

# 양평동 신동아아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건

## 심 사 보 고 서

2025. 8. 28.

사회건설위원회

### 1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 8월 14일

나. 제 출 자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2025년 8월 21일

라. 상정일자: 제263회 영등포구의회 임시회

사회건설위원회 제1차 회의(2025. 8. 26.) 상정 의결

### 2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시공간국)

가. 제안이유

- 영등포구 양평동 1가 20번지 일대 “양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업” 정비계획 결정(변경)(안) 및 지구단위계획 결정(안)을 위해 주민 제안된 정비계획(변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 사업 대상지 개요, 정비사업의 계획(안) 및 계획 결정(변경) 조서 및 사유서

### 3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류데레사)

○ 본 의견청취의 건은

- 준공 후 40년 이상 경과한 양평동 신동아아파트(1982년 준공)에 대하여 주거환경 개

선과 주택공급 확대를 목적으로 정비계획(변경)과 지구단위계획 결정을 추진하는 사항임.

- 정비계획(변경)(안)은 정비기반시설(도로 면적 감소, 소공원 폐지)에서 면적을 감소시킨 대신에 획지1(공동주택 및 부대시설, 근린생활시설)의 면적을 확대시켰으며,
- 건폐율을 25% → 60% 이하, 법정상한 용적률 299.94%, → 399.99%로 상향하여 사업성을 제고하였으며, 세대수는 기정 563세대 (공공임대 56세대) → 777세대(공공임대 201세대)로 확대함.
- 층수는 90m 이하(지하3층, 30층 이하)에서 160m 이하(지하4층, 49층 이하)로 변경되며, 주차대수도 법정 기준(762대)을 초과한 1,105대를 확보하여 주차 편의를 강화하는 등 법령 기준을 충족하고 있음.
- 또한 영등포구는 서울시 자치구 중 임대주택 세대수가 부족한 자치구(21위/25위)이며, 대상지 도보권 내 녹지공간이 입지하고 있음에 따라 공원 대신 공공주택 공급을 계획함. 다만, 공원의 기능과 성격은 유지될 수 있도록 공개공지를 조성하도록 함.
- 집행부서는 향후 정비계획 결정 절차가 원활히 진행될 수 있도록 적극적인 행정적 지원이 필요할 것이며, 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 관리·감독이 필요할 것으로 판단됨.

#### 4. 심사결과: 의견 없음

# 양평동 신동아아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 589 호
----------	---------

제출연월일: 2025. 8.

제출자: 영등포구청장

## 1. 제안이유

영등포구 양평동 1가 20번지 일대 “양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업” 정비계획 결정(변경)(안) 및 지구단위계획 결정(안)을 위해 주민 제안된 정비계획(변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 주요내용

1. 정비사업의 명칭 : 양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업(변경없음)
2. 정비구역의 위치 및 면적: 변경없음

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

## 3. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획(변경)(안)

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

## 나. 용도지역·지구 계획

### 1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적( $m^2$ )		
		기정	증감	변경후
합계		20,619.0	-	20,619.0
공업지역	준공업지역	20,619.0	-	20,619.0

### 2) 용도지구 : 해당없음

## 다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(변경)(안)

### 1) 교통시설

#### 가) 도로 결정(변경)조서(안)

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

※ ( ): 구역내

## 도로 결정(변경) 사유서

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

## 2) 공간시설

### 가) 공원 결정(변경) 조서(안)

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

## 공원 결정(변경)사유서

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

## 라. 공동이용시설 설치계획(변경)(안)

### 기정

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

주1) 서울시 주택조례(별표1) - 필수 주민공동시설 세부 면적기준

: 500~1,000세대 미만인 경우 경로당은 225㎡ 이상, 어린이집은 330㎡이상, 작은도서관은 158㎡이상

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

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

## ■ 변경(안)

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적( $m^2$ )	계획면적( $m^2$ )	비고
계		-	2,428.13 $m^2$ 이상	3,251.00 $m^2$	-
주민 공동 시설	소계	[서울시 주택조례 제8조의4] 777세대(총세대수) x 2.5 $m^2$ x 1.25 $m^2$ 이상 설치	2,428.13 $m^2$ 이상	3,251.00 $m^2$	-
	경로당	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,00세대 미만	330.00 $m^2$ 이상	330.00 $m^2$	-
	어린이집	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00 $m^2$ 이상	350.00 $m^2$	-
	작은도서관	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	158.00 $m^2$ 이상	190.00 $m^2$	-
	다함께 돌봄센터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	66.00 $m^2$ 이상	651.00 $m^2$	-
	주민 공동시설	-	-	520.00 $m^2$	-
	주민 운동시설	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	-	220.00 $m^2$	-
	어린이 놀이터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 150세대 이상의 경우 설치 [주민공동시설 설치 총량제 가이드라인] -300 ~ 1,000세대 미만 -200 $m^2$ 에 세대당 1 $m^2$ 를 더한 면적	977 $m^2$ 이상	990.00 $m^2$	-
관리사무소		[주택건설기준등에 관한 규정 제28조] 10 $m^2$ + (총세대수-50) x 0.05 $m^2$ 이상 확보 그 면적이 100 $m^2$ 를 초과할 경우, 100 $m^2$ 로 설치가능	46.35 $m^2$	200.00 $m^2$	-
경비실		-	-	60.00 $m^2$	-
근로자휴게실		-	-	50.00 $m^2$	-

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

## 마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)(안)

### 1) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경)(안)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적( $m^2$ )	명칭	면적( $m^2$ )		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	18,383.0	양평동1가 20번지 일대	5	-	-	5	-	-
변경	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	20,295.0	양평동1가 20번지 일대	5	-	-	5	-	-

### 2) 건축시설계획(변경)(안)

#### ■ 기정

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

## ■ 변경(안)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
변경	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	20,295.0	양평동1가 20번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	253.00 이하	399.99 이하	160m이하/ 최고 49층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획								
			구분		세대수		비율(%)		비고 (공공임대)		
			계		777세대		100.0		201세대		
			공동 주택	60㎡이하		361세대		46.4		171세대	
				60㎡~85㎡이하		396세대		51.0		30세대	
				85㎡초과		20세대		2.6		-	
심의완화 사항			• 용적률완화(도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 국민주택규모 주택건설) - 상한용적률(253.00%) → 법적상한용적률(399.99%) 적용								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 북측 영등포로변 10m • 등측 영등포로12길변 3m • 서측 선유서로변 3m • 남측 문래북로변 3~6m								
기타사항에 관한 계획	전면공지		• 보도형 공지 - 북측 영등포로변 3m - 등측 영등포로12길변 3m - 남측 문래북로변 3~6m								
	공개공지		• 선유서로 ~ 문래북로변 공동주택 부지 내 보행 결절점(1개소)								

