

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(신길10 재정비촉진구역)
변경안에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2014. 10. 23.
사회건설위원회

1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자 : 2014년 10월 14일
- 나. 제 출 자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2014년 10월 16일
- 라. 상정일자 : 제184회 영등포구의회 임시회 제1차 사회건설위원회(2014.10.20)
상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 박문희)

- 가. 제안이유 : 『도시재정비 촉진을 위한 특별법』 제9조제3항 규정에 의거 신길동 신길로 108 일대의 신길재정비촉진계획 결정(변경) 안에 대한 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 변경사항 : 붙임 재정비촉진계획 변경결정안 참조
- 주민의견 청취 : 촉진계획 변경안 공람공고
 - 공 고 일 : 2014. 09. 25
 - 공고기간 : 2014. 09. 26. ~ 2014. 10. 10.(15일간)

- 제출의견 접수 및 처리사항

구분	검토의견	조치계획	비고
남서울아파트 14동 206호 유##	- 본 구역은 적은 사업면적에 세대수가 많은 사업지로 과도한 주민분담금이 언급되고 있는데, 개략 주민분담금을 제시해 주고, 주민분담금을 줄일 수 있는 적극적인 방법을 제시 요청 - 주민분담금을 적게 할 수 있게 역세권개발이 가능하도록 변경 요청	- 기반시설 순부담을 최소화하고 일부 임대주택 건립을 통한 계획용적률을 법적 상한(300%)까지 계획수립한 사항으로 주민부담을 최소화 할 수 있는 계획을 입안 - 추정분담금의 제시는 촉진계획이 결정되고 난 이후 조합설립 단계에 도달해야 가능한 것임	반영
남서울아파트 13동 101호 김##	공람도서상 대로변 상가길이는 121.3m이나, 기존 현황상의 상가 전체길이는 157.4m이므로 대로변 상가 길이를 기존 상가길이 이상으로 조정요청	건축배치계획을 변경하여 의견반영 예정	반영

3. 집행부 의견

- 본 대상지는 서울특별시 고시 제2007-445호('07.11.29)로 “신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정” 된 신길10 재정비촉진구역의 촉진계획을 변경 결정하고자 하는 사항으로서,
- 금회 변경사항은 신길10재정비촉진구역에 대한 효율적인 건축계획과 합리적인 기반시설 계획을 통해 주민부담을 최소화하여 정비사업의 원활한 추진을 지원하기 위함.

4. 위원회 심사방법

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

5. 심사결과 : 의견 없음.

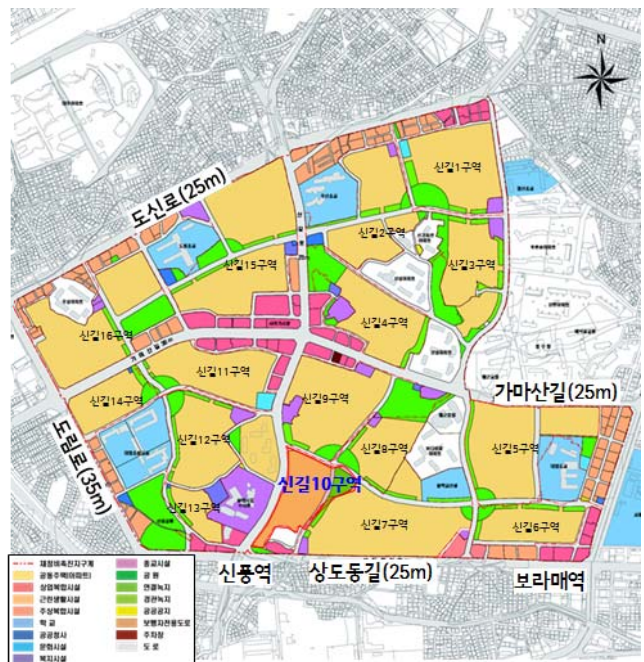
붙임 : 재정비촉진계획 변경결정안 1부.

1. 위치도



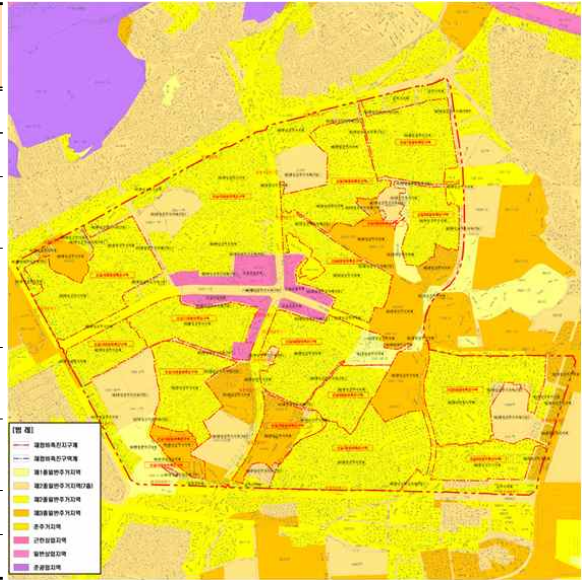
2. 신길재정비촉진지구 토지이용계획 변경결정도(안)

구 분		면 적(m ²)			비율 (%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		1,469,460.8	-	1,469,460.8	100.00
계 획 기 반 시 설	소 계	505,854.8	감) 2,500.0	503,354.8	34.25
	공공청사	4,743.2	-	4,743.2	0.32
	문화/복지	9,869.5	-	9,869.5	0.67
	학교시설	105,619.2	-	105,619.2	7.19
	공원녹지	144,446.5	감) 1,700.0	142,746.5	9.71
	공공공지	701.2	-	701.2	0.05
	주차장	676.3	-	676.3	0.05
	도 로	239,765.9	감) 800.0	238,965.9	16.26
	철 도	33.0	-	33.0	-
주 거 용 지	소 계	775,288.9	감) 1,901.0	773,387.9	52.63
	공동주택	770,951.9	감) 1,901.0	769,050.9	52.34
상업/업무 기타 종교시설	주상복합	4,337.0	-	4,337.0	0.30
	상업/업무	135,739.3	-	135,739.3	9.24
	기타 종교시설	52,577.8	증) 4,401.0	56,978.8	3.88



