

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(안) - 구의회 의견청취 -

2007. 5. 18



Contents

01	계획의 개요	01
02	개발여건 및 현황분석	03
03	기본구상	09
04	부문별계획	10
05	사업추진계획	34
06	주민공람 의견검토	37

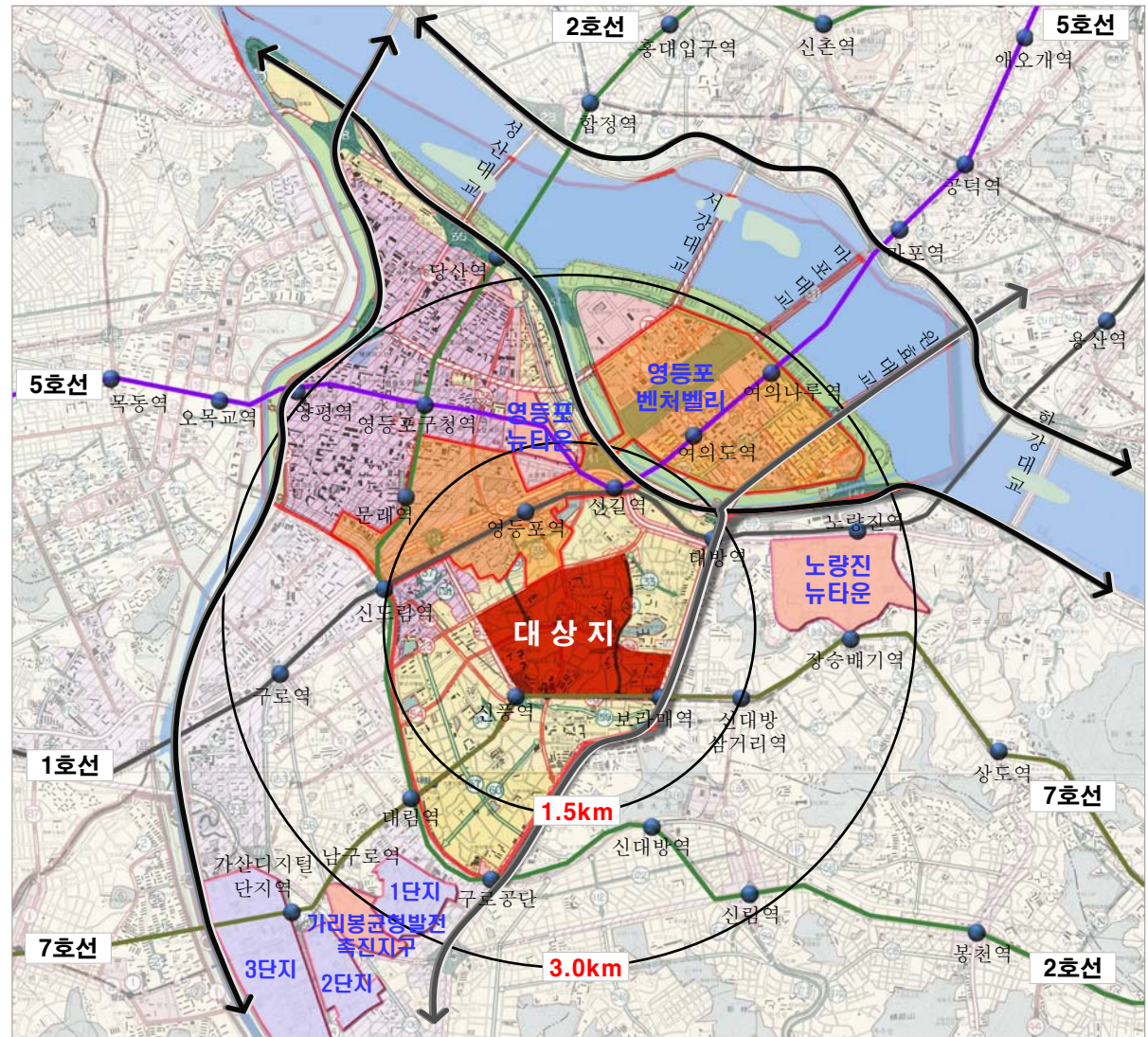


계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1960년대 영등포 및 구로구 일대의 산업화로 인해 자연발생적으로 형성된 지역으로서, 기반시설이 열악하고 낙후된 주거지가 형성됨
- 이에 재정비촉진계획을 통해 노후불량주택 밀집 지역인 신길동일대를 친환경적인 주거지로 조성코자 함

계획의 대상 및 범위

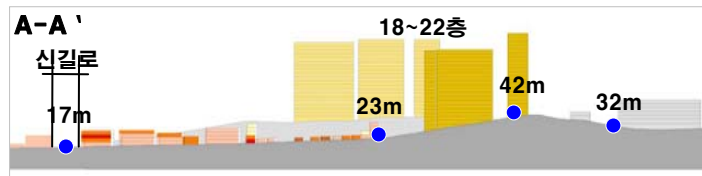
- 위치 : 영등포구 신길동 236번지 일원
- 면적 : 1,469,910 m² (약44.5만평)
- 기준년도 : 2006년
- 목표년도 : 2015년



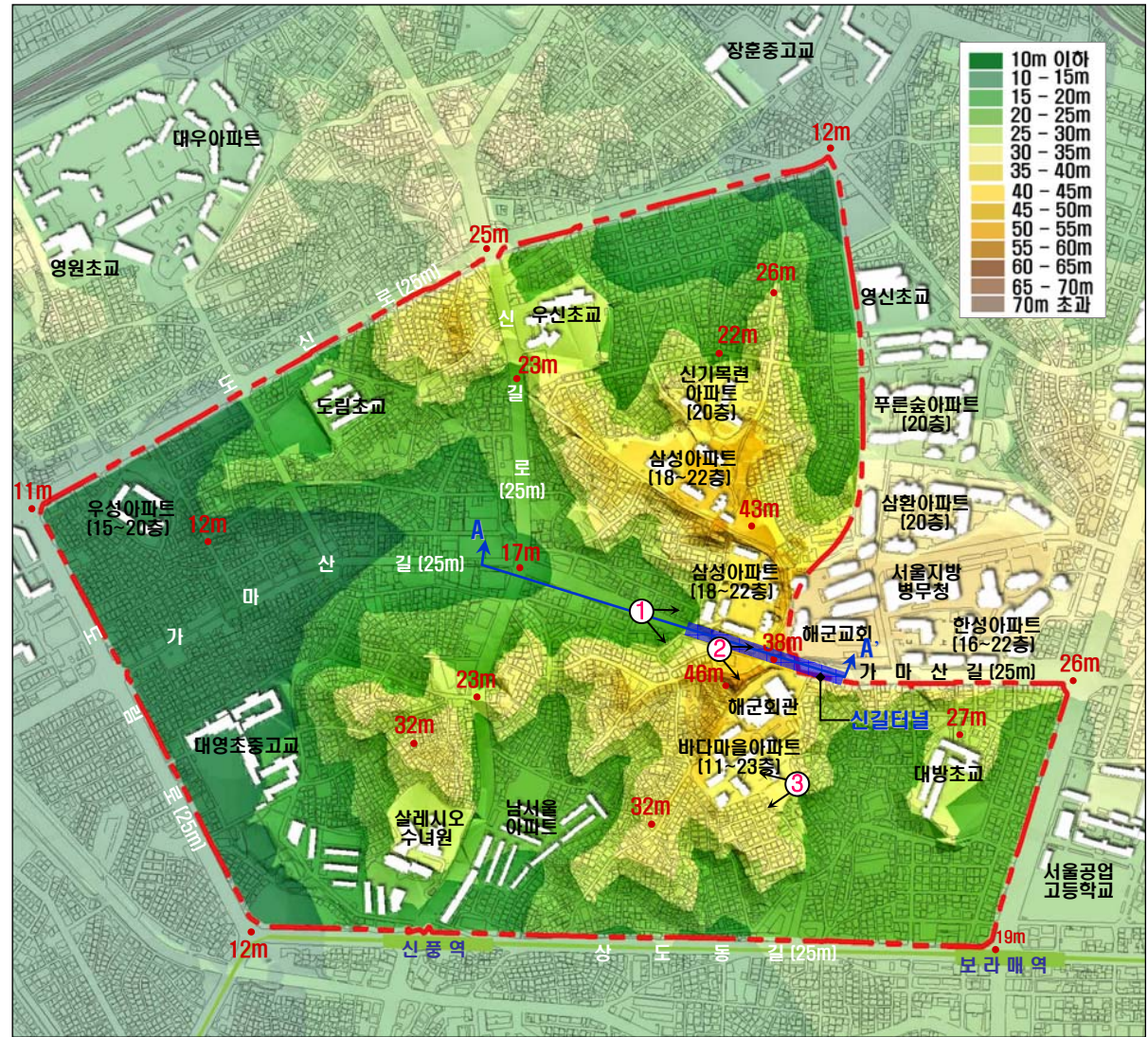
2004년	2005년	2006년	2007년
<ul style="list-style-type: none"> ● 3. 16 과 업 착 수 ● 4. 28 서울시 협의 ● 3 ~ 6 뉴타운개발기본계획(안) 작성 ● 6 지원평가자문단 자문위원 개별자문 -뉴타운지구계, 계획범위 ● 재개발사업 주민협의 -구역계 및 커뮤니티가로 -임대주택 및 학교용지위치, 면적에 대한 주민협의 	<ul style="list-style-type: none"> ● 뉴타운개발기본계획(안) 보완 ● 8. 29 뉴타운후보지 선정 ● 12.16 3차뉴타운지구 지정 ● 재개발사업 주민협의 -중학교확보(교육청 협의 완료) -생활권단위계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> ● 재정비촉진계획(안) 작성 ● 3. 21 지역균형발전소위원회 1차 자문 ● 5. 4 지역균형발전소위원회 2차 자문 ● 8. 8 지역균형발전소위원회 3차 자문 ● 10.19 재정비촉진지구지정 및 시범지구 선정 ● 12.28 도시재정비위원회 1차자문 	<ul style="list-style-type: none"> ● 재정비촉진계획(안) 수정 보완 ● 2. 26 도시재정비소위원회 1차 자문 ● 3. 22 도시재정비소위원회 2차 자문 ● 4. 2 도시재정비소위원회 3차 자문 ● 4. 10 도시재정비위원회 2차 자문 ● 4. 23 도시재정비소위원회 4차 자문 ● 5. 2 주민공람(14일간)

동고서저의 환경사지

- 고저차 30m이하의 환경사지(최고 46m, 최저 11m)
- 대부분 11~15m의 평지로 구성
- 표고차 극복을 위한 일부 옹벽 및 사면 발생
- 지형적 특성에 의해 일부 경사 도로 형성



지형특성을 반영한 가로망
및 경관 고려 필요



저층 노후불량주택 밀집

- 대부분 3~4층 이하의 저층 개발
- 20년이상 노후 단독/다세대 밀집(약48%)

사러가시장에 중심상권 형성

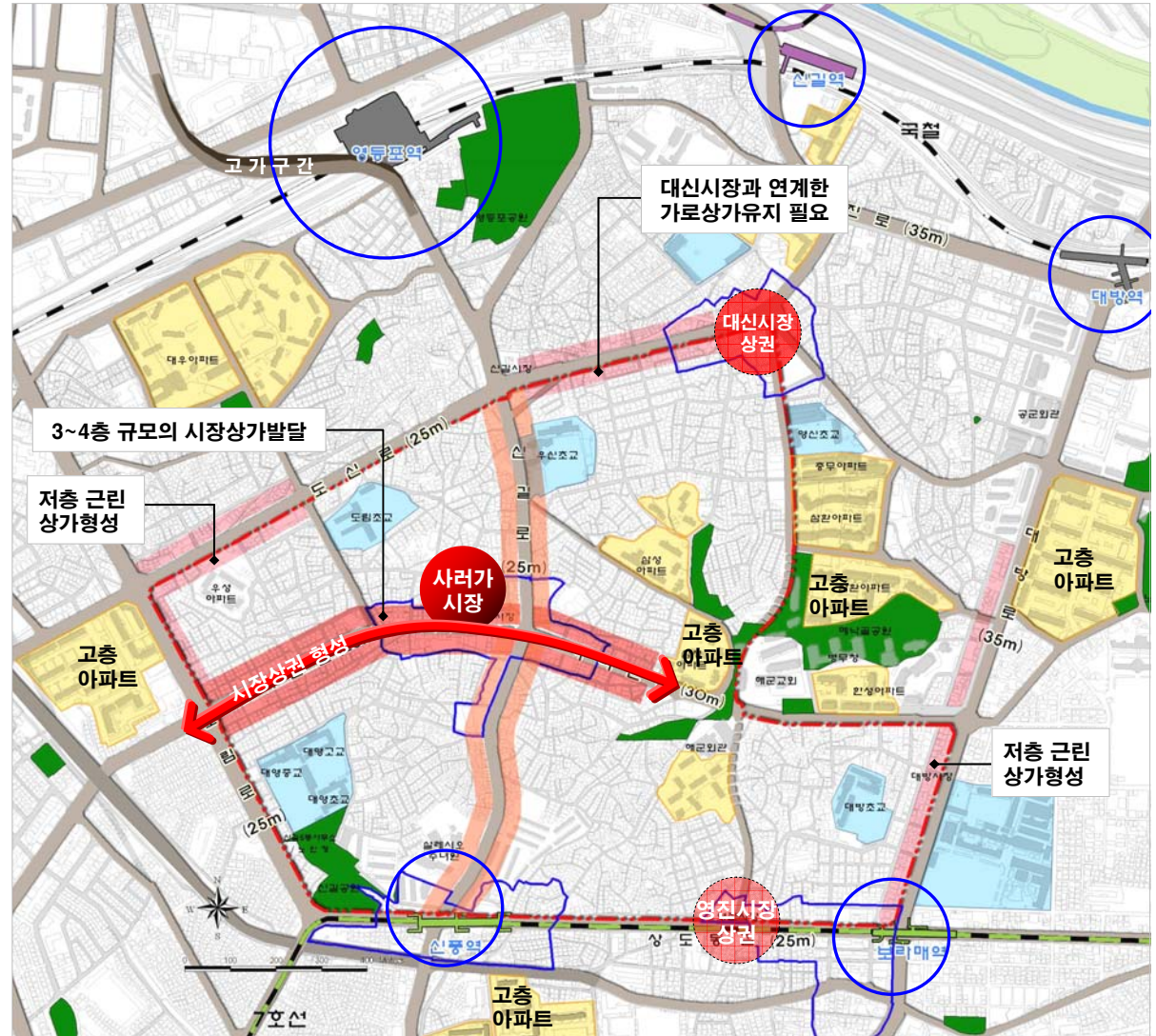
- 20년이상 경과한 사러가시장에 중심상권 형성
- 사러가시장과 인접한 가마산길변 가로상권 발달

주요 가로변 근린상가 형성

- 주요 간선도로를 따라 저층 근린상가 형성
- 가마산길은 연도형 근린상가에 의한 상권 형성



사러가시장을 거점으로 한 상권활성화 필요



생활권 서비스 공원이 전무한 실정

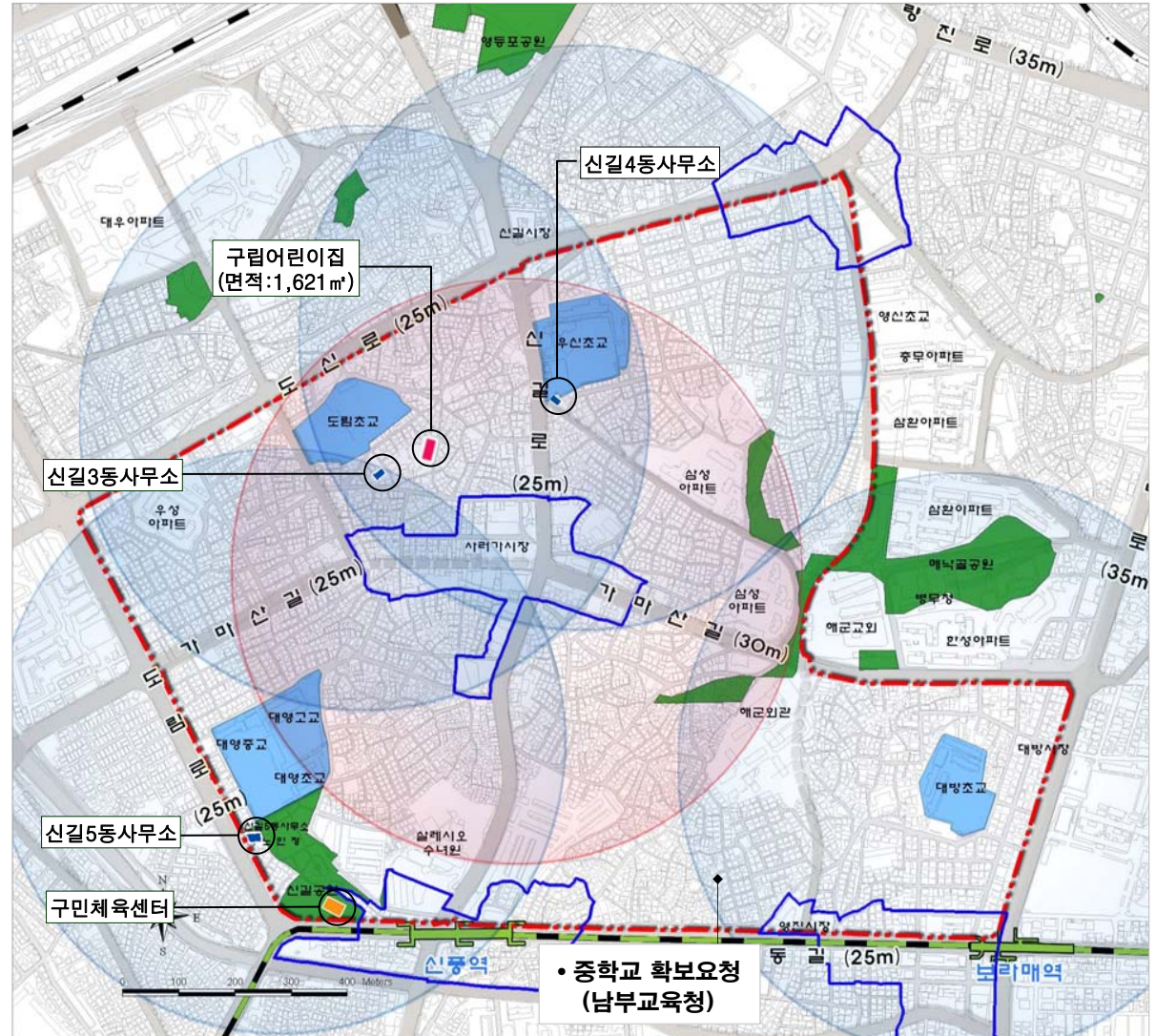
- 공원 총면적: 36,002㎡ (1인당 0.57㎡)
- 근린공원 2개소가 입지한 반면 생활권공원 전무
- 영등포/신길/노량진근린공원과 연계를 통한 녹지공간의 연속성 향상 필요

공공·문화·복지시설의 부족

- 초등학교 4개교, 중학교 1개교, 고등학교 1개교 입지
 - 남부교육청의 중학교시설 확보 요청
- 신길공원내 구민체육센터 입지
- 동사무소외 공공시설은 구립어린이집 1개소가 전부
- 단일기능의 공공시설로 시설 효율성 저하



공원 및 공공시설의
생활권별 적정 배치 및 기능의 복합화



■ 개별단위 정비사업 추진지역 다수

- 재개발/재건축예정구역을 중심으로 개별사업 추진중
- 부정형 구역계 및 서로 다른 사업방식, 개발시점 차이로 체계적인 기반시설 확보 곤란

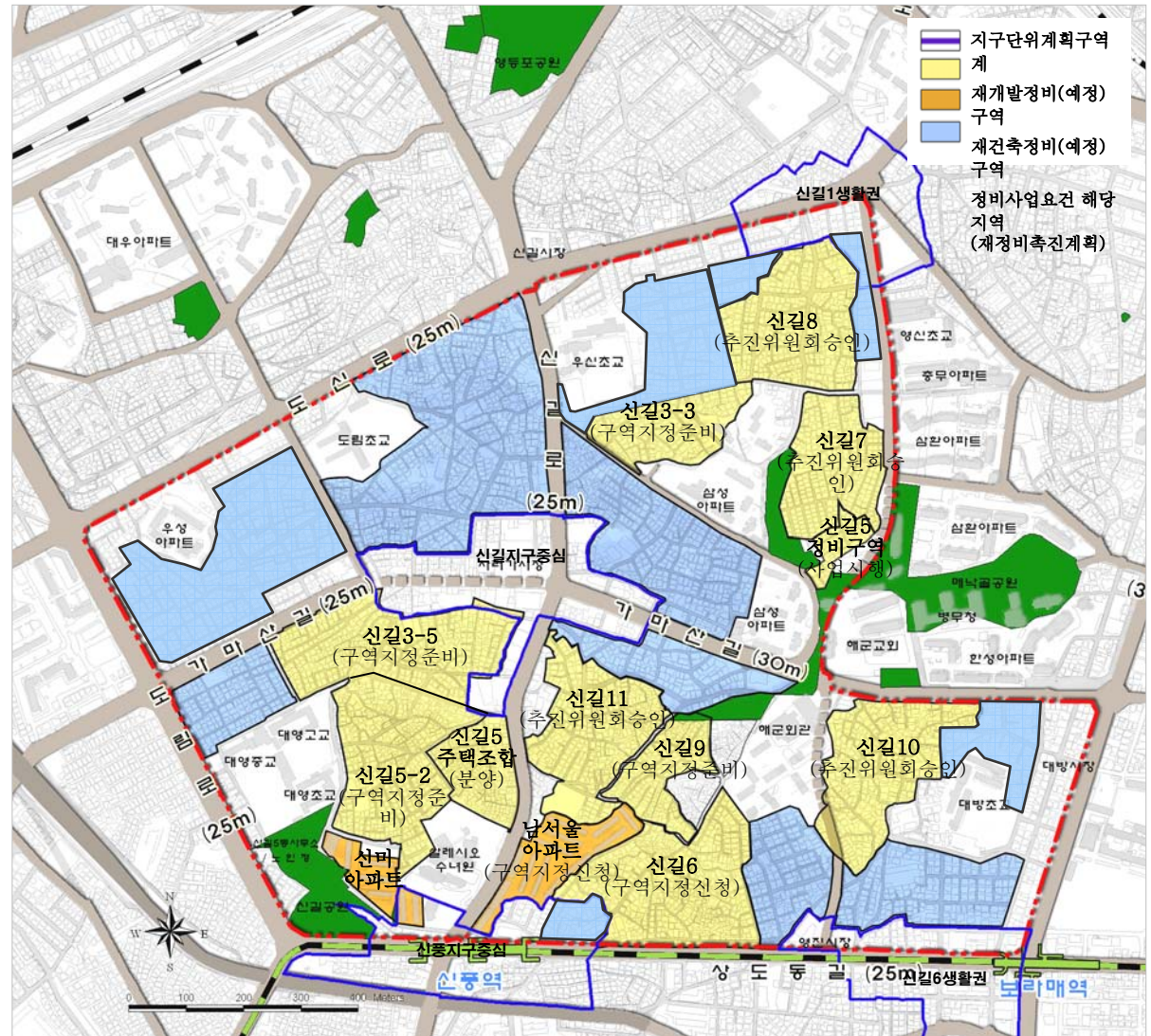
구분	면적 (ha)	정비(예정) 구역수	비고
재개발사업	40.9	11개소	추진중 10개소 시행중 1개소
재건축사업	3.3	2개소	추진중 1개소

