



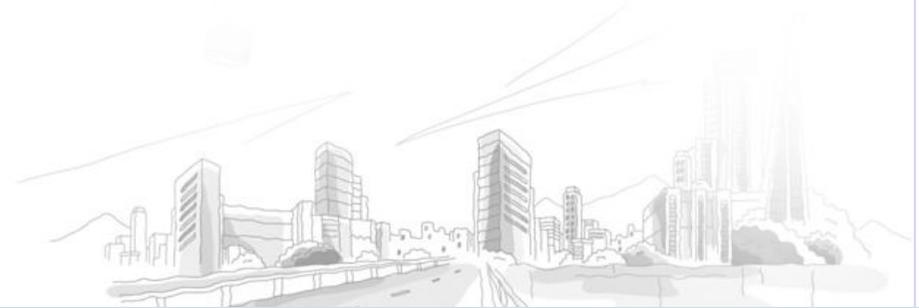
신길재정비촉진계획 변경(안)

- 구의회 의견청취 -

(신길5구역 기준용적률 20%상향)

2012. 7.





CONTENTS

CONTENTS

0	계획의 개요
10	대상지 현황
20	촉진계획 결정(안)
30	향후 추진계획
4	

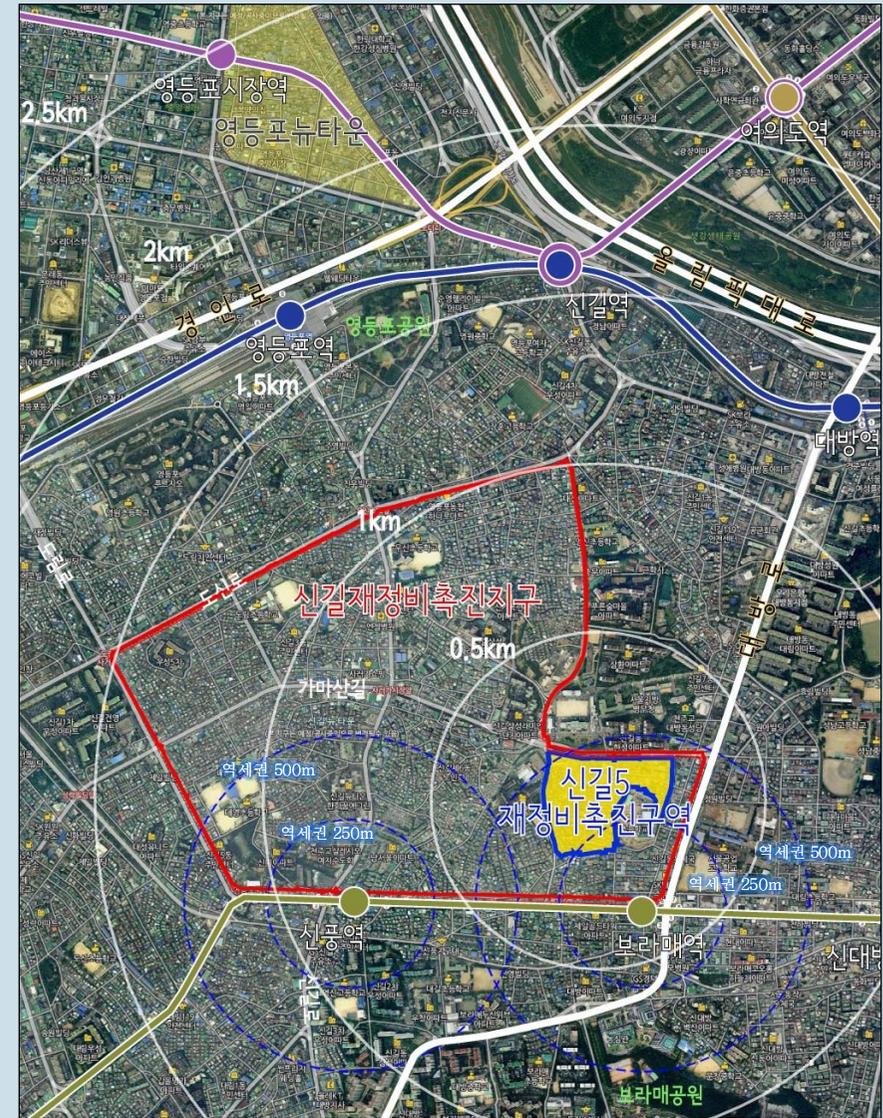
01. 계획의 개요

신길재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

계획의 배경 및 목적

- 소형주택 공급확대를 위한 재정비촉진지구내 기준용적률을 상향하는 사항으로
- 건축계획 내용의 건립세대수 및 배치가 변경되어 이에 대한 재정비촉진계획을 변경하고자 함

