

◆ 서울특별시고시 제2019-398호

신길재정비촉진지구 변경지정, 신길5재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시(경미한 변경)

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 제2014-282(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)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 신길재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제5조 및 제12조에 따라 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획을 변경결정하고, 「같은 법 시행령」 제5조 및 제15조의 규정에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 5일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			개발기간	
			기 정	변 경	변 경 후	기준년도	목표년도
신길재정비 촉진지구	주거지형	영등포구 신길동 236번지 일대	675,096.6	증)27.9	675,124.5	2006	2023

※ 변경사유 : 신길5구역 측량결과 반영

2. 재정비촉진계획의 개요

가. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		675,096.6	증)27.9	675,124.5	100.0
계획 기반 시설	소 계	242,793.1	증)27.9	242,821.0	36.0
	공공청사	275.2	-	275.2	0.0
	문화/복지	6,217.9	-	6,217.9	0.9
	학교시설	64,485.2	-	64,485.2	9.6
	공원녹지	82,252.6	감)28.1	82,224.5	12.2
	공공공지	605.5	-	605.5	0.1
	주 차 장	-	-	-	0.0
	도 로	88,923.7	증)56.0	88,979.7	13.2
	철 도	33.0	-	33.0	0.0
주거 용지	소 계	399,015.7	-	399,015.7	59.1
	공동주택	399,015.7	-	399,015.7	59.1
	주상복합	-	-	-	0.0
상업/업무		-	-	-	0.0
기타 종교시설 등		33,287.8	-	33,287.8	4.9

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 신길5구역 측량결과 반영

나. 인구·주택수용계획(변경없음)

구 분		계획세대			인구수			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	기 정	변 경	변 경 후	
존치지역	개별주택	-	-	-	-	-	-	
	공동주택	482	-	482	1,301	-	1,301	
촉진구역 (공동주택)	소계	9,827	-	9,827	26,532	-	26,532	
	40㎡이하	681	-	681	1,839	-	1,839	
	40㎡~60㎡	4,316	-	4,316	11,653	-	11,653	
	60㎡~85㎡	4,324	-	4,324	11,674	-	11,674	
	85㎡초과	506	-	506	1,366	-	1,366	
계		10,309	-	10,309	27,989	-	27,989	

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

구 분	명 칭	개 소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
합 계		9	70,703.1	－	70,703.1	
교육 시설	소 계	6	64,485.2	－	64,485.2	사회복지시설과 중복결정 (2,890.0㎡)
	유치원	1	2,890.0	－	2,895.0	
	초등학교	2	54,486.0	－	54,486.0	
	중학교	2	9,999.2	－	9,999.2	
	고등학교	1	－	－	－	
문화 · 복지 시설	소 계	3	6,217.9	－	6,217.9	유치원과 중복결정 (2,890.0㎡)
	문화시설	1	1,027.6	－	1,027.6	
	도서관	1	2,300.3	－	2,300.3	
	사회복지시설	1	2,890.0	－	2,890.0	

라. 공원·녹지 및 환경보전계획

구 분	명 칭	개 소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
공원 녹지 시설	소 계	35	80,495.6	감) 28.1	80,467.5	
	근린공원	3	39,977.1	-	39,977.1	기 설치 2개소, 1개소 신설
	어린이공원	2	3,614.0	-	3,614.0	기 설치 1개소, 1개소 신설
	소공원	9	18,162.8	증) 19.3	18,182.1	9개소 신설
	녹 지	21	19,743.7	감) 47.4	19,696.3	21개소 신설

※ 변경사유 : 신길5구역 측량결과 반영

마. 교통계획(변경없음)

○ 해제구역과 사업추진 구역간 연계성을 고려한 효율적 교통계획 변경 수립

바. 경관계획(변경없음)

○ 주변 지역과의 스카이라인 조화 및 자연경관·인공경관의 영향과 특성을 고려한 경관계획 변경 수립

사. 촉진구역의 지정에 관한 사항

구역명	위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계 (10개 구역)		493,328.2	증)27.9	493,356.1	-	-
신길3재정비촉진구역	영등포구 신길동 145-40일대	38,502.9	-	38,502.9	재개발사업	-
신길5재정비촉진구역	영등포구 신길동 1583-1일대	76,602.0	증)27.9	76,629.9	재개발사업	-
신길7재정비촉진구역	영등포구 신길동 2039일대	93,728.6	-	93,728.6	재개발사업	-
신길8재정비촉진구역	영등포구 신길동 3163일대	32,287.3	-	32,287.3	재개발사업	-
신길9재정비촉진구역	영등포구 신길동 240-16일대	74,091.1	-	74,091.1	재개발사업	-
신길10재정비촉진구역	영등포구 신길동 3590일대	32,234.0	-	32,234.0	재건축사업	-
신길11재정비촉진구역	영등포구 신길동 329-94일대	50,759.3	-	50,759.3	재개발사업	-
신길12재정비촉진구역	영등포구 신길동 337-246일대	52,159.0	-	52,159.0	재개발사업	-
신길13재정비촉진구역	영등포구 신길동 340-1일대	15,120.0	-	15,120.0	재건축사업	-
신길14재정비촉진구역	영등포구 신길동 347-50일대	27,844.0	-	27,844.0	재개발사업	-

※ 신길1 촉진구역(정비구역) 해제 : 서울특별시고시 제2017-112호('17.3.30.)

※ 신길2,4 촉진구역(정비구역) 해제 : 서울특별시고시 제2014-422호('14.12.11.)

※ 신길6 촉진구역(정비구역) 해제 : 서울특별시고시 제2017-288호('17.8.3.)

※ 신길15 촉진구역(정비구역) 해제 : 서울특별시고시 제2015-133호('15.5.21.)

※ 신길16 촉진구역(정비구역) 해제 : 서울특별시고시 제2014-248호('14.7.3.)

※ 변경사유 : 신길5구역 측량결과 반영

아. 촉진사업별 용도지역 변경계획(변경없음)

자. 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경없음)

구 역 명	주용도	상한용적률 (%)	건폐율 (%)	높이계획		비고
				공동주택 (평균/최고)	최고높이 (m)	
신길3재정비촉진구역 (재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	21/32	112	
신길5재정비촉진구역 (재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/29	94	
신길7재정비촉진구역 (재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/27	97	
신길8재정비촉진구역 (재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/27	91	

구역명	주용도	상한용적률 (%)	건폐율 (%)	높이계획		비고
				공동주택 (평균/최고)	최고높이 (m)	
신길9재정비촉진구역 (재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/29	103	
신길10재정비촉진구역 (재건축사업)	공동주택	300%이하	50%이하	-/29	103	
신길11재정비촉진구역 (재개발사업)	공동주택	232%이하	60%이하	19/25	91	
신길12재정비촉진구역 (재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	20/29	103	
신길13재정비촉진구역 (재건축사업)	공동주택	250%이하	50%이하	-/22	82	
신길14재정비촉진구역 (재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/28	94	

※ 신길 3, 5, 7, 8, 9, 12, 14구역의 상한용적률은 소형주택을 추가로 건립하는 경우임.

