

신길제2구역 주택재개발정비구역지정 계획(안) (신길동 190번지 일대)

2009. 03.

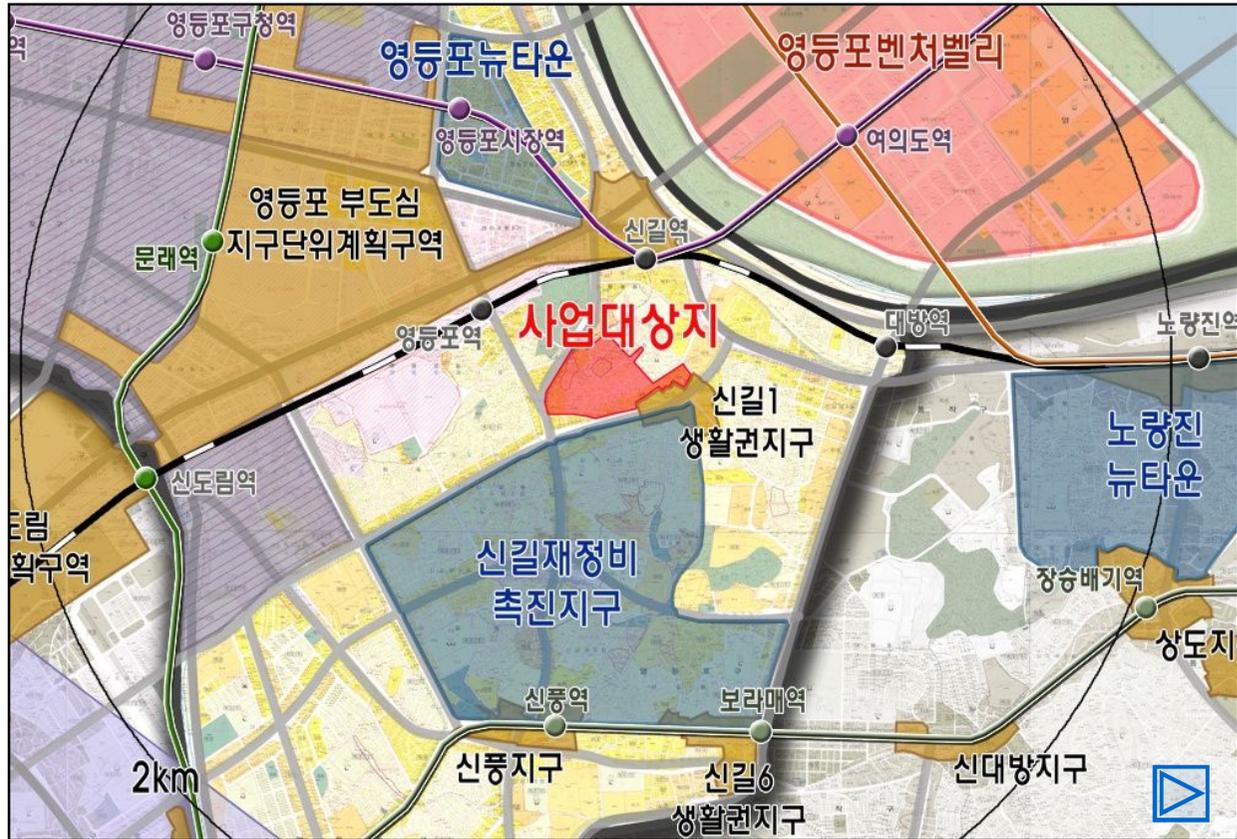


영등포구
도시환경국

신길제2구역 주택재개발 정비사업



◆ 정비구역 개요	
위 치	신길동(영등포본동) 190번지 일대
면 적	116,896 m ²
용 도	제2종일반주거지역
지 역	(7층이하, 12층이하)

