시 민

★주무관	물순환정책팀장	물순환정책과장	물순환안전국장	행정2부시장
협 조	*주택건축국장* *푸른도시국장* *안전총괄관* *재생정책기획관* *주거사업기획관* *지역발전본부장* *물재이용관리팀장* *토양지하수팀장*			

문서번호	물순환정책과-9516
결재일자	2017.5.17.
공개여부	비공개(5)
방침번호	행정2부시장 방침 제121호

I·SEOUL·U

I·U 물순환안전국

저영향개발 사전협의제도 개선 방안

2017. 5.

물순환안전국

(물순환정책과)

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

서울특별시

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 ' ■ ' 표시하시기 바랍니다. *(※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)*

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
시민 참여	● **시민 의견 반영 및 사업 참여 방안**을 검토하였습니까? 예) 청책토론회, 설문조사, 시민공모 등	□	■	
전문가 자문	● **관련 전문가 의견을 반영**하였습니까? 예) 자문위원회 개최, 타당성 검토, T/F 운영 등	■	□	
갈등	● **이해 당사자 간 갈등발생 가능성**을 검토하였습니까? 예) 주택가 공공주차장 조성, 택시 불법영업 단속 등	□	■	
사회적 약자 배려	● **사회적 약자에 대한 배려**를 검토하였습니까? 예) 아동, 장애인, 한부모 가정 등	□	■	
성별분리 통계	● **성별분리통계 작성여부를 검토하였습니까?** 예) 인적통계 남·여 구분, 수혜집단의 남·여 구분 등	□	■	
일자리	● **일자리 창출 효과 및 일자리 수**를 검토하였습니까? 예) 직·간접 채용, 취업알선, 전문인력양성, 창업지원 등	□	■	
선거법	● **공직선거법에 저촉 여부**를 검토하였습니까? 예) 홍보물 배포, 표창수여, 경품지급, 기부행위 등	□	■	
안전	● **시민 안전 위험요인과 안전대책**을 검토하였습니까? 예) 장소·시설물 점검, 안전관리 인력확보 등	□	■	
타 기관	● **타 기관 협의·협력**(타 자원 활용 등)을 하였습니까? 예) 중앙부처, 타 지자체, 투자·출연기관, 민간단체 등	■	□	
홍보	● 사업 **홍보 방안**을 검토하였습니까? 예) 보도자료, 기자 설명회, 현장 설명회 등	□	■	
정책 영문화	● **정책 영문화 및 해외홍보 방안**을 검토하였습니까? 예) 영문 제목·요약, 해외 언론 보도, 외국어 홈페이지 등	□	■	
바른 우리말	● 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 **바른 우리말**을 사용하였습니까? 예) 스페이스, 플랜, 앵커시설, 거버넌스, 인큐베이팅, 매칭 등	■	□	
결재문서 공개	● 공개 여부를 **"비공개"로 설정했다면 법적근거를 명확히** 검토하였습니까? 예) 정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호	■	□	

저영향개발 사전협의제도 개선 방안

일부 개발사업에만 이루어지는 저영향개발 사전협의 대상을 확대하고, 대지면적 1만㎡이상의 대규모개발 자문을 활성화하기 위한 방안을 보고드림

1 개 요

□ 저영향개발 사전협의 제도

○ **(시행근거)** 서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례 제8조

○ **(개 념)** 각종 개발사업 시행 시 빗물의 표면유출을 최소화하도록 저영향 개발 계획을 수립하여 인허가 전 협의토록 한 제도

○ **대상사업**

- 사전협의 : 대지면적 1,000㎡이상이거나 연면적 1,500㎡이상 건축, 조례상 41개 개발사업
- 별도자문 : 사업면적(대지면적. 공원시설부지면적 등) 1만㎡이상 각종 개발사업

< 추진실적 >

연도	사전협의 건수	대지면적 1만㎡이상	빗물분담량 (㎥/hr)	비고
계	1,533	118	50,018	
2016	676	31	17,776	5만㎡이상 : 4건
2015	557	42	19,990	
2014	298	41	12,252	

