

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
변경결정(안)에 관한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2011. 2. 28.

사회건설위원회

1. 審査經過

가. 제출일자 : 2011년 2월 10일

나. 제출자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2011년 2월 18일

라. 상정일자 : 제159회 임시회 사회건설위원회 제4차회의(2011년 2월 24일)

상정 의결

2. 提案說明의 要旨 (제안 설명자 : 도시국장 오상균)

가. 제안이유

- 「도시재정비촉진을위한특별법」 제9조제2항 규정에 의거 우리구 신길동 236번지 일대에 대한 신길재정비촉진계획(지구단위계획 수립) 변경결정(안)에 대하여 영등포구의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 재정비촉진계획의 개요

- 명 칭 : 신길재정비촉진지구
- 위 치 : 영등포구 신길동 254-7번지 일대 지구단위계획구역 5개소
- 면 적 : 207,847m² (※ 재정비촉진지구 : 1,469,009.6m²)
- 용도지역 : 근린상업지역, 준주거지역, 제2종(7층), 2종, 3종 일반주거지역
- 개발기간
 - 기준년도 : 2008년
 - 목표년도 : 2015년
- 계획인구 : 5.1만인(1.9만세대)

○ 정비수법

- 기존 시가지로 기반시설이 양호하여 유지관리가 필요한 지역 → 존치관리구역 지정

구 분	대 상	정비수법
재정비촉진구역	15개소	재개발, 재건축
존치정비구역	1개소	재개발
존치관리구역	양호한 기존 시가지	지구단위계획 등

※ 존치관리구역 중 촉진지구 내 지구단위계획구역에 대해서만 계획 수립

○ 주요 계획과제

- 촉진구역에서 제외된 존치지역 내 도시관리계획 필요
- 촉진지구 커뮤니티 거점 육성 및 Open Space 확보 필요
- 간선 및 이면부 보행환경 개선
- 민간의 자발적 개발의지 반영

다. 추진경위

- 2007. 11. 29 : 신길재정비촉진계획 결정
- 2008. 5. 28 : 신길재정비촉진지구 지구단위계획 수립(재정비)착수
- 2009. 6. : 재정비촉진지구내 지구단위계획 관리방침 통보(균형발전본부)
- 2009. 10. 29 : 신길 뉴타운 사업협의회 보고(2차)
- 2009. 12. 21 : 주민설명회(신길동 723번지 일대)
- 2010. 5. 10 ~ 9. 13 : 도시재정비위원회 소위원회 자문(3회)
- 2010. 10. 29 : 도시재정비위원회 본위원회 자문
- 2010. 11. 18 ~ 12. 2 : 주민공람 및 관련부서 협의

라. 향후 추진계획

- 2011. 3. : 주민공청회 개최
- 2011. 3. : 재정비촉진계획 결정(변경) 요청(구→서울시), 관계기관 협의
- 2011. 4. : 도시재정비위원회 심의
- 2011. 5. : 재정비촉진계획 결정(변경) 고시

마. 재정비촉진계획(지구단위계획 수립) 변경의 주요내용

- 현재 영등포구 신길동 236번지 일대는 환경친화적인 주거지역으로 계획코자 신길재정비촉진계획이 수립되었으며, 재정비촉진구역 및 존치정비구역, 존치관리구역이 지정되어 있음.
- 촉진사업추진 및 신안산선 개설 등 주변 여건 변화에 따른 민간의 자발적 개발의지가 높아지고 있는 상황을 감안한 존치관리구역 내 합리적 관리방안이 요구되고 있음.

