

◆ 서울특별시고시 제2025-45호

**신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(신길10구역) (경미한)변경결정 및 지형도면
고시**

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), 서울특별시고시 제2019-398호(2019.12.5), 서울특별시고시 제2020-162호(2020.04.23.), 서울특별시고시 제2020-290호(2020.07.09.), 서울특별시고시 제2021-143호(2021.03.25.), 서울특별시고시 제2021-235호(2021.05.20.), 서울특별시고시 제2023-222호(2023.06.08.), 서울특별시고시 제2023-568호(2023.12.28.), 서울특별시고시 제2024-469호(2024.10.04.), 서울특별시고시 제2024-630호(2024.12.26.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 신길재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 및 「같은 법 시행령」 제15조의 규정에 따라 재정비촉진계획을 결정(변경)을 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 16일
서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

구분	명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)	개발기간	
					기준연도	목표연도
기 정	신길 재정비촉진지구	주거지형	영등포구 신길동 236번지 일대	736,044.4	2006	2030

2. 재정비촉진계획의 개요

가. 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		736,044.4	-	736,044.4	100.0%
계획 기반시설	소 계	252,091.7	-	252,091.7	34.2%
	공공청사	157.2	-	157.2	0.02%
	문화/복지	6,217.9	-	6,217.9	0.8%
	학교시설	64,485.2	-	64,485.2	8.8%
	공원녹지	82,050.2	감) 21.6	82,028.6	11.1%
	공공공지	2,339.9	-	2,339.9	0.3%
	도 로	96,808.3	증) 21.6	96,829.9	13.2%
	철 도	33.0	-	33.0	0.004%
주거용지	소 계	450,664.9	-	450,664.9	61.2%
	공동주택	450,664.9	-	450,664.9	61.2%
기타 종교시설 등		33,287.8	-	33,287.8	4.5%

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 신길10구역 교통영향평가 심의에 따른 토지이용계획 변경

나. 인구·주택수용계획 (변경없음)

구 분		계획세대			인구수			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
존치지역	개별주택	-	-	-	-	-	-	존치지역 등
	공동주택	482	-	482	1,301	-	1,301	
촉진구역 (공동주택)	소 계	11,634	-	11,634	31,413	-	31,413	
	40㎡ 이하	805	-	805	2,174	-	2,174	
	40㎡~60㎡	5,020	-	5,020	13,554	-	13,554	
	60㎡~85㎡	5,286	-	5,286	14,272	-	14,272	
	85㎡ 초과	523	-	523	1,413	-	1,413	
계		12,116	-	12,116	32,714	-	32,714	

※ 세대당 인구수 2.7인 (최초 재정비촉진계획 결정 시 기준, 2020 서울시 도시기본계획)

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)

구 분	명 칭	개 소	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
합 계		9	70,703.1	-	70,703.1	
교육 시설	소 계	6	64,485.2	-	64,485.2	
	유치원	1	(2,890.0)	-	(2,890.0)	사회복지시설과 중복결정(2,890.0㎡)
	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	
	문화시설	1	1,027.6	-	1,027.6	
	도서관	1	2,300.3	-	2,300.3	
	사회복지시설	1	2,890.0	-	2,890.0	유치원과 중복결정(2,890.0㎡)

라. 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

구 분	명 칭	개 소	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
공원 녹지 시설	소 계	36	82,050.2	감) 21.6	82,028.6	
	근린공원	3	37,459.7	-	37,459.7	기 설치 2개소, 1개소 신설(조성 완료)
	어린이공원	2	3,614.0	-	3,614.0	기 설치 1개소, 1개소 신설(조성 완료)
	소공원	11	21,890.2	감) 21.6	21,868.6	11개소 신설 (8개소 조성 완료)
	녹 지	20	19,086.3	-	19,086.3	20개소 신설 (20개소 조성 완료)

※ 변경사유 : 신길10구역 교통영향평가 심의에 따른 변경

마. 교통계획 (변경없음)

바. 경관계획 (변경없음)

사. 촉진구역의 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 역 명	위 치	면 적(㎡)			사업의 종류	비고
		기정	변경	변경후		
합 계(11개구역)		553,579.6	-	553,579.6		
신길1재정비촉진구역	신길동 147-80일대	60,334.0		60,334.0	주택재개발사업 (공공재개발사업)	
신길3재정비촉진구역	신길동 145-40일대	38,502.9	-	38,502.9	주택재개발사업	

구역명	위치	면적(㎡)			사업의 종류	비고
		기정	변경	변경후		
신길5재정비촉진구역	신길동 1583-1일대	76,629.9	-	76,629.9	주택재개발사업	
신길7재정비촉진구역	신길동 2039일대	93,728.6	-	93,728.6	주택재개발사업	
신길8재정비촉진구역	신길동 3163일대	32,287.7	-	32,287.7	주택재개발사업	
신길9재정비촉진구역	신길동 240-16일대	74,091.1	-	74,091.1	주택재개발사업	
신길10재정비촉진구역	신길동 3590일대	32,123.0	-	32,123.0	주택재건축사업	
신길11재정비촉진구역	신길동 329-94일대	50,759.3	-	50,759.3	주택재개발사업	
신길12재정비촉진구역	신길동 337-246일대	52,159.0	-	52,159.0	주택재개발사업	
신길13재정비촉진구역	신길동 340-1일대	15,120.0	-	15,120.0	주택재건축사업 (공공재건축사업)	
신길14재정비촉진구역	신길동 347-50일대	27,844.1	-	27,844.1	주택재개발사업	

아. 촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

구역명	구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계 (촉진구역)	계	553,579.6	-	553,579.6	100.0	
	제1종일반주거지역	17,154.6	-	17,154.6	3.1	
	제2종일반주거지역(7층)	12,534.3	-	12,534.3	2.3	
	제2종일반주거지역	428,591.7	-	428,591.7	77.4	
	제3종일반주거지역	77,740.0	-	77,740.0	14.0	
	준주거지역	14,271.0	-	14,271.0	2.6	
	근린상업지역	3,288.0	-	3,288.0	0.6	
신길1 재정비촉진구역	소계	60,334.0	-	60,334.0	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	8,755.0	-	8,755.0	14.5	
	제3종일반주거지역	51,579.0	-	51,579.0	85.5	
신길3 재정비촉진구역	소계	38,502.9	-	38,502.9	100.0	
	제1종일반주거지역	4,029.6	-	4,029.6	10.5	
	제2종일반주거지역	34,473.3	-	34,473.3	89.5	
신길5 재정비촉진구역	소계	76,629.9	-	76,629.9	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	2,765.0	-	2,765.0	3.6	
	제2종일반주거지역	73,864.9	-	73,864.9	96.4	
신길7 재정비촉진구역	소계	93,728.6	-	93,728.6	100.0	
	제2종일반주거지역	93,728.6	-	93,728.6	100.0	
신길8 재정비촉진구역	소계	32,287.7	-	32,287.7	100.0	
	제1종일반주거지역	1,127.6	-	1,127.6	3.5	
	제2종일반주거지역	31,160.1	-	31,160.1	96.5	

구역명	구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
신길9 재정비촉진구역	소계	74,091.1	-	74,091.1	100.0	
	제1종일반주거지역	11,997.4	-	11,997.4	16.2	
	제2종일반주거지역(7층)	448.3	-	448.3	0.6	
	제2종일반주거지역	61,645.4	-	61,645.4	83.2	
신길10 재정비촉진구역	소계	32,123.0	-	32,123.0	100.0	
	제2종일반주거지역	6,111.0	-	6,111.0	19.0	
	제3종일반주거지역	26,012.0	-	26,012.0	81.0	
신길11 재정비촉진구역	소계	50,759.3	-	50,759.3	100.0	
	제2종일반주거지역	47,471.3	-	47,471.3	93.5	
	근린상업지역	3,288.0	-	3,288.0	6.5	
신길12 재정비촉진구역	소계	52,159.0	-	52,159.0	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	516.0	-	516.0	1.0	
	제2종일반주거지역	51,643.0	-	51,643.0	99.0	
신길13 재정비촉진구역	소계	15,120.0	-	15,120.0	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	50.0	-	50.0	0.3	
	제2종일반주거지역	650.0	-	650.0	4.3	
	제3종일반주거지역	149.0	-	149.0	1.0	
	준주거지역	14,271.0	-	14,271.0	94.4	
신길14 재정비촉진구역	소계	27,844.1	-	27,844.1	100.0	
	제2종일반주거지역	27,844.1	-	27,844.1	100.0	

※ 용도지역 변경은 사업시행을 전제로 수립된 계획으로, 용도지역 변경은 사업시행계획인가 이후 효력 발생

자. 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)

구역명	주용도	상한용적률(%)	건폐율(%)	높이계획		비고
				공동주택(평균/최고)	최고높이(m)	
신길1재정비촉진구역(주택재개발사업)	공동주택	300%이하	50%이하	-/45	150	공공재개발
신길3재정비촉진구역(주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	21/32	112	
신길5재정비촉진구역(주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/29	94	
신길7재정비촉진구역(주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/27	97	
신길8재정비촉진구역(주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/27	91	
신길9재정비촉진구역(주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/29	103	
신길10재정비촉진구역(주택재개발사업)	공동주택	300%이하	50%이하	-/29	103	
신길11재정비촉진구역(주택재개발사업)	공동주택	232%이하	60%이하	19/25	91	
신길12재정비촉진구역(주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	20/29	103	
신길13재정비촉진구역(주택재개발사업)	공동주택	450%이하	60%이하	-/49	170	공공재건축
신길14재정비촉진구역(주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/28	94	

