# 신길재정비촉진지구 재정비촉진계획안에 관한 의견청취의 건(신길6구역)

# 심사보고서

2011. 7. 13.

사회건설위원회

# 1. 審查經過

가. 제출일자 : 2011년 6월 21일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2011년 6월 22일

라. 상정일자 : 제161회 제1차 정례회 사회건설위원회 제1차회의(2011년 7월 4일)

상정 의결

# 2. 提案說明의 要旨 (제안 설명자 : 도시국장 박상돈)

### 가. 제안이유

○ 신길6 존치정비구역이 2010년 촉진구역 지정 요건에 충족되어 존치정비구역에서 재정비촉진구역으로 변경하고, 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」을 반영하여 기준용적률 20%를 상향하는 등 촉진계획을 수립함에 따라「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제2항 규정에 의거 신길재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 영등포구 구의회의 의견을 청취하고자 함.

# 나. 신길6재정비촉진구역 정비계획 주요내용

### (1) 토지이용계획

7 8	며칠		면 적(m²)		비율	비고
구 분	명 칭	기 정	증(감)	변 경	(%)	의 <u>가</u>
합	계	36,266	-	36,266	100.0	-
	소 계	10,520	-	10,520	29.0	-
정비기반	도 로	3,736	증) 1,646	5,382	14.8	
성미기민 시설 등	공 원	1,491	-	1,491	4.1	기부채납
ME 0	녹 지	5,229	감) 1,646	3,583	9.9	/ <del>기구</del> 세급
	공공공지	64	-	64	0.2	
	소 계	25,746	_	25,746	71.0	-
택지	6-1	25,690	-	25,690	70.8	공동주택
(획 지)	6-2	56	-	56	0.2	학 교 (기부채납)

### (2) 용도지역 변경계획

- 신길 재정비촉진계획에서 기 결정된 6존치정비구역 정비계획(안)의 용도지역 변경계획 원안 반영 (2종일반주거지역(7층) ⇒ 2종일반주거지역)

7 8		면 적 (m²)						
구 분 	기 정	변 경	변 경 후	비율(%)				
합 계	36,266	-	36,266	100.0				
제2종일반주거지역(7층)	35,734	감) 35,734	-	-				
제2종일반주거지역	289	증) 35,734	36,023	99.3				
제3종일반주거지역	243	-	243	0.7				

### (3) 도시계획시설 설치계획

### ① 도로 결정(변경)조서

		규	모			Od 7 L	위	치	110	7.0	*I =	
구분	등급	류별	번호	<del>폭</del> 원 (m)	기능	연장 (m)	기점	종점	사 <del>용</del> 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
기정	중로	2	2	15	집산 도로	359 (210)	신길동 638	신길동 2093	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	
변경	중로	2	2	15	집산 도로	357 (210)	신길동 638	신길동 2093	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	선형정리
기정	소로	2	5	8	집산 도로	294 (180)	신길동 621-5 (신길동 510-2)	신길동 2363	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	-
변경	중로	3	6	12	집산 도로	291	신길동 621-5 (신길동 510-2)	신길동 2363	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	폭원확장
신설	중로	3	7	12	집산 도로	112	신길동 625-3	신길동 626	일반 도로	-	-	폭원확장 및 시설번호부여

※ ( )는 재정비촉진구역내

### ② 공원 결정(변경)조서 (변경없음)

7 8	구분 모면 공원명		시설의	시설의 위 치		면 적 (m²)		최 초	ul ¬
구분	번호	<u> </u>	세분	<b>ਜ</b> 4	기 정	변 경	변경후	결정일	비고
기정	6	-	소공원	신길동 2306 일대	1,636.2 (1,491)	-	1,636.2 (1,491)	서고445 (07.11.29)	5구역 :145.2㎡

### ③ 녹지 결정(변경)조서

78	도면			01 =1		면	적 (m²)		최 초	비고
구분	번호	시결정	세분	위 치			변경후	결정일	-1	
변경	13	녹지	연결녹지	신길동 566 일대	1,360	감)	530	830.0	서고445 (07.11.29)	-
변경	14	녹지	연결녹지	신길동 577 일대	1,789.1 (1,760)	감)	385	1,404.1 (1,375)	서고445 (07.11.29)	5구역: 29.1㎡
변경	15	녹지	연결녹지	신길동 1560 일대	1,294.4 (1,062)	감)	447.1	847.3 (629)	서고445 (07.11.29)	5구역: 218.3㎡
변경	16	녹지	연결녹지	신길동 2335 일대	1,047	감)	298	749.0	서고445 (07.11.29)	-

