

신길재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정(안)

2015. 9. 00.

영 등 포 구
(도시계획과)

신길재정비촉진지구
재정비촉진계획 변경 수립

Contents

- 01 | 상정사유 및 추진경위
- 02 | 촉진지구 변경지정 및 촉진계획 변경결정(안)
- 03 | 주민의견 청취 및 관련부서 협의 조치계획
- 04 | 우리 구 검토의견

I. 상정사유 및 추진경위

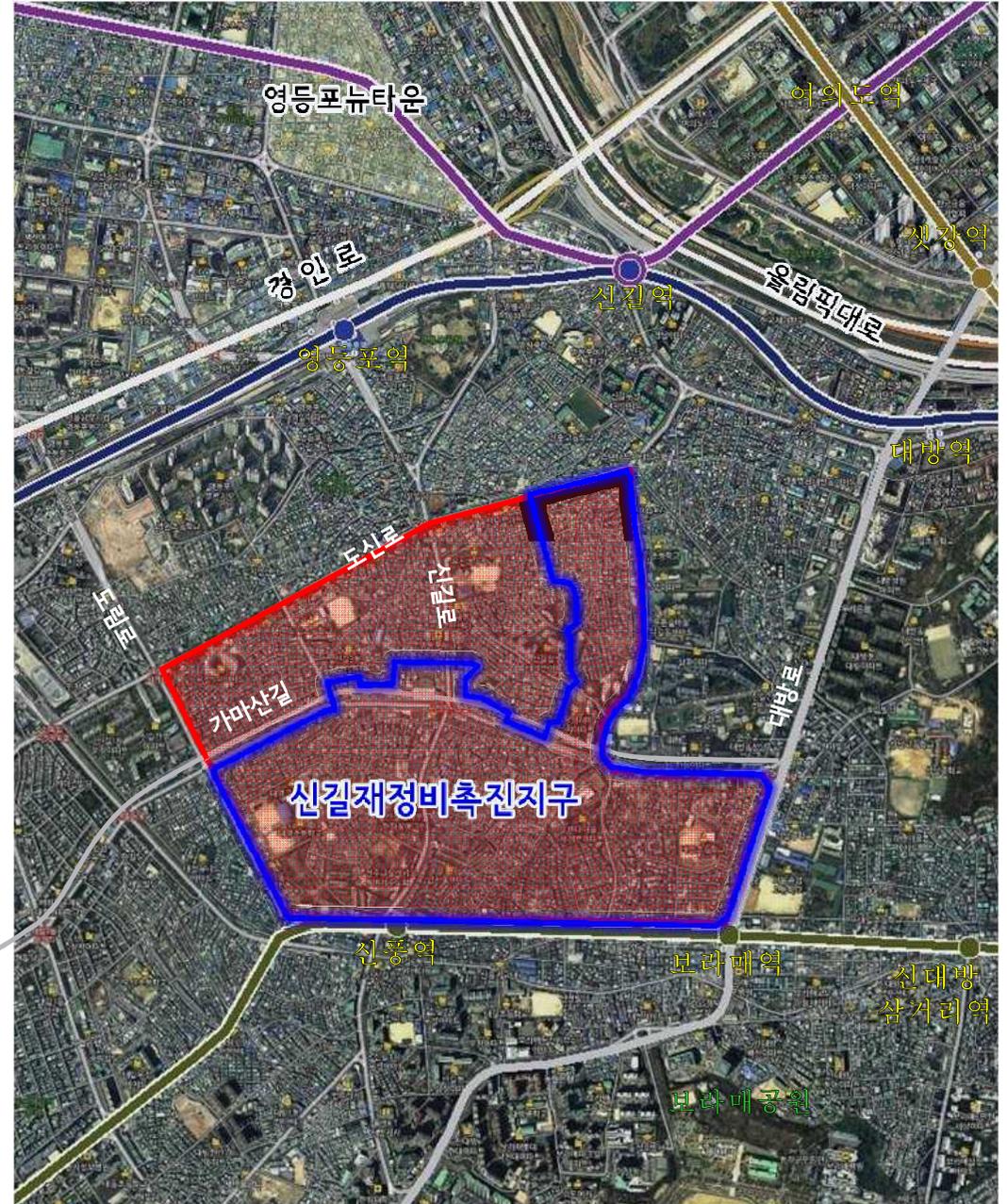
대상지 개요 및 상정 사유

■ 상정사유

• 신길재정비촉진지구 내 신길2,4,15,16 촉진(정비)구역 해제 및 지구단위계획구역 변경에 따른 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 수립을 위하여 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항 규정에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함

신길재정비 촉진지구	위치	영등포구 신길동 236번지 일대
	면적	993,527.2㎡ (기정 1,469,460.7㎡ 중 475,933.5㎡ 제척)
	용도 지역	제1종·2종·3종일반주거지역 준주거지역 근린상업지역

■ 위치도



추진경위

2005. 12. 16.	• 서울시 3차 뉴타운지구 지정 (서고 제2005-405호)
2006. 10. 19.	• 재정비촉진지구 지정 및 시범지구 선정 (서고 제2006-357호)
2007. 11. 29.	• 신길재정비촉진계획 결정고시 (서고 제2007-445호)
2014. 07. 03.	• 신길16 재정비촉진구역 해제 (서고 제2014-248호)
2014. 08. 29.	• 신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경수립 용역 착수
2014. 12. 11.	• 신길2,4 재정비촉진구역 해제 (서고 제2014-422호)
2015. 01. 21. ~ 02. 26.	• 해제구역 관리방안을 위한 주민설문조사
2015. 05. 21.	• 신길15 재정비촉진구역 해제 (서고 제2015-133호)
2015. 05. 28. ~ 06. 08.	• 신길2,4,15,16 해제구역 / 신길1,13 재정비촉진구역 / 지구단위계획구역 주민설명회
2015. 07. 09. ~ 07. 31.	• 신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 공람공고 및 관련부서 협의
2015. 08. 27.	• 신길10 재정비촉진구역 변경 (서고 제2015-254호)

Ⅱ. 신길재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정(안)

재정비촉진지구 개요

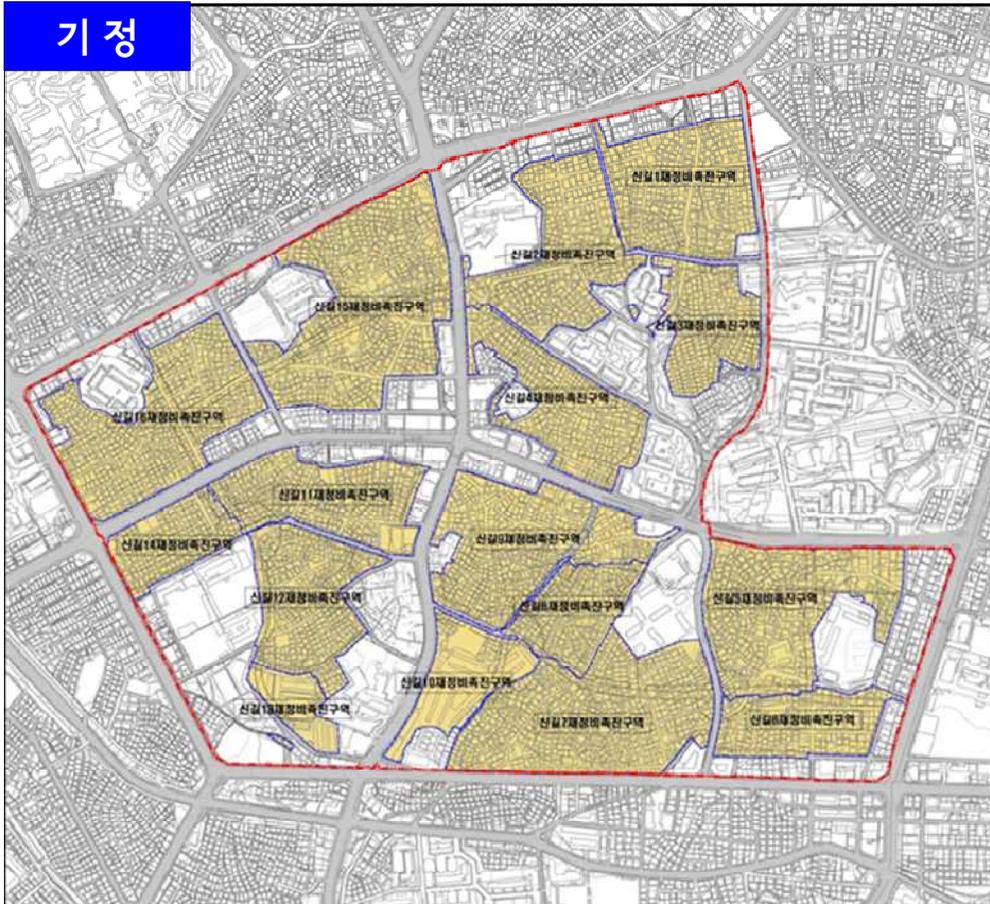
■ 재정비촉진지구 변경지정

명 칭	위 치	면 적(m ²)		
		기 정	증 감	변 경
신길 재정비촉진지구	영등포구 신길동 236번지 일대	1,469,460.7	감) 475,933.5	993,527.2

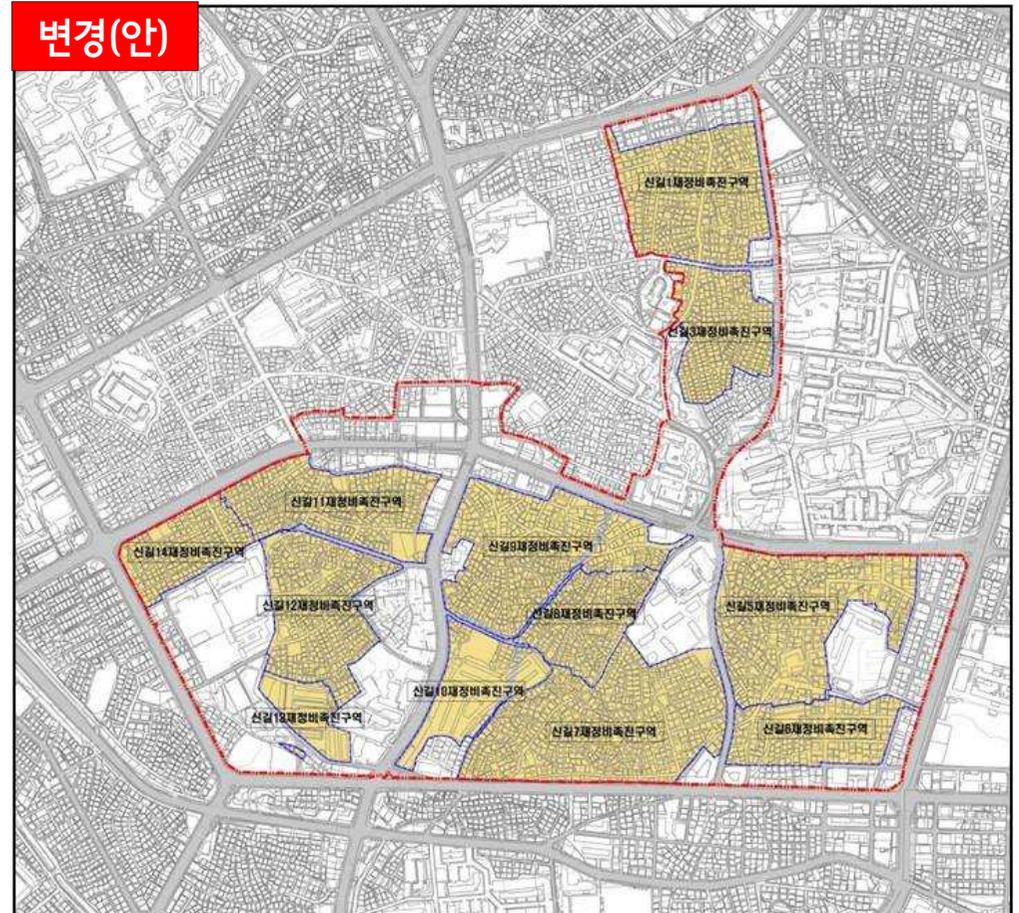
■ 변경사유

- 신길2,4,15,16 촉진(정비)구역 해제 및 지구단위 계획구역 변경
- ⇒ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의3 제4항 제3호

기정



변경(안)



재정비촉진지구 개요

■ 촉진구역 지정(변경) : 12개 구역

구 분	명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변 경	신길1재정비촉진구역	신길동 157-26일대	62,696.0	-	62,696.0	
	신길3재정비촉진구역	신길동 145-40일대	38,502.9	-	38,502.9	
	신길5재정비촉진구역	신길동 1583-1일대	76,602.0	-	76,602.0	
	신길6재정비촉진구역	신길동 510일대	36,266.0	-	36,266.0	
	신길7재정비촉진구역	신길동 2039일대	93,728.6	-	93,728.6	
	신길8재정비촉진구역	신길동 3163일대	32,287.3	-	32,287.3	
	신길9재정비촉진구역	신길동 240-16일대	73,698.6	-	73,698.6	
	신길10재정비촉진구역	신길동 3590일대	32,234.0	-	32,234.0	남측 주택지 구역 제척
	신길11재정비촉진구역	신길동 329-94일대	50,759.3	-	50,759.3	
	신길12재정비촉진구역	신길동 337-246일대	52,716.0	-	52,716.0	
	신길13재정비촉진구역	신길동 340-1일대	15,120.0	-	15,120.0	
	신길14재정비촉진구역	신길동 347-50일대	27,844.0	-	27,844.0	

※ 신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.)

재정비촉진지구 개요

■ 촉진구역 기해제 : 4개 구역

구 분	명 칭	위 치	면 적(m ²)	해제 동의율(%)	비 고
해 제	신길2재정비촉진구역	신길동 205-69일대	61,971.0	51.48%(242명/470명)	서울특별시고시 제2014-422호 ('14.12.11)
	신길4재정비촉진구역	신길동 4914-9일대	52,112.0	50.95%(213명/418명)	서울특별시고시 제2014-422호 ('14.12.11)
	신길15재정비촉진구역	신길동 276-1일대	105,733.0	50.9%(364명/714명)	서울특별시고시 제2015-133호 ('15.5.21)
	신길16재정비촉진구역	신길동 314-4일대	80,272.0	50.84%(407명/779명)	서울특별시고시 제2014-248호 ('14.7.3)

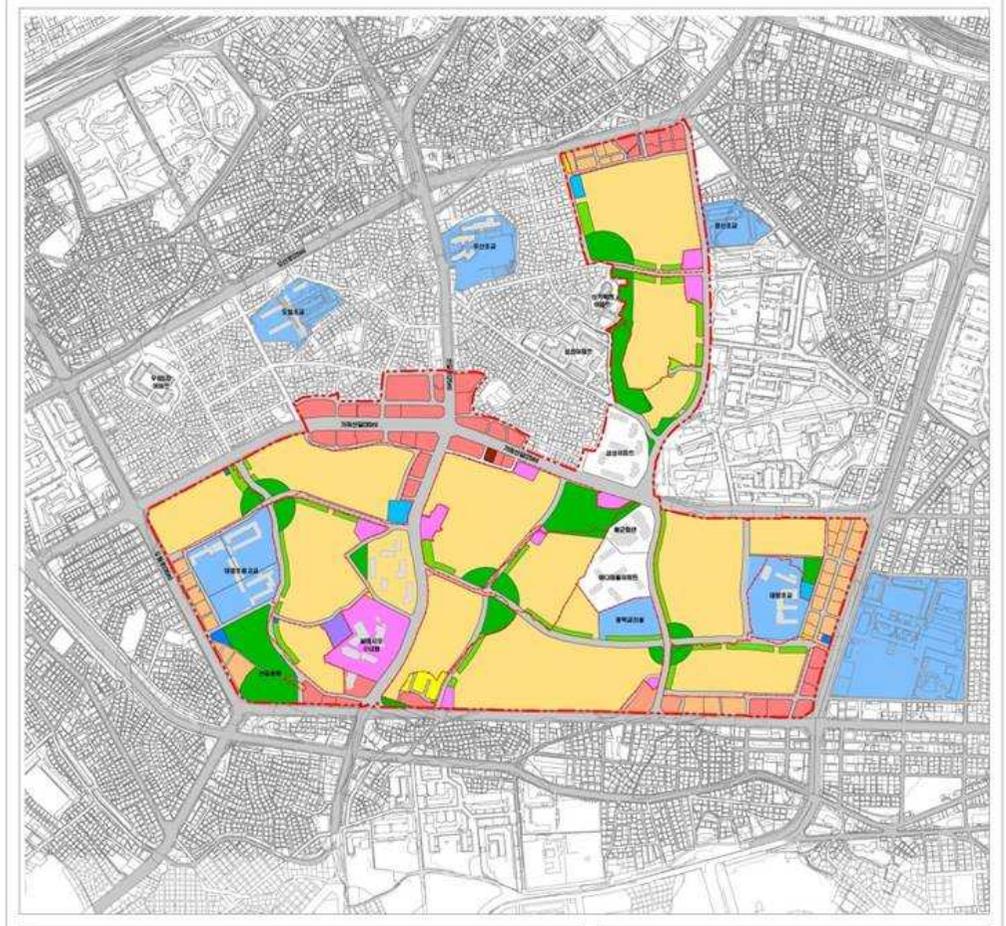
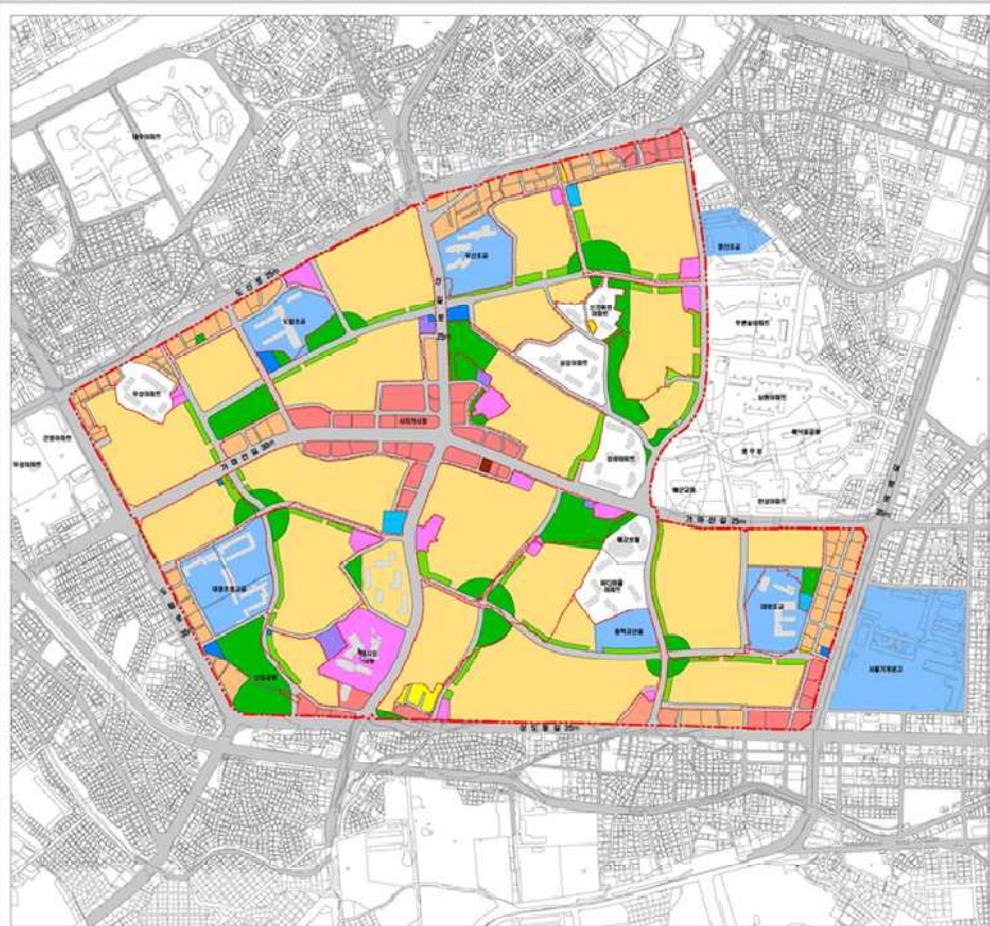
토지이용계획

■ 토지이용계획 변경(안)

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		1,469,460.7	감) 475,933.5	993,527.2	100.0
계획 기반 시설	소 계	503,415.2	감) 151,676.3	351,738.9	35.4
	공공청사	4,743.2	감) 3,168.0	1,575.2	0.2
	문화/복지	9,869.5	감) 2,054.0	7,815.5	0.8
	학교시설	105,619.2	감) 39,975.0	65,644.2	6.5
	공원녹지	142,746.5	감) 36,933.0	105,813.5	10.6
	공공공지	701.2	감) 419.0	282.2	0.0
	주 차 장	676.3	-	676.3	0.1
	도 로	239,026.3	감) 69,127.3	169,899.0	17.2
	철 도	33.0	-	33.0	0.0
주거 용지	소 계	773,327.4	감) 259,715.6	513,611.8	51.7
	공동주택	768,990.4	감) 259,715.6	509,274.8	51.3
	주상복합	4,337.0	-	4,337.0	0.4
상업/업무		135,739.3	감) 51,878.2	83,861.0	8.4
기타 종교시설 등		56,978.8	감) 12,663.4	44,315.4	4.5

※ 신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.)

