신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정(변경)(안)
(신길 10 재정비촉진구역)
- 구의회 의견청취-

2014. 10.

영등포구

CONTENTS

01 계획의 개요

02 신길재촉지구 개요

03 신길10구역 결정(안)

04 공람공고 및 조치계획

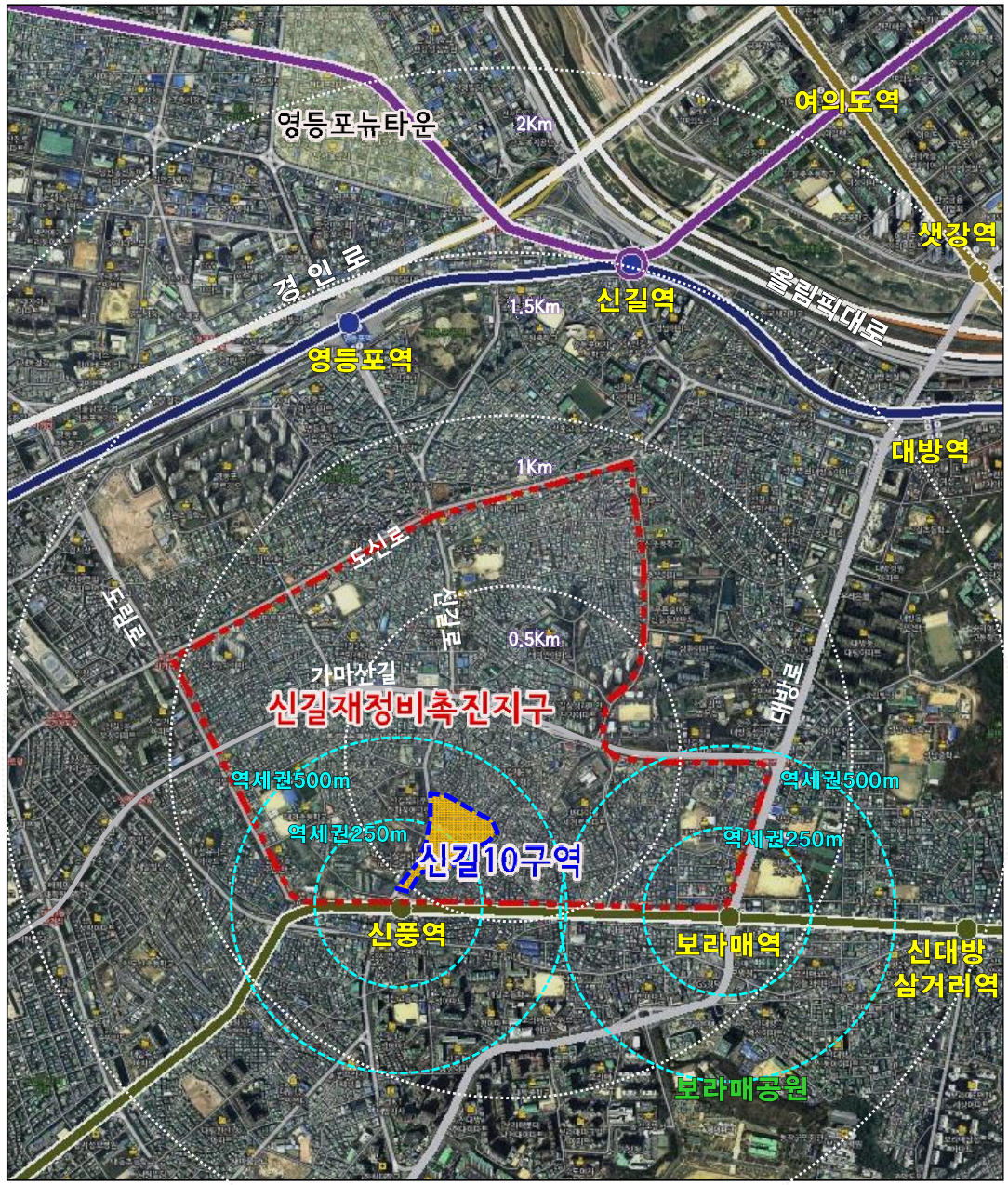
05 첨부사항

01 계획의 개요

계획의 배경 및 목적

• 신길10구역에 대한 효율적인 건축계획과 기반시설계획을 통해 정비사업의 조속한 추진을 도모코자 함

신길재정비촉진지구	위치	영등포구 신길동 236번지 일대
	면적	1,469,460.8㎡
신길 10구역	위치	영등포구 신길동 3111번지 일대
	면적	36,635㎡ → 32,234.0㎡
	용도지역	제3종일반주거지역 제2종일반주거, 제2종7층일반주거(일부)
	사업방식	주택재건축사업



추 진 경 위

신길 지구	2005. 12. 16	• 신길뉴타운지구 지정 (서울시고시 제2005-405호)
	2006. 10. 19	• 신길재정비촉진지구 지정 (서울시고시 제2006-357호)
	2007. 11. 29	• 신길재정비촉진계획 결정 고시 (서울시고시 제2007-445호)
신길10 구역	2008. 03. 18	• 남서울아파트 조합설립추진위원회 승인
	2008. 06. 11	• 신길10구역 조합설립 추진위원회 변경 승인
	2013. 03. 11	• 신길10구역 재정비촉진계획 변경용역 착수
	2013. 03 ~ 14. 09	• 주민설명회(2회), 주민간담회(13회)개최
	2013. 06. 10	• 현장 시장방문 (조속한 안전진단 실시, 공공건축가 지원, 주민부담 최소화 계획수립)
	2013. 07 ~	• 공공건축가 MP선정, 자문회의 1차~5차 실시
	2014. 04. 01	• 정비사업 시행범위 축소 동의서 제출
	2014. 05 ~ 07	• 아파트동(10개동)과 상가동(3개동) 공동개발 여부에 대한 의견수렴(상가주 73.5% 동의)
	2014. 06. 19 ~ 07. 18	• 상가동 아파트소유자 및 토지등 소유자 구청장 면담(3회)
	2014. 07. 31 ~ 08. 14	• 남측주택지 소유자 면담 및 구역제척 동의서 추가제출(동의율 80.9%)
	2014. 09. 04	• (촉진계획안) 주민설명회 개최
	2014.09.26 ~ 10.10	• (촉진계획안) 공람공고 및 관련부서 협의

