

◆ 서울특별시고시 제2020-278호

신길우성2차우창아파트 재건축 정비사업 정비구역 지정 - 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 영등포구 신길동 4518번지 일대 재건축사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2020년 제1차 서울특별시 도시계획위원회 (2020.01.15) 심의를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 7월 2일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	신길우성2차·우창아파트 재건축 정비사업	영등포구 신길동 4518번지 일대	45,767	-

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

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		45,767	100.0	
정비기반 시설 등	소계	4,228	9.3	-
	도로	307	0.7	기부채납
	공원	3,921	8.6	1개소 기부채납
획지		41,539	90.7	공동주택

3. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		45,767	-	45,767	100.0	
주거지역	소계	45,767	-	45,767	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	117	증) 190	307	0.7	
	제3종일반주거지역	45,650	감) 190	45,460	99.3	

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	변경사유
		기정	변경			
-	신길동 4518번지 일대	제2종일반주거지역 (7층 이하)	제3종일반주거지역	65	170	•공동주택용지 정형화를 위하여 현황도로 일부를 대지에 편입하고, 공동주택 건립을 위하여 용도지역 변경
		제3종일반주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	255	250	•대상지 남측 여의대방로5길 교통체계 개선을 위한 도로 기부채납 부분 주변 현황에 맞게 용도지역 변경

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	107	6~8	집산 도로	378 (4)	신길동 4493번지	신길동 3895번지	일반 도로	-	서울시고시제3호 (1969.01.18.)	32㎡ 기부 채납
기정	소로	3	134	6	집산 도로	381	신대방동 548-2번지	신대방동 542-42번지	일반 도로	-	서울시고시제3호 (1969.01.18.)	
변경	소로	3	134	6	집산 도로	179	신길동 4735번지	신길동 4662-1번지	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	A	8	집산 도로	207 (195)	신길동 4785번지	신길동 4759-2번지	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역내 편입 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-134	소로3-134	•선형변경 •노선축소 - L = 381m → 179m, 감) 202m - 기점 : 신대방동 548-2번지 → 신길동 4662번지 종점 : 신대방동 542-42번지 → 신길동 4656-2번지	•정비계획 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 확폭에 따른 노선축소
-	소로2-A	•노선신설 - L = 207m B = 8m - 기점 : 신길동 4533번지 종점 : 신길동 4501번지	•정비계획 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위하여 불규칙한 기정 도시계획시설선(도로 4.5m~7.0m) 일부구간을 1.0m~3.5m 확폭하여 폭 8m 도시계획도로 노선신설

나. 공원 결정(변경) 조서

1) 구역내

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공 원	소공원	신길동 4518 일대	-	증) 3,921	3,921	-	

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
A	공원	소공원	신길동 4518 일대	•신설 - 면적 : 3,921㎡	•주변여건 및 지역주민과 학생들의 접근성을 고려하여 휴식공간을 조성코자 소공원 설치

5. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	관리사무소	획지 1-1	-	증)150	150	
	경비실		-	증)40	40	
	경로당		-	증)380	380	
	어린이놀이터		-	증)700	700	
	어린이집		-	증)600	600	
	주민운동시설		-	증)1,585	1,585	
	작은도서관		-	증)230	230	
	주민운동시설(옥외)		-	증)800	800	
	재가노인복지시설		-	증)400	400	

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

6. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신규	신길우성2차우창 아파트 재건축 정비구역	45,767	-	45,767	영등포구 신길동 4518번지 일대	12	-	-	12	-	

7. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)		높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
신규	신길우성2차우창 아파트 정비구역	45,767	1-1	41,539	영등포구 신길동 4518번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	30%이하	250% 이하	299.98% 이하	124.95m이하/ 32층이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 주택공급계획 : 1,305세대 ○ 전체건립규모 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정(도시정비법 제54조)								

	구분		세대수	비율(%)
	계		1,305	100.0
	85㎡이하	60㎡이하	1,241	64.8
		60㎡~85㎡이하	395	30.3
	85㎡초과		64	4.9
	- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수의 60% 이상 - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 11.5%(150세대) - 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상(150세대) ※ 법적상한용적률 적용에 따른 소형주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정			
심의완화 사항	○ 공공임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 299.98%			
건축물 배치에 관한 계획	○ 특별건축구역안 건축배치계획을 준수하여 서측 대방천로14길(벚꽃길)변 10~21층으로 계획			
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 건축한계선 - 아래와 같이 건축한계선을 지정, 대방천로14길변, 여의대방로5길변 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성(단, 차량 진출입구는 제외)			
	구분	건축선 지정 내용		비고
	획지 Ⅰ-1	중로 1-159호선(대방천로)변 건축한계선(폭3m)지정 소로 2-107호선(여의대방로7길)변 건축한계선(폭3m)지정 소로 2-108호선(대방천로14길)변 건축한계선(폭3m)지정 소로 2-107호선(여의대방57길)변 건축한계선(폭3m)지정		도면참조
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	○ 대방천로(북측) ~ 여의대방로5길(남측) : 폭원 6m ○ 대길초교(동측) ~ 영신고교(서측) : 폭원 6m		

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음.

