

2021 - 699

(413 - 8)

서울특별시 신길동 413-8번지 일대 역세권 주택 및 공공임대주택 건립을 위한 지구단위계획 구역 지정 및 계획 결정에 대하여 서울특별시 영등포구 공고 제2019-1315호(20 19.08.08.)로 열람 및 서울특별시 영등포구 공고 제2021-195호(2021.02.15.)로 재열람 공고하고, 2021년 제16차 서울특별시 도시건축공동위원회(2021.09.29.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 서울특별시 영등포구 공고 제 2021-1834(2021.11.18.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획(지구단위계획)을 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 12월 16일
서울특별시 장

I. 결정취지 : 역세권 주택 및 공공임대주택 건립을 위한 지구단위계획 결정

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(신설) 조서

구 분	도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신 설	-	신길동 413-8번지 일대 지구단위계획구역	서울시 영등포구 신길동 413-8번지 일대	-	증) 75,486.0	75,486.0	

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	변 경 사 유
-	신길동 413-8번지 일대 지구단위계획구역	서울시 영등포구 신길동 413-8번지 일대	75,486.0	신동역(신안산선) 역세권에 위치한 노후된 주거환경을 개선하고, 역세권 주택 및 공공임대주택을 공급하기 위하여 지구단위계획구역 결정 및 계획을 수립하고자 함.

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		75,486.0	-	75,486.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	36,968.2	감) 26,767.7	10,200.5	13.5	
	제2종일반주거지역	38,517.8	감) 36,727.3	1,790.5	2.4	
	제3종일반주거지역	-	증) 63,495.0	63,495.0	84.1	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결 정 사 유
		기 정	변 경		
-	서울시 영등포구 신길동 413-8번지 일대	제2종일반 주거지역(7층)	제3종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층)	26,767.7 10,200.5	「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 및 운영기준」에 부합된 계획 수립을 통해 서민주거안정을 위한 공공임대 주택 공급 및 토지이용 효율화를 도모하기 위하여 용 도지역을 변경하고자 함.
		제2종일반 주거지역	제3종일반주거지역 제2종일반주거지역	36,727.3 1,790.5	

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도 로

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류 별	번 호	폭원(m)								
기 정	대로	2	-	20	보 조 간선도로	2,896	신도림역입구	신길광장 공원앞	일반 도로			
변 경	대로	2	-	20~29 (29)	보 조 간선도로	2,896 (338)	신도림역입구	신길광장 공원앞	일반 도로			
기 정	대로	3	1	25	보 조 간선도로	226	신길동 414-10	신길동 431-36	일반 도로	-	건설부177	-
변 경	대로	3	1	25~28	보 조 간선도로	226	신길동 414-10	신길동 431-36	일반 도로	-	62.12.8.	3m 확폭
기 정	소로	2	1	8	국지도로	445	신길동 440-50	신길동 410-144	일반 도로	-		-
변 경	중로	1	1	17	집산도로	346	신길동 440-50	신길동 410-144	일반 도로	-		-
변 경	소로	2	1	8	국지도로	99	대림동750-2	대림동 743-6	일반 도로	-		구역외
기 정	소로	3	1	6	국지도로	180	신길동 410-141	신길동 385-3	일반 도로	-		-
변 경	중로	2	2	12.5	집산도로	180	신길동 410-141	신길동 385-3	일반 도로	-		-
폐 지	중로	2	1	15	집산도로	381	신길동 412-20	신길동 405-40	일반 도로	-		-
폐 지	소로	3	2	6	국지도로	319	신길동 433-80	신길동 405-37	일반 도로	-		-
폐 지	소로	2	2	8	국지도로	68	신길동 405-7	신길동 404-44	일반 도로	-	서울시440 79.10.15.	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유서
변경	대로2-	대로2-	•도로운영체계개선에 따른 폭원 및 선형 변경 - B=20m → 20~29m	•지구단위계획에 수립에 따른 원활한 교통처리를 위해 인접한 소로 3-2호선 폐지후 편입(확폭)
변경	대로3-1	대로3-1	•1차로추가 확보 - B=25m → 25~28m (증 3m)	•지구단위계획 수립에 따른 원활한 교통처리를 위해 가감속차로 추가 확보
변경	소로2-1	중로1-1	•노선확폭 - B=8m → 17m (증 9m) - L=346m	•중로2-1(내부도로) 폐지에 따른 교통량 처리를 위해 확폭
폐지	소로2-1	소로2-1	•노선축소 - L=445m → 99m (감 346m)	•지구단위계획 수립 으로 인해 도로확폭 (중1-1호선)에 따라 분리
폐지	소로3-1	중로2-2	•노선확폭 - B=6m → 12.5m (증 6.5m)	•중로2-1(내부도로) 폐지에 따른 교통량 처리를 위해 확폭
폐지	중로2-1	-	•노선폐지 - B=15m, L=381m	•지구단위계획 수립에 따른 구역 내 도로폐지
폐지	소로3-2	-	•노선폐지 - B=6m	•대로2-호선 편입에 따른 폐지
폐지	소로2-2	-	•노선폐지 - B=8m, L=68m	•주택건설사업에 따른 구역 내 도로폐지

