

신길재정비촉진지구 내  
신길2, 신길4재정비촉진구역 해제 결정(안)

2014. 09. 25.

도 시 국  
(도시계획과)



## **－ 목 차 －**

**I 신길재정비촉진지구 개요**

**II 상정사유 및 구역별 해제 내역**

**III 해제구역에 대한 검토**

**IV 우리구 검토의견**

# **I 신길재 정비촉진지구 개요**

# 신길재정비촉진지구 개요

## 재정비촉진지구 현황

- ① **우성5차아파트**  
- 규모: 20층, 용적률257%, 321세대  
- 건축년도: 1993년
- ② **사러가시장**  
- 규모: 2층, 대지면적 8,708㎡  
- 68년 7월 등록시장  
- 지구단위계획 특별계획구역
- ③ **신길삼성래미안**  
- 규모: 20층, 용적률264%, 387세대  
- 건축년도: 2001년
- ④ **신기 목련아파트**  
- 규모: 20층, 용적률207%, 215세대  
- 건축년도: 2000년
- ⑤ **삼성래미안1단지**  
- 규모: 22층, 용적률289%, 1,181세대  
- 건축년도: 2000년
- ⑥ **푸른숲마을아파트**  
- 규모: 25층, 용적률234%, 공공용시설  
- 건축년도: 1997년
- ⑦ **해군호텔**  
- 규모: 5층, 용적률49%, 근린공공시설  
- 건축년도: 1995년
- ⑧ **삼환아파트**  
- 규모: 25층, 용적률246%, 1,174세대  
- 건축년도: 1997년



- ⑨ **서울지방병무청**  
- 규모: 2층, 연면적 3,804㎡  
- 제1종일반주거, 공공업무시설
- ⑩ **한성아파트**  
- 규모: 22층, 용적률254%, 420세대  
- 건축년도: 1997년
- ⑪ **살레시오 수녀원**  
- 규모: 4층, 용적률 56%, 종교시설  
- 건축년도: 2002년
- ⑫ **남서울아파트**  
- 규모: 5층, 518세대  
- 건축년도: 1977년
- ⑬ **바다마을 아파트**  
- 규모: 23층, 239%, 관사·공용건축물  
- 건축년도: 2002년
- ⑭ **영진시장(A동/B동)**  
- 신길1생활권 일대 지단 특별계획구역  
- 규모: 주상복합15층  
- 추진상황: 건축허가준비  
- 시장선정: 2003.5.16
- ⑮ **대신시장**  
- 건축년도: 1992년  
- 추진상황: 건축허가준비  
- 시장선정: 1998.1.23

추진위 미구성	추진위 승인	조합 설립인가	사업 시행인가	착공	추진위		구역 해제
					해산	진행	
1개 구역 (13)	2개 구역 (6,10)	1개 구역 (1)	6개 구역 (3,5,8,9,12,14)	2개구역 (7,11)	2개구역 (2,4)	1개구역 (15)	1개 구역 (16)

# 구역 해제의 개요

## 해제의 배경 및 목적(신길2, 신길4구역)

- 『도시 및 주거환경정비법』 제16조의2 제1항 규정에 의하여 2014. 3.13.과 5.7. 각각 추진위원회가 해산됨에 따라 정비구역 해제

신길재정비 촉진지구	위 치	영등포구 신길동 236번지 일대
	면 적	1,469,460.8㎡
신길 2구역	위 치	영등포구 신길동 205-69번지 일대
	면 적	61,971㎡
	용도지역	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
	사업방식	주택재개발사업

신길2 구역 추진 경위	2008. 6. 12.	• 조합설립추진위원회 승인
	2013. 12. 4.	• 조합설립추진위원회 승인 취소신청
	2014. 2. 28.	• 조합설립추진위원장 의견청취
	2014. 3. 13.	• 조합설립추진위원회 승인 취소
	2014.3.14.~4.14.	• 구역해제에 따른 공람공고 실시

신길 4구역	위 치	영등포구 신길동 4914-9번지 일대
	면 적	52,112㎡
	용도지역	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
	사업방식	주택재개발사업

신길4 구역 추진 경위	2008. 4. 1.	• 조합설립추진위원회 승인
	2014. 3. 11.	• 조합설립추진위원회 승인 취소신청
	2014. 4. 23.	• 조합설립추진위원장 의견청취
	2014. 5. 7.	• 조합설립추진위원회 승인 취소
	2014.5.29.~6.30.	• 구역해제에 따른 공람공고 실시