✔ **저영향개발이란?**

저영향개발(Low Impact Development, LID)은 침투, 저류를 통해 강우유출 발생지에서부터 도시화에 따른 **수생태계의 영향을 최소화**하여 개발 이전의 상태와 최대한 가깝게 만들기 위한 토지이용계획 및 도시개발기법을 말함

☐ 추진경위

○ **'14. 1월 : 「서울특별시 물순환회복 및 저영향개발 기본조례」 제정**

- 저영향개발 사전협의 제도의 시행 근거 마련

○ **'15. 3월 : '물순환 총괄계획단 구성 운영 계획' 수립**

- 대지면적 1만㎡이상 사업에 대한 저영향개발 자문 시행

○ **'16. 6월 : '물순환 시민위원회와 총괄계획단의 운영 활성화 방안' 수립**

- 물순환 시민위원회와 총괄계획단의 기능 중복에 따른 개선안 마련

○ **'17. 1월 : 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」 일부 개정**

- 대지면적 1만㎡이상에 대한 저영향개발 사전협의를 위원회 고유 기능으로 개편

2 현황 및 문제점

☐ 일부 개발 사업에 국한된 저영향개발 사전협의

○ 조례상 도시공원, 학교, 상업, 유통, 주거 등 41개의 개발 사업이 저영향 개발 사전협의 대상으로 명시되어 있으나

○ 건축허가가 수반되는 개발 사업에 위주로 사전협의가 이루어짐

➡ 조례에 명시된 모든 사업으로 사전협의 확대 운영 필요

☐ 물순환 총괄계획단 운영방식의 실효성 부족

○ 대지면적 1만㎡이상 개발사업은 '물순환 총괄계획단'이 별도 자문하고 있으나

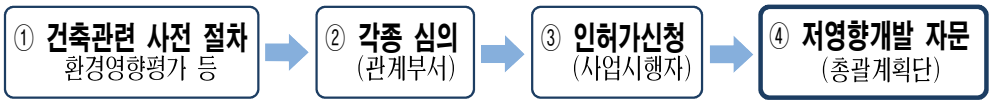
○ 빗물관리 전문가로만 이루어져 자문범위가 한정되고, 사업 규모를 고려하지 않고 일괄적인 서면자문이 시행됨

○ 인·허가단계에서 총괄계획단 자문이 실시되어 사업 지연 초래 (조례상 7일 이내 처리)

➡ 기능 강화를 위해 운영방식의 개편 및 자문범위 확대 필요

〈 물순환 총괄계획단 〉

▸ 운영근거 : 「물순환 총괄계획단 운영계획」(행정2부시장 방침 제83호, 2015.3.12.)
▸ 구 성 원 : 빗물관리 전문가 5명
▸ 주요기능
· 모든 공공공사 및 **대지면적** 10,000㎡ **이상**의 민간 개발에 대한 **저영향개발 자문**
· 물순환 도시조성 관련 계획의 적정성 및 관련 연구용역에 대한 사전검토
▸ 자문방식 : **서면자문**
▸ 자문절차



