도림1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2025. 9. 24.

사회건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 9월 8일

나. 제 출 자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2025년 9월 18일

라. 상정일자: 제264회 영등포구의회 임시회
사회건설위원회 제1차 회의(2025. 9. 22.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시공간국)

가. 제안이유

❍ 공공재개발 후보지인 도림동 26-21번지 일대에 대하여 주택재개발사업을 추진하고자 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 영등포구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

❍ 사업 대상지 및 정비·건축 계획(안)

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류데레사)

❍ 본 의견청취의 건은

- 사업 대상지는 노후·저층 주거시설이 밀집해 있으며, 일부 연접 도로에 단차가 존재하는 등 주거환경이 열악한 실정임. 이에 따라 주거환경을 개선하고 효율적인 주택

공급을 촉진하기 위해 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 추진하는 사항임.

- 용도지역은 기존 제2종일반주거지역(7층 이하) 및 제2종일반주거지역을 제3종일반주거지역으로 상향하되, 기반시설은 종전 용도지역을 유지함.
- 건축 규모는 지하 2층, 지상 45층으로 계획되었으며, 용적률은 법정 상한인 300%로 설정됨. 이를 통해 2,500세대의 주택을 공급할 수 있고, 이 중 25%인 626세대는 임대주택으로 공급하여 주거 안정에 기여할 것으로 사료됨.
- 또한, 주차대수는 법정 기준(2,650대)를 초과한 3,530대를 확보하여 주차 편의성도 증진될 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

도림1구역 주택정비형 공공재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건

의 안 번 호	제 606 호

제출연월일: 2025. 9. .
제 출 자: 영등포구청장

1. 제안이유

공공재개발 후보지인 도림동 26-21번지 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	
신설	도림1구역 주택정비형 공공재개발사업	서울특별시 영등포구 도림동 26-21번지 일대	-	증) 106,985.0	106,985.0	-

2) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(m^2)	비율(%)	비고
합계		106,985.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	20,735.0	19.4	-
	도로	10,935.0	10.2	-
	공원	7,600.0	7.1	2개소
	공공청사	2,200.0	2.1	-
획 지	소계	86,250.0	80.6	-
	획지	86,250.0	80.6	-

3) 용도지역·용도지구에 관한 계획

- 용도지역에 관한 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		106,985.0	-	106,985.0	100.0	-
주거지역	제1일반주거지역	3,071.0	감) 4,579.0	7,600.0	7.1	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	83,195.6	감) 75,043.6	8,152.0	7.6	
	제2종일반주거지역	18,342.2	감) 15,735.4	2,606.8	2.5	-
	제3종일반주거지역	-	증) 86,250.0	86,250.0	80.6	-
준공업지역		2,376.2	-	2,376.2	2.2	

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

- 도로

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	위치		주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	대로	3	23	25~28	보조간선도로	일반도로	4,250	신길동	구로동	-	서고시137호(97.04.30)	-
변경	대로	3	23	25~30	보조간선도로	일반도로	4,250	신길동	구로동	-	"	-
기정	대로	3	28	25~35	보조간선도로	일반도로	2,900	영등포94	신길동192-155	-	서고시131호(93.09.22)	-
변경	대로	3	28	25~35	보조간선도로	일반도로	2,900	영등포94	신길동192-155	-	"	-
기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	기타도로시설
변경	중로	2	A	12~22	집산도로	일반도로	3,075	도림동138-44	영등포동620-184	-	-	-
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	기타도로시설
신설	중로	3	A	15	국지도로	일반도로	80	도림동114-6	도림동114-8	-	-	-
신설	소로	3	A	6~8	국지도로	일반도로	292	도림동1-19	영등포동620-195	-	-	-
신설	소로	3	B	6	국지도로	일반도로	135	영등포동620-304	영등포동620-246	-	-	-

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-23	대로 3-23	• 도신로변 일부 확폭 - 25m → 30m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
대로 3-28	대로 3-28	• 영신로변 구역 내 일부 확폭 - 25m → 27m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
-	중로 2-A	• 도신로29길변 일부 확폭 및 도로명 부여 - 15m → 20m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
-	중로 3-A	• 중로3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 15m의 도로 신설
-	소로 3-A	• 소로3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 6~8m의 도로 신설
-	소로 3-B	• 소로3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 6m의 도로 신설

- 공원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m^2)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	고추말 어린이공원	어린이 공원	도림동 23-1 일대	3,071.0	감)3,071.0	-	건설부187호 (62.12.20)	-
신설	-	-	근린 공원	도림동 114-4 일대	-	증)5,600.0	5,600.0	-	-
신설	-	-	어린이 공원	도림동 1-16 일대	-	증)2,000.0	2,000.0	-	-

- 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	• 어린이공원 폐지	• 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
-	공원	• 근린공원 신설	• 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따른 근린공원 신설
-	공원	• 어린이공원 신설	• 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따라 어린이공원 신설

- 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공공청사	공공청사	영등포동 620-262 일대	-	증)2,200.0	2,200.0	-	-

- 공공청사 결정 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	• 공공청사 신설	• 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공청사 신설

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

구 분		시설의 종류	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
합계			-	증) 8,350.0	8,350.0	-
주민 공동 시설		경로당	-	증) 850.0	850.0	825 이상
		어린이집	-	증) 1,150.0	1,150.0	825 이상
		작은도서관	-	증) 600.0	600.0	348 이상
		돌봄센터		증) 600.0	600.0	
		주민운동시설	-	증) 1,200.0	1,200.0	-
		어린이놀이터	-	증) 3,000.0	3,000.0	-
		실내 어린이놀이터	-	증) 750.0	750.0	-
		소계	-	증) 8,150.0	8,150.0	6,875 이상
부대 복리시설		관리사무소	-	증) 200.0	200.0	132.5 이상

※ 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.
: {500.0㎡ + (2,500세대 × 2.0㎡)} × 1.25 = 6,875.0㎡

6) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(m^2)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	도림1구역 주택정비형 공공재개발구역	106,985.0	영등포구 도림동 26-21번지 일대	568	-	-	568	-

