

신길 16-2구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건

심사보고서

2025. 12. 18.

사회건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 11월 7일

나. 제출자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2025년 11월 17일

라. 상정일자: 제266회 제2차 영등포구의회 정례회

사회건설위원회 제1차 회의(2025. 11. 21.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시공간국)

가. 제안이유

- 신속통합기획 주택재개발사업 후보지인 신길동 314-14번지 일대에 대하여 주택 재개발사업을 추진하고자 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 영등포구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 사업 대상지 개요 및 정비·건축 계획(안)

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류데레사)

- 본 의견청취의 건은

- 신길16-2구역 일대의 노후·저층 주거지를 재정비하여 주거환경을 개선하고 기반 시설을 정비하려는 것임.
- 아울러 용도지역을 제2종일반주거지역·제2종일반주거지역(7층이하)에서 제3종으로 상향하여 사업성을 확보함과 동시에, 공공공지 조성, 임대주택 공급, 도로 확폭 등 공공기여가 제공됨에 따라 주변 교통 및 보행환경 개선과 주거 안정에 기여할 것으로 판단되는 등 공공성과 사업성의 균형을 고려한 것으로 판단됨.
- 또한 주차대수를 법정 기준(832대)보다 많은 1,240대로 확보함으로써, 주차 편의를 강화하고 지역 내 주차난 해소에도 기여할 것으로 사료됨.
- 아울러, 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

신길 16-2구역 주택정비형 재개발사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건

의 안 번 호	제661호
------------	-------

제출연월일: 2025. 11. .
제 출 자: 영등포구청장

1. 제안이유

신속통합기획 주택재개발사업 후보지인 신길동 314-14번지 일대에 대하여 주택재개발사업을 추진하고자 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 영등포구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

가. 정비계획 결정(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m^2)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	신길 16-2구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 영등포구 신길동 314-14번지 일대	-	증) 34,254.2	34,254.2	-

2) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(m^2)	비율(%)	비 고
	합계	34,254.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	4,777.1	14.0	-
	도로	1,777.1	5.2	-
	공공공지	3,000.0	8.8	-
획 지	소계	28,919.1	84.4	-
	획지	28,919.1	84.4	공동주택
준치용지	소계	588.0	1.6	-
	종교1	385.0	1.1	종교용지
	종교2	173.0	0.5	종교용지

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3) 용도지역·용도지구에 관한 계획

- 용도지역에 관한 계획

구분		면적 (m ²)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		34,254.2	-	34,254.2	100.0	-
주 거 지 역	제2종일반주거지역(7층이하)	32,783.2	감) 27,754.6	5,037.6	14.7	-
	제2종일반주거지역	1,471.0	감) 1,173.5	297.5	0.9	-
	제3종일반주거지역	-	증) 28,919.1	28,919.1	84.4	-

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

- 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	38	6	집산 도로	151 (151)	신길동 323-2	신길동 325-65	일반 도로	-	건설부고시 제768호 (1964.01.24.)	-
기정	중로	2	36	15	보조 간선	1,200 (204)	영등포동 634-1 (신길동 289-6)	신길동 321-13	일반 도로	-	건설부고시 제177호 (1962.12.08.)	-
변경	중로	2	36	15~ 18 (18)	보조 간선	1,200 (204)	영등포동 634-1 (신길동 289-6)	신길동 321-13	일반 도로	-	건설부고시 제177호 (1962.12.08.)	폭 원 확 장
기정	소로	2	32	8	집산 도로	300 (247)	신길동 296-12	신길동 325-77	일반 도로	-	건설부고시 제768호 (1964.01.24.)	-
변경	소로	2	32	8~12 (12)	집산 도로	300 (247)	신길동 296-12	신길동 325-77	일반 도로	-	건설부고시 제768호 (1964.01.24.)	폭 원 확 장
신설	소로	3	A	4	국지 도로	37.8	신길동 298-39	신길동 289-336	일반 도로	-	-	도로 신설
폐지	소로	2	37	8	국지 도로	152	신길동 318-2	신길동 314-38	일반 도로	-	건설부고시 제768호 (1964.01.24.)	-

※()는 구역 내 도로 연장임

※ 도로번호 A는 임시번호, 기종점 임의 작성

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-36	중로 2-36	<ul style="list-style-type: none"> 일부구간 폭원 확장 <ul style="list-style-type: none"> - $B=15m \rightarrow B=15\sim18m$ - 정비구역 내 $L=207m$, $B=4m$ 	<ul style="list-style-type: none"> • 가마산로65가길 차로 확보를 위해 일부 구간 도로 확폭
소로 2-32	소로 2-32	<ul style="list-style-type: none"> 일부구간 폭원 확장 <ul style="list-style-type: none"> - $B=8m \rightarrow B=8\sim12m$ - 정비구역 내 $L=247m$, $B=4m$ 	<ul style="list-style-type: none"> • 가마산로61가길 차로 확보를 위해 일부 구간 도로 확폭
-	소로 3-A	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - $B=4m$, $L=37.8m$ 	<ul style="list-style-type: none"> • 노선구분에 따른 도로 1개소 신설
소로 2-37	-	<ul style="list-style-type: none"> • 도로 폐지 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

- 공공공지

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공 공지	신길동 310-51 일대	-	증) 3,000.0	3,000.0	-	
폐지	-	공공 공지	신길동 319-28 일대	266.0	감) 266.0	-		

- 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	위치	변경내용	변경사유
①	공공공지	신길동 310-51 일대	<ul style="list-style-type: none"> • 공공공지 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 : $3,000m^2$ 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업 시행에 따른 공공공지 신설
②	공공공지	신길동 319-28 일대	<ul style="list-style-type: none"> • 공공공지 폐지 <ul style="list-style-type: none"> - 면적 : $266.0m^2$ 	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업 시행에 따른 공동주택용지 계획으로 인한 공공공지 폐지

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		기정	증감	변경	
	합계	-	증) 7,826.64	7,826.64	-
주민 공동 시설	경로당	-	증) 341.00	341.00	330 이상
	어린이집	-	증) 358.80	358.80	330 이상
	작은도서관	-	증) 248.00	248.00	158 이상
	다함께돌봄센터	-	증) 220.54	220.54	66 이상
	주민운동시설	-	증) 1,750.00	1,750.00	-
	어린이놀이터	-	증) 2,550.00	2,550.00	1,155.9 이상
	개방형커뮤니티 (돌봄시설)	-	증) 780.00	780.00	-
	소계	-	증) 6,248.34	6,248.34	-
부대 복리시설	복리시설	-	증) 1,177.90	1,177.90	-
	관리사무소	-	증) 299.50	299.50	54.35 이상
	경비실	-	증) 100.00	100.00	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.
 : $(937\text{세대} \times 2.5\text{m}^2) \times 1.25 = 2,928.125\text{m}^2$

6) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철 거 후 신축	철 거 이 주
신설	신길동 16-2구역 주택정비형 재개발구역	34,254.2	획지	28,919.1	영등포구 신길동 314-4번지 일대	225	2	-	223	-