토지이용계획



- [범례]**
- 재정비촉진지구계
 - 재정비촉진구역계
 - 공동주택(아파트)
 - 상업복합시설
 - 근린생활시설
 - 주상복합시설
 - 학교
 - 공공청사
 - 문화시설
 - 복지시설
 - 종교시설
 - 공원
 - 연결녹지
 - 경관녹지
 - 공공공지
 - 보행자전용도로
 - 주차장
 - 도로
 - 철도

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획

토지이용계획(기정)도



- [범례]**
- 재정비촉진지구계
 - 재정비촉진구역계
 - 공동주택(아파트)
 - 상업복합시설
 - 근린생활시설
 - 주상복합시설
 - 학교
 - 공공청사
 - 문화시설
 - 복지시설
 - 종교시설
 - 공원
 - 연결녹지
 - 경관녹지
 - 공공공지
 - 보행자전용도로
 - 주차장
 - 도로
 - 철도

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획

토지이용계획(변경)안도



인구·주택수용계획

■ 인구·주택 수용계획

구 분		주 택 수 (호)				인 구 수 (인)				비고	
		기 정	변 경	변경후	비율(%)	기 정	변 경	변경후	비율(%)		
촉진 구역	합 계	16,099	감) 4,328	11,771	100.0	43,468	감) 11,686	31,782	100.0	-	
	임 대	소계	2,722	감) 822	1,900	16.2	7,350	감) 2,220	5,130	16.2	-
		40㎡ 이하	1,148	감) 337	811	6.9	3,100	감) 910	2,190	6.9	-
		40~50㎡ 이하	1,158	감) 337	821	7.0	3,127	감) 911	2,216	7.0	-
		50~60㎡ 이하	416	감) 148	268	2.3	1,124	감) 400	724	2.3	-
		소계	13,377	감) 3,506	9,871	83.8	36,118	감) 9,466	26,652	83.8	-
	분 양	60㎡ 이하	4,334	증) 166	4,168	35.4	11,702	증) 448	11,254	35.4	-
		60~85㎡ 이하	6,670	감) 1,889	4,781	40.6	18,009	감) 5,100	12,909	40.6	-
		85㎡ 초과	2,373	감) 1,451	922	7.8	6,408	감) 3,919	2,489	7.8	-
		소계	13,377	감) 3,506	9,871	83.8	36,118	감) 9,466	26,652	83.8	-

※ 신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.)

용도지역 계획

■ 용도지역 계획

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		1,469,460.7	감) 475,993.5	993,527.2	100.0	-
주거지역	소계	1,421,340.7	감) 475,933.5	945,407.2	95.2	-
	제1종일반주거지역	45,759.9	증) 455.6	46,215.5	4.7	-
	제2종일반주거지역(7층)	457,002.0	감) 306,148.1	150,853.9	15.2	-
	제2종일반주거지역	706,522.8	감) 132,299.0	574,223.8	57.2	-
	제3종일반주거지역	176,045.0	감) 37,942.0	138,103.0	14.5	-
	준주거지역	36,011.0	-	36,011.0	3.6	-
상업지역	소계	48,120.0	-	48,120.0	4.8	-
	근린상업지역	48,120.0	-	48,120.0	4.8	-

※ 신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.)

용도지역 계획



- [범례]**
- 재정비촉진지구계
 - 재정비촉진구역계
 - 제1종일반주거지역
 - 제2종일반주거지역(7층)
 - 제2종일반주거지역
 - 제3종일반주거지역
 - 준주거지역
 - 근린상업지역
 - 일반미관지구

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획

용도지역·지구 결정(기정도)



- [범례]**
- 재정비촉진지구계
 - 재정비촉진구역계
 - 제1종일반주거지역
 - 제2종일반주거지역(7층)
 - 제2종일반주거지역
 - 제3종일반주거지역
 - 준주거지역
 - 근린상업지역
 - 일반미관지구

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획

용도지역·지구 결정(변경)안도

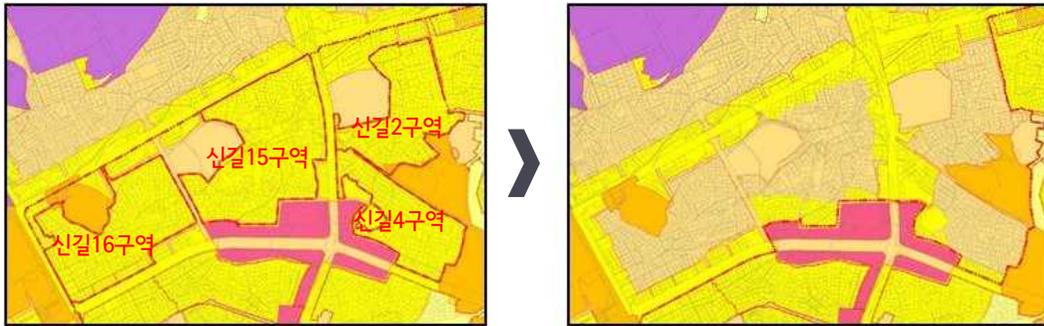


용도지역 계획

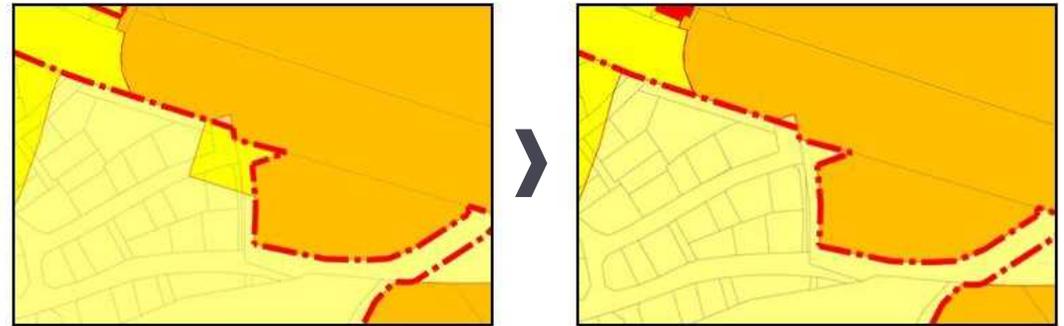
■ 용도지역 주요 변경 사항

- ① 신길2,4,15,16 축진(정비)구역 해제에 따른 용도지역을 이전 용도지역으로 기 환원
- ② 신길9,13 축진(정비)구역 축진계획 변경으로 인한 용도지역 변경
 - 신길9구역 : 제2종일반주거지역 → 제1종일반주거지역 (429.8m²)
 - 신길13구역 : 제3종일반주거지역 → 제1종일반주거지역 (25.8m²)
제3종일반주거지역 → 제2종일반주거지역 (2,242.7m²)

① 신길2,4,15,16 해제구역 기 환원



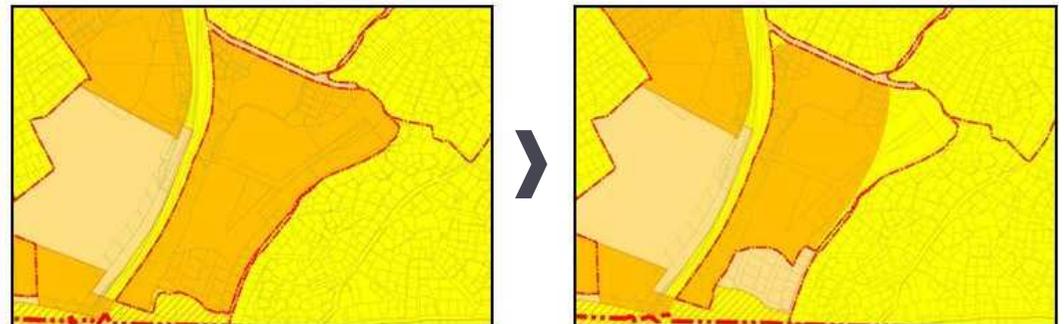
② 신길9구역 : 제2종일반 → 제1종일반(사회복지시설→공원)



② 신길13구역 : 제3종일반 → 제1종일반, 제2종일반(연결녹지)



※ 신길10구역(기반영) : 제3종일반 → 제2종일반 (6,069.0m²)



※ 신길10재정비축진구역 축진계획 변경결정 고시내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.)

도시계획시설 계획

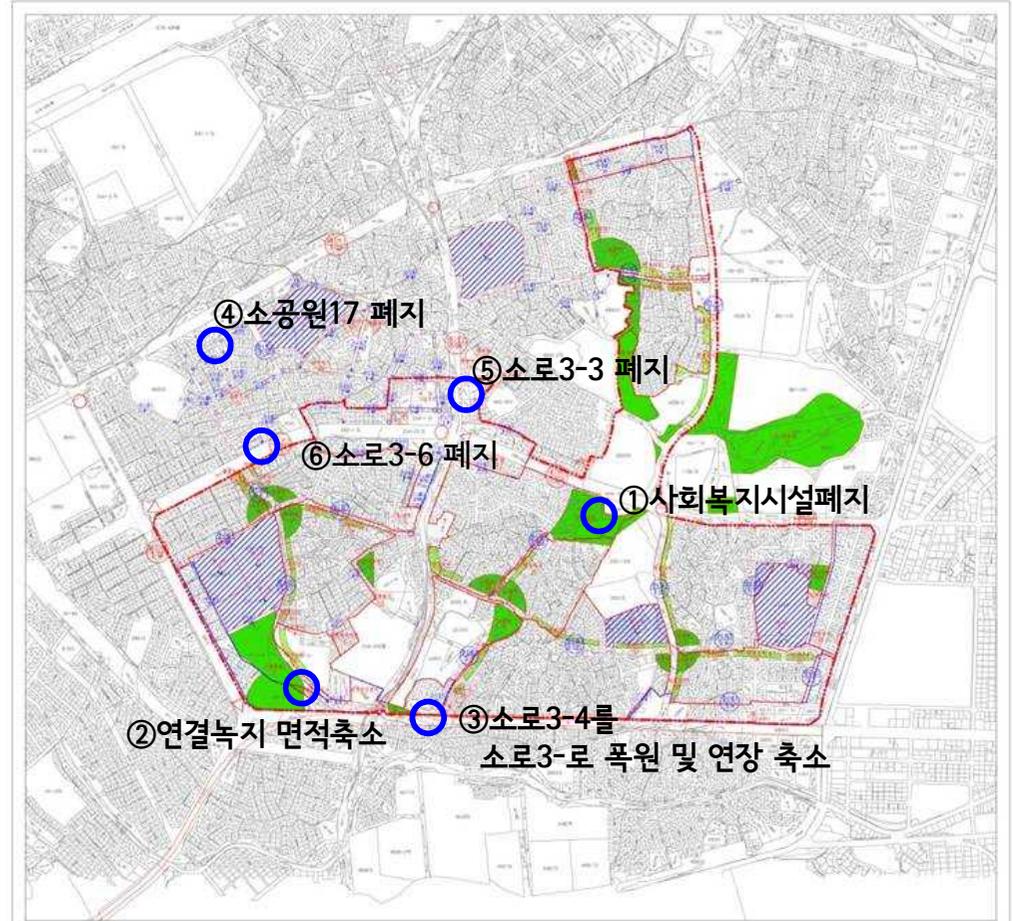
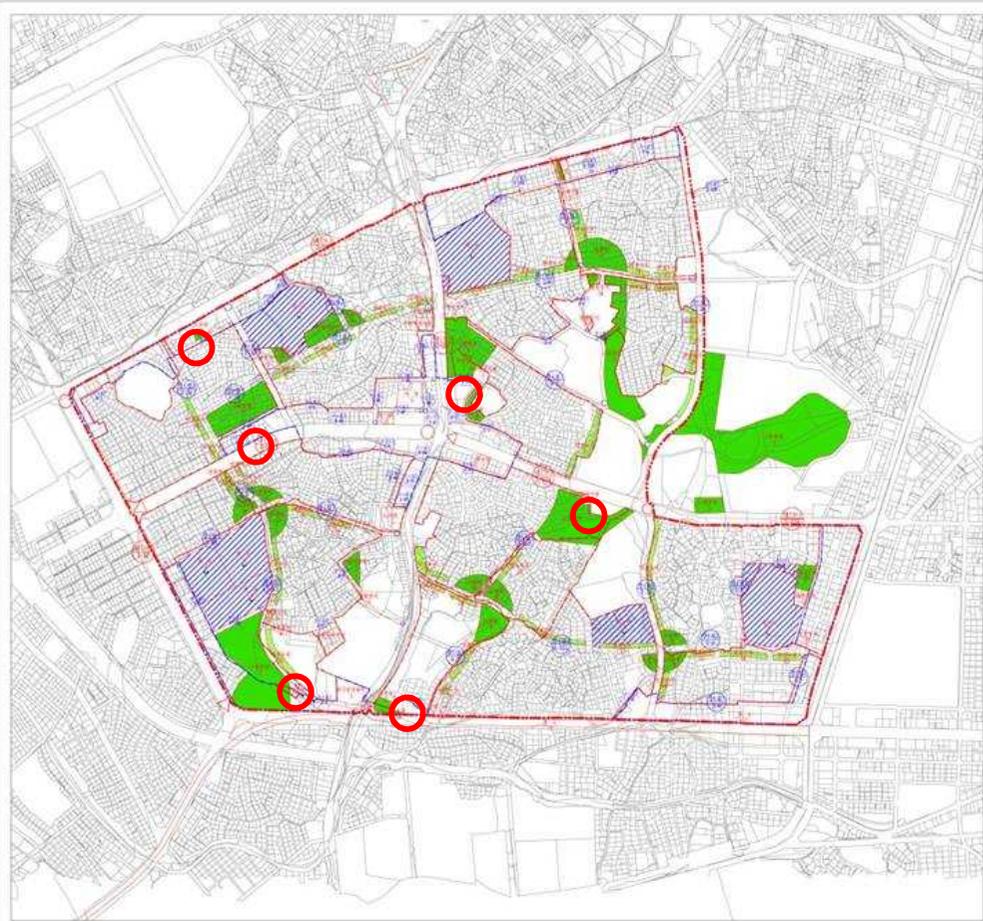
■ 계획내용

- 신길2,4,15,16 촉진(정비)구역 해제에 따라 기 결정된 도시계획시설을 지구지정 이전으로 기 환원
- 신길9,13 촉진(정비)구역 촉진계획 변경으로 인한 도시계획시설 변경

구 분	개 소		면 적 (m ²)		
	기정	변경	기 정	변 경	변 경 후
도 로	66	52	239,026.3	감) 69,127.3	169,899.0
철 도	1	1	33.0	-	33.0
주차장	2	2	676.3	-	676.3
공원/녹지	65	46	142,746.5	감) 36,933.0	105,813.5
공공공지	5	4	701.2	감) 419.0	282.2
공공청사	5	2	4,743.2	감) 3,168.0	1,575.2
학 교	7	5	105,619.2	감) 39,975.0	65,644.2
문화/복지	6	5	9,869.5	감) 2,054.0	7,815.5

※ 신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.)

도시계획시설 계획



[범례]

- | | | | |
|--|------------|--|--------|
| | 재정비촉진지구계 | | 공공공지 |
| | 재정비촉진구역계 | | 중·고등학교 |
| | 지구단위계획구역계 | | 초등학교 |
| | 도시계획도로(대로) | | 사회복지시설 |
| | 도시계획도로(중로) | | 공공청사 |
| | 도시계획도로(소로) | | 문화시설 |
| | 주차장 | | 도서관 |
| | 철도 | | 전기공급설비 |
| | 공원 | | 시장 |
| | 연결녹지 | | |

**신길재정비촉진지구
재정비촉진계획**

도시계획시설 결정(기정)도

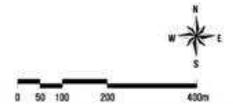


[범례]

- | | | | |
|--|------------|--|--------|
| | 재정비촉진지구계 | | 공공공지 |
| | 재정비촉진구역계 | | 중·고등학교 |
| | 지구단위계획구역계 | | 초등학교 |
| | 도시계획도로(대로) | | 사회복지시설 |
| | 도시계획도로(중로) | | 공공청사 |
| | 도시계획도로(소로) | | 문화시설 |
| | 주차장 | | 도서관 |
| | 철도 | | 전기공급설비 |
| | 공원 | | 시장 |
| | 연결녹지 | | |

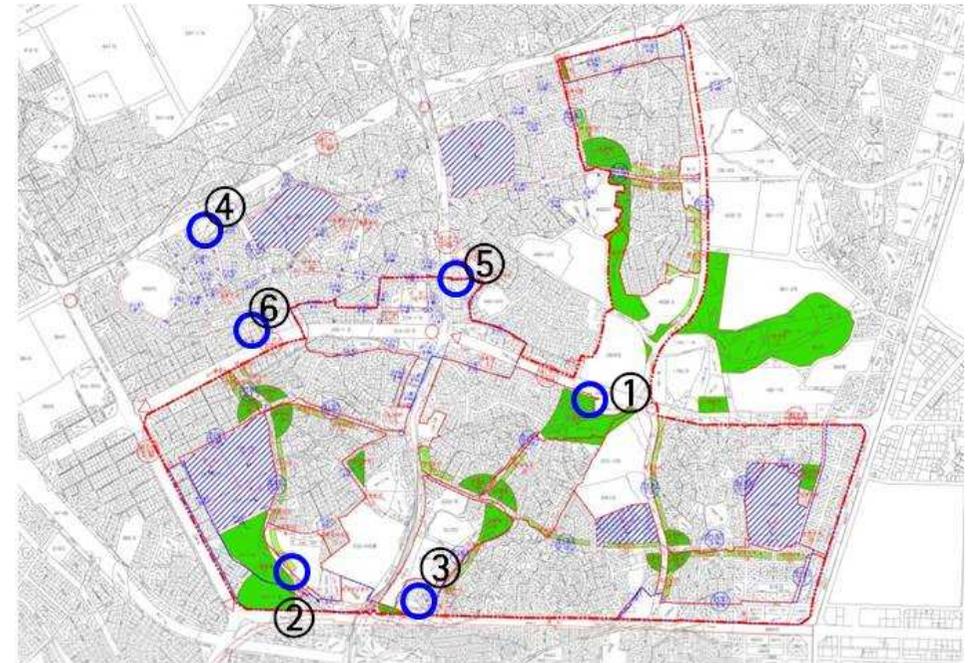
**신길재정비촉진지구
재정비촉진계획**

도시계획시설 결정(변경)안도

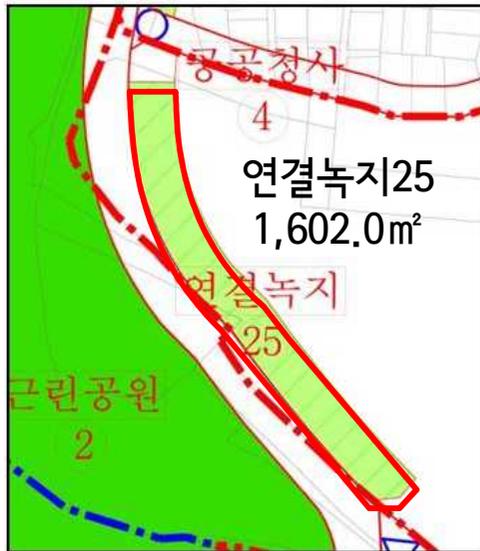


도시계획시설 계획 (주요 변경 사항)