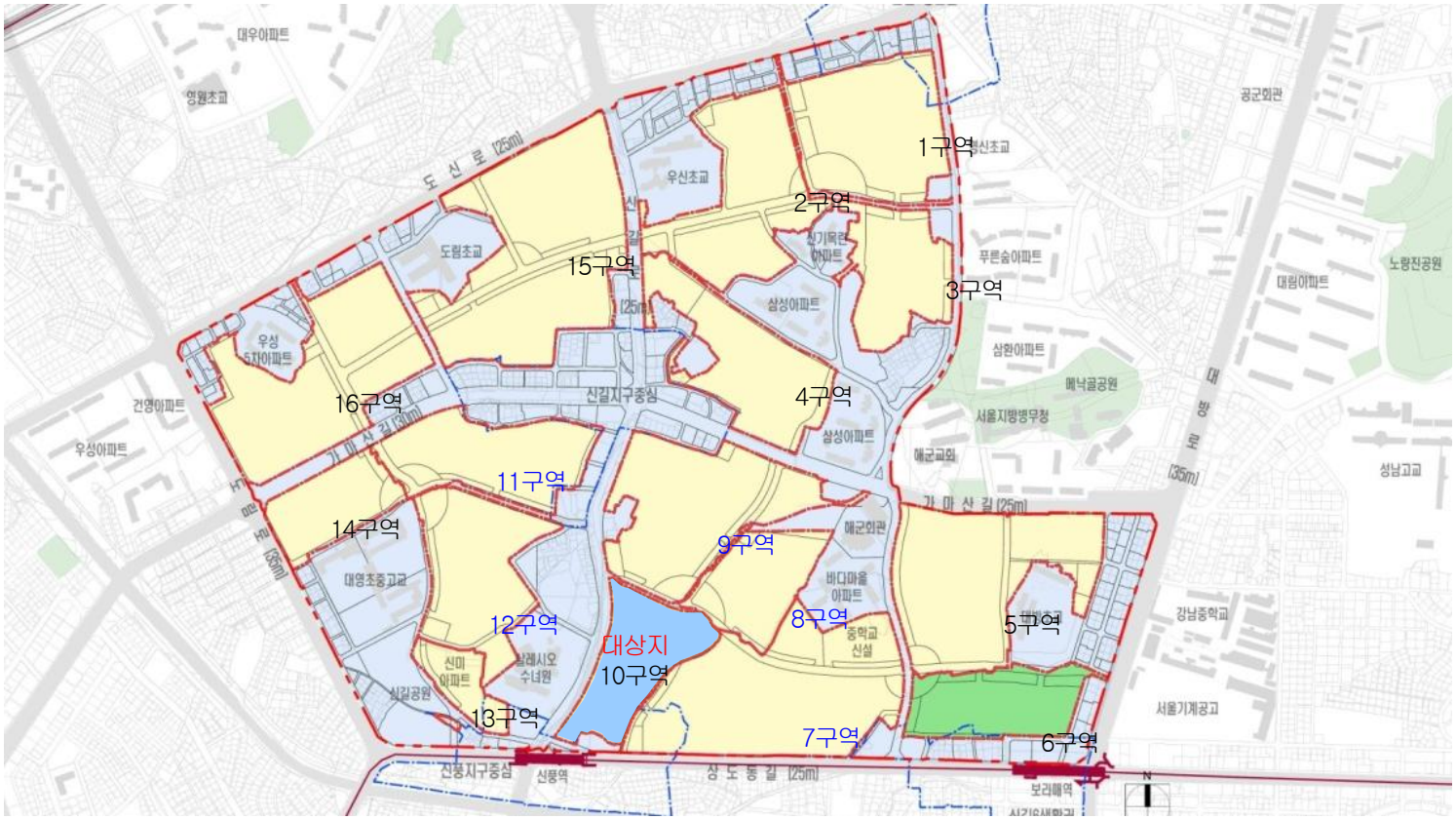
02 신길지구 개요

재정비촉진지구 현황

- 남서울아파트 노후에 따른 개발시급
  – 2005년 특정관리대상시설물 D급지정
- 남서울아파트 상가주민과의 갈등
  – 현재 상가위치 고수(1층) 및 면적 확보 요구
- 기반시설 최소화 및 사업성 확보
  – 기존 단지의 과밀화로 사업성 열악
  – 사업성 악화로 인한 사업의 계속적 지연
  – 주택재건축의 임대주택 건립 의무비율 폐지
- 미동의에 따른 사업지연
  – 2004년 추진위원회 설립 이후 조합설립 지연
  – 남측 단독주택 소유자들의 사업추진 부동의 및 사업추진 반대

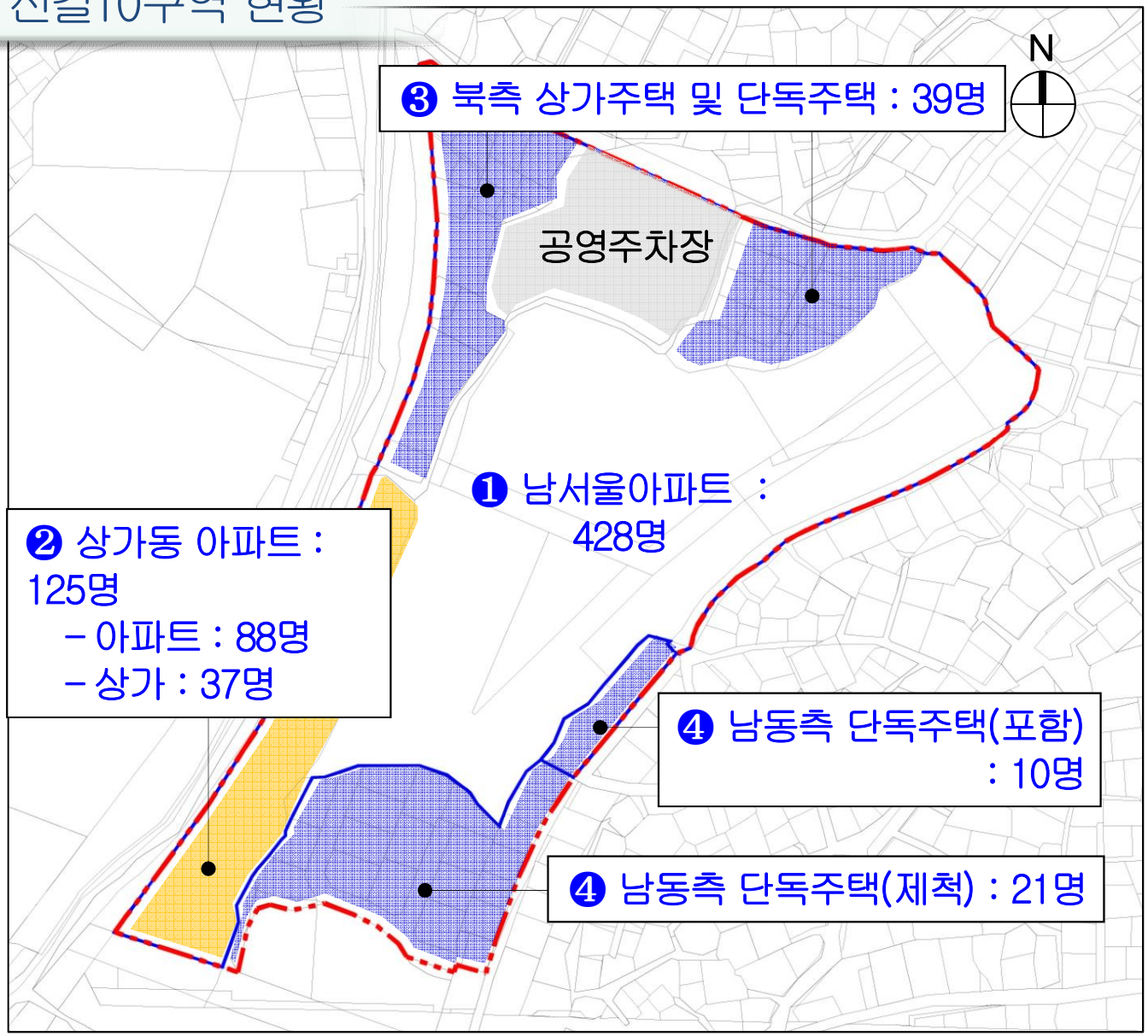
- 미동의 및 반대부지 일부 제척
- 구역축소에 따른 기반시설 부담 최소
- 사업성 제고를 위한 계획 밀도 상향

구역명	추진현황
1구역	조합설립인가
2구역	추진위원회 해산
3구역	사업시행인가
4구역	추진위원회 해산
5구역	사업시행인가
6구역	추진위원회 승인
7구역	착공
8구역	사업시행인가
9구역	사업시행인가
10구역	추진위원회 승인
11구역	착공
12구역	사업시행인가
13구역	정비구역 지정
14구역	사업시행인가
15구역	추진위원회 승인
16구역	해제



03 촉진계획 결정(안)(10구역)

신길10구역 현황



토지등소유자		623명
1	남서울아파트	428명
2	상가동 아파트 (12,13,14동)	125명 (아파트 88명 / 상가: 37명)
3	북측 상가주택 및 단독주택	39명
4	남동측 단독주택(포함)	10명
	남동측 단독주택(제척)	21명

남서울아파트		상 가	
구 분	세대수	구 분	호수
17평형	458세대	12동 상가	19호
20평형	30세대	13동 상가	16호
22평형	30세대	14동 상가	13호
계	518세대	계	48호

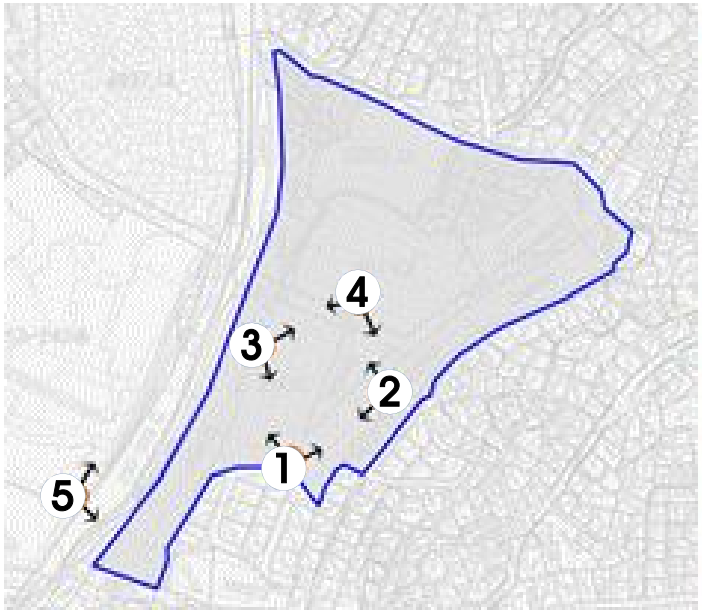
03 촉진계획 결정(안)(10구역)

신길10구역 현황

■구역내 상가 분포 현황

연번	구분	대지지분면적		건축연면적(평)		비고
		㎡	평	㎡	평	
1	12동 상가	465.56	141.08	863.94	261.80	총 19호 (지상 17, 지하 2)
	13동 상가	457.28	138.57	863.94	261.80	총 16호 (지상 14, 지하 2)
	14동 상가	380.72	115.37	659.18	199.75	총 13호 (지상 12, 지하 1)
	소계	1,303.56	395.02	2,387.06	723.35	총 48호 (지상 43, 지하 5)
2	북측 상가주택	–	–	2,239.19	678.54	총 8동
계		1,303.56	395.02	4,626.25	1,401.89	

신길10구역 현황사진



신길10구역 현황사진

■대상지 내외부 균열 현황

03 촉진계획 결정(안)(10구역)

