

신길재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(신길1구역)

변경 결정(안)에 대한 의견청취의 건

심사보고서

2024. 4. 30.

사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자: 2024년 4월 9일
- 나. 제출자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2024년 4월 22일
- 라. 상정일자: 제251회 영등포구의회 임시회
사회건설위원회 제1차 회의(2024. 4. 26.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김일호)

- 가. 제안이유
 - 신길재정비촉진지구에서 해제 되었던 신길1구역이 주택공급확대를 위한 1차 공공재 개발 후보지로 선정된 바, 신길재정비촉진지구로 재편입하기 위하여 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 사항으로 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항의 규정에 따라 영등포 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 토지이용에 관한 계획
- 인구·주택 수용계획
- 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
- 공원·녹지 조성 및 환경보전계획
- 재정비촉진구역 지정에 관한 사항
- 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획
- 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획
- 기반시설의 비용분담계획
- 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 주거사업과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등을 통해 심도 있게 심사함.

4. 심사결과: 의견 없음

신길재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(신길1구역) 변경 결정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 334 호
----------	---------

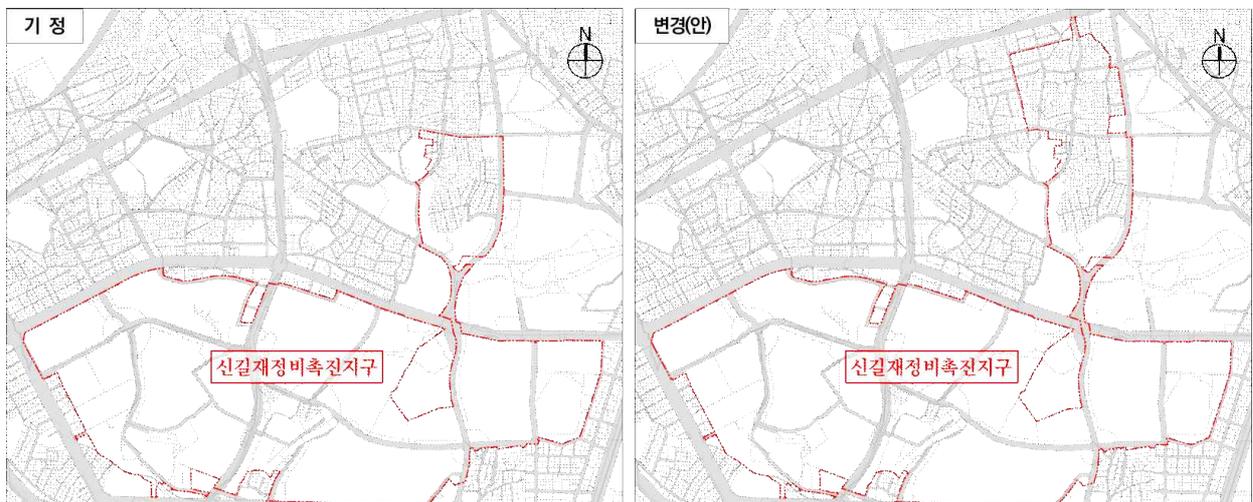
제출연월일: 2024. 4. .
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

신길재정비촉진지구에서 해제 되었던 신길1구역이 주택공급확대를 위한 1차 공공재개발 후보지로 선정된 바, 신길재정비촉진지구로 재편입하기 위하여 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 사항으로 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항의 규정에 따라 영등포 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용 (붙임1참조)

- 가. 위 치 : 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일원
- 나. 면 적 : (지구) $673,603.4m^2 \rightarrow 735,787.4m^2$ (증 $62,184.0m^2$)
(신길1구역) $60,077.0m^2$



다. 주요내용

구분	내용				
용도지역	•기정 : 제2종(7층)일반주거지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역 → 변경 : 제2종(7층)일반주거지역, 제3종일반주거지역(공공재개발 사업을 통한 1단계 상향)				
토지 이용계획	구분		면적(m ²)	비율(%)	비고
	합계		60,077.0	100.0	
	정비기반시설 등	소계	8,249.0	13.7	
		도로	3,681.0	6.1	
		공원	4,568.0	7.6	
	획지(공동주택)		50,828.0	84.6	공적임대(435세대)
공공시설용지(공공청사 등)		1,000.0	1.7		
공공기여	•7,215.52m ² (12.0%)				
용적률	•기준 190% / 기준(계획) 210% / 상한 300% / 법적상한 300% → [정비계획] 상한 243.20% / 법적상한 294.67%				
층수	•최고층수 45층				
세대수 (공동주택)	•총 1,471세대 - 토지등 소유자 분양 601세대 / 일반분양 435세대 / 공적임대 435세대				

3. 추진경과

[기재정비촉진계획 관련]

- 2005.12.16.
 - 신길뉴타운 지정 (서울특별시 고시 제2005-405호)
- 2006.10.19.
 - 재정비촉진지구 지정 및 시범지구 선정 (서울특별시 고시 제2006-357호)
- 2007.11.29.
 - 신길재정비촉진계획 결정 고시 (서울특별시 고시 제2007-445호)
- 2017.03.30.
 - 신길1재정비촉진구역 해제 (서울특별시 고시 제2017-112호)

[공공재개발 추진 경위(사전기획)]

- 2021.03.29.
 - 국토부·서울시 공공재개발 후보지 선정위원회 최종 선정

- 2021.06.11.
 - 주민설명회 개최
- 2021.10.22.
 - 촉진계획수립 용역 착수
- 2022.04.25.
 - 주민간담회(계획안 설명)
- 2022.06.22.
 - 공공재개발 사전기획 1차 자문
- 2022.09.21.
 - 공공재개발 사전기획 2차 자문
- 2022.10.27.
 - 주민설명회 개최
- 2022.02.21.
 - 공공재개발 사전기획 3차 자문
- 2023.04.07.
 - 주민설명회(2차)개최
- 2023.04.27.
 - 사전기획(안) 통보

[재정비촉진계획 변경(법정절차)]

- 2023.09.07.
 - 신길1재정비촉진구역 정비계획 결정(변경)(안) 제안 접수
- 2023.11.07.~27.
 - 관련부서 사전협의
- 2024.02.05.
 - 재정비촉진지구 편입 등 신길 재정비촉진지구 변경 지정(안) 주민설명회
- 2024.02.07.~03.08.
 - 관련부서 협의
- 2024.02.08.~23.
 - 주민공람공고

4. 주민 의견 청취 및 관련부서협의

가. 관련부서(기관) 사전협의(붙임2참조)

- 2023.11.07.~27.

나. 공람공고(붙임3참조)

- 공 고 일: 2024.02.08.

- 공람기간: 2024.02.08.~23.

다. 관련부서(기관) 협의(붙임4참조)

- 2024.02.07.~03.08.

5. 검토의견

신길재정비촉진지구에서 해제 되었던 신길1구역이 주택공급확대를 위한 1차 공공재개발 후보지로 선정된 바, 신길재정비촉진지구로 재편입하는 사항으로 관계법령 등에 적합한 용도지역, 토지이용계획 변경 및 건축 밀도계획 (용적률, 층수)완화에 대하여 공공정비사업의 '사전기획 절차'를 통해 적정성 검토 완료하였으며, 재정비촉진계획 결정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 제안함.

붙임 1

신길재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(신길1구역) 결정 변경(안)

I. 신길재정비촉진계획 결정(변경)(안)에 관한 사항

가. 신길재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경)

구분	명칭	유형	위치	면적(㎡)			개발기간	
				기정	변경	변경 후	기준연도	목표연도
변경	신길 재정비촉진지구	주거지형	영등포구 신길동 236번지일대	673,603.4	증) 62,184.0	735,787.4	2006	2030

※ 변경사유 : ① 신길1재정비촉진구역(60,077㎡) 및 기반시설(도로)부지(2,107㎡) 지구편입에 따른 재정비촉진지구 면적 증가
 ② 신길1재정비촉진구역 신설에 따른 목표연도(2023→ 2030) 변경

나. 신길재정비촉진계획의 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합계		673,603.4	증) 62,184.0	735,787.4	100.0
계획 기반시설	소계	239,729.7	증) 11,356.0	251,085.7	34.0
	공공청사	157.2	-	157.2	0.1
	문화/복지	6,217.9	-	6,217.9	0.8
	학교시설	64,485.2	-	64,485.2	8.8
	공원·녹지	77,482.2	증) 4,568.0	82,050.2	11.1
	공공공지	839.9	-	839.9	0.1
	도로	90,514.3	증) 5,788.0	96,302.3	13.0
	철도	33.0	-	33.0	0.1
주거용지	소계	400,585.9	증) 50,828.0	451,413.9	61.4
	공동주택	400,585.9	증) 50,828.0	451,413.9	61.4
공공시설용지(공공청사 등)		-	증) 1,000.0	1,000.0	0.1
기타 종교시설 등		33,287.8	-	33,287.8	4.5

※ 상기면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 신길1재정비촉진구역 공공재개발 정비사업에 따른 토지이용계획 변경

2) 인구·주택 수용계획 (변경)

구 분		계획 세대			계획 인구수			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
존치지역	개별주택	-	-	-	-	-	-	-
	공동주택	482	-	482	1,301	-	1,301	존치지역 등
축진구역 (공동주택)	소 계	10,152	1,471	11,623	27,411	3,973	31,384	-
	40㎡ 이하	681	110	791	1,839	297	2,136	-
	40㎡~60㎡	4,514	502	5,016	12,188	1,356	13,544	-
	60㎡~85㎡	4,522	771	5,293	12,209	2,082	14,291	-
	85㎡ 초과	435	88	523	1,175	238	1,413	-
계	10,634	1,471	12,105	28,712	3,973	32,685	-	

※ 세대당 인구수 2.7인 (최초 재정비축진계획 결정 시 기준, 2020 서울시 도시기본계획)

※ 변경사유 : 신길1재정비축진구역 내 공공재개발 사업에 따른 세대수 증가

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)

4) 공원·녹지 조성 및 환경보전계획 (변경)

구 분	명 칭	개 소		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
공원 녹지 시설	소 계	34	36	77,482.2	증) 4,568.0	82,050.2	
	근린공원	3	3	37,459.7	-	37,459.7	기 설치 2개소, 1개소 신설(조성 완료)
	어린이공 원	2	2	3,614.0	-	3,614.0	기 설치 1개소, 1개소 신설(조성 완료)
	소공원	9	11	17,322.2	증) 4,568.0	21,890.2	9개소→11개소 신설 (8개소 조성 완료)
	녹 지	20	20	19,086.3	-	19,086.3	20개소 신설 (20개소 조성 완료)

※ 변경사유 : 신길1재정비축진구역 공공재개발 정비사업에 따른 토지이용계획 변경 (소공원 2개소 신설)

5) 교통계획 (변경)

○해제구역과 사업추진 구역간 연계성을 고려한 효율적 교통계획 변경 수립

6) 경관계획 (변경)

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

7) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구분	구역명	위치	면적(m ²)			사업의 종류	비고
			기정	변경	변경후		
합계 (11개 구역)			493,245.6	-	553,322.6	-	-
재정비촉진구역	신길1 재정비촉진구역	신길동 147-80일대	-	증) 60,077.0	60,077.0	주택재개발사업 (공공재개발사업)	-
	신길3 재정비촉진구역	신길동 145-40일대	38,502.9	-	38,502.9	주택재개발사업	-
	신길5 재정비촉진구역	신길동 1583-1일대	76,629.9	-	76,629.9	주택재개발사업	-
	신길7 재정비촉진구역	신길동 2039일대	93,728.6	-	93,728.6	주택재개발사업	-
	신길8 재정비촉진구역	신길동 3163일대	32,287.7	-	32,287.7	주택재개발사업	-
	신길9 재정비촉진구역	신길동 240-16일대	74,091.1	-	74,091.1	주택재개발사업	-
	신길10 재정비촉진구역	신길동 3590일대	32,123.0	-	32,123.0	주택재건축사업	-
	신길11 재정비촉진구역	신길동 329-94일대	50,759.3	-	50,759.3	주택재개발사업	-
	신길12 재정비촉진구역	신길동 337-246일대	52,159.0	-	52,159.0	주택재개발사업	-
	신길13 재정비촉진구역	신길동 340-1일대	15,120.0	-	15,120.0	주택재건축사업	-
	신길14 재정비촉진구역	신길동 347-50일대	27,844.1	-	27,844.1	주택재개발사업	-

8) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)

구역명	구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계 (촉진구역)	계	553,322.6	-	553,322.6	100.0	
	1종일반주거지역	17,154.6	-	17,154.6	3.1	
	2종일반주거지역(7층)	59,319.3	감) 47,291	12,028.3	2.2	
	2종일반주거지역	432,807.7	감) 4,216	428,591.7	77.4	
	3종일반주거지역	26,161.0	증) 51,828	77,989.0	14.1	
	준주거지역	14,592.0	감) 321	14,271.0	2.6	
	근린상업지역	3,288.0	-	3,288.0	0.6	
신길1 재정비촉진구역	소계	60,077.0	-	60,077.0	100.0	
	2종일반주거지역(7층)	55,540.0	감) 47,291	8,249.0	13.7	
	2종일반주거지역	4,216.0	감) 4,216	-	0.0	
	3종일반주거지역	-	증) 51,828	51,828.0	86.3	
	준주거지역	321.0	감) 321	-	0.0	
신길3 재정비촉진구역	소계	38,502.9	-	38,502.9	100.0	
	1종일반주거지역	4,029.6	-	4,029.6	10.5	
	2종일반주거지역	34,473.3	-	34,473.3	89.5	
신길5 재정비촉진구역	소계	76,629.9	-	76,629.9	100.0	
	2종일반주거지역(7층)	2,765.0	-	2,765.0	3.6	
	2종일반주거지역	73,864.9	-	73,864.9	96.4	
신길7 재정비촉진구역	소계	93,728.6	-	93,728.6	100.0	
	2종일반주거지역	93,728.6	-	93,728.6	100.0	
신길8 재정비촉진구역	소계	32,287.7	-	32,287.7	100.0	
	1종일반주거지역	1,127.6	-	1,127.6	3.5	
	2종일반주거지역	31,160.1	-	31,160.1	96.5	
신길9 재정비촉진구역	소계	74,091.1	-	74,091.1	100.0	
	1종일반주거지역	11,997.4	-	11,997.4	16.2	
	2종일반주거지역(7층)	448.3	-	448.3	0.6	
	2종일반주거지역	61,645.4	-	61,645.4	83.2	
신길10 재정비촉진구역	소계	32,123.0	-	32,123.0	100.0	
	2종일반주거지역	6,111.0	-	6,111.0	19.0	
	3종일반주거지역	26,012.0	-	26,012.0	81.0	
신길11 재정비촉진구역	소계	50,759.3	-	50,759.3	100.0	
	2종일반주거지역	47,471.3	-	47,471.3	93.5	
	근린상업지역	3,288.0	-	3,288.0	6.5	
신길12 재정비촉진구역	소계	52,159.0	-	52,159.0	100.0	
	2종일반주거지역(7층)	516.0	-	516.0	1.0	
	2종일반주거지역	51,643.0	-	51,643.0	99.0	
신길13 재정비촉진구역	소계	15,120.0	-	15,120.0	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	50.0	-	50.0	0.3	
	제2종일반주거지역	650.0	-	650.0	4.3	
	제3종일반주거지역	149.0	-	149.0	1.0	
신길14 재정비촉진구역	준주거지역	14,271.0	-	14,271.0	94.4	
	소계	27,844.1	-	27,844.1	100.0	
	2종일반주거지역	27,844.1	-	27,844.1	100.0	

※ 변경사유 : 신길1재정비촉진구역 공공재개발 정비사업에 따른 용도지역 변경

9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이등에 관한 건축계획(변경)

구역명	주용도	상한용적률 (%)	건폐율 (%)	높이계획		비고
				공동주택 (평균/최고)	최고높이 (m)	
신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	50%이하	-/45	150	공공재개발
신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	21/32	112	
신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/29	94	
신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/27	97	
신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/27	91	
신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/29	103	
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	공동주택	300%이하	50%이하	- /29	103	
신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	232%이하	60%이하	19/25	91	
신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	20/29	103	
신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)	공동주택	450%이하	60%이하	- /49	170	공공재건축
신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/28	94	

- ※ 신길1,3,5,6,7,8,9,12,14 재정비촉진구역(주택재개발)의 기준용적률 및 상한용적률은 소형주택을 추가로 건립하는 경우임 (서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드 라인'(2010.6)에 따름)
- ※ 신길13재정비촉진구역의 상한용적률은 공공재건축 정비사업의 공공주택을 확보하여 완화받는 법적상한용적률임
- ※ 변경사유 : 신길1구역 내 공공재개발사업에 따른 용도지역 변경으로, 해당 지역에 적용되는 용적률·건폐율 및 높이계획 등의 계획 내용 반영

10) 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구 분	구역면적 (m^2)	기반시설면적(m^2)					비고
		계획기반 시설등면적 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적(m^2) (①-②-③-④)	
신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	60,077.00	13,750.50	1,349.0	5,186.00	-	7,215.52 (12.0%)	
신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	38,502.90	7,723.00	1,070.40	1,313.04	-	5,339.56 (13.9%)	
신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)	76,629.90	17,164.30	207.90	1,576.00	-	15,380.40 (20.1%)	
신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)	93,728.60	21,524.00	-	3,830.00	4,199.70	13,494.30 (14.4%)	
신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)	32,287.70	6,652.90	44.00	909.60	-	5,699.30 (17.7%)	
신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)	74,091.10	20,308.20	4,348.90	7,110.10	-	8,849.20 (11.9%)	
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	32,123.00	6,171.00	13.00	3,172.00	-	2,986.00 (9.3%)	
신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)	50,759.30	10,996.70	1,493.00	2,564.00	-	6,939.70 (13.7%)	
신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)	52,159.00	14,656.40	644.20	4,273.40	-	9,738.80 (18.7%)	
신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)	15,120.00	2,688.70	56.00	359.60	-	2,273.10 (15.0%)	
신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	27,844.10	5,002.30	52.00	1,071.00	-	3,879.30 (13.9%)	
계	553,322.60	123,949.30	9,278.40	31,364.74	4,199.70	79,106.46 (14.3%)	

※ 변경사유 : 신길1재정비촉진구역 내 공공재개발사업에 따른 공공기여 항목 및 면적 변경, 무상양도 대상 산정

※ 신길1재정비촉진구역 내 계획 기반시설 면적은 토지(도로, 공원) 외 공공시설용지(공공청사등)에 따른 토지 및 건축물 환산 면적(2,019.8 m^2)포함하고, 주택공급 확대를 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항제3호, 동법 시행령 제19조에 따른 공공임대주택(정비계획 용적률 완화를 위한 공공기여) 부속토지 및 건축물 환산면적(3,481.7 m^2) 포함

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구분	구분	계획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	합계	10,152	8,415	1,737	-
변경		11,623	9,451	2,172	-
신설	신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,471	1,036	435	
기정	신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	799	649	150	-
기정	신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,546	1,260	286	-
기정	신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,722	1,533	189	-
기정	신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)	641	522	119	-
기정	신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,476	1,210	266	-
기정	신길10재정비촉진구역 (주택재개발사업)	812	734	78	-
기정	신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)	949	777	172	-
기정	신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,008	824	184	-
기정	신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)	587	405	182	-
기정	신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	612	501	111	-

※ 변경사유 : 신길1재정비촉진구역 공공재개발사업에 따른 계획세대수 증가

12) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 (변경없음)

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경)

구분		사업기간			대상지역
		추진시기	이주시기	입주시기	
기정	1단계 사업구역	2007~2023			신길3, 신길5, 신길7, 신길8, 신길9, 신길11, 신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업) 신길10, 신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)
	2단계 사업구역	2009~2020			신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)
신설	3단계 사업구역	2021~2030			신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)

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

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

14) 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

15) 상가의 분포 및 수용계획 (변경)

○신길1재정비촉진구역 내 편입된 상가 등 근린생활시설은 향후 관련법에 따라 보호대책 마련

16) 재정비촉진구역별 정비계획 결정(변경)(안)

가) 신길1재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경)

(1) 정비사업의 위치 및 면적 (변경)

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	신길1구역 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	신길동 147-80일대	-	증)60,077.0	60,077.0	-	

※ 「도시 및 주거환경정비법」 개정(2021.04.13.)에 따라 신설된 ‘공공재개발사업(공공참여)’을 통한 사업 추진

- 제2조제2호 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지구획공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것

(2) 정비사업의 시행에 관한 계획 (변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	신길1구역 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	서울특별시 영등포구 신길동 147-80 일대	60,077.0	-
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
공공 재개발사업	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내	한국토지주택공사 (LH)	현황) 909세대 증) 562세대 변경) 1,471세대	-