3. 신길재정비촉진지구 용도지역 변경결정도(안)

분		면 적(㎡)			비율 (%)
		기정	변경	변경후	
		1,469,460.8	—	1,469,460.8	100
일 반 주 거 지 역	소 계	1,421,340.8	—	1,421,340.8	96.7
	제1종 일반주거지역	45,759.9	—	45,759.9	3.1
	제2종 일반주거지역 (7층)	222,597.0	증) 4,940.0	227,537.0	15.5
	제2종 일반주거지역	936,719.9	증) 5,337.0	942,056.9	64.1
	제3종 일반주거지역	180,446.0	감) 10,277.0	170,169.0	11.6
	준주거지역	35,818.0	—	35,818.0	2.4
근린상업지역		48,120.0	—	48,120.0	3.3



3-1. 신길10 재정비촉진지구 용도지역 변경도(안)

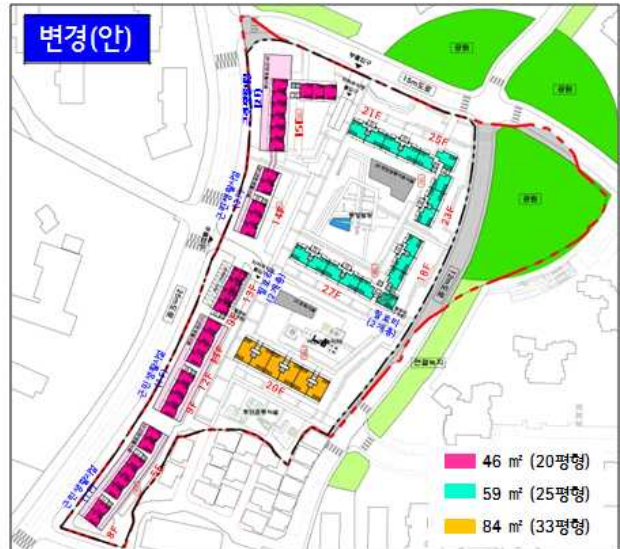
분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		36,635.0	감) 4,401.0	32,234.0	100.0
주거 지역	2종일반주거지역(7층)		증) 732.0	732.0	2.2
	2종일반주거지역		증) 5,337.0	5,337.0	16.6
	3종일반주거지역	36,442.0	감) 10,277.0	26,165.0	81.2
	준주거지역	193.0	감) 193.0	—	—

※ 신길10구역에서 제척되는 남측 단독주택지의 용도지역은 제외



4. 신길10 재정비촉진구역 건축배치예시도(안)

	택지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	세대수(임대)	동수
기정	28,066	70,083.61	20.32	249.71	26층	646 (85)	8동
변경(안)	26,165	78,072.60	26.62	298.39	27층	887 (66)	7동



신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(신길10 재정비촉진구역) 변경안에 대한 의견청취의 건

의안 번호	21
----------	----

제출연월일 : 2014. 10.

제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시재정비 촉진을 위한 특별법 제9조제3항 규정에 의거 우리구 신길동 신길로 108 일대의 신길재정비촉진계획 결정(변경)안에 대한 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 추진경위

- 2006.10.19. : 신길재정비촉진지구 지정
- 2007.11.29. : 신길재정비촉진계획 결정고시
- 2008. 6.11. : 신길10구역 조합설립 추진위원회 변경 승인
- 2013. 6.10. : 신길10구역 현장시장실 시장 방문(주민부담 최소화 약속)
- 2013. 7. 8. : 신길10구역 공공건축가 선정(연세대 이상윤 교수)
- 2014. 4. 1. : 정비사업 시행범위 축소 동의서 제출(추진위→구)
- 2014. 4. ~ 5. : 상가소유자 설명회 및 이해관계자 회의(구)
- 2014. 5. ~ 7. : 아파트동과 상가동의 공동개발에 대한 권리의사표명서 제출(공동개발 동의 73.5%)
- 2014. 8.14. : 남측주택지 구역제척 동의서 제출(89.4% 제척동의)
- 2014. 9. 4. : 촉진계획 변경(안)에 대한 주민설명회 개최(구)
- 2014. 9. 26. : 촉진계획 변경(안) 주민공람 공고(15일간)

3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 제3종일반주거지역, 준주거지역
- 도시계획시설 : 도로, 공원, 녹지

4. 관련법규 검토

- 도시재정비촉진을 위한 특별법 제9조(재정비촉진계획의 수립) : 적합

5. 주민의견 청취

- 촉진계획 변경(안) 공람공고
 - 공 고 일 : 2014. 09. 25
 - 공고기간 : 2014. 09. 26 ~ 2014. 10. 10
 - 의견접수 및 처리사항 : 따로붙임

6. 검토의견

- 본 대상지는 서울특별시 고시 제2007-445호('07.11.29)로 “신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정” 된 신길10 재정비촉진구역의 촉진계획을 변경 결정하고자 하는 사항으로서,
- 금회 변경사항은 신길10재정비촉진구역에 대한 효율적인 건축계획과 합리적인 기반시설계획을 통해 주민부담을 최소화하여 정비사업의 원활한 추진을 지원하기 위함.

