

◆ 서울특별시고시 제2026-325호

신길 16-2구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 영등포구 신길동 314-14번지 일원 신길 16-2구역 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조 따라 2026년 제5차 서울시 도시계획위원회(2026.04.10.) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획 구역 및 지구단위계획으로 결정고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 11일
서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	신길 16-2구역 주택정비형 재개발정비구역	서울특별시 영등포구 신길동 314-14번지 일대	-	증) 34,254.2	34,254.2	

■ 구역 지정 사유서

구 분	위 치	지 정 내 용	지 정 사 유
신 설	서울특별시 영등포구 신길동 314-14번지 일대	정비구역 지정	• 쾌적한 주거환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 신숙동 합기획 가이드라인을 반영하여 정비구역으로 지정하고자 함

2. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	신길16-2구역 주택정비형 재개발사업조합	• 현황세대수:169세대 • 계획세대수:937세대 • 증) 768세대	

3. 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		34,254.2	100.0	
획지		28,919.1	84.4	
정비기반 시설 등	소 계	4,777.1	14.0	
	도 로	1,777.1	5.2	
	공 원	3,000.0	8.8	어린이공원
준치 용지	소 계	558.0	1.6	
	종교 1	385.0	1.1	미스바성결교회
	종교 2	173.0	0.5	충일교회

4. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		34,254.2	-	34,254.2	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	32,783.2	감) 27,745.6	5,037.6	14.7	
	제2종일반주거지역	1,471.0	감) 1,173.5	297.5	0.9	
	제3종일반주거지역	-	증) 28,919.1	28,919.1	84.4	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	구분	면적		변경사유
		기 정	변 경	
-	제2종일반주거지역(7층)	32,783.2	5,037.6	• 정비구역 내 제2종(7층)주거지역 일부를 제3종일반주거지역 변경
-	제2종일반주거지역	1,471.0	297.5	• 정비구역 내 제2종일반주거지역 일부를 제3종일반주거지역 변경
-	제3종일반주거지역	-	28,919.1	• 기정 제2종(7층)주거지역을 일부를 제외한 제3종일반주거지역 변경

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	38	6	집산도로	151 (151)	신길동 323-2	신길동 325-65	일반도로	-	건고768 (64.1.24)	-
기정	소로	2	32	8	집산도로	- (247)	-	-	일반도로	-	건고177 (62.12.8)	-
변경	소로	2	32	8~12 (12)	집산도로	- (247)	-	-	일반도로	-	건고177 (62.12.8)	폭원확장

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	36	15	보조 간선	1,200 (204)	영등포동 634-1 (신길동 289-6)	신길동 321-13	일반 도로	-	건고177 (62.12.8)	-
변경	중로	2	36	15~18 (18)	보조간 선	1,200 (204)	영등포동 634-1 (신길동 289-6)	신길동 321-13	일반 도로	-	건고177 (62.12.8)	폭원확장
신설	소로	3	A	4	국지도 로	37.8	신길동 298-39	신길동 298-36	일반 도로	-	-	도로신설
폐지	소로	2	37	8	국지 도로	152	신길동 318-2	신길동 314-38	일반 도로		건고768 (64.1.24)	

※ ()는 구역 내 도로 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-32	소로2-32	일부구간 폭원 확장 -B=8m→B=8~12m -정비구역내:L=4m, B=247m	가마산로61가길 차로 확보를 위해 일부 구간 도로 확폭
중로 2-36	중로2-36	일부구간 폭원 확장 -B=15m→B=15~18 -정비구역내:L=4, B=204	가마산로65가길 차로 확보를 위해 일부 구간 도로 확폭
-	소로3-A	도로 신설 -B=4m, L=37.8m	노선구분에 따른 도로 1개소 신설
소로2-37	-	도로 폐지	정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	어린이공원	신길동 310-51 일대	-	증) 3,000.0	3,000.0	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	시설의 종류	변 경 내 용	변경사유
1	공원	어린이공원	어린이공원 신설 - 면적 : 3,000.0㎡	정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설

2) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공공공지	신길동 319-28 일대	266.0	감) 266.0	-		

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
-	공공공지	공공공지 폐지 - 면적 : 266.0㎡	정비사업 시행에 따른 공동주택용지 계획으로 인한 공공공지 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의종류	위치	기준면적(㎡)	계획면적(㎡)
			법정	
			기 준	
합계	-	-	주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2 100세대 이상 1,000세대 미만 : (세대당 x 2.5㎡) x 1.25	7,826.84
주민 공동 시설	경로당	확지	서울시 주택 조례 [별표1] (500~1000세대 미만) = 330㎡	341.20
	작은도서관	확지	서울시 주택 조례 [별표1] (500~1000세대 미만) = 158㎡	248.90
	어린이집	확지	서울시 주택 조례 [별표1] (500~1000세대 미만) = 330㎡	358.80
	다함께돌봄센터	확지	전용면적 최소 66㎡ 이상	220.54

구 분	시설의종류	위치	기준면적(㎡)		계획면적(㎡)
			법정		
			기 준	면적(㎡)	
	주민운동시설	획지	옥외	-	1,750.00
	어린이놀이터	획지	옥외, 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,155.90	2,550.00
	개방형커뮤니티 (돌봄시설)	획지	-	-	780.00
부대 및 복리 시설	복리시설	획지	-	-	1,177.90
	관리사무소	획지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	54.35	299.50
	경비실	획지	-	-	100.00

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	신길 16-2구역 주택정비형 재개발정비구역	34,254.2	영등포구 신길동 314-4번지 일원	225	2	-	223	-	

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				건축계획	법적상한	
신설	신길 16-2 구역 주택 정비형 재개발 사업	34,254.2	획지	28,919.1	신길동 314-14 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50.00 이하	299.94 이하	300.00 이하	38층 이하 (해발 125m 이하)
			종교1	385.0	신길동 308-1	종교시설	관계 법령에 따름			
			종교2	173.0	신길동 320-2	종교시설				

주택의 규모 및 규모별 건설비율	•주택공급계획 : 937세대(분양 702세대, 임대 235세대)			
	구분		세대수	
			세대수(세대)	비율(%)
	계		937	100.0
	60㎡ 이하		525	56.0
	60㎡ 초과~ 85㎡ 이하		412	44.0
	85㎡ 초과		-	-
	구분		건립규모	재개발 의무 임대주택
				소계 40㎡ 이하 40㎡ 초과
	초과용적률 전 세대수		835	125 38 87
	구성비(%)		100.0	15.0 4.6 10.4
	임대주택 구성비(%)		-	100.00 30.4 69.6
	•85㎡ 이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상] → 계획 : 100.0%			
	•임대주택 건설 비율* [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%] → 계획 : 세대수의 15%			
	※ 초과용적률 전 세대수 : 초과용적률에 따라 공급되는 주택(102세대)			
	•전용면적 40㎡ 이하 비율* [기준 : 임대 30%이상 또는 전체 5%이상] → 계획 : 임대 30.4%			
	※ 초과용적률 전 세대수 : 초과용적률에 따라 공급되는 주택(102세대) 및 기부채납 주택(59세대) 제외			
	•국민주택규모(85㎡ 이하) 건설 [기준 : 초과 용적률의 50%이상] → 계획 : 51.9%			
	정비계획용적률	계획용적률	초과용적률	초과용적률의 50%
	271.8%	299.94%	28.14%	14.07% (4,068.92㎡)
	국민주택 규모 주택공급계획			
	14.61% (4,225.62㎡)			