■ 정비사업요건 완화로 정비가능지역 확대

- 도시재정비촉진을 위한 특별법 시행에 따라 정비사업요건 완화로 정비가능지역 확대
- 구역간 통합요건 완화로 개발범위 확대 가능



촉진구역간 연계성을 고려한 체계적인 기반시설 확보 필요



젊은 세입자 중심의 과밀주거지

- 20~30대 젊은 계층이 약 40% 점유
- 인구총밀도가 427인/ha로 높음 (총 62,807인)
- 총 24,258세대중 21,257가 세입세대 (87.6%)
 - 촉진구역내 총 세대수는 17,918세대
 - 촉진구역내 세입세대는 15,355세대(85.7%)

[촉진구역내 거주자 특성] 단위 : m² (평)

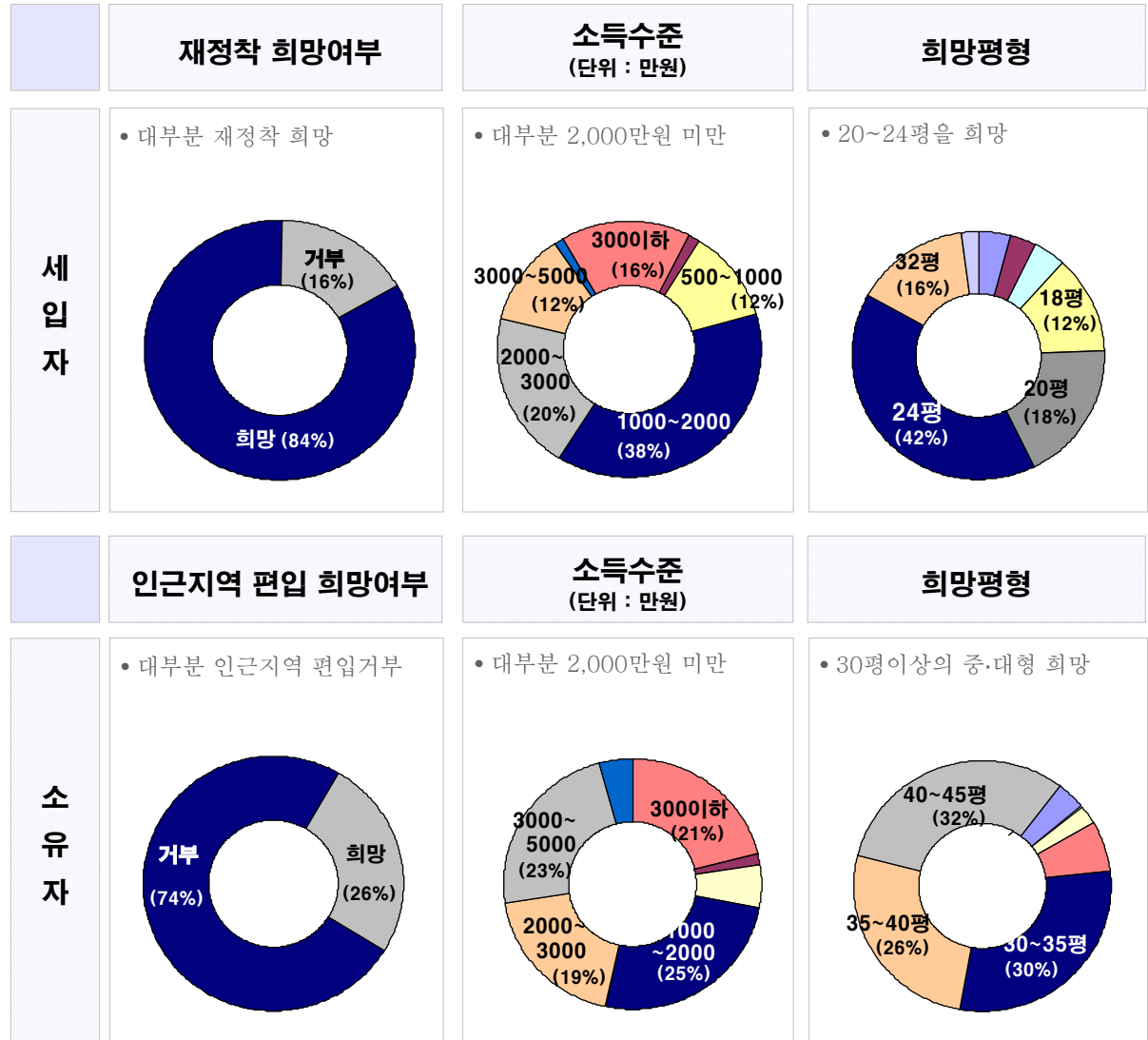
구분	1인세대		2인세대		3인세대		4인세대이상		계	
	소유자	세입자	소유자	세입자	소유자	세입자	소유자	세입자	소유자	세입자
세대수	437	5,994	520	2,471	515	2,644	1,091	4,246	2,563	15,355
세대비율	17.0%	39.0%	20.3%	16.1%	20.1%	17.2%	42.6%	27.7%	100%	100%
평균주거면적	45.6 (13.8)	37.0 (11.2)	51.3 (15.6)	41.7 (12.7)	48.9 (14.8)	43.5 (13.2)	53.6 (16.3)	47.0 (14.3)	50.8 (15.4)	41.6 (12.6)

재정착을 희망하는 저소득계층 거주

- 대부분 년 소득 2,000만원 미만의 저소득층
- 세입자의 84%가 재정착을 희망



거주자의 재정착을 고려한
 인구 및 주택평형계획 필요



주) 상기내용은 주민설문결과를 기초로 작성된 것임



- 01 생활권중심 위상 및 기능 재정립**

02 생활권단위 연계를 고려한 도로위계 설정

03 공공문화복지시설 및 오픈스페이스 확충

04 지형 및 축진구역을 고려한 기반시설 설치

05 세입자를 위한 주거대책 방안 강구

06 주민의 커뮤니티 활성화를 위한 정비방안 마련

■ 중심거점 개발을 통한 자족생활기반 강화

중심지위상	중심 기능
신길지구중심	촉진지구 커뮤니티 거점
신동지구중심 신길1·6생활권	배후지원 생활권 거점

- 커뮤니티 중심기능 수행을 위한 타운센터 개발

■ 도로위계 구축 및 특성 부여

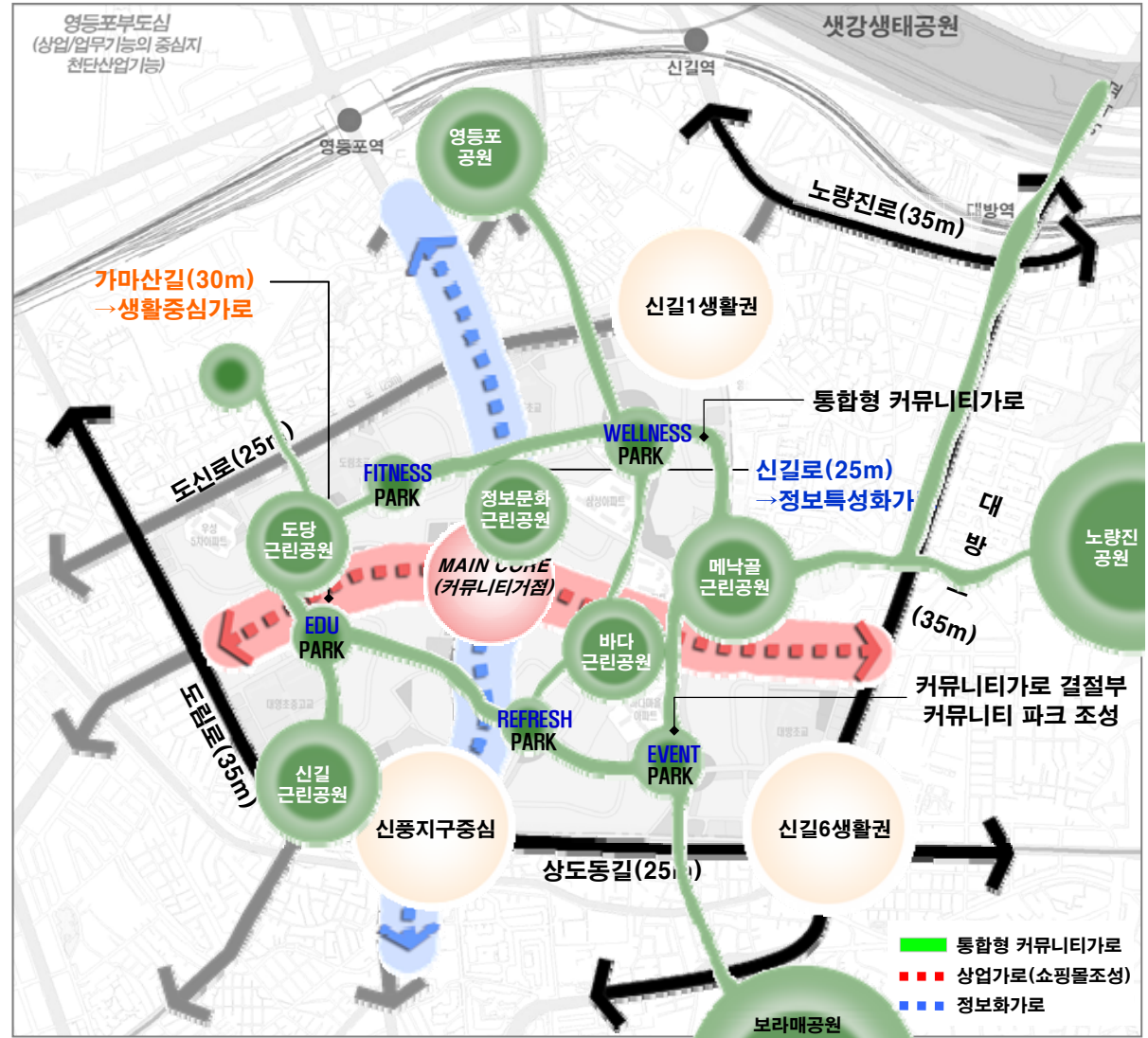
- 2개의 Main 축을 중심으로 가로기능 특성화

가로명	가로기능
대방로(35m)	도심·부도심 연결 지역간선도로
상도동길(25m)	동남권(구로~서초) 연결 간선도로
도림로(35m), 도신로(25m)	주요 산업 거점연결도로
신길로(25m)	부도심 연결, 정보특성화 가로로 계획
가마산길(25, 30m)	촉진지구 생활중심가로로 계획

- 생활권간 연계기능 수행을 위한 커뮤니티도로 조성

■ 근린과 생활권 공원을 연계한 그린네트워크 구축

- 이용행태를 고려한 환상격자형 공원녹지벨트 조성
- 주요 보행결절부 빌리지센터 기능수행을 위한 커뮤니티 파크 조성



기존 개발지역과 조화되는 통합 커뮤니티 형성

신길지구중심을 중심거점으로 개발

- 커뮤니티 중심기능 수행을 위한 타운센터 개발
- 쇼핑몰 조성을 통한 상행위 활성화 유도

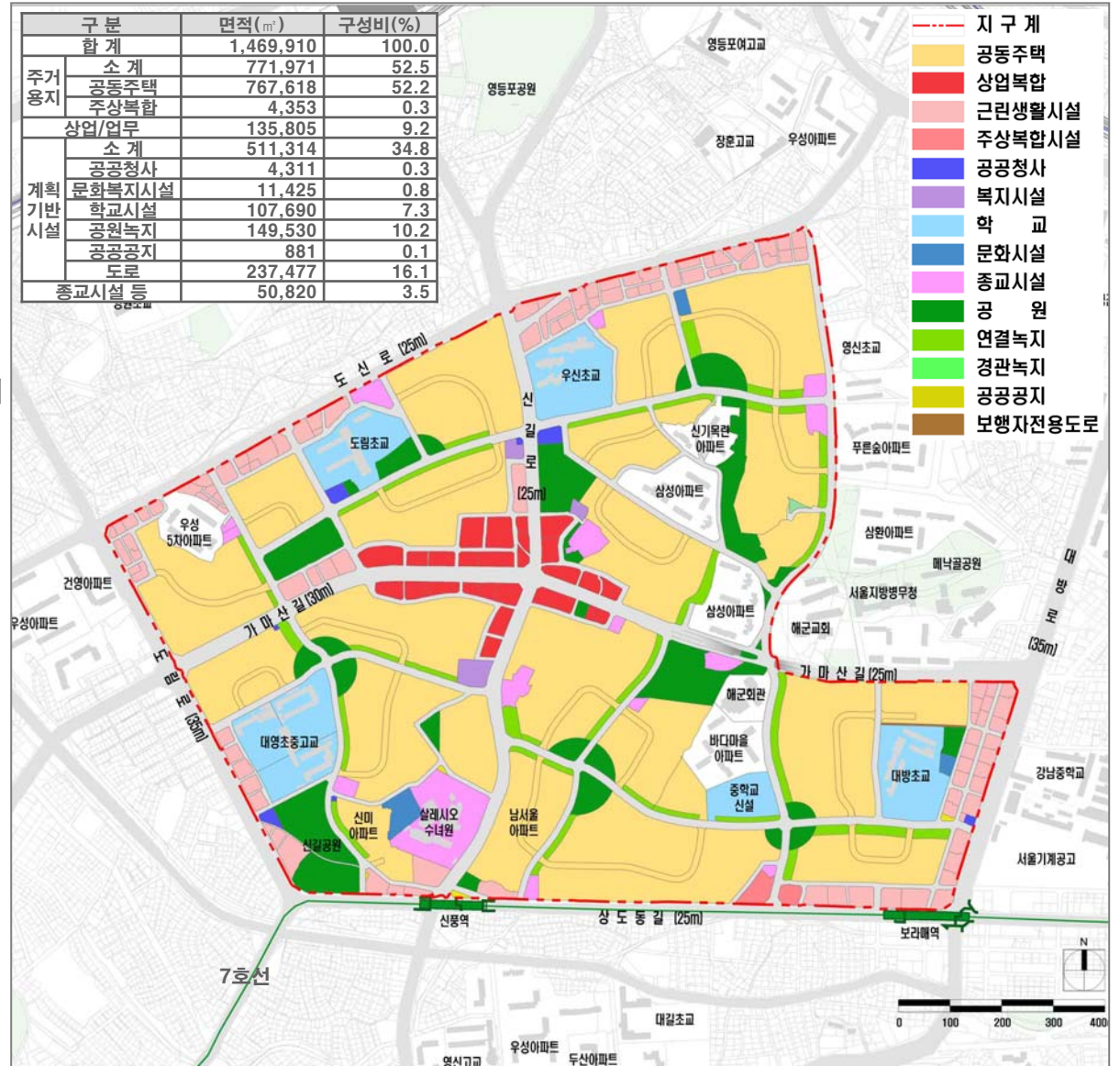
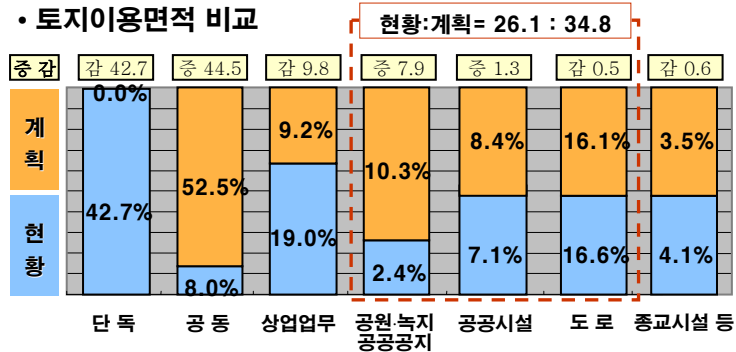
토지이용 특성을 최대한 반영

- 주요 간선가로변, 사러가시장일대의 상업기능 유지
- 신풍역, 보라매역 일대는 역세권과 시장중심 생활권 유지

통합커뮤니티 형성

- 노후불량주거지를 아파트 중심 주거지로 전환 (약53%)
- 생활권별 이용성을 감안한 공공시설 배치
- 공공시설 확보율 34.8% (8.7% 증가)

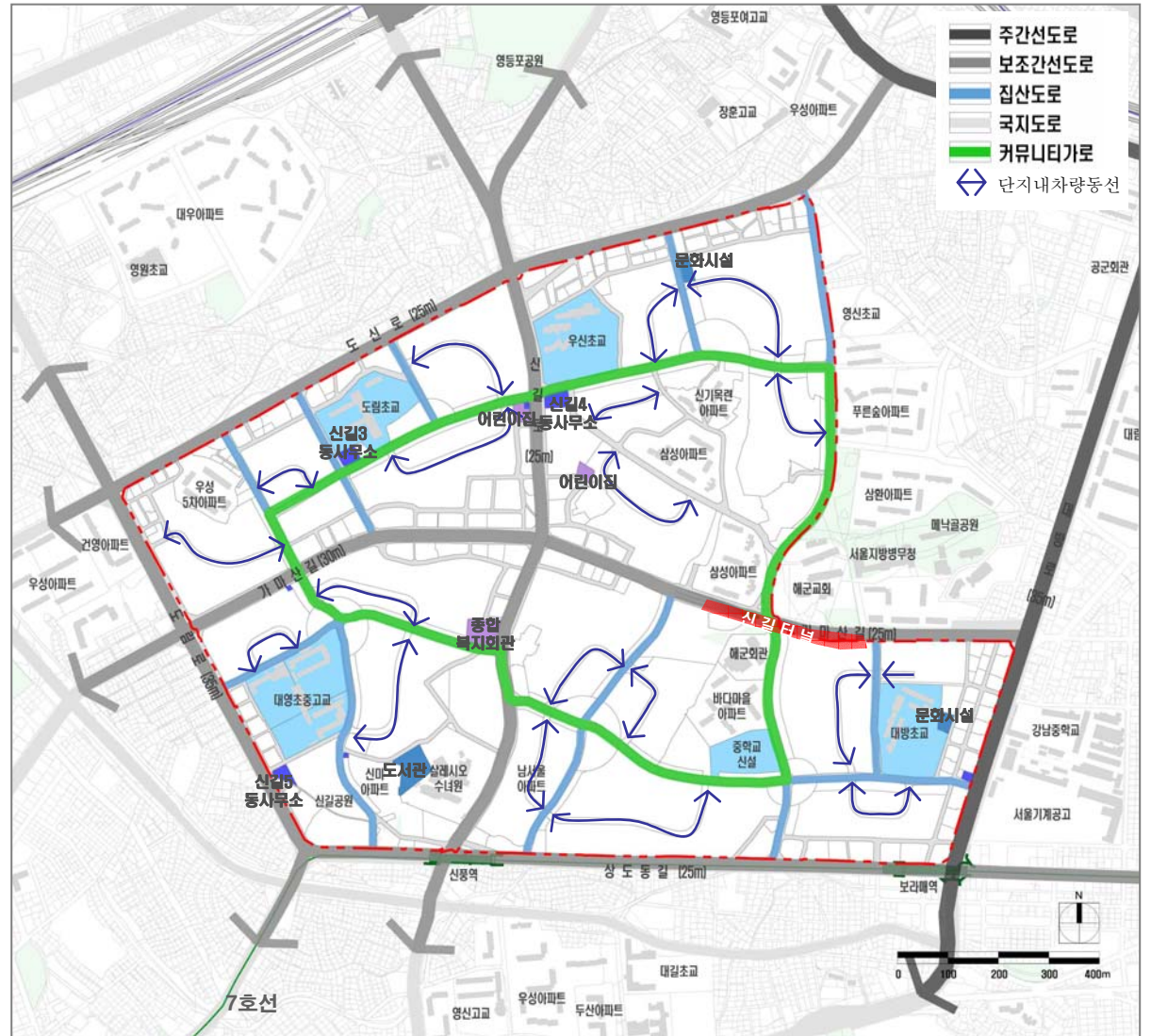
• 토지이용면적 비교



생활권간 접근성 및 연결성 향상

보행활동중심의 커뮤니티 가로 조성

- 학교, 공원, 주요생활편익시설을 연결하는 보행자 중심 가로 조성
- 커뮤니티가로와 단지내 보행동선의 교차부에 커뮤니티시설(공공문화시설, 상가등) 입지
- 단지간 연결성을 고려한 단지내 도로 및 보행로 확보



