

고 시

서울특별시 영등포구 고시 제2025-197호

신길제2구역 주택재개발 정비계획 변경(경미한 변경) 결정 / 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2009-318호(2009.08.20.)로 주택재개발정비구역 지정, 서울특별시 고시 제2022-363호(2022.08.15.), 서울특별시 고시 제2024-454호(2024.09.26.)로 정비계획 및 정비구역 변경 결정된 신길 제2주택재개발구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 정비계획 결정(변경)하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획으로 결정(변경)·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 12월 11일
서울특별시 영등포구청장

I. 정비계획 결정(변경)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경, 주택재개발사업부문)

구 분	생활권 유형	구역 번호	위치	면적 (ha)	기준 용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	비고
기정	C	26	영등포구 신길동 190번지 일대	11.69	190%	49층 이하	50%	2	주택재개발(전면)	
변경	C	26	영등포구 신길동 190번지 일대	11.67	190%	49층 이하	50%	2	주택재개발(전면)	

※ 변경사유 : 예정지좌표측량 면적 반영에 따른 변경

2. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변경	신길 제2구역 주택재개발정비사업	영등포구 신길동 190번지 일대	116,913	감) 187	116,726	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당지역은 지구단위계획으로 관리함

※ 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금 액(천원)
수입	소계			2,388,970,937
	분양주택	조합원(보류지 포함)	965세대	1,036,265,000
		일반	936세대	1,129,406,000
	임대주택	재개발임대주택	295세대	108,144,300
		국민주택규모주택	294세대	43,190,000
		기부채납	60세대	-
	기타시설	근린생활시설	조합원	-
			일반	74,014,000
	매출부가가치세 수입차감액			-2,048,363
지출	소계			1,475,281,096
	공사비			1,117,514,500
	보상비			83,788,010
	관리비			17,114,163
	설계비			12,009,979
	감리비			35,119,000
	수수료등 기타 사업비			88,255,058
	각종 부(분)담금			14,920,171
	제세공과금			21,434,648
	금융비용			39,513,750
	예비비			45,611,817
	종전자산 추산액			841,345,531
	추정 비례율	108.59% = [총수입(2,388,970,937천원) - 총지출(1,475,281,096천원) / 종전자산(841,345,531천원)]		

※ 종전자산 추산액은 사유지 추정가액 총 917,497,852천원에서 대토대상자 소유분 추정가액 및 현금 청산 추정비율 약 5%를 감안한 약 8.3%에 해당하는 가액을 차감한 조합원소유분 추정가액임

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음
나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표	변동률		공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	7,219	7,620	8,022	8,423	8,824
분양가 (일반분양 기준)	10%	39,409	136.17%	129.53%	122.87%	116.23%	109.59%
	5%	37,617	129.03%	122.39%	115.73%	109.09%	102.45%
	0% (기준)	35,826	121.89%	115.25%	108.59%	101.95%	95.31%
	-5%	34,035	114.75%	108.11%	101.45%	94.81%	88.18%
	-10%	32,243	107.61%	100.97%	94.31%	87.67%	81.04%

3. 토지이용에 관한 계획(변경)

구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경 후		
합 계			116,913	감) 187	116,726	100.0	
정비기반 시설등	소 계		21,793	감) 51	21,742	18.6	
	도 로		12,025	감) 26	11,999	10.3	
	공원	어린이공원	5,678	감) 16	5,662	4.9	
		소공원	2,759	감) 9	2,750	2.4	
	공공청사1 /사회복지시설		784	-	784	0.7	중복결정
	공공청사2		547	-	547	0.5	
획지	소 계		95,120	감) 136	94,984	81.4	-
	획 지1	계	92,550	감) 136	92,414	79.2	공동주택
		1-1	91,346	감) 133	91,213	78.1	공동주택
		1-2	1,204	감) 3	1,201	1.0	공동주택 (개방형 부대복리시설 및 공영주차장)
	획 지2		1,344	-	1,344	1.2	종교용지
	획 지3		468	-	468	0.4	종교용지
	획 지4		546	-	546	0.5	종교용지
	획 지5		212	-	212	0.2	기타용지

※ 변경사유 : 예정지좌표측량 면적 반영에 따른 변경

4. 용도지역에 결정 조서(변경없음)

구분		면적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
주거 지역	소계	116,913	-	116,913	100.0
	제2종일반주거지역	24,286	-	24,286	20.8
	제3종일반주거지역	92,627	-	92,627	79.2

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	23	25~28	보조 간선	4,250	신길동	구로동	일반 도로	-	서고137호 (97.4.30)	-
기정	대로	3	28	25~35	보조 간선	2,900	영등포 94	신길동 192~155	일반 도로	-	서고301호 (93.9.22)	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	150	영등포동 581-2	신길동 188~282	일반 도로	-	건고768호 (64.1.24)	-
기정	중로	2	2	15	집산 도로	465	신길동 188~284	신길동 194~6	일반 도로	-	서고318호 (09.8.20)	-
기정	중로	3	3	12	집산 도로	210	신길동 193-1	신길동 220~56	일반 도로	-	서고318호 (09.8.20)	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	147	신길동 178-18	신길동 169-16	일반 도로	-	건고768호 (64.1.24)	-
기정	소로	2	5	8	국지 도로	62	신길동 186~363	신길동 186~108	일반 도로	-	건고768호 (64.1.24)	-
기정	소로	3	6	4~6	국지 도로	202	신길동 107-11	신길동 178-21	일반 도로	-	서고318호 (09.8.20)	-