(서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경가이드라인'(2010.6.)에 따름)

차. 기반시설의 비용분담계획

구분	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					비고
		계획 기반시설 ①	계획기반시 설내 국공유지②	기존기반 시설내 국공유지③	유상매입 시설 ④	순부담면적(㎡) (①-②-③-④)	
신길3재정비촉진구역	38,502.9	7,723.0	1,070.4	1,313.04	-	5,339.56 (13.9%)	
신길5재정비촉진구역	76,602.0	17,136.4	207.9	1,576.0	-	15,352.5 (20.0%)	기정
신길5재정비촉진구역	76,629.9	17,164.3	207.9	1,576.0	-	15,398.4 (20.1%)	변경
신길7재정비촉진구역	93,728.6	21,524.0	-	3,830.0	4,199.7	13,494.3 (14.4%)	
신길8재정비촉진구역	32,287.3	6,655.3	44.0	909.6	-	5,701.7 (17.7%)	
신길9재정비촉진구역	74,091.1	20,308.2	4,348.9	7,110.1	-	8,849.2 (11.9%)	
신길10재정비촉진구역	32,234.0	6,129.4	14.0	3,172.0	-	2,943.4 (9.1%)	
신길11재정비촉진구역	50,759.3	10,996.7	1,493.0	2,564.0	-	6,939.7 (13.7%)	
신길12재정비촉진구역	52,159.0	14,656.4	644.2	4,273.4	-	9,738.8 (18.7%)	
신길13재정비촉진구역	15,120.0	2,569.0	247.0	547.0	-	1,775.0 (11.7%)	
신길14재정비촉진구역	27,844.0	5,002.2	52.0	1,071.0	-	3,879.2 (13.9%)	
계	493,328.2	112,700.6	8,121.4	26,366.14	4,199.7	74,013.36 (15.0%)	기정
계	493,356.1	112,728.5	8,121.4	26,366.14	4,199.7	74,059.26 (15.0%)	변경

※ 변경사유 : 신길5구역 측량결과 반영

카. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경없음)

구분	구역명	계획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	합계	9,835	8,231	1,604	-
기정	신길3재정비촉진구역	799	649	150	-
기정	신길5재정비촉진구역	1,546	1,260	286	-
기정	신길7재정비촉진구역	1,722	1,533	189	-
기정	신길8재정비촉진구역	641	522	119	-
기정	신길9재정비촉진구역	1,476	1,210	266	-
기정	신길10재정비촉진구역	816	738	78	-
기정	신길11재정비촉진구역	949	777	172	-
기정	신길12재정비촉진구역	1,008	824	184	-
기정	신길13재정비촉진구역	266	217	49	-
기정	신길14재정비촉진구역	612	501	111	-

타. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 (변경없음)

파. 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

구 분	사업기간			대 상 지 역
	추진시기	이주시기	입주시기	
1단계 사업구역	2007~2023			신길3,5,7,8,9,11,12 재정비촉진구역 (재개발사업) 신길10,13 재정비촉진구역 (재건축사업)
2단계 사업구역	2009~2020			신길14재정비촉진구역 (재개발사업)

※ 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)

하. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)

거. 재정비촉진구역별 정비계획

1) 구역별 정비계획

구 분	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	기준(계획) 용적률(%)	상한 용적률(%)	건폐율 (%)	계획 용적률(%)	평균층수/최 고층수	비고
신길3재정비촉진구역 (재개발사업)	38,502.9	30,779.9	210	300	25이하	251.52이하	21/32	
신길5재정비촉진구역 (재개발사업)	76,602.0	59,073.6	210	300	25이하	265이하	22/29	기정
신길5재정비촉진구역 (재개발사업)	76,629.9	59,073.6	210	300	25이하	265이하	22/29	변경
신길7재정비촉진구역 (재개발사업)	93,728.6	70,569.1	210	300	25이하	253.40이하	22/27	
신길8재정비촉진구역 (재개발사업)	32,287.3	24,914.2	210	300	25이하	255.44이하	22/27	
신길9재정비촉진구역 (재개발사업)	74,091.1	51,714.6	210	300	25이하	253.38이하	22/29	
신길10재정비촉진구역 (재건축사업)	32,234.0	26,104.6	210	300	29.46	298.56	-/29	
신길11재정비촉진구역 (재개발사업)	50,759.3	39,762.6	190	232	25이하	232이하	19/25	
신길12재정비촉진구역 (재개발사업)	52,159.0	35,921.6	210	300	25이하	263.12이하	20/29	
신길13재정비촉진구역 (재건축사업)	15,120.0	12,551.0	210	250	20.84	248.61	-/22	
신길14재정비촉진구역 (재개발사업)	27,844.0	22,841.8	210	300	25이하	256.30이하	22/28	

※ 신길 3, 5, 7, 8, 9, 12, 14 재정비촉진구역의 기준용적률 및 상한용적률은 소형주택을 추가로 건립하는 경우임. (서울시 ‘소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경가이드라인’(2010.6.)에 따름)

※ 변경사유 : 신길5구역 측량결과 반영

2) 구역별 주택규모별 배분계획(변경없음)

구 분	합계	분양주택(전용면적)				임대주택(전용면적)				비고
		소계	85㎡ 초과	60~85㎡	60㎡ 이하	소계	40㎡ 이하	40~50㎡	50~60㎡	
신길3재정비촉진구역 (재개발사업)	799	649	28	333	288	150	72	62	16	
신길5재정비촉진구역 (재개발사업)	1,546	1,260	107	789	364	286	132	119	35	

구 분	합계	분양주택(전용면적)				임대주택(전용면적)				비고
		소계	85㎡초과	60~85㎡	60㎡이하	소계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡	
신길7재정비촉진구역 (재개발사업)	1,722	1,533	207	833	493	189	85	76	28	
신길8재정비촉진구역 (재개발사업)	641	522	14	363	145	119	57	50	12	
신길9재정비촉진구역 (재개발사업)	1,476	1,210	24	424	762	266	124	115	27	
신길10재정비촉진구역 (재건축사업)	816	738	-	307	431	78	-	78	-	
신길11재정비촉진구역 (재개발사업)	949	777	17	535	225	172	82	72	18	
신길12재정비촉진구역 (재개발사업)	1,008	824	5	395	424	184	84	76	24	
신길13재정비촉진구역 (재건축사업)	266	217	104	87	26	49	-	-	49	
신길14재정비촉진구역 (재개발사업)	612	501	-	240	261	111	45	48	18	
합 계	9,835	8,231	506	4,306	3,419	1,604	681	696	227	
비 율	100.0	83.7	5.1	43.8	34.8	16.3	6.9	7.1	2.3	

3) 정비계획

가) 신길3재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업)(변경없음)