☐ 타 심의·평가에도 유사한 평가 항목 존재

○ '서울시 환경영향평가'에서는 건축물 및 정비사업의 심의기준에 빗물관리 및 저영향개발 계획에 관한 사항을 두어 평가 중임

○ '사전재해영향성 검토협의'에서도 물순환 회복을 위한 저류·침투시설 설치 계획을 수립하도록 되어 있으나 전문적인 검토가 실시되기 어려움

➡ **이중규제가 되지 않도록 저영향개발 평가 절차 일원화 필요**

3 개선 방안

☐ 사전협의 대상사업의 범위 확대

○ 건축허가가 수반되는 주택재개발·재건축사업, 도시환경정비사업 이외에도 조례상 대상인 도시공원, 학교 등에 저영향개발 자문을 실시하여 확대 적용

- 조례상 41종 개발사업 담당 부서에 자문에 대한 지속적 안내 및 교육

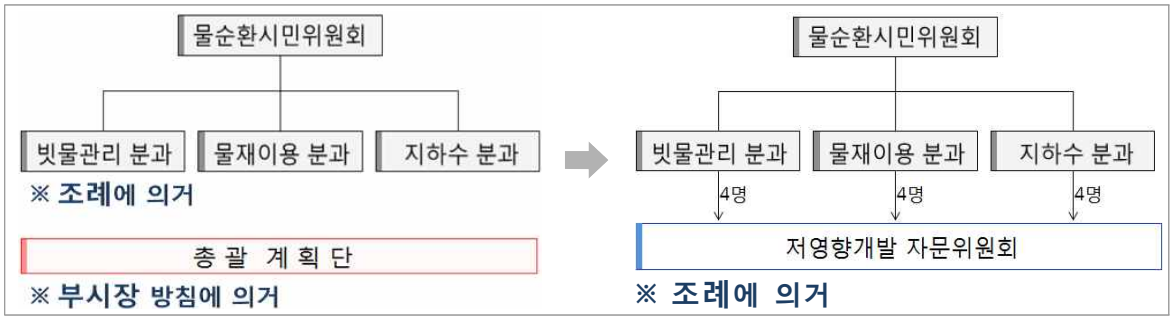
현 행	개 선
▪ 건축허가가 수반되는 개발사업	▪ 조례상에 명시된 41종 개발사업 (도시공원, 학교, 상업, 도로, 주거 등)

☐ 저영향개발 자문 소위원회를 두어 실효성 있는 대규모개발 자문 시행

○ 물순환 시민위원회 안에 저영향개발 자문 소위원회를 두어 자문 일정을 정례화하고, 총괄계획단은 폐지

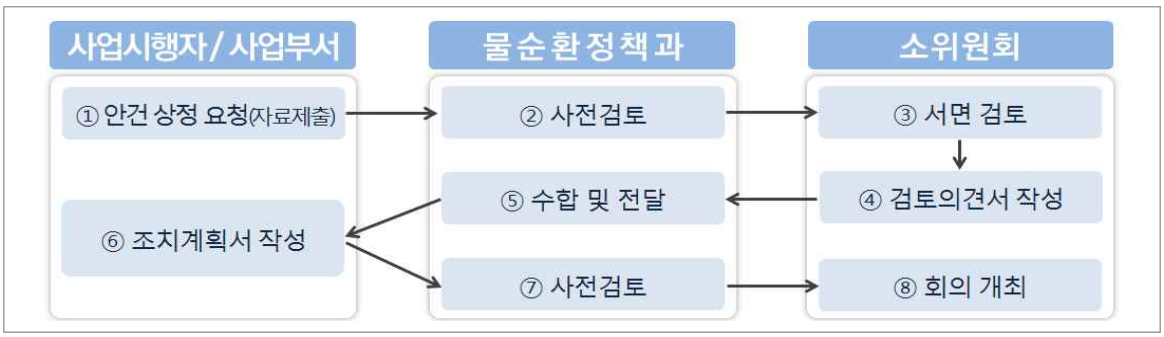
○ 빗물관리, 물재이용, 지하수분과에서 위원을 선정하여, 자문 범위 확대

