

◆ 서울특별시고시 제2020-240호

도시관리계획(신길지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 사라가시장일대
특별계획구역 세부개발계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-56호(2006.2.16.)로 결정 및 서울특별시고시 제2011-258호(2011.9.8.)로 변경결정, 서울특별시고시 제2019-154호(2019.5.23.)로 환원결정된 신길지구중심 지구단위계획구역 내 신길동 255-9번지 일원에 대하여 2020년 제3차 서울특별시 도시·건축공동위원회 심의(2020.3.25.)를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(신길지구중심 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 사라가시장일대 특별계획구역 세부개발계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2020년 6월 11일
서울특별시

I. 결정취지

신길지구중심 지구단위계획구역 내 사라가시장 일대 특별계획구역 지정 및 세부개발계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 지구단위계획구역(변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
변경	신길지구중심 지구단위계획구역	신길동 254-7번지 일대	66,649	증)7.6	66,656.6	서고 제1997-196호

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	도면표시 번호	위치	변경내용	변경사유
변경	-	신길동 254-7번지 일대	●지구단위계획구역 변경 : 증)7.6㎡	●특별계획구역 신설에 따른 도로 1필지 편입

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	45	8	집산 도로	376 (134)	신길동 301	신길동 233-1	일반 도로	-	건고768 (64.1.28)	-
기정	소로	3	47	6	집산 도로	206	신길동 362-1	신길동 254-1	일반 도로	-	건고768 (64.1.28)	-
변경	소로	3	47	6	집산 도로	150	신길동 362-1	신길동 257-10	일반 도로	-	-	연장축소
기정	소로	3	48	6	집산 도로	204 (101)	신길동 230-1	신길동 254-1	일반 도로	-	건고768 (64.1.28)	-
변경	소로	3	48	6	집산 도로	108 (5)	신길동 230-1	신길동 255-1	일반 도로	-	건고768 (64.1.28)	연장축소
신설	소로	3	49	6	국지 도로	124	신길동 255-11	신길동 255-7	보행자 우선도로	-	-	입체적결정 (L=64m)

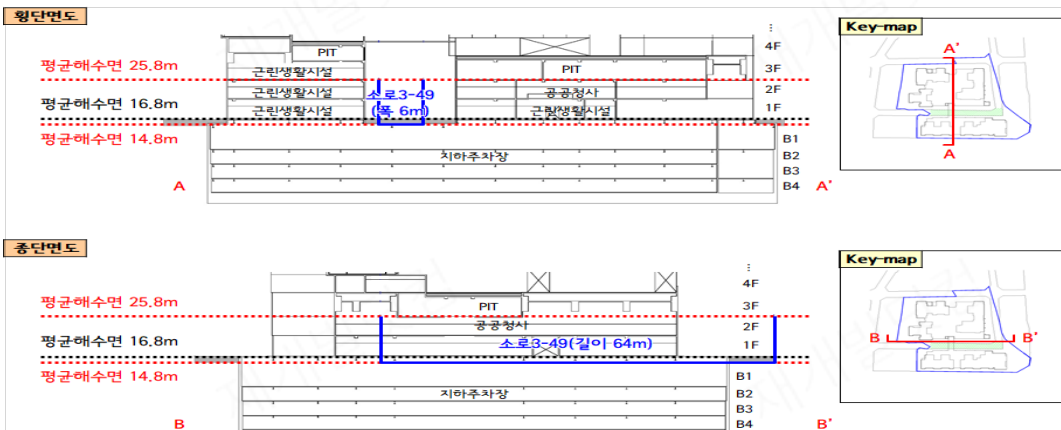
※ ()은 지구단위계획구역 내 사항임

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서(신설)

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	소로3-49	신길동 255-11 일원	길이	-	증) 64m	64m	-	주1)
			폭	-	증) 6m	6m		
			높이	도시계획시설(도로)	지하2m~ 지상9m	지하2m~ 지상9m		
				비도시계획시설	지하2m초과, 지상9m초과	지하2m초과, 지상9m초과		

주1) 신길동 255-11 일원 평균해수면 16.8m 기준 지하 2m(평균해수면 14.8m)~지상 9m(평균해수면 25.8m)를 입체적 도시계획시설로 결정하며, 평균해수면 높이는 추후 측량성가에 따라 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설(도로) 단면도



■ 도로 변경사유서

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	소로3-47	소로3-47	•도로연장 축소 - L = 206m→150m	•일부구간 보행자우선도로 변경 (소로3-49 편입)
변경	소로3-48	소로3-48	•도로연장 축소 - L = 101m→5m	•일부구간 보행자우선도로 변경 (소로3-49 편입) 및 일부구간 폐지
신설	-	소로3-49	•도로신설 및 입체적 결정 - L = 124m, B = 6m - 입체적 결정 : L = 64m	•소로3-47, 소로3-48 일부구간 보행자우선도로 변경 및 입체적 결정

나. 유통 및 공급시설

1) 시장

■ 시장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	시 장	소매시장	신길동 255-9	2,843	감)2,843	-	서고 370호 (1983.7.20)	신영 사리가

■ 시장 변경사유서

도면 표시 번호	시장명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	소매시장	•시장 폐지 - 위치 : 영등포구 신길동 255-9 - 면적 : 2,843㎡	•토지의 효율적 이용을 위하여 시장 폐지

다. 공공·문화체육시설

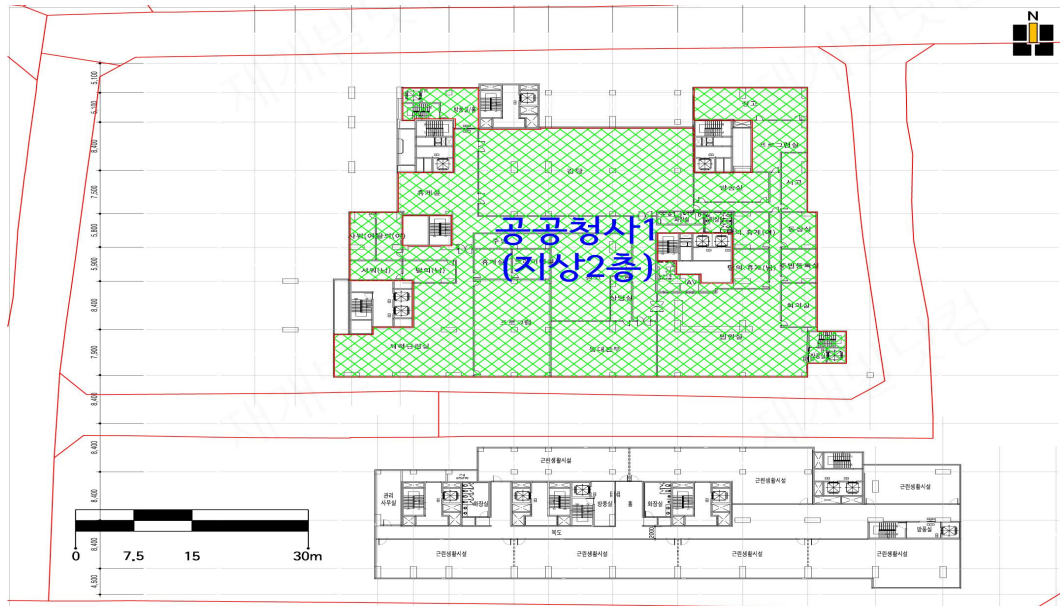
1) 공공청사

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정조서(신설)

