

신길역세권 장기전세 주택 건립 관련 도시환경정비계획 수립 및 정비구역지정(안)에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2017. 12. 21.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2017년 12월 13일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2017년 12월 13일

라. 상정일자 : 제205회 영등포구의회 2017년도 제2차 정례회

제11차 사회건설위원회(2017. 12. 18.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시국장 김종호)

가. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의한 정비계획 수립 및 정비구역지정을 위하여 영등포구 신길동 39-3번지 일대 신길역세권 장기전세 주택 건립 관련 도시환경정비구역 지정(안)에 대해 같은법 제4조제1항에 따라 구의회 의견을 청취 하고자 함.

나. 추진경위

- '17. 4. 14.: 신길역세권 도시환경정비사업 주민제안 접수(제안자→구)
- '17. 5. 29.: 관련부서 협의(서울시 및 유관 기관 등 - 6.23.까지)
- '17. 8. 17.: 시 도시계획위원회 사전자문 요청(구→서울시)
- '17. 9. 6.: 시 도시계획위원회 개최(결과: 재 자문)

- '17. 9. 14.: 자문결과 조치계획 제출 요청(구 → 제안자)
- '17. 10.10.: 자문결과 조치계획 제출(제안자 → 구)
- '17. 10.10.: 서울특별시 도시계획위원회 사전자문 재신청(구→서울시)
- '17. 10.27.: 시 도시계획위원회 개최 결과 통보
 - 서울시 도시계획위원회 개최(결과: 조건부 동의) - '17. 10. 18.
- '17. 10.27.: 자문결과 조치계획 제출 요청(구 → 제안자)
- '17. 10.31.: 자문결과 조치계획 제출(제안자 → 구)
- '17. 11.14.: 주민설명회 개최(구)
- '17. 11. 9. ~ 12. 11.: 주민공람·공고 및 관련부서 및 유관기관 협의(구)

다. 정비계획 수립 및 정비구역지정(안) 개요 - 붙임 1 참조

- 위 치: 영등포구 신길동 39-3번지 일대
- 면 적: 25,489.5 m^2
- 도시계획사항: 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역, 일반상업지역
- 정비계획(안) 주요내용
 - 역세권 시프트, 용도지역 변경, 토지이용계획(안) 등
 - ▶ 용 도: 공동주택(9개동 999세대(분양 580, 임대 69, 장기전세 350))
 - ▶ 규 모: 지하3층/지상21~35층, 건폐율/용적률 50.96%/455.36%

구 분	명 칭	면 적(m^2)	비 율(%)	비 고
합 계		25,489.5	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	4,438.0	17.4	
	도 로	2,418.8	9.5	
	공 원	1,263.7	5.0	
	사회복지시설	755.5	3.0	어린이집
획 지	소 계	21,051.5	82.6	
	공동주택	21,051.5	82.6	부대복리시설 포함

라. 관련법규 검토

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획수립 및 정비구역 지정) : 적합

마. 주민의견 청취 관련부서 협의 결과

- 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고
 - 공 고 일 : 2017. 11. 09.
 - 공고기간 : 2017. 11. 09. ~ 2017. 12. 11.(30일간)
 - 제출의견 접수 및 처리사항

토지등소유자	주요의견	조치계획
이** 외 39명	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신길역세권 도시환경정비사업 반대 ○ 정비구역에서 제외 ○ 동의서 철회 	<p style="text-align: center;">미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 법적 동의 요건 검토 결과 : 충족(2017.11.현 기준) - 토지등소유자 : 72.9%, 토지면적 : 55.1% ※ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제6조 - 토지등소유자의 2/3와 토지면적 1/2이상 동의 ※ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제28조 - 동意的 철회 또는 반대의사 표명: 신청 전
한** 외 1명		
김** 외 27명	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조속한 정비사업을 원함. 	<p style="text-align: center;">반영</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 법적 동의 요건 충족으로 관련규정에 따라 절차 진행할 계획임.

- 관련기관(부서) 협의
 - 협의기간 : 2017. 11. 10. ~ 2017. 11. 21.(12일간)
 - 제출의견 접수 및 처리사항 : 붙임 2 참조

3. 집행부 의견

- 신길역세권 장기전세주택 건립 관련 도시환경정비사업에 대하여 관련부서 협의 및 서울시 도시계획위원회 사전자문(2017.10.18.) 결과를 반영하여 정비구역지정(안)을 마련하였으며, 금번 의견청취의 건은 관련법에 따른 제반절차를 이행하고 구의회 의견을 청취하는 사안임.

4. 위원회 심사방법

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

5. 심사결과 : 의견없음

- 붙임 1. 신길역세권 장기전세주택 건립 관련 정비계획 수립 및 정비구역지정(안) 1부.
2. 관련기관(부서) 협의 결과 1부. 끝.

신길역세권 장기주택 건립 관련 정비계획 수립 및 정비구역 지정안

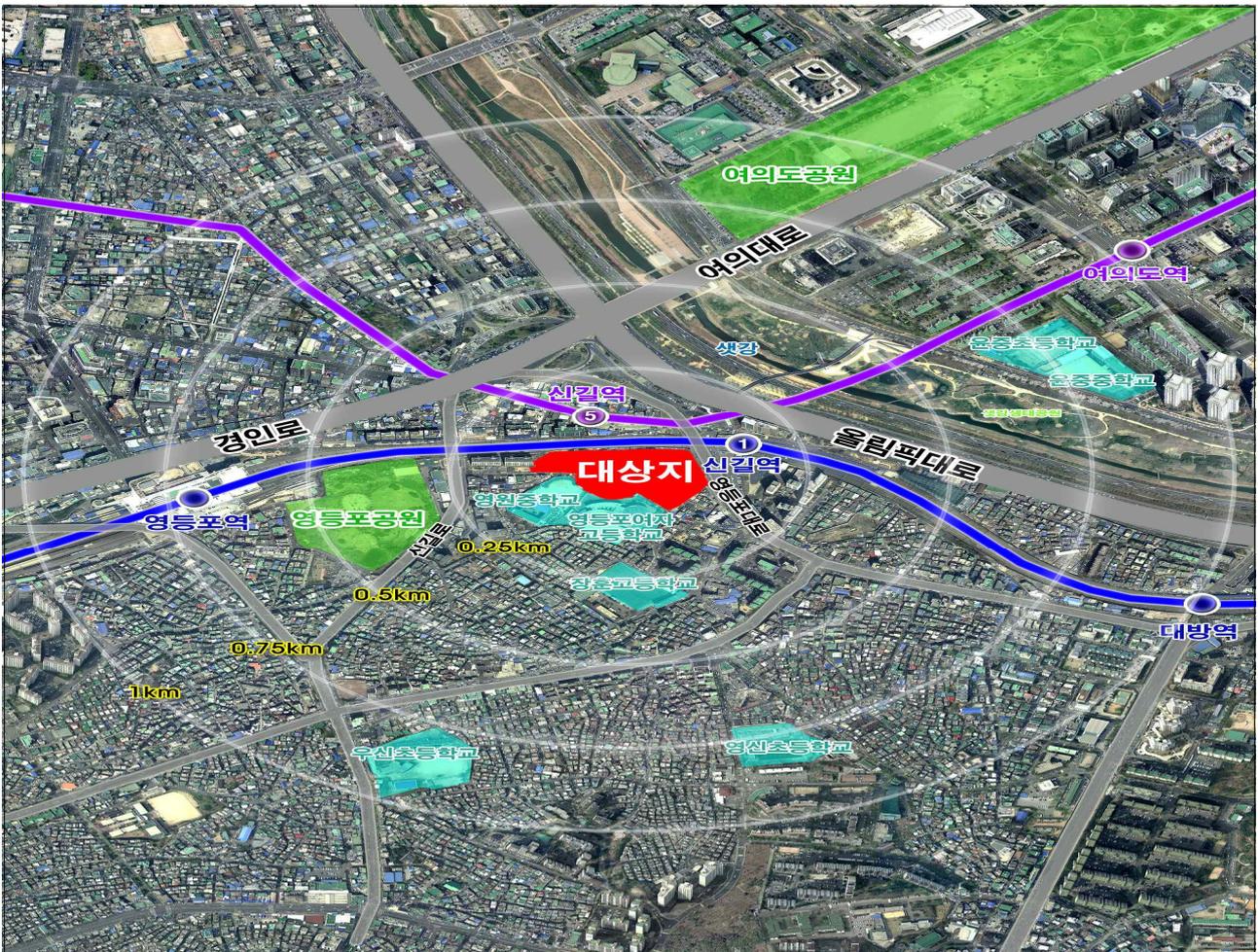
1. 정비구역 지정도서

가. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	신길역세권 공공임대주택 도시환경정비사업	신길동 39-3번지 일대	-	증)25,489.5	25,489.5	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