○ 사업 규모를 고려하여 서면자문과 대면회의 병행 개최



☐ 대규모개발의 자문 절차 및 운영 방식 개선

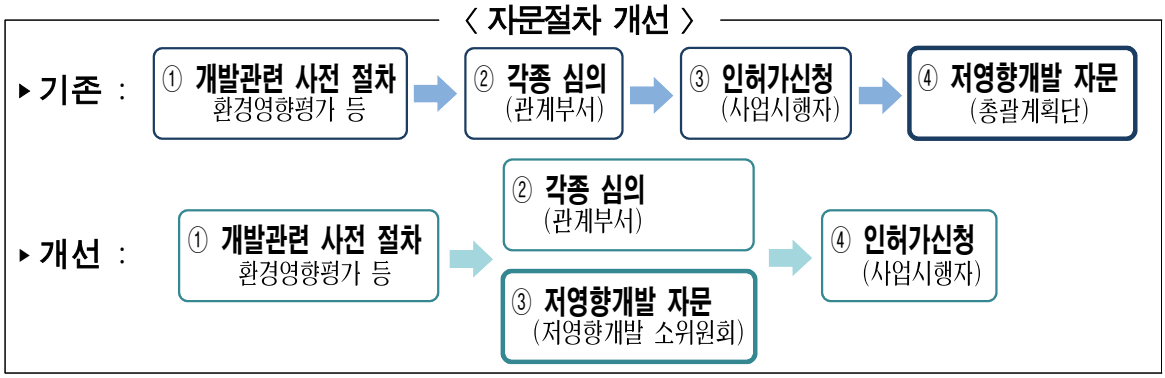
○ 대면회의 시 서면검토 후 작성된 조치계획에 대해 반영가능 여부 논의로 실효성 강화



○ 각종 심의(건축심의, 도시공원심의 등)와 병행하여 자문회의를 개최함으로써 인허가 소요기간 단축 및 충분한 검토시간 확보

- 심의 신청 대상을 직접 파악하여 1만㎡이상 개발사업에 대한 자문안내

〈 자문절차 개선 〉



※ 공원, 도로 등은 사업의 특성을 고려하여 조정 후 시행

4 저영향개발 자문 소위원회 운영 방안

▢ 위원회 구성

○ **구　　성 : 12명**

- 분과위원장과 협의하여 빗물관리, 물재이용, 지하수 분과위원 중 4명씩 위촉

○ **임　　기 : 2년** (2017.6.1.~2018.3.31.)

※ 전체 위원회 위촉 주기와 동일하게 함

○ **개최시기 : 매월 둘째주 화요일**

- 분과별 2명씩 2개 조로 나눠 교대로 대면회의 개최

※ 서면자문은 수시 개최

▢ 역　　할

○ 사업면적 10,000m^2이상의 저영향개발 사전협의에 관한 사항

※ **서면**: 대지면적1~5만㎡, **대면**: 대지면적 5만㎡ 이상, 공원시설부지면적 1만㎡이상

○ 구체적인 현황 파악을 위한 개발사업 부지의 현장 방문 (필요시)

○ 사업자 및 설계자에게 저영향개발 기술 안내

5 규제 및 심의 일원화 검토

○ 다중적인 환경 심의는 사업지연을 초래하고, 이는 시민의 예측성과 투자 가능성을 저해하는 요인이 되나

○ 규제의 모법이 상이하므로 일원화를 위해서는 법령 개정이 필요함

○ 물환경 규제·심의과정을 통합하기 위한 법적 검토 실시 → 중앙부처 건의

〈관련 심의 비교〉

구분	환경영향평가	사전재해영향성 검토협의	저영향개발 자문
운영 근거	○ 「환경영향평가법」 ○ 「환경영향평가 조례」	○ 「자연재해대책법」 ○ 「사전재해영향성검토위원회 운영조례」	○ 「물순환 회복 및 저영향 개발 기본조례」
해당 중앙부처	환경부	국민안전처	-
시 주관 부서	환경정책과	하천관리과	물순환정책과
위원회	○ 환경영향평가 심의위원회 ○ 위원장 : 기후환경본부장 ○ 45명이상 60명이하	○ 사전재해영향성 검토위원회 ○ 위원장 : 물순환안전국장 ○ 20명 이상 40명 이하	○ 저영향개발 자문 소위원회 ○ 위원장 : 물순환안전국장 ○ 12명
심의 대상	○ 건축물 기준 연면적 10만㎡ 이상	○ 49개 행정계획 ○ 62개 개발사업 (부지면적 5,000㎡ 이상이거나 길이 2㎞이상)	○ 대지면적 1만㎡이상 개발사업
심의 항목	○ 대기, 수환경, 토지환경, 자연생태환경, 생활환경, 사회·경제 등	○ 주변현황, 재해위험요인, 침수 가능성, 토지이용계획, 우수유출저감대책, 시설 배치 등	○ 빗물관리, 수질, 지하수, 토양 등 저영향개발의 적정성

