

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획안에 관한 의견청취의 건(신길14구역)

심 사 보 고 서

2011. 7. 13.

사회건설위원회

1. 審査經過

가. 제출일자 : 2011년 6월 21일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2011년 6월 22일

라. 상정일자 : 제161회 제1차 정례회 사회건설위원회 제4차회의(2011년 7월 7일)

상정 의결

2. 提案說明의 要旨 (제안 설명자 : 도시국장 박상돈)

가. 제안이유

- 신길14재정비촉진구역에 대하여, 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」을 반영하여 기준용적률 20%를 상향함에 따라 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제2항 규정에 의거 신길재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 영등포구 구의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 신길14재정비촉진구역 정비계획 주요내용

(1) 토지이용계획

- 신길14구역 측량결과 반영 및 공공청사 면적조정에 따른 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		27,848.0	감) 4.0	27,844.0	100.0	
정비 기반 시설	소 계	4,893.0	감) 48.0	4,845.0	17.4	
	도 로	2,050.0	감) 0.4	2,049.6	7.4	기부채납
	공 원	1,735.0	감) 2.1	1,732.9	6.2	
	녹 지	1,108.0	감) 45.5	1,062.5	3.8	
택지 (획지)	소 계	22,955.0	증) 44.0	22,999.0	82.6	
	14-1	22,854.0	감) 12.2	22,841.8	82.0	공동주택
	14-2	101.0	증) 56.2	157.2	0.6	공공청사

(2) 용도지역 변경계획

- 신길14구역 측량결과 반영 및 서울시 재정비 위원회 자문결과 반영

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)
	기 정	변 경	변 경 후	
합 계	27,848.0	감) 4.0	27,844.0	100.0
제2종일반주거지역	21,873.0	증) 5,971.0	27,844.0	100.0
제3종일반주거지역	5,975.0	감) 5,975.0	-	-

(3) 도시계획시설 설치계획

① 도로 결정(변경)조서(변경없음)

구분	규 모					연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)	기능		기점	종점				
기정	대로	1	53	35	간선 도로	1,550 (591)	문래동광장 (신길동 395-1)	신길동광장 (신길동 342-89)	일반 도로		건고393 (78.12.7)	도림로
기정	중로	3	63	12~18	집산 도로	268 (240)	신길동 335-17 (신길동 335-2)	신길동 342-88	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	

※ ()는 재정비촉진구역내

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	14	-	소공원	신길동 335-34 일대	2,004.0 (1,735.0)	감) 2.1	2,001.9 (1,732.9)	서고445 (07.11.29)	-

※ ()는 재정비촉진구역내

③ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	32	녹지	연결녹지	신길동 326-9 일대	1,295.0 (1,108.0)	감) 45.5	1,249.5 (1,062.5)	서고445 (07.11.29)	-

※ ()는 재정비촉진구역내

④ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	5	공공청사	-	신길동 349-3 일대	101.0	감) 56.2	157.2	서고445 (07.11.29)	파출소

※ ()는 재정비촉진구역내

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비·개량계획

구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신길14 재정비촉진구역	62,696	-	-	서울시 영등포구 신길동 157-26번지 일대	411	-	-	411	-	-

② 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주1)연면적(㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	신길14 재정비 촉진구역	27,848.0	14-1	22,854.0	영등포구 신길동 347-50번지 일대	52,315.09	공동주택 및 부대복지시설	18.87	228.91	20 / 26
			14-2	101.0	영등포구 신길동 349-3번지 일대	202이하	제1종근린생활시설 (동주민센터)	60%이하	200%이하	-
변경	신길14 재정비 촉진구역	27,844.0	14-1	22,841.8	영등포구 신길동 347-50번지 일대	57,748.66	공동주택 및 부대복지시설	19.41	252.82	22 / 28
			14-2	157.2	영등포구 신길동 349-3번지 일대	310이하	제1종근린생활시설 (동주민센터)	60%이하	200%이하	-

주택의 규모 및
규모별 건설비용

구 분		합 계	분 양(전용면적, ㎡)				임 대(전용면적, ㎡)			
			소 계	109.50	84.94	59.95	소 계	39.98	49.70	59.95
세대수	기정	475	389	141	190	58	86	36	36	14
	변경	573	467	92	190	185	106	44	46	16
비율	기정	100.00	81.89	29.68	40.00	12.21	18.11	7.58	7.58	2.95
	변경	100.00	81.50	16.06	33.16	32.28	18.50	7.68	8.03	2.79

- 건설비용
 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상
 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상
- 임대주택 건립비용

