

◆ 서울특별시고시 제2018-199호

신길역세권 공공임대주택 건립 관련 재개발사업 정비구역 지정 및 지형도면 고시

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 【서울시 고시 제2016-247호, 2016.8.11.】에 의한 역세권 공공임대주택 건립 대상 지역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조에 따라 신길역세권 공공임대주택 건립 관련 재개발정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 6월 28일
서울특별시

1. 정비구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 신길역세권 공공임대주택 건립 관련 재개발사업

나. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	신길역세권 공공임대주택 건립 관련 재개발사업	영등포구 영등포로 62라길 2 (신길동 39-3번지)	-	25,489.5	25,489.5	-

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동 가능

2. 정비계획 결정

가. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		25,489.5	100.0	
획 지	소 계	21,051.5	82.6	
	획 지	21,051.5	82.6	
정비기반 시설 등	소 계	4,438.0	17.4	
	도 로	2,418.8	9.5	기부채납
	공 원	1,263.7	4.9	
	사회복지시설	755.5	3.0	어린이집 (토지+건축물 기부채납)

※ 향후 측량성과에 따라 면적 변동 가능

나. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		25,489.5	-	25,489.5	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	2,672.3	증)14.7	2,687.0	10.5	-
	제2종일반주거지역	22,719.1	감)21,066.2	1,652.9	6.5	-
	준주거지역	-	증)21,051.5	21,051.5	82.6	-
상업지역	일반상업지역	98.1	-	98.1	0.4	-

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

구 분	도면표시 번 호	지구명	지구의 세 분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비 고
기 정	-	한강로 지구	중심지 미관지구	서울역광장~ 구영등포구청	218,200	8,725	양측 12~20	서고 제194호 (84.04.17)	-

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제7호 관련)

1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,730	한강대교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	건고 349 (79.9.24)	
변경	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,730	한강대교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	-	선형 변경
신설	소로	1	-	10	국지 도로	92	신길동 45-21	신길동 48-9	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	-	8~10	국지 도로	480 (100)	신길동 171-1	영등포동 585-58	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	-	5~10	국지 도로	156 (93)	신길동 31-10	영등포동 50-3	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	90	신길동 31-27	신길동 41-1	일반 도로	-	영등포고시 59 (97.10.25)	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	72	신길동 41-1	신길동 47-12	일반 도로	-	영등포고시 59 (97.10.25)	

※ () 는 사업지내 연장임

2) 공원

구 분	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	신길동 183-2번지 일대	-	증)1,263.7	1,263.7	-	-

3) 사회복지시설

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	사회복지 시설	어린이집	영등포동 575-7번지 일대	-	증)755.5	755.5	-	-

4) 학교

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	학교	중학교 고등학교	신길동 184-3	25,901.0	감)41.2	25,859.8	서고98 (78.03.15)	구역내 시설선형 변경

라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동이용시설	관리사무소	지상층	-	증)106.3	106.3	-
	경비실	지상층	-	증)30.0	30.0	2개소
	폐기물보관시설	지상층	-	증)20.0	20.0	-
	어린이놀이터	지상층	-	증)1,069.5	1,069.5	2개소
	작은도서관	지상층	-	증)456.5	456.5	-
	경로당	지상층	-	증)348.9	348.9	-
	주민운동시설	지상층	-	증)600.0	600.0	-
	주민공동시설	지하층	-	증)1,837.4	1,837.4	-

마. 커뮤니티시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
커뮤니티시설	게스트하우스	지상1층	-	증)367.6	367.6	
	휘트니스센터	지상2층		증)674.0	674.0	
	문화센터	지상2층		증)1,626.0	1,626.0	

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거후 이 주
신설	신길역세권 재개발정비구역	25,489.5	획지	21,051.5	신길동 39-3번지 일원	130	-	-	130	-

2) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	신길역세권 재개발 정비구역	25,489.5	획지	21,051.5	신길동 39-3번지 일원	공동 주택 판매 시설등	60% 이하 (51.97%)	454.88% 이하 (454.72%)	115m 35층이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 주택공급계획							
			구분		세대수(세대)		세대 비율(%)		비고	
			합계		999		-		-	
			60㎡이하	소계	668		66.9		-	
				45㎡	78		7.9		임대	
				45㎡	154		15.4		공공임대	
				59㎡	196		19.6		공공임대	
				59㎡	240		24.0		분양	
			85㎡이하	소계	331		33.1		-	
				84㎡	331		33.1		분양	
			85㎡초과	소계	-		-		-	
				-	-		-		-	
건축물의 건축선에 관한 계획			● 북측 철도변 : 10m ● 동측, 남측 도로변 : 4m ● 서측 인접대지 경계변 : 3m							
비 고			● 공공보행통로 : 단지내 B=4m이상 - 기부채납시설(공원) 및 대상지 주변 학교와 대상지 동측 신길역과의 연결 ● 공공기여(기부채납) - 사회복지시설(어린이집): 토지 755.5㎡ + 건축물(연면적 820㎡) - 공원: 1,263.7㎡ - 도로: 2,418.8㎡							

3) 정비계획 용적률

구 분		산정내용			비고
토지이용계획		계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설	-
		25,489.5	21,051.5㎡	4,438.0㎡	
공공시설부지 제공면적		· 새로 설치하는 기반시설 면적(4,438㎡) - 국공유지 면적(2,316.9㎡) = 2,121.1㎡ · 사회복지시설(어린이집) 건축물 기부채납 토지환산 면적: 408.5㎡ · 순부담 면적 = 2,121.1㎡ + 408.5㎡ = 2,529.6㎡(9.9%)			-
용적률	개발가능 용적률	기준용적률 + 허용인센티브 + 기부채납 완화용적률 = 200% + 230% + 24.88% = 454.88%			-
	허용 인센티브	구분	인센티브 용적률	비고	-
		패키지 허용용적률	230%	-	
		리모델링이 쉬운 구조	-	필수사항	
		에너지효율 건축물			
		친환경 건축물			
		신재생 에너지 사용			
	※ 허용 인센티브(에너지효율인증, 친환경건축인증, 신재생에너지 공급률 등)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 변경 될 수 있음				
	기부채납 완화용적률	· 기부채납 완화용적률 = 허용용적률 × (1.3α × 가중치) = 315% × (1.3 × 0.122540 × 0.49595) = 24.88% ※ α = 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 면적 비율 = 2,529.6㎡ / (21,051.5㎡ - 408.5㎡) = 0.122540 ※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율 = {(200% × 4,339.9) + (800% × 98.1) ÷ 4,438.0} ÷ 430% = 0.49595			-
정비계획 용적률		454.72%			-
공공임대주택 용적률		115% 이상 = 230% x 0.5			-

※ 위에서 적용된 허용용적률인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음.

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	주변과의 조화 속에서 변화 있는 경관연출을 통하여 주변지역과 통일된 경관이미지를 연출하고, 자연스러운 스카이라인 흐름을 유도하도록 계획함	-
환경보전	- 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 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설치, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	- 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 방재계획 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 확대에 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	-

아. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
역세권 재개발 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합	- 현황 : 314세대 - 계획 : 999세대 증) : 685세대	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
교육 환경 보호 계획	- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 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 - 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 신·증설이 있을 경우에 한함)	-

차. 임대주택 및 공공임대주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설 계획

건 립 위 치	세 대 수	세대규모 (전용)	비 고
신길동 39-3번지 일대	78	45㎡	

2) 공공임대주택 건설 계획

○ 완화된 용적률(230%)의 1/2이상인 115%를 공공임대주택으로 건설

건 립 위 치	세 대 수	세대규모 (전용)	비 고
신길동 39-3번지 일대	154(44.0%)	45.00㎡	
	196(56.0%)	59.98㎡	
합 계	350	-	