7) 건축물에 관한 계획

- 건축시설 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고층수 (높이)																																												
	명칭	면적 (m^2)	명칭	면적				정비 계획	법적 상한																																													
신설	신길동 16-2구역 주택장비형 재개발구역	34,254.2	획지	28,919.1	신길동 314-4 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 아하	299.94 아하	300.0 아하	38층 이하 (해발 125m 이하)																																												
			종교1	385.0	신길동 308-1	종교시설	관계 법령에 따름																																															
			종교2	173.0	신길동 320-2	종교시설																																																
<p>• 주택공급계획 : 937세대(분양 702세대, 임대 235세대)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">세대수</th> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">건립규모</th> <th colspan="3">재개발 의무 임대주택</th> </tr> <tr> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> <th>소계</th> <th>40m 이하</th> <th>40m 초과</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>937</td> <td>100.0</td> <td>초과용적률 전 세대수</td> <td>835</td> <td>125</td> <td>38</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>60m 이하</td> <td>525</td> <td>56.0</td> <td>구성비(%)</td> <td>100.0</td> <td>15.0</td> <td>4.6</td> <td>10.4</td> </tr> <tr> <td>60m 초과~ 85m 이하</td> <td>412</td> <td>44.0</td> <td>임대주택 구성비(%)</td> <td>-</td> <td>100.00</td> <td>30.4</td> <td>69.6</td> </tr> <tr> <td>85m 초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>										구분	세대수		구분	건립규모	재개발 의무 임대주택			세대수(세대)	비율(%)	소계	40m 이하	40m 초과	계	937	100.0	초과용적률 전 세대수	835	125	38	87	60m 이하	525	56.0	구성비(%)	100.0	15.0	4.6	10.4	60m 초과~ 85m 이하	412	44.0	임대주택 구성비(%)	-	100.00	30.4	69.6	85m 초과	-	-					
구분	세대수		구분	건립규모	재개발 의무 임대주택																																																	
	세대수(세대)	비율(%)			소계	40m 이하	40m 초과																																															
계	937	100.0	초과용적률 전 세대수	835	125	38	87																																															
60m 이하	525	56.0	구성비(%)	100.0	15.0	4.6	10.4																																															
60m 초과~ 85m 이하	412	44.0	임대주택 구성비(%)	-	100.00	30.4	69.6																																															
85m 초과	-	-																																																				
주택의 규모 및 규모별 건설 비율		<ul style="list-style-type: none"> • 85m 이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80% 이상] → 계획: 100.0% • 임대주택 건설 비율 [기준 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10%] → 계획 : 세대수의 15.0% <ul style="list-style-type: none"> ※ 초과용적률 전 세대수 : 초과용적률에 따라 공급되는 주택(102세대) 제외 • 전용면적 40m 이하 비율※ [기준 : 임대 30% 이상 또는 전체 5% 이상] → 계획 : 임대 30.4% <ul style="list-style-type: none"> ※ 초과용적률 전 세대수 : 초과용적률에 따라 공급되는 주택(102세대) 제외 • 국민주택규모(85m 이하) 건설 [기준 : 초과 용적률의 50% 이상] → 계획 : 51.9% <table border="1"> <thead> <tr> <th>정비계획용적률</th> <th>계획용적률</th> <th>초과용적률</th> <th>초과용적률의 50%</th> <th>국민주택 규모 주택공급계획</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>271.8%</td> <td>299.94%</td> <td>28.14%</td> <td>14.07% (4,068.92m^2)</td> <td>14.61% (4,225.62m^2)</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 기부채납 및 국민주택규모 공급세대 중 110세대 장기전세주택으로 공급 										정비계획용적률	계획용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	국민주택 규모 주택공급계획	271.8%	299.94%	28.14%	14.07% (4,068.92 m^2)	14.61% (4,225.62 m^2)																																	
정비계획용적률	계획용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	국민주택 규모 주택공급계획																																																		
271.8%	299.94%	28.14%	14.07% (4,068.92 m^2)	14.61% (4,225.62 m^2)																																																		
심의 완화 사항		<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 • 기준용적률 완화 20.0%(소형주택확보 20.0%) • 허용용적률(30.4%) : 허용용적률 인센티브 20.0(공공보행통로10%, 열린단지5%, 돌봄시설 5%) 사업성보정계수 1.52 적용 • 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 300.00%(건축심의에서 최종 결정) 																																																				

- 용적률 계획

구 분		산 정 내 용													
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지면적 (공동주택)	신설 정비기반시설		신설 정비기반 시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	유상매입 처리								
			토지면적	건축물 기부채납 환산부지 면적											
	34,254.2m ²	28,919.1m ²	6,452.0m ²	1,890.8m ²	1,777.1m ²	4,103.7m ²	1,103.7m ²								
<ul style="list-style-type: none"> 신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 토지환산 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 면적 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 + 유상매입면적 = $6,452.0m^2 + 1,890.8m^2 - 1,777.1m^2 - 4,103.7m^2 + 1,103.7m^2 = 3,565.7m^2$ ※ 용도지역 상향 공공기여율 : 13.09%(용도지역 상향면적 28,919.1m²) 															
공공시설부지 제공면적 (순부담)	신설 정비기반시설	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용 : 도로 1,777.1m², 공공공지 3,000.0m² 임대주택(연면적 8,367.8m²) 토지지분 : 1,674.9m² 													
	건축물 기부채납 환산부지	<ul style="list-style-type: none"> 기부채납 임대주택 건축물 환산부지면적 : 1,890.8m² = 임대주택 연면적($8,367.8m^2$) x 표준건축비(지상 : 2,043,813원/m²) 지하 : 1,024,000원/m² ÷ 부지가액(7,210,574원/m²) = 1,890.8m² <table border="1"> <tr> <td>표준건축비</td><td>지상 : 2,043,813원/m² 지하 : 1,024,000원/m²</td><td>▷국토교통부 분양가 상한제 적용주택 기본형건축비 (국토교통부고시 제2025-93호) (지상건축비 : 2,043,813원/m² = 총별 계획세대 반영 평균 2,248,194원/m²의 부가세 제외 금액)</td></tr> <tr> <td>기부채납 연면적</td><td>8,367.8m²</td><td>▷지상 : 4,966.8m², 지하 : 3,401.0m²</td></tr> <tr> <td>부지가액</td><td>7,210,574원/m²</td><td>▷2025년 구역 평균공시지가X2.1(추정분담금 추정 보정율)</td></tr> </table>						표준건축비	지상 : 2,043,813원/m ² 지하 : 1,024,000원/m ²	▷국토교통부 분양가 상한제 적용주택 기본형건축비 (국토교통부고시 제2025-93호) (지상건축비 : 2,043,813원/m ² = 총별 계획세대 반영 평균 2,248,194원/m ² 의 부가세 제외 금액)	기부채납 연면적	8,367.8m ²	▷지상 : 4,966.8m ² , 지하 : 3,401.0m ²	부지가액	7,210,574원/m ²
표준건축비	지상 : 2,043,813원/m ² 지하 : 1,024,000원/m ²	▷국토교통부 분양가 상한제 적용주택 기본형건축비 (국토교통부고시 제2025-93호) (지상건축비 : 2,043,813원/m ² = 총별 계획세대 반영 평균 2,248,194원/m ² 의 부가세 제외 금액)													
기부채납 연면적	8,367.8m ²	▷지상 : 4,966.8m ² , 지하 : 3,401.0m ²													
부지가액	7,210,574원/m ²	▷2025년 구역 평균공시지가X2.1(추정분담금 추정 보정율)													
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 = 210.0% : 190% + 20%(기준용적률 완화) - '2030 도시·주거환경정비기본계획'에 따른 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20.0%) 적용 (40m²이하 6.7%, 40~50m² 15.0%, 50~60m² 이하 10.0%) 														
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 = 240.4% : 210.0%(기준용적률) + (20% x 1.52) - 서울시 대지 평균 공시지가 5,969,319원 / 구역내 대지 평균공시지가 3,928,390원 = 1.52 ※ '2030 도시·주거환경정비기본계획'에 따른 사업성 보정계수 적용 ※ 공공보행통로(10%), 열린단지(5%), 돌봄시설(5%) ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함 														
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 = 271.8% : 240.4%(허용용적률) + 31.4%(상한용적률 완화) = 허용용적률 + [기본계획 허용용적률 x (1.3 x 가중치 x a토지 + 0.7-1.0 x - a건축물)] = 240.4% + [210% x (1.3 x 1.0 x 0.0615) + 1 x 0.0694)] 														
	<ul style="list-style-type: none"> 가중치 : 1.0 = 공공시설 등 제공부지의 허용용적률(210%) / 사업부지 허용용적률(210%) 계수(0.7~1) : 1(임대주택) a = 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적(대지면적 - 임대주택 토지지분) -a 토지 : 0.0615 = 1,674.9m² / (28,919.1m² - 1,674.9m²) -a 건축물 : 0.0694 = 1,890.8m² / (28,919.1m² - 1,674.9m²) 														
법적 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> 299.94% 이하 														