붙임문서 1) 재정비촉진계획 변경결정안
2) 관련부서 및 주민의견 조치계획

재정비촉진계획 변경결정 (안)

. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경없음)

나. 재정비촉진계획의 개요

- 1) 토지이용에 관한 계획 : 생략
- 2) 인구·주택수용계획 : 생략
- 3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)
- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획

분	명 칭	개소		면적(㎡)			비 고
		기정	변경	기정	변경	변경후	
공원 녹지 시설	소 계	65	65	142,640.8	감)1,700.0	140,940.8	
	근린공원	5	5	65,685.2	—	65,685.2	기 설치 2개소, 3개소 신설
	어린이공원	3	3	7,078.0	—	7,078.0	기 설치 1개소, 2개소 신설
	소공원	19	18	31,886.4	감) 527.0	31,359.4	18개소 신설
	녹 지	38	36	37,991.2	감)1,173.0	36,818.2	36개소 신설

신길10구역 : 구역 북측 연결녹지 폐지와 남측 소공원 폐지에 따른 면적 감소(감 1,700.0㎡)

- 5) 교통계획 (변경없음)
- 6) 경관계획 (변경없음)
- 7) 촉진구역의 지정에 관한 사항

구역명	위 치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
합 계(16개구역)		896,943.8		기정
합 계(16개구역)		892,542.8 (감 4,401.0)		변경
신길1~9재정비촉진구역	변경없음			
신길10재정비촉진구역	영등포구 신길동 3590일대	36,635.0	주택재건축사업	기정
신길10재정비촉진구역	영등포구 신길동 3590일대	32,234.0	주택재건축사업	변경
신길11~16재정비촉진구역	변경없음			

※ 신길10구역 구역계 변경에 따른 구역 면적 감소(감 4,401.0㎡)

- 8) 용도지역 변경계획
 - 신길1~신길9 재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경없음)
 - 신길10 재정비촉진구역(주택재건축사업)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		36,635.0	감) 4,401.0	32,234.0	100.0
주거 지역	2종일반주거지역(7층)		증) 732.0	732.0	2.2
	2종일반주거지역		증) 5,337.0	5,337.0	16.6
	3종일반주거지역	36,442.0	감)10,277.0	26,165.0	81.2
	준주거지역	193.0	감) 193.0	—	—

※ 신길10구역 구역경계 조정시 제척된 남측 주택지(4,401㎡)는 용도지역 면적 감소로 표현

- 신길11~신길16 재정비촉진구역(주택재개발사업)(변경없음)

9) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획

	주용도	상한용적률 (%)	건폐율(%)	높이계획		비고
				평균층수/최고층수	최고높이(m)	
신길1~9재정비촉진구역	변경없음					
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	공동주택	250%이하	50%이하	- / 26	94	기정
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	공동주택	300%이하	50%이하	- / 27	97	변경
신길11~16재정비촉진구역	변경없음					

신길10구역의 상한용적률은 도축법 제3조, 제19조에 따른 용적률을 적용

10) 기반시설의 비용분담계획

구 분	구역 면적 (㎡)	기반시설면적(㎡)					비고
		계획 기반시설 ①	계획기반 시설내 국공유지②	기존기반 시설내 국공유지③	유상매입 시설 ④	순부담면적(㎡) (①-②-③-④)	
신길1~9재정비촉진구역	변경없음						
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	36,635.0	8,569.0	3,269.0	1,219.0	-	4,081.0 (11.1%)	기정
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	32,234.0 (감4,401.0)	6,069.0 (감2,500)	3,186.0 (감83.0)	- (감1,219.0)	-	2,883.0 (감1,198.0) (8.9%)	변경
신길11~16재정비촉진구 역	변경없음						
계	896,943.8	212,906.1	28,275.39	56,667.15	4,199.7	123,763.86 (13.8%)	기정
계	892,542.8 (감4,401.0)	210,406.1 (감2,500.0)	28,192.39 (감83.0)	55,448.15 (감1,219.0)	4,199.7	122,565.86 (감1,198.0) (감 0.1%) (13.7%)	변경

※ 신길10구역 구역계 변경(일부 제척)과 도로, 소공원 및 연결녹지 면적 감소(감 2,500.0㎡)

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

구 분	임대주택(전용면적)				비고
	소 계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡	
신길1~9재정비촉진구역	변경없음				
신길10재정비촉진구역(주택재건축사업)	85	－	－	85	기정
신길10재정비촉진구역(주택재건축사업)	66 (감 19)	－	66 (증 66)	0 (감 85)	변경
신길11~16재정비촉진구역	변경없음				
합 계	2,729	1,148	1,080	501	기정
합 계	2,710 (감 19)	1,148 (－)	1,146 (증 66)	416 (감 85)	변경
비율(%)	17.2	7.1	6.8	3.3	기정
비율(%)	16.8 (감 0.4)	7.1 (－)	7.1 (증 0.3)	2.6 (감 0.7)	변경

※ 신길10구역 : 촉진구역 및 건축계획 변경에 따른 세대수 및 인구 변경

※ 비율은 촉진구역 전체 계획 세대수에 대한 비율임

- 12) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책(변경없음)
 13) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)
 14) 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)
 15) 존치지역의 관리 및 정비계획(변경없음)
 16) 재정비촉진구역별 정비계획

■ 구역별 정비계획

분	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	기준(계획) 용적률(%)	상한 용적률(%)	건폐율 (%)	정비계획 용적률(%)	평균층수 / 최고층수	비고
신길1~9재정비촉진구역	변경없음							
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	36,635.0	28,066.0	210	250	20.32	249.71	- / 26	기정
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	32,234.0 (4,401.0)	26,165.0 (감1,901.0)	210	300	26.62	298.39	- / 27	변경
신길11~16재정비촉진구역	변경없음							

※ 신길10구역 구역계 변경과 건축계획 변경에 따른 계획 변경

※ 신길10구역의 상한용적률은 도축법 제3조, 제19조에 따른 용적률을 적용

■ 구역별 주택규모별 배분계획

	합계	일반분양(전용면적)				임대주택(전용면적)				비고
		소계	85㎡ 초과	60~ 85㎡	60㎡ 이하	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	
신길1~신길9 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	변경없음									
신길10 재정비촉진구역 (주택재건축사업)	646	561	112	281	168	85	－	－	85	기정
신길10 재정비촉진구역 (주택재건축사업)	887 (증241)	821 (증260)	－ (감112)	120 (감161)	701 (증533)	66 (감19)	－	66 (증66)	－ (감85)	변경
신길11~16 재정비촉진구역 (주택재개발사업)	변경없음									
합계	15,871	13,142	2,485	6,775	3,882	2,729	1,148	1,080	501	기정
합계	16,112 (증241)	13,402 (증260)	2,373 (감112)	6,614 (감161)	4,415 (증533)	2,710 (감19)	1,148	1,146 (증66)	416 (감85)	변경
비율(%)	100.0	82.8	15.7	42.7	24.5	17.2	7.2	6.8	3.2	기정
비율(%)	100.0	83.2	14.7	41.1	27.4	16.8	7.1	7.1	2.6	변경

