

◆서울특별시고시 제2024-469호
**신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(신길13구역) (경미한)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.)로 재정비촉진계획 결정(변경) 고시된 신길재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제12조 및 「같은 법 시행령」 제15조에 따라 재정비촉진계획을 결정(변경)을 고시하며, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제13조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 의거하여 신길13재정비촉진사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 고시, 「토지이용 규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 4일
서울특별시장

1. 신길재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

구분	명칭	유형	위치	면적(㎡)	개발기간	
					기준연도	목표연도
기정	신길 재정비촉진지구	주거지형	영등포구 신길동 236번지일대	673,603.4	2006	2023

2. 신길재정비촉진계획의 개요

가. 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
합계		673,603.4	-	673,603.4	100.00
계획기반시설	소계	239,729.7	-	239,729.7	35.59
	공공청사	157.2	-	157.2	0.02
	문화/복지	6,217.9	-	6,217.9	0.92
	학교시설	64,485.2	-	64,485.2	9.57
	공원·녹지	77,482.2	-	77,482.2	11.51
	공공공지	839.9	-	839.9	0.12
	도로	90,514.3	-	90,514.3	13.44
	철도	33.0	-	33.0	0.01
주거용지	소계	400,585.9	-	400,585.9	59.47
	공동주택	400,585.9	-	400,585.9	59.47
기타 종교시설 등		33,287.8	-	33,287.8	4.94

※ 상기면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

나. 인구·주택 수용계획(변경)

구분		계획세대			계획인구수			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
존치지역	개별주택	-	-	-	-	-	-	-
	공동주택	482	-	482	1,301	-	1,301	존치지역 등

구 분		계획 세대			계획 인구수			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
촉진구역 (공동주택)	소 계*	10,152	감) 1	10,151	27,411	감) 3	27,408	-
	40㎡ 이하	681	-	681	1,839	-	1,839	-
	40㎡~60㎡	4,514	감) 4	4,510	12,188	감) 11	12,177	-
	60㎡~85㎡	4,522	증) 3	4,525	12,209	증) 8	12,217	-
	85㎡ 초과	435	-	435	1,175	-	1,175	-
계		10,634	감) 1	10,633	28,712	감) 3	28,709	-

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

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
세대수 및 인구수 변경	신길13재정비촉진구역(공공재건축사업) 건축계획 변경에 따른 계획 세대수 및 인구수 변경

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설등 기반시설 설치계획(변경없음)

라. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획(변경없음)

마. 교통계획(변경없음)

바. 경관계획(변경없음)

사. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)

아. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

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

구 역 명	주용도	상한용적률 (%)	건폐율 (%)	높이계획		비고
				공동주택 (평균/최고)	최고높이 (m)	
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	-

구 역 명	주용도	상한용적률 (%)	건폐율 (%)	높이계획		비고
				공동주택 (평균/최고)	최고높이 (m)	
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	-

* 신길3,5,6,7,8,9,12,14 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

- 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의 6(신설)에 의거하여 공공재건축사업(「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업 포함)을 시행하는 경우 상향되는 용도지역에 적용되는 용적률 상한까지 정할 수 있음

차. 기반시설의 비용분담계획(변경)

구 분	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					비고
		계획기반 시설등면적 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상매입 시설* ④	순부담면적(㎡) (①-②-③-④)	
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%)	

구 분		구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					비고
			계획기반 시설등면적 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상매입 시설* ④	순부담면적(㎡) (①-②-③-④)	
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)	기정	15,120.00	2,688.70	56.00	359.60	-	2,273.10 (15.0%)	
	변경	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		493,245.60	112,893.70	7,929.40	26,178.74	4,199.70	74,585.86 (15.1%)	

* 유상매입 시설 : 계획 기반시설 중 유상매입 시설 면적

* 신길13재정비촉진구역 내 계획 기반시설 면적은 토지(도로, 공원) 외 공공청사 복합화(입체적결정)에 따른 부속토지 및 건축물 환산 면적(278.9㎡), 공공임대업무시설 부속토지 및 건축물 환산 면적(430.3㎡), 경영주차장 부속토지 및 건축물 환산 면적(309.1㎡)포함하고, 주택공급 확대를 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항제3호, 동법 시행령 제19조에 따른 '공공시설' (공공임대주택(경비계획 용적을 완화를 위한 공공기여)) 부속토지 및 건축물 환산면적(827.6㎡)도 포함함

카. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구 분	계획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	합 계	10,152	*8,415	*1,737	-
변경		10,151	8,409	1,742	-
기정	신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	799	649	150	-

구분	구 분	계획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
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)	587	405	182	-
변경		586	399	*187	-
기정	신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	612	501	111	-

* 기정 정정 사항(서고 제2023-568호) : 분양주택 세대수 및 임대주택 세대수 합계 오기에 따른 정정
(분양주택 합계 8,146세대 → 8,415세대, 임대주택 합계 1,736세대 → 1,737세대)

* 공공재건축사업의 법적상한용적을 완화를 위하여 제공하는 공공주택(공공분양, 공공임대)중 공공에서 인수하여 분양하는 '공공분양' 도 공공에서 활용하는 주택(예: 첫 집 주택등)으로 임대주택 항목으로 분류함

▷ 변경 사유서

구분	변 경 사 유
계획세대수 (분양 및 임대) 변경	신길13재정비촉진구역(공공재건축사업) 건축계획 변경에 따른 계획세대수등 변경

타. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책(변경없음)

파. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

하. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

거. 재정비촉진구역별 정비계획(변경)

- 1) 신길3재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 2) 신길5재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 3) 신길7재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 4) 신길8재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 5) 신길9재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 6) 신길10재정비촉진계획 정비계획(주택재건축사업) (변경없음)
- 7) 신길11재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 8) 신길12재정비촉진계획 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 9) 신길13재정비촉진계획 정비계획(주택재건축사업) (**변경**)

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	신길13재정비촉진구역	신길동 340-1일대	15,120	-	15,120	-

나) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (변경)

■ 기 정

추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (종후자산 추정금액 - 추정사업비) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 94.81% ⇒ (4,032억 - 2,524억) / 1,590억 × 100% = 94.81% - 종후자산 추정금액 : 4,032억 - 추정 사업비 : 2,524억 - 종전자산 추정금액 : 1,509억														
개별종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격 알리미에서 개별 공시가격 확인 - 개별 공시지가 : 서울시 일사편리 부동산 정보조회 시스템에서 개별 공시지가 확인 - 공동주택 소유자 : 공동주택 공시가격 ÷ 현실화율(0.59) (※공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함) - 단독주택 및 토지소유자 : 개별공시지가 ÷ 현실화율(0.58) - 상가소유자 : 개략단가(약 330 ~ 1,100만원/㎡) × 연면적 (※상가 개략단가의 경우 인근 거래시세를 반영하여 추정하였으며, 토지평가액 포함)														
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용59㎡</td><td>6.20억</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.81%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가 추정액-추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용84㎡</td><td>8.76억</td></tr> <tr> <td>전용104㎡</td><td>10.54억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)	전용59㎡	6.20억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.81%)	권리자 분양가 추정액-추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용84㎡	8.76억	전용104㎡	10.54억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)												
전용59㎡	6.20억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(94.81%)	권리자 분양가 추정액-추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)												
전용84㎡	8.76억														
전용104㎡	10.54억														