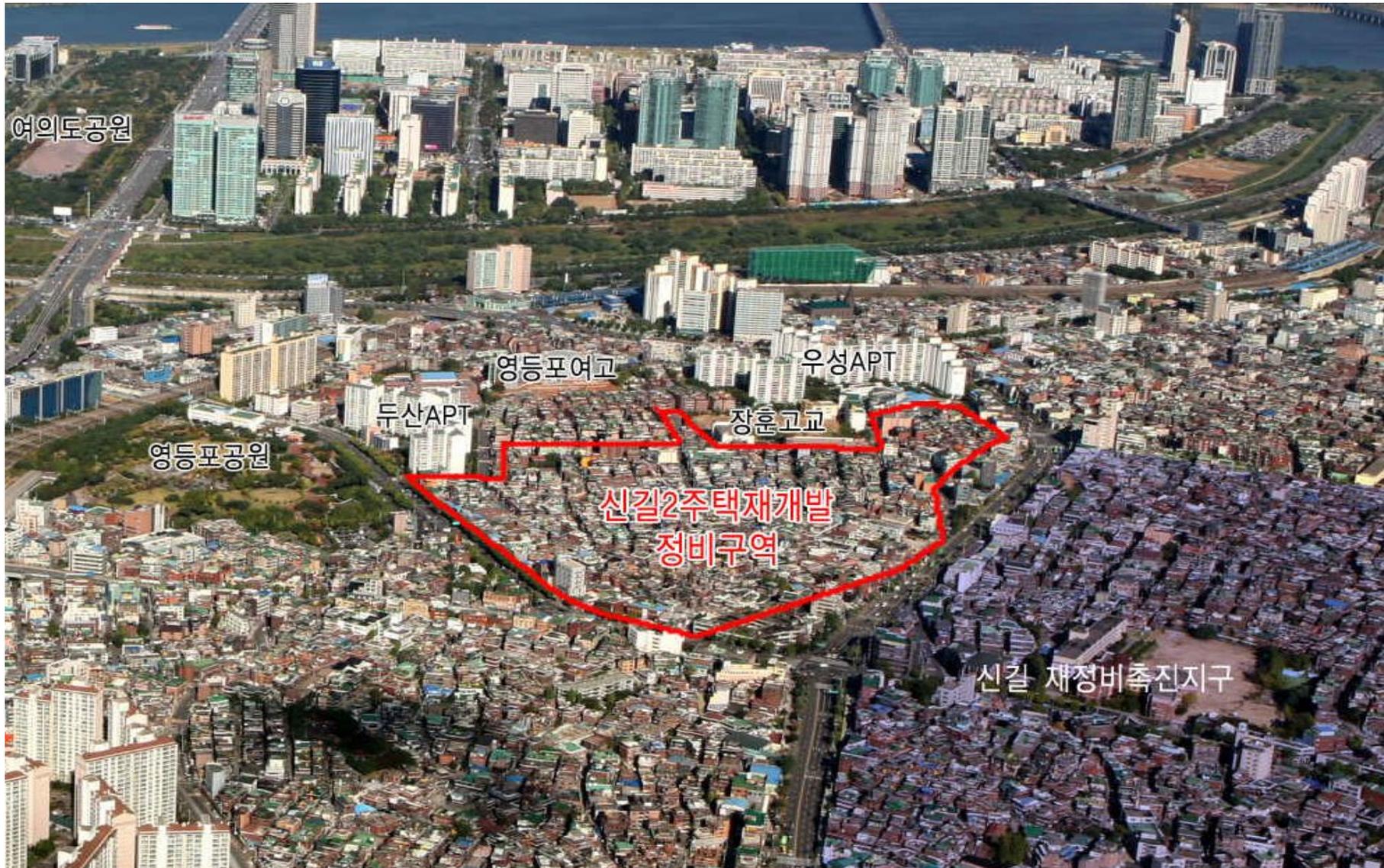


◆ 제안이유

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 신길동 190번지 일대 신길제2구역주택재개발 정비사업의 정비구역지정을 위하여 영등포구의회 의견을 청취 하고자 함.

신길제2구역 주택재개발 정비사업

◆ 현황사진





◆ 정비구역 지정사유

- 도로·공원 등 정비기반 시설이 미흡하고 노후·불량건축물이 무질서하게 밀집되어 있음
- 일부 지역은 화재 발생시 소방차 진출입이 불가하여 화재취약 지역임
- 건축대지로서 효용을 다할수 없는 과소필지비율이 높음
- 1ha당 건축되어 있는 건축물 동수인 호수밀도가 높음
- 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진도모 및 도시기능 회복을 통하여 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역임

◆ 관련법규

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)
- 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조제1항 별표1(정비계획수립대상구역)
- 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제5조(정비계획수립시 조사내용)
- 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제6조(정비구역지정의 입안을 위한 주민제안)



◆ 정비구역요건 (서울시 도시 및 주거환경정비 조례)

