

- 신길역세권 장기전세주택 건립 관련 -

도시환경정비계획 수립 및 정비구역지정(안)

2017. 12. 18.



영 등 포 구
(도시계획과)

Contents

01 계획의 개요

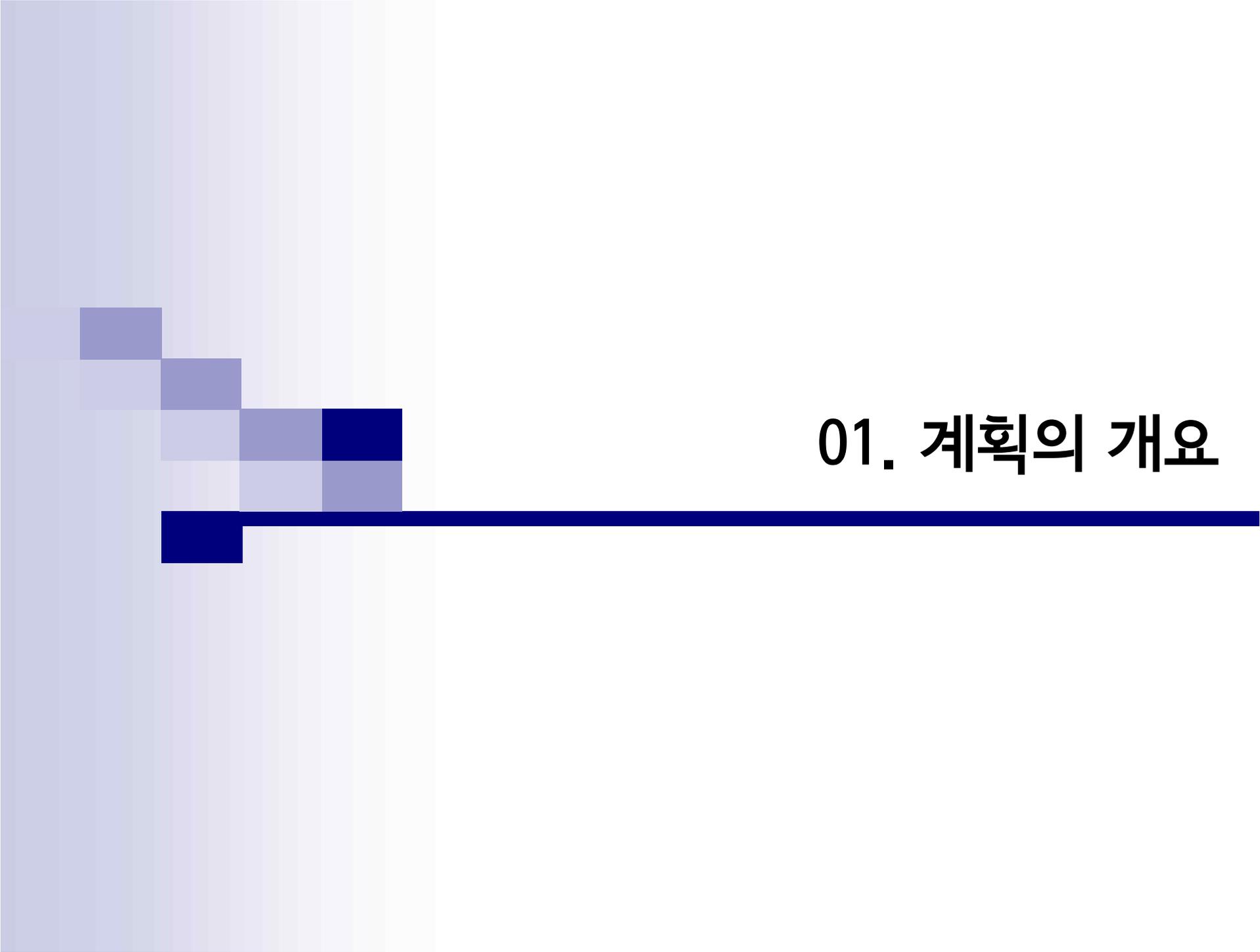
02 대상지현황

03 정비계획(안)

04 건축계획(안)

05 주민공람 및 관련기관(부서) 협의 결과

06 정비구역 지정절차 및 향후일정

A decorative graphic on the left side of the slide. It features a vertical bar with a grid of squares in various shades of blue and purple. A thick, dark blue horizontal line extends from the bottom of the grid towards the right, ending under the text.

01. 계획의 개요

1. 계획의 개요

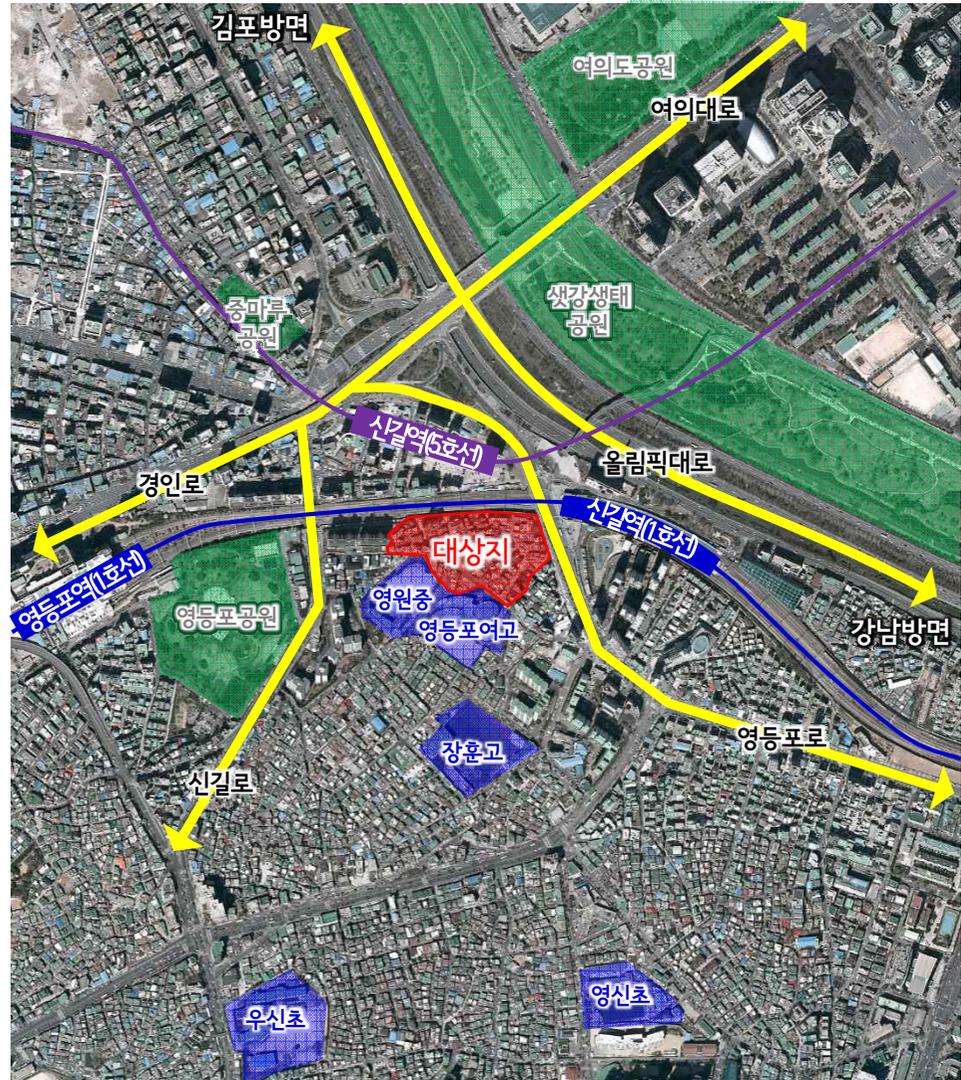
■ 대상지 개요

- 위치 : 서울시 영등포구 신길동 39-3 일대
- 면적 : 25,489.5㎡
- 용도지역 : 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)

