



신길우성2차 · 우창아파트 주택재건축

정비계획 및 정비구역지정 결정(안)을 위한 의견청취

- 영등포구 구의회 의견청취 -

2019. 6.



## Contents

- ▶ 개요 및 현황
- ▶ 정비계획
- ▶ 건축계획
- ▶ 향후일정계획

# I. 개요 및 현황

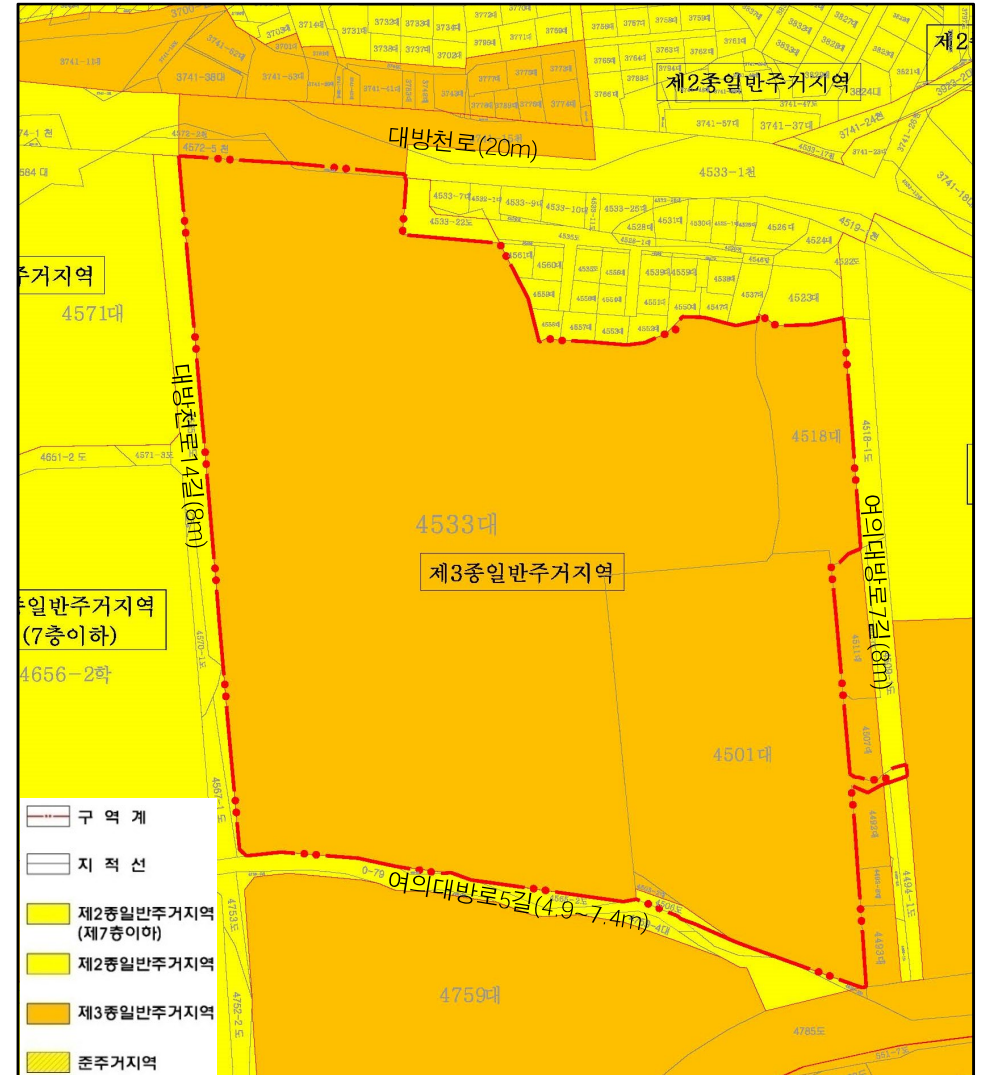


# 01

## 사업개요

## I. 개요 및 현황

위치	영등포구 여의대방로5길 6(신길동) 일대
사업명칭	신길우성2차 · 우창아파트 주택재건축 정비사업
면적	45,767.0m <sup>2</sup>
용도지역	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역
세대수	939세대
층수	지하 1층, 지상 12~15층(상가 지상 2층)
건축물 현황	12개동 (공동주택 9개동, 상가 및 편의시설 3개동)
준공년도	신길우성2차 : 1986년 우창 : 1983년



# 02

## 추진경위

### I. 개요 및 현황

2018. 05. 21	• 신길우창아파트 재건축안전진단 실시결과 D등급
2018. 06. 01	• 신길우성2차아파트 재건축안전진단 실시결과 D등급
2018. 06. 29	• 신길우성2차·우창아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역지정 입안제안서 제출
2018. 07. 31 ~ 08. 14	• 관련기관(부서) 협의 (서울시, 영등포구 및 외부기관 21개 부서)
2018. 11. 06 ~ 11. 16	• 관련기관(부서) 협의 (서울시, 영등포구 및 외부기관 13개 부서)
2018. 12. 26 ~ 2019. 01. 09	• 관련기관(부서) 협의 (서울시, 영등포구 및 외부기관 7개 부서)
2019. 02. 20 ~ 02. 28	• 관련기관(부서) 협의 (서울시, 영등포구 및 외부기관 2개 부서)
2019. 03. 28 ~ 04. 27	• 주민공람공고
2019. 04. 17	• 주민설명회

