

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2022. 11. 2.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자: 2022년 10월 21일

나. 제 출 자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2022년 10월 26일

라. 상정일자: 제240회 영등포구의회 임시회

사회건설위원회 제1차 회의(2022. 10. 31.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김창환)

가. 제안이유

- 신길동 340-1번지 일원 「신길재정비촉진지구 내 신길13재정비촉진구역 재정비촉진 계획 변경(안)」에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 의거 영등포구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 위 치: 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일원
- 구역면적: 675,016.0 m^2 (13구역 15,120.0 m^2)

● 변경내역

구분	기정			변경				
용도지역	· 제3종일반지역			· 준주거지역(공공재건축 사업을 통한 1단계 상향)				
토지 이용계획	구분	면적(㎡)	비율(%)	구분	면적(㎡)	비율(%)	비고	
	합계	15,120.0	100.0	합계	15,120.0	100.0		
	정비 기반 시설	소계	2,569.0	17.0	정비 기반 시설	소계	849.0	5.6
		도로	792.0	5.2		도로	792.0	5.2
		공원	57.0	0.4		공원	57.0	0.4
		연결녹지	1,602.0	10.6				
		공공청사	118.0	0.8				
택지(공동주택)	12,551.0	83.0	택지(공동주택)	14,271.0	94.4	공공임대(30세대) 공공청사 복합화		
공공기여	· 1,775㎡(11.7%)			· 1,786.8㎡(11.8%)				
용적률	· 기준 210% · 정비계획 248.61%			· 기준 210% · 정비계획 240.1% · 법적상한 473.4%				
층수	· 최고층수 22층			· 최고층수 35층				
세대수 (공공주택)	· 266세대 (공공임대 49세대)			· 607세대 (공공임대 113세대 / 공공분양 85세대)				

3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 도시재생과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등을 통해 심도 있게 심사함.

4. 심사결과: 의견 없음.

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 55 호
----------	--------

제출연월일: 2022. 10. .
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

신길동 340-1번지 일원 「신길재정비촉진지구 내 신길13재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)」에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 의거 영등포구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 추진경위

- 2007.11.29 : 신길재정비촉진계획 결정 고시(서고제2007-445호)
- 2020.09.15 : 공공재건축 사전컨설팅(서울도시주택공사)
- 2021.03.11 : 신길13재정비촉진구역 주택재건축정비사업 조합설립인가
- 2021.03.26 : 공공재건축 심층컨설팅(서울도시주택공사)(‘21.3.26~9.25.)
- 2021.04.07 : 공공재건축 선도사업 후보지 선정
- 2021.08.27 : 신길13재정비촉진구역 정비계획 결정(변경)(안) 제안 접수(조합)
- 2021.12.10 : 관련부서 사전 협의(‘21.12.10~12.30.)
- 2021.12.21 : 조합↔서울도시주택공사 '공공재건축사업' 협약 체결
- 2022.02. : 사전기획가 선정 (일로건축 유재득 대표)
- 2022.04.18 : 워킹그룹 회의(1차)
- 2022.06.~08. : 사전기획 자문회의(총 2회, 1차:6.7/2차:8.11)
- 2022.08.25 : 사전기획 주민설명회
- 2022.09.28.~10.07.: 관련부서 협의
- 2022.10.06.: 주민공람공고 (‘22.10.06~20.)

3. 재정비촉진계획 변경(안) 개요 - 붙임1 참조

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일원
- 구역면적 : 675,016.0 m^2 (13구역 15,120.0 m^2)
- 주요내용

구분	기 정			변경				
용도지역	· 제3종일반지역			· 준주거지역(공공재건축 사업을 통한 1단계 상향)				
토지 이용계획	구분	면적(m^2)	비율(%)	구분	면적(m^2)	비율(%)	비고	
	합계	15,120.0	100.0	합계	15,120.0	100.0		
	정비 기반 시설	소계	2,569.0	17.0	정비 기반 시설	소계	849.0	5.6
		도로	792.0	5.2		도로	792.0	5.2
		공원	57.0	0.4		공원	57.0	0.4
		연결녹지	1,602.0	10.6				
		공공청사	118.0	0.8				
택지(공동주택)	12,551.0	83.0	획지(공동주택)	14,271.0	94.4	공공임대(30세대) 공공청사 복합화		
공공기여	· 1,775 m^2 (11.7%)			· 1,786.8 m^2 (11.8%)				
용적률	· 기준 210% · 정비계획 248.61%			· 기준 210% · 정비계획 240.1% · 법적상한 473.4%				
층수	· 최고층수 22층			· 최고층수 35층				
세대수 (공공주택)	· 266세대 (공공임대 49세대)			· 607세대 (공공임대 113세대 / 공공분양 85세대)				

4. 의견 청취

- 주민공람
 - 공 고 일 : 2022.10.6. (영등포공고 제2022-1713호)
 - 공고기간 : 2022.10.6. ~ 10.20.
 - 의견접수 및 조치계획 : 붙임2 참조

○ 관련부서(기관) 협의

- 협의기간 : 2022.09.28. ~ 10.07.
- 협의기관 : 서울시 15개부서, 영등포구 14개부서, 유관기관 4개부서
- 협의의견 및 조치계획 : 붙임2 참조

5. 검토의견

신길재정비촉진지구 내 정체되어 있던 신길13재정비촉진구역에 대하여 ‘공공재건축 정비사업’을 통해 신속한 주거환경 정비를 도모하고자 하는 사항으로 관계법령등에 적합한 용도지역, 토지이용계획 변경 및 건축 밀도계획 (용적률, 층수)완화에 대하여 공공정비사업의 ‘사전기획 절차’를 통해 적정성 검토 완료하였으며, 재정비촉진계획 결정(변경)을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 상정함.

