

◆ 서울특별시고시 제2024-630호

**신길재정비촉진지구 변경 지정, 재정비촉진계획(신길1구역) 변경 결정 및 지형도면
고시**

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19.)로 재정비촉진지구로 지정 고시되고 서울특별시고시 제2007-445호(2007.11.29.)로 재정비촉진계획이 결정 고시된 이후 서울특별시고시 제2009-313호(2009.8.13.), 서울특별시고시 제2009-347호(2009.9.10.), 서울특별시고시 제2009-556호(2010.1.7.), 서울특별시고시 제2010-125호(2010.4.8.), 서울특별시고시 제2010-269호(2010.7.15.), 서울특별시고시 제2011-93호(2011.4.14.), 서울특별시고시 제2011-258호(2011.9.8.), 서울특별시고시 제2011-277호(2011.9.22.), 서울특별시고시 제2011-302호(2011.10.20.), 서울특별시고시 제2011-353호(2011.12.1.), 서울특별시고시 제2012-6호(2012.1.12.), 서울특별시고시 제2012-114호(2012.5.10.), 서울특별시고시 제2013-17호(2013.1.17.), 서울특별시고시 제2013-32호(2013.2.7.), 서울특별시고시 제2013-115호(2013.4.11.), 서울특별시고시 제2013-143호(2013.5.9.), 서울특별시고시 제2013-156호(2013.5.23.), 서울특별시고시 제2013-187호(2013.6.20.), 서울특별시고시 제2013-297호(2013.9.12.), 서울특별시고시 제2013-337호(2013.10.10.), 서울특별시고시 제2013-374호(2013.11.7.), 서울특별시고시 제2013-401호(2013.11.28.), 서울특별시고시 제2013-447호(2013.12.26.), 서울특별시고시 제2014-282호(2014.8.7.), 서울특별시고시 제2014-313호(2014.9.4.), 서울특별시고시 제2014-351호(2014.10.16.), 서울특별시고시 제2015-55호(2015.2.26.), 서울특별시고시 제2015-254호(2015.8.27.), 서울특별시고시 제2016-229호(2016.08.04.), 서울특별시고시 제2017-149호(2017.04.27), 서울특별시고시 제2017-257호(2017.07.20.), 서울특별시고시 제2017-461호(2017.12.21), 서울특별시고시 제2018-269호(2018.08.30.), 서울특별시고시 제2019-128호(2019.04.18.), 서울특별시고시 제2019-154호(2019.05.23.), 서울특별시고시 제2019-238호(2019.07.25.), 서울특별시고시 제2019-379호(2019.11.21.), 서울특별시고시 제2019-390호(2019.12.5), 서울특별시고시 제2019-398호(2019.12.5), 서울특별시고시 제2020-162호(2020.04.23), 서울특별시고시 제2020-290호(2020.07.09.), 서울특별시고시 제2021-143호(2021.03.25.), 서울특별시고시 제2021-235호(2021.05.20.), 서울특별시고시 제2023-222호(2023.06.08.), 서울특별시고시 제2023-568호(2023.12.28.), 서울특별시고시 제2024-469호(2024.10.04.)로 재정비촉진계획 결정(변경) 고시된 신길재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제5조, 제12조 및 「같은 법 시행령」 제5조, 제15조에 따라 신길재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 결정 변경을 고시하며, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제13조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 의거하여 신길1 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 고시, 「토지이용 규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일
서울특별시장

I. 신길재정비촉진계획 결정(변경)에 관한 사항

1. 신길재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경)

구분	명칭	유형	위치	면적(㎡)			개발기간	
				기정	변경	변경 후	기준연도	목표연도
변경	신길 재정비촉진지구	주거 지형	영등포구 신길동 236번지일대	673,603.4	증) 62,441.0	736,044.4	2006	2030

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
재정비 촉진지구	- 신길1재정비촉진구역(60,334㎡) 및 기반시설(도로)부지(2,107㎡) 지구편입에 따른 재정비촉진지구 면적 증가 - 신길1재정비촉진구역 신설에 따른 목표연도(2023→ 2030) 변경

2. 신길재정비촉진계획의 개요

가. 토지이용에 관한 계획(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합계		673,603.4	증) 62,441.0	736,044.4	100.0
계획 기반시설	소계	239,729.7	증) 12,362.0	252,091.7	34.3
	공공청사	157.2	-	157.2	0.1
	문화/복지	6,217.9	-	6,217.9	0.8
	학교시설	64,485.2	-	64,485.2	8.8
	공원·녹지	77,482.2	증) 4,568.0	82,050.2	11.1
	공공공지	839.9	증) 1,500.0	2,339.9	0.3
	도로	90,514.3	증) 6,294.0	96,808.3	13.1
	철도	33.0	-	33.0	0.1
주거용지	소계	400,585.9	증) 50,079.0	450,664.9	61.2
	공동주택	400,585.9	증) 50,079.0	450,664.9	61.2
기타 종교시설 등		33,287.8	-	33,287.8	4.5

※ 상기면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
토지이용계획	• 신길1재정비촉진구역 공공재개발 정비사업에 따른 토지이용계획 변경

나. 인구·주택 수용계획(변경)

구 분		계획 세대			계획 인구수			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
존치지역	개별주택	-	-	-	-	-	-	-
	공동주택	482	-	482	1,301	-	1,301	존치지역 등
촉진구역 (공동주택)	소 계	10,151	증) 1,483	11,634	27,408	증) 4,005	31,413	-
	40㎡ 이하	681	증) 124	805	1,839	증) 335	2,174	-
	40㎡~60㎡	4,510	증) 510	5,020	12,177	증) 1,377	13,554	-
	60㎡~85㎡	4,525	증) 761	5,286	12,217	증) 2,055	14,272	-
	85㎡ 초과	435	증) 88	523	1,175	증) 238	1,413	-
계		10,633	증) 1,483	12,116	28,709	증) 4,005	32,714	-

※ 세대당 인구수 2.7인 (최초 재정비촉진계획 결정 시 기준, 2020 서울시 도시기본계획)

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
인구·주택 수용계획	• 신길1재정비촉진구역 내 공공재개발 사업에 따른 세대수 증가

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설등 기반시설 설치계획(변경없음)

라. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획(변경)

구분	명칭	개소		면적(㎡)			비고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
공원 녹지 시설	소계	34	36	77,482.2	증) 4,568.0	82,050.2	
	근린공원	3	3	37,459.7	-	37,459.7	기 설치 2개소, 1개소 신설(조성 완료)
	어린이공원	2	2	3,614.0	-	3,614.0	기 설치 1개소, 1개소 신설(조성 완료)
	소공원	9	11	17,322.2	증) 4,568.0	21,890.2	9개소→11개소 신설 (8개소 조성 완료)
	녹지	20	20	19,086.3	-	19,086.3	20개소 신설 (20개소 조성 완료)

마. 교통계획(변경)

○고시도서 참고

바. 경관계획(변경)

○고시도서 참고

사. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비고
			기 정	변 경	변경후		
합 계 (11개 구역)			493,245.6	증) 60,334.0	553,579.6	-	-
재정비촉진구역	신길1 재정비촉진구역	신길동 147-80일대	-	증) 60,334.0	60,334.0	주택재개발사업 (공공재개발사업)	-
	신길3 재정비촉진구역	신길동 145-40일대	38,502.9	-	38,502.9	주택재개발사업	-
	신길5 재정비촉진구역	신길동 1583-1일대	76,629.9	-	76,629.9	주택재개발사업	-
	신길7 재정비촉진구역	신길동 2039일대	93,728.6	-	93,728.6	주택재개발사업	-
	신길8 재정비촉진구역	신길동 3163일대	32,287.7	-	32,287.7	주택재개발사업	-
	신길9 재정비촉진구역	신길동 240-16일대	74,091.1	-	74,091.1	주택재개발사업	-
	신길10	신길동 3590일대	32,123.0	-	32,123.0	주택재건축사업	-

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비고
			기 정	변 경	변경후		
	재정비촉진구역						
	신길11 재정비촉진구역	신길동 329-94일대	50,759.3	-	50,759.3	주택재개발사업	-
	신길12 재정비촉진구역	신길동 337-246일대	52,159.0	-	52,159.0	주택재개발사업	-
	신길13 재정비촉진구역	신길동 340-1일대	15,120.0	-	15,120.0	주택재건축사업	-
	신길14 재정비촉진구역	신길동 347-50일대	27,844.1	-	27,844.1	주택재개발사업	-

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
재정비촉진구역 지정	신길1재정비촉진구역 공공재개발 정비사업에 따른 신길1재정비촉진구역 재편입

아. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

1) 촉진구역 전체 용도지역 결정 조서

구역명	구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계 (촉진구역)	계	553,579.6	-	553,579.6	100.0	
	제1종일반주거지역	17,154.6	-	17,154.6	3.1	
	제2종일반주거지역(7층)	59,576.3	감) 47,042.0	12,534.3	2.3	
	제2종일반주거지역	432,807.7	감) 4,216.0	428,591.7	77.4	
	제3종일반주거지역	26,161.0	증) 51,579.0	77,740.0	14.0	
	준주거지역	14,592.0	감) 321.0	14,271.0	2.6	
	근린상업지역	3,288.0	-	3,288.0	0.6	

2) 촉진구역별 용도지역 결정 조서(변경)

구역명	구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
신길1 재정비촉진구역	소계	60,334.0	-	60,334.0	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	55,797.0	감) 47,042.0	8,755.0	14.5	
	제2종일반주거지역	4,216.0	감) 4,216.0	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 51,579.0	51,579.0	85.5	
	준주거지역	321.0	감) 321.0	-	-	
신길3 재정비촉진구역	소계	38,502.9	-	38,502.9	100.0	
	제1종일반주거지역	4,029.6	-	4,029.6	10.5	
	제2종일반주거지역	34,473.3	-	34,473.3	89.5	
신길5 재정비촉진구역	소계	76,629.9	-	76,629.9	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	2,765.0	-	2,765.0	3.6	
	제2종일반주거지역	73,864.9	-	73,864.9	96.4	
신길7 재정비촉진구역	소계	93,728.6	-	93,728.6	100.0	
	제2종일반주거지역	93,728.6	-	93,728.6	100.0	

구역명	구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
신길8 재정비촉진구역	소계	32,287.7	-	32,287.7	100.0	
	제1종일반주거지역	1,127.6	-	1,127.6	3.5	
	제2종일반주거지역	31,160.1	-	31,160.1	96.5	
신길9 재정비촉진구역	소계	74,091.1	-	74,091.1	100.0	
	제1종일반주거지역	11,997.4	-	11,997.4	16.2	
	제2종일반주거지역(7층)	448.3	-	448.3	0.6	
	제2종일반주거지역	61,645.4	-	61,645.4	83.2	
신길10 재정비촉진구역	소계	32,123.0	-	32,123.0	100.0	
	제2종일반주거지역	6,111.0	-	6,111.0	19.0	
	제3종일반주거지역	26,012.0	-	26,012.0	81.0	
신길11 재정비촉진구역	소계	50,759.3	-	50,759.3	100.0	
	제2종일반주거지역	47,471.3	-	47,471.3	93.5	
	근린상업지역	3,288.0	-	3,288.0	6.5	
신길12 재정비촉진구역	소계	52,159.0	-	52,159.0	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	516.0	-	516.0	1.0	
	제2종일반주거지역	51,643.0	-	51,643.0	99.0	
신길13 재정비촉진구역	소계	15,120.0	-	15,120.0	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	50.0		50.0	0.3	
	제2종일반주거지역	650.0		650.0	4.3	
	제3종일반주거지역	149.0		149.0	1.0	
	준주거지역	14,271.0	-	14,271.0	94.4	
신길14 재정비촉진구역	소계	27,844.1	-	27,844.1	100.0	
	제2종일반주거지역	27,844.1	-	27,844.1	100.0	

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
재정비촉진지구 용도지역	신길1재정비촉진구역 공공재개발 정비사업에 따른 용도지역 변경

자. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이등에 관한 건축계획(변경)

구역명	주용도	상한용적률 (%)	건폐율 (%)	높이계획		비고
				공동주택 (평균/최고)	최고높이 (m)	
신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	50%이하	-/45	150	공공재개발
신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	21/32	112	
신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/29	94	
신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/27	97	
신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/27	91	
신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/29	103	
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	공동주택	300%이하	50%이하	- /29	103	
신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	232%이하	60%이하	19/25	91	
신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	20/29	103	
신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)	공동주택	450%이하	60%이하	- /49	170	공공재건축
신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/28	94	

※ 신길1,3,5,6,7,8,9,12,14 재정비촉진구역(주택재개발)의 기준용적률 및 상한용적률은 소형주택을 추가로 건립하는 경우임 (서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드 라인' (2010.6)에 따름)

※ 신길13재정비촉진구역의 상한용적률은 공공재건축 정비사업의 공공주택을 확보하여 완화받는 법적상한용적률임

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
재정비촉진지구 건축계획	신길1구역 내 공공재개발사업에 따른 용도지역 변경으로, 해당 지역에 적용되는 용적률·건폐율 및 높이계획 등의 계획 내용 반영