## II. 정비계획

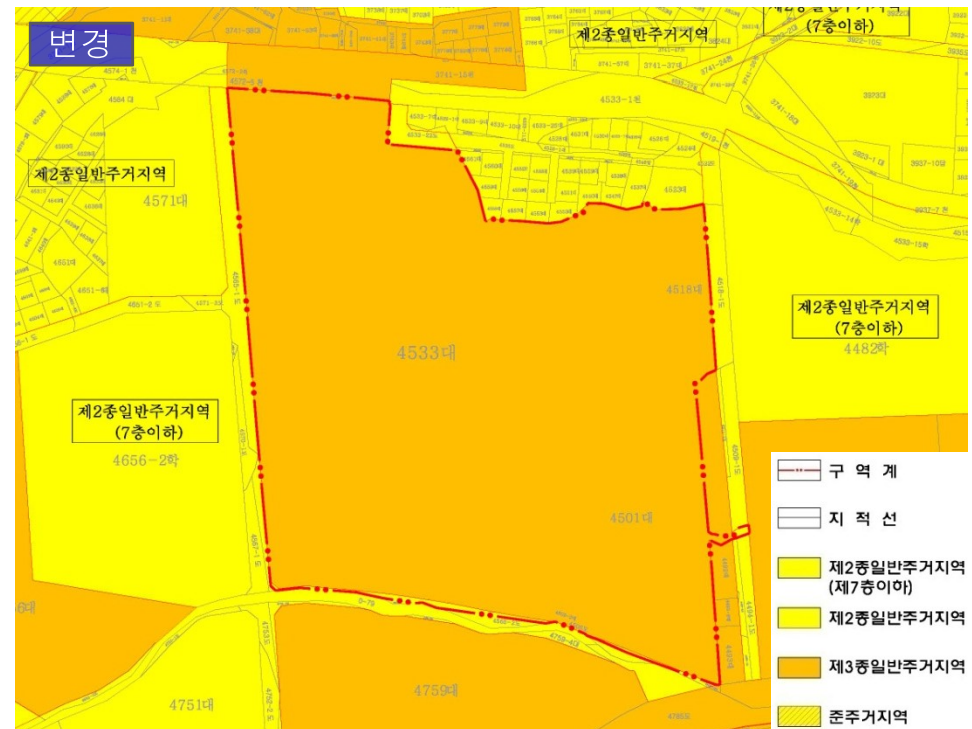
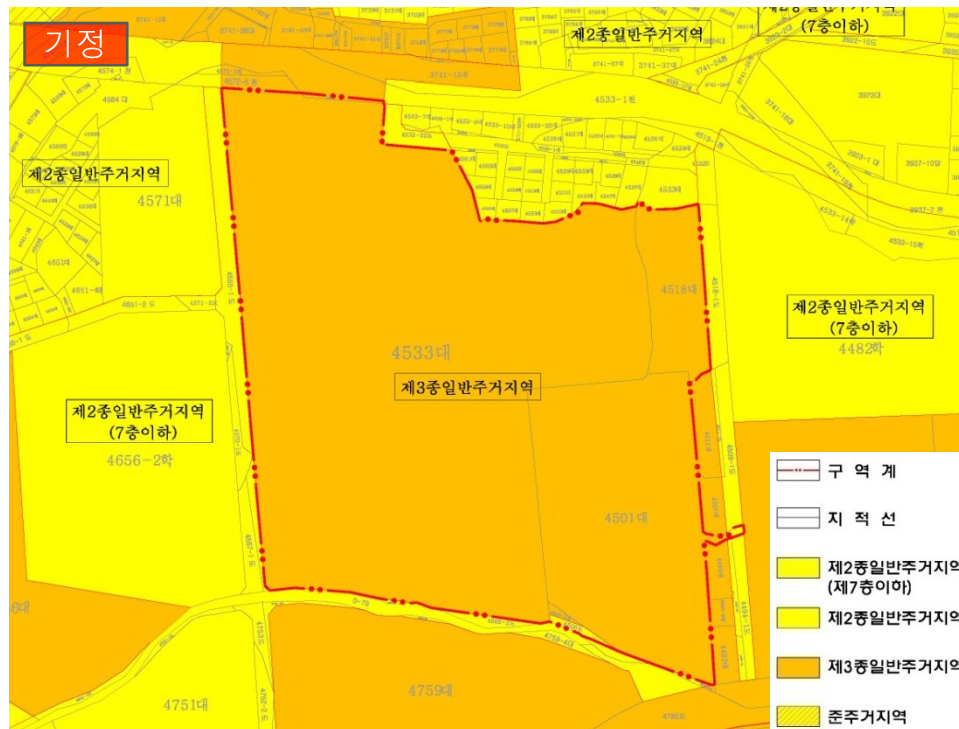


# 01

## 정비계획 용도지역 변경에 관한 사항

## II. 정비계획

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비율 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	45,767	-	45,767	100.0	-
제2종일반주거지역(7층)	117	증) 190	307	0.7	
제3종일반주거지역	45,650	감) 190	45,460	99.3	



