

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2019. 6. 25.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2019년 6월 5일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2019년 6월 11일

라. 상정일자 : 제214회 서울특별시 영등포구의회 2019년도 제1차 정례회
제5차 사회건설위원회(2019. 6. 19.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 도시국장 이상면)

가. 제안이유

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 규정에 따라 신길12재정비 촉진구역 내 사회복지시설을 사회복지시설·학교(유치원)로 중복 결정하는 신길재정비촉진계획 변경(안)에 대한 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 추진경위

- 2005. 12. 16.: 뉴타운지구 지정 (서고 제2005-405호)
- 2007. 11. 29.: 신길재정비촉진계획 결정고시(서고 제2007-445호)

- 2009. 2. 20.: 조합설립인가
- 2010. 1. 7.: 신길12재정비촉진계획 (경미한)변경 결정(서고 제2009-556호)
- 2011. 9. 22.: 신길12재정비촉진계획 (경미한)변경 결정(서고 제2011-277호)
- 2012. 10. 18.: 사업시행인가 고시
- 2013. 11. 7.: 신길12재정비촉진계획 (경미한)변경 결정(서고 제2013-374호)
- 2014. 10. 16.: 신길12재정비촉진계획 변경 결정(서고 제2014-351호)
- 2016. 1. 21.: 관리처분계획인가 고시
- 2017. 4. 27.: 신길12재정비촉진계획 (경미한)변경 결정(서고 제2017-149호)
- 2017. 7. 14.: 착공
- 2019. 5. 30.: 주민공람공고(14일간)

3. 집행부 의견

- 신길재정비촉진지구 내 재개발정비사업이 추진(준공 3개소, 착공 4개소)되고, 입주자 및 입주예정자 등이 부족한 영유아 교육시설인 유치원의 설치를 요구하고 있는 상황에서 신길12재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합으로부터 신길재정비촉진계획에 대한 변경 결정을 요청 받아 결정하고자 하는 사항이며,
- 금회 변경사항은 신길12재정비촉진구역 내 사회복지시설을 사회복지시설·학교(유치원)로 중복 결정하여 입주민 및 입주예정자 등의 편의를 제공하고자 신길재정비촉진계획을 변경 요청함.

4. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 도시재생과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

5. 심사결과 : 의견 없음

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 호
----------	-----

제출연월일: 2019. 6.

제 출 자: 영등포구청장

1. 제안이유

「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 규정에 따라 신길12재정비 촉진구역 내 사회복지시설을 사회복지시설·학교(유치원)로 중복결정 하는 신길재정비촉진계획 변경(안)에 대한 구의회 의견을 청취 하고자 함

2. 추진경위

- 2005. 12. 16.: 뉴타운지구 지정 (서고 제2005-405호)
- 2007. 11. 29.: 신길재정비촉진계획 결정고시(서고 제2007-445호)
- 2009. 2. 20.: 조합설립인가
- 2010. 1. 7.: 신길12재정비촉진계획 (경미한)변경 결정(서고 제2009-556호)
- 2011. 9. 22.: 신길12재정비촉진계획 (경미한)변경 결정(서고 제2011-277호)
- 2012. 10. 18.: 사업시행인가 고시
- 2013. 11. 7.: 신길12재정비촉진계획 (경미한)변경 결정(서고 제2013-374호)
- 2014. 10. 16.: 신길12재정비촉진계획 변경 결정(서고 제2014-351호)
- 2016. 1. 21.: 관리처분계획인가 고시
- 2017. 4. 27.: 신길12재정비촉진계획 (경미한)변경 결정(서고 제2017-149호)
- 2017. 7. 14.: 착공
- 2019. 5. 30.: 주민공람공고(14일간)

3. 재정비촉진계획 변경(안) 개요 - 붙임1 참조

- 위 치: 서울특별시 영등포구 신길동 337-246번지 일대
- 구역면적(지구면적): 52,159.0 m^2 (675,096.6 m^2)
- 주요내용: 신길12재정비촉진구역 내 사회복지시설을 사회복지시설·학교(유치원)로 중복결정

4. 주민 의견 청취

- 공람공고
 - 공 고 일: 2019. 5. 30.
 - 공고기간: 2019. 5. 30. ~6. 13.
 - 의견접수 및 조치계획: 붙임2 참조
- 관련부서 협의
 - 협의기간: 2019. 5. 31.~6. 13.
 - 의견접수 및 조치계획: 붙임3 참조

