

◆ 서울특별시고시 제2026-229호

신길역세권(신길동 96-24번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 영등포구 신길동 96-24번지 일대 신길역세권(신길동 96-24번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업의 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조 규정에 따라 2025년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(2025.08.20.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 영등포구 공고 제2026-330호(2026.02.12.)로 재공람공고를 통해 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획으로 결정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 23일

서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 신길역세권(신길동 96-24번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정조서

구 분	정비구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	신길역세권(신길동 96-24번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	서울특별시 영등포구 신길동 96-24번지 일대	-	증) 13,497	13,497	

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		-	증) 13,497	13,497	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 3,358	3,358	24.9	
	도 로	-	증) 2,654	2,654	19.7	
	소공원	-	증) 704	704	5.2	
획 지	소 계	-	증) 10,139	10,139	75.1	
	획지 1	-	증) 10,139	10,139	75.1	공공주택 및 부대복리시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역·용도지구 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		13,497	-	13,497	100.0	
주거 지역	소계	12,707	증) 790	13,497	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	10,577	감) 7,219	3,358	24.9	
	제2종일반주거지역	2,130	감) 2,130	-	-	
	준주거지역	-	증) 10,139	10,139	75.1	
상업 지역	소계	790	감) 790	-	-	
	일반상업지역	790	감) 790	-	-	

■ 용도지역 변경 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	영등포구 신길동 96-24번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	7,532	「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 주택공급 및 공공임대주택(장기전세) 건립을 위한 변경
		제2종일반주거지역		1,979	
		일반상업지역		628	
		제2종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	151	
		일반상업지역		162	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액 및 산출 근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 94.8% (= 332,117,242천원 - 252,718,532천원) ÷ 83,679,862천원			
	항 목			금 액(천원)
	분양주택	소유자		70,705,232
		일반		221,641,905
	임대주택	재개발임대주택	33세대	5,317,231
		장기전세주택	124세대	17,697,892
	보류지			935,294
	기타시설	근린생활시설	일반분양	16,271,555

	항 목		금 액(천원)	
	합계		332,117,242	
	총 지출		252,718,532	
	종전자산 총액		83,679,862	

개별 종전 자산 추정액	• 해당금액은 약식감정평가 금액임(평가 업체명 : 주 미래세한감정평가법인) • 종전자산 = 인근지역 내 거래사례, 평가사례 반영하여 인근 표준지공시지가, 개별요인비교 및 그밖의 요인을 활용하여 추정하였음.				
	토지건물추정액(천원)	집합건물추정액(천원)	국공유지추정액(천원)	현금청산추정액(천원)	종전자산 추정액(천원)
	69,035,556	20,013,000	15,379,297	20,747,991	83,679,862
	※ 최종 종전자산 추정액은 토지·건물 추정액 및 집합건물 추정액 합산액에서 국공유지 추정액, 현금청산액을 제외한 가액임. ※ 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가에 의해 산출될 예정임.				

추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 관리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 X 추정비례율)				
	관리자 분양가 추정액(a)		추정 관리가액(b)		추정분담금(a-b)
	16형	491,618	개별종전자산 추정액 X 추정비례율(94.8%)		관리자 분양가 추정액 추정관리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	24형	729,019			
	30형	855,019			
	34형	935,294			
	근린생활시설(2층 전체)	2,387,385			
※ 추정분담금은 2026년 01월 기준으로 추정한 가액을 토대로 작성하였으며, 추후 종전자산 및 종후자산 감정평가 결과에 따라 변동될 수 있음					

나. 공사비 및 분양가에 따른 비례율 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비(천원)				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		84형단가 (천원/3.3㎡)	7,200	7,600	8,000	8,400	8,800
분양가 (일반분양기준) (천원)	10%	36,850	147.9%	138.8%	129.6%	120.5%	111.3%
	5%	35,175	129.9%	120.8%	111.6%	102.5%	93.3%
	0%	33,500	113.1%	104.0%	94.8%	85.7%	76.5%
	-5%	31,825	95.3%	86.1%	77.0%	67.8%	58.6%
	-10%	30,150	77.6%	68.5%	59.3%	50.2%	41.0%

6. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장2) (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호1)	폭원 (m)								
기정	소로	-	17	6	-	272	신길동 89-70	신길동 114-1	일반 도로	-	건교768호 (64.1.24)	
변경	소로	-	17	8~10	국지 도로	303 (88)	신길동 89-70	신길동 111-15	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	(1)	12~13	국지 도로	136	신길동 97-79	신길동 95-153	일반 도로	-	-	

1) ()는 구분편의를 위해 임시노선번호를 부여

2) ()는 사업지구 내 구간임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 -17	소로 -17	• 폭원변경, 노선번호 및 시종점 조정 - 폭원 : 6m → 8m~10m - 연장 : 272m → 303m	• 기정 도로 내 신길동96-24일원 재개발 정비구역내 전체구간 폭원을 확장하고(6m→8~10m), 서울시 고시제2006-299호에 따른 도로결정(변경)을 반영하여 시종점 및 도로연장 조정
-	중로 3-(1)	• 노선신설 - 폭원 : 12m~13m - 연장 : 136m	• 정비사업구역 진출입의 원활화 및 보행안전성 확보를 위해 기존도로 폭원 확장 및 신설

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	소공원	신길동 95-269	-	증) 704	704	-	

주) 구분편의를 위해 임시노선번호를 부여

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 704㎡	• 지역주민의 휴게장소 제공을 위한 소공원 신설

7. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
합 계		-	-	증) 1,661.42	1,661.42	
주민 공동 시설	소 계	획지1 내	-	증) 1,615.49	1,615.49	
	경로당		-	증) 213.08	213.08	198㎡ 이상
	어린이집		-	증) 222.61	222.61	198㎡ 이상
	작은도서관		-	증) 108.66	108.66	108㎡ 이상
	주민운동시설		-	증) 303.50	303.50	-
	어린이놀이터		-	증) 767.64	767.64	-
	관리사무소		획지1 내	-	증) 45.93	45.93

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

8. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	신길역세권(신길동 96-24번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	13,497	획지1	10,139	신길동 96-24번지 일대	60	-	-	-	60	

나. 건축시설 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신규	신길역세권(신길동 96-24번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	13,497	획지1	10,139	신길동 96-24번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	460% 이하	128m 이하 (40층 이하)	

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율		■ 주택공급계획 : 453세대 ■ 건립규모 및 비율								
		구분(전용면적)		계	분양주택	임대주택			비율 (%)	
						소계	재개발 임대	장기전세		
		합 계		453	296	157	33	124	100.0	
		공동 주택	40㎡이하	66	47	19	19	-	14.6	
			40㎡~60㎡이하	107	15	92	14	78	23.6	
			60㎡~85㎡이하	280	234	46	-	46	61.8	
85㎡초과	-		-	-	-	-	-			
건축물의 건축선에 관한 계획		■ 건축한계선 - 주변도로 경계선으로부터 건축한계선 지정 • 영등포로, 영등포로76길, 도신로64길(대상지 서측) : 건축한계선 3m • 도신로64길(대상지 남측), 영등포로80길 : 건축한계선 5m - 기타 건축법 및 주택건설 기준 등에 관한 규정에 적합하게 계획								
		기타사항에 관한 계획	전면공지	■ 영등포로, 영등포로80길, 도신로64길에 접하는 대지의 대지경계선으로부터 건축한계선 사이의 공지						

■ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존 정비기반 시설 국·공유지	공공주택 (장기전세) 대지지분	건축물 기부채납	현금 기부채납
	13,497㎡	10,139㎡	3,358㎡	1,888㎡	527㎡	2,646.06㎡	-	-
공공시설 제공면적 (순부담)		●순부담면적 : 943㎡ = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치되는 정비기반시설 내 국공유지 - 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 = 3,358㎡ - 1,888㎡ - 527㎡ = 943㎡						
용적률 계산	기존 용적률	● 215.40% - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항에 따라 용도지역별 기준용적률을 가중평균하여 산정 = (9,511㎡ × 190% + 628㎡ × 600%) ÷ 10,139㎡ = 215.40%						
		구분	면적(㎡)	용적률(%)	적용기준			
	상업지역	628	600	●서울특별시 도시주거환경정비기본계획 - 도시정비형 재개발부문 기준용적률 적용				
	주거지역	9,511	190	●「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 제2종일반주거지역(7층이하 포함) 기준용적률 적용				
상한 (정비 계획) 용적률	상한 (정비 계획) 용적률	● 234.80% 이하 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지) = 215.40% × (1 + 1.3 × 0.7448 × 0.0930) = 234.80%						
		가중치 = 공공시설 기준용적률 ÷ 사업부지 기준용적률 = 160.44% ÷ 215.40% = 0.7448						
		α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지)제공후 대지면적 = 943㎡ ÷ 10,139㎡ = 0.0930						
법적 상한 용적률	법적 상한 용적률	● 460.00% 이하(준주거지역 500% 이하)						
		구분	계획내용					
		장기전세 주택 공급	※ 완료된 용적률(법정상한용적률 - 상한용적률)의 1/2 이상 = (460.00% - 234.80%) x 1/2 이상 = 112.60% (연면적 11,416.51㎡) 이상 < 계획 112.66% (연면적 11,422.20㎡)					
법적 상한 용적률	법적 상한 용적률	구분	적용 기준				계획내용	
		① 지속가능한 공동주택			리모델링이 쉬운 구조 또는 장수명주택으로 계획		● 장수명주택 계획	
		서울형 주거환경 정책	② 친환경 건축물 (2개 부문이상 구분 단계 상향 적용)	㉠ 환경성능	녹색건축 인증		● ㉠등급기준으로 상향적용	
				㉡ 에너지성능	건축물에너지 효율등급 인증		● ㉡등급기준으로 상향적용	
				㉢ 에너지관리	에너지모니터링 및 데이터분석		● ㉢등급기준 적용	

구 분		산 정 내 용			
			@ 신재생에너지	신·재생에너지 의무설치	• 인증기준 적용
		③ 역사문화보전		-	• 해당사항 없음
		④ 커뮤니티 지원시설		-	• 미설치