6 향 후 계 획

○ '17. 5월 저영향개발 자문 소위원회 위촉 방침 수립

○ '17. 6월 자료작성 가이드라인 보완

※세부 설계모델은 현재 진행중인 용역으로 마련 예정

○ '17. 6월~ 대규모 저영향개발 자문 실시

○ '17. 6월~10월 4개 권역별 자치구 교육실시, 건축설계사 교육 시행

붙임 : 1. 대상사업별 소위원회 자문 요청시기

2. 저영향개발 자문보고서 목차 (부지면적 1만m^2이상). 끝.

붙임 1 대상사업별 소위원회 자문 요청시기

연번	협의 대상	자문 요청 시기
1	「건축법」 제29조에 따른 건축 협의 대상 중 대지면적이 2천제곱미터 이상이거나 건축연면적이 3천제곱미터 이상인 건축	시·구 건축심의 시
2	「고등교육법」 제2조에 따른 **학교를 설립**하는 경우의 건축공사	시·구 건축심의 시
3	3. 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제3호가목에 따른 **공공주택지구조성사업**	시·구 건축심의 시
4	「관광진흥법」 제2조제6호 및 제7호에 따른 **관광지 및 관광단지 개발사업**	시·구 건축심의 시
5	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 중 **유원지, 공원, 운동장, 유통업무설비, 유수지 또는 주차장**의 도시·군계획시설사업	
6	「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 **생활환경정비사업**	시행계획의 승인 전
7	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 **도시공원**의 조성사업	
8	「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 **도시개발사업**	시·구 건축심의 시
9	「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 및 라목에 따른 **주택재개발사업** 및 **도시환경정비사업**	시·구 건축심의 시
10	「도시철도법」 제2조제4호에 따른 **도시철도사업** (부지조성 수반)	사업계획 승인 전
11	「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 **물류터미널사업** 또는 같은 조 제9호에 따른 **물류단지개발사업**	물류단지심의 시
12	「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제28조에 따른 특수산림사업지구로 지정된 지역에서의 **청소년수련사업 및 휴양시설 조성사업**	시·구 건축심의 시
13	「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 **산업단지 조성사업**	산업단지의 실시계획 승인 전
14	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따른 **공장**의 설립	공장 설립의 건축허가 전
15	「산지관리법」 제25조에 따른 **토석채취허가를 받아 시행하는 사업**	채취 허가 전
16	「수도권신공항건설 촉진법」 제2조제2호에 따른 **신공항건설사업** (부지조성 수반)	개발계획의 승인 전
17	「온천법」 제10조의 **온천개발계획에 따른 개발사업**	개발계획의 승인 전
18	「유통산업발전법」 제2조제16호에 따른 **공동집배송센터의 조성사업**	공동집배송센터의 지정 전
19	「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률」 제25조의 **산촌개발사업계획에 따른 개발사업**	산촌개발사업계획의 승인 전
20	「장사 등에 관한 법률」 제13조에 따른 **공설묘지의 설치**	공설묘지 설치 승인 전