※ 상기 계획(안)은 조정될 수 있음

정비계획 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 계획 - 공원에 관한 사항

구 분	공원명	변경내용	변경사유
①	소공원	▶ 소공원 신설 (증 1,606.0㎡)	▶ 공동주택지 내 주민의 이용권을 최대한 고려하고, 주민 및 어린이의 휴게공간을 조성하기 위하여 소공원으로 시설 결정



※ 상기 계획(안)은 조정될 수 있음



정비계획 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 계획 - 녹지에 관한 사항

구 분	시설명	변경내용	변경사유
①	경관녹지A	▶ 경관녹지A 신설 (증 1,136.0㎡)	▶ 서측 신길 벚꽃거리 도시경관 향상 및 주변환경과의 조화를 위하여 경관녹지를 조성
②	경관녹지B	▶ 경관녹지B 신설 (증 1,152.0㎡)	



※ 상기 계획(안)은 조정될 수 있음

정비계획 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치에 관한 계획 - 도로에 관한 사항

구 분	시설명	변경내용	변경사유
①	소로3-134	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 도로 변경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연장 381m → 179m 변경</li> <li>- 기점 신대방동 548-2 → 신길동 4662 변경</li> <li>종점 신대방동 542-42 → 신길동 4656-2 변경</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 정비계획 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위하여 일부 구간 확폭에 따른 노선변경</li> </ul>
②	소로2-A	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 도로 신설                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 폭원 8m, 연장 207m</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 정비계획 수립에 따른 원활한 교통흐름을 위하여 노선신설</li> </ul>