※ ( )는 재정비촉진구역내

### ④ 공공공지 결정(변경)조서 (변경없음)

그브	구분 도면 표시번호	시설명	위 치		면 적(m²)		최 초	비고
十七			ਜ <b>ੀ</b>	기정	변경	변경후	결정일	
기정	16	공공공지	신길동 567 일대	269 (64)	-	269 (64)	서고445 (07.11.29)	-

※ ( )는 재정비촉진구역내

### ⑤ 학교 결정(변경)조서 (변경없음)

78	구분 도면 시설명 시설		시설의			면 적 (m²)		최 초	ul ¬
十正	표시번호	시결정	세분	Ħ <b>시</b>	기 정	변 경	변경후	결정일	비고
기정	2	학교	초등학교	신길7동 550 일대 (신길동 568)	22,273.0 (56)	-	22,273.0 (56)	서교위76 (88.12.21)	대방

※ ( )는 재정비촉진구역내

# (4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

### ① 기존건축물의 정비·개량계획

구 역 구	분	가구 획지	또는 구분	위 치		정 비 :	개 량 :	계 획 (동	-)	비고
명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)	위 치	계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신길6 재정비촉진구역	36,266	I	-	서울시 영등포구 신길동 510번지 일대	194	-	-	194	-	-

### ② 건축시설계획

결 정	구역	구 분		또는 구분		N =1	<sup>주1)</sup> 연	l면적	주 된	건펴	<del>율</del>   -	용적률	평균층수
결 정 구 분	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)	٦	위 치	(r	n²)	용 도	(%	0)	(%)	/ 최고 <del>층</del> 수
	신길6 존치 정비구역	36,266	6-1	25,690	신	등포구 !길동 !지 일대	1	30.31	<del>공동주</del> 택 ' 부대복리시		26 2	239.90	18 / 26
기정	주택의 및 규모별 건		• 건설 - 세대 - 세대 • 임대	해대수 비율 비율 배당 전용 개당 전용 주택 건 평 형 배분비	용면적 ( 립비율 전용 수의 18	소 계 455 81.84 85㎡이하 60㎡이하 -면적 40 40~50	109.50 164 29.50 · : 65% · : 25% m²이하 %	223 40.11 이상 이상 이상	59.95 68 12.23 14 40~5 40~50%	0	39.98 42 7.55	42 7.55 연적 50~ 10~20	0   59.95   17   3.06   3.06
	신길6 재정비 촉진구역	36,266	촉		내 재정 영· 신	비촉진구  등포구  길동 <u></u> 건지 일대	역(재개 68,10	발) 균등 04.19		및 30	.0	265.1 이하	20 / 26
변경	주택의 및 규모별 건		• 건설 - 세대 • 임대 - 전치법	세대수 비율 배당 전용 배당 전용 작택 건 평 형 배분비 세 세대수	용면적 ( 용면적 ( 립비율 전용 수의 18 17%이 내 재정	소 계 520 81.89 85㎡이하 60㎡이하 40~50 %이상 복 상이지민 비촉진구	85㎡ 초과 163 25.67 · : 65% · : 25% ㎡이하 % 학보 다 7구역: 역(재개:	이상 이상 전용면 의 학교 발) 균등	60 ㎡ 이하 136 21.42 전 40~5 40~50% 시설 확보	o 보에 따른	40㎡ 이하 47 7.40 전용면	50 m 47 7.40 10~20 1주택 1	50~ 60 m² 21 3.31 ~60m²이하 0%
 건축	축물의 건축 관한 계획	-				관련 법  에 따른			지침에 따	-름			