주요 쟁점 사항

시장님 현장 방문('13.6.10)	주 민 의 견
▪ 공공건축가 지원 ▪ 주민 부담(기반시설) 최소화계획 수립 ▪ 주택규모 조정 및 분양세대수 확보 ▪ 신길로변 연도형상가(1층) 배치	▪ 설문조사 및 간담회 실시 ▪ 남동측 단독주택지 구역경계 제척요구 ▪ 구역내 상가면적 확보 및 신길로변 연도형 상가 요구 ▪ 구역내 기반시설 최소화 방안 검토 요청 ▪ 상가동 조합설립 미동의시 별도개발 요구

▶ 재정비촉진구역 경계 조정

⇒ **단독주택 주민의 주택재건축 반대로 인한 구역 제척 검토**

▶ 재정비촉진계획 변경

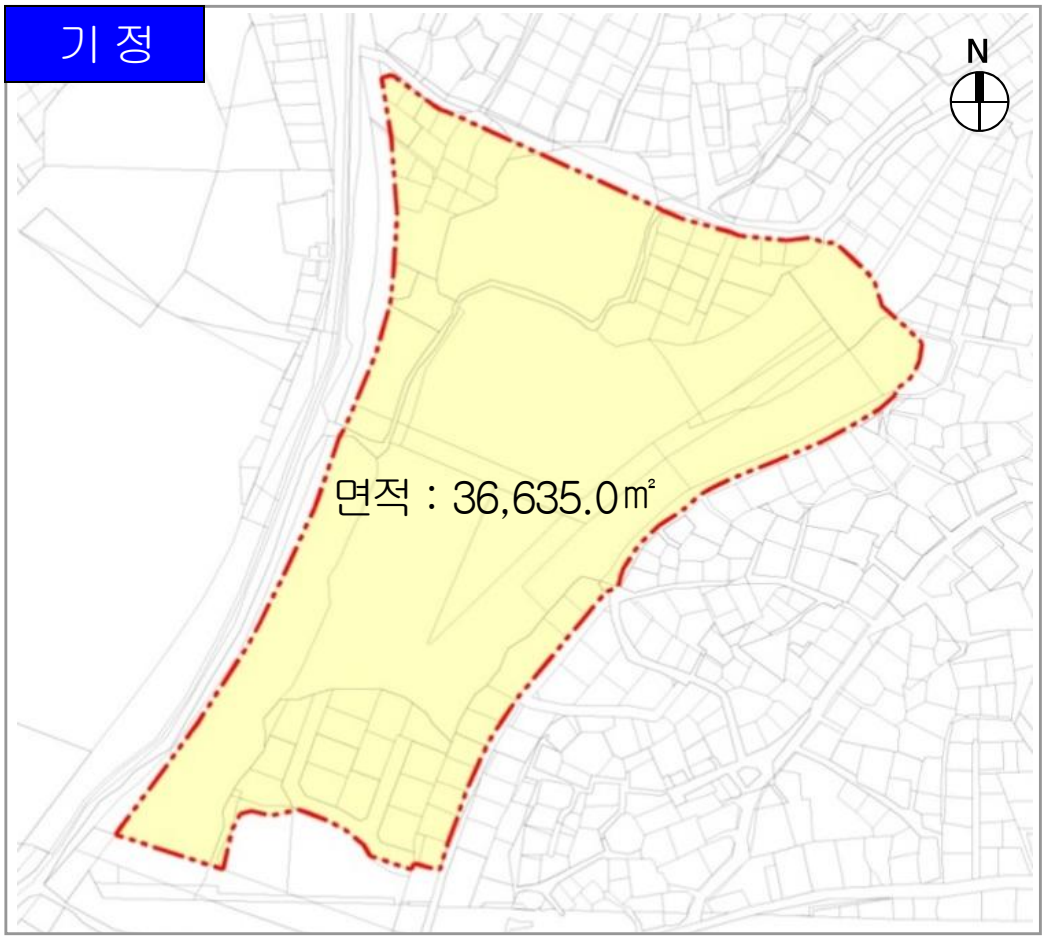
⇒ **구역경계 및 공원녹지 변경에 따른 토지이용계획, 건축계획 변경 / 기반시설 부담 최소화**

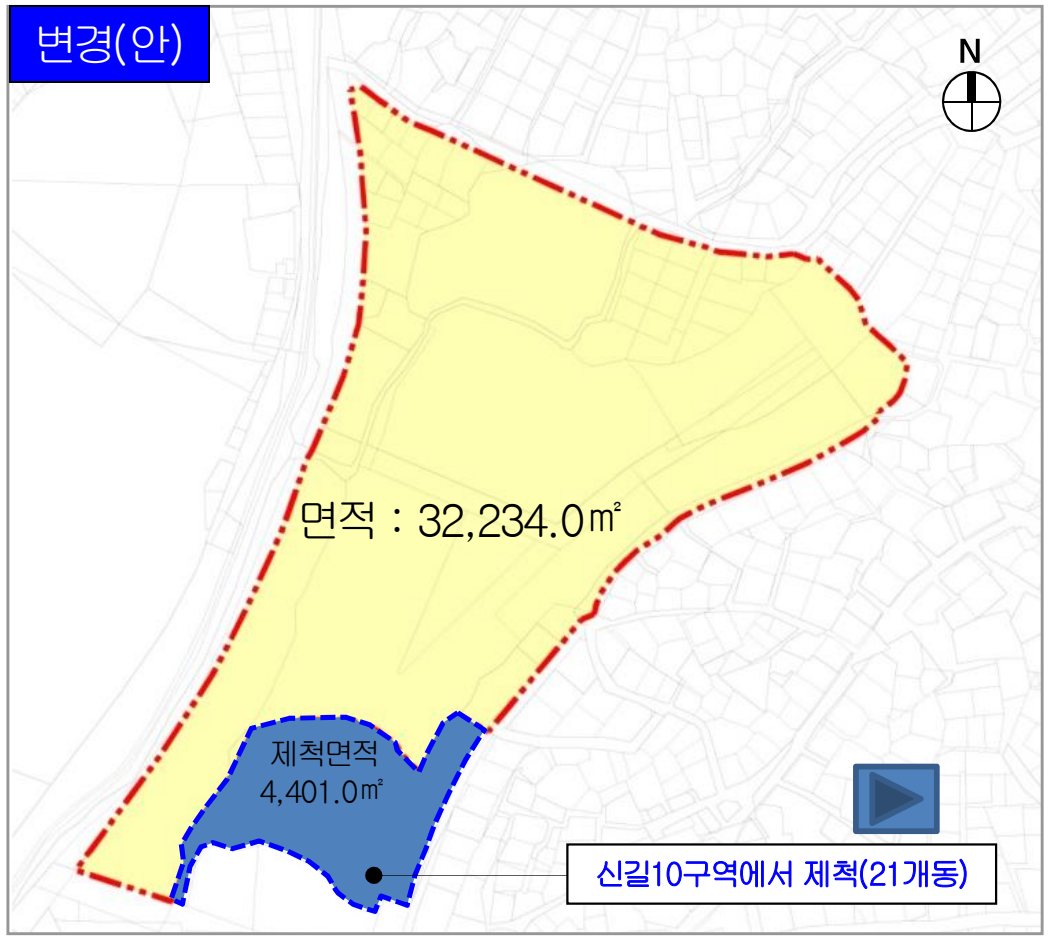
/ 사업성제고를 위한 법적상한용적률 적용('13.07.16 도촉법 개정, '14.9.30 도촉시조례개정 시의회 의결)

03 촉진계획 결정(안)(10구역)

촉진구역에 관한 사항

명 칭	기 정	증 감	변경후	비 고
신길10재정비촉진구역 주택재건축사업	36,635.0㎡	감) 4,401.0㎡	32,234.0㎡	남측 단독주택지 촉진구역에서 제척 (단독 21개동) – 구역제척 동의율 80.9% – 면적 36,635㎡ → 32,234.0㎡ 변경

