

**영등포구 신길우성2차·우창아파트 주택재건축
정비계획 및 정비구역지정 결정(안)을 위한 의견청취의 건**

심 사 보 고 서

2019. 6. 25.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2019년 6월 5일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2019년 6월 11일

라. 상정일자 : 제214회 서울특별시 영등포구의회 2019년도 제1차 정례회
제5차 사회건설위원회(2019. 6. 19.) 상정 의결

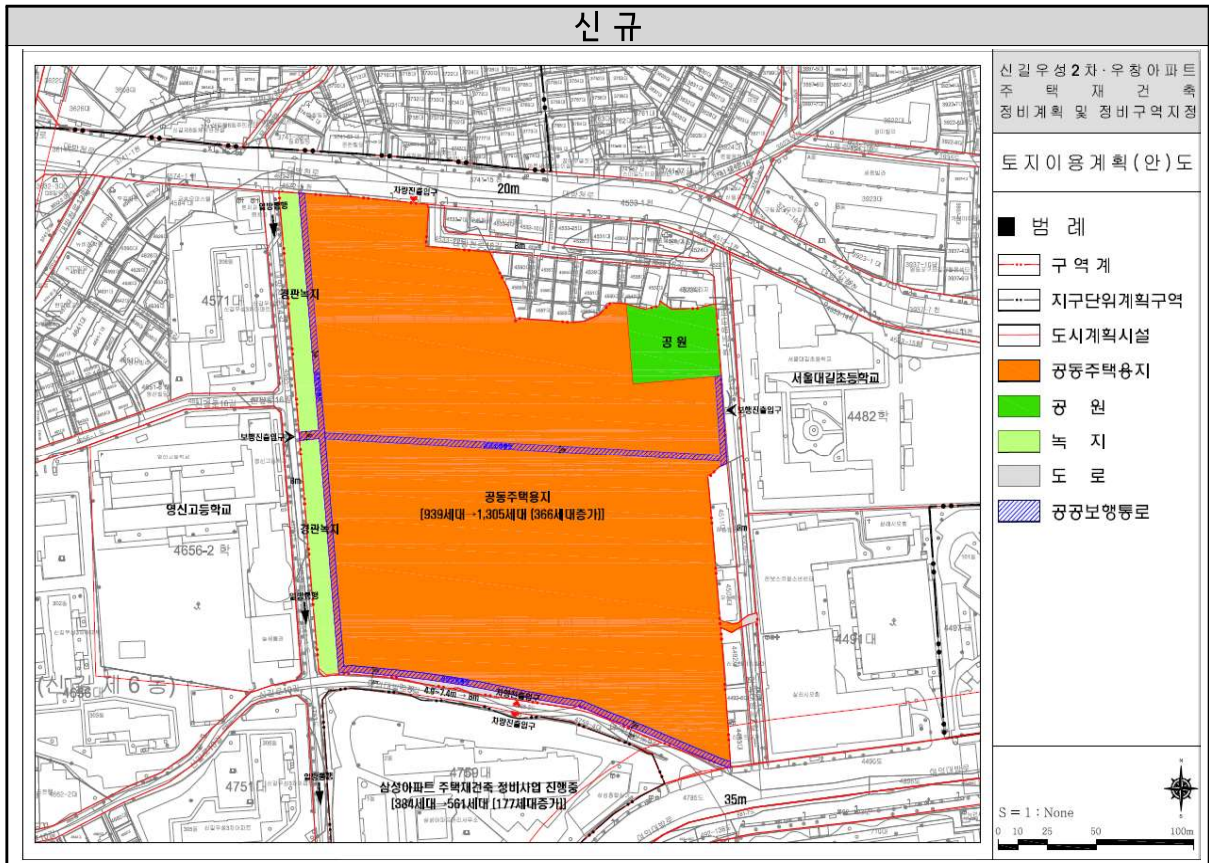
2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 도시국장 이상면)

가. 제안이유

- 도시 및 주거환경정비법 제8조 및 제14조 규정에 의거 여의대방로5길 6(신길동) 일대 신길우성2차·우창아파트 주택재건축정비사업의 정비계획 및 정비구역 지정을 결정하고자 함.