구 분	대 상 기 준	대 상 요 건	적합여부
구역면적	10,000㎡ 이상	116,896㎡	적 합
호수밀도	60 호/ha 이상	65.78 호/ha	적 합
주택접도율	40% 이하	28.87%	적 합
과소필지, 부정형 및 세장형필지	50% 이상	52.96% (527/995)	적 합
노 후 도	60% 이상	52.9%	부적합

신길제2구역 주택재개발 정비사업



◆ 구역내 토지현황

구 분	총 계	사유지	국공유지(관리청별)					
			소계	서울시	영등포구	국토해양부	재정경제부	경찰청
필지수	995	862	133	6	68	14	44	1
면 적	116,896 m ²	93,344 m ² (79.9%)	23,552 m ² (20.1%)	581 m ²	7,375 m ²	4,144 m ²	1,290 m ²	162 m ²

◆ 구역내 거주자현황

거주가구			거주인구			권리자				
계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	주택 및 토지소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자
2,790	604	2,186	5,936	1,812	4,124	889	721	94	64	10

신길제2구역 주택재개발 정비사업



◆ 추진경위

2007.01.11	도시 및 주거환경정비기본계획 결정 (시고시 제 2007 -7 호)
2007.07.12	도시 및 주거환경정비기본계획 변경 (시고시 제2007- 225호)
2007.08.24	신길제2구역 주택재개발조합설립 추진위원회 설립
2008.06.11	신길제2구역 주택재개발 정비구역 지정 요청서 접수 (추진위→영등포구)
2008.07.04 ~ 07.31	관련기관 및 부서 협의 (35개 부서)
2008.10.13	신길제2구역 주택재개발 정비구역 지정 요청서 보완
2008.10.28 ~ 11.07	관련기관 및 부서 2차협의 (9개 부서)
08.12.24 ~ 09.01.06	정비구역지정계획(안) 주민공람 공고



◆ 협의부서 의견 및 반영사항

협의부서		내용	반영사항	반영여부
서울특별시	주거정비과	<ul style="list-style-type: none"> - 5호 조합을 지양한 건축계획을 재검토 하기 바람 - 교통량 분석 등을 통하여 단지 서측 도로 (12~20m) 폭원 적정성 검토 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> - 5호 조합을 지양하도록 계획 (4호조합으로 변경) - 교통량 분석을 통해 적정 도로폭원 (12~18m) 으로 계획 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> - 단지 남측 차량 출입구 우측의 잔여지를 포함하는 방안강구 	<ul style="list-style-type: none"> - 남측차량 출입구 우측 잔여지를 구역에 포함 계획 	반영
	상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물 배치 계획 합리화를 통한 오픈스페이스 확대가능성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> - 건축물 배치 계획의 합리화를 통하여 단지내 보행자 도로가 자연스럽게 연결 되도록 건물배치 	반영

신길제2구역 주택재개발 정비사업



◆ 협의부서 의견 및 반영사항

협의부서		내용	반영사항	반영여부
서울특별시	도시관리과	- 구역계 남측 12m도로는 신길로와 도신로를 연결하는 기능을 수행할 것으로 판단 되는바 주변 도로여건을 감안하여 연결도로기능을 유지할 수 있도록 적정 도로폭원 확보 방안 검토	- 단지 주변 도로에 교통여건을 향상 시켜 원활한 교통소통과 안전한 통행권 확보 (도로폭원 12~18m)	반영 
		- 도로가 신길1지구단위계획구역과 중첩되는 그 지역을 포함하여 구역계 조정방안 검토	- 신길1지구단위계획과 중첩되는 지역을 본 사업지에 편입 도시계획시설(도로)로 지정	반영 
		- 통경축 확보 등 주변경관이 개선되어 졌다고 인정되는 경우 층수 완화를 허용하고 있으므로 정비구역지정시 경관개선 방안을 제시 할 것	- 건물 재배치를 통한 녹지 및 휴식공간등 경관개선	반영 



