

제251회 영등포구의회 임시회

「신길재정비촉진지구 변경 지정 및  
재정비촉진계획(신길1구역) 변경 결정(안)에 대한  
의견청취의 건」

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2024. 4. 26.

사 회 건 설 위 원 회  
전 문 위 원

# 「신길재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(신길1구역) 변경 결정(안)에 대한 의견청취의 건」

## 검 토 보 고 서

### 1. 경 과

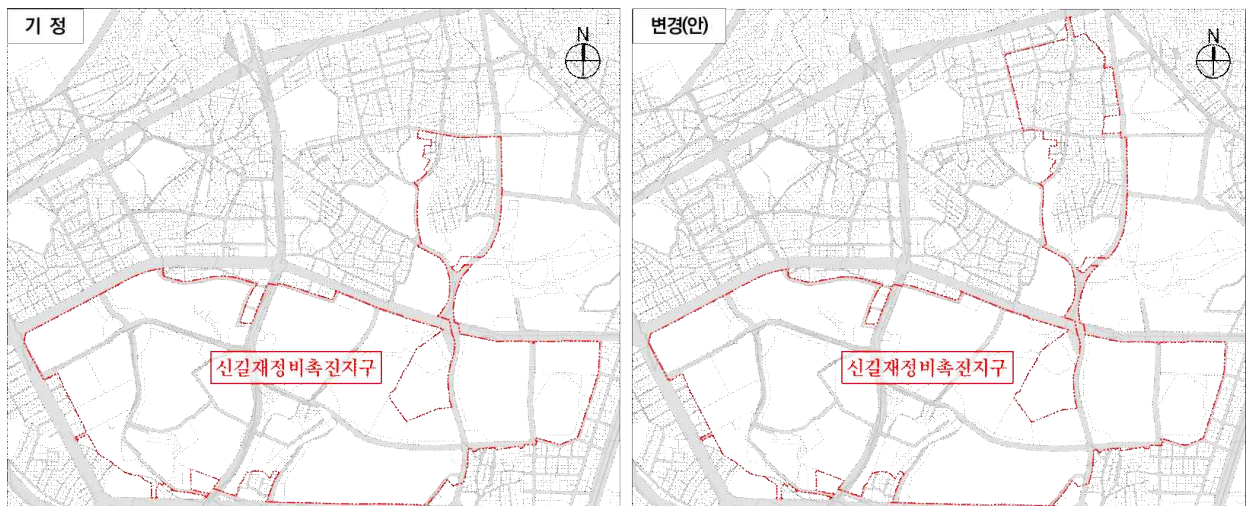
의안 제334호로 2024년 4월 9일 영등포구청장으로부터 제출되어 2024년 4월 22일 우리 위원회에 회부됨.

### 2. 제안이유

신길재정비촉진지구에서 해제 되었던 신길1구역이 주택공급확대를 위한 1차 공공재개발 후보지로 선정된 바, 신길재정비촉진지구로 재편입하기 위하여 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 사항으로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항의 규정에 따라 영등포 구의회 의견을 청취하고자 함.

### 3. 주요내용

- 가. 위 치 : 서울특별시 영등포구 신길동 340-1번지 일원  
나. 면 적 : (지구)  $673,603.4m^2 \rightarrow 735,787.4m^2$ (증  $62,184.0m^2$ )  
(신길1구역)  $60,077.0m^2$ , (기반시설부지)  $2,107m^2$



## 다. 주요내용

구분	내 용				
용도지역	○기정 : 제2종(7층)일반주거지역, 제2종일반주거지역, 준주거지역 ○변경 : 제2종(7층)일반주거지역, 제3종일반주거지역(공공재개발 사업을 통한 1단계 상향)				
토지 이용계획	구 분		면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
	합 계		60,077.0	100.0	
	정비기반시설 등	소계	8,249.0	13.7	
		도로	3,681.0	6.1	
		공원	4,568.0	7.6	
	획지(공동주택)		50,828.0	84.6	공적임대(435세대)
공공시설용지(공공청사 등)		1,000.0	1.7		
공공기여	○7,215.52m <sup>2</sup> (12.0%)				
용적률	○기준 190% / 기준(계획) 210% / 상한 300% / 법적상한 300% ○[정비계획] 상한 243.20% / 법적상한 294.67%				
층수	○최고층수 45층				
세대수 (공공주택)	○총 1,471세대 - 토지등 소유자 분양 601세대 / 일반분양 435세대 / 공적임대 435세대				

