

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2025-1724호

신길 16-2구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 공람공고

서울특별시 영등포구 신길동 314-14번지 일원 신길 16-2구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정과 관련하여 관련 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다. 본 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 9월 4일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2025.09.04. ~ 2025.10.13. (30일 이상)

나. 공람장소 : 서울특별시 영등포구청 주거사업과(영등포구 당산로123 본관 4층, ☎02-2670-3531)

다. 의견제출 방법

- 의견제출 기한 내 공람 장소에 직접 또는 우편 제출
- 스캔하여 전자우편(biz11@naver.com)으로 제출

라. 기타사항

- 관련도서는 공람장소에 비치되어 있으며, 공람기간 중에 열람할 수 있습니다.
- 공람도서는 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을 위한 관계 문서이며, 공람기간 중에 제출되는 의견 및 관련 법령의 검토 과정에서 변경될 수 있습니다.

마. 공람내용 : 아래와 같음

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서(안)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	신길 16-2구역 주택정비형 재개발구역	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
신설	서울특별시 영등포구 신길동 314-14번지 일대	정비구역 지정	·쾌적한 주거환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 신속통합기획 가이드라인을 반영하여 정비구역으로 지정하고자 함

2. 정비사업 시행에 관한 계획(안)

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(안)

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	13.9	
	도 로	1,777.1	5.2	
	공공공지	3,000.0	8.8	
존치 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(안)

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(안)

가. 공간시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	유형	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	33	6	집산 도로	151 (151)	신길동 323-2	신길동 325-65	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	-
기정	소로	2	32	8	집산 도로	- (247)	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	32	8-12 (12)	집산 도로	- (247)	-	-	일반 도로	-	-	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)	보조 간선	1,200 (204)	영등포동 634-1 (신길동 289-6)	신길동 321-13	일반 도로	-	건고177 (62.12.8)	폭원확장
신설	소로	2	A	8	국지 도로	159	신길동 298-42	신길동 298-35	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
-	소로2-A	·도로 신설 -B=8m, L=159m	·노선구분에 따른 도로 1개소 신설
소로2-37	-	·도로 폐지	·정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

나. 공간시설

1) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공공지	신길동 310-51 일대	-	증) 3,000.0	3,000.0	-	
폐지	-	공공공지	신길동 319-28 일대	266.0	감) 266.0	-		

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
1	공공공지	·공공공지 신설 -면적 : 3,000.0㎡	·정비사업 시행에 따른 공공공지 신설
2	공공공지	·공공공지 폐지 -면적 : 266.0㎡	·정비사업 시행에 따른 공동주택용지 계획으로 인한 공공공지 폐지

6. 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	시설의종류	위 치	기준면적(㎡)		계획면적(㎡)
			법정		
			기 준	면적(㎡)	
합계		-	주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의 2 100세대 이상 1,000세대 미만 : (세대당 x 2.5㎡) x 1.25	2,928.1	7,046.64
주민 공동 시설	경로당	확지	서울시 주택 조례 [별표1] (500-1000세대 미만) = 330㎡	330	341.00
	작은도서관	확지	서울시 주택 조례 [별표1] (500-1000세대 미만) = 153㎡	153	248.90
	어린이집	확지	서울시 주택 조례 [별표1] (500-1000세대 미만) = 330㎡	330	358.80
	다함께돌봄센터	확지	전용면적 최소 66㎡ 이상	66	220.54
	주민운동시설	확지	육외	-	1,750.00
	어린이놀이터	확지	육외, 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,155.90	2,550.00
부대 및 복리 시설	복리시설	확지	-	-	1,177.90
	관리사무소	확지	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	54.35	299.50
	경비실	확지	-	-	100.00

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(안)

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	신길16-2구역 주택 재개발 정비구역	34,254.2	영등포구 신길동 314-4번지 일원	225	2	-	223	-	

8. 건축시설계획(안)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(안)

구분	구역 구분		획지 구분		위 치	주 용도	건적용 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)				건축계획	별적상한	
신설	신길 16-2 구역 주택 정비형 재개발 사업	34,254.2	획지	23,919.1	신길동 314-14 번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50.00 이하	299.94 이하	300.00 이하	38층 이하 (해당 125m 이하)
			공고1	385.0	신길동 300-1	공고시설	관계 법령에 따름			
			공고2	173.0	신길동 300-2	공고시설				

•주택등급제율 : 937세대(분양 701세대, 임대 236세대)

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	
		소재	40㎡ 이하 40㎡ 초과
초과용적률 전 세대수	774	125	87
구성비(%)	100.0	16.2	11.3
임대주택 구성비(%)	-	100.00	30.4
			69.6

•85㎡ 이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 30%이상] → 계획 : 100.0%

•임대주택 건설 비율* [기준 : 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%] → 계획 : 세대수의 16.2%