※ 신길10구역 구역 및 건축계획 변경에 따른 세대수 변경

가) 신길1~9재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업)(변경없음)

나) 신길10재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업)

(1) 재정비촉진구역 지정도서

■ 재정비촉진구역 지정(변경)조서

구분	촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변경	변경후	
변경	주택재건축사업	서울시 영등포구 신길동 3590번지 일대	36,635.0	감) 4,401.0	32,234.0	-

※ 신길10구역 남측 주택지 제척에 따른 구역계 변경

■ 지정(변경) 사유

구역은 노후·불량주택과 건축물이 밀집한 지역으로서 주택재건축사업의 추진을 통한 주거환경의 개선과 기반시설의 정비를 통하여 쾌적한 주거지를 조성코자하며, 구역제척을 요구하는 남측주택지는 제외하고 재정비촉진구역으로 지정코자 함

(2) 정비계획

■ 토지이용계획

분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		36,635.0	감) 4,401.0	32,234.0	100.0	－
정비기반 시설 등	소 계	8,569.0	감) 2,500.0	6,069.0	18.8	－
	도 로	2,912.0	감) 800.0	2,112.0	6.5	무상귀속
	공 원	4,374.0	감) 527.0	3,847.0	11.9	
	녹 지	1,283.0	감) 1,173.0	110.0	0.3	
택 지 (획 지)	소 계	28,066.0	감) 1,901.0	26,165.0	81.2	－
	10-1	28,066.0	감) 1,901.0	26,165.0	81.2	공동주택

신길10구역 구역계 변경에 따른 토지이용계획 변경

■ 도시계획시설 설치계획

① 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	151	15	집산 도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로		서고156 (91.5.31)	
기정	중로	3	3	12~14	집산 도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	
변경	중로	3	3	12~14	집산 도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	폭원축소
기정	소로	3	4	6~8	집산 도로	110	신길동 2862	신길동 3580	일반 도로		서고445 (07.11.29)	
변경	소로	3	—	6	집산 도로	26	신길동 2862	신길동 3574-15	일반 도로		서고228 (02.6.18)	구역 외

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

※중로 3-3은 일부부지 구역제척에 따른 도로 일부 선형변경

※소로 3-은 일부부지 구역제척에 따른 폭원 및 연장 변경

② 공원 결정(변경)조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	8	—	소공원	신길동 3584 일대	4,046.3 (3,847)	—	4,046.3 (3,847)	서고445 (07.11.29)	7구역: 199.3㎡
폐지	11	—	소공원	신길동 3591 일대	527	감)527	—	서고445 (07.11.29)	조정 및 순부담감소에 따른 공원 폐지

※신길10구역 구역계(토지이용계획) 변경으로 인한 공원 폐지

※위치 및 면적내 ()는 재정비촉진구역내 수치임

③ 결정조서

	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	19	녹지	연결녹지	신길동 2888 일대 (신길동 2873 일대)	1,210.7 (110)	-	1,210.7 (110)	서고445 (07.11.29)	7구역: 1,100.7㎡
폐지	23	녹지	연결녹지	신길동 3491 일대	535	감)535	-	서고445 (07.11.29)	감소에 따른 토지이용 조정
폐지	24	녹지	연결녹지	신길동 3194 일대	638	감)638	-	서고445 (07.11.29)	

신길10구역 구역계(토지이용계획) 변경으로 인한 연결녹지 폐지

※위치 및 면적내 ()는 재정비촉진구역내 수치임

■ 공동이용시설 설치계획(변경없음)

■ 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비·개량계획

구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 동)					비고
명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신	철거 주	
신길10 재정비촉진구역	36,635.0	-	-	서울시 영등포구 신길동 3590번지 일대	66	-	-	66	-	기정
신길10 재정비촉진구역	32,234.0 (감4,401.0)	-	-	서울시 영등포구 신길동 3590번지 일대	45	-	-	45	-	변경

※신길10구역 구역 및 토지이용계획 변경에 따른 변경

② 건축시설계획

결구 정분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위 치	주1)연면적 (㎡)	주 용 된 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균 층수/ 최고 층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	신길10 재정비 촉진구역	36,635	10-1	28.066	영등포구 신길동 3590번지 일대	70,083.61	공동주택 및 부대복리시설	20.32	249.71	-/26
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		구 분	합 계	분 양(전용면적)				임 대(전용면적)	
			소 계		109.50	84.94	59.95	59.95		
			세대수		646	561	112	281	168	85
			비율		100.00	86.84	17.34	43.50	26.00	13.16
		●건설비용 - 건설하는 주택 전체 세대수가 300세대 이상인 경우 ·세대당 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 40% 이상 ·세대당 전용면적 60㎡이하 : 20% 이상 ·85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 50% 이상 ●임대주택 건설비용 - 증가된 용적률의 25% 임대주택 건설								
변경	신길10 재정비 촉진구역	32,234	10	26,165	영등포구 신길동 3590번지 일대	78,072.60	공동주택 및 부대복리시설	26.62	298.39	-/27
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		구 분	합 계	분 양(전용면적)				임 대(전용면적)	
			소 계		84.94	59.95	46.90	46.90		
			세대수		887	821	120	427	274	66
			비율		100.00	92.6	13.6	48.1	30.9	7.4
		●임대주택 건설비용 - 증가된 용적률의 30% 임대주택 건설								
건축물의 건축선에 관한 계획					● 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ● 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름					

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

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

- 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)
- 정비사업 시행계획 (변경없음)
- 기존수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)
- 가구 및 획지에 관한 계획

	면적(㎡)			획 지					비 고
	기정	증(감)	변경	구분	위 치	면적(㎡)			
						기정	증(감)	변경	
10	28,066	감)1,901	26,165	10	서울시 영등포구 신길동 3590번지 일대	28,066	감)1,901	26,165	공동주택 및 부대복리시설

- 임대주택의 건설에 관한 계획
 - 사업으로 증가되는 용적률의 30퍼센트 비율.