◆ 협의부서 의견 및 반영사항

협의부서		내용	반영사항	반영여부
서울특별시	조경과	- 영등포 공원 및 인근의 신길재정비촉진지구 등과 연결하여 사업구역의 보행동선이 녹지축의 네트워크로 연결 되도록 조경계획을 수립	- 영등포공원 및 신길재정비촉진지구 등과 보행동선이 녹지축의 네트워크로 연결되도록 조경계획 수립	반영 
		- 가로환경 개선과 보행활성화를 유도할 목적으로 설치되는 만큼 시민 이용에 편리하도록 소공원 형태로 조성	- 가로환경개선과 보행 활성화를 유도하기 위한 소공원 형태로 조성	
		- 사업지구 내 기존수목에 대한 현황조사를 실시하고 수형이 양호한 수목은 사업시행 시 단지 조경 수목으로 적극 활용	- 사업지구 내 기존수목에 대한 활용 계획을 사업시행인가시 반영	



◆ 협의부서 의견 및 반영사항

협의부서		내용	반영사항	반영여부
영 등 포 구	도시 계획과	- 정비구역으로 포함되어 기반시설 도로 (폭, 연장)을 설치코자 하는 대상지는 신길1 지구단위계획구역으로서 정비구역지정 신청 시 당해 지구단위계획변경 도서도 함께 제출 요함	- 신길1지구단위계획구역 현황상 도로 필지는 본 사업 대상지에 편입 (정비구역 신청시 지구단위계획 변경 도서도 함께 제출)	반영 
	사회 복지과	- 노인복지센터(경로당) 설치하여 기부채납 하는 것이 타당	- 기존 경로당(토지+건물)을 무상으로 양도받는 조건으로 노인복지센터(경로당)를 신축하여 기부채납	반영 



◆ 협의부서 의견 및 반영사항

협의부서		내용	반영사항	반영여부
영등포구	주차문화과	- 사업부지 인근 주민 및 상근자의 이용차량 (28대)에 대하여 주차공간 확보대책 수립이 요구됨	- 공공부지 인근에 사업완료 이후 도로의 일부분을 노상주차장으로 이용할수 있도록 충분한 도로폭 확보 (22m)후 노상주차장 시설 (28대) 계획	반영 
영경등철포서	경무과	- 지구대 청사 대지의 형태를 정형화하여 지구대 시설로서 적합하게 신축 이전한 후 기존지구대를 철거하는 조건으로 동의함	- 지구대 청사 부지 및 청사신축 비용은 사업 시행자가 부담하는 조건으로 지구대 시설로서 적합하게 신축 이전한 후 기존 지구대를 철거하겠음	반영 

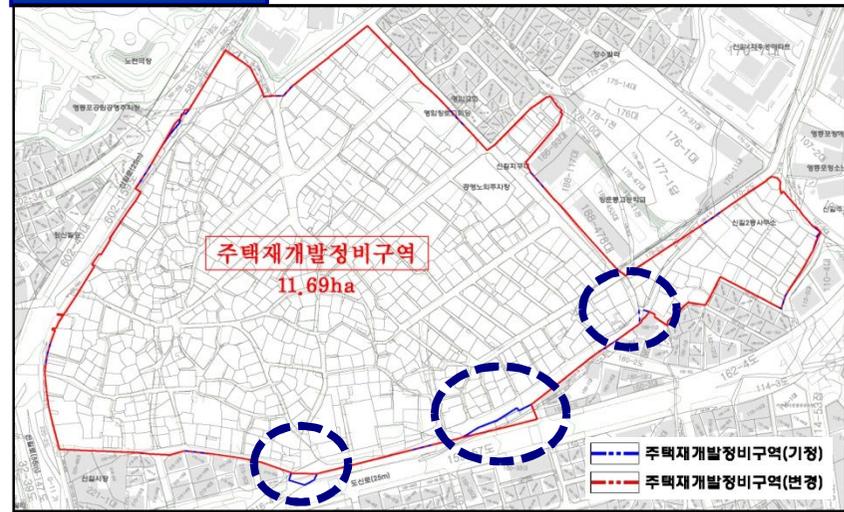
신길제2구역 주택재개발 정비사업

◆ 기본계획 변경

변경 전



변경 후



◆ 도시 및 주거환경정비 기본계획 변경

구분	동명	지번	면적	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	신길동	190번지일대	11.59ha	190%	60%	12층 이하	2	공동주택	-
변경	신길동	190번지일대	11.69ha	190%	60%	12층 이하	2	공동주택	-

◆ 변경 사유

정비예정구역과 신길1지구단위계획구역 사이에 위치한 토지 포함, 구역계를 정형화하여 합리적인 토지이용계획 수립
(증가면적: 990 m²)