- 용도지역별 토지 순부담에 관한 사항

구분		제2종(7종) 일반	제2종일반	제3종일반	합계	비고
정비기반 시설 (A)	도로	1,483.1m ²	294.0m ²	-	1,777.1m ²	
	공공공지	3,000.0m ²	-	-	3,000.0m ²	
국공유지(B)		5,586.8m ²	294.0m ²	-	5,880.8m ²	
소계(A+B)		-1,103.7m ²	-	-	-1,103.7m ²	유상매입처리
기반시설	임대주택 (토지지분)	-	-	1,674.9m ²	1,674.9m ²	
	임대주택 (건축물환산면적)	-	-	1,890.8m ²	1,890.8m ²	
총합계		-	-	3,565.7m ²	3,565.7m ²	

- 건축물 기부채납에 관한 사항

구분	건축물 환산부지 면적	산정근거
임 대 주 택	1,890.8m ²	<p>공시비 : '국토교통부 분양가 상한제 적용주택 기본형건축비(설계비 및 감리비 : 미적용)</p> <p>- 자상 : 2,043,813원/m²(국토교통부 분양가 상한제 적용주택 기본형건축비 적용 층별 계획세대 평균 2,248,194원/m², 부가세 제외)</p> <p>- 자하 : 1,024,000원/m²</p> <p>환산부지 면적 : 1,890.8m²</p> <p>- 자상 : (기부채납 연면적(4,966.8m²) x m당 설치비용(2,043,813원)) / (공시지가(7,210,574원/m²)</p> <p>- 자하 : (기부채납 연면적(3,401.0m²) x m당 설치비용(1,024,000원)) / (공시지가(7,210,574원/m²)</p> <p>※ 공시지가(7,210,574원/m²) : 2025년 구역 평균공시지가 X 2.1(추정분담금 추정 보정율)</p>

- 가중치 및 a토지 · 건축물 산정근거

구분	계획(안)
공공임대주택등 제공부지의 허용용적률	210.0%
사업부지 허용용적률	210.0%
가중치	210.0% / 210.0% = 1
a건축물	1,890.8m ² /(28,919.1m ² -1,674.9m ²) = 0.0694
a토지	1,674.9m ² /(28,919.1m ² -1,674.9m ²) = 0.0615

- 기준용적률 완화(분양주택)

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - $53.87\text{m}^2(39\text{m}^2 \text{공급}) \times 36\text{세대} / 28,919.1\text{m}^2(\text{대지}) = 6.7\%$	최대 10%
40㎡~50㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - $67.37\text{m}^2(49\text{m}^2 \text{공급}) \times 186\text{세대} / 28,919.1\text{m}^2(\text{대지}) = 43.3\% = 15.0\%$	최대 15%
50~60㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - $80.87\text{m}^2(59\text{m}^2 \text{공급}) \times 126\text{세대} / 28,919.1\text{m}^2(\text{대지}) = 35.2\% = 10.0\%$	최대 10%

- 허용용적률 산출근거

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행통로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X a ※ a = 1이하 - 적용 : $190\% \times (1,656.8 / 28,919.1) \times 1 = 10.88\% = 10\%$	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 주변으로 개방되어 소통하는 열린단지를 조성함 - 기준 : 5%(개방공간, 열린단지 조성기준 준수) - 적용 : 5%	5%p 이내
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) X a ※ a = 0.1이하 - 적용 : $190\% \times (780.0 / 2,928.1) \times 0.1 = 5.06\% = 5\%$	5%p 이내
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높여줄 수 있도록 자가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※ 정비계획(안) 주민공동의 전년도 공시지기를 기준으로 산정 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : $5,969,319 / 3,928,390 = 1.5195 \approx 1.52$	최대 2.0

- 기부채납 계획

구 분	시설명	시 설 규 모	산출 근거	비 고
도로	중로 2-36	• B=15→18m, L=170m	-	-
	소로 2-32	• B=8→8~12m, L=240m	-	-
공공공지	• 공공공지 신설 면적 : 3,000㎡		-	
공공임대주택	• $49\text{m}^2=23\text{세대}, 59\text{m}^2=21\text{세대}$ $84\text{m}^2=15\text{세대}$	• 국토교통부 분양가 상한제 적용주택 기본형건축비 (총별건축비 평균, 2,043,813원/m ² (부가세 제외))	공동주택 용지 내	

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 임대주택 건설 계획

구 분	검 토 내 용			
계획기준	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 $40m^2$ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외 			
산출근거	<ul style="list-style-type: none"> 전체 세대수 : 835세대 [937-102(법적상한 증가분)] 재개발 공공임대주택 건설계획 : 125세대 <ul style="list-style-type: none"> 상한용적률에 해당하는 계획세대 수[937-102]의 15% 또는 연면적의 10% 이상 $= 835세대 \times 15\% = 125세대$ 이상 또는 $28,919.1m^2 \times 271.80\% \times 10.0\% = 7,860.2m^2$ 이상 $\therefore 125세대, 9,730.75m^2$ 계획 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상을 $40m^2$이하로 건설계획 : 38세대 <ul style="list-style-type: none"> 임대주택 세대수[125세대]의 30% 또는 전체세대수[835세대]의 5% 이상 $= 125 \times 30\% = 37.5$세대 이상 또는 $835 \times 5\% = 41.75$세대 이상 $\therefore 38$세대 계획 > 37.5세대(임대주택 세대수의 30%) 			

구 분	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	125	15.0 %	100.00%
$40m^2$ 이하	38	4.6%	30.4%
$40m^2 \sim 60m^2$ 이하	27	3.2%	21.6%
	30	3.6%	24.0%
$60m^2 \sim 85m^2$ 이하	30	3.6%	24.0%