7) 건축물에 관한 계획

- 건축시설 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
(최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적</th><th>정비계획</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>도림1구역
주택정비형
공공재개발구역</td><td>106,985.0</td><td>획지</td><td>86,250.0</td><td>도림동
26-21번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50.0
이하</td><td>270.8
이하</td><td>300.0
이하</td><td>150m이하
(45층)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설 비율</td><td colspan="11">
• 주택규모별 건설 비율
- 세대수 : 2,500세대 (분양 1,874세대, 임대 626세대)
※ 초과용적률에 따른 세대 수 : 239세대 (분양 117세대, 임대 122세대)
<table>
<tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>2,500</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="5">분양주택</td><td>소 계</td><td>1,874</td><td>75.0</td></tr>
<tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>120</td><td>4.8</td></tr>
<tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>331</td><td>13.2</td></tr>
<tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>1,038</td><td>41.5</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>385</td><td>15.4</td></tr>
<tr><td rowspan="4">임대주택</td><td>소 계</td><td>626</td><td>25.0</td></tr>
<tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>285</td><td>11.4</td></tr>
<tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>204</td><td>8.2</td></tr>
<tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>137</td><td>5.5</td></tr>
</table>
• 주택 확보 관련 규정
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
→ 계획 : 84.6% (2,115세대)
- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 20% 이상 → 계획 : 20.0%(500세대)
- ① 정비계획상 세대수(법54조 적용 제외)의 15% 이상
또는 ② 연면적의 10% 이상을 임대주택으로 건설
→ 계획 : ① 16.7%(378세대) 또는 ② 11.0%(25,651㎡)
- ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상
또는 ② 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설
→ 계획 : ① 35.7%(135세대) 또는 ② 5.4%(135세대)
※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(239세대) 제외
- 전체 세대수 중 토지등소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 40% 이상 공공임대, 공공지원 민간임대, 지분형 주택 건설 → 계획 : 40.0%(626세대)
</td></tr>
<tr><td>심의 완화 사항</td><td colspan="11">
• 용도지역 상향 : 제2종(7층이하), 제2종 → 제3종일반주거지역
• 법적상한용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설
* 도시 및 주거환경정비법 제54조
- 계획용적률 300.0%(법적상한용적률 300.0%) - 정비계획 용적률(270.8%) = 29.2%의 50%인 14.6% 이상 국민주택규모 주택 건설
</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="11">
• 건축한계선 지정
- 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성
도신로 변, 신길로 변 : 5m 이상 / 그 외 : 3m 이상
</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td colspan="11">
• 공공보행통로 : 폭원 15m 내외
</td></tr>
</table>

- 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지면적
(공동주택)</td><td colspan="2">신설 정비기반시설</td><td rowspan="2">신설
정비기반시설
내 국·공유지</td><td rowspan="2">획지 내
용도폐지되는
기존 기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>토지면적</td><td>건축물 기부채납
환산부지 면적</td></tr>
<tr><td>106,985.0㎡</td><td>86,250.0㎡</td><td>20,735.0㎡</td><td>2,893.6㎡</td><td>5,580.6㎡</td><td>7,685.5㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 새로 설치하는 기반시설 면적
= 토지면적 (도로+공원+공공청사) + 건축물 설치 환산부지면적 (공공청사)
= (10,935.0㎡ + 7,600.0㎡ + 2,200.0㎡) + (2,893.6㎡)
= 23,628.6㎡
► 순부담면적 = 새로 설치되는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적
- 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = ① - ② - ③
= 23,628.6㎡ - 5,580.6㎡ - 7,685.5㎡
= 10,362.5㎡
<table><tr><th colspan="2">건축물 설치 환산부지면적 산출근거</th></tr><tr><td>공공
청사</td><td>• 건축물 설치 환산부지면적 : 2,893.6㎡
= 건립공사비 ÷ 부지가액
= (4,950.0×3,612,727원/㎡) ÷ (3,090,094원/㎡×2) = 2,893.6㎡</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 = 210.0%
- 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(20%) 적용</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%이내) x 사업성 보정계수
= 210.0% + 20.0% x 1.61 = 242.2%
• 인센티브 = 20%{공공보행통로(7%) + 열린단지(5%) + 돌봄시설(5%) + 층간소음(3%)}
• 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가(대지 기준) ÷ 대상지 평균 공시지가 (최대 2.0)
= 5,969,319원/㎡ ÷ 3,709,975원/㎡ = 1.61</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="6">• 개발가능용적률 = 허용용적률(계획) + 허용(기준)용적률 x (1.3 x 가중치 x α(토지) + 0.7 x α(건축물))
= 242.2% + 210.0% x (1.3 x 1.001 x 0.0866 + 0.7 x 0.0335)
= 270.8% 이하
• 정비계획용적률 : 270.8%
α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= (10,935.0 + 7,600.0 - 13,266.1 + 2,200.0)㎡ / 86,250.0㎡
= 7,468.9㎡ / 86,250.0㎡ = 0.0866
α(건축물) = 공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적) / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 2,893.6㎡ / 86,250.0㎡ = 0.0335
가중치 = 기반시설[제2종(7층), 제2종일반주거지역 및 준공업지역 용적률/대지(제3종일반주거지역 용적률]
= 210.1% / 210.0% = 1.001</td></tr>
<tr><td>법적
상한용적률</td><td colspan="6">• 상한용적률 270.8% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 29.2% = 300.0%
〔정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설〕</td></tr>
</table>

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 임대주택 건설 계획

구 분	검 토 내 용
계획기준	• 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 • 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%
산출근거	• 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 378 x 30% = 113.4세대 - 2,500의 5% 이상 : 2,500 x 5% = 125세대 ∴ 135세대 계획 〉 113.4세대 또는 125세대 • 공공임대주택 건설계획 : 378세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {2,500 - 239(법적상한 증가분 제외)}의 15% 이상 : 2,261세대 x 15% = 339.2세대 ∴ 378세대 계획 〉 339.2세대

구 분	세대수	전체비율	임대주택비율
합계	378	16.7	100.0
전용 40.0㎡	135	6.0	35.7
전용 49.9㎡	124	5.5	32.8
전용 59.9㎡	119	5.3	31.5

- 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획

구 분		검 토 내 용				
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 300.0% (법적상한용적률 이하 범위에서 건축심의에서 최종 확정)				
상한용적률		• 270.8%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 300.0% - 270.8% = 29.2%				
	증가된 용적률의 50%	• 29.2% x 0.5 = 14.6% • 86,250.0㎡ x 14.6% = 12,604.0㎡				
	의무 연면적 (용적률산정용)	• 12,604.0㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.9㎡	82.14㎡	33	2,711㎡	-
		74.9㎡	102.70㎡	30	3,081㎡	-
		84.9㎡	116.41㎡	59	6,868㎡	-
		합계		122	12,660㎡	〉 12,604㎡

3. 추진경과

가. 2022.08.26. : 공공재개발 선정위원회 최종 선정

나. 2023.08.06. : 도림1구역 준비위원회 구성 및 지원약정 협약체결

다. 2024.03.26. : 서울시 공공재개발 사전기획 신청

라. 2024.04.22. : 도림1구역 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수

마. 2024.07.15. : 사전기획 자문회의 1차

바. 2024.12.23. : 사전기획 자문회의 2차

사. 2025.02.21. : 사전기획 자문회의 3차

아. 2025.03.25. : 사전기획 주민설명회

자. 2025.05.07. : 사전기획서 확정

차. 2025.07.17.~08.19. : 주민 의견 청취를 위한 공람공고

카. 2025.07.31.~08.22. : 관련부서(기관) 협의

타. 2025.07.23. : 주민설명회 개최

4. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

가. 주민공람

1) 공 고 일 : 2025.07.17.(목)
(서울특별시 영등포구 공고 제2025-1464호)

2) 공고기간 : 2025.07.17.~2025.08.19.