① 사회복지시설 폐지 및 용도 변경(9구역)



② 연결녹지 면적 축소(13구역)

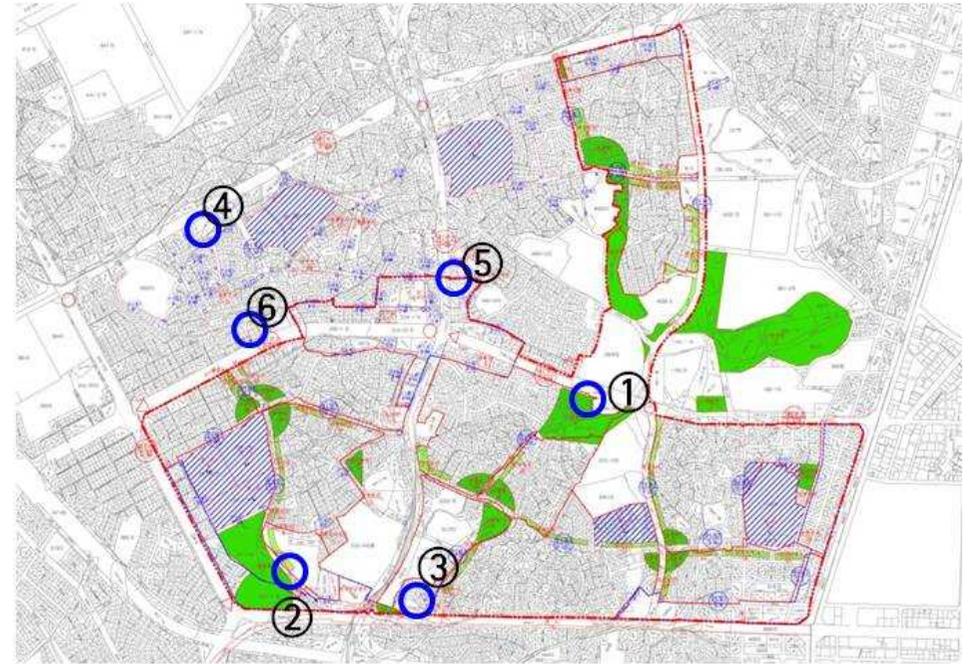


③ 소로3-4를 소로3-로 폭원 및 연장 축소(10구역 기반영)



도시계획시설 계획 (주요 변경 사항)

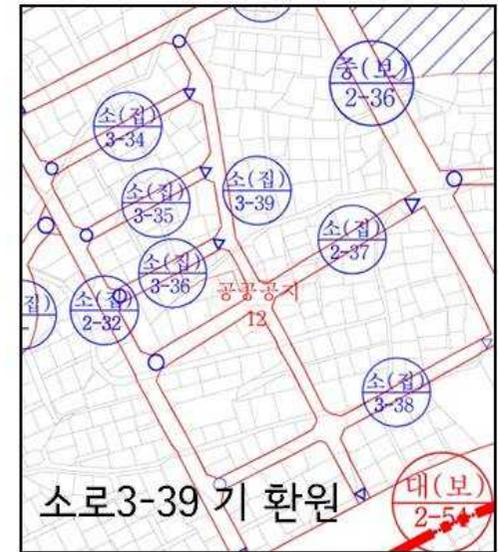
④ 소공원17 폐지(16구역)



⑤ 소로3-3 폐지(4구역)



⑥ 소로3-6 폐지(16구역)



용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

■ 계획내용

- 신길1 촉진(정비)구역은 기준용적률 20% 상향에 따라 늘어나는 용적률 해당부분은 주택규모 60㎡ 이하로 건설 (서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경가이드라인'(2010.6)에 따름)
- 신길13 촉진(정비)구역은 증가된 용적률의 30% 이상 임대주택 건설 (도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조1항3조 규정에 따름)

구역	구역면적(㎡)	기준용적률 (%)	상한용적률 (%)	건폐율 (%)	계획용적률 (%)	평균층수/최고층수	최고높이(m)	비고
신길1구역	62,696.0	190	230	16.28	229.39	22/35	121	기정
신길1구역	62,696.0	210	300	17.23	253.53	22/35	123	변경
신길3구역	38,502.9	210	300	25이하	251.52이하	21/32	112	
신길5구역	76,602.0	210	300	25이하	265이하	22/29	94	
신길6구역	36,266.0	210	300	30이하	265.1이하	20/26	94	
신길7구역	93,728.6	210	300	25이하	253.40이하	22/27	97	
신길8구역	32,287.3	210	300	25이하	255.44이하	22/27	91	
신길9구역	73,698.6	210	300	25이하	253.36이하	22/29	103	
신길10구역	32,234.0	210	300	29.46	298.56	-/29	103	
신길11구역	50,759.3	190	232	25이하	232이하	19/25	91	
신길12구역	52,716.0	210	300	25이하	263.12이하	20/29	103	
신길13구역	15,120.0	210	250	20.84	248.61이하	-/22	82	기정
신길13구역	15,120.0	210	300	20.36	299.83이하	-/28	98	변경
신길14구역	27,844.0	210	300	25이하	256.3이하	22/28	94	

※ 신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.)

기반시설의 비용분담계획

■ 계획내용

- 신길13 축진(정비)구역은 계획기반시설 용도지역의 환원에 따른 순부담 감소

구역	구역면적(m ²)	기반시설 면적(m ²)				순부담면적(m ²) (①-②-③-④)	비 고
		계획기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지②	기존기반시설내 국공유지③	유상매입시설 ④		
합계	592,454.7	138,343.1	10,596.4	34,851.2	4,199.7	86,769.9(14.6%)	기정
합계	592,454.7	138,042.6	10,569.4	36,804.2	4,199.7	86,469.3(14.6%)	변경
신길1구역	62,696.0	14,996.0	996.0	6,394.0	-	7,606.0(12.1%)	
신길3구역	38,502.9	7,723.0	1,070.4	1,313.04	-	5,339.56(13.9%)	
신길5구역	76,602.0	17,136.0	207.9	1,576.0	-	15,352.1(20.0%)	
신길6구역	36,266.0	10,576.0	1,441.0	3,945.0	-	5,190.0(14.3%)	
신길7구역	93,728.6	21,524.0	-	3,830.0	4,199.7	13,494.3(14.4%)	
신길8구역	32,287.3	6,655.3	44.0	909.6	-	5,701.7(17.7%)	
신길9구역	73,698.6	20,308.2	4,348.9	7,110.1	-	8,849.2(12.0%)	
신길10구역	32,234.0	6,129.4	14.0	3,172.0	-	2,943.4(9.1%)	
신길11구역	50,759.3	10,996.7	1,493.0	2,564.0	-	6,939.7(13.7%)	
신길12구역	52,716.0	14,727.3	655.19	4,372.41	-	9,699.7(18.4%)	
신길13구역	15,120.0	2,569.0	247.0	547.0	-	1,775.0(11.7%)	기정
신길13구역	15,120.0	2,268.5	247.0	547.0	-	1,474.5(9.8%)	변경
신길14구역	27,844.0	5,002.2	52.0	1,071.0	-	3,879.2(13.9%)	

※ 신길10재정비축진구역 축진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.)

임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

구 분	구 역 명	계획세대수 (세대)	분양주택 (세대)	임대주택 (세대)	비 고
기 정	합 계	16,099	13,377	2,722	-
변 경		11,771	9,871	1,900	
기 정	신길1 재정비촉진구역	985	806	179	-
변 경		1,125	922	203	
기 정	신길3 재정비촉진구역	785	639	146	-
기 정	신길5 재정비촉진구역	1,546	1,260	286	-
기 정	신길6 재정비촉진구역	635	520	115	-
기 정	신길7 재정비촉진구역	1,722	1,533	189	-
기 정	신길8 재정비촉진구역	641	522	119	-
기 정	신길9 재정비촉진구역	1,464	1,199	265	-
기 정	신길10 재정비촉진구역	874	796	78	-
기 정	신길11 재정비촉진구역	949	777	172	-
기 정	신길12 재정비촉진구역	1,008	824	184	-
기 정	신길13 재정비촉진구역	266	217	49	-
변 경		410	378	32	
기 정	신길14 재정비촉진구역	612	501	111	-

※ 신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.)

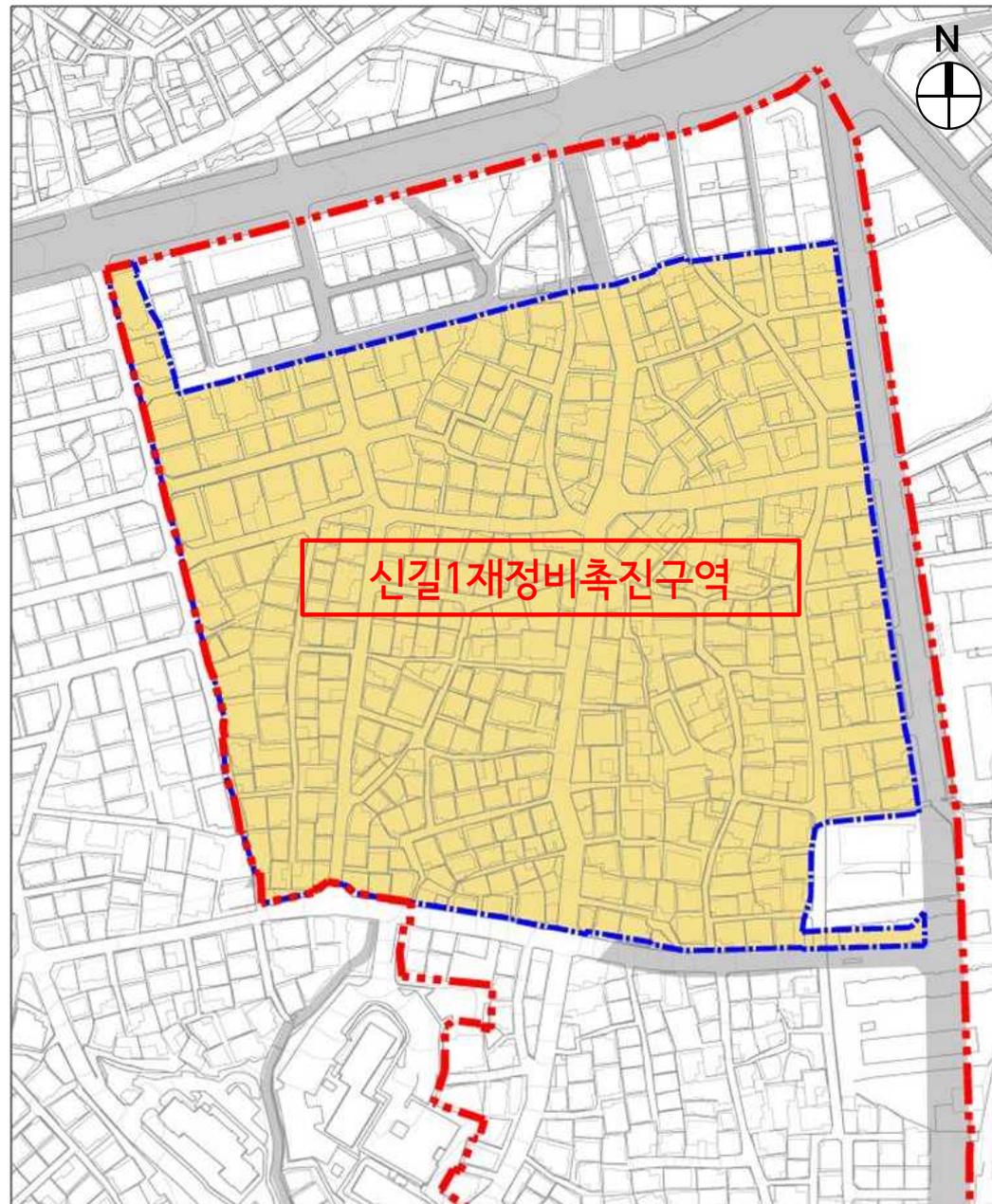
**신길1재정비촉진구역
재정비촉진계획 변경결정(안)**

촉진구역에 관한 사항 (변경없음)

■ 지정 사유

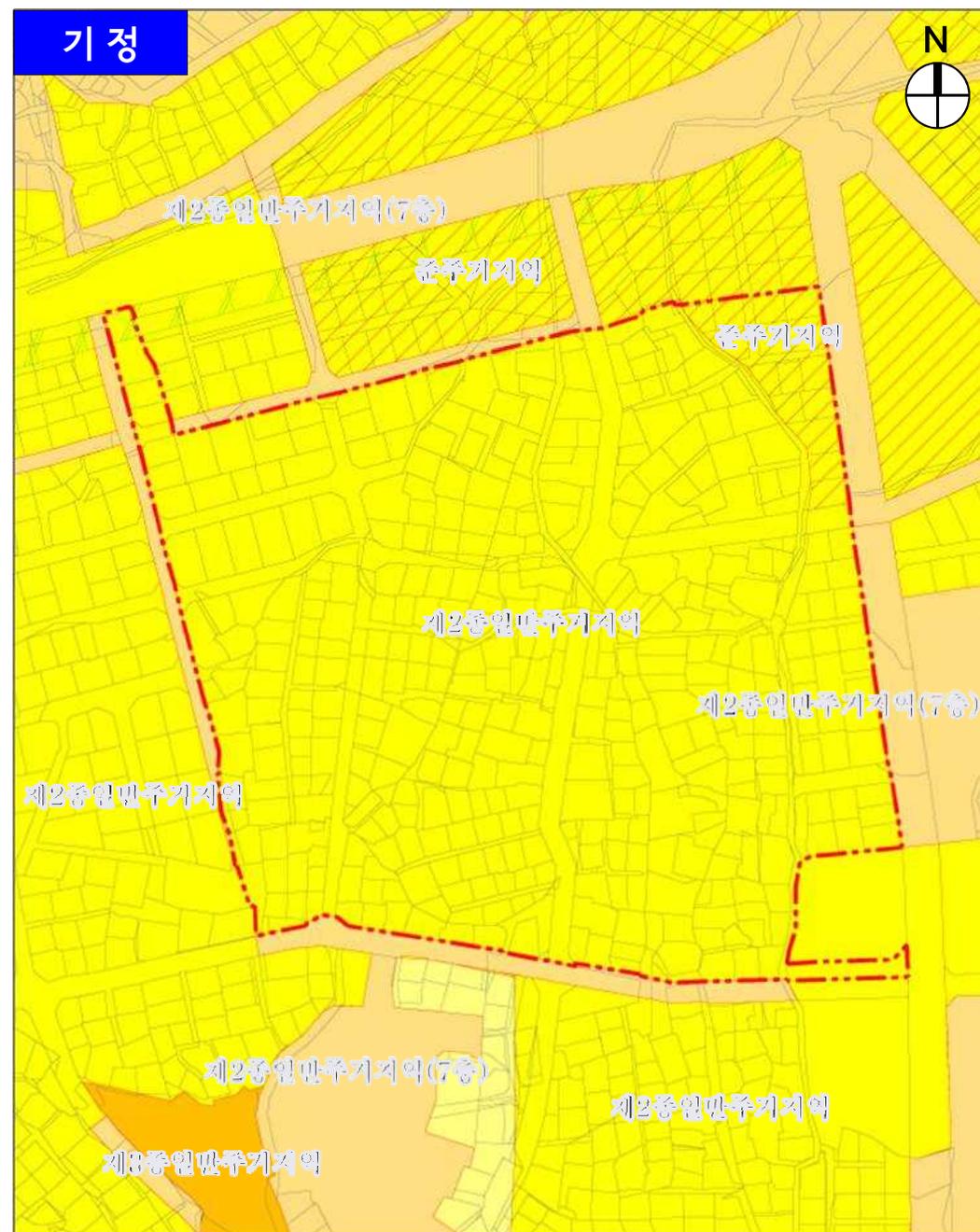
- 당해 구역은 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주택재개발사업의 추진을 통한 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성코자 재정비촉진구역으로 지정코자 함

구분	위치	면적(m ²)			비고
		기정	증감	변경 후	
기정	신길동 157-26번지 일대	62,696.0m ²	-	62,696.0m ²	-



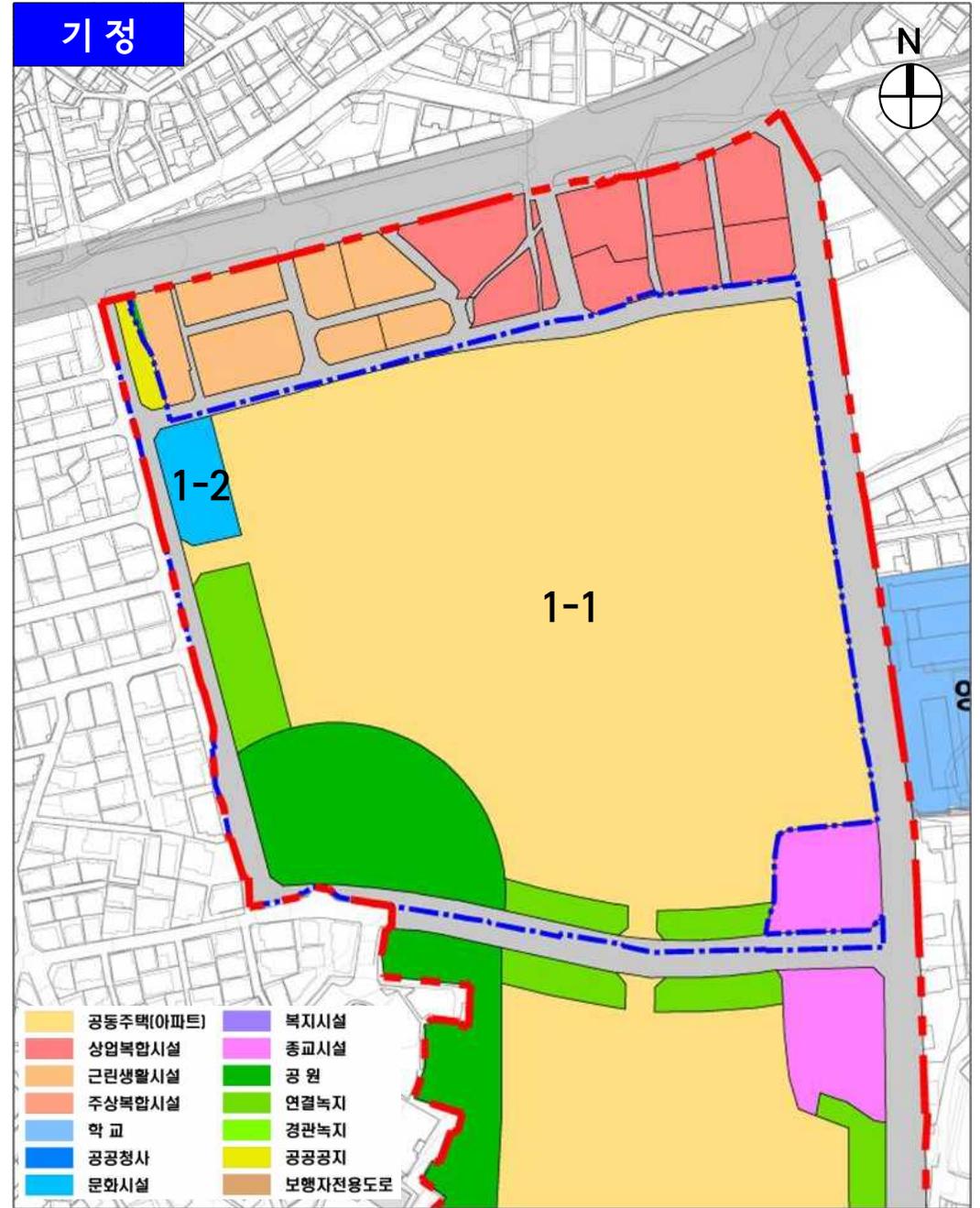
용도지역계획에 관한 사항 (변경없음)