차. 기반시설의 비용분담계획(변경)

구분	구역면적 (㎡)	기반시설면적 (㎡)					비고
		계획기반 시설등면적 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적(㎡) (①-②-③-④)	
신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	60,334.00	14,655.80	2,148.00	5,264.00	-	7,243.80 (12.0%)	
신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	38,502.90	7,723.00	1,070.40	1,313.04	-	5,339.56 (13.9%)	
신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)	76,629.90	17,164.30	207.90	1,576.00	-	15,380.40 (20.1%)	
신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)	93,728.60	21,524.00	-	3,830.00	4,199.70	13,494.30 (14.4%)	
신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)	32,287.70	6,652.90	44.00	909.60	-	5,699.30 (17.7%)	
신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)	74,091.10	20,308.20	4,348.90	7,110.10	-	8,849.20 (11.9%)	
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	32,123.00	6,171.00	13.00	3,172.00	-	2,986.00 (9.3%)	
신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)	50,759.30	10,996.70	1,493.00	2,564.00	-	6,939.70 (13.7%)	
신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)	52,159.00	14,656.40	644.20	4,273.40	-	9,738.80 (18.7%)	
신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)	15,120.00	2,694.90	56.00	359.60	-	2,279.30 (15.1%)	
신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	27,844.10	5,002.30	52.00	1,071.00	-	3,879.30 (13.9%)	
계	553,579.60	127,549.50	10,077.40	31,442.74	4,199.70	81,829.66 (14.8%)	

※ 신길1재정비촉진구역 내 계획 기반시설 면적은 주택공급 확대를 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항제3호, 동법 시행령 제19조에 따른 공공임대주택(정비계획 용적률 완화를 위한 공공기여) 부속토지 및 건축물 환산면적(4,400.8㎡) 포함

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
재정비촉진지구 기반시설 비용분담계획	신길1재정비촉진구역 내 공공재개발사업에 따른 공공기여 항목 및 면적 변경, 무상양도 대상 산정

카. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구 분	계획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	합 계	10,151	8,409	1,742	-
변경		11,634	9,451	2,183	-
신설	신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,483	1,042	441	-
기정	신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	799	649	150	-
기정	신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,546	1,260	286	-
기정	신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,722	1,533	189	-
기정	신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)	641	522	119	-
기정	신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,476	1,210	266	-
기정	신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	812	734	78	-
기정	신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)	949	777	172	-
기정	신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,008	824	184	-
기정	신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)	586	399	187	-
기정	신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	612	501	111	-

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
재정비촉진지구 주거대책	신길1재정비촉진구역 공공재개발사업에 따른 계획세대수 증가

다. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책(변경없음)

파. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경)

구 분		사업기간			대상지역
		추진시기	이주시기	입주시기	
기정	1단계 사업구역	2007~2023			신길3, 신길5, 신길7, 신길8, 신길9, 신길11, 신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업) 신길10, 신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)
	2단계 사업구역	2009~2020			신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)
신설	3단계 사업구역	2021~2030			신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)

※ 단계별 추진계획은 각 단계의 총량의 범위 및 주민들의 사업추진의지에 따라 조정이 가능

※ 단계별 사업추진에 대한 세부적 운용방안은 영등포구에서 수립한 운용기준을 따름(4,000세대가 넘지 않는 범위 내)

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
재정비촉진지구 사업추진계획	신길재정비촉진지구 내 신길1재정비촉진구역이 재편입됨에 따라 단계별 사업추진 계획 변경

하. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

거. 상가의 분포 및 수용계획 (변경)

○신길1재정비촉진구역 내 편입된 상가 등 근린생활시설은 향후 관련법에 따라 보호대책 마련

너. 재정비촉진구역별 정비계획 결정

1) 신길1재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경)

(1) 정비사업의 위치 및 면적

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	신길동 147-80번지 일대	-	증) 60,334.0	60,334.0	금회	

※ 「도시 및 주거환경정비법」 개정(2021.04.13.)에 따라 신설된 ‘공공재개발사업(공공참여)’을 통한 사업 추진

- 제2조제2호 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지구획공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것

(2) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신규	신길1구역 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	서울특별시 영등포구 신길동 147-80번지 일대	60,334.0	-
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
공공 재개발사업	정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내	한국토지주택공사 (LH)	현황) 909세대 증) 574세대 변경) 1,483세대	-

(3) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		60,334.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	10,255.0	17.0	
	도 로	4,187.0	6.9	
	공 원	4,568.0	7.6	
	공공공지	1,500.0	2.5	채납행정청(관리청) : 서울특별시
확 지		50,079.0	83.0	기부채납 임대(88세대)

(4) 용도지역·용도지구에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		60,334.0	-	60,334.0	100.0	
주거 지역	제2종(7층)일반주거지역	55,797.0	감) 47,042.0	8,755.0	14.5	
	제2종일반주거지역	4,216.0	감) 4,216.0	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 51,579.0	51,579.0	85.5	
	준주거지역	321.0	감) 321.0	-	-	

▷ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	기 정		변 경		결정(변경)사유
	용도지역	면적(㎡)	용도지역	면적(㎡)	
기반시 설	제2종(7층) 일반주거지역	8,232	제2종(7층) 일반주거지역	8,232	• 신설 기반시설 용도지역 유지
	제2종 일반주거지역	202		202	• 신설 기반시설 용도지역 일원화
	준주거지역	321		321	
	제2종(7층) 일반주거지역	205	제3종 일반주거지역	1,500	• 신설 기반시설 용도지역 상향
	제2종 일반주거지역	1,295			
	소 계	10,255	10,255		-
획지	제2종(7층) 일반주거지역	47,360	제3종 일반주거지역	50,079	• 신길1구역 공동주택 획지 용도지역 종상향
	제2종 일반주거지역	2,719			
	소 계	50,079	50,079		-
합 계		60,334	60,334		-

(5) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(가) 교통시설 결정(변경) 조서

■ 도로 (변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	-	8	집산 도로	140	신길동 162-19	신길동 154-6	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
변경	중로	3	A	12~20	집산 도로	58	신길동 155-34	신길동 162-19	일반 도로		서고7 (72.1.7)	1구역
기정	소로	2	108	8	집산 도로	670	신길동 209-102	신길동 135	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	중로	3	B	8~12	집산 도로	670 (261)	신길동 209-102	신길동 135	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
기정	소로	2	106	8	집산 도로	142	신길동 117-1	신길동 151-11	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	106	8	집산 도로	125 (7)	신길동 117-1	신길동 114-45	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
신설	소로	2	A	8	국지 도로	128	신길동 114-45	신길동 155-9	일반 도로		금회	1구역
기정	소로	3	57	6	집산 도로	272	신길동 115-7	신길동 159-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	B	8	집산 도로	272 (169)	신길동 157-64	신길동 196-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
신설	소로	2	C	8	국지 도로	193	신길동 158-118	신길동 205-67	일반 도로		금회	1구역
폐지	소로	2	-	8	집산 도로	39	신길동 137-5	신길동 137-26	일반 도로		-	-
폐지	소로	2	-	8	집산 도로	160	신길동 153-15	신길동 202-133	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
폐지	소로	3	107	6	집산 도로	236	신길동 154-2	신길동 201-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-

※ 연장 및 위치 내()는 축진지구 내 수치임

▷ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경 후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 2-	중로 3-A	- 도로연장 및 폭원 변경 - L=140m→58m - B=8m→12~20m	기존 도로에서 보도 추가확보 및 원활한 차량통행을 위한 도로 확폭
소로 2-108	중로 3-B	- 도로폭원 변경 - B=8m→8~12m	대상지 서측 신길2구역과 정합성 있는 차로계획 수립 및 차량진출입구 계획에 따른 교통량 증가를 대비하여 폭원 확폭
소로 2-106	소로 2-106	- 도로연장 변경 - L=142m→125(7)m	공동주택 진출입구가 위치한 도로 내 보도 추가확보를 위한 폭원 확폭
-	소로 2-A	- 도로 신설 - L=128m	대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설

변경전 도로명	변경 후 도로명	변경 내 용	변 경 사 유
		- B=8m	
소로 3-57	소로 2-B	• 도로폭원 변경 - B=6m→8m	• 저층주거지 내 보도 추가확보를 위한 도로 확폭
-	소로 2-C	• 도로 신설 - L=193m - B=8m	• 대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 3-107	-	• 도로 폐지	• 신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지

(나) 공간시설 결정 조서

■ 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	-	소공원	신길동 154-13 일대	-	증) 2,113.0	2,113.0	금회	1구역
신설	B	-	소공원	신길동 202-212 일대	-	증) 2,455.0	2,455.0	금회	1구역

▷ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
A	-	• 소공원 신설 - 면적 : 2,113.0㎡	• 구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 인접한 준주거지역(주거관리지역)내 부족한 공원시설을 제공하기 위해 공원 신설
B	-	• 소공원 신설 - 면적 : 2,455.0㎡	• 구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 외부 인접공원과의 공원·녹지네트워크 형성을 위해 공원 신설

■ 공공공지

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공공지	신길동 137-31 일대	-	증) 1,500.0	1,500.0	금회	채납행정청(관리청) : 서울특별시 (1구역)

▷ 공공공지 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
A	공공공지	공공공지 신설 - 면적 : 1,500.0㎡	효율적인 토지이용을 위하여 공공시설 설치를 위한 공공공지 신설

(6) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)	비 고
합계			5,573.74	
관리사무실		신길동 147-80번지 일대	97.98	
경비실			40.00	
주민공동시설	경로당		700.00	
	작은도서관		210.08	
	어린이집		1,090.00	
	주민운동시설		172.20	
	어린이놀이터		1,553.48	
	실내어린이놀이터		350.00	
	커뮤니티시설		1,360.00	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준 등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

(7) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분			위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)			계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	신길1 재정비 촉진구역	60,334	획지	1-1 (공동주택)	50,079	신길동 147-80번지 일대	384	-	-	384	-	-

(8) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

○제II장 참고

(9) 건축물에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (층수)																								
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				기준	기준 (계획)	상한	법적 상한 (건축 계획)																									
신설	신길1 재정비 촉진구역	60,334	1-1	50,079	신길동 147-80번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 (근린생활시설)	50 이하	190 이하	210 이하	247.28 이하	300 이하 (299.60)	150 (45층) 이하																								
	주택공급계획 총 1,483세대																																			
	<table><tr><td colspan="2">구분(전용면적)</td><td>세대수</td><td>비율(%)</td><td>비고</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,483</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>634</td><td>42.8</td><td>(공동주택 382세대)</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>761</td><td>51.3</td><td>(공동주택 59세대)</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>88</td><td>5.9</td><td></td></tr></table>												구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고	계		1,483	100.0		85㎡이하	60㎡이하	634	42.8	(공동주택 382세대)	60~85㎡이하	761	51.3	(공동주택 59세대)	85㎡초과		88	5.9	
	구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고																															
	계		1,483	100.0																																
	85㎡이하	60㎡이하	634	42.8	(공동주택 382세대)																															
		60~85㎡이하	761	51.3	(공동주택 59세대)																															
	85㎡초과		88	5.9																																
	85㎡이하(국민주택규모) 주택 전체세대수의 80%이상 건립(계획 94.1%)																																			
	공동주택 건설 : 전체세대수(토지등소유자 제외)의 50%이상 건립(계획 50.0%)																																			
재개발 의무임대(도시 및 주거환경 정비법 제10조)																																				
- 전체세대수(1,189세대)에서 15%이상(계획 179대)																																				
<table><tr><td colspan="2">구분(전용면적)</td><td>세대수</td><td>비율(%)</td><td>비고</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>179</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>179</td><td>100.0</td><td></td></tr></table>												구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고	계		179	100.0		85㎡이하	60㎡이하	179	100.0											
구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고																																
계		179	100.0																																	
85㎡이하	60㎡이하	179	100.0																																	
	공공기여 임대(도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제14조)																																			
-원화반은 용적률(37.28%) 중 공공주택 기부채납에 관한 용적률(15.73%)(계획 88세대)																																				
<table><tr><td colspan="2">구분(전용면적)</td><td>세대수</td><td>비율(%)</td><td>비고</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>88</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>69</td><td>78.4</td><td></td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>19</td><td>21.6</td><td></td></tr></table>												구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고	계		88	100.0		85㎡이하	60㎡이하	69	78.4		60~85㎡이하	19	21.6							
구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고																																
계		88	100.0																																	
85㎡이하	60㎡이하	69	78.4																																	
	60~85㎡이하	19	21.6																																	
법상한 적용 임대(도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제31조)																																				
-증가용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택(85㎡ 이하) 건설(계획 147세대)																																				
<table><tr><td>정비계획 용적률</td><td>법정상한 용적률</td><td>증가 용적률</td><td>증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률</td><td>증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획</td></tr><tr><td>247.28%</td><td>299.60%</td><td>52.32%</td><td>26.16%</td><td>26.30% (147세대)</td></tr></table>												정비계획 용적률	법정상한 용적률	증가 용적률	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률	증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획	247.28%	299.60%	52.32%	26.16%	26.30% (147세대)															
정비계획 용적률	법정상한 용적률	증가 용적률	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률	증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획																																
247.28%	299.60%	52.32%	26.16%	26.30% (147세대)																																

