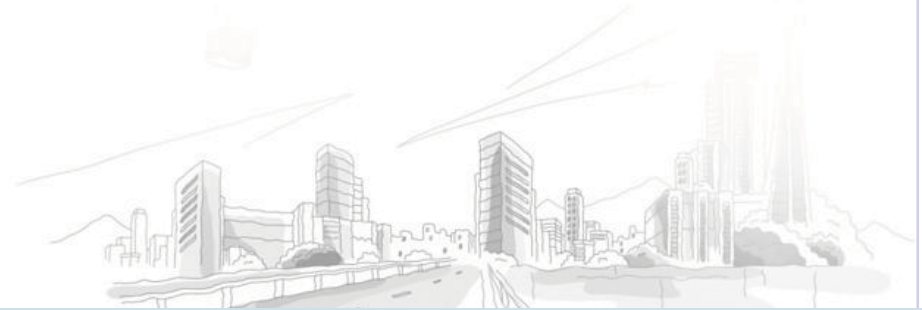




신길재정비촉진지구 및 신길6재정비촉진계획 변경(안) - 구의회 의견청취 -

2011. 7. 04.



CONTENTS

CONTENTS

- 01 계획의 개요
- 02 대상지 현황
- 03 촉진계획 결정(안)
- 04 향후 추진계획

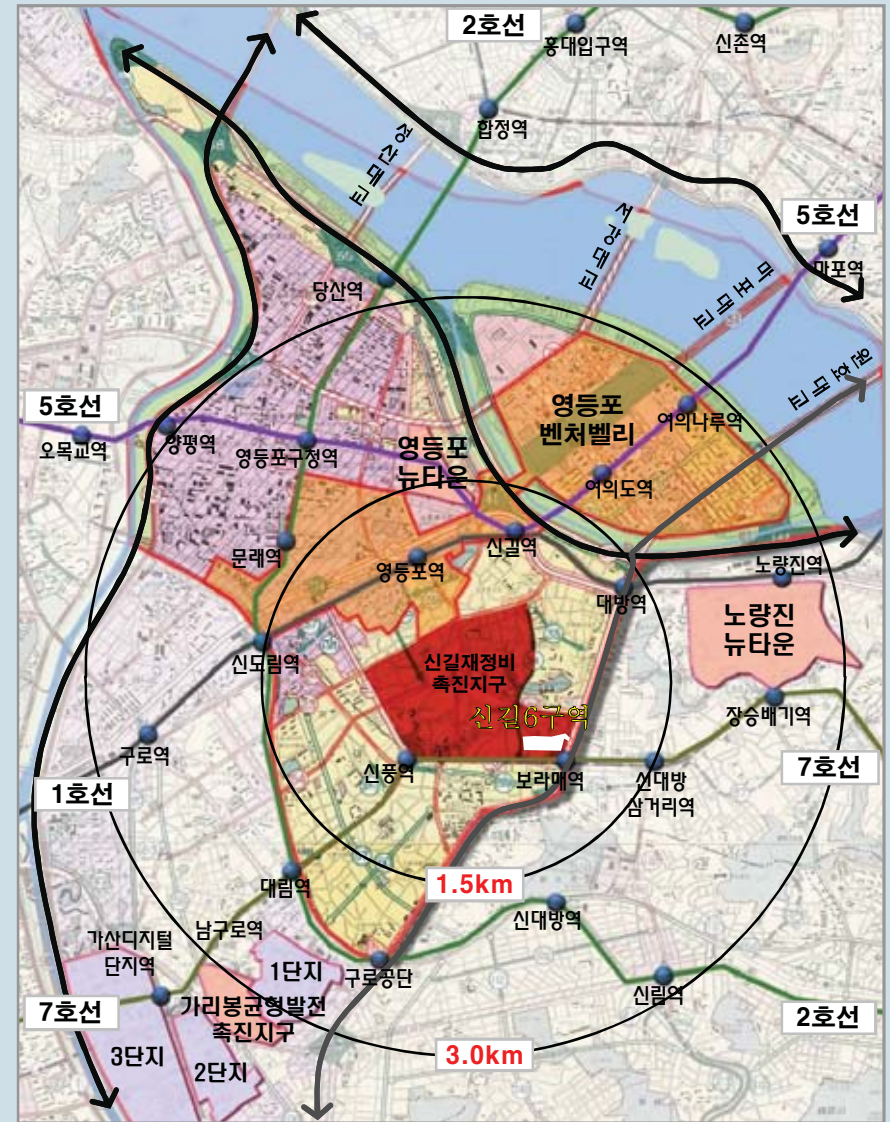
01. 계획의 개요

신길6 존치정비구역 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

계획의 배경 및 목적

- 신길6존치정비구역이 2010년 구역지정 요건에 충족되어 존치정비구역에서 재정비촉진구역으로 변경하고,
- 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	1,468,936.7m ²
신길6구역	위치	영등포구 신길동 510번지 일대
	면적	36,266m ²
	용도지역	제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
	존치정비구역지정	신길6존치정비구역 (서고 제2007-445호, '07.11.29)





추진경위

2005. 12. 16	• 신길 뉴타운지구 지정
2006. 10. 19	• 재정비촉진지구 지정 및 시범지구 선정
2007. 11. 29	• 신길재정비촉진계획 결정고시 (신길6구역 : 촌치정비구역)
2010. 09. 13	• 도시재정비 소위원회 1차 자문
2010. 11. 17	• 영등포구 사업협의회 자문
2011. 01. 21	• 신길6구역 주민설명회
2011. 03. 14	• 도시재정비 소위원회 2차 자문
2011. 04. 11	• 도시재정비 소위원회 3차 자문
2011. 04. 26	• 도시재정비위원회 본위원회 자문
2011. 05. 06 ~ 20	• 주민공람

02 대상지 현황

현황조사 및 여건분석

[자연환경현황]

- 표고 17~18m, 경사도 3도미만의 평탄한 지형

[도시관리계획 현황]