〈의무임대주택 연면적 산정〉

구 분	계 획					
부지면적	$28,919.1m^2$					
정비계획 용적률	271.8%					
확보의무면적	$= 28,919.1 \times 271.80\% \times 10.0\% = 7,860.21m^2$ 이상					
임대주택 면적	전용		공급면적	세대수(세대)	연면적(m^2)	
	의무 임대주택	39 m^2	53.87 m^2	38	125	2,047.06
		49 m^2	67.37 m^2	27		1,818.99
		59 m^2	80.87 m^2	30		2,4,26.10
		84 m^2	114.62 m^2	30		3,438.60
	$\rightarrow 9,730.75m^2 > 7,860.21m^2$					9,730.75

- 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획

구 분	검 토 내 용				
계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도 				
법적상한용적률 (건축계획)	<ul style="list-style-type: none"> • 299.94% (법적상한용적률 이하 범위에서 건축심의에서 최종 확정) 				
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 271.80% 이하 				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	<ul style="list-style-type: none"> • $299.94\% - 271.80\% = 28.14\%$ 			
	증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> • $28.14\% \times 0.5 = 14.07\%$ • $28,919.1m^2 \times 14.07\% = 4,068.92m^2$ 			
	의무 연면적 (용적률산정용)	<ul style="list-style-type: none"> • $4,068.92m^2$ 이상 			
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
	$39.90m^2$	$53.87m^2$	7세대	$377.09m^2$	-
	$49.90m^2$	$67.37m^2$	11세대	$741.07m^2$	
	$59.90m^2$	$80.87m^2$	20세대	$1,617.40m^2$	-
	$84.90m^2$	$114.62m^2$	13세대	$1,490.06m^2$	-
	합계		51세대	$4,225.62m^2$	$\geq 4,068.92m^2$

- 기부채납 주택 건설에 관한 계획

전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(m^2)		대지지분
			건축물 환산 부지면적	대지지분	
$49.90m^2$	$67.37m^2$	23	$1,890.8m^2$	$-지상 연면적 4,966.8m^2$	$1,674.9m^2$
$59.80m^2$	$80.87m^2$	21			
$84.90m^2$	$114.62m^2$	15			

※ 기부채납 주택 면적 산출근거

- 기부채납 주택 전체 연면적 : $8,367.8m^2$

- 대지지분

= 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율($8,367.8m^2 / 144,482.15m^2$) ×

대지면적($28,919.1m^2$)

= $1,674.9m^2$

- 건축물 환산부지면적

= 임대주택 전체 연면적($8,367.8m^2$) × 임대주택 표준건축비(지상: 2,043,813원/ m^2 , 지하: 1,024,000원/ m^2)

÷ 부지기액($7,210,574\text{원}/m^2$)

= $1,890.8m^2$

3. 추진경과

- 가. 2014.07.03. : 신길16촉진구역 해제(서고 제2014-248호)
- 나. 2024.06.27. : 신속통합기획 주택재개발 2024년 3차 후보지 선정
- 다. 2024.03.27. : 신속통합기획 공모 후보지 추천(영등포구→서울시)
- 라. 2025.02.05. : 신속통합기획 자문회의 1차
- 마. 2025.03.12. : 신속통합기획 자문회의 2차
- 바. 2025.04.09. : 신속통합기획 자문회의 3차
- 사. 2025.05.28. : 신속통합기획 자문회의 4차
- 아. 2023.06.16. : 신속통합기획(안) 주민설명회
- 자. 2023.07.18. : 신속통합기획 가이드라인 통보 (서울시 → 영등포구)
- 차. 2025.06.25.~06.30. : 추정분담금 검증위원회 심의(보완의결)
- 카. 2025.08.04.~08.07. : 추정분담금 검증위원회 재심의(원안가결)
- 타. 2025.09.04.~10.13. : 관련부서(기관) 협의
- 파. 2025.09.04. : 주민설명회 개최
- 하. 2025.09.04.~10.13. : 주민 의견 청취를 위한 공람공고

4. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

- 가. 관련부서 협의

- 1) 협의기간 : 2025.09.04.~2025.10.13.
- 2) 협의의견 및 조치계획 : 붙임1 참조

- 나. 주민설명회

1) 개최일시 : 2025.09.04.(목), 16:00~17:30

2) 장 소 : 영등포구청 별관 5층 강당

다. 주민공람

1) 공 고 일 : 2025.09.04.(목)

(서울특별시 영등포구 공고 제2025-1724호)

2) 공고기간 : 2025.09.04.~2025.10.13.

3) 제출의견 : 의견 없음

5. 검토의견

금회 상정안건은 신속통합기획 주택재개발사업 후보지인 신길 16-2 구역에 대하여 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경개선을 위한 주택 재개발사업을 추진하고자, 신속통합기획 가이드라인에 맞추어 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 영등포구 구의회 의견을 청취하고자 상정함.

붙임 1

관련부서 협의의견 및 조치계획

1. 관련부서 협의결과

가. 협의기간: 2025.09.04.~2025.10.02.

나. 협의부서: 서울시(57), 영등포구(14), 유관기관(7)

구 분	계	반영	추후반영	부분반영	미반영
합 계	78	16	56	2	4
서 울 시	57	14	39	1	3
영등포구	14	1	11	1	1
유관기관	7	1	6	-	-

다. 주요 협의의견 및 조치계획

기관	검토의견	조치계획	비고
서울특별시 임대 주택과	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 국민주택규모 주택 중 전용면적 39㎡인 공공임대주택을 활용하여 전용면적 59㎡ 이상으로 공급하는 계획에 대해 검토하여 주시기 바랍니다.	○ 국민주택규모 주택 중 전용면적 39㎡을 활용하여 전용면적 39㎡ 이상을 13세대에서 7세대로, 49㎡ 이상 13세대에서 11세대 축소하여 59㎡ 이상을 20세대 (+7세대)로 계획하였음	반영
	○ 공공임대주택은 소셜미스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하시기 바랍니다.	○ 공공임대주택은 별도의 동 계획 없이 단지 전체 동 및 층수에 분산 배치계획을 수립하였음	반영
	○ 공공임대주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공임대주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 함.	○ 현재 계획중인 사회복지시설의 경우, 자치구 관련부서 의견수렴을 통해 결정되었으며, 영등포구 복지국 및 미래교육과에서 직접 운영하기로 관련부서 협의를 완료함 ○ 공공임대주택은 분양주택과 차별이 없도록 소셜미스를 통해 배치하고 공공임대주택의 공개추첨 대상 및 시기는 서울특별시 관련 규정에 따라 사업추진시 조치 하겠음	반영