촉진지구	위치	영등포구 신길동 236번지 일대
	면적	1,469,404.4㎡
신길5구역	위치	영등포구 신길동 1583-1번지 일대
	면적	76,601.9㎡
	용도지역	제2종일반주거지역(12층), 제3종일반주거지역
	사업방식	주택재개발사업



01. 계획의 개요



추진경위

2005. 12. 16	• 신길 뉴타운지구 지정
2006. 10. 19	• 재정비촉진지구 지정 및 시범지구 선정
2007. 11. 29	• 신길재정비촉진계획 결정고시
2008. 10. 07	• 조합설립인가
2010. 03. 11	• 「재정비촉진지구내 재개발사업 기준용적률 상향 조정계획」 시행
2010. 09. 16	• 사업시행인가
2011. 05. 25	• 재정비촉진계획 변경 관련 조합 총회 결의
2011. 08. 02 ~ 16	• 영등포구 사업협의회 서면자문
2011. 09. 26	• 서울시 도시재정비 소위원회 자문
2011. 12. 13	• 서울시 도시재정비 본위원회 자문
2012. 06. 14 ~ 28	• 주민공람

02 대상지 현황

현황조사 및 여건분석

[자연환경현황]

- 표고 18~37m, 경사도 10도미만의 평탄한 지형

[도시관리계획 현황]

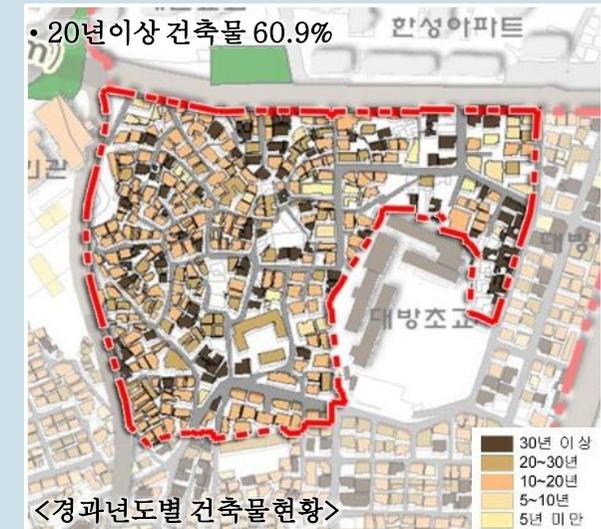
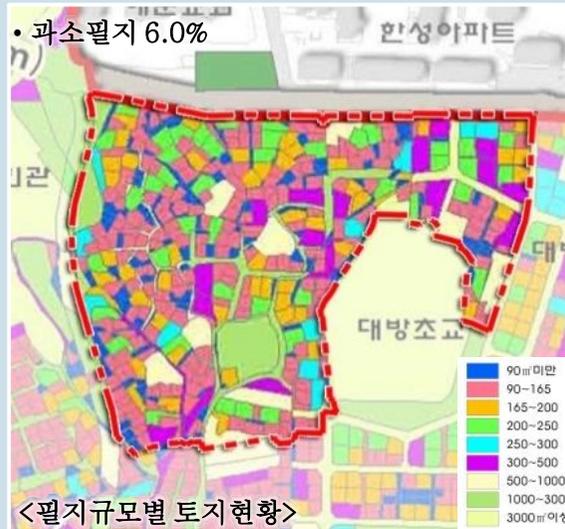
- 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 도로 4개소, 어린이공원 1개소, 소공원 2개소, 연결녹지 3개소, 학교 1개소, 문화시설 1개소

[토지이용 현황]