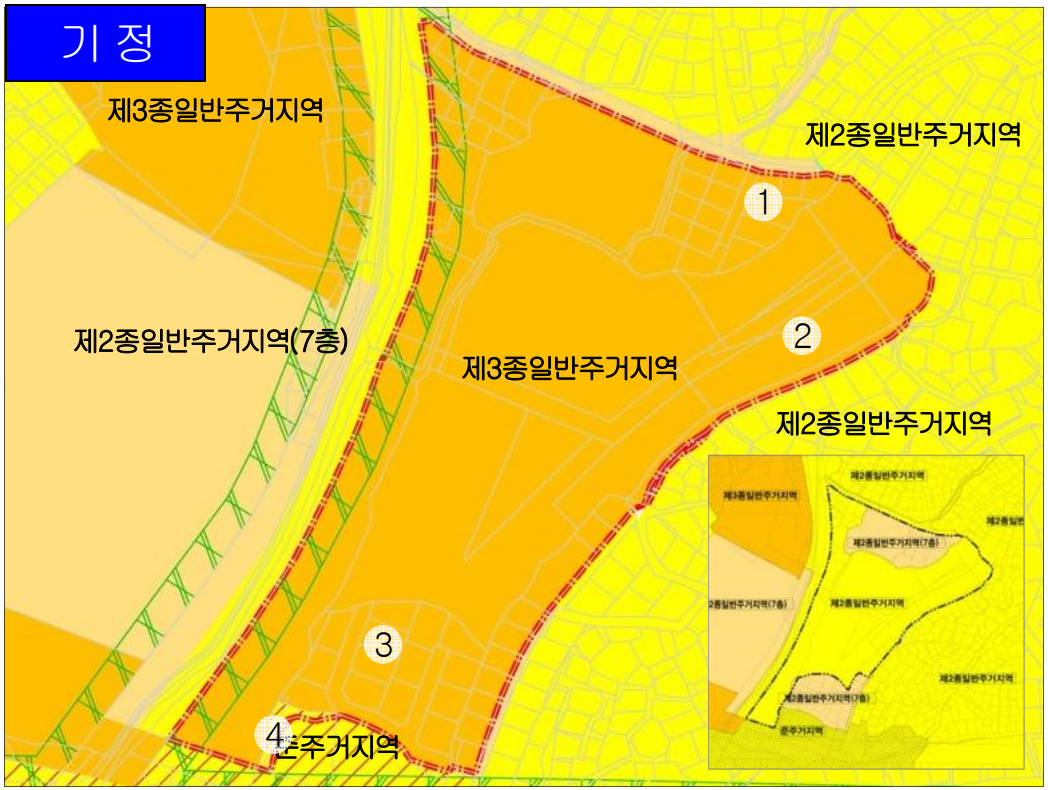


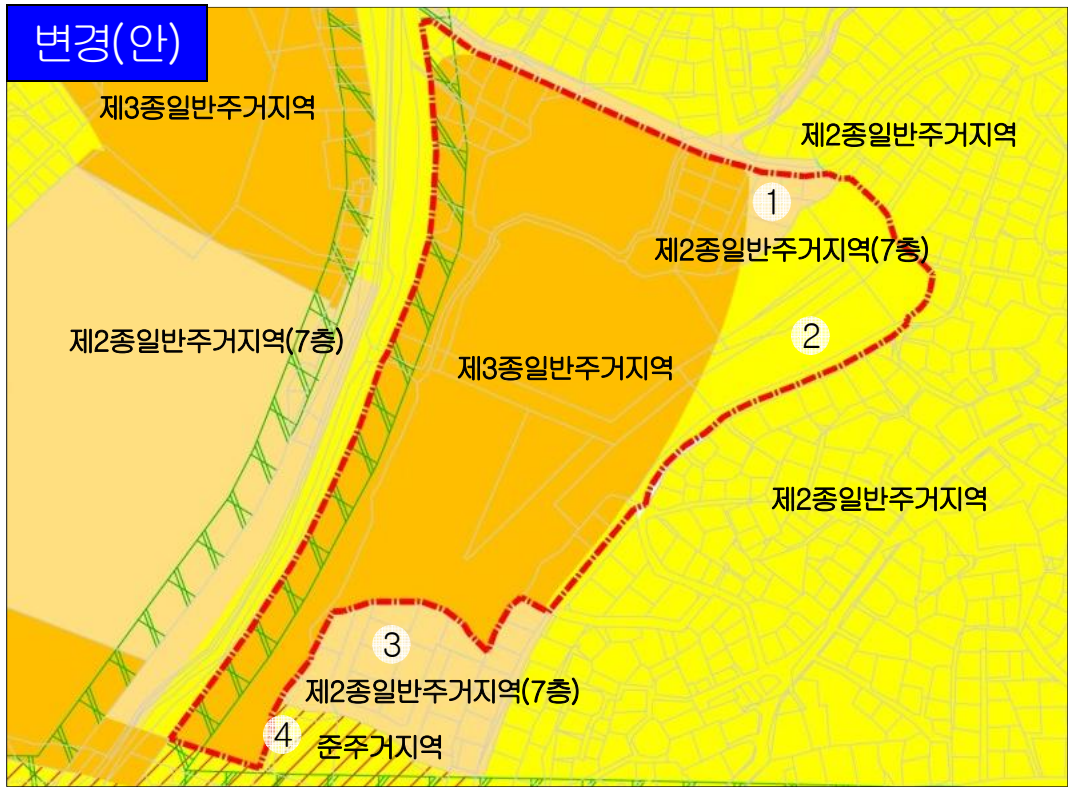


용도지역 결정에 관한 사항

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	변경사유
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		36,635.0	감) 4,401.0	32,234.0	100.0	계획기반시설 용도지역을 당초의 용도지역으로 환원
주거지역	2종일반주거지역(7층)	–	증) 732	732.0	2.2	
	2종일반주거지역	–	증) 5,337	5,337.0	16.6	
	3종일반주거지역	36,442.0	감)10,277	26,165.0	81.2	
	준주거지역	193.0	감)193	–	0.0	

※ 신길10구역 구역경계 조정시 제척된 남측 주택지(4,401㎡)는 용도지역 환원(제3종일반주거→제2종일반주거(7층), 준주거)