※ 신길3,5,6,7,8,9,12,14재정비촉진구역의 기준용적률 및 상한용적률은 소형주택을 추가로 건립하는 경우임(서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경가이드 라인' (2010.6)에 따름)

※ 신길13재정비촉진구역의 상한용적률은 공공재건축 정비사업의 공공주택을 확보하여 완회하는 법적상한용적률임

차. 기반시설의 비용분담계획 (변경)

구 분	구역면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					비고
		계획기반 시설등면적 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적(㎡) (①-②-③-④)	
신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	60,334.00	14,655.80	2,148.00	5,264.00		7,243.80 (12.0%)	
신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	38,502.90	7,723.00	1,070.40	1,313.04	-	5,339.56 (13.9%)	
신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)	76,629.90	17,164.30	207.90	1,576.00	-	15,380.40 (20.1%)	
신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)	93,728.60	21,524.00	-	3,830.00	4,199.70	13,494.30 (14.4%)	
신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)	32,287.70	6,652.90	44.00	909.60	-	5,699.30 (17.7%)	
신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)	74,091.10	20,308.20	4,348.90	7,110.10	-	8,849.20 (11.9%)	
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	기정	32,123.00	6,171.00	13.00	3,172.00	2,986.00 (9.3%)	
	변경	32,123.00	6,317.50	13.00	3,299.00	3,005.50 (9.4%)	
신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)	50,759.30	10,996.70	1,493.00	2,564.00	-	6,939.70 (13.7%)	
신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)	52,159.00	14,656.40	644.20	4,273.40	-	9,738.80 (18.7%)	
신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)	15,120.00	2,694.90	56.00	359.60	-	2,279.30 (15.1%)	
신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	27,844.10	5,002.30	52.00	1,071.00	-	3,879.30 (13.9%)	
계	기정	553,579.6	127,549.5	10,077.4	31,442.74	81,829.66 14.8%	
	변경	553,579.6	127,696.0	10,077.4	31,569.74	81,849.16 14.8%	

※ 유상매입 시설 : 계획 기반시설 중 유상매입 시설 면적

※ 변경사유 : 신길10재정비촉진구역 사업시행인가(영등포구 고시 제2021-113호) 반영 및 「도시정비법」 제97조에 따른 국공유지 무상양여 면적 조정에 따른 변경

카. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)

구 분	계획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
합 계	11,634	9,451	2,183	-
신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,483	1,042	441	-
신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	799	649	150	-
신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,546	1,260	286	-
신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,722	1,533	189	-
신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)	641	522	119	-
신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,476	1,210	266	-
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	812	734	78	-
신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)	949	777	172	-
신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,008	824	184	-
신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)	586	399	187	-
신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	612	501	111	-

타. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 (변경없음)

파. 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

구 분	사업기간			대상지역
	추진시기	이주시기	입주시기	
1단계 사업구역	2007~2023			신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업) 신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업) 신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업) 신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업) 신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업) 신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업) 신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업) 신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업) 신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)
2단계 사업구역	2009~2020			신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)
3단계 사업구역	2021~2030			신길1재정비촉진구역 (주택재개발사업)

※ 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) 신길1재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 2) 신길3재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 3) 신길5재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 4) 신길7재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 5) 신길8재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 6) 신길9재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
- 7) 신길10재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업) (변경)

가) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	주택재건축사업	영등포구 신길동 3590번지 일대	32,123.0	-	32,123.0	-

나) 정비계획

(가) 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		32,123.0	-	32,123.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,171.0	-	6,171.0	19.2	-
	도 로	2,264.0	증) 21.6	2,285.6	7.1	무상귀속
	공 원	3,792.0	감) 21.6	3,770.4	11.7	
	녹 지	115.0	-	115.0	0.4	
택 지 (획 지)	소 계	25,952.0	-	25,952.0	80.8	-
	10	25,952.0	-	25,952.0	80.8	공동주택

※ 변경사유 : 교통영향평가 심의결과를 반영하여 도로에 저촉되는 공원 일부를 축소

(나) 도시계획시설 설치계획

① 도로 결정조서 (변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2	151	15~17	집산 도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로		서고156 (91.5.31)	
변경	중로	2	151	15~17	집산 도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로		서고156 (91.5.31)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	3	3	12~16	집산 도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	
변경	중로	3	3	12~16	집산 도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	

※ 연장 및 위치내 ()는 재정비촉진구역내 수치임.

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-151	중로2-151	• 도로선형 일부 변경	• 교통영향평가 심의결과 반영에 따른 출입구 변경으로 도로선형 일부 변경
중로3-3	중로3-3	• 도로가각 일부 변경	• 교통영향평가 심의결과 반영에 따른 도로가각 일부 변경 및 출입구 변경

② 공원 결정조서 (변경)

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	8	-	소공원	신길동 3584 일대	3,991.3 (3,792.0)	감) 21.6	3,969.7 (3,770.4)	서고445 (07.11.29)	7구역: 199.3㎡

※ 위치 및 면적내 ()는 재정비촉진구역내 수치임

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
공원 (소공원)	소공원 축소 감) 21.6㎡	교통영향평가 심의결과를 반영하여 도로에 저촉되는 공원 일부를 축소

③ 녹지 결정조서 (변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	19	녹지	연결녹지	신길동 2888 일대 (신길동 2873 일대)	1,215.7 (115)	-	1,215.7 (115)	서고445 (07.11.29)	7구역: 1,100.7㎡

※ 위치 및 면적내 ()는 재정비촉진구역내 수치임

(다) 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)				비 고	
			법정면적	기정	변경	변경후		
공동 이용시설	관리사무소	영등포구 신길동 3590번지 일대	48.10 이상	149.60	증)	31.22	180.82	법정기준 이상을 충족해야함
	경비실		-	30.00	증)	12.27	42.27	
	주민공동시설		2,537.50 이상	2,871.77	증)	1,185.39	4,057.16	
	경로당		225.00 이상	230.01	감)	4.54	225.47	
	어린이집		330.00 이상	340.00	증)	12.76	352.76	
	작은도서관		158.00 이상	303.25	감)	129.46	173.79	
	독서실		-	-	증)	109.75	109.75	
	주민운동시설		-	1,198.51	증)	734.74	1,933.25	
	어린이놀이터		-	800.00	증)	271.93	1,071.93	
	스카이라커뮤니티카페		-	-	증)	190.21	190.21	

※ 변경시 관련법정기준 이상을 충족해야함.

※ 변경사유 : 주민 편의성 증대를 위한 신규시설 도입 등 건축계획 변경

(라) 건축물의 정비개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비 개량 계획 (변경없음)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신길10 재정비촉진구역	32,123.0	-	-	영등포구 신길동 3590번지 일대	51	-	-	51	-	

② 건축시설계획 (변경)

결 구 구 분	구 역 구 분		가 구 획 지 구 분		위 치	주 용 응 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수	비고(주1) (연면적) (㎡)		
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)								
기정	신길10 구역	32,123.0	10	25,952.0	영등포구 신길동 3590번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	29.00 이하	298.56 이하	-/29	-		
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		구 분	합 계	분 양(전용면적)			임 대(전용면적)				
					소 계	84.99	59.99	49.99	소 계	59.99	49.99	44.99
			세대수	812	734	307	417	10	78	2	4	72
			비율(%)	100.0	90.4	37.8	51.4	1.2	9.6	0.2	0.5	8.9
			● 임대주택 건설비율 - 증가된 용적률의 30% 임대주택 건설									

결구 구분	구역구분		가구 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수	비교주1) (연면적) (㎡)					
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)											
변경			구 분	합 계	분 양 주 택					증가용적률에 따른 임대주택				기부채납 임대주택	
					소계	84형	59형	49형	44형	소계	59형	49형	44형	소계	44형
			세대수	812	734	307	411	9	7	74	8	5	61	4	4
			비율(%)	100.0	90.4	37.8	50.6	1.1	0.9	9.1	1.0	0.6	7.5	0.5	0.5
			- 임대주택 건설비율 - 증가된 용적률의 30% 임대주택 건설 (74세대) - 기부채납 공공임대주택 건설 (4세대)												
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 - 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름												
	대지내 통로계획 (공공보행통로)		- 동서간 연결이 가능한 공공보행통로(B=10m)를 설치하되 24시간 개방할 것 - 기타 사항은 신길재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름												
	기 타		연도형 상가의 옥상부에 옥상녹화												

주1) 연면적은 「도시 및 주거환경정비법」(제9444호, 2009. 2. 6.)개정에 따라 삭제.