- ※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 ‘사업성 보정계수’에 따라 조정함  
 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음  
 ※ 공개공지는 추후 건축심의시 위치, 유형, 형태, 면적 등을 결정함

<이하 여백>



### 3) 용적률 산정 계획(변경)(안)

#### ■ 기정

구분	산정내용				
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	계획 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	비고
	20,619.0㎡	18,383.0㎡	2,236.0㎡	29.0㎡	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담면적)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지면적 - 획지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적</li> <li><math>= 2,236.0\text{㎡} - 29.0\text{㎡} = 2,207.0\text{㎡}</math> (구역면적 대비 10.7%)</li> </ul>				
정비계획 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 = 210%</li> <li>허용용적률 = 계획용적률 + B = 210% + 9% = 219% (B : 지능형 건축물 3등급 : 9%)</li> <li>개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × (1.3α)</li> <li><math>= 219\% + (210\% \times 1.3 \times 0.120057)</math></li> <li><math>= 251.77\%</math></li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <math>\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}</math>  <math>= 2,207.0\text{㎡} / 18,383\text{㎡} = 0.120057</math> </div>				
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>법적상한용적률 : 299.94% 이하</li> <li>※법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함</li> </ul>				

#### ■ 변경(안)

구분	산정내용							
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	공공시설 제공면적			신설 정비기반 시설 내 국·공유지	무상 양도 국· 공유지	비고
			계획정비 기반시설	공공임대주택 환산면적				
		획지1	도로	지분	임대주택 환산부지			
	20,619.0㎡	20,295.0㎡	324.0㎡	642.5㎡	533.7㎡	-	51.4	-
공공시설 부지 총 제공면적 (순부담)	• 공공시설 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도 폐지되는 공공시설 국공유지 면적 = (324.0㎡ + 642.5㎡ + 533.7㎡) - 0㎡ - 51.4㎡ = 1,448.8㎡ (7.0%)							
계획(기준) 용적률	• 210%							
허용용적률 적용기준	구 분	인센티브 용적률	비고					적용
	합 계	최대20% 이내	• 적용 20%					• 20%
	열린단지	5% 이내	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성 (지형도면 고시)					• 5% 적용

		1. 연도형상가 - 영등포로변, 선유서로변에서 직접접근이 가능한 연도형상가 계획으로 가로활성화 2. 담장미설치 - 영등포로변, 선유서로변, 문래북로변, 영등포로12길변에 면한 단지 전면개방 3. 그 외 - 공공공지 계획으로 외부이용이 가능한 휴식공간 조성 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음	
돌봄시설	5% 이내	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) / 주민공동시설면적(의무면적) × a ※ a=0.1이하 적용, 심의시 a값 확정 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음	• 5% 적용
층간소음 해소	5% 이내	• 바닥(중량)충격을 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	• 3% 적용
친환경 건축물	7.5% (15%) 이내	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	• 7% 적용

• 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정  
• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + (인센티브(20%) × 사업성 보정계수(1.15))  
= 233.0%  
※ 위에서 적용된 허용용적률 인센티브(열린단지, 돌봄시설, 층간소음해소, 친환경건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가  
= 7,274,646원/㎡ ÷ 6,347,000원/㎡ = 1.146

- ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = 해당없음

- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능)  
= 해당없음

- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.15  
∴ 허용용적률 = 210% + 23.0% = 233.0% (20% x 1.15 = 23.0%)

정비계획 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>상한용적률</b> = <math>\{233.00\% + (230.00\% \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 230.00\% \times 1.0 \times \beta \text{건축물(공공주택)})\}</math> = <b>253.17% (253.00% 이하 적용)</b></li> <li>• <b>정비계획용적률 : 399.99%</b> = 가중치를 포함한 허용용적률 + (가중치를 제외한 허용용적률 <math>\times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + \text{가중치를 제외한 허용용적률} \times 1.0 \times \beta \text{건축물(공공주택)})</math> = <math>233.0\% + (230.0\% \times 1.3 \times 1 \times 0.0466 + 230.0\% \times 1.0 \times 0.0272)</math> = <b>253.17% (253.00% 이하 적용)</b></li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※ <math>\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}</math> = <math>915.1 / 19,652.5 = 0.0466</math></p> <p>※ <math>\beta(\text{건축물}) = \text{공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}</math> = <math>533.7 / 19,652.5 = 0.0272</math></p> </div>
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 399.99%이하</li> <li>※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨</li> </ul>
국민주택규 모 주택건립 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 73.49%이상</li> <li>※ <math>(\text{법적상한용적률} - \text{상한용적률}) \times 50\%</math> = <math>(399.99\% - 253.00\%) \times 50\% = 73.49\%</math></li> </ul>

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

※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 인정 여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

#### 4) 허용용적률 인센티브(변경)(안)

##### ■ 기정

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

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

※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

## ■ 변경(안)

구분	항목		변경(안)	비고
	합계		20%	-
보행중심 생활공간조성	열린단지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성(지형도면고시)</li> <li>- 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)</li> </ul>	5%	최대 5% 이내
세대맞춤형 생활환경개선	돌봄시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역에 필요한 놀이 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)</li> <li>- 기준용적률×(조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × a = 210%×(585.0㎡/2,440.6㎡)×0.1 = 5.03%</li> </ul> ※ a = 0.1이하 적용, 심의시 a값 확정 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음	5%	최대 5% 이내
	층간소음 해소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상</li> <li>- 1등급 5%, 2등급 3%</li> </ul>	3%	최대 5% 이내
환경친화 안전한주거지 조성	친환경건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7%	최대 7.5% (15%) 이내

※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

### 바. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획(변경)(안)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	양평동1가 20번지일대	-	-	4,652.44	56	49.89㎡ : 12세대 59.89㎡ : 34세대 74.79㎡ : 5세대 84.79㎡ : 5세대	의무 연면적 : 4,590.24㎡ 이상
변경 (안)	양평동1가 20번지일대	-	-	14,984.77	174	49.99㎡ : 11세대 59.99㎡ : 144세대 74.99㎡ : 14세대 84.99㎡ : 5세대	의무 연면적 : 14,915.69㎡ 이상