- 지목이 대지(87.8%)인 사유지 중심의 주거지로서 국공유지 비율은 전체면적의 약 16.5%

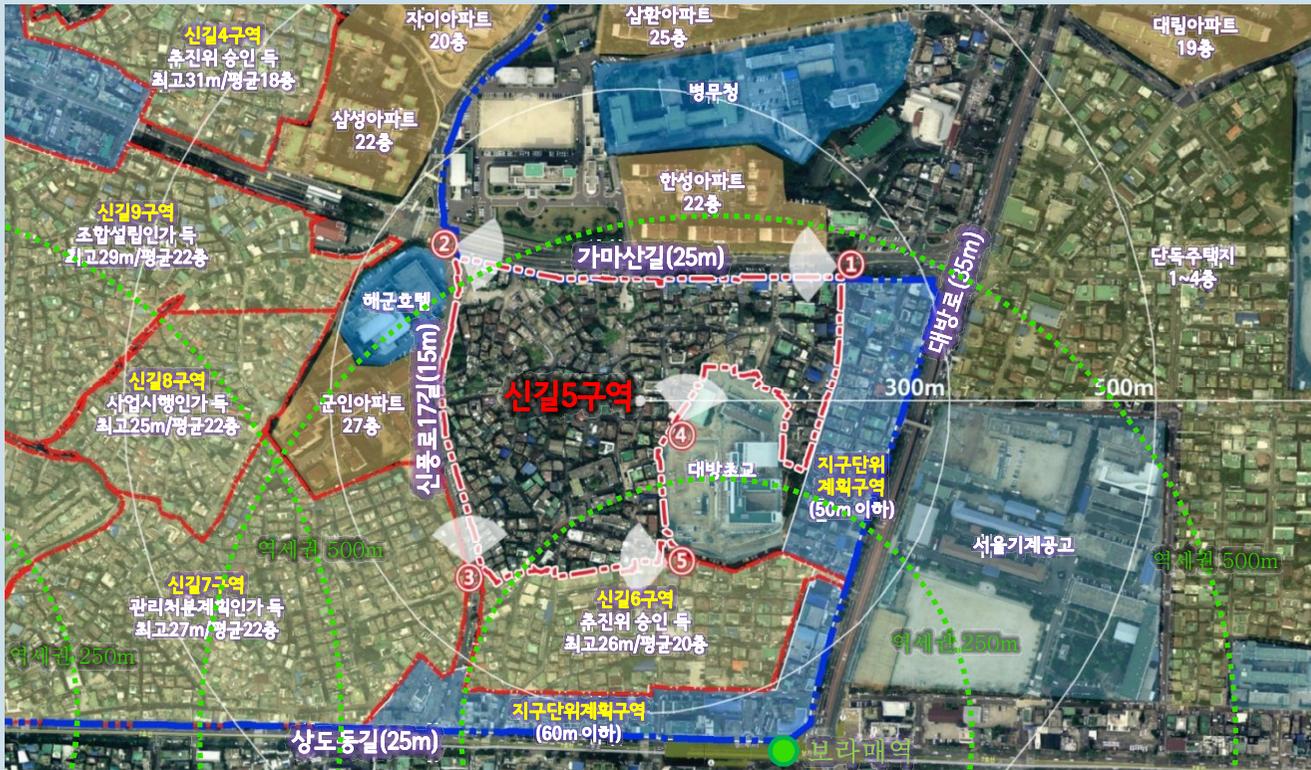
[건축물 현황]

- 1~2층 단독·다가구주택 중심의 20년이상 노후한 건축물(60.9%) 밀집



02 대상지 현황

신길재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -



① 가마산길변 현황



② 가마산길변 현황



⑤ 여의대방로 35길 현황



③ 신흥로 17길 현황



④ 대방초경계부 현황



03 촉진계획 결정(안)(5구역)

신길재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

토지이용계획

[토지이용계획면적]

구분	면적(m ²)			비율 (%)	비고	
	기정	증감	변경(안)			
합계	76,601.9	-	76,601.9	100.0	-	
정비 기반 시설	소계	13,735.5	-	13,735.5	18.0	기부채납
	도로	5,829.5	증)792.6	6,622.1	8.7	도면 ①
	공원	3,606.1	-	3,606.1	4.7	
	녹지	3,637.6	감)792.6	2,845.0	3.7	도면 ②
	보행자 도로	662.3	-	662.3	0.9	
	소계	62,866.4	-	62,866.4	82.0	-
택지 (획지)	5-1	45,490.4	-	45,490.4	59.4	공동주택
	5-2	13,583.4	-	13,583.4	17.7	공동주택
	5-3	1,777.2	-	1,777.2	2.3	학교시설 (기부채납, 대토 392m ²)
	5-4	958.7	-	958.7	1.3	
	5-5	29.1	-	29.1	0.0	
	5-6	1,027.6	-	1,027.6	1.3	문화시설 (기부채납)