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)
	기 정	변 경	변경 후	
합 계	62,696.0	-	62,696.0	100.0
제2종일반 주거지역	60,259.0	-	60,259.0	96.1
준주거지역	2,437.0	-	2,437.0	3.9



토지이용계획에 관한 사항 (변경없음)

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		62,696	-	62,696	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	13,788	-	13,788	22.0	무상귀속
	도로	4,618	-	4,618	7.4	
	공원	5,901	-	5,901	9.4	
	녹지	2,883	-	2,883	4.6	
	공공공지	386	-	386	0.6	
택지 (획지)	소계	48,908	-	48,908	78.0	
	1-1	47,700	-	47,700	76.1	공동주택
	1-2	1,208	-	1,208	1.9	문화시설 (무상귀속) 토지



기반시설계획에 관한 사항(변경없음)

■ 기반시설설치계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		62,696	-	62,696	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	13,788	-	13,788	22.0	무상귀속
	도로	4,618	-	4,618	7.4	
	공원	5,901	-	5,901	9.4	
	녹지	2,883	-	2,883	4.6	
	공공공지	386	-	386	0.6	

■ 순부담에 관한 계획

구분		기정	증감	변경
총면적 ⑤		62,696m ²	-	62,696m ²
순분담률		12.1%	-	12.1%
기반 시설 면적 (m ²)	계획기반시설 ①	14,996m ²	-	14,996m ²
	계획기반시설내 국공유지 ②	996m ²	-	996m ²
	기존기반시설내 국공유지 ③	6,394m ²	-	6,394m ²
	유상매입시설 ④	-	-	-
	순부담면적 (①-②-③-④)	7,606m ²	-	7,606m ²



건축계획에 관한 사항

■ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주1)연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균 층수/최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신길1 재정비 촉진구역	62,696	1-1	47,700	신길동 157-26번지 일대	109,419.03	공동주택 및 부대복리시설	16.28	229.39	22/35
			1-2	1,208	신길동 158-20번지 일대	2,416이하	문화 및 집회시설	60이하	200이하	-
변경	신길1 재정비 촉진구역	62,696	1-1	47,700	신길동 157-26번지 일대	119,710.40 이하	공동주택 및 부대복리시설	17.23	253.53	22/35
			1-2	1,208	신길동 158-20번지 일대	2,416이하	문화 및 집회시설	60이하	200이하	-

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

※ 기준용적률 20% 상향 조정으로 증가하는 세대수는 모두 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 계획 (서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경가이드라인'(2010.6)에 따름)

건축계획에 관한 사항

■ 주택공급계획

구 분		기 정			변 경 (안)		
		합계	분 양	임 대	합계	분 양	임 대
총세대수		985	806	179	1,125	922	203
60㎡ 이하	40㎡ 이하	74	-	74	83	-	83
	40 ~ 50㎡	74	-	74	83	-	83
	50 ~ 60㎡	151	120	31	273	236	37
	소계	299	120	179	439	236	203
60 ~ 85㎡		394	394	-	394	394	-
85㎡ 초과		292	292	-	292	292	-

※ 임대주택 건립비율 : 전체 세대수의 18% 이상 확보

※ 기준용적률 20% 상향에 따라 늘어나는 용적률 해당부분은 17% 이상 확보

소형주택 건설계획	개발가능 용적률 (%)	계획용적률 (%)	증가용적률 (%)	필요연면적 (㎡)	필요세대수	계획세대수	비 고
	229.39	253.53	24.14	11,564.4	137세대	138세대	

※ 기준용적률 20% 상향 조정으로 증가하는 세대수는 모두 전용면적 60㎡ 이하의 소형주택으로 계획
(서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경가이드라인'(2010.6)에 따름)

건축계획에 관한 사항

■ 배치계획

구 분	획지면적 (m ²)	연면적 (m ²)	건폐율 (%)	계획용적률(%)	최고층수 (평균층수)	세대수 (임대)	동수
기 정	47,700	109,419.03이하	16.28	229.39	35층(22층)	985(179)	13동
변 경	47,700	119,710.40이하	17.23	253.53	35층(22층)	1,125(203)	13동



**신길9재 정비촉진구역
재정비촉진계획 변경결정(안)**

촉진구역에 관한 사항 (변경없음)

■ 지정 사유

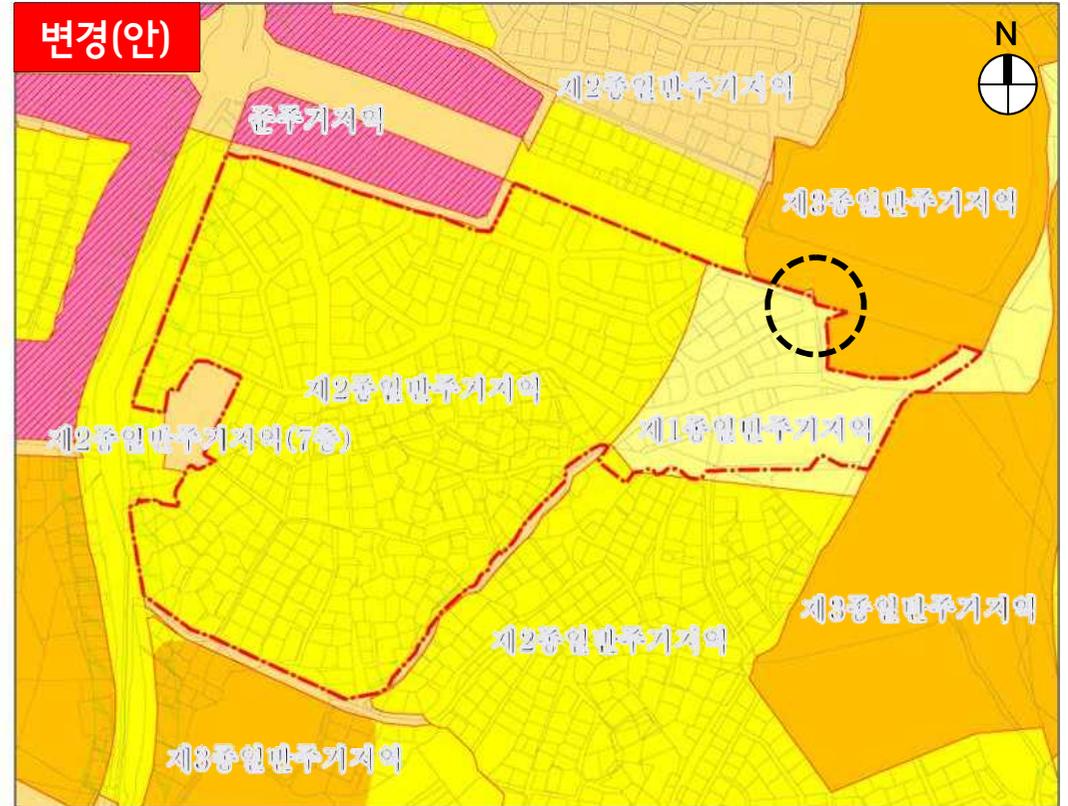
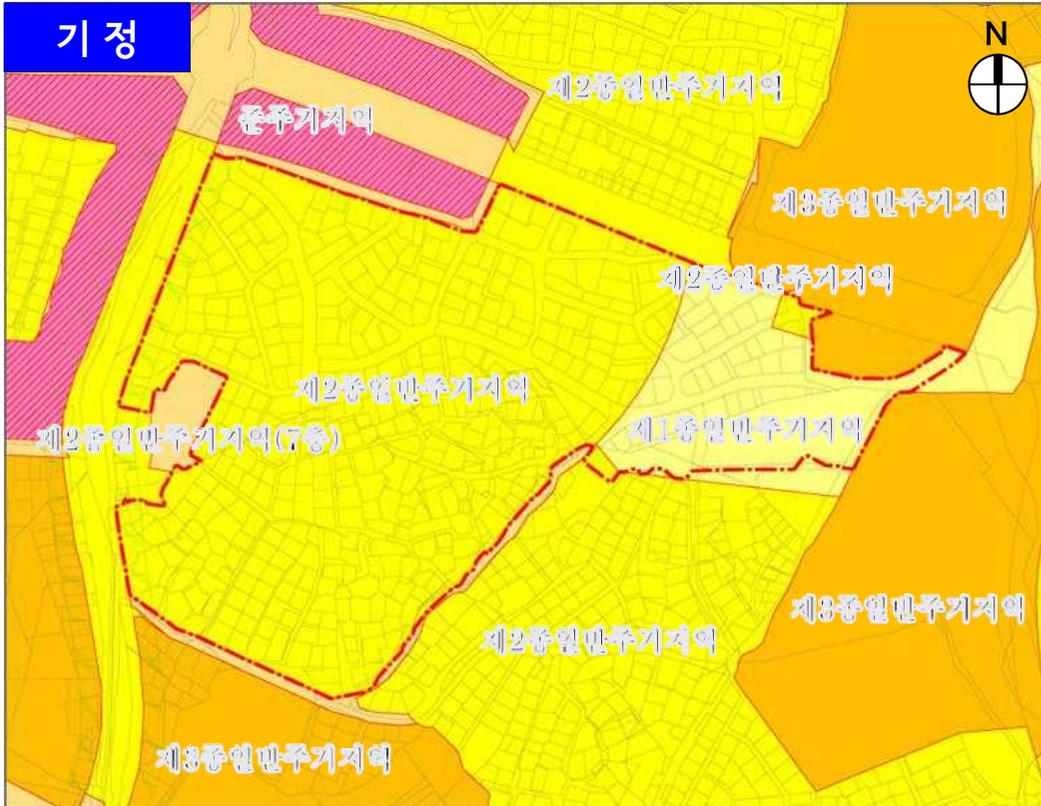
- 당해 구역은 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주택재개발사업의 추진을 통한 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성코자 재정비촉진구역으로 지정코자 함

구분	위치	면적(m ²)			비고
		기정	증감	변경 후	
기정	신길동 240-16번지 일대	73,698.6m ²	-	73,698.6m ²	-



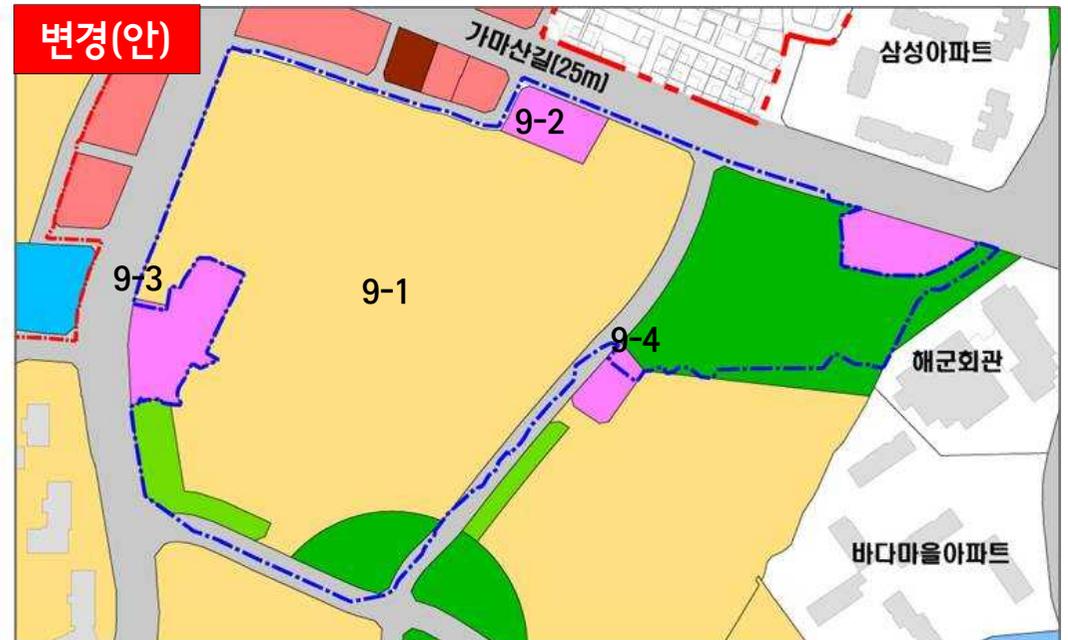
용도지역계획에 관한 사항

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	변 경 사 유
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	73,698.6	-	73,698.6	100.0	사회복지시설 이전폐지에 따른 용도지역 하향 조정
제1종일반주거지역	11,997.4	증) 429.8	12,427.2	16.9	
제2종일반주거지역	61,701.2	감) 429.8	61,271.4	83.1	



토지이용계획에 관한 사항

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		73,698.6	-	73,698.6	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	19,918.6	증) 389.6	20,308.2	27.6	-
	도로	4,095.6	-	4,095.6	5.6	무상귀속
	공원	13,910.6	증) 389.6	14,300.2	19.4	
	녹지	1,912.4	-	1,912.4	2.6	
택지 (획지)	소계	53,780.0	감) 389.6	53,390.4	72.4	-
	9-1	51,715.0	-	51,715.0	70.2	공동주택
	9-2	1,422.0	-	1,422.0	1.9	종교시설
	9-3	55.8	-	55.8	0.1	종교시설
	9-4	197.6	-	197.6	0.2	종교시설
	9-5	389.6	감) 389.6	-	-	사회복지시설 폐지



기반시설계획에 관한 사항

■ 기반시설설치계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		73,698.6	-	73,698.6	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	20,308.2	-	20,308.2	27.6	무상귀속
	도로	4,095.6	-	4,095.6	5.6	
	공원	13,910.6	증) 389.6	14,300.2	19.4	
	녹지	1,912.4	-	1,912.4	2.6	
사회복사시설		389.6	감) 389.6	-	0	기부채납

■ 순부담에 관한 계획

구분	기정	증감	변경	
총면적	73,698.6m ²	-	73,698.6m ²	
순분담률	12.0%	-	12.0%	
기반 시설 면적 (m ²)	계획기반시설①	20,308.2m ²	-	20,308.2m ²
	계획기반시설내 국공유지②	4,348.9m ²	-	4,348.9m ²
	기존기반시설내 국공유지③	7,110.1m ²	-	7,110.1m ²
	유상매입시설④	-	-	-
	순부담면적(①-②-③-④)	8,849.2m ²	-	8,849.2m ²



건축계획에 관한 사항

■ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주1)연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균 층수/최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신길9 재정비 촉진구역	73,698.6	9-1	51,715.0	신길동 240-16번지 일대	131,025.12 이하	공동주택 및 부대복리시설	25이하	253.36이하	22/29
			9-2	1,422.0	신길동 242-193번지 일대	2,844.0 이하	종교시설	60이하	200이하	-
			9-3	55.8	신길동 239번지 일대	111.6 이하	종교시설	60이하	200이하	-
			9-4	197.6	신길동 3183-1번지 일대	395.2 이하	종교시설	60이하	200이하	-
			9-5	398.6	신길동 243-26번지 일대	779.2 이하	사회복지시설	60이하	200이하	-
변경	신길9 재정비 촉진구역	73,698.6	9-1	51,715.0	신길동 240-16번지 일대	131,025.12 이하	공동주택 및 부대복리시설	25이하	253.36이하	22/29
			9-2	1,422.0	신길동 242-193번지 일대	2,844.0 이하	종교시설	60이하	200이하	-
			9-3	55.8	신길동 239번지 일대	111.6 이하	종교시설	60이하	200이하	-
			9-4	197.6	신길동 3183-1번지 일대	395.2 이하	종교시설	60이하	200이하	-

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

**신길13재정비촉진구역
재정비촉진계획 변경결정(안)**

촉진구역에 관한 사항 (변경없음)

■ 지정 사유

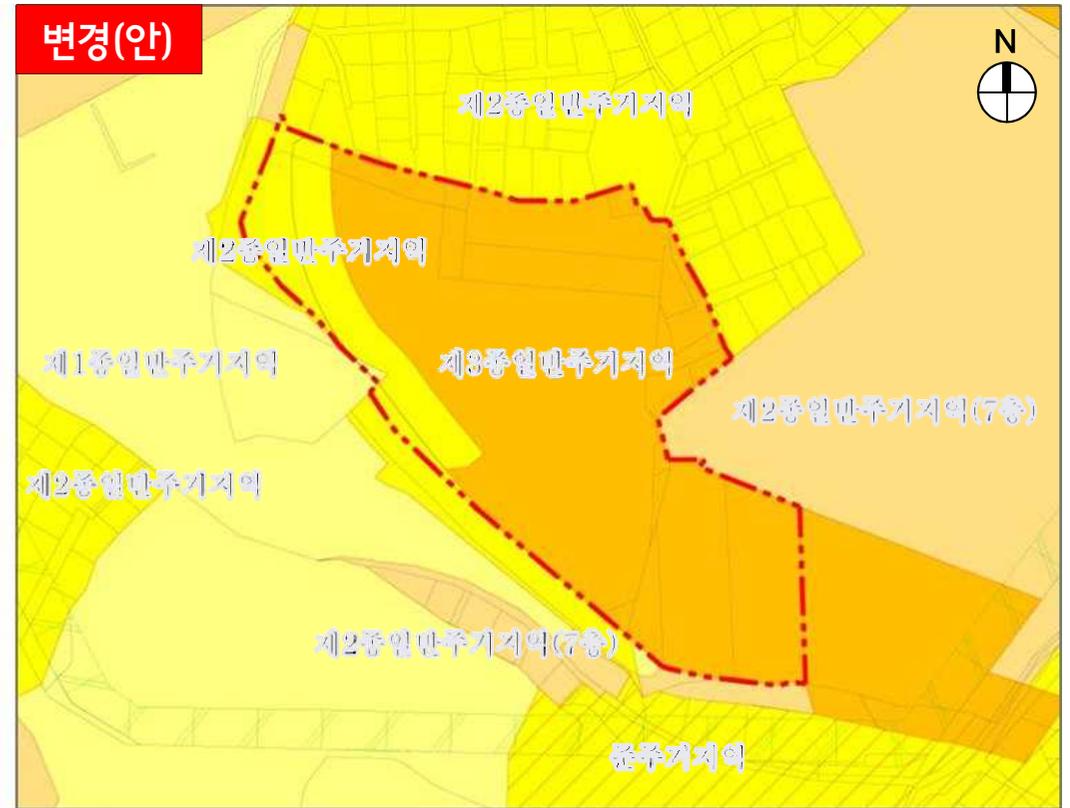
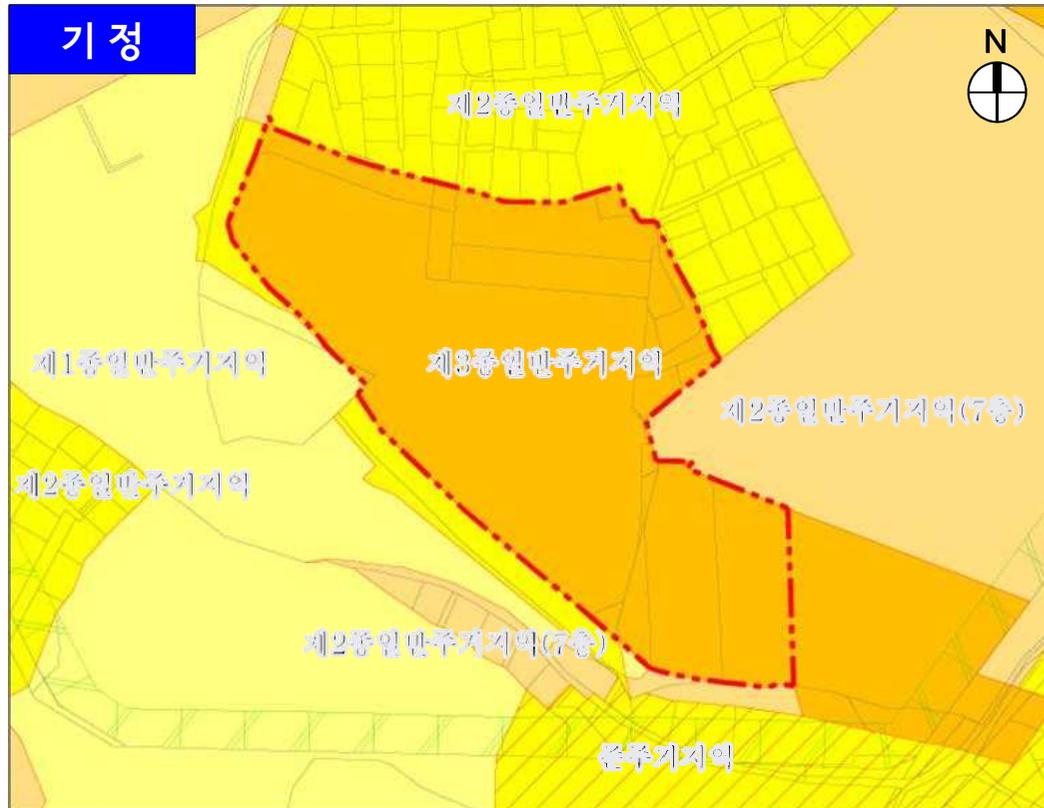
- 당해 구역은 신미아파트일대 재건축정비예정구역으로서 신풍지구중심과 연접하며 역세권의 입지적 특성을 고려하여 합리적이고 쾌적한 주거단지를 조성코자 재 정비촉진구역으로 지정코자 함

