

---

**신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)**  
**(신길13구역 공공재건축)**

**- 구 의 회 보 고 -**

**2022. 10. 31**



## ■ 변경사유

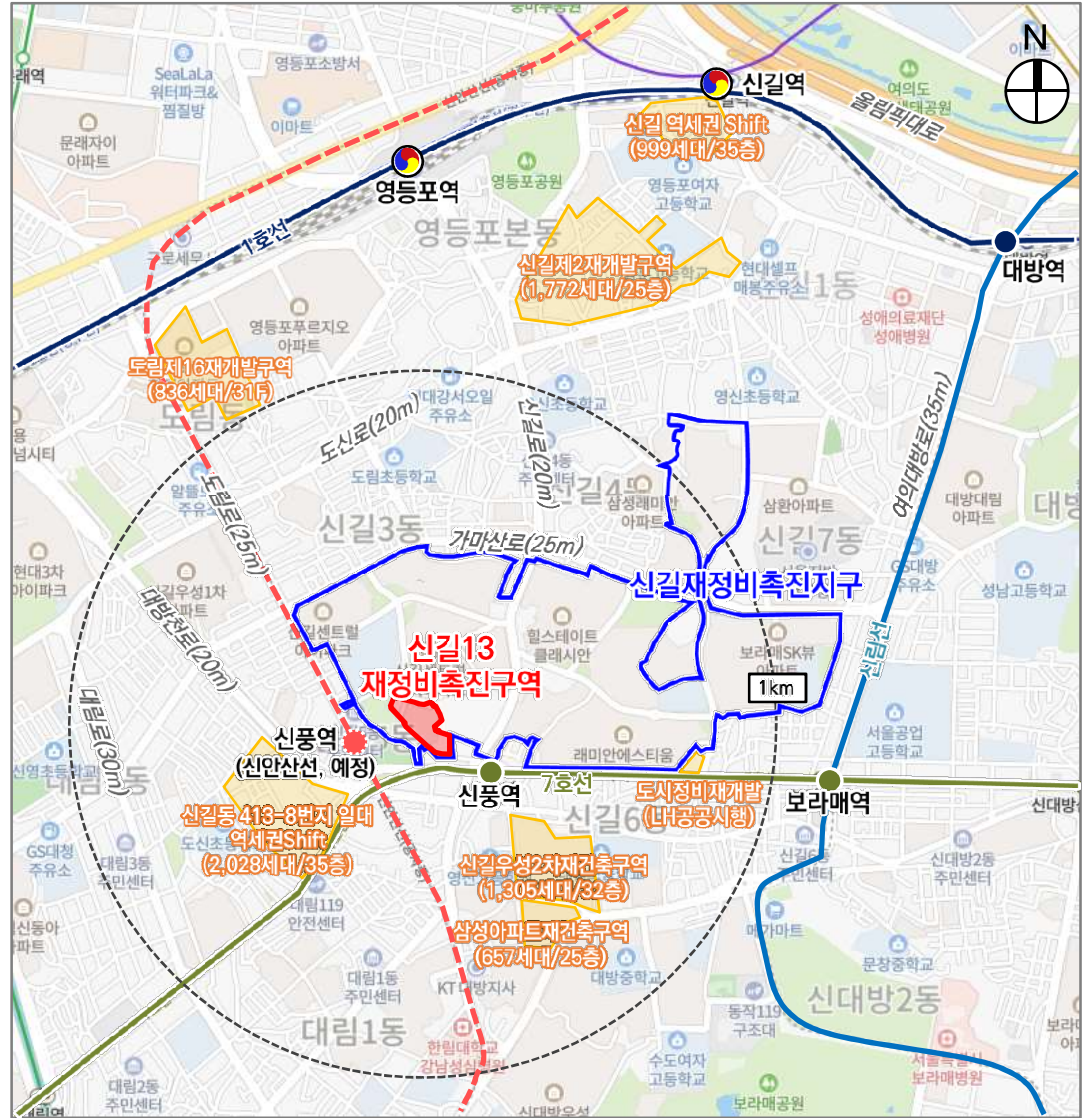
신길13재정비촉진구역의 '공공재건축 정비사업' 기준에 적합하도록, 용도지역 및 토지이용계획 변경, 건축 밀도계획(용적률, 층수) 완화를 위한 재정비촉진계획을 변경하고자 함