■ 임대주택 건설에 관한 계획

1) 재개발의무 임대주택 계획

구 분	계 획 내 용																										
계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 이상 확보 - 전용면적 40㎡이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외																										
산출근거	- 전체 세대수 : 217세대 [453세대 - 236세대(법적상한 증가분 제외)] - 공공임대주택 건설 계획 : 33세대 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수(453세대 - 236세대)의 15% 이상 : 217세대 × 15% ≒ 32.55세대 이상 ※ 33세대 계획 ≥ 32.55세대																										
재개발의무 임대주택 건설계획	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">주택규모(㎡)</th><th rowspan="2">세대수</th><th rowspan="2">전체 비율 (%)</th><th rowspan="2">임대주택 비율 (%)</th></tr><tr><th>전용면적(㎡)</th><th>공급면적(㎡)</th></tr><tr><td colspan="3">합계</td><td>33</td><td>15.2</td><td>100</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>39.76</td><td>55.24</td><td>19</td><td>8.8</td><td>57.6</td></tr><tr><td>50㎡~60㎡이하</td><td>59.90</td><td>81.91</td><td>14</td><td>6.4</td><td>42.6</td></tr></table>	구분	주택규모(㎡)		세대수	전체 비율 (%)	임대주택 비율 (%)	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	합계			33	15.2	100	40㎡이하	39.76	55.24	19	8.8	57.6	50㎡~60㎡이하	59.90	81.91	14	6.4	42.6
	구분		주택규모(㎡)					세대수	전체 비율 (%)	임대주택 비율 (%)																	
		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)																								
	합계			33	15.2	100																					
	40㎡이하	39.76	55.24	19	8.8	57.6																					
50㎡~60㎡이하	59.90	81.91	14	6.4	42.6																						

2) 공공주택(장기전세) 계획

구 분		계 획 내 용	
계획기준		- 공공주택(장기전세)공급기준 = 완화용적률[법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/20이상 확보	
상한(정비계획)용적률		• 234.80%	
법적상한용적률		• 460.00% (준주거지역 500%이하)	

구 분		계 획 내 용				
공공주택 (장기전세) 공급기준	용적률 증가분	• 225.20% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 460.00% - 234.80%				
	완화용적률 1/2	• 112.60%				
	의무 연면적	• $10,139\text{m}^2 \times 112.6\% = 11,416.51\text{m}^2$ 이상				
공공주택 (장기전세) 확보계획	구분	주택규모(㎡)		세대수	연면적(㎡)	비고
		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)			
	합계			124	11,422.20	112.66%
	39형	39.76	55.24	-	-	
	59형	59.90	81.91	78	6,388.98	
	74형	74.86	101.55	20	2,031.00	
	84형	84.93	115.47	26	3,002.22	

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
환경보전	• 주변 인접지역과 조화되는 스카이라인 형성유도 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관형성 유도 • 자연환경 - 절성토의 균형 고려, 지형변화의 최소화 - 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 조경면적 확보 • 사업시행시 환경영향 - 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	• 홍수 등 재해에 대한 취약 요인에 관한 검토결과를 사업시행계획인가 전 검토하여 포함 • 수해 - 사업지구 내 조정면적 및 투수성 포장재 사용으로 토양침투 및 우수유출량 감소 • 화재 - 구역 내 화재발생 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 교통재해 - 지상부 차없는 공간을 조성하여 교통사고발생을 최소화하며, 재해시 소방도로기능을 수행할 수 있는 비상동선체계 구축 - 진출입도로부에 횡단보도 및 과속방지턱 설치 등 안전시설 확보로 교통사고 예방 - 지상 및 지하주차장 램프 출입구에 출차경고등을 설치하여 차량의 상충을 미연에 방지토록 계획	

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현 황	증 감	계 획
신규	도시정비형 재개발사업	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	토지등소유자 조합	201	증) 252	453

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
남측 약 250m 거리에 영신초등학교 입지	●교통처리 - 정비구역 주변 교육시설의 통학로에 차량의 보행로 진입을 차단하기 위한 안전봉 설치 - 교육시설 주변에 대한 어린이보호구역 안내표지판 설치 및 캠페인을 통한 운전자들의 어린이보호에 대한 이미지 인식	
	●보행등선 - 인접도로에 대한 무단횡단 예방 및 차량이용 노점상들의 불법주정차 행위근절을 위한 안전울타리 설치하여 안전한 보행등선 구축 - 등하교 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 안전펜스, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설 및 정비를 하여 보행권 확보, 등하교시 교통사고를 예방	
	●건설공사시 - 「공사장 소음진동 관리지침서」(2007.1 환경부)에 준하여 공사를 시행 - 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음진동 저감 - 살수, 세론 및 측면살수시설, 가설방진망 등 설치	

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
기본방향	●OPTED(Crime Prevention Through Environmental Design : 환경설계를 통한 범죄예방) 설계 기법 적용 ●도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 인식토록 하는 단지 조성
분명한 시야선 확보	●건축물 설계시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 ●도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 ●수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴
적합한 조명의 사용	●적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	●시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	●감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	●다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	●일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴
영역성 강화	●특정지역에 대한 소유감영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	●표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 ●도신로64길 및 영등포로80길 등 보도에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보
쾌적한 공간설계 지향	●보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공
유지관리	●어떤 시설물이나 공공장소를 처음 설계된 대로 지속적으로 이용될 수 있도록 잘 관리하여 사용자의 일탈행동을 자제시킴으로써 범죄 예방 도모
범죄예방 프로그램화	●능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축 ●가로 및 공개공지, 구역별로 적합한 시설설치로 효율적인 방범체계구축

13. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
신설	획지1	10,139	신길동 96-24번지 일대	10,139	