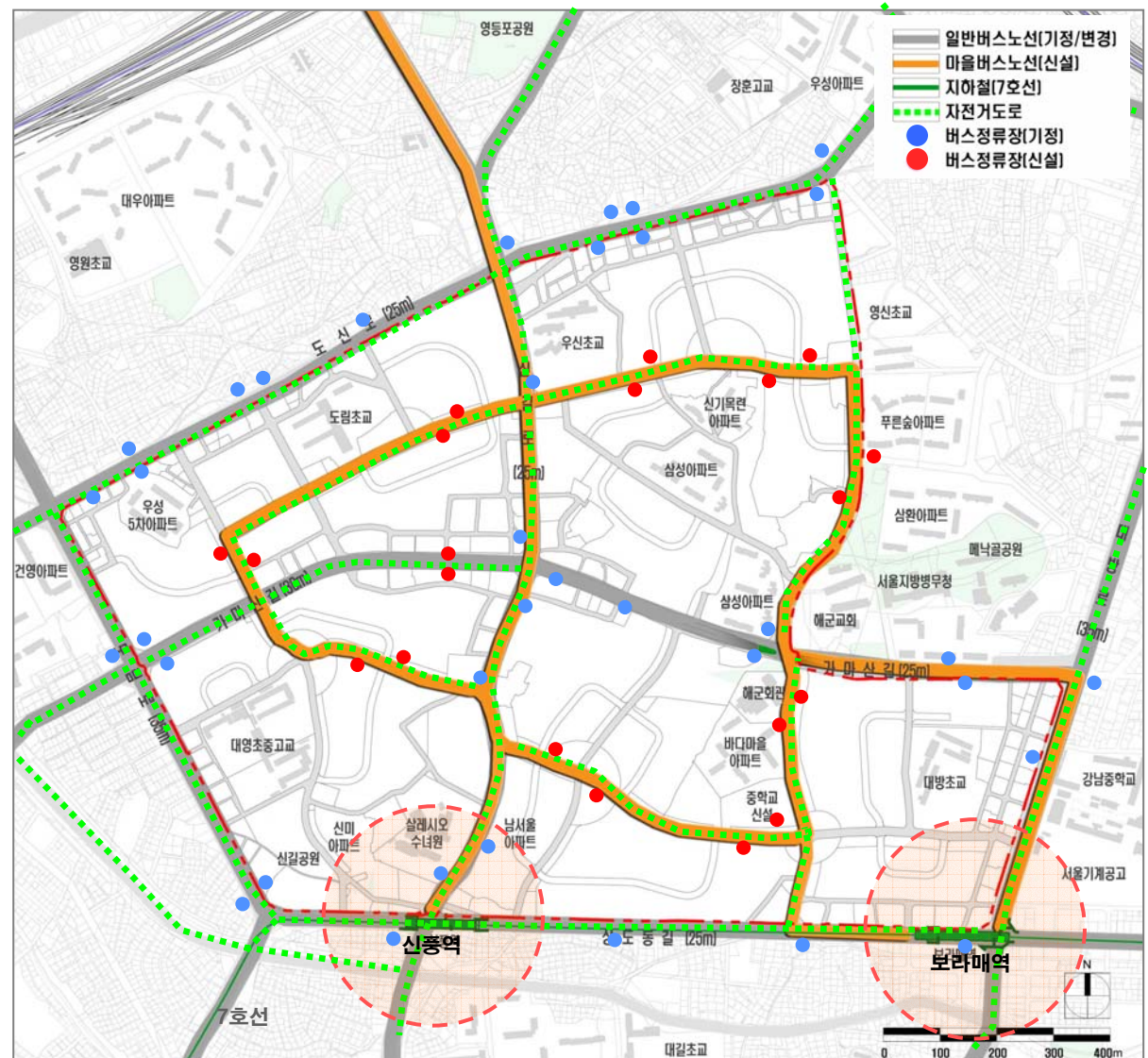
대중교통 중심의 환승시스템 구축

- 가마산길(동서축)과 신길로(남북축)를 이용한 간선교통체계 구축
- 커뮤니티가로를 순환하는 지선버스노선 신설
- 대중교통간 환승시스템 구축을 통하여 단지 내·외부로의 접근성 향상

친환경적 녹색교통 활성화

- 커뮤니티가로를 순환하는 자전거도로망을 중심으로 자전거 네트워크 조성
- 주요공공시설 및 타운센터로의 접근성 향상
- 주요 대중교통시설과 연계한 환승시스템 구축

[자전거도로 및 정류장 예시도]



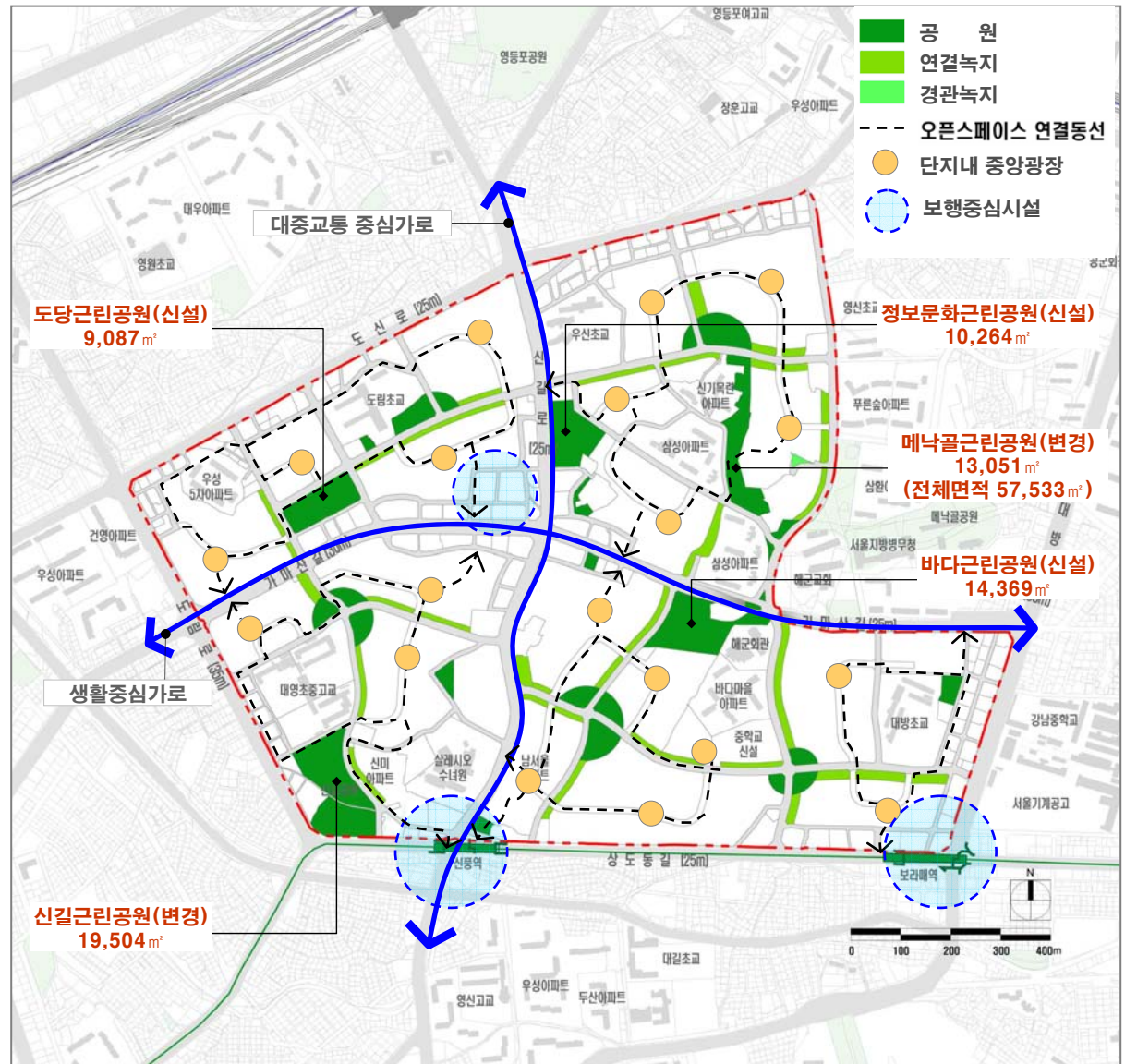
근린과 생활권 공원을 연계한 그린네트워크

이용행태를 고려한 환상격자형 공원·녹지벨트 조성

- 생활권을 연결하는 순환형 녹지체계 형성
- 신길역, 보라매역으로 연결되는 남북녹지축 형성

5개의 근린공원과 5가지 다양한 커뮤니티파크 계획

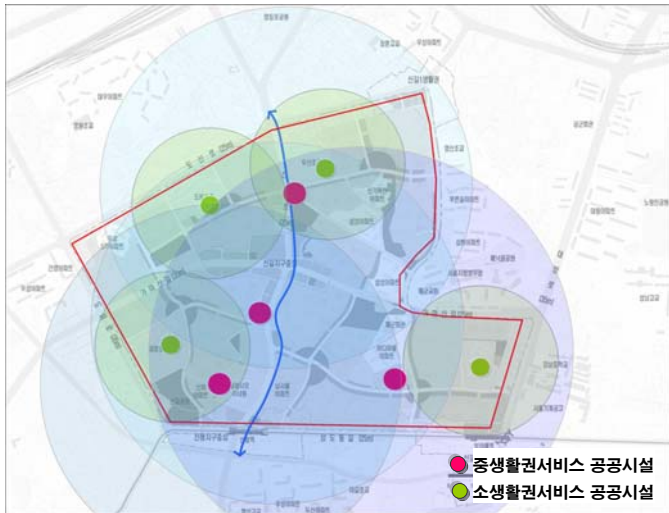
- 단지외부 공원과 단지내부 광장을 연계
- 보행활동의 결절부에 커뮤니티파크 배치



공공서비스의 질 제고를 위한 여건 조성

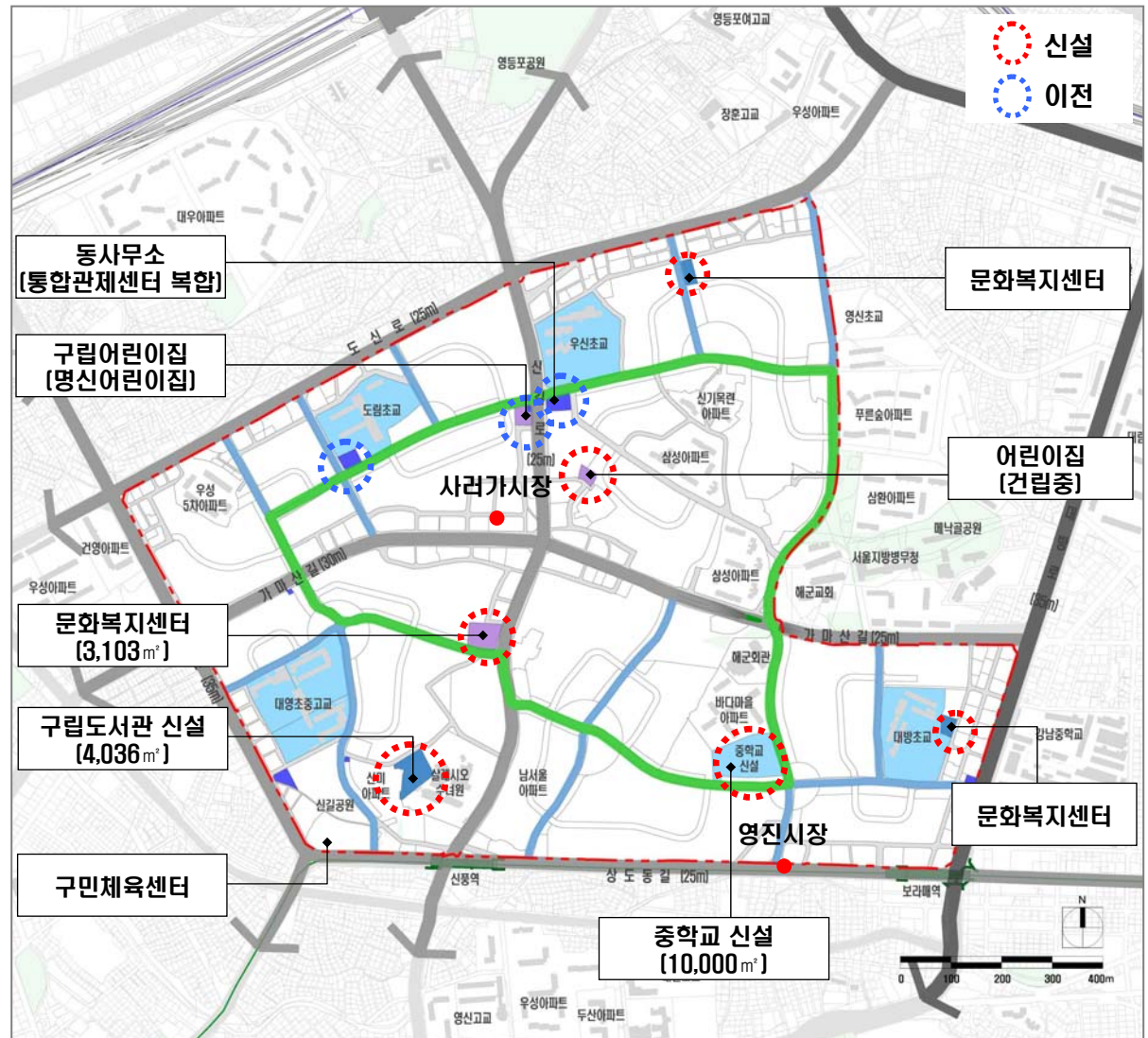
이용성을 고려한 교육/문화/복지 기능 도입

- 신길로에는 중생활권을 서비스하는 공공시설 도입
- 소생활권내에는 학교시설을 중심으로 한 공공시설 확보



공공시설의 복합화, 개방화 추진

학교시설	학교담장 허물기를 통한 개방성 확보
동사무소	소규모도서관, 보육시설, 통합관제센터(신길4동)복합
문화복지센터	도서관, 문화체육, 보육/노인복지 기능 등 복합
도서관	구민의 학습, 정보제공을 위한 구립도서관 확보



다양한 녹화기법 도입

- 자투리 공간의 녹화를 통한 생태환경 유도
- 투수성 포장재 사용 및 인공포장구간 최소화
- 공기정화를 위한 기능성 가로수 및 단지내 조경 식재
 - 은행나무, 산수유나무, 벚나무 등
- 옥상/벽면 녹화, Green-Parking 도입



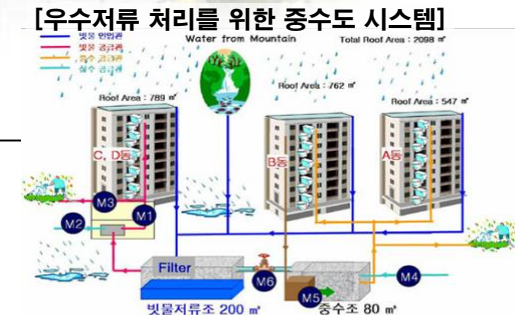
에너지 순환 절약시스템 구축

- 고효율 에너지 사용을 위한 집단에너지 공급
 - 구역형 집단에너지 사업(CES)
- 신재생에너지(태양열, 태양광, 지열 등)의 적극적 도입
 - 공공시설에 대하여 우선적 설치 검토
- 우수저류시설 설치를 통한 우수의 활용
 - 우수 유출억제 방안 마련(중수도 시스템도입)
- 친환경건축물(Green-Building)인증제도 도입



위생적 쓰레기 처리방안 마련

- 신규 건축시 가정용 음식물쓰레기처리기 설치 의무화 유도
- 단지별 자율분리수거를 위한 분리수거장 조성

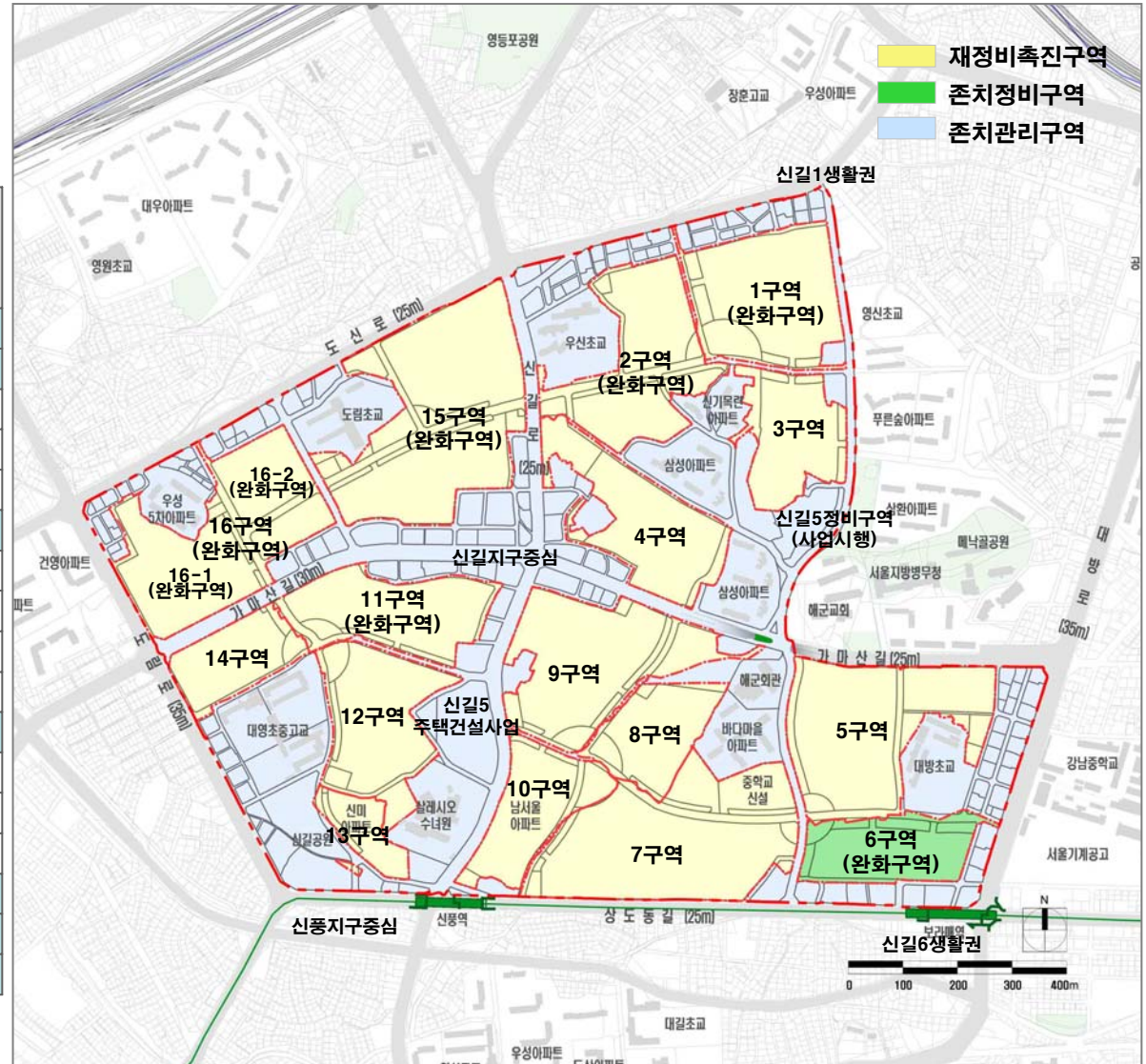


축진구역 지정요건 검토

- 사업요건완화 : 7개구역(1, 2, 6, 11, 15, 16-1, 16-2)
- 서로 다른 지정요건의 사업단위 통합 : 1개구역(16구역)
- 부지정형화(10%완화) : 4개구역(1, 2, 15, 16구역)

구역	면적 (㎡)	호수밀도 60호/ha (48호/ha)	노후도			접도를 30% (36%)	과소필지 50% (40%)	사업 가능여부	
			2007	2010	2015				
1	56,851	67.2	43.2	56.2	76.4	44.3	40.9	●	
2	55,763	62.0	32.7	54.3	85.3	51.6	40.1	●	
3	38,100	79.5	31.0	35.7	85.5	20.2	43.6	●	
4	52,112	68.5	71.4	82.2	90.4	69.7	21.7	●	
5	76,779	64.3	40.6	50.1	68.8	29.5	34.2	●	
6	36,241	55.5	50.0	62.9	76.8	74.7	19.7	●	
7	94,498	80.6	61.7	74.3	90.0	37.4	49.4	●	
8	32,268	85.2	67.9	75.5	89.4	27.0	58.0	●	
9	68,438	69.0	61.5	72.1	86.8	41.1	39.7	●	
10 (재건축)	36,636	재건축	60.7	70.2	82.1	재건축	재건축	●	
11	47,585	74.4	42.2	56.1	79.5	41.6	47.1	●	
12	52,516	79.0	49.0	65.0	87.7	34.1	50.6	●	
13 (재건축)	14,256	재건축	87.5	87.5	87.5	재건축	재건축	●	
14	28,297	71.0	35.2	49.2	75.4	29.1	41.5	●	
15	97,610	60.0	36.0	50.0	74.8	38.1	40.3	●	
16	16-1	42,585	67.9	23.6	36.8	79.5	33.0	34.8	●
	16-2	29,070	69.8	19.2	33.3	69.7	51.5	40.4	●