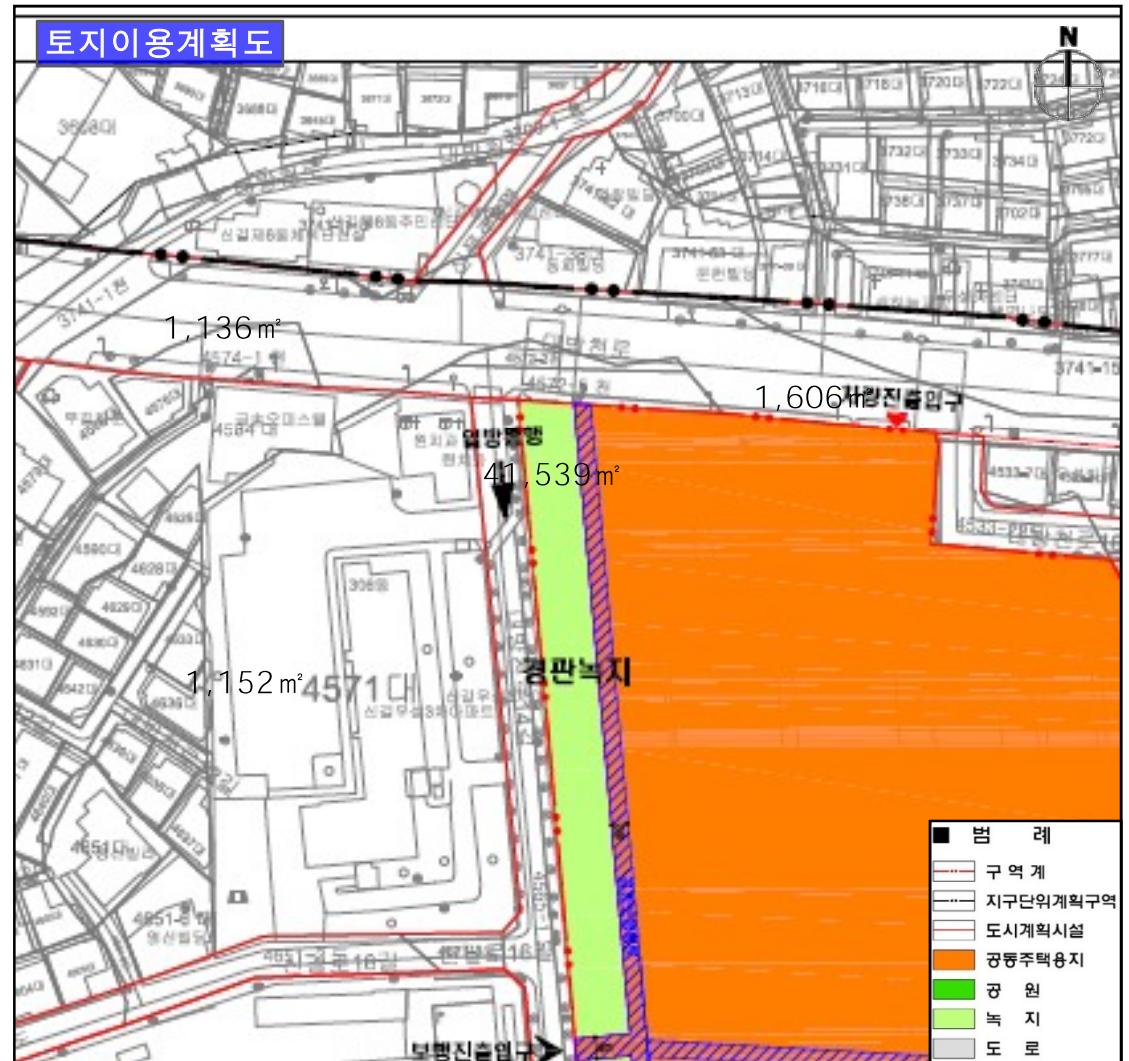
※ 상기 계획(안)은 조정될 수 있음

# 01

## 정비계획 토지이용계획(안)

## II. 정비계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		45,767.0	100.0	
주거용지	소계	41,539.0	90.7	
	공동주택용지	41,539.0	90.7	
정비기반시설용지	소계	4,228.0	9.3	
	공원	1,606.0	3.5	기부채납
	녹지	2,315.0	5.1	기부채납
	도로	307.0	0.7	기부채납



※ 상기 계획(안)은 조정될 수 있음

정비계획 기반시설에 관한 계획(안)

기부채납 4,208m<sup>2</sup> (9.19%)

- 정비기반시설 면적 4,208m<sup>2</sup>  
(영등포구 소유 국공유지 20m<sup>2</sup> 제외)

구분		면적(m <sup>2</sup> )	비고
정비 기반 시설 용지	공원	1,606	기부채납
	녹지	2,315	기부채납
	도로	307	기부채납
	소계	4,228	