* 초과용적률 전 세대수 : 초과용적률에 따라 등급되는 주택(104세대) 및 기부채납 주택(59세대) 제외

•전용면적 40㎡ 이하 비율* [기준 : 임대 30%이상 또는 전체 5%이상] → 계획 : 임대 30.4%

* 초과용적률 전 세대수 : 초과용적률에 따라 등급되는 주택(104세대) 및 기부채납 주택(59세대) 제외

•국민주택규모(85㎡ 이하) 건설 [기준 : 초과 용적률의 50%이상] → 계획 : 50.5%

정비계획용적률	계획용적률	초과용적률	초과용적률의 50%	국민주택 규모 주택등급제율
271.8%	299.94%	28.14%	14.07% (4,068.91㎡)	14.24% (4,117.48㎡)

심의완화
사항

•기준용적률 완화 20.0%(소형주택확보 20.0%)

•허용용적률(30.4%)

: 허용용적률 인입이브 20.0%/공공보행도로10%, 별첨단지5%, 돌봄시설5%, 고령서비스시설격용5%, 사업성 보장지구 15% 적용

•국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)

: 별표상한용적률 300.00%(건축심의에서 최종 결정)

건축물의
건축선 등에
관한 계획

•건축한계선

- 가마산로61가길 : 3m, 5m / 가마산로61가길, 가마산로61가길 : 3m / 가마산로65길 : 5m

- 공공보행도로(10m) 및 공공공지 : 3m

기타 사항

•공공보행도로 : 폭 10m(1개소), 폭 5m (1개소)

•오픈스페이스 조성 : 공공보행도로 연계, 가마산로61길변으로 공개공지 조성

•차량전·출입구 : 가마산로61길, 가마산로65길 각 1개소

나. 용적률 계획(안)

구 분	산 정 내 용						
토지이용계획	사업면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	신설 정비기반시설 (㎡)	건축물 기부채납 환산부지 (㎡)	신설 정비기반 시설 내 국·공유지 (㎡)	획지 내 용도 제한되는 기존 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	유상대입면적 (㎡)
	34,254.20	23,919.10	6,452.0	1,890.8	1,777.1	4,103.7	1,103.70

아라라라라

공공시설 제공면적 (순부담)		•신설 정비기반시설 면적 + 건축물 기부채납 토지환산 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지내 용도제한되는 기존 기반시설 내 국공유지 면적 + 유상대입면적 $= 6,452.0\text{㎡} + 1,890.8\text{㎡} - 1,777.1\text{㎡} - 4,103.7\text{㎡} + 1,103.70\text{㎡} = 3,865.70\text{㎡}(10.41\%)$ * 용도지역 상향 공공기여율 : 10.63%(용도지역 상향면적 23,919.1㎡)							
	신설 정비기반시설	•토지이용 : 도로 1,777.1㎡, 공공공지 : 3,000.0㎡ •임대주택(연면적 3,367.79㎡) 토지지분 : 1,674.9㎡							
	건축물 기부채납 환산부지	•기부채납 임대주택 건축물 환산부지면적 : 1,890.8㎡ - 임대주택 연면적(3,367.79㎡) × 표준건축비(지상 : 2,043.813원/㎡, 지하 : 1,024,000원/㎡) ÷ 부지가액(7,210,574원/㎡) = 1,890.8㎡							
		<table border="1"> <tr> <td>표준건축비</td><td>지상 : 2,043.813원/㎡ 지하 : 1,024,000원/㎡</td><td>↳ 국토교통부 본양가 상한제 적용주택 기본형건축비 (국토교통부고시 제2025-93호) (지상건축비 : 2,043.813원/㎡ = 총설 계획세대 단명 평균 2,043.814원/㎡의 부가세 제외 금액)</td></tr> <tr> <td>기부채납 연면적</td><td>3,367.79㎡</td><td>↳ 지상 : 4,986.79㎡, 지하 : 3,401.00㎡</td></tr> <tr> <td>부지가액</td><td>7,210,574원/㎡</td><td>↳ 2025년 구역 평균공시지가52.1(추정본양금 추정 보정율)</td></tr> </table>	표준건축비	지상 : 2,043.813원/㎡ 지하 : 1,024,000원/㎡	↳ 국토교통부 본양가 상한제 적용주택 기본형건축비 (국토교통부고시 제2025-93호) (지상건축비 : 2,043.813원/㎡ = 총설 계획세대 단명 평균 2,043.814원/㎡의 부가세 제외 금액)	기부채납 연면적	3,367.79㎡	↳ 지상 : 4,986.79㎡, 지하 : 3,401.00㎡	부지가액
표준건축비	지상 : 2,043.813원/㎡ 지하 : 1,024,000원/㎡	↳ 국토교통부 본양가 상한제 적용주택 기본형건축비 (국토교통부고시 제2025-93호) (지상건축비 : 2,043.813원/㎡ = 총설 계획세대 단명 평균 2,043.814원/㎡의 부가세 제외 금액)							
기부채납 연면적	3,367.79㎡	↳ 지상 : 4,986.79㎡, 지하 : 3,401.00㎡							
부지가액	7,210,574원/㎡	↳ 2025년 구역 평균공시지가52.1(추정본양금 추정 보정율)							
기준용적률	•210.0% : 190% + 20%(기준용적률 완화) - 2030 도시구조환경경쟁기본계획에 따라 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(+20.0%) 적용 (40㎡이하 8.4%, 40~50㎡이하 7.7%, 50~80㎡이하 10.0%)								
허용용적률	•240.4% : 210.0% + (20% × 1.52) - 서울시 대지 평균 공시지가 5,989,319원 / 구역내 대지 평균공시지가 8,923,390원 = 1.52 * 2030 도시구조환경경쟁기본계획에 따른 사업성 보정계수 적용 * 공공보행도로(10%), 열린단지(5%), 물물시설(5%), 고령서비스시설적용(5%)								
상한 용적률	•271.8% : 240.4% + 31.4% $= \text{허용용적률} + [\text{기본계획 허용용적률} \times (1.3 \times \text{가공치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \sim 1.0 \times \alpha_{\text{건축물}})]$ $= 240.4\% + [210\% \times (1.3 \times 1.0 \times 0.0615) + (1 \times 0.0694)]$								
	•가공치 : 1.0 $= \text{공공시설 등 제 제공부지의 허용용적률}(210\%) / \text{사업부지 허용용적률}(210\%)$ •계수(0.7~1) : 1(임대주택) •α = 공공시설 등 부지 제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 대지면적(대지면적-임대주택 토지지분) - α토지 : 0.0615 = 1,674.9㎡ / (23,919.1㎡-1,674.9㎡) - α건축물 : 0.0694 = 1,890.8㎡ / (23,919.1㎡-1,674.9㎡)								
범위상한 용적률	•299.94% 이하								