(3) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		60,077.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	8,249.0	13.7	기부채납
	도로	3,681.0	6.1	
	공원	4,568.0	7.6	
획지		50,828.0	84.6	기부채납 임대 (78세대)
공공시설용지(공공청사 등)		1,000.0	1.7	기부채납

(4) 용도지역·용도지구에 관한 계획 (변경)

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계		60,077.0	-	60,077.0	100.0
주거 지역	제2종(7층)일반주거지역	55,540.0	감) 47,291.0	8,249.0	13.7
	제2종일반주거지역	4,216.0	감) 4,216.0	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 51,828.0	51,828.0	86.3
	준주거지역	321.0	감) 321.0	-	-

■용도지역 결정(변경) 사유서

구분	기정		변경		결정(변경)사유	
	용도지역	면적(m ²)	용도지역	면적(m ²)		
기반 시설	제2종(7층) 일반주거지역	7,726	제2종(7층) 일반주거지역	7,726	•신설 기반시설 용도지역 유지	
	제2종 일반주거지역	202		202		•신설 기반시설 용도지역 일원화
	준주거지역	321		321		
	소계	8,249	8,249		-	
획지	제2종(7층) 일반주거지역	47,814	제3종 일반주거지역	47,814	•공동주택 획지 및 공공시설용지(공공청사 등) 용도지역 종상향	
	제2종 일반주거지역	4,014		4,014		
	소계	51,828	51,828		-	
합계		60,077	60,077		-	

(5) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(가) 교통시설 결정(변경) 조서

■도로 (변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	-	8	집산 도로	140	신길동 162-19	신길동 154-6	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
변경	중로	3	A	12 ~20	국지 도로	58	신길동 155-34	신길동 162-19	일반 도로		서고7 (72.1.7)	1구역
기정	소로	2	108	8	집산 도로	670	신길동 209-102	신길동 135	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	중로	3	B	8~1 2	국지 도로	670 (261)	신길동 209-102	신길동 136	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
기정	소로	2	106	8	집산 도로	142	신길동 117-1	신길동 151-11	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	106	8	집산 도로	125 (4)	신길동 117-1	신길동 114-45	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
신설	소로	2	A	6~8	국지 도로	128	신길동 114-45	신길동 155-9	일반 도로		-	1구역
기정	소로	3	57	6	집산 도로	272	신길동 115-7	신길동 159-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	B	8	국지 도로	272 (169)	신길동 157-64	신길동 196-58	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
신설	소로	2	C	8	국지 도로	193	신길동 158-118	신길동 205-67	일반 도로		-	1구역
폐지	소로	2	-	8	집산 도로	39	신길동 137-5	신길동 137-26	일반 도로		-	-
폐지	소로	2	-	8	집산 도로	160	신길동 153-15	신길동 202-133	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
폐지	소로	3	107	6	집산 도로	236	신길동 154-2	신길동 201-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-

※ 연장 및 위치 내()는 축진지구 내 수치임

도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 2-	중로 3-A	•도로연장 및 폭원 변경 - L=140m→58m - B=8m→12~20m	•도신로에서의 대상지 진출입을 위한 도로 확폭
소로 2-108	중로 3-B	•도로폭원 변경 - B=8m→8~12m	•대상지 주출입구가 위치한 도로로, 개발 후 통행량 증가가 예상됨에 따라 원활한 차량통행을 위해 도로 확폭
소로 2-106	소로 2-106	•도로연장 변경 - L=142m→125(4)m	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지를 위한 도로 연장 축소
-	2-A	•도로 신설 - L=6~8m - B=128m	•대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
소로 3-57	소로 2-B	•도로폭원 변경 - B=6m→8m	•대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 확폭
-	소로 2-C	•도로 신설 - L=193m - B=8m	•대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
소로 2-	-	•도로 폐지	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 2-	-	•도로 폐지	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 3-107	-	•도로 폐지	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지

(나) 공간시설 결정(변경) 조서

공원 (변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	-	소공원	신길동 154-13 일대	-	증) 2,113.0	2,113.0	-	1구역
신설	B	-	소공원	신길동 202-212 일대	-	증) 2,455.0	2,455.0	-	1구역

공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경 내용	변경 사유
A	-	•소공원 신설 - 면적 : 2,113.0㎡	•구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 인접한 준주거지역(주거관리지역)내 부족한 공원시설을 제공하기 위해 공원 신설
B	-	•소공원 신설 - 면적 : 2,455.0㎡	•구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 외부 인접공원과의 공원·녹지네트워크 형성을 위해 공원 신설

(6) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)	비 고
관리사무실		영등포구 신길동 147-80일대	97.26	
경비실			40.00	
주민공동시설	경로당		700.00	
	작은도서관		210.08	
	어린이집		1,090.00	
	주민운동시설		172.20	
	어린이놀이터		1,545.00	
	커뮤니티시설		1,360.00	
	키즈카페	350.00		

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

(7) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이 주		
신설	신길1 재정비 촉진구역	60,077	획지	1-1 (공동주택)	50,828	신길동 147-80번지 일대	384	-	-	384	-	-
				1-2 (공공시설 용지)	1,000							

(8) 지구단위계획의 내용에 관한 계획 (변경)

○ 제Ⅱ,Ⅲ장 참고

(9) 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 구분		위치	용도	건폐율 (%)	용적률 (%)				높이 (m) (층수)																																																																				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	기준 (계획)	상한	법적상한																																																																					
	신길1 재정비 촉진구 역	60, 077	1-1	50, 828	신길동 147-80번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 (근린생활시설)	50	190	210	243. 20	294. 67	150 (45층)																																																																				
			1-2	1,000	신길동 137-9번지 일대	공공시설용지 (공공청사 등)	50	250(조례상 용적률)				50																																																																				
신설	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> •주택공급계획 총 1,471세대 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분(전용면적)</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>1,471</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>612</td> <td>41.6</td> <td>(공공주택 370세대)</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>771</td> <td>52.4</td> <td>(공공주택 65세대)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡초과</td> <td>88</td> <td>6.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> •85㎡이하(국민주택규모) 주택 전체세대수의 80%이상 건립(계획 94.0%) •공공주택 건설 : 전체세대수(토지등소유자 제외)의 50%이상 건립(계획 50.0%) •재개발 의무임대(도시 및 주거환경 정비법 제10조) <ul style="list-style-type: none"> - 전체세대수(1,179세대)에서 15%이상(계획 177세대) <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분(전용면적)</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>177</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85㎡이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>177</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> •공공기여 임대(도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제14조) <ul style="list-style-type: none"> -완화받는 용적률(33.2%) 중 공공주택 기부채납에 관한 용적률(13.75%)(계획 78세대) <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분(전용면적)</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>78</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>61</td> <td>78.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>17</td> <td>21.8</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> •법적상한 임대(도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제31조) <ul style="list-style-type: none"> -증가용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설(계획 146세대) <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>정비계획 용적률</th> <th>법적상한 용적률</th> <th>증가 용적률</th> <th>증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률</th> <th>증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>243.20%</td> <td>294.67%</td> <td>51.46%</td> <td>25.73%</td> <td>25.81% (146세대)</td> </tr> </tbody> </table>										구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고	계		1,471	100.0		85㎡이하	60㎡이하	612	41.6	(공공주택 370세대)	60~85㎡이하	771	52.4	(공공주택 65세대)	85㎡초과		88	6.0		구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고	계		177	100.0		85㎡이하	60㎡이하	177	100.0		구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고	계		78	100.0		85㎡이하	60㎡이하	61	78.2		60~85㎡이하	17	21.8		정비계획 용적률	법적상한 용적률	증가 용적률	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률	증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획	243.20%	294.67%	51.46%	25.73%	25.81% (146세대)
			구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고																																																																									
			계		1,471	100.0																																																																										
			85㎡이하	60㎡이하	612	41.6	(공공주택 370세대)																																																																									
				60~85㎡이하	771	52.4	(공공주택 65세대)																																																																									
			85㎡초과		88	6.0																																																																										
			구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고																																																																									
			계		177	100.0																																																																										
			85㎡이하	60㎡이하	177	100.0																																																																										
			구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고																																																																									
계		78	100.0																																																																													
85㎡이하	60㎡이하	61	78.2																																																																													
	60~85㎡이하	17	21.8																																																																													
정비계획 용적률	법적상한 용적률	증가 용적률	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률	증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획																																																																												
243.20%	294.67%	51.46%	25.73%	25.81% (146세대)																																																																												
심의완화사항		<ul style="list-style-type: none"> •용도지역 상향 : 제2종(7층)일반주거지역, 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 •특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화(건축심의에서 최종 확정) 																																																																														
건축물의 건축선등에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> •동측면 대지경계선으로부터 5m, 서·남·북측면 대지경계선으로부터 3m (※자세한 위치는 도면 참조) 																																																																														
기타사항에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> •공공보행통로: 남측~북측 연계의 공공보행통로 폭원 6m 계획 (※공공의 사용을 담보하기 위해 지역권 설정) •차량출입구: 동·남·북측에 차량출입구 계획 (※자세한 위치는 도면 참조) 																																																																														

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

■ 용적률 계획

구분		산정내용					
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
			소계	토지 (부속토지 포함)	건축물 (환산부지)		
	60,077.0	50,828.0	13,750.5	11,620.7	2,129.8	1,349.0	5,186.0
공공시설등 제공 면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> • 새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 = 13,750.5㎡ - 1,349.0㎡ - 5,186.0㎡ = 7,215.52㎡ (12.0%) 						
공공시설등 토지 면적 (부속토지포함)	<ul style="list-style-type: none"> • 토지 : 도로 3,681.0㎡ / 공원 4,568.0㎡ • 건축물 기부채납(공공시설용지) 부속토지 : 1,000.0㎡ • 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 부속토지 : 2,371.7㎡ 						
공공시설등 건축물 면적 (환산부지)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 기부채납(공공시설용지) 환산부지 면적 : 1,019.8㎡ - ㉠공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉡용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축연면적* × 설치비용 기준^{주1)} = 2,500㎡ × 2,670,000원/㎡ = 6,675,000,000원 : ㉡ = 공시지가^{주3)} × 2 = 3,272,783 × 2 = 6,545,566원/㎡ • 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 환산부지 면적 : 1,110.1㎡ - ㉠공공시설용지 등 설치비용(원) ÷ ㉡용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축연면적* × 설치비용 기준^{주2)} = (전용59㎡ 61세대) 5,033.72㎡ × 1,039,682원/㎡ = 5,233,468,077원 = (전용84㎡ 17세대) 1,955.00㎡ × 1,039,682원/㎡ = 2,032,578,310원 : ㉡ = 공시지가^{주3)} × 2 = 3,272,783 × 2 = 6,545,566원/㎡ <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>*설치비용 산정 건축연면적 = 계약연면적</p> <p>주1) 2020년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)</p> <p>: 2,937,000원/㎡ 부가세 제외 후 산정</p> <p>주2) 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2023-64호)의 부가세 제외 후 산정</p> <p>: 1,143,650원/㎡(11층이상, 전체면적 평균)의 부가세 제외 후 산정</p> <p>주3) 개별공시지가(2021.01 기준) (대상지 내 평균공시지가)</p> </div>						

구 분	산정내용																																													
기준용적률	•190% (2010 도시·주거환경정비기본계획 상 용도지역 상향 전 용적률(제2종일반주거지역))																																													
기준(계획)용적률	•210% (소형주택 공급확대 촉진계획변경 가이드라인)																																													
상한용적률 (정비계획 용적률)	<p>•공공시설등 기부채납에 따른 용적률 완화 ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(도시계획국, '2021.11.)」 적용</p> <p>•상한용적률 = 기준(계획)용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물)) = 210% × (1+1.3×0.9332×0.1050+0.7×0.0440) = 243.20% ⇒ 정비계획 용적률 = 243.20%이하</p> <table border="1" data-bbox="424 674 1428 1361"> <tr> <td data-bbox="424 674 539 869">α (토지)</td> <td colspan="4" data-bbox="539 674 1428 869">α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적^{주5)}/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = (정비기반시설 등 계획기반시설 내 국·공유지·획지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지) / (획지-건축물 대지지분) = 5,085.7㎡ / 48,456.3㎡ = 0.1050</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 869 539 1003">α (건축물)</td> <td colspan="4" data-bbox="539 869 1428 1003">α = 공공시설등 부지(건축물 환산부지)/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 건축물 환산면적 / (획지-건축물 대지지분) = 2,129.8㎡ / 48,456.3㎡ = 0.0440</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1003 539 1361">가중치</td> <td colspan="3" data-bbox="539 1003 1225 1048">가중치 = 공공시설등 부지 용적률 / 사업부지용적률 = 0.9332</td> <td data-bbox="1225 1003 1428 1361"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1048 539 1189"></td> <td data-bbox="539 1048 655 1189">가중치</td> <td colspan="3" data-bbox="655 1048 1225 1099">공공시설등 부지 용적률</td> <td data-bbox="1225 1048 1428 1189">사업부지 용적률</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1189 539 1234"></td> <td data-bbox="539 1189 655 1234"></td> <td data-bbox="655 1189 842 1234">2종(7층) →2종(7층)</td> <td data-bbox="842 1189 1034 1234">2종(7층), 2종→제3종</td> <td data-bbox="1034 1189 1225 1234">준주거 →2종(7층)</td> <td data-bbox="1225 1189 1428 1234"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1234 539 1279"></td> <td data-bbox="539 1234 655 1279">용적률</td> <td data-bbox="655 1234 842 1279">190.00%</td> <td data-bbox="842 1234 1034 1279">210.00%</td> <td data-bbox="1034 1234 1225 1279">300.00%</td> <td data-bbox="1225 1234 1428 1279">210.00%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1279 539 1323"></td> <td data-bbox="539 1279 655 1323">면적</td> <td data-bbox="655 1279 842 1323">7,928.0</td> <td data-bbox="842 1279 1034 1323">1,000.00</td> <td data-bbox="1034 1279 1225 1323">321.0</td> <td data-bbox="1225 1279 1428 1323">50,828.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 1323 539 1361"></td> <td data-bbox="539 1323 655 1361">가중평균</td> <td colspan="3" data-bbox="655 1323 1225 1361">195.98%</td> <td data-bbox="1225 1323 1428 1361">210.00%</td> </tr> </table>	α (토지)	α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ^{주5)} /공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = (정비기반시설 등 계획기반시설 내 국·공유지·획지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지) / (획지-건축물 대지지분) = 5,085.7㎡ / 48,456.3㎡ = 0.1050				α (건축물)	α = 공공시설등 부지(건축물 환산부지)/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 건축물 환산면적 / (획지-건축물 대지지분) = 2,129.8㎡ / 48,456.3㎡ = 0.0440				가중치	가중치 = 공공시설등 부지 용적률 / 사업부지용적률 = 0.9332					가중치	공공시설등 부지 용적률			사업부지 용적률			2종(7층) →2종(7층)	2종(7층), 2종→제3종	준주거 →2종(7층)			용적률	190.00%	210.00%	300.00%	210.00%		면적	7,928.0	1,000.00	321.0	50,828.00		가중평균	195.98%			210.00%
α (토지)	α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ^{주5)} /공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = (정비기반시설 등 계획기반시설 내 국·공유지·획지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지) / (획지-건축물 대지지분) = 5,085.7㎡ / 48,456.3㎡ = 0.1050																																													
α (건축물)	α = 공공시설등 부지(건축물 환산부지)/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 건축물 환산면적 / (획지-건축물 대지지분) = 2,129.8㎡ / 48,456.3㎡ = 0.0440																																													
가중치	가중치 = 공공시설등 부지 용적률 / 사업부지용적률 = 0.9332																																													
	가중치	공공시설등 부지 용적률			사업부지 용적률																																									
		2종(7층) →2종(7층)	2종(7층), 2종→제3종	준주거 →2종(7층)																																										
	용적률	190.00%	210.00%	300.00%	210.00%																																									
	면적	7,928.0	1,000.00	321.0	50,828.00																																									
	가중평균	195.98%			210.00%																																									
법적상한용적률 (촉진계획 상한용적률)	•294.67%이하																																													

※ 공공시설등 부지 내 공공시설용지 토지 및 건축물 환산면적 포함

(10) 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	- - ① ② ③ ④ ⑤ ⑥	<ul style="list-style-type: none"> •사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(3개소) • 「대신시장 정비사업 교통영향평가, 2020. 12」 개선안 내용 반영 • 「신길재정비촉진지구 일대 제1종 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2011. 07」 개선안 내용 반영 -우신초교앞 교차로 운영계획 수립 및 동측교차로 폐쇄 •도시계획도로 신설 및 차로운영계획 수립 -중로3-A호선(도신로56길) 확폭 : B=8.0→12.0~20.0m, L=58.0m(왕복 2차로) -중로3-B호선(신길로42가길) 확폭 : B=8.0→8.0~12.0m, L=261.0m(왕복 3차로) -소로2-A호선(도신로58길) 확폭 : B=4.0→6.0~8.0m, L=128.0m -소로2-B호선(도신로54길) 확폭 : B=6.0→8.0m, L=169.0m(왕복 2차로) -소로2-C호선(도신로52길) 확폭 : B=2.0~6.0→8.0m, L=193.0m(왕복 2차로)
진·출입 동선	- -	<ul style="list-style-type: none"> •사업지 차량진출입구 운영계획 수립 -공동주택 진출입구(남측 중로3-B호선) 비신호교차로 계획 -공동주택 부출입구(북측 중로3-A호선) 비신호교차로 계획 -근린생활시설 진출입구(동측 소로2-A호선) 비신호교차로 계획 •차량진출입구 각각부 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 및 보행	㉔ - -	<ul style="list-style-type: none"> •사업지 내 공공보행통로 설치 •보행동선 단절지점 횡단보도(일반 : 4개소, 고원식 : 4개소) 및 고원식교차로(2개소) 설치 •자전거보관소 설치 -법정주차대수의 20%(305대) 이상 확보 -자전거보관소 내 공기주입기 포함, CCTV 및 이용안내문 설치
주차시설	- - - ㉕ ㉖ ㉗	<ul style="list-style-type: none"> •법정주차대수 : 1,525대 •주차수요대수 : 1,657대(2031년 원단위법) •계획주차대수 : 1,981대 - 법정대비 129.9%, 수요대비 119.6% - 장애인주차면 법정주차대수의 3%(46대) 이상 확보 - 확장형주차면 계획주차대수의 30%(595대) 이상 확보 - 여성우선주차면 계획주차대수의 10%(199대) 이상 확보 •사업지 북측 노상주차면(4면) 삭선 건의 •사업지 서측 노상주차면(2면) 삭선 건의 •사업지 남측 노상주차면(16면) 삭선 건의
교통안전 및 기타	- - - - - -	<ul style="list-style-type: none"> •주차장 진출입구 차량경고등 설치(3개소) •탈착식 블라드 설치(2개소) •과속방지턱 설치(3개소) •횡단보도 투광기 설치(3개소) •보행자 안전휀스 설치 •미끄럼방지포장 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

(11) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> •기본 방향 <ul style="list-style-type: none"> -도시적 맥락에 따라 주변 지역과의 스카이라인 조화를 고려한 계획 -간선가로변, 커뮤니티가로변, 공원변, 학교변 등 입지특성에 따른 경관계획 수립 •도시경관계획 <ul style="list-style-type: none"> -공 원 변 : 단지내부로의 통경축 형성(폭원 6m 이상) 및 조망권 확보, 공원에서 단지내부로 이어지는 스카이라인 조성 	-
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> •우수유출량 감소를 위해 녹지율을 향상시키고, 투수성 포장률을 높일 수 있도록 공원 및 녹지를 계획 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> •긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려 •자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영 	-

(12) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m이내 동측 영신초등학교, 서측 우신초등학교, 북측 장훈고등학교	<ul style="list-style-type: none"> •대상지 내 일부지역 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역 및 상대보호구역에 해당 •정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 및 제52조에 의거하여 정비계획 및 사업시행계획서 작성시 “교육환경 보호에 관한 계획”을 포함하여야 하며, 사업시행계획인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 •교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 •추후 사업시행계획 시 협의 후 교육환경보호를 위한 계획 내용을 반영, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 이행 계획 	-

(13) 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 (해당없음)

(14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

(가) 정비구역의 주택별실현황

■ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
384	357	27	384	382	2

■ 거주 현황

유형별 주택호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	909	573	336	2,456	1,548	908	-
단독주택 698	698	526	172	1,886	1,421	465	-
공동주택 211	211	47	164	570	127	443	-