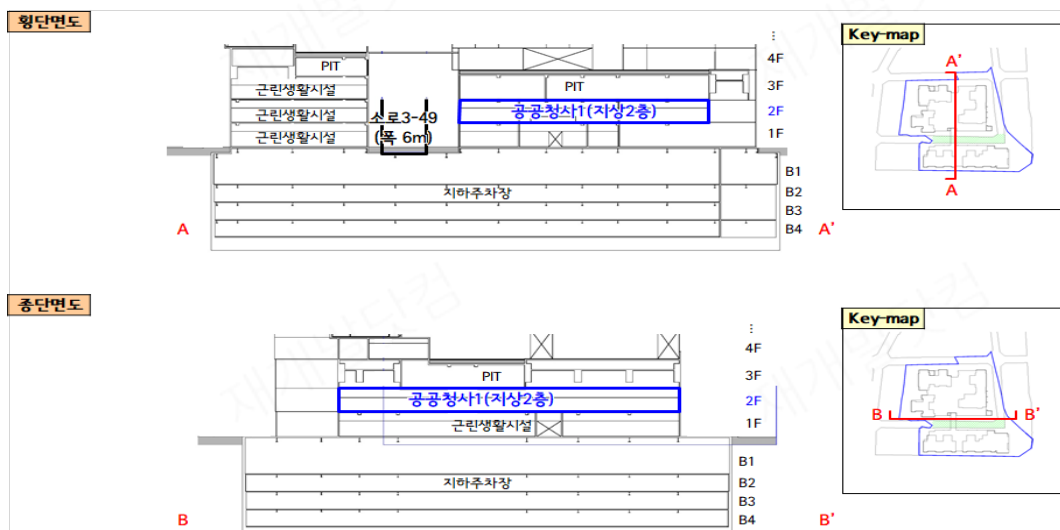
구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공 청사	신길동 255-9번지 일원	면적	-	증)2,202.8	2,202.8	-	신길3동 주민센터
				층	-	지상 2층	지상 2층		

※ 입체적 결정하는 공공청사 면적 및 도시계획시설선은 향후 건축계획에 따라 공공시설등 순부담률 기준(20%이상) 범위에서 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 평면도



■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 단면도



■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	공공청사	- 공공청사 신설 - 면적 : 2,202.8㎡ - 층 : 지상 2층	기존 주민센터 노후화 및 커뮤니티 공간이 부족한 노후 저층주거지의 편의를 위해 신길3동 주민센터로 계획

③ 획지 및 건축물 등에 관한 계획

1. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 가구계획 결정조서

구 분	가 구 번 호	비 고
근린상업지역	NC1, NC2, NC3, NC4, NC5, NC6, NC8, NC9, NC10, NC11, NC12, NC13, NC14, NC15, NC16, NC18, NC19, 특별계획구역	NC7 →특별계획구역

나. 획지계획 결정조서

■ 최대획지구모

구 분	적 용 대 상	최대획지구모(㎡)	비고
간선변 (신길로변 가마산길변)	NC1-a, NC2, NC3, NC5, NC6, NC8-a, NC9, NC10-a, NC11-a, NC12, NC13, NC14, NC15, NC16, NC18, NC19	2,000	NC7 제외 및 NC6-a→NC6
이면부	NC1-b, NC4, NC8-b, NC10-b, NC11-b	1,000	NC4-a →NC4

■ 획지 및 공동개발의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

기 정				변 경			
적용 대상	지번	면적(㎡)	계획내용	적용 대상	지번	면적(㎡)	계획내용
NC4-a	257-21대, 257-43대	255	공동개발 지정	NC4	257-21대, 257-43대	255	공동개발 지정
	257-22대, 257-44대, 257-45대	423	공동개발 지정		257-22대, 257-44대, 257-45대	423	공동개발 지정
	257-24대, 257-27대, 258-22대, 257-25대, 257-26대, 259-1대	477	공동개발 지정		257-24대, 257-27대, 258-22대, 257-25대, 257-26대, 259-1대	477	공동개발 지정
NC6-a	260-3대, 259-10대, 259-4대, 259-7대, 259-8대, 259-9대, 254-15대	1,093	획지	NC6	260-3대, 259-10대, 259-4대, 259-7대, 259-8대, 259-9대, 254-15대	1,093	획지
NC4-a	257-5대, 257-18대, 257-6대, 257-16대, 257-17대	529	공동개발 지정	특별 계획 구역	254-1대, 254-5도, 254-7대, 255-11도, 255-22대, 255-23대, 255-25도, 255-7도, 255-9대, 256-6대, 257-16대, 257-17대, 257-18대, 257-19대, 257-5대, 257-6대, 257-9대	8,707	세부개발 계획 수립 시 별도 획지계획 수립
	257-8대, (255-5대 합필), 257-19대, 257-20대, 257-9대, (255-6대 합필), 259-1대	845	공동개발 지정				
NC4-b	256-6대, 255-23대, 255-9대	3,369	획지				
NC6-b	254-7대	2,005	획지				
NC7	254-1대, 255-22대	699	획지				

■ 변경사유서 : 특별계획구역 신설에 따른 획지계획 변경

2. 건축물에 관한 계획

가. 건축물의 용도계획(불허용도)

■ 건축물의 불허용도(변경)

구 분	적용대상	전층 불허용도	1층 전면 불허용도	비고
불허용도A (신길로변)	NC5, NC8-a, NC9-a, NC14-b, NC14-c, NC15, NC16, NC18-a	• 일반미관지구내 불허용도	• 주택 • 공장	NC7 제외
불허용도B (동서간선변)	NC1-a, NC2, NC3, NC6, NC10-a, NC11-a, NC12, NC13, NC14-a, NC19	• 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장및처리시설(주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	• 주택 • 공장	변경 없음
불허용도C (이면부)	NC1-b, NC4, NC8-b, NC9-b, NC10-b, NC11-b, NC18-b	• 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장및처리시설(주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설중 안마시술소, 단란주점 • 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 • 건축법시행령 별표1 제16호의 위락시설	-	변경 없음
불허용도D (특별계획구역)	특별계획구역	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설중 안마시술소, 단란주점, 욕외 에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설중 정신병원과 격리병원 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설중 욕외에 철타이 있는 골프연습장 • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 • 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 • 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설중 축사·가축시설·도축 장·도계장 • 건축법 시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 • 건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 • 건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지관련시설	-	신설

1) 숙박시설이란 호텔·여관 및 여인숙 등의 일반숙박시설과 관광호텔 등의 관광숙박시설 등을 의미하며, 위락시설이란 제2종근린생활시설에 해당되지 않는 단란주점과 유흥주점, 특수목욕장 등을 말한다.

위험물저장및처리시설이란 액화석유가스충전소, 위험물제조소, 위험물저장소, 액화가스취급소, 액화가스판매소, 유독물보관·저장시설 등을 말한다.

자동차관련시설이란 세차장, 폐차장, 검사장, 매매장, 정비공장, 운전학원·정비학원 등을 말한다.(이상 건축법시행령 별표1 참조)

2) 도시계획시설부지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제43조(도시계획시설의 설치·관리)에 의거한 시설이외의 용도는 적용하지 않는다.

■ 변경사유서 : 특별계획구역 신설에 따른 불허용도 계획 신설

나. 건축물의 용도계획(권장용도)

■ 건축물의 권장용도(변경)

구 분	적용대상	권장용도	비고
권장용도1	가마산길 서측 NC1-a, NC2, NC3, NC6, NC12, NC13, NC14-a, NC14-b	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	NC4-b, NC7 제외
권장용도2	신길로변, 가마산길 동측 NC5, NC8-a, NC9, NC10, NC11, NC14-c, NC15,	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설	변경 없음

		NC16, NC18, NC19	• 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	
권장용도3	이면부	NC1-b, NC4, NC8-b	• 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설	NC4-a→ NC4
권장용도4	특별계획구역		• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	신설

※ 권장용도의 인정

- 1) 권장용도의 면적은 당해 주차장을 제외한 건축물 연면적에 대한 권장용도가 20%이상인 경우에 권장용도를 수용한 것으로 보며, 이 경우 권장용도에 대한 인센티브를 적용한다.
- 2) 도시계획시설부지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제43조(도시계획시설의 설치·관리)에 의거한 시설이외의 용도는 적용하지 않는다.