※ 증가된 용적률의 30% 이상 임대주택 건설 (도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조 1항 3호 규정에 따름)

※ 변경사유 : 신길10구역 주택규모별 세대수 일부 조정에 따른 변경

(마) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 기본 방향 - 도시적 맥락에 따라 주변 지역과의 스카이라인 조화를 고려한 계획 - 간선가로변, 커뮤니티가로변, 학교변 등 입지특성에 따른 경관계획 수립 • 도시경관계획 - 간선가로변 : 초고층타워형 주동배치로 단지외부 도시가로에 대응 단지진입부에 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	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
주택 재건축사업	-	도시정비법 제27조 제1항 1호에 의한 지정개발자	-	-	-

(사) 기존수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

○ 해당 구역 내 양호한 수목은 사업시 이식 후 재식토록 함

(아) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가구	면적(㎡)	획 지			비 고
		구분	위 치	면적(㎡)	
10	25,952.0	10	영등포구 신길동 3590번지 일대	25,952.0	공동주택 및 부대복리시설

※ 변경사유 : 기반시설 변경에 따른 획지 경계 변경 (면적변경 없음)

(자) 공공(임대)주택의 건설에 관한 계획 (변경)

① 증가용적률에 따른 임대주택

계획 기준		- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따라 재건축사업의 경우 해당 사업으로 증가되는 용적률의 30% 이상을 임대주택 등으로 건설하여야 한다. ※ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조, 동법 시행령 제34조 ※ 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 제20조			
상한용적률		기정	• 241.41% 이하 (210% + 31.41%)		
		변경	• 241.59% 이하 (210% + 31.59%)		
공공주택 의무면적	용적률 증가분	기정	• $(210\% - 200\%) + (298.56\% - 241.41\%) = 67.15\%$		
		변경	• $(210\% - 200\%) + (298.56\% - 241.59\%) = 66.97\%$		
	증가된 용적률의 30%	기정	• $67.15\% \times 30\% = 20.145\%$		
		변경	• $66.97\% \times 30\% = 20.091\%$		
	의무 연면적	기정	• $25,952.0\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 20.145\% = 5,228.03\text{m}^2$		
		변경	• $25,952.0\text{m}^2(\text{대지면적}) \times 20.091\% = 5,214.02\text{m}^2$		
공공주택 확보계획 (지상 연면적 기준)		기정	세대규모(전용)	세대수	비고 • 계획임대용적률 20.67% > 20.145% • 연면적 5,363.02㎡ > 5,228.03㎡
			44형	72	
			49형	4	
			59형	2	
			합 계	78	
		변경	세대규모(전용)	세대수	비고 • 계획임대용적률 20.13% > 20.091% • 연면적 5,224.18㎡ > 5,214.02㎡
			44형	61	
			49형	5	
			59형	8	
			합 계	74	

② 기부채납에 따른 임대주택

○ [신규] 순부담면적 비율(서울특별시고시 제2020-290호) 확보를 위한 기부채납 임대주택 계획

세대규모				기부채납 면적			비고
전용면적	세대수	공급면적 (연면적)	계약면적 (연면적)	합 계	대지 지분	건축물 환산면적	
44A형	4	68.296㎡ (273.184㎡)	119.266㎡ (477.066㎡)	146.5㎡	90.3㎡	56.2㎡	

③ 임대주택 건설에 관한 계획

구 분	건립위치	세대규모 (전용)	세대수						총 연면적 (㎡)		비고 (세대수)
			계		증가용적률 임대주택		기부채납 공공임대				
			기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합 계			78	78	78	74	-	4	8,517.77	9,543.88	-
임대 주택	획지 〈10〉	44(A)㎡	44	37	44	33	-	4	4,750.00	4,412.86	(감7)
		44(B)㎡	28	28	28	28	-	-	3,045.25	3,315.67	
		49㎡	4	5	4	5	-	-	450.96	619.24	(증1)
		59(B)㎡	2	-	2	-	-	-	271.56	-	(증6)
		59(C)㎡	-	8	-	8	-	-	-	1,196.11	

- 8) 신길11재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 9) 신길12재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 10) 신길13재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업) (변경없음)
 11) 신길14재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)

너. 도시관리계획 결정조서

- 1) 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		736,044.4	-	736,044.4	100.0	
주거 지역	소 계	732,529.6	-	732,529.6	99.5	
	제1종일반주거지역	41,255.9	-	41,255.9	5.6	
	제2종일반주거지역(7층)	104,780.4	-	104,780.4	14.2	
	제2종일반주거지역	452,788.0	-	452,788.0	61.5	
	제3종일반주거지역	119,019.6	-	119,019.6	16.2	
	준주거지역	14,685.7	-	14,685.7	2.0	
근린상업지역		3,514.8	-	3,514.8	0.5	

- 2) 도시계획시설결정(변경)조서 (변경)

가) 도 로(변경)

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	1	53	35	간선 도로	1,550 (459)	문래동 광장 (신길동 397-2)	신길동 광장 (신길동 426)	일반 도로		건고393 (78.12.7)	도림로

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	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	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
기정	중로	2	1	15	집산 도로	314	신길동 337-390	신길동 335-17	일반 도로		영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	중로	2	2	9~22	집산 도로	180 (173)	신길동 1190	신길동 2093	일반 도로		서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	2	4	15~18	집산 도로	110	신길동 335-23	신길동 325-49	일반 도로		서고445 (07.11.29)	11구역
기정	중로	2	34	13.5~15	보조간 선	1,650 (352)	신길동 115-1	신길동 2363	일반 도로		건고2493 (66.6.21)	존치지역
기정	중로	2	151	15~17	집산 도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로		서고156 (91.5.31)	7,8,9,10 구역
변경	중로	2	151	15~17	집산 도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로		서고156 (91.5.31)	7,8,9,10 구역
기정	중로	2	5	15	집산 도로	263	신길동 518	신길동 1673	일반 도로		서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	3	3	12~16	집산 도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	7,10구역
변경	중로	3	3	12~16	집산 도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	7,10구역
기정	중로	3	63	12~20	집산 도로	268	신길동 335-17	신길동 342-88	일반 도로		서고683 (87.9.24)	11,14구역
기정	중로	3	71	12	집산 도로	472	신길동 426-3	신길동 336-2	일반 도로		서고105 (83.2.24)	12,13구역
기정	중로	3	152	12	집산 도로	299	신길동 3183-28	신길동 242-14	일반 도로		서고156 (91.5.31)	8,9구역
기정	중로	3	A	12 ~20	집산 도로	58	신길동 155-34	신길동 162-19	일반 도로		서고7 (72.1.7)	1구역
기정	중로	3	B	8~12	집산 도로	670 (261)	신길동 209-102	신길동 135	일반 도로		건고768 (64.1.24)	1구역
기정	소로	1	4	10	집산 도로	269	신길동 329-57	신길동 263-5	일반 도로		서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	1	65	10	집산 도로	28	신길동 252-9	신길동 252-11	일반 도로		서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	2	2	8	집산 도로	321	신길동 253-318	신길동 337-255	일반 도로		영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	소로	2	6	8~10	집산 도로	128	신길동 2372	신길동 2340	일반 도로		서고445 (07.11.29)	7구역

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	2	7	8~10	집산도로	243	신길동 337-209	신길동 253-330	일반도로		서고445 (07.11.29)	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	106	8	집산도로	125 (7)	신길동 117-1	신길동 114-45	일반도로		건고768 (64.1.24)	1구역
기정	소로	2	153	8	집산도로	162	신길동 341-1	신길동 400-16	일반도로		서고331 (90.9.28)	준치지역
기정	소로	2	A	8	국지도로	128	신길동 114-45	신길동 155-9	일반도로		서고630 (24.12.26.)	1구역
기정	소로	2	B	8	집산도로	272 (169)	신길동 157-64	신길동 159-38	일반도로		건고768 (64.1.24)	1구역
기정	소로	2	C	8	국지도로	193	신길동 158-118	신길동 205-67	일반도로		서고630 (24.12.26.)	1구역
기정	소로	3	5	4	특수도로	165	신길동 541	신길동 1637	보행자 전용도로		서고445 (07.11.29)	보행자 전용도로

※ 연장 및 위치 내()는 촉진지구 내 수차임

※ 변경사유 : 신길10구역 교통영향평가 결과 반영에 따른 변경

나) 철 도(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	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) 주차장 (변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	주차장	공영주차장	신길동 340-13 일대	800.0	-	800.0 (수평투영면적)	서고 568 (23.12.28)	입체적 결정

■ 주차장① 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	위치	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	주차장	신길동 340-13 일대	수평투영 면적(㎡)	800.0	-	800.0	서고 568 (23.12.28)	건축물 복합화 (아파트 지하부 지하2층 주차장 복합화)
				높이(층)	지하2층	-	지하2층		

라) 공 원 (변경)

