

신길제5주택재개발사업 정비구역 변경지정(정비계획 변경)에 관한 의견청취의 건

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 202 |
|----------|-----|

제출년월일 : 2005. 11. 28
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제 안 이 유

- 서울특별시고시 제2001-135호(2001.5.4)로 구역지정고시 및 2001.6.13 조합 설립인가, 영등포구고시 제2004-68호(2004.11.20)로 사업시행인가된 우리구 신길동 144-363번지 일대 신길 제5주택재개발사업에 대하여
- 구역변경지정(정비계획 변경)(안)을 수립하여 주민 열람공고, 구 도시계획 위원회, 구의회 의견청취를 거쳐 서울시에 변경지정 요청을 하였으나 서울시 도시·건축공동위원회 심의결과 수정가결되었는 바, 이에 변경된 계획(안)에 대하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주 요 내 용

- 사업의 명칭 : 신길제5구역 주택재개발사업
- 사업구역의 위치 및 면적

| 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|--------------------------------|----------|---------|----------|------------------|
| | 기 정 | 중 감 | 변 경 | |
| 서울특별시 영등포구 신길동 144-363번지 일대 | 11,733.0 | 감)147.4 | 11,585.6 | 지적확정에 따른 면적감소 |

○ 정비계획

1) 토지이용계획

| 구분 | 명칭 | 면적(㎡) | | | 비율 (%) | 비고 |
|--------------|---------------|----------|------------|----------|-----------|-----------------------------------|
| | | 기정 | 증(감) | 변경 | | |
| 계 | | 11,733.0 | 감) 147.4 | 11,585.6 | 100.00 | 지적확정에 따른 면적감소 |
| 용도지역 | 제3종 일반주거지역 | 11,733.0 | 감) 147.4 | 11,585.6 | 100.00 | |
| 계 | | 11,733.0 | 감) 147.4 | 11,585.6 | 100.00 | 지적확정에 따른 면적감소 |
| 정비기반 시설 등 | 소계 | 1,948.0 | 증) 752.0 | 2,700.0 | 24.17 | |
| | 도로 | 1,328.0 | 감) 277.0 | 1,051.0 | 9.07 | 도로 신설, 도로 확폭 및 연장 축소에 따른 변경 |
| | 공원 | 137.0 | - | 137.0 | 1.18 | |
| | 녹지 | 483.0 | 증) 1,129.0 | 1,612.0 | 13.92 | |
| 택지 | 소계 | 9,785.0 | 감) 999.4 | 8,785.6 | 75.83 | |
| | 택지 (분양아파트) | 9,785.0 | 감) 999.4 | 8,785.6 | 75.83 | |

2) 도시계획시설 설치 계획

가) 도로

| 결정 구분 | 규모 | | | | 기능 | 사용 형태 | 연장 (m) | 위치 | | 주요 경계지 | 최초 결정일 | 비고 |
|----------------|----|--------|----|-----------|----------|----------|-----------|----------------|----------------|-----------|-----------------------------------|------------|
| | 등급 | 류 별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | 기점 | 종점 | | | |
| 정비 기반 시설 | 소로 | 3류 | 1 | 6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 179 | 신길동 1795-26 | 신길동 144-355 | | 서울시고시 제2001-135호 (2001.5.4) | 기정 |
| | 소로 | 3류 | 1 | 8 | 국지 도로 | 일반 도로 | 80 | 신길동 1795-26 | 신길동 144-376 | | | 변경 |
| 정비 기반 시설 | 소로 | 3류 | 2 | 6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 10 | 신길동 1795-29 | 신길동 1795-29 | | | 신설 |
| 정비 기반 시설 | 중로 | 3류 | 1 | 12 | 집산 도로 | 일반 도로 | 255 | 신길동 244-99 | 신길동 144-147 | | | 기정 (확폭) |

나) 공원, 녹지 등

| 결정구분 | 시설명 | 시설의 세분 | | 위 치 | 면적 (㎡) | | | 비고 |
|--------|-----|--------|------|---------------|--------|---------|-------|----|
| | | 기 정 | 변 경 | | 기정 | 증(감) | 변경 | |
| 정비기반시설 | 공 원 | 근린공원 | - | 신길동144-176 일대 | 137 | - | 137 | 기정 |
| 정비기반시설 | 녹 지 | 시설녹지 | 경관녹지 | 신길동142-41 일대 | 483 | - | 483 | 변경 |
| 정비기반시설 | 녹 지 | - | 연결녹지 | 신길동1795-29 일대 | - | 증)1,129 | 1,129 | 신설 |

다) 공동이용시설 설치계획

| 시설구분 | 시설의 종류 | 위 치 | 면적(㎡) | 비고 |
|--------|--------|------------------|--------|-----|
| 공동이용시설 | 경 로 당 | 신길동 144-363번지 일대 | 54.75 | 1개소 |
| | 어린이놀이터 | 신길동 144-363번지 일대 | 401.32 | 2개소 |