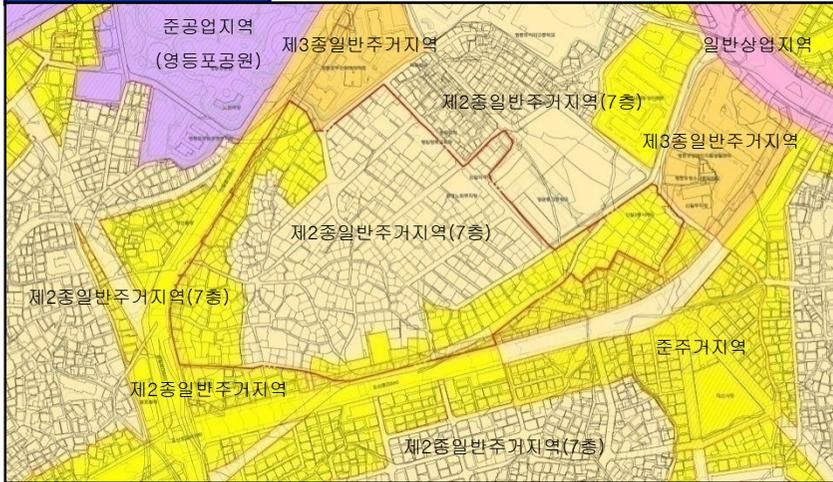
-신길1생활권중심 지구단위계획구역의 도로부지 포함

신길제2구역 주택재개발 정비사업

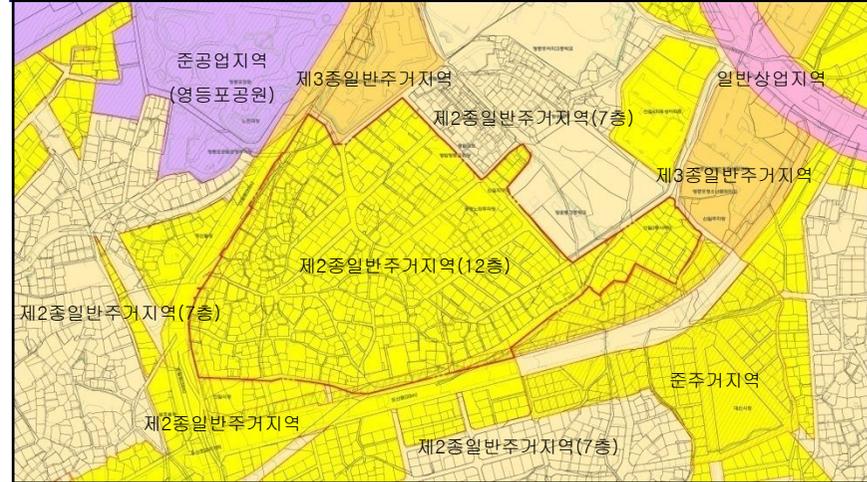


◆ 용도지역 변경

변경 전



변경 후



용도지역		7층 → 12층이하	12층이하	합계 (12층이하)
제2종일반주거지역(7층이하)	제2종일반주거지역(12층이하)	76,768 m ²	38,128 m ²	116,896 m ²