나. 주요내용

- 정비사업의 명칭: 신길우성2차·우창아파트 주택재건축 정비사업



○ 정비구역 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	신길우성2차· 우창아파트 주택재건축 정비구역	영등포구 여의대방로5길 6 (신길동) 일원	-	45,767	45,767	

○ 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	45,767	-	45,767	100.0	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	45,767	-	45,767	100.0	
	제3종일반주거지역	117	증) 190	307	0.7	

3. 위원회 심사방법

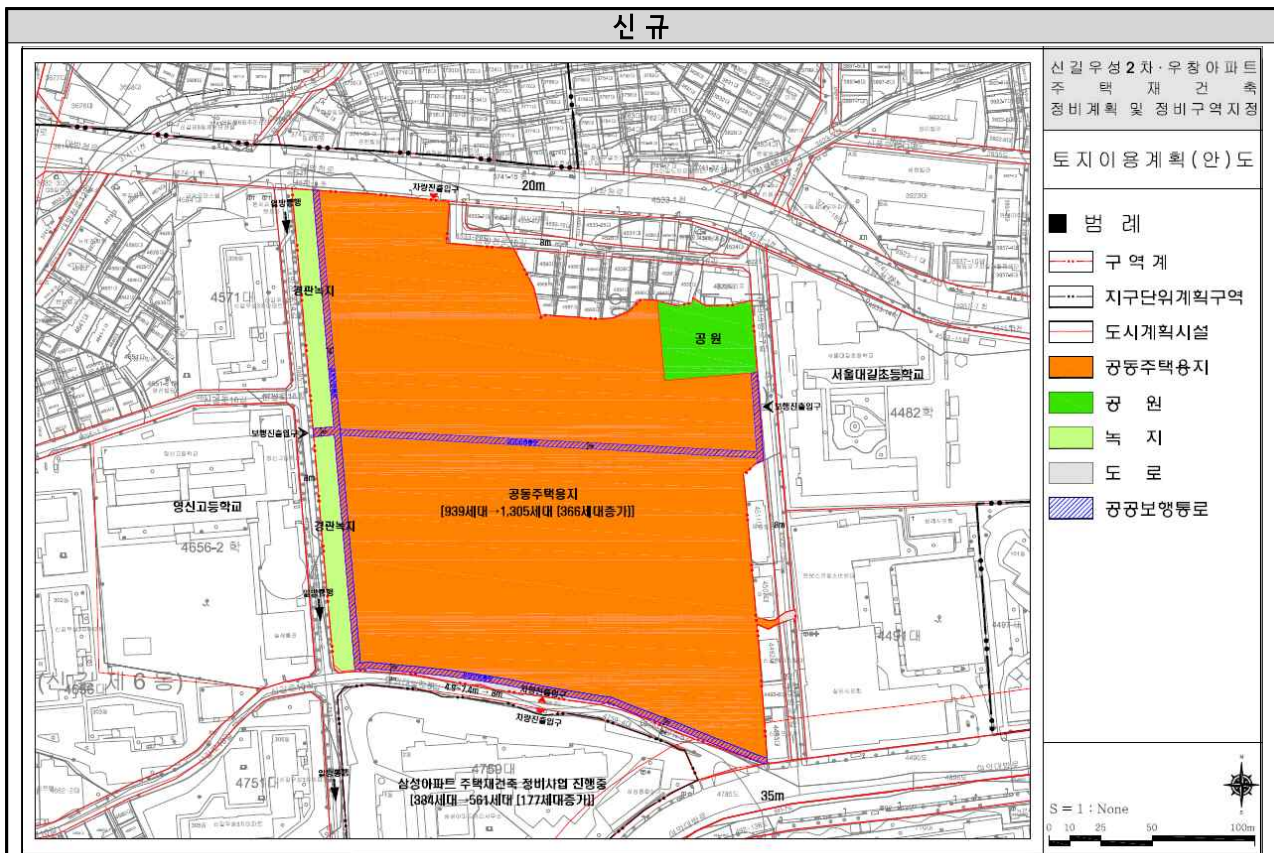
- 원안의 세부적인 내용과 주택과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

4. 심사결과 : 의견 없음

정비계획 및 정비구역지정 결정(안)을 위한 의견청취의 건

제 출 자: 영등포구청장

신길우성2차·우창아파트 주택재건축 정비사업



3. 정비계획(안)

가. 정비구역 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	신길우성2차· 우창아파트 주택재건축 정비구역	영등포구 여의대방로5길 6 (신길동) 일원	-	45,767	45,767	

나. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	45,767	-	45,767	100.0	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	45,767	-	45,767	100.0	
	제3종일반주거지역	117	증) 190	307	0.7	

다. 정비계획(안)