※ 서울특별시 고시 제2018-269호(2018.8.30)로 변경

나) 신길5재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적

촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
주택재개발사업	신길동 1583-1번지 일대	76,602.0	증)27.9	76,629.9	-

※ 변경사유 : 측량결과 반영

(2) 정비계획

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
정비기반 시설 등	합 계	76,602.0	증) 27.9	76,629.9	100.0	-
	소 계	13,735.8	증) 27.9	13,763.7	18.0	-
	도 로	6,674.5	증) 56.0	6,730.5	8.8	무상귀속 (구)
	공 원	3,600.2	증) 19.3	3,619.5	4.7	
	녹 지	2,798.8	감) 47.4	2,751.4	3.6	
	보행자도로	662.3	-	662.3	0.9	
택 지 (획 지)	소 계	62,866.2	-	62,866.2	82.0	-
	5-1	45,490.2	-	45,490.2	59.3	공동주택
	5-2	13,583.4	-	13,583.4	17.7	공동주택
	5-3	1,777.2	-	1,777.2	2.3	학교시설 (무상귀속: 교육청, 대토392㎡)
	5-4	958.7	-	958.7	1.3	
	5-5	29.1	-	29.1	0.0	
	5-6	1,027.6	-	1,027.6	1.4	문화시설 (무상귀속: 구)

※ 변경사유 : 측량결과 반영

나) 도시계획시설 설치계획

① 도로 결정조서

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	3	134	25~30	간선 도로	1,000 (591)	신길동382 (신길동 740)	신길동 235-2	일반 도로	-	서고378 (78.7.31)	가마산길
변경	대로	3	134	25~30	간선 도로	1,000 (591)	신길동382 (신길동 740)	신길동 235-2	일반 도로	-	서고378 (78.7.31)	일부폭원 변경
기정	중로	2	2	9~22	집산 도로	180 (173)	신길동 1190	신길동 2093	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	
기정	중로	2	5	15	집산 도로	263	신길동 518	신길동 1673	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	
기정	중로	2	34	13.5~15	보조 간선	1,650 (390)	신길동 115-1	신길동 2363	일반 도로	-	건고2493 (66.6.21)	준치지역
기정	소로	3	5	4	특수 도로	165	신길동 542	신길동 1637	보행자 전용 도로	-	서고445 (07.11.29)	

※ 연장 및 위치내 ()는 재정비촉진구역내 수치임. 세부적인 구역편입현황은 도시관리계획결정도 참조
 ■도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로3-134호선	대로3-134호선	일부구간 도로선형 변경 - 폭 : 26→26.5m	측량결과 반영에 따른 일부폭원 변경

② 공원 결정조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	2	-	어린이 공원	신길동 541 일대	1,981.0		1,981.0	서고445 (07.11.29)	-
변경	5	-	소공원	신길동 2296 일대	1,479.9	증)18.2	1,498.1	서고445 (07.11.29)	-
변경	6	-	소공원	신길동 2306 일대	139.3	증)1.1	140.4	서고445 (07.11.29)	

■공원 변경사유서

도면번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
5	소공원	소공원 면적 증가 - 면적 : 1,479.9 → 1,498.1㎡	측량결과 반영에 따른 면적 증가
6	소공원	소공원 면적 증가 - 면적 : 139.3 → 140.4㎡	측량결과 반영에 따른 면적 증가

③ 녹지 결정조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	12	녹지	연결녹지	신길동 1964 일대	2,585.4	감)45.5	2,539.9	서고445 (07.11.29)	
기정	14	녹지	연결녹지	신길동 577 일대	29.0	-	29.0	서고445 (07.11.29)	
변경	15	녹지	연결녹지	신길동 1560 일대	184.4	감)1.9	182.5	서고445 (07.11.29)	

■ 녹지 변경사유서

도면번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
12	연결녹지	연결녹지 면적 감소 - 면적 : 2,585.4 → 2,539.9㎡	측량결과 반영에 따른 면적 감소 및 선형 변경
15	연결녹지	연결녹지 면적 감소 - 면적 : 184.4 → 182.5㎡	측량결과 반영에 따른 면적 감소

④ 학교 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	2	학교	초등학교	신길7동 550 일대	21,598.0	-	21,598.0	서교위76 (88.12.21)	대방

⑤ 문화시설 결정조서(변경없음)

시설구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	2	문화시설	-	신길동 549일대	1,027.6	-	1,027.6	서고445 (07.11.29)	

다) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
공동 이용 시설	관리사무소	신길동 1583-1번지 일대	460 이상	-	460 이상	법적기준 이상을 충족해야 함
	주민공동시설		1,350 이상	-	1,350 이상	
	문고		200 이상	-	200 이상	
	보육시설		200.34 이상	-	200.34 이상	
	경로당		200 이상	-	200 이상	

라) 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비 개량 계획

구 역 구 분			가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
구분	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신길5 재정비촉진구역	76,602.0	-	-	신길동1583-1번지 일대	476	-	-	476	-	
변경	신길5 재정비촉진구역	76,629.9	-	-	신길동1583-1번지 일대	476	-	-	476	-	

② 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주1)연면적 (㎡)	주된 용 도	건폐율 (%)	용적 률 (%)	평균층수/ 최고층수		
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)								
기정	신길5 재정비 촉진구역	76,602.0	5-1	45,490.2	영등포구 신길동 1583-1번지 일대	156,254.15 이하	공동주택 및 부대복리시설	25 이하	265 이하	22/29		
			5-2	13,583.4	영등포구 신길동 766-3번지 일대		공동주택 및 부대복리시설					
			5-6	1,027.6	영등포구 신길동 549번지 일대	2,055.20 이하	문화 및 집회시설	60 이하	200 이하	-		
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		구 분	합 계	분 양(전용면적, ㎡)				임 대(전용면적, ㎡)			
					소 계	85㎡ 초과	60~ 85㎡	60㎡ 이하	소 계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡
			세대수	1,546	1,260	107	789	364	286	132	119	35
			비율	100.00	81.50	6.92	51.04	23.54	18.50	8.54	7.70	2.26
			● 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상 ● 임대주택 건립비용									
			평 형	전용면적 40㎡이하		전용면적 40~50㎡이하		전용면적 50~60㎡이하				
배분비	40~50%		40~50%		10~20%							
- 전체 세대수의 18%이상 확보 ※ 법적으로 17%이상이지만 7구역의 학교시설 확보에 따른 임대주택 1/2감면으로 촉진 지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분												
변경	신길5 재정비 촉진구역	76,629.9	5-1	45,490.2	영등포구 신길동 1583-1번지 일대	156,254.15 이하	공동주택 및 부대복리시설	25 이하	265 이하	22/29		
			5-2	13,583.4	영등포구 신길동 766-3번지 일대		공동주택 및 부대복리시설					
			5-6	1,027.6	영등포구 신길동 549번지 일대	2,055.20 이하	문화 및 집회시설	60 이하	200 이하	-		
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		구 분	합 계	분 양(전용면적, ㎡)				임 대(전용면적, ㎡)			
					소 계	85㎡ 초과	60~ 85㎡	60㎡ 이하	소 계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡
			세대수	1,546	1,260	107	789	364	286	132	119	35
비율	100.00	81.50	6.92	51.04	23.54	18.50	8.54	7.70	2.26			
● 건설비용 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상 ● 임대주택 건립비용												
평 형	전용면적 40㎡이하		전용면적 40~50㎡이하		전용면적 50~60㎡이하							
배분비	40~50%		40~50%		10~20%							
- 전체 세대수의 18%이상 확보 ※ 법적으로 17%이상이지만 7구역의 학교시설 확보에 따른 임대주택 1/2감면으로 촉진 지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분												
건축물의 건축선에 관한 계획			● 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의한 ● 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름									

