

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2024-531호

**신길역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경)(안) 재공람 · 공고**

서울특별시 영등포구 신길동 39-3 일대 신길역세권 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경)(안)에 대하여 2024년 제2차 도시계획위원회(2024.02.07.) 심의결과 수정가결됨에 따라 영등포구 공고 제2023-950호(2023.05.18.)로 주민 공람한 사항에 대해 변경사항이 발생하였기에 수정(안)을 주민에게 알리고자 다음과 같이 재공람 · 공고 합니다. 본 재개발사업 정비계획(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 3월 14일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2024.03.14. ~ 2024.04.15.
2. 공람장소 : 서울특별시 영등포구 당산로 123, 영등포구청 주거사업과 (☎2670-3526)
3. 의견제출 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면으로 제출
4. 공람내용 : 신길역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경)(안)

가. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	신길역세권 공공임대주택 건립 관련 재개발사업	영등포구 신길동 39-3번지 일대	25,489.5	
변경	신길역세권(신길동 39-3번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업		29,080.3	

나. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		25,489.5	증) 3,590.8	29,080.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	4,438.0	감) 191.9	4,246.1	14.6	
	도 로	2,418.8	감) 191.9	2,226.9	7.7	
	공공공지	-	증) 2,019.2	2,019.2	6.9	
	공 원	1,263.7	-	-	-	
	사회복지시설	755.5	-	-	-	
획 지	소 계	21,051.5	증) 3,782.7	24,834.2	85.4	
	획지	21,051.5	증) 3,782.7	24,834.2	85.4	

다. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		25,489.5	증) 3,590.8	29,080.3	100.0	
주거 지역	소 계	25,391.4	증) 3,688.9	29,080.3	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	2,687.0	증) 1,559.1	4,246.1	14.6	
	제2종일반주거지역	1,652.9	감) 1,652.9	-	-	
	준주거지역	21,051.5	증) 3,782.7	24,834.2	85.4	
	상업	98.1	감) 98.1	-	-	
상업 지역	소 계	98.1	감) 98.1	-	-	
	일반상업지역	98.1	감) 98.1	-	-	

■ 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	비 고
		기 정	변 경		
-	신길동 39-3번지 일원	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	623.1	· 도시계획시설 도로변경에 따른 효율적인 용도지역 관리를 위하여 변경
			준주거지역	4,192.3	· 정비구역 변경사항을 반영, 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경
		준주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	634.7	· 도시계획시설 도로변경에 따른 효율적인 용도지역 관리를 위하여 변경
		일반상업지역	제2종 일반주거지역 (7층)	301.3	· 도시계획시설 도로변경에 따른 효율적인 용도지역 관리를 위하여 변경
			준주거지역	225.1	· 정비구역 변경사항을 반영, 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경

라. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,730	한강대 교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	건고 349 (79.9.24.)	선형 조정 (영등포 로)
변경	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,730	한강대 교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	-	
기정	소로	2	-	8~10 (10)	국지 도로	480 (100)	신길동 171-1	영등포동 585-58	일반 도로	-	서울특별시 고시 제2018-199 호 (2018.6.28.)	선형 및 폭원 변경 (동측 영등포 로변)
변경	소로	2	-	8~12 (12)	국지 도로	480 (280)	신길동 171-1	영등포동 585-58	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	-	5~10 (10)	국지 도로	156 (93)	신길동 31-10	영등포동 50-3	일반 도로	-	서울특별시 고시 제2018-199 호 (2018.6.28.)	선형 조정 (북측 철도변)
변경	소로	3	-	5~8 (8)	국지 도로	156 (142)	신길동 31-10	신길동 50-3	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	360	영등포 동 585-1	신길동 31-19	일반 도로	-	서울특별시 고시 제1992-413 호 (1992.12.26)	선형 조정 (북측 철도변)
변경	소로	3	-	6	국지 도로	356	영등포 동 585-1	신길동 31-19	일반 도로	-	-	
폐지	소로	1	-	10	국지 도로	92	신길동 45-21	신길동 48-9	일반 도로	-	서울특별시 고시 제2018-199 호 (2018.6.28.)	

※ () 정비구역 사항임.