붙임 1

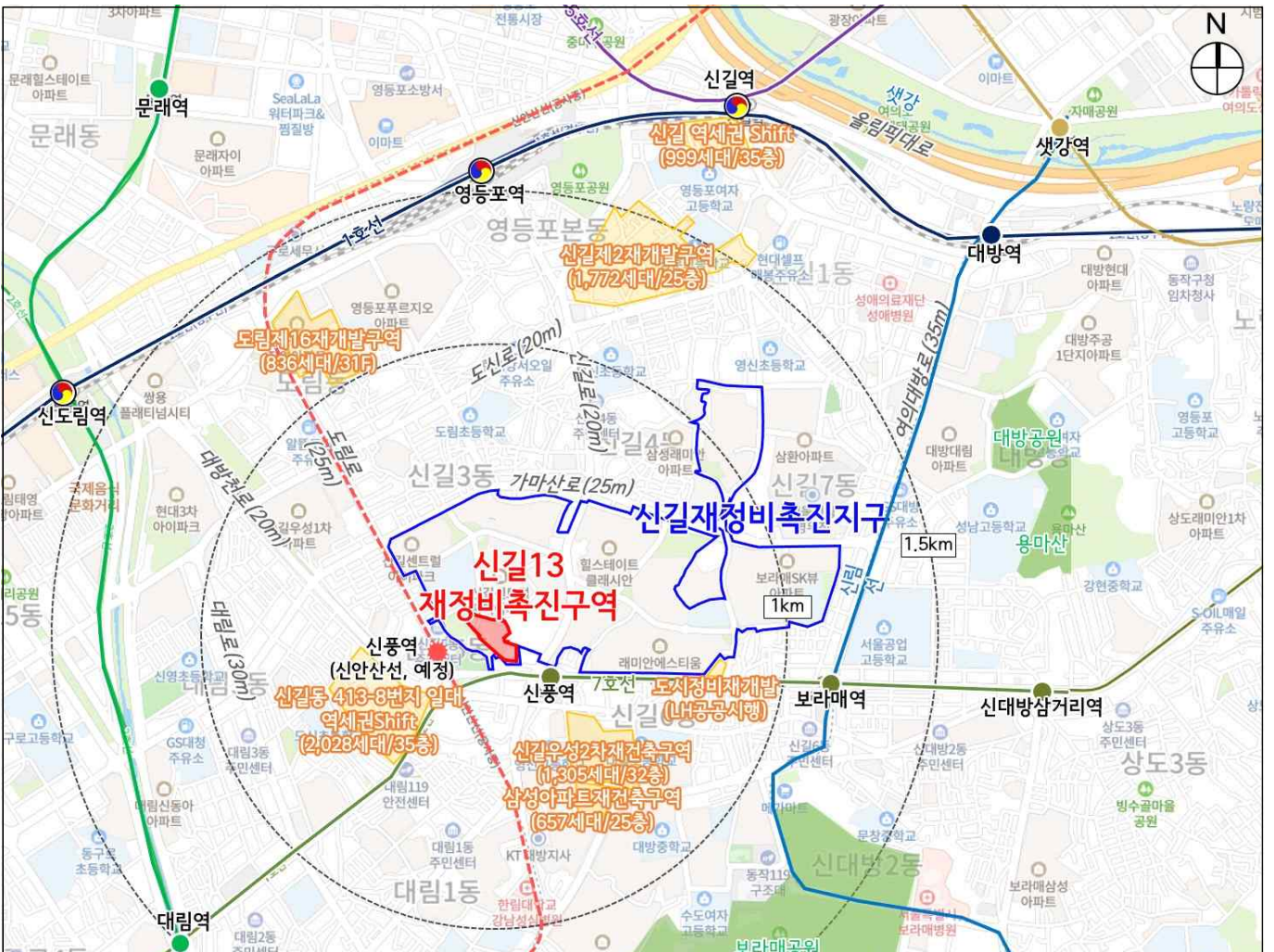
신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)

1. 재정비촉진지구 개요

가. 재정비촉진지구 개요(변경없음)

구분	정비사업명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
기정	신길 재정비촉진지구	영등포구 신길동 236번지 일대	675,016.0	-	675,016.0	-

나. 위치도



2. 재정비촉진계획 결정(변경)(안)

가. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(m^2)			비 율(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		675,016.0	-	675,016.0	100.00
계획기반시설	소 계	242,862.3	감) 1,720.0	241,142.3	35.70
	공공청사	275.2	감) 118.0	157.2	0.02
	문화/복지	6,217.9	-	6,217.9	0.90
	학교시설	64,524.2	-	64,524.2	9.60
	공원·녹지	81,898.9	감) 1,602.0	80,296.9	11.87
	공공공지	839.9	-	839.9	0.10
	도 로	89,073.2	-	89,073.2	13.20
	철 도	33.0	-	33.0	0.01
주거용지	소 계	398,865.9	증) 1,720.0	400,585.9	59.4
	공동주택	398,865.9	증) 1,720.0	400,585.9	59.4
기타 종교시설 등		33,287.8	-	33,287.8	4.9

※ 상기면적은 추후 측량성과에 따라 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비사업에 따른 토지이용계획 변경

나. 인구·주택 수용계획(변경)

구 분		계획 세대			계획 인구수			비 고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
준치지역	개별주택	-	-	-	-	-	-	-
	공동주택	482	-	482	1,301	-	1,301	준치지역 등
촉진구역 (공동주택)	소 계*	9,831	증) 341	10,172	26,545	증) 920	27,465	-
	40 m^2 이하	681	-	681	1,839	-	1,839	-
	40 m^2 ~60 m^2	4,338	증) 172	4,510	11,713	증) 464	12,177	-
	60 m^2 ~85 m^2	4,306	증) 240	4,546	11,627	증) 647	12,274	-
	85 m^2 초과	506	감) 71	435	1,366	감) 191	1,175	-
계		10,313	증) 341	10,654	27,846	증) 920	28,766	-

* 기정(세대수 및 인구수) 정정 사항(서고제2021-235호) : 준치지역(482세대, 1,301명)외 촉진구역별 세대수, 인구수 미반영에 따라 정정(촉진구역 세대수 : 9,823→9,831세대, 인구수 : 26,521→26,545명)

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

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 내 공공재건축 사업에 따른 세대수 증가

다. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경없음)

구분	명 칭	개 소	면 적(m^2)			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 m^2)
	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 m^2)

라. 공원·녹지 조성 및 환경보전계획(변경)

구분	명 칭	개 소		면 적(m^2)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
공원 녹지 시설	소 계	35	34	79,998.9	감) 1,602.0	78,396.9	
	근린공원	3	3	38,386.4	-	38,386.4	기 설치 2개소, 1개소 신설(조성 완료)
	어린이공원	2	2	3,614.0	-	3,614.0	기 설치 1개소, 1개소 신설(조성 완료)
	소공원	9	9	17,322.1	-	17,322.1	9개소 신설 (8개소 조성 완료)
	녹 지	21	20	20,676.4	감) 1,602.0	19,074.4	21개소 → 20개소 신설 (20개소 조성 완료) (금회 폐지녹지:미개설 시설)

* 기정 정정 사항(서고제2021-235호) : 신길재정비촉진지구 내 근린공원(39,936.8 m^2 →38,386.4 m^2), 소공원(18,127.2 m^2 →17,322.1 m^2), 녹지(19,700.3 m^2 →20,676.4 m^2) 총 면적 미반영 정정 / 공원·녹지 총 35개소의 총 면적(80,376.3 m^2 → 79,998.9 m^2) 오기 정정

* 기정 비교란 정정 사항(서고제2021-235호) : 모든 공원녹지시설 기설치 → 촉진지구 지정 전 기설치 외 신설사항 (조성완료 추가 표시)으로 정정

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비사업에 따른 토지이용계획 변경 (연결녹지 폐지)

다. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(변경)

구역명	구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계 (촉진구역)	계	493,245.6	-	493,245.6	100.0	
	1종일반주거지역	17,154.6	-	17,154.6	3.5	
	2종일반주거지역(7층)	3,729.3	-	3,729.3	0.8	
	2종일반주거지역	427,941.7	-	427,941.7	86.8	
	3종일반주거지역	41,132.0	감) 15,120.0	26,012.0	5.2	
	준주거지역	-	증) 15,120.0	15,120.0	3.0	
	근린상업지역	3,288.0	-	3,288.0	0.7	
신길3 재정비촉진구역	소계	38,502.9	-	38,502.9	100.0	
	1종일반주거지역	4,029.6	-	4,029.6	10.5	
	2종일반주거지역	34,473.3	-	34,473.3	89.5	
신길5 재정비촉진구역	소계	76,629.9	-	76,629.9	100.0	
	2종일반주거지역(7층)	2,765.0	-	2,765.0	3.6	
	2종일반주거지역	73,864.9	-	73,864.9	96.4	
신길7 재정비촉진구역	소계	93,728.6	-	93,728.6	100.0	
	2종일반주거지역	93,728.6	-	93,728.6	100.0	
신길8 재정비촉진구역	소계	32,287.7	-	32,287.7	100.0	
	1종일반주거지역	1,127.6	-	1,127.6	3.5	
	2종일반주거지역	31,160.1	-	31,160.1	96.5	
신길9 재정비촉진구역	소계	74,091.1	-	74,091.1	100.0	
	1종일반주거지역	11,997.4	-	11,997.4	16.2	
	2종일반주거지역(7층)	448.3	-	448.3	0.6	
신길10 재정비촉진구역	소계	61,645.4	-	61,645.4	83.2	
	2종일반주거지역	32,123.0	-	32,123.0	100.0	
	2종일반주거지역	6,111.0	-	6,111.0	19.0	
신길11 재정비촉진구역	소계	26,012.0	-	26,012.0	81.0	
	2종일반주거지역	50,759.3	-	50,759.3	100.0	
	근린상업지역	47,471.3	-	47,471.3	93.5	
신길12 재정비촉진구역	소계	3,288.0	-	3,288.0	6.5	
	2종일반주거지역(7층)	52,159.0	-	52,159.0	100.0	
	2종일반주거지역	516.0	-	516.0	1.0	
신길13 재정비촉진구역	2종일반주거지역	51,643.0	-	51,643.0	99.0	
	소계	15,120.0	-	15,120.0	100.0	
	3종일반주거지역	15,120.0	감) 15,120.0	-	-	
신길14 재정비촉진구역	준주거지역	-	증) 15,120.0	15,120.0	100.0	
	소계	27,844.1	-	27,844.1	100.0	
신길14 재정비촉진구역	2종일반주거지역	27,844.1	-	27,844.1	100.0	