(1) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 45,767	45,767	100.0	
공동 주택 용지	소 계	-	증) 41,539	41,539	90.7	
	획 지 1	-	증) 41,539	41,539	90.7	획지①-1
기반 시설 용지	소 계	-	증) 4,228	4,228	9.3	
	공 원	-	증) 1,606	1,606	3.5	1개소 기부채납
	녹 지	-	증) 2,315	2,315	5.1	2개소 기부채납
	도 로	-	증) 307	307	0.7	기부채납

(2) 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
신설	A	공원	소공원	영등포구 신길동 4518번지 일원	-	증)1,606	1,606	-	-

나) 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	소공원	- 소공원 신설 - 위치 : 신길동 4518번지일원 - 면적 : 1,606㎡	공동주택지내 주민의 이용권을 최대한 고려하고, 주민 및 어린이의 휴게공간을 조성하기위하여 소공원으로 시설결정

다) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	경관녹지	영등포구 신길동 4533번지 일원	-	증)1,136	1,136	-	
신설	B	녹지	경관녹지	영등포구 신길동 4533번지 일원	-	증)1,152	1,152	-	

라) 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	경관녹지	- 경관녹지 신설 - 위치 : 신길동 4533번지 - 면적 : 1,136㎡	서측 신길벚꽃거리 도시경관 향상 및 주변환경과의 조화를 위하여 경관녹지를 조성
B	경관녹지	- 경관녹지 신설 - 위치 : 신길동 4533번지 - 면적 : 1,152㎡	서측 신길벚꽃거리 도시경관 향상 및 주변환경과의 조화를 위하여 경관녹지를 조성

마) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	소로	2	107	6~8	집산 도로	378 (4)	신길동 4493번지	신길동 3895번지	일반 도로	-	서울시고시 제3호 (69.01.18)	32㎡ 기부 채납
기정	소로	3	134	6	집산 도로	381	신대방동 548-2번지	신대방동 542-42번지	일반 도로	-	서울시고시 제3호 (69.01.18.)	-
변경	소로	3	134	6	집산 도로	179	신길동 4662번지	신길동 4656-2번지	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	A	8	집산 도로	207 (195)	신길동 4533번지	신길동 4501번지	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 연장임

바) 도로 변경사유서

도로명	변경내용	변경사유
소로3-134	- 선형변경 - 노선축소 - L = 381m → 179m, 감) 202m - 기점 : 신대방동 548-2번지 → 신길동 4662번지 - 종점 : 신대방동 542-42번지 → 신길동 4656-2번지	정비계획 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위하여 일부구간 확폭에 따른 노선변경
소로2-A	- 노선신설 - L = 207m B = 8m - 기점 : 신길동 4533번지 - 종점 : 신길동 4501번지	정비계획 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위하여 노선신설

(3) 공동이용시설 설치계획

시설	시설의 종류	위치	연면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	영등포구 여의대방로5길 6(신길동) 일대	-	증)150	150	
	경비실		-	증)40	40	
	경로당		-	증)380	380	
	어린이놀이터		-	증)700	700	
	어린이집		-	증)600	600	
	주민운동시설		-	증)1,585	1,585	
	작은도서관		-	증)230	230	
	주민운동시설(옥외)		-	증)800	800	
	재가노인복지시설		-	증)400	400	
합 계			-	증) 4,885	4,885	

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	신길우성2차 우창아파트 정비구역	45,767	영등포구 여의대방로5길 6 (신길동) 일원	12	-	-	12	-	

나) 건축시설계획

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
신길우성2 차우창 아파트 정비구역	45,767	1-1	41,539	영등포구 여의대방로 5길 6 (신길동) 일원	공동주택 및 부대복리시설	50이하	246.64 이하	299.98 이하	32층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율				◦건립규모 및 비율 : 과밀억제권역에서 다음 각호의 요건을 갖춘 경우 국민주택규모(85㎡이하)의 주택건설 비율을 적용하지 않음					
				「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조 제2항					
				1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하 기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센 트의 범위에서 그 규모를 확대할 것					
				2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것					
				◦주택규모별 건립세대수 기재 (임대주택 포함)					
전용면적(㎡)		세대수(세대)		비율(%)					
계		1,305		100.0					
85㎡이하		1,251		95.86					
85㎡초과		54		4.14					
건축물의 건축선에 관한 계획				◦대지경계로부터 3m ◦서측경관녹지 경계로부터 3m					
건축물의 높이완화에 관한 계획				-					
용적률에 관한 사항				◦정비계획 용적률 246.64% → 예정보법상한 용적률 299.98% - 향후 건축위원회에서 심의를 통해 결정					
기타사항에 관한 계획				◦공공보행통로 - 정비계획결정도상 지정된 위치에 4개소 폭3m로 설치					