바. 지구별 현황 및 개발계획

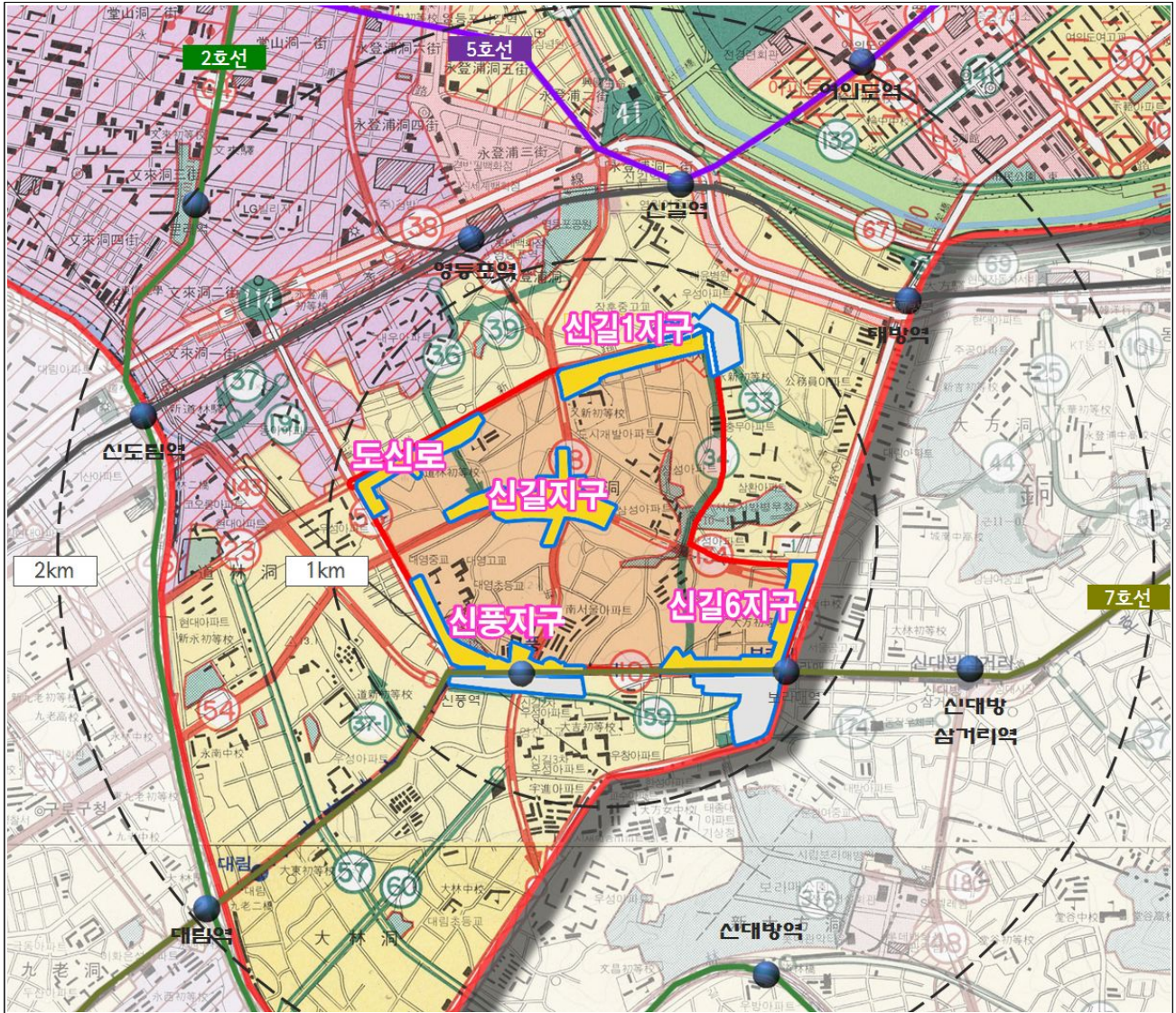
구 분	지역개요	지역현황	개발구상
신길지구	위치 : 신길동 254-7번지 일대 면적 : 78,095㎡ 용도지역 : 제2종 일반주거, 근린상업	<ul style="list-style-type: none"> · 신길생활권의 배후주거 지원 중심지 · 판매, 근생, 주거 등 토지이용의 혼재 · 이면도로 협소·단절로 접근체계 불량 · 노후된 사리가 시장의 개발가능성 잠재 · 가마산길, 주변 촉진 사업 시행으로 지역 활성화 기대 	<ul style="list-style-type: none"> · 뉴타운 생활권의 중심거점으로 육성 · 가로변 보행활성화 유도 · 현황 토지이용을 반영한 도시관리방안 마련
신평지구	위치 : 신길동 424-3번지 일대 면적 : 29,076㎡ 용도지역 : 제1,2,3종 일반주거, 준주거	<ul style="list-style-type: none"> · 주변지역 개발에 따른 여건변화 예상 · 간선변 영세 근생시설, 이면부 노후주거군 입지 · 도림로변 개발 미흡 · 이면도로 협소·단절로 접근체계 불량 	<ul style="list-style-type: none"> · 환승역세권에 부합하는 생활권중심지로 육성 · 학교 앞 보행·통학 안전성 확보 · 보행결절부 Open Space 확보
신길1지구	위치 : 신길동 115-1번지 일대 면적 : 34,499㎡ 용도지역 : 제2,3종 일반주거, 준주거	<ul style="list-style-type: none"> · 간선변 근생시설, 이면부 노후주거군 입지 · 노후된 대신시장의 개발가능성 잠재 · 오거리 교통체계 운영, 통행혼잡 초래 · 대신시장 주변 주차 및 보행환경 불량 · 도신로변 가로경관 불량 	<ul style="list-style-type: none"> · 배후주거지 지원기능의 생활권중심지로 육성 · 가로변 Open Space 확보 및 가로환경 개선 · 이면도로변 보행연속성 및 접근성 제고

구 분	지역개요	지역현황	개발구상
신길6지구	위치 : 신길동 506번지 일대 면적 : 42,491㎡ 용도지역 : 제2,3종 일반주거, 준주거	<ul style="list-style-type: none"> · 간선변 근생시설, 이면부 노후주거군 입지 · 보라매역 일대 간선 및 이면부 일부 개발 · 영진시장 개발 구체화 · 경전철(신림선)계획에 따른 지구위상 변화 예상 · 대방로변 주민의 블록 단위 개발 희망 	<ul style="list-style-type: none"> · 역세권에 부합하는 생활권중심지로 육성 · 민간의 자발적 개발 의지 반영 · 가로변 Open Space 확보 및 가로환경 개선
도신로지구	위치 : 신길동 296-57번지 일대 면적 : 23,686㎡ 용도지역 : 제2,3종 일반주거	<ul style="list-style-type: none"> · 주변지역 개발에 따른 여건변화 예상 · 간선변 저층 근생시설, 이면부 노후주거군 입지 · 우성아파트 진출입구 지구단위계획구역에 편입 · 도신로변 골재, 단독 주택 노출로 가로경관 저해 · 정비사업 시행시 이면 도로 확폭 예정 	<ul style="list-style-type: none"> · 배후주거지 지원기능의 생활권중심지로 육성 · Open Space의 계획적 조성 · 도신로변 가로환경 개선