나. 입체적 도시계획시설(주차장)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분		면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경 후		
변경	①	주차장	신길동 186-106	용도	주차장	1,204	감) 3	1,201	서고363호 (22.8.25)	
				연면적	519.82㎡					
				층	지하1					

■ 입체적 도시계획시설 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	·주차장 면적변경 (감 3㎡) -면적 : 1,204㎡→ 1,201㎡	·예정지좌표측량 결과 반영에 따른 면적 변경

다. 공원 결정 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정 일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	-	어린이 공원	신길동 166-44일원	5,678	감) 16	5,662	서고318호 (09.8.20)	
변경	②	-	소공원	신길동 192-133일원	2,759	감) 9	2,750	서고318호 (09.8.20)	

■ 공원 변경사유서

도면 표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	-	·어린이공원 면적 변경 (감 16㎡) -5,678㎡→ 5,662㎡	·예정지좌표측량 결과 반영에 따른 면적 변경
②	-	·소공원 면적 변경 (감 9㎡) -2,759㎡→ 2,750㎡	·예정지좌표측량 결과 반영에 따른 면적 변경

라. 공공청사 결정 조서

구분	도면 표시 번호	명칭	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정 일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	②	공공청사	지구대	신길동 169-13	547	-	547	서고318호 (09.8.20)	건축물 기부채납 (688㎡)

바. 공공청사·사회복지시설 중복결정 조서

구분	도면 표시 번호	명칭	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	공공청사	-	신길동 166-41	784	-	784	서고318호 (09.8.20)	중복결정 건축물 기부채납 (공공청사 663㎡, 사회복지시설 221㎡)
기정	①	사회복지 시설	경로당						

6. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분		설치기준	계획면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
계		-	18,418.66	-	18,418.66	
관리사무소		10㎡+(총세대수-50세대)×0.05㎡	910.48	-	910.48	
경비실		-	150.00	-	150.00	
복리 시설	소계	1,000세대 이상 (500㎡에 세대당 2㎡ x 1.25)	11,556.93	-	11,556.93	
	경로당	1,500세대 이상	1,057.82	-	1,057.82	
	보육시설	1,500세대 이상	922.66	-	922.66	
	작은도서관	1,500세대 이상	1,209.43	-	1,209.43	
	주민공동시설	-	4,231.90	-	4,231.90	
	주민개방형 복리시설	-	1,203.77	-	1,203.77	
	주민운동시설	-	576.80	-	576.80	
	어린이놀이터	-	2,364.55	-	2,364.55	
근린생활시설		-	5,791.25	-	5,791.25	

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

7. 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신길 제2 주택재개발	116,913	획지1	92,414	신길동 190번지 일대	762	-	-	762	762	
변경	정비구역	116,726	획지1	91,213							

※ 변경사유 : 예정지좌표측량 면적 반영에 따른 변경

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

결정 구분	구역구분		기구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이 (층수)	비고	
	영칭	면적 (㎡)	영칭	면적 (㎡)							
기정	신길 제2 주택재개발 정비구역	116,913	획지 1-1	91,346	신길동 190-132	공동주택	50이하	299.82 이하	150m (49층이하)		
			획지 1-2	1,204	신길동 186-106	공동주택 및 주차장					
			획지2	1,344	신길동 194-19	종교시설	관련법규에 의함				
			획지3	468	신길동 165-1	종교시설	관련법규에 의함				
			획지4	546	신길동 189-284	종교시설	관련법규에 의함				
			획지5	212	신길동 169-8	주택 및 근린생활시설	관련법규에 의함				
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율	*주택공급계획 : 2,550세대 *전체 건립규모(전용면적 기준)									
		건립규모		세대수		비율					
		합 계		2,550		100.0%					
		85㎡ 이하	60㎡ 이하	906		35.5%					
			60㎡ ~85㎡	1,321		51.8%					
		85㎡초과		323		12.7%					
		-85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80%이실 ⇒ 계획 80.3%									
		-임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이실 ⇒ 계획 15.03%									
		-전체 임대주택 세대수의 30%이실 또는 주택 전체 세대수의 5%이실 : 전용면적 40㎡이하 ⇒ 계획 44.41% 또는 6.68%									
		※ 전체 임대주택 세대수의 주택 전체 세대수 신장 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 (588세대) 제외									
		구 분		건립규모		임대주택					
				소계		40㎡ 이하	40㎡ 초과				
초과용적률 전 세대수		1,962		295		131	164				
구 성 비%		100.00		15.04		6.68	8.36				
-국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이실 ⇒ 계획 50.08%											
절벽계획 용적률		법적 상한용적률		초과 용적률		50%	국민주택 규모 주택공급계획				
241.80%		299.82%		58.02%		29.01%	26,952.66㎡ (26,848.75㎡ 이상)				
삼의원회 시형		*2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화 - 10%(우수단지인) *특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화 *국민주택규모 주택건설에 따른 실효용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 54조) : 법적실효 용적률 299.82%									
건축물의 건축선 등에 관한 계획		*건축한계선 -신길로변 대지경계선에서 3~5m -도신로변 대지경계선에서 5m -획지1-1, 획지2, 획지4 : 도로변에서 3m									
기타 사항		*공동주택부지 1-2내 부대복리시설의 세부 도입용도는 사업시행인가시 영등포구외 협의하 여 결정하며, 공용주차장은 영등포구에서 관리									