■ 계획의 배경 및 목적

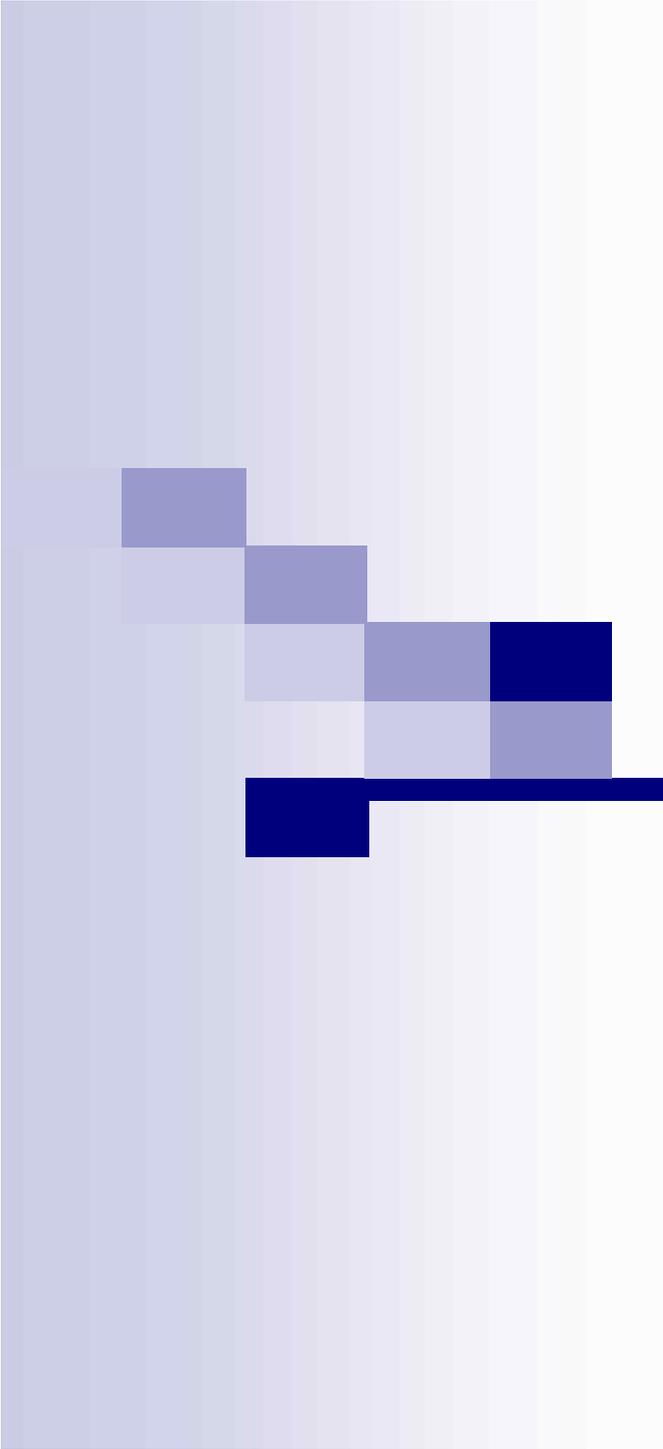
- 대상지는 역세권 지역임에도 불구하고, 저층의 노후·불량 건축물이 75% 이상 밀집한 지역으로, 도시 및 주거환경이 열악한 실정임.
- 신길역 및 대상지 주변으로 다수의 공동주택 단지가 위치하고 있어, 개발압력이 가중되는 곳으로 계획적인 개발이 필요한 상황임.
- 역세권 활성화를 위해 도시의 계획적인 개발과, 양질의 장기전세주택 공급을 통한 도시 및 주거환경의 개선이 필요함.

위 치 도



2. 추진경위

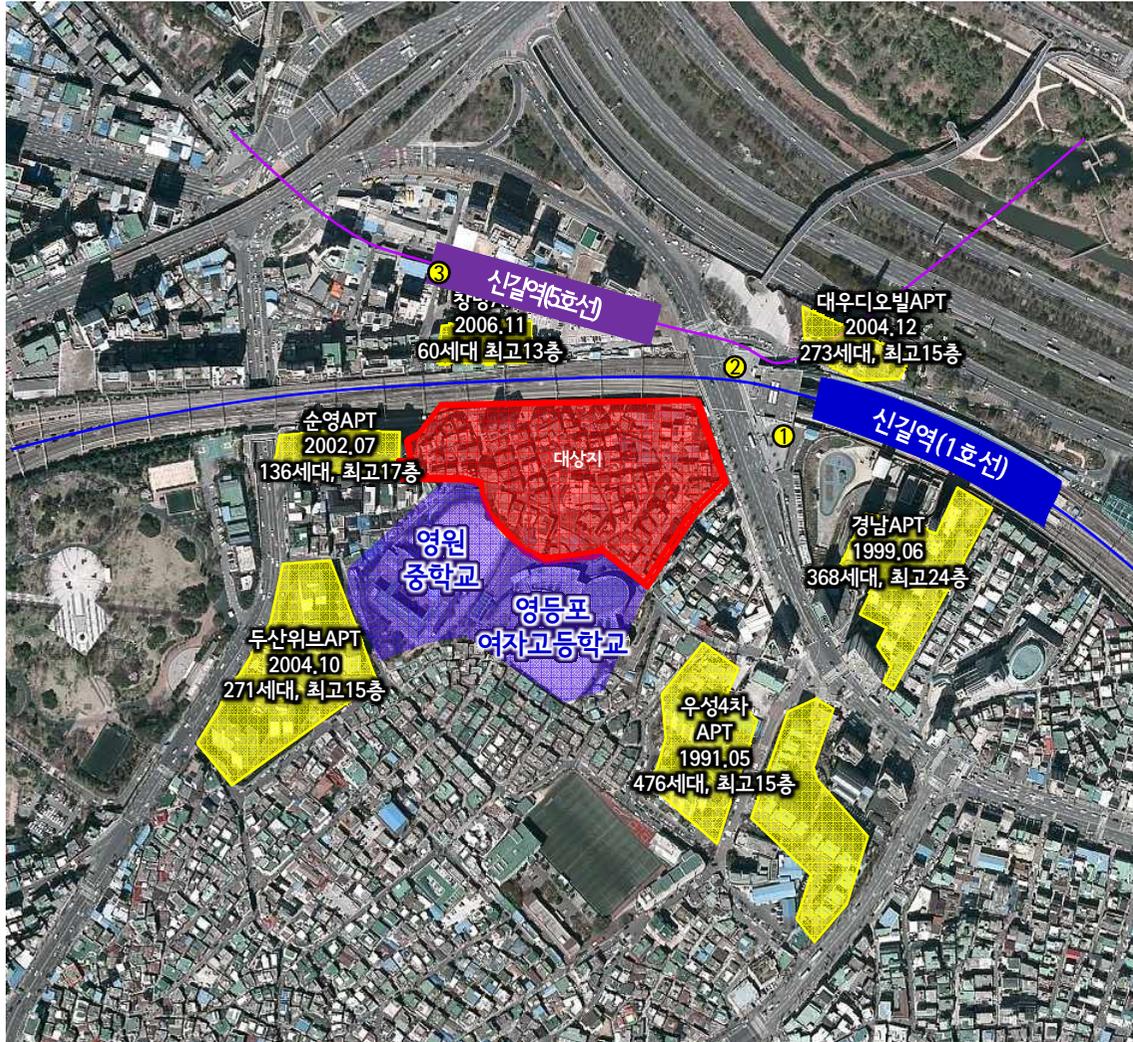
2017. 04. 14.	• 신길역세권 장기전세주택 주민제안서 접수 (제안자 → 구)
2017. 05. 29. ~ 06. 15.	• 관련부서 협의 (서울시 및 유관기관, 구)
2017. 08. 17.	• 서울시 도시계획위원회 사전자문 신청 (구 → 서울시)
2017. 09. 06.	• 서울시 도시계획위원회 개최 (결과 : 재자문) - 추진경위를 감안한 사업시행 가능성을 담보할 수 있는 동의율 등을 검토할 것
2017. 10. 10.	• 서울시 도시계획위원회 사전자문 재신청 (구 → 서울시)
2017. 10. 18.	• 서울시 도시계획위원회 개최 (결과 : 조건부 동의) - 이전 사업추진('13년~'14년)시 도시계획위원회 심의·자문결과를 충실히 반영할 것
2017. 10. 31.	• 자문결과 조치계획 제출 (제안자 → 구)
2017. 11. 14.	• 주민설명회 개최(구)
2017. 11. 9. ~ 11. 21.	• 관련부서 협의 (서울시 및 유관기관, 구)
2017. 11. 9. ~ 12. 11.	• 주민공람공고(구) - 30일간