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

<sup>※</sup> 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. 09. 13 : 도시재정비 소위원회 1차 자문
- 2010. 11. 17 : 영등포구 사업협의회 자문(총괄MP 및 자문MP 자문)
- 2011. 01. 21 : 주민설명회
- 2011. 03. 14: 도시재정비 소위원회 2차 자문
- 2011. 04. 11 : 도시재정비 소위원회 3차 자문
- 2011. 04. 26 : 도시재정비 위원회 자문
- 2011. 05. 06 ~ 20 : 주민공람

# 라. 재정비촉진계획(변경)의 필요성

- 신길6구역 일대는 노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등의 기반시설이 열악한 지역임
- 따라서, 2010년 촉진구역 지정요건에 충족됨에 따라 존치정비구역에서 재정비 촉진구역으로 변경하고, 서민 주거안정을 위하여 소형주택을 확대하는 등 촉진 계획 수립을 통하여 체계적 정비가 이루어지도록 함

## 마. 집행부 의견

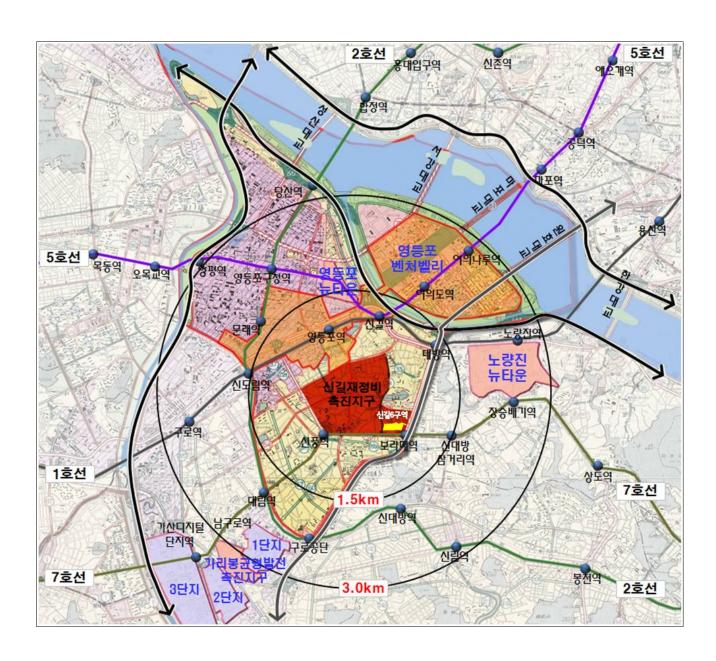
○ 신길6구역은 노후불량건축물이 밀집하고 기반시설이 열악한 주거지역으로서 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 규정에 의거 재정비촉진계획 변경을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고, 소형주택 공급확대를 통하여 서민주거 안정에 기여하고자 함.

# 3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 별도 도시계획과장의 PT보고 및 보충 설명자료의 부문별 구체적 계획 등을 참고하여 질의 · 답변 등 심도있게 심사함.
- 4. 審査結課 : 의견 없음.

※ 별첨: 위치도

# 위 치 도



# 신길재정비<del>촉</del>진지구 재정비<del>촉</del>진계획(안) 관한 의견청취의 건

의 안 번호 66

제출년월일: 2011. 6.

제 출 자:영등포구청장

### 1. 제 안 이 유

○ 신길6 존치정비구역이 2010년 촉진구역 지정 요건에 충족되어 존치정비구역에서 재정비촉진구역으로 변경하고, 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라 인」을 반영하여 기준용적률 20%를 상향하는 등 촉진계획을 수립함에 따라 「도시 재정비촉진을 위한 특별법」제9조제2항 규정에 의거 신길재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 영등포구 구의회의 의견을 청취하고자 함.