3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

| 결정구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위 치 | 정비개량계획(동) | | | | |
|------|-------|----------|-------------|---------|------------------|-----------|----|----|-------|------|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | 개 | 존치 | 개수 | 철거후신축 | 철거이주 |
| 기정 | 신길5구역 | 11,733.0 | 공동택지 | 9,785.0 | 신길동 144-363번지 일대 | 82 | - | - | 5 | 77 |
| 변경 | 신길5구역 | 11,585.6 | 공동택지 | 8,785.6 | 신길동 144-363번지 일대 | 81 | - | - | 4 | 77 |

나) 건축시설계획

| 결정구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위 치 | 연면적 (㎡) (지상층) | 주된 용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이(m) 층수(층) |
|-------------------|-------------|----------|-------------|---------|--|---------------|-------|---------|---------|----------------|
| | 명칭 | 면적 (㎡) | 명칭 | 면적 (㎡) | | | | | | |
| 기정 | 신길제5주택재개발구역 | 11,733.0 | 택지 | 9,785.0 | 신길동144-363번지 일대 | 18,293.284 | 공동주택 | 19.99 | 186.95 | 40m 7층~15층 |
| 변경 | 신길제5주택재개발구역 | 11,585.6 | 택지 | 8,785.6 | 신길동144-363번지 일대 | 21,217.22 | 공동주택 | 20.52 | 240.03 | 57.45m 13층~20층 |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | | | | <p><변경된 규모별 건설계획></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 전용면적 114.940㎡ : 36세대, 18.19% ○ 전용면적 84.980㎡ : 86세대, 43.43% ○ 전용면적 59.990㎡ : 76세대, 38.43% <p><기준 : 서울시도시및주거환경정비조례 제9조제2호가목,나목></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 건립규모- 세대당 전용면적 115㎡이하 ○ 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 40% 이상 <p>(단, 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 거쳐 총 건설세대수의 10%범위안에서 규모별 건설비율을 조정할 수 있음)</p> | | | | | |
| 건축물의 건축선 계획 | | | | | 주택법 및 건축법등 관계법령에 의함. | | | | | |

4) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구분 | 계획내용 | 비고 |
|------|---|----|
| 도시경관 | 주변 아파트단지와 도시·주거환경정비기본계획과의 sky line이 연계할 수 있도록 계획함 | |
| 환경보전 | 주변 공원과 연계된 경관녹지 및 연결녹지를 계획함 | |
| 재난방지 | 8m도로 확폭으로 비상용 차량의 출입이 원활수 있도록 계획함 | |

5) 정비사업 시행계획

| 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 홍수 등 취약요인에 대한 검토결과 | 비고 |
|---------------|---------------|--------------|--------------------|--------------------|----|
| 주택재개발 정비사업 | 구역변경지정일로부터 4년 | 주택사업 정비조합 | 39 | 이상 없음 | |

6) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

- 서울특별시도시및주거환경정비조례 제9조제3호가목에 의거 총건립 세대수가 200세대 미만인 정비구역은 임대주택을 건립하지 아니할 수 있음. (계획세대수 : 198세대)

3. 구역변경(정비계획 변경)의 필요성

- 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 신길뉴타운사업계획수립에 따른 구역북측의 단독 주택지가 공동주택지로 계획됨에 따라서 구역 북측과의 스카이라인을 고려하여 저지대인 신길5구역의 층수 조정이 요구됨.
- 신길뉴타운후보지의 녹지공간계획을 신길5구역과 서로 연계시켜 주민의 휴식공간 제공 및 쾌적한 주거환경을 조성하고자 구역내 녹지축 신설로 인한 토지이용계획의 변경
- 구역내 편입된 국방부소유 토지 매입하여 공공시설(녹지축) 설치 후 무상 귀속하고 국방부소유 기존 건축물 철거후 대체시설(연면적 3,000m²이상의 건물 신축하여 조합측에서 기부채납)건립에 따른 과도한 사업비 증가로 사업계획 변경이 요구됨.

