

신길밤동산 주택재개발정비사업 정비계획안

(신길1동 1번지, 신길7동 1347번지 일대)



- 구 의회 의견청취 -

2013. 06.

 영등포구

Contents

- 01 사업 개요
- 02 정비 계획
- 03 건축 계획
- 04 관련기관(부서) 협의, 주민설명회 등

01

사업개요

01 사업 개요

■ 사업 명칭

신길밤동산 주택재개발 정비사업

■ 위치 및 면적

위치 : 신길1동1, 신길7동1347번지 일대

면적 : 53,532.0m²

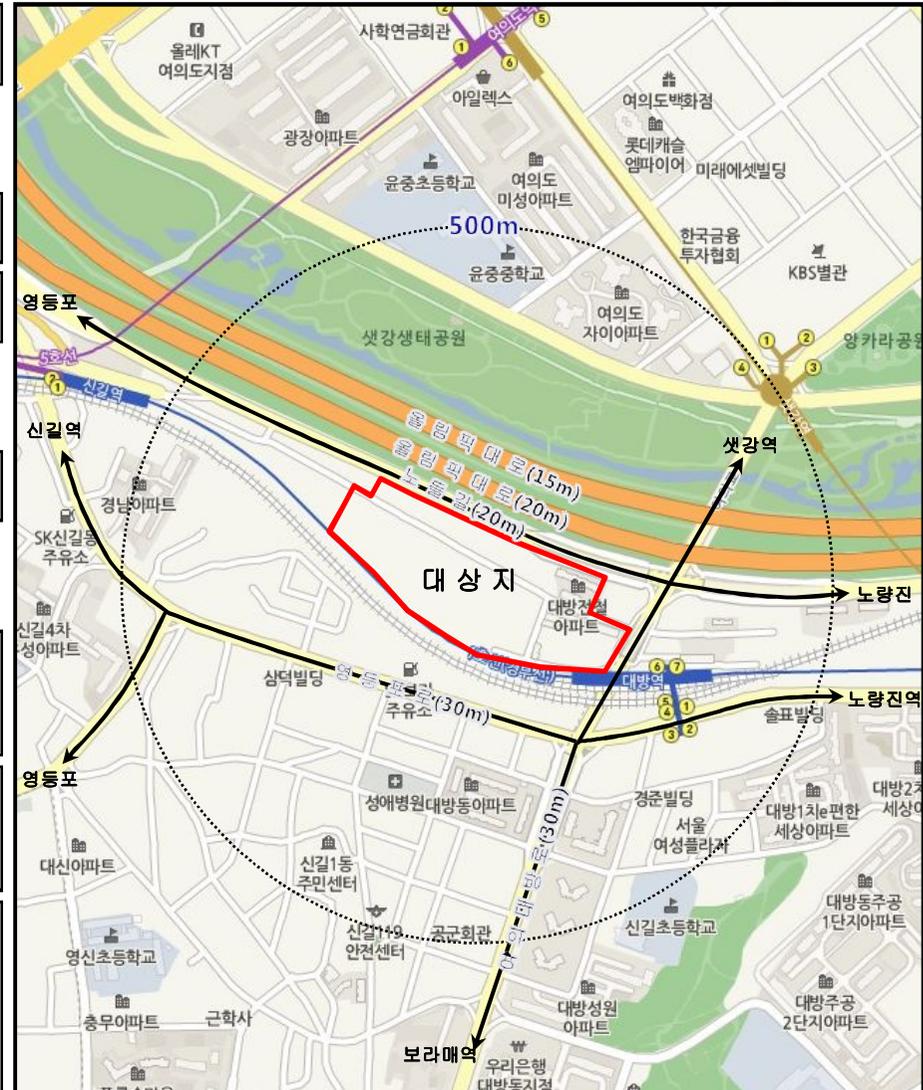
■ 관련법규

도시 및 주거환경정비법 제4조

