

서울특별시 영등포구 고시 제2023-147호

주택건설사업계획승인 고시

1. 영등포구 신길동 413-8번지 일원에 대하여 『주택법』 제15조의 규정에 의거 주택건설사업계획승인하고, 동법 제15조 제6항 및 동법 시행령 제30조 제5항의 규정에 따라 아래와 같이 이를 고시하며,
2. 『주택법』 제19조의 규정에 의하여 의제되는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 결정(변경) 사항에 대하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조 및 동법 시행령 제27조, 『토지이용규제기본법』 제8조 및 동법 시행령 제7조의 규정에 의거 다음과 같이 지형도면을 고시합니다.

2023년 10월 일

영 등 포 구 청 장

1. 사업의 명칭 : 신평역세권 장기전세주택사업
2. 사업주체의 성명·주소
 - ① 가. 성명: 신길5동지역주택조합(대표: 장세웅)
나. 주소: 서울특별시 영등포구 도림로 224, 2층
 - ② 가. 성명: 신동아건설(주)(대표: 김용선, 진현기, 류지일)
나. 주소: 경기도 용인시 기흥구 죽전로 7, 9층 901호
3. 사업시행지의 위치·면적 및 규모
 - 가. 위 치 : 서울특별시 영등포구 신길동 413-8번지 일원
 - 나. 부지면적 : 62,685㎡
 - 다. 건축규모 : 지하3층/지상13층~35층, 16개동 2,030세대
연면적 310,053,6841㎡[용적률 299.59%]

4. 사업시행기간: ~ 2028.06.30.까지

5. 「주택법」 제19조 제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 의한 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)의 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
변경	-	신길동 413-8번지 일대 지구단위계획구역	서울시 영등포구 신길동 413-8번지 일대	75,486.0	증) 55.4	75,541.4	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)		변 경 사 유
			기정	변경	
-	신길동 413-8번지 일대 지구단위계획구역	서울시 영등포구 신길동 413-8번지 일대	75,486.0	75,541.4	●건축위원회 심의('22.9.14)의견 반영을 위 해 지구단위계획 결정(변경)함.

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구 성 비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		75,486.0	증) 55.4	75,541.4	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	10,200.5	증) 754.2	10,954.7	14.5	
	제2종일반주거지역	1,790.5	증) 111.2	1,901.7	2.6	
	제3종일반주거지역	63,495.0	감) 810.0	62,685.0	82.9	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역	면 적(㎡)		결 정 사 유
			기정	변경	
①	서울시 영등포구 신길동 413-8번지 일대	제2종일반주거지역(7층)	10,200.5	10,954.7	●건축위원회 심의('22.9.14)의견 반영을 위 해 지구단위계획 결정(변경)함.
		제2종일반주거지역	1,790.5	1,901.7	
		제3종일반주거지역	63,495.0	62,685.0	

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도 로

■ 도로 결정 조서(변경없음)

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭원(m)								
기 정	대로	2	-	20~29 (29)	보 조 간선도로	2,896 (338)	신도림역입구	신길광장 공원앞	일반 도로			
기 정	대로	3	1	25~28	보 조 간선도로	226	신길동 414-10	신길동 431-36	일반 도로	-	건설부177 62.12.8	3m 확폭
기 정	중로	1	1	17	집산도로	346	신길동 440-50	신길동 410-144	일반 도로	-		-
기 정	중로	2	2	12.5	집산도로	180	신길동 410-141	신길동 385-3	일반 도로	-		-

나) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변 경	-	주차장	신길동 408-9번지 일대	5,613.0	증) 279.6	5,892.6	2021.12.16 (서고 제2021-699호)	어린이공원과 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	주차장	주차장 면적 - 면적 : 5,892.6㎡	건축위원회 심의('22.9.14)의견 반영을 위해 지구단위계획 결정(변경)함.

2) 공간시설

가) 공 원

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	—	공원	어린이 공원	신길동 408-9번지 일대	5,613.0	증) 478.0	6,091.0	2021.12.16 (서고 제2021-699호)	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
—	어린이 공원	- 어린이공원 변경 - 면적 : 5,613.0㎡ → 6,091.0㎡	- 건축위원회 심의('22.9.14)의견 반영을 위해 지구단위계획 결정(변경)함. - 세대수 증가에 따른 공원면적 추가 확보

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	—	사회복지시설	신길동 409-22번지 일대	630.1	증) 30.9	661.0	2021.12.16 (서고 제2021-699호)	

■ 건축물의 범위(변경)

구 분	건축물의 용도	위 치	건폐율	용적률	높 이	비 고
기정	사회복지시설	신길동 409-22번지 일대	60%	200%	5층 이하	
변경	사회복지시설	신길동 409-22번지 일대	60%	200%	5층 이하 (21m이하)	

※ 사회복지시설 : 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 에 의한 사회복지시설에 한함.