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-6	대로1-6	· 선형 변경	· 영등포로60길(동측 영등포로변) 도로변경에 따른 선형조정
소로2-	소로2-	· 폭원 변경 - B=10m → 12m	· 원활한 교통처리계획 수립을 위하여 구역내 도로폭원 확대
소로3-	소로3-	· 폭원 변경 - B=10m → 8m, 동측 영등포로변	· 효율적인 교통처리계획 수립을 위하여 도로 폭원 및 선형 변경
소로3-	소로3-	· 연장 축소 - L=360m → 356m, 북측 철도변	· 영등포로60길(동측 영등포로변) 도로변경에 따른 선형조정
소로1-	-	· 도로 폐지	· 정비계획 변경에 따른 구역내 도로 폐지

2) 공원 결정(변경)조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	공원	소공원	신길동 183-2번지 일대	1,263.7	감) 1,263.7	-	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	

■ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	· 소공원 폐지 - 면적 : 1,263.7㎡	· 주변 공원 현황 등을 반영하여 주민 휴게공간 및 가용지 확보를 위해 소공원 폐지(공공공지 신설)

3) 공공공지 결정조서

구 분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	공공공지	신길동 183-2번지 일대	-	증) 2,019.2	2,019.2	-	

■ 공공공지 결정사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공공지	· 공공공지 신설 - 면적 : 2,019.2㎡	· 주민 휴게공간 및 가용지 확보를 위해 공공공지 신설

4) 사회복지시설 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	어린이집	영등포동 575-7번지 일대	755.5	감) 755.5	-	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	

■ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	사회복지시설	· 어린이집 폐지 - 면적 : 755.5㎡	· 어린이집 수요 감소 등을 반영하여 주민 휴게공간 및 가용지 확보를 위해 사회복지시설 폐지(공공공지 신설)

마. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
계		획지	4,468.6	감) 489.1	3,979.5	
공동이용 시설	경비실		30.0	증) 30.0	60.0	
	폐기물보관시설		20.0	감) 20.0	-	
	어린이집		-	증) 380.0	380.0	
	어린이놀이터		1,069.5	증) 100.0	1,169.5	
	작은도서관		456.5	감) 256.5	200.0	
	경로당		348.9	감) 8.9	340.0	
	주민운동시설		600.0	-	600.0	
	주민공동시설		1,837.4	감) 1,037.4	800.0	
	게스트하우스		-	증) 170.0	170.0	
	다함께돌봄센터		-	증) 130.0	130.0	
관리사무소			106.3	증) 23.7	130.0	

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

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거 후 신 축	철 거 이 주	
기정	신길역세권 공공임대주택 건립 관련 재개발구역	25,489.5		21,051. 5		130	-	-	130	-	
변경	신길역세권 (신길동 39-3번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	29,080.3	획 지	24,834. 2	영등포구 신길동 39-3번지 일대	157	-	-	157	-	

사. 건축물에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐 율	용적률		높이(m) (최고층수)	비 고				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비계획	법적상한						
기정	신길역세권 공공임대주 택 건립 관련 재개발구역	25,489.5	획지	21,051.5	신길동 39-3번 지 일원	공동주택 및 판매시설 등	60% 이하	454.88% 이하	-	115m 이하 (35층 이하)					
변경	신길역세권 (신길동 39-3번지 일대) 장기전세주 택 도시정비형 재개발구역	29,080.3	획지	24,834.2				201.64% 이하	469.86% 이하	150m 이하 (45층 이하)					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			▪ 주택공급계획 : 999세대 ▪ 전체 건립규모												
			구 분		기정					변경			비율 (%)		
					계	분 양 주 택	임대주택			계	분 양 주 택	임대주택			
			소계	의무 임대			공공 임대	소 계	의 무 임 대			공 공 임 대			
			계		999	571	428	78	350	999	599	400	59	341	100. 0
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	668	240	428	78	350	462	172	290	59	231	46.2
60㎡~85㎡ 이하	331	331		-	-	-	452	342	110	-	110	45.2			
85㎡ 초과		-	-	-	-	-	85	85	-	-	-	8.6			
			※ 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상												
건축물의 건축선에 관한 계획			· 철도변 10m : 보도형 3m, 차폐조경 7m · 도로변 4m : 보도형 4m · 인접대지 경계변 : 3m												

기타사항 에 관한 계획	전면공지	· 철도변 및 도로변 건축한계선 후퇴 부분 전면공지 조성			
		구분	기정	변경	비고
		획지	-	· 북측 철도변 : 보도형 3m, 차폐조경 7m · 동측, 남측 도로변 : 보도형 4m	
	공공보행통로	· 기부채납시설(공원) 및 대상지 주변 학교와 대상지 동측 신길역과의 연결			
		구분	기정	변경	비고
		획지	· 단지내 B=4m 이상	· 단지내 B=8m 이상	
	공개공지	· 영등포로 보행계단 변			

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음.