## 4. 추진경과

### 가. 기재정비촉진계획 관련

날 짜	경과 내용
2005.12.16.	신길뉴타운 지정 (서울특별시 고시 제2005-405호)
2006.10.19.	재정비촉진지구 지정 및 시범지구 선정 (서울특별시 고시 제2006-357호)
2007.11.29.	신길재정비촉진계획 결정 고시 (서울특별시 고시 제2007-445호)
2017.03.30.	신길1재정비촉진구역 해제 (서울특별시 고시 제2017-112호)

### 나. 공공재개발 추진 경위(사전기획)

날 짜	경과 내용
2021.03.29.	국토부·서울시 공공재개발 후보지 선정위원회 최종 선정
2021.06.11.	주민설명회 개최
2021.10.22.	촉진계획수립 용역 착수
2022.04.25.	주민간담회(계획안 설명)
2022.06.22.	공공재개발 사전기획 1차 자문
2022.09.21.	공공재개발 사전기획 2차 자문
2022.10.27.	주민설명회 개최
2022.02.21.	공공재개발 사전기획 3차 자문
2023.04.07.	주민설명회(2차)개최
2023.04.27.	사전기획(안) 통보

## 다. 재정비촉진계획 변경(법정절차)

날 짜	경과 내용
2023.09.07.	신길1재정비촉진구역 정비계획 결정(변경)(안) 제안 접수
2023.11.07.~27.	관련부서 사전협의
2024.02.05.	재정비촉진지구 편입 등 신길 재정비촉진지구 변경 지정(안) 주민설명회
2024.02.07.~03.08.	관련부서 협의
2024.02.08.~23.	주민공람공고

## 5. 검토의견

### ○ 본 의견청취의 건은

- 신길재정비촉진지구에서 해제 되었던 신길1구역이 주택공급확대를 위한 1차 공공재개발 후보지로 선정된 바, 신길재정비촉진지구로 재편입하기 위하여 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 사항으로 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항의 규정에 따라 영등포 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건으로

### ○ 주요 내용으로

#### 가. 신길재정비촉진지구 면적 변경 사항

내 용	위 치	기존(m <sup>2</sup> )	증감(m <sup>2</sup> )	변경(m <sup>2</sup> )	변경 사유
신길 재정비 촉진지구	신길동 236번지 일대	673,603	62,184	735,787	· 신길1재정비촉진구역(60,077m <sup>2</sup> ) 및 기반 시설(도로)부지(2,107m <sup>2</sup> ) 지구편입에 따른 재정비촉진지구 면적 증가
신길1 지구단위 계획구역	신길동 147-80일대	-	60,077	60,077	· 신길재정비촉진지구에서 해제되었던 신길 1구역이 주택공급확대를 위한 1차 공공 재개발 후보지로 선정되어 사전기획자문을 거쳐 재정비촉진계획안 수립
신길 1생활권 지구단위 계획구역	신길동 115-1일대	13,963	△855	13,108	· 신길1재정비촉진구역 신설에 따라 중복결정 부분 제척

나. 신길1지구단위 계획 결정(변경)(안) 관련 주요 내용

- 위 치: 서울특별시 영등포구 신길동 147-80일대
- 면 적: 60,077  $m^2$
- 시행방법: 공공재개발사업
- 사업시행예정자: 한국토지주택공사(LH)
- 시행예정시기: 정비구역 지정(변경)고시가 있는 날로부터 4년 이내

다. 신길1지구단위 계획 결정(변경)(안) 주요 변경 내용

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적( $m^2$ )	비 율(%)	비 고
합 계		60,077	100	-
정비기반 시설 등	소 계	8,249	13.7	기부채납
	도 로	3,681	6.1	
	공 원	4,568	7.6	
획 지		50,828	84.6	기부채납 임대 (78세대)
공공시설용지(공공청사 등)		1,000	1.7	기부채납