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

※ 기준용적률 20%상향에 따라 늘어나는 용적률 해당부분은 주택규모 60㎡(전용면적) 이하로 건설 (서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인'에 따름)

마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 기본방향 - 도시적 맥락에 따라 주변 지역과의 스카이라인 조화를 고려한 계획 - 간선가로변, 커뮤니티가로변, 학교변 등 입지특성에 따른 경관계획 수립 • 도시경관계획 - 간선가로변 : 초고층타워형 주동배치로 단지외부 도시가로에 대응 단지 진입부에 랜드마크적 경관을 조성 - 커뮤니티 가로변 : 연결녹지에 인접한 저층연도형 주동배치 단지내외부로의 개방감을 고려한 빗각배치 및 휴먼스케일의 가로조성 - 학교변 : 학교변 직각배치 및 타워형 주동배치로 개방감을 확보	-
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	-

바) 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
주택재개발사업	-	주택재개발조합	-	-	-

사) 기존수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

본 사업지는 주거밀집지역으로서 자연성이 매우 낮고 식물상이 매우 빈약하나, 양호한 수목은 사업시 이식 후 재식토록 함

아) 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

가 구	면 적(㎡)	획 지					비 고
		구 분	위 치	면 적(㎡)			
				기 정	변 경	변 경 후	
5	62,866.2	5-1	신길동 1583-1번지 일대	45,490.2	-	45,490.2	공동주택 및 부대복리시설
		5-2	신길동 766-3번지 일대	13,583.4	-	13,583.4	공동주택 및 부대복리시설
		5-3	신길동 1588번지 일대	1,777.2	-	1,777.2	학교편입
		5-4	신길동 531번지 일대	958.7	-	958.7	학교편입
		5-5	신길동 1190번지 일대	29.1	-	29.1	학교편입
		5-6	신길동 549번지 일대	1,027.6	-	1,027.6	문화시설

자) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	연면적(㎡)	세 대 수	세대규모(전용)	비 고
-	-	-	19,583.84 이상	286세대	40㎡이하, 40~50㎡, 50㎡~60㎡	기정

※ 임대주택 건립비율 : 전체 세대수의 18%이상 확보

- 법적으로 17%이상이지만 7구역의 학교시설 확보에 따른 임대주택 1/2감면으로 촉진지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분

※ 임대주택 평형배분 계획

평 형	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~50㎡이하	전용면적 50~60㎡이하
배분비	40~50%	40~50%	10~20%

다) 신길7재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업)(변경없음)

※ 서울특별시 고시 제2013-187호(2013.6.20)로 변경

라) 신길8재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업)(변경없음)

※ 서울특별시 고시 제2015-55호(2015.2.26)로 변경

마) 신길9재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업)(변경없음)

※ 서울특별시 고시 제2019-154호(2019.5.23)로 변경

바) 신길10재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업)(변경없음)

※ 서울특별시 고시 제2019-128호(2019.4.18)로 변경

사) 신길11재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업)(변경없음)

※ 서울특별시 고시 제2013-32호(2013.2.7)로 변경

아) 신길12재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업)(변경없음)

※ 서울특별시 고시 제2019-390호(2019.12.5)로 변경

자) 신길13재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업)(변경없음)

차) 신길14재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업)(변경없음)

※ 서울특별시 고시 제2014-282호(2014.8.7.)로 변경

너. 도시관리계획 결정조서

1) 용도지역결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		675,096.6	증)27.9	675,124.5	100.0
주거 지역	소 계	671,581.8	-	671,581.8	99.5
	제1종일반주거지역	42,668.8	-	42,668.8	6.3
	제2종일반주거지역(7층)	93,868.4	-	93,868.4	13.9
	제2종일반주거지역	452,065.3	증)27.9	452,093.2	67.0
	제3종일반주거지역	82,564.6	-	82,564.6	12.2
	준주거지역	414.7	-	414.7	0.1
근린상업지역		3,514.8	-	3,514.8	0.5

※ 측량결과 반영에 따른 단순 면적변경

2) 도시계획시설결정(변경)조서

가) 도 로

구분	규모				기능	연장	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 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	23	25	보조 간선	4,250 (282)	신길동 (대1-6)	구로동 (중1-220)	일반 도로	-	건고542 (71.9.13)	도선로
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
변경	대로	3	134	25~ 30	간선 도로	1,000 (591)	신길동382 (신길동 740)	신길동 235-2	일반 도로	-	서고378 (78.7.31)	일부폭원 변경
기정	중로	2	1	15	집산 도로	314	신길동 337-390	신길동 335-17	일반 도로	-	-	신길5주택 건설사업

구분	규모				기능	연장	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	2	9~22	집산도로	180 (173)	신길동 1190	신길동 2093	일반도로	-	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	2	4	15~18	집산도로	110	신길동 335-23	신길동 325-49	일반도로	-	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	중로	2	5	15	집산도로	263	신길동 518	신길동 1673	일반도로	-	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	2	34	13.5~15	보조간선	1,650 (390)	신길동 115-1	신길동 2363	일반도로	-	건고2493 (66.6.21)	존치지역
기정	중로	2	151	15~17	집산도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반도로	-	서고156 (91.5.31)	구역내 완화차로 확보
기정	중로	3	3	12~16	집산도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반도로	-	서고445 (07.11.29)	7구역 10구역
기정	중로	3	63	12~20	집산도로	268	신길동 335-17	신길동 342-88	일반도로	-	서고683 (87.9.24)	11구역 14구역
기정	중로	3	71	12	집산도로	472	신길동 426-3	신길동 336-2	일반도로	-	-	12구역 13구역
기정	중로	3	152	12	집산도로	299	신길동 3183-28	신길동 242-14	일반도로	-	서고156 (91.5.31)	8구역 9구역
기정	소로	1	4	10	집산도로	269	신길동 329-57	신길동 263-5	일반도로	-	서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	1	65	10	집산도로	28	신길동 252-9	신길동 252-11	일반도로	-	서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	2	2	8	집산도로	321	신길동 253-318	신길동 337-255	일반도로	-	-	신길5주택 건설사업(존치지역)
기정	소로	2	6	8~10	집산도로	128	신길동 2372	신길동 2340	일반도로	-	서고445 (07.11.29)	7구역
기정	소로	2	7	8~10	집산도로	243	신길동 337-209	신길동 253-330	일반도로	-	-	12구역
기정	소로	2	8	8	집산도로	155	신길동 424-3	신길동 340-1	일반도로	-	서고445 (07.11.29)	13구역
기정	소로	2	12	8	집산도로	180	신길동 237	신길동 242	일반도로	-	서고51 (82.2.4)	9구역
기정	소로	2	69	8~9.5	집산도로	114	신길동 253-69	신길동 329-57	일반도로	-	서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	2	108	8~10	집산도로	670 (172)	신길동 209-102	신길동 135	일반도로	-	건고768 (64.1.24)	3구역
기정	소로	2	153	8	집산도로	162 (130)	신길동 341-1	신길동 400-16	일반도로	-	서고331 (90.9.28)	존치지역
기정	소로	3	5	4	특수도로	165	신길동 541	신길동 1637	보행자 전용도로	-	서고445 (07.11.29)	보행자 전용도로반영