평 형	전용면적 40㎡이하	전용면적 40~50㎡이하	전용면적 50~60㎡이하
배분비	40~50%	40~50%	10~20%

- 전체 세대수의 18%이상 확보
 - ※ 법적으로 17%이상이지만 7구역의 학교시설 확보에 따른 임대주택 1/2감면으로 촉진 지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분

건축물의 건축선에
관한 계획

- 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함
- 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

※ 기준용적률 20%상향에 따라 늘어나는 용적률 해당부분은 주택규모 60㎡(전용면적) 이하로 건설
(서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인'에 따름)

다. 추진경위

- 2005. 12. 16 : 신길뉴타운 지구지정 고시
- 2006. 10. 19 : 신길뉴타운 재정비촉진지구 지정 및 시범지구 선정
- 2007. 11. 29 : 신길재정비촉진계획 지정고시
- 2009. 08. 13 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길11구역
- 2009. 09. 10 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길7구역
- 2010. 01. 17 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길12구역
- 2010. 04. 08 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길3구역
- 2010. 07. 15 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길5구역
- 2011. 04. 14 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길8구역
- 2010. 05. 19 : 신길14재정비촉진구역 주택재개발사업조합 조합설립인가
- 2011. 04. 12 : 신길14재정비촉진구역 영등포구 사업협의회 자문
(총괄MP 및 자문MP 자문)
- 2011. 05. 16 : 신길14재정비촉진구역 도시재정비위원회 소위원회 자문
- 2011. 06. 14 : 신길14재정비촉진구역 도시재정비 본위원회 자문
- 2011. 06. ~ : 신길14재정비촉진구역 주민공람

라. 재정비촉진계획(변경)의 필요성

- 신길14구역 일대는 노후불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등의 기반시설이 열악한 지역임.
- 따라서 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」을 반영하여 기준 용적률 20%을 통하여 소형주택을 확대 공급을 통하여 서민 주거안정 및 원활한 정비사업이 이루어지도록 재정비촉진계획을 변경하는 사항임.

마. 집행부 의견

- 신길14구역은 노후불량건축물이 밀집하고 기반시설이 열악한 주거지역으로서 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 규정에 의거 재정비촉진계획 변경을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고, 소형주택 공급확대를 통하여 서민주거 안정에 기여하고자 함.

3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 별도 도시계획과장의 PT보고 및 보충 설명자료의 부문별 구체적 계획 등을 참고하여 질의·답변 등 심도있게 심사함.

4. 審査結果 : 의견 없음.

※ 별첨 : 위치도

위 치 도



신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(안) 관한 의견청취의 건

의안 번호	67
----------	----

제출년월일 : 2011. 6.

제 출 자 : 영등포구청장

1. 제 안 이 유

- 신길14재정비촉진구역에 대하여, 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」을 반영하여 기준용적률 20%를 상향함에 따라 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제2항 규정에 의거 신길재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 영등포구 구의회의 의견을 청취하고자 함.

2. 주 요 내 용

가) 신길14재정비촉진구역 정비계획

(1) 토지이용계획

- 신길14구역 측량결과 반영 및 공공청사 면적조정에 따른 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		27,848.0	감) 4.0	27,844.0	100.0	
정비 기반 시설	소 계	4,893.0	감) 48.0	4,845.0	17.4	기부채납
	도 로	2,050.0	감) 0.4	2,049.6	7.4	
	공 원	1,735.0	감) 2.1	1,732.9	6.2	
	녹 지	1,108.0	감) 45.5	1,062.5	3.8	
택지 (획지)	소 계	22,955.0	증) 44.0	22,999.0	82.6	
	14-1	22,854.0	감) 12.2	22,841.8	82.0	공동주택
	14-2	101.0	증) 56.2	157.2	0.6	공공청사

(2) 용도지역 변경계획

- 신길14구역 측량결과 반영 및 서울시 재정비 위원회 자문결과 반영

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)
	기 정	변 경	변 경 후	
합 계	27,848.0	감) 4.0	27,844.0	100.0
제2종일반주거지역	21,873.0	증) 5,971.0	27,844.0	100.0
제3종일반주거지역	5,975.0	감) 5,975.0	-	-

(3) 도시계획시설 설치계획

① 도로 결정(변경)조서(변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	1	53	35	간선 도로	1,550 (591)	문래동광장 (신길동 395-1)	신길동광장 (신길동 342-89)	일반 도로		건고393 (78.12.7)	도림로
기정	중로	3	63	12~ 18	집산 도로	268 (240)	신길동 335-17 (신길동 335-2)	신길동 342-88	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	