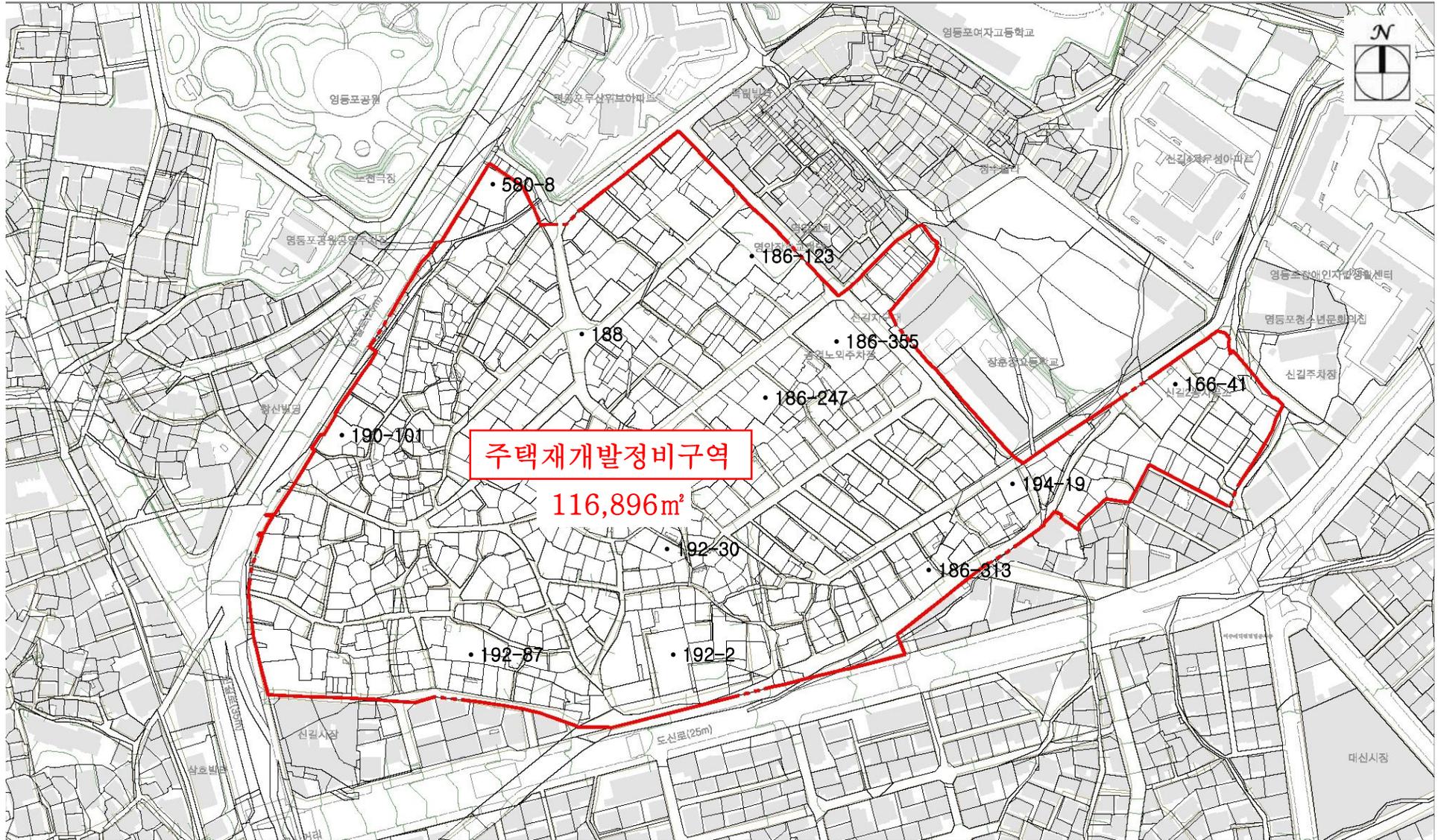
◆ 변경 사유

주변 지역이 향후 개발 잠재력이 높은 지역으로서 효율적인 토지이용계획 수립
 - 대상지 남측에 신길재정비촉진지구 개발 진행중

신길제2구역 주택재개발 정비사업



◆ 지적현황도



신길제2구역 주택재개발 정비사업



◆ 토지이용계획

구 분		면적(m ²)	비 율(%)	비 고	
합 계		116,896	100.0	-	
정비 기반 시설	소 계	27,036	23.2	-	
	도 로	15,357	13.1	기부채납	
	공원	어린이공원	6,144	5.3	기부채납
		소 공 원	3,012	2.6	기부채납
	공공청사	지구대	543	0.5	기부채납
		주민센터	745	0.6	기부채납
	사회복지시설	경로당	187	0.2	기부채납
	공공공지	1,048	0.9	기부채납	
택 지	소 계	89,860	76.8	-	
	택지 - 1	88,050	75.3	공동주택 및 부대복리시설	
	택지 - 2	1,810	1.5	종교시설부지	

신길제2구역 주택재개발 정비사업



◆ 토지이용계획도



신길제2구역 주택재개발 정비사업



◆ 건축개요

용도	공동주택 및 부대복리시설	규모	지하2층, 지상 10~27층		
지상면적	201,811.18 m ²	건축면적	15,611.34 m ²		
연면적	302,484.02 m ²	건폐율	17.73%		
계획용적률 / 상한용적률	228.35% / 229.02%	주차대수	법정대수 : 2,055대 (계획 : 2,464대)		
세대수	총 1,722세대	편양	전용 157.58 m ²	140세대	7.90%
			전용 124.10 m ²	142세대	8.01%
			전용 84.89 m ²	956세대	53.95%
			전용 59.85 m ²	219세대	12.36%
		소계		1,457세대	82.22%
		입대	전용 59.85 m ²	32세대	1.81%
			전용 40.50 m ²	155세대	8.75%
			전용 38.32 m ²	128세대	7.22%
		소계		315세대	17.78%