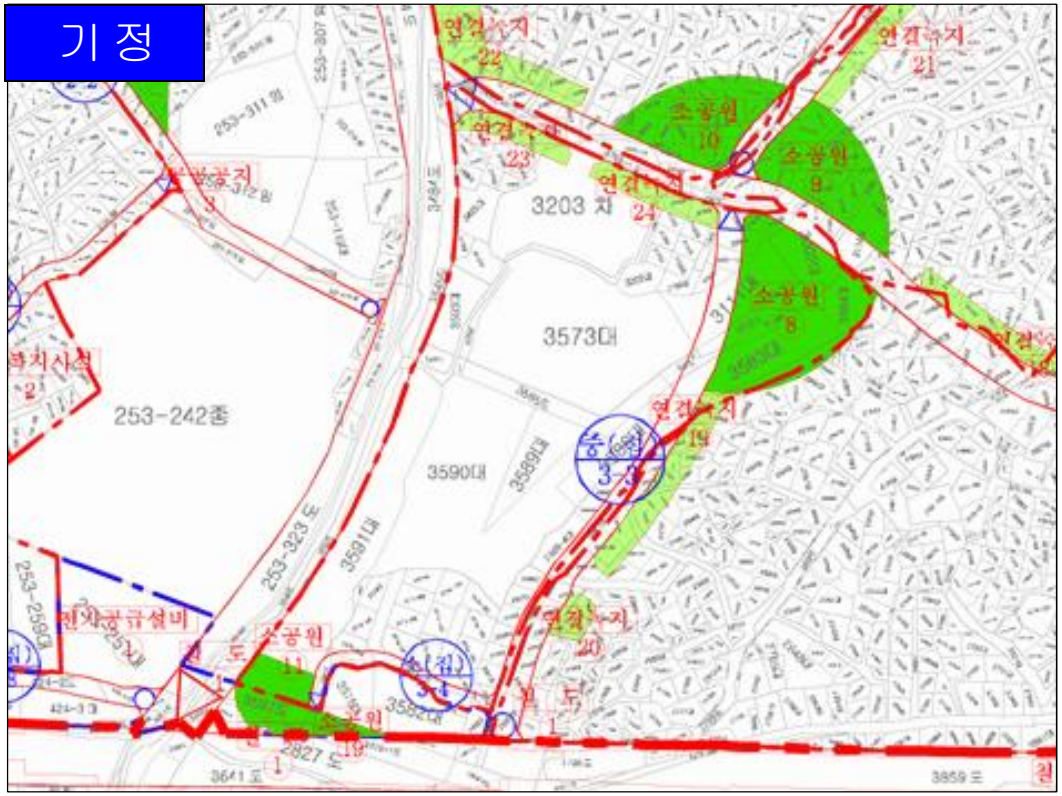




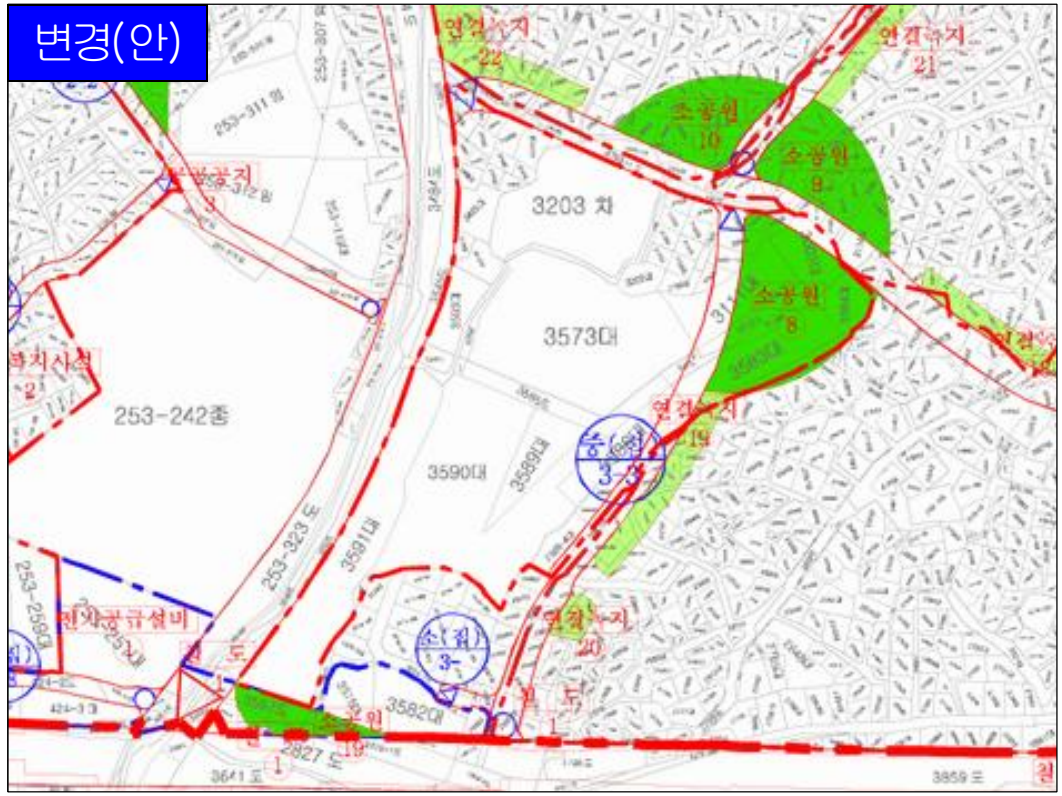
기반시설계획에 관한 사항

구 분		구역면적(㎡)	기반시설면적(㎡)						비 고
			계획기반시설①	계획기반시설내 국공유지②	기존기반시설내 국공유지③	유상매입 시설④	순부담면적(㎡) (①-②-③-④)		
신길10재정비촉진구역 (주택재건축사업)	기정	36,635.0	8,569.0	3,269.0	1,219.0	–	4,081.0	(11.1%)	
	변경	32,234.0 (감4,401.0)	6,069.0 (감2,500)	3,186.0 (감83.0)	– (감1,219.0)	–	2,883.0 (감1,198.0)	(8.9%)	

기 정



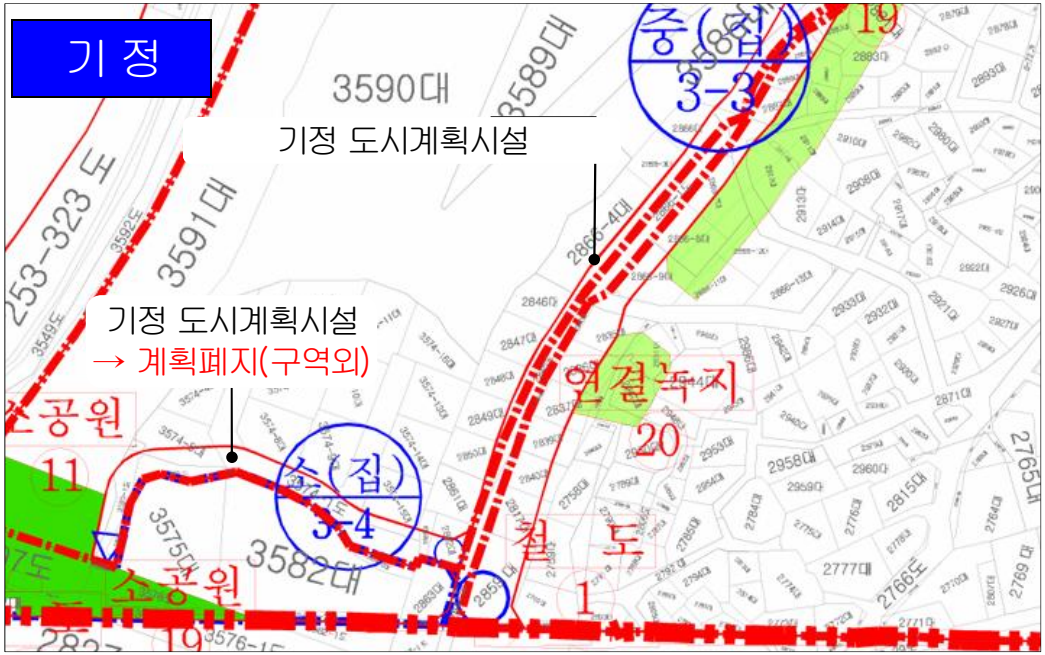
변경(안)

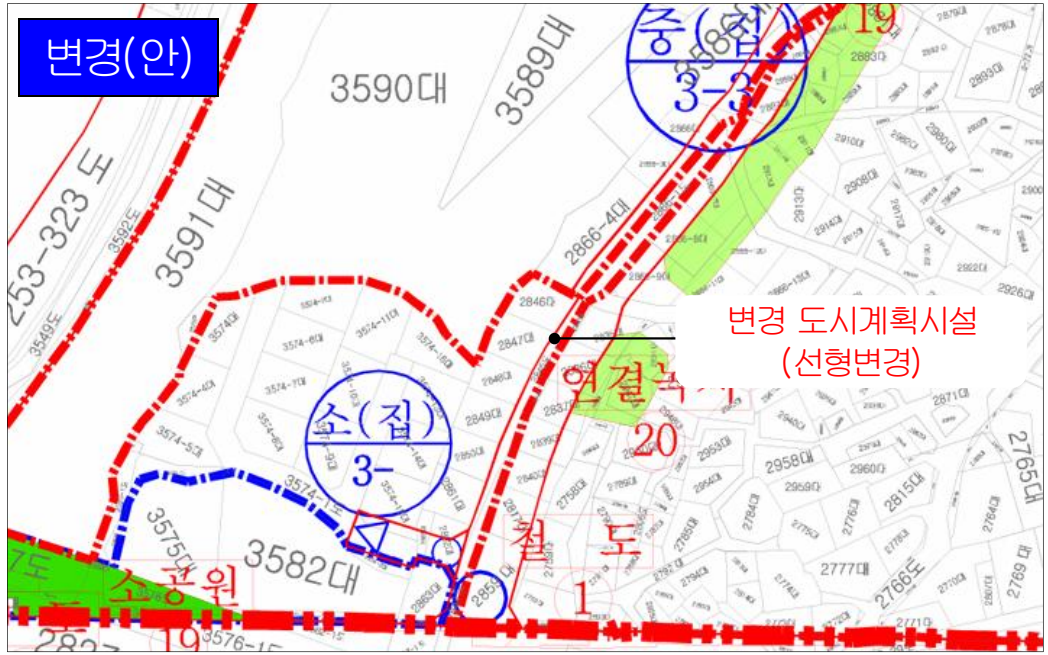


기반시설계획에 관한 사항

■도로계획

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점				
기정	중로	2	151	15	집산도로	571 (63)	신길동 2099 (신길동 3002)	신길동 3517	일반 도로		서고156 (91.5.31)	
기정	소로	3	4	6~8	집산도로	110	신길동 2862	신길동 3580	일반 도로		서고445 (07.11.29)	
변경	소로	3	–	6	집산도로	26	신길동 2862	신길동 3574-15	일반 도로		서고228 (02.6.18)	구역외
기정	중로	3	3	12~14	집산도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	
변경	중로	3	3	12~14	집산도로	280 (257)	신길동 2857 (신길동 2862)	신길동 3187	일반 도로		서고445 (07.11.29)	일부구간 폭원축소





건축물밀도에 관한 사항

■용적률

획지 구분	용도지역	용적률(기준/계획)		
		구분	기정	변경
10	제3종일반주거	기준/허용	210%이하	210%이하
		무상귀속	250.00%	240.08%
		계획	249.71%	298.39%
		법적상한	–	300%이하

■건폐율

획지구분	건폐율		
	기정	증감	변경
10	20.32%	증)6.30%	26.62%

■높 이

획지구분		건축물 높이		
		기정	증감	변경
10	최고	26층(94m)	증)1층(3m)	27층(97m)

건축계획에 관한 사항

■건축시설계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주1)연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균 층수/ 최고 층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	신길10 재정비 촉진구역	36,635	10-1	28.066	영등포구 신길동 3590번지 일대	70,083.61	공동주택 및 부대복리시설	20.32	249.71	-/26
변경	신길10 재정비 촉진구역	32,234	10	26,165	영등포구 신길동 3590번지 일대	78,072.60	공동주택 및 부대복리시설	26.62	298.39	-/27

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적
※증가된 용적률의 30% 이상 임대주택 건설(도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조 1항 3호 규정에 따름)

■주택공급계획

● 구역변경 및 건축계획 변경에 따라 주택공급계획 변경

구 분		기 정(249.71%)			증 감 내 역						계획용적률(298.39%)			증 감
					무상귀속용적률(240.08%)			증가되는 용적률(58.31%)						
		합계	분 양	임 대	소계	분양	임대	소계	분양	임대	합계	분 양	임 대	
총세대수		646	561	85	증)69	증)154	감)85	증)172	증)106	증)66	887	821	66	증)241
60㎡ 이하	40㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	40 ~ 50㎡	-	-	-	증)168	증)168	-	증)172	증)106	증)66	340	274	66	증)340
	50 ~ 60㎡	253	168	85	증)174	증)259	감)85	-	-	-	427	427	-	증)174
	소계	253	168	85	증)342	증)427	감)85	증)172	증)106	증)66	767	735	66	증)514
60 ~ 85㎡		281	281	-	감)161	감)161	-	-	-	-	120	120	-	감)161
85㎡ 초과		112	112	-	감)112	감)112	-	-	-	-	-	-	-	감)112