## **II 상정사유 및 구역별 해제 내역**

## ❖ 상정사유

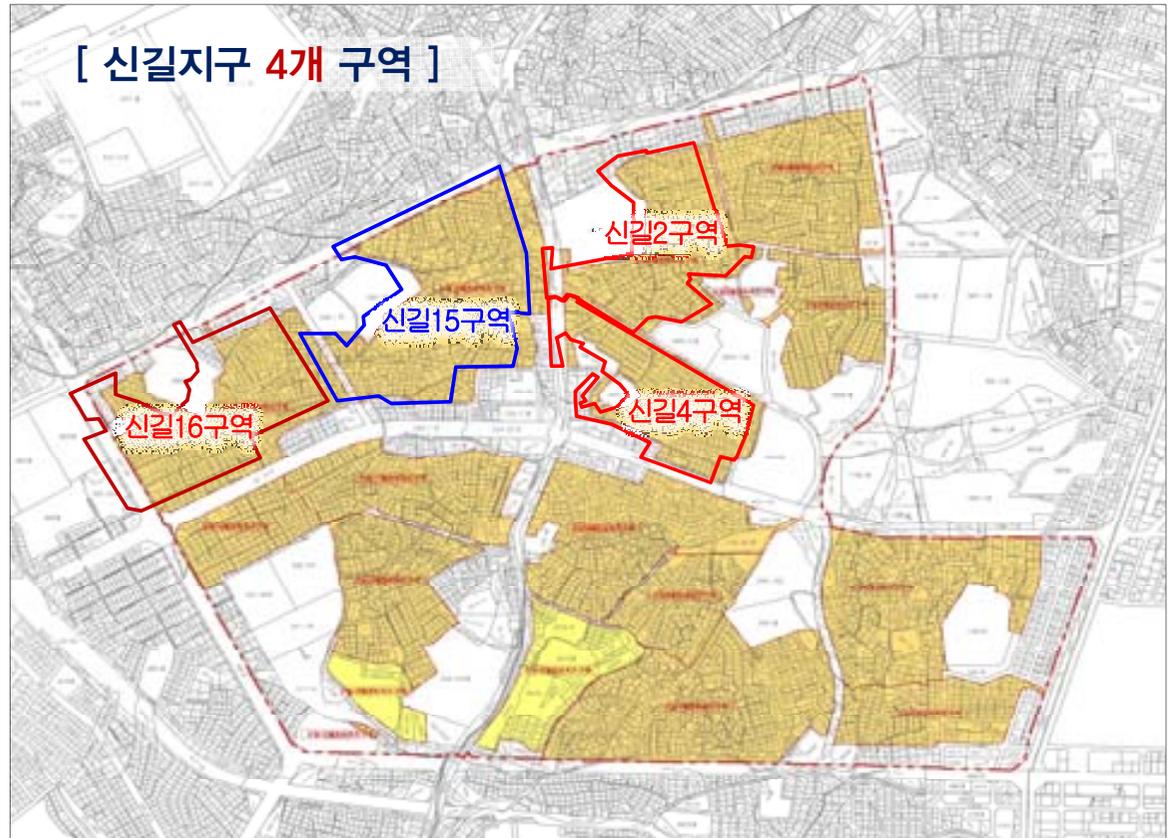
- 신길2, 신길4재정비촉진구역의 토지 등 소유자로부터 조합설립 추진위원회 해산 신청이 접수되어 2014.3.13. 및 2014.5.7 추진위원회 승인이 취소됨에 따라 『도시 및 주거 환경정비법』 제4조의3 제1항에 의한 정비구역 해제에 따른 구 의회 의견을 청취하고자 하는 사항이며,
- 재정비촉진계획으로 변경된 용도지역 및 정비기반 시설 등은 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제5항에 의하여 정비구역 지정 이전의 상태로 환원되게 됨.