심의완화 사항	•기준용적률 완화 20.0%(소형주택확보 20.0%)			
	•허용용적률(30.4%) : 허용용적률 인센티브 20.0%(공공보행통로9.08%, 열린단지5%, 돌봄시설5%, BF인증5%), 사업성 보정계수 1.52 적용			
건축물의 건축선 등에 관한 계획	•국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 300.00%(건축심의에서 최종 결정)			
	•건축한계선	공동주택용지 - 3m : 도선로, 가마산로61라길, 가마산로61길, 가마산로61가길, 가마산로65길, 공공보행통로(8m) 북측 - 5m : 가마산로61라길, 공공보행통로(8m) 남측		

구분	구역 구분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				건축계획	법적상한	
			종교용지 - 종교시설1 : 3m / 종교시설2 : 1m							
기타 사항	• 공공보행통로 : 폭 8m(1개소), 폭 6m (1개소), 동서방향으로 조성 • 건축물 배치 제한구역 : 공공보행통로 연계, 가마산로61길변으로 남측 결절점에 열린공간(개방형 공개공지 형태)으로 조성 권장 [지역권 설정(등기) 등] • 차량진·출입구 : 가마산로61길, 가마산로65길 각 1개소									

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용					
토지이용계획	사업면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	신설 정비기반시설 (㎡)	건축물 기부채납 환산부지 (㎡)	신설 정비기반 시설 내 국 · 공유지 (㎡)	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국 · 공유지 (㎡)	유상매입면적 (㎡)
	34,254.2	28,919.1	6,452.0	1,890.8	1,777.1	4,103.7	1,103.7
기타비용내역	공공시설 제공면적 (순부담)	•신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 토지환산 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 면적 + 유상매입면적 = 6,452.0㎡ + 1,890.8㎡ - 1,777.1㎡ - 4,103.7㎡ + 1,103.70㎡ = 3,565.70㎡(10.41%) ※ 용도지역 상향 공공기여율 : 13.09%(용도지역 상향면적 28,919.1㎡)					
		신설 정비기반시설	•토지이용 : 도로 1,777.1㎡, 어린이공원 : 3,000.0㎡ •임대주택(연면적 8,367.79㎡) 토지지분 : 1,674.9㎡				
		건축물 기부채납 환산부지	•기부채납 임대주택 건축물 환산부지면적 : 1,890.8㎡ = 임대주택 연면적(8,367.79㎡) × 표준건축비(지상 : 2,043,813원/㎡, 지하 : 1,024,000원/㎡) ÷ 부지가액(7,210,574원/㎡) = 1,890.8㎡				
			표준건축비	지상 : 2,043,813원/㎡ 지하 : 1,024,000원/㎡	▷국토교통부 분양가 상한제 적용주택 기본형건축비 (국토교통부고시 제2025-93호) (지상건축비 : 2,043,813원/㎡ = 층별 계획세대 반영 평균 2,248,194원/㎡의 부가세 제외 금액)		
기부채납 연면적	8,367.79㎡		▷지상 : 4,966.79㎡, 지하 : 3,401.00㎡				
기준용적률		부지가액	7,210,574원/㎡	▷2025년 구역 평균공시지가X2.1(추정분담금 추정 보정율)			
		•210.0% : 190% + 20%(기준용적률 완화) - '2030 도시·주거환경정비기본계획'에 따라 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20.0%) 적용 (40㎡이하 6.4%, 40~50㎡이하 7.7%, 50~60㎡이하 10.0%)					

구 분		산 정 내 용
허용용적률	허용용적률	$\bullet 240.4\% : 210.0\% + (20\% \times 1.52)$ - 서울시 대지 평균 공시지가 5,969,319원 / 구역내 대지 평균공시지가 3,928,390원 = 1.52 ※ '2030 도시·주거환경정비기본계획'에 따른 사업성 보정계수 적용 ※ 공공보행통로(9.08%), 열린단지(5%), 돌봄시설(5%), BF인접(5%)
	상한 용적률	$\bullet 271.8\% : 240.4\% + 31.4\%$ $= \text{허용용적률} + [\text{기본계획 허용용적률} \times (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 0.7 \sim 1.0 \times \alpha \text{건축물})]$ $= 240.4\% + [210\% \times (1.3 \times 1.0 \times 0.0615) + (1 \times 0.0694)]$
	상한 용적률	$\bullet \text{가중치} : 1.0$ $= \text{공공시설 등 제공부지의 허용용적률}(210\%) / \text{사업부지 허용용적률}(210\%)$ $\bullet \text{계수}(0.7 \sim 1) : 1(\text{임대주택})$ $\bullet \alpha = \text{공공시설 등 부지 제공 면적} / \text{공공시설 부지제공 후 대지면적}(\text{대지면적} - \text{임대주택 토지지분})$ $- \alpha \text{토지} : 0.0615 = 1,674.9\text{m}^2 / (28,919.1\text{m}^2 - 1,674.9\text{m}^2)$ $- \alpha \text{건축물} : 0.0694 = 1,890.8\text{m}^2 / (28,919.1\text{m}^2 - 1,674.9\text{m}^2)$
법적상한 용적률		$\bullet 299.94\%$ 이하

1) 용도지역별 토지 순부담에 관한 사항

구분		제2종(7층)일반	제2종일반	제3종일반	합계	비 고
정비기반 시설 (A)	도로	1,483.1㎡	294.0㎡	-	1,777.1㎡	
	공원	3,000.0㎡	-	-	3,000.0㎡	어린이공원
국공유지(B)		5,586.8㎡	294.0㎡	-	5,880.8㎡	
소계(A+B)		-1,103.7㎡	-	-	-1,103.7㎡	유상매입처리
기반시설	임대주택 (토지지분)	-	-	1,674.9㎡	1,674.9㎡	
	임대주택 (건축물환산면적)	-	-	1,890.8㎡	1,890.8㎡	
총합계		-	-	3,565.7㎡	3,565.7㎡	

2) 건축물 기부채납에 관한 사항

구분	건축물 환산부지 면적	산정근거
임대주택	1,890.8㎡	공사비 : '국토교통부 분양가 상한제 적용주택 기본형건축비(설계비 및 감리비 : 미적용) - 지상 : 2,043,813원/㎡(층별 계획세대별 반영 평균 2,248,194원/㎡, 부가세 제외) - 지하 : 1,024,000원/㎡ 환산부지 면적 : 1,890.8㎡ - 지상 : (기부채납 연면적(4,966.8㎡) × m²당 설치비용(2,043,813원)) / (공시지가(7,210,574원/㎡)) - 지하 : (기부채납 연면적(3,401.0㎡) × m²당 설치비용(1,024,000원)) / (공시지가(7,210,574원/㎡)) ※ 공시지가(7,210,574원/㎡) : 2025년 구역 평균공시지가 × 2.1(추정분담금 추정 보정율)