1) 용도지역별 토지 순부담에 관한 사항

구분		제2종(7층) 일반	제2종일반	제3종일반	합계	비 고
정비 기반 시설 (A)	도로	1,483.1㎡	294.0㎡	-	1,777.1㎡	
	공공공지	3,000.0㎡	-	-	3,000.0㎡	
국공유지(B)		5,586.8㎡	294.0㎡	-	5,880.8㎡	
소계(A-B)		-1,103.7㎡	-	-	-1,103.7㎡	유상매입처리
기반 시설	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
임대 주택	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㎡) x ㎡당 설치비용(2,043.813원)) / (공시지가(7,210.574원/㎡)) - 지하 : (기부채납 연면적(3,401.0㎡) x ㎡당 설치비용(1,024,000원)) / (공시지가(7,210.574원/㎡)) ※ 공시지가(7,210.574원/㎡) : 2025년 구역 평균공시지가 x 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)

구 분	인센티브(용적률)	
40㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 53.87㎡(39㎡ 공급)×30세대/28,919.1㎡(대지)=5.6%	최대 10%
40㎡~50㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 67.37㎡(49㎡ 공급)×184세대/28,919.1㎡(대지)=42.9% = 15.0%	최대 15%
50~60㎡ 이하	▶ 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - 80.87㎡(59㎡ 공급)×133세대/28,919.1㎡(대지)=37.2% = 10.0%	최대 10%

5) 허용용적률 산출근거

구 분	인센티브(용적률)	
공공보행 통로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등기 설정) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X a ※ a = 1이하 - 적용 : 210.00% X (1,656.8/28,919.1) X 1 = 12% = 10%	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×(조성면적(외부연계제외)/주민공동시설면적(외부연계제외)) X a ※ a = 0.1이하 - 적용 : 210.0% X (245.4/384) X 0.1 = 5.8% = 5% (예시 : 작은도서관, 다함께 돌봄센터 등)	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 ≈ 1.52	최대 2.0

6) 기부채납 계획

구분	시설명	시 설 규 모	산출 근거	비 고
도 로	중로 2-36	·B=15→18m, L=170m	-	-
	소로 2-32	·B=8→8~12m, L=240m	-	-
공공공지		·공공공지 신설 면적 : 3,000㎡	-	
공공임대주택		·49㎡=23세대, 59㎡=21세대 84㎡=15세대	·국토교통부 분양가 상한제 적용주택 기본형건축비(총별건축비 평균, 2,043,813원/㎡(부가세 제외))	공동주택 용지 내

9. 교통 및 동선처리 계획(안)

구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	▶북쪽'도신로'상 신호교차로 설치
	㉔	▶사업지 주변도로 확폭 및 차트운영계획 수립 · 동측 가마산로65길 : 폭 15m→18m, 연장 190.0m, 왕복3차로
	㉕	· 서측 가마산로 61길 : 폭 8m→12m, 연장 240.0m, 왕복2-3차로
진출입 동선	-	▶분석대상 교차로 신호현시 최적화방안 수립제시(4개소)
	㉖	▶사업지 출입구 2개소 계획 · 사업지 동측 출입구 : 사업지 동측 가마산로65길 상 4지형태 비신호 교차로 계획, 왕복 2차로 운영(진입1차로(4.0m), 진출1차로(4.0m)), 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보
	㉗	· 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 경고등 설치
	-	▶사업지 주변 교통안전 시설물 설치(관계기관 협의 후 시행)