## ❖ 대상지구 및 구역

- 구역해제 : 신길16구역(서울시고시 2014-248호, 2014.7.3.)
- 추진위원회 승인취소 : 신길2, 4구역
- 추진위원회 해산 신청 : 신길15구역

### ■ 추위원회 해산 동의율 현황

구분	구역별	계	해제 신청	해제 반대 및 무응답
토지 등 소유자 동의율	2구역	470명	242명	228명
		100%	51.48%	48.52%
	4구역	418명	213명	205명
		100%	50.95%	49.05%



# 해제신청 현황 - 신길재정비촉진지구

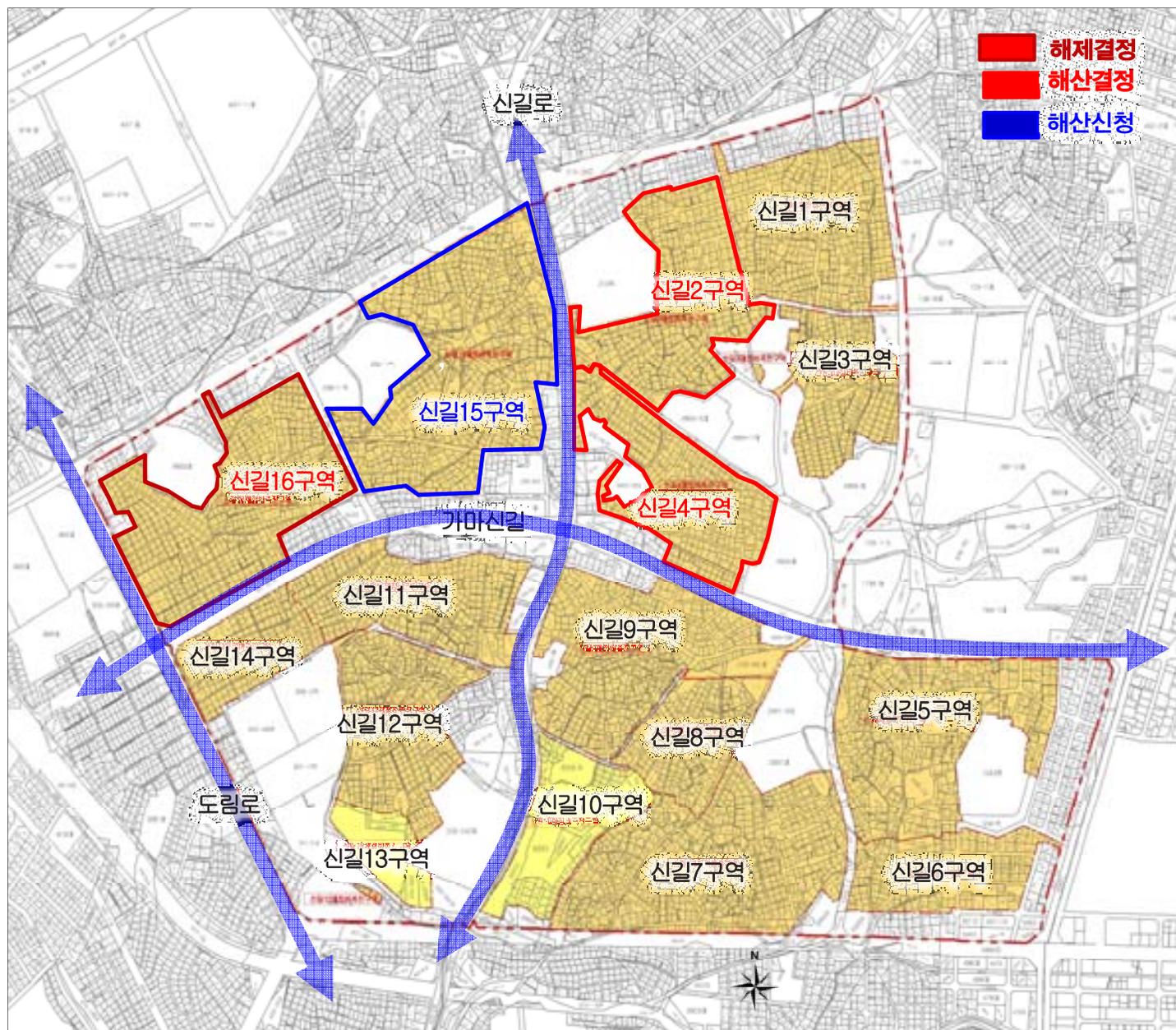
신길16구역	
구역면적	80,272㎡
추진단계	추진위('08.4.7)
토지등 소유자	655명
해산동의	333명
해산동의율	50.84%
해산결정	2013.12.18
정비구역 해제	2014.7.3