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
—	사회복지시설	- 사회복지시설 변경 - 면적 : 630.1 → 661.0㎡	건축위원회 심의('22.9.14)의견 및 서울시 도시관리과 의견 반영을 위해 지구단위계획 결정 (변경)함.

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정 조서

1) 획지계획 결정(변경) 조서

도면표시	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기정	증감	변경	
-	영등포구 신길동 413-8번지 일대	63,495.0	감) 810	62,685.0	공동주택 및 부대시설용지

나. 건축물 등에 관한 결정조서

1) 건축물 용도에 관한 결정 조서

가) 건축물 허용용도 결정(변경) 조서

구 분		계 획 내 용	비 고
허용용도 (U)	기정	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트(공공임대주택 포함) • 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 해당하는 부대·복리시설 • 노유자시설중 아동복지시설 ※ 상기외 시설은 불허	
	변경	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트(공공임대주택 포함) • 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 해당하는 부대·복리시설 • 노유자시설 (커뮤니티시설에 한함) • 업무시설 (커뮤니티시설에 한함) ※ 상기외 시설은 불허	

2) 건축물 밀도에 관한 결정(변경) 조서

가) 건폐율 계획(변경)

구 분	계 획 내 용		비 고
	기 정	변 경	
제3종일반주거지역	●60%이하	●50%이하	서울시 도시계획조례 적용

■ 건폐율 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	용도지역	변 경 내 용	변 경 사 유
-	제3종일반주거지역	●건폐율 변경 60%이하 → 50%이하	●기 결정시(2021.12.16., 서고 제2021-699호) 기재 오류로 인한 건폐율 정정

나) 용적률 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용	비 고
제3종일반주거지역	기준용적률	●200%이하	역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준 적용
	허용용적률	●270%이하	
	상한용적률	●300%이하	

① 허용용적률 인센티브

■ 기 정

구 분		역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준	계획내용	비 고
공공임대주택		●공공임대주택은 전용 60㎡ 이하 주택으로 계획 ●공공임대주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 반드시 계획	●전용면적 60㎡ 이하 : 281세대 - 51㎡ : 199세대 - 59㎡ : 82세대	적 용
서울형 주거 환경 정책	지속가능형 공동주택	●건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조	●리모델링이 쉬운 구조	적 용
	커뮤니티 지원시설	●공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡) 이상 ※ 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준 3-3(5)에 따라 기부채납 후 커뮤니티 지원시설 면적기준 1/2로 완화하여 적용	●지상층공동주택연면적: 168,082.80㎡ ●법정 커뮤니티면적 - 168,082.80㎡ x 3% = 5,042.49㎡ ●확보면적 : 5,043.0㎡ (사회복지시설(기부채납) 2,827.6㎡ + 2,215.4㎡(민간운영)) - 기부채납 : 2,827.6/2 = 1,413.8(계획) - 민간운영 : 2,215.4㎡ (추후 협의에 의해 결정)	적 용
	친환경 건축물	환경 성능부문	●녹색건축물설계기준에 따른 녹색건축인증	2가지 이상 상향 단계 적용
		에너지 성능부문	●건축물 에너지 효율등급	
		에너지 관리부문	●에너지 모니터링 및 데이터 분석	
		신재생 에너지	●신재생에너지 공급의무비율 (신재생에너지 생산량/예상에너지사용량)×100	
	역사문화보전		●사업대상지에 문화재 보호법에 따른 지정 및 등록 문화재 또는 역사생활 문화유산이 포함된 경우 보 전계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여야 함	해당없음
	대지안의 공지		●대규모단지 개발로 인해 보행 단절을 고려한 공공 보행통로(생활공유가로) 설치	적용

※ 계획내용은 향후 건축계획 등이 변경될 경우 「역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준」 내에서 변경될 수 있음.