- 용도지역 변경 : 제3종 → 준주거
- 연결녹지 폐지 : 임대주택(30세대) 대체 확보
- 공공청사 위치 및 형태 변경(토지→복합화)

## ■ 대상지 개요

촉진지구	위 치	영등포구 신길동 236번지 일대
	면 적	675,016.0m <sup>2</sup>
신길13 촉진구역	위 치	영등포구 신길동 340-1 일원
	면 적	15,120.0m <sup>2</sup>
	용도지역/ 지구	제3종일반주거지역
	현황 세대수	166세대 (공동주택 세대수)
	소유현황	토지등소유자 : 234명 조합원수 : 215명

## ■ 위치도



## ■ 재정비촉진계획 관련

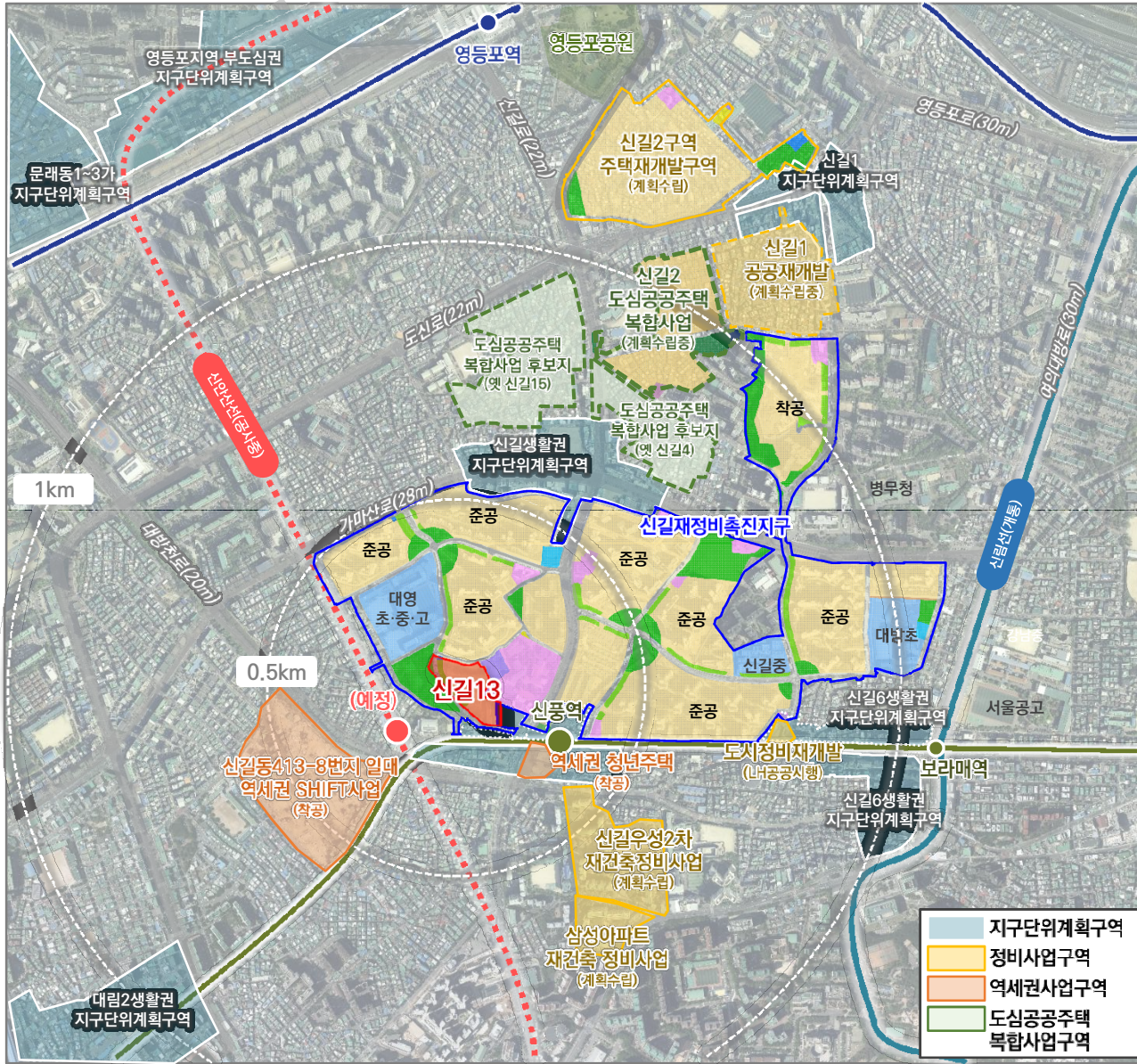
2007.11.29.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신길재정비촉진계획 결정(서고 제2007-445호) (‘05.12.16. 뉴타운 지정 / ‘06.10.19. 촉진지구 지정 및 시범지구 선정)</li> </ul>
2021.03.11.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신길13재정비촉진구역 주택재건축정비사업 조합설립인가 (‘20.03.19. 정비사업 추진위원회 설립인가)</li> </ul>