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m) (층수)
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				기준	기준 (계획)	상한	법적 상한 (건축 계획)	
	심의완화사항		• 용도지역 상향 : 제2종(7층)일반주거지역, 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 • 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화(건축심의에서 최종 확정)									
	건축물의 건축선등에 관한 계획		• 동·북측변 대지경계선으로부터 5m, 서·남·북측변 대지경계선으로부터 3m (※자세한 위치는 도면 참조)									
	기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로:남측~북측 연계의 공공보행통로 폭원 6m 계획 (※공공의 사용을 담보하기 위해 지역권 설정) • 차량출입구: 동·남·북측에 차량출입구 계획 (※자세한 위치는 도면 참조)									

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

■ 용적률 계획

구분	산정내용						
토지이용계획	합계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지
			소계	토지 (부속토지포함)	건축물 (환산부지)		
	60,334.0	50,079.0	14,655.8	12,884.8	1,771.0	2,148.0	5,264.0
공공시설등 제공 면적 (순부담)	새로 설치하는 공공시설등 면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지 = 14,655.8㎡ - 2,148.0㎡ - 5,264.0㎡ = 7,243.8㎡ (12.0%)						
공공시설등 토지 면적 (부속토지포함)	- 토지 : 도로 4,187.0㎡ / 공원 4,568.0㎡ / 공공공지 1,500㎡ - 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 부속토지 : 2,629.8㎡						
공공시설등 건축물 면적 (환산부지)	- 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 환산부지 면적 : 1,771.0㎡ - ㉠공공주택 설치비용(원) ÷ ㉡용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉡ = 건축연면적 × 설치비용 기준^{주1)} = (전용59㎡ 69세대) 8,856.15㎡ × 1,039,682원/㎡ = 9,207,579,745원 = (전용84㎡ 19세대) 3,418.48㎡ × 1,039,682원/㎡ = 3,554,132,124원 : ㉠ = 공시지가^{주2)} × 2 = 3,603,037 × 2 = 7,206,074원/㎡ *설치비용 산정 건축연면적 = 계약면면적 주1) 공공건설임대주택 표준건축비(국토부고시 제2023-64호)의 부가세 제외 후 산정 : 1,143,650원/㎡(11층이상, 전체면적 평균)의 부가세 제외 후 산정 주2) 개별공시지가(2024.01 기준) (대상지 내 평균공시지가)						

구 분	산정내용																							
기준용적률	• 190%																							
기준(계획)용적률	• 210%																							
상한용적률 (정비계획 용적률)	• 공공시설등 기부채납에 따른 용적을 완화 ※ 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(도시계획국, '2023.12.)」 적용																							
	• 상한용적률 = 기준(계획)용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)+1×α(건축물/임대주택)) = 210% × (1+1.3×0.9351×0.1153+1×0.0373) = 247.28% ⇒ 정비계획 용적률 = 247.28%이하																							
	<table><tr><td>α (토지)</td><td>α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = (정비기반시설 등-계획기반시설 내 국·공유지-획지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지) / (획지-건축물 대지지분) = 5,472.8㎡ / 47,449.2㎡ = 0.1153</td></tr><tr><td>α (건축물)</td><td>α = 공공시설등 부지(건축물 환산부지)/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 건축물 환산면적 / (획지-건축물 대지지분) = 1,771.0㎡ / 47,449.2㎡ = 0.0373</td></tr></table>	α (토지)	α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = (정비기반시설 등-계획기반시설 내 국·공유지-획지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지) / (획지-건축물 대지지분) = 5,472.8㎡ / 47,449.2㎡ = 0.1153	α (건축물)	α = 공공시설등 부지(건축물 환산부지)/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 건축물 환산면적 / (획지-건축물 대지지분) = 1,771.0㎡ / 47,449.2㎡ = 0.0373																			
	α (토지)	α = 공공시설등 부지(토지) 제공면적/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = (정비기반시설 등-계획기반시설 내 국·공유지-획지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지) / (획지-건축물 대지지분) = 5,472.8㎡ / 47,449.2㎡ = 0.1153																						
	α (건축물)	α = 공공시설등 부지(건축물 환산부지)/공공시설등 부지(토지)제공 후 부지면적 = 건축물 환산면적 / (획지-건축물 대지지분) = 1,771.0㎡ / 47,449.2㎡ = 0.0373																						
가중치	가중치 = 공공시설등 부지 용적률 / 사업부지용적률 = 0.9351 <table><tr><td rowspan="4">가중치</td><td colspan="3">공공시설등 부지 용적률</td><td rowspan="4">사업부지 용적률</td></tr><tr><td>2종(7층), 2종 →2종(7층)</td><td>제2종→제3종</td><td>준주거 →2종(7층)</td></tr><tr><td>용적률</td><td>190.00%</td><td>210.00%</td><td>300.00%</td><td>210.00%</td></tr><tr><td>면적</td><td>8,434.0</td><td>1,500.0</td><td>321.0</td><td>50,079</td></tr><tr><td colspan="2">가중평균</td><td colspan="2">196.37%</td><td>210.00%</td></tr></table>	가중치	공공시설등 부지 용적률			사업부지 용적률	2종(7층), 2종 →2종(7층)	제2종→제3종	준주거 →2종(7층)	용적률	190.00%	210.00%	300.00%	210.00%	면적	8,434.0	1,500.0	321.0	50,079	가중평균		196.37%		210.00%
가중치	공공시설등 부지 용적률			사업부지 용적률																				
	2종(7층), 2종 →2종(7층)		제2종→제3종		준주거 →2종(7층)																			
	용적률		190.00%		210.00%		300.00%	210.00%																
	면적	8,434.0	1,500.0		321.0	50,079																		
가중평균		196.37%		210.00%																				
법적상한용적률 (건축계획용적률)	• 300%이하(건축계획 299.60%) ※향후 건축심사에서 최종 확정																							

(10) 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로		• 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(3개소) - 「대신시장 정비사업 교통영향평가, 2020. 12」 개선안 내용 반영 - 「신길재정비촉진지구 일대 제1종 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2011. 07」 개선안 내용 반영
	①	-우신초교앞 교차로 운영계획 수립 및 동측교차로 폐쇄
	②	• 도시계획도로 신설 및 차로운영계획 수립
	③	- 중로3-A호선(도신로56길) 확폭 : B=8.0→12.0~20.0m, L=58.0m(왕복 2차로)
	④	- 중로3-B호선(신길로42가길) 확폭 : B=8.0→10.0→11.5~12.0m, L=261.0m(왕복 3차로)
	⑤	- 소로2-A호선(도신로58길) 확폭 : B=4.0→8.0m, L=128.0m
	⑥	- 소로2-B호선(도신로54길) 확폭 : B=6.0→8.0m, L=169.0m(왕복 2차로)
	⑦	- 소로2-C호선(도신로52길) 확폭 : B=2.0~6.0→8.0m, L=193.0m(왕복 2차로)

구 분	지점	개 선 방 안
진·출입 동선	- -	• 사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 공동주택 진출입구(남측 중로3-B호선) 비신호교차로 계획 - 공동주택 부출입구(북측 중로3-A호선) 비신호교차로 계획 - 근린생활시설 진출입구(동측 소로2-A호선) 비신호교차로 계획 • 차량진출입구 각각부 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 및 보행	㉔ - -	• 사업지 내 공공보행통로 설치 • 보행동선 단절지점 횡단보도(일반 : 7개소, 고원식 : 4개소) 및 고원식교차로(2개소) 설치 • 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20%(306대) 이상 확보 - 자전거보관소 내 공기주입기 포함, CCTV 및 이용안내문 설치
주차시설	- - - ㉕ ① ①	• 법정주차대수 : 1,532대 • 주차수요대수 : 1,666대(2031년 원단위법) • 계획주차대수 : 1,989대 - 법정대비 129.8%, 수요대비 119.4% - 장애인주차면 법정주차대수의 3%(46대) 이상 확보 - 확장형주차면 계획주차대수의 30%(597대) 이상 확보 - 여성우선주차면 계획주차대수의 10%(199대) 이상 확보 • 사업지 북측 노상주차면(4면) 삭선 건의 • 사업지 서측 노상주차면(2면) 삭선 건의 • 사업지 남측 노상주차면(16면) 삭선 건의
교통안전 및 기타	- - - - - -	• 주차장 진출입구 차량경고등 설치(3개소) • 탈착식 볼라드 설치(2개소) • 과속방지턱 설치(4개소) • 횡단보도 투광기 설치(3개소) • 보행자 안전웬스 설치 • 미끄럼방지포장 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

(11) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 기본 방향 -도시적 맥락에 따라 주변 지역과의 스카이라인 조화를 고려한 계획 -간선가로변, 커뮤니티가로변, 공원변, 학교변 등 입지특성에 따른 경관계획 수립 - 도시경관계획 -공 원 변 : 단지내부로의 통경축 형성(폭원 6m 이상) 및 조망권 확보, 공원에서 단지내부로 이어지는 스카이라인 조성	-
환경보전	우수유출량 감소를 위해 녹지율을 향상시키고, 투수성 포장률을 높일 수 있도록 공원 및 녹지를 계획	-
재난방지	- 긴급재난구조차량 접근 및 소방차등의 접근로 배려 - 자연재해에 대비한 방재시스템 및 단지내 상하수도시설의 합리적인 설계 반영	-

(12) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m이내 동측 영신초등학교, 서측 우신초등학교, 북측 장훈고등학교	- 대상지 내 일부지역 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 절대보호구역 및 상대보호구역에 해당 - 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을때에는 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 및 제52조에 의거하여 정비계획 및 사업시행계획서 작성시 “교육환경 보호에 관한 계획”을 포함하여야 하며, 사업시행계획인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 - 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 추후 사업시행계획 시 협의 후 교육환경보호를 위한 계획 내용을 반영, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 이행 계획	-

(13) 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 (해당없음)

(14) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

(가) 정비구역의 주택밀실현황

■ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
384	355	29	384	382	2

■ 거주 현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계		909	573	336	2,456	1,548	908	-
단독주택	698	698	526	172	1,886	1,421	465	-
공동주택	211	211	47	164	570	127	443	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

■ 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택				기타
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대	
합 계		909	698	252	446	211	37	2	172	
60㎡ 이하	소 계	552	353	144	209	199	35	1	163	
	30㎡ 이하	72	14	11	3	58	16	-	42	
	30㎡~50㎡	319	198	82	116	121	12	1	108	
	50㎡~60㎡	161	141	51	90	20	7	-	13	
60㎡~85㎡		230	218	82	136	12	2	1	9	
85㎡ 초과	소 계	127	127	26	101	-	-	-	-	
	85㎡~135㎡	105	105	24	81	-	-	-	-	
	135㎡ 초과	22	22	2	20	-	-	-	-	

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

(나) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합 계		1,483	601	441	441	
60㎡ 이하	소 계	634	110	142	382	
	30㎡ 이하	-	-	-	-	
	30㎡~50㎡	124	-	62	62	
	50㎡~60㎡	510	110	80	320	
60㎡~85㎡		761	447	255	59	
85㎡ 초과	소 계	88	44	44	-	
	85㎡~135㎡	88	44	44	-	
	135㎡ 초과	-	-	-	-	

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

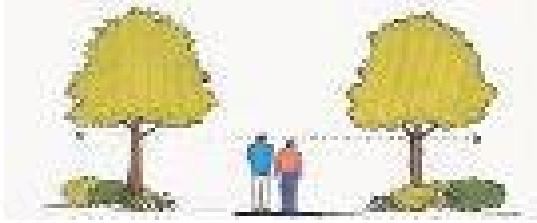
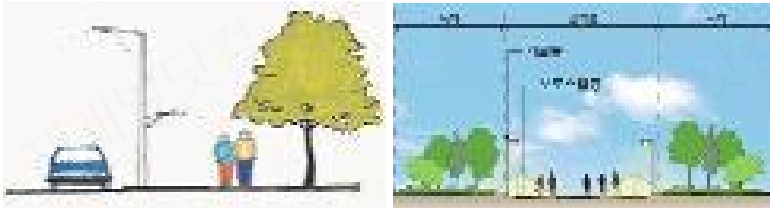
(15) 세입자 주거대책

- 세입자 주거대책으로 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 준용
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조(임대주택의 건설) 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제34조(임대주택의 건설비율 등)에 따라 임대주택 공급

(16) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

○CPTED(Crime prevention Through Environmental Design) 설계 적용

- － 적절한 건축설계나 도시계획 등을 통해 대상지역의 방어적 공간특성을 높여 범죄가 발생할 위험을 줄이고 지역주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상시키는 종합적인 범죄예방 전략

구분		계획내용	비고
조경 및 식재	단지	- 단지 내 정원 · 산책길 · 보도에는 1m이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙보는 지하고 2m이상 교목을 식재하여 시야 확보 - 조경 및 식재 조성으로 단지 내 도로를 제외 하고는 수목사이로 통행이 불가능하도록 밀식 - 놀이터 및 광장주변으로는 시야 확보를 위해 낮은 관목, 울타리, 포장등으로 지역을 구분	
	주차장	출구 주변으로 조경수 식재를 지양하고 조명과 조명간의 공간을 충분히 배치하여 시야 확보	
			
조명	단지	- 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 - 지상주차장, 공동주택 앞 정원에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 조도 20룩스 이상의 조명을 설치하여 시야확보	
	주차장	- 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 - 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	
			
자연적 접근 통제	단지	- 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 - 단지 외곽으로는 투시형 식재울타리를 설치하여 단지 내 출입을 통제 및 공간을 구분함	
공용공간		- 건축물외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치 - 각종 출입구 및 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 CCTV 설치(방범장치)	

(17) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(㎡)	
신설	1	50,079	1-1	신길동 147-80번지 일대	50,079	공동주택

(18) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 공공재개발 사업 시 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호의나목2)에 따라 전체세대수 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수의 100분의 50 이상 공적 임대주택 건설

※ 공적임대주택 : 지분형주택, 공공임대주택, 공공지원민간임대주택

- 공공주택(임대주택)은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함
- 공공재개발 사업 시 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제1조의2(공공재개발사업의 공공임대주택 건설비율)에 따라 재개발 의무 임대주택 건설
- 재정비촉진지구 내 재정비촉진사업(재개발)으로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조(임대주택의 건설)에 따라 법상한 적용에 따른 임대주택 건설
- 부지 및 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제14조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화)에 따라 기부채납 임대주택 건설
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동 · 층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다.