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

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비사업에 따른 용도지역 변경(「도시 및 주거환경정비법」 '2021.04.13.)

- 제101조의6 : 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령*으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 봄

* “대통령령으로 정하는 지역”이란 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역*

바. 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획(변경)

구역명	주용도	상한용적률 (%)	건폐율 (%)	높이계획		비고	
				공동주택 (평균/최고)	최고높이 (m)		
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 (주택재건축사업)	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 (주택재건축사업)	기정	공동주택	250%이하	50%이하	- /22	82	
	변경	공동주택	473.4%이하*	60%이하	- /35	110	공공 재건축
신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	공동주택	300%이하	60%이하	22/28	94		

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

※ 변경사유 : 신길13구역 내 공공재건축사업에 따른 용도지역 변경으로, 해당 지역에 적용되는 용적률·건폐율 및 높이계획등의 계획 내용 반영

* 신길13재정비촉진구역의 상한용적률은 공공재건축 정비사업의 공공주택을 확보하여 완화받는 법적상한용적률임

- 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의 6(신설)에 의거하여 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업 포함)을 시행하는 경우 상향되는 용도지역에 적용되는 용적률 상한까지 정할 수 있음

사. 기반시설의 비용분담계획(변경)

○ 신길재정비촉진지구 촉진구역별 기반시설등 순부담 확보율 : 10% 이상

구 분	구역면적 (m^2)	기반시설면적(m^2)					비고	
		계획기반 시설등면적 ①	계획기반 시설내 국공유지 ②	기존기반 시설내 국공유지 ③	유상 매입 시설* ④	순부담면적(m^2) (①-②-③-④)		
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%)		
신길10재정비촉진구 역 (주택재건축사업)	32,123.00	6,171.00	13.00	3,172.00	-	2,986.00 (9.3%)		
신길11재정비촉진구 역 (주택재개발사업)	50,759.30	10,996.70	1,493.00	2,564.00	-	6,939.70 (13.7%)		
신길12재정비촉진구 역 (주택재개발사업)	52,159.00	14,656.40	644.20	4,273.40	-	9,738.80 (18.7%)		
신길13 재정비촉진구역 (주택재건축사업)	기정	15,120.00	2,569.00	247.00	547.00	-	1,775.00 (11.7%)	
	변경	15,120.00	*2,202.40	56.00	359.60	-	1,786.80 (11.8%)	
신길14재정비촉진구 역 (주택재개발사업)	27,844.10	5,002.30	52.00	1,071.00	-	3,879.30 (13.9%)		
계	493,245.60	112,767.80	8,120.40	26,366.14	4,199.70	74,081.56 (15.0%)		

* 유상매입 시설 : 계획 기반시설 중 유상매입 시설 면적

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 내 공공재건축사업에 따른 공공기여 항목 및 면적 변경, 무상양도 대상 재산정

* 신길13재정비촉진구역 내 계획 기반시설 면적은 토지(도로, 공원) 외 공공청사 복합화(입체적결정)에 따른 부속토지 및 건축물 환산 면적(221.1 m^2)포함하고, 주택공급 확대를 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항제3호, 동법 시행령 제19조에 따른 ‘공공시설’(공공임대주택(정비계획 용적률 완화를 위한 공공기여)) 부속토지 및 건축물 환산면적(1,132.3 m^2)도 포함함

※ ‘①계획 기반시설 면적 → ①계획 기반시설등 면적’ 변경 : 기반시설 순부담율에 공공시설 제공면적을 포함하기 위함

아. 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구분	구 분	계획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비고
기정	합 계	9,831	8,227	1,604	-
변경		10,172	8,419	1,753	-
기정	신길3재정비촉진구역 (주택재개발사업)	799	649	150	-
기정	신길5재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,546	1,260	286	-
기정	신길7재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,722	1,533	189	-
기정	신길8재정비촉진구역 (주택재개발사업)	641	522	119	-
기정	신길9재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,476	1,210	266	-
기정	신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	812	734	78	-
기정	신길11재정비촉진구역 (주택재개발사업)	949	777	172	-
기정	신길12재정비촉진구역 (주택재개발사업)	1,008	824	184	-
기정	신길13재정비촉진구역 (주택재건축사업)	266	217	49	-
변경		607	409	*198	-
기정	신길14재정비촉진구역 (주택재개발사업)	612	501	111	-

