

신길역세권 장기전세주택 건립관련 도시환경정비계획 안에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2014. 2. 12
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 : 2014년 1월 27일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2014년 2월 4일
- 라. 상정일자 : 제180회 영등포구의회 임시회 사회건설위원회
제4차 회의(2014년 2월 11일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 박문희)

가. 제안이유

- 1) 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 신길동 39-3번지 일대의 신길역세권 장기전세주택 건립관련 도시환경정비계획 안에 대한 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

가) 사업현황

- (1) 사업의 명칭 : 신길역세권 도시환경정비사업
- (2) 위치 및 면적

위 치	면 적(m ²)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
서울특별시 영등포구 신길동 39-3번지 일대	-	증) 25,489.5	증) 25,489.5	

나) 정비구역 지정의 필요성

- (1) 영등포구 신길동 39-3번지 일원은 신길역(1호선)으로부터 약 250m

이내에 위치하며, 현재 20년 이상 노후화된 저층주택이 밀집해 있는 지역으로 도시기반시설의 정비와 토지의 합리적인 이용을 도모하고 주민들의 주거환경 개선이 필요한 지역임

(2) 이에, 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시환경의 개선을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제4조와 동법 시행령 제10조에 의한 도시환경정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고자 함

다) 주요내용

가. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		25,489.5	100.0	
정비기반 시설 등	소계	5,317.1	20.9	
	도로	3,403.6	13.4	
	공원	1,872.3	7.3	
	학교	41.2	0.2	존치
획지	소계	20,172.4	79.1	부대복리시설 포함
	공동주택	20,172.4	79.1	

※ 정비기반시설 내 국·공유지가 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 용적률 인센티브에서 제외하였음

나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정조서

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		25,489.5	-	25,489.5	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	3,035.5	감)3,035.5	-	-	3단계 종상향
	제2종일반주거지역	22,352.4	감)22,352.4	-	-	2단계 종상향
	준주거지역	-	증)25,489.5	25,489.5	100.0	
상업 지역	일반상업지역	101.6	감) 101.6	-	-	하향조정

2) 용도지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일
기정	-	한강로 지구	중심지 미관지구	서울역광장~ 구영등포구청 (대방역광장~ 영등포로타리)	218,200 (34,500)	8,725 (1,380)	양측 12~20	서고 제194호 (84.04.17)

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	6	35	주간선 도로	4,730	한강대교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	서고 444 (79.10.18)	
변경	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,730 (93)	한강대교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	-	93m구간을 3m확폭
신설	중로	2	가1	15	집산 도로	240	신길동 48-9	영등포동 571-6	일반 도로	-	-	현황10m 확폭 5m
신설	소로	3	가1	10	국지 도로	92	신길동 45-21	신길동 48-9	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	90	신길동 31-27	신길동 41-1	일반 도로	-	-	도로번호 미기입
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	72	신길동 41-1	신길동 47-12	일반 도로	-	-	도로번호 미기입

※ ()는 정비구역 내 구간임

2) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	어린이 공원	신길동 183-5번지 일대	-	증)1,872.3	1,872.3	-	

3) 학교

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	학교	중학교 고등학교	신길동 184-3	25,901.0	-	25,901.0	서고98 (78.03.15)	대상지내 일부 편입면적 (41.2m ² 존치)

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면 적(m ²)	비 고
부대시설 및 복리시설	관리사무소	106.3	지역여건 변화 등에 따 라 부득이하게 시설 및 면적을 변경할 시 도시계획위원회 자문을 통하여 결정 (최소 계획면적 표기)
	경비실	30.0	
	어린이놀이터	1,669.5	
	작은도서관	201.0	
	보육시설	456.5	
	경로당	348.9	
	주민운동시설	2,478.5	
	주민공동시설	2,636.3	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	신길 역세권 도시환경 정비사업	25,489.5	획지	20,172.4	영등포구 신길동 39-3번지 일대	128	-	-	128	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고 층수	비고																				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																										
신설	신길 역세권 도시환 경정비 사업	25,489.5	획지	20,172.4	신길동 39-3번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	55% 이하	48% 이하	114m 이하 38층 이하	-																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<p>. 건립규모 및 비율기준</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조 제3항」 공동주택을 건설하는 경우 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상 건설하되, 주택전체연면적의 50퍼센트 이상 건설해야 함</p> </div> <p>. 주택규모별 건립세대수(장기전세 및 임대주택 포함)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분(전용면적)</th> <th>계</th> <th>분양주택</th> <th>장기전세주택</th> <th>임대주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>923</td> <td>543</td> <td>317</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>85㎡이하</td> <td>923</td> <td>543</td> <td>317</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>								구분(전용면적)	계	분양주택	장기전세주택	임대주택	계	923	543	317	63	85㎡이하	923	543	317	63	85㎡초과	-	-	-	-
구분(전용면적)	계	분양주택	장기전세주택	임대주택																										
계	923	543	317	63																										
85㎡이하	923	543	317	63																										
85㎡초과	-	-	-	-																										
심의완화 사항			<p>. 용도지역 세분변경 관련사항 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역 → 준주거지역으로 종상향 일반상업지역 → 준주거지역으로 하향조정</p> <p>. 허용용적률 완화사항(430%)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>건축계획(안)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">필수 항목 (4개)</td> <td>리모델링이 쉬운구 조</td> <td>. 향후 계획시 적합하게 반영</td> </tr> <tr> <td>커뮤니티지원시설</td> <td>. 커뮤니티시설 계획예정</td> </tr> <tr> <td>에너지 효율 건축물</td> <td>. 향후 계획시 에너지효율 2등급 이 상</td> </tr> <tr> <td>친환경 건축물</td> <td>. 향후 계획시 친환경 최우수 75점 이 상</td> </tr> <tr> <td>선택항 목</td> <td>신재생 에너지 사용</td> <td>. 향후 계획시 적합하게 반영</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 기준용적률 200%, 허용용적률 430%, 상한용적률 500%이하</p>								구분		건축계획(안)	필수 항목 (4개)	리모델링이 쉬운구 조	. 향후 계획시 적합하게 반영	커뮤니티지원시설	. 커뮤니티시설 계획예정	에너지 효율 건축물	. 향후 계획시 에너지효율 2등급 이 상	친환경 건축물	. 향후 계획시 친환경 최우수 75점 이 상	선택항 목	신재생 에너지 사용	. 향후 계획시 적합하게 반영					
구분		건축계획(안)																												
필수 항목 (4개)	리모델링이 쉬운구 조	. 향후 계획시 적합하게 반영																												
	커뮤니티지원시설	. 커뮤니티시설 계획예정																												
	에너지 효율 건축물	. 향후 계획시 에너지효율 2등급 이 상																												
	친환경 건축물	. 향후 계획시 친환경 최우수 75점 이 상																												
선택항 목	신재생 에너지 사용	. 향후 계획시 적합하게 반영																												
건축물의 건축선에 관한 계획			. 대지경계선으로부터 3m(북측 철도변은 10m)																											
기타사항에 관한 계획			. 지역주민 및 학생들의 편의를 위하여 공공보행통로 2개소 지정(4m, 2m)																											