나) 주차장
■ 주차장 결정(신설) 조서

구 분	도면표시 번호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	주차장	신길동 408-9번지 일대	-	증) 5,613.0	5,613.0	-	어린이공원과 중복결정

■ 주차장 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	주차장	• 주차장 신설 - 면적 : 5,613.0㎡	• 주변지역 내 부족한 주차공간을 확보하기 위하여 새로이 신설되는 공원 하부에 주차장 중복 결정

2) 공간시설

가) 공 원

■ 공원 결정(신설) 조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	공 원	어린이 공원	신길동 408-9번지 일대	-	증) 5,613.0.	5,613.0	-	

■ 공원 결정 사유서

도면표시 번 호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	어린이 공원	• 어린이공원 신설 - 면적 : 5,613.0㎡	• 지역주민의 휴게공간 확보 및 쾌적한 주거환경 조성

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(신설) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	사회복지시설	신길동 409-22번지 일대	-	증) 630.1	630.1	-	

■ 건축물의 범위(신설)

구 분	시설명	위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
신설	사회복지시설	신길동 409-22번지 일대	60%	200%	5층 이하	

※ 사회복지시설 : 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 사회복지시설에 한함.

■ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	사회복지시설	• 사회복지시설 신설 - 면적 : 630.1㎡	• 지역 내 부족한 시설 공급을 통하여 지역주민에게 사회복지 제공

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정 조서

1) 획지계획 결정 조서

도면표시	위 치	면 적(㎡)	비 고
①	영등포구 신길동 413-8번지 일대	63,495.0	공동주택 및 부대시설용지

나. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물 용도에 관한 결정 조서

가) 건축물 허용용도 결정 조서

구 분	계 획 내 용	비 고
허용용도 (U)	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트(공공임대주택 포함) • 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 해당하는 부대·복리시설 • 노유자시설중 아동복지시설 ※ 상기외 시설은 불허	

2) 건축물 밀도에 관한 결정 조서

가) 건폐율 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
제3종일반주거지역	• 60%이하	서울시 도시계획조례 적용

나) 용적률 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
제3종일반주거지역	기준용적률	• 200%이하
	허용용적률	• 270%이하
	상한용적률	• 300%이하
		역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준 적용

■ 허용용적률 인센티브

구 분		역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준	계획내용	비 고	
공공임대주택		●공공임대주택은 전용 60㎡ 이하 주택으로 계획 ●공공임대주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 반드시 계획	●전용면적 60㎡ 이하 : 281세대 - 51㎡ : 199세대 - 59㎡ : 82세대	적 용	
서울형 주거 환경 정책	지속가능형 공동주택	●건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조	●리모델링이 쉬운 구조	적 용	
	커뮤니티 지원시설	●공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡) 이상 ※ 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준 3-3(5)에 따라 기부채납 후 커뮤니티 지원시설 면적기준 1/2로 완화하여 적용	●지상층공동주택연면적: 168,082.80㎡ ●법정 커뮤니티면적 - 168,082.80㎡ x 3% = 5,042.49㎡ ●확보면적 : 5,043.0㎡ (사회복지시설(기부채납) 2,827.6㎡ + 2,215.4㎡(민간운영)) - 기부채납 : 2,827.6/2 = 1,413.8(계획) - 민간운영 : 2,215.4㎡ (추후 협의에 의해 결정)	적 용	
	친환경건 축물	환경 성능부문	●녹색건축물설계기준에 따른 녹색건축인증	㉠ 등급	2가지 이상 상향 단계 적용
		에너지 성능부문	●건축물 에너지 효율등급	㉠ 등급	
		에너지 관리부문	●에너지 모니터링 및 데이터 분석	㉠ 등급	
		신재생 에너지	●신재생에너지 공급의무비율 (신재생에너지 생산량/예상에너지사용량)×100	㉠ 등급	
	역사문화보전		●사업대상지에 문화재 보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사생활 문화유산이 포함된 경우 보전계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여야 함	해당없음	-
대지안의 공지		●대규모단지 개발로 인해 보행 단절을 고려한 공공보행통로(생활공용가로) 설치	●공공보행통로 2개소 설치 - 폭원 : 15m - 남북방향, 동서방향 2개소 설치	적용	

※ 계획내용은 향후 건축계획 등이 변경될 경우 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」 내에서 변경될 수 있음.