■ 변 경

구 분		역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준	계획내용	비 고	
공공임대주택		●공공임대주택은 전용 60㎡ 이하 주택으로 계획 ●공공임대주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가 발생하지 않도록 사회혼합(social mixing)을 반드시 계획	●전용면적 60㎡ 이하 : 270세대 － 51㎡ : 142세대 － 59㎡ : 123세대 － 59㎡ : 5 세대	적 용	
서울형 주거 환경 정책	지속가능형 공동주택	●건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운 구조	●리모델링이 쉬운 구조	적 용	
	커뮤니티 지원시설		●공공임대주택을 포함한 주택수가 300세대 이상인 경우 : 지상층 공동주택 연면적의 3% (최소 450㎡) 이상 ※ 역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영 기준 3-3(5)에 따라 기부채납 후 커뮤니티 지원시설 면적기준 1/2로 완화하여 적용	●지상층공동주택연면적:185,396.91㎡ ●법정 커뮤니티면적 － 185,396.91㎡ x 3% = 5,561.91㎡ ●확보인정면적 : 5,564.13㎡ = 3,335.28㎡ + 1,580.86㎡ + 647.99㎡ － 사회복지시설(기부채납) : 1,667.64㎡ · 인정면적 3,335.28㎡ － 스마트실버센터(기부채납) : 790.43㎡ · 인정면적 1,580.86㎡ － 청년공유오피스(조합운영) : 647.99㎡	적 용
	친환경 건축물	환경 성능부문	●녹색건축물설계기준에 따른 녹색건축인증	㉠ 등급	2가지 이상 상향 단계 적용
		에너지 성능부문	●건축물 에너지 효율등급	㉠ 등급	
		에너지 관리부문	●에너지 모니터링 및 데이터 분석	㉠ 등급	
		신재생 에너지	●신재생에너지 공급의무비율 (신재생에너지 생산량/예상에너지사용량)×100	㉠ 등급	
	역사문화보전		●사업대상지에 문화재 보호법에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사생활 문화유산이 포함된 경우 보전계획을 준수하여 사업계획 수립 및 건축계획에 반영하여야 함	해당없음	－
대지안의 공지		●대규모단지 개발로 인해 보행 단절을 고려한 공공보행통로(생활공유가로) 설치	● 공공보행통로 2개소 설치 － 폭원 : 15m － 남북방향, 동서방향 2개소 설치	적용	

② 상한용적률 인센티브

■ 기 정

구 분			공공기여 부담률		
			면적(㎡)	비율(%)	
구역면적			75,486.0	100.0	
공공 기여	소 계		12,494.2	16.5	
	공 원		5,613.0	7.4	
	주 차 장 (공원과 중복결정)	환산부지면적	1,133.3	1.5	
	도 로		5,747.9	7.6	

※ 용도지역 변경(63,495.0㎡)에 따른 공공기여 의무비율17.1%(10,862.6㎡)이상으로 확보
 - 총공공기여량 17,907.5㎡중 공공임대주택 부속토지 5,431.3㎡은 상한용적률 미적용

■ 변 경

구 분			공공기여 부담률		비 고
			면적(㎡)	비율(%)	
구역면적			75,541.4	100.0	—
공공 기여	소 계		14,064.9	18.6	—
	공 원		6,091.0	8.1	
	주 차 장 (공원과 중복결정)	환산부지면적	1,869.5	2.4	
	도 로		6,104.4	8.1	

※ 용도지역 변경(62,685.0㎡)에 따른 공공기여 의무비율17.1%(10,719.1㎡)이상으로 확보
 - 총공공기여량 19,424.5㎡중 공공임대주택 부속토지 5,359.6㎡은 상한용적률 미적용

다) 높이 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
높 이	●108m이하 (최고 35층 이하)	피로티 포함

3) 건축물 배치 및 형태에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		계 획 내 용
배 치 및 형 태	건축한계선	●대방천로변, 도립로변: 3m ●서측도로변: 2.5m ●남측도로변: 1m
	공공보행통로	●주변지역과의 보행연계를 위하여 계획 ●일반인에게 24시간 개방되는 보행공간으로 조성 - 2개소 설치(폭원15m이상) - 공공보행통로내에 자전거 통로(폭원3.5m이상) 설치

다. 기타사항에 관한 계획

1) 대지내공지 및 교통처리계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
전 면 공 지	• 보도부속형 전면공지 - 1~3m의 건축한계선으로 확보	
차량불허구간	• 간선도로변 원활한 차량소통 도모 및 차량진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화 - 대방천로, 도림로변 차량 출입 불허	