위 치 도

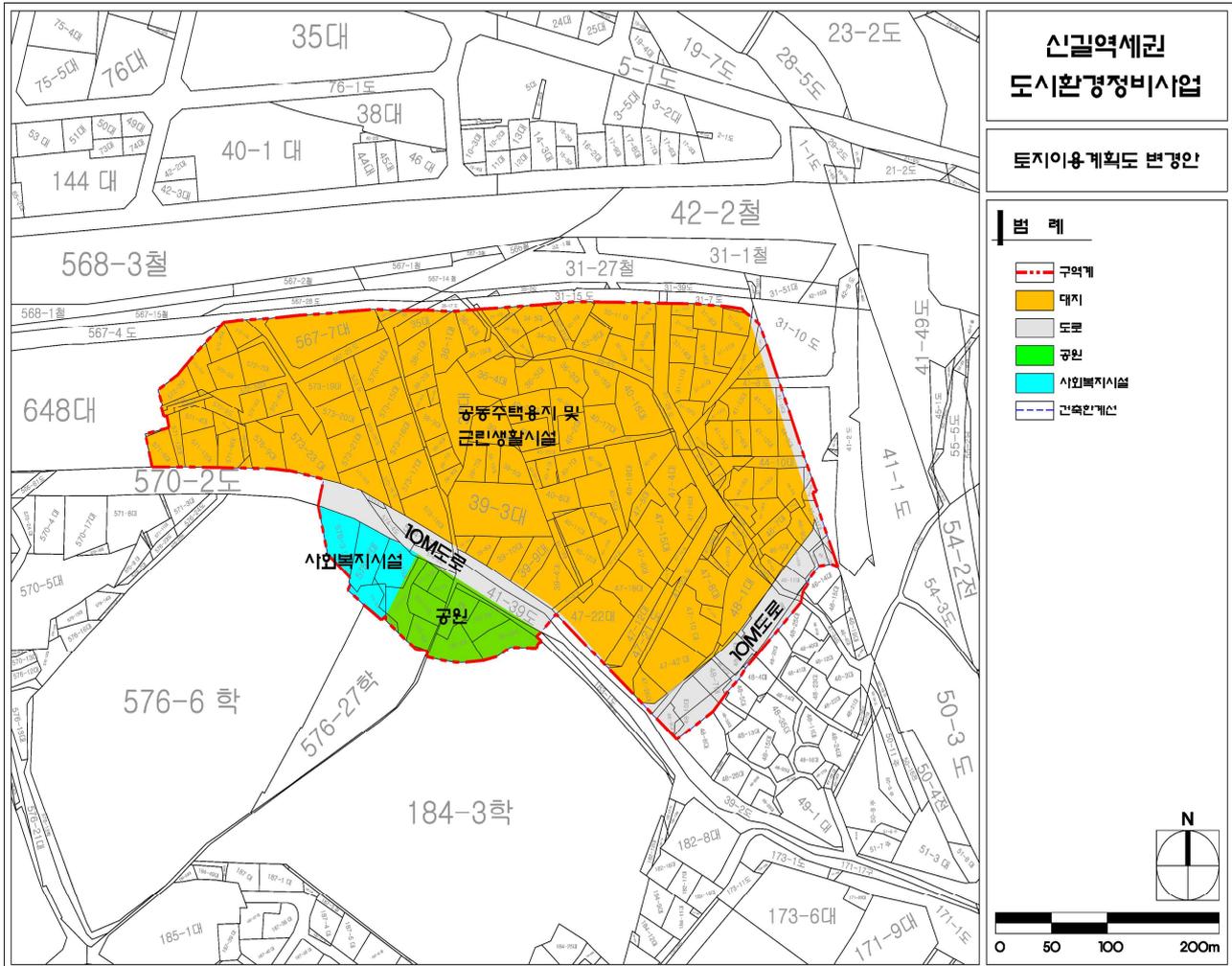


2. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합계		25,489.5	100.0	
정비기반 시설 등	소계	4,438.0	17.4	
	도로	2,418.8	9.5	
	공원	1,263.7	5.0	
	사회복지시설	755.5	3.0	어린이집
획지	소계	21,051.5	82.6	
	공동주택 및 근린생활시설	21,051.5	82.6	

토지이용계획도



나. 용도지역지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		25,489.5	-	25,489.5	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	2,672.3	증)14.7	2,687.0	10.5	
	제2종일반주거지역	22,719.1	감)21,066.2	1,652.9	6.5	
	준주거지역	-	증)21,051.5	21,051.5	82.6	
상업 지역	일반상업지역	98.1	-	98.1	0.4	

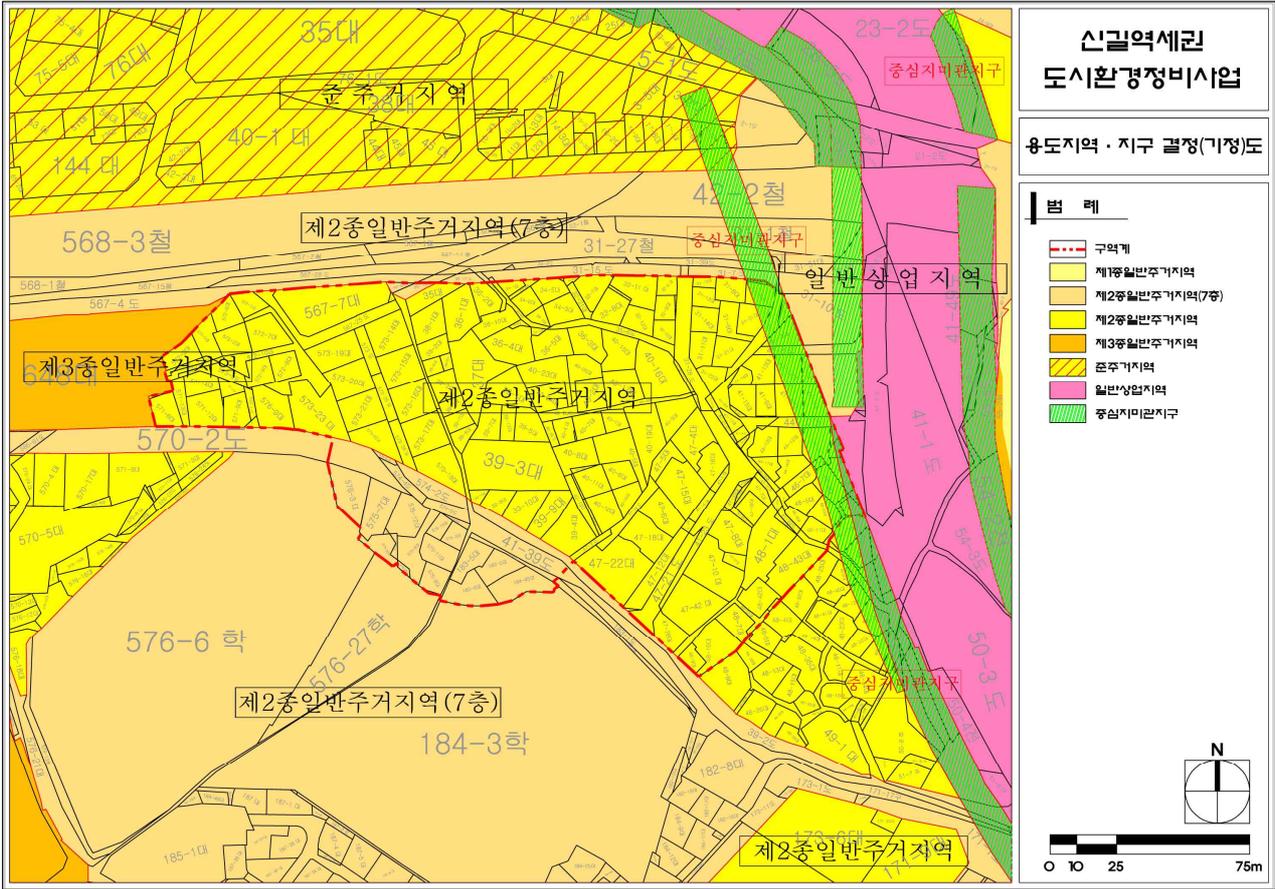
○ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(m ²)	변경사유
		기 정	변 경		
- 신길동 39-3번지 일원		제2종일반 주거지역(7층)	준주거지역	55.3	역세권 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경
		제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역(7층)	70.0	도시계획시설(도로) 신설에 따른 용도지역 변경
		준주거지역	준주거지역	20,996.2	역세권 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경