■ 변경사유서 : 특별계획구역 신설에 따른 권장용도 계획 신설

다. 건축물의 밀도에 관한 계획

■ 건축물의 건폐율(변경없음)

■ 건축물의 용적률

구 분	적용대상	기준용적률(%)	허용용적률(%)	비 고
간선도로변	NC1-a, NC2, NC3, NC5, NC6, NC8-a, NC9-a, NC10-a, NC11-a, NC12, NC13, NC14, NC15, NC16, NC18-a, NC19	300%이하	500%이하	NC7 제외
이면부, 특별계획구역	NC1-b, NC4, NC8-b, NC9-b, NC10-b, NC11-b, NC18-b, 특별계획구역	250%이하	450%이하	특별계획구역 신설

※ 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조 제3항 관련 [별표3]을 따르되 다음의 기준을 적용함

- 간선도로변 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 333.5% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다.
([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 416.5%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.
- 이면부의 근린상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 300.2% 이하(허용용적률의 66.7%)로 한다.
([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 374.9%이하(허용용적률의 83.3%)로 한다.
- 「서울특별시 도시계획 조례」 [별표 3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조례 부칙(제7093호, 2019.3.28.) 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획 조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.

■ 용적률 완화항목 및 내용

- 공통지침(변경없음)

항 목	내 용	적 용 대 상	완 화 내 용(%)	비 고
획지 사항	획지단위 개발	• 획지단위 공동개발(획지내 개별필지 건축규제)	기준용적률 $\times 0.1 \times a$	• 필지수(n) - $n=1$; $a=1$ - $n \geq 2$; $a=2$
	공동개발	• 준수시	기준용적률 $\times 0.1 \times a$	• 필지수(n) - $n=2$; $a=1$ - $n=3,4$; $a=1.5$ - $n \geq 5$; $a=2$
건축물 용도	권장용도	• 권장용도 준수시	기준용적률 $\times \{(\text{권장용도면적} \div \text{주차장제외한건축면적}) \times 0.2\}$	• 건축연면적의 20%이상시

대지내 공지	공개공지	• 조성시	기준용적률×{(공개공지면적 - 공개공지설치 의무면적, 의무대상이 아닌 경우 5%)÷대지면적}×α	- 일반형 : α=1.0 - 침상형 : α=1.0 - 피로티형 : α=0.5
	쌈지형공지	• 조성시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)	• 피로티구조로 조성시 인센티브의 1/2적용
	공공보행 통로	• 준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)	
	보차혼용 통로	• 준수시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)	-
	전면공지	• 조성시	기준용적률×{(제공면적-미관지구내제공의무면적)×2÷대지면적}	• 대지내공지와 중복지정시 인센티브 제외
환경친화적 건축물	옥상녹화	• 계획시	기준용적률×(제공면적÷대지면적)×0.1	• 시설물을 제외한 옥상바닥면적의 50%이상 조성시
	빗물이용 시설	• 설치시	기준용적률×0.05	-
대지의 일부를 공공시설부지로 기부채납한 경우		• 조성후 기부채납시	허용용적률×(1+1.3×α)	• α=공공시설 제공면적 /공공시설 제공 후 대지면적

참고 1)허용용적률의 산출 : 기준용적률+해당 인센티브의 합계이며 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음

2)대지내 공지(공개공지, 쌈지형 공지, 전면공지 등)에 관한 용적률 완화시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용하지 아니하며, 미관지구 건축선후퇴로 확보된 공지에 대해서는 인센티브를 제공하지 않으며, 그 외 추가 건축선 후퇴부분은 인센티브 적용 가능함

3)획지계획

- 구역내 획지계획으로 획지선을 도시계획결정사항으로 정한 경우로 획지단위개발을 원칙으로하며, 획지를 구성하는 필지수(n)에 따라 완화효율을 구분함(n=1 ; 0.1, n=2이상 ; 0.2)
- 획지와 획지간 공동개발을 최대개발규모 이내에서 이면부 차량출입계획을 위한 경우등 불가피하게 필요한 경우에 제한적으로 허용하며 자발적 획지간 공동개발에 대한 추가인센티브는 부여하지 않음

- 사려가시장일대 특별계획구역(신설)

가) 계획유도 인센티브 항목 (70% 이내)

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
획지계획	획지단위 개발	• 기준용적률×0.1×α	- 필지수(n) - n=1 ; α=1 - n≥2 ; α=2
대지내 공 지	공개공지	• 기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α	- 일반형: α=1.0 - 침상형: α=1.0 - 피로티형: α=0.5
	건축한계선	• 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×2	• 차량출입구는 조성면적에서 제외
	공공보행통로	• 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×2	• 피로티형은 인센티브의 1/2적용
	보차혼용통로	• 기준용적률×(조성면적÷대지면적)×2	
건축물 용 도	권장용도	• 기준용적률×(권장용도면적/연면적)×0.2	• 20%이상 설치시(주차장제외)

나) 친환경 인센티브 항목 (30% 이상)

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축 인증	- 최우수(그린1등급):기준용적률×0.12 - 우수(그린2등급):기준용적률×0.08 - 우량(그린3등급):기준용적률×0.04	- 녹색건축물 조성 지원법에 따른 녹색건축물 인증 기준, 건축물 에너지효율등급 인증 기준 준용 - 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 의무 대상 준수
	에너지 효율등급 인증	- 에너지효율1등급:기준용적률×0.08 - 에너지효율2등급:기준용적률×0.06 - 에너지효율3등급:기준용적률×0.04	

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비 고
	신재생 에너지 공급률	- 공급률20%초과:기준용적률x0.12 - 공급률15%~20%:기준용적률x0.10 - 공급률10%~15%:기준용적률x0.08 - 공급률5%~10%:기준용적률x0.06 - 공급률3%~5%:기준용적률x0.04	건축물의 총 에너지사용량 중 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율
	중수도 시설설치	기준용적률 x 0.04	- 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 - 관련법상 의무 시설인 경우 제외
	빗물관리 시설설치	기준용적률 x 0.04	빗물저류·이용시설 용량(ton) 및 빗물침투시설 침투량(ton/hr)의 합이 건축면적 x 0.05 또는 대지면적 x 0.02 이상이 되도록 설치
	옥상녹화	기준용적률 × (녹화면적 / 대지면적) × 0.1	- 법정 조경으로 산입된 면적 제외 - 녹화면적은 대지면적 30%까지만 허용
	자연지반 보존	기준용적률 × (보존면적 / 대지면적) × 0.2	- 자연토양 및 투수성 포장 - 지하구조를 미설치시
	녹색 주차장	기준용적률 × (설치면적 / 대지면적) × 0.05	-

■ 변경사유서 : 특별계획구역 신설에 따른 용적률 계획 신설

라. 건축물의 높이계획

■ 건축물의 높이(변경)

구분	기 정		변 경	
	적용대상	계획내용	적용대상	계획내용
특별 계획 구역	NC6-b, NC7	최고 55m 이하	간선부	최고 80m 이하
	NC4-b	최고 40m 이하	이면부	최고 60m 이하
	NC4-a	최고 25m 이하		
간선 도로변	NC1-a, NC2, NC3, NC5, NC6-a, NC8-a, NC9-a, NC10-a, NC11-a, NC12, NC13, NC14, NC15, NC16, NC18-a, NC19	최고 55m 이하	(변 경 없 음)	
이면부	NC1-b, NC4, NC8-b, NC9-b NC10-b, NC11-b, NC18-b	최고 25m 이하	(변 경 없 음)	

■ 변경사유서 : 특별계획구역 신설에 따른 최고높이 계획 변경

마. 건축물의 배치계획

■ 건축물의 배치(변경)

기 정		변 경	
적용대상	적용기준	적용대상	적용기준
NC4-a	건축한계선 1m, 2m	NC4	건축한계선 1m, 2m
NC4-b	건축한계선 1m, 4m, 6m	-	-
NC6-a	건축한계선 1m, 3m벽면한계선 2m	-	-
NC6-b	건축한계선 1m, 3m벽면한계선 2m	NC6	건축한계선 1m, 3m벽면한계선 2m
NC7	건축한계선 1m, 3m, 4m	-	-
-	-	특별계획구역	건축한계선 1m, 2m, 3m, 4m, 5m, 6m벽면한계선 1~2m, 3m