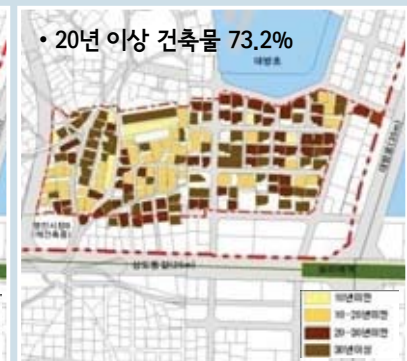
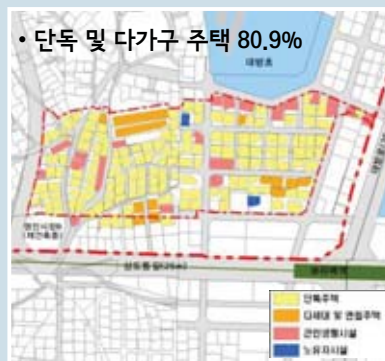
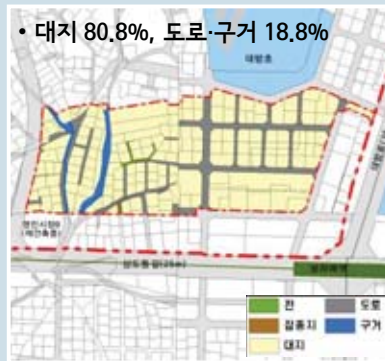
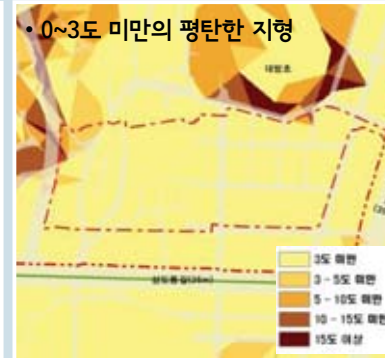
- 제2종일반주거지역(7층)
- 도로 2개소 소공원 1개소, 연결녹지 4개소, 공공공지 1개소

[토지이용 현황]

- 지목이 대지(80.8%)인 사유지 중심의 주거지로서 국공유지 비율은 전체 면적의 약 16.4%

[건축물 현황]

- 1~2층 단독·다가구주택 중심의 20년 이상 노후한 건축물(73.2%) 밀집



02 대상지 현황

신길6 존치정비구역 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -



신길6존치정비구역 - 저지대 노후불량 주거지



① 저층 노후불량주택



② 대방초교 남측 지형단차



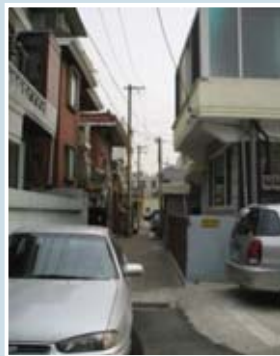
③ 비좁은 보행로



④ 침수에 대비한 높은 문턱



⑤ 협소한 이면도로



⑥ 접도여건 열악



⑦ 주차공간 부족



⑧ 영진시장 A동 및 B동(재건축)



⑨ 신길6생활권 이면부 공동주택

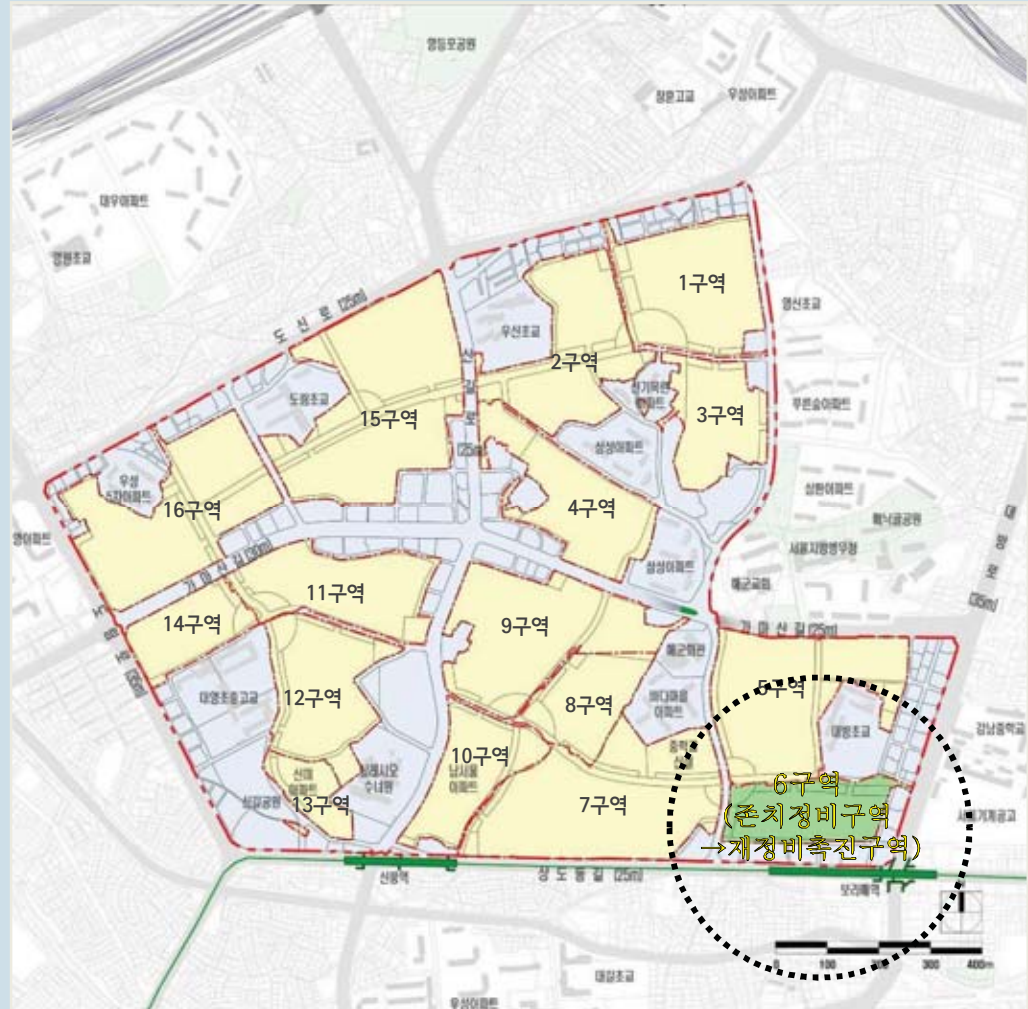
03 촉진계획 결정(안)(6구역)