기관	검토의견	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> -공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) -공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공임대주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 화장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임 ○ 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람. ○ 공공주택 236세대 중 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 의무 임대주택 125세대를 제외한 111세대는 장기전세주택으로 공급 예정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공임대주택은 분양주택과 차별이 없도록 서울특별시 관련 규정에 따라 사업추진시 조치하겠음 ○ 일반분양 공고는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인후 진행토록 조치하겠음 ○ 재개발 의무임대주택 125세대를 제외한 110세대는 장기전세주택으로 공급으로 결정도서 '건축물에 관한 계획(안)'에 명기하겠음 -국민주택규모 전용 39㎡ 및 전용 59㎡ 계획세대 변경 반영 	반영
서울특별시 시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획시설 검토의견 -도시계획시설(공공공지)의 기능과 활용을 고려하여 향후 유지·관리 방안 검토 필요 ○ 환경성검토 관련 〈물순환〉 -생태면적률 식재유형별 환산면적 확인을 위해 식재계획 수립·보완하여 식재계획도 및 식재수량표 등의 도면을 제시하고, 서울특별시 생태면적률 운영지침(2025)〔별표3〕의 산정표 양식에 따른 자료 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공공지는 녹지로 조성후 미리내집 등 미래공공수요 고려하여 활용 예정임 ○ "서울특별시 생태면적률 운영지침, 2025"에 의거하여 본 계획대상지의 생태면적률 계획을 수립하였으며, 약 33.73%로 공동주택 생태면적률 기준(30%) 이상을 확보할 수 있을 것으로 산정됨 -생태면적률 산정시 식재유형별 환산면적 제외하고, 공간유형별 기중치만 적용하여 산정, 생태면적률 운영지침(2025)〔별표 3〕의 산정표 양식에 따라 작성하여 보완 하였음 	반영
서울특별시 도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용적률 인센티브 계획은 다음 사항 검토 필요 -허용용적률 인센티브 산정시 기준용적률(210%)은 「2030 도시주거환경정비 기본계획」 등을 고려하여 기준용적률 완화(20%) 사항은 제외 필요 -돌봄시설 설치에 따른 인센티브(5%) 산정식은 「2030 도시주거환경정비 기본계획」과의 정합성 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「2030 도시주거환경정비 기본계획」 허용용적률 인센티브계획 준수하여 기준용적률 완화 제외 및 돌봄시설 설치 산정식 수정하였음 	반영

기관	검토의견	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 남측도로(가마산로61가길)에 대한 일방차선 변경 계획은 도로이용현황 등 고려하여 적정성 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신속통합기획 자문회의시 가마산로61가길의 생활가로 및 균린생활시설 입지 등을 고려해 보행환경개선 토록 의견제시로, 거주자우선주차장 삭제 및 일방통행에 의한 1차로 운영으로 보행환경을 개선하도록 하였음 -사업시행시 교통영향평가 대상으로 교통영향평가시 적정성 검토하도록 조치 하겠음 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공보행통로 조성계획(2개소)은 주 이용자 보행동선 등과 연계하여 실효성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 북측 공공보행통로는 도림초 통학로 고려 계획하였음 ○ 남측 공공보행통로는 신길재정비촉진지구 해제지역으로 신길재정비촉진계획 수립시 대상지를 관통하는 재정비촉진지구 순환 커뮤니티가로가 계획되어 있어, 도시관리계획의 정합성을 고려하여 보행동선을 유지하고자 재정비촉진지구 순환 커뮤니티가로 선형을 따라 공공보행통로로 계획하였음 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대주택 공급계획은 「정비사업 등의 공공주택 협의의무 개선계획(행정2부시장 방침 제89호, '25.04)」과의 정합성을 고려하여 우리시 임대주택과의 협의를 통해 공급평형에 대한 적정성 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 임대주택과 협의하여 공급평형 조정하였음 -국민주택규모 주택 중 전용면적 39㎡을 활용하여 전용면적 39㎡이상을 13세대에서 7세대로, 49㎡이상 13세대에서 11세대 축소하여 59㎡이상을 20세대(+7세대)로 계획하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 북측 및 남동측 존치시설(종교시설)에 대한 건축한계선 계획 제시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신속통합기획가이드라인 반영하여 북측 종교시설 건축한계선 3m, 남측 종교시설 건축한계선 1m 계획 하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경관 시뮬레이션 자료는 대상지 주변 개발사업 현황(도림1구역 등)을 포함하여 제시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 개발사업(도림1구역, 신길15구역 공공재개발사업)이 현재 미결정 상황으로 추진중인 계획을 참조하여 경관 시뮬레이션 자료 작성하였음 	반영
서울특별시 신속통합 기획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 정비계획 결정 및 사업시행인가 등 사업 완료시까지 신속통합기획(정비계획 및 건축계획 지침) 내용을 준수하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업완료시 까지 신속통합기획(정비계획 및 건축계획 지침) 내용을 준수도록 조치하겠습니다 	반영

라. 서울시

기관	검토의견	조치계획	비고
서울특별시 도로관리과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보도위 차량진출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」 준수(포장재, 횡단경사 등) ※ 市 홈페이지 - 분야별정보(안전) - 도시안전 - 보도관리 - 보도블록 자료실 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행시 준수하도록 조치하겠습니다 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택법 제42조 및 주택건설기준 규정 제9조에 따른 소음방지대책 수립 및 이행 철저. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행시 준수하도록 조치하겠습니다 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 보도 설치시 다음사항 준수 <ul style="list-style-type: none"> -도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 -가로시설물 정비계획 수립 -교통약자 이동편의시설 신설·정비계획 수립 및 설치기준 준수 -보도굴착 통제기간 준수(당해년도 12월 ~ 익년 2월) -보도공사 실시설계 및 착공 전 '보도공사 설계지도 점검' 도로관리과 의뢰 <p>※ 특별시도 보도공사에 한함</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행시 준수하도록 조치하겠습니다 	추후 반영
서울특별시 녹색 에너지과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건물 신축 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 반영한 신재생에너지 적용 <ul style="list-style-type: none"> -설비용량 및 설계기준 등을 준수하고, 설치 관련 기준에서 정하지 않은 사항은 「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단)을 따름 -연면적 30,000㎡ 이상 비거주 건물은 지하개발면적의 50% 이상을 지열로 설치 또는 신재생에너지 의무설치 비율의 50% 이상을 지열·수열로 설치 -재생열 의무화 적용대상이 아니더라도, 연중 상시 냉·난방이 필요한 부대복리 시설 등에는 에너지 절감 및 온실가스 저감을 위해 열에너지시스템(지열 등 재생열) 적극 발굴·활용 권장 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행시 준수하도록 조치하겠습니다 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 연료전지 설치 시 생산된 전기 및 열(온수)은 건물의 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 연료전지 설치 시 준수하도록 조치하겠습니다 	추후 반영

기관	검토의견	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> 신축 건축물의 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 기동데이터(에너지생산량 등)를 서울시 에너지 정보 통합시스템에 연계(데이터 전송비 자부담) <p>※ 서울시 에너지 정보 시스템 내 신재생에너지 모니터링 시스템은 현재 구축 중으로 구축 완료 이후 연계 예정</p>	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행시 준수하도록 조치하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본 계획」에 따른 서울시 온실가스 감축 목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 <p>※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년 까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성</p> <p>-사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것</p> <p>-사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것</p>	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행시 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 수립시 고효율에너지 기자재 사용 등 온실가스 배출 최소화 방안을 검토하도록 조치하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원 법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 기준을 준수하고 제로에너지 건축물 인증이 가능한지 검토할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 건물 신축 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 준수하며 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토하도록 조치하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행계획 수립시 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토하도록 조치하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행계획 수립시 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토하도록 조치하겠음 	추후 반영