## ■ 재건축소형주택 비율 산정(기정)

구분	내용				
정비계획용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설</li> </ul> <table border="1"> <tr> <td>예정법적상한용적률</td><td>• 299.94%</td></tr> <tr> <td>정비계획용적률</td><td>• 250.0%이하</td></tr> </table>	예정법적상한용적률	• 299.94%	정비계획용적률	• 250.0%이하
예정법적상한용적률	• 299.94%				
정비계획용적률	• 250.0%이하				
증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> <li><math>(\text{예정법적상한용적률} - \text{정비계획 용적률}) \times 50\%</math>  <math>= (299.94 - 250.00) \times 50\% = 24.97\% \text{ 이상}</math></li> </ul>				
연면적 환산	<ul style="list-style-type: none"> <li><math>\{(\text{상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%\} \times \text{대지면적}</math>  <math>= \{(299.94 - 250.00) \times 50\%\} \times 18,383\text{m}^2 = 4,590.24\text{m}^2 \text{ 이상}</math></li> </ul>				
재건축소형주택 확보계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>연면적 : <math>4,652.44\text{m}^2</math></li> <li>세대수 : 12세대 (전용면적 <math>49.89\text{m}^2</math>, 공용면적 <math>19.71\text{m}^2</math>, 공급면적 <math>69.60\text{m}^2</math>)</li> <li>34세대 (전용면적 <math>59.89\text{m}^2</math>, 공용면적 <math>21.87\text{m}^2</math>, 공급면적 <math>81.76\text{m}^2</math>)</li> <li>5세대 (전용면적 <math>74.79\text{m}^2</math>, 공용면적 <math>23.20\text{m}^2</math>, 공급면적 <math>97.99\text{m}^2</math>)</li> <li>5세대 (전용면적 <math>84.79\text{m}^2</math>, 공용면적 <math>24.70\text{m}^2</math>, 공급면적 <math>109.49\text{m}^2</math>)</li> </ul>				

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

## ■ 재건축소형주택 비율 산정(변경)(안)

구분		주요내용			
		획지1			
법적상한용적률		<ul style="list-style-type: none"> <li>399.99%이하</li> </ul> <p>※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨</p>			
정비계획용적률		<ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 : 253.00%</li> <li>정비계획 용적률 : 399.99%  <math>= \text{가중치를 포함한 허용용적률} + (\text{가중치를 제외한 허용용적률} \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + \text{가중치를 제외한 허용용적률} \times 1.0 \times \beta \text{건축물(공공주택)})</math>  <math>= 233.00\% + (230.00\% \times 1.3 \times 1 \times 0.0466 + 230.0\% \times 1.0 \times 0.0272)</math>  <math>= 253.17\% \text{ (253.00\% 이하 적용)}</math></li> </ul>			
국민주택 규모 주택 의무 면적	용적률 증가분	<ul style="list-style-type: none"> <li><math>146.9888\%</math>  <math>= \text{법적상한용적률} - \text{상한용적률} = 399.9888\% - 253.0000\%</math></li> </ul>			
	증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>73.4944%이상</li> </ul>			
	의무 연면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>14,915.69<math>\text{m}^2</math>이상  <math>= 73.4944\% \times 20,295.0\text{m}^2</math></li> </ul>			
재건축국민주택 규모 주택 확보계획		전용면적	세대수	연면적(공급면적)	비 고
		49.99 $\text{m}^2$ (공급면적 70.6283 $\text{m}^2$ )	11세대	14,984.77 $\text{m}^2$	의무연면적 : 14,915.69 $\text{m}^2$
		59.99 $\text{m}^2$ (공급면적 84.1766 $\text{m}^2$ )	144세대		
		74.99 $\text{m}^2$ (공급면적 105.7991 $\text{m}^2$ )	14세대		
		84.99 $\text{m}^2$ (공급면적 121.0474 $\text{m}^2$ )	5세대		

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

## 사. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)(안)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 예상되는 세대수			비고
				현황	증감	계획	
기정	관리처분	구역지정 후 4년 이내	신동아아파트 재건축 정비사업조합	513세대	증) 50세대	563세대	-
변경	관리처분	구역지정 후 4년 이내	신동아아파트 재건축 정비사업조합	513세대	증) 264세대	777세대	-

## 4. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(신설)(안)

### 가. 지구단위계획구역 결정조서(신설)(안)

구분	구역명	위치	면적( $m^2$ )			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	양평동 신동아아파트 주택재건축 지구단위계획구역	양평동1가 20번지 일대	-	증) 20,619.0	20,619.0	-	-

## 나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서(변경)(안)

### 1) 용도지역 결정(변경) 조서(안)

구분		면적( $m^2$ )			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	-	20,619.0	100.0%	-
공업지역	소계	-	증) 20,619.0	20,619.0	100.0%	-
	준공업지역	-	증) 20,619.0	20,619.0	100.0%	-

### ■ 용도지역 결정(변경) 사유서

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

## 2) 기반시설 결정 조서(변경)(안)

### 가) 교통시설

#### (1) 도로 결정(변경) 조서(안)

##### ■ 도로 결정(변경)조서(안)

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

※ ( ): 구역 내

##### ■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	중로2-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 연장 정정</li> <li>구역 내 도로선형 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 조서 오기 정정</li> <li>도로선형 변경</li> <li>기결정 도시계획시설(도로) 지구단위구역 내 포함</li> </ul>

### 나) 공간시설

#### (1) 공원 결정(변경) 조서(안)

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

##### ■ 공원 결정(변경)사유서

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

다. 획지 및 건축물등에 관한 결정조서(신설)(안)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(신설)(안)

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

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(신설)(안)

가) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(신설)(안)

■ 허용용도(신설)(안)

구분	가구번호	용도	비고
신설	허용용도 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」〔별표1〕 제2호의 공동주택</li> <li>「건축법 시행령」〔별표1〕 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>「건축법 시행령」〔별표1〕 제3호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설</li> </ul>	허용용도 외 용도는 불허

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

■ 건폐율 계획(신설)(안)

구분	건폐율	비고
준공업지역	• 60%이하	공동주택 용지

■ 용적률 계획(신설)(안)