신길2구역	
구역면적	61,971㎡
추진단계	추진위('08.6.12)
토지등 소유자	470명
해산동의	242명
해산동의율	51.48%
해산결정	2014.03.11

신길4구역	
구역면적	52,112㎡
추진단계	추진위('08.04.1)
토지등 소유자	418명
해산동의	213명
해산동의율	50.95%
해산결정	2014.05.7

신길15구역 - 진행중 (해산신청일 : 2013.11.15)	
구역면적	105,733㎡
추진단계	추진위('08.03.27)
토지등 소유자	714명
해산동의	321명
해산동의율	44.95%

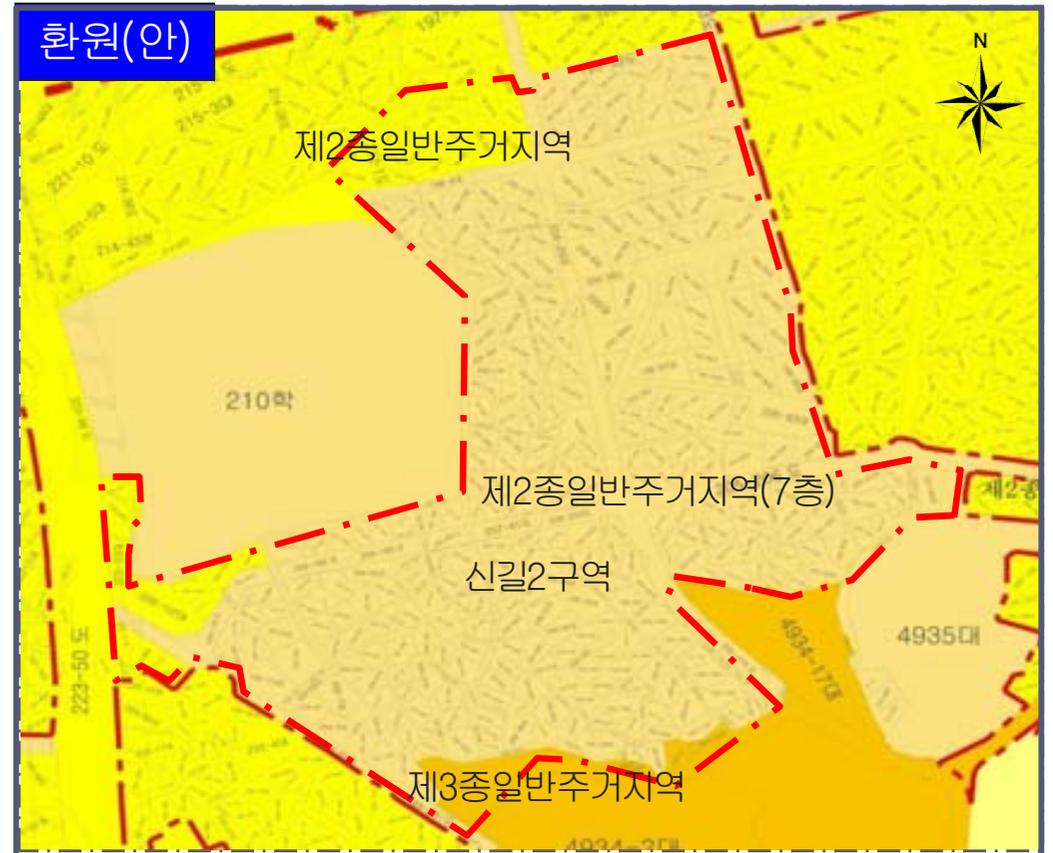
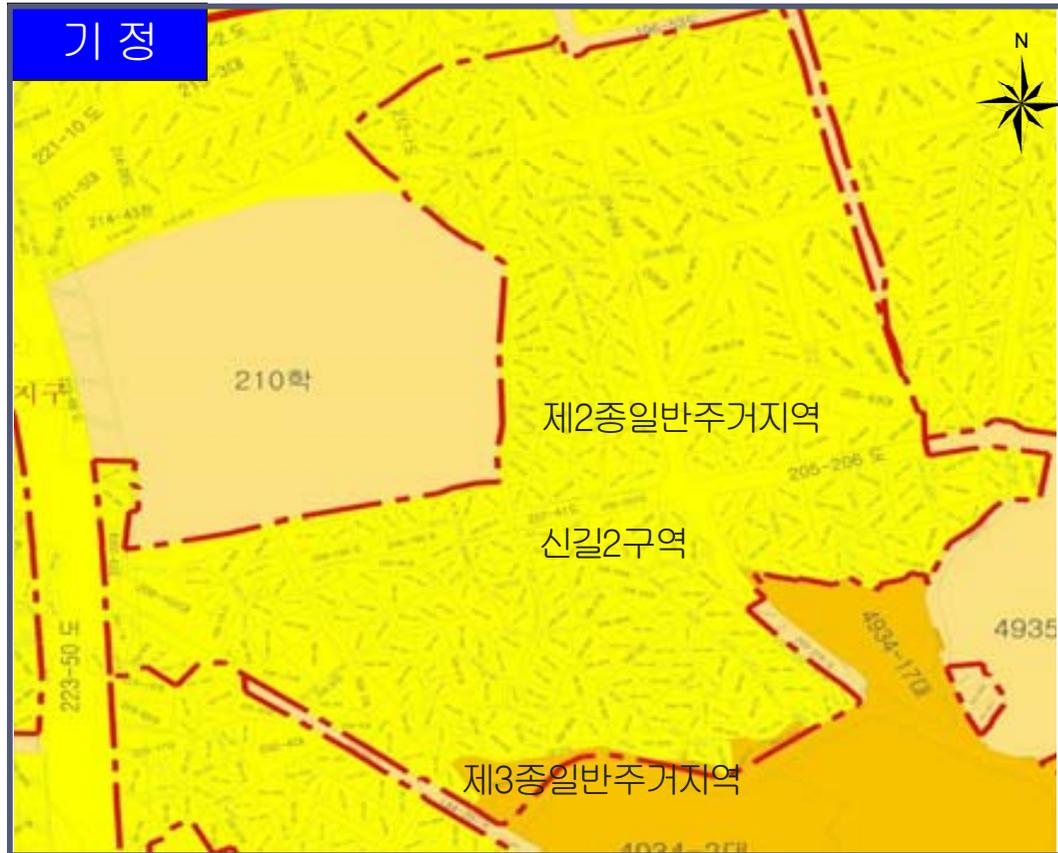
• 지구면적 : 1,469,460.8㎡