3) 제출의견 및 조치계획 : 붙임1 참조

나. 관련부서 협의

1) 협의기간 : 2025.07.31.~2025.08.22.

2) 협의의견 및 조치계획 : 붙임2 참조

다. 주민설명회

1) 개최일시 : 2025.07.23.(수), 14:00

2) 장　　소 : 영등포아트홀 2층 전시실

5. 검토의견

금회 제안안건은 사전기획 공공재개발사업 후보지인 도림1구역에 대하여 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경개선을 위한 주택재개발사업을 추진하고자, 사전기획(안)에 맞추어 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항에 따라 영등포구 구의회 의견을 청취하고자 제안함.

붙임 1

주민공람 제출의견 및 조치계획

1. 관련부서 협의결과

가. 공고기간: 2025.07.17.~2025.08.19.

나. 공람의견 : 21건 제출(26개 의견)

구 분	계	반영	미반영	검토후 반영	기타
주민 의견	26	6	7	2	11

다. 주요의견 및 조치계획

연번	공람 검토의견	조치계획	비고
1~6	○ 보정률 인상 요구	○ 보정률은 정비계획(안)에 유형별 추정분담금을 산정하기 위해 한국부동산원에서 검토한 수치임. 검토 후 시장·군수 등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인 등이 사업시행계획인가일을 기준으로 평가한 금액으로 변경 반영할 예정임	-
7	○ 종전자산 추정액 산정 불합리 - 토지가격을 인근 재개발지역의 토지보상비를 기준으로 산정하고 역세권으로서의 가치 반영 요구	○ 정비계획(안)의 종전자산은 확정금액이 아닌 추정금액으로 검토 후 시장·군수 등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인 등이 사업시행계획인가일을 기준으로 평가한 금액으로 변경 반영할 예정임	-
	○ 구체적인 비례율 산정 근거 제시	○ 현 비례율 산출 근거는 2024년 한국부동산원에 개략검증용역을 의뢰하여 산출된 추정자료에 따라 산정됨	-
8~9	○ 종전자산 추정액 산정 저평가 - 공시지가 인상 요구	○ 정비계획(안)의 종전자산은 확정금액이 아닌 추정금액으로 검토 후 시장·군수 등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인 등이 사업시행계획인가일을 기준으로 평가한 금액으로 변경 반영할 예정임	-
10~12	○ 보정률 인상 요구	○ 보정률은 정비계획(안)에 유형별 추정분담금을 산정하기 위해 한국부동산원에서 검토한 수치임. 검토후 시장·군수 등이 선정·계약한	-

연번	공람 검토의견	조치계획	비고
		2인 이상의 감정평가법인 등이 사업시행계획인가일을 기준으로 평가한 금액으로 변경 반영할 예정임	
	○ 용적률 상향 조정 건의	○ 대상지는 기존 2종일반주거지역(7층이하 포함)이었으나, 사전기획을 통해 용도지역 상향하여 제3종일반주거지역으로 계획된 지역이며, 용적률 계획은 현재 제3종의 법적상한용적률인 300%로 계획된 사항으로 추가 상향은 어려움	미반영
13	○ 공원 배치 및 상가 배치 재검토 요청 - 안정성을 고려하여 소공원(2,000㎡) 부지를 개발구역 내부로 변경 계획	○ 서울시 공원녹지과에서는 개발사업 계획 수립 시, 공원은 도로의 결절부 또는 일반의 통행이 많은 곳에 설치하도록 하고, 단지 내부가 아닌 외부에 배치하도록 권장하고 있음 - 공원은 보행량이 많아 공공성을 최대 확보할 수 있는 위치, 인근 녹지 오픈스페이스와의 연계성을 고려하여 설정하였음 - 근린공원은 인접한 저층주거지 일대를 서비스할 수 있는 위치, 신길로 소공원은 영등포역 접근로 오픈스페이스 확보 및 인근 정비사업의 공원녹지 계획과 연계하여 배치하였음	미반영
	○ 교통 접근성이 좋은 신길로변 부지에 상가 배치	○ 기존 근린생활시설의 분포 현황 및 가로 성격, 보행량을 고려하여 신길로와 도신로 일부 구간에 대해 연도형상가 배치구간을 기계획하였음	반영
14	○ 도림1구역 공공재개발사업 구역 제척 요구 - 해당 물건은 권산일 이전 착공하였으나 권산일 이후 준공으로 분양권 받을 수 없어 재산권 침해 발생	○ 도림1구역은 공공재개발사업 주민 공모 신청을 통해 후보지로 선정('22.08.25.)되었으며, 토지등소유자의 동의 등 법적요건에 부합하여 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 추진 중으로 제척 불가함	미반영
15	○ 사업 신속추진 요구	○ 정비구역 지정 등 후속절차 신속 추진 예정	반영
	○ 미래 변화에 맞춘 공동이용시설 요구 - 헬스시설 및 고령화에 맞는 자족기능 계획	○ 정비계획(안) 공동이용시설 항목에 경로당 및 주민운동시설 등을 포함하여 계획하였으며, 검토 후 사업시행계획 수립 시 주민 설문조사 등을 통해 반영이 가능함	반영

연번	공람 검토의견	조치계획	비고
16	○ 타구역에 비해 종전자산가액 저평가	○ 정비계획(안)의 종전자산은 확정금액이 아닌 추정금액으로 검토후 시장·군수 등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인 등이 사업시행계획인가일을 기준으로 평가한 금액으로 변경 반영할 예정임	-
	○ 공공보행통로 단지배치 변경 개선 요구 - 직선구간은 단지가 분리되어 보이므로 곡선,s형 등 효율적인 동선 구획	○ 공공보행통로는 사전기획('24.03.26~'25.05.01)단계에서 장방형의 단지로 인한 보행단절을 해소하기 위해 계획한 단거리 보행동선으로서, 공공성을 위해 시종점이 연속적인 시각축 및 통경축을 확보가 필요하며, 해당 계획은 용적률 인센티브와도 연계되어 있음	미반영
17	○ 아파트 단지 내 차도 안전상 반대	○ 지하주차장 진출입로 외 단지 내 차도는 별도 계획되지 않음	반영
	○ 높은 조합원 분양가 부담 - 일반분양자보다 손해보지 않도록 반영 요구	○ 조합원분양가는 일반분양가의 85%로 산출하였음	반영
18	○ 대형 평형 추가 계획 요청 - 세금 문제로 2주택 분양보다 큰 평형대 1채 분양 원함	○ 평형 계획은 사전 설문조사를 바탕으로 계획되었으며, 검토 후 사업시행계획 수립 시 주민 설문조사 등을 통해 반영이 가능함	검토후 반영
19	○ 보정률 인상 요구	○ 보정률은 정비계획(안)에 유형별 추정분담금을 산정하기 위해 한국부동산원에서 검토한 수치임. 검토후 시장·군수 등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인 등이 사업시행계획인가일을 기준으로 평가한 금액으로 변경 반영할 예정임	-
	○ 아파트 진출입로 변경 요구 - 영도교회, 고추말어린이공원 부근 출입로는 교통체증 예측	○ 아파트 진출입구는 사전기획('24.03.26~'25.05.01)단계에서 간선도로인 신길로와 도신로 내 설치가 불가함에 따라 도신로29길, 영신로9길, 영신로1길 변으로 3개소 분산하여 계획하였음. 향후 증가하는 교통량을 고려하여 도신로29길(15m → 20m) 및 교회남측 도로(4m→15m)의 확폭계획을 수립하였음	미반영