사. 지구단위계획구역 주요 계획내용

- 뉴타운의 중심거점(사러가시장 일대) 육성
 - 특별계획구역 결정 및 공동개발특별지정을 통해 신길로 및 이면도로의 연속성 확보
- 대영초중고 주변 통학로 확보
 - 기존 학교시설부지에 조성된 통학로와 연계하여 공동개발특별지정을 통한 도시계획시설 확보
- 민간의 자발적 개발의지 반영(신길6지구내 계획적 개발구역)
 - 신길동 723번지 일대, 면적 20,397㎡
 - 역세권에 부합하는 블록단위 개발 유도, 주민 개발의지에 따라 지구단위계획을 탄력적으로 운용

위 치 도



아. 영등포구청 의견

- 신길재정비촉진지구내 지구단위계획구역으로 결정된 존치관리구역에 대해 토지이용의 효율성 증진 및 합리적 개발을 위해 현행 기준에 부합하는 지구단위계획을 수립코자 함.

3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 별도 도시계획과장의 PT보고 및 보충 설명자료의 부문별 구체적 계획 등을 참고하여 질의·답변 등 심도있게 심사함.

4. 審査結果 : 의견 없음.

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 (지구단위계획 수립) 변경결정(안)에 관한 의견청취의 건

의안 번호	47
----------	----

제출년월일 : 2011. 2.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제 안 이 유

- 도시재정비촉진을위한특별법 제9조제2항 규정에 의거 우리구 신길동 236번지 일대에 대한 신길재정비촉진계획(지구단위계획 수립) 변경결정(안)에 대하여 영등포구 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주 요 내 용

- 재정비촉진계획의 개요

명 칭	위 치	면 적(m ²)	개발기간	
			기준년도	목표년도
신길재정비촉진지구	영등포구 신길동 236번지 일대	1,469,009.6	2008	2015

- 토지이용에 관한 계획

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	1,469,009.6		1,469,009.6	100.0	
계 획 기 반 시 설	소 계	504,210.2	증) 1,246.7	505,456.9	34.4
	공공청사	4,687.0		4,687.0	0.3
	문화/복지시설	9,479.9		9,479.9	0.6
	학교시설	105,619.2		105,619.2	7.2
	공원녹지	146,194.3	증) 900.7	147,095.0	10.0
	공공공지	1,650.9	감) 949.7	701.2	0.1
	주차장		증) 676.3	676.3	0.1
	도 로	236,545.9	증) 619.4	237,165.3	16.1
	철 도	33.0		33.0	0.0
주 거 용 지	소 계	775,998.6		775,998.6	52.8
	공동주택(아파트)	771,645.6		771,645.6	52.5
	주상복합	4,353.0		4,353.0	0.3
상업/업무	136,986.0	감) 1,246.7	135,739.3	9.3	
기타 종교시설 등	51,814.8		51,814.8	3.5	

○ 공원·녹지 및 환경보전계획

구분	명칭	개소	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
공원·녹지 시설	소계	62	143,712.3	(증) 900.7	144,613.0	
	근린공원	5	66,054.5		66,054.5	
	어린이공원	3	7,078.0		7,078.0	
	소공원	16	30,323.2	(증) 900.7	31,223.9	3개소 신설 1개소 폐지
	녹지	38	40,256.6		40,256.6	

○ 교통계획

번호	변경내용	변경사유
①	• 폭원 변경(폭원 : 6m → 10m / 연장 : 20m)	• 이면도로와의 연결성을 고려한 폭원 조정
②	• 폭원 변경(폭원 : 8m → 10m / 연장 : 95m)	• 사라가시장 일대 이면도로의 연결성을 고려한 폭원 조정
③	• 폭원 변경(폭원 : 8m → 10m / 연장 : 134m)	
④	• 폭원 변경(폭원 : 6m → 10m / 연장 : 107m)	
⑤	• 폭원 변경(폭원 : 6m → 10m / 연장 : 62m)	
⑥	• 도로 신설(폭원 : 6m / 연장 : 36m)	• 지구단위계획구역 내 도로로 이용중인 국·공유지를 도시계획시설로 결정하여 체계적인 관리 도모
⑦	• 도로 신설(폭원 : 4m / 연장 : 170m)	• 대영초·중·고 통학로 확보를 위한 도시계획시설(도로) 결정
⑧	• 도로 신설(폭원 : 10m / 연장 : 22m)	• 사라가시장 일대 이면부와 신길로간 보행 연결을 고려한 보행자전용도로 결정