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

(5) 소형주택의 건설에 관한 계획

가) 소형주택 건설기준

구 분		산 정 내 용							비고
재건축 소형주택 의무면적	용적률 증가분	53.34% (53.34% = 299.98% - 246.64%)							
	증가된 용적률의 50%	26.67% (26.67% = 53.34% / 2)							
	의무 연면적	11,078.5㎡이상 (11,078.5㎡ = 41,539 × 26.67%)							
재건축 소형주택 확보계획		건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용㎡)	비고 (공급면적, 연면적 ㎡)	
		영등포구 신길동 4533 번지일원	41,539	-	계	150	-	11,085.15	
					45	61	45㎡	4,158.98	
					52	43	52.95㎡	3,132.55	
					59	46	59.98㎡	3,793.62	

4. 관련법규 : 도시 및 주거환경정비법 제15조 제1항 및 제2항

- 시장·군수는 정비계획을 수립하여 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하도록 함.

관련도면

I. 위치도

II. 현황사진

III. 정비구역결정도

IV. 정비계획결정도

V. 용도지역·지구결정도

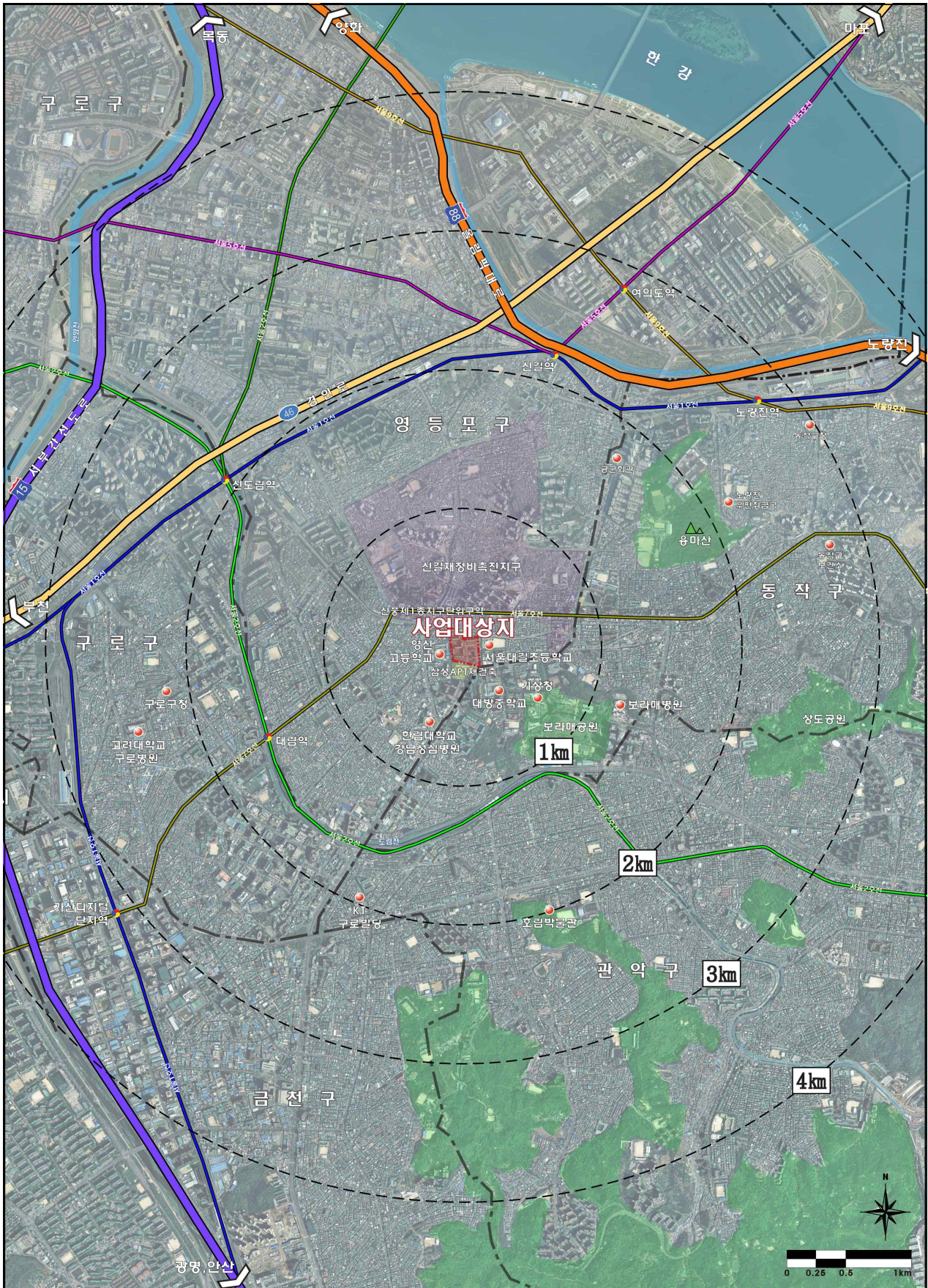
VI. 도시기반시설 결정도

VII. 건축배치도

VIII. 교통처리계획도

■ 관련도면

1. 위치도



II. 현황사진

○ Key Map



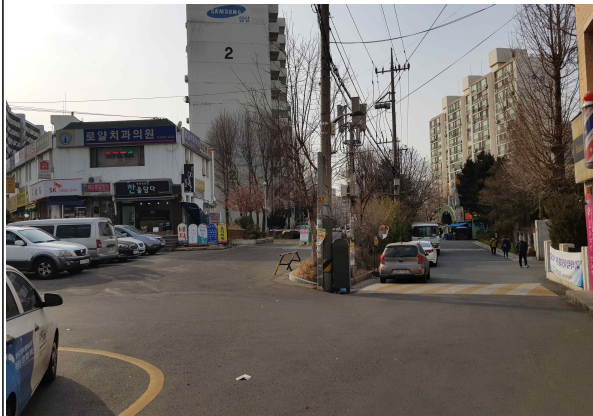
① 북측경계부(대방천로)



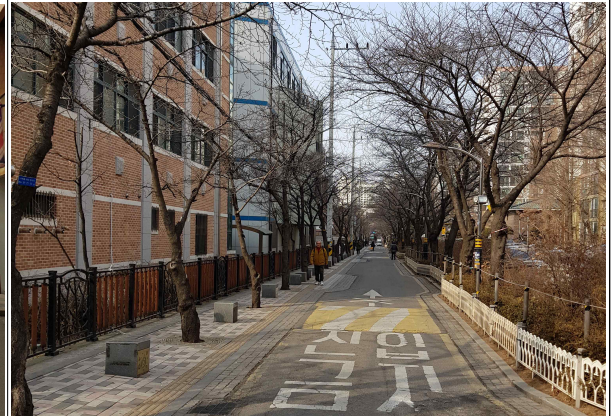
② 서측경계부(여의대방로7길)



③ 남측경계부(여의대방로5길)



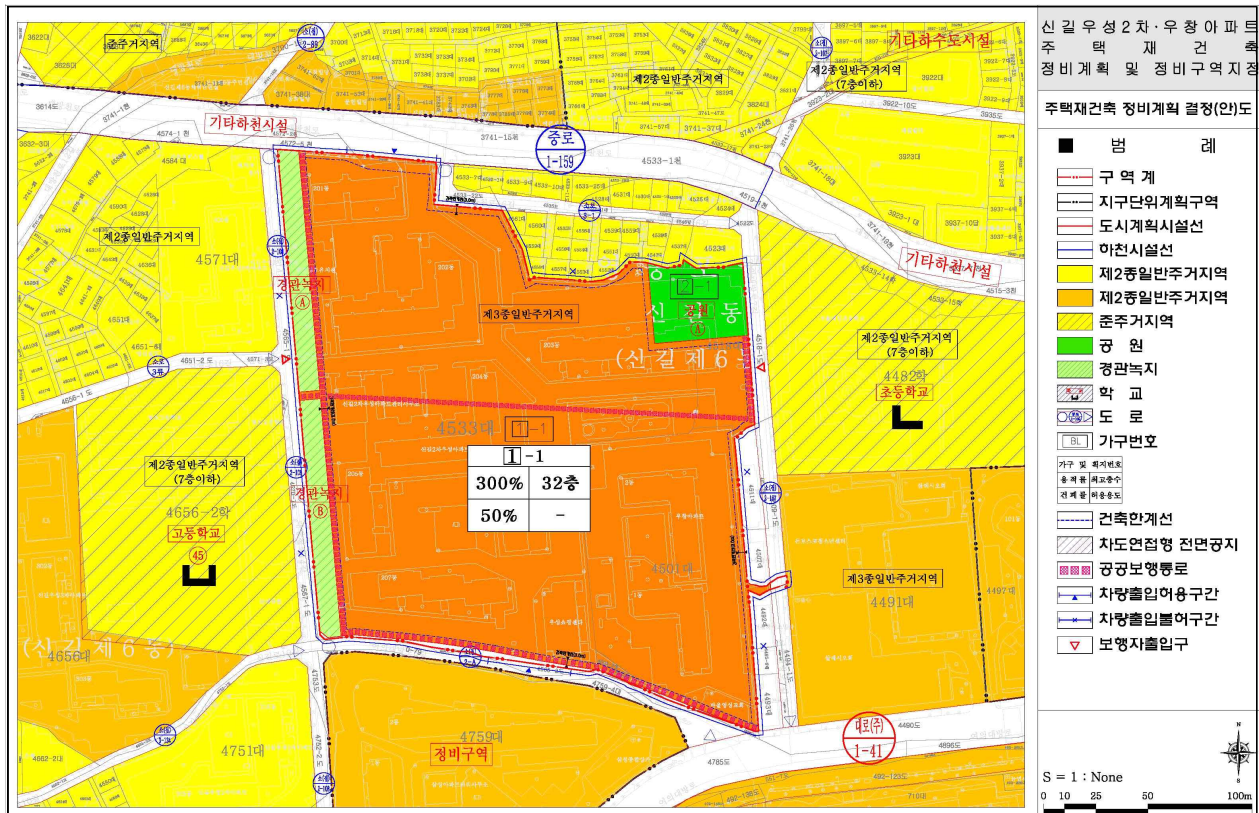
④ 동측경계부(대방천로14길)