### **III 해제구역에 대한 검토**

# 용도지역 환원 결정에 관한 사항 - 신길2재정비촉진구역

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	변 경 사 유
	기 정	변 경	환 원		
합 계	61,971		61,971	100	『도시 및 주거환경정비법』제4조의3(정비구역등 해제) 제5항에 의하여 용도지역, 정비 기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원
제2종일반주거지역(7층)	382	증) 55,247	55,629	89.8	
제2종일반주거지역	60,365	감) 55,247	5,118	8.2	
제3종일반주거지역	1,224	-	1,224	2.0	



# 도시계획시설 환원 및 폐지 결정에 관한 사항 - 신길2재정비촉진구역

구 분	면 적(㎡)			비율 (%)	비고
	기 정	변 경	환 원		
구역면적	61,971	감)61,971	0		구역 해제
소 계	35,597	감) 8,113	27,484		
도 로	8,758	감) 3,630	5,128		환원
공 원	1,673	감) 1,673	0		폐지
녹 지	2,807	감) 2,807	0		폐지
공공공지	419	감) 419	0		폐지
학 교	21,940	감)1,028	20,912		환원
공공청사		1,444	1,444		폐지



# 토지이용계획 변경 내역(신길2재정비촉진구역)

구분	가구 또는 획지 구분		연면적 (㎡)	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	평균층수/ 최고층수	건립세대수			정비 유형	예정구역지정일 (고시번호)
	명칭	면적(㎡)						계	분양	임대		
당초	2-1	22,376	104,722.04	공동주택 및 부대복지시설	20.35	229.83	18/25	941	771	170	전면	'07.11.29 서고시2007-445
	2-2	18,983										
	2-3	4,206										
	2-4	809	1,618이하	종교시설	60%이하	200%이하	-	-	-	-		
	2-6	1,444	2,888이하	공공업무시설 (동주민센터)	60%이하	200%이하	-	-	-	-		
변경	구역해제에 따른 정비계획 폐지											