※ ()는 재정비촉진구역내

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	14	-	소공원	신길동 335-34 일대	2,004.0 (1,735.0)	감) 2.1	2,001.9 (1,732.9)	서고445 (07.11.29)	-

※ ()는 재정비촉진구역내

③ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	32	녹지	연결녹지	신길동 326-9 일대	1,295.0 (1,108.0)	감) 45.5	1,249.5 (1,062.5)	서고445 (07.11.29)	-

※ ()는 재정비촉진구역내

④ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	5	공공청사	-	신길동 349-3 일대	101.0	감) 56.2	157.2	서고445 (07.11.29)	파출소

※ ()는 재정비촉진구역내

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비·개량계획

구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신길14 재정비촉진구역	62,696	-	-	서울시 영등포구 신길동 157-26번지 일대	411	-	-	411	-	-

② 건축시설계획

결구 정분	구역구분		가구 획지 구분		위 치	주 ¹⁾ 연면적(㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수			
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)									
기정	신길14 재정비 촉진구역	27,848.0	14-1	22,854.0	영등포구 신길동 347-50번지 일대	52,315.09	공동주택 및 부대복지시설	18.87	228.91	20 / 26			
			14-2	101.0	영등포구 신길동 349-3번지 일대	202이하	제1종근린생활시설 (동주민센터)	60%이하	200%이하	-			
변경	신길14 재정비 촉진구역	27,844.0	14-1	22,841.8	영등포구 신길동 347-50번지 일대	57,748.66	공동주택 및 부대복지시설	19.41	252.82	22 / 28			
			14-2	157.2	영등포구 신길동 349-3번지 일대	310이하	제1종근린생활시설 (동주민센터)	60%이하	200%이하	-			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구 분		합 계	분 양(전용면적, ㎡)				임 대(전용면적, ㎡)			
						소 계	109.50	84.94	59.95	소 계	39.98	49.70	59.95
			세대수	기정	475	389	141	190	58	86	36	36	14
				변경	573	467	92	190	185	106	44	46	16
			비율	기정	100.00	81.89	29.68	40.00	12.21	18.11	7.58	7.58	2.95
				변경	100.00	81.50	16.06	33.16	32.28	18.50	7.68	8.03	2.79
			• 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상 • 임대주택 건립비율										
			평 형		전용면적 40㎡이하			전용면적 40~50㎡이하			전용면적 50~60㎡이하		
			배분비		40~50%			40~50%			10~20%		
			- 전체 세대수의 18%이상 확보 ※ 법적으로 17%이상이지만 7구역의 학교시설 확보에 따른 임대주택 1/2감면으로 촉진 지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분										
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함										
			• 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름										

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

※ 기준용적률 20%상향에 따라 늘어나는 용적률 해당부분은 주택규모 60㎡(전용면적) 이하로 건설
(서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인'에 따름)

3. 재정비촉진계획(변경)의 필요성

- 신길14구역 일대는 노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등의 기반시설이 열악한 지역임.
- 따라서 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」을 반영하여 기준용적률 20%을 통하여 소형주택을 확대 공급을 통하여 서민 주거안정 및 원활한 정비사업이 이루어지도록 재정비촉진계획을 변경하는 사항임.

4. 추진경위

- 2005. 12. 16 : 신길뉴타운 지구지정 고시
- 2006. 10. 19 : 신길뉴타운 재정비촉진지구 지정 및 시범지구 선정
- 2007. 11. 29 : 신길재정비촉진계획 지정고시
- 2009. 08. 13 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길11구역
- 2009. 09. 10 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길7구역
- 2010. 01. 17 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길12구역
- 2010. 04. 08 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길3구역
- 2010. 07. 15 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길5구역
- 2011. 04. 14 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길8구역
- 2010. 05. 19 : 신길14재정비촉진구역 주택재개발사업조합 조합설립인가
- 2011. 04. 12 : 신길14재정비촉진구역영등포구 사업협의회 자문(총괄MP 및 자문MP 자문)
- 2011. 05. 16 : 신길14재정비촉진구역 도시재정비위원회 소위원회 자문
- 2011. 06. 14 : 신길14재정비촉진구역 도시재정비 본위원회 자문
- 2011. 06. ~ : 신길14재정비촉진구역 주민공람

5. 우리구 의견

- 신길14구역은 노후불량건축물이 밀집하고 기반시설이 열악한 주거지역으로서 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 규정에 의거 재정비촉진계획 변경을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고, 소형주택 공급확대를 통하여 서민주거안정에 기여하고자 합니다.

위 치 도