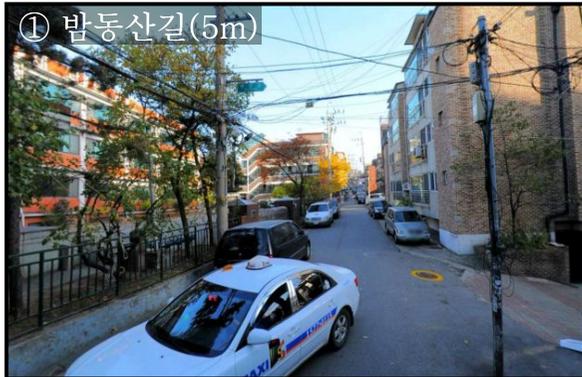
■ 일반현황

토지현황	사유지 : 299필지(74.9%) 국·공유지 : 100필지(25.1%)
건축물현황 (총265동)	주거용 : 243동(91.7%) 비주거용 : 22동(8.3%)
권리자현황 (681명)	토지 : 50명 건축물 : 11명 토지+ 건축물 : 620명

■ 위치도



02 전경 사진



03

추진경위 및 향후일정

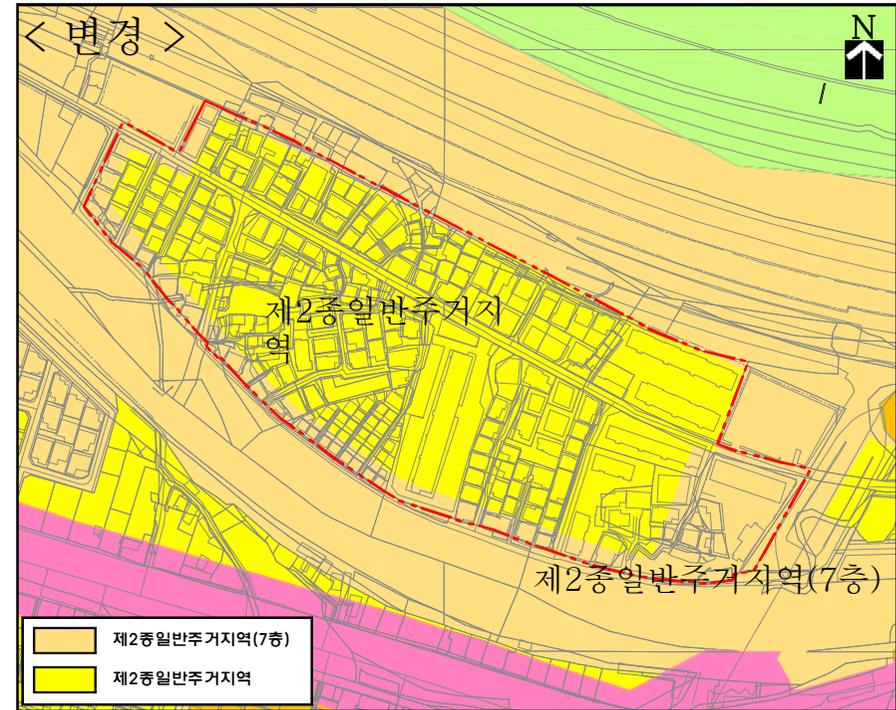
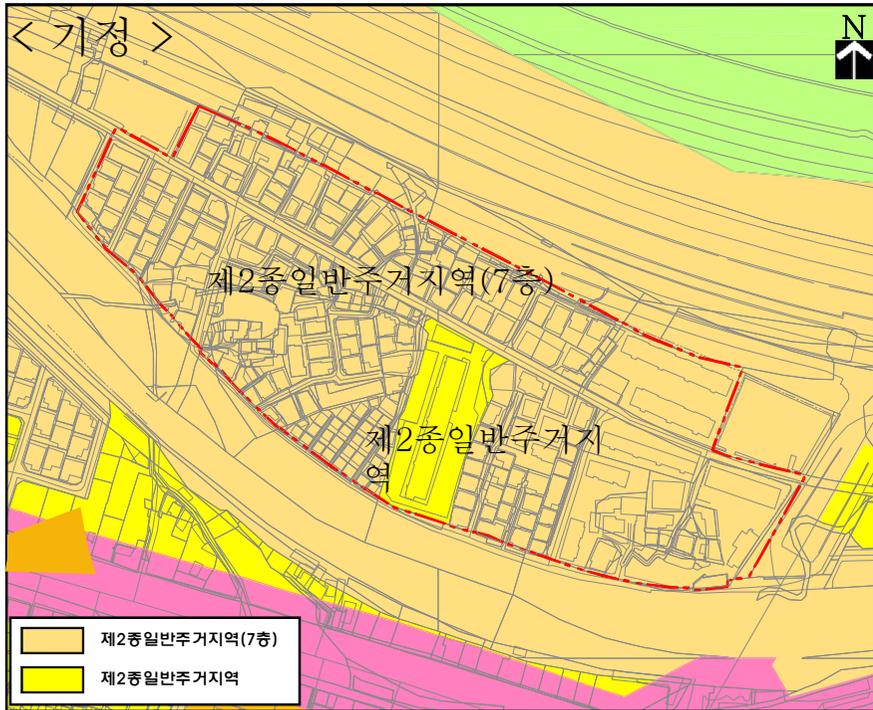
2009.09.17	주택재개발 정비용역구역지정
2010.04.29	정비계획수립용역 착수
2011.11.25	시·구합동보고회(1차)
2012.05.18	시·구합동보고회(2차)
2012.07.25	실태조사용역 착수
2012.09.14	시·구합동보고회에 따른 시(주거재생과) 협의 완료
2012.10.10	실태조사 및 구역지정 관련 주민설명회
2012.10.18~11.19	주민공람
2012.11.01	행위제한 고시
2013.03.09~05.07	실태조사(의견수렴)
2013.05.15	실태조사 결과공고 : 재개발사업 추진
2013.08(향후일정)	서울시 도시계획위원회 심의
2013.09(향후일정)	정비용역 결정고시