3) 가중치 및 a토지·건축물 산정근거

구분	계획(안)
공공임대주택등 제공부지의 허용용적률	210.0%
사업부지 허용용적률	210.0%
가중치	$210.0\% / 210.0\% = 1$
a건축물	$1,890.8\text{㎡} / (28,919.1\text{㎡} - 1,674.9\text{㎡}) = 0.0694$
a토지	$1,674.9\text{㎡} / (28,919.1\text{㎡} - 1,674.9\text{㎡}) = 0.0615$

4) 기준용적률 완화(분양주택)

구분	인센티브(용적률)
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 53.87㎡(39㎡ 공급) × 36세대 / 28,919.1㎡(대지) = 6.7% 최대 10%
40㎡~50㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 67.37㎡(49㎡ 공급) × 186세대 / 28,919.1㎡(대지) = 43.3% = 15.0% 최대 15%
50~60㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - 80.87㎡(59㎡ 공급) × 126세대 / 28,919.1㎡(대지) = 35.2% = 10.0% 최대 10%

5) 허용용적률 산출근거

구분	인센티브(용적률)	
공공보행 도로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행도로 등 조성 (지역권 등기 설정) -기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X a ※ a = 1이하 -적용 : $190.00\% \times (1,381.4/28,919.1) \times 1 = 9.08\% = 9.08\%$	10%p 이내
열린단지	▶ 단지 주변으로 개방되어 소통하는 열린단지를 조성함 -기준 : 5%(개방공간, 열린단지 조성기준 준수) -적용 : 5%	5%p 이내
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공 (무상임대) -기준 : 기준용적률 X (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)) X a ※ a = 0.1이하 -적용 : $190\% \times (780.0/2,928.1) \times 0.1 = 5.06\% = 5\%$	5%p 이내
BF인증	▶ 장애물 없는 생활환경 인증 -기준 : 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3% -적용 : 최우수등급 5%	5%p 이내
사업성 보정계수	▶ 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 ※정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 -기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 -적용 : $5,969,319 / 3,928,390 = 1.5195 \approx 1.52$	최대 2.0

6) 기부채납 계획

구분	시설명	시설 규모	산출 근거	비 고
도로	중로 2-36	•B=15→18m, L=170m	-	-
	소로 2-32	•B=8→8~12m, L=240m	-	-
공원		•공원 신설 면적 : 3,000㎡	-	어린이공원
공공임대주택		•49㎡=23세대, 59㎡=21세대 84㎡=15세대	•국토교통부 분양가 상한제 적용주택 기본형건축비 (층별건축비 평균, 2,043,813원/㎡(부가세 제외))	공동주택용지 내

9. 교통 및 동선처리 계획

구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	▶북측 '도신로' 상 신호교차로 설치
	㉠	▶사업지 주변도로 확폭 및 차로운영계획 수립 • 동측 가마산로65길 : 폭 15m→18m, 연장 190.0m, 왕복3차로 • 서측 가마산로 61길 : 폭 8m→12m, 연장 240.0m, 왕복2~3차로
	-	▶분석대상 교차로 신호현시 최적화방안 수립제시(4개소)
진출입 동선	㉡	▶사업지 출입구 2개소 계획 • 사업지 동측 출입구 : 사업지 동측 가마산로65길 상 4지 형태 비신호 교차로 계획, 왕복 2차로 운영(진입1차로(4.0m), 진출1차로(4.0m)), 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보
	㉢	▶사업지 서측 출입구 : 사업지 서측 가마산로61길 상 4지형태 비신호 교차로 계획, 왕복2차로 운영(진입1차로(4.0m), 진출1차로(4.0m)), 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보
보행	-	▶사업지 전면 보도형 전면공지 3.0~5.0m 계획
	-	▶출입구 및 횡단 단절 지점 횡단보도 신설 및 연장(9개소)
	-	▶사업지 서측 가마산로61길 상 턱낮춤 보도 설치(130m)
자전거		▶사업지 내 자전거 보관소 설치(법정의20% 확보) ※ 보관소 인근 편의시설 설치(공기주입기 등)
주차 시설	-	▶적정 규모의 주차대수 확보 • 법정주차대수 : 902대 / 주차수요대수(2031년) : 1,080대 / 계획주차 : 1,257대 (세대당1.32대) (공동주택 : 1,240대, 근린생활시설 : 17대) - 법정주차의 149.9%, 주차수요의 115.5% 규모 확보, 확장형 주차 계획대수의 30%이상 확보, 가족배려주차 계획대수의 10%이상 확보, 경형주차 계획대수의 10%미만 확보, 장애인주차 법정주차대수의 3.0%이상 확보
교통안전 및 기타	-	▶사업지 주변도로 상 과속방지턱 설치(2개소)
	-	▶주차램프 진출부에 차량 경보등 설치
	-	▶사업지 주변 교통안전 시설물 설치(관계기관 협의 후 시행)

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	자연환경	• 절·성토 균형 고려, 지형변화를 최소화하도록 유도 • 기존 구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행 시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물 관리법, 건설공사장 소음관리 요령 등에 의거 저감 대책 마련	
재난 방지	수재해	• 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소화하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재 계획 수립	
	산사태	• 해당없음	
	화재	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
도림초등학교	• 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 영향을 초래하는 시설설치 지양 • 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호 • 학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 • 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학 안전을 위한 통학안전 대책 수립 • 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획	15m

12. 정비구역 분할·통합·결합 시행의 경우 관련 계획 : 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
225	213	12	225	225	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	264	169	80	89	365	192	173	
단독주택	213	151	70	81	314	153	161	
공동주택	34	9	6	3	27	21	6	
근생/업무	17	9	7	2	24	18	6	

3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택					근생/업무		
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	소계	근생	업무
합 계		169	151	151		-	9	-	-	9	-	9	9	-
60㎡ 이하	소계	100	94	42	52	-	-	-	-	-	-	6	6	-
	30㎡이하	5	5	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	60	57	29	28	-	-	-	-	-	-	3	3	-
	50㎡초과~60㎡이하	35	32	11	21	-	-	-	-	-	-	3	3	-
60㎡초과~85㎡이하		48	45	23	22	-	2	-	-	2	-	1	1	-

구 분		계	단독주택				공동주택					근생/업무		
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	소계	근생	업무
85㎡ 초과	소계	21	12	1	11	-	7	-	-	7	-	2	2	-
	85㎡초과~135㎡이하	11	8	1	7	-	3	-	-	3	-	-	-	-
	135㎡초과	10	4	-	4	-	4	-	-	4	-	2	2	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원 분양	일반분양	임대주택				비고
					소계	의무임대	기부채납	국민주택	
합계		937	287	415	235	125	59	51	
60㎡이하	소계	525	97	251	177	95	44	38	
	39㎡	81	-	36	45	38	-	7	
	49㎡	247	26	160	61	27	23	11	
	59㎡	197	71	55	71	30	21	20	
60㎡~85㎡	소계	412	190	164	58	30	15	13	
	84㎡	412	190	164	58	30	15	13	