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

※ 구역 내 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

■ 규모별, 유형별 거주현황

구분	계	단독주택			공동주택				기타	
		소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대		
합 계	909	698	252	446	211	37	2	172		
60m ² 이하	소 계	552	353	144	209	199	35	1	163	
	30m ² 이하	72	14	11	3	58	16	-	42	
	30m ² ~50m ²	319	198	82	116	121	12	1	108	
	50m ² ~60m ²	161	141	51	90	20	7	-	13	
60m ² ~85m ²	230	218	82	136	12	2	1	9		
85m ² 초과	소 계	127	127	26	101	-	-	-	-	
	85m ² ~135m ²	105	105	24	81	-	-	-	-	
	135m ² 초과	22	22	2	20	-	-	-	-	

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

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

(나) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합 계		1,471	601	435	435	
60㎡ 이하	소 계	612	110	132	370	
	30㎡ 이하	-	-	-	-	
	30㎡~50㎡	110	-	55	55	
	50㎡~60㎡	502	110	77	315	
60㎡~85㎡		771	447	259	65	
85㎡ 초과	소 계	88	44	44	-	
	85㎡~135㎡	88	44	44	-	
	135㎡ 초과	-	-	-	-	

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

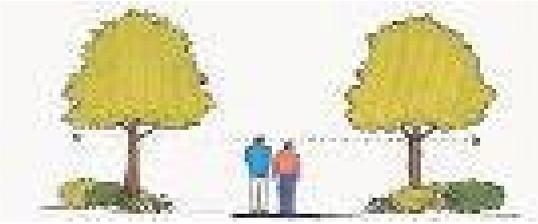
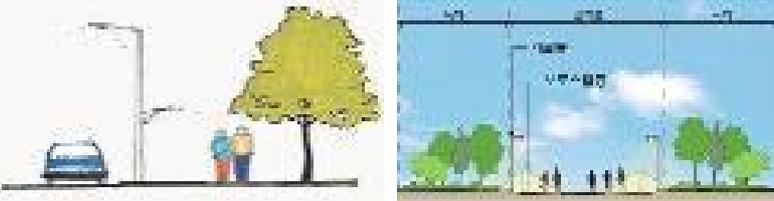
(15) 세입자 주거대책

- 세입자 주거대책으로 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 준용
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조(임대주택의 건설) 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제34조(임대주택의 건설비율 등)에 따라 임대주택 공급

(16) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

○ CPTED(Crime prevention Through Environmental Design) 설계 적용

- 적절한 건축설계나 도시계획 등을 통해 대상지역의 방어적 공간특성을 높여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 지역주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상시키는 종합적인 범죄 예방 전략

구분		계획내용	비고
조경 및 식재	단지	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 내 정원 · 산책길 · 보도에는 1m이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙보는 지하하고 2m이상 교목을 식재하여 시야 확보 • 조경 및 식재조성으로 단지 내 도로를 제외 하고는 수목사이로 통행이 불가능하도록 밀식 • 놀이터 및 광장주변으로는 시야 확보를 위해 낮은 관목, 울타리, 포장등으로 지역을 구분 	
	주차장	<ul style="list-style-type: none"> • 출구 주변으로 조경수 식재를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 배치하여 시야 확보 	
			
조명	단지	<ul style="list-style-type: none"> • 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 지상주차장, 공동주택 앞 정원에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 조도 20룩스 이상의 조명을 설치하여 시야확보 	
	주차장	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함 	
			
자연적 접근 통제	단지	<ul style="list-style-type: none"> • 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 투시형 식재울타리를 설치하여 단지 내 출입을 통제 및 공간을 구분함 	
공용공간		<ul style="list-style-type: none"> • 건축물외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치 • 각종 출입구 및 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 CCTV 설치(방범장치) 	

(17) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(m ²)	획지			비고
			구분	위치	면적(m ²)	
신설	1	51,828	1-1	서울시 영등포구 신길동 147-80번지 일대	50,828	공동주택
			1-2	서울시 영등포구 신길동 147-3번지 일대	1,000	공공시설용지

(18) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 공공재개발 사업 시 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호의나목2)에 따라 전체세대수 중 토지 등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수의 100분의 50 이상 **공적임대주택 건설**
 ※ 공적임대주택 : 지분형주택, 공공임대주택, 공공지원민간임대주택
- 공공주택(임대주택)은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함
- 공공재개발 사업 시 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제1조의2(공공재개발사업의 공공임대주택 건설비율)에 따라 **재개발 의무 임대주택 건설**
- 재정비촉진지구 내 재정비촉진사업(재개발)으로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조(임대주택의 건설)에 따라 **촉진사업 임대주택 건설**
- 부지 및 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제14조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화)에 따라 **기부채납 임대주택 건설**
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다.

(가) 재개발 의무 임대주택

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제1조의2(공공재개발사업의 공공임대주택 건설비율)에 따라 임대주택을 공급하여야 함

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> • 전체 세대수(촉진사업에 따른 임대주택 제외)의 15% 이상 또는 연면적 10% 이상 임대주택 건설 • 전체 임대세대수의 30% 이상 40㎡이하 임대주택 건설 		
산출근거	<ul style="list-style-type: none"> • 1,471세대(전체세대수) - 292세대(촉진사업에 따른 임대주택) = 1,179세대의 15% 이상 → 177세대 이상 필요 ⇒ 계획 세대수 : 177세대 • 177세대(전체 임대세대수)의 30% → 54세대 이상 필요 ⇒ 계획 세대수 : 55세대 		
건립규모	세대수	전체비율(전체세대수 대비)	임대주택 비율(전체 임대주택 대비)
합계	177	12.0%	40.7%
39㎡	55	3.7%	12.6%
59㎡	122	8.3%	28.0%
84㎡	-	-	-
114㎡	-	-	-

(나) 공공기여 임대주택

- 부지 및 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제14조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화)에 따라 임대주택을 공급하여야 함

기부채납 주택계획	용적률	세대수	기부채납 면적(㎡)	
			대지지분	건축물 환산면적
59㎡, 84㎡	13.75%	78세대	2,371.7	1,110.1

(다) 재정비촉진사업에 따른 임대주택(증가용적률)

○세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 임대주택으로 공급하여야 함

계획기준	•증가되는 용적률의 50%이상 임대주택 건설 ※ 증가되는 용적률 (①+②) ① 촉진계획 용적률 - 촉진지구 지정 당시 용도지역의 용적률 ② 용적률 최대한도 예외 적용에 따른 용적률(법적상한용적률-상한용적률)		
산출근거	•① [190%(촉진계획 용적률)-200%(촉진지구 지정 당시 용적률)]×50%=-5% ⇒ 촉진계획 용적률 미적용 •② [294.67%(법적상한용적률)-243.20%(상한용적률)]×50%=용적률 25.73% 이상 필요 ⇒ 계획 용적률 : 25.81%(146세대)		
전립규모	세대수	전체비율(전체세대수 대비)	임대주택 비율(전체 임대주택 대비)
합계	146	9.9%	33.6%
39㎡	-	-	-
59㎡	113	7.7%	26.0%
84㎡	33	2.2%	7.6%
114㎡	-	-	-

〈 주택공급계획 〉

구분	전체 세대수	분양 (조합원분양 +일반분양)	공적임대				
			소계	공공임대주택			공공지원 민간임대
				① 재개발 의무 임대주택	② 공공기여 임대주택	③ 촉진사업에 따른 임대주택	
세대수	1,471	1,036	435	177	78	146	34
전용39㎡	110	55	55	55	-	-	-
전용59㎡	502	187	315	122	61	113	19
전용84㎡	771	706	65	-	17	33	15
전용114㎡	88	88	-	-	-	-	-

(19) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(해당없음)

(20) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	■	•비오름유형 평가도 4·5등급, 개별비오름 평가도 평가제외 등급	•계획지구 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	•계획지구내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	•계획지구 내 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	•도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경자산	자연환경 보전	-	•해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	•토지이용 현황 및 용도지역 조사	•획지, 도로, 공원, 공공시설을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	•토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	•표고 13.9~25.5m, 주로 경사도 5° 미만의 평탄지형	•평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	•대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	•생태면적률 30% 목표, 획지 내 자연·인공지반 녹지 확보 계획	-
9	수질	수질오염 방지	■	•지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	•공사 중 수질저감 계획 수립 •우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	•서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	•향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	•불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지로 온도가 높은 편	•향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	•공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	•세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	•해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	•난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	•계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	•공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	•분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	■	•지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	•향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음, 진동	소음, 진동 최소화	■	•공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 •운영 시 교통소음으로 인한 영향	•공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	•시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	•인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 45층(150m) 이하로 계획 •주변 공동주택지를 고려한 높이 계획을 통해 조화로운 Sky-line	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	•계획지구 내 휴식, 여가공간 부족	•인근 공원과 연계한 보행네트워크 구축 •단지 내 녹지 확보	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	•연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	•높이 45층(150m)이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 승인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	•보차혼용도로이며 도로 확폭 필요	•단지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	•해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	•해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	•해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	•해당 사항 없음	-	-

(21) 기존수목의 현황 및 활용계획

○정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음

- 재활용이 가능한 수목은 인근 공원 및 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

(22) 인구 및 주택의 수용계획

구분		계획세대수 (세대)	계획인구 (인)	구성비 (%)	비고
총 계		1,471	3,973	100.0	
일반주택	소 계	1,036	2,798	70.4	
	60㎡이하	242	654	16.4	
	60~85㎡이하	706	1,906	48.0	
	85㎡초과	88	238	6.0	
임대주택	소 계	435	1,175	29.6	
	60㎡이하	370	999	25.2	
	60~85㎡이하	65	176	4.4	
	85㎡초과	-	-	-	-

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

(23) 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 (해당없음)

(24) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 (해당없음)

(25) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> · 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% · 추정비례율 : 114.62% ⇒ (10,815억 - 6,665억) / 3,620억 × 100% = 114.62% - 총수입 추정 : 10,815억 - 총지출 추정 : 6,665억 - 종전자산총액 추정 : 3,620억 														
개별 종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> · 개별 공시가격 : 부동산가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 (부동산원 추정분담금 검증 시점인 2021년 기준) · 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 × 보정률(1.47) ※공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 · 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(1.70) - 건물 = 개략단가(약 100만원/3.3㎡) × 연면적 ※건물의 개략단가는 경과연수 21~35년 기준 평균 약100만원/평 추정 														
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> · 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th> <th>추정 권리가액(b)</th> <th>추정분담금(a-b)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용59㎡</td> <td>7.17억</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(114.62%)</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td> </tr> <tr> <td>전용84㎡</td> <td>9.10억</td> </tr> <tr> <td>전용114㎡</td> <td>12.08억</td> </tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용59㎡	7.17억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(114.62%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용84㎡	9.10억	전용114㎡	12.08억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)												
전용59㎡	7.17억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(114.62%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)												
전용84㎡	9.10억														
전용114㎡	12.08억														

- 나) 신길3재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 다) 신길5재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 라) 신길7재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 마) 신길8재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 바) 신길9재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 사) 신길10재정비촉진계획 정비계획(주택재건축사업) (변경없음)
- 아) 신길11재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 자) 신길12재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 차) 신길13재정비촉진계획 정비계획(주택재건축사업) (변경없음)
- 카) 신길14재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)

17) 도시관리계획 결정(안) 조서

가) 용도지역 결정 조서 (변경)

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고	
	기정	변경	변경후			
합 계	735,787.4	-	735,787.4	100		
소 계	732,272.6	-	732,272.6	99.5		
주거 지역	제1종일반주거지역	41,255.9	-	41,255.9	5.6	
	제2종일반주거지역(7층)	151,190.4	감) 47,291.0	103,899.4	14.3	
	제2종일반주거지역	457,379.0	감) 4,216.0	453,163.0	61.5	
	제3종일반주거지역	67,440.6	증) 51,828.0	119,268.6	16.1	
	준주거지역	15,006.7	감) 321.0	14,685.7	2.0	
근린상업지역	3,514.8	-	3,514.8	0.5		

■용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	신길동 147-80일대	제2종(7층) 일반주거지역	제3종일반 주거지역	47,814.0	•신길1구역 공동주택 획지 및 공공시설용지(공공청사 등) 용도지역 종상향
-		제2종 일반주거지역		4,014.0	
-		제2종 일반주거지역	제2종(7층) 일반주거지역	202.0	•신길1구역 신설 기반시설 용도지역 일원화
-		준주거지역		321.0	

나) 도시계획시설 결정 조서

(1) 교통시설

■도로 (변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	1	53	35	간선 도로	1,550 (459)	분래동 광장 (신길동 397-2)	신길동 광장 (신길동 426)	일반 도로		건고393 (78.12.7)	도림로
기정	대로	2	54	30	간선 도로	3,050 (710)	신길동 대로3-28	구로공단 (신길동 347-65)	일반 도로		건고393 (78.12.7)	가마산로
기정	대로	3	28	25~30	주간 선로	2,780 (786)	영등포동 (신길동 233-71)	신도림동 (신길동 3599-3)	일반 도로		건고177 (62.12.8)	신길로
기정	대로	3	134	25~30	간선 도로	1,000 (591)	신길동382 (신길동 740)	신길동 235-2	일반 도로		서고378 (78.7.31)	가마산로
기정	중로	2	1	15	집산 도로	314	신길동 337-390	신길동 335-17	일반 도로	영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)		존치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	중로	2	2	9~22	집산 도로	180 (173)	신길동 1190	신길동 2093	일반 도로		서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	2	4	15~18	집산 도로	110	신길동 335-23	신길동 325-49	일반 도로		서고445 (07.11.29)	11구역
기정	중로	2	34	13.5~ 15	보조 간선	1,650 (352)	신길동 115-1	신길동 2363	일반 도로		건고2493 (66.6.21)	존치지역
기정	중로	2	151	15~17	집산 도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로		서고156 (91.5.31)	7,8,9,10 구역
기정	중로	2	5	15	집산 도로	263	신길동 518	신길동 1673	일반 도로		서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	3	3	12~16	집산 도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	7,10구역
기정	중로	3	63	12~20	집산 도로	268	신길동 335-17	신길동 342-88	일반 도로		서고683 (87.9.24)	11,14구역
기정	중로	3	71	12	집산 도로	472	신길동 426-3	신길동 336-2	일반 도로		서고105 (83.2.24)	12,13구역
기정	중로	3	152	12	집산 도로	299	신길동 3183-28	신길동 242-14	일반 도로		서고156 (91.5.31)	8,9구역
기정	소로	2	-	8	집산 도로	140	신길동 162-19	신길동 154-6	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
변경	중로	3	A	12 ~20	국지 도로	58	신길동 155-34	신길동 162-19	일반 도로		서고7 (72.1.7)	1구역
기정	소로	2	108	8	집산 도로	670	신길동 209-102	신길동135	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	중로	3	B	8~12	국지 도로	670 (261)	신길동 209-102	신길동136	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
기정	소로	1	4	10	집산 도로	269	신길동 329-57	신길동 263-5	일반 도로		서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	1	65	10	집산 도로	28	신길동 252-9	신길동 252-11	일반 도로		서고105 (83.2.24)	11구역

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	2	8	집산 도로	321	신길동 253-318	신길동 337-255	일반 도로		영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	소로	2	6	8~10	집산 도로	128	신길동 2372	신길동 2340	일반 도로		서고445 (07.11.29)	7구역
기정	소로	2	7	8~10	집산 도로	243	신길동 337-209	신길동 253-330	일반 도로		서고445 (07.11.29)	12구역
기정	소로	2	8	8	집산 도로	155	신길동 424-3	신길동 340-1	일반 도로		서고445 (07.11.29)	13구역
기정	소로	2	12	8	집산 도로	180	신길동 237	신길동 242	일반 도로		서고51 (82.2.4)	9구역
기정	소로	2	69	8~9.5	집산 도로	114	신길동 253-69	신길동 329-57	일반 도로		서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	2	106	8	집산 도로	142	신길동 117-1	신길동 151-11	일반 도로		전고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	106	8	집산 도로	125 (4)	신길동 117-1	신길동 114-45	일반 도로		전고768 (64.1.24)	1구역
기정	소로	2	153	8	집산 도로	162	신길동 341-1	신길동 400-16	일반 도로		서고331 (90.9.28)	존치지역
신설	소로	2	A	6~8	국지 도로	128	신길동 114-45	신길동 155-9	일반 도로		-	1구역
기정	소로	3	57	6	집산 도로	272	신길동 115-7	신길동 159-38	일반 도로		전고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	B	8	국지 도로	272 (169)	신길동 157-64	신길동 196-58	일반 도로		전고768 (64.1.24)	1구역
신설	소로	2	C	8	국지 도로	193	신길동 158-118	신길동 205-67	일반 도로		-	1구역
폐지	소로	2	-	8	집산 도로	39	신길동 137-5	신길동 137-26	일반 도로		-	-
폐지	소로	2	-	8	집산 도로	160	신길동 153-15	신길동 202-133	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
기정	소로	3	5	4	특수 도로	165	신길동 541	신길동 1637	보행자 전용도로		서고445 (07.11.29)	보행자 전용도로
폐지	소로	3	107	6	집산 도로	236	신길동 154-2	신길동 201-38	일반 도로		전고768 (64.1.24)	-

※ 연장 및 위치 내()는 축진지구 내 수치임

■도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-	중로 3-A	•도로연장 및 폭원 변경 - L=140m→58m - B=8m→12~20m	•도신로에서의 대상지 진출입을 위한 도로 확폭
소로 2-108	중로 3-B	•도로폭원 변경 - B=8m→8~12m	•대상지 주출입구가 위치한 도로로, 개발 후 통행량 증가가 예상됨에 따라 원활한 차량통행을 위해 도로 확폭
소로 2-106	소로 2-106	•도로연장 변경 - L=142m→125(4)m	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지를 위한 도로 연장 축소
-	2-A	•도로 신설 - L=6~8m - B=128m	•대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
소로 3-57	소로 2-B	•도로폭원 변경 - B=6m→8m	•대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 확폭
-	소로 2-C	•도로 신설 - L=193m - B=8m	•대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
소로 2-	-	•도로 폐지	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 2-	-	•도로 폐지	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 3-107	-	•도로 폐지	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지

■철도 (변경없음)

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

■주차장 (변경없음)

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

(2) 공간시설

■공원 (변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	메낙골	근린 공원	신길동 893 일대	17,229.7 (11,050.6)	-	17,229.7 (11,050.6)	총독부고시208 (40.03.12.)	3구역(4,029.6㎡) 존치지역(7,021.0㎡)
기정	2	신길 공원	근린 공원	신길동 426-3	19,604.9 (12,245.1)	-	19,604.9 (12,245.1)	진고258 (82.7.12)	13구역(57.0㎡)
기정	4	-	근린 공원	신길동 243-58 일대	14,164.0	-	14,164.0	서고445 (07.11.29)	8구역(1,127.6㎡) 9구역(12,166.4㎡) 존치지역(870.0㎡)
기정	1	제1호 어린이 공원	어린이 공원	신길동 337-88	1,633.0	-	1,633.0	영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택건설사업)
기정	2	-	어린이 공원	신길동 541 일대	1,981.0	-	1,981.0	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	5	-	소공원	신길동 2296 일대	1,498.1	-	1,498.1	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	6	-	소공원	신길동 2306 일대	140.4	-	140.4	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	7	-	소공원	신길동 2135 일대	1,024.1	-	1,024.1	서고445 (07.11.29)	7구역
기정	8	-	소공원	신길동 3584 일대	3,991.3	-	3,991.3	서고445 (07.11.29)	7구역(199.3㎡) 10구역(3,792㎡)
기정	9	-	소공원	신길동 3126 일대	2,348.6	-	2,348.6	서고445 (07.11.29)	8구역
기정	10	-	소공원	신길동 3403 일대	2,133.8	-	2,133.8	서고445 (07.11.29)	9구역
기정	12	-	소공원	신길동 336-317 일대	2,523.2	-	2,523.2	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	13	-	소공원	신길동 335-10 일대	1,661.4	-	1,661.4	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	14	-	소공원	신길동 335-34 일대	2,001.3	-	2,001.3	서고445 (07.11.29)	14구역
신설	A	-	소공원	신길동 154-13 일대	-	증) 2,113.0	2,113.0	-	1구역
신설	B	-	소공원	신길동 202-212 일대	-	증) 2,455.0	2,455.0	-	1구역

■공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
A	-	•소공원 신설 - 면적 : 2,113.0㎡	•구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 인접한 준주거지역(주거관리지역)내 부족한 공원시설을 제공하기 위해 공원 신설
B	-	•소공원 신설 - 면적 : 2,455.0㎡	•구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 외부 인접공원과의 공원·녹지네트워크 형성을 위해 공원 신설