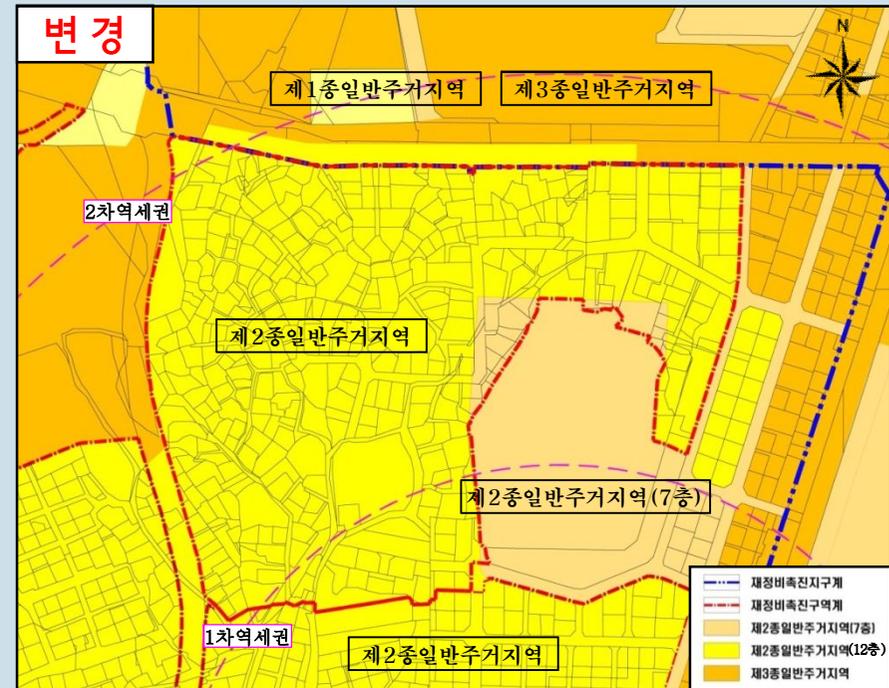
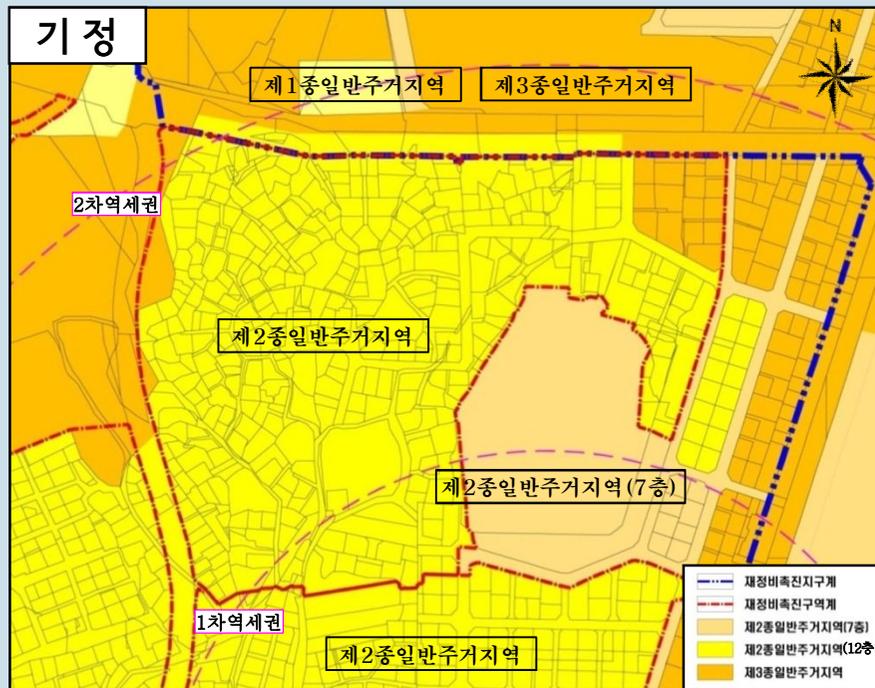
03 촉진계획 결정(안)(5구역)

신길재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

용도지역 결정(변경)에 관한 사

합

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		76,601.9	-	76,601.9	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	-	증)2,765.0	2,765.0	3.6	학교부지 정형화
	제2종일반주거지역(12층)	71,231.9	증)2,605.0	73,836.9	96.4	구역내 용도지역 통일
	제3종일반주거지역	5,370.0	감)5,370.0	-	-	



03 축진계획 결정(안)(5구역)

신길재정비축진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

기반시설확보계획

- 기반시설분담계획 범위에서 가마산길로의 교통량 배분을 최소화하기 위하여 도로, 녹지계획 변경
 - 내부도로 확폭 : 폭 12m → 15m
 - 연결녹지 폭원 축소 : 폭 10~14m → 10m

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	증감	변경		
구역면적		76,601.9	-	76,601.9	100.0	
정비 기반 시설	소계	17,136.1	-	17,136.1	22.4	기부채납
	도로	5,829.5	증)792.6	6,622.1	8.7	
	공원	3,606.1	-	3,606.1	4.7	
	녹지	3,637.6	감)792.6	2,845.0	3.7	
	보행자 도로	662.3	-	662.3	0.9	
	학교	2,765.0	-	2,765.0	3.6	
	문화시설	1,027.6	-	1,027.6	1.3	기부채납



03 촉진계획 결정(안)(5구역)



기반시설분담계획

• 촉진구역 계획기반시설 10%이상 순부담 제공



순부담률 : 15.5% 확보

구 분	기 정	증 감	변 경
구역면적(m ²)	76,601.9	-	76,601.9
순분담률(%)	15.5	-	15.5
① 계획기반시설(m ²)	17,136.1 (22.9%)	-	17,136.1 (22.9%)
② 계획기반시설내 국공유지(m ²)	470.0	-	470.0
③ 기존기반시설내 국공유지(m ²)	4,805.0	-	4,805.0
④ 유상매입시설(m ²)	-	-	-
순부담면적(m ²) (①-②-③-④)	11,861.1	-	11,861.1