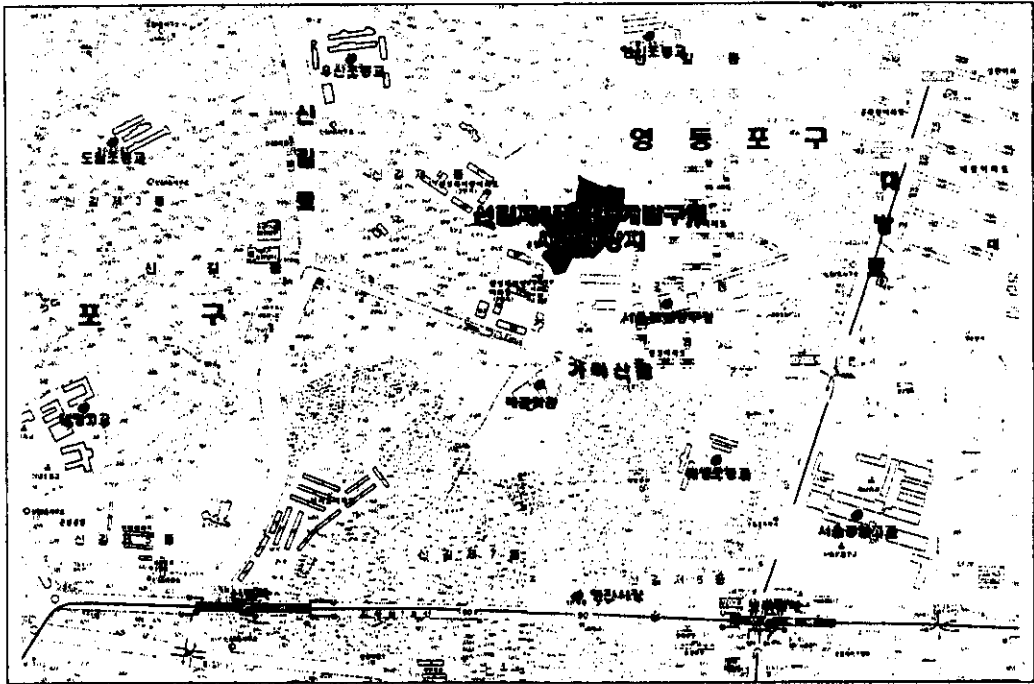
4. 추진 경 위

- '01. 5. 4 : 주택재개발구역 지정 [서울특별시고시 제2001-135호]
- '01. 6. 13 : 주택재개발조합 설립인가
- '03. 12. 10 : 주택재개발구역 변경지정 [서울특별시고시 제2003-398호]
- '04. 11. 20 : 사업시행인가 [영등포구고시 제2004-68호]
- '05. 3.10~3.24 : 구역 변경지정(정비계획 변경)을 위한 열람공고
- '05. 5. 6 : 구의회 의견청취
- '05. 6. 8 : 구 도시계획위원회 자문
- '05. 7. 6 : 정비구역 변경(정비계획 변경)지정 요청 [구→서울시]
- '05. 10. 26 : 서울시 도시·건축공동위원회 심의
 - 심의결과 : 수정가결
 - (대안2 계획안으로 가결하되 관리노인정의 위치를 부출입구 인근으로 조정)
- '05.11.10~11.24 : 구역 변경지정(정비계획 변경)을 위한 열람공고

5. 우리구 의견

- 구역북측의 단독 주택지와 연계 및 임대주택 미건립으로 인하여 당초 구역지정시 7층(3개동)~15층(2개동), 용적율 188%로 계획되었으나
- 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 신길뉴타운사업계획수립에 따른 구역북측의 단독 주택지가 공동주택지로 계획됨에 따라서 구역 북측과의 스카이라인을 고려하여 저지대인 신길5구역의 층수 조정이 요구되고,
- 신길뉴타운후보지의 녹지공간계획을 신길5구역과 서로 연계시켜 주민의 휴식공간 제공 및 쾌적한 주거환경을 조성하고자 구역내 녹지축 신설로 인한 토지이용계획의 변경이 요구되어
- 계획(안)을 수립하여 주민 공람공고, 구 도시계획위원회 자문 및 구의회 의견청취를 거쳐 서울시에 변경지정 요청하였으며, 서울시 도시·건축공동위원회 심의결과 수정가결(대안2 계획안으로 가결하되 관리노인정의 위치 변경)됨으로써 변경 계획(안)을 수립하여 구의회 의견청취하고자 하는 사항으로 구역 변경지정(정비계획 변경)이 타당하다고 사료됨.