■ 녹지 (변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	7	녹지	연결녹지	신길동 202-109 일대	726.3	-	726.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	8	녹지	연결녹지	신길동 146-18 일대	709.8	-	709.8	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	9	녹지	연결녹지	신길동 140-6 일대	1,274.3	-	1,274.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	10	녹지	연결녹지	신길동 142-9 일대	735.3	-	735.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	12	녹지	연결녹지	신길동 1964 일대	2,551.8	-	2,551.8	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	14	녹지	연결녹지	신길동 577 일대	29.0	-	29.0	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	15	녹지	연결녹지	신길동 1560 일대	182.5	-	182.5	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	17	녹지	연결녹지	신길동 2121 일대	1,226.6	-	1,226.6	서고445 (07.11.29)	7구역
기정	18	녹지	연결녹지	신길동 2241 일대	1,620.0	-	1,620.0	서고445 (07.11.29)	7구역(962.3㎡) 8구역(657.7㎡)
기정	19	녹지	연결녹지	신길동 2888 일대	1,215.7	-	1,215.7	서고445 (07.11.29)	7구역(1,100.7 ㎡) 10구역(115㎡)
기정	20	녹지	연결녹지	신길동 2835 일대	314.5	-	314.5	서고445 (07.11.29)	7구역
기정	21	녹지	연결녹지	신길동 3183-156 일대	811.2	-	811.2	서고445 (07.11.29)	8구역
기정	22	녹지	연결녹지	신길동 3516 일대	1,288.4	-	1,288.4	서고445 (07.11.29)	9구역
기정	26	녹지	연결녹지	신길동 337-6 일대	298.1	-	298.1	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	27	녹지	연결녹지	신길동 336-204 일대	1,425.9	-	1,425.9	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	28	녹지	연결녹지	신길동 336-257 일대	811.7	-	811.7	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	29	녹지	연결녹지	신길동 337-400 일대	582.1	-	582.1	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	30	녹지	연결녹지	신길동 326-6 일대	170.7	-	170.7	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	31	녹지	연결녹지	신길동 325-43 일대	250.0	-	250.0	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	32	녹지	연결녹지	신길동 326-9 일대	1,250.4	-	1,250.4	서고445 (07.11.29)	14구역
기정	-	녹지1	경관녹지	신길동 142-41 일대	483.0	-	483.0	서고135 (01.5.4)	존치지역
기정	-	녹지2	연결녹지	신길동 1795-29 일대	1,129.0	-	1,129.0	서고29 (06.1.19)	존치지역

■ 공공공지 (변경없음)

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

(3) 공공·문화체육시설

■ 공공청사 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	5	공공청사	-	신길동 349-3 일대	157.2	-	157.2	서고445 (07.11.2 9)	파출소
기정	6	공공청사	-	신길동 253-259일대	420.0 (수평투영 면적)	-	420.0 (수평투영 면적)	-	치안센터 (입체적 결정)

■ 학 교 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	2	학교	초등학교	신길7동 550 일대	21,598.0	-	21,598.0	서고위76 (88.12.2 1)	대방
기정	3	학교	초등학교	신길5동 341-1	32,888.0	-	32,888.0	서고683 (87.7.10)	대영
	4	학교	중학교	신길5동 342-29	대영초에 포함	-	대영초에 포함	서고4546 (85.7.10)	대영
	5	학교	고등학교	신길5동 342	대영초에 포함	-	대영초에 포함	서고4546 (85.7.10)	대영
기정	7	학교	중학교	신길동 2064 일대	9,999.2	-	9,999.2	서고445 (07.11.2 9)	-
기정	8	학교	유치원	신길동 339-34 일대	2,890.0	-	2,890.0	서고445 (07.11.2 9)	사회복지시설② 과 중복결정

■문화시설 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	2	문화시 설	-	신길동 549 일대	1,027.6	-	1,027.6	서고445 (07.11.29)	

■도서관 (변경없음)

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

■사회복지시설 (변경없음)

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

18) 광고물 관리계획(변경없음)

19) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

20) 친환경건축물에 관한 계획 [前에너지순환계획] (변경없음)

21) 환경설계를 통한 범죄 예방에 관한 계획 [前방재계획] (변경없음)

22) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당없음)

23) 무장애 생활환경에 관한 계획 (변경)

- 사회적약자인 장애우와 노약자 등을 위하여 장애물 없는 생활환경 인증제도를 도입하여 장애물 없는 생활환경 조성 등 변경 수립

24) 유비쿼터스에 관한 계획 [前정보화계획] (변경없음)

25) 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 제74조에 따른 사업시행인가 또는 관리처분 계획인가 시기 조정에 관한 계획 (해당없음)

26) 특성화계획 (변경없음)

27) 기타 (변경없음)

II. 신길1구역 지구단위계획 결정(변경)(안)에 관한 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

구 분	촉진사업명칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	신길1 지구단위계획구역	신길동 147-80일대	-	증)60,077.0	60,077.0	-	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		60,077.0	-	60,077.0	100.0	
주거 지역	제2종(7층)일반주거지역	55,540.0	감) 47,291.0	8,249.0	13.7	
	제2종일반주거지역	4,216.0	감) 4,216.0	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 51,828.0	51,828.0	86.3	
	준주거지역	321.0	감) 321.0	-	-	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	기 정		변 경		결정(변경)사유
	용도지역	면적(㎡)	용도지역	면적(㎡)	
기반 시설	제2종(7층) 일반주거지역	7,726	제2종(7층) 일반주거지역	7,726	•신설 기반시설 용도지역 유지 •신설 기반시설 용도지역 일원화
	제2종 일반주거지역	202		202	
	준주거지역	321		321	
	소 계	8,249	8,249		-
획지	제2종(7층) 일반주거지역	47,814	제3종 일반주거지역	47,814	•공동주택 획지 및 공공시설용지(공공청사 등) 용도지역 종상향
	제2종 일반주거지역	4,014		4,014	
	소 계	51,828	51,828		-
합 계		60,077	60,077		-

2) 기반시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설 결정 조서

■도로(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	-	8	집산 도로	140	신길동 162-19	신길동 154-6	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
변경	중로	3	A	12 ~20	국지 도로	58	신길동 155-34	신길동 162-19	일반 도로		서고7 (72.1.7)	1구역
기정	소로	2	108	8	집산 도로	670	신길동 209-102	신길동 135	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	중로	3	B	8~1 2	국지 도로	670 (261)	신길동 209-102	신길동 136	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
기정	소로	2	106	8	집산 도로	142	신길동 117-1	신길동 151-11	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	106	8	집산 도로	125 (4)	신길동 117-1	신길동 114-45	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
신설	소로	2	A	6~8	국지 도로	128	신길동 114-45	신길동 155-9	일반 도로		-	1구역
기정	소로	3	57	6	집산 도로	272	신길동 115-7	신길동 159-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	B	8	국지 도로	272 (169)	신길동 157-64	신길동 196-58	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
신설	소로	2	C	8	국지 도로	193	신길동 158-118	신길동 205-67	일반 도로		-	1구역
폐지	소로	2	-	8	집산 도로	39	신길동 137-5	신길동 137-26	일반 도로		-	-
폐지	소로	2	-	8	집산 도로	160	신길동 153-15	신길동 202-133	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
폐지	소로	3	107	6	집산 도로	236	신길동 154-2	신길동 201-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-

※ 연장 및 위치 내()는 축진지구 내 수치임

■도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-	중로 3-A	•도로연장 및 폭원 변경 - L=140m→58m - B=8m→12~20m	•도신로에서의 대상지 진출입을 위한 도로 확폭
소로 2-108	중로 3-B	•도로폭원 변경 - B=8m→8~12m	•대상지 주출입구가 위치한 도로로, 개발 후 통행량 증가가 예상됨에 따라 원활한 차량통행을 위해 도로 확폭
소로 2-106	소로 2-106	•도로연장 변경 - L=142m→125(4)m	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지를 위한 도로 연장 축소
-	2-A	•도로 신설 - L=6~8m - B=128m	•대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
소로 3-57	소로 2-B	•도로폭원 변경 - B=6m→8m	•대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 확폭
-	소로 2-C	•도로 신설 - L=193m - B=8m	•대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
소로 2-	-	•도로 폐지	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 2-	-	•도로 폐지	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 3-107	-	•도로 폐지	•신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지

나) 공간시설 결정(변경) 조서

■공원(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	-	소공원	신길동 154-13 일대	-	증) 2,113.0	2,113.0	-	1구역
신설	B	-	소공원	신길동 202-212 일대	-	증) 2,455.0	2,455.0	-	1구역

■공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
A	-	•소공원 신설 - 면적 : 2,113.0㎡	•구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 인접한 준주거지역(주거관리지역)내 부족한 공원시설을 제공하기 위해 공원 신설
B	-	•소공원 신설 - 면적 : 2,455.0㎡	•구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 외부 인접공원과의 공원·녹지네트워크 형성을 위해 공원 신설

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(㎡)	
신설	1	51,828	1-1	서울시 영등포구 신길동 147-80번지 일대	50,828	공동주택
			1-2	서울시 영등포구 신길동 147-3번지 일대	1,000	공공시설용지

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획지번호	용도	비 고
허용용도	1-1	공동주택 및 부대복리시설	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설
	1-2	공공시설용지(공공청사 등)	-

나) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구 분	1-1 (공동주택 및 부대복리시설)	1-2 (공공시설용지(공공청사 등))
건폐율	20.84% 이하	50% 이하
용적률	정비계획 용적률 243.20% 이하	250% 이하 (조례상 용적률)
	법적상한 용적률 294.67% 이하	
층수	최고 층수 45층 이하	50m 이하

3) 건축물 건축선에 관한 계획

가) 건축물의 건축한계선에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> (동측) 대지경계로부터 5m 건축한계선 지정 (서·남·북측) 대지경계로부터 3m 건축한계선 지정 	※도면참조

나) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
공동이용시설	공공보행통로변	•획지 중앙부 남측에서 북측을 연결하는 공공보행통로변 주요시설 보행연계 및 활성화를 위한 공동이용시설 배치
근린생활시설	동측 도로변(15m)	•생활가로변 근린생활시설 배치를 통한 가로활성화 도모

4) 경관계획

가) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	•주변지역 및 기존 도시구조의 특성을 파악하여 인근 가로체계와 연결되는 단지내 도로계획
진출입구 및 동선	-	•단지 내, 외 도로의 경계부에는 담장 등설치를 지양 •동서간 보행통로를 연결하여 통학로를 위한 보행친화적 가로 형성 •기존 지형과 길을 고려한 가로구성 •정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 진출입보행로, 버스정류장, 기존 보행동선을 고려하여 계획

나) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 외부형태	-	•외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 •가로변의 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장 없도록 무장애 환경으로 계획
재료 및 색채	-	•외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등 주변과 조화롭게 계획

다) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	-	•남북 공공보행통로와 연계된 열린공간은 개방감 확보를 위해 통경축 최대 확보 •동서의 통경축 계획을 통한 개방감 확보 •세대별 주거안정을 위한 사생활 보호 및 통풍이 원활한 평면구성
가로경관	공동주택	•도시경관을 고려한 다양한 주거형식 주동계획(타워형, 판상형) 및 층수 변화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동형태 계획 •저층판상형, 중층판상형, 고층탑상형의 3개영역으로 구분하여 계획 •단지중앙부의 시각통로변에 타워형주동 배치 •판상형주동은 지나치게 긴 주동형태 지양하며 충분한 일조 확보를 위해 북동, 북서향 평면 계획 지양 ※ 탑상형 기준(서울시 지구단위계획 시행지침 준용) : 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1 이상 •주거지와 인접한 지역은 채광, 일조를 최대한 확보할 수 있도록 중층 판상형 계획 •개발형발코니, 돌출형발코니등 다양한 발코니형식 적용으로 주거동 입면형식 다양화 및 우측 영신초등학교변은 교육환경보호를 위해 저층 판상형 계획 •남측3구역 인접공원의 개방감을 확보하는 주동계획과 입면계획 수립 •가로공간에 대응하는 연도형 주동 및 특화계획 수립
스카이라인	-	•남측 주거단지, 동측 초등학교 쪽으로 급격한 스카이라인 변화가 생기지 않는 층수계획 수립

5) 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

가) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	대상지동측 도신로60길변	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 5m
	대상지서측 도신로52길변, 대상지남측 신길로42가길변, 대상지북측 도신로54길변	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
공공보행통로	획지내 (공동주택) ※ 도면 참고	•남측과 북측 사이에 공공보행통로를 통한 기존 가로 유지 및 보행연계성 확보

나) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량진출입구	대상지 동·남·북측	•도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

다) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오둑	비오둑보전등급 향상	■	•비오둑유형 평가도 4·5등급, 개별비오둑 평가도 평가제외 등급	•계획지구 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	•계획지구내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	•계획지구 내 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	•도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경자산	자연환경 보전	-	•해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	•토지이용 현황 및 용도지역 조사	•획지, 도로, 공원, 공공시설을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	•토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	•표고 13.9~25.5m, 주로 경사도 5° 미만의 평탄지형	•평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	•대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	•생태면적률 30% 목표, 획지 내 자연·인공지반 녹지 확보 계획	-
9	수질	수질오염 방지	■	•지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	•공사 중 수질저감 계획 수립 •우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	•서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	•향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	•블투수포장비율이 높은 4층이하 주거지로 온도가 높은 편	•향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	•공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	•세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	•해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	•난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	•계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	•공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	•분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	•지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	•향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음, 진동	소음, 진동 최소화	■	•공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 •운영 시 교통소음으로 인한 영향	•공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	•시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	•인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 45층(150m) 이하로 계획 •주변 공동주택지를 고려한 높이 계획을 통해 조화로운 Sky-line	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	•계획지구 내 휴식, 여가공간 부족	•인근 공원과 연계한 보행네트워크 구축 •단지 내 녹지 확보	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	•연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	•높이 45층(150m)이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 승인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	•보차혼용도로이며 도로 확폭 필요	•단지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	•해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	•해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	•해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	•해당 사항 없음	-	-

라) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정한다.
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 증가되는 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 산정하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

구분	전체 세대수	전체 비율 (%)	소계	공적임대				공적임대 비율(%)	
				공공임대주택			공공지원 민간임대	전체 세대수 대비	면적별 세대수 비율
				재개발 의무 임대주택	공공기여 임대주택	촉진 사업에 따른 임대주택			
세대수	1,471	100.0	435	177	78	146	34	29.5	100.0
전용39㎡	110	7.5	55	55	-	-	-	3.7	12.6
전용59㎡	502	34.1	315	122	61	113	19	21.4	72.5
전용84㎡	771	52.4	65	-	17	33	15	4.4	14.9
전용114㎡	88	6.0	-	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 신길1생활권 지구단위계획 결정(변경)(안)에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	신길1생활권 지구단위계획구역	신길동 115-1일대	13,963.0	감) 855.0	13,108.0	서고 제2006-299호 ('06.8.31)	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유
변경	신길동 115-1일대	<ul style="list-style-type: none"> 구역 일부 제척 - 면적 : 13,963.0㎡ → 13,108.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 신길1재정비촉진구역 신설에 따라 중복결정부분 제척

나. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가) 획지 결정(변경) 조서

(1) 공동개발 결정(변경) 조서

■ 공동개발에 관한 결정(변경) 조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)		획지			비고	
		기정	변경	위치	면적(㎡)			
					기정	변경		
1	Ⅱ-4	688.0	688.0	신길동 160-37	688.0	688.0	획지계획	
2		558.0	558.0	신길동 161-3	629.0	558.0		
2		27.0	-	신길동 162-19				
		44.0	-	신길동 162-26				
1	Ⅱ-5	56.0	-	신길동 156-2	88.3	-	공동개발	
2		32.3	-	신길동 162-26				
3		129.0	129.0	신길동 157-1	129.0	129.0		
		45.0	-	신길동 156-4				
		64.0	-	신길동 156-10				
4		24.6	-	신길동 162-26	133.6	-	공동개발	
		40.0	40.0	신길동 157-34				
		21.0	21.0	신길동 157-35				
4		136.0	136.0	신길동 157-54	197.0	197.0	공동개발	
		89.0	89.0	신길동 157-55				
5			89.0	89.0	신길동 157-55	89.0	89.0	
6			113.0	113.0	신길동 157-35	134.0	134.0	

※ 신길1재정비촉진구역 신설에 따라 중복결정부분 획지 1개소 제척 및 공동개발(권장) 2개소 해제

관련부서(기관) 사전협의

- 관련부서 협의기간 : 2023. 11. 07.(화) ~ 2023. 11. 27.(월)
- 협의부서 : 서울시 24개부서, 영등포구 16개부서, 유관기관 11개부서
- 서울시 14개부서