※ ()는 재정비촉진지구 내

※ 변경사유 : 측량결과 반영에 따른 일부폭원 변경

나) 철 도(변경없음)

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

다) 공 원

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	1	메낙골	근린공원	신길동 895 일대	57,703.6 (4,029.6)	—	57,703.6 (4,029.6)	건고138 (77.7.9)	3구역
기정	2	신길공원	근린공원	신길동 426-3	19,642.9 (57.0)	—	19,642.9 (57.0)	건고258 (82.7.12)	13구역
기정	4	—	근린공원	신길동 243-58 일대	13,776.7 (12,906.7)	—	13,776.7 (12,906.7)	서고445 (07.11.29)	8구역 9구역
기정	1	제1호 어린이공원	어린이 공원	신길동 337-88	1,633.0	—	1,633.0	—	
기정	2	—	어린이 공원	신길동 541 일대	1,981.0	—	1,981	서고445 (07.11.29)	
변경	5	—	소공원	신길동 2296 일대	1,479.9	증)18.2	1,498.1	서고445 (07.11.29)	5구역
변경	6	—	소공원	신길동 2306 일대	139.3	증)1.1	140.4	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	7	—	소공원	신길동 2135 일대	1,024.1	—	1,024.1	서고445 (07.11.29)	
기정	8	—	소공원	신길동 3584 일대	4,046.3	—	4,046.3	서고445 (07.11.29)	7구역: 199.3㎡
기정	9	—	소공원	신길동 3126 일대	2,348.5	—	2,348.5	서고445 (07.11.29)	
기정	10	—	소공원	신길동 3403 일대	2,133.8	—	2,133.8	서고445 (07.11.29)	
기정	12	—	소공원	신길동 336-317 일대	2,523.2	—	2,523.2	서고445 (07.11.29)	
기정	13	—	소공원	신길동 335-10 일대	1,661.4	—	1,661.4	서고445 (07.11.29)	
기정	14	—	소공원	신길동 335-34 일대	2,001.3	—	2,001.3	서고445 (07.11.29)	

※ ()는 축진(정비)구역 내 면적임

※ 변경사유 : 측량결과 반영에 따른 면적 증가

라) 녹 지

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	7	녹지	연결녹지	신길동 202-109 일대	726.3	—	726.3	서고445 (07.11.29)	
기정	8	녹지	연결녹지	신길동 146-18 일대	709.8	—	709.8	서고445 (07.11.29)	
기정	9	녹지	연결녹지	신길동 140-6 일대	1,274.3	—	1,274.3	서고445 (07.11.29)	
기정	10	녹지	연결녹지	신길동 142-9 일대	735.3	—	735.3	서고445 (07.11.29)	
변경	12	녹지	연결녹지	신길동 1964 일대	2,585.4	감)45.5	2,539.9	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	14	녹지	연결녹지	신길동 577 일대	29.0	—	29.0	서고445 (07.11.29)	
변경	15	녹지	연결녹지	신길동 1560 일대	184.4	감)1.9	182.5	서고445 (07.11.29)	5구역

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	17	녹지	연결녹지	신길동 2121 일대	1,226.6	-	1,226.6	서고445 (07.11.29)	
기정	18	녹지	연결녹지	신길동 2241 일대	1,621.0	-	1,621.0	서고445 (07.11.29)	
기정	19	녹지	연결녹지	신길동 2888 일대	1,210.7	-	1,210.7	서고445 (07.11.29)	7구역: 1,100.7㎡
기정	20	녹지	연결녹지	신길동 2835 일대	314.5	-	314.5	서고445 (07.11.29)	
기정	21	녹지	연결녹지	신길동 3183-156 일대	811.2	-	811.2	서고445 (07.11.29)	
기정	22	녹지	연결녹지	신길동 3516 일대	1,912.4	-	1,912.4	서고445 (07.11.29)	
기정	25	녹지	연결녹지	신길동 340-1 일대	1,602.0	-	1,602.0	서고445 (07.11.29)	
기정	26	녹지	연결녹지	신길동 337-6 일대	298.1	-	298.1	서고445 (07.11.29)	
기정	27	녹지	연결녹지	신길동 336-204 일대	1,425.9	-	1,425.9	서고445 (07.11.29)	
기정	28	녹지	연결녹지	신길동 336-257 일대	771.7	-	771.7	서고445 (07.11.29)	
기정	29	녹지	연결녹지	신길동 337-400 일대	622.1	-	622.1	서고445 (07.11.29)	
기정	30	녹지	연결녹지	신길동 326-6 일대	170.7	-	170.7	서고445 (07.11.29)	
기정	31	녹지	연결녹지	신길동 325-43 일대	250.0	-	250.0	서고445 (07.11.29)	
기정	32	녹지	연결녹지	신길동 326-9 일대	1,250.4	-	1,250.4	서고445 (07.11.29)	

※ 변경사유 : 측량결과 반영에 따른 면적 감소, 선형 변경

마) 공공공지(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	3	공공공지	신길동 253-312 일대	153.0	-	153.0	-	신길5 주택건설사업
기정	17	공공공지	신길동 425-28	62.9	-	62.9	서고445 (07.11.29)	
기정	18	공공공지	신길동 243-26	389.6	-	389.6	서고154 (19.5.23)	신길9구역

바) 공공청사(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	4	공공청사	-	신길동 340-4 일대	118.0	-	118.0	서고445 (07.11.29)	파출소
기정	5	공공청사	-	신길동 349-3 일대	157.2	-	157.2	서고445 (07.11.29)	파출소

사) 학 교(변경없음)

구분	도면 번호	시설 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					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	신길동339-34일대	-	증)2,890.0	2,890.0	서고445 (07.11.29)	사회복지 시설과 중복결정

아) 문화시설(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	2	문화시설	-	신길동 549 일대	1,027.6	-	1,027.6	서고445 (07.11.29)	

자) 도 서 관(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	도서관	신길동 252-11 일대	2,300.3	-	2,300.3	서고445 (07.11.29)	구립 도서관