※ 공공임대주택 건립 연면적 = 21,051.5㎡ × 115% = 24,209.22㎡이상 확보

3. 관련도면 : 붙임 참조

○ 지형도면 및 정비계획 결정도

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

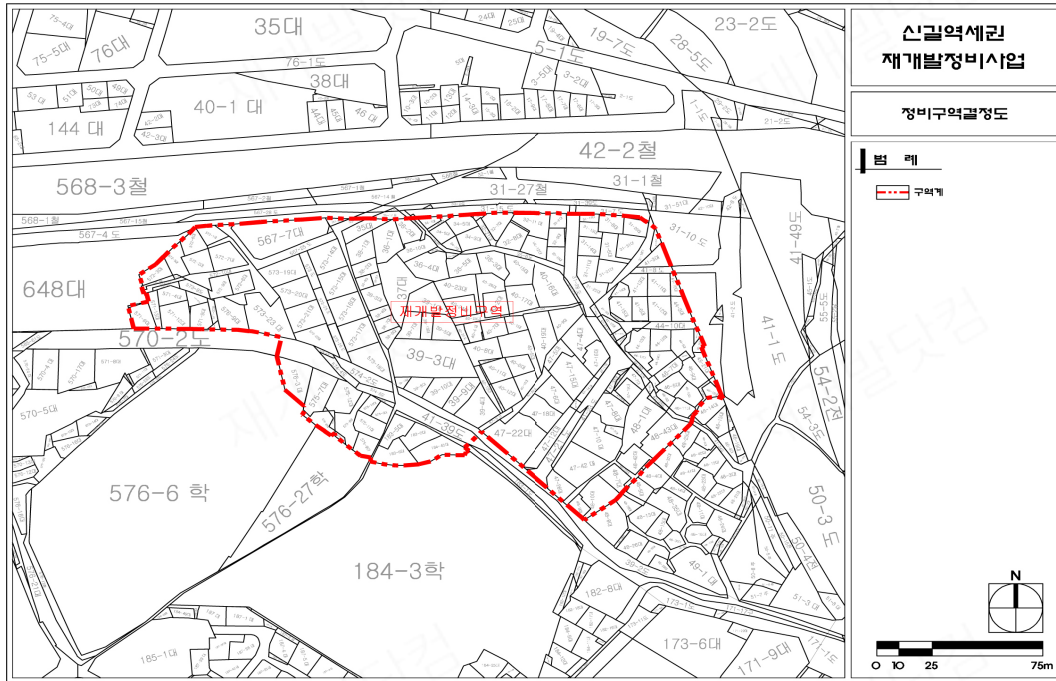
○ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 재개발정비구역 지정 도서 참조

4. 열람장소

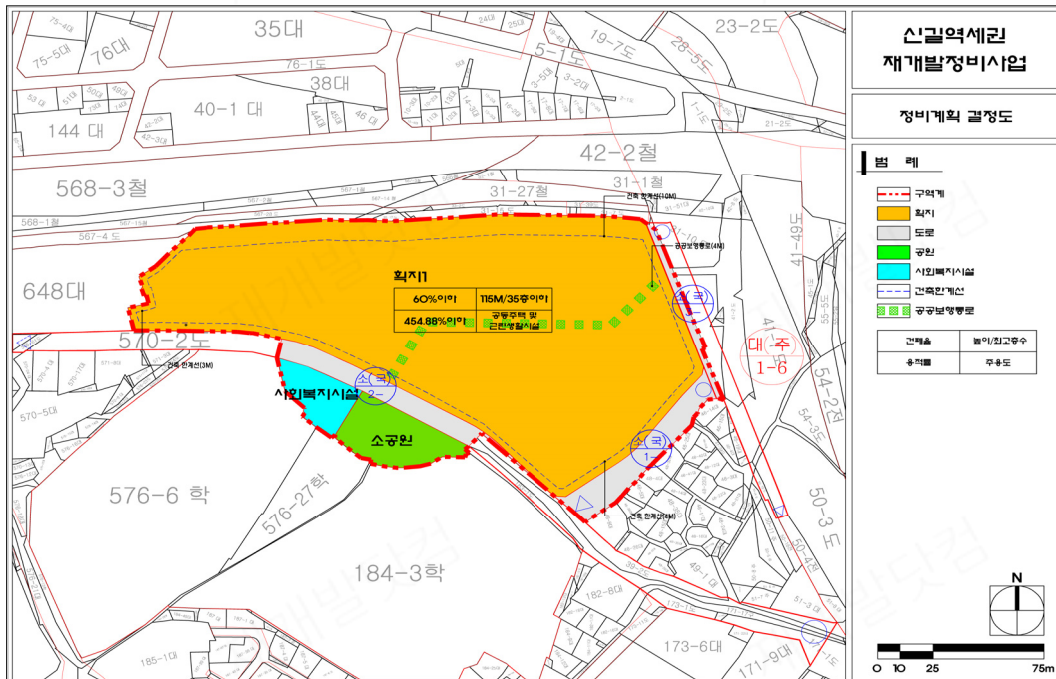
○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 임대주택과
(☎ 2133-7071) 및 영등포구 도시계획과(☎ 2670-3550)에 관계서류 비치 및 열람