연번	공람 검토의견	조치계획	비고
20	〈공공지원 민간임대〉 ○ 공공지원 민간임대에 대한 정의 및 보상방안 명시 - 공공지원 민간임대는 일반분양분의 임대세대 전환 개념으로 임대주택이 증가하게 되는 무형의 손해 - 공공지원 민간임대 보상 관련하여 LH 질의하였을시 일반분양가와 동등하다는 답변 받음 - 최근 주민설명회 시 공공지원 민간임대가 일반분양가의 90%정도로 산정했다고 함 그에 따른 근거 및 정정 요구	○ 주민설명회 시(07.23) 시 안내한 공공지원 민간임대주택 매각단가는 보수적인 관점에서 추정치를 설명한 내용이며, 실제 공공지원 민간임대 매각단가는 일반분양가 수준임	-
21	〈종전자산〉 ○ 보정률 인상 요구 - 주변 개발 속도 및 타 서울지역 시세 고려 검토	○ 보정률은 정비계획(안)에 유형별 추정분담금을 산정하기 위해 한국부동산원에서 검토한 수치임. 검토후 시장·군수 등이 선정·계약한 2인 이상의 감정평가법인 등이 사업시행계획인가일을 기준으로 평가한 금액으로 변경 반영할 예정임	-
	○ 분양권 보상 요구 - 대규모 토지 공유 관계 시 각각의 소유자에게 주택분양권을 주어 재산권 보장 요구	○ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제36조 등에 의거하여 분양대상자를 선정할 예정임	-
	○ 부동산임대사업자 영업손실보상 마련 - 입주 시기까지 공사기간 중 발생하는 영업손실에 대하여 보상 필요	○ 손실보상은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」등 관련 법령 및 판례 등에 의거하여 보상을 시행할 예정임	-
	〈공원 및 진출입로〉 ○ 안전성을 고려한 진출입로 설계 검토 요청 - 근린공원 및 소공원 진출입로(2개소)는 안전상 위험 존재	○ 차량진출입로는 대상지 내 분산하여 3개소 계획한 것으로, 속도 제한 등을 통해 안전성을 확보하겠음	반영
	○ 근린공원 및 소공원을 하나의 공원으로 계획하여 보행통로 중심부 배치 검토 - 도신로 쪽 근린공원은 중심 보행통로와 맞닿게 바꾸어 코너 입구로 주차장 진출입이 가능하도록 검토	○ 근린공원은 사전기획 (‘24.03.26~ ’25.05.01)단계에서 인접한 저층주거지 일대를 서비스할 수 있는 위치, 신길로 소공원은 영등포역 접근로 오픈스페이스 확보 및 인근 정비사업의 공원녹지 계획과 연계하여 배치하였음 ○ 서울시 공원녹지과에서는 개발사업	미반영

연번	공람 검토의견	조치계획	비고
		계획 수립 시, 공원은 도로의 결절부 또는 일반의 통행이 많은 곳에 설치하도록 하고, 단지 내부가 아닌 외부에 배치하도록 권장하고 있음	
	○ 임대비율 과다 - 현재 임대가구 비율은 1/4가구로서 1/6가구로 조정 요청	○ 공공임대주택은 법적 요건에 맞추어 수립된 사항임	미반영
	○ 대형 평형 추가 계획 요청 - 50평 및 60평형 확보 및 세대분리형 가구 반영	○ 평형 계획은 사전 설문조사를 바탕으로 계획되었으며, 검토후 사업시행계획 수립 단계의 추가 수요조사 등을 통해 조정이 가능함	검토후 반영

붙임 2

관련부서 협의의견 및 조치계획

1. 관련부서 협의결과

가. 협의기간: 2025.07.31.~2025.08.22.

나. 협의부서: 서울시(21), 영등포구(18), 유관기관(3)

구 분	계	반영	미반영	검토후 반영	기타
합 계	60	6	1	52	1
서 울 시	30	2	1	26	1
영등포구	27	3	-	24	-
유관기관	3	1	-	2	-