※ 축진구역 평균 규모 : 약 5.6ha
 ※ 1, 2, 15, 16구역은 구역계 완화전 면적
 ※ 축진구역면적 / 축진지구면적 = 약 60%
 ■ 재정비축진사업요건완화(20%)에 따른 사업가능축진구역
 ■ 사업요건충족 ■ 사업요건완화충족(20%)



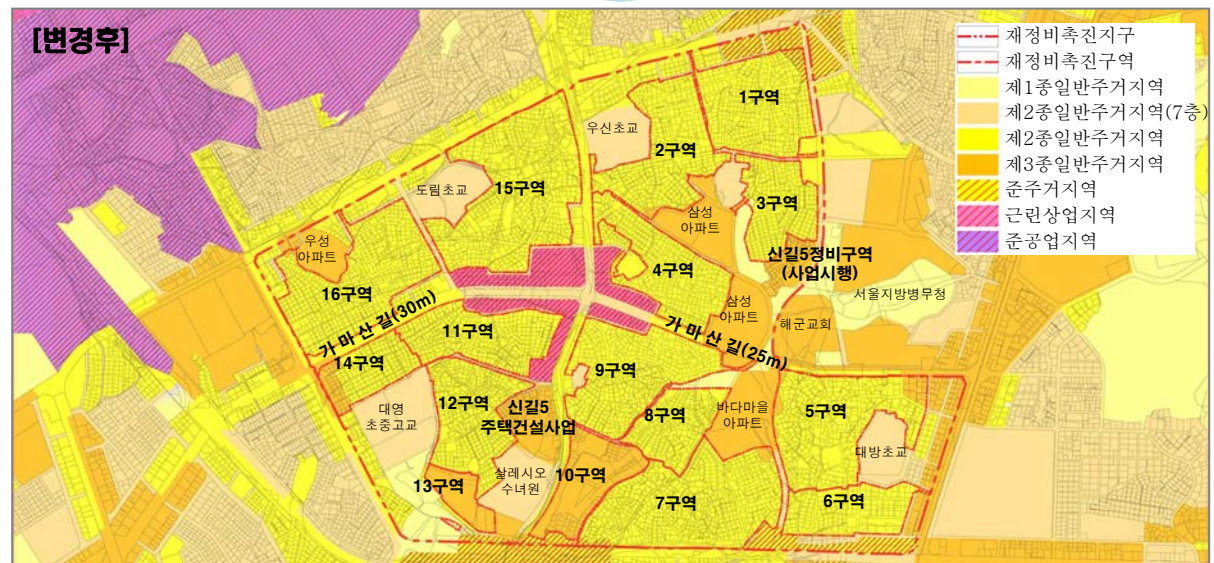
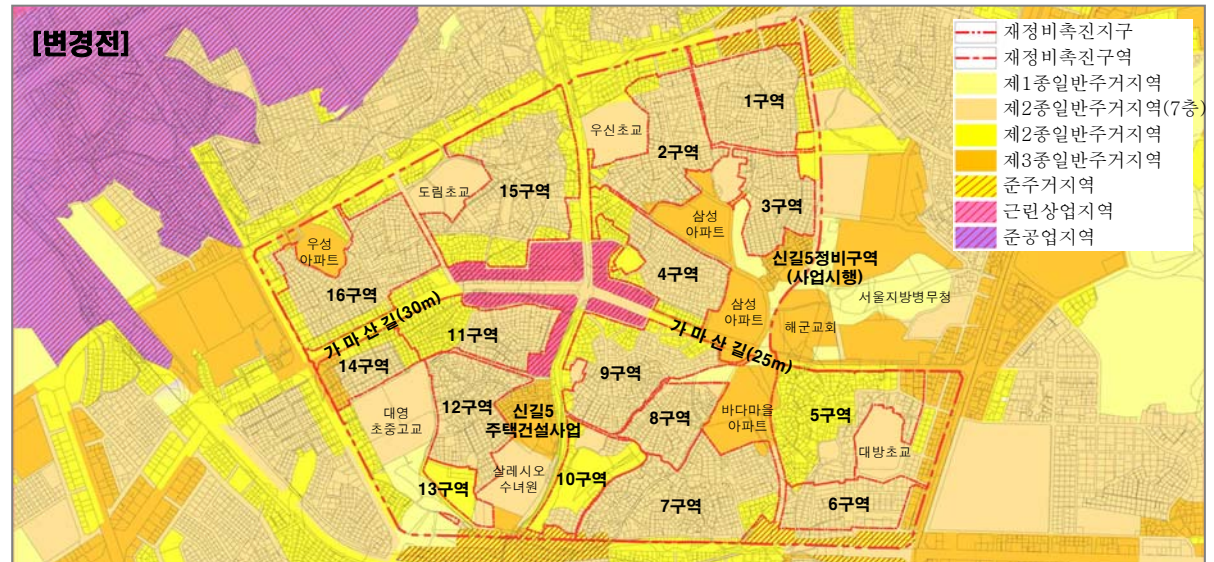
용도지역 변경계획

- 재개발 촉진구역은 2종일반주거지역으로 변경
 - 2종일반주거지역(7층) → 2종일반주거지역(12층)
- 재건축정비에정구역은 기본계획상 계획용적률과 연계
 - 2종일반주거지역 → 3종일반주거지역
 - ※ 13구역 일부 1종일반주거지역 포함(275㎡)

재개발촉진구역(14개구역) → 제2종일반주거지역
 재건축촉진구역(2개구역) → 제3종일반주거지역

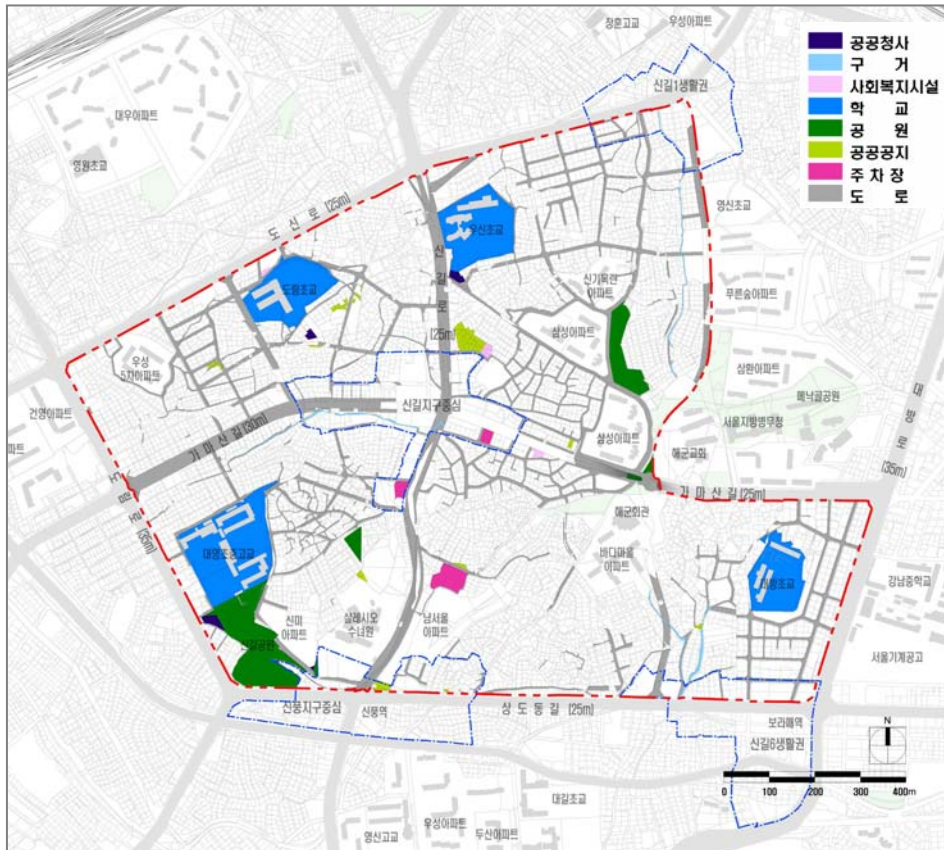
[촉진지구 용도지역 변경]

구분	면적(㎡)			구성비 (%)
	기정	변경	변경후	
계	1,469,910	-	1,469,910	100.0
주거지역	1,421,790	-	1,421,790	96.7
제1종일반주거지역	33,882	감)275	33,607	2.3
제2종일반주거지역(7층)	879,708	감)654,327	225,381	15.3
제2종일반주거지역	326,311	증)603,903	930,214	63.3
제3종일반주거지역	144,612	증)50,699	195,311	13.3
준주거지역	37,277	-	37,277	2.5
근린상업지역	48,120	-	48,120	3.3



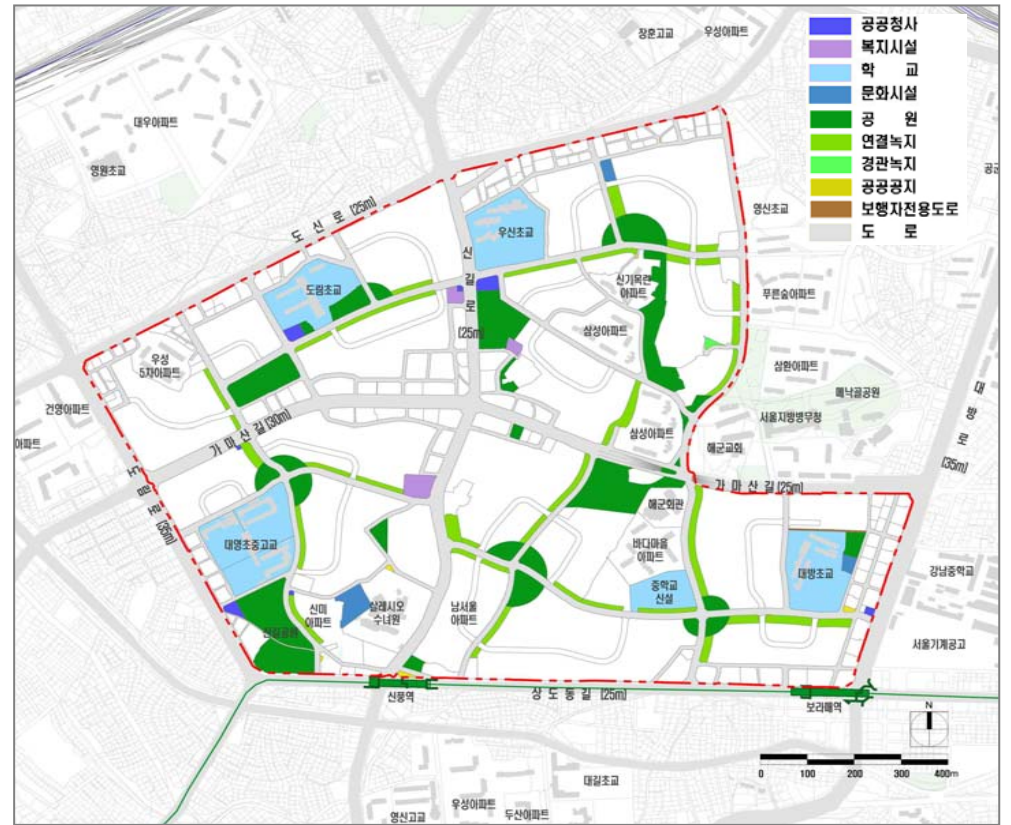
기존기반시설

1 면적 : 334,431 m²
 1 축진지구 면적대비 : 22.7%



계획기반시설

1 면적 : 511,314 m²
 1 축진지구 면적대비 : 34.8%



■ **촉진지구 전체 기반시설 확보율 : 30%이상 ⇒ 34.8%확보**

구 분	계 획		기 존		증·감 (%)	
	면적 (㎡)	구성비 (%)	면적 (㎡)	구성비 (%)		
촉진지구면적 = 1,469,910㎡ (100.0%)						
기 반 시 설	소 계	511,314	34.8	334,431	22.7	12.1
	도 로	237,477	16.1	194,315	13.2	2.9
	공 원	103,742	7.1	30,905	2.1	5.0
	연 결 녹 지	45,296	3.1	-	-	3.1
	경 관 녹 지	492	0.0	-	-	0.0
	공 공 공 지	881	0.1	5,746	0.4	- 0.3
	주 차 장	-	-	4,754	0.3	- 0.3
	학 교	107,690	7.3	90,998	6.2	1.1
	문 화 복 지	11,425	0.8	1,461	0.1	0.7
	공 공 청 사	4,311	0.3	1,755	0.1	0.2
	구 거	-	-	4,497	0.3	- 0.3
촉진지구 계획기반시설 비율 = (계획기반시설면적 ÷ 촉진지구 면적) × 100% = (511,314 ÷ 1,469,910) × 100% = 34.8%						

■ **촉진구역별 기반시설 분담면적 산정**

■ **촉진구역 순부담비율은 10%이상 확보하는 것을 원칙으로 함**
 단, 역세권에 입지하여 용적을 완화가 가능한 구역은 공공시설에 대한 순부담률 추가부담(5, 6, 7구역)

구분	구역면적(㎡) ①	기준기반시설		기반시설면적(㎡)				순부담면적(㎡) B=③-④-⑤-⑥
		분담률(%) ②	분담면적(㎡) A=①×②	계획기반시설 ③	계획기반시설내 국공유지④	기존기반시설내 국공유지⑤	유상매입시설 ⑥	
1구역	62,275	12.6%	7,852	14,987	960	6,394	-	7,633 (12.3%)
2구역	61,281		7,726	15,108	4,110	3,698	-	7,300 (11.9%)
3구역	38,100		4,804	7,657	1,121	1,621	-	4,915 (12.9%)
4구역	52,112		6,570	14,591	1,797	6,741	-	6,053 (11.6%)
5구역	76,779		9,680	17,405	676	4,805	-	11,924 (15.5%)
6구역	36,241		4,569	10,563	897	4,489	-	5,177 (14.3%)
7구역	94,498		11,914	21,413	406	4,003	4,200	12,804 (13.5%)
8구역	32,268		4,068	5,915	263	1,564	-	4,088 (12.7%)
9구역	68,438		8,629	18,532	3,442	7,162	-	7,928 (11.6%)
10구역	36,636		4,619	8,506	3,269	1,219	-	4,018 (11.0%)
11구역	47,585		6,000	9,218	526	2,562	-	6,130 (12.9%)
12구역	52,516		6,621	13,015	2,031	4,839	-	6,145 (11.7%)
13구역	14,256		1,797	2,366	247	547	-	1,572 (11.0%)
14구역	28,297		3,568	5,065	334	1,059	-	3,672 (13.0%)
15구역	105,482		13,299	23,542	3,951	6,793	-	12,798 (12.1%)
16구역	78,624		9,913	18,791	4,731	4,585	-	9,475 (12.1%)
계	885,388		111,630	206,673	28,761	62,082	4,200	111,630 (12.6%)

※ 10구역에는 대토되는 주차장면적 포함(3,172㎡)

서울시 심의운영기준

- 기준(계획)용적률 : 용도지역 상향전 용적률
 - 정비예정구역 : 도시및주거환경정비기본계획 반영
 - 비정비예정구역 : 210%이하(지역성격 고려 설정)
- 상한(최대)용적률
 - 용도지역 변경(종 상향) 후 용적률을 적용
- 상한용적률 완화 적용지역
 - 역세권은 위원회 심의 후 완화가능

용적률 계획

- 서울시 심의운영기준을 반영한 용적률 계획
- 신풍역과 보라매역 역세권에 해당되고, 12m이상 도로에 접한 구역은 240%까지 완화 적용 (기반시설 순부담률 약 3.0%추가부담)

기준용적률	상한용적률	비고
190%	230% (역세권 240%)	역세권 5, 6, 7구역
210%	250%	재건축정비예정구역

역세권 입지에 따른 상한용적률 10%완화 적용
5, 6, 7구역 ⇒ 240%



인구 및 주택공급 계획

거주특성을 고려한 주택규모 배분계획

- 영등포부도심, 여의도, 구로디지털산업단지 등의 배후주거지로서 직주근접지향 계층을 위한 중소형 주택평형 공급
- 거주자 실태조사 결과를 고려한 중대형 및 소형주택 공급

구분	정비계획	재정비촉진계획
법적 기준	<ul style="list-style-type: none"> 전체 세대수의 80%이상을 85㎡ 이하로 건설 	<ul style="list-style-type: none"> 전체 세대수의 60%이상을 85㎡ 이하로 건설(시행령) 전체 세대수의 20%이상을 60㎡ 이하로 건설(조례)

거주자 특성 및 높은 인구밀도를 고려한 평형계획 수립
 60㎡이하 : 60~85㎡ : 85㎡초과
 = 40%이상 : 35%이상 : 25%미만

주) 전용면적기준

현황

24,258세대 (62,807인)

* 1인세대 비율 약 34%(8,253세대)

계획

19,147세대 (53,610인)

주택유형		계획세대	인구수	비고
존치지역	개별주택	2,490	6,972	존치지역 및 상업지역 주택
	공동주택	2,118	5,930	-
소계		14,539	40,708	-
촉진구역 (공동주택)	40㎡ 이하	1,035	2,898	-
	40~60㎡	4,999	13,997	-
	60~85㎡	5,023	14,064	-
	85㎡ 초과	3,482	9,749	-
합계		19,147	53,610	-

주1) 세대당 인구수 2.8인 적용(존치 아파트(우성,삼성) 세대당 인구수 3.2인에 대하여 연간 증감을 -1.33% 적용)

자료: 2020영등포 종합발전계획, 2005, 영등포구

주2) 현황호수 산정시 건축물대장상 세대수 및 가구수 활용

주3) 호수산정 평형기준 - 40㎡이하 : 40~60㎡ : 60~85㎡ : 85㎡초과 = 7 : 33 : 35 : 25

주4) 계획호수산정 평형규모 : 40㎡, 50㎡, 85㎡, 105㎡

다양한 계층과 세대가 더불어 사는 마을 조성

기본방향

- 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 적용(건교부고시 제273호-2006.7.20)
- 중학교시설 확보에 따른 구역별 공급기준 조정

임대주택 확보계획

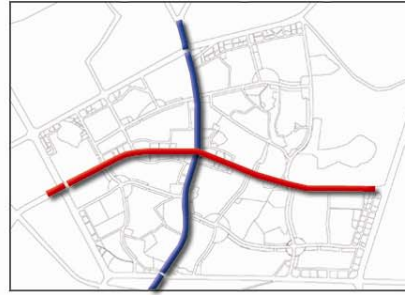
구분	재개발사업	재건축사업
임대주택 확보기준	<ul style="list-style-type: none"> • 전체 세대수의 18%확보 • 중학교시설 확보에 따른 임대주택 감면 : 의무건립 세대수의 1/2감면 <ul style="list-style-type: none"> - 도시및주거환경정비기본계획 기준 준용 - 중학교시설의 학군범위를 고려한 적정배분 <ul style="list-style-type: none"> → 촉진구역별 대지 면적비에 따른 적정배분 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시및주거환경정비법 제30조의2(주택재건축사업의 임대주택 건설의 의무 등)에 따라 임대주택 건설 <ul style="list-style-type: none"> - 증가된 용적률의 25%에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급
평형기준	<ul style="list-style-type: none"> • 40㎡이하 : 40~50㎡ : 50~60㎡ = 40~50% : 40~50% : 10~20% 	-

약 2,480세대 임대주택 확보(계획세대수의 약 17%)

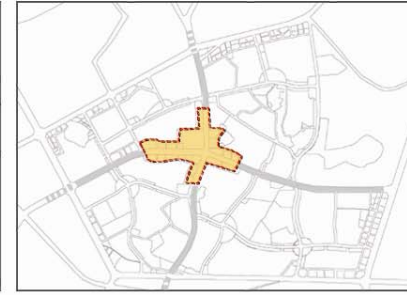
도시공간 구조 형성
(Structuring Urban Context)

- 뉴타운의 중심적 역할을 수행하는 Core 형성
- 도시 내외부를 연계하는 신길로와 가마산길의 특화가로 형성
- 커뮤니티가로를 통한 권역별 연결 및 장소 형성

도시의 축 형성
Urban Axis



도시의 중심형성
Urban Core



장소의 형성
Village Center



도시 커뮤니티 네트워크 형성
(Community Networking)

- 커뮤니티를 고려한 남북 및 순환녹지체계 형성
- 네트워크를 통한 권역의 결합 및 다양한 커뮤니티 Park 형성
- 기존 개발단지와의 네트워크 형성

녹지체계
Green Network



권역별 영역의 결합
Seaming



기존단지와의 연계
Connection



도시경관의 형성
(Creating Urban Scene)

- 도심뉴타운의 이미지 제고를 위한 Point zone 계획
- 특성화된 커뮤니티가로에 대응하는 경관계획
- 단지외부 도시가로에 대응하는 경관계획