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(안)

구분	제 획 내 용	비 고
환경 보전	자연환경	· 결·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	· 구역주변의 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(안)

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 준수하도록 계획	15m

12. 정비구역 분할·통합·결합 시행의 경우 관련 계획(안) : 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(안)

가. 정비구역의 주택별실 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

구분		계	단독주택				공동주택					근생/업무		
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	소계	근생	업무
합계		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	-
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	국민주택	기부채납	
합계		937	287	414	236	125	52	59	
60㎡이하	소계	525	97	250	178	95	39	44	
	39㎡	81	-	30	51	38	13	-	
	49㎡	247	26	158	63	27	13	23	
	59㎡	197	71	62	64	30	13	21	
60㎡~85㎡	소계	412	190	164	58	30	13	15	
	84㎡	412	190	164	58	30	13	15	

14. 세입자 주거대책(안)

「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(안)

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획	비고
안전 및 범죄예방	·단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경 설계를 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 범죄 위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 ·산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	

16. 가구 및 획지에 관한 계획(안)

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(안)

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 (임대)주택 세대수 및 기부채납 주택 제외
산출 근거	·전체세대수 : 774세대 [937-104(법적상한 증가분)-59(기부채납 세대)] ·재개발 공공임대주택 건설계획 : 125세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수[937-104-59]의 15% 또는 연면적의 10% 이상 = 774세대×15% = 116.1세대 또는 73,633.8㎡ × 10% = 7,363.4㎡ 이상 ∴ 125세대, 9,730.12㎡ 계획 ·임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하로 건설계획 : 38세대 = 125세대 × 30% = 37.5세대 또는 774세대 × 5% = 38.7세대 ∴ 38세대 계획 > 37.5세대

■ 의무임대주택 세대수 산정

건립 규모		세대수(세대)	전체 비율	임대주택 비율
합 계		125	16.2 %	100.00%
40㎡ 이하	39㎡	38	4.9%	30.4%
40㎡~60㎡이하	49㎡	27	3.5%	21.6%
	59㎡	30	3.9%	24.0%
60㎡~85㎡ 이하	84㎡	30	3.9%	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%-17.18%) X 10.0% = 7,363.4㎡이상 * : 기부채납 임대주택 용적률							
임대주택 면적	전용		공급면적		세대수(세대)		연면적(㎡)	
	의무 임대주택	39㎡	53.87㎡	38	125	2,047.06	9,715.5	
		49㎡	67.37㎡	27		1,818.99		
		59㎡	80.87㎡	30		2,411.10		
		84㎡	114.62㎡	30		3,438.30		
	→ 9,715.5㎡ > 7,363.4㎡							

2) 기부채납 임대주택

전용	공급면적	세대수(세대)		연면적(㎡)		대지지분
49㎡	67.37㎡	23	59	1,549.51	8,367.79 (환산부지면적 : 1,899.1㎡)	1,674.9㎡
59㎡	80.87㎡	21		1,698.27		
84㎡	114.62㎡	15		1,719.30		

※ 기부채납 주택 면적 산출근거

- 기부채납 주택 전체 연면적 : 4,967.08㎡

- 대지지분

= 전체 연면적 대비 임대주택 연면적의 비율(8,367.79㎡/144,482.15㎡) × 대지면적(28,919.1㎡)

= 1,674.9㎡

- 건축물 환산부지면적

= 임대주택 전체 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 (지상 : 층별 계획세대별 반영 평균 2,248,194원/㎡, 부가세 제외) ※ 산정시 지상연면적 공사비 부가세 제외
임대주택 연면적	8,367.79㎡	▷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 현 용적률의 50% 이상 •국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.94% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률		271.80% 이하				
국민주택규모 주택 외부면적	용적률 증가분	$299.94\% - 271.80\% = 28.14\%$				
	증가된 용적률의 50%	$28.14\% \times 0.5 = 14.07\%$ $28,919.1\text{m}^2 \times 14.07\% = 4,068.91\text{m}^2$				
	외부 연면적 (용적률 산정용)	4,068.91m ² 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	세대수	연면적(m ²)	비고
		39.90m ²	53.87m ²	13세대	700.31	
		49.90m ²	67.37m ²	13세대	875.81	
		59.90m ²	80.87m ²	13세대	1,051.3	
		84.90m ²	114.62m ²	13세대	1,490.06	
		계		52세대	4,117.48	≥ 4,068.91m ²