■ 변경사유서 : 특별계획구역 신설에 따른 건축물의 배치계획 변경

바. 건축물의 형태 및 외관

■ 계획기준

구 분	적 용 대 상		적 용 기 준	비 고
1층부의 형태	간선도로변	NC1-a, NC2, NC3, NC5, NC6, NC8-a, NC9-a, NC10-a, NC11-a, NC12, NC13, NC14, NC15, NC16, NC18-a, NC19	- 개구부 통일성 유지 - 투시형 서터 권장	NC7 제외
피로티	보행통로 인접 필지	NC6, NC13, NC14-a, NC14-b	- 보행통로와 접하는 대지의 건축물에 설치 권장 - 최저높이 6m이상 또는 2층이상	변경없음
옥상녹화	간선도로변	NC1-a, NC2, NC3, NC5, NC6, NC8-a, NC9-a, NC10-a, NC11-a, NC12, NC13, NC14, NC15, NC16, NC18-a, NC19	- 건축물내 휴게공간 및 만남의 장소로 조성 권장 - 도시 열섬화 현상 완화 및 도시미관증진을 위해 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 따라 조성	NC4-b, NC7 제외
조명	간선도로변	NC1-a, NC2, NC3, NC5, NC6, NC8-a, NC9-a, NC10-a, NC11-a, NC12, NC13, NC14, NC15, NC16, NC18-a, NC19	- 가로변 10층이상 건축물의 외벽조명 설치권장 - 1층 입면의 50%이상 투시 - 미술장식품의 야간조명등 설치 권장	
빗물이용시설	구역 전체		빗물이용시설로서 빗물저장시설 설치 권장	변경없음

3. 기타 사항에 관한 계획

가. 대지 내 공지

■ 계획기준(변경)

구 분	적 용 기 준	적 용 대 상		비고
		기정	변경	
공 개 공 지	▷ 최소폭원 5m 이상, 최소면적 45㎡ 이상 ▷ 조성면적 • 공개공지의 위치가 계획된 필지 : 대지면적의 5% 이상 기본적으로 확보 (건축법상 조성해야 하는 면적에 산입) (단, 특별계획구역은 별도의 계획지침에 따름)	간선도로변 각각부 대형필지 4개소	간선도로변 각각부 대형필지 3개소	특별계획구역 계획기준 신설
	• 그 외 건축법상 공개공지 확보할 필지 - 건축면적 5,000~10,000㎡ 미만 : 대지면적의 5% 이상 - 건축면적 10,000~30,000㎡ 미만 : 대지면적의 7% 이상 - 건축면적 30,000㎡ 이상 : 대지면적의 10% 이상	-	-	-
공공보행통로	• 폭원 4m • 보행동선 단절부에 조성	구역내 3개소	구역내 2개소	1개소 확폭
	• 폭원 5m • 보행동선 단절부에 조성	-	구역내 1개소	
보차혼용도로	• 폭원 6m • 보행동선 단절부에 조성	구역내 1개소	(변경없음)	-
섬지형 공지	• 지구내 일정규모(대지면적 400㎡) 이상의 주요 보행결절부 필지에 조성 • 최소폭원 4m, 최소면적 20㎡(건축법상 대지안의 조정면적에 포함)	구역내 28개소	구역내 27개소	1개소 제외
전면공지	• 건축한계선에 의한 전면공지 (단, 특별계획구역은 별도의 계획지침에 따름)	-	-	특별계획구역 계획기준 신설

■ 변경사유서 : 특별계획구역 신설에 따른 대지 내 공지계획 변경

■ 계획내용(변경)

구 분	기 정		변 경	
	적 용 대 상	적 용 기 준	적 용 대 상	적 용 기 준
공 개 공 지	NC7	1개소	특별계획구역	1개소
공공보행통로	NC6-a, NC6-b	4m 1개소	NC6, 특별계획구역	5m 1개소
보차혼용도로	NC4-b	6m 1개소	특별계획구역	6m 1개소
섬지형 공지	NC7	1개소	-	-

■ 변경사유서 : 특별계획구역 신설에 따른 대지 내 공지계획 변경

나. 차량동선 및 주차계획

■ 차량출입금지구간, 차량출입구

구 분	적용대상		적용기준	비고
차량출입 금지구간	간선 도로변	NC1-a, NC2, NC3, NC5, NC6, NC8-a, NC9-a, NC10-a, NC11-a, NC12, NC13, NC14, NC15, NC16, NC18-a, NC19, 특별계획구역	• 간선변 및 교차부의 교통흐름 원활화를 위해 차량출입 금지구간 지정	NC7 → 특별계획 구역
차량출입구	간선 도로변	NC1-a	• 간선변의 차량진출입을 최소화하여 교통흐름의 원활화 도모	NC6-b 제외

■ 보행자우선도로(변경없음)

다. 특별계획구역에 관한 계획(신설)

■ 특별계획구역 총괄표

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	사려가시장일대 특별계획구역	영등포구 신길동 255-9번지 일대	-	증) 8,707.0	8,707.0	-

■ 특별계획구역 결정사유서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	결정사유
신설	사려가시장일대 특별계획구역	영등포구 신길동 255-9번지 일대	8,707.0	• 시장 부지 폐지에 따라 토지의 효율적 이용을 위해 특별계획구역 신규 지정

■ 사려가시장일대 특별계획구역 계획지침

구 분		계 획 지 침		비고
계획방향		• 상업가로 활성화를 통한 근린생활권 재생 • 주민들이 모일 수 있는 커뮤니티 공간(동주민센터 등) 필요 • 간선도로변~이면부 연결보행동선 확보 • 간선부/이면부 지하주차장 공동사용 검토		-
획지면적		• 8,116.9㎡ - 간선부 2,929.2㎡ + 이면부 4,731.0㎡ + 입체적 결정 도로 456.7㎡		-
용도지역·지구		• 근린상업지역(변경없음)		-
공공시설등 조성 및 제공		• 순부담률 20%이상 기부채납 - 도로 : 구역 내 도로를 보행자우선도로로 조성 - 시장 : 세부개발계획 수립 시 변경(해제) 검토 - 건축물 기부채납(공공청사, 공공임대주택 등)		-
건축물 에 관 한 계 획	권장용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 • 판매시설		• 노유자시설 중 아동관련시설 • 업무시설(오피스텔 제외)
	불허용도	• 제2종근린생활시설중 안마시설소, 단란주점, 욕외에 철답이 있는 골프연습장 • 의료시설중 정신병원과 격리병원 • 운동시설중 욕외에 철답이 있는 골프연습장 • 숙박시설 • 위락시설 • 공장		• 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소 • 자동차관련시설(주차장 제외) • 동물 및 식물관련시설중 축사·가축시설 ·도축 장·도계장 • 자원순환 관련 시설 • 교정 및 군사시설 • 묘지관련시설