02

정 비 계 획

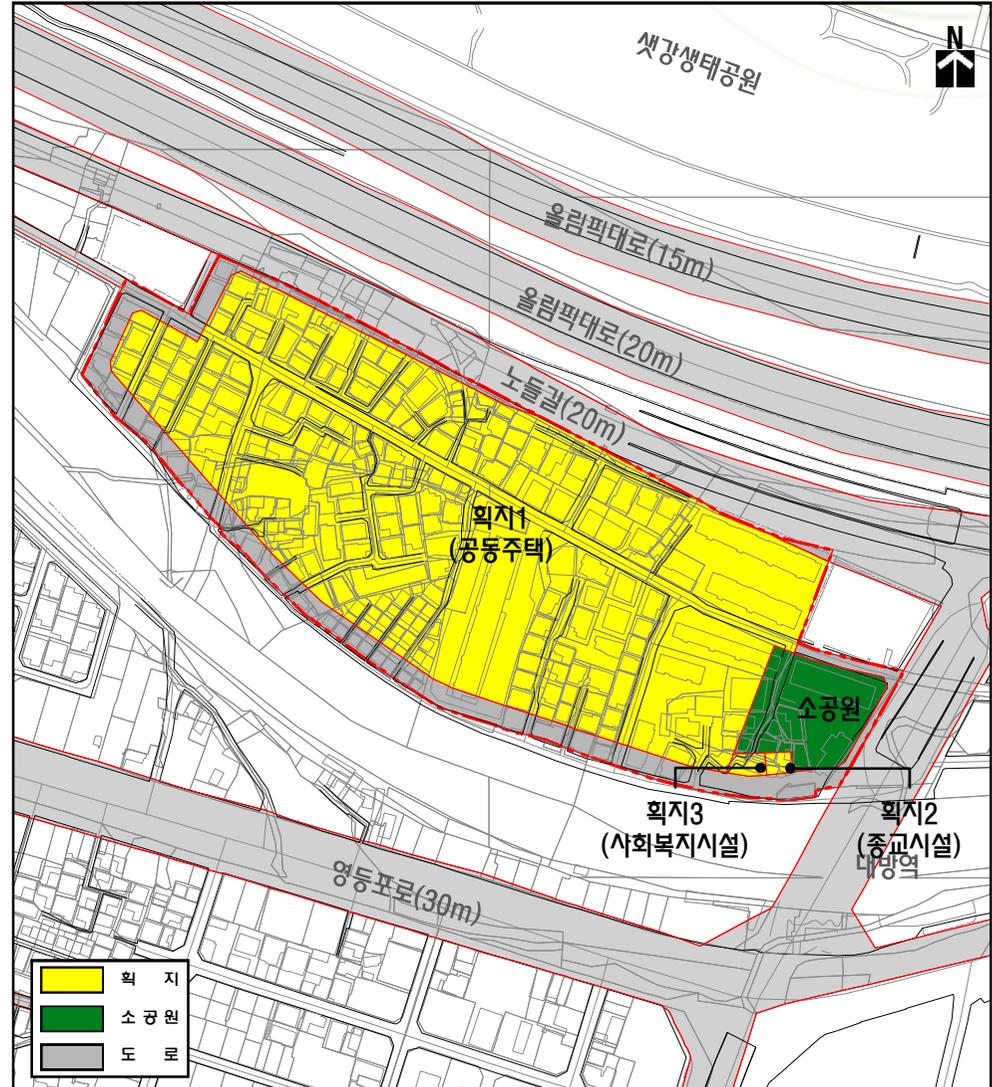
용도지역계획



구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
용도지역	합계	53,532.0	-	53,532.0	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	49,094.0	감) 38,374.6	10,719.4	20.0	-
	제2종일반주거지역	4,438.0	증) 38,374.6	42,812.6	80.0	-