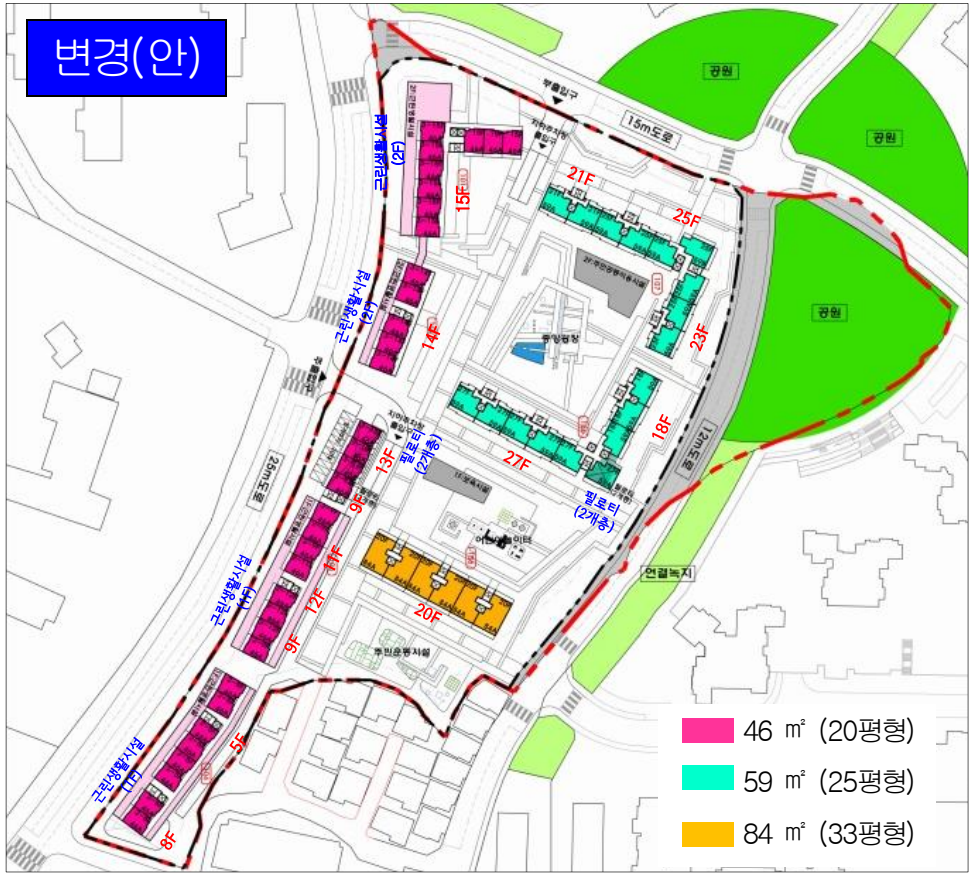
※ 임대주택건설비율(도시재정비촉진을위한 특별법 시행령 제34조 1항 3호) 적용

※ 임대주택 산정 ⇒ 증가되는 용적률: 298.39%-240.08%=58.3% / 증가되는 용적률의 30%: 58.3%X30%=17.49% / 계획: 17.81%(4,659.37 ㎡)

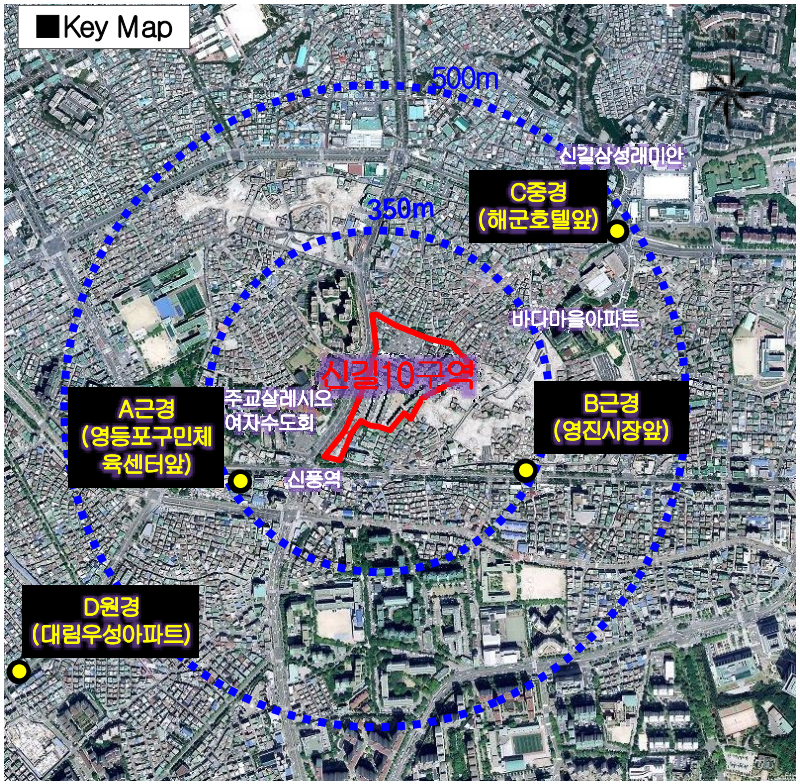
■ 배치계획

주1) 연면적 : 용적률산정용 연면적

구 분	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	평균층수/최고층수	세대수(임대)	동수
기 정	70,083.61주1)	20.32	249.71	– / 26	646(85)	8
변경(안)	78,072.60주1)	26.62	298.39	– / 27	887(66)	7

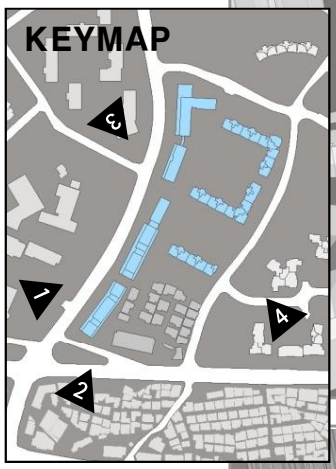


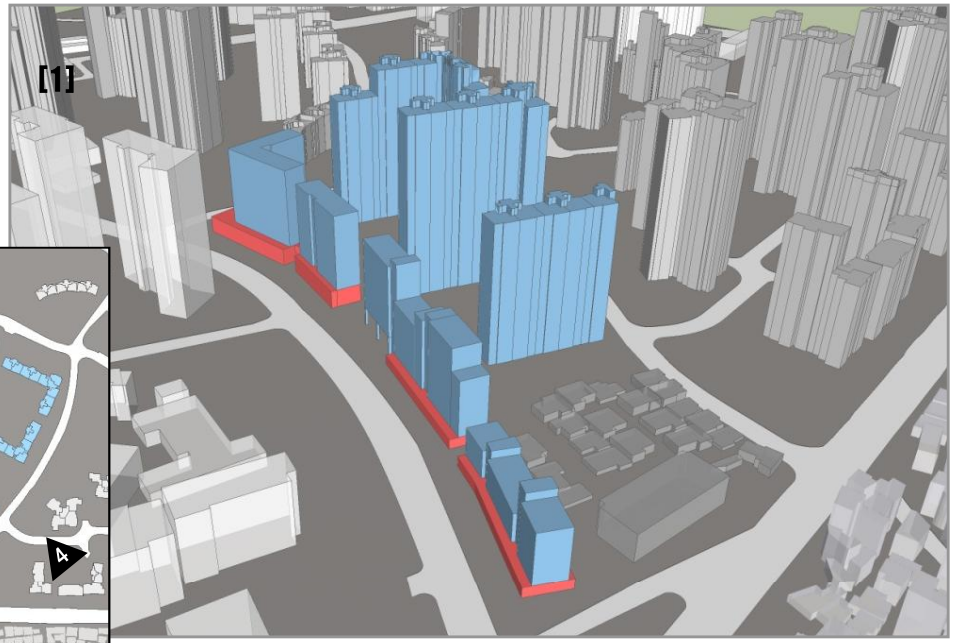
경관에 관한 사항(경관 시뮬레이션)