2) 공공임대주택 건설비율에 관한 계획(변경)

구 분	계 획 내 용	비 고
기 정	• 전용면적 60㎡이하로 계획	• 전용면적 51㎡ : 199세대 • 전용면적 59㎡ : 82세대
변 경		• 전용면적 51㎡ : 142세대 • 전용면적 59㎡ : 123세대 • 전용면적 74㎡ : 5세대

3) 공공기여계획

■ 기 정

구 분	항 목	공공기여		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토 지	공 원	5,613.0	7.4	패키지 허용용적률
	도 로	5,747.9	7.6	
	공공임대주택	5,431.3	7.2	
건축물	주 차 장	1,133.3	1.5	
합 계		17,907.5	23.7	-

※ 용도지역 변경(63,495.0㎡)에 따른 공공기여 17.1%(10,862.6㎡)이상으로 확보하여 공공기여 의무 비율 확보

- 총공공기여 : 17,907.5㎡ (기반시설 12,494.2㎡ + 공공임대주택 부속토지 5,431.3㎡)

■ 변 경

구 분	항 목	공공기여		비 고
		면적(㎡)	비율(%)	
토 지	공 원	6,091.0	8.1	패키지 허용용적률
	도 로	6,104.4	8.1	
	공공임대주택	5,359.6	7.1	
건축물	주 차 장	1,869.5	2.4	
합 계		19,424.5	25.7	-

※ 용도지역 변경(62,685㎡)에 따른 공공기여 17.1%(10,719.1㎡)이상으로 확보하여 공공기여 의무 비율 확보

- 총공공기여 : 19,424.5㎡ (기반시설 14,064.9㎡ + 공공임대주택 부속토지 5,359.56㎡)

4) 커뮤니티 지원시설 계획

■ 기 정

구 분	역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준	계 획 내 용	비 고
커뮤니티 지원시설	•300세대 이상 - 지상층 공동주택 연면적이 3% (최소450㎡)이상 •기부채납할 경우 1/2로 완화적용 가능	•기준 : 지상층 공동주택 연면적(168,182.8㎡) x 3% = 5,042.48㎡ •계획 : 5,043.0㎡ ① 사회복지시설(기부채납) : 2,827.6㎡ - 기부채납시 1/2 완화 : 2,827.6㎡ / 2 = 1,413.8㎡ ② 용도미정(민간운영) : 2,215.4㎡	-

※ 커뮤니티 지원시설의 민간운영시설의 용도와 운영계획을 주변입지여건 등을 고려하여 주택법에 의거 사업계획 승인전까 지 자치구 및 시와 협의 통해 결정 예정

■ 변 경

구 분	역세권 공공임대주택 건립 및 운영기준	계 획 내 용	비 고
커뮤니티 지원시설	•300세대 이상 - 지상층 공동주택 연면적이 3% (최소450㎡)이상 •기부채납할 경우 1/2로 완화적용 가능	•기준 : 지상층 공동주택 연면적(185,396.91㎡) x 3% = 5,561.91㎡ •확보인정면적 : 5,564.13㎡ = 사회복지시설 3,335.28㎡ + 스마트실버센터 1,580.86㎡ + 용도미정 647.99㎡ •설치면적 : 3,106.06 = 사회복지시설 1,667.64㎡ + 스마트실버센터 790.43㎡ + 용도미정 647.99㎡ ① 사회복지시설(기부채납) : 1,667.64㎡ · 인정면적 3,335.28㎡ ② 스마트실버센터(기부채납) : 790.43㎡ · 인정면적 1,580.86㎡ ③ 청년공유오피스(조합운영) : 647.99㎡	-

4. 경미한 변경 사항에 관한 계획(변경없음)

가. 경미한 사항에 관한 계획

1) 지구단위계획의 경미한 사항

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 및 「서울 특별시

도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등)의 규정을 따른다.

- 향후 관련지침 및 제정·법령 또는 변경될 경우 제정·법령 또는 변경된 지침 및 법령을 적용함.

2) 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항

- 커뮤니티 지원시설 설치 계획의 변경 사항
- 공공기여 계획
 - 건축계획 변경에 따른 공공기여 계획이 변경되는 사항

나. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위의 허가

라. 「주택법」 제19조 규정에 의한 기타 처리사항 등