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축사업에 따른 계획세대수 변경

* 공공재건축사업의 법적상한용적률 완화를 위하여 제공하는 공공주택(공공분양, 공공임대)중 공공에서 인수하여 분양하는 '공공분양'도 공공에서 활용하는 주택(예: 첫 집 주택등)으로 임대주택 항목으로 분류함

자. 도시관리계획 결정조서(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		675,016.0	-	675,016.0	100.0	
주거 지역	소 계	671,501.2	-	671,501.2	99.5	
	제1종일반주거지역	42,668.5	-	42,668.5	6.3	
	제2종일반주거지역(7층)	93,868.4	-	93,868.4	13.9	
	제2종일반주거지역	452,138.0	-	452,138.0	67.0	
	제3종일반주거지역	82,411.6	감) 15,120.0	67,291.6	10.0	
	준주거지역	414.7	증) 15,120.0	15,534.7	2.3	
근린상업지역		3,514.8	-	3,514.8	0.5	

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 정비사업에 따른 용도지역 변경 (「도시 및 주거환경정비법」 ‘2021.04.13.)

- 제101조의6 : 공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령*으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 봄

* “대통령령으로 정하는 지역”이란 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호나목(3)의 제3종일반주거지역인 경우: 같은 호 다목의 준주거지역*

2) 도시계획시설 결정조서(변경)

가) 교통시설

○ 도로 결정 조서(변경없음)

구분	구 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
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)

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2	2	9~22	집산도로	180 (173)	신길동 1190	신길동 2093	일반도로		서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	2	4	15~18	집산도로	110	신길동 335-23	신길동 325-49	일반도로		서고445 (07.11.29)	11구역
기정	중로	2	34	13.5~15	보조간선	1,650 (390)	신길동 115-1	신길동 2363	일반도로		건고2493 (66.6.21)	존치지역
기정	중로	2	151	15~17	집산도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반도로		서고156 (91.5.31)	7,8,9,10 구역
기정	중로	2	5	15	집산도로	263	신길동 518	신길동 1673	일반도로		서고445 (07.11.29)	5구역
기정	중로	3	3	12~16	집산도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반도로		서고445 (07.11.29)	7,10구역
기정	중로	3	63	12~20	집산도로	268	신길동 335-17	신길동 342-88	일반도로		서고683 (87.9.24)	11,14구역
기정	중로	3	71	12	집산도로	472	신길동 426-3	신길동 336-2	일반도로		서고105 (83.2.24)	12,13 구역
기정	중로	3	152	12	집산도로	299	신길동 3183-28	신길동 242-14	일반도로		서고156 (91.5.31)	8,9구역
기정	소로	1	4	10	집산도로	269	신길동 329-57	신길동 263-5	일반도로		서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	1	65	10	집산도로	28	신길동 252-9	신길동 252-11	일반도로		서고105 (83.2.24)	11구역
기정	소로	2	2	8	집산도로	321	신길동 253-318	신길동 337-255	일반도로		영등포구고시 제2005-22호 (05.4.7)	존치지역 (신길5주택 건설사업)
기정	소로	2	6	8~10	집산도로	128	신길동 2372	신길동 2340	일반도로		서고445 (07.11.29)	7구역
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	153	8	집산도로	162	신길동 341-1	신길동 400-16	일반도로		서고331 (90.9.28)	존치지역
기정	소로	3	5	4	특수도로	165	신길동 541	신길동 1637	보행자 전용도로		서고445 (07.11.29)	보행자 전용도로

※ 연장 및 위치 내 ()는 축진지구 내 수치임

* 기정(도로 결정 조서) 정정 사항(서고제2021-235호) : 대로3-23호선 축진지구 외 결정사항으로 조서에서 제외

○ 철로 결정 조서(변경없음)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	철도	고속철도 (신평역)	신길동 3599 일대	6,623.5	-	6,623.5	서고77 (93.3.18)	신평역

나) 공간시설

○ 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	메낙골	근린공원	신길동 893 일대	17,229.7 (11,977.3)	-	17,229.7 (11,977.3)	총독부고시208 (40.03.12.)	3구역(4,029.6m ²) 존치지역(7,947.7m ²)
기정	2	신길공원	근린공원	신길동 426-3	19,604.9 (12,245.1)	-	19,604.9 (12,245.1)	건고258 (82.7.12)	13구역(57.0m ²)
기정	4	-	근린공원	신길동 243-58 일대	14,164.0	-	14,164.0	서고445 (07.11.29)	8구역(1,127.6m ²) 9구역(12,166.4m ²) 존치지역(870.0m ²)
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
기정	8	-	소공원	신길동 3584 일대	3,991.3	-	3,991.3	서고445 (07.11.29)	7구역(199.3m ²) 10구역(3,792m ²)
기정	9	-	소공원	신길동 3126 일대	2,348.5	-	2,348.5	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