신길6 존치정비구역 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

재정비촉진구역 지정

- 신길6구역은 2010년 재정비촉진구역 지정요건을 충족하여 존치정비구역에서 재정비촉진구역으로 지정

구 분	기 준	완 화	신길 6구역	비 고
호수밀도 (호/ha)	60호 이상	48호 이상	55.4호	충족 (완화충족)
건축물 노후도(%)	60% 이상	-	62.9%	충족
과소필지 (%)	50% 이상	40% 이상	19.7%	미충족
주택 접도율(%)	40% 이하	48% 이하	74.7%	미충족



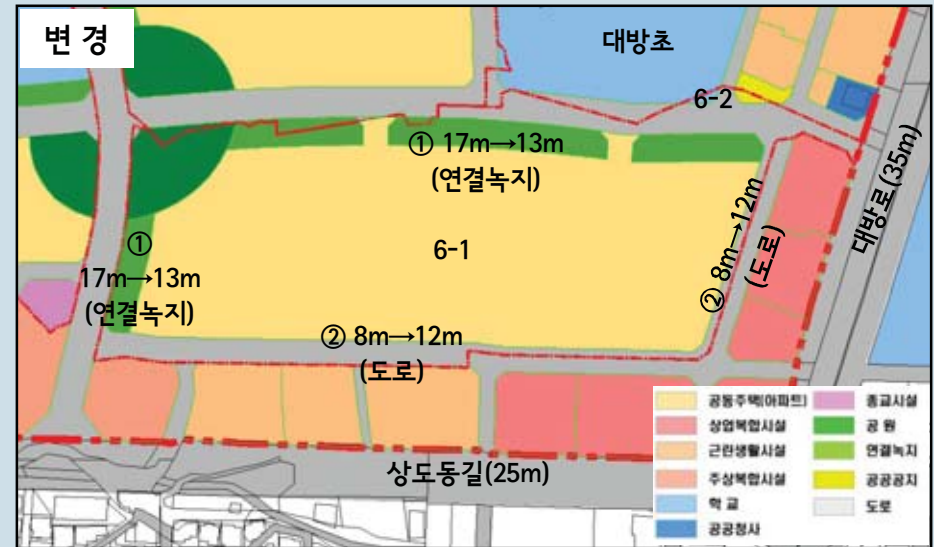
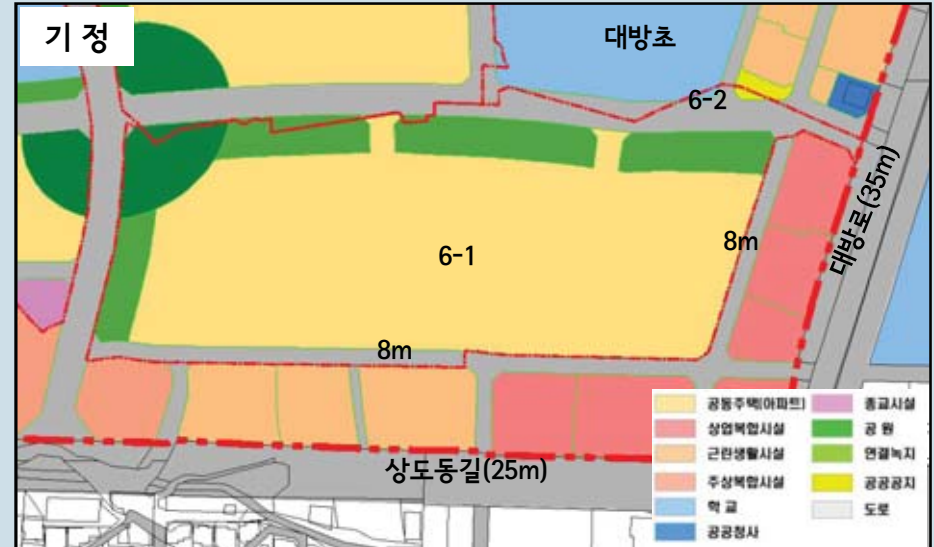
03 촉진계획 결정(안)(6구역)

신길6 존치정비구역 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

토지이용계획

[토지이용계획면적]

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		36,266	-	36,266	100.0	
정비 기반 시설	소계	10,520	-	10,520	29.0	기부채납
	도로	3,736	증) 1,646	5,382	14.8	도면 ②
	공원	1,491	-	1,491	4.1	
	녹지	5,229	감) 1,646	3,583	9.9	도면 ①
	공공공 지	64	-	64	0.2	
택지 (획지)	소계	25,746	-	25,746	71.0	
	6-1	25,690	-	25,690	70.8	공동주택
	6-2	56	-	56	0.2	학교(기부채 납)

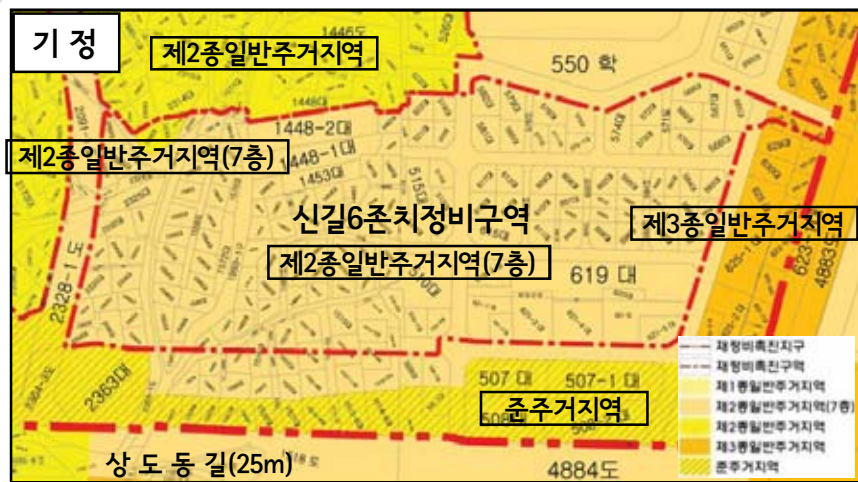


03 촉진계획 결정(안)(6구역)

용도지역 결정(변경)에 관한 사항

- 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역
- ※ 2007년 당초 계획과 동일

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		36,266	-	36,266	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	35,734	감) 35,734	-	-
	제2종일반주거지역	289	증) 35,734	36,023	99.3
	제3종일반주거지역	243	-	243	0.7



03 축진계획 결정(안)(6구역)