○ 존치지구의 관리 및 정비계획

(1) 지구단위계획구역에 관한 결정

(가) 제1종지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	신길지구중심 제1종지구단위계획	신길동 254-7번지 일대	78,086	감) 78,086	-	서고 제1997-196호	-
변경	신흥지구중심 제1종지구단위계획	신길동 3610번지 일대	73,455	감) 73,455	-	서고 제1997-392호	-
변경	신길1생활권 제1종지구단위계획	신길동 115-1번지 일대	76,528	감) 76,528	-	서고 제1997-137호	-
변경	신길6생활권 제1종지구단위계획	신길동 508번지 일대	96,685	감) 96,685	-	서고 제1998-146호	-
변경	도신로 제1종지구단위계획	신길동 296-57번지 일대	23,730	감) 23,730	-	서고 제2007-445호	-
변경	신길재정비촉진지구 내 지구단위계획구역	신길동 254-7번지 일대	-	증) 207,847	207,847	-	-

■ 제1종지구단위계획구역 결정(변경)사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	신길재정비 촉진지구 내 지구단위 계획구역	<ul style="list-style-type: none"> • 구역통합 및 명칭 변경 • 면적 207,847㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 「재정비촉진지구내 지구단위계획 관리방침」에 따라 기존 지구단위계획구역 분리후 체계적이고 지속적인 관리를 위해 촉진지구 내 지구단위계획구역(신길지구중심, 신평지구중심 신길1생활권, 신길6생활권, 도신로) 통합 및 명칭변경 • 도시계획시설(도로) 경계 등을 기준으로 구역경계 조정

(2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(가) 도시기반시설에 관한 계획

① 교통시설

가 도로

■ 도로총괄표

유별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	42	4,066	48,566	10	1,130	11,300	17	1,850	23,221	15	1,806	14,045
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	3	674	18,385	-	-	-	1	307	9,210	2	367	9,175
중로	7	276	4,172	-	-	-	4	230	3,450	3	96	1,472
소로	32	3,066	25,259	10	1,130	11,300	12	1,313	10,561	10	623	3,398

※ 연장 및 면적은 지구단위계획구역 내 사항임

■ 도로 결정(변경)조서(변경, 신설사항)

구분	구 모					기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)	기점			종점					
기정	소로	2	3	8	국지도로	20	신길동 329-59	신길동 259-6	일반도로		서고56	-	
변경	소로	1	5	10	국지도로	20	신길동 329-59	신길동 259-6	일반도로		(06.2.16)	-	
기정	소로	2	45	8	집산도로	134	신길동 233-1	신길동 257-41	일반도로		건고768	-	
변경	소로	1	45	10	집산도로	134	신길동 233-1	신길동 257-41	일반도로		(64.1.24)	-	
기정	소로	2	44	8	집산도로	95	신길동 260-3	신길동 257-29	일반도로		건고768	-	
변경	소로	1	44	10	집산도로	95	신길동 260-3	신길동 257-29	일반도로		(64.1.24)	-	
기정	소로	3	47	6	집산도로	107	신길동 254-7	신길동 258-22	일반도로		건고768	-	
변경	소로	1	47	10	집산도로	107	신길동 254-7	신길동 258-22	일반도로		(64.1.24)	-	
기정	소로	3	48	6	집산도로	98	신길동 254-1	신길동 233-4	일반도로		건고768	-	
변경	소로	1	48	10	집산도로	62	신길동 254-1	신길동 233-4	일반도로		(64.1.24)	-	
신설	소로	3	6	6	집산도로	36	신길동 347-295	신길동 324-18	일반도로			-	
신설	소로	3	7	4	집산도로	170	신길동 232-65	신길동 254-5	일반도로			-	
신설	소로	1	6	10	특주도로	22	신길동 342-161	신길동 342-142	보행자 전용도로			-	

※연장 및 위치내 ()는 지구단위계획구역내 수치임. 세부적인 구역편입현황은 도시관리계획결정도 참조

■ 변경사유

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-3	소로 1-5	• 도로폭원 변경 - 폭원 : 10m / 연장 : 20m	• 이면도로와의 연결성을 고려한 폭원 조정
소로 2-44	소로 1-44	• 도로폭원 변경 - 폭원 : 10m / 연장 : 95m	• 사라가지장 일대 이면도로의 연결성을 고려한 폭원 조정
소로 2-45	소로 1-45	• 도로폭원 변경 - 폭원 : 10m / 연장 : 134m	
소로 3-47	소로 1-47	• 도로폭원 변경 - 폭원 : 10m / 연장 : 107m	
소로 3-48	소로 1-48	• 도로폭원 변경 - 폭원 : 10m / 연장 : 62m	
-	소로 3-6	• 도로 신설 - 폭원 : 6m / 연장 : 36m	• 지구단위계획구역 내 도로로 이용중인 국·공유지를 도시계획시설로 결정하여 체계적인 관리 도모
-	소로 3-7	• 도로 신설 - 폭원 : 4m / 연장 : 170m	• 대영초·중·고 통학로 확보를 위한 도시계획시설(도로) 결정
-	소로 1-6	• 도로 신설 - 폭원 : 10m / 연장 : 22m	• 사라가지장 일대 이면부와 신길로간 보행 연결을 고려한 보행자전용도로 결정