(가) 재개발 의무 임대주택

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제1조의2(공공재개발사업의 공공임대주택 건설비율)에 따라 임대주택을 공급하여야 함

계획기준	- 전체 세대수(법상한 적용에 따른 주택 제외)의 15% 이상 또는 연면적 10% 이상 임대주택 건설 - 전체 임대세대수의 30% 이상 40㎡이하 임대주택 건설
산출근거	1,483세대(전체세대수) - 294세대(법상한 적용에 따른 주택) = 1,189세대의 15% 이상 → 179세대 이상 필요 ⇒ 계획 세대수 : 179세대 179세대(전체 임대세대수)의 30% → 54세대 이상 필요 ⇒ 계획 세대수 : 62세대

건립규모	세대수	전체비율(전체세대수 대비)	임대주택 비율(전체 임대주택 대비)
합계	179	12.1%	40.6%
39㎡	62	4.2%	14.1%
59㎡	117	7.9%	26.5%
84㎡	-	-	-
114㎡	-	-	-

(나) 공공기여 임대주택

○부지 및 공공시설 등을 설치하여 제공하는 경우 「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제14조(기반시설의 부지 제공에 따른 용적률 등의 완화)에 따라 임대주택을 공급하여야 함

기부채납 주택계획	용적률	세대수	기부채납 면적(㎡)	
			대지지분	건축물 환산면적
59㎡, 84㎡	15.73%	88세대	2,629.8	1,771.0

(다) 법상한 적용에 따른 임대주택(증가용적률)

○세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 50% 임대주택으로 공급하여야 함

계획기준	- 증가되는 용적률의 50%이상 임대주택 건설 ※ 증가되는 용적률 (①+②) ① 촉진계획 용적률 - 촉진지구 지정 당시 용도지역의 용적률 ② 용적률 최대한도 예외 적용에 따른 용적률(법적상한용적률-상한용적률)		
산출근거	① $[190\%(\text{촉진계획 용적률}) - 200\%(\text{촉진지구 지정 당시 용적률})] \times 50\% = -5\%$ ⇒ 촉진계획 용적률 미적용 ② $[299.60\%(\text{법적상한용적률}) - 247.28\%(\text{상한용적률})] \times 50\% = \text{용적률 } 26.16\% \text{ 이상 필요}$ ⇒ 계획 용적률 : 26.30%(147세대)		
건립규모	세대수	전체비율(전체세대수 대비)	임대주택 비율(전체 임대주택 대비)
합계	147	9.9%	33.3%
39㎡	-	-	-
59㎡	115	7.8%	26.1%
84㎡	32	2.2%	7.3%
114㎡	-	-	-

< 주택공급계획 >

구분	전체 세대수	분양 (조합원분양 +일반분양)	공적임대				
			소계	공공임대주택			공공지원 민간임대
				① 재개발 의무 임대주택	② 공공기여 임대주택	③ 법상한 적용 임대주택	
세대수	1,483	1,042	441	179	88	147	27
전용39㎡	124	62	62	62	-	-	-
전용59㎡	510	190	320	117	69	115	19
전용84㎡	761	702	59	-	19	32	8
전용114㎡	88	88	-	-	-	-	-
계약 연면적(㎡)	233,875.91	176,998.76	56,877.16	20,207.50	12,274.53	20,517.14	3,877.99

(19) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(해당없음)

(20) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	■	• 비오름유형 평가도 4·5등급, 개별비오름 평가도 평가제외 등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 계획지구내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 계획지구 내 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 획지, 도로, 공원, 공공공지를 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	표고 13.9~25.5m, 주로 경사도 5° 미만의 평탄지형	평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 의 녹지 없음	생태면적률 30% 목표, 획지 내 자연·인공지반 녹지 확보 계획	-
9	수질	수질오염 방지	■	지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	공사 중 수질저감 계획 수립 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지로 온도가 높은 편	향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	■	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 운영 시 교통소음으로 인한 영향	공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 45층 이하로 계획 • 주변 공동주택지를 고려한 높이 계획을 통해 조화로운 Sky-line	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 계획지구 내 휴식·여가공간 부족	• 인근 공원과 연계한 보행네트워크 구축 • 단지 내 녹지 확보	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 45층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 보차혼용도로이며 도로 확폭 필요	• 단지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	-
22	전파장애	전파장애 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

(21) 기존수목의 현황 및 활용계획

○정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음

- 재활용이 가능한 수목은 인근 공원 및 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

(22) 인구 및 주택의 수용계획

구분		계획세대수 (세대)	계획인구 (인)	구성비 (%)	비고
총 계		1,483	4,005	100.0	
일반주택	소 계	1,042	2,815	70.3	
	60㎡이하	252	681	17.0	
	60~85㎡이하	702	1,896	47.3	
	85㎡초과	88	238	5.9	
임대주택	소 계	441	1,190	29.7	
	60㎡이하	382	1,031	25.8	
	60~85㎡이하	59	159	4.0	
	85㎡초과	-	-	-	

※ 세대당 인구수 2.7인 (최초 재정비촉진계획 결정 시 기준, 2020 서울시 도시기본계획)

(23) 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 (해당없음)

(24) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획 (해당없음)

(25) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율산정방식 : $((\text{총 수입} - \text{총 지출}) / \text{종전자산총액}) \times 100\%$ - 추정비례율: 114.41% $\rightarrow ((10,759\text{억} - 6,617\text{억}) / 3,620\text{억}) \times 100\%$ -총 수입 추정 : 10,759억 -총 지출 추정 : 6,617억 -종전자산총액 추정 : 3,620억
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인 (부동산원 추정분담금 검증 시점 2021년 기준) - 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격 $\times$ 보정률(1.47) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 -토지 = 개별공시지가 $\times$ 토지면적 $\times$ 보정률(1.70) * 등기부등본 등 공부서류 상 확인 가능한 종전지번 토지지면면적 (공청회 기준) -건물 = 개략단가(약 100만원 / 3.3㎡) $\times$ 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 21~35년 기준 평균 약 100만원/평 추정

추정 분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)
	전용59㎡	7.17억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(114.41%)		권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용84㎡	9.10억			
	전용114㎡	12.08억			

신길3재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 신길5재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 신길7재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 신길8재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 신길9재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 신길10재정비촉진계획 정비계획(주택재건축사업) (변경없음)
 신길11재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 신길12재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 신길13재정비촉진계획 정비계획(주택재건축사업) (변경없음)

더) 도시관리계획 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		736,044.4	-	736,044.4	100.0	
주거 지역	소 계	732,529.6	-	732,529.6	99.5	
	제1종일반주거지역	41,255.9	-	41,255.9	5.6	
	제2종일반주거지역(7층)	151,822.4	감) 47,042.0	104,780.4	14.2	
	제2종일반주거지역	457,004.0	감) 4,216.0	452,788.0	61.5	
	제3종일반주거지역	67,440.6	증) 51,579.0	119,019.6	16.2	
	준주거지역	15,006.7	감) 321.0	14,685.7	2.0	
근린상업지역		3,514.8	-	3,514.8	0.5	

▷ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면 적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	신길동 147-80일대	제2종(7층) 일반주거지역	제3종일반 주거지역	47,565.0	신길1구역 공동주택 획지 및 공공공지 용도지역 종상향
-		제2종 일반주거지역		4,014.0	
-		제2종(7층) 일반주거지역	제2종(7층) 일반주거지역	10,339	신길1구역 신설 기반시설 용도지역 일원화
		제2종 일반주거지역		202.0	
-		준주거지역		321.0	

2) 도시계획시설 결정 조서

(1) 교통시설

■ 도로 (변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	대로	1	53	35	간선 도로	1,550 (459)	문래동 광장 (신길동 397-2)	신길동 광장 (신길동 426)	일반 도로		건고393 (78.12.7)	도림로
기정	대로	2	54	30	간선 도로	3,050 (710)	신길동 대로3-28	구로공단 (신길동 347-65)	일반 도로		건고393 (78.12.7)	가마산로
기정	대로	3	28	25~30	주간 선로	2,780 (786)	영등포동 (신길동 233-71)	신도림동 (신길동 3599-3)	일반 도로		건고177 (62.12.8)	신길로
기정	대로	3	134	25~30	간선 도로	1,000 (591)	신길동382 (신길동 740)	신길동 235-2	일반 도로		서고378 (78.7.31)	가마산로
기정	중로	2	1	15	집산 도로	314	신길동 337-390	신길동 335-17	일반 도로		영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	중로	2	2	9~22	집산 도로	180 (173)	신길동 1190	신길동 2093	일반 도로		서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	2	4	15~18	집산 도로	110	신길동 335-23	신길동 325-49	일반 도로		서고445 (07.11.29)	11구역
기정	중로	2	34	13.5~15	보조간 선	1,650 (390)	신길동 115-1	신길동 2363	일반 도로		건고2493 (66.6.21)	존치지역
기정	중로	2	151	15~17	집산 도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로		서고156 (91.5.31)	7,8,9,10구역
기정	중로	2	5	15	집산 도로	263	신길동 518	신길동 1673	일반 도로		서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	3	3	12~16	집산 도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	7,10구역
기정	중로	3	63	12~20	집산 도로	268	신길동 335-17	신길동 342-88	일반 도로		서고683 (87.9.24)	11,14구역
기정	중로	3	71	12	집산 도로	472	신길동 426-3	신길동 336-2	일반 도로		서고105 (83.2.24)	12,13구역
기정	중로	3	152	12	집산 도로	299	신길동 3183-28	신길동 242-14	일반 도로		서고156 (91.5.31)	8,9구역
기정	소로	2	-	8	집산 도로	140	신길동 162-19	신길동 154-6	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
변경	중로	3	A	12~20	집산 도로	58	신길동 155-34	신길동 162-19	일반 도로		서고7 (72.1.7)	1구역
기정	소로	2	108	8	집산 도로	670	신길동 209-102	신길동 135	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	중로	3	B	8~12	집산 도로	670 (261)	신길동 209-102	신길동 135	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
기정	소로	1	4	10	집산 도로	269	신길동 329-57	신길동 263-5	일반 도로		서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	1	65	10	집산 도로	28	신길동 252-9	신길동 252-11	일반 도로		서고105 (83.2.24)	11구역

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	2	2	8	집산도로	321	신길동 253-318	신길동 337-255	일반 도로		영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	준치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	소로	2	6	8~10	집산도로	128	신길동 2372	신길동 2340	일반 도로		서고445 (07.11.29)	7구역
기정	소로	2	7	8~10	집산도로	243	신길동 337-209	신길동 253-330	일반 도로		서고445 (07.11.29)	12구역
기정	소로	2	8	8	집산도로	155	신길동 424-3	신길동 340-1	일반 도로		서고445 (07.11.29)	13구역
기정	소로	2	12	8	집산도로	180	신길동 237	신길동 242	일반 도로		서고51 (82.2.4)	9구역
기정	소로	2	69	8~9.5	집산도로	114	신길동 253-69	신길동 329-57	일반 도로		서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	2	106	8	집산도로	142	신길동 117-1	신길동 151-11	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	106	8	집산도로	125 (7)	신길동 117-1	신길동 114-45	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
기정	소로	2	153	8	집산도로	162	신길동 341-1	신길동 400-16	일반 도로		서고331 (90.9.28)	준치지역
신설	소로	2	A	8	국지도로	128	신길동 114-45	신길동 155-9	일반 도로		금회	1구역
기정	소로	3	57	6	집산도로	272	신길동 115-7	신길동 159-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	B	8	집산도로	272 (169)	신길동 157-64	신길동 159-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
신설	소로	2	C	8	국지도로	193	신길동 158-118	신길동 205-67	일반 도로		금회	1구역
폐지	소로	2	-	8	집산도로	39	신길동 137-5	신길동 137-26	일반 도로		-	-
폐지	소로	2	-	8	집산도로	160	신길동 153-15	신길동 202-133	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
기정	소로	3	5	4	특수도로	165	신길동 541	신길동 1637	보행자 전용도로		서고445 (07.11.29)	보행자 전용도로
폐지	소로	3	107	6	집산도로	236	신길동 154-2	신길동 201-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-