나. 용적률 계획

■ 용도지역 혼재지역의 용적률 산정

구분	산정내용				
용도지역별 대지면적	구역면적	용적률산정 대지면적	제2종일반주거지역 (7층이하)대지면적	제3종일반주거지역 대지면적	용적률 산정 제외 (기반시설)
	45,767㎡	41,539㎡	65㎡	41,474㎡	4,228
기준용적률	-	-	170%	210%	-
상한용적률	-	-	250%	250%	-
가중평균한 용적률	· 가중평균한 기준용적률 = $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$ $= (65 \times 170\% + 41,474 \times 210\%) / 41,539 = 209.94\% (209.9374\%)$ · 가중평균한 상한용적률 = $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$ $= (65 \times 250\% + 41,474 \times 250\%) / 41,539 = 250.00\%$				

■ 상한 용적률 산정

구분	산정내용				
토지이용 계획(안)	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	택지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
	45,767㎡	41,539㎡	4,228㎡	20㎡	-
공공시설부지 제공면적	●순부담률 : 9.19% ●새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지				

(순부담)	- 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 4,228㎡ - 20㎡ - 0㎡ = 4,208㎡(9.19%) ※ 새로이 설치하는 기반시설 면적 : 소공원(3,921㎡), 도로(307㎡)			
기준용적률	●기준용적률 = 209.94%			
허용용적률 (사업별 인센티브 항목 적용)	●허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 209.94% + 16% = 225.94% ●인센티브 = 16% [장수명주택(10%) + 에너지 1+, 녹색우수(6%)]			
상한용적률	●공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 ●상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.1.16.)」 적용			
	●상한용적률 = 허용or기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물) ▶ 대상지 · 제3종일반주거지역 (기부채납 9.19%) · 허용용적률 : 225.94%, 대지면적 : 41,539㎡ ▶ 기부채납 내용 (가중치 1.0) · 토지(기부채납 부지 및 건축물 토지) 제공 면적 : 4,208㎡ · 현금·공공시설 설치에 대한 환산부지면적 : 해당없음 ⇒ 225.94%×(1+1.3×1.0×0.1013) ∴ 상한용적률 = 255.69% [250% 이하]	α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 4,208㎡ / 41,539㎡ = 0.1013 α현금·건축물 = 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지' 포함		
법정 상한용적률	●소형주택 건설에 따른 상한용적률		●2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정	
	●법정상한용적률 = 299.98%(계획 기준) 이하			

①기준용적률	항 목		인센티브		적용 여부	③허용용적률 (①+②)
209.94%	우수디자인		15%		-	225.94%
	장수명주택	· 우수등급 이상	10%		적용	
	녹색건축물 에너지효율등급	· 에너지 1+, 녹색 최우수	9%이하	최대 15% 이하	-	
		· 에너지 1+, 녹색 우수	6%이하		적용	
		· 에너지 1, 녹색 최우수	6%이하		-	
		· 에너지 1, 녹색 우수	3%이하		-	
	제로에너지빌딩	· 제로에너지빌딩 1등급	15%이하		-	
		· 제로에너지빌딩 2등급	14%이하		-	
		· 제로에너지빌딩 3등급	13%이하		-	
		· 제로에너지빌딩 4등급	12%이하		-	
		· 제로에너지빌딩 5등급	11%이하	-		
		· 에너지효율등급 1++등급, 에너지자립률 20% 미만	10%이하			
	지능형건축물	· 1등급	15%		-	
		· 2등급	12%		-	
		· 3등급	9%		-	
		· 4등급	6%		-	
	역사문화보전	· 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%		-	
②인센티브 적용 계			16%		최대 20% 이내	

■ 임대주택 및 소형주택의 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 주거 대책 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 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

가) 법적상한 용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

계획 기준		●소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ●소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		299.98% 이하 (건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		250%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	$299.98\% - 250\% = 49.98\%$				
	증가된 용적률의 50%	$49.98\% \times 0.5 = 24.99\%$ $41,539\text{㎡ (대지면적)} \times 24.99\% = 10,380.6\text{㎡}$				
	의무 연면적	10,380.6㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		45.98㎡	69.22㎡	61	4,222.42㎡	
		52.98㎡	72.88㎡	43	3,133.84㎡	
		59.98㎡	82.82㎡	46	3,809.72㎡	
		합 계		150	11,165.98㎡	>10,380.6㎡

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	· 기존 지형을 유지하는 정지계획으로 지형훼손을 최소화하는 토공계획을 수립하겠음 · 전면공지 등을 배치하여 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 · 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립하겠음 · 공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화가 예상되나 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않을 것으로 예상되며, 세부 계획 수립시 건물충고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 · 난방연료의 사용으로 인한 대기오염에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 취사 및 난방연료를 도시가스로 사용토록 계획하겠음	
재난방지	· 구역내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립하겠음 · 구역내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치하겠음 · 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획을 수립하겠음 · 자연토양유지 및 공공보행도로, 공원, 전면공지 등 녹지조경 면적의 확대를 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	

	· 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 · 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차 전용주차구획선을 확보하며, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간을 확보하겠음 · 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고 발생시 응급차 등의 교통접근이 용이하도록 계획하겠음	
기존수목의 현황 및 활용계획	· 대상지는 기성시가지내 주택지로서 공동주택내 일부 수목이 있으나 활용가치는 없는 것으로 조사되었으며, 향후 사업시행시 구체적 검토를 통하여 양호한 수목에 대해서는 이식활용토록 할 예정임	