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과등에 따라 변경될 수 있음

■ 변경

추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (종후자산 추정금액 - 추정사업비) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 92.84% ⇒ (4,034억 - 2,557억) / 1,590억 × 100% = 92.84% - 종후자산 추정금액 : 4,034억 - 추정 사업비 : 2,557억 - 종전자산 추정금액 : 1,590억														
개별종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격 알리미에서 개별 공시가격 확인 - 개별 공시지가 : 서울시 일사관리 부동산 정보조회 시스템에서 개별 공시지가 확인 - 공동주택 소유자 : 공동주택 공시가격 ÷ 현실화율(0.59) (※공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함) - 단독주택 및 토지소유자 : 개별공시지가 ÷ 현실화율(0.58) - 상가소유자 : 개략단가(약 330 ~ 1,100만원/㎡) × 연면적 (※상가 개략단가의 경우 인근 거래시세를 반영하여 추정하였으며, 토지평가액 포함)														
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용59㎡</td><td>6.24억</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(92.84%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가 추정액-추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용84㎡</td><td>8.76억</td></tr> <tr> <td>전용104㎡</td><td>10.54억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)	전용59㎡	6.24억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(92.84%)	권리자 분양가 추정액-추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용84㎡	8.76억	전용104㎡	10.54억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정 분담금(a-b)												
전용59㎡	6.24억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(92.84%)	권리자 분양가 추정액-추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)												
전용84㎡	8.76억														
전용104㎡	10.54억														

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
분담금 추산액 변경	계획 세대수(분양 및 임대주택)변경에 따른 토지등소유자별 분담금 추산액 변경

다) 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		15,120	-	15,120	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	849	-	849	5.6	-
	도 로	792	-	792	5.2	기부채납
	공 원	57	-	57	0.4	
택 지 (획 지)	소 계	14,271	-	14,271	94.4	-
	획 지	14,271	-	14,271	94.4	공동주택

라) 도시계획시설 설치계획(변경)

(1) 교통시설(변경)

■ 도로 결정 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	3	71	12	집산도 로	472 (145)	신길동 426-3 (신길동 340-1)	신길동 336-2 (신길동 340-4)	일반도 로	-	서고105 (83.2.24)	-
기정	소로	2	8	8	집산도 로	155 (40)	신길동 424-3 (신길동253-259)	신길동 340-1 (신길동253-254)	일반도 로	-	서고445 (07.11.29)	-

* 연장 및 위치 내()는 신길13재정비촉진구역 내 수치임

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	주차장	공영주차장	신길동 340-13일대	800.0 (수평투영면적)	-	800.0 (수평투영면적)	서고568 (23.12.28)	*입체적결정 (선형변경)

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 주차장① 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

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

▷ 주차장 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
주차장1 (공영주차장)	공영주차장 시설 선형 변경	건축물(복합화) 기부채납 시설로 지하층 건축계획 변경에 따른 시설 선형 변경

(2) 공간시설(변경없음)

■ 공원 결정 조서

구분	도면번호	공원명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	신길공원	근린공원	신길동 426-3 (신길동 425-31)	19,604.9 (57)	-	19,604.9 (57)	건고258 (82.7.12)	촉진지구 내:12,245.1㎡ 촉진지구 외:7,359.8㎡

* ()는 신길13재정비촉진구역 내 면적임

(3) 공공·문화체육시설(변경)

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	6	공공청사	-	신길동 253-259일대	420.0 (수평투영면적)	-	420.0 (수평투영면적)	서고568 (23.12.28)	*입체적 결정 (치안센터) (선형 변경)

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 공공청사⑥ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	6	공공청사	신길동 253-259일대	수평투영면적(㎡)	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

▷ 공공청사 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
공공청사6	공공청사 시설 선형 변경	건축물(복합화) 기부채납 시설로 지상층 건축계획 변경에 따른 시설 선형 변경

마) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
관리사무소		영등포구 신길동 340-1번지일대	105	증) 0.47	105.47	지상
주민공동시설	주민공동시설		625	감) 15.00	610.00	지하
	지역문화센터		95	-	95.00	지하
	지역공동체 지원센터		105	-	105.00	지하
	작은도서관		160	-	160.00	지하
	보육시설(어린이집)		405	-	405.00	지상
	실내형 어린이놀이터		217	-	217.00	지하
	다함께돌봄센터		70	감) 70.00	-	-
	경로당		230	증) 100.00	330.0	지상
	주민운동시설		252	-	252.0	옥외
	어린이놀이터		610	-	610.0	옥외

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

바) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

(1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

(2) 건축시설계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (층수)																								
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				기준	정비계획	법정상한																									
기정	신길13 재정비 촉진구역	15,120	획지	14,271	신길동 340-1번지일대	공동주택 및 부대복리시설 (근린생활시설), 공공청사등	60	210	246.0	450.0	170 (49층)																								
변경								210	247.1	450.0																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	• 주택공급계획 총 587세대 <table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>587</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>251</td><td>42.8</td><td>(공동주택 138세대)</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>303</td><td>51.6</td><td>(공동주택 44세대)</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>33</td><td>5.6</td><td></td></tr></table> • 85㎡이하(국민주택규모) 주택 전체세대수의 60%이상 건립(계획 94.4%) • 주택규모 계획에서 공공주택*은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함 -공동주택(촉진사업 의무)건설은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제31조에 따름 -공동주택(공공기여)건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항제3호, 동법시행령 제19조에 따름 -공동주택(공공분양, 공공임대)건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에 따름									구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고	계		587	100.0		85㎡이하	60㎡이하	251	42.8	(공동주택 138세대)	60~85㎡이하	303	51.6	(공동주택 44세대)	85㎡초과		33	5.6	
		구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고																													
계		587	100.0																																
85㎡이하	60㎡이하	251	42.8	(공동주택 138세대)																															
	60~85㎡이하	303	51.6	(공동주택 44세대)																															
85㎡초과		33	5.6																																
변경	• 주택공급계획 총 586세대 <table><tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>586</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>247</td><td>42.2</td><td>(공동주택 130세대)</td></tr><tr><td>60~85㎡이하</td><td>306</td><td>52.2</td><td>(공동주택 57세대)</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>33</td><td>5.6</td><td></td></tr></table> • 85㎡이하(국민주택규모) 주택 전체세대수의 60%이상 건립(계획 94.4%) • 주택규모 계획에서 공공주택*은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함 -공동주택(촉진사업 의무)건설은 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제31조에 따름 -공동주택(공공기여)건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항제3호, 동법시행령 제19조에 따름 -공동주택(공공분양, 공공임대)건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에 따름									구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고	계		586	100.0		85㎡이하	60㎡이하	247	42.2	(공동주택 130세대)	60~85㎡이하	306	52.2	(공동주택 57세대)	85㎡초과		33	5.6			
구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고																															
계		586	100.0																																
85㎡이하	60㎡이하	247	42.2	(공동주택 130세대)																															
	60~85㎡이하	306	52.2	(공동주택 57세대)																															
85㎡초과		33	5.6																																
심의완화사항		• 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제101조의6) : 법적상한용적률 450.0%																																	