21	「주택법」 제2조제6호에 따른 주택단지 조성사업 또는 같은 법 제16조에 따른 **주택건설사업계획의 승인 대상 사업**	시·구 건축심의 시
22	「중소기업진흥에 관한 법률」 제31조제1항에 따른 **단지조성사업**	단지조성사업의 실시계획 승인 전
23	「지방소도읍 육성 지원법」 제4조의 **지방소도읍 지역에 대한 종합적인 육성계획에 따른 개발사업**	개발사업 승인 전
24	「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제7조제1항제1호 및 제11조에 따른 **지역개발사업구역의 지역개발사업**	개발사업의 승인 전
25	「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 체육시설 중 **골프장사업**	시·구 건축심의 시
26	「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구로 지정하여 추진하는 **택지개발사업**	시·구 건축심의 시
27	「항공법」 제2조제10호에 따른 **공항개발사업** (부지조성 수반)	실시계획 승인 전
28	「영유아보육법」 제7조 및 제10조의 제1호에 따른 **보육정보센터**와 **국공립어린이집** 설립	시·구 건축심의 시
29	「유아교육법」 제2조제2호의 규정에 의한 **유치원**을 설립하는 경우의 건축공사	시·구 건축심의 시
30	「초중등교육법」 제2조에 따른 **학교**를 설립하는 경우의 건축공사	시·구 건축심의 시
31	「하수도법」 제2조제4호 및 제9호에 따른 **공공하수도사업** 및 **공공하수처리시설** 정비사업	사업의 승인 전
32	「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 **역세권개발사업**	실시계획의 승인 전
33	「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 **연구개발특구의 조성사업**	특구개발사업의 실시계획의 승인 전
34	「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제3조제3항의 집산도로 또는 국지도로 중 **폭 8m 이하 도로**(차도 또는 보도)의 신설 및 전폭보수	
35	「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제16조에 따른 **보도**의 신설 및 전폭보수	
36	「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 **체육시설**의 설치공사	시·구 건축심의 시
37	「문화예술진흥법」 제2조제1항제3호의 규정에 의한 **문화시설**의 설치사업	시·구 건축심의 시
38	「문화산업진흥 기본법」 제2조제17호에 따른 **문화산업진흥시설**의 설치사업	시·구 건축심의 시
39	「과학관육성법」 제2조제1호의 규정에 의한 **과학관**의 설치사업	과학관의 설립계획 승인 전
40	「청소년활동 진흥법」 제10조제1호에 따른 **청소년수련시설**의 설치사업	시·구 건축심의 시
41	「사회복지사업법」 제34조에 따라 설치하는 **사회복지시설**의 설치사업	시·구 건축심의 시

붙임 2 **저영향개발 자문보고서 목차 (부지면적 1만m^2이상)**

※ 보고서 목차는 다음 항목이 포함되도록 작성하여야 하며, 필요시 조정할 수 있음

제1장 개발사업의 내용

1.1 사업의 개요
1.2 사업의 추진 경위
1.3 사업구역의 위치
1.4 대상지역의 현장사진
1.5 조감도

제2장 대상지역의 기초 현황 조사

2.1 우수유출량
2.2 지형 및 지질
2.3 지하수위 현황
2.4 지하수 이용 및 지하수질 현황

제3장 빗물분담량에 따른 빗물관리대책량 및 산정근거

3.1 적용 빗물분담량 및 근거
3.2 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정
3.3 빗물관리시설 설치에 따른 설치대책량 산정
○ 침투시설 설치에 따른 설치대책량
○ 이용·기타시설 설치에 따른 설치대책량
3.4 종합검토 결과

제4장 대상지 물순환을 위한 빗물관리시설 적용 방안

4.1 녹지 조성방안
○ 조성계획
○ 녹지 도면 및 녹지공간 경계석 단면도
4.2 투수성 조성방안
○ 설치계획
○ 포장 계획도
○ 포장 단면도
4.3 기타침투시설(트렌치, 측구 등) 조성방안
○ 설치계획
○ 침투시설 배치도 및 연계 소유역 면적
○ 침투시설 상세단면도
4.4 빗물이용시설 조성방안
○ 설치계획
○ 위치도 및 처리계통도
○ 집수면적 및 유입배관
○ 급수배관 및 조경수전 계획도
○ 빗물이용계획
4.5 옥상녹화 조성방안
○ 조성계획
○ 옥상녹화 평면도 및 단면도

제5장 중수도시설

5.1 중수도 설치계획
5.2 시설용량 산정
5.3 사용계획

제6장 지하수 관리

6.1 지하수위와 지하수 흐름의 변화 예측
6.2 지하수위 모니터링 계획
6.3 유출지하수 저감 대책 및 이용계획

제7장 빗물관리시설 유지관리계획

7.1 녹지
7.2 빗물침투시설
7.3 빗물이용시설
7.4 옥상녹화