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과검토항목	계획에 반영사항
자연 환경	1. 생태면적율	30%	·현재 시가화지역으로 생태면적을 미미함	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 전면투수포장 등 적용
	2. 녹지네트워크	녹지평가표1	·조경녹지 확보로 연결성 확보	·단지 내 조경공간 계획 수립
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	·자연지형은 존재하지 않음 ·사업대상지를 환경부의 사전환경성검토 검토기준과 비교시 평탄지로 나타나 지형적으로 개발이 제한되는 지역은 아닌 것으로 나타남.	·절·성토 균형을 고려한 토공계획을 수립하여 토량 발생을 줄이고 장기적으로 안정적인 사면을 유지하도록 계획, 기존 개발지의 지형을 최대한 활용 ·추후 공사계획 수립시 사업대상지의 부지조성에 필요한 소요토량은 기 개발된 토석채취원에서 구매확보 토록 하여 신규개발로 인한 2차적인 환경피해 요인을 차단하였음
		지형변동 30%미만		
생활 환경	4. 비오름	3등급	·비오름유형평가 5등급	·조경식재 및 옥상녹화 등을 통하여 대상지 녹지의 비율에 긍정적인 영향이 예상됨
	5. 일조	-	·사업대상지 내 건축계획은 13개동, 최고 지상 32층으로 계획되어 있음.	·건축물의 배치로 인한 일조영향이 최소화될 수 있는 최적의 배치안 적용
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	·남측 및 서측 공동주택, 북측 저층주택지 사이에 위치	·인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람 차단 최소화
	7. 에너지	에너지절약 계획 수립	·청정연료 LNG계획(난방용)2,288.76Nm³/년 소요예상 ·전력사용 예측	·에너지 사용계획 수립시 청정연료인 도시가스(LNG) 공급계획을 반영
		신재생에너지 사용		
	8. 경관	Skyline보전	·사업대상지 주변의 자연적인 경관자원은 분포하지 않고, 도심경관을 형성하고 있음 ·사업대상지 내부는 노후된 건물들, 좁은 도로, 형태 등이 일정치 않은 건물의 산만한 분포 등으로 낮은 경관질을 보임.	·경관성을 고려한 개발계획 수립(경관의 특성화 유도, 변화있는 스카이라인 형성, 질서있고 변화있는 가로경관 형성) ·주민편의시설을 도입하면서 발생하는 심미적인 경관상의 증대가 예상됨
		조망권 확보		
	9. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	·주변에 휴식·여가공간 부족 ·당해대상지에 조성 필요	·옥상녹화, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가공간 조성
	10. 보행친화공간	보행자전용 도로 계획수립	·대상지 동서, 남북간 보행통로 확보	·대길초교(동측) ~ 영신고교(서측), 대방천로(북측) ~ 여의대방로5길(남측) 폭원 6m 공공보행통로 조성
		자전거 보관소 15대 /100unit	·공동주택 단지 내 자전거 보관소 검토	·단지 내 설치예정

추가	11. 대기질	대기환경 기준	•비산먼지발생에 의한 영향 •이용차량에 따른 배기가스발생	•방진망 설치, 공사장 살수계획 •사업지구내 조경식재계획으로 영향 최소화
	12. 소음 및 진동	소음·진동 기준	•공사 투입장비에 의한 건설소음은 공사 구간으로부터 60m이내의 정온시설에서는 65dB(A)를 초과할 것으로 예상 •운영시 주변 가로 교통 소음으로 인해 불편이 예상되어 방음벽 등의 저감방안이 필요할 것으로 판단됨.	•공사시 사업대상지 외곽으로 가설방음판넬 설치 •운영시 방음벽 설치
	13. 폐기물	폐기물 처리	•공사시 작업인부에 의한 폐기물 발생 및 운영시 생활·분뇨폐기물 발생	•공사시 투입인부에 의한 폐기물 및 분뇨는 전문처리업체에 위탁처리 •지장물 철거 건설폐기물은 시내 처리업체를 선정하여 수거 및 재활용되도록 함 •건설장비 폐유는 공사현장내 임시수거장소를 설치하여 수거후 위탁처리 •운영시 수용인구에 의한 생활폐기물은 서울특별시 폐기물 처리계획에 의거하여 수거 및 최종처리
	14. 물순환(수질)		•공사시 투입인부에 의한 오수(17.9m³/일) •부지정지 공사시 강우로 인한 수계 수계 오염부하 증가 예상 - 우수유출량 : 1.214m³/sec - 토사유출량 : 19.10ton/일 - SS 가중농도 : 182.59mg/L	•공사시 현장사무소내 화장실이용(기준 시가지) •부지정지시 강우로 인한 오폐수 처리를 위하여 침사지 설치(예상용량 : 103.8m³) •운영시 급수소요량은 서울시수도정비기본계획에 의거하여 공급함 •운영시 발생하는 오수는 관련지자체 하수도 정비계획에 의거하여 적절히 처리

9. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
신규	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (재건축)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	(가칭)신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업조합	939	1,305	366	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
서울대길초등학교(8.4m), 영신고등학교(8.7m), 대방중학교(123.2m), 요요유치원(101.4m), 세상이유치원(127.7m)가 입지	•공사 시 가설방음시설 설치, 소음·진동 저감, 비산먼지 저감 등 안전 대책 마련 •차량 속도 저감설계, 교통안전시설 설치 등 교통안전대책 마련 •추후 사업시행계획서 작성시 구체적인 사항에 대하여 교육감 또는 교육장과 협의 예정 •정비구역 주변 학교의 통학로를 차량의 보행로 진입을 차단하기 위한 안전봉 설치 •교육시설 주변에 대하여 어린이보호구역 안내표지판 설치 및 캠페인을 통한 운전자들의 어린이보호에 대한 이미지를 인식시킴 •차량진출입로에 도로반사경, 횡단보도 등의 교통안전시설물을 설치하여 보행동선과 차량동선의 충돌을 보호하여 원활한 교통흐름을 도모하겠음 •인접도로에 대한 무단횡단 예방 및 불법주정차 행위 근절을 위한 안전울타리를 설치함으로써 안전한 보행동선을 구축 •교육시설 주변으로 교육환경에 유해한 시설에 대하여 제한하고, 공원 및 녹지 등 커뮤니티 공간 조성 및 다양한 문화공간을 연출할 수 있는 공간을 조성하여 청소년 및 교육시설 이용객들에게 쾌적한 환경을 제공하도록 함 •교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경보호구역에서의 금지 행위 불허	거리 150m 이내