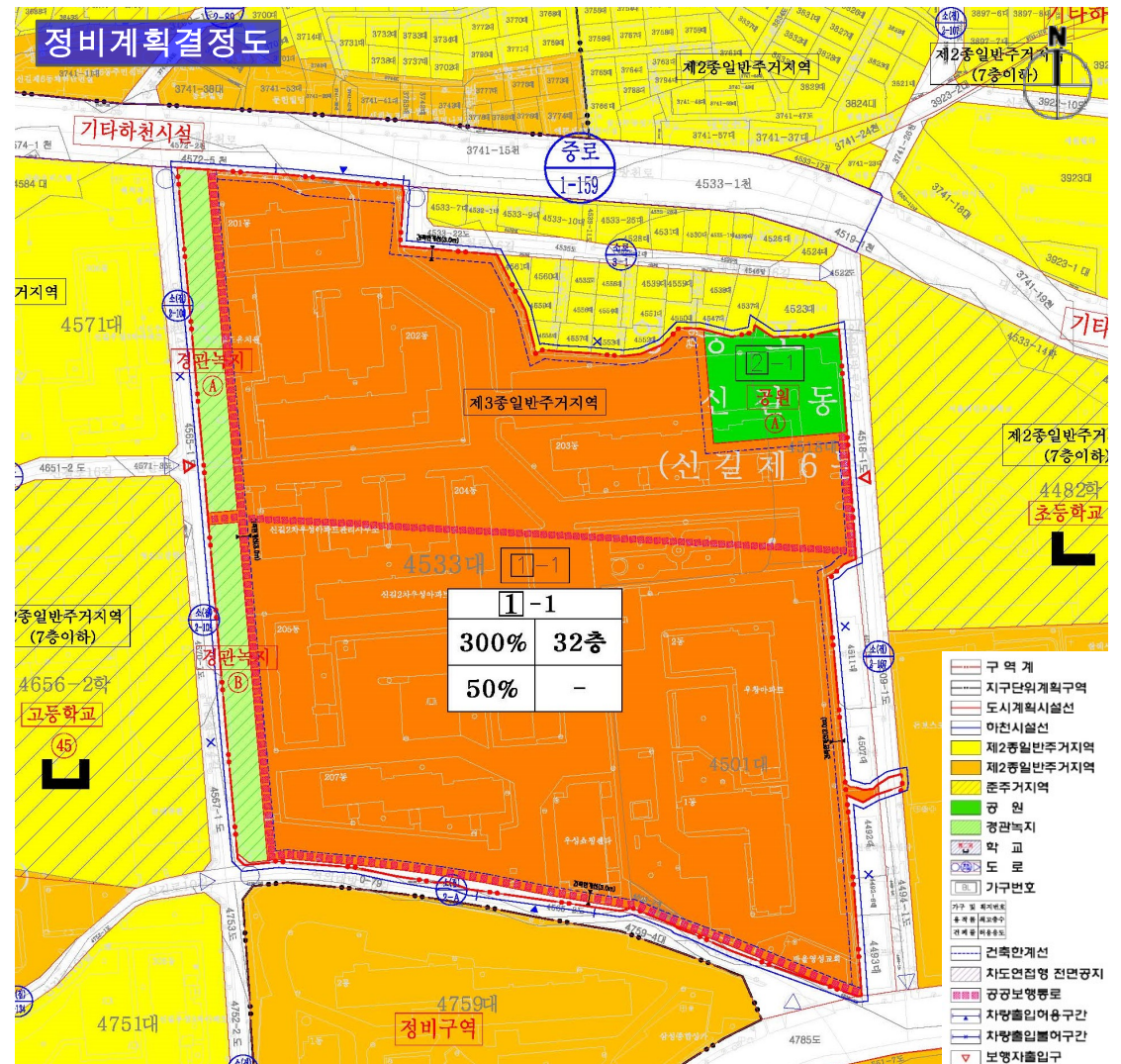


# 01

## 정비계획 정비계획(안)

## II. 정비계획

구분	계획내용	비고
구역면적	45,767.0㎡	-
획지면적	41,539.0㎡	-
주용도	공동주택 및 부대복리시설	-
건폐율	23.73%	법정 50% 이하
용적률	299.98%	법정 300% 이하
최고높이	32층 이하	-
건축 한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지경계로부터 3m</li> <li>서측경관녹지 경계로부터 3m</li> </ul>	-
공공보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>서측 경관녹지면 : 3m이상</li> <li>남측소로2류변 : 3m이상</li> <li>동측 소로2류변 : 3m이상</li> <li>동서측 보행연결도로 : 3m이상</li> </ul>	-



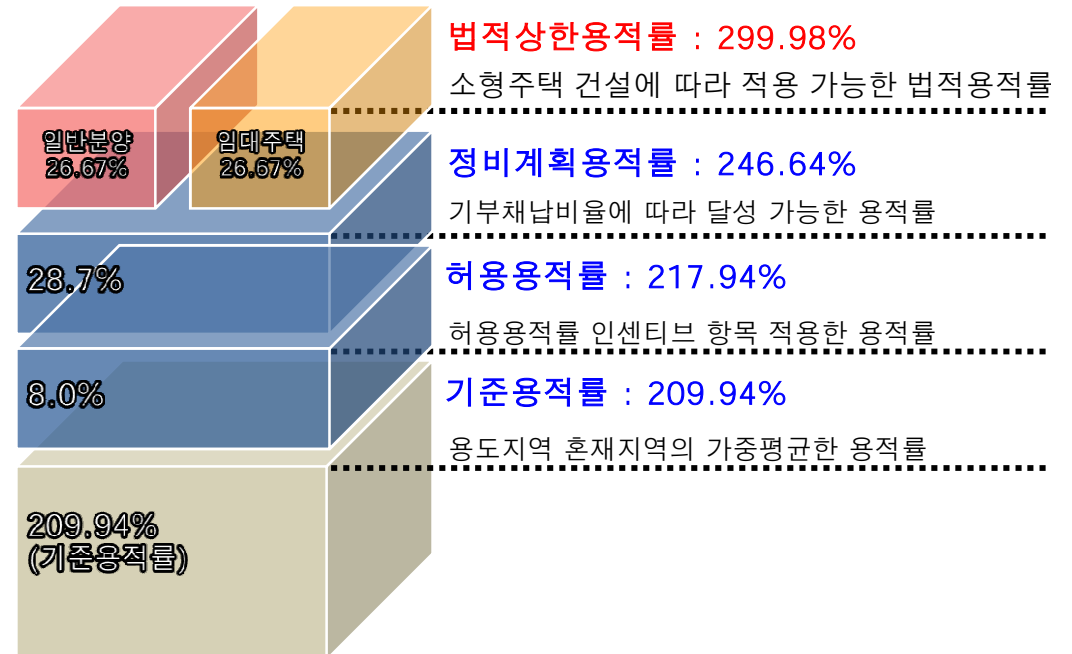
# 01

## 정비계획 용적률 적용체계 및 소형임대주택 확보 기준

## II. 정비계획

건립위치	대지면적 (㎡)	동 수	세대수(임대)	세대규모 (㎡) (전용)	연면적 (㎡)	검토
공동주택용지	41,539.0	-	150	45.00, 52.95, 59.98	11,085.15	적합 (연면적 11,078.5㎡ 이상)

구분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)		비율 (%)
		소형(임대)	분양	
60㎡ 이하	45.00	61	20	6.21
	52.95	43	98	10.80
	59.98	46	547	45.44
60~85㎡ 이하	84.98	-	346	33.41
85㎡ 초과	114.85	-	54	4.14
소 계		150	1,155	-
합 계		1,305		100.0



01

정비계획 정비계획 용적률에 관한 사항

계획(기준)용적률

209.94%

제2종(7층),  
제3종

가중평균한 기준용적률 =  $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적} = 209.94\%$   
 ※  $(65 \times 170\% + 41,474 \times 210\%) / 41,539 = 209.94\% (209.9374\%)$

허용용적률

217.94%이하

허용  
인센티브

허용용적률 계산 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(8%) = 217.94%  
 ※ 에너지효율인증1등급, 녹색건축인증 우수 등급 = 8.0%

정비계획용적률

246.64%이하

제3종

정비계획용적률 계산 = 허용용적률  $\times (1 + 1.3\alpha) = 246.64\%$   
 ※  $\alpha = \text{공공시설로 제공한 면적} \div \text{공공시설부지로 제공하고 남은 면적} = 4,208 \div 41,539 = 0.1013$