3) 공공시설 부담기준(준주거지역으로 상향기준)

구 분	면적(m ²)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(m ²)
제2종일반주거지역(7층)	3,035.5	3단계 상향시 (25%이상)	3,035.5 × 0.25 = 758.9
제2종일반주거지역	22,352.4	2단계 상향시 (20%이상)	22,352.4 × 0.20 = 4,470.5
일반상업지역	101.6	하향조정	-
합 계	2,5489.5	-	5,229.4m ² (20.60%)이상 공공시설을 확보해야함

4) 공공시설 부담률 산정

구 분	공공시설 부담률	비 고
공공시설(도로+공원)	2,685.6m ² (10.58%)	순부담 (국공유지 제외)
장기전세주택 무상양여 지분 중 공공시설 부담률에 해당되는 면적	2,615.0m ² (10.30%)	전체 장기전세주택 부속토지 6,782.33m ² 에서 일부 공공시설 설치 제공한 것으로 같음
합 계	5,300.6m ² (20.88%)	기준 20.60%이상

※ 『역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준』(2011.05.03)에 의거하여 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 장기전세주택 부속토지 면적은 공공시설 설치·제공 비율의 1/2한도까지 공공시설 부담기준을 설치·제공한 것으로 같음

5) 정비계획(상한)용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
	계(구역면적)	택지(공동주택)	새로 설치할 정비기반시설	새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지 되는 기반시설
토지이용계획	25,489.5m ²	20,172.4m ²	5,275.9m ²	1,661.0	929.3
공공시설부지제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 새로 설치할 기반시설 면적 - 새로 설치할 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기반시설 = 5,275.9 - 1,661.0 - 929.3 = 2,685.6m²(10.58%) ※ 일반상업지역은 순부담 사업면적에서 제외(25,489.5m² - 101.6m² = 25,387.9m²) 				
용적률	<ul style="list-style-type: none"> ■ 기준용적률 : 200% ■ 허용용적률 : 430%(패키지 허용용적률 계획 적용) ■ 상한용적률 : 500%이하 				
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> ■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) = 430 × (1 + 1.3 × 1 × 0.1331) = 504.4% 				
α	<ul style="list-style-type: none"> ■ α = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공후 대지면적 = 2,685.6m² / 20,172.4m² = 0.1331 				

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> • 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 <p>※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재 계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 • 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 	

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
역세권 도시환경 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	개발추진위원회 또는 토지등소유자	<ul style="list-style-type: none"> • 현황 : 314세대 • 계획 : 923세대 • 증) : 609세대 	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
교육 환경 보호 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업 시행인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함) 	

자. 임대주택 및 장기전세주택의 건설에 관한 계획

1) 일반임대주택 건설계획

건 립 위 치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수	세대규모 (공급)	비고 (연면적)
-	-	-	63	64.80㎡	4,082.4㎡

※ 산출식 : (완화 받는 용적률을 제외하여 건립되는 전체 세대수의 17%) × (해당구역에 건설하는 전체 건축물 연면적에 대한 주거용 건축물연면적의 비율)
 = (200% ÷ 457.01% × 923세대 × 17%) × (124,182.216㎡ ÷ 135,579.986㎡)
 = 62.8세대 이상 확보 해야함

2) 장기전세주택 건설계획

건 립 위 치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수	세대규모 (공급)	비고 (연면적)
-	-	-	270	84.6㎡	22,842.0㎡
-	-	-	47	113.9㎡	5,353.3㎡
합 계			317	-	28,195.3㎡
본 사업대상지는 장기전세주택 확보기준보다 4,997.04㎡ 추가로 확보하였음					

