양평동 신동아아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(안)

2026. 07

신동아아파트

주택재건축정비사업조합

영등포구 공고 제2026 - 1522호

양평동 신동아아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(안) 재공람공고

서울특별시고시 제2011-175호(2011.06.30.)로 정비구역 지정되고, 영등포구고시 제2017-57호(2017.07.06.), 영등포구고시 제2023-30호(2023.03.09.)로 정비구역 변경 지정 고시된 영등포구 양평동1가 20번지 신동아아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(변경)을 위해, 2026년 제4차 서울특별시 정비사업 통합심의위원회 심의결과를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견 청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 양평동 신동아아파트 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 영등포구청 재건축사업과 및 양평동 신동아아파트 재건축 조합 사무실에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 30일

서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 및 의견제출 기한: 2026. 07. 30. ~ 2026. 08. 31. (30일 이상)

나. 공람장소:

- 영등포구청 재건축사업과(영등포구 당산로 123, 본관 4층, ☏02-2670-3501)
- 양평동 신동아아파트 재건축 조합 사무실(영등포구 문래로 79-17 202호, ☏02-2635-2766)

다. 공람사유 : 2026년 제4차 서울특별시 정비사업 통합심의위원회 심의결과를 반영하여 양평동 신동아아파트 재건축 정비계획 변경을 위한 주민 공람

라. 공람내용 : 양평동 신동아아파트 재건축 정비계획 변경 결정(안), 지구단위계획 결정(안)

※ 영등포구청 홈페이지 및 공람 장소에 비치

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 추후 절차 이행과정에서 변경될 수 있음.

1. 정비사업의 명칭 : 양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업(변경없음)

2. 정비구역의 위치 및 면적: 변경없음

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	양평동1가 20번지 일대	20,619.0	-	20,619.0	-

3. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획(변경)(안)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총계		**20,619.0**	**-**	**20,619.0**	**100.0**	-
획지	**소계**	**18,383.0**	**증) 1,912.0**	**20,295.0**	**98.4**	-
	획지1	18,383.0	증) 1,912.0	20,295.0	98.4	공동주택 및 부대복시리설, 근린생활시설
정비기반시설	**소계**	**2,236.0**	**감) 1,912.0**	**324.0**	**1.6**	-
	도로	868.0	감) 544.0	324.0	1.6	-
	소공원	1,368.0	감) 1,368.0	-	-	-

나. 용도지역·지구 계획

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)		
		기정	증감	변경후
합계		**20,619.0**	**-**	**20,619.0**
공업지역	준공업지역	20,619.0	-	20,619.0

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(변경)(안)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20~23	국지도로	184	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	완화차로(3m) 112m
변경	중로	1	1	20~21	국지도로	184 (0)	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척
기정	중로	2	1	18	국지 도로	113	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	중로	2	1	18	국지 도로	113 (113)	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
기정	중로	3	1	12	국지 도로	113	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	113 (0)	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척

※ ( ): 구역내

■ **도로 결정(변경) 사유서**

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	• 구역 내 도로선형 변경	• 기존 도로에 대하여 보도형 전면공지로 기능을 대체조성함
중로2-1	중로2-1	• 구역 내 연장 정정 • 구역 내 도로선형 변경	• 기존 조서 오기 정정 • 도로선형 변경
중로3-1	소로1-A	• 구역 내 도로선형 변경	• 보도형 전면공지로 보행로 기능 대체

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	소공원	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	감) 1,368.0	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	면적(㎡)	변경사유
소공원①	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	• 지역여건에 맞는 지역필요시설로 대체조성함

라. 공동이용시설 설치계획(변경)(안)

■ 기정

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
공동이용시설	경로당	양평동1가 20번지 일대	260.00	225.00㎡ 이상
	어린이놀이터		300.00	-
	주민공동시설		1,013.40	-
	주민운동시설		300.00	-
	보육시설[1]		350.00	330.00㎡ 이상
	문고[1]		195.00	158.00㎡ 이상
	소계[2]		2,418.40	(2.5㎡×563세대)×1.25= 1,759.38㎡
경비실			60.00	-
관리사무소[3]			197.00	-
근린생활시설			3,070.00	-

주1) 서울시 주택조례[별표1] - 필수 주민공동시설 세부 면적기준
: 500~1,000세대 미만인 경우 경로당은 225㎡ 이상, 어린이집은 330㎡이상, 작은도서관은 158㎡이상
주2) 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설)제1항1호: 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만: 세대당2.5㎡를더한 면적×1.25
주3) 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조(관리사무소)제1항: 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 10㎡에 50세대를 넘는 세대마다 500㎡를 더한 면적 이상의 관리사무소를 설치하여야 한다.

■ 변경(안)

시설구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	**2,381.25㎡ 이상**	**3,772.00㎡**	-
주민공동시설	**소계**	**[서울시 주택조례 제8조의4]** **762세대(총세대수) x 2.5㎡ x 1.25㎡ 이상 설치**	**2,381.25㎡ 이상**	**3,462.00㎡**	-
	경로당	**[서울시 주택조례 별표1]** 500 ~ 1,00세대 미만	330.00㎡ 이상	350.00㎡	-
	어린이집	**[서울시 주택조례 별표1]** 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	380.00㎡	-

	작은도서관	**[서울시 주택조례 별표1]** 500 ~ 1,000세대 미만	158.00㎡ 이상	260.00㎡	-
	다함께돌봄센터	**[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2]** 500세대 이상의 경우 설치	66.00㎡이상	246.00㎡	-
	주민공동시설	-	-	1,016.00㎡	-
	주민운동시설	**[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2]** 500세대 이상의 경우 설치	-	220.00㎡	-
	어린이놀이터	**[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2]** 150세대 이상의 경우 설치 **[주민공동시설 설치 총량제 가이드라인]** -300 ~ 1,000세대 미만 -200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	962.00㎡ 이상	990.00㎡	-
관리사무소		**[주택건설기준등에 관한 규정 제28조]** 10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능	45.60㎡	200.00㎡	-
경비실		-	-	60.00㎡	-
근로자휴게실		-	-	50.00㎡	-

※ 주민 공동시설 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하였으며, 향후 사업승인시 확정
※ 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

〈이하 여백〉

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)(안)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경)(안)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	18,383.0	양평동1가 20번지 일대	5	-	-	5	-	-
변경	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	20,295.0	양평동1가 20번지 일대	5	-	-	5	-	-

2) 건축시설계획(변경)(안)

■ 기정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
기정	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	18,383.0	양평동1가 20번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	250 이하	299.94 이하	90m이하/ 최고 30층 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 규모별 주택건설비율

구분			세대수	비율(%)	비고
계			563세대	100.0	-
공동주택	85㎡ 이하	60㎡ 이하	221세대 (소형주택 46세대 포함)	39.3	총 건립세대수의 80%이상
		60㎡~ 85㎡ 이하	342세대 (소형주택 10세대 포함)	60.7	
	85㎡초과		-	-	총 건립세대수의 20%미만

- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100.0%

심의완화 사항

- 예정법적상한용적률 : 299.94%
- 기부채납에 의한 높이 완화 : 1.5D → 1.65D

건축물의 건축선에 관한 계획

- 북측 영등포로(30m)변 10m, 동측 영등포로12길(12m)변 3m, 서측 선유서로(18m)변 3m, 남측 문래북로(23m)변 3m

■ 변경(안)

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지
구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비
계획</th><th>법적
상한</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>양평동
신동아아파트
주택재건축
정비구역</td><td>20,619.0</td><td>획지1</td><td>20,295.0</td><td>양평동1가
20번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60%
이하</td><td>246.49
이하</td><td>399.78
이하</td><td>150m이하/
최고 45층
이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">• 주택공급계획
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고(공공임대)</th></tr><tr><th colspan="2">계</th><th>762세대</th><th>100.0</th><th>200세대</th></tr><tr><td rowspan="3">공동
주택</td><td>60㎡이하</td><td>371세대</td><td>48.7</td><td>153세대</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>368세대</td><td>48.3</td><td>47세대</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>23세대</td><td>3.0</td><td>-</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="10">• 용적률완화(도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 국민주택규모 주택건설)
- 상한용적률(246.49%) → 법적상한용적률(399.78%) 적용</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="10">• 북측 영등포로변 10m
• 등측 영등포로12길변 3m
• 서측 선유서로변 3m
• 남측 문래북로변 3~6m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에
관한 계획</td><td>전면공지</td><td colspan="10">• 보도형 공지
- 북측 영등포로변 3m
- 동측 영등포로12길변 3m
- 서측 선유서로변 3m
- 남측 문래북로변 3~6m</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td colspan="10">• 선유서로 ~ 문래북로변 공동주택 부지 내 보행 결절점(1개소)</td></tr>
</table>

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정함
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음
※ 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

〈이하 여백〉

3) 용적률 산정 계획(변경)(안)

■ 기정

구분	산정내용				
토지이용계획	**계(구역면적)**	대지면적	계획 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	비고
	20,619.0㎡	18,383.0㎡	2,236.0㎡	29.0㎡	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담면적)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 = 2,236.0㎡ - 29.0㎡ = 2,207.0㎡ (구역면적 대비 10.7%)				
정비계획 용적률	• 기준용적률 = 210% • 허용용적률 = 계획용적률 + B = 210% + 9% = 219% (B : 지능형 건축물 3등급 : 9%) • 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × (1.3α) = 219% + (210% × 1.3 × 0.120057) = 251.77% *α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,207.0㎡ / 18,383㎡ = 0.120057				
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 : 299.94% 이하 ※법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함				

■ 변경(안)

구분	산정내용							
토지 이용 계획	**계 (구역면적)**	획지면적	공공시설 제공면적			신설 정비기반 시설 내 국·공유지	무상 양도 국·공유지	비고
			계획정비 기반시설	공공임대주택 환산면적				
		획지1	도로	지분	임대주택 환산부지			
	20,619.0㎡	20,295.0㎡	324.0㎡	803.4㎡	593.6㎡	-	51.4㎡	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담)	• 공공시설 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도 폐지되는 공공시설 국공유지 면적 = (324.0㎡ + 803.4㎡ + 593.6㎡) - 0㎡ - 51.4㎡ = 1,669.6㎡ (8.1%)							
계획(기준) 용적률	• 210%							
허용용적률 적용기준	**구 분**	**인센티브 용적률**	**비고**				**적용**	
	합 계	**최대20% 이내**	**• 적용 12%**				**• 12%**	
	돌봄시설	**5% 이내**	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) / 주민공동시설면적(의무면적) × a ※ a=0.1이하 적용 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음				• 1.5% 적용	

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>층간소음
해소</td><td>5%
이내</td><td>• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상
- 1등급 5%, 2등급 3%</td><td>• 3%
적용</td></tr>
<tr><td>친환경
건축물</td><td>7.5%
(15%)
이내</td><td>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%)
에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%)
② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)
※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동
※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가
※ 법률·정책상 의무화시 미적용
※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량</td><td>• 7.5%
적용</td></tr>
</table>
• 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정
• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + (인센티브(12%) × 사업성 보정계수(1.15))
= 223.80%
- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가
= 7,274,646원/㎡ ÷ 6,347,000원/㎡ = 1.146
- ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = 해당없음
- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능)
= 해당없음
- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.15
∴ 허용용적률 = 210% + 13.8% = 223.80% (12% x 1.15 = 13.8%)
※ 공시지가 보정계수는 공람공고 기준('25.7) 「정비사업 사업성 보정계수 산출을 위한 2024년 서울특별시 평균 공시지가(재건축/재개발)공고」 기준임</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률
산정</td><td>• 상한용적률 = [223.80%+(222.00%×1.3×가중치×α토지+222.00%×1.0×β건축물(공공주택))
= 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률×1.3×가중치×α토지+가중치를 제외한 허용용적률×1.0×β건축물(공공주택))
= 223.80%+(222.00%×1.3×1×0.05520 +222.00%×1.0×0.03045)
= 246.49% (최대 251.80% 이하)
• 정비계획용적률 : 246.49%
※ α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 1,076.0 / 19,491.56 = 0.05520
※ β(건축물) = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 593.6 / 19,491.56 = 0.03045</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>• 399.78%이하
※ 법적상한용적률 적용대상으로 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 따라 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td>국민주택규모
주택건립
용적률</td><td>• 76.65%이상
※ (법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%
= (399.78% - 246.49%) × 50% = 76.64%</td></tr>
</table>

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정하였음

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따를 수 있음

※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

4) 허용용적률 인센티브(변경)(안)

■ 기정

구분			기정	비고
항목		인센티브		
합계			9%	-
녹색건축물 에너지등급	• 에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 우수등급	8%	-	-
	• 에너지 효율인증 2등급, 녹색건축 인증 최우수등급	8%	-	-
신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지 사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	• 20% 초과	3%	-	-
	• 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	-	-
	• 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	-
지능형 건축물	• 3등급	9%	9%	-
	• 4등급	6%	-	-

※ 위의 제시된 허용용적률 인센티브 항목은 허용용적률 완화 범위에서 선택적으로 적용함.
※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

■ 변경(안)

구분	항목		변경(안)	비고
합계			12%	-
세대맞춤형 생활환경개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적) × a = 210%×(180㎡/2,381.25㎡)×0.1 = 1.5% ※ a = 0.1이하 적용 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음	1.5%	최대 5% 이내
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, **2등급 3%**	3%	최대 5% 이내
환경친화 안전한주거지 조성	친환경건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), **ZEB5 5.5%**(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - **최우수 등급 3%**(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%	최대 7.5% (15%) 이내

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따를 수 있음
※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

바. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획(변경)(안)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	양평동1가 20번지일대	-	-	4,652.44	56	49.89㎡ : 12세대 59.89㎡ : 34세대 74.79㎡ : 5세대 84.79㎡ : 5세대	의무 연면적 : 4,590.24㎡ 이상
변경 (안)	양평동1가 20번지일대	-	-	15,579.6	168	49.99㎡ : 13세대 59.99㎡ : 125세대 84.99㎡ : 30세대	의무 연면적 : 15,554.1㎡ 이상

■ 재건축소형주택 비율 산정(기정)

구분	내용
정비계획용적률	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설 예정법적상한용적률 • 299.94% 정비계획용적률 • 250.0%이하
증가된 용적률의 50%	• (예정법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (299.94 - 250.00) × 50% = 24.97% 이상
연면적 환산	• {(상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%} × 대지면적 = {(299.94 - 250.00) × 50%} × 18,383㎡ = 4,590.24㎡ 이상
재건축소형주택 확보계획	• 연면적 : 4,652.44㎡ • 세대수 : 12세대 (전용면적 49.89㎡, 공용면적 19.71㎡, 공급면적 69.60㎡) • 34세대 (전용면적 59.89㎡, 공용면적 21.87㎡, 공급면적 81.76㎡) • 5세대 (전용면적 74.79㎡, 공용면적 23.20㎡, 공급면적 97.99㎡) • 5세대 (전용면적 84.79㎡, 공용면적 24.70㎡, 공급면적 109.49㎡)

※ 전용 및 공용, 공급면적은 평균값을 적용하였으며, 향후 사업시행인가시 건축계획 변경에 따라 변경 될 수 있음

〈이하 여백〉

■재건축소형주택 비율 산정(변경)(안)

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="4">주요내용</th></tr>
<tr><th colspan="4">획지1</th></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="4">• 399.78%이하
※ 법적상한용적률 적용대상으로 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 따라 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="4">• 상한용적률 : 246.49%
• 정비계획용적률 : 246.49%
= [223.80%+(222.00%×1.3×가중치×α토지+222.00%×1.0×β건축물(공공주택))
= 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률×1.3×가중치×α토지+가중치를 제외한 허용용적률×1.0×β건축물(공공주택))
= 223.80%+(222.00%×1.3×1×0.05520 +222.00%×1.0×0.03045)
= 246.49% (최대 251.80% 이하)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모주택의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="4">• 153.29%
= 법적상한용적률 - 상한용적률 = 399.788% - 246.49%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="4">• 76.65%이상</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="4">• 15,556.12㎡이상
= 76.65% × 20,295.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">재건축국민주택
규모 주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>세대수</td><td>연면적(공급면적)</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td>49.99㎡
(공급면적 72.4763㎡)</td><td>13세대</td><td rowspan="3">15,579.64㎡</td><td rowspan="3">의무연면적 : 15,556.12㎡</td></tr>
<tr><td>59.99㎡
(공급면적 87.2942㎡)</td><td>125세대</td></tr>
<tr><td>84.99㎡
(공급면적 124.1891㎡)</td><td>30세대</td></tr>
</table>

※ 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별동내 혼합과 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시(공동주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

※ 향후 사업시행인가시 건축계획 변경에 따라 변경 될 수 있음

사. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)(안)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 예상되는 세대수			비고
				현황	증감	계획	
기정	관리처분	구역지정 후 4년 이내	신동아아파트 재건축 정비사업조합	513세대	증) 50세대	563세대	-
변경	관리처분	구역지정 후 4년 이내	신동아아파트 재건축 정비사업조합	513세대	증) 249세대	762세대	-

4. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(신설)(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서(신설)(안)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	양평동 신동아아파트 주택재건축 지구단위계획구역	양평동1가 20번지 일대	-	증) 20,619.0	20,619.0	-	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경) 조서(안)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	-	20,619.0	100.0%	-
공업지역	소계	-	증) 20,619.0	20,619.0	100.0%	-
	준공업지역	-	증) 20,619.0	20,619.0	100.0%	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시	위치	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	-	영등포구 양평동1가 20번지 일대	• **준공업지역 지구단위계획구역 포함**	• 정비사업으로 인한 지구단위계획구역에 포함

2) 기반시설 결정 조서(변경)(안)

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서(안)

■ 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	1	18	국지도로	113	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	중로	2	1	18	국지도로	113 (113)	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

※ ( ): 구역 내

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	중로2-1	• 구역 내 연장 정정 • 구역 내 도로선형 변경	• 기존 조서 오기 정정 • 도로선형 변경 • 기결정 도시계획시설(도로) 지구단위구역 내 포함

나) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서(안)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	소공원	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	감) 1,368.0	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	면적(㎡)	변경사유
소공원①	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	• 지역여건에 맞는 지역필요시설로 대체조성함

다. 획지 및 건축물등에 관한 결정조서(신설)(안)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(신설)(안)

구분	도면표시번호	가구번호	면적(㎡)	필지		비고
				위치	면적(㎡)	
신설	1	1	20,295.0	양평동 1가 20번지	20,295.0	공동주택 용지

〈이하 여백〉

2) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서(신설)(안)

가) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(신설)(안)

■ **허용용도(신설)(안)**

구분		가구번호	용도	비고
신설	허용용도	1	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) • 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설	허용용도 외 용도는 불허

나) 건축물 개발 밀도에 관한 결정조서(신설)(안)(건폐율, 용적률, 높이)

■ **건폐율 계획(신설)(안)**

구분	건폐율	비고
준공업지역	• 60%이하	공동주택 용지

■ **용적률 계획(신설)(안)**

용도지역	가구 번호	용적률				비고	
		기준	허용	상한			
				상한	법적상한		
준공업지역 (공동주택 용지)	1	210.0% 이하	223.80% 이하	246.49% 이하	399.78% 이하	정비 계획	허용: 223.80% 이하 상한: 246.49% 이하 법적상한: 399.78% 이하

- 사업성 보정계수 적용시 용적률 체계

기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
210.00% 이하	223.80%이하	246.49%이하	399.78%이하

- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가
  = 7,274,646원/㎡ ÷ 6,347,000원/㎡ = **1.146**
- ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = **해당없음**
- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능)
  = **해당없음**
- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = **1.15**
  ∴ **허용용적률** = 210% + 13.8% = **223.80%** (12% x 1.15 = 13.8%)

※ 공시지가 보정계수는 공람공고 기준('25.7) 「정비사업 사업성 보정계수 산출을 위한 2024년 서울특별시 평균 공시지가(재건축/재개발)공고」 기준임

※ 용적률 계획, 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

- 허용용적률 인센티브 사항

가구 번호	인센티브			비고
	돌봄시설	층간소음해소	친환경건축물	
1	1.5%	3%	7.5%	12%적용 (최대 20% 적용가능)

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정하였음
※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따를 수 있음
※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

- 상한(법적상한)용적률 완화 사항

구분	가구번호	용적률 완화		비고
		공공시설 등 기부채납	국민주택규모주택 건설	
신설	1	22.69%	76.65%	-

■ 높이 계획(신설)(안)

구분	가구번호	지역	높이기준	비고
신설	1	준공업지역	최고 150m이하 (최고 45층이하)	-

3) 건축물 건축선에 관한 계획(신설)(안)

구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	1	도면참조	• 북측 영등포로변 10m • 등측 영등포로12길변 3m • 서측 선유서로변 3m • 남측 문래북로변 3~6m	-

4) 기타 사항에 관한 결정 조서(신설)(안)

가) 대지 내 공지에 관한 결정조서(신설)(안)

구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
전면공지	1	도면참조	• 쾌적한 통행여건 조성을 위한 전면공지 계획 - 북측 영등포로변 3m(보도형) - 등측 영등포로12길변 3m(보도형) - 서측 선유서로변 3m(보도형) - 남측 문래북로변 3~6m(보도형)	-
공개공지	1	도면참조	• 주민휴식공간 조성을 위한 보행 결절점에 공개공지 계획(1개소)	-

※ 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

나) 교통처리에 관한 결정 조서(신설)(안)

구분	적용위치	계획내용	비고
차량동선계획	• 남측 주진출입구(문래북로) • 동측 부진출입구(영등포로12길) • 서측 좌회전차로 확보(신유서로)	• 사업지 남측 문래북로 정비를 통해 원활한 진출입 동선체계 확보 - 남측 거주자우선 주차구역 삭제 건의(20면) 및 차로운영방안 수립 - 4지 교차로 운영 - 점멸신호등(노란색) 및 주행유도선 설치 - 차량 진출입 완화차로 설치(가속차로:B=3.0m, L=30.0m, 감속차로:B=3.0m, L=29.0m) • 사업지 동측 부출입구 설치 - 4지 교차로 운영 • 사업지 서측 선유서로 확폭(B=14.6m~17.6m→17.6m~20.6m, L=112.0m)을 통한 좌회전차로 추가 확보(B=3.0m)	-
보행동선계획	• 대상지 주변도로	• 보행동선 단절지점에 횡단보도(1개소) 및 고원식 횡단보도[블럭패턴](1개소) 설치 • 사업지 동측 영등포로12길 사업지내 보행공간 확보(B=3.0m, L=112m) 및 사업지 맞은편 보도 설치(B=2.0m, L=60m)	-
대중교통계획	• 대상지 주변 버스정류장	• 사업지 서측 선유서로상 버스정류장 1개소[ID:19858]에 버스쉘터 설치 - 설치전 관련부서와 협의 후 설치	-
자전거계획	• 대상지 주변 자전거이용시설	• 사업지 북측 영등로포상 사업지측으로 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 설치(L=183m) - 사업지 북측 및 서측도로에 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 표지판 병행 설치(4개소) • 사업지 남측 차량 진출입구부 및 북동측 횡단보도 구간에 자전거 횡단도 설치(2개소)	-
주차계획	• 공동주택 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 749대 - 주차수요(2033년, 원단위법) : 850대 - 계획주차대수 : 1,040대 - 법정대비 138.9%, 수요대비 122.4%	-

다) 환경관리계획(신설)(안)

(1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(신설)(안)

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 생태면적률 확대를 위한 녹지공간 최대한 확보 • 조경녹지의 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	생활환경	• 현 지형을 고려한 건축물 배치로 지형변화 최소화 • 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용 및 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획 마련	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률, 공사장 소음·진동 관리지침서 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	• 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

〈이하 여백〉

(2) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
자연생태환경	비오톱 및 동·식물상	• 비오톱 보전 등급 향상 • 동·식물상 보호 • 자연환경 보전	○	• 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급 • 보호지역 및 보호종 등 자연환경자산, 지정 보호수는 해당없음 • 사업시행으로 인한 비오톱유형 등급 변화 없음	• 녹지공간의 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	-
	녹지네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가	• 자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	-
생활환경	토양	• 토양오염 최소화	○	• 측정망 조사결과 기준 만족	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	-
	지형·지질	• 지형·지질 영향 최소화	○	• 표고 5~10m 100% • 경사 5도 미만 100% • 향후 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화 할 계획	• 현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립	-
	물순환	• 자연물순환 유지	○	• 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지역임 • 공동주택 35.16% 이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 35.16%로 계획	-
	수질	• 수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 파악	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	-
	바람·열	• 바람길 확보 • 열환경영향 최소화	○	• 불투수포장비율이 높은 시가지 • 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지역임	• 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 • 옥상녹화, 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	-
	대기질·악취	• 대기오염 최소화 • 악취공해 해결	○	• 공사시 대기질 영향 예상 • 악취 영향 없음	• 공사시 비산먼지 저감방안 수립	-
	온실가스·에너지	• 온실가스 저감 • 에너지자립률 상향계획 수립	○	• 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 • 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 공사시 온실가스 발생 최소화 • 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 • 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
	자원순환	• 폐기물 발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	-
	소음·진동	• 소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음영향 예상	• 저소음 장비 사용하여 소음·진동 최소화[가설방음판넬 설치 등]	-

라) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ **공공주택 배치계획**

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일 · 동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ **주택의 규모별 비율(정비계획)**

건립규모	전체 세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고
				전체세대수 대비	공공임대주택 세대수 비율	
합계	**762세대**	**100.0**	**200세대**	**26.2**	**100.0**	**-**
60㎡이하	371세대	48.7	153세대	20.1	76.5	-
60㎡초과 ~85㎡이하	368세대	48.3	47세대	6.2	23.5	-
85㎡초과	23세대	3.0	-	-	-	-

〈이하 여백〉

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 101.59%

⇒ [(1,013,181,042천원 - 469,808,400천원) ÷ 534,832,267천원] x 100 = 101.59%

총 수입 추정	총 지출 추정	종전자산총액 추정
1,013,181,042천원	469,808,400천원	534,832,267천원

개별 종전 자산 추정액

- 공동주택 : 최근 국민은행의 매매시세 일반평균가와 한국부동산원의 매매시세 평균가의 산술 평균액을 적용하여 추정함.
- 구분소유상가 : 구분소유 상가의 실거래가를 참조하고, 층별 효용비율을 고려하여 추정함.

※ 본 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있으며, 종전자산 가격은 관리처분계획수립을 위하여 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가하여 산정함.

추정 분담금 산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
구분	전용면적(㎡)	분양가(a)		
아파트	49.99	1,199,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.59%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	59.99	1,429,000천원		
	74.99	1,744,000천원		
	84.99	1,886,000천원		
	112.58	2,328,000천원		
상가	1층	608,267천원		
	2층	307,439천원		
	지하	244,629천원		

※ 위 금액은 인근 시세, 실거래가 등을 참고하여 개략적인 추정치로서 감정평가액이 아닌 바, 향후 변동될 수 있음. 신축 상가의 조합원 분양가는 전용면적 10평(33.058㎡) 기준으로 추정한 것임.

※ 권리자 분양가 추정액(아파트 및 상가의 조합원 분양가는 일반분양가 추정액의 85%를 적용함.

※ 해당 분담금은 개략적인 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획수립 시 개별 물건에 대한 종전•종후자산 감정평가, 정비사업비 산정 및 분양가격 결정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.

※ 현재 공동주택 평균 종전자산 추정액은 전용 50.81㎡ : 약 1,025,000천원 , 전용 61.59㎡ : 약 1,250,000천원이며, 상가의 경우 전체 종전자산 추정액은 약 11,372,211천원임.

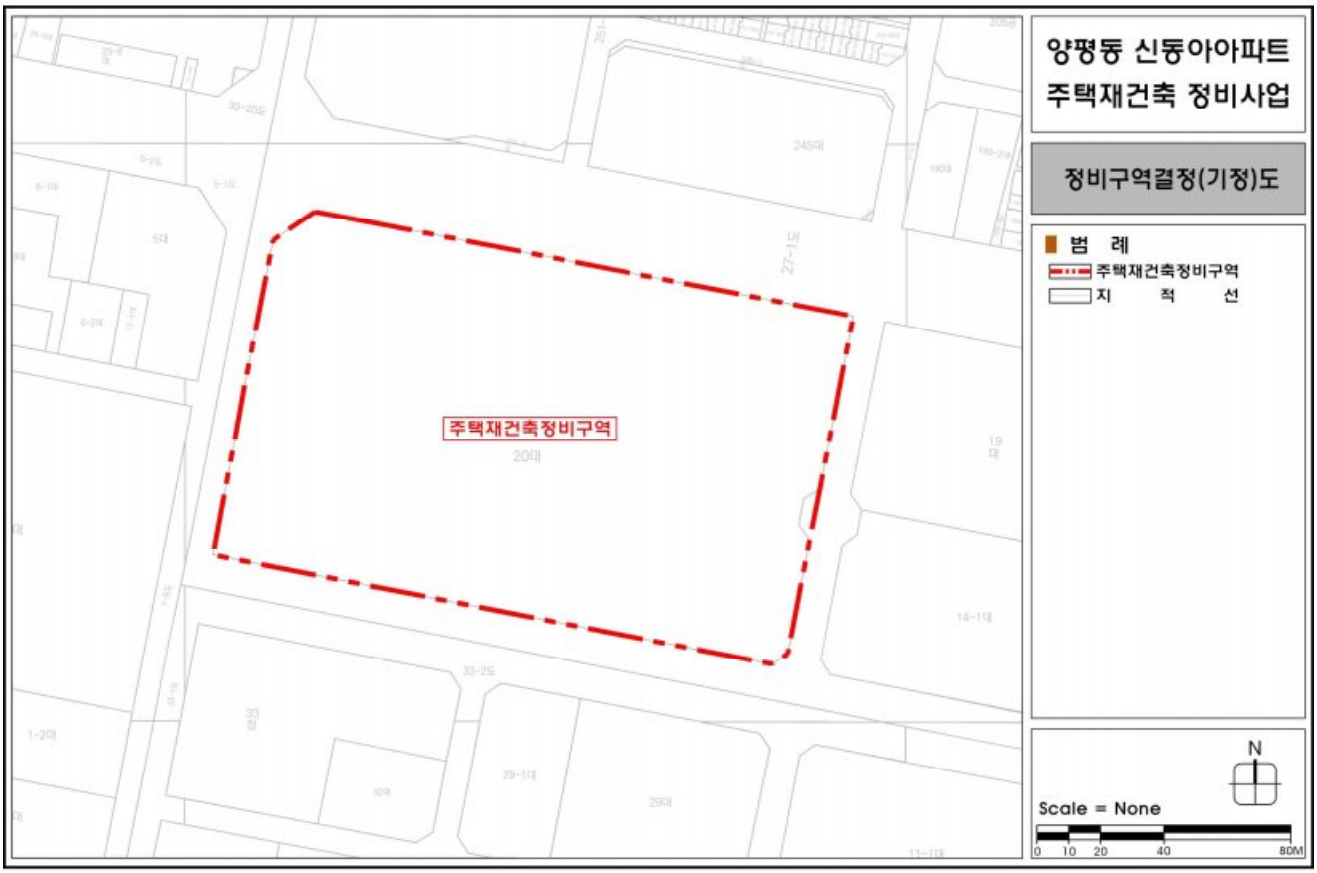
※ 상기 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있고, 사업시행계획 인가가 있는 날을 기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종전자산 추정가격은 향후 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.

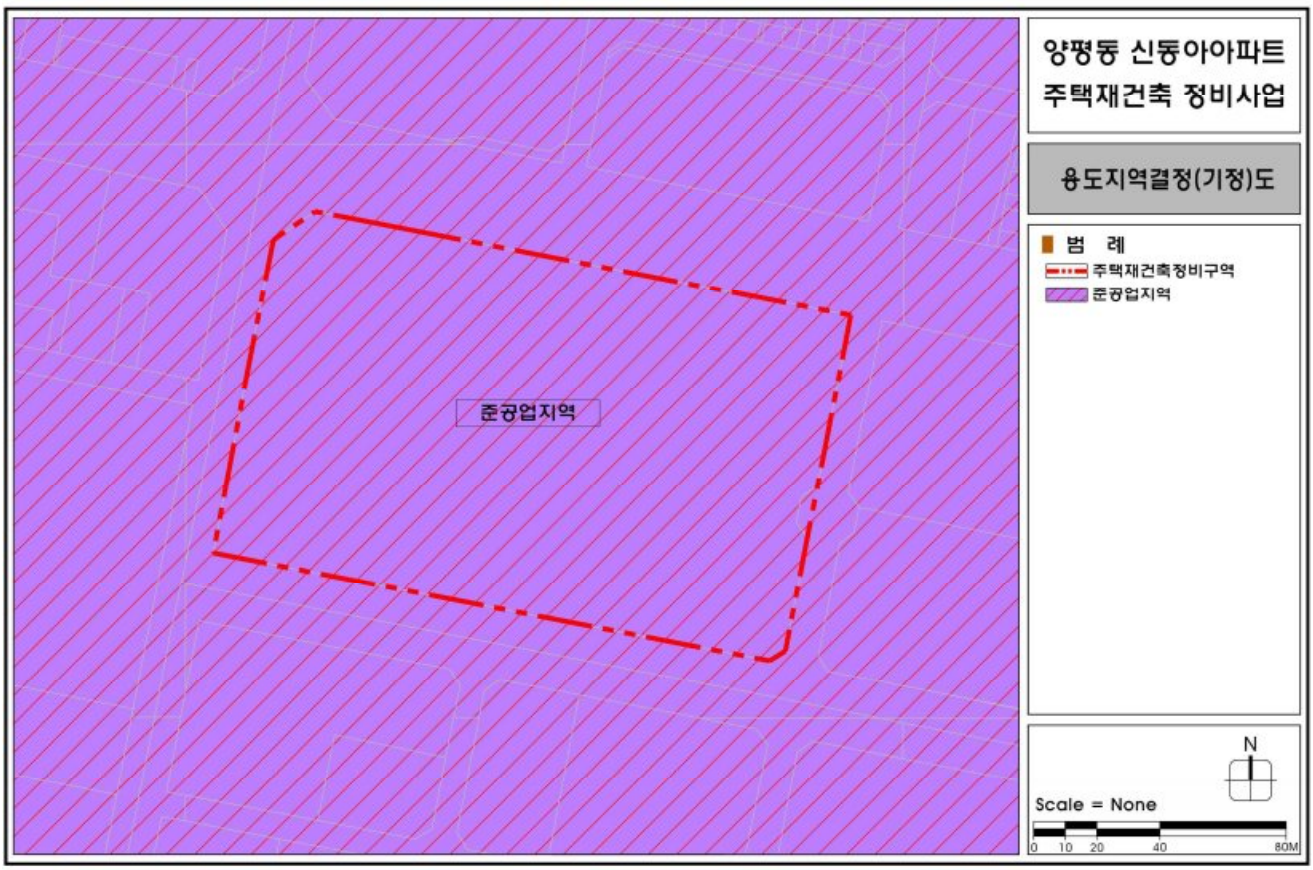
6. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

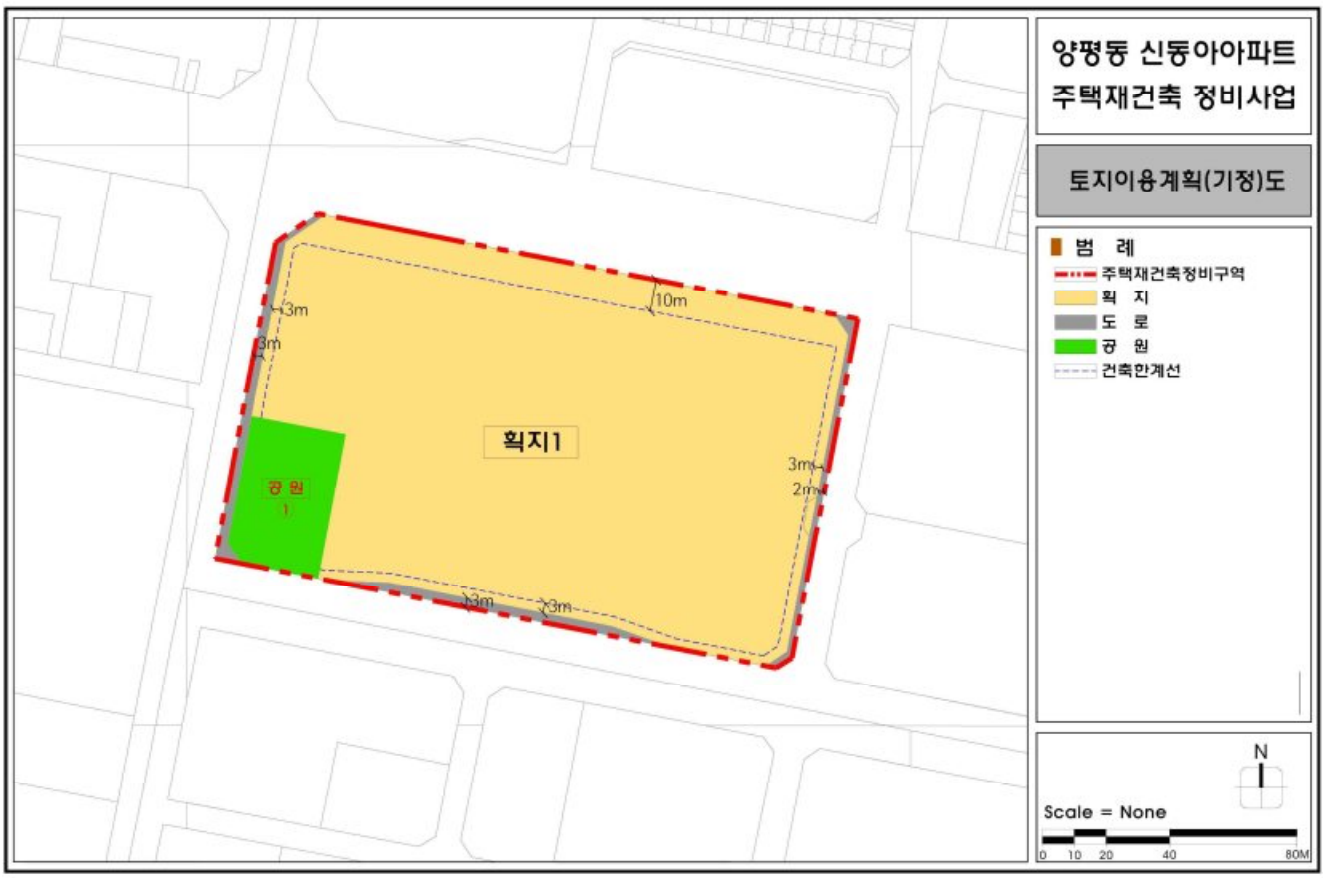
7. 열람장소 : 주민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 재건축사업과(☏02-2670-3501), 양평동 신동아아파트 재건축정비사업 조합 사무실 (☏02-2635-2766)에 관계 도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다. 기타 자세한 사항은 영등포구청 재건축사업과(☏02-2670-3501)로 문의바랍니다.

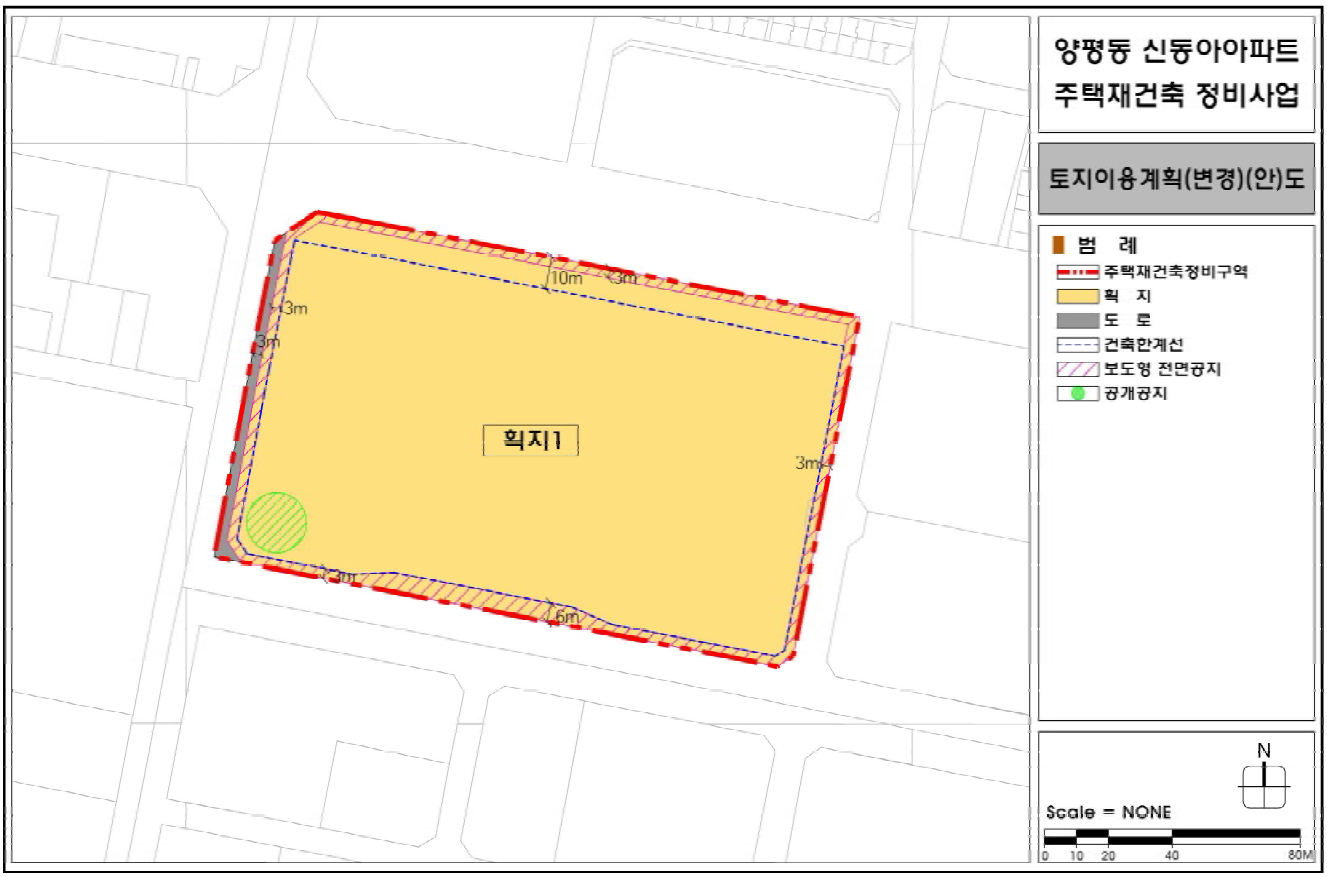
※ 다만, 본 정비계획(안)은 주민공람 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

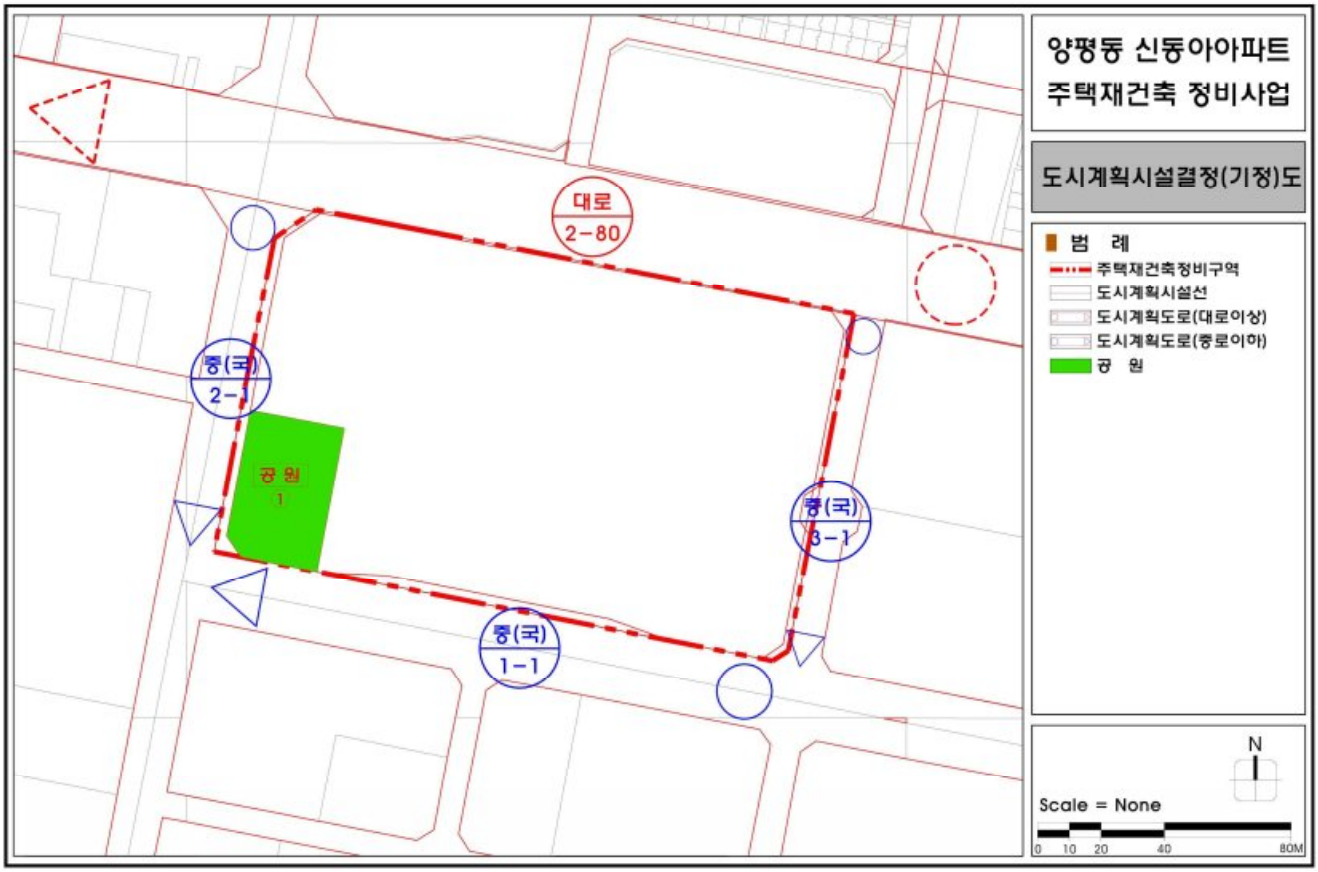
■ 붙임

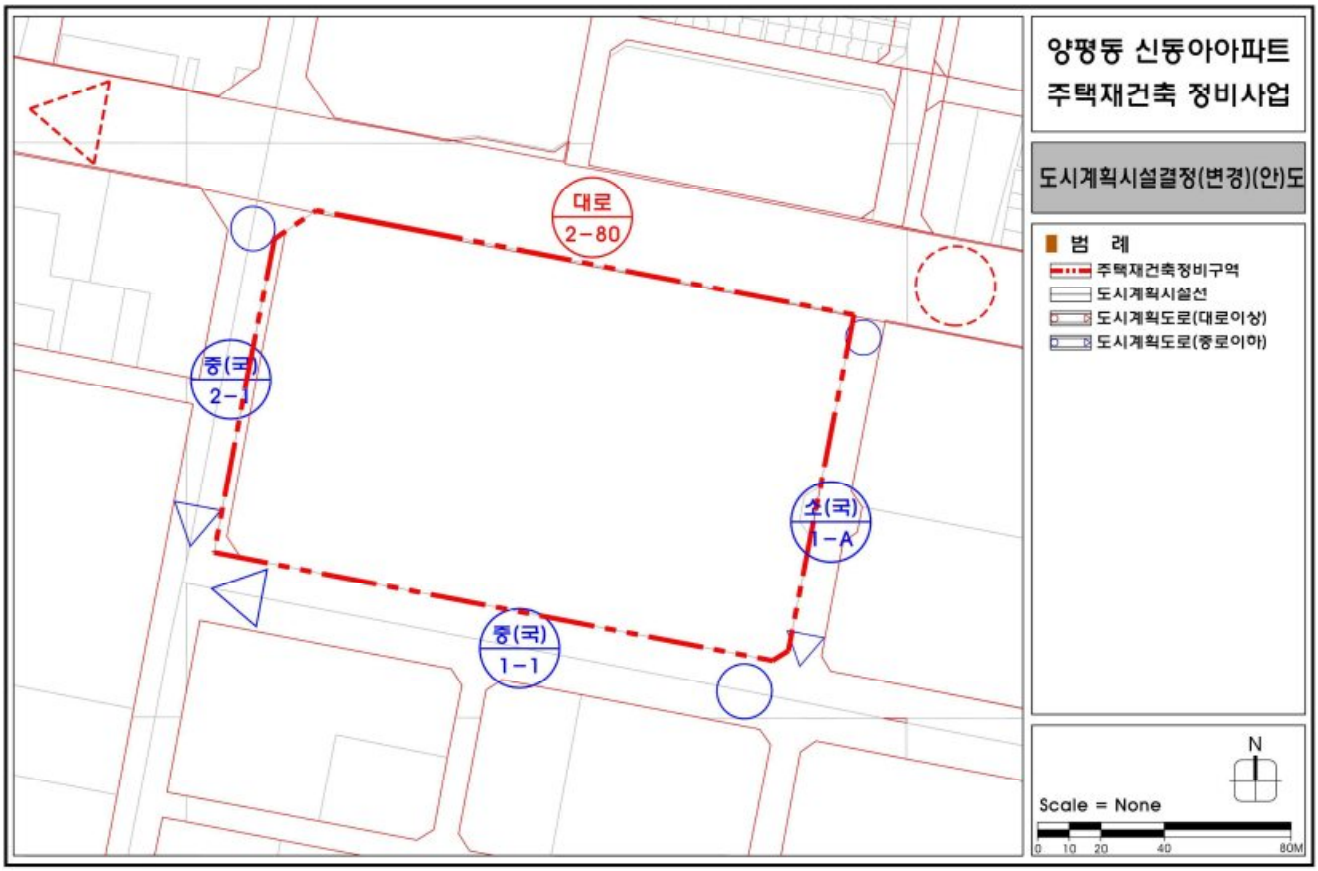

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
정비구역결정(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
지 적 선
주택재건축정비구역
20대
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

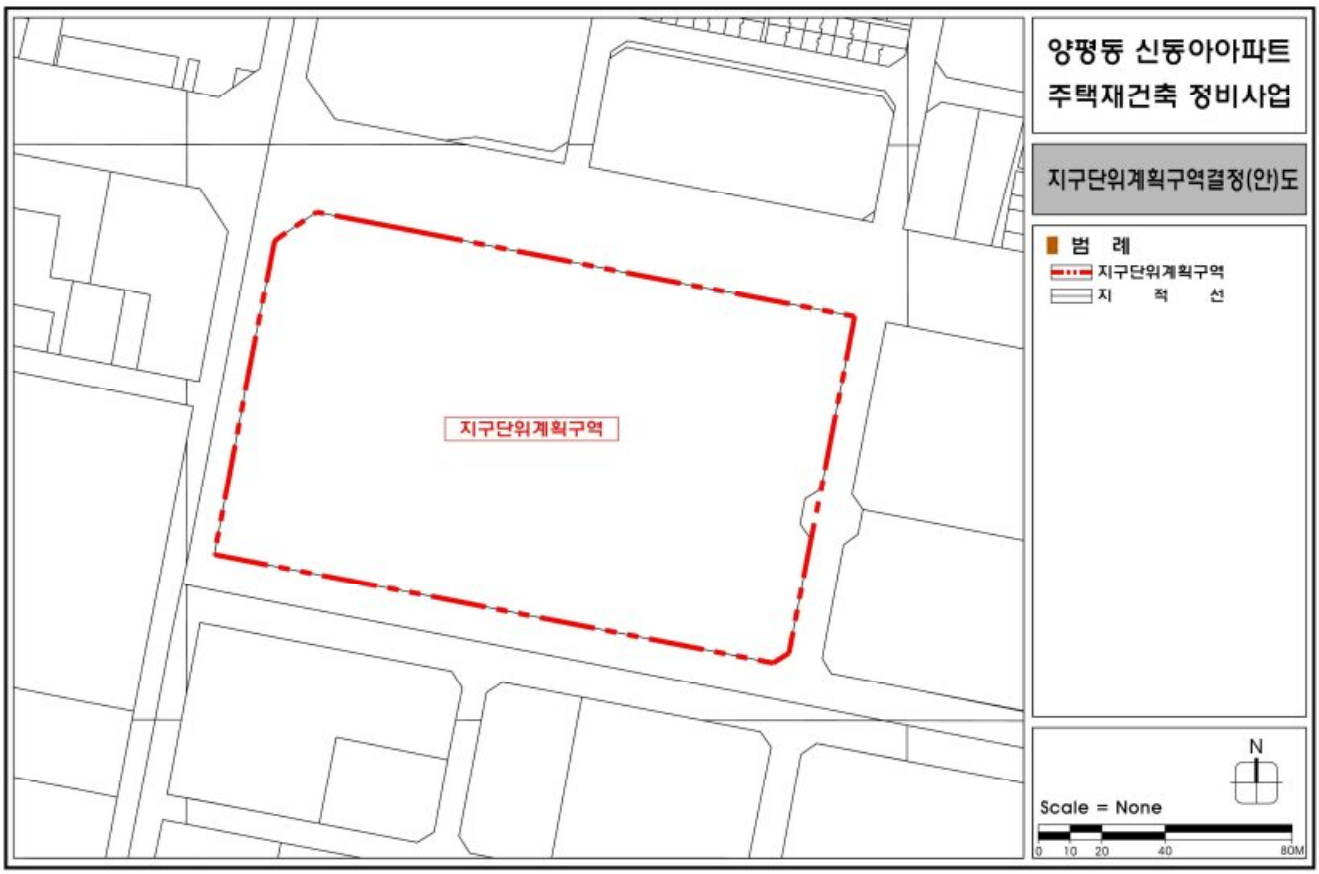

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
용도지역결정(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
준공업지역
준공업지역
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

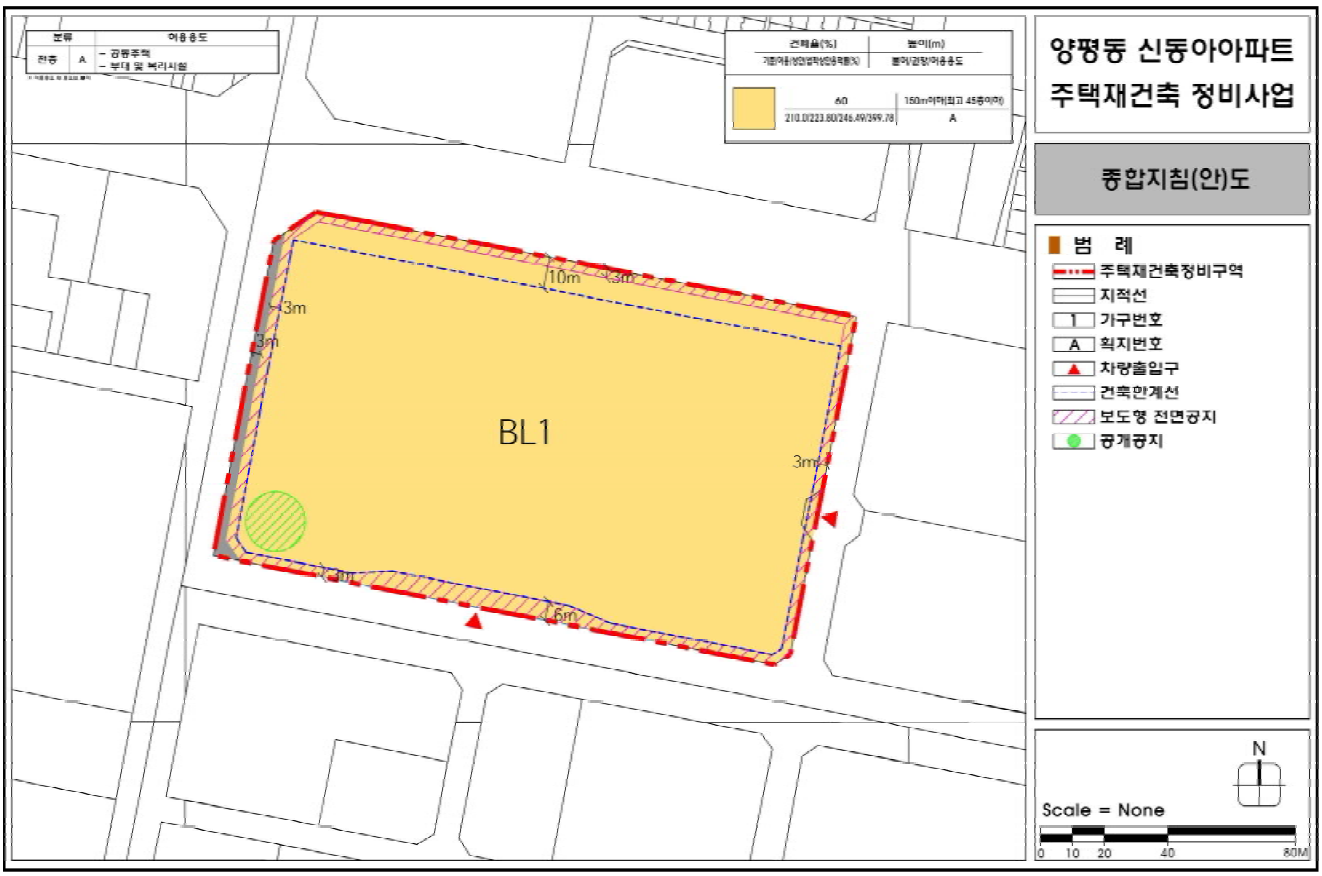

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
토지이용계획(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
공 원
건축한계선
획지1
공 원
1
10m
3m
3m
3m
2m
3m
3m
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

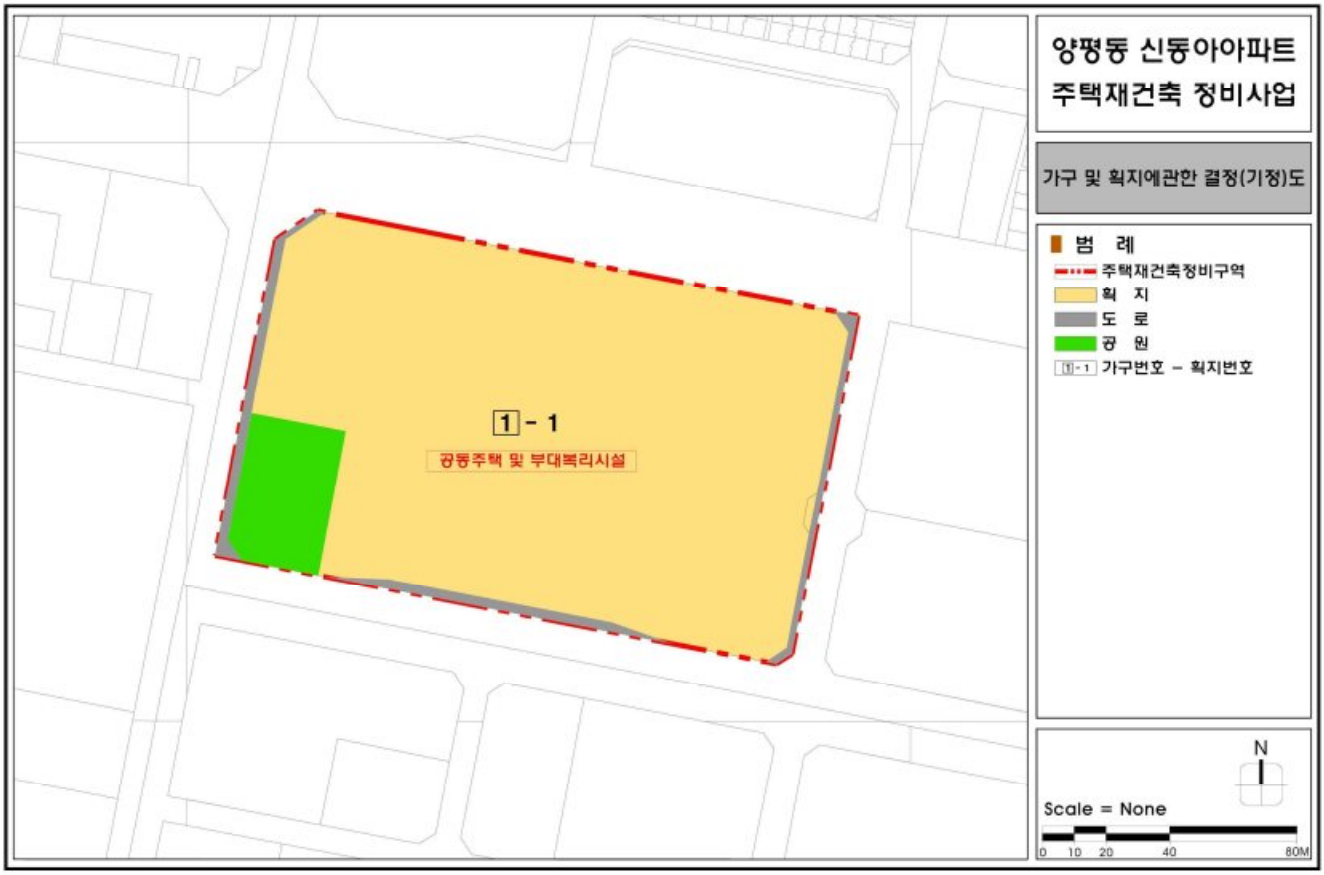

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
토지이용계획(변경)(안)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
건축한계선
보도형 전면공지
공개공지
획지1
10m
3m
3m
3m
3m
3m
6m
N
Scale = NONE
0 10 20 40 80M

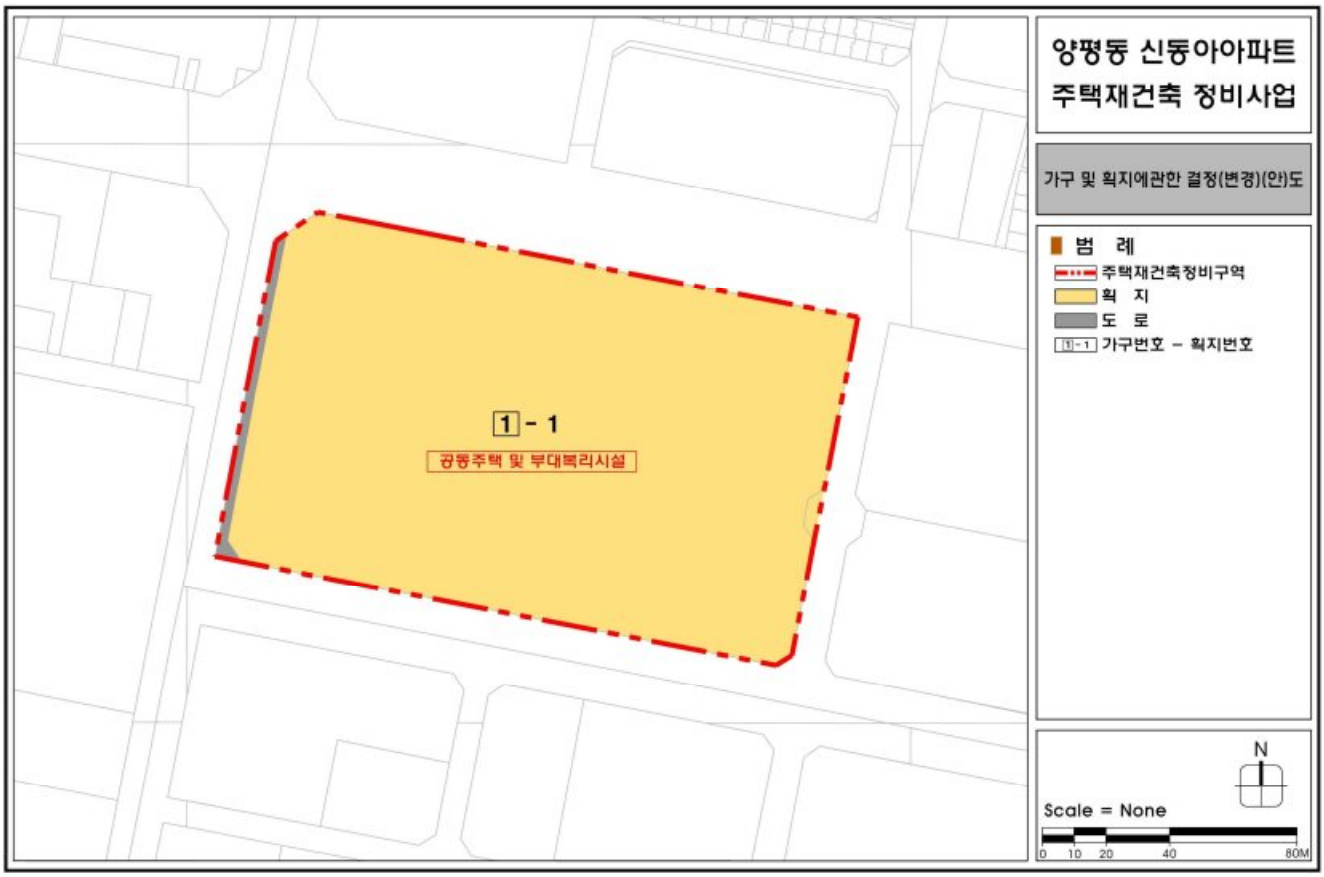

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
도시계획시설결정(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
도시계획시설선
도시계획도로(대로이상)
도시계획도로(중로이하)
공 원
대로
2-80
중(국)
2-1
공 원
1
중(국)
3-1
중(국)
1-1
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
도시계획시설결정(변경)(안)도
범 례
주택재건축정비구역
도시계획시설선
도시계획도로(대로이상)
도시계획도로(중로이하)
대로
2-80
중(국)
2-1
중(국)
1-A
중(국)
1-1
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
지구단위계획구역결정(안)도
범 례
지구단위계획구역
지 적 선
지구단위계획구역
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
종합지침(안)도
범 례
주택재건축정비구역
지적선
가구번호
획지번호
차량출입구
건축한계선
보도형 전면공지
공개공지
BL1
10m
3m
3m
3m
3m
6m
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
가구 및 획지에관한 결정(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
공 원
1-1 가구번호 – 획지번호
1 - 1
공동주택 및 부대복리시설
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
가구 및 획지에관한 결정(변경)(안)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
1-1 가구번호 – 획지번호
1 - 1
공동주택 및 부대복리시설
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

목 차

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요 1

2 현황분석 3

3 계획의 기본구상 18

4 부문별 정비계획(안) 21

Ⅱ. 지구단위계획에 관한 내용

1 지구단위계획구역에 관한 결정 47

2 토지이용 및 시설에 관한 결정 48

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정 51

Ⅲ. 기초조사·확인 내역서

1 주민 또는 산업의 현황 58

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황 58

3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 69

4 정비구역 및 주변지역의 교통상황 71

5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 71

6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 72

7 정비구역안의 유·무형 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 72

8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 72

9 기존수목의 현황 73

10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자) 의견 73

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 73

12 세입자의 임대주택 입주여부와 입주희망 임대주택 규모 73

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 73

목 차

Ⅳ. 계획설명서

1 계획의 개요 74
2 현황 및 여건분석 76
3 대상지 현황 85
4 부문별 정비계획(안) 97

Ⅴ. 건축계획(안)

1 건축개요 124
2 건축배치도 125

Ⅵ. 토지·건축물 조서

1 토지조서 129
2 건축물조서 129

Ⅶ. 별첨

붙임1: 관계부서(기관) 협의의견 및 조치계획('25.03.18. ~ '25.04.29.) 130
붙임2: 2026년 제4차 정비사업 통합심의 조치계획('26.03.05) 158
붙임3: 경관성검토서 170
붙임4: 교통성검토서 192
붙임5: 환경성검토서 261
붙임6: 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 341

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요
2 현황분석
3 계획의 기본구상
4 부문별 정비계획(안)

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 양평동 신동아아파트는 1982년 4월 준공되어 30년이상 경과한 노후·불량주택으로 대상지는「도시 및 주거환경정비법」제12조 및 동법 시행령 제10조에 의해 실시한 안전진단(2010년 2월) 결과 'D등급(조건부 재건축)' 판정, 정비구역 지정요건 충족함
- 이에 따라 노후·불량한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보를 통해 주민들의 삶의 질이 향상 될 수 있도록「도시 및 주거환경정비법」제16조에 의거하여 재건축 정비구역을 지정하고자 함

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 영등포구 양평동1가 20번지 일대
- 면적 : 20,619.0㎡

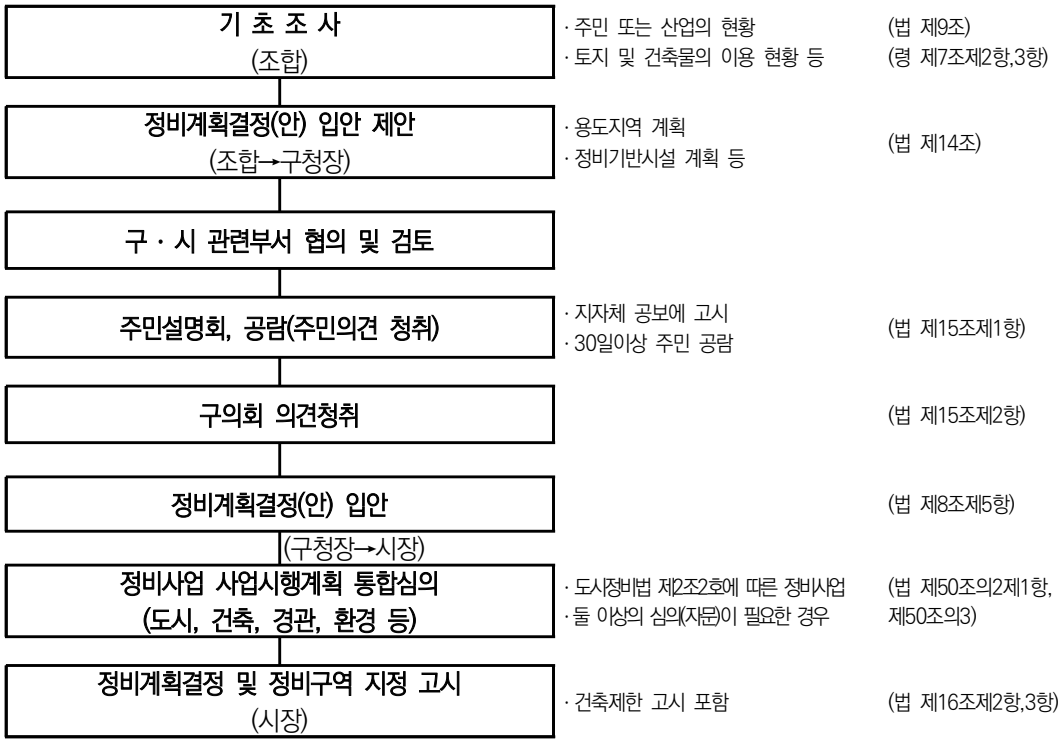
나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2025년
- 목표년도 : 2032년

〈이하 여백〉

다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

(1) 계획의 수립절차(과정)



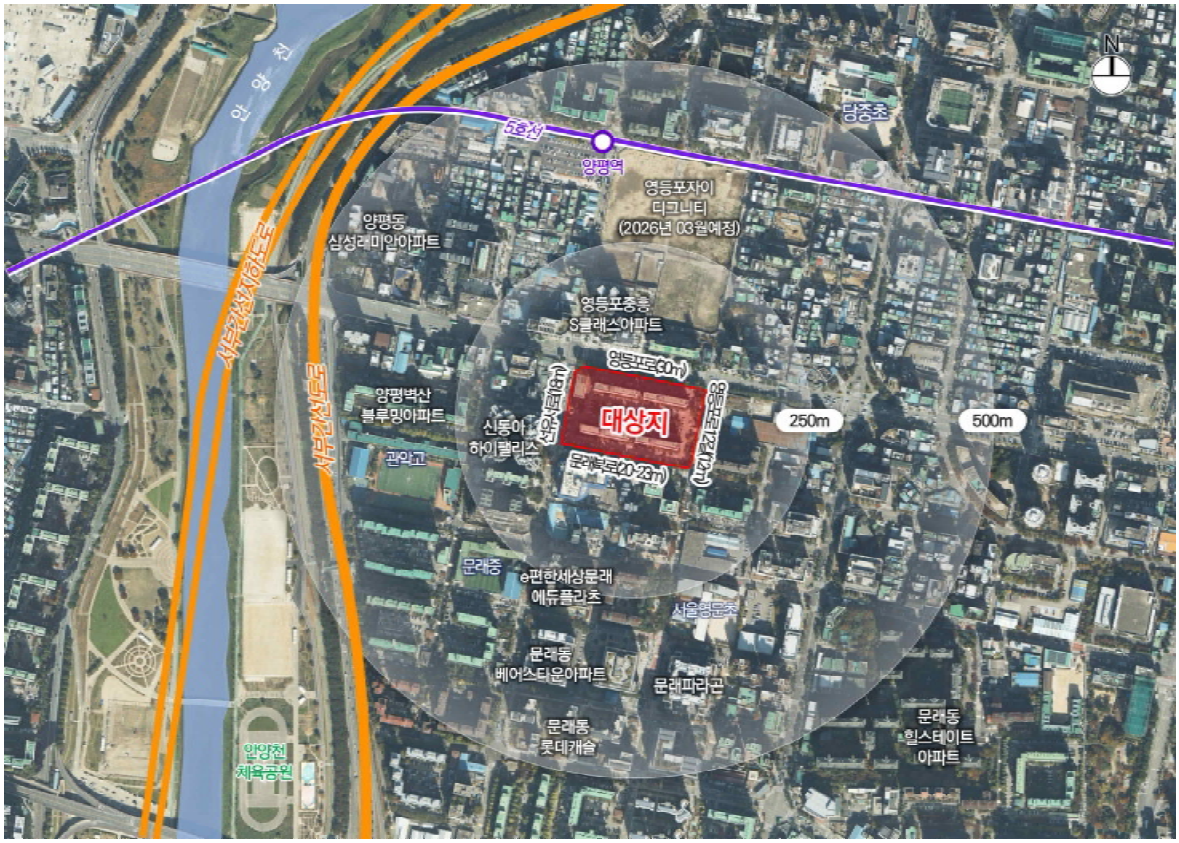
(2) 추진현황

[표 1.1] 추진경위

1982. 4.	• 양평동 신동아아파트 준공
2006. 03	• **주택재건축 정비예정구역 지정** ※ 2010 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획
2010. 02. 05	• 안전진단 D등급 판정
2011. 06. 30	• **신동아아파트 주택재건축 정비구역 지정** ※ 서고시 제2011-175호
2020. 12. 08	• 조합설립인가
2023. 11. 02	• 신동아아파트 주택재건축정비사업 사업대행자 지정고시 ※ 영등포구고시 제2023-151호
2025. 07. 10 ~ 08. 11	• **정비계획 변경을 위한 열람공고**
2025. 07. 25.	• 주민설명회
2025. 08. 26	• 의회의견청취
2026. 03. 05	• **2026 제4차 정비사업 통합심의 (결과: 수정가결·조건부의결)**

2 현황분석

1. 주변지역 현황



〈이하 여백〉

2. 정비사업구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설	
			종 류	규 모
	준공업지역	-	도로	868.0㎡
			공원	1,368.0㎡

토지 현황	구 분	계	사유지	국·공유지			비고
				소계	영등포구	서울시	
	면적(㎡)	20,619.0	20,567.6	51.4	-	51.4	-
	필 지 수	2	1	1	-	1	-

건축물 현황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동 수	5	5	-	4	4	-	-	1	-	-
	호 수	526	526	-	495	495	-	-	31	-	-

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)			
	계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	소계	토지 · 건축물소유자	토 지 소유자	건축물 소유자
	495	234	261	986	466	520	514	514	-	-

주) 거주인구는 세대당 1.99인 적용(영등포구 주민등록 인구통계, 2023)
주) 공동주택 495인, 상가 19인

가. 건축물의 노후·불량 현황

구분		노후·불량비율 (노후·불량동수/총 동수)		노후·불량 등의 유형 (안전진단에 의한 경우)			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	80.0	(4/5)	5	4	-	1
	철근콘크리트조	80.0	(4/5)	5	4	-	1
존치기간별	합계	80.0	(4/5)	5	4	-	1
	20년미만	-	-	-	-	-	-
	20년~30년	-	-	-	-	-	-
	30년~40년	80.0	(4/5)	5	4	-	1
	40년 이상	-	-	-	-	-	-
허가별	합계	80.0	(4/5)	5	4	-	1
	유허가	80.0	(4/5)	5	4	-	1
	무허가	-	-	-	-	-	-

나. 호수밀도현황: 해당없음

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택계(호)	기타건축물(동)	
3.87	20,619.0	8	-	4	4	-

다. 주택접도율 현황: 해당없음

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	5동	5동	-

라. 과소필지 현황: 해당없음

구분	구역안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지비율 (%)
	계	면적(㎡)	공동주택계(호)	기타건축물(동)	
합계	2	20,619.0	-	-	-
일반토지	1	20,567.6	-	-	-
정비기반시설토지	1	51.4	-	-	-

〈이하 여백〉

3. 상위 및 관련계획

가. 2040 서울도시기본계획(2023)

(1) 미래상 및 7대 목표

[표 1.2] 2040 서울도시기본계획 미래상 및 7대 목표

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

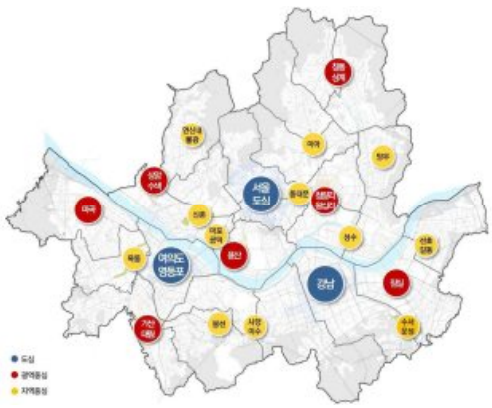
구분	7대목표		주요내용
어디서나 누릴 수 있는 **“삶의 질”**	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분내로 조성
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 **“도시경쟁력”**	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 **“가치와 방향”**	6	미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’	공간계획의 주요원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

(2) 중심지 체계

- 3도심 7광역중심 12지역중심 체계

[표 1.3] 서울시 중심지 체계

구분	내용
도심	글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
광역중심	광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성
지역중심	고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
지구중심	주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능



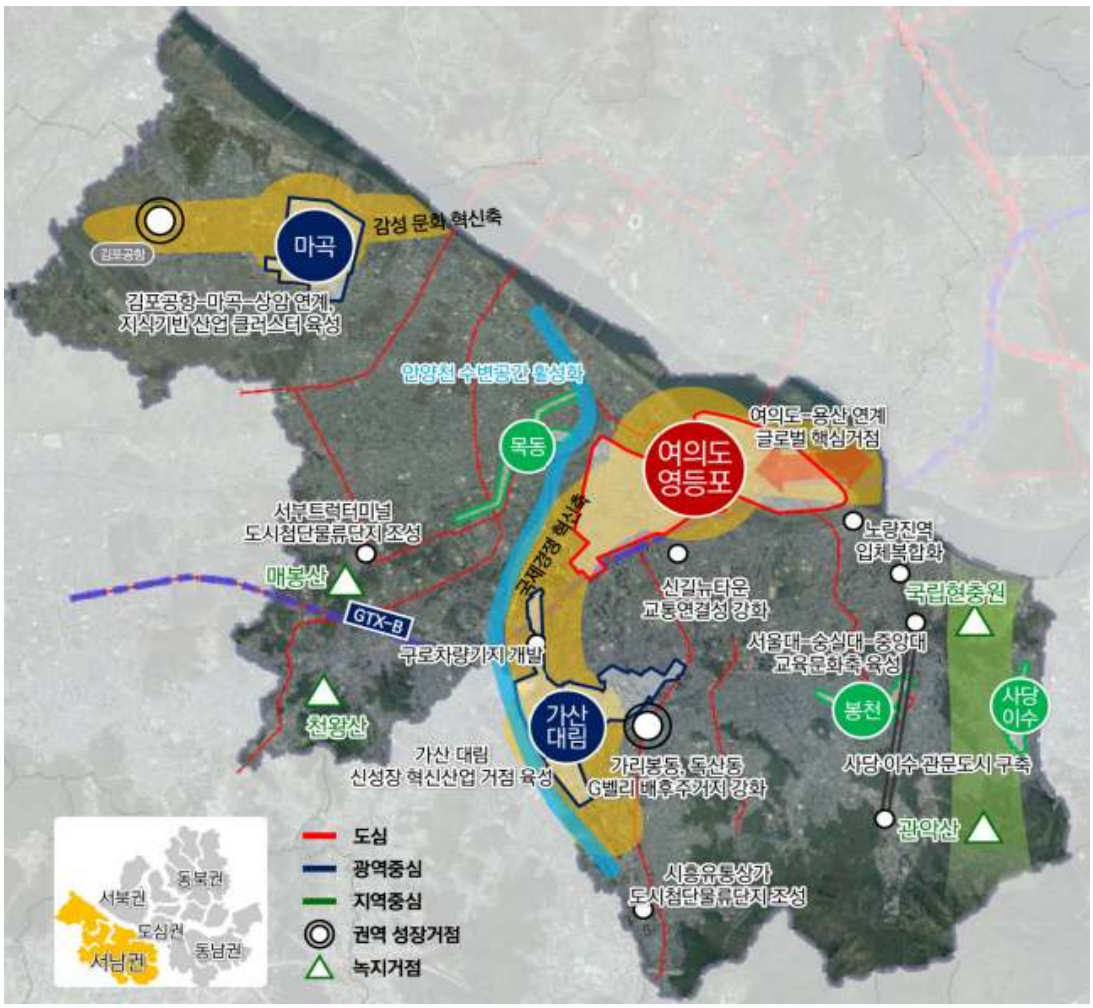
[그림 2.2] 서울시 중심지 체계

(3) 서남권 발전구상

[표 1.4] 서남권 발전방향 및 계획과제

"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"

구분	내용
도시공간	• 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축 • 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련 • 마곡 광역중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성 • 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립 • 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	• 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 • G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	• 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진 • 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 • 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	• 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	• 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화 • 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성



나. 2030 서울생활권계획(2018)

- 대상지는 영등포지역생활권(당산1동, 양평1동, 도림동, 문래동, 영등포동, 영등포본동)에 포함

(1) 영등포지역생활권 지역발전구상

[표 1.5] 영등포지역생활권 목표 및 전략

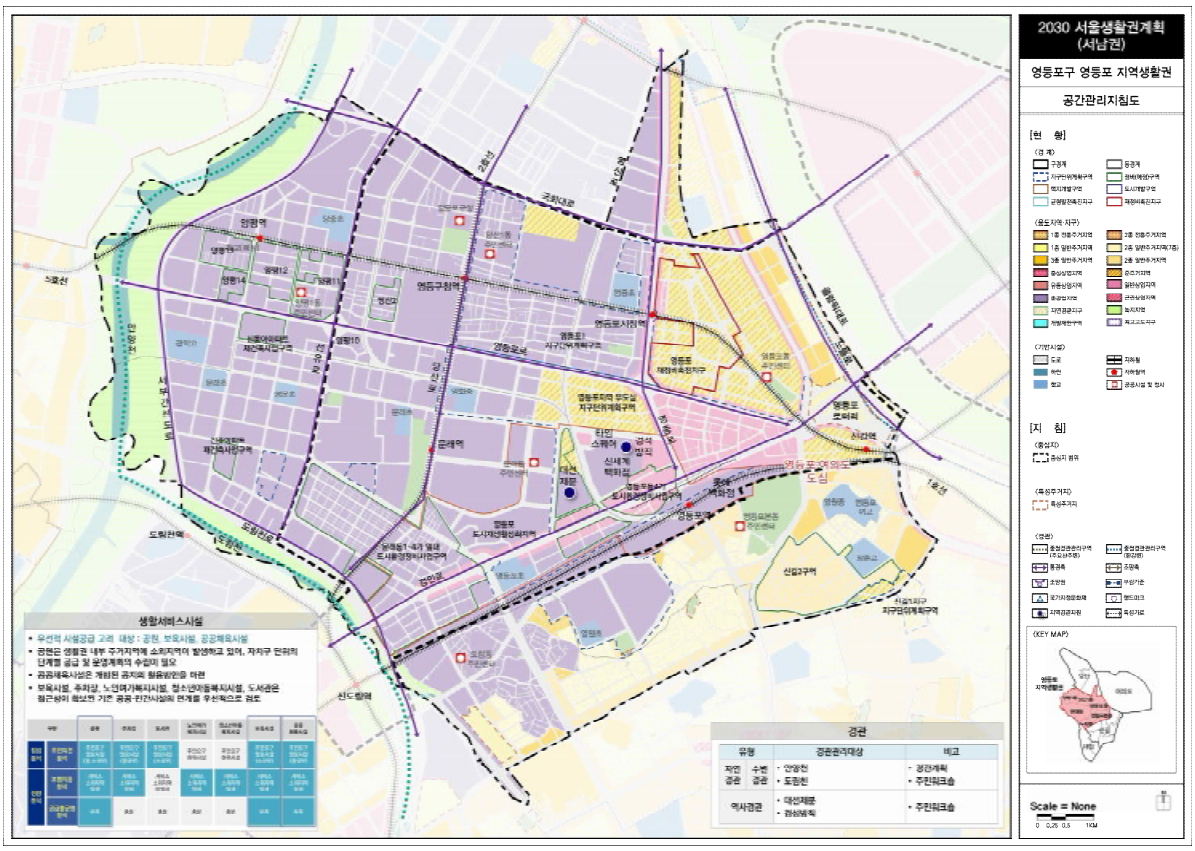
목표1. 도심 위계 상승에 따라 영등포지역 중심기능 강화	
전략1	영등포 역세권 활성화 유도
전략2	준공업지역 재생을 통한 산업혁신기반 구축
전략3	경인중심축(여의도~영등포~신도림)강화
목표2. 맞춤형 지역재생을 통한 주거·산업 공생환경 구축	
전략4	주거산업혼재지역의 공생환경조성
전략5	주거기능 밀집지역의 재생 및 생활기반 확충
전략6	영등포재정비촉진지구 해제지역의 맞춤형 재생
목표3. 도심부적격시설 및 노후주거지, 영세제조업 밀집지역 재생	
전략7	영등포역 주변 쪽방촌, 집창촌 등 정비 추진
전략8	철도주변 노후 주거지 및 영세공장 재생 지원
목표4. 철도지상구간으로 인한 단절 및 교통 혼잡/정체 해소	
전략9	철도 지상구간으로 단절된 지역간 연계
전략10	상습정체 해소를 위한 종합개선 대책 수립
목표5. 지역 내 부족한 공원녹지, 공공체육시설 등 생활기반시설 확충	
전략11	재생계획 등과 연계한 생활기반시설 확충
전략12	안양천과 연계한 공원·녹지네트워크 구축



(2) 공간관리지침

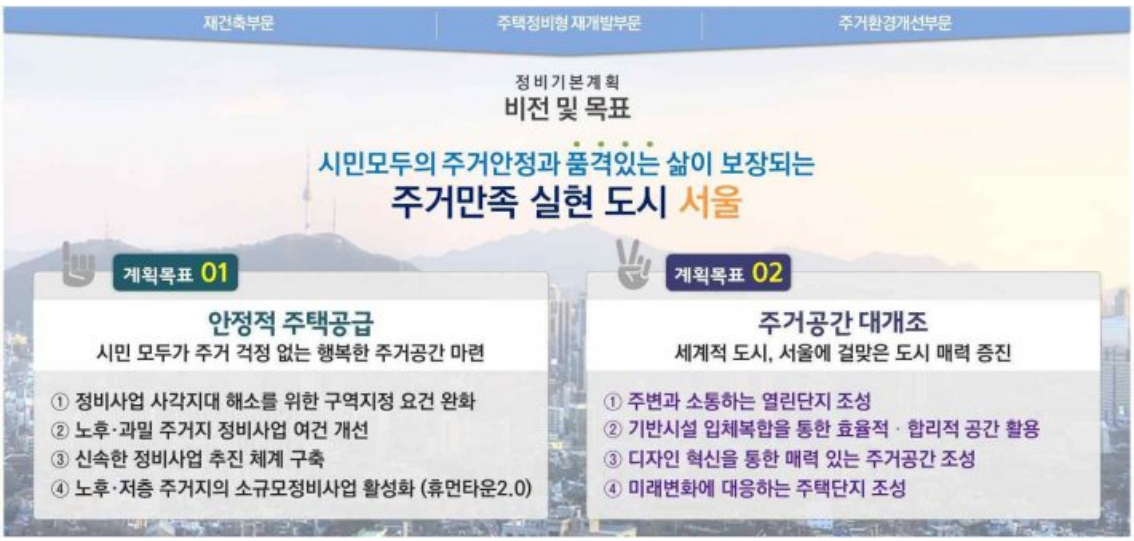
[표 1.6] 영등포지역생활권 공간관리지침

구분	내용
중심지	• 영등포·여의도 도심: 금융·업무 및 신성장산업 기반의 국제금융(IFC)·산업 중심지
특성주거지	• 영등포지역생활권에 특성주거지 없음
경관	• 수변경관 관리대상: 안양천, 도림천 – 안양천, 도림천 일대 통경축상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 경관 기본계획을 따름
생활서비스시설	• 우선적 시설공급대상은 공원, 체육시설, 공공체육시설임 • 주민 요구 필요시설이면서 서비스 소외지역 발생시설은 노인여가 복지시설, 청소년아동복지시설임



다. 2030 도시·주거환경정비기본계획(2024)

(1) 비전 및 목표

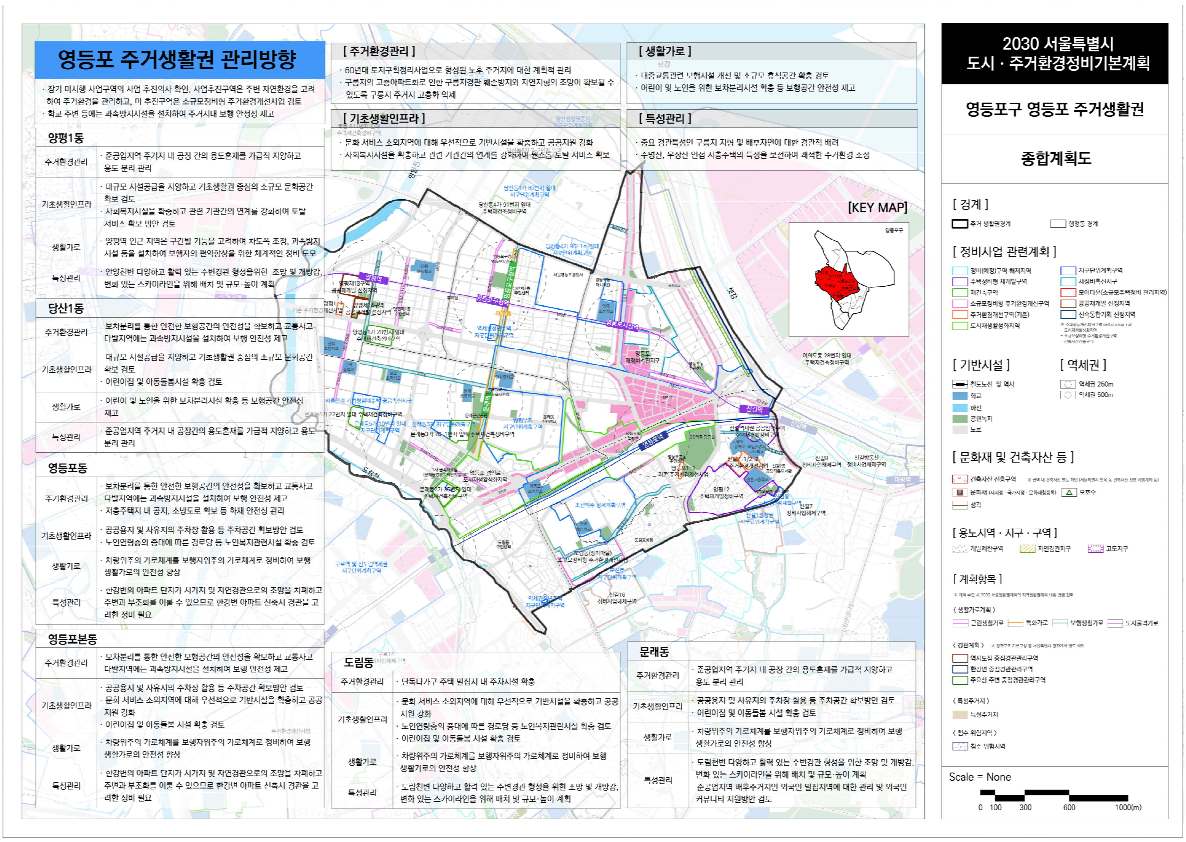


(2) 영등포 주거생활권 관리방향

- 장기 미시행 사업구역의 사업 추진의사 확인, 사업추진구역은 주변 자연환경을 고려하여 주거환경을 관리하고, 미 추진구역은 소규모정비형 주거환경개선사업 검토
- 학교 주변 등에는 과속방지시설을 설치하여 주거지내 보행 안정성 제고

영등포 주거생활권 관리방향	
주거환경관리	• 60년대 토지구획정리사업으로 형성된 노후 주거지에 대한 계획적 관리 • 구릉지의 고층아파트화로 인한 구릉지경관 훼손방지와 자연지형의 조망이 확보될 수 있도록 구릉지 주거지 고층화 억제
기초생활 인프라	• 문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공지원 강화 • 사회복지시설을 확충하고 관련 기관관의 연계를 강화하여 원스톱 토탈 서비스 확보
생활가로	• 대중교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 확충 검토 • 어린이 및 노인을 위한 보차분리시설 확충 등 보행공간 안정성 제고
특성관리	• 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려 • 수명산, 우장산 인접 저층주택의 특성을 보전하여 쾌적한 주거환경 조성

양평1동 주거생활권 관리방향	
주거환경관리	• 준공업지역 주거지 내 공장 간의 용도혼재를 가급적 지양하고 용도 분리 관리
기초생활 인프라	• 대규모 시설공급을 지양하고 기초생활권 중심의 소규모 문화공간 확보 검토 • 사회복지시설을 확충하고 관련 기관간의 연계를 강화하여 토탈서비스 확보 방안 검토
생활가로	• 양평역 인근 지역은 구간별 기능을 고려하여 차도폭 조정, 과속방지 시설 등을 설치하여 보행자의 편익향상을 위한 체계적인 정비 도모
생활가로	• 안양천변 다양하고 활력 있는 수변경관 형성을 위한 조망 및 개방감, 변화있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모·높이 계획



〈이하 여백〉

라. 2030준공업지역 종합발전계획(2015)

- 대상지는 영등포지역(산업)생활권에 해당(영등포동, 영등포본동, 도림동, 문래동, 당산1동, 양평1동)

(1) 비전 및 목표

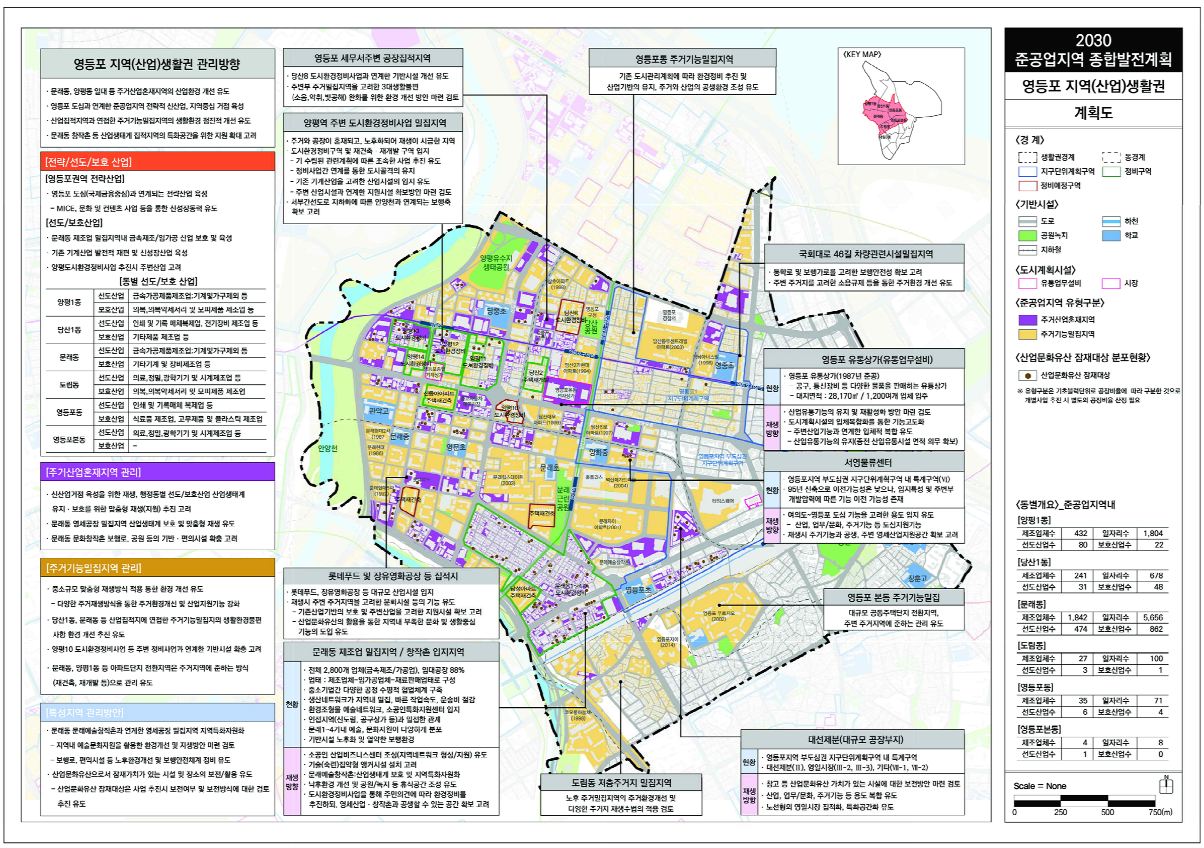


(2) 영등포지역 (산업)생활권 관리방향

- 문래동, 양평동 일대 등 주거산업혼재지역의 산업환경 개선 유도
- 영등포 도심과 연계한 준공업지역 전략적 신산업, 지역중심 거점 육성
- 산업집적지역과 연접한 주거기능밀집지역의 생활환경 점진적 개선 유도
- 문래동 창작촌 등 산업생태계 집적지역의 특화공간을 위한 지원 확대 고려

〈이하 여백〉

영등포지역 (산업)생활권 관리방향	
주거산업 혼재지역 관리	• 신산업거점 육성을 위한 재생, 행정동별 선도/보호산업 생태계 유지 · 보호를 위한 맞춤형 재생(지원) 추진 고려 • 문래동 영세공장 밀집지역 산업생태계 보호 및 맞춤형 재생 유도 • 문래동 문화창작촌 보행로, 공원 등의 기반 · 편의시설 확충 고려
주거기능 밀집지역 관리	• 중소규모 맞춤형 재생방식 적용 통한 환경 개선 유도 - 다양한 주거재생방식을 통한 주거환경개선 및 산업지원기능 강화 • 당산1동, 문래동 등 산업집적지에 연접한 주거기능밀집지의 생활환경불편사항 환경 개선 추진 유도 • 양평10 도시환경정비사업 등 주변 정비사업과 연계한 기반시설 확충 고려 • 문래동, 양평1동 등 아파트단지 전환지역은 주거지역에 준하는 방식(재건축, 재개발 등)으로 관리 유도
특성지역 관리방안	• 문래동 문래예술창작촌과 연계한 영세공장 밀집지역 지역특화자원화 - 지역내 예술문화자원을 활용한 환경개선 및 자생방안 마련 검토 - 보행로, 편의시설 등 노후환경개선 및 보행안전체계 정비 유도 • 산업문화유산으로서 잠재가치가 있는 시설 및 장소의 보전/활용 유도 - 산업문화유산 잠재대상은 사업 추진시 보전여부 및 보전방식에 대한 검토 추진 유도



4. 관련법규 검토

가. 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 (「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제16조)

- 특별시장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역 (변경)지정 (주민공람 30일 이상 및 지방의회 의견청취)
- 자치구 구청장은 지방의회를 거쳐 정비계획을 입안하여 특별시장에게 정비구역 지정 신청
- 특별시장은 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정

나. 정비계획의 입안대상지역 (「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조, 별표1)

- 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역
- 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집된 지역으로 안전진단 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로 면적이 1만㎡ 이상인 지역

다. 용도지역안에서의 건폐율 (「서울시 도시계획조례」 제44조)

- 준공업지역 : 60% 이하

라. 용도지역안에서의 용적률 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조)

- 준공업지역 : 400% 이하 (「서울시 도시계획조례」 제48조 : 400% 이하)

마. 재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율

(「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제4항 제1호)

- 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
  - 재건축사업의 경우 30% 이상 50% 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
    : 50% (「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조)

5. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 잠재력

구 분	잠재력
입지여건	• 대상지는 영등포로 간선변과 연접하며, 5호선 양평역과 가까우며 인근 안양천이 입지하여 교통이 우수하고 자연환경이 우수함 • 또한 업무중심지인 여의도 접근성이 좋고 생활편의시설이 우수함
교통여건	• 대상지 500m 내외로 양평역(5호선)이 위치, 대중교통 접근성이 우수함 • 간선도로(영등포로)에 인접, 지역간 연계성이 우수함
자연환경여건	• 대상지 서측에 안양천 입지, 남측에 도림천 등 주요하천이 입지하여 자연환경이 우수한 지역임
교육여건	• 대상지 1km 내외로 당중초, 영문초, 문래중, 관악고 등 초, 중, 고등학교가 입지하고 있어 교육환경이 양호함

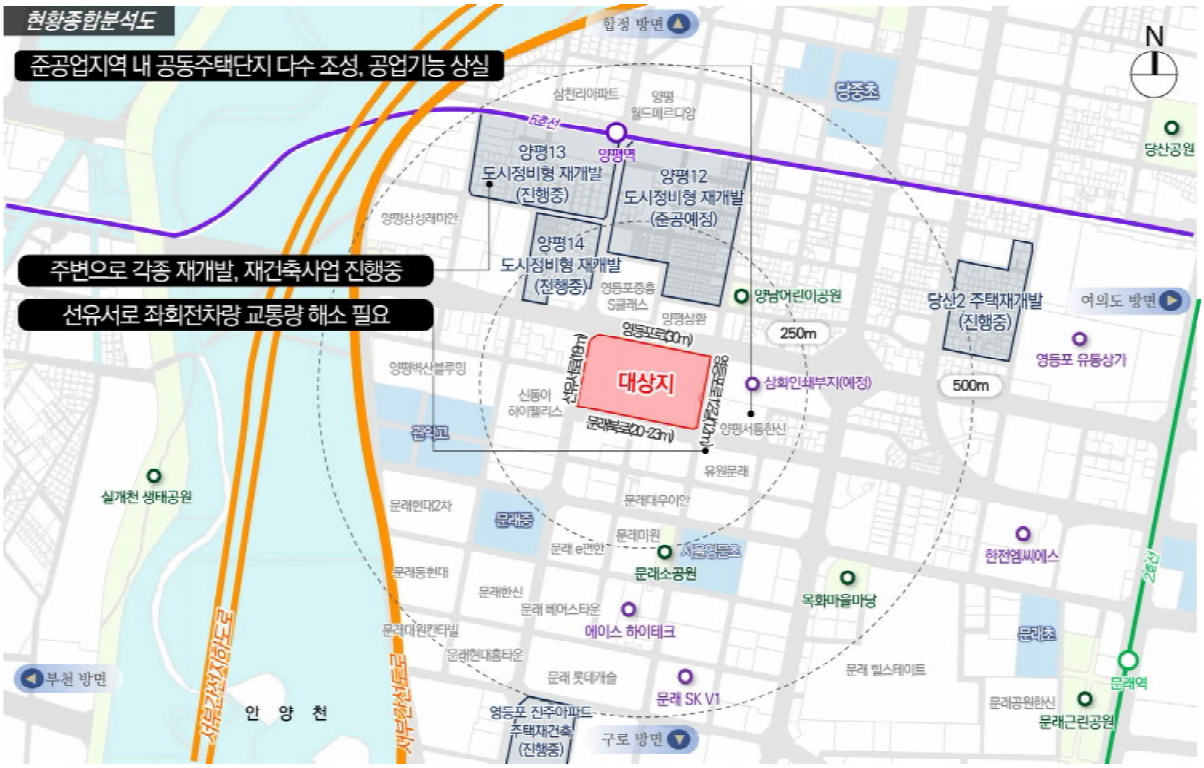
나. 개발전망

개발전망
• 대상지가 입지한 영등포지역생활권은 1970년대 이후 강남 개발과 수도권 규제로 인한 공장 이전 등으로 준공업시설 부적격시설 입지, 지역쇠퇴 가속 • 다만, 타임스퀘어 및 영등포 민자역사 등 광역 상업시설이 입지하고, 주변 재건축 예상단지가 다수 분포하고 있으며 대상지주변 교통, 자연환경, 교육환경 등이 우수한 지역으로 향후 본 사업대상지가 재건축정비사업 시행으로 개발완료시, 우수한 주거환경 및 편의시설을 갖춘 주거단지가 형성될 것으로 전망

〈이하 여백〉

6. 종합분석

	현황 및 이슈사항	계획방향
상위 및 관련 계획	• 준공업지역 주거, 산업 혼재지역은 용도 혼재를 가급적 지양, 용도 분리관리 • 선도, 보호산업의 산업생태계 유지를 고려한 주거환경 개선 • 사회복지시설을 확충하고 관련기관과 연계를 강화	• 주변 공장지대 및 공동주택 현황을 고려, 양호한 주거환경 조성을 위한 주택 재건축 계획 수립 • 주민공동이용시설 외부 개방
토지 이용	• 대상지는 종, 횡 200m내외, 3만제곱 미만 소규모 대상지	• 대규모 SOC시설 설치를 지양, 주민공동시설 중 SOC 성격을 가진 시설은 개방하는 방향으로 계획
대상지 현황	• 준공업지역 내 입지한 공동주택단지로, 주요업무시설(여의도)과 근거리에 입지함 • 대상지 북측 양평삼환아파트(12층). 영등포중흥S클래스(24층) 등 중층 공동주택 입지 • 담벼락 설치로 외부단절	• 정주환경 관리를 위해 용도 혼재를 지양 • 주변 단지 일조피해 최소화 방안으로 계획 수립 • 열린단지를 조성하여 도시경관상 개방감 확보
건축물 현황	• 안전진단 실시(2010.06.30)한 결과 안전진단 D등급에 해당하여 재건축사업 시급	• 재건축 대상 노후 건축물로서 개발을 통한 쾌적한 주거단지 조성
교통, 주차	• 대상지 일대 간선도로(영등포로) 및 도시철도(5호선)와 인접하여 교통 접근성 양호 • 대상지 좌측 선유서로 좌회전 교통량 부하로 개선방안 필요 • 단지내 도로폭협소 및 보차혼용으로 보행자 사고위험 상존	• 대상지 좌측 선유소로 도로폭원 확대(3m) • 단지내 동선 보차분리 및 보행위주 동선체계 구축
경관 · 미관	• 대상지 내 아파트는 15층 이하, 8호 조합의 의 동일한 높이 및 형태로 조성됨 • 판상형 주동 반복으로 폐쇄적이고 획일적인 도시경관 형성	• 다양한 높이 계획을 통한 주변과 조화로운 도시공간 조성
공원 · 녹지	• 반경 800m내 안양천 입지	• 주변 자연녹지환경이 우수하므로 공원을 별도로 조성하는 대신 공개공지, 단지내 조경 및 열린단지 조성으로 개방감 확보


현황종합분석도
준공업지역 내 공동주택단지 다수 조성, 공업기능 상실
주변으로 각종 재개발, 재건축사업 진행중
선유서로 좌회전차량 교통량 해소 필요
합정 방면
N
당중초
당산공원
양평13 도시정비형 재개발 (진행중)
양평역
양평12 도시정비형 재개발 (준공예정)
양평14 도시정비형 재개발 (진행중)
양남어린이공원
250m
당산2 주택재개발 (진행중)
여의도 방면
영등포 유통상기
500m
대상지
삼화인쇄부지(예정)
양평서등초
관악고
실개천 생태공원
문래중
문래소공원
서울영등초
한전엘씨에스
목화마을마당
에이스 하이테크
문래초
문래역
문래근린공원
부천 방면
안 양 천
선유2교
구로 방면

〈이하 여백〉

3 계획의 기본구상

1. 계획의 기본방향

가. 계획의 목표

2030서울생활권계획		2030 도시·주거환경정비 기본계획		2030 준공업지역 종합발전계획		상위계획과정 합성 확보
• 선도, 보호산업의 산업생태계 유지를 고려한 주거환경개선	⇒	• 준공업지역 주거지 내 공장 간 용도혼재 지양 및 용도 분리 관리	⇒	• 아파트단지 전환지역은 주거지역에 준하는 방식(재건축, 재개발 등)으로 관리 유도	⇒	
• 준공업지역 내 노후화된 공동주택지 형성	⇒	• 주변지역(주거기능)을 고려하여 양호한 정주공간 마련	⇒	• 재건축 정비사업으로 주거환경 개선 추진	⇒	양호한 주거공간 확보

나. 계획의 방향

- 주변 중저층 주거지와 공동주택과의 조화로운 경관 및 통경축 확보로 창의적인 단지 조성
- 다양한 공공임대주택 공급확대를 위한 국민주택규모 주택 공급으로 서민주거 문제 해소
- 「2030서울시 도시·주거환경정비기본계획」, 「2030 준공업지역 종합발전계획」 등 상위 및 관련계획 상 양호한 정주공간 조성

2. 주요 계획지표(인구지표 등)설정

가. 계획지표 설정

- 계획기준1: 정비사업의 임대주택 및 규모별 주택건설비율(「국토교통부고시 제2022-720호」)

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제5조
• 과밀억제권역에서 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다

〈이하 여백〉

나. 주택규모 배분계획(안)

구분	세대수	비율	비고
합 계	762세대	100.0%	공공주택 200세대
60㎡이하	371세대	48.7%	공공주택 153세대
60㎡~85㎡이하	368세대	48.3%	공공주택 47세대
85㎡초과	23세대	3.0%	-

3. 개발 기본구상

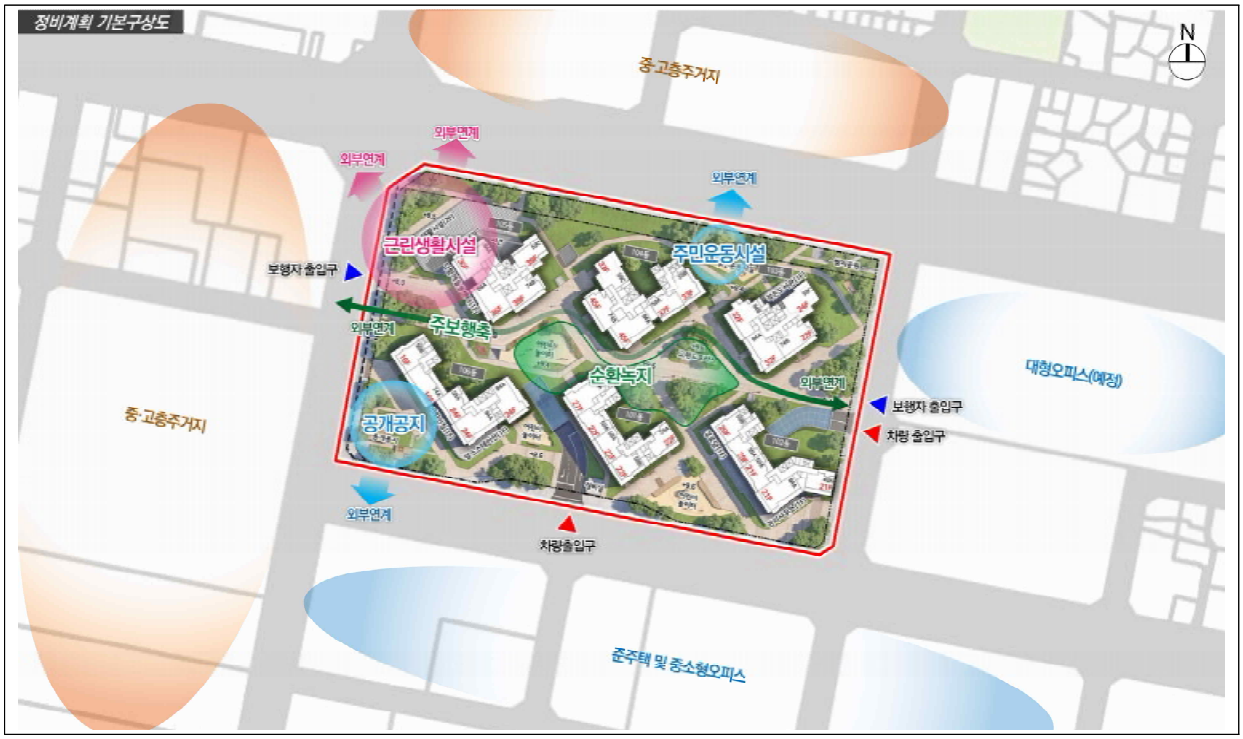
가. 토지이용구상

- 주변 용도 및 토지이용현황(공동주택단지)을 고려한 합리적인 토지이용계획 마련
- 통경축 및 경관축을 고려한 배치계획으로 개방감 및 조망권 확보하고, 단지내외 도보연결수단 마련
- 도보중심의 보행 친화적인 단지계획 수립
- 지형특성을 고려한 단지계획으로 토지이용의 효율을 높이고, 주변지역에서 접근이 용이하도록 계획하며 주변환경과 조화로운 적정계획 수립

나. 교통구상

- 대상지의 입지 여건 및 주변지역 개발계획에 따라 외부에 있는 기존도로와 연결구간의 적정성과 인접하는 교차로의 교통처리방식의 적정성 여부를 검토하여 계획 수립
- 또한, 대상지의 유발교통량 분산처리를 위한 적정 진·출입구 또는 연결도로의 개설 여부를 검토하여 계획 수립
- 대규모 단지의 특성상 주변과의 보행연계를 고려한 보행계획 및 적정 주차규모의 주차계획 수립

〈이하 여백〉


정비계획 기본구상도
N
중·고층주거지
외부연계
외부연계
외부연계
근린생활시설
주민운동시설
보행자 출입구
외부연계
주보행축
순환녹지
외부연계
대형오피스(예정)
중·고층주거지
공개공지
보행자 출입구
차량 출입구
외부연계
차량출입구
준주택 및 중소형오피스

〈이하 여백〉

4 부문별 정비계획(안)

1. 계획의 수립방향

■ 토지이용구상

- 주변 지역 및 기능 현황을 고려하여 양호한 주거환경 조성 등을 목적으로 재건축 정비계획을 수립하는 사항임
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 공원은 의무 기반시설에 미해당되나, 단지 내 조경 등을 활용하여 가로미관 개선 및 주민쉼터 조성
- 소셜믹스의 실현, 주민간 차별없는 공동주택단지 조성

■ 단지계획

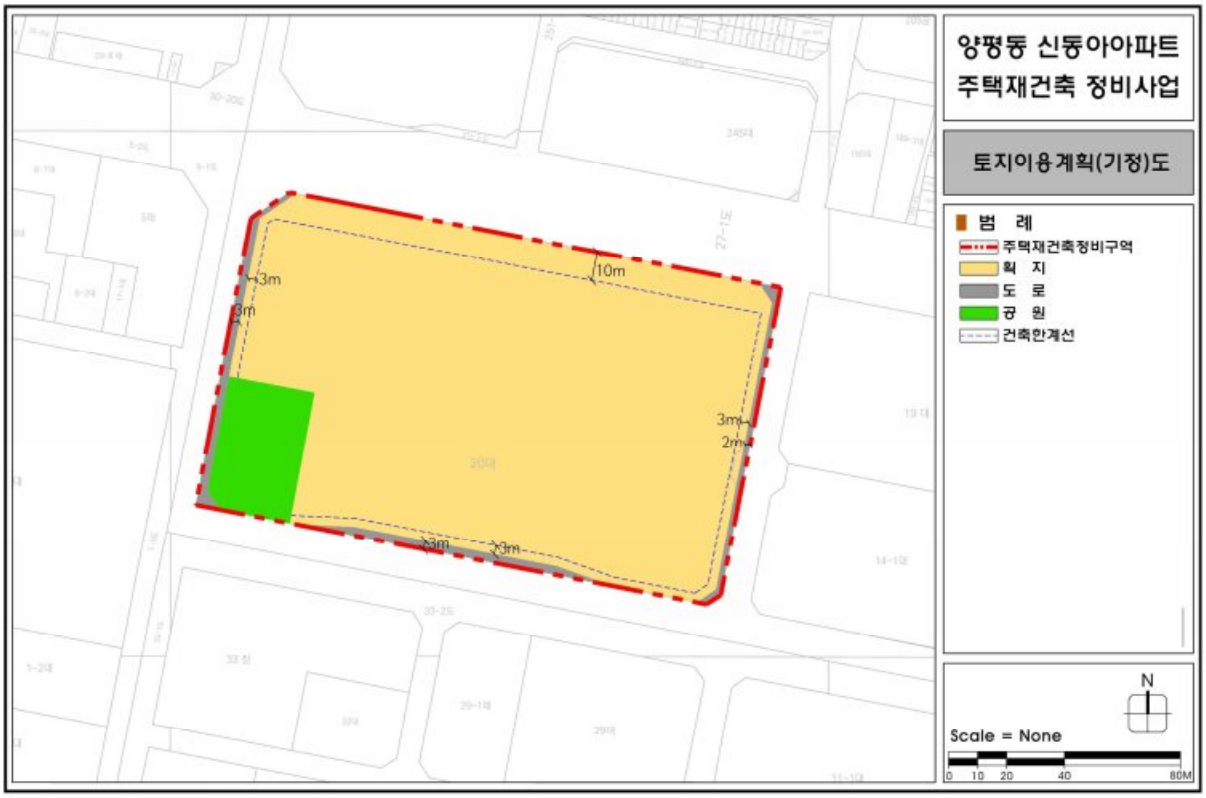
- 보행친화적 단지 조성을 위해 단지내 기존 지하주차장을 지하로 이동
- 타워형 주동을 배치하여 통경축 및 열린 경관 형성
- 1층 필로티 계획 및 동·서 보행축 조성을 통한 보행자 시선의 개방감과 통행의 연속성 확보
- 주요 도로변측 활성화를 위한 근린생활시설, 커뮤니티공간 등 조성

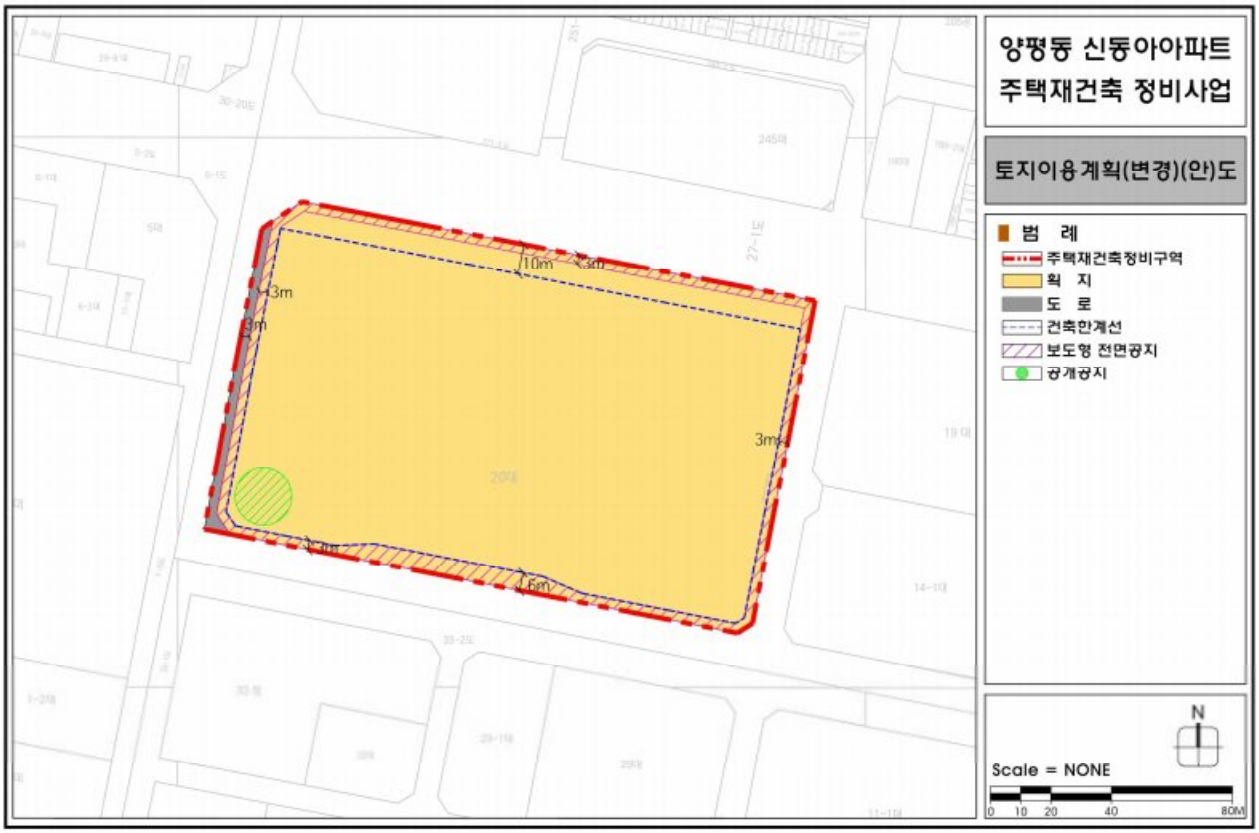
2. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업	영등포구 양평동1가 20번지 일대	20,619.0	-	20,619.0	-
시행방법		시행예정시기	정비사업 시행으로 예상되는 세대수			비고
			현황	증감	계획	
관리처분		구역지정 후 4년 이내	513세대	증) 249세대	762세대	-

3. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총계		20,619.0	-	20,619.0	100.0	-
획지	소계	18,383.0	증) 1,912.0	20,295.0	98.4	-
	획지1	18,383.0	증) 1,912.0	20,295.0	98.4	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설	소계	2,236.0	감) 1,912.0	324.0	1.6	-
	도로	868.0	감) 544.0	324.0	1.6	-
	소공원	1,368.0	감) 1,368.0	-	-	-



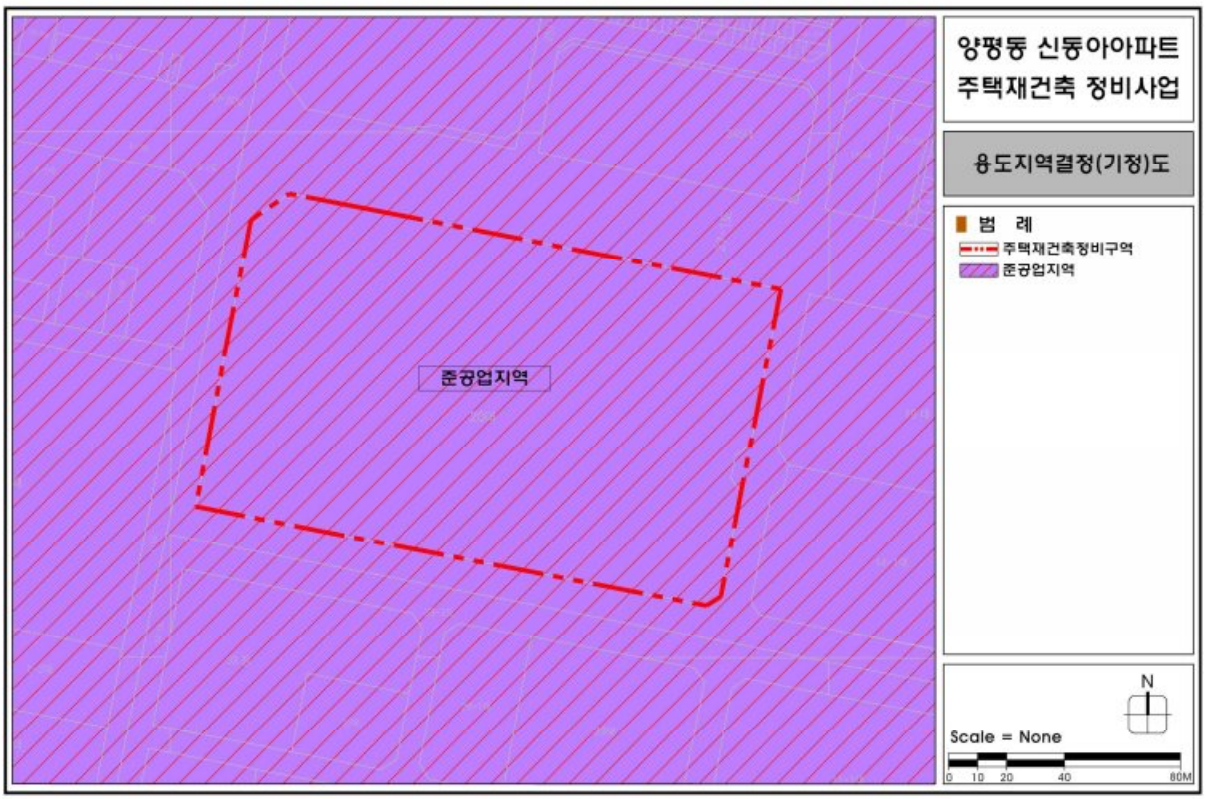

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
토지이용계획(변경)(안)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
건축한계선
보도형 전면공지
공개공지
10m
3m
3m
3m
3m
4.6m
N
Scale = NONE
0 10 20 40 80M

〈이하 여백〉

4. 용도지역에 관한 계획(안)

(1) 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)		
		기정	증감	변경후
합계		20,619.0	-	20,619.0
공업지역	준공업지역	20,619.0	-	20,619.0



〈이하 여백〉

5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획(안)

(1) 교통시설(변경)(안)

1) 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20~23	국지도로	184	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	완화차로(3m) 112m
변경	중로	1	1	20~21	국지도로	184 (0)	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척
기정	중로	2	1	18	국지 도로	113	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	중로	2	1	18	국지 도로	113 (113)	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
기정	중로	3	1	12	국지 도로	113	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	113 (0)	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척

※ ( ): 구역내

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	• 구역 내 도로선형 변경	• 기존 도로에 대하여 보도형 전면공지로 기능을 대체조성함
중로2-1	중로2-1	• 구역 내 연장 정정 • 구역 내 도로선형 변경	• 기존 조서 오기 정정 • 도로선형 변경
중로3-1	소로1-A	• 구역 내 도로선형 변경	• 보도형 전면공지로 보행로 기능 대체

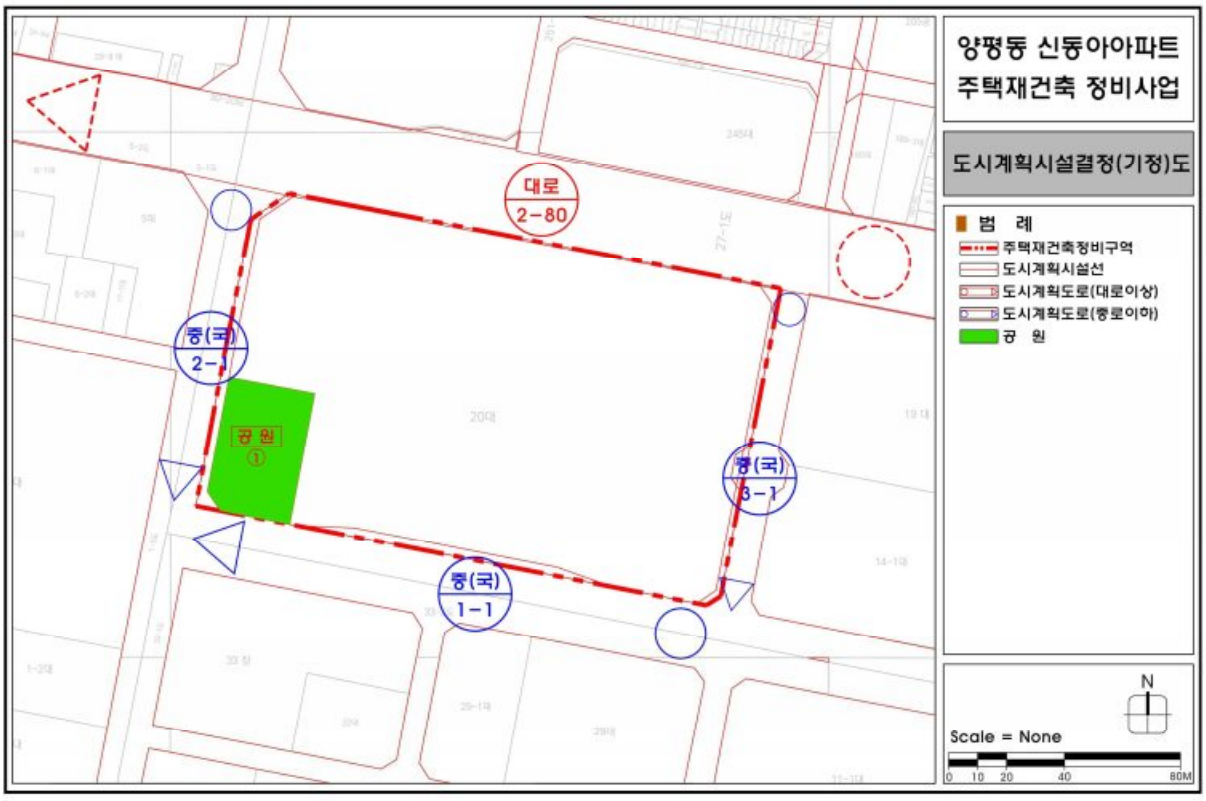
(2) 공간시설(변경)(안)

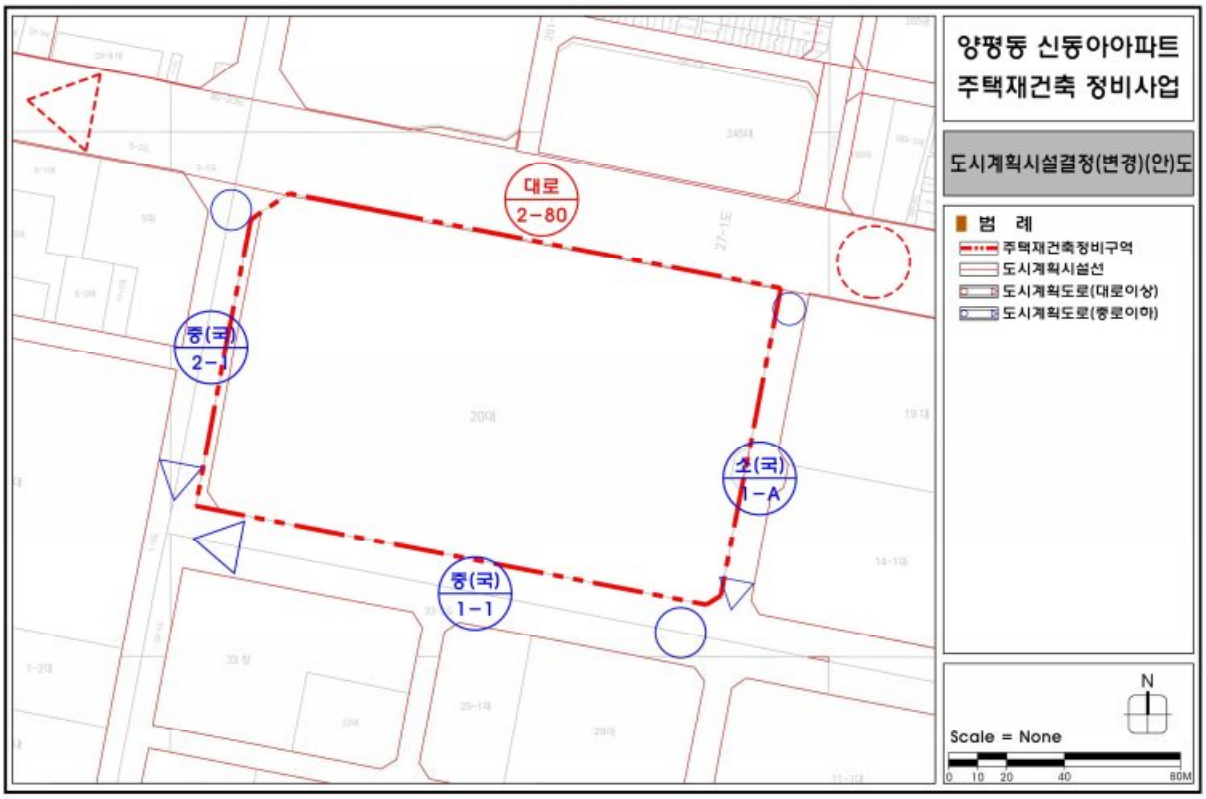
1) 공원 결정(변경)조서(안)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	소공원	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	감) 1,368.0	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	면적(㎡)	변경사유
소공원①	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	• 지역여건에 맞는 지역필요시설로 대체조성함





6. 공동이용시설 설치계획(안)

■ 기정

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
공동이용시설	경로당	양평동1가 20번지 일대	260.00	225.00㎡ 이상
	어린이놀이터		300.00	-
	주민공동시설		1,013.40	-
	주민운동시설		300.00	-
	보육시설[1)]		350.00	330.00㎡ 이상
	문고[1)]		195.00	158.00㎡ 이상
	소계[2)]		2,418.40	(2.5㎡×563세대)×1.25= 1,759.38㎡
경비실			60.00	-
관리사무소[3)]			197.00	-
근린생활시설			3,070.00	-

주1) 서울시 주택조례[별표1] - 필수 주민공동시설 세부 면적기준
: 500~1,000세대 미만인 경우 경로당은 225㎡ 이상, 어린이집은 330㎡이상, 작은도서관은 158㎡이상
주2) 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설)제1항1호: 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만: 세대당2.5㎡를더한 면적×1.25
주3) 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조(관리사무소)제1항: 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 10㎡에 50세대를 넘는 세대마다 500㎠를 더한 면적 이상의 관리사무소를 설치하여야 한다.