밀도	건폐율	• 60% 이하	-						
	용적률 (기준/허용/상한)	• 250% 이하 / 450% 이하 / 법적용적률 2배 이하 (단, 이면부 용적률(이면부 지상연면적/이면부 면적)은 450% 이하)	-						
	주거복합건물의 용적률	• 주거용 용적률(서울시 도시계획조례 별표3 제2호 가목) : 300% 이하(허용용적률의 66.7%) • 공공시설등 제공에 따른 상한용적률 배분	<table><tr><td>주거건립가능</td><td>비주거건립</td></tr><tr><td>기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha)/\beta$</td></tr><tr><td colspan="2">α:주거용 용적률, β:허용용적률</td></tr></table>	주거건립가능	비주거건립	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha)/\beta$	α :주거용 용적률, β :허용용적률	
		주거건립가능		비주거건립					
		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$		기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta - \alpha)/\beta$					
α :주거용 용적률, β :허용용적률									
최고높이	• 간선부 80m / 이면부 60m 이하	-							
배치	건축한계선	• 간선도로변 3m, 4m • 이면도로변 1m, 2m, 5m • 이면부 서측 대지경계 6m	-						
		벽면한계선	• 이면도로변 1~2m • 간선부 서측 대지경계 3m	-					
	형태 및 색채		• 건축물의 입면 및 색채는 주변과 조화되게 계획 • 입체적 결정 도로 지상에 건축물 설치 불가(단, 연결도로 및 공공청사 옥상정원 용도의 건축물은 설치 가능) • 공공청사 옥상정원은 공공청사 주출입구와 직접 연결되도록 계획 • 보행자우선도로변 지상1층은 스트리트몰 형태로 조성 • 가마산로변 및 이면부 저층주거지에서 보행자우선도로로 직접 접근할 수 있도록 지상1층에 폭 4m 이상 조성하여 보행자에게 상시 개방	-					
기 타	전면공지	• 소로3~49번 차도형 전면공지는 폭원 8m가 되도록 보행자우선도로와 동일한 재질로 포장 • 기타 건축선 후퇴공간은 보도로 조성하거나 연결보도와 연계하여 조성	-						
	공개공지	• 간선부 지정된 위치에 다음과 같이 조성 - 신길로변 건축한계선으로부터 폭 15m 이상 확보 - 간선교차로에서 이면부로 직접적인 보행동선 및 개방감 확보(필로티형 조성 불가)	-						
	공공보행통로	• 벽면한계선 후퇴에 의한 공공보행공간 확보 - 간선부 서측경계 : 폭 5m 중 특별계획구역 내 3m 확보	-						
	보차혼용통로	• 이면부 서측경계 : 폭 6m	-						
	차량출입 불허구간	• 간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허 • 신길로37길에서 신길로로 차량진출 불허	-						

④ 지구단위계획의 경미한 사항에 관한 계획(변경없음)

⑤ 사라가시장일대 특별계획구역 세부개발계획 결정

1. 특별계획구역에 관한 결정

■ 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	사라가시장일대 특별계획구역	영등포구 신길동 255-9번지 일대	-	증) 8,707.0	8,707.0	-

■ 특별계획구역 결정사유서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	사라가시장일대 특별계획구역	영등포구 신길동 255-9번지 일대	8,707.0	•시장 부지 폐지에 따라 토지의 효율적 이용을 위해 특별계획구역 신규 지정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	주요 경유지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	45	8	집산 도로	376 (32)	신길동 301	신길동 233-1	일반 도로	-	건고768 (64.1.28)	-
기정	소로	3	47	6	집산 도로	206 (65)	신길동 362-1	신길동 254-1	일반 도로	-	건고768 (64.1.28)	-
변경	소로	3	47	6	집산 도로	150 (9)	신길동 362-1	신길동 257-10	일반 도로	-	-	연장축소
기정	소로	3	48	6	집산 도로	204 (101)	신길동 230-1	신길동 254-1	일반 도로	-	건고768 (64.1.28)	-
변경	소로	3	48	6	집산 도로	108 (5)	신길동 230-1	신길동 255-1	일반 도로	-	건고768 (64.1.28)	연장축소
신설	소로	3	49	6	국지 도로	124	신길동 255-11	신길동 255-7	보행자 우선도로	-	-	입체적결정 (L=64m)

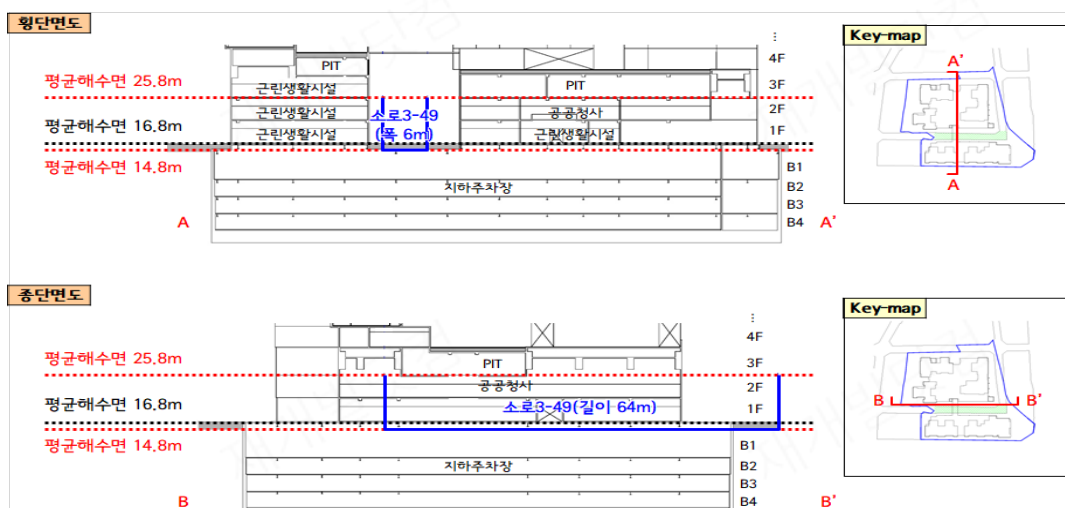
※ ()은 특별계획구역 내 사항임

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서(신설)

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	소로3-49	신길동 255-11 일원	길이	-	증) 64m	64m	-	주1)
			폭	-	증) 6m	6m		
			높이	도시계획시설(도로)	지하2m~ 지상9m	지하2m~ 지상9m		
				비도시계획시설	지하2m초과, 지상9m초과	지하2m초과, 지상9m초과		

주1) 신길동 255-11 일원 평균해수면 16.8m 기준 지하 2m(평균해수면 14.8m)~지상 9m(평균해수면 25.8m)를 입체적 도시계획시설로 결정하며, 평균해수면 높이는 추후 측량성과에 따라 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설(도로) 단면도



■ 도로 변경사유서

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	소로3-47	소로3-47	•도로연장 축소 - L = 206m→150m	•일부구간 보행자우선도로 변경 (소로3-49 편입)
변경	소로3-48	소로3-48	•도로연장 축소 - L = 101m→5m	•일부구간 보행자우선도로 변경 (소로3-49 편입) 및 일부구간 폐지
신설	-	소로3-49	•도로신설 및 입체적 결정 - L = 124m, B = 6m - 입체적 결정 : L = 64m	•소로3-47, 소로3-48 일부구간 보행자우선도로 변경 및 입체적 결정

나. 유통 및 공급시설

1) 시장

■ 시장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	시 장	소매시장	신길동 255-9	2,843	감)2,843	-	서고 370호 (1983.7.20)	신영 사려가

■ 시장 변경사유서

도면표시번호	시장명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	소매시장	•시장 폐지 - 위치 : 영등포구 신길동 255-9 - 면적 : 2,843㎡	•토지의 효율적 이용을 위하여 시장 폐지

1

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정조서(신설)