결정 구분	구역구분		지구 또는 희지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이 (층수)	비고
	영칭	면적 [㎡]	영칭	면적 [㎡]						
변경	신길 제2 주택재개발 정비구역	116,726	희지 1-1	91,213 [강 133]	신길동 190-132	공동주택	50이하	299.82 이하	150m (49층이하)	
			희지 1-2	1,201 [강 3]	신길동 186-106	공동주택 및 주차장				
			희지2	1,344	신길동 194-19	종교시설	관련법규에 의함			
			희지3	468	신길동 165-1	종교시설	관련법규에 의함			
			희지4	546	신길동 188-284	종교시설	관련법규에 의함			
			희지5	212	신길동 169-8	주택 및 근린생활시설	관련법규에 의함			
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율	*주택공급계획 : 2,550세대 *전체 건립규모(전용면적 기준)								
		건립규모		세대수		비율				
		합 계		2,550		100.0%				
		85㎡ 이하	60㎡ 이하	906		35.5%				
	60㎡ ~85㎡	1,321		51.8%						
	85㎡ 초과	323		12.7%						
	-85㎡이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80%이실 ⇒ 계획 87.3%									
	-임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이실 ⇒ 계획 15.08%									
	-전체 임대주택 세대수의 30%이실 또는 주택 전체 세대수의 5%이실 : 전용면적 40㎡이하 ⇒ 계획 44.41% 또는 6.68%									
	※ 전체 임대주택 세대수의 주택 전체 세대수 신장 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 (588세대) 제외									
	구 분		건립규모		임대주택					
					소계		40㎡ 이하		40㎡ 초과	
	초과용적률 전 세대수		1,962		295		131		164	
	구 성 비%		100.00		15.04		6.68		8.36	
	-국민주택규모 주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이실 ⇒ 계획 50.08%									
	임대주택 용적률		법적 상한용적률		초과 용적률		50%		국민주택 규모 주택공급계획	
	241.70%		299.82%		58.12%		29.06%		26,952.66㎡ (26,855.51㎡ 이상)	
심의위원회 시행	*2025 서울시 도시·환경정비기본계획에 따른 허용용적률 완화 - 10%(우수디자인) *특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화 *국민주택규모 주택건설에 따른 실현용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 54조) : 법적실현 용적률 299.82%									
건축물의 건축선 등에 관한 계획	*건축한계선 -신길로변 대지경계선에서 3'3m -도신로변 대지경계선에서 5m -희지1-1, 희지2, 희지4 : 도로변에서 3m									
기타 시행	*공동주택부지 1-2내 부대·복리시설의 세부 도입용도는 사업시행인가시 영등포구의 협의하 여 결정하며, 공영주차장은 영등포구에서 관리									

나. 용적률 계획(변경)

구 분		산 정 내 용				
토지 이용 계획	구분	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도제지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	기정	116,913	92,550	25,960.1	3,548	5,785
	변경	116,726	92,414	25,909.1	3,548	5,785
공공시설부 지 제공면적(순 부담)		*새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도 제지되는 기존 기반시설 국공유지 = 25,909.1㎡ - 3,548㎡ - 5,785㎡ = 16,576.1㎡ (14.20%) * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 정비기반시설 등(21,742㎡), 공공청사·사회복지시설(연면적 884.0㎡)에 대한 토지환산면적(246.6㎡), 공공청사2(지구대, 연면적 688㎡)에 대한 토지환산면적(165.0㎡), 공영주차장(연면적 519.8㎡)에 대한 토지환산면적(108.4㎡) 및 지분면적(172.8㎡), 임대 주택 기부채납(84㎡형 60세대, 연면적 11,787.6㎡)에 대한 토지환산면적(1,146.9㎡) 및 지분면적(2,327.4㎡) 포함 * 사회복지시설 및 공공청사는 기존 시설의 이전 및 확장으로 기존 부지 646㎡는 무상구속 받는 것으로 계획				
기준용적률		*기준용적률 = 190%				
허용용적률		*허용용적률 = 200%(우수디자인 인센티브 10%)				
상한용적률		*공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 *공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2021.07) 적용				
		• 상한용적률 = 허용기준용적률 × {1 + 1.3 × (기부채납 토지 × 0.7 × 현금·건축물)} • 대상지 · 제3종일반주거지역 (기부채납 14.22%) · 기준용적률 : 190%, 공동주택면적 : 92,550㎡ · 허용용적률 : 200% • 기부채납 내용 · 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지지분) 제공 면적 : 14,909.2㎡ (도신로, 신길로 완화차로 965㎡ 제외 면적임) · 건축물(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 : 1,666.9㎡ ⇒ 200% × 1 + 1.3 × 1 × (13,944.282,414) + 0.7 × (1,666.9/92,550) = 241.7562% ∴ 상한용적률 = 241.7%	- α 토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공 시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 - α 현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적			
법적상한 용적률		*국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화				
		*법적상한용적률 = 299.82% 이하			*2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축 심의에서 최종 확정	

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정, 2021.11. 서울특별시(도시계획국)

※ 공동주택용지의 용적률은 무심영여 결과에 따라 변경될 수 있음

다. 임대주택 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 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. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.