※ 장기전세주택 건립 연면적 = 20,172.4㎡ × 115% = **23,198.26㎡이상 확보해야함**

※ 장기전세주택의 규모별 건설 비율은 전용 60㎡이하 주택을 과반이상 계획해야 하며,

전용면적 60㎡이하 : 60%내외, 60㎡초과~85㎡ 이하 : 30%내외, 85㎡초과 : 10%내외로 권장기준 임

차. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적율	30%	○	· 생태면적율 36.25% 계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 전면투수포장 등 적용
	2.녹지네트워크	녹지평가지표1	○	· 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 I	· 공원 및 녹지계획에 반영
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	· 절·성토 발생 예상	· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	○	· 기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	· 지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	3등급	○	· 비오톱유형평가 5등급 · 개별비오톱 평가제외	· 비오톱 평가등급 5등급에서 상향 예상
생활 환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	· 남향으로 공원, 북측으로는 경원선 철도가 위치하고 있어 일조 영향은 미미함	· 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 저층의 주거지역과 공동주택(고층)이 위치	· 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	· 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 2등급 획득 목표	· 사업시행인가시 검토후 반영
		신재생에너지 사용	○	· 신재생에너지공급율 1%이상	· 허용용적률 및 의무사항으로 반영할 예정임
	8.경관	Skyline보전	○	· 스카이라인 변화예상	· 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립
		조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 보호	· 정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 확보
	9.휴식 및 여가공간	휴식.여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식.여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 공원, 오픈스페이스, 커뮤니티시설을 연결하여 휴식여가공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	· 지역주민 및 학생들의 보행자 동선이 단절예상	· 지역주민들의 편의를 위하여 공공보행통로 지정
		자전거전용도로 계획수립	×	· 주변지역과의 연계성 부족	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	· 공동주택단지내 자전거 보관소 검토 필요	· 세대당 0.3대 이상 확보
추가	11.소음 및 진동	소음·진동기준	○	· 가설방음판넬을 설치(공사구간에 따라 필요시)	· 공사장 소음·진동 관리지침 준수
	12.폐기물	폐기물 처리	○	· 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감 대책마련

3. 집행부 의견

- 서울시 도시계획위원회 사전자문 및 소위원회에 의견을 모두 반영한 계획으로서 신길역세권 장기전세주택 건립관련 도시환경정비사업에 적합한 지역으로 증산층과 실수요자를 위한 신개념 주택으로 ‘소유’ 에서 ‘거주’ 로 주택에 대한 패러다임을 전환하기 위해 서울시 주택정책에 부합되도록 장기전세주택(시프트)의 공급을 적극 추진하고자 함

4. 위원회 심사방법

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

5. 심사결과 : 의견 제시

- 지역주민들의 재산권과 관련된 매우 중요한 사업인만큼 주민들의 의견을 적극 수렴하여 도시기반시설의 정비와 토지의 합리적인 이용을 도모하여 주민들의 주거환경을 개선할 것을 요구함

신길역세권 장기전세주택 건립관련 도시환경정비계획 안에 대한 의견청취의 건

의안 번호	272
----------	-----

제출연월일 : 2014. 02.
제출자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리 구 신길동 39-3번지 일대의 신길역세권 장기전세주택 건립관련 도시환경정비계획 안에 대한 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 추진경위

- 2012. 7. 23 도시환경정비계획(안) 주민제안 접수 (주민→영등포구)
- 2012. 11. 30 주민설명회 개최(도시계획위원회 사전자문 전)
- 2012. 12. ~ 2013. 4. 관련부서 협의 및 사전자문 요청 (영등포구→서울시)
- 2013. 6. 19 시·도시계획위원회 사전자문 (결과 : 보류)
- 2013. 10. 2 사전자문 결과에 따른 소위원회
- 2013. 11. 6 시·도시계획위원회 재자문 (결과 : 수정동의)
- 2013. 12. 3 주민설명회 개최
- 2013. 12. 5 ~ 2014. 1. 4 주민공람공고 및 관련부서 협의

3. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 제2종일반주거지역, 일반상업지역
- 용도지구 : 중심지미관지구
- 도시계획시설 : 도로, 공원

4. 관련법규 및 운영기준 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적합
- 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제6조(정비구역지정의 입안을 위한 주민제안)
 - 토지등소유자 3분의2 이상 및 토지면적의 2분의1 이상 : 적합
- 역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준(2011.05.03)
 - 노후건축물 기준은 계획 부지 내 건축물 중 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 2분의 1이상 : 적합

5. 관련부서 협의 및 주민의견 청취

- 공람공고
 - 공 고 일 : 2013. 12. 05
 - 공고기간 : 2013. 12. 05 ~ 2014. 01. 06
 - 의견접수 및 처리사항 : 따로붙임

6. 검토의견

- 서울시 도시계획위원회 사전자문 및 소위원회에 의견을 모두 반영한 계획으로서 신길역세권 장기전세주택 건립관련 도시환경정비사업에 적합한 지역으로 중산층과 실수요자를 위한 신개념 주택으로 '소유' 에서 '거주' 로 주택에 대한 패러다임을 전환하기 위해 서울시 주택정책에 부합되도록 장기전세주택(시프트)의 공급을 적극 추진하고자 함

붙임문서 : 1) 도시환경정비계획(안)
2) 관련부서 및 주민의견 조치계획

1) 도시환경정비계획(안)

1. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	신길역세권 도시환경 정비사업	신길동 39-3번지 일대	-	증)25,489.5	25,489.5	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2. 정비구역 지정의 필요성

- 영등포구 신길동 39-3번지 일원은 신길역(1호선)으로부터 약250m이내에 위치하며, 현재 20년 이상 노후화된 저층주택이 밀집해 있는 지역으로 도시기반시설의 정비와 토지의 합리적인 이용을 도모하고 주민들의 주거환경 개선이 필요한 지역임
- 이에, 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시환경의 개선을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제4조와 동법 시행령 제10조에 의한 도시환경정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고자 함