2) 용도지역·용도지구에 관한 계획 (변경)

구 분	면 적( $m^2$ )			변경 사유	
	기 정	변 경	변경후		
합 계		60,077	-	60,077	· 공동주택 획지 및 공공시설용지 (공공청사 등) 용도지역 총상향
주거 지역	제2종(7층)일반주거지역	55,540	△ 47,291	8,249	
	제2종일반주거지역	4,216	△ 4,216	-	
	제3종일반주거지역	-	51,828	51,828	
준주거지역		321	△ 321	-	

3) 도로조성에 관한 계획

변경 내용	변경전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
연장 축소 및 확폭	소로 2-	중로 3-A	· 도로연장축소 및 폭원 변경 - L=140m→58m - B=8m→12~20m	· 도신로에서의 대상지 진출입을 위한 도로 확폭
연장 축소	소로 2-106	소로 2-106	· 도로연장 변경 - L=142m→125(4)m	· 신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지를 위한 도로 연장 축소
확폭	소로 2-108	중로 3-B	· 도로폭원 변경 - B=8m→8~12m	· 대상지 주출입구가 위치한 도로로, 개발 후 통행량 증가가 예상됨에 따라 원활한 차량통행을 위해 도로 확폭
	소로 3-57	소로 2-B	· 도로폭원 변경 - B=6m→8m	· 대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 확폭
신설	-	2-A	· 도로 신설 - L=6~8m - B=128m	· 대상지 연접부 원활한 차량통행을 위한 도로 신설
	-	소로 2-C	· 도로 신설 - L=193m - B=8m	
폐지	소로 2-	-	· 도로 폐지	· 신길1구역 주거용지 내 위치한 도로 폐지
	소로 2-	-		
	소로 3-107	-		

4) 공원조성에 관한 계획

구분	시설의 종류	위 치	변경 내용	변경 사유
신설	소공원	신길동 154-13 일대	· 면적: 2,113.0m <sup>2</sup>	· 구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 인접한 준주거지역(주거관리지역)내 부족한 공원시설을 제공하기 위해 공원 신설
		신길동 202-212 일대	· 면적: 2,455.0m <sup>2</sup>	· 구역 내 공원·녹지네트워크 형성 및 외부 인접공원과의 공원·녹지네트워크 형성을 위해 공원 신설

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

가구 또는 획지 구분		면적 (㎡)	위치	정비개량계획(동)	
명칭	계			철거후 신축	
획지	공동주택	50,828	신길동 147-80번지 일대	384	384
	공공시설용지	1,000	신길동 147-3번지 일대		

6) 건축물에 관한 계획

구분	구역구분 명칭	가구 또는 획지 구분 면적 (㎡)	위치	용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (m) (층수)																																																
						기준	기준 (계획)	상한	법적 상한																																																	
	신길1 재정비 촉진구역	50,828	신길동 147-80번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 (근린생활시설)	50	190	210	243.20	294.67	150 (45층)																																																
		1,000	신길동 137-9번지 일대	공공시설용지 (공공청사 등)	50	250(조례상 용적률)				50																																																
신설	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주택공급계획: 총 1,471세대</li> </ul> <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>1,471</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>612</td> <td>41.6</td> <td>(공공주택 370세대)</td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>771</td> <td>52.4</td> <td>(공공주택 65세대)</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>88</td> <td>6.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 85㎡이하(국민주택규모) 주택: 계획 94.0%</li> <li>· 공공주택 건설: 계획 50.0%</li> <li>· 재개발 의무임대: 계획 177세대</li> <li>· 공공기여 임대: 계획 78세대</li> </ul> <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>78</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>61</td> <td>78.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60~85㎡이하</td> <td>17</td> <td>21.8</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 법적상한 임대: 계획 146세대</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>정비계획 용적률</th> <th>법적상한 용적률</th> <th>증가 용적률</th> <th>증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률</th> <th>증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>243.20%</td> <td>294.67%</td> <td>51.46%</td> <td>25.73%</td> <td>25.81% (146세대)</td> </tr> </tbody> </table>									구분(전용면적)	세대수	비율(%)	비고	계	1,471	100.0		85㎡이하	60㎡이하	612	41.6	(공공주택 370세대)	60~85㎡이하	771	52.4	(공공주택 65세대)	85㎡초과	88	6.0		구분(전용면적)	세대수	비율(%)	비고	계	78	100.0		85㎡이하	60㎡이하	61	78.2		60~85㎡이하	17	21.8		정비계획 용적률	법적상한 용적률	증가 용적률	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률	증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획	243.20%	294.67%	51.46%	25.73%	25.81% (146세대)
		구분(전용면적)	세대수	비율(%)	비고																																																					
계	1,471	100.0																																																								
85㎡이하	60㎡이하	612	41.6	(공공주택 370세대)																																																						
	60~85㎡이하	771	52.4	(공공주택 65세대)																																																						
85㎡초과	88	6.0																																																								
구분(전용면적)	세대수	비율(%)	비고																																																							
계	78	100.0																																																								
85㎡이하	60㎡이하	61	78.2																																																							
	60~85㎡이하	17	21.8																																																							
정비계획 용적률	법적상한 용적률	증가 용적률	증가되는 용적률에 따른 추가임대주택 용적률	증가되는 용적률에 따른 임대주택 계획																																																						
243.20%	294.67%	51.46%	25.73%	25.81% (146세대)																																																						