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	메낙골	근린공원	신길동 893 일대	17,229.7 (11,050.6)	-	17,229.7 (11,050.6)	총독부고시208 (40.03.12.)	3구역(4,029.6㎡) 존치지역(7,021.0㎡)
기정	2	신길공원	근린공원	신길동 426-3	19,604.9 (12,245.1)	-	19,604.9 (12,245.1)	건고258 (82.7.12)	13구역(57.0㎡)
기정	4	-	근린공원	신길동 243-58 일대	14,164.0	-	14,164.0	서고445 (07.11.29)	8구역(1,127.6㎡) 9구역(12,166.4㎡) 존치지역(870.0㎡)
기정	1	제1호 어린이공원	어린이 공원	신길동 337-88	1,633.0	-	1,633.0	영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택건설사업)
기정	2	-	어린이 공원	신길동 541 일대	1,981.0	-	1,981.0	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	5	-	소공원	신길동 2296 일대	1,498.1	-	1,498.1	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	6	-	소공원	신길동 2306 일대	140.4	-	140.4	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	7	-	소공원	신길동 2135 일대	1,024.1	-	1,024.1	서고445 (07.11.29)	7구역
변경	8	-	소공원	신길동 3584 일대	3,991.3	감)21.6	3,969.7	서고445 (07.11.29)	7구역(199.3㎡) 10구역(3,770.4㎡)
기정	9	-	소공원	신길동 3126 일대	2,348.6	-	2,348.6	서고445 (07.11.29)	8구역
기정	10	-	소공원	신길동 3403 일대	2,133.8	-	2,133.8	서고445 (07.11.29)	9구역
기정	12	-	소공원	신길동 336-317 일대	2,523.2	-	2,523.2	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	13	-	소공원	신길동 335-10 일대	1,661.4	-	1,661.4	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	14	-	소공원	신길동 335-34 일대	2,001.3	-	2,001.3	서고445 (07.11.29)	14구역
기정	A		소공원	신길동 154-13일대	2,113.0	-	2,113.0	서고630 (24.12.26.)	1구역
기정	B		소공원	신길동 202-212일대	2,455.0	-	2,455.0	서고630 (24.12.26.)	1구역

※ 변경사유 : 신길10구역 교통영향평가 결과 반영에 따른 변경

마) 녹 지 (변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	7	녹지	연결녹지	신길동 202-109 일대	726.3	-	726.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	8	녹지	연결녹지	신길동 146-18 일대	709.8	-	709.8	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	9	녹지	연결녹지	신길동 140-6 일대	1,274.3	-	1,274.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	10	녹지	연결녹지	신길동 142-9 일대	735.3	-	735.3	서고445 (07.11.29)	3구역
기정	12	녹지	연결녹지	신길동 1964 일대	2,551.8	-	2,551.8	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	14	녹지	연결녹지	신길동 577 일대	29.0	-	29.0	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	15	녹지	연결녹지	신길동 1560 일대	182.5	-	182.5	서고445 (07.11.29)	5구역
기정	17	녹지	연결녹지	신길동 2121 일대	1,226.6	-	1,226.6	서고445 (07.11.29)	7구역
기정	18	녹지	연결녹지	신길동 2241 일대	1,620.0	-	1,620.0	서고445 (07.11.29)	7구역(962.3㎡) 8구역(657.7㎡)
기정	19	녹지	연결녹지	신길동 2888 일대	1,215.7	-	1,215.7	서고445 (07.11.29)	7구역(1,100.7㎡) 10구역(115㎡)
기정	20	녹지	연결녹지	신길동 2835 일대	314.5	-	314.5	서고445 (07.11.29)	7구역
기정	21	녹지	연결녹지	신길동 3183-156 일대	811.2	-	811.2	서고445 (07.11.29)	8구역
기정	22	녹지	연결녹지	신길동 3516 일대	1,288.4	-	1,288.4	서고445 (07.11.29)	9구역
기정	26	녹지	연결녹지	신길동 337-6 일대	298.1	-	298.1	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	27	녹지	연결녹지	신길동 336-204 일대	1,425.9	-	1,425.9	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	28	녹지	연결녹지	신길동 336-257 일대	811.7	-	811.7	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	29	녹지	연결녹지	신길동 337-400 일대	582.1	-	582.1	서고445 (07.11.29)	12구역
기정	30	녹지	연결녹지	신길동 326-6 일대	170.7	-	170.7	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	31	녹지	연결녹지	신길동 325-43 일대	250.0	-	250.0	서고445 (07.11.29)	11구역
기정	32	녹지	연결녹지	신길동 326-9 일대	1,250.4	-	1,250.4	서고445 (07.11.29)	14구역
기정	-	녹지1	경관녹지	신길동 142-41 일대	483.0	-	483.0	서고135 (01.5.4)	준치지역
기정	-	녹지2	연결녹지	신길동 1795-29 일대	1,129.0	-	1,129.0	서고29 (06.1.19)	준치지역

바) 공공공지 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	3	공공공지	신길동 253-312 일대	153.0	-	153.0	영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	17	공공공지	신길동 425-28	62.9	-	62.9	서고445 (07.11.29)	존치지역
기정	18	공공공지	신길동 3569 일대	624.0	-	624.0	서고154 (19.5.23)	9구역
기정	A	공공공지	신길동 137-31일대	1,500.0	-	1,500.0	서고630 (24.12.26.)	채남행정청 (관리청) :서울특별시 (1구역)

사) 공공청사 (변경없음)

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	5	공공청사	-	신길동 349-3 일대	157.2	-	157.2	서고445 (07.11.29)	파출소
기정	6	공공청사	-	신길동 253-259일대	420.0	-	420.0 (수평투영 면적)	서고 568 (23.12.28)	치안센터 (입체적 결정*)

* 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제4조(입체적 도시·군계획시설결정)에 따름

■ 공공청사⑥ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	6	공공청사	신길동 253-259일대	연면적(㎡)	420.0	-	420.0	서고 568 (23.12.28)	건축물 복합화 (아파트 저층부 지상1층 공공청사 복합화)
				높이(층)	지상1층	-	지상1층		

※ 본 시설은 국유지 일괄교환 대상 시설로 향후 교환 예정

아) 학 교 (변경없음)

구분	도면표 시번호	시설명	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	신길동 339-34 일대	2,890.0	-	2,890.0	서고445 (07.11.29)	사회복지시설 과 중복결정

자) 문화시설 (변경없음)

구분	도면표시 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)	

차) 도 서 관 (변경없음)

구분	도면표 시번호	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

카) 사회복지시설 (변경없음)

구분	도면표 시번호	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)	학교®(유치원)과 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. 신길10재정비촉진사업 지구단위계획에 관한 결정 (신설)

※ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제13조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 의거하고, 「도시 및 주거환경 정비법」 제17조 (정비구역 지정·고시의 효력 등)에 따라 서울특별시고시 제2023-568호(23.12.28) 및 금회 (경미한)변경 정비계획을 반영한 지구단위계획구역 및 지구단위계획 조서 신설하며, 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 영등포구청장이 지구단위계획으로 관리

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	신길10재정비촉진구역	영등포구 신길동 3590번지 일대	32,123.0	-	32,123.0	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서(변경없음)

구분		면 적(㎡)			구성비	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		32,123.0	-	32,123.0	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	6,111.0	-	6,111.0	19.0	
	제3종일반주거지역	26,012.0	-	26,012.0	81.0	

2) 교통시설 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경) 조서(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2	151	15~17	집산도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로		서고156 (91.5.31)	
변경	중로	2	151	15~17	집산도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로		서고156 (91.5.31)	
기정	중로	3	3	12~16	집산도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	
변경	중로	3	3	12~16	집산도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	

※ 연장 및 위치내 ()는 재정비촉진구역내 수치임.

▷ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-151	중로2-151	• 도로선형 일부 변경	• 교통영향평가 심의결과 반영에 따른 출입구 변경으로 도로선형 일부 변경
중로3-3	중로3-3	• 도로가각 일부 변경	• 교통영향평가 심의결과 반영에 따른 도로가각 일부 변경 및 출입구 변경

3) 공간시설 결정(변경) 조서

■ 공원 결정(변경) 조서(변경)

구분	도면 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	8	-	소공원	신길동 3584 일대	3,991.3 (3,792.0)	감) 21.6	3,969.7 (3,770.4)	서고445 (07.11.29)	7구역: 199.3㎡

※ 위치 및 면적내 ()는 재정비촉진구역내 수치임

▷ 공원 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
공원(8) (소공원)	• 소공원 축소 감) 21.6㎡	• 교통영향평가 심의결과를 반영하여 도로에 저촉되는 공원 일부를 축소

■ 녹 지 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	19	녹지	연결녹지	신길동 2888 일대 (신길동 2873 일대)	1,215.7 (115)	-	1,215.7 (115)	서고445 (07.11.29)	7구역: 1,100.7㎡

※ 위치 및 면적내 ()는 재정비촉진구역내 수치임

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

가구	면적(㎡)	획 지			비 고
		구분	위 치	면적(㎡)	
10	25,952.0	10	영등포구 신길동 3590번지 일대	25,952.0	공동주택 및 부대복리시설

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

획지번호	구 분	계 획 내 용		비 고
10	용도	허용용도	• 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설	
		불허용도	• 허용용도 이외의 용도	
	건폐율	• 29% 이하		50% 이하
	용적률	• 기준용적률 : 210% • 상한용적률 : 241.59% 이하 • 법적상한용적률 : 298.56% 이하		300% 이하
	높이	• 최고층수 29층 이하		103m 이하

라. 기타사항 등에 관한 결정

1) 기타사항에 관한 계획

구 분	계획내용
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름
대지내 통로계획 (공공보행통로)	• 동서간 연결이 가능한 공공보행통로(B=10m)를 설치하되 24시간 개방할 것 • 기타 사항은 신길재정비촉진계획 건축지침도 및 시행지침에 따름
기 타	• 연도형 상가의 옥상부에 옥상녹화