03 촉진계획 결정(안)(5구역)



용적률 계획

- 서울시 ‘소형주택 고급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인’에 따라 기준용적률 상향
- 기준용적률 : 190% → 210% (증 20)

[개발밀도개요]

구 분	기 정	증 감	변 경
구역 면 적(m ²)	76,601.9	-	76,601.9
기 준 용 적 률(%)	190	증)20	210
완화할 수 있는 용적률(%)	239.59	증)25.22	264.81
상 한 용 적 률(%)	240	증)60	300
계 획 용 적 률(%)	239.59	증)25.22	264.81

03 촉진계획 결정(안)(5구역)



신길재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

주택공급계획

- 전체 계획세대수 : 1,507세대 (증 271세대)
- 대형평형 규모 조정으로 증가된 세대수 : 86세대 (임대15세대)
- 기준용적률 상향으로 완화된 용적률은 전용 60㎡이하 소형주택으로 건립 : 185세대 (임대34세대)

[주택규모별배분계획]

구 분	전용면적	기 정	증 감	변 경
분 양	50~60㎡	112	증)159	271
	60~85㎡	530	증)215	745
	85㎡초과	364	감)152	212
	소 계	1,006	증)222	1,228
임 대	40㎡이하	108	증)27	135
	40~50㎡	94	증)22	116
	50~60㎡	28	-	28
	소 계	230	증)49	279
합 계		1,236	증)271	1,507

03 축진계획 결정(안)(5구역)

신길재정비축진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

건축개요

구분	택지면적	연면적	건폐율	용적률	최고층수(평균)	최고높이	세대수	동수
기정	59,073.8㎡	141,534.92㎡ 이하	25% 이하	239.59% 이하	26층이하 (평균 20층)	94m	1,236세대 (임대 230세대)	20동
변경	59,073.8㎡	156,433.32㎡ 이하	25% 이하	264.81% 이하	29층이하 (평균 22층)	94m	1,507세대 (임대 279세대)	18동



03 축진계획 결정(안)(5구역)