구 분	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	증 감	변 경 후	
기 정	신길동 340-1번지 일대	15,120.0m ²	-	15,120.0m ²	-



용도지역계획에 관한 사항

구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	변경 사유
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	15,120.0	-	15,120.0	100.0	계획기반시설 용도지역을 당초의 용도지역으로 환원
제1종일반주거지역	-	증) 25.8	25.8	0.2	
제2종일반주거지역	-	증) 2,288.2	2,288.2	15.1	
제3종일반주거지역	15,120.0	감) 2,314.0	12,806.0	85.0	



토지이용계획에 관한 사항

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		15,120.0	-	15,120.0	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	2,451.0	감) 300.5	2,150.5	14.2	-
	도로	792.0	-	792.0	5.2	무상귀속
	공원	57.0	-	57.0	0.4	
	녹지	1,602.0	감) 300.5	1,301.5	8.6	
택지 (획지)	소계	12,669.0	증) 300.5	12,969.5	85.5	-
	13-1	12,551.0	증) 300.5	12,851.5	85.0	공동주택
	13-2	118.0	-	118.0	0.8	공공청사 (무상귀속)



기반시설계획에 관한 사항

■ 기반시설설치계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		15,120.0	-	15,120.0	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	2,451.0	감) 300.5	2,150.5	14.2	-
	도로	792.0	-	792.0	5.2	무상귀속
	공원	57.0	-	57.0	0.4	
	녹지	1,602.0	감) 300.5	1,301.5	8.6	

■ 순부담에 관한 계획

구분		기정	증감	변경
총면적 ⑤		15,120.0m ²	-	15,120.0m ²
순분담률		11.7%	감) 1.9	9.8%
기반 시설 면적 (m ²)	계획기반시설 ①	2,569.0m ²	감) 300.5	2,268.5m ²
	계획기반시설내 국공유지 ②	247.0m ²	-	247.0m ²
	기존기반시설내 국공유지 ③	547.0m ²	-	547.0m ²
	유상매입시설 ④	-	-	-
	순부담면적 (①-②-③-④)	1,775.0m ²	감) 300.5	1,474.5m ²



건축계획에 관한 사항

■ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주1)연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균 층수/최고 층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신길13 재정비 촉진구역	15,120	13-1	12,551	신길동 340-1번지 일대	31,203.04	공동주택 및 부대복리시설	20.84	248.61	-/22
			13-2	118	신길동 340-4번지 일대	236이하	근린생활시설 (동주민센터)	60이하	200이하	-
변경	신길13 재정비 촉진구역	15,120	13-1	12,851.5	신길동 340-1번지 일대	37,233.05 이하	공동주택 및 부대복리시설	20.36	299.83	-/28
			13-2	118	신길동 340-4번지 일대	236이하	공공청사 (파출소)	60이하	200이하	-

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

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

※ 서울특별시고시 제2007-455호(2007.11.29) 오기 정정(근린생활시설 → 공공청사)

건축계획에 관한 사항

■ 주택공급계획

구 분		기 정			변 경 (안)		
		합계	분 양	임 대	합계	분 양	임 대
총세대수		266	217	49	410	378	32
60㎡ 이하	40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-
	40 ~ 50㎡	-	-	-	-	-	-
	50 ~ 60㎡	75	26	49	314	282	32
	소계	75	26	49	314	282	32
60 ~ 85㎡		87	87	-	66	66	-
85㎡ 초과		104	104	-	30	30	-

임대주택 건설계획	개발가능 용적률 (%)	계획용적률 (%)	증가용적률 (%)	필요연면적 (㎡)	필요세대수	계획세대수	비 고
	299.83	300	68.59	2,644.45	32세대	32세대	

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

※ 증가되는 용적률 = 촉진계획에서 결정된 촉진구역별 용적률 - (촉진지구 지정당시 용도지역의 용적률 + 부지제공대가 용적률)

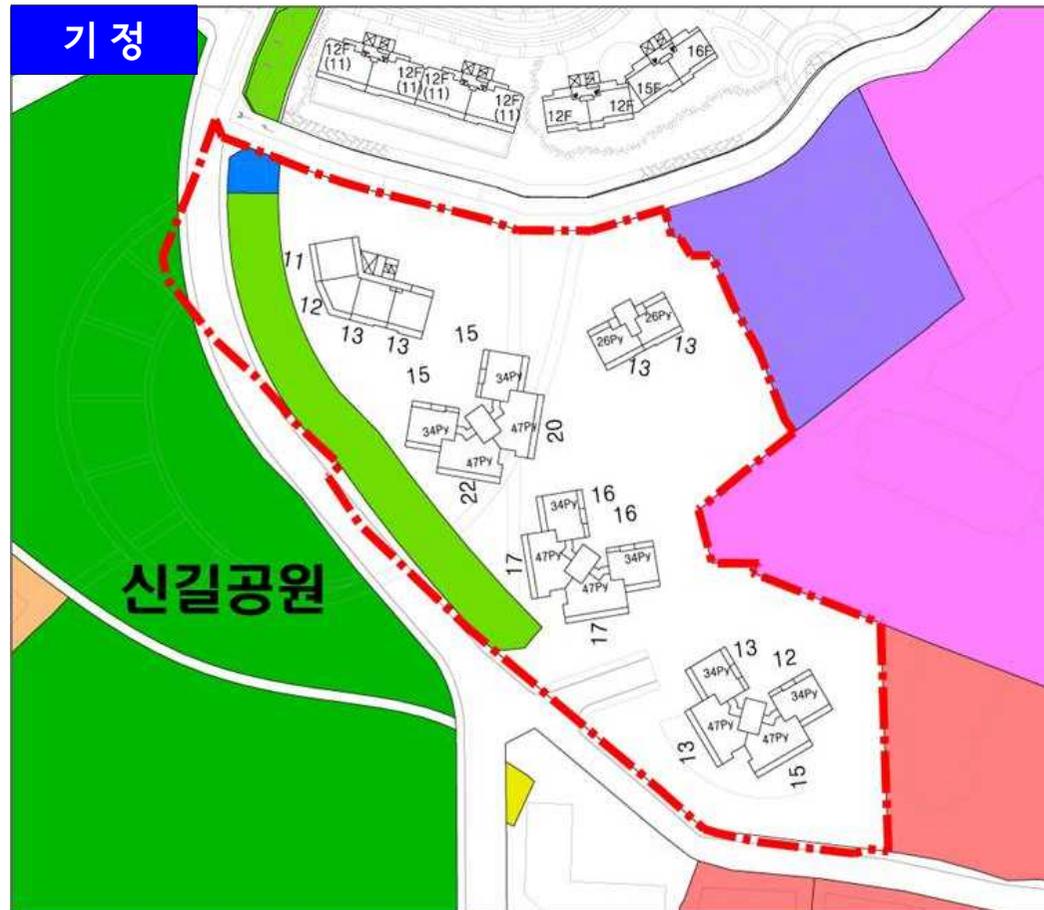
$$= 299.83\% - (199.92\% + 31.32\%) = 68.59$$

$$\text{필요 연면적} = (68.59\% \times 12,851.5) \times 30\% = 2644.45 \text{ (계획 } 83.80 \times 32 = 2,681.6\text{㎡)}$$

건축계획에 관한 사항

■ 배치계획

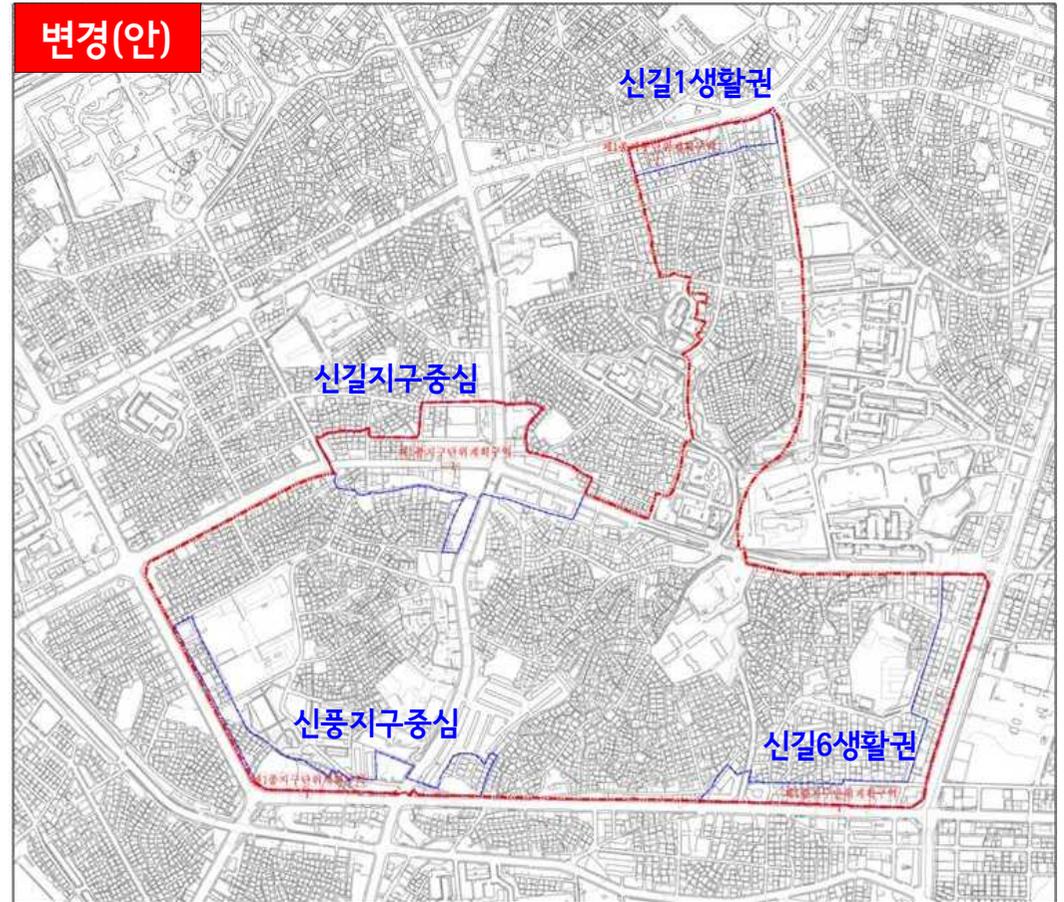
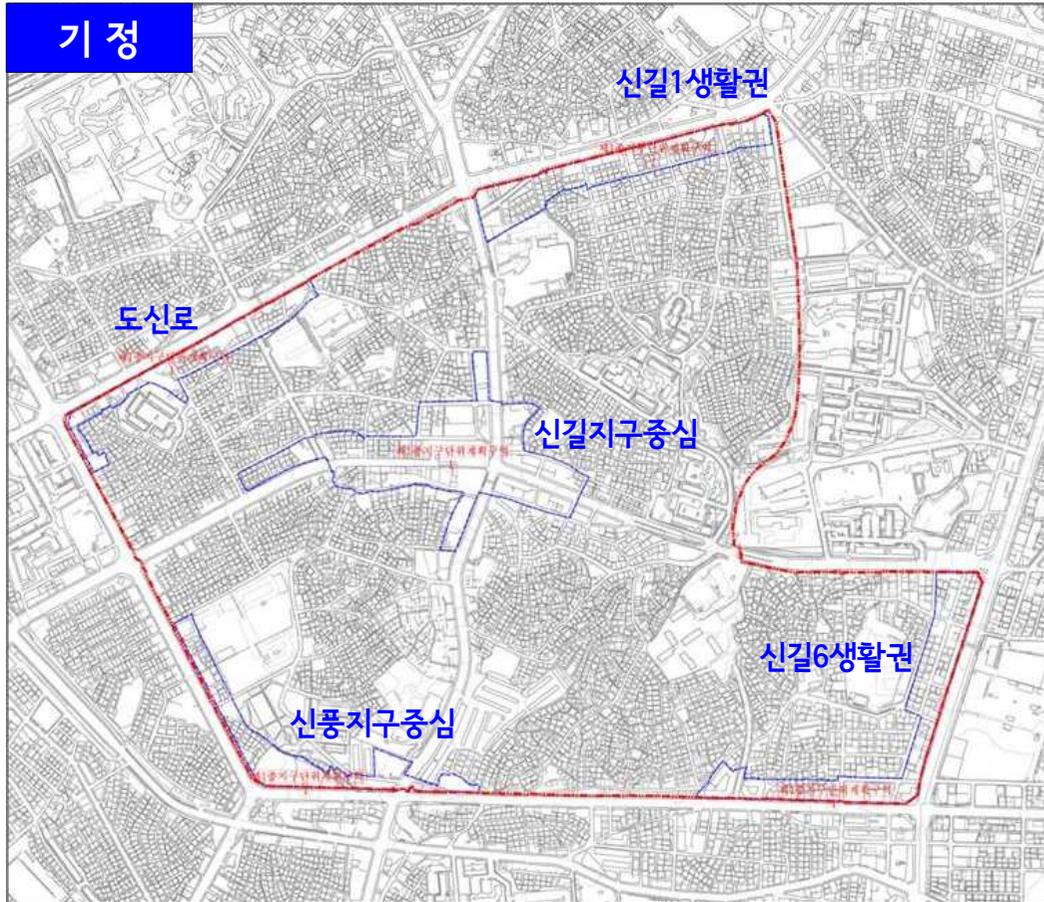
구 분	획지면적 (m ²)	연면적 (m ²)	건폐율 (%)	계획용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	세대수 (임대)	동수
기 정	12,551.0	31,203.04이하	20.84	248.61	22층(-)	266(49)	5동
변 경	12,851.5	37,233.05이하	20.36	299.83	28층(-)	410(32)	5동



**신길재정비촉진지구 내
신길지구단위계획구역**

지구단위계획구역에 관한 결정

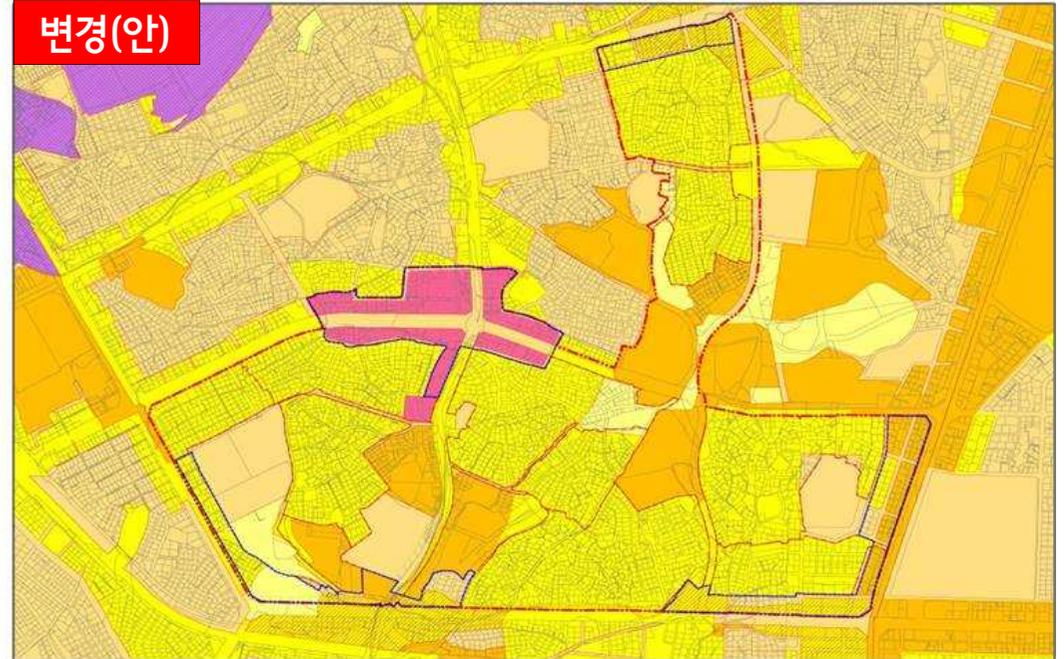
구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	신길재정비촉진지구 내 신길지구단위계획구역	신길동 254-7번지 일대	207,845.0	감) 42,709.3	165,135.7	서고 제2011-258호 (2011.9.8)



토지이용 및 시설에 관한 결정

■ 용도지역·지구에 관한 계획

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		207,845.0	감) 42,709.3	165,135.7	100.0	-
주거지역	소계	163,178.0	감) 42,856.8	120,321.2	79.0	-
	제1종일반주거지역	8,083.0	-	8,083.0	3.8	-
	제2종일반주거지역(7층)	26,630.0	감) 2,159.4	24,470.6	14.6	-
	제2종일반주거지역	77,637.0	감) 38,641.9	38,995.1	36.6	-
	제3종일반주거지역	21,927.0	감) 2,248.5	19,678.5	10.3	-
	준주거지역	28,901.0	증) 193.0	29,094.0	13.7	-
근린상업지역		44,667.0	증) 147.5	44,814.5	21.0	-



※ 실질적인 용도지역 변경이 아닌 지구단위계획구역 변경(제척) 및 경계조정으로 인한 사항임.