2) 교통처리에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용
차량출입불허구간	• 대로3-28	• 도로에서 대지 안으로의 차량통행 원칙적으로 금지
	• 중로3-3	• 부출입구 구간 외 차량통행 원칙적으로 금지

3) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 기본 방향 - 도시적 맥락에 따라 주변 지역과의 스카이라인 조화를 고려한 계획 - 간선가로변, 커뮤니티가로변, 학교변 등 입지특성에 따른 경관계획 수립 • 도시경관계획 - 간선가로변 : 초고층타워형 주동배치로 단지외부 도시가로에 대응 단지전입부에 랜드마크적 경관을 조성 - 커뮤니티 가로변 : 연결녹지에 인접한 저층연도형 주동배치 단지내외부로의 개방감을 고려한 빗길배치 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	-

4) 임대주택 건설에 관한 계획

구 분		임대주택 건설계획		
계 획 기 준		- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따라 재건축사업의 경우 해당 사업으로 증가되는 용적률의 30% 이상을 임대주택 등으로 건설하여야 한다. ※ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제31조, 동법 시행령 제34조 ※ 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례 제20조 - 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방식으로 실시하여야 하며, 추첨시 서울특별시가 필요 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것		
법적상한용적률		• 298.56%		
상한용적률		• 241.59% (※ 기준 용적률 210% + 31.59%)		
임대주택 의무면적	용적률 증가분	• $(210\% - 200\%) + (298.56\% - 241.59\%) = 66.97\%$		
	임대주택 용적률	• $66.97\% \times 30\% = 20.091\%$ (※ 증가된 용적률의 30%)		
	의무 연면적	• $25,952.0\text{㎡} \times 20.091\% = 5,214.02\text{㎡}$ 이상		
증가용적률에 따른 임대주택 확보계획		세대규모(전용)	세대수	연면적(㎡)
		44형	61	5,224.18
		49형	5	
		59형	8	
		합 계	74	
기부채납 임대주택 확보계획		세대규모(전용)	세대수	연면적(㎡)
		44형	4	273.18

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

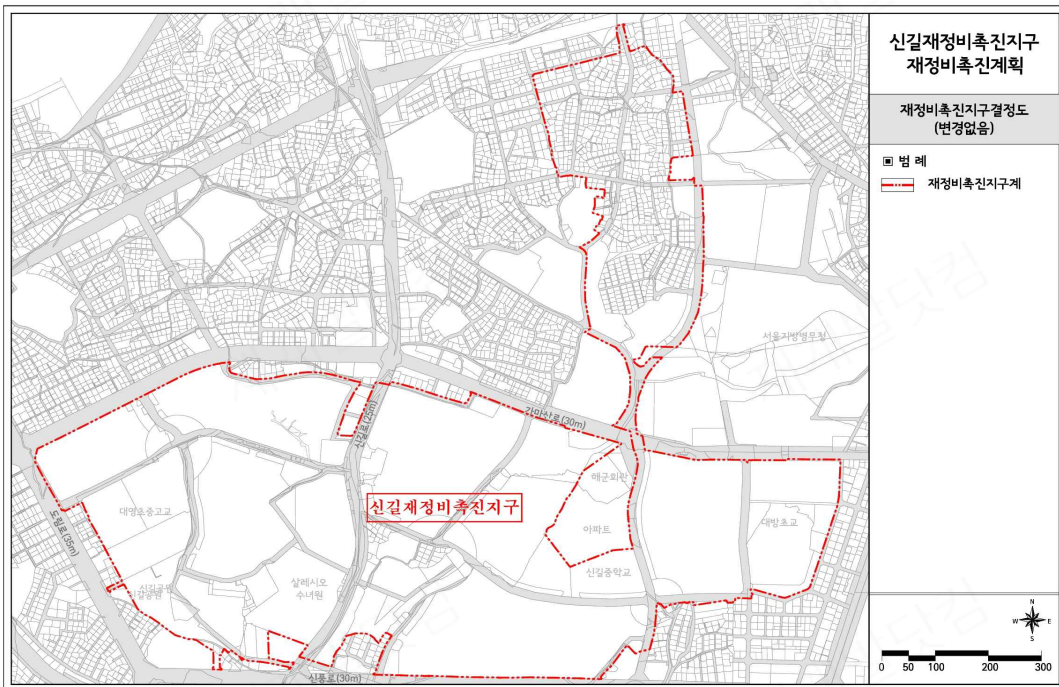
- 재정비촉진계획결정 지형도면(첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.)

5. 열람 장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택실 재정비촉진과 (☎ 02-2133-7219) 및 영등포구청 주거사업과(☎ 02-2670-3804)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

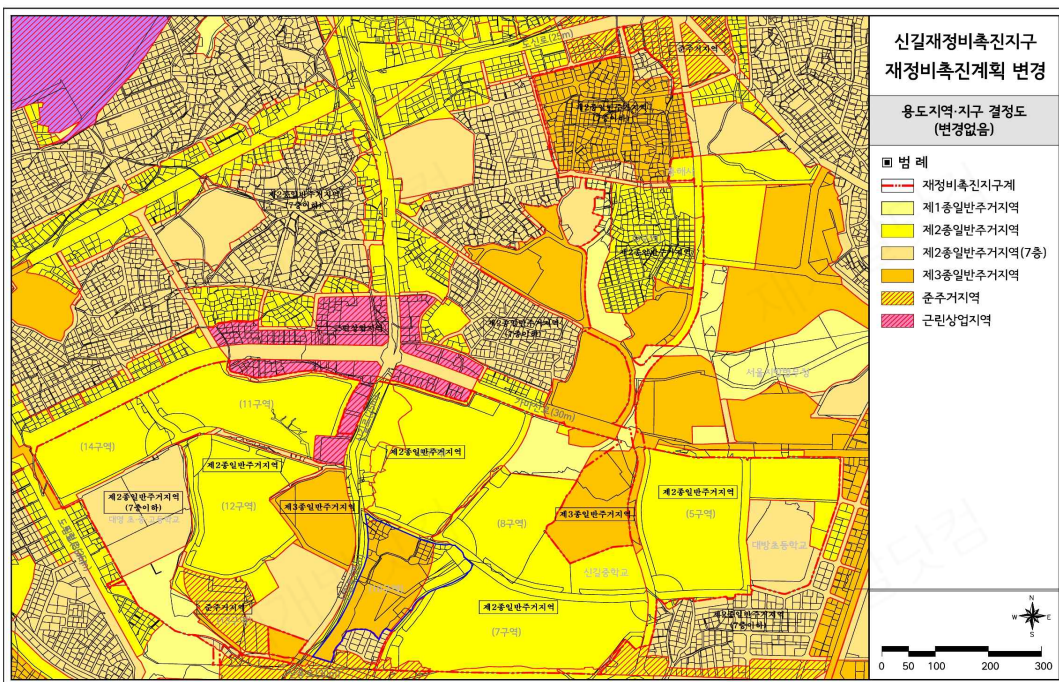
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 신길재정비촉진지구 결정도

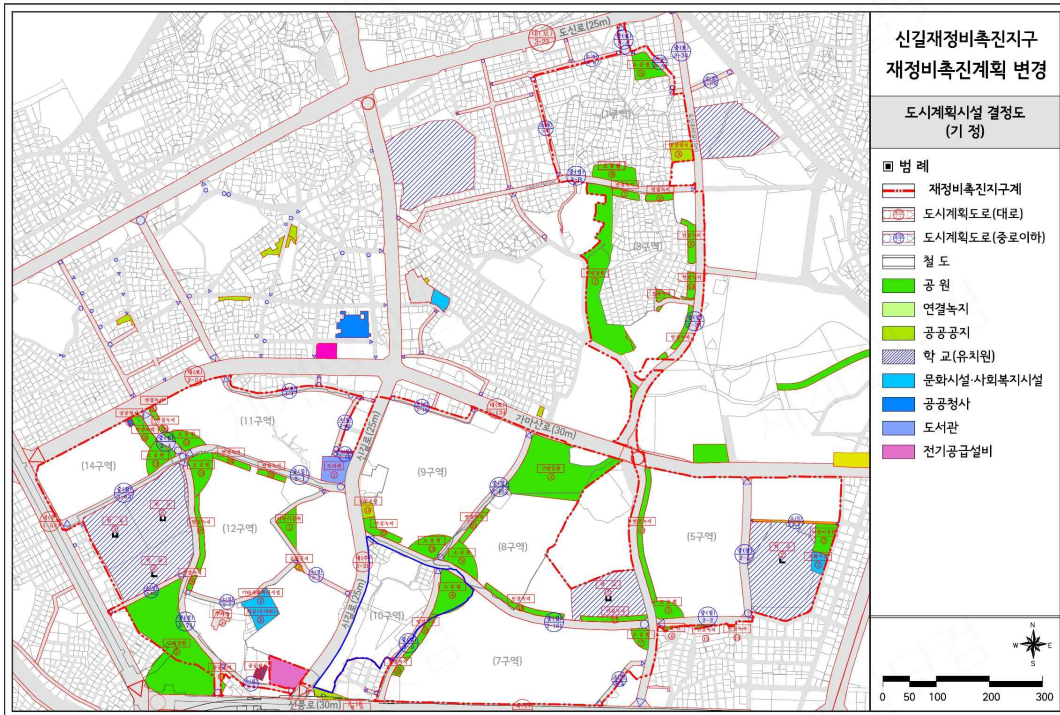
[재정비촉진지구 결정도 (변경없음)]