토지이용계획

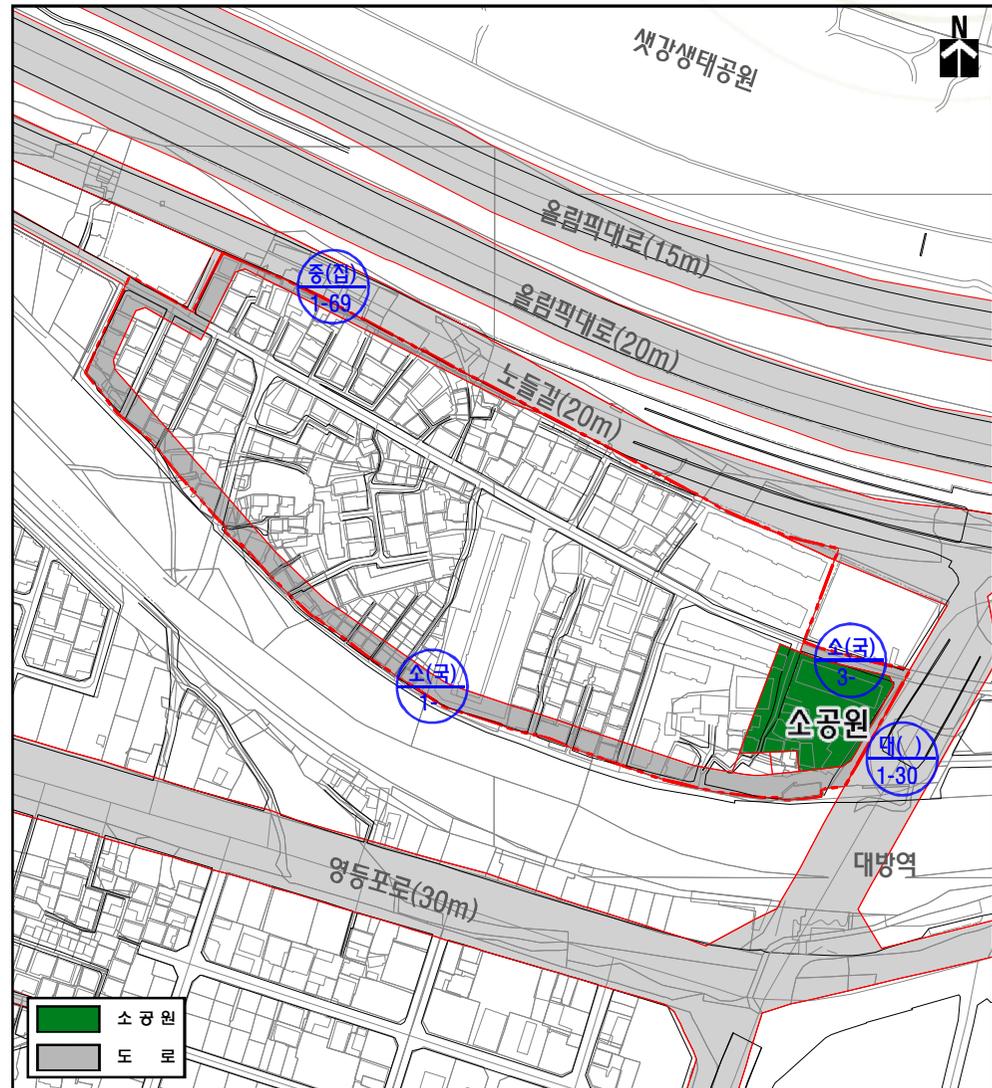
구분	명칭	면적(m ²)	비율 (%)	비고
합 계		53,532.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	10,380.6	19.4	-
	소공원	2,983.8	5.6	-
	도로	7,396.8	13.8	-
획 지 (택지)	소 계	43,151.4	80.6	-
	획지1	42,812.6	79.9	공동주택 등 (근린생활시설 포함)
	획지2	142.5	0.3	종교시설
	획지3	196.3	0.4	사회복지시설



03 정비기반시설 정비계획

도로계획

결정구분	규모				기능
	등급	류별	번호	폭원(m)	
기정	중로	1	69	20~31	주간선도로
변경	중로	1	69	20~34.5	주간선도로
기정	대로	1	30	35	주간선도로
변경	대로	1	30	38.5	주간선도로
기정	소로	3	58	6	국지도로
변경	소로	3		6	국지도로
신설	소로	1		10	집산도로



공원계획

결정구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)		
				기정	변경	변경후
신설	공원	소공원	신길동 1367-1 번지 일대	-	증) 2,983.8	2,983.8