[임대주택 건설기준 검토]

구 분	기 준	신길10구역	비고
•임대주택 건설비율 (도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조 1항 3호)	•증가되는 용적률의 30%	•계획 : 17.81% 기준: 298.39-240.08=58.3% 58.3%×30%=17.49%	충족
	소 계	•17.81%(4,659.37㎡)	충족

- 주택규모 및 건설비율에 관한 계획

[주택규모 및 건설비율]

주택의 규모 및 건설비율	일반	구분	계	85㎡초과	60㎡초과 ~ 85㎡이하	50㎡초과 ~ 60㎡이하	40㎡초과 ~ 50㎡이하
		기정	561	112	281	168	-
		변경	821 (증 260)	- (감 112)	120 (감 161)	427 (증 259)	274 (증 274)
	임대	구분	계	50㎡초과 ~ 60㎡이하	40㎡초과 ~ 50㎡이하	40㎡이하	
		기정	85	85	-	-	
		변경	66 (감 19)	- (감 85)	66 (증 66)	-	
	계	구분	계	85㎡초과	60㎡초과 ~ 85㎡이하	60㎡이하	
		기정	646	112	281	253	
		변경	887 (증 241)	- (감 112)	120 (감 161)	767 (증 514)	

구 분	연 면 적(㎡)	세 대 수	세대규모(전용)	비 고
기 정	70,083.61	646	50㎡~60㎡, 60㎡~85㎡, 85㎡~	
변 경	78,072.60	887 (증 241)	40~50㎡, 50㎡~60㎡, 60㎡~85㎡	

다) 신길11~16정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)

17) 도시관리계획 결정도서

가) 용도지역결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	변경	변경후	
계			1,469,460.8	-	1,469,460.8	100.0
주거 지역	소 계		1,421,340.8	-	1,421,340.8	96.7
	일반 주거 지역	제1종일반주거지역	45,759.9	-	45,759.9	3.1
		제2종일반주거지역(7층)	222,597.0	증) 4,940.0	227,537.0	15.5
		제2종일반주거지역	936,719.9	증) 5,337.0	942,056.9	64.1
		제3종일반주거지역	180,446.0	감) 10,277.0	170,169.0	11.6
	준주거지역		35,818.0	-	35,818.0	2.4
근린상업지역			48,120.0	-	48,120.0	3.3

신길10구역 구역경계 조정시 제척된 남측 주택지(4,401㎡)의 용도지역 환원 포함

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
—	—	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역(7층)	증)4,940.0	●신길10구역 내 도로 및 소공원 일부(732㎡)와 남측주택지 중 제3종일반주거지역(4,208㎡)을 원래의 용도지역인 제2종일반주거지역(7층)으로 환원
—	—	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	증)5,337.0	●신길10구역 내 도로 및 소공원 일부를 원래의 용도지역인 제2종일반주거지역으로 환원

나) 도시계획시설 결정(변경)조서

(1) 도 로 : 신길10구역 외 생략

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	3	4	6~8	집산 도로	110	신길동 2862	신길동 3580	일반 도로			
변경	소로	3	—	6	집산 도로	26	신길동 2862	신길동 3574-15	일반 도로		서고228 (02.6.18)	
기정	중로	3	3	12~14	집산 도로	280	신길동 2857	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	
변경	중로	3	3	12~14	집산 도로	280	신길동 2857	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	폭원축소
기타 도로 변경없음												

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

■ 변경사유

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-3	중로3-3	· B = 12~14m · L = 280m	· 일부 구역제척에 따른 도로 선형조정
소로3-4	소로3-	· B = 6~8m→6m · L = 110m→26m	· 일부 구역제척에 따른 폭원 및 연장 변경

- (2) 철 도(변경없음)
 (3) 주 차 장(변경없음)
 (4) 공 원 : 신길10구역 외 생략

■ 공원 결정(변경)조서

	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	11	-	소공원	신길동 3591 일대	527.0	감)527.0	-	서고445 (07.11.29)	폐지
기타 공원 변경없음									

■ 변경사유

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
11	공원	· 당초 : 527.0㎡ · 폐지 : - (감 527.0㎡)	· 구역계 조정 및 순부담감소에 따른 공원 폐지

- (5) 녹 지 : 신길10구역 외 생략

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	23	녹지	연결녹지	신길동 3491 일대	535.0	감)535.0	-	서고445 (07.11.29)	
폐지	24	녹지	연결녹지	신길동 3194 일대	638.0	감)638.0	-	서고445 (07.11.29)	
기타 녹지 변경없음									

■ 변경사유

도면 표시번호	공원명	변경내용	변경사유
23	연결녹지	· 당초 : 535.0㎡ · 변경 : 감)535.0㎡	· 구역계 및 토지이용계획 변경에 따른 연결녹지 폐지
24	연결녹지	· 당초 : 638.0㎡ · 변경 : 감)638.0㎡	· 구역계 및 토지이용계획 변경에 따른 연결녹지 폐지

- (6) 공공공지(변경없음)
 (7) 시 장(변경없음)
 (8) 전기공급시설(변경없음)
 (9) 공공청사(변경없음)
 (10) 학 교(변경없음)
 (11) 문화시설(변경없음)
 (12) 도 서 관(변경없음)
 (13) 사회복지시설(변경없음)
 18) 광고물관리계획 (변경없음)
 19) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)
 20) 방재계획 (변경없음)
 21) 정보화계획 (변경없음)
 22) 에너지순환계획 (변경없음)
 23) 특성화계획(변경없음)
 24) 기타
 가) 도시·주거환경정비기본계획 - 주택재개발사업부문 (변경없음)
 나) 도시·주거환경정비기본계획 - 주택재건축부문 (변경없음)
 다) 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항 (변경없음)