※ 연장 및 위치 내()는 축진지구 내 수치임

▷ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경 후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 2-	중로 3-A	- 도로연장 및 폭원 변경 - L=140m→58m - B=8m→12~20m	기존 도로에서 보도 추가확보 및 원활한 차량통행을 위한 도로 확폭
소로 2-108	중로 3-B	- 도로폭원 변경 - B=8m→8~12m	대상지 서측 신길2구역과 정합성 있는 차로계획 수립 및 차량진출입구 계획에 따른 교통량 증가를 대비하여 폭원 확폭
소로 2-106	소로 2-106	- 도로연장 변경 - L=142m→125(7)m	공동주택 진출입구가 위치한 도로 내 보도 추가확보를 위한 폭원 확폭
-	소로 2-A	- 도로 신설 - L=128m - B=8m	대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
소로 3-57	소로 2-B	- 도로폭원 변경 - B=6m→8m	저층주거지 내 보도 추가확보를 위한 도로 확폭
-	소로 2-C	- 도로 신설 - L=193m - B=8m	대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
소로 2-	-	도로 폐지	신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 2-	-	도로 폐지	신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 3-107	-	도로 폐지	신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지

■ 철도 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	철도	고속철도 (신풍역)	신길동 3599 일대	6,623.5	-	6,623.5	서고77 (93.3.18)	신풍역

■ 주차장 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	주차장	공영주차장	신길동 340-13 일대	800.0 (수평 투영면적)	-	800.0 (수평 투영면적)	서고568 (23.12.28)	입체적 결정

■ 주차장① 입체적 도시계획시설 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	신길동 340-13 일대	수평투영면적(㎡)	800.0	-	800.0	서고568 (23.12.28)	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하2층 주차장 복합화)
				높이(층)	지하2층	-	지하2층		

(2) 공간시설

■ 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변 경	변경후		
기정	1	메낙골	근린공원	신길동 893 일대	17,229.7 (11,050.6)	-	17,229.7 (11,050.6)	총독부고시208 (40.03.12.)	3구역(4,029.6㎡) 존치지역(7,021.0㎡)
기정	2	신길공원	근린공원	신길동 426-3	19,604.9 (12,245.1)	-	19,604.9 (12,245.1)	건고258 (82.7.12)	13구역(57.0㎡)
기정	4	-	근린공원	신길동 243-58 일대	14,164.0	-	14,164.0	서고445 (07.11.29)	8구역(1,127.6㎡) 9구역(12,166.4㎡) 존치지역(870.0㎡)
기정	1	제1호 어린이공원	어린이 공원	신길동 337-88	1,633.0	-	1,633.0	영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택건설사업)
기정	2	-	어린이 공원	신길동 541 일대	1,981.0	-	1,981.0	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	5	-	소공원	신길동 2296 일대	1,498.1	-	1,498.1	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	6	-	소공원	신길동 2306 일대	140.4	-	140.4	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	7	-	소공원	신길동 2135 일대	1,024.1	-	1,024.1	서고445 (07.11.29)	7구역
기정	8	-	소공원	신길동 3584 일대	3,991.3	-	3,991.3	서고445 (07.11.29)	7구역(199.3㎡) 10구역(3,792㎡)
기정	9	-	소공원	신길동 3126 일대	2,348.6	-	2,348.6	서고445 (07.11.29)	8구역
기정	10	-	소공원	신길동 3403 일대	2,133.8	-	2,133.8	서고445 (07.11.29)	9구역
기정	12	-	소공원	신길동 336-317 일대	2,523.2	-	2,523.2	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	13	-	소공원	신길동 335-10 일대	1,661.4	-	1,661.4	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	14	-	소공원	신길동 335-34 일대	2,001.3	-	2,001.3	서고445 (07.11.29)	14구역

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변 경	변경후		
신설	A	-	소공원	신길동 154-13 일대	-	증) 2,113.0	2,113.0	금회	1구역
신설	B	-	소공원	신길동 202-212 일대	-	증) 2,455.0	2,455.0	금회	1구역

▷ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
A	-	• 소공원 신설 - 면적 : 2,113.0㎡	• 구역 내 공원 · 녹지네트워크 형성 및 인접한 준주거지역(주거관리지역)내 부족한 공원시설을 제공하기 위해 공원 신설
B	-	• 소공원 신설 - 면적 : 2,455.0㎡	• 구역 내 공원 · 녹지네트워크 형성 및 외부 인접공원과의 공원 · 녹지네트워크 형성을 위해 공원 신설

■ 녹지 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	7	녹지	연결녹지	신길동 202-109 일대	726.3	-	726.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	8	녹지	연결녹지	신길동 146-18 일대	709.8	-	709.8	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	9	녹지	연결녹지	신길동 140-6 일대	1,274.3	-	1,274.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	10	녹지	연결녹지	신길동 142-9 일대	735.3	-	735.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	12	녹지	연결녹지	신길동 1964 일대	2,551.8	-	2,551.8	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	14	녹지	연결녹지	신길동 577 일대	29.0	-	29.0	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	15	녹지	연결녹지	신길동 1560 일대	182.5	-	182.5	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	17	녹지	연결녹지	신길동 2121 일대	1,226.6	-	1,226.6	서고445 (07.11.29)	7구역
기정	18	녹지	연결녹지	신길동 2241 일대	1,620.0	-	1,620.0	서고445 (07.11.29)	7구역(962.3㎡) 8구역(657.7㎡)
기정	19	녹지	연결녹지	신길동 2888 일대	1,215.7	-	1,215.7	서고445 (07.11.29)	7구역(1,100.7㎡) 10구역(115㎡)
기정	20	녹지	연결녹지	신길동 2835 일대	314.5	-	314.5	서고445 (07.11.29)	7구역

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	21	녹지	연결녹지	신길동 3183-156 일대	811.2	-	811.2	서고445 (07.11.29)	8구역
기정	22	녹지	연결녹지	신길동 3516 일대	1,288.4	-	1,288.4	서고445 (07.11.29)	9구역
기정	26	녹지	연결녹지	신길동 337-6 일대	298.1	-	298.1	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	27	녹지	연결녹지	신길동 336-204 일대	1,425.9	-	1,425.9	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	28	녹지	연결녹지	신길동 336-257 일대	811.7	-	811.7	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	29	녹지	연결녹지	신길동 337-400 일대	582.1	-	582.1	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	30	녹지	연결녹지	신길동 326-6 일대	170.7	-	170.7	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	31	녹지	연결녹지	신길동 325-43 일대	250.0	-	250.0	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	32	녹지	연결녹지	신길동 326-9 일대	1,250.4	-	1,250.4	서고445 (07.11.29)	14구역
기정	-	녹지1	경관녹지	신길동 142-41 일대	483.0	-	483.0	서고135 (01.5.4)	준치지역
기정	-	녹지2	연결녹지	신길동 1795-29 일대	1,129.0	-	1,129.0	서고29 (06.1.19)	준치지역

■ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	3	공공공지	신길동 253-312 일대	153.0	-	153.0	영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	준치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	17	공공공지	신길동 425-28	62.9	-	62.9	서고445 (07.11.29)	준치지역
기정	18	공공공지	신길동 3569 일대	624.0	-	624.0	서고154 (19.5.23)	9구역
신설	A	공공공지	신길동 137-31 일대	-	증) 1,500.0	1,500.0	금회	채납행정청(관리청) : 서울특별시 (1구역)

▷ 공공공지 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
A	공공공지	- 공공공지 신설 - 면적 : 1,500.0㎡	효율적인 토지이용을 위하여 공공시설 설치를 위한 공공공지 신설

(3) 공공·문화체육시설

■ 공공청사 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	5	공공청사	-	신길동 349-3 일대	157.2	-	157.2	서고445 (07.11.29)	파출소
기정	6	공공청사	-	신길동 253-259일대	420.0 (수평투영 면적)	-	420.0 (수평투영 면적)	서고568 (23.12.28)	입체적 결정 (치안센터)

■ 공공청사⑥ 입체적 도시계획시설 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	6	공공청사	신길동 253-259일대	수평투영 면적(㎡)	420.0	-	420.0	서고568 (23.12.28)	건축물 복합화 (아파트 저층부 지상1층 공공청사 복합화)
				높이(층)	지상1층	-	지상1층		

※ 본 시설은 국유지 일괄교환 대상 시설로 향후 교환 예정

■ 학 교 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	2	학교	초등학교	신길7동 550 일대	21,598.0	-	21,598.0	서교위76 (88.12.21)	대방
기정	3	학교	초등학교	신길5동 341-1	32,888.0	-	32,888.0	서고683 (87.7.10)	대영
	4	학교	중학교	신길5동 342-29	대영초에 포함	-	대영초에 포함	서고4546 (85.7.10)	대영
	5	학교	고등학교	신길5동 342	대영초에 포함	-	대영초에 포함	서고4546 (85.7.10)	대영
기정	7	학교	중학교	신길동 2064 일대	9,999.2	-	9,999.2	서고445 (07.11.29)	-
기정	8	학교	유치원	신길동 339-34 일대	2,890.0	-	2,890.0	서고445 (07.11.29)	사회복지시설②과 중복결정

■ 문화시설 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	2	문화시설	-	신길동 549 일대	1,027.6	-	1,027.6	서고445 (07.11.29)	

■ 도서관 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	1	도서관	신길동 252-11 일대	2,300.3	-	2,300.3	서고445 (07.11.29)	구립도서관

■ 사회복지시설 (변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	2	사회복지시설	신길동 339-34 일대	2,890.0	-	2,890.0	서고445 (07.11.29)	학교⑧(유치원)과 중복결정

러. 광고물 관리계획(변경없음)

머. 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

버. 친환경건축물에 관한 계획 [前에너지순환계획] (변경없음)

서. 환경설계를 통한 범죄 예방에 관한 계획 [前방재계획] (변경없음)

어. 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당없음)

저. 무장애 생활환경에 관한 계획 (변경)

- 사회적약자인 장애우와 노약자 등을 위하여 장애물 없는 생활환경 인증제도를 도입하여 장애물 없는 생활환경 조성 등 변경 수립

처. 유비쿼터스에 관한 계획 [前정보화계획] (변경없음)

커. 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 및 제74조에 따른 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기 조정에 관한 계획 (해당없음)

터. 특성화계획 (변경없음)

퍼. 기타 (변경없음)

II. 신길1구역 지구단위계획 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	신길1 지구단위계획구역	신길동 147-80일대	-	증)60,334.0	60,334.0	-	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1) 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		60,334.0	-	60,334.0	100.0	
주거 지역	제2종(7층)일반주거지역	55,797.0	감) 47,042.0	8,755.0	14.5	
	제2종일반주거지역	4,216.0	감) 4,216.0	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 51,579.0	51,579.0	85.5	
	준주거지역	321.0	감) 321.0	-	-	

▷ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	기 정		변 경		결정(변경)사유
	용도지역	면적(㎡)	용도지역	면적(㎡)	
기반시 설	제2종(7층) 일반주거지역	8,232	제2종(7층) 일반주거지역	8,232	신설 기반시설 용도지역 유지
	제2종 일반주거지역	202		202	신설 기반시설 용도지역 일원화
	준주거지역	321		321	
	제2종(7층) 일반주거지역	205	제3종 일반주거지역	1,500	신설 기반시설 용도지역 상향
	제2종 일반주거지역	1,295			
	소 계	10,255	10,255		-
획지	제2종(7층) 일반주거지역	47,360	제3종 일반주거지역	50,079	신길1구역 공동주택 획지 용도지역 총상향
	제2종 일반주거지역	2,719			
	소 계	50,079	50,079		-
합 계		60,334	60,334		-

2) 기반시설 결정(변경) 조서

(1) 교통시설 결정 조서

■ 도로(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	2	-	8	집산 도로	140	신길동 162-19	신길동 154-6	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
변경	중로	3	A	12 ~20	집산 도로	58	신길동 155-34	신길동 162-19	일반 도로		서고7 (72.1.7)	1구역
기정	소로	2	108	8	집산 도로	670	신길동 209-102	신길동 135	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	중로	3	B	8~12	집산 도로	670 (261)	신길동 209-102	신길동 135	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
기정	소로	2	106	8	집산 도로	142	신길동 117-1	신길동 151-11	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	106	8	집산 도로	125 (7)	신길동 117-1	신길동 114-45	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
신설	소로	2	A	8	집산 도로	128	신길동 114-45	신길동 155-9	일반 도로		금회	1구역
기정	소로	3	57	6	집산 도로	272	신길동 115-7	신길동 159-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	B	8	국지 도로	272 (169)	신길동 157-64	신길동 196-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
신설	소로	2	C	8	국지 도로	193	신길동 158-118	신길동 205-67	일반 도로		금회	1구역
폐지	소로	2	-	8	집산 도로	39	신길동 137-5	신길동 137-26	일반 도로		-	-
폐지	소로	2	-	8	집산 도로	160	신길동 153-15	신길동 202-133	일반 도로		서고7 (72.1.7)	-
폐지	소로	3	107	6	집산 도로	236	신길동 154-2	신길동 201-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	-