㉠ 주차장

구분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
신설	주차장	신길동 236-10	-	증) 676.3	676.3	-	-

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
주차장	• 주차장 신설 - 위 치 : 신길동 236-10 - 면 적 : 676.3㎡	• 현재 주차장으로 운영되고 있는 영등포구 소유의 필지를 도시계획시설로 결정하여 체계적인 관리 도모

② 공간시설

㉠ 공 원(신설사항)

구분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	소공원	신길동 296-65 일대	-	증) 331.0	331.0	-	-
신설	-	소공원	신길동 159-35 일대	-	증) 433.0	433.0	-	-
신설	-	소공원	신길동 3599 일대	-	증) 805.0	805.0	-	-

■ 변경사유

변경내용	변경사유
• 공원신설 - 위 치 : 신길동 296-65 일대 - 면 적 : 331.0㎡	• 현재 공원으로 조성되고 있는 영등포구 소유의 필지를 도시계획시설로 결정하여 체계적인 관리 도모
• 공원신설 - 위 치 : 신길동 159-35 일대 - 면 적 : 433.0㎡	• 신길 재정비촉진계획 결정시 만들어진 도로에 의한 잔여부지에 결정된 공공공지를 도시계획시설(공원)로 결정하여 체계적인 관리 도모 • 시설의 정형화를 위해 일부 필지 포함
• 공원신설 - 위 치 : 신길동 3599 일대 - 면 적 : 805㎡	• 공공공지로 결정되어 있던 교차로 가각부를 소공원으로 결정 변경하여 체계적인 관리 도모

㉔ 공공공지(폐지사항)

구분	시설명	위 치	면 적(m^2)			최 초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
폐지	공공공지	신길동 157-35 일대	30.0	감) 30.0	-	서고 제299 (06.8.31)	-
폐지	공공공지	신길동 3599 일원	805.0	감) 805.0	-	서고228 (02.6.18)	-
폐지	공공공지	신길동 159-35	386.0	감) 386.0	-	서고445 (07.11.29)	-

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
공공 공지	• 공공공지 폐지 - 위치 : 신길동 157-35 일대 / 면적 : $30.0 m^2$	• 현재 도로부지내에 결정되어 실효성이 떨어지는 미집행 도시계획시설 (공공공지) 폐지
공공 공지	• 공공공지 폐지 - 위치 : 신길동 3599 일대 / 면적 : $805.0 m^2$	• 지하철 출입구와 연계한 교차로 가각부에 조성된 공지의 체계적인 관리를 위한 도시계획시설(공원) 결정을 위해 폐지
공공 공지	• 공공공지 폐지 - 위치 : 신길동 159-35 일대 / 면적 : $386.0 m^2$	• 도시계획시설 (공원) 결정을 통한 체계적인 관리를 위해 폐지

③ 유통 및 공급시설

㉕ 시 장

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m^2)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
변경	시장	정기시장	신길동 255-9	2,843.0	감) 263.0	2,580.0	서고370 (83.7.20)	신영 사라가
변경	시장	정기시장	신길동 259-4 외 6	937.0	감) 156.0	781.0	서고5 (83.1.7)	신동

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
시 장	• 시장 면적변경 - 위 치 : 신길동 255-9 일대 - 면 적 : $2,580.0 m^2$	• 사라가시장 일대 이면도로 폭원 변경(6~8m→10m)에 따른 면적 변경
시 장	• 시장 면적변경 - 위 치 : 신길동 259-4 일대 - 면 적 : $781.0 m^2$	

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 계획

(가) 가구 및 획지에 관한 계획

① 가구계획

구분	가구번호	비고
근린상업지역	AB1, AB2, AB3, AB4, AB5, AC1, AC2, AD1, AD2, AD3, AD4, AE1, AE2	-
준주거지역	BC1, BC2, BD1, CC1, CC2, CC3, CC4, CC5, CC6, CC7, DA1, DA2, DB1, DB2, DB3, DB4, DB5	-
일반주거지역	AA1, AA2, AB6, BA1, BA2, BA3, BA4, BB1, BB2, BB3, BB4, BC1, BC2, BC3, CA1, CA2, CA3, CA4, CB1, CB2, CB3, CB4, DB1, DB2, DB3, DC1, DC2, DC3, DC4, DC5, DC6, DC7, EA1, EA2, EA3, EA4, EB1, EB2, EC1	-

※ BC1, BC2, DB1, DB2, DB3은 준주거지역과 일반주거지역 양측에 포함

② 획지계획(최대개발규모)

구분	최대개발규모(m ²)	비고
근린상업지역	4,000	최대개발규모 초과 기존대지 및 획지, 특별계획구역은 제외
준주거지역	3,000	
일반주거지역	2,000	

(나) 건축물에 관한 계획

① 용도지역에 관한 결정조서(변경없음)