III. 정비구역결정도

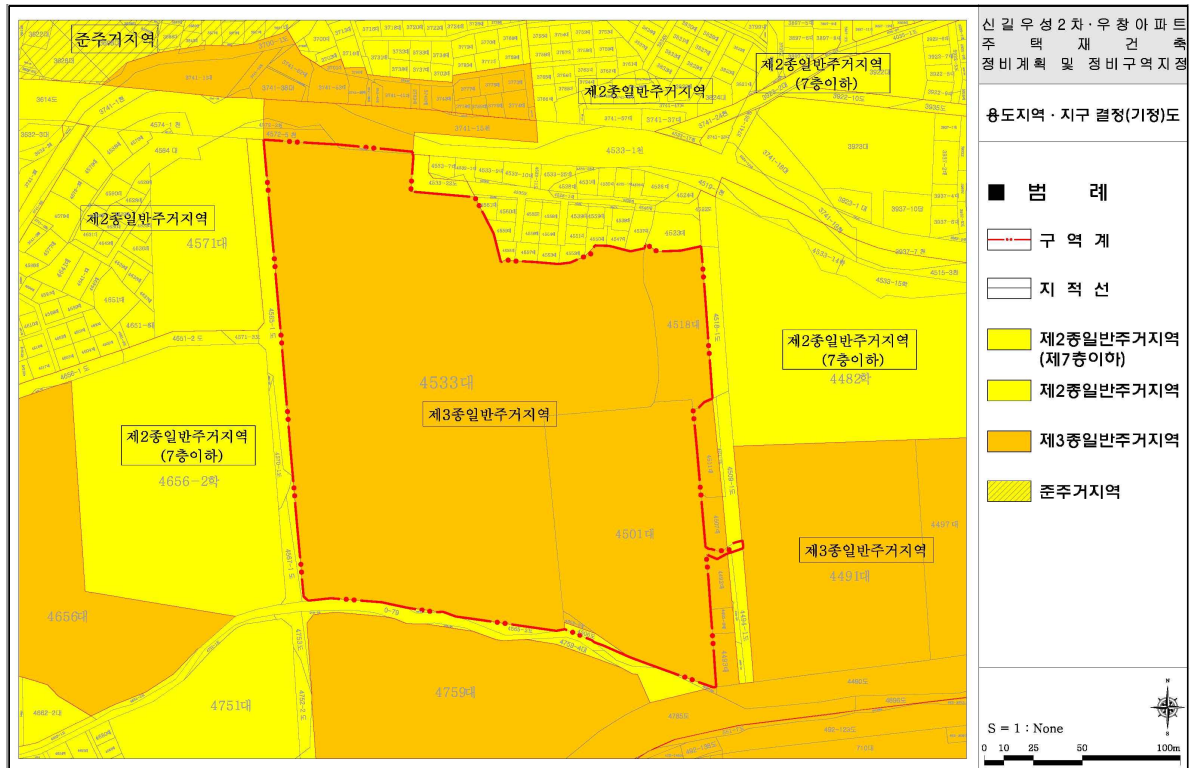


IV. 정비계획결정도

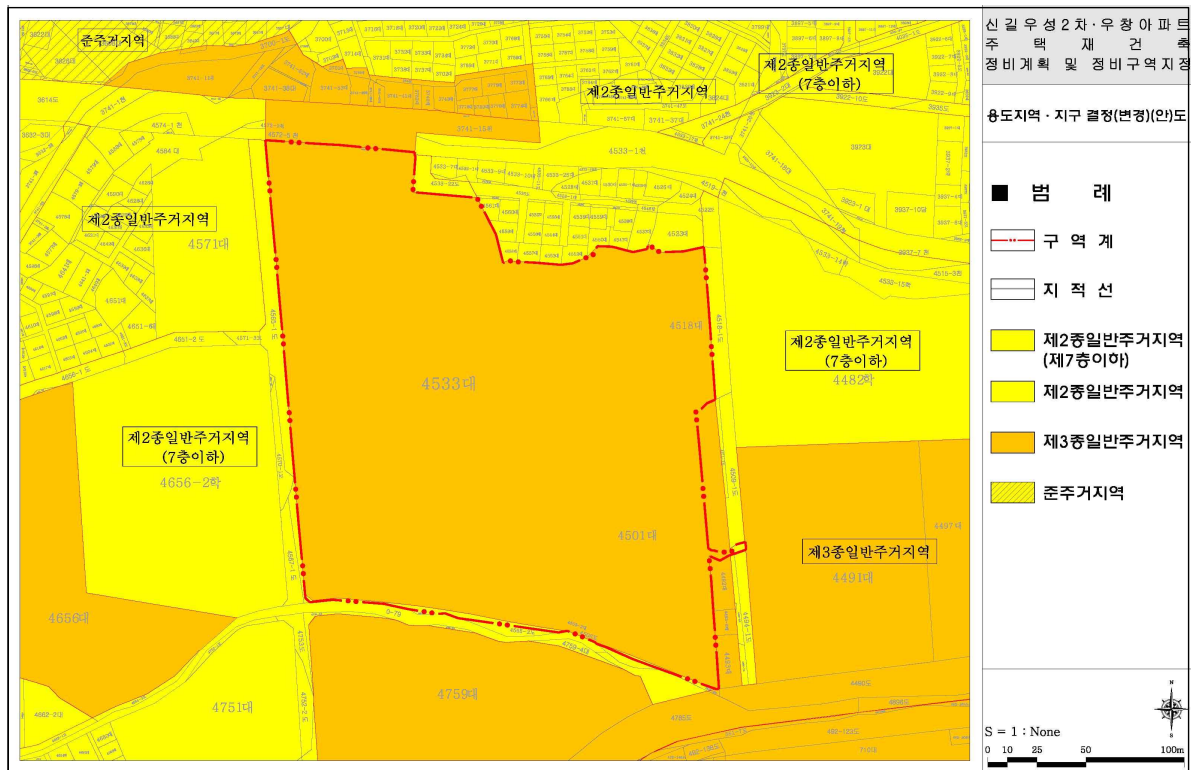