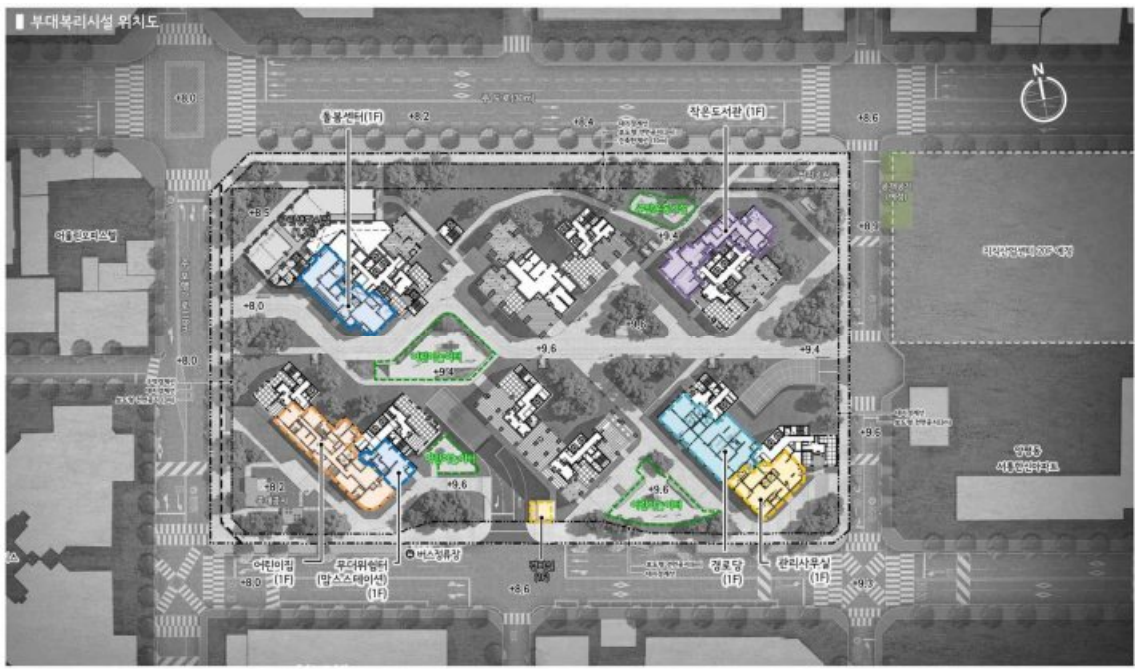
■ 변경(안)

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	2,381.25㎡ 이상	3,772.00㎡	-
주민 공동 시설	소계	[서울시 주택조례 제8조의4] 762세대(총세대수) x 2.5㎡ x 1.25 이상 설치	2,381.25㎡ 이상	3,462.00㎡	-
	경로당	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	350.00㎡	-
	어린이집	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	380.00㎡	-
	작은도서관	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	158.00㎡ 이상	260.00㎡	-
	다함께돌봄센터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	66.00㎡이상	246.00㎡	-
	주민공동시설	-	-	1,016.00㎡	-
	주민운동시설	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	-	220.00㎡	-
	어린이놀이터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 150세대 이상의 경우 설치 [주민공동시설 설치 총량제 가이드라인] -300 ~ 1,000세대 미만 -200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	962.00㎡ 이상	990.00㎡	-
관리사무소		[주택건설기준등에 관한 규정 제28조] 10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능	45.60㎡	200.00㎡	-
경비실		-	-	60.00㎡	-
근로자휴게실		-	-	50.00㎡	-

※ 주민 공동시설 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하였으며, 향후 사업승인시 확정
※ 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음



지하층 주민공동시설



지상층 주민공동시설

7. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	18,383.0	양평동1가 20번지 일대	5	-	-	5	-	-
변경	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	20,295.0	양평동1가 20번지 일대	5	-	-	5	-	-

8. 건축물에 관한 계획(안)

■ 기정

<table>
<tr><th rowspan="2">결정 구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m) 최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비 계획</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역</td><td>20,619.0</td><td>획지1</td><td>18,383.0</td><td>양평동1가 20번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>25% 이하</td><td>250 이하</td><td>299.94 이하</td><td>90m이하/ 최고 30층 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="12">• 규모별 주택건설비율
<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">계</td><td>563세대</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동 주택</td><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>221세대 (소형주택 46세대 포함)</td><td>39.3</td><td rowspan="2">총 건립세대수의 80%이상</td></tr>
<tr><td>60㎡~ 85㎡ 이하</td><td>342세대 (소형주택 10세대 포함)</td><td>60.7</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>총 건립세대수의 20%미만</td></tr>
</table>
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100.0%</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="12">• 예정법적상한용적률 : 299.94%
• 기부채납에 의한 높이 완화 : 1.5D → 1.65D</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="12">• 북측 영등포로(30m)변 10m, 동측 영등포로12길(12m)변 3m, 서측 선유서로(18m)변 3m, 남측 문래북로(23m)변 3m</td></tr>
</table>

■ 변경(안)

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비
계획</th><th>법적
상한</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>양평동
신동아아파트
주택재건축
정비구역</td><td>20,619.0</td><td>획지1</td><td>20,295.0</td><td>양평동1가
20번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60%
이하</td><td>246.49
이하</td><td>399.78
이하</td><td>150m이하/
최고
45층
이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">• 주택공급계획
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고(공공임대)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>762세대</td><td>100.0</td><td>200세대</td></tr><tr><td rowspan="3">공동
주택</td><td>60㎡이하</td><td>371세대</td><td>48.7</td><td>153세대</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>368세대</td><td>48.3</td><td>47세대</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>23세대</td><td>3.0</td><td>-</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="10">• 용적률완화(도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 국민주택규모 주택건설)
- 상한용적률(246.49%) → 법적상한용적률(399.78%) 적용</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="10">• 북측 영등포로변 10m
• 동측 영등포로12길변 3m
• 서측 선유서로변 3m
• 남측 문래북로변 3~6m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에
관한 계획</td><td>전면공지</td><td colspan="10">• 보도형 공지
- 북측 영등포로변 3m
- 동측 영등포로12길변 3m
- 서측 선유서로변 3m
- 남측 문래북로변 3~6m</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td colspan="10">• 선유서로 ~ 문래북로변 공동주택 부지 내 보행 결절점(1개소)</td></tr>
</table>

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정함
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음
※ 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

■ 개발가능 용적률 산정 계획(기정)

구분	산정내용				
토지이용계획	**계(구역면적)**	대지면적	계획 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	비고
	20,619.0㎡	18,383.0㎡	2,236.0㎡	29.0㎡	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담면적)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 = 2,236.0㎡ - 29.0㎡ = 2,207.0㎡ (구역면적 대비 10.7%)				
정비계획 용적률	• 기준용적률 = 210% • 허용용적률 = 계획용적률 + B = 210% + 9% = 219% (B : 지능형 건축물 3등급 : 9%)				

	• 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × (1.3α) = 219% + (210% × 1.3 × 0.120057) = 251.77% *α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,207.0㎡ / 18,383㎡ = 0.120057
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 : 299.94% 이하 ※법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함

■ 개발가능 용적률 산정 계획(변경)(안)

구분	산정내용							
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	공공시설 제공면적			신설 정비기반 시설 내 국·공유지	무상 양도 국·공유지	비고
			계획정비 기반시설	공공임대주택 환산면적				
		획지1	도로	지분	임대주택 환산부지			
	20,619.0㎡	20,295.0㎡	324.0㎡	803.4㎡	593.6㎡	-	51.4㎡	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담)	• 공공시설 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도 폐지되는 공공시설 국공유지 면적 = (324.0㎡ + 803.4㎡ + 593.6㎡) - 0㎡ - 51.4㎡ = 1,669.6㎡ (8.1%)							
계획(기준) 용적률	• 210%							

허용용적률 적용기준

구 분	인센티브 용적률	비고	적용
합 계	**최대20% 이내**	**• 적용 12%**	**• 12%**
돌봄시설	**5% 이내**	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) / 주민공동시설면적(의무면적) × a ※ a=0.10이하 적용 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음	• 1.5% 적용
층간소음 해소	**5% 이내**	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	• 3% 적용
친환경 건축물	**7.5% (15%) 이내**	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가	• 7.5% 적용

	※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량 • 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정 • 허용용적률 = 기준용적률(210%) + (인센티브(12%) × 사업성 보정계수(1.15)) = 223.80% - ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가 = 7,274,646원/㎡ ÷ 6,347,000원/㎡ = **1.146** - ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = **해당없음** - ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능) = **해당없음** - 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = **1.15** ∴ **허용용적률** = 210% + 13.8% = **223.80%** (12% x 1.15 = 13.8%) ※ 공시지가 보정계수는 공람공고 기준('25.7) 「정비사업 사업성 보정계수 산출을 위한 2024년 서울특별시 평균 공시지가(재건축/재개발)공고」 기준임
정비계획 용적률 산정	• **상한용적률** = [223.80%+(222.00%×1.3×가중치×α토지+222.00%×1.0×β건축물(공공주택)) = 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률×1.3×가중치×α토지 +가중치를 제외한 허용용적률×1.0×β건축물(공공주택)) = 223.80%+(222.00%×1.3×1×0.05520 +222.00%×1.0×0.03045) = **246.49% (최대 251.80% 이하)** • **정비계획용적률 : 246.49%** ※ α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,076.0 / 19,491.56 = 0.05520 ※ β(건축물) = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 593.6 / 19,491.56 = 0.03045
법적상한 용적률	• 399.78%이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 따라 변경될 수 있음
국민주택규모 주택건립 용적률	• 76.65%이상 ※ (법적상한용적률 - 상한용적률) × 50% = (399.78% - 246.49%) × 50% = 76.64%

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정하였음
※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따를 수 있음
※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

■ 허용용적률 인센티브(기정)

구분			기정	비고
항목		인센티브		
합계			9%	-
녹색건축물 에너지등급	• 에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 우수등급	8%	-	-
	• 에너지 효율인증 2등급, 녹색건축 인증 최우수등급	8%	-	-
신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지 사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	• 20% 초과	3%	-	-
	• 20% 이하 ~ 15% 초과	2%	-	-
	• 15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	-
지능형 건축물	• 3등급	9%	9%	-
	• 4등급	6%	-	-

※ 위의 제시된 허용용적률 인센티브 항목은 허용용적률 완화 범위에서 선택적으로 적용함.

■ 허용용적률 인센티브(변경)(안)

구분	항목		변경(안)	비고
합계			12%	-
세대맞춤형 생활환경개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이 돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적) × a = 210%×(180㎡/2,381.25㎡)×0.1 = 1.5% ※ a = 0.1이하 적용 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음	1.5%	최대 5% 이내
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, **2등급 3%**	3%	최대 5% 이내
환경친화 안전한주거지 조성	친환경건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), **ZEB5 5.5%**(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - **최우수 등급 3%**(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%	최대 7.5% (15%) 이내

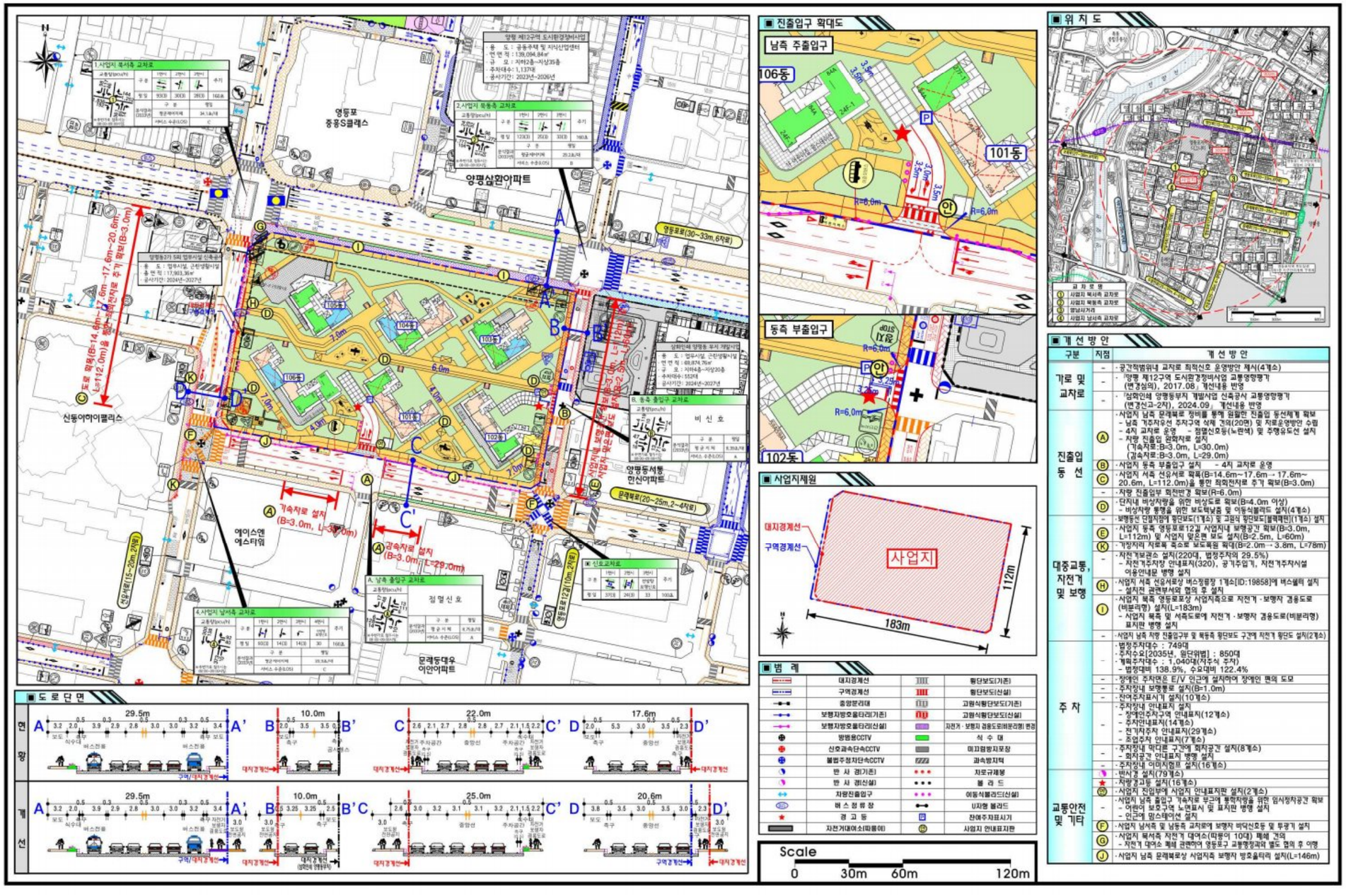
※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따를 수 있음
※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

9. 교통 및 동선처리계획(안)

구분	지점	교통처리계획
주변가로 및 교차로	-	▸ 공간적범위내 교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소)
	-	▸『양평 제12구역 도시환경정비사업 교통영향평가(변경심의), 2017.08』 개선내용 반영
	-	▸『삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사 교통영향평가, 2022.07』 개선내용 반영
진출입 동 선	Ⓐ	▸ 사업지 남측 문래북로 정비를 통해 원활한 진출입 동선체계 확보 - 남측 거주자우선 주차구역 삭제 건의(20면) 및 차로운영방안 수립 - 4지 교차로 운영 - 점멸신호등(노란색) 및 주행유도선 설치 - 차량 진출입 완화차로 설치(가속차로:B=3.0m, L=25.0m, 감속차로:B=3.0m, L=29.0m)
	Ⓑ	▸ 사업지 동측 부출입구 설치 - 4지 교차로 운영
	Ⓒ	▸ 사업지 서측 선유서로 확폭(B=14.6m ~ 17.6m → 17.6m ~ 20.6m, L=112.0m)을 통한 좌회전차로 추가 확보(B=3.0m)
	-	▸ 차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)
	Ⓓ	▸ 단지내 비상차량을 위한 비상도로 확보(B=4.0m 이상) - 비상차량 통행을 위한 보도턱낮춤 및 이동식볼라드 설치(4개소)
대중교통 자전거 및 보행	-	▸ 보행동선 단절지점에 횡단보도(1개소) 및 고원식 횡단보도[블럭패턴](1개소) 설치
	Ⓔ	▸ 사업지 동측 영등포로12길 사업지내 보행공간 확보 (B=3.0m, L=112m) 및 사업지 맞은편 보도 설치(B=2.5m, L=60m)
	Ⓚ	▸ 선유서로상 일부구간 가장자리 차로폭 축소로 보도폭원 확대(B=2.0m → 3.8m, L=78m)
	-	▸ 자전거보관소 설치(220대, 법정주차의 29.5%) - 자전거주차장 안내표지(320), 공기주입기, 자전거주차시설 이용안내문 병행 설치
	Ⓗ	▸ 사업지 서측 선유서로상 버스정류장 1개소[ID:19858]에 버스쉘터 설치 - 설치전 관련부서와 협의 후 설치
	Ⓘ	▸ 사업지 북측 영등포로상 사업지측으로 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 설치(L=183m) - 사업지 북측 및 서측도로에 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 표지판 병행 설치(4개소)
	-	▸ 사업지 남측 차량 진출입구부 및 북동측 횡단보도 구간에 자전거 횡단도 설치(2개소)

구분	지점	교통처리계획
주 차	-	▸ 법정주차대수 : 749대 ▸ 주차수요[2033년, 원단위법] : 850대 ▸ 계획주차대수 : 1,040대(자주식 주차) - 법정대비 138.9%, 수요대비 122.4%
	-	▸ 장애인 주차면은 E/V 인근에 설치하여 장애인 편의 도모
	-	▸ 주차장내 보행통로 설치(B=1.0m)
	-	▸ 잔여주차표시기 설치(10개소)
	-	▸ 주차장내 안내표지 설치 - 장애인주차구역 안내표지(12개소) - 전기차주차 안내표지(29개소) - 주차안내표지(14개소) - 조업주차 안내표지(7개소)
	-	▸ 주차장내 막다른 구간에 회차공간 설치(8개소) - 회차공간 안내표지 병행 설치
	-	▸ 주차장내 이미지험프 설치(16개소)
교통안전 및 기 타	-	▸ 반사경 설치(79개소)
	-	▸ 차량경고등 설치(16개소)
	-	▸ 사업지 진입부에 사업지 안내표지판 설치(2개소)
	-	▸ 사업지 남측 출입구 가속차로 부근에 통학차량을 위한 임시정차공간 확보 - 어린이 보호구역 노면표시 및 표지판 병행 설치 - 인근에 맘스테이션 설치
	Ⓕ	▸ 사업지 남서측 및 남동측 교차로에 보행자 바닥신호등 및 투광기 설치
	Ⓖ	▸ 사업지 남서측 자전거 대여소(따릉이 10대) 폐쇄 건의 - 자전거 대여소 폐쇄 관련하여 영등포구 교통행정과와 별도 협의 후 이행
	Ⓙ	▸ 사업지 남측 문래북로상 사업지측 보행자 방호울타리 설치(L=146m)

▣ 교통처리계획도


양등포
중중S클래스
양평삼환아파트
양등포로(30~33m,6차로)
신동아아이파크리스
에이스엔
에스타워
양평동서동
한신아파트
문래로(20~25m,2~4차로)
문래동대우
이안아파트
가속차로 설치
(B=3.0m, L=30.0m)
감속차로 설치
(B=3.0m, L=29.0m)
진출입구 확대도
남측 주출입구
106동
101동
동측 부출입구
102동
R=6.0m
위 치 도
개 선 방 안
구분
지점
개 선 방 안
가로 및 교차로
진출입 동 선
대중교통, 자전거 및 보행
주 차
교통안전 및 기타
사업지제원
대지경계선
구역경계선
사업지
183m
112m
범 례
Scale
0
30m
60m
120m
도로 단면
29.5m
10.0m
22.0m
17.6m
25.0m
20.6m

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분	계획내용	비고
환경 보전	• 생태면적률 확대를 위한 녹지공간 최대한 확보 • 조경녹지의 확보로 도시생태기능 복원 및 강화 • 현 지형을 고려한 건축물 배치로 지형변화 최소화 • 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용 및 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획 마련	-
재난 방지	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 • 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(안)

<table>
<tr><th>정비구역 주변현황</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>양평한신 아파트 (약18m)</td><td>
■ 환경보전목표(관리기준) 설정
• 환경목표기준 설정시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의거한 용도지역별 생활소음 규제기준 및 생활진동규제기준을 환경목표기준으로 설정함
• 주거시설은「생활소음 규제기준」을 적용함
〈생활소음 규제기준〉
<table>
<tr><td>구 분</td><td>조석(05:00~07:00, 18:00~22:00)</td><td>주간(07:00~18:00)</td><td>심야(22:00~05:00)</td></tr>
<tr><td>주거시설</td><td>60 이하</td><td>65 이하</td><td>50 이하</td></tr>
</table>
〈생활진동 규제기준〉
<table>
<tr><td>구 분</td><td>주간(06:00~22:00)</td><td>심야(22:00~06:00)</td></tr>
<tr><td>주거시설</td><td>65 이하</td><td>60 이하</td></tr>
</table>
• 교육시설은「학교보건법 시행규칙」을 적용함
〈교사 내 소음기준〉
<table>
<tr><td>학교보건법 시행규칙[별표4]</td><td>소음의 기준</td></tr>
<tr><td>폐기물 및 소음의 예방 및 처리기준 (제3조제1항제3호관련)</td><td>교사 내 소음은 55dB(A) 이하로 할 것</td></tr>
</table>
■ 저감방안
• 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “도시 소음관리 매뉴얼(공사장 소음)(2016, 서울특별시)”, “공사장 소음·진동 관리 지침서(2007, 환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며, 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임
• 가능한 저소음 및 저진동 장비를 사용
• 대상지 경계주변 가설방음판넬 설치(H=7.0m, L=587m)
</td><td>-</td></tr>
</table>

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련계획: 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택 멸실 현황

(1) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
5	4	1	5	5	-

(2) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	526	495	234	261	986	466	520	-
공동주택	495	495	234	261	986	466	520	-
상가	31	-	-	-	-	-	-	-

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

※ 구역내 거주 인구수 : 세대당 인구수 1.99명 적용하여 산정(세대당 인구수 출처 : 영등포구 통계연보, 2023)

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		495	-	-	-	-	495	495	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~ 85㎡이하		375	-	-	-	-	375	375	-	-	-
85㎡ 초과	소계	120	-	-	-	-	120	120	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	120	-	-	-	-	120	120	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택

구분		계	일반(조합원)분양	임대주택	비 고
합 계		762	562	200	-
60㎡ 이하	소계	371	218	153	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	20	7	13	-
	50㎡초과~60㎡이하	351	211	140	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		368	321	47	-
85㎡ 초과	소계	23	23	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	23	23	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

14. 세입자 주거대책: 해당없음

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design : 환경설계를 통한 범죄예방) 적용
- 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 느끼도록 하는 단지조성 전략으로 시야확보, 조명, 고립지역개선, 사각지대 개선, 대지의 복합적 사용증진, 활동인자증대, 영역성 강화, 적정한 표지, 쾌적한 공간설계 등의 방법 모색

■ CPTED 적용방안

구 분	내 용
분명한 시야선 확보	• 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 • 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 • 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰 • 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	• 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	• 시야선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	• 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	• 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보

활동인자 증대	• 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	• 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	• 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 • 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

16. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

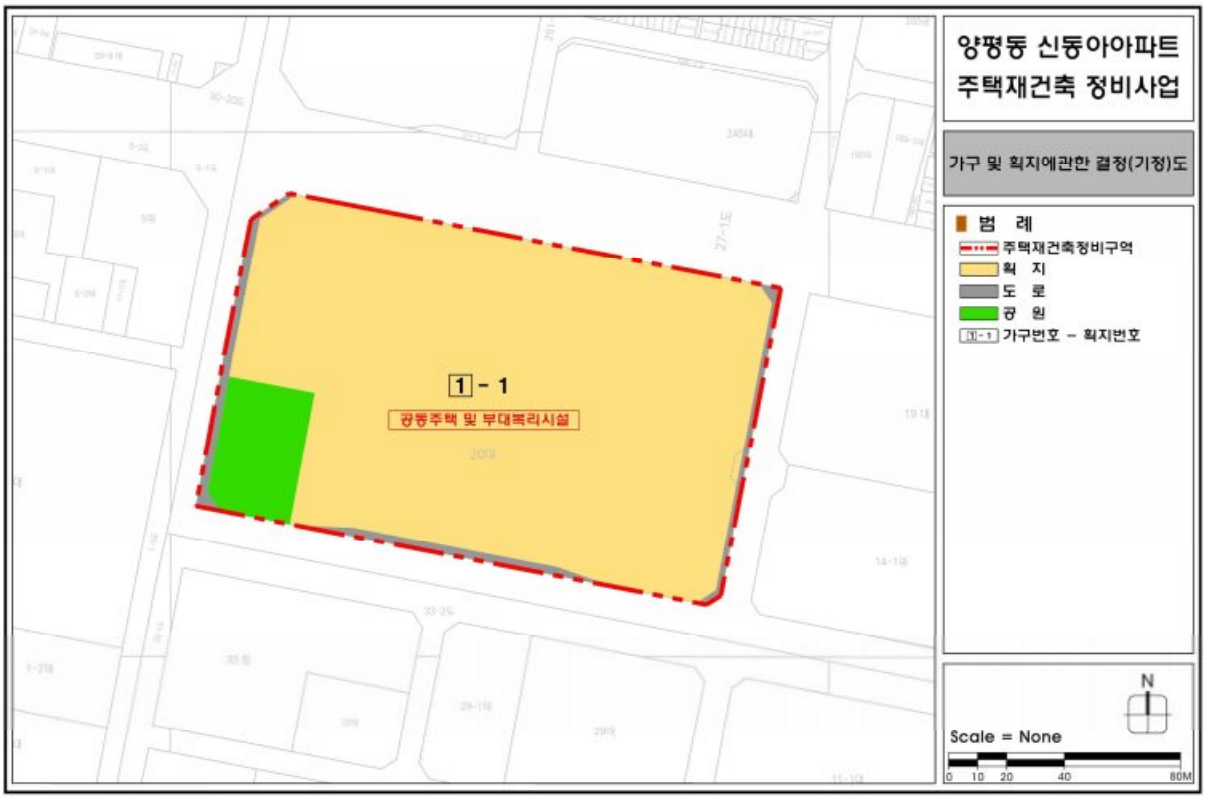
■ 기정

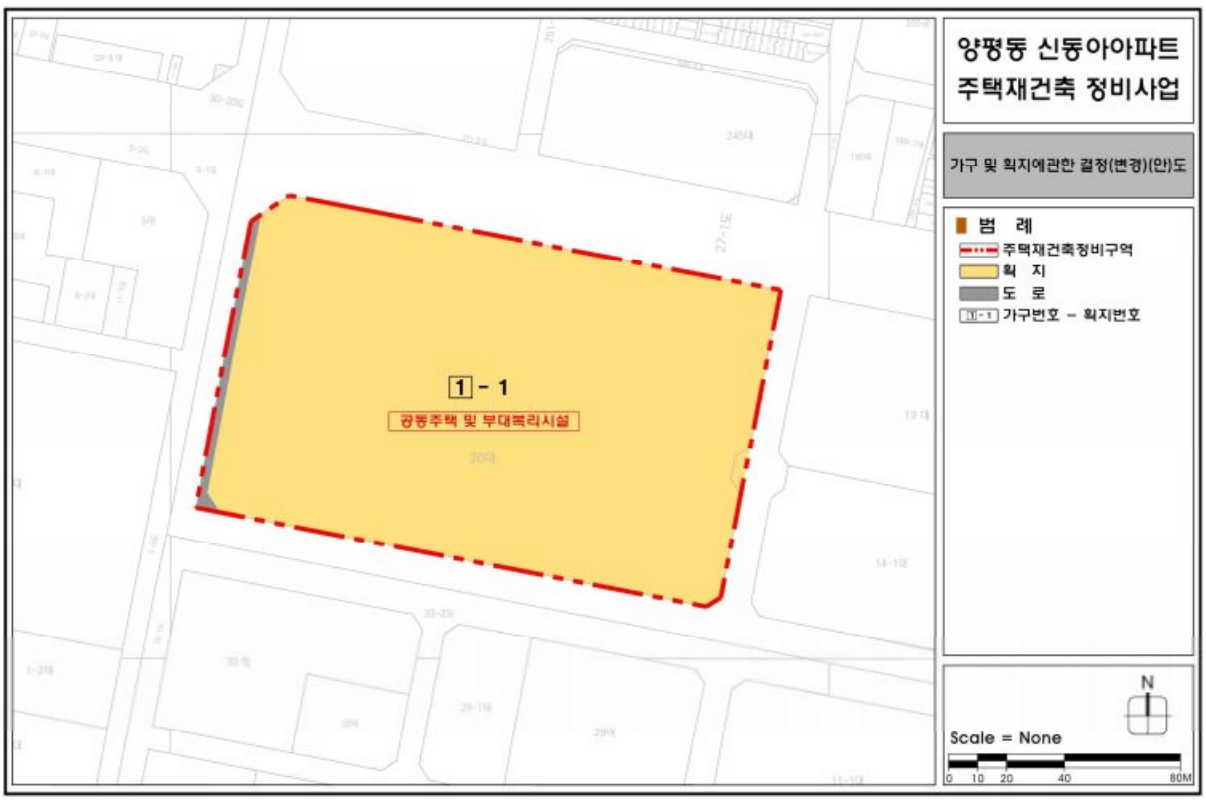
구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계				20,619	
1	1	20,619	양평동 1가 20번지 일대	18,383.0	공동주택 용지
2			양평동 1가 20번지 일대	868.0	도로
3			양평동 1가 20번지 일대	1,368.0	공원

■ 변경(안)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계				20,295.0	
1	1	20,295.0	양평동 1가 20번지 일대	20,295.0	공동주택 용지

〈이하 여백〉


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
가구 및 획지에관한 결정(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
공 원
1-1 가구번호 - 획지번호
1 - 1
공동주택 및 부대복리시설
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
가구 및 획지에관한 결정(변경)(안)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
1-1 가구번호 - 획지번호
1 - 1
공동주택 및 부대복리시설
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

17. 임대주택 및 국민주택규모 건설에 관한 계획(안)

가. 임대주택: 해당없음

나. 재건축국민주택규모 주택(변경)(안)

■ 재건축국민주택규모 주택 건설계획(변경)(안)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	양평동1가 20번지일대	-	-	4,652.44	56	49.89㎡ : 12세대 59.89㎡ : 34세대 74.79㎡ : 5세대 84.79㎡ : 5세대	의무 연면적 : 4,590.24㎡ 이상
변경(안)	양평동1가 20번지일대	-	-	15,579.6	168	49.99㎡ : 13세대 59.99㎡ : 125세대 84.99㎡ : 30세대	의무 연면적 : 15,554.1㎡ 이상

■ 재건축국민주택규모 주택 공급면적 산정

• 기정

구분	내용
정비계획용적률	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설 예정법적상한용적률 : • 299.94% 정비계획용적률 : • 250.00%이하
증가된 용적률의 50%	• (예정법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (299.94 - 250.00) × 50% = 24.97% 이상
연면적 환산	• {(상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%} × 대지면적 = {(299.94 - 250.00) × 50%} × 18,383㎡ = 4,590.24㎡ 이상
재건축소형주택 확보계획	• 연면적 : 4,652.44㎡ • 세대수 : 12세대 (전용면적 49.89㎡, 공용면적 19.71㎡, 공급면적 69.60㎡) • 34세대 (전용면적 59.89㎡, 공용면적 21.87㎡, 공급면적 81.76㎡) • 5세대 (전용면적 74.79㎡, 공용면적 23.20㎡, 공급면적 97.99㎡) • 5세대 (전용면적 84.79㎡, 공용면적 24.70㎡, 공급면적 109.49㎡)

※ 전용 및 공용, 공급면적은 평균값을 적용하였으며, 건축계획 중의 변경에 따라 변경 될 수 있음

• 변경(안)

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="4">주요내용</th></tr>
<tr><th colspan="4">획지1</th></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="4">• 399.78%이하
※ 법적상한용적률 적용대상으로 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 따라 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="4">• 상한용적률 : 246.49%
• 정비계획용적률 : 246.49%
= [223.80%+(222.00%×1.3×가중치×α토자+222.00%×1.0×β건축물(공공주택))
= 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률×1.3×가중치×α토지+가중치를 제외한 허용용적률×1.0×β건축물(공공주택))
= 223.80%+(222.00%×1.3×1×0.05520 +222.00%×1.0×0.03045)
= 246.49% (최대 251.80% 이하)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모 주택 의무 면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="4">• 153.29%
= 법적상한용적률 - 상한용적률 = 399.788% - 246.49%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="4">• 76.65%이상</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="4">• 15,556.12㎡이상
= 76.65% × 20,295.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">재건축국민주택 규모 주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>세대수</td><td>연면적(공급면적)</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td>49.99㎡
(공급면적 72.4763㎡)</td><td>13세대</td><td rowspan="3">15,579.64㎡</td><td rowspan="3">의무연면적 : 15,556.12㎡</td></tr>
<tr><td>59.99㎡
(공급면적 87.2942㎡)</td><td>125세대</td></tr>
<tr><td>84.99㎡
(공급면적 124.1891㎡)</td><td>30세대</td></tr>
</table>

※ 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별동내 혼합과 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시(공동주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

18. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

〈이하 여백〉

19. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용)

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
자연생태환경	비오톱 및 동·식물상	• 비오톱 보전 등급 향상 • 동·식물상 보호 • 자연환경 보전	○	• 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급 • 보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 • 사업시행으로 인한 비오톱유형 등급 변화 없음	• 녹지공간을 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	-
	녹지네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ, 내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가	• 자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	-
생활환경	토양	• 토양오염 최소화	○	• 측정망 조사결과 기준 만족	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	-
	지형·지질	• 지형·지질 영향 최소화	○	• 표고 5~10m 100% • 경사 5도 미만 100% • 향후 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화할 계획	• 현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립	-
	물순환	• 자연물순환 유지	○	• 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지역임 • 공동주택 35.16% 이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 35.16%로 계획	-
	수질	• 수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 파악	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	-
	바람·열	• 바람길 확보 • 열환경 영향 최소화	○	• 불투수포장비율이 높은 시가지 • 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지역임	• 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 • 옥상녹화, 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	-
	대기질·악취	• 대기오염 최소화 • 악취공해 해결	○	• 공사시 대기질 영향 예상 • 악취 영향 없음	• 공사시 비산먼지 저감방안 수립	-
	온실가스·에너지	• 온실가스 저감 • 에너지자립률 상향계획 수립	○	• 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 • 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 공사시 온실가스 발생 최소화 • 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 • 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
	자원순환	• 폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	-
	소음·진동	• 소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음영향 예상	• 저소음 장비 사용하여 소음·진동 최소화[가설방음판넬 설치 등]	-

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획(안)

기존 수목의 현황 및 활용 계획	비고
• 대상지 내 일부 조경수가 있으나 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음 • 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	-

21. 인구 및 주택의 수용계획(안)

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수[1)]
양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0㎡	762세대	1,517명	1.99

주1) 세대당 인구수 출처 : 영등포구 주민등록 인구통계, 2023

22. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경사업으로 한정): 해당없음

23. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획(안)

- 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 : 해당없음
- 양평1동은 서울특별시 영등포구에 위치한다. 과거 경기도 시흥군에 속하였으며, 1943년 영등포구에 편제되어 오늘날에 이르고 있다.

24. 정비계획 결정(안)도 (후면참조)

가. 정비구역 결정(안)도 (기정)

나. 토지이용계획(안)도 (기정/변경)

다. 용도지역·지구 결정(안)도 (기정)

라. 도시계획시설 결정(안)도 (기정/변경)

마. 가구 및 획지의 규모 결정(안)도 (기정/변경)

바. 정비계획 결정(안)도 (기정/변경)

25. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우로 한정함): 해당없음

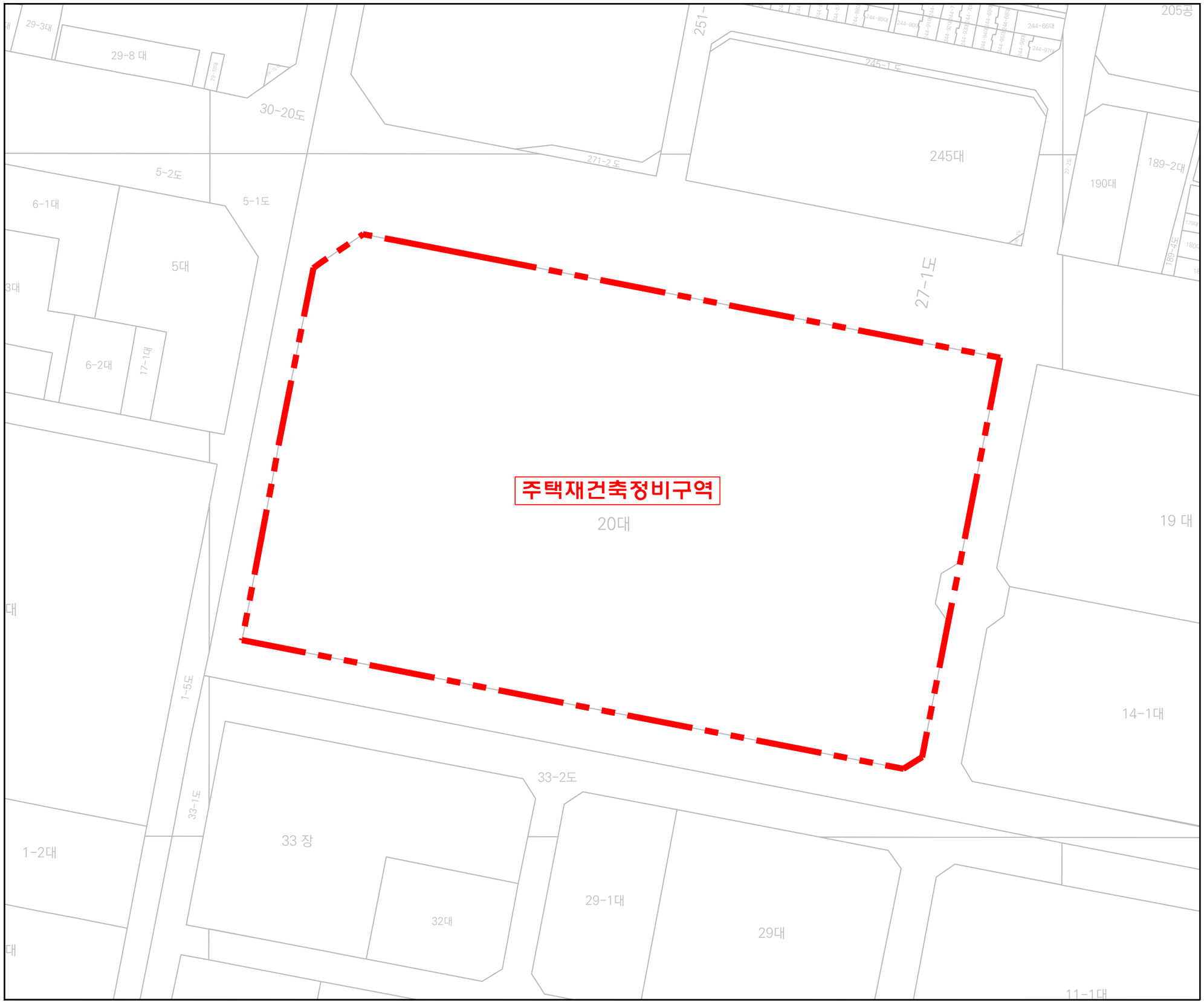
양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업

정비구역결정(기정)도

범 례

주택재건축정비구역

지 적 선



N

Scale = 1:1,000

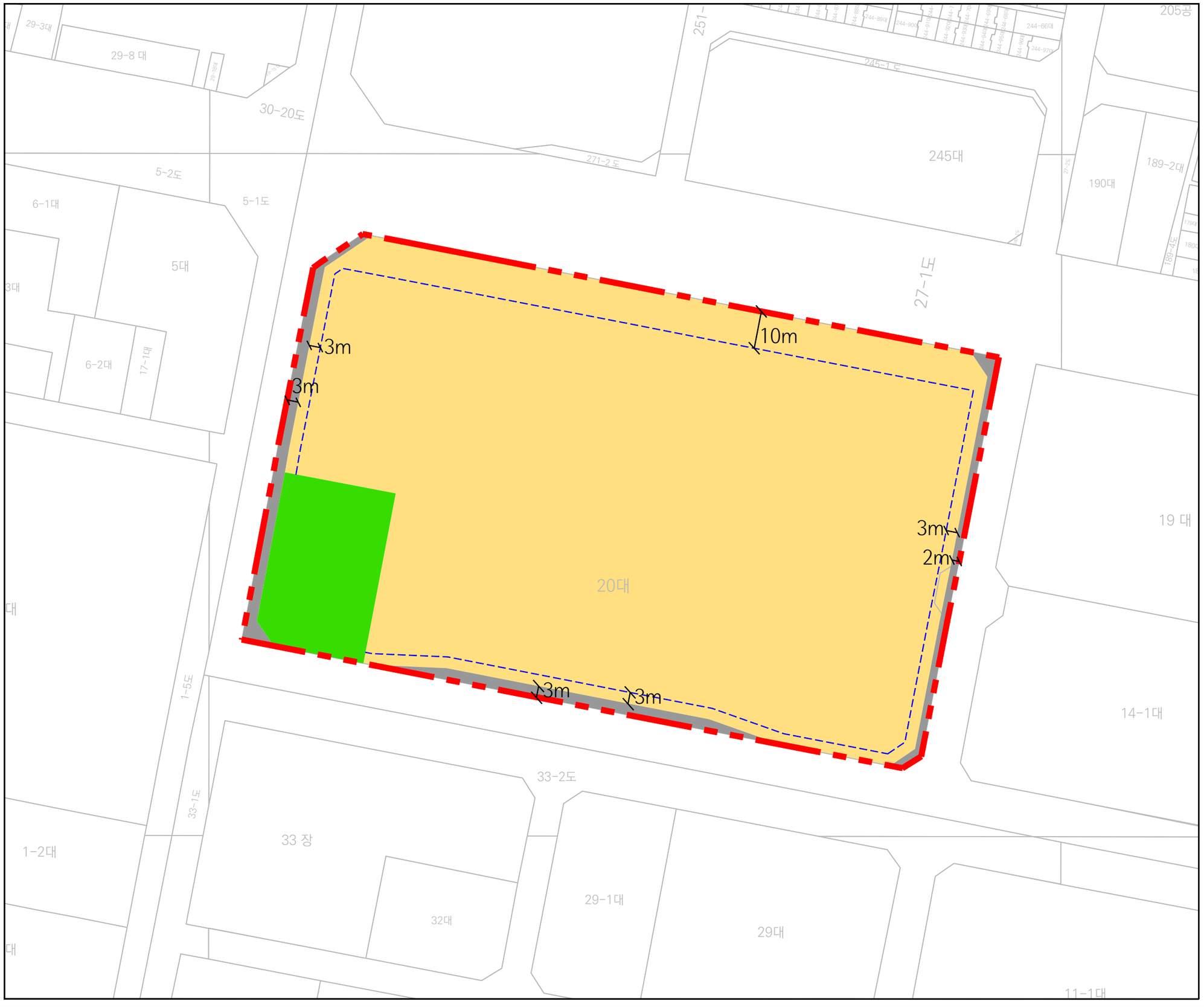
0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업

토지이용계획(기정)도

범 례

- 주택재건축정비구역
- 획 지
- 도 로
- 공 원
- 건축한계선



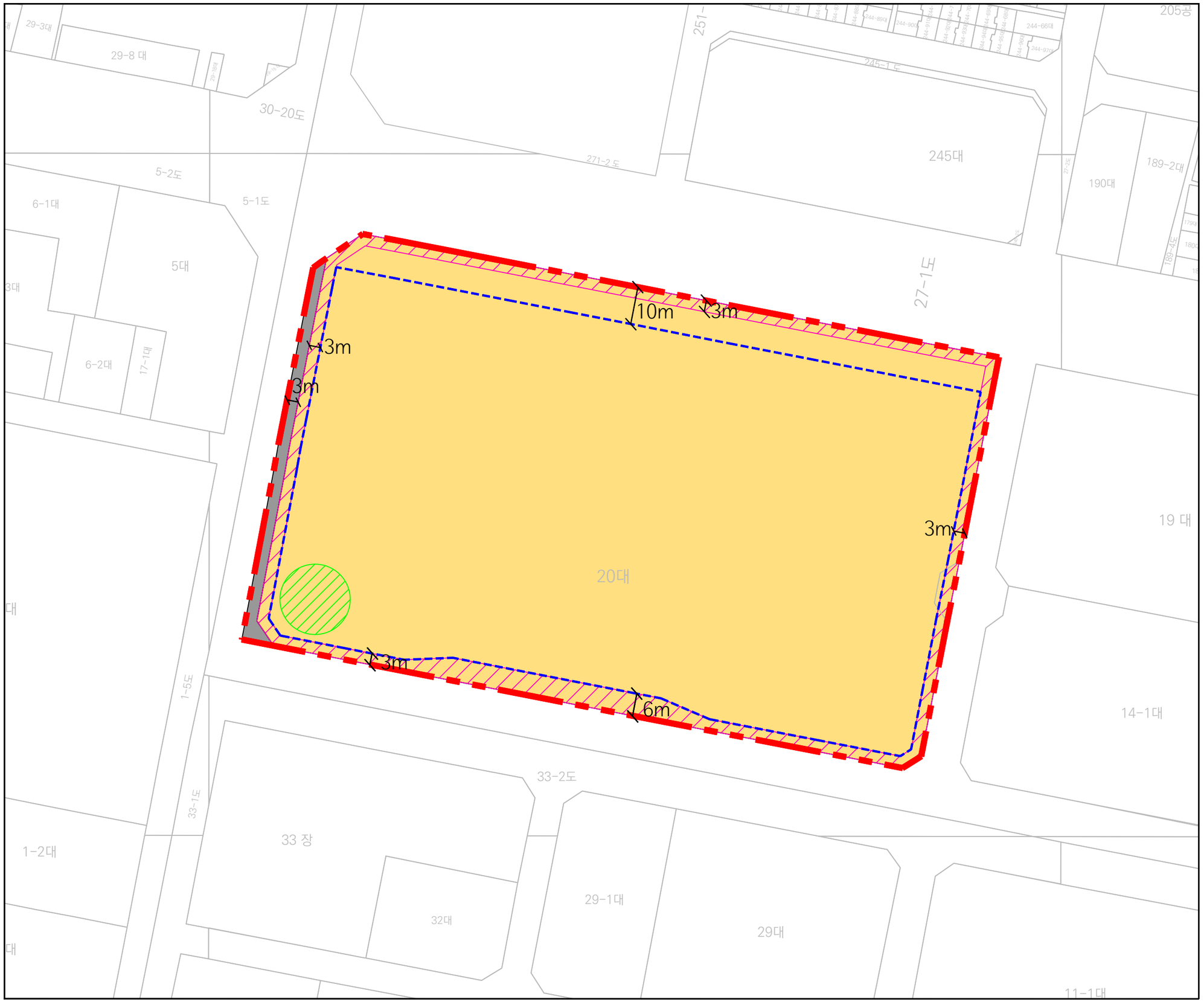
N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업

토지이용계획(변경)(안)도



범 례

- 주택재건축정비구역
- 획 지
- 도 로
- 건축한계선
- 보도형 전면공지
- 공개공지

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

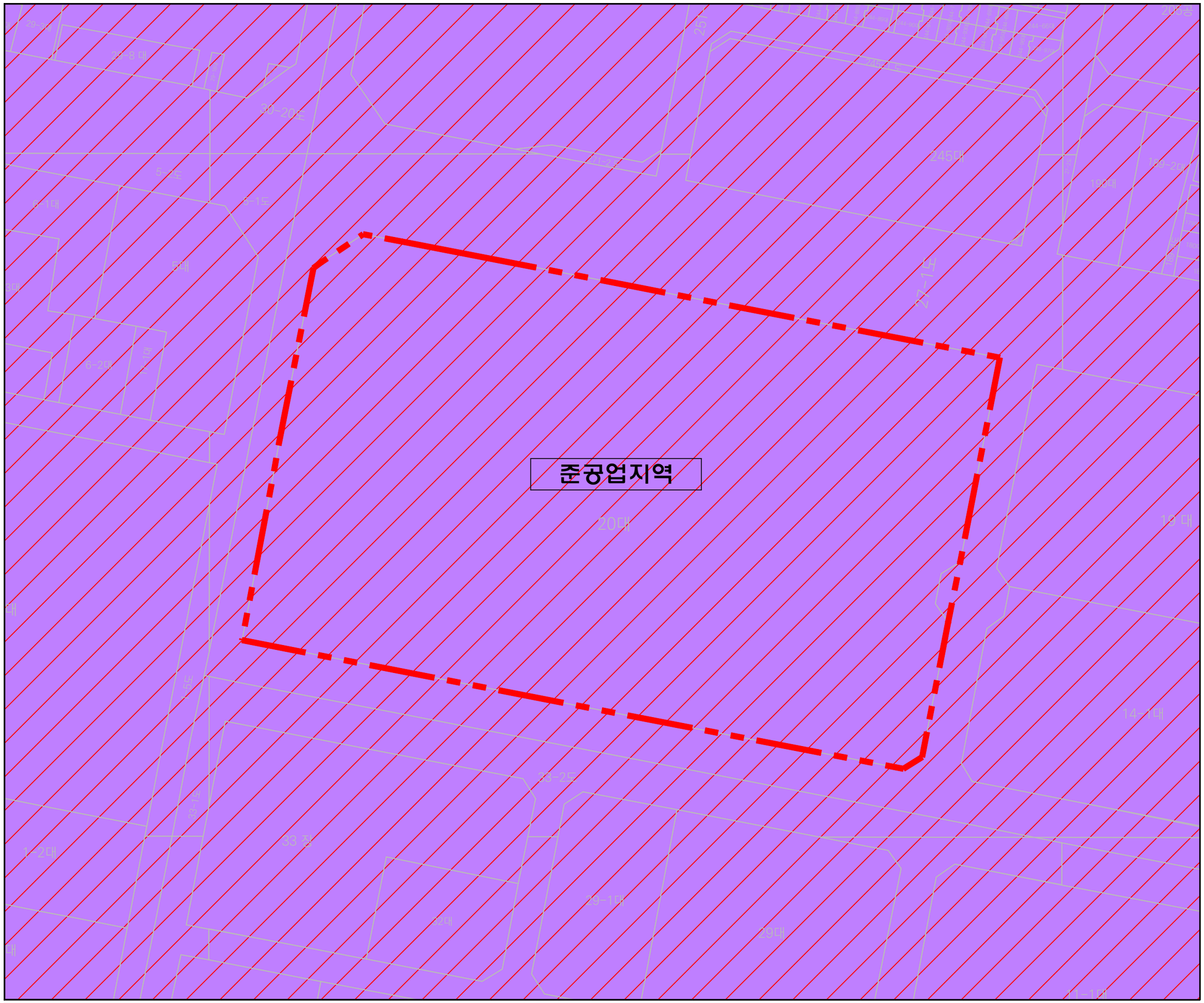
양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업

용도지역결정(기정)도

범 례

주택재건축정비구역

준공업지역



N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업

도시계획시설결정(기정)도

범 례

- 주택재건축정비구역
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원

대로 2-80

중(국) 2-1

공 원 ①

중(국) 3-1

중(국) 1-1

N

Scale = 1:1,000

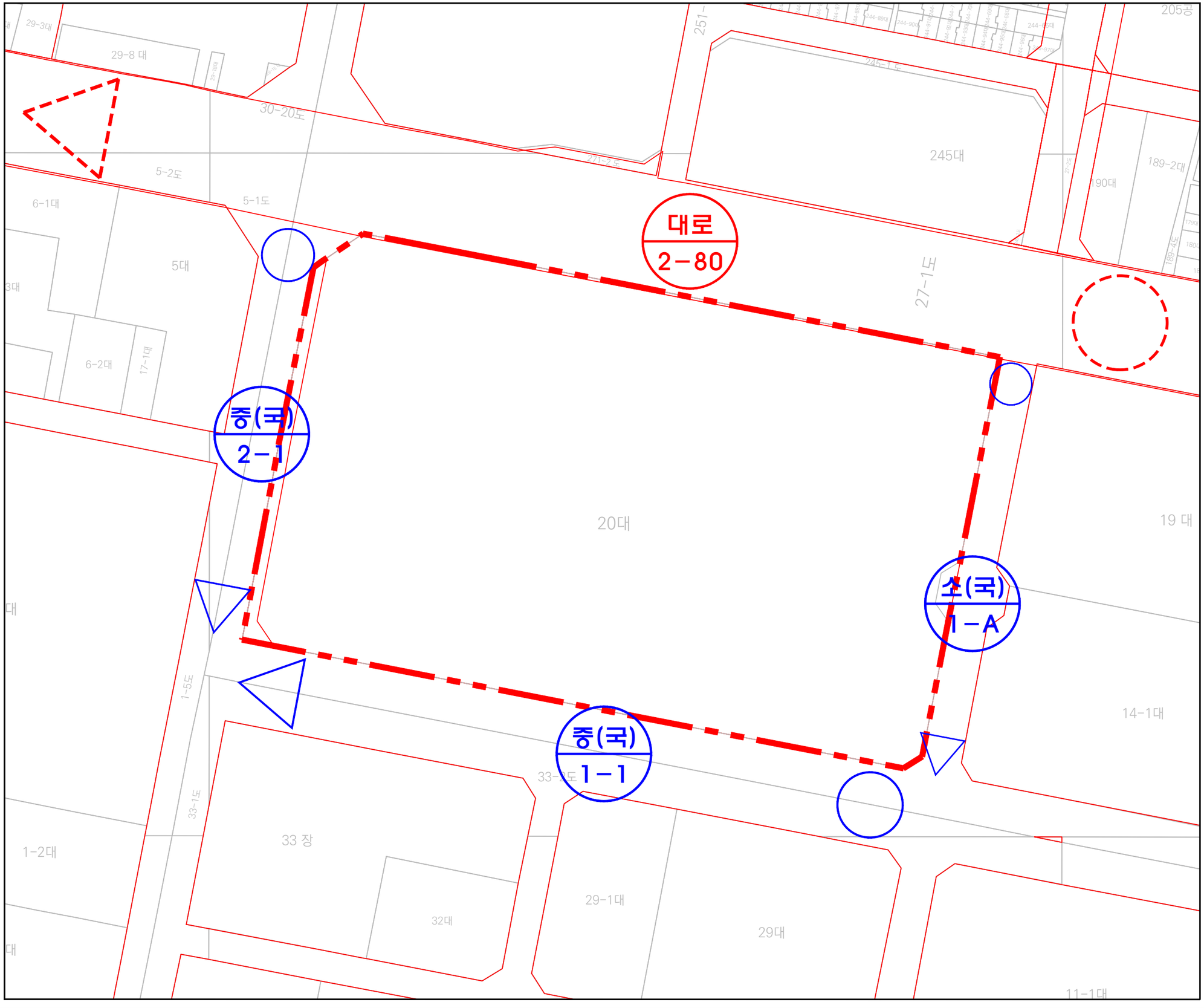
0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업

도시계획시설결정(변경)(안)도

범 례

- 주택재건축정비구역
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)



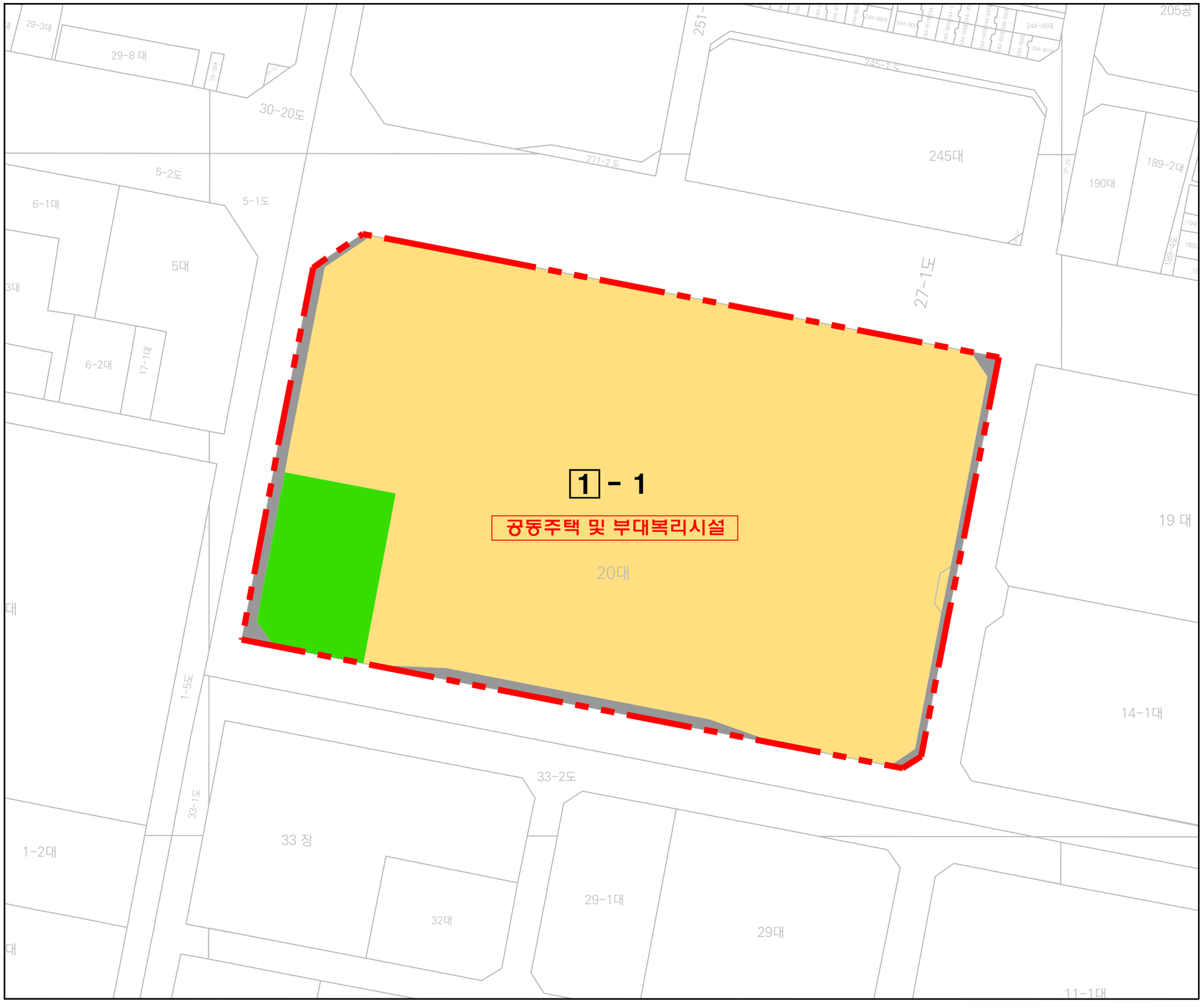
N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업

가구 및 획지에관한 결정(기정)도



범 례

- 주택재건축정비구역
- 획 지
- 도 로
- 공 원
- 1-1 가구번호 – 획지번호

N

Scale = 1:1,000

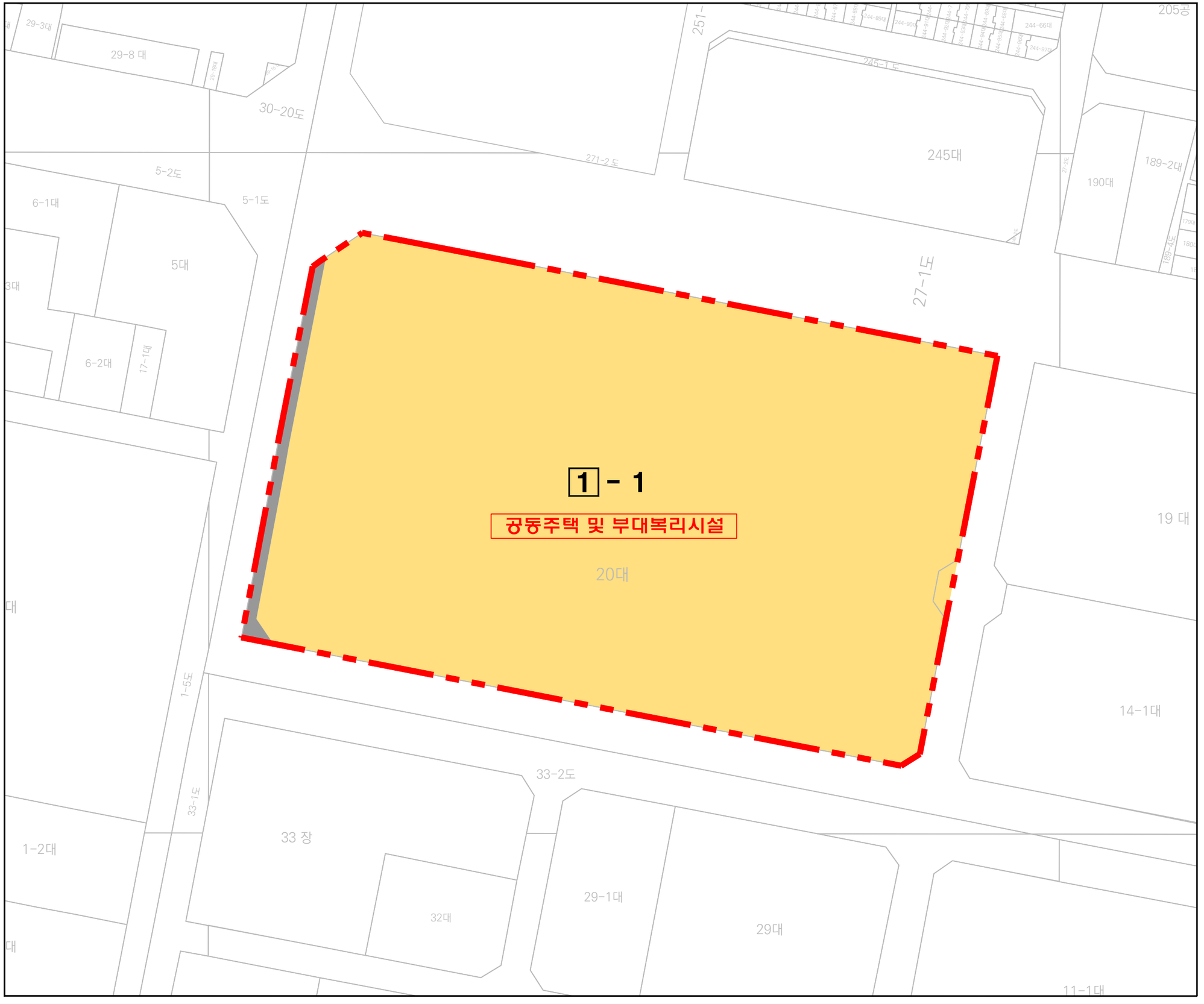
0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업

가구 및 획지에관한 결정(변경)(안)도

범 례

- 주택재건축정비구역
- 획 지
- 도 로
- 1-1 가구번호 – 획지번호



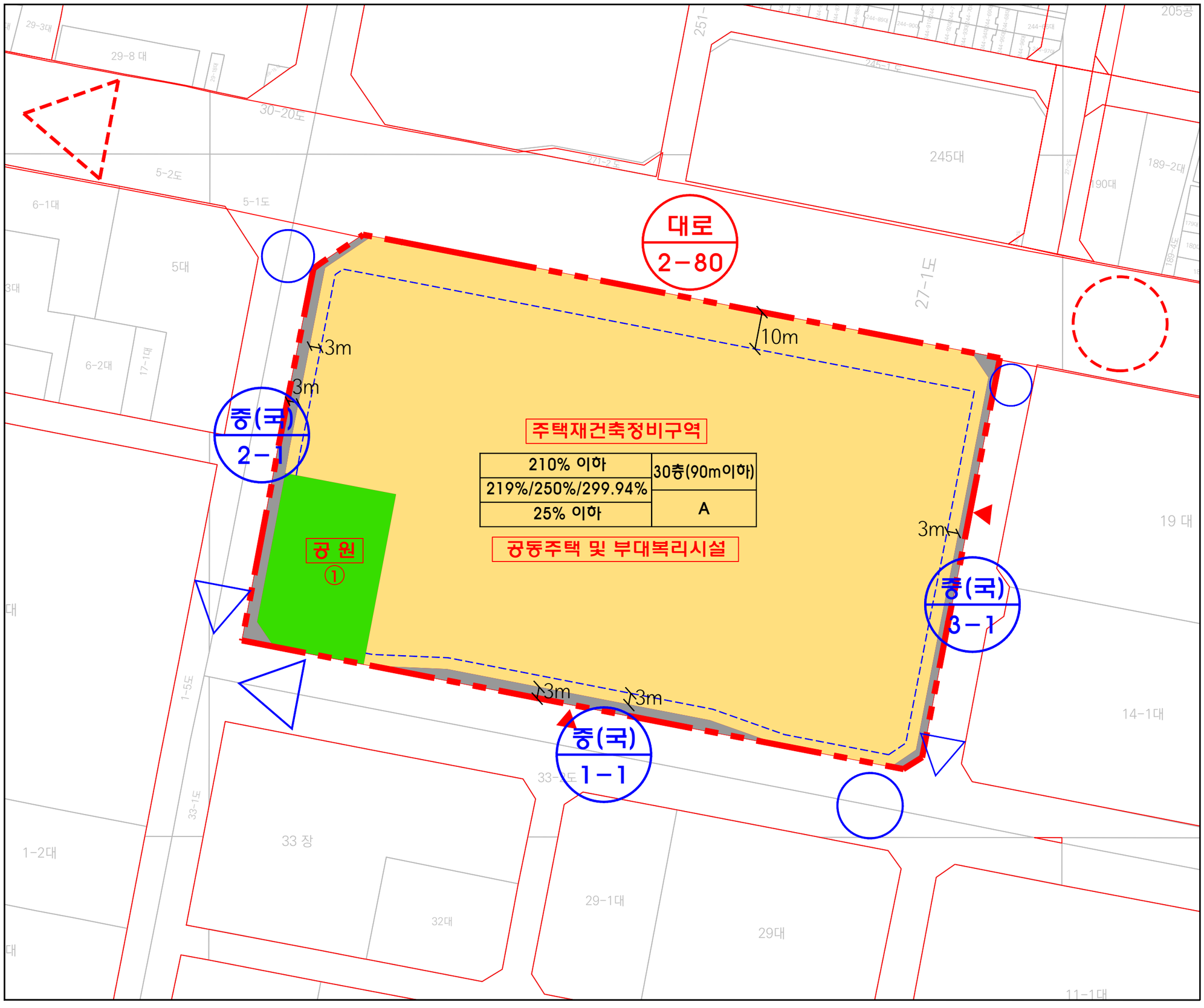
N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업

정비계획결정(기정)도



■ 범 례

- 주택재건축정비구역
- 도시계획시설선
- 획 지
- 도 로
- 공 원
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 차량출입구
- 건축한계선

기준용적률	높 이
허용용적률/정비계획용적률/법적상한용적률	건축물의용도
건폐율	

■ 용 도

지 정 용 도	
A	건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설

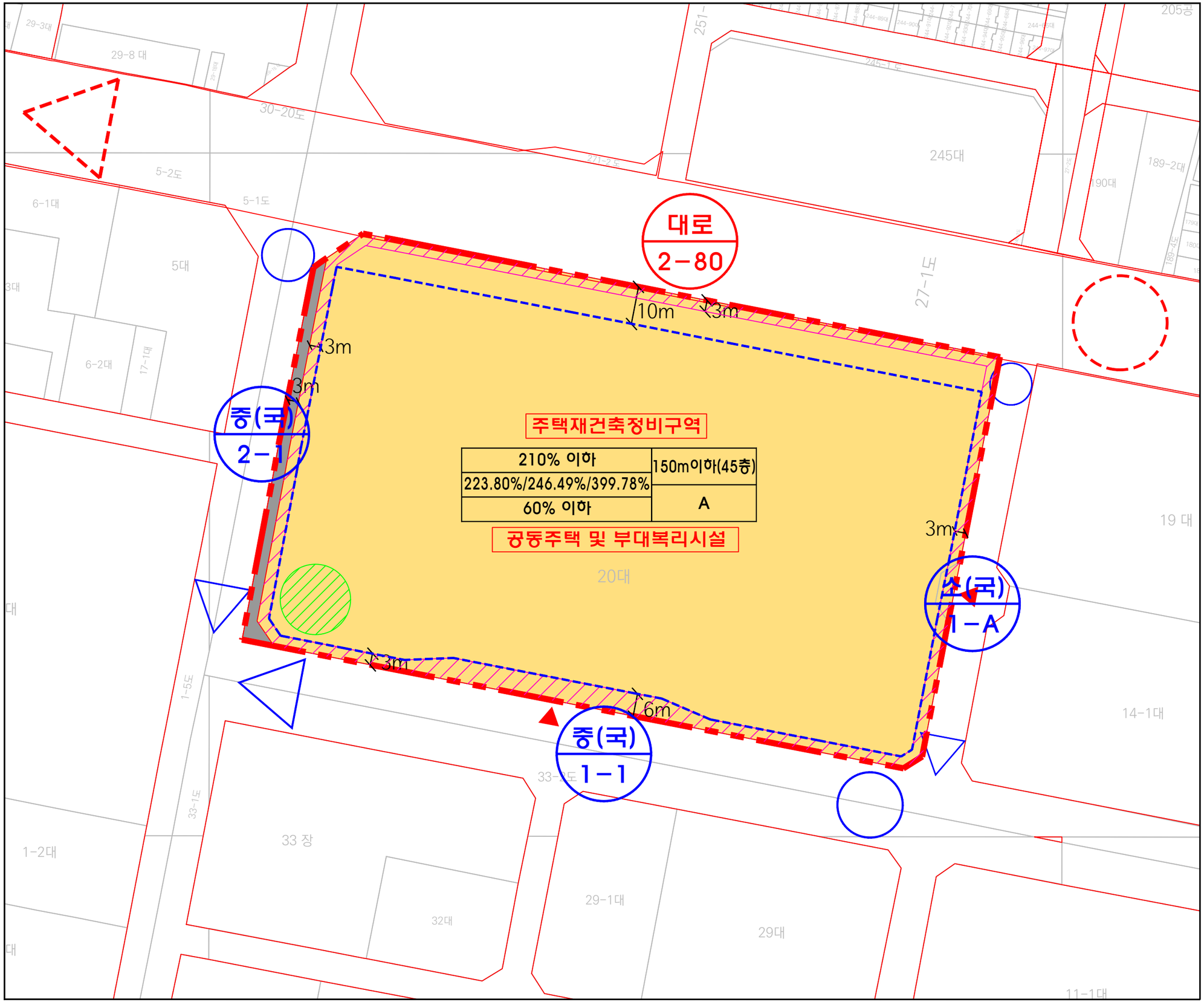
N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업

정비계획결정(변경)(안)도



■ 범 례

- 주택재건축정비구역
- 도시계획선
- 획 지
- 도 로
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 차량출입구
- 건축한계선
- 보도형 전면공지
- 공개공지

기준용적률	높 이
허용용적률/정비계획용적률/법적상한용적률	건축물의용도
건폐율	

■ 용 도

지 정 용 도	
A	건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

Ⅱ. 지구단위계획 결정

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

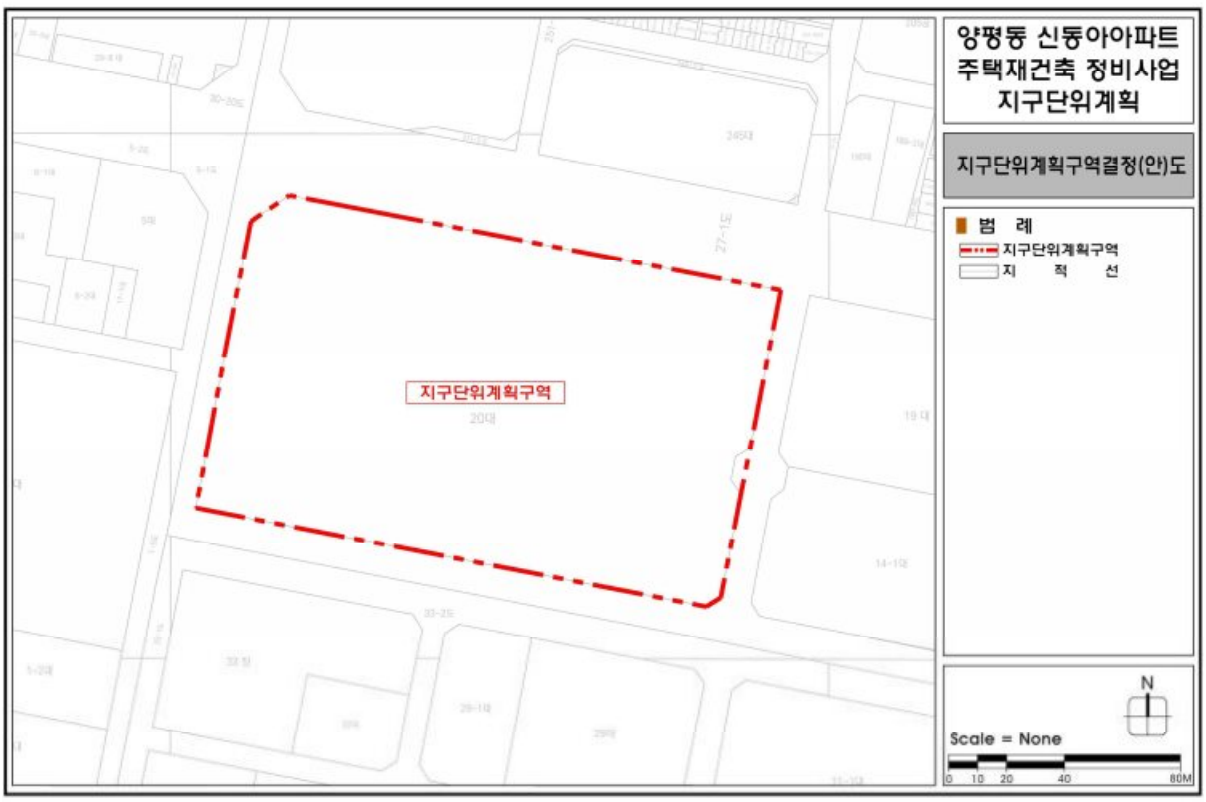
Ⅱ. 지구단위계획 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(신설)(안)

가. 지구단위계획구역 결정(신설)조서(안)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	양평동 신동아아파트 주택재건축 지구단위계획구역	양평동1가 20번지 일대	-	증) 20,619.0	20,619.0	-	-



2 토지이용 및 시설에 관한 결정

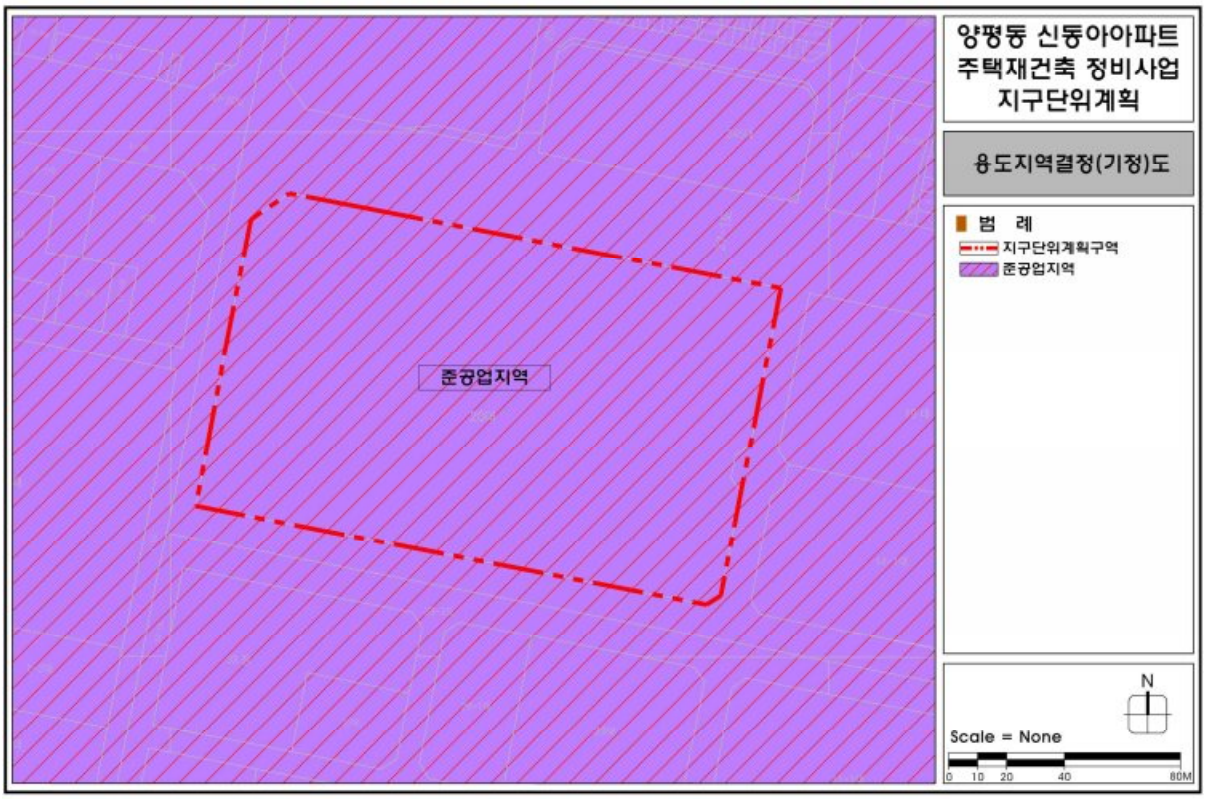
1. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서(안)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		20,619.0	-	20,619.0	100.0%	-
공업지역	소계	20,619.0	-	20,619.0	100.0%	-
	준공업지역	20,619.0	-	20,619.0	100.0%	-

■ 용도지역 결정 사유서

구분	도면표시	위치	결정내용	결정사유
기정	-	영등포구 양평동1가 20번지 일대	• 준공업지역 지구단위계획구역 포함	• 정비사업으로 인한 지구단위계획구역에 포함



나. 교통시설(변경)(안)

(1) 도로(변경)(안)

■ 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	1	18	국지 도로	113	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	중로	2	1	18	국지 도로	113 (113)	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

※ ( ): 구역내

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	중로2-1	• 구역 내 연장 정정 • 구역 내 도로선형 변경	• 기존 조서 오기 정정 • 도로선형 변경 • 기결정 도시계획시설(도로) 지구단위구역 내 포함

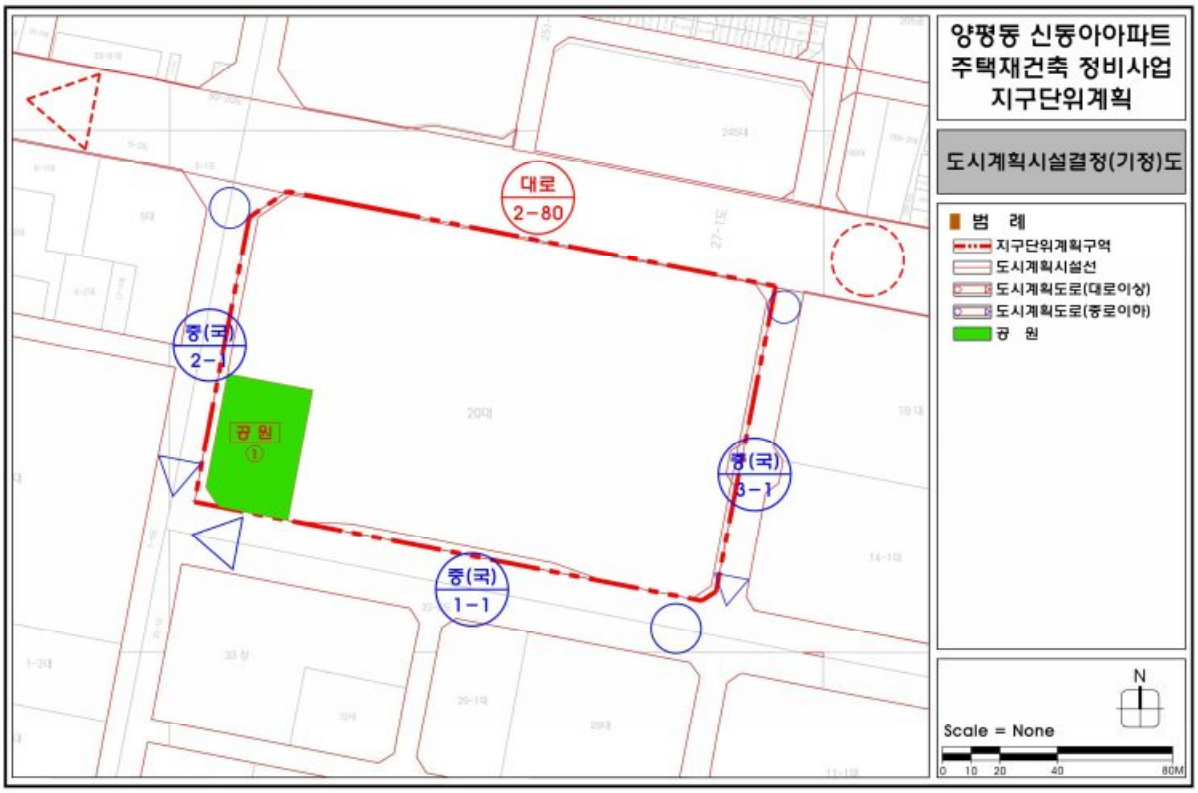
다. 공간시설(변경)(안)

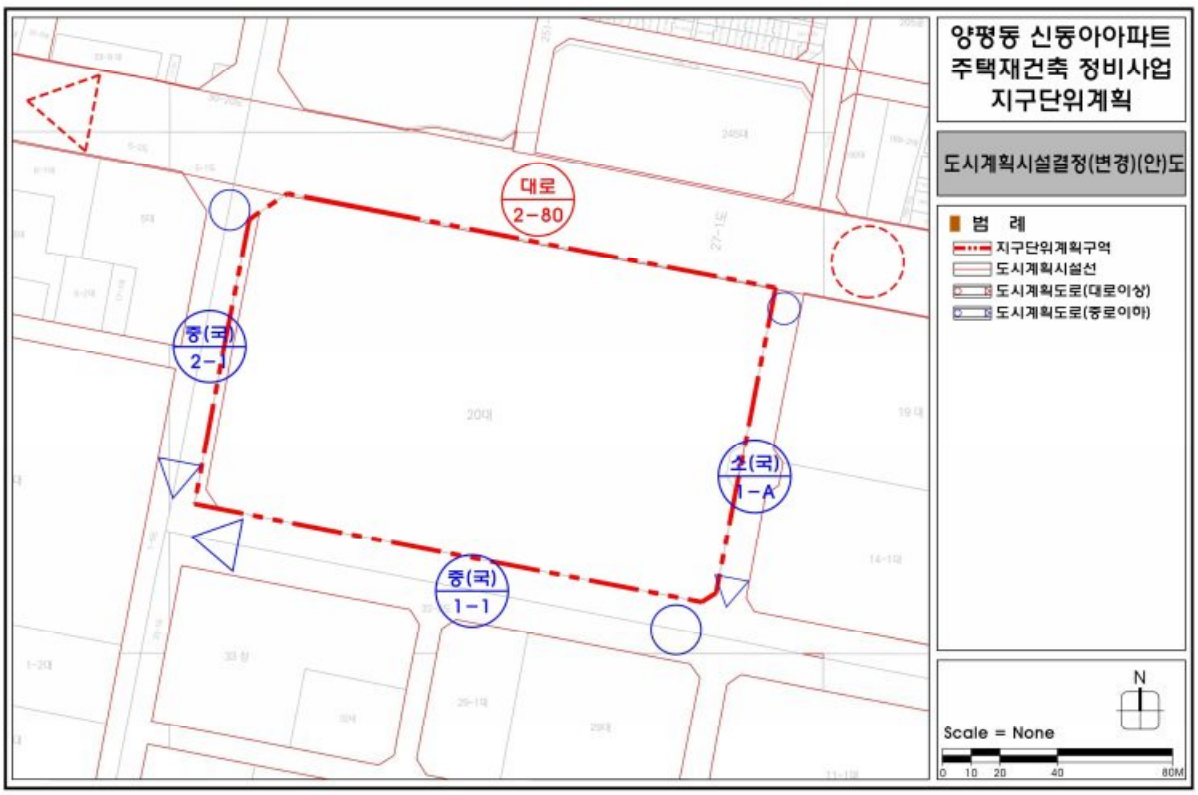
(1) 공원 결정(변경)조서(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	소공원	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	감) 1,368.0	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	면적(㎡)	변경사유
소공원①	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	• 지역여건에 맞는 지역필요시설로 대체조성함


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
지구단위계획
도시계획시설결정(기정)도
범 례
지구단위계획구역
도시계획시설
도시계획도로(대로이상)
도시계획도로(중로이하)
공 원
대로
2-80
중(국)
2-1
공원
①
중(국)
3-1
중(국)
1-1
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

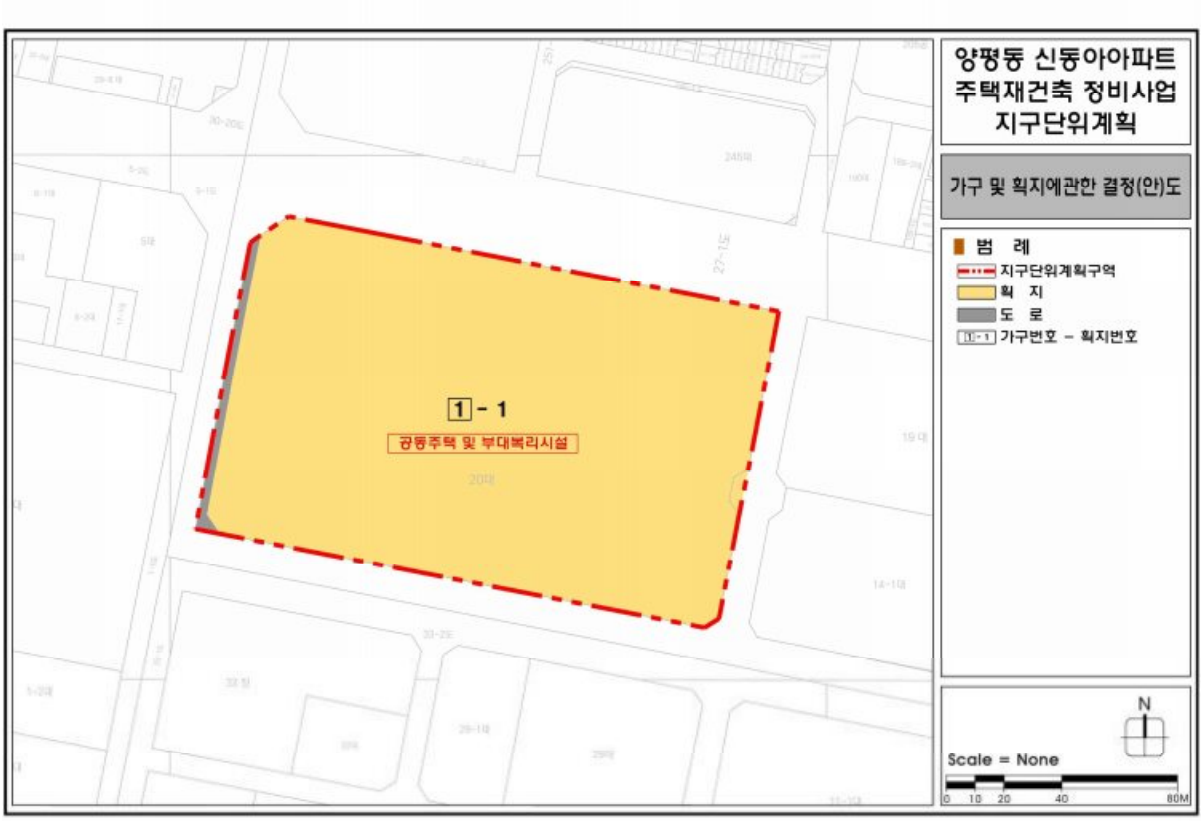

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
지구단위계획
도시계획시설결정(변경)(안)도
범 례
지구단위계획구역
도시계획시설
도시계획도로(대로이상)
도시계획도로(중로이하)
대로
2-80
중(국)
2-1
소(국)
1-A
중(국)
1-1
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서(신설)(안)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(신설)(안)

구분	도면표시번호	가구번호	면적(㎡)	필지		비고
				위치	면적(㎡)	
신설	1	1	20,295.0	양평동 1가 20번지	20,295.0	공동주택 용지



나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(신설)(안)

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(신설)(안)

■ 허용용도(신설)(안)

구분		가구번호	용도	비고
신설	허용용도	1	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) • 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설	허용용도 외 용도는 불허

(2) 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서(신설)(안)

■ 건폐율 계획(신설)(안)

구분	건폐율	비고
준공업지역	• 60%이하	공동주택 용지

■ 용적률 계획(신설)(안)

용도지역	가구 번호	용적률				비고	
		기준	허용	상한			
				상한	법적상한		
준공업지역 (공동주택 용지)	1	210.0% 이하	223.80% 이하	246.49% 이하	399.78% 이하	정비 계획	허용: 223.80% 이하 상한: 246.49% 이하 법적상한: 399.78% 이하

• 사업성 보정계수 적용시 용적률 체계

기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
210.00% 이하	223.80% 이하	246.49% 이하	399.78% 이하

- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가
  = 7,274,646원/㎡ ÷ 6,347,000원/㎡ = **1.146**
- ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = **해당없음**
- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능)
  = **해당없음**
- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = **1.15**
  ∴ **허용용적률** = 210% + 13.8% = **223.80%** (12% x 1.15 = 13.8%)

※ 공시지가 보정계수는 공람공고 기준('25.7) 「정비사업 사업성 보정계수 산출을 위한 2024년 서울특별시 평균 공시지가(재건축/재개발)공고」 기준임

※ 용적률 계획, 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

• 허용용적률 인센티브 사항

가구 번호	인센티브			비고
	돌봄시설	층간소음해소	친환경건축물	
1	1.5%	3%	7.5%	최대 12% 적용

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정하였음
※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따를 수 있음
※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

• 상한(법적상한)용적률 완화 사항

구분	가구번호	용적률 완화		비고
		공공시설 등 기부채납	국민주택규모주택 건설	
신설	1	22.69%	76.65%	-

■ 높이 계획(신설)(안)

구분	가구번호	지역	높이기준	비고
신설	1	준공업지역	최고 150m이하 (최고 45층이하)	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획(신설)(안)

구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	1	도면참조	• 북측 영등포로변 10m • 동측 영등포로12길변 3m • 서측 선유서로변 3m • 남측 문래북로변 3~6m	-

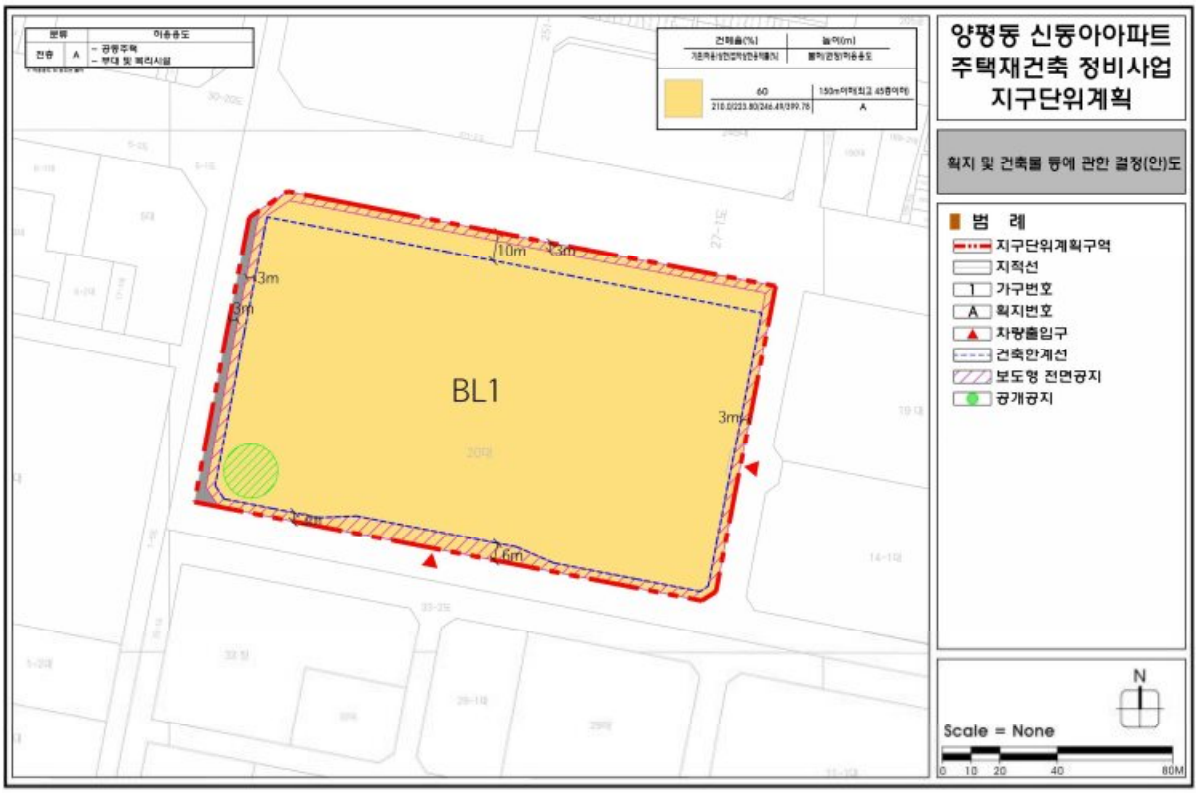
라. 기타사항에 관한 결정 조서(신설)(안)

(1) 대지 내 공지에 관한 결정조서(신설)(안)

구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
전면공지	1	도면참조	• 쾌적한 통행여건 조성을 위한 전면공지 계획 - 북측 영등포로변 3m(보도형) - 동측 영등포로12길변 3m(보도형) - 서측 선유서로변 3m(보도형) - 남측 문래북로변 3~6m(보도형)	-
공개공지	1	도면참조	• 주민휴식공간 조성을 위한 보행 결절점에 공개공지 계획(1개소)	-

(2) 교통처리에 관한 결정조서(신설)(안)

구분	적용위치	계획내용	비고
차량동선 계획	• 남측 주진출입구(문래북로) • 동측 부진출입구(영등포로12길) • 서측 좌회전차로 확보(선유서로)	• 사업지 남측 문래북로 정비를 통해 원활한 진출입 동선체계 확보 - 남측 거주자우선 주차구역 삭제 건의(20면) 및 차로운영 방안 수립 - 4지 교차로 운영 - 점멸신호등(노란색) 및 주행유도선 설치 - 차량 진출입 완화차로 설치(가속차로:B=3.0m, L=30.0m, 감속차로:B=3.0m, L=29.0m) • 사업지 동측 부출입구 설치 - 4지 교차로 운영 • 사업지 서측 선유서로 확폭(B=14.6m~17.6m→17.6m~20.6m, L=112.0m)을 통한 좌회전차로 추가 확보(B=3.0m)	-
보행동선 계획	• 대상지 주변도로	• 보행동선 단절지점에 횡단보도(1개소) 및 고원식 횡단보도[블럭패턴](1개소) 설치 • 사업지 동측 영등포로12길 사업지내 보행공간 확보(B=3.0m, L=112m) 및 사업지 맞은편 보도 설치(B=2.0m, L=60m)	-
대중교통 계획	• 대상지 주변 버스정류장	• 사업지 서측 선유서로상 버스정류장 1개소[ID:19858]에 버스쉘터 설치 - 설치전 관련부서와 협의 후 설치	-
자전거 계획	• 대상지 주변 자전거이용시설	• 사업지 북측 영등포로상 사업지측으로 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 설치(L=183m) - 사업지 북측 및 서측도로에 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 표지판 병행 설치(4개소) • 사업지 남측 차량 진출입구부 및 북동측 횡단보도 구간에 자전거 횡단도 설치(2개소)	-
주차계획	• 공동주택 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 749대 - 주차수요(2033년, 원단위법) : 850대 - 계획주차대수 : 1,040대 - 법정대비 138.9%, 수요대비 122.4%	-



(3) 환경관리계획

■ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 생태면적률 확대를 위한 녹지공간 최대한 확보 • 조경녹지의 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	생활환경	• 현 지형을 고려한 건축물 배치로 지형변화 최소화 • 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용 및 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획 마련	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률, 공사장 소음·진동 관리지침서 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	• 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

■ 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
자연생태환경	비오톱 및 동·식물상	• 비오톱보전등급 향상 • 동·식물상 보호 • 자연환경 보전	○	• 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급 • 보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 • 사업시행으로 인한 비오톱유형 등급 변화 없음	• 녹지공간을 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	-
	녹지네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가	• 자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	-
생활환경	토양	• 토양오염 최소화	○	• 측정망 조사결과 기준 만족	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	-
	지형·지질	• 지형·지질 영향 최소화	○	• 표고 5~10m 100% • 경사 5도 미만 100% • 향후 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화할 계획	• 현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립	-
	물순환	• 자연물순환 유지	○	• 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지역임 • 공동주택 35.16% 이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 35.16%로 계획	-
	수질	• 수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 파악	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	-
	바람·열	• 바람길 확보 • 열환경 영향 최소화	○	• 불투수포장비율이 높은 시가지 • 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지역임	• 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 • 옥상녹화, 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	-
	대기질·악취	• 대기오염 최소화 • 악취공해 해결	○	• 공사시 대기질 영향 예상 • 악취 영향 없음	• 공사시 비산먼지 저감방안 수립	-
	온실가스·에너지	• 온실가스 저감 • 에너지자립률 상향계획 수립	○	• 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 • 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 공사시 온실가스 발생 최소화 • 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 • 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
	자원순환	• 폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	-
	소음·진동	• 소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음영향 예상	• 저소음 장비 사용하여 소음·진동 최소화[가설방음판넬 설치 등]	-

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(안)도 (후면참조)

가. 지구단위계획구역 결정(안)도

나. 용도지역·지구 결정(안)도 (기정)

다. 도시계획시설 결정(안)도 (기정/변경)

라. 가구 및 획지의 규모 결정(안)도

마. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)도

〈이하 여백〉

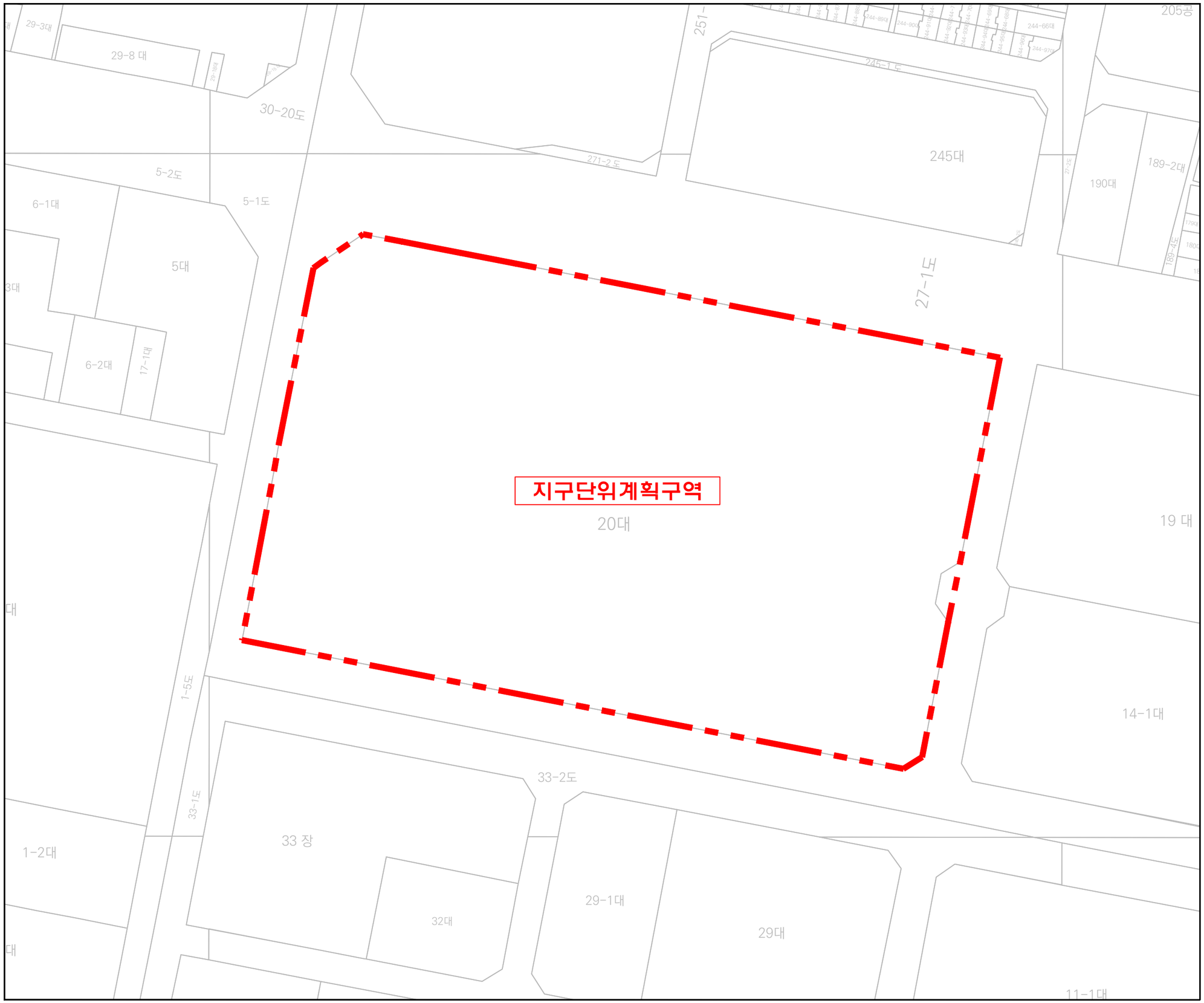
양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업 지구단위계획

지구단위계획구역결정(안)도

범 례

지구단위계획구역

지 적 선



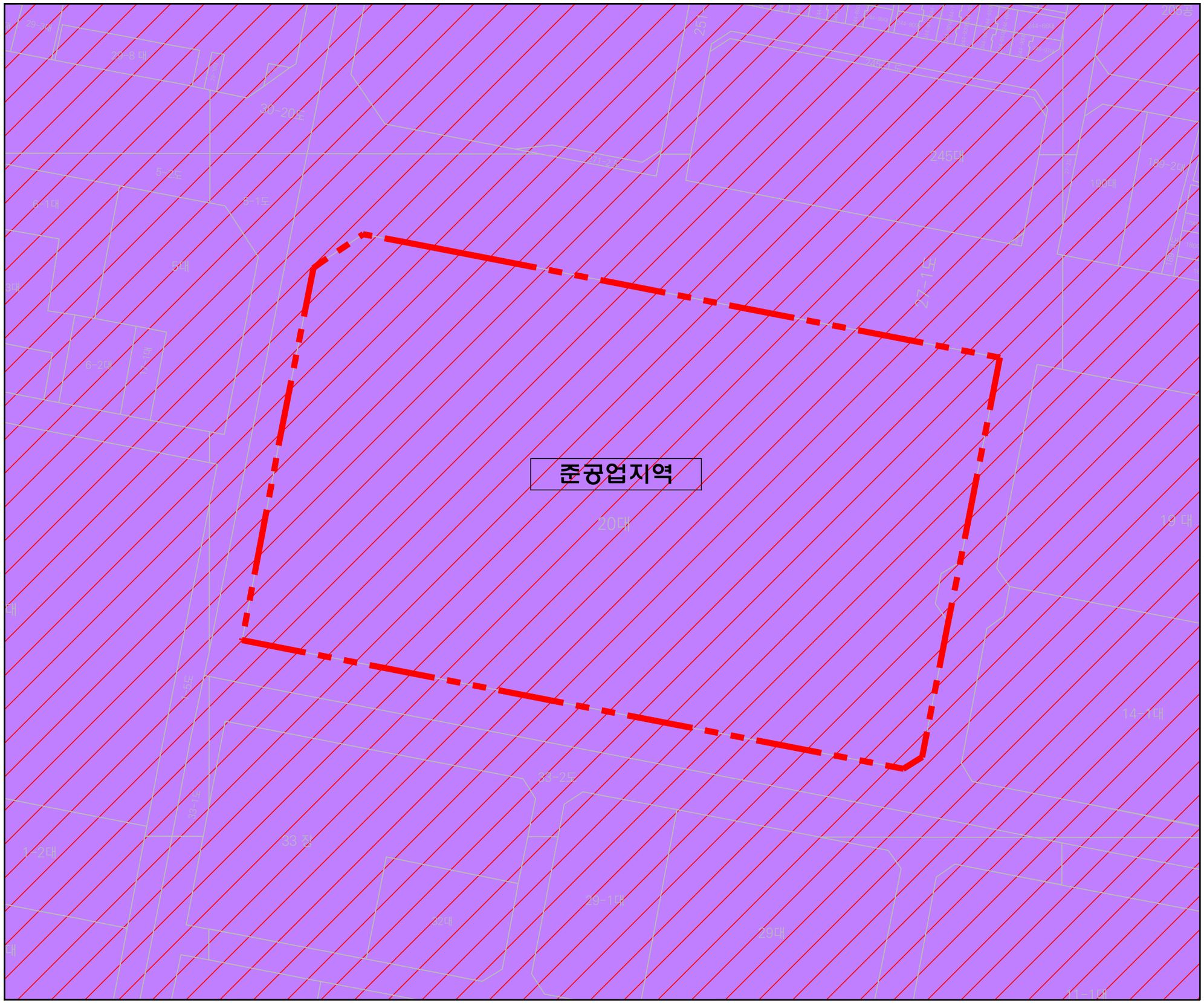
N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업 지구단위계획

용도지역결정(기정)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 준공업지역

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업 지구단위계획

도시계획시설결정(기정)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)
- 공 원

대로 2-80

중(국) 2-1

공 원 ①

중(국) 3-1

중(국) 1-1

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업 지구단위계획

도시계획시설결정(변경)(안)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로이상)
- 도시계획도로(중로이하)

대로 2-80

중(국) 2-1

소(국) 1-A

중(국) 1-1

N

Scale = 1:1,000

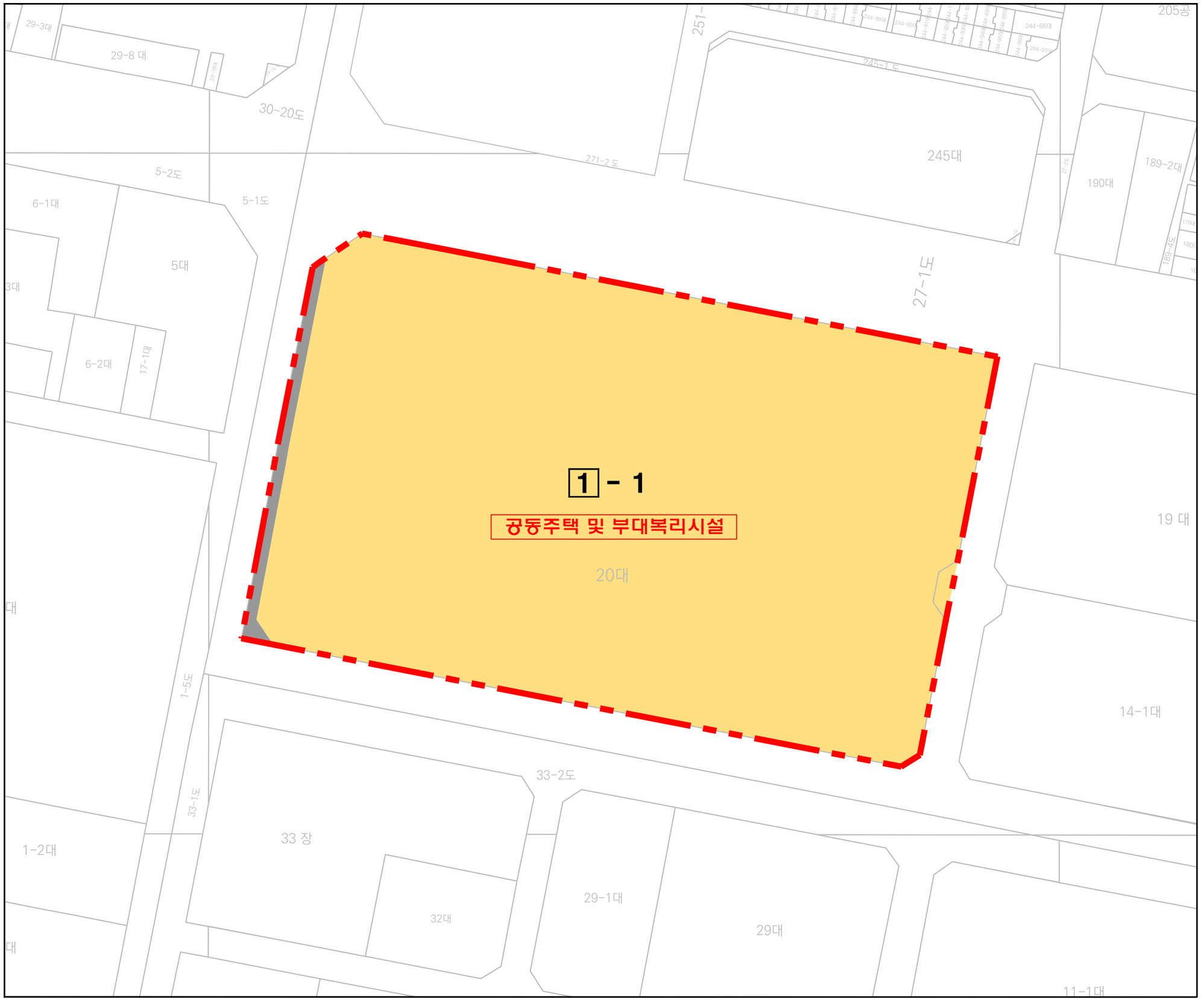
0 10 20 40 80M

양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업 지구단위계획

가구 및 획지에관한 결정(안)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 획 지
- 도 로
- 1-1 가구번호 – 획지번호



N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

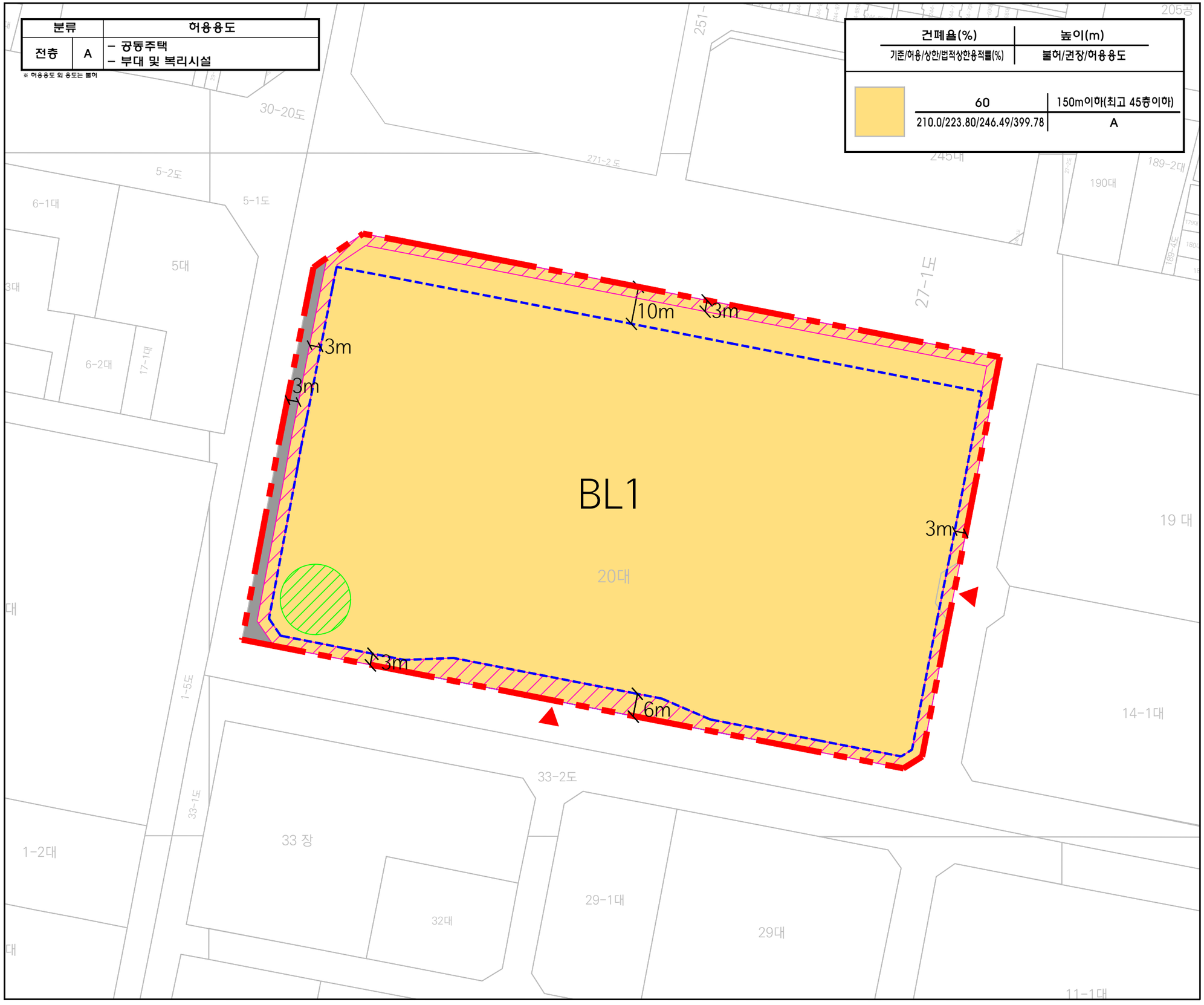
양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업 지구단위계획

획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)도

분류		허용용도
전층	A	- 공동주택 - 부대 및 복리시설

※ 허용용도 외 용도는 불허

건폐율(%)	높이(m)
기준/허용/상한/법적상한용적률(%)	불허/권장/허용용도
60	150m이하(최고 45층이하)
210.0/223.80/246.49/399.78	A



범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 가구번호
- 획지번호
- 차량출입구
- 건축한계선
- 보도형 전면공지
- 공개공지

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 80M

Ⅲ. 기초조사·확인 내역서

1 주민 또는 산업의 현황
2 토지 및 건축물 이용과 소유현황
3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7 정비구역안의 유·무형 문화유정, 보호수목 현황 및 지역유래
8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황
9 기존수목의 현황
10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자) 의견
11 토지등소유자의 분양희망 주택규모
12 세입자의 임대주택 입주여부와 입주희망 임대주택 규모
13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

Ⅲ. 기초조사·확인 내역서

1 주민 또는 산업의 현황

	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
주민산업	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	495	986	234	466	261	520	479.4	3.88

구 분	제조업	판매업	서비스업	기타
종사자수	-	38	8	16
업 체 수	-	19	4	8

※ 업체수: 건축물 대장상 전유부를 기준으로 산정

※ 종사자수: 영등포구 주민등록 인구통계(2023)상 세대당 1.99인 적용

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	2	1	-	-	1	-	
	면적(㎡)	20,619.0	20,567.6	-	-	51.4	-	

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근콘크리트조	5	4	100.0	-	-	-
		합계	**5**	**4**	**80.0**	**-**	**-**	**-**
	용도별	주거시설	4	4	80.0	-	-	-
		근린생활시설	1	-	-	-	-	-
		합계	**5**	**4**	**80.0**	**-**	**-**	**-**
	경과년수별	20년미만	0	0	0	-	-	-
		20년~30년	0	0	0	-	-	-
		30년~40년	5	4	80.0	-	-	-
		40년이상	0	0	0	-	-	-
		합계	**5**	**4**	**80.0**	**-**	**-**	**-**
	규모별 (㎡)	30 미만	0	0	0	-	-	-
		30~60미만	0	0	0	-	-	-
		60~85미만	0	0	0	-	-	-
		85~115미만	0	0	0	-	-	-
		115~165미만	0	0	0	-	-	-
		165~297미만	0	0	0	-	-	-
		297이상	5	4	80.0	-	-	-
		합계	**5**	**4**	**80.0**	**-**	**-**	**-**

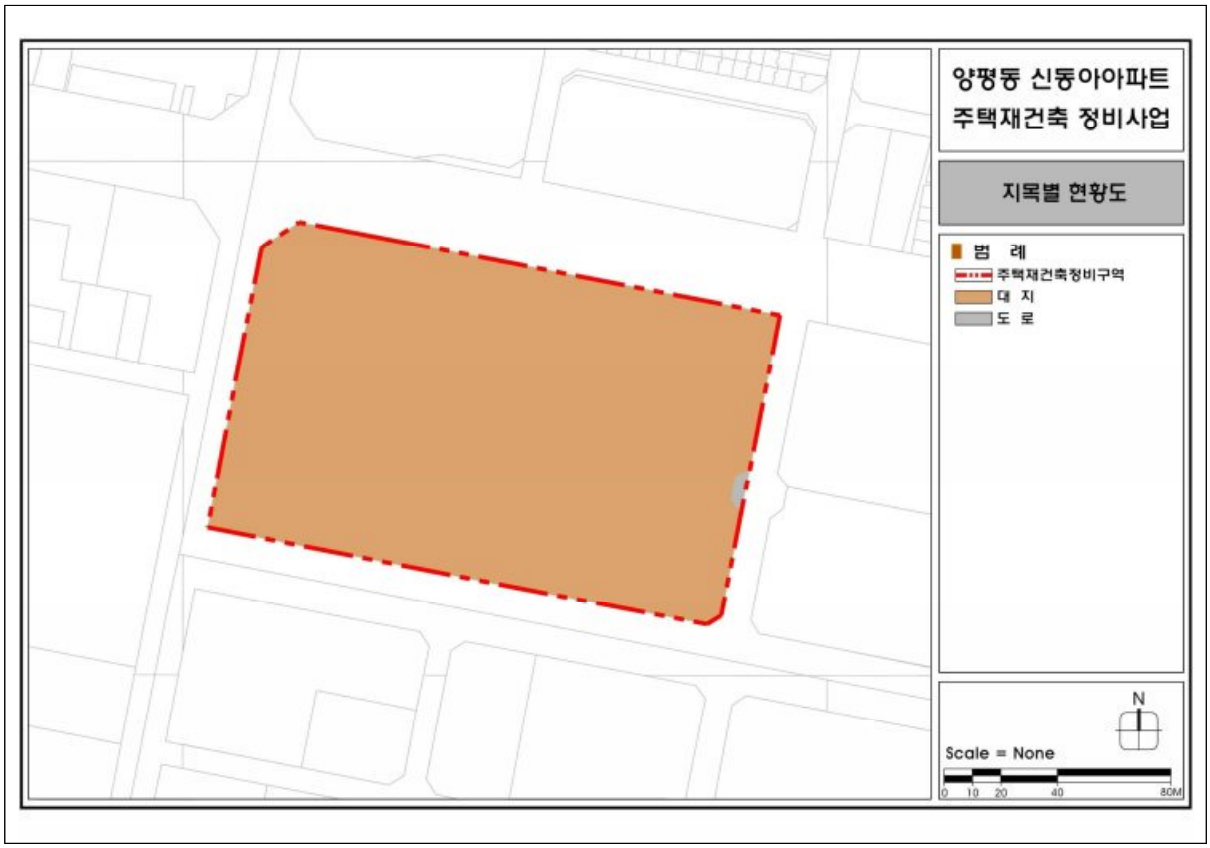
※ 안전진단 실시(2010.2.5.)한 결과 D등급으로 '조건부 재건축'에 해당하는 것으로 판정함.