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (층수)
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				기준	정비계획	법적상한	
건축물의 건축선등에 관한 계획			남서측변 5m, 북측변 3m (※자세한 위치는 도면 참조)								
기타사항에 관한 계획			- 공공보행통로:남서측(12m도로)~북측(8m도로) 연계의 공공보행통로 폭원10m 계획 - 차량출입구: 남측 교차부 및 북서측 교차부의 중앙에 차량출입구 계획 (※자세한 위치는 도면 참조)								

(3) 공공시설 기부채납 계획 및 채납행정청(관리청) 지정(변경) 조서

구분	시설명	위치	구분	기부채납 면적(㎡)		세부용도	관리청	비고
				대지지분	건축물면적			
1	공공청사 (치안센터)	신길동 253-259 일대	기정	113.7	420.0 (환산 135.7)	치안센터	서울특별시	국유지 일괄교환 예정
			변경	116.3	420.0 (환산 162.6)			
2	공공임대 업무시설	신길동 253-259 일대	기정	227.3	840.0 (환산 271.5)	-	서울특별시	-
			변경	247.7	840.0 (환산 182.6)			
3	주차장	신길동 340-136 일대	기정	116.5	800.0 (환산 76.9)	공용주차장	영등포구	-
			변경	235.9	800.0 (환산 73.2)			

※ 향후 토지평가 및 건축계획등에 따라 건축물의 면적, 층고, 형태는 조정될 수 있으며, 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정됨

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
기부채납 면적등 변경	- 신길13재정비촉진구역(공공재건축사업) 건축계획 변경으로 인한 기부채납 면적 및 선형 변경 - 건축계획 변경에 따른 대지지분 변경, 부지가액 및 공공건축물 건립 공사비 현실화등에 따른 건축물 환산면적 변경

사) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

아) 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
기정	주택재건축사업 (공공재건축)	정비구역 지정 (변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	신길13재정비촉진구역 주택재건축정비사업조합 ·서울주택도시공사(SH) [공동시행]	현황) 167세대 증) 420세대 변경) 587세대	-	-
변경				현황) 167세대 증) 419세대 변경) 586세대		

▷ 변경 사유서

구분	변경 사유
예상 세대수변경	신길13재정비촉진구역(공공재건축사업) 건축계획 변경에 따른 계획 세대수 변경

자) 기존수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

차) 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

카) 공공주택(임대주택) 건설에 관한 계획(변경)

(1) 재정비촉진사업 증가용적률에 따른 임대주택 (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모			비 고	
					전용면적	공급면적	계약면적	공급연면적	계약연면적
기정	획 지	14,271	-	6세대	59.98㎡	88.63㎡	124.77㎡	531.78㎡	748.60㎡
변경	획 지	14,271	-	소 계	6세대			556.96㎡	867.53㎡
				4세대	59.98㎡	81.81㎡	127.25㎡	327.22㎡	509.01㎡
				2세대	84.98㎡	114.87㎡	179.26㎡	229.74㎡	358.52㎡
기정	의무면적	• 재정비촉진사업(재건축사업)으로 증가되는 용적률의 30%를 임대주택으로 공급 = [촉진계획 용적률(정비계획 246.0%) - 기반시설 완화로 인한 용적률(36.0%) - 촉진지구 지정 당시 용적률 199%(가중평균)] × 30% = 3.3% (연면적 470.94㎡) ≤ 계획 3.7% (연면적 531.78㎡)							

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모			비 고	
					전용면적	공급면적	계약면적	공급연면적	계약연면적
변경		- 재정비촉진사업(재건축사업)으로 증가되는 용적률의 30%를 임대주택으로 공급 = [촉진계획 용적률(정비계획 247.1%) - 기반시설 완화로 인한 용적률(37.1%) - 촉진지구 지정 당시 용적률 199%(가중평균)] × 30% = 3.3% (연면적 470.94㎡) ≤ 계획 3.7% (연면적 556.96㎡)							

(2) 공공기여 임대주택 (정비계획 용적률 완화를 위한 기부채납) (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모			비 고	
					전용면적	공급면적	계약면적	공급연면적	계약연면적
기정	획지	14,271	-	소 계	24세대			2,496.67㎡	3,561.04㎡
				13세대	59.98㎡	88.63㎡	124.77㎡	1,152.20㎡	1,621.96㎡
				11세대	84.98㎡	122.22㎡	176.28㎡	1,344.47㎡	1,939.08㎡
변경	획지	14,271	-	소 계	22세대			2,130.36㎡	3,319.63㎡
				12세대	59.98㎡	81.81㎡	127.25㎡	981.66㎡	1,527.03㎡
				10세대	84.98㎡	114.87㎡	179.26㎡	1,148.70㎡	1,792.60㎡

(3) 공공재건축사업에 따른 국민주택규모 주택(도시정비법 101조의6 공공분양, 공공임대) (변경)

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모			비 고	
					전용면적	공급면적	계약면적	공급연면적	계약연면적
기정	획지	14,271	-	소계	152세대			14,580.44㎡	20,664.42㎡
				공공분양	계	78세대		7,282.71㎡	10,298.42㎡
					67세대	59.98㎡	88.63㎡	124.77㎡	5,938.24㎡
					11세대	84.98㎡	122.22㎡	176.28㎡	1,344.47㎡
				공공임대	계	74세대		7,297.73㎡	10,366.00㎡
					52세대	59.98㎡	88.63㎡	124.77㎡	4,608.79㎡

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수		세대규모			비 고	
						전용면적	공급면적	계약면적	공급연면적	계약연면적
					22세대	84.98㎡	122.22㎡	176.28㎡	2,688.94㎡	3,878.16㎡
변경	획지	14,271㎡	-	소계		159세대			14,494.93㎡	22,573.46㎡
				공공양 민	계	80세대			7,172.64㎡	11,168.33㎡
					61세대	59.98㎡	81.81㎡	127.25㎡	4,990.11㎡	7,762.39㎡
					19세대	84.98㎡	114.87㎡	179.26㎡	2,182.53㎡	3,405.94㎡
				공공대 민	계	79세대			7,322.29㎡	11,405.13㎡
					53세대	59.98㎡	81.81㎡	127.25㎡	4,335.67㎡	6,744.37㎡
					26세대	84.98㎡	114.87㎡	179.26㎡	2,986.62㎡	4,660.76㎡

■ 국민주택규모 주택(공공분양 및 공공임대) 의무면적

▷ 기 정

구분		주요내용	비고
정비계획용적률		• 246.0%	상한 250%
법적상한용적률		• 450.0%	-
공공분양 및 공공임대 의무기준	용적률 증가분	• $450.0\% - 246.0\% = 204.0\%$	-
	의무용적률 (증가된 용적률의 50%)	• $204.0\% \times 0.5 = 102.0\%$	-
	의무 연면적	• $102.0\% \times 14,271.0\text{㎡} = 14,556.42\text{㎡}$ 이상	-
공공분양 및 공공임대 확보 계획		• 152세대 (14,580.44㎡) = 의무면적 14,556.42㎡ < 확보면적 14,580.44㎡	의무이상 확보
공공분양 및 공공임대 제공 방법		• 의무 용적률(102.0%) 중 50% 이상 공공임대 확보 • 공공임대 50.1%, 연면적 7,278.21㎡ 이상 -공공분양 : 78세대(용적률 51.03%, 연면적 7,282.71㎡) -공공임대 : 74세대(용적률 51.14%, 연면적 7,297.73㎡)	공공분양:공공임대=5:5