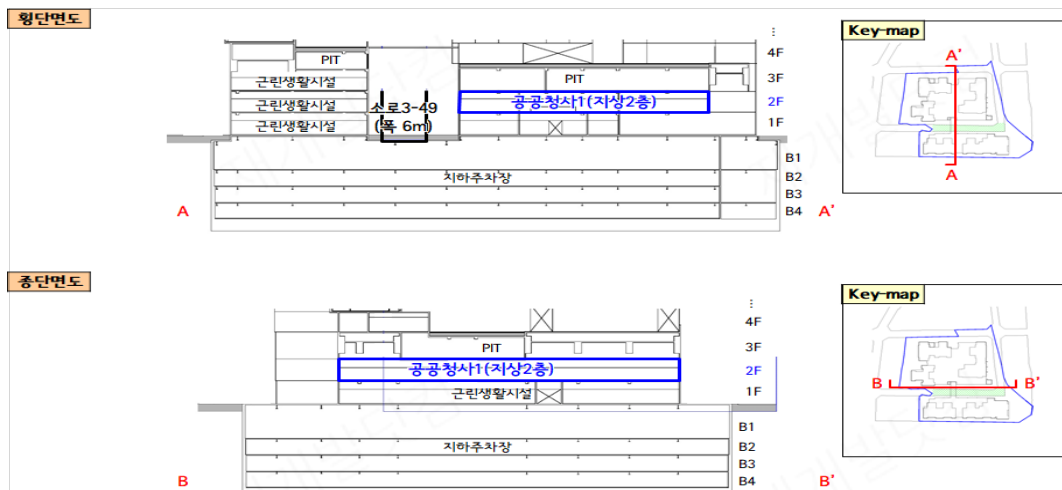
구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공 청사	신길동 255-9번지 일원	면적	-	증)2,202.8	2,202.8	-	신길3동 주민센터
				층	-	지상 2층	지상 2층		

※ 입체적 결정하는 공공청사 면적 및 도시계획시설선은 향후 건축계획에 따라 공공시설등 순부담률 기준(20%이상) 범위에서 조정될 수 있음

■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 평면도



■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 단면도



■ 입체적 도시계획시설(공공청사) 결정사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	- 공공청사 신설 - 면적 : 2,202.8㎡ - 층 : 지상 2층	기존 주민센터 노후화 및 커뮤니티 공간이 부족한 노후 저층주거지의 편의를 위해 신길3동 주민센터로 계획

3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 및 획지

구 분			면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
신설	사려가 시장일대 특별계획구역	간선부	2,929.2	33.6	-
		이면부	4,731.0	54.3	-
		도 로(입체적 결정)	456.7	5.3	지상권 설정(지상권자 : 영등포구청장)
		획 지	8,116.9	93.2	-
		도 로	590.1	6.8	기부채납
		합 계	8,707.0	100.0	-

주) 추후 측량성과에 따라 조정 가능함

나. 건축물에 관한 계획

1) 건축물의 용도

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
권장용도	●건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 ●건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 ●건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ●건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	좌동
불허용도	●건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근로생활시설중 안마사술소, 단란주점, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설중 정신병원과 격리병원 ●건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 ●건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 ●건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 ●건축법 시행령 별표1 제17호의 공장 ●건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소 ●건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외) ●건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설중 축사·가축시설·도축장·도계장 ●건축법 시행령 별표1 제22호의 자원순환 관련 시설 ●건축법 시행령 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 ●건축법 시행령 별표1 제26호의 묘지관련시설	좌동

2) 건축물의 밀도

가) 건폐율

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건폐율	60% 이하	좌동

나) 용적률

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획						
용적률 (기준/허용/상한)	●250% 이하 / 450% 이하 / 법적용적률 2배 이하 (단, 이면부 용적률(이면부 지상면적/이면부 면적)은 450% 이하)	좌동						
주거복합 건물의 용적률	●주거용 용적률(서울시 도시계획조례 별표3 제2호 가목) : 300% 이하 (허용용적률의 66.7%)	좌동						
	●공공시설등 제공에 따른 상한용적률 배분							
	<table><tr><td>주거건립가능</td><td>비주거건립</td></tr><tr><td>기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$</td><td>기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta-\alpha)/\beta$</td></tr><tr><td colspan="2">α: 주거용 용적률, β: 허용용적률</td></tr></table>		주거건립가능	비주거건립	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta-\alpha)/\beta$	α : 주거용 용적률, β : 허용용적률	
	주거건립가능		비주거건립					
기부채납으로 증가되는 용적률 $\times \alpha/\beta$	기부채납으로 증가되는 용적률 $\times (\beta-\alpha)/\beta$							
α : 주거용 용적률, β : 허용용적률								

다) 최고높이

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
최고높이	•간선부 80m / 이면부 60m 이하	좌동

3) 건축물의 배치

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
건축한계선	•간선도로변 3m, 4m •이면도로변 1m, 2m, 5m •이면부 서측 대지경계 6m	좌동
벽면한계선	•이면도로변 1~2m •간선부 서측 대지경계 3m	좌동

4) 건축물의 형태 및 색채

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
형태 및 색채	•건축물의 입면 및 색채는 주변과 조화되게 계획 •입체적 결정도로 지상에 건축물 설치 불가(단, 연결통로 및 공공청사 옥상정원 용도의 건축물은 설치 가능) •공공청사 옥상정원은 공공청사 주출입구와 직접 연결되도록 계획 •보행자우선도로변 지상1층은 스트리트몰 형태로 조성 •가마산로변 및 이면부 저층주거지에서 보행자우선도로로 직접 접근할 수 있도록 지상1층에 폭 4m 이상 조성하여 보행자에게 상시 개방	좌동

다. 기타사항에 관한 계획

1) 대지 내 공지

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
전면공지	•소로3-49번 차도형 전면공지는 폭원 8m가 되도록 보행자우선도로와 동일한 재질로 포장 •기타 건축선 후퇴공간은 보도로 조성하거나 연결보도와 연계하여 조성	좌동
공개공지	•간선부 지정된 위치에 다음과 같이 조성 - 신길로변 건축한계선으로부터 폭 15m 이상 확보 - 간선교차로에서 이면부로 직접적인 보행동선 및 개방감 확보(필로티형 조성 불가)	좌동

2) 대지 내 통로

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
공공보행통로	•벽면한계선 후퇴에 의한 공공보행공간 확보 - 간선부 서측경계 : 폭 5m 중 특별계획구역 내 3m 확보	좌동
보차혼용통로	•이면부 서측경계 : 폭 6m	좌동

3) 차량 및 보행동선

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
차량출입 불허구간	•간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허 •신길로37길에서 신길로로 차량진출 불허	•간선도로에서 대지로의 직접 차량출입 불허 •신길로37길에서 신길로로 차량진출 불허 (단, 교통영향평가에 따른 교통개선대책 수립 시 그에 따름)

4) 공공시설등 조성 및 제공

구 분	특별계획구역 계획지침	세부개발계획
공공시설등 조성 및 제공	•순부담률 20%이상 기부채납 - 도로 : 구역 내 도로를 보행자우선 도로로 조성 - 시장 : 세부개발계획 수립 시 변경 (해제) 검토 - 공공청사(동주민센터), 공공임대주택 등	•순부담률 23.63%(2,057.4㎡) - 도로 : 447.9㎡ - 공공청사(환산부지+대지지분) : 1,357.9㎡ - 공공임대주택(환산부지+대지지분) : 251.6㎡ •시장해제에 따른 공공기여(해제면적의 5%) - 도로 : 142.2㎡

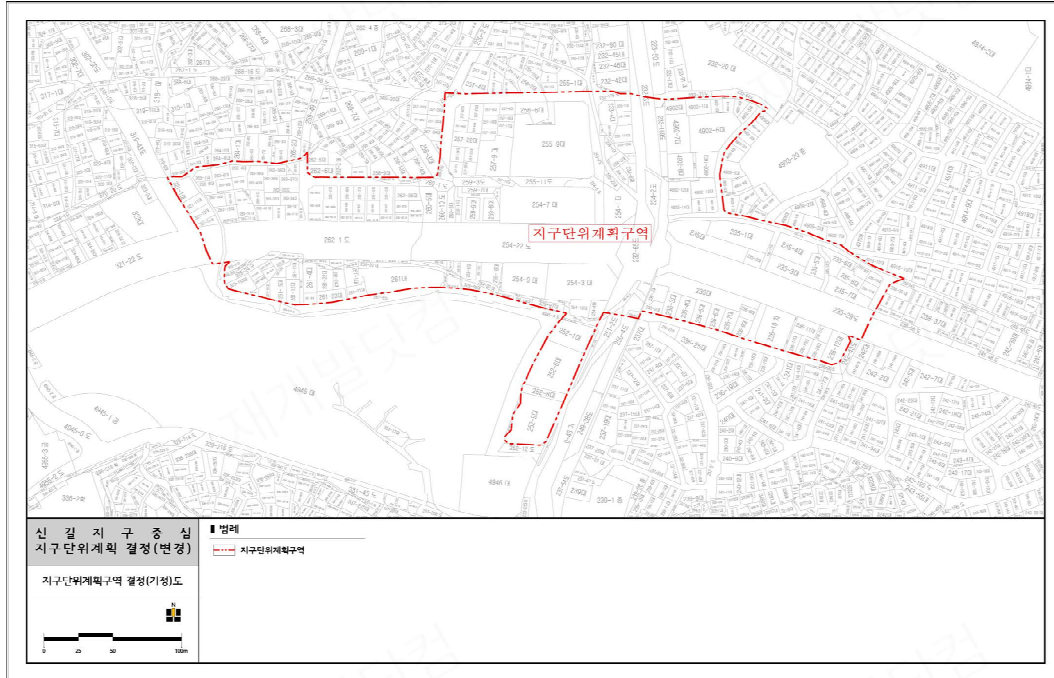
III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