※ 상가(1982.04.06, 철근콘크리트조)에 대하여는 안전진단을 실시하지 않아 노후·불량건축물을 판단하기 어려워 노후·불량건축물에서 제외함.

1. 토지의 이용 현황

가. 지목별 현황

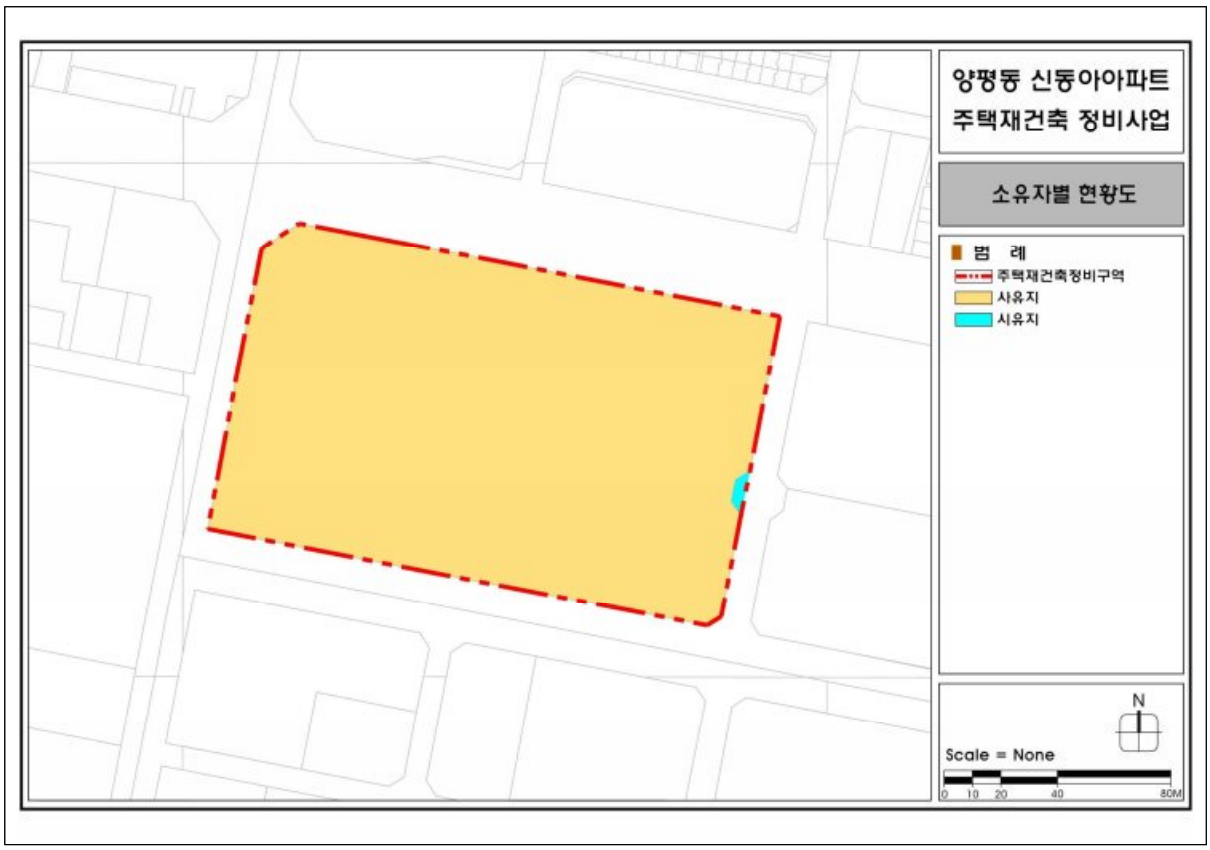
구분	계	대	도	비고
면적(㎡)	20,619.0㎡	20,567.6㎡	51.4㎡	-
구성비(%)	100.0%	99.8%	0.2%	-
필지수(개)	2	1	1	-
구성비(%)	100.0%	50.0%	50.0%	-



〈이하 여백〉

나. 소유자별 현황

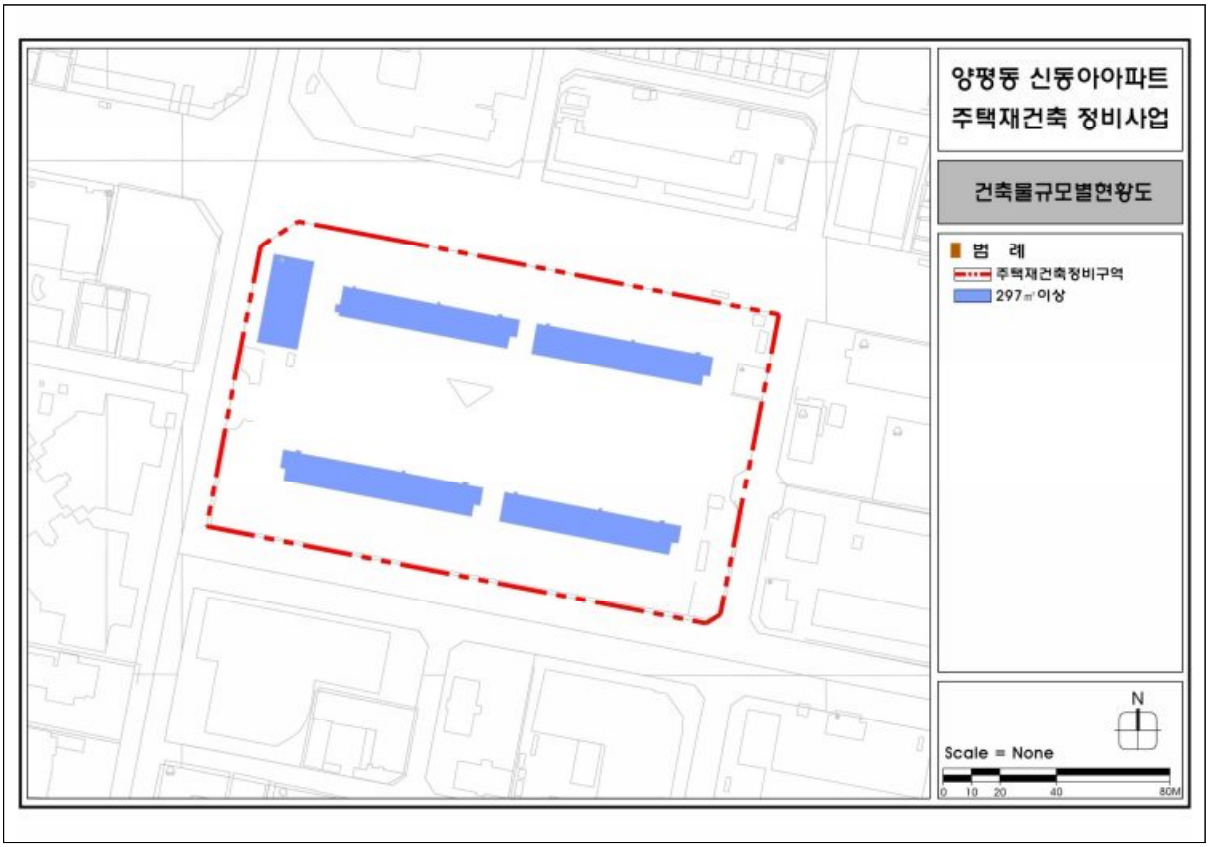
구분	계	사유지	서울시	구유지	국유지 (관리청별)	비고
면적(㎡)	20,619.0㎡	20,567.6㎡	51.4㎡	-	-	-
구성비(%)	100.0%	99.8%	0.2%	-	-	-
필지수(개)	2	1	1	-	-	-
구성비(%)	100.0%	50.0%	50.0%	-	-	-



〈이하 여백〉

다. 규모별 현황

구분	계	30㎡미만	30~90㎡미만	90㎡이상	비고
동수(동)	5	-	-	5	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-

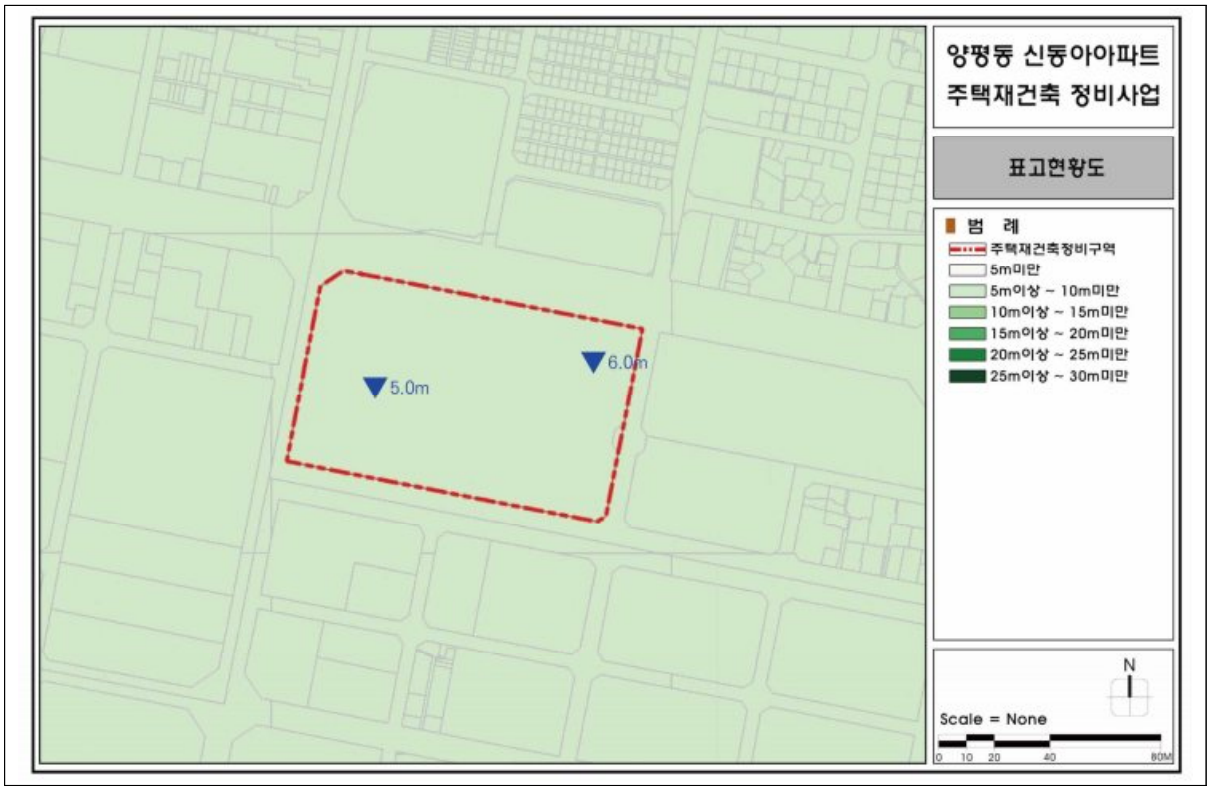


〈이하 여백〉

2. 지형현황

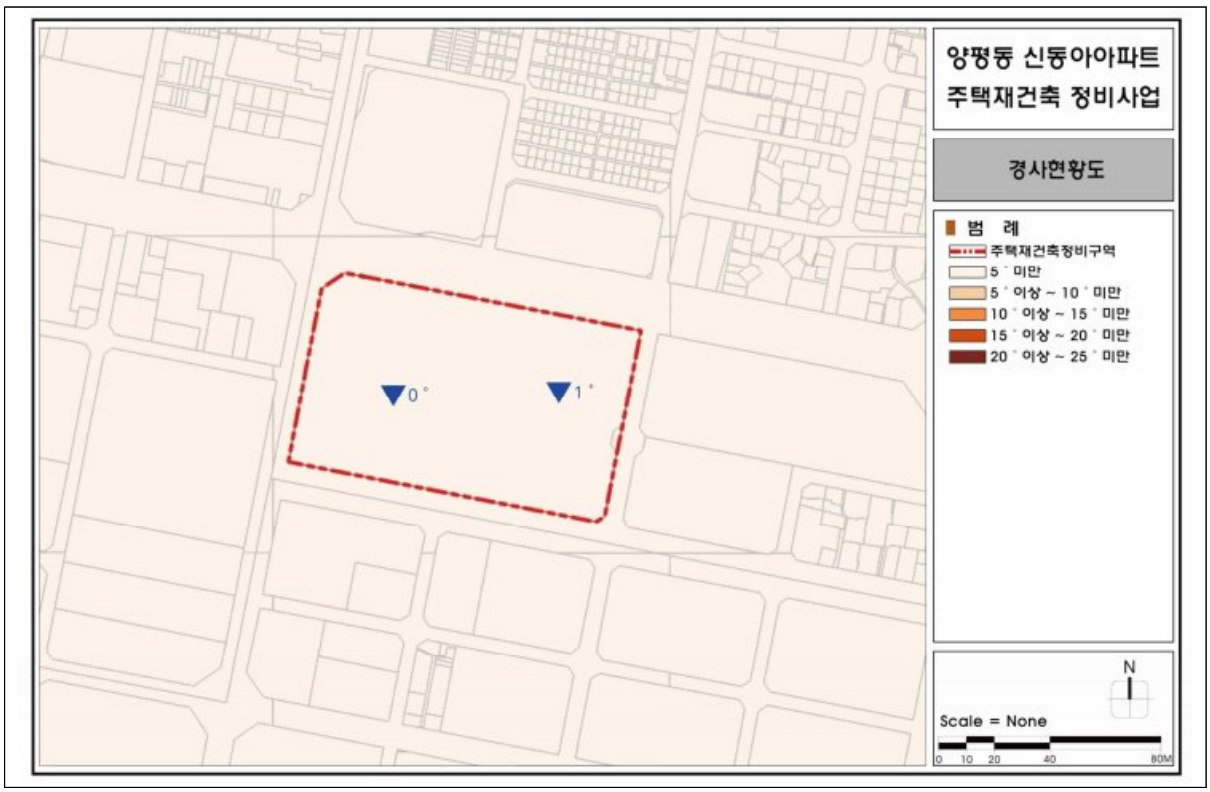
가. 표고현황

표고	면적(㎡)	비율(%)
합계	20,619.0	100.0
5m미만	-	-
5m이상 ~ 10m미만	20,619.0	100.0
10m이상 ~ 15m미만	-	-
15m이상 ~ 20m미만	-	-
20m이상 ~ 25m미만	-	-
25m이상 ~ 30m미만	-	-



나. 경사현황

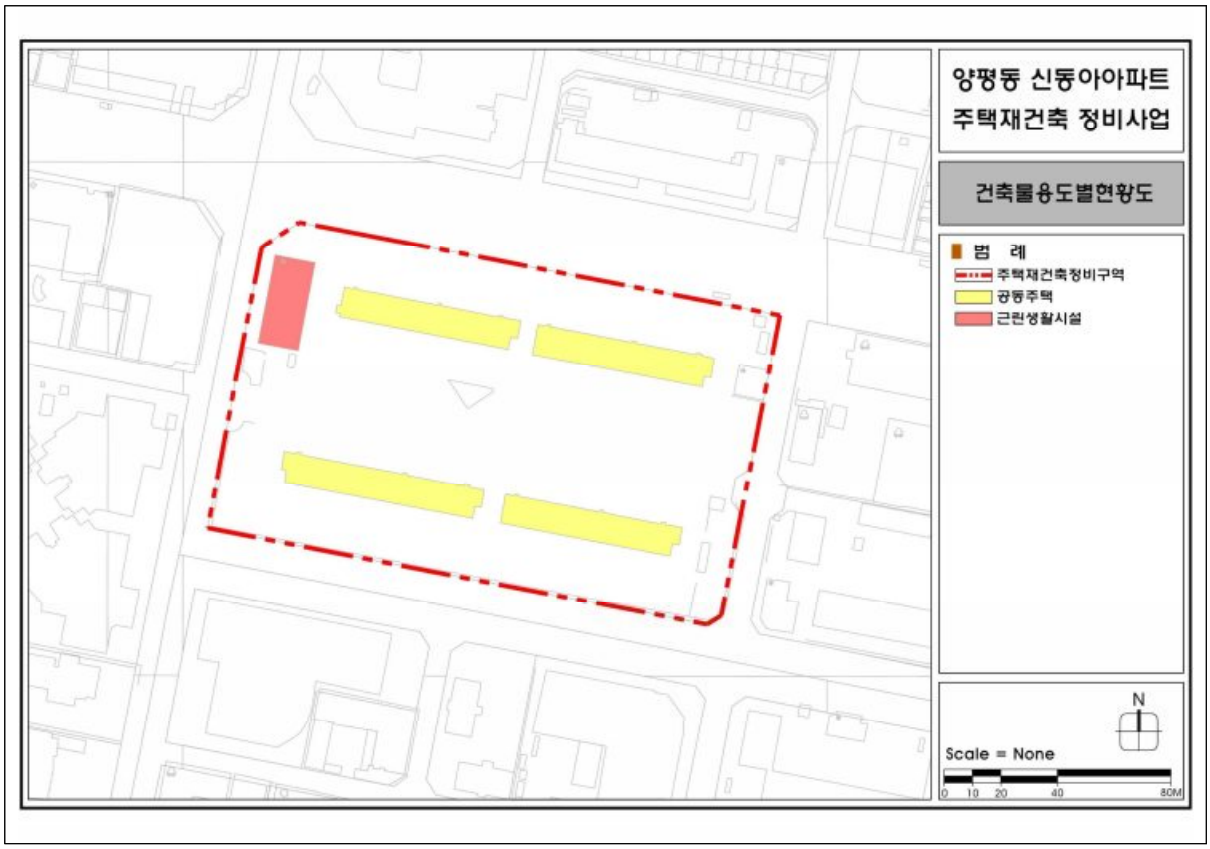
경사	면적(㎡)	비율(%)
합계	20,619.0	100.0
5 ˚ 미만	20,619.0	100.0
5 ˚ 이상 ~ 10 ˚ 미만	-	-
10 ˚ 이상 ~ 15 ˚ 미만	-	-
15 ˚ 이상 ~ 20 ˚ 미만	-	-
20 ˚ 이상 ~ 25 ˚ 미만	-	-



3. 건축물의 이용 현황

가. 건축물의 용도별 현황

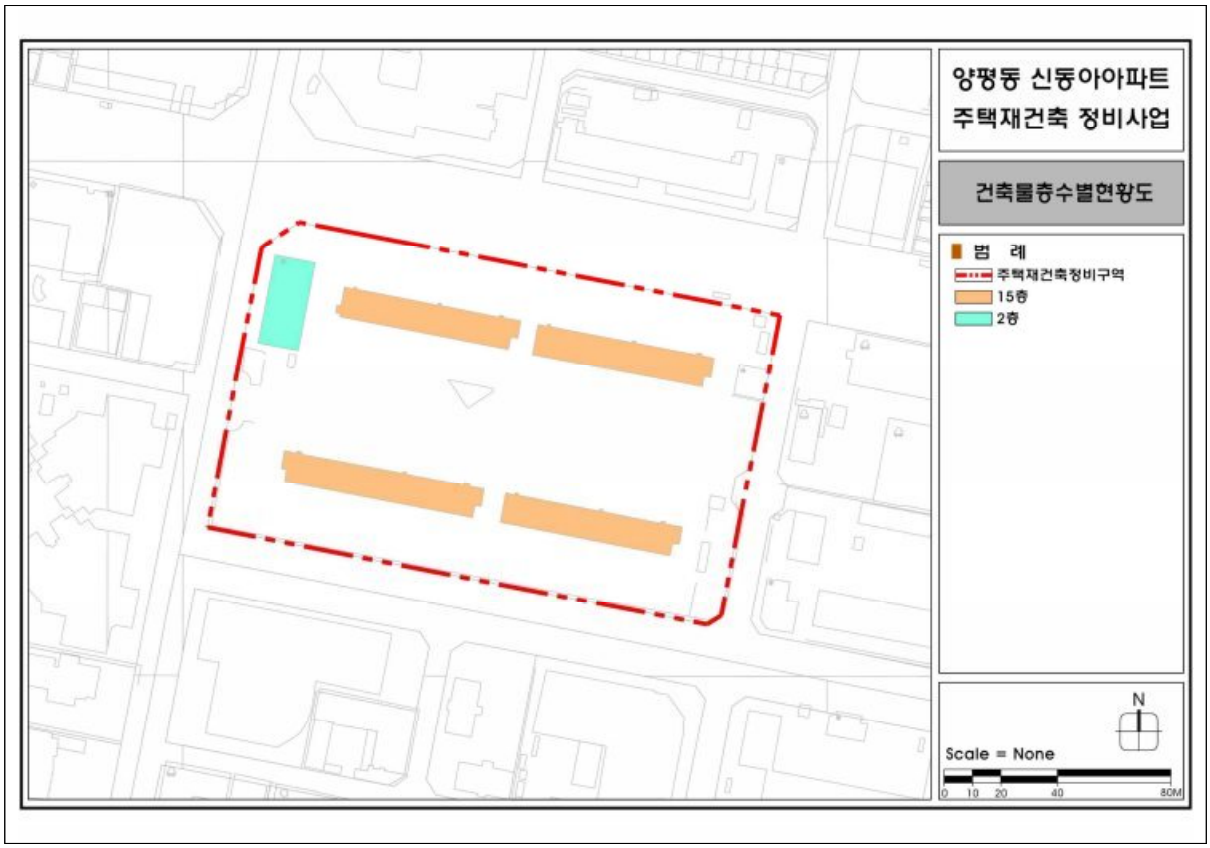
구분	계	단독주택	공동주택	근린 생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)	5	-	4	1	-	-	-
구성비(%)	100.0%	-	80.0%	20.0%	-	-	-



〈이하 여백〉

나. 건축물의 층수별 현황

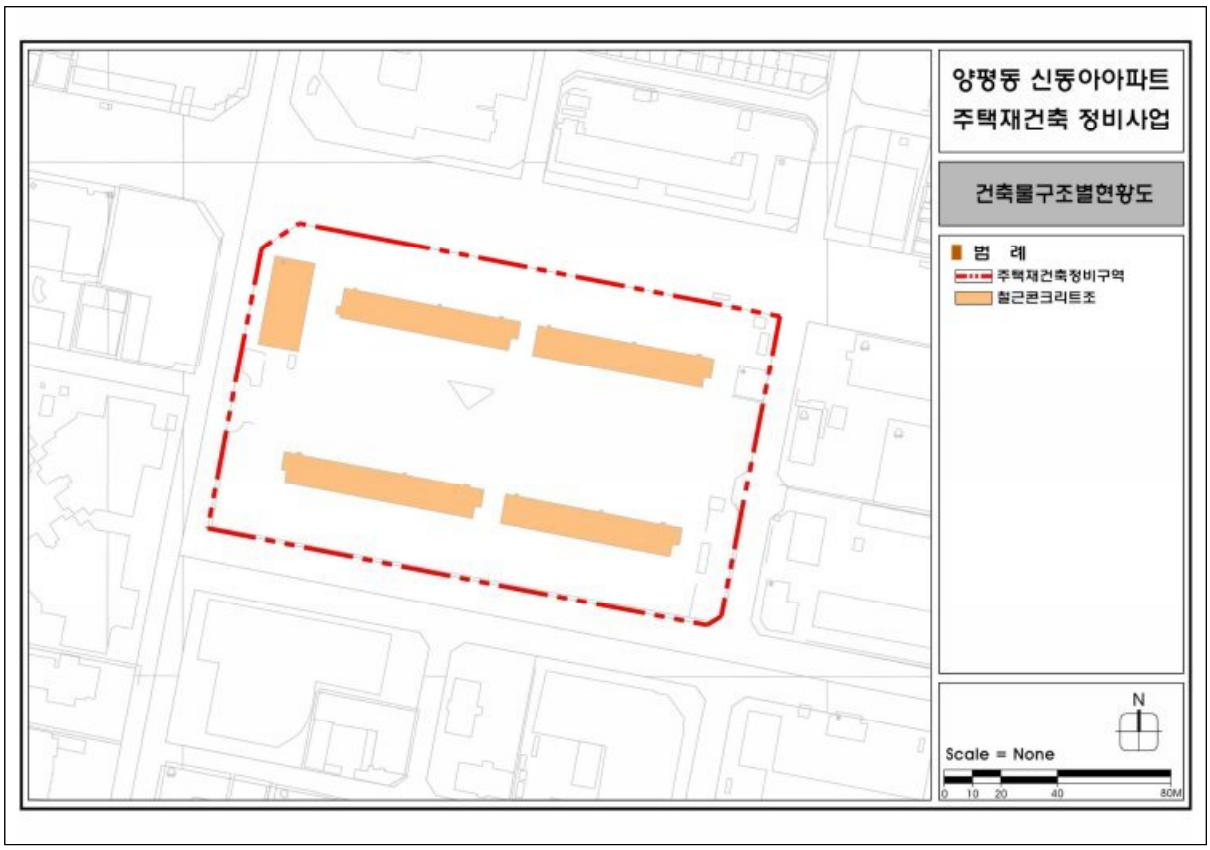
구분	계	1층	2~4층	5층~9층	10층이상	비고
동수(동)	5	-	1	-	4	-
구성비(%)	100.0%	-	20.0%	-	80.0%	-



〈이하 여백〉

다. 건축물의 구조별 현황

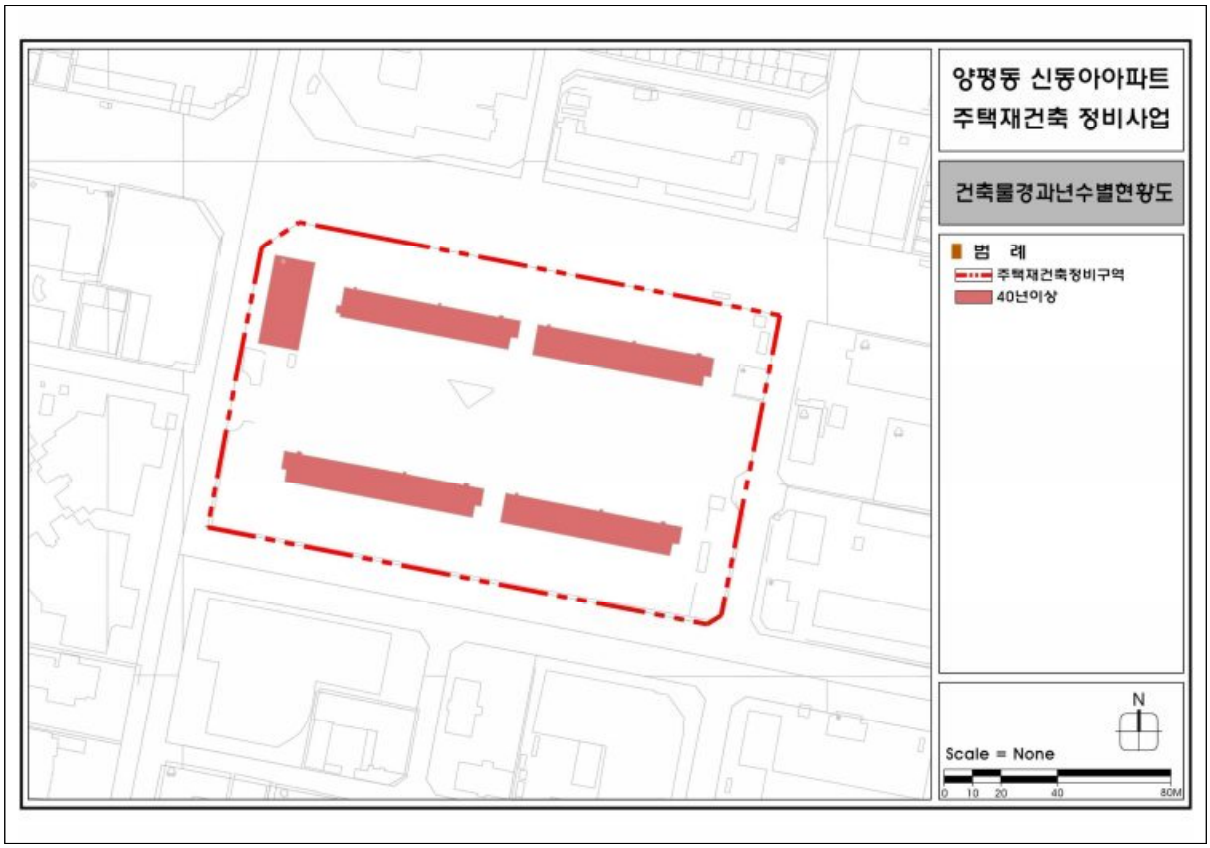
구분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근 콘크리트	강구조	기타구조	비고
동수(동)	5	5	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-



〈이하 여백〉

라. 건축물의 준공년도별 현황

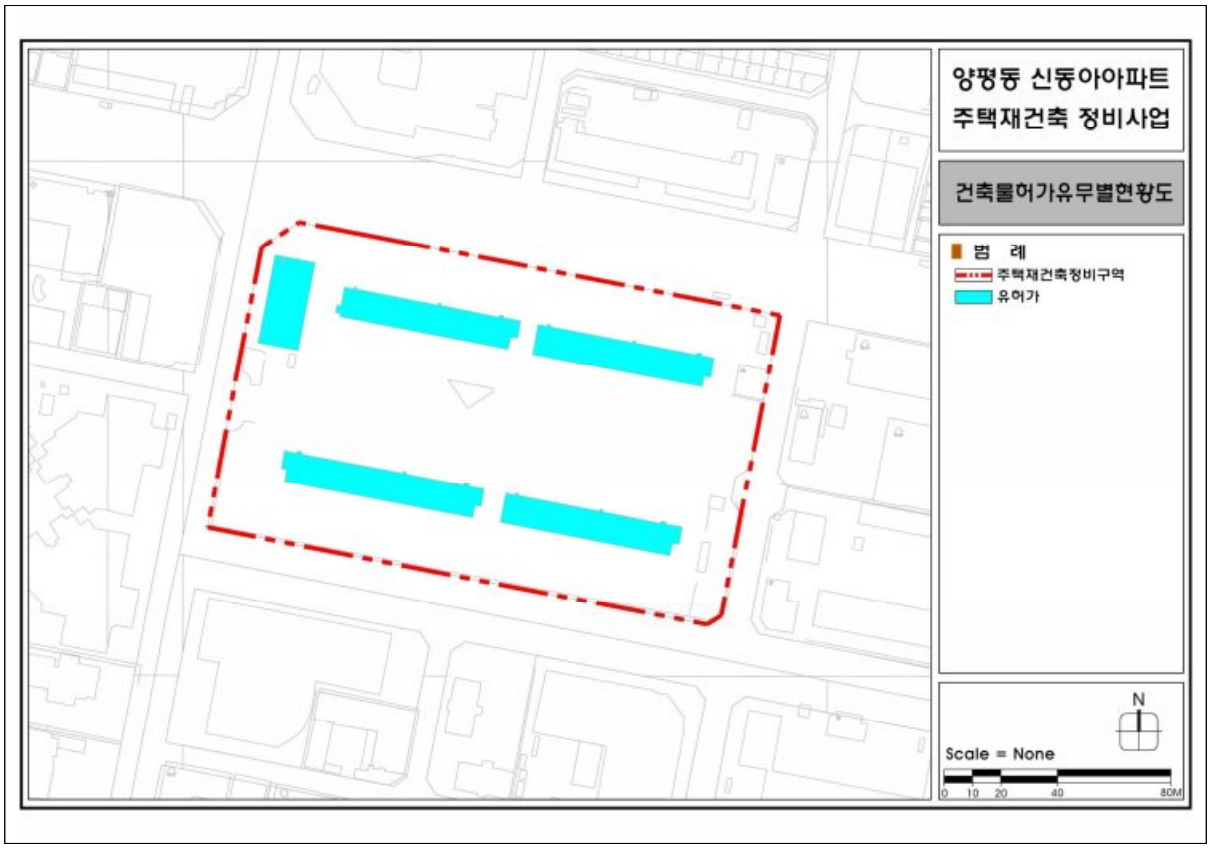
구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수(동)	5	-	-	-	-	5	-
구성비(%)	100.0%	-	-	-	-	100.0%	-



〈이하 여백〉

마. 건축물의 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	5	5	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-



〈이하 여백〉

3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

1. 교통시설

가. 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20~23	국지도로	184	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	완화차로(3m) 112m
변경	중로	1	1	20~21	국지도로	184 (0)	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척
기정	중로	2	1	18	국지 도로	113	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	중로	2	1	18	국지 도로	113 (113)	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
기정	중로	3	1	12	국지 도로	113	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	113 (0)	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척

※ ( ): 구역내

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	• 구역 내 도로선형 변경	• 기존 도로에 대하여 보도형 전면공지로 기능을 대체조성함
중로2-1	중로2-1	• 구역 내 연장 정정 • 구역 내 도로선형 변경	• 기존 조서 오기 정정 • 도로선형 변경
중로3-1	소로1-A	• 구역 내 도로선형 변경	• 보도형 전면공지로 보행로 기능 대체

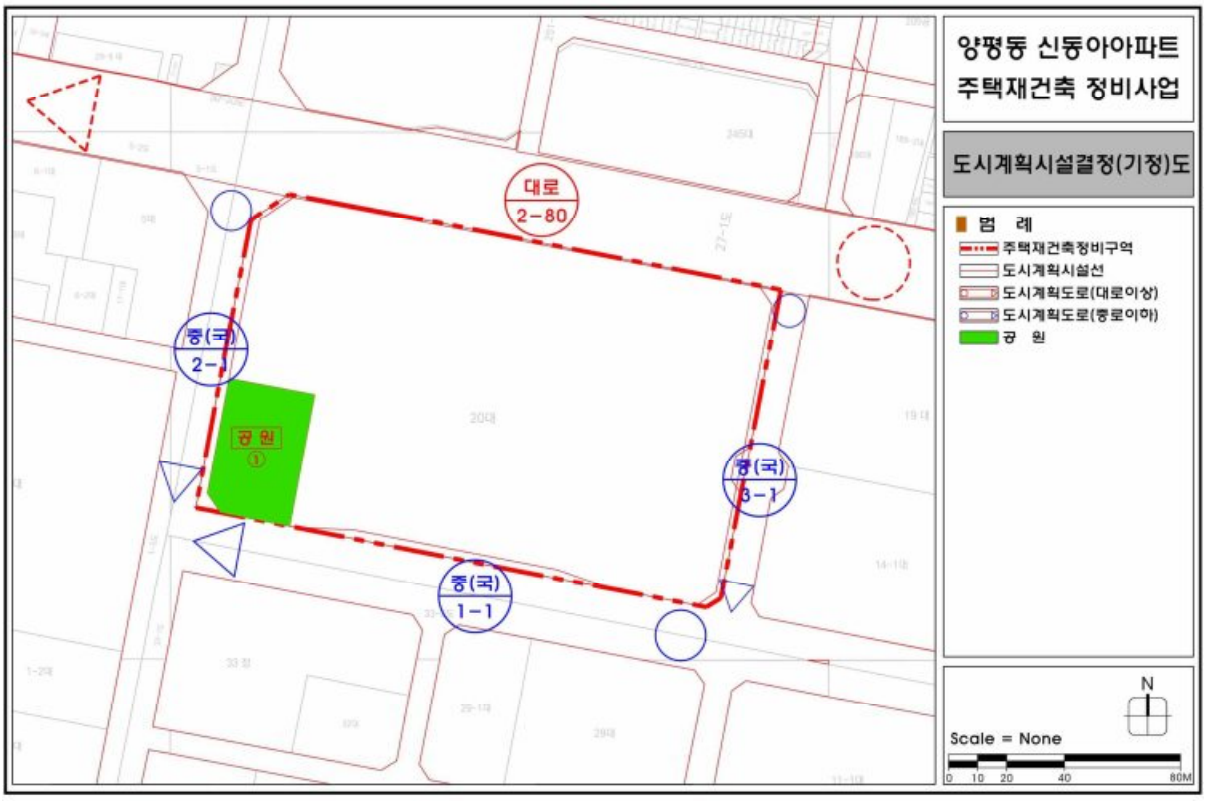
2. 공간시설

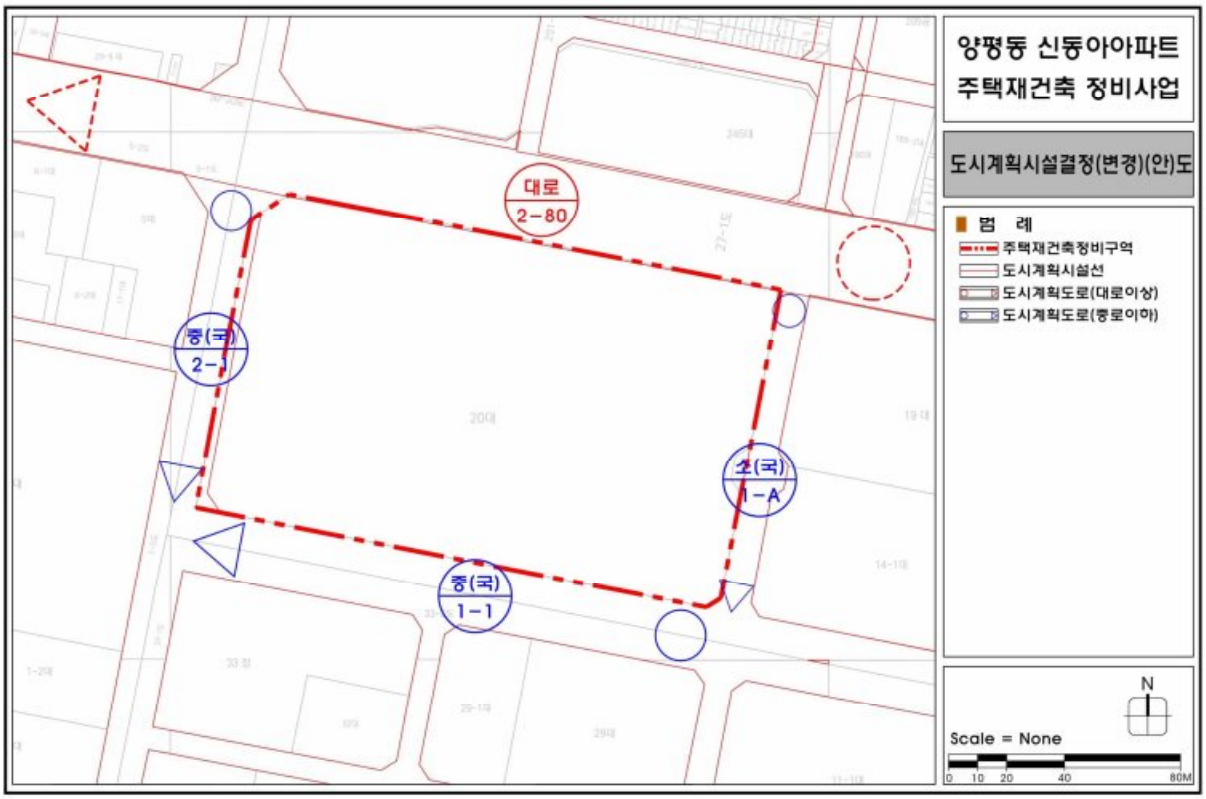
가. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	소공원	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	감) 1,368.0	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	면적(㎡)	변경사유
소공원①	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	• 지역여건에 맞는 지역필요시설로 대체조성함





3. 현금납부에 관한 사항: 해당없음

4 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 별첨

5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

1. 토지 개별공시지가 : 대지 6,347,000원/㎡, 도로 2,921,000원/㎡ (2024년 11월 기준)

2. 건축물 거래현황(2024년 11월 기준)

구분	양평동서통한신아파트				비고
	78㎡	106㎡	107㎡	140㎡	
거래가	70,000~ 79,000	84,000~ 93,000	84,000~ 93,000	97,000~ 107,000	-

※ 단위 : 만 원

구분	영등포중흥S-클래스								비고
	35㎡	40㎡	77㎡	83A㎡	83B㎡	83C㎡	117A㎡	118B㎡	
거래가	41,000~ 45,500	-	-	99,000~ 106,000	99,000~ 106,000	99,000~ 106,000	123,000~ 133,000	112,000~ 122,000	-

※ 단위 : 만 원

3. 임대차 현황

계	가옥주	세입자
495	234	261

6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	관리처분	정비구역 후 4년 이내	양평동 신동아아파트 재건축정비사업조합	기존: 513세대 계획: 563세대 증가: 60세대	-
변경(안)	관리처분	정비구역 후 4년 이내	양평동 신동아아파트 재건축정비사업조합	기존: 513세대 계획: 762세대 증가: 249세대	-

7 정비구역안의 유·무형 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황: 해당없음

2. 지역유래

- 양평1동은 서울특별시 영등포구에 위치한다. 과거 경기도 시흥군에 속하였으며, 1943년 영등포구에 편제되어 오늘날에 이르고 있다.

8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

1. 토지등 소유자

구분	토지등 소유자			
권리유형	계	토지 및 건축물 소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	514	514	-	-
동의자수	486	486	-	-
동의율(%)	94.5	94.5%	-	-

9 기존수목의 현황

기존 수목의 현황 및 활용 계획	비고
• 대상지 내 일부 조경수가 있으나 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음 • 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	-

10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자) 의견

- 2024년 12월 21일 정기총회에서 정한바를 따름

※ 상기 주민의견에 대한 사항은 추후 다시 실시하겠음

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모

1. 토지등소유자의 분양희망 주택규모

- 2024년 12월 21일 정기총회에서 정한바를 따름

※ 상기 주민의견에 대한 사항은 추후 다시 실시하겠음

12 세입자의 임대주택 입주여부와 입주희망 임대주택 규모 :해당없음

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조 제1항 제3호에 의거하여 재건축사업의 임대주택 건립의무 해당 없음

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 :해당없음

〈이하 여백〉

Ⅳ. 계획설명서

1 계획의 개요
2 현황 및 여건분석
3 대상지 현황
4 부문별 정비계획(안)

Ⅳ. 계획설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 양평동 신동아아파트는 1982년 4월 준공되어 30년이상 경과한 노후·불량주택으로 대상지는「도시 및 주거환경정비법」제12조 및 동법 시행령 제10조에 의해 실시한 안전진단(2010년 2월) 결과 'D등급(조건부 재건축)' 판정, 정비구역 지정요건 충족함
- 이에 따라 노후·불량한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보를 통해 주민들의 삶의 질이 향상 될 수 있도록「도시 및 주거환경정비법」제16조에 의거하여 재건축 정비구역을 지정하고자 함

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

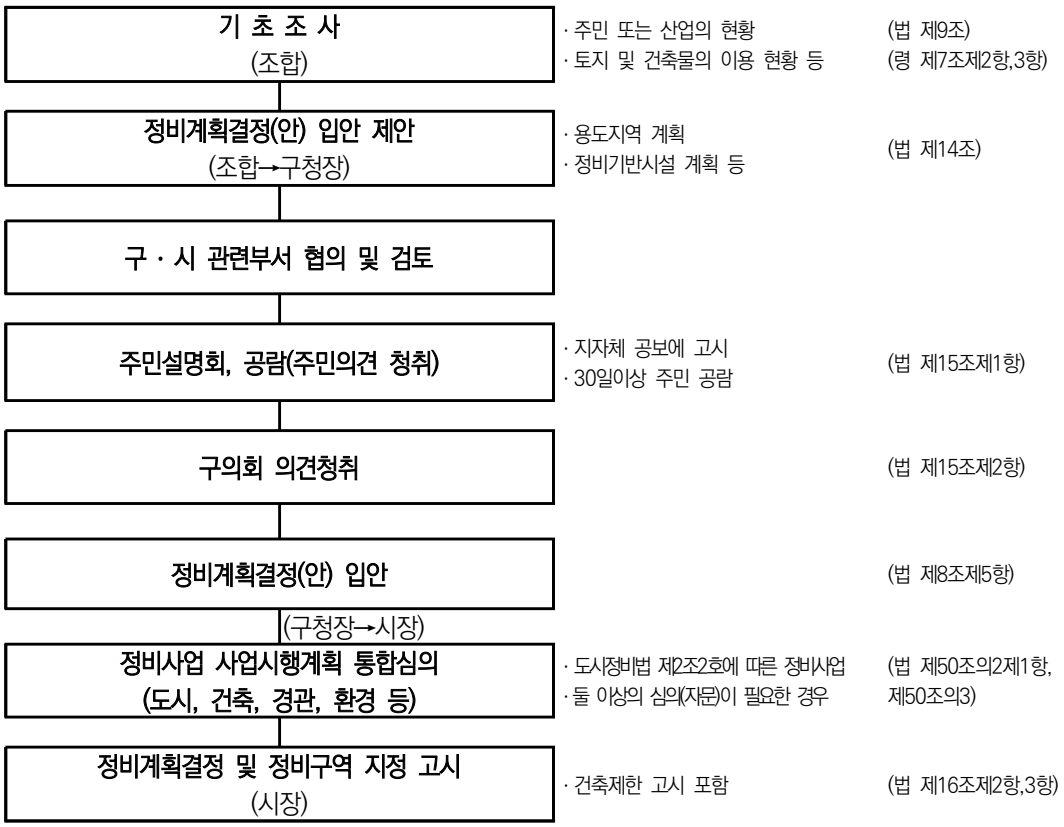
- 위치 : 서울특별시 영등포구 양평동1가 20번지 일대
- 면적 : 20,619.0㎡

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2025년
- 목표년도 : 2032년

〈이하 여백〉

3. 정비계획의 수립 및 정비구역 지정 절차



〈이하 여백〉

2 현황 및 여건분석

1. 상위 및 관련계획

가. 2040 서울도시기본계획(2023)

(1) 미래상 및 7대 목표

[표 4.1] 2040 서울도시기본계획 미래상 및 7대 목표

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

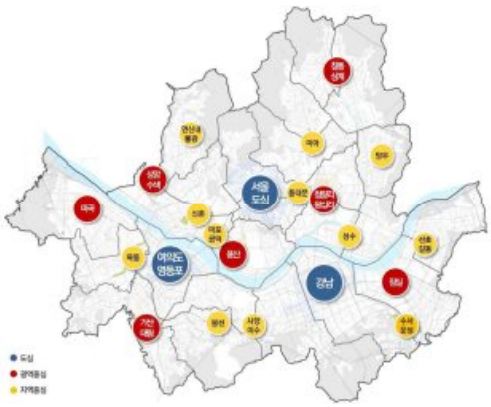
구분	7대목표		주요내용
어디서나 누릴 수 있는 **“삶의 질”**	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분내로 조성
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 **“도시경쟁력”**	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 **“가치와 방향”**	6	미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’	공간계획의 주요원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

(2) 중심지 체계

- 3도심 7광역중심 12지역중심 체계

[표 4.2] 서울시 중심지 체계

구분	내용
도심	글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
광역중심	광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성
지역중심	고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
지구중심	주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능



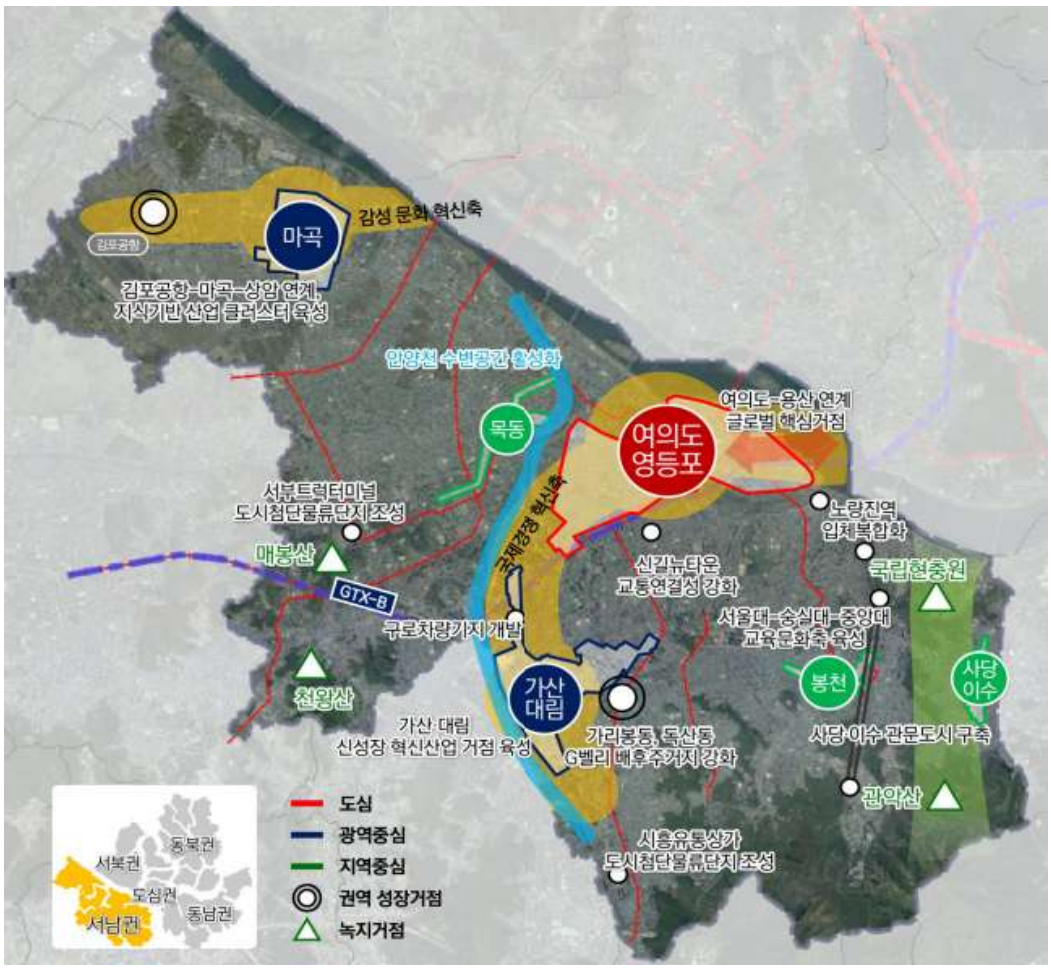
[그림 2.1] 서울시 중심지 체계

(3) 서남권 발전구상

[표 4.3] 서남권 발전방향 및 계획과제

"교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신"

구분	내용
도시공간	• 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축 • 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련 • 마곡 광역중심, 인접 지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성 • 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립 • 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
주거환경	• 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 • G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
기반시설	• 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진 • 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 • 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
공원녹지	• 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
지역특화	• 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화 • 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성



나. 2030 서울생활권계획(2018)

- 대상지는 영등포지역생활권(당산1동, 양평1동, 도림동, 문래동, 영등포동, 영등포본동)에 포함

(1) 영등포지역생활권 지역발전구상

[표 1.4] 영등포지역생활권 목표 및 전략

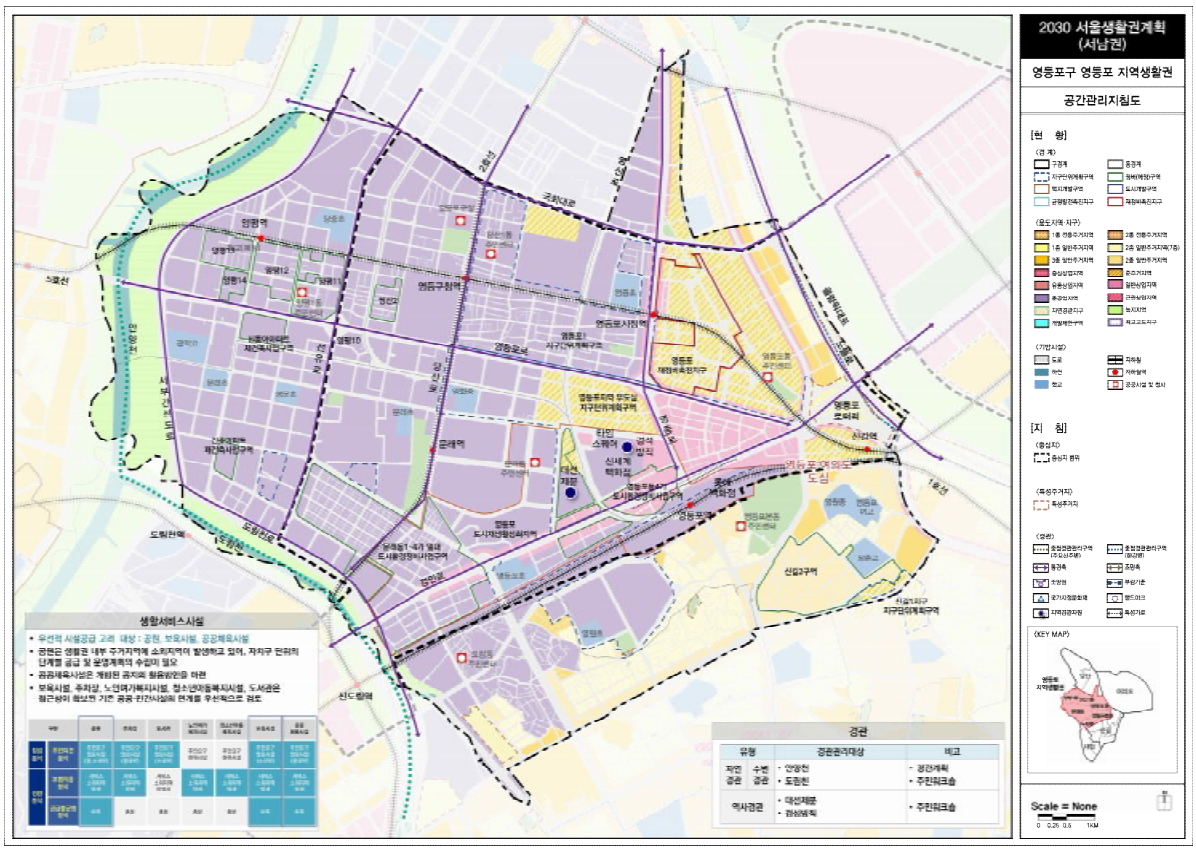
목표1. 도심 위계 상승에 따라 영등포지역 중심기능 강화	
전략1	영등포 역세권 활성화 유도
전략2	준공업지역 재생을 통한 산업혁신기반 구축
전략3	경인중심축(여의도~영등포~신도림)강화
목표2. 맞춤형 지역재생을 통한 주거·산업 공생환경 구축	
전략4	주거산업혼재지역의 공생환경조성
전략5	주거기능 밀집지역의 재생 및 생활기반 확충
전략6	영등포재정비촉진지구 해제지역의 맞춤형 재생
목표3. 도심부적격시설 및 노후주거지, 영세제조업 밀집지역 재생	
전략7	영등포역 주변 쪽방촌, 집창촌 등 정비 추진
전략8	철도주변 노후 주거지 및 영세공장 재생 지원
목표4. 철도지상구간으로 인한 단절 및 교통 혼잡/정체 해소	
전략9	철도 지상구간으로 단절된 지역간 연계
전략10	상습정체 해소를 위한 종합개선 대책 수립
목표5. 지역 내 부족한 공원녹지, 공공체육시설 등 생활기반시설 확충	
전략11	재생계획 등과 연계한 생활기반시설 확충
전략12	안양천과 연계한 공원·녹지네트워크 구축



(2) 공간관리지침

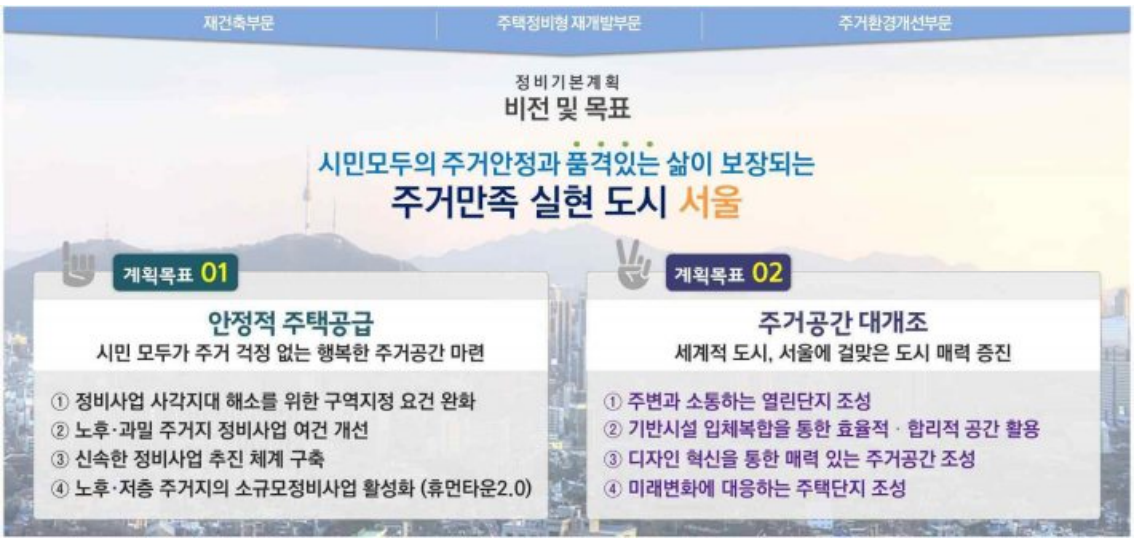
[표 1.5] 영등포지역생활권 공간관리지침

구분	내용
중심지	• 영등포·여의도 도심: 금융·업무 및 신성장산업 기반의 국제금융(IFC)·산업 중심지
특성주거지	• 영등포지역생활권에 특성주거지 없음
경관	• 수변경관 관리대상: 안양천, 도림천 – 안양천, 도림천 일대 통경축상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 경관 기본계획을 따름
생활서비스시설	• 우선적 시설공급대상은 공원, 체육시설, 공공체육시설임 • 주민 요구 필요시설이면서 서비스 소외지역 발생시설은 노인여가 복지시설, 청소년아동복지시설임



다. 2030 도시·주거환경정비기본계획(2024)

(1) 비전 및 목표

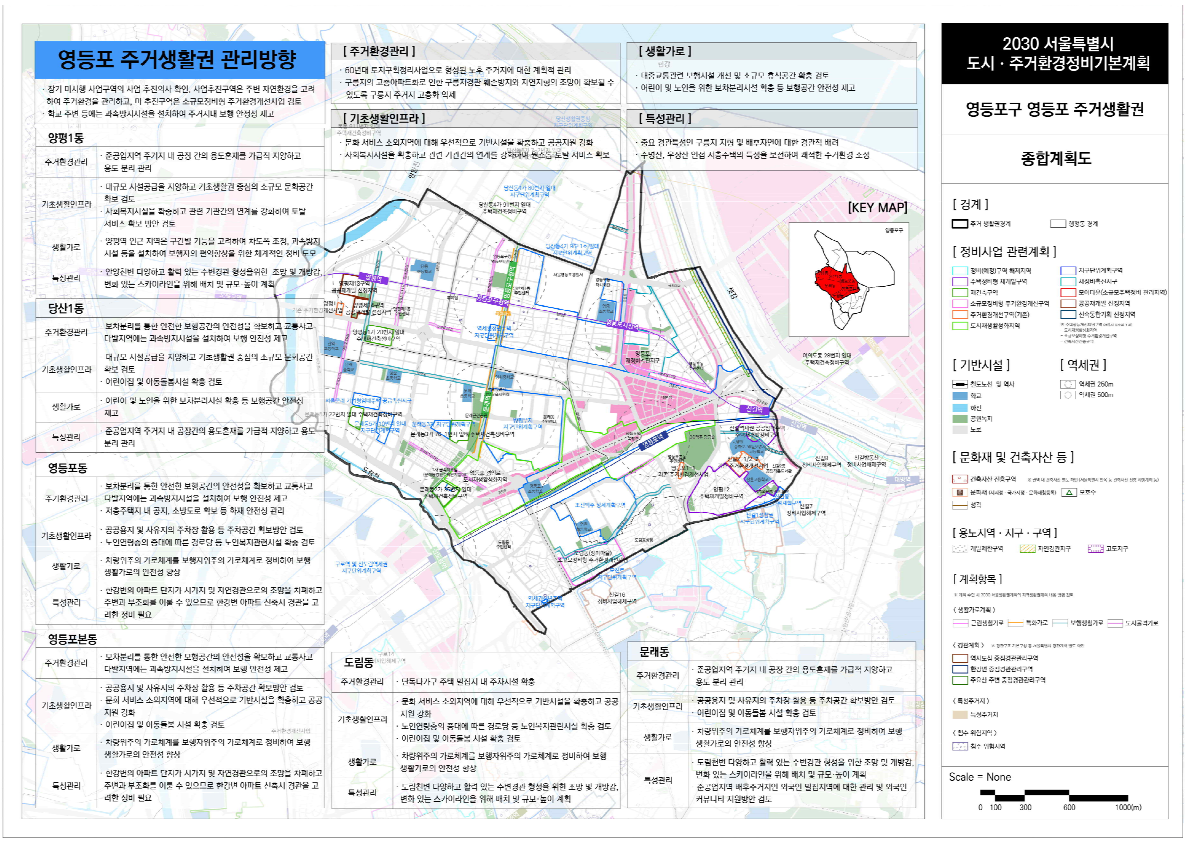


(2) 영등포 주거생활권 관리방향

- 장기 미시행 사업구역의 사업 추진의사 확인, 사업추진구역은 주변 자연환경을 고려하여 주거환경을 관리하고, 미 추진구역은 소규모정비형 주거환경개선사업 검토
- 학교 주변 등에는 과속방지시설을 설치하여 주거지내 보행 안정성 제고

영등포 주거생활권 관리방향	
주거환경관리	• 60년대 토지구획정리사업으로 형성된 노후 주거지에 대한 계획적 관리 • 구릉지의 고층아파트화로 인한 구릉지경관 훼손방지와 자연지형의 조망이 확보될 수 있도록 구릉지 주거지 고층화 억제
기초생활 인프라	• 문화 서비스 소외지역에 대해 우선적으로 기반시설을 확충하고 공공지원 강화 • 사회복지시설을 확충하고 관련 기관관의 연계를 강화하여 원스톱 토탈 서비스 확보
생활가로	• 대중교통관련 보행시설 개선 및 소규모 휴식공간 확충 검토 • 어린이 및 노인을 위한 보차분리시설 확충 등 보행공간 안정성 제고
특성관리	• 중요 경관특성인 구릉지 지형 및 배후자연에 대한 경관적 배려 • 수명산, 우장산 인접 저층주택의 특성을 보전하여 쾌적한 주거환경 조성

양평1동 주거생활권 관리방향	
주거환경관리	• 준공업지역 주거지 내 공장 간의 용도혼재를 가급적 지양하고 용도 분리 관리
기초생활 인프라	• 대규모 시설공급을 지양하고 기초생활권 중심의 소규모 문화공간 확보 검토 • 사회복지시설을 확충하고 관련 기관간의 연계를 강화하여 토탈서비스 확보 방안 검토
생활가로	• 양평역 인근 지역은 구간별 기능을 고려하여 차도폭 조정, 과속방지 시설 등을 설치하여 보행자의 편익향상을 위한 체계적인 정비 도모
생활가로	• 안양천변 다양하고 활력 있는 수변경관 형성을 위한 조망 및 개방감, 변화있는 스카이라인을 위해 배치 및 규모·높이 계획



〈이하 여백〉

라. 2030준공업지역 종합발전계획(2015)

- 대상지는 영등포지역(산업)생활권에 해당(영등포동, 영등포본동, 도림동, 문래동, 당산1동, 양평1동)

(1) 비전 및 목표

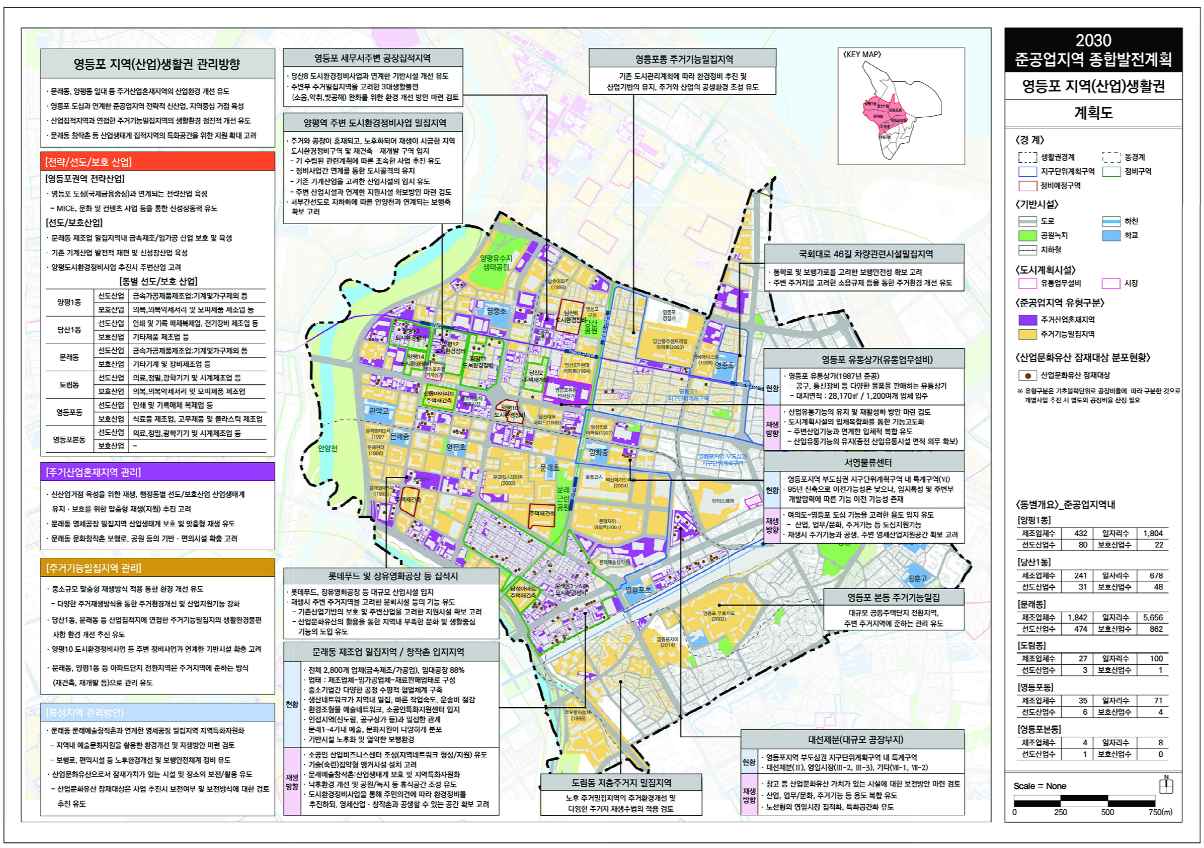


(2) 영등포지역 (산업)생활권 관리방향

- 문래동, 양평동 일대 등 주거산업혼재지역의 산업환경 개선 유도
- 영등포 도심과 연계한 준공업지역 전략적 신산업, 지역중심 거점 육성
- 산업집적지역과 연접한 주거기능밀집지역의 생활환경 점진적 개선 유도
- 문래동 창작촌 등 산업생태계 집적지역의 특화공간을 위한 지원 확대 고려

〈이하 여백〉

영등포지역 (산업)생활권 관리방향	
주거산업 혼재지역 관리	• 신산업거점 육성을 위한 재생, 행정동별 선도/보호산업 생태계 유지 · 보호를 위한 맞춤형 재생(지원) 추진 고려 • 문래동 영세공장 밀집지역 산업생태계 보호 및 맞춤형 재생 유도 • 문래동 문화창작촌 보행로, 공원 등의 기반 · 편의시설 확충 고려
주거기능 밀집지역 관리	• 중소규모 맞춤형 재생방식 적용 통한 환경 개선 유도 - 다양한 주거재생방식을 통한 주거환경개선 및 산업지원기능 강화 • 당산1동, 문래동 등 산업집적지에 연접한 주거기능밀집지의 생활환경불편사항 환경 개선 추진 유도 • 양평10 도시환경정비사업 등 주변 정비사업과 연계한 기반시설 확충 고려 • 문래동, 양평1동 등 아파트단지 전환지역은 주거지역에 준하는 방식(재건축, 재개발 등)으로 관리 유도
특성지역 관리방안	• 문래동 문래예술창작촌과 연계한 영세공장 밀집지역 지역특화자원화 - 지역내 예술문화자원을 활용한 환경개선 및 자생방안 마련 검토 - 보행로, 편의시설 등 노후환경개선 및 보행안전체계 정비 유도 • 산업문화유산으로서 잠재가치가 있는 시설 및 장소의 보전/활용 유도 - 산업문화유산 잠재대상은 사업 추진시 보전여부 및 보전방식에 대한 검토 추진 유도



2. 관련법규 검토

가. 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 (「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제16조)

- 특별시장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역 (변경)지정 (주민공람 30일 이상 및 지방의회 의견청취)
- 자치구 구청장은 지방의회를 거쳐 정비계획을 입안하여 특별시장에게 정비구역 지정 신청
- 특별시장은 지방도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정

나. 정비계획의 입안대상지역 (「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조, 별표1)

- 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역
- 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역
- 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만㎡ 이상인 지역
- 셋 이상의 아파트 또는 연립주택이 밀집된 지역으로 안전진단 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로 면적이 1만㎡ 이상인 지역

다. 용도지역안에서의 건폐율 (「서울시 도시계획조례」 제44조)

- 준공업지역 : 60% 이하

라. 용도지역안에서의 용적률 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조)

- 준공업지역 : 400% 이하 (「서울시 도시계획조례」 제48조 : 400% 이하)

마. 재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율

(「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제4항 제1호)

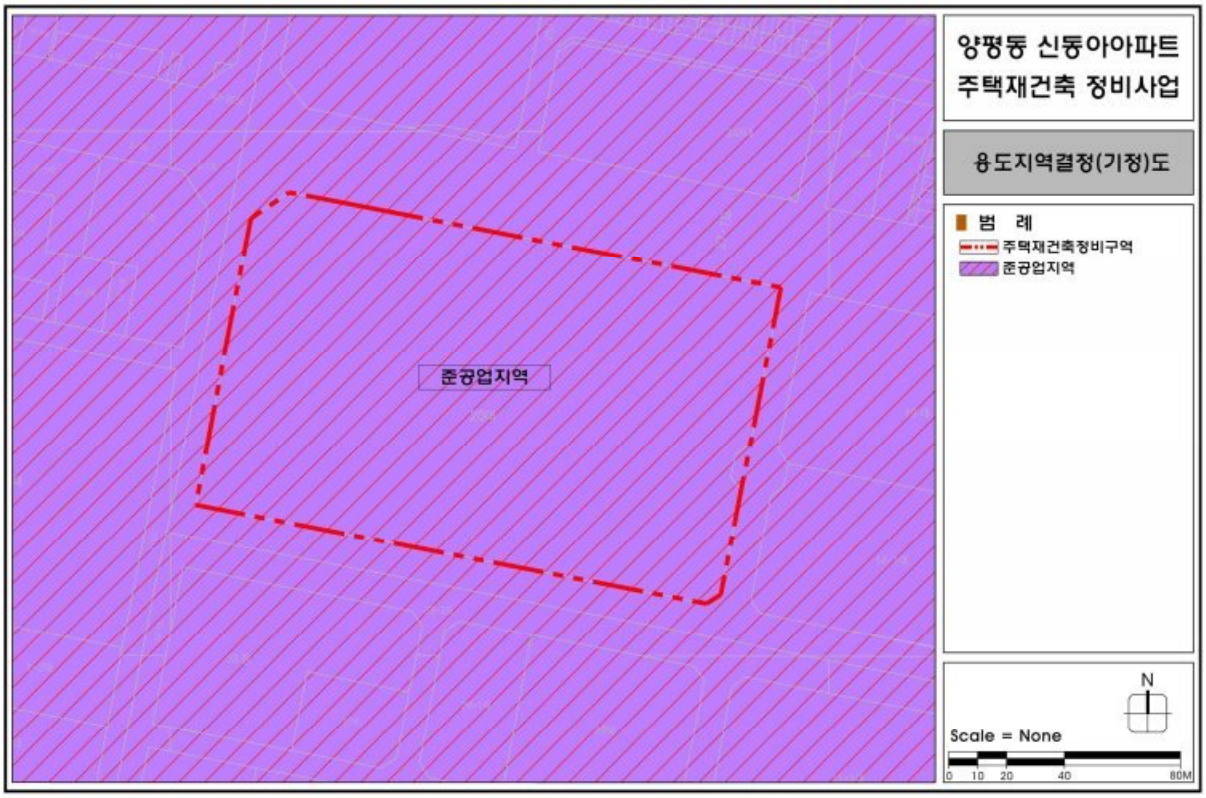
- 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.
  - 재건축사업의 경우 30% 이상 50% 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
    : 50% (「서울시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조)

3 대상지 현황

1. 대상지 주변현황

가. 용도지역·지구 현황

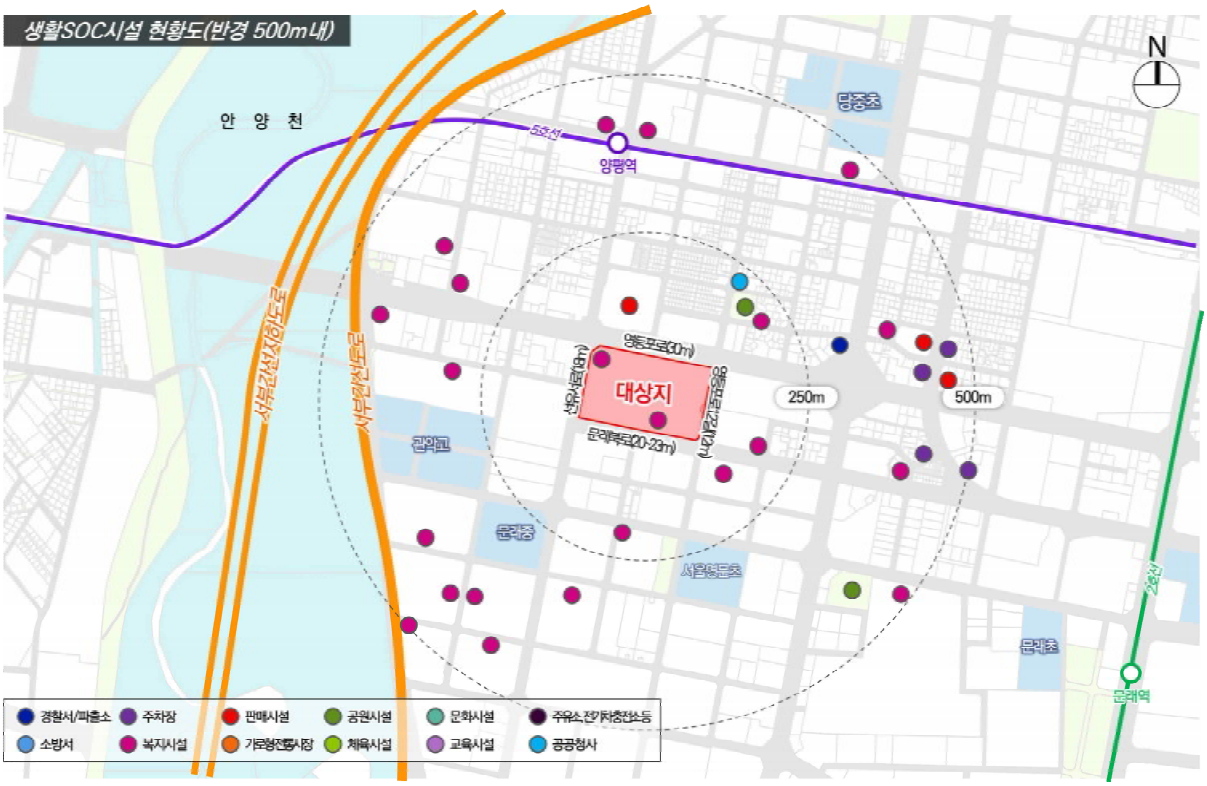
- 대상지는 전체 준공업지역으로 결정되어 있으며, 용도지구는 결정된 바 없음



〈이하 여백〉

나. 도로·교통·공공시설 현황

- 대상지 주변으로 간선도로인 영등포로(30m), 이면도로인 선유서로(18m), 영등포로12길(12m), 문래북로(20~23m)에 인접
- 반경 500m내 양평역(5호선)입지
- 대상지 반경 500m내로 복지시설 다수 입지



※생활SOC시설 현황은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」의 염창 주거생활권 현황을 기반으로 작성하였음

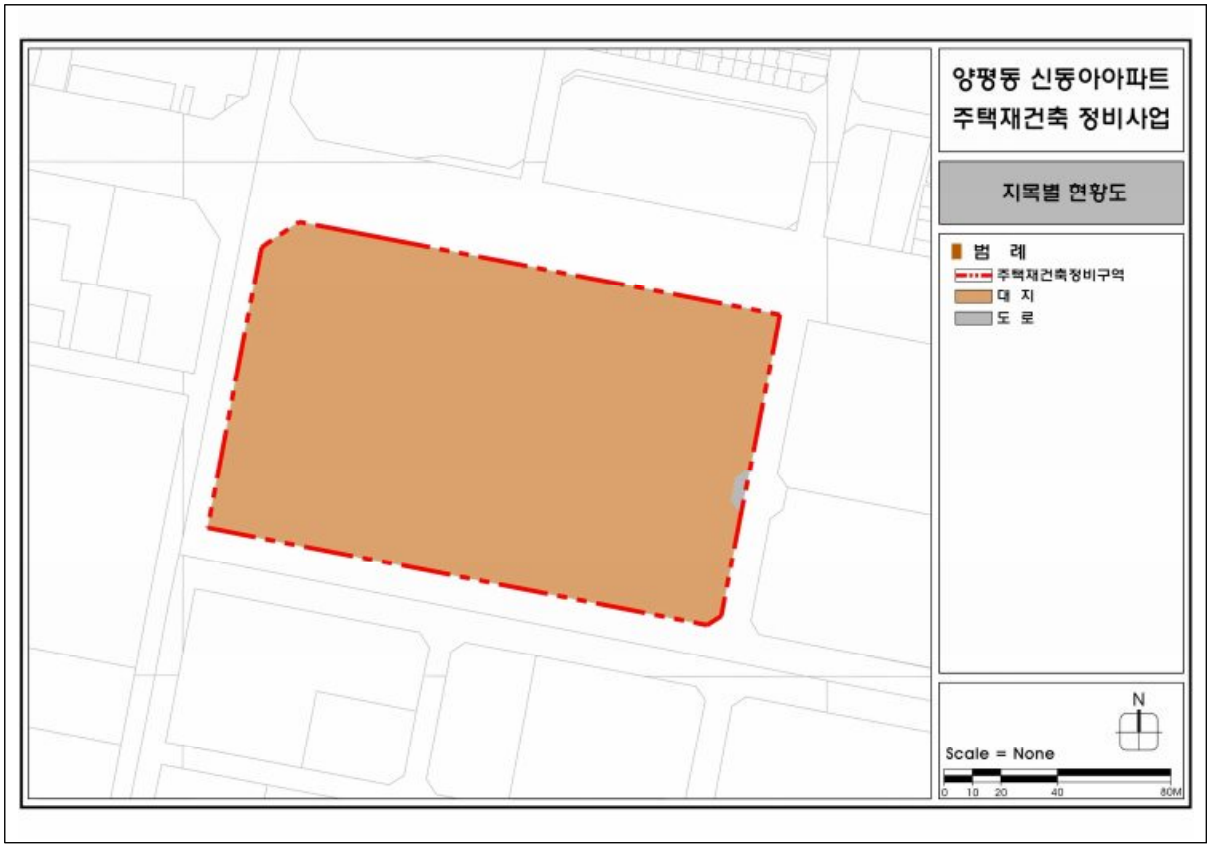
〈이하 여백〉

2. 대상지 현황

가. 토지이용 현황

(1) 지목별 현황

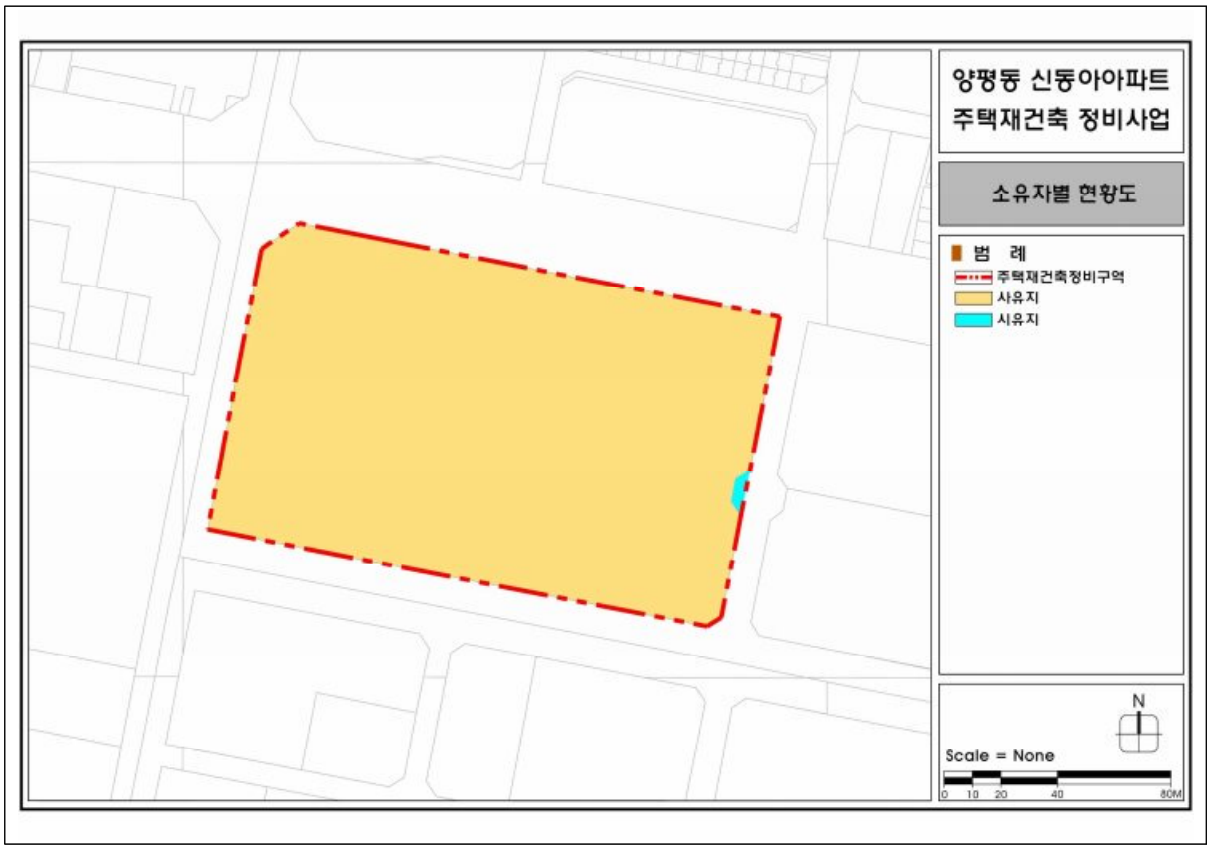
구분	계	대	도	비고
면적(㎡)	20,619.0㎡	20,567.6㎡	51.4㎡	-
구성비(%)	100.0%	99.8%	0.2%	-
필지수(개)	2	1	1	-
구성비(%)	100.0%	50.0%	50.0%	-



〈이하 여백〉

(2) 소유자별 현황

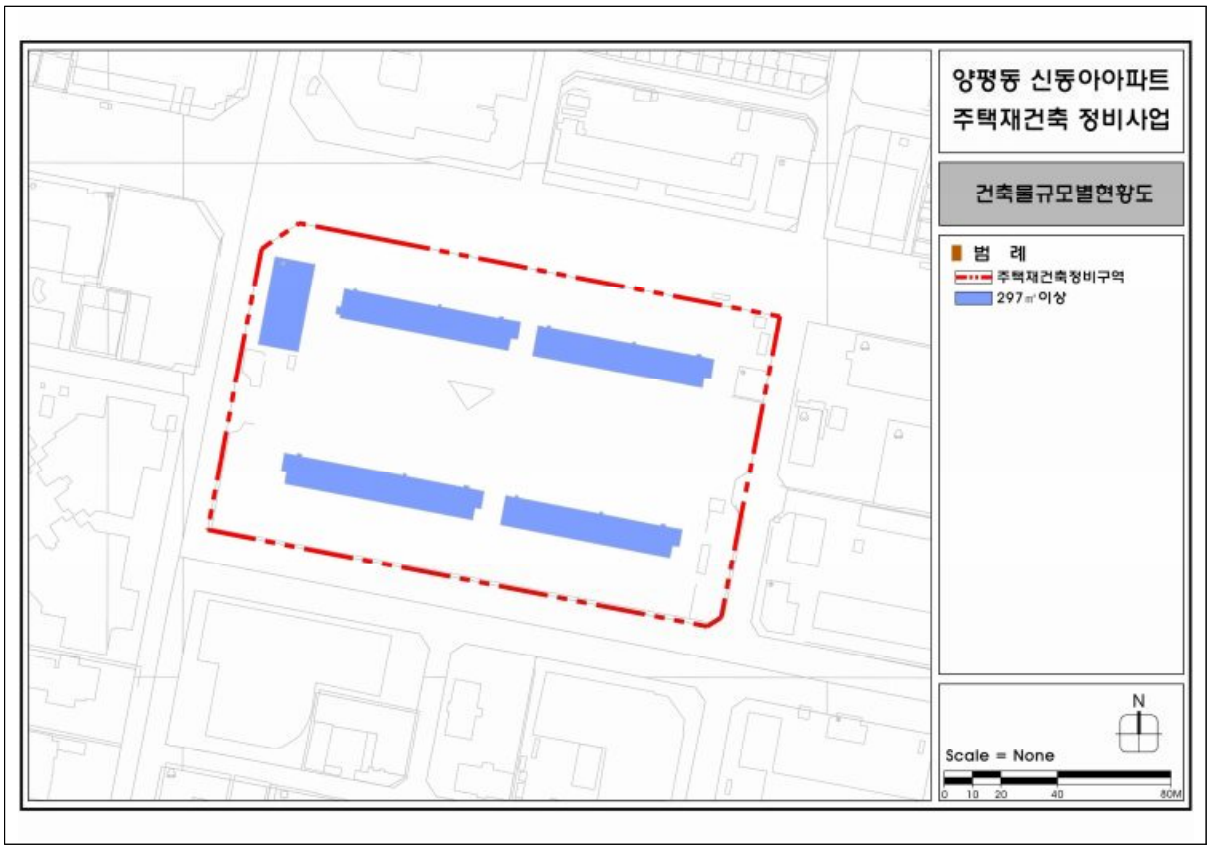
구분	계	사유지	서울시	구유지	국유지 (관리청별)	비고
면적(㎡)	20,619.0㎡	20,567.6㎡	51.4㎡	-	-	-
구성비(%)	100.0%	99.8%	0.2%	-	-	-
필지수(개)	2	1	1	-	-	-
구성비(%)	100.0%	50.0%	50.0%	-	-	-



〈이하 여백〉

(3) 규모별 현황

구분	계	30㎡미만	30~90㎡미만	90㎡이상	비고
동수(동)	5	-	-	5	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-

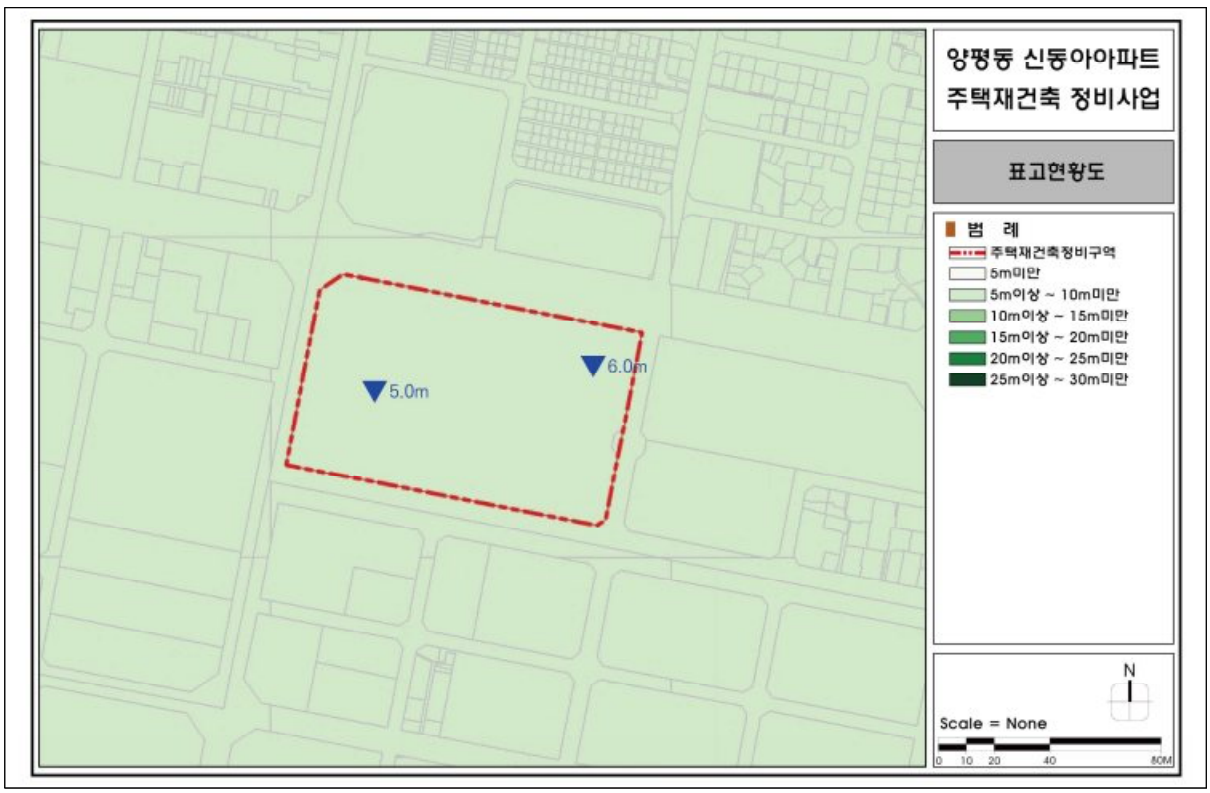


〈이하 여백〉

나. 지형현황

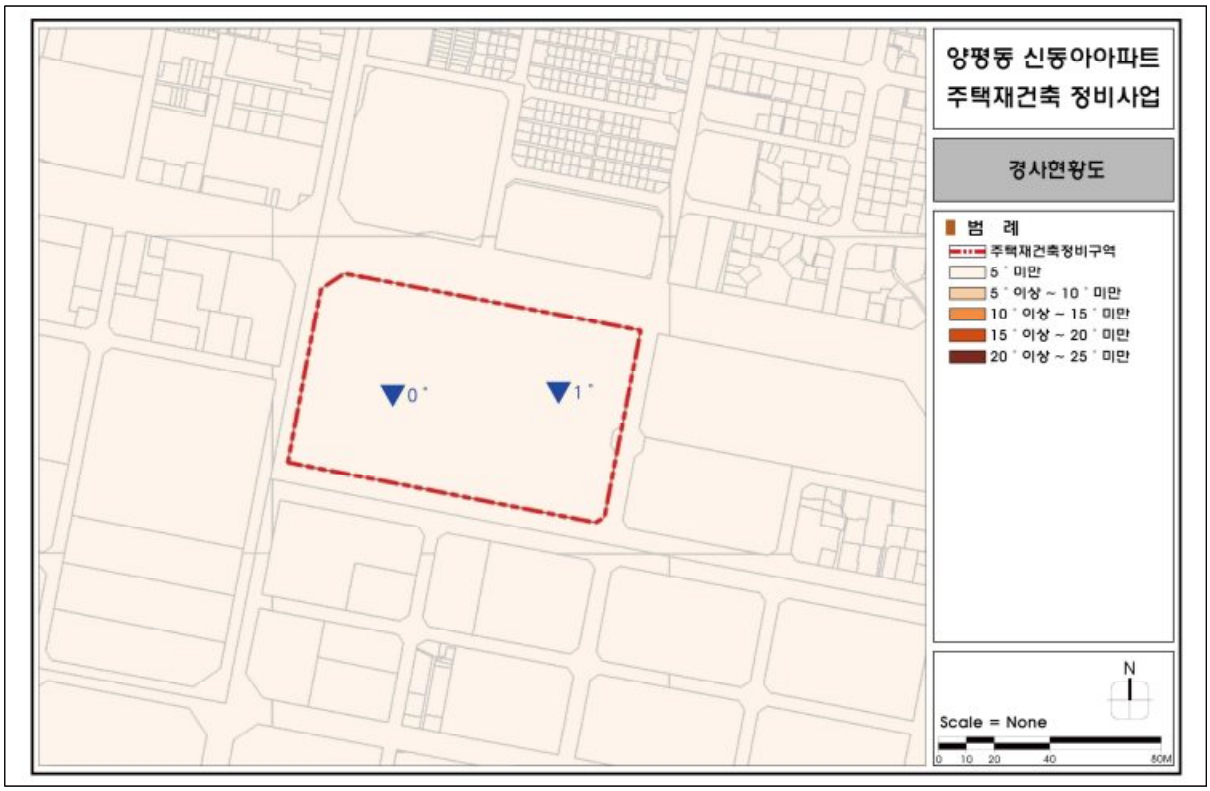
(1) 표고현황

표고	면적(㎡)	비율(%)
합계	20,619.0	100.0
5m미만	-	-
5m이상 ~ 10m미만	20,619.0	100.0
10m이상 ~ 15m미만	-	-
15m이상 ~ 20m미만	-	-
20m이상 ~ 25m미만	-	-
25m이상 ~ 30m미만	-	-



(2) 경사현황

경사	면적(㎡)	비율(%)
합계	20,619.0	100.0
5˚미만	20,619.0	100.0
5˚이상 ~ 10˚미만	-	-
10˚이상 ~ 15˚미만	-	-
15˚이상 ~ 20˚미만	-	-
20˚이상 ~ 25˚미만	-	-

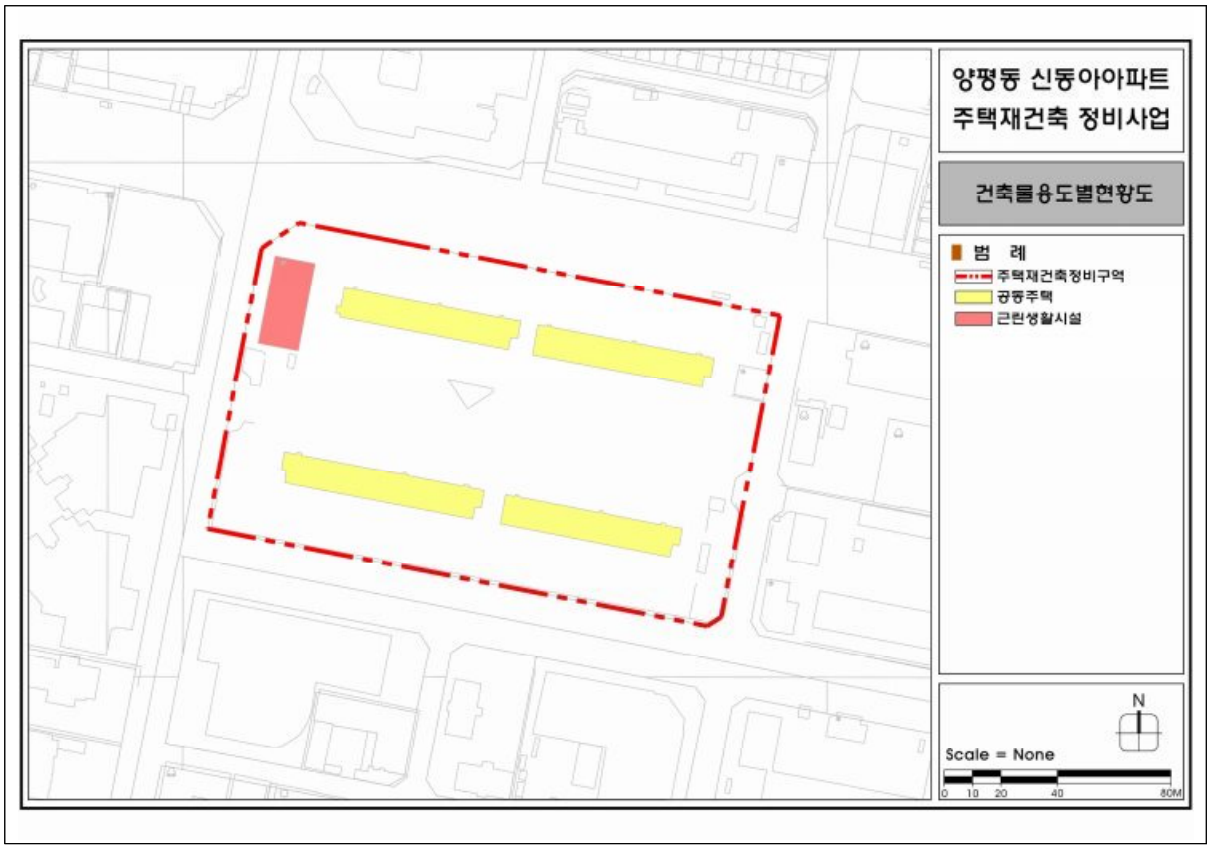


〈이하 여백〉

다. 건축물의 이용 현황

(1) 건축물의 용도별 현황

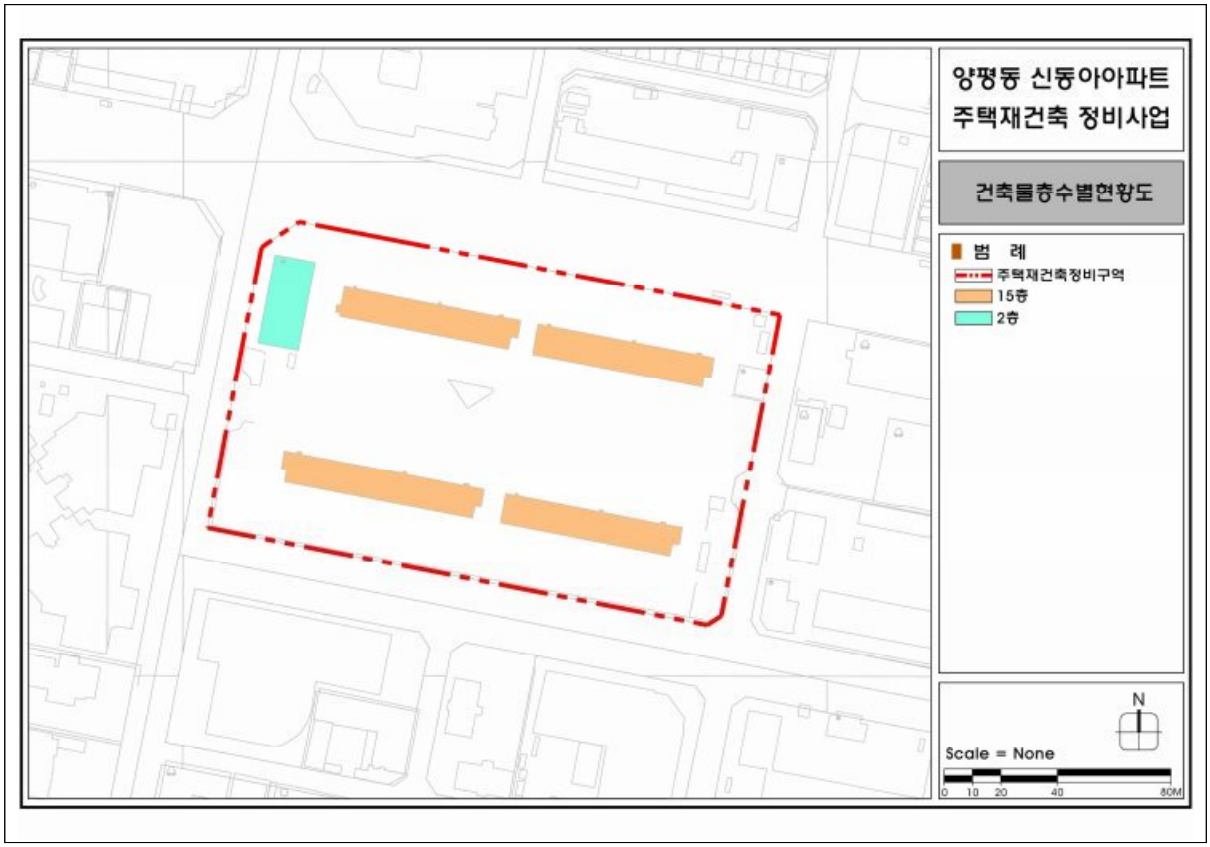
구분	계	단독주택	공동주택	근린 생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)	5	-	4	1	-	-	-
구성비(%)	100.0%	-	80.0%	20.0%	-	-	-



〈이하 여백〉

(2) 건축물의 층수별 현황

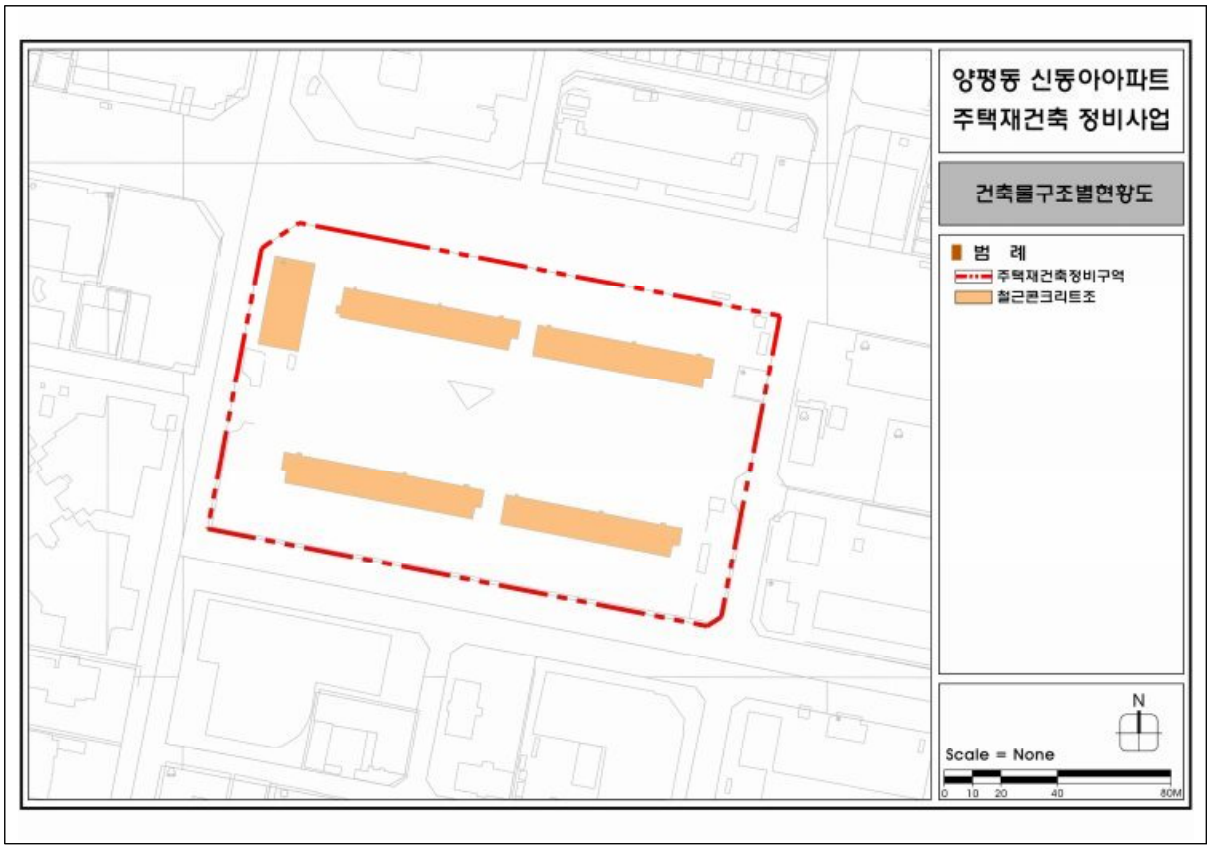
구분	계	1층	2~4층	5층~9층	10층이상	비고
동수(동)	5	-	1	-	4	-
구성비(%)	100.0%	-	20.0%	-	80.0%	-



〈이하 여백〉

(3) 건축물의 구조별 현황

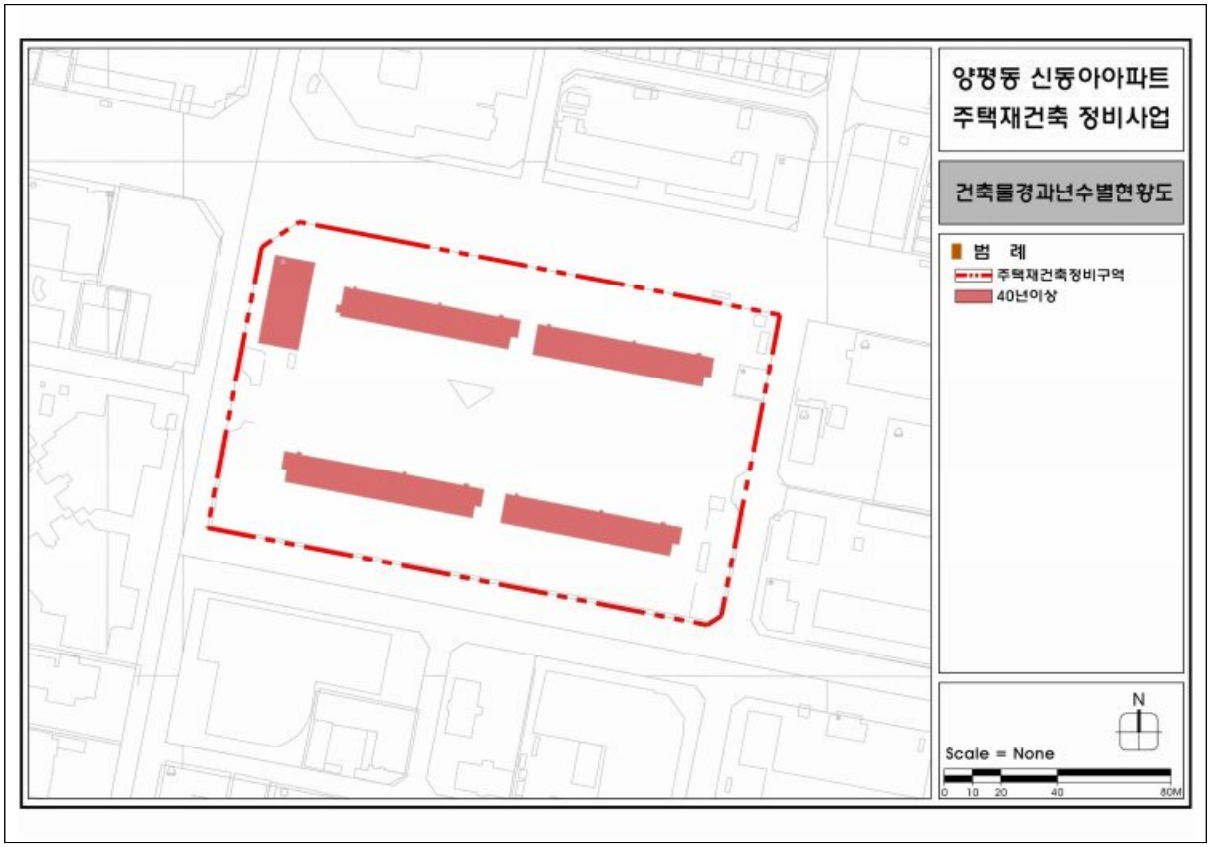
구분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근 콘크리트	강구조	기타구조	비고
동수(동)	5	5	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-	-	-



〈이하 여백〉

(4) 건축물의 준공년도별 현황

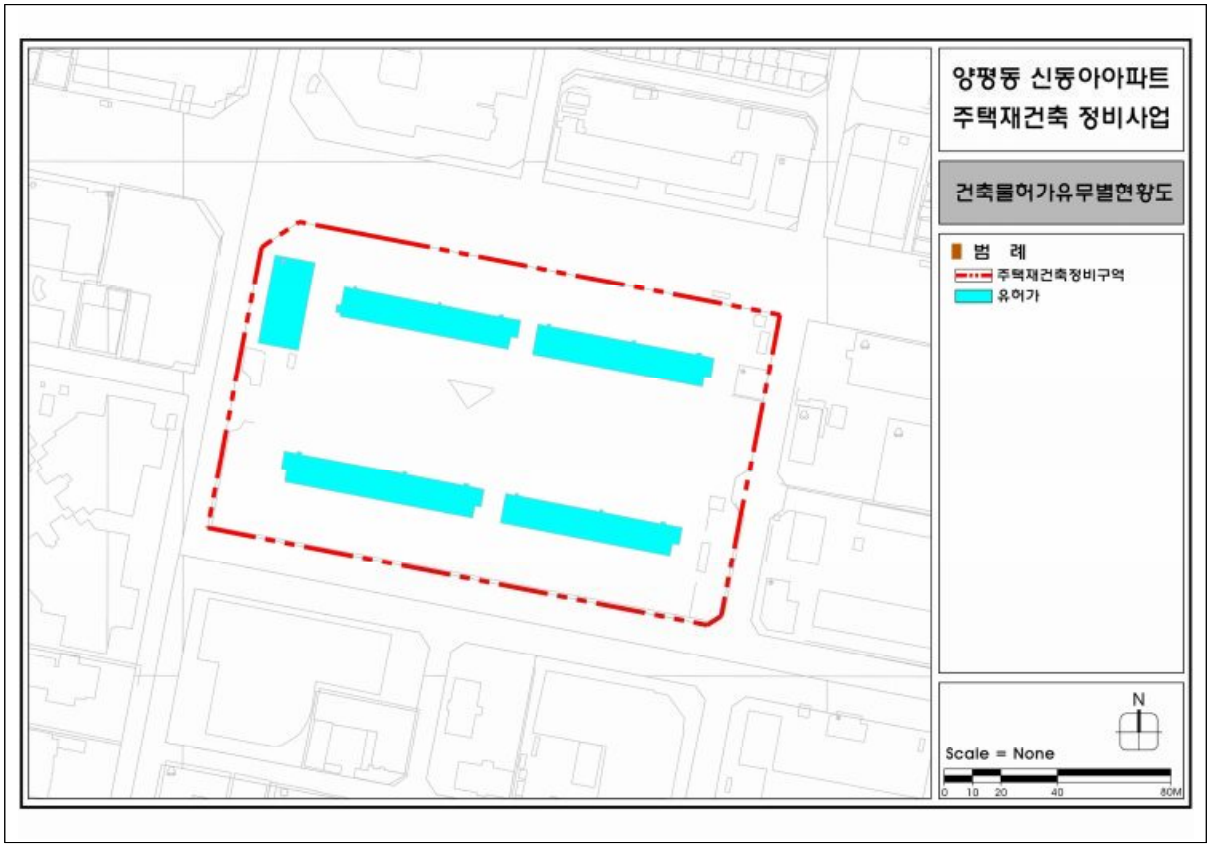
구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수(동)	5	-	-	-	-	5	-
구성비(%)	100.0%	-	-	-	-	100.0%	-