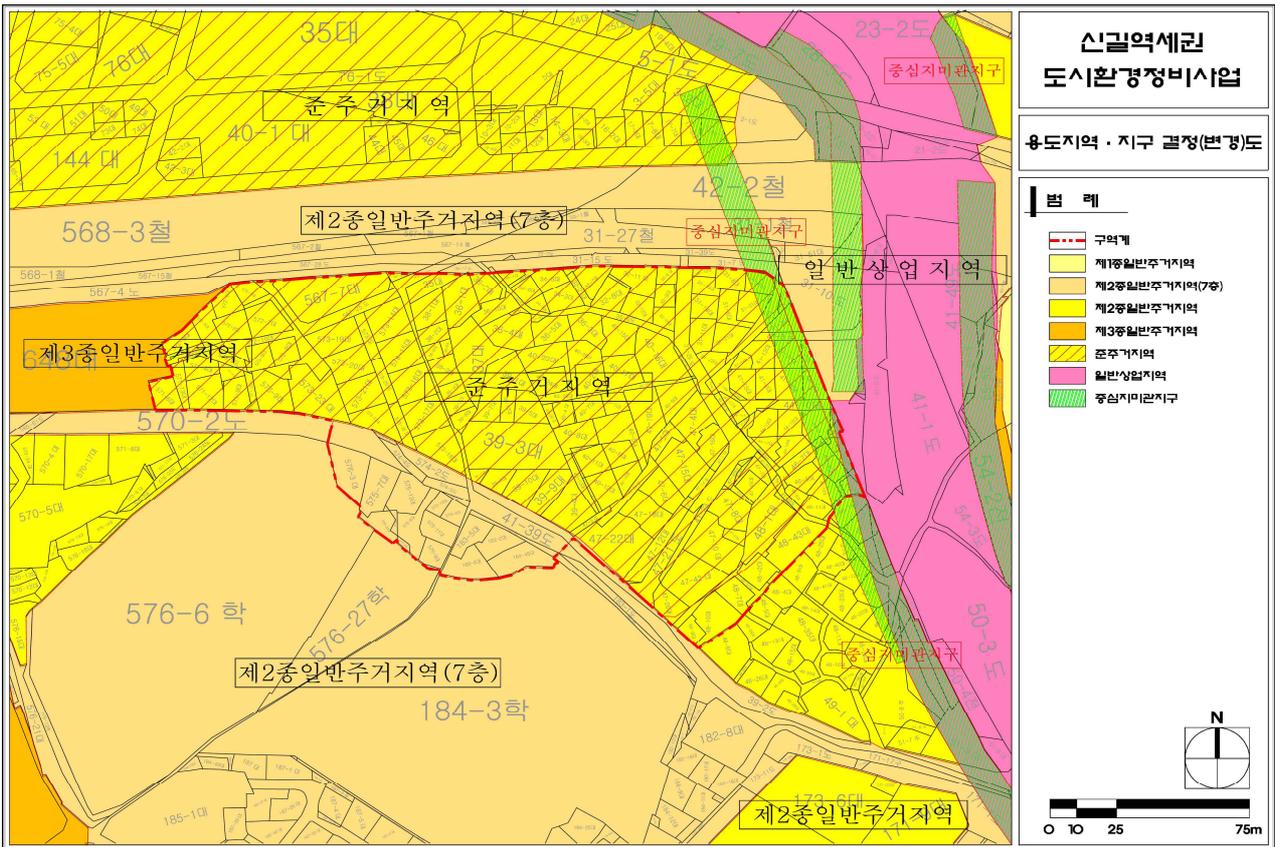
2) 용도지구

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구 세분	위 치	면적(m ²)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일
기 정	-	한강로 지구	중심지 미관지구	서울역광장~ 구영등포구청	218,200	8,725	양측 12~20	서고 제194호 (84.04.17)

용도지역·지구 결정(기정)도



용도지역·지구 결정(변경)도



다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,730	한강대교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	건교 349 (79.9.24)	
변경	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,730	한강대교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	-	일부구간 선형변경
신설	소로	1	-	10	국지 도로	92	신길동 45-21	신길동 48-9	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	-	8~10	국지 도로	480 (100)	신길동 171-1	영등포동 585-58	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	-	5~10	국지 도로	156 (93)	신길동 31-10	신길동 50-16	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	90	신길동 31-27	신길동 41-1	일반 도로	-	영등포고시 59 (97.10.25)	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	72	신길동 41-1	신길동 47-12	일반 도로	-	영등포고시 59 (97.10.25)	

※ ()는 정비구역 내 구간임

■ 도로변경 사유서

구분	도로명	변경내용	변경사유
변경	대로 1-6	일부구간 제척	- 단차로 인해 실제 별개의 도로로 이용되고 있는 영등포로와 영등포로60길에 대한 차량통행체계상 구분하여 변경
신설	소로 1-	도로 신설	- 원활한 교통흐름을 위한 도로 신설
신설	소로 2-	도로 신설	- 원활한 교통흐름을 위한 도로 신설
신설	소로 3-	도로 신설	- 단차로 인해 실제 별개의 도로로 이용되고 있는 영등포로와 영등포로60길에 대한 차량통행체계상 구분하여 신설
폐지	소로 3-	도로 폐지	- 대상구역 내 기능상실에 따른 도로 폐지
폐지	소로 3-	도로 폐지	- 대상구역 내 기능상실에 따른 도로 폐지

2) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	신길동 183-2번지 일대	-	증)1,263.7	1,263.7	-	

■ 공원 변경 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	소공원	공원 신설 1,263.7m ²	- 공동주택 및 주변지역의 쾌적한 주거환경을 위한 공원 신설

3) 사회복지시설

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	사회복지 시설	어린이집	영등포동 575-7번지 일대	-	증)755.5	755.5	-	

■ 사회복지시설 변경 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	사회복지시설	어린이집 신설 755.5m ²	- 지역주민을 위한 보육환경 조성 및 보육의 공공성 확보를 위한 구립어린이집을 건립

4) 학교

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	학교	중학교 고등학교	신길동 184-3	25,901.0	감)41.2	25,859.8	서고98 (78.03.15)	구역내 시설선형 변경

※ 추후 측량결과에 따라 관련기관과 협의하여 결정하겠음.

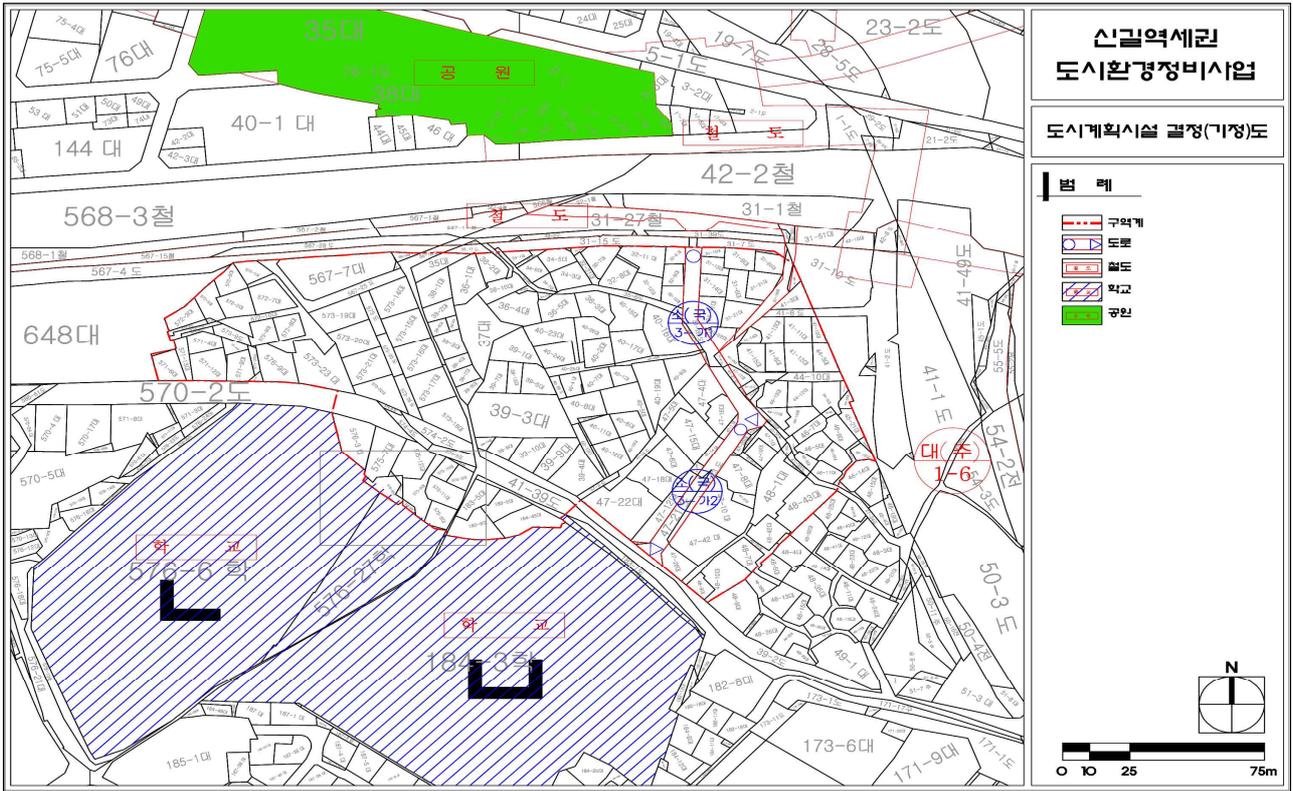
■ 학교 변경 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	중학교 고등학교	면적변경 25,901.0m ² → 25,859.8m ² (감 41.2m ²)	- 구역내 6필지에 학교시설로 결정된 선형 조정에 따른 면적 변경