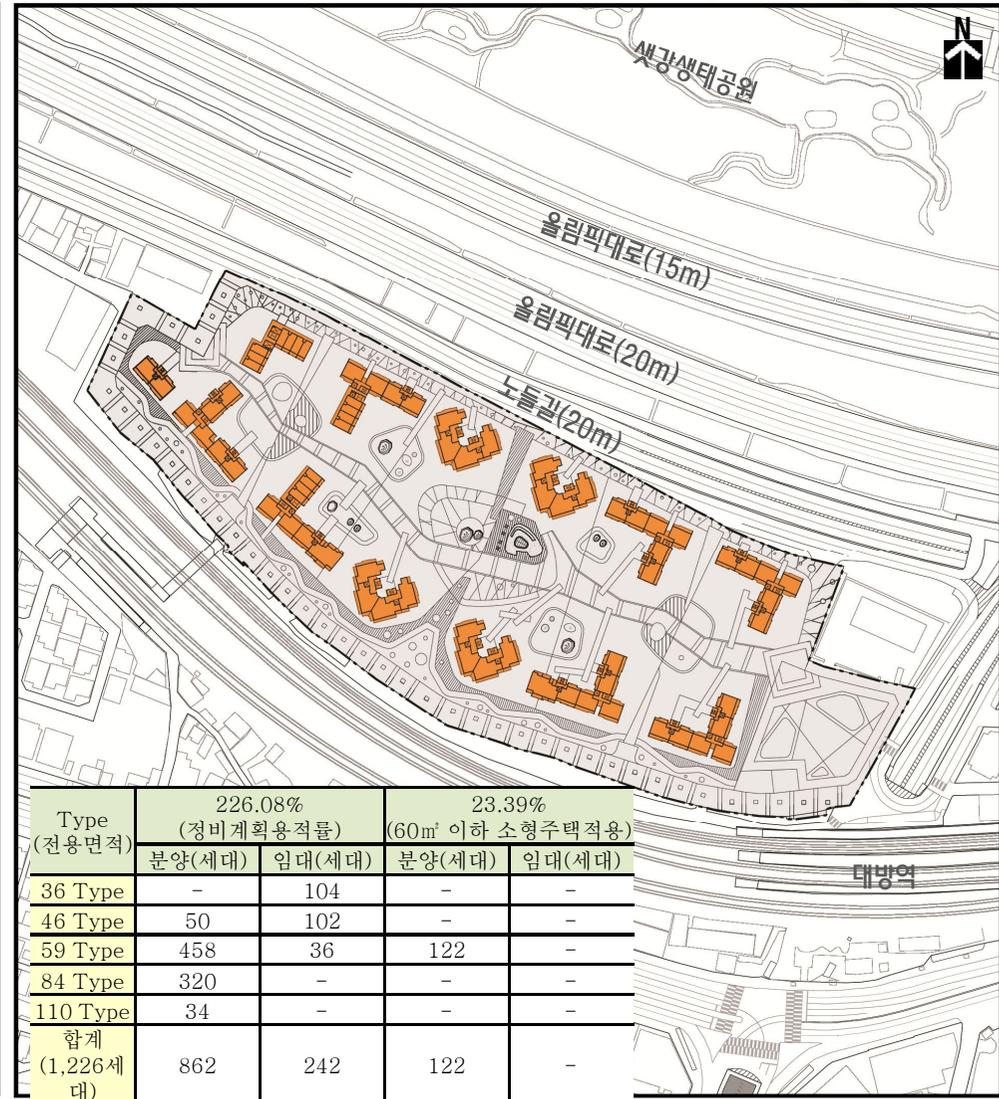
03

건축 계획

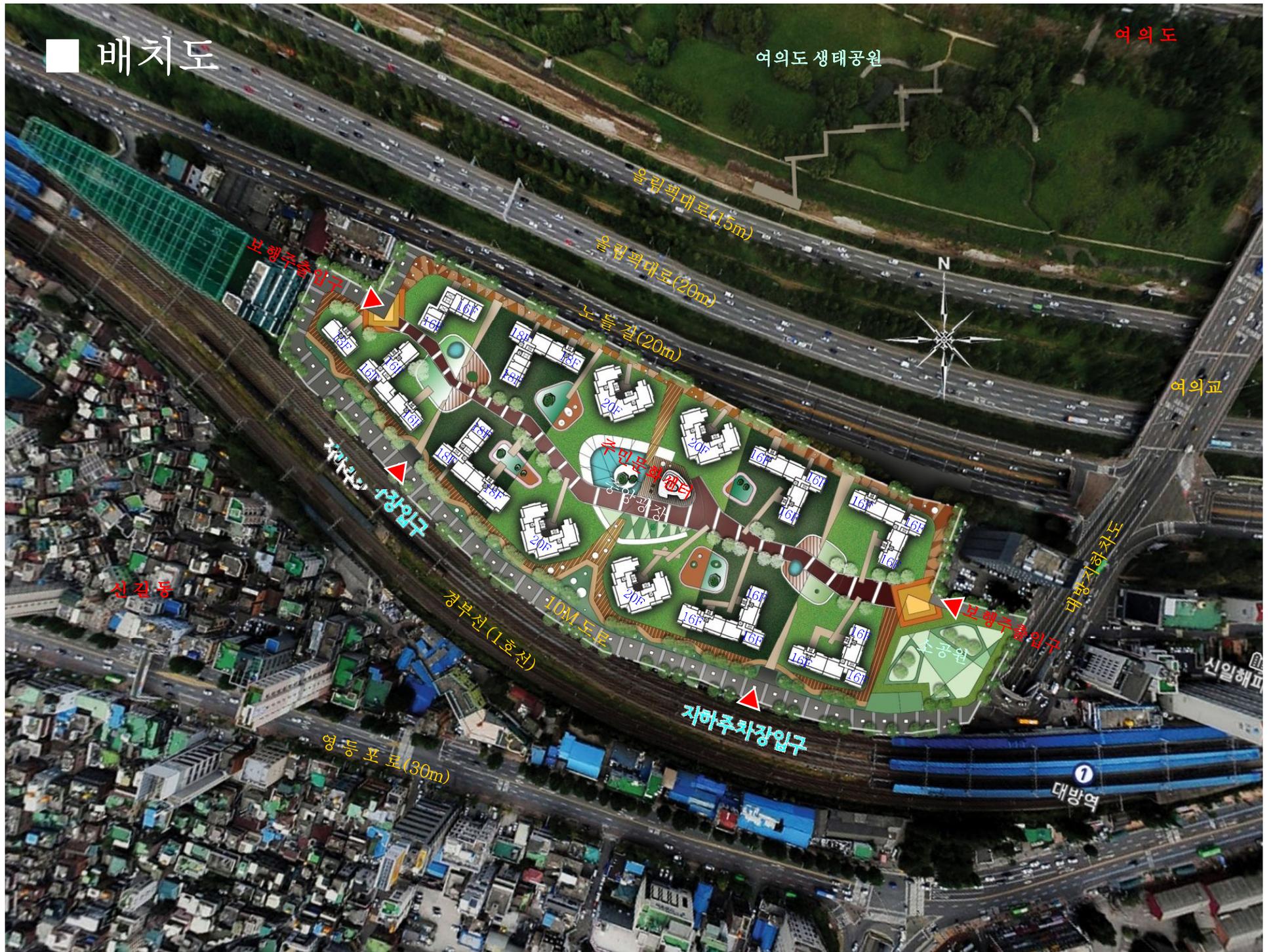
01 건축개요

건축배치(안)

구분	계획
대지면적	• 42,812.60㎡
건축면적	• 8,012.54㎡
연면적	• 지상 : 106,804.40㎡ • 지하 : 45,106.77㎡
건폐율	• 18.72%
용적률	• 249.47%
층수	• 평균층수 17.8층
동수	• 13동
세대수	<ul style="list-style-type: none"> • 총 세대수: 1,226세대 • 정비계획 용적률 226.08% <ul style="list-style-type: none"> - 임대: 242세대 (21.9%) - 일반분양: 862세대 (78.1%) • 60㎡이하 소형주택적용 23.39% <ul style="list-style-type: none"> - 60㎡이하: 122세대 (100.0%)
주차대수	• 계획 : 1,289대, 법정 : 1,123대