5. 검토의견

- 신길재정비촉진지구 내 재개발정비사업이 추진(준공 3개소, 착공 4개소) 되고, 입주자 및 입주예정자 등이 부족한 영유아 교육시설인 유치원의 설치를 요구하고 있는 상황에서 신길12재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합으로부터 신길재정비촉진계획에 대한 변경 결정을 요청 받아 결정하고자 하는 사항이며,
- 금회 변경사항은 신길12재정비촉진구역 내 사회복지시설을 사회복지시설·학교(유치원)로 중복 결정하여 입주민 및 입주예정자 등의 편의를 제공하고자 신길재정비촉진계획을 변경 요청함

- 붙임 1. 신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안) 1부.
2. 주민공람의견 청취 및 조치계획 1부.
3. 관련부서 협의의견 및 조치계획 1부. 끝.

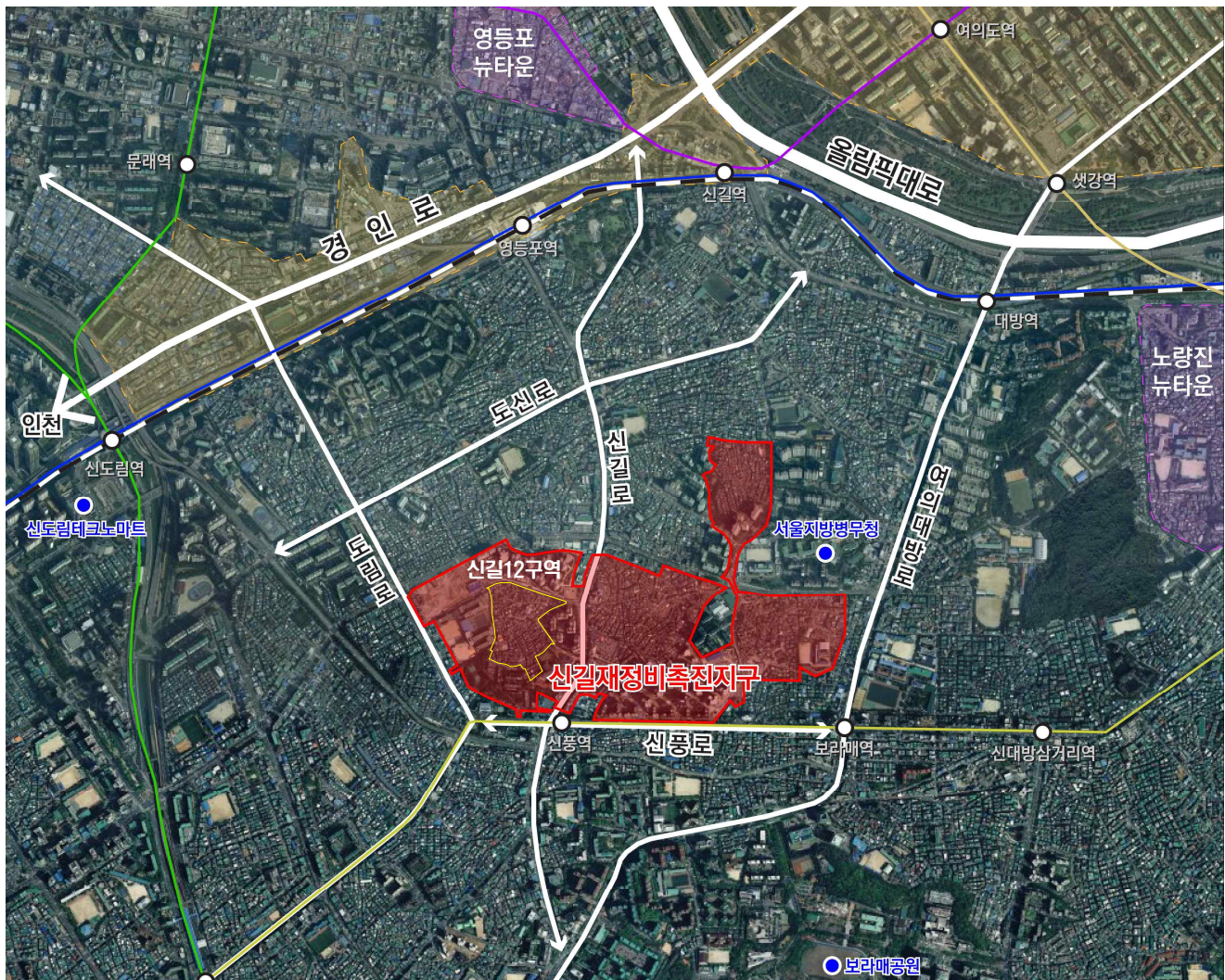
신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)