(1) 임대주택 건설계획(변경없음)

계획 기준	· 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 (임대)주택 세대수 제외		
산출 근거	· 전체세대수 : 2,550세대 - 2,550세대 - 588세대(법적상한 증가분) · 재개발임대주택 건설계획 : 295세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(2,550-588세대)의 15%이상 : 1,962세대 × 15% = 294.3세대 < 295세대 계획		
건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	295	15.0%	100.0%
40㎡이하	131	6.7%	44.4%
40㎡~50㎡이하	131	6.7%	44.4%
50㎡~60㎡이하	33	1.6%	11.2%

(2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(변경)

계획 기준		•국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 •국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		299.82% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률		241.7% 이하				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	$299.82\% - 241.7\% = 58.12\%$				
	증가된 용적률의 50%	$58.02\% \times 0.5 = 29.06\%$ $92,414\text{㎡} \times 29.06\% = 26,855.51\text{㎡}$				
	의무 연면적	26,855.51㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획		전용면적	공급면적	공급+기타공용	세대수	연면적(㎡)
		계			294	26,952.66
		59.85㎡	85.93㎡	87.03㎡	238	20,713.14
		74.50㎡	103.20㎡	104.57㎡	28	2,927.96
		84.89㎡	116.70㎡	118.27㎡	28	3,311.56

(3) 기부채납 주택 계획(변경없음)

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	계약면적	대지지분	세대수	기부채납 면적(㎡)	
						대지 지분	연면적
84㎡형	84.89㎡	116.70㎡	196.46㎡	38.79㎡	60	2,327.40	11,787.60

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	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	
재난방지	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	

나. 환경성 검토결과

검토허목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
지 면 생 태 환경 검	1.비오름	비오름 확보	○	·비오름유형평가 4~5등급 ·개별비오름 평가제외	·녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	~
	2.생태네트워크	연결성 확보	○	·현존식생도(내대지 및 도로)	·녹지 조성, 주변지역 연계	~
	3.동식물심	동식물 보호	○	·생물서식공간 부족 ·도심형 동물 관찰	·녹지 조성 ·수목식재	~
	4.지면환경지신	지면지신 보존	○	·지면환경지신의 분포 없음	·녹지 조성	~
생 활 환경 검	5.토지이용	배적한 토지이용	○	·주거지 노후·불량 및 주거환경 개선 필요	·계획인구 수동을 고려한 토지이용 계획	~
	6.토 양	토양관리	○	·토양오염 없음	·토양오염 관리 준수	~
	7.지형지질	지형변동 최소화	○	·불투수 토양포장률 90% 이상	·지형에 순응한 계획 수립	~
	8.물순환, 수리·수문	생태면적 30% 이상	○	·불투수면 59.66%(영동포구)	·생태면적률 30.91% 확보 ·투수포장 및 녹지계획	~
	9.수질 (지표/지하)	오수 발생 최소화	○	·공시시 도시유출 발생 ·운영시 오수발생	·공시시 기배수로 및 침시지 설치 ·운영시 오수처리계획 수립	~
	10.미 립	미립질 확보	○	·평균풍속 2.3m/s, 주풍향 서풍	·미립질 확보를 위한 건물 배치 ·단지 내 오픈스페이스 확보	~
	11.열	열환경 개선	○	·평균기온 13.3℃	·녹지 조성 및 미립질 확보	~
	12. 대기질 (미세먼지)	비선먼지 발생억제	○	·대기질측정망 참고 결과 환경기준 초과	·세풍·세차시설 설치 ·실수치랑 운동 및 방진망 설치	~
	13.온실가스	에너지절약	○	·에너지 시동 및 주변도로에 의한 온실가스 배출	·전환경 건축지재 시동 ·녹색 조성, 에너지 절약계획 등	~
	14.전환경적 지원순환	폐기물 처리	○	·22년 기준 생활폐기물 : 139,310.7ton/년	·공시시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립	~
	15.에너지	에너지절약 계획 수립	○	·LNG 및 전력 시동량 선정	·신재생에너지 설치계획 ·에너지 절약계획 수립	~
	16.소음진동	소음·진동 기준	○	·서울특별시 일반 및 도로변 지역 환경정책기본법 기준 초과	·공시시 및 운영시 저감대책 수립 (기설방음벽, 방음벽 등)	~
	17.경관	Skyline보전 조양권 확보	○	·도심형 경관 형성	·Skyline 보전 및 조양권 확보 ·통경축 확보	~
	18.휴식 및 여기공간	휴식·여기 공간 확보	○	·휴식 및 여기공간 부족	·어린이공원, 소공원 계획	~
	19.일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	△	·건축법상 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제 준수	·일조피해를 최소화하는 건축물 배 치계획안을 검토	~
	20.보행친화 공간	보행지 도로 계획	△	·주변지역과의 연계성 부족	·단지 내 공공보행도로 계획	~
시 회 경 제 환경 검	21.인구	계획인구 적정성	○	·21년 기준 인구(영동포구) : 400,908명	·사업시행으로 인한 인구 유입	~
	22.주거	주거환경 개선	○	·21년 기준 주택수(영동포구) : 110,396호	·기반시설 확충, 주거환경 재정비	~

10. 정비사업 시행계획(변경없음)