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

18. 환경성 검토결과

검토항목	부표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안	비고
비오름 하천 네트워크	비오름보전 등법 향상 ·자연생태환경 보전 ·자연환경영향 보전	·현존신생도 : 시가지지역 ·비오름유출도 : 무저지 비오름, 상업 및 업무 ·지 비오름 ·비오름유출경로도 : 4, 5등급 ·부지공간 활용 필요	·방원조성, 조정녹지 조성 및 수목의재 등을 ·생태로 네트워크 기능을 확보해 비오름 ·공간 조성	-
녹지 네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	·생태로 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 ·서늘도림천과 남측 수목원 및 신원 근린공 ·원과의 생태로 가로환경 조성	·사업대상지 내 용원 및 조정 녹지 조성 등을 ·통해 용원, 녹지공간과의 생태네트워크 형성	-
토양	토양오염 최소화	·영동지구 토양오염 실태조사결과 사업 대상지 ·내 토양오염 실태조사결과 없음 ·공사시 최우 선으로 토양오염 유발 가능	·공사시 건설장비 점검은 외부 전문업체에서 경 ·비 ·불가피하게 최우 선으로 최우 선으로 선지 후 ·확락처리	-
지형 지질	지형·지질 영향 최소화	·표고 : 최저 12.0m, 최고 19.2m로 7.2m ·의 표고차 ·경사 : 3.5°미만의 완만한 지형 ·공사시 부지조성 및 지하층 터파기에 따른 ·사태가 발생할	·기존 지형에 수용하는 배치계획을 수립하여 지 ·형변동 등 물리적 변화 최소화 ·토석경보공유시스템을 통해 토사 처리	-
물순환	자연물순환 유지	·불투수투양포장도 90%이상 지역 ·불투수비율이 높은 주거지로 강우시 지표층 ·수를 통한 물순환이 어려움	·토양의 자연순환기능을 내포한 자연지반, 인공 ·지반, 및 녹지를 조성할 계획 ·토석경보공유시스템을 통해 토사 처리	-
수질	수질오염 최소화	·물환경정보시스템 수질측정망 안양원9BOD ·기준 Ia(대우측용)-V(나쁨)등급, ·도림천BOD 기준 Ia(대우측용)-II(악건물 ·음)등급 ·공사시 및 운영시 오수 발생, 강우시 비점 ·오염물질 발생	·공사시 가래수트 및 침사지 설치 ·저영향개발 ·(LID:Low Impact Development)기법을 반영 ·비점오염 저감시설을 설치	-
바람 날	기후변화 대응	·평균기온 13.6℃, 강수량 1,271.6mm, 상 ·대습도 61.3%, 풍속 2.3m/sec, 일조시간 ·2,404.8hr ·바람기능 공간 유별 : 단풍나무와 불투수 ·포장비율이 낮은 시가지와 불투수포장비율이 ·높은 시가지가 혼한 ·열환경 공간유형 : 불투수포장비율이 높은 ·4층이하 주거지	·단지 내 녹지계획을 수립하고 녹지계획을 수 ·립하고 공공보행로 등을 통해 내부로 외대 ·한 바람이 유입될 수 있도록 바람통로를 확보 ·함으로써 미기후 개선 효과를 도모 할 계획임	-
대기질 악취	대기오염 최소화	·영동지구 자동측정망 2024년 1년 평균 데 ·이터 값 PM _{2.5} 항목을 제외한 모든항목 ·이 환경기준을 만족하는 것으로 조사됨 ·공사시 부지정지 작업, 토사이동, 건설장비 ·가동 등에 따른 대기오염물질 발생 ·운영시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염 ·원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향 발생	·공사시 환경별 비산먼지 저감 가이드라인을 함 ·조하여 저감방안 수립 ·운영시 : 부지공간 확보, 수목의재, 에너지 린 ·업계획 수립	-
온실가스 에너지	기후변화대응, 에너지절 약효율 극대화	·서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량은 ·20,727천tonCO ₂ e ·사업시행시 건축물 연료사용, 전력사용량에 ·의한 온실가스 영향 발생	·운영시 : 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 ·설비 도입, 부지조성	-
자연순환	계기를 발생 최소화	·공사시 기존 건축물 원지에 의한 건물 폐기 ·물 발생 및 유출 폐기물 등에 따른 악취 발생 ·운영시 생활폐기물 및 누수 발생	·공사시 본안건설폐기물 발생저감 및 재활용, ·후원해체 노력 ·건축물 신축시 친환경자재 및 수환경자재 활용 ·운영시 생활폐기물 분리배출에 필요한 설비 및 ·공간 확보	-
소음 진동	소음·진동 최소화	·근가소음정보시스템 소음 측정망 일탄단지 ·역의 야간기준(55dB(A))을 초과 ·공사시 공사장비 가동으로 인한 소음 발생 ·상근근로 및 방문객의 차량소음에 따른 비 ·점소음 발생	·가변방음판 설치, 공사차량 운행속도 제한 ·등 조치 ·차음벽 등 우수한 항노 설치 및 방음방진 설비 ·계획 수립	-

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획(안)

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

연번	수종	규모	본수	활용계획	비고
-	-	-	-	해당없음	-

20. 인구 및 주택의 수용계획(안)

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 역사문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

II. 지구단위계획 결정사항(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

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

2. 토지이용계획(안)