다. 주요 협의의견 및 조치계획

▌서울시

구분	협의의견	조치계획	비고
도시계획과	• 이전하는 공공기여시설(동주민센터, 생활문화센터, 경로당, 환경공무관휴게실)은 이전(운영)계획 수립 후, 수요·공급 통합 관리 시스템(UPIS)에 등재 및 우리 부서로 반영 요청 바랍니다. - 이전하는 공공기여시설의 경우, 운영중인 시설의 연면적을 고려한 이전시설의 적정 규모 산정 및 이전 설치에 대한 타당성 제시한 이전(운영)계획 수립하시기 바랍니다. - 사업대상지 인근 우리동네키움센터(영등포구 영등포동 645-58번지)이 위치한 점을 고려하여 우리동네키움센터 신규 설치에 대해 재검토 바랍니다.	• 도림1구역 기부채납 수요조사를 통해 관련 부서 의견을 반영한 사항임.	-
	• 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준에 따라 용도지역 변경을 수반하는 사업에 해당하는 바, 사업시행계획인가(건축허가) 단계에서 공공기여비율을 재산정하여 감정평가액으로 반영바랍니다.	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
공원조성과	• 두 개의 분할된 공원은 면적이 협소하여 활용도가 떨어지므로 하나의 통합된 일단의 공원으로 검토할 것	• 공원 위치에 따른 대안별 장단점 검토를 통해, 유동인구가 많은 도로 변에 2개소로 분산하여 배치하였음	미반영
	• 부득이 분할하여 조성할 경우 소공원은 시설율이 20% 이하로 제한되므로 어린이공원(시설율 60% 이하)으로 변경 검토할 것	• 신길로 변 소공원은 어린이 공원으로 변경하여 반영하겠음	반영
	• 개발사업 관련 공원조성계획 자문 및 고시 방법 - 체크리스트(붙임1) 작성하여 적절한 공원 배치를 위한 도시계획 위원회 심의 검토 자료로 활용 - 체크리스트(붙임2) 활용하여 자치구(공원부서)와 협의하고 사업시행인가 전 까지 '도시공원위원회 자문' 또는 '통합심의' 받아 공원조성계획 수립 - 자문의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도로 고시하거나, 사업시행인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
임대주택과	• 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획하여 주시기 바람	• 공공주택은 분양주택과 소셜믹스되도록 기계획하였음	반영
	• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 • 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함 ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임. • 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람 • 공공임대주택 중 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따른 재개발의무임대 378세대를 제외한 122세대는 장기전세주택으로 공급 예정	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분		협의의견	조치계획	비고
도로관리과	보도관리팀	• 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 - 횡단경사 기준 : 1/50(2%) 이하 * 단, 상황에 따라 최대 4% - 횡단경사 기준 : 1/18(5%) 이하 * 단, 상황에 따라 최대 8% - 보도 및 사업대지 간 단차 0cm - 보도 내 횡단경사 연속성 확보(부분경사 지양) - 도로(보도)와 접한 전면공지 등 건축후퇴공간(한계구간) 계획시 「보도설치 및 관리지침」 종·횡단경사 기준 준수 • 가로시설물 정비계획 수립 - 보행환경 위해 가로시설물(유효보도 폭 미확보) 지중화 및 이설 등 정비 - 지주형 가로시설물 신설·정비 시 통합정비 ※ 보행환경 위해 가로시설물 : 가공배전선로, 환기구, 한전 지상기기 등 ※ 지주형 가로시설물 : 신호등, 교통표지판, 가로등, CCTV 등 - 보도에 가로수 설치 시 유효보도 폭 2m 확보 등 식재 기준 준수 · 가로수 설치 후 유효보도 폭 2m 확보 준수 ※ 가로수 보호틀 형상·규격 고려 · 횡단보도 앞 반경 5m 이내 식재 금지 등 • 교통약자 이동편의시설 신설·정비계획 수립 및 설치기준 준수 - 점자블록, 넓은 보행로, 경사로 등 시설물 - BF(Barrier Free)인증 계획(공원 등) 수립 ※ 공공시설물 대상 • 보도굴착 통제기간 준수 (당해년도 12월 ~ 익년 2월) • 보도공사 실시설계 및 착공 전 '보도공사 설계지도 점검' 도로관리과 의뢰 ※ 특별시도 보도공사에 한함	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	포장관리팀	• 도로 확장구간의 도로포장 단면은 기존 도로포장의 코어 채취 등을 통하여 총 포장두께 및 각 포장층 두께 확인 후 동일하게 설계 및 설치 되어야 함(향후 단면 두께 및 재료 등 협의 필요) • 향후 소음예측보고서 송부 바람	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	보도안전팀	• 서울시 노면표시 공사시방서 준수 - 공사 착공 전 도로 유지관리 기관(도로사업소)과 협의 후 진행 • 노면표시 제거 시 도로 포장면 손상을 최소화 할 수 있도록 하며, 비산먼지가 발생하지 않도록 집진설비가 탑재된 장비 사용	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	보도환경팀	• 보도 위 차량진출입로 설치 시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가 지침」 준수(포장재, 횡단경사 등) ※ 市 홈페이지 - 분야별정보(안전) - 도시안전 - 보도관리 - 보도블록 자료실	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분		협의의견	조치계획	비고
	도로안전시설팀	• 주택법 제42조 및 주택건설기준 규정 제9조에 따른 소음방지대책 수립 및 이행 철저 • 소음방지대책으로 설치된 방음시설은 공동주택 부지 내에 설치되어야 하며, 공동주택에서 관리 • 소음방지대책은 소음진동관리법에 명시된 방음시설(방음림·둑, 방음벽)로 선정	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
대기정책과		• 사업 시행 시 다음 사항을 준수하시기 바랍니다. - 친환경 건설기계(Euro5, Tier3 이상) 사용 및 공회전 자제 - 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 주의보 및 경보 발령 시 조업조정 및 근로자 보호 조치 - 보일러 등 연소기기는 고효율에너지기자재 인증 및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치 - 미세먼지 계절관리제(12~3월) 기간 동안의 공사 시, 저감대책 수립 반영 - 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등 작업 중 친환경도료 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도료 사용	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
보행 자전거과		• 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련 규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
		<자전거-종합> • 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조 및 동법 시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함 • 자전거 이용시설 및 관련 안전시설 실시설계 단계, 착공 초기와 준공 시 우리 부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
		<자전거 주차시설> • 자전거 주차시설은 주출입구 통로 변에 설치하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	를 고려하되 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치하고, 자전거 이용자의 편의를 위해 지상과 연결되는 층 내에서 분산 배치되도록 계획해야 함 • 자전거 주차시설 설치 시 안내표지, 이용안내문, 공기주입기, CCTV 등 편의시설을 함께 설치하고 도면상에 표시하여 주시기 바람 1) 적용법령 - 자전거 이용 활성화에 관한 법률 및 동법 시행령·시행규칙, 자전거 이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙 2) 적용지침 - 서울시 자전거 이용시설 설치 및 관리 지침 (https://news.seoul.go.kr/traffic/archives/507076)		
수변감성도시과	<공통사항> • 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용 체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도록 배출이 최소화 되도록 계획	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	<빗물관리> • "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함 ※ 서울시 홈페이지 – 환경 – 자료실 – 물관리에서 '저영향 개발 사전협의제도' 참조 ※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함. - 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치 ※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출 구 분 / 공공 교육 / 공원 녹지 / 교통 기반 / 민간 (대규모) / 민간 (소규모) 빗물분담량 (mm/hr) / 6.0 / 7.5 / 5.0 / 5.5 / 3.5 ※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만 - 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치) -「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획 ※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례" 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)		
	<물재이용> • "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, • "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제9조 및 "서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례" 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	<토양> • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 국방군사시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지 및 그 주변지역 (국방군사시설사업에 관한 법률 제2조제1항 규정) 4. 기타(난방유 저장탱크 등) • 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

<table>
<tr><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td>토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것
- 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td><지하수>
• 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리
※ 주요내용
- 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17)
[1]관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정
- 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)
• 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지)
※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부
▸ 담당자 : 김선호(☎02-2133-3777), 이메일 : prostaff@seoul.go.kr
▸ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속→열린마당→자료실→번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]
• 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의
• 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토
※「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」주요내용
- 유출지하수 유출량별 이용방안 (1일 발생량 기준)
<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(살개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr><tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr><tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr></table>- 유출지하수 주변 입지별 이용방안</td><td>• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음</td><td>검토후 반영</td></tr>
</table>