## ■ 공공재건축 관련

2021.03.26. ~ 09.25.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공재건축 심층컨설팅 (SH) (20.9.15. 사전컨설팅)</li> </ul>
2021.04.07.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공재건축 선도사업 후보지 선정 (신길13재정비촉진구역)</li> </ul>
2021.12.10. ~ 12.30.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관련부서 사전 협의</li> </ul>
2022.02.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사전기획가 선정 (일로건축 유재득 대표) (‘22.02. ~ 건축계획(안) 협의)</li> </ul>
2022.04.18.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 워킹그룹 회의(1차)</li> </ul>
2022.06. ~ 08.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사전기획 자문회의 1차 (6.7.) / 자문회의 2차 (8.11.)</li> </ul>
2022.08.25.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사전기획 주민설명회 개최</li> </ul>
2022.09.28. ~ 10.07.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관련부서 협의</li> </ul>
2022. 10. 06.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민 공람 (영등포구공고 제2022-1713호) (‘22.10.06.~20.)</li> </ul>

구역과 연접 도로는 현황 5~7m 폭원으로 조성되어 있으며, 대상지 내부 신길5치안센터가 위치함





## 도시관리계획 현황

- 제3종일반주거지역

## 상위·관련계획

- 2030 서울시 도시기본계획
- 2030 서울생활권계획(신길생활권)

## 건축물 현황

합계		9 (100.0%)
용도 (동수)	주거용	단독주택 1 (11.1%)
		공동주택 6 (66.7%)
	비주거용	소계 7 (77.8%)
비주거용		근린생활시설 2 (22.2%)

## 토지 현황

합계	15,120.0㎡ (100.0%)
사유지	14,285.2㎡ (94.5%)
국·공유지	720.8㎡ (4.8%)
기타 단체	114.0㎡ (0.7%)

# 재정비촉진계획 변경(안)

## ■ 재정비촉진구역 (변경없음) : 사업방식 변경

공공재건축 선도사업 후보지로 선정('21.4.7)된 신길13재정비촉진구역  
 재건축사업 → 공공재건축사업으로 사업방식 변경

구분	정비구역의 명칭	위 치	면적 (m <sup>2</sup> )
기정	신길13재정비 촉진구역	신길동 340-1번지 일대	15,120.0
	신길13재정비 촉진구역 (공공재건축사업)		

사 유	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「도시 및 주거환경정비법」 개정('21.4.3.) 에 따라 신설된 공공재건축 사업 방식을 적용하고자 함</li> <li>※제2조 2호 다목의 1),2) 공공재건축 요건</li> <li>- 공사가 조합과 공동으로 시행하거나, 직접 시행하거나, 대행할 경우</li> <li>⇒ SH,조합 공동시행을 위한 협약체결 (21.12.21.)</li> </ul>
--------	--