※ 주택의 규모는 사업시행인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

7) 토지이용에 관한 계획

구 분	산정내용						
	합 계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 공공시설등			새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
소계			토지 (부속토지 포함)	건축물 (환산부지)			
토지이용계획	60,077.0	50,828.0	13,750.5	11,620.7	2,129.8	1,349.0	5,186.0
공공시설등 제공 면적 (순부담)	· 7,215.52㎡ (12.0%)						
공공시설등 토지 면적 (부속토지포함)	· 토지 : 도로 3,681.0㎡ / 공원 4,568.0㎡ · 건축물 기부채납(공공시설용지) 부속토지 : 1,000.0㎡ · 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 부속토지 : 2,371.7㎡						
공공시설등 건축물 면적 (환산부지)	· 건축물 기부채납(공공시설용지) 환산부지 면적 : 1,019.8㎡ · 건축물 기부채납(공공기여 공공주택) 환산부지 면적 : 1,110.1㎡						

8) 정비구역의 주택 현황(규모별, 유형별 거주현황)

구 분	계	단독주택			공동주택				
		소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대	
합 계	909	698	252	446	211	37	2	172	
60㎡ 이하	소 계	552	353	144	209	199	35	1	163
	30㎡ 이하	72	14	11	3	58	16	-	42
	30㎡~50㎡	319	198	82	116	121	12	1	108
	50㎡~60㎡	161	141	51	90	20	7	-	13
60㎡~85㎡	230	218	82	136	12	2	1	9	
85㎡ 초과	소 계	127	127	26	101	-	-	-	-
	85㎡~135㎡	105	105	24	81	-	-	-	-
	135㎡ 초과	22	22	2	20	-	-	-	-



9) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택공급 계획

구분	전체 세대수	전체 비율 (%)	소계	공적임대				공적임대 비율 (%)	
				공공임대주택			공공지원 민간임대	전체 세대수 대비	면적별 세대수 비율
				재개발 의무 임대주택	공공기여 임대주택	촉진 사업에 따른 임대주택			
세대수	1,471	100.0	435	177	78	146	34	29.5	100.0
전용39㎡	110	7.5	55	55	-	-	-	3.7	12.6
전용59㎡	502	34.1	315	122	61	113	19	21.4	72.5
전용84㎡	771	52.4	65	-	17	33	15	4.4	14.9
전용114㎡	88	6.0	-	-	-	-	-	-	-

10) 인구 및 주택의 수용계획

구분	계획세대수 (세대)	계획인구 (인)	구성비 (%)
총 계	1,471	3,973	100.0
일반주택	소 계	2,798	70.4
	60㎡이하	654	16.4
	60~85㎡이하	1,906	48.0
	85㎡초과	238	6.0
임대주택	소 계	1,175	29.6
	60㎡이하	999	25.2
	60~85㎡이하	176	4.4
	85㎡초과	-	-