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에 따른 공공재건축사업 시 적용

▷ 변경

구분		주요내용	비고
정비계획용적률		• 247.1%	상한 250%
법적상한용적률		• 450.0%	-
공공분양 및 공공임대 의무기준	용적률 증가분	• $450.0\% - 247.1\% = 202.9\%$	-
	의무용적률 (증가된 용적률의 50%)	• $202.9\% \times 0.5 = 101.45\%$	-
	의무 연면적	• $101.45\% \times 14,271.0\text{㎡} = 14,477.93\text{㎡}$ 이상	-
공공분양 및 공공임대 확보 계획		• 159세대 (14,494.93㎡) = 의무면적 14,477.93㎡ < 확보면적 14,494.93㎡	의무이상 확보
공공분양 및 공공임대 제공 방법		• 의무 용적률(101.45%) 중 50% 이상 공공임대 확보 • 공공임대 50.5%, 연면적 7,238.96㎡ 이상 -공공분양 : 80세대(용적률 50.26%, 연면적 7,172.64㎡) -공공임대 : 79세대(용적률 51.31%, 연면적 7,322.29㎡)	공공분양:공공임대=5:5

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에 따른 공공재건축사업 시 적용

너. 도시관리계획 결정(변경) 조서

- 1) 용도지역 결정 조서(변경없음)
- 2) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설(변경)

■ 도로 결정 조서

구분	규 모					연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)	기능		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)	준치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	중로	2	2	9~22	집산 도로	180 (173)	신길동 1190	신길동 2093	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	5구역

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2	4	15~18	집산도로	110	신길동 335-23	신길동 325-49	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	중로	2	34	13.5~15	보조간선	1,650 (390)	신길동 115-1	신길동 2363	일반 도로	-	건고2493 (66.6.21)	존치지역
기정	중로	2	151	15~17	집산도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로	-	서고156 (91.5.31)	7,8,9,10구역
기정	중로	2	5	15	집산도로	263	신길동 518	신길동 1673	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	3	3	12~16	집산도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	7,10구역
기정	중로	3	63	12~20	집산도로	268	신길동 335-17	신길동 342-88	일반 도로	-	서고683 (87.9.24)	11,14구역
기정	중로	3	71	12	집산도로	472	신길동 426-3	신길동 336-2	일반 도로	-	서고105 (83.2.24)	12,13구역
기정	중로	3	152	12	집산도로	299	신길동 3183-28	신길동 242-14	일반 도로	-	서고156 (91.5.31)	8,9구역
기정	소로	1	4	10	집산도로	269	신길동 329-57	신길동 263-5	일반 도로	-	서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	1	65	10	집산도로	28	신길동 252-9	신길동 252-11	일반 도로	-	서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	2	2	8	집산도로	321	신길동 253-318	신길동 337-255	일반 도로	-	영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (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	153	8	집산도로	162	신길동 341-1	신길동 400-16	일반 도로	-	서고331 (90.9.28)	존치지역
기정	소로	3	5	4	특수도로	165	신길동 541	신길동 1637	보행자 전용도로	-	서고445 (07.11.29)	보행자 전용도로

※ 연장 및 위치 내()는 축진지구 내 수치임

■ 철도 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	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 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	주차장	공영주차장	신길동 340-13일대	800.0 (수평투영면적)	-	800.0 (수평투영면적)	서고568 (23.12.28)	*입체적 결정 (선형변경)

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

※ 변경사유 : 신길13정정비축전구역(공공재건축사업) 내 건축물 기부채납 시설로 건축계획 변경에 따른 시설 선형 변경

■ 주차장① 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	주차장	신길동 340-13일대	수평투영면적 (㎡)	800.0	-	800.0	서고568 (23.12.28)	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하2층 주차장 복합화)
				높이(층)	지하2층	-	지하2층		

▷ 주차장 결정(변경) 사유서

구분	변경 내용	변경 사유
주차장 (공영주차장)	공영주차장 시설 선형 변경	건축물(복합화) 기부채납 시설로 지하층 건축계획 변경에 따른 시설 선형 변경

나) 공간시설(변경없음)

■ 공원 결정 조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	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㎡) 준치지역(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㎡) 준치지역(870.0㎡)

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
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

※ ()는 축전지구 내 면적임

■ 녹지 결정 조서

구분	도면 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

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
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
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 결정 조서

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

다) 공공·문화체육시설(변경)

■ 공공청사 결정(변경) 조서

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

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역(공공재건축사업) 내 건축물 기부채납 시설로 건축계획 변경에 따른 시설 선형 변경

■ 공공청사⑥ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	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

▷ 공공청사 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
공공청사6	공공청사 시설 선형 변경	건축물(복합화) 기부채납 시설로 지상층 건축계획 변경에 따른 시설 선형 변경

■ 학교 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결 정 일	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 결정 조서

구분	도면표시번호	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 결정 조서

구분	도면표시번호	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 결정 조서

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

더. 광고물 관리계획(변경없음)

러. 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

머. 방재계획(변경없음)

버. 정보화계획(변경없음)

서. 에너지순환계획(변경없음)

어. 특성화계획(변경없음)

저. 기타(변경없음)

3. 신길13재정비촉진사업 지구단위계획에 관한 결정(신설)

※ 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제13조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 의거하고, 「도시 및 주거환경 정비법」 제17조 (정비구역 지정·고시의 효력 등)에 따라 서울특별시고시 제2023-568호(23.12.28) 및 금회 (경미한)변경 정비계획을 반영한 지구단위계획구역 및 지구단위계획 조서 신설하며, 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 영등포구청장이 지구단위계획으로 관리

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

구분	구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	신길13재정비촉진사업 지구단위계획구역	신길동 339-34 일대	-	증) 15,120	15,120	-	-

나. 용도지역·지구 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		15,120	-	15,120	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	50	-	50	0.3	-
	제2종일반주거지역	650	-	650	4.3	-
	제3종일반주거지역	149	-	149	1.0	-
	준주거지역	14,271	-	14,271	94.4	-

다. 도시계획시설 설치계획(변경)

1) 교통시설(변경)

■ 도로 결정 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	3	71	12	집산도 로	472 (145)	신길동 426-3 (신길동 340-1)	신길동 336-2 (신길동 340-4)	일반도로	-	서고105 (83.2.24)	-
기정	소로	2	8	8	집산도 로	155 (40)	신길동 424-3 (신길동253-259)	신길동 340-1 (신길동253-254)	일반도로	-	서고445 (07.11.29)	-

※ 연장 및 위치 내()는 신길13재정비촉진구역 내 수치임

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	주차장	공영주차장	신길동 340-13일대	800.0 (수평투영면적)	-	800.0 (수평투영면적)	서고568 (23.12.28)	*입체적결정 (선형변경)