〈이하 여백〉

(5) 건축물의 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	5	5	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-



〈이하 여백〉

4 부문별 정비계획(안)

1. 계획의 수립방향

■ 토지이용구상

- 주변 용도 및 토지이용현황(공동주택단지)을 고려한 합리적인 토지이용계획 마련
- 통경축 및 경관축을 고려한 배치계획으로 개방감 및 조망권 확보하고, 단지내외 도보연결수단 마련
- 도보중심의 보행 친화적인 단지계획 수립
- 지형특성을 고려한 단지계획으로 토지이용의 효율을 높이고, 주변지역에서 접근이 용이하도록 계획하며 주변환경과 조화로운 적정계획 수립

■ 단지계획

- 보행친화적 단지 조성을 위해 단지내 기존 지하주차장을 지하로 이동
- 타워형 주동을 배치하여 통경축 및 열린 경관 형성
- 1층 필로티 계획 및 동·서 보행축 조성을 통한 보행자 시선의 개방감과 통행의 연속성 확보
- 주요 도로변측 활성화를 위한 근린생활시설, 커뮤니티공간 등 조성

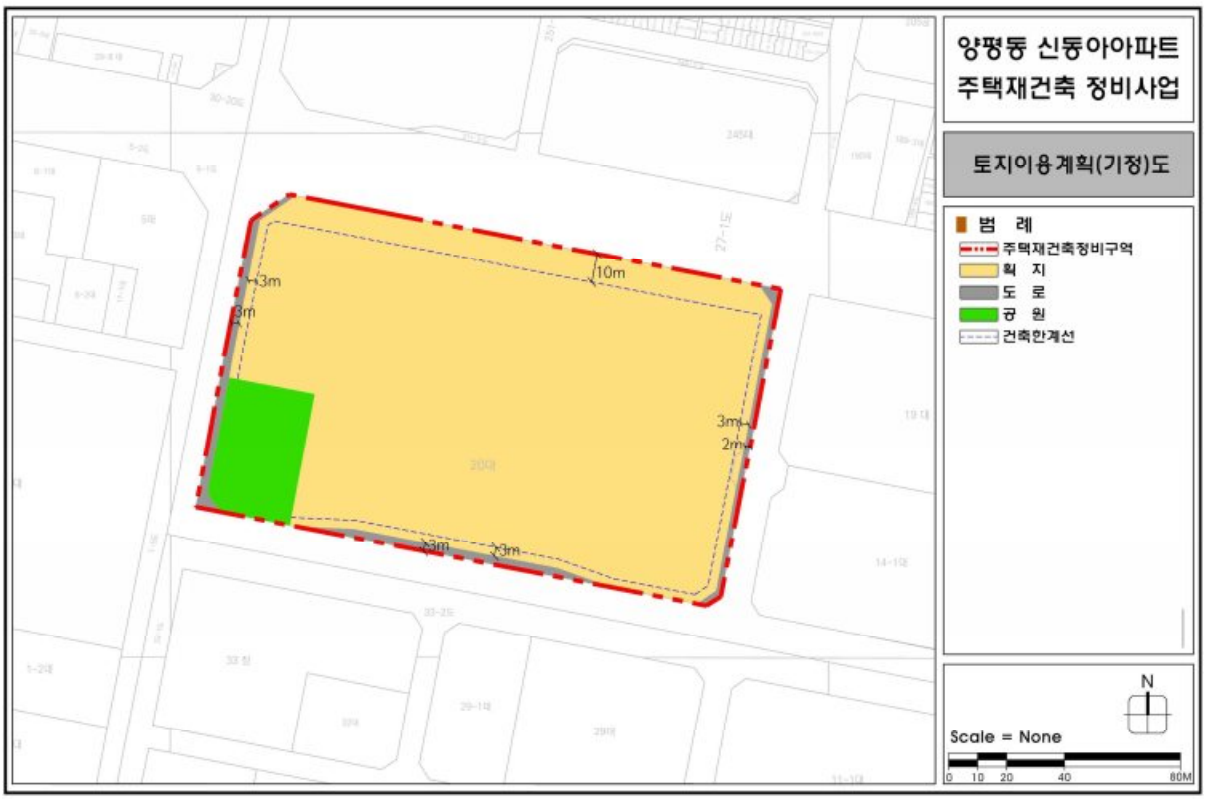
가. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

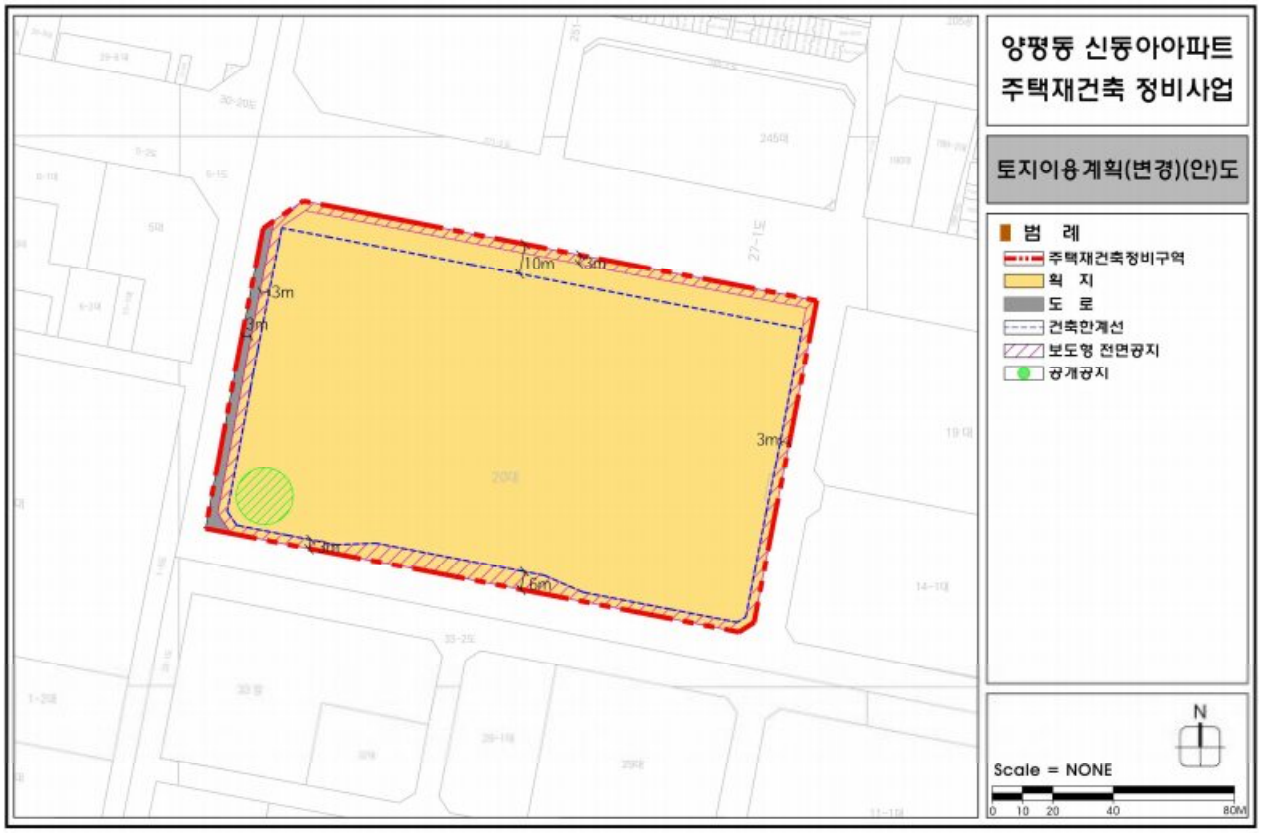
구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업	영등포구 양평동1가 20번지 일대	20,619.0	-	20,619.0	-

시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 예상되는 세대수			비고
		현황	증감	계획	
관리처분	구역지정 후 4년 이내	513세대	증) 249세대	762세대	-

나. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총계		20,619.0	-	20,619.0	100.0	-
획지	소계	18,383.0	증) 1,912.0	20,295.0	98.4	-
	획지1	18,383.0	증) 1,912.0	20,295.0	98.4	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설	소계	2,236.0	감) 1,912.0	324.0	1.6	-
	도로	868.0	감) 544.0	324.0	1.6	-
	소공원	1,368.0	감) 1,368.0	-	-	-



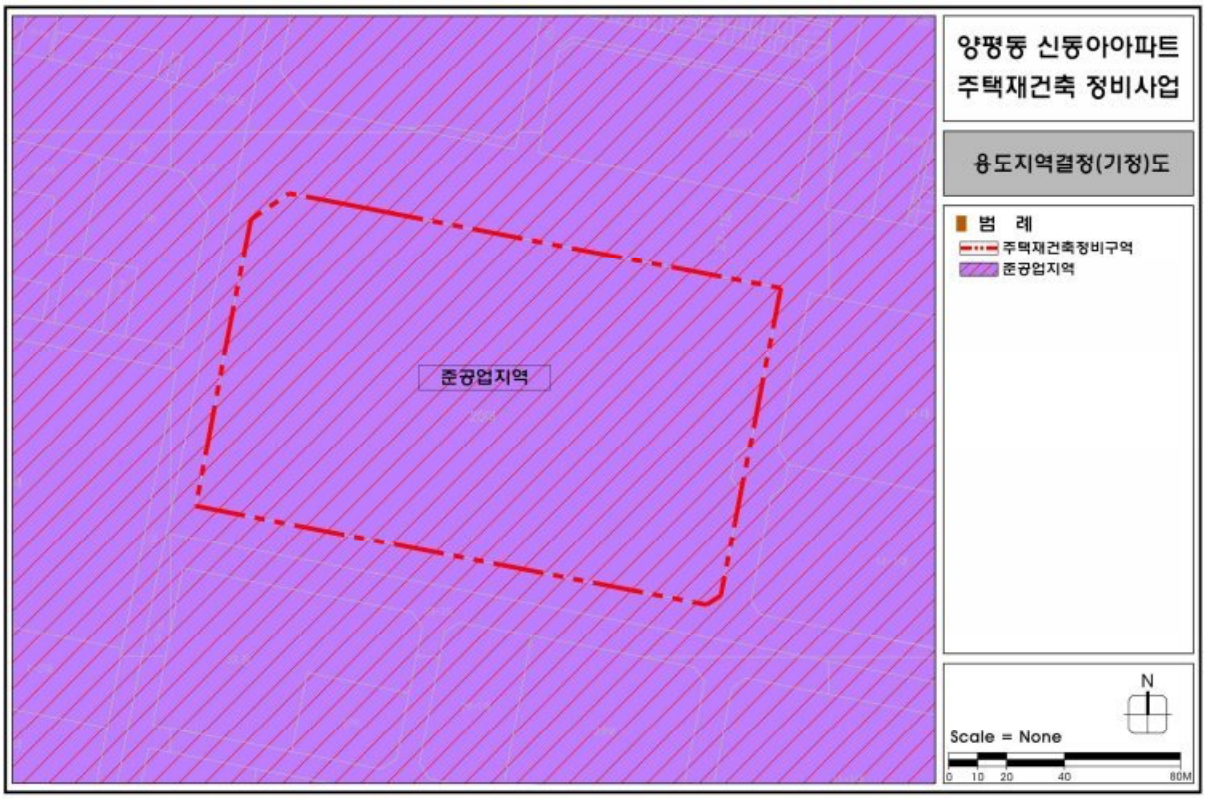


2. 용도지역·용도지구에 관한 계획(안)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)		
		기정	증감	변경후
합계		20,619.0	-	20,619.0
공업지역	준공업지역	20,619.0	-	20,619.0

〈이하 여백〉



3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획(안)

가. 교통시설(변경)(안)

(1) 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20~23	국지도로	184	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	완화차로(3m) 112m
변경	중로	1	1	20~21	국지도로	184 (0)	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척
기정	중로	2	1	18	국지 도로	113	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	중로	2	1	18	국지 도로	113 (113)	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12	국지도로	113	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	소로	1	A	10	국지도로	113 (0)	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척

※ ( ): 구역내

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	• 구역 내 도로선형 변경	• 기존 도로에 대하여 보도형 전면공지로 기능을 대체조성함
중로2-1	중로2-1	• 구역 내 연장 정정 • 구역 내 도로선형 변경	• 기존 조서 오기 정정 • 도로선형 변경
중로3-1	소로1-A	• 구역 내 도로선형 변경	• 보도형 전면공지로 보행로 기능 대체

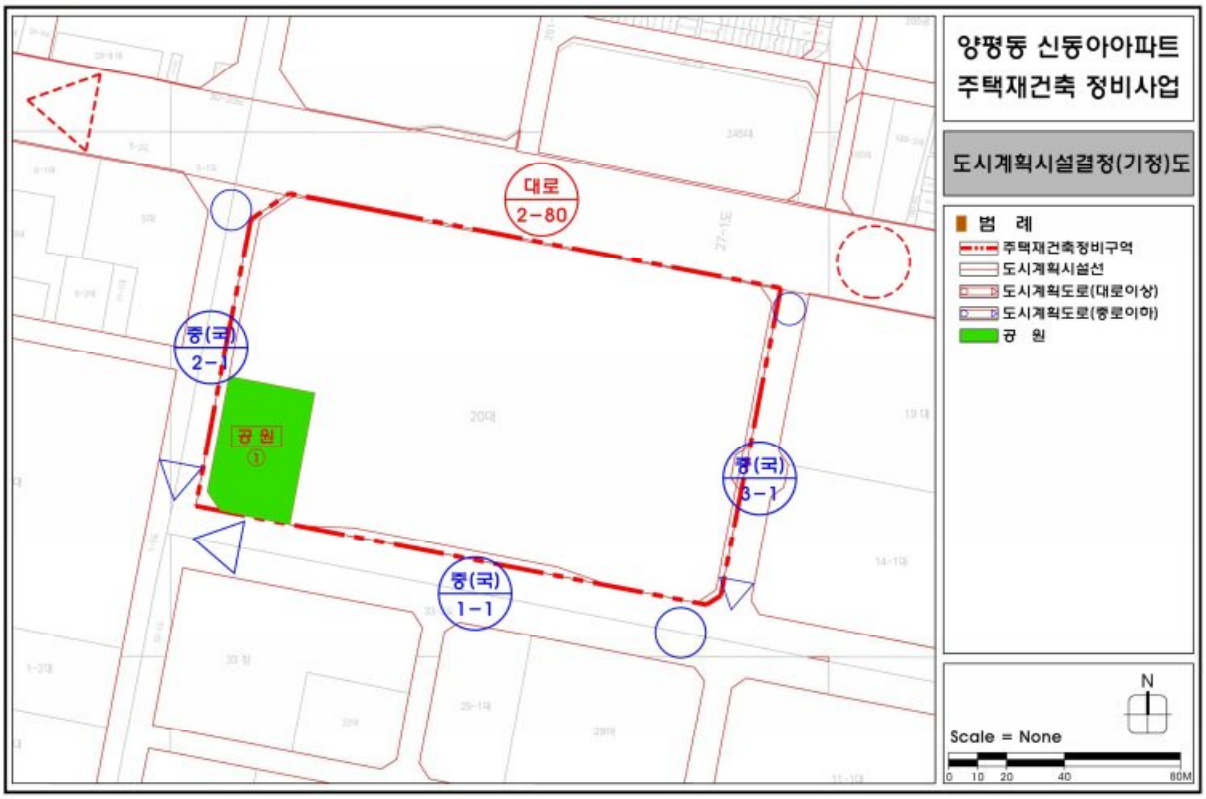
나. 공간시설(변경)(안)

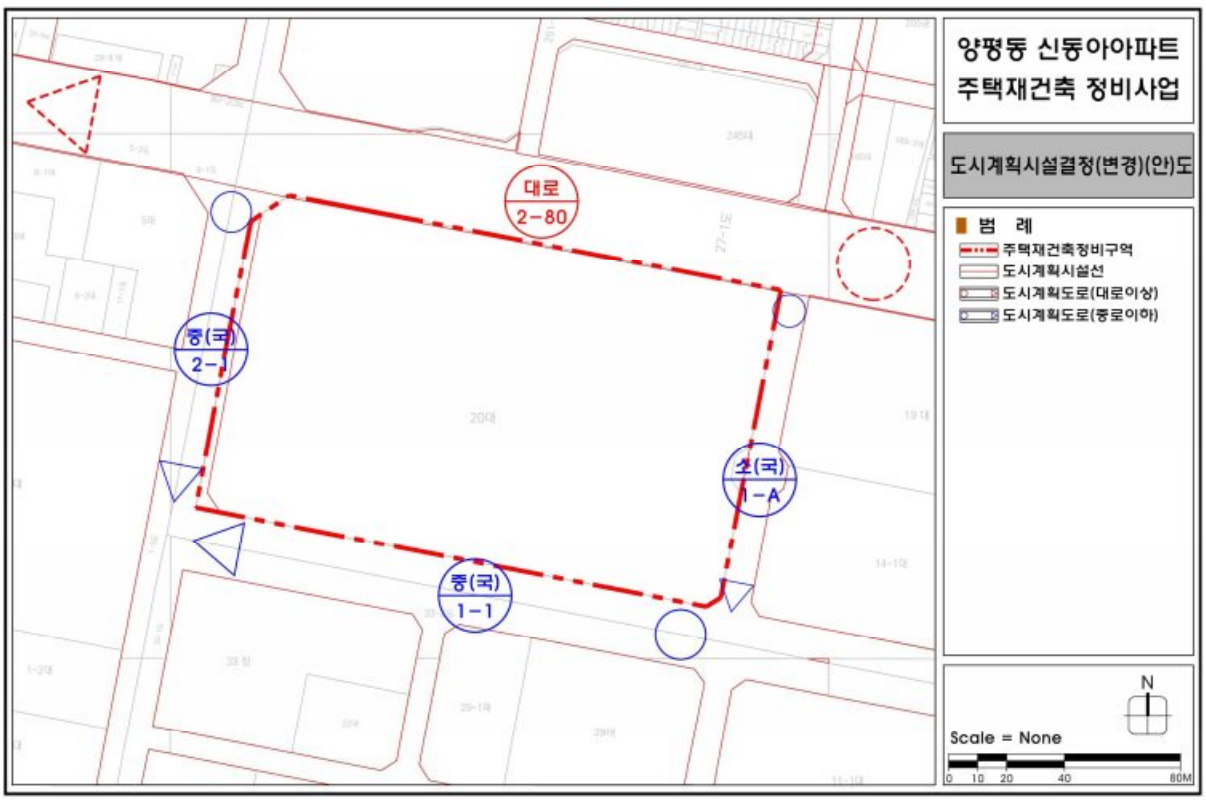
(1) 공원 결정(변경)조서(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	소공원	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	감) 1,368.0	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	면적(㎡)	변경사유
소공원①	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	• 지역여건에 맞는 지역필요시설로 대체조성함





다. 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

4. 공동이용시설 설치계획(안)

■ 기정

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
공동이용시설	경로당	양평동1가 20번지 일대	260.00	225.00㎡ 이상
	어린이놀이터		300.00	-
	주민공동시설		1,013.40	-
	주민운동시설		300.00	-
	보육시설[1)]		350.00	330.00㎡ 이상
	문고[1)]		195.00	158.00㎡ 이상
	소계[2)]		2,418.40	(2.5㎡×563세대)×1.25= 1,759.38㎡
경비실			60.00	-
관리사무소[3)]			197.00	-
근린생활시설			3,070.00	-

주1) 서울시 주택조례[별표1] - 필수 주민공동시설 세부 면적기준
: 500~1,000세대 미만인 경우 경로당은 225㎡ 이상, 어린이집은 330㎡이상, 작은도서관은 158㎡이상
주2) 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설)제1항1호: 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만: 세대당2.5㎡를더한 면적×1.25
주3) 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조(관리사무소)제1항: 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 10㎡에 50세대를 넘는 세대마다 500㎠를 더한 면적 이상의 관리사무소를 설치하여야 한다.

■ 변경(안)

시설구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		**-**	**2,381.25㎡ 이상**	**3,772.00㎡**	**-**
주민공동시설	**소계**	**[서울시 주택조례 제8조의4]** **762세대(총세대수) x 2.5㎡ x 1.25 이상 설치**	**2,381.25㎡ 이상**	**3,462.00㎡**	**-**
	경로당	**[서울시 주택조례 별표1]** 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	350.00㎡	-
	어린이집	**[서울시 주택조례 별표1]** 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	380.00㎡	-
	작은도서관	**[서울시 주택조례 별표1]** 500 ~ 1,000세대 미만	158.00㎡ 이상	260.00㎡	-
	다함께돌봄센터	**[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2]** 500세대 이상의 경우 설치	66.00㎡이상	246.00㎡	-

	주민공동시설	-	-	1,016.00㎡	-
	주민운동시설	**[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2]** 500세대 이상의 경우 설치	-	220.00㎡	-
	어린이놀이터	**[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2]** 150세대 이상의 경우 설치 **[주민공동시설 설치 총량제 가이드라인]** -300 ~ 1,000세대 미만 -200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	962.00㎡ 이상	990.00㎡	-
관리사무소		**[주택건설기준등에 관한 규정 제28조]** 10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능	45.60㎡	200.00㎡	-
경비실		-	-	60.00㎡	-
근로자휴게실		-	-	50.00㎡	-

※ 주민 공동시설 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하였으며, 향후 사업승인시 확정
※ 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음



지하층 주민공동시설



지상층 주민공동시설

5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	18,383.0	양평동1가 20번지 일대	5	-	-	5	-	-
변경	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	20,295.0	양평동1가 20번지 일대	5	-	-	5	-	-

6. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(안)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서(안)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	양평동 신동아아파트 주택재건축 지구단위계획구역	양평동1가 20번지 일대	-	증) 20,619.0	20,619.0	-	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서(안)

(1) 용도지역 결정(변경)조서(안)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		20,619.0	-	20,619.0	100.0%	-
공업지역	소계	20,619.0	-	20,619.0	100.0%	-
	준공업지역	20,619.0	-	20,619.0	100.0%	-

■ 용도지역 결정 사유서

구분	도면 표시	위치	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	-	영등포구 양평동1가 20번지 일대	• **준공업지역 지구단위계획구역 포함**	• 정비사업으로 인한 지구단위계획구역에 포함

〈이하 여백〉

(2) 교통시설(변경)(안)

1) 도로(변경)(안)

■ 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	1	18	국지 도로	113	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	중로	2	1	18	국지 도로	113 (113)	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

※ ( ): 구역내

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	중로2-1	• 구역 내 연장 정정 • 구역 내 도로선형 변경	• 기존 조서 오기 정정 • 도로선형 변경 • 기결정 도시계획시설(도로) 지구단위구역 내 포함

(3) 공간시설(변경)(안)

1) 공원 결정(변경)조서(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	소공원	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	감) 1,368.0	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	면적(㎡)	변경사유
소공원①	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	• 지역여건에 맞는 지역필요시설로 대체조성함

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서(신설)(안)

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(신설)(안)

구분	도면 표시 번호	가구번호	면적(㎡)	필지		비고
				위치	면적(㎡)	
신설	1	1	20,295.0	양평동 1가 20번지	20,295.0	공동주택 용지

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(신설)(안)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(신설)(안)

■ 허용용도(신설)(안)

구분		가구번호	용도	비고
신설	허용용도	1	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) • 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설	허용용도 외 용도는 불허

2) 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서(신설)(안)

■ 건폐율 계획(신설)(안)

구분	건폐율	비고
준공업지역	• 60%이하	공동주택 용지

■ 용적률 계획(신설)(안)

용도지역	가구 번호	용적률				비고	
		기준	허용	상한			
				상한	법적상한		
준공업지역 (공동주택 용지)	1	210.0% 이하	223.80% 이하	246.49% 이하	399.78% 이하	정비 계획	허용: 223.80% 이하 상한: 246.49% 이하 법적상한: 399.78% 이하

〈이하 여백〉

• 사업성 보정계수 적용시 용적률 체계

기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
210.00% 이하	223.80% 이하	246.49% 이하	399.78% 이하

① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가
= 7,274,646원/㎡ ÷ 6,347,000원/㎡ = **1.146**
- ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = **해당없음**
- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능)
= **해당없음**
- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = **1.15**
∴ **허용용적률** = 210% + 13.8% = **223.80%** (12% x 1.15 = 13.8%)

※ 공시지가 보정계수는 공람공고 기준('25.7)「정비사업 사업성 보정계수 산출을 위한 2024년 서울특별시 평균 공시지가(재건축/재개발)공고」기준임

※ 용적률 계획, 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

• 허용용적률 인센티브 사항

가구 번호	인센티브			비고
	돌봄시설	층간소음해소	친환경건축물	
1	1.5%	3%	7.5%	최대 12% 적용

※ 허용용적률 및 상한용적률은「2030 도시·주거환경정비기본계획」상 '사업성 보정계수'에 따라 조정하였음
※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따를 수 있음
※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

• 상한(법적상한)용적률 완화 사항

구분	가구번호	용적률 완화		비고
		공공시설 등 기부채납	국민주택규모주택 건설	
신설	1	22.69%	76.65%	-

■ 높이 계획(신설)(안)

구분	가구번호	지역	높이기준	비고
신설	1	준공업지역	최고 150m이하 (최고 45층이하)	-

(3) 건축물 건축선에 관한 계획(신설)(안)

구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	1	도면참조	• 북측 영등포로변 10m • 동측 영등포로12길변 3m • 서측 선유서로변 3m • 남측 문래북로변 3~6m	-

(4) 기타사항에 관한 결정 조서(신설)(안)

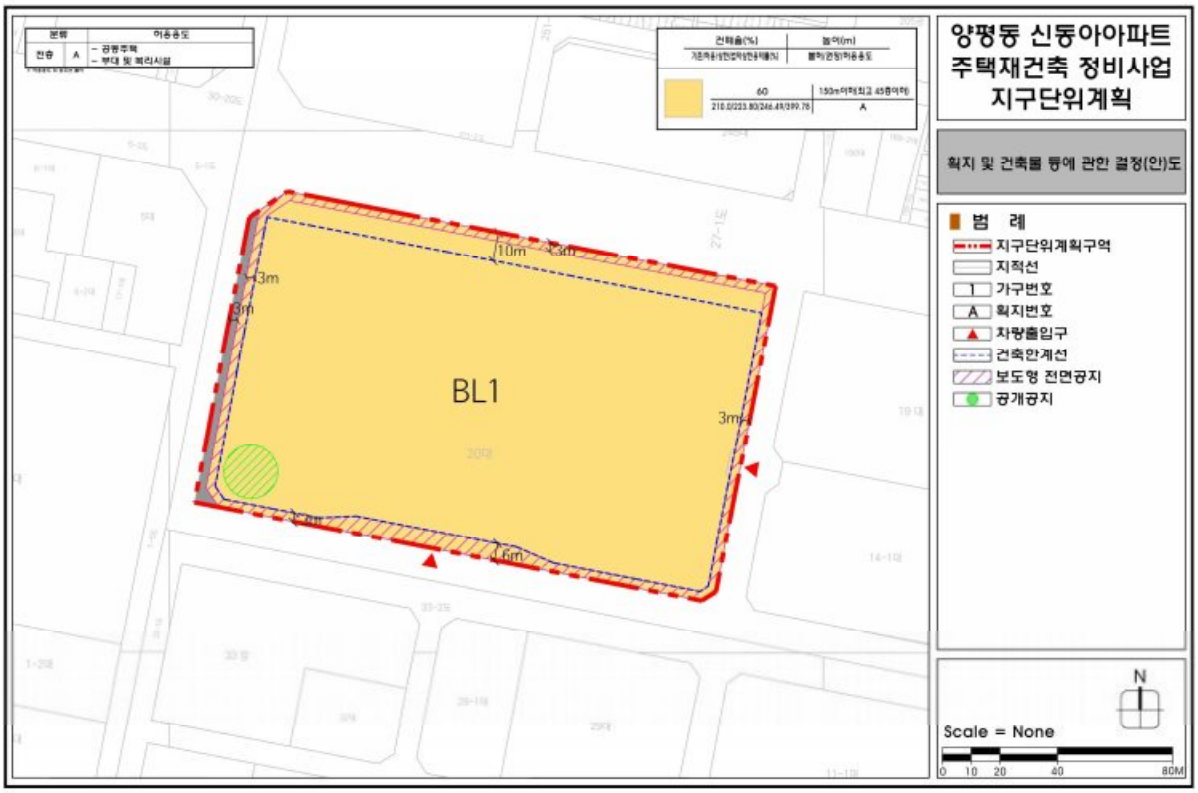
1) 대지 내 공지에 관한 결정조서(신설)(안)

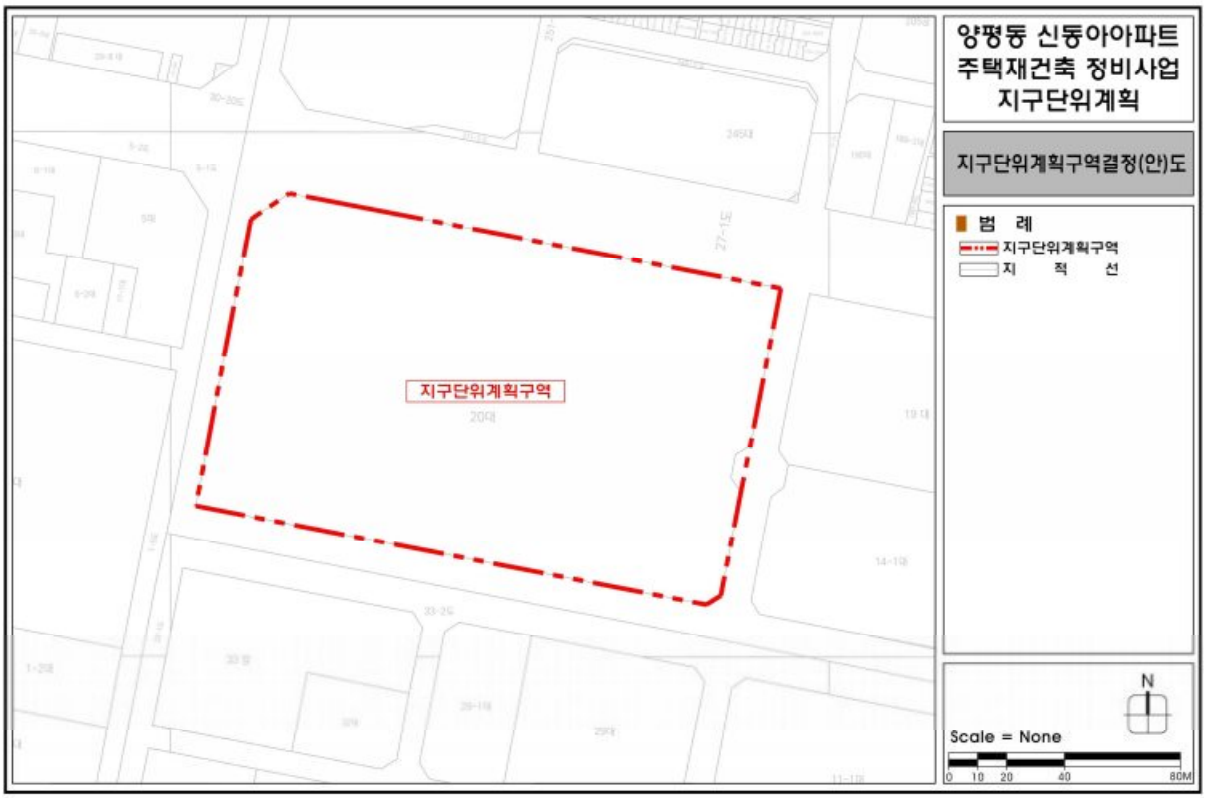
구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
전면공지	1	도면참조	• 쾌적한 통행여건 조성을 위한 전면공지 계획 - 북측 영등포로변 3m(보도형) - 동측 영등포로12길변 3m(보도형) - 서측 선유서로변 3m(보도형) - 남측 문래북로변 3~6m(보도형)	-
공개공지	1	도면참조	• 주민휴식공간 조성을 위한 보행 결절점에 공개공지 계획(1개소)	-

〈이하 여백〉

2) 교통처리에 관한 결정조서(신설)(안)

구분	적용위치	계획내용	비고
차량동선 계획	• 남측 주진출입구(문래북로) • 동측 부진출입구(영등포로12길) • 서측 좌회전차로 확보(선유서로)	• 사업지 남측 문래북로 정비를 통해 원활한 진출입 동선체계 확보 - 남측 거주자우선 주차구역 삭제 건의(20면) 및 차로운영 방안 수립 - 4지 교차로 운영 - 점멸신호등(노란색) 및 주행유도선 설치 - 차량 진출입 완화차로 설치(가속차로:B=3.0m, L=30.0m, 감속차로:B=3.0m, L=29.0m) • 사업지 동측 부출입구 설치 - 4지 교차로 운영 • 사업지 서측 선유서로 확폭(B=14.6m~17.6m→17.6m~20.6m, L=112.0m)을 통한 좌회전차로 추가 확보(B=3.0m)	-
보행동선 계획	• 대상지 주변도로	• 보행동선 단절지점에 횡단보도(1개소) 및 고원식 횡단보도[블럭패턴](1개소) 설치 • 사업지 동측 영등포로12길 사업지내 보행공간 확보(B=3.0m, L=112m) 및 사업지 맞은편 보도 설치(B=2.0m, L=60m)	-
대중교통 계획	• 대상지 주변 버스정류장	• 사업지 서측 선유서로상 버스정류장 1개소[ID:19858]에 버스쉘터 설치 - 설치전 관련부서와 협의 후 설치	-
자전거 계획	• 대상지 주변 자전거이용시설	• 사업지 북측 영등포로상 사업지측으로 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 설치(L=183m) - 사업지 북측 및 서측도로에 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 표지판 병행 설치(4개소) • 사업지 남측 차량 진출입구부 및 북동측 횡단보도 구간에 자전거 횡단도 설치(2개소)	-
주차계획	• 공동주택 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 749대 - 주차수요(2033년, 원단위법) : 850대 - 계획주차대수 : 1,040대 - 법정대비 138.9%, 수요대비 122.4%	-


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
지구단위계획
획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)도
범 례
지구단위계획구역
지적선
가구번호
획지번호
차량출입구
건축한계선
보도형 전면공지
공개공지
BL1
10m
3m
3m
3m
4.6m
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
지구단위계획
지구단위계획구역결정(안)도
범 례
지구단위계획구역
지 적 선
지구단위계획구역
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

3) 환경관리계획

■ 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	• 생태면적률 확대를 위한 녹지공간 최대한 확보 • 조경녹지의 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	생활환경	• 현 지형을 고려한 건축물 배치로 지형변화 최소화 • 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용 및 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획 마련	-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률, 공사장 소음·진동 관리지침서 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	• 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

〈이하 여백〉

■ 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
자연생태환경	비오톱 및 동·식물상	• 비오톱 보전 등급 향상 • 동·식물상 보호 • 자연환경 보전	○	• 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급 • 보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 • 사업시행으로 인한 비오톱유형 등급 변화 없음	• 녹지공간을 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	-
	녹지네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가	• 자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	-
생활환경	토양	• 토양오염 최소화	○	• 측정망 조사결과 기준 만족	• 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	-
	지형·지질	• 지형·지질 영향 최소화	○	• 표고 5~10m 100% • 경사 5도 미만 100% • 향후 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화할 계획	• 현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립	-
	물순환	• 자연물순환 유지	○	• 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지역임 • 공동주택 35.16% 이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 35.16%로 계획	-
	수질	• 수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 파악	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	-
	바람·열	• 바람길 확보 • 열환경 영향 최소화	○	• 불투수포장비율이 높은 시가지 • 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지역임	• 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 • 옥상녹화, 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	-
	대기질·악취	• 대기오염 최소화 • 악취공해 해결	○	• 공사시 대기질 영향 예상 • 악취 영향 없음	• 공사시 비산먼지 저감방안 수립	-
	온실가스·에너지	• 온실가스 저감 • 에너지자립률 상향계획 수립	○	• 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 • 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 공사시 온실가스 발생 최소화 • 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 • 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-
	자원순환	• 폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	-
	소음·진동	• 소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음영향 예상	• 저소음 장비 사용하여 소음·진동 최소화[가설방음판넬 설치 등]	-

4) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일 · 동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고
				전체세대수 대비	공공임대주택 세대수 비율	
합계	**762세대**	**100.0**	**200세대**	**26.2**	**100.0**	**-**
60㎡이하	371세대	48.1	153세대	20.1	76.5	-
60㎡초과 ~85㎡이하	368세대	49.3	47세대	6.2	23.5	-
85㎡초과	23세대	2.6	-	-	-	-

〈이하 여백〉

7. 건축물에 관한 계획(안)

■ 기정

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비
계획</th><th>법적
상한</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>양평동
신동아아파트
주택재건축
정비구역</td><td>20,619.0</td><td>획지1</td><td>18,383.0</td><td>양평동1가
20번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>25%
이하</td><td>250
이하</td><td>299.94
이하</td><td>90m이하/
최고 30층
이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="11">• 규모별 주택건설비율
<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="3">계</td><td>563세대</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동
주택</td><td rowspan="2">85㎡
이하</td><td>60㎡
이하</td><td>221세대
(소형주택 46세대 포함)</td><td>39.3</td><td rowspan="2">총
건립세대수의
80%이상</td></tr>
<tr><td>60㎡~
85㎡
이하</td><td>342세대
(소형주택 10세대 포함)</td><td>60.7</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>총
건립세대수의
20%미만</td></tr>
</table>
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100.0%</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="11">• 예정법적상한용적률 : 299.94%
• 기부채납에 의한 높이 완화 : 1.5D → 1.65D</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="11">• 북측 영등포로(30m)변 10m, 동측 영등포로12길(12m)변 3m, 서측 선유서로(18m)변 3m, 남측 문래북로(23m)변 3m</td></tr>
</table>

〈이하 여백〉

■ 변경(안)

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비
계획</th><th>법적
상한</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>양평동
신동아아파트
주택재건축
정비구역</td><td>20,619.0</td><td>획지1</td><td>20,295.0</td><td>양평동1가
20번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60%
이하</td><td>246.49
이하</td><td>399.78
이하</td><td>150m이하/
최고
45층
이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">• 주택공급계획
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고(공공임대)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>762세대</td><td>100.0</td><td>200세대</td></tr><tr><td rowspan="3">공동
주택</td><td>60㎡이하</td><td>371세대</td><td>48.7</td><td>153세대</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>368세대</td><td>48.3</td><td>47세대</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>23세대</td><td>3.0</td><td>-</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="10">• 용적률완화(도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 국민주택규모 주택건설)
- 상한용적률(246.49%) → 법적상한용적률(399.78%) 적용</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="10">• 북측 영등포로변 10m
• 동측 영등포로12길변 3m
• 서측 선유서로변 3m
• 남측 문래북로변 3~6m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에
관한 계획</td><td>전면공지</td><td colspan="10">• 보도형 공지
- 북측 영등포로변 3m
- 동측 영등포로12길변 3m
- 서측 선유서로변 3m
- 남측 문래북로변 3~6m</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td colspan="10">• 선유서로 ~ 문래북로변 공동주택 부지 내 보행 결절점(1개소)</td></tr>
</table>

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정함

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

〈이하 여백〉

■ 개발가능 용적률 산정 계획(기정)

구분	산정내용				
토지이용계획	**계(구역면적)**	대지면적	계획 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	비고
	20,619.0㎡	18,383.0㎡	2,236.0㎡	29.0㎡	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담면적)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 = 2,236.0㎡ - 29.0㎡ = 2,207.0㎡ (구역면적 대비 10.7%)				
정비계획 용적률	• 기준용적률 = 210% • 허용용적률 = 계획용적률 + B = 210% + 9% = 219% (B : 지능형 건축물 3등급 : 9%) • 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × (1.3α) = 219% + (210% × 1.3 × 0.120057) = 251.77% *α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,207.0㎡ / 18,383㎡ = 0.120057				
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 : 299.94% 이하 ※법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함				

■ 개발가능 용적률 산정 계획(변경)(안)

구분	산정내용							
토지 이용 계획	**계 (구역면적)**	획지면적	공공시설 제공면적			신설 정비기반 시설 내 국·공유지	무상 양도 국·공유지	비고
			계획정비 기반시설	공공임대주택 환산면적				
		획지1	도로	지분	임대주택 환산부지			
	20,619.0㎡	20,295.0㎡	324.0㎡	803.4㎡	593.6㎡	-	51.4㎡	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담)	• 공공시설 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도 폐지되는 공공시설 국공유지 면적 = (324.0㎡ + 803.4㎡ + 593.6㎡) - 0㎡ - 51.4㎡ = 1,669.6㎡ (8.1%)							
계획(기준) 용적률	• 210%							
허용용적률 적용기준	**구 분**	**인센티브 용적률**	**비고**				**적용**	
	합 계	**최대20% 이내**	**• 적용 12%**				**• 12%**	
	돌봄시설	**5% 이내**	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) / 주민공동시설면적(의무면적) × a ※ a=0.1이하 적용 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음				• 1.5% 적용	
	층간소음	**5%**	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상				• 3%	

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>해소</td><td>이내</td><td>- 1등급 5%, 2등급 3%</td><td>적용</td></tr>
<tr><td>친환경
건축물</td><td>7.5%
(15%)
이내</td><td>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%),
ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%)
에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%)
② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)
※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동
※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가
※ 법률·정책상 의무화시 미적용
※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량</td><td>• 7.5% 적용</td></tr>
</table>
• 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 ‘사업성 보정계수’에 따라 조정
• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + (인센티브(12%) × 사업성 보정계수(1.15))
= 223.80%
- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가
= 7,274,646원/㎡ ÷ 6,347,000원/㎡ = 1.146
- ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = 해당없음
- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능)
= 해당없음
- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.15
∴ 허용용적률 = 210% + 13.8% = 223.80% (12% x 1.15 = 13.8%)
※ 공시지가 보정계수는 공람공고 기준(‘25.7) 「정비사업 사업성 보정계수 산출을 위한 2024년 서울특별시 평균 공시지가(재건축/재개발)공고」 기준임</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률
산정</td><td>• 상한용적률 = [223.80%+(222.00%×1.3×가중치×α토지+222.00%×1.0×β건축물(공공주택))
= 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률×1.3×가중치×α토지
+가중치를 제외한 허용용적률×1.0×β건축물(공공주택))
= 223.80%+(222.00%×1.3×1×0.05520 +222.00%×1.0×0.03045)
= 246.49% (최대 251.80% 이하)
• 정비계획용적률 : 246.49%
※ α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 1,076.0 / 19,491.56 = 0.05520
※ β(건축물) = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 593.6 / 19,491.56 = 0.03045</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>• 399.78%이하
※ 법적상한용적률 적용대상으로 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 따라 변경될 수 있음</td></tr>
<tr><td>국민주택규모
주택건립
용적률</td><td>• 76.65%이상
※ (법적상한용적률 - 상한용적률) × 50%
= (399.78% - 246.49%) × 50% = 76.64%</td></tr>
</table>

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 ‘사업성 보정계수’에 따라 조정하였음
※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따를 수 있음
※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

8. 주택규모별 배분계획(안)

(1) 계획지표 설정

• 계획기준1: 정비사업의 임대주택 및 규모별 주택건설비율(「국토교통부고시 제2022-720호」)

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제5조
• 과밀억제권역에서 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다

(2) 주택규모별 배분계획(안)

구분	세대수	비율	비고
합 계	**762세대**	**100.0%**	**공공주택 200세대**
60㎡이하	371세대	48.7%	공공주택 153세대
60㎡~85㎡이하	368세대	48.3%	공공주택 47세대
85㎡초과	23세대	3.0%	-

9. 재건축국민주택규모 주택 건설에 관한 계획(안)

(1) 재건축국민주택규모 공급기준 검토

• 계획기준1: 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항제1호

제54조제4항1호(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)
• 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 **재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율**

• 계획기준2: 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제30조제1항

제30조제1항(국민주택규모 주택 건설비율 등)
• ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 **법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.**

(2) 재건축국민주택규모 주택 건설계획(변경)(안)

■ 재건축국민주택규모 주택 건설계획(변경)(안)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	양평동1가 20번지일대	-	-	4,652.44	56	49.89㎡ : 12세대 59.89㎡ : 34세대 74.79㎡ : 5세대 84.79㎡ : 5세대	의무 연면적 : 4,590.24㎡ 이상
변경 (안)	양평동1가 20번지일대	-	-	15,579.6	168	49.99㎡ : 13세대 59.99㎡ : 125세대 84.99㎡ : 30세대	의무 연면적 : 15,554.1㎡ 이상

■ 재건축국민주택규모 주택 공급면적 산정

• 기정

구분	내용
정비계획용적률	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설 예정법적상한용적률 • 299.94% 정비계획용적률 • 250.00%이하
증가된 용적률의 50%	• (예정법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (299.94 - 250.00) × 50% = 24.97% 이상
연면적 환산	• {(상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%} × 대지면적 = {(299.94 - 250.00) × 50%} × 18,383㎡ = 4,590.24㎡ 이상
재건축소형주택 확보계획	• 연면적 : 4,652.44㎡ • 세대수 : 12세대 (전용면적 49.89㎡, 공용면적 19.71㎡, 공급면적 69.60㎡) • 34세대 (전용면적 59.89㎡, 공용면적 21.87㎡, 공급면적 81.76㎡) • 5세대 (전용면적 74.79㎡, 공용면적 23.20㎡, 공급면적 97.99㎡) • 5세대 (전용면적 84.79㎡, 공용면적 24.70㎡, 공급면적 109.49㎡)

※ 전용 및 공용, 공급면적은 평균값을 적용하였으며, 건축계획 중의 변경에 따라 변경 될 수 있음

• 변경(안)

구분	주요내용 획지1
법적상한용적률	• 399.78%이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 따라 변경될 수 있음
정비계획용적률	• 상한용적률 : 246.49% • 정비계획용적률 : 246.49% = [223.80%+(222.00%×1.3×가중치×α토지+222.00%×1.0×β건축물(공공주택)) = 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률×1.3×가중치×α토지+가중치를 제외한 허용용적률×1.0×β건축물(공공주택)) = 223.80%+(222.00%×1.3×1×0.05520 +222.00%×1.0×0.03045)

구분		주요내용			
		획지1			
		= 246.49% (최대 251.80% 이하)			
국민주택 규모 주택 의무 면적	용적률 증가분	• 153.29% = 법적상한용적률 - 상한용적률 = 399.788% - 246.49%			
	증가된 용적률의 50%	• 76.65%이상			
	의무 연면적	• 15,556.12㎡이상 = 76.65% × 20,295.0㎡			
재건축국민주택 규모 주택 확보계획		전용면적	세대수	연면적(공급면적)	비 고
		49.99㎡ (공급면적 72.4763㎡)	13세대	15,579.64㎡	의무연면적 : 15,556.12㎡
		59.99㎡ (공급면적 87.2942㎡)	125세대		
		84.99㎡ (공급면적 124.1891㎡)	30세대		

※ 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별동내 혼합과 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시(공동주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

10. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

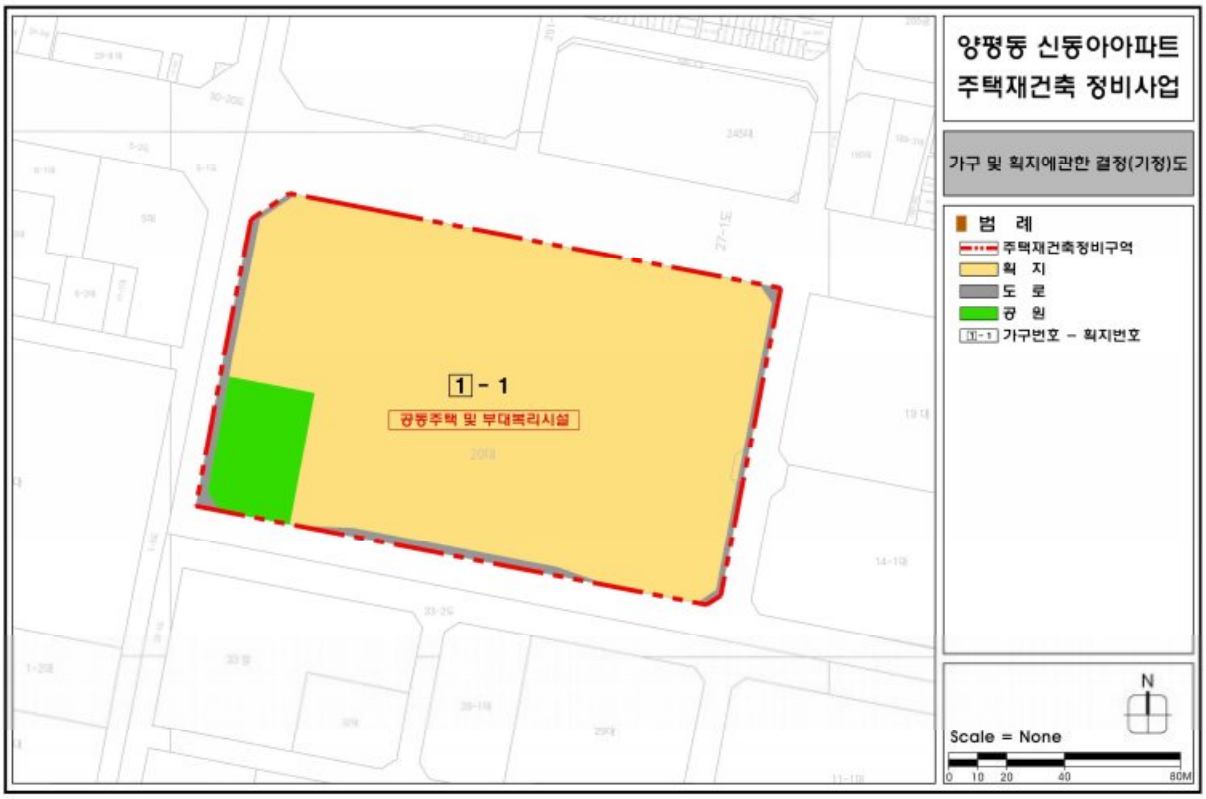
■ 기정

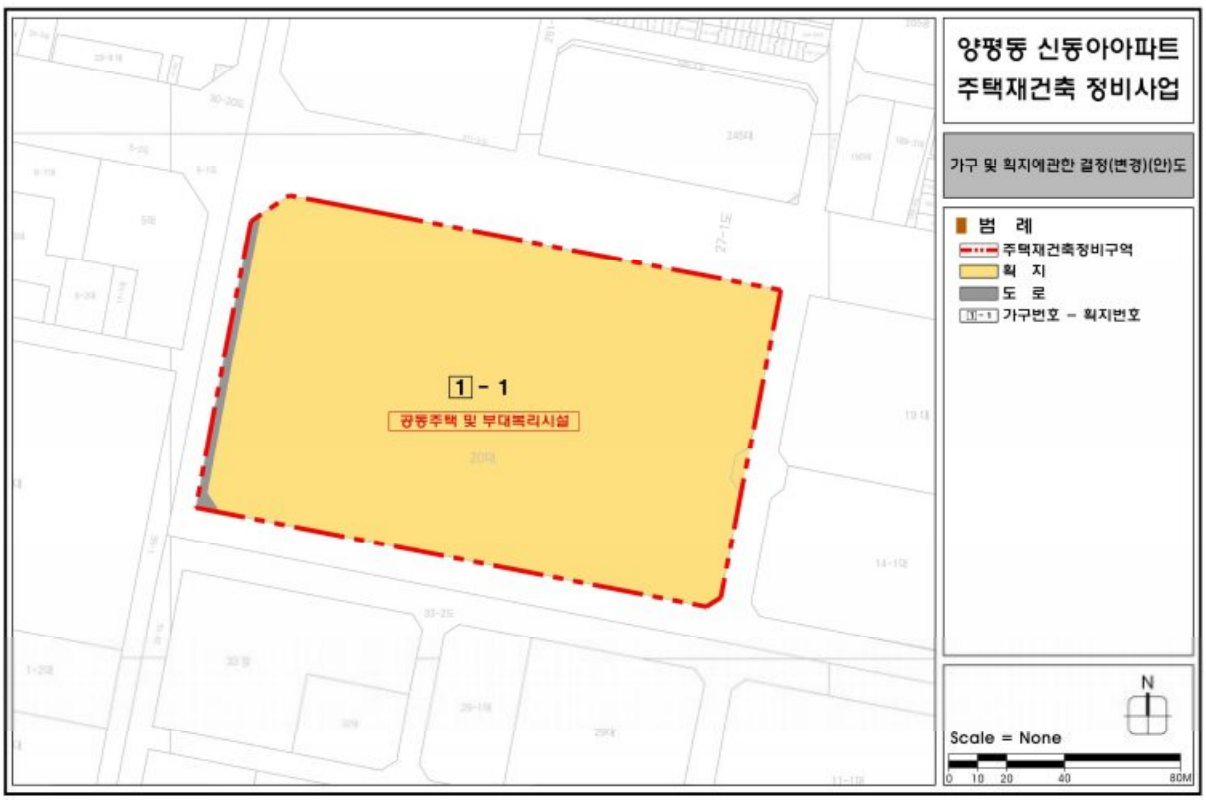
구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계				20,619	
1	1	20,619	양평동 1가 20번지 일대	18,383.0	공동주택 용지
2			양평동 1가 20번지 일대	868.0	도로
3			양평동 1가 20번지 일대	1,368.0	공원

■ 변경(안)

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계				20,295.0	
1	1	20,295.0	양평동 1가 20번지 일대	20,295.0	공동주택 용지

〈이하 여백〉


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
가구 및 획지에관한 결정(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
공 원
1-1 가구번호 - 획지번호
1 - 1
공동주택 및 부대복리시설
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
가구 및 획지에관한 결정(변경)(안)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
1-1 가구번호 - 획지번호
1 - 1
공동주택 및 부대복리시설
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

Ⅴ. 건축계획(안)

1 건축개요

2 건축배치도

Ⅴ. 건축계획(안)

1 건축개요

■ 설 계 개 요

사 업 명	양평동 신동아아파트 주택재건축정비사업			
대 지 위 치	서울특별시 영등포구 양평동1가 20			
지 역 지 구	도시지역,준공업지역,일반미관지구			
건 축 규 모	지상 45층 / 지하4층 높이 : 150m			
용 도	공동주택 및 부대복리시설			
대지면적	사업면적		20,619.00㎡	(6,237.24평) 100.00%
	제외면적	도로	324.00㎡	
		소계	324.00㎡	(98.01평) 1.57%
	실사용 대지면적		20,295.00㎡	(6,139.23평) 98.43%
면적	구분		계획	비율
	아파트	지상	81,354.99㎡	(24,609.98평)
		지하	50,055.63㎡	(15,141.82평) 98.93%
		소계	131,410.62㎡	(39,751.71평)
	근린생활시설	지상	880.00㎡	(266.20평)
		지하	2,517.01㎡	(761.41평) 1.07%
		소계	3,397.01㎡	(1,027.61평)
	합계	지상	82,234.99㎡	(24,876.18평)
		지하	52,572.70㎡	(15,903.24평) 100.00%
		합계	134,807.69㎡	(40,779.32평)

건 축 면 적	5,516.24㎡	(1,668.66평)	(60% 이하)
건 폐 율	27.18 %		
용적률 산정 연면적	81,134.99㎡	(24,543.33평)	법적상한용적률 (400% 이하)
용 적 률	399.78 %		
(용 적 률 완 화)	공공공연부지 1,100.00㎡	완화용적률 5.42 %	
세 대 수	762 세대		
주 차 대 수	1,040 대		(세대당 1.34 대)

■ 인센티브 항목 적용

구분	적용내용	적용인센티브
일반단지	•단지 외곽 개방, 일정 이상의 연도형 상가 등 일반 단지조성(지형도면,건축계획 검토) •개방공간, 일반 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	-
공동시설	인센티브 적용면적 180.00 ㎡	1.5
공간스트럭처스	비막(중정)공적률 최대범위 2등급 3%	3.0
친환경 건축물	녹색건축 인증 최우수 등급 3%, ZEBS 5.5% + 0.5% (인센티브 적용 7.5% 이내)	7.5
	총 합계	12.0

■ 부대복리시설

구 분	법적 설치기준 및 적정기준			설치계획	비 고
단 업 도 로	500~1000세대 미만			12M도로	
단 지 내 도 로	폭 7m 이상			7M도로	
관 리 사 무 소	10㎡ × (762세대 - 50세대) x 0.05㎡		45.60㎡/개당	200.00㎡	(별개동, MDK포함)
경 비 실				68.00㎡	
경 로 당	서울특별시 주택조례	500세대이상 1,000세대미만	330㎡ 이상	350.00㎡	동적률 계외면적(지역공유)
어 린 이 집	서울특별시 주택조례	500세대이상 1,000세대미만	330㎡ 이상	388.00㎡	동적률 계외면적(지역공유)
작 은 도 서 관	서울특별시 주택조례	500세대이상 1,000세대미만	158㎡ 이상	260.00㎡	동적률 계외면적(지역공유)
다함께돌봄센터	주택건설기준등에 관한 규정	500세대이상 1,000세대미만	66㎡ 이상	246.00㎡	
기타 주민공동시설	주민회실(동호소모임리실)			118.00㎡	동적률 계외면적(지역공유)
	주민카페, 피트니스,			906.00㎡	지하설치
물품보관계실	(보육 구분)	1인당 5㎡이상 확보		50.00㎡	
주민운동시설(독립)	주택건설기준등에 관한 규정	300세대이상		220.00㎡	
어린이놀이터(독립)	주택건설기준등에 관한 규정	200㎡+세대당 1㎡	962.00 ㎡/개당	990.00㎡	
충정강보	(세대당 x 2.5㎡) x 1.25이상 설치		2,381.25㎡/개당	3,462.00㎡	충정계 면적 (관리사무소 계외)
조 경 시 설	대지면적 x 0.15		3,044.25㎡/개당		
주 차 대 수	면적기준	60㎡/대의 전용/75	396 대	1,022 대	(세대당 1.34 대)
		85㎡/대의 전용/75	436 대		
		소 계	735 대		
	세대기준	세대당0.8대(전용60㎡/대의)	297 대		
		세대당1.0대(전용85㎡/대초과)	891 대		
		소 계	668 대		
	근린생활시설	1대/㎡당 1대	13 대	18 대	(법정x 1.4 대)
	합 계		746 대	1,040 대	

■ 임대주택 비율 산정

구 분	법적 설치기준 및 적정기준			설치계획
일반용적률 지분제실	• 일반주택 기준세대 =	806.24 (주택지분계)	806.24 (건축물 대 =	1134.50 ㎡
	1. 일반주택 대지면적 =	주택용지면적	x (공급일반분양주거전용면적)	
		20295.90	0.0397	806.24
	2. 건축물 완산면적 (B)	=(일반세대용면적+건축면적제외(1/3적용공식)+지하(1/3))		32 세대
		=(일반세대용면적+건축면적제외(1/3),880x2.0)		
	49타입	세대	0.48	0.00
	59타입	75 세대	1389.41	121.93
	74타입	17 세대	1845.71	180.33
	소계	32 세대	3,155.12	308.26
임대주택 장기전세주택	완화된 용적률 (일반상한용적률 - 일반용적률) x 1/2이상		70.64%	(15,554.61㎡이상)
	(399.78%(법적상한용적률) - 248.49%(일반용적률)) / 2			1600세대
	49타입	1세대	x 72.48㎡	= 942.19㎡
	59타입	125세대	x 87.29㎡	= 10,911.78㎡ = 15,576.64㎡
	74타입	4세대	x 108.57㎡	= 434.28㎡
	84타입	30세대	x 124.19㎡	= 3,725.67㎡

■ 아파트 분양면적표

구 분	세대수	세대비	주거전용	주거공용면적			공급면적	기타공용면적			소 계	계약면적	비 고
				복제공용	코어공용	소 계		기계,전기실	부대복리시설	지하주차장			
26 평형 59타입	15 세대	1.97% (1.52%)	59.99㎡ (18.14평)	6.28㎡ (1.87평)	21.10㎡ (6.38평)	27.38㎡ (8.25평)	87.29㎡ (26.40평)	2.96㎡ (0.89평)	2.81㎡ (0.84평)	50.90㎡ (15.39평)	56.67㎡ (17.14평)	143.96㎡ (43.54평)	
32 평형 74타입	17 세대	2.23% (1.50%)	74.99㎡ (22.68평)	7.20㎡ (2.17평)	26.38㎡ (7.98평)	33.58㎡ (10.15평)	108.57㎡ (32.84평)	3.71㎡ (1.12평)	3.51㎡ (1.06평)	63.62㎡ (19.24평)	70.84㎡ (21.42평)	179.41㎡ (54.27평)	
21 평형 49타입	1 세대	1.71% (0.52%)	49.99㎡ (15.12평)	4.90㎡ (1.48평)	17.59㎡ (5.31평)	22.49㎡ (6.80평)	72.48㎡ (21.92평)	2.47㎡ (0.74평)	2.34㎡ (0.70평)	42.41㎡ (12.82평)	47.22㎡ (14.28평)	119.70㎡ (36.20평)	
26 평형 59타입	125 세대	16.40% (12.50%)	59.99㎡ (18.14평)	6.28㎡ (1.87평)	21.10㎡ (6.38평)	27.38㎡ (8.25평)	87.29㎡ (26.40평)	2.96㎡ (0.89평)	2.81㎡ (0.84평)	50.90㎡ (15.39평)	56.67㎡ (17.14평)	143.96㎡ (43.54평)	
32 평형 74타입	4세대	0.05% (0.00%)	74.99㎡ (22.68평)	7.20㎡ (2.17평)	26.38㎡ (7.98평)	33.58㎡ (10.15평)	108.57㎡ (32.84평)	3.71㎡ (1.12평)	3.51㎡ (1.06평)	63.62㎡ (19.24평)	70.84㎡ (21.42평)	179.41㎡ (54.27평)	
37 평형 84타입	30 세대	3.94% (3.00%)	84.99㎡ (25.70평)	9.30㎡ (2.81평)	29.90㎡ (9.04평)	39.20㎡ (11.85평)	124.19㎡ (37.56평)	4.20㎡ (1.27평)	3.98㎡ (1.20평)	72.11㎡ (21.81평)	80.29㎡ (24.28평)	204.47㎡ (61.84평)	
소 계	200 세대	26.25% (100.00%)	12,873.00㎡ (3,894.08평)	1,333.10㎡ (403.24평)	4,528.66㎡ (1,369.92평)	5861.76㎡ (1,773.16평)	18,734.76㎡ (5,667.26평)	636.05㎡ (192.40평)	602.49㎡ (182.25평)	10,921.86㎡ (3,303.86평)	12,160.40㎡ (3,678.51평)	36,895.16㎡ (11,161.78평)	
21 평형 49타입	7 세대	0.92% (1.25%)	49.99㎡ (15.12평)	4.90㎡ (1.48평)	17.59㎡ (5.31평)	22.49㎡ (6.80평)	72.48㎡ (21.92평)	2.47㎡ (0.74평)	2.34㎡ (0.70평)	42.41㎡ (12.82평)	47.22㎡ (14.28평)	119.70㎡ (36.20평)	
26 평형 59타입	211 세대	27.69% (37.54%)	59.99㎡ (18.14평)	6.28㎡ (1.87평)	21.10㎡ (6.38평)	27.38㎡ (8.25평)	87.29㎡ (26.40평)	2.96㎡ (0.89평)	2.81㎡ (0.84평)	50.90㎡ (15.39평)	56.67㎡ (17.14평)	143.96㎡ (43.54평)	
32 평형 74타입	101 세대	13.25% (17.97%)	74.99㎡ (22.68평)	7.20㎡ (2.17평)	26.38㎡ (7.98평)	33.58㎡ (10.15평)	108.57㎡ (32.84평)	3.71㎡ (1.12평)	3.51㎡ (1.06평)	63.62㎡ (19.24평)	70.84㎡ (21.42평)	179.41㎡ (54.27평)	분양
37 평형 84타입	220 세대	28.87% (39.15%)	84.99㎡ (25.70평)	9.30㎡ (2.81평)	29.90㎡ (9.04평)	39.20㎡ (11.85평)	124.19㎡ (37.56평)	4.20㎡ (1.27평)	3.98㎡ (1.20평)	72.11㎡ (21.81평)	80.29㎡ (24.28평)	204.47㎡ (61.84평)	
48 평형 112타입	25 세대	3.02% (4.09%)	112.56㎡ (34.05평)	10.86㎡ (3.29평)	39.61㎡ (11.98평)	50.49㎡ (15.27평)	163.07㎡ (49.32평)	5.56㎡ (1.68평)	5.27㎡ (1.59평)	95.52㎡ (28.89평)	106.35㎡ (32.17평)	269.41㎡ (81.49평)	
소 계	562 세대	73.75% (100.00%)	41,868.95㎡ (12,665.35평)	4,365.97㎡ (1,320.70평)	14,728.31㎡ (4,453.61평)	19,095.28㎡ (5,776.32평)	60,964.23㎡ (18,441.67평)	2,068.72㎡ (625.76평)	1,959.57㎡ (592.77평)	35,522.94㎡ (10,745.68평)	39,551.23㎡ (11,964.24평)	100,515.46㎡ (30,405.92평)	
합 계	762 세대	100.00%	54,741.95㎡ (16,559.43평)	5,699.07㎡ (1,723.96평)	19,257.97㎡ (5,825.53평)	24,957.04㎡ (7,549.50평)	79,698.99㎡ (24,108.94평)	2,704.76㎡ (818.19평)	2,562.06㎡ (775.02평)	46,444.80㎡ (14,049.53평)	51,711.63㎡ (15,642.76평)	131,410.62㎡ (39,751.71평)	

■ 근린생활시설 면적표

구 분		전용면적	공용면적	소 계	기타공용	지하주차장	합 계	비 고
근린생활시설	지상1,2층	690.00㎡ (208.73평)	190.00㎡ (57.48평)	880.00㎡ (266.20평)	208.28㎡ (72.39	1,085.84㎡ (328.23	2,204.33㎡ (666.81평)	
	지하1층	858.88㎡ (259.55평)	145.19㎡ (43.92평)	904.02㎡ (152.47평)	124.44㎡ (37.64	564.27㎡ (170.66	1,192.74㎡ (360.80평)	
합 계		1,548.88㎡ (317.27평)	335.19㎡ (101.40평)	1,784.02㎡ (418.67평)	332.72㎡ (100.63	1,649.32㎡ (498.92평)	3,397.07㎡ (1,027.61평)	

*본 자료의 계요는 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

2 건축배치도

1. 배치도



2. 평형별 배치도



3. 동선 계획도



보행 동선계획



비상차량 동선계획

4. 공동이용시설 계획도



지상층 주민공동시설



지하층 주민공동시설

Ⅵ. 토지·건축물 조서

1 토지조서

2 건축물조서

Ⅵ. 토지·건축물 조서

1 토지조서

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용도지구	도시계획시설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
계	-	-	31,618.80	20,619.00	준공업지역	-	-	-	-
1	양평동 1가 20	대	20,567.60	20,567.60	준공업지역	-	교통시설 공간시설 (소공원)	사유지	주거용
2	양평동 1가27-1	도	11,051.20	51.40	준공업지역	-	교통시설	시유지	비주거용

2 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	준공년도	규모			노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
계	양평동 1가 20	-	-	5		1982					
1	양평동 1가 20	아파트	철근콘크리트조	-	8	1982	576.20	9,122.01	1층/15층	불량	1동
2	양평동 1가 20	아파트	철근콘크리트조	-	8	1982	576.20	9,122.01	1층/15층	불량	2동
3	양평동 1가 20	아파트	철근콘크리트조	-	8	1982	576.20	9,122.01	1층/15층	불량	3동
4	양평동 1가 20	상가	철근콘크리트조	-	31	1982	436.70	2,014.89	1층/2층		상가동
5	양평동 1가 20	아파트	철근콘크리트조	-	9	1982	648.28	10,236.35	1층/15층	불량	5동

※ 상가(1982.04.06, 철근콘크리트조)에 대하여는 안전진단을 실시하지 않아 노후·불량건축물을 판단하기 어려워 노후·불량건축물에서 제외함.

Ⅶ. 별첨

붙임1: 관계부서(기관) 협의의견 및 조치계획('25.03.18. ~ '25.04.29.)
붙임2: 2026년 제4차 정비사업 통합심의 조치계획('26.03.05.)
붙임3: 경관성검토서
붙임4: 교통성검토서
붙임5: 환경성검토서
붙임6: 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

■붙임1: 관계부서(기관) 협의의견 및 조치계획
(‘25.03.18. ~ ’25.04.29.)

붙임1. 관계부서(기관) 협의의견 및 조치계획('25.03.18. ~ '25.04.29.)

1 개요

- 협의기간 : 2025. 03. 18. ~ 2025. 04. 29.
- 협의의견 : 25개 기관(부서) / 전체의견 67건
- 조치결과 : 반영 48건, 부분반영 1건, 추후반영 18건

구분	합계	반영	부분반영	추후반영	미반영	비고
계	67	48	1	18	-	-
서울시	25	10	1	14	-	-
영등포구	33	30	-	3	-	-
기타	9	8	-	1	-	-

〈이하 여백〉

2 관계부서(기관) 협의의견

1. 서울시

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
1	공동주택과	• 기 결정된 공원을 삭제하려면 주변현황에 대한 면밀한 조사및 분석을 거쳐 대체 공공시설 제안 등 공공기여 방안 고민 필요 - 기정(안) 대비40%(223세대) 세대수가 증가하여 고밀단지가 됨에도 공원은 삭제하여 공공 오픈스페이스에 대한 고려 부족	• 기정 공원계획은 '2010 도시·주거환경정비기본계획' 상 의무 정비기반시설(2㎡/세대)로 인해 결정된 공원으로, '2030 도시·주거환경정비기본계획' 및 '도시공원법'에 따른 공원·녹지 의무 확보 미대상이며, 영등포구는 서울시 자치구 중 임대주택 세대수가 부족한 자치구(21위/25개)로 금회 정비계획 변경을 통해 공원 대신 공공주택 공급을 계획함 • 또한, 대상지 도보권내 우수한 녹지공간(하천, 공원 등) 입지 - 반경 250m내: 공원 4개소(조성예정 2개소) - 반경 500m내: 공원 6개소(조성예정 3개소),하천1개소 • 따라서, 기정에 조성된 공원은 삭제하되, 공원의 기능과 성격은 유지할 수 있도록 공공 오픈스페이스로서의역할을 수행할 수 있도록 기 공원 결정위치에 공개공지를 조성하겠음	반영 [첨부1]
2		• 구역동측 영등포로12길(중로 3-1)변 단지 진출입구 도로는 기 결정된 계획과 같이 선형을 일직선으로 조정 필요	• 기정과 동일하게 동측변진출입구변 도로를 구역내 포함	반영 [첨부2]
3		• 높이계획은 주변 건물 층수및 스카이라인을 고려하여 검토	• 영등포로(30m)변은 주변 개발흐름을 고려하여 17층~49층으로 랜드마크화, • 주요 도시축인목동과 여의도의 스카이라인을 연결하는 일부 고층 배치를 통해 외부공간 확보와 개방감을 확보할 수 있도록 계획 • 문래북로변(20~23m)은 주변의 생활가로를 고려한 10층~29층 규모의 계획을 고려하여 계획함	반영 [첨부3]
4		• 북측영등포로변 건축한계선 조정(10m→3m)은 통행량, 보도폭, 건물 높이(최고 49층)로 인한 가로변 위압감 등을 고려하여 재검토 - 여의도의 경우폭 35m 도로(여의대방로)는 10~13m(11층 이상), 폭 20~25m 도로(여의나루로)는 5~8m(11층 이상) 건축한계선 적용	• 북측 영등포로변 건축한계선은 건축물 높이계획을 고려하여, 당초와 동일하게 10m를 유지함 • 해당 도로변은 유동인구가 많지 않고,현황보도가 약4m로 보도형 전면공지 3m 조성하여 전체 보행공간은 7m를 확보 - 동측변 업무시설(공사중)은 보도형 전면공지 2m를 조성, 서측변 업무시설(공사중)은 건축선 3m를 보행공간으로 조성하여 전체 보행공간은 6~7m확보되므로, 보행연속성 확보 가능	반영 [첨부4]

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
			• 건축한계선 10m중 7m는 식재조성하여 보행자의 시각적 위압감을 해소하고 도로변 소음 차단을 위한 식재를 계획함	
5		• 열린단지, 돌봄시설 등 허용용적률 인센티브 적용하여 외부에 개방되는 시설은 외부에서 이용이 편리한 가로변으로 계획 검토	• 허용용적률 인센티브를 적용한 열린 단지는 연도형 상가 배치, 담장 미설치, 무더위 쉼터를 포함한 조경계획 등을 통해 개방성을 확보하였으며, • 돌봄시설은 인근 주민의 접근성을 고려하여 북측 도로변(통학로)에 배치함으로써 외부 이용도 가능하도록 계획	반영 [첨부5]
6	임대주택과	• 전용면적 60㎡ 이하의 공공주택을 활용하여 전용면적 84㎡의 공공주택을 공급하는 계획에 대해 검토하여 주시기 바람.	• 전용면적 60㎡이하의 공공주택 일부를 전용면적 84㎡이상의 공공주택으로 변경 공급하였음	반영 [첨부6]
7		• 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획하여 주시기 바람.	• 공공주택은 소셜믹스되도록 분산배치 하였음	반영 [첨부6]
8		• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 (변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	• 공공임대주택은 유사한 규모(타입구분 없이)의 주택 전체를 대상으로 공개추첨으로 선정하며, 공개추첨시기는 토지소유자들의 동호수선정 이전 또는 함께 추첨토록 하겠으며, 관리처분계획 수립시 반영한 공개추첨계획서를 작성하여 서울시와 사전협의 하겠음	추후 반영
9		• 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	• 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감으로 계획 및 시공하겠음하여 서울시와 사전협의 하겠음	추후 반영
10		• 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	• 공개추첨 이행 후 일반분양공고가 시행될 수 있도록 자치구에서 조치하겠음	추후 반영
11		• 공공주택 200세대는 장기전세주택으로 공급 예정	• 공공주택 200세대는 장기전세주택으로 공급할 수 있도록 하겠음	추후 반영
12	도시계획 상임기획과	• 기정 계획상 도시계획시설(중로 1-1)변 완화차로 삭제 계획은 개발사업 추진에 따른 교통 부영향을 고려하여 차도형 전면공지 조성을 통한 완화차선 확보 필요성 검토.	• 기 보도가 설치된 구간이므로 차도형 전면공지 조성은 불가하여, 기존 보도를 삭제하여 완화차로를 계획하고 삭제된 보도의 기능을 대체하기 위하여 보도형 전면공지를 계획함	부분 반영 [첨부7]
13		• 대지조성계획은 대상지 주변 도로레벨을 고려하여 구체적으로 제시하고, 이와 연계하여 비상차량동선계획 제시 필요.	• 비상차량의 원활한 진입을 위해 주변 도로 레벨과 연계한 단지 내 자연 경사를 활용하여 동선을 계획하였으며,	반영 [첨부8]

<table>
<tr><th>연번</th><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>반영여부</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>단지 내부는 평탄화된 지형으로 조성하여 비상차량 운행에 지장이 없도록 하였음</td><td></td></tr>
<tr><td>14</td><td></td><td>• 건축물 높이계획(155m)은 대상지 주변 개발사업(양평제13구역, 양평제12구역 등) 계획상 높이계획을 고려하여 적정성 검토 필요.</td><td>• 연번 3번 조치계획 참고</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>15</td><td rowspan="2">수변감성
도시과</td><td>• 공통사항
기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)와 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영
- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함
- 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도 배출이 최소화 되도록 계획</td><td>• 추후 계획확정시 개발로 인한 영향이 최소화하도록 저영향 개발기법과 유휴물자원 활용체계를 검토하도록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>16</td><td>• 빗물관리
"서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지 – 환경 – 자료실 – 물관리 에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함.
- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형시설 등 빗물관리시설 설치
※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정 내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table>
<tr><th>구 분</th><th>공공
교육</th><th>공원
녹지</th><th>교통
기반</th><th>민간
(대규모)</th><th>민간
(소규모)</th></tr>
<tr><td>빗물분담량
(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr>
</table>
※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이</td><td>• 빗물관리시설을 적법하게 계획하고 설치하겠으며, 본 사업은 대지면적 1만 m2 이상으로 서울시 자문위원 의견을 받아 조치하고 사업시행인가시 협의 진행하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
		상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만 - 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치) -「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획 ※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례" 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)		
17		• 물재이용 ○ "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, ○ "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제9조 및 "서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례" 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	• 본 사업은 대지면적 1만m2 이상으로 중수처리시설 법률 및 조례에 해당하여 사업시행인가시 협의 진행하겠음	추후 반영
18		• 토양 ○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 기타(난방유 저장탱크 등) ○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조의3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	• 기존 건축물 철거 후, 기존 정화조 인근으로 총 5지점에 대해 토양오염도 조사를 실시할 계획으로 토양오염도 조사 결과에 따라 토양오염우려기준(1지역)을 초과할 경우 관련 규정에 따라 토양오염신고 실시 후,「토양환경보전법」 및「토양정밀조사의 세부방법에 관한 규정」에 의거하여 토양정밀조사(개황조사 및 상세조사)를 통한 원인분석 및 토양정화를 실시할 계획임	추후 반영
19		• 지하수 ○ 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회	• 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하여 시공하도록 도면에 수록하였음 • 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수	추후 반영

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
		로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) [1] 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15) ○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부 ‣ 담당자 : 김선호(☎02-2133-3777), 이메일 : prostaff@seoul.go.kr ‣ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속→열린마당→자료실→번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)] ○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의 ○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 ※ 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」 주요내용 - 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)	위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) 해야함을 도면에 수록하였음 • 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하여야 함을 도면에 수록하였음 • 「서울특별시 유출지하수활용 가이드라인」을 참고하여 유출 지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하여야 함을 도면서 수록하였음	

<table>
<tr><th>연번</th><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>반영여부</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr>
<tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
<tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
</table>
- 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr>
<tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr>
<tr><td>하천 인근 (500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr>
<tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>소방서 인근, 구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr>
</table>
▸ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드(홈페이지 접속→열린마당→자료실→게시물 번호 9)
</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>20</td><td></td><td>○ 유출지하수의 이용 등 관련
- 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며,
- 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함.
※ 지하층 공사 완료 기준
▸ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료
▸ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료
- 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신</td><td>• 향후 지하수 유출량 검토 후 유출지하수발생 현황을 관할구청에 신고토록 하겠으며, 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고토록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
		고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계단계에서부터 이용계획의 반영이 필요		
21		• 물놀이형 수경시설 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	• 추후 실시설계시 물놀이형으로 설치할 경우 설치·운영 신고서를 서울시에 제출토록하겠음	**추후 반영**
22	**물재생 시설과**	• "양평동 신동아아파트 재건축정비사업"은 현재 정비계획 결정단계이므로 「오염총량관리 기본방침」제29조에 의거하여 사업시행 계획인가 단계전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바랍니다.	• 사업시행인가 전 수질오염 총량 검토서를 작성하여 서울시와 사전 협의 하겠음	**추후 반영**
23	**조경과**	• 수목 식재계획 - 계획수립 시 사업구역 내 소중한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행 시 적극 이행 필요 ※ 필요시 해당 자치구(영등포구 정원도시과)와 사전협의하여 추진 - 수목식재 시 녹지량 확충차원에서 다채로운 녹지공간 및 쾌적한 환경 조성을 위해 수종의 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요 - 차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요 (붙임「서울시 미세먼지 저감 권장수종」참조) - 사업부지내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토 필요	• 계획수립시 기존 수목현황조사를 실시하여 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식). 기증(기부)계획 수립하여 사업시행 시 적극 이행하겠으며, 필요시 자치구와 사전협의토록 하겠음 • 수목식재시상록 및 낙엽관목을 추가하여 쾌적한 환경을 조성토록하며, 도로변과 인접한 곳은 미세먼지저감수종으로 적용하고, 현장여건을 충분히 검토한 후 일조권을 고려하여 식재설계하겠음	**추후 반영**
24		• 입체녹화 관련 - 옥상녹화 관련 세부사항은「서울시 옥상녹화 가이드라인」등 반영 설계 (서울시 홈페이지 - 분양별정보 - 환경 - 자료실 - 공원 참조) - 옥상녹화시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 필요 - 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재시「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」참조 - 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화	• 「서울시 옥상녹화 가이드라인」에 의하여 반영 설계하였음 • 유지관리를 위해 관리동선을추후 확보하겠음 • 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」하여 설계하겠음 • 옹벽부 일부 벽면녹화를 추가하겠음 • 옥상녹화에 식재패턴을주어 풍성한 녹지공간을 조성 할 수 있도록 하겠음	**반영**

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
		추가 조성에 대한 검토 필요 "도시구조물 벽면녹화 기법", "그린커튼(Green Curtain) 조성지침" 등 참고 (서울시 홈페이지 - 분야별정보 - 환경 - 자료실 - 공원 - 공지 참조) - 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요		
25		• 기타사항 - 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수 - 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」 규정을 준수하시기 바람 - 평의자, 파고라 등 신규 설치시 "서울우수공공디자인 디자인가이드북"참고 (홈페이지 주소 http://sgpd.seoul.go.kr/) - 녹지 내 수목식재 시 '서울시 매력가든 디자인 가이드라인' 참조 - 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 영등포구(정원도시과)와 협의하여 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 '서울특별시 도시숲 등의 조성관리 심의위원회'의 가로수 심의 필요 - 사업시행계획인가 변경 시에는 우리 부서에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 할 것	• 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」 제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수하겠음 • 추후 시방서에 「소나무재선충병방제특별법」규정을 명시하겠음 • 평의자, 파고라 등 신규 설치시 "서울우수공공디자인 디자인가이드북"을 참고하여 추후 반영하겠음 • 실시계획인가 변경시가로수 조성 공간을 확보하여 조성하겠음 • 사업시행계획인가 변경시 서울시 조경과 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 하겠음	**추후 반영**

〈이하 여백〉

2. 영등포구

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
26	가로경관과	• 도로점용관련 - 계속점용 : 행정재산을 계속점유하는 차량진출입로의 설치 등 점용사유 발생 시 가로경관과 가로행정팀에 사전 협의 하시기 바람. - 일시점용 : 공사용 일시점용 등의 사유 발생 시 가로경관과 보행친화팀에 사전 협의하시기 바람	• 계속 점용은 해당사항이 없으며 일시점용등의 사유 발생시, 사업시행인가, 착공 전에 사전협의 후 허가신청 하겠음.	반영
27	환경과	• 공동주택은 「주택건설기준등에관한 규정」 제9조제2항 및 공동주택의 소음측정기준(국토교통부고시 제2017-558호)에서 정한 방법에 따라 주택법 제15조 규정에 따른 사업계획승인 및 같은 법 제49조 규정에 의한 사용검사(임시사용승인) 신청시 관계 서류에 소음도 측정 및 예측기관에서 실시한 실외, 실내 소음도측정결과 평가 보고서를 환경과로 제출할 것.	• 추후 주택법 제15조 규정에 따른 사업계획승인 및 같은 법 제49조 규정에 의한 사용검사(임시사용승인)신청시 관계 서류에 소음도 측정 및 예측기관에서 실시한 실외, 실내 소음도 측정결과 평가 보고서를 환경과로 제출토록 하겠음	추후 반영
28		• 「주택건설기준등에관한규정」 제9조의2(소음 등으로부터의 보호) 규정에 따라 공동주택, 어린이놀이터, 의료시설, 유치원, 어린이집 및 경로당은 제1항제1호에 따른 공장 및 제2호에 따른 위험물 저장 및 처리시설로부터 수평거리 50미터이상 떨어진 곳에 배치하여야 함.	• 주택건설기준등에관한규정제9조의2(소음 등으로부터의 보호) 규정에 따라 공동주택, 어린이놀이터, 의료시설, 유치원, 어린이집 및 경로당을 • 제1항제1호에 따른 공장 및 제2호에 따른 위험물 저장 및 처리시설로부터 수평거리 50미터 이상 떨어진 곳에 배치하여 계획하였음. • (사업부지 반경 50m안에 공장 및 위험물 저장 및 처리시설 없음.)	반영
29		• 대기환경보전법 제43조 규정에 따라 착공 전까지 비산먼지 억제를 위한 조치계획 및 저감대책을 마련하여 비산먼지 발생사업 신고를 이행한 후 공사를 시행할 것.	• 사업구역 착공 전 비산먼지 저감대책을 마련하여 비산먼지 발생사업신고를 이행한 후 공사를 시행하겠음.	반영
30		• 소음·진동관리법 제22조 규정에 따라특정공사 신고대상 장비를 5일 이상 사용할 경우 공사 착공 전까지 방음·방진시설 설치 계획 및 그 밖의 소음·진동 저감대책을 마련하여 특정공사 사전 신고를 이행한 후 공사를 시행할 것.	• 소음·진동관리법에 따라 공사시행 전 방음·방진시설설치 계획 및 그 밖의 소음·진동 저감대책을 수립하여 특정공사 사전신고를 이행한 후 공사 시행하겠음.	반영
31		• 건축현장 부지 인근 주민의 오전시간대 평온한 환경 유지를 위해서 주말 및 공휴일작업시 오전08시 이전 소음발생작업을 절대 금지할 것.	• 공사시주말 오전 08시 이전 및 공휴일 작업시특정장비사용을 중지하겠음.	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
32		• 상기 건축 현장 부지는 인접한 곳에 평온한 환경을 요하는 주거시설이 위치하여 소음·진동, 비산먼지 발생에 따른 집단적인 피해가 우려되므로 상기 사전신고시 제출한 대책 외 추가로 선제적인 소음 · 먼지 저감대책(착공시부터 특정공사 완료시까지 소음·진동 공정시험기준 규정에 따른 공사 소음·진동의 주기적측정 및 관리, 이동식 에어 방음벽 보강설치, 특정공사 장비 작업시간조정 등)을 수립 · 시행할 것.	• 공사시 소음 및 미세먼지 발생을 최소화하기 위해 대기 및 소음상시모니터링 기기 설치, 살수차 및 분진흡입청소차량 운행, 공회전금지, 특정공사장비 작업시간 조정 등과 같은 추가 저감대책을 수립하였음.	반영 [첨부9]
33		• 공사 부지에 오염토양이 발견될 경우에는 토양환경보전법 제11조에 따라 지체없이 우리 구에 신고하고 토양관련 전문기관으로부터 토양오염 우려기준 초과여부에 대한 조사를 실시한 결과를 우리 부서에 제출할 것.	• 공사 부지에 오염토양이 발견될 경우 토양환경보전법에 따라 관련구청에 신고하고, 토양정밀조사를 시행하여 관련 자료를 환경과에 제출하겠음.	반영
34		• 「실내공기질관리법」 제11조(오염물질 방출 건축자재의 사용제한 등) 제1항 규정에 따라 다중이용시설(같은법 제3조, 시행령 제2조 적용대상) 또는 공동주택을 설치하는 자는(개·보수를 포함) **① 환경부가 고시한 시험기관으로부터 오염물질 방출 여부 확인후 적합을 받은 건축자재만을 사용하여야 함** - 적용대상: 접착제, 페인트, 실란트, 퍼티, 벽지, 바닥재, 목질판상제품 등 7종 - 사용가능 건축자재 **②「건축법」 제22조에 따른 사용승인 및 「주택법」 제49조에 따른 사용검사시 공사감리자가 적합확인 건축자재 사용여부를 검사하고 감리완료보고서에 검사한 내역을 작성한 후 아래 서류 첨부하여 환경과로 제출** - 제출서류: 실내재료마감표, 건축자재 시험확인서, 납품서 등 - 제출시기: 사용승인 및 사용검사 신청시 	• 건축자재의 경우 환경표지인증, 친환경건축자재(HB마크) 등을 득한 제품을 사용토록 하고, 감리완료보고서에 관련 제출서류 등을 사용승인 및 사용검사 신청시 환경과로 제출하겠음.	반영 [첨부10]
35		• 100세대 이상 공동주택 입주전에 시공자는 실내공기질 관리법 제9조 및 같은법시행규칙 제7조 규정에 따라 실내오염물질을 측정하여 그	• 본 사업은 100세대 이상 공동주택으로 실내공기질관리법에 따라 입주예정자의 입회하에실내공기질을 측정하여 영등포구청에 제출하고, 입주 개시전입	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
		결과를 구청에 보고하고 입주민에게 공고하여야 하며, 같은 법 시행규칙 제6조에 따라 측정과정에 입주예정자를 입회시킬 것. • ① 측정항목: 포름알데히드, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 자일렌, 스티렌, 라돈 • ② 공고방법: 주민 입주7일전부터 60일간 입주민들이 잘 볼 수 있도록 공고	주민들이 잘 볼 수 있는 장소에 공고하겠음.	
36		• 태양광 설비 설치 시에는 "서울특별시 태양광설비의 설치와 관리 등에 관한 기준" 및"신재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침(한국에너지공단)"을 준용할 것.	• 서울특별시 태양광설비의 설치와 관리 등에 관한 기준의 대상설비 해당사항이 아니며, • 신재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침을 설계계획에 준용하였음.	반영
37		• 건설폐기물 배출자는 당해 공사 착공전에 폐기물의 종류별 발생예상량을 조사하여 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제17조 규정에 의거 건설폐기물 처리계획서를 공사 착공 전에 제출하여야 함.	• 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률에 따라 • 건설폐기물 처리계획서를 공사 착공전에 제출하겠음.	반영
38		• 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설(여과조쇄석, 부패탱크)을 설치하여야 하며, 강제 펌핑시에는 악취가 발생되므로 방류조에 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 악취방지시설인 공기공급장치(링브로워)를 설치할 것.	• 사업구역 내 정화조를 설치할 계획으로 하수배출과정에서 악취 발생을 최소화하기 위해 공기공급장치를 설치 반영하였음.	반영
39		• 정화조 관리실은 다음의 사항을 설계에 반영할 것 **① 정화조 관리실 진출입 계단 설치** - 부득이 사다리를 설치할 경우 안전설치 기준에 맞게 설치 **② 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 권고** **③ 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관(3인치, 스테인리스) 설치**	• 관리실 진출입시계단설치, 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상확보, 관리실 지하2층 계획으로 설계에 반영하였음.	반영
40		• 빗물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조, 제9조 규정에 따라 중수도 또는 빗물이용시설 설치 대상인 경우, 건축허가 승인 신청이나 건축신고 전에 설치신고를 할 것	• 협의 의견에 따라 빗물이용시설에 대해 사업시행인가시 설치신고하겠음.	반영
41		• 서울특별시 하수도 사용 조례」 제21조 규정에 의거 유출지하수 60톤/월 이상 발생 시 하수도 사용개	• 유출지하수가 일정량 이상 발생할 경우 발생 현황을 신고하고, 지하층 공사 완료 후에도 유출지하수가 지속적	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
		시 신고를 하여야 하고, 「지하수법」 제9조의2 규정에 의거공공기관 또는 지방공기업이 건축하는 건축물, 환경부령으로 정하는 규모 이상의 건축물에서 30톤/일 이상의 유출지하수 발생 시 발생 현황을 신고하여야 하며, 지하층 공사 완료 후에도 유출지하수 지속 발생 시 이용계획을 수립·신고 할 것.	으로 발생할 경우 이용계획을 수립하여 신고하겠음.	
42		• 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 및 「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 따라 자주식 주차장 총 주차면 수가 50면 이상인 경우 일정 비율(환경친화적 자동차 충전시설 5% 이상 및 전용주차구역 5% 이상)을 확보해야 하며, 이 비율에 따른 충전시설의 개수가 10기 이상인 경우 1기 이상을 급속충전시설로 설치해야 함. 아울러, 충전시설 설치 시 화재 위험 등에 대비하고자 야외 주차장에 설치할것을 권고하며 부득이 하게 지하주차장에 설치 시 그 시설을 지하1층에 설치하고 전기차 및 충전시설 화재예방 관련 열화상 카메라 등의 안전시설을 갖출것을 권고함.	• 전기차 구역 자주식주차장 총 주차면(충전시설,전용주차구역) 수 10%이상 및 급속 충전시설 확보하였으며지하 1,2층 전기주차배치로 전기차 및 충전시설 화재예방을 위한 전기차구역 전용 카메라를 적용하였음.	**반영 [첨부11]**
43	**정원도시과**	• 양평동1가 20번지 일대 신동아아파트 재건축정비계획 결정(변경)(안) 관련 협의 요청한 건에 대한 조경부분 검토 결과 계획면적 및 세부기준(식재기준 등)이 규정에 적합하나, 우리 구 건축물 조경 수준 향상을 위해 다음 사항을 조건으로 회신합니다. - 관목류는 W0.3은 16주/㎡, W0.4는 9주/㎡ 이상 밀도로 모아심기 - 수목식재 외 노출면에는 우기시 토사유실 및 비산먼지 발생 저감을 위하여 양지에는 잔디 피복을 음지에는 맥문동을 49본/㎡ 이상 밀도로 완전피복 - 계획된 소나무류는 시, 군, 구 산림부서 등(국유림은 국유림관리소)에서 소나무류 생산확인표를 발급받아 이동/식재하고 사용승인시 제출 - 식재지역에는 관수시설 설치 적극 반영할 것 - 부적기 수목식재시 고사 위험성이 높아지므로 겨울철, 혹서기(한여름) 나무 심	• 추후 관목류는 W0.3은 16주/㎡, W0.4는 9주/㎡ 이상 밀도로 식재하겠음 • 추후 양지에는 잔디 피복을 음지에는 맥문동을49본/㎡ 이상 밀도로 완전피복하겠음 • 소나무류는 시, 군, 구 산림부서 등(국유림은 국유림관리소)에서 소나무류 생산확인표를 발급받아 이동/식재하고 사용승인시 제출하겠음 • 추후 식재지역에관수시설 설치 하겠음 • 추후 부적기수목식재시고사 위험성이 높아지므로 겨울철, 혹서기(한여름) 나무 심기를 최대한 피하도록 하겠음 • 추후 시공중허가내용 변경이 있을 경우 사전 협의 하겠음 • 추후 조경시공은 전문조경업체에서 시공하도록 시방서에 표기 하겠음 • 추후 단지 외곽 공사로 가로수 저촉 시 우리 구와 별도 협의하겠음	**추후 반영**

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
		기를 피할 것 〔겨울철 12월~2월, 혹서기 7월~8월〕 - 시공중 허가내용 변경이 있을 경우 사전 협의 할 것 〔건축허가 협의(조건사항 포함)와 다르게 시공시 사용승인 협의불가〕 - 조경시공은 전문조경업체에서 시공(도면 및 시방서에 표기) - 단지 외곽 공사로 가로수 저촉 시 우리 구와 별도 협의할 것		
44	도로과	• 사업대상지 동측도로(영등포로12길)는 도시계획시설(도로) 중로3-1 도로폭(12m)을 확보할 것	• 사업대상지 동측도로(영등포로12길)는 도시계획시설(도로)는 공공기여계획 변경으로 인해 10m로 축소되었으므로, 소로 1류로 변경 계획함	반영
45		• 사업부지와 접한 전체 도로는 차도 및 보도에 대하여 전면 재포장하고, 도로시설물은 전체 신설 필요하며, 세부사항은 사업계획 인가신청 전 우리 부서와 별도 협의 후 시행하기 바람	• 협의의견에 따라 사업부지와 접한 도로는 전면 재포장하며, 도로 및 도로시설물에 관한 세부사항은 착공 전 해당 협의 시행하겠음.	반영
46		• 단지 내 조성되는 보도는 준공 이후 유지관리가 용이하도록 유지관리 책무(사업주체)에 관하여 분양안내문 등에 명시 필요	• 단지 내 조성되는 보도의 경우, 준공 이후 유지관리의 책임 소재가 명확히 될 수 있도록 관련 협의 내용을 반영하여, 유지관리 주체(사업주체 등)를 분양안내문 및 관련 문서에 명시	반영
47	교통행정과	• 향후 교통영향평가 변경심의 또는 변경신고사항이 발생시 이에 대한 적합한 절차가 이행 될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.	• 향후 교통영향평가 변경심의 또는 변경신고 사항이 발생할 경우 이에 따른 변경 절차를 이행하겠음.	추후 반영
48	치수과	• 사업구역 내 발생하는 우·오수는 사업지 주변 공공하수관로에 분산하여 배출 될 수 있도록 계획할 것.	• 사업구역 내 발생하는 우·오수는 사업지 주변 공공하수관로에 분산하여 배출될 수 있도록 검토하여 계획하였음.	반영 [첨부12]
49		• 사업구역 주변의 공공하수관로에 대하여 서울시 방재성능목표를 적용하여 수리검토를 실시하고 용량부족 시 공공하수관로를 확관하도록 계획할 것.	• 사업구역 주변의 공공하수관로에 대하여 서울시 방재성능목표를 적용하여 수리 검토를 실시하고 용량부족시 공공하수관로를 확관하도록계획하겠음	반영
50		• 추후 사업계획승인 신청 시 하수도계획도면, 수리계산서, 상·하수도기술사 검토의견서 등 관련자료를 첨부하여 우리 부서와 협의할 것.	• 상기 내용에 대하여 추후 사업계획승인 신청 시 하수도계획도면, 수리계산서, 상·하수도기술사 검토의견서 등 관련자료를 첨부하여 해당부서와 협의하겠음.	반영
51	어르신 장애인과	• 협의내용: 경로당 관련 적정여부 등 소관 사항 가.「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설)의 기준에 적합하게 경로당 설치 - 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치할 것	• 주택건설기준 등에 관한규정제55조의2 주민공동시설의 기준 (일조 및 채광이 유리한 위치에 설치, 공용의 다목적실과 남녀가 따로 사용할 수 있는 공간을 확보, 급수시설, 취사시설, 화장실 및 부속정원설치)에 적합하게 계	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
		- 오락 및 취미활동, 작업 등을 위한 공용의 다목적실 과 남녀가 따로 사용할 수 있는 공간을 확보할 것 - 급수시설, 취사시설, 화장실 및 부속정원을 설치할 것 나.「서울특별시 주택 조례」제8조의 4(주민공동시설) 및 별표1 (필수 주민공동시설 세부면적기준)에 따른 면적 확보 2. 권고사항 - 경로당이 규모가 확대됨에 따른 단열 등 에너지 절감 방안 마련 - 타 시설물과 구분되어 측정이 가능하도록 전기 및 도시가스 계량기를 구분하여 설치 - 노유자 시설임에 따라 가스 차단기 설치 및 전기 및 에어컨 등을 원격 제어할 수 있는 장치 등을 설치.	획하였으며 법정면적330㎡ 이상 계획하였음. -계획면적: 350㎡	
52		• 양평동 신동아아파트 재건축정비계획 결정(변경) 신청에 따른 편의시설 적정여부에 대한 도면검토 및 협의사항임. - 해당 시설은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」「시행령 별표 1」편의시설 설치 대상 시설(제3조 2호)에 의거하여 편의시설을 설치하여야 하는 대상시설에 포함되나, 정비구역 및 정비계획 변경 신청에 따른 협의 건으로 계획 단계의 개략적인 도면으로는 세부협의에 어려움이 있으므로 사업계획인가(건축허가) 시 세부 협의 바랍니다.	• 협의의견에 따라 어르신장애인과와 해당시설에 대해 사업시행인가시 세부협의 하겠음.	반영
53	부동산 정보과	• 지적에 관한 사항 1. 토지개발사업의 착수·변경 및 완료 신고 가. 본 사업은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조 규정에 의한 토지개발사업에 해당되어 같은 법 시행령 제83조제2항 규정에 따라 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내 부동산정보과에 「도시개발사업 등의 착수(시행)·변경·완료 신고서」에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 신고하여야 합니다. 1) 시행신고 및 변경신고의 경우 가) 사업인가서 나) 지번별 조서 다) 사업계획도 2) 완료 신고의 경우	• 사유 발생시 부동산정보과에 「도시개발사업 등의 착수(시행)·변경·완료 신고서」에 필요 서류를 첨부하여 신고하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
		가) 확정될 토지의 지번별 조서 및 종전 토지의 지번별 조서 나) 환지처분과 같은 효력이 있는 고시된 환지계획서 ※ 다만, 환지를 수반하지 아니하는 사업인 경우에는 사업의 완료를 증명하는 서류		
54		• 지적에 관한 사항 2. 지적측량 가. 착공 전 경계복원측량을 실시하여 경계분쟁이 없도록 하고 사업부지에 제외되는 부분은 지구계 분할을 실시하여야 합니다. 참고로 택지예정좌표측량을 실시하여 사업지구의 정확한 수치 면적을 확정하고 사업인가 내용대로 공사하여 획지선에 부합되도록 하여야 합니다.(권장사항) 나. 공사 완료 후 지적확정측량을 실시하고, 그 측량성과에 따라 준공되어야 합니다. - 지적확정측량 결과 지번변경, 사업면적에 증감이 있을 수 있습니다. - 지적확정측량 결과 사업 계획과 공사현황이 일치하지 않는 경우, 재시공 및 사업계획 변경인가 등의 조치가 필요할 수 있습니다.	• 상세계획 확정 후 필요시 경계복원측량을 실시하고 사업부지에 제외되는 부분은 지구계분할을 실시하며, 공사완료 후 지적확정측량을 실시하여 측량성과에 따라 준공하겠음	반영
55		• 도로명주소 부여 관련 - 설계도서 중 입면도에 건물번호판 설치계획(위치)을 표시하여 주시기 바람 - 기존 도로명주소를 폐지 할 수 있도록 건축물대장을 말소하여 주시기 바람 -「도로명주소법」 제11조에 따라 건물 등의 소유자는 사용승인 전에 건물배치도 및 개요를 첨부한 "건물번호부여 신청서"를 제출하여 건물번호를 부여받아야 함 - 같은 법 제13조에 의거 신청자 부담으로 설치하는 건물번호판을 부동산정보과에서 교부받거나 직접 제작하여 설치하여야 하며, 직접 제작하려는 경우 자율형 건물번호판 설치계획서를 건물번호부여 신청 시 제출하여야 함 - 더불어, 건축물의 특성 등을 고려한 품격있는 도시경관 창출을 위해 "자율형 건물번호판" 설치를 권장하고 있음을 알림 - 법 제26조제4항에 의거 사업지 주변의 주소정보시설(도로명판 등)의 설치· 교체·철거가 필요한 경우 그 비용을 사업시행자가 부담하여야 하므로 반드시 부동산정보과와 사전 협의하여 주시기 바람.	• 추후 설계도서 중 입면도에 건물번호판 설치위치를 표기하고, 기존 건축물대장을 말소토록 하며, 사용승인 전 "건물번호부여 신청서"를 제출하여 건물번호를 부여받아 건물번호판을 설치토록 하겠음. 그 외 사업지 주변의 주소정보시설의 변동이 있는 등의 사유가 발생한 경우, 해당 부서와 협의토록 하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
		• 개발부담금에 관한 사항 - 개발부담금 부과대상 제외사업임.		
56	아동청소년과	• “다함께돌봄사업 사업안내” 지침에는 전용면적이 최소 66㎡(아동 1인당 3.3㎡)이상이나 “일반·융합형 우리동네키움센터 운영매뉴얼” 지침에는 전용면적 최소 80㎡(아동 1인당 4㎡)이상 확보를 권장하고 있으니 이를 준수하여 주시기 바람	• 「일반·융합형우리동네키움센터 운영매뉴얼」에명시된 전용면적 80㎡이상(아동 1인당 4㎡이상) 확보 권고사항을 사업계획에 반영하겠음.	반영
57		• 전용면적은 최소 면적기준으로, 아동의 돌봄 활동을 충분히 지원하기 위한 각종 부속공간(사무공간, 조리공간, 화장실 등) 면적은 별도 확보가 필요함	• 전용면적은 기준에 적합하게 확보하였으며, 사무공간·조리공간·화장실 등 부속공간도별도로 확보하였음	반영
58		• “다함께돌봄 사업안내” 및 “우리동네키움센터 운영매뉴얼”등 관련 지침을 준수하여 설치해야 하며 향후 진행 상황에 대해 아동청소년과로 통보하고 설계 완료 전 세부사항에 대해 사전 협의해야함.	• 전용면적 최소 66㎡ 이상이며 놀이공간, 사무공간,화장실 및 조리공간각각 계획 등관련 지침을 준수하여 계획에 반영하였으며, 사업시행인가 시 관련부서와 세부내용 협의 진행하여 법령 및 세부기준을 준수하여 설계완료하겠음.	반영

3. 기타

연번	구분	협의의견	조치계획	반영여부
59	서울시 교육청	• 학생배치계획(후기고등학교 배정 관련) - 해당 사업구역은 남부학교군 고등학교 배정지역에 해당함 - 다만, 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있음	• 해당 사업지는 남부학교군 고등학교 배정지역에 해당되며 사업추진과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항 등이 발생할 경우 협의를 실시하겠음	반영
60		• 교육환경평가 관련 - 해당 사업지는 사업 구체화에 따라 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조 제1항에 따라 교육환경평가서 제출 대상임 - 인근 학교 학생들의 학습권 보호를 위해 교육환경보호에 대한 인근 학교(유치원 포함), 남부교육지원청, 우리 교육청과의 협의가 필요한 경우 적극적인 참여 및 협조 필요 - 향후 사업 추진 시 공사차량 운행 등에 따른 학생 통학안전 침해 방지를 위해 등·하교 시간 공사차량 진입·운행 제한 및 충분한 안전대책 마련 필요 (표지판, 안전요원, 철제 보행자 안전통로, 미	• 교육환경평가서를 남부교육지원청에 제출하였음 • 교육환경보호구역 내에 있는 대상학교의 학습권보호를 위해 사업시행자는 적극 참여 및 협조하겠음 • 공사 차량 운행에 따른 통학 안전대책을 수립하고 인접 학교와 충분히 협의를 통해 공사 착공 후 안전대책을 반드시 이행토록 하겠음	반영

		세먼지·석면 안전대책 등)		
61		• 기타사항 - 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 및 교육환경보호 관련) 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의 필요 - 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 남부교육지원청과 별도 협의 필요	• 추후 면적 및 세대수증가 등으로 추가 협의사항 및 증축 소요가 발생된 것으로 판단 될 경우 교육지원청과 협의를 진행토록하겠음 • 본 사업으로 인한 학생 분산배치가 필요할 경우 등에는 지속적 협의를 통해 학생배치에 문제가 되지 않도록 하겠음	**추후 반영**
62	**남부교육 지원청**	• 학생배치 - 본 사업에 의한 공동주택 건설로 학생수 증가가 예상되며 초등학교(영문초) 최소 4학급, 중학교 최소 2학급 규모의 학급 증설이 필요할 것으로 판단되는바, 향후 학급 증설에 소요되는 비용 부담과 관련하여 사업시행자와의 구체적인 사항에 대한 협의가 필요함 - 아울러, 향후 주택 공급 방식, 면적, 입주시기 등 사업에 대한 변경 사항 발생 및 학교 인근 주택개발사업 추진 여부에 따라 학생배치에 관한 사항이 변동 될 수 있으니, 이 경우 반드시 우리교육지원청과 재협의가 필요함	• 사업시행인가 진행 시, 초등학교와 중학교의 학급 증설에 관한 비용 부담을 교육지원청과 협의토록 하겠음 • 추후 면적 및 세대수 증가 등으로 추가 협의사항 및 증축소요가 발생된 것으로 판단될 경우, 교육지원청과 협의를 진행토록 하겠음	**반영**
63		• 교육환경 보호:「교육환경 보호에 관한 법률」제6조 제1항 제4호 및 제5호에 따라 변경된 내용을 포함하여 교육환경평가서를 작성 및 제출하여 주시기 바람.	• 교육환경평가서를 작성 및 제출하여 유관부서 협의하였음	**반영**
64	**영등포 경찰서**	• 사업지 동측 · 서측 (영등포로12길·선유서로) - 어린이보호구역 통합표지판 개선 및 노면표시, 속도제한 안전표지 및 노면표시 설치 - 주·정차 금지(안전표지 및 노면표시) 설치 - 미끄럼방지 포장 - 횡단보도 바닥신호등 및 투광기 설치 - 보도 확폭(최소 기준 이상 확보)	• 사업지와 인접한 동측 영등포로12길 및 서측 선유서로는 현재 어린이보호구역으로 지정되어 있으며, 어린이보호구역 내 교통안전시설물(어린이보호구역 통합표지판 및 노면표시, 속도제한 표지판 및 노면표시, 주정차금지표지판 및 노면표시, 미끄럼방지포장, 노란색 신호등등)이 기 설치되어 운영중 • 또한, 사업지 인접도로의 보도폭은 B=2.0m 이상 설치되어 운영중 • 금번 보완시사업지 남서측 및 남동측 교차로에 보행자 바닥신호등 및 투광기를 설치해 어린이 보행자의 통행 안전성을 확보하였으며, • 인접부지 개발에 따른 대각선횡단보도 설치 및 운영방안을 반영하였음. • 이에 따른, 교통안전시설물 설치 및 운영과 관련하여 준공 전 영등포경찰서와 사전 협의 후 이행하겠음.	**반영**
65		• 사업지 남측·동측 접속지점 (영등포로12길·문래북로) - 대각선 횡단보도 바닥신호등 및 투광기 설치 - 대각선 횡단보도 운영 개선안 수립		**반영**
66		• 종합의견 - 사업지는 어린이보호구역(청은유치원·영문초등학교) 및 인접지로 미끄럼방지(암적색)포장, 고원식 횡단보도 설치, 바닥신호등 설치, 보행자용 방호울타리 설치, 투광기 설치, 옐로우카펫 설치 등 어린이 보행자 보호 교통안전 환경 개선책 적극 검토하시기 바랍니다. - 교통안전시설(횡단보도, 노면표시, 교통신호기*노란색신호등) 설치·운영에 대해서는 준공 전 우리경찰서와 사전 협의(심의)하시기 바랍니다.		**반영**
67	**수도방위 사령부**	• 검토결과 : 동의(협의불필요) 1) 상기 협의지역은 대공방어협조구역으로 설정된 지역으로 행정위탁고도는 해발165m입니다.	• 건축물의 높이는 153,950m(49F)로 옥탑층 기계실에 따라 해발고도가 165m 초과할 경우 육군수도방위사령	**반영**

		2) 해당 건축물의 협의고도는 해발 163.55m로서 행정위탁고도를 초과하지 않습니다. 3) 따라서 방공작전에 제한사항이 없으며, 군과 별도 협의 없이 행정안·허가기관에서 업무처리가 가능합니다. 4) 단, 향후 사업계획변경 등으로 해발고도가 165m를 초과할 시 육군 수도방위사령부와 반드시 협의를 진행해야 합니다.	부와 협의를 진행하겠음	

〈이하 여백〉

3 첨부자료

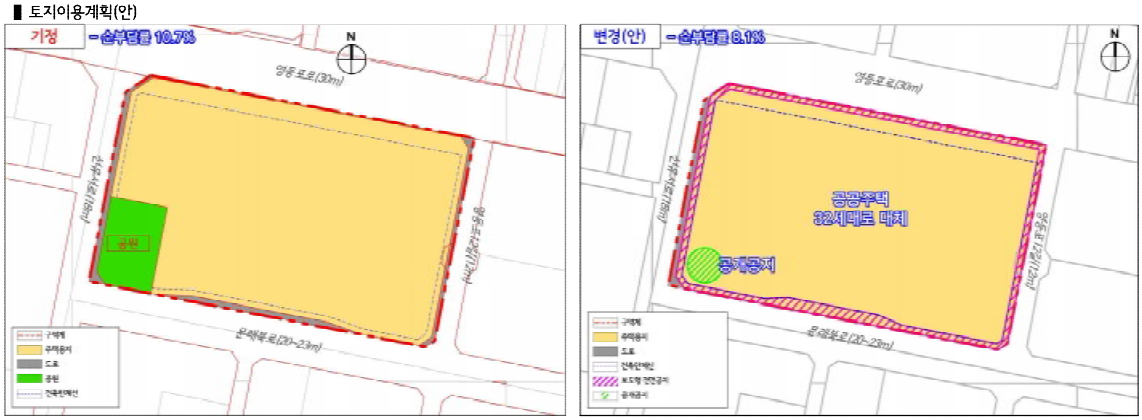
[첨부1]. 공원녹지면적기준/토지이용계획(안)/공공기여계획(안)/주변녹지현황, 조경계획(안)

▌계획기준

기정	변경(안)
● 서고시 제2011-175호 (공원 최초결정) [2010 도시·주거환경정비기본계획] 공원·녹지 면적기준 공원·녹지의 확보기준은 주택재개발기본계획의 기준을 준용하여 정비사업 시행으로 인한 형평성을 확보한다 - 구역면적 30,000㎡ 미만: 2㎡/세대 이상	[2030 도시·주거환경정비기본계획] 별도 의무확보 기준 없음 [도시공원 및 녹지 등에 관한 법률] ※ 대상지 20,619㎡ (약 780세대)로 의무 확보 미대상 •도정법에 따른 정비사업 : 5만㎡이상 - 2㎡/세대 또는 구역면적 5% 이상 중 큰 면적 •주택법에 따른 주택건설사업계획 : 1천 세대 이상 - 3㎡/세대 또는 구역면적 5% 이상 중 큰 면적

기본계획 및 관계법령상 공원·녹지 의무 확보기준 없음

▌토지이용계획(안)



구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		20,619.0	-	20,619.0	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	2,236.0	감) 1,912.0	324.0	1.6	-
	도 로	868.0	감) 544.0	324.0	1.6	-
	공 원	1,368.0	감) 1,368.0	-	-	-
획 지	계	18,383.0	증) 1,912.0	20,295.0	98.4	-
	획 지	18,383.0	증) 1,912.0	20,295.0	98.4	공동주택 및 부대복리시설

▌공공기여 계획(안)

구 분			기정	증 감	변경(안)	비 율(%)	비 고
토지	정비기반시설	도로	868.0	감) 544.0	324.0	1.6	-
		공원	1,368.0	감) 1,368.0	-	-	-
	A 정비기반시설		2,236.0	감) 1,912.0	324.0	1.6	-
	B 무상양도국공유지		29.0주1)	증) 22.4	51.4	0.2	-
	C 건축물대지지분		-	증) 642.5	642.5	3.1	-
	① 소계 (토지순부담) (A-B+C)		2,207.0	감) 1,291.2	915.1	4.4	-
건축물	공공주택		-	증) 533.7	533.7	2.6	59ty: 16세대, 74ty: 11세대
	② 소계(환산부지면적)		-	증) 533.7	533.7	2.6	-
	③ 현 금		-	-	-	-	-
순부담총면적 (①+②+③)			2,207.0	감) 758.2	1,448.8	7.0	구역면적 기준

주1) 도기정정필요 (29.0㎡ → 51.4㎡)

공원 및 도로 삭제 후 지역 필요시설(공공주택)으로 변경 계획

● 서울주택도시공사 임대주택 현황('26.1) 25개 자치구 중 영등포구의 공공주택 공급은 부족한 편(자치구 평균 이하)

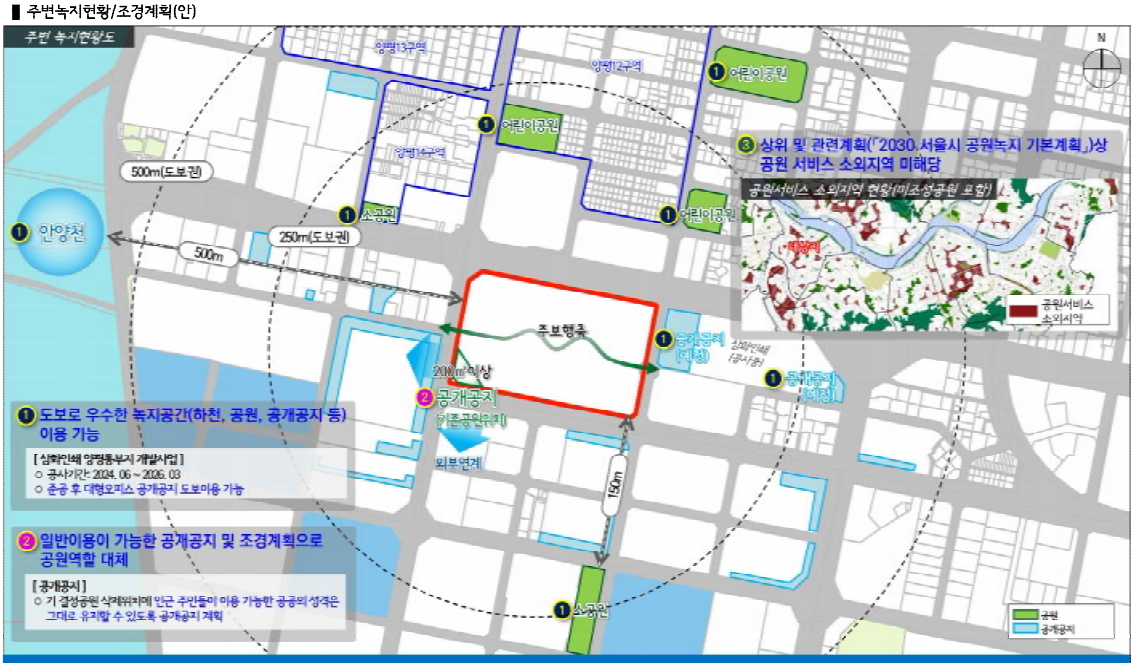
자치구	합	순위
강동구	20,777	1
강서구	20,777	2
노원구	16,984	3
(중략)		
영등포구	4,187	21
도봉구	2,968	22
광진구	2,148	23
용산구	1,941	24
종로구	1,398	25
평균	9,562	

※서울주택도시공사 SH주택정보



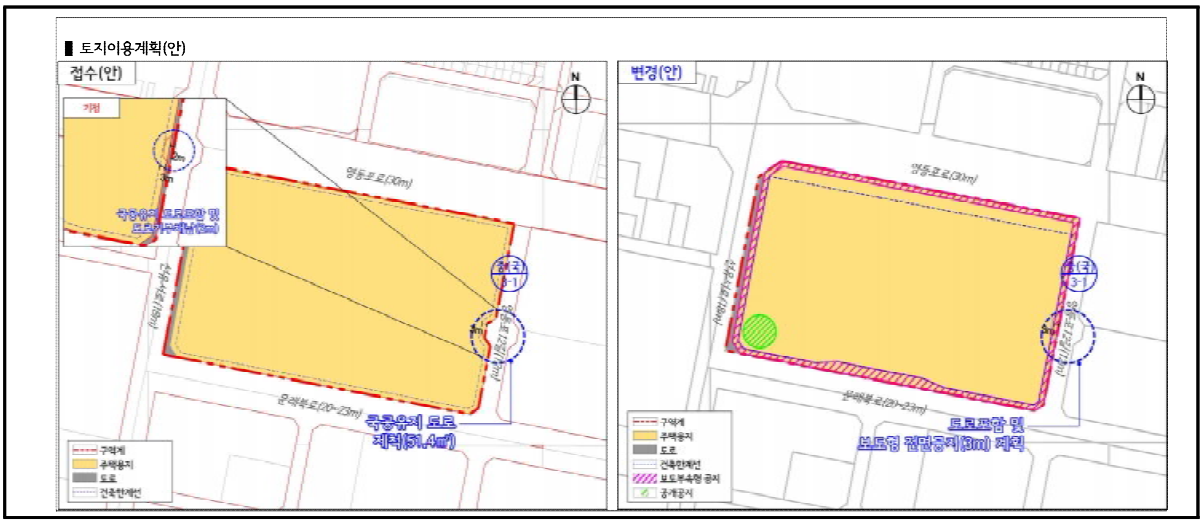
기존에 의무면적 확보로 설치했던 공원 및 도로(보도)확폭 삭제 후 지역 필요시설(공공주택)로 공공기여 대체

▌주변녹지현황/조경계획(안)



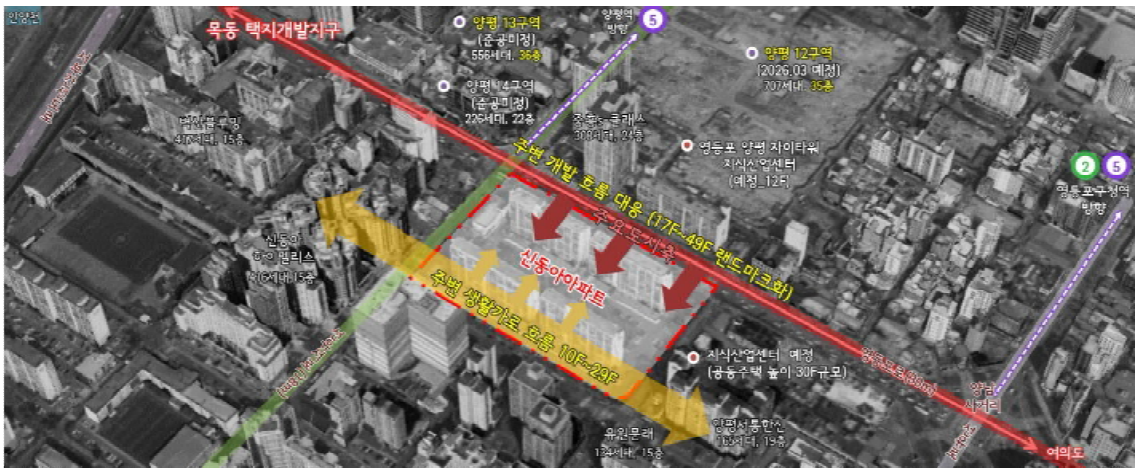
대상지 주변에 녹지공간(공원, 하천 등) 및 기존 공개공지 접근성 우수

[첨부2]. 토지이용계획(안)(영등포로12길변)