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

라. 주요 협의의견 및 조치계획

1) 공공시설용지 관련

가) 협의의견

- 공공시설용지(공공청사등) 용도에 대해 서울시(재정비촉진과)와 우리 구(자치행정과) 간 이견 발생
- 우리 구(자치행정과) 의견을 반영하여 공공청사 도입계획 수립  
- 원활한 동행정 기능 수행을 위한 적정면적 확보 및 주민요구 반영

서울시 재정비촉진과	우리 구 자치행정과	공공청사 도입계획 수립 이유
공공공지로 변경 검토	신길1동주민센터 건립 필요	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 現신길1동 주민센터 공간 협소</li> <li>· 신청사 건립에 필요한 구유지 부족</li> <li>· 서비스 소외지역 접근성 향상 필요</li> <li>· 구역내 공공시설(푸드마켓, 키움센터) 대체시설 필요</li> </ul>

나) 신길1동주민센터 현황

- 저층 주거지에 위치하여 급경사지로 인해 주민 접근성이 낮음.
- 신길종합사회복지관 내 일부 공간을 활용하여 사용중(543.3㎡)

기준면적	현 청사 시설별 연면적(㎡)				
	계	주민센터	복지관	어린이집	마을문고
1,436	6,478	543	5,309	533	93

나) 공공청사 계획(안)

- 주민센터, 구역 내 기존 공공시설(푸드마켓, 키움센터), 신규 수요시설(데이케어) 복합 조성

구분	내용		
대지면적	· 1,000㎡		
연면적	· 3,386㎡		
용적률	· 250%		
층수	· 지하1층/지상5층		
	층수	면적(㎡)	활용
	5층	499	영등포푸드마켓(140㎡) 주민센터 등(359㎡)
	4층	479	우리동네키움센터(209㎡) 주민센터 등(270㎡)
	3층	408	주민센터 등
	2층	500	데이케어센터
	1층	500	데이케어센터
	지하1층	1,000	주차장(15면), 창고, 전기실, 기계실



## 2) 공원 관련

### 가) 협의의견

- 서울시(공원조성과) 우리 구(푸른도시과) 모두 규모있는 하나의 공원을 조성하라는 의견 제시하였으나 **미반영**

서울시 공원조성과	우리 구 푸른도시과	협의의견 미반영 사유
규모있는 하나의 공원으로 결정	규모있는 하나의 어린이공원 조성	· 북측준주거지(주거관리지역) 내 부족한 공원 시설 제공 · 남북측 외부개발지의 계획된 공원과의 녹지 네트워크 형성 유도

### 나) 공원 조성 계획

- 북측공원: 주거관리지역 내 공원 공급
- 남측공원: 공공보행통로를 통해 매낙골근린공원~남측 2구역  
공원과의 공원·녹지축 연계 계획 수립
- 공원기본구상 및 토지이용계획



## 3) 통해사 관련

### 가) 협의의견

- 경기남부시설단 의견 **미반영**

경기남부시설단	협의의견 미반영 사유
해당 부지는 사용부대(통해사)에서 종교부지로 계속 활용할 예정이므로 신길1구역 공공재개발 사업 편입 부지에서 제외 바람	· 통해사부지와 접한 신길로 42가길 내 출입구 3개소가 계획됨에 따라 차량통행량이 증가될 것으로 예상 · 원활한 차량통행 및 안전 확보를 위해 양방교통이 가능하도록 도로 확폭이 필요함에 따라 통해사부지 편입

○ 검토결과

- 「신길재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(신길1구역) 변경 결정(안)」은 '17.3.30. 서울특별시고시(제2017-112호)에 따라 신길1 재정비촉진지구 및 촉진구역에서 해제되었던 신길1구역이 '21.3.29. 국토부·서울시 주택공급확대를 위한 1차 공공재개발 후보지로 선정됨에 따라 신길재정비촉진지구로 재편입하기 위하여 사전기획자문을 거쳐 재정비촉진계획안을 수립한 것으로, 주요 내용으로 공공재개발에 따른 용도지역·용적률 상향, 임대주택 및 소형주택의 건설비율 등 관련 법령에 부합하게 수립하였음.