3. 주요내용

가. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		25,489.5	100.0	
정비기반 시설 등	소계	5,317.1	20.9	
	도로	3,403.6	13.4	
	공원	1,872.3	7.3	
	학교	41.2	0.2	존치
획지	소계	20,172.4	79.1	부대복리시설 포함
	공동주택	20,172.4	79.1	

※ 정비기반시설 내 국·공유지가 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 그 양도되는 면적은 용적률 인센티브에서 제외하였음

나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정조서

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		25,489.5	-	25,489.5	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	3,035.5	감)3,035.5	-	-	3단계 종상향
	제2종일반주거지역	22,352.4	감)22,352.4	-	-	2단계 종상향
	준주거지역	-	증)25,489.5	25,489.5	100.0	
상업 지역	일반상업지역	101.6	감) 101.6	-	-	하향조정

2) 용도지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구 세분	위치	면적 (m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일
기정	-	한강로 지구	중심지 미관지구	서울역광장~ 구영등포구청 (대방역광장~ 영등포로타리)	218,200 (34,500)	8,725 (1,380)	양측 12~20	서고 제194호 (84.04.17)

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	6	35	주간선 도로	4,730	한강대교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	서고 444 (79.10.18)	
변경	대로	1	6	35~ 45	주간선 도로	4,730 (93)	한강대교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	-	93m구간을 3m확폭
신설	중로	2	가1	15	집산 도로	240	신길동 48-9	영등포동 571-6	일반 도로	-	-	현황10m 확폭 5m
신설	소로	3	가1	10	국지 도로	92	신길동 45-21	신길동 48-9	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	90	신길동 31-27	신길동 41-1	일반 도로	-	-	도로번호 미기입
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	72	신길동 41-1	신길동 47-12	일반 도로	-	-	도로번호 미기입

※ ()는 정비구역 내 구간임

2) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	어린이 공원	신길동 183-5번지 일대	-	증)1,872.3	1,872.3	-	

3) 학교

구분	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	학교	중학교 고등학교	신길동 184-3	25,901.0	-	25,901.0	서고98 (78.03.15)	대상지내 일부 편입면적 (41.2m ² 존치)

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면적(m ²)	비고
부대시설 및 복리시설	관리사무소	106.3	지역여건 변화 등에 따라 부득이하게 시설 및 면적을 변경할 시 도시계획위원회 자문을 통하여 결정 (최소 계획면적 표기)
	경비실	30.0	
	어린이놀이터	1,669.5	
	작은도서관	201.0	
	보육시설	456.5	
	경로당	348.9	
	주민운동시설	2,478.5	
	주민공동시설	2,636.3	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	신길 역세권 도시환 경정비 사업	25,489.5	획지	20,172.4	영등포구 신길동 39-3번지 일대	128	-	-	128	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고 층수	비고																				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																										
신설	신길 역세권 도시환 경정비 사업	25,489.5	획지	20,172.4	신길동 39-3번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	55% 이하	45% 이하	114m 이하 38층 이하	-																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<p>· 건립규모 및 비율기준</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조 제3항」 공동주택을 건설하는 경우 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60% 이상 건설하되, 주택전체연면적의 50퍼센트 이상 건설해야 함</p> </div> <p>· 주택규모별 건립세대수(장기전세 및 임대주택 포함)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분(전용면적)</th> <th>계</th> <th>분양주택</th> <th>장기전세주택</th> <th>임대주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>923</td> <td>543</td> <td>317</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>85㎡이하</td> <td>923</td> <td>543</td> <td>317</td> <td>63</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>									구분(전용면적)	계	분양주택	장기전세주택	임대주택	계	923	543	317	63	85㎡이하	923	543	317	63	85㎡초과	-	-	-	-
구분(전용면적)	계	분양주택	장기전세주택	임대주택																										
계	923	543	317	63																										
85㎡이하	923	543	317	63																										
85㎡초과	-	-	-	-																										
심의완화 사항		<p>· 용도지역 세분변경 관련사항 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역 → 준주거지역으로 종상향 일반상업지역 → 준주거지역으로 하향조정</p> <p>· 허용용적률 완화사항(430%)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>건축계획(안)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">필수 항목 (4개)</td> <td>리모델링이 쉬운구조</td> <td>· 향후 계획시 적합하게 반영</td> </tr> <tr> <td>커뮤니티지원시설</td> <td>· 커뮤니티시설 계획예정</td> </tr> <tr> <td>에너지 효율 건축물</td> <td>· 향후 계획시 에너지효율 2등급 이상</td> </tr> <tr> <td>친환경 건축물</td> <td>· 향후 계획시 친환경 최우수 75점 이상</td> </tr> <tr> <td>선택항목</td> <td>신재생 에너지 사용</td> <td>· 향후 계획시 적합하게 반영</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 기준용적률 200%, 허용용적률 430%, 상한용적률 500%이하</p>									구분		건축계획(안)	필수 항목 (4개)	리모델링이 쉬운구조	· 향후 계획시 적합하게 반영	커뮤니티지원시설	· 커뮤니티시설 계획예정	에너지 효율 건축물	· 향후 계획시 에너지효율 2등급 이상	친환경 건축물	· 향후 계획시 친환경 최우수 75점 이상	선택항목	신재생 에너지 사용	· 향후 계획시 적합하게 반영					
구분		건축계획(안)																												
필수 항목 (4개)	리모델링이 쉬운구조	· 향후 계획시 적합하게 반영																												
	커뮤니티지원시설	· 커뮤니티시설 계획예정																												
	에너지 효율 건축물	· 향후 계획시 에너지효율 2등급 이상																												
	친환경 건축물	· 향후 계획시 친환경 최우수 75점 이상																												
선택항목	신재생 에너지 사용	· 향후 계획시 적합하게 반영																												
건축물의 건축선에 관한 계획		<p>· 대지경계선으로부터 3m(북측 철도변은 10m)</p>																												
기타사항에 관한 계획		<p>· 지역주민 및 학생들의 편의를 위하여 공공보행통로 2개소 지정(4m, 2m)</p>																												