※ 연장 및 위치 내()는 축진지구 내 수치임

▷ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경 후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로 2-	중로 3-A	- 도로연장 및 폭원 변경 - L=140m→58m - B=8m→12~20m	기존 도로에서 보도 추가확보 및 원활한 차량통행을 위한 도로 확폭
소로 2-108	중로 3-B	- 도로폭원 변경 - B=8m→8~12m	대상지 서측 신길2구역과 정합성 있는 차로계획 수립 및 차량진출입구 계획에 따른 교통량 증가를 대비하여 폭원 확폭
소로 2-106	소로 2-106	- 도로연장 변경 - L=142m→125(7)m	공동주택 진출입구가 위치한 도로 내 보도 추가확보를 위한 폭원 확폭
-	소로 2-A	- 도로 신설 - L=128m - B=8m	대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
소로 3-57	소로 2-B	- 도로폭원 변경 - B=6m→8m	저층주거지 내 보도 추가확보를 위한 도로 확폭
-	소로 2-C	- 도로 신설 - L=193m - B=8m	대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
소로 2-	-	도로 폐지	신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 2-	-	도로 폐지	신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
소로 3-107	-	도로 폐지	신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지

(2) 공간시설 결정 조서

■ 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	-	소공원	신길동 154-13 일대	-	증) 2,113.0	2,113.0	금회	1구역
신설	B	-	소공원	신길동 202-212 일대	-	증) 2,455.0	2,455.0	금회	1구역

▷ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
A	-	- 소공원 신설 - 면적 : 2,113.0㎡	구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 인접한 준주거지역(주거관리지역)내 부족한 공원시설을 제공하기 위해 공원 신설
B	-	- 소공원 신설 - 면적 : 2,455.0㎡	구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 외부 인접공원과의 공원·녹지네트워크 형성을 위해 공원 신설

■ 공공공지

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	A	공공공지	신길동 137-31 일대	-	증) 1,500.0	1,500.0	금회	채담행정정(관리정) : 서울특별시 (1구역)

▷ 공공공지 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
A	공공공지	공공공지 신설 - 면적 : 1,500.0㎡	효율적인 토지이용을 위하여 공공시설 설치를 위한 공공공지 신설

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(㎡)	
신설	1	50,079	1-1	신길동 147-80번지 일대	50,079	공동주택

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구 분	획지번호	용도	비 고
허용용도	1-1	공동주택 및 부대복리시설	「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설

(2) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

구 분	1-1 (공동주택 및 부대복리시설)
건폐율	50% 이하
용적률	정비계획 용적률 247.28% 이하
	법정상한 용적률 300% 이하(건축계획 299.60%)
층수	최고 층수 45층 이하

3) 건축물 건축선에 관한 계획

(1) 건축물의 건축한계선에 관한 결정 조서

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	• (동·북측) 대지경계로부터 5m 건축한계선 지정 • (서·남·북측) 대지경계로부터 3m 건축한계선 지정	※도면참조

(2) 건축물의 배치에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계획내용
공동이용시설	공공보행통로변	• 획지 중앙부 남측에서 북측을 연결하는 공공보행통로변 주요시설 보행연계 및 활성화를 위한 공동이용시설 배치
근린생활시설	도선로60길변(15m)	• 생활가로변 근린생활시설 배치를 통한 가로활성화 도모

4) 경관계획

(1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	• 주변지역 및 기존 도시구조의 특성을 파악하여 인근 가로체계와 연결되는 단지내 도로계획
진출입구 및 동선	-	• 단지 내, 외 도로의 경계부에는 담장 등설치를 지양 • 동서간 보행통로를 연결하여 통학로를 위한 보행친화적 가로 형성 • 기존 지형과 길을 고려한 가로구성 • 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 주출입보행로, 버스정류장, 기존 보행동선을 고려하여 계획

(2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 외부형태	-	• 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 • 가로변의 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장 없도록 무장에 환경으로 계획
재료 및 색채	-	• 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등 주변과 조화롭게 계획

(3) 경관에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	-	- 남북 공공보행통로와 연계된 열린공간은 개방감 확보를 위해 통경축 최대 확보 - 동서의 통경축 계획을 통한 개방감 확보 - 세대별 주거안정을 위한 사생활 보호 및 통풍이 원활한 평면구성
가로경관	공동주택	- 도시경관을 고려한 다양한 주거형식 주동계획(타워형, 판상형) 및 층수 변화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동형태 계획 - 저층판상형, 중층판상형, 고층탑상형의 3개영역으로 구분하여 계획 - 단지중앙부의 시각통로변에 타워형주동 배치 - 판상형주동은 지나치게 긴 주동형태 지양하며 충분한 일조 확보를 위해 복동, 복서향 평면 계획 지양 ※ 탑상형 기준(서울시 지구단위계획 시행지침 준용) : 건축물의 장변에 대한 단변의 비율이 4분의 1이상 - 주거지와 인접한 지역은 채광, 일조를 최대한 확보할 수 있도록 중층 판상형 계획 - 개발형발코니, 돌출형발코니 등 다양한 발코니형식 적용으로 주거동 입면형식 다양화 및 우측 영신초등학교변은 교육환경보호를 위해 저층 판상형 계획 - 남측3구역 인접공원의 개방감을 확보하는 주동계획과 입면계획 수립 - 가로공간에 대응하는 연도형 주동 및 특화계획 수립
스카이라인	-	남측 주거단지, 동측 초등학교 쪽으로 급격한 스카이라인 변화가 생기지 않는 층수계획 수립

5) 기타 사항에 관한 결정 조서

(1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	대상지동측 도신로60길변, 대상지북측 도신로54길변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형, 차도형 전면공지로 조성 (차로운영계획에 따름) - 폭원 : 5m
	대상지서측 도신로52길변, 대상지남측 신길로42가길변, 대상지북측 도신로54길변	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형, 차도형 전면공지로 조성 (차로운영계획에 따름) - 폭원 : 3m
공공보행통로	획지내 (공동주택) ※ 도면 참고	남측과 북측 사이에 공공보행통로를 통한 기존 가로 유지 및 보행연계성 확보

(2) 교통처리계획에 관한 결정 조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량진출입구	대상지 동·남·북측	차량진출입구 외 도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

(3) 환경관리계획에 관한 결정 조서

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	· 비오톱유형 평가도 4·5등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 등급	· 계획지구 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	· 계획지구내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	· 계획지구 내 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	· 도심지(대지)로 해당사항 없음	—	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	· 해당 사항 없음	—	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	· 토지이용 현황 및 용도지역 조사	· 획지, 도로, 공원, 공공공지를 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	· 토양오염 발생하지 않음	—	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	· 표고 13.9~25.5m, 주로 경사도 5° 미만의 평탄지형	· 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	· 대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	· 생태면적률 30% 목표, 획지 내 자연·인공지반 녹지 확보 계획	-
9	수질	수질오염 방지	■	· 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	· 공사 중 수질저감 계획 수립 · 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	· 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	· 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	· 불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지로 온도가 높은 편	· 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	■	· 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	· 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수중 식재	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
13	약취	약취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	—	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 계획지구 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 45층 이하로 계획 • 주변 공동주택지를 고려한 높이 계획을 통해 조화로운 Sky-line	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 계획지구 내 휴식·여가공간 부족	• 인근 공원과 연계한 보행네트워크 구축 • 단지 내 녹지 확보	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 45층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 보차혼용도로이며 도로 확폭 필요	• 단지 내 공공보행통로를 계획하여 주요시설 연계 보행공간 확보 및 생활가로 활성화 도모	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	—	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	—	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	—	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	—	-

(4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정 조서

- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정한다.
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따라 증가되는 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 산정하여야 한다. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

구분	전체 세대수	분양 (조합원분양 + 일반분양)	공적임대					공적임대 비율(%)	
			소계	공공임대주택			공공지원 민간임대	전체 세대수 대비	면적별 세대수 비율
				재개발 의무 임대주택	공공기여 임대주택	법상한 적용 임대주택			
세대수	1,483	1,042	441	179	88	147	27	29.8	100.0
전용39㎡	124	62	62	62	-	-	-	4.2	14.0
전용59㎡	510	190	320	117	69	115	19	21.6	72.6
전용84㎡	761	702	59	-	19	32	8	4.0	13.4
전용114㎡	88	88	-	-	-	-	-	-	-

III. 제2024년 제7차(' 24.9.9.) 도시재정비위원회 심의 결과

연번	심의의견	조치계획	비고
1	- 금회 구청장 수정가결 요청사항과 시장 수정가결 요청사항에 다음 사항을 반영하여 수정가결 -시장과 구청장 수정가결 요청사항 중 중복되는 사항은 하단(첨부1)에 시장 수정가결 요청사항을 반영하는 것을 조건으로 가결	시장 및 구청장 수정가결 요청사항을 반영하겠음	반영
2	공공재개발 추진에 따라 확보되는 공공지원민간임대주택은 사업시행계획인가시까지 서울시, 인수 주체와 조합 간 협의를 완료할 것	공공지원민간임대주택은 사업시행계획인가시까지 서울시, 인수 주체와 조합 간 협의를 완료하겠음	향후 반영
3	- 다음 사항은 향후 건축위원회, 교통영향평가 또는 정비사업 통합심의 등 관련 심의에서 적정 검토(반영) 여부가 논의될 수 있도록 할 것 -영신초등학교로 보행이 용이할 수 있는 동서 간 보행 동선 계획 마련 -「산업안전보건법」에 따라 경비원, 청소원 등에게 적절한 휴게 공간 마련 -신길재정비촉진지구의 공원기본구상 내용을 확인하고 대상지와 영등포공원의 연계 방안 마련 -본 사업으로 인한 교통 유발량과 대상지 주변 도로 서비스 수준 변동량 등을 종합적으로 고려하여 교통처리계획을 수립 -도신로에서 아파트 복층 차량 진출입구로 차량 동선이 꺾이는 등 안전사고 발생이 우려되므로 차량 진출입구 위치의 적정성을 검토하고 자연스러운 차량 동선 계획을 수립 -소로2-B는 적정 도로 폭을 검토하고 도시계획시설(도로)로 계획 검토	향후 건축위원회, 교통영향평가 또는 정비사업 통합심의 등 관련 심의에서 적정 검토를 통해 반영 여부를 논의하겠음	향후 반영

첨부1) 시장 수정가결 요청사항

구분	시장 수정가결 요청사항							
토지이용계획	구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)				
	합 계		60,334.0	100.0				
	정비기반 시설 등	소 계	10,255.0	17.0				
		도 로	4,187.0	6.9				
		공 원	4,568.0	7.6				
		공공공지	1,500.0	2.5				
획 지		50,079.0	83.0					
용적률계획	• 기준용적률: 190%이하 • 기준(계획)용적률 : 210%이하 • 상한용적률: 247.28%이하 • 법적상한용적률: 300%이하 (건축계획 299.60%)							
순부담계획	• 순부담율 : 12.0% • 토지 및 지분 제공 : 5,472.8㎡ • 건축물 제공 : 1,771.0㎡							
주택공급계획	• 계획세대수 : 1,483세대 -공적임대 441세대 (공공임대 414세대, 공공지원민간임대 27세대)							
	구분	전체 세대수	분양	공적임대				
				공공임대주택			공공 지원 민간 임대	
	소계	의무 임대	공공 기여	법상한 적용 임대				
	세대수	1,483	1,042	441	179	88	147	27
	전용39㎡	124	62	62	62	-	-	-
	전용59㎡	510	190	320	117	69	115	19
	전용84㎡	761	702	59	-	19	32	8
전용114㎡	88	88	-	-	-	-	-	
분담금 추산액	추정비례율 : 114.41%							

IV. 관계 도면: 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

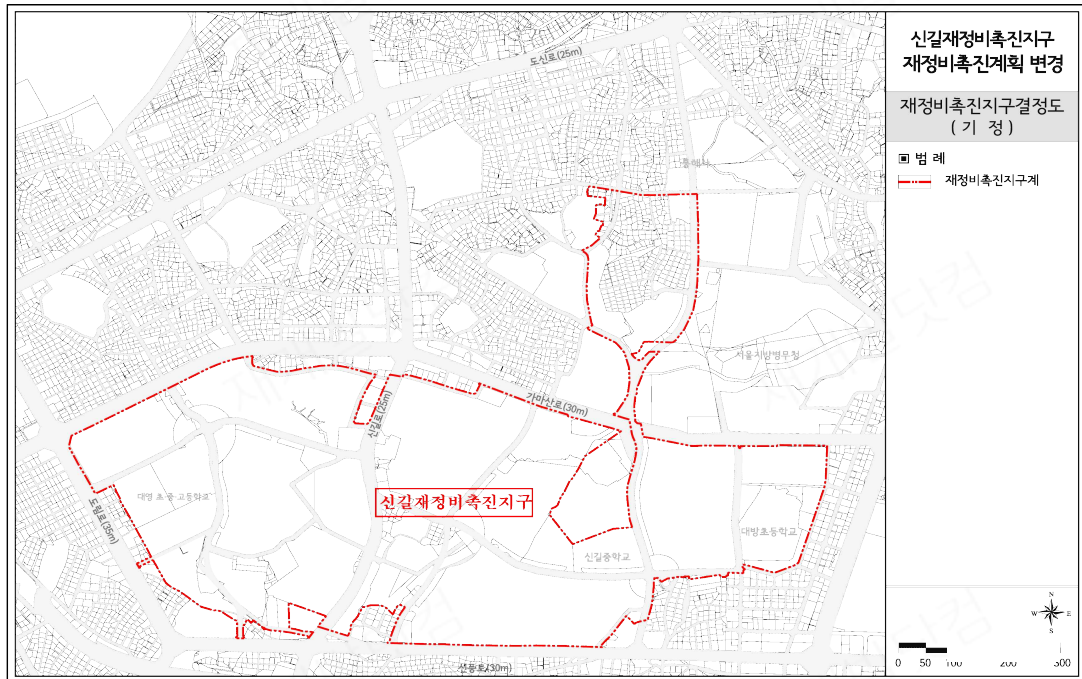
- 재정비촉진계획결정 지형도면(첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다).