구 분	시행방법	사업시행예정자	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	주택재개발정비사업 (관리처분계획에 의함)	신길 제2구역 주택재개발정비사업조합	정비구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	2,550세대 (임대 649포함)	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
서울우신초등학교 영원중학교 영등포여자고등학교 장훈고등학교	· 교육환경보호에 관한 법률 제 6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의시 아래 사항을 검토 협의하겠음 -사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 -학교의 일조권이 침해되지 않도록 계획 -사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전에 위한 통학안전 대책을 수립 하겠음	200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후주택 밀집지역	· 펜스 설치 및 유지·관리 · 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 · 방범용 CCTV 설치 운영	· 건설산업기본법, 건설 기술진흥법, 건축법, 산업 안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	· 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 · 무인택배함 동당 1개소 설치 · 내부가 보이는 구조의 엘리베이터 설치 · 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변경	신길 제2구역 주택재개발 지구단위계획구역	영등포구 신길동 190번지 일대	116,913	감) 187	116,726	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구분		면적 (㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
주거 지역	소계	116,913	-	116,913	100.0
	제2종일반주거지역	24,286	-	24,286	20.8
	제3종일반주거지역	92,627	-	92,627	79.2

나. 기반시설 결정(변경)조서

(1) 도로 결정(변경)조서

가. 도로 결정 조서(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	3	23	25~28	보조 간선	4,250	신길동	구로동	일반 도로		서고137호 (97.4.30)	
기정	대로	3	28	25~35	보조 간선	2,900	영등포 94	신길동 192~155	일반 도로		서고301호 (93.9.22)	
기정	중로	2	1	15	집산 도로	150	영등포본 동 581-2	신길동 188~282	일반 도로		건고768호 (64.1.24)	
기정	중로	2	2	15	집산 도로	465	신길동 188~284	신길동 194~6	일반 도로		서고318호 (09.8.20)	
기정	중로	3	3	12	집산 도로	210	신길동 193-1	신길동 220~56	일반 도로		서고318호 (09.8.20)	
기정	중로	3	4	12	국지 도로	147	신길동 178~18	신길동 169~16	일반 도로		건고768호 (64.1.24)	
기정	소로	2	5	8	국지 도로	62	신길동 186~363	신길동 186~108	일반 도로		건고768호 (64.1.24)	
기정	소로	3	6	4~6	국지 도로	202	신길동 107~11	신길동 178~21	일반 도로		서고318호 (09.8.20)	

나. 입체적 도시계획시설(주차장)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분		면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경 후		
변경	①	주차장	신길동 186-106	용도	주차장	1,204	감) 3	1,201	서고363호 (22.8.25)	
				연면적	519.82㎡					
				층	지하1					

■ 입체적 도시계획시설 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	·주차장 면적변경 (감 3㎡) -면적 : 1,204㎡→ 1,201㎡	·예정지좌표측량 결과 반영에 따른 면적 변경

다. 공원 결정 조서(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정 일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	①	-	어린이 공원	신길동 166-44일원	5,678	감) 16	5,662	서고318호 (09.8.20)	
변경	②	-	소공원	신길동 192-133일원	2,759	감) 9	2,750	서고318호 (09.8.20)	

■ 공원 변경사유서

도면 표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	-	·어린이공원 면적 변경 (감 16㎡) -5,678㎡→ 5,662㎡	·예정지좌표측량 결과 반영에 따른 면적 변경
②	-	·소공원 면적 변경 (감 9㎡) -2,759㎡→ 2,750㎡	·예정지좌표측량 결과 반영에 따른 면적 변경

라. 공공청사 결정 조서

구분	도면 표시 번호	명칭	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정 일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	②	공공청사	지구대	신길동 169-13	547	-	547	서고318호 (09.8.20)	건축물 기부채납 (688㎡)

바. 공공청사·사회복지시설 중복결정 조서

구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	공공청사	-	신길동 166-41	784	-	784	서고318호 (09.8.20)	중복결정 건축물 기부채납 (공공청사 663㎡, 사회복지시설 221㎡)
기정	①	사회복지시 설	경로당						

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	명칭		면적(㎡)			비율(%)	비고
			기정	변경	변경 후		
획지	소 계		95,120	감) 136	94,984	81.4	-
	획지1	-1	91,346	감) 133	91,213	78.1	공동주택
		-2	1,204	감) 3	1,201	1.0	공동주택 및 주차장
	획지2		1,344	-	1,344	1.2	종교용지
	획지3		468	-	468	0.4	종교용지
	획지4		546	-	546	0.5	종교용지
	획지5		212	-	212	0.2	기타용지
도시계획시설	소 계		1,331	-	1,331	1.1	-
	공공청사1		784	-	784	0.6	공공청사 및 사회복지시설 중복결정
	공공청사2		547	-	547	0.5	지구대

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

명 칭		용 도	비고
획지 1	-1	·건축법 시행령 별표1 제3호 공동주택 및 부대복리시설	공동주택
	-2	·건축법 시행령 별표1 제3호 공동주택 및 부대복리시설 ·주차장	공동주택 및 주차장
획지 2		·종교시설	종교용지
획지 3, 4		·종교시설	종교용지
획지 5		·주택 및 근린생활시설	기타용지
도시계획시설		·국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	-

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(가) 건폐율 계획(변경없음)

지 역	건폐율	비고
제2종일반주거지역	60%이하	획지2, 도시계획시설
제3종일반주거지역	50%이하	획지1-1, 1-2
제2종일반주거지역	60%이하	획지3, 획지4, 획지5