14. 세입자 주거대책

「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정 도모

「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름

세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
안전 및 범죄예방	• 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치, 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 • 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 • 산책로 및 보행 가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	

16. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지	28,919.1	서울특별시 영등포구 신길동 314-14번지 일원	28,919.1	공동주택 및 편의시설
	종교1	385.0	신길동308-1	385.0	종교시설
	종교2	173.0	신길동320-2	173.0	종교시설

17. 임대주택 및 소형주택의 건설 등에 관한 계획

가. 임대주택 건설 계획

1) 의무 임대주택

계획 기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% • 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
산출 근거	• 전체세대수 : 835세대 [937-102(법적상한 증가분)] • 재개발 공공임대주택 건설계획 : 125세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수[937-102]의 15% 또는 연면적의 10% 이상 $= 835\text{세대} \times 15\% = 125\text{세대 또는 } 28,919.1\text{㎡} \times 271.80\% \times 10.0\% = 7,860.21\text{㎡ 이상}$ $\therefore 125\text{세대, } 9,730.75\text{㎡ 계획}$ • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설계획 : 38세대 $= 125\text{세대} \times 30\% = 37.5\text{세대 또는 } 835\text{세대} \times 5\% = 41.75\text{세대 이상}$ $\therefore 38\text{세대 계획} > 37.5\text{세대(임대주택 세대수의 30\%)}$

■ 의무임대주택 세대수 산정

건립 규모		세대수(세대)	전체 비율	임대주택 비율
합 계		125	15.0 %	100.00%
40㎡ 이하	39㎡	38	4.6%	30.4%
40㎡~60㎡이하	49㎡	27	3.2%	21.6%
	59㎡	30	3.6%	24.0%
60㎡~85㎡ 이하	84㎡	30	3.6%	24.0%

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

■ 의무임대주택 연면적 산정

구 분	계 획							
부지면적	28,919.1㎡							
정비계획 용적률	271.8%							
확보의무면적	= 28,919.1 X (271.80%) X 10.0% = 7,860.21㎡이상							
임대주택 면적	전용		공급면적		세대수(세대)		연면적(㎡)	
	의무 임대주택	39㎡	53.87㎡	38	125	2,047.06	9,730.75	
		49㎡	67.37㎡	27		1,818.99		
		59㎡	80.87㎡	30		2,426.10		
		84㎡	114.62㎡	30		3,438.60		
	→ 9,730.75㎡ > 7,860.21㎡							

2) 기부채납 임대주택

전용	공급면적	세대수(세대)		기부채납 면적(㎡)	
				건축물 환산 부지면적	대지지분
49㎡	67.37㎡	23	59	1,890.8㎡ -지상 연면적 4,966.8㎡ -지하 연면적 3,401.0㎡	1,674.9㎡
59㎡	80.87㎡	21			
84㎡	114.62㎡	15			

※ 기부채납 주택 면적 산출근거

－ 기부채납 주택 전체 연면적 : 8,367.8㎡

－ 대지지분

= 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율($8,367.8\text{㎡}/144,482.15\text{㎡}$) × 대지면적($28,919.1\text{㎡}$)

= 1,674.9㎡

－ 건축물 환산부지면적

= 임대주택 전체 연면적($8,367.8\text{㎡}$) × 표준건축비(지상:2,043,813원/㎡, 지하:1,024,000원/㎡) ÷ 부지가액($7,210,574\text{원/㎡}$)

= 1,890.8㎡

표준건축비	지상 : 2,043,813원/㎡ 지하 : 1,024,000원/㎡	▷ 국토교통부 분양가 상한제 적용주택 기본형건축비 (지상 : 층별 계획세대별 반영 평균 2,248,194원/㎡, 부가세 제외) ※ 산정시 지상연면적 공사비 부가세 제외
임대주택 연면적	8,367.8㎡	▷ 지상 : 4,966.79㎡, 지하 : 3,401.00㎡
부지가액	7,210,574원/㎡	▷ 2025년 구역 평균 공시지가 X 추정분담금 추정 보정률(2.1)

3) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획

구 분		계 획				
계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.94% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률		271.80% 이하				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.94\% - 271.80\% = 28.14\%$				
	증가된 용적률의 50%	$28.14\% \times 0.5 = 14.07\%$ $28,919.1\text{m}^2 \times 14.07\% = 4,068.92\text{m}^2$				
	의무 연면적 (용적률 산정용)	4,068.92 m^2 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적(m^2)	비고
		39.90 m^2	53.87 m^2	7세대	377.09 m^2	
		49.90 m^2	67.37 m^2	11세대	741.07 m^2	
		59.90 m^2	80.87 m^2	20세대	1,617.40 m^2	
		84.90 m^2	114.62 m^2	13세대	1,490.06 m^2	
		계		51세대	4,225.62 m^2	$\geq 4,068.92\text{m}^2$