신길6촌치정비구역 재정비축진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

기반시설확보계획

• 기반시설분담계획 범위에서 개발밀도 상승에 따른 도로, 공원계획 변경

- ① 이면도로 확폭(남측, 동측변) : 폭 8m → 10m
- ② 연결녹지 폭원 조정으로 시설규모의 정형화 : 폭 17m → 13m

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
구역면적		36,266	-	36,266	100.0	
정비 기반 시설	소계	10,520	-	10,520	29.0	기부 채납
	도로	3,736	증) 1,646	5,382	14.8	
	공원	1,491	-	1,491	4.1	
	녹지	5,229	감) 1,646	3,583	9.9	
	공공공지	64	-	64	0.2	
학교		56	-	56	0.2	



03 촉진계획 결정(안)(6구역)

기반시설분담계획

• 신길재정비촉진계획에서 결정된 신길6촌치정비구역 정비계획(안)에 대한 기반시설비용분담계획 반영



순부담률 : 14.3% 확보
(2007년 당초 계획과 동일)

구 분		기 정	변 경	증 감
⑤ 총 면 적		36,266㎡	좌 동	-
순 분 담 률		14.3%	좌 동	-
기 반 시 설 면 적 (㎡)	① 계획기반시설	10,576 (29.2%)	좌 동	-
	② 계획기반시설내 국공유지	897㎡	1,441㎡	증) 544
	③ 기존기반시설내 국공유지	4,489㎡	3,945㎡	감) 544
	④ 유상매입시설	-	좌 동	-
	순부담면적 (①-②-③-④)	5,190 (14.3%)	좌 동	-

03 촉진계획 결정(안)(6구역)



용적률 계획

- 서울시 '소형주택 고급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인'에 따라 기준용적률 상향
- 기준용적률 : 190% → 210%

[개발밀도개요]

구 분	기 정	변경(기준용적률 상향)	비 고
구역면적(m ²)	36,266m ²	좌 동	
계획기반시설(m ²)	10,576m ²	좌 동	순부담면적 : 5,190m ² (순부담면적 변경없음)
실사용대지면적(m ²)	25,690m ²	좌 동	
용적률	239.90%	265.1%이하	증 25.2%
용적률 산정용 연면적(m ²)	61,630.31m ²	68,104.19m ² 이하	증 6,473.88m ²

03 촉진계획 결정(안)(6구역)

주택공급계획

- 전체 계획세대수 : 635세대 (증 79세대)
- 기준용적률 상향으로 완화된 용적률은 전용 60㎡이하 소형주택으로 건립 : 82세대 (임대15세대)

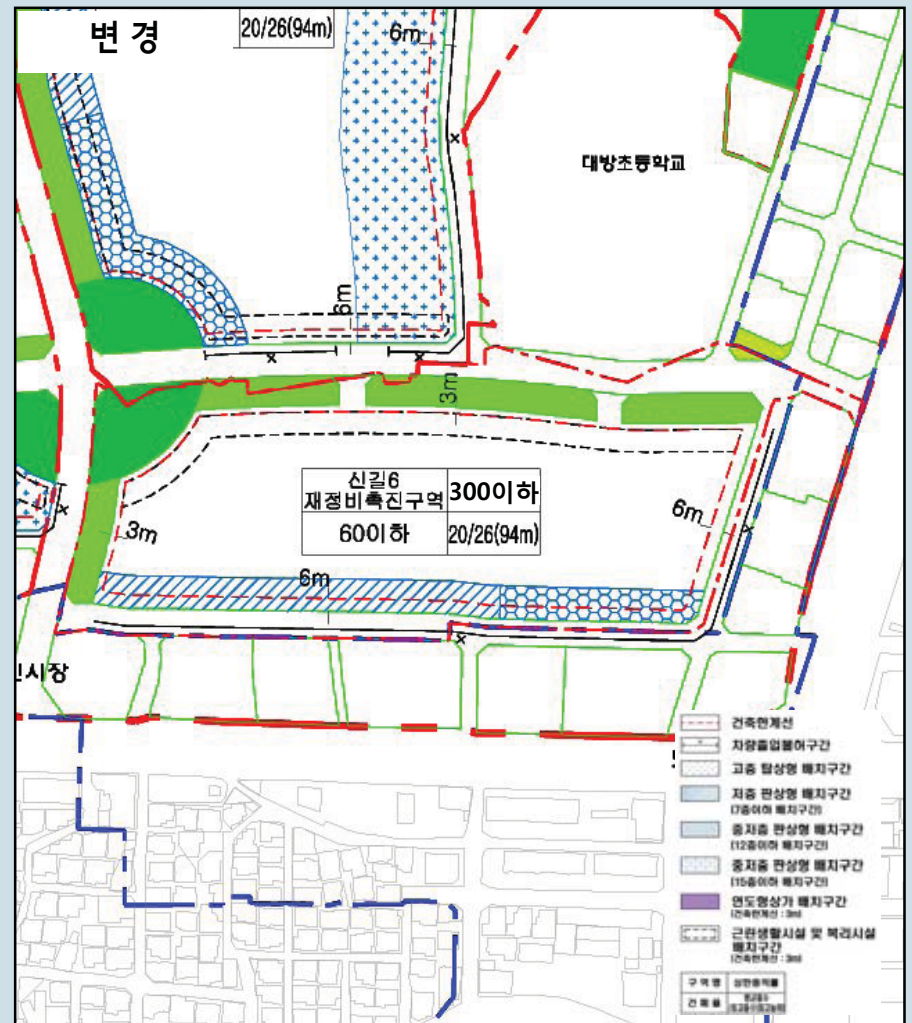
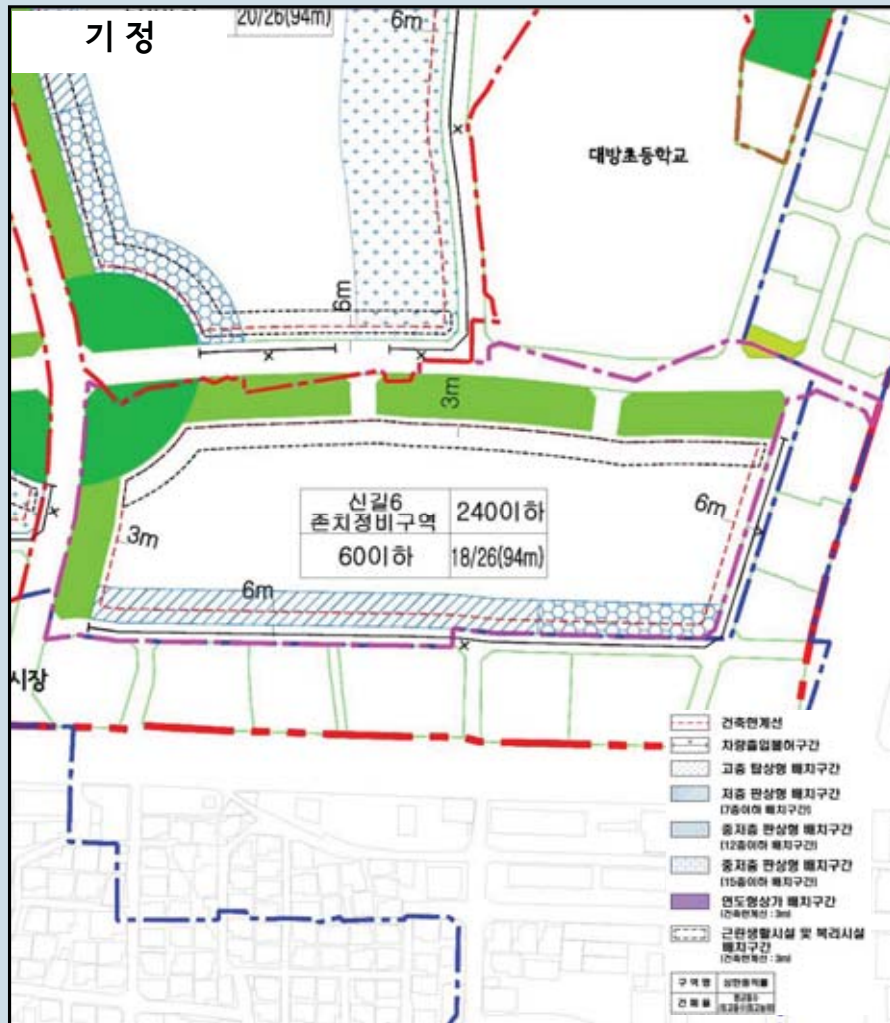
[주택규모별배분계획]