획지 및 건축물에 관한 결정

■ 가구계획

구 분	가 구 번 호	비 고
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, EC12	기정
	BA1, BA2, BA3, BA4, BB1, BB2, BB3, BB4, BC1, BC2, BC3, BD2 , CB3, CB4, DB1, DB2, DB3, DC1, DC2, DC3, DC4, DC5, DC6, DC7	변경

※ 가구계획 **파란색** 폐지, **붉은색** 환원

획지 및 건축물에 관한 결정

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정

구 분	가구번호	지 번	면적(m ²)	계획내용	비 고
기정	AB1	263-1, -32~-34, -77	463	공동개발지정	동일소유 대지, 적정개발규모 유도
		263-4, -10, -39, -40, -58	493	공동개발지정	적정개발규모 유도
		264-3, 263-6~9, 263-58	526	공동개발지정	적정개발규모 유도
		263-11, -12, -16, -17, -122, -41, -42	583	공동개발지정	동일소유 대지, 적정개발규모 유도
		263-11, -13~-15, -18	444	공동개발지정	적정개발규모 유도
		263-58, 319-6, -38, 321-1	374	공동개발지정	동일소유 대지, 적정개발규모 유도
		263-58, 321-11~13	456	공동개발지정	동일소유 대지, 적정개발규모 유도
		263-26, -35, -38, -58	410	공동개발지정	적정개발규모 유도
변경	AB1	263-1, -32~-34, -77	463	공동개발지정	동일소유 대지, 적정개발규모 유도
		263-4, -10, -39, -40	324	공동개발지정	도로변경 후 잔여필지를 포함한 이면부 적정규모 유도
		263-6~9	318	공동개발지정	도로변경 후 잔여필지를 포함한 이면부 적정규모 유도
		263-11, -12, -16, -17, -122, -41, -42	583	공동개발지정	동일소유 대지, 적정개발규모 유도
		263-11, -13~-15, -18	444	공동개발지정	적정개발규모 유도
		263-58, 321-11~13	620	공동개발지정	도로변경 후 잔여필지를 포함한 이면부 적정규모 유도
		263-26, -35~-38	353	공동개발지정	도로변경 후 잔여필지를 포함한 이면부 적정규모 유도

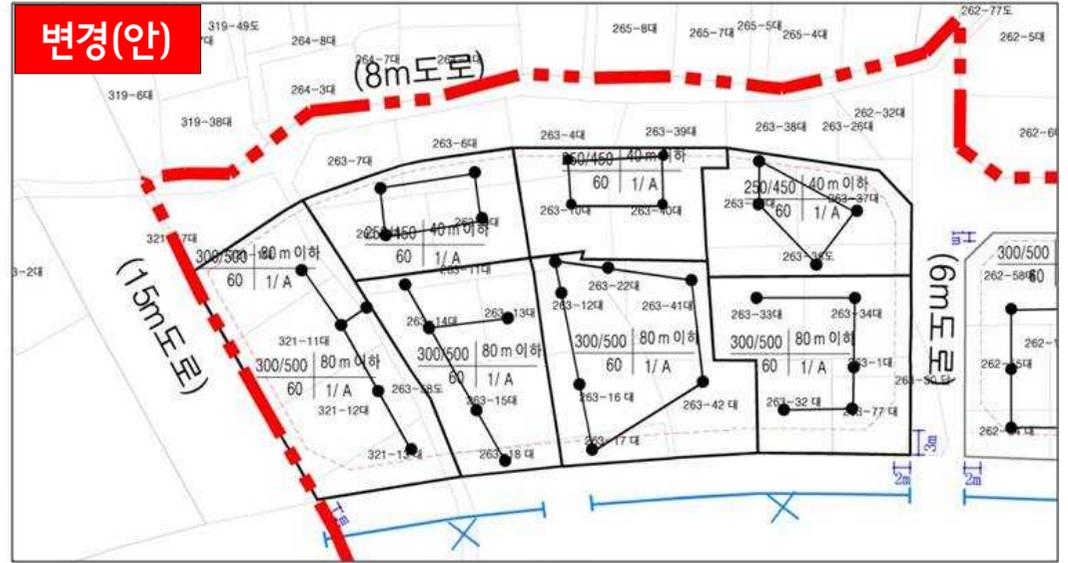
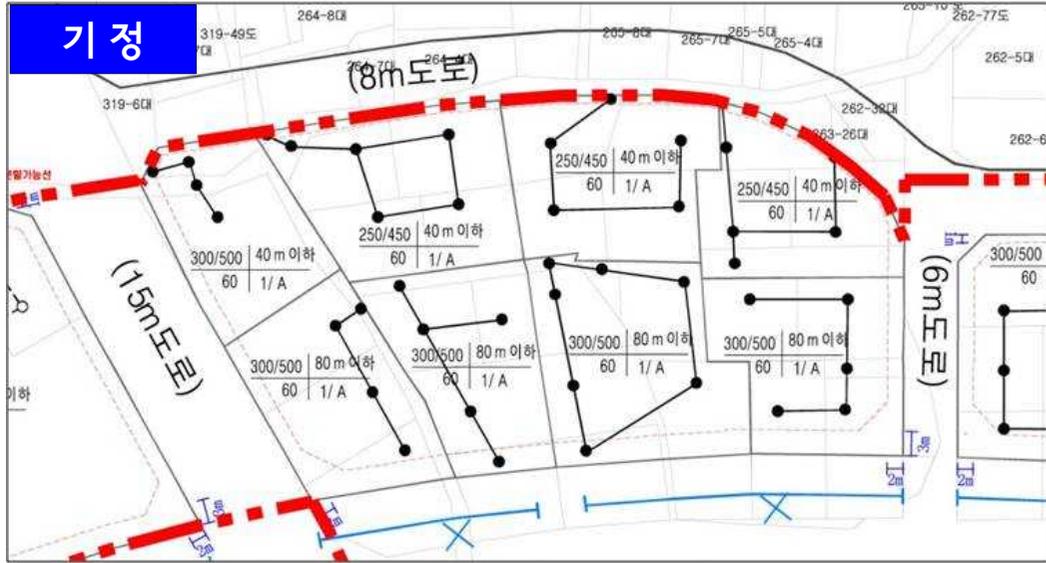
획지 및 건축물에 관한 결정

■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정

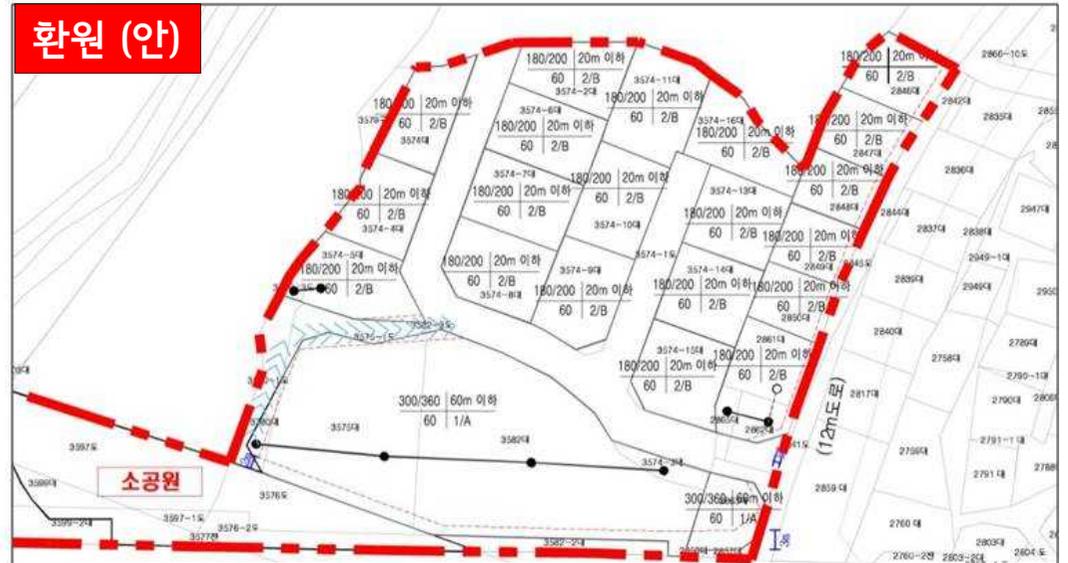
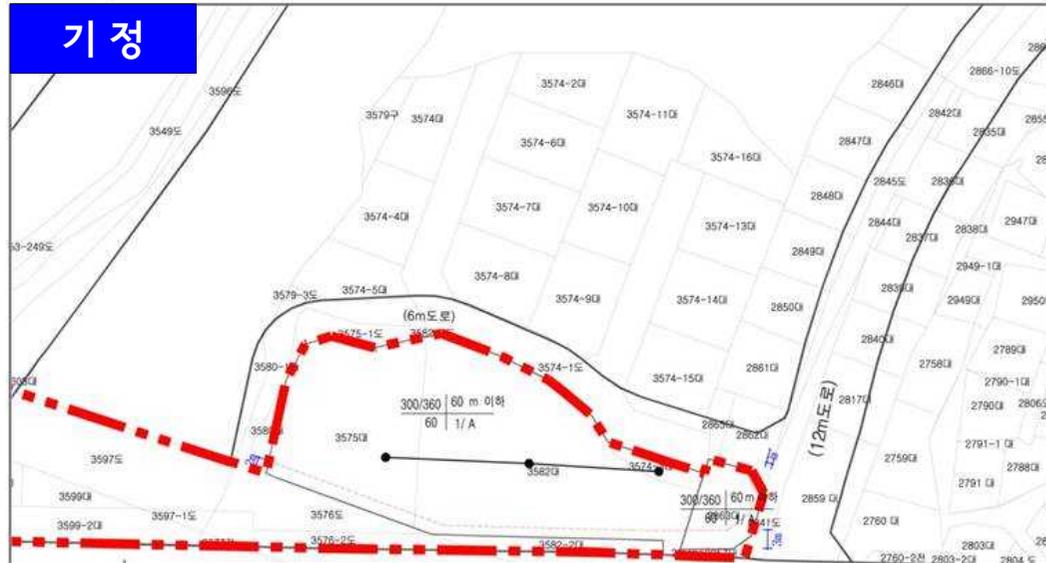
구 분	가구번호	지 번	면적(m ²)	계획내용	비 고
환원	BD2	2846	149	-	-
		2847	145	-	-
		2848	122	-	-
		2849	119	-	-
		2850	124	-	-
		2861, 2862, 2865	213	① 2862, 2865 공동개발지정 ①, 2861 공동개발권장	부정형, 과소필지의 공동건축 유도, 적정개발규모 유도
		3574	165	공동개발지정	부정형, 과소필지의 공동건축 유도, 동일소유 대지
		3574-4	169	-	-
		3574-5, 3579-3	196	-	-
		3574-2	165	-	-
		3574-6	183	-	-
		3574-7	183	-	-
		3574-8	191	-	-
		3574-11	208	-	-
		3574-10	183	-	-
		3574-9	181	-	-
		3574-16	166	-	-
		3574-13	165	-	-
		3574-14	177	-	-
		3574-15	185	-	-

획지 및 건축물에 관한 결정

■ 신길지구중심 (주요 변경 사항) - 15구역



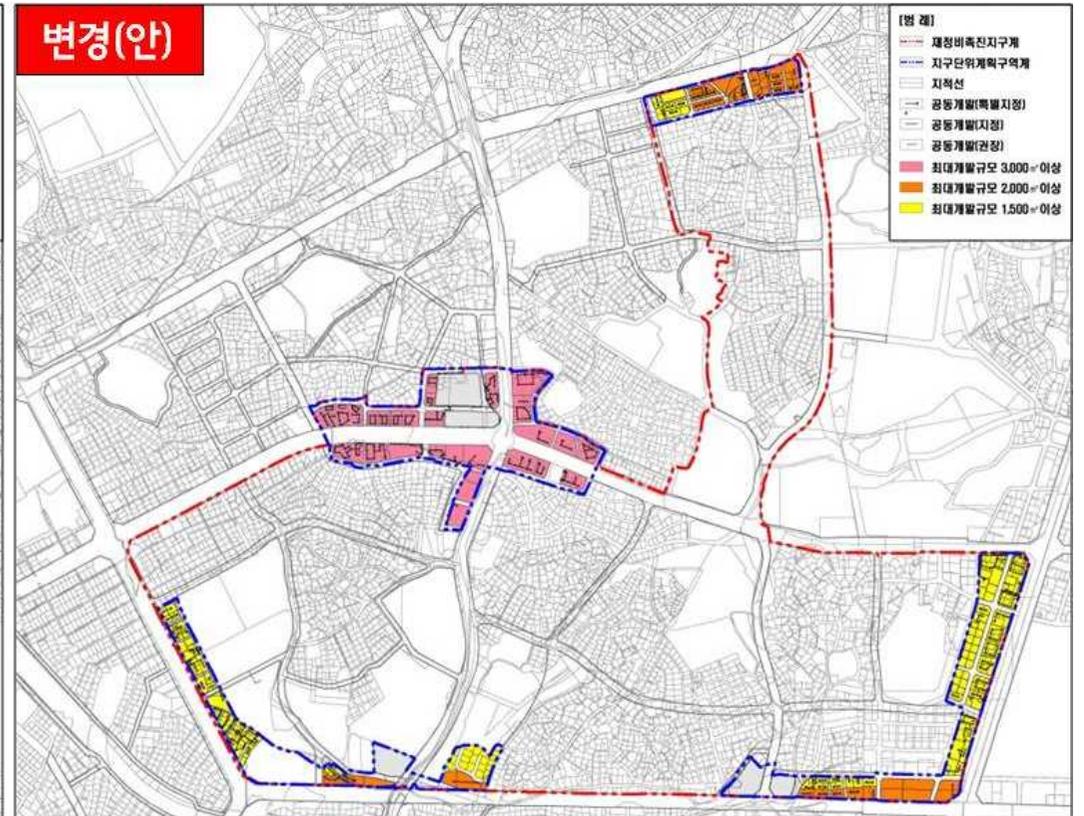
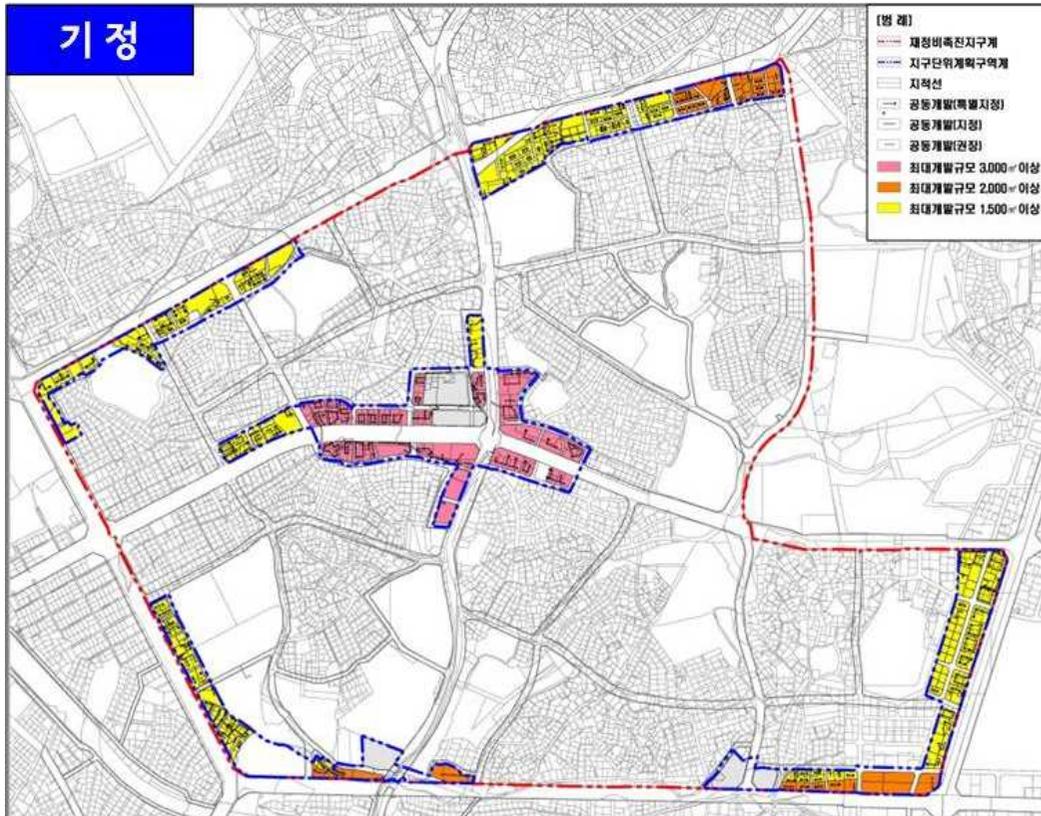
■ 신평지구 (주요 변경 사항) - 10구역



획지 및 건축물에 관한 결정

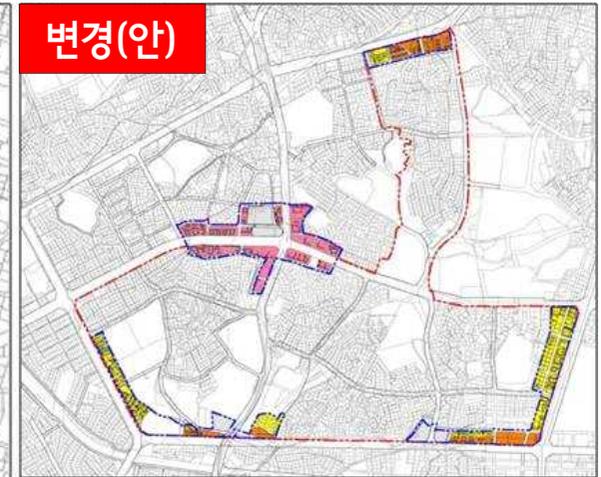
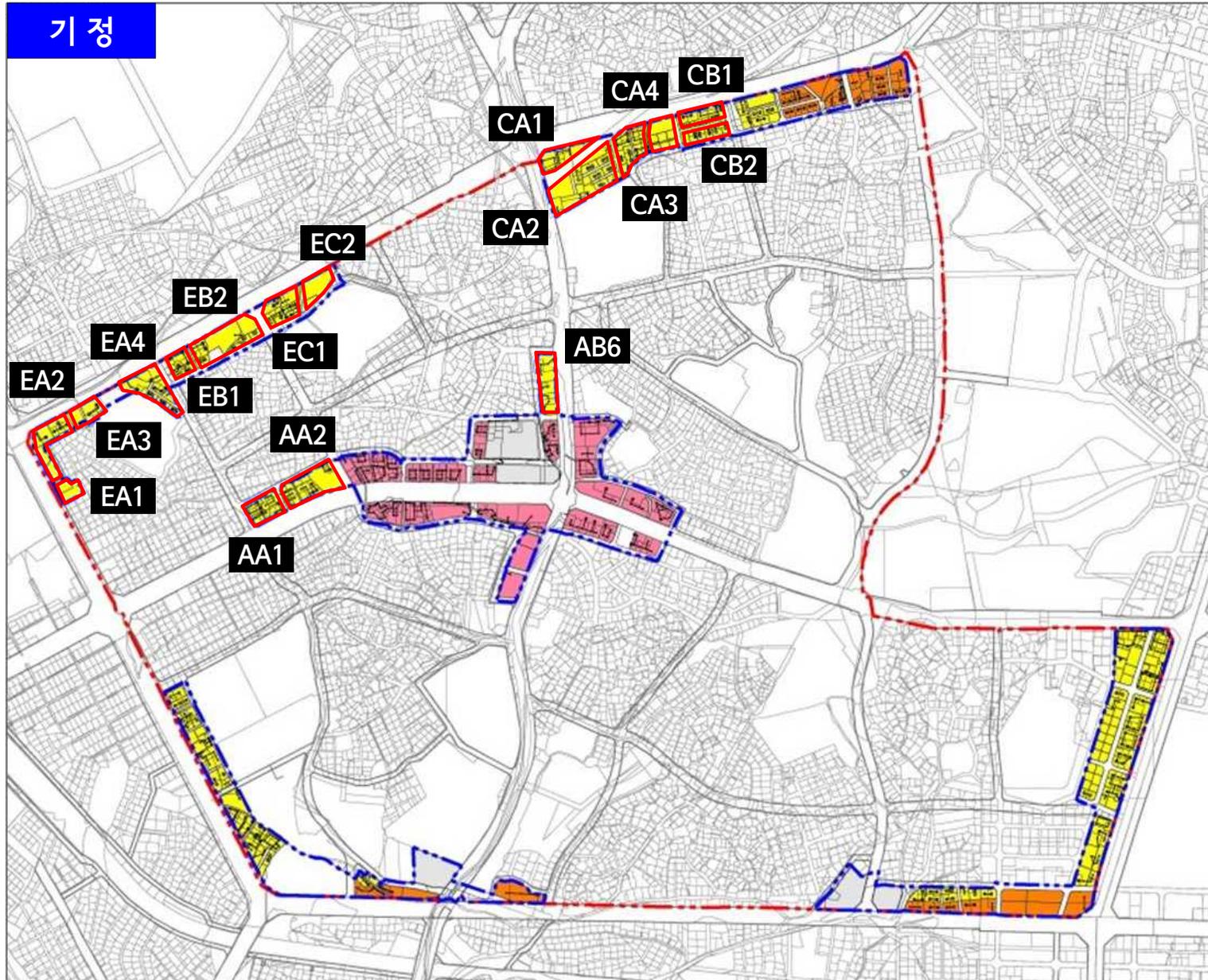
■ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정