법적상한용적률

299.98%이하

### III. 건축계획





# 01

## 건축계획 건축개요

### III. 건축계획

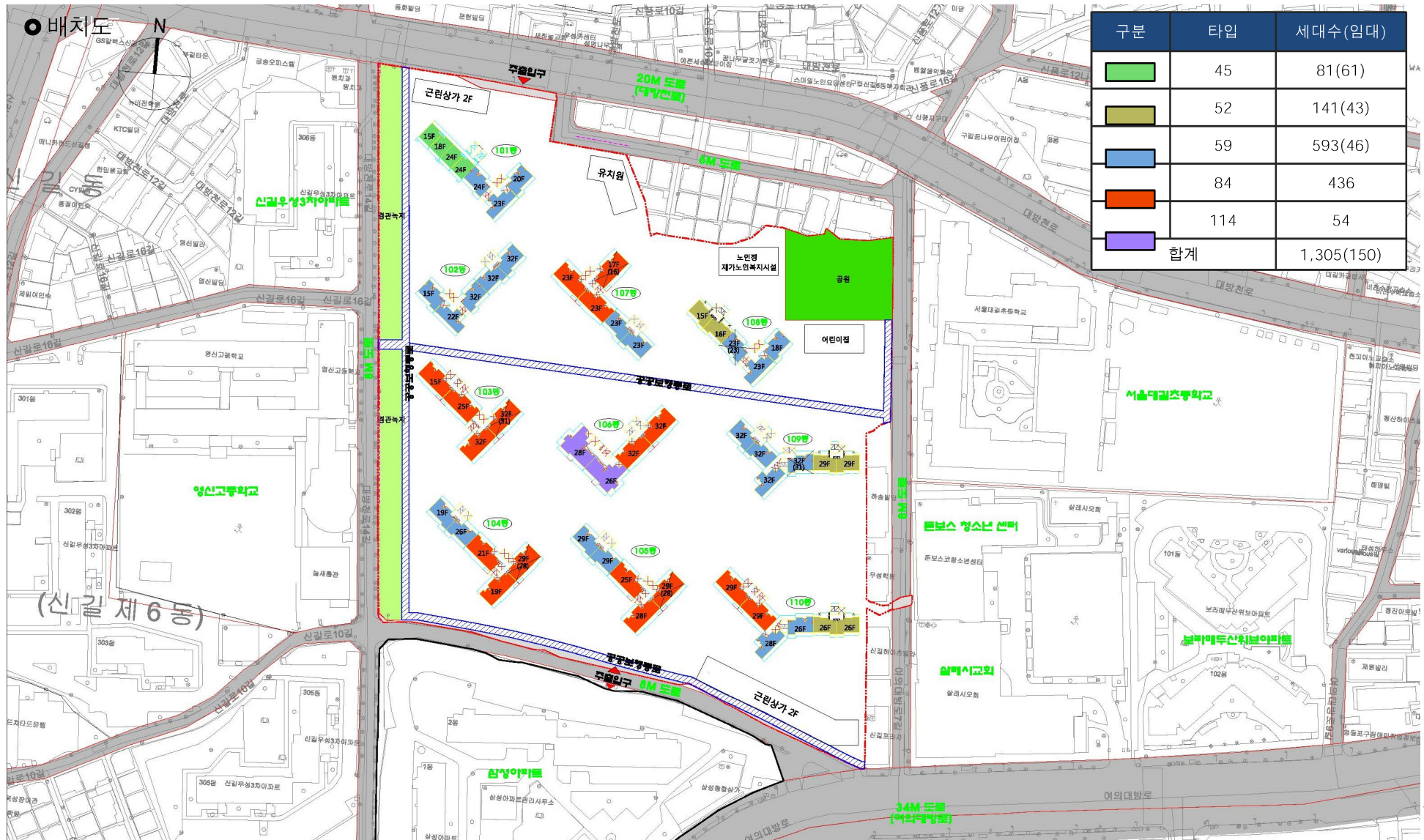
위 치	서울특별시 영등포구 여의대방로5길 6(신길동) 일원	
용도지역	제3종일반주거지역	
대지면적	41,539.0㎡	
주용도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설	
건축면적	9,858.09㎡	
연면적	지상층	126,869.14㎡
	지하층	53,004.00㎡
	전 체	179,873.14㎡
건폐율 / 용적률	23.73% / 299.98%	
세대수	1,305세대	
규 모	지하 2층, 지상 15~32층 [APT10개동, 부대복리5동(근생,어린이집 등)]	
주차대수	1,588대 (법정 1,268대 이상)	