용도지역	가구 번호	용적률				비고	
		기준	허용	상한			
				상한	법정상한		
준공업지역 (공동주택 용지)	1	210.0% 이하	233.0% 이하	253.00% 이하	399.99% 이하	정비 계획	허용: 233.00% 이하
							상한: 253.00% 이하
							법정상한: 399.99% 이하

- 사업성 보정계수 적용시 용적률 체계

기준용적률	허용용적률	상한용적률	법정상한용적률
210.00% 이하	233.00% 이하	253.00% 이하	400% 이하



- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가  
= 7,274,646원/㎡ ÷ 6,347,000원/㎡ = 1.146
- ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = 해당없음
- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능)  
= 해당없음
- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.15
- ∴ 허용용적률 = 210% + 23.0% = 233.0% (20% x 1.15 = 23.0%)

## - 허용용적률 인센티브 사항

가구번호	인센티브				비고
	열린단지	돌봄시설	층간소음해소	친환경건축물	
1	5%	5%	3%	7%	최대 20% 적용

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

## - 상한(법적상한)용적률 완화 사항

구분	가구번호	용적률 완화		비고
		공공시설 등 기부채납	국민주택규모주택 건설	
신설	1	19.99%	73.49%	-

## ■ 높이 계획(신설)(안)

구분	가구번호	지역	높이기준	비고
신설	1	준공업지역	최고 160m이하 (최고 49층이하)	-

## 3) 건축물 건축선에 관한 계획(신설)(안)

구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	1	도면참조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 북측 영등포로변 10m</li> <li>• 등측 영등포로12길변 3m</li> <li>• 서측 선유서로변 3m</li> <li>• 남측 문래북로변 3~6m</li> </ul>	-

## 4) 기타 사항에 관한 결정 조서(신설)(안)

### 가) 대지 내 공지에 관한 결정조서(신설)(안)

구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
전면공지	1	도면참조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 쾌적한 통행여건 조성을 위한 전면공지 계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 북측 영등포로변 3m(보도형)</li> <li>- 등측 영등포로12길변 3m(보도형)</li> <li>- 남측 문래북로변 3~6m(보도형)</li> </ul> </li> </ul>	-
공개공지	1	도면참조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민휴식공간 조성을 위한 보행 결절점에 공개 공지 계획(1개소)</li> </ul>	-

※ 공개공지는 추후 건축심의시 위치, 유형, 형태, 면적 등을 결정함

## 나) 교통처리에 관한 결정 조서(신설)(안)

구분	적용위치	계획내용	비고
차량동선 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>남측 주진출입구(문래북로)</li> <li>동측 부진출입구(영등포로12길)</li> <li>서측 좌회전차로 확보(신유서로)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 남측 문래북로 정비를 통해 원활한 진출입 동선체계 확보               <ul style="list-style-type: none"> <li>남측 거주자우선 주차구역 삭제 건의(20면) 및 차로운영방안 수립</li> <li>4지 교차로 운영</li> <li>점멸신호등 및 주행유도선 설치</li> <li>차량 진출입 완화차로 설치(가속차로:B=3.0m, L=22.0m, 감속차로:B=3.0m, L=22.0m)</li> </ul> </li> <li>사업지 동측 부출입구 설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>4지 교차로 운영</li> </ul> </li> <li>사업지 서측 신유서로 확폭(B=14.6m~17.6m→17.6m~20.6m, L=112.0m)을 통한 좌회전차로 추가 확보(B=3.0m)</li> </ul>	-
보행동선 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변도로</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(4개소)</li> <li>사업지 동측 영등포로12길 사업지내 보행공간 확보(B=3.0m) 및 사업지 맞은편 보도 설치(B=2.0m)</li> </ul>	-
주차계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 지하주차장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보</li> </ul>	-

## 다) 환경관리계획(신설)(안)

### (1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(신설)(안)

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>생태면적률 확대를 위한 녹지공간 최대한 확보</li> <li>조경녹지의 확보로 도시생태기능 복원 및 강화</li> </ul>	-
	생활환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>현 지형을 고려한 건축물 배치로 지형변화 최소화</li> <li>도시가스 등 청정연료(LNG) 사용 및 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획 마련</li> </ul>	-
	사업시행시 환경영향	<ul style="list-style-type: none"> <li>대기환경보전법, 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률, 공사장 소음 진동 관리지침서 등에 의거 저감대책 마련</li> </ul>	-
재난방지	수재해	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립</li> </ul>	-
	화재	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> </ul>	-
	교통	<ul style="list-style-type: none"> <li>진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획</li> </ul>	-

## (2) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
자연 생태 환경	비오톱 및 동식 물상	<ul style="list-style-type: none"> <li>비 오톱 보 전 등급 향상</li> <li>동 식물상 보호</li> <li>자연환경 보전</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>비오톱유형평가 4등급, 개별 비오톱 평가제외 등급</li> <li>보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음</li> <li>사업시행으로 인한 비오톱유형 등급 변화 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹지공간의 확보하여 도시생태 기능 복원 및 강화</li> </ul>	-
	녹지 네트 워크	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹지 · 수생태 연결성 확보</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 평가</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화 등을 통해 녹지 확보 계획 반영</li> </ul>	-
생활 환경	토양	<ul style="list-style-type: none"> <li>토 양 오 염 최소화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>측정망 조사결과 기준 만족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립</li> </ul>	-
	지형 지질	<ul style="list-style-type: none"> <li>지 형 · 지 질 영향 최소화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>표고 5~10m 100%</li> <li>경사 5도 미만 100%</li> <li>향후 지하수위 변화와 지반 안정성에 대한 영향을 최소화 할 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립</li> </ul>	-
	물순환	<ul style="list-style-type: none"> <li>자 연 물 순 환 유지</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>불투수비율이 높은 주거지 및 상업지역임</li> <li>공동주택 35% 이상 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상 녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 35%로 계획</li> </ul>	-
	수질	<ul style="list-style-type: none"> <li>수질 등급 유지 및 오염 최소화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>수질 상태 확인</li> <li>오염원 및 처리시설 현황 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립</li> </ul>	-
	바람 열	<ul style="list-style-type: none"> <li>바람길 확보</li> <li>열 환 경 영 향 최소화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>불투수포장비율이 높은 사가지</li> <li>불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지역임</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 사가지 지역으로 신축 건물 로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단</li> <li>옥상녹화, 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화</li> </ul>	-
	대기질 악취	<ul style="list-style-type: none"> <li>대기오염 최소화</li> <li>악취공해 해결</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 대기질 영향 예상</li> <li>악취 영향 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 비산먼지 저감방안 수립</li> </ul>	-
	온실 가스 에너지	<ul style="list-style-type: none"> <li>온실가스 저감</li> <li>에너지자립률 상향계획 수립</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상</li> <li>향후 에너지사용량 추정</li> <li>에너지 절약 설비 및 계획 고려</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 온실가스 발생 최소화</li> <li>에너지절약 친환경 건축물 수립 계획</li> <li>에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용</li> </ul>	-
	자원 순환	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐기물발생량 최소화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 및 운영시 폐기물 적장처리</li> </ul>	-
	소음· 진동	<ul style="list-style-type: none"> <li>소 음 · 진 동 최소화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 소음영향 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>저소음 장비 사용하여 소음·진 동 최소화(가설방음판넬 설치 등)</li> </ul>	-