[첨부3]. 주변높이현황/주변 정비사업 높이 결정현황/배치도(안)/스카이라인 계획(안)

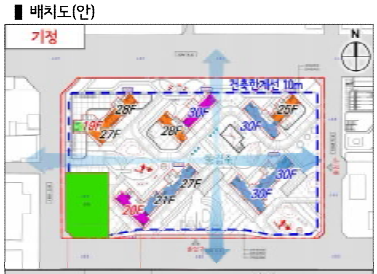
▌주변 높이현황



▌주변 정비사업 높이 결정 현황



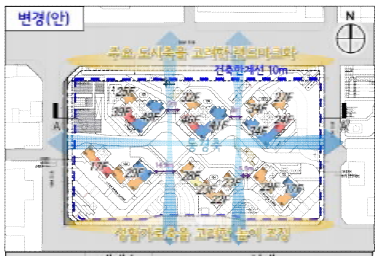
▌배치도(안)



구분	세대수 (임대+분양 +조합)	임대		
		세대수	비율(%)	
			전체	임대
49㎡(20평형)	17	12	1.3	5.0
59㎡(24평형)	204	34	20.4	80.0
74㎡(30평형)	96	5	3.8	15.0
84㎡(34평형)	246	5	-	-
합계	563	56	25.4	100.0

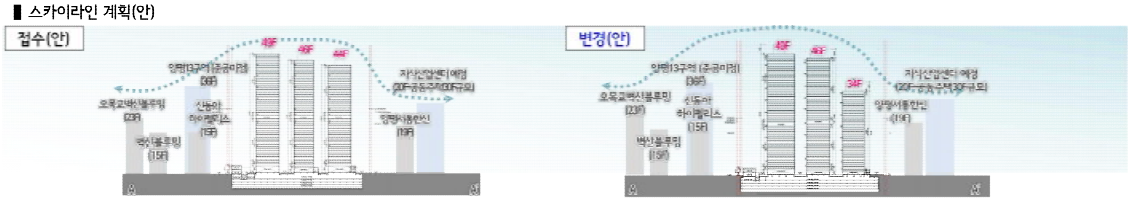


구분	세대수 (임대+분양 +조합)	임대		
		세대수	비율(%)	
			전체	임대
49㎡(20평형)	28	10	1.3	5.0
59㎡(24평형)	348	160	20.4	80.0
74㎡(30평형)	118	30	3.8	15.0
84㎡(34평형)	272	-	-	-
112㎡(46평형)	20	-	-	-
합계	786	200	25.4	100.0



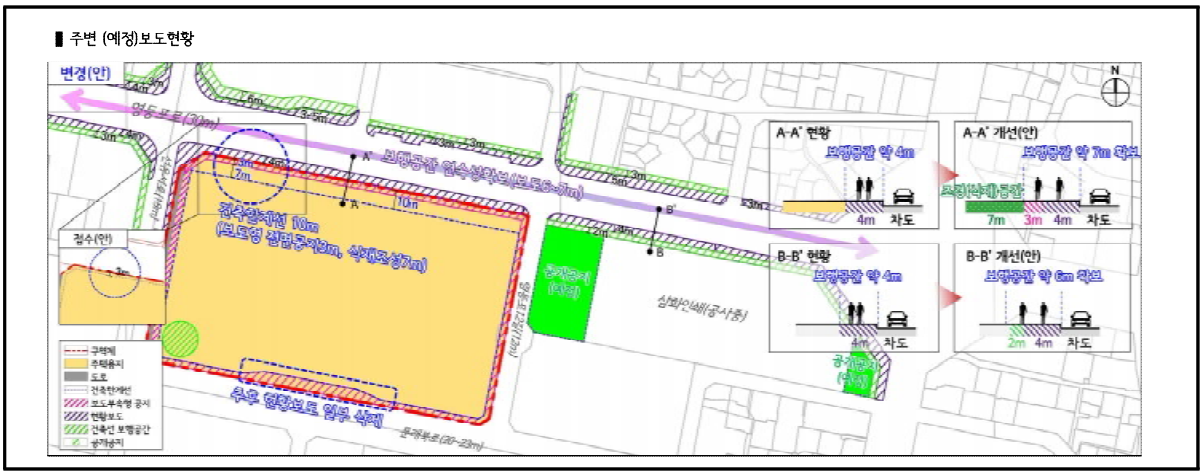
구분	세대수 (임대+분양 +조합)	임대		
		세대수	비율(%)	
			전체	임대
49㎡(20평형)	28	11	1.4	5.5
59㎡(24평형)	333	160	20.6	79.6
74㎡(30평형)	119	25	3.2	12.4
84㎡(34평형)	277	5	0.6	2.7
112㎡(46평형)	20	-	-	-
합계	777	201	25.9	100.0

▌스카이라인 계획(안)

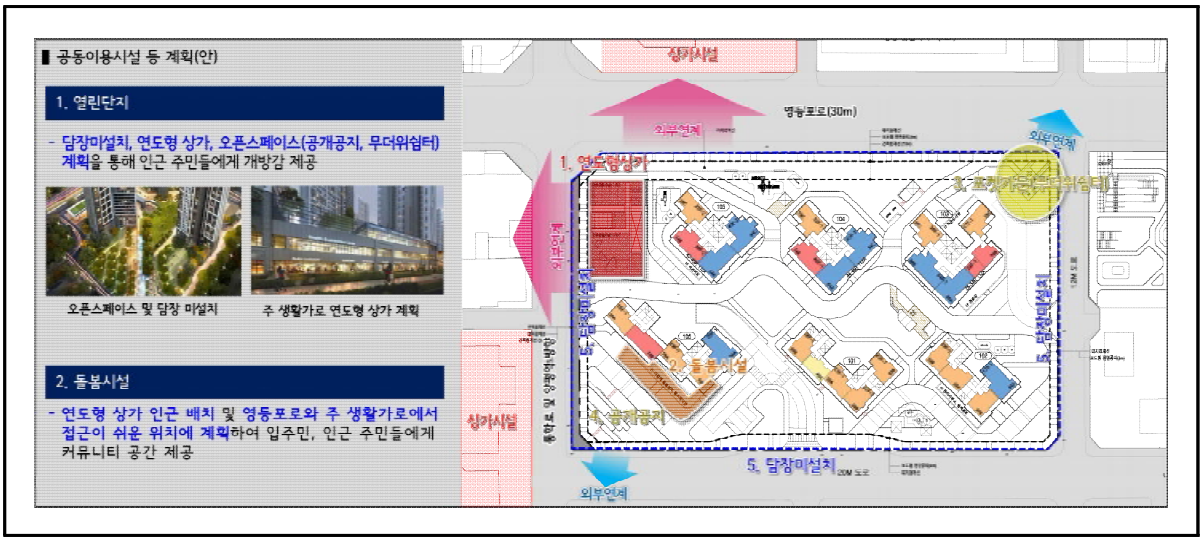


주변 건축물 및 가로현황을 고려한 건축물 층수계획으로 리듬감있는 스카이라인 형성

[첨부4]. 주변(예정)보도현황



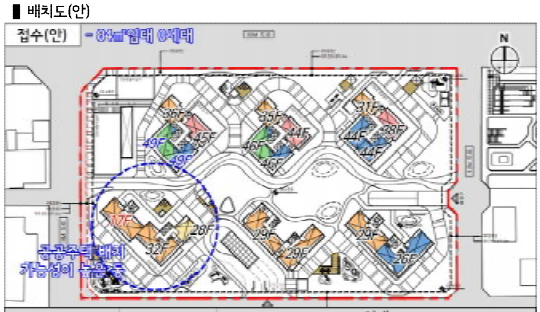
[첨부5]. 공동이용시설 등 계획(안)



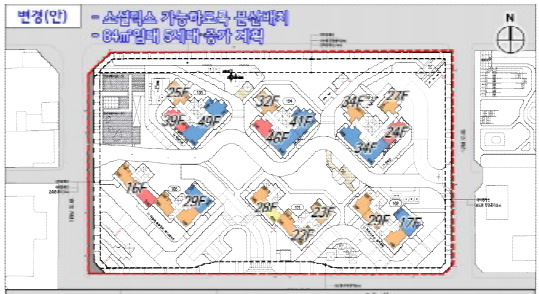
〈이하 여백〉

[첨부6]. 배치도(안)

▌배치도(안)



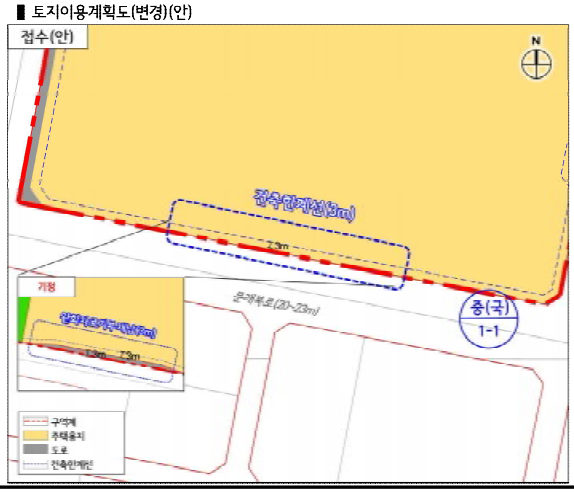
구분	세대수 (임대+분양+조합)	임대		
		세대수	비율(%) 전체	비율(%) 임대
49㎡(20평형)	28	10	1.3	5.0
59㎡(24평형)	348	160	20.4	80.0
74㎡(30평형)	118	30	3.8	15.0
84㎡(34평형)	272	-	-	-
112㎡(46평형)	20	-	-	-
합계	786	200	25.4	100.0

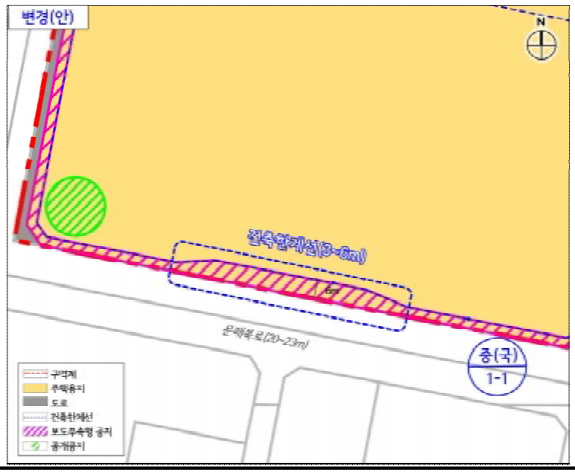


구분	세대수 (임대+분양+조합)	임대		
		세대수	비율(%) 전체	비율(%) 임대
49㎡(20평형)	28	11	1.4	5.5
59㎡(24평형)	333	160	20.6	79.6
74㎡(30평형)	119	25	3.2	12.4
84㎡(34평형)	277	5	0.6	2.7
112㎡(46평형)	20	-	-	-
합계	777	201	25.9	100.0

[첨부7]. 토지이용계획도(안)(문래북로변)

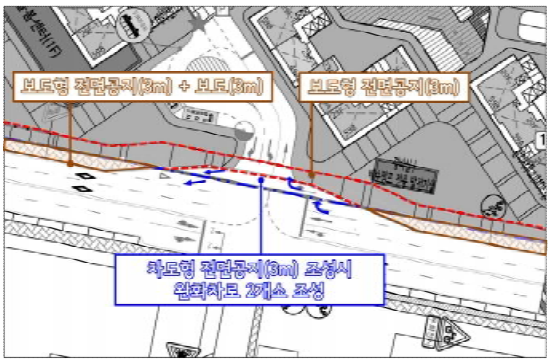
▌토지이용계획도(변경)(안)





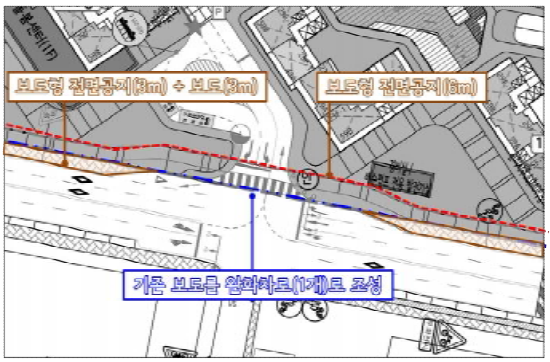
〈이하 여백〉

▌차도형 전면공지 조성(안)



- 남측도로는 기 보도가 설치된 곳으로, 당초 완화차로(도시계획시설 도로)계획을 차도형 전면공지로 조성시 진출/진입 차로수가 2개소로 조성되어 교통처리계획 불합리
- 기존 보도(3m)와 보도형 전면공지(3m)로 조성되는 보행공간(6m)이 보도형 전면공지(3m)로만 조성되어 보행 공간 축소

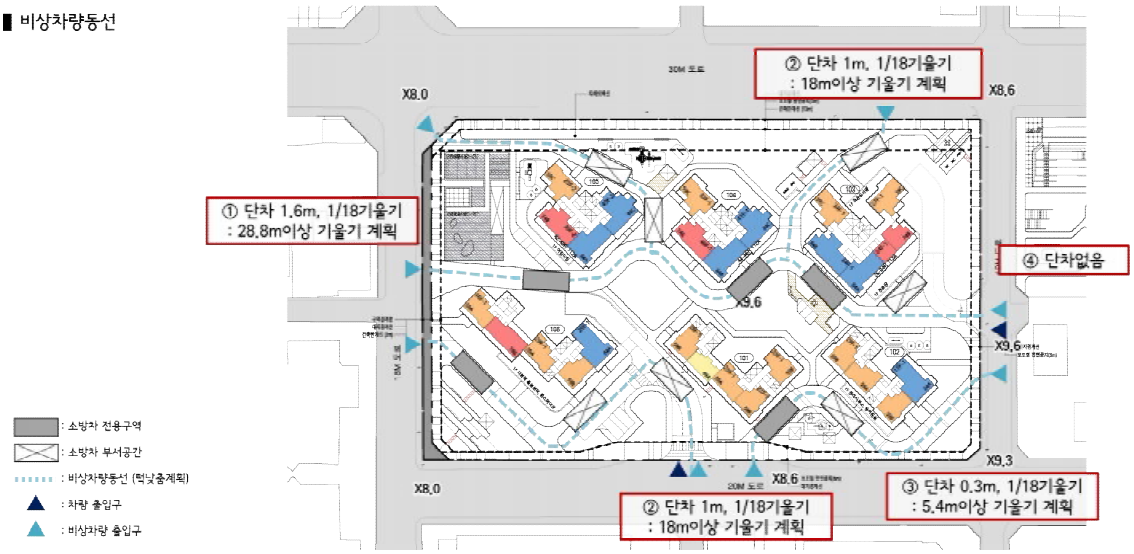
▌조치(안)



- 남측도로의 기존 보도를 차도로 조성하여 1개의 완화차로로 조성
- 완화차로로 조성되어 삭제되는 기존 보도는 보도형 전면공지(6m)로 조성하여 기존 보행기능을 유지

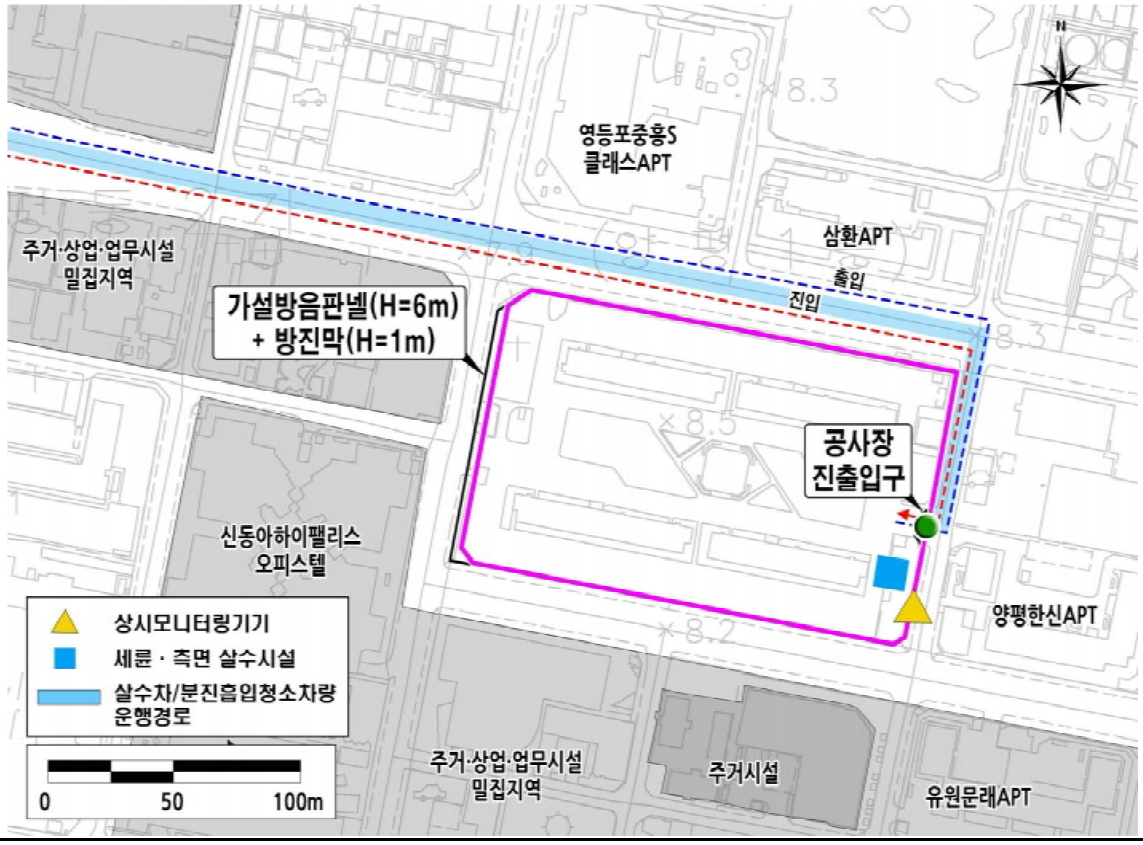
[첨부8]. 비상차량동선(안)

▌비상차량동선



[첨부9]. 공사시 저감대책 계획(안)

▌공사시 저감대책 계획(안)

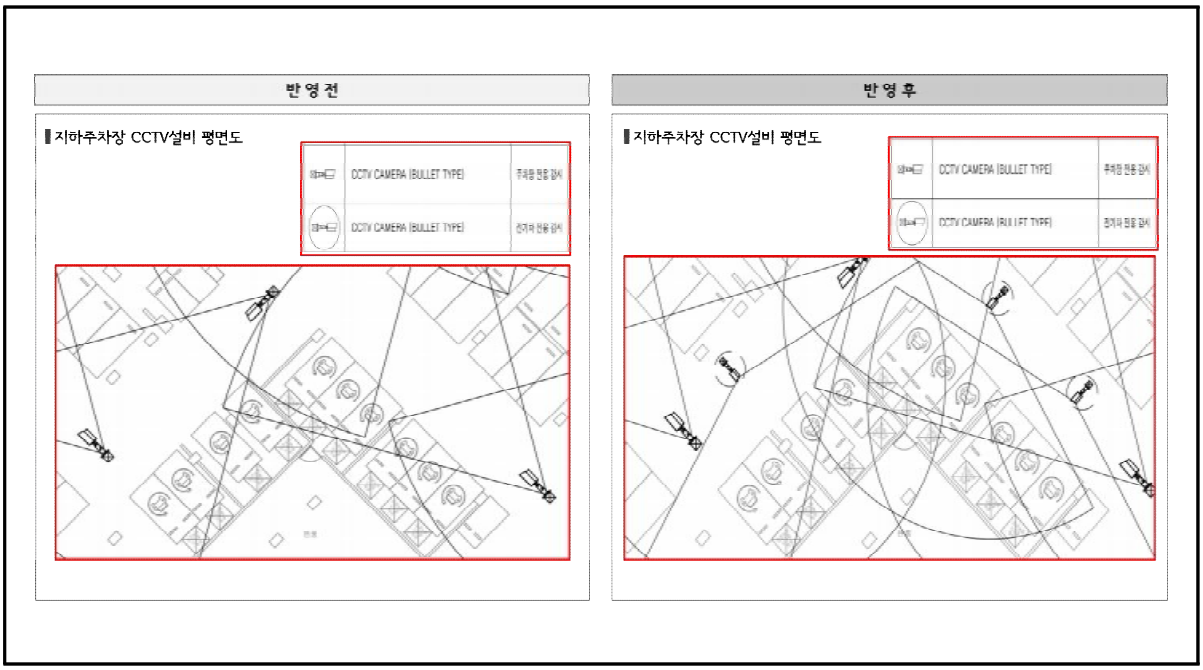


[첨부10]. 친환경 건축자재 사용계획(안)

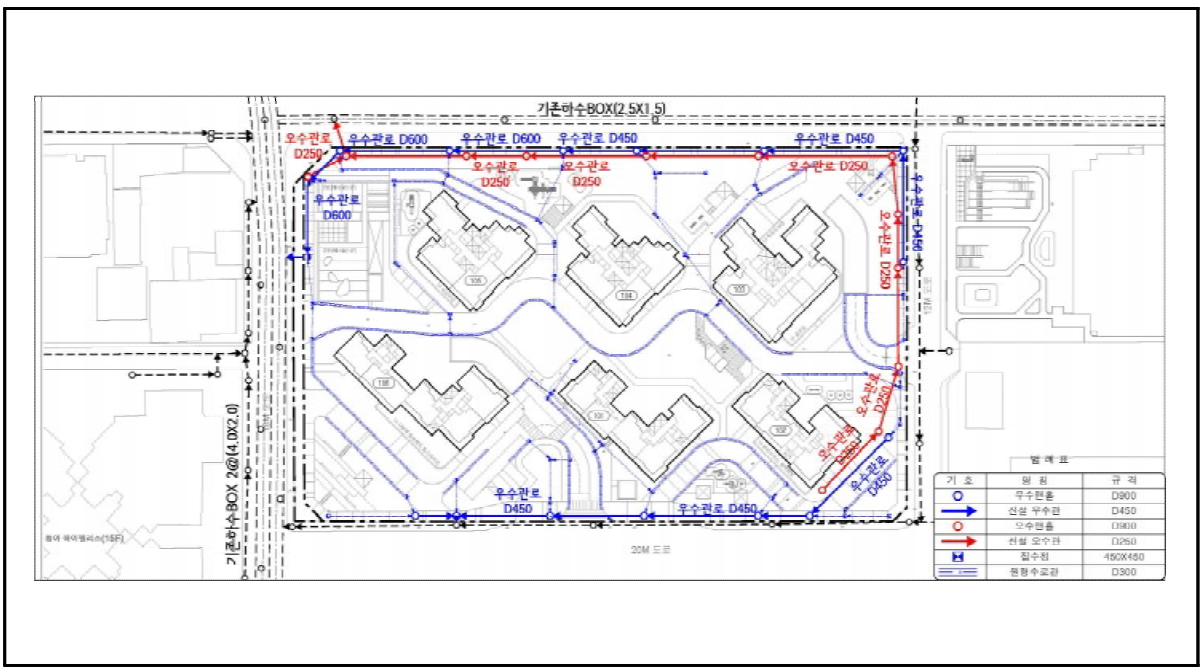
구 분	제품명(시료명)	인증서 또는 성적서
천장	일반석고보트[9.5T]	환경성적표지, 저탄소제품
	KCC마이톤[1.5T,T-bar용]	환경성적표지, 저탄소제품
바닥	LG Z:IN VIP타일 갤런트	환경성적표지, 저탄소제품
	레미탈(일반바닥용(FS100))	환경성적표지, 저탄소제품
	형강(H형강)	저탄소제품
벽체	PF BOARD	환경성적표지, 저탄소제품
	그라스울보온판 [48k]	저탄소제품
구조체	레디믹스트 콘크리트	환경성적표지, 저탄소제품
	EXTRA DECK-1208 TYPE	저탄소제품
창호	SL1000(소시지형)	환경성적표지
오배수관	원터2040방음관	환경성적표지

주) 친환경 건축자재 사용계획(안)은 향후 현장여건에 따라 변경될 수 있음

[첨부11]. 지하주차장 CCTV설비 평면도



[첨부12]. 우오수계획평면도



■붙임2: 2026년 제4차 정비사업 통합심의 조치계획('26.03.05.)

1. 조건사항 · 부수의견 및 조치계획

구 분	서면심의의견	조치계획	비고
정비계획(변경) 분야	○ 수정사항 - 용적률 계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영 ○ 조건사항 - 허용용적률 인센티브 항목인 열린단지 계획은 삭제 또는 타항목으로 조정을 검토 바람	- 열린단지 계획은 삭제하여 허용 인센티브를 17%에서 12%로 조정하였음.	반영
건축경관 분야	○ 공개공지는 공원의 기능을 포함하도록 형태 및 선형 조정을 검토 바람	- 공개공지는 공원의 기능을 포함하도록 형태 및 선형을 변경하였음.	반영
	○ 임대주택계획을 검토하고 관련부서와 협의하여 반영 바람(전체 임대세대수의 적정성, 수요분석 후 타입별 세대수 조정 등)	- 전체 임대세대수는 허용용적률이 감소함에 따라 상한 용적률 변경 (252.55%→247.84%) 되어 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 의한 공공주택 면적이 다소 증가하였음. (15,044.68㎡→15,887.21㎡)	반영
	○ 주동의 높이계획을 재검토 바람 - 도시경관, 주변단지와의 조화를 고려하여 주동의 최고층수를 하향조정하고 단계적 스카이라인이 형성되도록 검토 - 같은 동에서 층수차이가 과도하지 않도록 층수 조정 검토	- 주동 높이를 조정하여 최고층수를 48F에서 45F(-3F)로 조정하였음. - 과도한 층수 차이를 최소화 하였음.	반영
	○ 동간 간격을 추가 확보하도록 주동들의 배치계획을 재검토 바람	- 주동배치를 재검토하여 통경축을 확보 하였으며, 동간격은 완화 범위 안에서 개선하였음. (동서축:10m→11.9m/남북축:6.8m→9.1m)	부분반영
	○ 근린생활시설은 포디움으로 배치를 검토 바람	- 근린생활시설을 포디움으로 배치하였음.	반영
	○ 103동의 59타입은 세대내 일조가 불리한 형태이니 개선 바람	- 주동조합을 재검토하여 세대내 일조를 개선하였음.	반영
	○ 주동 내 공용공간이 특정세대에 의해 사유화되지 않도록 평면계획 검토 바람	- 주동조합을 재검토하여 공용공간을 최소화되게 계획하여 특정 세대에 의해 사유화되지 않도록 계획하였음.	반영
	○ 지하1층 주민공동시설은 근생의 계단, 출입구와 공유하지 않도록 공용부 계획을 검토 바람	- 지하1층 주민공동시설로 연결되는 별도의 출입구를 계획하였음.	반영
	○ 도시경관을 고려하여 입면요소의 단순화 및 디자인계획을 개선 바람	- 입면 요소를 단순화 하여 디자인을 개선하였음.	반영
	○ 단지내 소방차 정차구간 외의 소방도로폭은 소화활동이 저해되지 않는 범위내에서 최소가 되도록 검토 바람	- 단지내 소방차 정차구간을 제외하고 비상차량 동선을 최소화되도록 계획하였음.	반영
	○ 건축한계선 내 구조물(방음벽)이 설치되지 않도록 하고, 식재계획은 보행환경을 고려하여 적정성 검토 바람	- 방음벽은 건축물한계선에 맞춰 계획하고, 건축한계선 내에 보도형 전면공지를 제외한 부분은 보행환경을 고려하여 식재 계획을 하겠음.	부분반영
	○ 방음벽은 외부에서의 경관을 고려하여 디자인 적용 등을 검토 바람	- 방음벽은 외부경관을 고려하여 시각적으로 개방감이 높은 디자인을 적용하여 계	반영

구 분	서면심의의견	조치계획	비고
		획하겠음.	
교통 분야	○ 신유서로 차로폭 축소를 검토 바람(4.3m→3.5m)	- 선유서로 차로폭 축소하여 계획하였음.	반영
	○ 사업지 동측도로는 3개차로로 확보되도록 검토 바람. 불가시, 북동측 교차로 운영체계 개선 바람	- 동측 도로(영등포로12길)는 추가 도로 확보가 어려운 상황으로 북동측 교차로 운영체계를 개선하겠음.	반영
	○ 영등포로12길의 부출입구 램프 위치를 조정하여 직진으로 진입토록 검토 바람	- 부출입구의 램프 위치를 조정하여 직진으로 진입 후 회전할 수 있도록 변경하였음.	반영
	○ 문래북로 주출입구의 드롭존은 도로변으로 이동 가능한지 검토 바람	- 주출입구의 드롭존은 도로변으로 이동 계획하였음.	반영
공통 사항 (해당시)	1. 민간 건축공사장 감리가 소신있는 현장감독을 수행하여 부실공사가 방지될 수 있도록 감리비 공공예치 및 지급 협약을 체결(허가권자, 건축주, 감리자) 하시기 바람	- 감리비 공공예치 및 지급 협약을 체결하겠음.	반영
	2. 용적률 완화를 신청한 개방형 주민공동시설은 인허가권자와 협의하여 운영방안에 대한 계획을 마련하고, 향후 입주자대표회의 구성 후 시설개방의무가 승계될 수 있도록 분양계약서, 입주자모집 공고문 등에 명시하시기 바람	- 개방형 주민공동시설은 입주자대표회의에 시설개방의무가 승계될 수 있도록 분양계약서, 입주자 모집 공고문 등에 명시하겠음.	반영
	3. 공공보행통로는 주변지역과의 보행연속성을 확보하고 준공 후 차단시설 등 설치 방지를 위해 지상권(지역권) 등을 설정하시기 바람(권장)	- 해당없음.	

<이하여백>

▌2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

▌설계개요 비교

구분	통합심의 안	조치계획 안	비 고
연면적	130,815.36 ㎡	130,779.99 ㎡	-35.37 ㎡
용적률 산정용 연면적	81,170.36 ㎡	81,134.99 ㎡	-35.37 ㎡
용적률	399.95%	399.78%	-0.17%
건축면적	5,216.24 ㎡	5,516.24 ㎡	+300.00 ㎡
건폐율	25.70%	27.18%	+1.48%
세대수	777세대	762세대	-15세대

※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

▌2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

▌총괄표

분 야	의견수	반 영	부분 반영	미반영	해당 없음
정비계획(변경)	1	1	-	-	-
건축, 경관	11	9	2	-	-
교 통	4	4	-	-	-
공통사항(해당시)	3	2	-	-	1
총 합 계	19	16	2	-	1

※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

▌2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

▌건축·경관

구 분		심 의 의 견	조 치 계 획	반영	페이지
정비계획(변경)	1	• 수정사항 - 용적률 계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영 • 조건사항 - 허용용적률 인센티브 항목인 열린단지 계획은 삭제 또는 타항목으로 조정을 검토 바람	• 열린단지 계획은 삭제하여 허용 인센티브를 17%에서 12%로 조정하였음.	반영	
건축·경관	1	• 공개공지는 공원의 기능을 포함하도록 형태 및 선형 조정을 검토 바람	• 공개공지는 공원의 기능을 포함하도록 형태를 사각으로 변경하였음.	반영	
	2	• 임대주택계획을 검토하고 관련부서와 협의하여 반영 바람(전체 임대세대수의 적정성, 수요분석 후 타입별 세대수 조정 등)	• 전체 임대세대수는 허용용적률이 감소함에 따라 상한용적률 변경(252.55%→247.84%)되어 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 의한 공공주택 면적이 다소 증가하였음. (15,044.68㎡→15,887.21㎡)	반영	
	3	• 주동의 높이계획을 재검토 바람 - 도시경관, 주변단지와의 조화를 고려하여 주동의 최고 층수를 하향조정하고 단계적 스카이라인이 형성되도록 검토 - 같은 동에서 층수차이가 과도하지 않도록 층수 조정 검토	• 주동 높이를 조정하여 최고 층수를 48F에서 45F(-3F)로 조정하였음. • 과도한 층수 차이를 최소화 하였음.	반영	
	4	• 동간 간격을 추가 확보하도록 주동들의 배치계획을 재검토 바람	• 주동배치를 재검토하여 통경축을 확보 하였으며, 동간격은 완화 범위 안에서 개선하였음. (동서축:10m→11.9m/남북축:6.8m→9.1m)	부분 반영	
	5	• 근린생활시설은 포디움으로 배치를 검토 바람	• 근린생활시설을 포디움으로 배치하였음.	반영	
	6	• 103동의 59타입은 세대내 일조가 불리한 형태이니 개선 바람	• 주동조합을 재검토하여 세대내 일조를 개선하였음.	반영	
	7	• 주동 내 공용공간이 특정세대에 의해 사유화되지 않도록 평면계획 검토 바람	• 주동조합을 재검토하여 공용공간을 최소화되게 계획하여 특정세대에 의해 사유화 되지 않도록 계획하였음.	반영	
	8	• 도시경관을 고려하여 입면요소의 단순화 및 디자인계획을 개선 바람	• 입면 요소를 단순화 하여 디자인을 개선하였음.	반영	
	9	• 단지내 소방차 정차구간 외의 소방도로폭은 소화활동이 저해되지 않는 범위내에서 최소가 되도록 검토 바람	• 단지내 소방차 정차구간을 제외하고 비상차량 동선을 최소화되도록 계획하였음.	반영	
	10	• 건축한계선 내 구조물(방음벽)이 설치되지 않도록 하고, 식재계획은 보행환경을 고려하여 적정성 검토 바람	• 방음벽은 건축물한계선에 맞춰 계획하고, 건축한계선 내에 보도형 전면공지를 제외한 부분은 보행환경을 고려하여 식재 계획을 하겠음.	부분 반영	
	11	• 방음벽은 외부에서의 경관을 고려하여 디자인 적용 등을 검토 바람	• 방음벽은 외부경관을 고려하여 시각적으로 개방감이 높은 디자인을 적용하여 계획하겠음.	반영	

※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

▌2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

▌정비계획(변경)

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
정비계획(변경)	1	• 수정사항 - 용적률 계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영 • 조건사항 - 허용용적률 인센티브 항목인 열린단지 계획은 삭제 또는 타항목으로 조정을 검토 바람	• 열린단지 계획은 삭제하여 허용 인센티브를 17%에서 12%로 조정하였음.	반영

※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

▌2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

▌건축·경관

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
건축·경관	1	• 공개공지는 공원의 기능을 포함하도록 형태 및 선형 조정을 검토 바람	• 공개공지는 공원의 기능을 포함하도록 형태를 사각으로 변경하였음.	반영

통합심의위원회 상정안



통합심의의결 조치계획안



※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

▌2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

▌건축·경관

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
건축·경관	2	• 임대주택계획을 검토하고 관련부서와 협의하여 반영 바람(전체 임대세대수의 적정성, 수요분석 후 타입별 세대수 조정 등)	• 전체 임대세대수는 허용용적률이 감소함에 따라 상한용적률 변경(252.55%→247.84%)되어 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 의한 공공주택 면적이 다소 증가하였음. (15,044.68㎡→15,887.21㎡)	반영

※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

▌2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

▌건축·경관

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
건축·경관	3	• 주동의 높이계획을 재검토 바람 - 도시경관, 주변단지와의 조화를 고려하여 주동의 최고 층수를 하향조정하고 단계적 스카이라인이 형성되도록 검토 - 같은 동에서 층수차이가 과도하지 않도록 층수 조정 검토	• 주동 높이를 조정하여 최고 층수를 48F에서 45F(-3F)로 조정하였음. • 과도한 층수 차이를 최소화 하였음.	반영

통합심의위원회 상정안



통합심의의결 조치계획안



※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

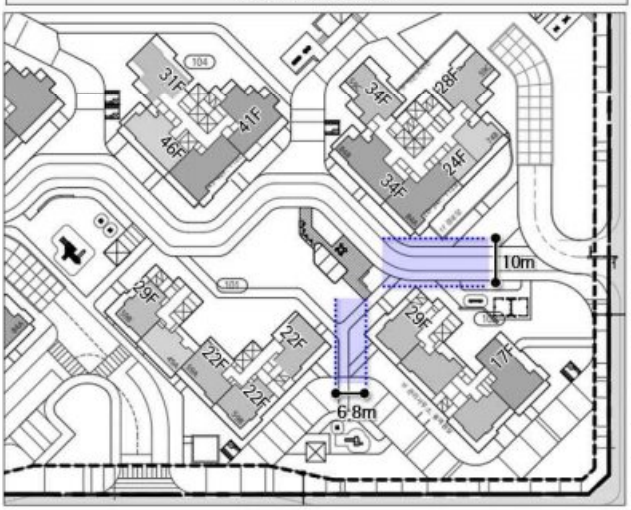
▌2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

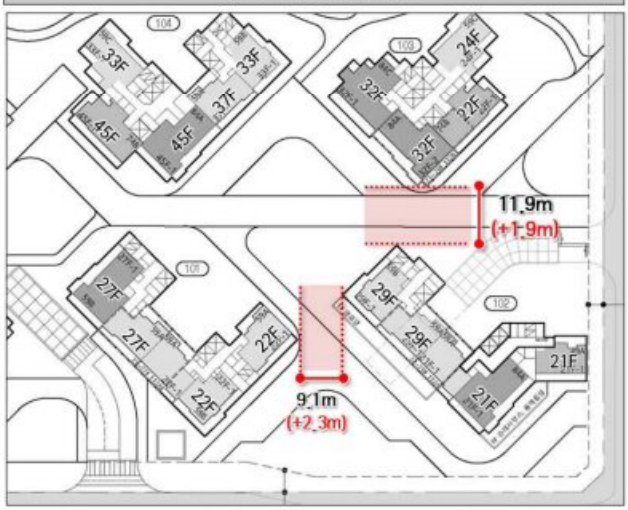
▌건축·경관

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
건축·경관	4	• 동간 간격을 추가 확보하도록 주동들의 배치계획을 재검토 바람	• 동간 간격을 추가로 확보할 수 있도록 주동 배치계획을 재검토하여 동간격과 동경축을 추가로 확보하였음. (동서축:10m→11.9m / 남북축:6.8m→9.1m)	부분반영

통합심의위원회 상정안



통합심의의결 조치계획안



※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

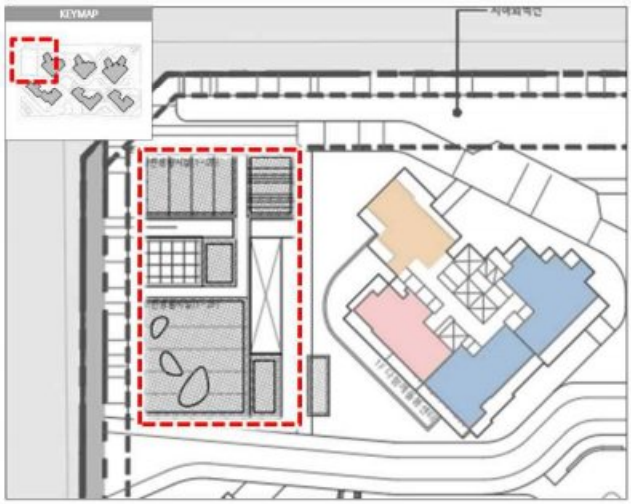
2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

■ 건축·경관

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
건축·경관	5	• 근린생활시설은 포디움으로 배치를 검토 바람	• 근린생활시설을 포디움으로 배치하였음.	반영

통합심의위원회 상정안



통합심의의결 조치계획안



※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

■ 건축·경관

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
건축·경관	6	• 103동의 59타입은 세대내 일조가 불리한 형태이니 개선 바람	• 주동조합을 재검토하여 일조가 불리한 세대를 삭제하고 세대내 일조를 개선하였음.	반영

통합심의위원회 상정안



통합심의의결 조치계획안



※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

■ 건축-경관

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
건축-경관	7	• 주동 내 공용공간이 특정세대에 의해 사유화되지 않도록 평면계획 검토 바람	• 주동조합을 재검토하여 공용공간을 최소화되게 계획하여 특정세대에 의해 사유화 되지 않도록 계획하였음.	반영

통합심의위원회 상정안



통합심의의결 조치계획안



※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

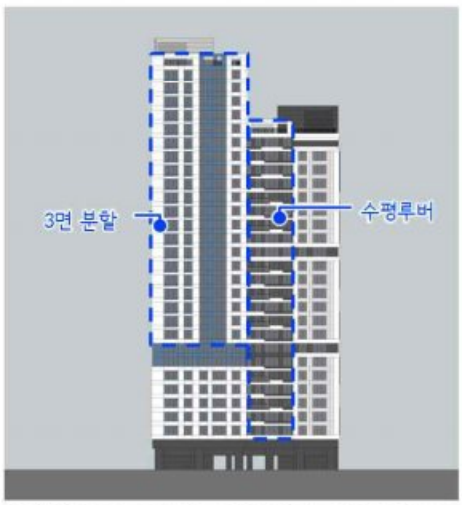
2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

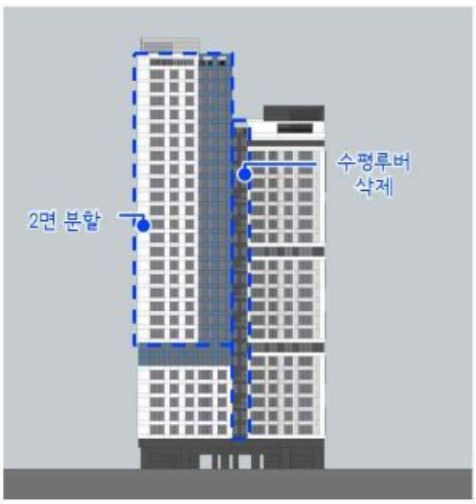
■ 건축-경관

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
건축-경관	8	• 도시경관을 고려하여 입면요소의 단순화 및 디자인계획을 개선 바람	• 면분할최소화과 수평루버등 삭제등을 통해 입면단순화 계획 하였음.	반영

통합심의위원회 상정안



통합심의의결 조치계획안



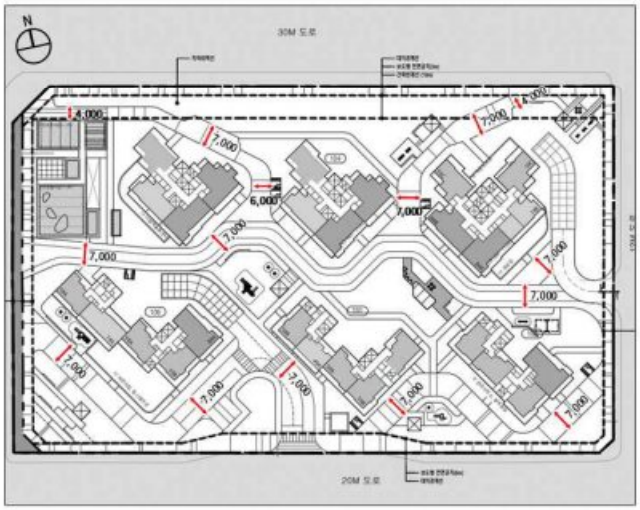
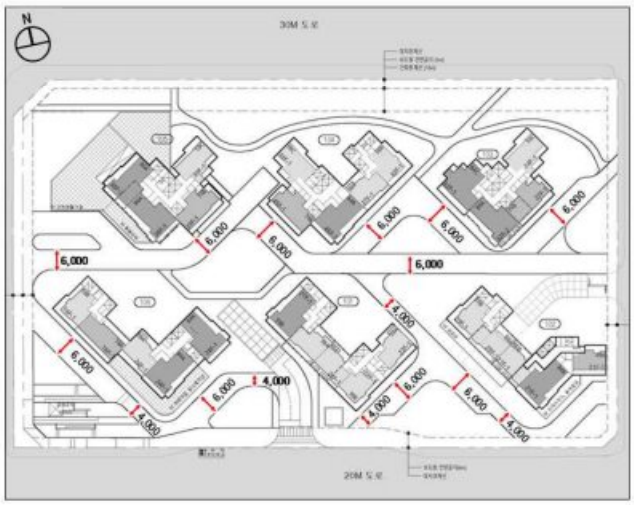
※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

■ 건축·경관

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
건축·경관	9	• 단지내 소방차 정차구간 외의 소방도로폭은 소화활동이 저해되지 않는 범위내에서 최소가 되도록 검토 바람	• 단지내 소방차 정차구간을 제외하고 비상차량 동선을 최소화되도록 계획하였음.	반영

통합심의위원회 상정안	통합심의의결 조치계획안
	

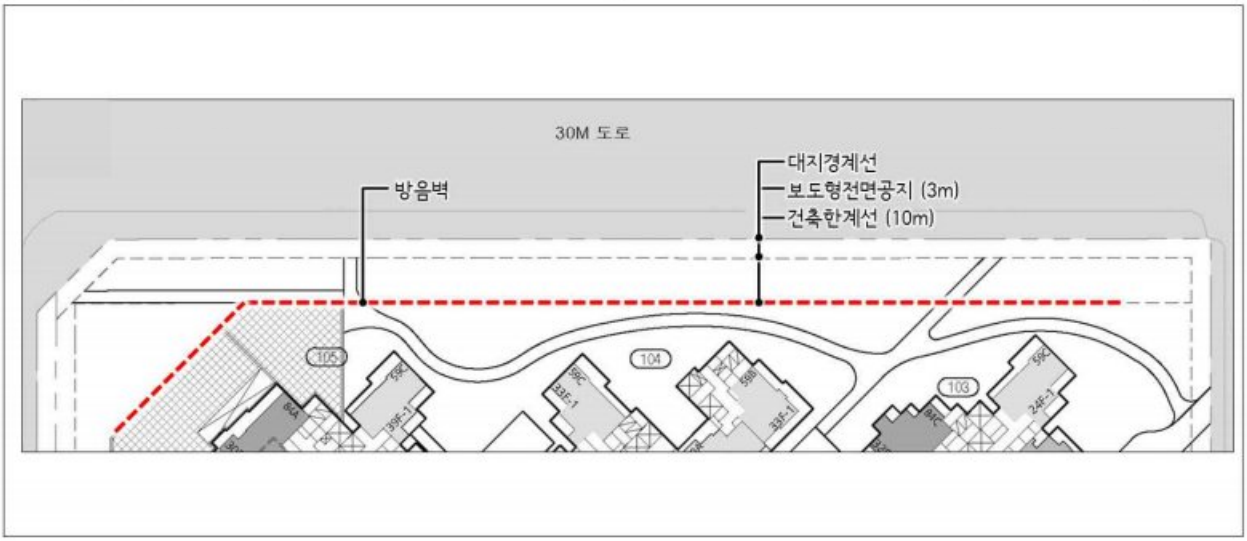
※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

■ 건축·경관

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
건축·경관	10	• 건축한계선 내 구조물(방음벽)이 설치되지 않도록 하고, 식재계획은 보행환경을 고려하여 적정성 검토 바람	• 방음벽은 건축물한계선에 맞춰 계획하고, 건축한계선 내에 보도형 전면공지를 제외한 부분은 보행환경을 고려하여 식재 계획을 하겠음.	부분반영



※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

■ 건축-경관

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
건축-경관	11	• 방음벽은 외부에서의 경관을 고려하여 디자인 적용 등을 검토 바람	• 방음벽은 외부경관을 고려하여 시각적으로 개방감이 높은 디자인을 적용하여 계획하겠음.	반영

통합심의의결 조치계획안

방음벽 디자인 예시 이미지





※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

■ 교통-공통사항

구 분		심 의 의 견	조 치 계 획	반영	페이지
교통	1	• 신유서로 차로폭 축소를 검토 바람(4.3m→3.5m)	• 선유서로의 사업지 맞은편 가장자리 차로폭은 4.3m에서 3.5m로 축소하고 보도는 3.0m에서 3.8m로 확폭하였음.	반영	
	2	• 사업지 동측도로는 3개차로로 확보되도록 검토 바람. 불가시, 북동측 교차로 운영체계 개선 바람	• 사업지 동측도로(영등포로 12길)를 3차로로 확대하는 방안은 인접구간의 도로선형이 어긋나는 사항으로 확대는 어려운 실정임. • 다만, 북동측 교차로의 경우 옆 필지의 개발계획인 "삼화인쇄 양평동 부지 개발사업(2027년 준공예정)"에 따라 횡단보도 및 신호기가 추가 설치되며 신호운영방안을 마련한 점을 감안하여 교차로 운영체계 방안을 제시하였음.	반영	
	3	• 영등포로12길의 부출입구 램프 위치를 조정하여 직진으로 진입토록 검토 바람	• 부출입구의 램프 위치를 조정하여 직진으로 진입 후 회전할 수 있도록 변경하였음.	반영	
	4	• 문래북로 주출입구의 드롭존은 도로변으로 이동가능한지 검토 바람	• 주출입구의 드롭존은 도로변으로 이동하여 어린이 버스 정차공간을 계획하였음		
공통사항 (해당시)	1	• 민간 건축공사장 감리가 소신있는 현장감독을 수행하여 부실공사가 방지될 수 있도록 감리비 공공예치 및 지급 협약을 체결(허가권자, 건축주, 감리자) 하시기 바람	• 감리비 공공예치 및 지급협약을 체결하겠음.	반영	
	2	• 용적률 완화를 신청한 개방형 주민공동시설은 인허가권자와 협의하여 운영방안에 대한 계획을 마련하고, 향후 입주자대표회의 구성 후 시설개방의무가 승계될 수 있도록 분양계약서, 입주자모집 공고문 등에 명시하시기 바람	• 개방형 주민공동시설은 입주자대표회의에 시설개방의무가 승계될 수 있도록 분양계약서, 입주자 모집 공고문 등에 명시하겠음.	반영	
	3	• 공공보행통로는 주변지역과의 보행연속성을 확보하고 준공 후 차단시설 등 설치 방지를 위해 지상권(지역권) 등을 설정하시기 바람(권장)	• 해당없음	-	

※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

▌2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

▌교통

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
교통	1	• 선유서로 차로폭 축소를 검토 바람(4.3m→3.5m)	• 선유서로의 사업지 맞은편 가장자리 차로폭은 4.3m에서 3.5m로 축소하고 보도는 3.0m에서 3.8m로 확폭하였음.	반영

통합심의위원회 상정안

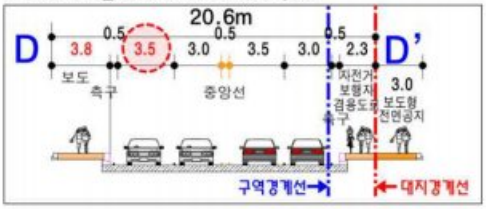


통합심의의결 조치계획안

▌변경 전 (통합심의위원회 상정안)



▌변경 후 (통합심의의결 조치계획안)



※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

▌2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

▌교통

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
교통	2	• 사업지 동측도로는 3개차로로 확보되도록 검토 바람. 불가시, 북동측 교차로 운영체계 개선 바람	• 사업지 동측도로(영등포로 12길)를 3차로로 확대하는 방안은 인접구간의 도로 선형이 어긋나는 사항으로 확대는 어려운 실정임. • 다만, 북동측 교차로의 경우 옆 필지의 개발계획인 "삼화인쇄 양평동 부지 개발사업(2027년 준공예정)"에 따라 횡단보도 및 신호기가 추가 설치되며 신호운영 방안을 마련한 점을 감안하여 교차로 운영체계 방안을 제시하였음.	반영

▌현황



▌통합심의의결 조치계획안



▌신호교차로 서비스수준 분석결과

▣ 현황-2025년, 08:00~09:00시

교 차 로 명	분석 교통량 (pcu/h)	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
② 사업지 북동측 교차로	3,408	15.1	B

▣ 사업시행시-2033년, 08:00~09:00시

교 차 로 명	분석 교통량 (pcu/h)	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
② 사업지 북동측 교차로	3,466	29.2	B

※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

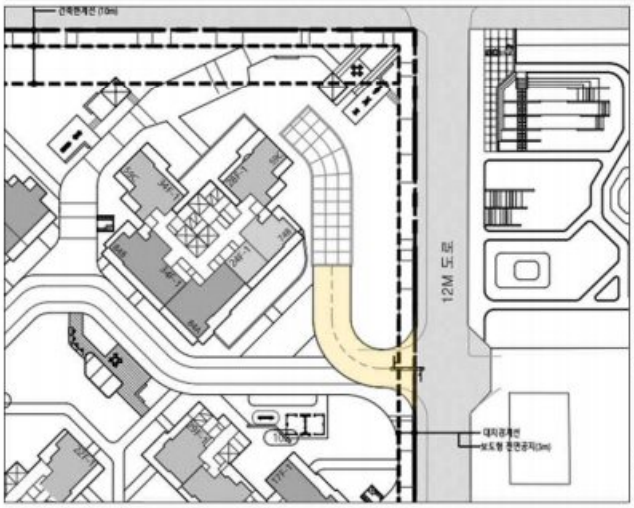
2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

교통

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
교통	3	• 영등포로12길의 부출입구 램프 위치를 조정하여 직진으로 진입토록 검토 바람	• 부출입구의 램프 위치를 조정하여 직진으로 진입후 회전할 수 있도록 변경하였음.	반영

통합심의위원회 상정안



통합심의의결 조치계획안



※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

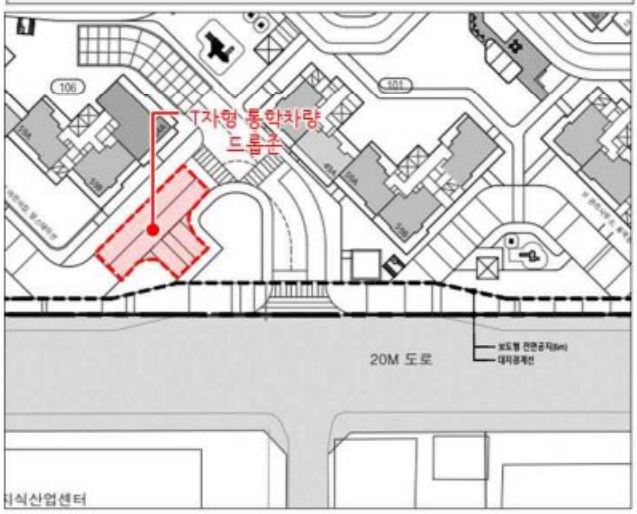
2026년 통합심의위원회 심의의결조서 조치계획

-통합심의 결과(조건부의결) 조치계획서

교통

구 분		검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
교통	4	• 문래북로 주출입구의 드롭존은 도로변으로 이동가능한지 검토 바람	• 주출입구의 드롭존은 도로변으로 이동하여 어린이 버스 정차공간을 계획하였음	반영

통합심의위원회 상정안



통합심의의결 조치계획안



※ 상기 계획(안)은 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

■붙임3: 경관성검토서

붙임3. 경관성검토서

1 과업의 개요

1. 배경 및 목적

가. 검토의 배경

(1) 사업지 검토의 배경

- 서울특별시 영등포구 양평동1가 20에 위치한 '양평동 신동아아파트 주택재건축정비사업'로 도시지역, 준공업지역, 일반미관지구에 해당함
- 당해 구역의 건축물 노후화 및 슬럼화 진행에 따른 거주민의 안전에 문제가 제기되고 있어, 정비구역(변경) 지정을 통한 계획적·체계적 관리로써, 쾌적한 주거환경 및 상권조성에 기여하고 토지이용의 합리화를 도모하고자 함
- 본 보고서는 '양평동 신동아아파트 주택재건축정비사업' 구역의 조망권 확보 및 주변 지역에 미치는 경관적 영향을 분석함으로써 정비구역(변경) 지정 입안에 대한 근거자료로 활용하고자 함

(2) 사업지 검토의 목적

- 경관 시뮬레이션 분석을 통하여 지역의 부정적 요소 예측 및 최소화
- 사업 실시에 따른 경관 변화와 시설설치에 따른 경관적 영향의 사전 예측
- 대표적인 조망점에서 긍정적 조망경관 연출 검토

2. 토지이용계획도

토지이용계획도



3. 대상지 현황 분석

가. 기본사항

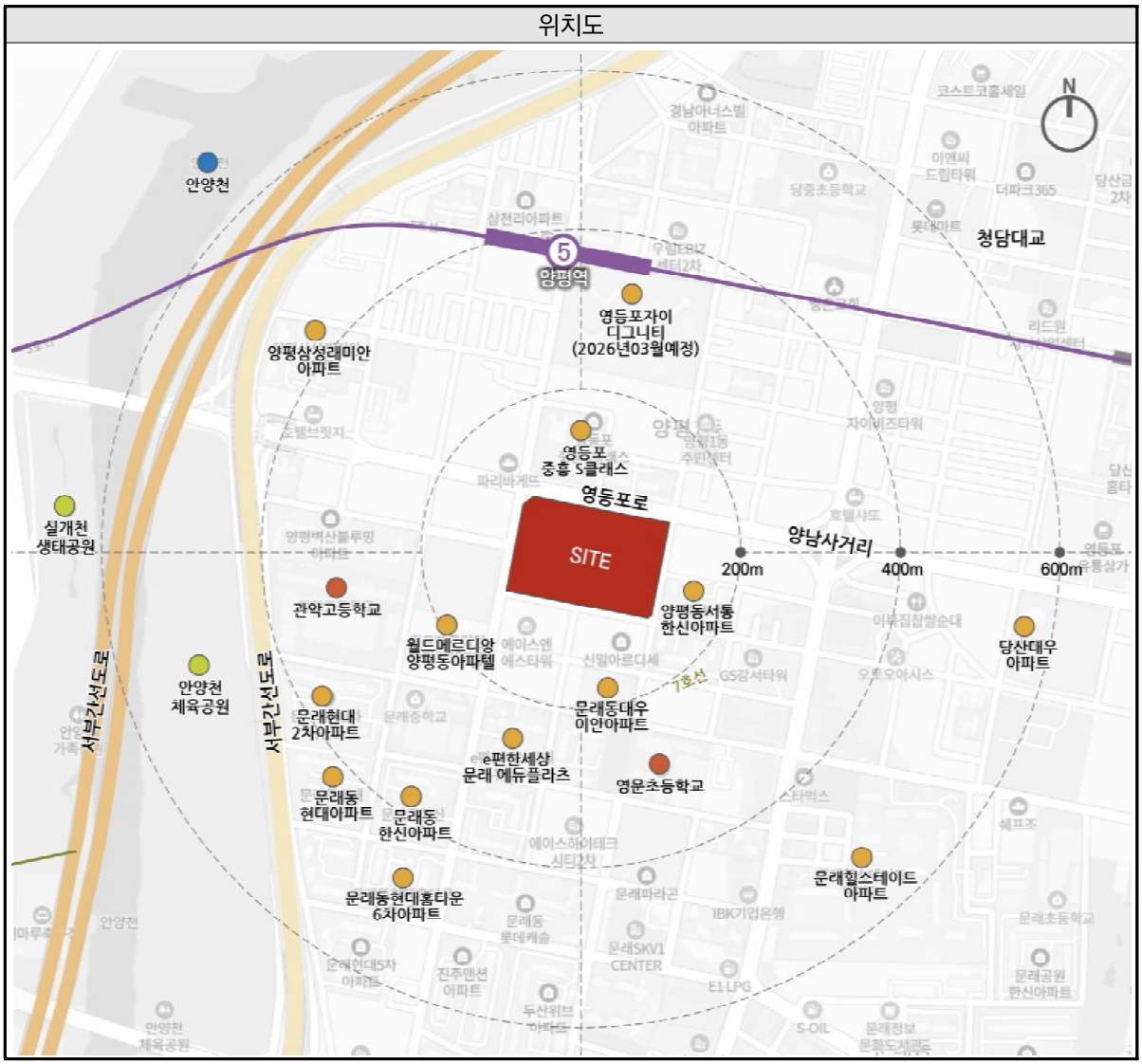
(1) 사업명

- '양평동 신동아아파트 주택재건축정비사업'

(2) 대상지 위치 및 기본개요

- 위치 : 서울특별시 영등포구 양평동1가 20
- 면적 : 사업면적 20,619.0㎡
- 용도 : 공동주택(아파트), 부대복리시설
- 규모 : 지하4층 / 지상45층

위치도



2 현황분석

1. 경관현황분석

가. 광역입지적 특성

- 대상지는 영등포로변에 위치하고, 서측으로는 안양천이 조망될것으로 예상됨.
- 대상지는 양평역 5호선 인근에 위치하며, 서부간선대로 및 서해안 고속도로를 통한 주변지역과의 교통망이 형성되어 있음.

나. 대상지 주변 경관현황

- 본 사업지가 속한 지역은 준공업지역, 도시지역, 재건축정비구역에 해당하며 가로경관의 질 향상과 주변 개발예정 구역과 경관특성 관리 방안을 모색해야 함
- 사업지 서측으로 안양천이 위치하고 있고, 안양천체육공원, 실개천생태공원 등 자연요소들이 분포하고 있어 자연조망성이 우수함.

다. 자연 경관자원

- 사업지 서측 600m이내 안양천이 위치하며, 대상지 인근 안양천체육공원이 위치함

안양천	안양천체육공원
	

라. 인문 경관자원

- 사업지와 인접한 도로인 서부간선도로와 사업지 500m내 거리에 위치하며 양평역, 서해안고속도로 등 서울시 내 타 지역으로의 이동이 용이함
- 서울 관악고등학교, 영문초등학교 등 다수의 교육시설과 양평1동 주민센터 등 주민이용 편의시설이 주변에 위치하고 있음

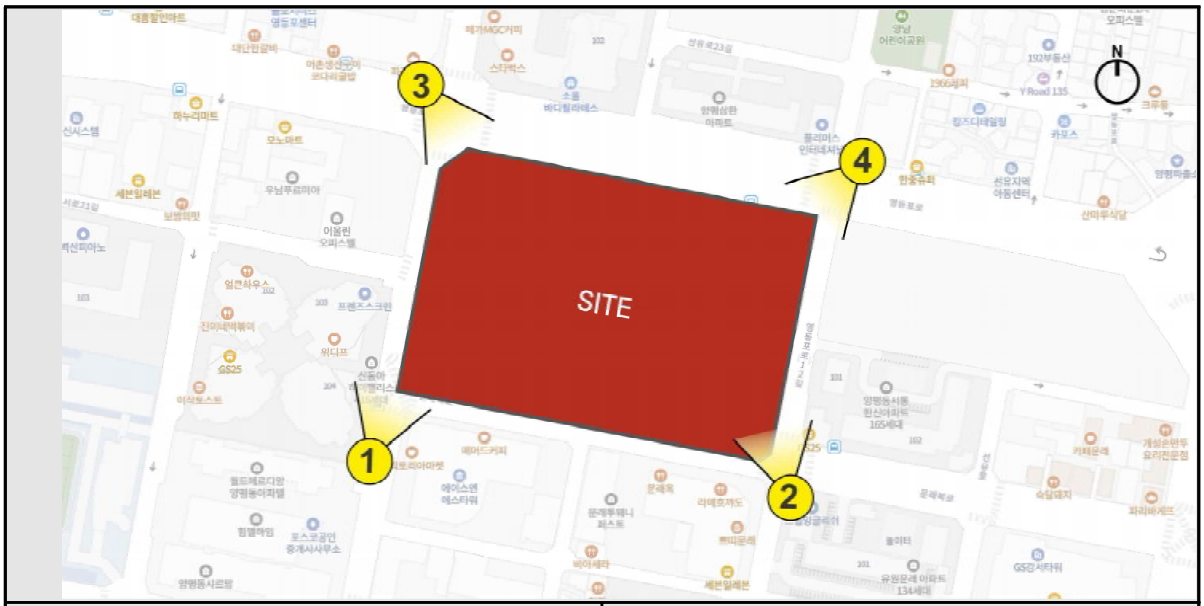
안평역	서해안고속도로
	

마. 경관현황 종합

- 대상지는 준공업지역에 위치하며, 영등포로 인접하고 대상지 주변 다양한 규모의 공동주택이 위치하여 주변과 조화로운 건축 규모 및 배치계획이 적용되었음
- 주변 신축 주거건축물과 조화를 이루는 통합적 건축경관 형성 필요함
- 주변 공동주택과 가로경관을 고려한 단지내 조경계획이 필요함

〈이하 여백〉

2. 대상지 현황 사진



1. 대상지 남서측 경계부 가로경관



2. 대상지 남동측 가로경관



3. 대상지 북서측 영등포로 가로경관



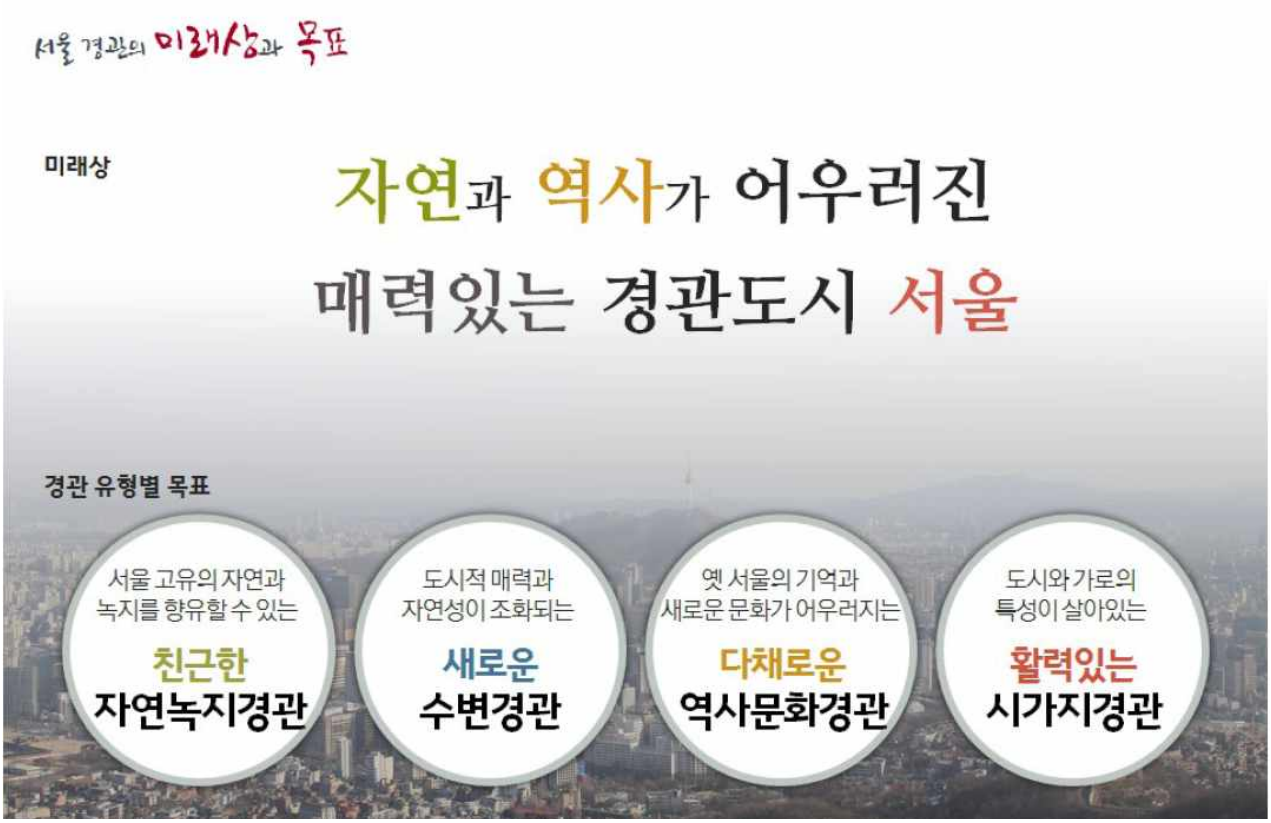
4. 대상지 북동측 영등포로 가로경관



3 상위계획 검토

1. 서울특별시 경관계획

가. 경관계획의 미래상 및 목표



나. 경관유형별 추진전략

■ 서울시 경관 미래상에 따른 경관유형별 목표인 친근한 자연녹지경관, 새로운 수변경관, 다채로운 역사문화경관, 활력 있는 시가지를 실현하기 위하여 장·단기적으로 추진하여야 할 12개의 전략을 마련하였다.

시가지	서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관
	추진전략 10 | 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
	추진전략 11 | 가로경관의 질 향상 및 특화
	추진전략 12 | 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리

[시가지경관]

주변 지역과의 조화와 지역 특성이 살아 있는 시가지경관 형성

추진전략 10	건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리

■ 민관협력을 통한 건물 전면공간의 민간부지 공공성 개선

민간의 적극적인 참여 유도를 위해 건물 전면공간의 디자인 및 시설개선을 위한 행·재정적 지원방안을 마련하고, 건축행위 시 접근성 및 사용성이 우수하고 질적 수준이 높은 건물 전면공지에 대한 인센티브를 제공하는 등 다양한 지원방안 및 제도개선을 추진한다.

■ 가로 구간별 건물 전면공간 연계조성 및 통합관리

전면공간 간의 연계, 전면공지와 보도의 통합을 고려한 가로시설물 디자인과 공간 활용으로 가로환경의 질적 수준을 향상하고, 조성된 공간의 유지관리를 위하여 지역 단위의 관리 시스템을 구축한다.

추진전략 11	가로경관의 질 향상 및 특화

■ 자치구별 지역 가로 경관특성 유지 및 개선을 위한 경관가이드라인 마련

자치구별로 특성가로변 건축물, 특히 지역 특성의 중요한 구성요소인 소규모 건축물 및 공공시설물 경관관리를 위한 가이드라인을 마련하여 지역의 정체성을 반영한 가로 이미지를 강화한다.

■ 고가차도 등 가로변 대규모 도시구조물 경관개선

고가차도 철거로 노출되는 주변 가로의 경관개선을 위한 경관사업을 시행하고, 노후한 지상철 역사 및 구조물 개선을 통해 대중교통 관련 시설물 경관개선과 함께 주변 지역 통합적 업그레이드를 통해 시가지경관 및 보행환경을 개선한다.

■ 쾌적한 생활 가로 조성 및 유지관리를 위한 주민협력 경관사업 시행

일반주택지의 커뮤니티 공간 부족, 협소한 가로공간, 노후가로시설물 등의 문제와 획일화된 가로공간이 조성된 공동주택지의 경관특성에 따라 주민참여와 연계한 생활밀착형 가로경관 개선을 지원한다.

추진전략 12	시가지 내 구릉 · 저층 주거지의 경관특성 관리

■ 저층 주거지 경관특성 유지를 위한 건축물 및 개발계획 관리

구릉지 저층 주거지경관 유지를 위하여, 주택유형, 경사도, 접도 유형 등을 고려한 다양한 건축모델을 개발하여 개발사업을 유도. 구릉지 저층 주거지 및 인접 지역은 중저층을 원칙으로 배후 산 및 시가지 조망 확보 및 기존 저층 주거지 경관특성과 조화를 유도한다.

다. 경관요소별 관리계획

■ 건축물 가이드라인

	가이드라인 내용
배치 규모 높이	• 서울시 도시기본계획에서 제시하는 높이관리원칙을 반영하여 주변지역 건축물의 규모, 높이와 조화를 이루도록 계획 • 대상지 주변의 하천, 주요산 등의 자연경관자원과 문화재 등의 역사문화자원으로의 조망을 훼손하지 않도록 고려하여 계획 • 수변에 면하는 건축물의 경우 배후산 조망, 주변 지역 스카이라인, 통경축 등 대안부에서 조망되는 경관을 고려하여 계획 • 산 주변, 구릉지 등 자연녹지 경관자원에 접한 건축물은 기존의 녹지는 최대한 보존하면서 대지 내 녹지공간을 확보하며 원지형의 변동을 최소화할 수 있도록 계획 • 대상지 주변 지역의 가로·공간·녹지체계를 단절하지 않도록 배치하며, 전면가로에 형성된 기존 건축선을 고려하여 가로의 연속성을 유지할 수 있도록 배치
형태 입면	• 대규모 건축물의 경우, 기단부를 설치하거나 입면분절 등을 통해 휴먼스케일의 가로경관을 조성하고, 가로변의 활력을 저해하는 획일적·폐쇄적 입면·형태 디자인을 지양 • 옥상설비 및 부속설비는 건축물과 일체적으로 디자인하거나 설비시설 경계부 녹화 등을 통해 시각적으로 차폐하여 가로경관을 저해하지 않도록 계획 • 역사문화재와 인접한 고층건축물의 경우, 역사문화재의 높이 · 규모와 조화를 이룰 수 있도록 입면분절, 고층부 후퇴 등 다양한 계획기법을 적용 • 산이나 성곽 주변 건축물은 높은 지점에서 내려다보이는 조망경관을 고려하여 지붕 또는 고층부를 계획
재질 색채	• 주변 지역의 현황을 고려하여 반사, 발광소재 등 지나치게 눈에 띄거나 이질적인 소재의 사용을 지양 • 건축물 외관의 색채계획 시 서울색 정립 및 체계화의 경관별 색채가이드라인과 서울시 상징색 적용 가이드라인을 적용 • 역사문화자원과 인접한 경우, 해당 자원의 소재, 색채를 모티브로 한 재질을 계획하되, 과도한 재료 혼용이나 전통문양의 남용은 지양
외부 공간	• 담장, 울타리 등은 투시형을 권장하며, 주변 건축물 및 지역특성과 조화되는 색채, 재료, 디자인 등을 사용 • 구릉지의 경우 옹벽 설치를 지양하며, 부득이한 경우 가로 또는 대지 내에서 보이는 경관을 저해하지 않도록 다양한 계획기법을 적용 • 건축물의 진입부는 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치를 지양하고, 건축물의 진입부 또는 저층부는 가능한 경우 이용자·보행자를 위한 개방적 공간으로 계획 • 공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획하며, 건축물의 외부공간은 장애인, 노인 등 보행약자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 조성
옥외 고아고물	• 옥외광고물이나 대형전광판 설치 시 경관적 영향을 고려하고, 건축물 자체뿐 아니라, 주변 특성과 조화되는 소재의 사용을 권장하며, 옥상부에 설치되는 대형광고물은 제한적으로 사용
야간 경관	• 건축물의 야간경관은 주변 분위기와 어울리고 건물의 입체감 및 깊이감을 강조할 수 있도록 조형미를 살리는 부드러운 빛을 연출 • 야간경관의 설계기준 및 디자인원칙은 '서울특별시 빛공해방지계획'의 야간경관 가이드라 준용

4 배치 및 규모계획

1. 배치계획

- 대상지는 주요 도로변과 인근 주거 조망성을 고려하여 주요 가로, 교차로 등에서의 조망성을 고려하여 배치계획을 적용 하였으며, 주변지역의 차량 흐름을 고려하여 주,부 출입구를 설정
- 충분한 주동 간격을 확보하여 통경축을 확보하였고, 완벽한 보차분리를 통한 보행자 중심의 공간계획을 수립하였음
- 유동인구가 많은 서측방면으로 공개공지를 적용하여 쾌적한 가로환경을 조성하였고, 대상지 북서측 청담자이 아파트방면으로 주요 통경축을 확보하여 주변경관과 조화로운 배치계획을 적용하였음

배치도



〈이하 여백〉

5 사업시행으로 인한 영향예측 및 평가

1. 시뮬레이션 분석

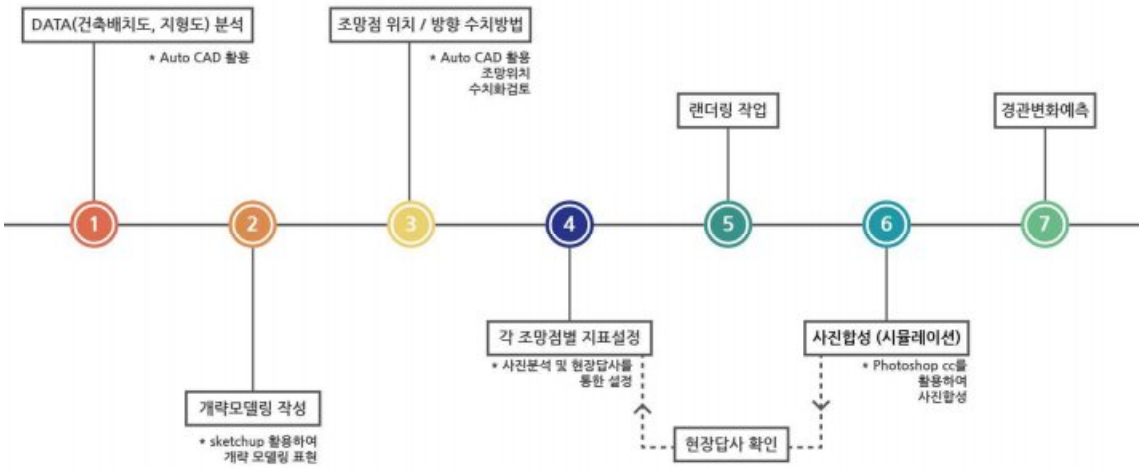
가. 경관시뮬레이션 기법

- 경관시뮬레이션은 현재의 경관이 경관 요소별 가이드라인을 반영하여 실제로 적용될 경우 변화된 모습을 사진합성과 컴퓨터그래픽을 통해 예측하여 시각적으로 표현하는 것임
- 본 시뮬레이션은 현장 사진을 바탕으로 변화된 모습의 이해를 돕기 위해 컴퓨터그래픽으로 표현한 것으로 실제와 다소 차이가 있음

기법	특징
사진합성	• 현장에서 촬영된 사진이나 슬라이드에 컴퓨터 그래픽 또는 몽타쥬기법을 이용 • 현장 재현성이 높고 대안에 따른 사진의 동시 비교 가능 • 시점의 위치설정이 용이함
컴퓨터그래픽	• 컴퓨터를 사용한 일종의 모형제작 • 차원 설계와 화상, 3차원 와이어 프레임, 애니메이션 기술을 포함 • 현존하지 않는 미래의 경관의 평가에 유용 • 외부공간의 표현에 있어서의 한계

나. 경관시뮬레이션 과정

- 경관시뮬레이션은 다음과 같은 작업 및 프로그램 과정을 거쳐 작성하였음
- AutoCAD, Photoshop, Sketchup 등 프로그램을 활용하여 시뮬레이션 작성
- 수치지형도상에서 계획지반고를 고려한 등고선 조정 및 정지작업
- 기본계획상 건축배치도를 고려한 3차원의 개략 모델링 작성
- 주요 조망점에서의 시점의 위치 및 방향, 시뮬레이션 영역 등의 설정
- 주요 조망점 별 시점 및 높이 기준 대상 설정
- 주요 조망점에서의 경관변화를 추측하기 위해 Sketchup 프로그램을 활용한 시뮬레이션 작업
- 경관현황을 고려하여 경관 영향 검토 주안점에 따라 사업 전·후에 대한 경관 변화 예측 및 평가



2. 조망점 선정 기준

- 동서남북 방향에서의 접근성 및 근경, 중경, 원경별 조망특성을 예측할 수 있도록 조망점을 선정
- 공원 및 지하철역, 랜드마크를 형성하는 시설물 등 이용이 많은 장소 중에서 조망이 양호한 지점으로 조망점으로 선정하여 경관변화를 예측함
- 또한 통행량이 많은 주변 도로에서는 주행자시점 분석을 통해 경관영향을 검토함
- 조망점 선정기준은 다음과 같음
  - 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하여 조망 빈도수가 높은 공공장소
  - 주요 시설지 및 오픈스페이스가 조성된 장소
  - 주요 동선축 및 결절부를 중심으로 선정
  - 시거리에 따라 근경, 중경, 원경의 검토가 적절히 이루어질 수 있는 장소

기법	근경	중경	원경
경관내용	경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 중·고층부에 대한 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관
경관범위	각각의 경관요소들의 특성이 보여 지는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성(중·고층부)이 나타나는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성(천공부)이 나타나는 경관범위
경관대상	저층부와 가로의 관계, 인접한 단지와의 관계, 지형단차	대상지의 전체 형태와 배치(통경축, 녹지축 등) 위주 수록	대상지 높이와 인근 지역이 만들어내는 스카이라인
경관거리	50~100m 이내 (기정 250m이내)	100~200m (기정 250m~500m)	200~500m (기정 500m이상)

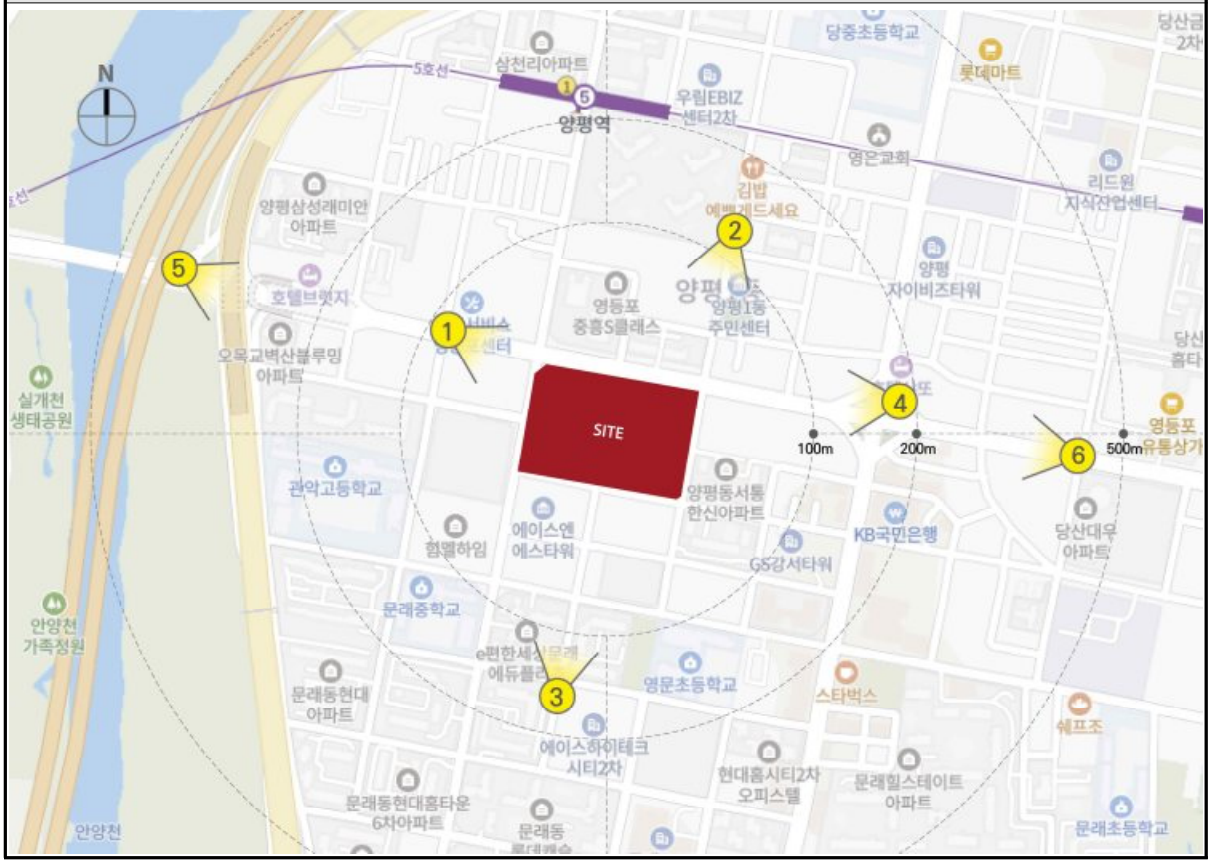
※ 서울시 경관심의 내실화계획(2019) 경관시뮬레이션 작성 변경기준을 준용

3. 조망점의 선정

- 동서남북의 네 방향의 근경, 중경, 원경의 랜드마크 지역 및 통행량이 많아 조망빈도가 높은 지점을 조망점으로 선정함
- 사업지구 주변은 인접 비슷한 높이의 건축물과 중·저층의 상업 및 주거시설이 다수 분포하고 있는 지역으로 대부분의 지점에서는 사업지구의 전체적 모습과 건축물의 옥탑부가 일부 조망될 것으로 판단됨
- 교차로 및 내부순환도로 등의 주요 도로 및 인근 지역의 대표 지점 등 총 7개의 조망점을 선정함

순번		조망위치	시거리(m)
1	근경	영등포로5길 하누리마트 건너편	약 90m
2	중경	영등포자이디그니티 경계부	약 120m
3	중경	e편한세상 문래에듀플라츠 경계부	약 160m
4	중경	양남사거리	약 190m
5	원경	오목교	약 420m
6	원경	영등포 유통상가 앞	약 460m

조망점 위치도



4. 조망점 경관 분석

가. 경관시뮬레이션 – 근경

조망점 1	조망위치	영등포로5길 하누리마트 건너편	조망거리	약 90m



분석

- 대상지 서측 영등포로5길 하누리마트 건너편에서 바라본 조망으로 대상지의 입면이 가로경관을 주도함
- 주동 입면의 측벽 및 전면부가 조망되며, 주동 이격배치 및 측벽부 대응으로 가로경관에서의 위압감을 완화하는 배치 계획이 적용됨

사업시행전



사업시행후



나. 경관시뮬레이션 - 중경

조망점 2	조망위치	영등포자이디그니티 경계부	조망거리	약 120m



분석

- 대상지 북측 영등포 자이디그니티 경계부에서 바라본 조망으로 대상지의 입면이 가로경관을 주도함
- 통경축 2개소가 조망되며 추후 건축예정인 영등포 자이디니티 아파트와 조화로운 규모 및 층수계획이 적용됨

사업시행전



사업시행후



다. 경관시뮬레이션 - 중경

조망점 3	조망위치	e편한세상 문래에듀플라츠 경계부	조망거리	약 160m



분석

- 대상지 남측 e편한세상 문래에듀플라츠 경계부에서 바라본 조망으로 e편한세상 배후로 대상지가 조망될 것으로 예상됨
- 통경축 2개소를 확보하였으나 해당 아파트에 의해 차폐되어 경관적 변화는 미미 할 것으로 예상됨

사업시행전



사업시행후



라. 경관시뮬레이션 – 중경

조망점 4	조망위치	양남사거리	조망거리	약 190m



분석

- 대상지 동측 양남사거리에서 바라본 조망으로 대상지의 중층부 이상이 조망될 것으로 예상되며, 주변과 리듬감 있는 스카이라인을 확보할 것으로 예상됨
- 시뮬레이션 분석 조망이 잘되는 동을 중심으로 옥탑부 특화계획을 통하여 건축조명 계획을 적용해야할 것으로 예상됨

사업시행전



사업시행후



마. 경관시뮬레이션 – 원경

조망점 5	조망위치	오목교	조망거리	약 420m



분석

- 대상지 서측 옥목교에서 바라본 조망으로 경관적 진입거점에 해당함
- 해당 구역 진입시 주변 건축물과 조화로운 색채 및 특화계획이 요구되며, 주변과 리듬감 있는 스카이라인 형성이 예상됨

사업시행전



사업시행후



바. 경관시뮬레이션 – 원경

조망점 6	조망위치	영등포 유통상가 앞	조망거리	약 460m



분석

- 대상지 동측 영등포 유통상가 앞에서 바라본 조망으로 대상지 중층부 및 옥탑부가 일부 조망되며, 경관적변화는 크지 않을 것으로 예상됨

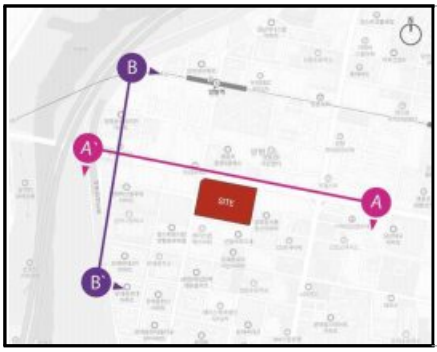
사업시행전



사업시행후

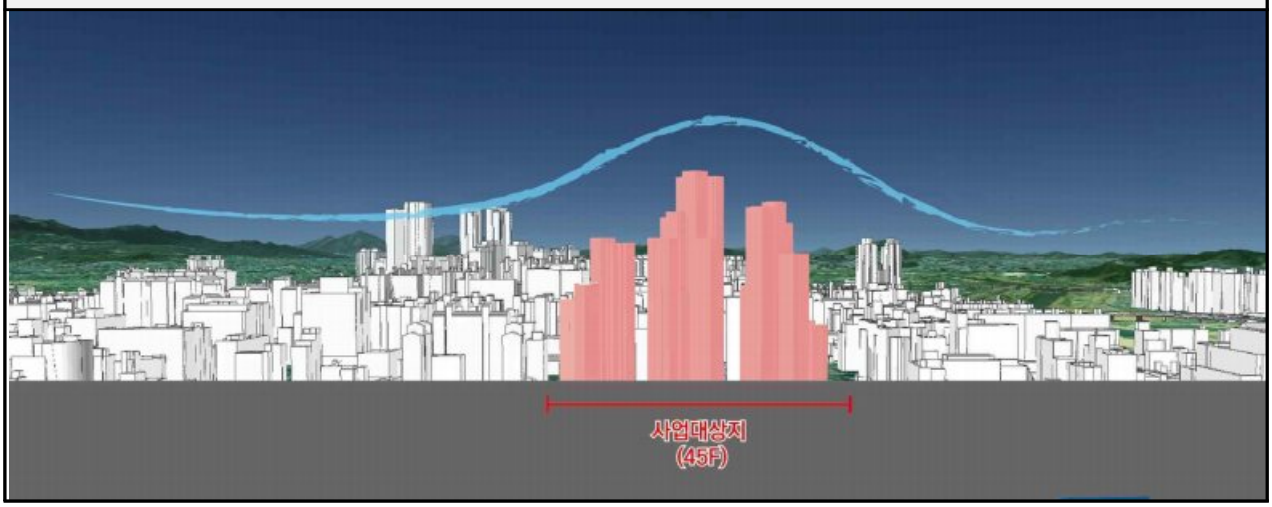


5. 스카이라인 분석

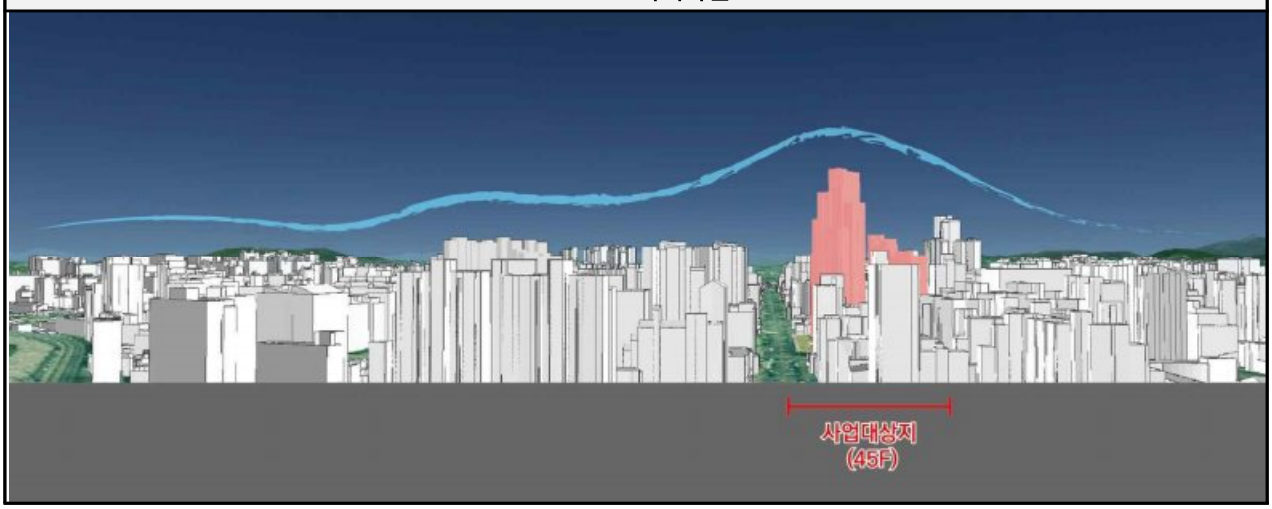


분석	
	A-A' 스카이라인은 영등포로에서 대상지 방면으로 바라본 조망으로, 통경축 2개소를 확보하고 외곽부로 낮아지는 스카이라인을 형성하였음 B-B' 오목교로에서 대상지 방면으로 바라본 조망으로, 통경축 1개소를 확보하였으며 주변과 리듬감 있는 스카이라인을 형성함

A-A' 스카이라인



B-B' 스카이라인



6. 예측 결과

예측범위	사업대상지 및 인접 주변 지역

예측방법	주요 도로변 및 사업대상지 조망점에서의 조망 시뮬레이션을 통한 경관 변화 검토

예측결과	각 조망점에서의 경관분석 - 대상지는 영등포로와 인접하게 위치함 - 근경에서는 주동중층부가 주된 가로경관을 형성할 것으로 보이며, 가로변 사선배치 및 측벽배치로 오픈스페이스를 확보하여 가로변 위압감을 완화함 추후예정된 주변 공동주택과 조화로운 가로경관을 형성할 것으로 예상됨 - 중경 및 원경에서 조망 시 안양천, 오목교 및 주요 가로변에서 조망을 고려한 측벽 디자인 계획 및 옥탑부 특화디자인 적용이 필요함 - 과도하지 않고, 리듬감 있는 입면 색채계획으로 주변 건축물과 조화로운 입면계획 수립이 필요함 스카이라인 분석 - A-A’ 스카이라인은 영등포로에서 대상지 방면으로 바라본 조망으로, 통경축 2개소를 확보하고 외곽부로 낮아지는 스카이라인을 형성하였음 - B-B’ 오목교로에서 대상지 방면으로 바라본 조망으로, 통경축 1개소를 확보하였으며 주변과 리듬감 있는 스카이라인을 형성함

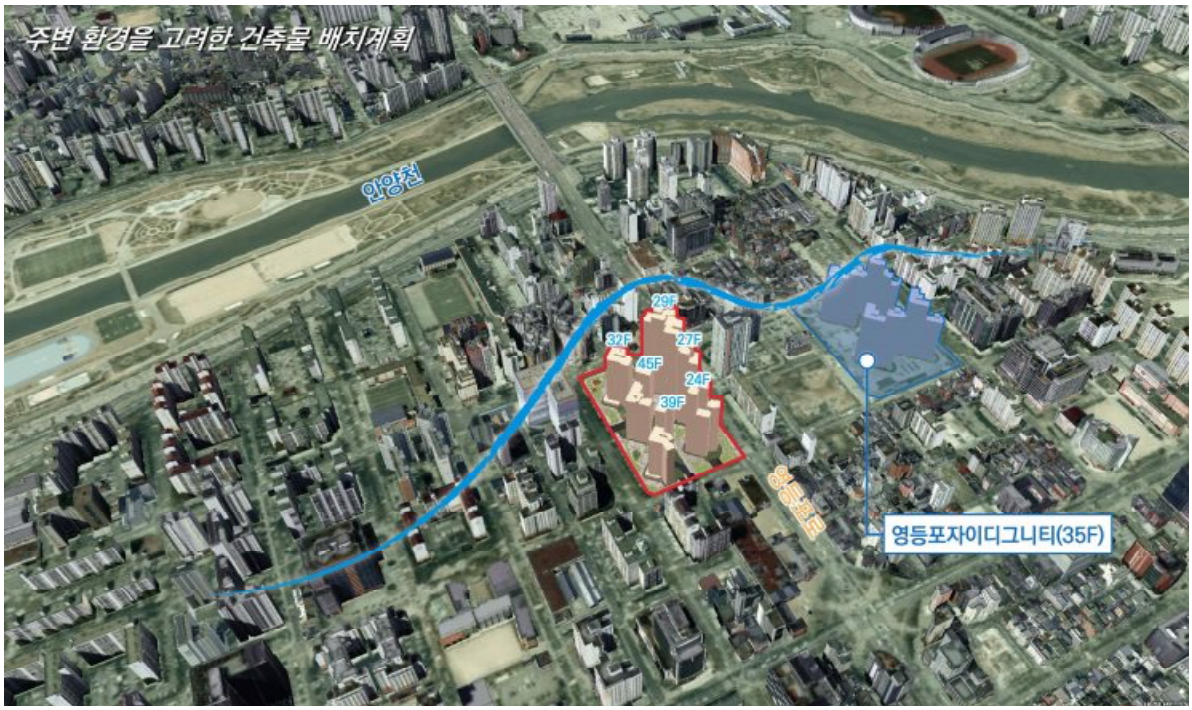
7. 저감방안

가. 기본방향

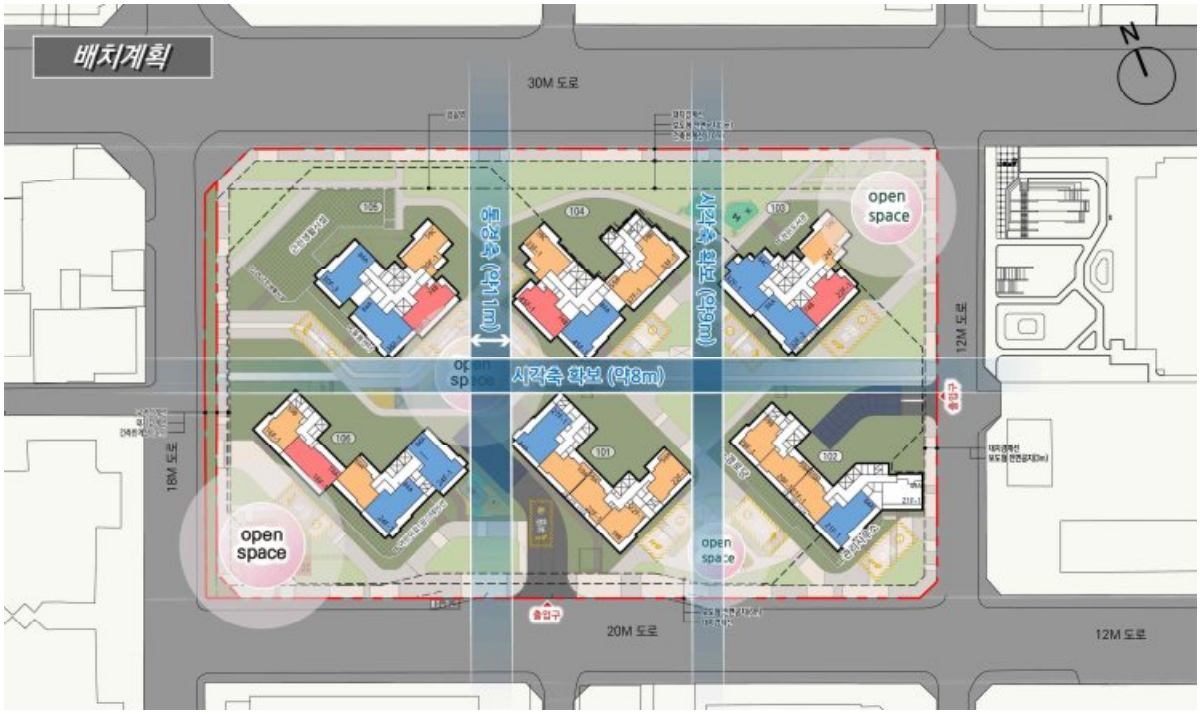
- 생활가로 등 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 대상지 인근 공동주택 단지, 공원과 연계한 다양한 내부조경 계획을 통해 쾌적하고 활력 있는 열린공간 조성
- 주요 도로변 전면부 건축물 후퇴 및 인접 건축물과의 진입경관 및 가로경관을 개선하는 경관 형성
- 도시의 연속성을 고려하여 기성 가로변 건축물과 조화되는 경관을 형성할 수 있는 입면디자인 계획 적용

나. 건축물 배치 및 형태계획

- 대상지 내의 건축물의 배치는 지형, 조망 등의 주변 여건을 고려하여 계획
- 주 도로변에 위치한 생활가로에 대응하는 주거 및 판매시설은 가로공간과 주거공간이 연계되어 설계된 배치로 계획하여 도시가로의 활력과 커뮤니티 향상을 도모함
- 보행활동이 빈번한 구간에는 필로티 구조 및 투시성 소재 등을 적용하고 주요도로 방면 통경축 2개소, 안양천 방면 1개소를 확보하여 폐쇄감을 완화할 수 있도록 계획함
- 보행 중심의 주 생활가로변 저층부에는 가로환경과 조화를 이루도록 형태의 변화, 공간의 분절, 공간의 개방, 건축물의 후퇴 등을 주어 보행자의 쾌적성이 확보되도록 함



〈이하 여백〉



다. 건축물 색채계획

- 대상지와 인접하여 위치한 기존 및 예정 공동주택과 조화될 수 있는 색채계획수립이 필요하며, 색채계획을 통해 지역주민의 위화감을 배제하고, 안정적이며 친근감 있는 환경으로 연출함
- 대상지 주변 경관에 돌출되지 않는 색채를 선정하여 친숙하면서도 안정적인 이미지를 창출토록 계획하며, 색채는 시각적 자극을 유발하는 원색사용을 지양하여 계획함
- 건축물의 외장 색채는 주조색, 보조색, 강조색 등으로 분류하고 이들 색채의 적절한 사용으로 다양성 속에 통일감 있는 계획
- 원경은 고층부 디자인의 단순화를 전체적인 통일성을 연출하고 근경은 출입구 및 저층부의 변화로 보행자에게 즐거움을 부여함

라. 조경계획

- 사업시행 시 인공구조물로 인한 경관 변화를 최소화하기 위해 건축물 주변으로 조경계획을 수립하여 주변 환경과 조화를 이루며 경관 변화를 최소화
- 북동측에 위치한 공원과 연계한 조경계획을 수립하고, 각 공간별 특성에 적합한 수종 선정 및 식재 기법을 적용하여 계획하여 여가 · 휴식 공간을 제공함
- 공간 활용의 목적과 이용행태를 감안하여 공간 조성과 용도에 적합한 기능적 식재를 유도함

■붙임4: 교통성검토서

양평동 신동아아파트
주택재건축정비사업
교통성검토

2026. 07

【목 차】

제1장 서 론 ····· 192

1.1 사업의 개요 ····· 192

1.2 분석의 범위 ····· 195

제2장 교통환경 조사 분석 ····· 196

2.1 교통시설 및 교통소통 현황 ····· 196

2.2 교통환경 종합분석 ····· 204

2.3 교통관련 계획 ····· 226

제3장 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요 ····· 238

3.1 사업 미시행시 교통수요 예측 ····· 238

3.2 사업 시행시 교통수요 예측 ····· 244

3.3 주차수요 예측 ····· 255

제4장 교통처리계획 ····· 259

4.1 교통개선대책 ····· 259

4.2 교통처리계획도 ····· 261

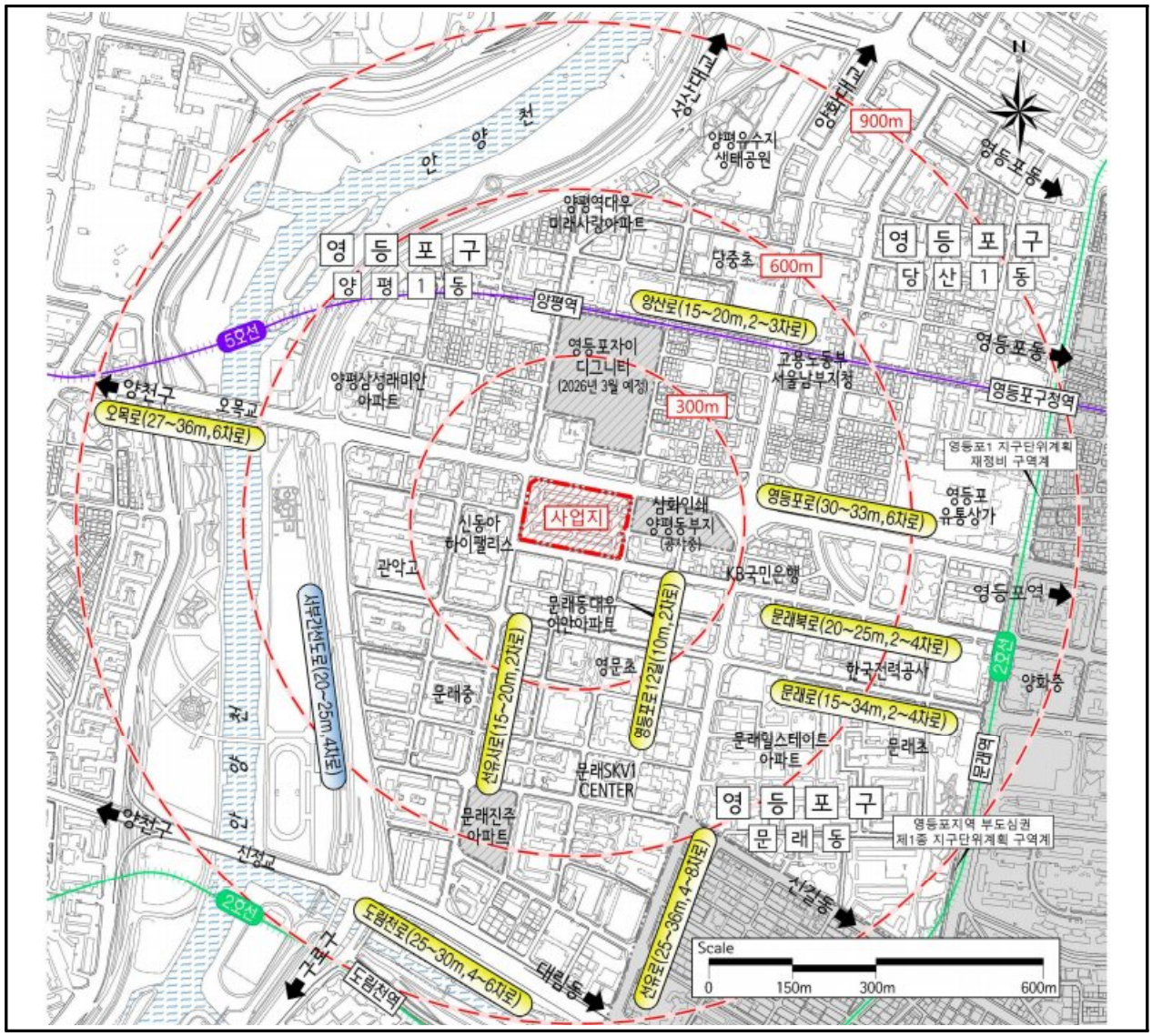
제1장 서 론

1.1 사업의 개요

1.1.1 사업지 위치

- 본 사업은 서울특별시 영등포구 양평동1가 20에 공동주택(786세대) 및 근린생활시설을 신축하는 주택재건축 정비사업으로 현재 지역·지구상 도시지역, 준공업지역, 일반미관지구로 지정되어 있다.
- 또한, 사업지 동서방향으로 북측 영등포로(30~33m, 6차로) 및 남측 문래북로(20~25m 2~4차로)와 남북방향으로 서측 선유서로(15~20m, 2차로) 및 동측 영등포로12길(10m, 2차로)이 접해 있으며, 북측 약 350m 지점에 서울지하철 5호선인 양평역이 운영중에 있다.

▮사업지 위치도



1.1.2 사업내용

가. 사업개요

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="8">사 업 개 요</th></tr>
<tr><td rowspan="5">일반개요</td><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="8">양평동 신동아아파트 주택재건축정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 지 위 치</td><td colspan="8">서울특별시 영등포구 양평동1가 20</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 기 간</td><td colspan="8">2024년 ~ 2032년</td></tr>
<tr><td colspan="2">지 역 · 지 구</td><td colspan="8">도시지역, 준공업지역, 일반미관지구</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 용 도</td><td colspan="8">공동주택(762세대) 및 부대복리시설</td></tr>
<tr><td rowspan="9">건축개요</td><td colspan="2">대 지 면 적</td><td colspan="8">20,295.00㎡ (정비계획 구역면적 : 20,619.00㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 면 적</td><td colspan="8">5,516.24㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건 축
연 면 적</td><td>지 상 층</td><td colspan="8">82,234.99㎡</td></tr>
<tr><td>지 하 층</td><td colspan="8">52,317.39㎡</td></tr>
<tr><td>계</td><td colspan="8">134,552.39㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td colspan="8">27.18% (법정 : 60.00%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 률</td><td colspan="8">399.78% (법정 : 400.00%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 규 모</td><td colspan="8">지하 4층 ~ 지상 45층</td></tr>
<tr><td colspan="2">차량진출입구수</td><td colspan="8">2개소</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차시설</td><td colspan="2">법정주차대수</td><td colspan="8">749대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 차 수 요</td><td colspan="8">850대(2033년, 원단위법)</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획주차대수</td><td colspan="8">1,040대(자주식 주차)
- 법정대비 138.9%
- 수요대비 122.4%</td></tr>
<tr><td rowspan="8">발생교통량</td><td colspan="2" rowspan="3">구 분
[pcu/h, pcu/일]</td><td colspan="8">2033년</td></tr>
<tr><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택 시</td><td colspan="3">합 계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="3">총
발생량</td><td>주변가로 첨두시</td><td>26</td><td>136</td><td>26</td><td>26</td><td>52</td><td>162</td><td>214</td></tr>
<tr><td>사업지 첨두시</td><td>130</td><td>54</td><td>26</td><td>26</td><td>156</td><td>80</td><td>236</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량</td><td>1,054</td><td>1,054</td><td>290</td><td>290</td><td>1,344</td><td>1,344</td><td>2,688</td></tr>
<tr><td rowspan="3">순 수
발생량</td><td>주변가로 첨두시</td><td>8</td><td>54</td><td>11</td><td>11</td><td>19</td><td>65</td><td>84</td></tr>
<tr><td>사업지 첨두시</td><td>50</td><td>20</td><td>10</td><td>10</td><td>60</td><td>30</td><td>90</td></tr>
<tr><td>1일 발생교통량</td><td>388</td><td>388</td><td>111</td><td>111</td><td>499</td><td>499</td><td>998</td></tr>
</table>

주 : 1) 발생교통량 산정시 택시는 Back-Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하여 적용함.
2) 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시이며, 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임.

나. 건축개요

▮부대복리시설 면적표

구 분	계획면적(㎡)	비 고
관리사무소	200.00	방재실, MDF포함
경비실	60.00	-
경로당	350.00	-
어린이집	380.00	-
작은도서관	260.00	-
다함께돌봄센터	246.00	-
기타 주민공동시설(주민카페, 피트니스, 맘스스테이션)	110.00	지하
용역원휴게실	50.00	-
주민운동시설	220.00	옥외
어린이놀이터	990.00	옥외

▮공동주택 분양면적표

(단위 : 세대, ㎡)

구 분		세대수	전용면적	주거공용면적	기타공용면적			계약면적
					기계, 전기실	부대복리시설	지하주차장	
임대	49타입	13	49.99	22.49	2.47	2.25	42.50	119.70
	59타입	140	59.99	27.30	2.96	2.70	51.00	143.96
	74타입	17	74.99	33.58	3.71	3.38	63.76	179.41
	84타입	30	84.99	39.20	4.20	3.83	72.26	204.47
소 계		200	12,873.00	5,861.76	636.05	579.45	10,944.90	30,895.16
분양	49타입	7	49.99	22.49	2.47	2.25	42.50	119.70
	59타입	211	59.99	27.30	2.96	2.70	51.00	143.96
	74타입	101	74.99	33.58	3.71	3.38	63.76	179.41
	84타입	220	84.99	39.20	4.20	3.83	72.26	204.47
	112타입	23	112.58	50.49	5.56	5.07	95.72	269.41
소 계		562	41,868.95	19,095.28	2,068.72	1,884.64	35,597.88	100,515.46
합 계		762	54,741.95	24,957.04	2,704.76	2,464.09	46,542.78	131,410.62

▮근린생활시설 면적표

(단위 : ㎡)

구 분	전용면적	공용면적	기타공용면적	주차장	합 계
지상1,2층	690.00	190.00	233.35	922.02	2,035.37
지하1층	385.51	75.37	130.38	515.14	1,106.39
합 계	1,075.51	265.37	363.73	1,437.16	3,141.77

1.2 분석의 범위

1.2.1 시간적 범위

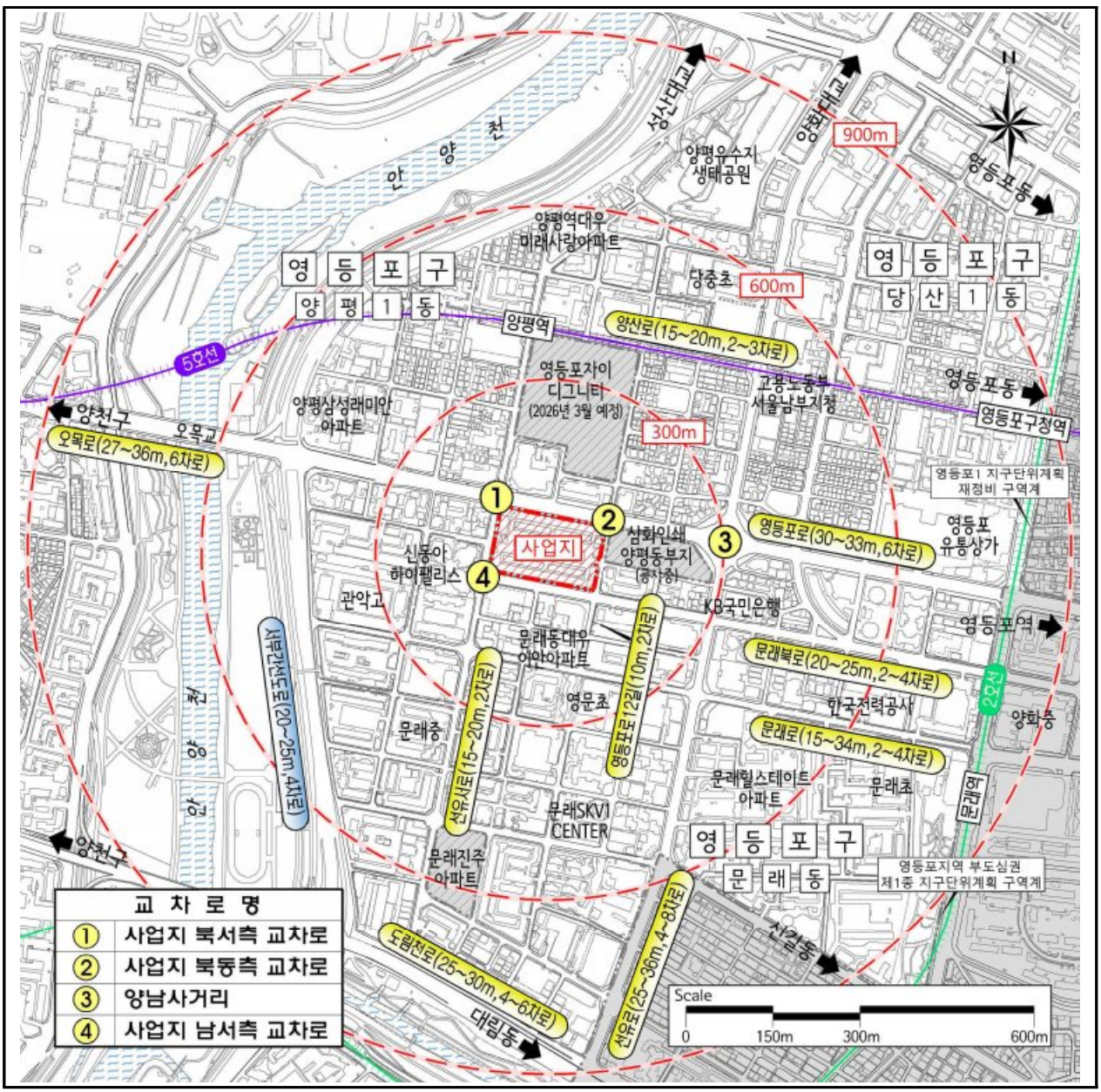
• 본 과업의 시간적 범위는 기준연도를 2025년 현재로 하여 다음과 같이 설정하였다.

- 기준연도 : 2025년
- 준공연도 : 2032년
- 목표연도 : 2033년(준공 후 1년)

1.2.2 공간적 범위

• 본 과업에서는 사업지와 인접한 4개의 교차로를 분석대상의 공간적 범위로 설정하였다.

▮ 공간적 범위도



제2장 교통환경 조사 분석

2.1 교통시설 및 교통소통 현황

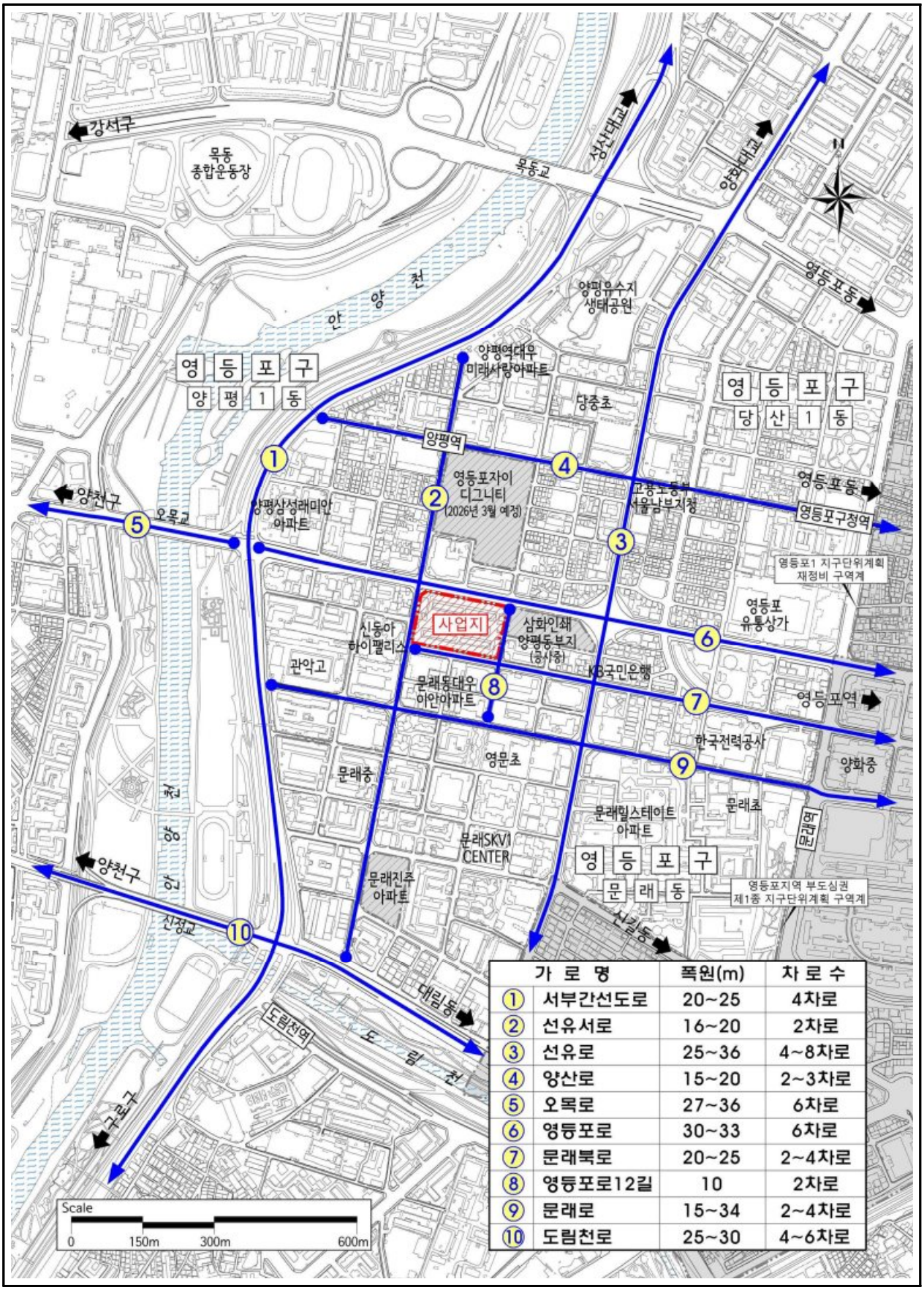
2.1.1 가로망 현황

- 본 사업지 공간적 범위 내의 가로망 체계를 살펴보면, 사업지 북측 영등포로(30~33m, 6차로)가 동서방향, 사업지 동측 선유로(25~36m, 4~8차로)가 남북방향을 연결하고 있으며, 사업지 서측 선유서로(15~20m, 2차로), 남측 문래북로(20~25m, 2~4차로), 동측 영등포로12길(10m, 2차로)이 접하고 있다.
- 상기 주변지역 가로망에 대한 세부내용은 다음과 같다.

▮주변지역 가로망 현황

가 로 명		폭 원(m)	차 로 수(양방향)	비 고
①	서부간선도로	20 ~ 25	4차로	도시고속화도로
②	선유서로	16 ~ 20	2차로	사업지 서측 전면도로
③	선유로	25 ~ 36	4 ~ 8차로	-
④	양산로	15 ~ 20	2 ~ 3차로	-
⑤	오목로	27 ~ 36	6차로	-
⑥	영등포로	30 ~ 33	6차로	사업지 북측 전면도로
⑦	문래북로	20 ~ 25	2 ~ 4차로	사업지 남측 전면도로
⑧	영등포로12길	10	2차로	사업지 동측 전면도로
⑨	문래로	15 ~ 34	2 ~ 4차로	-
⑩	도림천로	25 ~ 30	4 ~ 6차로	-

▮사업지 주변 가로망도



	가 로 명	폭원(m)	차 로 수
①	서부간선도로	20~25	4차로
②	선유서로	16~20	2차로
③	선유로	25~36	4~8차로
④	양산로	15~20	2~3차로
⑤	오목로	27~36	6차로
⑥	영등포로	30~33	6차로
⑦	문래북로	20~25	2~4차로
⑧	영등포로12길	10	2차로
⑨	문래로	15~34	2~4차로
⑩	도림천로	25~30	4~6차로

2.1.2 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

- 본 검토에서는 사업 시행시 직·간접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 4개 교차로를 분석대상 교차로로 설정하였다.
- 교통사고의 대부분은 교차로와 그 부근에서 발생하고 있으며, 일반도로에서 발생하는 지체의 대부분은 교차로 부근에서 발생하여 도로망 전체의 운영에 많은 영향을 미치므로 교차로의 기하구조는 교통안전 및 교통소통 증진에 중대한 영향을 미친다고 볼 수 있다.
- 또한, 기하구조는 교차로 서비스수준 산정시 전반적인 모든 변수들이 영향을 미치는바 다음과 같은 사항을 고려하여 조사하였다.