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	도시경관 담당관	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외 조명 설치시 「서울특별시 빛공해 및 좋은빛 형성 관리 조례」 제22조에 따른 조명계획 수립 • ※ 서울시 야간경관계획 가이드라인(2020), KS기준 등 관련지침 반영, 조명환경관리구역 및 방사허용기준 준수 	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외 조명 설치시 「서울특별시 빛공해 및 좋은빛 형성 관리 조례」 제22조에 따른 조명계획 수립하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 「서울특별시 좋은빛위원회」 심의 준수할 것 • ※ 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리 조례」 제22조제2항 관련별표 참고 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 실시설계 완료 전 심의 준수하겠음 	향후 반영
2	장애인 자립 지원과	<ul style="list-style-type: none"> • 부적정(도면 미흡) • (입안단계로 사업계획승인 및 사업시행인가 신청시 재협의) • ※ 도면미흡사항은 붙임 파일 참조 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 재협의 하겠음 	향후 반영
3	보행자 전거과 보행관련	<ul style="list-style-type: none"> • 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m이상 확보하되 가로수, 지하철출입구, 자전거거치대 등 보도상 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행으로 신설되는 도로는 보도 및 사업지측으로 보도부속형전면공지를 계획하여 유효보도폭을 확보하였음 	기반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 • 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 • 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 • 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공하도록 하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고	
3	보행관련	<ul style="list-style-type: none"> 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치 	<ul style="list-style-type: none"> 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하도록 하겠음 	향후 반영	
		<ul style="list-style-type: none"> 보도부속형 전면공지는 순수 보행공간으로 사용될 수 있도록 보행지장물 설치 금지 	<ul style="list-style-type: none"> 보도부속형 전면공지는 순수 보행공간으로 사용될 수 있도록 보행지장물 설치 금지하도록 하겠음 	향후 반영	
	보행자전거과	자전거관련	<ul style="list-style-type: none"> 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거 이용 활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야함 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 주변 연계되는 자전거도로 등의 부재로 사업지내 자전거도로 계획은 수립하지 않았음 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p style="text-align: center;">[검토내용]</p> <p>사업지와 인접한 북측 도신로, 남측 신길로42가길, 동측 도신로60길 상으로 자전거도로는 미설치 되어있어, 사업지와 연계되는 자전거도로 등의 부재로 사업지내 자전거도로 계획은 수립하지 않았음</p> </div>	미반영
			<ul style="list-style-type: none"> 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시 까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 오류시공 및 재시공이 발생되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계 자문 활용 가능 준공시 우리부서로 점검의뢰 요청 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 자전거 이용시설은 기본 구상, 기본설계 및 실시설계, 공사 착공~준공시까지 관련부서에 점검의뢰 요청하겠음 	향후 반영
			<ul style="list-style-type: none"> 사업지내 자전거도로 네트워크 계획을 수립하여 주시고 이에 따른 교통안전시설물(안전표지 및 노면표시)을 반영하여 주시기 바람 보도높이형 자전거전용도로를 검토해주시고 횡단구성은 차도-측방여유폭(0.2m)-자전거전용도로(1.5m)-분리공간(띠녹지 및 가로시설물 등)-보도 순 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 주변 연계되는 자전거도로 등의 부재로 사업지 내 자전거도로 계획은 수립하지 않았음 	미반영
			<ul style="list-style-type: none"> 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준)에 따라 개별 사업지 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 설치하여 주시기 바람 주거시설 이외에 공원, 공공시설, 근린생활시설 등 건물 용도별 설치 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 자전거 주차시설은 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」 제7조 1항등의 관련기준을 준수하여 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 설치하도록 하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<ul style="list-style-type: none"> •자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함 	<ul style="list-style-type: none"> •자전거 주차시설은 자전거 이용자의 편의를 고려하여 설치하도록 하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> •자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ②CCTV 및 공기주입기 위치 ③자전거주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련 번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시하여 주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> •법정주차대수를 준수하였으며 자전거 주차시설에 CCTV, 공기주입기, 자전거주차장안내표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 설치하도록 하겠음 	향후 반영
4	친환경 건물과	<ul style="list-style-type: none"> •본 사업은 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표1 제1호 자목에 따른 환경영향평가 대상사업으로 건축허가 전 협의를 득하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> •사업시행계획인가 전 환경영향평가 협의를 득하겠음 	향후 반영
5	공공 주택과	<ul style="list-style-type: none"> •우리 시의 향후 가구추계, 입주자 수요 등과 ‘서울 임대주택 혁신 방안’(주택정책과-2201, ‘23.4.26.)의 추진목표(소셜믹스)에 따른 분양과 공공주택이 혼합배치가 될 수 있도록 공공주택을 계획하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •정비계획 수립시 분양주택과 공공주택이 혼합배치 될 수 있도록 결정조서 내 기입하였음 	기반영
		<ul style="list-style-type: none"> •「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 국민주택규모 주택의 전용 84㎡형의 연면적을 활용하여 전용 59㎡형에 추가 확보하고, 분양 및 공공주택이 혼합되어 소셜믹스가 될 수 있도록 계획하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 국민주택규모 주택의 전용 84㎡형 세대수를 조정하여 전용 59㎡형을 추가 계획하였으며, 분양 및 공공주택이 혼합배치 될 수 있도록 계획하였음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> •공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모(A·B·C 타입구분없이)의 주택 전체를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행자는 관리처분계획에 반영하여 주시고 첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 합니다. - 공개추첨 대상 : 주택전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 관리처분계획 시 해당 내용을 검토하여 재협의하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택은 분양주택과 차별 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하여야 하며, 그 외 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행하여 주시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공주택과 분양주택은 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획하였으며, 그 외 공공주택 관련 일반조건을 성실히 이행하겠습니다 	향후 반영
6	재정비 촉진 사업과	<ul style="list-style-type: none"> • 협의도서는 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제4조 및 제9조, 「서울특별시 도시재정비 촉진에 관한 조례」 제4조, 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조에 따라 작성하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 법령을 준수하여 협의도서를 작성하였음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 재정비촉진지구의 지정면적 오기정정은 신길13공공재건축 결정 고시(23.12.예정)에서 반영될 예정으로 본 협의안에서 오기정정사유 기재 불필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 신길13구역 결정 고시 이후 해당 사항 반영하였음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 공동이용시설 설치계획에서 실내형 아이돌봄공간(실내형 어린이 놀이터 등)을 확충하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동이용시설 설치계획에서 실내형 아이돌봄공간(키즈카페)을 확충하였음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 계산시 공공건설임대주택 표준건축비를 2016년도 단가가 아닌 최근 고시된 단가를 적용하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 상한용적률 계산 시 2023년도에 시행된 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하였음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로의 사유화 방지를 위해 지역권 설정 등을 검토하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물에 관한 계획 조서 내 공공보행통로 지역권 설정에 대한 문구 기입하였음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획에서 층수와 높이를 병기하고 있으므로, 도면 상 최고높이에도 층수와 높이를 병기하여 작성하시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> • 도면상 최고높이 내 층수와 높이를 기입하였음 	반영
7	도시계획 상임 기획과	<ul style="list-style-type: none"> • 구역내 도로 및 공원 등 기반시설은 현황 용도지역 유지 및 구역계 조정 등을 통한 체계적 관리방안 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내 기반시설의 용도지역은 현황 용도지역(제2종(7층)일반주거지역)으로 유지하였으며, 기반시설 내 일부 준주거지역의 경우 제2종(7층)일반주거지역으로 조정하였음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 금회 높이계획 변경(최고 45층)에 따라 확보되는 통경축은 향후 사업추진 시에도 유지될 수 있도록 통경축 폭원 등을 포함한 구간 설정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 조서 내 통경축 폭원 등을 포함한 구간설정을 결정조서 내 기입하였음 	반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고	
		<ul style="list-style-type: none"> 주변 지역과의 경관, 연접한 공원 및 학교 등에 대한 일조영향을 고려한 주동 형태 및 배치계획 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 주변 지역과의 경관을 고려하여 다양한 주동계획을 수립하기 위하여 저층 판상형, 중층 판상형, 고층 탑상형을 배치하였으며, 공원, 학교, 저층주거지역과 연접한 지역은 일조영향을 고려하여 중·저층 판상형 계획을 수립하였음 향후 사업시행계획인가시 건축심의 등을 통해 일조에 영향이 없도록 계획하겠음 	향후 반영	
8	도시관리과	아파트단지 조성 기준 적용	<ul style="list-style-type: none"> 기존 도시조직 존중하여 주변 가로조직과 유기적으로 연계 ※ 행정2부시장 방침 제5호, '20.1.8. 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 도시조직을 존중하여 주변 지역의 특성을 파악하여 인근 가로조직과 연계되는 단지내 동선계획을 수립하였음 	기반영
		구역경계 관련	<ul style="list-style-type: none"> 생활공유가로(도시계획도로, 공공보행통로)를 중심으로 지역사회와 공유가 필요한 커뮤니티시설 배치 등 ※ 행정2부시장 방침 제5호, '20.1.8. 	<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로를 중심으로 커뮤니티시설을 배치하였음 	기반영
		-	<ul style="list-style-type: none"> 사업 대상지 북측에 계획한 도시계획시설 도로(중로 3-A)는 신길1생활권 지구단위계획구역(현재 지구단위계획 재정비 중)과 일부 중복되어 계획되어 있음. 지구단위계획 재정비 진행사항 등을 참고하여 정비계획 결정 시 지구단위계획의 결정(변경) 의제 추진 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 결정 시 지구단위계획 결정(변경) 의제 처리를 통해 대상지와 중복되는 지구단위계획구역을 제척하겠음 	향후 반영
		-	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 인근 초등학교(2개소)가 위치하고 단지 규모 등을 감안 기존 길조직 등 보행동선을 고려 공공보행통로 조성 검토 필요 ※ 공공보행통로 조성시 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 관리·운영 방안(지역권 설정 등) 마련 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 길조직 내 보행량이 가장 많은 도신로56길 내 공공보행통로를 설치하였으며 공공보행통로 내 지역권을 설정하여 일반인에게 상시 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 관리·운영 방안을 마련하였음 	반영
9	시설계획과	공공시설	<ul style="list-style-type: none"> 시설의 용도계획을 구체화하고, 결정조서에 시설명과 시설의 종류 등을 명확히 작성 	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구 자치행정과 검토 내용을 반영 신길1동 공공복합청사 건립(안)을 계획에 반영 하였음 	반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<ul style="list-style-type: none"> • 공공청사로 결정할 경우 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제1항에 따라 건축물의 범위(건폐율, 용적률, 높이)를 함께 결정하고, 같은 규칙 제94조~제95조에 의한 결정 및 설치기준 준수 	<ul style="list-style-type: none"> • 설치기준에 따라 건폐율, 용적률, 높이를 결정하였음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 「도시계획시설 공공청사 관리방안(‘20.12.’)에 따라 공공청사 계획기준(체크리스트)을 검토하고, 공공청사의 효율적 관리를 위해 운영/관리주체 및 재원조달방안 등 구체적인 운영계획을 수립하여 계획설명서에 반영 	<ul style="list-style-type: none"> • 영등포구 자치행정과 공공시설 조성계획(안)을 반영 하였으며, 구청장 방침을 통해 구체적인 운영계획을 수립하겠음 	향후 반영
9	시설 계획 과	<ul style="list-style-type: none"> • 중로3-A는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 적합하도록 도로 규모에 따른 구분(류별) 수정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 중로3-A호선은 도로최소폭원(12m)을 기준으로 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 준용하여 중로3류로 계획되었음 	기반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 소로2-A는 구역외 기존 도로 구간과 별도 노선으로 계획하고, 구역 내 구간은 연결한 현황도로를 포함하여 도로 전체를 구역에 포함하여 도시계획시설로 계획 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 소로2-A호선과 연결한 현황도로의 경우 신길1생활권 지구단위계획구역에 포함된 구역으로 신길1공공재개발구역으로 포함이 불가능함 	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 소로2-C 신설계획은 연결한 공공주택지구 개발계획(도로, 교통처리계획 등)과 연계하여 계획하고, 도시계획시설(도로)는 대상지 내 해당하는 부분만 결정 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 소로2-C호선의 경우 연결한 공공주택지구 개발계획과 연계하여 계획하겠음 	향후 반영
	환경성 검토 관련	<ul style="list-style-type: none"> • 바람 • 서울시 도시계획포털의 ‘바람기능 공간유형도’를 참조하여 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 규칙적인 아파트 동배치, 대상지 인근 공원 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고, 바람의 흐름을 원활하게 하는 건축설계 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고	
		<ul style="list-style-type: none"> • 열 • 서울시 도시계획포털의 '열환경 공간유형도'를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립 필요 • ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인(서울도시계획포털 자료실) 참조 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영	
10	공원 조성과	<ul style="list-style-type: none"> • 공원이용의 효용성 측면에서 계획된 소공원을 통합하여 규모있는 하나의 공원으로 결정하고, 사업부지 내·외부의 공원 녹지 등과 연계되는 위치에 정방형(또는 장방형) 배치를 계획하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 내 분산된 공원은 ① 북측준주거지(주거관리지역) 내 부족한 공원 시설을 제공하고 ② 남북측 외부개발지의 계획된 공원과의 녹지네트워크 형성을 유도하기 위하여 계획하였음 	미반영	
		<ul style="list-style-type: none"> • 개발사업 토지이용계획 시 적정한 공원 배치(결정)를 위해 체크리스트(붙임1)를 작성하여 유관부서 협의 및 도시계획위원회 등 검토자료로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 체크리스트(붙임1)를 작성하여 유관부서 협의 및 도시계획위원회 등 검토자료로 활용하겠음 	향후 반영	
		<ul style="list-style-type: none"> • 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원조성계획(도시관리계획) 수립 시 체크리스트(붙임2)를 작성하여 자치구 공원관리부서와 협의하고, 사업시행인가 전 기본계획 단계에서 도시공원위원회 자문을 받아야 함. 또한, 자문의견을 반영 한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도로 고시하거나, 사업시행계획인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리 요청 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 체크리스트(붙임2)를 작성하여 자치구 공원 관리부서와 협의하고, 도시공원위원회 자문 받도록 하겠음 	향후 반영	
11	조경과	수목식재 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 계획수립 시 사업구역 내 소중한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획 수립 후 사업시행 시 적극 이행 필요(서울시 나무나눔 사업 활용) 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 수목이식 대상 선별 등을 검토하여 재활용계획을 수립하겠음 	향후 반영
			<ul style="list-style-type: none"> • 수목식재 시 녹지량 확충차원에서 다채로운 녹지공간 및 쾌적한 환경 조성을 위해 수종의 다양화 검토 및 반영 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 수종의 다양화 검토 및 반영하겠음 	향후 반영
			<ul style="list-style-type: none"> • 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 	향후

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		영등포구(푸른도시과)와 협의하여 가로수 및 띠녹지 조성계획 수립하고, '서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회'의 가로수 심의 필요	재협의하겠음	반영
		•차량의 이동등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요	•향후 사업시행계획인가 시 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종을 검토하겠음	향후 반영
		•사업부지내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토 필요	•향후 사업시행계획인가 시 일조권을 충분히 검토하겠음	향후 반영
	입체녹화계획	•옥상녹화 관련 「서울특별시 옥상녹화 지원에 관한 조례」 제9조에 따른 옥상녹화 식재기준 및 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 등 반영 설계, 특히 옥상녹화 조성면적의 60% 이상을 녹지로의 계획 및 반영 검토	•향후 사업시행계획인가 시 관련 법령을 준수하여 옥상녹화 계획을 검토하겠음	향후 반영
		•옥상녹화시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 필요	•향후 사업시행계획인가 시 이용자의 편의 및 현장여건을 반영하여 옥상녹화계획을 검토하겠음	향후 반영
		•옥상녹화 태양광 시설 하부 식재시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원) 참조」	•옥상녹화 태양광 시설 하부 식재 시 관련법령을 준수하겠음	향후 반영
		•기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요	•향후 사업시행계획인가 시 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대해 검토하겠음	향후 반영
		•옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요	•향후 사업시행계획인가 시 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토하겠음	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고	
11	조경과	기타사항	<ul style="list-style-type: none"> 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」 제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」 규정을 준수 평의자, 파고라 등 신규 설치시 “서울우수공공디자인 디자인가이드북”참고 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 조경 공간 및 세부사항은 관련 법령, 조례 등 규정을 준수하겠음 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」 규정을 준수하겠음 평의자, 파고라 등 신규 설치시 “서울우수공공디자인 디자인가이드북”참고하겠음 	향후 반영
		공동사항	<ul style="list-style-type: none"> 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)와 유희물지원 활용체계를 계획에 반영 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야함 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 천수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도 배출이 최소화 되도록 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행계획인가 시 저영향개발기법(LID)과 유희물지원 활용체계를 검토하여 계획에 반영하겠음 	향후 반영
			빗물관리	<ul style="list-style-type: none"> “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 사업 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 사업 인·허가전 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입 계획을 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하겠음
12	수변감성도시과	물재이용	<ul style="list-style-type: none"> “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치할 것 “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제9조 및 “서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례” 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 사업시행계획인가 시 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하겠음 향후 사업시행계획인가 시 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1 2	토양	<ul style="list-style-type: none"> • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야함 1. 토양오염관리대상시설 2. 공장 3. 기타 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 사업부지가 토양오염에 대한 대상일 경우 토양오염에 관한 평가를 실시하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 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 조치 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하겠으며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 조치하겠음 	향후 반영
	수변감성도시과 지하수	<ul style="list-style-type: none"> • 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 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 종료시 까지) 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 담당부서와 협의 제출하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 재협의하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 유출지하수의 이용 등 관련한 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 유출지하수의 이용 등 관련하여 신고 및 이용계획을 반영하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
	물놀이형수경시설	<ul style="list-style-type: none"> 「물환경보전법」 제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 「물환경보전법」 제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출하겠음 	향후 반영
13	물재생계획과	<ul style="list-style-type: none"> 우·오수 발생량 증가에 따른 사업대상지 주변 공공하수관로 동수능 검토 후 개량이 필요할 경우 수리검토서와 하수도 개량·신설계획(안)을 작성하고, 사업대상지 내 공공하수도 이설 필요시 이설계획을 수립하여 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 관련절차 이행시 영등포구 하수도 관리부서와 협의하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2022,환경부)」, 「2030 하수도정비 기본계획(2018, 서울시)」 등 관련규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제2022-3495(2022.12.29.))」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 관련절차 이행시 관련 규정을 준수하고 관리청과 협의 후 처리하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 하수도법 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 배수설비 설치 및 변경 시 관련 절차를 이행하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 하수도법 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 공공하수도에 대해 하수도법 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 관련절차 이행시 관련 규정을 준수하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 사업 준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 공공하수도 개량 또는 신설시 관련 절차를 이행하겠음 	향후 반영
<ul style="list-style-type: none"> 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부하겠음 	향후 반영		

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
	하수악취하수악취	<ul style="list-style-type: none"> •하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 개인하수처리시설을 설치할 경우 관련 규정을 준수하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> •200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항) 	<ul style="list-style-type: none"> •관련규정에 따라 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> •1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(2023.6.환경부, 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항) 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 경우 관련 규정에 따라 검토하겠음 	향후 반영
13	물재생계획과	<ul style="list-style-type: none"> •중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) •정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) •정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m이상 확보 •정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스) 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실의 경우 관련 규정을 검토하겠음 	향후 반영
14	물재생시설과	<ul style="list-style-type: none"> •현재 정비계획 수립단계이므로 「오염총량 관리 기본방침」 제29조에 의거하여 사업시행 계획인가 단계 이전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> •사업시행계획인가 시 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하겠음 	향후 반영