차) 사회복지시설(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	2	사회복지시설	신길동 339-34 일대	2,890.0	-	2,890.0	서고445 (07.11.29)	유치원과 중복결정

더. 광고물관리계획(변경없음)

러. 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

머. 방재계획(변경없음)

버. 정보화계획(변경없음)

서. 에너지순환계획(변경없음)

어. 특성화계획(변경없음)

저. 기타(변경없음)

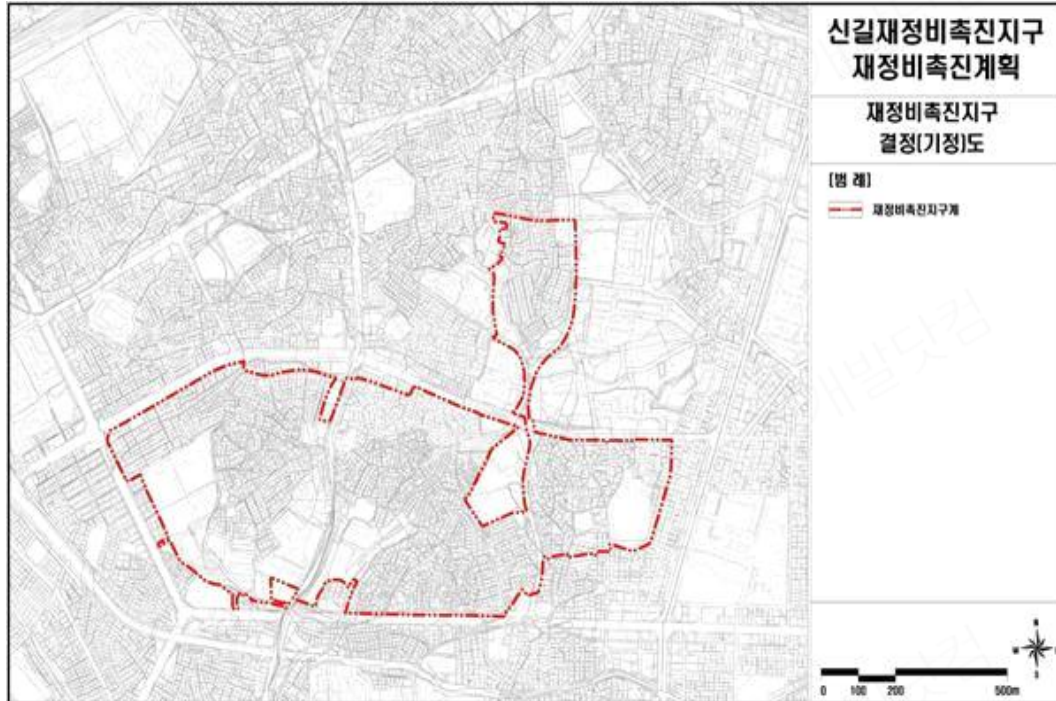
3. 관계 도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람 장소에 비치된 도면 참조)

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

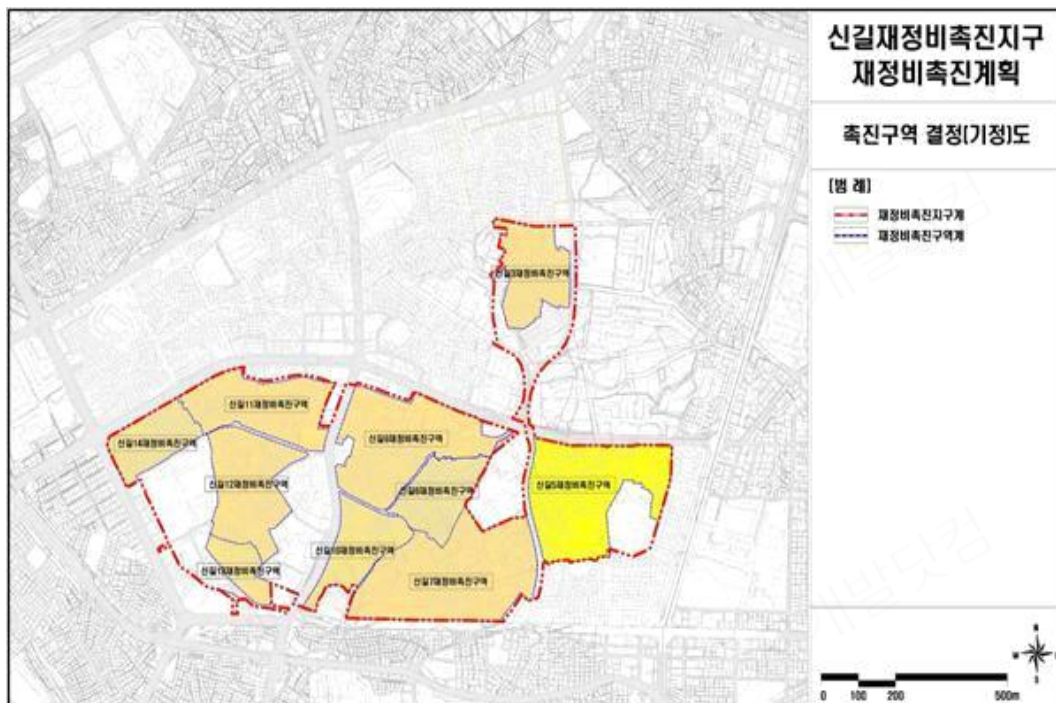
4. 열람 장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02)2133-7223) 및 영등포구청 도시재생과(☎02)2670-3531)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

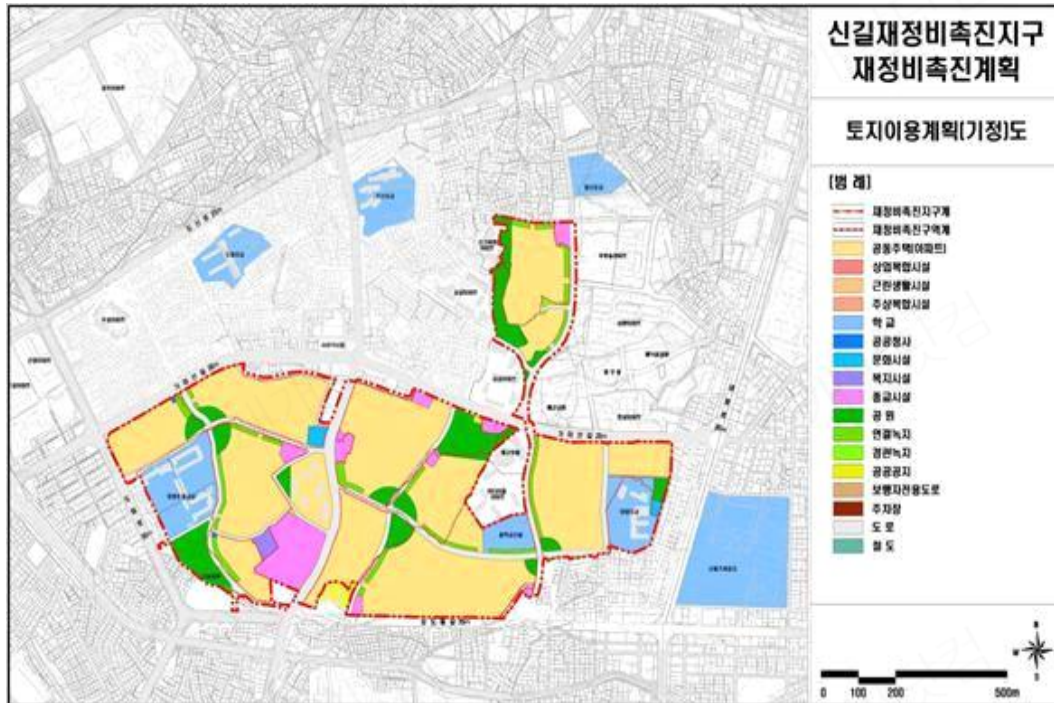
[재정비촉진지구 결정도]