※()는 축진지구 내 면적임

* 기정(메낙골 근린공원①)은 영등포구고시 제2020-129호 미집행구간의 실효 결정고시 사항 반영함 (면적 및 최초결정일)

○ 녹지 결정 조서(변경)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (m ²)			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	2,539. 9	-	2,539.9	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(962.3m ²) 8구역(657.7m ²)
기정	19	녹지	연결녹지	신길동 2888 일대	1,215. 7	-	1,215.7	서고445 (07.11.29)	7구역(1,100.7m ²) 10구역(115m ²)
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
폐지	25	녹지	연결녹지	신길동 340-1 일대	1,602.0	감)1,602.0	-	서고445 (07.11.29)	13구역
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 정정 사항(서고제2021-235호) : 종전 신길8구역 변경(서고제2021-143호) 결정사항 미반영
(연결녹지⑧: 1,621.0m²→1,620.0m²)

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 사업에 따른 연결녹지 폐지 (대체 공공시설 확보)

구분	도면번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적 (m ²)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	녹지1	경관녹지	신길동 142-41 일대	483.0	-	483.0	서고135 (01.5.4)	존치지역
기정	-	녹지2	연결녹지	신길동 1795-29 일대	1,129.0	-	1,129.0	서고29 (06.1.19)	존치지역

* 존치지역 녹지 결정조서 반영 (뉴타운 지정 전 신길제5주택재개발구역 내 결정사항)

○ 공공공지 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면 적 (m ²)			최초결정일	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

○ 공공청사 결정 조서(변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치		면 적 (m ²)			최초결정일	비 고
				기정	변경	기 정	변 경	변경후		
변경	4	공공청사	-	신길동 340-4일대	신길동 253-259일대	118.0	감) 118.0	-	서고445 (07.11.29)	치안센터 (입체적* 도시계획시설)
기정	5	공공청사	-	신길동 349-3 일대		157.2	-	157.2	서고445 (07.11.29)	파출소

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

※ 변경사유 : 신길13재정비촉진구역 공공재건축 사업에 따른 공공청사 제공형태 및 위치 변경

○ 공공청사④ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	4	공공청사	신길동 253-259일대	연면적(m ²)	-	증)420.0	420.0	-	토지→복합화 (아파트 저층부 지상1층 공공청사 복합화)
				높이(층)	-	지상1층	지상1층		

○ 학교 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (m ²)			최초결정 일	비 고
					기정	변경	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)	사회복지시설②과 중복결정

○ 문화시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (m ²)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	2	문화시설	-	신길동 549 일대	1,027.6	-	1,027.6	서고445 (07.11.29)	

○ 도서관 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치			면 적 (m ²)	최초결정일
				기정	변경	변경후		
기정	1	도서관	신길동 252-11 일대	2,300.3	-	2,300.3	서고445 (07.11.29)	구립도서관

○ 사회복지시설 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치			면 적 (m ²)	최초결정일
				기정	변경	변경후		
기정	2	사회복지시설	신길동 339-34 일대	2,890.0	-	2,890.0	서고445 (07.11.29)	학교⑧(유치원) 과 중복결정

차. 재정비촉진구역별 정비계획

1) 신길13재정비촉진계획 정비계획(변경)

가) 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		15,120	-	15,120	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	2,451	감) 1,602	849	5.6	-
	도로	792	-	792	5.2	기부채납
	공원	57	-	57	0.4	
	녹지	1,602	감) 1,602	-	-	
택지 (획지)	소계	12,669	증) 1,602	14,271	94.4	-
	13-1	12,551	증) 1,720	14,271	94.4	공동주택
	13-2	118	감) 118	-	-	공공청사 (토지→복합화)

나) 도시계획시설 설치계획(변경)

(1) 교통시설

○ 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	위치		사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	3	71	12	집산도로	471 (145)	신길동 426-3 (신길동 340-1)	신길동 336-2 (신길동 340-4)	일반도로	-	서고105 (83.2.24)	-
기정	소로	2	8	8	집산도로	155 (40)	신길동 424-3 (신길동253-259)	신길동 340-1 (신길동253-254)	일반도로	-	서고445 (07.11.29)	-

* 연장 및 위치 내()는 신길13재정비촉진구역 내 수치임

(2) 공간시설

○ 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면번호	공원명	시설의세분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	신길공원	근린공원	신길동 426-3 (신길동 425-31)	19,604.9 (57)	-	19,604.9 (57)	간고258 (82.7.12)	촉진지구 내: 12,245.1m ² 촉진지구 외: 7,359.8m ²

* ()는 신길13재정비촉진구역 내 면적임

○ 녹지 결정 조서(변경)

구분	도면번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	25	녹지	연결녹지	신길동 340-1 일대	1,602	감)1,602	-	서고445 (07.11.29)	-

○ 녹지 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
녹지 (연결녹지)	•연결녹지 폐지 감) 1,602m ²	•축진지구 내 일부 축진구역 해제로 인한 전체 녹지축의 네트워크가 해제됨에 따라 연결녹지 기능의 보행공간은 유지하되(건축한계선 계획) 공공성 확보를 위하여 대체 공공시설 계획(공공기여 공공주택)