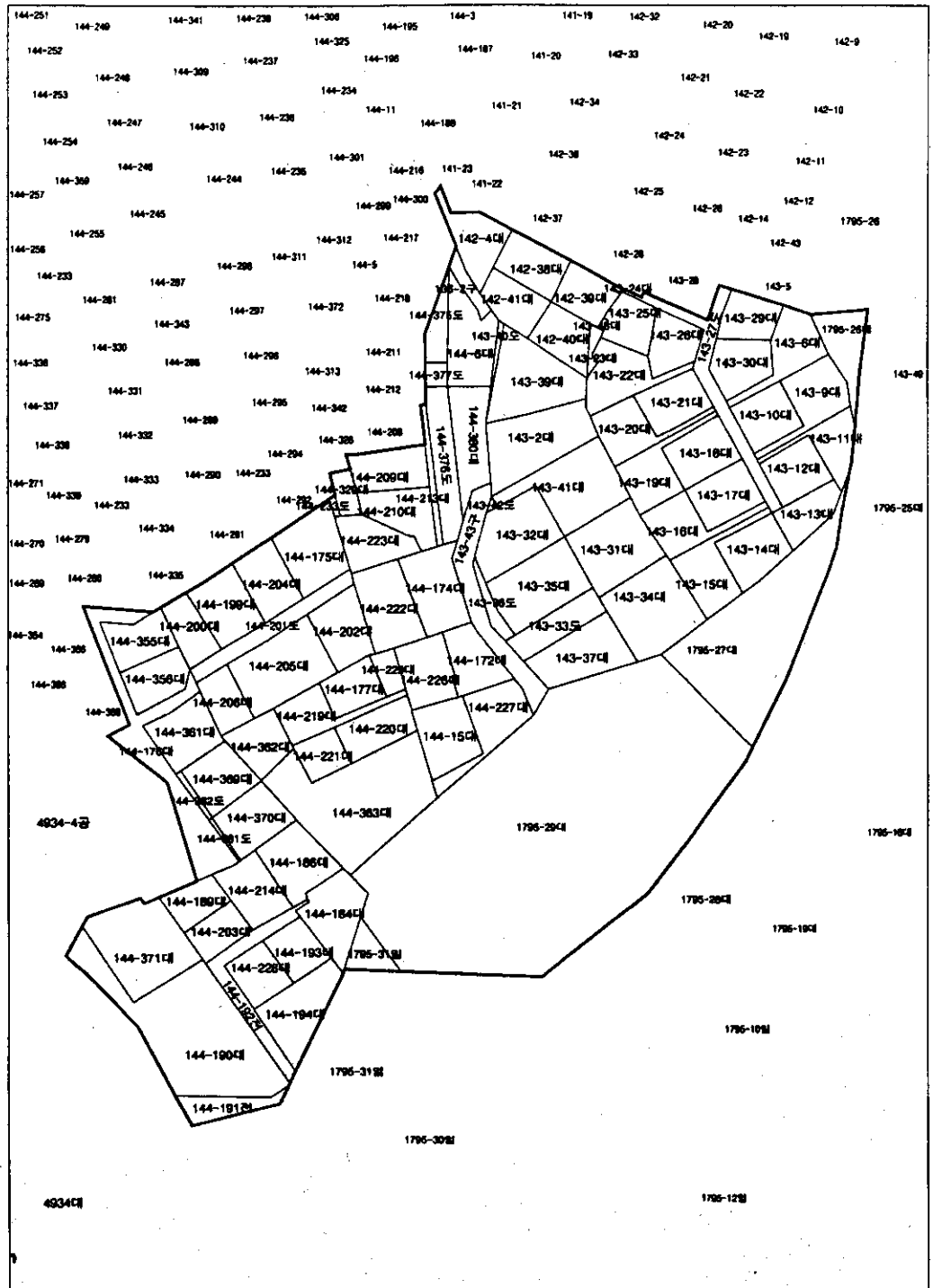
□ 위치도



□ 현장사진



□ 지적도



□ 건축 개요 - 당초 구역지정시

| | | | |
|---------|--|-----------------------------|-------------------------------------|
| 사업명 | 신길동 제5구역 재개발 아파트 신축공사 | | |
| 대지위치 | 서울시 영등포구 신길동 144-363번지 일대 | | |
| 지역지구 | 일반주거지역 | | |
| 용도 | 공동주택 및 부대복리시설 | | |
| 사업대상지면적 | 11,733.000㎡ (3,549.233평) | | |
| 제외면적 | 1,948.000㎡ (589.270평) (도로: 1,328㎡, 공원: 137㎡, 녹지: 483㎡) | | |
| 계획대상지면적 | 9,785.000㎡ (2,959.962평) | | |
| 건축면적 | 1,956.317㎡ (591.786평) | | |
| 면적 | 지아 | 지상 | 합계 |
| | 8,160.823㎡ (2,468.649평) | 16,293.284㎡ (5,533.718평) | 26,454.107㎡ (8,002.367평) |
| 건축률 | 19.99% | | |
| 승적률 | 186.95% | | |
| 세대수 | 180세대 | | |
| 주차대수 | 법정 | 192대 | 아파트: 192대 |
| | 계획 | 209대 | 지상: 6대 (2.87%) 지아: 203대 (97.13%) |
| | 장애인주차장 5대 포함 | | |
| 조경면적 | 3,713.48㎡ (37.95%) 법정: 2,935.50㎡ (30%) | | |
| 구 조 | 철근콘크리트 및 철근콘크리트 벽식구조 | | |
| 구 모 | 지아 2층, 지상 7~15층 | | |