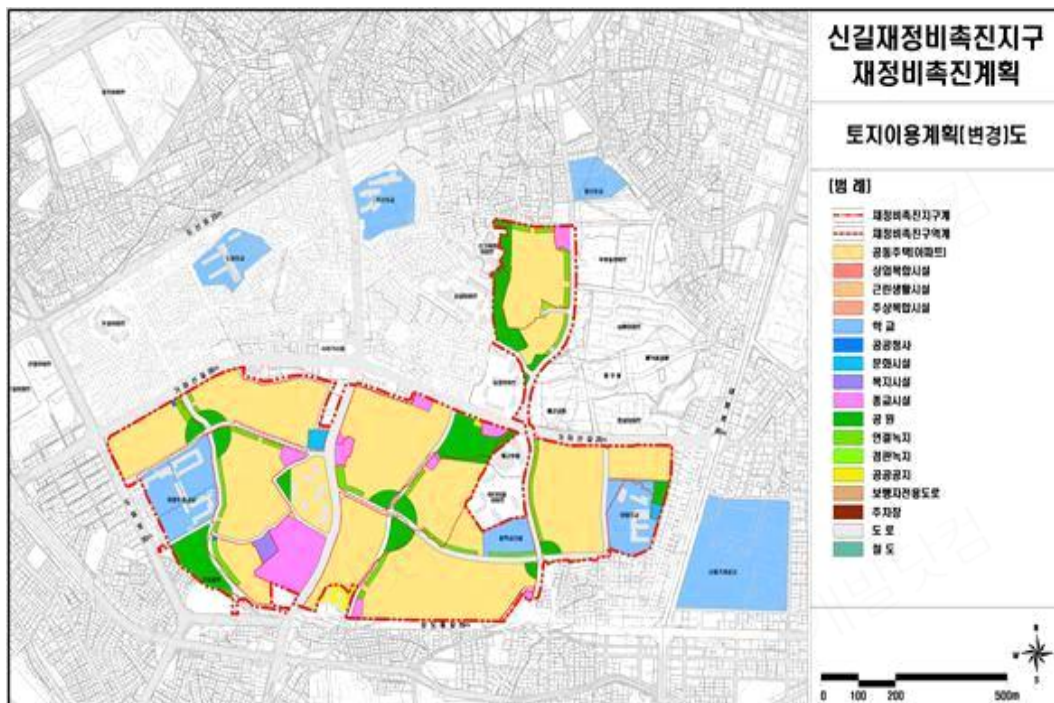
[재정비촉진구역 결정도]



[토지이용계획(기정)도]



[토지이용계획(변경)도]



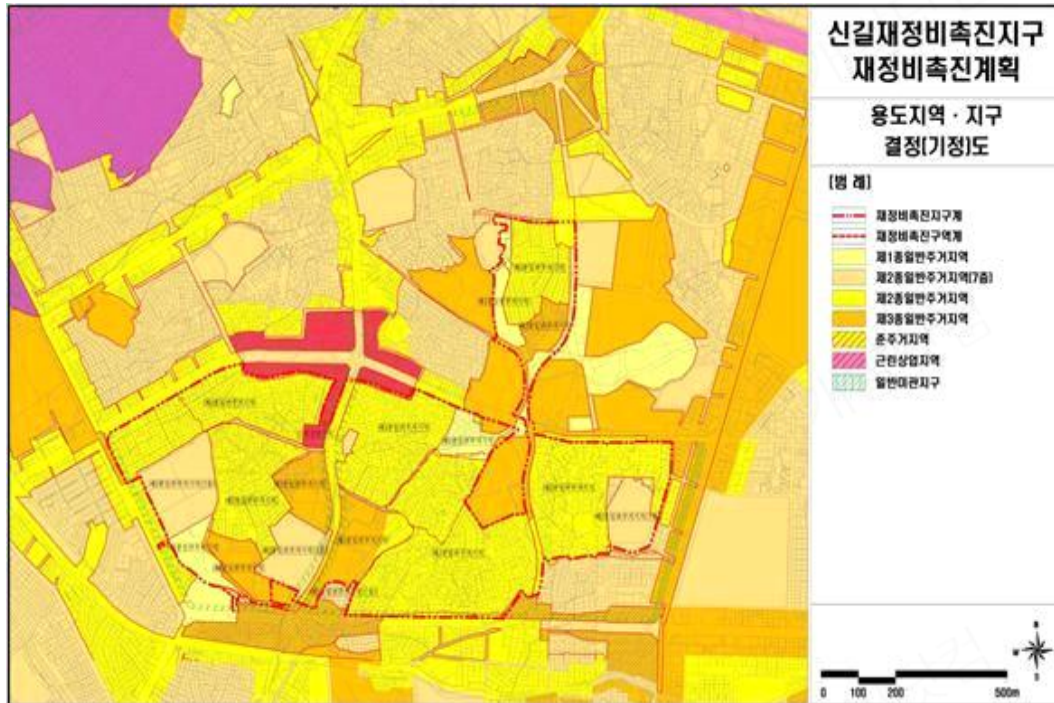
[신길5재정비촉진구역 토지이용계획(기정)도]



