

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획안에 관한 의견청취의 건(신길6구역)

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 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

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		36,266	-	36,266	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	10,520	-	10,520	29.0	-
	도 로	3,736	증) 1,646	5,382	14.8	기부채납
	공 원	1,491	-	1,491	4.1	
	녹 지	5,229	감) 1,646	3,583	9.9	
	공공공지	64	-	64	0.2	
택 지 (획 지)	소 계	25,746	-	25,746	71.0	-
	6-1	25,690	-	25,690	70.8	공동주택
	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 (㎡)			비 율 (%)
	기 정	변 경	변 경 후	
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

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
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)

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
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 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
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)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	16	공공공지	신길동 567 일대	269 (64)	-	269 (64)	서고445 (07.11.29)	-

※ ()는 재정비촉진구역내

⑤ 학교 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
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		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신길6 재정비촉진구역	36,266	-	-	서울시 영등포구 신길동 510번지 일대	194	-	-	194	-	-

② 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주1)연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수 / 최고층수										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																
기정	신길6 존치 정비구역	36,266	6-1	25,690	영등포구 신길동 510번지 일대	61,630.31	공동주택 및 부대복리시설	24.26	239.90	18 / 26										
	주택의 규모 및 규모별 건설비용																			
											구분	합계	분양(전용면적)				임대(전용면적, ㎡)			
													소계	109.50	84.94	59.95	소계	39.98	49.70	59.95
											세대수	556	455	164	223	68	101	42	42	17
비율											100.00	81.84	29.50	40.11	12.23	18.16	7.55	7.55	3.06	
											• 건설비용									
											- 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상									
											- 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상									
											• 임대주택 건립비용									
											평형	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 촉진지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분									
변경	신길6 재정비 촉진구역	36,266	6-1	25,690	영등포구 신길동 510번지 일대	68,104.19 이하	공동주택 및 부대복리시설	30.0 이하	265.1 이하	20 / 26										
	주택의 규모 및 규모별 건설비용																			
											구분	합계	분양(전용면적)				임대(전용면적, ㎡)			
													소계	85㎡ 초과	60~ 85㎡	60㎡ 이하	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡
											세대수	635	520	163	221	136	115	47	47	21
비율											100.00	81.89	25.67	34.80	21.42	18.11	7.40	7.40	3.31	
											• 건설비용									
											- 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상									
											- 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상									
											• 임대주택 건립비용									
											평형	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 촉진지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분									
※ 기존용적률 20% 상향에 따른 늘어나는 용적률 해당부분은 17%이상 확보																				
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. 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 준치정비구역에서 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.