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

18. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안	비고
비오름 및 등·식물	·비오름보전 등급 향상 ·동식물상 보호 ·자연환경 보전	·현존식생도 : 시가화지역 ·비오름유형 : 주거지 비오름, 상업 및 업무지 비오름 ·비오름유형평가도 : 4, 5등급 ·녹지공간 확충 필요	·공원조성, 조경녹지 조성 및 수목식재 등을 통해 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오름 공간 조성	-
녹지 네트워크	·녹지·수생태 연결성 확보	·생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 ·사측 도림천과 남측 소공원 및 신길 근린공원과과의 생태적 가교환경 형성	·사업대상지 내 공원 및 조경 녹지 조성 등을 통해 공원, 녹지공간과의 생태네트워크 형성	-
토양	·토양오염 최소화	·영등포구 토양오염실태조사결과 사업 대상지 내 토양오염실태조사지점이 없음 ·공사 시 폐유 등으로 토양오염 유발 가능	·공사 시 건설장비 점검은 외부 전문업체에서 정비 ·불가피하게 폐유 보관 시 폐유보관소 설치 후 위탁처리	-
지형·지질	·지형·지질 영향 최소화	·표고 : 최저 12.0m, 최고 19.2m로 7.2m의 표고차 ·경사 : 3.5° 미만의 완만한 지형 ·공사 시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 사토가 발생함	·기존 지형에 순응하는 배지계획을 수립하여 지형변동 등 물리적 변화 최소화 ·토석정보공유시스템을 통해 토사 처리	-
물순환	·자연물순환 유지	·불투수토양포장도 90%이상 지역 ·불투수비율이 높은 주거지로 강우시 지표흡수를 통한 물순환이 어려움	·토양의 자연순환기능을 내포한 자연지반, 인공지반, 및 녹지를 조성할 계획 ·토석정보공유시스템을 통해 토사 처리	-
수질	·수질오염 최소화	·물환경정보시스템 수질측정망 '인양천9' BOD 기준 1a(매우 좋음)~V(나쁨)등급, '도림천' BOD 기준 1a(매우 좋음)~II(약간 좋음)등급 ·공사 시 및 운영시 오수 발생, 강우 시 비점오염물질 발생	·공사 시 가배수로 및 침사지 설치 ·저영향개발(LID:LowImpact Development)기법을 반영 ·비점오염 저감 시설을 설치	-
바람·열	·기후변화 대응	·평균기온 13.6℃, 강수량 1,271.6mm, 상대습도 61.8%, 풍속 2.3m/sec, 일조시간 2,404.8hr ·바람기능 공간 유형 : 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지와 불투수포장비율이 높은 시가지가 혼합 ·열환경 공간유형 : 불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지	·단지 내 녹지계획을 수립하고, 녹지계획을 수립하고, 공공보행통로 등을 통해 내부로 최대한 바람이 유입될 수 있도록 바람통로를 확보함으로써 미기후 개선 효과를 도모 할 계획임	-
대기질·악취	·대기오염 최소화	·영등포구 자동측정망 2024년 1년 평균 데이터 값 PM-2.5항목을 제외한 모든 항목이 환경기준을 만족하는 것으로 조사됨 ·공사 시 부지정지 작업, 토사이동, 건설장비 가동 등에 따른 대기오염물질 발생 ·운영 시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향 발생	·공사 시 공정별 비산먼지 저감 가이드라인을 참조하여 저감방안 수립 ·운영 시 : 녹지공간 확보, 수목식재, 에너지 절약계획 수립	-
온실가스·에너지	·기후변화대응, 에너지절약/효율 극대화	·서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량은 20,727천tonCO2eq ·사업시행 시 건축물 연료사용, 전력사용량에 의한 온실가스 영향 발생	·운영 시 : 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안	비고
자원순환	· 폐기물 발생 최소화	◦공사 시 기존 건축물 철거에 의한 건설 폐기물 발생 및 오일 교체 등에 따른 폐유 발생 ◦운영 시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦공사 시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별 해체 노력 ◦건축물 신축 시 친환경자재 및 순환골재 활용 ◦운영 시 생활폐기물 분리배출에 필요한 설비 및 공간 확보	-
소음 · 진동	· 소음·진동 최소화	◦국가소음정보시스템 소음 측정망 일반 “다” 지역의 야간기준(55dB(A))을 초과 ◦공사 시 공사장비 가동으로 인한 소음 발생 ◦상주인구 및 방문객의 차량운행에 따른 교통소음 발생	◦가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치 ◦차음성능 우수한 창호 설치 및 방음방진 설비 계획 수립	-

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획

사업대상지는 주거밀집지역으로 주택부지(사유지) 내에는 자연적인 식재, 식물상이 매우 빈약하여 보호수 또는 양호한 수목이 전무한 상태임

연번	수종	규모	분수	활용계획	비고
-	-	-	-	해당없음	-

20. 인구 및 주택의 수용계획

인구 (명)			주택수 (호)	
현황	가구당 인구※	계획	현황	계획
365	2.08	1,996	247	937

※ 가구당 인구

- 현황 : 영등포구 신길3동 세대당 인구 2.13인(2024년 통계연보) 적용
- 계획 : 통계청 장래가구 및 인구 추계 2031년 서울시 평균 2.13인/가구

21. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자산의 보전 및 활용계획 : 해당없음

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	신길16-2구역 주택정비형 재개발정비구역	서울특별시 영등포구 신길동 314-14번지 일대	-	증) 34,254.2	34,254.2	

2. 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		34,254.2	100.0	
획지		28,919.1	84.4	
정비기반 시설 등	소 계	4,777.1	14.0	
	도 로	1,777.1	5.2	
	공 원	3,000.0	8.8	어린이공원
존치 용지	소 계	558.0	1.6	
	종교 1	385.0	1.1	미스바성결교회
	종교 2	173.0	0.5	충일교회

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합계		34,254.2	-	34,254.2	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	32,783.2	감) 27,745.6	5,037.6	14.7	
	제2종일반주거지역	1,471.0	감) 1,173.5	297.5	0.9	
	제3종일반주거지역	-	증) 28,919.1	28,919.1	84.4	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	구분	면적		변경사유
		기 정	변 경	
-	제2종일반주거지역(7층)	32,783.2	5,037.6	• 정비구역 내 제2종(7층)주거지역 일부를 제3종일반주거지역 변경
-	제2종일반주거지역	1,471.0	297.5	• 정비구역 내 제2종일반주거지역 일부를 제3종일반주거지역 변경
-	제3종일반주거지역	-	28,919.1	• 기정 제2종(7층)주거지역을 일부를 제외한 제3종일반주거지역 변경

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 공간시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	38	6	집산도 로	151 (151)	신길동 323-2	신길동 325-65	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	-
기정	소로	2	32	8	집산도 로	- (247)	-	-	일반 도로	-	건고177 (62.12.8)	-
변경	소로	2	32	8~12 (12)	집산도 로	- (247)	-	-	일반 도로	-	건고177 (62.12.8)	폭원확장
기정	중로	2	36	15	보조 간선	1,200 (204)	영등포동 634-1 (신길동 289-6)	신길동 321-13	일반 도로	-	건고177 (62.12.8)	-
변경	중로	2	36	15~18 (18)	보조간 선	1,200 (204)	영등포동 634-1 (신길동 289-6)	신길동 321-13	일반 도로	-	건고177 (62.12.8)	폭원확장
신설	소로	3	A	4	국지도 로	37.8	신길동 298-39	신길동 298-36	일반 도로	-	-	도로신설
폐지	소로	2	37	8	국지 도로	152	신길동 318-2	신길동 314-38	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	

※ ()는 구역 내 도로 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-32	소로2-32	일부구간 폭원 확장 -B=8m→B=8~12m -정비구역내:L=4m, B=247m	가마산로61가길 차로 확보를 위해 일부 구간 도로 확폭
중로 2-36	중로2-36	일부구간 폭원 확장 -B=15m→B=15~18 -정비구역내:L=4, B=204	가마산로65가길 차로 확보를 위해 일부 구간 도로 확폭
-	소로3-A	도로 신설 -B=4m, L=37.8m	노선구분에 따른 도로 1개소 신설
소로2-37	-	도로 폐지	정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

나. 공간시설

1) 공원 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	어린이공원	신길동 310-51 일대	-	증) 3,000.0	3,000.0	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
1	어린이공원	어린이공원 신설 -면적 : 3,000.0㎡	정비사업 시행에 따른 어린이공원 신설

2) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공공공지	신길동 319-28 일대	266.0	감) 266.0	-		

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
-	공공공지	공공공지 폐지 -면적 : 266.0㎡	정비사업 시행에 따른 공동주택용지 계획으로 인한 공 공공지 폐지

5. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구면적	획지	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
신설	29,477.1	획지	신길동 314-14 번지 일대	28,919.1	공동주택
		종교1	신길동308-1	385.0	종교시설
		종교2	신길동320-2	173.0	종교시설

6. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

구분	획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(m)/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한	
신설	획지	28,919.1	신길동 314-14 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50.00 이하	210.0	240.4	271.8	300.0	38층이하 /해발 125m이하
	종교1	385.0	신길동308-1	종교시설	관계 법령에 따름					
	종교2	173.0	신길동320-2	종교시설						

7. 건축물의 건축선에 관한 결정조서

구 분	구 분	적용위치	계획내용
신설	건축한계선	획지1	3m : 도선로, 가마산로61라길, 가마산로61길, 가마산로61가길, 가마산로65길, 공공보행통로(8m) 북측 5m : 가마산로61라길, 공공보행통로(8m) 남측
신설	건축한계선	종교시설1	• 3m
신설	건축한계선	종교시설2	• 1m

8. 기타 사항에 관한 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	공동주택 도로변 등	• 건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행이 가능한 구조로 조성
공공보행통로	공동주택 내	• 폭 8m(1개소), 폭 6m(1개소) 동서방향으로 조성[지역권설정(등기)]
건축배치 제한구역	공동주택 내	• 공공보행통로 연계, 가마산로61길변으로 남측 결절점에 열린공간(개방형 공개공지 형태)으로 조성 권장(지역권 설정(등기) 등)

III. 2026년 제5차(‘26.04.10.) 서울특별시 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의의견	조치계획	반영여부
수정사항	주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	주택공급 계획 구청장 수정가결 요청(안) 반영하였음	반영
	공공보행통로를 폭 5m, 10m에서 6~8로 조성	- 공공보행통로 5m → 6m, 10m → 8m로 조성하고, 건축한계선 3m, 5m 계획하였음 - 심의의견 결정사항에 따른 허용용적률 인센티브 조정. 공공보행통로 축소에 따라 일상생활에서 안전하고 편리한 보행환경 확보할 수 있도록 허용용적률 인센티브 항목 BF인증을 추가 계획하였음	반영
	공공공지는 공원으로 변경 결정	공공공지 공원으로 조성하고 도시계획시설 어린이공원으로 지정하였음	반영
조건사항	공개공지를 건축배치 제한구역으로 하고 열린 공간으로 조성	공개공지 건축배치 제한구역으로 변경하고 열린 공간(개방형 공개공지 형태)으로 조성 권장하고, 지역권 설정(등기)하도록 계획하였음	반영
	가마산로의 원활한 교통 흐름 유지를 위해 해당 구간 교차로 설치를 최소화하고, 접근도로가 필요할 경우 가마산로65길을 활용한 진출입 체계를 검토할 것. 단, 인근 학교 보행로와의 간섭 및 학생 안전대책을 최우선으로 수립할 것	- 가마산로 원활한 교통 흐름 유지를 위해 해당 구간 교차로 설치 최소화 하였음 - 인근 학교 보행로와의 간섭 및 교통흐름 등과 학생 안전대책 수립하여 가마산로65길을 활용하는 진출입체계 최소화 계획토록 조치하겠음	반영
	대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통합심의 또는 사업시행계획인가 시 공공기여계획에 반영할 것	추후 사업시행계획 인가시 대상지에 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요를 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련부서와 협의하여 공공기여 계획에 반영토록 조치하겠음	추후반영

- 이 하 여 백 -

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획구역 결정도(신설)
6. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

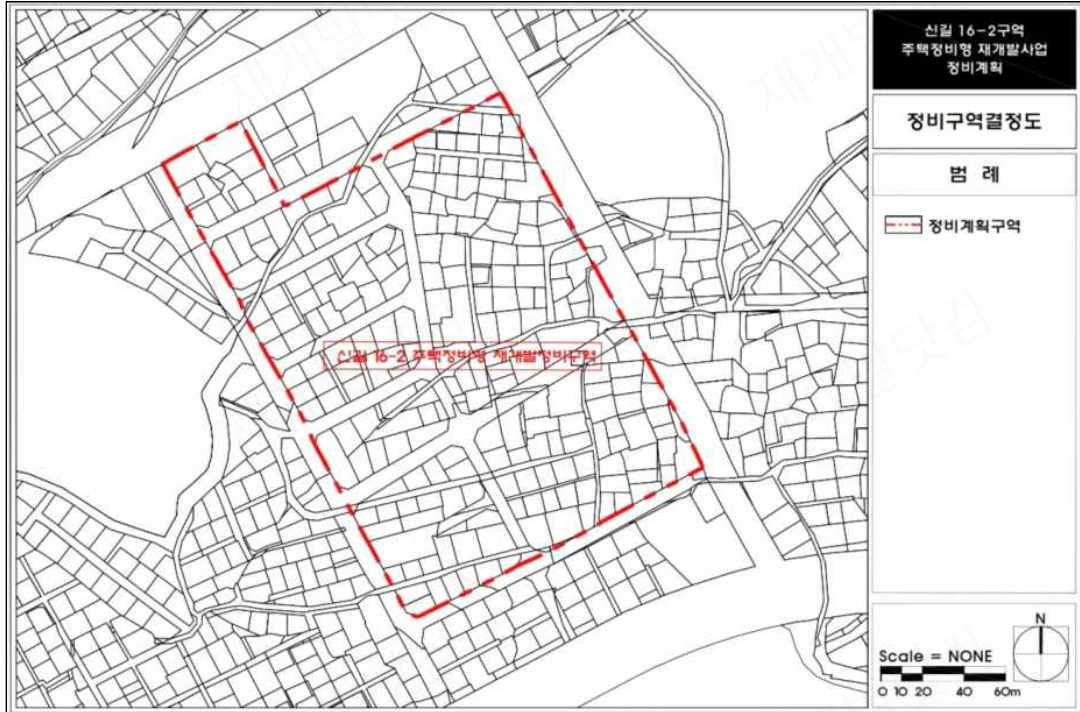
V. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소 :

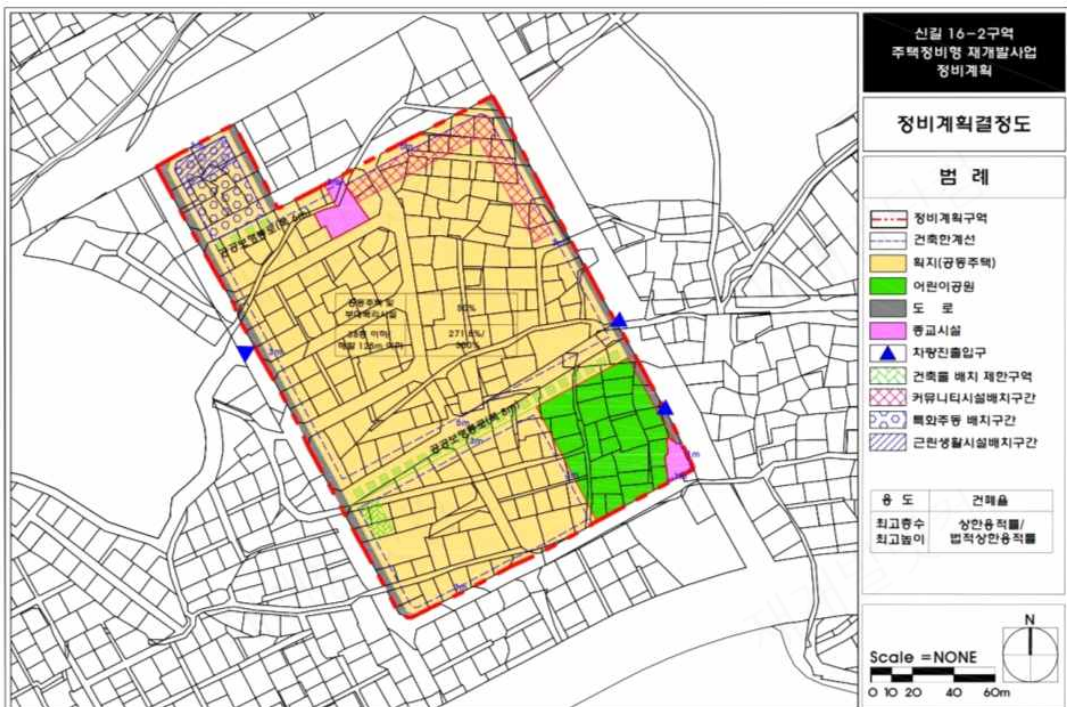
서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7239), 영등포구 재개발사업과(☎02-2670-3531)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