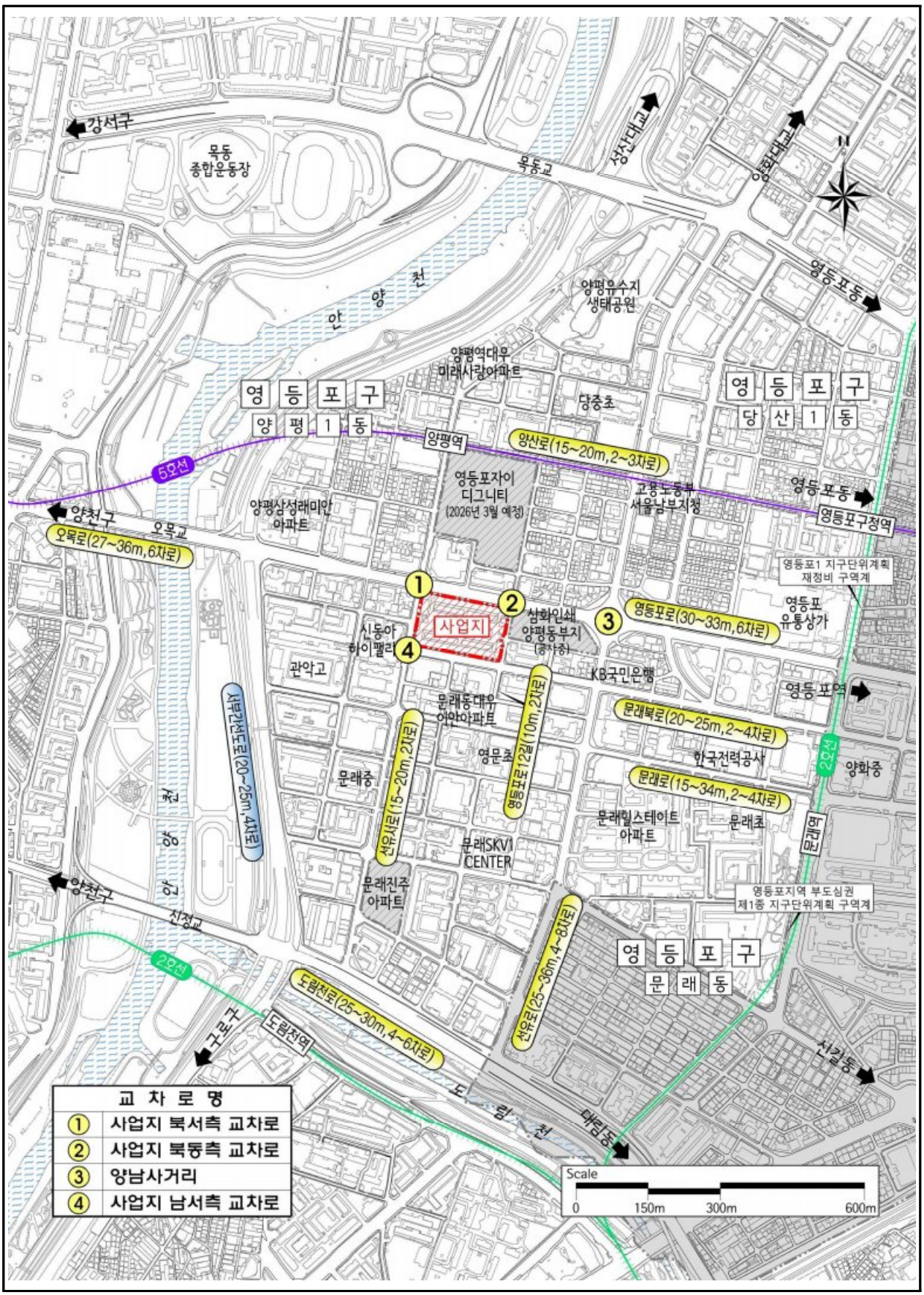
- 신호등 설치여부 및 신호현시
- 보도폭 및 교통시설물 설치현황
- 가각정리 여부
- 주차 및 버스정류장(버스전용차로)설치 여부
- 교통안전표지 등
- 차로수 및 차로폭
- 횡단보도 및 차량의 정지선 위치
- 노면표시
- 도류화 여부

- 본 검토의 분석대상 교차로 4개소는 모두 신호교차로로 운영되고 있으며, 교차로 형태는 3지 교차로 1개소와 4지 교차로 3개소로 구성되어 있다.

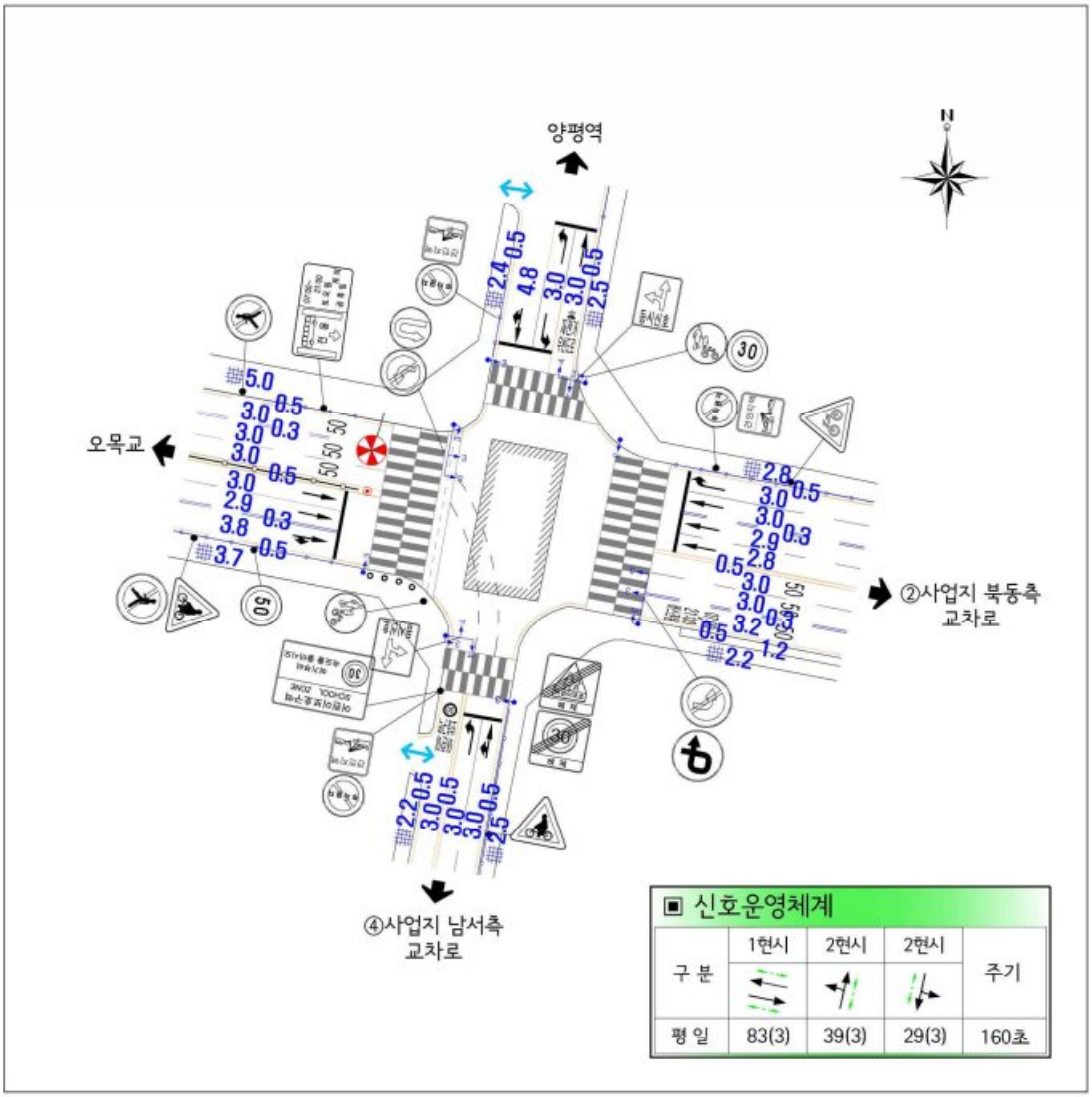
▮분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

교차로명	교차로 형태	가각 정리여부	신호등 설치여부	턱낮춤 시공여부	자전거 횡단도유무	잔여시간 표시기 유무	현시	주기
① 사업지 북서측 교차로	4지	O	O	O	O	O	3현시	160초
② 사업지 북동측 교차로	4지	O	O	O	X	O	2현시	160초
③ 양남사거리	4지	O	O	O	X	O	4현시	160초
④ 사업지 남서측 교차로	3지	O	O	O	X	O	4현시	160초

▮ 분석대상 교차로 Key-map

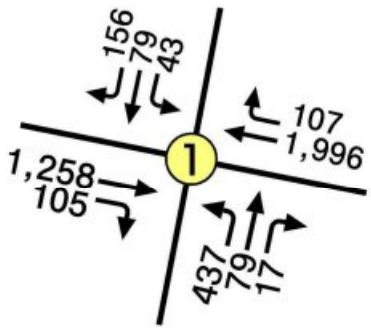


① 사업지 북서측 교차로



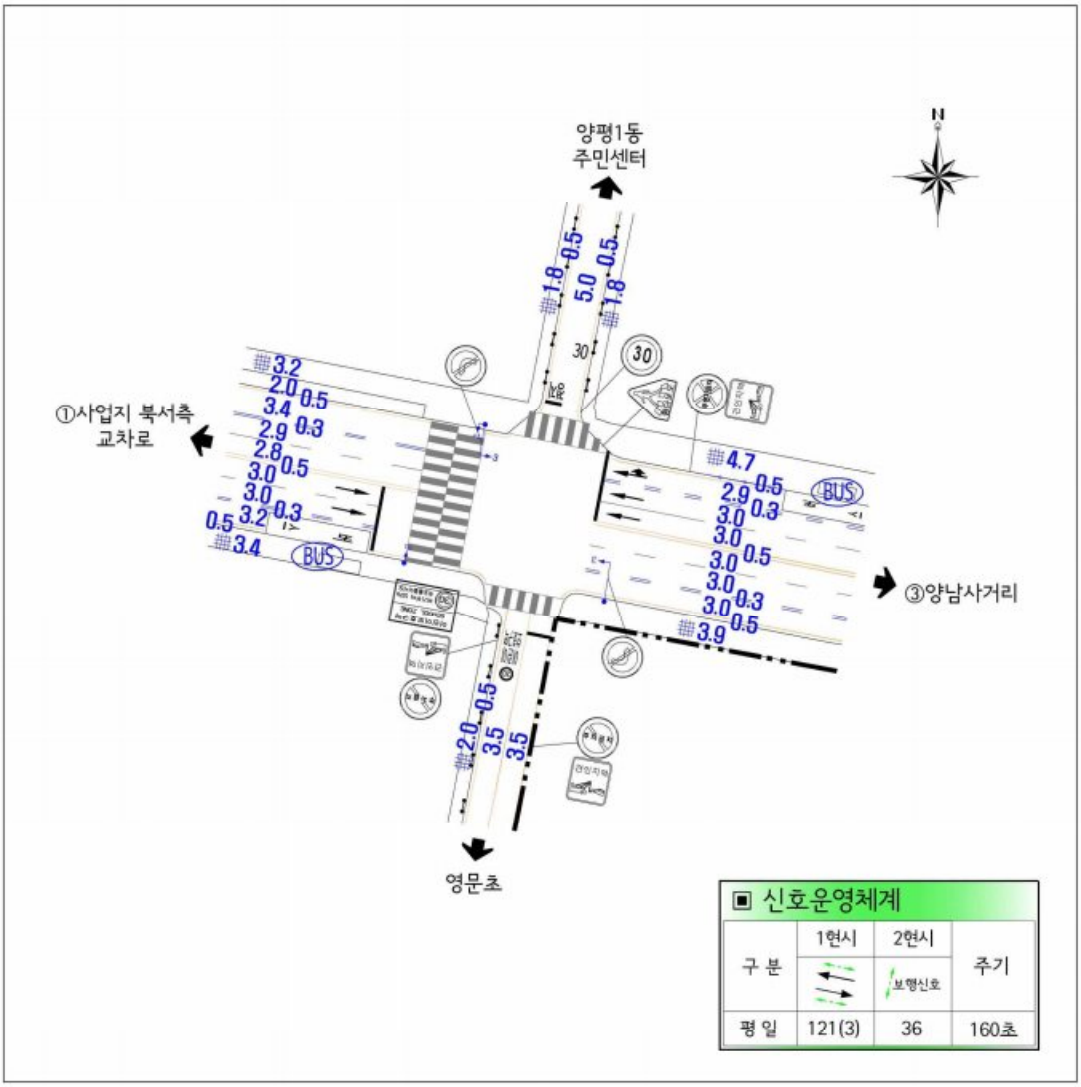
▣ 신호운영체계

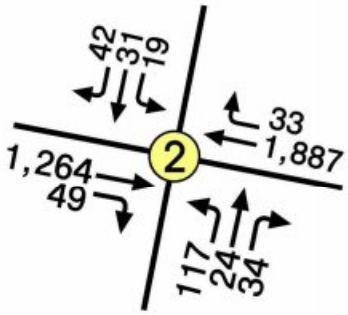
구 분	1현시	2현시	2현시	주기
평 일	83(3)	39(3)	29(3)	160초

교통량(pcu/h)	교차로사진
	

※주변가로 첨두시는 17:00~18:00시임.

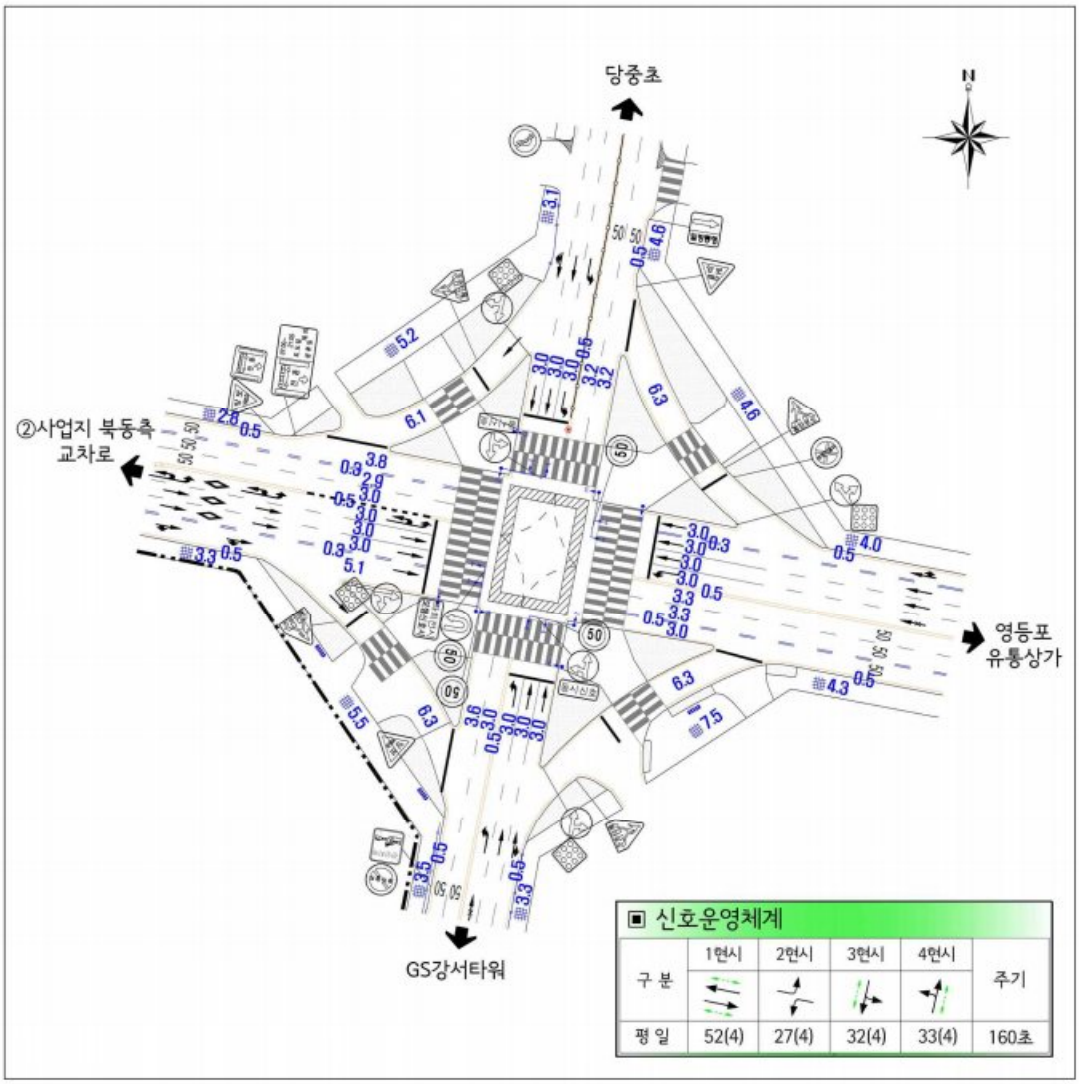
② 사업지 북동측 교차로

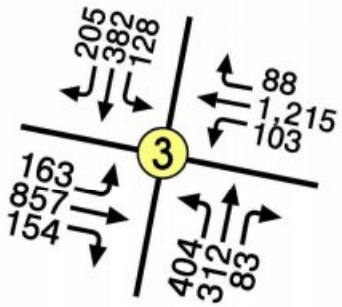


교통량(pcu/h)	교차로사진
	

※주변가로 첨두시는 17:00~18:00시임.

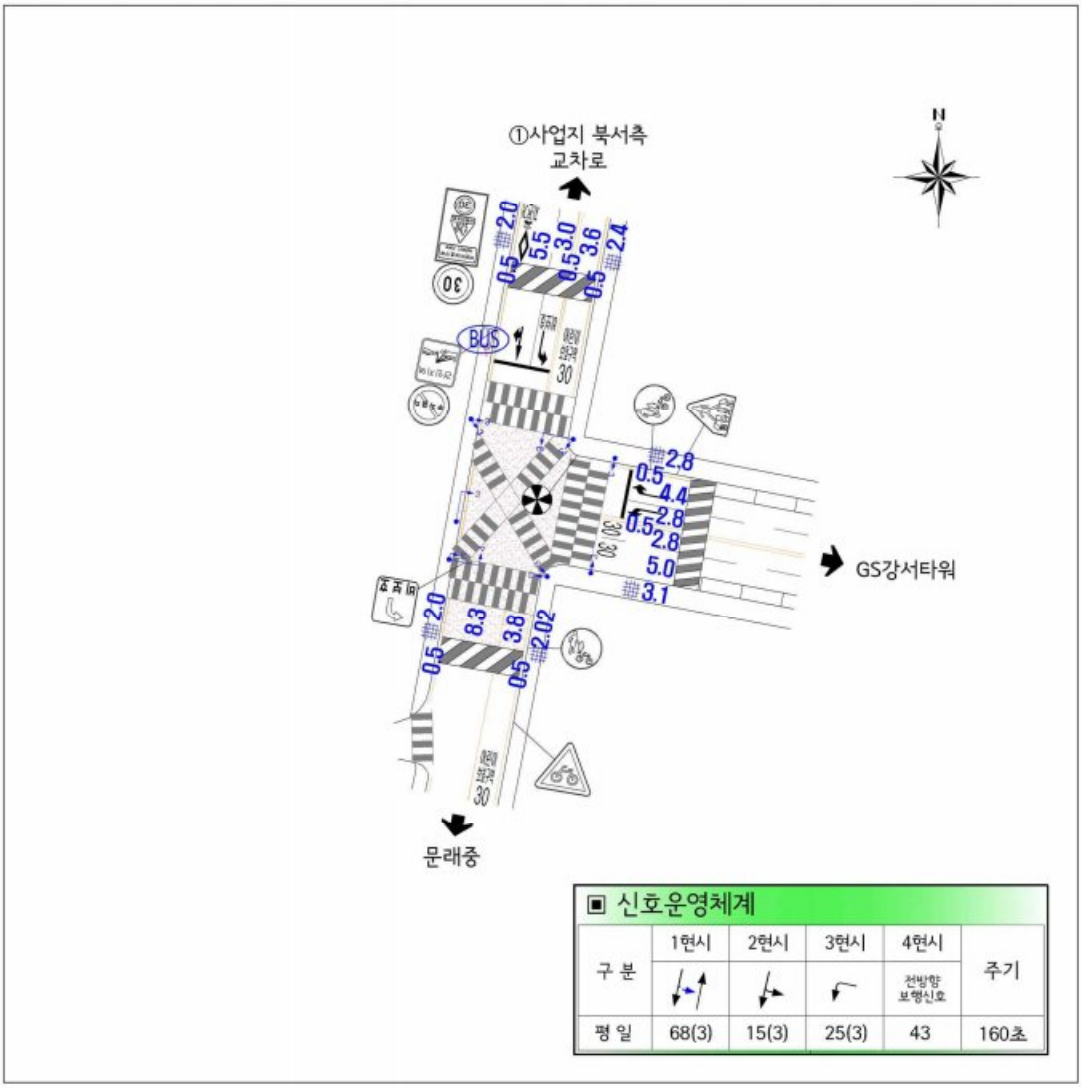
③ 양남사거리



교통량(pcu/h)	교차로사진
	

※주변가로 첨두시는 17:00~18:00시임.

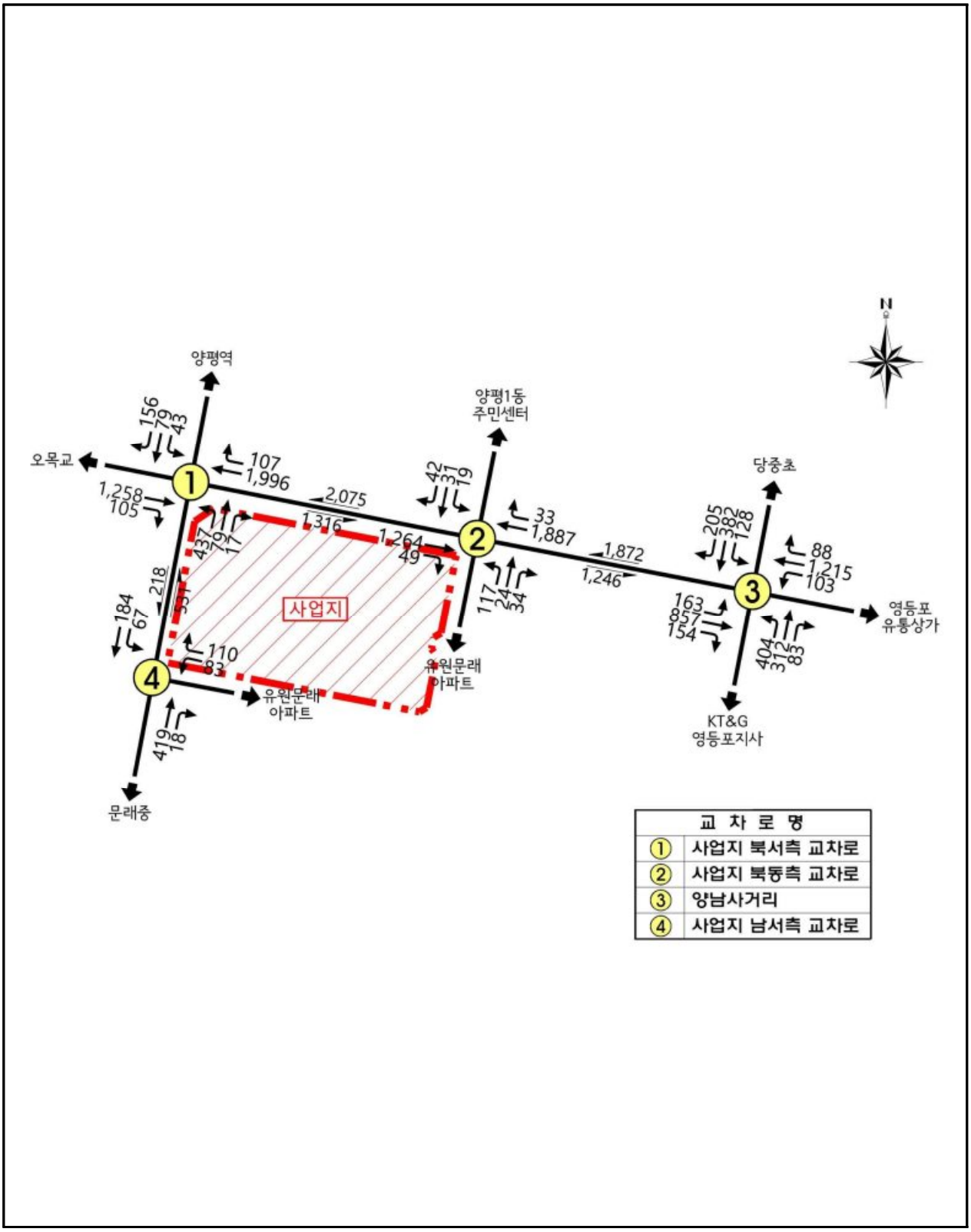
④ 사업지 남서측 교차로


①사업지 북서측
교차로
GS강서타워
문래중
BUS
30
2.0
5.5
3.0
3.6
2.4
0.5
0.5
0.5
2.8
4.4
2.8
2.8
5.0
3.1
8.3
3.8
2.02
2.0
0.5
0.5
0.5

2.2 교통환경 종합분석

2.2.1 주변가로 및 교차로 교통량

▮주변가로 및 교차로 교통량 현황(2025년, 17:00~18:00시, pcu/h)



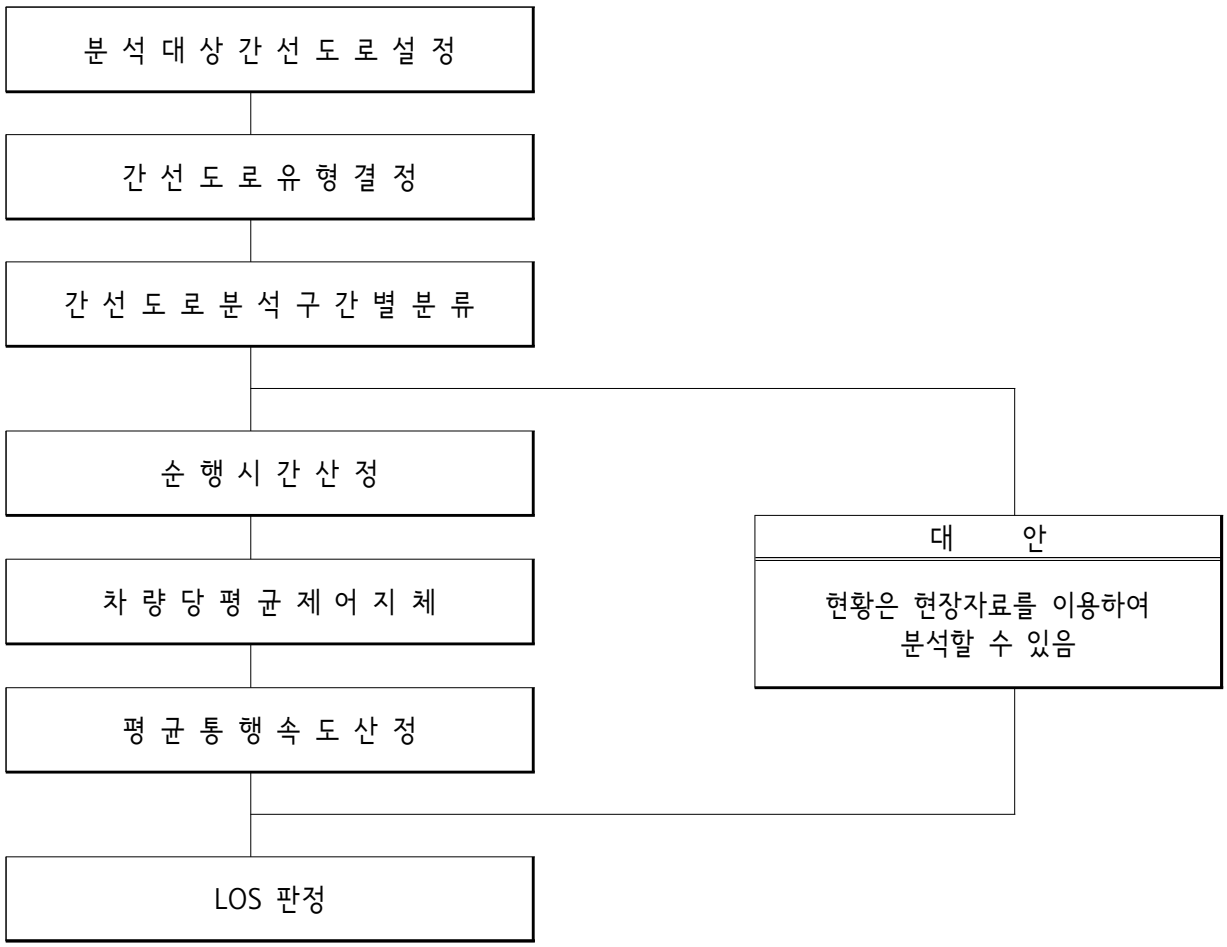
2.2.2. 주변가로 및 교차로 서비스수준 분석방법

가. 가로구간 서비스수준 분석방법

(1) 도시 및 교외 간선도로

- 본 검토의 분석대상 공간적 범위에 속하는 주요 가로구간에 대한 운영상태를 분석하기 위해서는 서비스수준을 파악하는 일이 필요하다. 간선도로에 적용할 수 있는 효과척도는 통행시간, 지체시간, 속도, 정지횟수 등이 있으나, 본 분석에서는『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균통행속도를 기준으로 가로구간에 대한 서비스수준을 분석하였다.
- 간선도로 구간의 평균통행속도는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 이용하여 구할 수 있다.
- 자세한 분석 과정은『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 방법을 따랐으며, 분석방법은 다음과 같다.

▌간선도로 서비스수준 분석과정



자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.531』

1) 1단계 : 분석대상 간선도로의 설정

• 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과 교통운영, 주변 환경 등 교통에 관한 자료를 조사 수집한다. 또한 분석대상 간선도로의 연장이 충분한가, 아니면 추가구간을 고려할 것인가를 검토한다.

2) 2단계 : 간선도로 유형 결정

• 본 단계에서는 간선도로의 기능과 설계수준, 그리고 기하구조 여건에 근거하여 유형을 규정한다. 이 때 유형별 자유속도는 교통량이 매우 적어 다른 차량의 영향을 거의 받지 않으며, 교통신호등에 의한 통제설비의 영향을 받지 않는 상태에서, 간선도로의 기하구조에 따라 운전자들이 안전하게 속도를 유지할 수 있는 최대의 속도로서 정의된다.

▮ 도로용량편람의 간선도로 유형설정기준

구 분		기능적분류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설계수준분류		
		고규격	중간규격	저규격
진출입로설치밀도		저	중	고
km 당 신호교차로수		2개 이하	1∽3개	2개 이상
자유속도 (km/h)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구 분		도로여건범주		
		양호	보통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.533』

▮도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형

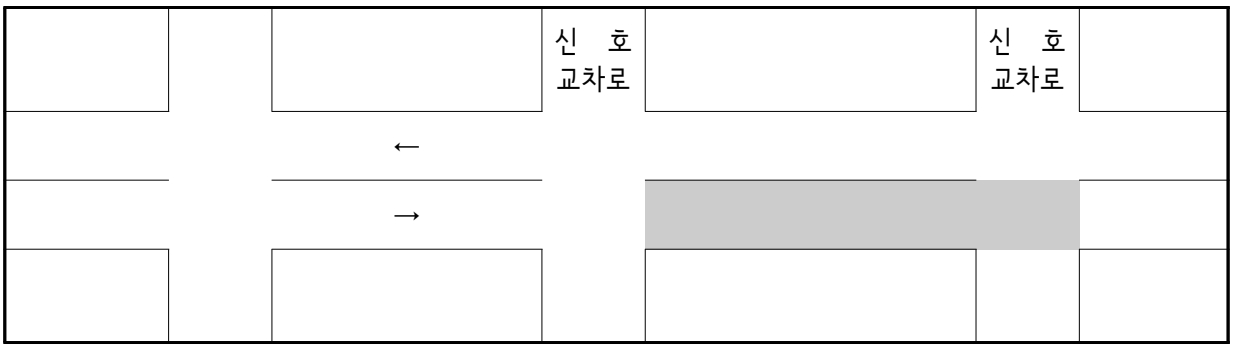
도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	Ⅰ	Ⅰ
중 간 규 격	Ⅰ	Ⅱ
저 규 격	Ⅱ	Ⅲ

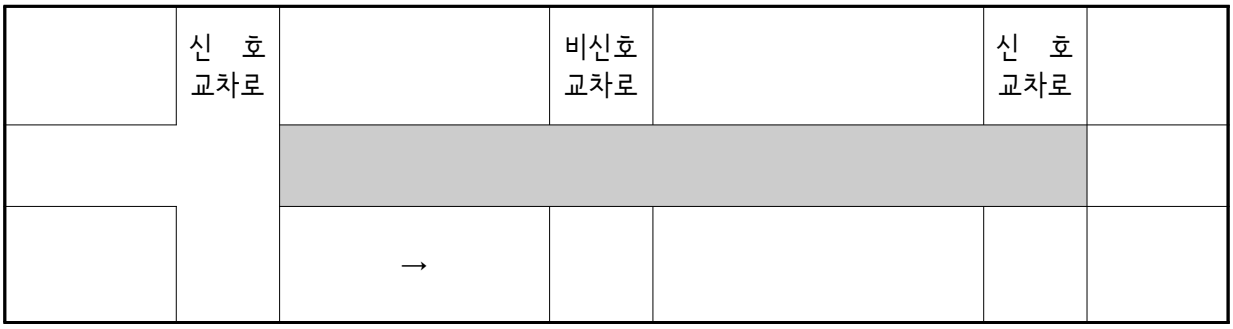
자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.534』

3) 3단계 : 간선도로 분석구간별 분류

- 도로의 기본단위는 구간(Segment)인데 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한방향의 길이를 말한다.
- 아래 그림은 양방향통행 도로와 일방향통행 도로의 구간설정 개념을 도식화한 것이며 만약 동일한 동급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석할 수 있다.

▮도로의 분석구간 개념도





자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.534』

4) 4단계 : 순행시간 산정

• 간선도로의 평균통행속도 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 접근지체를 알아야 하며, 순행시간이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도로 볼 수 있으며 자유속도보다 낮은 값을 갖는다.

• 분석구간의 순행시간은 다음과 같다.

▮ km당 구간 순행시간

(단위 : sec/km)

도 로 유 형	Ⅰ 유형		Ⅱ 유형		Ⅲ 유형	
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, p.536』

▮ 노변마찰 정도 설정 기준

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

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.536』

5) 5단계 : 교차로 접근지체 산정

• 간선도로 분석에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체로서 산정방법은 다음과 같다.

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)
d1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)
d2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
PF = 연동계수
fcw = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수
d3 = 추가지체(sec/veh)

• 여기서 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같다.

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

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

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

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1 - X) \text{ (유형 Ⅱ)}$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} \text{ (유형 Ⅲ)}$$

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)
Qb = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V = 분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

• 추가지체 d_3 가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같다.

- 유형 Ⅰ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
- 유형 Ⅱ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우
- 유형 Ⅲ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

• 본 분석에서는 초기 대기차량대수 Q_b는 차로군별로 분석기간내에 교차로를 통과하지 못하고 남아있는 차량대수를 3회 현장 조사하여, 이 값의 평균치를 적용하여 분석을 실시하였다.

• 또한, 추가지체 d_3의 유형별 분류는 유형 Ⅰ은 $0 < Q_b < (1-X)cT$, 유형 Ⅱ는 $0 < (1-X)cT < Q_b$, 유형 Ⅲ은 $(1-X)cT < 0 < Q_b$의 식을 이용하여 결정하였다.

• 만약 링크중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동 보정된 균일지체 값에 신호교차로간 보행자, 횡단신호 보정계수(f_{cw})를 곱해 주어야 한다. 그 값은 아래의 값을 적용한다.

▮ 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(fcw)

횡단보도의 수(개)		0	1	2 이상
보정계수 (fcw)	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, p.539』

6) 6단계 : 평균통행속도(average travel speed) 산정

• 4단계에서 구한 순행시간과 5단계에서 구한 접근지체를 가지고 간선도로의 구간별 또는 간선도로 전체구간의 평균 통행속도를 계산한다.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3{,}600 \times \text{구간길이(m)}}{\text{1㎞당 순행시간(초)} \times \text{구간길이(㎞)} + \text{교차로 총접근지체(초)}}$$

여기서, 평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(km/h)
구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연정(km)
km당 순행시간 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 km당 총 순행시간(sec/km)
교차로 총접근지체 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위내의 모든 교차로 에서의 총접근지체(s)
3,600 = 속도를 km/h로 환산하기 위한 환산계수

7) 7단계 : 서비스수준 평가

• 일반적인 간선도로 서비스 수준은 간선도로 전체구간을 따라 원활하고 효율적으로 움직이는 직진 교통류를 기준으로 하며, 간선도로 전반에 있어서 모든 구간들의 유형이 동일할 때 의미가 있다.

• 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균통행속도에 대한 서비스수준의 기준은 다음과 같다.

▮ 간선도로의 서비스수준 기준

간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (km/h)	85 ∽ 75	75 ∽ 65	65 ∽ 55
자유속도 기준 (km/h)	80	70	60
서비스수준	평 균 통 행 속 도 (km/h)		
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, p.547』

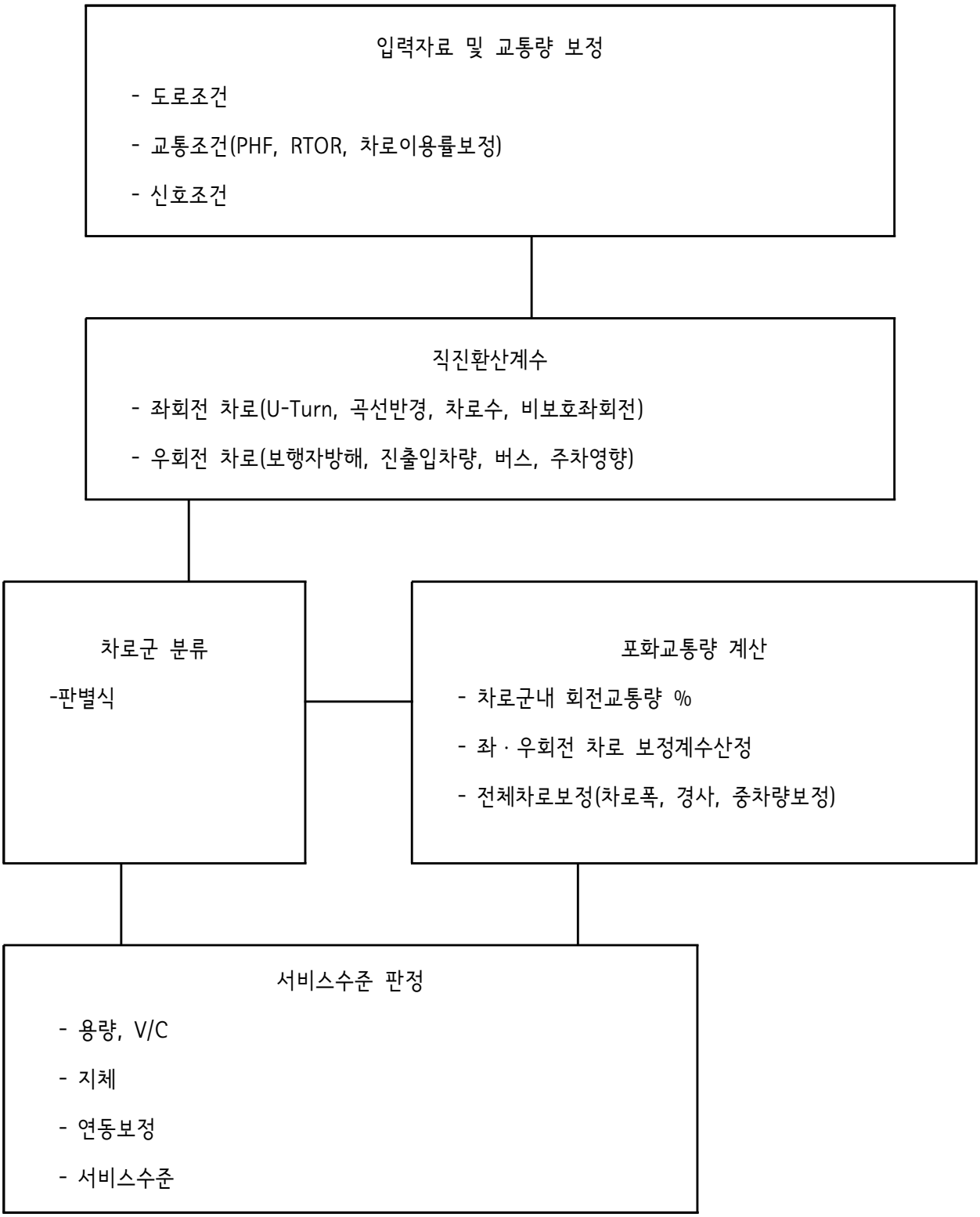
나. 교차로 서비스수준 분석방법

(1) 신호교차로

- 신호교차로는 방향이 다른 두 개 이상의 도로가 만나는 곳으로서 교통시스템 중에서 가장 복잡한 지점이며, 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서는 접근지체(가감속지체, 정지지체 포함)와 초기지체를 모두 포함한 제어지체를 신호교차로의 효과척도(MOE)로 규정하고 있다.
- 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제 속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말한다. 또 여기에는 분석기간 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량으로 인해서 분석기간 동안에 도착한 차량이 받는 추가지체도 포함된다.
  - 제어지체(control delay) : 신호제어로 인해 차로군이 속도를 줄이거나 정지함에 따른 지체로서, 감속이나 정지함이 없을 때의 통행시간과 비교한 통행시간 증가분. 균일지체(uniform delay), 증분지체(incremental, overflow, random delay) 및 추가지체(initial queue delay)로 구성.
  - 균일지체(uniform delay) : 주어진 교통량이 정확하게 일정한 차두간격으로 도착한다고 가정할 때의 차량당 평균 접근지체.
  - 증분지체(incremental delay) : 비균일 도착에 의한 임의지체(random delay)와, 분석기간내에서 몇몇 과포화주기(cycle failure)에 의한 과포화지체(overflow delay)를 포함한 지체.
  - 추가지체(initial queue delay) : 분석기간 시작 전에 대기차량이 남아 있으면, 이 대기차량이 방출되는 동안 분석기간에 도착한 차량이 감당해야 할 추가적인 지체.
- 평균제어지체는 각 차로군별로 계산되며, 이를 각 접근로별로 종합하고, 또 각 접근로별의 지체를 종합하여 교차로 전체에 대한 평균지체값을 계산한다. 지체는 현장에서 측정을 하거나 계산에 의해서 구할 수 있는 것으로서, 주기길이, 녹색시간비, 연동형식 및 차로군의 v/c비에 의해서 좌우된다.

• 한편, 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시된 신호교차로의 서비스수준 분석방법은 다음과 같다.

▮ 신호교차로 분석과정



자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.217』

(1) 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

㉠ 입력자료

• 입력자료는 교차로 조건, 교통량 및 신호조건에 관한 자료로서 현황의 경우 현장관측으로 자료를 얻고 장래의 조건하에 분석시 예측 또는 제안된 교통량 및 교차로 조건, 신호시간을 사용하여 분석한다. 아래는 신호교차로의 운영분석에 필요한 입력자료를 도로조건, 교통조건 및 교통신호조건 별로 구분한 것이다.

▮차로군 분석에 필요한 입력자료

조건형태	변 수	
도로조건	차로수, N 평균차로폭, w(m) 경사, g(%) 상류부 링크 길이(m) 좌·우회전 전용차로 유무 및 차로수	좌회전 곡선반경, RL 우회전 도류화 유무 주변의 토지이용 특성 버스베이 유무 버스 정거장 위치, I 노상주차시설 유무
교통조건	분석기간 (시간) 이동류별 교통수요, V(vph) 기본포화교통유율, S0(pcphgpl) 첨두시간계수, PHF 중차량 비율, PT(%) 버스정차대수, Vb(vph)	주차활동, Vpark (vph) 순행속도, (kph) 진·출입 차량대수, Vex, Ven (vph) U턴 교통량 (vph) 횡단보행자 수 (인/시) 초기 대기차량 대수 (대)
신호조건	주기, C(초) 차량녹색시간, G(초) 보행자 녹색시간, GP(초)	황색시간, Y(초) 상류부 교차로와의 옵셋(초) 좌회전 형태

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.221』

• 모든 조건이 이상적일 때의 기본포화교통류율 S_0는 2,200pcphgpl(passenger car per hour of green per lane)이다. 여기서 이상적인 조건이란 다음과 같은 조건을 말한다.

- 차로폭 : 3m 이상
- 교통류는 직진이며, 모두 승용차로 구성
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 노상 주·정차 시설 없음
- 경사가 없는 접근부
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 버스 정류장이 없음
- 접근부 정지선의 상류부 60m 이내에 진출입 차량이 없을 것

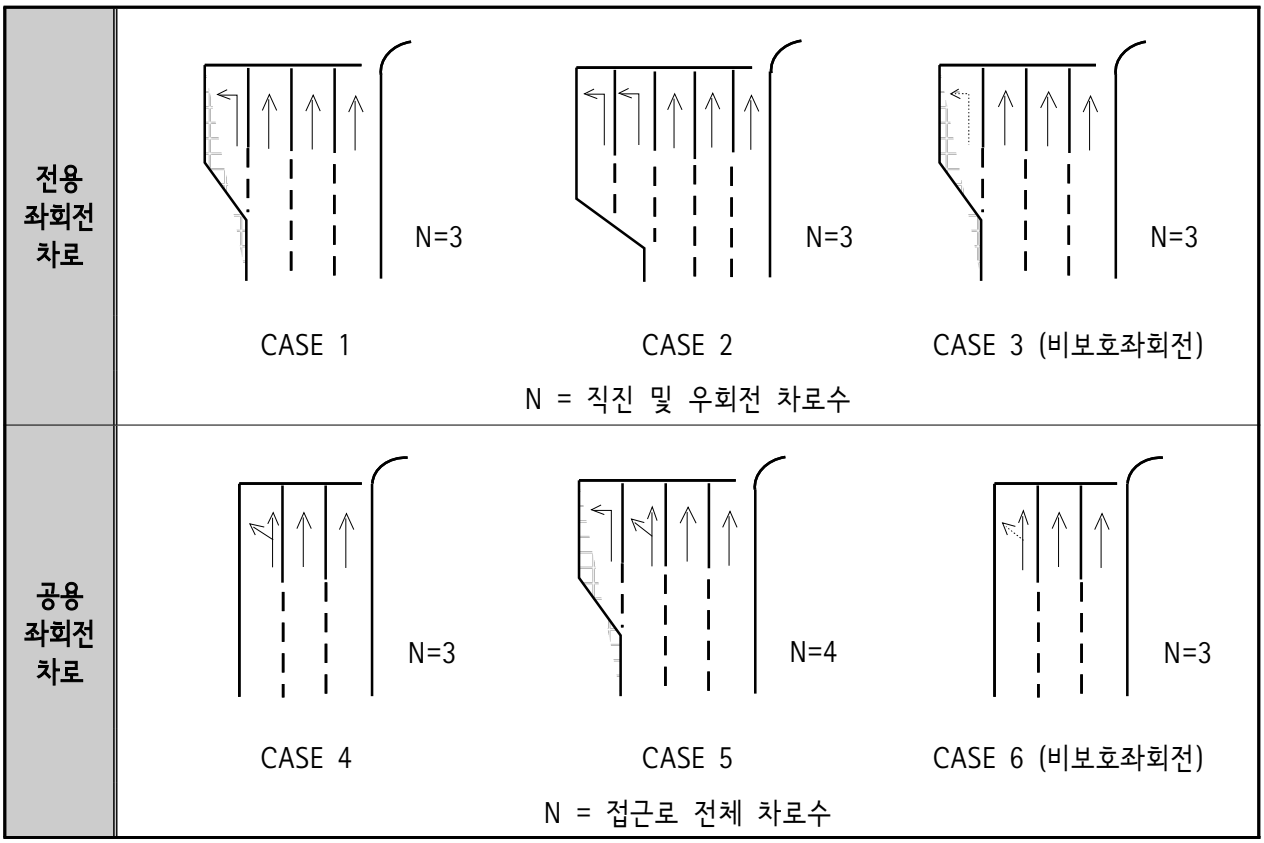
• 신호교차로는 신호운영방법과 좌회전 전용차로 유무에 따라 용량분석 방법이 달라진다. 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서는 신호운영과 좌회전 차로의 개수 및 차로 운영형태에 따라 편의상 CASE 별로 구분하였다. 우회전은 모든 경우에 다 해당되므로 표에서는 나타내지 않았으나 도류화된 공용우회전과 도류화되지 않은 공용우회전 및 전용 우회전의 경우로 나누어 분석하였다.

▮신호운영과 좌회전 차로별 구분

신호운영 \ 좌회전차로	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	CASE 1	CASE 2		
직좌 동시신호			CASE 4	CASE 5*
비보호좌회전신호	CASE 3		CASE 6	

주 : 왼쪽차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽차로가 공용이면 두 차로 다 공용으로 간주함.
자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.222』

▮교차로 구조와 좌회전 CASE 구분



주 : 우회전 차로의 형태와는 상관이 없음.
자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.223』

• 다음은 교차로 구조에 따른 좌회전 CASE 구분이다.

- CASE 1 : 전용 좌회전차로가 1개이며, 양방 보호좌회전신호 또는 직좌 동시신호
- CASE 2 : 전용 좌회전 차로가 2개이며, 신호운영은 CASE 1과 같음
- CASE 3 : 전용 좌회전 차로가 1개이며, 비보호 좌회전 신호
- CASE 4 : 직진과 좌회전 공용차로가 1개이며, 직좌 동시신호
- CASE 5 : 맨 왼쪽 차로는 전용 좌회전, 그 다음 차로는 직진과 좌회전의 공용차로이며, 신호는 CASE 4와 같음
- CASE 6 : 직진과 좌회전 공용차로가 1개이며, 비보호 좌회전 신호

㉡ 교통량 보정

• 첨두 시간교통류율 환산

• 첨두 시간교통류율은 분석시간대(보통 첨두 한 시간)내의 첨두 15분 교통량을 4배해서 한 시간 교통량으로 나타낸 것으로서, 다음과 같이 시간당 교통량을 첨두시간계수(peak hour factor: PHF)로 나누어 얻게 된다.

$$V_P = \frac{V_H}{PHF}$$

여기서,

V_P : 첨두 시간교통류율(vph)

V_H : 시간 교통량(vph)

PHF : 첨두시간계수

• 차로이용률 보정

- 차로이용률의 보정은 첨두교통량에 차로이용률계수(FU)를 곱하여 보정함. 차로군 분류를 하지 않고는 차로군의 차로수를 알 수 없을 뿐만 아니라, 직진의 공용회전차로 이용률이 상대적으로 낮기 때문에 직진교통은 공용회전차로를 제외한 차로를 이용한다고 가정. 따라서 직진교통의 직진차로별 평균교통량을 계산하고 다음 표로부터 차로이용률계수를 찾게 됨.
- 전용 좌회전 차로가 2개 이상인 접근로나 T형 교차로에서 흔히 볼 수 있는 바와 같이 전용 좌(또는 우)회전차로가 2개 이상일 때도 이 계수를 적용함. 설계분석이나 계획분석을 할 때는 다음 표의 희망하는 설계수준으로부터 차로이용률계수를 찾게 됨.

$$V = V_{P\times} FU$$

여기서,

V : 보정된 교통량(vph)

V_P : 첨두 시간교통류율(vph)

FU : 차로이용률 계수

▮ 차로이용률 계수(Fu)

직진의 전용차로수	차로별 평균교통량(vphpl)		설계수준	
	800 이하	800 초과	서비스수준 C, D	서비스수준 E
1차로	1.00	1.00	1.00	1.00
2차로	1.02	1.00	1.02	1.00
3차로	1.10	1.05	1.10	1.05
4차로 이상	1.15	1.08	1.15	1.08

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.225』

• 우회전 교통량 보정

- 신호교차로 분석은 녹색신호를 소모하는 차량만 취급을 하므로, 도류화 되지 않은 공용 우회전 차로에서 적색신호에 우회전하는 차량(RTOR)은 분석에서 제외된다. 또 도류화 된 공용 우회전 차로에서도 RTOR 및 직진신호 때 이 차로를 벗어난 우회전 차량은 분석에서 제외된다.
- 정지선 부근에 우회전 도류화 시설이 없는 공용 우회전 차로와 도류화된 공용 우회전 차로 및 전용 우회전 차로를 가진 대표적인 교차로 접근로와 이들 각 경우에 따른 우회전 교통량 보정계수(F_R)는 아래와 같다. 주어진 전체 우회전 교통량에 이 보정계수를 곱하면 분석에 사용되는 우회전 교통량을 얻을 수 있다.

$$V_R = V_{RO} \times F_R$$

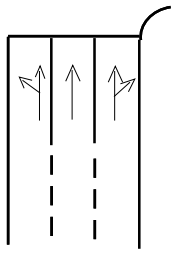
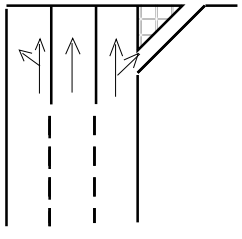
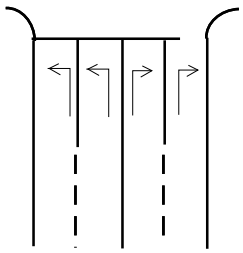
여기서,

V_R : RTOR에 대해서 보정된 우회전 교통량(vph)

V_{RO} : 총 우회전 교통량(vph)

F_R : 우회전 교통량 보정계수

▮ 우회전 차로의 구분

공용 우회전 차로		전용 우회전 차로
도류화 되지 않은 차로	도류화된 차로	
		

▮우회전 교통량 보정계수(F_R)

우회전 차로 구분		$F_R(V_R/V_{R0})$
4갈래 교차로	도류화 되지 않은 공용 우회전 차로	0.5
	도류화된 공용 우회전 차로	0.4
3갈래 교차로	모든 우회전 차로	0.5

주 : V_R : 분석에 사용되는 보정된 우회전 교통량, V_{R0} : 총 우회전 교통량 전체 우회전 교통량 중에서 직진 신호를 사용(소모)하여 우회전하는 교통량의 비율을 추정해서 사용할 수 있음. 전용우회전차로는 세 갈래 교차로의 좌·우회전 전용 접근로에서 사용함.
자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.226』

(2) 좌회전 차로, 우회전 차로의 직진환산계수 산정(2단계)

- 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소한다. 내부마찰이란 차량 상호간 또는 횡단보행자와의 간섭, 또는 도로조건으로 인한 포화차두시간의 증가를 말하며, 외부마찰이란 도로변의 버스 정차, 주차활동, 이면도로의 진·출입 차량으로 인한 포화차두시간의 증가를 말한다. 따라서 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전 차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받게 된다. 우회전이 없거나 금지된 접근로는 외부마찰만 받는다.
- 좌회전 및 우회전의 직진환산계수를 사용하면 각 이동류의 교통량을 포화 차두시간의 누적인 차로이용률로 나타낼 수 있고 이를 비교하여 차로군 분류를 할 수 있다.

㉠ 좌회전 차로의 직진환산계수(E_L)

$$E_L = E_l \times E_p \times E_u$$

E_l : 좌회전 자체의 직진환산계수
E_p : 좌회전 곡선반경 영향 직진환산계수
E_U : U턴 영향 직진환산계수

㉡ 우회전 차로의 노변마찰로 인한 포화차두시간 손실(L_H)

$$L_H = (L_{dw} + L_{bb} + L_p) \times 0.3$$

L_{dw} : 진출입차량의 방해
L_{bb} : 버스 정차로 인한 방해
L_p : 주차활동으로 인한 방해

㉢ 우회전 차로의 직진환산계수(E_{R1}, E_{R2})

E_{R1} : 도류화 되지 않은 공용우회전의 직진환산계수
E_{R2} : 도류화된 공용우회전의 직진환산계수

(3) 차로군 분류(3단계)

• 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용율이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다르다. 이 이용율이 같은 이용류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군 별로 한다.

• 차로군 분류

㉠ 전용 좌회전 차로는 별도 차로군

㉡ 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)가 1개 이면 하나의 통합 차로군

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

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

$V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전 차로군

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

$V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합 차로군

여기서, V_{LF} : 공용 좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)
V_{RF} : 공용 우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)
V_{STL} : 공용 좌회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)
V_{STR} : 공용 우회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

(4) 포화교통량 계산(4단계)

• 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않다. 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조선에서의 운영분석에서만 타당성을 갖는 것이다. 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서는 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용한다.

• 포화교통류율 산정식은 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

• 차로폭 보정계수(f_w)

차로폭(m)	≤2.6	≤2.9	≥3.0
f_w	0.88	0.94	1.00

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.248』

• 경사 보정계수(f_g)

경사(%)	≤0	≤3	≥6
f_g	1.00	0.96	0.93

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.248』

• 중차량 보정계수(f_{HV})

- 기본 포화교통류율은 소형차(승용차)를 기준으로 하지만 실제 교통류는 각종 차량의 혼입되어 있어 이를 중차량 보정계수로 보정하여 포화교통류율을 실 교통량과 같은 단위로 산정한다. 즉, 중차량 보정계수는 실 교통량으로 직접 이용하기 위하여 포화교통류율을 보정하는 보정계수이다.

$$f_{HV} = \frac{1}{1+P(E_{HV}-1)} = \frac{1}{1+0.8P}$$

여기서, f_{HV} : 중차량 보정계수

P : 중차량의 실교통량에 대한 혼입비율

E_{HV} : 중차량 승용차환산계수(=1.8)

(5) 서비스수준 판정(5단계)

• 서비스수준은 다음 단계를 거쳐 산정한다.

ⅰ) 각 차로군 별 용량 및 v/c비 계산

ⅱ) 초기 대기차량(Qb)이 없으면

㉠ 균일지체(d1)

$$d_1 = \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)}$$ (유형 I 때 사용)

$$= \frac{R}{2}$$ (유형 II, III 때 사용)

여기서, Q_b : 초기 대기차량 대수(대)

d_1 : 균일지체(초/대)

C : 주기(초)

g : 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)

X : 해당 차로군의 포화도

R : 적색신호 시간(초)

y : 교통량비(flow ratio)(=v/s)

T : 분석기간 길이(시간)

S : 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

㉡ 증분지체(d2)

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

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

T : 분석기간 길이(시간)

X : 해당 차로군의 포화도

c : 해당 차로군의 용량(vph)

ⅲ) 초기 대기차량(Qb)이 있으면

㉠ Qb와 (1-X)cT를 비교하여 CASE I, II, III 중 선택

㉡ 균일지체(d1)

㉢ 증분지체(d2)

㉣ 추가지체(d3)

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

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

$$= \frac{3600 Q_b}{c}$$ (유형 Ⅲ때)

여기서, d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)

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

c = 분석기간중의 해당 차로군의 용량(vph)

V = 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

ⅳ) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

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

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

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

■ 신호교차로 서비스수준 평가기준

서비스 수 준 (LOS)	차 량 당 제어지체(초)	교통류 상태
A	≤ 15	양호한 연속진행 신호시스템을 갖는 교차로에서 대부분의 차량들이 녹색시간 동안 도착해서 정지없이 진행하게 되는 상태
B	≤ 30	일반적으로 연속진행 상태가 좋으나, 서비스수준 A때보다 지체가 좀 긴 15~30초의 상태. 신호주기도 비교적 짧다.
C	≤ 50	비교적 좋은 연속진행 상태, 신호주기가 비교적 길다. 녹색신호에 도착해도 정지하는 경우가 많고 교차로를 통과하지 못하는 경우도 발생
D	≤ 70	상당히 혼잡한 상태. 많은 차량들이 정지하며, 정지하지 않고 교차로를 통과하는 차량의 비율이 매우 적다.
E	≤ 100	좋지 못한 연속진행상태, 높은 v/c 및 불합리한 신호시간 때문에 발생하며 한주기 이상 기다리는 경우가 빈번. 운전자가 받아들일 수 있는 최대의 지체한계
F	≤ 220	대부분 운전자들이 받아들일 수 없는 과도한 지체상태로 과포화 상태일 때 주로 발생. 좋지 못한 연속진행과 불합리한 신호시간이 발생 주원인
FF	≤ 340	심각한 과포화 상태. 교차로를 통과하는 평균 2~3주기의 시간이 소요
FFF	> 340	극도로 혼잡한 상황. 교차로를 통과하는데 3주기 이상 소요되는 상태 상습 정체지역의 돌발상황이나 악천후시 관측되는 혼잡상황

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부, p.218』

- 본 분석에서는 초기 대기차량의 유무를 사전 시뮬레이션을 통해 자체적으로 결정하고 spill-back 효과를 포함한 포화상태의 교통류를 표현할 수 있도록 개선된 TRANSYT-7F Release 9.X의 차량당 평균제어지체(average control delay per vehicle)를 효과척도로 사용하여 신호교차로의 서비스수준을 분석하였다.
- T7F의 지체산정식과 2013년 도로용량편람의 지체산정식을 비교해 보면 다음과 같다.

■ T7F의 지체산정식	■ 2013년 도로용량편람의 지체산정식
$d = d_1 \times PF + d_2 + d_3$ $d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1-[Min(1,X)\cdot g/C]}$ $d_2 = 900T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2 + \frac{8kIX}{cT}}\right]$ $d_3 = \frac{1800Q_b(1+U)t}{cT}$ $PF = \frac{(1-P)f_{PA}}{1-(g/C)}$	$d = d_1 \times PF + d_2 + d_3$ $d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1-[Min(1,X)\cdot g/C]}$ $d_2 = 900T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2 + \frac{4X}{cT}}\right]$ $d_3 = \frac{1800Q_b(1+U)t}{cT}$

- T7F의 지체산정식과 2013년 도로용량편람의 지체산정식을 비교해 본 결과 지체산정식은 거의 동일한 것으로 나타났으며 2013년 도로용량편람의 d2식은 T7F에서 k=0.5, I=1 (고정식)을 적용한 식과 동일한 것으로 나타났다.
- 서비스수준 결정 문제에 대하여 한국의 신호교차로 주기 평균치를 120초 외국의 주기 평균치를 80초라고 가정하고 지체시간을 구하면 약 1.41배로 증가한다.
- 이를 서비스수준 F를 기준으로 USHCM2000의 F수준 경계점인 80초에 1.41배를 하면 112.8초로 KHCM2005의 F수준 경계점인 100초와 비교하여 큰 차이가 없음을 알 수 있다. 따라서 외국의 신호교차로 평균주기와 한국의 신호교차로 평균주기의 차이만큼 지체시간의 F수준 경계점도 차이가 있으므로 T7F의 분석값을 KHCM2005의 서비스수준에 적용하여도 문제가 없을 것으로 판단된다.
- 따라서, 본 검토에서는 TRANSYT-7F Release 9.x의 차량당 평균제어지체(average control delay per vehicle)를 효과척도로 사용하여 신호교차로의 서비스수준을 분석하였다.

다. 가로 및 교차로 서비스수준 분석

(1) 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석결과

• 본 사업지 주변의 도시 및 교외간선도로에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 17.8km/h~32.3km/h(서비스수준 "C"~"D")로 분석되었다.

▮ 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석결과(2025년, 17:00~18:00시)

구 간			구간길이 (km)	도로유형	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
동서축	영등포로	① → ②	0.20	Ⅲ	1,316	32.3	C
		② → ③	0.20	Ⅲ	1,246	19.6	E
		① → ③	0.40	Ⅲ	1,246	30.4	C
		③ → ②	0.20	Ⅲ	1,872	31.3	C
		② → ①	0.20	Ⅲ	2,075	17.8	E
		③ → ①	0.40	Ⅲ	1,964	28.5	D
남북축	선유서로	① → ④	0.15	Ⅲ	218	21.3	D
		④ → ①	0.15	Ⅲ	531	19.4	E

(2) 신호교차로 서비스수준 분석결과

• 본 사업지 주변의 분석대상 신호교차로의 평균제어지체와 서비스수준을 분석한 결과, 평균제어지체는 16.7초/대~57.0초/대(서비스수준 "B"~"C")로 분석되었다.

▮ 신호교차로 서비스수준 분석결과(2025년, 17:00~18:00시)

교 차 로 명	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 사업지 북서측 교차로	4,277	38.5	C
② 사업지 북동측 교차로	3,500	16.7	B
③ 양남사거리	4,094	57.0	D
④ 사업지 남서측 교차로	881	35.0	C

2.3 교통관련 계획

2.3.1 교통관련 설치계획

가. 수도권 광역급행철도(GTX) 건설 계획, 2018, 국토교통부

① 사업목적

• 수도권 교통난 해소와 장거리 통근자들의 교통복지 제고를 위해 수도권 외곽에서 주요 거점을 30분대에 연결하는 철도망 구축

▮ 수도권 광역급행철도(GTX) 사업개요

노선		연장	사업방식	사업기간	총사업비
GTX-A	민자	운정~삼성 46.0km	수익형 민자사업 (BTO)	2019년~2024년 (실시협약 기준)	2조 9,017억원 ('15.12 불변가 기준)
	재정	삼성~동탄 39.5km	재정사업	2016년~2023년	2조 102억원
GTX-B	민자	인천대입구~용산 39.9km 상봉~마석 22.9km	수익형 민자사업 (BTO)	미정	4조 1,108억원 (기본계획(안) 기준)
	재정	용산~상봉 19.9km	재정사업	2022년~2030년	2조 3,511억원 (기본계획 고시 기준)
GTX-C		덕정~수원 74.8km	수익형 민자사업 (BTO)	미정	4조 3,857억원 (RFP 기준)
서부권 광역급행철도		장기~부천종합운동장 21.1km	미정	미정	2조 2,475억원 (제4차 국가철도망 구축계획 기준)

② 추진현황

• GTX-A

- 2019.06 : 착공하여 공사중
- 삼성역~동탄역 : 2023.12월 준공 목표/ 운정역~삼성역 : 2026.06월 준공목표

• GTX-B

- 2022.03 : 2022년 재정구간 기본계획 고시 및 민자구간 시설사업기본계획(RFP) 고시 목표

• GTX-C

- 2021.06 : 우선협상대상자 선정 후 실시협약 체결을 위한 협상 진행 중
- 2022. : 실시협약 체결 목표

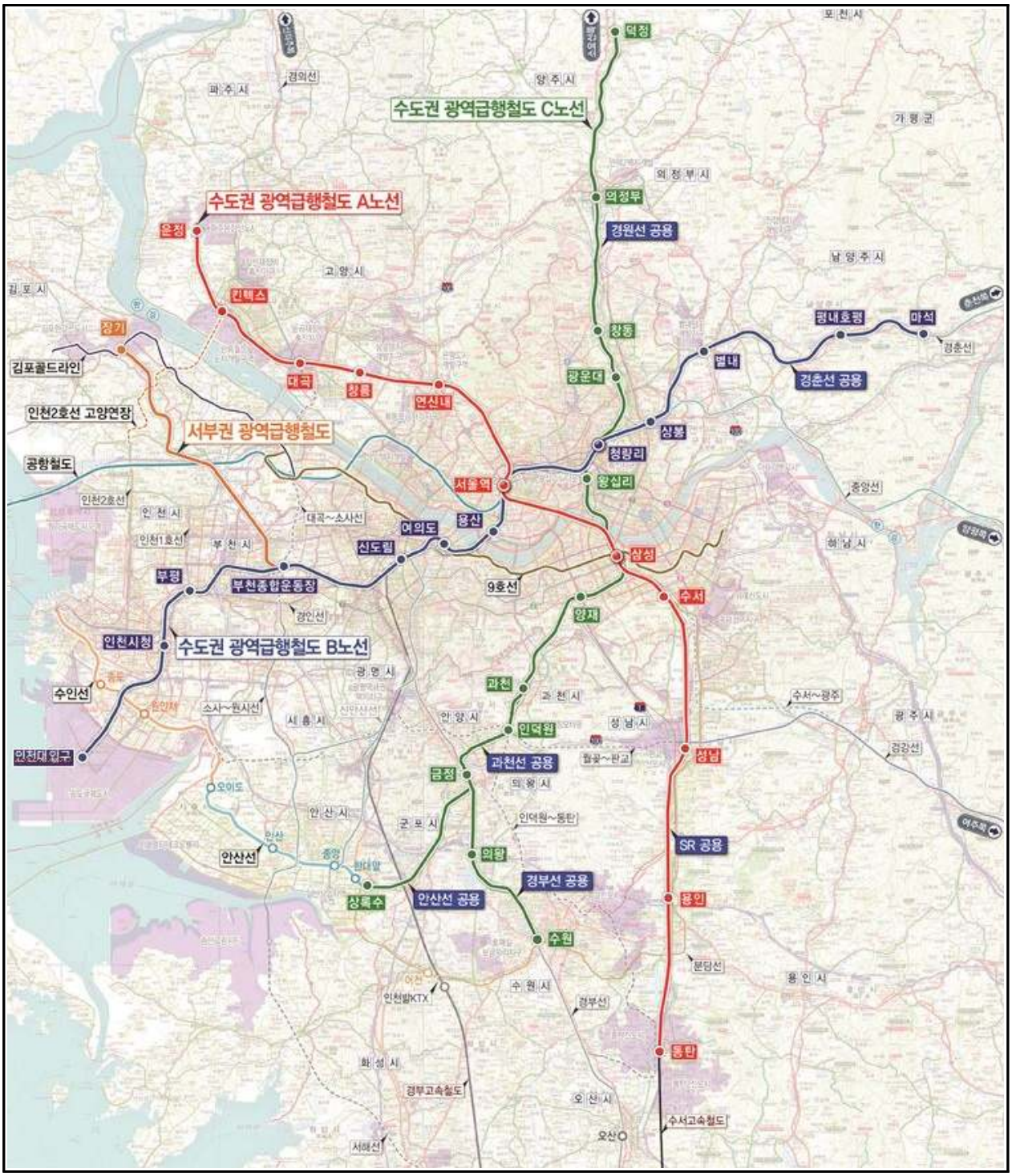
• 서부권 광역급행철도

- 2021.11~: "제4차 국가철도망 구축계획" 신규사업으로, 사전타당성조사 중
- 연내 예비타당성조사 신청 목표

③ 기대효과

- 수도권 생활권 광역화에 따른 장거리 통행수요에 대처하고, 수도권의 글로벌 경쟁력 강화
- 출퇴근 시간을 30분대 이내로 단축하여 수도권 주민의 빠르고 쾌적한 이동을 통해 삶의 질을 향상

▮ 수도권 광역급행철도(GTX) 노선도



2.3.2 교통관련 공공계획

가. 2040 서울도시기본계획, 2023.02, 서울특별시

① 계획의 범위

• 시간적 범위 : 기준년도 2019년, 목표연도 2040년

• 공간적 범위 : 서울시 행정구역과 일치하는 서울시 도시계획구역 전체(605.96㎢)

• 내용적 범위

- 장기적인 관점에서 서울의 미래상을 제시하고 이를 도시공간에 실현하기 위해 달성해야 할 구체적인 공간목표를 제시
- 미래상과 목표를 달성하기 위해 실·본부·국 정책과 계획의 구체적인 방향성을 제시하는 부문별 전략계획을 수립
- 미래상과 목표, 부문별 전략계획을 공간적으로 실현하기 위한 도시공간 계획과 토지이용계획, 도시관리계획 등 도시공간 관리를 위한 가이드라인을 제시
- 기본계획의 내용을 구체화하고 지역의 균형발전을 위하여 지역 특성이 반영된 생활권 계획의 권역별 구상을 제시
- 계획의 실현을 위하여 계획체계의 조정·보완, 상시모니터링체계, 광역적 협력 거버넌스, 재정투입의 원칙과 방향을 제시

② 2040 도시기본계획의 수립방향 및 특징

• 참여형 계획·전략계획의 기본 틀 유지하되, 계획수립 방식 및 구성체계 일부 개선

• 시민·전문가·행정 등 다양한 수립 주체 간의 협력적 계획수립

• 계획의 실효성 강화를 위해 '부문별 전략계획'과 '도시관리계획' 신설

③ 도시공간구조

1) 광역교통축

• 광역철도망과 중심지 체계를 연계하여 서울 대도시권 실현

- GTX 등 광역철도망과 중심지 체계를 통합적으로 연계하여 중심지 기능 고도화를 도모하며, 대중교통 중심의 광역대도시권 공간구조를 강화
- 수도권과 서울시 내 주요 거점 간 접근성을 강화하기 위해 현 광역급행노선과 서울시 중심지 체계를 연계한 신규 정차역을 도입하고 추가적인 광역급행철도망 신설 제안을 검토

▮서울-수도권 간 광역교통망 노선계획

노선명	구간	노선명	구간
GTX-A	파주 운정~삼성	대장홍대선	부천대장~홍대입구
		신분당선 서북부연장	용산~삼송
GTX-B	송도~마석	위례과천선	복정~정부과천청사
		신구로선	시흥대야~목동
GTX-C	양주 덕정~수원	송파하남선	오금~하남시청
		강동하남남양주선	강동~하남~남양주

• 도로 네트워크 강화 및 지하 간선망 구축으로 장기 교통수요 대응

- 늘어날 광역 교통수요를 고려하여 장기적 관점으로 지하도로 간선망 구축을 검토하여 광역축별 혼잡구간의 정체를 완화하고 사람 중심의 환경친화적인 지상도로 공간을 조성
- 저비용·고효율인 간선급행버스체계(BRT)를 구축하여 광역 대중교통 서비스를 확대

• 서북권-서남권, 동북권-서북권 간 연계를 향상하기 위한 도시철도망 체계 보완

- 서부선 경전철 사업을 조속히 추진하여 서북권과 서남권의 연계를 우선 강화하고, 향후 고양시까지 연결하는 방안을 검토한다. 또한, 강북횡단선 경전철 사업도 조속히 추진하여 동북권과 서북권의 연계를 강화

• 중심지 활성화 및 편의 증진을 위한 환승체계 마련

- 다양한 교통수단 간 편리한 환승으로 중심지를 활성화하고 이용자 이동 편의를 증진할 수 있도록 광역급행노선이 통과하는 중심지 내에 환승센터를 조성

• 지역 활성화를 위한 신규 역세권의 체계적·계획적 관리

- 강북횡단선을 비롯한 다수 경전철 개통으로 형성되는 신규 역세권의 경우, 지구단위계획을 수립하여 용도지역 상향 등에 대한 체계적인 개발 방향을 제시

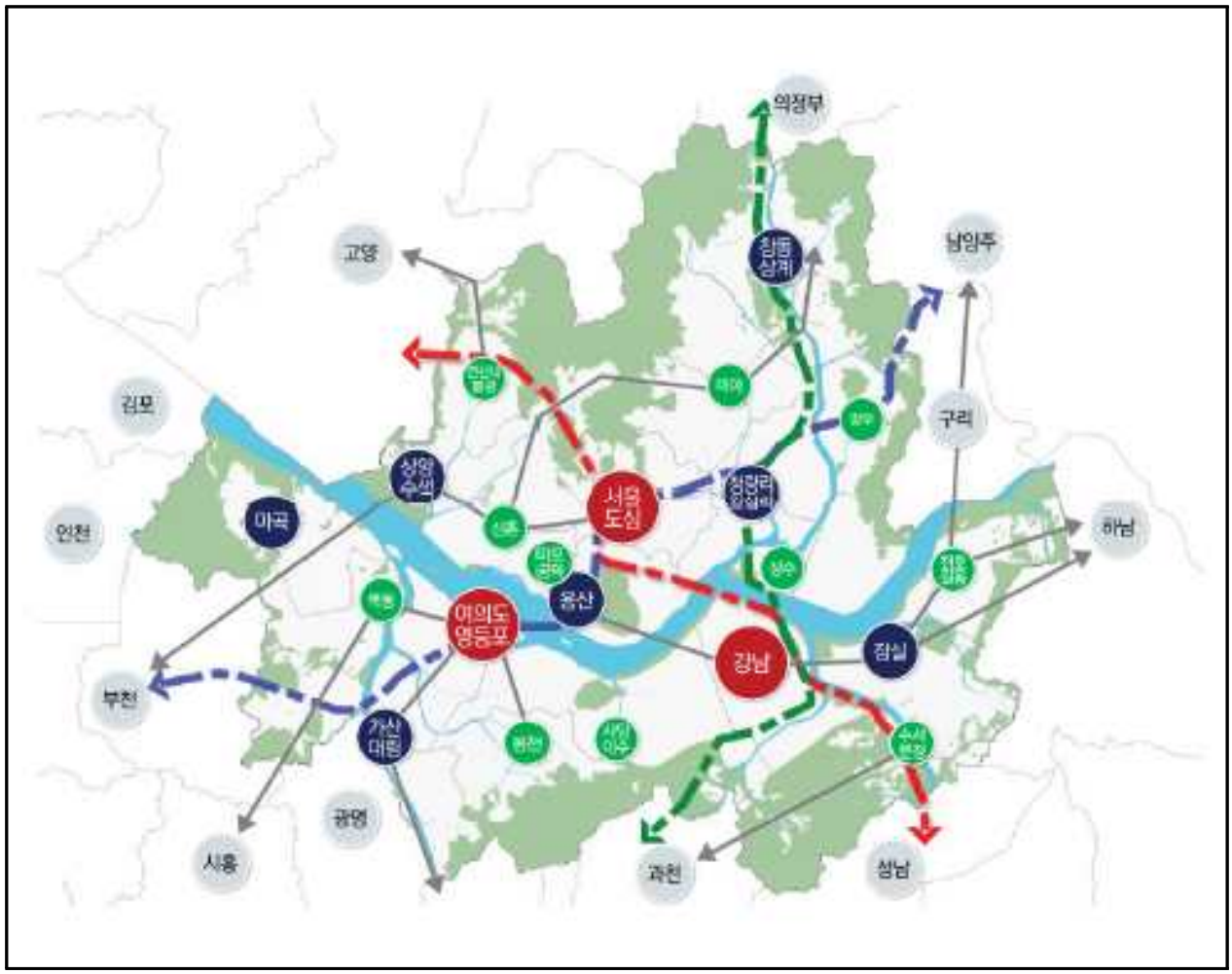
• 국가도로망종합계획9)에 따라 서울을 중심으로 방사형 도로순환망 구성

- 광역생활권 교통수요를 감안하여 서울과 주변 도시 간 이동에는 광역 방사축을 이용하고, 대도시 간 우회 이동에는 순환축을 활용

• 수도권 균형발전을 위한 경원선·경의선축 등 발전축 형성

- 서북권의 경우, 경의선축을 따라 상암·수색 등에 대한 개발사업과 함께 서북권 배후도시인 고양, 파주등을 광역적으로 연계
- 서동북권의 경우, 경원선축의 철도현대화사업을 추진하고, 장기적으로 철도구간 입체복합화로 지역 단절 해소와 활성화를 도모

▮광역급행철도망과 중심지 체계를 연계한 광역대도시권



나. 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획, 2020.11, 서울특별시

① 목적

- 특별시장은 해당 도시교통권역에서 도시철도를 건설·운영하려면 시·도지사와 협의하여 10년 단위의 도시철도망 구축계획을 수립
- 도시철도망계획을 수립하거나 변경하려면 국토교통부장관의 승인 필요

② 과업의 범위

1) 시간적 범위

- 상위계획(국가철도망 구축계획)과의 정합성을 고려하여 계획연도를 설정

- 계획연도 : 2021년 ~ 2030년

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

2) 공간적 범위

- 직접적 범위 : 서울특별시 전역
- 간접적 범위 : 수도권 전체(서울시, 인천시, 경기도를 포함한 교통권역)

- 도시교통정비지역 및 교통권역 지정고시(국토교통부고시 제2016-509호, 2016.7.28.)에 의거한 도시교통정비지역 서울특별시의 교통권역을 기본 대상으로 하되 도시철도망이 연계된 수원시, 포천시, 파주시 등을 추가적으로 포함

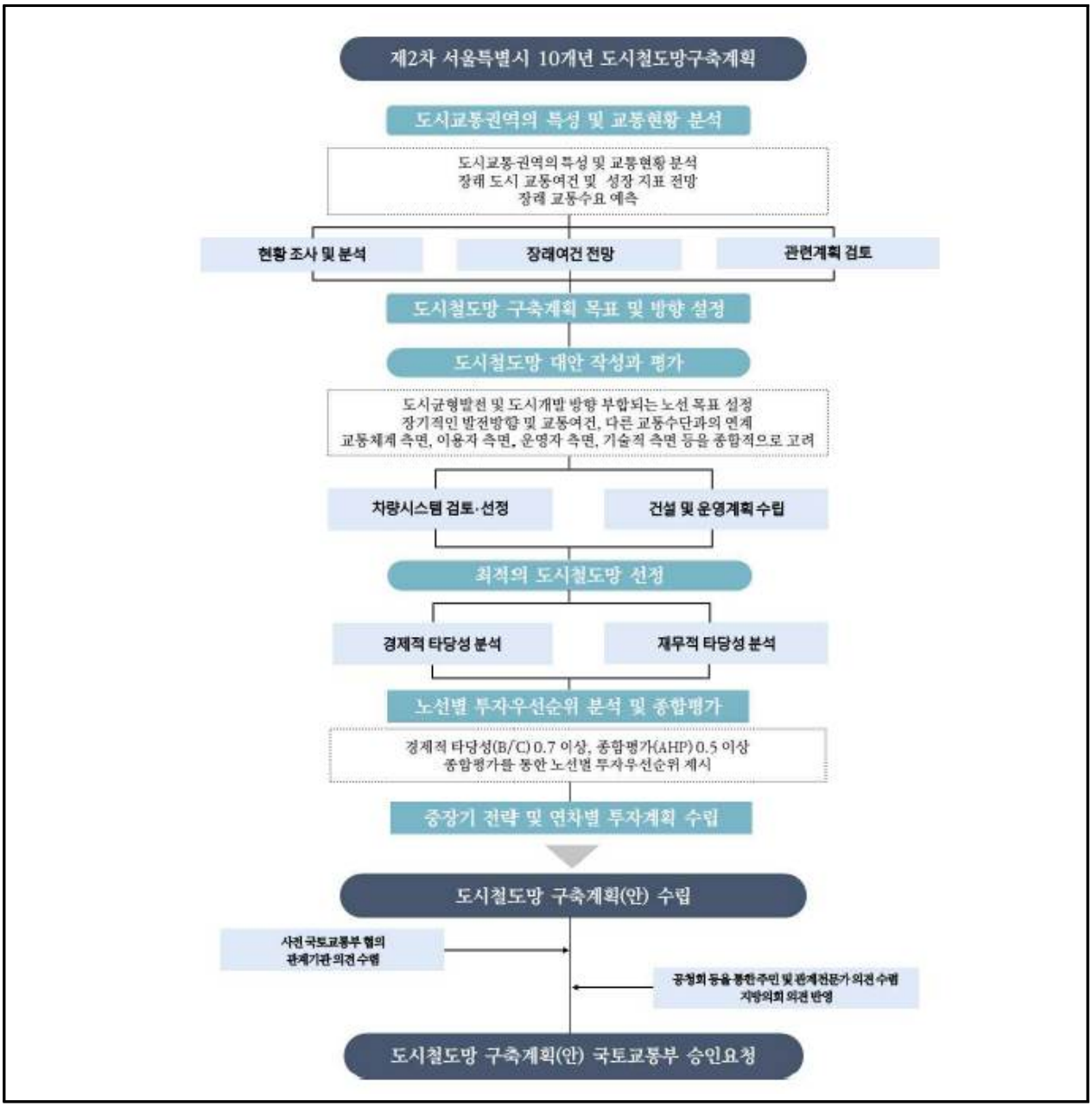
3) 내용적 범위

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

③ 과업의 수행절차

- 도시철도망 구축계획은「국가통합교통체계 효율화법」에 따른 국가기간교통망계획 및 중기교통시설투자계획, 중기연계교통체계 구축계획,「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통 기본계획 및 대도시권광역교통 시행계획,「도시교통정비 촉진법」에 따른 도시교통정비 기본계획 및 도시교통정비 중기계획,「대중교통의 육성 및 이용 촉진에 관한 법률」에 따른 대중교통 기본계획과 조화를 이루도록 수립해야 함. 전략환경영향 및 사전 재해영향 평가 등의 과정을 거쳐, 국토교통부의 승인 후 확정될 예정임.
- 도시철도망 구축계획 수립 시 검토해야 하거나 포함되어야 할 사항은 다음과 같음.

▮도시철도 구축계획 주요내용 및 절차



④ 서울시 도시철도 기본방향 및 목표

1) 제2차 서울시 도시철도망 구축계획의 추진방향

- 제2차 서울시 도시철도망 구축계획에서는 이전에 수립된 계획에서 목표한 바 있는 “도시 균형 발전 도모”, “효율적인 광역·간선 교통체계 구축”, “미래지향적 도시철도망 구축”과 연계하여, 그 간의 변화된 여건과 정책적 방향의 전환, 전차 계획의 미비점 등을 보완하고 보다 완결성 있는 도시철도망을 계획

2) 서울시 도시철도의 기본방향 및 비전 설정

- 이전 서울시 도시철도 기본계획(2008)과 서울시 도시철도망 구축계획 변경(2015)에서는 도시균형발전 도모를 목표로 하여 도시철도 소외지역 해소와 도시공간구조 개편기조에 부응, 서울시 어디서든 10분 내 도시철도를 이용할 수 있도록 하는 세부 목표에 따라 도시철도 구축계획을 수립
- 본 계획은 10년 단위 법정 기본계획으로서 향후 10년(‘21-’30)을 목표로 하는 중장기 도시철도 건설계획이자 서울시는 제2차 계획을 수립함에 있어 기본적으로 기존 계획의 방향성을 유지하되, 기존 계획의 노선별 추진과정에서 발생한 문제점을 개선하고 그 간 변화된 여건을 고려하여 현재 서울시 도시문제를 해결할 수 있는 계획을 수립
- 이에 본 계획의 비전은 서울교통비전 2030의 “승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울”에 부합하는 “빠르고 차별없는 철도, 활기차고 균형있는 서울”로 하고, 향후 서울시 도시철도 정책의 기본방향을 다음과 같이 설정
- 서울시 도시철도 비전 및 기본방향에 따라 도시철도망 구축계획의 목표를 “균형발전을 달성을 위한 철도건설”, “시민이 원하는 철도서비스 공급”으로 설정하고, 추가로 “생기 넘치는 도시활동 지원”과 “지속가능한 도시, 서울의 에코엔진”을 설정
- 서울시 도시철도 정책의 기본방향을 다음과 같이 설정하고 “도약”, “개선”, “강화”를 통해 균형발전을 선도하는 완성형 도시철도 구축이 가능하도록 실행력을 지닌 계획을 수립함을 목적
- 서울시 도시철도 기본방향에 따라 도시철도망 구축계획의 목표를 다음과 같이 설정하고 각 목표별 세부지표를 마련하여 중장기적인 추진계획을 수립

3) 서울시 도시철도망 구축계획의 세부 목표 수행 방안

- 균형발전 달성을 위한 철도건설
- 시민이 원하는 철도서비스 공급
- 생기 넘치는 도시 활동 지원
- 지속가능한 도시, 서울의 에코엔진

4) 서울시 도시철도망 구축계획 실질적 추진방안

- 도시철도는 도시경제활동을 위해 모든 시민에게 기본적으로 제공되어야 하는 '이동권'을 보장하는 수단 중 하나로, 교통복지 일환임을 인지하고 교통취약지역에는 공공의 적극적인 역할이 요구됨
- 신규 이용자와 더불어 기존 노선의 이용환경 개선을 위해 신규 노선 공급뿐만 아니라 기존선 개량(직결, 급행)과 더불어 네트워크 연계 증대 등 다양한 방안을 고려
- 사업 실행력 제고를 위해서는 그간 견지한 민자 위주의 사업방식뿐만 아니라 공공의 역할을 보다 강화하는 사업방식에 대해서도 적극적인 검토가 요구
- 투자재원 조달 적정성 평가 및 연차별 투자계획에서는 지자체의 재정여건 하에서 막대한 재원이 투입되는 도시철도 사업의 투자비를 원활히 조달할 수 있는지 여부를 검토하는 단계로, 그간 민자방식으로 추진되지 않은 노선(4개)과 지역균형발전 노선에 대해서는 지자체 부담이 상대적으로 큰 재정사업 추진을 전제로 검토

▮ 제2차 도시철도 구축계획 추진력 제고를 위한 실행방안



다. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획, 2023.04, 서울특별시

① 계획의 배경 및 목적

- 본 기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의 규정에 의거 10년 단위로 수립하는 '도시정비형 재개발사업 부문'에 해당하는 법정계획
- 도시정비형 재개발기본계획은 도시정비형 재개발사업의 기본적인 정책방향과 물리적인 골격을 정하는 계획으로, 도시정비형 재개발사업구역의 지정 및 정비계획 수립의 기본방향을 제시
- 금번 기본계획은 2016년에 수립된 기본계획을 재정비하는 것으로 그간 변화된 제도, 사회·문화·경제적 여건을 반영하여 기본계획을 재정비하도록 되어있는 법 규정에 따라 수립
- 금번 기본계획은 다음 세 가지에 중점을 두어 계획을 재정비
  - 상위 및 관련계획, 정책변화에 대응하는 계획 수립
  - 기존 2025 기본계획의 한계를 보완하는 계획 수립
  - 사회여건 변화를 고려한 서울의 경쟁력강화를 위한 계획 수립
- 이와 같이 새로 수립된 상위계획과 변화하는 도시여건과의 정합성 확보를 위해 기본계획 및 정비지침을 재정비

② 계획의 범위

- 목표연도는 2030년으로 설정
- 대상지는 상업·준주거·준공업지역 등으로 3도심, 7광역중심, 12지역중심, 역세권지역등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역 등을 주요 공간범위로 설정
- 또한, 2040 서울도시기본계획에서 제시하는 공간구조 개편, 2040 준공업지역 종합발전계획(안) 및 역세권활성화사업 등 서울시 도시정책의 여건 변화를 반영하기 위하여 정비예정구역 확대 여부를 검토

③ 내용적 범위

- 본 기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 같은 법 시행령 제5조의 규정에 따라 수립
- 금번 기본계획은 아래와 같이 크게 두 부분으로 구성
  - 제1부 도시정비형 재개발 기본계획
  - 제2부 정비유도지침

④ 2030 기본계획의 비전 및 목표

- 중심지 기능복합화로 성장하는 도시
  - 시 정책사항 및 지역균형발전유도를 위한 정비예정구역 재정비
  - 2040 서울도시기본계획에 따른 지역별 유도용도 조정
  - 공공기여의 합리적 조정
- 녹지와 빌딩이 어우러진 쾌적한 녹색도시
  - 도심녹지 조성방안 마련
  - 구역내 공원,녹지 확보 및 공공기여 강화
  - 개방형녹지공간 도입
  - 개방형녹지공간의 적극적 확보를 위한 허용용적률 인센티브 도입
- 일과 주거, 여가가 공존하는 활력있는 직주혼합도시
  - 다양한 도심형 주거유형 도입
  - 서울도심 도심부 주거비율 완화기조 유지
  - 다양한 인센티브 지원

⑤ 서울도심 도심부 외 부문별 계획

- 서울도심 도심부 외 지역의 부문별 계획 내용은 기정 2025 기본계획의 체계를 유지
- 정비예정구역은 기정 정비예정구역을 유지하되, 금회 기본계획에서 지역균형발전과 중심지 특성을 고려하여 정비가능구역을 선정, 정비구역 지정 세부기준 충족 시 기본계획에 따른 예정구역 결정 절차 없이 정비구역 지정이 가능
- 지역별 운용에 대해서는 기본계획상 정비예정구역으로 지정된 지역은 지역별 부문별 계획을 따르도록 하며, 그 외 사항은 해당 지역의 지구단위계획에 따름
- 신규 정비가능구역은 제2장 정비예정구역에서 제시한 통합마스터플랜을 제시하여 부문별 계획을 수립하되, 높이계획은 해당 지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획
- 준공업지역 내 정비사업은 준공업지역 종합발전계획 및 서울시 준공업지역 지구단위계획 수립 기준에 따라 운용
- 역세권 장기전세주택사업의 공급요건 및 부문별계획은 역세권 장기전세주택 건립 운영기준을 따라 운용
- 역세권 활성화사업에서 도시정비형 재개발사업 방식을 적용하는 경우 정비예정구역으로 의제할 수 있으며, 공급요건 및 부문별 계획은 역세권 활성화사업 별도 운영기준에 따름

- 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획 수립 시 도시정비형 재개발사업 방식을 적용하는 경우 정비예정구역으로 의제할 수 있으며, 정비계획 수립 시 재생지역 특성을 감안하여 본 기본계획 수립내용을 따름
- 재정비촉진지구에서 재정비촉진계획 수립 시 도시정비형 재개발사업 방식을 적용하는 경우 정비예정구역으로 의제할 수 있으며, 공급요건 및 부문별 계획은 재정비촉진계획 별도 운영기준에 따름
- 지역별 유도용도는 확정방식이 아닌 지역 특성에 따라 개별사업 시행 시 유연하게 적용이 가능하며, 위원회 심의를 통해 해당지역에 필요한 별도 항목도 추가 적용이 가능

⑥ 정비유도 지침

1) 정비유도지침의 성격

- 도시정비형 재개발구역의 장소적 특성과 건축 디자인의 질적 향상을 위한 건축유도 기준으로 지구별 정비계획 수립 및 사업시행계획인가 시 심의기준으로 활용
- 제시되는 내용은 일종의 유도기준으로 법적 강제력을 가지는 기준은 아니나, 심의과정과 서울시 및 자치구 담당부서에서 검토기준으로 활용
- 사업추진여건 상 반영이 어려운 경우에는 관련 위원회의 심의과정을 통하여 융통성 있게 조정

2) 정비유도지침의 적용지역

- 도시정비형 재개발사업구역 전체

3) 정비유도지침의 방향

- 지역여건에 맞고 지역특성을 살리는 정비계획 설정을 기본원칙
- 2040 서울도시기본계획의 중심지 육성과 녹지생태도심 재창조전략 실현 등 상위계획과 정책 변화에 대응하는 정비계획 수립 방향을 제시
- 불합리한 획지 또는 기반시설의 변경 및 방향을 제시
- 대상지의 특성에 맞게 정비유형을 구분하여 정비사업을 실시
- 공공과 민간의 통합적인 지침을 수립하고 공공부문의 지원을 강화한 종합적인 가이드라인 성격을 지님
- 구역내 특성을 고려한 다양한 정비수법을 제시
- 녹지생태도심 조성을 위한 관리방안을 제시
- 보행중심의 도심을 위한 가로 및 공공공간 활성화 지침을 마련
- 팬데믹, 기후변화 등에 대응하고, 쾌적한 도심형성을 위한 다양한 친환경 계획 도입을 유도
- 정비기반시설 용도와 기능의 유도를 도모

제3장 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요

3.1 사업 미시행시 교통수요 예측

3.1.1 교통수요 예측방법

• 본 검토를 수행함에 있어 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요를 도출·분석하기 위한 과정은 다음과 같다.

▮ 교통수요 예측의 흐름도



3.1.2 도시교통지표 분석

가. 서울특별시 도시교통지표

① 서울특별시 장래 인구 예측

• 서울특별시의 장래 인구 예측 결과, 2025년 9,248,418인에서 목표연도(2033년) 8,930,089인에 이를 것으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2025년~2033년 -0.53%의 감소추이를 보일 것으로 나타났다.

▮서울특별시 장래 인구 예측

(단위 : 통행/일)

구 분	2022년	2025년*	2030년	2033년*	2035년	연평균 증가율 '25~'33
인 구	9,329,831	9,124,339	8,864,471	8,743,573	8,663,892	-0.53%

주 : *는 본 검토의 기준연도(2025년) 및 목표연도(2033년)이며, 연도에 맞게 보정하였음.
자료 :『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기·서울·인천 연구원』

② 서울특별시 장래 목적통행량 예측

• 서울특별시의 장래 목적별 통행량을 살펴본 결과, 2025년 31,595,959통행/일에서 목표연도(2033년) 30,703,163통행/일에 이를 것으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2025년~2033년 -0.36%의 감소추이를 보일 것으로 나타났다.

▮서울특별시 장래 목적별 통행량

(단위 : 통행/일)

구 분	2022년	2025년*	2030년	2033년*	2035년	연평균 증가율 '25~'33
출근	4,865,089	4,873,210	4,689,090	4,546,608	4,454,034	-0.86%
등교	1,284,471	1,112,973	973,694	911,001	871,465	-2.47%
업무	2,730,661	2,811,752	2,819,710	2,805,622	2,796,269	-0.03%
귀가	10,605,165	10,738,102	10,657,843	10,554,126	10,485,542	-0.22%
기타	11,807,891	12,059,922	12,017,824	11,885,806	11,798,600	-0.18%
합 계	31,293,277	31,595,959	31,158,161	30,703,163	30,405,910	-0.36%

주 : *는 본 검토의 기준연도(2025년) 및 목표연도(2033년)이며, 연도에 맞게 보정하였음.
자료 :『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기·서울·인천 연구원』

③ 서울특별시 장래 수단통행량 예측

• 서울특별시의 장래 수단별 통행량을 살펴본 결과, 2025년 35,576,979통행/일에서 목표연도(2033년) 34,874,179통행/일로 이를 것으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2025년~2033년 -0.25%의 감소추이를 보일 것으로 나타났다.

▮서울특별시 장래 수단통행량 예측

(단위 : 통행/일)

구 분	2022년	2025년*	2030년	2033년*	2035년	연평균 증가율 '25~'33
도보/자전거	12,330,327	12,312,628	12,031,125	11,832,924	11,702,607	-0.50%
화물/기타	1,756,891	1,762,077	1,743,626	1,720,654	1,705,508	-0.30%
기타버스	784,008	796,001	784,475	774,699	768,249	-0.34%
철도/KTX	175,383	177,726	176,206	174,509	173,387	-0.23%
승용차	8,907,110	8,737,575	8,689,108	8,583,664	8,514,080	-0.22%
택시	888,610	822,992	792,494	781,552	774,341	-0.64%
버스	3,237,165	3,152,499	3,052,259	3,008,989	2,980,483	-0.58%
지하철	4,957,127	5,703,263	5,847,915	5,821,430	5,803,840	0.26%
버스+지하철	1,959,043	2,112,218	2,171,258	2,175,758	2,178,763	0.37%
합 계	34,995,664	35,576,979	35,288,466	34,874,179	34,601,258	-0.25%

주 : *는 본 검토의 기준연도(2025년) 및 목표연도(2033년)이며, 연도에 맞게 보정하였음.
자료 :『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기·서울·인천 연구원』

④ 서울특별시 장래 총 통행량 예측

• 본 검토의 목표연도(2033년) 인구 1인당 목적통행은 3.51통행/인, 인구 1인당 수단통행은 3.99통행/인으로 예측되었다.

▮서울특별시 장래 총 통행량 예측

(단위 : 인, 통행/일, 통행/인)

구 분	2022년	2025년*	2030년	2033년*	2035년	연평균 증가율 '25~'33
인 구	9,329,831	9,124,339	8,864,471	8,743,573	8,663,892	-0.53%
목적통행량	31,293,277	31,595,959	31,158,161	30,703,163	30,405,910	-0.36%
수단통행량	34,995,664	35,576,979	35,288,466	34,874,179	34,601,258	-0.25%
인당 목적통행	3.35	3.46	3.52	3.51	3.51	0.18%
인당 수단통행	3.75	3.90	3.98	3.99	3.99	0.29%

주 : *는 본 검토의 기준연도(2025년) 및 목표연도(2033년)이며, 연도에 맞게 보정하였음.
자료 :『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기·서울·인천 연구원』

3.1.3 사업 미시행시 교통수요 예측 및 교통소통 분석

가. 자연증가 교통량 예측

- 장래 주변지역의 교통량은 본 사업 시행과는 무관하게 인구의 증감, 자동차 등록대수의 증감, 개인 통행량의 증감, 교통체계의 변화 등에 따른 교통량의 증감과 주변지역 개발로 인한 교통량의 증감이 예상되므로, 사업 시행으로 인한 교통영향을 분석하기에 앞서 사업지 주변 자연증가에 의한 교통량을 예측해야 한다.
- 본 검토에서는 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기·서울·인천 연구원』에서 제시한 서울시 승용차 수단통행량 연평균 증가율(2025년~2033년, -0.22%)을 적용하여 장래 사업 미시행시 자연증가에 의한 교통량을 예측하였다.

나. 주변지역 개발에 따른 교통수요 예측

- 사업 미시행시의 교통수요 예측에 있어 자연증가 교통량의 예측과 함께 주변지역에 시행중이거나 시행될 예정인 주요 개발계획에 의해 발생되는 교통량을 반영해야 한다.
- 사업지 주변지역에서 『도시교통정비 촉진법 시행령, 2024.02.06., 국토교통부』에 따른 교통영향평가 대상사업 및 시설물에 대하여 조사하고, 조사된 시설물의 발생교통량을 반영하였으며, 사업지 주변지역의 개발계획은 다음과 같다.

▮주변지역 개발계획 및 발생교통량(17:00~18:00시)

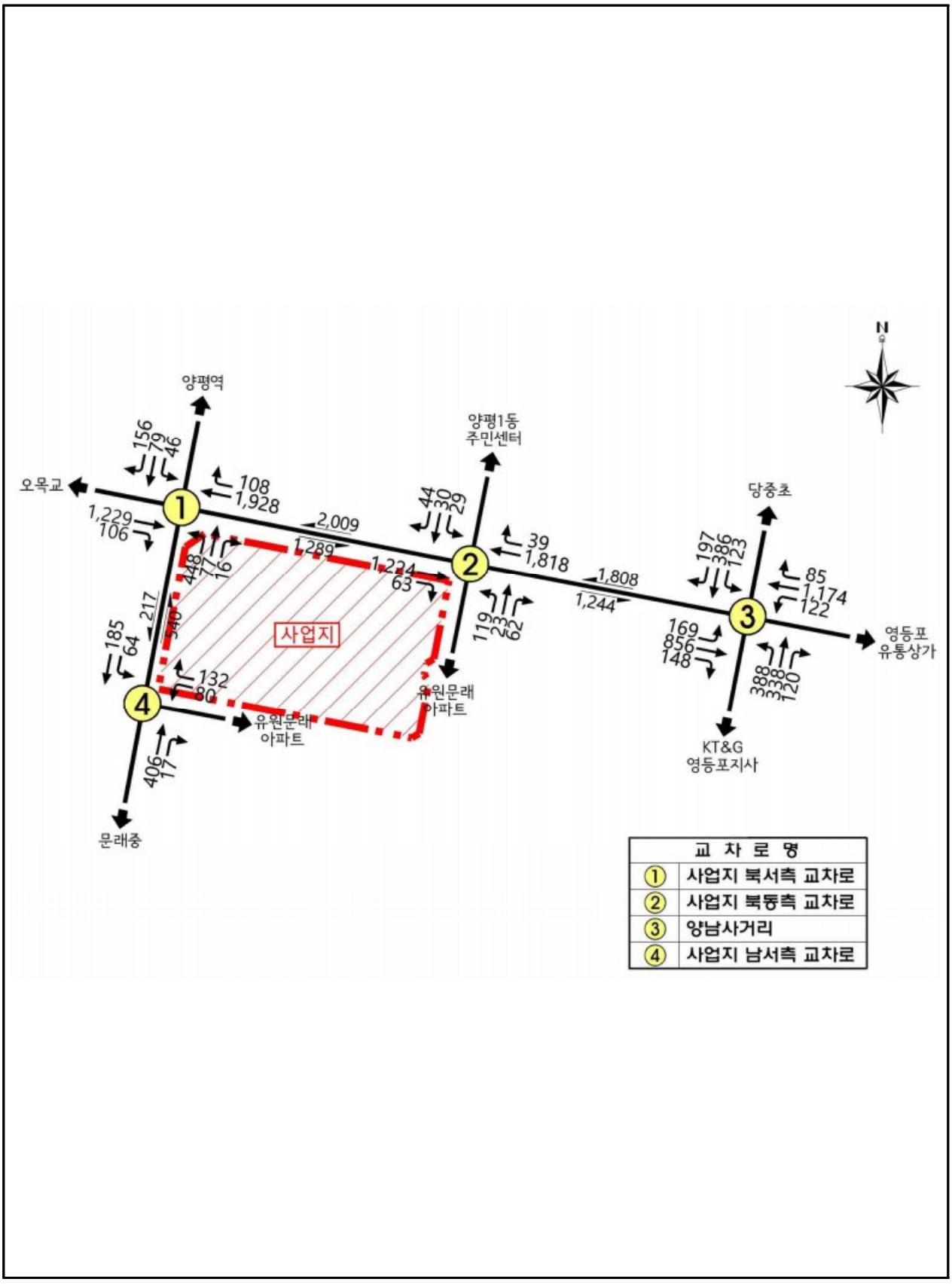
(단위 : pcu/h)

구 분		2033년		
		유입	유출	계
1	양평 제12구역 도시환경정비사업	41	67	108
2	삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사	70	180	250
3	문래진주아파트 주택재건축정비사업	18	10	28

주 : 주변지역 개발계획의 발생교통량은 본 검토의 목표연도에 맞게 보정하였음.
자료 : 1 양평 제12구역 도시환경정비사업 교통영향평가(변경심의)-심의의결보완서, 2017.08, (주)어반E&C
2 삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사 교통영향평가-심의의결보완서, 2022.07, (주)KTS엔지니어링
3 문래진주아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가-심의의결보완서, 2019.10, (주)세종코퍼레이션

다. 사업 미시행시 가로 및 교차로 교통량

▮사업 미시행시 가로구간 및 교차로 교통량(2033년, 17:00～18:00시, pcu/h)



라. 사업 미시행시 가로 및 교차로 서비스수준 분석

(1) 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석결과

• 사업 미시행시 분석대상 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 17.9km/h~32.4km/h(서비스수준 "C"~"E")로 분석되었다.

▮사업 미시행시 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석결과(2033년, 17:00~:18:00시)

구 간		구간길이 (km)	도로유형	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
영등포로	① → ②	0.20	Ⅲ	1,289	32.4	C
	② → ③	0.20	Ⅲ	1,244	19.6	E
	① → ③	0.40	Ⅲ	1,232	30.4	C
	③ → ②	0.20	Ⅲ	1,808	31.4	C
	② → ①	0.20	Ⅲ	2,009	17.9	E
	③ → ①	0.40	Ⅲ	1,898	28.7	D
선유서로	① → ④	0.15	Ⅲ	217	21.3	D
	④ → ①	0.15	Ⅲ	540	19.4	E

(2) 신호교차로 서비스수준 분석결과

• 사업 미시행시 분석대상 신호교차로에 대한 평균제어지체와 서비스수준을 분석한 결과, 평균제어지체는 12.6초/대~56.8초/대(서비스수준 "B"~"D")로 분석되었다.

▮사업 미시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2033년, 17:00~:18:00시)

교 차 로 명	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 사업지 북서측 교차로	4,193	38.3	C
② 사업지 북동측 교차로	3,451	16.6	B
③ 양남사거리	4,106	56.8	D
④ 사업지 남서측 교차로	884	34.8	C

3.2 사업 시행시 교통수요 예측

- 사업 시행에 따른 발생교통량을 예측하기 위해서는 활동인구의 예측이 선행되어야 하며, 본 사업지와 유사한 용도 및 입지, 규모 등에 적합한 시설물을 대상으로 현장조사 및 문헌조사를 실시해 원단위 및 분석자료를 도출하고, 이를 본 사업의 시설별 세대수, 연면적에 적용하여 장래 활동인구를 예측할 수 있다.
- 본 검토의 활동인구 예측은 현장조사 및 문헌조사를 통한 유사시설 조사자료를 토대로 상주/상근인구 및 방문/이용인구 원단위의 가중 평균치를 적용하여 산정하였다.

가. 장래 총 활동인구 예측

- 유사시설에 대한 조사자료를 기초로 추정한 활동인구 원단위를 본 검토대상 시설의 세대수 및 연면적에 적용하여 본 사업지의 활동인구를 예측하였으며, 본 사업지의 활동인구를 추정하는데 있어서 상주/상근인구의 경우에는 장래에 인구변동이 없다고 가정하여 활동인구 예측에 적용하였다.
- 방문/이용인구의 경우, 장래 목적통행량의 증감에 따라 전반적인 변화가 예상되므로 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기·서울·인천연구원』에서 제시한 목적통행 증가율(2025년~2033년 -0.36%)을 적용하여 장래 활동인구를 예측하였다.
- 그 결과, 본 사업으로 인해 발생되는 목표연도(2033년)의 1일 총 활동인구는 3,510인/일로 예측되었다.

▮장래 활동인구 예측(2033년)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인)		총 활동인구 (인/일)
			상주/상근인구	방문/이용인구	상주/상근인구	방문/이용인구	
공동주택	주거1	20	2.71	0.97	54	19	73
	주거2	351	2.72	0.98	955	344	1,295
	주거3	368	3.15	1.07	1,159	394	1,549
	주거4	23	3.42	1.07	79	25	103
	소 계	762	-	-	2,247	782	3,064
근린생활시설		1,704.61	25.39	264.85	43	451	490
합 계		-	-	-	2,290	1,233	3,510

주 : 상주/상근인구의 경우 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음.

나. 장래 총 통행량 예측

- 본 사업의 시행으로 인해 유발된 활동인구를 통행량으로 전환함에 있어서 공동주택 상주인구의 경우 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기·서울·인천 연구원』에서 제시된 교통지표를 토대로 산출한 인구 1인당 목적통행횟수(2033년 3.51통행/인/일)를 적용하였으며, 그 외 시설별 상근 및 방문/이용인구는 통행특성상 왕복통행을 전제로 2.0통행/인/일을 적용하여 장래 1일 총 통행량을 예측하였다.
- 본 사업의 목표연도(2033년) 1일 총 통행량을 예측한 결과, 10,444통행/일로 예측되었다.

▮장래 활동인구 통행량 예측(2033년)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	통행량(통행/일)		총 통행량 (통행/일)
			상주/상근인구	방문/이용인구	
공동주택	통근	762	2,076	1,564	9,456
	통학		418		
	기타		5,398		
	소계		7,892		
근린생활시설		1,704.61	86	902	988
합 계		-	7,976	2,466	10,444

다. 활동인구 시간대별 유출입통행량 예측

- 본 검토의 활동인구 시간대별 유출입 분포비는 유사시설 현장조사 및 문헌조사 자료를 활용하여 도출하였다.

▮활동인구 시간대별·목적별 유출입 통행 분포비

(단위 : %)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통 근		통 학		기 타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0.3	9.5	-	8.1	0.3	0.7	-	-	-	-	-	-
07:00~08:00	0.4	31.3	0.6	36.3	1.0	3.2	0.4	-	29.4	-	1.5	1.3
08:00~09:00	0.6	37.0	0.8	43.3	3.0	5.4	2.1	1.2	29.4	-	3.4	2.2
09:00~10:00	0.6	10.5	-	8.4	3.5	6.5	4.8	2.8	23.5	-	4.5	4.4
10:00~11:00	0.4	4.9	-	3.1	4.2	7.3	6.7	5.2	11.8	-	6.2	6.0
11:00~12:00	0.3	2.1	-	0.8	6.0	8.1	8.3	7.5	-	-	7.9	8.0
12:00~13:00	0.4	0.9	1.8	-	7.2	8.4	8.5	7.8	-	-	8.4	8.8
13:00~14:00	0.7	0.4	2.6	-	8.7	9.0	10.3	8.9	-	-	8.8	8.0
14:00~15:00	1.1	0.4	4.1	-	10.1	10.0	11.6	10.7	-	-	9.3	9.1
15:00~16:00	2.5	0.4	6.8	-	11.0	9.4	11.0	10.8	5.9	-	8.0	8.3
16:00~17:00	4.3	0.4	11.3	-	11.0	8.9	10.3	11.4	-	-	9.1	8.9
17:00~18:00	8.4	0.5	17.3	-	10.3	8.3	8.9	9.9	-	-	9.2	8.4
18:00~19:00	21.9	0.6	18.5	-	9.4	6.0	7.4	8.2	-	5.9	8.8	9.1
19:00~20:00	25.5	0.5	15.6	-	7.3	4.7	5.4	7.1	-	29.4	7.8	8.4
20:00~21:00	20.0	0.3	11.9	-	4.2	2.7	3.2	5.7	-	41.2	4.4	5.4
21:00시 이후	12.6	0.3	8.7	-	2.8	1.4	1.1	2.8	-	23.5	2.7	3.7
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

▮활동인구 시간대별·목적별 유출입 통행 예측(2033년)

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	3	99	-	17	8	19	-	-
07:00~08:00	4	326	1	76	27	86	3	-
08:00~09:00	6	384	2	90	81	146	16	9
09:00~10:00	6	109	-	18	94	175	38	22
10:00~11:00	4	51	-	6	113	197	52	41
11:00~12:00	3	22	-	2	162	219	65	59
12:00~13:00	4	9	4	-	194	227	66	61
13:00~14:00	7	4	5	-	235	243	81	70
14:00~15:00	11	4	9	-	273	270	91	84
15:00~16:00	27	4	14	-	297	254	85	83
16:00~17:00	45	4	23	-	297	239	81	89
17:00~18:00	87	5	36	-	278	224	70	77
18:00~19:00	227	6	39	-	254	162	58	64
19:00~20:00	265	5	33	-	197	127	42	56
20:00~21:00	208	3	25	-	113	73	25	45
21:00시 이후	131	3	18	-	76	38	9	22
합 계	1,038	1,038	209	209	2,699	2,699	782	782

구 분	근린생활시설				합 계		
	상근인구		이용인구				
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	-	-	-	-	11	135	146
07:00~08:00	13	-	7	6	55	494	549
08:00~09:00	13	-	15	10	133	639	772
09:00~10:00	9	-	20	20	167	344	511
10:00~11:00	5	-	28	27	202	322	524
11:00~12:00	0	-	36	36	266	338	604
12:00~13:00	0	-	38	40	306	337	643
13:00~14:00	0	-	40	36	368	353	721
14:00~15:00	0	-	42	41	426	399	825
15:00~16:00	3	-	36	37	462	378	840
16:00~17:00	-	-	41	40	487	372	859
17:00~18:00	-	-	41	38	512	344	856
18:00~19:00	-	3	40	41	618	276	894
19:00~20:00	-	13	35	38	572	239	811
20:00~21:00	-	17	20	24	391	162	553
21:00시 이후	-	10	12	17	246	90	336
합 계	43	43	451	451	5,222	5,222	10,444

라. 수단분담률 예측

- 교통수단 선택과정은 장래 활동인구 통행량을 교통수단별로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행분포의 통행량을 각 수단교통으로 분류시키는 과정으로, 선택 가능한 교통수단을 통행자가 이용할 비율을 추정하는 단계이다.
- 본 검토에서는 유사시설 현장조사 및 문헌조사 자료를 토대로 기준연도(2024년)의 수단분담률을 산정하였으며, 장래 목표연도 수단분담률 예측시에는 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기·서울·인천 연구원』에서 제시하고 있는 수단통행량 연평균 증가율을 적용하여 예측하였다.

▮ 통행수단별 분담 증가율 예측

구 분	승용차	택 시	버 스	지하철	도보/기타
2025년~2033년	-0.22%	-0.64%	-0.58%	0.26%	-0.46%

자료 : 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기·서울·인천 연구원』

▮ 교통수단분담률 예측(2033년)

구 분			승용차	택 시	버 스	지하철	도보/기타	합 계
공동주택	상주인구	통근	34.0%	5.5%	22.1%	30.6%	7.8%	100.0%
		통학	11.8%	5.7%	28.7%	30.6%	23.2%	100.0%
		기타	28.9%	6.7%	23.4%	28.3%	12.7%	100.0%
	방문인구		29.3%	8.1%	21.6%	26.0%	15.0%	100.0%
근린생활시설	상근인구		27.1%	5.2%	23.7%	22.5%	21.5%	100.0%
	이용인구		15.2%	3.6%	14.7%	10.8%	55.7%	100.0%

마. 활동인구 시간대별·수단별 총 통행량 예측

• 상기에서 예측된 활동인구를 시간대별 유출입 통행 분포비와 장래 교통수단 분담률을 적용하여 시간대별·수단별 활동인구 분포를 예측한 결과는 다음과 같다.

▮활동인구 시간대별·수단별 유출입 통행 예측(2033년)

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		지하철		도보/기타		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	3	41	1	8	3	31	3	41	1	14	11	135	146
07:00~08:00	15	146	3	28	12	115	15	148	10	57	55	494	549
08:00~09:00	37	188	9	37	30	148	34	189	23	77	133	639	772
09:00~10:00	45	99	12	22	36	78	42	96	32	49	167	344	511
10:00~11:00	54	92	13	20	43	72	51	87	41	51	202	322	524
11:00~12:00	73	93	17	23	58	75	68	88	50	59	266	338	604
12:00~13:00	83	93	19	23	68	73	78	87	58	61	306	337	643
13:00~14:00	102	98	24	24	81	78	95	92	66	61	368	353	721
14:00~15:00	116	110	28	25	95	88	112	104	75	72	426	399	825
15:00~16:00	129	105	30	25	103	83	124	99	76	66	462	378	840
16:00~17:00	134	102	33	24	109	82	130	96	81	68	487	372	859
17:00~18:00	141	95	33	22	116	77	138	88	84	62	512	344	856
18:00~19:00	178	75	38	17	140	60	173	70	89	54	618	276	894
19:00~20:00	168	64	34	15	128	52	162	59	80	49	572	239	811
20:00~21:00	116	43	23	11	88	35	112	41	52	32	391	162	553
21:00시 이후	74	24	14	7	56	19	70	22	32	18	246	90	336
합 계	1,468	1,468	331	331	1,166	1,166	1,407	1,407	850	850	5,222	5,222	10,444

바. 목표연도 발생교통량 예측

• 본 사업으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 검토에서 평균재차인원의 산정은 유사시설 현장조사 및 문헌조사 자료를 통하여 도출하였으며, 대중교통의 경우 사업지를 이용하는 이용객의 유무와는 관계없이 정규노선을 운행하기 때문에 발생교통량과는 무관하다고 판단하여 본 검토에서는 승용차와 택시로 구분하여 발생교통량을 예측하였다.

▮ 수단별 평균 재차인원

(단위 : 인/대)

구 분	승 용 차		택 시	
	상근인구	이용인구	상근인구	이용인구
공동주택	1.38	1.43	1.43	1.54
근린생활시설	1.44	1.32	1.47	1.51

• 예측된 승용차, 택시의 이용인구와 평균 재차인원을 토대로 목표연도의 발생교통량을 추정한 결과는 다음과 같다.

▮ 장래 시간대별·수단별 발생교통량 예측(2033년)

(단위 : 대)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	2	30	6	6	8	36	44
07:00~08:00	12	106	20	20	32	126	158
08:00~09:00	**26**	**136**	**26**	**26**	**52**	**162**	**214**
09:00~10:00	32	71	15	15	47	86	133
10:00~11:00	39	66	14	14	53	80	133
11:00~12:00	52	66	15	15	67	81	148
12:00~13:00	59	67	15	15	74	82	156
13:00~14:00	73	70	17	17	90	87	177
14:00~15:00	82	78	19	19	101	97	198
15:00~16:00	91	75	21	21	112	96	208
16:00~17:00	96	73	23	23	119	96	215
17:00~18:00	102	68	22	22	124	90	214
18:00~19:00	**130**	**54**	**26**	**26**	**156**	**80**	**236**
19:00~20:00	120	45	24	24	144	69	213
20:00~21:00	85	32	16	16	101	48	149
21:00시 이후	53	17	11	11	64	28	92
합 계	1,054	1,054	290	290	1,344	1,344	2,688

주 : 1) 발생교통량 산정시 택시는 Back-Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하여 적용함.
2) 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시이며, 사업지 첨두시는 18:00~19:00임.

사. 기존시설의 발생교통량 예측

- 본 사업은 서울특별시 영등포구 양평동1가 20에 공동주택(777세대) 및 근린생활시설을 신축하는 주택재건축 정비사업으로 앞서 조사된 사업지 주변가로 및 교차로 교통량 현황에는 본 사업지에서 발생되고 있는 기존 시설의 발생교통량이 포함되어 있다.
- 이를 고려하여 사업 시행에 따른 장래 목표연도별 순수 발생교통량을 산정하기 위해 주택재건축 정비사업 계획을 토대로 예측한 발생교통량에서 기존 시설에서 발생되는 교통량을 제외하여 추정토록 하였다.
- 사업지내 거주하고 있는 세대수는 495세대이며, 예측시 필요한 공동주택의 원단위 및 유출입 통행 분포비, 수단통행분담비 등은 개발시 수요 예측과 동일하게 적용하였다.