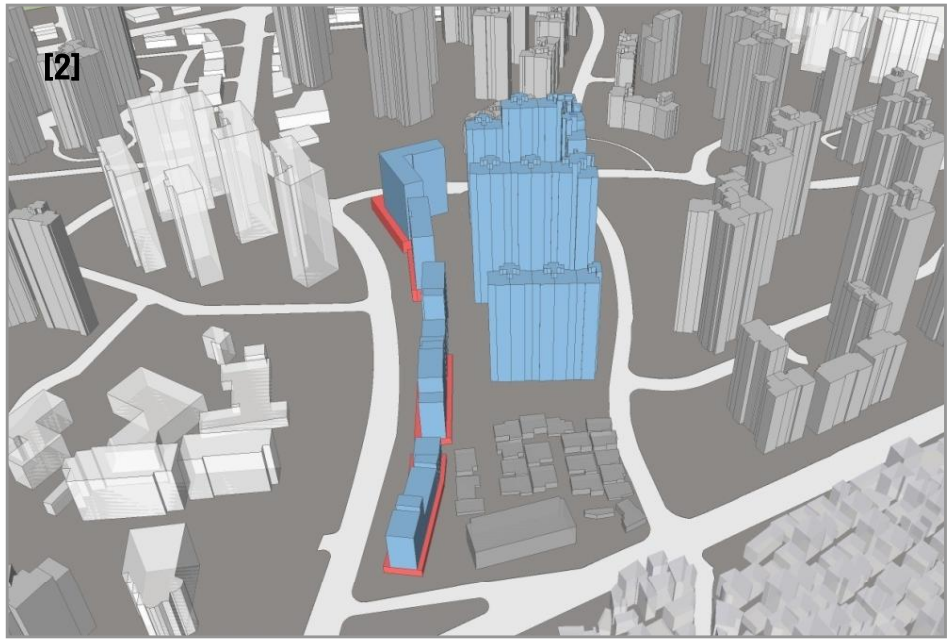


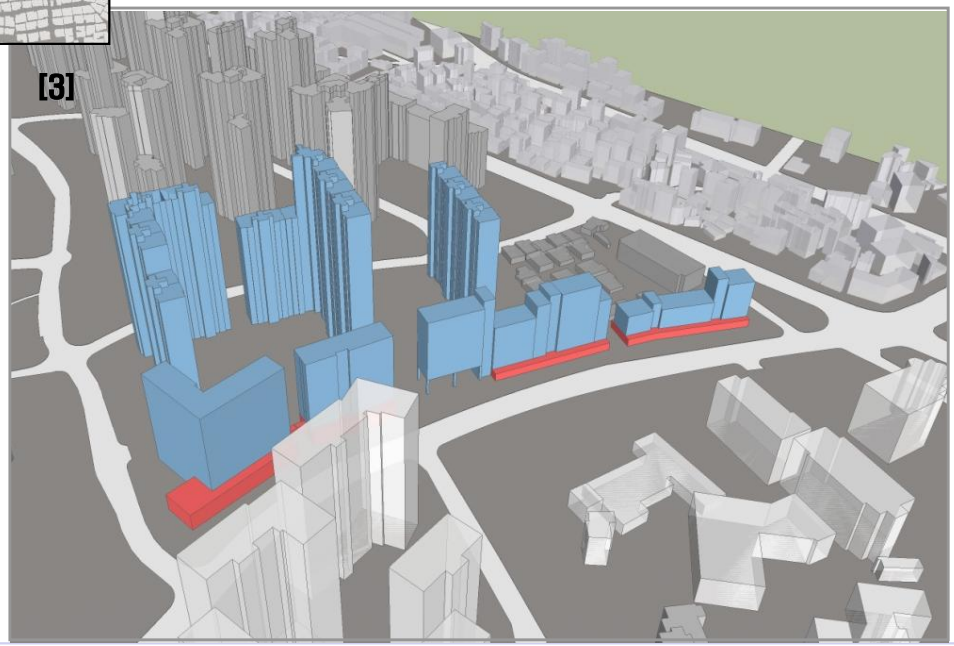
대상지 표고(신길10구역) : 17.0m ~ 21.0m

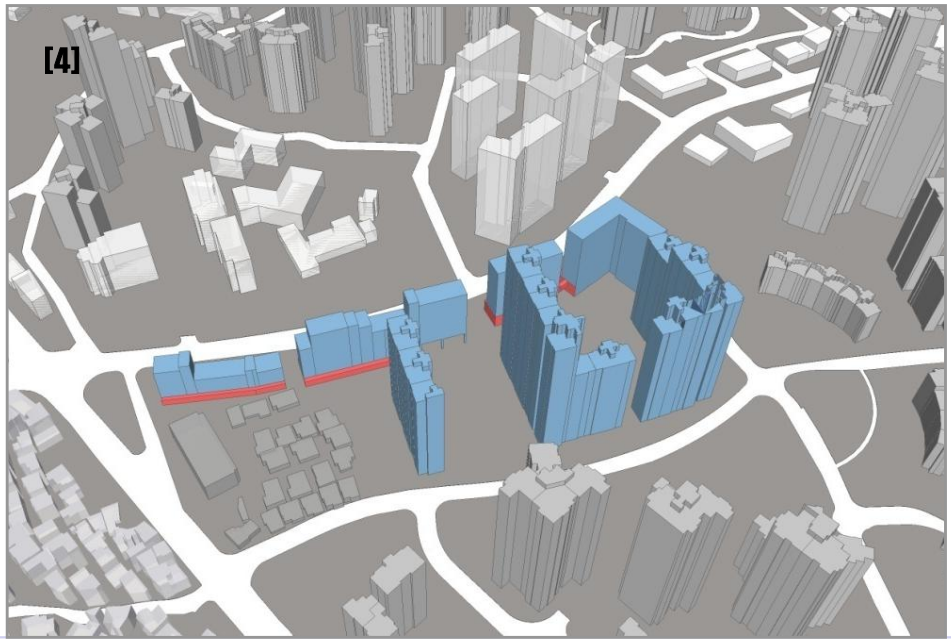
A 표고 : 12.0m
B 표고 : 17.0m
C 표고 : 46.0m
D 표고 : 13.0m


KEYMAP
1
2
3
4

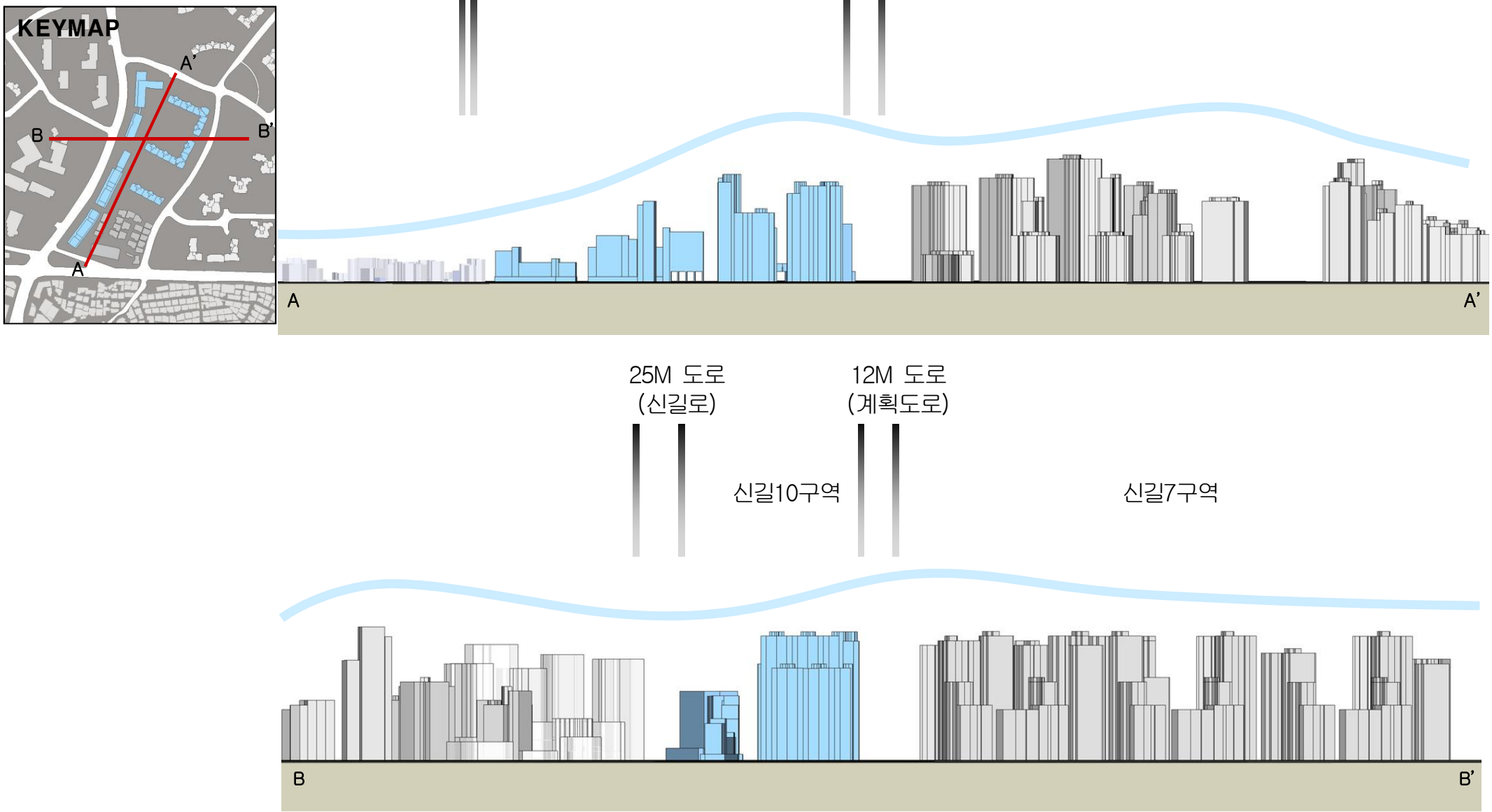

[1]