구분	가구번호	지번	면적(m ²)	계획내용	비고
폐지	AA1~AA2		삭제		신길16구역
폐지	AB6		삭제		신길15구역
폐지	CA1~CA4		삭제		신길2구역
폐지	CB1~CB2		삭제		신길2구역
폐지	EA1~EA4		삭제		신길16구역
폐지	EB1~EB2		삭제		신길16구역
폐지	EC1~EC2		삭제		신길15구역



획지 및 건축물에 관한 결정

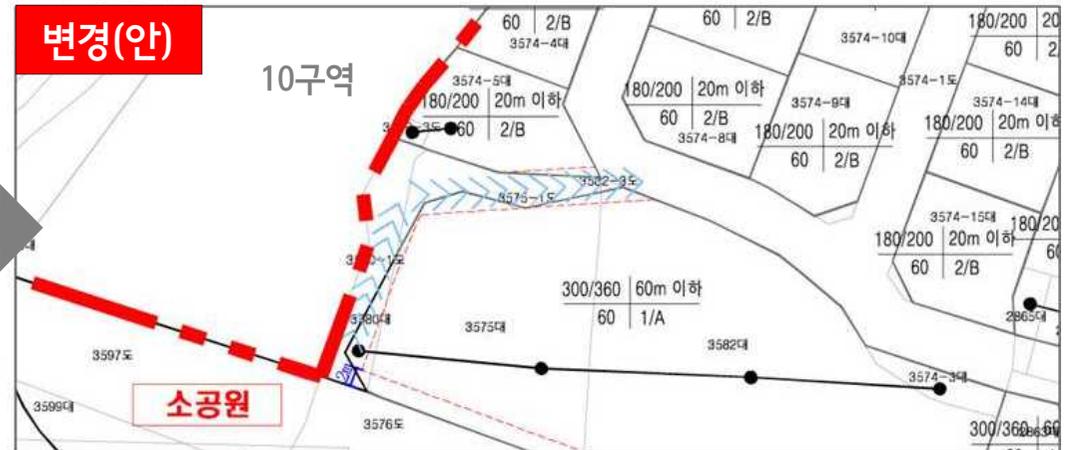
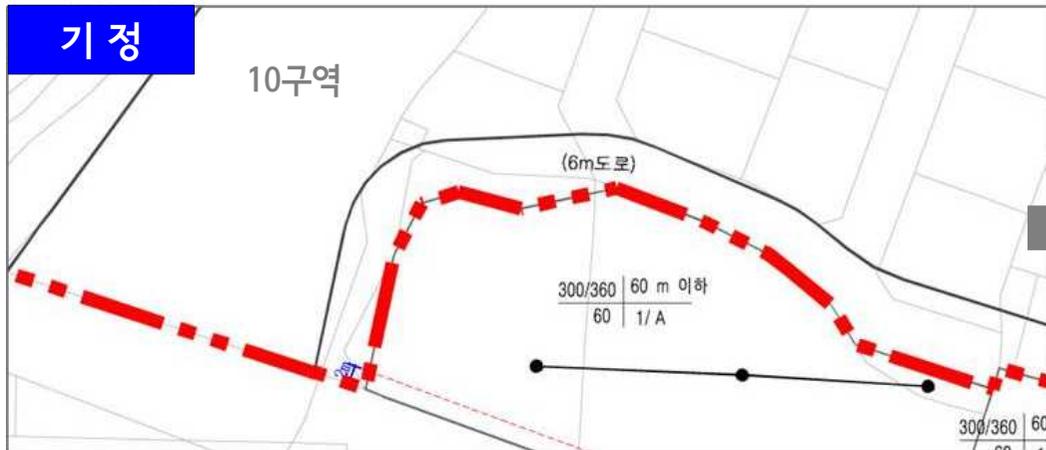
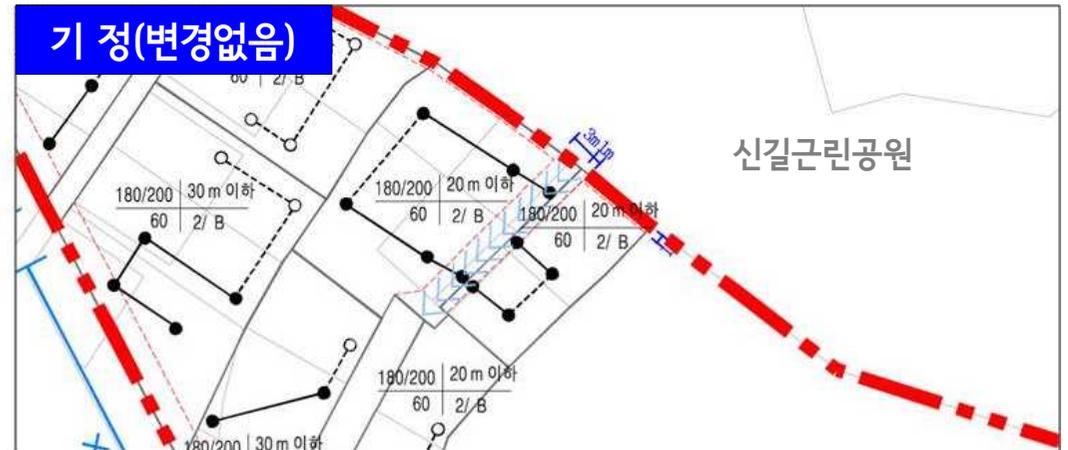
■ 가구 (폐지)



기타 사항에 관한 결정

■ 대지내 공지 및 통로에 관한 결정

구분	적용 기준	비고
보차혼용통로	<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 	기정 (1개소) ----- 변경 (2개소)



해제구역에 대한 관리방안

■ 해제구역 관리방안

- 촉진지구 내 해제구역에 대하여 지구에서 제척
- 지구제척지역(해제된 촉진구역 및 지구단위계획구역)에 대하여 입지특성, 토지이용현황, 주택 개량 등을 검토하여 대안사업으로 주거환경관리사업과 가로주택정비사업에 대한 주민설문조사 실시 및 주민설명회 개최를 통해 관리방안 검토

■ 주민설문조사 결과

구역명	총 발송수	설문응답수	반송수	응답률(%)
신길2구역	552	31	33	5.62
신길4구역	466	54	21	11.59
신길15구역	785	89	20	11.3
신길16구역	730	40	83	5.48
도신로 지구단위계획구역	89	5	10	5.62
신길1지구 지구단위계획구역	97	7	8	7.22
신길지구중심 지구단위계획구역	51	7	5	13.73

신길2구역 해제에 대한 관리방안

■ 신길2구역 마을계획(기본구상)

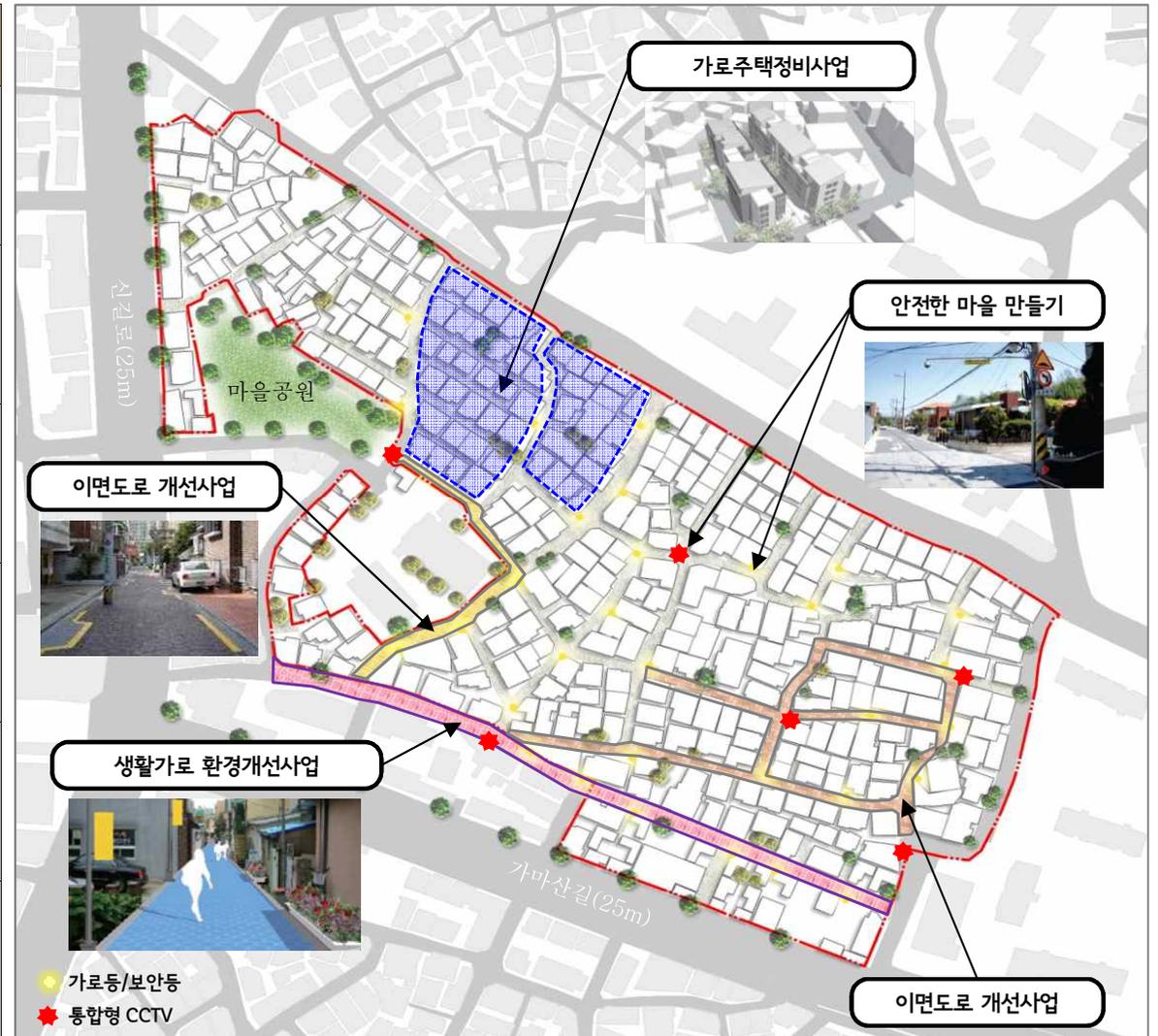
사업메뉴	공공사업	사업 내용	비고
 생활환경 개선	특화가로 조성사업	<ul style="list-style-type: none"> 보행공간 확보 및 가로경관 개선, 교통정온화시설 설치 오픈 존, 전면공지 조성 지원 	신길동 홍어 거리
	생활가로 환경개선 사업	<ul style="list-style-type: none"> 보행자우선가로 조성 옥외광고물 설치규정 교통정온화시설 설치 	
	보행환경 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> 도로포장 개선 주민편의 및 보행안전 증진 안전한 주거지가로 조성 	
	통학로 조성	<ul style="list-style-type: none"> 스쿨존 미끄럼 방지시설, 안전펜스 설치 통학로 사인 설치 	
 주택개량 지원	<ul style="list-style-type: none"> 가로주택정비사업 건축공사비 지원 주택개량비 지원 		
 소규모재건축	<ul style="list-style-type: none"> 가로주택정비사업(면적 : 5,329㎡) 리모델링(단독/공동) 개별건축(합필/맞벽) 		
 내 집 앞 환경개선	그린존/오픈존 조성 지원	<ul style="list-style-type: none"> 그린파크 조성 담장허물기사업 연계 대문 및 담장 그린 존 조성 	



신길4구역 해제에 대한 관리방안

■ 신길4구역 마을계획(기본구상)

사업메뉴	공공사업	사업 내용	비고
 생활환경 개선	안전한 마을만들기	<ul style="list-style-type: none"> 주요지점 CCTV 설치(6개소) 가로등/보안등 설치 	
	생활가로 환경개선 사업	<ul style="list-style-type: none"> 보행자우선가로 조성 옥외광고물 설치규정 교통정온화시설 설치 	
	이면도로 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> 도로포장 개선 담장 및 벽면 등을 통하여 친환경적 가로경관으로 조성 	
 주택개량 지원	<ul style="list-style-type: none"> 가로주택정비사업 건축공사비 지원 주택개량비 지원 		
 소규모재건축	<ul style="list-style-type: none"> 가로주택정비사업(면적 : 3,629㎡, 면적 : 2,040㎡) 리모델링(단독/공동) 개별건축(합필/맞벽) 		
 내 집 앞 환경개선	그린존/오픈존 조성 지원	<ul style="list-style-type: none"> 투시형 낮은 담장·대문, 생울타리 조성, 그린파킹 조성 지원 	



신길15구역 해제에 대한 관리방안

■ 신길15구역 마을계획(기본구상)

사업메뉴	공공사업	사업 내용	비고
 생활환경 개선	보행환경 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> 보차혼용으로 인한 보행자 안전을 위하여 도로파면화 포장 거주자우선주차면 정비 	
	생활가로 환경개선 사업	<ul style="list-style-type: none"> 보행자우선가로 조성 옥외광고물 설치규정 교통정온화시설 설치 	시장과 연계
	통학로 조성	<ul style="list-style-type: none"> 통합형 CCTV 설치 등 통학로 안전성 확보 도로포장, 스쿨존 미끄럼 방지시설 	
 주택개량 지원	<ul style="list-style-type: none"> 주택개량비 지원 		
 소규모재건축	<ul style="list-style-type: none"> 리모델링(단독/공동) 개별건축(합필/맞벽) 		
 내 집 앞 환경개선	그린존/오픈존 조성 지원	<ul style="list-style-type: none"> 생울타리 조성, 공개공지 활용한 주민휴식공간 제공 담장허물기 사업 연계 	



신길16구역 해제에 대한 관리방안

■ 신길16구역 마을계획(기본구상)

사업메뉴	공공사업	사업 내용	비고
 생활환경 개선	생활가로 환경개선 사업	<ul style="list-style-type: none"> 보행자우선가로 조성 옥외광고물 설치규정 교통정온화시설 설치 	
	보행환경 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> 도로포장 개선 주민편의 및 보행안전 증진 거주자우선주차면 개선 	
	이면도로 개선사업	<ul style="list-style-type: none"> 도로포장 개선 담장 및 벽면 등을 통하여 친환경적 가로경관으로 조성 	
	안전한 마을 만들기	<ul style="list-style-type: none"> 주요지점 CCTV 설치(5개소) 가로등/보안등 설치 	
 주택개량 지원	<ul style="list-style-type: none"> 가로주택정비사업 건축공사비 지원 주택개량비 지원 		
 소규모재건축	<ul style="list-style-type: none"> 가로주택정비사업(면적 : 9,099㎡) 리모델링(단독/공동) 개별건축(합필/맞벽) 		
 내 집 앞 환경개선	그린존/오픈존 조성 지원	<ul style="list-style-type: none"> 생울타리 조성 대문 및 담장 그린 존 조성 	



해제구역에 대한 관리방안

■ 주민설명회 개최 결과

- 해제구역 대다수 주민들이 주거환경관리사업 및 가로주택정비사업에 대한 관심이 저조하고 부정적인 상태이며, 신길16구역은 주민들의 반대로 설명회 개최 무산

■ 처리계획

- 신길2.4.16구역에 대하여는 해제구역 관리방안을 별도 수립하지 않고, 신길15구역에 대하여만 주거환경관리사업 대상 후보지로 검토
(단, 주민이 요구할 경우 해제된 구역에 지속적으로 대안사업 검토 가능)

Ⅲ. 주민의견 청취 및 관련부서 협의 조치계획

주민공람의견 및 조치계획

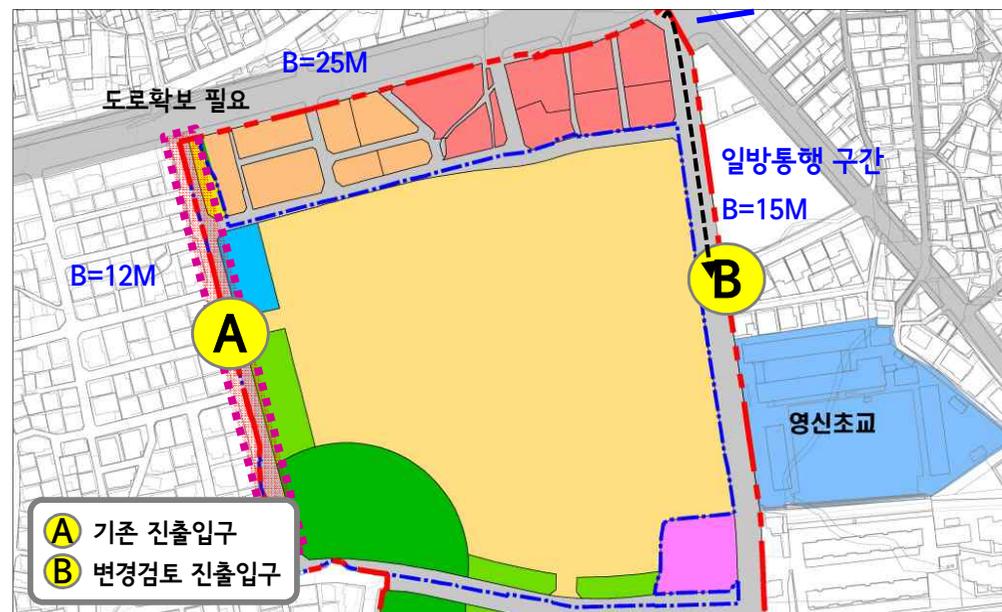
● 공람공고 : 2015. 7. 10. ~ 2015. 7. 24.

[주민공람 의견 및 조치계획]

구 분	의견내용	조치결과	비고
신길동 159-37 정##	<ul style="list-style-type: none"> • 신길 1구역 편입에서 제척 요망 	<ul style="list-style-type: none"> • 신길동 159-35일대 필지는 도신로(간선도로)와 구역을 연결하는 도로기능을 고려하여 계획도로 확보가 필요함 	미반영
신길동 159-38 천##			
신길동 149-19 송##			

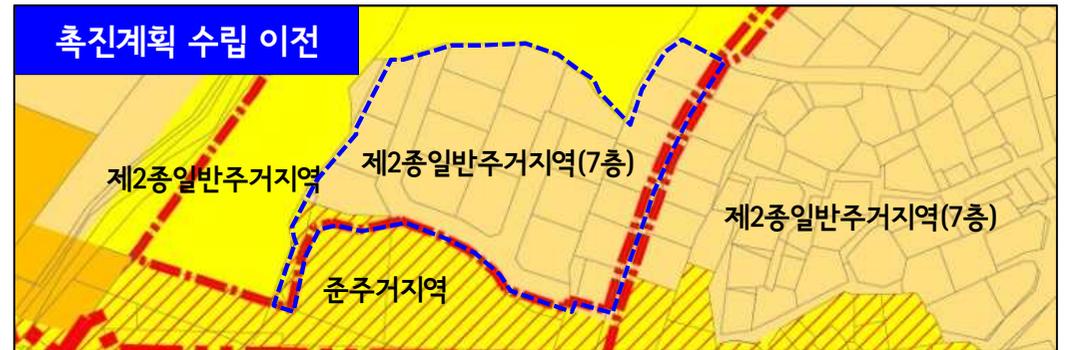
■ 진출입구 위치 장단점 분석

구분	장점	단점
Ⓐ 기존 진출입구	<ul style="list-style-type: none"> • 도신로↔1구역간 진출입을 위한 이면도로(폭원12m) 확보로 연계성 양호 	<ul style="list-style-type: none"> • 민원해소 어려움
Ⓑ 변경검토 진출입구	<ul style="list-style-type: none"> • 민원해소 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 일방통행 운영구간 및 이면도로 교통량 집중 • 어린이보호구역 교통량 집중



주민공람의견 및 조치계획

구 분	의 견 내 용	조 치 결 과	비 고
신길동 3574-7 정## 외 20인	<ul style="list-style-type: none"> • 신길10구역에서 제척되는 남측주택지(4,401 m²) 제3종일반주거지역으로 용도지역 상향 	<ul style="list-style-type: none"> • ‘도시재정비촉진을 위한 특별법’ 제13조의2(재정비촉진구역 지정의 효력 상실 등) 제2항에 의거 제척되는 남측주택지는 재정비촉진계획의 효력이 상실된 구역으로 재정비촉진계획 결정 이전의 상태로 환원되었음 • 남측주택지는 이전 계획인 신풍지구 지구단위계획구역으로 환원(편입)되며, 서고 제2011-258호(2011.9.8.) 고시된 지구단위계획 재정비 내용에 따름 ※신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.)	미반영



관련부서의견 및 조치계획

● 관련부서 의견 : 2015. 7. 10. ~ 2015. 7. 31.