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정이
오니 참고하시기 바랍니다.

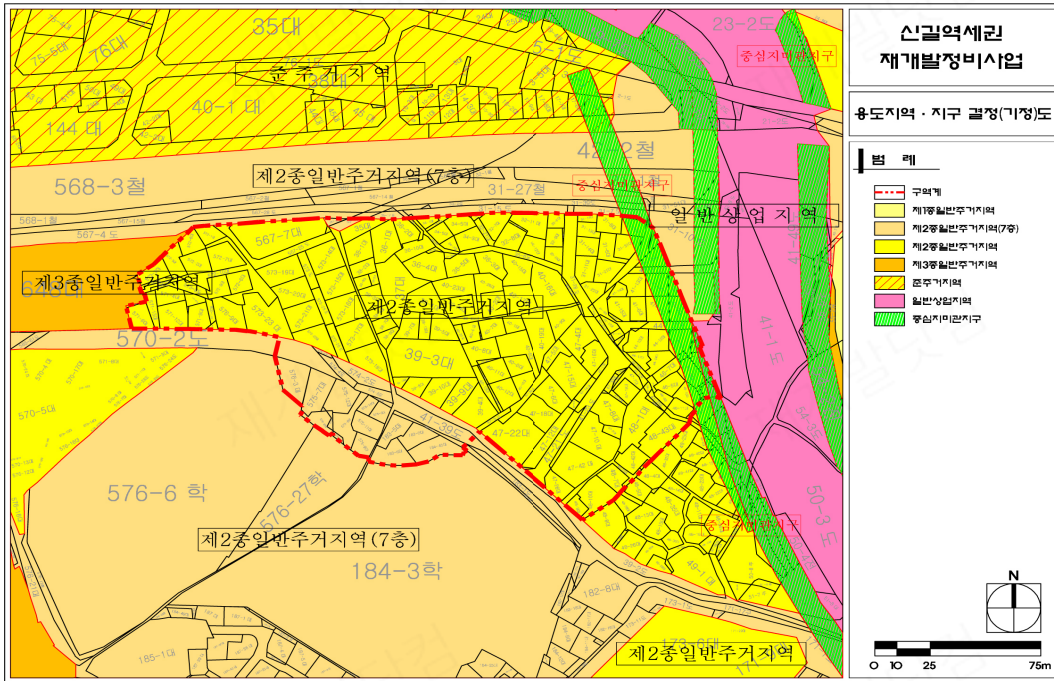
정비구역 결정도



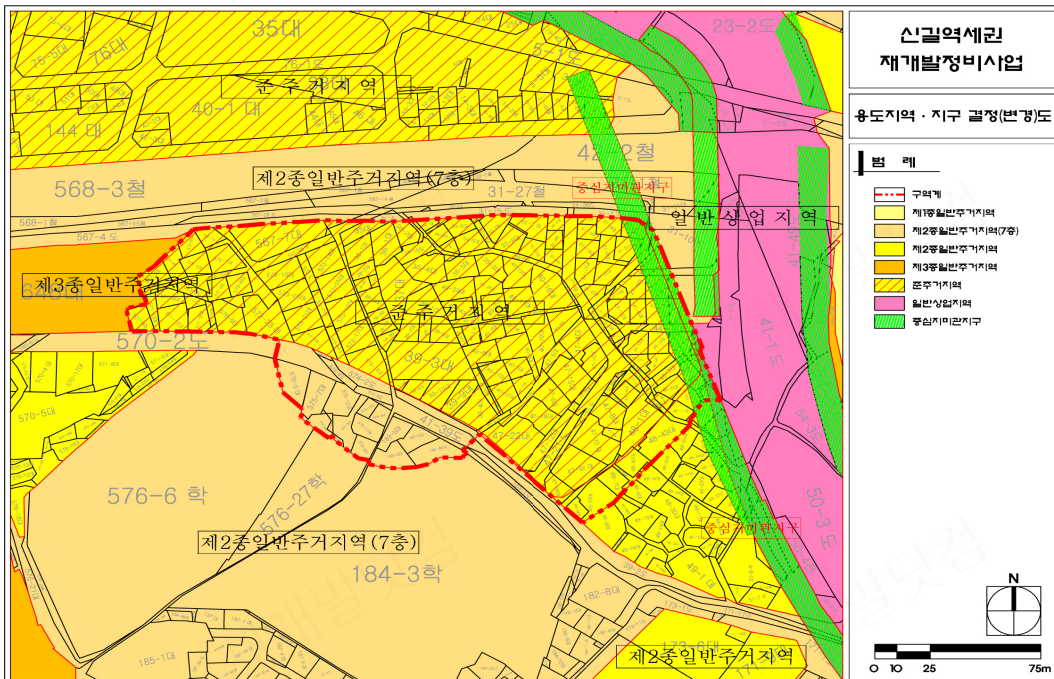