02. 현황 및 여건분석

1. 대상지 현황

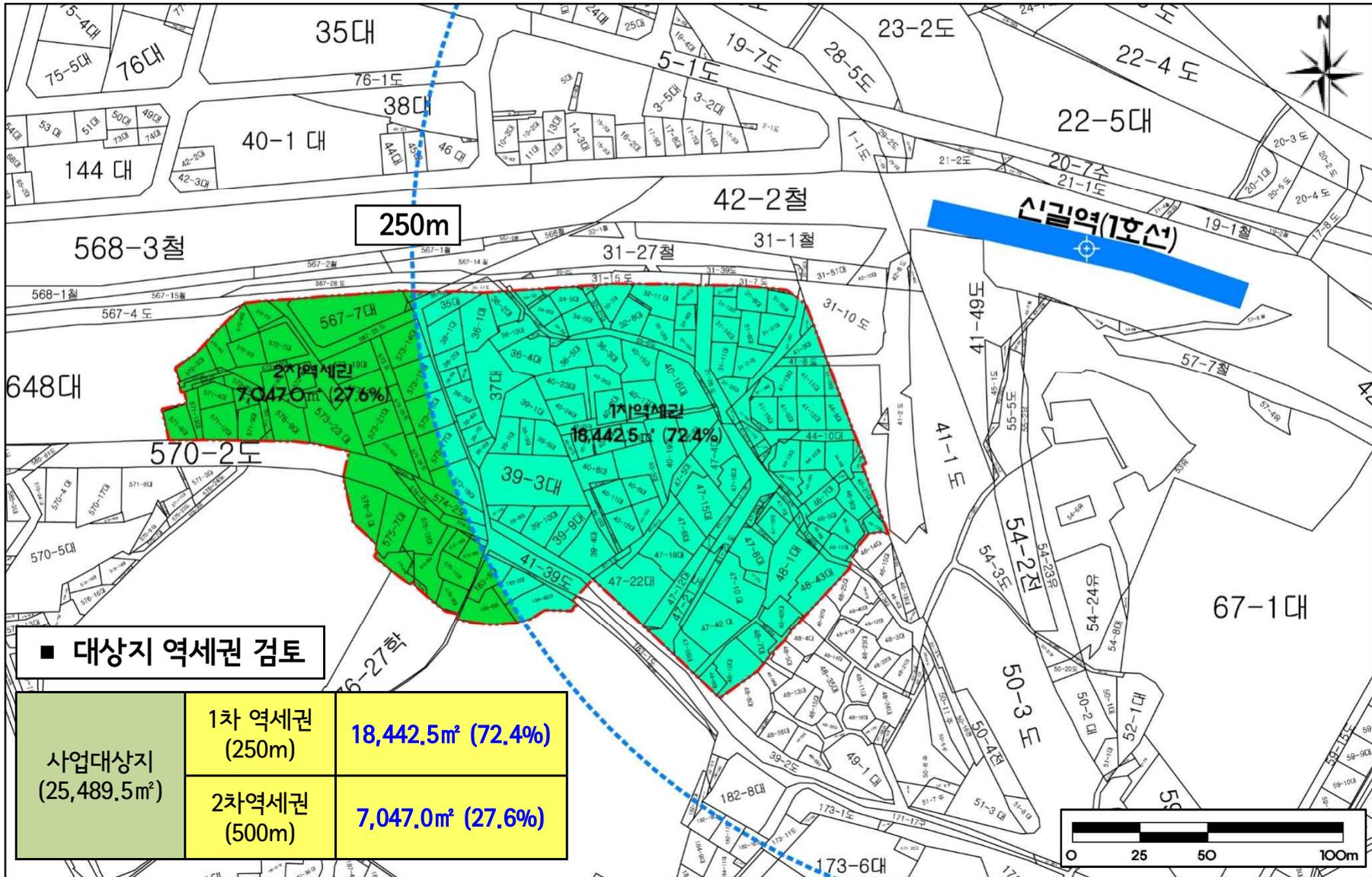
■ 현황종합분석도

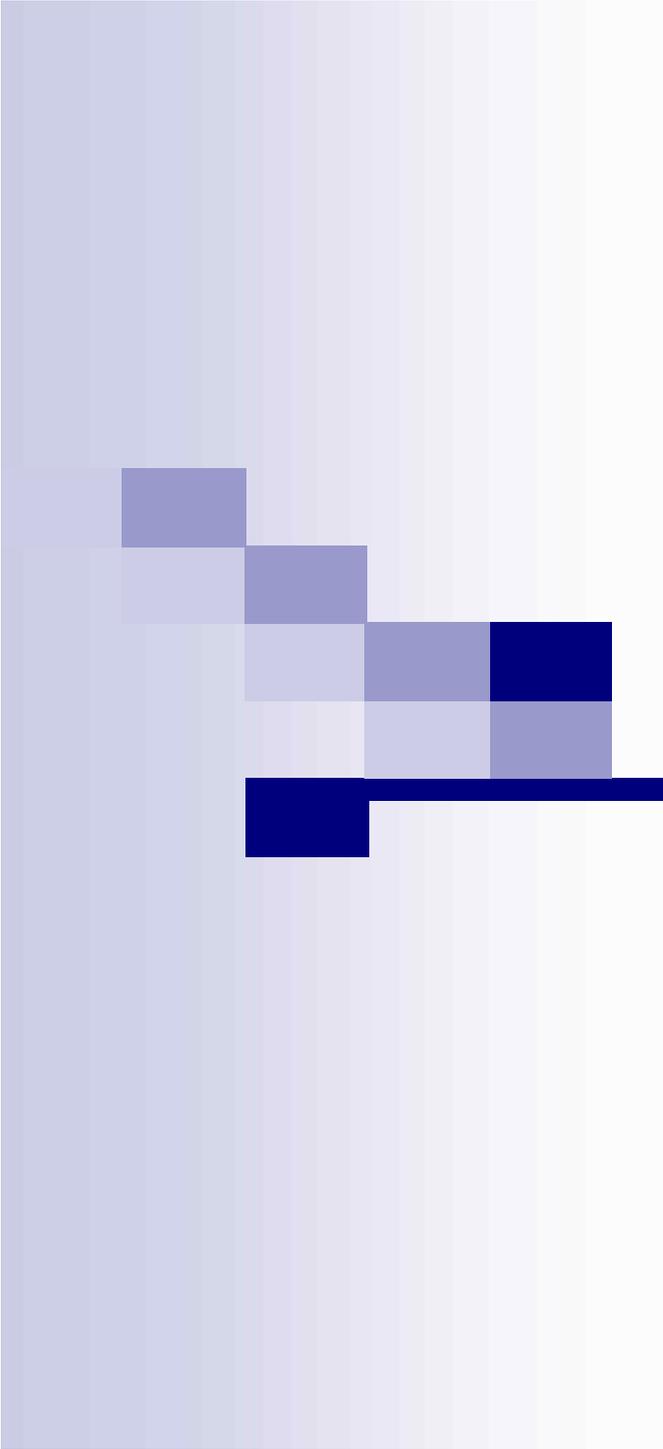


■ 대상지 현황

■ 소유자별 현황		
계	25,489.5㎡ (100.0%)	
사유지	20,449.1㎡ (80.2%)	
국·공유지	5,040.4㎡ (19.8%)	
■ 지목별 현황		
계	25,489.5㎡ (100.0%)	
대지	22,457.0㎡ (88.10%)	
도로	3,024.5㎡ (11.87%)	
전	8.0㎡ (0.03%)	
■ 건축물 용도현황		
계	130(100.0%)	
주거용	121개동 (93.0%)	
비주거용	7개동 (5.5%)	
기타	2개동 (1.5%)	
■ 역세권 도시환경정비계획 수립기준		
구분	현황	기준
사업대상지	25,489.5㎡	3,000.0㎡ 이상
역세권	1차 역세권 : 72.4%	지하철역에서 250m 이내 (1차 역세권 중심)
	2차 역세권 : 27.6%	
노후도	75.4% (불량98동/전체130동)	20년이상 50%이상
주민동의율	72.9%(소유자 기준)	소유자 66.7%이상 면적 50.0%이상
	55.1%(면적 기준)	

2. 역세권 범위 설정





03. 정비계획(안)

1. 정비계획(안) – 정비구역 지정 및 토지이용계획(안)

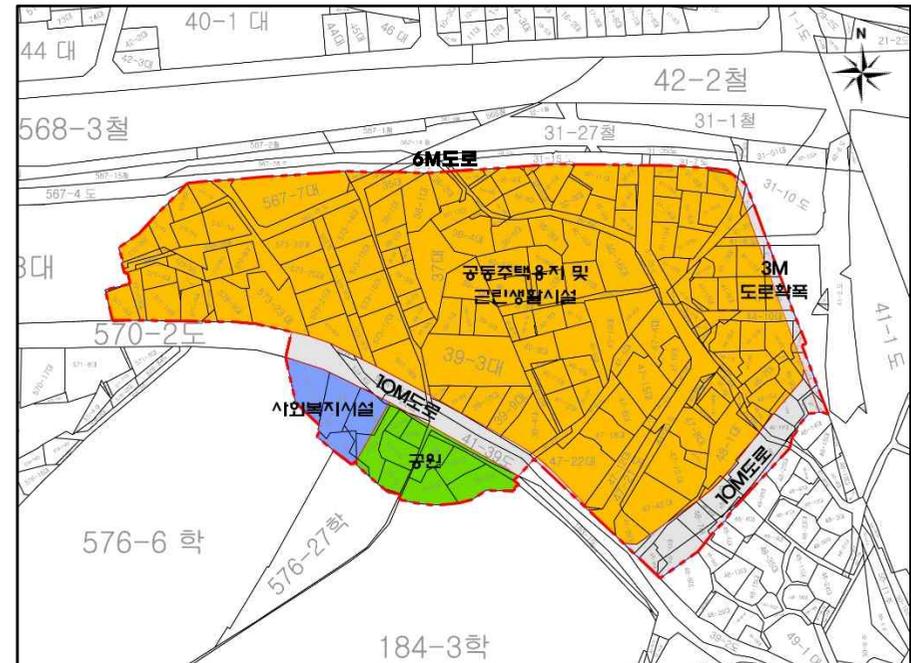
■ 정비구역 지정(안)

구분	구역명	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	공공시설 면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수 (층)
신설	신길역세권 장기전세주택 도시환경정비 구역	25,489.5	21,051.5	4,438.0	60 이하 (50.96)	463 이하 (455.36)	최고 35층 이하