14. 환경성 검토

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 경관	생태 면적률	생태면적률 29.57%	○	●적용 생태면적률 30.26%	●자연지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 계획
	녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	●녹지면적 III, 녹지모양 III 내부연결성 I, 외부 연결성 III	●단지내 조경녹지 최대한 확보 ●소공원 1개소 조성
	지형 변동	지형·지질 변동 최소화	○	●평탄지이며, 토양포장도 큼	●녹지계획 수립. 지형변화 최소화
	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	●비오톱유형평가 4, 5등급 ●개별비오톱 평가제외등급	●녹지공간 확보(단지내 조경녹지 및 소공원)로 도시생태기능 강화
생활 환경	일조	일조 침해 최소화	○	●최근 10년간 일조시간 2,404.2hr ●주변지역 주거지역 및 학교 분포	●계획 시행시 일조권 수인한도 미확보 지역 발생 없음 ●일조영향 최소화 되도록 건축계획 수립
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	●현재 주거지역으로 대부분 불투수 포장지역	●계획지구내 오픈스페이스, 녹지 조성 ●보행통로 배치로 바람길 및 통풍축 확보, 투수 포장면적 최대한 계획
	경관	Skyline보전	○	●주변으로 다수의 고층건물 위치	●외부 건축물과 조화되는 스카이라인이 형성되도록 계획
		조망권 확보	○	●조망점 선정에 따른 경관예측	●경관 고려한 건축물계획 수립
입면차폐도 35m 이하		×	●건축물 신축에 따른 차폐예상	●건물배치 등 입면차폐도 최소화	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
추가	대기질	대기오염 최소화	○	•영등포구 측정망 결과 PM-2.5를 제외한 전 항목에서 대기환경 기준 만족 •공사/운영 시 대기오염 영향	•공사시 비산방진망, 세륜세차 시설, 살수 등 저감방안 수립 •운영시 청정연료, 에너지절약 등 저감 방안 수립
	물순환 (수질)	생태면적률 29.57%	○	•적용 생태면적률 30.26%	•자연지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 계획
	폐기물	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 건설폐기물 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•지장물 적정 처리 •영등포구 폐기물 관련 조례 및 처리계획에 의한 폐기물 처리
	소음 및 진동	소음·진동 최소화	○	•주변에 공동주택 등 정온시설 위치, 공사시 공사장비에 의한 소음영향발생	•공사시 가설방음판넬, 이동식 방음벽 설치, 저소음·저진동 건설기계 사용

II. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	신길역세권 (신길동 96-24번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	서울특별시 영등포구 신길동 96-24번지 일대	-	증) 13,497	13,497	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·용도지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		13,497	-	13,497	100.0	
주거 지역	소계	12,707	증) 790	13,497	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	10,577	감) 7,219	3,358	24.9	
	제2종일반주거지역	2,130	감) 2,130	-	-	
	준주거지역	-	증) 10,139	10,139	75.1	
상업 지역	소계	790	감) 790	-	-	
	일반상업지역	790	감) 790	-	-	

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

나. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장2) (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호1)	폭원 (m)								
기정	소로	-	17	6	-	272	신길동 89-70	신길동 114-1	일반 도로	-	건고768호 (64.1.24)	
변경	소로	-	17	8~10	국지 도로	303 (88)	신길동 89-70	신길동 111-15	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	(1)	12~13	국지 도로	136	신길동 97-79	신길동 95-153	일반 도로	-	-	

1) ()는 구분편의를 위해 임시노선번호를 부여

2) ()는 사업지구 내 구간임

2) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	소공원	신길동 95-269	-	증) 704	704	-	

주) 구분편의를 위해 임시노선번호를 부여

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
신설	획지1	10,139	신길동 96-24번지 일원	10,139	

나. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 결정(변경)조서

도면 번호	위 치	구분	계 획 내 용	
-	영등포구 신길동 96-24번지 일원	용도	허용 용도	■ 「건축법시행령」 별표1 제2호 공동주택(공공임대주택 포함) 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 해당하는 부대 복리시설 ■ 「건축법시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) 제4호 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외)
			불허 용도	■ 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	■ 60% 이하	
		용 적 륜	■ 기준용적률 : 215.40% ■ 상한(정비계획)용적률 : 234.80% 이하 ■ 법적상한용적률 : 460% 이하	
		높 이	■ 128.0m (40층 이하)	
		건 축 선	■ 건축한계선 • 주변도로 경계선으로부터 건축한계선 지정 - 영등포로, 영등포로76길, 도선로64길(대상지 서측) : 건축한계선 3m - 도선로64길(대상지 남측), 영등포로80길 : 건축한계선 5m • 기타 건축법 및 주택건설 기준 등에 관한 규정에 적합하게 계획	

다. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지안의 공지에 관한 결정조서

도면번호	구분	적용지역	계 획 내 용
-	전면공지	영등포로	• 대지경계선으로부터 건축한계선 사이의 공지
		영등포로80길	
		도선로 64길	

2) 교통처리에 관한 결정조서

도면번호	구분	계 획 내 용	비 고
-	차량출입 불허구간	•차량출입구를 제외한 구간은 차량출입을 불허하는 것을 원칙으로 하고, 지구단위계획 결정도 상의 차량진출입 관련사항 준수	결정도 참조

