

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2022-1156호

신길 제2구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경 결정(안) 공람공고

1. 서울특별시 고시 제2009-318호(2009.08.20.)로 지정된 신길제2구역 주택재개발정비사업에 대하여, 서울특별시 영등포구공고 제2022-02호(2022.01.06.)로 공람공고하고, 2022년 제6차 서울특별시 도시계획위원회(2022.05.18.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 같은 법 시행령 13조의 규정에 따라 신길제2구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경 결정(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 하오니 토지등소유자 및 이해관계인께서는 본 결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소에서 의견서를 제출하실 수 있습니다.

2022년 6월 30일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2022.06.30. ~ 2022.07.29. (30일간)

나. 공람장소 : 영등포구청 도시재생과(☎02-2670-4178)

신길제2구역 주택재개발정비사업 조합 사무실(☎02-832-4113)

다. 공람내용 : 신길제2구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경 결정(안)

라. 신길제2구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경 결정(안)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문)

구 분	생활권 유형	구역 번호	위치	면적 (ha)	기준 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	비고
기정	C	26	영등포구 신길동 190번지 일대	11.69	190	12층 이하	60%	2	주택재개발(전면)	
변경	변경없음			11.69	변경 없음	35층 이하	50%	변경없음		

※ 변경사유 : 정비구역 확장(17㎡) 및 용도지역 상향(2종→3종)에 따른 건폐율, 층수계획 변경

2. 정비구역 위치 및 면적 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			정비 유형	비고
			기정	변경	변경후		
변경	신길제2구역 주택재개발정비사업	영등포구 신길동 190번지 일대	116,896	증) 17	116,913	주택재개발 (전면)	

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당지역은 지구단위계획으로 관리함

※ 변경사유 : 공공청사 부지 정형화를 위하여 도시계획시설 경계에 맞춰 구역 확장

3. 정비구역 변경(안)

가. 토지이용계획(안)

1) 토지이용계획 변경(안) 총괄표

구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경 후		
합 계		116,896	증) 17	116,913	100.0		
정비기반 시설등	소 계		27,036	감) 5,323	21,713	18.6	
	도 로		15,357	감) 3,361	11,996	10.3	
	공 원	어린이공원	6,144	감) 395	5,749	4.9	
		소공원	3,012	감) 349	2,663	2.3	
	공공공지		1,048	감) 1,048	-	-	
	공공청사1		745	-	745	0.6	중복결정 (사회복지시설 이전)
	사회복지시설		187	감) 187			
	공공청사2		543	증) 17	560	0.5	지구대 부지 정형화
획지	소 계		89,860	증) 5,340	95,200	81.4	-
	획 지1	계	88,050	증) 4,580	92,630	79.2	공동주택
		1-1	88,050	증) 3,373	91,423	78.2	공동주택
		1-2	-	증) 1,207	1,207	1.0	공동주택 (개방형 부대복지시설 및 공영주차장)
	획 지2		1,810	감) 466	1,344	1.1	종교용지
	획 지3		-	증) 468	468	0.4	종교용지
	획 지4		-	증) 546	546	0.5	종교용지
	획 지5		-	증) 212	212	0.2	기타용지

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
소계	116,896	증) 17	116,913	100.0	-
제2종일반주거지역	116,896	감) 92,613	24,283	20.8	-
제3종일반주거지역	-	증) 92,630	92,630	79.2	-

다. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

라. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	23	25~32	보조 간선	4,250	신길동	구로동	일반 도로		서고137호 (97.4.30)	
변경	대로	3	23	25~28	보조 간선	4,250	신길동	구로동	일반 도로		서고137호 (97.4.30)	완화차로 폭축소
기정	대로	3	28	25~35	보조 간선	2,900	영등포 94	신길동 192-155	일반 도로		서고301호 (93.9.22)	
변경	대로	3	28	25~35	보조 간선	2,900	영등포 94	신길동 192-155	일반 도로		서고301호 (93.9.22)	완화차로 폭축소
기정	중로	2	1	18	보조 간선	150	영등포본동 581-2	신길동 188-282	일반 도로		건고768호 (64.1.24)	
변경	중로	2	1	15	집산 도로	150	영등포본동 581-2	신길동 188-282	일반 도로		건고768호 (64.1.24)	도로폭 축소
기정	중로	2	2	16	집산 도로	465	신길동 188-284	신길동 194-6	일반 도로		서고318호 (09.8.20)	
변경	중로	2	2	15	집산 도로	465	신길동 188-284	신길동 194-6	일반 도로		서고318호 (09.8.20)	도로폭 축소
기정	중로	3	3	12	집산 도로	210	신길동 193-1	신길동 220-56	일반 도로		서고318호 (09.8.20)	
기정	중로	3	4	14	국지 도로	147	신길동 178-18	신길동 169-16	일반 도로		건고768호 (64.1.24)	
변경	중로	3	4	12	국지 도로	147	신길동 178-18	신길동 169-16	일반 도로		건고768호 (64.1.24)	도로폭 축소
기정	소로	2	5	8	국지 도로	62	신길동 186-363	신길동 186-108	일반 도로		건고768호 (64.1.24)	
기정	소로	3	6	4~6	국지 도로	202	신길동 107-11	신길동 178-21	일반 도로		서고318호 (09.8.20)	

나) 입체적 도시계획시설(주차장) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분		면적(㎡)			최초결정일	비고
						기정	변경	변경 후		
신설	①	주차장	신길동 186-106	용도	주차장	-	증) 1,207	1,207	-	
				연면적	508.75㎡					
				층	지하1					

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	-	어린이 공원	신길동 166-44일원	6,144	감) 395	5,749	서고318호 (09.8.20)	
변경	②	-	소공원	신길동 192-133일원	3,012	감) 349	2,663	서고318호 (09.8.20)	

나) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	명 칭	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	-	공공공지	신길동 186-104번지	1,048	감) 1,048	-	서고318호 (09.8.20)	

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	명칭	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	②	공공청사	지구대	신길동 169-13	543	증) 17	560	서고318호 (09.8.20)	건축물 기부채납 (688㎡)

나) 공공청사·사회복지시설 중복결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변경후		
변경	①	공공청사	-	신길동 166-41	745	-	745	서고318호 (09.8.20)	중복결정 건축물 기부채납 (공공청사 663㎡, 사회복지시설 221㎡)
변경	①	사회복지시설	경로당	신길동 166-41	187	증) 558	745	서고318호 (09.8.20)	

마. 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			비 고
	명 칭	세 분 류		기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	부대 시설	관리사무소	공동주택단지내	120	증) 130	250	
		경비실	공동주택단지내	50	증) 190	240	
	복리 시설	경로당	공동주택단지내	250	증) 350	600	
		보육시설	공동주택단지내	200	증) 600	800	
		작은도서관	공동주택단지내	70	증) 270	300	
		주민공동시설	공동주택단지내	230	증) 1,270	1,500	
		주민개방형 복리시설	공동주택단지내	-	증) 1,195	1,195	
		주민운동시설	공동주택단지내	1,800	증) 600	2,400	
		근린생활시설	공동주택단지내	2,500	증) 3,620	6,120	
		어린이놀이터	공동주택단지내	2,200	-	2,200	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

바. 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신길 제2 주택재개발	116,896	획지1	88,050	신길동 190번지	762	-	-	-	762	
변경	정비구역	116,913	획지1	92,630	일대						

※ 변경사유 : 정비구역 확장(17㎡) 및 토지이용계획 변경에 따른 면적 변경(88,050㎡→92,630㎡)

사. 건축시설계획(변경)

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이 (층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신길 제2 주택 재개발 정비구역	116,896	획지1	88,050	신길동 190-132	공동주택	200이하	2260이하	86m (평균18층 이하)	
			획지2	1,810	신길동 186-119	관련법규에 의함				
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		·총 건립세대 : 1,772세대 (분양:1,457세대, 임대:315세대) 건립규모 - 세대당 전용면적 85㎡ 이하 : 1,490세대(84.09%) - 세대당 전용면적 85㎡ 초과 : 282세대(15.91%) 임대주택 : 315세대(17.78%) - 40㎡이하(40~50%이상) : 128세대(40.63%) - 40㎡초과~50㎡이하(40~50%이상) : 155세대(49.21%) - 50㎡초과~60㎡이하(10~20%) : 32세대(10.16%)							
	건축물의 건축선 등에 관한 계획		·관련법규에 의함							
변경	신길 제2 주택 재개발 정비구역	116,913	획지 1-1	91,423 (증 3,373)	신길동 190-132	공동주택	500이하	3000이하	110m (35층이하)	
			획지 1-2	1,207 (증 1,207)	신길동 186-106	공동주택 및 주차장				
			획지2	1,344 (감 466)	신길동 194-19	종교시설	관련법규에 의함			
			획지3	468 (증 468)	신길동 165-1	종교시설	관련법규에 의함			
			획지4	546 (증 546)	신길동 188-284	종교시설	관련법규에 의함			
			획지5	212 (증 212)	신길동 169-8	주택 및 근린생활시설	관련법규에 의함			