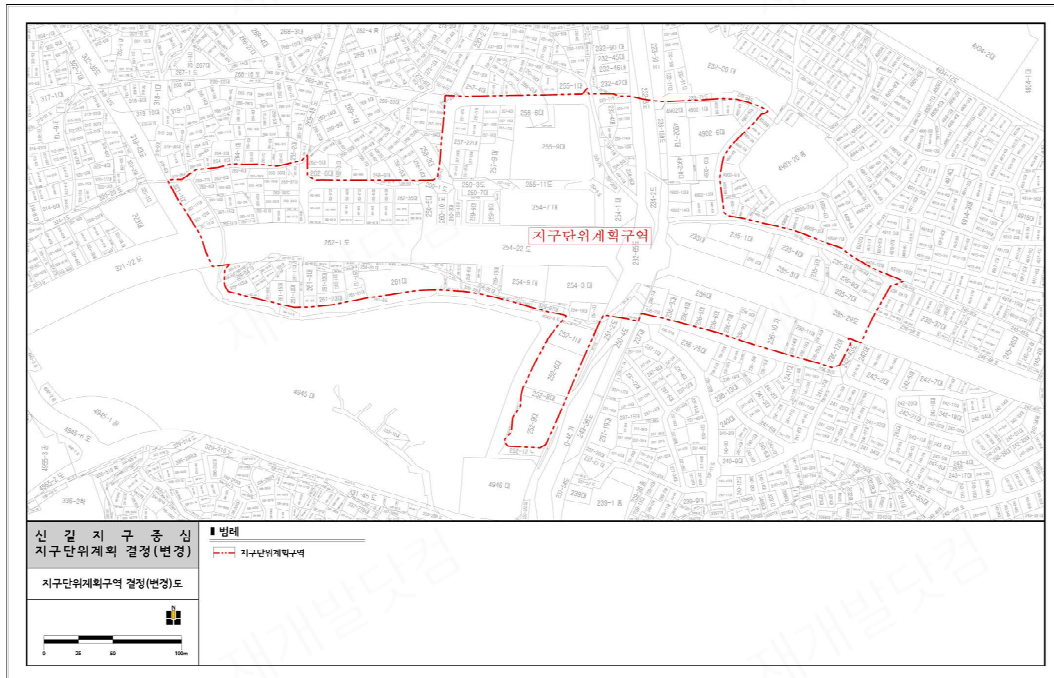
IV. 관계도서는 서울특별시 도시관리과(☎ 02-2133-8384) 및 영등포구 도시계획과(☎ 02-2670-3541)에 비치하고 열람하고 있습니다.

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

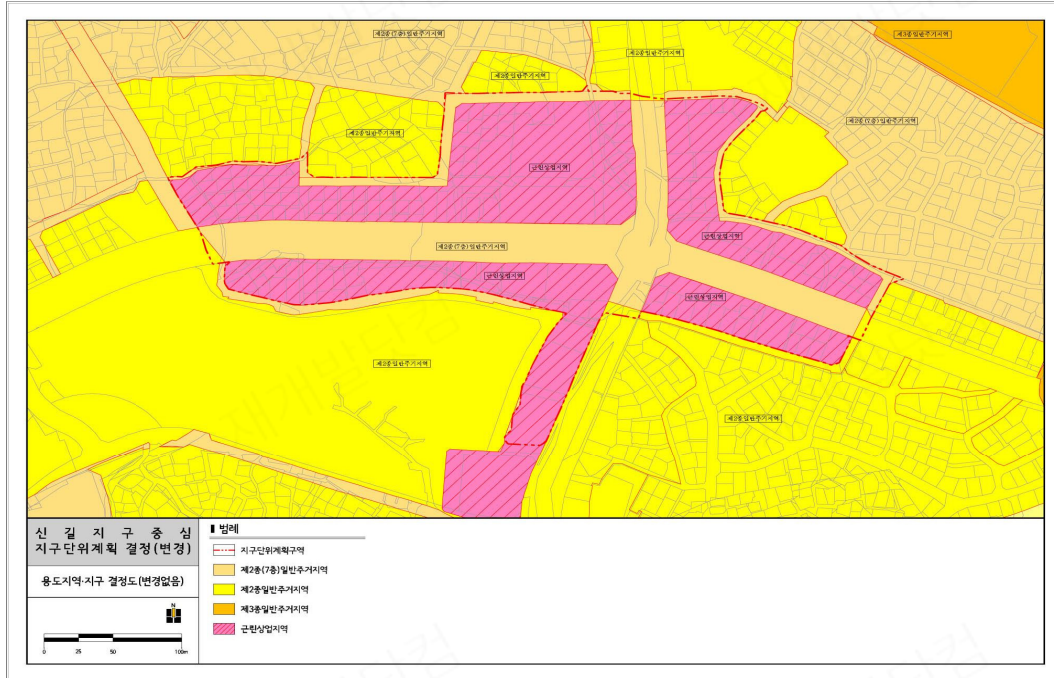
[지구단위계획구역 결정(기정)도]



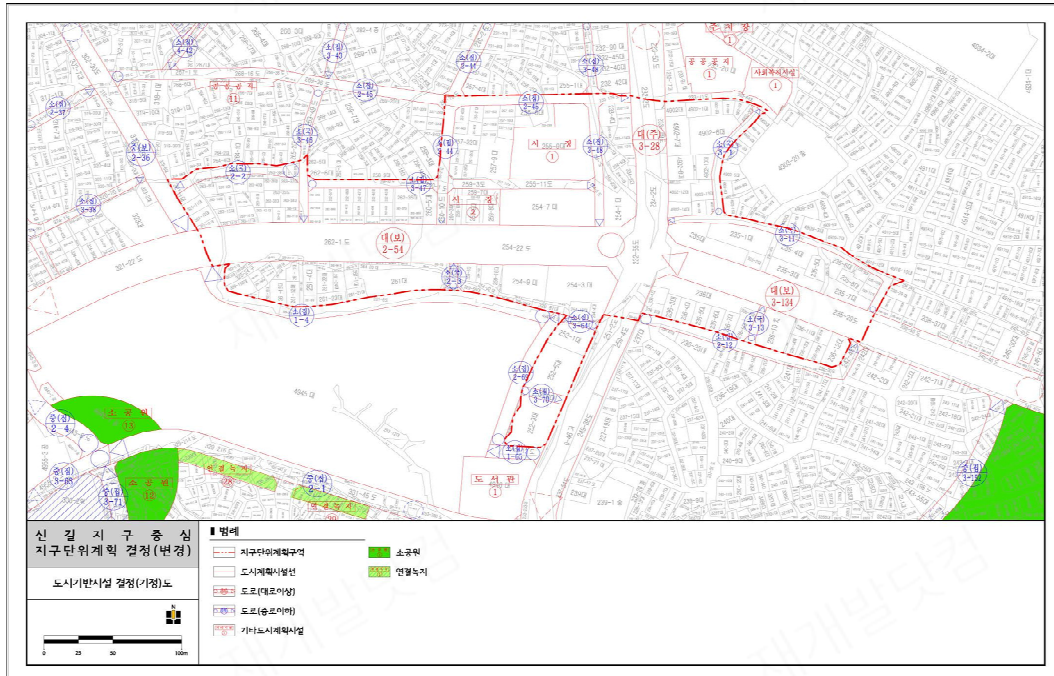
[지구단위계획구역 결정(변경)도]