신길제2구역 주택재개발 정비사업



◆ 배치도



신길제2구역 주택재개발 정비사업



◆ 공동이용시설 배치도

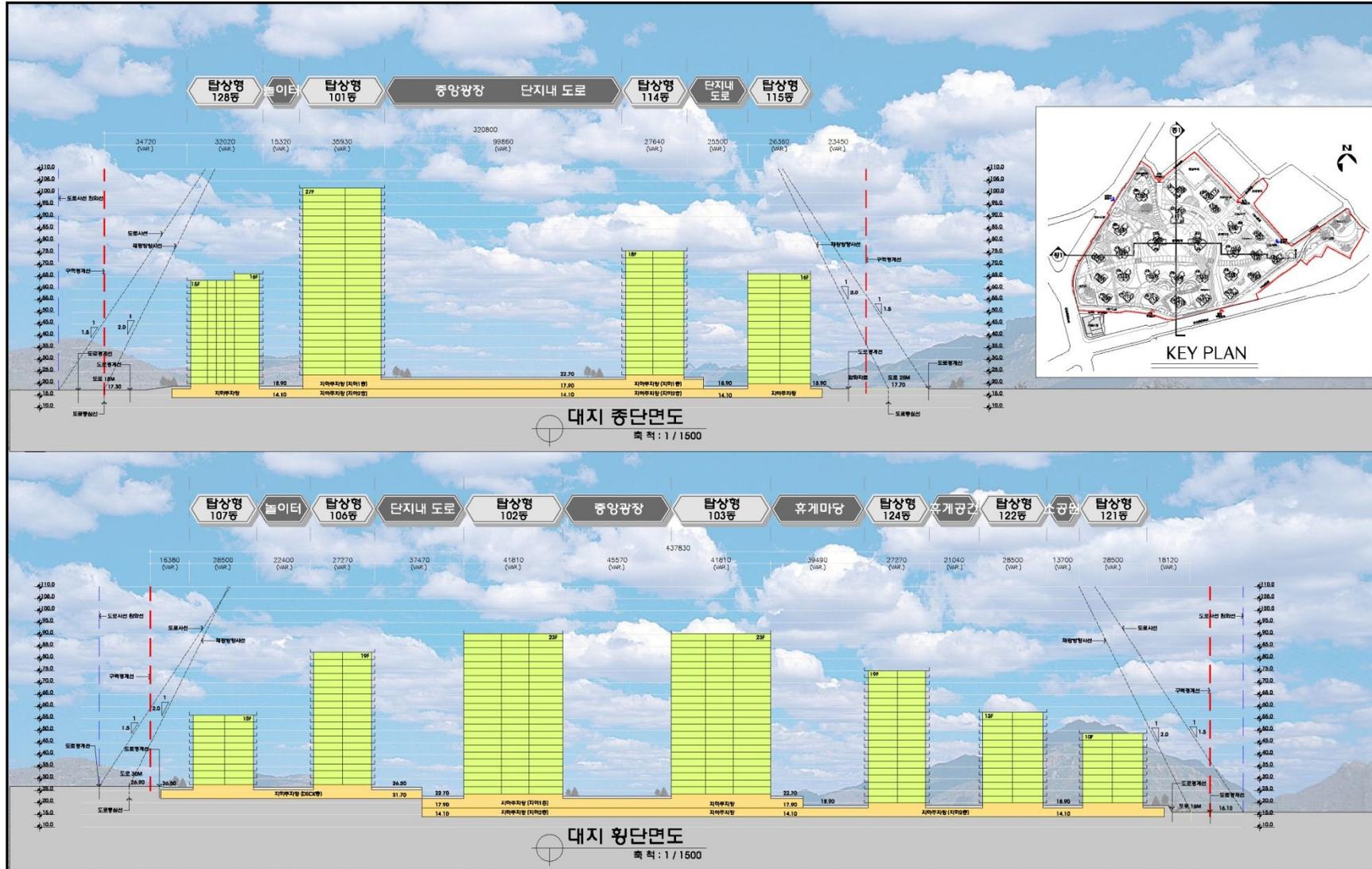
시 설	면적(m ²)	비 고
관리사무소	120	1개소
경비실	50	3개소
경로당	250	1개소
보육시설	200	1개소
문 고	70	1개소
주민공동시설	230	1개소
주민운동시설	1,800	2개소
근린생활시설	2,500	2개소
어린이놀이터	2,500	3개소