기관	검토의견	조치계획	비고
서울특별시 대기 정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지 공간, 수변 공간, 보행 공간 조성을 검토할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행계획 수립시 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지 공간, 수변 공간, 보행 공간 조성을 계획하도록 조치하겠습니다 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행계획 수립시 지상층에 조경녹지 면적을 최대한 확보하고, 배기ガ스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종 등을 식재할 계획이며 추가적으로 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토하도록 조치하겠습니다 	추후 반영
서울특별시 물재생 시설과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행시 다음 사항을 준수하시기 바랍니다. <ul style="list-style-type: none"> - 친환경 건설기계(Euro5, Tier3 이상) 사용 - 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 주의보 및 경보 발령시 조업조정 및 근로자 보호 조치 - 미세먼지 계절관리(12~3월) 기간 동안의 공사 시, 저감대책 수립 반영 - 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등 작업중 친환경도료 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도료 사용 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행시 준수하도록 조치하겠습니다 	추후 반영
서울특별시 물재생 시설과	<ul style="list-style-type: none"> ○ "신길 16-2구역 주택재개발사업"은 현재 정비계획 입안단계이므로 「오염총량관리 기본방침」 제29조에 의거하여 사업시행 계획인가 단계전에 수질오염총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행 계획인가 전 수질오염총량 검토서를 협의 하도록 조치하겠습니다 	추후 반영
서울특별시 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"> ○ 사업시행 계획인가 전 수질오염총량 검토서를 협의 하도록 조치하겠습니다 	추후 반영
서울특별시 수변감성 도시과	<p>〈공통사항〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화될 수 있도록 저영향개발기법(LID)을 설계에 반영할 수 있도록 조치하겠습니다 	추후 반영

기관	검토의견	조치계획	비고
	<p>향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계 계획에 반영</p> <p>- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함</p> <p>- 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획</p>		
	<p>〈물재이용〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제8조에 해당하는 경우 빗물이용 시설을 설치하고, 	<ul style="list-style-type: none"> ○ “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제8조에 해당하는 것으로 확인되며, 향후 관련 법령을 재검토하여 대상 일 경우 빗물이용시설을 설치토록 조치 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제9조 및 “서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례” 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 사업대상지는 “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 및 “서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례”에 따라 중수도 설치 대상사업에 해당하지 않는 것으로 확인됨 	반영
	<p>〈물놀이형 수경시설〉</p> <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 제출할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우 서울시에 신고토록 조치하겠음 	반영
	<p>〈빗물관리〉</p> <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 빗물 분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업대상지는 대지면적 10,000m² 이상으로 향후 사업시행인가 단계에서 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례”에 의거하여 서울시 수변감성 도시과와 저영향개발에 대한 협의를 실시토록 조치하겠음 	추후 반영

기관	검토의견	조치계획	비고												
	<p>순환 주관부서와 사전협의하여야 함</p> <p>※서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 물관리에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조</p> <p>※자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야 함</p> <p>-개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투축구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치</p> <p>※각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함</p> <p>-빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출</p> <table border="1" data-bbox="357 1229 833 1392"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>공공· 교육</th><th>공원· 녹지</th><th>교통· 기반</th><th>민간 (대규모)</th><th>민간 (소규모)</th></tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>※민간시설의 대규모 : 대지면적 $500m^2$ 이상, 소규모 : 대지면적 $500m^2$ 미만 -화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치) -서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획 ※대지면적 $10,000m^2$ 이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환</p>	구 분	공공· 교육	공원· 녹지	교통· 기반	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· 기반	민간 (대규모)	민간 (소규모)										
빗물 분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5										

기관	검토의견	조치계획	비고
	회복 및 저영향개발 기본조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시파에서 자문 및 최종 협의까지 진행)		
	<p>〈토양〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 <ul style="list-style-type: none"> -토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) -공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) -기타(난방유 저장탱크 등) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 사업대상지는 다세대 주택 등이 밀집하여 위치하는 지역으로 토양오염관리대상시설물 등이 설치 되어 있지 않는 것으로 확인되나, 향후 토양오염관리대상시설이 설치되어 있는 사실을 확인할 경우 토양오염에 관한 평가를 실시도록 조치하겠습니다 	추후 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 조치할 것 <ul style="list-style-type: none"> -토양환경보전법 제15조의3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하여, 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치하겠습니다 	추후 반영
	<p>〈지하수〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 <p>※주요내용</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위¹ 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) <p>※관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」 준수하여 지하수위를 관리도록 조치하겠습니다 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하수위 이하 구간을 굴착하여 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 	추후 반영

기관	검토의견	조치계획	비고														
	<p>위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지)</p> <p>※지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부</p> <p>▶ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환경 보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속→열린마당→자료실→번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]</p>	경우 지하수위 측정데이터를 자치구 및 서울시로 제출하도록 조치하겠음															
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 <u>보조측정망</u>으로 활용토록 협의 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사 시 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 <u>보조측정망</u>으로 활용토록 협의토록 조치하겠음 	추후 반영														
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 <p>※ 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」 주요내용</p> <p>-유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업설계 단계에서부터 관련 규정을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음 															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>활용방안</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr> <tr> <td>51~100톤</td><td>도로수변시설(설계천 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> </tbody> </table>	구분	활용방안	50톤 이하	생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)	51~100톤	도로수변시설(설계천 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		추후 반영
구분	활용방안																
50톤 이하	생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)																
51~100톤	도로수변시설(설계천 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																

-유출지하수 주변 입지별 이용방안

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

기관	검토의견	조치계획	비고
	<p>▶ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템 (http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드 (홈페이지 접속→열린마당→자료실→ 게시 물 번호 9)</p> <p>○ 유출지하수의 이용 등 관련 -지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터 널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층 수가 21층 이상이거나 연면적이 10 만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 $300m^3$ 이상(건축물 1동의 경우 1일 $30m^3$ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, -위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 $300m^3$ 이상 (건축물의 경우 $30m^3$ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함 ※지하층 공사 완료 기준 ▶ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신 구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료 ▶ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층 의 바닥 슬래브 공사 완료 -따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경 우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계 획의 반영이 필요</p>	<p>○ 사업 시행시 1일 $300m^3$ 이상 지하수가 유출될 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고토록 조치하겠음</p>	
			추후 반영
서울시 물재생 계획과	<p>〈하수관로 분야〉</p> <p>○ 다음사항에 대하여 공공하수도 정비계 획을 수립하여 사업 추진단계별(정비계 획 수립 → 사업시행 인가 → 준공 등) 로 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의 후 시행 할 것 -정비구역 내 공공하수도 이설 및 철 거(폐공)</p>	<p>○ 사업시행 인가전 공공하수도 정비계획 을 수립하여 자치구 하수도 관리부서와 협의 후 사업시행 인가 및 준공이 되로 독 조치하겠음</p>	추후 반영