붙임 1

1. 위치도



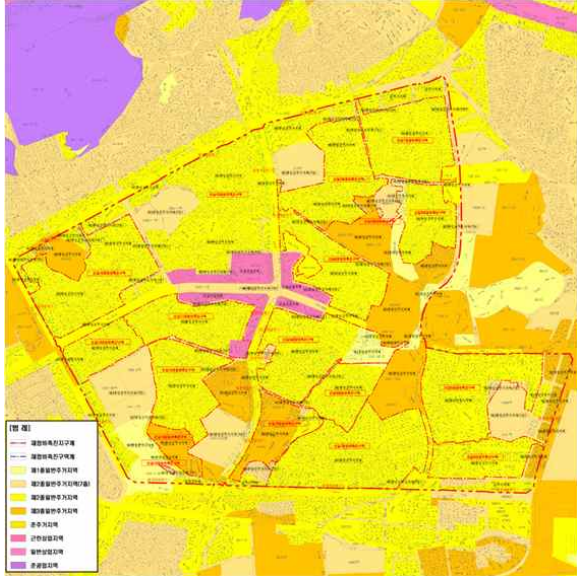
2. 신길재정비촉진지구 토지이용계획 변경결정도(안)

분		면 적(㎡)			비율 (%)
		기 정	변 경	변경후	
계		1,469,460.8	－	1,469,460.8	100.00
계 획 기 반 시 설	소 계	505,854.8	) 2,500.0	503,354.8	34.25
	공공청사	4,743.2	－	4,743.2	0.32
	문화/ 복지	9,869.5	－	9,869.5	0.67
	학교시설	105,619.2	－	105,619.2	7.19
	공원녹지	144,446.5	감) 1,700.0	142,746.5	9.71
	공공공지	701.2	－	701.2	0.05
	주차장	676.3	－	676.3	0.05
	도 로	239,765.9	감) 800.0	238,965.9	16.26
	철 도	33.0	－	33.0	－
주 거 용 지	소 계	775,288.9	감) 1,901.0	773,387.9	52.63
	공동주택	770,951.9	감) 1,901.0	769,050.9	52.34
	주상복합	4,337.0	－	4,337.0	0.30
상업/업무		135,739.3	－	135,739.3	9.24
기타 종교시설		52,577.8	증) 4,401.0	56,978.8	3.88



3. 신길재정비촉진지구 용도지역 변경결정도(안)

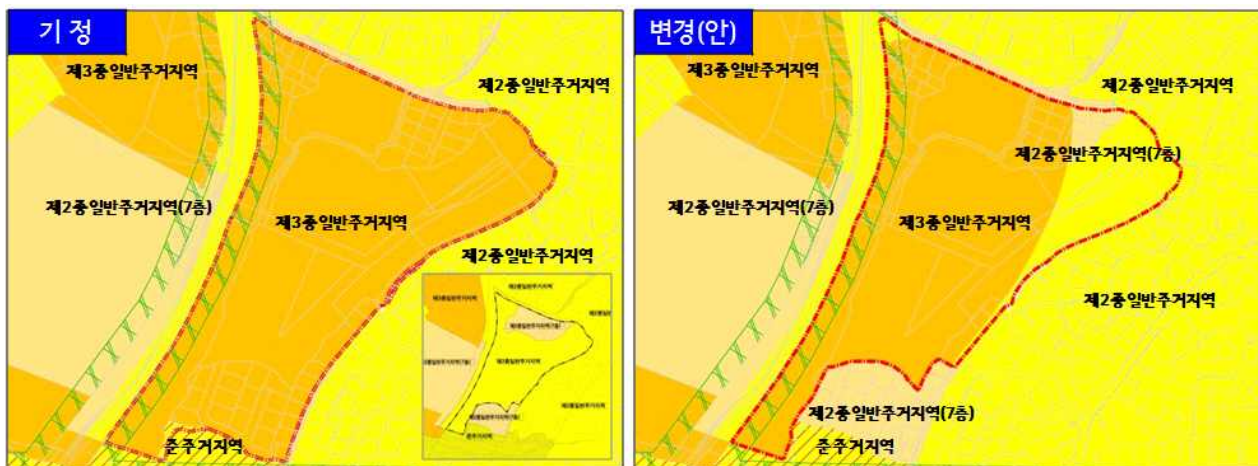
분		면 적(m ²)			비율 (%)
		기정	변경	변경후	
		1,469,460.8	—	1,469,460.8	100
일반주거지역	소 계	1,421,340.8	—	1,421,340.8	96.7
	제1종 일반주거지역	45,759.9	—	45,759.9	3.1
	제2종 일반주거지역 (7층)	222,597.0	증) 4,940.0	227,537.0	15.5
	제2종 일반주거지역	936,719.9	증) 5,337.0	942,056.9	64.1
	제3종 일반주거지역	180,446.0	감) 10,277.0	170,169.0	11.6
	준주거지역	35,818.0	—	35,818.0	2.4
근린상업지역		48,120.0	—	48,120.0	3.3



3-1. 신길10 재정비촉진지구 용도지역 변경도(안)