# 2. 주 요 내 용

가) 신길6재정비촉진구역 정비계획

### (1) 토지이용계획

7 8	명 칭		면 적(m²)		비율	비고
구 분	명 칭	기 정	증(감)	변 경	(%)	미끄
합	계	36,266	-	36,266	100.0	-
	소 계	10,520	-	10,520	29.0	-
정비기반	도 로	3,736	증) 1,646	5,382	14.8	
성비기년 시설 등	공 원	1,491	-	1,491	4.1	기부채납
시골 등	녹 지	5,229	감) 1,646	3,583	9.9	기구제급
	공공공지	64	-	64	0.2	
	소 계	25,746	-	25,746	71.0	-
택 지	6-1	25,690	_	25,690	70.8	공동주택
(획 지)	6-2	56	-	56	0.2	학 교 (기부채납)

### (2) 용도지역 변경계획

- 신길 재정비촉진계획에서 기 결정된 6존치정비구역 정비계획(안)의 용도지역 변경계획 원안 반영 (2종일반주거지역(7층)⇒2종일반주거지역)

구 분		면 적(㎡)							
т т	기 정	변 경	변 경 후	비율(%)					
합 계	36,266	-	36,266	100.0					
제2 <del>종</del> 일반주거지역(7 <del>층</del> )	35,734	감) 35,734	-	-					
제2종일반주거지역	289	증) 35,734	36,023	99.3					
제3종일반주거지역	243	-	243	0.7					

### (3) 도시계획시설 설치계획

### ① 도로 결정(변경)조서

		규모 연장 위치		치	사 <del>용</del>	주요	최 초					
구분	등급	류별	번호	폭원 (m)	기능	(m)	기점	종점	형태	경과지	결정일	비고
기정	중로	2	2	15	집산 도로	359 (210)	신길동 638	신길동 2093	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	
변경	중로	2	2	15	집산 도로	357 (210)	신길동 638	신길동 2093	일반 도로	_	서고445 (07.11.29)	선형정리
기정	소로	2	5	8	집산 도로	294 (180)	신길동 621-5 (신길동 510-2)	신길동 2363	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	-
변경	중로	3	6	12	집산 도로	291	신길동 621-5 (신길동 510-2)	신길동 2363	일반 도로	-	서고445 (07.11.29)	폭원확장
신설	중로	3	7	12	집산 도로	112	신길동 625-3	신길동 626	일반 도로	-	-	폭원확장 및 시설번호부여

※ ( )는 재정비촉진구역내

### ② 공원 결정(변경)조서 (변경없음)

7 8	도면	न शास	시설의	이 키		면 적 (m²)	최 초	ה וא		
<sup>수군</sup> 번호		공원명	세분	Ħ <b>시</b>	기 정	변 경	변경후	결정일	미ᅶ	
기정	6	-	소공원	신길동 2306 일대	1,636.2 (1,491)	-	1,636.2 (1,491)	서고445 (07.11.29)	5구역 :145.2㎡	

※ ( )는 재정비촉진구역내

### ③ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면	시설명	시설의	위 치		면	적 (m²)	최 초	비고	
一正	번호	시달경	세분	Π ^1	기 정	뱐	<u> </u> 경	변경후	결정일	ᅶ
변경	13	녹지	연결녹지	신길동 566 일대	1,360	감)	530	830.0	서고445 (07.11.29)	-
변경	14	녹지	연결녹지	신길동 577 일대	1,789.1 (1,760)	감)	385	1,404.1 (1,375)	서고445 (07.11.29)	5구역: 29.1㎡
변경	15	녹지	연결녹지	신길동 1560 일대	1,294.4 (1,062)	감)	447.1	847.3 (629)	서고445 (07.11.29)	5구역: 218.3㎡
변경	16	녹지	연결녹지	신길동 2335 일대	1,047	감)	298	749.0	서고445 (07.11.29)	-

※ ( )는 재정비촉진구역내

### ④ 공공공지 결정(변경)조서 (변경없음)

그ㅂ	도면	시서며	OI 71	위치			최 초	ה וט
	표시번호	시설명	귀 시 	기정	변경	변경후	결정일	비ᅶ
기정	16	공공공지	신길 <del>동</del> 567 일대	269 (64)	-	269 (64)	서고445 (07.11.29)	-

※ ( )는 재정비촉진구역내

### ⑤ 학교 결정(변경)조서 (변경없음)

7 8	도면	니서며	시설의	위 치		면 적 (m²)		최 초	비고	
구분	표시번호	시설명	세분	Ħ 시	기 정	변 경	변경후	결정일	미뽀	
7171	2	하다	ラロボトコ	신길7동 550 일대	22,273.0	_	22,273.0	서교위76	гинь	
기정	2	학교	초등학교	(신길 <del>동</del> 568)	(56)	_	(56)	(88.12.21)	대방	