3) 공공시설 부담기준(준주거지역으로 상향기준)

구 분	면적(m ²)	공공시설 부담기준	공공시설 확보면적(m ²)
제2종일반주거지역(7층)	3,035.5	3단계 상향시 (25%이상)	3,035.5 × 0.25 = 758.9
제2종일반주거지역	22,352.4	2단계 상향시 (20%이상)	22,352.4 × 0.20 = 4,470.5
일반상업지역	101.6	하향조정	-
합 계	2,5489.5	-	5,229.4m²(20.60%)이상 공공시설을 확보해야함

4) 공공시설 부담률 산정

구 분	공공시설 부담률	비 고
공공시설(도로+공원)	2,685.6m ² (10.58%)	순부담 (국공유지 제외)
장기전세주택 무상양여 지분 중 공공시설 부담률에 해당되는 면적	2,615.0m ² (10.30%)	전체 장기전세주택 부속토지 6,782.33m ² 에서 일부 공공시설 설치 제공한 것으로 같음
합 계	5,300.6m ² (20.88%)	기준 20.60%이상

※ 『역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준』(2011.05.03)에 의거하여 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 장기전세주택 부속토지 면적은 공공시설 설치·제공 비율의 1/2한도까지 공공시설 부담기준을 설치·제공한 것으로 같음

5) 정비계획(상한)용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
	계(구역면적)	택지(공동주택)	새로 설치할 정비기반시설	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지 되는 기반시설
토지이용계획	25,489.5m ²	20,172.4m ²	5,275.9m ²	1,661.0	929.3
공공시설부지제 공면적 (순부담)	■ 새로 설치할 기반시설 면적 - 새로 설치할 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기반시설 = 5,275.9 - 1,661.0 - 929.3 = 2,685.6m ² (10.58%) ※ 일반상업지역은 순부담 사업면적에서 제외(25,489.5m ² - 101.6m ² = 25,387.9m ²)				
용적률	■ 기준용적률 : 200% ■ 허용용적률 : 430%(패키지 허용용적률 계획 적용) ■ 상한용적률 : 500%이하				
상한용적률	■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) = 430 × (1 + 1.3 × 1 × 0.1331) = 504.4%				
α	■ α = 공공시설부지로 제공하는 면적 / 공공시설부지로 제공후 대지면적 = 2,685.6m ² / 20,172.4m ² = 0.1331				

바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> • 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 <p>※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재 계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 • 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 	

사. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
역세권 도시환경 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	개발추진위원회 또는 토지등소유자	<ul style="list-style-type: none"> • 현황 : 314세대 • 계획 : 923세대 • 증) : 609세대 	

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
교육 환경 보호 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함) 	

자. 임대주택 및 장기전세주택의 건설에 관한 계획

1) 일반임대주택 건설계획

건 립 위 치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수	세대규모 (공급)	비고 (연면적)
-	-	-	63	64.80㎡	4,082.4㎡

※ 산출식 : (완화 받는 용적률을 제외하여 건립되는 전체 세대수의 17%) × (해당구역에 건설하는 전체 건축물 연면적에 대한 주거용 건축물연면적의 비율)
 = (200% ÷ 457.01% × 923세대 × 17%) × (124,182.216㎡ ÷ 135,579.986㎡)
 = 62.8세대 이상 확보 해야함

2) 장기전세주택 건설계획

건 립 위 치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수	세대규모 (공급)	비고 (연면적)
-	-	-	270	84.6㎡	22,842.0㎡
-	-	-	47	113.9㎡	5,353.3㎡
합 계			317	-	28,195.3㎡
본 사업대상지는 장기전세주택 확보기준보다 4,997.04㎡ 추가로 확보하였음					