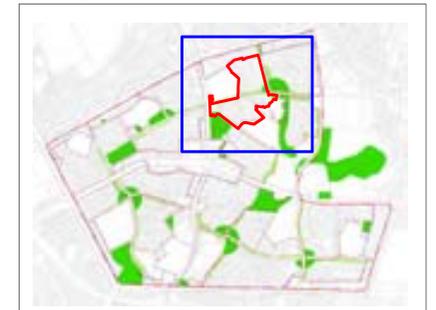


# 해제에 따른 도로기능 검토 - 신길2재정비촉진구역



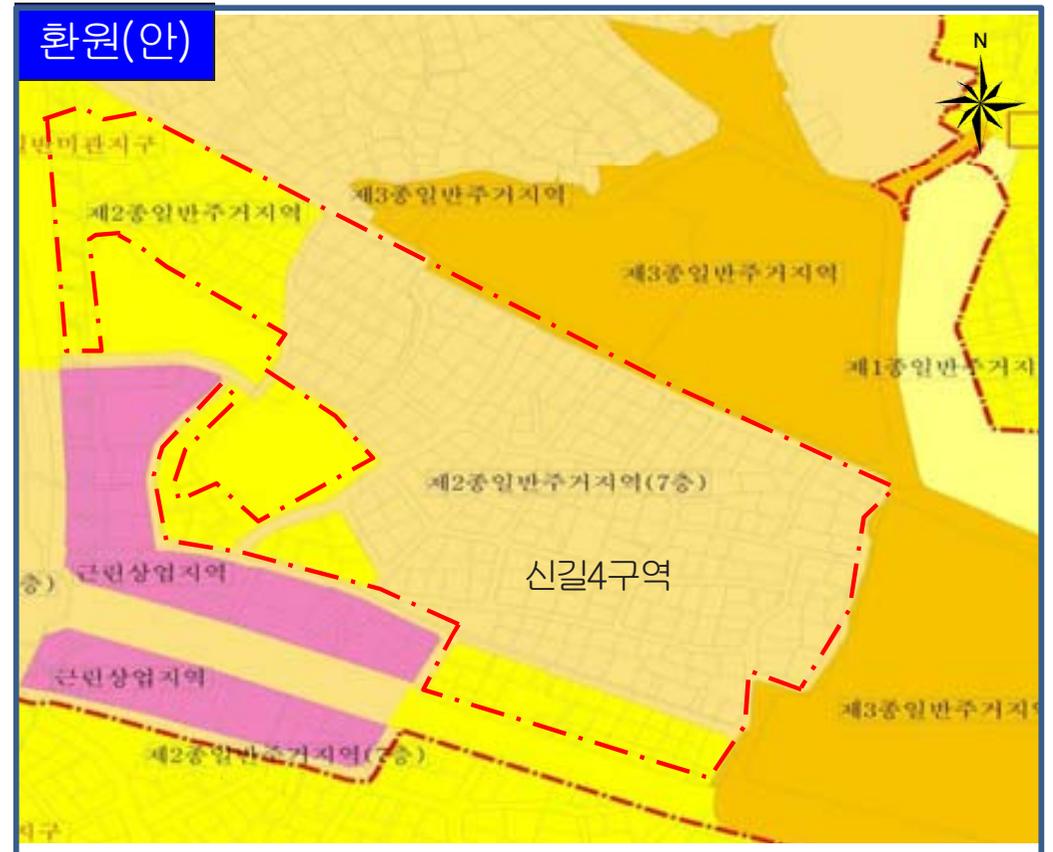
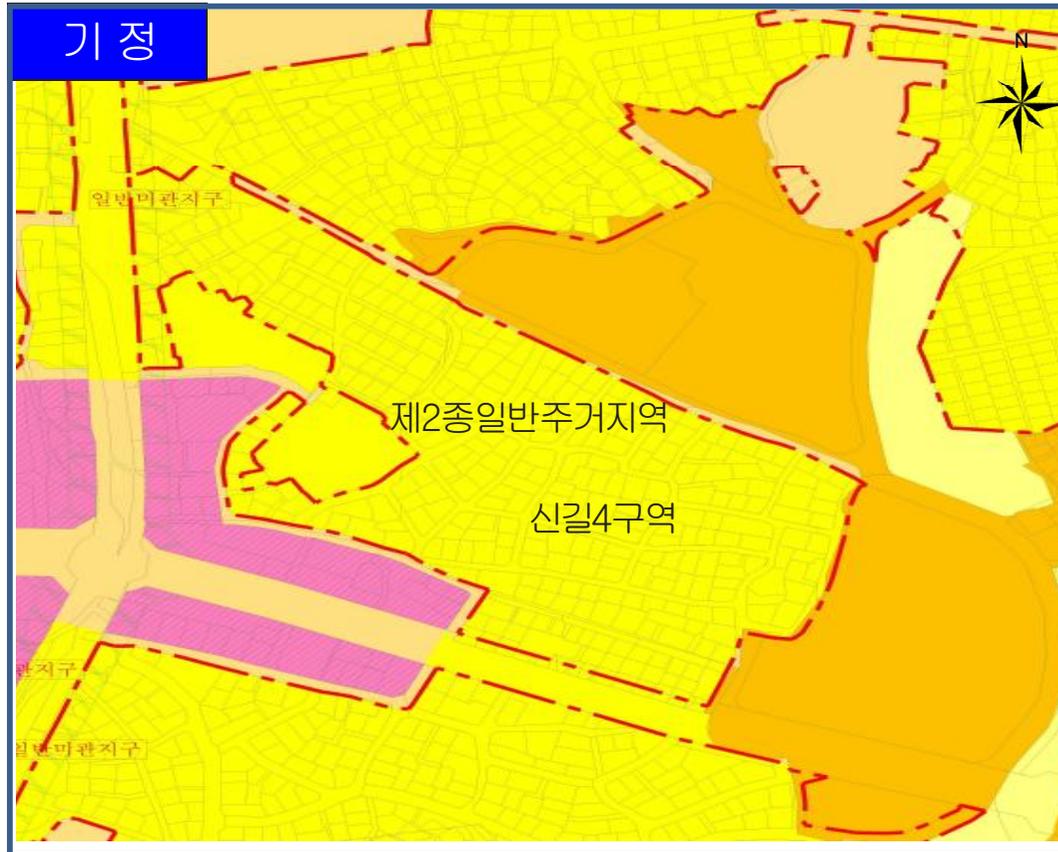
- 해제구역내 계획도로
- 기존 도로