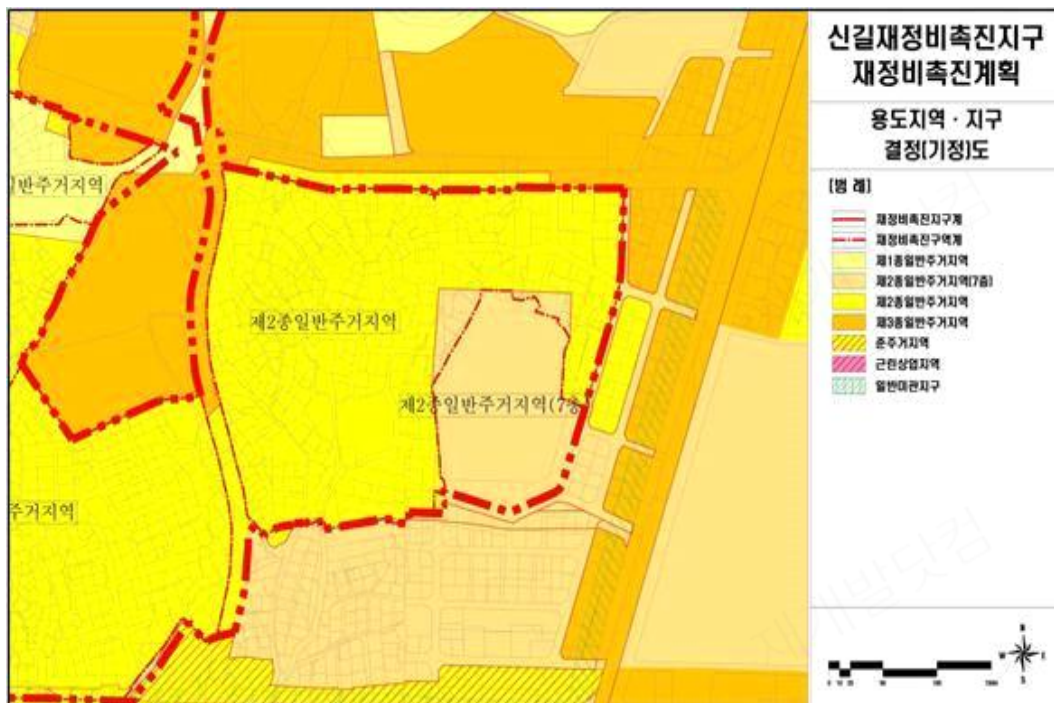
[신길5재정비촉진구역 토지이용계획(변경)도]



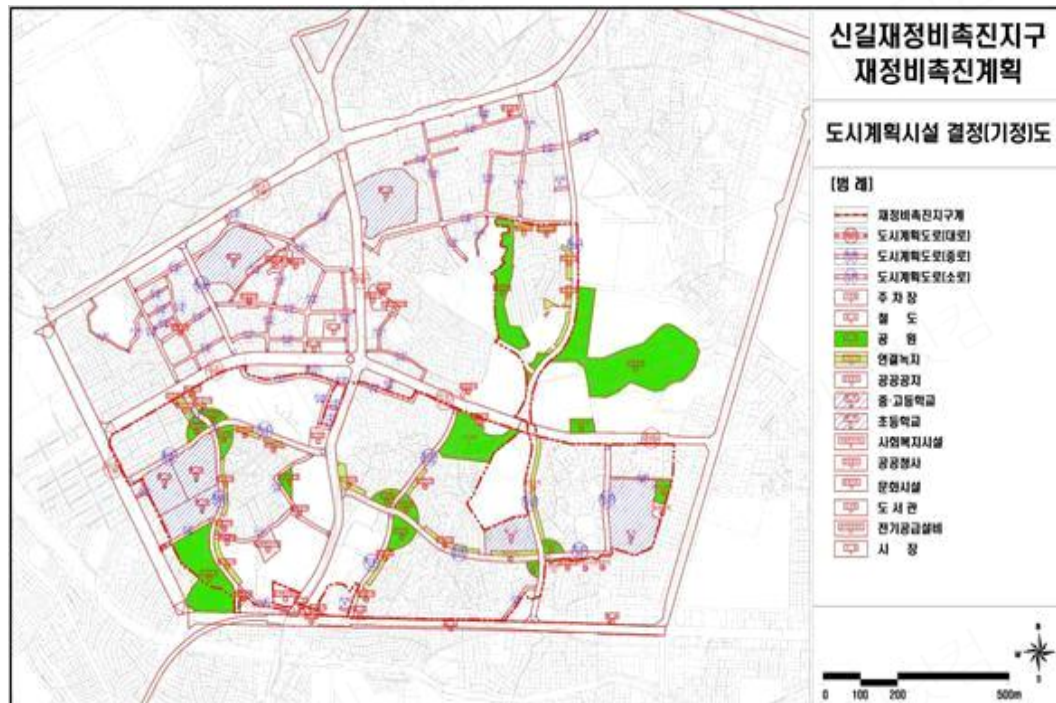
[용도지역·지구 결정도]



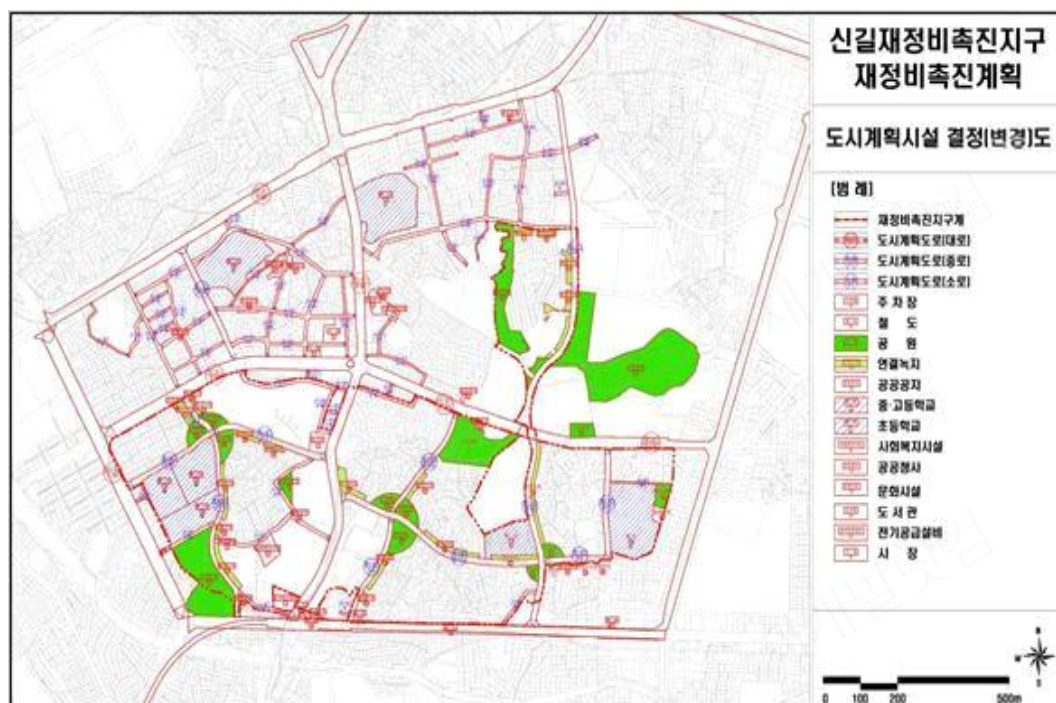
[신길5재정비촉진구역 용도지역·지구 결정도]



[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



[신길5재정비촉진구역 도시계획시설 결정(기정)도]



[신길5재정비촉진구역 도시계획시설 결정(변경)도]