(나) 용적률 계획(변경)

구 분		용적률				비고	
		기준 용적률	허용 용적률	상한용적률			
				상한	법적상한		
획지1	기정	190%이하	200%이하	241.80	299.82%	정비 계획	상한 : 241.80%
							법적상한 : 299.82%
	변경	190%이하	200%이하	241.70	299.82%	정비 계획	상한 : 241.70%
							법적상한 : 299.82%
획지2,3,4,5 도시계획시설		·국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				-	

■ 허용용적률 완화 사항(변경없음)

구 분	허용용적률 인센티브	비 고
	우수디자인	
획지1	10%	최대10%

■ 상한용적률 완화 사항(변경)

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
획지1	41.80	58.12%	총 99.92%

(다) 높이 계획(변경없음)

구 분	높이 계획	비고
획지1	150m이하 (49층 이하)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수
획지2,3,4,5 도시계획시설	·국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름	

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	도로변	·신길로변 : 대지경계선에서 3~5m ·도신로변 : 대지경계선에서 5m ·획지1-1, 획지2, 획지4 : 도로변에서 3m

라. 경관계획(배치·형태 포함)(변경없음)

(1) 건축물의 배치·형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	·확일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 ·외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 ·동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 ·물탱크 등 부속시설의 외부노출 지양
저층부 외관	근린 생활시설	·쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 입면 계획 권장 ·근린생활시설의 1층 벽면은 투시형으로 계획 ·쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	·반사성 재료 사용 금지 ·넓은 면에 원색계열 재료 및 도로 사용 금지
진입구 처리	공동주택	·건축물의 주출입구는 보도와 단차 발생 지양 ·접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

(2) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	·주변 가로망을 고려한 남북간 통경축 확보
조명계획	공동주택	·주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치 계획 ·범죄예방 환경설계 반영한 야간조명 계획
스카이라인	공동주택	·주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 계획 ·조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

(1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	도로변	·건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성
공공보행통로	공동주택 부지내	·주변 지역과 연계하여 보행자 통행에 이용 될 수 있도록 보도형 전면공지로 조성, 폭원 : 6m 이상(건축심의 결과 반영한 선형 변경)

(2) 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입 불허구간	도로변	·지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음 (공공시설 제외)

(3) 환경관리계획(변경없음)

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고	
자연 환경	1.생태면적율	30%	○	·생태면적율 30.89% 계획	·자연지반독지, 인공지반독지, 수공간, 투수포장 등 적용	-
	2.녹지네트워크	연결성 확보	○	·공원·녹지계획으로 연결성 확보	·공원·녹지계획에 반영	-
	3.지형변동	절성토비율 20%미만	○	·절성토 비율 최소화 예정	·지형에 순응한 계획 수립	-
		지형변동비율 30%미만	○	·지형변동비율 최소화 예정	·지형에 순응한 계획 수립	-
		지하수위보전	○	·지하공간계획으로 지하수 유출 예상	·지하공간 최소화, 차수벽 시공으로 지하수위유지	-
4.비오름	3등급	○	·비오름유형평가 4~5등급, 개별 비오름 평가제외	·녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-	
생활 환경	5.일조	총4시간 및 연속 2시간 확보	○	·건축법상 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제 준수	·건축선의 충분한 이격거리 및 일조피해를 최소화 하는 건축물 배치계획	-
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	·건축물 배치시 사업대상지 외부로부터 바람길 형성 ·통경축 확보하도록 조성	·바람길 확보를 위한 건물 배치 ·단지 내 통경축 확보	-
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○	·과다한 에너지 사용 없음	·에너지절약형 설비기기 도입	-
	8.경관	Skyline보전	○	·간선가로변의 경관 고려 필요	·건물배치, 높이설정에 반영	-
		조망권 확보	○	·주변 주거지역의 조망권 보호 필요	·주변 환경을 고려한 통경축 확보와 열린 배치계획 수립	-
		가로녹시율 35%	○	·도로 및 보행자도로의 녹시율 확보	·외부공간에 조경식재하여 위압감 해소	-
		입면치폐도 35m 이하	○	·간선가로변에 입지	·통경축 및 바람길을 확보할 수 있는 건축배치	-
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·휴식 및 여가공간 조성 필요	·공원, 사회복지시설 등 계획	-
	10.보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	·보행자전용도로 검토	·보행자도로 계획	-
		자전거전용도로 계획수립	○	·사업대상지의 특성을 고려하여 자전거전용도로 계획 검토	·단지 내 주도로변으로 자전거전용도로 조성 예정	-
자전거보관소 15대/100unit		○	·자전거보관소 검토	·단지내 필로티부분 자전거보관소 설치 예정	-	
추가	11.대기질	비산먼지 발생억제	-	·공사시 비산먼지 발생	·세륜·세차시설 설치 ·실수차량 운운 및 방진망 설치	-
	12.수질	오수 발생 최소화	-	·공사시 토사유출 발생 ·운영시 오수발생	·가배수로 및 침사지 설치 ·대상지내 신설오수관을 매설 ·건설폐기물 해체 분리 후 위탁처리	-
	13.폐기물	폐기물 처리	-	·투입장비에 의한 폐유발생 ·운영시 생활폐기물발생	·생활폐기물 영등포구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	14.소음·진동	소음·진동 기준	-	·공사시 건설장비 등에 의한 소음발생 ·운영시 주변가로 교통에 의한 소음발생	·가설방음벽(3'11m) 및 이동식 가설방음벽 설치 ·서울시 "공사장 소음저감을 위한 가이드 라인" 준수	-