※ 장기전세주택 건립 연면적 = 20,172.4㎡ × 115% = **23,198.26㎡이상 확보**해야함

※ 장기전세주택의 규모별 건설 비율은 전용 60㎡이하 주택을 과반이상 계획해야 하며,

전용면적 60㎡이하 : 60%내외, 60㎡초과~85㎡ 이하 : 30%내외, 85㎡초과 : 10%내외로 권장기준 임

차. 환경성 검토 결과

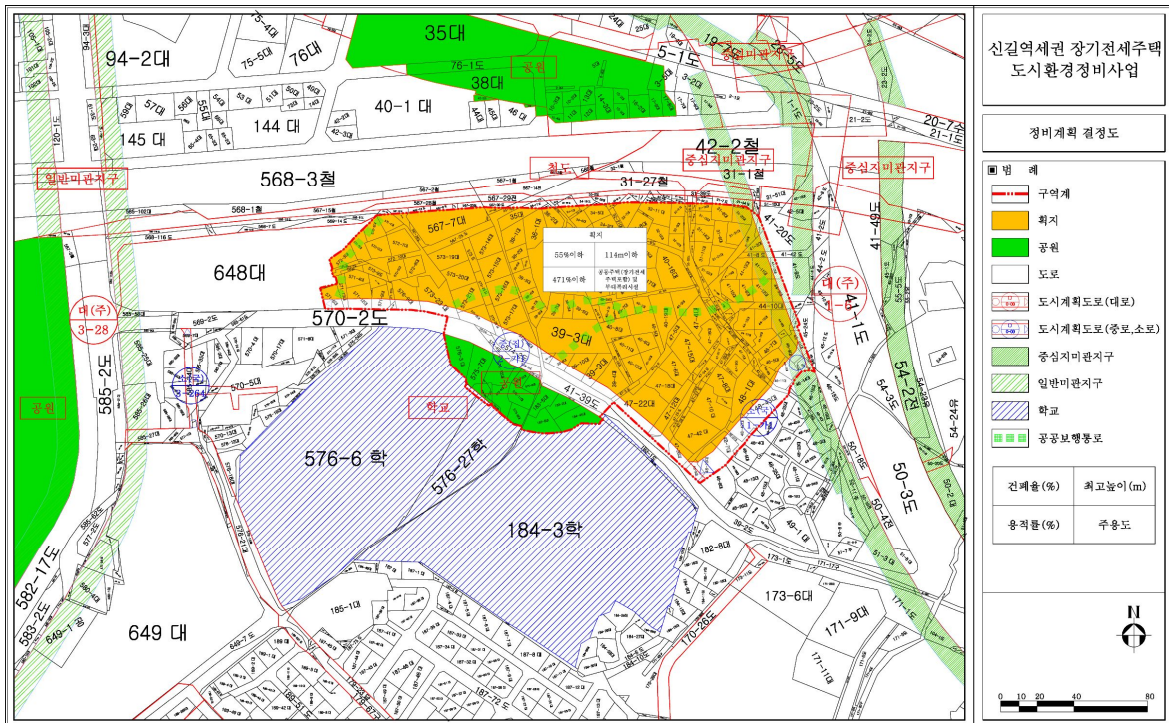
검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	
자연 환경	1.생태면적율	30%	○	· 생태면적율 36.25% 계획	· 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 전면투수포장 등 적용
	2.녹지네트워크	녹지평가지표1	○	· 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성 I	· 공원 및 녹지계획에 반영
	3.지형변동	질성토비율 20%미만	○	· 절·성토 발생 예상	· 지형변화 최소화 · 절·성토의 균형을 고려하여 토량의 외부유출, 내부유입 최소화
		지형변동비율 30%미만	○	· 기존 사업지는 평지로서 지형변화는 미미함	· 지형에 순응한 계획 수립
4.비오름	3등급	○	· 비오름유형평가 5등급 · 개별비오름 평가제외	· 비오름 평가등급 5등급에서 상향예상	
생활 환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	· 남향으로 공원, 북측으로는 경원선 철도가 위치하고 있어 일조 영향은 미미함	· 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축선의 이격거리를 확보 및 법정 인동간격 유지
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 저층의 주거지역과 공동주택(고층)이 위치	· 인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람차단 최소화
	7.에너지	에너지절약계획 수립	○	· 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 2등급 획득 목표	· 사업시행인가시 검토후 반영
		신재생에너지 사용	○	· 신재생에너지공급율 1%이상	· 허용용적률 및 의무사항으로 반영할 예정임
	8.경관	Skyline보전	○	· 스카이라인 변화예상	· 주변현황을 고려하여 건물배치 및 높이설정시 자연스러운 스카이라인 계획수립
		조망권 확보	○	· 주변 주거지역의 조망권 보호	· 정확한 조망점 설정과 시물레이션을 통해 조망권 확보
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 공원, 오픈스페이스, 커뮤니티시설을 연결하여 휴식·여가공간 조성
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	· 지역주민 및 학생들의 보행자 동선이 단절예상	· 지역주민들의 편의를 위하여 공공보행통로 지정
자전거전용도로 계획수립		×	· 주변지역과의 연계성 부족	-	
자전거보관소 15대/100unit		○	· 공동주택단지내 자전거 보관소 검토 필요	· 세대당 0.3대 이상 확보	
추가	11.소음 및 진동	소음·진동기준	○	· 가설방음판넬을 설치(공사구간에 따라 필요시)	· 공사장 소음·진동 관리지침 준수
	12.폐기물	폐기물 처리	○	· 기존 건축물 철거시 건설폐기물 발생	· 폐기물관리법 등에 의거 저감 대책마련

참고자료

1. 위치도



2. 정비계획 결정도



2) 관련부서 및 주민의견 조치계획

■ 이해관계인 제출의견 심사내역서 (별지 제2호 서식)

공 랑 내 용						
공 랑 기 간			공 랑 장 소			
2013. 12. 5 ~ 2014. 1. 4 (31일간)			영등포구청 도시계획과			
의 견 제 출 및 심 사 내 용						
총 괄	총 제출 건 수	의 견 별		심 사 내 용 (건수)		
		요 지 구 분	제출 건수	채 택	일부채택	불채택
총 괄	56	• 역세권 장기전세주택 건립 관련 도시환경정비사업 반대 (중복제출자 2명 제외)		45		○
		• 동의서 철회요청		11	○	
의견서 제출자		의 견 요 지		채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유	
주 소	성명					
영등포구 신길동 일대	정광택 외 44명	•신길역세권 장기전세주택 건립 도시환경정비계획(안)에 대한 반대		불채택	•본 사업대상지는 동의요건에 충족하여 주민제안으로 진행 하는 사업임	
영등포구 신길동 일대	이나겸 외 10명	•동의서 철회요청		채택	•철회요청에 따라 동의율 에서 제외함	