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 추진위원회 승인 이전 상태로 주민들 거주중	•펜스 설치 및 유지·관리 •1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 •방범용 CCTV 설치 운영	•건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 •안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	•향후 설계 시 안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)를 도입 •모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 •조경 식재 시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목 크기 등을 고려하여 설계 •단지 내 놀이터, 체육시설 등 오픈된 공간 주변은 낮은 나무로 식재하여 시야 확보 •밝은 조명, 색채를 통한 시야 확보로 범죄 차단 •외부공간 및 지하주차장에 CCTV 설치	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
신 규	신길우성2차·우창아파트 재건축 지구단위계획구역	영등포구 신길동 4518번지 일대	-	증)45,767	45,767	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		45,767	-	45,767	100.0	
주거 지역	소 계	45,767	-	45,767	100.0	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	117	증) 190	307	0.7	●대상지 남측 여의대방로5길 교통체계 개선을 위한 도로 기부채납 부분 주변 현황에 맞게 용도지역 변경
	제3종일반주거지역	45,650	감) 190	45,460	99.3	●공동주택용지 정형화를 위하여 현황도로 일 부를 대지에 편입하고, 공동주택 건립을 위 하여 용도지역 변경

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	107	6~8	집산 도로	378 (4)	신길동 4493번지	신길동 3895번지	일반 도로	-	서울시고시제3호 (1969.01.18.)	32㎡ 기부채납
기정	소로	3	134	6	집산 도로	381	신대방동 548-2번지	신대방동 542-42번지	일반 도로	-	서울시고시제3호 (1969.01.18.)	
변경	소로	3	134	6	집산 도로	179	신길동 4735번지	신길동 4662-1번지	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	A	8	집산 도로	207 (195)	신길동 4785번지	신길동 4759-2번지	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역내 편입 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-134	소로3-134	•선형변경 •노선축소 - L = 381m → 179m, 감) 202m - 기점 : 신대방동 548-2번지 → 신길동 4662번지 - 종점 : 신대방동 542-42번지 → 신길동 4656-2번지	•정비계획 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 확폭에 따른 노선 축소
-	소로2-A	•노선신설 - L = 207m B = 8m - 기점 : 신길동 4533번지 - 종점 : 신길동 4501번지	•정비계획 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위하여 불규칙한 지정 도시계획시설선(도로 4.5m~7.0m) 일부구간을 1.0m~3.5m 확폭하여 폭 8m 도시계획도로 노선신설

2) 공원 결정(변경) 조서

가) 구역내

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공 원	소공원	신길동 4518 일대	-	증) 3,921	3,921	-	

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
A	공원	소공원	신길동 4518 일대	•신설 - 면적 : 3,921㎡	•주변여건 및 지역주민과 학생들의 접근성을 고려하여 휴식공간을 조성코자 소공원 설치

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구 분	가구번호	면 적 (㎡)	비 율(%)	비 고
획 지	계	45,460	100.0	
	①-1	41,539	91.4	공동주택 및 부대복리시설
	②-1	3,921	8.6	소공원

※ 도로는 별도로 가구계획 및 획지계획을 수립하지 않음

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획(지정용도)하여야 한다. 다만, 해당 위원회에서 그 필요성이 인정되는 경우는 그에 따른다.

구 분		가 구	용 도	비 고
신규	허용용도	Ⅰ-1	●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조에 해당하는 시설 중 부대 시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	지 역	건폐율	비 고
신규	제3종일반주거지역	30% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	용 적 률				비 고	
	기준용적률	허용용적률	상한용적률			
			상한용적률	법정상한용적률		
신규	209.94% 이하	225.94% 이하	250% 이하	299.98% 이하	정비계획	허용용적률 225.94% 상한용적률 250% 법정상한용적률 299.98%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브		비 고
	장수명 주택	녹색건축물 에너지효율등급 (에너지 1+, 녹색 우수)	
신규	10%	6%	총 16%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
신규	24.06%	49.98%	총 74.04%

다) 높이 계획

구 분	지 역	높이기준	비 고
신규	제3종일반주거지역	32층 이하	■ 특별건축구역안 건축배치계획을 준수하여 서측 대방 천로14길(벚꽃길)변 10~21층으로 계획

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	■ 동측 여의대방로 7길변 및 근린생활시설 대지경계 ■ 서측 여의대방로 14길변 ■ 남측 여의대방로 5길변 ■ 북측 대방천로 31길변 및 저층주거지 대지경계	■ 대지경계선으로부터 3m 후퇴