1. 재정비촉진지구 개요

1) 재정비촉진지구 개요 (변경없음)

명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
신길재정비촉진지구	영등포구 신길동 236번지 일대	675,096.6	-	675,096.6	

2) 위치도



2. 재정비촉진계획 개요

1) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합	계	675,096.6	-	675,096.6	100.0	
계획 기반 시설	소계	242,793.1	-	242,793.1	36.0	
	공공청사	275.2	-	275.2	0.0	
	문화복지	6,217.9	-	6,217.9	0.9	학교시설과 중복결정 (2,890.0m ²)
	학교시설	64,485.2	증) 2,890.0	67,375.2 (2,890.0)	9.6	사회복지시설과 중복결정 (2,890.0m ²)
	공원녹지	82,292.3	-	82,292.3	12.2	
	공공공지	605.5	-	605.5	0.1	
	도로	88,884.0	-	88,884.0	13.2	
	철도	33.0	-	33.0	0.0	
주거 용지	소 계	399,015.7		399,015.7	59.1	
	공동주택	399,015.7		399,015.7	59.1	
기타 종교시설 등		33,287.8	-	33,287.8	4.9	

2) 인구·주택 수용계획 (변경없음)

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경)

구 분	명 칭	개 소		면 적(m ²)			비 고
		기정	변경	기 정	변 경	변 경 후	
합	계	8	8	70,703.1	-	70,703.1	
교육 시설	소 계	5	5	64,485.2	-	64,485.2	
	유치원	-	1	-	증) 2,890.0	2,890.0	1개소 신설 (사회복지시설과 중복결정 2,890.0m ²)
	초등학교	2	2	54,486.0	-	54,486.0	
	중학교	2	2	9,999.2	-	9,999.2	
	고등학교	1	1	-	-	-	
문화 · 복지 시설	소 계	3	3	6,217.9	-	6,217.9	
	문화시설	1	1	1,027.6	-	1,027.6	
	도서관	1	1	2,300.3	-	2,300.3	
	사회복지시설	1	1	2,890.0	-	2,890.0	유치원과 중복결정 (2,890.0m ²)

- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)
- 5) 교통계획 (변경없음)
- 6) 경관계획 (변경없음)
- 7) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음)
- 8) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)
- 9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획 (변경없음)
- 10) 기반시설의 비용분담계획 (변경없음)
- 11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)
- 12) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 (변경없음)
- 13) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)
- 14) 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)
- 15) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)
 - 가) 신길3재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 - 나) 신길5재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 - 다) 신길7재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 - 라) 신길8재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 - 마) 신길9재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 - 바) 신길10재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업) (변경없음)
 - 사) 신길11재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)
 - 아) 신길12재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경)
 - (1) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)
 - (2) 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
	합계	52,159.0	-	52,159.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	11,766.4	-	11,766.4	22.6	-
	도 로	5,806.6	-	5,806.6	11.1	무상귀속 (구)
	공 원	2,779.1	-	2,779.1	5.4	
	녹 지	3,117.8	-	3,117.8	6.0	
	공공공지	62.9	-	62.9	0.1	
택 지 (획 지)	소 계	40,392.6	-	40,392.6	77.4	-
	12-1	35,435.5	-	35,435.5	67.9	공동주택
	12-2	2,067.1	-	2,067.1	4.0	종교시설
	12-3	2,890.0	-	2,890.0	5.5	무상귀속(구) 사회복지시설과 학교(유치원) 중복결정 (2,890.0m ²)

(3) 도시계획시설 설치계획 (변경)

(가) 도로 (변경없음)

(나) 공원 (변경없음)

(다) 녹지 (변경없음)

(라) 공공공지 (변경없음)

(마) 학교 (변경)

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
신설	8	학교 (유치원)	신길동 339-34 일대	-	증)2,890.0	2,890.0	서고445 (07.11.29)	사회복지시설 중복결정