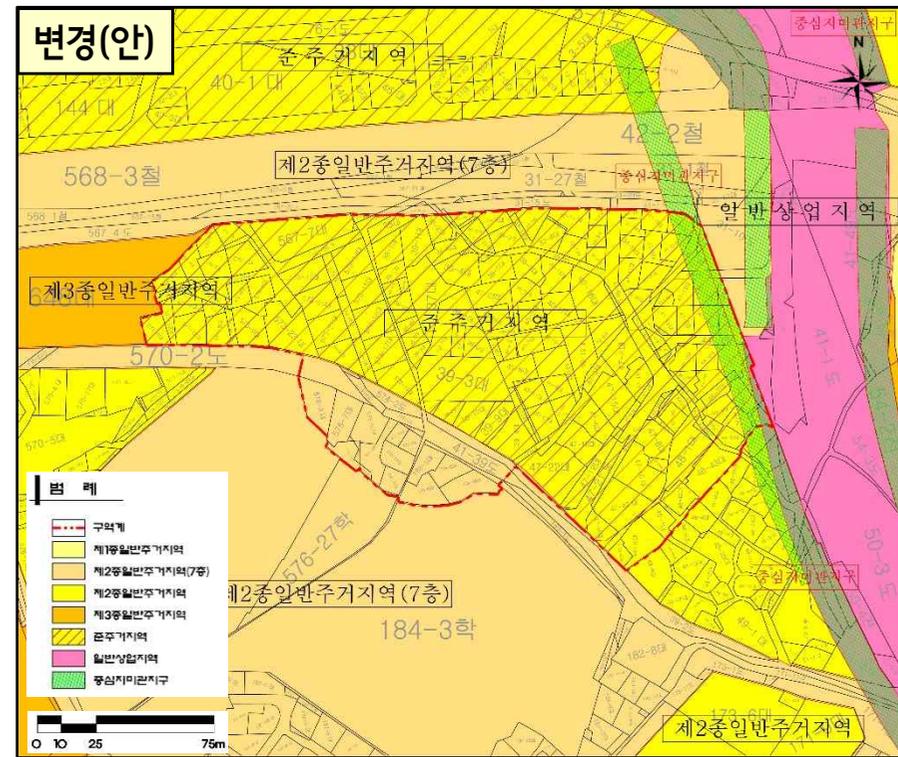
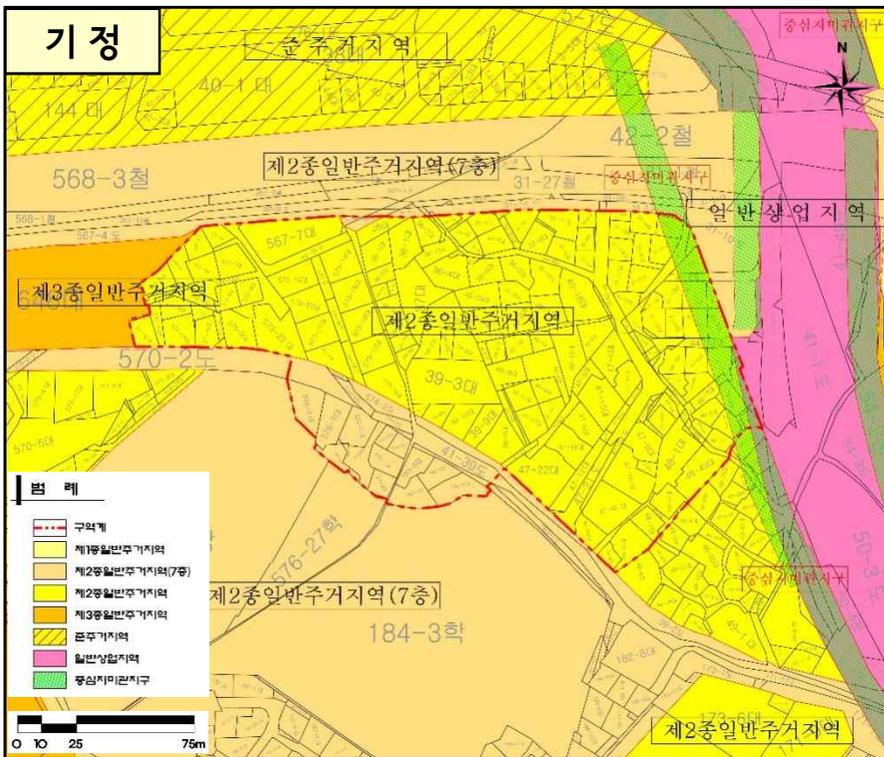
■ 토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		25,489.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	4,438.0	17.4	-
	도로	2,418.8	9.5	-
	공원	1,263.7	4.9	-
	사회복지시설	755.5	3.0	어린이집
획지	소계	21,051.5	82.6	공동주택 및 근린생활시설
	획지 1	21,051.5	82.6	



2. 정비계획(안) – 용도지역에 관한 사항

구분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고	
	기정	변경	변경후			
합 계	25,489.5	-	25,489.5	100.0	-	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	2,672.3	증) 14.7	2,687.0	10.5	-
	제2종일반주거지역	22,719.1	감) 21,066.2	1,652.9	6.5	-
	준주거지역	-	증) 21,051.5	21,051.5	82.6	-
상업지역	일반상업지역	98.1	-	98.1	0.4	-



3. 정비계획(안) - 도시계획시설에 관한 사항

■ 도로

※ ()는 구역내 연장임

구분	규모			기능	연장 (m)	기점	종점	비고
	등급	류별	번호					
변경	대로	1	6	35~45	4,730(93)	한강대교 남단	서울대교 남단	일부구간 선형변경
신설	소로	1	-	10	92	신길동45-21	신길동48-9	
신설	소로	2	-	8~10	480(100)	신길동171-1	영등포동585-58	
신설	소로	2	-	5~10	156(93)	신길동31-10	신길동50-16	
폐지	소로	3	가1	6	90	신길동31-27	신길동41-1	
폐지	소로	3	가2	6	72	신길동41-1	신길동47-12	

■ 공원

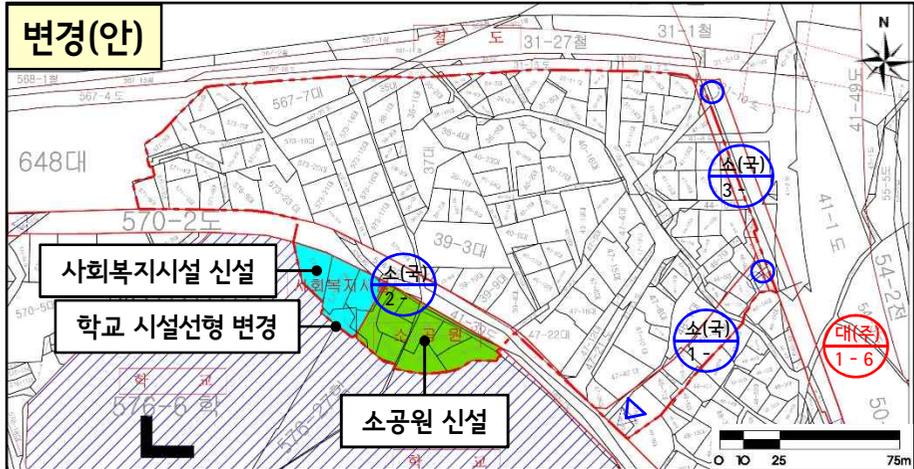
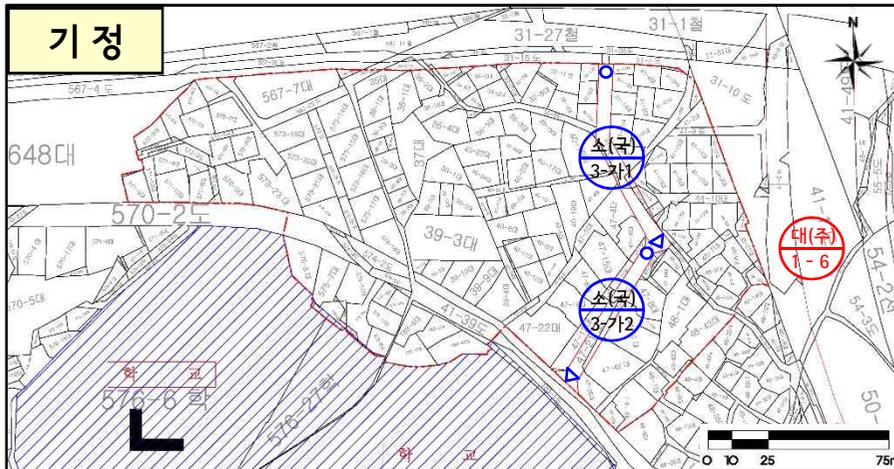
구분	시설명	위치	면적(㎡)	비고
신설	소공원	신길동 183-2번지 일대	1,263.7	