가 불허용도계획

구분	불허용도	비고
A	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합제외) 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소·수리점, 그 밖에 이와 유사한 것, 옥외에 철탑이 설치된 골프연습장, 안마시술소 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 설치된 골프연습장 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장및처리시설 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) 	근린상업지역 /준주거지역 전면부
B	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소·수리점, 그 밖에 이와 유사한 것, 옥외에 철탑이 설치된 골프연습장, 안마시술소 건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 설치된 골프연습장 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장및처리시설(주유소제외) 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) 	준주거지역 이면부/ 일반주거지역

나 권장용도계획

구분	권장용도	비고
1	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 	근린상업지역 / 준주거지역 전면부
2	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 금융업소, 사무소 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 	준주거지역 이면부 / 일반주거지역

② 건축물의 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가 건폐율 계획

적용대상	건폐율	비고
근린상업지역	60%이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
준주거지역	60%이하	
제3종 일반주거지역	50%이하	
제2종 일반주거지역	60%이하	

나 용적률 계획

구분	접도조건	기준용적률	허용용적률	상한용적률
근린상업지역	12m이상	300%	500%이하	$\text{허용용적률} \times (1 + 1.3 \times a \times \text{가중치})$ 이내 ※ a란 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율 ※ 가중치란 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중 평균한 용적률) 비율
	12m미만	250%	450%이하	
준주거지역	8m 이상	300%이하	360%이하	
	8m 미만	250%이하	300%이하	
3종일반주거지역	-	200%이하	250%이하	
2종일반주거지역	-	180%이하	200%이하	

③ 건축물의 높이계획

구분	최고높이	비고	
근린상업지역	전면부	80m이하	<ul style="list-style-type: none"> 가로구역별 최고높이 적용 사선제한 규정 배제
	이면부	50m이하	
준주거지역	전면부	60m이하	
	이면부	30m이하	
제3종 일반주거지역	전면부	50m이하	
	이면부	25m이하	
제2종 일반주거지역	전면부	30m이하	
	이면부	20m이하	

④ 건축물 배치 및 외관형태 등에 관한 계획

가 건축물의 배치

구분	계획내용	비고	
건축한계선	신길로변	• 4m	-
	가마산길변	• 3m, 4m	사러가시장 특별계획구역구간 4m적용
	이면부	• 1m, 2m, 4m	사러가시장 특별계획구역구간 4m적용

㉔ 건축물의 형태 및 외관

구분	적용대상	적용기준
1층부의 형태	간선도로변	<ul style="list-style-type: none"> • 개구부 통일성 유지 • 투시형 서터 권장
건축물 외관	20m이상 도로에 면한대지	<ul style="list-style-type: none"> • 건물사이의 이격거리가 3m미만이고, 통로로 사용되지 않을시 이격공지 차폐 • 10층이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장
옥외광고물	구역 전체	• ‘옥외광고물등 관리법’ 및 ‘서울특별시 영등포구 옥외광고물등 관리조례’ 준수
피로티	보행통로 인접 필지	<ul style="list-style-type: none"> • 보행통로와 접하는 대지의 건축물에 설치 권장 • 최저높이 6m이상 또는 2층이상
조명	간선도로변	<ul style="list-style-type: none"> • 가로변 10층이상 건축물의 외벽조명 설치 권장 (1층 입면의 50%이상 투시) • 미술장식품의 야간조명등 설치 권장
옥상녹화	간선도로변	• 도시 열섬화 현상 완화 및 도시미관증진을 위해 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 따라 조성
벽면녹화	구역 전체	• ‘서울특별시 도시구조물 벽면녹화 활성화 방안’에 따라 조성 권장
자연지반 보존	구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> • 저층부의 바닥, 비건폐지 등을 흙, 잔디 등의 자연재료로 조성 권장 • 지하부는 인공구조물 설치 지양
녹색주차장	구역 전체	• ‘서울특별시 녹색주차장 활성화 계획’ 등 서울특별시 기준에 따른 조성 권장
중수도, 빗물이용시설	구역 전체	• 중수도 및 빗물이용시설 설치 권장

(4) 기타 사항에 관한 계획

(가) 대지내 공지 및 통로에 관한 결정(변경)조서

구분	적용기준	비고
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> • 보도부속형 : 보도 기능을 담당토록 조성 • 차량부속형 : 보도 및 차도 기능을 담당토록 조성 • 조성 지침 <ul style="list-style-type: none"> - 인접한 보도 또는 차도(보도가 없는 경우)와 단차 없이 조성 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행 지장물 설치 금지 - 포장패턴 선정시 공공부문 포장패턴을 우선 적용 	건축한계선 후퇴부분
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> • ‘건축법 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 서울특별시 건축조례 제26 조’를 적용하여 설치 • 위치가 정해지지 않은 경우 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 각각부, 보행결절점 주변에 설치 	5개소 (위치지정)
쌈지형공지	<ul style="list-style-type: none"> • ‘건축법 제43조에 의한 공개공지 등 확보대상이 아닌 건축물이 건립되는 대지에는 쌈지형 공지의 설치 권장 • 최소폭 4m, 최소면적 20㎡이상, 피로티 구조시 유효높이 6m 이상 • 인접 대지의 공개공지 · 쌈지형 공지와 일체형으로 조성 • 보행공간은 보도와 단차없이 연속하여 조성 	조성 권장
침상형공지	<ul style="list-style-type: none"> • 공공지하공간과 연결한 대지의 공개공지에 설치 권장 • 공공지하공간 및 지상공간에서의 접근이 용이해야 함 • 침상형 공지와 접하는 건축물의 지하층 공간은 휴게음식점, 판매시설 용도와 1/2이상 투시형 벽면 설치, 투시형 서터설치(설치시)를 권장 	조성 권장
공공 보행통로	<ul style="list-style-type: none"> • 보행흐름의 연속성 및 접근성 제고를 위해 24시간 일반인이 이용할 수 있도록 조성 • 단차없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없음 	3개소
보차 혼용통로	<ul style="list-style-type: none"> • 보행 및 차량의 원활한 흐름을 위해 24시간 일반인이 이용할 수 있도록 조성 • 단차없이 연속적으로 조성하여야 하며, 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없음 	1개소