## ■ 토지이용계획 : 변경

구분	면 적(㎡)			비율(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
합 계	15,120.0	-	15,120.0	100.0		
정비기반 시설등	소계	2,451.0	감) 1,602.0	849.0	5.6	
	도로	792.0	-	792.0	5.2	
	공원	57.0	-	57.0	0.4	
	연결녹지	1,602.0	감) 1,602.0	-	-	임대주택 30세대 대체확보
획지 (택지)	소계	12,669.0	증) 1,602.0	14,271.0	94.4	
	공공청사	118.0	감) 118.0	-	-	토지 → 건축물 복합화
	공동주택	12,551.0	증) 1,720.0	14,271.0	94.4	

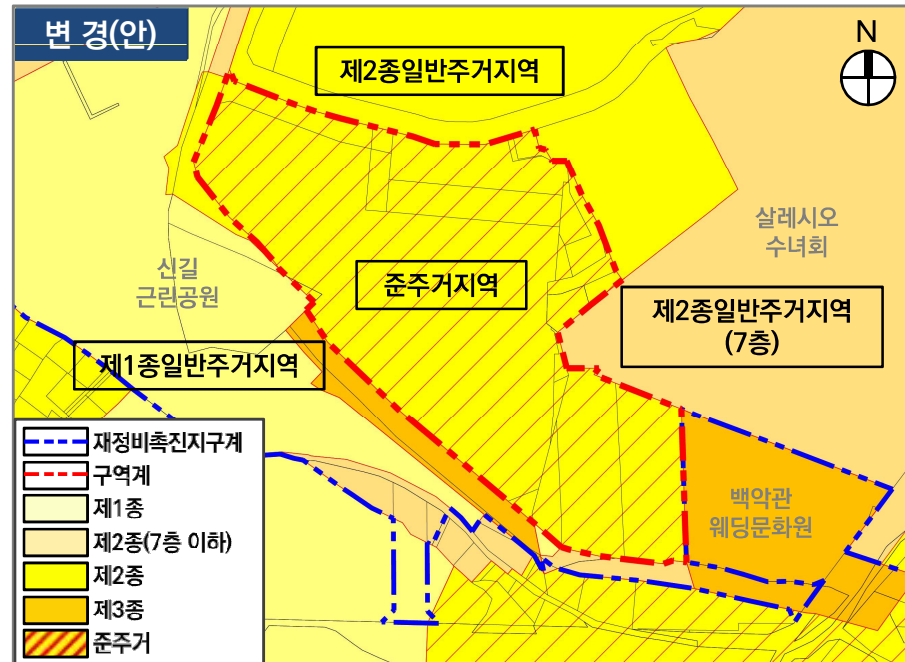
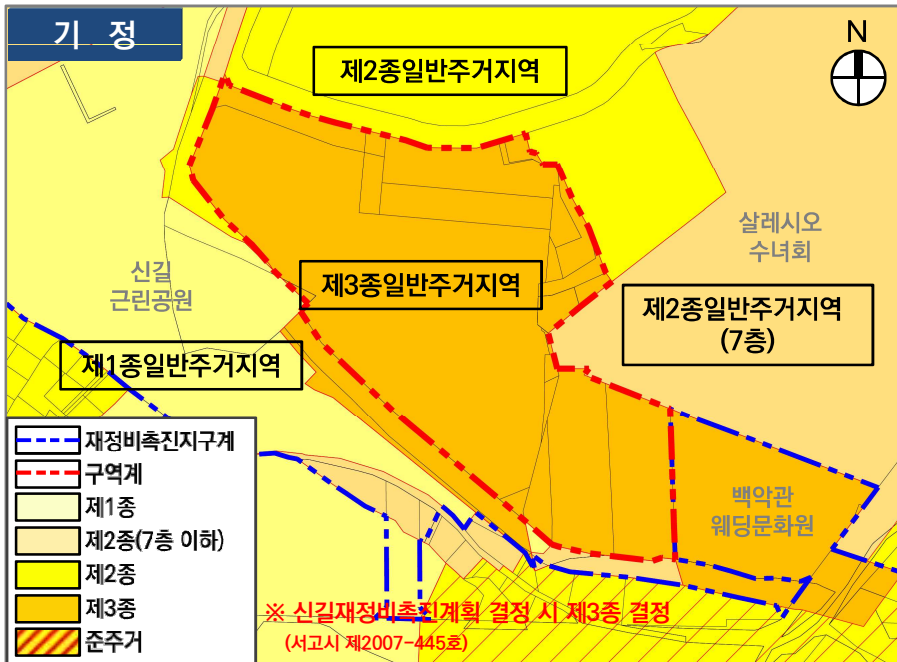