[2]


[3]


[4]

■스카이라인 (A view)


KEYMAP
A'
B
B'
A
신풍역
신길10구역
15M 도로
(계획도로)
신길9구역
A
A'
25M 도로
(신길로)
12M 도로
(계획도로)
신길10구역
신길7구역
B
B'

주민공람 및 관련부서 의견

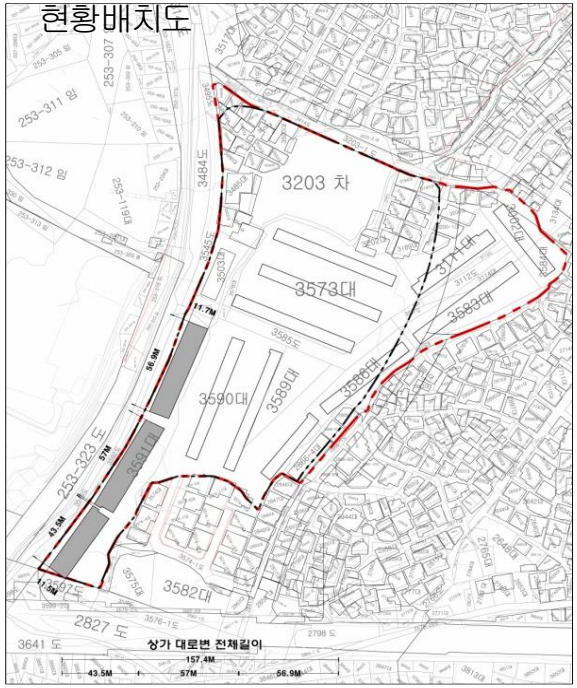
주민공람 및 관련부서 의견

■일시: 2014. 9. 26 ~ 10. 10

■주민의견내용 및 조치계획

구 분	검토의견	조치계획	비고
14동 206호 유##	• 개략 주민분담금 제시 및 주민분담금을 최소화 요청 • 주민분담금을 적게 할 수 있게 역세권개발이 가능하도록 변경 요청	• 순부담율 하향(11.1%→8.9%) 조정 및 법적상한용적률(300%)을 통한 건축계획 수립으로 주민부담 최소화 반영 • 추정분담금의 제시는 촉진계획 결정 이후 조합설립 단계에서 제시되는 사항임	반영
13동 101호 김##	• 계획된 상가길이(121.3m)를 현재의 상가길이(157.4m) 이상으로 조정요청	• 건축배치계획을 일부 조정하여 요청의견 반영	반영

현황배치도



공람도서 배치도

상가수정 배치도

주민공람 및 관련부서 의견

■서울시 관련부서 의견

구 분	의 견 내 용	조 치 결 과	비 고
서울시 도시계획 상임 기획단	• 기반시설의 일체적 정비 차원에서 기 결정된 촉진계획의 도로개설계획에 영향을 미치지 않는 것을 전제로 구역경계 축소가 가능할 것으로 판단됨	• 남측 단독주택지 제척시 도로개설(중로 3-3)을 위해 불가피한 부분은 제외하고 구역축소	반영
	• 소공원 및 연결녹지 폐지에 대한 촉진계획의 변경 타당성 및 구체적인 사유 제시 요망	• 기반시설 용도지역 환원 및 남측 단독주택지 구역축소에 따른 순부담율 하향((11.1%→8.9%) 으로 인한 기반시설 확보 면적 감소로 폐지 • 부지남측 신풍역 연접부 소공원 1개소(527㎡) 폐지 - 신설 상가의 상권 활성화를 위한 선큰 확보 공간으로 활용 • 부지북측 연결녹지 2개소(1,173㎡) 폐지 - 단지내 공개공지 또는 대지내 공지 등을 확보하여 녹지 기능 유지	반영

주민공람 및 관련부서 의견

구 분	의 견 내 용	조 치 결 과	비 고
서울시 도시계획 상임 기획단	• 신길로와 중로 3-3에 대한 시각적 개방감 및 도시적 스케일을 고려하여, 건축계획지침상의 고층 탑상형 배치구간 및 중저층 판상형 배치구간(12층이하)은 기정 계획을 유지하고 이에 따라 건축배치계획 조정 검토	• 본 단지는 40년이 경과된 재난위험시설물로서 재건축이 시급함에도 주민부담 가중을 이유로 장기간 사업이 추진되지 못하고 있음 • 이에 우리구에서는 주민부담 최소화를 최우선 가치로 하는 촉진계획을 수립하였고, 지난해 시장님이 현장 방문시에도 주민부담 최소화 계획을 약속한 바 있음 • 따라서 당해 단지는 주거밀도 상향으로 사업의 조속한 추진 유도가 보다 중요한 사항임 • 또한, 신길로변의 고층 탑상형 구간은 기존 상가주들이 연도형 상가를 요구함에 따라 실현 불가능한 사항임	미반영
	• 기정의 촉진계획상 신길로(25m)에 미치는 교통영향을 고려하여 차량출입불허구간이 설정되어 있는 바, 신길로에서의 직접 진출입은 가급적 지양	• 촉진계획상 신길로에서의 단지 출입로는 기존 아파트단지의 주출입이며, 신길로변 연도형 상가에 차량 진출입 등 접근성 등을 고려할 때 우회하는 진출입로 설치가 이용자들의 교통동선의 간섭 및 불편초래가 우려되어 반영이 어려움	미반영

주민공람 및 관련부서 의견

구 분	의 견 내 용	조 치 결 과	비 고
서울시 재정 비과	• 법적상한용적률을 적용함에 있어 임대아파트 산출 부적합	• 임대아파트 건립 세대수 재산정 반영 – (당초) 66세대 → (변경) 76세대로 조정 – 촉진계획 결정 요청시 반영	반영
서울시 공원 녹지 정책과	• 폐지로 계획된 연결녹지는 공원녹지기본구상에서 신길재정비촉진지구의 동서를 연결하는 녹지축의 중심 역할을 하는 기반시설이므로 유지되어야 함 • 구역계 변경이 공원녹지 폐지(감소) 사유가 될 수 없으므로, 공원녹지 면적의 감소가 필요한 경우, 공원녹지 감소비율은 구역 면적 감소비율(12%) 이하로 변경	• 기반시설 용도지역 환원 및 남측 단독주택지 구역축소에 따른 순부담율 하향((11.1%→8.9%) 으로 인한 기반시설 확보면적 감소로 폐지 • 부지남측 신풍역 연접부 소공원 1개소(527㎡) 폐지 – 신설 상가의 상권 활성화를 위한 선큰 확보 공간으로 활용 • 부지북측 연결녹지 2개소(1,173㎡) 폐지 – 단지내 공개공지 또는 대지내 공지 등을 확보하여 녹지 기능 유지 ※ 촉진구역에서 공원녹지 계획 등은 구역전체를 대상으로 합리적인 위치에 배치하는 사항으로 공원녹지 감소비율을 제척면적 비율에 따라 조정요구 하는 사항은 합당치 못함	일부 반영

주민공람 및 관련부서 의견

구 분	의 견 내 용	조 치 결 과	비 고
서울시 물관리 정책과	• 빗물관리 1) 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 사업계획에 반영 2) 사업구역내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인허가전 사전협의	• 사업시행인가 시 반영	추후 반영
	• 물 재이용 : 빗물이용시설을 설치	• 사업시행인가 시 반영	추후 반영
	• 수질오염총량관리 수질오염물질 배출부하량을 할당 받은 후 사업추진	• 사업시행인가 시 반영	추후 반영
	• 지하수 - 지하수가 1일 30㎥이상 유출되는 경우 저감대책을 수립 - 건축물 준공 후 1일 30㎥이상 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립 - 설계단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용(활용)계획 반영	• 사업시행인가 시 반영	추후 반영

주민공람 및 관련부서 의견

구 분	의 견 내 용	조 치 결 과	비 고
서울시 남부 교육청 지원과	• 학생수용계획 – 신길재정비촉진구역 전체 주택개발사업 추진 규모 등에 따른 학생수 증가로 학생수용에 문제가 있을수 있으므로, 사업에 대한 변경 사항 등이 발생할 경우 교육청과 사전협의	• 사업에 대한 변동사항 발생시 남부교육청과 별도 협의할 것임	추후 반영
	• 교육환경 – 정비구역 주변의 학교에 대하여 보건 위생 및 학습환경 보호를 위한 소음진동, 미세먼지, 통학로 안전, 일조 등 학습 환경이 보호되어야 함 – 장기간 공사로 인한 소음진동, 미세먼지, 미관, 공사차량 및 중장비 등의 출입, 작동 등으로 학습과 학교보건위생에 영향을 미칠 것으로 판단	• 사업시행 인가시 협의 예정	추후 반영

감사합니다