■ 서울시 관련부서 의견 및 조치계획

관련부서	관련부서 의견	조치계획	반영 여부
서울시 임대주택과	<ul style="list-style-type: none"> · 장기전세주택을 포함한 지상층 공동주택의 연면적의 3%이상을 어린이집, 마을회관, 지역도서관, 문화센터 등을 설치하고, 자치구청장이 동 시설의 용도와 운영계획을 주변 입지여건 등을 고려하여 제안하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택의 연면적 3%(2,488.6m²) 이상을 주민운동·공동시설, 작은도서관, 경로당, 보육시설로 부대복리시설에 포함하여 7.4%(6,121.2m²) 계획하였으며, 용도와 운영계획을 자치구와 협의하여 제출토록 하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> · 비주거시설 건축은 연면적 10%이상을 근린생활시설, 판매시설, 업무시설 등 (지상 1~2층에)을 설치토록 하는 권장기준에 적합하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> · 비주거시설은 공동주택 연면적(82,953.2m²) 10%이상인 10.6%(8,751.8m²-판매시설, 보육시설)을 지상층에 계획하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> · 동일 단지·건축물 안에 분양주택과 장기전세주택을 함께 계획하는 경우, 분양주택과 차별화된 구조와 동선체계로 하거나 공동이용시설 사용상의 불리 등으로 인한 차별 및 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합을 고려한 건축계획 수립 필요 	<ul style="list-style-type: none"> · 장기전세주택과 분양주택을 함께 건설함에 있어서 차별화된 구조와 동선체계, 공동이용시설의 사용 등 차별 하지 않고 사회혼합을 고려하여 건축계획을 수립하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> · 장기전세주택 규모별 건설비율은 60m²이하를 80%이상, 60m²초과 85m²이하를 20% 이내로 계획하여 주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> · 계획하는 장기전세주택 건설비율은 60m²이하를 85.2%(270세대), 60m²초과 85m²이하를 14.8%(47세대)로 계획하였음 	반영
서울시 물관리 정책과	<ul style="list-style-type: none"> · 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획 (보도·노면보다 낮게 설치) 	<ul style="list-style-type: none"> · 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 검토후 반영토록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> · 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리 시설의 설치가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행인가시 빗물관리시설의 설치를 검토하여 반영하도록 하겠음 	추후 반영

관련부서	관련부서 의견	조치계획	반영 여부
서울시 물관리 정책과	<ul style="list-style-type: none"> 사업 전·후 오염물질 배출 부하량을 산정하여 사업시행인가고시 전 지역개발 부하량을 할당 받은 후 사업을 추진해야함 	<ul style="list-style-type: none"> 사업 전·후 오염물질 배출 부하량을 산정하여 사업시행인가고시 전 지역개발 부하량을 할당 받은 후 사업을 추진토록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 지하수 오염방지를 위해 사업부지 내에 기개발되어 사용 중인 지하수 관정은 현장조사후 지하수법 규정에 의해 원상복구를 하고, 현황(위치, 개소) 및 전·중·후 사진을 첨부하여 관할 자치구에 신고할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 사업부지내에 기개발되어 사용 중인 지하수 관정은 현장조사한 후에 지하수법 규정에 의해 원상복구 하고, 현황(위치, 개소) 및 전·중·후 사진을 첨부하여 관할 자치구에 신고하도록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 공사중 발생하는 유출지하수는 지하수법 제9조의 2(유출지하수의 이용 등)에 의거 자치구에 이용계획을 수립하여 신고하고 감소대책 및 활용시설을 설계하여 시공하는 방안검토 	<ul style="list-style-type: none"> 공사중 발생하는 유출지하수는 지하수법 제9조의 2(유출지하수의 이용 등)에 의거 자치구에 이용계획을 수립하여 신고하고 감소대책 및 활용시설을 설계하여 시공하는 방안을 검토하도록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 오염토양에 대한 신고 등 적법 처리계획을 제시하고, 토양환경보전법 제15조의3 규정에 의거 정화대책 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 오염토양에 대한 신고 등 적법 처리계획을 제시하고, 토양환경보전법 제15조의3 규정에 의거하여 정화대책을 제시하도록 하겠음 	추후 반영

■ 영등포구 관련부서 등 의견 및 조치계획

관련부서	관련부서 의견	조치계획	반영 여부
영등포 안전치수과	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행인가시 상향된 서울시 설계강우빈도를 적용한 우수수처리 계획 및 건축관련 상세도면을 제출토록 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행인가시 우수수처리계획 및 건축관련 상세도면을 제출토록 하겠음 	추후 반영
수도방위 사령부	<ul style="list-style-type: none"> 향후 설계변경 등으로 인해 협의 건축물의 최고높이(지반+건축+옥탑 등)가 129m를 초과할 경우(방공작전 수행에 장애가 될 우려가 있음) 재협의 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 설계변경 등으로 건축물의 최고 높이가 129m를 초과할 경우에는 재협의 하도록 하겠음 	반영
한국 전력공사	<ul style="list-style-type: none"> 사업지구 주변에 전력공급을 위한 배전선로가 구성되어 있으며, 지구 내 전력수요계획이 수립되면 전력공급을 위한 사전협의 요함 	<ul style="list-style-type: none"> 지구 내 전력수요계획이 수립되면 전력공급을 위한 사전협의를 진행토록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 주택건립 사업 관련으로 전주이설이 필요시, 지장배전선로이설을 적기에 신청하여 주시고 아래 내용을 충족시 이설 가능함 <ul style="list-style-type: none"> - 당사 설계기준에 적합한 전주이설위치 확보 - 전주 이설에 소요되는 공사비 	<ul style="list-style-type: none"> 전주이설은 교통영향분석 및 개선대책 수립시 전주 이설위치 및 공사비용과 관련하여 재협의 하도록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 건물신축시 안전사고 및 정전고장 예방을 위하여 주변 전력설비에 대한 전력선 방호 등 안전조치 시행 	<ul style="list-style-type: none"> 건물신축시 안전사고 및 정전고장 예방을 위하여 주변 전력설비에 대한 전력선 방호 등 안전조치를 시행하도록 하겠음 	추후 반영
KT 남부사업 지원센터	<ul style="list-style-type: none"> 통신관로 인입 구간 재건축시와 KT 시설물 지장이전 비용 및 업무제반 사항 재건축 시공시 재협의 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 통신관로 인입 구간 재건축시와 KT 시설물 지장이전 비용 및 업무제반 사항 재건축 시공시 재협의 하도록 하겠음 	추후 반영