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 주차장① 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

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

▷ 주차장 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
주차장1 (공영주차장)	공영주차장 시설 선형 변경	건축물(복합화) 기부채납 시설로 지하층 건축계획 변경에 따른 시설 선형 변경

2) 공간시설(변경없음)

■ 공원 결정 조서

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	신길공원	근린공원	신길동 426-3 (신길동 425-31)	19,604.9 (57)	-	19,604.9 (57)	건고258 (82.7.12)	촉진지구 내:12,245.1㎡ 촉진지구 외:7,359.8㎡

※ ()는 신길13재정비촉진구역 내 면적임

3) 공공·문화체육시설(변경)

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	6	공공청사	-	신길동 253-259일대	420.0 (수평투영면적)	-	420.0 (수평투영면적)	서고568 (23.12.28)	*입체적 결정 (치안센터) (선형 변경)

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 공공청사⑥ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	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

▷ 공공청사 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
공공청사6	공공청사 시설 선형 변경	건축물(복합화) 기부채납 시설로 지상층 건축계획 변경에 따른 시설 선형 변경

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분		가구번호	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	1	-	서울시 영등포구 신길동 340-1번지 일대	14,271	공동주택

2) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	획지번호	용 도	비 고
신설	허용용도	1	공동주택 및 부대복리시설 (근린생활시설), 공공청사 등
「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 「건축법」 시행령 별표1 업무시설 중 공공업무시설 「건축법」 시행령 별표1 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설(종포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시설소는 제외) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조 단지 안의 부대시설·복리시설			

3) 건축물 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정 조서

(1) 건폐율 계획

구분	지 역	용 도	비 고
신설	준주거지역	60% 이하	법정 60% 이하 (준주거지역)

(2) 용적률 계획

구분	용적률			비 고
	기준	상한	법정상한	
신설	210% 이하	247.1% 이하	450.0% 이하	법정 500% 이하 (준주거지역)

(3) 높이 계획

구분	지 역	높이기준	비 고
신설	준주거지역	170m 이하 (49층 이하)	-

마. 건축물 건축선에 관한 결정 조서

1) 건축물의 건축한계선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비 고
신설	건축한계선	남서측면	대지경계선으로부터 5m
		북측면	대지경계선으로부터 3m
			※도면참조

2) 건축물의 배치에 관한 계획

구분		적용위치	계획내용	비 고
신설	공동이용시설	공공보행통로변	획지 중앙부 남측에서 북측을 연결하는 보행통로변 주요시설 보행연계 및 활성화를 위한 공동이용시설 배치	-
	근린생활시설	남서측 도로변(8~12m)	생활가로변 근린생활시설 배치를 통한 가로활성화 도모	-

바. 대지내 공지에 관한 결정 조서

구분		적용위치	계획내용	비 고
신설	전면공지	• 남서측변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 5m	-
		• 북측변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m	-
신설	공공보행통로	• 남서측(12m 도로) ~ 북측(8m 도로)	• 공공보행통로 폭원 10m 계획	-

사. 교통처리에 관한 결정 조서

구분		적용위치	계획내용	비 고
신설	차량진출입구	서남측도로(12m, 신길로23길변)	주출입구를 배치하여 간선도로변에서의 출입을 최소화	-

아. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형평가도 4등급, 개별비오톱평가도 평가제외등급	• 계획지구 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 서측으로 신길근린공원이 녹지축을 형성하고 있음	• 구역 내 인접 공원의 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■ 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 주택용지, 도로, 공원을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	- 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■ 표고 16.0~20.0m, 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 조정수 외 녹지 없음	• 생태면적을 30% 목표, 획지 내 자연·인공지반 녹지 확보 계획	-
9	수질	수질오염 방지	■ 지표 수질(안양천) 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저장 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 5층이상 주거지 및 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	-
18	경관	주변경관과의 조화	■ 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 35층 이하로 계획 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■ 서측으로 신길근린공원 위치	- 신길근린공원과 연계하여 공동이용시설, 근린생활시설 배치 - 주택용지 내 녹지 확보	-
20	일조	일조 침해 최소화	■ 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	최고높이 170m이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 승인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■ 보차혼용도로이며 도로 확폭 필요	주택용지 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	-	-

2) 공공주택의 건설에 관한 결정 조서

- 가) 모든 공공주택(임대주택)은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 나) 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 미각(처분) 하여야 한다.
- 다) 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상환용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 라) 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시가(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨시 서울특별시가 필히 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

마) 공공주택 혼합계획

구분		총 세대수	전체 비율 (%)	조합원 및 일반분양	소계	공공주택					공공주택 비율 (%)
						촉진 사업 의무	공공 기여	법적상한용적률 완화			
								계	공공 분양	공공 임대	
합계		586	100.0	399	187	6	22	159	80	79	31.9
85㎡ 이하	60㎡ 이하	247	42.2	117	130	4	12	114	61	53	22.2
	60 ~ 85㎡ 이하	306	52.2	249	57	2	10	45	19	26	9.7
85㎡ 초과		33	5.6	33	-	-	-	-	-	-	-

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

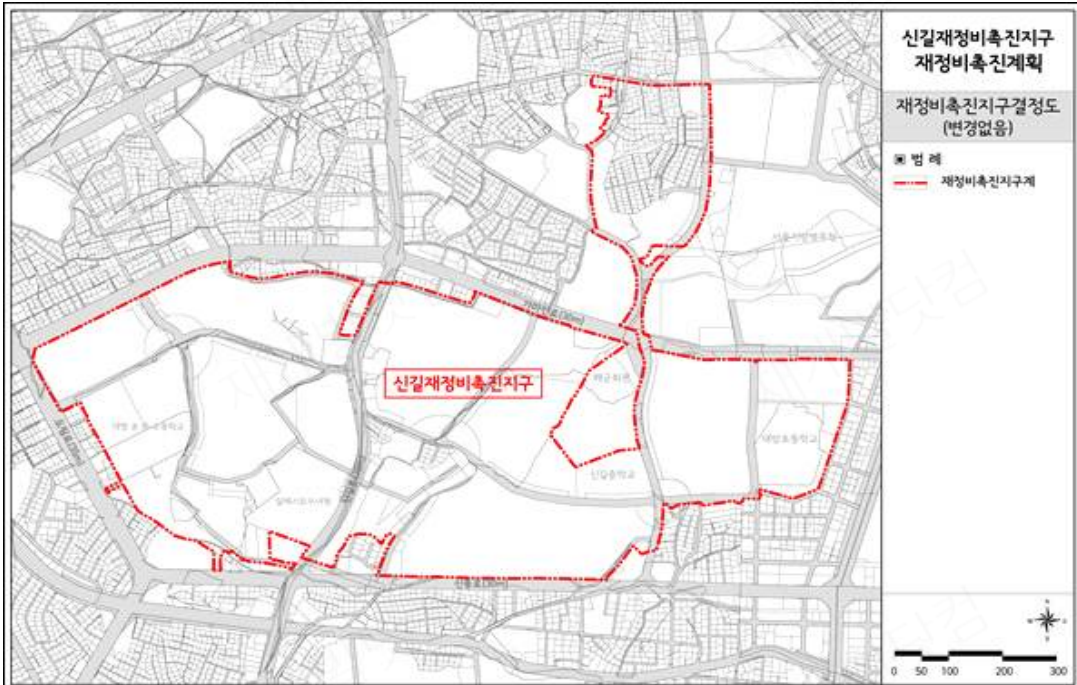
- 재정비촉진계획결정 지형도면(첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다).