□ 평형별 면적개요

단위:㎡(평)

| 평형 | 세대수 | 비율 | 건축면적 | 주거공용면적 | | | 공급면적 | 기타공용 | 지아주차장 | 계화면적 |
|------|-----|--------|---------------------------|--------------------------|-------|--------|---------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | | | 공여·현설 | 벽체면적 | 소계 | | | | |
| 24평형 | 86 | 47.77% | 59.896 | 17.174 | 3.850 | 21.024 | 80.920 (24.478) | 1.909 | 33.207 | 116.036 (35.101) |
| 26평형 | 7 | 3.89% | 59.896 | 17.174 | 3.850 | 21.024 | 80.920 (24.478) | 1.909 | 33.207 | 116.036 (35.101) |
| 34평형 | 57 | 31.67% | 84.988 | 22.914 | 5.498 | 28.412 | 113.400 (34.303) | 2.709 | 47.119 | 163.228 (49.376) |
| 43평형 | 30 | 16.67% | 114.996 | 23.431 | 6.103 | 29.534 | 144.530 (43.720) | 3.666 | 63.756 | 211.952 (64.115) |
| 합계 | 180 | 100% | 13,864.524 (4,194.019) | 4,460.743 (1,349.375) | | | 18,325.267 (5,543.393) | 442.058 (133.723) | 7,686.782 (2,325.252) | 26,454.107 (8,002.367) |

□ 건축 개요 - '05. 05. 06. 구의회 의견청취시

| | | | |
|--------------|--|------------------------|------------------------|
| 사업명 | 신림동 제6구역 재개발 아파트 신축공사 | | |
| 대지위치 | 서울시 영등포구 신림동 144-363번지 일대 | | |
| 지역지구 | 일반주거지역 | | |
| 용도 | 공공주택 및 부대복리시설 | | |
| 사업대상지면적 | 11,585.600㎡ (3,504.644평) | | |
| 제외면적 | 2,700.000㎡ (816.750평) (도로: 1,328㎡, 공원: 137㎡, 녹지: 1,235㎡) | | |
| 계획대상지면적 | 8,885.600㎡ (2,687.894평) | | |
| 건축면적 | 1,961.970㎡ (593.496평) | | |
| 한면적 | 지아 | 지상 | 합계 |
| | 9,071.06㎡ (2,744.00평) | 20,714.26㎡ (6,266.06평) | 29,785.32㎡ (9,010.06평) |
| 건축률 | 22.08% | | |
| 용적률 | 233.12% | | |
| 세대수 | 199세대 | | |
| 주차대수 | 법정 | 215대 | 아파트: 209대, 상가: 7대 |
| | 계획 | 222대 | 지상: 12대 (2.87%) |
| | | | 지아: 210대 (97.13%) |
| 장애인주차장 5대 포함 | | | |
| 포용면적 | 3,378.54㎡ (38.02%) 법정: 2,665.68㎡ (30%) | | |
| 구조 | 철근콘크리트 및 철근콘크리트 벽식구조 | | |
| 규모 | 지아 2층, 지상 10-18층 | | |

□ 평형별 면적개요

단위:㎡(평)

| 평형 | 세대수 | 비율 | 건축면적 | 주거공용면적 | | | 공급면적 | 기타공용 | 지아주차장 | 계획면적 |
|------|-----|--------|------------------------|-----------------------|-------|--------|------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| | | | | 코어면적 | 복합면적 | 소계 | | | | |
| 28평형 | 109 | 54.77% | 59,895 | 19,844 | 3,996 | 23,840 | 83,735 (25,330) | 3,965 | 30,990 | 118,690 (35,904) |
| 33평형 | 60 | 30.15% | 84,975 | 20,213 | 4,897 | 25,110 | 110,085 (33,301) | 5,625 | 43,967 | 159,677 (48,302) |
| 44평형 | 30 | 15.08% | 114,924 | 23,672 | 6,996 | 30,668 | 145,592 (44,042) | 7,608 | 59,464 | 212,664 (64,331) |
| 합계 | 199 | 100% | 15,074.775 (4,560.119) | 5,025.200 (1,520.123) | | | 20,099.975 (6,080.242) | 998.000 (301.895) | 7,800.000 (2,359.500) | 28,897.975 (8,741.637) |