▮ 기존 시설의 개요

구 분	신동아아파트(본 사업지)
위치	서울특별시 영등포구 양평동1가 20
주용도	공동주택(495세대), 근린생활시설(2,014.89㎡)
대지면적	20,619.00㎡
건축면적	2,811.58㎡
연면적	39,617.27㎡
규모	지하1층~지상15층
주차대수	520대

▮ 기존 시설의 세대별 면적표

(단위 : 세대, ㎡)

구 분		세대수	전용면적	공용면적	공급면적
공동주택	72	375	50.81	21.42	72.23
	87	120	61.59	25.78	87.37
합 계		495	112.40	47.20	159.60

▮ 기존 시설 장래 시간대별·수단별 발생교통량 예측(2033년)

(단위 : 대)

구 분	승용차		택 시		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	1	18	3	3	4	21	25
07:00~08:00	9	65	12	12	21	77	98
08:00~09:00	**18**	**82**	**15**	**15**	**33**	**97**	**130**
09:00~10:00	23	45	10	10	33	55	88
10:00~11:00	24	41	9	9	33	50	83
11:00~12:00	33	43	10	10	43	53	96
12:00~13:00	38	43	9	9	47	52	99
13:00~14:00	45	45	11	11	56	56	112
14:00~15:00	53	48	12	12	65	60	125
15:00~16:00	60	47	13	13	73	60	133
16:00~17:00	60	46	14	14	74	60	134
17:00~18:00	63	44	14	14	77	58	135
18:00~19:00	**80**	**34**	**16**	**16**	**96**	**50**	**146**
19:00~20:00	76	31	15	15	91	46	137
20:00~21:00	51	22	10	10	61	32	93
21:00시 이후	32	12	6	6	38	18	56
합 계	666	666	179	179	845	845	1,690

주 : 1) 발생교통량 산정시 택시는 Back-Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하여 적용함.
2) 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시이며, 사업지 첨두시는 18:00~19:00임.

아. 발생교통량 요약(2033년)

(단위 : pcu/h, pcu/일)

구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
총 발생교통량 [①]	주변가로 첨두시	26	136	26	26	52	162	214
	사업지 첨두시	130	54	26	26	156	80	236
	1일 발생교통량	1,054	1,054	290	290	1,344	1,344	2,688
기 존 발생교통량 [②]	주변가로 첨두시	18	82	15	15	33	97	130
	사업지 첨두시	80	34	16	16	96	50	146
	1일 발생교통량	666	666	179	179	845	845	1,690
순 수 발생교통량 [①-②]	주변가로 첨두시	8	54	11	11	19	65	84
	사업지 첨두시	50	20	10	10	60	30	90
	1일 발생교통량	388	388	111	111	499	499	998

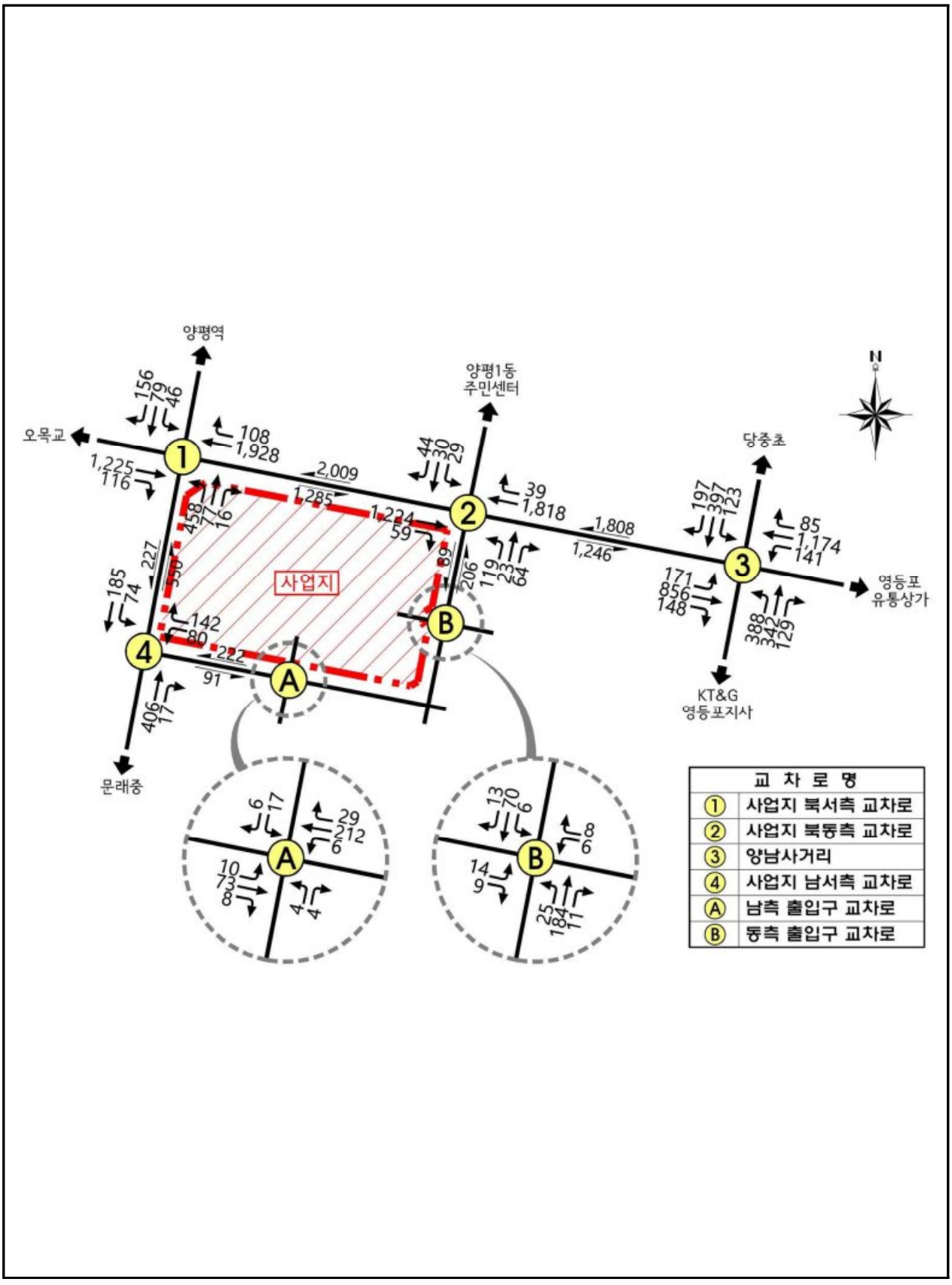
주 : 1) 발생교통량 산정시 택시는 Back-Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하여 적용함.
2) 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시이며, 사업지 첨두시는 18:00~19:00임.

자. 노선배정

- 노선배정은 통행수요예측 최종단계로서 이전까지의 과정에서 산출된 교통량을 가로망에 배정하는 과정으로서 구간별 교통량과 교차로에서의 방향별 회전교통량을 구체적으로 추정하는 것을 말한다.
- 노선배정에 있어서 비교적 소규모의 지역을 대상으로 하는 경우에 적용될 수 있는 방법으로서, 아래와 같이 세 가지 방법이 있다.
  - 첫째, 대상지역 주변의 유출입 교통량 중 75%가량의 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 지역을 선정하여 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하거나,
  - 둘째, 사업지 주변의 기존 유사시설을 선정하여 이 시설의 유출입 차량의 방향별 이용률을 추출하여 대상지역의 추정된 발생교통량을 조사된 방향별 차량 접근방향에 따라 배정해 주는 방법이 있으며,
  - 셋째, 대상지역별 주변지역에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간경로에 따른 전량 혹은 비배정방법 등이 대상지역의 가로 이용특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역 내 가로의 차량 이용률을 그대로 적용할 때 보다 현실적인 발생교통량의 배정 방법이 될 수도 있다.
- 위에서 열거한 모든 교통량 배정방법 선택의 타당성은 현실적인 지역 내의 가로이용특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려있다.
- 따라서, 본 검토에서는 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기·서울·인천 연구원』에서 제시된 교통지표를 토대로 서울특별시 양평동 관련 존별 O-D를 산출해 각 방향별 통행분포비를 산정하였으며, 이를 바탕으로 최소시간경로 통행배정기법을 적용하여 장래 사업시행시 발생교통량에 대한 노선배정을 실시하였다.

자. 사업 시행시 가로 및 교차로 교통량

▮사업 시행시 가로구간 및 교차로 교통량(2033년, 17:00~18:00시, pcu/h)



차. 사업 시행시 가로 및 교차로 서비스수준 분석

(1) 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석결과

• 사업 시행시 분석대상 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 18.0km/h~32.4km/h(서비스수준 "C"~"E")로 분석되었다.

▮사업 시행시 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석결과(2033년, 17:00~:18:00시)

구 간			구간길이 (km)	도로유형	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
영등포로	① → ②		0.20	Ⅲ	1,285	32.4	C
	② → ③		0.20	Ⅲ	1,246	19.6	E
	① → ③		0.40	Ⅲ	1,231	30.5	C
	③ → ②		0.20	Ⅲ	1,808	31.4	C
	② → ①		0.20	Ⅲ	2,009	18.0	E
	③ → ①		0.40	Ⅲ	1,898	28.7	D
선유서로	① → ④		0.15	Ⅲ	227	21.3	D
	④ → ①		0.15	Ⅲ	550	19.3	E

(2) 신호교차로 서비스수준 분석결과

• 사업 시행시 분석대상 신호교차로에 대한 평균제어지체와 서비스수준을 분석한 결과, 평균제어지체는 16.5초/대~57.2초/대(서비스수준 "B"~"D")로 분석되었다.

▮사업 시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2033년, 17:00~:18:00시)

교 차 로 명	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 사업지 북서측 교차로	4,209	38.4	C
② 사업지 북동측 교차로	3,449	16.5	B
③ 양남사거리	4,151	57.2	D
④ 사업지 남서측 교차로	904	35.1	C

(3) 비신호교차로 서비스수준 분석결과

• 사업 시행시 분석대상 비신호교차로에 대한 평균운영지체와 서비스수준을 분석한 결과, 평균제어지체는 8.18초/대~8.49초/대(서비스수준 "A")로 분석되었다.

▮사업 시행시 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2033년, 17:00~:18:00시)

교 차 로 명	교통량(pcu/h)	평균운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
Ⓐ 남측 출입구 교차로	369	8.49	A
Ⓑ 동측 출입구 교차로	346	8.18	A

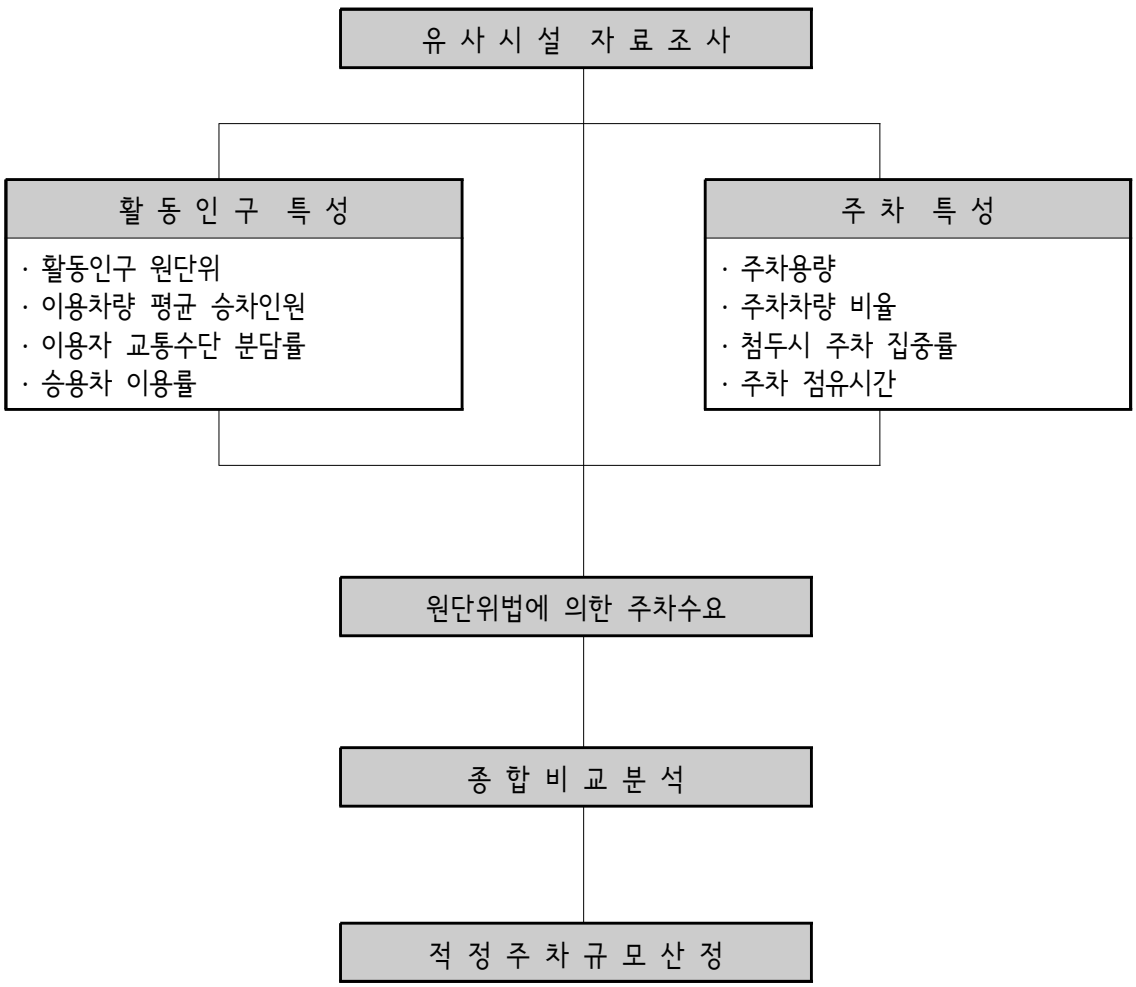
주 : 'Ⓐ,Ⓑ'교차로는 사업 시행시 신설되는 교차로임.

3.3 주차수요 예측

3.3.1 주차수요 개요 및 추정방법

- 주차수요 예측의 목적은 사업 시행에 따른 주차수요를 예측하고 이에 대한 적정 주차시설을 제공함으로써 장래 주차문제의 발생을 방지하는데 그 목적이 있다.
- 주차수요는 추정대상 및 추정시기에 따라 그리고 자동차 보유대수, 소득수준, 활동인구 동태, 건축물의 용도별 연상면적, 주차정책 및 주차형태 등의 요소에 따라 그 접근방법을 달리 할 수 있다.
- 현재 보편적으로 이용되는 주차수요 추정방법은 법정주차대수 산정에 의한 방법, 유사집단 특성분석을 통한 원단위법, 사람통행실태조사에 의한 P요소법, 누적주차법 등이 있으며, 어떤 변수를 중심으로 분석하느냐에 따라 추정결과가 다를 수 있다.
- 한편 본 검토의 주차수요 추정과정은 다음과 같다.

▮ 주차수요 추정과정



3.3.2 법정주차대수 산정

• 본 사업의 법정주차대수는 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2025.03.27., 서울특별시』의 [별표 2] 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(제20조제1항 관련)에 의거하여 산정하였다.

▮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, 60제곱미터 이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 소형주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

주 : 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2025.03.27., 서울특별시』 [별표 2]

▮주택건설기준 등에 관한 규정(제27조제1항 관련)

주택 규모별 전용면적 (㎡)	주차장 설치기준(대/㎡)			
	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

자료 : 『주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.01.21., 국토교통부』

• 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 749대로 나타났다.

▮ 법정주차대수 산정결과

구 분			세대수(세대), 연면적(㎡)	전용면적(㎡)	산정면적(㎡)	산정기준		산정대수		산정결과(대)
						면적당	세대당	면적당	세대당	
공동주택	주거1	49타입	20	49.99	999.80	75	0.8	13.3	16.0	-
	주거2	59타입	351	59.99	21,056.49	75	0.8	280.8	280.8	
	주거3	74타입	118	74.99	8,848.82	75	1.0	118.0	118.0	
		84타입	250	84.99	21,247.50	75	1.0	283.3	250.0	
	주거4	112타입	23	112.58	2,589.34	65	1.0	39.8	23.0	
	소 계		762	-	54,741.95	-	-	735.2	687.8	736
근린생활시설			-	-	1,704.61	1대/134㎡		12.7		13
합 계			-	-	-	-		-		**749**

주 : 산정면적은 주차장을 제외한 면적임.

3.3.3 주차수요 예측

가. 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

- 원단위법은 적용변수가 간단하여 교통패턴이 크게 변하지 않는 가정하에서 단기적 주차수요 예측에 비교적 높은 신뢰성을 갖기 때문에 개별건물의 주차수요를 추정하는 데에 적합하나, 이 방법은 주차이용효율(e)을 정확히 산출하기가 힘들고, 장래에 주차발생 원단위가 변하는 경우에는 신뢰성이 떨어지는 약점이 있다.
- 주차발생 원단위법의 주차수요 추정방식은 다음과 같으며, 본 검토의 주차수요 예측시 유사시설 현장조사 및 문헌조사 자료를 토대로 원단위를 산정하였다.

▮ 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측법

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

- 본 검토에서는 주차발생 원단위 적용 및 장래 주차수요 추정을 위해 『2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 경기·서울·인천 연구원』에서 제시한 승용차 수단통행량 연평균 증가율(2025년~2033년 -0.22%)을 적용하여 목표연도 주차발생 원단위를 산정하였다.
- 주차이용효율(%)의 경우 공동주택(아파트)는 야간박차의 개념으로 100%를 적용하였으며, 근린생활시설은 「교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구」에서 제시한 이용효율 80%~90%(85%)를 적용하여 장래 목표연도별 주차수요를 예측하였다.
- 본 사업의 목표연도(2033년) 주차수요 예측결과, 850대로 예측되었다.

▮ 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2033년)

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차이용효율(%)	주차수요(대)
공동주택	주거1	20	0.86	100	18
	주거2	351	1.03		362
	주거3	368	1.16		427
	주거4	23	1.30		30
	소 계	762	-		837
근린생활시설		1,704.61	6.67	85	13
합 계		-	-	-	**850**

제4장 교통처리계획

4.1 교통개선대책

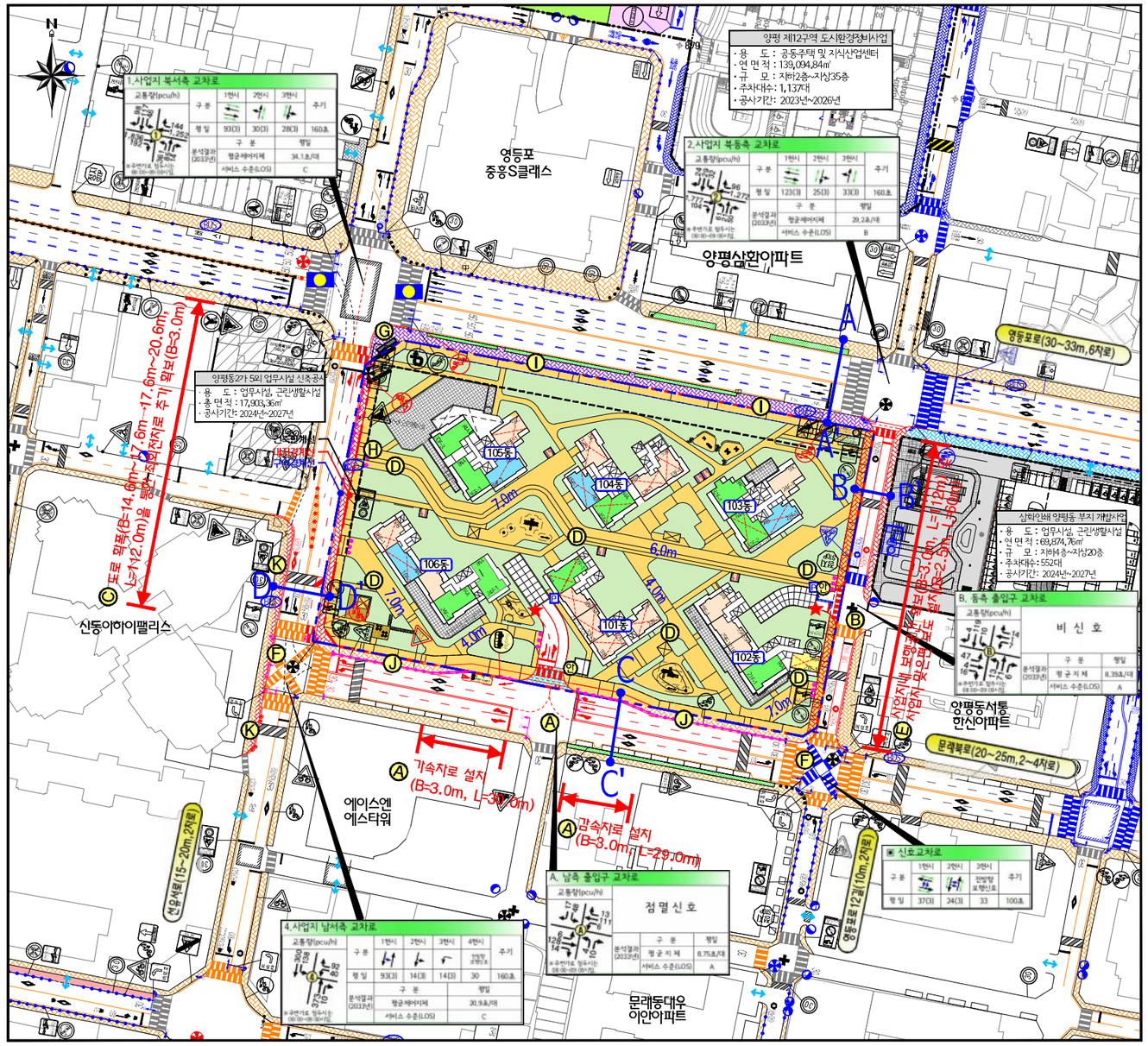
구 분	지점	개 선 방 안
가로 및 교차로	-	▸ 공간적범위내 교차로 최적신호 운영방안 수립(4개소)
	-	▸『양평 제12구역 도시환경정비사업 교통영향평가(변경심의), 2017.08』 개선내용 반영
	-	▸『삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사 교통영향평가, 2022.07』 개선내용 반영
진출입 동 선	Ⓐ	▸ 사업지 남측 문래북로 정비를 통해 원활한 진출입 동선체계 확보 - 남측 거주자우선 주차구역 삭제 건의(20면) 및 차로운영방안 수립 - 4지 교차로 운영 - 점멸신호등(노란색) 및 주행유도선 설치 - 차량 진출입 완화차로 설치(가속차로:B=3.0m, L=30.0m, 감속차로:B=3.0m, L=29.0m)
	Ⓑ	▸ 사업지 동측 부출입구 설치 - 4지 교차로 운영
	Ⓒ	▸ 사업지 서측 선유서로 확폭(B=14.6m ~ 17.6m → 17.6m ~ 20.6m, L=112.0m)을 통한 좌회전차로 추가 확보(B=3.0m)
	-	▸ 차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)
	Ⓓ	▸ 단지내 비상차량을 위한 비상도로 확보(B=4.0m 이상) - 비상차량 통행을 위한 보도턱낮춤 및 이동식볼라드 설치(4개소)
대중교통, 자전거 및 보 행	-	▸ 보행동선 단절지점에 횡단보도(1개소) 및 고원식 횡단보도[블럭패턴](1개소) 설치
	Ⓔ	▸ 사업지 동측 영등포로12길 사업지내 보행공간 확보 (B=3.0m, L=112m) 및 사업지 맞은편 보도 설치(B=2.5m, L=60m)
	Ⓚ	▸ 선유서로상 일부구간 가장자리 차로폭 축소로 보도폭원 확대(B=2.0m → 3.8m, L=78m)
	-	▸ 자전거보관소 설치(220대, 법정주차의 29.5%) - 자전거주차장 안내표지(320), 공기주입기, 자전거주차시설 이용안내문 병행 설치
	Ⓗ	▸ 사업지 서측 선유서로상 버스정류장 1개소[ID:19858]에 버스쉘터 설치 - 설치전 관련부서와 협의 후 설치
	Ⓘ	▸ 사업지 북측 영등포로상 사업지측으로 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 설치(L=183m) - 사업지 북측 및 서측도로에 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 표지판 병행 설치(4개소)
	-	▸ 사업지 남측 차량 진출입구부 및 북동측 횡단보도 구간에 자전거 횡단도 설치(2개소)

주 : 지점은 종합개선안도 참조.

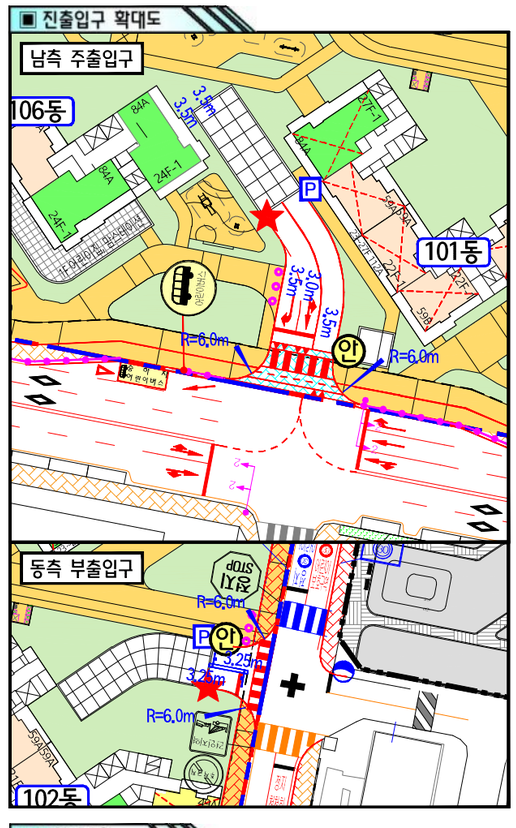
구 분	지점	개 선 방 안
주 차	-	▸법정주차대수 : 749대 ▸주차수요[2033년, 원단위법] : 850대 ▸계획주차대수 : 1,040대(자주식 주차) - 법정대비 138.9%, 수요대비 122.4%
	-	▸장애인 주차면은 E/V 인근에 설치하여 장애인 편의 도모
	-	▸주차장내 보행통로 설치(B=1.0m)
	-	▸잔여주차표시기 설치(10개소)
	-	▸주차장내 안내표지 설치 - 장애인주차구역 안내표지(12개소) - 전기차주차 안내표지(29개소) - 주차안내표지(14개소) - 조업주차 안내표지(7개소)
	-	▸주차장내 막다른 구간에 회차공간 설치(8개소) - 회차공간 안내표지 병행 설치
	-	▸주차장내 이미지험프 설치(16개소)
교통안전 및 기 타	-	▸반사경 설치(79개소)
	-	▸차량경고등 설치(16개소)
	-	▸사업지 진입부에 사업지 안내표지판 설치(2개소)
	-	▸사업지 남측 출입구 가속차로 부근에 통학차량을 위한 임시정차공간 확보 - 어린이 보호구역 노면표시 및 표지판 병행 설치 - 인근에 맘스테이션 설치
	Ⓕ	▸사업지 남서측 및 남동측 교차로에 보행자 바닥신호등 및 투광기 설치
	Ⓖ	▸사업지 남서측 자전거 대여소(따릉이 10대) 폐쇄 건의 - 자전거 대여소 폐쇄 관련하여 영등포구 교통행정과와 별도 협의 후 이행
	Ⓙ	▸사업지 남측 문래북로상 사업지측 보행자 방호울타리 설치(L=146m)

주 : 지점은 종합개선안도 참조.

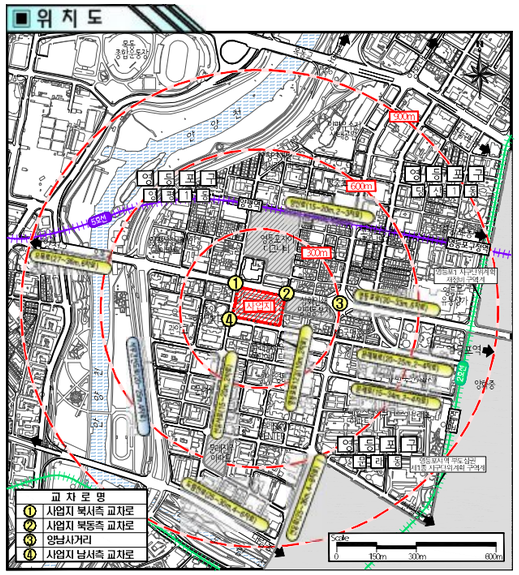
▣ 교통처리계획도



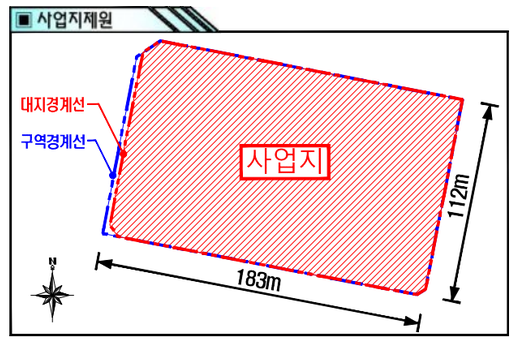
▣ 진출입구 확대도



▣ 위 치 도



▣ 사업지제원



▣ 범 례

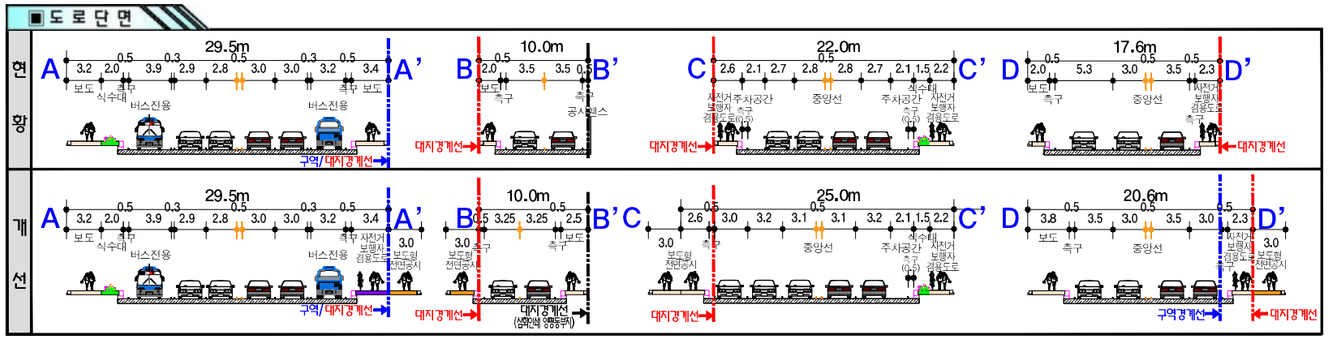
	대지경계선		횡단보도(기존)
	구역경계선		횡단보도(신설)
	중앙분리대		고원식횡단보도(기존)
	보행자방호울타리(기존)		고원식횡단보도(신설)
	보행자방호울타리(신설)		자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 변경
	방범용CCTV		식 수 대
	신호과속단속CCTV		미끄럼방지포장
	불법주정차단속CCTV		과속방지턱
	반 사 경(기존)		차로규제봉
	반 사 경(신설)		볼 라 드
	차량진출입구		이동식볼라드(신설)
BUS	버 스 정 류 장		U자형 볼라드
	경 고 등	P	잔여주차표시기
	자전거대여소(따릉이)	안	사업지 안내표지판

Scale 0 30m 60m 120m

▣ 개 선 방 안

구분	지점	개 선 방 안
가로 및 교차로	-	·공간적범위내 교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소)
	-	· 「양평 제12구역 도시환경정비사업 교통영향평가 (변경심의), 2017.08」 개선내용 반영
	-	· 「삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사 교통영향평가 (변경신고-2차), 2024.09」 개선내용 반영
진출입 동 선	Ⓐ	·사업지 남측 문래북로 정비를 통해 원활한 진출입 동선체계 확보 - 남측 개주자우선 주차구역 삭제 건의(20면) 및 자로운영방안 수립 - 4지 교차로 운영 - 점멸신호등(노란색) 및 주행유도선 설치 - 차량 진출입 회화차로 설치 (가속차로:B=3.0m, L=30.0m) (감속차로:B=3.0m, L=29.0m)
	Ⓑ	·사업지 동측 부출입구 설치 - 4지 교차로 운영
	Ⓒ	·사업지 서측 전용서로 확폭(B=14.6m~17.6m→17.6m~20.6m, L=112.0m)을 통한 좌회전차로 추가 확보(B=3.0m)
	-	·차량 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m)
	Ⓓ	·단차내 비상차량을 위한 비상도로 확보(B=4.0m 이상) - 비상차량 통행을 위한 보도턱낮춤 및 이동식볼라드 설치(4개소)
대중교통, 자전거 및 보행	-	·보행동선 단절지점에 횡단보도(1개소) 및 고원식 횡단보도[블록패턴](1개소) 설치
	Ⓔ	·사업지 동측 영등포12길 사업지내 보행공간 확보(B=3.0m, L=112m) 및 사업지 맞은편 보도 설치(B=2.5m, L=60m)
	Ⓚ	·가정사거 지로폭 축소로 보도폭원 확대(B=2.0m→3.8m, L=78m)
	-	·자전거보관소 설치(220대, 법정주차의 29.5%) - 자전거주차장 안내표지(320), 공기주입기, 자전거주차시설 이용안내문 병행 설치
	Ⓗ	·사업지 서측 전용서로상 버스정류장 1개소[ID:19858]에 버스쉘터 설치 - 설치전 관련부서와 협의 후 설치
	Ⓘ	·사업지 북측 영등로포장 사업지측으로 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 설치(L=183m) - 사업지 북측 및 서측도로에 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 표지판 병행 설치
	-	·사업지 남측 차량 진출입구부 및 북동측 횡단보도 구간에 자전거 횡단도 설치(2개소)
주 차	-	·법정주차대수 : 749대 ·주차수요[2035년, 일단의법] : 850대 ·계획주차대수 : 1,040대(지주식 주차) - 법정대비 138.9%, 수요대비 122.4%
	-	·장애인 주차면은 E/V 인근에 설치하여 장애인 편의 도모
	-	·주차장내 보행통로 설치(B=1.0m)
	-	·차여주차표시기 설치(10개소)
	-	·주차장내 안내표지 설치 - 장애인주차구역 안내표지(12개소) - 주차안내표지(14개소) - 전기차주차 안내표지(29개소) - 조업주차 안내표지(7개소)
	-	·주차장내 막다른 구간에 회차공간 설치(8개소) - 회차공간 안내표지 병행 설치
	-	·주차장내 이미지업프 설치(16개소)
교통안전 및 기타	-	·반사경 설치(79개소)
	★	·차량경고등 설치(16개소)
	안	·사업지 진입부에 사업지 안내표지판 설치(2개소)
	-	·사업지 남측 출입구 기속차로 부근에 통학차량을 위한 임시정차공간 확보 - 어린이 보호구역 노면표시 및 표지판 병행 설치 - 인근에 맘스테이션 설치
	Ⓕ	·사업지 남서측 및 남동측 교차로에 보행자 바닥신호등 및 투광기 설치
	Ⓖ	·사업지 북서측 자전거 대여소(따릉이 10대) 폐쇄 건의 - 자전거 대여소 폐쇄 관련하여 영등포구 교통행정과와 별도 협의 후 이행
	Ⓙ	·사업지 남측 문래북로상 사업지측 보행자 방호울타리 설치(L=146m)

▣ 도 로 단 면



■붙임5: 환경성검토서

1 환경성 검토

1. 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	저감방안의 도시관리계획 등에 반영사항	비고
1. 비오톱 및 동·식물상	•비오톱 보전 등급 향상 •동·식물상 보호 •자연환경 보전	•비오톱유형평가 4등급, 개별 비오톱 평가제외 등급 •보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 •사업시행으로 인한 비오톱유형 등급 변화 없음	•녹지공간을 확보하여 도시생태 기능 복원 및 강화	정비계획의 기반시설계획	
2. 녹지 네트워크	•녹지수생태 연결성 확보	•녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가	•자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	정비계획의 기반시설계획	
3. 토양	•토양오염 최소화	•측정망 조사결과 기준 만족	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	정비계획의 친환경계획	
4. 지형·지질	•지형지질 영향 최소화	•표고 5~10m 100% •경사 5도 미만 100% •향후 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화 할 계획	•현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립	정비계획의 건축물계획	
5. 물순환	•자연물순환 유지	•불투수비율이 높은 주거지 및 상업지역임 •공동주택 35.16% 이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 35.16%로 계획	정비계획의 친환경계획	
6. 수질	•수질 등급 유지 및 오염 최소화	•수질 상태 확인 •오염원 및 처리시설 현황 파악	•수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	정비계획의 친환경계획	
7. 바람·열	•바람길 확보 •열환경 영향 최소화	•불투수포장비율이 높은 시가지 •불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지역임	•기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 •옥상녹화, 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	정비계획의 건축물계획, 친환경계획	
8. 대기질·악취	•대기오염 최소화 •악취공해 해결	•공사시 대기질 영향 예상 •악취 영향 없음	•공사시 비산먼지 저감방안 수립	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영	
9. 온실가스·에너지	•온실가스 저감 •에너지자립률 상향 계획 수립	•공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 •향후 에너지사용량 추정 •에너지 절약 설비 및 계획 고려	•공사시 온실가스 발생 최소화 •에너지절약 친환경 건축물 수립 계획 •에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	정비계획의 건축물계획, 친환경계획	
10. 자원순환	•폐기물발생량 최소화	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영	
11. 소음·진동	•소음·진동 최소화	•공사시 소음영향 예상	•저소음 장비 사용하여 소음·진동 최소화[가설방음판넬 설치 등]	향후 건축설계 또는 허가단계에 반영	

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2024.12.30., 도시계획국 시설계획과)

2. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

□ 양평동 신동아아파트는 1982년 4월 준공되어 30년이상 경과한 노후·불량주택으로 대상지는「도시 및 주거환경정비법」제12조 및 동법 시행령 제10조에 의해 실시한 안전진단(2010년 2월) 결과 'D등급(조건부 재건축)' 판정, 정비구역 지정요건 충족함

□ 이에 따라 노후·불량한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보를 통해 주민들의 삶의 질이 향상될 수 있도록「도시 및 주거환경정비법」제16조에 의거하여 재건축 정비구역을 지정하고자 함

나. 계획의 범위

공간적 범위	• 위 치 : 영등포구 양평동1가 20번지 일대 • 면 적 : 20,619.0㎡
시간적 범위	• 기준년도 : 2025년 • 목표연도 : 2032년
내용적 범위	• 양평동 신동아아파트 주택재건축 정비계획 변경 결정(안) - 계획의 개요 - 기초조사 - 계획설명서 - 건축계획 - 토지건축물 조서



다. 정비사업구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설	
			종 류	규 모
	준공업지역	-	도로	868.0㎡
			공원	1,368.0㎡

토지 현황	구 분	계	사유지	국·공유지			비고
				소계	영등포구	서울시	
	면적(㎡)	20,619.0	20,567.6	51.4	-	51.4	-
	필 지 수	2	1	1	-	1	-

건축물 현황	구 분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동 수	5	5	-	4	4	-	-	1	-	-
	호 수	526	526	-	495	495	-	-	31	-	-

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)			
	계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	소계	토지 · 건축물소유자	토 지 소유자	건축물 소유자
	495	234	261	986	466	520	514	514	-	-

주) 거주인구는 세대당 1.99인 적용(영등포구 주민등록 인구통계, 2023)

주) 공동주택 495인, 상가 19인

1) 건축물의 노후·불량 현황

구분		노후·불량비율 (노후·불량동수/총 동수)		노후·불량 등의 유형 (안전진단에 의한 경우)			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	80.0	(4/5)	5	4	-	1
	철근콘크리트조	80.0	(4/5)	5	4	-	1
존치 기간별	합계	80.0	(4/5)	5	4	-	1
	20년미만	-	-	-	-	-	-
	20년~30년	-	-	-	-	-	-
	30년~40년	80.0	(4/5)	5	4	-	1
	40년 이상	-	-	-	-	-	-
허가별	합계	80.0	(4/5)	5	4	-	1
	유허가	80.0	(4/5)	5	4	-	1
	무허가	-	-	-	-	-	-

2) 호수밀도현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택계(호)	기타건축물(동)	
3.88	20,619.0	8	-	4	4	-

3) 주택접도율 현황

주택접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	5동	5동	-

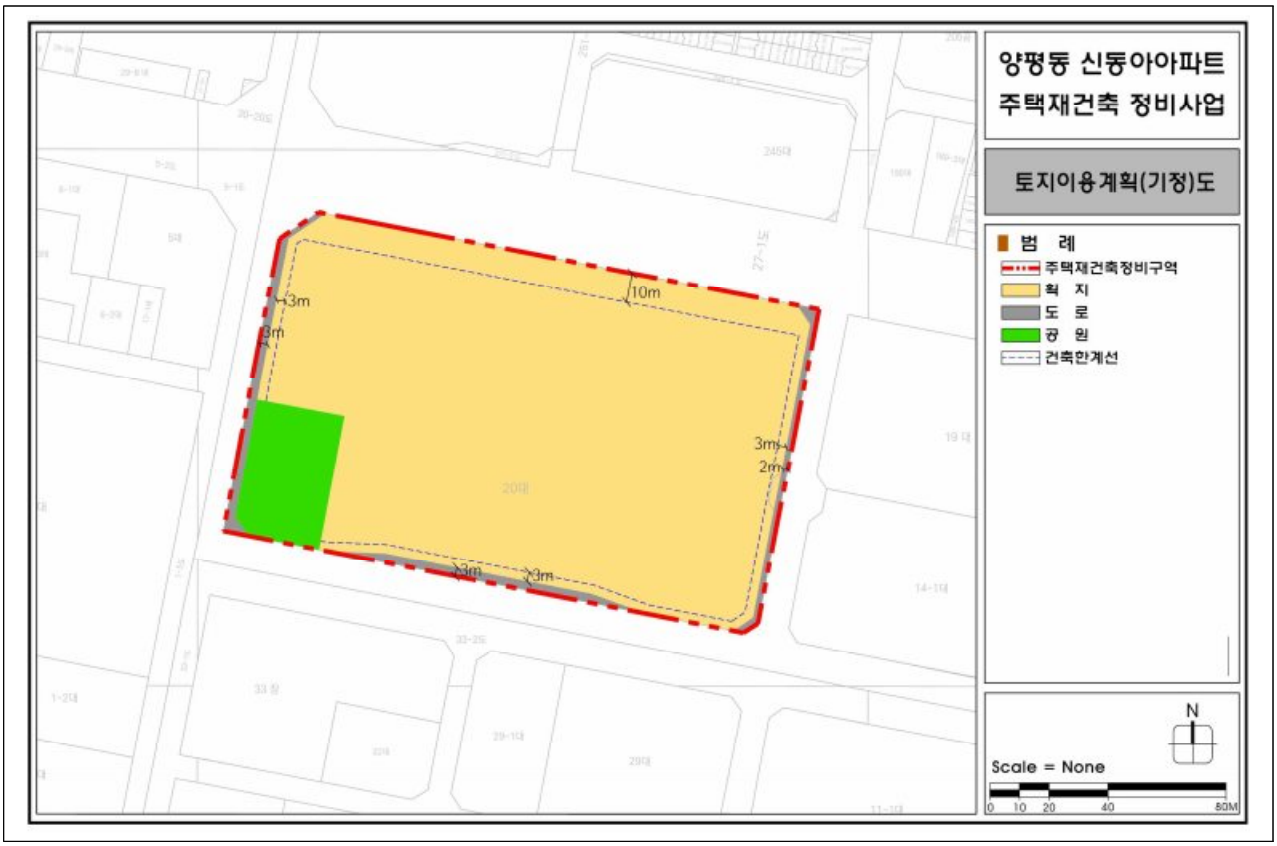
4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지비율 (%)
	계	면적(㎡)	공동주택계(호)	기타건축물(동)	
합계	1	20,619.0	-	-	-
일반토지	1	20,619.0	-	-	-
정비기반시설토지	-	-	-	-	-

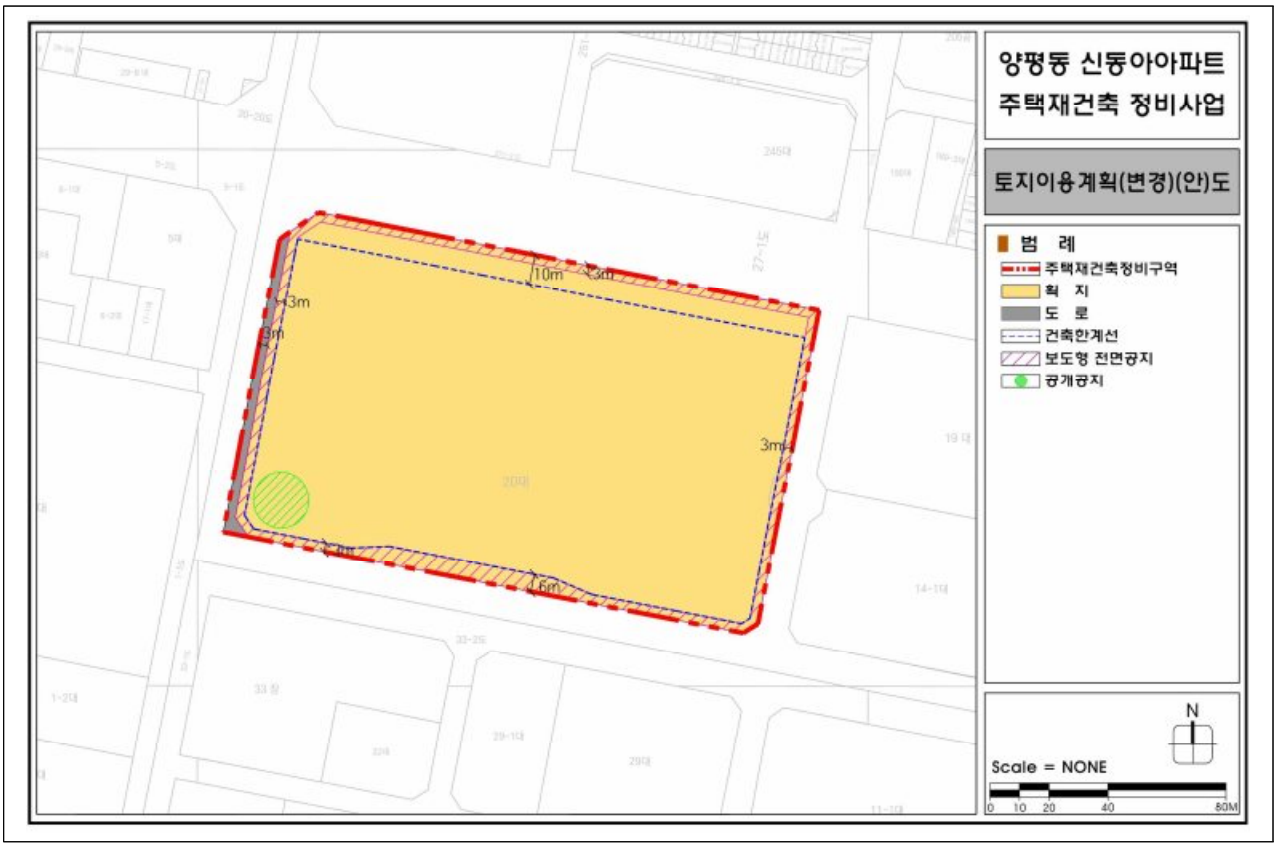
라. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총계		20,619.0	-	20,619.0	100.0	-
획지	소계	18,383.0	증) 1,912.0	20,295.0	98.4	-
	획지1	18,383.0	증) 1,912.0	20,295.0	98.4	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설	소계	2,236.0	감) 1,912.0	324.0	1.6	-
	도로	868.0	감) 544.0	324.0	1.6	-
	소공원	1,368.0	감) 1,368.0	-	-	-

< 토지이용계획(기정)도 >



< 토지이용계획(변경(안))도 >

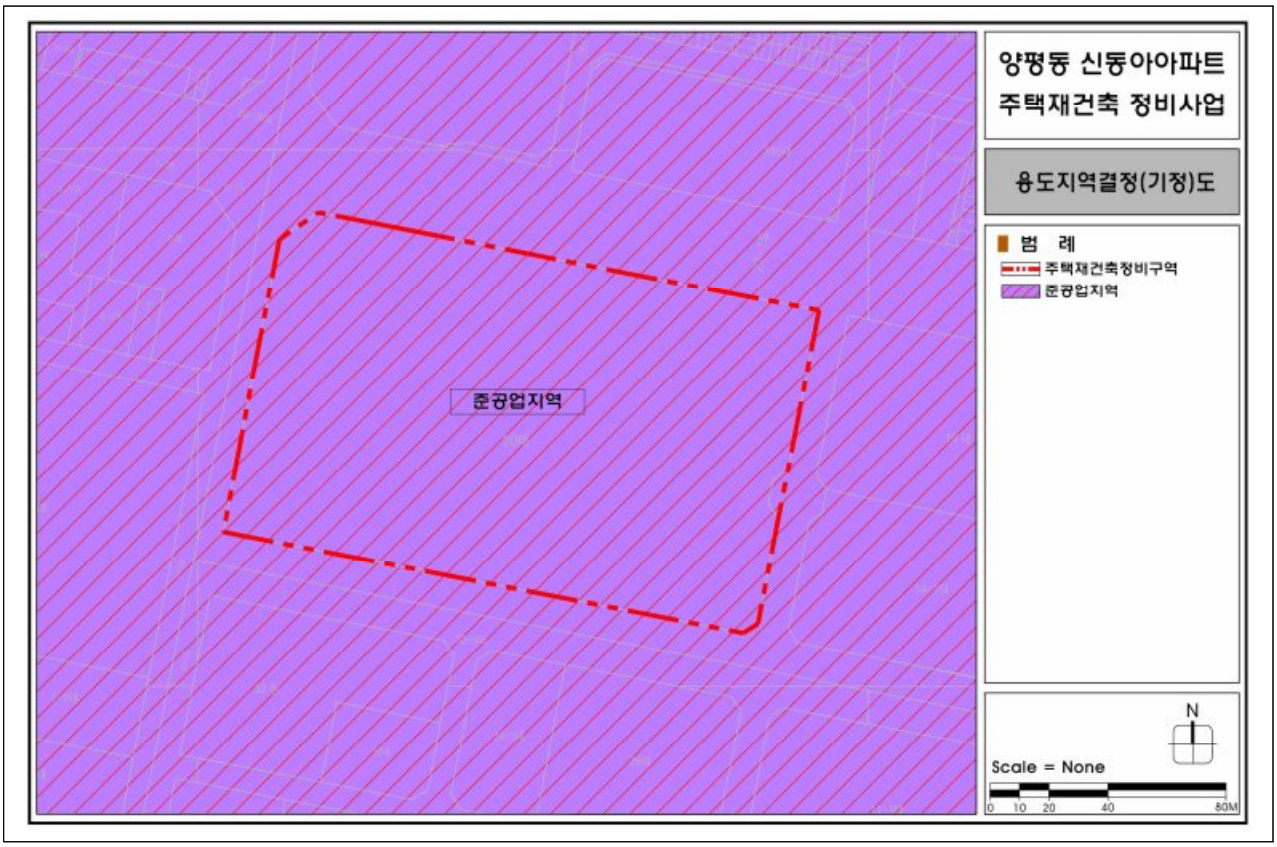


마. 용도지역에 관한 계획(안)

1) 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)		
		기정	증감	변경후
합계		20,619.0	-	20,619.0
공업지역	준공업지역	20,619.0	-	20,619.0

< 용도지역결정(기정)도 >



바. 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획(안)

1) 교통시설(변경)(안)

가) 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20~23	국지도로	184	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	완화차로(3m) 112m
변경	중로	1	1	20~21	국지도로	184 (0)	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척
기정	중로	2	1	18	국지도로	113	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	중로	2	1	18	국지도로	113 (113)	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
기정	중로	3	1	12	국지도로	113	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	소로	1	A	10	국지도로	113 (0)	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척

※ ( ): 구역내

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	구역 내 도로선형 변경	기존 도로에 대하여 보도형 전면공지로 기능을 대체조성함
중로2-1	중로2-1	구역 내 연장 정정 구역 내 도로선형 변경	기존 조서 오기 정정 도로선형 변경
중로3-1	소로1-A	구역 내 도로선형 변경	보도형 전면공지로 보행로 기능 대체

2) 공간시설(변경)(안)

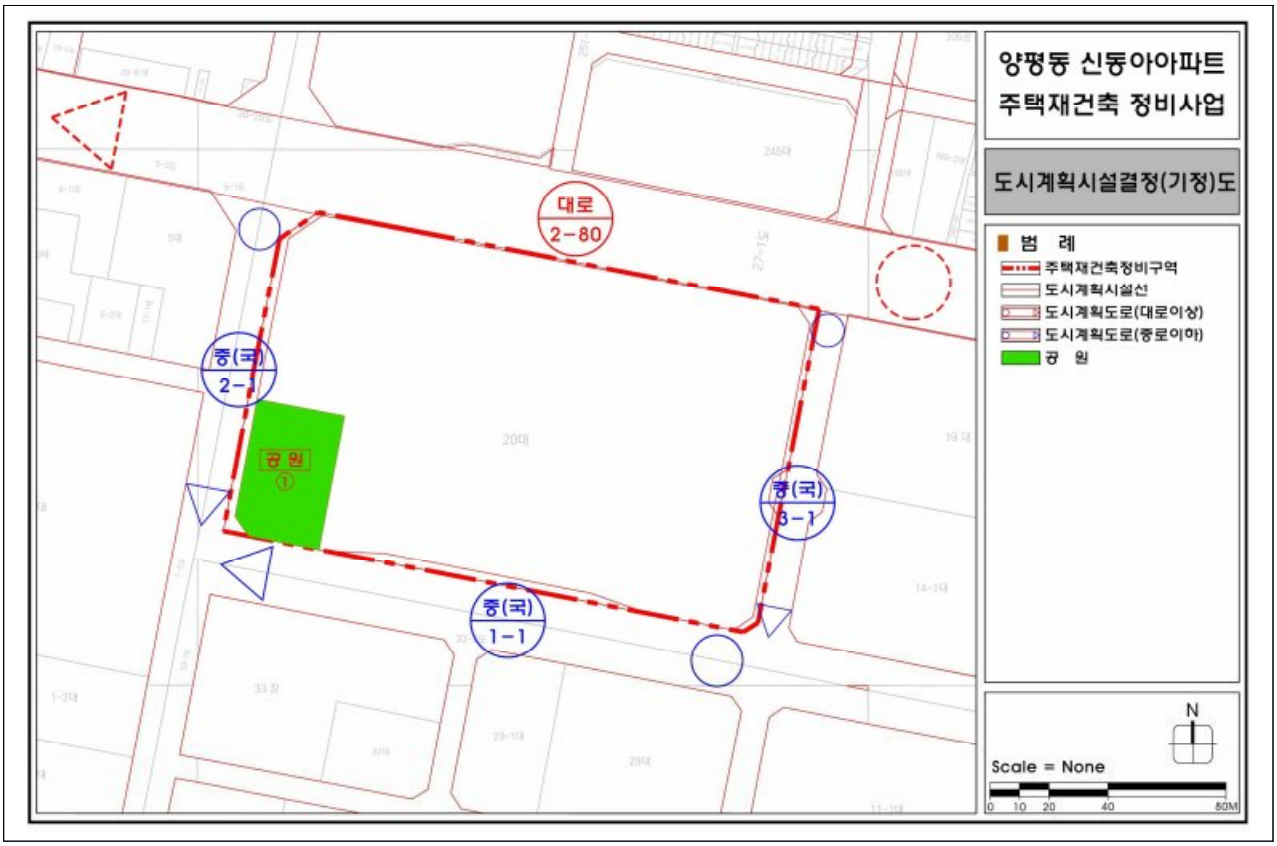
가) 공원 결정(변경)조서(안)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	소공원	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	감) 1,368.0	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

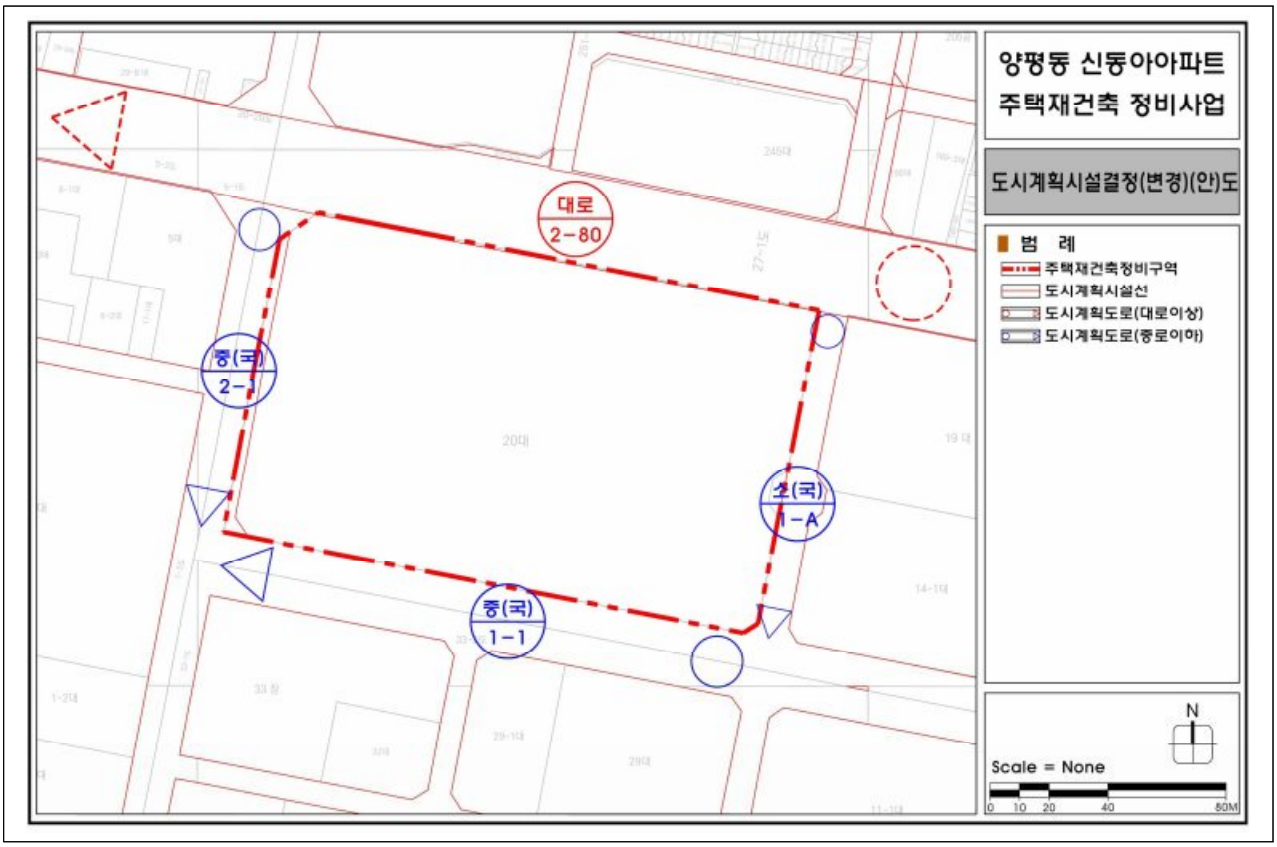
■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	면적(㎡)	변경사유
소공원①	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	지역여건에 맞는 지역필요시설로 대체조성함

< 도시계획시설결정(기정)도 >



< 도시계획시설결정(변경(안))도 >



사. 공동이용시설 설치계획(안)

■ 기정

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
공동이용시설	경로당	양평동1가 20번지 일대	260.00	225.00㎡ 이상
	어린이놀이터		300.00	-
	주민공동시설		1,013.40	-
	주민운동시설		300.00	-
	보육시설1)		350.00	330.00㎡ 이상
	문고1)		195.00	158.00㎡ 이상
	소계2)		2,418.40	(2.5㎡×563세대)×1.25= 1,759.38㎡
경비실			60.00	-
관리사무소3)			197.00	-
근린생활시설			3,070.00	-

주1) 서울시 주택조례[별표1] - 필수 주민공동시설 세부 면적기준
: 500~1,000세대 미만인 경우 경로당은 225㎡ 이상, 어린이집은 330㎡이상, 작은도서관은 158㎡이상

주2) 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설)제1항1호: 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만: 세대당2.5㎡를더한 면적×1.25

주3) 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조(관리사무소)제1항: 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 10㎡에 50세대를 넘는 세대마다 500㎠를 더한 면적 이상의 관리사무소를 설치하여야 한다.

■ 변경(안)

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	2,381.25㎡이상	2,556.00㎡	-
주민 공동 시설	소계	[서울시 주택조례 제8조의4] 762세대(총세대수) x 2.5㎡ x 1.25 이상 설치	2,381.25㎡ 이상	2,556.00㎡	-
	경로당	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	350.00㎡	-
	어린이집	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	380.00㎡	-
	작은도서관	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	158.00㎡ 이상	260.00㎡	-
	다함께돌봄센터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	66.00㎡이상	246.00㎡	-
	주민공동시설	-	-	110.00㎡	-
	주민운동시설	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	-	220.00㎡	-
	어린이놀이터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 150세대 이상의 경우 설치 [주민공동시설 설치 총량제 가이드라인] -300 ~ 1,000세대 미만 -200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	977㎡ 이상	990.00㎡	-
관리사무소		[주택건설기준등에 관한 규정 제28조] 10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능	46.35㎡	200.00㎡	-
경비실		-	-	60.00㎡	-
용역원휴게실		-	-	50.00㎡	-

※ 주민 공동시설 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하였으며, 향후 사업승인시 확정

3. 환경영향조사 및 예측, 저감방안

가. 비오톱 및 동·식물

1) 현황

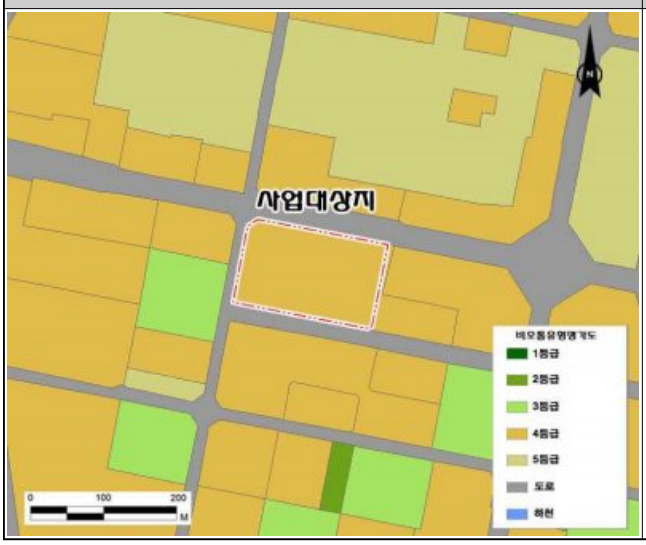
- 본 사업대상지는 비오톱 유형도상 주거지비오톱에 위치하며, 비오톱유형 평가도는 4등급, 개별비오톱은 평가제외 등급으로 조사됨
- 본 사업대상지는 식생이 군집하는 지역이 없는 도시지역(시가화지역 및 나지)으로 특별히 보호가치가 있는 식물상은 없는 것으로 판단되며, 인간의 간섭이 심하된 지역으로 동물상이 서식하기에는 부적합한 공간으로 기존 문헌조사 자료를 이용하여 보호구역과 관련한 조사내용을 검토하여 제시함

가) 비오톱

① 비오톱 유형평가

- 비오톱 유형을 평가하기 위해 비오톱 유형평가와 개별비오톱을 검토하였음
- 비오톱 유형평가는 자연형, 근자연형, 비자연형, 기타 4개의 범주로 나눔
- 비오톱 유형 평가기준은 서식지기능, 지형특성, 비오톱유형 가치, 비오톱 유형면적, 비오톱 유형희귀도로 하여 5개 비오톱 유형 평가를 도출하였음
- 개별비오톱 평가는 비오톱유형을 크게 자연형, 근자연형, 비자연형, 기타의 4가지 범주로 나누고, 이 가운데 자연형과 근자연형의 비오톱(29개)만을 대상으로 비오톱의 가치를 3등급으로 구분한 것임
- 사업대상지 내 비오톱유형 평가도는 4등급, 개별비오톱은 평가제외 등급으로 조사됨

< 비오톱 유형 평가 및 개별 비오톱 평가도 >

비오톱 유형 평가도	개별 비오톱 평가도
	

< 비오톱 평가기준 >

등급	비오톱 유형평가도	개별 비오톱
1등급	·대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱유형	·특별히 보호가치가 있는 비오톱
2등급	·도시생물종다양성 및 서식지 다양성을 위해 관리가 필요한 비오톱유형	·보호할 가치가 있는 비오톱
3등급	·인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하는 비오톱유형	·현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱
4등급	·인위적인 이용강도가 큰 비오톱유형	-
5등급	·인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱유형	-

② 비오톱 유형

- 비오톱 유형의 가치는 생물서식의 잠재성과 식물의 층위구조를 기반으로 평가하고 생물서식의 잠재성은 토양포장도와 이용강도로 평가됨
- 사업대상지는 주거지 비오톱에 위치하는 것으로 조사됨

< 비오톱 유형도 >



나) 동·식물상(자연환경자산 포함)

- 본 사업대상지는 식생이 군집하는 지역이 없는 도시지역(주거지)으로 특별히 보호가치가 있는 식물상은 없는 것으로 판단되며, 인간의 간섭이 심화된 지역으로 동물상이 서식하기에는 부적합한 공간으로 기존 문헌조사 자료를 이용하여 보호구역과 관련한 조사내용을 검토하여 제시함

① 야생생물 보호구역

- 「야생생물보호 및 관리에 관한 법률」에 의하여 지정된 야생생물보호구역은 10개소가 지정되어 있는 것으로 조사되었으며, 사업대상지와 약 5.3~25.3km 이격되어 있어 사업시행으로 인한 영향은 없을 것으로 판단됨

< 야생생물 보호구역 >

지정연도	소재지	지정면적(㎢)	이격거리(km)
2001	서울 관악산(관악구 신림동 54, 55, 56-1, 56-2, 57-13, 57-14, 58-4, 58-5)	5.00	남동측 약 9.0km
2013	서울 난지한강공원(마포구 상암동 496-121외 60)	0.06	북서측 약 5.3km
2007	서울 북한산(성북구 성북동 산25-1)	0.46	북동측 약 11.1km
2002	서울 서초 원지동 청계산 (서초구 원지동 산4-17외 218필지)	3.38	남동측 약 16.7km
2008	서울 수락산(노원구 상계동 산153-1)	0.03	북동측 약 25.3km
2008	서울 용마산 (중랑구 면목동 산1-1, 1-3, 망우동 산57-1)	0.04	북동측 약 20.3km
2002	서울 우면산제1 (서초구 우면동 산34-1 일부 외 92필지)	1.10	남동측 약 12.7km
2007	서울 우면산제2(서초구 우면동 산34-1 외1)	0.02	남동측 약 12.6km
2016	서울 중랑천 상류 (노원구 상계동 853-3 일원 녹천교·상계교 좌안둔치)	0.02	북동측 약 20.3km
2010	서울 진관사(은평구 진관동 산35-1<북한산 진관사 계곡 및 은평뉴타운 내 습지 일대>)	0.08	북측 약 13.7km

자료 : 야생생물보호구역 지정 현황, 2022, 환경부

② 생태·경관 보전지역

- 생태·경관보전지역은 「자연환경보전법」 제12조에 의거하여 전국 32개 지역, 285.934㎢가 지정되어 있는 것으로 조사됨
- 사업대상지가 위치한 서울특별시에는 17개소가 지정되어 있으며, 사업대상지와 약 3.8~25.9km 이격되어 있어 사업시행으로 인한 영향은 없을 것으로 판단됨

< 생태·경관 보전지역 >

지역명	소재지	지정면적 (㎢)	특징	이격거리 (km)
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	북동측 약 3.8km
둔촌동	서울 강동구 둔촌동 211 (13.07.04 확대)	0.030	도시지역의 자연습지	동측 약 25.9km
방이동	서울 송파구 방이동 439-2일대 (05.11.24 확대)	0.059	도시지역의 습지	동측 약 22.1km
탄천	서울 송파구 가락동 및 강남구 수서동	1.151	도심속의 철새도래지	동측 약 16.4km
진관내동	서울 은평구 진관동 282-1일대	0.017	도시지역의 자연습지	북측 약 15.5km
암사동	서울 강동구 암사동 624-1, 659-1 일대	0.270	도시지역의 하천습지	동측 약 20.7km
고덕동	서울 강동구 고덕동 396일대, 서울 강동구 강일동 661일대 (고덕수변 생태복원지~하남시계) (07.12.27 확대)	0.320	다양한 자생종 번성, 제비, 물총새 등 보호종을 비롯한 다양한 조류서식	북동측 약 23.7km
청계산원터골	서울 서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙역활엽수군집 분포	남동측 약 17.1km
헌인릉	서울 서초구 내곡동 산13-1일대	0.057	다양한 자생종 번성	남동측 약 18.1km
남산	서울 중구 예장동 산5-6일대, 서울 용산구 이태원동 산1-5일대 (07.12.27 확대)	0.705	신갈나무군집 발달, 남산 소나무림 지역	북동측 약 9.8km
불암산삼육대	서울 노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	서어나무군집 발달	북동측 약 23.1km
창덕궁후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	북동측 약 11.0km
봉산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	팥배나무림 군락지	북서측 약 7.5km
인왕산	서울 서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	북동측 약 8.8km
성내천하류	서울 송파구 방이동 88-6일대	0.070	도심속 자연하천	동측 약 20.2km
관악산	서울 관악구 신림동 산56-2일대	0.748	회양목군락 자생지	남동측 약 10.5km
백사실계곡	서울 종로구 부암동 산115-1일대	0.133	생물다양성 풍부	북동측 약 11.0km
합 계	-	4.961	-	

자료 : 생태·경관보전지역 지정 현황(23.12월 기준), 2024, 환경부

③ 멸종위기 야생생물 및 보호야생생물

- 사업대상지가 위치하는 (제5차) 전국자연환경조사 “서울 도엽”의 7격자내 보호종 조사결과, 보호종은 확인되지 않았음

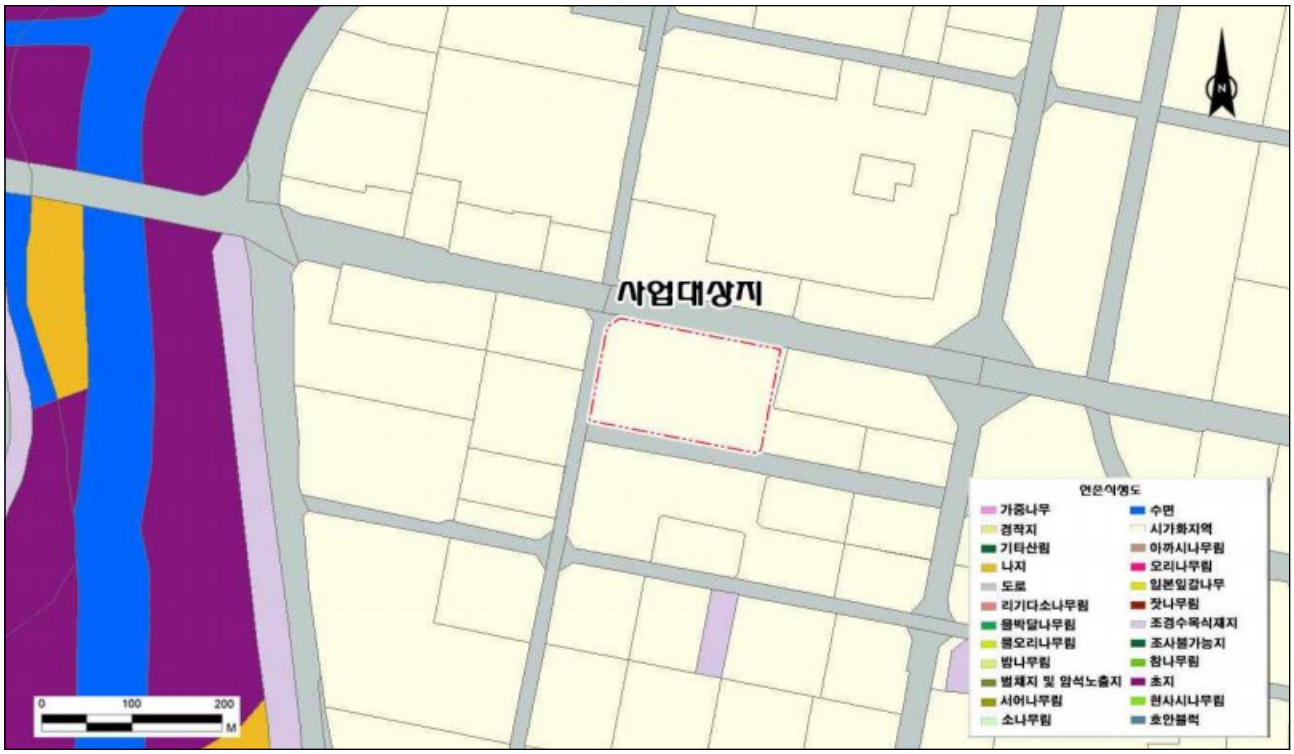
④ 보호수

- 사업대상지 및 주변지역의 보호수 조사 결과 영등포구에는 총 1주의 보호수(당산동 6가 10-7, 은행나무)가 위치하나, 사업대상지 북동측 약 2.0km에 위치 하는 것으로 조사됨.

⑤ 현존식생 및 생태·자연도

- 사업대상지 내 현존식생도 및 생태·자연도를 분석한 결과 현존식생은 시가화지역이며, 생태·자연도는 3등급 권역으로 조사됨

< 현존식생도 >



< 생태·자연도 >



2) 영향예측 및 저감방안

가) 비오톱

- 사업대상지는 주거지비오톱, 비오톱유형 평가도는 4등급, 개별비오톱은 평가제외 등급으로 조사되었으며, 도심지에 위치하고 있어 사업시행후 비오톱 유형도, 비오톱 유형평가도 및 개별 비오톱평가도의 변화는 없을 것으로 예상됨
- 대상지내 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등으로 도시생태기능을 복원 및 강화 할 계획임

나) 동·식물상(자연환경자산 포함)

- 사업대상지 주변의 보호구역 지정현황을 조사한 결과 사업대상지와의 이격거리가 충분히 확보되어 있어 사업시행시 동·식물에 미치는 영향은 없을 것으로 예상됨
- 사업대상지 내 조경수 중 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용 할 계획임
- 사업시행시 녹지계획에 따라 최대한 넓은 면적의 조경녹지 지역이 확보될 것으로 예상됨
- 사업대상지내 동물서식을 유도하는 구체적인 식물서식공간 조성 검토 및 휴식공간과 활동영역을 제공토록 충분한 녹지계획 수립할 계획임
- 또한, 운영시 조경녹지 내 다양한 수종을 식재하며, 가능한 식이식물을 식재하여 사업대상지 내 서식환경이 개선 및 향상되도록 하여 다양한 종이 유입될 수 있도록 계획함

(이 하 여 백)

나. 녹지네트워크

1) 현황

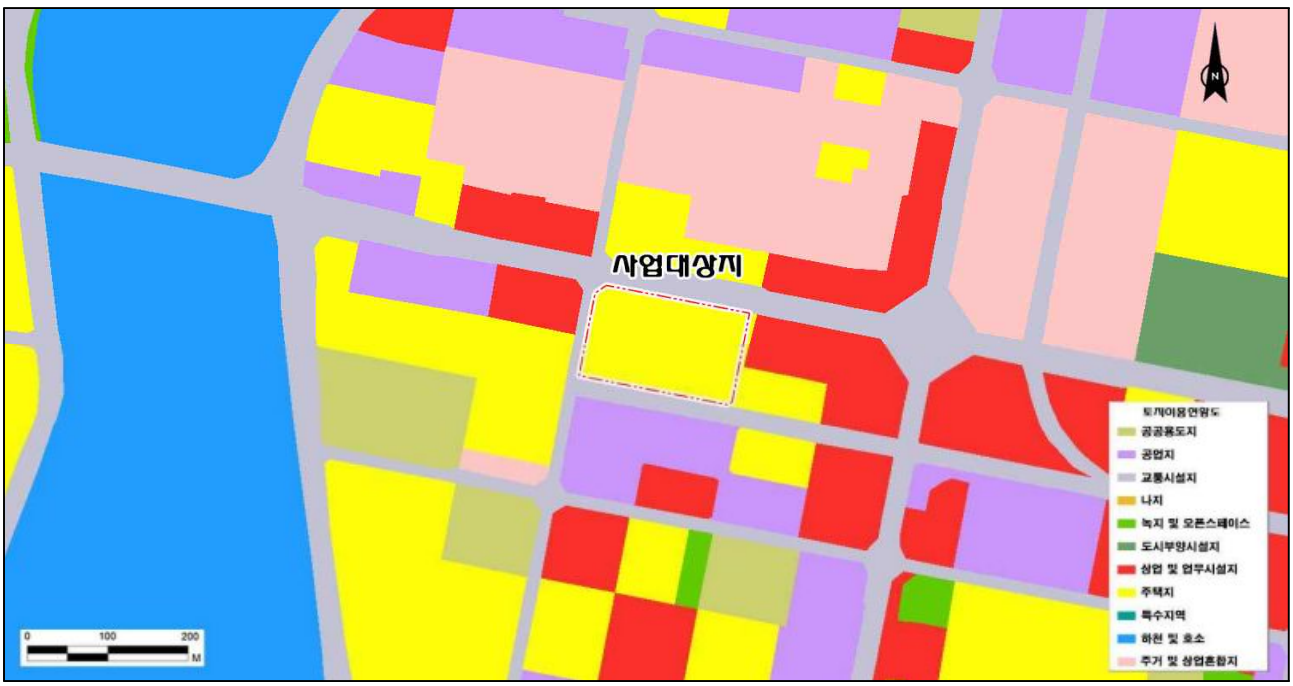
가) 주변 현황

- 사업대상지는 도시지역으로서 시가화 지역이며, 대상지 내 조경 녹지가 분포하며, 구역외 도로변에 가로수가 식재되어 있음
- 주변으로는 주거지역 및 상업지역이 밀집되어 있는 지역으로 각종 도로와 지하철(5호선 양평역) 등이 위치함
- 대상지 및 주변지역은 기 개발된 도심지역으로 대부분 주거 및 상업시설이 혼재되어 위치해 있으며, 대상지 주변으로 일부 조경녹지를 제외하면 인위적인 녹지연결 등은 어려우나, 남측으로 문래소공원(1,954.7㎡), 북측으로 양남어린이공원(1,467.4㎡) 등이 위치하고 있는 것으로 조사됨

나) 토지이용현황

- 사업대상지의 토지이용현황은 주택지에 위치하고 있음
- 주변 지역의 토지이용은 상업 및 업무시설지, 공업지, 교통시설지, 주거 및 상업혼합지, 주택지 등이 분포하고 있는 것으로 조사됨

< 사업대상지 및 주변지역 토지이용현황도 >

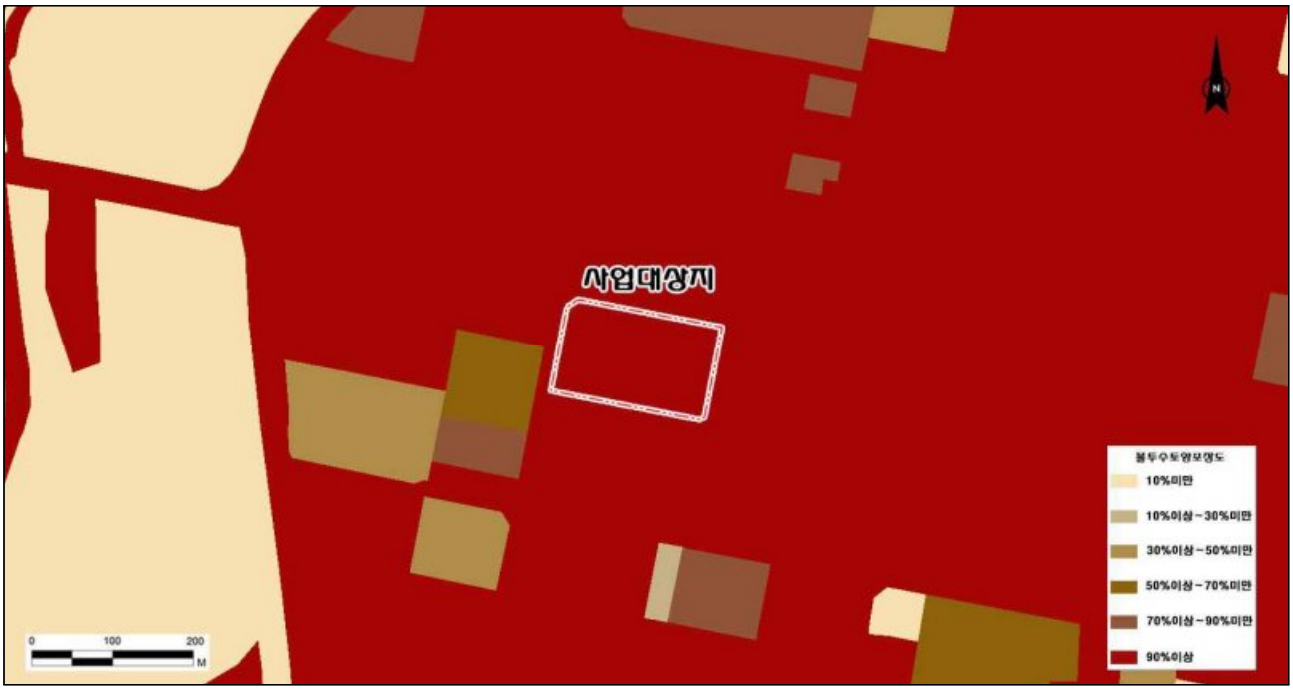


(이 하 여 백)

다) 토양포장

• 토양포장도를 조사한 결과 다음 그림과 같이 90% 이상 불투수포장 지역으로 조사됨

< 불투수토양 포장현황도 >



라) 녹지평가지표

• 녹지평가 결과 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅰ, 내부연결성 Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가됨

< 녹지평가지표 >

항목세분		가치기준	평가기준	검토결과	비고
녹지면적		Ⅰ	50%이상		
		Ⅱ	44%이상~50%미만		
		Ⅲ	44%미만	○	14.2%(자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화)
녹지모양		Ⅰ	1.67미만	○	평균 1.63
		Ⅱ	1.67이상 1.72미만		
		Ⅲ	1.72이상		
녹지의 연결성	내부	Ⅰ	2개 이상	○	
		Ⅱ	1개		
		Ⅲ	없음		
	외부	Ⅰ	2개 이상		
		Ⅱ	1개		
		Ⅲ	없음	○	
녹지평가지표 결정		녹지평가 지표			

2) 영향예측

가) 녹지공간 조성

- 계획시행 전 사업대상지 일대는 녹지 공간의 역할을 수행할 수 있는 공간이 전무하나, 대상지내 자연지반녹지 및 인공지반 녹지, 옥상녹화, 투수포장 등의 녹지공간을 최대화 할 계획임
- 또한, 토지이용계획상 녹지(자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화, 투수포장 등)는 주변 녹지체계를 고려하여 계획함

나) 토양포장율 변화

- 사업대상지는 시가지로 토양오염을 유발할 만한 시설물은 없으며, 사업시행 후에는 녹지면적을 제외한 대부분 지역이 포장될 것으로 토양포장율의 변화가 예상됨

다) 생태 면적률 산정

- 사업대상지내 생태면적률은 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등을 통해 생태면적률은 서울특별시 권고 기준인 30%이상(35.16%)이 되도록 할 계획임

< 생태 면적 구적도 >



3) 저감방안

- 계획시행 전 사업대상지 일대는 녹지 공간의 역할을 수행할 수 있는 공간이 전무하나, 대상지내 자연지반녹지, 인공지반녹지 및 옥상녹화 등의 녹지공간을 최대화 할 계획임
- 생태면적률 확대를 위해 녹지공간을 최대한 확보 할 계획이며, 토지이용계획상 녹지(자연지반, 인공지반 및 옥상녹화 등)는 주변 녹지체계를 고려하여 계획함

(이 하 여 백)

다. 토양

1) 현황

가) 조사 항목

- Cd, Cu, As, Hg, Pb, Cr^{+6}, Zn, Ni, pH
- 토양오염 유발시설물 현황

나) 조사범위

- 공간적 범위 : 서울특별시 영등포구(사업대상지로부터 약 2.0~4.0㎞ 지점)
- 시간적 범위 : 2023년

< 토양 조사지점 >

조사지점번호	지점명	조사지점위치(지번)	지목	면적(㎡)	이격거리(㎞)
SA-②-196	당산영등포	서울특별시 영등포구 양평동4가 323	학교용지	15,817.5	2.0
SK-②-125	영등포여의도	서울특별시 영등포구 여의도동 42	대지(1지역 외)	34,879	4.0

다) 조사방법

- 토양 자동측정망 조사
  - 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

라) 조사결과

① 토양 측정결과

- 토양 측정망 분석결과 Cd 0.2~0.27㎎/㎏, Cu 11.8~35.6㎎/㎏, As 2.91~5.07㎎/㎏, Hg 0.02~0.05 ㎎/㎏, Pb 19.2~36.5㎎/㎏, Cr^{+6} 0.0㎎/㎏, Zn 82.4~113.0㎎/㎏, Ni 8.6~24.2㎎/㎏, F 344㎎/㎏, pH 6.2~8.8로 조사되어, 토양오염우려기준 및 대책기준을 만족하는 것으로 조사됨

< 토양 측정결과 >

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{+6}	Zn	Ni	F	pH
SA-②-196	0.2	11.8	2.91	0.02	19.2	0	82.4	8.6	-	8.8
SK-②-125	0.27	35.6	5.07	0.05	36.5	0	113	24.2	344	6.2

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

< 토양오염 우려기준 및 대책기준 >

(단위 : ㎎/㎏)

물 질	토양오염 우려기준			토양오염 대책기준		
	1지역	2지역	3지역	1지역	2지역	3지역
카드뮴	4	10	60	12	30	180
구리	150	500	2,000	450	1,500	6,000
비소	25	50	200	75	150	600
수은	4	10	20	12	30	60
납	200	400	700	600	1,200	2,100
6가크롬	5	15	40	15	45	120
아연	300	600	2,000	900	1,800	5,000
니켈	100	200	500	300	600	1,500
불소	400	400	800	800	800	2,000
유기인화합물	10	10	30	-	-	-
폴리클로리네이티드비페닐	1	4	12	3	12	36
시안	2	2	120	5	5	300
페놀	4	4	20	10	10	50
벤젠	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

<비고>

1. 1지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전 · 답 · 과수원 · 목장용지 · 광천지 · 대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다) · 학교용지 · 구거(溝渠) · 양어장 · 공원 · 사적지 · 묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야 · 염전 · 대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다) · 창고용지 · 하천 · 유지 · 수도용지 · 체육용지 · 유원지 · 종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지 · 주차장 · 주유소용지 · 도로 · 철도용지 · 제방 · 잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방 · 군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방 · 군사시설 부지
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역 주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

② 토양오염 유발시설물 현황

- 특정토양오염 관리대상시설이라 함은「토양환경보전법 제2조 및 동법 시행규칙 별표 2」에 의거하여 토양을 현저히 오염시킬 우려가 있는 토양오염관리대상시설(토양오염물질을 생산·운반·저장·위급·가공 또는 처리함으로써 토양을 오염시킬 우려가 있는 시설, 장치, 건물, 구조물 및 장소 등을 의미함)을 지칭함
- 사업대상지에는 다음에 제시한 토양환경보전법상 토양오염물질을 보관·취급하는 토양오염원은 없는 것으로 나타남

< 토양오염 유발시설물 현황 >

구분	존재여부(○, ×)	비고
특정토양 오염관리대상시설	×	
불법폐기물매립 및 투기지역	×	
휴폐금속광산	×	

< 특정토양오염유발시설 >

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

주) 1. 제1호의 규정에 의한 석유류의 제조 및 저장시설의 용량산출은 다음 각호의 규정에 의한다.
2. 동일한 부지안의 특정토양오염관리대상시설에 대하여는 각 시설의 용량을 합산한다.
3. 부지가 연접되고 특정토양오염관리대상시설의 설치자가 동일한 특정토양오염관리대상시설에 대하여는 각 시설의 용량을 합산한다.

자료 : 토양환경보전법 시행규칙[별표2]

③ 지장물 현황

- 사업대상지는 시가지로 토양오염에 영향을 미칠 지장물은 없는 것으로 조사됨

2) 영향예측

가) 공사장비의 유류 및 폐유의 영향

- 투입장비에 의한 폐유 발생생량은「건설표준품셈, 2026」에 제시된 폐유발생원단위를 적용하여 산정하였으며, 산정결과 폐유발생량은 8.2L/일로 예측됨

< 투입장비에 의한 폐유발생량 산정 >

장비명	규격	주연료사용량	잡품비	투입대수	폐유발생량
덤프트럭	15ton	15.9L/h	38%	1대	4.8L/일
굴삭기	1.0㎥	19.5L/h	22%	1대	3.4L/일
합계	-	-	-	2대	8.2L/일

※ 주) 폐유발생량(L/일) = 연료사용량 × 투입대수 × 장비별실투입시간(8hr/일) × 잡품비 × 10%
※ 자료 : 건설공사표준품셈, 2026, 건설연구원

3) 저감방안

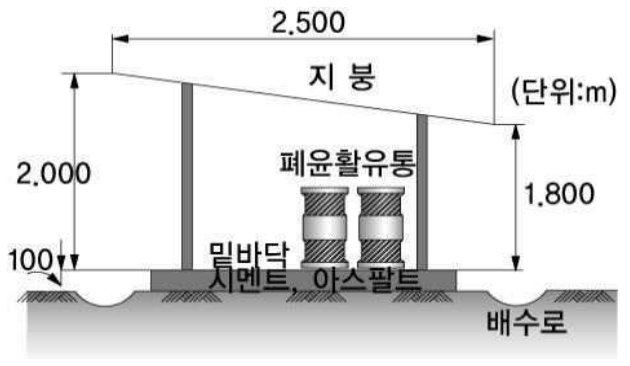
가) 투입장비에 의한 폐유 처리대책

- 공사시 투입장비 가동으로 인해 발생되는 폐유로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 투입장비의 폐유·폐윤활유 교체는 인근 정비업소 등에서 교체토록 유도할 것이며, 불가피하게 공사지역내에서 교체할 경우는 일정장소에 적정규격의 용기 및 폐유보관소를 설치하여 「폐기물관리법 시행규칙 [별표4]」의 사항에 의거 보관 후 전량 위탁 처리토록 할 계획임

< 폐유저장소 설치기준 >

- 폐유저장소 설치기준
  - 타 폐기물과 분리보관하기 위하여 일정규격용기인 드럼통(200L)을 이용하여 수집·보관하되 보관저장소는 가건물(상옥) 수준이상의 규모로 설치하여 햇빛과 먼지, 강우 등으로 부터 2차오염이 유발되지 않도록 함
  - 보관용기는 폐유수집 전용 철재 드럼통(200L)을 이용하여 발생폐유를 수시수집
  - 폐유 수집드럼통 저장소는 상옥이상의 시설로 시공하여 자체하중과 최대량 보관시 적재하중에 견딜 수 있도록 시멘트, 아스팔트 등 물이 스며들지 아니하는 재료로 포장함
  - 외부로 부터 지표수가 유입되지 않도록 주변에 배수로를 설치
  - 보관장소에는 폐유종류, 양 및 보관기간, 관리책임자 등을 기재한 표지판 설치

< 폐유 저장보관시설 개요도(예시) >





나) 오염토양 처리대책

- 공사 시 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하고, 「토양환경보전법」에 따른 오염토양을 적법하게 처리할 계획임

라. 지형·지질

1) 현황

가) 지역개황

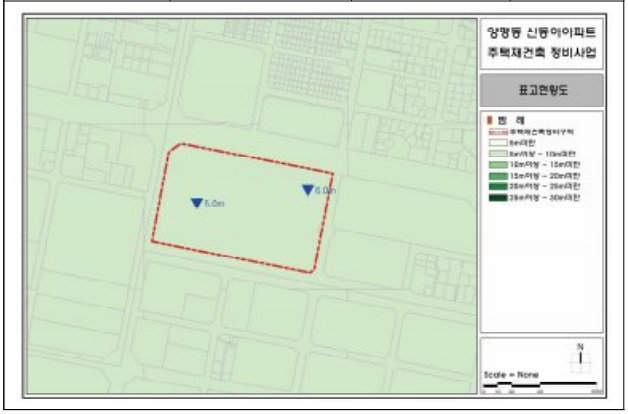
- 대상지는 전체 준공업지역으로 결정되어 있으며, 용도지구는 결정된 바 없음
- 대상지 주변으로 간선도로인 영등포로(30m), 이면도로인 선유서로(18m), 영등포로12길(12m), 문래북로(20~23m)에 인접
- 반경 500m내 양평역(5호선)입지
- 대상지 반경 500m내로 복지시설 다수 입지

나) 표고 및 경사 분석

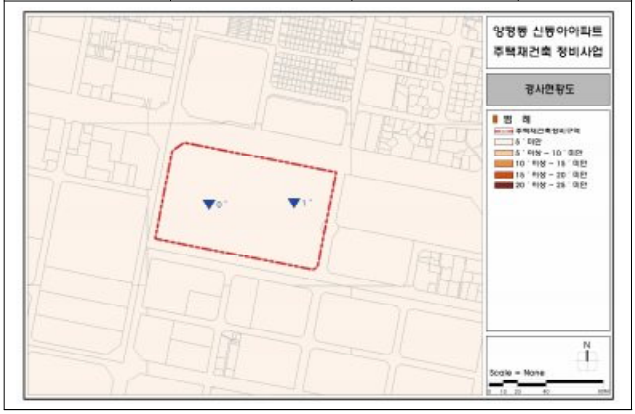
- 사업대상지 내 표고는 5~10m 20,619.0㎡(100%), 경사는 5도 미만 20,619.0㎡(100%)인 것으로 조사됨

< 표고 및 경사 분석 >

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	20,619.0	100.0	
5m 미만	-	-	
5~10m	20,619.0	100.0	
10~15m	-	-	



구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	20,619.0	100.0	
5도 미만	20,619.0	100.0	
5~10도	-	-	
10~15도	-	-	



다) 지질현황

- 대상지가 위치한 영등포구 양평동2가 일원의 지질구조를 파악하기 위해 「한국지질자원연구원, 서울 도폭, 1/50,000」를 인용하여 조사하였음
- 사업대상지는 선캄브리아시대 호상흑운모편마암(PCEbngn) 층에 위치함

(이 하 여 백)

< 주변 지질 현황 >



라) 보전가치가 있는 지형·지질현황

- 사업대상지와 주변지역으로 보전가치가 있는 지형·지질의 분포를 조사하기 위해 『보존가치가 있는 지형·지질 조사의 대상 설정에 관한 연구』(2003, KEI), 『한국의 지질노두 150선』(2004, 한국지질자원연구소), 『지질·광물문화재자원 조사보고서』(2001.10, 문화재청), 『한국의 지질유산 정보구축 및 관리방안』(2008, KEI) 등의 문헌자료 조사를 실시하였음
- 사업대상지가 위치한 서울특별시 영등포구에는 보전가치가 있는 지형·지질은 분포하지 않는 것으로 조사됨

2) 영향예측

- 사업대상지는 시가지로 이루어져 있으며, 별도의 임상은 존재하지 않는 것으로 조사되었음
- 공사시, 시설물 설치를 위해 부지정지가 필요할 것이며, 부지정지시 토공작업에 의한 지형변화가 불가피 할 것으로 판단됨
- 사업대상지는 시가지로 토양오염을 유발할만한 시설물은 없으며, 사업시행 후에는 녹지면적을 제외한 대부분

지역이 포장될 것으로 토양포장율의 변화가 예상됨

- 향후 「지하안전관리에 관한 특별법」 제14조 제1항에 따라 굴착깊이가 20미터 이상인 굴착공사가 수반될 경우에는 '지하안전영향평가'를 작성하고 유출지하수를 관리하여 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화할 계획임
- 공사시 절·성토에 의한 부지정지로 사업대상지 경계부에 일부 사면발생 영향이 예상됨
- 따라서, 강우로 인해 사면의 유실, 붕괴와 같은 영향이 발생할 우려가 있으므로 적절한 사면구배결정 및 사면녹화, 사면안정구조물 설치 등의 저감방안 수립이 요구됨
- 지하 구조물이 조성될 계획으로 우기 및 집중 강우 시 부지정지 공사구간으로부터 토사유출에 따른 영향이 예상되므로 저감방안의 수립이 요구됨

3) 저감방안

- 사업대상지 내 시설물을 현 지형을 고려하여 배치해 지형변화를 최소화할 것이며, 단지부의 평탄화에 따른 성토로 과다한 토지편입과 지형변화가 예상되는 구간에 대해서는 별도의 대책을 수립할 것임
- 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 실시하고, 배수유역을 고려하여 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사의 유실을 최소화 할 계획임
- 절토 공사시 인근 수계로 토사유출을 최소화하기 위하여 구간별 가배수로 및 침사지 등을 설치토록 할 것임
- 사업대상지에서 발생한 토공은 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com) 등을 활용하여 주변에 토사를 필요로하는 개발현장에 공급토록 할 것임
- 지하공간을 최소화하고 기 운영중인 지하공간에 영향을 미치지 않는 건축, 공사계획을 수립할 계획임(「지하안전관리에 관한 특별법」에 의한 지하안전영향평가 대상사업에 해당할 경우 향후 실시계획 등의 인허가시 시행할 계획임)
- 토양 및 지형의 변화를 최소화하고, 초기우수의 지하침투가 가능하도록 조경지역에는 자연토양을 유지하며, 인도, 보행로 등의 포장재료는 투수가 가능한 인조화강석투수블럭(인공, 자연) 등 투수성 자재를 사용할 계획임
- 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행함으로써 강우시 토사유출을 최소화 할 계획임
- 공사 시 중장비로부터 발생하는 폐유류 등에 의하여 토양오염을 유발할 수 있으므로 폐유 교환 등은 지정업소에서 실시하며, 불가피하게 현장에서 교환할 때는 대상지내 폐유저장시설을 설치하여 전량 수거 후 위탁처리 할 계획임
- 인도 및 보행로의 포장재료는 투수성 포장재 사용
- 시설물 설치시 발생되는 사면은 사면안정성을 검토한 후에 토질에 따라 적정한 안정구배를 적용하여 사면의 붕괴를 방지할 계획이며, 지형적여건상 충분한 사면구배를 적용하기가 어려운 구간은 사면보강공을 시행토록 할 계획임

(이 하 여 백)

마. 물순환

1) 현황

- 사업대상지 주변은 기 조성된 시가지이며, 사업대상지는 지목상 대지, 용도지역은 준공업지역으로 대부분 불투수 상태로 나타남
- 사업대상지의 우수는 도로변에 있는 기존 관로에 합류 후 안양천(국가하천), 최종 한강(국가하천)으로 유하하는 것으로 조사됨
- 사업대상지는 물환경 공간유형도상 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지에 해당됨

< 물환경 공간유형도 >



2) 영향예측

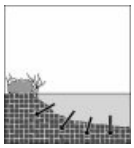
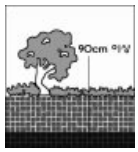
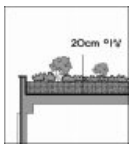
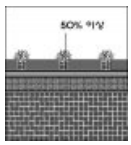
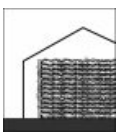
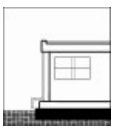
- 사업시행 후 자연지반(조경녹지 등)을 제외한 지역이 포장될 것이나 주변은 이미 조성된 중·저층 주택지역이기 때문에 토양포장으로 인한 물순환에 영향은 크지 않을 것으로 판단됨
- 토공작업 시 강우로 인한 토사의 유출로 주변지역 토양의 경미한 물리적 변화가 예상됨
- 사업대상지 내 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등으로 인하여 사업시행 후 생태면적율의 변화가 예상됨
- 사업시행 시 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등을 통해 생태면적률은 서울특별시 권고 기준인 30%이상(35.16%)이 되도록 할 계획임

가) 생태 면적률 산정

- “생태면적률”이란 전체 개발면적 중 생태적 기능 및 자연 순환기능이 있는 토양 면적이 차지하는 비율을 말하고, 자연의 순환기능 관점에서 가치를 달리하는 공간유형을 구분하며, 그 공간 유형별 면적에 해당가치(가중치)를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 산정할 수 있음

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

< 생태 면적률 계산을 위한 공간유형 구분 및 가중치 >

피 복 유 형			가중치	설 명	사 례
1		자연 지반 녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
2		수공간 (투수 기능)	1.0	자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	투수기능을 가지는 생태연못 등
			바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5		
3		인공 지반 녹지 ≥ 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		옥상 녹화 ≥ 40㎝	0.6	토심이 40㎝이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	혼합형 녹화옥상시스템 중량형 녹화옥상시스템
			토심이 40㎝미만인 경우 가중치 0.4(단, 최소토심 20㎝ 이상)		
5		투수 포장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 필수	잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
			포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2 불투수포장은 가중치 0.0		
6		벽면 녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 (단, 최소토심 20㎝ 이상)	벽면이나 옹벽녹화 공간
7		침투 시설 연계면	0.1	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간

< 생태 면적률 산정표 >

1. 공간유형별 환산면적표

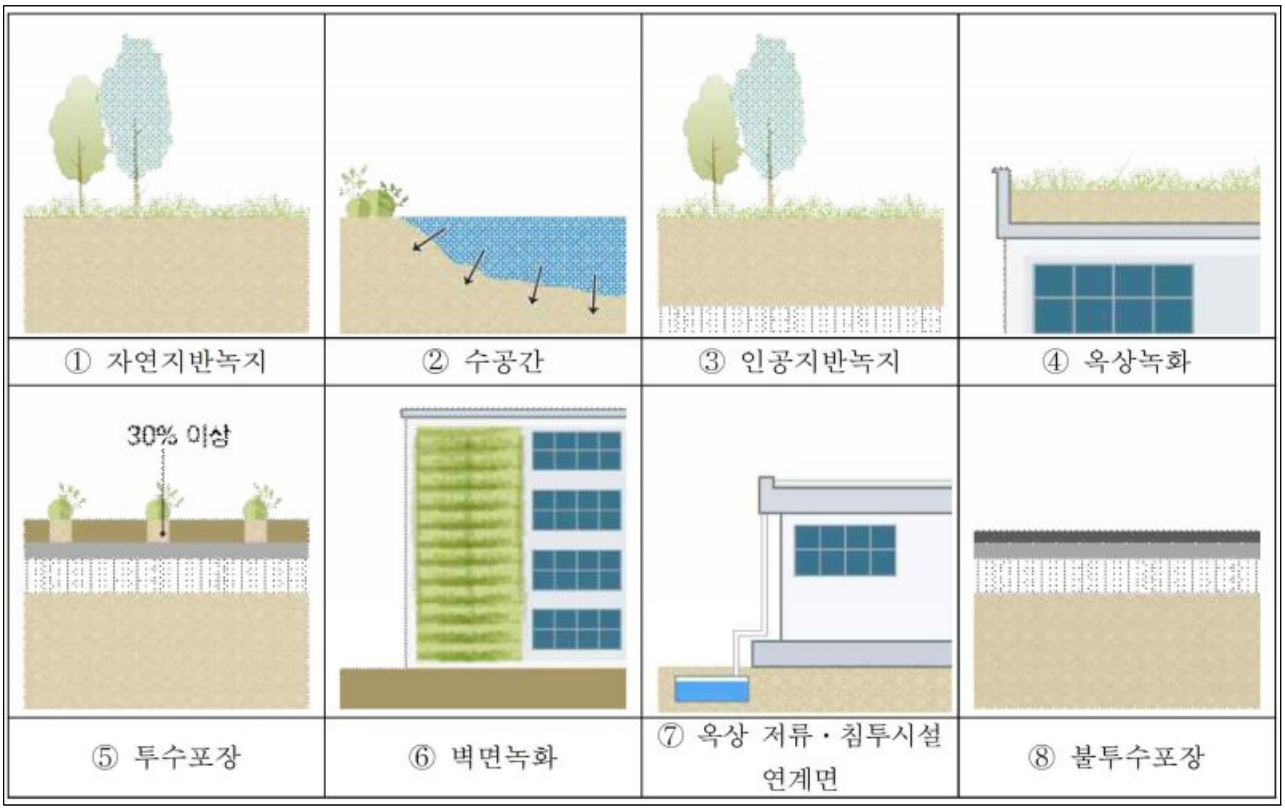
공 간 유 형			가중치	실면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	자연지반녹지	1.00	2,166.05	2,166.05	-
		식생체류지	1.20	-	-	-
2	수공간	투수가능	1.00	-	-	-
		차수	0.50	-	-	-
3	인공지반 녹지	토심 ≥ 90cm	0.70	4,257.23	2,980.06	-
		45cm≤ 토심 〈 90cm	0.60	-	-	-
4	옥상녹화	토심 ≥ 90cm	0.70	-	-	-
		45cm≤ 토심 〈 90cm	0.60	756.79	454.07	-
		20cm≤ 토심 〈 45cm	0.40	236.99	94.80	-
5	투수포장	식재 비율 ≥ 30%	0.40	-	-	자연지반
			0.28	-	-	인공지반(≥90)
			0.24	-	-	인공지반(〈90)
		식재 비율 〈 30%	0.20	-	-	자연지반
			0.14	-	-	인공지반(≥90)
			0.12	-	-	인공지반(〈90)
		미식재	0.20	2,265.98	453.20	자연지반
			0.14	3,823.52	535.29	인공지반(≥90)
			0.12	-	-	인공지반(〈90)
6	벽면 녹화		0.30	-	-	-
7	옥상저류/침수시설연계면		0.10	4,522.46	452.25	-
합 계			-	18,029.02	7,135.72	-

2. 생태면적률 : 7,135.72㎡/20,295㎡ × 100 = 35.16%

< 생태 면적 구적도 >



< 생태면적률 공간유형-피복유형 >



3) 저감방안

- 사업대상지 내 조경녹지를 최대한 확보하여 주변의 물순환에 대한 영향을 최소화할 계획임
- 사업대상지 내 녹지공간을 최대화로 조성하여 친환경 건축물을 건설하며, 투수면 계획, 자연지반녹지 및 인공지반녹지, 옥상녹화 등의 녹지체계을 구축하여 자연 물순환 기능을 유지할 계획임
- 현 지형을 최대한 고려한 계획을 수립하여 토사유출 최소화할 계획임
- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지조성을 통해 도심지내 생물다양성을 확보할 계획임
- 생태면적률 확대를 위해 녹지공간을 최대한 확보하고, 대상지내 보도 등은 투수성(보수성)포장재를 사용하도록 할 계획임

(이 하 여 백)

바. 수질

1) 현황

가) 상수원보호구역

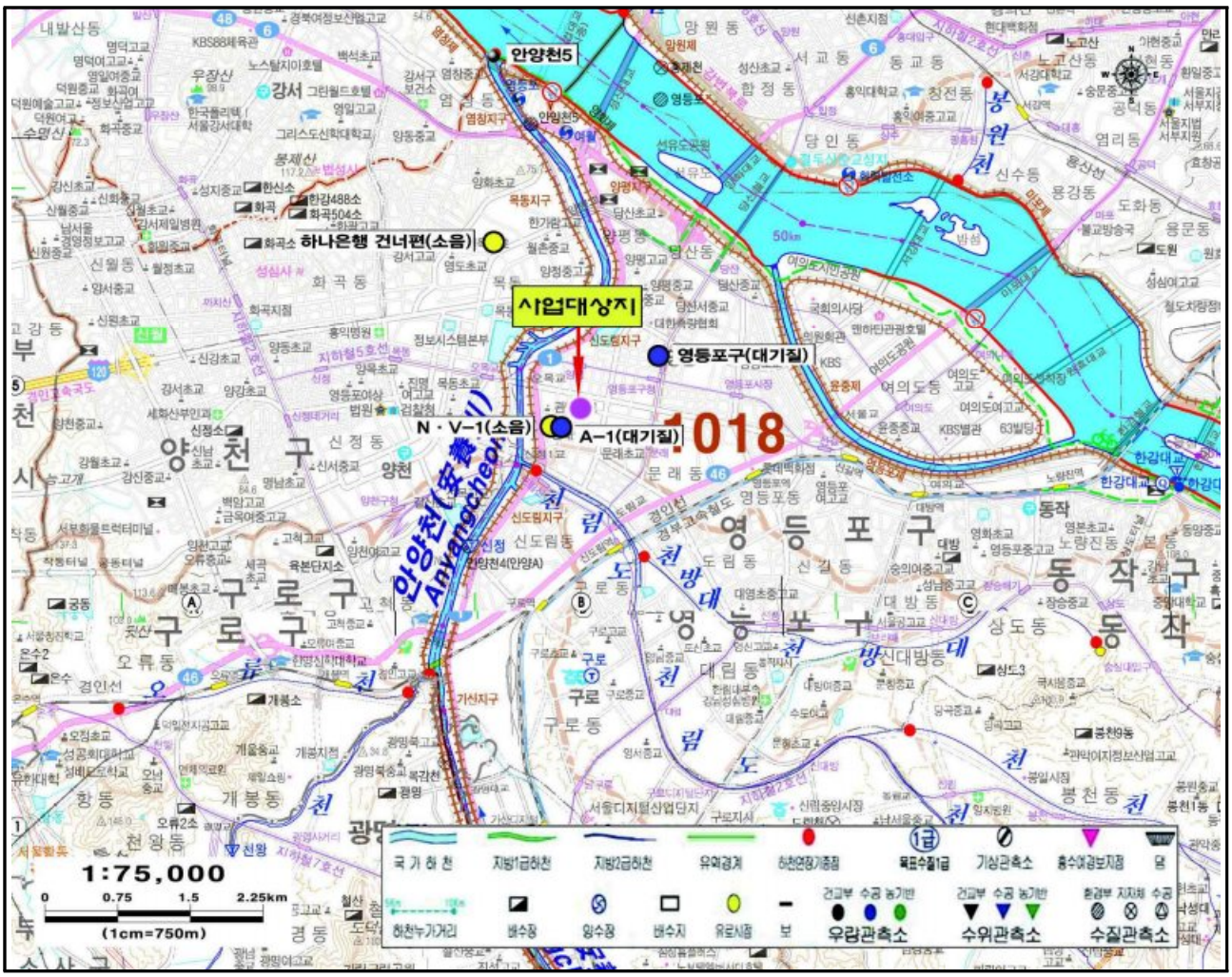
- 사업대상지 내 유수는 우수 관로를 통해 안양천, 최종 한강으로 합류되는 것으로 조사됨

< 사업대상지 인근 하천현황 >

하천명	수 계			하천의 구간		하천 등급	하천 연장 (㎞)
	본류	제1지류	제2지류	기 점	종 점		
한강	한강	-	-	충북 단양 가곡 가대리어곡천합류점	경기 김포 월곶 서해 접경	국가	494.44
안양천	한강	안양천	-	경기 안양 안양 경부본선철교	서울 영등포 양평 한강(국가) 합류점	국가	20.70

자료 : 한국하천일람, 2021, 국토해양부

< 수계도 및 자동측정망(지표수, 대기, 소음) 위치도 >



나) 상수원보호구역

- 사업대상지가 위치하는 서울특별시에는 잠실상수원보호구역 1개소가 지정·관리중이며, 사업대상지는 잠실상수원보호구역 하류에 위치하는 것으로 조사됨

< 상수원보호구역 현황 >

관리청	명 칭	면 적 (㎢)	지정거리 (m)	지정폭 (m)	취 수 장
서울특별시	잠 실	6.453	4,250~10,200	1,250~250	암사, 풍납, 구의, 인천풍납, 성남, 일산(수공)

자료 : 전국 상수원보호구역 현황, 2023, 환경부

다) 환경기초시설 현황

- 서울특별시의 공공하수처리시설은 아래와 같이 현재 4개소가 가동중에 있으며, 영등포구에서 발생하는 하수는 서남물재생센터에서 처리되며, 발생분뇨도 서남물재생센터 내 분뇨처리시설에서 전처리 후 하수처리장에서 병합처리 되는 것으로 조사됨

< 공공하수처리시설 현황 >

시설명	소 재 지	시설용량계 (㎥/일)	처리방법	방 류 수 역		
				수계	지류	중권역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000.0	중력침전법, 표준활성슬러지법, MLE, A_2O	한강	한강	한강서울
중랑물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000.0	표준활성슬러지법, MLE, SBAF	한강	중랑천	한강서울
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000.0	표준활성슬러지법, MLE, 4stage-BNR	한강	한강	한강서울
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000.0	표준활성슬러지법, MLE	한강	탄천	한강서울

자료 : 하수도통계, 2023, 환경부

• 서울특별시 관내 취수장 현황은 아래와 같이 4개소가 운영중에 있으며, 정수장은 6개소가 운영중에 있는 것으로 조사되었음

< 취수장 현황 >

취수장	시설용량 (톤/일)	소 재 지	수원형태	1일평균취수량 (톤/일)	관련정수장
강북	2,300,000	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	한강 표류수	918,792	강북, 구의, 뚝도
암사	1,710,000	서울특별시 강동구 암사동 산1	한강 표류수	959,515	암사
자양	1,450,000	서울특별시 광진구 자양동 701	한강 표류수	575,051	구의, 뚝도
풍납	700,000	서울특별시 송파구 풍납동 419	한강 표류수	415,378	영등포

자료 : 상수도통계, 2023, 환경부

< 정수장 현황 >

정수장	시설용량 (톤/일)	소 재 지	정수형식	1일평균생산량 (㎥/일)	급 수 지 역
강북	600,000	경기도 남양주시 고산로 171	급속여과 +활성탄여과	725,073	노원구 외 9
광암	1,600,000	경기도 하남시 서하남로 293	급속여과 +활성탄여과	222,571	송파구외 1
구의	500,000	서울특별시 광진구 광나루로 571	급속여과 +활성탄여과	318,529	광진구외 6
뚝도	700,000	서울특별시 성동구 왕십리로 27	급속여과 +활성탄여과	426,414	종로구외 6
암사	400,000	서울특별시 강동구 아리수로 131	급속여과 +활성탄여과	943,785	강동구외 9
영등포	1,000,000	서울특별시 영등포구 노들로 11	급속여과+막여과 +활성탄여과	410,844	양천구외 3

자료 : 상수도통계, 2023, 환경부

라) 수질현황

• 사업대상지 인근 하천의 수질현황을 파악하기 위하여 수질측정망 측정자료(2023년 11월~2024년 10월) 자료를 인용하였음

< 자동측정망 조사지점 >

측정소명	위 치	조 사 기 관
안양천5(1018A86)	서울특별시 양천구 목동	서울특별시 보건환경연구원

• 조사결과 BOD는 0.7~8.8mg/L, COD는 5.1~16.9mg/L, SS는 4.9~20.5mg/L로 BOD기준으로 Ia~V등급(매우좋음~나쁨)으로 조사됨

< 자동측정망 조사결과(안양천5) >

구 분		2023년		2024년										기 준			
		11월	12월	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	Ia	Ib	II	III
pH	(-)	8.1	8	7.4	7.3	8.3	8	7.4	7.8	7.5	7.8	7.8	7.7	6.5~8.5			
DO	(mg/L)	8.4	11.3	13.5	10.6	9.5	8.2	7.2	7.5	6.3	6.9	6.6	7.7	7.5	5.0	5.0	5.0
BOD	(mg/L)	1.3	1.2	7.4	8.8	4.4	3.7	2.7	1.9	2.9	2.2	2.4	0.7	1	2	3	5
COD	(mg/L)	6.0	6.6	12.5	16.9	7.9	5.1	7.4	7.2	5.5	6.7	5.1	7.7	2	4	5	7
SS	(mg/L)	6.6	4.9	7.8	12.4	16.7	13.0	18.9	18.3	8.0	7.5	20.5	15.5	25	25	25	25
T-N	(mg/L)	6.557	6.712	12.426	14.529	7.181	6.678	5.28	5.111	4.323	5.343	4.972	5.569	-	-	-	-
T-P	(mg/L)	0.076	0.031	0.138	0.191	0.056	0.078	0.121	0.105	0.125	0.103	0.118	0.105	0.02	0.04	0.1	0.2
TOC	(mg/L)	4.6	4.4	9	12	6.6	5.7	6	5.2	4.2	6.4	5.6	4.3	2	3	4	5
수온	(℃)	20.4	9.8	3.5	11.7	9.9	17.6	21.5	24.7	26.9	31.4	28.1	21.7	-	-	-	-
전기전도도	(㎛hos/cm)	604	586	1,262	1,177	614	620	569	613	400	529	607	586	-	-	-	-
클로로필-a	(mg/L)	2.9	21.5	7.5	18.7	12.6	8.8	7.5	15.5	9.6	24.7	22.5	5.8	-	-	-	-

< 사람의 건강보호기준 >

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

< 수질 및 수생태계(생활 환경기준) >

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

자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1] <개정 2019.07.02>

마) 상·하수도 현황

• 영등포구의 상수도 현황을 살펴보면 총인구가 398,085인이고, 급수인구는 398,085인으로 급수보급률은 100%인 것으로 조사됨

< 상수도 현황 >

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1인1일 급수량(ℓ)
영등포구	398,085	398,085	100.0	129,742	325

자료 : 제38회 영등포통계연보, 2023, 영등포구

• 영등포구의 하수처리 인구는 398,085인으로 하수도 보급률은 100%인 것으로 조사됨

< 하수도 현황 >

구 분	총인구(인)	하수처리 인구(인)	비처리 인구(인)	보급률(%)
영등포구	398,085	398,085	-	100

자료 : 하수도통계, 2023, 환경부

2) 영향예측

가) 공사시

① 우수유출량

• 우수유출량 산정은 합리식을 이용하였고, 산정인자는 사업대상지 면적과 지표상태, 경사도 등의 지형을 고려하여 산정하였음

< 우수유출량 산정식 >

합리식 : $Q = 1/360 \times C \times I \times A$			
Q : 우수유출량(㎥/sec)	C : 유출계수	I : 강우강도(㎜/hr)	A : 배수면적(ha)

㉮ 유출계수(C)

• 유출계수는 집수 면적 내의 지표상태, 경사 등에 의하여 결정되며, 본 예측식에서의 유출계수는 공사시 나지상태임을 감안하여 최대값인 0.3을 적용하였음

< 토지이용별 유출계수 표준치 >

표면형태	유출계수	표면형태	유출계수
지 붕	0.85~0.95	공 지	0.10~0.30
도 로	0.80~0.90	잔지,수목이 많은공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수 면	1.00	경사가 급한 산지	0.40~0.60

자료 : 환경부제정 하수도시설기준, 한국상하수도협회, 2011

㉯ 강우강도(I)

- 강우강도(I)는『기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설장방안연구, 2010.11, 소방방재청』에 제시된 통합형 강우강도식을 적용하였으며, 강우강도 적용시 확률년수 30년 빈도에 강우지속시간 10분을 적용하여 208.96㎜/hr를 채택하였음

< 확률강우강도 >

통합형 : $I(t,T)=\dfrac{a+b\ln\dfrac{T}{t^n}}{c+d\ln\dfrac{\sqrt{T}}{t}+\sqrt{t}}$

구분	재현기간 (년)	강우지속기간 (분)	지역별 결정 상수				
			a	b	n	c	d
서울시	30	10	-27.5153	107.2041	-0.678979	-0.732797	0.023396
강우강도(mm/hr)			208.96				

㉰ 배수구역 구분 및 우수유출량 산정

- 배수구역 구분은 단일 배수구역으로 설정하였으며, 우수유출량을 산정한 결과 약 0.3590㎥/sec가 발생하는 것으로 산정되었음

< 우수유출량 산정 결과 >

구 분	면적(ha)	유출계수	강우강도(㎜/hr)	우수유출량(㎥/sec)
사업대상지	2.0619	0.3	208.96	0.3590

② 토사유출량

- 공사시 토사유출량은 공사가 이루어지는 지표 상태를 황무지로 가정하여 산출하며, 토사유출원단위는 나대지 200~400㎥/ha·년의 최대치인 400㎥/ha·년을 적용하였음
- 또한, 토사밀도는 하수도시설기준(1998, 한국수도협회)에서 입자의 침전속도 계산시 사용된 1.65ton/㎥을 적용하였음

- 사업대상지 내 토사유출량을 산전한 결과 약 12.924ton/일로 예측됨
- 상기에서 예측한 우수유출량 및 토사유출량을 토대로 부지공사시 가중되는 부유물질(SS)농도를 예측한 결과 약 416.65㎎/L의 SS 농도가 가중될 것으로 예측됨

< 토사유출량 및 토사유출농도 산정식 >

※ 토사유출량(ton/일)
= [배수면적(㏊) × 토사유출원단위(㎥/년·㏊) × 토사밀도(1.65ton/㎥)] ÷ 105.3일/년
※ 토사유출농도(mg/L)
= [토사유출량(ton/일 × 10^9(mg/ton))] ÷ [우수유출량(㎥/sec) × 86,400(sec/일) × 10^3(L/㎥)]

< 지표상태에 따른 토사유출량 원단위 >

토 지 의 상 태	1ha당 토사유출량 (㎥/년)	두 께 (mm)	비 고
나 지, 황 무 지 등	200~400	20~40	400 적용
벌 지, 초 지	15	1.5	
채 벌 지	2	0.2	
보 통 의 임 야 지 역	1	0.1	

자료 : 골프사업 연감, pp.52, 정강현, 일본 사방시설 설계 기준

< 토사유출량 산정결과 >

구 분	면 적 (ha)	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출원단위 (㎥/년·ha)	토사유출량 (ton/일)	가중 SS 농도 (㎎/L)
사업대상지	2.0619	0.3590	400	12.924	416.65