■ 사회복지시설

구분	시설명	위치	면적(㎡)	비고
신설	사회복지시설	영등포동 575-7번지 일대	755.5	어린이집

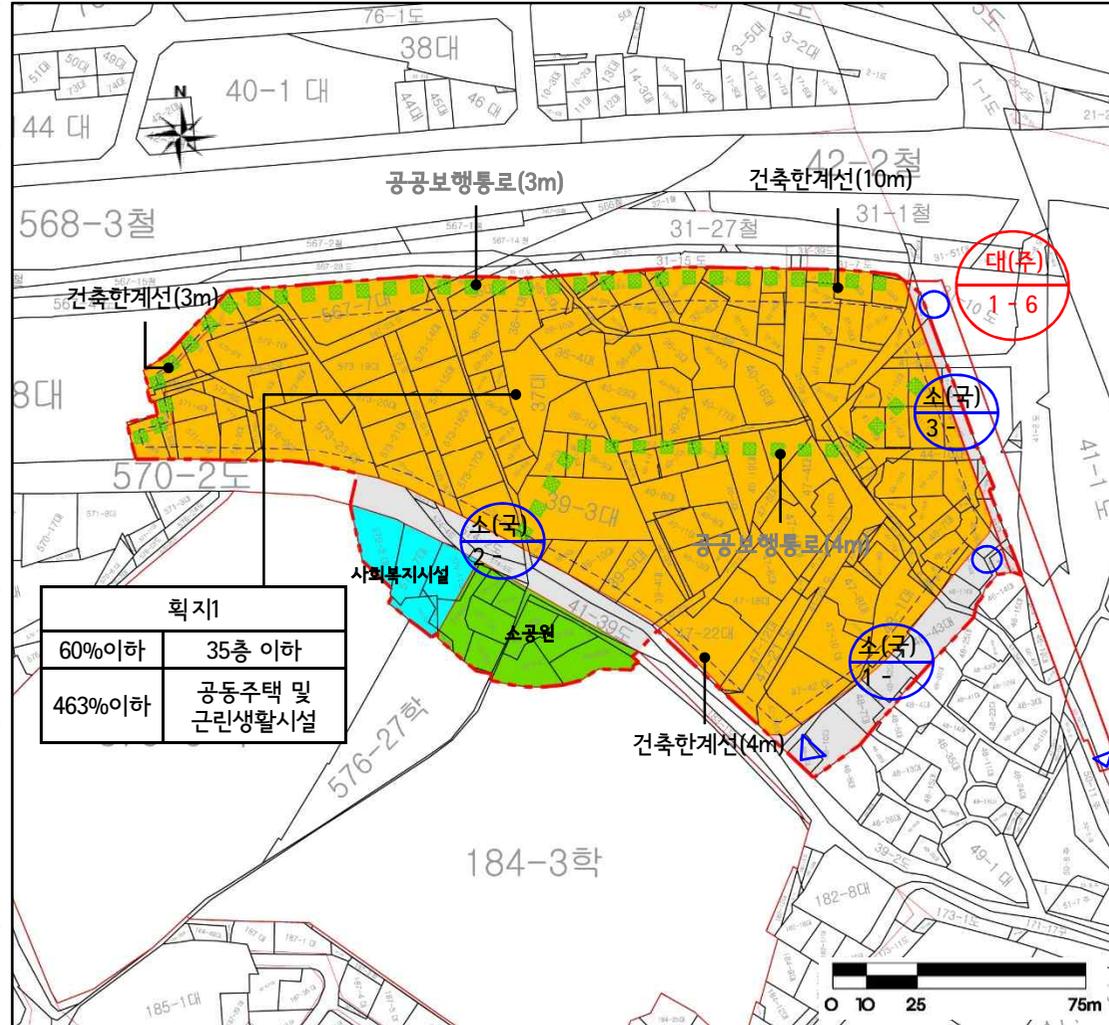
■ 학교

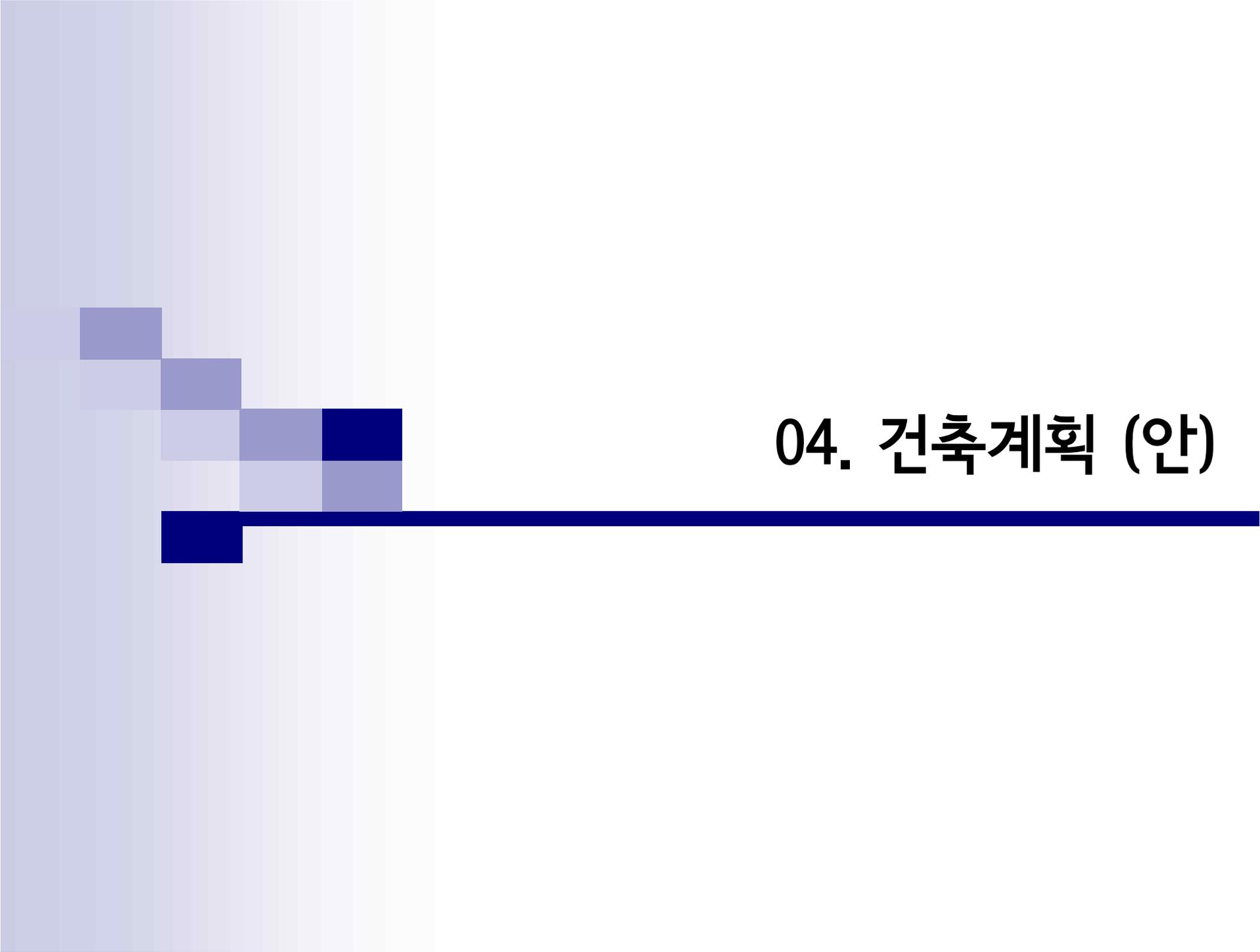
구분	시설명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	중학교, 고등학교	신길동 184-3번지	25,901.0	감) 41.2	25,859.8	구역내 시설선형 변경



4. 정비계획(안) – 정비계획 결정(안)

주 용 도	• 공동주택 및 근린생활시설
건 폐 율	• 60%이하 (계획 50.96%)
용 적 률	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 200% • 허용용적률 : 430%(패키지 허용용적률) • 상한용적률 : 463%이하 (계획 : 455.36%)
층 수	• 최고 35층이하
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 북측 철도변 : 10m • 동측, 남측 도로변 : 4m • 서측 인접대지 경계변 : 3m
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로 2개소(4m, 3m) 지정





04. 건축계획 (안)

1. 건축계획(안)

■ 건축개요(안)

구 분	건 축 내 용					
대지면적	21,051.5㎡					
건축면적	10,728.52㎡					
연 면 적	구 분	합 계(㎡)	공동주택(㎡)	부대복리시설(㎡)	근린생활시설(㎡)	
	지상층	95,859.1	84,427.9	2,631.2	8,800.0	
	지하층	40,875.0	36,068.4	2,206.6	2,600.0	
	합 계	136,734.1	122,185.8	4,837.8	11,400.0	
건 폐 율	50.96%					
용 적 륜	455.36%					
높이(층수)	최고높이 105m이하 / 최고층수 35층					
세 대 수	999세대 (일반분양 : 580세대, 장기전세주택 : 350세대, 임대주택 : 69세대)					
평형별 건립규모	구 분	계	45.00㎡	59.98㎡	84.98㎡	85㎡초과
	계	999세대	222세대	446세대	331세대	-
	분양주택	580세대	-	249세대	331세대	-
	장기전세주택	350세대	153세대	197세대	-	-
	임대주택	69세대	69세대	-	-	-
주차대수	총 주차대수 1,128대 (법정 : 977대)					

2. 건축계획(안)

■ 배치계획(안)



※ 본 건축계획(안)은 확정된 계획안이 아니며, 추후 인허가 과정에서 변경될 수 있습니다.