신길재정비축진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

공간계획

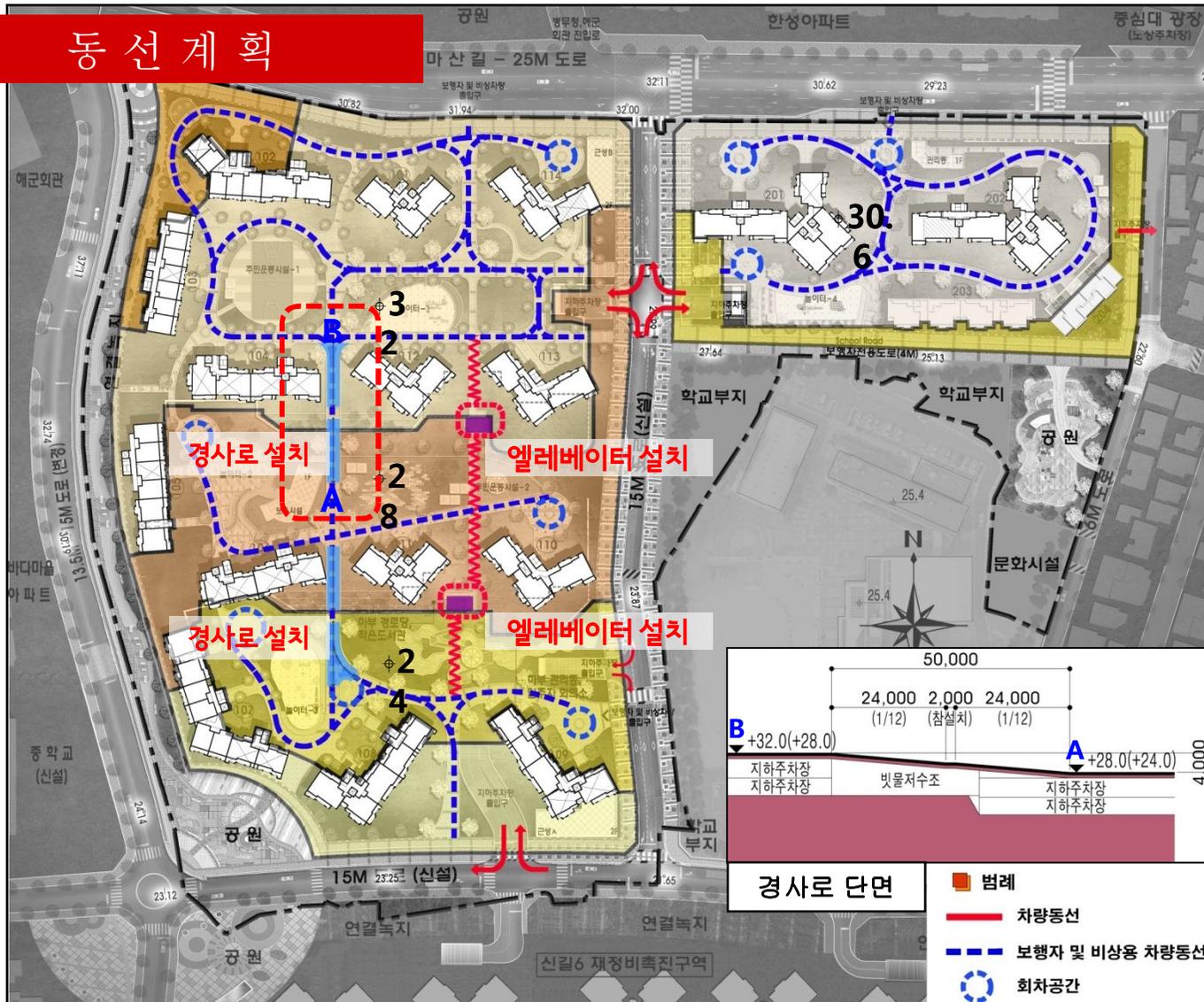


서울7

03 축진계획 결정(안)(5구역)

신길재정비축진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

동선 계획

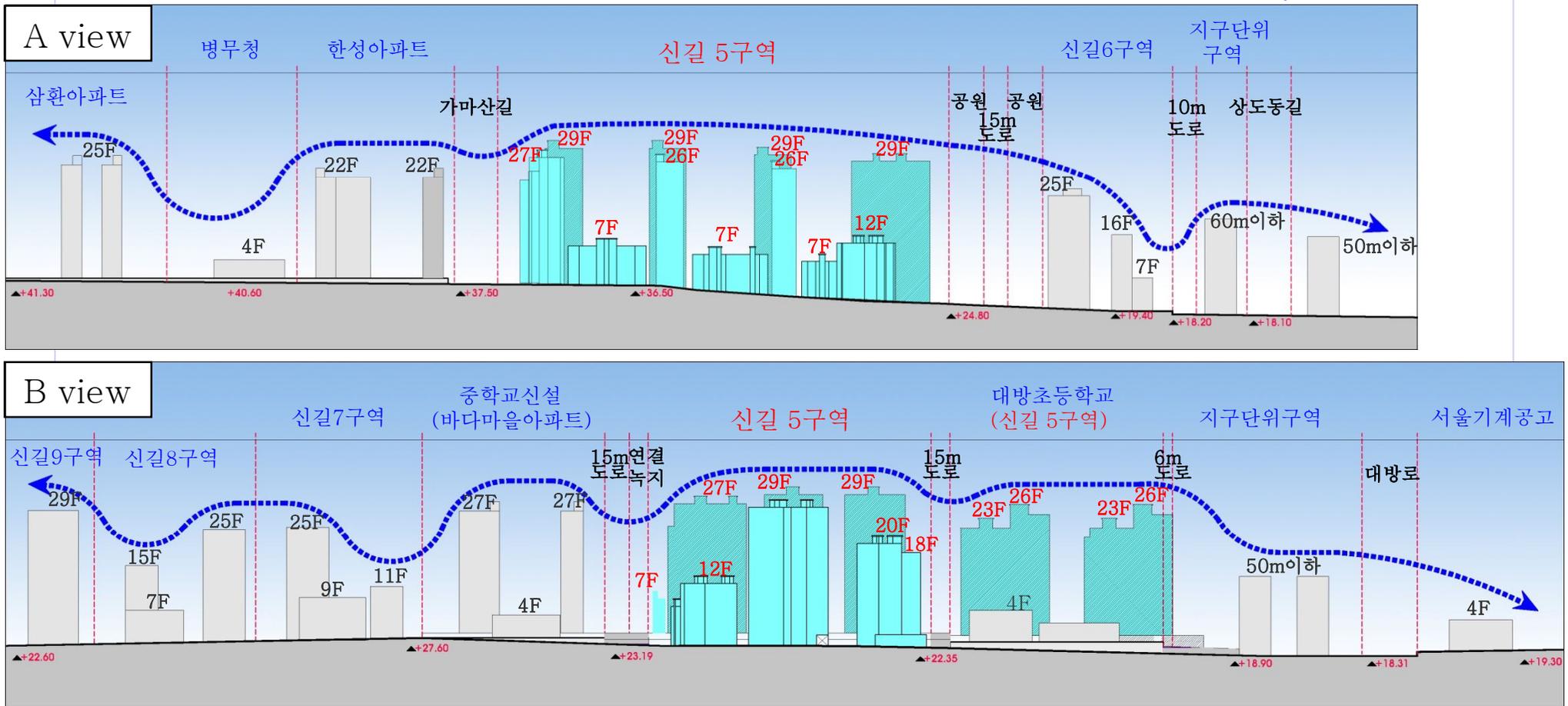


- 차량이 단지내를 관통하지 않고 외부도로에서 지하주차장으로 직접 진입하여 차량진출입 동선으로 인해 단지 및 보행자 동선이 단절되지 않도록 계획하고 비상용차량의 회차 공간을 계획 하였으며, 보행약자를 고려한 편의시설(엘레베이터) 설치