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 경관	생태 면적률	○	•적용 생태면적률 30.26%	•자연지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 계획
	녹지 네트워크	○	•녹지면적 III, 녹지모양 III 내부연결성 I, 외 부연결성 III	•단지내 조경녹지 최대한 확보 •소공원 1개소 조성
	지형 변동	○	•평탄지이며, 토양포장도 큼	•녹지계획 수립. 지형변화 최소화
	비오톱	○	•비오톱유형평가 4, 5등급 •개별비오톱 평가제외등급	•녹지공간 확보(단지내 조경녹지 및 소공원)로 도시생태기능 강 화
생활 환경	일조	○	•최근 10년간 일조시간 2,404.2hr •주변지역 주거지역 및 학교 분포	•계획 시행시 일조권 수인한도 미확보 지역 발생 없음 •일조영향 최소화 되도록 건축계획 수립
	바람 및 미기후	○	•현재 주거지역으로 대부분 불투수 포장지역	•계획지구내 오픈스페이스, 녹지 조성 •보행통로 배치로 바람길 및 통풍축 확보, 투수 포장면적 최대한 계획
	경관	○	•주변으로 다수의 고층건물 위치	•외부 건축물과 조화되는 스카이라인이 형성되도록 계획
		○	•조망점 선정에 따른 경관예측	•경관 고려한 건축물계획 수립
		×	•건축물 신축에 따른 차폐예상	•건물배치 등 입면차폐도 최소화

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영 사항
추가	대기질	대기오염 최소화	○	●영등포구 측정망 결과 PM-2.5를 제외한 전 항목에서 대기환경 기준 만족 ●공사/운영 시 대기오염 영향	●공사시 비산방진망, 세륜세차 시설, 살수 등 저감방안 수립 ●운영시 청정연료, 에너지절약 등 저감 방안 수립
	물순환 (수질)	생태면적률 29.57%	○	●적용 생태면적률 30.26%	●자연지반복지, 옥상녹화, 투수포장 등 계획
	폐기물	폐기물발생량 최소화	○	●공사시 건설폐기물 발생 ●운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	●지장물 적정 처리 ●영등포구 폐기물 관련 조례 및 처리계획에 의한 폐기물 처리
	소음 및 진동	소음·진동 최소화	○	●주변에 공동주택 등 정온시설 위치, 공사시 공사장비에 의한 소음영향발생	●공사시 가설방음판넬, 이동식 방음벽 설치, 저소음·저진동 건설 기계 사용

4) 임대주택 건설에 관한 결정조서

가) 재개발의무 임대주택 계획

구 분	계 획 내 용					
계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 이상 확보 • 전용면적 40㎡이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외					
산출근거	• 전체 세대수 : 217세대 [453세대 - 236세대(법적상한 증가분 제외)] • 공공임대주택 건설 계획 : 33세대 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수(453세대 - 236세대)의 15% 이상 : 217세대 × 15% ≒ 32.55세대 이상 ※ 33세대 계획 ≥ 32.55세대					
재개발의무 임대주택 건설계획	구분	주택규모(㎡)		세대수	전체 비율 (%)	임대주택 비율 (%)
		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)			
	합계			33	15.2	100
	40㎡이하	39.76	55.24	19	8.8	57.6
	50㎡~60㎡이하	59.90	81.91	14	6.4	42.6

나) 공공주택(장기전세) 계획

구 분		계 획 내 용					
계획기준		● 공공주택(장기전세)공급기준 = 완화용적률[법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/20이상 확보					
상한(정비계획)용적률		● 234.80%					
법적상한용적률		● 460.00% (준주거지역 500%이하)					
공공주택 (장기전세) 공급기준	용적률 증가분	● 225.20% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 460.00% - 234.80%					
	완화용적률 1/2	● 112.60%					
	의무 연면적	● 10,139㎡ × 112.6% = 11,416.51㎡ 이상					
공공주택 (장기전세) 확보계획		구분	주택규모(㎡)		세대수	연면적(㎡)	비고
			전용면적(㎡)	공급면적(㎡)			
		합계			124	11,422.20	112.66%
		39형	39.76	55.24	-	-	
		59형	59.90	81.91	78	6,388.98	
		74형	74.86	101.55	20	2,031.00	
		84형	84.93	115.47	26	3,002.22	

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 토지이용계획 결정도
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획 결정도

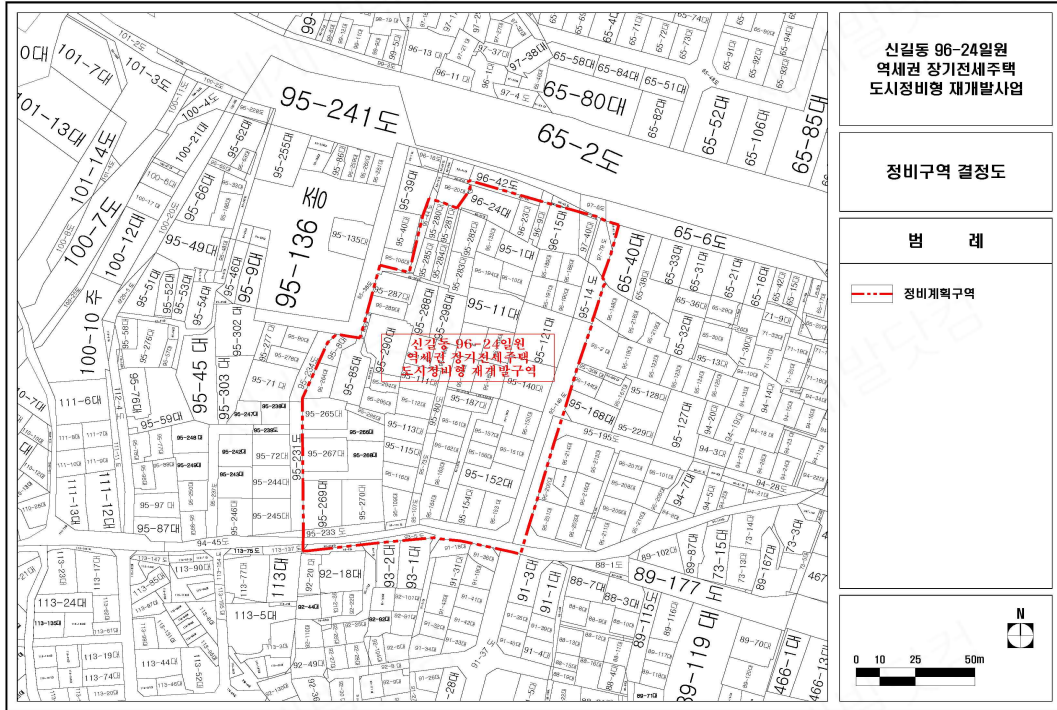
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