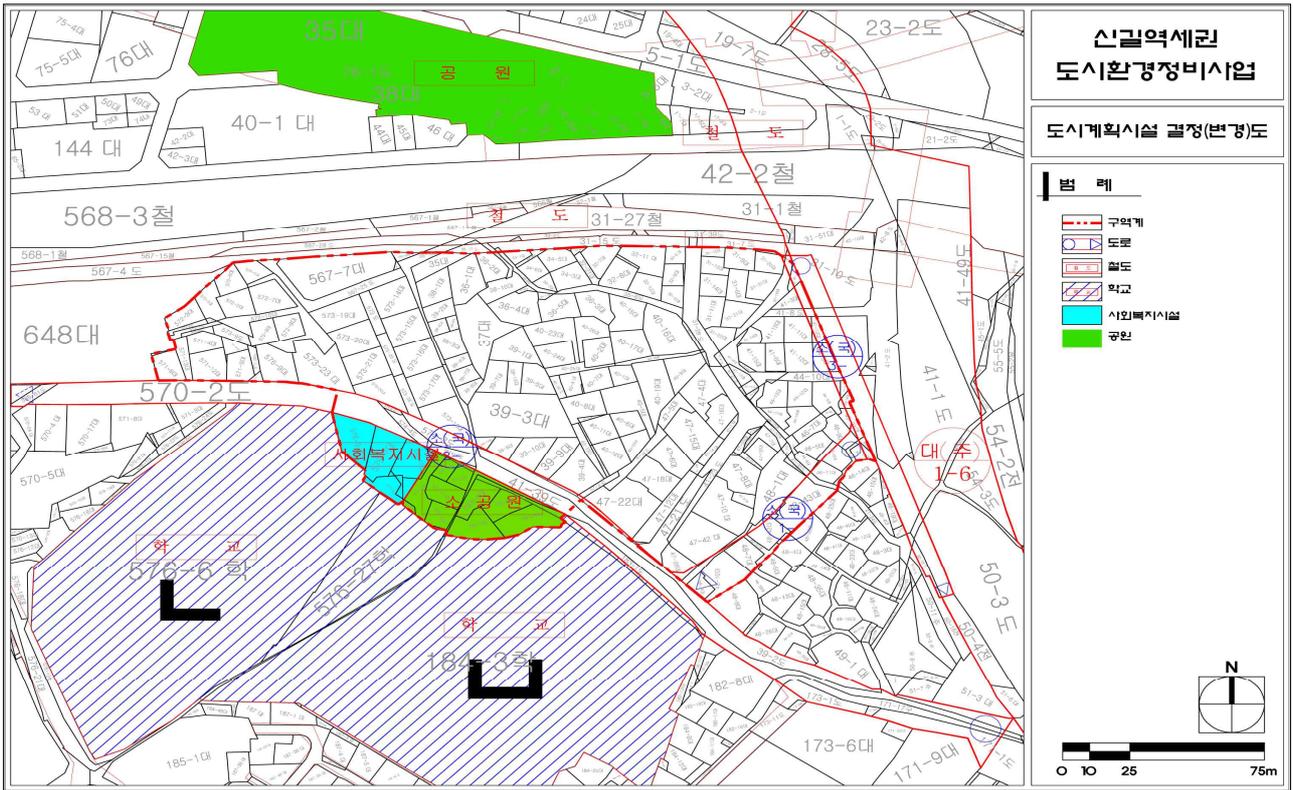
■ 관련필지

연번	위치	지목	면적(m ²)		소유자
			면적	학교결정면적	
1	575-7	대	217.0	1.7	사유지
2	575-8	대	155.0	2.5	국공유지(기재부)
3	575-9	대	79.0	1.6	사유지
4	576-4	대	10.0	3.4	국공유지(기재부)
5	576-5	대	7.0	0.8	국공유지(기재부)
6	576-20	대	86.0	31.2	사유지
소계			554.0	41.2	

도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	계획 면적(m ²)	비고
부대시설 및 복리시설	관리사무소	106.3	
	경비실	30.0	2개소
	폐기물보관시설	20.0	
	어린이놀이터	1,069.5	2개소
	작은도서관	456.5	
	경로당	348.9	
	주민운동시설	600.0	
	주민공동시설	1,837.4	
	합계	4,468.6	

마. 커뮤니티지원시설 설치 및 운영계획

구분	시설의 종류	계획 면적(m ²)	비고
커뮤니티 지원시설	게스트하우스	367.6	▶ 계획세대 : 999세대 ▶ 공동주택 연면적 : 87,059.1m ² ▶ 의무면적 : 87,059.1m ² X 3% = 2,611.8m ² 이상 ▶ 계획면적 : 2,667.6m ² (3.1%)
	휘트니스센터	674.0	
	문화센터	1,626.0	
	합계	2,667.6	

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신길역세권 공공임대주택 도시환경 정비구역	25,489.5	획지1	21,051.5	영등포구 신길동 39-3번지 일대	130	-	-	130	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	최고 층수	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
신설	신길역세권 공공임대주택 도시환경 정비구역	25,489.5	획지1	21,051.5	신길동 39-3번지 일대	공동주택 및 근린생활시설	60이하 (50.96)	463이하 (455.36)	35층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율										
· 건립규모 및 비율기준 「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조 제3항」 공동주택을 건설하는 경우 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60%이상 건설하되, 주택전체 연면적의 50퍼센트 이상 건설해야 함 · 주택규모별 건립세대수(공공임대 및 임대주택 포함)										
		구분(전용면적)		계		분양주택	공공임대주택	임대주택		
		계		999(100.0%)		580	350	69		
85m ² 이하	45.0m ²		222(22.2%)		-		153	69		
	59.9m ²		446(44.6%)		249		197	-		
	84.9m ²		331(33.1%)		331		-	-		
85m ² 초과		-		-		-	-	-		

붙임 2

관계기관(부서) 협의결과(내용)

○ 협의기간 : 2017년 11월 9일(목) ~ 2017년 11월 21일(화)