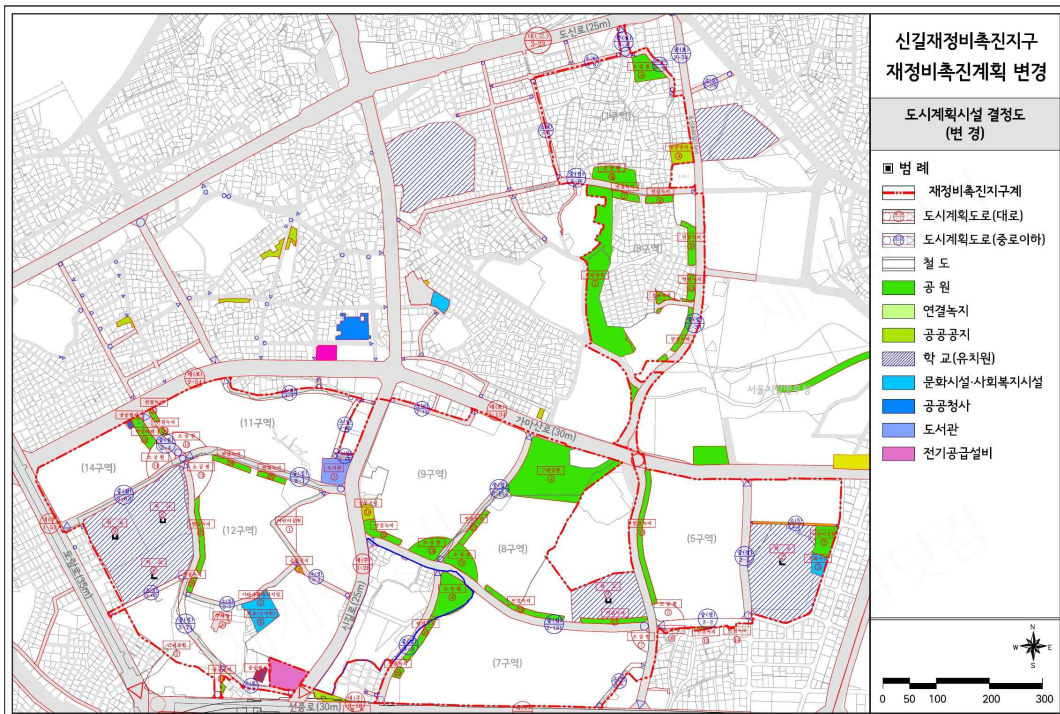
[용도지역·지구 결정도 (변경없음)]



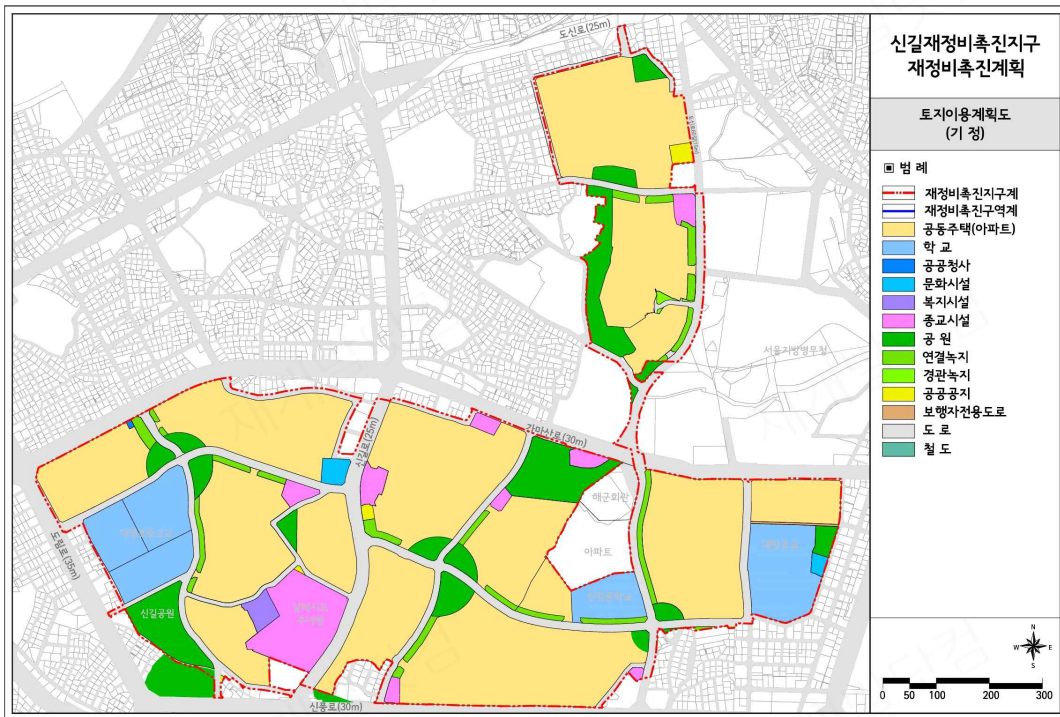
[도시계획시설 결정도 (기정)]



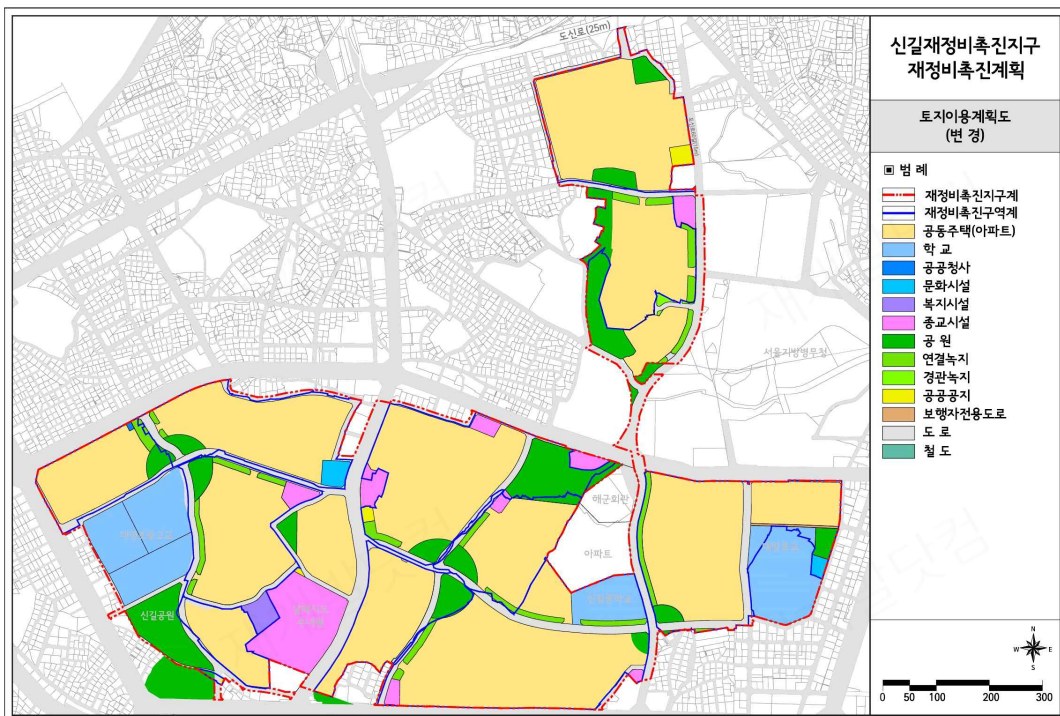
[도시계획시설 결정도 (변경)]



[토지이용계획도 (기정)]

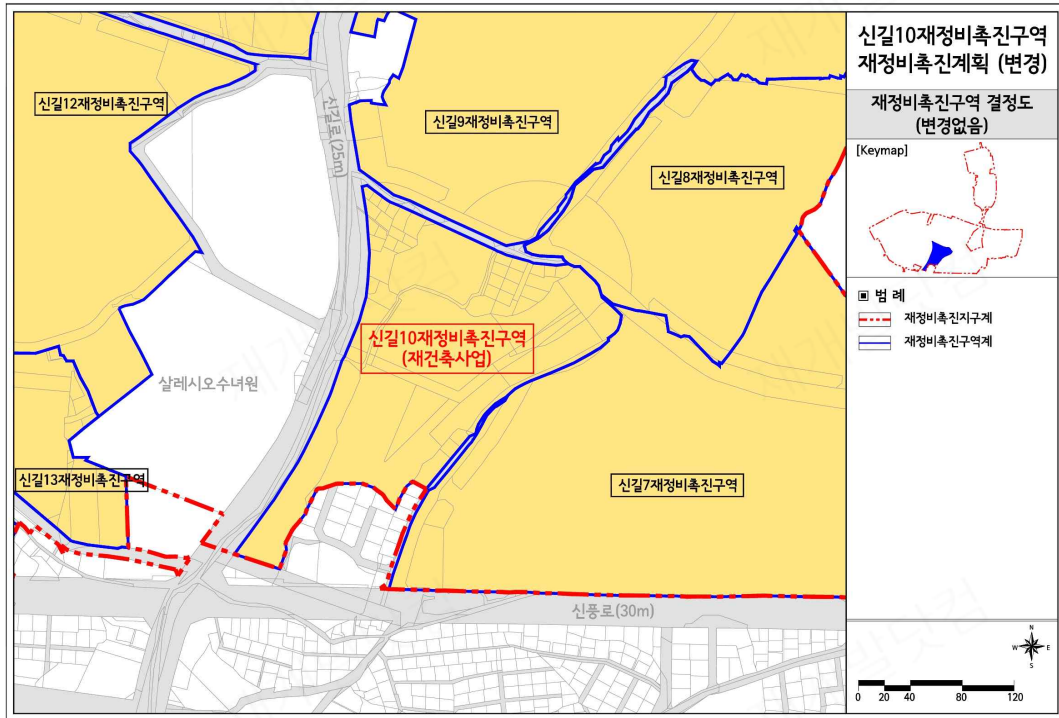


[토지이용계획도 (변경)]