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

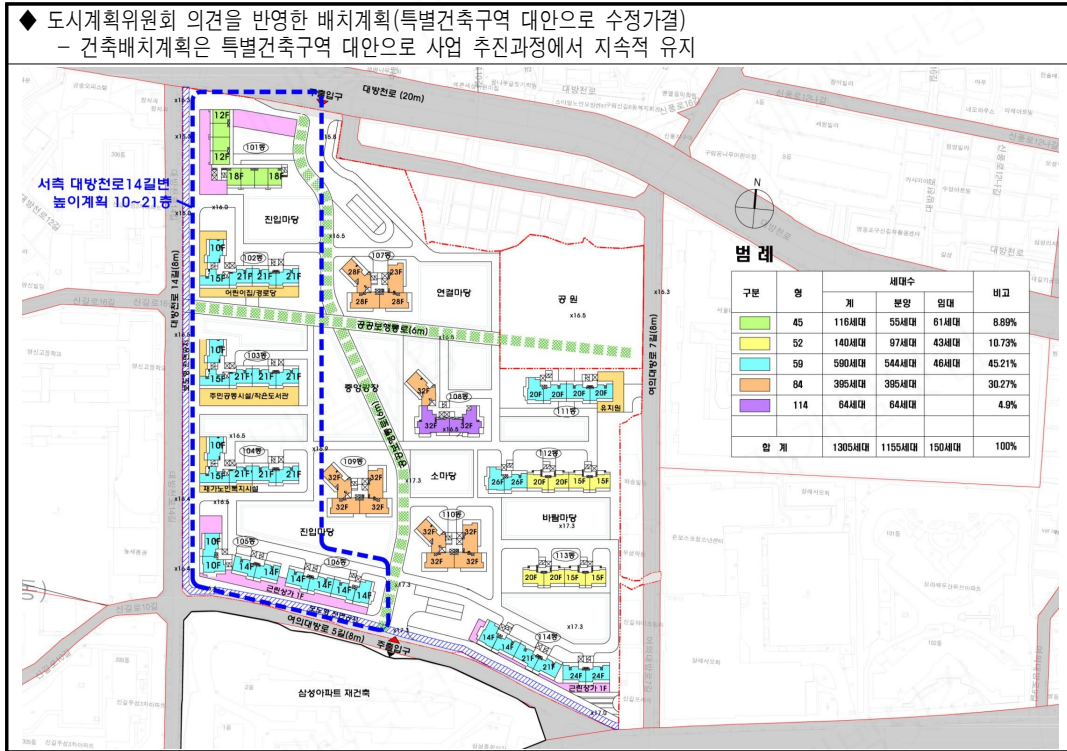
구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	■ 특별건축구역 지정을 통한 개발계획으로 공공성 회복과 도시경관 창출 ■ 획일적 주동 디자인을 지양, 창의적 건축디자인을 통해 인근 저층주거지역 및 학교 등과 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이계획 수립 ■ 건축물의 주된 벽면 및 각각에 접한 대지의 벽면, 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 권장
건물 진출입구	-	■ 상업시설 설치구간에서의 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치 ■ 여의대방로 5길, 대방천로변으로 건물 진출입구를 각 1개소 확보

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태		■ 스카이라인 조성계획에 따른 리듬감 연출이 가능한 통일된 옥탑디자인 권장 ■ 복잡한 입면 패턴을 지양하며 상승감 연출이 가능한 수직라인의 입면 패턴 적용 권장 ■ 건축물 사선배치 및 공공보행통로 좌우 배치 건축물의 저층 필로티계획을 적용하여 폐쇄적 경관을 완화하고, 이용자들의 개방감 있는 시야확보를 권장 ■ 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 ■ 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 ■ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 최소화
저층부외관		■ 주가로에 면한 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리 ■ 1층 개구부 높이 통일 ■ 상가 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채		■ 대상지 주변 환경 및 맥락을 고려한 색상, 명도, 채도를 설정 ■ 재료 본연의 색채가 부각되는 자연스러운 색채 경관 계획 ■ 편안하고 안정적이며 따뜻한 이미지의 색채 경관계획
진입구 처리		■ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ■ 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 ■ 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	■ 동서방향	■ 통경축 확보
조명계획	■ 공동주택 아파트 ■ 공원 및 보행공간	■ '서울시 야간경관 가이드라인' 상 공동주택 건축물 조명 가이드라인 준용 ■ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	■ 주변인접 고층주거지와 저층주거지역이 조화되는 스카이라인 형성 ■ 대지상지 주변의 학교 및 주거지에서 조망 시 개방감 있는 단지 배치로 통경을 확보하여 열린 경관 형성 계획



마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	■ 동측 여의대방로 7길변(폭8m) 및 근린생활시설 대지경계	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	■ 서측 대방천로 14길변(폭8m)	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	■ 남측 여의대방로 5길변(폭8m)	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	■ 북측 대방천로변(폭20m) 및 저층주거지 대지경계	■ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
공공보행통로	■ 도면에 표기	■ 대방천로(북측) ~ 여의대방로5길(남측) : 폭원 6m ■ 대길초교(동측) ~ 영신고교(서측) : 폭원 6m

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
차량출입불허구간	■ 동측 여의대방로 7길변(폭8m)	■ 동측, 서측 : 전구간 불허(비상차량만 가능) ■ 남측, 북측 : 단지 주출입구 40~43m 구간 제외하고 전구간 불허
	■ 서측 대방천로 14길변(폭8m)	
	■ 남측 여의대방로 5길변(폭8m)	
	■ 북측 대방천로변 (폭20m)	
통행체계	■ 남측 여의대방로 5길변(폭8m)	■ 양방향통행
	■ 북측 대방천로변 (폭20m)	