[관련부서 의견 및 조치계획]

구 분	의 견 내 용	조 치 결 과	비 고
서울시 주거사업과	<ul style="list-style-type: none"> • 시구 실무자 합동회의가 원활히 진행될 수 있도록 관련자료 제출 	<ul style="list-style-type: none"> • 시구 실무자 합동회의가 원활히 진행될 수 있도록 관련자료를 조속히 서울시에 제출하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 신길9구역 내 사회복지시설 폐지에 따른 타당성 및 이전계획 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 신길9구역에서 폐지되는 사회복지시설은 촉진지구 외에 있는 신길4동 주민센터로 이전하여 시설복합화하는 별도계획 예정임 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 기반시설의 적정성(부지제공 및 기반시설 확보방안 등 검토)에 대하여는 관련부서(공공재생과)와 협의 요망 	<ul style="list-style-type: none"> • 협의결과 특별한 의견 없음 	반영
도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> • 「재정비촉진지구(구역) 해제에 따른 가이드라인」에 따른 촉진지구 진로 등 방향설정 및 ‘해제대책 체크리스트’의 면밀한 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 「재정비촉진지구(구역) 해제에 따른 가이드라인」 기준에 따라 신길2,4,15,16 해제구역을 지구에서 제척 • 제척지역은 설문조사 실시 및 주민설명회를 개최하여 해제에 따른 관리방안 수립 	반영

관련부서의견 및 조치계획

구 분	의견내용	조치결과	비고
서울시 주거사업과	<ul style="list-style-type: none"> • 신길 13구역 용도지역 변경의 타당성 및 계획밀도, 임대주택 건설계획 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 계획기반시설의 용도지역을 촉진계획 전 용도지역으로 변경하여 순부담률을 완화함으로써 주민부담을 최소화하여 사업추진 활성화 도모 • 촉진계획 수립지침에서 정하는 용도지역 상향에 따른 면적별 순부담 기준을 충족하였음 	반영



구 분	획지면적	무상귀속 비율	무상귀속 면적	비고
제1종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	249.2㎡	20%	49.8㎡	3단계 상향
제2종일반주거지역(7층) → 제3종일반주거지역	3,288.0㎡	15%	493.2㎡	2단계 상향
제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	9,314.3㎡	10%	931.4㎡	1단계 상향
계	12,851.5㎡		1,474.5㎡	

※ 의무 무상귀속 : 1,474.5㎡ / 순부담 : 1,474.5㎡

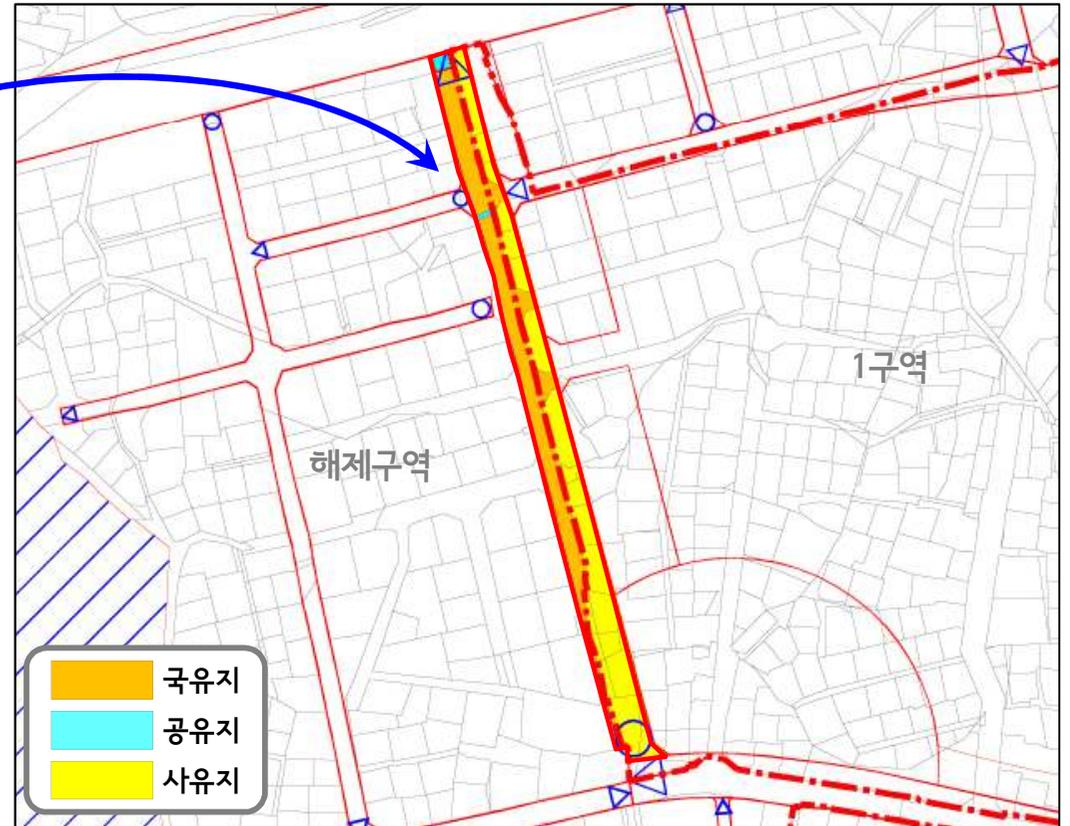
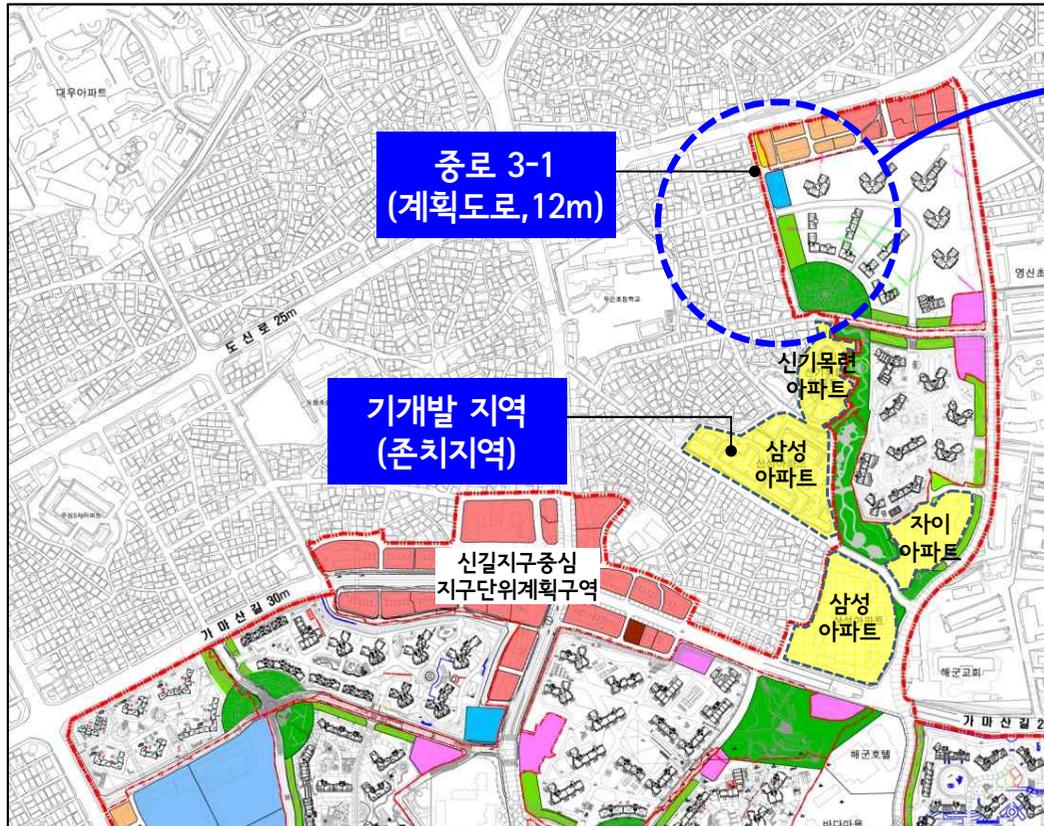
관련부서의견 및 조치계획

구 분	의견내용	조치결과	비고
서울시 주거사업과	<ul style="list-style-type: none"> • 신길 13구역 용도지역 변경의 타당성 및 계획밀도, 임대주택 건설계획 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택시장 정상화 및 재건축사업 활성화를 위한 일환으로 주택재건축 사업의 소형주택 의무공급비율 폐지에 따른 주택공급계획 변경 • 도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제34조 1항 3호에 의거 증가 되는 용적률의 30% 이상을 임대주택으로 계획 • 신길13구역 주민설명회(15.6.3.) 이후 주민의견을 반영하여 전용면적 별 세대수 계획 	반영

구 분	현황			기정			변경(안)			임대주택 건설계획		
	계	신미A	백조/태양	계	분양	임대	계	분양	임대			
합 계	166	130	36	266	217	49	410	378	32	개발가능용적률(%)	299.83	
60㎡ 이하	40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	계획용적률(%)	300	
	40~50㎡	30	30	-	-	-	-	-	-	증가용적률(%)	68.59	
	50~60㎡	40	40	-	75	26	49	314	282	32	필요연면적(㎡)	2,644.45
	소계	70	70	-	75	26	49	314	282	32	필요세대수	32세대
60 ~ 85㎡	66	30	36	87	87	-	66	66	-	계획세대수	32세대	
85㎡초과	30	30	-	104	104	-	30	30	-	비고	※ 1세대 공급면적 = 전용 + 공용 = 59.95㎡+23.85㎡ = 83.80㎡	

관련부서의견 및 조치계획

구 분	의견내용	조치결과	비고
도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> • 촉진구역과 연접하여 해제구역 입지하는 바, 주변 일대의 계획적 관리를 위해 도로 등 기반시설 설치 필요성에 대한 면밀한 검토 후 필요시 지구계 포함검토 요망 	<ul style="list-style-type: none"> • 촉진구역과 해제구역이 연접한 지역은 대부분 기존의 촉진지구 내 공동주택으로 기개발된 존치지역으로서 주변 기반시설이 양호하며 기반시설 설치 필요성이 낮아 기결정되어 있는 기반시설을 최대한 활용하도록 함 • 신길2 해제구역과 연접한 중로 3-1 계획도로는 1구역에서 부담하는 방식으로 계획되어 있으며, 기반시설 부담조정 없이 계획도로 확보 가능 	반영



관련부서의견 및 조치계획

구 분	의견내용	조치결과	비고
도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> 신길13구역 순부담비율 감소에 대하여 여타 촉진구역과의 형평성 등을 고려하여 용도지역변경의 적정성 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> 주택재건축사업은 주택재개발사업에 비해 기반시설이 기 확보되어 있으며, 신길지구 내 다른 구역대비 소유자 밀도가 높고 대지지분은 상대적으로 적음 계획기반시설의 용도지역을 촉진계획 전 용도지역으로 변경하여 순부담률을 완화함으로써 주민부담을 최소화하여 사업추진 활성화 도모 촉진계획 수립지침에서 정하는 용도지역 상향에 따른 면적별 순부담 기준을 충족하였음 	반영



※ 의무 무상귀속 : 1,474.5㎡ / 순부담 : 1,474.5㎡

구 분	구역면적(㎡)	획지면적(㎡)	순부담면적(㎡)	순부담률(%)
기 정	15,120.0	12,551.0	1,775.0	11.7
변 경	15,120.0	12,851.5	1,475.5	9.8

관련부서의견 및 조치계획

■ 신길재정비촉진구역내 타구역과의 여건비교

구분	사업 구분	구역면적 (㎡)	계획기반시설 면적(㎡)	기존국공유지 및 유상매입면적(㎡)	순부담		조합원 (명)	조합원별 대지지분(㎡)
					면적(㎡)	비율(%)		
신길1	재개발	62,696.0	14,996.0	7,390.0	7,606.0	12.1	499	125.64
신길3	재개발	38,502.9	7,723.0	2,383.4	5,339.6	13.9	283	136.05
신길5	재개발	76,602.0	17,136.4	1,783.9	15,352.5	20.0	463	165.45
신길6	재개발	36,226.0	10,576.0	5,386.0	5,190.0	14.3	315	115.00
신길7	재개발	93,728.6	21,524.0	8,029.7	13,494.3	14.4	758	123.65
신길8	재개발	32,168.1	6,538.4	953.6	5,584.8	17.4	320	100.53
신길9	재개발	73,817.9	20,425.1	11,459.0	8,966.1	12.1	362	203.92
신길10	재건축	32,234.0	6,129.4	3,172.0	2,943.4	9.1	601	53.63
신길11	재개발	50,759.3	10,996.7	4,057.0	6,939.7	13.7	299	169.76
신길12	재개발	52,716.0	14,727.3	5,027.6	9,699.7	18.4	438	120.36
신길13(기정)	재건축	15,120.0	2,569.0	247.0	547.0	11.7	226	55.54
신길13(변경)		15,120.0	2,268.5	247.0	547.0	9.8	226	56.87
신길14	재개발	27,844.0	5,002.2	1,123.0	3,879.2	13.9	251	110.93

※ 신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.)

- 신길13구역은 **재건축사업**으로, 정비기반시설 및 확충에 중점을 둔 **재개발사업**과는 **사업특성의 차이가 존재함**
- 신길13구역의 **대지지분 55.54㎡(평균 128.23㎡)**로 신길지구내 주변구역의 절반 수준에 불과해 상대적으로 사업성이 많이 떨어짐

관련부서의견 및 조치계획

구 분	의 견 내 용	조 치 결 과	비 고
도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> • 신길13구역 임대주택 감소에 대하여 임대주택 규모 다양화 등을 통한 세대수 추가확보 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택시장 정상화 및 재건축사업 활성화를 위한 일환으로 주택재건축사업의 소형주택 의무공급비율 폐지에 따른 주택 공급계획 변경 • 도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제34조 1항 3호에 의거 증가되는 용적률의 30% 이상을 임대주택으로 계획 • 신길13구역 주민설명회(15.6.3.) 이후 주민의견을 반영하여 전용면적별 세대수 계획 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 신길10구역의 재정비위원회(15.07.23.) 심의 결과에 따라 용적률 및 최고높이계획 등 변경 요망 	<ul style="list-style-type: none"> • 신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.) 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 신길지구단위계획구역 중 '기존 신길지구중심' 일대 AB1가구 내의 도시계획도로(소로2-2)에 대한 구체적인 확보방안 제시 요망 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제29조(기반시설 설치 비용의 지원 등)에 의거, 재정비촉진지구 내 기반시설 설치비용은 추후 서울시와의 협의를 통해 사업비 예산을 확보하여 원활히 사업을 추진하겠음 <p>※ 소로2-2 개략사업비 : 약 49억원 소요</p>	반영

관련부서의견 및 조치계획

구 분	의 견 내 용	조 치 결 과	비 고
서울시 공공재생과	<ul style="list-style-type: none"> 향후 미 시행구역에 대한 구체적인 사업계획에 따라 촉진계획 변경 등 추진 시에는 상위 계획 또는 관련규정에 따른 의무사항을 제외한 공원은 대지 내 공지 및 조경 등으로 조성하고, 기부채납 의무비율 미 충족분은 실질적으로 주민에게 필요한 공공시설 건축물 등으로 전환하는 계획을 검토 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 신길재정비촉진구역은 2007.11에 기 결정된 사항으로 향후, 사업시행에 따른 촉진계획 변경 등이 있을 경우 검토하겠음 	반영
서울시 공원녹지 정책과	<ul style="list-style-type: none"> 신길10구역에서 폐지로 계획된 연결녹지는 공원녹지 기본구상에서 신길재정비촉진지구의 동서로 연결하는 녹지축의 중심 역할을 하는 기반시설이므로 유지 	<ul style="list-style-type: none"> 신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.) 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 신길10구역에서 구역계 변경이 공원녹지 폐지(감소) 사유가 될 수 없으므로, 공원녹지 면적의 감소가 필요한 경우, 공원녹지 감소비율은 구역면적 감소비율(12%) 이하로 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 신길10재정비촉진구역 촉진계획 변경결정 고시 내용 반영 (서울특별시 고시 제2015-254호, 2015.8.27.) 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 신길13구역의 감소된 연결녹지는 기본계획에서 지구내 신길공원과 연계 가능한 녹지축이므로 당초면적으로 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 기반시설 용도지역 환원에 따른 순부담율 하향(11.7%→9.8%)으로 인한 기반시설 확보면적 감소로 연결녹지 면적 변경(1,602.0㎡→1,301.5㎡) 감소되는 연결녹지 면적(300.5㎡)이 경미함에 따라 신길공원과 연계 가능한 녹지축 확보 가능 	미반영

관련부서의견 및 조치계획

구 분	의 견 내 용	조 치 결 과	비 고
서울시 교통정책과	<ul style="list-style-type: none"> • 각 지구가 개발 시 각각 교통개선대책을 마련하고 있으며, 그 개발시기가 달라 촉진지구의 교통개선에 어려움이 있음 • 이에 도로 개설 등 기반시설 시행에 대해 새 각 지구별로 명확하게 구분하여 향후 개발 시에 문제가 없도록 미리 조치바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 신길재정비촉진계획은 2007.11.29. 이미 결정된 사항으로 사업과정에서 필요시 사업시행자인 조합과 협의하여 처리하겠음 	추후 반영
영등포구 교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행인가 시 상세교통처리계획이 확정되면 재협의 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행인가 시 별도 협의하겠음 	추후 반영
수도방위 사령부	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 최고높이(지반+건축+옥탑 등)가 해발146m를 초과할 경우 방공작전 수행에 장애가 될 우려가 있어 반드시 재협의하고 사업계획에 반드시 포함하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 최고높이가 해발146m를 초과할 경우 별도 협의하고 촉진계획 내용에 기입하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 협의요청 구역이 제한보호구역 등 군사시설보호구역 관련 타 협의사항 관련 시 해당 관할 부대로 협조바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 군사시설보호구역 등 타 협의사항 관련 시 해당관할부대와 별도 협의하겠음 	추후 반영

IV. 우리 구 검토 의견

- 신길재정비촉진지구에 대하여 서울시 「뉴타운·재개발 수습대책」(2012.1.30.)에 따라 주민의견 수렴 후 그 결과를 반영하여 4개 구역은 재정비촉진구역을 해제하고 도시관리계획은 재정비촉진구역 지정 이전으로 환원되었으며, 금번 의견청취의 건은 촉진구역 해제에 따른 촉진지구 변경 및 지구단위계획구역 변경 등을 포함한 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 사항으로 관련법에 따른 제반절차를 이행하고 구의회 의견을 청취하는 사안임

감사합니다