V. 용도지역·지구 결정(기정)도

■ 기 정

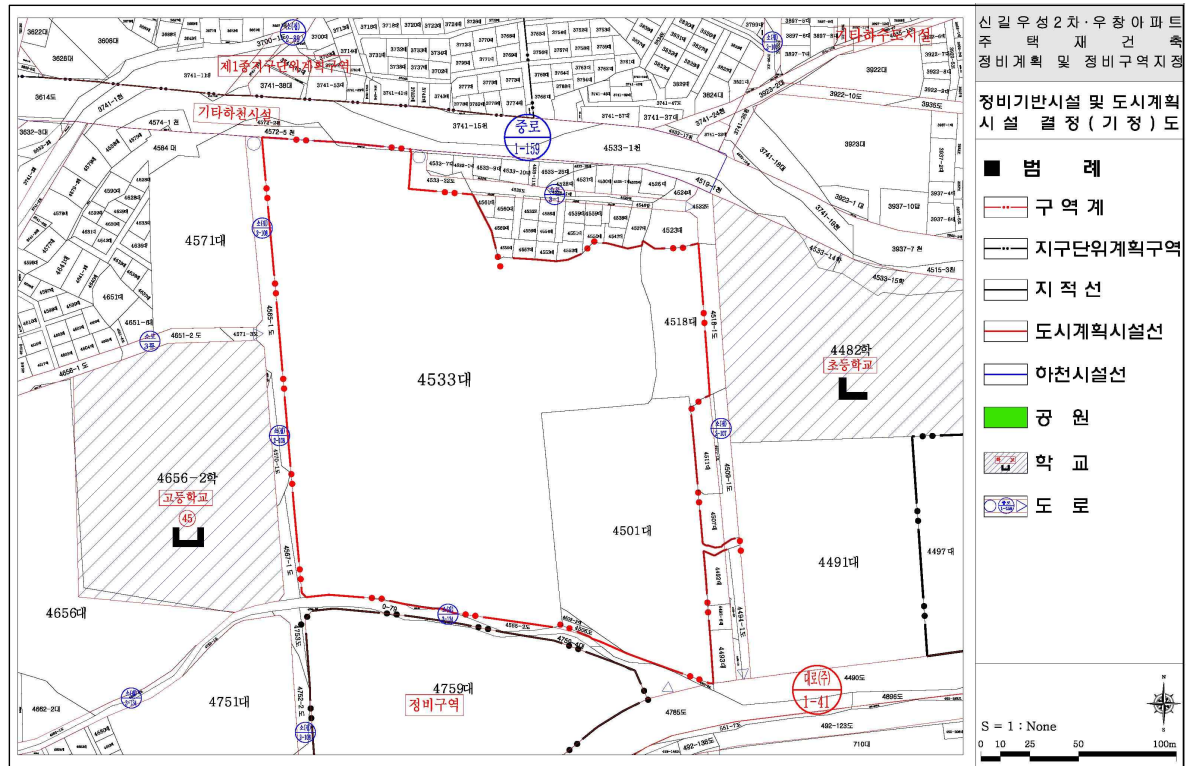


■ 변경(안)