V. 열람 장소: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과(☎02)2133-7219) 및 영등포구청 주거사업과(☎02)2670-3582)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

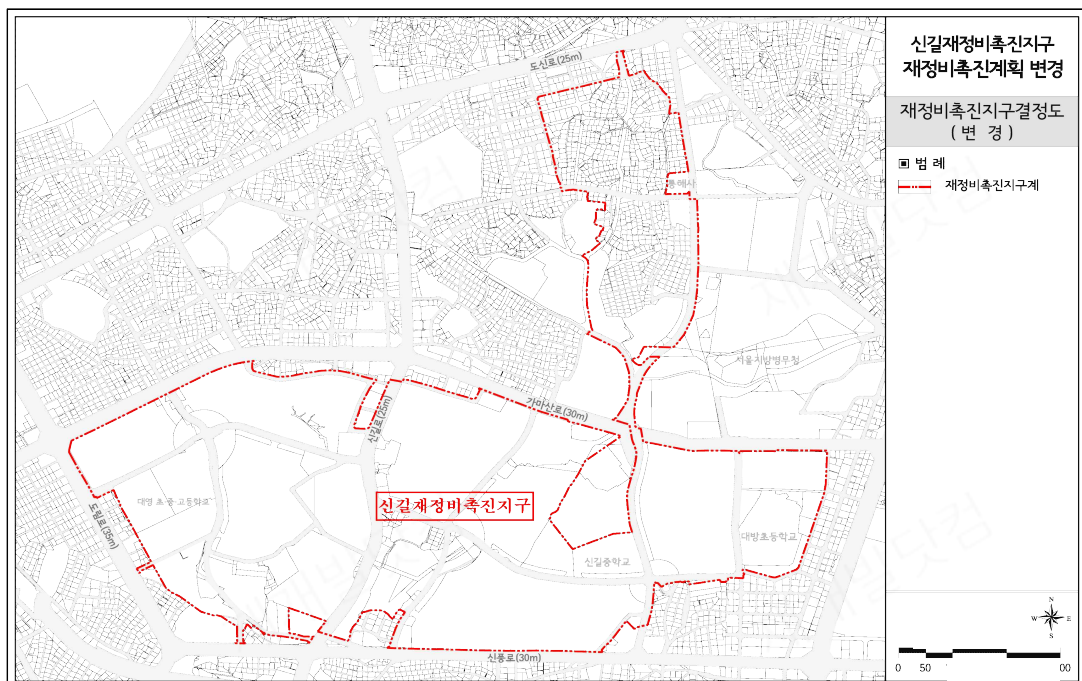
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 신길재정비촉진지구