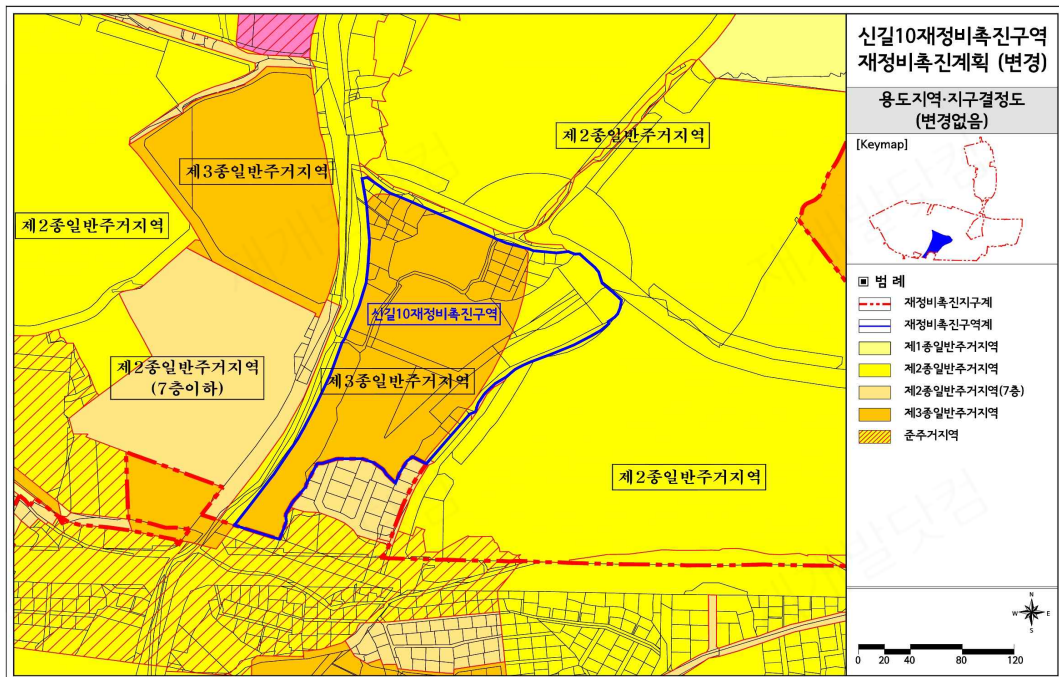


■ 신길10 재정비촉진구역 결정도

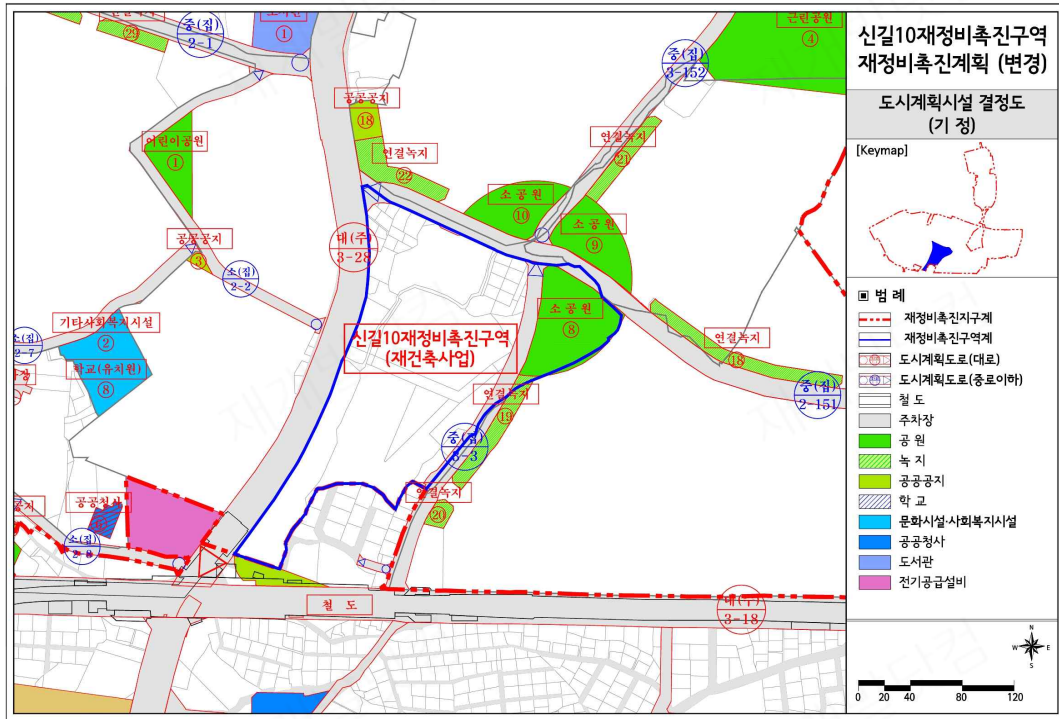
[신길10 재정비촉진구역 결정도 (변경없음)]



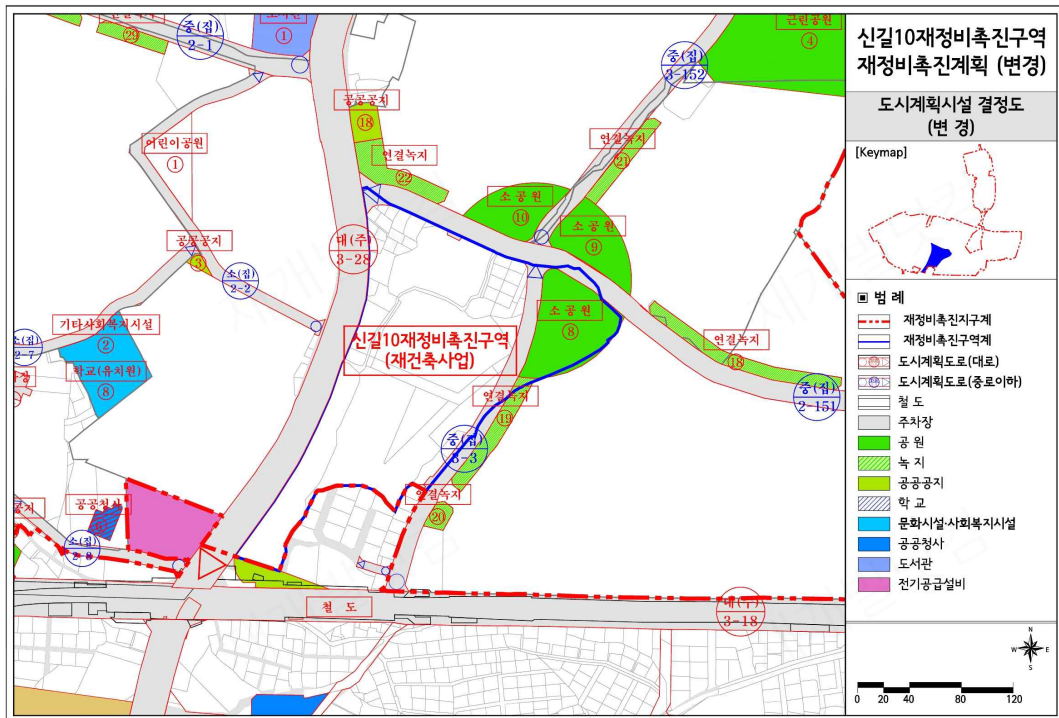
[신길10 용도지역·지구 결정도 (변경없음)]