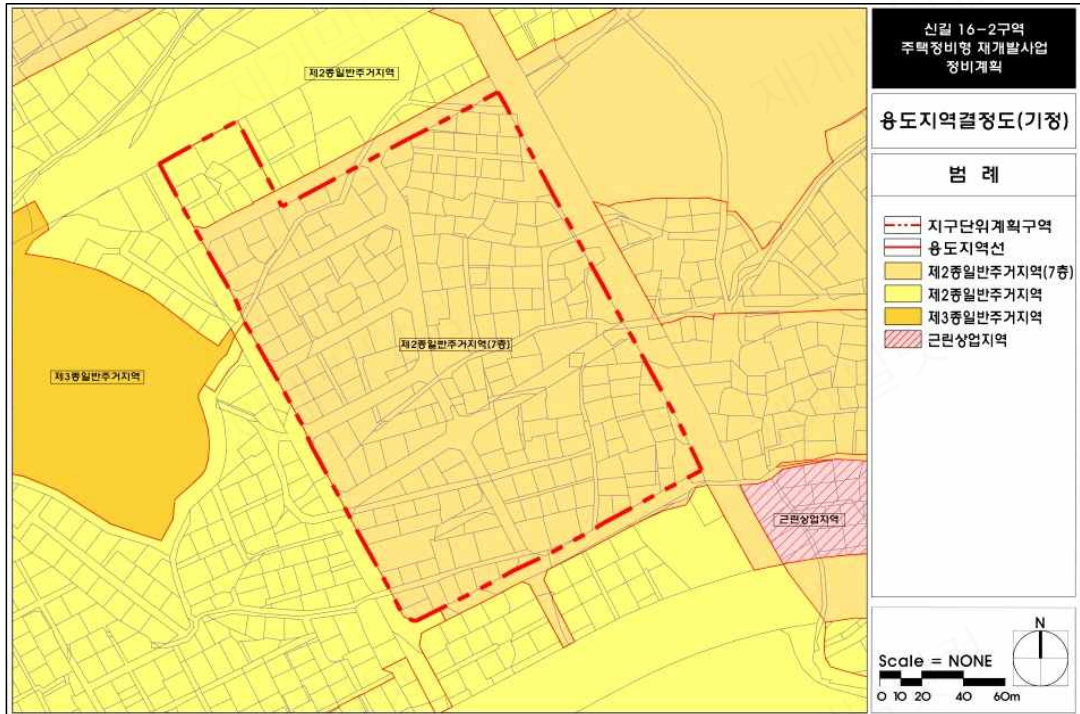
[정비구역결정(변경)도]



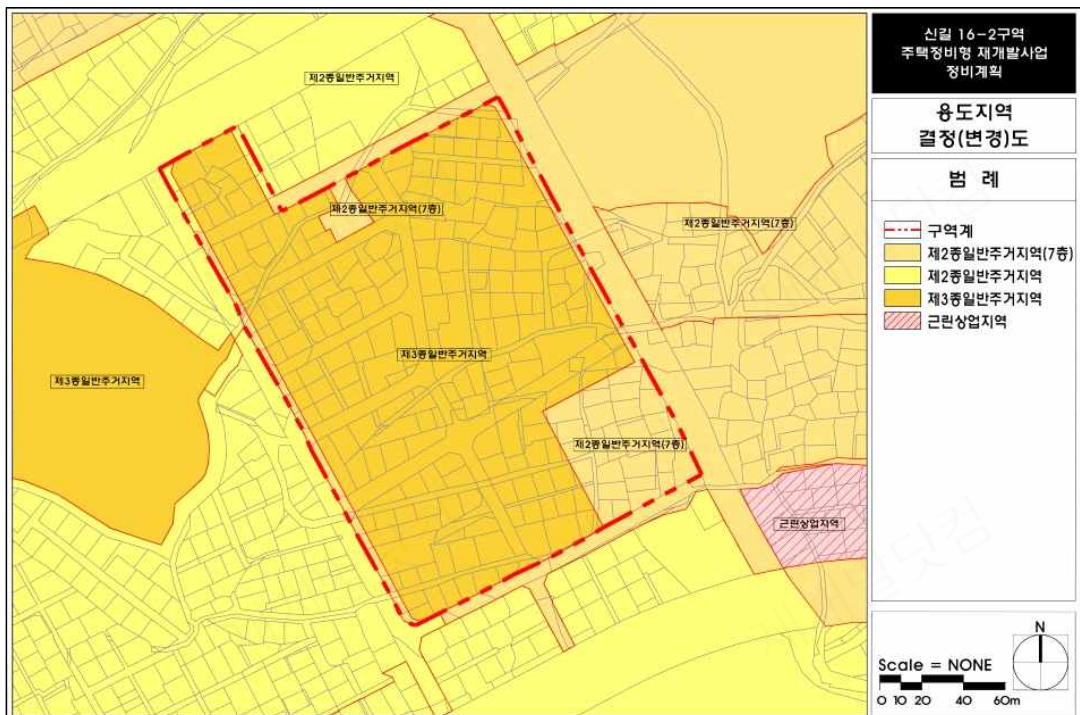
[정비계획결정도]