※ ( )는 재정비촉진구역내

### (4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

### ① 기존건축물의 정비·개량계획

구 역 구	분	가구 또는 획지 구분		위 치	;	ul ¬				
명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)	위 치	계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	비고
신길6 _재정비촉진구역	36,266	-	-	서울시 영등포구 신길동 510번지 일대	194	-	-	194	-	-

### ② 건축시설계획

결 정 구 분	구 역		가구 획지	또는 구분	9	의 치	<sup>주1)</sup> 여 는		주 된 용 도	건펴 (%	[율 -	용적률 (%)	평균 <del>충</del> 수 /
十 世	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)			(m	۲)	* · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	(%	0)	(%)	최고충수
	신길6 존치 정비구역	36,266	6-1	25,690	신	등포구  길동  지 일대	61,63	30.31	<del>공동주</del> 택 ' 부대 <del>복</del> 리시	및 설 24.	26 2	239.90	18 / 26
기정	주택의 및 규모별 간		• 건설 - 세다 - 에다 • 임대· - 전체 법	구 분 합 계 분 양(전용면적) 임 대(전용면적 소 계 109.50 84.94 59.95 소 계 39.98 49.7 세대수 556 455 164 223 68 101 42 42 비율 100.00 81.84 29.50 40.11 12.23 18.16 7.55 7.55 • 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 50년 배분비 40~50% 40~50% 10~2 - 전체 세대수의 18%이상 확보 ※ 법적으로 17%이상이지만 7구역의 학교시설 확보에 따른 임대주택 1 촉진지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분							0 59.95 17 5 3.06		
	신길6 재정비 <del>촉</del> 진구역	36,266	6-1 25,690		영등포구 신길동 510번지 일대			,104.19 <del>공동주</del> 택 이하 부대복리사				265.1 이하	20 / 26
변경	주택의 및 규모별 긴		• 건설 - 세대 • 임대 • 전체 - 전체 * 법	### #################################	-면적 ( -면적 ( 립비율 전용 -의 18 17%이 내 재정이	85㎡이하 60㎡이하 면적 40㎡ 40~50% %이상 혹 상이지만 비촉진구약	85㎡ <u>초과</u> 163 25.67 : 65% : 25% 라이하 6 보 7구역역	이상 전용면 의 학교 발) 균등	60 m²   이하   136   21.42   140~5   40~50%   시설 확보	) <u>'</u> 에 따른	40㎡ 이하 47 7.40 전용민	50 m 47 7.40 보적 50~ 10~2	50~ 60 m² 21 3.31 ~ 60 m²이하 0%
건 <sup>‡</sup>	 축물의 건축 관한 계획		<ul> <li>건축</li> </ul>	<u></u> 법, 주택	법등	관련 법구	구에 의형	 計	용적률 ㅎ 지침에 따	-	는 I/º	<u> </u>	<u> </u>

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

- 신길6구역 일대는 노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등의 기반시설이 열악한 지역임
- 따라서 2010년 촉진구역 지정요건에 충족됨에 따라 존치정비구역에서 재정비촉 진구역으로 변경하고, 서민 주거안정을 위하여 소형주택을 확대하는 등 촉진계획 수립을 통하여 체계적 정비가 이루어지도록 함

# 4. 추 진 경 위

○ 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. 09. 13 : 도시재정비 소위원회 1차 자문

○ 2010. 11. 17 : 영등포구 사업협의회 자문(총괄MP 및 자문MP 자문)

○ 2011. 01. 21 : 주민설명회

○ 2011. 03. 14 : 도시재정비 소위원회 2차 자문

○ 2011. 04. 11 : 도시재정비 소위원회 3차 자문

○ 2011. 04. 26 : 도시재정비 위원회 자문

○ 2011. 05. 06 ~ 20 : 주민공람

# 5. 우리구 의견

○ 신길6구역은 노후불량건축물이 밀집하고 기반시설이 열악한 주거지역으로서 「도시 재정비 촉진을 위한 특별법」제9조 규정에 의거 재정비촉진계획 변경을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고, 소형주택 공급확대를 통하여 서민주거 안정에 기여하고자 합니다.

# 위 치 도