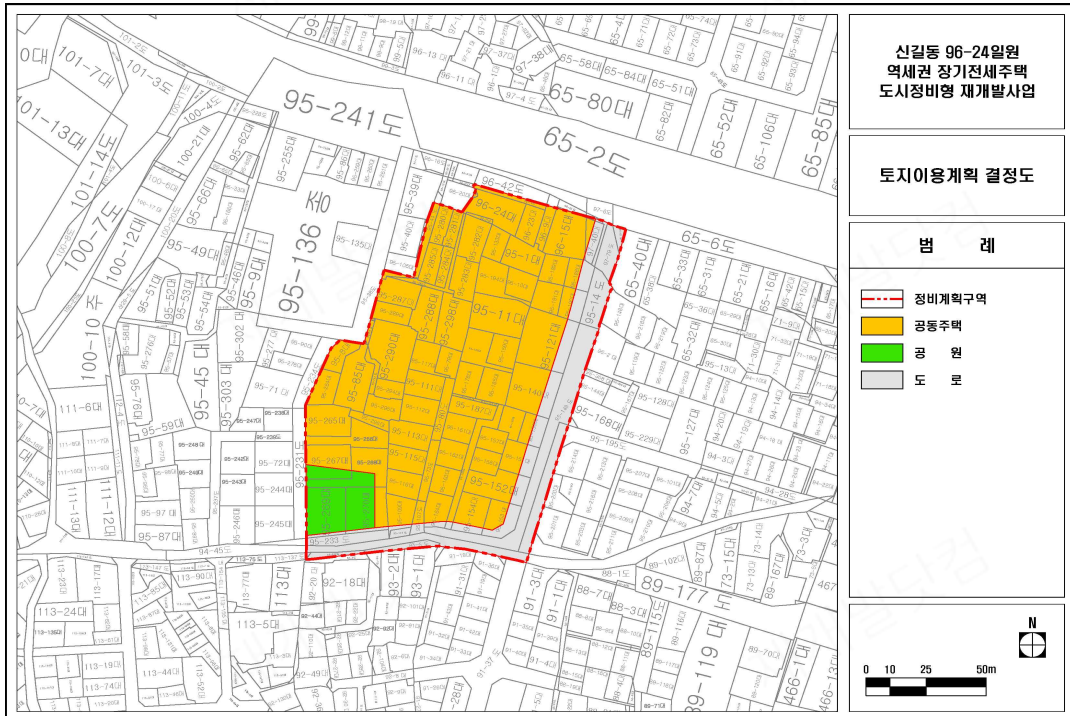
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7079),
영등포구 주거사업과(☎02-2670-3516)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

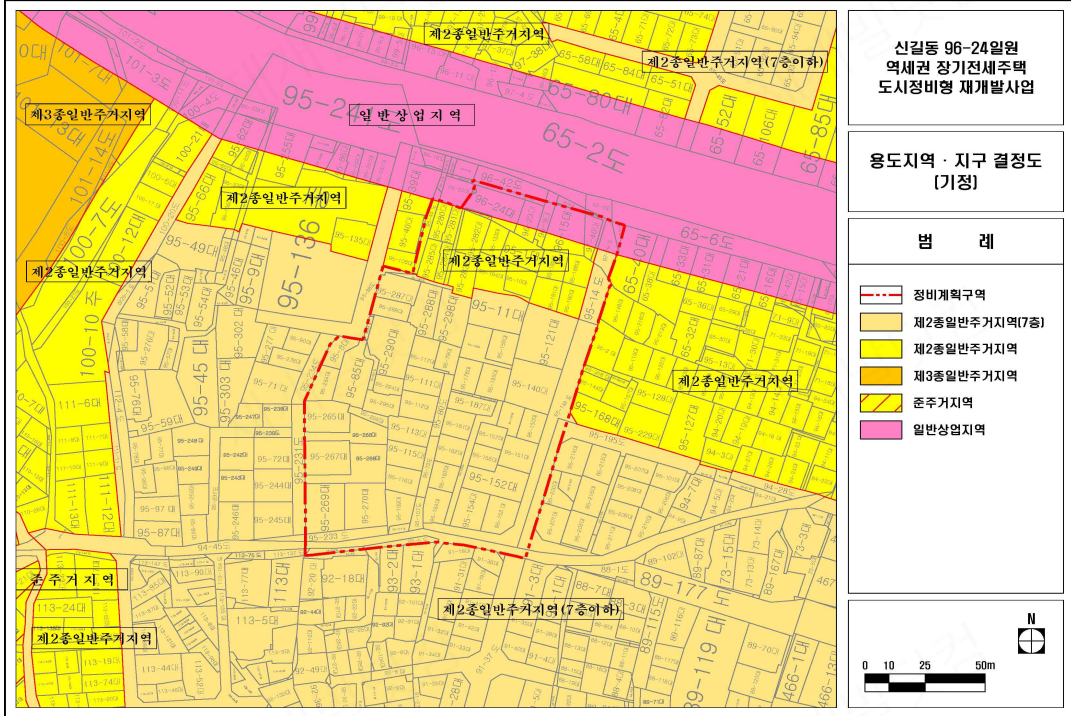
[정비구역 결정도]