(4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서(변경없음)

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 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. 단, 위원회에서 인정하는 경우 그에 따른다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대수				공공임대주택 비율(%)		
			계	임대 주택	기부 채납	국민주택 규모 주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공 임대중 국민주택
합 계	2,550	100.0	649	295	60	294	25.4	100.0	45.3
40㎡이하	210	8.2	131	131	-	-	5.1	20.2	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	210	8.2	131	131	-	-	5.1	20.2	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	486	19.1	271	33	-	238	10.6	41.7	36.7
60㎡초과 ~ 85㎡이하	1,321	51.8	116	-	60	56	4.6	17.9	8.6
85㎡초과	323	12.7	-	-	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 정비계획 결정도(변경없음)
5. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)
6. 지구단위계획 결정도(변경없음)

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

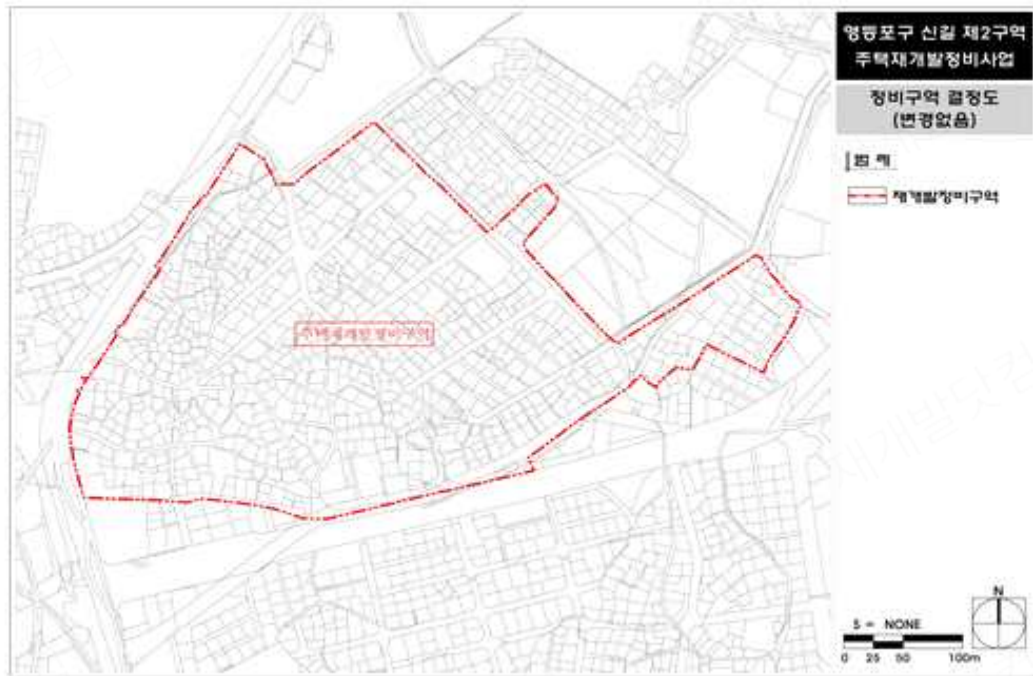
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

Ⅴ. 열람장소 : 고시 관련 도서는 영등포구 주거사업과(☎02-2670-3803)에 각각 비치하고 있습니다.

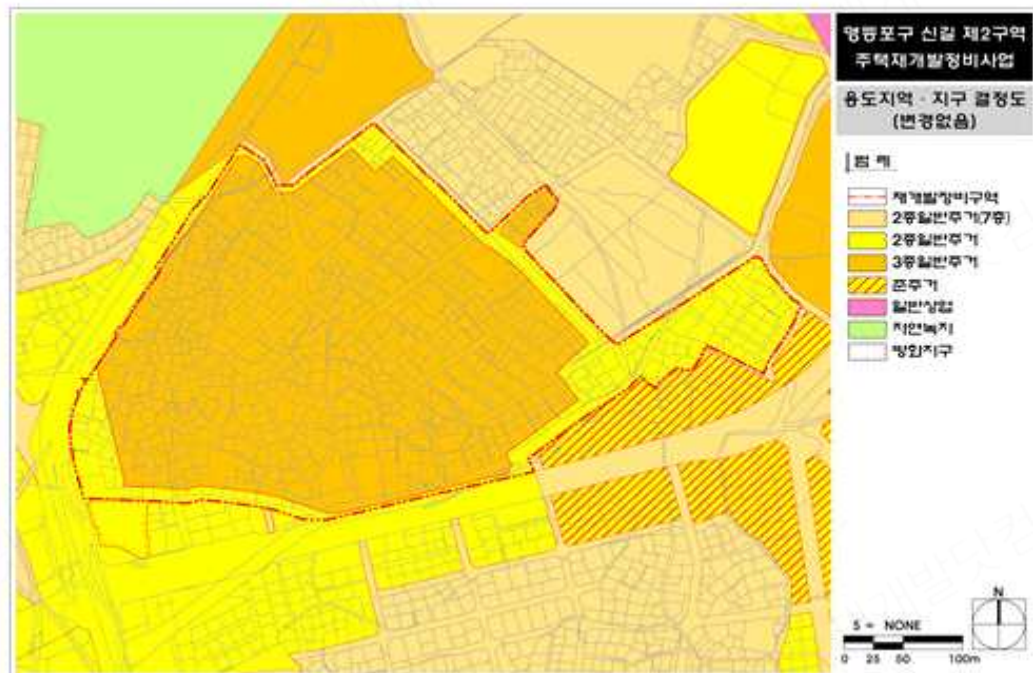
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재개발 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