□ 건축 개요 - 변경후

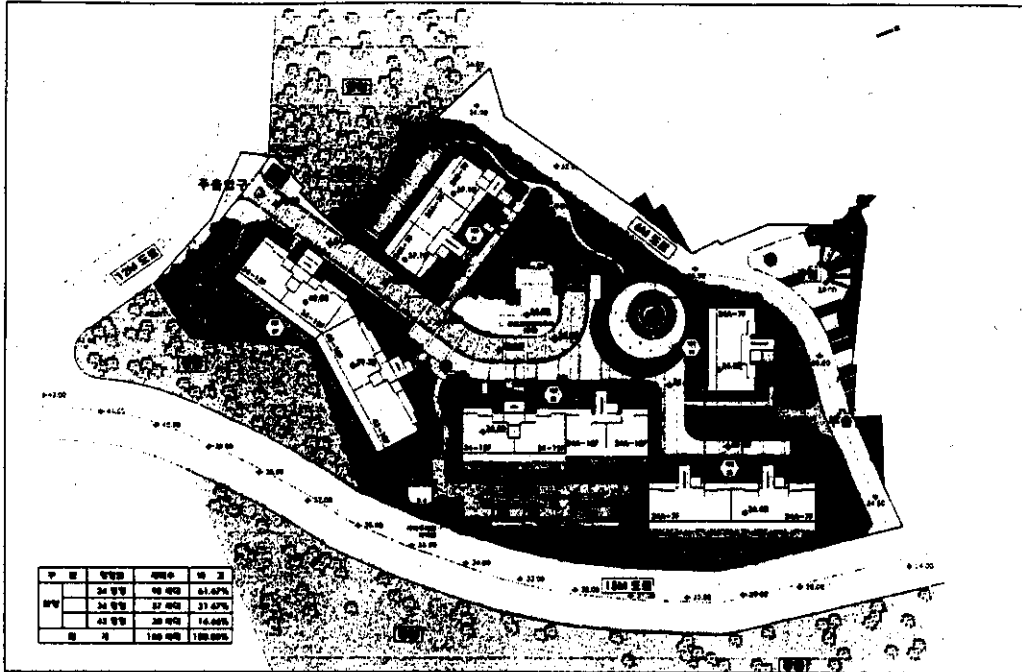
| | | | |
|--------------|--|----------------------------|----------------------------|
| 사 업 명 | 신림동 제5구역 재개발 아파트 신축공사 | | |
| 대 지 위 치 | 서울시 영등포구 신림동 144-363번지 일대 | | |
| 자 역 지 구 | 일반주거지역 | | |
| 용 도 | 공용주거 및 부대복리시설 | | |
| 사업대상지면적 | 11,585.600㎡ (3,504.644평) | | |
| 제 외 면 적 | 2,800.000㎡ (847.000평) (도로: 1,051㎡, 공임: 137㎡, 녹지: 1,612㎡) | | |
| 계획대상지면적 | 8,785.600㎡ (2,657.644평) | | |
| 건 축 면 적 | 1,803.240㎡ (545.480평) | | |
| 면 적 륜 | 지 아 | 지 상 | 합 계 |
| | 9,250.00㎡ (2,798.13 평) | 21,217.22㎡ (6,418.21 평) | 30,467.22㎡ (9,216.34 평) |
| 건 축 륜 | 28.82% | | |
| 용 적 륜 | 240.03% | | |
| 세 대 수 | 198세대 | | |
| 주 자 대 수 | 집 정 | 222대 | 아파트: 222대, 상가: 0대 |
| | 계 획 | 224대 | 지 상: 0대 (0.00%) |
| | | | 지 아: 224대 (100.00%) |
| 장애인주차장 5대 포함 | | | |
| 포 용 면 적 | 2,813.15㎡ (32.02%) 집정: 2,635.68㎡ (30%) | | |
| 구 조 | 월근콘크리트조 및 월근콘크리트 벽식구조 | | |
| 규 모 | 지아 3층, 지상 13-20층 | | |

□ 평형별 면적개요

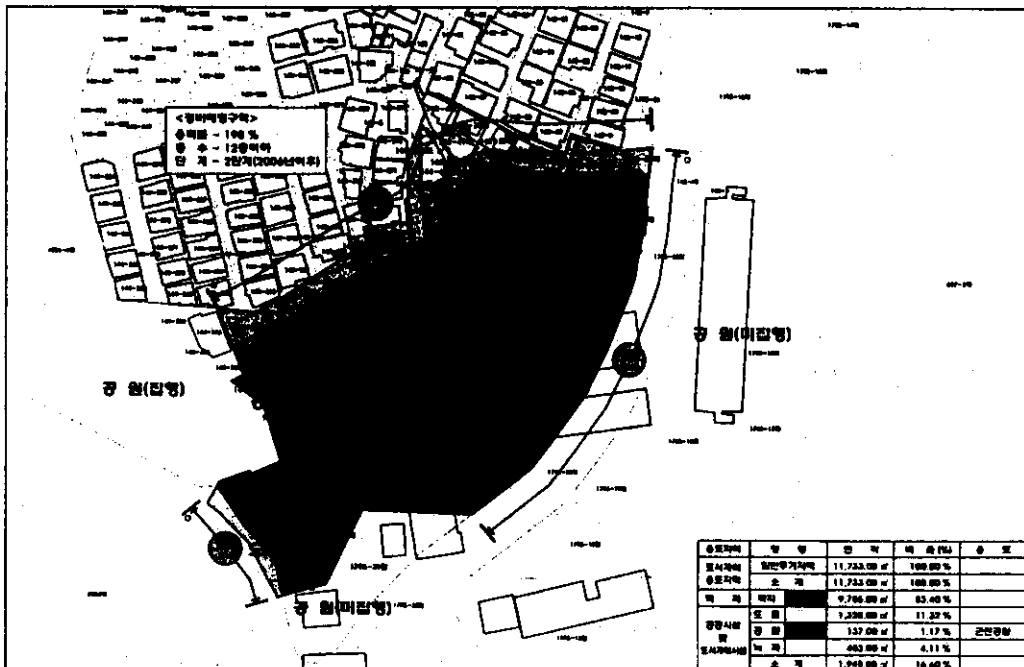
단위:㎡(평)