구 분	전용면적	기정	변경	비고
분 양	50~60㎡	68	136	증 68
	60~85㎡	223	221	감 2
	85㎡초과	164	163	감 1
	소 계	455	520	증 65
임 대	40㎡이하	42	47	증 5
	40~50㎡	42	47	증 5
	50~60㎡	17	21	증 4
	소 계	101	115	증 14
합 계		556	635	증 79

03 촉진계획 결정(안)(6구역)

신길6 존치정비구역 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

건축지침도



03 촉진계획 결정(안)(6구역)

신길6 존치정비구역 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

건축 개요

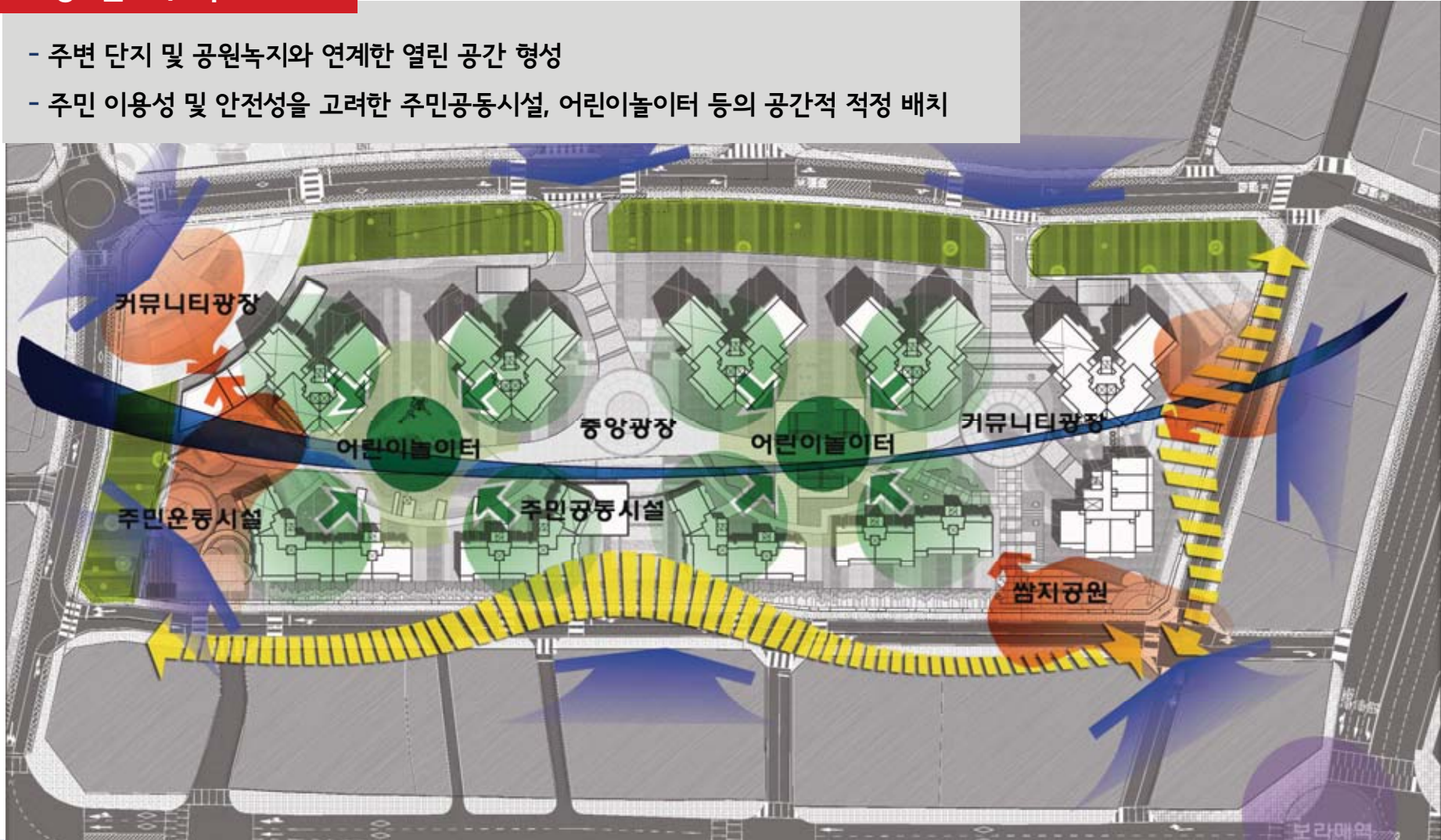
구 분	택지면적	용적률 산정용 연면적	건폐율	용적률	최고층수 (평균층수)	최고높이	세대수	동수
기 정	25,690㎡	61,630.31㎡	24.26%	239.90%	지상 26층 이하 (평균 18층 이하)	94m	556세대 (임대 101세대)	8동
변 경	25,690㎡	68,104.19㎡ 이하	30.0% 이하	265.1% 이하	지상 26층 이하 (평균 20층 이하)	94m	635세대 (임대 115세대)	10동