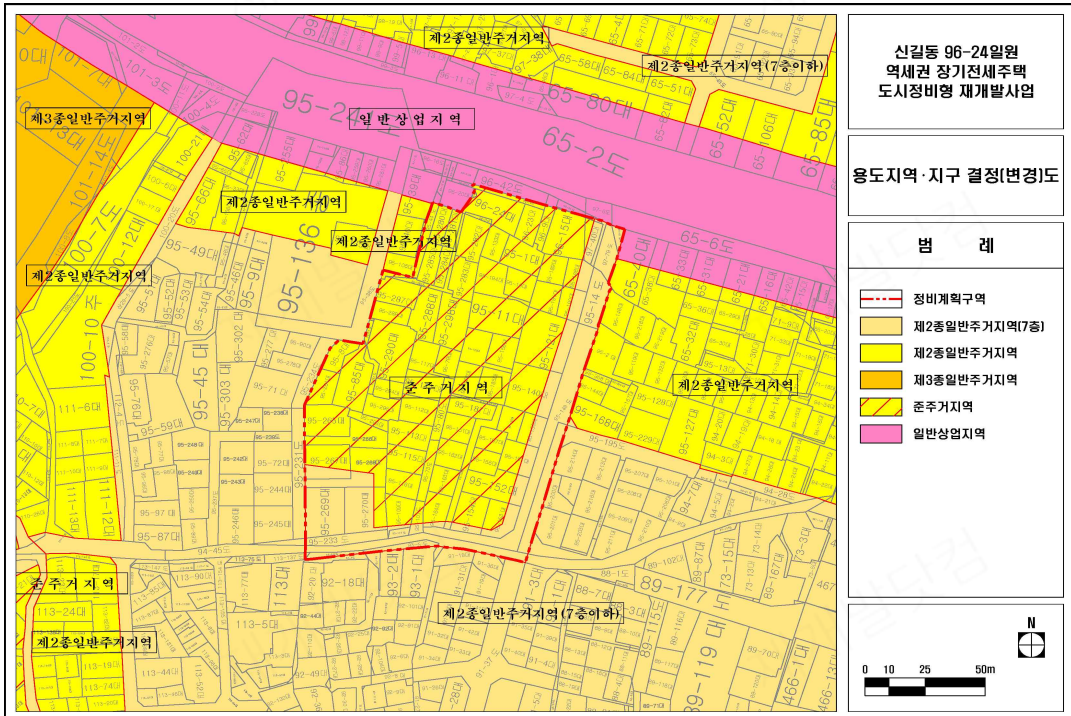
[토지이용계획 결정도]



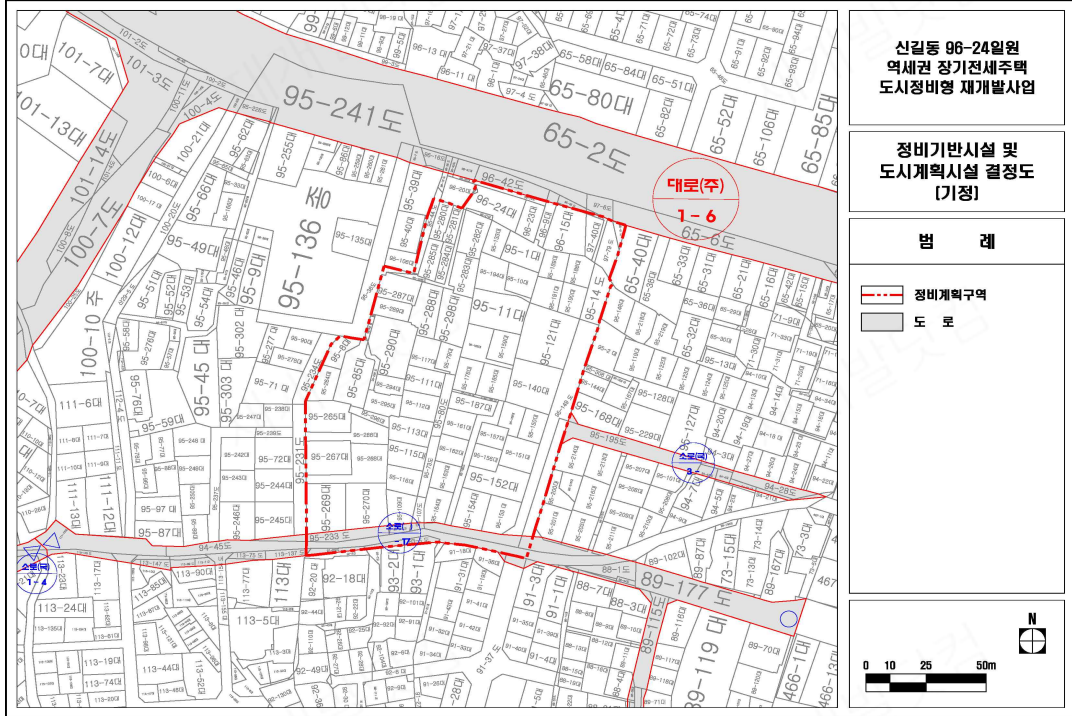
[용도지역 결정도(기정)]