■ Keymap



# 용도지역 환원 결정에 관한 사항 - 신길4재정비촉진구역

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	변 경 사 유
	기 정	변 경	환 원		
합 계	52,112		52,112	100	『도시 및 주거환경정비법』제4조의3(정비구역등 해제) 제5항에 의하여 용도지역, 정비 기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원
제2종일반주거지역(7층)	-	증) 37,214	37,214	71.5	
제2종일반주거지역	51,778	감) 37,214	14,564	27.9	
제3종일반주거지역	334	-	334	0.6	



# 도시계획시설 환원 및 폐지 결정에 관한 사항 - 신길4재정비촉진구역

구 분	면 적(㎡)			비율 (%)	비고
	기 정	변 경	환 원		
구역면적	52,112	감)52,112	0		구역 해제
소 계	14,599	감)12,632	1,967		
도 로	2,840	감) 1,034	1,806		환원
공 원	9,037	감) 9,037	0		폐지
녹 지	2,722	감) 2,722	0		폐지
공공공지		증) 161	161		환원

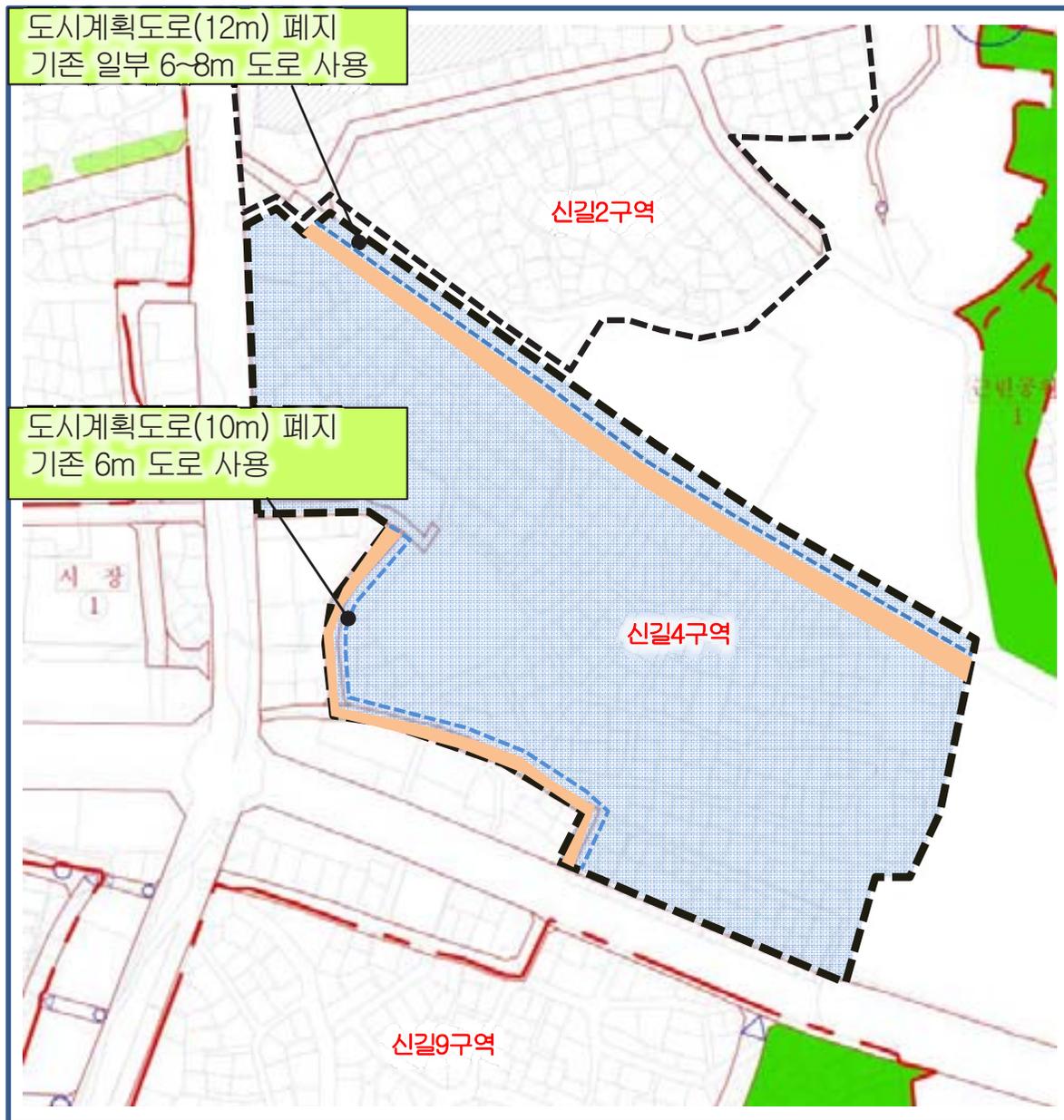


# 토지이용계획 변경 내역(신길4재정비촉진구역)

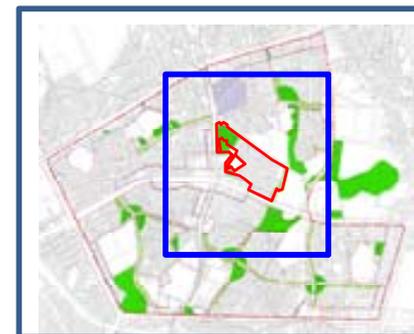