상징성
Landmark



커뮤니티가로경관
Street

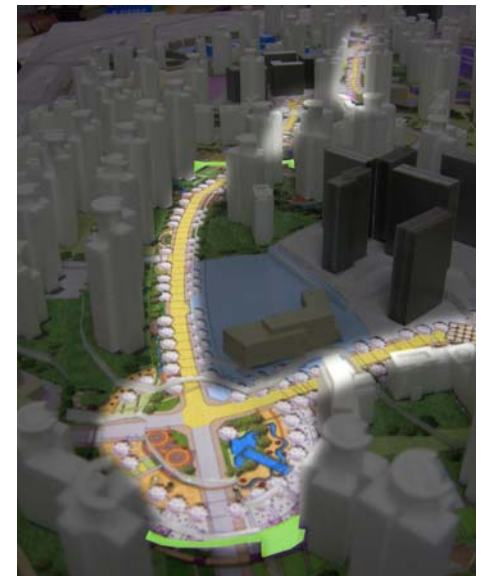
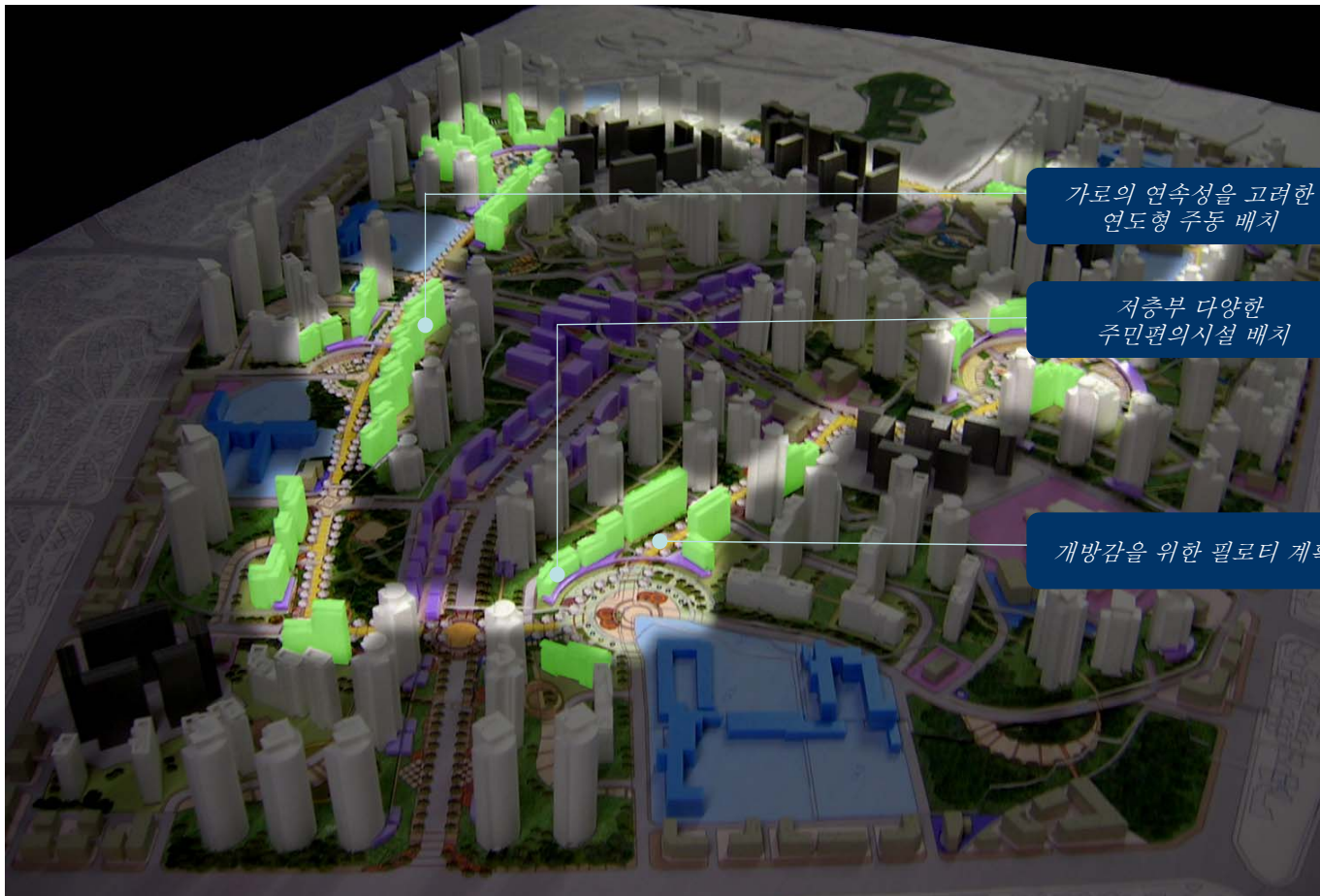


도시가로경관
Road



Urban Community Ring – 커뮤니티가로

- 권역별 연계를 위한 커뮤니티 가로의 형성
- 중,저층연도형 주동배치와 휴먼스케일의 보행가로 조성
- 가로변의 개방감을 위한 필로티 계획



Village Center – 커뮤니티 파크

- 5가지의 다양한 커뮤니티 파크 계획
- 만남/ 교류/ 휴식이 가능한 공원 조성
- 단지 내부 오픈 스페이스와의 연계

*Fitness Park
(Happiness)*



• 도림초등학교와 연계

*Edu-Park
(Happiness)*



• 대영초중고등학교와 커뮤니티가로와의 연계

*Wellness Park
(Happiness)*



• 기존 녹지축
메나골공원과의 관계

*Event Park
(History)*



• 보라매역세권
및 상업지구와 연계

*Refresh Park
(Harmony)*



• 주거단지와 커뮤니티
가로와의 연계

■ **경관계획**

가. 자연과 함께하는 경관

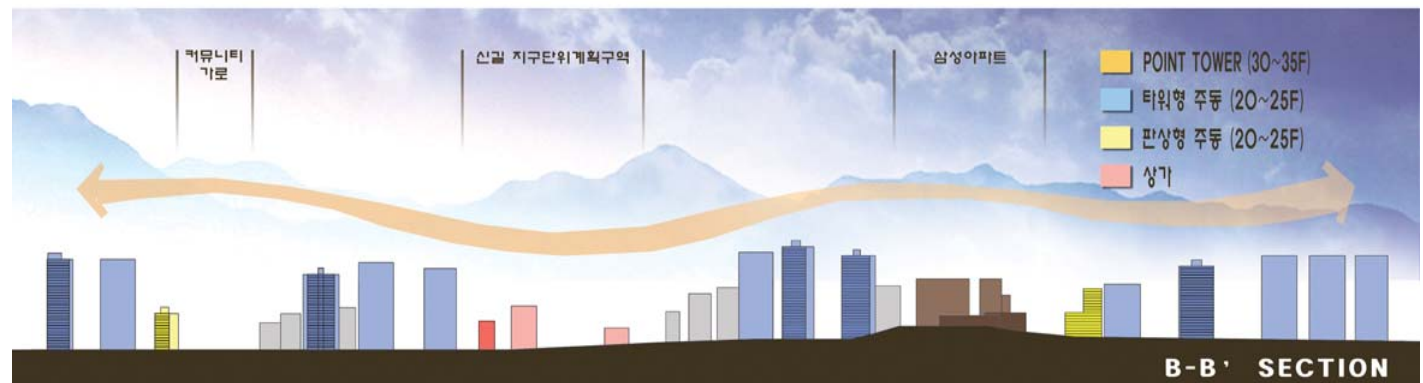
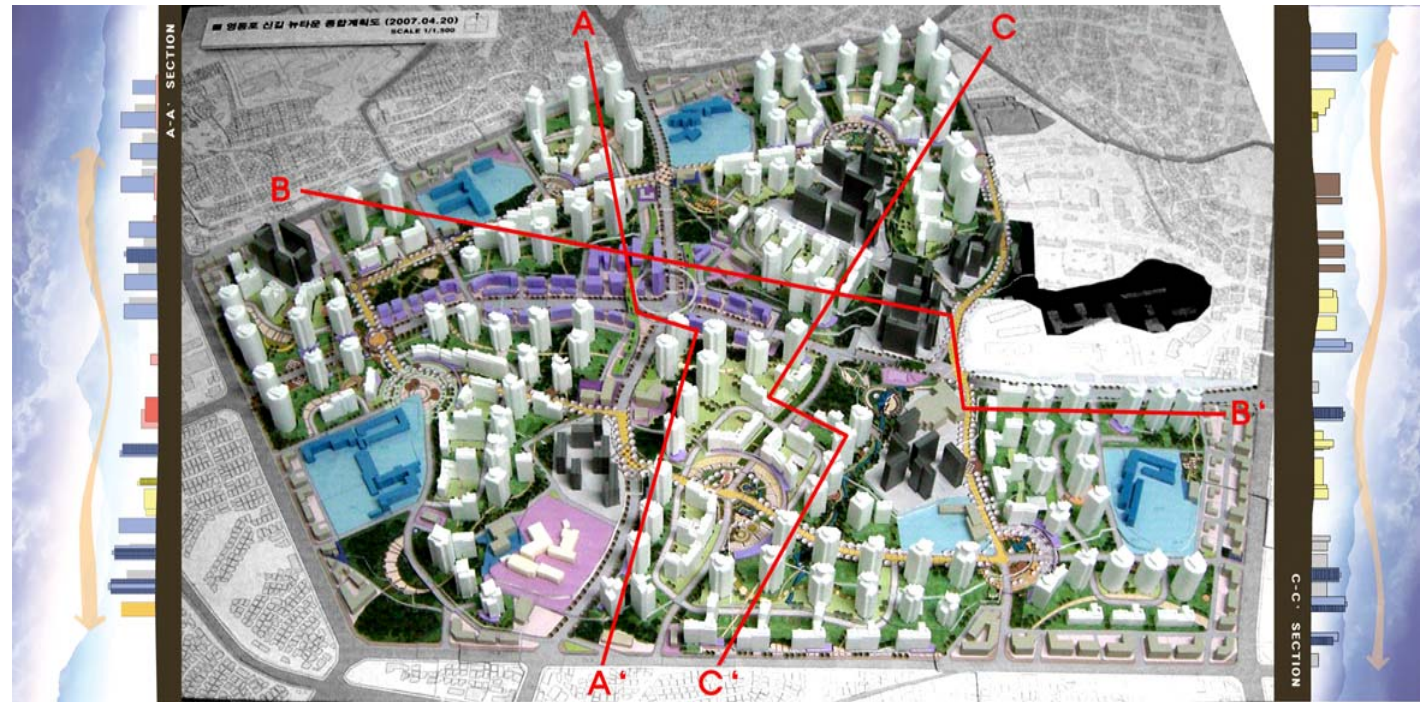
:기존지형을 고려한 스카이라인 형성 및 녹지와 공존하는 주거지 경관 창출

나. 도시활동체계를 고려한 경관

:휴먼스케일의 생활가로 형성과 특성화된 가로형성

다. 유형별 도시경관 형성

:도시의 권역별로 대응하는 열림과 연속의 차별화된 경관요소



서울시 심의운영기준(총수완화)

- 2종일반주거지역 : 평균 16층
- 40%이내의 범위에서 완화 가능
 - ※ 중·저층 혼합배치 등 다양한 주거유형으로 계획시

※ 다양한 주거유형 : 주거유형별 건축면적 비율에 따라 판단

- 주거유형별 건축면적 비율

= 주거유형별 건축면적 / 전체건축면적

- 지구전체는 저층 10%이상으로서 중·저층 30%이상으로

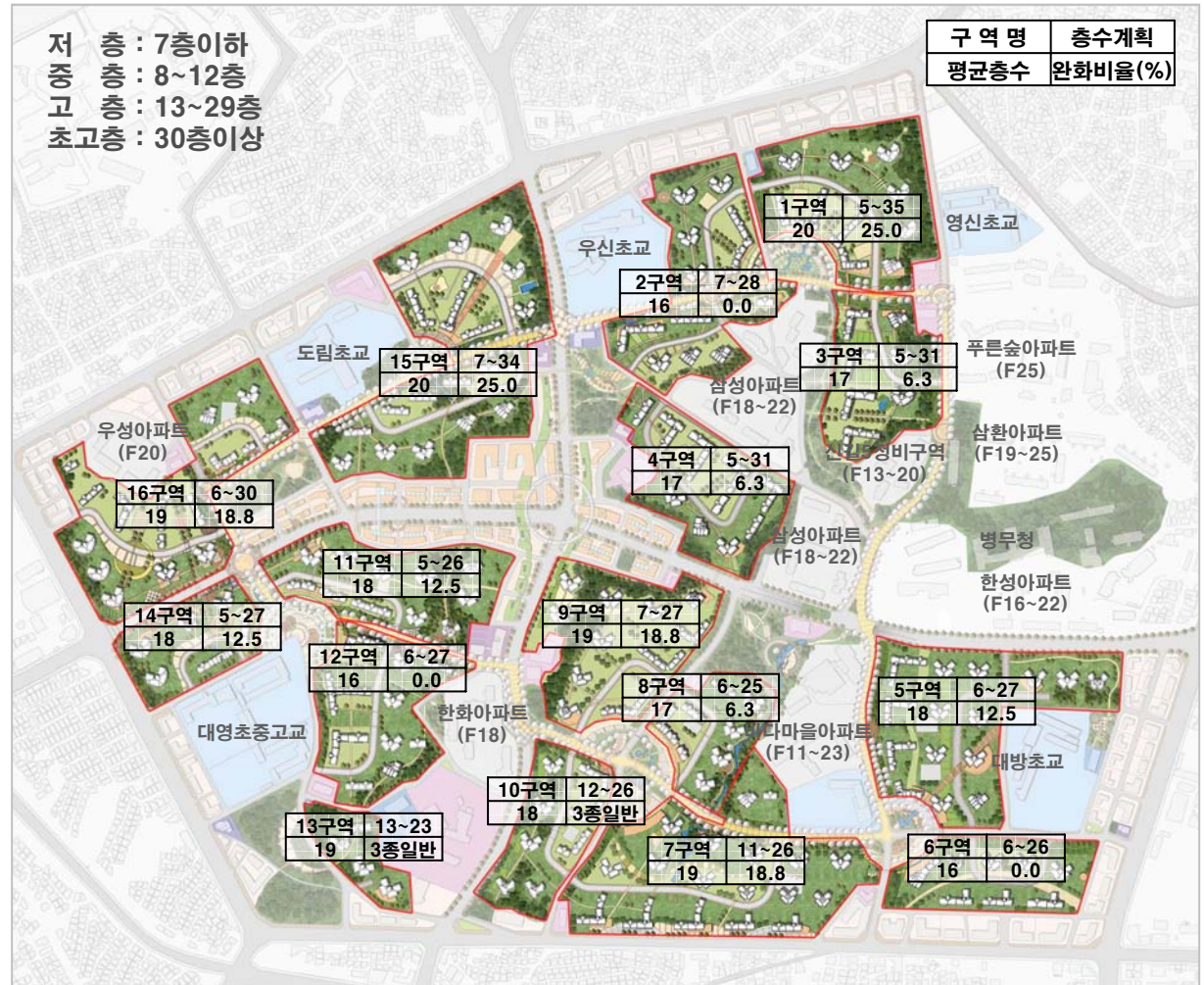
하되, 초고층은 지구 전체 주택동수의 10%이내

- 구역별로는 중·저층 15%이상

총수 완화 계획

구분	중도지역상 평균층수	완화비율 (%)	평균층수	총수계획	비고
1구역	16	25.0	20	5~35	-
2구역	16	0.0	16	7~28	-
3구역	16	6.3	17	5~31	-
4구역	16	6.3	17	5~31	-
5구역	16	12.5	18	6~27	-
6구역	16	0.0	16	6~26	-
7구역	16	18.8	19	11~26	-
8구역	16	6.3	17	6~25	-
9구역	16	18.8	19	7~27	-
10구역	-	-	18	12~26	재건축(3종일반)
11구역	16	12.5	18	5~26	-
12구역	16	0.0	16	6~27	-
13구역	-	-	19	13~23	재건축(3종일반)
14구역	16	12.5	18	5~27	-
15구역	16	25.0	20	7~34	-
16구역	16	18.8	19	6~30	-

주)상기 계획은 서울시 심의기준 적용에 따라 변경될 수 있음



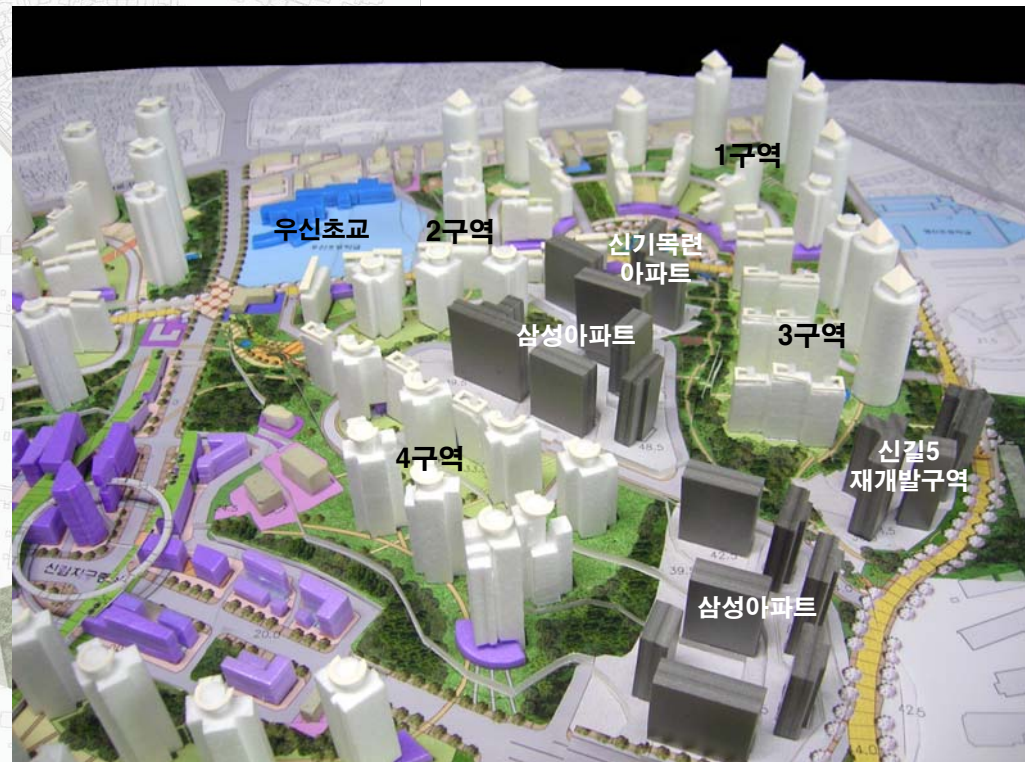
축진구역별 용적률/높이 총괄

1구역	내용
용적률산정연면적	108,098.24m ²
계획용적률	228.60%
세대수	1008세대
층수	5~35층
평균층수	20층

2구역	내용
용적률산정연면적	103,264.42m ²
계획용적률	228.38%
세대수	984세대
층수	7~28층
평균층수	16층

3구역	내용
용적률산정연면적	69,674.42m ²
계획용적률	228.87%
세대수	655세대
층수	5~31층
평균층수	17층

4구역	내용
용적률산정연면적	85,745.45m ²
계획용적률	228.53%
세대수	809세대
층수	5~31층
평균층수	17층



IV. 부문별계획

5구역	내용
용적률산정연면적	140,945.45m ²
계획용적률	238.96%
세대수	1,325세대
층수	6~27층
평균층수	18층

6구역	내용
용적률산정연면적	61,331.30m ²
계획용적률	238.85%
세대수	570세대
층수	6~26층
평균층수	16층

7구역	내용
용적률산정연면적	170,296.94m ²
계획용적률	238.32%
세대수	1,562세대
층수	11~26층
평균층수	19층



8구역	내용
용적률산정연면적	58,747.70m ²
계획용적률	228.53%
세대수	548세대
층수	6~25층
평균층수	17층

9구역	내용
용적률산정연면적	112,456.42m ²
계획용적률	228.58%
세대수	1,059세대
층수	7~27층
평균층수	19층

10구역(재건축)	내용
용적률산정연면적	69,783.85m ²
계획용적률	248.08%
세대수	642세대
층수	12~26층
평균층수	18층

IV. 부문별계획

11구역	내용
용적률산정연면적	87,639.08m ²
계획용적률	228.42%
세대수	825세대
층수	5~26층
평균층수	18층

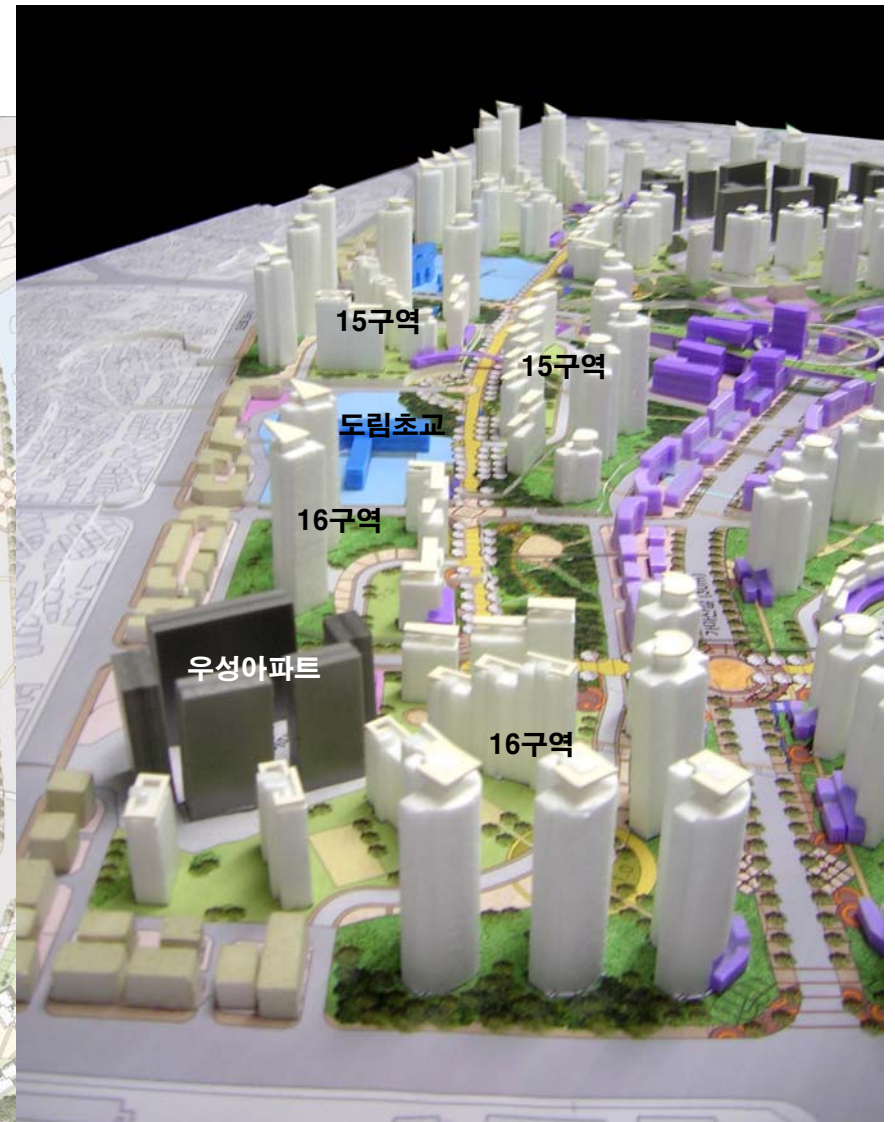
12구역	내용
용적률산정연면적	87,062.42m ²
계획용적률	228.79%
세대수	822세대
층수	6~27층
평균층수	16층