## 라) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

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

## ■ 공공주택 배치계획

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

## ■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고
				전체세대수 대비	공공임대주택 세대수 비율	
합계	777세대	100.0	201세대	25.9	100.0	-
60㎡이하	361세대	46.4	171세대	22.0	85.1	-
60㎡초과 ~85㎡이하	396세대	51.0	30세대	3.9	14.9	-
85㎡초과	20세대	2.6	-	-	-	-

〈이하 여백〉

## 5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%</li> <li>추정비례율 : <b>100.12%</b>  <math>\Rightarrow [(822,576,527\text{천원} - 432,383,564\text{천원}) \div 389,690,794\text{천원}] \times 100 = 100.12\%</math> </li> </ul>																															
	총 수입 추정		총 지출 추정	종전자산총액 추정																												
	822,576,527천원		432,383,564천원	389,690,794천원																												
개별 종전 자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 : 최근 국민은행의 매매시세 일반평균가와 한국부동산원의 매매시세 중간가의 산술 평균액을 적용하여 추정함.</li> <li>구분소유상가 : 구분소유 상가의 실거래가를 참조하고, 층별 효용비율을 고려하여 추정함.</li> <li>※ 본 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있으며, 종전자산 가격은 관리처분계획수립을 위하여 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가하여 산정함.</li> </ul>																															
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">권리자 분양가 추정액</th><th rowspan="2">추정 권리가액(b)</th><th rowspan="2">추정분담금(a-b)</th></tr> <tr> <th>구분</th><th>전용면적 (㎡)</th><th>분양가(a)(천원)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">아파트</td><td>49.99</td><td>927,300</td><td rowspan="8">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.12%)</td><td rowspan="8">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>59.99</td><td>1,115,300</td></tr> <tr> <td>74.99</td><td>1,337,800</td></tr> <tr> <td>84.99</td><td>1,431,700</td></tr> <tr> <td>112.58</td><td>1,841,000</td></tr> <tr> <td rowspan="3">상가</td><td>1층</td><td>527,000</td></tr> <tr> <td>2층</td><td>263,500</td></tr> <tr> <td>지하</td><td>237,000</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 위 금액은 인근 시세, 실거래가 등을 참고하여 개략적인 추정치로서 감정평가액이 아닌 바, 향후 변동될 수 있음. 신축 상가의 조합원분양가는 계약면적 10평 기준으로 추정한 것임.</li> <li>※ 권리자 분양가 추정액(아파트 조합원 분양가)는 일반분양가 추정액의 85%를 적용함.</li> </ul>				권리자 분양가 추정액			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	구분	전용면적 (㎡)	분양가(a)(천원)	아파트	49.99	927,300	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.12%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	59.99	1,115,300	74.99	1,337,800	84.99	1,431,700	112.58	1,841,000	상가	1층	527,000	2층	263,500	지하	237,000
권리자 분양가 추정액			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																												
구분	전용면적 (㎡)	분양가(a)(천원)																														
아파트	49.99	927,300	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.12%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																												
	59.99	1,115,300																														
	74.99	1,337,800																														
	84.99	1,431,700																														
	112.58	1,841,000																														
상가	1층	527,000																														
	2층	263,500																														
	지하	237,000																														

- ※ 해당 분담금은 개략적인 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획수립 시 개별 물건에 대한 종전·후후자산 감정평가, 정비사업비 산정 및 분양가격 결정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.
- ※ 현재 공동주택 평균 종전자산 추정액은 전용 50.81㎡ : 약 727,500천원 , 전용 61.59㎡ : 약 851,300천원이며, 상가의 경우 전체 종전자산 추정액은 약 10,972,294천원임.
- ※ 상기 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있고, 사업시행계획 인가가 있는 날을 기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종전자산 추정가격은 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.

### 3. 추진경과

- 가. '25.03.07.: 정비계획 입안 제안(주민)
- 나. '25.03.18.~04.29. : 관련부서(기관) 협의
- 다. '25.06.13.: 정비계획(안) 조치계획 제출(조합 → 구)
- 라. '25.07.10.~08.11.: 주민 공람공고
- 마. '25.07.25.: 주민설명회 개최

### 4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

#### 가. 주민공람

- 1) 공 고 일: 2025.07.10.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-1328호)
- 2) 공고기간: 2025.07.10. ~ 08.11.(30일 이상)
- 3) 제출의견 및 반영검토: 붙임1 참조

#### 나. 주민설명회

- 1) 개 최 일: 2025.07.25.(금) 15:00
- 2) 개최장소: 영등포구청 별관 5층 강당(선유동1로 80)

#### 다. 관련부서(기관) 협의

- 1) 협의기간: 2025.03.18. ~ 04.29.
- 2) 협의의견 및 조치계획: 붙임2 참조

### 5. 검토의견

금회 안건은 “양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업” 정비계획 결정(변경)(안) 및 지구단위계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건”으로 토지등소유자가 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 따라 정비계획 및 지구단위계획 (변경)입안을 제안, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항에 따라 주민공람 및 주민 설명회를 완료하고 같은 법 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 안건을 제안함.

## 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획

### 1. 관련부서(기관) 협의결과

가. 협의기간: 2025.03.18. ~ 04.29.