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	13.9	
	도 로	1,777.1	5.2	
	공공공지	3,000.0	8.8	
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(안)

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(안)

가. 공간시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	38	6	집산 도로	151 (151)	신길동 323-2	신길동 325-65	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	-
기정	소로	2	32	8	집산 도로	- (247)	-	-	일반 도로	-	-	-
변경	소로	2	32	8-12 (12)	집산 도로	- (247)	-	-	일반 도로	-	-	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)	보조 간선	1,200 (204)	영등포동 634-1 (신길동 289-6)	신길동 321-13	일반 도로	-	건고177 (62.12.8)	폭원확장
신설	소로	2	A	8	국지 도로	159	신길동 298-42	신길동 298-35	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
-	소로2-A	·도로 신설 -B=8m, L=159m	·노선구분에 따른 도로 1개소 신설
소로2-37	-	·도로 폐지	·정비사업 시행에 따라 구역 내 도로 폐지

나. 공간시설

1) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공공지	신길동 310-51 일대	-	증) 3,000.0	3,000.0	-	
폐지	-	공공공지	신길동 319-28 일대	266.0	감) 266.0	-		

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변경사유
1	공공공지	·공공공지 신설 -면적 : 3,000.0㎡	·정비사업 시행에 따른 공공공지 신설
2	공공공지	·공공공지 폐지 -면적 : 266.0㎡	·정비사업 시행에 따른 공동주택용지 계획으로 인한 공공공지 폐지

5. 가구 및 획지에 관한 결정조서(안)

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(안)

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 부대·복리시설	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(안)

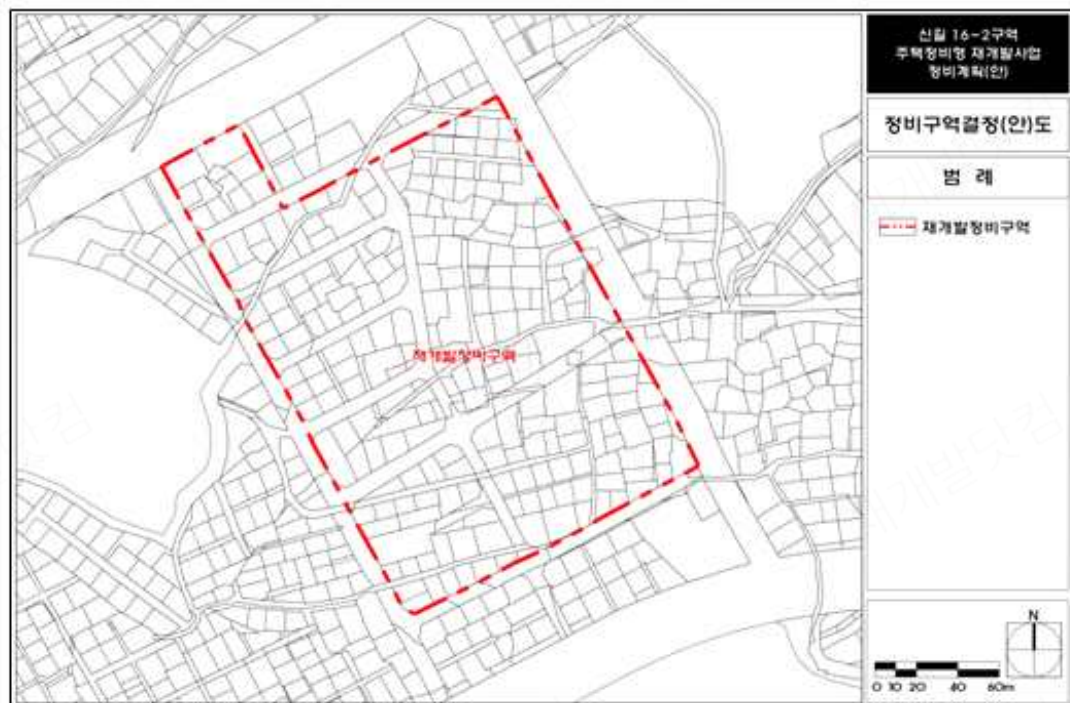
구 분	구 분	적용위치	계획내용
신 설	건축한계선	획지1	·3m : 가마산로 61라길, 가마산로61길, 가마산로61가길, 공공보행통로 (10m) 및 공공공지 ·5m : 가마산로65길

8. 기타 사항에 관한 결정조서(안)