13구역(재건축)	내용
용적률산정연면적	29,188.97m ²
계획용적률	245.49%
세대수	272세대
층수	13~23층
평균층수	19층

14구역	내용
용적률산정연면적	53,064.12m ²
계획용적률	228.42%
세대수	498세대
층수	5~27층
평균층수	18층



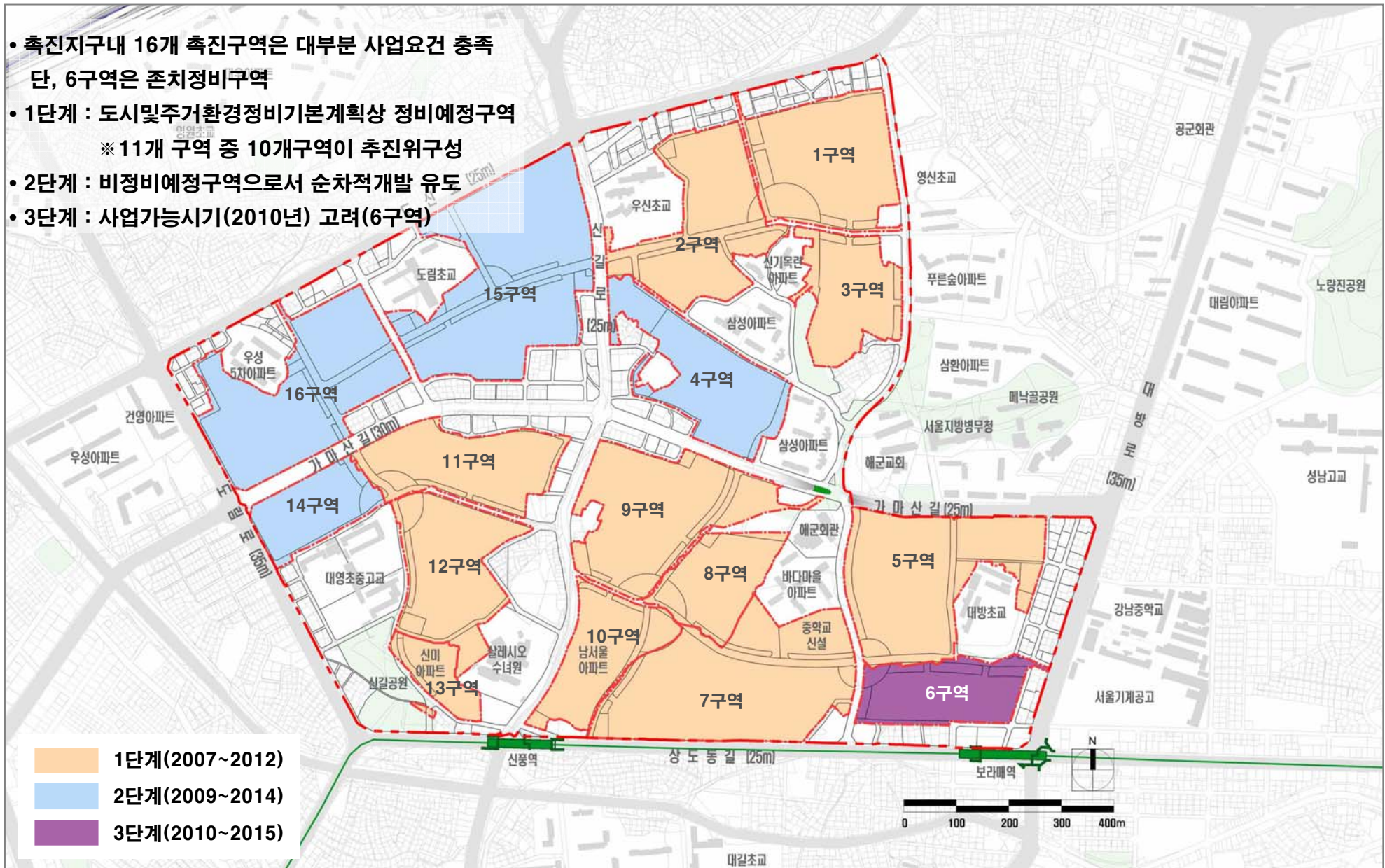
15구역	내용	16구역	내용
용적률산정연면적	180,740.86m ²	용적률산정연면적	134,390.02m ²
계획용적률	228.39%	계획용적률	229.05%
세대수	1,693세대	세대수	1,267세대
층수	7~34층	층수	6~30층
평균층수	20층	평균층수	19층



■ 종합배치도



- 촉진지구내 16개 촉진구역은 대부분 사업요건 충족 단, 6구역은 존치정비구역
- 1단계 : 도시및주거환경정비기본계획상 정비예정구역
 ※ 11개 구역 중 10개구역이 추진위구성
- 2단계 : 비정비예정구역으로서 순차적개발 유도
- 3단계 : 사업가능시기(2010년) 고려(6구역)



존치지역 지정기준

- 신축건물 등 양호한 건축물이 입지하고 있는 필지 및 기반시설이 비교적 양호한 지역으로 자력개발 유도가 필요한 지역
- 3년 이내 촉진사업요건에 해당되는 지역

존치정비구역

- 촉진구역 지정요건에는 해당하지 않으나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 촉진사업요건에 해당하는 구역

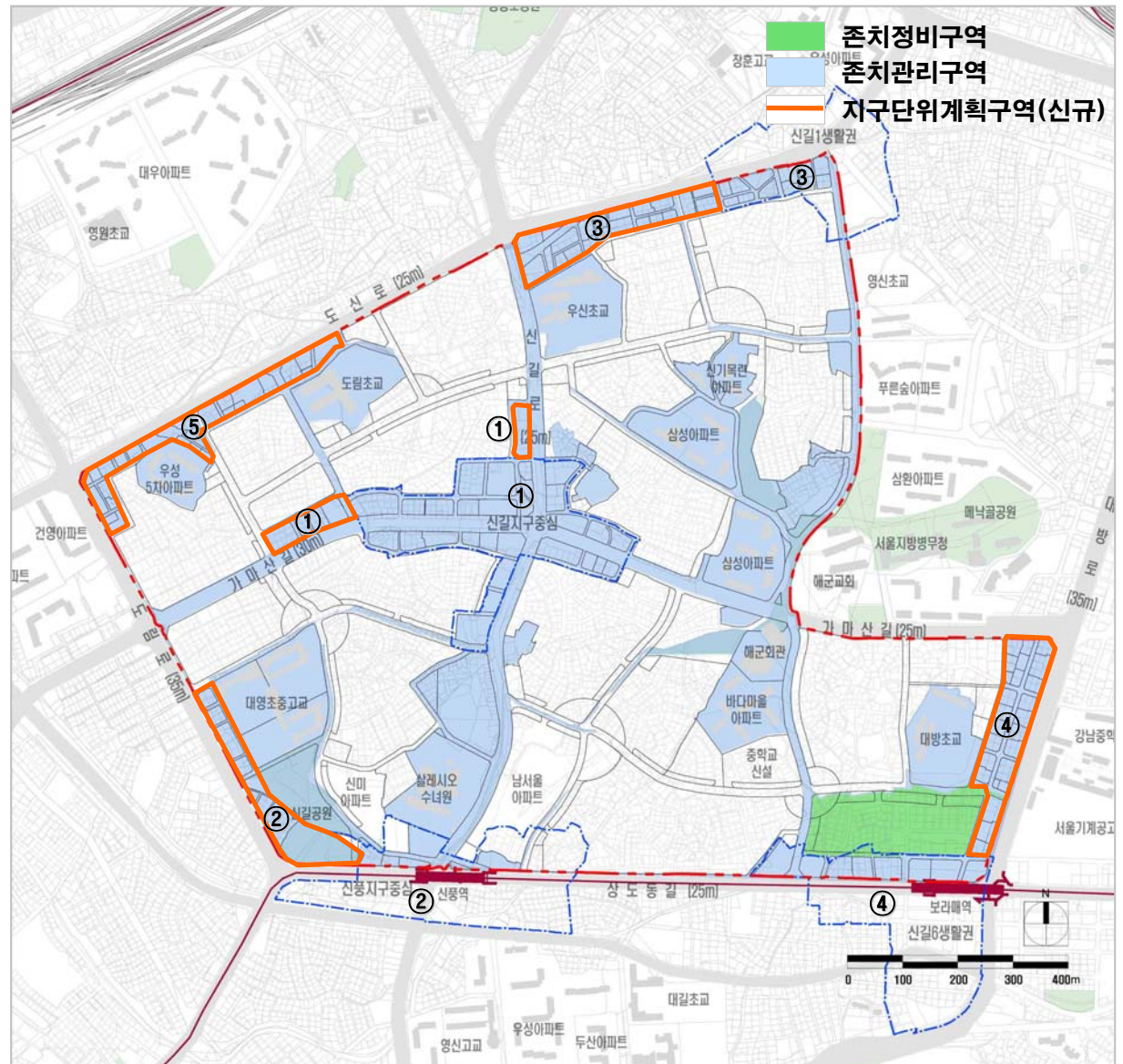
존치관리구역

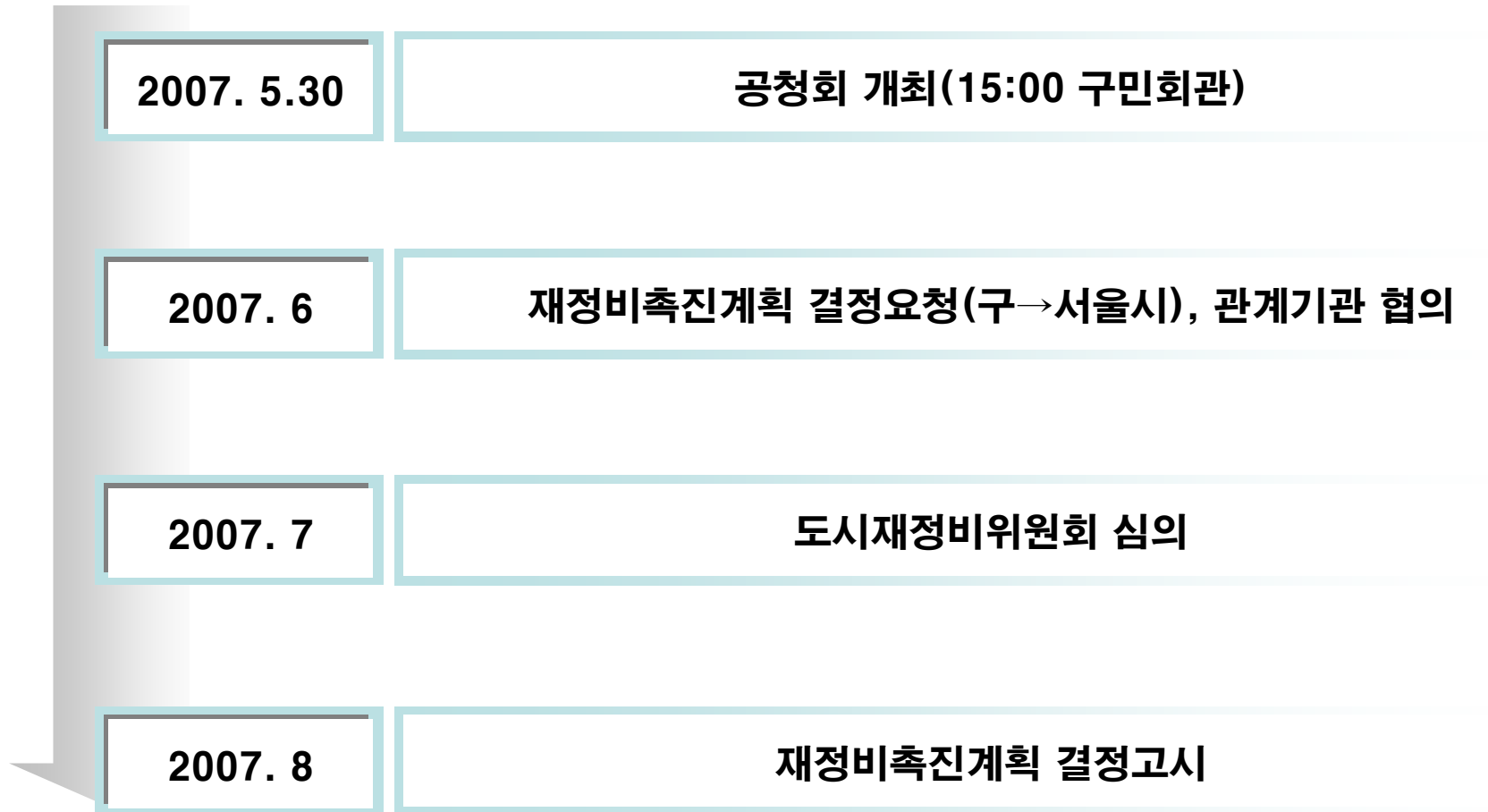
- 촉진구역의 지정요건에 해당하지 않으며 기존의 시가지로 유지관리가 필요한 구역

존치지역의 관리 및 정비계획

- 존치정비구역은 향후 재정비촉진사업으로 추진
- 존치관리구역중 간선가로변 일대는 신규로 지구단위계획구역을 지정하고 기존지구단위계획구역은 일부 구역계 조정
- 지구단위계획구역은 별도의 지구단위계획 수립을 통해 계획적으로 관리

구분	면적(m ²)			비고
	기정	변경	변경후	
①신길지구중심	74,500	증) 4,241	78,741	구역계 조정
②신풍지구중심	69,350	증) 6,490	75,840	
③신길1생활권	54,600	증)20,873	75,473	
④신길6생활권	71,600	증)25,045	96,645	
⑤도신로	-	증)26,233	26,233	신규지정





주민공람개요

- 주민공람기간 : 2007. 5. 2 ~ 16(14일간)
- 접수건수 : 총 832건
 - 주민의견 : 823건, 유관부서 : 9건

공람의견 심사위원회 상정

- 일 시 : 2007. 5. 17 (15:00)
- 장 소 : 영등포구청 6층 뉴타운사업1팅 회의실
- 안 건 : 신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(안)의 공람기간중 제출된 의견에 대한 심사
- 심사내용
 - 주민의견에 대한 전반적인 유형별 현황 분석 검토
 - 유관부서 의견에 대한 논의 검토
- 심사결과
 - 주민공람 의견에 대한 종합적인 검토 필요
 - 미회신된 유관부서 의견 취합 필요
 - 향후 추진일정에 따라 주민공청회에서 제시되는 주민의견을 포함한 포괄적인 심사 필요

주민공청회(5.30) 이후
제2차 공람의견 심사위원회 개최

구역	재정비촉진구역		평형, 용적률, 기반시설 부담률 등	단계별 사업추진 계획	종교시설 관련	구역계변경, 타촉진지구 편입	기타	합계	
	촉진구역 편입희망	촉진구역 제외희망							
촉진 구역 및 존치 정비 구역	1	-	60	2	-	-	-	62	
	2	-	-	-	-	-	-	-	
	3	-	-	-	-	-	-	-	
	4	-	-	1	-	-	-	1	
	5	-	-	-	-	-	1	1	
	6	-	-	-	207	-	-	-	207
	7	-	84	1	-	-	-	1	86
	8	-	-	5	-	-	-	-	5
	9	-	16	1	-	2	-	-	19
	10	-	19	-	-	-	20	2	41
	11	-	-	3	-	-	1	-	4
	12	-	-	1	-	1	-	-	2
	13	-	-	12	-	-	-	-	12
	14	-	2	1	-	-	-	-	3
	15	-	5	-	-	-	-	-	5
	16	-	343	-	-	-	-	-	343
도시계시설 (공원)	1	-	-	-	-	-	-	1	
존치지역	17	-	-	-	-	-	1	18	
미상	-	-	11	-	-	-	2	13	
합계 (%)	18 (2.2)	529 (64.3)	38 (4.6)	207 (25.2)	3 (0.4)	21 (2.5)	7 (0.8)	823 (100.0)	

An architectural site plan or master plan for a residential or commercial development. The plan shows a complex network of roads, building footprints, green spaces, and landscaping. The central area is more densely packed with buildings and features, while the surrounding areas are less developed. The text '감사합니다' is overlaid in the center of the plan.

감사합니다

종교시설 존치기준

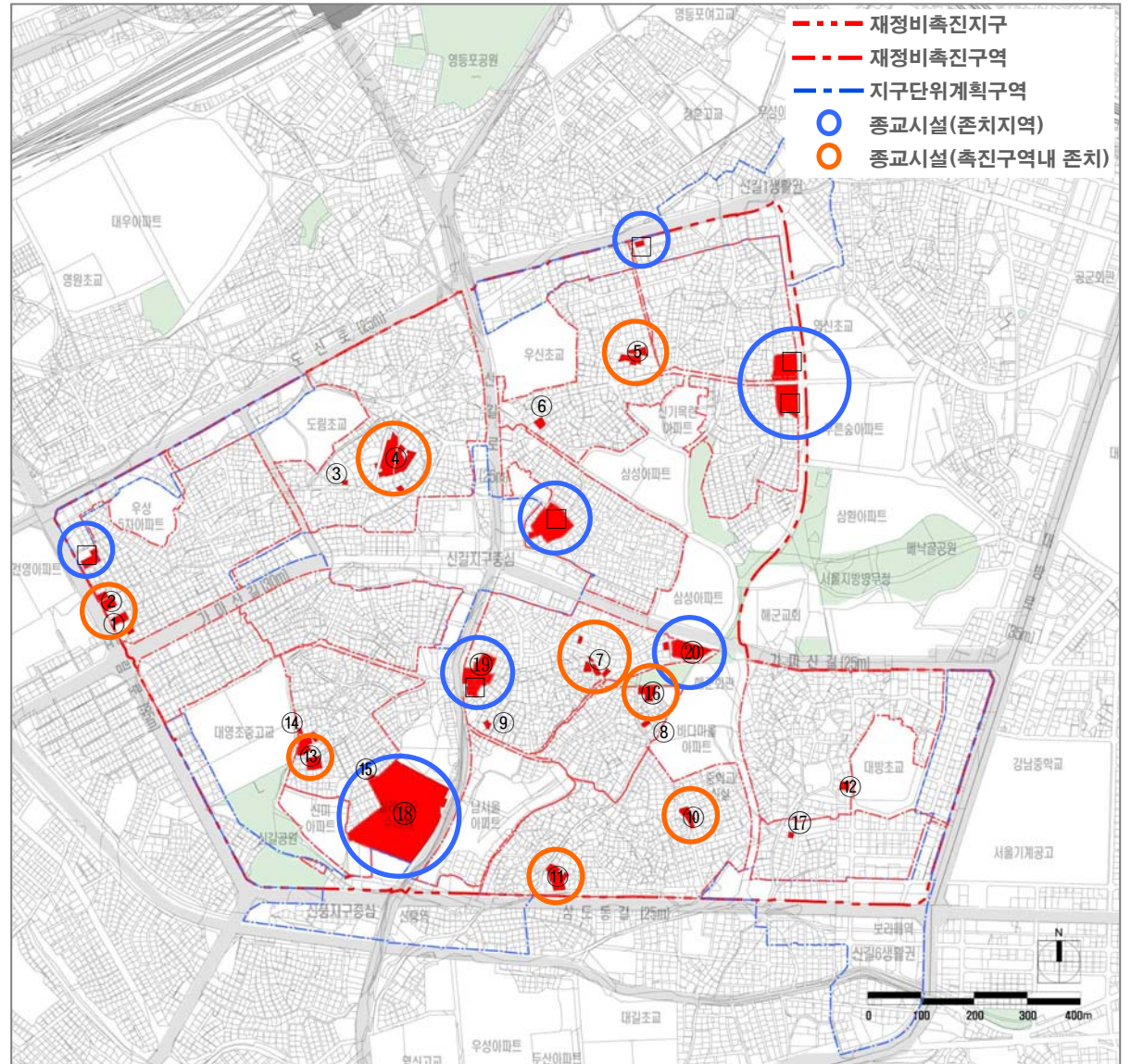
- 토지소유가 종교단체로 되어 있는 종교시설
- 토지면적이 500㎡ 이상(인접한 동일소유 포함)
 - 촉진구역별 순부담비율에 따른 감보적용(11%)
- 촉진구역외 종교시설

※종교시설(교회) 최소규모 : 500㎡
(환경친화적택지개발편람, 건설교통부·한국토지공사, 2000)

주요 종교시설 면적 검토

구분	당초면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
① 성락침례교회	785	699	16구역 존치
② 21세기베뢰아성경학교	516	459	16구역 존치
③ 임마누엘교회	83	-	-
④ 신종교회	3,046	2711	15구역 존치
⑤ 영등포재건교회	909	809	2구역 존치
⑥ 신흥교회	301	-	-
⑦ 대광교회	795	708	9구역 존치
⑧ 신길중앙교회	165	-	-
⑨ 대광교회	145	-	-
⑩ 영길교회	571	508	7구역 존치
⑪ 신길교회	1,256	1,118	7구역 존치
⑫ 광성교회	268	-	-
⑬ 영복교회	1,626	1,447	12구역 존치
⑭ 신종교회	79	-	-
⑮ 신창제일교회	69	-	-
⑯ 관음사	727	647	8구역 존치
⑰ 대선교미복불	106	-	-
⑱ 살레시오수녀원	20,636	-	-
⑲ 영신교회	2,484	-	-
⑳ 신남교회	1,865	-	인근 단독필지(153㎡)는 촉진구역에 포함
□ 동천교회	3,585	-	-
□ 제일교회	179	-	-
□ 성락침례교회	636	-	-
□ 법화사	435	-	-
□ 통애사(해군사찰)	2,168	-	-
□ 해군성당	2,266	-	-