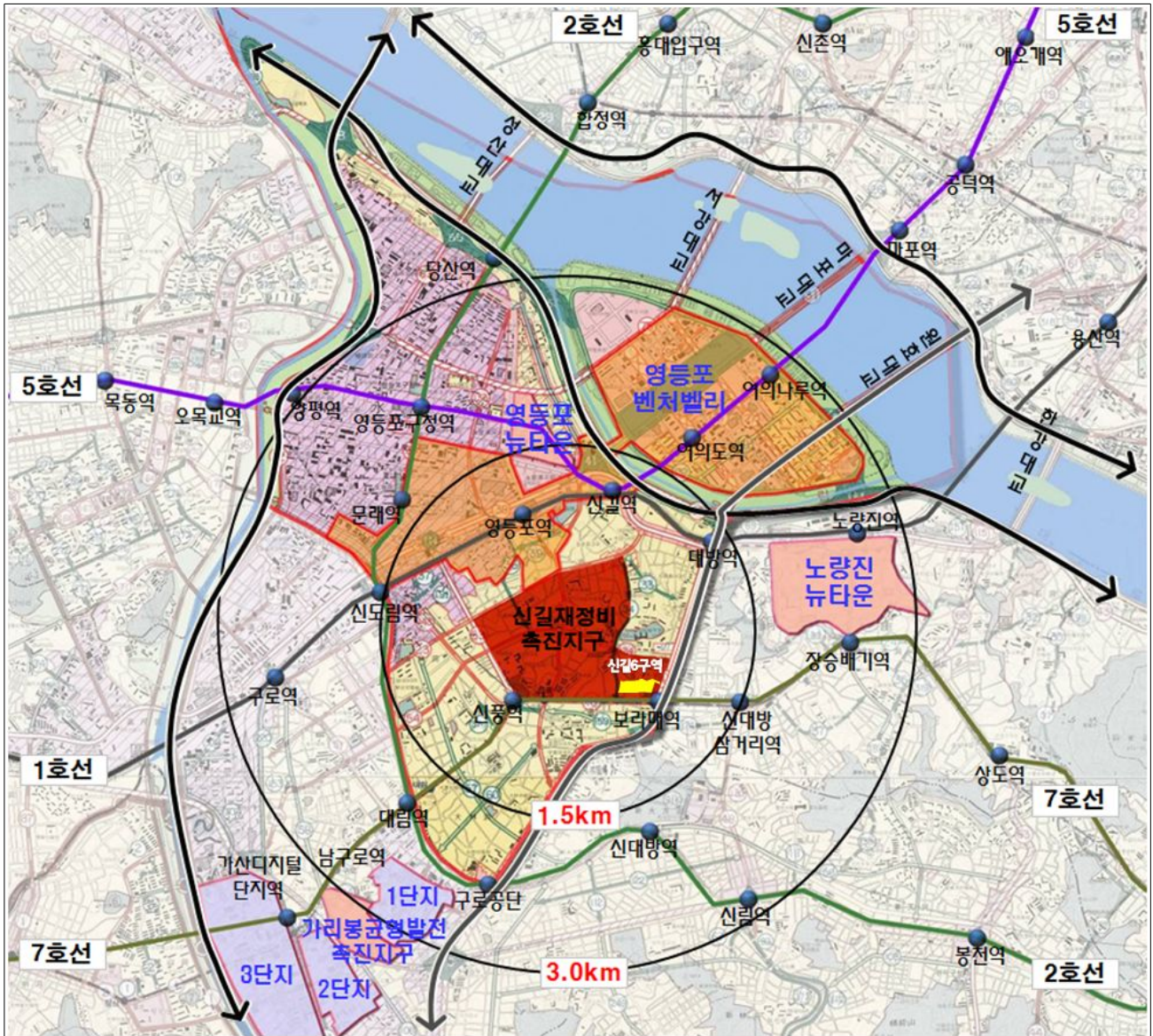
3. 위원회 심사방법

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

4. 審査結果 : 의견 없음.

※ 별첨 : 위치도

위 치 도



신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(안) 관한 의견청취의 건

의안 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 가이드라인」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

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		36,266	-	36,266	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	10,520	-	10,520	29.0	-
	도 로	3,736	증) 1,646	5,382	14.8	기부채납
	공 원	1,491	-	1,491	4.1	
	녹 지	5,229	감) 1,646	3,583	9.9	
	공공공지	64	-	64	0.2	
택 지 (획 지)	소 계	25,746	-	25,746	71.0	-
	6-1	25,690	-	25,690	70.8	공동주택
	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 (㎡)			비 율 (%)
	기 정	변 경	변 경 후	
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

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
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)

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
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 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
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)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	16	공공공지	신길동 567 일대	269 (64)	-	269 (64)	서고445 (07.11.29)	-

※ ()는 재정비촉진구역내

⑤ 학교 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
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

구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 주	
신길6 재정비촉진구역	36,266	-	-	서울시 영등포구 신길동 510번지 일대	194	-	-	194	-	-

② 건축시설계획

결구 정분	구 역 구 분		가 구 획지 구분		위 치	주1)연면적 (㎡)	주 용 된 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수 / 최고층수					
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)											
기정	신길6 존치 정비구역	36,266	6-1	25,690	영등포구 신길동 510번지 일대	61,630.31	공동주택 및 부대복리시설	24.26	239.90	18 / 26					
	주택의 규모 및 규모별 건설비용				분 양(전용면적)		임 대(전용면적, ㎡)								
					소 계		109.50	84.94	59.95	소 계		39.98	49.70	59.95	
					세대수		556	455	164	223	68	101	42	42	17
					비율		100.00	81.84	29.50	40.11	12.23	18.16	7.55	7.55	3.06
				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 촉진지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분											
변경	신길6 재정비 촉진구역	36,266	6-1	25,690	영등포구 신길동 510번지 일대	68,104.19 이하	공동주택 및 부대복리시설	30.0 이하	265.1 이하	20 / 26					
	주택의 규모 및 규모별 건설비용				분 양(전용면적)		임 대(전용면적, ㎡)								
					소 계		85㎡ 초과	60~ 85㎡	60㎡ 이하	소 계		40㎡ 이하	40~ 50㎡	50~ 60㎡	
					세대수		635	520	163	221	136	115	47	47	21
					비율		100.00	81.89	25.67	34.80	21.42	18.11	7.40	7.40	3.31
				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 촉진지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분 ※ 기준용적률 20% 상향에 따른 늘어나는 용적률 해당부분은 17%이상 확보											
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

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

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. 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 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조 규정에 의거 재정비촉진계획 변경을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고, 소형주택 공급확대를 통하여 서민주거안정에 기여하고자 합니다.

위 치 도