관련부서	관련부서 의견	조치계획	반영 여부
남부교육 지원청	<ul style="list-style-type: none"> 영신초등학교로 수용 시 학교부지 협소로 증축이 어려워 교육환경이 매우 열악해질 우려가 있으며, 인근 학교 분리 수용시에도 통학환경 열악 등으로 다수 민원 발생의 소지가 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 사업대상지 주변으로 영신초등학교로의 수용이 어려울 경우에는 우신초등학교로 수용이 가능할 것으로 판단되며 통학환경 열악 등 향후 사업시행인가지 재협의하도록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 전체적인 사업 규모 변경 시 학생 수용에 대한 판단이 달라질 수 있으므로 향후 사업시행인가지 반드시 남부교육지원청과 협의하여 주시기 바람 		
남부수도 사업소	<ul style="list-style-type: none"> 동 사업구간의 인입급수공사비 부담은 서울특별시 수도조례 제7조 및 제11조에 의거 사업주체가 부담하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 동 사업구간의 인입급수공사비 부담은 서울특별시 수도조례 제7조 및 제11조에 의거하여 사업주체가 부담하도록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 사업구역내의 급·배수관등 급수 시설물을 수도사업소장과 협의하여 주민급수에 지장이 없도록 유지관리하여야 하며 상수도시설물 철거 또는 폐쇄(이설 포함) 시는 우리수도 사업소의 승인(착.준공계 제출)을 득하도록 하고, 이에 필요한 비용은 원인자(사업주체)가 부담하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 급·배수관등 급수시설물을 수도사업소장과 협의하여 주민급수에 지장이 없도록 유지관리하도록 하고 상수도시설물 철거 또는 폐쇄(이설 포함) 시는 수도사업소의 승인(착.준공계 제출)을 득하도록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 사업 시행전 수도계량기설치 위치 등 급수협의조건외의 사항은 반드시 우리사업소와 협의하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 사업 시행전 수도계량기설치 위치 등 급수협의조건외의 사항은 반드시 사업소와 협의토록 하겠음 	추후 반영

관련부서	관련부서 의견	조치계획	반영 여부
남부수도 사업소	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 배관용 자재는 수도법 제14조 및 시행령 제24조의2 의한 위생안전기준 또는 산업표준화법, 환경기술 및 환경산업지원법, 산업기술혁신촉진법에 의하여 인증을 얻은 제품을 사용하여야 함.(서울시에서는 관경 50mm이하는 스텐레스강관, 80mm이상은 시멘트라이닝 닥타일주철관을 사용하고 있음) 	<ul style="list-style-type: none"> • 모든 배관용 자재는 수도법 제14조 및 시행령 제24조의2 의한 위생안전기준 또는 산업표준화법, 환경기술 및 환경산업지원법, 산업기술혁신촉진법에 의하여 인증을 얻은 제품을 사용토록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 수도시설의 청소 및 위생관리 등에 관한규칙 제3조 및 환경부령 제41호, 제77호의 규정에 적합한 저수조(지하, 고가)를 설치하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 수도시설의 청소 및 위생관리 등에 관한규칙 제3조 및 환경부령 제41호, 제77호의 규정에 적합한 저수조(지하, 고가)를 검토하여 설치토록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 수도법 제15조 및 수도법시행령 제25조의1,2에 의거 건축물 실정에 맞는 절수설비 및 역류방지밸브를 설치하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 수도법 제15조 및 수도법시행령 제25조의1,2에 의거 건축물 실정에 맞는 절수설비 및 역류방지밸브를 설치토록 하겠음 	추후 반영
영등포 소방서	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행인가 신청시 건축허가 동의에 필요한 서류를 첨부하여 협의할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행인가 신청시 건축허가 동의에 필요한 서류를 첨부하여 협의토록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 소방차 진입도로의 협소 또는 과도한 조경시설로 인해 소방차의 진입 및 소화활동에 장애가 없도록 다음 사항을 설계시 반영하여 주시기 바람 <ul style="list-style-type: none"> - 아파트 단지 조형물 설치에 따른 소방차 진입 장애 방지 - 단지 내 동별 출입로가 건축물 해류를 통과하는 경우 특수차 통과 높이 확보 - 급경사 및 급커브로 특수차 통행 회전반경 확보 - 차량통제기 설치로 진입로 협소 및 작업공간 미확보 방지 - 소방차 활동구역 미확보 및 어린이 놀이터 등 장애요인 설치 방지 	<ul style="list-style-type: none"> • 소방차의 진입 및 소화활동에 장애가 없도록 설계에 반영토록 하겠음 	추후 반영