■ 상한용적률 인센티브

구 분		공공기여 부담률		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
구역면적		75,486.0	100.0	-
공공 기여	소 계	12,494.2	16.5	-
	공 원	5,613.0	7.4	
	주 차 장 (공원과 중복결정)	1,133.3	1.5	
	환산부지면적			
도 로		5,747.9	7.6	

※ 용도지역 변경(63,495.0㎡)에 따른 공공기여 의무비율17.5%(10,862.6㎡)이상으로 확보
 - 총공공기여량 17,907.5㎡중 공공임대주택 부족토지 5,431.3㎡는 상한용적률 미적용

다) 높이 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
높 이	●108m이하 (최고 35층 이하)	피로티 포함

3) 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용
배 치 및 형 태	건축한계선 ●대방천로변, 도림로변: 3m ●서측도로변: 2.5m ●남측도로변: 1m
	공공보행통로 ●주변지역과의 보행연계를 위하여 계획 ●일반인에게 24시간 개방되는 보행공간으로 조성 - 2개소 설치(폭원15m이상) - 공공보행통로내에 자전거 통로(폭원3.5m이상) 설치

다. 기타사항에 관한 계획
1) 대지내공지 및 교통처리계획

구 분	계 획 내 용	비 고
전 면 공 지	● 보도부속형 전면공지 - 1~3m의 건축한계선으로 확보	
차량불허구간	●간선도로변 원활한 차량소통 도로 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 - 대방천로, 도림로변 차량 출입 불허	

2) 공공임대주택 건설비율에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
-	●전용면적 60㎡이하로 계획	●전용면적 51㎡ : 199세대 ●전용면적 59㎡ : 82세대

3) 공공기여계획

구 분	항 목	공공기여		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토 지	공 원	5,613.0	7.4	패키지 허용용적률
	도 로	5,747.9	7.6	
	공공임대주택	5,431.3	7.2	
건축물	주 차 장	1,133.3	1.5	
합 계		17,907.5	23.7	-

※ 용도지역 변경(63,495.0㎡)에 따른 공공기여 17.5%(10,862.6㎡)이상으로 확보하여 공공기여 의무 비율 확보
 - 총공공기여 : 17,907.5㎡ (기반시설 등 12,494.2㎡ + 공공임대주택 부속토지 인정면적 5,431.3㎡)

4) 커뮤니티 지원시설 계획

구 분	역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준	계 획 내 용	비 고
커뮤니티 지원시설	• 300세대 이상 지상층 공동주택 연면적이 3% (최소450㎡) 이상 • 기부채납할 경우 1/2로 완화적용 가능	• 기준 : 지상층 공동주택 연면적(168,182.8㎡) x 3% = 5,042.48㎡ • 계획 : 5,043.0㎡ ① 사회복지시설(기부채납) : 2,827.6㎡ - 기부채납시 1/2 완화 : 2,827.6㎡ / 2 = 1,413.8㎡ ② 용도미정(민간운영) : 2,215.4㎡	-

※ 커뮤니티 지원시설의 민간운영시설의 용도와 운영계획을 주변임지여건 등을 고려하여 주택법에 의거 사업계획 승인전 자치구 및 시와 협의 통해 결정 예정

4. 경미한 변경 사항에 관한 계획

가. 경미한 사항에 관한 계획

1) 지구단위계획의 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 및 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정을 따른다.
- 향후 관련지침 및 제정·법령 또는 변경될 경우 제정·법령 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함.