03 촉진계획 결정(안)(6구역)

공간계획

- 주변 단지 및 공원녹지와 연계한 열린 공간 형성
- 주민 이용성 및 안전성을 고려한 주민공동시설, 어린이놀이터 등의 공간적 적정 배치

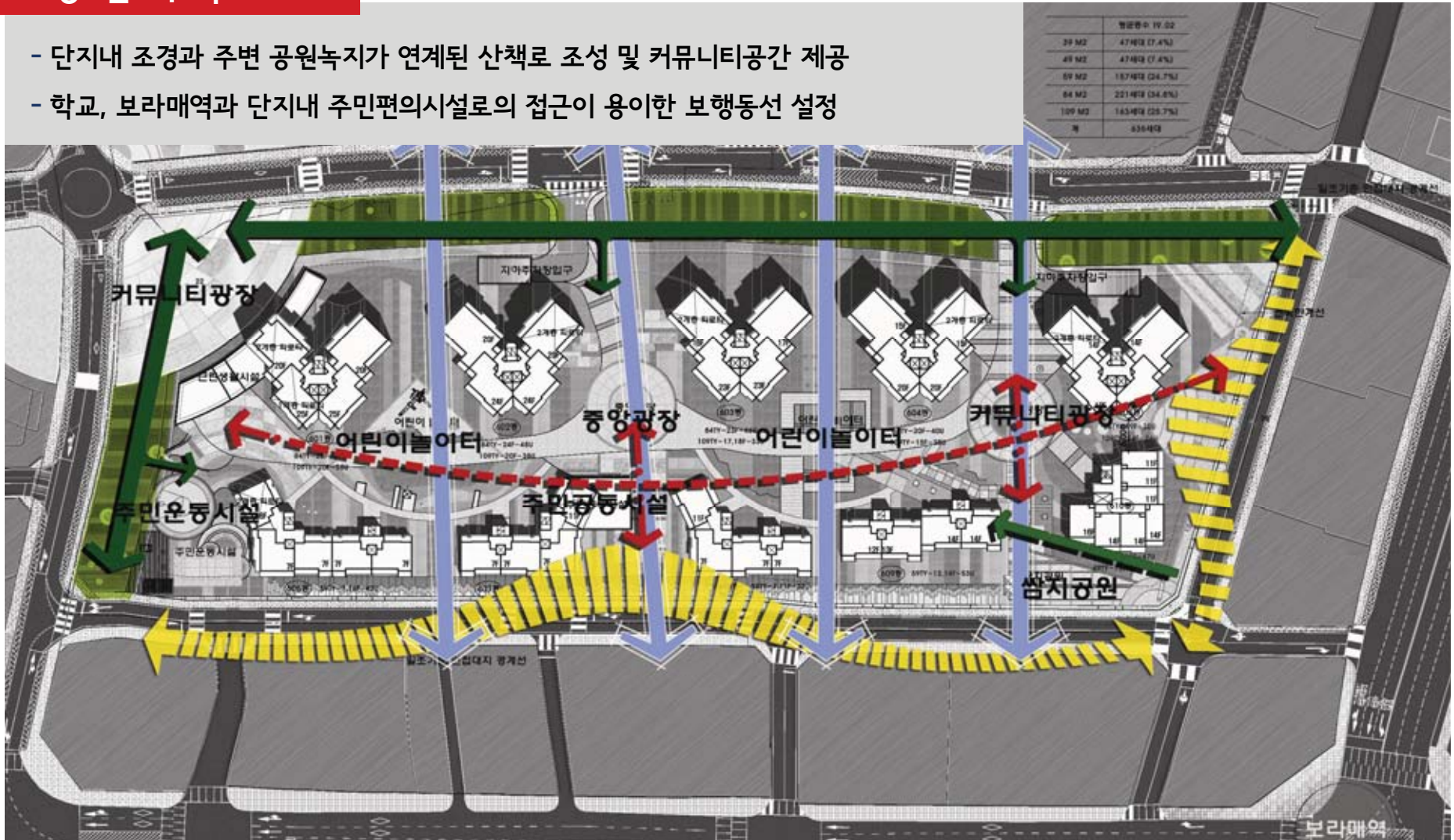


03 촉진계획 결정(안)(6구역)

신길6 존치정비구역 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

동선 계획

- 단지내 조경과 주변 공원녹지가 연계된 산책로 조성 및 커뮤니티공간 제공
- 학교, 보라매역과 단지내 주민편의시설로의 접근이 용이한 보행동선 설정

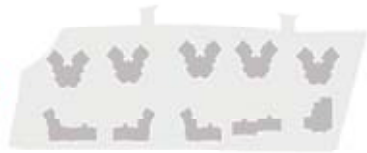


03 촉진계획 결정(안)(6구역)