협의부서	관련부서 의견	조치계획
서울시 공원조성과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「사업대상지가 주택가, 학교, 신길역 주변지역으로 단지내 어린이 놀이터 2개소가 배치되어 있는 것을 감안하여 어린이공원보다는 소공원으로 변경함은 적절하나, 영등포구는 타 자치구에 비해 공원이 부족한 형편으로 당초(1,950.4㎡)보다 공원면적을 축소하는 것은 바람직하지 않음. ○ 공원조성계획에 관한 사항은 사업시행인가 전 귀 구 푸른 도시과와 협의하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2 규정에 따라 우리시 도시공원위원회 자문 이행. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부분 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 사업대상지 주변으로 영등포공원, 샛강생태공원 등이 위치하고 있어 공원면적이 크게 필요한 입지는 아니며, 공원면적 일부를 축소하여 지역필요 시설인 어린이집을 계획하여 공원 활용
서울시 임대주택과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업 및 정비구역 명칭에 장기전세주택이라는 용어 대신에 공공임대주택을 사용하시기 바람. ○ 정비계획 조서에는 이전 도시계획위원회 자문 및 심의 결과에 대한 조치내용을 명기하시기 바람. ○ 커뮤니티 시설에 대한 조서 부분은 공동이용시설 및 부대복리 시설과는 별도로 명기하시고, 운영계획 및 주체 등 상세 내용을 기술해주시기 바람. ○ 사회혼합(Social Mix) 정책이 이루어질 수 있도록 공공임대주택의 배치 등을 검토해주시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 59형: 분양주택+임대주택배치 사회혼합(Social Mix) 정책 반영
서울시 도시계획 상임기획단	<p><정비기반시설계획 관련></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 동측 도시계획시설(도로 : 대로 1-6) 확폭 계획(35m→38m) 관련, 보도(폭 4m)의 일부는 도시계획시설(폭 3m), 일부는 대지 내 공지(폭 1m)로 계획한 바, 향후 도로의 일체적 관리 측면에서 적정성 검토. ○ 기정 도시계획시설(도로 : 대로 1-6)은 현황 단차(약 5m)로 인해 '영등포로' 및 '영등포로60길'로 구획되어 실제 별개의 도로로 이용되고 있고, 현황 영등포로60길에서 영등포로로의 진출입구간의 폭원(약 5.5m) 및 거주자우선주차면(8면) 입지 등을 고려할 때 차량통행시 안전상의 문제점 등이 우려되는 바, 별개의 도시계획시설(도로)로 결정하고, 거주자우선주차면 삭제 및 차량통행체계의 조정 검토. <p><교통처리계획 관련></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 동측 '영등포로 60길'은 현황상 '영등포로'로의 차량 진출입이 가능하나, 금회 협의(안)의 차량진출계획은 계획 세대수(999세대)를 고려하여 영등포로에 미치는 교통흐름상의 부영향 최소화 측면에서 적정성 검토 필요. ○ 대상지 북측 도로(소로3류, 서고시 제1992-413호)변의 차량 진출입구 계획은 도로의 폭원(6m, 차도 3m) 및 차량통행 체계(일방통행) 등을 감안하여 삭제 가능성 검토 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 반영 <ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설(도로: 대로1-6) 변경 결정. - 교통영향분석 개선대책 수립시 개선안을 마련하여 관련부서와 협의토록 하겠음. ○ 반영 ○ 미반영

협의를부서	관련부서 의견	조치계획
영등포구 푸른도시과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공원결정 후 공원조성계획 수립하여 서울시도시공원위원회 심의를 득할 것 ○ 공원조성계획(최초)은 우리구와 별도 협의하여 마련할 것 ○ 추후 세부사업계획 수립시 공원조성 세부계획안 별도 협의 	○ 반영
영등포구 가정복지과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기부채납 대상 건축물 국공립어린이집으로 활용 : 적정 ○ 어린이집은 1층 또는 건물전체(5층 이하)에 설치하여야 하며, 각 층별 비상대피시설(영유아보육법 등 관련법령 준수)이 필요. ○ 설계 및 도서 작성 전 가정복지과 사전 검토 및 협의 실시. 	○ 반영

신길역세권 장기전세 주택 건립 관련 도시환경정비계획 수립 및 정비구역지정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2017. 11.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의한 정비계획 수립 및 정비구역지정을 위하여 영등포구 신길동 39-3번지 일대 신길역세권 장기전세 주택 건립 관련 도시환경정비구역 지정(안)에 대해 같은법 제4조제1항에 따라 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 추진경위

- 신길역세권 장기전세주택 건립 관련 도시환경정비사업
 - '17. 4. 14.: 신길역세권 도시환경정비사업 주민제안 접수(제안자측→구)
 - '17. 5. 29.: 관련부서 협의(서울시 및 유관 기관 등 - 6.23.까지)
 - '17. 8. 17.: 시 도시계획위원회 사전자문 요청(구→서울시)
 - '17. 9. 6.: 시 도시계획위원회 개최(결과: 재자문)
 - '17. 9. 14.: 자문결과 조치계획 제출 요청(구 → 제안자측)
 - '17. 10.10.: 자문결과 조치계획 제출(제안자측 → 구)
 - '17. 10.10.: 서울특별시 도시계획위원회 사전자문 재신청(구→서울시)
 - '17. 10.27.: 시 도시계획위원회 개최 결과 통보
 - 서울시 도시계획위원회 개최(결과: 조건부 동의) - '17. 10. 18.
 - '17. 10.27.: 자문결과 조치계획 제출 요청(구 → 제안자측)
 - '17. 10.31.: 자문결과 조치계획 제출(제안자측 → 구)
 - '17. 11. 14.: 주민설명회 개최(구)
 - '17. 11. 9. ~ 12. 11.: 주민공람·공고 및 관련부서 및 유관기관 협의(구)

3. 정비계획 수립 및 정비구역지정(안) 개요 - 붙임 1 참조

- 위 치: 영등포구 신길동 39-3번지 일대
- 면 적: 25,489.5 m^2
- 도시계획사항: 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역, 일반상업지역
- 정비계획(안) 주요내용
 - 역세권 시프트, 용도지역 변경, 토지이용계획(안) 등
 - ▶ 용 도: 공동주택(9개동 999세대(분양 580, 임대 69, 장기전세 350))
 - ▶ 규 모: 지하3층/지상21~35층, 건폐율/용적률 50.96%/455.36%

구 분	명 칭	면 적(m^2)	비 율(%)	비 고
합 계		25,489.5	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	4,438.0	17.4	
	도 로	2,418.8	9.5	
	공 원	1,263.7	5.0	
	사회복지시설	755.5	3.0	어린이집
획 지	소 계	21,051.5	82.6	
	공동주택	21,051.5	82.6	부대복리시설 포함

4. 관련법규 검토

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획수립 및 정비구역 지정) : 적 합

5. 주민의견 청취 관련부서 협의 결과

- 정비계획수립 및 정비구역지정(안) 공람공고
 - 공 고 일 : 2017. 11. 09.
 - 공고기간 : 2017. 11. 09. ~ 2017. 12. 11.(30일간)
 - 제출의견 접수 및 처리사항 : 진행중
- 관련부서 협의
 - 협의기간 : 2017. 11. 09. ~ 2017. 11. 20.(12일간)
 - 제출의견 접수 및 처리사항 : 진행중

6. 검토의견

- 신길역세권 장기전세주택 건립 관련 도시환경정비사업에 대하여 관련부서 협의 및 서울시 도시계획위원회 사전자문(2017.10.18.) 결과를 반영하여 정비구역지정(안)을 마련하였으며, 금번 의견청취의 건은 관련법에 따른 제반절차를 이행하고 구의회 의견을 청취하는 사안임.

붙임: 신길역세권 장기전세주택 건립 관련 정비계획 수립 및 정비구역지정(안) 1부. 끝.