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

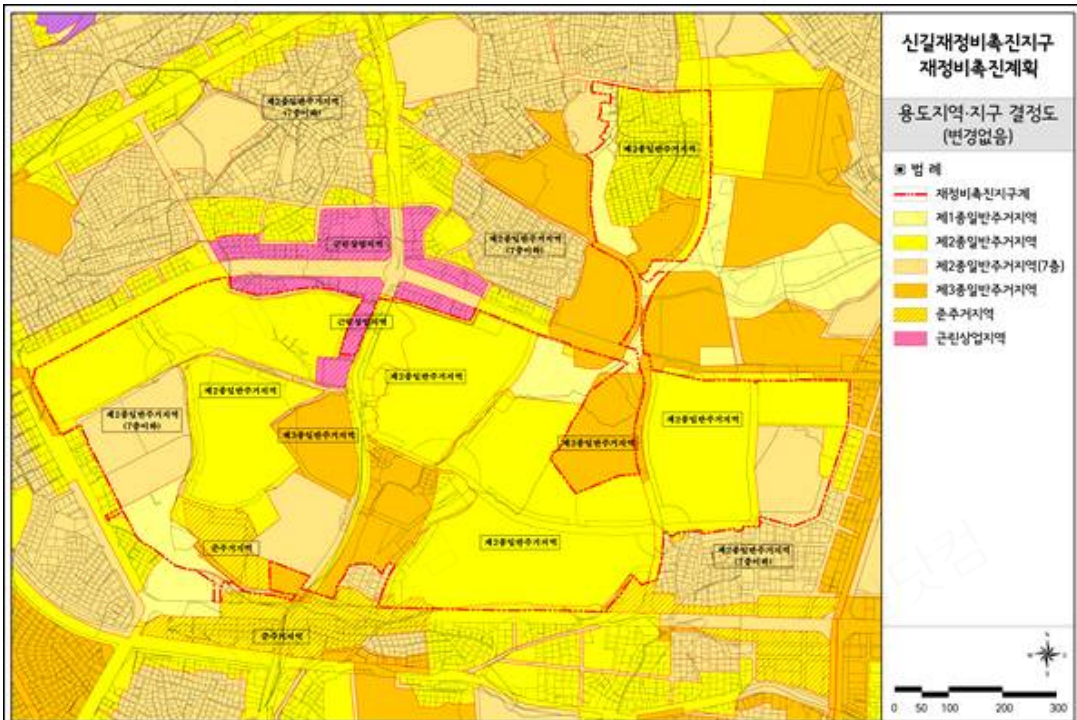
- ※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털 (<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 신길재정비촉진계획 결정도