(나) 교통처리 등에 관한 결정(변경)조서

구분	적용대상	적용기준
차량출입 불허구간	간선도로변	간선변 및 교차부의 교통흐름 원활화를 위해 폭 20m이상 도로에서 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음

(5) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정

■ 특별계획구역 총괄표

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	사러가시장일대 특별계획구역 A, B	영등포구 신길동 255-9번지 일대	-	증) 8,708.9	8,708.9	-
변경	영진시장일대 특별계획구역 A, B	영등포구 신길동 2365번지 일대	5,490.0	감) 1,090.0	4,400.0	-

■ 특별계획구역 변경 사유서

구분	구역명	위치	면적(m ²)	변경사유
신설	사러가시장일대 특별계획구역 A, B	영등포구 신길동 255-9번지 일대	8,708.9	• 신길재정비촉진지구의 지역정비 선도거점으로 서러가시장일대의 계획적 개발을 통한 촉진지구의 커뮤니티 거점 기능 수행 유도
변경	영진시장일대 특별계획구역 A, B	영등포구 신길동 2365번지 일대	4,400.0	• 기초성된 시·구유지인 도시계획시설(도로)을 제척하고, 계획의 실현성을 높이기 위한 구역 일부 조정

(가) 사라가시장일대 특별계획구역

■ 특별계획구역 지침

구분	계획내용		비고
	A	B	
용도지역·지구	• 근린상업지역(변경없음) • 일반미관지구	• 근린상업지역(변경없음)	-
기반시설	• 도로 2개소 확폭 • 보행자전용도로 1개소 신설	• 도로 2개소 확폭	-
건축물에 관한 계획	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제5조의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7조의 판매시설 중 소매시장, 상점 • 건축법시행령 별표1 제9조의 의료시설 중 병원 • 건축법시행령 별표1 제11조의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제14조의 업무시설 • 건축법시행령 별표1 제15조의 숙박시설 중 관광숙박시설	-
	불허용도	• 건축법시행령 별표1 제1조의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2조의 공동주택(주거복합제외) • 건축법시행령 별표1 제4조의 제2종근린생활시설 중 제조업소, 수리점 그 밖에 이와 유사한 것, 옥외에 철탑이 설치된 골프연습장, 안마시술소 • 건축법시행령 별표1 제13조의 운동시설 중 옥외에 철탑이 설치된 골프연습장 • 건축법시행령 별표1 제17조의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18조의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19조의 위험물저장및처리시설 • 건축법시행령 별표1 제20조의 자동차관련 시설(주차장제외)	-
밀도	건폐율	• 60% 이하	• 60% 이하
	기준/허용용적률	• 기준 300% / 허용 500% 이하	• 기준 250% / 허용 450% 이하
	상한용적률	• 허용용적률 × (1 + 1.3a) ※ a : 공공시설부지로 제공하는 면적/ 공공시설부지 제공 후 대지면적	-
	최고높이	• 최고높이 80m이하	• 최고높이 60m이하
건축선	• 간선도로변 3~4m • 이면도로변 2m	• 이면도로변 3~5m	-
기타	• 사라가시장 특별계획구역(A) 가각부에 공개공지 위치 지정 • 가마산길변 차량출입불허구간 지정		-

주) '재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법'에 따른 시장정비사업 추진시 관련법령에 따라 사업시행 가능