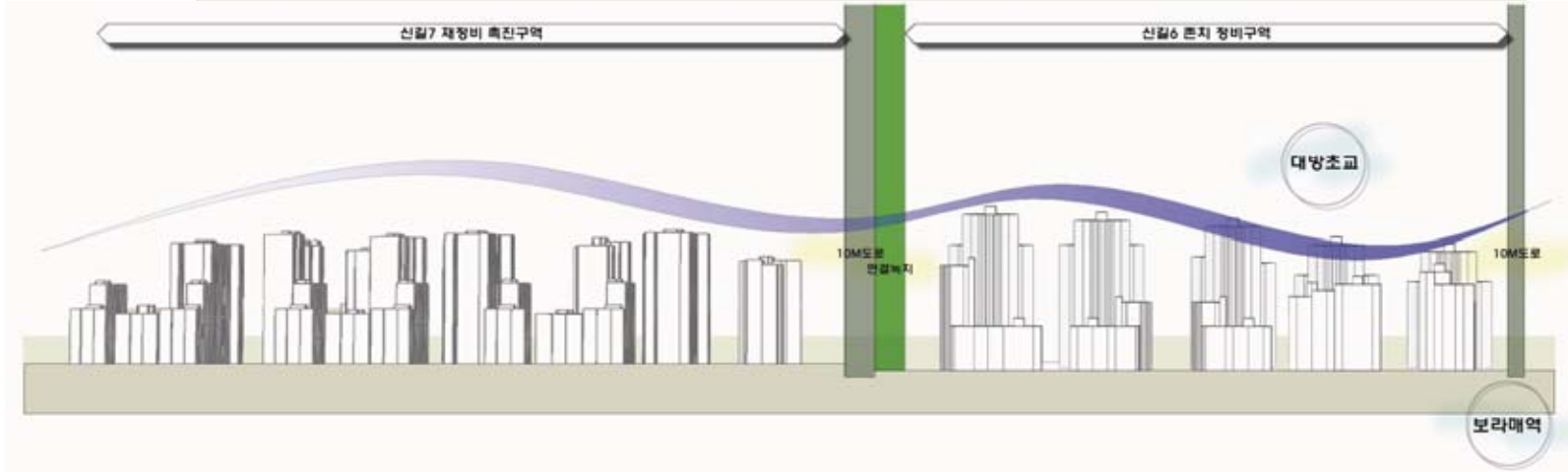
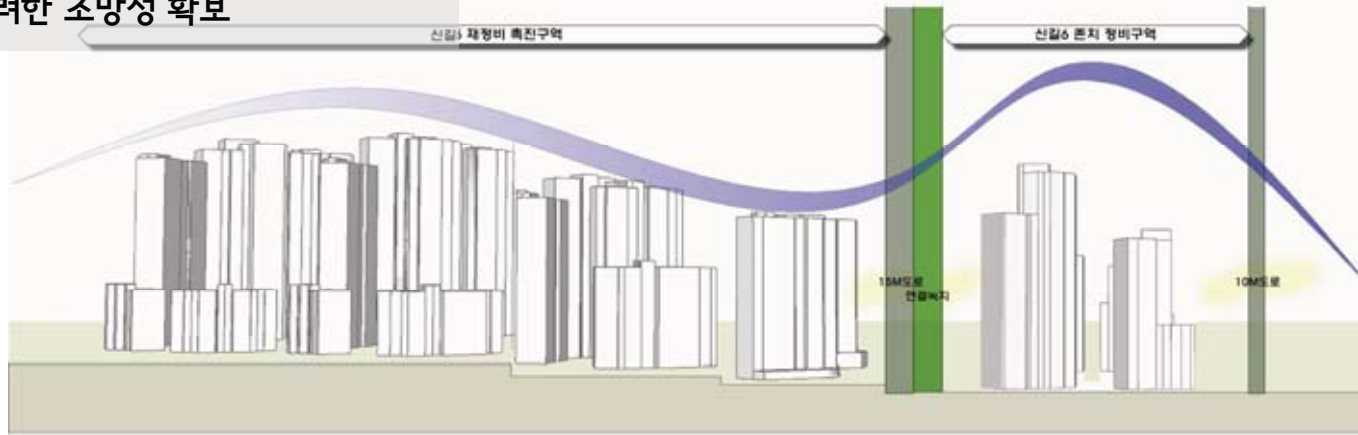
경관계획

- 남북축으로 열린 통경축
- 신길5구역과 상업구역간의 상호 연계성을 고려한 통경축 확보
- 대방초등학교의 개방감을 고려한 조망성 확보

A ▶



▲
B

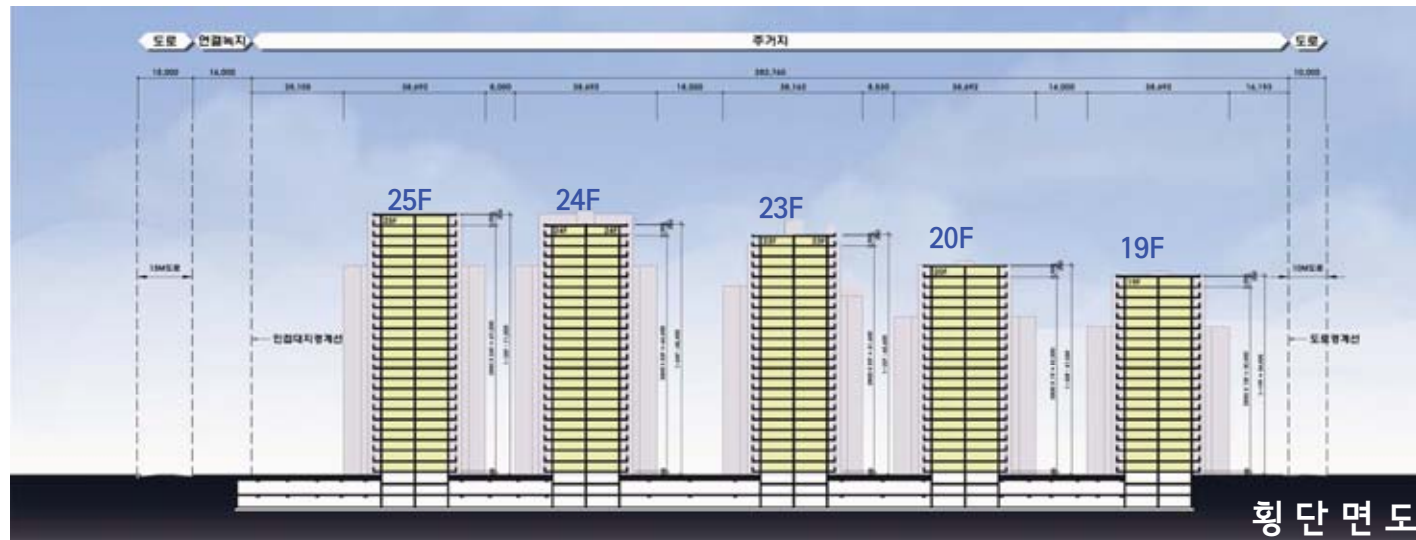
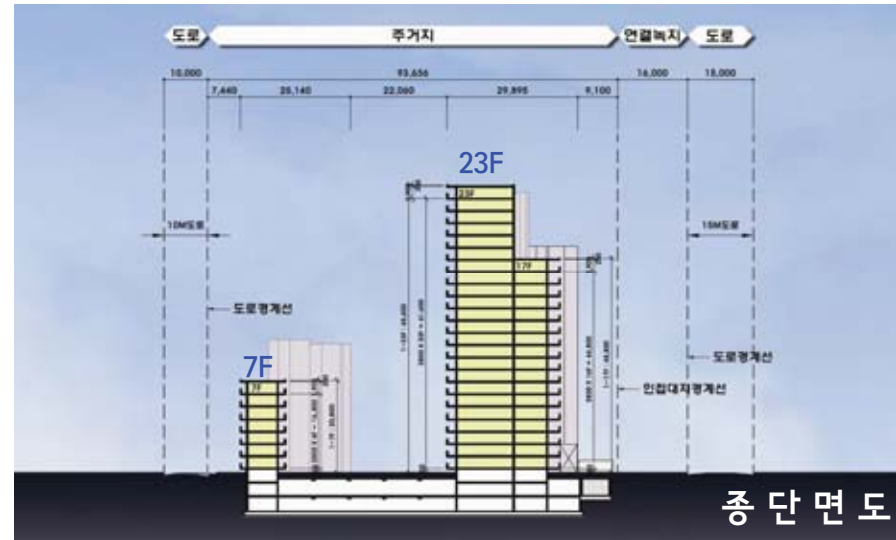
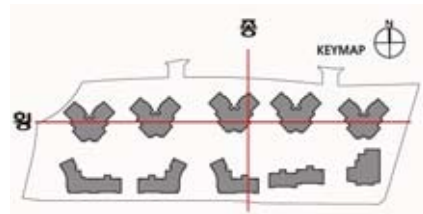