■ 영등포구 13개부서

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	자치행정과	<ul style="list-style-type: none"> • 신길1동주민센터는 내부공간이 협소하고 적정필요공간 확보가 여의치 않으며 청사 건립에 필요한 재정 및 이전 할 구유지가 부족하며, 청사 이전 시 발생하는 서비스 소외지역과 관련하여 해당 위치는 신길1동 지역을 통과하는 지하철 1호선 철도로 분단된 지역으로 주민센터를 방문하려면 철도 구간을 우회해야 하고 주택 밀집지역에 위치하여 골목길을 거쳐 접근해야하기에 기부채납지(개로변 인근)으로 이전하는 것이 오히려 서비스 소외지역의 접근성을 향상시키는 것으로 판단 	<ul style="list-style-type: none"> • 검토 내용을 반영 신길1동 공공복합청사 건립(안)을 계획에 반영 하였음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 사업대상지 내에 위치한 우리동네 키움센터(영등포8호점,도신로54길 15-12)가 재개발로 시설 이전이 필요하여 향후 신길1동 청사와 함께 조성하고 지역 주민의 주차공간 확충 요청이 많은 점을 고려하여 지역 내 필요시설을 복합조성하는 것이 타당 	<ul style="list-style-type: none"> • 검토 내용을 반영 신길1동 공공복합청사 건립(안)을 계획에 반영 하였음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 거점2호점 키움센터(동작,영등포권)가 사업대상지 인근 동작구 노량진로 10(대방동)에 위치하고 있고, 대방동은 신길1동 인근에 위치하여 서비스 제공지역이 중복됨 • 현재 각 동마다 1개소의 우리동네 키움센터가 운영중으로 영등포구에 거점형 키움센터가 필요하다면, 주 이용계층인 초등학생수가 많은 문래, 당산, 여의도권이 적합하다 사료 	<ul style="list-style-type: none"> • 검토 내용을 반영 신길1동 공공복합청사 건립(안)을 계획에 반영 하였음 	반영
2	재무과	<ul style="list-style-type: none"> • 사업구역 내 정비기반시설 및 국·공유지 재산의 귀속, 처분에 관해서는 해당 재산관리부서와 협의하여 주시기 바라며, 향후 공유재산 매각 및 공공기여(기부채납) 등이 있을 시에는 우리 부서와 협의하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업구역 내 정비기반시설 및 국·공유지 재산의 귀속, 처분 시 해당 재산 관리부서와 협의하겠으며 향후 공유재산 매각 및 공공기여(기부채납) 등이 있을 시에는 영등포구 재무과와 협의하겠음 	향후 반영
3	보육지원과	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 재개발사업의 경우 신규 500세대 이상으로 해당 공동주택 내 국공립 어린이집이 의무적으로 설치·운영되어야 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공동시설 내 국공립어린이집을 계획하였음 	반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<ul style="list-style-type: none"> 「영유아보육법」 및 「서울시 국공립어린이집 설치·운영 가이드라인」 등 관련 법령 및 규정을 준수하여 어린이집을 설치해야 하며 진행상황에 대해 보육지원과에 정기적으로 통보하고 기타 세부사항에 대해 사전 협의해야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 사업시행계획인가 시 어린이집 설치에 대한 사항을 재협의하겠음 	향후 반영
4	환경과	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택은 주택건설기준등에관한규정 제9조제2항 및 공동주택의 소유측정기준(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 소음도 측정결과 평가 보고서를 제출할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택은 주택건설기준등에관한규정 제9조제2항 및 공동주택의 소유측정기준(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 소음도 측정결과 평가 보고서를 제출하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 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 50미터 이상 떨어진 곳에 배치하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 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 50미터 이상 떨어진 곳에 배치하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 대기환경보전법 제43조 규정에 의거 착공전까지 비산먼지 발생사업 신고를 이행한 후 공사를 시행할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 대기환경보전법 제43조 규정에 의거 착공전까지 비산먼지 발생사업 신고를 이행한 후 공사를 시행하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 특정공사장비(굴착기 등)를 사용할 경우 소음·진동관리법 제22조 규정에 따라 공사 착공전에 저소음공법, 저소음장비 사용 및 방음시설과 관련된 대책을 마련하여 특정공사 신고를 이행한 후 공사를 시행할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 특정공사장비(굴착기 등)를 사용할 경우 소음·진동관리법 제22조 규정에 따라 공사 착공전에 저소음공법, 저소음장비 사용 및 방음시설과 관련된 대책을 마련하여 특정공사 신고를 이행한 후 공사를 시행하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 건축현장 부지 인근 주민의 오전시간대 평온한 환경 유지를 위해서 주말 및 공휴일 작업시 오전 08시 이전 소음발생작업 절대 금지할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 공사 시 관련 규정을 검토하여 소음 기준을 준수하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<ul style="list-style-type: none"> •상기 건축 현장부지는 인접한 곳에 평온한 환경을 요하는 주거시설이 위치하여 소음·진동, 비산먼지 발생에 따른 집단적인 피해가 우려되므로 상기 사전 신고시 제출한 대책 외 추가로 선제적인 소음·먼지 저감대책(착공시부터 특정공사 완료시까지 환경측정 전문기관 또는 시공사가 공사 소음·진동 주기적 측정 및 관리, 이동식 에어방음벽 보강설치, 특정공사장비 작업시간 조정 등)을 수립·시행할 것 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 관련절차 이행시 추가 대책에 대하여 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> •공사예정 부지에 오염토양이 발견될 경우에는 지체없이 오염토양 발생 신고하고 토양관련 전문기관으로부터 토양오염 여부에 대한 정밀조사를 실시한 후 그 결과를 우리 부서에 제출할 것 	<ul style="list-style-type: none"> •공사예정 부지에 오염토양이 발견될 경우에는 지체없이 오염토양 발생 신고하고 토양관련 전문기관으로부터 토양오염 여부에 대한 정밀조사를 실시한 후 그 결과를 영등포구 환경과에 제출하겠음 	향후 반영
4	환경과	<ul style="list-style-type: none"> • 「실내공기질관리법」 제11조(오염물질 방출 건축자재의 사용제한 등)제1항 규정에 따라 다중이용시설(같은법 제3조, 시행령 제2조 적용대상) 또는 공동주택을 설치하는 자는(개·보수를 포함) •환경부가 고시한 시험기관으로부터 오염물질 방출 여부 확인후 적합을 받은 건축자재만을 사용하여야 함 <ol style="list-style-type: none"> 1) 적용대상 : 접착제, 실란트, 퍼티, 벽지, 바닥재, 목질관상제품 등 제7종 • 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 및 「주택법」 제49조에 따른 사용검사시 공사감리자가 적합확인 건축자재 사용여부를 검사하고 감리완료보고서에 검사한 내역을 작성한 후 아래 서류 첨부하여 환경과로 제출 <ol style="list-style-type: none"> 1) 제출서류 : 실내재료마감표, 건축자재 시험확인서, 납품서 등 2) 제출시기 : 사용승인 및 사용검사 신청시 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 관련법규에 적합한 내용으로 협의 및 절차를 이행하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> •입주전에 시공자는 실내공기질관리법 제9조 및 같은법 시행규칙 제7조 규정에 따라 실내오염물질을 측정하여 그 결과를 구청에 보고하고 입주민에게 	<ul style="list-style-type: none"> •입주전 관련규정에 따라 실내오염물질을 측정하여 그 결과를 구청에 보고하고 입주민에게 공고하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
	환경과	<p>공고하여야 함</p> <p>① 측정항목 : 포름알데히드, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 자일렌, 스틸렌, 라돈</p> <p>② 공고방법 : 주민 입주 7일전에 60일간 입주민들이 잘 볼 수 있도록 공고</p>		
		<p>• 건설폐기물 배출자는 당해 공사착공전에 폐기물의 종류별 발생예상량을 조사하여 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제17조 규정에 의거 건설폐기물 처리계획서를 공사 착공 전에 제출하여야 함</p>	<p>• 향후 당해 공사 착공 전 관련 법규정에 따라 건설폐기물처리계획서를 제출하겠음</p>	향후 반영
		<p>• 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치하여야 하며, 강제 펌핑시에는 악취가 발생되므로 방류조에 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 악취방지시설인 공기공급장치(링브로워)를 설치할 것</p>	<p>• 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치하는 경우 강제 펌핑시에는 악취가 발생되므로 방류조에 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 악취방지시설인 공기공급장치(링브로워)를 검토하겠음</p>	향후 반영
		<p>• 중대재해처벌법 관련 사고를 예방하기 위하여 정화조 관리실은 다음의 사항을 설계조건에 최대한 반영할 것</p> <p>• 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양)</p> <p>• 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m이상 확보</p> <p>• 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)</p>	<p>• 중대재해처벌법 관련 사고를 예방하기 위하여 정화조 관리실은 다음의 사항을 설계조건에 최대한 반영하겠음</p> <p>• 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양)</p> <p>• 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m이상 확보</p> <p>• 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)</p>	향후 반영
4		<p>• 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조, 제9조에 의거 중수도 또는 빗물이용시설 설치 대상일 경우 설치 결과를 별도 신고할 것</p>	<p>• 향후 관련 절차 이행 시 중수도 또는 빗물 이용시설 설치 대상일 경우 설치결과를 별도 신고하겠음</p>	향후 반영
		<p>• 지하수법 제9조의2 규정에 의거 건축물에서 발생하는 유출지하수가 30ton/일 이상인 경우 지하수이용계획 신고를 하여야 하고, 2ton/일(60ton/월) 이상인 경우 서울시하수도사용조례 제21조 규정에 의거 하수도 사용개시 신고할 것</p>	<p>• 향후 관련 절차 이행 시 관련 규정을 준수하겠음</p>	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<ul style="list-style-type: none"> 「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 일정비율(친환경자동차 전용주차구역 5%이상, 전기차 충전시설 5%이상)을 확보하여야 하며, 이 비율에 따른 충전시설의 개수가 10기 이상인 경우 1기 이상을 급속충전시설로 설치하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 관련 절차 이행 시 관련법에 따라 전기차 충전시설 및 급속충전시설을 설치하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 환경영향평가법, 서울특별시 환경영향평가 조례에 따른 대상의 경우 사업의 승인 전에 절차를 준수하여 이행할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 환경영향평가 대상사업으로 향후 사업시행계획인가 시 절차를 준수하여 이행하겠음 	향후 반영
5	푸른도시과	<ul style="list-style-type: none"> 인근에 초등학교가 있으며 어린이 공원이 없는 점을 고려하여 소공원 2개소로 나누어 조성 하는 것 보다 규모있는 하나의 어린이공원을 조성하여 인근에 거주하는 어린이와 주민들에게 필요한 다양한 시설을 제공하는 계획이 필요하며, 이에 공원 세분 변경 재검토 요청 ⇨ 소공원 2개소(4,568㎡) → 어린이공원 1개소(4,568㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 분산된 공원은 ① 북측준주거지(주거관리지역) 내 부족한 공원 시설을 제공하고 ② 남북측 외부개발지의 계획된 공원과의 녹지네트워크 형성을 유도하기 위하여 계획하였음 	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> 또한, 공원 결정 및 조성 시 보행로, 자전거도로, 방음벽 등 도시계획시설(도로)에 준하는 시설을 공원 및 녹지 내 조성하지 않도록 하며, 개발사업 잔여부지 자투리공간을 공원으로 조성하지 않도록 정비계획 수립 전 붙임 체크리스트를 작성하여 우리 부서와 협의할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠으며, 정비계획 수립 전 체크리스트를 작성하여 푸른도시과와 협의하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 가로수 및 떠녹지 조성과 관련하여 신규식재의 경우 보도의 유효폭은 최소 2m이상 확보해야 하는 사항임을 알려드리며, 공사 시 지장가로수 및 신규식재와 관련하여 향후 우리부서(조경팀)와 별도 협의 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 공사 시 지장가로수 및 신규식재와 관련하여 재협의하겠음 	향후 반영
6	도시안전과	<ul style="list-style-type: none"> 「재해영향평가등의 협의 실무지침(행정안전부 고시 2021-01호)」에 따라 재해영향평가등의 대상 여부, 협의 	<ul style="list-style-type: none"> 해당사업은 「자연재해대책법 시행령」 별표1 제2호 가목에 따른 재해영향평가 대상사업으로 사업시행인가 전 영등포구 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<p>시기 등은 해당사업 승인부서에서 검토 후 진행</p> <ul style="list-style-type: none"> •재해영향평가등의 대상에 해당하는 여부는 주변지역 및 하류부에 미치는 영향등을 고려하여 승인부서에서 자체적으로 판단하는 것이 적절할 것으로 사료됨 •해당사업 승인부서에서 재해영향평가 대상사업으로 판단되는 경우 도시안전과로 “재해영향평가 심의” 요청 	도시안전과로 “재해영향평가 심의” 요청하겠음	
7	도로과	<ul style="list-style-type: none"> •사업대상지 동측도로(소로 2-A호선)는 인접 도로와의 연계성이 확보될 수 있도록 사업부지 내 보도 조성방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> •사업대상지 동측도로(소로 2-A호선)에 인접한 사업부지 내 전면공지(3m)를 통해 보도 조성하겠음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> •신길2구역과 접한 사업대상지 서측도로(소로 2-C호선)는 도로 이용 관련 주민 불편이 발생하지 않도록 준공 전 도로정비(조성) 완료 철저 	<ul style="list-style-type: none"> •신길2구역과 접한 사업대상지 서측도로(소로 2-C호선)는 도로 이용 관련 주민 불편이 발생하지 않도록 준공 전 도로정비(조성) 완료하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> •사유지 내 조성되는 보도는 유지관리 책무에 관한 사항을 사업인가 조건에 명시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 해당 내용 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> •도로 확폭에 따른 이설 대상 지장물(한전주 및 통신주 등)은 원인자 부담으로 준공 전 이설완료 되도록 사업인가조건에 명시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 해당 내용 검토하겠음 	향후 반영
8	어르신 장애인과	<ul style="list-style-type: none"> •해당 시설은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」 「시행령 별표1」 편의시설 설치대상시설(제3조2호)에 의거하여 편의시설을 설치하여야 하는 대상시설에 포함되나, 정비계획 입안제안 따른 협의 신청에 따른 협의 건으로 계획 단계의 개략적인 도면으로는 세부협약에 어려움이 있으므로 사업계획인가(건축허가) 시 세부 협의 바람 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 관련법에 따라 편의시설 설치에 관하여 협의하겠음 	향후 반영
9	가로경관과	<ul style="list-style-type: none"> •「도시 및 주거환경정비법」 제101조에 따라 용도폐지가 된 것으로 보는 국·공유지는 동법 제4항에 의거 사업시행계획인가 전 가로경관과 또는 관리청과 협의 	<ul style="list-style-type: none"> •관련법에 따라 용도폐지가 된 것으로 보는 국·공유지는 사업시행계획인가 전 가로경관과 또는 관리청과 협의하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		바람		
		<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경 정비법」 제97조에 따라 귀속 또는 양도될 정비기반시설의 경우 동법 제5항에 의거 준공인가전 가로경관과 관리청과 협의 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 관련법에 따라 귀속 또는 양도될 정비기반시설의 경우 사업시행계획인가 전 가로경관과 또는 관리청과 협의하겠음 	향후 반영
9	가로경관과	<ul style="list-style-type: none"> ·도로를 점용할 경우(차량출입시설 등)에는 아래 사항에 대해 허가를 득하고 사용하도록 안내 바람 ·계속도로 점용허가: 건축완공 전(가로경관과 행정재산팀) ·일시도로 점용허가: 공사착공 전(가로경관과 보행친화팀) 	<ul style="list-style-type: none"> ·도로를 점용할 경우 해당 사항에 대해 허가를 득하고 사용하겠음 	향후 반영
10	치수과	<ul style="list-style-type: none"> ·하수도 계획 수립 시 「서울특별시 공고 제2022-3495호(2022.12.29.)」에 의거 공포된 방재성능목표를 적용하여 검토하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ·향후 사업시행계획인가에서 하수도 계획 수립 시 「서울특별시 공고 제2022-3495호(2022.12.29.)」에 의거 공포된 방재성능목표를 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> ·사업구역 내 발생하는 우·오수는 분산하여 공공하수도에 배출될 수 있도록 계획하고, 향후 사업시행인가 협의 시 사업구역 및 기반시설정비(도로확폭) 구간의 하수관로 및 하수시설물 설치(개량)계획을 수립하고 하수도 계획도면 및 수리계산서, 하수도 기술사 검토의견서 등 하수분야 관련자료를 첨부하여 우리부서와 협의하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ·향후 사업시행계획인가 시 하수분야 관련자료를 첨부하여 영등포구 치수과와 협의하겠음 	향후 반영
11	교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> ·현재 운행중인 영등포06마을버스 노선 이면도로가 재개발사업으로 없어짐에 따라 향후 교통영향평가서 제출시 노선변경(안) 및 정류장 설치 계획까지 포함하여 구체적 내용이 포함되도록 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ·향후 교통영향평가 진행시 버스정류장 설치 등을 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> ·맘스스테이션(학원차량 정차) 설치하는 사업지 외곽 도로(영신초교 앞 구간 제외)에 베이형식의 시설을 설치하되 음성안내, CCTV 등 관제시설이 아파트 관리실에서 모니터링 할 수 있도록 시스템 설치 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ·사업지 주변도로에서 통과차량과 어린이통학버스 차량의 상충을 최소화하기 위하여 사업지는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제26조(주택단지 안의 도로) ④항(승합자동차 주차가능면적 1개소 이상 설치)에 의거하여 사업지 내부에 어린이통학버스 정차공간 2개소 확보하였음 ·향후 맘스스테이션 계획시 관제시설이 	미반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
			아파트 관리실에서 모니터링할 수 있도록 검토하겠음	
12	부동산정보과 도로명주소에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 도로명주소를 폐지 할 수 있도록 건축물대장을 말소하여 주시기 바랍니다. • 「도로명주소법」 제11조에 의거 사용승인 전에 건물배치도 및 개요를 첨부한 건물번호부여 신청서를 제출하여 건물번호를 부여받아야 합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 도로명주소에 관한 사항의 경우 준공인가 전 재협의하겠음 	향후 반영
12	부동산정보과 도로명주소에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> • 같은 법 제13조에 의거 신청자 부담으로 설치하는 건물번호판을 부동산정보과에서 교부받거나 직접 제작하여 설치하여야 하며, 직접 제작하려는 경우 자율형 건물번호판 설치계획서를 제출하여야 합니다. (※자율형 건물번호판 설치 권장) • 법 제26조제4항에 의거 사업지 주변의 주소정보시설(도로명판 등)의 설치·교체·철거가 필요한 경우 그 비용을 사업시행자가 부담하여야 하므로 반드시 부동산정보과와 사전 협의하여 주시기 바랍니다. • 사업 인허가 부서는 사용승인 전 반드시 도로명주소 부여 및 주소정보시설 설치(건물번호판 등) 여부를 확인하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 도로명주소에 관한 사항의 경우 준공인가 전 재협의하겠음 	향후 반영
13	도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> • 계획(안)의 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 중 공공시설에 대한 사항은 「도시·군관리계획수립지침」 별첨1에 따라 정확한 시설 명칭을 사용하여 조서를 작성해주길 바람 • 구역 내 신설되는 도시계획시설은 향후 유지·관리 등을 고려하여 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 설치 바라며, 신설되는 도로 중 일부는 같은법 제14조(도로모퉁이의 길이 등)에 따른 도로 모퉁이 길이 기준을 재확인하시어 결정 추진 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 영등포구 자치행정과 검토 내용을 반영 신길1동 공공복합청사 건립(안)을 계획에 반영 하여 공공청사 시설 결정을 진행하겠음 • 구역 내 신설되는 도시계획시설은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 설치 예정이며, 신설되는 도로의 모퉁이 길이는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 계획하였음 • ※ 중로3-A호선의 경우 교통처리계획을 통해 도로모퉁이 계획을 수립하였음 	반영 기반영

■ 유관기관 7개부서

연번	부서	협의의견	조치계획	비고	
1	남부수도 사업소	<ul style="list-style-type: none"> •상기 사업예정지는 급수공급이 가능한 지역이며, 「급수 협의 조건」을 이행하는 조건으로 급수공사 승인 가능함 ※ 향후 사업시행인가전 급수관련 재협의 시 「급수 협의 조건」 변경 될 수도 있음 	<ul style="list-style-type: none"> •사업시행인가 전 급수관련 재협의를 진행하겠음 	향후 반영	
2	서울특별시 교육청	학생 배치 계획	<ul style="list-style-type: none"> •해당 지역은 지역 특성 및 인근 아파트의 지속적인 재건축으로 인해 학생 유발이 지속되어 인근 학교 학생배치 여건이 열악해질 것임으로 예상됨 •따라서, 교육환경 시설 개선을 위한 초·중·고 교실 재배치 및 교실 신축(신설 및 증축 등)과 관련된 비용 부담 관련 협의를 필요할 수 있음 •향후에도 인근 지역 재건축 추진계획 등에 따른 학생 수 산출 및 배치계획 수립을 위해 우리 교육청 및 해당 교육지원청과의 지속 협의 바람 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 서울특별시교육청 및 남부교육지원청과 지속적 협의를 진행하겠음 	향후 반영
		통학 안전	<ul style="list-style-type: none"> •해당 사업지는 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조 제1항에 따라 교육환경평가 대상에 해당하므로, 인근 학교 학생들의 학습권 보호를 위해 교육환경보호에 대한 우리 교육청(교육지원청) 및 인근 학교와의 협의를 필요한 경우 적극적인 참여 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •교육환경보호에 대한 협의를 필요할 경우 서울특별시교육청 및 남부교육지원청과의 협의를 적극적으로 진행하겠음 	향후 반영
		기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> •사업추진 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, 일조·소음·미세먼지·석면관련, 복합영향평가 등) 	<ul style="list-style-type: none"> •공사 시 학생 통학 안전대책을 마련하여 공사를 진행하겠음 	향후 반영
		기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> •사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 관련) 등이 발생할 경우 재협의 필요 •해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 해당 교육지원청과 별도 협의 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 관련) 등이 발생할 경우 재협의하겠음 •해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 남부교육지원청과 별도 협의 진행하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
3	남부교육지원청	<ul style="list-style-type: none"> •〔초·중 학생 배치 검토〕 •본 사업부지의 초등학교 통학구역은 영신초등학교, 중학교 학교군은 남부제4학교군으로 위 공동주택 사업으로 유발되는 중학생은 남부4학교군 내 현재 학생배치시설로 배치가 가능할것으로 판단되나, 초등학교는 해당 통학구역인 영신초등학교의 현재 학생배치시설로는 유발학생 배치가 어려우며 유발학생 배치를 위해서는 초등학교의 시설확충(층축 및 개보수)이 필요할 것으로 판단됨 •사업시행자는 초등학교 학생 증가에 따른 시설확충 대안을 마련하여 사업계획승인(교육환경평가 심의)시까지 우리교육지원청과 협의해야 함 •본 의견은 금회 협의 신청건에 한하며 동사업의 개발계획 변경(세대수, 세부면적, 분양방법, 입주시기 등) 및 지연이 있을 경우 재협의 해야 함 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 남부교육지원청과 협의하겠음 •향후 개발계획 변경 및 지연이 있을 경우 재협의 하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> •교육환경평가 대상 여부 : 본사업은 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경평가서 제출 및 승인 대상임(대상학교:영신초, 우신초, 장훈고). 끝. 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 교육환경평가서 제출 및 승인을 득하겠음 	향후 반영
4	영등포소방서	<ul style="list-style-type: none"> •동별 자동차 접근이 가능한 진입(통로) 설치할 것 •소방자동차 진입(통로)로에는 경계석 등 장애물 설치를 금지하고, 구조상 불가피하여 경계석 등을 설치할 경우에는 경사로를 설치하거나 그 높이를 최소화할 것 •진입로 회전반경은 차량 중심에서 최소 10m이상 고려하여 회차가 가능하도록 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 소방안전에 관하여 재협의하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> •공동주택의 경우 단지 내 폭 1.5m 이상의 보도를 포함한 폭 7m이상의 도로를 설치할 것 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> •진입로에 설치되는 문주 및 필로티 유효높이는 5m 이상 확보할 것 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<ul style="list-style-type: none"> • 동별 전면 또는 후면에 「소방기본법」 제21조의2 및 동법 시행령 제7조의13에 따른 '소방자동차 전용구역' 공간을 확보할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」에 따른 '소방관 진입창' 설치 시, 건축물 공용복도와 직접 연결되는 위치에 설치하고, 피난기구의 개구부와 겸용 설치를 금할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영
4	영등포 소방서	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 주요 설비 공간 및 공용시설물은 다른부분과 방화구획 할 것 • 펌프실, 제연팬룸실, 기계실, 전기실, 쓰레기집하장, 공용물품창고 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 방재실은 관리사무실과 인접하여 설치하되, 지상1층에 설치하고, 불가피한 경우 지하1층에 설치할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 공기안전매트 설치공간 및 소방관 활동공간을 확보할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 전기자동차 주차구역(충전장소)은 지상에 설치하는 것을 원칙으로 하되, 지하에 설치해야할 경우 지하 1층에 설치하고 일정 단위별 격리 방화벽으로 구획할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 수직·수평 방화구획 관통부에는 내화채움성능이 인정된 구조로 메우고 해당 내용을 도면 및 내역에 표기할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 침수가 우려되는 지역에는 차수관 등 차수설비를 지하로 연결되는 모든 입구(통로) 등에 설치할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영
5	서울영등포 경찰서	<p>[사업지 서측/도신로52길]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 과속방지턱 설치 • 신길로42가길과 교차지점 고원식 횡단보도 및 투광기 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지 주변 교차지점에 고원식 교차로 및 가로구간에 과속방지턱을 설치하여 차량 속도저감을 검토하겠음 • 또한, 보행자 안전웬스 및 횡단보도에 투광기를 설치하여 보행안전을 고려하겠으며 향후 교통영향평가 및 사업시행계획인가 시 재협의하겠음 	향후 반영
		<p>[사업지 남측/신길로42가길]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 사업지 앞 보행자 무단횡단 방호울타리 설치 • 주진출입구 고원식 횡단보도 및 		