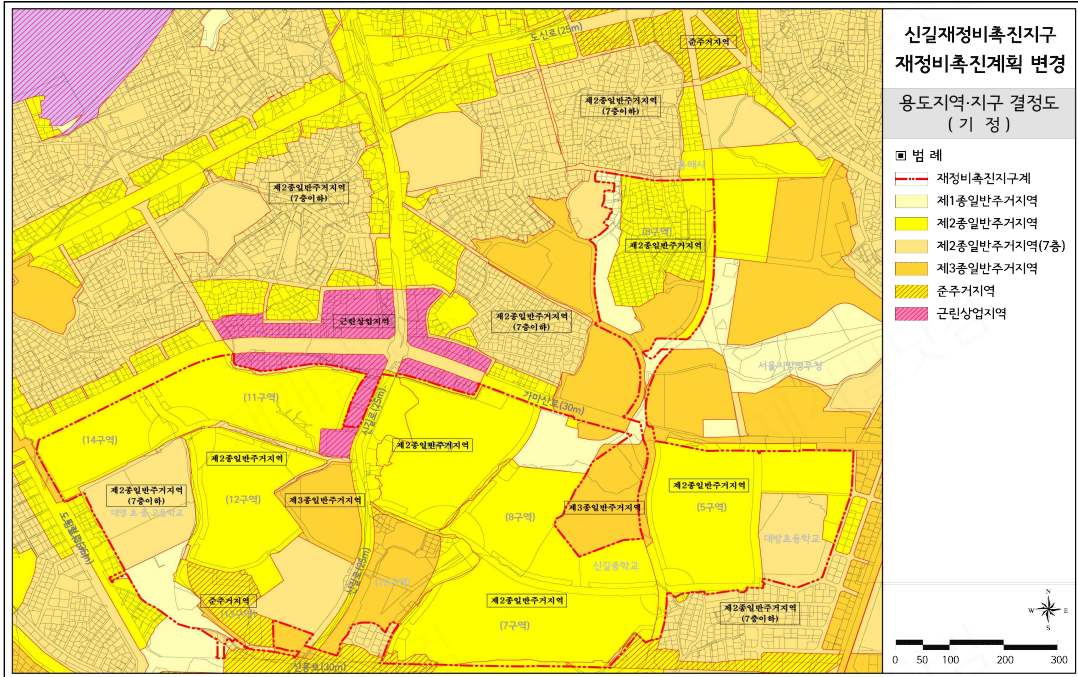
<재정비촉진지구 결정도(기정)>



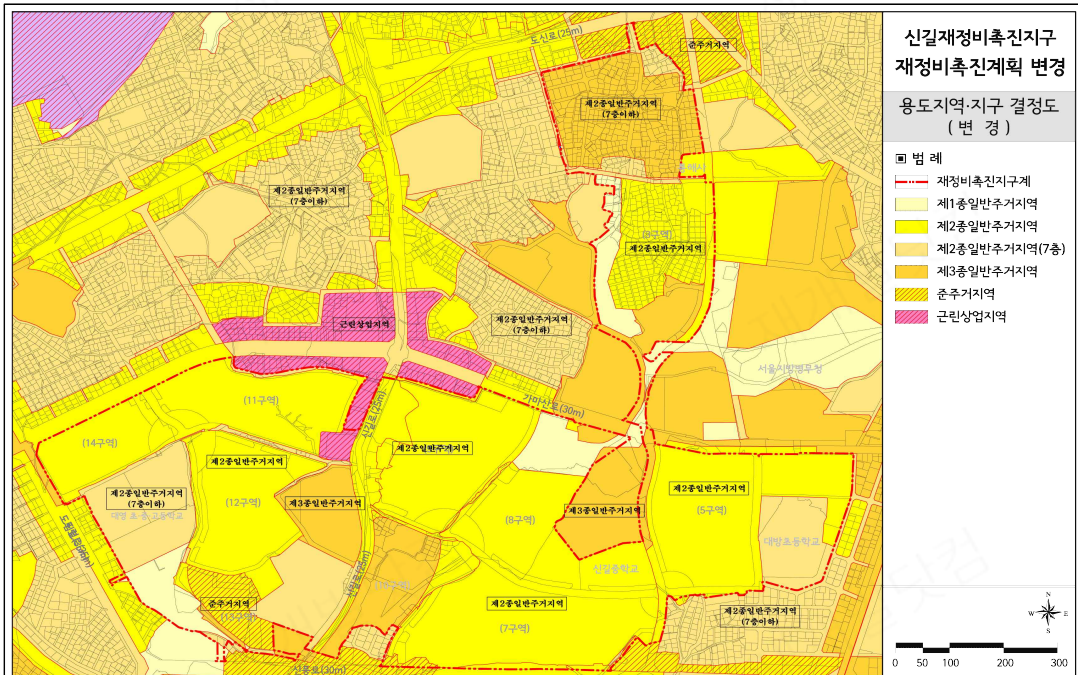
<재정비촉진지구 결정도(변경)>



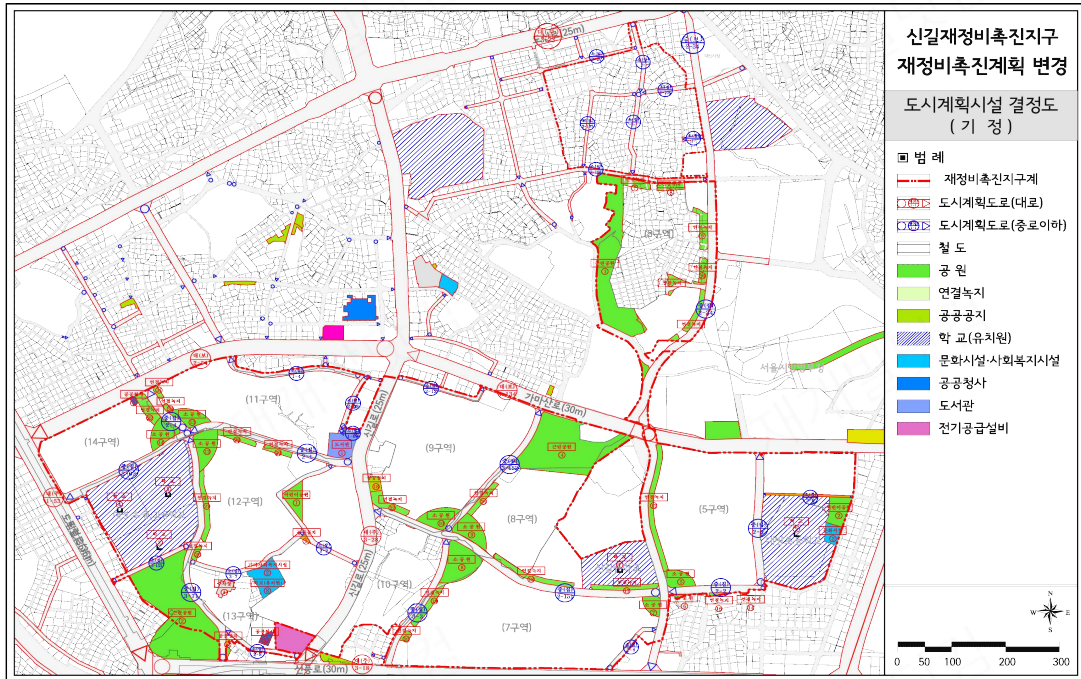
<용도지역·지구 결정도(기정)>



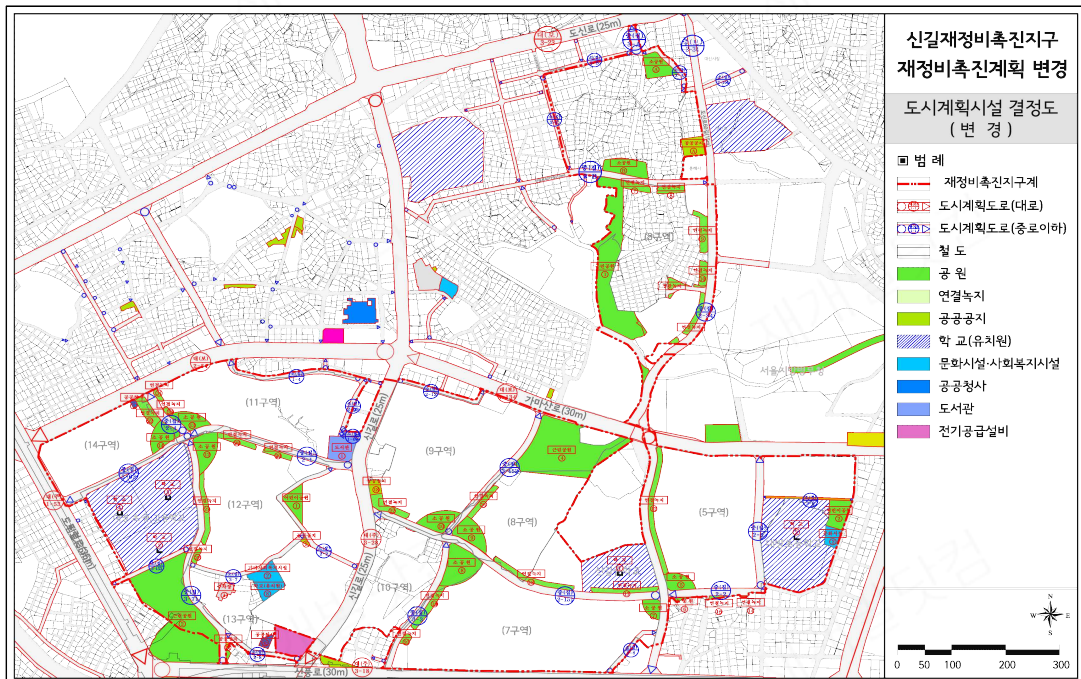
<용도지역·지구 결정도(변경)>



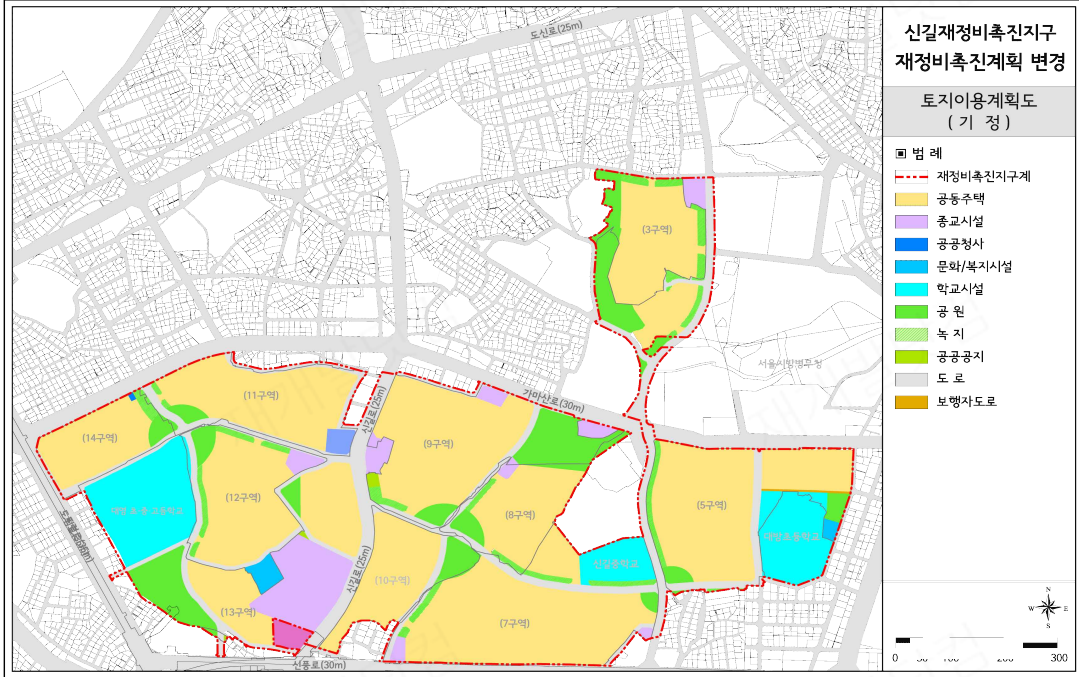
<도시계획시설 결정도(기정)>



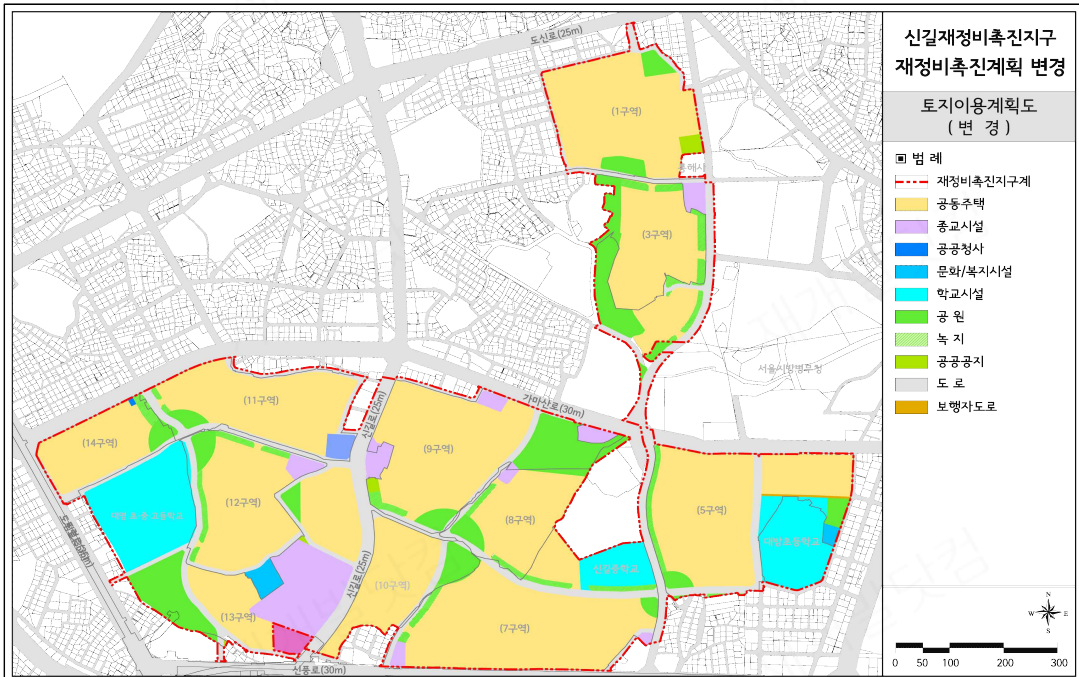
<도시계획시설 결정도(변경)>



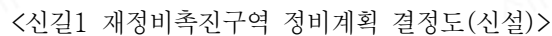
<토지이용계획도(기정)>



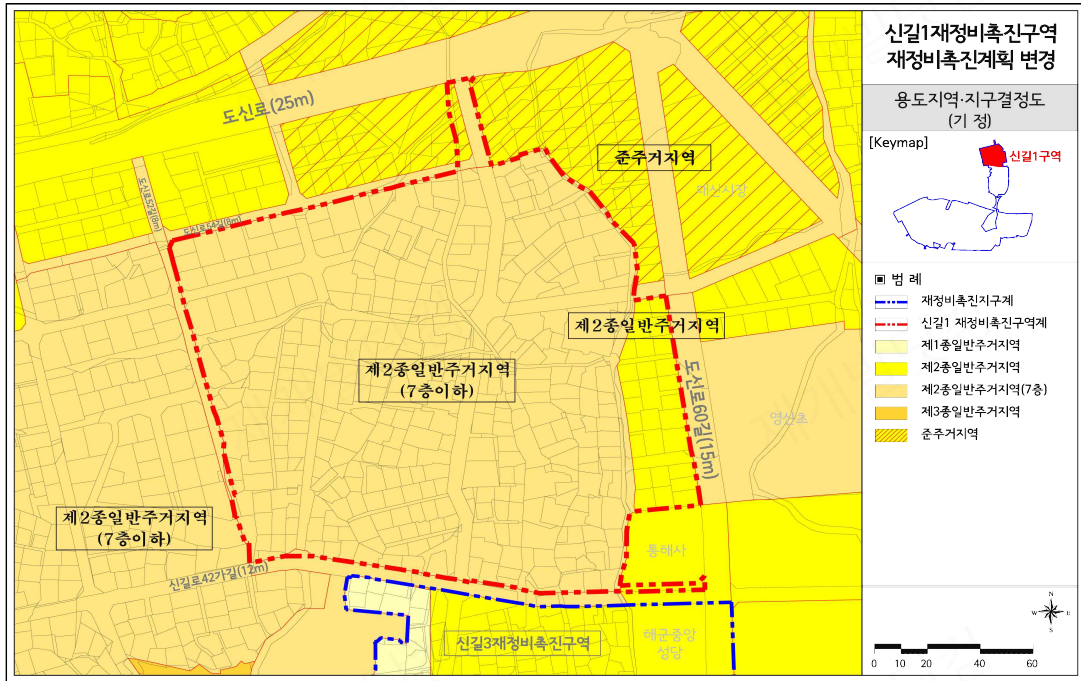
<토지이용계획도(변경)>



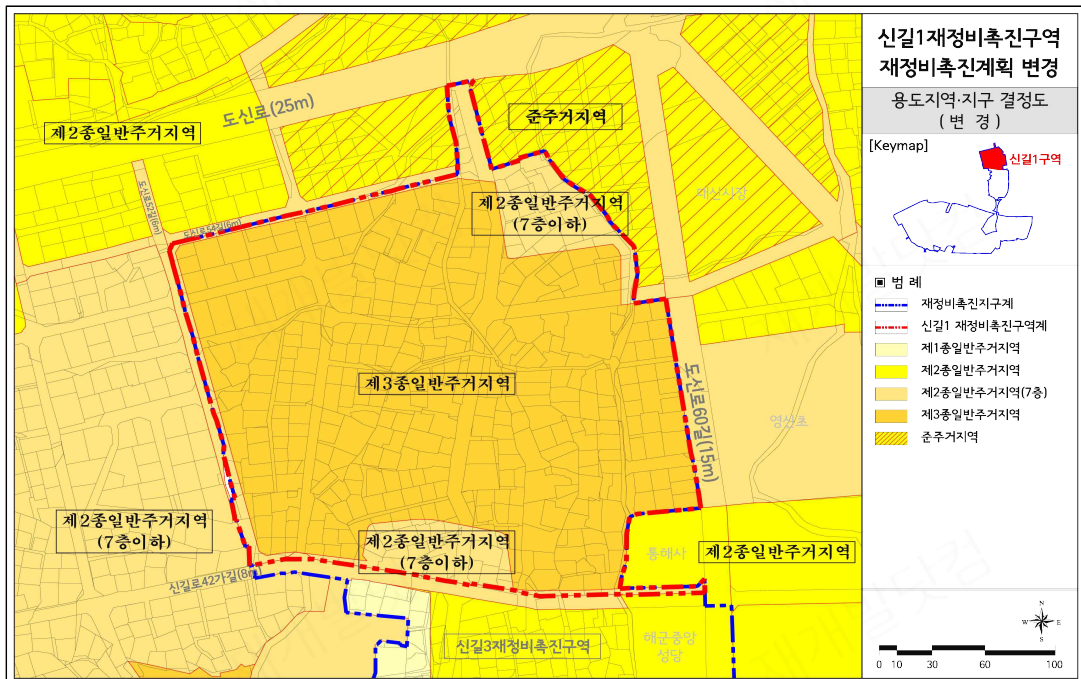
<신길1 재정비촉진구역 결정도(신설)>



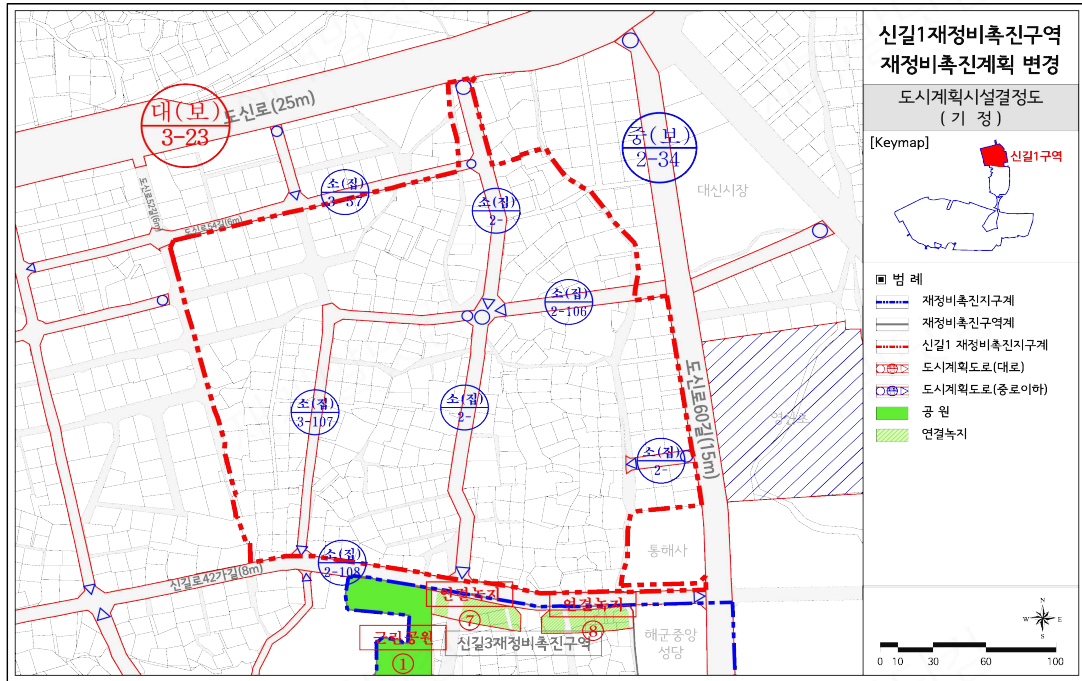
<신길1 재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(기정)>



<신길1 재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(변경)>



<신길1 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)>



<신길1 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)>