구분	가구 또는 획지 구분		연면적 (㎡)	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	평균층수/ 최고층수	건립세대수			정비 유형	예정구역지정일 (고시번호)
	명칭	면적(㎡)						계	분양	임대		
당초	4-1	37,513	82,246.41	공동주택 및 부대복지시설	21.24	229.91	18/31	776	637	139	전면	'07.11.29 서고시2007-445
		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		-	-	-	-	-	-	-	-	-		
변경	구역해제에 따른 정비계획 폐지											



# 해제에 따른 도로기능 검토 - 신길4재정비촉진구역



Keymap



- 해제구역내 계획도로
- 기존 도로

## **IV 우리구 검토의견**

### - 검토의견

- 신길2, 신길4재정비촉진구역의 해당 토지등소유자로부터 조합설립추진위원회 해산 신청이 접수되어 2014. 3. 13. 및 5.7. 각각 추진위원회 승인 취소됨에 따라 촉진 구역(정비구역) 해제를 결정하고자 하는 사항임
- 재정비촉진계획으로 변경된 용도지역 및 정비기반시설 등은 『도시 및 주거환경 정비법』 제4조의3 제5항에 의하여 정비구역 지정 이전의 상태로 환원되며, 조속한 정비구역의 해제를 통해 지역주민의 재산권 행사는 물론 서민주거 안정화 도모를 위해 정비구역 해제가 필요한 것으로 판단됨.

감사합니다