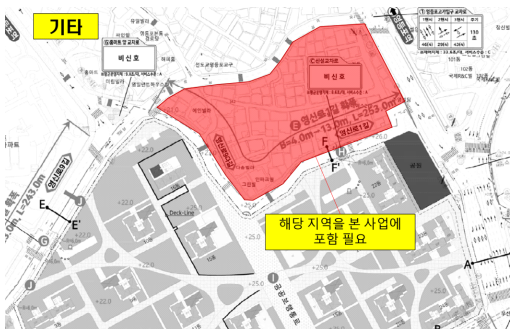
구분	협의의견	조치계획	비고
	<table><tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr><tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr><tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr><tr><td>하천 인근 (500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr><tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr><tr><td>소방서 인근, 구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr></table> ▸ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템 (http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드(홈페이지 접속 →열린마당→자료실→ 게시물 번호 9) • 유출지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함 ※ 지하층 공사 완료 기준 ▸ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료 ▸ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료 - 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요		
	<물놀이형수경시설> • 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
녹색 에너지과	• 건물 신축 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 반영한 신재생에너지 적용 - 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·	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	활용 권장 • 연료전지 설치 시 생산된 전기 및 열(온수)은 건물의 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영 • 신축 건축물의 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 가동데이터(에너지생산량 등)를'서울시 에너지 정보 통합시스템'에 연계(데이터 전송비 자부담) ※ 서울시 에너지 정보 시스템 내 신재생에너지 모니터링 시스템은 현재 구축 중으로 구축 완료 이후 연계 예정		
기후환경정책과	• 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」,「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것 •「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 ※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성 - 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 - 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것 • 건물 신축 시「녹색건축물 조성 지원법」,「서울시 녹색건축물 설계기준」등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것 • 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것 • 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것 • 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지공간, 수변 공간, 보행 공간 조성을 검토할 것 • 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	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
자원순환과	<건설폐기물> • (분별 해체) 건축 연면적 500㎡ 이상인 건축물 철거공사는 건설폐기물 14종 우선 분별 해체로 재활용을 확대해야 함.(계약서류에 명시)	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	• (종류별 분리보관 및 운반) 건축물 철거 및 신축 시 발생되는 건설폐기물은 철저히 분리배출·운반·처리해야 함		
	<사업장폐기물> • 사업 시행 전, 건설공사 및 일련의 공사 또는 작업 등으로 인하여 폐기물을 5톤 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함. • 사업 시행 이후, 배출시설 설치·운영 사업장은 폐기물을 1일 평균 100킬로그램 이상, 그 외 사업장은 1일 평균 300킬로그램 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함. • 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집장소를 확보하고 재활용가능자원을 분리수집장소에 분리·보관하되, 특히 화재위험에 대비하여 플라스틱, 비닐 등 가연성 폐기물과 불연성 폐기물은 구분하여 보관하여야 함	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	<지정폐기물> • 폐유, 폐석면 등 지정폐기물 발생 시 배출자 신고 및 적정·보관 처리	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
친환경 건물과	• 본 사업은 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표1 제1호 나목에 따른 환경영향 평가 대상사업으로 사업시행계획인가 전 협의를 득하여야 함	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
물재생 계획과	<하수관로 분야> (하수계획팀 담당 2133-3852) • 정비구역 내 공공하수도 이설 및 사업대상지 주변 공공하수도 개량계획을 수립하고, 사업시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토서와 하수도 개량·신설계획(안)을 수립하여 사업시행계획 승인 전 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서(영등포구 치수과)와 협의할 것 • 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2022, 환경부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」 등 관련규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시 공고 제2022-3495, 2022.12.29.)」, 「영등포·신길 빗물펌프장 증설 및 배수개선사업」을 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것 • 「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것 • 「하수도법」 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	가 절차를 이행하고, 공사완료 후 공공하수도에 대해「하수도법」제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것 • 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도관리전산시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것 • 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종확정금액을 납부할 것		
	<하수악취 분야>(하수악취저감팀 담당 2133-3858) •「하수도법」제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것 • 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항) • 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는「개인하수처리시설 업무편람(2023. 6. 환경부, 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항) • 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) - 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)	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

▌영등포구

구분	협의의견	조치계획	비고
가로 경관과	• 도로를 점용할 경우(차량진출입로 등) 「보도 횡단 차량진출입로 허가처리 지침」을 준수하여 아래 사항에 대하여 허가를 득하고 사용해야함 - 계속도로점용허가: 건축완공 전(가로경관과 가로행정팀) - 일시도로점용허가: 공사착공 전(가로경관과 보행친화팀) • 「도시 및 주거환경정비법」 제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) 및 제98조(국유·공유재산의 처분 등)에 의거 관련 사항은 정비계획 입안 이후의 절차 진행 시 협의 바람 • 대상 토지 중 일부 무단점용 관리 중인 토지가 있으므로 정비계획 입안 이후 절차 진행 시 협의 바람	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
교통 행정과	• 도로구조 부적합 및 신설 보도 단절에 따른 개선 필요 • 영신로9다길 일부 지역이 개발사업 부지에서 제외됨에 따라 도로 구조와 교통체계가 불합리하게 조정되어, 향후 교통영향평가 시 상당한 어려움이 예상됨에 따라 영신로9다길 일부 지역을 본 사업 부지에 포함하는 등 개선 방안에 대한 검토가 필요  	• 대상지 북측은 영등포 역세권 도심공공주택복합지구에 해당하며, 연접한 구역과 연계하여 도로계획을 수립하였음. 도림1구역 및 도심공공주택복합지구 개발 완료 시 최종 도로폭원은 15m로 완결성 있는 선형으로 조성 예정임	반영
어르신 장애인과	<경로당 관련 적정여부 등 소관 사항> • 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」의 기준에 적합하게 기 계획하	반영

<table>
<tr><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td>(주민공동시설)의 기준에 적합하게 경로당 설치
- 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치할 것
- 오락 및 취미활동, 작업 등을 위한 공용의 다목적실과 남녀가 따로 사용할 수 있는 공간을 확보할 것
- 급수시설, 취사시설, 화장실 및 부속정원을 설치할 것
• 「서울특별시 주택 조례」제8조의4(주민공동시설) 및 별표1(필수 주민공동시설 세부면적기준)에 따른 면적 확보
<table><tr><th>필수시설</th><th>세대규모별 면적기준</th></tr><tr><td>경로당</td><td>- 150 ~ 300세대 미만 : 99㎡이상
- 300 ~ 500세대 미만 : 198㎡이상
- 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡이상
- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡이상
- 1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡이상
- 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 세대 당 0.2㎡를 더한 면적 이상</td></tr></table></td><td>였음</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td><권고사항>
• 경로당이 규모가 확대됨에 따른 단열 등 에너지 절감 방안 마련
• 타 시설물과 구분되어 측정이 가능하도록 전기 및 도시가스 계량기를 구분하여 설치
• 노유자 시설임에 따라 가스 차단기 설치 및 전기 및 에어컨 등을 원격 제어할 수 있는 장치 등을 설치</td><td>• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음</td><td>검토후 반영</td></tr>
<tr><td>치수과</td><td>• 사업구역 내 발생하는 우·오수는 사업지 주변 공공하수관로에 분산하여 배출 될 수 있도록 계획하고 사업구역 주변의 공공하수관로에 대하여 서울시 방재성능목표를 적용하여 수리 검토를 실시하고 용량 부족 시 공공하수관로를 확관하도록 계획할 것
•『건축물의 설비기준 등에 관한 규칙』 제17조의2 제1호에 따른 물막이설비 설치 대상에 해당될 경우『물막이설비 설치 기술기준』에 적합하게 계획할 것
• 검토후 사업계획승인 신청 시 하수도 계획도면, 수리계산서, 상·하수도기술사 검토의견서 등 관련자료를 첨부하여 우리 부서와 협의할 것</td><td>• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음</td><td>검토후 반영</td></tr>
<tr><td>부동산 정보과</td><td><도로명주소 부여 관련>
• 설계도서 중 입면도에 건물번호판 설치계획(위치)을 표시하여 주시기 바람
• 기존 도로명주소를 폐지 할 수 있도록 건축물대장을 말소하여 주시기 바라며, 공사로 인한 주소정보시설이 훼손·망실될 경우, 그 설치비용을 사업시행자가 부담하여야 하므</td><td>• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음</td><td>검토후 반영</td></tr>
</table>