신길제2구역 주택재개발 정비사업



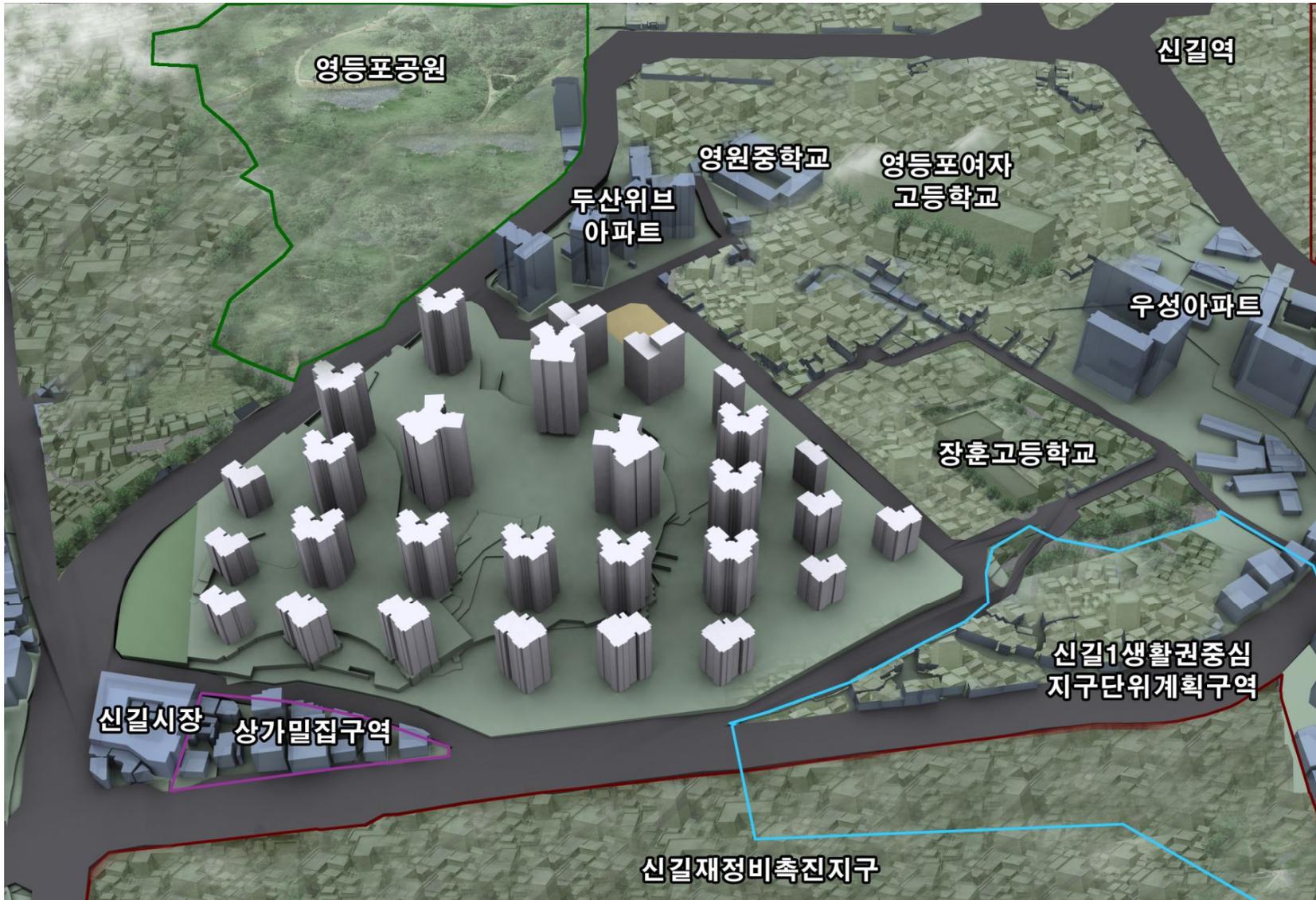
◆ 대지 총횡단면도



신길제2구역 주택재개발 정비사업



◆ 3D 시뮬레이션



감 사 합 니 다