(바) 사회복지시설 (변경)

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
변경	2	사회복지시설	신길동 339-34 일대	2,890.0	-	2,890.0	서고445 (07.11.29)	유치원과 중복결정

(4) 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

(가) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

(나) 건축시설계획 (변경)

결구 정분	구역구분		가구 획지 구분		위치	연면적 ^{주1)} (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균 층수/ 최고 층수																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																													
기정	신길12 재정비 촉진구역	52,159.0	12-1	35,435.5	영등포구 신길동 337-246번지 일대	94,517.57이하	공동주택 및 부대복지시설	25이하	267이하	20/29																																							
			12-2	2,067.1	영등포구 신길동 337-312번지 일대	4,134.2이하	종교시설	60이하	200이하	-																																							
			12-3	2,890.0	영등포구 신길동 339-36번지 일대	5,780이하	사회복지시설	60이하	200이하	-																																							
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">합계</th><th colspan="4">분양(전용면적)</th><th colspan="4">임대(전용면적)</th></tr><tr><th>소계</th><th>85㎡초과</th><th>60~85㎡</th><th>60㎡이하</th><th>소계</th><th>40㎡이하</th><th>40~50㎡</th><th>50~60㎡</th></tr><tr><td>세대수</td><td>1,008</td><td>824</td><td>5</td><td>395</td><td>424</td><td>184</td><td>84</td><td>76</td><td>24</td></tr><tr><td>비율</td><td>100.00</td><td>81.75</td><td>0.50</td><td>39.19</td><td>42.06</td><td>18.25</td><td>8.33</td><td>7.54</td><td>2.38</td></tr></table>										구분	합계	분양(전용면적)				임대(전용면적)				소계	85㎡초과	60~85㎡	60㎡이하	소계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡	세대수	1,008	824	5	395	424	184	84	76	24	비율	100.00	81.75	0.50	39.19	42.06	18.25	8.33	7.54	2.38
		구분	합계	분양(전용면적)				임대(전용면적)																																									
				소계	85㎡초과	60~85㎡	60㎡이하	소계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡																																						
		세대수	1,008	824	5	395	424	184	84	76	24																																						
		비율	100.00	81.75	0.50	39.19	42.06	18.25	8.33	7.54	2.38																																						
		• 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상																																															
		• 임대주택 건립비율																																															
		<table><tr><td>평형</td><td colspan="2">전용면적 40㎡이하</td><td colspan="2">전용면적 40~50㎡이하</td><td colspan="4">전용면적 50~60㎡이하</td></tr><tr><td>배분비</td><td colspan="2">40~50%</td><td colspan="2">40~50%</td><td colspan="4">10~20%</td></tr></table>										평형	전용면적 40㎡이하		전용면적 40~50㎡이하		전용면적 50~60㎡이하				배분비	40~50%		40~50%		10~20%																							
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 ※ 기준용적률 20% 상향에 따라 늘어나는 용적률 해당부분은 17%이상 확보																																																	

결구 정분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	연면적 ^{추1)} (㎡)	주 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 륜 (%)	평 균 층 수/ 최 고 층 수		
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)								
변 경	신길12 재정비 촉진구역	52,159.0	12-1	35,435.5	영등포구 신길동 337-246번지 일대	94,517.57이하	공동주택 및 부대복리시설	25이하	267이하	20/29		
			12-2	2,067.1	영등포구 신길동 337-312번지 일대	4,134.2이하	종교시설	60이하	200이하	-		
			12-3	2,890.0	영등포구 신길동 339-36번지 일대	5,780이하	사회복지시설 ·학교(중복결정)	60이하	200이하	-		
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		구 분	합 계	분 양(전용면적)				임 대(전용면적)			
					소 계	85㎡초과	60~85㎡	60㎡이하	소 계	40㎡이하	40~50㎡	50~60㎡
			세대수	1,008	824	5	395	424	184	84	76	24
			비율	100.00	81.75	0.50	39.19	42.06	18.25	8.33	7.54	2.38
			• 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 ※ 기준용적률 20% 상향에 따라 늘어나는 용적률 해당부분은 17%이상 확보												
건축물의 건축선에 관한 계획		건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름										

(6) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

(7) 정비사업 시행계획 (변경없음)