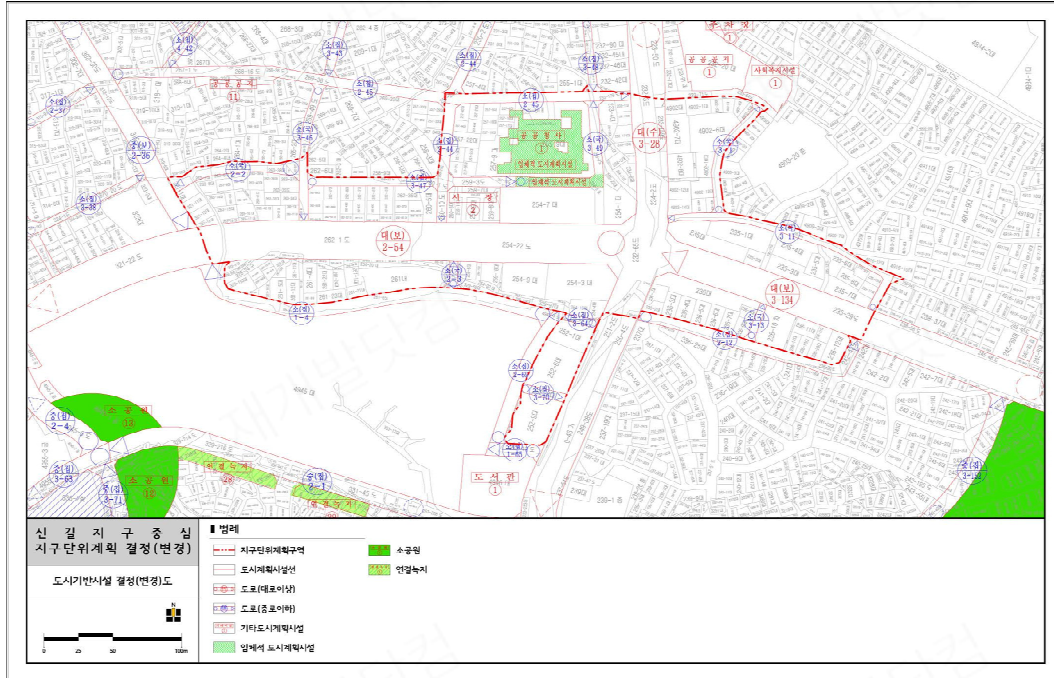
[용도지역·지구 결정(기정)도]



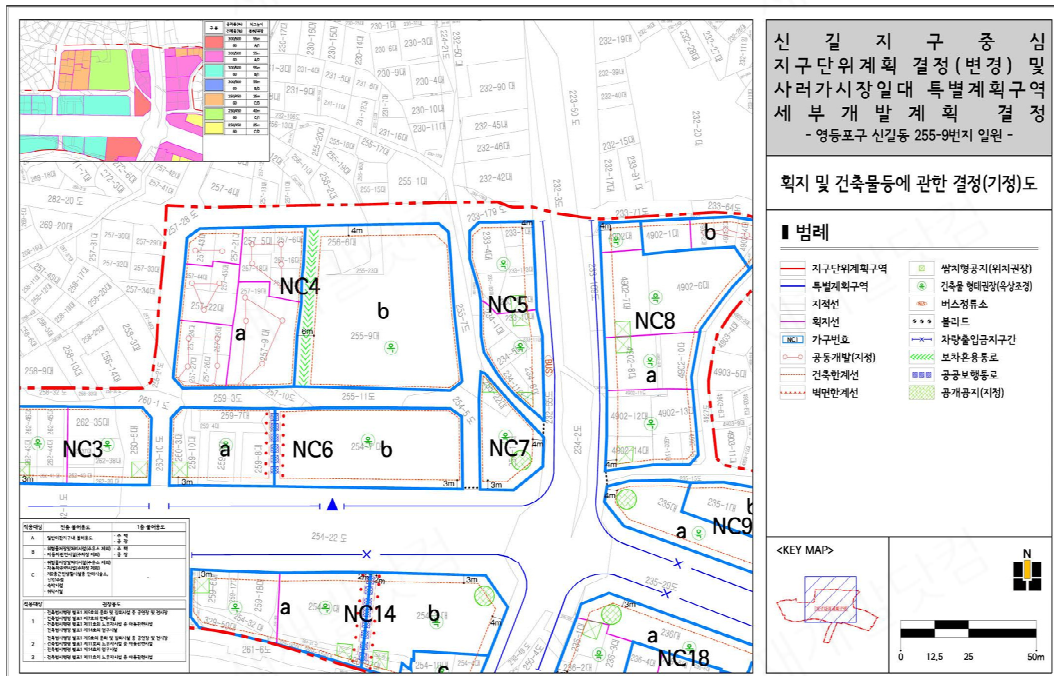
[도시기반시설 결정(기정)도]



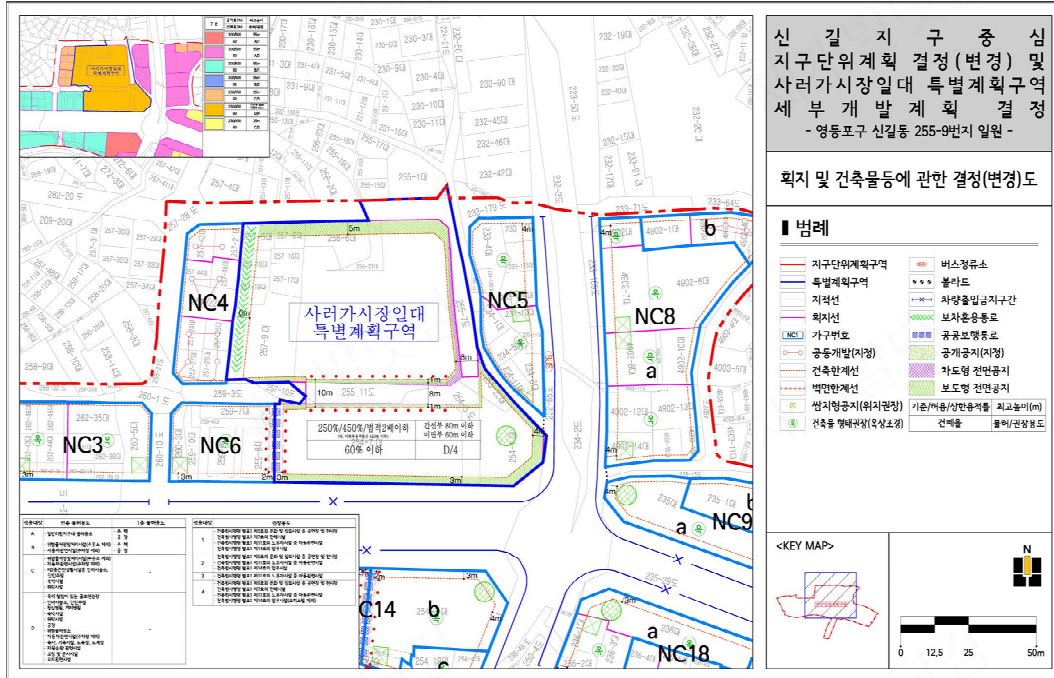
[도시기반시설 결정(변경)도]



[획지 및 건축물등에 관한 결정(기정)도]



[획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)도]



[세부개발계획 결정도]