<재정비촉진지구 결정도(변경없음)>



<용도지역 · 지구 결정도(변경없음)>



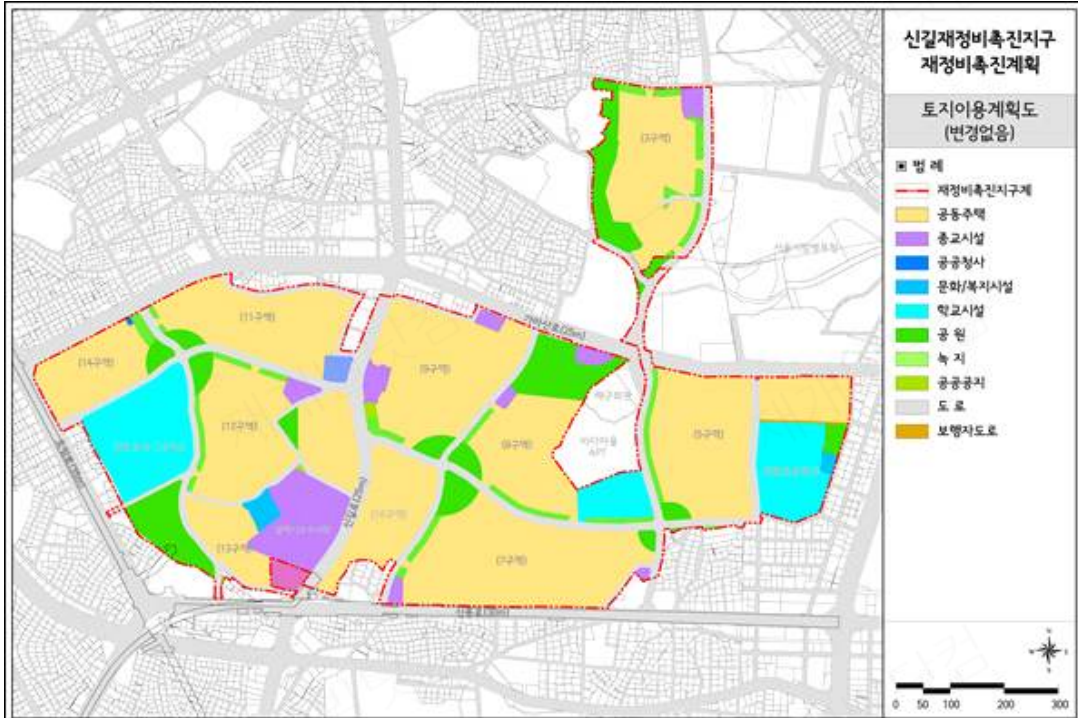
<도시계획시설 결정도(기정)>



<도시계획시설 결정도(변경)>

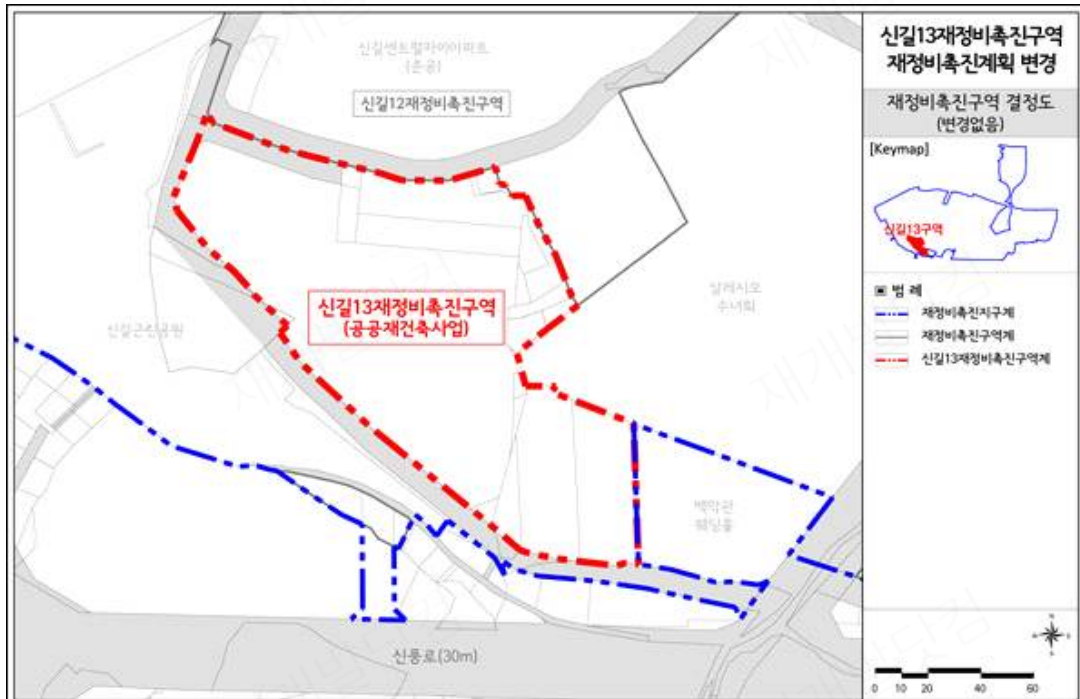


<토지이용계획도(변경없음)>

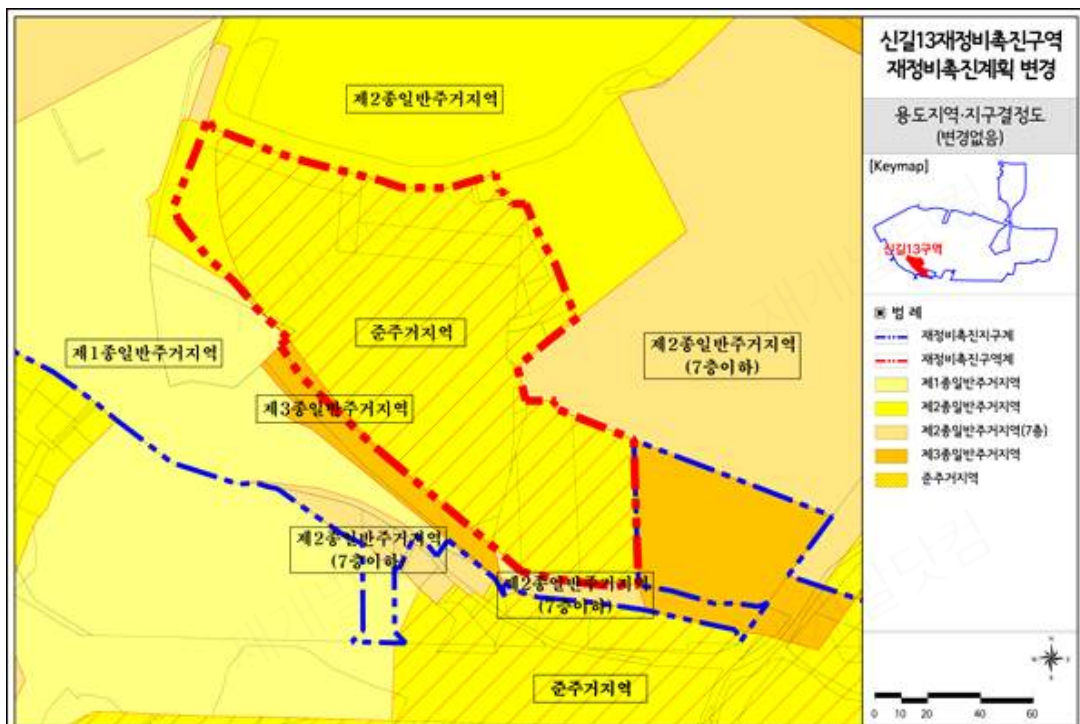


■ 신길13재정비촉진구역 정비계획 결정도

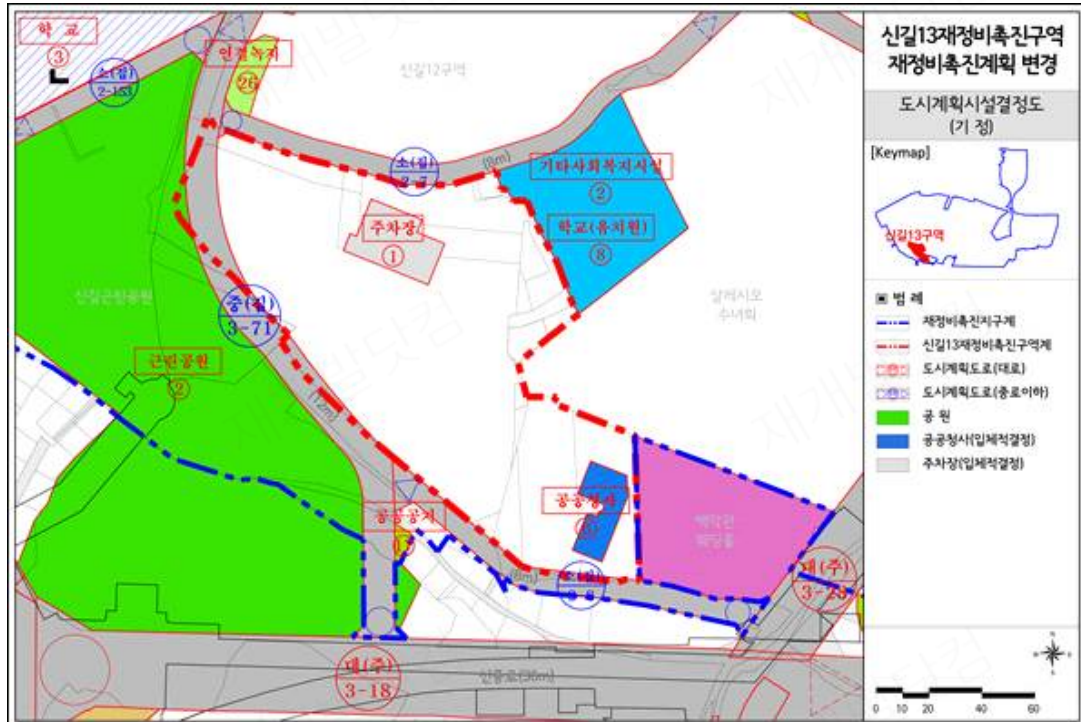
<신길13재정비촉진구역 결정도(변경없음)>



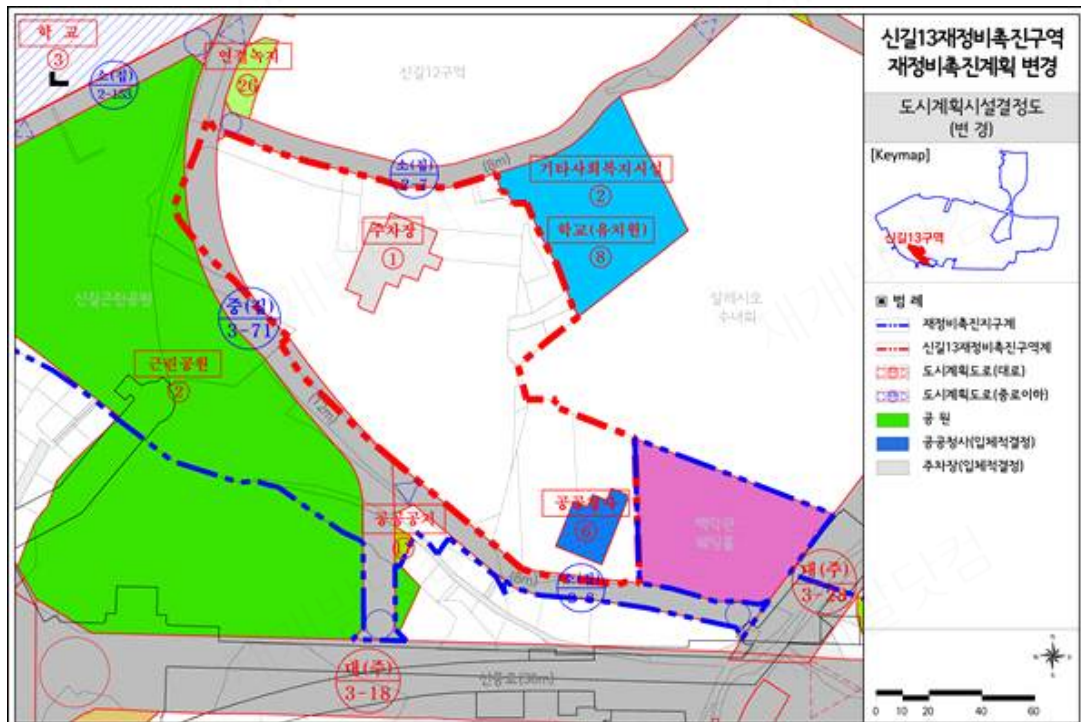