구분	협의의견	조치계획	비고
	로 반드시 부동산정보과와 사전협의하여 주시기 바람 • 「도로명주소법」제11조에 따라 건물 등의 소유자는 사용승인 전에 건물배치도 및 개요를 첨부한 “건물번호부여 신청서”를 제출하여 건물번호를 부여받아야 함 • 같은 법 제13조에 의거 신청자 부담으로 설치하는 건물번호판을 부동산정보과에서 교부받거나 직접 제작하여 설치하여야 하며, 직접 제작하려는 경우 자율형 건물번호판 설치계획서를 건물번호부여 신청 시 제출하여야 함 • 더불어, 건축물의 특성 등을 고려한 품격있는 도시경관 창출을 위해 “자율형 건물번호판” 설치를 권장하고 있음을 알림		
	<용도지역·지구도 전산 정리에 관한 사항> • 정비구역 지정을 위한 열람공고 예정일로부터 7일 이전에 용도지역지구도 전산시스템에 등재할 파일을 송부하여 등재 가능 여부 등을 검토 받으시기 바람	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	<개발부담금에 관한 사항> • 해당 사업이 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재개발사업(「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제3조제1항제1호 “주택정비형 재개발사업”)인 경우 개발부담금 부과 제외사업이나, 사업시행계획인가 시 최종 개발부담금 부과대상 여부 결정 예정임	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
청소과	• 기부채납 건축시설 활용계획(안) 면적 변경 : 계획(안) 350㎡ → 변경의견 200㎡	• 변경 의견을 반영하겠음	반영
	• 폐기물, 재활용품 등의 분리수집이 용이한 위치에 적정 규모의 분리수집 장소 확보 및 폐기물 수거 차량이 진출입할 수 있는 공간(地上 권장)에 고정형 분리수거용기(5종) 설치 후 민간 수집상과 계약처리 <관련 근거> - 자원의절약과 재활용촉진에 관한법률 제12조의3, 제13조, 같은법 시행령 제14조의6, 같은법 시행규칙 제10조의3(별표3) - 재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침 [환경부령 제1568호(별표1, 별표2)] • 생활폐기물 배출자로 하여금 음식물류 폐기물 공동보관시설 또는 전용수거용기를 음식물 수거 차량이 진출입할 수 있는 공간(地上 권장)에 설치 (단, 관리인이 있고 65세대 이상인 경우 RFID 음식물쓰레기 배출시설 설치-65세대당 1대) ※ 분리수거장 地下설치 시 수거 차량이 진출	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	입할 수 있는 층고(높이 최소 2.9m) 및 차량 회차에 필요한 공간 확보하여야함. 수거 차량이 구조물(스프링클러, 전등 등)에 걸리지 않도록 설계 <관련 근거> - 폐기물관리법 제13조 - 서울특별시 영등포구 음식물류폐기물발생억제수집운반및재활용에관한조례 제14조 • 1천제곱미터 이상 업무시설, 150세대 이상 공동주택의 경우 폐형광등 및 폐조명제품 전용수거함 설치필요 (단, LED조명 사용으로 폐형광등 미발생이면 설치대상 제외)[업무시설의 경우 폐형광등 처리업체와 계약 후 처리]		
	<관련 근거> - 자원의절약과 재활용촉진에 관한법률 제13조 - 재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침 [환경부령 제1568호(별표1)] • 2천제곱미터 이상 제1·2종 근린생활시설, 업무시설 또는 법 제3조 및 동법 시행령 제3조 시설 외 공중화장실 설치 적용대상 제외 <관련 근거> - 공중화장실 등에 관한 법률 제3조 및 동법 시행령 제3조		
환경과	• 공동주택은 주택건설기준등에관한규정 제9조 제2항 및 공동주택의 소음측정기준(국토교통부고시 제2017-558호)에서 정한 방법에 따라 주택법 제15조 규정에 따른 사업계획승인 및 같은 법 제49조 규정에 의한 사용검사(임시사용승인) 신청시 관계 서류에 소음도 측정 및 예측기관에서 실시한 실외, 실내 소음도 측정결과 평가 보고서를 제출할 것	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 주택건설기준등에관한규정 제9조의2(소음등으로부터의 보호) 규정에 따라 공동주택, 어린이놀이터, 의료시설, 유치원, 어린이집 및 경로당은 제1항제1호에 따른 공장 및 제2호에 따른 위험물 저장 및 처리시설로부터 수평거리 50미터 이상 떨어진 곳에 배치하여야 함	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 대기환경보전법 제43조 규정에 따라 착공 전까지 비산먼지 억제를 위한 조치 계획 및 저감대책을 마련하여 비산먼지 발생사업 신고를 이행한 후 공사를 시행할 것	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 소음·진동관리법 제22조 규정에 따라 특정공사 신고대상 장비를 5일 이상 사용할 경	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	우 공사 착공 전까지 방음·방진시설 설치 계획 및 그 밖의 소음·진동 저감대책을 마련하여 특정공사 사전 신고를 이행한 후 공사를 시행할 것		
	• 건축현장 부지 인근 주민의 평온한 생활 환경 유지를 위해서 평일·주말 오전 08시 이전 및 공휴일 작업 시 특정장비 사용을 절대 금지할 것	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 상기 건축 현장 부지는 인접한 곳에 평온한 환경을 요하는 주거시설이 위치하여 소음·진동, 비상먼지 발생에 따른 집단적인 피해가 우려되므로 상기 사전신고시 제출한 대책 외 추가로 선제적인 소음·먼지 저감대책(착공시부터 특정공사 완료시까지 소음·진공 공정시험기준 규정에 따른 공사 소음·진동의 주기적 측정 및 관리, 이동식 에어방음벽 보강설치, 특정공사 장비 작업시간 조정 등)을 수립·시행할 것	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 공사 부지에 오염토양이 발견될 경우에는 토양환경보전법 제11조에 따라 지체없이 우리 구에 신고하고 토양관련 전문기관으로부터 토양오염 우려기준 초과 여부에 대한 조사를 실시한 결과를 우리 부서에 제출할 것	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 「실내공기질관리법」 제11조(오염물질 방출 건축자재의 사용제한 등) 제1항 규정에 따라 다중이용시설(같은법 제3조, 시행령 제2조 적용대상) 또는 공동주택을 설치하는 자는(개·보수를 포함) ① 환경부가 고시한 시험기관으로부터 오염물질 방출 여부 확인 후 적합을 받은 건축자재만을 사용하여야 함 - 적용대상 : 접착제, 페인트, 실란트, 퍼티, 벽지, 바닥재, 목질판상제품 등 7종 - 사용가능 건축자재 ② 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 및 「주택법」 제49조에 따른 사용검사시공사감리자가 적합확인 건축자재 사용여부를 검사하고 감리완료보고서에 검사한 내역을 작성한 후	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	아래 서류 첨부하여 환경과로 제출 - 제출서류 : 실내재료마감표, 건축자재 시험확인서, 납품서 등 - 제출시기 : 사용승인 및 사용검사 신청시		
	• 100세대 이상 공동주택 입주전에 시공자는 실내공기질 관리법 제9조 및 같은법 시행규칙 제7조 규정에 따라 실내오염물질을 측정하여 그 결과를 구청에 보고하고 입주민에게 공고하여야 하며, 같은 법 시행규칙 제6조에 따라 측정과정에 입주예정자를 입회시킬 것 ① 측정항목 : 포름알데히드, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 자일렌, 스티렌, 라돈 ② 공고방법 : 주민 입주7일전부터 60일간 입주민들이 잘 볼 수 있도록 공고	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 태양광 설비 설치 시에는 “서울특별시 태양광설비의 설치와 관리 등에 관한 기준” 및 “신재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침(한국에너지공단)”을 준용할 것	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 건설폐기물 배출자는 당해 공사 착공전에 폐기물의 종류별 발생예상량을 조사하여 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제17조 규정에 의거 건설폐기물 처리 계획서를 공사 착공 전에 제출하여야 함	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설(부패탱크)을 설치하여야하며, 강제펌핑시에는 악취가 발생하므로 방류조에 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부, 2016년)」을 준수하여 악취방지시설인 공기공급장치(링브로워)를 다음과 같이 설치할 것 1) 설치 전 방류조 용량 측정 - 정화조 방류조의 크기를 도면 등을 통하여 확인 2) 공기공급장치 선정 - 필요 공기공급량 : 방류조 용량 1㎥당 0.02㎥/min(수중 황화수소 4㎎/L 기준) 3) 산기장치 - 산기장치는 디스크형으로 최소 설치기준 이상을 설치하되 여건에 따라 수량을 가감하며, 공기공급장치의 기능에 방해되지 않도록 설치 - 산기장치 최소 설치기준 : 에어펌프 1대당 산기장치 1개 링브로워 1대당 산기장치 2개 4) 배관 - 배관재질은 부식방지를 위해 스테인리스(STS304), PVC 등으로 설치	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	5) 유지관리 - 초기운전 방식은 30분 가동 / 30분 정지로 설정 할 것		
	• 정화조 관리실은 다음의 사항을 설계에 반영할 것 ① 정화조 관리실 진출입 계단 설치 - 부득이 사다리를 설치할 경우 안전설치 기준에 맞게 설치 ② 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 ③ 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관(3인치, 스테인리스) 설치	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조, 제9조 규정에 따라 중수도 또는 빗물이용시설 설치 대상인 경우, 건축허가 승인 신청이나 건축신고 전에 설치 신고를 할 것	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 「서울특별시 하수도 사용 조례」 제21조 규정에 의거 유출지하수 60톤/월 이상 발생 시 하수도 사용개시 신고를 하여야 하고, 「지하수법」 제9조의2 규정에 의거 공공기관 또는 지방공기업이 건축하는 건축물, 환경부령으로 정하는 규모 이상의 건축물에서 30톤/일 이상의 유출지하수 발생 시 발생 현황을 신고하여야 하며, 지하층 공사 완료 후에도 유출지하수 지속 발생 시 이용계획을 수립·신고할 것	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 및 「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 따라 자주식 주차장 총 주차면 수가 50면 이상인 경우 일정 비율(환경친화적 자동차 충전시설 5% 이상 및 전용주차구역 5% 이상)을 확보해야 하며, 이 비율에 따른 충전시설의 개수가 10기 이상인 경우 1기 이상을 급속충전시설로 설치해야 함. 아울러, 충전시설 설치 시 화재 위험 등에 대비하고자 야외 주차장에 설치할 것을 권고하며 부득이 하게 지하주차장에 설치 시 전기차 및 충전시설 화재예방 관련 열화상 카메라 등의 안전시설을 갖출 것을 권고함	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영
	• 환경영향평가법, 서울특별시 환경영향평가 조례에 따른 대상의 경우 사업의 승인 전에 절차를 준수하여 이행할 것	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 반영하겠음	검토후 반영