2) 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

- 커뮤니티 지원시설 설치 계획의 변경 사항
- 공공기여 계획
 - 건축계획 변경에 따른 공공기여 계획이 변경되는 사항

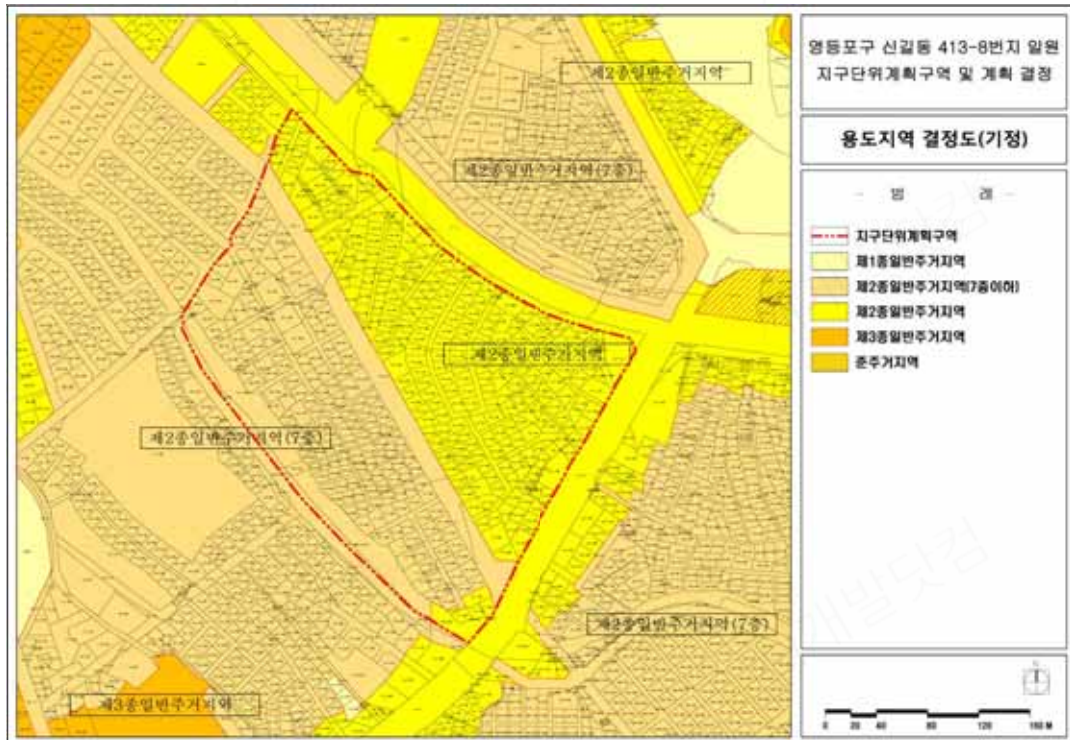
5. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치 및 구청 홈페이지(고시/공고)와 같음.

6. 기타 자세한 사항은 서울시청 도시관리과(☎02-2133-8384), 서울시청 전략사업과(☎02-2133-8239), 영등포구청 도시계획과(☎02-2670-3541)로 문의하시기 바랍니다.

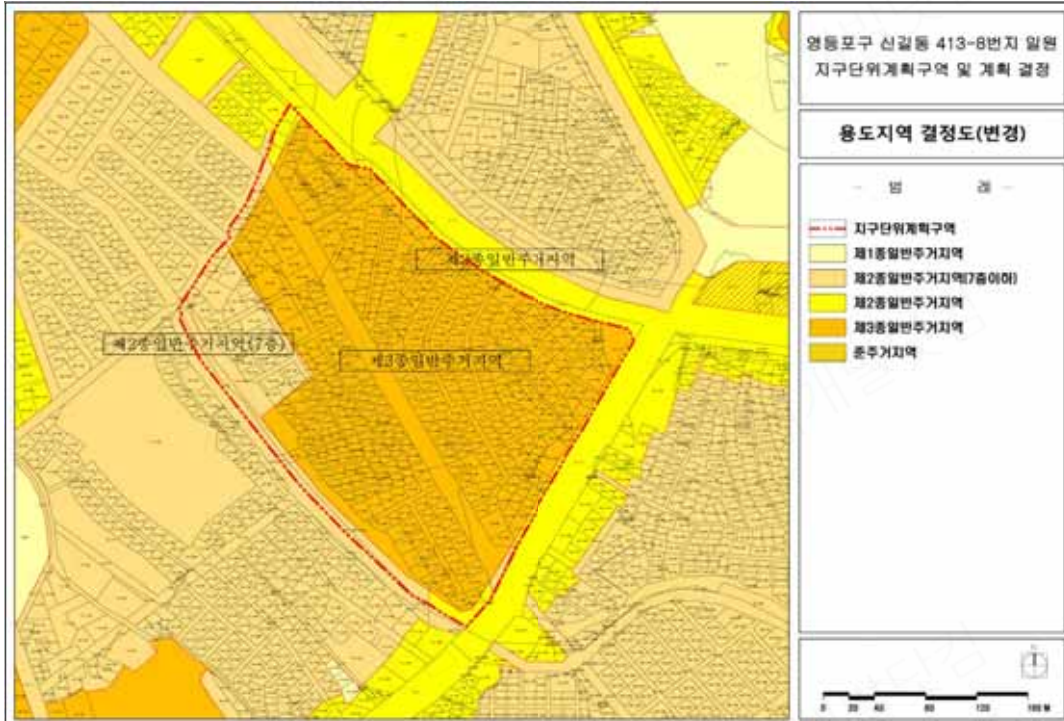
□ 지구단위계획구역에 관한 결정도(신설)



□ 용도지역 결정(기정)도



□ 용도지역 결정(변경)도



□ 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(기정)도