03 축진계획 결정(안)(5구역)

신길재정비축진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

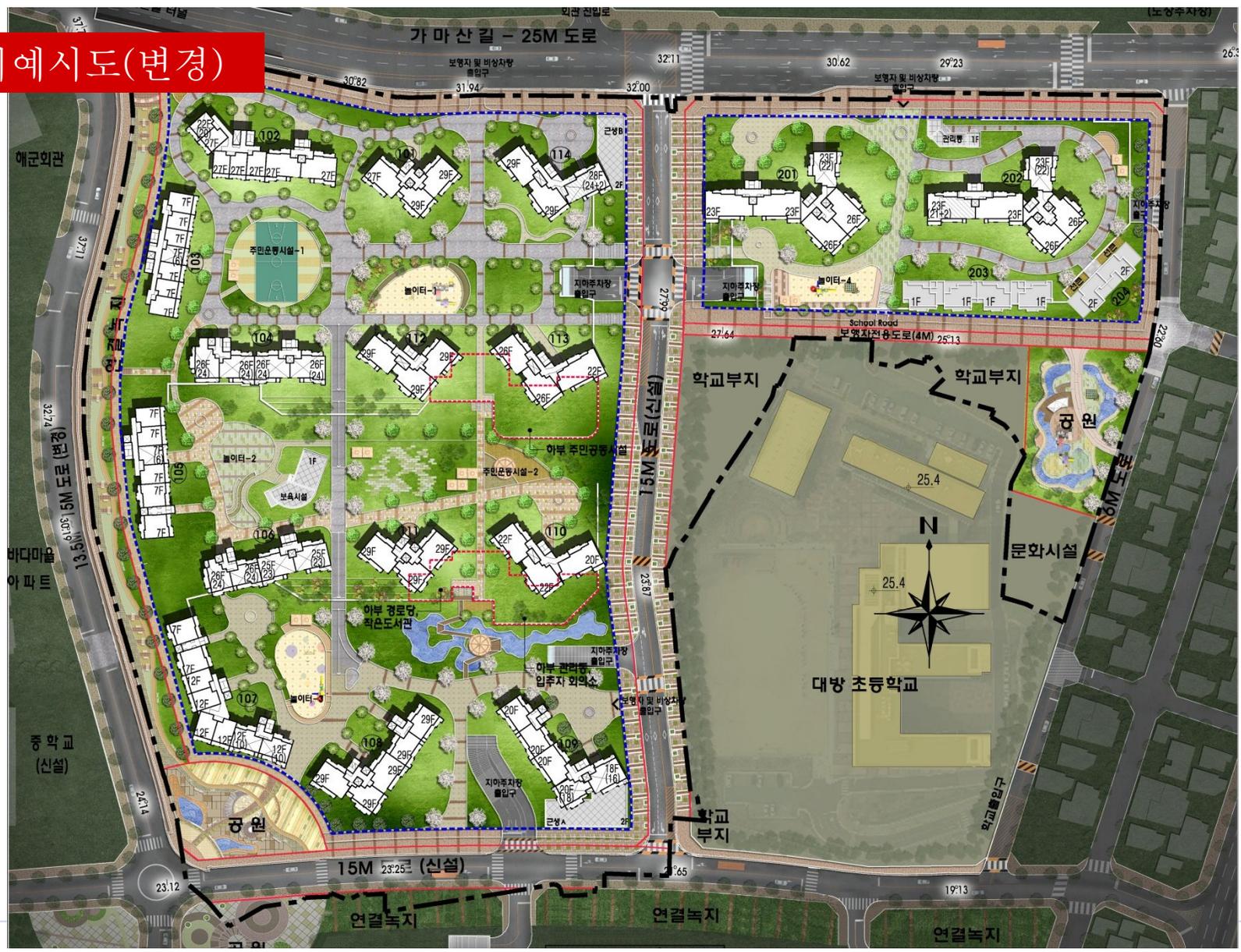
경관계획



03 축진계획 결정(안)(5구역)

신길재정비축진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

건축배치예시도(변경)



03 축진계획 결정(안)(5구역)



신길재정비축진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

조감도



04 향후 추진계획



신길재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

2012. 7.	• 주민공청회
2012. 8.	• 결정요청 (구 → 서울시)
2012. 8.	• 서울시 도시재정비위원회 심의
2012. 9.	• 결정고시 및 일반열람