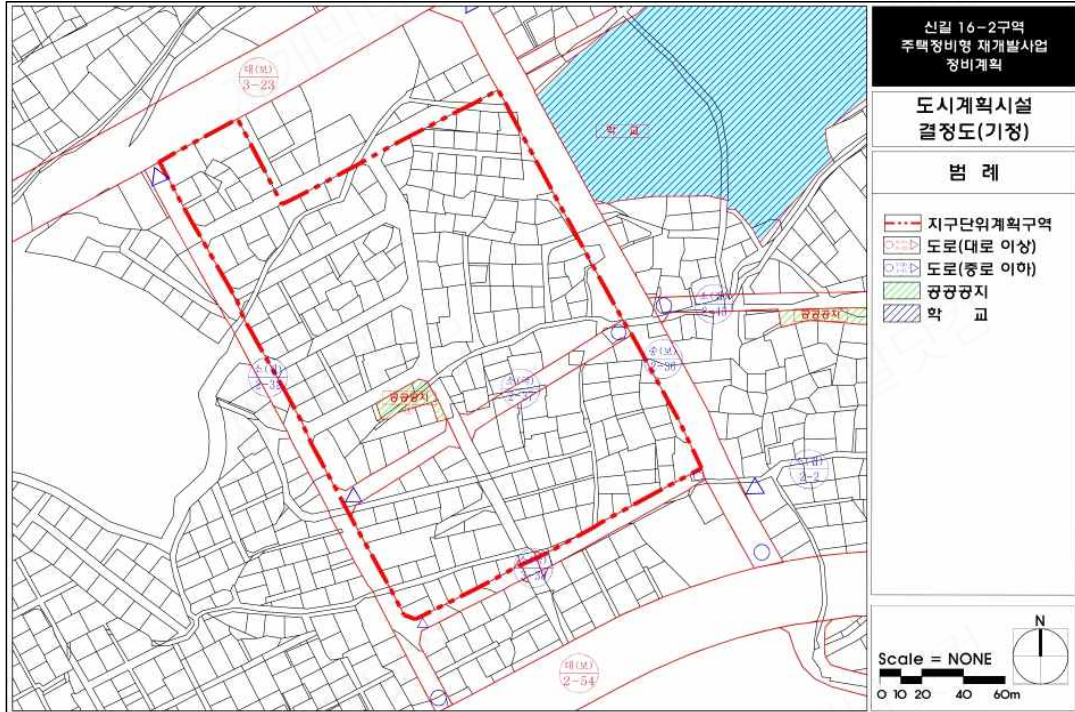
[용도지역결정도(기정)]



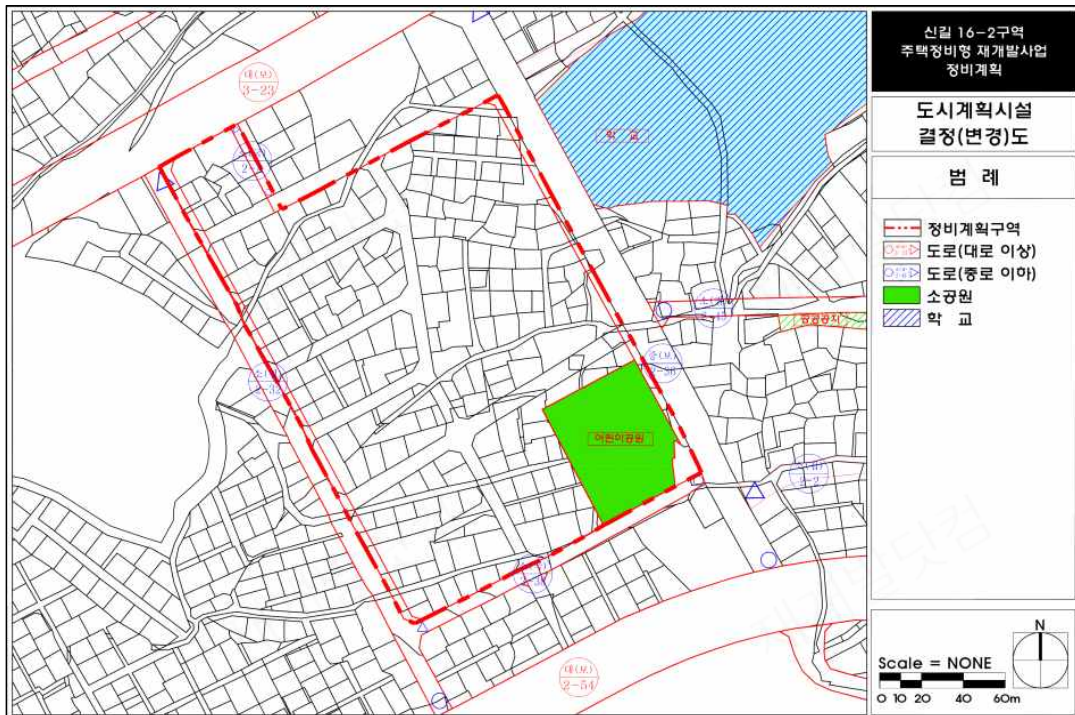
[용도지역결정(변경)도]



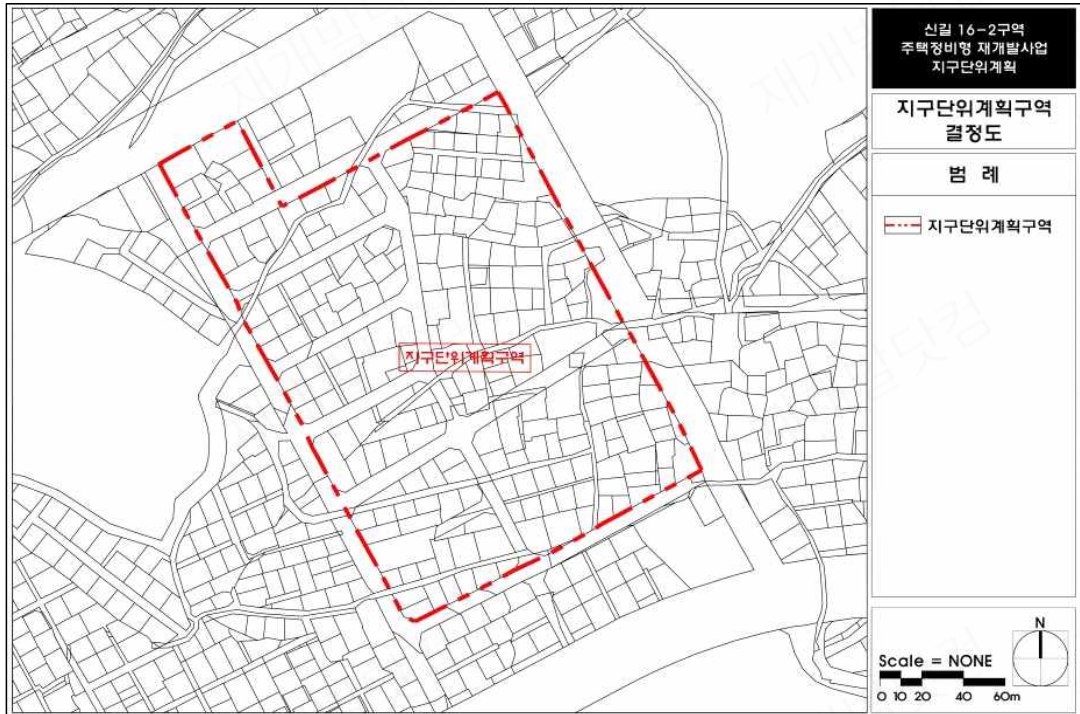
[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정(변경)도]



[지구단위계획구역 결정도]



[지구단위계획 결정도]