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<p>미끄럼방지 (암적색) 포장 설치</p> <ul style="list-style-type: none"> •과속방지턱 설치 •공공보행통로 출입구 앞 고원식 횡단보도 · 투광기 및 미끄럼방지(암적색) 포장 설치 <p>[사업지북측/도신로54길·56길]</p> <ul style="list-style-type: none"> •부진출입구 고원식 횡단보도 및 미끄럼방지(암적색) 포장 설치 •과속방지턱 설치 •공공보행통로 출입구 앞 고원식 횡단보도 · 투광기 및 미끄럼방지(암적색) 포장 설치 		
5	서울영등포경찰서	<p>[종합의견]</p> <ul style="list-style-type: none"> •주진출입구 앞 도로 암적색 포장, 고원식 횡단보도 설치, 방호울타리 설치 등 보행자 보호 교통안전 환경 개선책 적극 검토 •보행자 보호를 위해 이면도로 과속방지턱 등 차량 과속 방지책 추가 요청 •사업지는 어린이보호구역(영신초등학교·우신초등학교)인근으로 암적색 포장, 고원식 횡단보도 설치, 방호울타리 설치 등 어린이 보행자 보호 교통안전 환경 개선책 적극 검토하시기 바라며, 특히 영신초등학교 주변으로 차량 유입량 증가우려되니 교통처리대책 적극 검토 바랍니다. •고원식 횡단보도 설치에 대해서는 준공 전 우리경찰서와 사전 협의(심의)하시기 바랍니다. •우리경찰서 검토의견 반영결과를 향후 회신바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •사업지 주변 교차지점에 고원식 교차로 및 가로구간에 과속방지턱을 설치하여 차량 속도저감을 도모하겠습니다 •또한, 보행자 안전웬스 및 횡단보도에 투광기를 설치하여 보행자 안전을 도모하겠습니다 •어린이보호구역 인근으로 유색포장, 보행자 안전웬스 설치 등으로 어린이 보행자 안전을 도모하겠습니다 	향후 반영
6	한국자산관리공사	<ul style="list-style-type: none"> •본 건 “신길1구역 공공재개발(주택정비형 재개발) 정비계획 입안제안”에 따른 협의 요청한 사항에 의견 없으며, 향후 국유재산의 귀속 및 매각(처분), 대부 등에 관해서는 별도로 협의가 필요하오니 무단으로 사용되지 않도록 주의바랍니다. •협의 재산 : 서울특별시 영등포구 신길동 146-26번지 등 11필지 •건물 등 제3자 점유중인 재산 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 국유재산의 귀속 및 매각(처분), 대부 등의 경우 별도 협의하겠습니다 	향후 반영

연 번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<p>있으므로 민원 발생하지 않도록 유의하시길 바라며, 향후 사업 시행에 따른 국유재산 지장물 보상 진행 시 보상내역 회신 바랍니다.</p>		
7	경기남부 시설단	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 부지는 종교부지(통해사)로 계속 활용할 예정으로 신길1구역 공공재개발 사업 편입 부지에서 제외하시길 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 통해사부지가 접한 신길로42가길에는 신길1·2구역의 주출입구 3개소가 계획되어 개발 후 차량통행량이 급격하게 증가할 것으로 예상됨 • 원활한 차량통행 및 안전을 확보하기 위해 보도와 차도가 분리되고 양방교행이 가능한 12m 폭원의 도로확보가 필요하며 이를 확보하기 위해 통해사부지의 편입이 불가피함 	미반영

공람의견 및 조치계획

○ 공람기간 : 2024.02.08.~23.

연 번	제출 자	제출의견	검토의견	반영여 부
1	김○ ○	<ul style="list-style-type: none"> •2021.06월 설명회 자료에 기재된 보정률은 토지기준 1.70, 공동주택 1.80이었으며 2022.10월, 2023.4월 설명회에서도 2021.6월과 변화없이 진행되어 왔습니다만 2024.02.08. 공람 자료 25페이지를 살펴보면 2021년 기준이라 명시되고 보정률이 토지 1.7, 공동주택 1.47로 공동주택 보정률이 다름을 알 수 있습니다. 공동주택 소유자들은 2021.06월 자료에 있는 1.8이라는 보정률을 생각하고 있었는데 그동안 아무런 설명도 고지도 없었던 보정률 변화에 의구심이 생기고 난감한 상황에 빠지게 됩니다. 공동주택 소유자들이 납득할 수 있는 구체적 사유와 자세한 설명을 부탁드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •신길1구역의 한국부동산원 추정분담금 검증위원회 결과 공동주택 추정 보정률은 1.47이며, 토지등소유자의 종전자산평가액은 사업시행계획인가 이후 시장·군수 등이 선정·계약한 감정평가사 2인의 감정평가 금액을 산술평균하여 산출하게 됨 	해당없 음
		<ul style="list-style-type: none"> •도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조와 제15조엔 사업시행자(동의율관련)에 대해 2023.12.26. 개정된 부분이 있습니다. [시행일: 2024. 4. 27.]인 부분들이 신길1구역 사업진행에 어떤 영향을 미칠 수 있으며, 관련 법규에 따라 진행될 수 있는지에 대해서도 답변을 요하는 바입니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •의견에서 언급된 도시재정비 촉진을 위한 특별법 [시행 2024.4.27, 일부개정 2023.12.26] 제9조제7항은 한국토지주택공사 및 지방공사가 재정비촉진계획의 수립을 제안할 수 있게 하는 내용으로, '23.9.7 주민 입안제안한 신길1구역은 해당사항이 없음. 	해당없 음
2	박○ ○	<ul style="list-style-type: none"> •5년 내 입주라는 슬로건으로 국가가 약속한 사업임에도 속도가 늦어지고 있으니 빠른 사업진행을 건의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •신속하게 사업이 진행될 수 있도록 추진하겠습니다 	향후반 영
		<ul style="list-style-type: none"> •높은 임대비율로 인하여 토지등소유자에게 부담이 큼, 급등한 건축비로 인하여 더욱 더 부담이 가중됨, LH에 지급하는 많은 시행자 수수료, 이토록 부담이 가중되는 현실이오니 임대비율을 최대한 줄여서 조금이라도 부담을 덜어 주시기 건의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •정비계획 주민공람(안)은 공공재개발사업 추진을 위해 도시 및 주거환경정비법 및 도시재정비 촉진을 위한 특별법상 필요한 임대주택비율 최소기준을 충족하고 있으며, 주민부담 경감 등을 위해 주민공람의견에 따라 도시 및 주거환경정비법 개정사항('24.1.19시행) 반영 여부를 시·구와 협의 및 검토하겠습니다 	향후반 영

		<ul style="list-style-type: none"> • 이번 설명회에 비례율(114.62%)이 2021년 6월 1차 설명회 시 발표(120.18%)보다 낮아졌는데 저조한 사업성을 극복시켜 주시기를 건의합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업성 개선을 위하여 다양한 방면으로 검토하겠습니다 	향후반영
3	박○	<ul style="list-style-type: none"> • LH가 개입하는 공공재개발은 절대절대 반대합니다. 민간재개발인 신속통합으로 개발할 수 있도록 도와주시시오. 껌껌이 거짓 동의서는 무효처리 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공재개발사업 주민 공모 신청을 통해 후보지로 선정되었으며 토지등소유자의 동의 등 법적요건에 부합하게 정비구역 지정을 추진 중임 	미반영
4	박○	<ul style="list-style-type: none"> • 위 공람의 ###번지 토지등소유자인 민원인은 영등포구청의 공람내용에 대해 반대합니다. 일단 민원인은 영등포 구청서 공람한 이번 공람내용과 관련하여 이후 재촉법 15조에서 정한 공공기관인 LH를 사업시행자로 지정한 것에 대해 심히 우려를 표합니다. 특히 해당조항에서 토지등소유자 50%로 정한 조항에 따라 사업시행자 지정은 여지껏 도시 및 주거환경정비법 26조 1항 8호에 따라 공공시행자를 지정동의율인 토지등소유자 2/3와 토지면적 1/2과는 상반되는 것으로서 지난 2021년 공공재개발 추진당시 도정법 26조 1항 8호에 따라 동의서를 징구한 취지는 물론이고 행태와도 어긋납니다. 따라서 공공재개발을 추진하더라도 토지등소유자 2/3 동의율을 준수하여 토지등소유자와 주민들로부터 적법한 동의를 받아 사업이 추진되도록 해야 할 것이며, 만약 그렇지 않고 동의서 징구당시 도정법 26조 1항 8호에 따른 2/3 동의율에 따라 징구한 방침과 사업시행약정서 등 관련 문서에도 전부 도정법 26조 1항 8호 등에 따라 사업추진을 하겠다고 공언해놓고 이제와서 갑자기 재촉법에 따른 토지등소유자 1/2 동의율만 갖고 사업을 추진한다면 위법소지가 다분하여 즉시 행정소송에 직면할 것입니다. 재촉법에서 정한 LH공공시행자 지정요건 토지등소유자 50% 가 아닌 당초 도정법에서정한대로 2/3 동의서로 사업시행자 지정절차를 밟아야 법적으로 하자가 없다는 점 의견 드립니다 특히 2021.3월 공공재개발 선정당시 이미 정비구역이 지정완료된 흑석2구역도 재촉법에 따라 1/2 동의율만 갖고 사업을 추진하다 현재 	<ul style="list-style-type: none"> • 신길1구역과 같이 당초 재정비촉진지구에서 해제되거나 제척, 보류된 다수의 공공재개발사업 후보지는 재정비촉진구역(사업시행방식 공공재개발사업)으로 지정하는 것으로 기 결정되어 현재까지 사업이 추진되고 있으며, 사업시행자 지정은 향후 관계법령에 따라 적법하게 추진될 예정이며, 신길1구역은 공공재개발사업 주민 공모 신청을 통해 후보지로 선정되었으며 토지등소유자의 동의 등 법적요건에 부합하게 정비구역 지정을 추진 중임 	미반영

		<p>행정소송과 위헌소송에 휩싸여 한 발자국도 사업이 진행되지 않는다는 점 유념바랍니다. 또한 현재시점에서 LH를 사업시행자로 지정한 공공재개발은 주민들이 동의하지 않고 임대비율이 너무 높고 이를 감당하 공사비가 급등하여 사업성이 현저히 저하된 상태입니다 따라서 이런 상황에서 공공재개발을 추진한다면 주민들의 저항에 부딪쳐 향후 사업추진이 힘듭니다. 공공재개발 대신 민간을 통한 신통기회를 통해 사업추진을 하는 것이 주민들을 위해 바람직합니다.</p>		
5	권○ ○	<p>• 신길1구역은 현재 공공재개발이 진행 중입니다. 원래라면 신길1구역은 공공재개발을 2024. 4. 2.에 종료하여야 하나 서울시의 도정법 시행령 및 조례의 변경으로 인하여 50%의 동의율로 정비구역을 지정할 수 있도록 변경이 되었습니다. 신길1구역은 추후 사업시행자를 지정하여야 하는데 들어가는 동의율은 67%의 동의율로 사업시행자를 지정해야 함이 마땅합니다. 그런데 재정비촉진지구를 변경하여 사업시행자를 50% 동의율로 통과시키는 행위를 하기 위하여 재정비촉진지구로 변경하여 지구 지정을 하는 것은 행정에 대한 꼼수이며 편법입니다. 이것을 구청 주거사업과의 공무원들도 뻔히 잘 알고 있는 사항입니다. 이렇게 사업시행자가 지정된다 하여도 현재의 부동산 경기 및 경제 상황으로 공공재개발의 높은 임대 비율 때문에 사업이 성공하기가 요원한 상황입니다. 그런 이유로 영등포구청의 담당자들만 고생할 수 밖에 없는 상황임에도 법이 그렇다는 이유로 이런 편법의 행위를 인정하는 것은 온당하다고 볼 수 없습니다. 또한 현 2024년에 50% 동의율로 한 구역을 재개발 한다는 것은 있을 수도 있어서도 안되는 행위입니다. 과거 군사정권 시절도 아닌데 이러한 행위를 한다는 것은 향후 큰 문제가 될 수 있기 때문입니다. 정 공공재개발을 하고 싶다면 정비구역으로 지정이 기정 사실화이니 정상적인 도정법의 절차에 따라 개발을 진행하는 것이 큰 마찰과 잡음을 없애고 진행 될 수 있는</p>	<p>• 신길1구역과 같이 당초 재정비촉진지구에서 해제되거나 제척, 보류된 다수의 공공재개발사업 후보지는 재정비촉진구역(사업시행방식 공공재개발사업)으로 지정하는 것으로 기 결정되어 현재까지 사업이 추진되고 있으며, 사업시행자 지정은 향후 관계법령에 따라 적법하게 추진될 예정임</p>	-

		<p>길이라는 의견을 제출 합니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> •상위법이 그렇다는 이유로 법의 절차가 그렇다는 이유로 행정을 할 수 밖에 없는 영등포 구청이 도저히 이해가 가지 않습니다. 지금 신길1구역은 확정되지 않은 임대비율로 인하여 26% 이상의 임대비율을 형성하고 있습니다. 임대비율 15%~18%를 형성하고 있는 타 지역의 민영재개발도 84타입 조합원 분양가가 10억원을 넘어가는데 현재 평균 공사비가 평당 약 926만원을 상회하는 상황에서 전보다 더 낮은 조합원 분양가도 토지등소유자를 기만하는 행위입니다. 공공시행자라는 공기업이 이런 행태를 벌이고 사업시행자를 꿈수로 지정받으려고 재정비촉진지구를 묶는 상황에서 이것을 협조하고 법의 절차대로라고 자세히 검토하지 않고 통과 시키려는 행위는 영등포구청의 민낯을 보여주는 행위라고 할 수 있습니다. 그리하여 신길1구역 재정비촉진지구를 지정하여 50% 동의율로 사업시행자를 지정하고 공공재개발을 진행하려는 편법 재개발에 대하여 깊은 유감과 함께 반대합니다. 		
6	안○ ○		<ul style="list-style-type: none"> •신길1구역과 같이 당초 재정비촉진지구에서 해제되거나 제척, 보류된 다수의 공공재개발사업 후보지는 재정비촉진구역(사업시행방식 공공재개발사업)으로 지정하는 것으로 기 결정되어 현재까지 사업이 추진되고 있으며, 사업시행자 지정은 향후 관계법령에 따라 적법하게 추진될 예정이며, 신길1구역은 공공재개발사업 주민 공모 신청을 통해 후보지로 선정되었으며 토지등소유자의 동의 등 법적요건에 부합하게 정비구역 지정을 추진 중임 	미반영
7~ 68	○○ ○ 등 62명	<ul style="list-style-type: none"> •공공재개발 결사 반대합니다. 신길1구역 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경에 대해 반대합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> •공공재개발사업 주민 공모 신청을 통해 후보지로 선정되었으며 토지등소유자의 동의 등 법적요건에 부합하게 정비구역 지정을 추진 중임 	미반영

관련부서(기관) 협의

- 관련부서 협의기간 : 2024. 2. 7.(수) ~ 2024. 2. 23.(화)
- 협의부서 : 서울시 15개부서, 영등포구 9개부서, 유관기관 8개부서
- 서울시 9개부서