3. 건축계획(안)

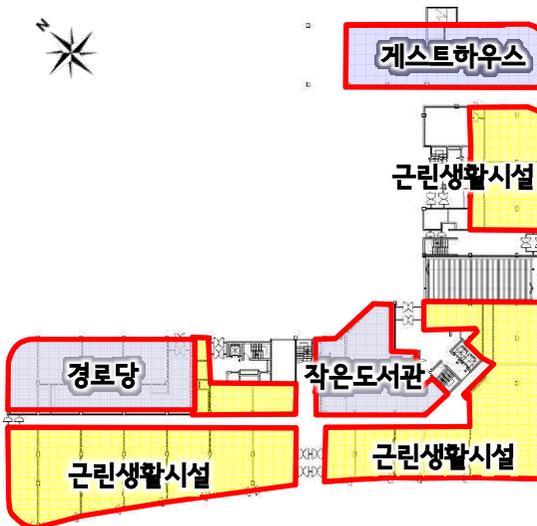
■ 근린생활시설 및 커뮤니티시설 계획(안)

구분	설치 기준	내 용	검토결과
비주거시설	<ul style="list-style-type: none"> 지상층 연면적의 10%이상 계획 (기준 : 95,859.060㎡ × 0.1 = 9,585.91㎡) 	1) 부대복리시설 : 805.4㎡ 2) 근린생활시설 : 6,132.4㎡ 3) 커뮤니티지원시설 : 2,667.6㎡	총족
	<ul style="list-style-type: none"> 계획 9,605.4㎡ (10.02%) 		

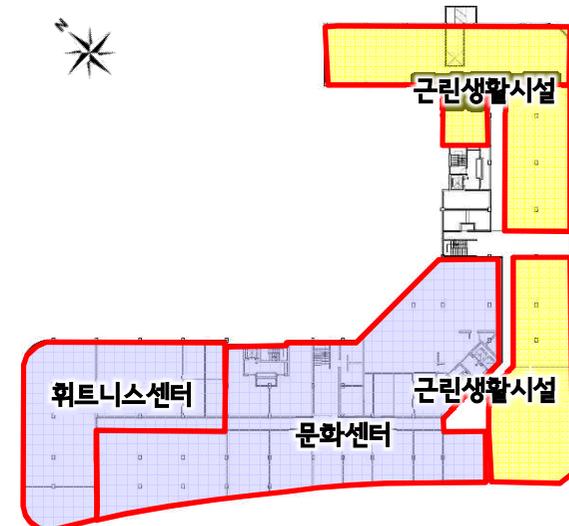
<커뮤니티 시설 위치>



<지상1층 평면도>



<지상2층 평면도>

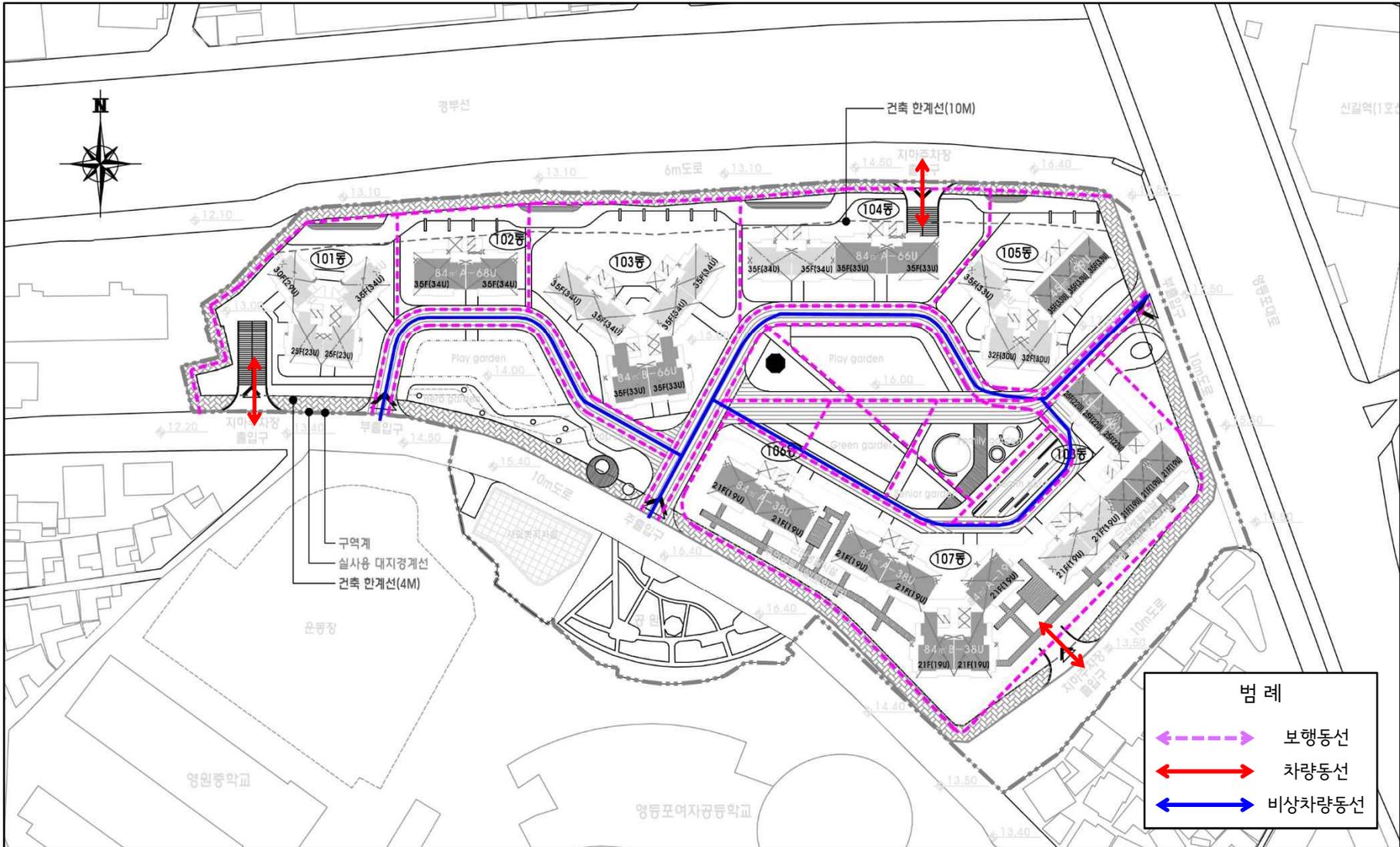


<단면도>

5F		
4F		
3F		
2F	근린생활 및 커뮤니티 지원시설	
1F	근린생활 및 커뮤니티 지원시설	EL=17.00
	지하 주차장-1	EL=12.20
	지하 주차장-2	EL=8.90
	지하 주차장-3	EL=5.60

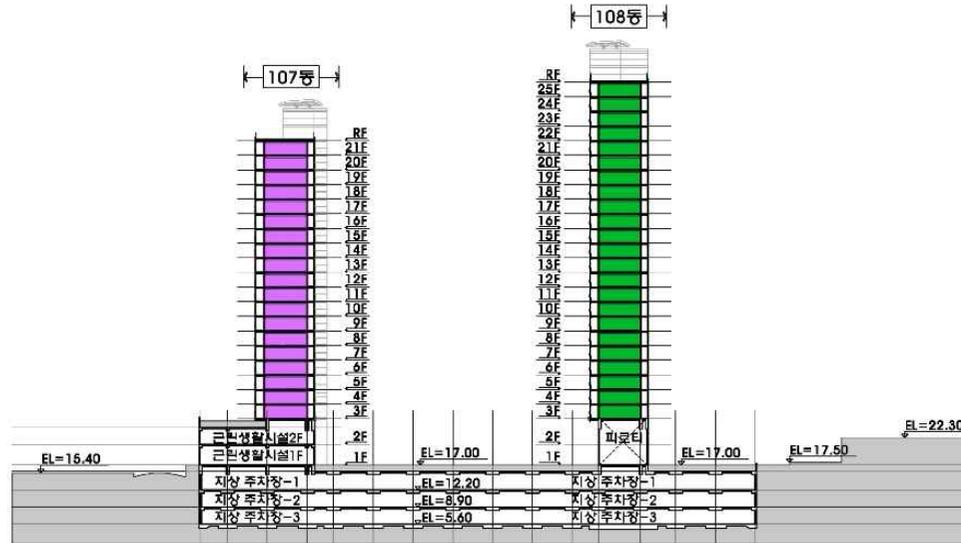
4. 건축계획(안)

■ 교통 · 보행동선계획(안)

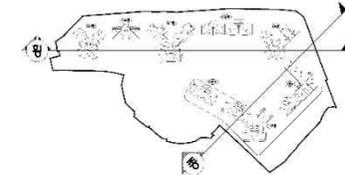


5. 건축계획(안)