촉진구역 9개소, 존치지역 7개소 존치



도시 계획

- 주요간선도로변 : 제2종일반주거지역(12층)
- 구릉지 아파트 단지 : 제3종일반주거지역
- 기타주거지 : 제2종일반주거지역
- 지구단위계획구역
 - 신길지구중심 : 근린상업지역
 - 신풍지구중심 : 준주거지역, 일반주거지역
 - 신길1/6생활권중심 : 준주거지역, 일반주거지역

구 분		면 적 (㎡)	구성비 (%)
총 계		1,469,910	100.0
주거 지역	합 계	1,421,790	96.7
	소 계	1,384,513	94.2
	제1종	33,882	2.3
	제2종	879,708	59.9
	제2종(12층)	326,311	22.2
	제3종	144,612	9.8
준주거		37,277	2.5
상업 지역	근린상업지역	48,120	3.3

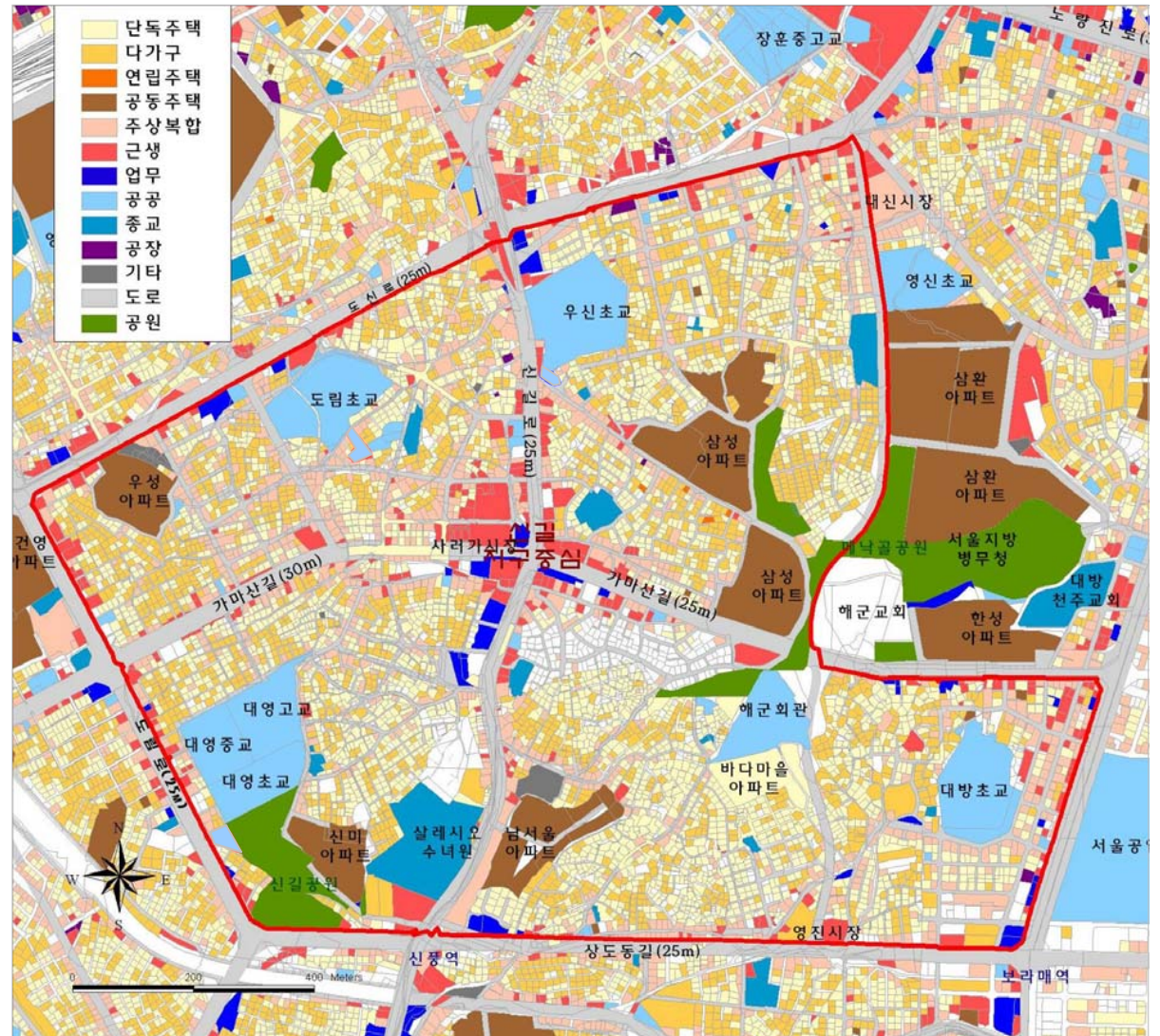
구 분	위 치	폭 원(m)
중심지미관지구	대방로변	20m
일반미관지구	도림로변	12m
	도신로변	12m
	신길로변	12m
	상도동길변	12m



토지이용현황

- 주거용지가 전체의 약 62.8% 차지
- 사려가시장을 중심으로 근린상업기능 발달
- 이면부는 단독/다세대주택/점포주택 분포

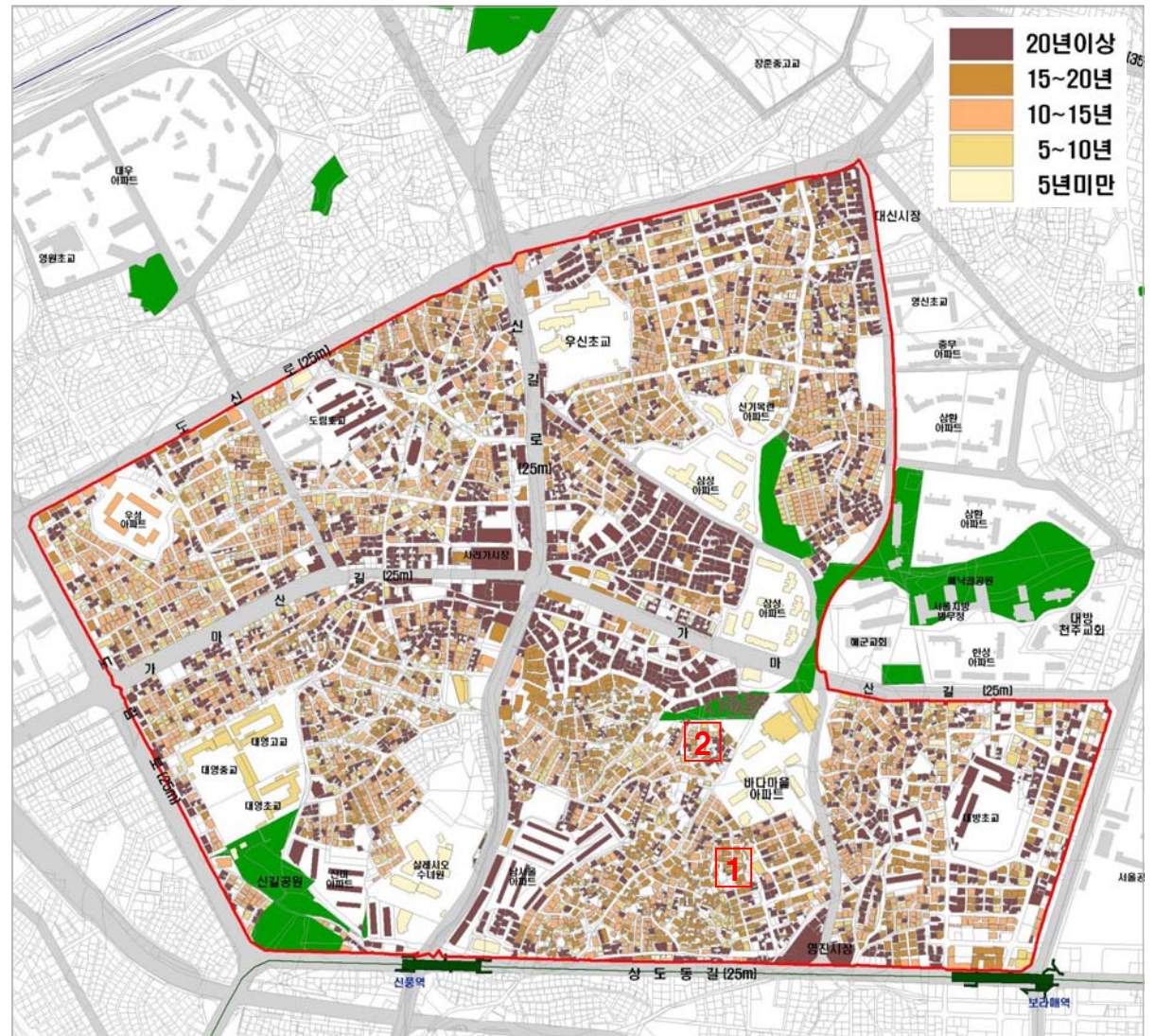
구분	m ²	평	비율(%)	
합계	1,469,910	444,646	100.0	
주거용지	소계	923,400	279,328	62.8
	단독	627,805	189,910	42.7
	공동	118,145	35,739	8.0
	주상복합	177,450	53,679	12.1
상업시설	101,576	30,727	6.9	
공공용지	소계	384,533	116,321	26.2
	공공청사	3,070	929	0.2
	복지시설	4,689	1,418	0.3
	문화시설	664	201	0.1
	학교	96,068	29,060	6.6
	공원	36,002	10,891	2.4
	주차장	8,055	2,437	0.5
	도로	235,985	71,385	16.1
종교시설	35,559	10,756	2.4	
군사시설	18,949	5,732	1.3	
기타	5,892	1,782	0.4	



건축물 노후도

- 20년 이상 건축물이 전체의 약 48.1%
- 5년 이내의 신축건축물은 약 2.6%에 불과

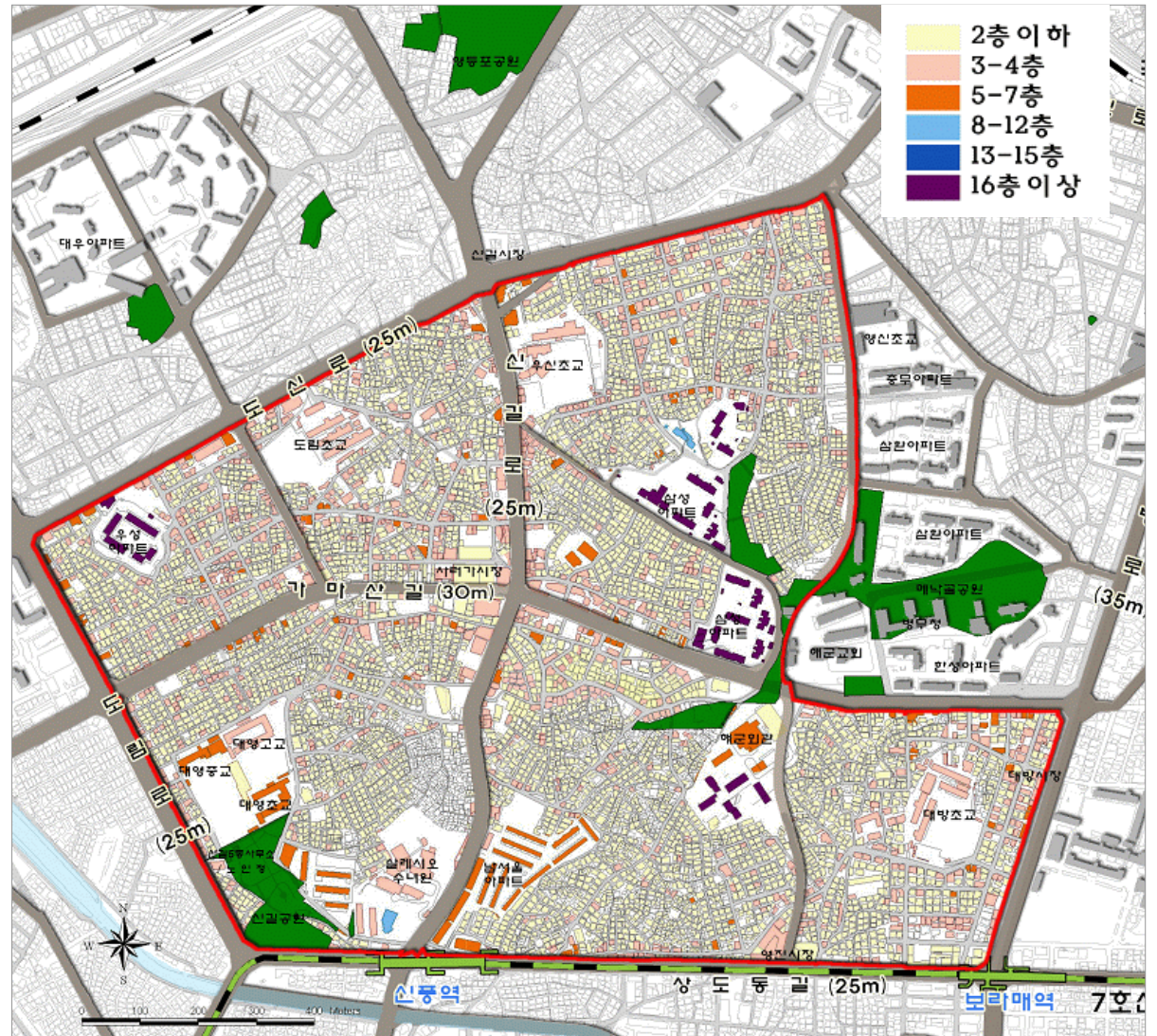
구분	계	5년미만	5~10년	10~20년	20~30년	30년 이상	기타
건물동수	6,620	170	320	2,706	1,337	1,812	275
구성비 (%)	100.0	2.57	4.83	40.88	20.20	27.37	4.15



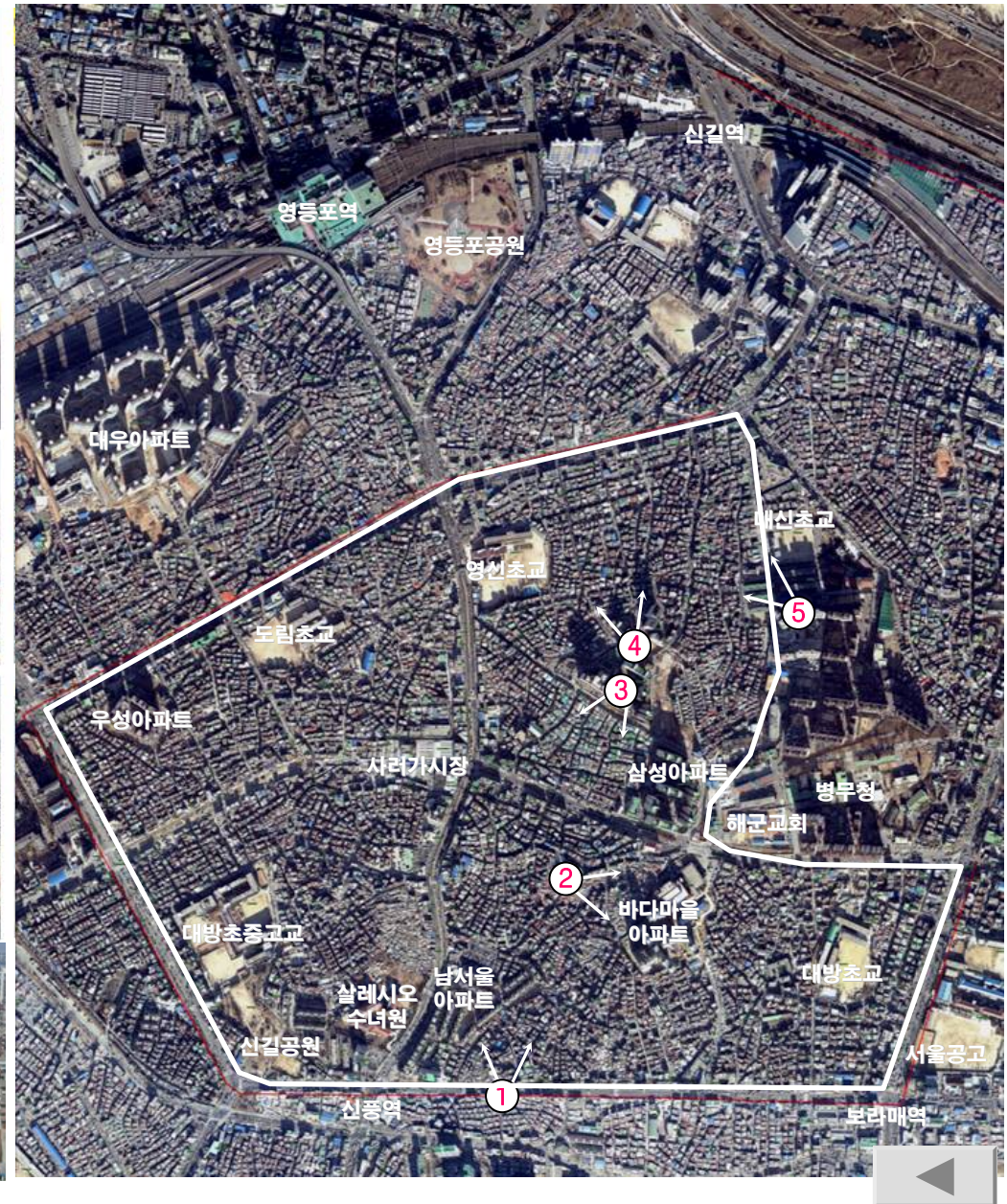
■ 건축물 층수

- 간선도로변 : 대부분 3~4층 이하 저층개발
- 이면부 :
 - 아파트 20층 내외
 - 단독·다세대 2~4층 위주

구분	계	1층	2층	3층	4층	5층이상	미상
건물동수	6,620	2,042	3,377	728	324	142	7
구성비 (%)	100.0	30.85	51.01	11.00	4.89	2.15	0.11

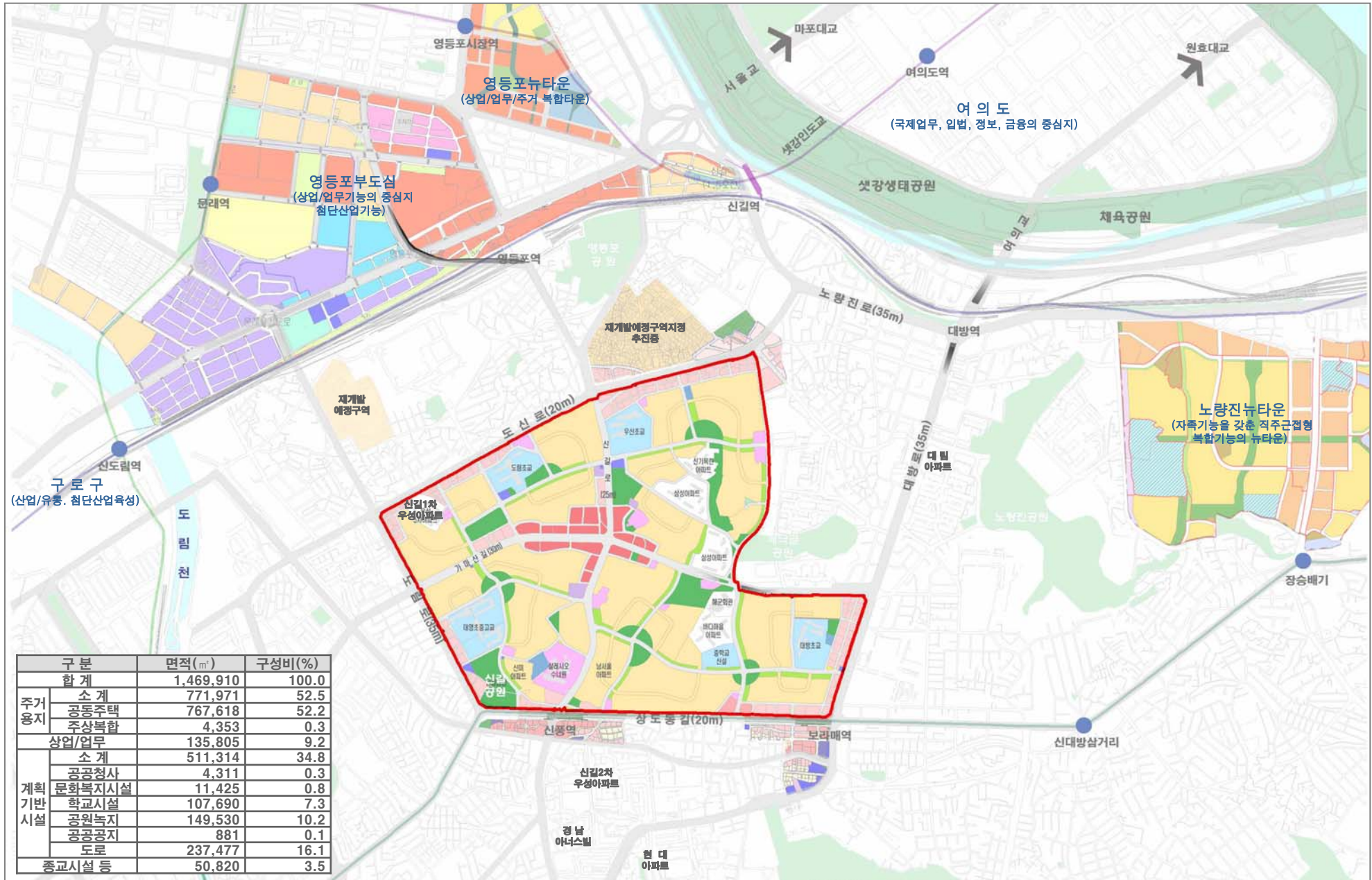


1. 남서울아파트 전경
2. 신길6동 재개발예정구역
3. 신길로 주변 전경
4. 신길4동일대 전경
5. 신길1,4동 재개발예정구역



구분	현황	계획	비고
인구 및 주택	62,807(인) (인구과밀 : 427인/ha)	53,610(인) (인구밀도 : 360인/ha)	세대당 인구수 2.8인 적용
	24,258(세대) ※ 1인 세대 8,253세대 (34%)	19,147(세대)	임대주택 약 2,480세대
공원 녹지	36,002 ^{m²} (1인당 공원면적 0.57 ^{m²})	149,530 ^{m²} (1인당 공원면적 2.79 ^{m²})	1인당 공원면적 2.22 ^{m²} 증가
교육 시설	초 4, 중 1, 고 1 개교	초4, 중 2, 고 1 개교	중학교 1개교 신설 (면적 : 10,000 ^{m²})
문화복지시설	구민체육센터 1개소	구민체육센터 1개소	-
	경로당 3개소 구립어린이집 1개소	종합복지센터 1개소 복지시설 1개소 문화시설 3개소 구립어린이집 1개소	종합복지센터 신설 (3,103 ^{m²}) 복지시설 신설 (873 ^{m²}) 문화시설 신설 (도서관 4,036 ^{m²} , 문화센터 2개소 각1,206 ^{m²} , 1,026 ^{m²})
공공편의시설	동사무소 3, 파출소 3 우체국 1	동사무소3, 파출소 3 우체국 1	기존 시설의 유지 및 이설 복합화 추진