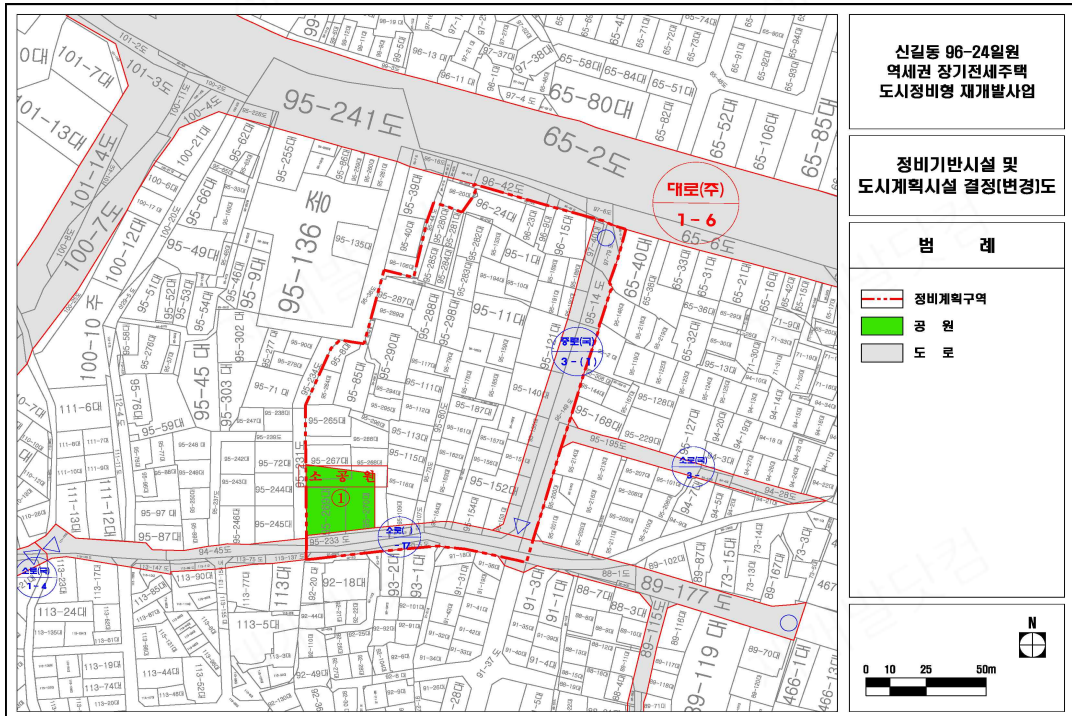
[용도지역 결정도(변경)]



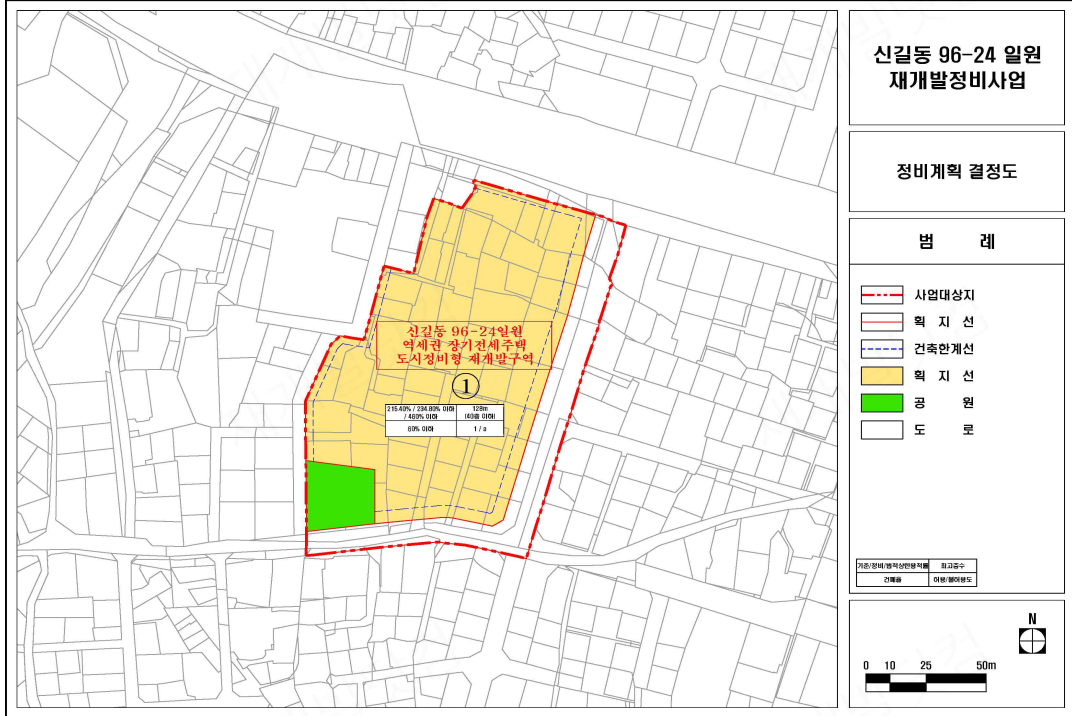
[정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)]



[정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)]



[정비계획 결정도]



[지구단위계획 결정도]