| 평형 | 세대수 | 비율 | 건용면적 | 주거공용면적 | | | 공공면적 | 기타공용 | 장애인주차장 | 계 획 면 적 |
|------|-----|--------|---------------------------|--------------------------|-------|--------|---------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | | | 공여·관심 | 벽체면적 | 소 계 | | | | |
| 28평형 | 76 | 38.38% | 59,990 | 18,066 | 4,640 | 22,706 | 82,696 (25.016) | 4,075 | 31,109 | 117,880 (35.659) |
| 33평형 | 86 | 43.43% | 64,980 | 20,490 | 5,230 | 25,720 | 110,700 (33.487) | 5,773 | 44,068 | 160,541 (48.564) |
| 44평형 | 36 | 18.19% | 114,940 | 24,585 | 6,996 | 31,581 | 146,521 (44.323) | 7,808 | 59,605 | 213,934 (64.715) |
| 합계 | 198 | 100% | 16,005,360 (4,841,821) | 5,074,492 (1,535,034) | | | 21,079,852 (6,376,655) | 1,087,370 (328,929) | 8,300,000 (2,510,750) | 30,467,222 (9,216,335) |

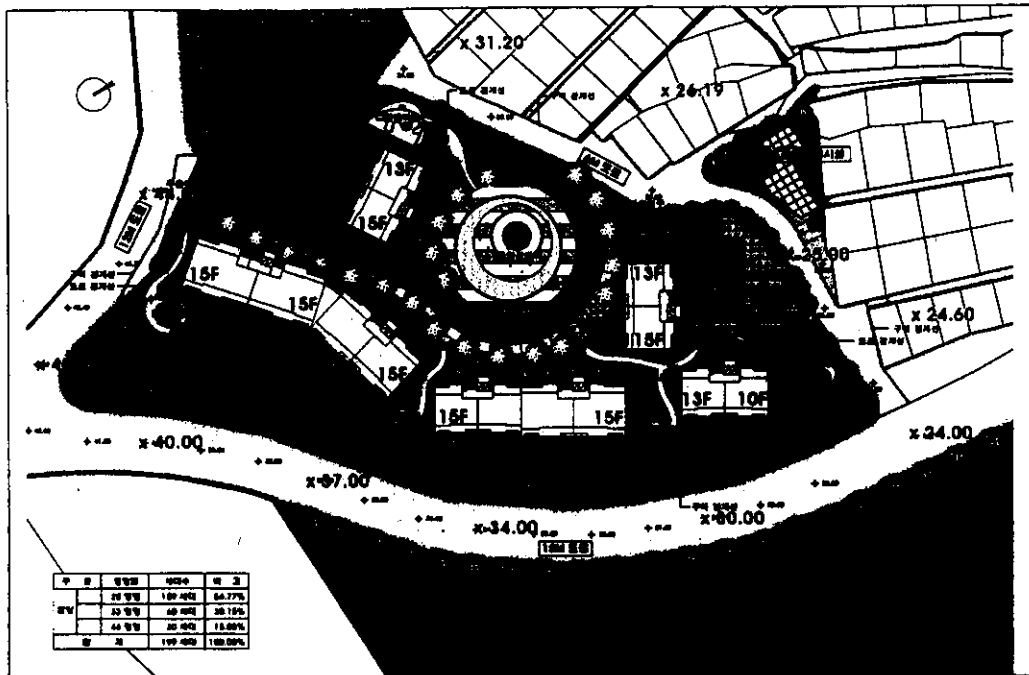
□ 배치도 - 당초 구역지정시



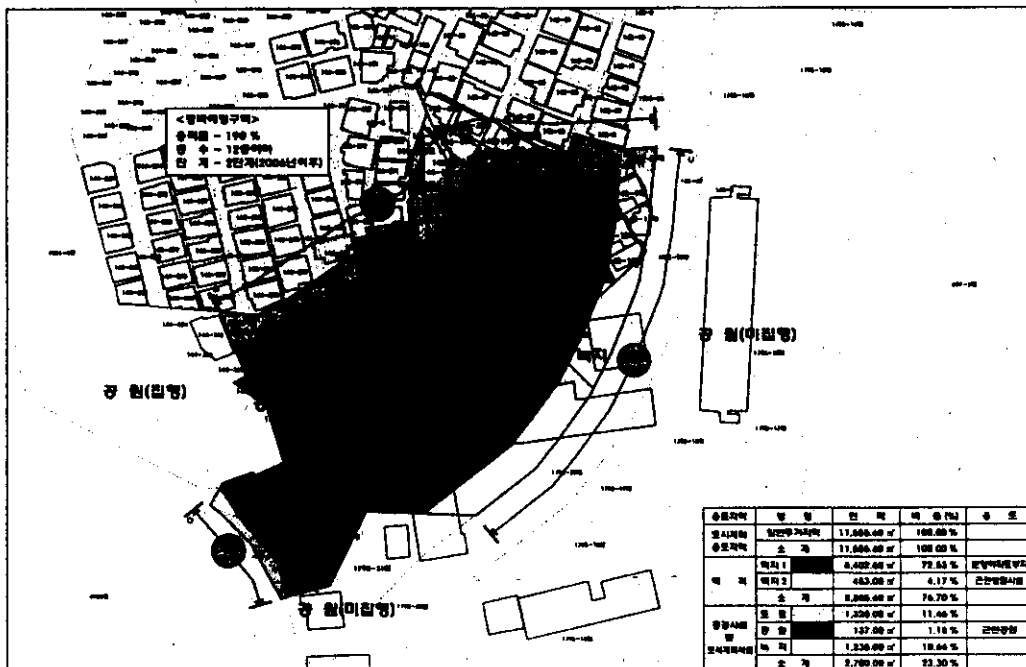
□ 정비계획결정도 - 당초 구역지정시



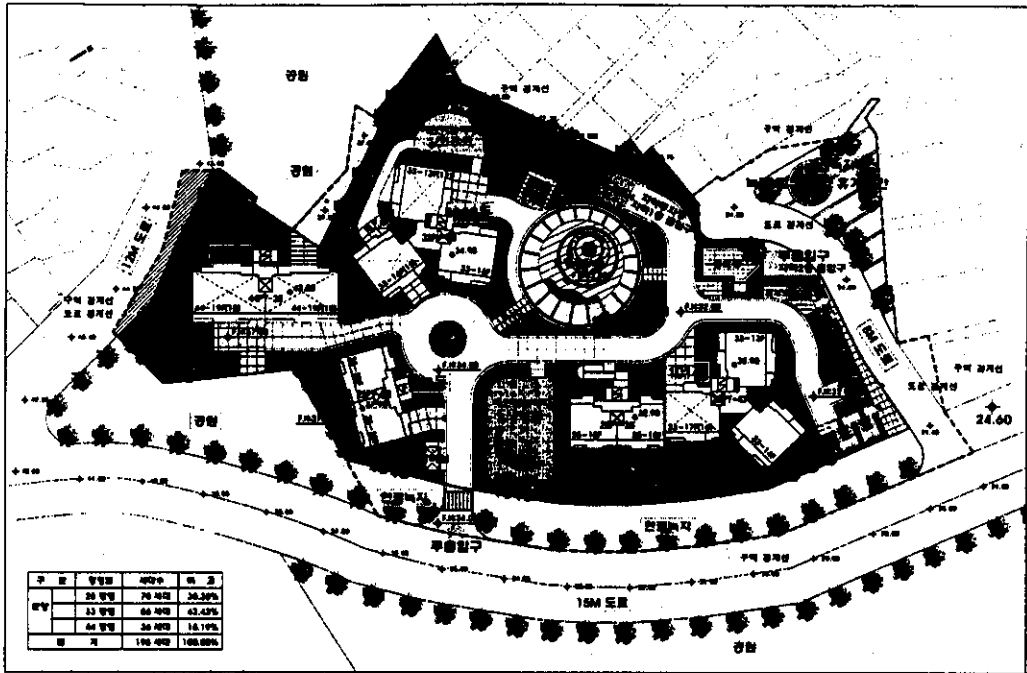
□ 배치도 - '05. 05. 06. 구의회 의견청취시



□ 정비계획결정도 - '05. 05. 06. 구의회 의견청취시



□ 배치도 - 변경후



□ 정비계획결정도 - 변경후