정비계획 결정도



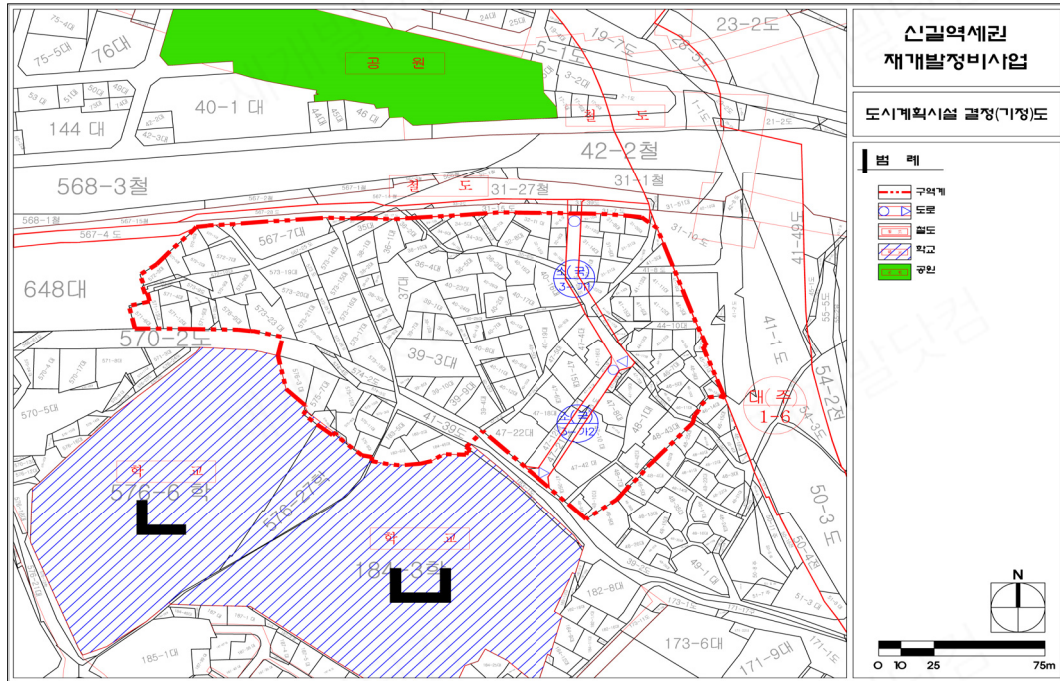
■ 용도지역/지구 결정도(기정)



■ 용도지역/지구 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)