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과검토항목		계획에 반영사항						
자연환경	1. 생태면적율	30%	●현재 시가화지역으로 생태면적률 미미함		●자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 전면투수포장 등 적용						
	2. 녹지네트워크	녹지평가표1	●조경녹지 확보로 연결성 확보		●단지 내 조경공간 계획 수립						
	3. 지형변동	절성토비율20%미만	●자연지형은 존재하지 않음 ●사업대상지를 환경부의 사전환경성검토 검토기준과 비교시 평탄지로 나타나 지형적으로 개발이 제한되는 지역은 아닌 것으로 나타남.		●절·성토 균형을 고려한 토공계획을 수립하여 토량 발생을 줄이고 장기적으로 안정적인 사면을 유지하도록 계획, 기존 개발지의 지형을 최대한 활용 ●추후 공사계획 수립시 사업대상지의 부지조성에 필요한 소요토량은 기 개발된 토석채취원에서 구매확보 토록 하여 신규개발로 인한 2차적인 환경피해 요인을 차단하였음						
		지형변동 30%미만									
	4. 비오톱	3등급	●비오톱유형평가 5등급		●조경식재 및 옥상녹화 등을 통하여 대상지 녹지의 비율에 긍정적인 영향이 예상됨						
생활환경	5. 일조	-	●사업대상지 내 건축계획은 13개동, 최고 지상 32층으로 계획되어 있음.		●건축물의 배치로 인한 일조영향이 최소화될 수 있는 최적의 배치안 적용						
	6. 바람 및 미기후	바람길 확보	●남측 및 서측 공동주택, 북측 저층주택지 사이에 위치		●인동간격과 풍향을 고려한 건축물 배치로 바람 차단 최소화						
	7. 에너지	에너지절약 계획 수립	●청정연료 LNG계획(난방용) 2,288.76Nm ³ /년 소요예상 ●전력사용 예측		●에너지 사용계획 수립시 청정연료인 도시가스(LNG) 공급계획을 반영						
		신재생 에너지 사용	<table><tr><td>계</td><td>주거용</td><td>지하 주차장</td></tr><tr><td>2,832KVA</td><td>1,958KVA</td><td>874KVA</td></tr></table>		계	주거용	지하 주차장	2,832KVA	1,958KVA	874KVA	
	계	주거용	지하 주차장								
	2,832KVA	1,958KVA	874KVA								
	8. 경관	Skyline보전	●사업대상지 주변의 자연적인 경관자원은 분포하지 않고, 도심경관을 형성하고 있음 ●사업대상지 내부는 노후된 건물들, 좁은 도로, 형태 등이 일정치 않은 건물의 산만한 분포 등으로 낮은 경관질을 보임.		●경관성을 고려한 개발계획 수립(경관의 특성화 유도, 변화있는 스카이라인 형성, 질서있고 변화 있는 가로경관 형성)						
		조망권 확보			●주민편의시설을 도입하면서 발생하는 심미적인 경관상의 증대가 예상됨						
	9. 휴식 및 여유허간	휴식·여가 공간 최대확보	●주변에 휴식·여가공간 부족 ●당해대상지에 조성 필요		●옥상녹화, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가공간 조성						
	10. 보행친화공간	보행자전용 도로 계획수립	●대상지 동서, 남북간 보행통로 확보		●대길초교(동측) ~ 영신고교(서측), 대방천로(북측) ~ 여의대방로5길(남측) 폭원 6m 공공보행통로 조성						
자전거 보관소 15대/100unit		●공동주택 단지 내 자전거 보관소 검토		●단지 내 설치예정							
추가	11. 대기질	대기환경 기준	●비산먼지발생에 의한 영향 ●이용차량에 따른 배기가스발생		●방진망 설치, 공사장 살수계획 ●사업지구내 조경식재계획으로 영향 최소화						
	12. 소음 및 진동	소음·진동 기준	●공사 투입장비에 의한 건설소음은 공사 구간으로부터 60m이내의 정온시설에서는 65dB(A)를 초과할 것으로 예상 ●운영시 주변 가로 교통 소음으로 인해 불편이 예상되어 방음벽 등의 저감방안이 필요할 것으로 판단됨.		●공사시 사업대상지 외곽으로 가설방음판넬 설치 ●운영시 방음벽 설치						
	13. 폐기물	폐기물 처리	●공사시 작업인부에 의한 폐기물 발생 및 운영시 생활·분뇨폐기물 발생		●공사시 투입인부에 의한 폐기물 및 분뇨는 전문처리업자에게 위탁처리 ●지장물 철거 건설폐기물은 시내 처리업체를 선정하여 수거 및 재활용되도록 함 ●건설장비 폐유는 공사현장내 임시수거장소를 설치하여 수거후 위탁처리 ●운영시 수용인구에 의한 생활폐기물은 서울특별시 폐기물 처리계획에 의거하여 수거 및 최종처리						
	14. 물순환(수질)		●공사시 투입인부에 의한 오수(17.9m ³ /일) ●부지정지 공사시 강우로 인한 수용 수계 오염부하 증가 예상 우수유출량 : 1.214m ³ /sec 토사유출량 : 19.10ton/일 SS 가중농도 : 182.59mg/L		●공사시 현장사무소내 화장실이용(기존 시가지) ●부지정지시 강우로 인한 오염수 처리를 위하여 침사지 설치(예상용량 : 103.8m ³) ●운영시 급수소요량은 서울시수도정비기본계획에 의거하여 공급함 ●운영시 발생하는 오수는 관련지자체 하수도 정비계획에 의거하여 적절히 처리						

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거 대책 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 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.

○ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	1,305	100.0	150	-	150	11.5	100.0	100.0
40㎡초과~50㎡이하	116	8.9	61	-	61	4.7	40.7	40.7
50㎡초과~60㎡이하	730	55.9	89	-	89	6.8	59.3	59.3
60㎡초과~85㎡이하	395	30.3	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	64	4.9	-	-	-	-	-	-

□ 2020년 제1차('20.01.15.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제1차 도시계획위원회	수정 가결	1. 건축계획 및 경관심의 관련 1-1.금회 상정안의 특별건축구역 대안 상의 건축배치계획(주동배치 및 뿔꽃길변 저층구간 등)이 이후 사업추진과정에서 지속적으로 유지될 수 있도록 정비계획 결정조서에 명기할 것.	○ 특별건축구역 대안 상의 건축배치계획(주동배치 및 뿔꽃길변 저층구간 등)에 대해 정비계획 결정조서에 명기하였음 ○ 높이계획 - 특별건축구역안 건축배치계획을 준수하여 서측 대방천로14길(뿔꽃길)변 10~21층으로 계획 ○ 공공보행통로 - 대방천로(북측) ~ 여의대방로5길(남측) : 폭원 6m - 대길초교(동측) ~ 영신고교(서측) : 폭원 6m ○ 특별건축구역 대안을 적용하였으며, 구역지정 후 건축위원회에서 개발사업 경관심의'를 함께 이행하고 그 결과를 도시계획위원회에 보고 하겠음	-
		1-2.대상지는 경관심의 대상으로써 금회 특별 건축구역 대안을 적용하여 추후 건축위원회에서 세부적인 건축배치계획 결정시 '건축물 경관심의' 외에도 '개발사업 경관심의'를 함께 이행하고, 그 결과를 도시계획위원회에 보고할 것.		
		2. 교통처리계획 및 보행동선계획 관련 2-1.남측 도로변 진입부는 차량 교통이 가능하도록 좌회전 포켓차선 설치 필요성 등을 검토하고, 교통량이 있는 북측 도로변 신호체계 적정성을 검토할 것.	○ 남측 도로변 진입부는 차량교통이 가능하도록 계획하였으며, 사업시행 후 교통량을 검토한 결과 대상지 진입을 위한 좌회전 포켓차선 설치 는 필요하지 않은 것으로 검토되었음 ○ 사업시행 후 북측 도로변 신호체계는 적절한 것으로 검토되었음	
		2-2.단지내 보행동선계획은 구역 외 현황 도로와 연계될 수 있도록 선형을 조정할 것.	○ 단지내 공공보행통로를 조정하여 구역의 현황 도로와 연계될 수 있도록 보행동선계획 수립 하였음	
		3. 대상지는 저층 주거지에 연접하고 있는 바, 신설 계획한 공원 하부에 공영주차장계획 필요성을 검토하고, 필요시 영등포구의 재정사업을 통해 확보하되, 진출입동선이 합리적으로 계획될 수 있도록 할 것.	○ 공원 하부 공영주차장 설치에 대해 영등포구와 별도 협의한 결과 주변지역의 주차수급을 고려하여 주차장설치는 필요하며, 영등포구 재정(시비50% 포함)사업을 통해 사업추진 검토 가능함	

		○ 공영주차장 사업추진시기는 사업시행자 지정 후 건축·교통영향평가 및 도시공원관련 심의 절차 전 영등포구 주차문화과와 재협의를 재정사업 지원결정(서울시 투자심사 등)에 따라 건설추진 여부 결정이 가능할 것으로 판단됨 ○ 단, 대길초등학교 통학로와 아파트 주민 보행 동행로가 주차장출입구와 접하고 있어 안전사고 등의 문제가 있으므로, 사업추진 시 교통안전 대책 및 주차장 진출입구 위치 선정, 진출입구 주변 Set-back을 통한 도로 확폭 등의 협의 및 검토가 필요함	
--	--	--	--

III. 관련도면 : 붙임 참조

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

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

IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎02-2133-7142), 영등포구 주택과(☎02-2670-3668)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

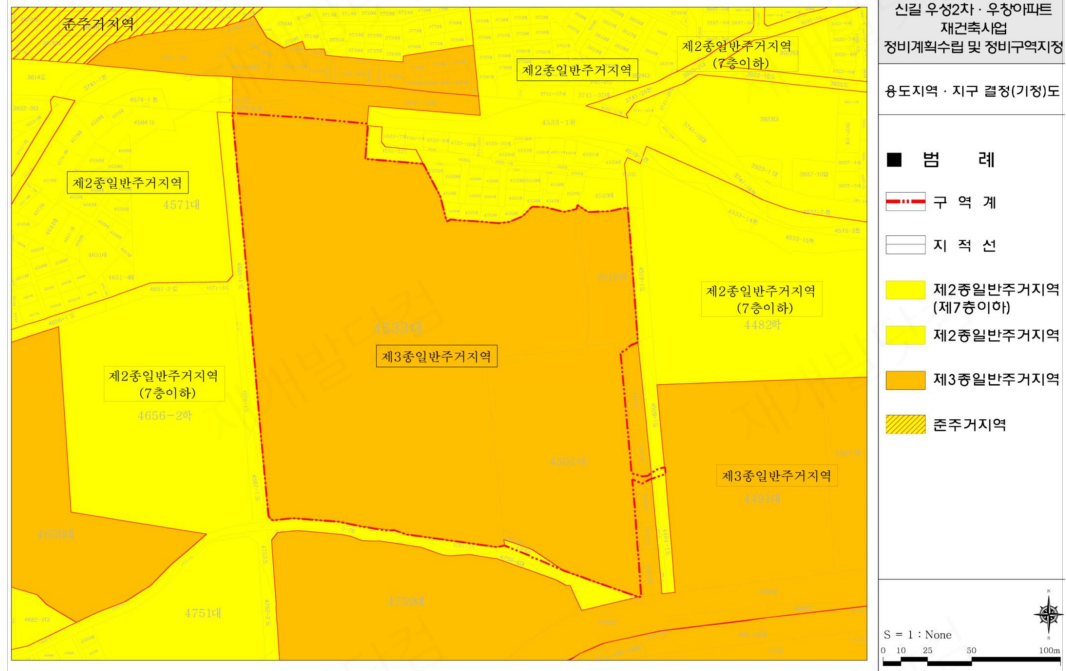
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재개발 정비구역 지정 및 지형도면