■ 종단면도

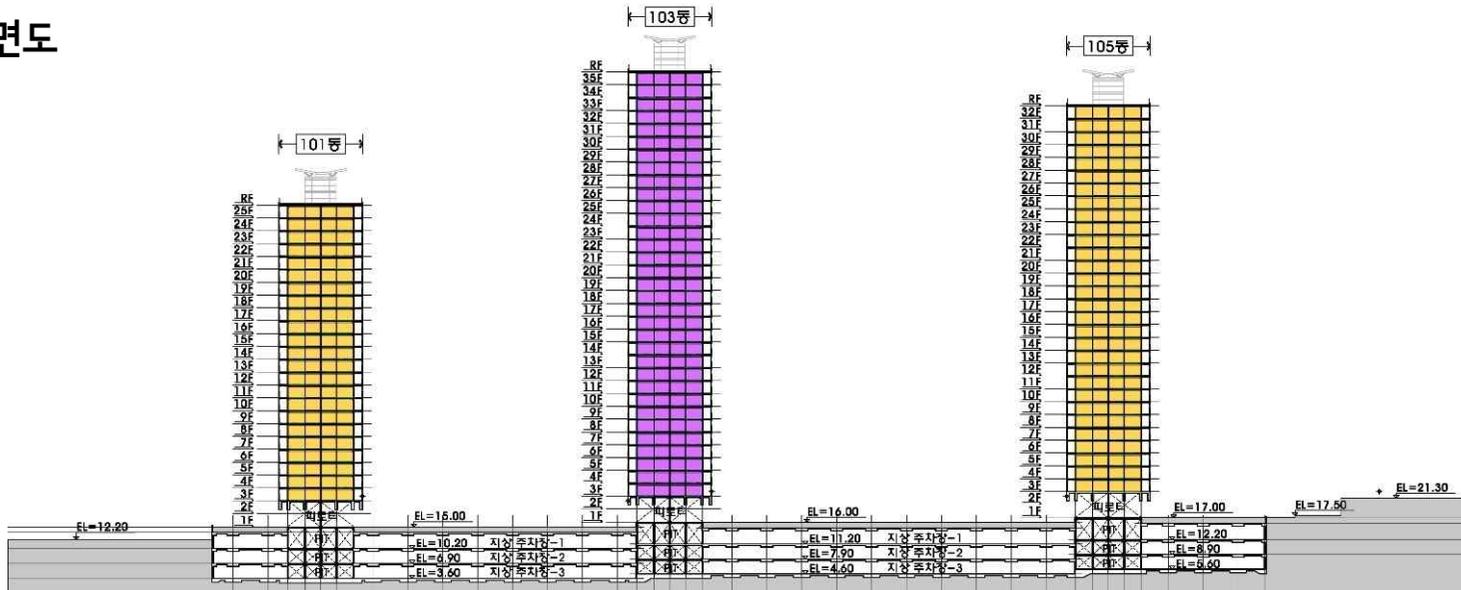


■ KEY PLAN



범례	
	45 TYPE
	59 TYPE
	84 TYPE

■ 횡단면도



6. 건축계획(안)

■ 조감도(안)



※ 본 건축계획(안)은 확정된 계획안이 아니며, 추후 인허가 과정에서 변경될 수 있습니다.

05. 주민공람 및 관련기관(부서) 협의 결과

1. 주민설명회, 주민공람 및 관련기관(부서) 협의

- 주민설명회 개최 결과
 - 개최일 : 2017. 11. 14.(화)
 - 장 소 : 영등포 청소년 문화의 집 다목적 홀(3층)
 - 참석자 : 정비구역 내 토지등소유자 및 이해관계인 약 130여명

토지등소유자	주요의견	조치계획
문** 외 5명	○ 신길역세권 도시환경정비사업 반대	미반영 ○ 2017.4.14. 주민제안으로 토지등소유자 2/3이상과 토지면적 과반이상의 동의를 받아 우리 구에 제안서를 제출하였으며, 관련 규정 검토 결과 법적 동의요건 충족. ○ 따라서, 우리 구에서는 관련 규정에서 정한 절차에 따라 도시계획위원회 사전 심의 및 주민설명회, 관련부서 협의, 구의회 의견 청취 등 절차를 진행하고 있는 사항임.
김**	○ 사업방식 결정에 대한 문의	반영 ○ 토지등소유자 의견 조율 결과 조합방식으로 결정 조치계획 제출(2017.12.6.) ※ 사업방식 : 조합방식, 토지등소유자 방식
박**	○ 구역 확장 가능 여부	○ 현재로써는 구역 확장 여부에 대한 검토가 어려우나, 향후 정비사업 추진시 관련 규정 등 종합적인 검토 필요.

2. 주민설명회, 주민공람 및 관련기관(부서) 협의

■ 주민의견 청취 열람공고

- 공 고 일 : 2017. 11. 9.
- 의견청취 기간: 2017. 11. 9. ~ 12. 11.(30일간)
- 제출의견 접수 및 처리사항: 정비사업 반대 의사(40명), 동의서 철회 (2명), 정비사업 찬성 의사(28명)

토지등소유자	주요 의견	조치계획
이** 외 39명	<ul style="list-style-type: none"> ○ 신길역세권 도시환경정비사업 반대 ○ 정비구역에서 제외 ○ 동의서 철회 	미반영 ○ 법적 동의 요건 검토 결과 : 충족(2017.11.현 기준) - 토지등소유자 : 72.9%, 토지면적 : 55.1% ※ 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제6조 - 토지등소유자의 2/3(66.7%)와 토지면적 1/2(50%)이상 동의 ※ 도시 및 주거환경정비법 시행령 제28조 - 동의의 철회 또는 반대의사 표명: 신청 전
한** 외 1명		
김**외 27명	<ul style="list-style-type: none"> ○ 조속한 정비사업을 원함 	반영 ○ 법적 동의 요건 충족으로 관련규정에 따라 절차 진행할 계획임

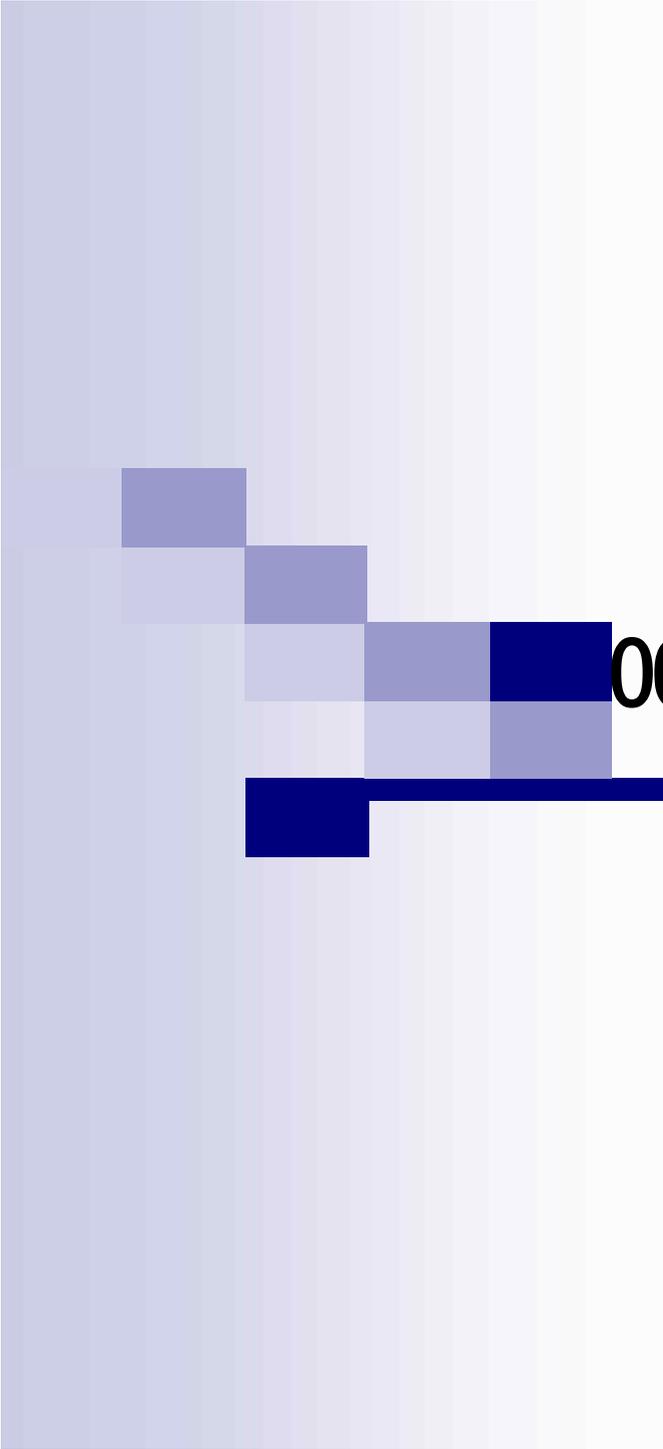
■ 관련기관(부서) 협의

- 협의기간 : 2017. 11. 10. ~ 11. 21.(12일간)
- 제출의견 접수 및 처리사항

관 계 부 서	주요 의견	조치계획
서울시 공원조성과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당초의 공원면적(1,950.4㎡) 유지 ○ 사업시행인가 전 도시공원위원회 자문 이행 	부분반영 ※공원면적 일부를 축소하여 지역 필요 시설인 어린이집 확보
서울시 임대주택과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 커뮤니티 시설에 대한 조서 부분은 공동이용시설 및 부대복리시설과는 별도로 명기 하고, 운영계획 및 주체 등 상세 내용 기술. ○ 사회혼합(Social Mix) 정책이 이루어질 수 있도록 공공임대주택의 배치 등을 검토 	반영 59형: 분양주택+임대주택배치 사회혼합 정책 반영