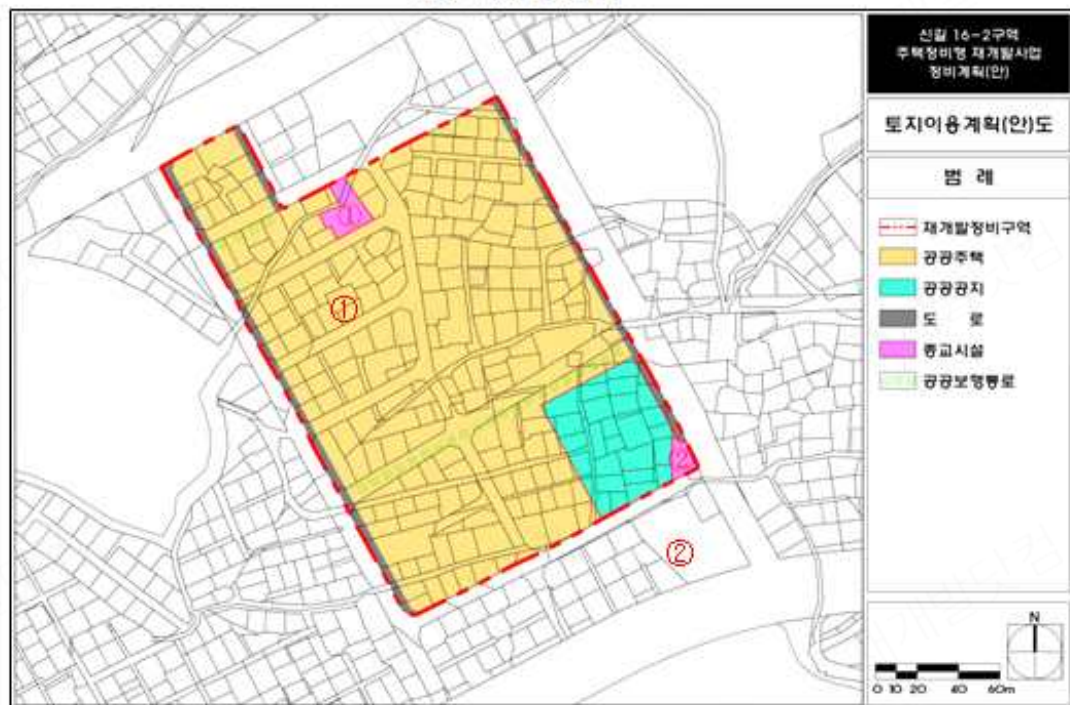
가. 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용
전면공지	공동주택 도로변 등	·건축한계선 후퇴부분은 보행자 통행이 가능한 구조로 조성
공공보행통로	공동주택 내	·폭 10m(1개소), 폭 5m(1개소) 동서방향으로 조성[지역권설정(등기)]
공개공지	공동주택 내	·공공보행통로 연계, 가마산로61길변으로 결절점에 조성(권장)

[정비구역결정(안)도]



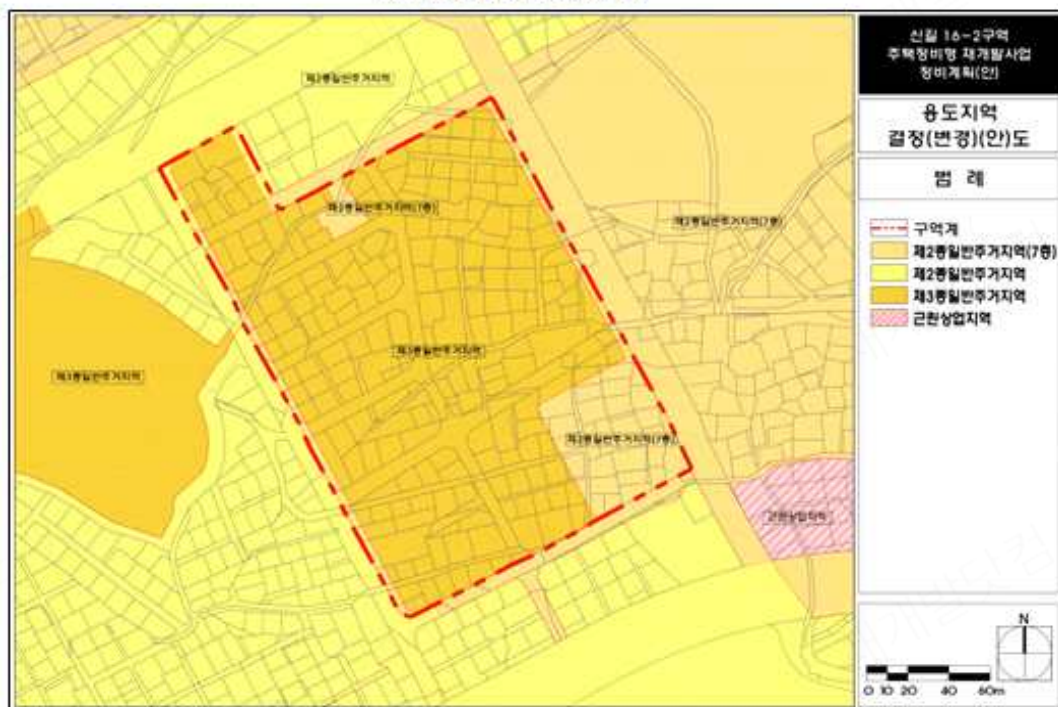
[토지이용계획(안)도]