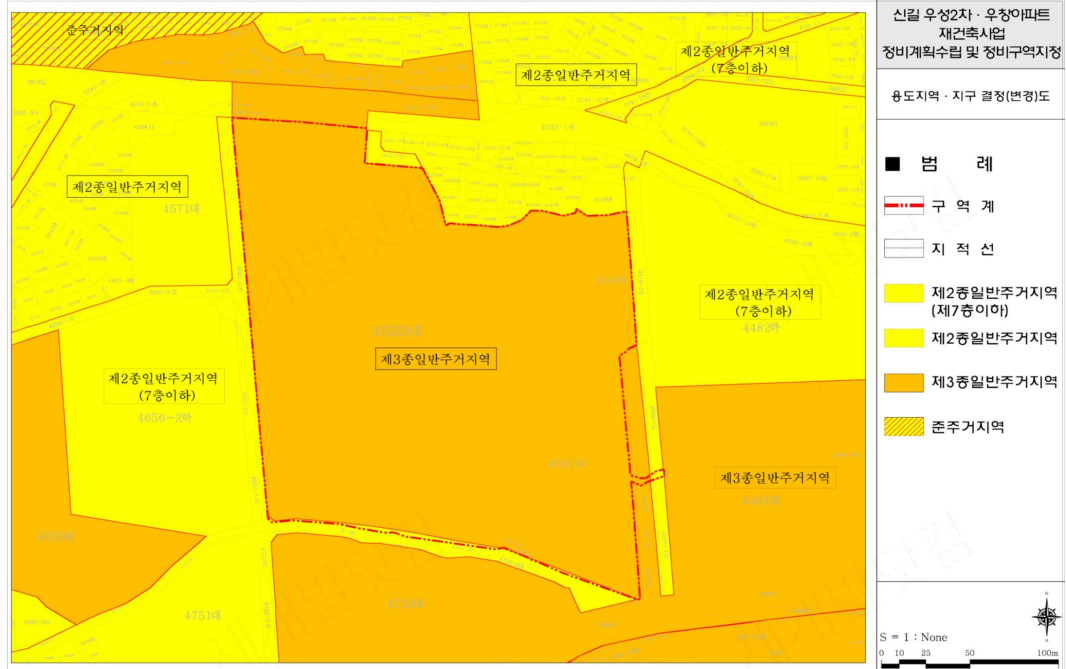
□정비구역 결정도



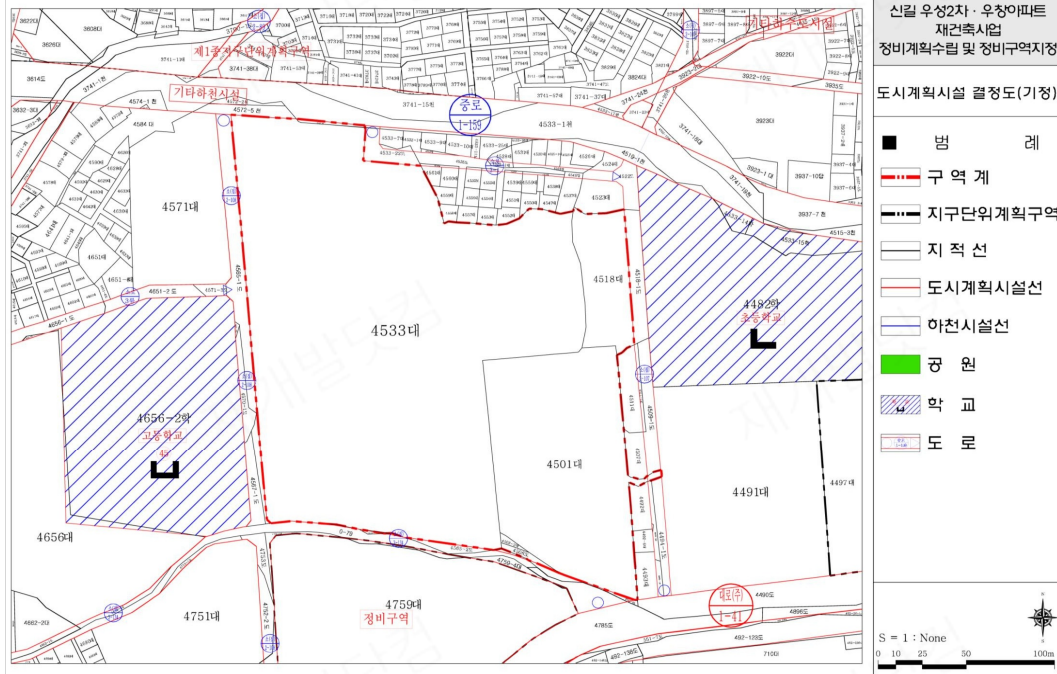
□용도지역 결정(기정)도



□용도지역 결정(변경)도



□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)