신길역세권 장기주택 건립 관련 정비계획 수립 및 정비구역 지정안

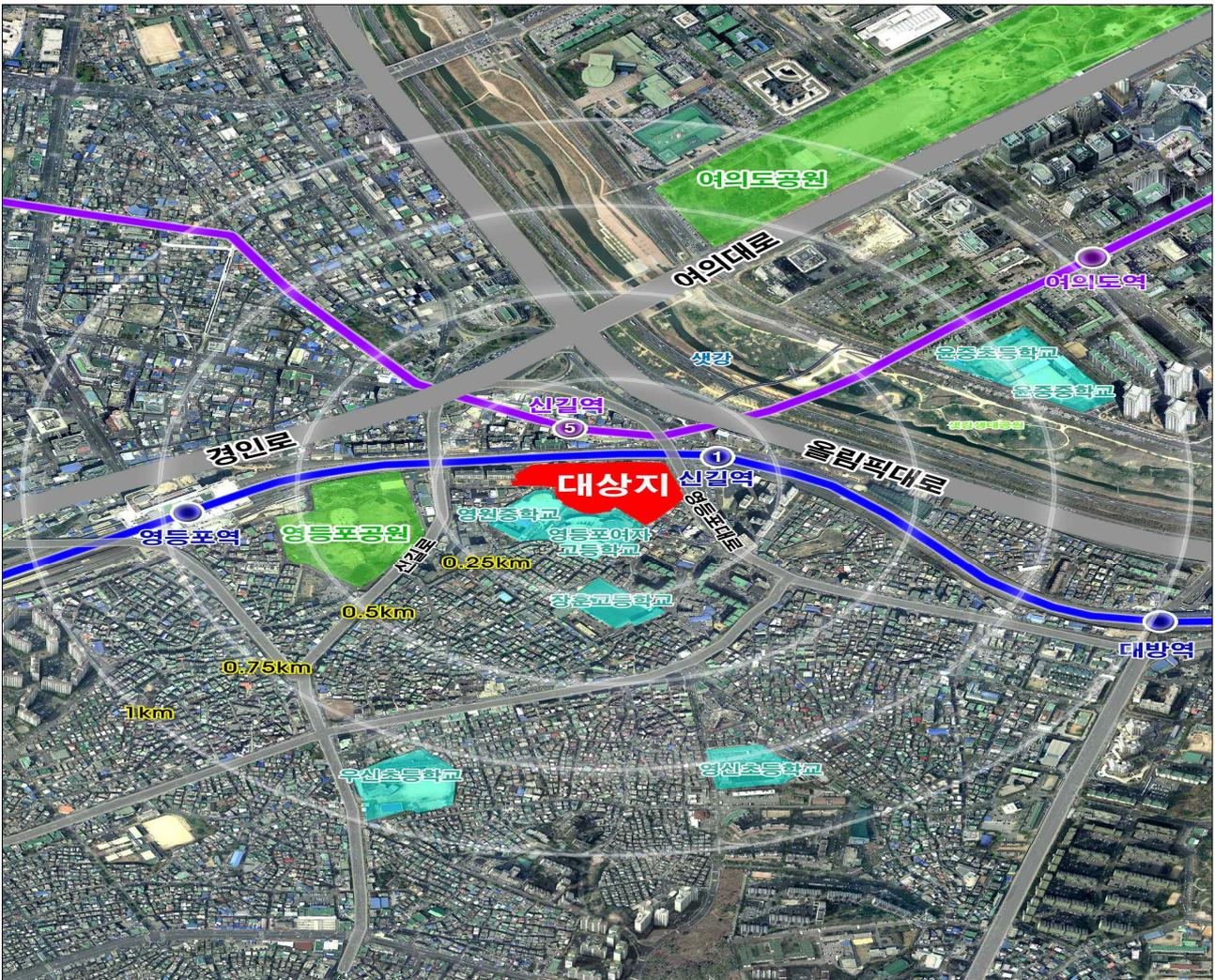
1. 정비구역 지정도서

가. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	신길역세권 공공임대주택 도시환경정비사업	신길동 39-3번지 일대	-	증)25,489.5	25,489.5	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

위 치 도

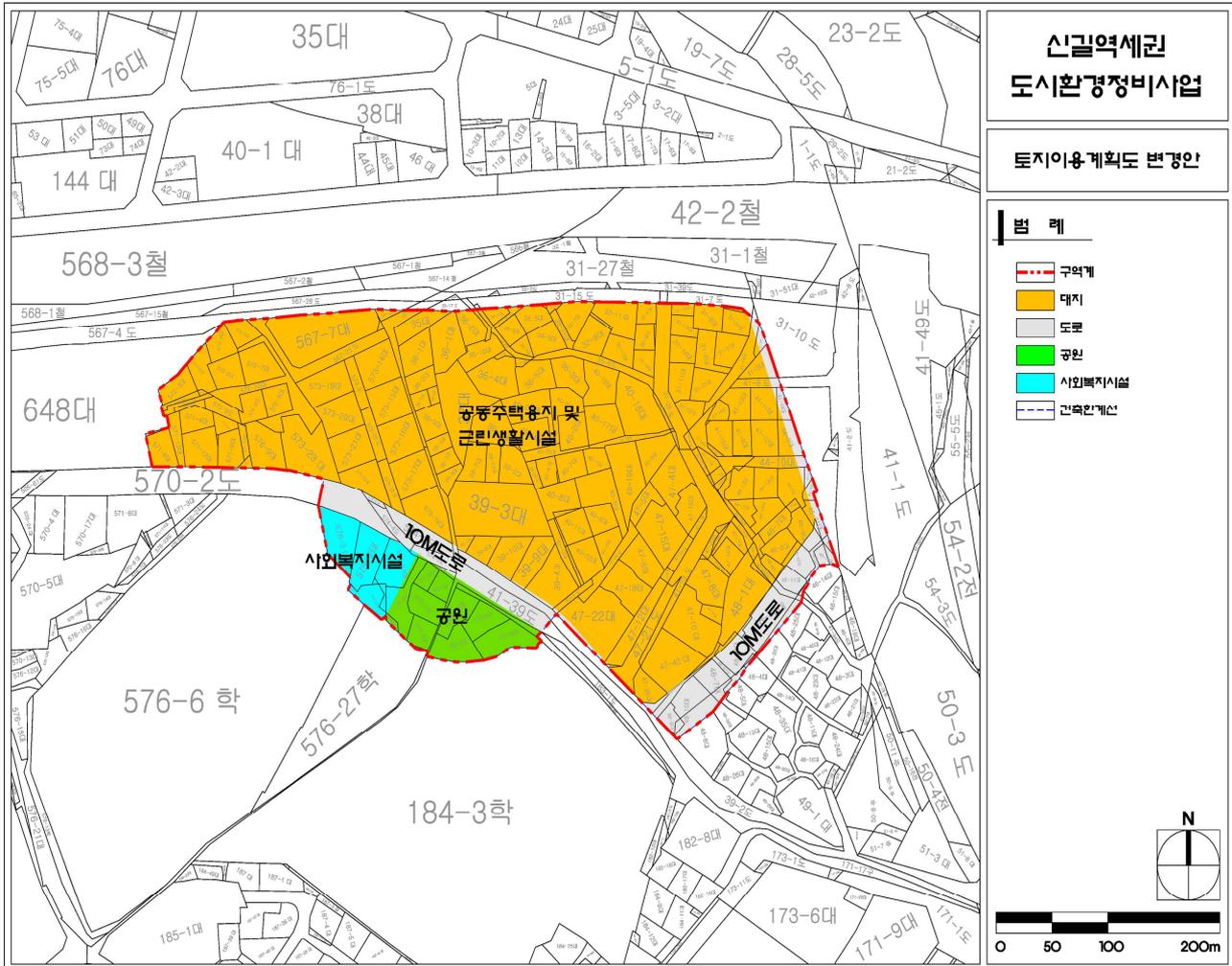


2. 정비계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
합 계		25,489.5	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	4,438.0	17.4	
	도 로	2,418.8	9.5	
	공 원	1,263.7	5.0	
	사회복지시설	755.5	3.0	어린이집
획 지	소 계	21,051.5	82.6	
	공동주택 및 근린생활시설	21,051.5	82.6	

토지이용계획도



나. 용도지역지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		25,489.5	-	25,489.5	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	2,672.3	증)14.7	2,687.0	10.5	
	제2종일반주거지역	22,719.1	감)21,066.2	1,652.9	6.5	
	준주거지역	-	증)21,051.5	21,051.5	82.6	
상업 지역	일반상업지역	98.1	-	98.1	0.4	

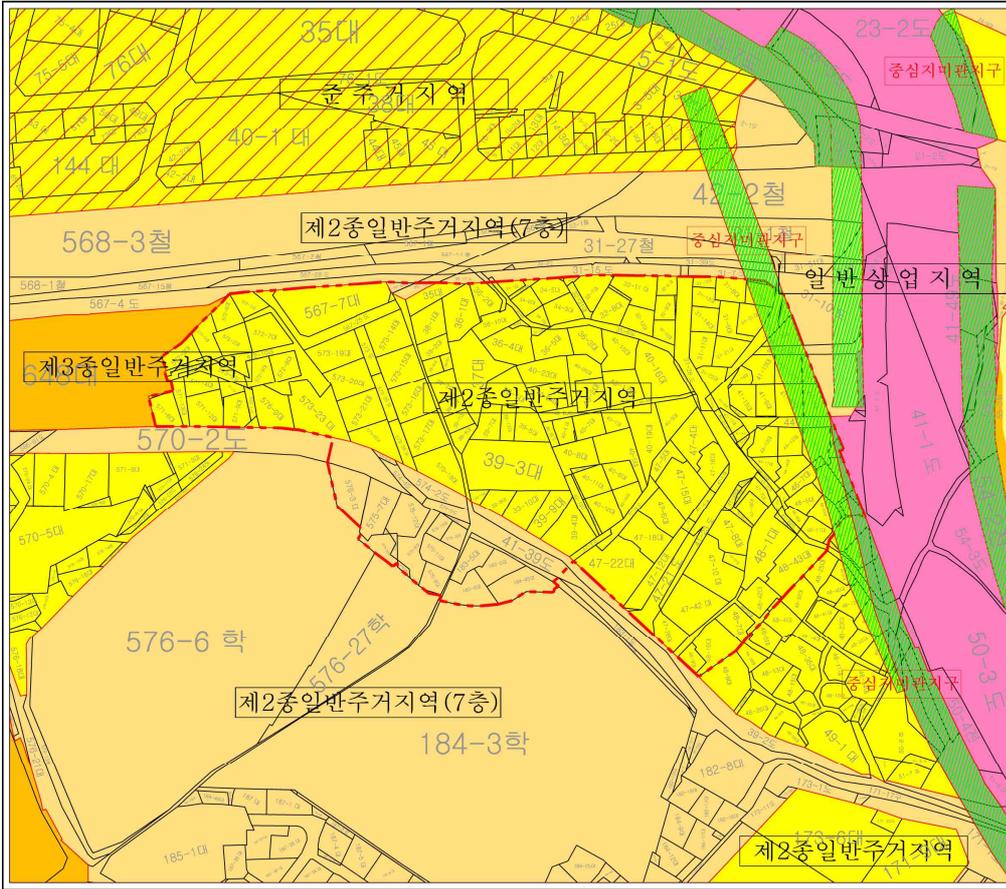
○ 용도지역 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(m ²)	변경사유
		기 정	변 경		
-	신길동 39-3번지 일원	제2종일반 주거지역(7층)	준주거지역	55.3	역세권 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경
		제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역(7층)	70.0	도시계획시설(도로) 신설에 따른 용도지역 변경
			준주거지역	20,996.2	역세권 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구 세분	위 치	면적(m ²)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일
기 정	-	한강로 지구	중심지 미관지구	서울역광장~ 구영등포구청	218,200	8,725	양측 12~20	서고 제194호 (84.04.17)