▌유관기관

구분	협의의견	조치계획	비고
한국 자산공사	• 현재 시점에서 의견 없으며, 향후 국유재산법 제73조의 2(도시관리계획 협의 등)에 따른 도시·군관리계획 등 결정(변경)사항에 기획재정부 소관 국유 일반재산이 편입되는 경우 별도 협의 요청 바랍니다. • 아울러, 국유재산 유상매입 및 대부 등 재산관리와 관련된 사항은 공사 지역본부(18990—96)와 협의하여 주시기 바랍니다.	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 협의하겠음	검토후 반영
수도방위 사령부	• 대공방어협조구역 확인을 위해서는 건축물 최고높이 해발고도(해수면기준 높이)와 지반 해발고도가 필요하오니 용량을 5MB 이하로 사업개요, 위치도, 평면도(대표1건), 단면도(최상단 해발고도 기재), 조감도 등을 PDF file로 구비하셔서 공문과 함께 발송해 주시기 바랍니다. ※육군 수도방위사령부에서는 '세움터' 연동이 제한되며 반드시 첨부자료 포함 문서 용량을 5MB 이하로 발송 요망. • 대공방어협조구역과 관련한 협의고도는 해발고도이므로 문서와 단면도에 해발고도(지반고와 건축고(구조물, 피뢰침 포함한 최고높이))를 반드시 기재하여야 검토가 가능합니다. 영등포구 행정위탁고도는 해발 165m로서 이하의 높이이면 협의가 불필요합니다.	• 대상지의 계획고는 165m 이상으로, 관련 자료 마련하여 별도 협의 진행중임	반영
영등포 경찰서	• 교통안전시설 설치 등 관련하여 준공 전 경찰 사전 협의(심의)하시기 바랍니다	• 향후 관련 절차 이행 시 해당 내용을 협의하겠음	검토후 반영