3. 주민설명회, 주민공람 및 관련기관(부서) 협의

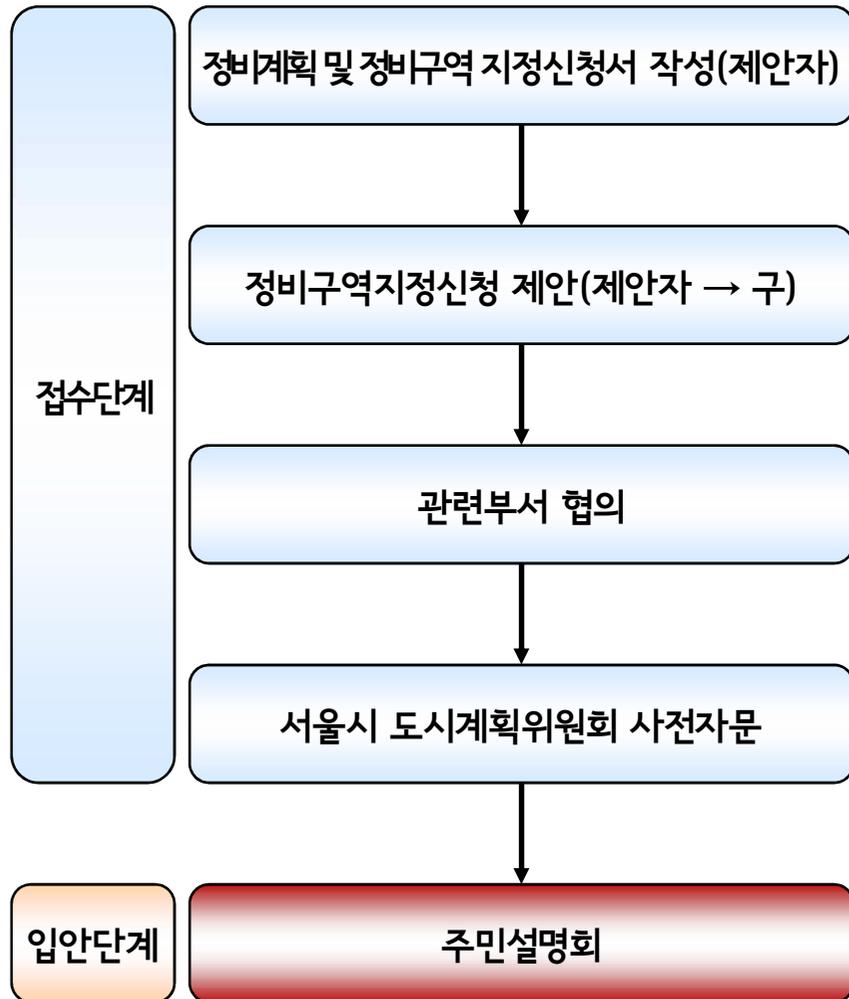
관계 부서	주요 의견	조치계획
<p>서울시 도시계획 상임기획단</p>	<p><정비기반시설계획 관련></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 동측 도시계획시설(도로 : 대로 1-6) 확폭 계획(35m→38m) 관련, 보도(폭 4m)의 일부는 도시계획시설(폭 3m), 일부는 대지 내 공지(폭 1m)로 계획한 바, 향후 도로의 일체적 관리 측면에서 적정성 검토. ○ 기정 도시계획시설(도로 : 대로 1-6)은 현황 단차(약 5m)로 인해 '영등포로' 및 '영등포로 60길'로 구획되어 실제 별개의 도로로 이용되고 있고, 현황 영등포로60길에서 영등포로로의 진출입구간의 폭원(약 5.5m) 및 거주자우선주차면(8면) 입지 등을 고려할 때 차량통행시 안전상의 문제점 등이 우려되는 바, 별개의 도시계획시설(도로)로 결정하고, 거주자 우선주차면 삭제 및 차량통행체계의 조정 검토. <p><교통처리계획 관련></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 동측 '영등포로 60길'은 현황상 '영등포로'로의 차량진출입이 가능하나, 금회 협의(안)의 차량진출계획은 계획 세대수(999세대)를 고려하여 영등포로에 미치는 교통 흐름상의 부영향 최소화 측면에서 적정성 검토 필요. ○ 대상지 북측 도로(소로3류, 서고시 제1992-413호)변의 차량 진출입구 계획은 도로의 폭원(6m, 차도 3m) 및 차량통행체계(일방통행) 등을 감안하여 삭제 가능성 검토 필요 	<p>반영</p> <ul style="list-style-type: none"> - 도시계획시설(도로: 대로1-6) 변경 결정. - 교통영향분석 개선 대책 수립시 개선안을 마련하여 관련부서와 협의토록 하겠음. <p>반영</p> <ul style="list-style-type: none"> - 교통영향분석 개선 대책 수립시 개선안을 마련하여 관련부서와 협의토록 하겠음 <p>미반영</p> <ul style="list-style-type: none"> - 14년 제17차 도시계획위원회 심의결과 반영 - 교통접근성 및 교통량 분산을 위하여 계획한 사항임.
<p>영등포구 푸른도시과</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공원결정 후 공원조성계획 수립하여 서울시도시공원위원회의 심의. ○ 공원조성계획(최초)은 우리 구와 별도 협의 ○ 추후 세부사업계획 수립시 공원조성 세부계획안 별도 협의 	<p>반영</p>
<p>영등포구 가정복지과</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 어린이집은 1층 또는 건물전체(5층 이하)에 설치하여야 하며, 각 층별 비상대피시설(영유아보육법 등 관련법령 준수)이 반드시 필요함. ○ 설계 및 도서 작성 전 가정복지과 사전 검토 및 협의 	<p>반영</p> <ul style="list-style-type: none"> - 관련법령을 준수하여 각 층별 비상대피시설 등 계획



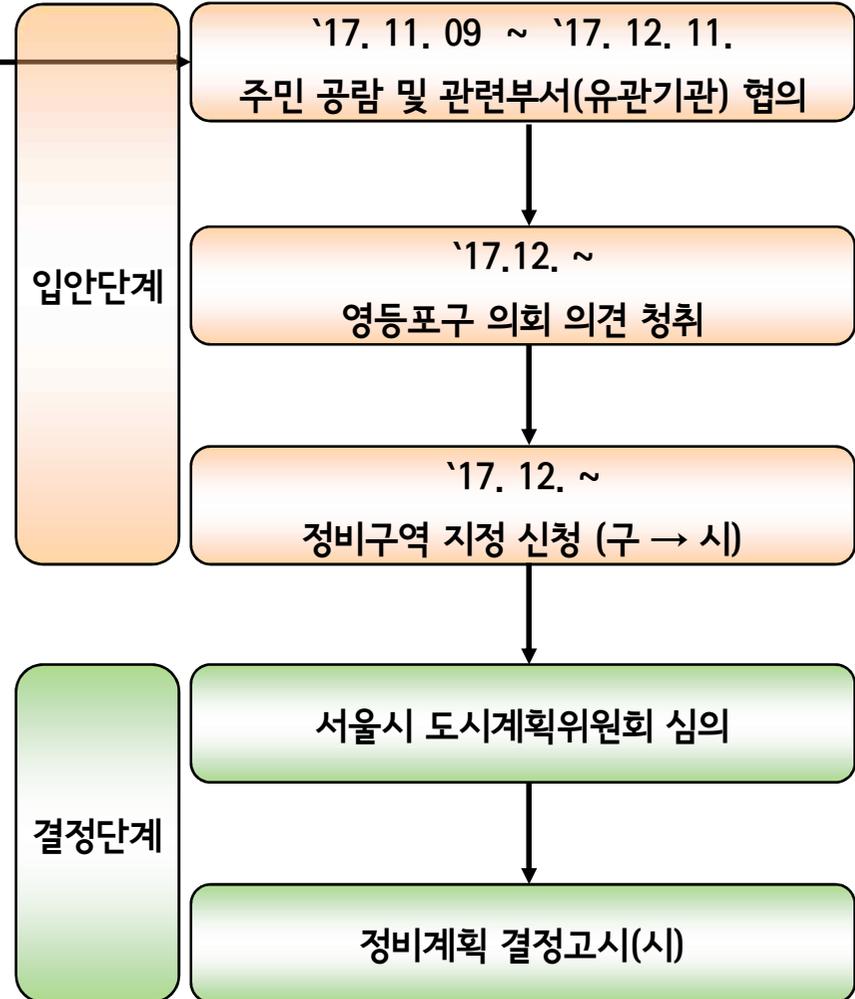
06. 정비구역 지정절차 및 향후일정

1. 정비구역 지정절차 및 향후일정

■ 정비구역 지정절차



■ 향후일정



※ 본 일정은 추진 과정에서 변경 될 수 있음.

감사합니다.