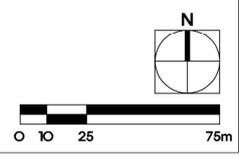
용도지역·지구 결정(기정)도



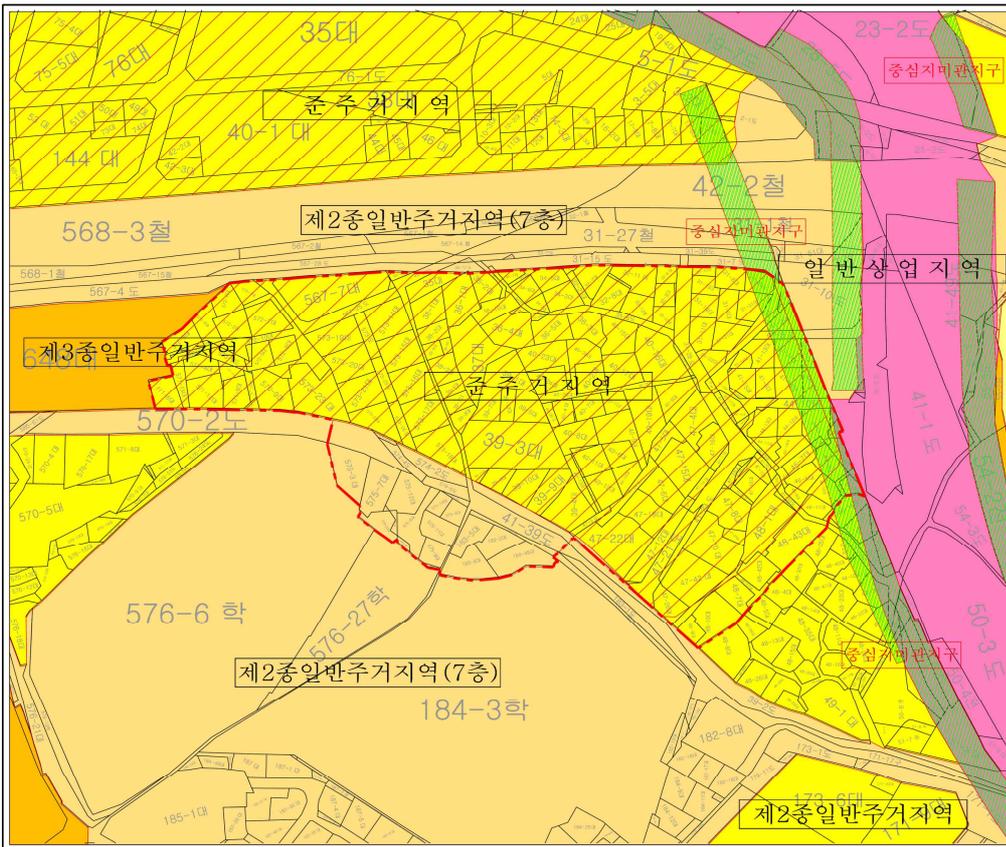
신길역세권
도시환경정비사업

용도지역·지구 결정(기정)도

- 범례
- 구역계
 - 제1종일반주거지역
 - 제2종일반주거지역(7층)
 - 제2종일반주거지역
 - 제3종일반주거지역
 - 준주거지역
 - 일반상업지역
 - 중심지미관지구



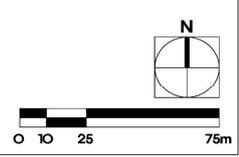
용도지역·지구 결정(변경)도



신길역세권
도시환경정비사업

용도지역·지구 결정(변경)도

- 범례
- 구역계
 - 제1종일반주거지역
 - 제2종일반주거지역(7층)
 - 제2종일반주거지역
 - 제3종일반주거지역
 - 준주거지역
 - 일반상업지역
 - 중심지미관지구



다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,730	한강대교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	건고 349 (79.9.24)	
변경	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,730 (93)	한강대교 남단	서울대교 남단	일반 도로	-	-	일부구간 3m확폭
신설	소로	1	-	10	국지 도로	92	신길동 45-21	신길동 48-9	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	-	8~10	국지 도로	480 (100)	신길동 171-1	영등포동 585-58	일반 도로	-	-	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	90	신길동 31-27	신길동 41-1	일반 도로	-	영등포고시 59 (97.10.25)	
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	72	신길동 41-1	신길동 47-12	일반 도로	-	영등포고시 59 (97.10.25)	

※ ()는 정비구역 내 구간임

■ 도로변경 사유서

구분	도로명	변경내용	변경사유
변경	대로 1-6	폭원 확폭 35M→38M	- 원활한 교통흐름을 위한 일부구간 폭원 확폭
신설	소로 1-	도로 신설	- 원활한 교통흐름을 위한 도로 신설
신설	소로 2-	도로 신설	- 원활한 교통흐름을 위한 도로 신설
폐지	소로 3-	도로 폐지	- 대상구역 내 기능상실에 따른 도로 폐지
폐지	소로 3-	도로 폐지	- 대상구역 내 기능상실에 따른 도로 폐지

2) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	신길동 183-2번지 일대	-	증)1,263.7	1,263.7	-	

■ 공원 변경 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	소공원	공원 신설 1,263.7㎡	- 공동주택 및 주변지역의 쾌적한 주거환경을 위한 공원 신설

3) 사회복지시설

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	사회복지 시설	어린이집	영등포동 575-7번지 일대	-	증)755.5	755.5	-	

■ 사회복지시설 변경 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
신설	사회복지시설	어린이집 신설 755.5㎡	- 지역주민을 위한 보육환경 조성 및 보육의 공공성 확보를 위한 구립어린이집을 건립

4) 학교

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	학교	중학교 고등학교	신길동 184-3	25,901.0	감)41.2	25,859.8	서고98 (78.03.15)	구역내 시설선형 변경

※ 추후 측량결과에 따라 관련기관과 협의하여 결정하겠음.