나. 협의부서: 서울시(25), 영등포구(33), 유관기관(9)

구 분	계	반 영	추후반영	부분반영	미반영
합 계	67	30	35	1	1
서 울 시	25	12	11	1	1
영등포구	33	14	19	-	-
유관기관	9	4	5	-	-

다. 주요 협의의견 및 조치계획

#### 1) 서울시

연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부
1	공동주택과	<ul style="list-style-type: none"> <li>기 결정된 공원을 삭제하려면 주변현황에 대한 면밀한 조사및 분석을 거쳐 대체 공공시설 제안 등 공공기여 방안 고민 필요</li> <li>- 기정(안) 대비40%(223세대) 세대수가 증가하여 고밀단지가 됨에도 공원은 삭제하여 공공 오픈스페이스에 대한 고려 부족</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기정(안) 공원계획은 '2010 도시·주거환경정비기본계획' 상 의무 정비기반시설(2㎡/세대)로 인해 결정된 공원으로, '2030 도시·주거환경정비기본계획' 및 '도시공원법'에 따른 공원·녹지 의무 확보 미 대상이며,</li> <li>영등포구는 서울시 자치구 중 임대주택 세대수가 부족한 자치구(21위/25개)로 금회 정비계획 변경을 통해 공원 대신 공공주택 공급을 계획하였음</li> <li>또한, 대상지 도보권내 우수한 녹지공간(하천, 공원 등) 입지                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- 반경 250m내: 공원 4개소 (조성예정 2개소)</li> <li>- 반경 500m내: 공원 6개소 (조성예정 3개소), 하천1개소</li> </ul> </li> <li>따라서, 기정(안)상에 조성된 공원은 삭제하되, 공원의 기능과 성격은 유지할 수 있도록 공공 오픈스페이스로서의역할을 수행할 수 있도록 기 공원 결정위치에 공개공지를 조성하겠음</li> </ul>	반영

연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부
2		<ul style="list-style-type: none"> <li>구역동측 영등포로12길(중로 3-1) 변 단지 진출입구 도로는 기 결정된 계획과 같이 선형을 일직선으로 조정 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>기정(안)과 동일하게 동측변진출입구변 도로를 구역내 포함하겠음</li> </ul>	반영
3		<ul style="list-style-type: none"> <li>높이계획은 주변 건물 층수및 스카이라인을 고려하여 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>영등포로(30m)변은 주변 개발흐름을 고려하여 17층~49층으로 랜드마크화,</li> <li>주요 도시축인목동과 여의도의 스카이라인을 연결하는 일부 고층배치를 통해 외부 공간 확보와 개방감을 확보할 수 있도록 계획</li> <li>문래북로변(20~23m)은 주변의 생활가로를 고려한 10층~29층 규모의 계획을 고려하여 계획함</li> </ul>	반영
4		<ul style="list-style-type: none"> <li>북측영등포로변 건축한계선 조정(10m→3m)은 통행량, 보도폭, 건물 높이(최고 49층)로 인한 가로변 위압감 등을 고려하여 재검토</li> <li>여의도의 경우폭 35m 도로(여의대방로)는10~13m(11층 이상), 폭 20~25m 도로(여의나루로)는 5~8m(11층 이상) 건축한계선 적용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>북측 영등포로변건축한계선은 건축물 높이계획을 고려하여, 당초와 동일하게 10m를 유지하겠음</li> <li>해당 도로변은 유동인구가 많지 않고,현황보도가 약4m로 보도형 전면공지 3m 조성하여 전체 보행공간은 7m를 확보 <ul style="list-style-type: none"> <li>동측변 업무시설(공사중)은 보도형 전면공지 2m를 조성, 서측변 업무시설(공사중)은 건축선 3m를 보행공간으로 조성하여 전체 보행공간은 6~7m확보되므로,보행 연속성 확보 가능</li> </ul> </li> <li>건축한계선 10m중 7m는 식재조성하여 보행자의 시각적 위압감을 해소하고 도로변 소음 차단을 위한 식재를 계획하겠음</li> </ul>	반영
5		<ul style="list-style-type: none"> <li>열린단지, 돌봄시설 등 허용용적률 인센티브 적용하여 외부에 개방되는 시설은 외부에서 이용이 편리한 가로변으로 계획 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 인센티브를 적용한 열린 단지는 연도형 상가 배치, 담장 미설치, 무더위 쉼터를 포함한 조경계획 등을 통해 개방성을 확보하였으며,</li> <li>돌봄시설은 인근 주민의 접근성을 고려하여 북측 도로변(통학로)에 배치함으로써 외부 이용도 가능하도록 계획</li> </ul>	반영



연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부
6	임대주택과	• 전용면적 60㎡ 이하의 공공주택을 활용하여 전용면적 84㎡의 공공주택을 공급하는 계획에 대해 검토하여 주시기 바람.	• 전용면적 60㎡이하의 공공주택 일부를 전용면적 84㎡이상의 공공주택으로 변경 공급하였음	반영
7		• 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소섵믹스되도록 계획하여 주시기 바람.	• 공공주택은 소섵믹스되도록 분산 배치 하였음	반영
8		• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 서울시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	• 공공임대주택은 유사한 규모(타입 구분 없이)의 주택 전체를 대상으로 공개추첨으로 선정하며, 공개추첨시기는 토지소유자들의 동호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 하겠으며, 관리처분계획 수립시 반영한 공개추첨계획서를 작성하여 서울시와 사전협의 하겠음	추후 반영
9		• 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소섵믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	• 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감으로 계획 및 시공 하겠음하여 서울시와 사전협의 하겠음	추후 반영
10		• 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	• 공개추첨 이행 후 일반분양공고가 시행될 수 있도록 자치구에서 조치 하겠음	추후 반영
11		• 공공주택 200세대는 장기전세주택으로 공급 예정	• 공공주택 200세대는 장기전세주택으로 공급할 수 있도록 하겠음	추후 반영
12	도시계획 상임기획과	• 기정 계획상 도시계획시설(중로 1-1)변 완화차로 삭제 계획은 개	• 기 보도가 설치된 구간이므로 차도형 전면공지 조성은 불가하여,	부분 반영