주택의 규모 및 규모별 건설 비율	·주택공급계획 : 2,786세대 ·전체 건립규모(전용면적 기준)				
	건립규모		기정	증감	변경
	합 계		1,772	증) 1,014	2,786
	85㎡이하	60㎡이하	534	증) 934	1,468
		60㎡~85㎡	956	증) 160	1,116
	85㎡초과		282	감) 80	202
	-85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상 ⇒ 계획 92.8%				
	-임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 ⇒ 계획 15.02%				
	-전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상 : 전용면적 40㎡이하 ⇒ 계획 40.82% 또는 6.13%				
	※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택(622세대) 및 기부채납 (60세대) 제외				
	구 분		건립규모	임대주택	
				소계	40㎡이하
					40㎡초과
	초과용적률 전 세대수		2,104	316	129
	구 성 비(%)		100.00	15.02	6.13
	-국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상 ⇒ 계획 50.05%				
	정비계획 용적률	예정법적 상한용적률	초과 용적률	50%	국민주택 규모 주택공급계획
	241.79%	299.88%	58.09%	29.05%	26,931.8㎡ (26,904.4㎡이상)
심의완화 사항	·용도지역 상향 : 2종일반(7층)·2종일반 → 2종일반·3종일반 ·2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화 - 10%(우수디자인) ·특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화(건축심의에서 최종확정) ·국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 54조) : 법적상한용적률 300% (건축심의에서 최종확정)				
건축물의 건축선 등에 관한 계획	·건축한계선 -신길로변 대지경계선에서 3~5m -도신로변 대지경계선에서 5m -획지1-1, 획지2, 획지4 : 도로변에서 3m				
기타 사항	·공동주택부지 1-2내 부대·복리시설의 세부 도입용도는 사업시행인가시 영등포구와 협의하여 결정하며, 공용주차장은 영등포구에서 관리				

3) 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

(가) 임대주택 건설계획

계획 기준	· 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 · 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 및 기부채납 주택 제외		
산출 근거	· 전체세대수 : 2,786세대 - 2,786세대 - 622세대(법적상한 증가분) - 60세대(기부채납 주택) · 재개발임대주택 건설계획 : 316세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(2,786-622-60세대)의 15%이상 : 2,104세대 × 15% = 315.6세대 < 316세대 계획		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	316세대	15.0%	100.0%
40㎡이하	129세대	6.1%	40.8%
40~50㎡이하	129세대	6.1%	40.8%
50~60㎡이하	58세대	2.8%	18.4%

(나) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

변경	계획 기준		· 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 · 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
	법적상한용적률 (건축계획)		299.88% (건축심의에서 최종 결정)				
	상한용적률		241.79% 이하				
	국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	299.88% - 241.79% = 58.09%				
		증가된 용적률의 50%	$58.09\% \times 0.5 = 29.045\%$ $92,630\text{㎡} \times 29.045\% = 26,904.38\text{㎡}$				
		의무 연면적	26,904.38㎡ 이상				
	국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	용적률 산정면적	세대수	연면적(㎡)
			계			305	26,931.8
			59.85㎡	84.15㎡	85.20㎡	274	23,344.8
			84.89㎡	114.29㎡	115.71㎡	31	3,587.0

(다) 기부채납 주택 계획

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	계약면적	대지지분	세대수	기부채납 면적(㎡)	
						대지 지분	연면적
84㎡형	84.89㎡	114.29㎡	197.54㎡	39.01㎡	60	2,340.6	11,852.15