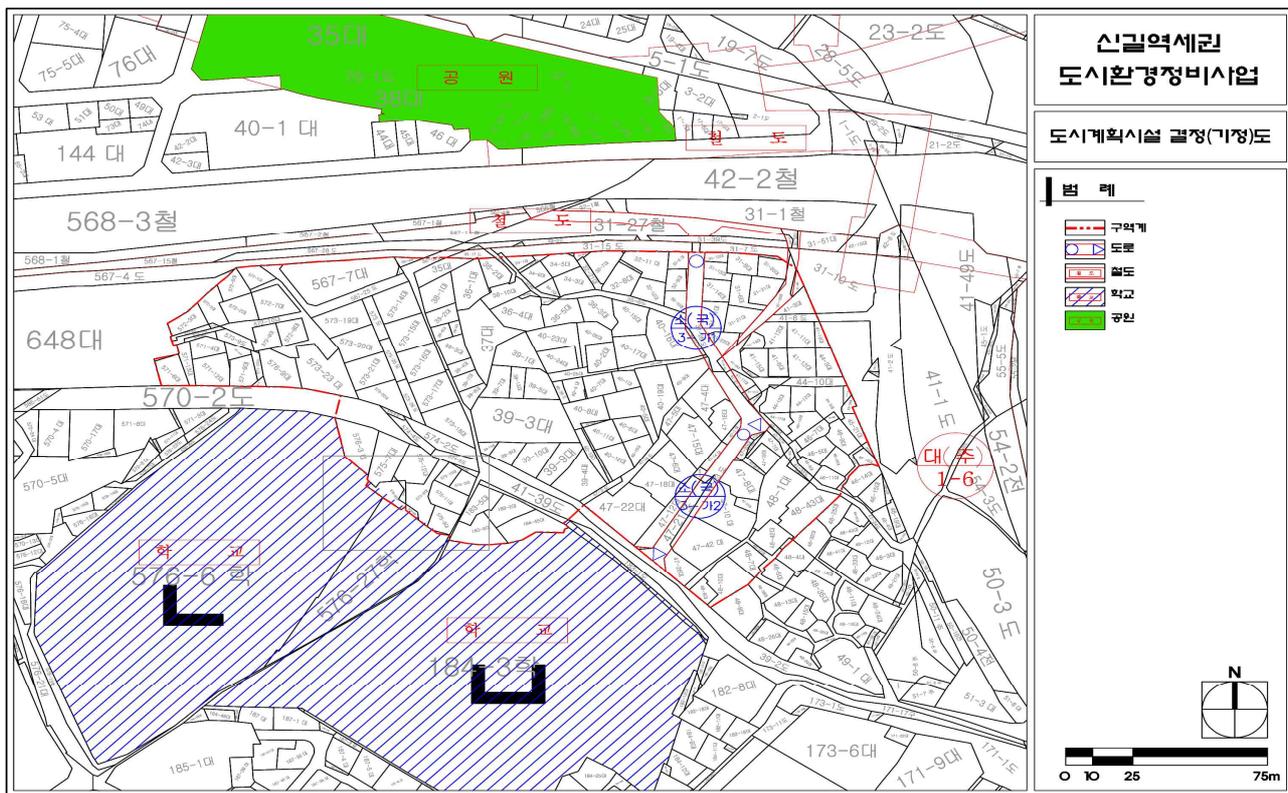
■ 학교 변경 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	중학교 고등학교	면적변경 25,901.0㎡ → 25,859.8㎡	- 구역내 6필지에 학교시설로 결정된 선형 변경

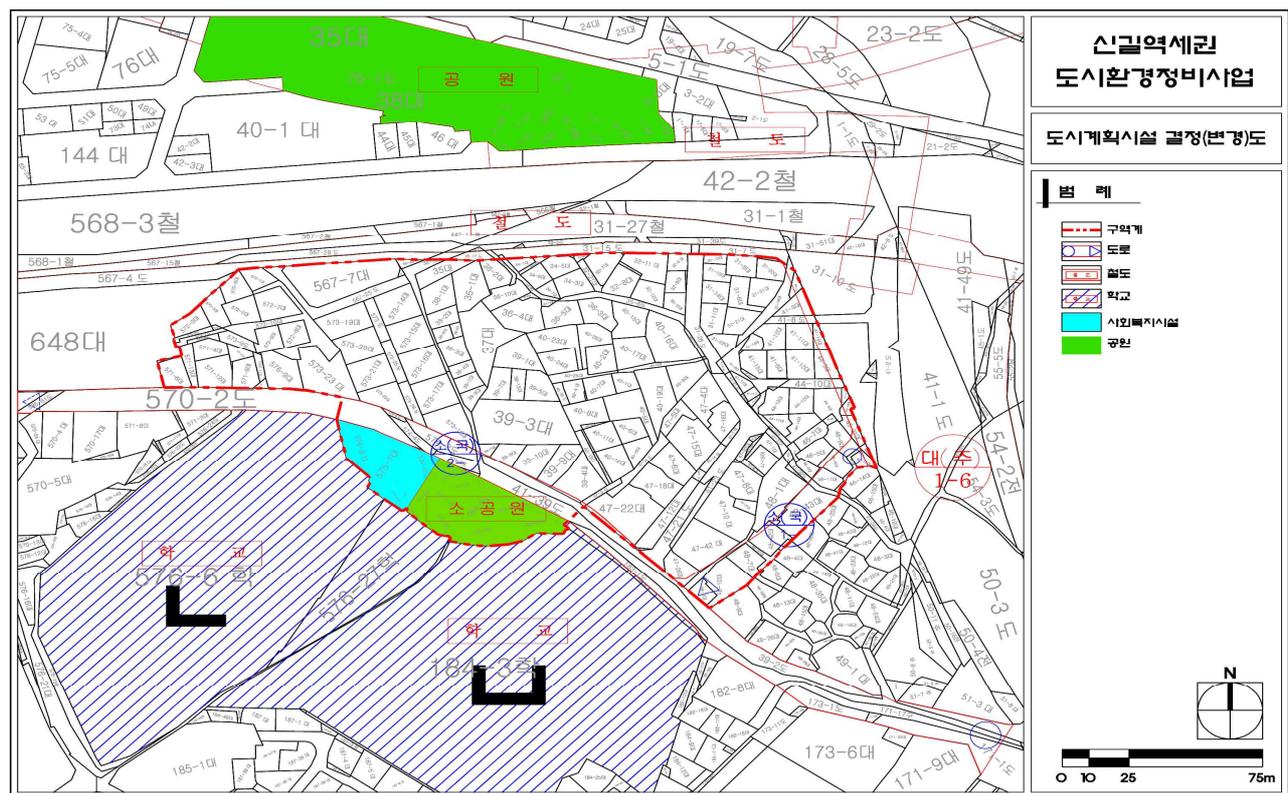
■ 관련필지

연번	위치	지목	면적(㎡)		소유자
			편입면적	학교결정면적	
1	575-7	대	217.0	1.7	사유지
2	575-8	대	155.0	2.5	국공유지(기재부)
3	575-9	대	79.0	1.6	사유지
4	576-4	대	10.0	3.4	국공유지(기재부)
5	576-5	대	7.0	0.8	국공유지(기재부)
6	576-20	대	86.0	31.2	사유지
소계			554.0	41.2	

도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



라. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	계획 면적(㎡)	비 고
부대시설 및 복리시설	관리사무소	106.3	
	경비실	30.0	2개소
	폐기물보관시설	20.0	
	어린이놀이터	1,069.5	2개소
	작은도서관	456.5	
	경로당	348.9	
	주민운동시설	600.0	
	주민공동시설	4,505.0	커뮤니티 지원시설 2,667.6㎡포함
	합 계	7,136.2	

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신길역세권 공공임대주택 도시환경 정비구역	25,489.5	획지1	21,051.5	영등포구 신길동 39-3번지 일대	130	-	-	130	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	최고 층수	비고																												
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)																																		
신설	신길역세권 공공임대주택 도시환경 정비구역	25,489.5	획지1	21,051.5	신길동 39-3번지 일대	공동주택 및 근린생활시설	60이하 (50.96)	463이하 (455.36)	35층 이하	-																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<p>· 건립규모 및 비율기준</p> <p>「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조 제3항」 공동주택을 건설하는 경우 국민주택규모의 주택을 전체세대수의 60%이상 건설하되, 주택전체 연면적의 50퍼센트 이상 건설해야 함</p> <p>· 주택규모별 건립세대수(공공임대 및 임대주택 포함)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분(전용면적)</th> <th>계</th> <th>분양주택</th> <th>공공임대주택</th> <th>임대주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>999(100.0%)</td> <td>580</td> <td>350</td> <td>69</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">85㎡ 이하</td> <td>45.0㎡</td> <td>222(22.2%)</td> <td>-</td> <td>153</td> </tr> <tr> <td>59.9㎡</td> <td>446(44.6%)</td> <td>249</td> <td>197</td> </tr> <tr> <td>84.9㎡</td> <td>331(33.1%)</td> <td>331</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>									구분(전용면적)	계	분양주택	공공임대주택	임대주택	계	999(100.0%)	580	350	69	85㎡ 이하	45.0㎡	222(22.2%)	-	153	59.9㎡	446(44.6%)	249	197	84.9㎡	331(33.1%)	331	-	85㎡ 초과	-	-	-	-
구분(전용면적)	계	분양주택	공공임대주택	임대주택																																		
계	999(100.0%)	580	350	69																																		
85㎡ 이하	45.0㎡	222(22.2%)	-	153																																		
	59.9㎡	446(44.6%)	249	197																																		
	84.9㎡	331(33.1%)	331	-																																		
85㎡ 초과	-	-	-	-																																		