③ 투입인부에 의한 오수발생

- 공사시 투입되는 인부수는 건설표준품셈의 투입장비에 대한 투입인구 산정을 근거로 하여 산출하였으며, 약 6인으로 산정됨
- 투입인부에 의해 발생되는 오수량은 「건축물의 용도별 오수발생량 산정 방법, 환경부고시 제 2024-108호, 환경부」에 제시된 작업소의 원단위 5ℓ/㎡·일을 적용하여 산정하였으며, 그 결과 0.24㎥/일로 예측됨
- 본 사업대상지 공사시 상주하는 인부는 없으며, 급식은 주변시설을 이용하여 해결할 계획으로 투입인부에 의해 발생하는 오수는 대부분 분뇨일 것으로 판단됨
- 공사시 투입인부에 의해 발생되는 오수가 무처리 방류될 경우, 수용하천에 악영향을 미칠 수 있으므로 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

< 공사투입인부에 의한 생활오수발생량 및 오염부하량 >

구 분		작업장면적	오수발생원단위	오수발생량	BOD 농도	BOD오염부하량
공업시설	작업소	48㎡	5ℓ/㎡·일	0.24㎥/일	100㎎/ℓ	0.024㎏/일

주) 작업장 면적은 N=0.125A(N : 작업원, A : 작업장 면적) 공식을 적용하여 산정함.
자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 산정 방법, 환경부고시 제 2024-108호, 환경부

나) 운영시

① 계획오수량 산정

- 사업대상지는 운영시 건축물이용에 따른 오수 발생(422.72㎥/일)이 예상되며, 계획오수의 적정 처리가 요구될 것으로 예측됨
- 환경부 고시 제2024-108호「건축물용도별오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준」에 제시된 오수발생원단위를 적용하여 산정한 결과 부하량은 102.87kg/일로 예측됨

< 운영시 오수발생량 산정 >

구 분			면적/인구	오수발생 원단위 (L/인·일)/(L/㎡·일)	오수발생량(㎥/일)
공동주택	주택		1,829인(762세대)	200L/인·일	365.80
	부대복리시설	경로당	350㎡	12L/㎡·일	4.20
		어린이집	380㎡	6L/㎡·일	2.28
		작은도서관	260㎡	15L/㎡·일	3.90
		다함게돌봄센터	246㎡	6L/㎡·일	1.48
		용역원휴게실	50㎡	15L/㎡·일	0.75
		관리사무소	200㎡	15L/㎡·일	3.00
		경비실	60㎡	15L/㎡·일	0.90
		주민공동시설	110㎡	12L/㎡·일	1.32
		기계, 전기실	2,704.76㎡	5L/㎡·일	13.52
근린생활시설			1,704.64㎡	15L/㎡·일	25.57
합 계			-	-	422.72

주) 1. 세대당 인구수는 2.40인/세대 적용
2. 근린생활시설 지하주차장(1,437.16㎡)은 산정에서 제외함

② 계획급수량 산정

- 사업대상지 개발에 따른 운영시 생활용수량 산정은 “건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호” 및 “오염총량관리기술지침, 2022.3, 국립환경과학원”에 근거하여 산정하였음
- 운영시 본 사업대상지에 대한 급수량은 480.02㎥/일로 예측됨

< 운영시 계획급수량 산정 >

구 분		오수발생량 (㎥/일)	산정	급수발생량 (㎥/일)
공동 주택	주택	365.80	{365.80 - 0.12 × 0.00115 × 1,829} ÷ 0.88	415.39
	부대복리시설	31.35	31.35 ÷ 0.88072	35.60
근린생활시설		25.57	25.57 ÷ 0.88072	29.03
합 계		422.72	-	480.02

3) 저감방안

가) 부지정시 강우에 의한 토사유출 저감대책

- 강우와 함께 유실된 토사가 주변 수계로 유입되는 것을 방지하기 위하여 다음과 같은 저감방안을 수립·시행토록 할 계획임
  - 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시
  - 1일 토공계획을 수립하여 가능한 한 잔토가 발생하지 않도록 함
  - 사면의 정리 및 녹화는 조속히 시행될 수 있도록 조치함
  - 토사유출이 예상되는 부분에는 우기시 비닐 등을 덮어 토사유실을 최대한 방지토록 하고, 배수로의 설치는 조기에 실시함
  - 사업대상지 내에는 가배수로를 설치토록 하고 유출토사를 제거할 수 있도록 배수구역의 최하류에 침사지를 설치토록 계획함

나) 가배수로 설치

- 개발사업에 따라 증가하는 토사유출에 의한 피해를 예방하기 위하여 개발중에는 사업지구 경계부에 가배수로를 설치하여 외부로 토사의 유출이 발생하지 않도록 하여야 하며, 지형상태를 고려하여 침사지 설치를 하도록 함
- 개발 중의 지표면은 나지상태로 노출되며, 이로 인하여 단시간 내 토사의 유출증가가 예상되므로 가배수로의 통수능력이 충분히 확보되어야 함
- 또한, 가배수로 및 측구 등은 공사 시작 전에 완료될 수 있도록 하며 개발 후 활동 불가능한 구간은 자연상태로 복원되어야 할 것임

다) 침사지 설치

- 본 사업으로 인한 절·성토 작업중 강우시 토사가 유출되어 주변 수계로 유입될 경우 토사퇴적이 예상되며, 일시적으로 수질 및 수중생태계에 영향을 미칠 우려가 있으므로 공사중 토사유출량이 증가하는 지역에 침사지를 설치하도록 계획함
- 침사지는 현장 및 공정상 필요에 따라 위치 및 용량의 변경이 가능하도록 계획함
- 또한, 가배수로를 설치하여 유출토사를 침사지로 유도하여 침사지에서 침전 시킨 후 상등수만 배출시키고, 미세한 입자의 토사유출을 방지하기 위해 침사지 유출부에 부직포를 설치하여 토사의 유출로 인한 영향을 최대한 저감토록 계획함

• 본 사업대상지의 최소제거대상 입자는 「하수도 시설기준 2011, 한국상하수도협회」에서 제시한 0.1㎜를 대상입자로 선정하였다. 이때 제거대상입자의 침강속도는 7.4㎜/sec이며, 침사지 높이는 1.5m로 계획하여 체류시간을 3.4분으로 산출하였음

▣ 침사지 체류시간(min) = 침사지 높이(m) / 입자의 침강속도(m/sec)
= 1.5m / 7.4 × 10^{-3}m/sec = 202.7sec ≒ 3.4min

• 유사시의 집중호우 등에 대비하여 계획침사지의 기 조사된 침사지 용량에 20%의 여유용량을 가산하여 산정함

- 침사지 면적(㎡) = $\frac{\text{우수유출량}(\text{㎥}/\text{일})}{\text{침전속도}(m/\text{sec})}$
- 침사지 용량(㎥) = 침사지면적(㎡) × 1.5m(깊이) × 1.2(여유율)

< 부하에 따른 침사지 용량 산정 >

구 분	배수구역 면적(ha)	우수유출량 (㎥/sec)	침사지면적 (㎡)	평균수심 (m)	침사지산정 용량(㎥)	침사지설계 용량(㎥)
사업대상지	2.0619	0.3590	48.51	1.5	72.77	87.32

< 입경별 침전속도 및 수면적 부하 >

직경 (mm)	침전속도 (mm/초)	직경 (mm)	침전속도 (mm/초)	직경 (mm)	침전속도 (mm/초)
1.00	100	0.20	21	0.04	1.10
0.90	90	0.15	15	0.03	0.62
0.80	83	0.10	7.4	0.02	0.27
0.70	72	0.09	5.6	0.015	0.155
0.60	63	0.08	4.8	0.010	0.069
0.50	53	0.07	3.7	0.009	0.056
0.40	42	0.06	2.5	0.008	0.044
0.30	32	0.05	1.7	0.007	0.034

< 침사지 및 가배수로 예시 >



라) 유출지하수 저감계획

- 지하공사시 발생하는 유출지하수는 차수공법을 이용하여 저감함
- 저감후에도 발생하는 유출지하수는 침사지로 모아 침전 후 상등수를 공사장내 살수용수 및 청소용수로 활용하도록 함

마) 운영시 상수공급계획

- 사업대상지가 위치한 서울특별시는 상수도 보급률이 100%이며, 서울특별시 수도정비기본계획에 의거하여 운영시 각 시설에 상수를 공급할 계획임

바) 하수처리계획

- 운영시 우·오수처리계획은 분류식으로 계획하고 서울특별시 하수도정비기본계획에 의거하여 계획을 수립하며 현재 대상지 주변의 하수도 매설현황을 고려하여 수립할 계획임
- 발생오수는 기존 관거에 연결하여 서남물재생센터에 연계하여 처리할 계획임

사) 비점오염원(초기우수) 처리계획

- 운영시 발생되는 비점오염원은 우수저수조, 조경녹지, 투수성포장 등 현지조건에 적합한 시설의 설치를 유도하여 발생하는 비점오염물질을 효율적으로 저감하도록 계획임

< 투수성포장 예시도 >



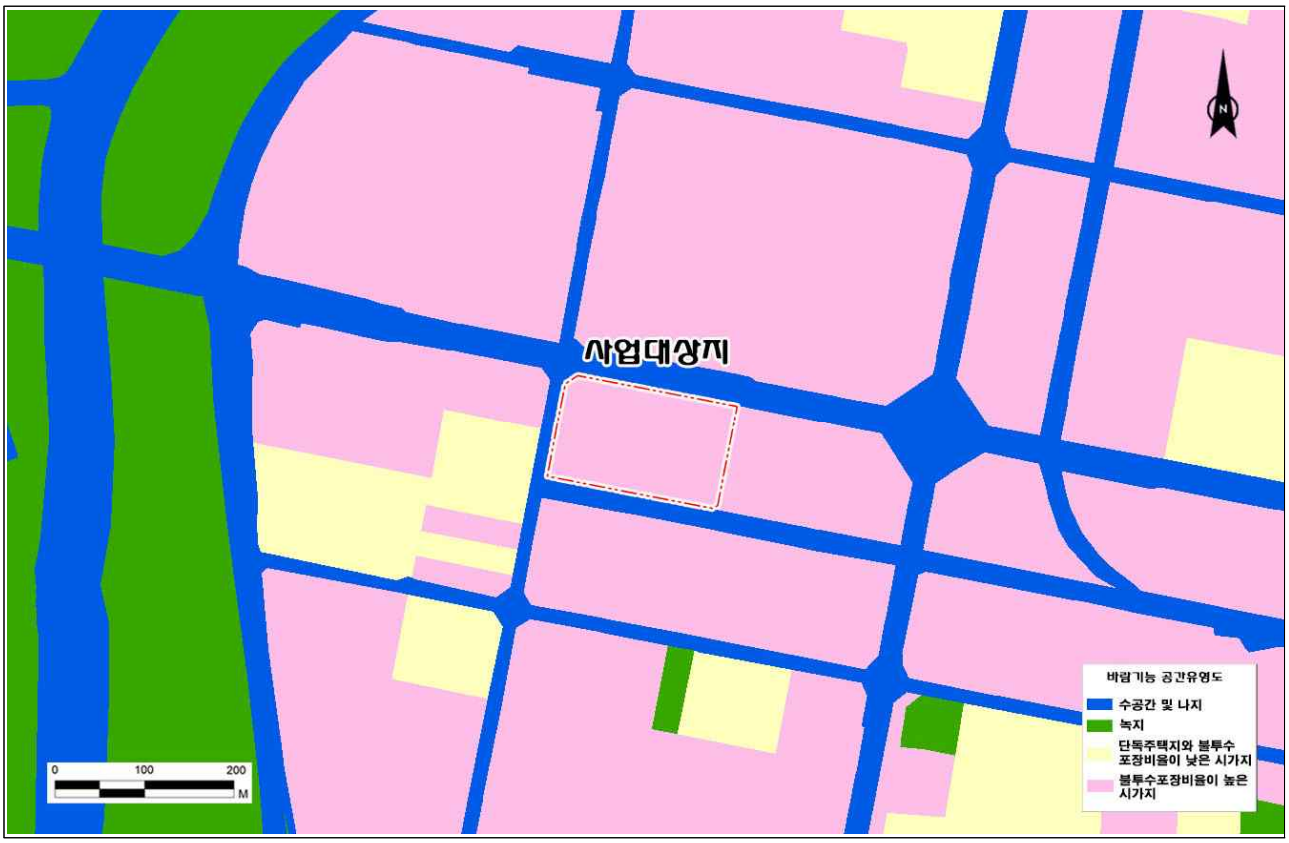
사. 바람·열

1) 현황

가) 미기상

- 일반적으로 도시기후는 시설의 입지 및 배치, 토지피복, 수목과 녹지율 변화, 에너지 소비 등의 인위적 요인에 의한 영향을 받게 되고, 이로 인하여 쾌적한 생활공간의 기본단위요소인 미기상의 변화를 유발하게 됨
- 또한 도시 미기상의 변화는 부가적인 대기오염에너지 소비 등과 연계되어 시민 건강에 위해(危害) 요인으로 작용하는 것으로 알려지고 있음
- 이에 대상지의 건물입지로 인해 주변지역에 미치는 미기상, 특히 온·습도의 변화, 원활한 바람흐름의 장애 등과 같이 인근 지역주민의 쾌적한 생활공간 영위에 미치는 영향을 사전에 정형적으로 파악하는 것이 필요함
- 사업대상지는 바람기능 공강유형도상 불투수포장비율이 높은 시가지로 확인됨

< 바람기능 공간유형도 >



나) 기상개황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 영등포구 양평동 일대의 기상현황을 파악하기 위하여 가장 인접한 서울기상대의 10년간 기상자료(2014~2023년)를 이용하여 기온, 강수량, 풍속·풍향, 상대습도, 현상일수, 시간별 풍향경향 등의 기상요소를 분석하였음

< 서울기상대 위치 >

관측지점	북 위	동 경	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서울기상청	37° 34′	128° 58′	86	86.2	1.5	10.0	0.2

주) H : 노장의 해발 높이(Height of observation field above mean sea level)
Hb : 수온 기압계의 높이(Height of mercurial barometer above mean sea level)
ht : 온도계의 지상 높이(Height of thermometer above the ground)
ha : 풍속계의 지상 높이(Height of anemometer above the ground)
hr : 우량계의 지상 높이(Height of raingauge above the ground)
자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

< 연도별 기상개황 >

구 분	기 온(℃)			강수량 (mm)	상대습도 (%)	평균풍속 (m/sec)
	평균	평균최고	평균최저			
2014	13.34	18.26	9.31	808.90	62.87	2.66
2015	13.55	18.65	9.30	792.10	59.80	2.68
2016	13.55	18.54	9.42	991.70	59.10	2.28
2017	12.99	18.07	8.77	1,233.20	57.71	2.21
2018	12.92	17.88	8.79	1,284.10	57.38	1.73
2019	13.55	18.56	9.27	891.30	56.78	1.95
2020	13.24	17.87	9.36	1,651.10	63.23	2.38
2021	13.68	18.42	9.56	1,186.50	65.51	2.31
2022	13.23	18.02	9.18	1,775.10	64.44	2.37
2023	14.06	18.75	10.01	1,598.80	66.60	2.28
평 균	13.41	18.30	9.30	1,221.18	61.35	2.29

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

다) 기온

• 서울기상대의 월별 평균기온은 8월에 26.65℃로 가장 높고, 1월에 - 1.57℃로 가장 낮게 조사됨

< 월별 기온 >

(단위 : ℃)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균기온(℃)	-1.57	0.87	7.65	13.39	18.8	23.25	26.50	26.65	22.37	15.33	7.91	-0.23	13.41
평균최고 기온(℃)	2.93	5.78	13.35	19.06	24.55	28.26	30.44	30.6	27.04	20.75	12.75	4.1	18.3
평균최저 기온(℃)	-5.51	-3.33	2.93	8.58	13.8	19.21	23.39	23.56	18.43	10.79	3.82	-4.12	9.3

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

라) 강수량

- 서울기상대의 월별 강수량은 7월이 294.40㎜로 가장 많은 강수량을 나타내고 있고, 가장 적은 강수량은 1월로 18.15㎜을 나타내는 것으로 조사됨

< 월별 강수량 >

(단위 : ㎜)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균	18.15	21.69	38.18	68.58	98.69	139.72	294.40	275.27	103.87	62.31	71.03	29.29	1,221.18

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

마) 평균습도

- 서울기상대의 월별 평균습도는 7월이 73.71%로 가장 높은 평균습도를 나타내고 있으며, 가장 적은 평균습도는 2월로 53.59%를 나타내는 것으로 조사됨

< 월별 평균습도 >

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균	53.87	53.59	53.78	54.69	58.32	66.02	73.71	73.13	66.04	62.94	61.89	58.18	61.35

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

바) 풍속

- 서울기상대의 월별 평균풍속은 4월에 2.65m/sec로 가장 높게 나타나며, 10월에 2.08m/sec로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 월별 평균풍속 >

(단위 : m/sec)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균	2.28	2.45	2.47	2.56	2.45	2.23	2.17	2.14	2.13	2.08	2.20	2.25	2.29

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

사) 계절별 풍속 및 풍향별 발생빈도

- 서울기상대의 풍속 및 풍향별 발생빈도는 다음과 같으며, 발생빈도가 겨울철 서북서(WNW)풍이 19.21%로써 최대로 조사됨
- 주풍향은 연간 서(W)풍 계열로 16.07%를 나타내는 것으로 조사되었으며, 주풍향의 풍속은 연간 2.59m/sec로 조사됨

< 계절별 풍향별 발생빈도 >

(단위 : m/sec, %)

구분	봄		여름		가을		겨울		연평균	
	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도
CALMS	-	2.93	-	3.57	-	3.80	-	3.04	-	3.33
N	1.49	1.63	1.33	1.85	1.78	4.13	1.49	3.18	1.57	2.69
NNE	1.41	3.91	1.33	3.98	1.4	8.07	1.49	7.05	1.42	5.74
NE	2.18	7.92	2.12	12.42	2.14	16.01	2.13	10.79	2.14	11.78
ENE	2.56	6.47	2.48	9.99	2.55	13.04	2.48	7.04	2.52	9.14
E	2.15	4.02	1.78	3.99	1.94	3.36	2	2.48	1.97	3.47
ESE	2.07	2.63	1.83	3.15	1.87	1.47	2.09	1.24	1.95	2.13
SE	2.01	1.49	1.99	2.45	1.98	1.08	1.79	0.71	1.97	1.43
SSE	1.85	1.53	2.11	2.17	1.89	0.84	1.74	0.64	1.95	1.3
S	2.21	2.48	2.39	3.08	2.13	1.59	1.99	1.15	2.23	2.08
SSW	2.76	5.68	2.73	7.67	2.42	3.06	2.21	2.6	2.62	4.77
SW	3.14	8.27	2.77	6.88	2.43	3.32	2.29	3.03	2.79	5.39
WSW	2.9	12.23	2.45	8.14	2.36	5.82	2.48	6.44	2.61	8.17
W	2.83	17.93	2.35	14.69	2.42	13.49	2.67	18.19	2.59	16.07
WNW	2.65	12.78	2.22	10.53	2.41	11.95	2.73	19.21	2.54	13.6
NW	2.52	5.66	2.04	3.58	2.26	5.77	2.62	8.79	2.42	5.93
NNW	2.19	2.45	1.79	1.87	1.84	3.18	2.26	4.41	2.06	2.97

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

아) 현상일수

- 서울기상대의 10년간(2014년 ~ 2023년) 자료를 조사한 결과, 강수 105.3일, 눈 22.3일, 안개 5.9일, 서리 52.5일, 결빙 100.7일, 뇌전 20.4일, 맑음 103.9일, 흐림 88.9일로 조사됨

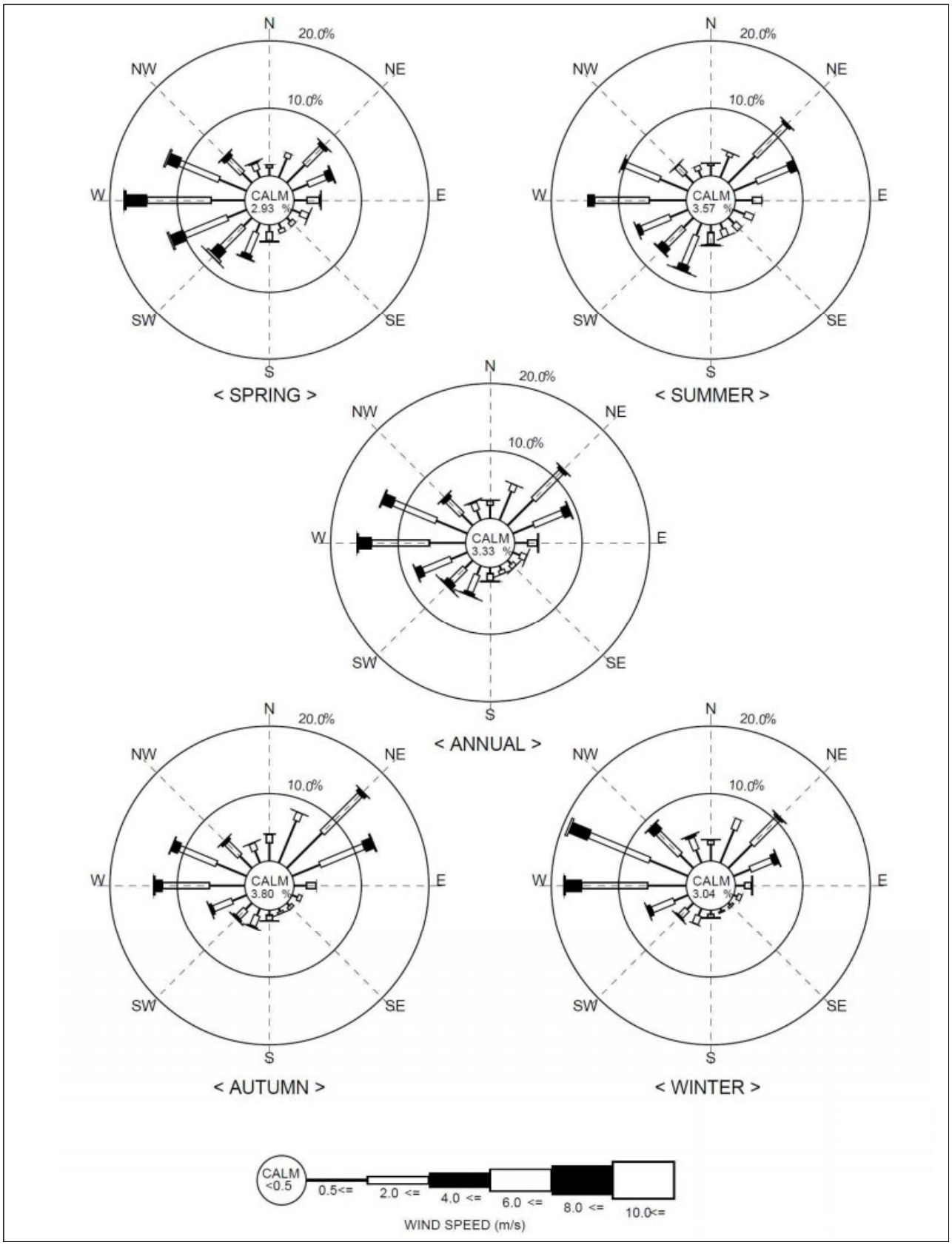
< 현상일수 >

(단위 : 일)

구분	강수	눈	안개	서리	결빙	뇌전	맑음	흐림
2014	101	26	5	37	105	21	110	87
2015	104	13	2	27	91	19	109	89
2016	109	21	4	27	93	11	95	82
2017	101	28	11	55	116	23	116	87
2018	104	21	8	39	101	19	109	93
2019	98	20	4	59	102	21	98	94
2020	106	18	3	72	92	19	105	94
2021	117	24	7	51	96	28	87	85
2022	104	30	5	85	105	21	110	93
2023	109	22	10	73	106	22	100	85
평균	105.3	22.3	5.9	52.5	100.7	20.4	103.9	88.9

자료 : 기상연보(2014~2023년), 서울기상대

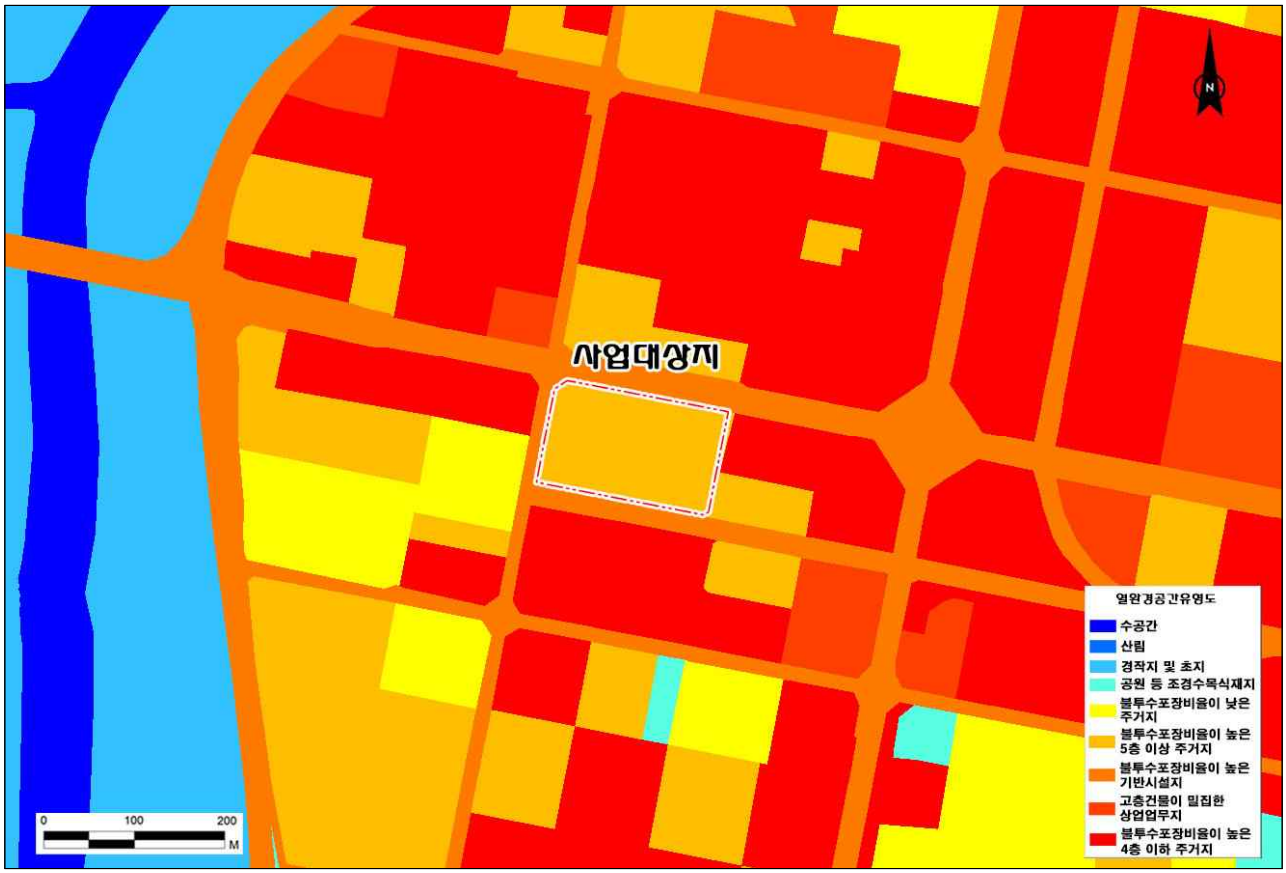
< 바람장미도 >


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.93 %
< SPRING >
CALM
3.57 %
< SUMMER >
CALM
3.33 %
< ANNUAL >
CALM
3.80 %
< AUTUMN >
CALM
3.04 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

자) 열 환경공간유형도

- 사업대상지는 도시지역으로서 시가화 지역이며, 대상지 내로는 별도의 수공간, 산림, 경작지, 공원 등은 분포하지 않음.
- 사업대상지는 기후환경 공간유형도 기준 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지이며, 주변은 불투수포장비율이 높은 기반시설지 및 불투수포장비율이 낮은 주거지, 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지가 차지하고 있는 것으로 조사됨.

< 열 환경공간유형도 >



※ 자료 : 기후환경 공간유형도[UPIS(https://urban.eseoul.go.kr)내 도시계획 지도서비스]

2) 영향예측 및 저감방안

- 사업대상지 및 주변은 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단됨
- 건축물 계획 시 주풍향 및 바람길을 고려하여 배치할 계획임
- 계획시행 전 대상지는 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지이나, 사업시행 후에는 녹지발생 및 투수성포장재 등의 사용으로 인해 사업대상지 내 도시열섬완화에 효과가 있을 것으로 예상됨.
- 저감방안으로는 초기우수의 지하침투가 가능하도록 조경지역에는 자연토양을 유지하며, 인도, 보행로 등의 포장재료는 투수가 가능한 인조화강석투수블럭(인공, 자연) 등 투수성 자재를 사용할 계획임
- 건축물 옥상녹화를 통한 표면온도 상승을 억제 할 계획임
- 또한, 토지이용계획상 녹지(자연지반, 인공지반 및 인공지반 등)는 주변 녹지체계를 고려하여 계획함

아. 대기질·악취

1) 현황

가) 사업대상지 인근 자동측정망 대기질 현황

- 사업대상지에서 가장 인접한 대기오염자동측정망을 조사한 결과, PM-2.5에서 일부 기준을 초과하고 그 외 항목은 대기환경기준을 하회하는 양호한 대기질을 보이고 있음

< 대기질 자동측정망 위치 >

측정소명	측정소 주소	사업대상지와의 거리	시기
영등포구	서울 영등포구 당산로 123 영등포구청(당산동3가)	북동측으로 약 850m	2024년 12월 01일 ~ 2024년 12월 31일

주) 대기측정망 위치도는 < 수계도 및 자동측정망(수질, 대기, 소음) 위치도 >참조

< 대기질 자동측정망 조사 결과(1/2) >

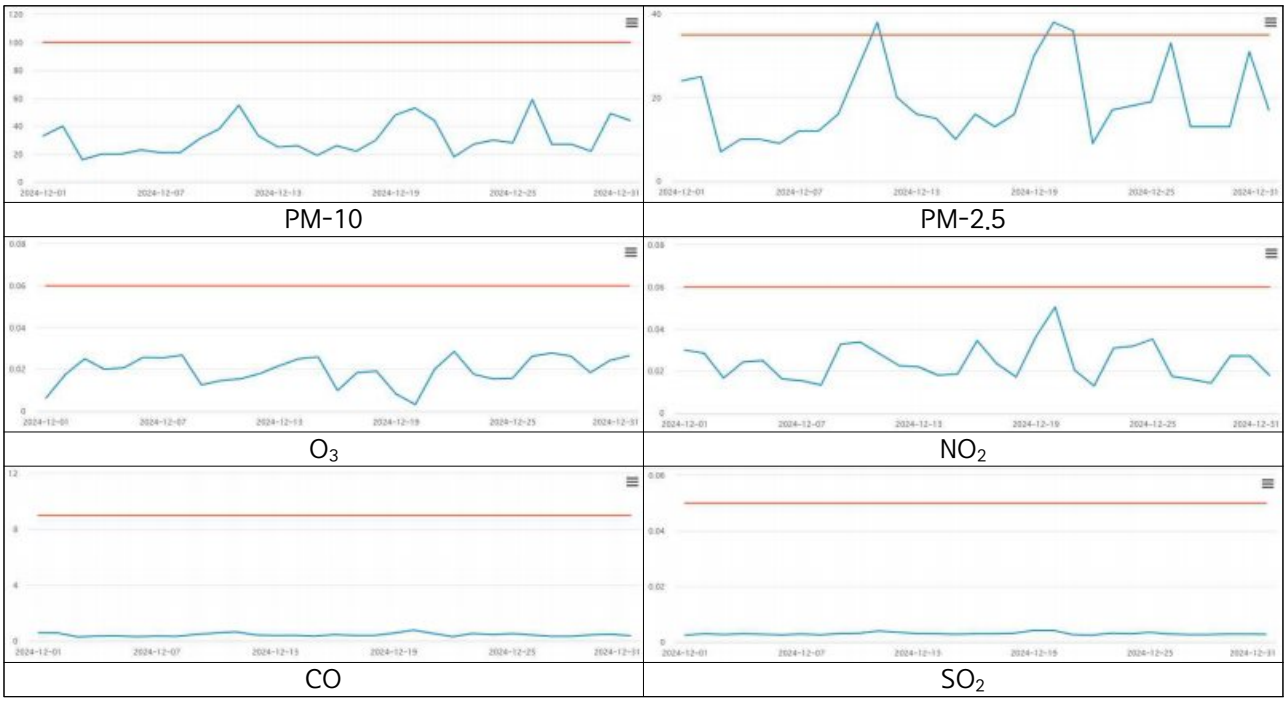
구분		PM-10(㎍/㎥)	PM-2.5(㎍/㎥)	O_3(ppm)	NO_2(ppm)	CO(ppm)	SO_2(ppm)
영등포구	12.01	33	24	0.0062	0.03	0.59	0.0025
	12.02	40	25	0.0175	0.0285	0.57	0.003
	12.03	16	7	0.025	0.0167	0.29	0.0027
	12.04	20	10	0.02	0.0243	0.35	0.003
	12.05	20	10	0.0207	0.025	0.36	0.0028
	12.06	23	9	0.0257	0.0163	0.31	0.0026
	12.07	21	12	0.0254	0.0154	0.35	0.0029
	12.08	21	12	0.0268	0.0133	0.33	0.0026
	12.09	31	16	0.0125	0.0328	0.47	0.0031
	12.10	38	27	0.0146	0.0338	0.57	0.0032
	12.11	55	38	0.0154	0.0282	0.66	0.004
	12.12	33	20	0.0179	0.0226	0.43	0.0035
	12.13	25	16	0.0217	0.022	0.39	0.0031
	12.14	26	15	0.025	0.018	0.4	0.003
	12.15	19	10	0.0259	0.0186	0.34	0.0028
	12.16	26	16	0.0098	0.0345	0.46	0.003
	12.17	22	13	0.0184	0.0236	0.39	0.003

< 대기질 자동측정망 조사 결과(2/2) >

구분		PM-10(㎍/㎥)	PM-2.5(㎍/㎥)	O_3(ppm)	NO_2(ppm)	CO(ppm)	SO_2(ppm)
영등포구	12.18	30	16	0.0191	0.0172	0.39	0.0032
	12.19	48	30	0.0082	0.0361	0.56	0.0042
	12.20	53	38	0.0031	0.0505	0.78	0.0042
	12.21	44	36	0.0201	0.0204	0.54	0.0027
	12.22	18	9	0.0285	0.0129	0.31	0.0025
	12.23	27	17	0.0176	0.0309	0.54	0.0032
	12.24	30	18	0.0154	0.0319	0.45	0.003
	12.25	28	19	0.0157	0.0352	0.53	0.0035
	12.26	59	33	0.0262	0.0175	0.43	0.0029
	12.27	27	13	0.0278	0.016	0.33	0.0027
	12.28	27	13	0.0263	0.0143	0.33	0.0027
	12.29	22	13	0.0184	0.0273	0.44	0.0029
	12.30	49	31	0.0242	0.0272	0.48	0.0029
	12.31	44	17	0.0265	0.0179	0.38	0.0028
환경기준	국가	100	35	0.06	0.06	9	0.05
	-	24시간 평균	24시간 평균	8시간 평균	24시간 평균	8시간 평균	24시간 평균

자료 : 대기오염도실시간공개시스템(http://www.airkorea.or.kr//)

< 대기오염 측정망 현황 >



나) 사업대상지 인근 문헌자료 대기질 현황

- 본 사업대상지 대기질 현황을 파악하기 위하여, 환경영향평가정보지원시스템(http://www.eiass.go.kr) 중 사업대상지 인근 사업한 “서울시 서부간선도로 일반도로화 및 친환경공간 조성 소규모환경영향평가서(2022.08, 서울특별시)”을 문헌자료로 인용하였음

< 대기질 문헌자료 측정위치 >

측정지점	위 치	TM 좌표		비 고
		X	Y	
A - 1	서울특별시 영등포구 선유서로 13길 6	189678	446496	문래중학교

자료 : 환경영향평가정보지원시스템(http://www.eiass.go.kr).“서울시 서부간선도로 일반도로화 및 친환경공간 조성 소규모환경영향평가서(2022.08, 서울특별시)”

- 대기질 조사결과 PM-10 68.4㎍/㎥, PM-2.5 33.8㎍/㎥, SO_2 0.003ppm, NO_2 0.046ppm, CO 0.6ppm, O_3 0.024ppm, Pb 0.007㎍/㎥, 벤젠 1.38㎍/㎥으로 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

< 대기질 측정결과 >

항목 / 측정소명		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO_2 (ppm)	SO_2 (ppm)	O_3 (ppm)	CO (ppm)	Pb (㎍/㎥)	벤젠 (㎍/㎥)
A - 1		68.4	33.8	0.046	0.003	0.024	0.6	0.007	1.38
환경 기준	장기	50/년 이하	15/년 이하	0.03/년이하	0.02/년이하	0.06/8시간 이하	9/8시간 이하	0.5/년 이하	5/년 이하
	단기	100/24시간	35/24시간	0.06/24시간	0.05/24시간				

< 대기환경기준 >

항 목		국가 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	연간평균	0.02ppm 이하	자외선형광법 (Pulse U.V. Fluorescence Method)
	24시간평균	0.05ppm 이하	
	1시간평균	0.15ppm 이하	
일산화탄소 (CO)	8시간평균	9ppm 이하	비분산적외선분석법 (Non-Dispersive Infrared Method)
	1시간평균	25ppm 이하	
이산화질소 (NO_2)	연간평균	0.03ppm 이하	화학발광법 (Chemiluminescent Method)
	24시간평균	0.06ppm 이하	
	1시간평균	0.10ppm 이하	
미세먼지 (PM-10)	연간평균	50㎍/㎥ 이하	베타선흡수법 (β-Ray Absorption Method)
	24시간평균	100㎍/㎥ 이하	
미세먼지 (PM-2.5)	연간평균	15㎍/㎥ 이하	중량농도법 또는 이에 준하는 자동측정법
	24시간평균	35㎍/㎥ 이하	
오존 (O_3)	8시간평균	0.06ppm 이하	자외선광도법 (U.V Photometric Method)
	1시간평균	0.1ppm 이하	
납 (Pb)	연간평균	0.5㎍/㎥ 이하	원자흡광광도법 (Atomic Absorption Spectrophotometry)
벤젠	연간평균	5㎍/㎥ 이하	가스크로마토그래프법 (Gas Chromatography)

비고) 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.

2. 미세먼지는 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.

자료 : 환경정책기본법 시행령(제2조) [별표1]

나) 악취관리지역 현황

• 전국 악취관리지역(악취관리지역 지정현황<2025.1 기준>, 2025, 환경부)은 13개시도 55개지역이 지정되어 있으며, 사업대상지인 영등포구에는 악취관리지역이 지정되어 있지 않는 것으로 조사됨

2) 영향예측

가) 공사시

① 대기오염물질 발생량 산정

• 대기오염물질 발생량을 산정하기 위해 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량을 산정하였음

㉮ 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량

㉠ 장비 투입계획

• 투입장비의 경우 사업대상지 공사시 덤프트럭, 굴삭기 등이 투입될 것으로 예상되나, 일부 투입장비는 단기간 또는 특정 공정만을 대상으로 사용될 것이므로 공사시 대표장비를 선정하여 대기오염물질 발생량을 산정하였음

< 장비 투입계획 >

장 비 명	장비규격	투입대수	비 고
덤프트럭	15ton	1	-
굴 삭 기	1.0㎥	1	-

㉡ 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량

• 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량을 산정결과, PM-10은 0.0086g/sec, PM-2.5은 0.0079g/sec, NO_2는 0.1320g/sec로 산정됨

< 덤프트럭 배출계수 >

구 분	규격	연식	배출계수		비 고
PM-10	15ton	03년 이후	2.6847 × V(-0.6112)	: 0.4302	-
PM-2.5			k × 2.6847 × V(-0.6112)	: 0.3958	-
NO_2			107.5 × V(-0.5679)	: 19.6134	-

주) V : 평균차속(20km/hr), K : 0.92(PM-2.5)
자료 : 대기오염물질 배출계수, 2015.2, 국립환경과학원

< 굴삭기 배출계수 >

구 분	규격	출력구간	PM-10	PM-2.5	NO_2	연식
굴삭기	1.0㎥	130마력 이상	0.16	0.1472	3.55	09년 이후

자료 : 대기오염물질 배출계수, 2015.2, 국립환경과학원

< 장비별 배출계수 환산결과 >

장 비 명	장비규격	오염물질 배출계수환산 (g/L)			비 고
		PM-10	PM-2.5	NOx	
덤프트럭	15ton	0.5411	0.4979	24.6709	-
굴 삭 기	1.0㎥	0.4700	0.4324	10.4271	-

덤프트럭 배출계수(g/L)

$$= \text{배출계수}(g/km) \times \frac{\text{차속}\,(km/hr)}{\text{연료사용량}(L/hr)} = 0.4302 \times \frac{20.0}{15.9} = 0.5411(\text{PM-10})$$

굴삭기 및 불도저 배출계수(g/L)

$$= \text{배출계수}(g/kWh) \times \frac{\text{발열량}kcal/L \times 0.3^{1)}}{860kcal/kWh} = 0.16 \times \frac{8{,}420 \times 0.3}{860} = 0.4700(\text{PM-10})$$

주) 경유발영량(8,420kcal/L)의 30%가 동력에너지로 변환

< 장비별 배출계수 환산결과 >

장 비 명	규격	연료사용량 (L/hr)	오염물질 배출량 (g/sec)			비 고
			PM-10	PM-2.5	NO_2	
덤프트럭	15ton	15.9	0.0024	0.0022	0.1089	-
굴 삭 기	1.0㎥	19.5	0.0025	0.0023	0.0565	-
합 계			0.0049	0.0045	0.1654	-

자료 : NO_2 전환율 100% 적용(서울시 도로변지역의 대기중 NOx 농도분포특성에 관한 연구, 2005, 김종호)

② 대기질 영향예측 결과

- 사업대상지 공사시 장비투입 등의 공사 공정으로 인하여 대기오염물질이 발생될 것으로 예상되며, 사업대상지 주변으로 대부분 상가 및 주거시설(영등포중흥S클래스아파트<39m>, 삼환아파트<36m>, 양평1동어린이집<132m>, 양평한신아파트<18m>, 유원문래아파트<35m>, 신일아르디세오피스텔<28m>, 문래투웨니퍼스트오피스텔<37m>, 문래크라운팰리스오피스텔<109m>, e편한세상문래에듀플라츠아파트<155m>, 신동아하이팰리스오피스텔<21m>, 양평벽산블루밍아파트<140m>, 어울린오피스텔<44m>, 양평아파트<123m>, 문래중학교<163m>, 서울영문초등학교<155m>, 관악고등학교<133m> 등)이 위치하는 것으로 조사되어 공사시 대기환경에 미치는 영향에 대한 적절한 저감방안이 필요함

나) 운영시

- 사업대상지 운영시 연료 사용 및 진·출입 차량에 의한 대기오염물질 배출이 예상되나, 사업대상지 운영으로 인한 주변지역에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 예상됨

3) 저감방안

가) 공사시

- 사업대상지 공사시 비산먼지발생으로 인한 일시적 농도증가가 예상되는 바, 주변지역의 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 「대기환경보전법 제43조 “비산먼지의 규제”」 및 「시행규칙 제58조 별표 14 “비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설설치 및 필요한 조치에 관한 기준”」에 의거 다음과 같이 저감방안을 수립함

① 공사시 유지목표농도 설정

- 공사시 대기질 유지목표농도는 환경정책기본법상의 대기환경기준을 고려하여 PM-10은 24시간 평균 100㎍/㎥, PM-2.5은 24시간 평균 35㎍/㎥, NO_2는 24시간 평균 60ppb로 설정하였으며, 공사시 비산먼지의 발생 등으로 인해 일시적으로 환경기준을 초과할 경우 살수횟수의 증가 등 추가 저감방안을 시행토록 계획함

② 비산먼지 저감방안

㉮ 주기적 살수 및 환경전담요원 배치

- 살수는 물이 갖고 있는 점착력을 이용하여 미립자를 상호 부착시켜 먼지의 비산을 억제하는 가장 경제적인 방법으로 공사시 사업대상지 및 주변에 주기적으로 살수를 실시토록 할 계획이고, 환경전담요원을 고정 배치하여 출입차량을 통제하고 차량을 통제할 계획임

㉯ 차속의 규제

- 차량의 운행속도는 비포장 도로에서 차량속도를 32km/hr로 제한할 때 비산먼지 발생의 65%를 저감시킬 수 있고, 16km/h로 제한할 때 80%까지 저감시킬 수 있으므로 공사장 내에서의 차량속도를 20km/hr 이내로 제한할 계획임

< 차량속도에 따른 비산먼지 제거효과 >

속 도	저 감 효 과(%)	기준속도
49㎞/hr	25	64㎞/hr
32㎞/hr	65	
16㎞/hr	80	

자료 : 환경영향의 합리적 예측 평가를 위한 기법 연구, 2002.12, 한국환경정책평가연구원

㉰ 수송 및 적치 및 살수차량 운행

- 수송시에는 덮개를 설치하여 적재물이 외부에서 보이지 않고 흘림이 없도록 하며 적재물이 적재함 상단으로부터 수평 5cm 이하까지만 적재함 측면에 닿도록 적재하고, 토사 등을 적치시에는 바람에 의한 흩날림 방지를 위해 방진덮개를 설치 할 계획임
- 또한, 공사로 인한 비산먼지 발생이 최소화되도록 살수차량 2대이상을 운영할 계획임

㉱ 가설방진망 설치

- 필요시 가설방음판넬 상단에 가설방진망을 설치하여 공사시 비산먼지 발생으로 인한 영향을 최소화할 계획임

㉲ 실시간 미세먼지 모니터링

- 대상지 인근 대기측정망의 미세먼지 예보자료를 활용하여 사업지역의 미세먼지 기준이 환경기준을 초과하거나 고농도 미세먼지 예보가 있을 경우 비산먼지 발생공정 제한, 작업 시간 단축, 살수주기 강화 등을 실시할 계획임

< 대기오염경보 단계별 조치사항 >

구분	주의보	경보
조치사항	• 건설현장 미세먼지 비상저감대책 시행 - 사업지구 내·외 토공사 운반로 살수차량 집중 투입 - 현장 출입구 세륜시설 관리 전담인력 배치 - 현장 주변 도로청소 인력 집중 투입	• 공사시간 단축 및 중지 - 지장물 철거 및 토사운반 등 비산먼지 발생 공정 작업의 공사시간 단축 및 중지

㉯ 동절기(12월~3월) 비산먼지 관리방안

- 동절기 기온 하강으로 살수시설 운영이 곤란한 경우 먼지억제제, 방진덮개 등을 이용하여 먼지의 비산을 방지하겠음
- 겨울철 동파로 인한 세륜시설 미운영 시 진출입로에 부직포 설치 또는 간이 포장실시하여 먼지 발생을 최소화 하고, 공사장 입구에 통제요원을 고정배치하여 인력에 의한 주기적인 물청소를 실시 및 주변 도로의 결빙 방지하기 위하여 에어펌프를 이용한 공기살포를 통해 차량 및 주변 도로의 수분을 즉시 제거하는 등의 비산먼지 저감대책을 이행할 계획임

③ 기타 저감방안

- 공사시 투입장비 가동으로 인한 오염물질 배출로 인하여 NO_2 등의 일시적 증가가 예상되므로 정기적으로 오염물질 실측을 실시하고, 동 결과에 따라 장비투입대수를 조정토록 계획하며 토사반입차량과 부지조성 장비에서의 오염물질 배출을 억제하기 위하여 작업대기 시간대에 차량의 공회전을 원천적으로 금지토록 할 계획임

(이 하 여 백)

자. 온실가스·에너지

1) 현황

가) 온실가스 배출량 현황

- 2021년도 성분별 온실가스 배출량 변화를 검토한 결과, 순배출량은 1990년에 비하여 151.4% 증가, 전년 (2020년)에 비하여 3.6% 증가한 것으로 분석됨

< 연도별 온실가스 배출량(단위:백만톤 CO_2eq) >

분 야	1990년	1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2018년	2019년	2020년	2021년	1990년 대비 증감율	전년 대비 증감율
총배출량 (LULUCF 제외)	292.1	433.8	502.7	561.5	655.1	691.3	725.0	699.2	654.4	676.6	131.6%	3.4%
순배출량 (LULUCF 포함)	254.2	401.6	442.6	505.2	599.0	644.8	684.7	661.5	616.6	638.9	151.4%	3.6%

자료 : 2023 국가온실가스 인벤토리 보고서, 온실가스종합정보센터

나) 청정연료 사용기준

- 서울특별시는 「대기환경보전법」 시행령 제 40조 1항 관련 [별표 10의2]에 의한 저황유 공급 및 사용지역으로, 황함유량 0.1% 이하의 경유 및 황함유량 0.3% 이하의 중유(LWSR포함)를 사용하는 것으로 조사됨

< 사용가능한 연료의 황함유량 기준 >

구 분	황함유량	공급 · 사용지역
경 유	0.1% 이하	전국
중 유	1.0% 이하	황함유량 0.5% 이하 및 0.3 이하 중유 공급·사용지역을 제외한 지역
	0.5% 이하 (LSWR 포함)	서울특별시 해당 없음
	0.3% 이하 (LSWR 포함)	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표10의2]

다) 전력소비 현황

- 서울특별시 영등포의 용도별 전력사용량은 총 2,782,101Mwh이며, 서비스업이 1,864,559Mwh(67.02%)로 가장 많으며, 가정용 646,054Mwh(23.22%), 공공용 168,626Mwh(6.06%), 산업용 102,861Mwh(3.70%)의 순으로 조사됨

< 용도별 전력사용현황 >

(단위 : Mwh, %)

구분 / 년도	계	가정용	공공용	서비스업	산업용
2022년	2,782,101	646,054	168,626	1,864,559	102,861
	100.0	23.22	6.06	67.02	3.70

자료 : 제38회 영등포통계연보, 2023, 영등포구

라) 고압가스 시설현황

- 서울특별시 영등포구의 고압가스 시설은 저장 7개소, 판매 6개소, 일반충전 1개소, 기타충전 3개소로 조사됨

< 고압가스 시설 현황 >

(단위 : 개소)

구분 / 년도	계	제조	저장	판매	일반충전	CNG충전	기타충전
2022년	17	-	7	6	1	-	3

자료 : 제38회 영등포통계연보, 2023, 영등포구

마) 도시가스 이용현황

- 서울특별시 영등포구의 도시가스 이용현황을 살펴보면 가정용이 가장 많은 것으로 나타남

< 도시가스 이용현황 >

(단위 : each)

구분 / 년도	계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합
2022년	220,200	203,294	11,173	5,675	10	48
	100.0	92.32	5.07	2.58	0.01	0.02

자료 : 제38회 영등포통계연보, 2023, 영등포구

2) 영향예측

가) 공사시

- 본 사업은 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설을 건설하는 사업으로 공사시 부지조성작업 그리고 터파기 등의 단계별로 공사가 진행될 것으로 예상됨
- 각 단계별 공사시 투입되는 공사장비에 의한 오염물질 발생과 공사장비가 작업장내를 이동하면서 발생되는 날림먼지 및 토량의 이동, 투하 및 적치, 그리고 자재운반 차량 진·출입시 날림먼지가 발생할 것으로 예상되며, 차량 배기가스에서는 연료사용에 따른 이산화질소가 발생하는 등 대기오염물질이 발생할 것으로 사료됨
- 따라서, 공사시 발생되는 대기오염물질 최소화를 위한 저감방안을 강구하여야 할 것으로 판단됨

나) 사업시행 전 온실가스 배출량

① 사업시행 전 연료사용량

㉮ 취사 연료사용량 산정

• 공동주택 및 근린생활시설에 대한 취사용 연료 사용량은 LNG 72,186.46N㎥/년으로 산정됨

< 취사 연료사용량 산정 >

구 분	규 모(세대 or 면적)	취사용 원단위	도시가스 수요량(N㎥/년)	비 고
공동주택	495세대수	1,411.2Mcal/세대수·년	68,551.91	
근린생활시설	2,091.25㎡	17.71Mcal/㎡·년	3,634.55	
합 계	-	-	72,186.46	

주) 1. 면적은 연면적임
2. LNG 발열량 (10,190kcal/N㎥) - 에너지기본법 시행규칙[별표]
자료 : 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

㉯ 난방 연료사용량 산정

• 사업시행 전 총 난방연료 사용량은 436,345.70N㎥/년으로 산정

< 난방 연료사용량 산정 >

구분	연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위열부하(kcal/㎡·hr)		최대열부하(Gcal/hr)		
			난방	급탕	난방	급탕	계
공동주택	37,526.02	30,020.82	51.4	15.0	1.5431	0.4503	1.9934
근린생활시설	2,091.25	1,463.88	86	5.0	0.1259	0.0073	0.1332
합 계	39,617.27	31,484.7	-	-	1.669	0.4576	2.1266

구분	수송손실 (Gcal/hr)	동시열부하 (Gcal/hr)	연간열부하 (Gcal/년)	LNG사용량 (N㎥/년)
공동주택	0.0797	1.7621	4,630.93	409,012.45
근린생활시설	0.0053	0.1178	309.47	27,333.25
합 계	0.085	1.8799	4,940.4	436,345.70

주) 1. LNG 발열량 (10,190kcal/N㎥) - 에너지기본법 시행규칙[별표]
2. 난방면적 = 주택 연면적 80%, 상업시설 70% 적용
3. 최대열부하 = 단위부하 * 난방면적
4. 수송손실 = 최대열부하 * 손실율(4%)
5. 동시열부하 = (최대열부하 + 수송손실) * 동시부하율(85%)
6. 연간열부하 = 동시열부하 * 8,760HR * 평균부하율(30%)
7. LNG사용량 = 연간열부하 / LNG발열량 * 보일러효율(90%)
자료 : 1. 집단에너지사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202), 2018.11.15.
2. 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

㉰ 사업시행 전 취사 및 난방 연료사용량

• 사업시행 전 총 연료사용량은 취사용 72,176.46N㎥/년, 난방 436,345.70N㎥/년으로 총 508,532.16N㎥/년이 사용되는 것으로 산정

< 취사 및 난방 연료사용량 >

구 분	취사용 LNG사용량 (Nm³/년)	난방용 LNG사용량 (Nm³/년)	총 LNG사용량 (Nm³/년)	비 고
공동주택	68,551.91	409,012.45	477,564.36	-
근린생활시설	3,634.55	27,333.25	30,967.8	-
합 계	72,186.46	436,345.7	508,532.16	-

② 사업시행 전 전력사용량

• 공동주택 및 근린생활시설에 대한 전력사용량은 3,806.41MWh/년으로 산정됨

< 전략 사용량 산정 >

구 분	규 모(면적)	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	부등률	전기사용량(MWh/년)
공동주택	37,526.02㎡	30	35	1.3	2,655.11
근린생활시설	2,091.25㎡	95	86	1.3	1,151.30
합 계	39,617.27㎡	-	-	-	3,806.41

주) 전력사용량 = 연면적 × 단위전력부하 × 수용률 ÷ 부등률 × 8,760시간/년 ÷ 10^6
자료 : 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

③ 온실가스 배출량 예측

㉮ 사업시행 전 취사 및 난방의 온실가스 배출량 예측

• 사업시행 전 취사 및 난방 사용에 따른 온실가스 배출량은 CO_2 1,098.353톤/년, CH_4 2.056톤/년, N_2O 0.607톤/년이 발생할 것으로 예측되었음
• 온실가스별로 지구온난화 계수를 적용한 결과, 총 1,101.016톤CO_2eq/년이 발생하는 것으로 산정됨

< 사업시행 전 연료사용(난방, 취사)에 의한 온실가스 배출량 >

구 분		연료사용량 (Nm³/년)	LNG순발열량 (MJ/Nm³)	온실가스배출계수 (kg/TJ)	온난화 지수	온실가스배출량 (톤CO_2eq/년)
연료사용	CO_2	508,532.16	38.5	56,100	1	1,098.353
	CH_4			5	21	2.056
	N_2O			0.1	310	0.607
	합 계	-	-	-	-	1,101.016
◎온실가스 배출량 산정방법(ex) = 연료사용량 × 순발열량 × 온실가스 배출계수 × 온난화지수 × 10^{-9}						

주) 연간 보일러 가동율 100%를 가정함
자료 : 온실가스 항목 환경영향평가 등 평가지침, 2015.12.09, 환경부 국토환경평가과

㉯ 사업대상지 전력사용의 온실가스 배출량 예측

• 사업시행 전 전력 사용에 따른 온실가스 배출량은 1,748.665톤CO_2eq/년이 예측됨

< 사업시행 전 전력에 의한 온실가스 배출량 >

구 분	사용량 (MWh/년)	온실가스 배출계수 (톤CO_2eq/MWh)	온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)
전 력	3,806.41	0.4594	1,748.665
◎온실가스 배출량 산정방법(ex) = 전력사용량 × 온실가스 배출계수			

자료 : 기후변화영향평가 방법 등에 관한 안내서, 2023.3, 환경부

㉰ 총 온실가스 배출량

• 사업시행 전 총 온실가스 배출량은 2,849.681톤CO_2eq/년이 예측됨

< 사업시행 전 온실가스 배출량 >

연료 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)	전력 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)	총 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)
1,101.016	1,748.665	2,849.681

다) 사업시행 후 온실가스 배출량

① 운영시 연료사용량

㉮ 취사 연료사용량 산정

• 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설에 대한 취사용 연료 사용량은 LNG 116,069.88N㎥/년으로 산정됨

< 취사 연료사용량 산정 >

구 분	규 모(세대 or 면적)	취사용 원단위	도시가스 수요량(N㎥/년)	비 고
공동주택	762세대수	1,411.2Mcal/세대수·년	105,528.40	
부대복리시설	4,360.76㎡	17.71Mcal/㎡·년	7,578.91	
근린생활시설	1,704.61㎡	17.71Mcal/㎡·년	2,962.57	
합 계	-	-	116,069.88	

주) 1. 근린생활시설 중 지하주차장(1,437.16㎡) 제외함
2. LNG 발열량 (10,190kcal/N㎥) - 에너지기본법 시행규칙[별표]

자료 : 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

㉯ 난방 연료사용량 산정

• 사업대상지 내 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설 등 총 난방연료 사용량은 675,932.54N㎥/년으로 산정

< 난방 연료사용량 산정 >

구분	연면적(㎡)	난방면적 (㎡)	단위열부하(kcal/㎡·hr)		최대열부하(Gcal/hr)		
			난방	급탕	난방	급탕	계
공동주택	54,741.95	43,793.56	51.4	15.0	2.2510	0.6569	2.9079
부대복리시설	4,360.76	3,052.53	86.0	5.0	0.2625	0.0153	0.2778
근린생활시설	1,704.61	1,193.23	86.0	5.0	0.1026	0.0060	0.1086
합 계	60,807.32	48,039.32	-	-	2.6161	0.6782	3.2943

구분	수송손실 (Gcal/hr)	동시열부하 (Gcal/hr)	연간열부하 (Gcal/년)	LNG사용량 (Nm³/년)
공동주택	0.1163	2.5706	6,755.48	596,656.37
부대복리시설	0.0111	0.2456	645.33	56,996.42
근린생활시설	0.0043	0.0960	252.26	22,279.75
합 계	0.1317	2.9122	7,653.07	675,932.54

주) 1. LNG 발열량 (10,190kcal/Nm³) - 에너지기본법 시행규칙[별표]
2. 공동주택은 전용면적 적용, 난방면적 = 주택은 연면적 80%, 부대복리 및 근린생활시설은 70% 적용
3. 최대열부하 = 단위부하 * 난방면적
4. 수송손실 = 최대열부하 * 손실율(4%)
5. 동시열부하 = (최대열부하 + 수송손실) * 동시부하율(85%)
6. 연간열부하 = 동시열부하 * 8,760HR * 평균부하율(30%)
7. LNG사용량 = 연간열부하 / LNG발열량 * 보일러효율(90%)

자료 : 1. 집단에너지사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202), 2018.11.15.
2. 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

㉰ 취사 및 난방 연료사용량

- 사업대상지 내 총 연료사용량은 취사용 116,069.88Nm³/년, 난방 675,932.54Nm³/년으로 총 792,002.42Nm³/년이 사용될 것으로 산정

< 취사 및 난방 연료사용량 >

구 분	취사용 LNG사용량 (Nm³/년)	난방용 LNG사용량 (Nm³/년)	총 LNG사용량 (Nm³/년)	비 고
공동주택	105,528.40	596,656.37	702,184.77	-
부대복리시설	7,578.91	56,996.42	64,575.33	-
근린생활시설	2,962.57	22,279.75	25,242.32	-
합 계	116,069.88	675,932.54	792,002.42	-

② 운영시 전력사용량

- 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설 등 에 대한 전력사용량은 7,212.39MWh/년으로 산정됨

< 전략 사용량 산정 >

구 분	규 모(면적㎡)	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	부등률	전기사용량(MWh/년)
공동주택	54,741.95	30	35	1.3	3,873.21
부대복리시설	4,360.76	95	86	1.3	2,400.74
근린생활시설	1,704.61	95	86	1.3	938.44
합 계	60,807.32	-	-	-	7,212.39

주) 전력사용량 = 연면적 × 단위전력부하 × 수용률 ÷ 부등률 × 8,760시간/년 ÷ 10^6
자료 : 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2023.2.28., 한국에너지공단)

③ 온실가스 배출량 예측

㉮ 사업시행 후 취사 및 난방의 온실가스 배출량 예측

- 운영시 취사 및 난방 사용에 따른 온실가스 배출량은 CO_2 1,710.606톤/년, CH_4 3.202톤/년, N_2O 0.945톤/년이 발생할 것으로 예측되었음
- 온실가스별로 지구온난화 계수를 적용한 결과, 총 1,714.753톤CO_2eq/년이 발생하는 것으로 산정됨

< 운영시 연료사용(난방, 취사)에 의한 온실가스 배출량 >

구 분		연료사용량 (N㎥/년)	LNG순발열량 (MJ/N㎥)	온실가스배출계수 (㎏/TJ)	온난화 지수	온실가스배출량 (톤CO_2eq/년)
연료사용	CO_2	792,002.43	38.5	56,100	1	1,710.606
	CH_4			5	21	3.202
	N_2O			0.1	310	0.945
	합 계	-	-	-	-	1,714.753
◎온실가스 배출량 산정방법(ex) = 연료사용량 × 순발열량 × 온실가스 배출계수 × 온난화지수 × 10^{-9}						

주) 연간 보일러 가동율 100%를 가정함
자료 : 온실가스 항목 환경영향평가 등 평가지침, 2015.12.09, 환경부 국토환경평가과

㉯ 사업시행 후 전력사용의 온실가스 배출량 예측

- 운영시 전력 사용에 따른 온실가스 배출량은 3,313.370톤CO_2eq/년이 예측됨

< 운영시 전력에 의한 온실가스 배출량 >

구 분	사용량 (MWh/년)	온실가스 배출계수 (톤CO_2eq/MWh)	온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)
전 력	7,212.39	0.4594	3,313.370
◎온실가스 배출량 산정방법(ex) = 전력사용량 × 온실가스 배출계수			

자료 : 기후변화영향평가 방법 등에 관한 안내서, 2023.3, 환경부

㉰ 총 온실가스 배출량

- 사업대상지 내 총 온실가스 배출량은 5,028.123톤CO_2eq/년이 예측됨

< 운영시 온실가스 배출량 >

연료 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)	전력 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)	총 온실가스 배출량 (톤CO_2eq/년)
1,714.753	3,313.370	5,028.123

④ 사업시행 후 토지이용 온실가스 저장·흡수량 산정

• 사업시행 후 토지이용에 의한 CO_2 저장량은 302.840톤CO_2eq으로 산정됨

< 토지이용에 따른 온실가스 저장량 산정방법 >

$$SOC = \sum_{c,s,i} \left(SOC_{REF_{c,s,i}} \times F_{LU_{c,s,i}} \times F_{MG_{c,s,i}} \times F_{I_{c,s,i}} \times A_{c,s,i} \right)$$

SOC : 유기탄소 축적량, ton C
SOCREF : 연간 유기탄소 축적량 기본값, ton C ㏊-1
FLU : 토지이용에 대한 축적량변화계수
FMG : 관리체계에 대한 축적량변화계수
FI : 유기물 투입에 대한 축적량변화계수
A : 각 지목의 면적, ㏊ c : 기후지대, s : 토양유형, i : 국가별 관리시스템
* 자료 : 한국환경공단(2015), IPCC(2006)

【토양성분(USDA분류)에 따른 무기토양 유기탄소 축적량 기본값(SOCREF)】

USDA 분류	IPCC 분류	SOCREF (ton C ㏊-1)
Inceptisol	고활성 토양(HAC)	88
Alfisol		
Mollisol		
Andisol	화산토	80
Ultisol	저활성 토양(LAC)	63
Entisol		

【토양의 축적량변화계수(FLU, FMG, FI)】

토지 분류(지목)	FLU	FMG	FI
임 지(임야)	1.00	1.00	1.00
농경지(전)	0.69	1.00	1.00
농경지(답)	1.10	사용하지 않음	
농경지(과수원)	1.00	1.15	1.11
초지(목장용지, 공원, 묘지)	1.00	1.14	1.11

자료 : 환경영향평가서등의 작성 등에 관한 안내서, 2024.1, 환경부

< 토지이용 온실가스 저장량 >

지목	면적 (㎡)	SOCREF (톤Cha-1)	FLU	FMG	FI	유기탄소 축적량(톤C)	온실가스 저장량(톤CO_2)
녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화)	7,417.06	88	1.00	1.14	1.11	82.593	302.840

주) 1. 온실가스 저장량 = 유기탄소 축적량 × CO_2 분자량(44/12)
2. SOCREF : 고활성 토양(HAC) 적용
3. 녹지는 초지(목장용지, 공원, 묘지) 적용

⑤ 수목 온실가스 저장·흡수량 산정

- 사업시행 후 사업대상지 내 녹지(수목)의 온실가스 저장량은 102.355톤CO_2eq이며, 흡수량은 8.033톤CO_2eq/년으로 산정됨.

< 수목 녹지유형별·영급별 온실가스 흡수량 산정방법 >

$$S_{i,j} = \sum_{i,j}(A_{i,j} \times SF_{i,j})$$

$S_{i,j}$: 녹지유형(i)별·영급(j)별 CO_2 저장·흡수량, 톤CO_2/yr

$A_{i,j}$: 녹지유형(i)별·영급(j)별 면적, ㏊

$SF_{i,j}$: 녹지유형(i)별, 영급(j)별 CO_2 저장·흡수계수, 톤CO_2/㏊

자료 : 환경영향평가서등의 작성 등에 관한 안내서, 2024.1, 환경부

< 녹지유형별·영급별 CO_2 저장계수(단위 : 톤CO_2/ha) >

녹지유형	영급					
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ
침엽수림	119.2	156.2	189.1	225.6	263.1	297.8
혼 효 림	77.1	138.0	214.8	268.2	336.7	401.8
활엽수림	73.1	149.1	254.4	327.6	406.5	495.8

자료 : 2001의 계수를 보완(이관규, 2003; 이현우와 이관규, 2007), 환경부

< 녹지유형별·영급별 CO_2 흡수계수 (단위 : 톤CO_2/ha·년) >

녹지유형	영급					
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ
침엽수림	-	8.17	8.72	8.97	8.73	8.34
혼 효 림	-	10.83	10.96	10.72	10.09	9.45
활엽수림	-	13.50	13.19	12.48	11.46	10.55

주) 국립산림과학원에서 산정한 우리나라 대표수종의 CO_2 흡수량을 침엽수, 활엽수로 구분하고, 혼효림은 침활엽수 평균치 적용

자료 : 기후변화 대응 국토공간계획 평가 및 과제, 2008.7, 국토교통부

< 사업시행 후 사업대상지 내 녹지(수목) 온실가스 흡수량 >

구분	면적		온실가스 저장·흡수 계수		온실가스 저장흡수량	
	(㎡)	(㏊)	저장계수 (톤CO_2/㏊)	흡수계수 (톤CO_2/㏊·년)	저장량 (톤CO_2)	흡수량 (톤CO_2/년)
녹지(자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화)	7,417.06	0.742	138	10.83	102.355	8.033

주) 혼효림의 Ⅱ영급 저장 및 흡수계수 적용(2006 IPCC 가이드라인 기준)

⑥ 총괄 저장 및 흡수량 산정

- 사업시행 후 온실가스 저장량은 405.196톤CO_2eq이며, 흡수량은 8.033톤CO_2eq/년으로 산정됨.

< 사업시행 후 사업대상지 내 LULUCF 온실가스 저장·흡수량(총괄) >

온실가스 저장량 (톤CO_2eq)			수목 온실가스 흡수량 (톤CO_2eq/년)
계	토지이용	수목	
405.196	302.840	102.355	8.033

⑦ 순배출량 및 연면적 당 순배출량

- 사업시행 후 연면적 당 순배출량은 0.076톤CO_2eq/㎡·년인 것으로 예상됨
- 또한, 배출증가율은 62%로 참고기준(정비사업 125%) 이내인 것으로 예상됨
- 향후 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획, 에너지 절약 계획을 수립하여 사업시행 후 순배출량을 감소시킬 계획임

< 사업시행 후 순배출량 및 연면적 당 순배출량 >

구분	총 배출량 (톤CO_2eq/년)	총 저장량 및 흡수량(톤CO_2eq/년)	순배출량 (톤CO_2eq/년)	연면적(㎡)	연면적 당 순배출량 (톤CO_2eq/㎡·년)
	①	②	③(① - ②)		
사업시행 전	2,849.681	-	2,849.681	39,617.27	0.072
사업시행 후	5,028.123	413.228	4,614.895	60,807.32	0.076

주) 배출증가율 = (4,614.895-2,849.681)/2,849.681 × 100 = 62%

< 참고기준 >

유형	배출증가율	연면적 당 배출량(톤CO_2eq/㎡·년)
정비사업	125%	0.03718

3) 저감방안

가) 공사시

① 공사장비의 효율적 투입

- 공사장비는 노후장비를 최대한 배제하고 최신식 장비 및 정비가 잘된 고효율 장비를 사용할 계획이며, 장비 운전자에게 저연비 운전 교육 실시할 계획임
- 현장내 공사차량의 작업 중 공회전을 금지하고, 효율적인 작업공정을 수립하여 장비의 이동동선 및 운영 최소화할 계획임
- 장비 점검을 철저히 하여 불필요한 온실가스 발생 최소화 할 것임

② 건설폐기물 재활용

- 「자원의 절약과 재활용 촉진에 관한 법률, 2024.7.10」을 준용하여 공사시 발생되는 건설 폐재류를 최소화하고 폐기물을 재활용을 최대화하겠음

③ 친환경적 녹색제품 사용

- 건축자재의 경우 「우수재활용제품 인증마크(GR마크)」 및 「환경마크」를 획득한 친환경 인증제품을 우선적으로 고려하여 사용하겠음

나) 운영시

① 사업대상지 내 조경면적 확보

- 사업대상지 내 공공성을 고려한 오픈스페이스(녹지) 조성, 이용자들의 편의와 주변 유동인구 보행동선 고려
- 보행공간의 연속성 확보를 통한 오픈스페이스가 형성되도록 조성

< 생태면적도 >



- 수목은 CO_2의 대표적인 흡수원으로 운영시 발생하는 CO_2를 저감하는 가장 효과적인 방법으로 사업대상지 내 수목식재를 통하여 온실가스를 흡수할 계획임

② 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획

- 건축물의 에너지 소비 최소화를 위하여 「건축물의 에너지 절약 설계기준(국토교통부고시 제2024-421호, 2024.8.8.)」 및 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2023.12.29, 산업통상자원부 고시 제2023-242호」을 준용하여 에너지 절약 계획을 수립하고 건축, 기계설비, 전기설비를 에너지 절약성능이 높게 설계할 계획임

< 제로에너지건축물 인증등급 >

ZEB 등급	에너지 자립률
1 등급	에너지자립률 100% 이상
2 등급	에너지자립률 80 이상 ~ 100% 미만
3 등급	에너지자립률 60 이상 ~ 80% 미만
4 등급	에너지자립률 40 이상 ~ 60% 미만
5 등급	에너지자립률 20 이상 ~ 40% 미만

자료 : 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2023.12.29, 산업통상자원부 고시 제2023-242호

< 건축물 에너지효율등급 인증등급 >

등급	주거용 건축물 연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)	주거용 이외의 건축물 연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)
1+++	60 미만	80 미만
1++	60 이상 90 미만	80 이상 140 미만
1+	90 이상 120 미만	140 이상 200 미만
1	120 이상 150 미만	200 이상 260 미만
2	150 이상 190 미만	260 이상 320 미만
3	190 이상 230 미만	320 이상 380 미만
4	230 이상 270 미만	380 이상 450 미만
5	270 이상 320 미만	450 이상 520 미만
6	320 이상 370 미만	520 이상 610 미만
7	370 이상 420 미만	610 이상 700 미만

※ 주거용 건축물 : 단독주택 및 공동주택(기숙사 제외)
※ 비주거용 건축물 : 주거용 건축물을 제외한 건축물
※ 등외 등급을 받은 건축물의 인증은 등외로 표기한다.
※ 등급산정의 기준이 되는 1차에너지소요량은 용도 등에 따른 보정계수를 반영한 결과이다.
자료 : 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2023.12.29, 산업통상자원부 고시 제2023-242호

③ 에너지 절약 계획

- 국토교통부고시 제2024-421호(건축물의 에너지절약 설계기준)에서 정한 의무사항과 권장사항을 구분하여 반영여부를 검토하고, 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정(산업통상자원부 고시 제2024-153호)에 의거 반영 가능한 고효율에너지이용설비의 절약기술 등 설계사례를 분석하여 가급적 에너지절약이 극대화 되도록 함
- 사업대상지 내 친환경에너지 사용 및 에너지 절약계획은 세부 건축계획 수립에 따른 건축심의 등의 절차를 거쳐 친환경건축물 인증을 거치는 등 에너지 절감계획을 수립할 계획

㉮ 정부의 에너지 절약정책에 참여

- 정부의 에너지 절약정책에 따라 에너지사용자로서 효율이 향상된 기자재(펌프류, 조명시설 등)를 사용함으로써 에너지 사용 적정화

㉯ 에너지사용 효율의 극대화를 위한 기자재의 구입

- 산업통상자원부장관이 에너지이용합리화를 위하여 필요하다고 인정하여 에너지사용기자재(에너지이용합리화법 제15조 제1항)로 고시하는 다음에 해당하는 제품은 가능한 고효율 제품을 구입
- 발전설비 등 에너지 공급설비
- 형광등 기구는 고효율 반사갓, 전자식 안정기 및 Slim형 램프를 선정하여 에너지 절약을 고려하여 채용

㉰ 에너지 절약을 위하여 다음의 기준에 적합한 설비를 도입

- 산업통상자원부 고시 제2024-153호 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정의 [별표 1]에서 제시된 효율기기의 사용
- 국토교통부령 제1375호 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙
- 국토교통부고시 제2024-1026호 건축물의 에너지절약 설계기준의 단열 및 고효율 조명기기를 사용

< 고효율 에너지 인증대상기자재 및 적용범위(1/2) >

기 자 재	적 용 범 위
1. 산업·건물용 가스보일러	발생열매구분에 따라 증기보일러는 정격용량 20T/h이하, 최고사용압력 0.98MPa{10.0㎏/㎠} 이하의 것 또한 온수보일러는 2,000,000㎉/h이하 최고사용압력 0.98MPa{10.0㎏/㎠} 이하의 것으로 연료는 가스를 사용하는 것.
2. 펌 프	토출구경의 호칭지름이 2,200 mm이하인 터보형 펌프
3. 스크류 냉동기	응축기, 부속냉매배관 및 제어장치 등으로 냉동 사이클을 구성하는 스크류 냉동기로서 KS B 6275에 따라 측정한 냉동능력이 1,512,000㎉/h{1,758.1㎾, 500USRT} 이하인 것
4. 무정전전원장치	1) 단상 : 단상 50 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것으로 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되는 것 2) 삼상 : 삼상 300 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것. 단, 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되지 않아도 됨
5. 인버터	전동기 부하조건에 따라 가변속 운전이 가능하여 에너지를 절감하기 위한 인버터로 최대용량 220㎾ 이하의 것
6. 직화흡수식 냉온수기	가스, 기름을 연소하여 냉수 및 온수를 발생시키는 직화흡수식 냉온수기로서 정격난방능력 2,466 ㎾ (2,121,000 ㎉/h), 정격냉방능력 2,813 ㎾ (800 USRT) 이하의 것
7. 원심식 송풍기	압력비가 1.3 이하 또는 송출압력이 30kPa 이하인 직동·직결 및 벨트 구동의 원심식 송풍기(이하, 송풍기 또는 팬이라 한다)로서, 그 크기는 임펠러의 깃 바깥지름이 160mm에서 1,800mm까지에 적용하며, 건축물과 일반공장의 급기·배기·환기 및 공기조화용 등으로 사용하는 것
8. 터보압축기	압력비가 1.3 초과 또는 송출압력이 30 kPa를 초과하는 전동기 구동방식의 터보형압축기
9. LED 유도등	LED(Light Emitting Diode)를 광원으로 사용하는 유도등
10. 항온항습기	항온항습기 중 정격냉방능력이 6kW{5160kcal/h} 이상 35kW {30100kcal/h} 이하인 것
11. 가스히트펌프	천연가스를 연료로 사용하는 가스 엔진에 의해서 증기 압축 냉동 사이클의 압축기를 구동하는 히트 펌프식 냉 · 난방 기기이며, 실외기 기준 정격 냉방 능력이 23 kW 이상인 것

< 고효율 에너지 인증대상기자재 및 적용범위(2/2) >

기 자 재	적 용 범 위
12. 전력저장장치 (ESS)	전지협회의 배터리에너지저장장치용 리튬이차전지 인증을 취득한 '리튬 이차전지'를 이용하고, 스마트그리드협회 표준 'SPS-SGSF-025-4 전기저장 시스템용 전력변환장치의 성능시험 요구사항'에 따른 안전성능시험을 완료한 PCS(Power conditioning system)로 제작한 전력저장장치. 단, 절연변압기는 포함하지 않음 이 기준에서 정한 전력저장장치의 정격 및 적용 범위는 정격 출력(kW)으로 연속하여 부하에 공급할 수 있는 시간은 2 시간 이상인 것
13. 최대수요전력 제어장치	최대수요전력제어에 시용되는 최대수요전력제어장치와 이와 함께 사용되는 주변 장치(전력량 인출 장치, 동기 접속 장치, 외부 릴레이 장치, 원격 제어 장치, 모니터링 소프트웨어)에 대하여 규정하며, 제어전원은 AC 110 V ~ 220 V 및 DC 110 V ~125 V를 포함하는 Free volt, 통신방식은 RS232C, RS485, 및 Ethernet 통신이 모두 가능해야 하고, 직접 제어하는 접점(10 A, 250 V)이 8개 이상이고, 사용소비전력은 20 W 이하인 것
14. 문자간판용LED모듈	문자 간판에 사용되는 DC 50 V 이하의 LED 모듈(광원)
15. 가스진공 온수보일러	보일러 내부가 진공상태를 유지하며 온수를 발생하는 보일러로서, 연료는 가스를 사용하며 정격난방용량 200만Kcal/Hr이하, 급탕용량 200만Kcal/Hr이하인 것
16. 중온수 흡수식 냉동기	중저온의 가열용 온수를 1중 효용형의 가열원으로 사용하는 정격 냉동능력이 2,813 ㎾ (800 USRT) 이하인 중온수 흡수식냉동기로 중온수 1단 흡수식냉동기와 보조사이클을 추가한 중온수 2단 흡수식냉동기를 포함
17. 전기자동차 충전장치	KS C IEC 61851-23 또는 KC 61851-23에서 규정하는 전기자동차 전도성(Conductive) 직류 충전장치로서, 전기용품 및 생활용품 안전관리법에 따라 KC인증을 득한 것
18. 등기구	1) 실내용 LED등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 2) 실외용 LED등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 3) PLS등기구 1000 V 이하의 ISM 대역의 마이크로파 에너지를 이용하는 700 W 또는 1000 W 등기구 4) 초정압방전램프용등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 150W 이하의 등기구 5) 무전극 형광램프용 등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 무전극 형광램프용 등기구
19. LED램프	1) 직관형 LED램프(컨버터외장형) 램프전력이 22 W 이하이고 KC60061-1에 규정된 G13 캡과 KC20001에 규정된 D12 캡을 사용하는 직관형 LED램프(컨버터 외장형)와 이 램프를 구동시키는 LED컨버터를 포함 2) 형광램프 대체형 LED 램프(컨버터내장형) 이중 캡 및 단일 캡 형광램프를 대체하여 호환사용이 가능한 컨버터 내장형 LED램프(G13캡을 사용하는 형광램프 20W, 32W, 40W 대체형 LED램프, 2G11캡을 사용하는 형광램프 36W, 55W 대체형 LED램프)
20. 스마트LED조명시스템	1) 스마트LED램프 AC 220 V, 60 Hz에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 LED 광원 및 KS C 7651에 규정된 베이스를 적용한 일반 조명용 컨버터 내장형 LED램프(단, 150W 초과도 포함하고 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 2) 스마트LED등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 또는 내장형 LED 광원을 적용한 등기구(단, 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 3) 스마트LED조명제어시스템 재실 또는 사물감지가 가능하고 조도 감지 센서가 포함되어 다음 필수 기능이 구현 가능한 조명제어시스템 ※ 필수 기능 : 재실 감지 또는 사물 감지, 조도 감지, 최대광속설정기능, 시간대제어, 구역설정, 대체제어, 에너지모니터링, 원격진단

자료 : 산업통상자원부 고시 제2024-153호 "고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정-별표 1", 산업통상자원부

④ 에너지 절약계획 기본방향

㉮ 에너지순환 절약시스템 구축

- 한정자원인 에너지의 고갈 및 에너지사용으로 인한 환경오염의 문제가 심각해져 에너지의 재활용 및 순환 시스템 구축을 통한 친환경적인 에너지 저감계획이 필요함
- 추후 인허가 절차를 진행함에 따라 구체적인 에너지 절약계획을 수립하여 적용할 계획임

㉯ 친환경적, 에너지 절약형 건축설계 적용

- 도시 열섬현상을 완화시킬 수 있도록 지구 내 녹지공간 확보 및 투수성포장재 사용 등 친환경적, 에너지 절약형 건축물 설계 기법을 최대한 반영할 계획

(이 하 여 백)

차. 자원순환

1) 현황

- 사업대상지가 위치하고 있는 서울특별시 영등포구의 생활폐기물 관리구역 인구는 398,085명으로 전체 행정구역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있음
- 생활폐기물 발생량은 총 458.37톤/일로 1인 1일당 생활폐기물 배출량은 1.15㎏/인·일이며, 발생된 폐기물 중 가연성폐기물이 78,690.2톤/년이 가장 높은 비중을 차지하고 있는 것으로 조사됨

< 생활폐기물 발생 및 처리 현황 >

구 분		행정구역 인 구	관리구역 인 구	발생량 (ton/d)	1인당 배출량 (kg/인·일)	처리현황(ton/년)						
						계	가연성	불연성	건설폐재류	기타	재활용 가능자원	음식물류 폐기물
영등포구	생활 폐기물	398,085	398,085	458.37	1.15	167,303.3	78,690.2	5,834.4	661.0	1,325.6	38,508.4	48,190.7

주) 처리현황은 생활(가정)폐기물 발생량 + 사업장비배출시설계폐기물의 합계임.
자료 : 2022 전국폐기물발생 및 처리현황, 2023. 환경부

- 영등포구의 건설폐기물 발생량 622,318.8톤/년이며, 이중에서 불연성 건설폐재류인 폐콘크리트가 356,528.7톤/년(57.3%)로 가장 많은 것으로 조사되었으며, 폐아스팔트 콘크리트, 건설폐토석, 건설오니 등 순으로 많은 것으로 조사됨

< 건설폐기물 발생 및 처리현황 >

(단위 : 톤/년)

발생및 처리방법		합계	불연성									가연성		가연성·불연성 혼합		기타
			건설폐재류						건설 오니	폐유리	폐타일 및 폐도자기	폐목재	폐합성 수지	폐보드	혼합 건설 폐기물	
			폐 콘크리트	폐아스팔트 콘크리트	폐벽돌	폐블럭	폐기와	건설 폐토석								
발생량		622,318.8	356,528.7	99,202.3	2,979.5	843.2	7.6	43,848.6	31,364.6	-	49.3	1,684.1	1,338.5	366.2	84,106.2	-
처리 방법	재활용량	622,240.5	356,528.7	99,202.3	2,979.5	843.2	7.6	43,848.6	31,364.6	-	49.3	1,677.3	1,267.0	366.2	84,106.2	-
	소각량	78.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.8	71.5	-	-	-
	매립	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 2022 전국폐기물발생 및 처리현황, 2023. 환경부

- 영등포구의 분뇨 총 발생량은 668㎥/일이며, 1인 1일당 배출량은 1.68L/인·일인 것으로 조사됨

< 분뇨 발생량 >

인 구 (명)	발 생 량(㎥/일)			1인 1일당 배출량 (L/일)
	계	수거식	수세식	
398,085	668	6	662	1.68

자료 : 분뇨발생량은 하수, 분뇨발생량 및 처리현황(서울 열린데이터광장, https://data.seoul.go.kr/)을 참조함

2) 영향예측 및 저감방안

- 공사 시 건물 해체 및 신축에 따른 건축폐기물, 장비투입에 따른 폐유발생 및 투입인부로부터 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상되며, 운영시 생활폐기물 등의 발생이 예상됨
- 건축물 해체 및 신축시 발생되는 건설폐기물 중 재활용이 가능한 건설폐재는 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률」을 준수하여 재활용률을 높이고, 재활용, 매립처분 및 위탁처리대상으로 분리·보관토록 하고, 재활용업체가 수거하도록 하며, 그 외 매립대상 폐기물은 서울시의 폐기물처리계획과 연계하여 처리토록 할 계획임

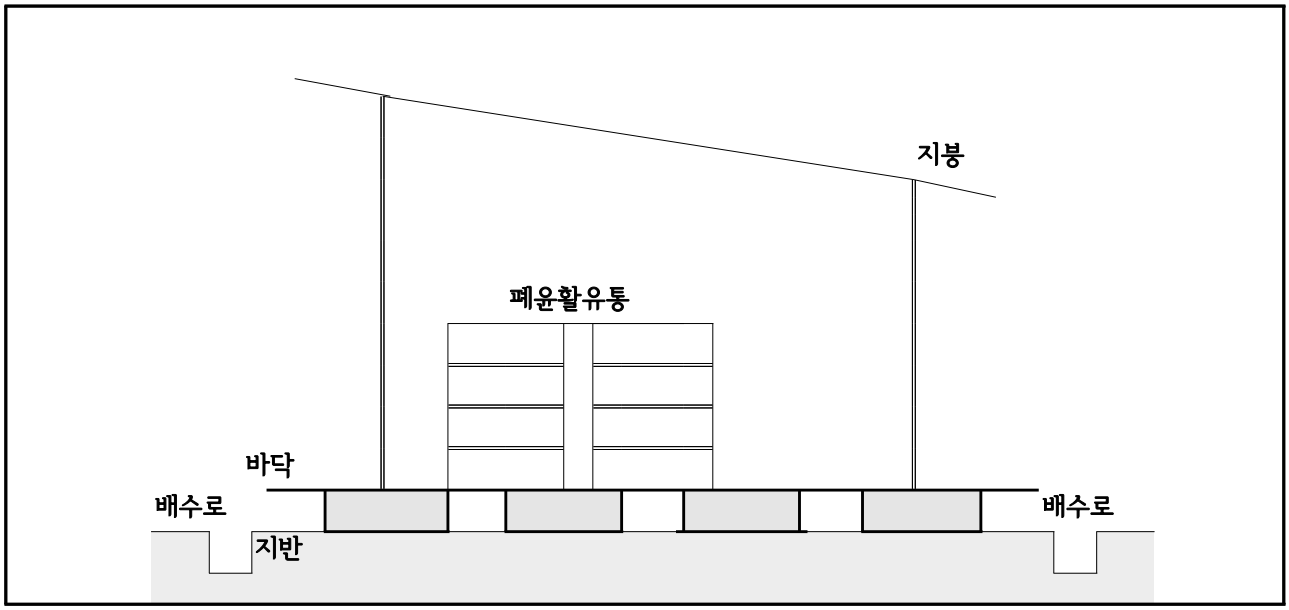
< 건설폐기물 종류별 처리방법 >

분류	종 류		처 리 방 법
가연성	폐목재		○재활용 가능 시 - 우드칩, 토밥 등을 생산하는 재활용업체에 위탁처리 ○방부제, 유류에 오염되었거나 페인트가 묻어 재활용이 불가능한 것은 소각
	폐합성수지 폐섬유 폐벽지		○재활용 가능 시 - 폐기물관리법 제25조에 따른 중간재활용업자 또는 종합재활용업자에게 위탁 ○재활용 불가능 시 - 폐기물관리법 제25조에 따른 중간처분업(소각전문) 허가를 받은 업체에게 위탁(다만, 소각처리 불가능 시 최종처분업(매립) 허가를 받은 업체에 위탁 가능)
불연성	건설폐재류	폐콘크리트 폐아스콘 폐벽돌 폐블록 폐기와 건설폐토석	○건설폐기물중간처리업체에 위탁(순환골재 생산) ○건설폐재류 중 재활용이 불가능한 것은 매립 ○폐아스콘은 아스콘용 순환골재로 생산하거나 재생아스콘을 생산할 수 있는 업체(순환아스콘 생산시설을 갖춘 건설폐기물 중간처리업)에서 재활용
가연성 불연성 혼합	폐보드류 폐판넬		○재활용이 가능한 것은 재활용, 재활용이 불가능한 것 중 소각이 가능한 것은 소각, 소각이 불가능한 것은 매립

자료 : 건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침(환경부예규 제734호, 2023. 10. 16)

- 공사 장비에 대하여 가동 전 철저한 점검 실시 및 정비, 오일 교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서만 실시토록 하고, 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 공 드럼에 수집 보관하고 일정량이 모아지면 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고, 적치장 주변에 가배수로를 설치토록 하며, 측면에 포장을 하고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지토록 할 계획임
- 이동식 화장실을 설치 운영하며, 전량 수거하여 위탁처리 할 계획이고, 별도의 목재류, 종이류, 플라스틱류, 금속편류 등 분리·수거하여 재활용이 가능한 물품은 재활용을 원칙으로 하며, 재활용이 불가능한 물품은 수거 후 폐기물처리업자에게 전량 위탁 처리할 계획임

< 폐유저장소 예시도 >



• 운영시 계획인구에 의한 분뇨 및 생활 폐기물은 서울특별시 영등포구 폐기물처리계획에 의거하여 처리할 계획임

< 생활 폐기물 처리계획 >

구 분	처 리 계 획
발생원 억제	◦ 발생 폐기물의 감량 및 재활용을 유도하기 위하여 지속적인 홍보·관리 등으로 쓰레기 분리, 재이용에 의한 근본적인 배출량 감소 유도
분리수거함 설치	◦ 발생으로부터 직접 분리수거가 이루어지도록 재활용품, 가연성·불연성, 음식물 쓰레기 보관시설을 설치 ◦ 분리수거함은 각 시설물의 특성 및 규모 등을 고려하여 적절히 분산 배치하고, 캔류, 병류, 종이류 등의 재활용을 통한 쓰레기 감량을 위해 성상별 분리수거함을 설치 ◦ 음식물쓰레기 보관시설은 주변의 미관을 해지지 않는 장소나 이용이 편리한 곳으로 수집·운반이 용이한 장소에 전용수거용기 설치
수집·운반	◦ 수집된 생활폐기물 및 음식물쓰레기는 장기 적치로 인한 2차적인 환경오염을 사전에 예방하기 위하여 주기적인 수거·운반계획 수립 ◦ 정기적인 청소 및 소독 실시로 폐기물 수거시설 인근의 환경·위생을 청결히 유지 ◦ 서울시 생활폐기물 및 음식물류폐기물 수집·운반계획에 의거 처리
처리계획	◦ 수집·운반된 생활폐기물 및 음식물류폐기물은 서울시의 폐기물 최종처리계획에 의거하여 소각, 매립 및 재활용되도록 처리

카. 소음·진동

1) 현황

가) 사업대상지 및 주변 환경현황

- 사업대상지는 서울특별시 영등포구 양평동1가 20 일대로 주변에 영등포중흥S클래스아파트, 삼환아파트, 양평한신아파트, 유원문래아파트, 신일아르디세오피스텔, 문래투웨니퍼스트오피스텔, 신동아하이팰리스오피스텔, 어울린오피스텔, 문래중학교, 서울영문초등학교, 관악고등학교 등이 위치하고 있는 것으로 나타남
- 사업대상지 인근 지역의 소음·진동 발생원을 조사한 결과 북측 영등포로에 접해있는 것으로 나타남

나) 환경소음 측정망 운영결과

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 영등포구 인근의 국가소음정보시스템의 환경소음 측정자료 평균소음도 분석결과 소음환경기준을 초과하는 것으로 조사됨

< 환경소음측정망 운영결과 >

구 분		환경기준 [dB(A)]	평균소음도[dB(A)] 2022년 2분기 ~ 2023년 1분기	비 고
도로지역 "나"지역	낮	65	56 ~ 69	낮 시간대 : 06:00~22:00 밤 시간대 : 22:00~06:00
	밤	55	50 ~ 69	

주) 1. 하나은행 건너편(지방) : 사업대상지 북서측 약 1.7km 이격
2. 환경소음측정망 위치도는 < 수계도 및 자동측정망(수질, 대기, 소음) 위치도 >참조

자료 : http://www.noiseinfo.or.kr/

다) 환경소음 문헌조사 결과

- 본 사업대상지의 소음·진동 현황을 파악하기 위하여, 환경영향평가정보지원시스템(http://www.eiass.go.kr) 중 사업대상지 인근 사업인 “서울시 서부간선도로 일반도로화 및 친환경공간 조성 소규모환경영향평가서(2022.08, 서울특별시)”을 문헌자료로 인용하였음

< 소음·진동 측정지점(문헌자료) >

측정지점	위 치	TM 좌표		비 고
		X	Y	
N·V - 1	서울특별시 영등포구 문래동6가 45	189517	446510	준공업지역

자료 : 환경영향평가정보지원시스템(http://www.eiass.go.kr).“서울시 서부간선도로 일반도로화 및 친환경공간 조성 소규모환경영향평가서(2022.08, 서울특별시)”

- 소음 조사결과 도로변 “다” 지역의 경우 주간평균 55.1dB(A), 야간평균 55.6dB(A)으로 소음환경기준 도로변지역 “다” 기준 주간 70dB(A), 야간 60dB(A)에 주·야간 모두 만족하는 것으로 조사되었음
- 진동 조사결과 주간평균 41.6dB(A), 야간평균 38.0dB(A)으로 생활진동 규제기준 주간 70dB(V), 야간 65dB(V)에 주·야간 모두 만족하는 것으로 조사되었음

< 소음·진동 측정결과 >

구 분		측정결과								환경기준	
		주 간					야 간			주 간	야 간
		1차	2차	3차	4차	평균	1차	2차	평균		
N·V-1	소 음 (dB(A))	58.9	52.7	56.6	52.1	**55.1**	56.4	54.8	**55.6**	**55**	**45**
	진 동 (dB(V))	43.7	39.5			**41.6**	38.0		**38.0**	**70**	**65**

자료 : 환경영향평가정보지원시스템(http://www.eiass.go.kr).“서울시 서부간선도로 일반도로화 및 친환경공간 조성 소규모환경영향평가서(2022.08, 서울특별시)”

2) 영향예측

가) 건설장비 가동에 따른 소음예측

- 본 대상지 공사시 작업조건(가동대수, 작업시간, 작업장소 등)과 작업공정에 따라 투입되는 건설장비가 다르므로 특히 소음 영향이 클 것으로 판단되는 토공시 작업공종에 따라 일반적으로 투입 가능한 건설장비에 따른 합성소음도를 예측함
- 건설공사시 발생되는 최대합성음을 이격거리별로 점음원 거리감쇠 공식을 이용하여 예측한 결과 15m 지점에서 76.6dB(A)로 나타났으며, 49～178m 이내지역에서 생활소음 규제기준(주거 주간 65dB(A), 교사 주간 55dB(A))를 상회하는 것으로 나타남

< 이격거리별 예측소음도 >

(단위 : ㏈(A))

공 종	장 비 명	투입 대수	SPL0	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))					
					26m	49m	70m	178m	200m	250m
준비공 및 토 공	덤프트럭 굴 삭 기	1 1	74.9 71.7	76.6	69.8	64.9	62.1	54.9	54.0	52.3

주) SPL0 : 장비로부터 15m 이격된 지점에서의 소음도

자료 : 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

< 생활소음 규제기준 >

(단위 : Leq dB(A))

대 상 지 역	시간별 / 대상지역		조 석 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주 간 (07:00 ~ 18:00)	심 야 (22:00 ~ 05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 · 주거개발진흥지구 및 관광 · 휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교 · 종합병원 · 공공도서관	확성기	옥외설치	70 이하	80 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공 장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공 사 장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	70 이하	80 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공 장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공 사 장		65 이하	70 이하	50 이하

비고) 1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제 기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10㏈을 보정한다.
6. 2010년 12월 31일까지는 발파작업 및 브레이커 · 항타기 · 항발기 · 천공기 · 굴삭기(브레이커 작업에 한한다)를 사용하는 공사작업이 있는 공사장에 대하여는 주간에만 규제기준치(발파소음의 경우 비고 제6호에 따라 보정된 규제기준치)에 +3dB을 보정한다.
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5㏈를 규제기준치에 보정한다.
가) 주거지역
나) 「의료법」에 따른 종합병원, 「초 · 중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교 및 「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」제10조에 따른 체력단련장업 · 체육도장업 · 무도학원업 · 무도장업
나) 「학원의 설립 · 운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 음악교습을 위한 학원 · 교습소
다) 「식품위생법 시행령」 제7조에 따른 단란주점영업 · 유흥주점영업
라) 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조에 따른 노래연습장업
마) 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4호에 따른 콜라텍업

나) 건설장비 가동에 따른 진동예측

- 공사시 한 지점에 동시투입 될 것으로 예상되는 장비 중 진동도가 높은 장비는 덤프트럭, 굴삭기 등으로 예상됨
- 각 투입장비 가동에 따른 이격거리별 진동도를 예측한 결과, 5m 이격시 41.5dB(V)로 생활진동규제기준(주간 : 65dB(V))을 만족하는 것으로 예측됨

< 이격거리별 예측진동도 >

(단위 : dB(V))

공 종	장 비 명	투입 대수	진동도	합 성 진동도	이격거리별 예측진동도				
					5m	15m	69m	190m	261m
준비공 및 토 공	덤프트럭 굴 삭 기	1 1	33.3 39.9	40.8	41.5	33.8	23.3	16.4	15.8

주) 각 장비별 진동도는 7.5m 이격된 지점에서의 진동도임

자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

< 생활진동 규제기준 >

(단위 : dB(V))

시간대별 / 대상 지역	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 · 주거개발진흥지구 및 관광 · 휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교 · 종합병원 · 공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

비고) 1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.

2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.

3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.

4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.

5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10㏈을 보정한다.

3) 저감방안

가) 공사시

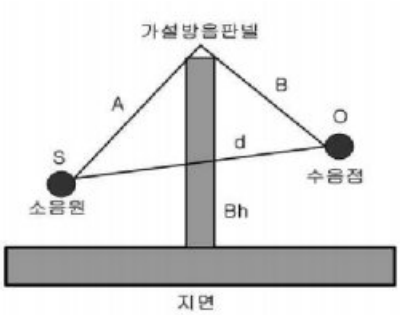
(1) 건설장비 가동시 일반적인 저감방안

- 차량의 속도 제한(대상지 내부 및 진입도로내 20㎞/hr 이하)
- 도시 소음관리 매뉴얼(공사장소음)(2016, 서울특별시), 공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 환경부) 등을 준수토록 할 계획임
- 주간작업 실시(08:00~18:00), 경적사용 지양
- 공사차량의 공회전 금지 및 집중투입 지양
- 공사시 실제 공사장비 투입 및 공사 진행 방법은 현장 여건에 따라 변경될 수 있으므로 생활소음규제기준을 상회하거나, 상회할 것으로 우려될 경우 공사장비 분산 배치, 투입 장비대수 조정 등 적절한 대책을 수립·시행하여 영향을 최소화 하도록 함
- 장비 조합 및 투입 시기 조정 (공사시 투입장비를 일시에 투입하는 것을 지양하고, 공정별로 투입할 경우 소음감쇠효과는 더 클 것으로 판단됨)
- 본 사업에서 공휴일 및 야간의 작업은 기본적으로는 하지 않는 것으로 계획하였고, 부득이하게 작업이 필요할 경우 평일 주간공사시 장비의 운용보다 훨씬 작은 수준(약 50~60% 수준)으로만 시행하여 생활소음·진동규제기준 별표7의2 규정에 의하여 규제기준을 5dB(A) 강화하여 공사 실시
- 건설기계 장비를 주거지 및 정온시설 등과 가급적 멀리 띄워 거리감쇠 효과를 크게 하거나 음원을 가설구조물 또는 토사 뒤에 배치시켜 차음 효과를 높임
- 충격력에 의한 굴삭을 가능한 피하고, 무리한 부하나 불필요한 공회전 등을 제한
- 굴삭날은 항상 날카롭게 보전하고, 잠시 세우고 운전할 경우에는 수평으로 고정시켜 편하중에 의한 삐걱거림 소리를 억제하고, 신중하게 운전
- 굴삭, 적재기에 의해 직접 트럭에 짐을 싣는 경우에는 불필요한 소음·진동발생 피함
- 특정공사 사전신고 준수
  - 공사시 특정공사 사전신고 대상 기계·장비인 굴삭기 등의 사용에 따른 소음·진동 관리법 제22조 및 동법 시행규칙 제21조에 의거 공사 시행전(건설공사의 경우 착공 전)까지 특정공사의 개요 등(방음·방진시설의 설치내역 및 도면)을 첨부하여 신고함
- 기타
  - 민원발생 등에 따른 추가대책의 수립
  - 소음·진동 저감대책 시행으로 소음영향을 최소화 할 계획이나, 공사구간과 근접하게 위치하는 정온시설 주민의 민원이 발생할 경우 민원인과 충분히 협의하여 별도의 저감대책을 시행하여 민원을 해소할 계획임
  - 투입장비의 변경(저소음·저진동 장비의 사용), 공사장비 투입 최소화 및 공사 조기 완료

(2) 가설방음판넬 설치계획

- 본 사업대상지 주변에 위치한 정온시설(18～163m이격)의 경우 공사시 예측소음도가 공사시 목표기준(생활소음 규제기준)을 초과하는 것으로 예측되어, 영향예상 정온시설 방향 지역 경계부(진·출입도로 제외)에 가설방음판넬을 설치는 것으로 검토하였음

< 가설방음판넬 설치시 예측식 및 예측조건 >

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>예 측 식</td><td>
□ 저감후 소음도 = 저감전 예측소음도 - 최종감쇠치(⊿Lf)
□ 최종감쇠치 $\triangle L_f = -10\log(10^{(-\triangle L_d/10)} + 10^{(-\triangle L_f/10)})$
- 가설방음판넬에 의한 회절감쇠식
$\triangle L_d = 22$ (60< N 경우)
$\triangle L_d = 12 + 6\log N$ (30< N ≤60 경우)
$\triangle L_d = 11 + 7\log N$ (0.8< N ≤30 경우)
$\triangle L_d = 10 + 3\log N$ (0.1< N ≤0.8 경우)
$N = \frac{(A+B-C)\times f}{170}$
$= (\sqrt{L_s + (H_B - H_S)^2} + \sqrt{L_B + (H_B - H_O)^2})$
$- \sqrt{(L_S + L_B)^2 + (H_O - H_S)^2}) \times \frac{f}{170}$
</td></tr>
<tr><td>예측조건</td><td>


□ L_S = 음원과 판넬간의 거리(2.0m)
□ L_B = 판넬과 수음점간의 거리
□ H_B = 장벽(판넬)의 높이
□ Hs = 음원의 높이(1.2m)
□ H_o = 수음점의 높이(1.5m)
□ f = 회절주파수(500Hz)
□ ΔL_t = 투과손실치(15dB(A))
□ N = Fresnel 수
</td></tr>
</table>

구 분	투과손실(⊿Lt)	비 고
방음판넬을 양호한 상태로 접합	20dB(A)	가설방음판넬의 투과손실(⊿Lt) 한계는 통상 20dB(A) 이하임.
방음판넬을 보통의 상태로 접합	**15dB(A)**	
방음시트 등을 양호한 상태로 접합	10dB(A)	
방음시트 등을 보통의 상태로 접합	5dB(A)	

- 본 사업대상지와 정온시설간의 이격거리 및 투과손실치 등을 고려한 결과, 가설방음판넬을 설치시 약 12.7~13.1dB(A)의 소음저감효과가 예상되었으며, 가설방음판넬 설치 후 예측소음도가 목표기준을 만족하는지 여부를 검토하였음
- 검토결과, 소음도 42.9~59.5dB(A)로 목표기준를 만족하였음

< 가설방음판넬 설치시 예측결과 >

구분	정온시설	이격거리 (m)	형 태	소음도(dB(A))			목표기준 (dB(A))	비 고
				예측소음	저감효과	가설방음판넬 설치 후 소음		
1	영등포중흥S클래스아파트	39	주거시설	66.7	12.9	**53.8**	**65.0**	기준만족
2	삼환아파트	36		67.3	12.9	**54.4**	**65.0**	
3	양평한신아파트	18		72.6	13.1	**59.5**	**65.0**	
4	유원문래아파트	35		67.5	12.9	**54.6**	**65.0**	
5	신일아르디세오피스텔	28		69.2	13.0	**56.2**	**65.0**	
6	문래투웨니퍼스트오피스텔	37		67.1	12.9	**54.2**	**65.0**	
7	신동아하이팰리스오피스텔	21		71.5	13.0	**58.5**	**65.0**	
8	어울린오피스텔	44		65.8	12.9	**52.9**	**65.0**	
9	문래중학교	163	학교	55.6	12.7	**42.9**	**55.0**	
10	서울영문초등학교	155		56.0	12.7	**43.3**	**55.0**	
11	관악고등학교	133		57.1	12.8	**44.3**	**55.0**	

- 가설방음판넬의 설치규격은『소음·진동관리법 시행규칙 "【별표 10】공사장 방음시설 설치기준"』및『건설공사장의 소음관리요령』등을 참고하여 높이는 7.0m 이상, 길이는 사업대상지 경계주변 587m로 할 계획임

< 가설방음판넬 설치 위치 및 제원 >

구 분	영향예상 정온시설	설치위치	높 이	연 장
사업대상지 공사시	사업대상지 주변 주거지역	사업대상지 경계부	7.0m	587m

나) 운영시

- 사업대상지 경계부 지역에 녹지시설(조경식재)로 설정하여 소음진동 발생영향을 저감토록 계획하였음
- 사업대상지 운영시 교통안전을 확보하기 위하여 차량속도제한, 신호등 등 교통안전시설물을 설치하며, 본 사업 관련 교통영향분석·개선대책상에 제시된 교통개선 및 처리대책을 이행토록 하여 소음 영향을 최소화 할 계획임
  - 사업대상지 내 과속방지용 방지턱 설치
  - 사업대상지 내·외부 교통안전표시 설치
  - 내부도로구간 부분적인 속도제한 실시 및 경적사용 금지 등

■붙임6: 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1 건설되는 건축물의 설계 개요

1. 토지이용계획

구 분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		20,619.00	100.00	-
정비기반시설 등	소계	324.00	1.57	-
	도로	324.00	1.57	-
획지	소계	20,295.0	98.43	-
	획지1	20,295.00	98.43	공동주택 및 부대복리시설

2. 설계개요

구분	내용			
건물용도	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설			
규모	지상 45층 / 지하 4층			
세대수	총 762세대 / 분양 : 562세대, 공공주택 : 200세대			
구조	철근콘크리트조			
건축면적	5,516.24㎡			
연면적	합계	지상	지하	용적률 산정용
	134,552.39㎡	82,234.99㎡	52,317.39㎡	81,134.99㎡
밀도계획	건폐율 : 27.18% / 용적률 : 399.78%			
주차대수	1,040대 (공동주택 1,022대, 근린생활시설 18대)			

〈이하 여백〉

3. 분양설계

가. 공동주택

구 분	유형		세대수	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용(㎡)	지하주차장(㎡)	계약면적(㎡)
아파트 (분양)	획지1	49	7	49.99	72.48	4.72	47.22	119.70
		59	211	59.99	87.29	5.66	56.67	144.00
		74	101	74.99	108.57	7.09	70.84	179.40
		84	220	84.99	124.19	8.03	80.29	204.50
		112	23	112.58	163.07	10.63	106.4	269.40
		59	15	59.99	87.29	5.66	56.67	144.00
		74	17	74.99	108.57	7.09	70.84	179.40
소형주택 (임대)	획지1	49	13	49.99	72.48	4.72	47.22	119.70
		59	125	59.99	87.29	5.66	56.67	144.00
		74	0	74.99	108.57	7.09	70.84	179.40
		84	30	84.99	124.19	8.03	80.29	204.50
합계			762	54,741.95	79,698.99	5,168.85	46,542.78	131,410.62

나. 근린생활시설

구 분		층	전용면적 (㎡)	층별공용면적 (㎡)	층별바닥면적 (㎡)	지하 (㎡)	계약면적 (㎡)
획지1	근생	1,2F	690.00	190.00	233.35	922.02	2,035.37
		지하 1층	385.51	75.37	130.38	515.14	1,106.39
합계		-	1,075.51	265.37	363.73	1,437.16	3,141.77

〈이하 여백〉

2 공사비 등 정비사업에 드는 비용

단위 : 천원, VAT 포함

구 분	금액	산출근거
건축물 철거비	신축공사비에 포함	도시 및 주거환경정비법 제29조 제9항에 의거 기존 건축물의 철거공사는 공사도급계약에 포함
신축 공사비	367,262,749	최근 인근 재건축단지 건축시설 공사비 사례 등을 참고하여 3.3㎡당 8,900만원 적용
기타 사업비용	102,545,651	각종 용역비(설계비, 감리비, 감정평가비 등), 각종 부담금, 각종 수수료, 금융비용 등 공사비를 제외한 정비사업을 위한 사업비를 고려하여 산정함
합계	469,808,400	-

※ 상기 비용은 신속통합기획 자문사업 주민제안(안)에 따른 설계개요 및 인근 재산축사업장 사례, 서울시 정비사업 종합정보관리시스템(정보몽땅) 개략적 분담금 산정프로그램 등에서 산출한 사업비용 등을 참고하여 작성한 금액으로 향후 사업진행과정에서 물가상승률, 시공사 선정시 제시된 공사비 등 제반비용 등에 따라 변동될 수 있습니다.

3 사업비 추정액

구분	세부 항목	금액(천원)	비고
공사비	건축공사비	364,748,672	
	매입부가세	2,514,077	
	소계	367,262,749	
보상비		10,914,944	
관리비		7,553,000	
설계비		5,196,097	
감리비		9,566,125	
부대경비		51,986,879	
예비비		17,328,606	
`합 계		469,808,400	

※ 상기 사업비 추정액은 정비계획(변경)에 포함할 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출을 위한 개략적인 추정치로서 향후 일반 경기동향, 부동산시장 동향, 시공사 선정에 따른 공사비등 제반비용이 변동될 수 있음.

4 정비사업비의 분담기준

1. 비용의 분담사항

- 조합정관에 따라 경비를 부과하고 징수하며, 관리처분시 가청산하여 분할징수·지급하고, 조합청산시 청산금을 최종 확정
- 조합원의 소유자산의 가치를 조합정관이 정하는 바에 따라 산정하여 그 비율에 따라 비용을 분담한다(조합정관에서 규정한 관리처분기준에 따라 비용 및 수익을 부담·배분)
- 시공자에 지급할 공사금액 및 사업 관련 제반비용은 주택 및 부대복리시설의 일반분양 수입금과 기타 수입금 조합원총회에서 결의되거나 서면 동의한 조합원분담금으로 우선 충당하고, 부족금이 발생할 경우 조합정관 및 관리처분기준에 따라 분담
- 분양대상자별 분담금 추산방법

분양대상자별 분담금 추산액 = 분양예정인 대지 및 건축물의 추산액 - (분양대상자별 종전의 토지 및 건축물의 가격 × 비례율*)

2. 비용의 부담 기준

가. 종전자산 평가금액 산정 방법

- 종전자산 아파트 추정액은 부동산 시세통계 사이트(KB부동산, 한국부동산원)에서 제공하는 부동산 거래시세 등을 참고하여 산정하고, 종전자산 상가는 단지내 상가와 인근 유사 상가 등의 실거래가를 참고하여 개략적으로 추정한 것임
- 본 종전자산 추정액은 추정분담금 산정을 위하여 평형별 평균으로 개략 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 사업시행계획인가 고시가 있은 날을 기준으로 실시하는 세대별 종전자산 감정평가결과와는 차이가 발생할 수 있음

나. 종후자산 평가금액 산정 방법

- 아파트 토지등소유자 분양가는 일반분양가 3.3㎡당 59,000천원(전용 84형 기준, 주택형별 차등화) 추정액의 85%를 적용하여 산정(조합원분양가 : 3.3㎡당 50,200천원(전용 84형 기준, 주택형별 차등화))
- 상가 일반분양가는 1층의 전용면적 ㎡당 21,700천원을 기준으로 산정하였으며, 2층과 지하층은 층별효용을 고려하여 2층은 1층의 50%, 지하는 1층의 40% 적용하여 산정
- 상가의 토지등소유자 분양가는 상가 일반분양가의 85%를 적용하여 산정.
- 본 종후자산 추정액은 추정분담금 산정을 위하여 아파트 평형별(상가 층별) 평균 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 관리처분계획 수립(준비)단계에서 관리처분계획수립 기준일을 기준시점으로 하는 세대별 종후자산 감정평가결과와는 달라질 수 있음

다. 관리처분계획 기준동의

- 관리처분계획 기준
  - 도시 및 주거환경정비법 제76조, 동법 시행령 제63조에 따라 수립하고 그 밖에 관리처분계획을 수립하기 위하여 필요한 세부적인 사항은 관계규정 등에 따라 수립하고 조합총회 의결을 거쳐 시행함
- 비례율 산정방식

$$\text{비례율} = \frac{(\text{총 수입(조합원분양, 일반분양, 소형주택 매각수입 등)} - \text{총 사업비})}{\text{종전자산가액(현금청산 제외)}} \times 100\%$$

3. 비용분담의 기준

- 조합정관, 시공사 선정에 따른 공사도급계약의 내용 및 관리처분계획에서 정하는 바에 따라 평가된 종전/종후 자산 가격에 비례율을 곱하여 조합원별 권리가액을 산정하고, 건축비 등 총 사업비는 총 일반분양 수입과 기타 수입금으로 먼저 충당한 후 나머지 부족한 비용은 관리처분기준에 따라 부담

4. 토지등소유자 분담금 산정기준

- 조합원별 권리가액 = 조합원별 소유 토지 및 건축물의 종전자산 감정평가액 x 비례율
- 비례율 = [(총수입 - 총사업비) ÷ 분양신청한 조합원의 종전자산 평가액 합계(현금청산자 종전자산 평가액 제외)] × 100
- 조합원 분담금 = 분양받을 아파트 조합원 분양가액 - 조합원별 권리가액

5 사업완료 후 소유권의 귀속에 관한 사항

- (1) 사업시행 후 분양받을 주택 등의 면적은 분양면적(전용면적+공용면적)을 기준으로 하고, 대지는 분양받은 주택 등의 면적 비례에 따라 공유지분으로 분양한다.
- (2) 주택을 소유한 조합원의 신축 건축물에 대한 분양면적 및 동·호수의 결정은 조합정관에서 정하는 관리처분계획에 관한 기준에 따른다.
- (3) 조합원에게 우선분양하고 남는 잔여주택 및 상가 등 복리시설은 관계법령과 조합정관이 정하는 바에 따라 일반분양한다.
- (4) 토지는 사업완료 후 지분등기하며 건축물은 입주조합원 각자 보존 등기한다.

6 분담금 산정 방법(추정 분담금)

1. 토지등소유자 추정 분담금 산정 기준

가. 비례율 산정 방법

- 비례율 = [(총수입 1,013,181,042천원 - 총사업비 469,808,400천원) ÷ 분양신청한 조합원의 종전자산 가액 합계 534,832,267천원(현금청산자 없음 가정)] × 100 = 101.59%

※ 상기 비례율은 정비계획(변경)에 포함할 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출을 위한 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가, 조합원분양신청결과, 일반 경기동향, 부동산시장 동향, 공사비 변동등 제반비용의 확정 등에 따라 변동될 수 있으며 관리처분계획수립시 산정되는 비례율과 차이가 있을 수 있음.

나. 종전자산 추정액

단위 : 천원

구분	전용타입	세대수	세대당 평균 추정 가격	종전가격 추정가격
종전 아파트	50.81	375	1,025,000	384,375,000
	61.59	120	1,250,000	150,000,000
	소 계	495		534,375,000
종전 상가	층	호수	호별 평균 추정가격	종전자산 추정가격
	1층	12	498,800	5,985,600
	2층	7	447,600	3,133,080
	지하	12	187,800	2,253,531
	소계	31		11,372,211
합 계		**526**		**545,747,211**

※ 상기 종전자산 추정가격은 정비계획(변경)에 포함할 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출을 위한 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있고, 사업시행계획 인가가 있는 날을 기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종전자산 추정가격은 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.

다. 종후자산 추산액

(1) 주택형별 추산액

단위 : 천원

구분	주택형	3.3㎡당 평균 분양가		세대당 평균 분양가			형별 소계
		조합원	일반분양	조합원	일반분양	임대	
APT 기부채납	59	-	-	-	-	0	0
	74	-	-	-	-	0	0
APT 임대	49	-	-	-	-	126,595	1,645,735
	59	-	-	-	-	147,864	18,483,000
	74	-	-	-	-	184,029	0
	84	-	-	-	-	209,992	6,299,760
	소계	-	-	-	-	26,428,495	26,428,495
APT 분양	49	54,700	64,300	1,199,000	1,410,000	-	8,393,000
	59	54,100	63,700	1,429,000	1,682,000	-	313,663,000
	74	53,100	62,500	1,744,000	2,053,000	-	180,470,000
	84	50,200	59,000	1,886,000	2,216,000	-	414,920,000
	112	47,200	55,500	2,328,000	2,738,000	-	57,644,000
	소계	-	-				975,090,000
아파트 소계		-	-				1,001,518,495
상가 소계		-	-				12,409,274
매출부가세							-746,727
합 계		-	-				1,013,181,042

※ 상기 종후자산 추정가격은 정비계획(변경)에 포함할 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출을 위한 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있으며, 조합원분양신청기간 만료일기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종후자산 추정가격은 종후자산 감정평가결과와 전혀 무관함.

(2) 총 수입 추산액

단위 : 천원

공동주택	임대(재건축소형) 주택	근린생활시설	매출부가세	합계
975,090,000	26,428,495	12,409,274	-746,727	1,013,181,042

※ 상기 총수입은 정비계획(변경)에 포함할 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출을 위한 개략적인 추정치로서 종후자산 감정평가 결과가 아닌 바, 향후 변동될 수 있으며, 관리처분계획수립시 총수입과 차이가 있을 수 있음.

라. 비례율 추정 결과

$$\text{비례율} = \frac{(\text{총수입(조합원분양, 일반분양, 소형주택 매각수입 등)} - \text{총사업비})}{\text{종전자산가액}} \times 100\%$$

단위 : 천원

종전자산(C)	총수입(A)	총사업비(B)	비례율
534,832,267	1,013,181,042	469,808,400	101.59%

※ 상기 비례율은 정비계획(변경)에 포함할 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출을 위한 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가, 조합원분양신청결과, 일반 경기동향, 부동산시장 동향, 공사비 변동등 제반비용의 확정 등에 따라 변동될 수 있으며 관리처분계획수립시 산정되는 비례율과 차이가 있을 수 있음.

7 토지등소유자별 개략적인 추정 분담금 신청

1. 토지등소유자 개별 권리가액 산정 방법

- 토지등소유자별 권리가액 = 종전자산 추정가액 x 비례율

2. 추정 분담금 (비례율 : 101.59%)

단위 : 천원

신축 아파트			기존 아파트		
타입	일반분양가	토지등소유자 분양가	종전아파트 전용 타입(㎡)	50.81	61.59
			종전자산 추정가격	1,025,000	1,250,000
			권리가액	1,041,300	1,269,900
49	1,410,000	1,199,000	추정분담금 (=토지등소유자분양가 - 권리가액)	157,700	-70,900
59	1,682,000	1,429,000		387,700	159,100
74	2,053,000	1,744,000		702,700	474,100
84	2,216,000	1,886,000		844,700	616,100
112	2,738,000	2,328,000		1,286,700	1,058,100

※ 상기 추정분담금은 정비계획(변경)에 포함되는 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 산출을 위한 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가, 조합원분양신청결과, 일반 경기동향, 부동산시장 동향, 공사비 변동 등 제반비용의 확정 등에 따라 변동될 수 있으며 관리처분계획수립시 산정되는 분담금과 차이가 있을 수 있음.