<신길13재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도(변경없음)>



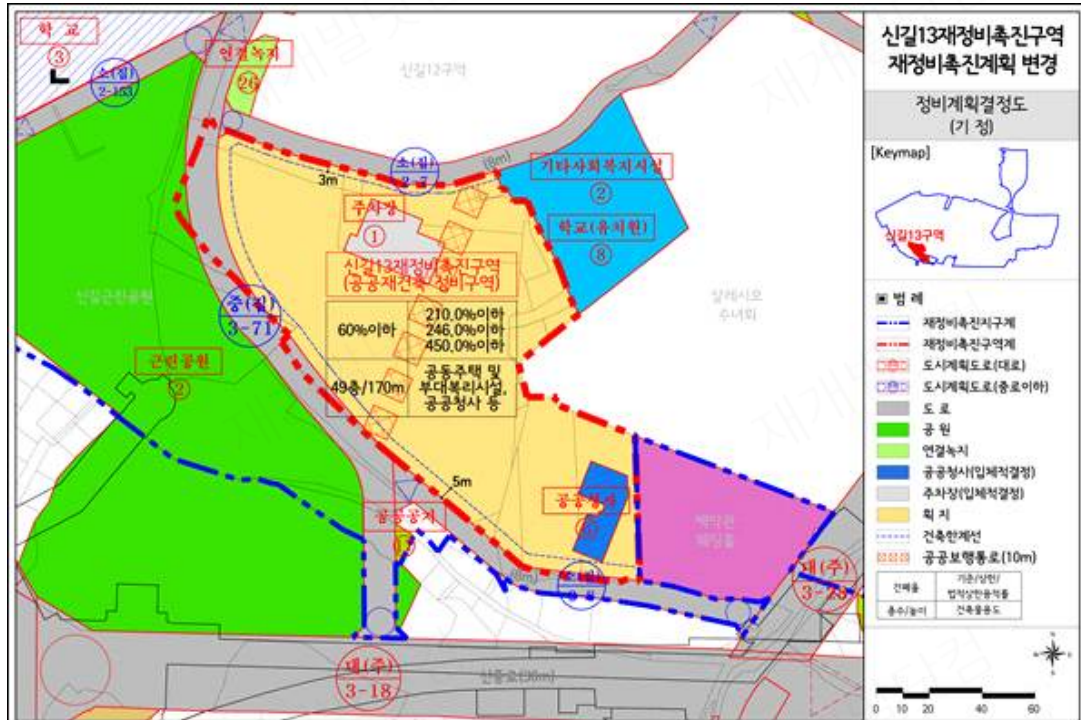
<신길13 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(기정)>



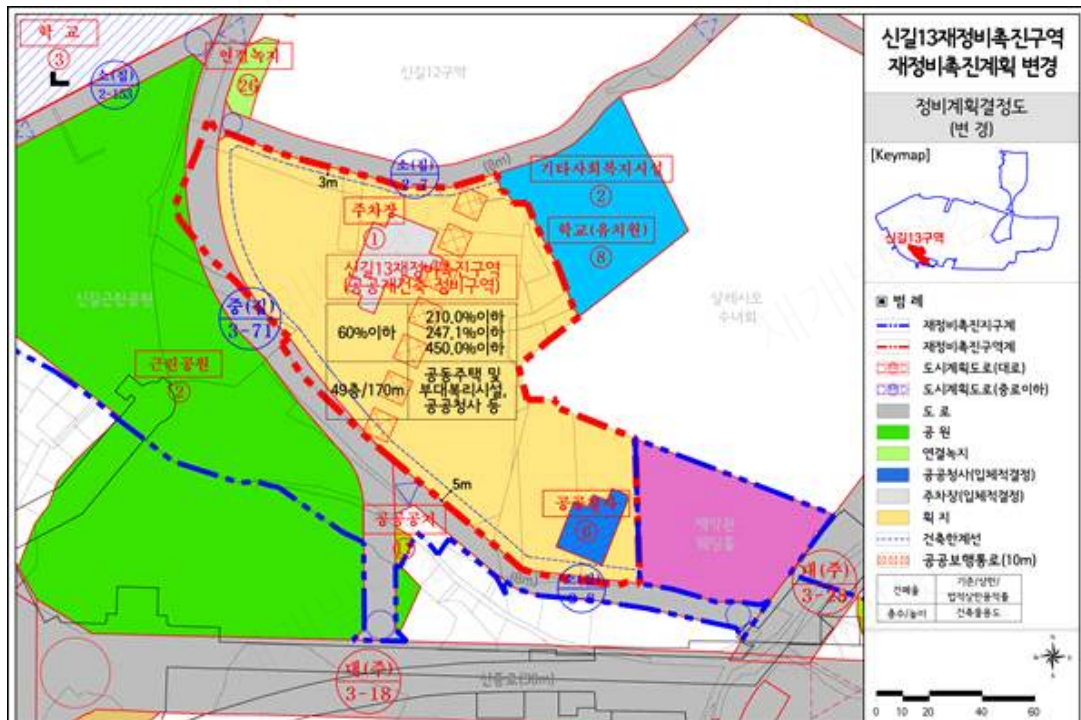
<신길13 재정비촉진구역 도시계획시설 결정도(변경)>



<신길13 재정비촉진구역 정비계획 결정도(기정)>



<신길13 재정비촉진구역 정비계획 결정도(변경)>



■ 신길13 지구단위계획 결정도

<신길13 지구단위계획 결정도>