## ■ 용도지역계획 : 변경

공공재건축 사업을 통해 제3종일반주거지역 → 준주거지역으로 상향  
 (※도시 및 주거환경정비법 제101조의6)

용도지역		면 적(m <sup>2</sup> )			비율(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
주거지역	합 계	15,120.0	-	15,120.0	100.0
	제3종일반주거지역	15,120.0	감) 15,120.0	-	-
	준주거지역	-	증) 15,120.0	15,120.0	100.0



## ■ 정비기반시설 계획 : 변경

효율성이 떨어지는 연결녹지 폐지 및 접근성을 고려하여 공공청사 위치 및 제공형태 변경

### ■ 도로 결정(변경없음)

구분	규모				연장 (m)
	등급	류별	번호	폭원	
기정	중로	3	71	12m	471m (145m)
기정	소로	2	8	8m	155m (40m)

### ■ 공원·녹지 결정(변경)

구분	시설명	시설세분	면적(㎡)		
			기정	변경	변경후
기정	공원	근린공원	57.0	-	57.0
폐지	녹지	연결녹지	1,602	감)1,602	-

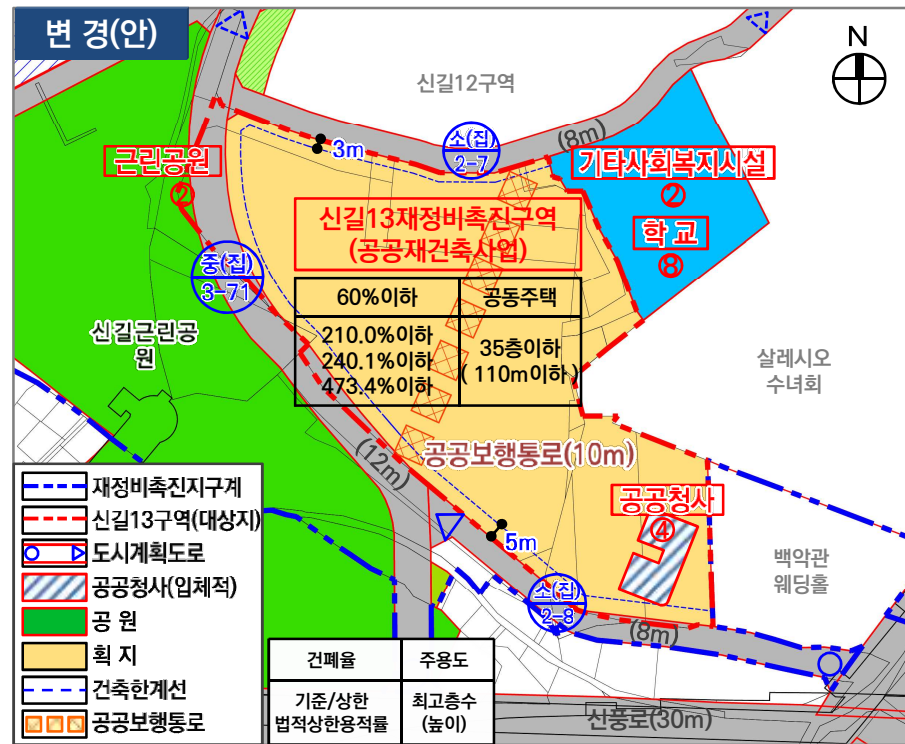
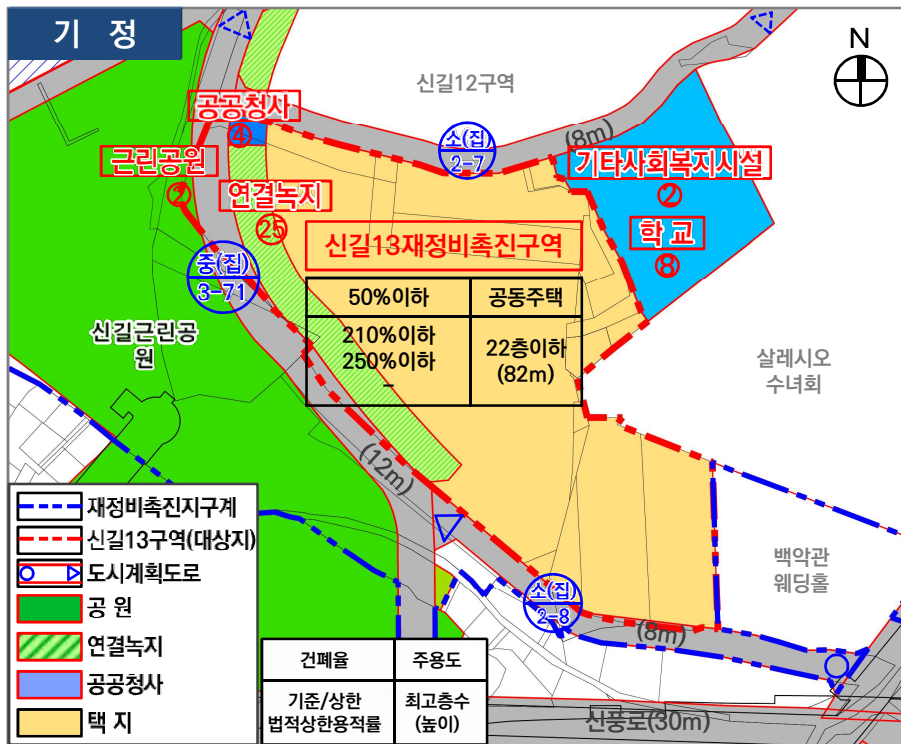
### ■ 공공청사 결정(변경)

구분	시설명	구분	규모			비고
			기정	변경	변경후	
기정	공공청사	토지면적(㎡)	118	감)118	-	토지 → 복합화
		연면적(㎡)	-	증)420.0	420.0	
변경		높이	-	-	자상1층	



## ■ 정비계획 : 변경

구분	구역명	구역면적 (㎡)	주된 용도	용도지역	순부담	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층수)	총 세대수 (공공주택)
							기준	상한	법적상한		
기정	신길13 촉진구역	15,120.0	공동주택	제3종일반	11.7% (1,775.0㎡)	50	210.0	250.0	-	82m이하 (22층 이하)	266(49)
변경			공동주택 및 부대복리시설	준주거	11.8% (1,786.8㎡)	60	210.0	240.1	473.4	110m이하 (35층이하)	607(198)



## ■ 건축계획 : 변경

구분	획지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적(㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축규모 (지하/지상)	세대 수	비고
기정	12,551.0	2,615.63	31,203.04	20.84	248.61	-/22층	266세대 (공공주택 : 49세대)	(개략적인 건축계획안)
변경(안)	14,271.0	5,260.11	103,830.49	36.86	473.32	지하5층 /지상35층	607세대 (공공주택: 198세대)	총 441세대 증가



## 1 조성 예시



## 2 저층부 근린생활시설·공공시설 확보



## 3 공공보행통로 확보



---

**감사합니다**

---