※상기 일정은 추후 계획수립 과정에서 변경될 수 있음

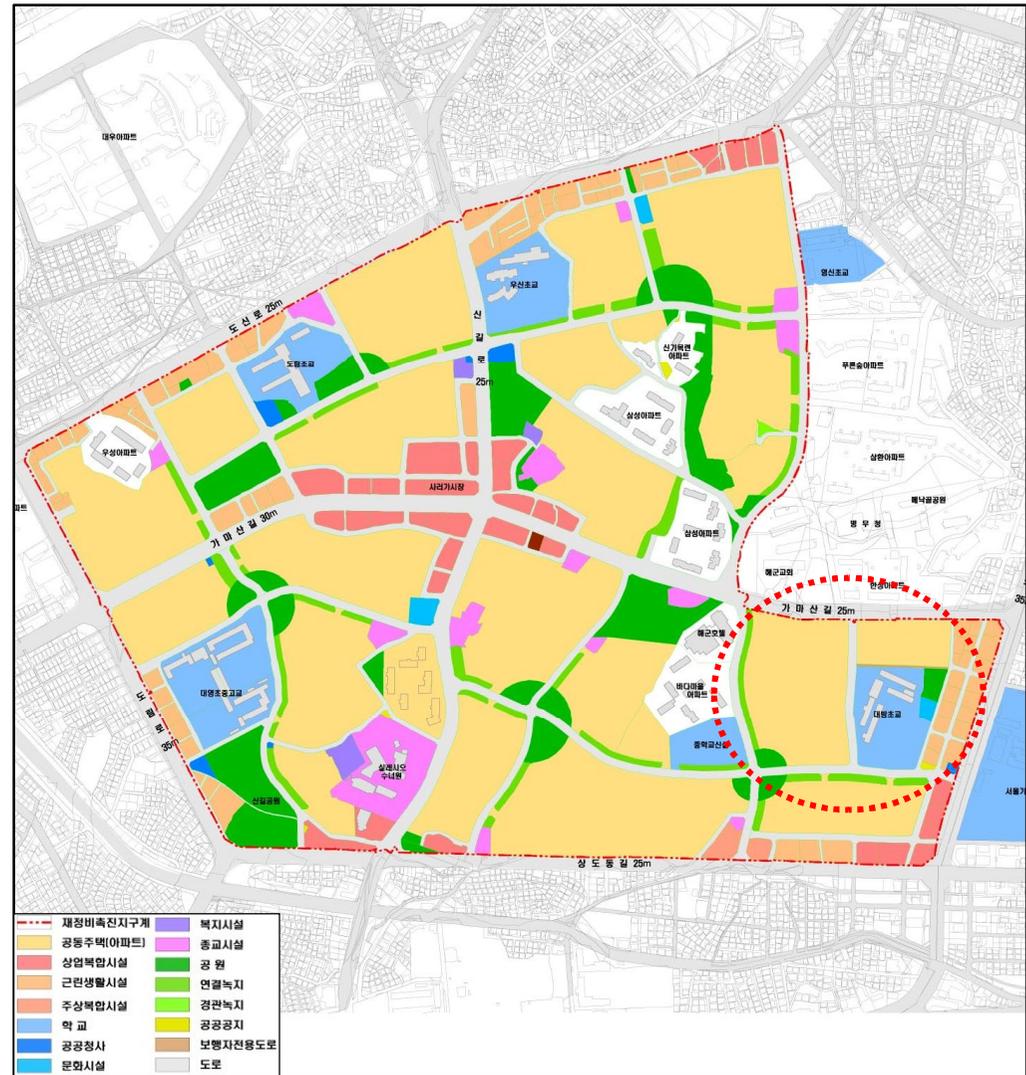
감사합니다.



토지이용계획

신길재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

구분	면적(m ²)			비율 (%)	
	기정	증 감	변경		
합 계	1,469,404.4	-	1,469,404.4	100.0	
계획 기반 시설	소 계	505,867.0	-	505,867.0	34.4
	공공청사	4,743.2	-	4,743.2	0.3
	문화/ 복지시설	9,479.9	-	9,479.9	0.6
	학교시설	105,619.2	-	105,619.2	7.2
	공원녹지	145,657.6	감)792.6	144,865.0	9.9
	공공공지	701.2	-	701.2	0.05
	주차장	676.3	-	676.3	0.05
	도로	238,956.6	증)792.6	239,749.2	16.3
	철도	33.0	-	33.0	-
	주거 용지	소 계	775,523.1	-	775,523.1
공동주택 (아파트)		771,170.1	-	771,170.1	52.5
주상복합		4,353.0	-	4,353.0	0.3
상업/업무	135,739.3	-	135,739.3	9.2	
기타 종교시설 등	51,854.8	-	51,854.8	3.6	



※ 신길5구역 토지이용계획 변경(792.6㎡)과 해군회관측 공원선형 변경