(8) 기존수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

(9) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	가구	면적(㎡)	획 지					비고
			구분	위 치	면적(㎡)			
					기정	변경	변경후	
변경	12	40,392.6	12-1	영등포구 신길동 336-383번지 일대	35,435.5	-	35,435.5	공동주택 및 부대복리시설 (변경없음)
			12-2	영등포구 신길동 337-312번지 일대	2,067.1	-	2,067.1	종교시설 (변경없음)
			12-3	영등포구 신길동 339-1번지 일대	2,890.0	-	2,890.0	사회복지시설 →사회복지시설 ·학교(중복결정)

(10) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경없음)

자) 신길13재정비촉진구역 정비계획(주택재건축사업) (변경없음)

차) 신길14재정비촉진구역 정비계획(주택재개발사업) (변경없음)

16) 도시관리계획 결정조서 (변경)

가) 용도지역 결정조서 (변경없음)

나) 도시계획시설 결정조서 (변경)

(1) 도로 (변경없음)

(2) 철도 (변경없음)

(3) 공원 (변경없음)

(4) 녹지 (변경없음)

(5) 공공공지 (변경없음)

(6) 공공청사 (변경없음)

(7) 학교 (변경)

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
기정	2	학교	초등학교	신길7동 550 일대	21,598.0	-	21,598.0	서교위76 (88.12.21)	대방
기정	3	학교	초등학교	신길5동 341-1	32,888.0	-	32,888.0	서고683 (87.7.10)	대영
	4	학교	중학교	신길5동 342-29	대영초에 포함	-	대영초에 포함	서고4546 (85.7.10)	대영
	5	학교	고등학교	신길5동 342	대영초에 포함	-	대영초에 포함	서고4546 (85.7.10)	대영
기정	7	학교	중학교	신길동 2064 일대	9,999.2	-	9,999.2	서고445 (07.11.29)	
신설	8	학교	유치원	신길동 339-34 일대	-	증)2,890.0	2,890.0	서고445 (07.11.29)	사회복지시설과 중복결정

(8) 문화시설 (변경없음)

(9) 도서관 (변경없음)

(10) 사회복지시설 (변경)

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
변경	2	사회복지시설	신길동 339-54 일원	2,890.0	-	2,890.0	서고445 (07.11.29)	유치원과 중복결정

17) 광고물 관리계획 (변경없음)

18) 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

19) 방재계획 (변경없음)

20) 정보화계획 (변경없음)

21) 에너지순환계획 (변경없음)

22) 특성화계획 (변경없음)

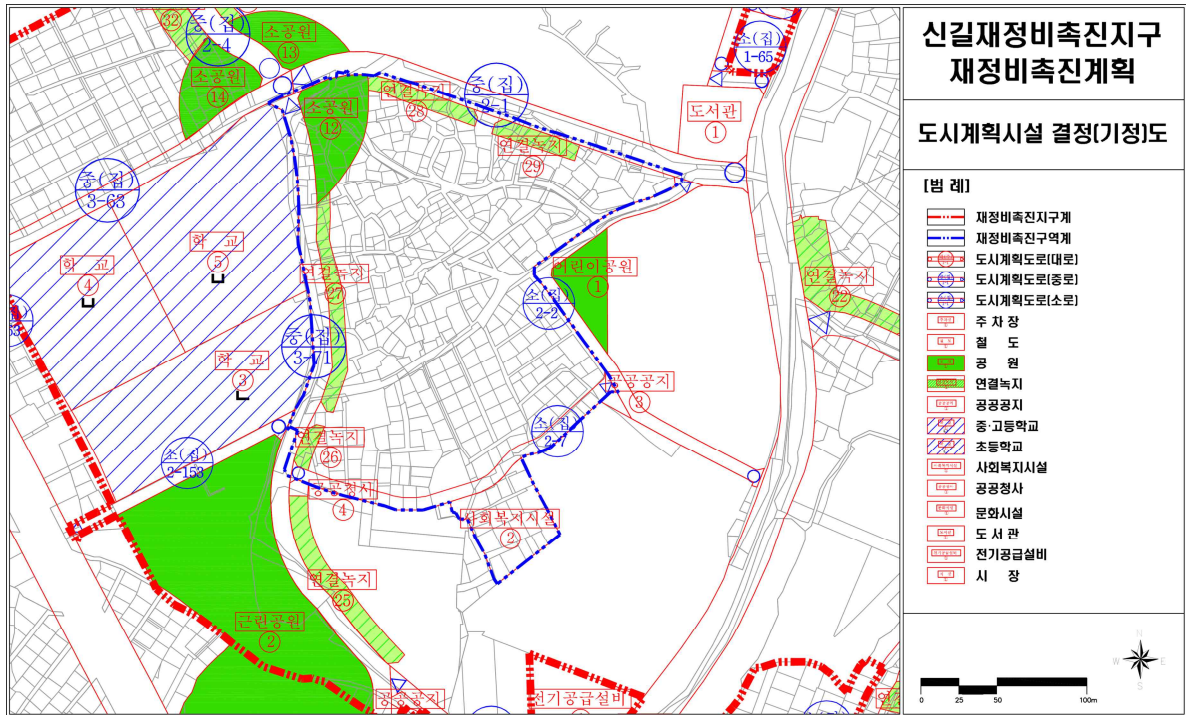
[토지이용계획도(기정)]