기본구상 및 목표설정						
계획원칙	「연계·조화·개선」원칙으로 공공성을 강화하고 지역활성화 실현					
계획목표	도시조직 유지		여건변화 반영		지역환경 개선	
추진전략	주변가로 연결	지역사회 활성화	입지여건 및 공공성 확대	지구차원 경관 조화	주변 지형차 극복	녹지축 연결
	주요 통경축·보행동선 확보	공공보행통로 주변 커뮤니티 공간 조성	용도지역 상향 및 임대주택 확보	유연한 스카이라인 계획	남측도로 레벨 조정	주요 통경축 중심으로 공원 분산 배치

- 한편, 서울시 사전기획자문을 거쳐 사전기획서를 수립하였으나 관련 부서 협의결과 서울시에서 사전기획서 수립 당시에 문제 삼지 않았던 부분을 협의의견(공공시설용지, 공원 등)으로 회신함에 따라 해당 의견은 현시점에서 반영하기 어려울 것으로 보임.

□ 2차 사전기획 자문회의('22.9.21.) 당시 자문의견

구분	자문의견	조치계획	비고
통해사 부지 편입	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 구역 남측 통해사 부지를 포함하는 도로 확장계획이 필요한 경우 구역계 편입하여 행정(공람 등)절차 진행 검토</li> <li>- 부득이 구역계 편입이 어려울 경우 신길로42가길과 연계하여 차로가 줄어들지 않도록 계획</li> <li>- 자전거도로를 제외한 12미터 차로 운영 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 구역 남측 원활한 차량 소통을 위해 통해사 일부 부지를 구역계 편입하고 보도와 차도가 분리된 폭원 12m도로 확장 계획을 수립함</li> </ul>	반영
남측 공원 단차 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 남측 공원과 접한 획지 단차를 고려(필요시 시설물과 연계 등)하여 접근성 제고</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공원조성 표고를 완만하게 경사처리하여 주변지형과의 높이차 최소화를 통해 접근성을 개선하고, 공원 주변 단지 내 주동은 필로티 계획을 통해 개방감 확보 및 접근성을 강화하겠음</li> </ul>	반영
공공시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공청사(거점형 키움센터 등) 위치 및 용도는 현재 계획안이 적합한 것으로 판단</li> <li>- 향후 기부채납 시설 관련 관계기관 협의를 통해 최종 결정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공시설 위치는 대상지 동측 진출입구와 연계하여 계획을 수립하겠으며, 용도는 향후 관계기관 협의(서울시, 영등포구)를 통해 결정하도록 하겠음.</li> </ul>	반영

- 집행기관에서는 서울시 도시재정비위원회 심의 및 정비사업 시행이 원활하게 추진될 수 있도록 적극적으로 행정적 지원을 해야 할 것이며, 사업시행 시 “공공성을 강화하고 지역활성화 실현”이라는 계획원칙에 입각하여 공공의 이익과 구민의 복리 증진을 위하여 적극 노력해야 할 것임.

# 참 고 자 료

## 1 도시재정비 촉진을 위한 특별법

**제9조(재정비촉진계획의 수립)** ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지 이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항
  - 가. 재정비촉진구역의 경계
  - 나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류
  - 다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.
    - 1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역
    - 2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역
- 라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등
9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)
10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획
11. 기반시설의 비용분담계획

- 12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)
- 13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 “세입자등”이라 한다)의 주거대책
- 13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책
- 14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)
- 15. 단계적 사업 추진에 관한 사항
- 16. 상가의 분포 및 수용계획
- 17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 시·군·구 간의 협의가 어려운 경우나 제5조제3항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 같은 조 제4항에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진계획을 수립한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제3항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 같은 항의 절차를 거치도록 하여야 하며, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장은 같은 항의 절차를 거쳐야 한다. <개정 2013. 7. 16.>

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다. <신설 2012. 2. 1.>

⑤ 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정비촉진계획 수립의 모든 과정을 총괄 진행·조정하게 하기 위하여 도시계획·도시설계·건축 등 분야의 전문가를 총괄계획가로 위촉할 수 있다. <개정 2012. 2. 1.>

⑥ 기반시설의 설치 및 비용 부담의 기준 등 재정비촉진계획의 수립기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>[전문개정 2011. 5. 30.]