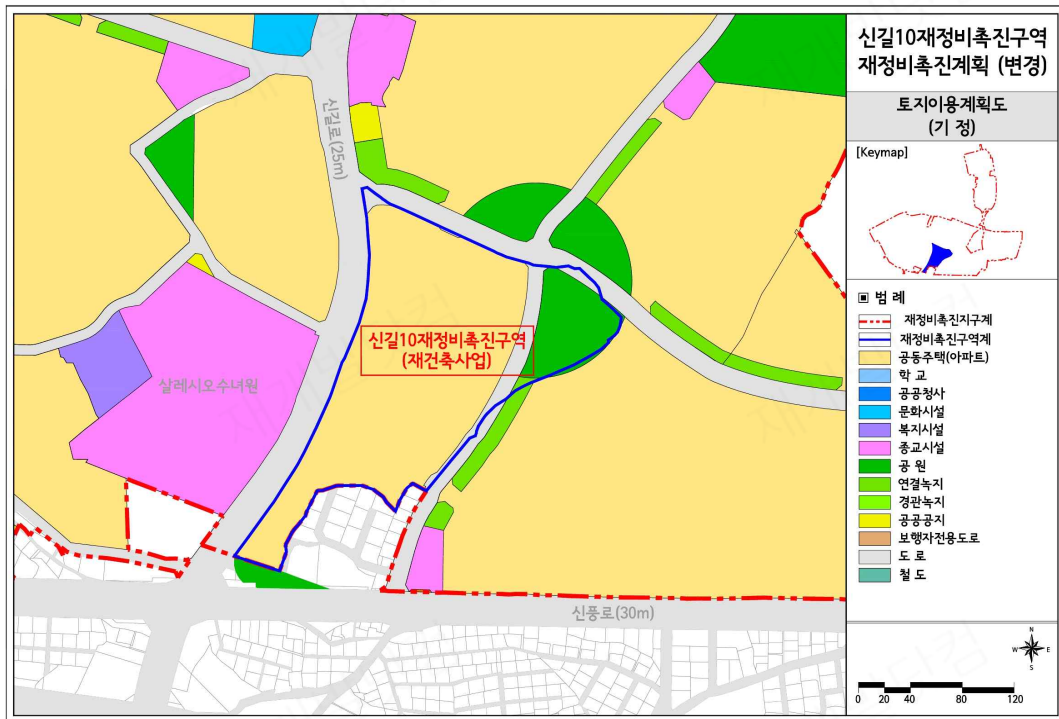
[신길10 도시계획시설 결정도 (기정)]



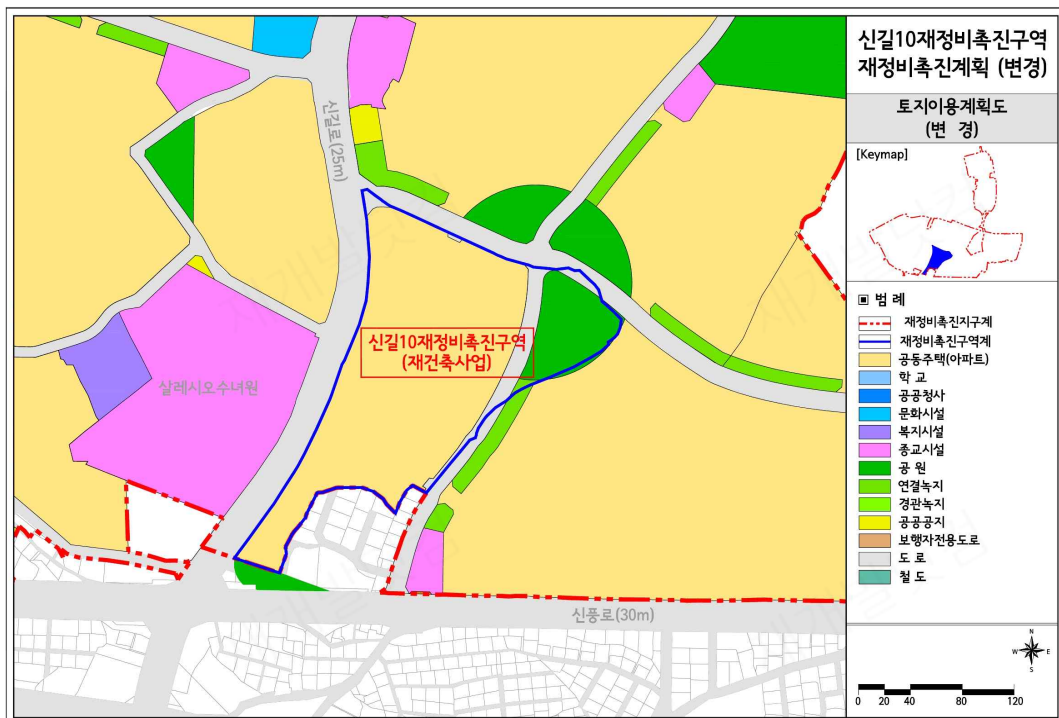
[신길10 도시계획시설 결정도 (변경)]



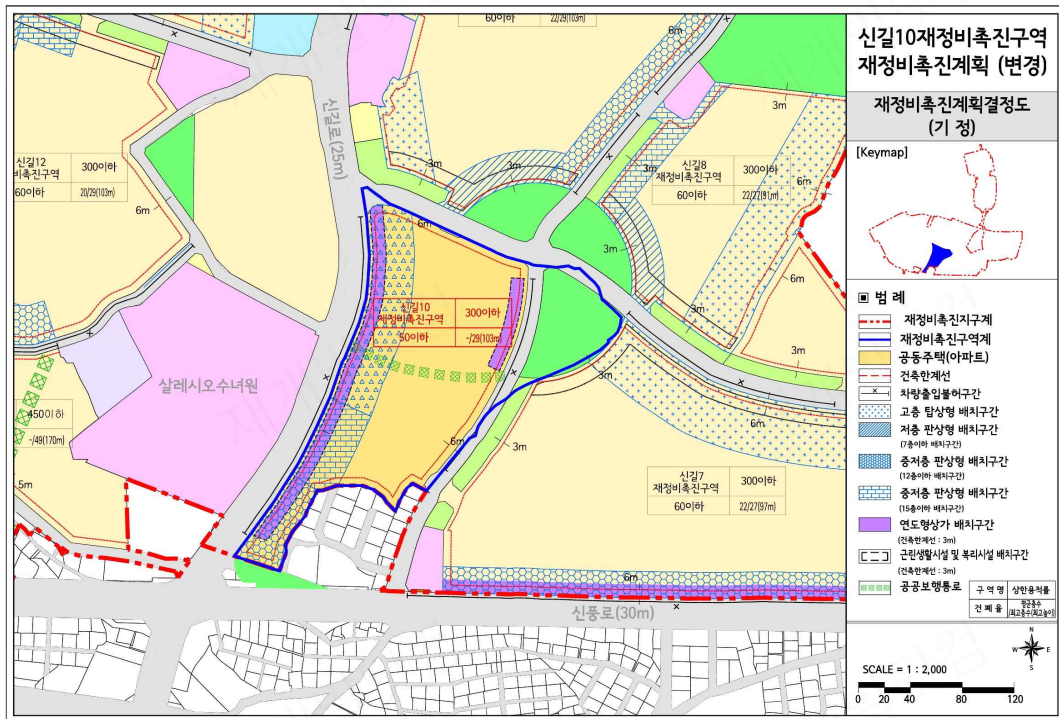
[신길10 토지이용계획도 (기정)]



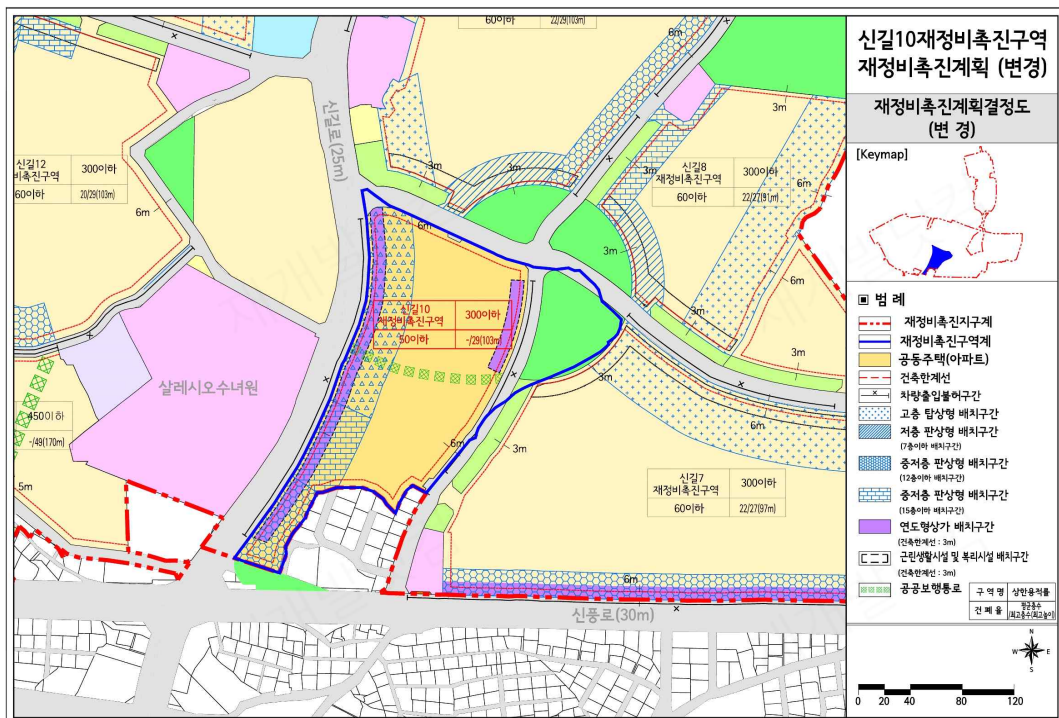
[신길10 토지이용계획도 (변경)]



[신길10 재정비촉진계획 결정도 (기정)]



[신길10 재정비촉진계획 결정도 (변경)]



[신길10 지구단위계획 결정도]