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구 분	산정내용				
토지이용계획 (㎡)	구역면적	획지	신설 정비기반시설	새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지
	29,080.3	24,834.2	4,246.1	1,385.1	1,690.3
공공시설부지 제공면적 (순부담)	· 신설 정비기반시설 - 새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지 - 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지 = 4,246.1㎡ - 1,385.1㎡ - 1,690.3㎡ = 1,170.7㎡			· 공공임대주택 부속토지 = 7,228.7㎡	
	· 순부담면적 : 1,170.7㎡ + 7,228.7㎡ = 8,399.4㎡ (구역면적 28.9%) · 종상향 대비 33.8% (8,399.4㎡ / 24,834.2㎡)				
기준용적률	· 기준용적률 : 190.00%				
상한용적률	· 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지) = 190%×(1+1.3×1×0.04714) = 201.64%		· α토지	= 공공시설등부지(토지) 제공면적 /공공시설등부지(토지) 제공 후 대지면적 = 1,170.7㎡ / 24,834.2㎡ = 0.04714	
			· α현금·건축물	-	
법적 상한용적률	· 법적상한용적률 = 469.86% 이하		· 완화된 용적률의 1/2이상 공공임대주택 공급 = (469.86% - 201.64%) / 2 = 134.11% 이상		

가중치	· 가중치 1.0 적용 ※ 획지내 일괄 적용을 위해 일반상업지역 기준용적률 190%로 적용							
	· 공공시설 등 제공부지 용적률				· 사업부지 용적률			
	용도지역	면 적	기준용적률	비 고	용도지역	면 적	기준용적률	비 고
	합계	4,246.1㎡	190.0%		합계	24,834.2㎡	190.0%	
	제2종(7층)	4,246.1㎡			제2종→준주거	24,834.2㎡		

아. 임대주택 및 공공임대주택 건설에 관한 계획

- 모든 공동주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「역세권 장기전세주택 건립 및 운영기준」에 따라 완화(법적상한용적률 - 상한용적률)된 용적률의 1/2 이상을 공공임대주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

1) 임대주택 건설에 관한 계획

구 분	기 정					변 경					비 율 (%)
	계	분양 주택	임대주택			계	분양 주택	임대주택			
			소계	의무 임대	공공 임대			소계	의무 임대	공공 임대	
합 계	999	571	428	78	350	999	599	400	59	341	100.0
40㎡ 이하	-	-	-	-	-	64	25	39	24	15	6.4
40㎡초과 ~ 50㎡이하	232	-	232	78	154	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	436	240	196	-	196	398	147	251	35	216	39.8
60㎡초과 ~ 85㎡이하	331	331	-	-	-	452	342	110	-	110	45.3
85㎡초과	-	-	-	-	-	85	85	-	-	-	8.5

2) 재개발 의무 임대주택 건설계획

계획기준		•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 주택 세대수 제외		
산출근거		•전체 세대수 : 389세대 [999세대 - 610세대(법정상한 증가분 제외)] •공공임대주택 건설 계획 : 59세대 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수(999세대 - 610세대)의 15% 이상 : 389세대 X 15% ≒ 58.4세대 이상 ※ 59세대 계획 ≥ 58.4세대		
전용면적	공급면적	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계		59	15.2%	100.0%
39.95㎡	58.09㎡	24	6.2%	40.7%
59.94㎡	86.83㎡	35	9.0%	59.3%

3) 공공임대주택 건설계획

계획기준		•「역세권 장기전세주택 건립 및 운영기준」에 따라 완화(법정상한용적률 - 상한용적률)된 용적률의 1/2 이상을 공공임대주택으로 건설			
상한용적률		• 201.64%			
공공임대 의무면적	용적률 증가분	• 469.86% - 201.64% = 268.22%			
	증가된 용적률의 50%	• 268.22% X 0.5 = 134.11%			
	의무 연면적	• 24,834.2㎡ X 134.11% = 33,305.15㎡ 이상			
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적
		39.95㎡	58.09㎡	15	871.35㎡
		59.94㎡	86.83㎡	216	18,755.28㎡
		84.84㎡	124.84㎡	30	3,745.20㎡
		84.95㎡	125.03㎡	80	10,002.40㎡
		합계		341	33,374.23㎡
					≥ 33,305.15㎡

자. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	· 주변과의 조화 속에서 변화 있는 경관연출을 통하여 주변지역과 통일된 경관이미지를 연출하고, 자연스러운 스카이라인 흐름을 유도하도록 계획함	
환경보전	· 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 · 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 · 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 · 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	
재난방지	· 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 · 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 · 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 · 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	

차. 환경성검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연	비오톱	비오톱 보전등급향상	○	· 비오톱유형평가 4,5등급	· 녹지공간 최대 확보 · 도시생태기능 복원 및 강화	
환경	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	· 녹지평가지표1 달성 · 녹지공간 증가	· 내부 녹지 및 식재계획	
생활 환경	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	· 시가화지역 · 기반시설이 미비함	· 기반시설 및 공공시설 확충	
	토 양	토양오염 최소화	○	· 토양오염우려기준 만족 · 공사 시 토양오염물질 발생	· 전문처리업체 위탁처리 · 폐유 보관소 설치	
	지형·지 질	지형·지질 영향 최소화	○	· 표고 12~15m 사이 분포 · 경사 5°미만 100.0%	· 지형에 순응한 계획 수립	
	물순환 (수리·수 문)	자연물순환 유지	○	· 생태면적을 30%이상 확보	· 생태면적을 30.46% 계획 · 불투수성 포장 최소화	
	수질	수질오염 방지	○	· 공사 시 토사유출 발생 · 운영 시 오수발생	· 가배수로 및 침사지 설치 · 서남물재생센터 연계처리	
	바람	기후변화 대응	○	· 바람환경공간 유형분석 · 급격한 바람장 변화 없음	· 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획	
	열	기후변화 대응	○	· 열환경공간 유형분석 · 조경식재 등으로 열섬효과 감소	· 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획	
	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	○	· 공사 시 비산먼지 발생 · 운영 시 대기오염물질 영향	· 세륜·세차시설, 살수차 운용 · 판넬 상단 방진망 설치	
	온실가스	기후변화 대응	○	· 공사 시 및 운영 시 온실가스 배출	· 에너지 절감설비 설치 · 녹지공간 조성	
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 건설·생활폐기물 발생 · 투입장비에 의한 폐유발생	· 재활용지침 준용하여 처리 · 전문처리업체 위탁처리	
	에너지	에너지 절약 및 효율극대화	○	· 과다한 추가에너지 사용 없음 · 서울시 기준 공급률 적용	· 에너지절약형 설비기기 도입 · 고효율·신재생에너지 적용	
	소음·진 동	소음·진동 최소화	○	· 공사에 의한 소음·진동 발생	· 공사 시 가설방음판넬 설치	
	경 관	주변경관과의 조화	○	· 주변 건물 간 조화로운 입면계획 필요	· 개방감 확보, 이질감 없는 배색, 형태적 요소로 변화감 구현	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공 간 확보	○	· 주변 공원현황과 연계 형성	· 주변공원과 연계하여 한강변 접근성 강화	

	일 조	일조 침해 최소화	○	· 일영예측 시 북측 건물에 일조영향	· 건축계획 관련 규정을 준수하여 건축배치	
	보행친화 공간	보행친화형 도시 조성	○	· 인도 및 차도가 분리 되어있지 않음	· 보행자도로 및 보행동선 조성, 주변 녹지축과의 연계 방안 마련	
사회	인 구	인구 고려한 계획수립	○	· 가구수 602세대, 계획 999세대 · 인구 1,265인, 계획 2,098인	· 기반시설 부담 최소화 · 주거비율 완화에 따른 주거 계획	
경제	주 거	주거 고려한 계획수립	○	· 단독주택 369세대 · 공동주택 233세대	· 세입자에 대한 보상 대책 및 임대주택 우선 입주자격 부여	

카. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
				현 황	계 획	증	
기정	재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	신길역세권 재개발정비사업조합	525	999	474	
변경				581	999	418	

5. 공지사항 : 본 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 도서를 열람하여야 하며, 본 정비계획(변경)(안)은 주민공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.