연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부
		발사업 추진에 따른 교통 부영향을 고려하여 차도형 전면공지 조성을 통한 완화차선 확보 필요성 검토.	기존 보도를 삭제하여 완화차로를 계획하고 삭제된 보도의 기능을 대체하기 위하여 보도형 전면공지를 계획함	
13		<ul style="list-style-type: none"> <li>대지조성계획은 대상지 주변 도로 레벨을 고려하여 구체적으로 제시하고, 이와 연계하여 비상차량동선 계획 제시 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>비상차량의 원활한 진입을 위해 주변 도로 레벨과 연계한 단지 내 자연 경사를 활용하여 동선을 계획하였으며, 단지 내부는 평탄화된 지형으로 조성하여 비상차량 운행에 지장이 없도록 하였음</li> </ul>	반영
14		<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 높이계획(155m)은 대상지 주변 개발사업(양평제13구역, 양평제12구역 등) 계획상 높이계획을 고려하여 적정성 검토 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>연번 3번 조치계획 참고</li> </ul>	반영
15	수변감성 도시과	<ul style="list-style-type: none"> <li>공통사항 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)와 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 <ul style="list-style-type: none"> <li>물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함</li> <li>사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 천수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도 배출이 최소화 되도록 계획</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추후 계획확정시 개발로 인한 영향이 최소화하도록 저영향 개발기법과 유휴물자원 활용체계를 검토 하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
16		<ul style="list-style-type: none"> <li>빗물관리 "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례" 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업 인·허가 전 해당 자치구 물순환 주관부서</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>빗물관리시설을 적법하게 계획하고 설치하겠으며, 본 사업은 대지면적 1만m<sup>2</sup> 이상으로 서울시 자문위원 의견을 받아 조치하고 인가 전 서울시와 사전 협의하겠음</li> </ul>	반영

연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부												
		<p>와 사전협의하여야 함</p> <p>※ 서울시 홈페이지 - 환경 - 자 료실 - 물관리 에서 ‘저영향개발 사전협의제도’ 참조</p> <p>※ 자치구 물순환 주관부서는 저영 향개발 사전협의(인·허가) 및 설 치결과(사용승인)를 물순환 통합 관리시스템에 입력하여야함.</p> <p>- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시 설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식 생형시설 등 빗물관리시설 설치</p> <p>※ 각 빗물관리시설은 적정 집수 면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함</p> <p>- 빗물관리시설의 설치계획 및 시 설량 산정내용을 제시하고 물순 환 주관부서로 제출</p> <table border="1"> <tr> <th>구 분</th> <th>공공· 교육</th> <th>공원· 녹지</th> <th>교통· 가반</th> <th>민간 (대규모)</th> <th>민간 (소규모)</th> </tr> <tr> <td>빗물 분담량 (mm/hr)</td> <td>6.0</td> <td>7.5</td> <td>5.0</td> <td>5.5</td> <td>3.5</td> </tr> </table> <p>※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면 적 500㎡ 미만</p> <p>- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저 류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)</p> <p>- 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구 역내 유출지하수 활용 방안을 마 련하고, 빗물관리시설과 연계 운 영하여 물순환과 물환경에 미치 는 영향을 최소화 하도록 계획</p> <p>※ 대지면적 10,000㎡이상 대규 모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저 영향개발 계획의 적정성에 대해 서 자문을 받아야 함(서울시 수 변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)</p>	구 분	공공· 교육	공원· 녹지	교통· 가반	민간 (대규모)	민간 (소규모)	빗물 분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5		
구 분	공공· 교육	공원· 녹지	교통· 가반	민간 (대규모)	민간 (소규모)											
빗물 분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5											

연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부
17		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 물재이용               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고,</li> <li>○ “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제9조 및 “서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례” 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 빗물이용시설 적용 면적은 1만㎡ 이상인 공동주택에 해당하며, 양평신동아 아파트의 경우 1만㎡ 미만임</li> <li>• 중수처리시설 법률 및 조례에 해당사항 없음</li> </ul>	미반영
18		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토양               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함</li> <li>1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등)</li> <li>2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정)</li> <li>3. 기타(난방유 저장탱크 등)</li> <li>○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것</li> <li>- 토양환경보전법 제15조의3(오염 토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 건축물 철거 후, 기존 정화조 인근으로 총 5지점에 대해 토양오염도 조사를 실시할 계획으로 토양오염도 조사 결과에 따라 토양오염우려기준(1지역)을 초과할 경우 관련 규정에 따라 토양오염신고 실시 후, 「토양환경보전법」 및 「토양정밀조사의 세부방법에 관한 규정」에 의거하여 토양정밀조사(개황조사 및 상세조사)를 통한 원인 분석 및 토양정화를 실시할 계획임</li> </ul>	반영
19		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하수               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하여 시공하도록 도면에 수록하였음</li> </ul>	추후 반영

연 번	구분	협의의의견	조치계획	반영 여부
		<p>여 관리</p> <p>※ 주요내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지하수위 일·누적 변화량 측정은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위<sup>1</sup> 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17)</li> <li><sup>1</sup> 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정</li> <li>- 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)</li> <li>○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 측정하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지)</li> <li>※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부 <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 담당자 : 김선호(☎ 02-2133-3777), 이메일 : prostaff@seoul.go.kr</li> <li>▶ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템 (<a href="http://swo.seoul.go.kr">http://swo.seoul.go.kr</a>)에서 다운로드[홈페이지 접속→열린마당→자료실→번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]</li> </ul> </li> <li>○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의</li> <li>○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토</li> <li>※ 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」 주요내용 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 측정하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) 해야함을 도면에 수록하였음</li> <li>• 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하여야 함을 도면에 수록하였음</li> <li>• 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출 지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하여야 함을 도면서 수록하였음</li> </ul>	

연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부																												
		<table><tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr><tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr><tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(질개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr><tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr><tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr></table> <p>- 유출지하수 주변 입지별 이용방안</p> <table><tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr><tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr><tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr><tr><td>하천 인근 (500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr><tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr><tr><td>소방서 인근, 구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr></table> <p>▶ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템 (<a href="http://swo.seoul.go.kr">http://swo.seoul.go.kr</a>)에서 다운로드(홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 9)</p>	구분	활용방안	50톤 이하	생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)	51~100톤	도로수변시설(질개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등	101~150톤	거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등	151~300톤	100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등	301~1,000톤	중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수	1,000톤 이상	대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수	구분	활용방안	활용 가능한 대형건축물 주변	건물 생활용수, 냉난방용수	산업단지	다용도 급수전 공급	하천 인근 (500m 이내)	하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용	대규모개발지역	공사용수, 민방위급수시설	주거지역	단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설	소방서 인근, 구청 인근	소방용수, 도로청소용수		
구분	활용방안																															
50톤 이하	생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)																															
51~100톤	도로수변시설(질개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등																															
101~150톤	거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등																															
151~300톤	100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등																															
301~1,000톤	중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수																															
1,000톤 이상	대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수																															
구분	활용방안																															
활용 가능한 대형건축물 주변	건물 생활용수, 냉난방용수																															
산업단지	다용도 급수전 공급																															
하천 인근 (500m 이내)	하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용																															
대규모개발지역	공사용수, 민방위급수시설																															
주거지역	단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설																															
소방서 인근, 구청 인근	소방용수, 도로청소용수																															