□ 정비구역 결정도(변경없음)



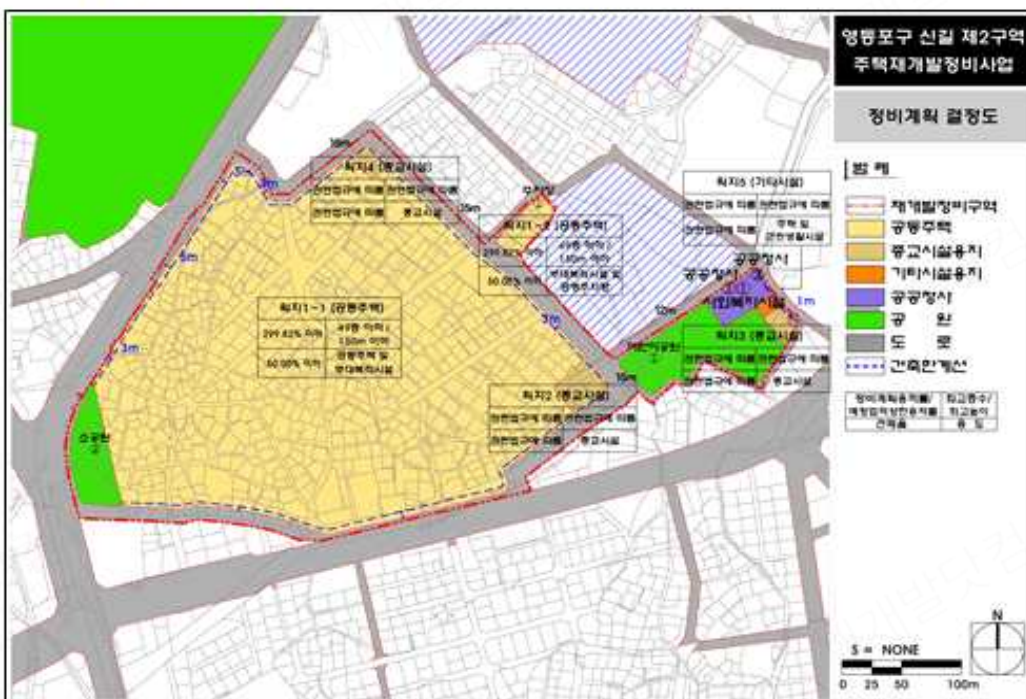
□ 용도지역 결정도(변경없음)



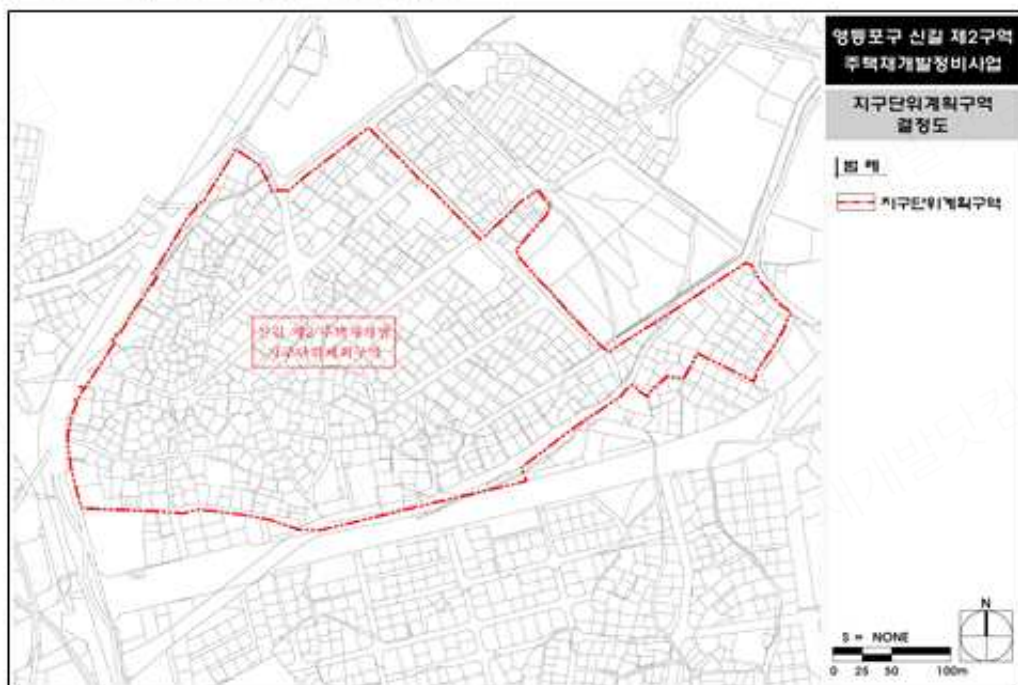
□ 도시계획시설 결정도(변경없음)



□ 정비계획 결정도(변경없음)



□ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



□ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)