(3) 공공·문화체육시설

○ 공공청사 결정 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치		면 적 (m ²)			최초결정일	비 고
				기정	변경	기 정	변 경	변경후		
변경	4	공공청사	-	신길동 340-4일대	신길동 253-259일대	118.0	감)118.0	-	서고445 (07.11.29)	치안센터 (입체적* 도시계획시설)

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

○ 공공청사④ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	입체적 결정 범위(규모)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	4	공공청사	신길동 253-259일대	연면적(m ²)	-	증)420.0	420.0	-	토지→복합화 (아파트 저층부 지상1층 공공청사 복합화)
				높이(층)	-	지상1층	지상1층		

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유
공공청사	•입체적 결정 : 토지→건축물 복합화	•공공청사 주용도(치안센터)를 고려하여 현황 및 간선변에서의 진출입이 용이한 위치로 변경하였으며, •협소한 토지면적에서 건축물 내 복합화(지상1층부)를 통해 치안센터와 청소년 경찰학교의 용도를 수용할 수 있도록 제공형태 변경함

다) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
주민공동 시설	관리사무소	영등포구 신길동 340-1번지 일대	120	증) 30	150	지상
	주민공동시설		250	증) 350	600	지하
	지역문화센터		-	증) 90	90	지하
	지역공동체 지원센터		-	증) 100	100	지하
	작은도서관		80	증) 80	160	지상
	보육시설		150	증) 200	350	지상
	다함께돌봄센터		-	증) 100	100	지하
	경로당		150	증) 80	230	지상
	주민운동시설		-	증) 250	250	지상
	어린이놀이터		-	증) 810	810	지상

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

라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

- (1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)
- (2) 건축시설계획(변경)

결 정 구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적(m ²) ^주	주용도 (주된용도)	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수 /최고층수
	명 칭	면 적 (m ²)	명 칭	면 적 (m ²)						
기정	신길13 재정비 촉진구역	15,120	13-1	12,551	영등포구신길동 340-1번지 일대	31,203.04	공동주택 및 부대복리시설	20.84	248.61	- / 22
			13-2	118	영등포구신길동 340-4번지 일대	236이하	제1종근린생활시설 (동주민센터)	60이하	200이하	-
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	구 분		합 계		분양주택			임대주택	
		세대수	266	217	104	소 계	전용109.5m ²	전용84.9m ²	전용59.9m ²	전용59.9m ²
비율		100.0%	81.6%	39.1%		32.7%	9.8%	18.4%		
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건설비율 - 건설하는 주택 전체 세대수가 20세대 이상 300세대 미만인 경우 • 세대당 전용면적 85m²이하 : 60% 이상 • 85m²이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 50%이상 • 임대주택 건설비율 - 증가된 용적률의 25% 임대주택 건설 • 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름 									

주) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m) (층수)																					
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)				기준	정비계획	법적상한																						
변경	신길13 재정비 촉진구역	15,120	획지	14,271	신길동 340-1번지일대	공동주택 및 부대복리시설 (근린생활시설)	60	210	240.1	473.4	110 (35층)																					
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> • 주택공급계획 총 607세대 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분(전용면적)</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>607</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85m²이하</td> <td>60m²이하</td> <td>247</td> <td>40.7</td> <td>(공공주택 114세대)</td> </tr> <tr> <td>60~85m²이하</td> <td>327</td> <td>53.9</td> <td>(공공주택 84세대)</td> </tr> <tr> <td>85m²초과</td> <td>33</td> <td>5.4</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 85m²이하(국민주택규모) 주택 전체세대수의 60%이상 건립(계획 94.6%) • 주택규모 계획에서 공공주택*은 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택을 말함 <ul style="list-style-type: none"> - 공공주택(촉진사업 의무)건설은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조에 따름 - 공공주택(공공기여)건설은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항제3호, 동법시행령 제19조에 따름 - 공공주택(공공분양, 공공임대)건설은 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에 따름 									구분(전용면적)	세대수	비율(%)	비고	계	607	100.0		85m ² 이하	60m ² 이하	247	40.7	(공공주택 114세대)	60~85m ² 이하	327	53.9	(공공주택 84세대)	85m ² 초과	33	5.4	
	구분(전용면적)	세대수	비율(%)	비고																												
	계	607	100.0																													
	85m ² 이하	60m ² 이하	247	40.7	(공공주택 114세대)																											
60~85m ² 이하		327	53.9	(공공주택 84세대)																												
85m ² 초과	33	5.4																														
심의완화사항		<ul style="list-style-type: none"> • 국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제101조의6) : 법적상한용적률 473.4% 																														
건축물의 건축선등에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> • 남서측면 5m, 북측면 3m (※자세한 위치는 도면 참조) 																														
기타사항에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로: 남서측(12m도로)~북측(8m도로) 연계의 공공보행통로 폭원10m 계획 • 차량출입구: 남측 교차부 및 북서측 교차부의 중앙에 차량출입구 계획 (※자세한 위치는 도면 참조) 																														