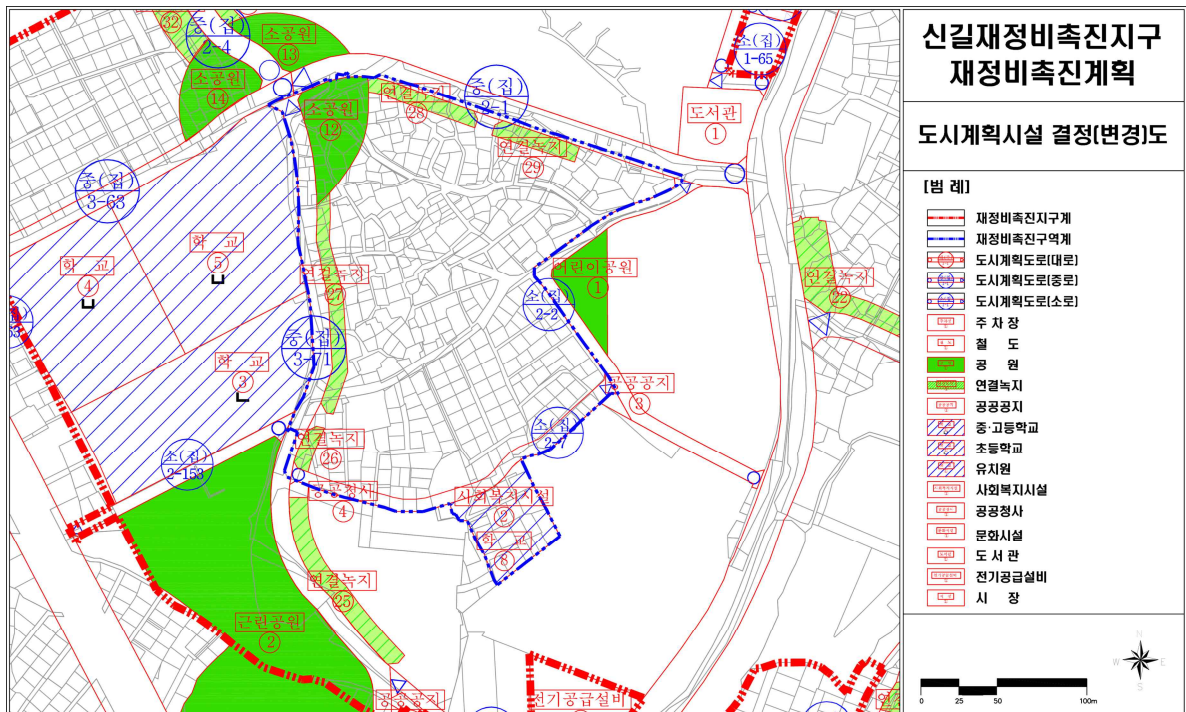
[토지이용계획도(변경)]



[도시계획시설결정도(기정)]



[도시계획시설결정도(변경)]



붙임 2

공람의견 및 조치계획

○ 공고기간: 2019. 5. 30.~6. 13.

구 분	의 건 사 항	조 치 계 획	비 고

붙임 3

관련부서 협의의견 및 조치계획

○ 협의기간 2019. 5. 31.~6. 13.

구 분	의 건 사 항	조 치 계 획	비 고