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	공공자산 담당관	<ul style="list-style-type: none"> 구체적 운영계획이 없는 공공시설용지는 공공시설등으로 표기하고 세부용도는 향후 기부채납 수요·공급 통합관리시스템 운영계획에 따라 용도 및 규모 등에 대해 별도 회신 예정입니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구 자치행정과 의견에 따라 부족한 주민센터 공간을 확보하기 위하여 공공시설용지를 공공청사로 계획하겠음 	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> 공원은 법적 의무사항에 따른 필요 면적만 계획될 수 있도록 검토 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 본 정비계획 내 공원면적은 향후 측량에 따른 면적 변경 및 세대수 증가 등을 대비하여 법적 의무사항보다 일부 상회하여(155㎡) 계획한 사항임 (의무면적 4,413㎡ / 계획면적 4,568㎡) 	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> 공공기여 계획 변경 시 변경 사항(용도, 면적, 규모, 위치 등)에 대하여 우리부서와 협의하시기 바라며, 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 및 「기부채납 공공시설 설치비용 검증 가이드라인」에 따라 관련 규정을 적용하시기 바랍니다. 아울러, 기부채납 공공시설 계획 수립 및 절차 등 기부채납 공공시설 통합관리의 이해를 돕기위한 「기부채납 공공시설 통합관리 세부운영 매뉴얼」을 제작하여 서울도시계획포털(https://urban.seoul.go.kr) 자료실에 게재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 사전협의 및 본협의 시 공공시설용지(공공청사 등) 및 규모 등에 대한 협의를 진행하였으며, 세부 변경사항은 향후 사업시행계획인가 시 협의 하겠음 또한, 기부채납 공공시설 계획 시 관련 규정을 준수하겠음 	반영
2	디자인 산업 담당관	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 신축 및 증축 시 「건축법 시행령」 별표1에 따른 용도별 건축물 중 「문화예술진흥법 시행령」 제12조제2항 각 호에 해당하는 용도의 면적{주차장·기계실·전기실·변전실·발 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 사업시행계획인가 시 재협의 하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<p>전실·공기조화실(환기 및 냉난방 조정실) 면적 제외}의 합이 1만 제곱미터 이상인 건축물은 미술작품 설치대상으로, 이에 해당하는 경우 자치구에서는 「서울특별시 공공미술의 설치 및 관리에 관한 조례」 제19조제3항 및 제30조 규정에 따라 건축주는 착공신고서 제출 이후 180일 이내 미술작품 설치계획서(첨부서류 포함) 제출하여야 하며, 서울시(디자인산업담당관) 미술작품 심의위원회 심의 절차를 이행토록 안내하여 주시고,</p> <ul style="list-style-type: none"> •더불어, 건축물의 사용승인을 하기 전에 미술작품이 심의 결과에 따라 설치되었는지 반드시 확인하여 주시기 바랍니다. •또한, 서울시는 다양한 작가들의 참여를 유도하여 우수한 미술작품이 투명한 절차를 통해 설치될 수 있도록 하기 위해 「서울특별시 공공미술의 설치 및 관리에 관한 조례」 제20조 및 제30조제1호 규정에 따른 공모대행을 권장하고 있습니다. 건축주가 미술작품 공모대행신청서를 제출하는 경우에는 미술작품 설치계획서를 제출한 것으로 같음하며, 자치구에서는 공모를 대행한 후 공모작품의 당선작 선정심의를 서울시(디자인산업담당관)에 신청하여 주시기 바랍니다. •아울러, 「문화예술진흥법」 제9조제2항 및 같은 법 시행령 제12조제6항 규정에 따라 미술작품설치 비용의 70%에 해당하는 금액을 문화예술진흥기금에 납부하는 것으로 미술작품설치를 대신할 수 있으며, 관련 사항은 한국문화예술위원회(시각예술부 ☎ 061-900-2348)에 문의하여 주시기 바랍니다. 		
3	도시 관리과	<ul style="list-style-type: none"> •중로3-A는 신길1생활권 지구단위계획구역과 중첩되어 있으므로 지구단위계획 운영에 차질이 없도록 지구단위계획 부분 변경 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •신길1생활권 지구단위계획과 중첩되어 있는 중로3-A호선의 경우 신길1생활권 지구단위계획구역에서 제척하여 본 정비구역 내 편입하였음 	기반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<ul style="list-style-type: none"> •중로3-A 편입부분 토지등소유자에게 도시관리계획 변경 사항(지구단위계획구역→주택정비형 재개발정비구역) 안내 및 동의 등 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> •신길1구역 정비계획 수립을 위한 동의요건(60%이상)을 충족하였으며 신길1구역과 일부 구간 중첩된 신길1생활권 지구단위계획은 서울시에서 진행중인 관리형지구단위구역으로 일부 구역 제척시 법적 동의 요건 없음 	반영
4	공공주택과	<ul style="list-style-type: none"> •공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모(A·B·C 타입구분없이)의 주택 또는 함께 추천토록 사업시행자는 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고 첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 합니다. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 시 재협의 하겠음 	향후 반영
4	공공주택과	<ul style="list-style-type: none"> •공공주택은 분양주택과 차별 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하여야 하며, 그 외 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행하여 주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> •공공주택은 분양주택과 차별 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하겠으며, 관련 규정을 성실히 이행하도록 하겠음 	향후 반영
5	재정비 촉진 사업과	<ul style="list-style-type: none"> •공공재개발사업 취지 및 공공성 확보 차원에서 공공지원민간임대주택을 공공임대주택으로 전환하는 방안 검토 바람 	<ul style="list-style-type: none"> •공공성 확보 차원에서 순부담률을 관련 기준 10%에 2%를 추가 확보하였고, 공공임대주택(의무임대, 국민주택규모임대, 기부채납임대)을 총 401세대 계획하였음 •추가로 공적임대 비율 기준(50%) 충족을 위해 공공지원민간임대를 34세대 계획하였으나, 이를 공공임대주택으로 전환 시 주민공람(안) 대비 토지등소유자의 추가 분담금 발생이 예상됨 	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> •필요면적 이상으로 계획된 정비 기반시설의 규모 조정 등을 통해 공공시설 용지를 추가 확보 할 수 있는 방안 검토 바람 - 기준 이상 계획된 공원, 주변 교통에 미치는 영향이 적은 도로 확폭 등 검토 	<ul style="list-style-type: none"> •본 정비계획 내 공원면적은 향후 측량에 따른 면적 변경 및 세대수 증가 등을 대비하여 법적 의무사항보다 일부 상회하여(155㎡) 계획한 사항임 (의무면적 4,413㎡ / 계획면적 4,568㎡) •또한, 주요 진출입로가 위치한 신길로42가길을 제외한 나머지 도로는 보도와 차도가 분리되고 양방교통이 가능한 최소 폭원만을 계획함 	미반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 용지는 공공공지로 변경을 검토 하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 영등포구 자치행정과 의견에 따라 부족한 주민센터 공간을 확보하기 위하여 공공시설용지를 공공청사로 계획하겠음 	미반영
6	도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> • 「수도권정비계획법」 제15조에 따라 과밀부담금은 건축 허가일 기준으로 산정하여 부과하므로, 향후 건축허가 시 과밀부담금 부과 관련 협의 바람. ※ 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제23조에 의거 재정비촉진계획에 따라 건축하는 건축물인 경우 과밀부담금 비부과 대상이나, 준치관리구역에서 건축되는 업무용시설 등은 과밀부담금이 부과될 수 있음. 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 건축허가 시 과밀부담금 부과 관련 협의 하겠음 	향후 반영
7	시설 계획과	<p><바람></p> <ul style="list-style-type: none"> • 서울시 도시계획포털의 바람기능 공간유형도를 참고하고 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 규칙적인 아파트 동배치, 사업부지 인근 공원 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고, 바람의 흐름을 원활하게 하는 건축설계 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영
7	시설 계획과	<p><열></p> <ul style="list-style-type: none"> • 서울시 도시계획포털의 "열환경 공간유형도"를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등)수립 필요 ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인(서울도시계획포털 자료실)참조 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하겠음 	향후 반영
		<p><기타></p> <ul style="list-style-type: none"> • 환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련 부서 협의 필요(등재 후 관련부서에 협의 요청 공문 발송) • 도로 규모에 따른 구분(등급 및 류별)등 시설규칙에 적합하도록 조서 작성할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련 부서 협의하겠으며 도로의 구분 등은 시설규칙에 적합하도록 조서를 작성하였음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	도시계획 상임 기획과	<ul style="list-style-type: none"> • 공공재개발사업 추진에 따라 확보되는 공공지원민간임대(34세대)은 효율적 운영·관리방안 등을 고려하여 공공임대주택 확보방안과 연계 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공성 확보 차원에서 순부담률을 관련 기준 10%에 2%를 추가 확보하였고, 공공임대주택(의무임대, 국민주택규모임대, 기부채납임대)을 총 401세대 계획하였음 • 추가로 공적임대 비율 기준(50%) 충족을 위해 공공지원민간임대를 34세대 계획하였으나, 이를 공공임대주택으로 전환 시 주민공람(안) 대비 토지등소유자의 추가 분담금 발생이 예상됨 	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 기부채납(토지 및 건축물)하는 공공시설용지(1,000㎡)는 수요조사 등을 통한 도입용도 및 관계부서(서울시 공공자산담당관 등) 협의 검토 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> • 영등포구 자치행정과 의견에 따라 부족한 주민센터 공간을 확보하기 위하여 공공시설용지를 공공청사로 계획하겠음 	미반영
9	공원 조성과 (기획신 의견으로 같음)	<ul style="list-style-type: none"> • 공원이용의 효율성 측면에서 계획된 소공원을 통합하여 규모있는 하나의 공원으로 결정하고, 사업부지 내·외부의 공원 녹지 등과 연계되는 위치에 정방형(또는 장방형) 배치를 계획하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 내 분산된 공원은 ① 북측준주거지(주거관리지역) 내 부족한 공원 시설을 제공하고 ② 남북측 외부개발지의 계획된 공원과의 녹지네트워크 형성을 유도하기 위하여 계획하였음 	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 개발사업 토지이용계획 시 적정한 공원 배치(결정)를 위해 체크리스트(붙임1)를 작성하여 유관부서 협의 및 도시계획위원회 등 검토자료로 활용 	<ul style="list-style-type: none"> • 체크리스트(붙임1)를 작성하여 유관부서 협의 및 도시계획위원회 등 검토자료로 활용하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> • 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 공원조성계획(도시관리계획) 수립 시 체크리스트(붙임2)를 작성하여 자치구 공원관리부서와 협의하고, 사업시행인가 전 기본계획 단계에서 도시공원위원회 자문을 받아야 함. 또한, 자문의견을 반영 한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도로 고시하거나, 사업시행계획인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리 요청 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 체크리스트(붙임2)를 작성하여 자치구 공원 관리부서와 협의하고, 도시공원위원회 자문 받도록 하겠음 	향후 반영

■ 영등포구 6개부서

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	자치행정과	<ul style="list-style-type: none"> 기부채납 공공시설용지 활용방안 협의에 대하여 공공청사 이전·운영계획을 붙임과 같이 제출합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 협의 내용을 반영하여 신길1동 공공복합청사 건립(안)을 계획에 반영하겠음 	반영
2	보육지원과	<ul style="list-style-type: none"> 신길1구역 공공재개발(주택정비형 재개발) 사업의 경우 신규 500세대 이상으로 해당 공동주택 내 국공립 어린이집이 의무적으로 설치·운영되어야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> 주민공동시설 내 국공립어린이집을 계획하였음 	기반영
		<ul style="list-style-type: none"> 「서울특별시 주택 조례」에 따라 지상 1층에 세부면적기준 725㎡ 이상 충족하는 면적을 확보해야하며 주민공동시설 이용주민과 동선을 분리할 수 있도록 어린이집 단독 출입문을 설치하는 것이 원칙임. 	<ul style="list-style-type: none"> 관련기준을 준수하여 대상지 내 어린이집(1,090㎡)을 지상1층에 계획하였으며, 주민과의 동선분리를 위한 어린이집 단독 출입문 설치는 향후 사업시행계획인가 시 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 「영유아보육법」 및 「서울시 국공립어린이집 설치·운영 가이드라인」 등 관련 법령 및 규정을 준수하여 어린이집을 설치해야 하며 진행상황에 대해 보육지원과에게 정기적으로 통보하고 설계 완료 전 기타 세부사항에 대해 사전 협의해야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> 관련 법령 및 규칙을 준수하여 어린이집을 설치하겠으며 설계완료 전 기타 세부사항에 대해 사전 협의하겠음 	향후 반영
3	푸른도시과	<ul style="list-style-type: none"> 북측준주거지(주거관리지역) 주변은 현재 어린이공원이 없는 상황으로 부족한 공원시설 제공을 위해서라도 규모가 있는 하나의 공원으로 조성이 필요하며, 인근에 위치한 초등학교를 고려하여 아이들에게 다채로운 놀이공간을 제공하고 지역 주민들이 필요로 하는 시설을 제공할 수 있는 공간으로서의 공원 조성 요망 ⇒ 소공원 2개소(4,568㎡) → 어린이공원 1개소(4,568㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> 북측준주거지(주거관리지역) 내 부족한 공원시설제공을 위하여 북측 공원을 조성하였으며, 남·북측 외부 공원·녹지와 연계 네트워크 형성을 유도하기 위하여 대상지 내 공원을 분산배치 하였음 	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> 또한 정비계획 수립 전 공원의 위치, 입지 및 공원종류(세분) 결정의 적정성 등을 체크리스트에 의거 검토하고 있으니 붙임 체크리스트를 작성하여 우리부서 및 도시계획위원회 심의자료로 제출 요망 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 수립 전 붙임 체크리스트를 작성하여 푸른도시과 및 도시계획위원회 심의자료로 제출하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
4	도로과 (기회신 의견으로 같음)	<ul style="list-style-type: none"> 사업대상지 동측도로(소로 2-A호선)는 인접 도로와의 연계성이 확보될 수 있도록 사업부지 내 보도 조성방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 사업대상지 동측도로(소로 2-A호선)에 인접한 사업부지 내 전면공지(3m)를 통해 보도 조성하였음 	기반영
		<ul style="list-style-type: none"> 신길2구역과 접한 사업대상지 서측도로(소로 2-C호선)는 도로 이용 관련 주민 불편이 발생하지 않도록 준공 전 도로정비(조성) 완료 철저 	<ul style="list-style-type: none"> 신길2구역과 접한 사업대상지 서측도로(소로 2-C호선)는 도로 이용 관련 주민 불편이 발생하지 않도록 준공 전 도로정비(조성) 완료하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 사유지 내 조성되는 보도는 유지관리 책무에 관한 사항을 사업인가 조건에 명시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 도로 확폭에 따른 이설 대상 지장물(한전주 및 통신주 등)은 원인자 부담으로 준공 전 이설완료 되도록 사업인가조건에 명시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용 검토하겠음 	향후 반영
5	교통 행정과	<ul style="list-style-type: none"> 06마을버스 노선변경이 불가피한만큼 노선조정(안) 검토시 마을버스 정류장 신설과 학교앞 학원차량 정차공간 확보, 그리고 차량주행여건 개선을 위해 영신초교 앞 사업지 부지는 1개차로 추가 확보 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 마을버스 노선이 확정 될 시 노선을 고려하여 대안을 마련하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 북측구간과 인접한 공원부지는 도로변으로 보행로가 단절되어 있으므로 보행로(공원측은 내부 외측으로 BF존 조성)를 확보할 수 있도록 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 공원조성 시 도로변 보행로 조성을 검토하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> 해군중앙성당 앞 사거리 교통량 증가를 감안하여 사거리 성당 북측구간은 사거리 진출방향으로 2개차로가 확보될 수 있도록 대안마련 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 현재 신길로42가길 해군중앙성당 북측 도로의 폭원은 7.5m로 보도폭원 제외시 양방통행이 어려운 실정임 이에따라, 신길로42가길의 원활한 차량통행을 위하여 해군중앙성당 북측 통해사부지를 추가 확보하였음 신길로42가길 통해사 구간도로를 4m 확보하여 12m(왕복2차)로 도로를 계획하였음 	기반영
6	도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> 신길1구역 내 신설되는 도시계획시설(공원)의 경우 도시계획시설규칙 제53조(공원의 결정기준 및 구조설치기준)의 기준에 맞게 결정할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 도시계획시설(공원)은 관련 기준을 준수하여 계획하였음 	기반영

연 번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<ul style="list-style-type: none"> •신길1구역 획지 이용계획 중 공공시설용지(1,000㎡)의 경우 향후 적절한 활용을 위해 도시계획시설(공공청사, 공공공지 등) 결정 여부를 검토할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> •영등포구 자치행정과 의견에 따라 부족한 주민센터 공간을 확보하기 위하여 공공시설용지를 공공청사로 계획하겠음 	반영

■ 유관기관 8개부서

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	서울영등포경찰서 (기획신 의견으로 같음)	[사업지 서측/도신로52길] •과속방지턱 설치 •신길로42가길과 교차지점 고원식 횡단보도 및 투광기 설치	<ul style="list-style-type: none"> •사업지 주변 교차지점에 고원식 교차로 및 가로구간에 과속방지턱을 설치하여 차량 속도저감을 검토하겠음 •또한, 보행자 안전웬스 및 횡단보도에 투광기를 설치하여 보행안전을 고려하겠으며 향후 교통영향평가 및 사업시행계획인가 시 재협의하겠음 	향후 반영
		[사업지 남측/신길로42가길] •사업지 앞 보행자 무단횡단 방호울타리 설치 •주진출입구 고원식 횡단보도 및 미끄럼방지(암적색) 포장 설치 •과속방지턱 설치 •공공보행통로 출입구 앞 고원식 횡단보도 · 투광기 및 미끄럼방지(암적색) 포장 설치		
		[사업지북측/도신로54길·56길] •부진출입구 고원식 횡단보도 및 미끄럼방지(암적색) 포장 설치 •과속방지턱 설치 •공공보행통로 출입구 앞 고원식 횡단보도 · 투광기 및 미끄럼방지(암적색) 포장 설치		
2	서울특별시 교육청	<ul style="list-style-type: none"> •해당 지역은 지역 특성 및 인근 아파트의 지속적인 재건축으로 인해 학생 유발이 지속되어 인근 학교 학생배치 여건이 열악해질 것임으로 예상됨 •따라서, 교육환경 시설 개선을 위한 초·중·고 교실 재배치 및 교실 신축(신설 및 증축 등)과 관련된 비용 부담 관련 협의가 필요할 수 있음 •향후에도 인근 지역 재건축 추진계획 등에 따른 학생 수 산출 및 배치계획 수립을 위해 우리 교육청 및 해당 교육지원청과의 지속 협의 바람 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 서울특별시교육청 및 남부교육지원청과 지속적 협의를 진행하겠음 	향후 반영
	통학 안전	<ul style="list-style-type: none"> •해당 사업지는 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조 제1항에 따라 교육환경평가 대상에 해당하므로, 인근 학교 학생들의 학습권 보호를 위해 교육환경보호에 대한 우리 교육청(교육지원청) 및 인근 학교와의 협의가 필요한 경우 적극적인 참여 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •교육환경보호에 대한 협의가 필요할 경우 서울특별시교육청 및 남부교육지원청과의 협의를 적극적으로 진행하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		<ul style="list-style-type: none"> •사업추진 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, 일조·소음·미세먼지·석면관련, 복합영향평가 등) 	<ul style="list-style-type: none"> •공사 시 학생 통학 안전대책을 마련하여 공사를 진행하겠음 	향후 반영
2	서울특별시 교육청 기타 사항	<ul style="list-style-type: none"> •사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 관련) 등이 발생할 경우 재협의 필요 •해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 해당 교육지원청과 별도 협의 필요 	<ul style="list-style-type: none"> •사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 관련) 등이 발생할 경우 재협의하겠음 •해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 남부교육지원청과 별도 협의 진행하겠음 	향후 반영
3	남부교육 지원청	<p>[초·중 학생 배치 검토]</p> <ul style="list-style-type: none"> •본 사업부지의 초등학교 통학구역은 영신초등학교, 중학교 학교군은 남부제4학교군으로 위 공동주택 사업으로 유발되는 중학생은 남부4학교군 내 현재 학생배치시설로 배치가 가능할것으로 판단되나, 초등학교는 해당 통학구역인 영신초등학교의 현재 학생배치시설로는 유발학생 배치가 어려우며 유발학생 배치를 위해서는 초등학교의 시설확충(층축 및 개보수)이 필요할 것으로 판단됨 •사업시행자는 초등학교 학생 증가에 따른 시설확충 대안을 마련하여 사업계획승인(교육환경평가 심의)시까지 우리교육지원청과 협의해야 함 •본 의견은 금회 협의 신청건에 한하며 동사업의 개발계획 변경(세대수, 세부면적, 분양방법, 입주시기 등) 및 지연이 있을 경우 재협의 해야 함 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 남부교육지원청과 협의하겠음 •향후 개발계획 변경 및 지연이 있을 경우 재협의 하겠음 	향후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> •교육환경평가 대상 여부 : 본사업은 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경평가서 제출 및 승인 대상임(대상학교:영신초, 우신초, 장훈고). 끝. 	<ul style="list-style-type: none"> •향후 사업시행계획인가 시 교육환경평가서 제출 및 승인을 득하겠음 	향후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
4	한국 전력공사 남서울본 부	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 위치에 당사 배전 전력설비(가공 및 지중) 있음 ※ 개인소유 및 송전 전력설비 유·무는 별도 확인 필요 • 해당 위치에 굴착이 필요한 경우 최소 3일 전 입회 요청 필수 • 해당 정비계획건 관련 당사 배전설비의 철거 및 이설이 필요한 경우 당사로 지장이설 신청 필요 • 신규 전력공급 세부사항(공급방안 수립 및 도로굴착 심의·승인 필요구간 검토 등)은 전기사용신청 이전 사전협의 필요 ※ 전기사업법 시행령 제2장 제5조의5 5항에 의거 사전 전기 공급 요청 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용 재협의 하겠음 	향후 반영
5	한국자산 관리공사	<ul style="list-style-type: none"> • 귀 구의 『신길1구역 공공재개발 정비계획 주민 입안제안(안)에 따른 협의』 관련하여 현재 시점에서 의견 없으며, 향후 입안 후 도시·군관리계획 등 결정(변경) 사항에 기획재정부 소관 국유 일반재산이 편입되는 경우 별도 협의 요청바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 국유 일반재산이 구역 내 편입되는 경우 별도 협의하겠음 	향후 반영
6	수도방위 사령부	<ul style="list-style-type: none"> • 이번 협의는 지반고도와 건축물 최고높이(지반+건축+옥탑+피뢰침 등)를 합산한 협의고도가 해발 158.4m로서 군(軍)협의 없이 행정기관(인·허가권자) 에서 직접 처리가 가능합니다. 그러나 향후 계획변경, 공사 등으로 인해 협의고도가 해발 165m를 초과할 경우 반드시 협의하시기 바랍니다. 이때 기간은 30~40일 정도 소요됩니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 협의고도가 해발 165m를 초과할 경우 수도방위사령부와 협의하겠음 	향후 반영
7	경기남부 시설단	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 부지는 사용부대(통해사)에서 종교부지로 계속 활용할 예정이므로 신길1구역 공공재개발 사업 편입 부지에서 제외하시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 통해사부지가 접한 신길로42가길에는 신길1·2구역의 주출입구 3개소가 계획되어 개발 후 차량통행량이 증가할 것으로 예상됨 • 원활한 차량통행, 보행자 안전확보 및 영등포구 교통행정과 의견 반영을 위해 보도와 차도가 분리되고 양방교행이 가능한 12m 폭원의 도로확보가 필요하며 이를 확보 하기 위해 통해사부지의 편입이 불가피함 	미반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	서울 도시가스	<ul style="list-style-type: none"> • 도시가스 공급가능여부 : 중압 공급가능 [지역정압기 설치시] • 세대수변경 및 난방방식 등의 설계 변경사항 발생시 즉시 재 협의 요망 • - 개발사업부지 인근 공급가능한 저압배관이 없으며, 배관망 검토결과 신길 1구역 준공 시 주변세대 압력저하로 안정적인 가스공급이 불가능함 • 이에따라, 신길1구역 및 주변세대들의 안정적인 가스공급을 위해 신길1구역 내 도시가스 지역정압실 설치부지가 제공되어야 함 • [지역정압실 규격 : 가로6.0 X 세로6.0, 지하타입] • 해당 사업부지 내 기존 도시가스 사용세대들은 착공전 필히 우리사 안전공급팀과 가스배관 중지작업관련 협의진행요망 • 본 공급가능여부 검토의견은 착공전 대략적인 내용의 의견으로 우리사 배관운용 계획에 따라 공급압력, 배관관경, 공급시기 등은 변경될 수 있음 • 기부채납을 포함 해당 사업부지 내 건설되는 모든 공공기관의 경우 에너지이용합리화법 제10조에 의거 가스냉방(GHP) 의무설치 대상임을 안내드립니다. • [기타사항] 2011년 9월 블랙아웃사태 이후 시스템에어컨(EHP)이 전력피크에 미치는 영향이 높아 고효율기자재 항목에서 제외되어 전기냉,난방기 설치를 지양하고 정부차원에서 정책적으로 추진중인 가스냉,난방기(GHP)가 설치될 수 있도록 적극적인 협조요청 드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 사업시행인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의하겠습니다 	향후 반영