마) 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
기정	주택재건축사업	-	공동주택 재건축조합	-	-	-
변경	주택재건축사업 (공공재건축)	정비구역 지정 (변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내	신길13재정비촉진구역 주택재건축정비사업조합 · 서울주택도시공사(SH) [공동시행]	현황) 166세대 증) 441세대 변경) 607세대	-	-

바) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가 구	면 적(m^2)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(m^2)	
기정	13	12,669	13-1	서울시 영등포구 신길동 340-1번지 일대	12,551	공동주택
			13-2	"	118	공공청사
변경	-	14,271	-	"	14,271	공동주택

사) 공공주택(임대주택) 건설에 관한 계획(변경)

(1) 재건축 의무 임대주택(기정)

구분	건립위치	부지면적(m^2)	동 수	세 대 수	세대규모		비 고 (연면적)
					전용면적	공급면적	
기정	택 지	12,551.0	-	49세대	59.95 m^2	-	-

(※재건축사업 에 따른 의무 임대주택(도정법 제30조의2) 해당 조항은 2009.4.22. 삭제 되었으며, 현재 도정법 제54조 재건축사업 용적률 완화를 위한 국민주택규모 주택 확보 내용으로 변경)

(2) 재정비촉진사업에 따른 임대주택

구분	건립위치	부지면적(m^2)	동 수	세 대 수	세대규모		비 고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
변경	획 지	14,271	-	6세대	59.98 m^2	88.63 m^2	531.78 m^2
의무면적		•재정비촉진사업(재건축사업)으로 증가되는 용적률의 30%를 임대주택으로 공급 = [촉진계획 용적률(정비계획 240.1%) - 기반시설 완화로 인한 용적률(30.1%) - 촉진지구 지정 당시 용적률 199%(가중평균)] × 30% = 3.3% (연면적 470.94 m^2) ≤ 계획 3.7% (연면적 531.78 m^2)					

(3) 공공기여 임대주택 (정비계획 용적률 완화를 위한 기부채납)

구분	건립위치	부지면적(m^2)	동 수	세 대 수	세대규모		비 고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
변경	획지	14,271	-	소 계	30세대		3,162.75 m^2
				15세대	59.98 m^2	88.63 m^2	1,329.45 m^2
				15세대	84.98 m^2	122.22 m^2	1,833.30 m^2

(4) 공공재건축사업에 따른 국민주택규모 주택
(도정법 101조의 6 공공분양, 공공임대)

구분	건립위치	부지면적 (m^2)	동 수	세대 수	세대규모		비 고 (제공연면적)	
					전용면적	공급면적		
변경	획지	14,271	-	소계		162세대		16,676.14 m^2
				공공분양	계	85세대		8,407.04 m^2
					59세대	59.98 m^2	88.63 m^2	5,229.20 m^2
					26세대	84.98 m^2	122.22 m^2	3,177.84 m^2
				공공임대	계	77세대		8,269.10 m^2
					34세대	59.98 m^2	88.63 m^2	3,013.44 m^2
43세대	84.98 m^2	122.22 m^2	5,255.66 m^2					

○ 국민주택규모 주택(공공분양 및 공공임대) 의무면적

구분	주요내용	비고	
정비계획용적률	•240.1%	-	
법적상한용적률	•473.4%	-	
공공분양 및 공공임대 의무기준	용적률 증가분	•473.4% - 240.1% = 233.3%	-
	의무용적률 (증가된 용적률의 50%)	•233.3% × 0.5 = 116.65%	-
	의무 연면적	•116.65% × 14,271.0 m^2 = 16,647.12 m^2 이상	-
공공분양 및 공공임대 확보 계획	•162세대 (16,676.14 m^2) = 의무면적 16,647.12 m^2 < 확보면적 16,676.14 m^2	의무이상 확보	
공공분양 및 공공임대 제공 방법	•의무 용적률(116.65%) 중 1/2 공공분양 확보 가능 •공공분양 58.33%, 연면적 8,323.56 m^2 이상 -공공분양 : 85세대 (8,407.04 m^2) -공공임대 : 77세대 (8,269.10 m^2)	-	

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의6에 따른 공공재건축사업 시 적용

의견청취에 따른 조치계획

1. 주민공람의견

○ 의견청취기간: 2022. 10. 6. ~ 2022. 10. 20.(14일간)

주민	주민 주요의견	조치계획	비고
노○○	<ul style="list-style-type: none"> 과거에서부터 이어져온 사업대상지의 특수한 소유 관계등을 고려하여 국민주택규모 주택 확보비율 40% 완화 및 완화용적률 산정 기준 과거 진행하였던(계획안) 300% 적용 희망 	<ul style="list-style-type: none"> 해당 사업지의 특수한 사항을 이해하고 있으며, 주민들의 해소를 위한 공공재건축 사업을 통해 최대 용적률 473.4% 완화를 계획함 국민주택규모 주택(공공분양/공공임대) 비율의 경우 40% 완화를 시도하였지만, 공공재건축 특례(1단계 용도지역 상향, 추가 공공기여 없음) 등에 따라 관련 위원들이 참석하는 자문 회의에서 법규에서 정한 50%를 적용하도록 사전기획(안)이 수립되었음 또한 완화용적률은 관련법규에서 정하고 있는 기준에 적합하게 산정함 	미반영