(나) 영진시장일대 특별계획구역

■ 특별계획구역 지침

구 분		계 획 내 용	비고
용도지역 · 지구		• 준주거지역(변경없음) / 일반미관지구(상도동길변 폭 12m)	-
기반시설	영진시장일대 특별계획구역 A	• 도로 1개소 일부 확폭(4m → 8m), 소공원 신설 → 구역면적의 15% 이상 확보	-
	영진시장일대 특별계획구역 B	• 소공원 신설 → 구역면적의 15% 이상 확보	-
건축물에 관한 계획	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제5조의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7조의 판매시설 중 소매시장, 상점 • 건축법시행령 별표1 제9조의 의료시설 중 병원 • 건축법시행령 별표1 제11조의 노유자시설 • 건축법시행령 별표1 제14조의 업무시설 • 건축법시행령 별표1 제15조의 숙박시설 중 관광숙박시설	-
	불허용도	• 건축법시행령 별표1 제1조의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2조의 공동주택(주거복합제외) • 건축법시행령 별표1 제4조의 제2종근린생활시설 중 제조업소 수리점 구 밖에 이와 유사한 것, 옥외에 철탑이 설치된 골프연습장, 안마시술소 • 건축법시행령 별표1 제13조의 운동시설 중 옥외에 철탑이 설치된 골프 연습장 • 건축법시행령 별표1 제17조의 공장 • 건축법시행령 별표1 제18조의 창고시설 • 건축법시행령 별표1 제19조의 위험물저장및처리시설 • 건축법시행령 별표1 제20조의 자동차관련 시설(주차장제외)	-
	전폐율	• 60% 이하	-
	기준/허용용적률	• 기준 300% / 허용 360% 이하	-
	상한용적률	• 허용용적률 × (1 + 1.3a) ※ a : 공공시설부지 제공하는 면적/ 공공시설부지 제공 후 대지면적	-
최고높이	• 최고높이 80m이하	-	
건축선	• 상도동길 및 15m도로변 3m, 이면도로변 2m	-	
기 타	• 상도동길변 차량출입불허구간 지정	-	

주) '재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법'에 따른 시장정비사업 추진시 관련법령에 따라 사업시행 가능

(6) 인센티브에 관한 계획

■ 용적률 인센티브 결정

• 용적률 인센티브 계획기준(공통)

1. 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이내로 함
2. 용적률 인센티브는 의무형, 유도형, 규제형의 3가지 유형으로 구성됨
3. 허용용적률 산정을 위한 인센티브 계획용적률은 의무형 인센티브는 100분의 20이상, 유도형과 규제형 인센티브 합은 100분의 80 이내로 함
4. 의무형 인센티브인 친환경 건축물 항목은 해당 인센티브의 100분의 20에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브를 대체하여 적용할 수 없음. 반면, 의무형 인센티브를

해당 인센티브량의 100분의 20을 초과하여 계획한 경우에는 유도형과 규제형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용이 가능함

기준 용적률	용적률 인센티브			상한 용적률
	의무형	유도형	규제형	
해당 용도 지역의 용적률 범위내	친환경요소	계획 목적 달성 유도	규제항목	공공시설 부지 제공시
	인센티브 총량의 20%이상	인센티브 총량의 30%이상	인센티브 총량의 50%이내	

5. 유도형 인센티브 항목이 두가지 이상인 경우 한 항목의 유도형 인센티브 계획용적률은 해당 유도형 인센티브량의 100분의 50이내에서 적용하도록 함
6. 규제형 인센티브 계획용적률은 해당 허용용적률 인센티브 양의 100분의 50을 초과할 수 없으며, 본 기준을 초과하여 계획용적률이 산출된 경우에도 지구단위계획도상의 규제 항목은 건축계획에 반영하여야 함
7. 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음
8. 지하철출입구 또는 환기구를 건물 또는 대지내 설치하여 기부채납하거나 지상권을 설정하는 경우 상한용적률 산정에 따른 용적률 완화 지침에 따라 별도의 용적률 완화 가능
9. 환경 친화적 건축물 항목은 본 지구단위계획구역 내에서 동일하게 적용함

(7) 경미한 사항에 관한 계획 (권한 : 구청장)

- 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정)제4항, 「서울특별시 도시계획조례」 제18조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 및 부칙 제4조 등의 규정에 의한다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 구역과 연결한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 필지면적의 20% 이내에서의 필지분할가능선의 변경

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정 개정 또는 변경될 경우 제정·개정 또는 변경된 지침 및 법령을 적용

3. 재정비촉진계획(지구단위계획 수립) 변경의 필요성

- 현재 영등포구 신길동 236번지 일대는 환경친화적인 주거지역으로 계획코자 신길재정비촉진계획이 수립되었으며, 재정비촉진구역 및 준치정비구역, 준치관리구역이 지정되어 있음
- 촉진사업추진 및 신안산선 개설 등 주변 여건 변화에 따른 민간의 자발적 개발의지가 높아지고 있는 상황을 감안한 준치관리구역 내 합리적 관리방안이 요구되고 있음

4. 추진경위

- 2007. 11. 29 : 신길재정비촉진계획 결정
- 2008. 5. 28 : 신길재정비촉진지구 지구단위계획 수립(재정비)착수
- 2009. 6 : 재정비촉진지구내 지구단위계획 관리방침 통보(균형발전본부)
- 2009. 10. 29 : 신길 뉴타운 사업협의회 보고(2차)
- 2009. 12. 21 : 주민설명회(신길동 723번지 일대)
- 2010. 5. 10 ~ 9. 13 : 도시재정비위원회 소위원회 자문(3회)
- 2010. 10. 29 : 도시재정비위원회 본위원회 자문
- 2010. 11. 18 ~ 12. 2 : 주민공람 및 관련부서 협의

5. 우리구 의견

- 신길재정비촉진지구내 지구단위계획구역으로 결정된 준치관리구역에 대해 토지이용의 효율성 증진 및 합리적 개발을 위해 현행 기준에 부합하는 지구단위계획을 수립코자 함

위 치 도