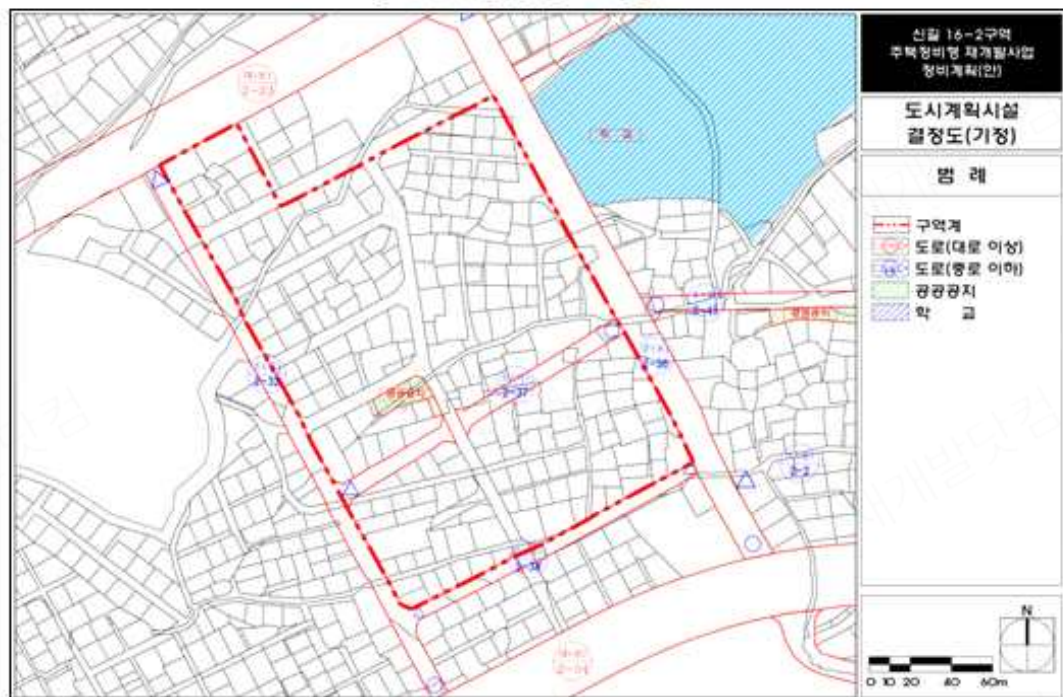
[용도지역결정도(기정)]



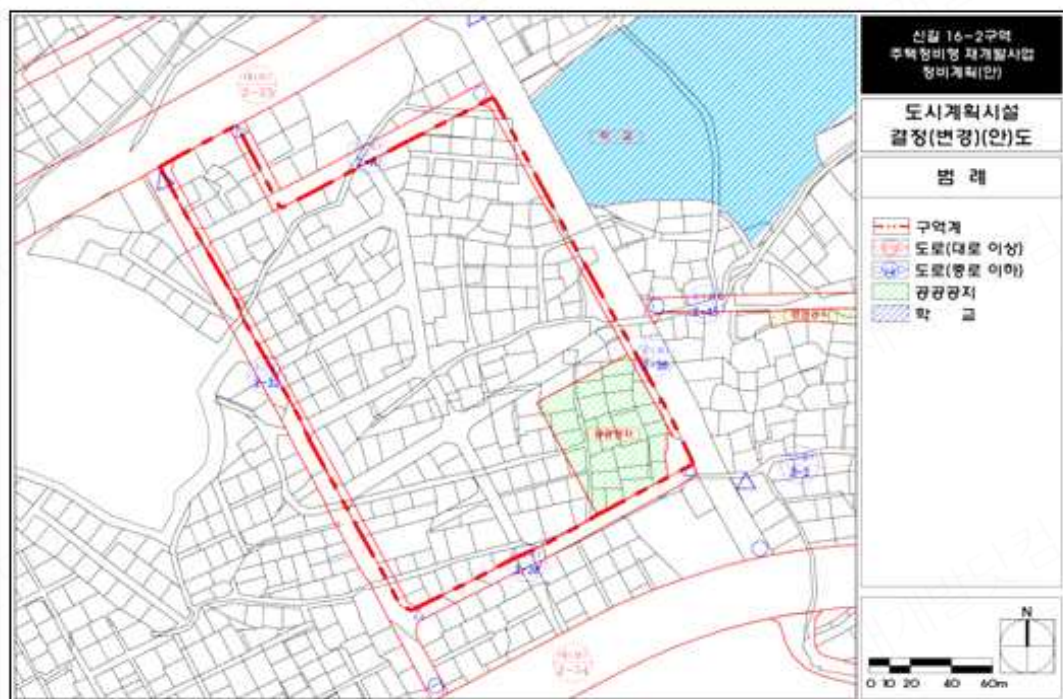
[용도지역결정(변경)(안)도]



[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)(안)도]



[신갈 16-2구역 (안)도]