※ 상기 계획(안)은 건축심의 등 인허가 과정에서 조정될 수 있습니다. 12

# 01

## 건축계획 건축 배치도(안)

### III. 건축계획

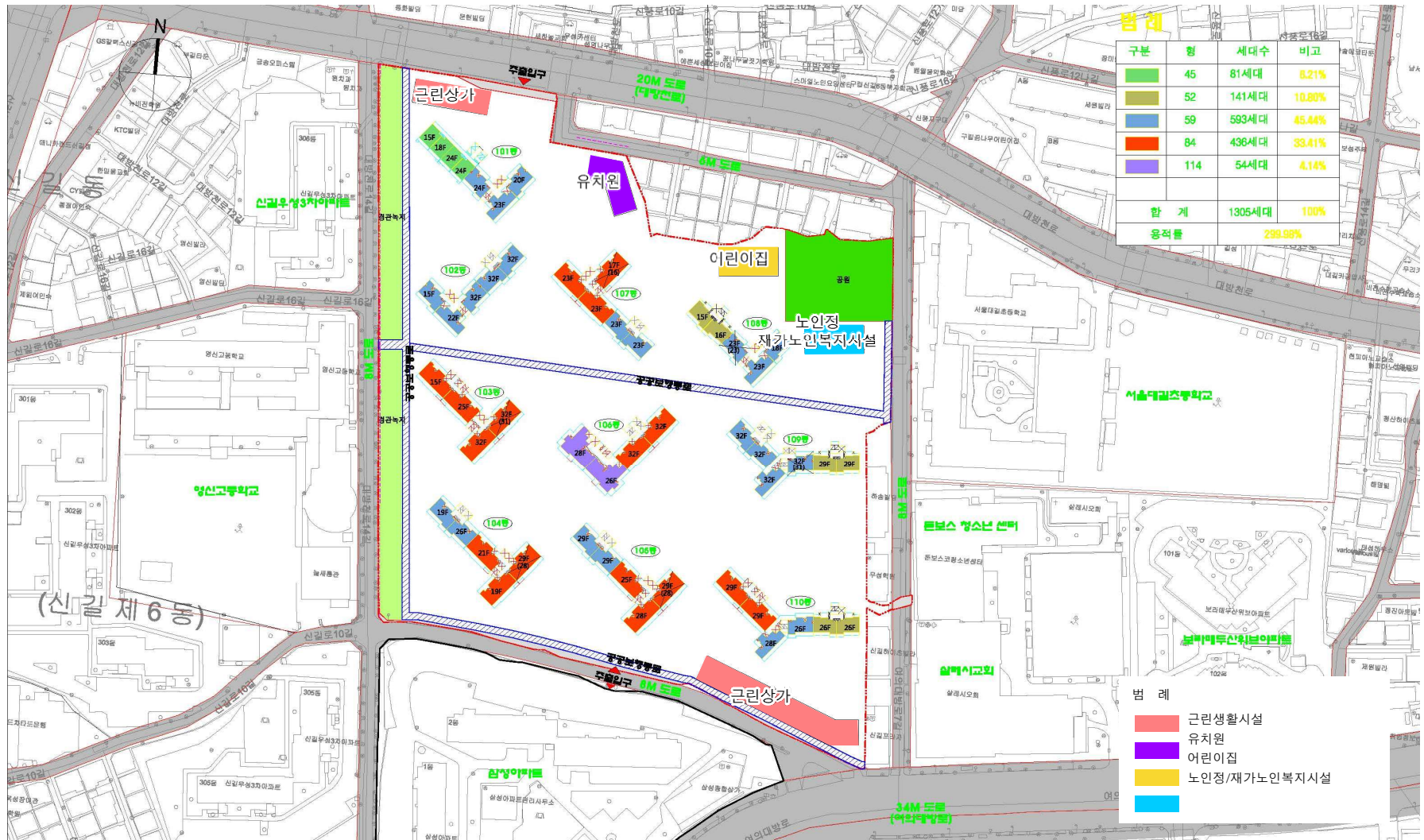


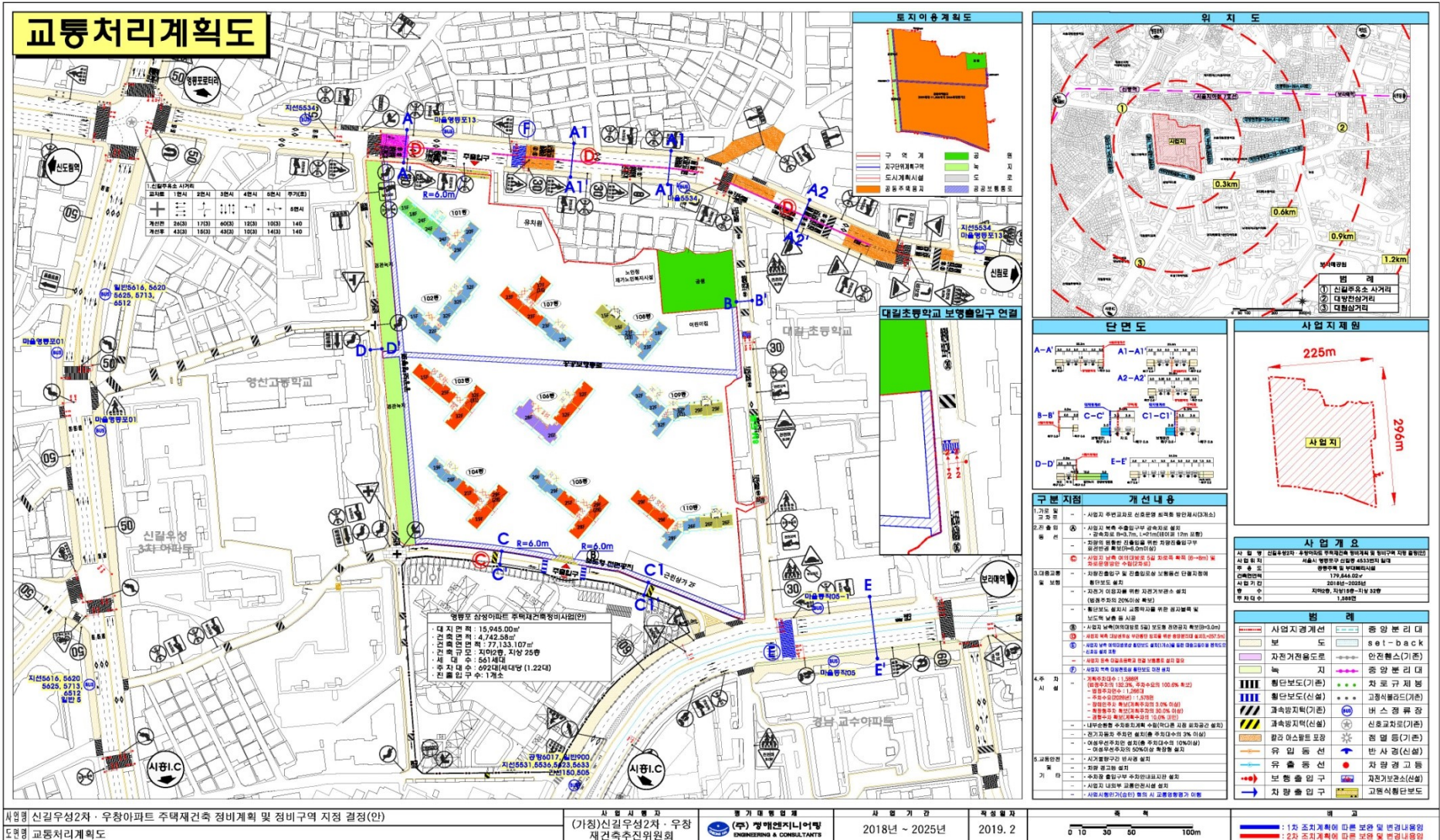
### ■ 소형주택 건설계획

건립위치	연면적	전용면적	세대수	비율
공동주택용지	11,085.15㎡	45㎡ / 52.95㎡ / 59.98㎡	150세대	100.0%

### ■ 주택공급계획

전용면적	세대수		비율