주1) 세대당 인구수 2.8인 적용(존치 아파트(우성,삼성) 세대당 인구수 3.2인에 대하여 연간 증감율 -1.33% 적용), 자료:2020영등포 종합발전계획,2005,영등포구
 주2) 주택평형기준 - 40^{m²}이하 : 40~60^{m²} : 60~85^{m²} : 85^{m²}초과 = 7 : 33 : 35 : 25
 주3) 계획호수산정 평형규모 : 40^{m²}, 50^{m²}, 85^{m²}, 105^{m²}

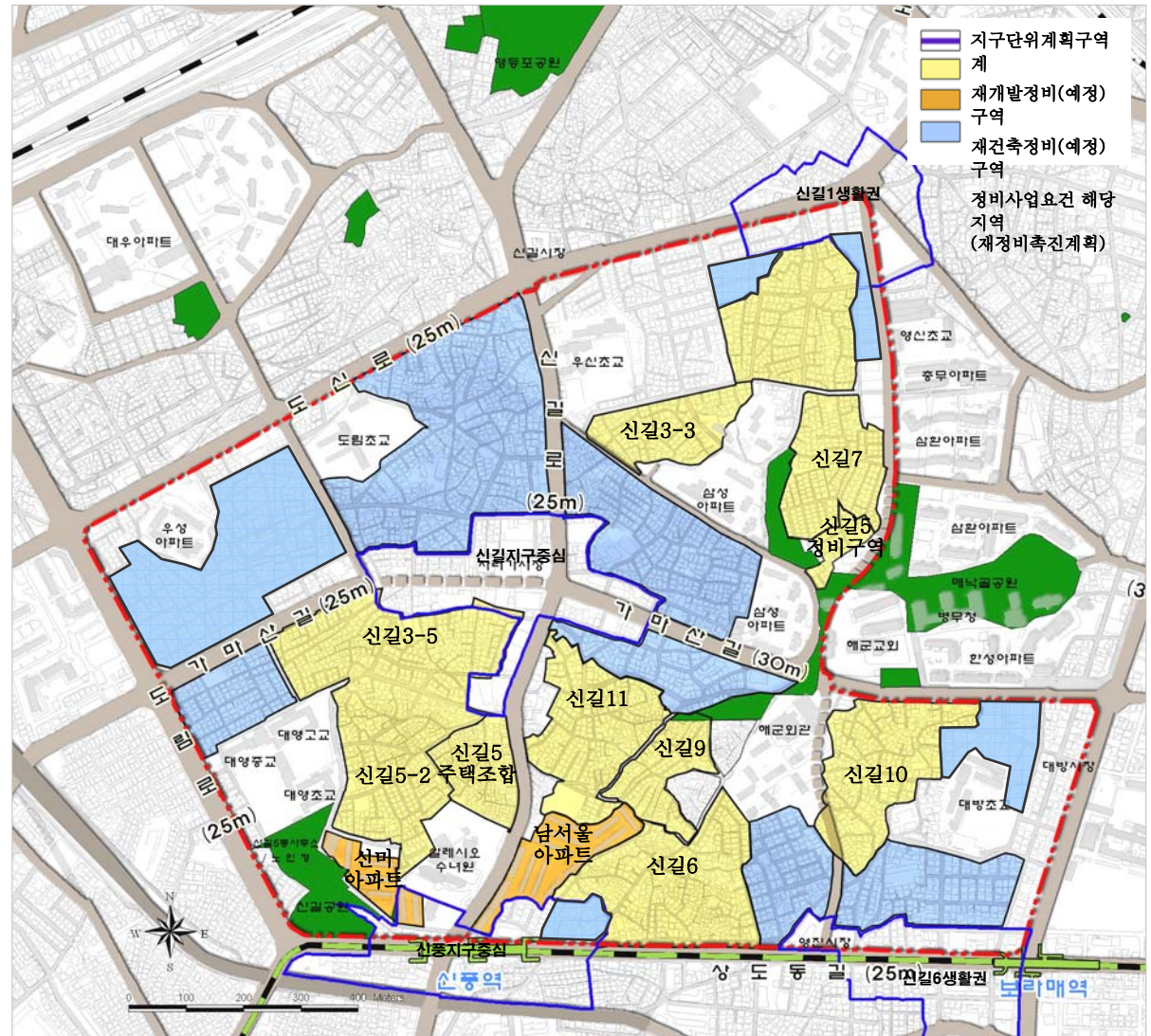


조사 개요

주요 내용	
조사 대상	<ul style="list-style-type: none"> 재개발예정구역 9개구역(3-3, 3-5, 5-2, 6, 7, 9, 10, 11) -토지 및 건축물소유자(1,619명), 세입자(7,654명) • 회수부수 : 총 2,585부 -소유자:1,258부, 세입자:1,327부
조사기간 및 방법	<ul style="list-style-type: none"> • 2006.6.1 ~ 6. 30 • 방문 및 면접조사
조사 내용	<ul style="list-style-type: none"> • 가구별 소득수준 및 직업형태 • 주택의 규모 및 거주 형태(자가, 전세, 월세), 주택가격 및 임대료 수준 • 임대주택희망수요, 소형분양주택희망수요 • 인근지역의 이주 희망수요 등



설문지 회수율은 높지만, 가구별소득수준, 주택가격등 민감한 부분은 대부분 미기재



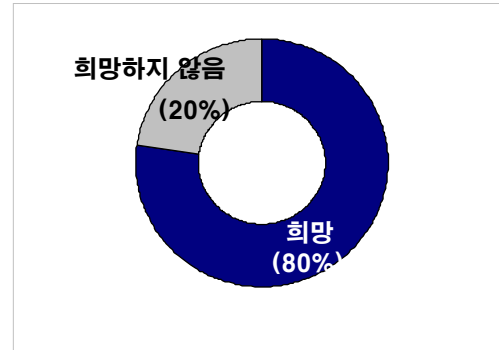
조사결과 (세입자)

	세입자	비고
연령	• 41~50(30%) > 31~40(27%) > 51~60(16%)	41~50세 이하
연소득 (만원)	• 1000~2000(38%) > 2000~3000(20%) > 300이하(16%)	1000~2000만원
가족 구성	• 1세대(95%) > 2세대(3%) > 3세대(1%)	1세대 중심
거주 기간	• 3~5년(38%) > 5~10년(22%) > 1~2년(14%)	3~5년
주거 유형	• 단독주택(45%) > 다가구주택(29%) > 다세대주택(17%)	단독주택 중심
주택 평형	• 10평이하(29%) > 10~15(22%) > 15~20(21%)	10평 이하

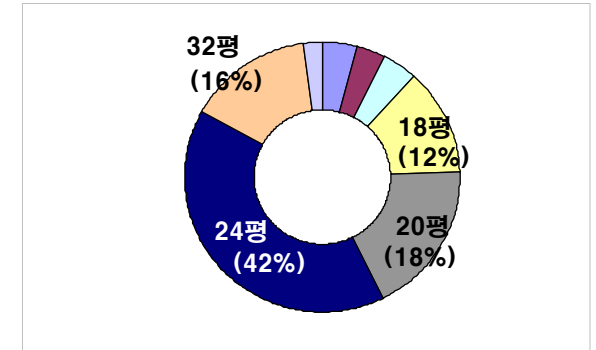


특성	2인 이상 거주하는 40~50대 주축
----	----------------------

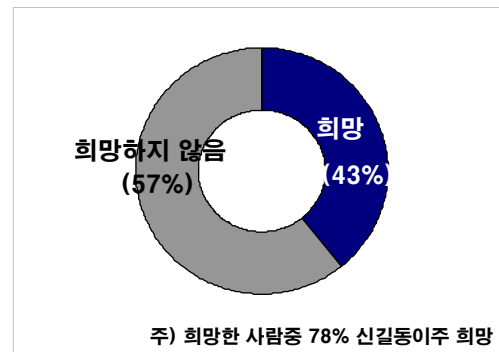
대부분 임대주택을 희망



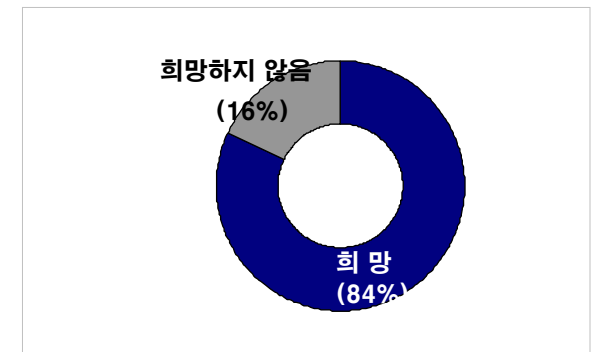
대부분 24평을 희망



대부분 인근지역 이주 거부



대부분 재정착 희망



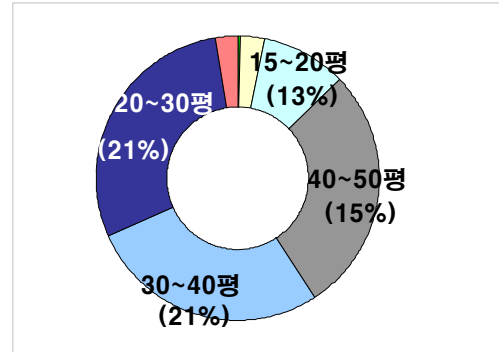
■ 조사결과 (소유자)

	소유자	비고
연령	61~70(29%)>51~60(28%)>41~50(16%)	61~70세 중심
연소득 (만원)	1000~2000(25%)>3000~5000(23%)>300이하(21%)	1000~2000만원
가족 구성	1세대(88%)>2세대(7%)>3세대(2%)	1세대 중심
거주 기간	20년 이상(41%)> 3~5년(14%)>10~15년(14%)	20년이상 거주
주거 유형	단독주택(63%)>다가구주택(22%)>다세대주택(6%)	단독주택중심
주택 평형	30~40(21%)>20~30(21%)>40~50(15%)	30~40평

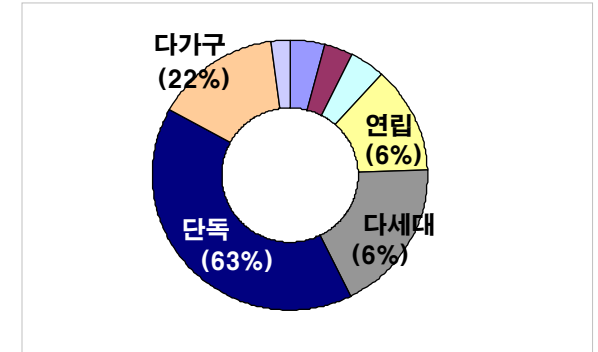


특성	2인이상 거주하는 60~70대 중심 (무직)
----	--------------------------

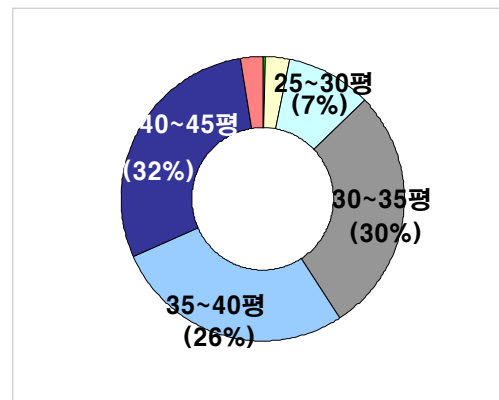
■ 소형,중형 평형 거주



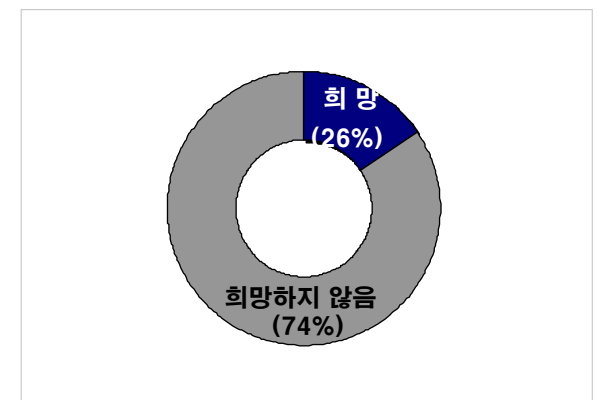
■ 대부분 단독, 다가구주택에 거주



■ 30~45평형의 중대형을 희망



■ 대부분 인근지역 이주 거부



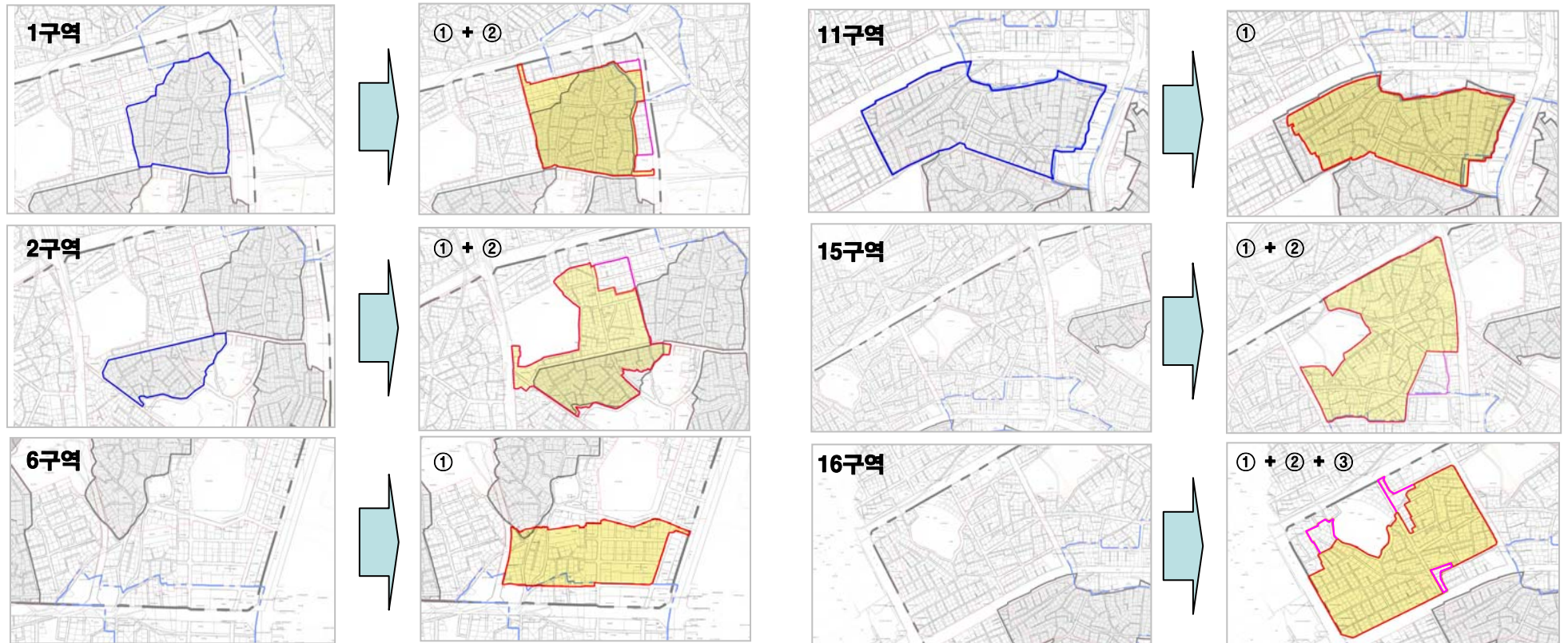
재정비촉진구역 사업요건 완화 및 구역계 조정

• 재개발기본계획과 정합성 유지 및 사업단위 통합을 통한 원활한 기반시설 확보

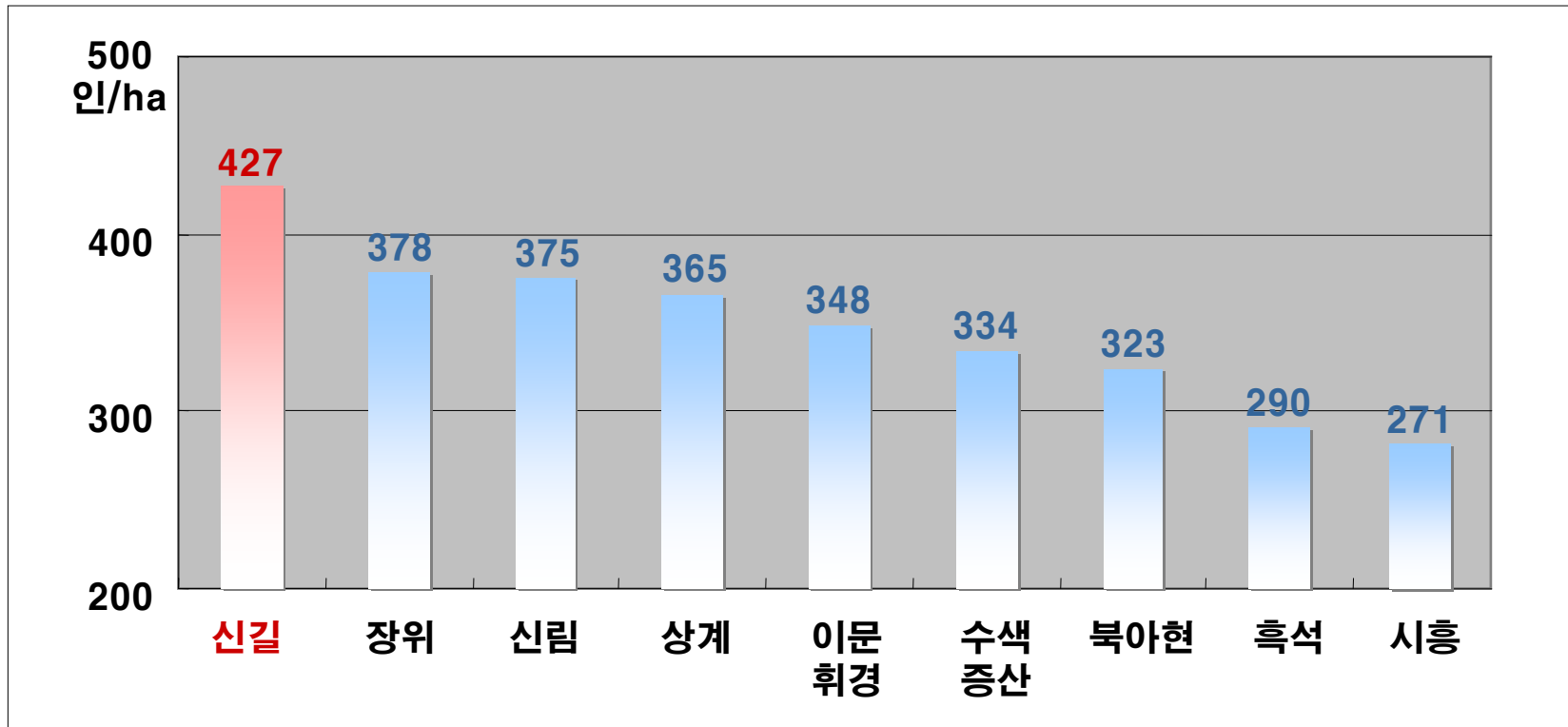
- ① 재정비촉진사업요건완화(20%이내)
- ② 획지의 정형화, 체계적인 공공시설 확보를 고려한 구역계 조정(10%이내)
- ③ 서로 다른 재정비 촉진구역의 지정요건에 해당되는 사업단위 통합(16BL)

[촉진구역 사업요건 완화 및 구역계 조정]

 정비예정구역(재개발)
 재정비촉진구역(사업요건 20%완화)
 재정비촉진구역 확장(10%이내)



주요 3차 뉴타운지구 총밀도 현황



3차 뉴타운 지구중 가장 과밀하고 열악한 신길재정비촉진지구의 주거환경 특성 반영
 → 쾌적한 주거환경을 위한 적절한 주택 및 인구계획 수립 필요