03 촉진계획 결정(안)(6구역)

신길6 존치정비구역 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

단면 계획

- 남북을 잇는 통경축으로 개방감 확보
- 단지내 변화감 있는 높이 계획



03 촉진계획 결정(안)(6구역)

신길6 존치정비구역 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

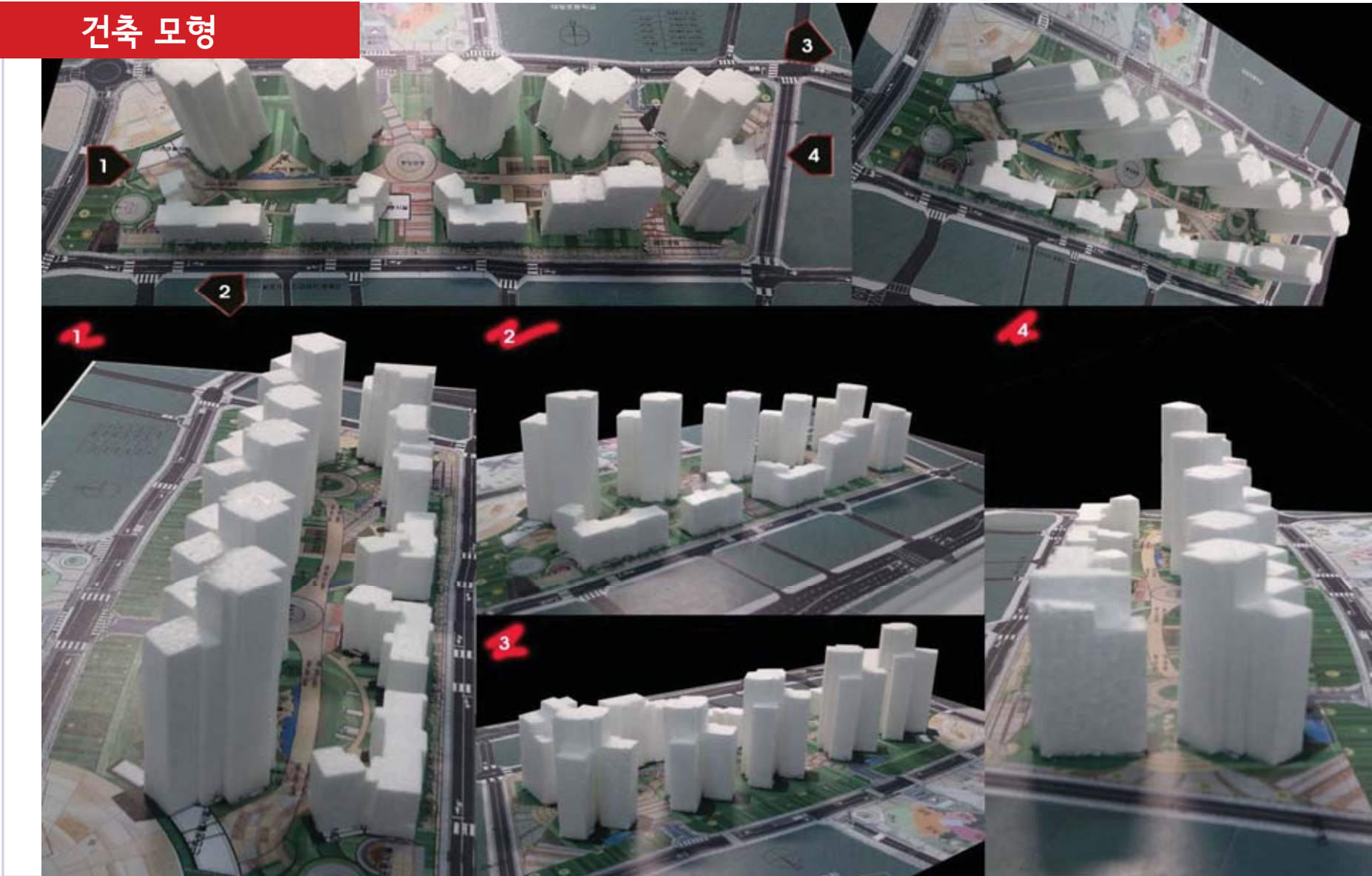
건축배치예시도(변경)



03 촉진계획 결정(안)(6구역)

신길6촌치정비구역 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

건축 모형



04 향후 추진계획



신길6촌치정비구역 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

2011. 7.	• 주민공청회
2011. 8.	• 결정요청 (구 → 서울시)
2011. 8.	• 서울시 도시재정비위원회 심의
2011. 9.	• 결정고시 및 일반열람

※상기 일정은 추후 계획수립 과정에서 변경될 수 있음