기관	검토의견	조치계획	비고
	<p>-사업대상지에 영향을 미치는 인근 지역의 노후관로(경과년도 20년 이상) 및 불량관로(파손, 균열, 열화 등)에 대한 개량 정비 ※협의시 관로 조사 CCTV 영상 및 보고서 제출</p> <p>-사업 시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통순능에 영향을 미치는 경우 수리검토에 따른 공공하수도 신설 및 개량</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 주변 하수도 설계시공 및 배수 설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2025, 환경부)」, 「2040 하수도 정비 기본계획(2024, 서울시)」, 「하수도분야 업무편람(2025, 서울시)」 등 관련규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제 2022-3495호)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 주변 하수도 설계시공 및 배수 설비 관련규정을 준수하며 자치구 하수도관리부서와 협의토록 조치하겠음 	추후 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"> ○ 배수설비 설치 및 변경시 하수도관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행토록 조치하겠음 	추후 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 제 15 조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 관련 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 하도록 조치하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리 시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리 시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제토록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하수도 원인자 부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하 	추후 반영

기관	검토의견	조치계획	비고
	최종 확정금액을 납부할 것	여 최종 확정금액을 납부하도록 조치하겠습니다	
	<p>〈하수악취 분야〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수 처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취 저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개인하수처리시설을 설치할 경우 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 설치 및 설계도서에 기재토록 조치하겠습니다 	추후 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"> ○ 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 경우 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템 연계여부는 사업시행시 검토하겠습니다 	추후 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"> ○ 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 경우 관련 규정에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 사업시행시 검토하겠습니다 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영 할 것(권고사항) <ul style="list-style-type: none"> -정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) -정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 -정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정화조 관리실 사고예방을 위한 관련 사항을 사업시행시 검토하겠습니다 	추후 반영
서울특별시 자원 순환과	<p>〈건설폐기물 - 사업주체가 공공일 경우〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ (분별 해체) 건축 연면적 $500m^2$ 이상인 건축물 철거공사는 건설폐기물 14종 우선 분별 해체로 재활용을 확대해야 함.(계약서류에 명시) ○ (종류별 분리보관 및 운반) 건축물 철거 및 신축 시 발생되는 건설폐기물을 철저히 분리배출·운반·처리해야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당 정비사업은 사업주체가 민간으로 해당 없음 	미반영

기관	검토의견	조치계획	비고
서울특별시 도로계획과	<p>〈사업장폐기물〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 사업 시행 전, 건설공사 및 일련의 공사 또는 작업 등으로 인하여 폐기물을 5톤이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하도록 하고, 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집장소를 확보하도록 조치하겠음 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집장소를 확보하고 재활용가능자원을 분리수집장소에 분리·보관하되, 특히 화재위험에 대비하여 플라스틱, 비닐 등 가연성 폐기물과 불연성 폐기물을 구분하여 보관하여야 함. 		추후 반영
	<p>〈지정폐기물〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 폐유, 폐석면 등 지정폐기물 발생 시 배출자 신고 및 적정·보관 처리 	<ul style="list-style-type: none"> 폐유, 폐석면 등 지정폐기물 발생 시 배출자 신고 및 적정·보관 처리 하도록 조치하겠음 	추후 반영
서울특별시 도로계획과	<ul style="list-style-type: none"> 편입 시유지의 필지별 유상매각 또는 무상귀속 처리계획, 사전 용도폐지 등 처분계획은 우리시 토지관리과의 정밀 측량 절차 이후 회신할 예정임을 알려드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 유상매각 또는 무상귀속 처리계획, 사전 용도폐지 등 처분계획 추후 의견회신시 조치하도록 하겠음 	추후 반영
서울특별시 재산관리과	<ul style="list-style-type: none"> 협의 공문(토지조서) 상 사업에 편입되는 시유재산의 협의(입안동의, 유·무상 협의 등)는 해당 각 재산관리관과 사전에 협의하여 주시고, 재산 매각 시 「공유재산 및 물품 관리법」 등 관계법에 따라 처리 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 내 편입된 시유지 관련 유상매입 또는 무상귀속 처리계획, 사전 계획은 서울시 도로계획과의 협의하였으며, 향후 서울시 토지관리과의 정밀 측량 절차 이후 도로계획과에서 별도 회신 받을 예정임 	부분 반영

마. 영등포구

기관	검토의견	조치계획	비고
영등포구 도로과	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설 도로(소로2-32, 중로2-36)는 사업시행자가 도로 개설 후 획지 분할하여 기부채납을 검토하고 전산시스템에 등록 및 사전 협의 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행계획 인가시 도로 개설 및 획지 분할 등관련 사항을 사전 협의 하도록 조치하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설 신설 도로(소로2-A)의 사유지 부분은 사업시행주체가 매입하여 도로개설 후 기부채납하고, 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 내 도로 신설 부분에 한하여 도시계획시설 결정(소로3-A) 하였음 	미반영

기관	검토의견	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 그외의 토지는 현황측량 및 토지소유기관과 협의 후 도시계획시설 결정이 가능함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 구역 내 도로는 토지소유기관 협의 후 도시계획시설 결정하였으며, 사업시행시 현황측량 하여 조치하도록 하겠음 	일부 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도로 결정(변경)조서 협의 후 재작성 할 것 -신설도로(소로A-2) 기정 종점 변경 및 연장 검토 -기정도로(소로2-32) 최초결정 고시 반영 및 기·종점 작성 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 검토의견 반영하여 재작성 하였음 -신설도로(소로A-2) 종점 변경 신길동 298-35 → 신길동 296-39 -신설도로(소로A-2) 연장 159m → 120m -기정도로(소로2-32) 최초결정 고시 반영 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획시설 도로의 전산자료 (CAD,SHP)를 토지이음 등의 시스템에 입력시 우리 부서 및 도로계획과 협의 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행시 도시계획시설 도로의 전산자료(CAD,SHP)를 토지용 등의 시스템에 입력시 도로과 및 도로계획과와 협의토록 조치하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업부지와 접한 전체 도로는 차도 및 보도에 대하여 전면 재포장하고, (공사 전·중·후 사진 필수) 도로시설물은 전체 신설 필요하며, 세부 사항은 사업계획 인가신청 전 우리부서와 별도 협의 후 시행하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행계획 인가신청 전 세부사항에 대해 도로과와 협의 후 사업시행계획 인가신청 토록 조치하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 단지 내 조성되는 전면공지(보도형 및 차도형)는 준공 이후 유지관리가 용이하도록 유지관리 책무(사업주체)에 관하여 분양 안내문 등에 반드시 명시 필요 ※ 시공시 전면공지의 경계를 식별 할 방안을 마련할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 분양 공고시 전면공지 유지관리 책무가 사업주체에 있음을 명시 토록 조치하겠음 	추후 반영
영등포구 도시 안전과	<ul style="list-style-type: none"> ○ '신길16-2구역 주택재개발사업'은 소규모 재해영향평가 대상임을 통보함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자연재해법 시행령 별표1에 의거 사업시행계획 인가 전 소규모 재해 영향평가 협의를 하도록 조치하겠음 	추후 반영
영등포구 교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신길 16-2구역 주택재개발사업의 정비계획 및 구역지정을 위한 입안 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 추후 사업시행 인가 전 교통영향평가 심의 절차가 이행 되도록 조치 	추후 반영