	소형(임대)	분양	
45.00㎡	61세대	20세대	6.21%
52.95㎡	43세대	98세대	10.80%
59.98㎡	46세대	547세대	45.44%
84.98㎡	-	436세대	33.41%
114.85㎡	-	54세대	4.14%
합계	150세대	1,155세대	100.0%



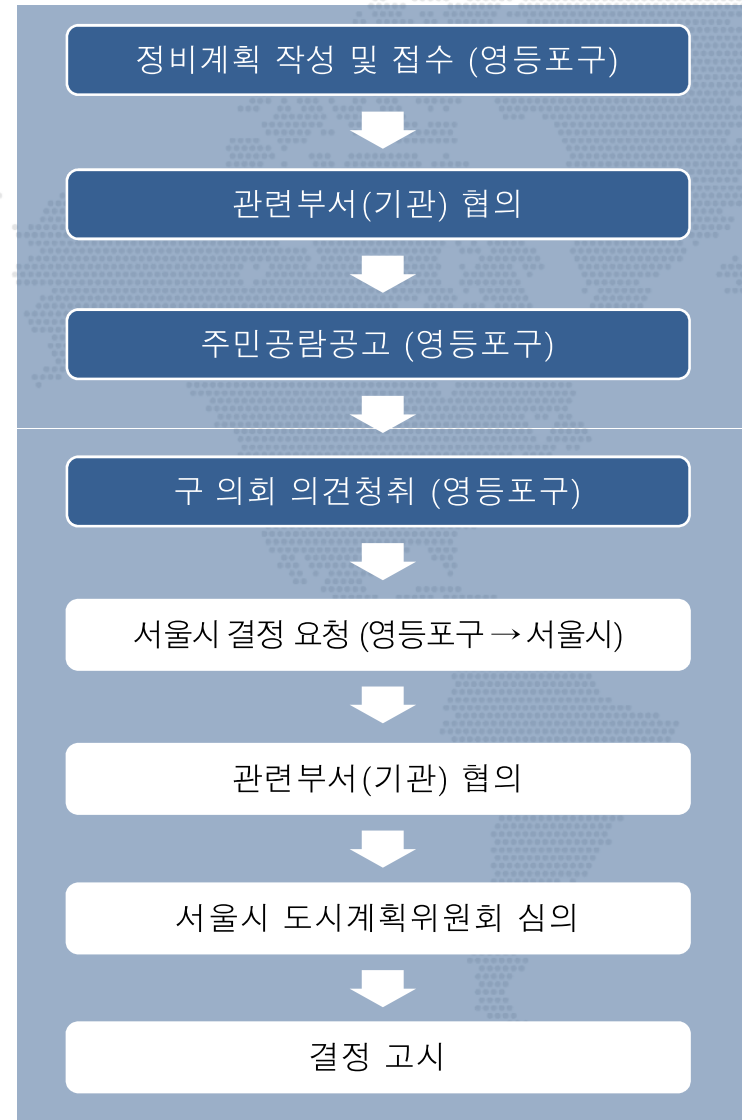


## IV. 향후 일정계획



01  
향후  
일정계획

IV. 향후 일정계획



※ 본 계획은 심의과정 및 인·허가에 따라 변경될 수 있음

감사합니다