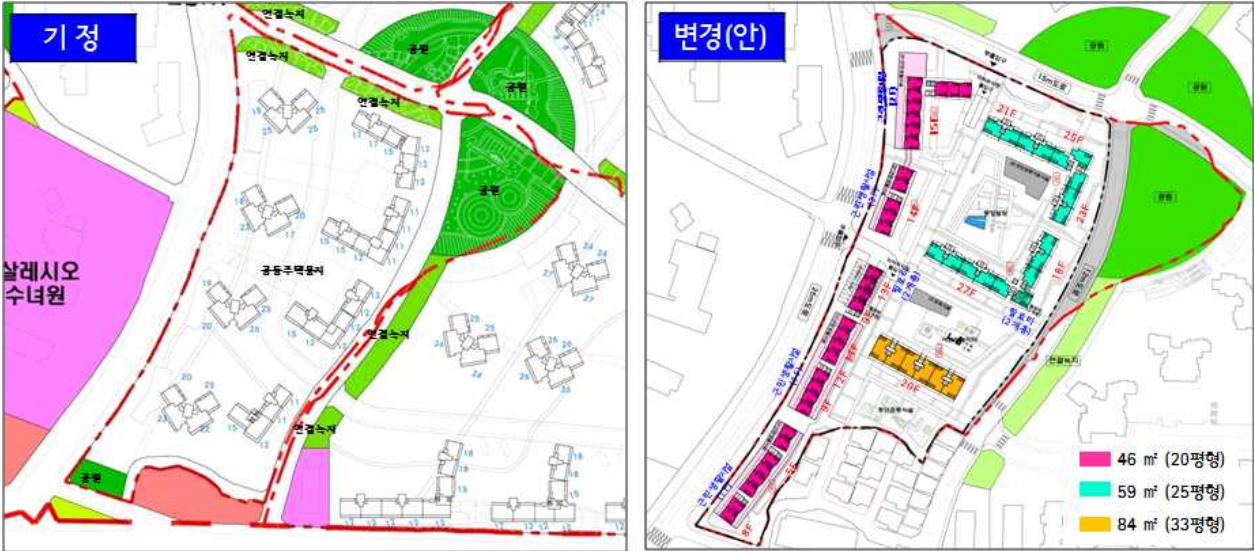
분		면 적(m ²)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		36,635.0	감) 4,401.0	32,234.0	100.0
주거지역	2종일반주거지역(7층)		증) 732.0	732.0	2.2
	2종일반주거지역		증) 5,337.0	5,337.0	16.6
	3종일반주거지역	36,442.0	감) 10,277.0	26,165.0	81.2
	준주거지역	193.0	감) 193.0	—	—

※ 신길10구역에서 제척되는 남측 단독주택지의 용도지역은 제외



4. 신길10 재정비촉진구역 건축배치예시도(안)

	택지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	세대수(임대)	동수
기정	28,066	70,083.61	20.32	249.71	26층	646 (85)	8동
변경(안)	26,165	78,072.60	26.62	298.39	27층	887 (66)	7동



붙임 2

1. 관련부서 협의의견 및 조치계획

분	검토의견	조치계획	비고
도시 계획 상임 기획단	• 기반시설의 일체적 정비 차원에서 기 결정된 촉진계획의 도로개설계획에 영향을 미치지 않는 것을 전제로 구역경계 축소가 가능할 것으로 판단됨	• 남측 단독주택지 제척시 도로개설(중로 3-3)을 위해 불가피한 부분은 제외하고 구역축소를 위한	
	• 소공원 및 연결녹지 폐지에 대한 촉진계획의 변경 타당성 및 구체적인 사유 제시 요망	• 공동주택 획지 외 공공시설의 경우 용도지역 종상향이 불필요하여 촉진계획 수립 전 용도지역으로 환원 • 이로 인해 택지면적에 대해서만 용도지역 상향에 따른 순부담(10% 또는 15%) 기준을 적용한 사항임 • 또한, 남측 단독주택 부지(4,401㎡)의 구역 제척에 따른 구역면적 축소 및 용도지역 상향면적 감소 등에 의한 순부담 감소 • 부지남측 신평역 연결부 소공원 1개소(527㎡) 폐지 - 신길로변 기존 공원과 연계된 소공원은 그 필요성이 부족하여 폐지 입안한 사항임 - 신설 상가의 상권 활성화를 위한 선큰공간 확보등 배치계획의 개선 필요 • 부지북측 연결녹지 2개소(1,173㎡) 폐지 - 동측으로 신설되는 소공원과의 녹지축 확보는 구역외 북측 9구역에 계획된 연결녹지로 가능하며, 기능상 필요시 단지내측으로 공개공지 또는 단지내 공지 등을 확보하여 녹지 기능 유지토록 할 것임	일부 반영
	• 신길로와 중로 3-3에 대한 시각적 개방감 및 도시적 스케일을 고려하여, 건축계획지침상의 고층 탑상형 배치구간 및 중저층 판상형 배치구간(12층이하)은 기정 계획을 유지하고 이에 따라 건축배치계획 조정 검토	• 본 단지는 40년이 경과된 재난위험시설물로써 건축물이 지극히 노후되어 건물구조안전성에 심각한 우려가 있고 우수유입, 배관 파손 등 생활상 불편이 지극히 심각하여 재건축이 시급한 아파트 단지임 - 그럼에도 불구하고 기존 단지의 주거밀도가 과밀하여 재건축시 많은 주민부담으로 사업의 실현이 현실적으로 어려운 실정임 - 이에 우리구에서는 주민부담 최소화를 최우선 가치로 하는 촉진계획 수립을 추진중에 있으며, 지난해 현장시장실에 시장님이 현장 방문시에 주민부담 최소화 계획을 약속한 바도 있음 - 당해단지는 단지의 쾌적성 보다 주거밀도 상향으로 사업의 조속한 추진유도가 보다 중요한 단지임 - 신길로변의 고층 탑상형 구간은 기존 상가	미반영