Ⅵ. 도시기반시설 결정도

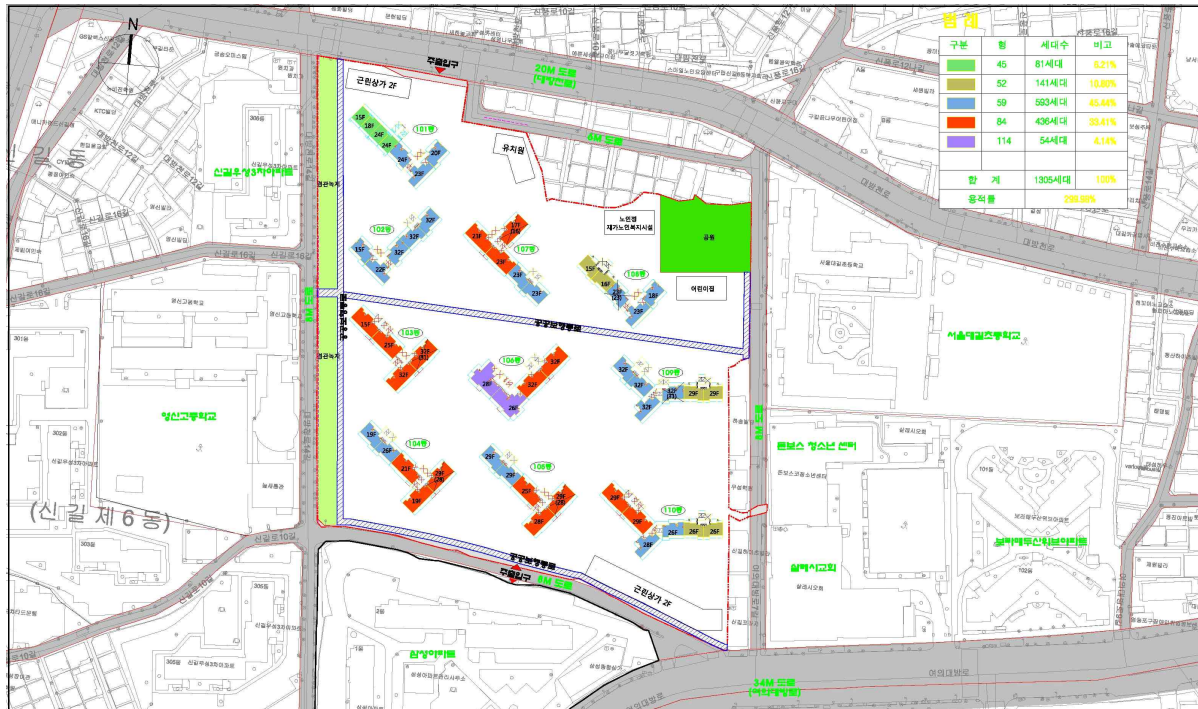
■ 기 정



■ 변경(안)



Ⅶ. 건축배치도



VIII. 교통처리계획