기관	검토의견	조치계획	비고
	협의 내용을 검토한 결과, 해당 건축물은 교통영향평가 대상시설에 해당하므로 앞으로 적법한 교통영향평가 심의 절차가 이행 될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.	하겠습니다	
영등포구 치수과	○ 사업구역내 발생하는 우·오수는 사업지 주변 공공하수시설물에 분산하여 배출될수 있도록 계획하기 바람	○ 추후 사업시행계획 수립시 우·오수는 사업지 주변 공공하수시설물에 분산하여 배출될수 있도록 계획수립하도록 조치하겠습니다	추후 반영
	○ 추후 사업시행 인가 협의 시 하수도 계획도면 및 수리계산서, 상·하수도기술사 검토의견서 등 하수분야 관련자료를 첨부하여 우리부서와 협의하기 바람 시 주의하여 주시기 바랍니다	○ 추후 사업시행 인가 협의 시 관련자료를 첨부하여 협의하도록 조치하겠습니다	추후 반영
	○ 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제17조의2 제1호에 따른 물막이설비 설치대상에 해당될 경우 「물막이설비 설치 기술기준」에 적합하게 계획하기 바람	○ 추후 사업시행계획 수립시 해당사항 검토하여 설치대상에 해당될 경우 「물막이설비 설치 기술기준」에 적합하게 계획하도록 조치하겠습니다	추후 반영
	○ 하수도 계획 수립시 「서울특별시 공고 제2022-3495호 (2022.12.29.)」에 의거 공표된 방재성능목표를 적용하여 수리검토를 실시하고 용량부족 시 공공하수시설물을 확관 또는 신설 등을 계획하기 바람	○ 추후 사업시행계획 수립시 「서울특별시 공고 제2022-3495호 (2022.12.29.)」에 의거 공표된 방재성능목표를 적용하여 수리검토 실시 및 용량부족 시 공공하수시설물을 확관 또는 신설 등을 계획하도록 조치하겠습니다	추후 반영
	○ 저영향개발 사전 협의사항 - 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례 제11조」에 의거 대지면적 2,000㎡ 이상으로 저영향개발(빗물관리시설 설치) 사전협의 대상이므로 사업계획 승인 신청 전 서울시와 협의하여 설치계획 등을 수립하기 바람	○ 추후 사업시행 인가 전 저영향개발 사전 협의하도록 조치하겠습니다	추후 반영

바. 유관기관

기관	검토의견	조치계획	비고																																		
서울특별시 남부교육 지원청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비구역내 서울특별시(교육감) 소유의 신길동 299-5, 신길동 299-8의 정비구역 편입 가능 함 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">연번</th> <th rowspan="2">위치</th> <th rowspan="2">지목</th> <th colspan="2">면적(m²)</th> <th rowspan="2">소유자</th> <th rowspan="2">회신내용</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>지적</th> <th>편입</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>신길동 299-5</td> <td>대</td> <td>51</td> <td>51</td> <td>서울특별시(교육감)</td> <td>정비구역 편입 가능</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>신길동 299-8</td> <td>대</td> <td>61</td> <td>61</td> <td>서울특별시(교육감)</td> <td>정비구역 편입 가능</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">합계</td><td>112</td><td>112</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	연번	위치	지목	면적(m ²)		소유자	회신내용	비고	지적	편입	1	신길동 299-5	대	51	51	서울특별시(교육감)	정비구역 편입 가능		2	신길동 299-8	대	61	61	서울특별시(교육감)	정비구역 편입 가능		합계			112	112				-	반영
연번	위치				지목	면적(m ²)				소유자	회신내용	비고																									
		지적	편입																																		
1	신길동 299-5	대	51	51	서울특별시(교육감)	정비구역 편입 가능																															
2	신길동 299-8	대	61	61	서울특별시(교육감)	정비구역 편입 가능																															
합계			112	112																																	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도신로 접속지점 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자 방호울타리 설치 - 보도간 횡단보도(고원식·활주로형) 및 볼라드 설치, 교통신호기(보행등) 추가 설치 검토 - 교통신호 운영 시 도신로27길 진출차량간 상충 예방대책 강구 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도신로 접속지점에 보행자 방호울타리 설치, 횡단보도는 고원식·활주로형으로 설치하도록 교통영향평가에 반영하도록 하겠음 ○ 교통신호 운영시 진출차량간 상충 및 진출차량과 보행자간 상충 예방을 위해 교통신호기 및 보행신호등 추가 설치 등을 검토하여 교통영향평가에 반영하도록 하겠음 	추후 반영																																		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가마산로65길 접속지점 <ul style="list-style-type: none"> - 보행자 방호울타리 설치 - 보도간 횡단보도(고원식·활주로형) 및 볼라드 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가마산로 65길 보행로에 사업지측 보행자 방호울타리 설치를 검토하겠으며, 횡단보도는 고원식·활주로형으로 설치하도록 교통영향평가에 반영하도록 하겠음 	추후 반영																																		
영등포구 경찰서	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 서측 (가마산로61길) <ul style="list-style-type: none"> - 보행자 방호울타리 설치 - 진출입로 미끄럼 방지포장, 보도간 고원식 횡단보도 및 볼라드, 투광기 설치 - 주차구획선 삭제 검토 - 사업지 남측 (가마산로61나길) - 보행자 방호울타리·과속방지턱 설치 - 보도간 횡단보도(고원식·활주로형) 및 볼라드 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가마산로 65길 보행로에 사업지측 보행자 방호울타리 설치를 검토하겠으며, 횡단보도는 고원식·활주로형으로 설치하도록 교통영향평가에 반영하도록 하겠음 	추후 반영																																		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 남측 (가마산로61나길) <ul style="list-style-type: none"> - 보행자 방호울타리·과속방지턱 설치 - 보도간 횡단보도(고원식·활주로형) 및 볼라드 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 남측 가마산로61나길은 과속방지턱 설치, 횡단보도는 고원식·활주로형으로 교통영향평가에 반영하여 설치하도록 하겠음 	추후 반영																																		
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 동측(가마산로61나길) <ul style="list-style-type: none"> - 보행자 방호울타리·과속방지턱 설치 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지동측 가마산로65길에 보행자 방호울타리 및 과속방지턱 추가설치, 	추후 반영																																		

기관	검토의견	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> - 각 교차로 미끄럼방지 포장, 활주로형 횡단보도 및 볼라드 설치 - 사업지 남측 접속 교차로 경보등 설치 검토 	각 교차로에 활주로형 횡단보도 및 볼라드 설치를 교통영향평가에 반영하여 설치하도록 하겠음	
	<p>○ 종합의견</p> <ul style="list-style-type: none"> - 사업지 일부 구간 어린이 보호구역(도림초)으로 노란색 횡단보도·신호등, 미끄럼 방지 포장, 과속방지턱 설치 등 어린이 교통안전 대책 강구 - 교통안전시설 설치 등 관련하여 준공 전 사전 경찰 협의(심의)하시기 바랍니다. - 우리경찰서 검토의견 반영결과를 추후 회신바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 동측 일부 구간이 어린이 보호 구역으로 현재 지정되어 있어, 사업지 동측 가마산로65길에 노란색 횡단보도, 신호등, 미끄럼 방지 포장, 과속 방지턱 추가설치 등을 추검토하여 교통영향평가에 반영하여 설치하도록 하겠음 ○ 교통안전시설 설치 등과 관련하여 준공전 사전에 경찰 협의 및 심의를 통해 설치하도록 하겠음 	추후 반영