		연도형 상가를 요구함에 따라 실현 불가능한 사항임	
	기정의 촉진계획상 신길로(25m)에 미치는 교통영향을 고려하여 차량출입불허구간이 설정되어 있는 바, 신길로에서의 직접 진출입은 가급적 지양	촉진계획상 신길로에서의 단지 출입로는 기존 아파트단지의 주출입로로서, 신길로변 연도형 상가에 차량 진출입 등 접근성 등을 고려할 때 우회하는 진출입로 설치가 이용자들의 교통동선의 간섭 및 불편을 초래할 것임	
서울시 공원 녹지 정책과	- 폐지로 계획된 연결녹지는 공원녹지기본구상에서 신길재정비촉진지구의 동서를 연결하는 녹지축의 중심 역할을 하는 기반시설이므로 유지되어야 하며, - 촉진구역에서 제외된 지역에는 공원녹지가 포함되어 있지않아 구역계 변경이 공원녹지 폐지(감소) 사유가 될 수 없으므로, 토지이용계획상 부득이 공원녹지 면적의 감소가 필요한 경우, 공원녹지 면적의 감소비율은 구역 면적 감소비율인 12%(678㎡) 이하로 변경하여 주시기 바랍니다	- 공동주택 획지 외 공공시설의 경우 용도지역 종상향이 불필요하여 촉진계획 수립 전 용도지역으로 환원 - 이로 인해 택지면적에 대해서만 용도지역 상향에 따른 순부담(10% 또는 15%) 기준을 적용한 사항임 - 또한, 남측 단독주택 부지(4,401㎡)의 구역 제척에 따른 구역면적 축소 및 용도지역 상향면적 감소 등에 의한 순부담 감소 - 부지남측 신풍역 연접부 소공원 1개소(527㎡) 폐지 - 신길로변 기존 공원과 연계된 소공원은 그 필요성이 부족하여 폐지 입안한 사항임 - 신설 상가의 상권 활성화를 위한 선큰공간 확보등 배치계획의 개선 필요 - 부지북측 연결녹지 2개소(1,173㎡) 폐지 - 동측으로 신설되는 소공원과의 녹지축 확보는 구역외 북측 9구역에 계획된 연결녹지로 가능하며, 기능상 필요시 단지내측으로 공개공지 또는 단지내 공지 등을 확보하여 녹지 기능 유지토록 할 것임	일부 반영
서울시 물관리 정책과	- 빗물관리 - 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 사업계획에 반영 - 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 서울시 물관리정책과로 제출 - 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류, 침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도, 노면보다 낮게 설치) - 서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상	사업시행인가 시 반영	추후 반영

	건축물 등은 사업구역내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인허가전 서울시(물관리정책과)에 사전협의하여야 함		
	• 물재이용 - 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙 제10조에 따라 건축면적이 1만제곱미터 이상인 공동주택은 의무적으로 빗물이용시설을 설치하고 소재지 관할 구청장에게 설치 완료신고서를 제출할 것	• 사업시행인가 시 반영	반영
	• 수질오염총량관리 - 주택법에 따른 공동주택 20세대 이상은 수질오염총량 관리대상 지역 개발사업으로 사업시행인가 전 수질오염물질 배출부하량을 할당 받은 후 추진해야 함	• 사업시행인가 시 반영	추후 반영
	• 지하수 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철, 터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 지하수가 1일 30㎥ 이상 유출되는 경우 이를 감소시킬 수 있는 저감대책을 수립하여 관할 구청에 신고하고 그 대책을 시행하여야 하며, - 위와 같은 대책에도 불구하고 건축물 준공 후 1일 30㎥ 이상 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함 - 따라서 해당 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론 설계단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용(활용)계획의 반영이 필요	• 사업시행인가 시 반영	추후 반영
서울시 남부교육청 행정 지원과	• 학생수용 계획 1) 신길10재정비촉진구역은 기존 786세대 대비 계획 887세대로 101세대가 증가하는 것으로 일부 학생수 증가에 따른 1~2학급 규모의 증설이 필요하나, 해당 학구(대길초, 대림중)의 학생배치계획 검토 결과 수용이 가능할 것으로 판단됨 2) 다만, 향후 인근 지역에 개발이 예정되어 있는 신길재정비촉진구역 전체 주택개발사업 추진 규모 등에 따른 학생수 증가로 통학구역 내 초·중학교의 학생배치 가능 여부 및 학교설립 등에 대한 판단이 달라질 수 있음을 알려드리니, 사업에 대한 변경 사항 등이 발생할 경우 반드시 우리 교육지원청과 재협의 하시기 바람	• 사업에 대한 변동사항 발생시 남부교육청과 별도 협의할 것임	추후 반영

	• 1) 신길10구역 인근에 성미유치원(32m), 굿프랜드유치원(187m, 2015.03.01. 개원예정), 중학교 용지(187m, 신길7구역)가 붙임과 같이 위치하고 있어, 2) 학교보건법 제6조 제3항 및 같은법 시행령 제20조에 따라 정비구역 주변의 학교에 대하여 보건 위생 및 학습환경 보호를 위한 정비구역 지정고시 또는 사업시행 인가시에 수립되어 소음진동, 미세먼지, 통학로 안전, 일조 등 학습환경이 보호되어야 함 3) 또한, 사업지구가 교육시설과 근접 거리에 있어서 주변에 대규모 건축물을 신축할 경우 장기간 공사로 인한 소음진동, 미세먼지, 미관, 공사차량 및 중장비 등의 출입, 작동 등으로 인한 학생들의 통학 안전 문제 등 학습과 학교보건위생에 영향을 미칠 것으로 판단되니, 반드시 학교보건법 시행령 제4조에 의한 정화구역 관리자인 해당 교육시설의 의견을 수렴하시기 바람 ※ 참고사항 : 학교보건법 시행령 제20조 학습환경조사 항목	• 사업시행 인가시 협의 예정	반영
--	---	--	----

2. 주민 공람의견 및 조치계획

분	검토의견	조치계획	비고
남서울아파트 14동 206호 유##	• 본 구역은 적은 사업면적에 세대수가 많은 사업지로 과도한 주민분담금이 언급되고 있는데, 개략 주민분담금을 제시해 주고, 주민분담금을 줄일 수 있는 적극적인 방법을 제시 요청 • 주민분담금을 적게 할 수 있게 역세권개발이 가능하도록 변경 요청	• 기반시설 순부담을 최소화하고 일부 임대주택 건립을 통한 계획용적률을 법적 상한(300%)까지 계획수립한 사항으로 주민부담을 최소화 할 수 있는 계획을 입안 • 추정분담금의 제시는 촉진계획이 결정되고 난 이후 조합설립 단계에 도달해야 가능한 것임	반영
남서울아파트 13동 101호 김##	• 공람도서상 대로변 상가길이는 121.3m이나, 기존 현황상의 상가 전체길이는 157.4m이므로 대로변 상가 길이를 기존 상가길이 이상으로 조정 요청	• 건축배치계획을 변경하여 의견반영 예정	반영