연 번	구분	협의의의견	조치계획	반영 여부
20		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 유출지하수의 이용 등 관련               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300<math>m^3</math> 이상(건축물 1동의 경우 1일 30<math>m^3</math> 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며,</li> <li>- 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300<math>m^3</math> 이상(건축물의 경우 30<math>m^3</math> 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함.</li> </ul> </li> <li>※ 지하층 공사 완료 기준               <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료</li> <li>▶ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료</li> </ul> </li> <li>- 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 지하수 유출량 검토 후 유출지하수발생 현황을 관할구청에 신고토록 하겠으며, 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고토록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
21		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 물놀이형 수경시설 「물환경보전법」 제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 실시설계시 물놀이형으로 설치할 경우 설치·운영 신고서를 서울시에 제출토록하겠음</li> </ul>	추후 반영
22	물재생 시설과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• “양평동 신동아아파트 재건축정비사업”은 현재 정비계획 결정단계이므로 「오염총량관리 기본방침」 제29조에 의거하여 사업시행 계획인가 단계전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바랍니다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행 인가 전 수질오염 총량 검토서를 작성하여 서울시와 사전 협의 하겠음</li> </ul>	반영

연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부
23	조경과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수목 식재계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획수립 시 사업구역 내 소중한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행 시 적극 이행 필요</li> <li>※ 필요시 해당 자치구(영등포구 정원도시과)와 사전협의하여 추진</li> <li>- 수목식재 시 녹지량 확충차원에서 다채로운 녹지공간 및 쾌적한 환경 조성을 위해 수종의 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요</li> <li>- 차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요 (붙임 「서울시 미세먼지 저감 권장수종」 참조)</li> <li>- 사업부지내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토 필요</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획수립시 기존 수목현황조사를 실시하여 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부)계획 수립하여 사업시행 시 적극 이행하겠으며, 필요시 자치구와 사전협의토록 하겠음</li> <li>• 수목식재시상록 및 낙엽관목을 추가하여 쾌적한 환경을 조성토록하며, 도로변과 인접한 곳은 미세먼지저감수종으로 적용하고, 현장여건을 충분히 검토한 후 일조권을 고려하여 식재설계하겠음</li> </ul>	추후 반영
24		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입체녹화 관련               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 옥상녹화 관련 세부사항은 「서울시 옥상녹화 가이드라인」등 반영 설계 (서울시 홈페이지 - 분양별정보 - 환경 - 자료실 - 공원 참조)</li> <li>- 옥상녹화시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 필요</li> <li>- 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」참조</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「서울시 옥상녹화 가이드라인」에 의하여 반영 설계하였음</li> <li>• 유지관리를 위해 관리동선을추후 확보하겠음</li> <li>• 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」하여 설계하겠음</li> <li>• 용벽부 일부 벽면녹화를 추가하겠음 • 옥상녹화에 식재패턴을주어 풍성한 녹지공간을 조성 할 수 있도록 하겠음</li> </ul>	반영



연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요</li> <li>“도시구조물 벽면녹화 기법”, “그린커튼(Green Curtain) 조성 지침” 등 참고</li> <li>(서울시 홈페이지 - 분야별정보 - 환경 - 자료실 - 공원 - 공지 참조)</li> <li>- 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요</li> </ul>		
25		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기타사항               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수</li> <li>- 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」규정을 준수하시기 바람</li> <li>- 평의자, 파고라 등 신규 설치시 “서울우수공공디자인 디자인가이드북”참고 (홈페이지 주소 <a href="http://sgpd.seoul.go.kr/">http://sgpd.seoul.go.kr/</a>)</li> <li>- 녹지 내 수목식재 시 ‘서울시 매력가든 디자인 가이드라인’ 참조</li> <li>- 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 영등포구(정원도시과)와 협의하여 가로수 및 떠녹지 조성계획을 수립하고 ‘서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회’의 가로수 심의 필요</li> <li>- 사업시행계획인가 변경 시에는 우리 부서에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 할 것</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수하겠음</li> <li>• 추후 시방서에 「소나무재선충병방제특별법」규정을 명시하겠음</li> <li>• 평의자, 파고라 등 신규 설치시 “서울우수공공디자인 디자인가이드북”을 참고하여 추후 반영하겠음</li> <li>• 실시계획인가 변경시 가로수 조성 공간을 확보하여 조성하겠음</li> <li>• 사업시행계획인가 변경시 서울시 조경과 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 하겠음</li> </ul>	추후 반영

## 관련부서(기관) 협의의견 조치계획서 제출에 따른 재협의

### 1. 관련부서(기관) 재협의결과

가. 협의기간: 2025.06.16. ~ 06.20.

나. 협의부서: 서울시(1), 영등포구(1), 유관기관(-)

구 분	계	반 영	추후반영	부분반영	미반영
합 계	2	-	2	-	-
서 울 시	1	-	1	-	-
영등포구	1	-	1	-	-
유관기관	-	-	-	-	-

다. 주요 협의의견 및 조치계획

#### 1) 서울시

연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부
1	임대주택과	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전협의를 하여야 함</li> <li>공공주택의 평형별 공급비율은 전용 60㎡이하 80%, 전용 60~85㎡이하 20% 권고</li> <li>기 회신사항을 준수하여 주시기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추후 관리처분계획 수립 전 공개 추첨 계획서를 작성하여 사전협의 토록 하겠음</li> <li>또한, 사업시행계획인가를 위한 통합심의 접수시 권고된 공공주택 공급비율을 준수하여 계획토록 하겠음</li> </ul>	추후 반영

## 2) 영등포구

연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부
2	가로경관과	<ul style="list-style-type: none"> <li>공유지(시유지)매각 및 양도에 관한 사항은 재산관리관(서울특별시 도로계획과)사전 협의 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추후 공유지(시유지)매각 및 양도에 관한 사항에 대하여 재산관리관(서울특별시 도로계획과)와 사전협의토록 하겠음</li> </ul>	추후 반영

〈이하 여백〉