배치도



조감도



04

관련기관(부서) 협의,
주민설명회 등

개 요

협의기간	협의부서 및 협의기관	협의의견 조치사항
2012.06 ~ 2012.09	<ul style="list-style-type: none"> •서울시 : 18개 부서 •영등포구 : 12개 부서 •서울특별시 교육감 •남부교육지원청 •동작교육지원청 •한국철도시설공단 •서울도시가스 •한국전력공사 •영등포전화국 •영등포소방서 •영등포수도사업소 •영등포경찰서 •SH공사 	<ul style="list-style-type: none"> • 반영 : 4개 의견 • 추후반영 : 31개 의견 • 의견없음 : 3개 의견
2011.11.25	<ul style="list-style-type: none"> •시·구합동보고회(1차) 	<ul style="list-style-type: none"> • 반영 : 5개 의견 • 일부반영 : 1개 의견 • 미반영 : 1개 의견
2012.05.18	<ul style="list-style-type: none"> •시·구합동보고회(2차) 	<ul style="list-style-type: none"> • 반영 : 7개 의견 • 미반영 : 1개 의견

■ 관련기관(부서) 주요 협의의견-2012.06~09

위 치	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
서울시 주거재생과	<ul style="list-style-type: none"> • 도정법 등 관련 규정에 적합하도록 정비구역 지정 및 정비계획을 수립할 것. - 정비계획에 도정법제4조제1항 및 시행령제13조제1항, 조례제8조제2항 각호 사항이 포함되도록 할 것. - 시행령제10조제2항, 조례제5조 각호에 대해 조사 할 것. - 정비계획의 수립에 관한 도서는 도시·주거환경 정비 계획 수립 지침[국토해양부 훈령 제2012-854호(2012.8.2)]에 적합하도록 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 도정법 등 관련 규정에 적합하도록 정비구역지정 및 정비계획을 수립하겠음. 	추후반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 배치는 외부에서 조망시 차폐되지 않도록 개방감 확보 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 시구합동보고에 따른 저층고밀계획을 반영하여 계획(건축물 재배치로 외부 조망시 개방감 확보)하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 도정법제4조 ⑩항 규정에 의거 법 제65조, 제66조, 제68조 등에 따라 정비기반시설 및 국·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 해당 정비기반시설 및 국·공유재산의 관리청의 의견을 듣도록 되어 있으니, 이를 이행할 것. 예) 기획재정부 소유 토지가 포함된 경우 조달청(국유재산관리과) 협의 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행 인가시 협의하겠음 	추후반영
<ul style="list-style-type: none"> • 금번 협의는 도정법 제4조에 의한 정비구역 지정에 따른 것으로, 비용부담 공공시설 종류 및 규모, 비용 및 연차별 소요예산·부담가능시기 및 주택공급 및 소형주택 건설 계획 등 소관업무에 대하여 협의한 사항은 검토가 곤란하니, 시기 도래시 협의하기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행 인가전 협의하겠음. 	추후반영	

위 치	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
서울시 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 노들길과 철길로 위요되고, 여의도 생태공원과 인접한 지역으로 소음 등으로 주거환경 저해가 최소화되는 방안 마련 및 주변 스카이라인을 고려한 높이계획과 통경축이 확보되도록 건축계획 수립 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 소음관련하여 노들길변으로 옹벽 및 방음벽 설치, 철길변으로 다단 및 경관식재 계획하였으며, 주변 높이를 고려한 13~20층의 높이계획과 3곳의 통경축을 확보하였음. 	반영
서울시 도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택은 대중교통의 이용이 용이한 대방역 주변으로 이동 배치하고, Social Mix가 이루어질 수 있도록 건축배치계획 조정 요망. 	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택은 대중교통의 이용이 용이한 대방역 주변으로 이동 배치하고, Social Mix가 이루어질 수 있도록 건축배치계획 조정하겠음 	추후반영
	<ul style="list-style-type: none"> 관상형 건축물을 계획하고 있는 바, 통경축을 최대한 확보할 수 있는 건축계획 수립 요망. 	<ul style="list-style-type: none"> 시구합동보고에 따른 저층고밀계획을 반영하여 계획(건축물 재배치로 외부 조망시 개방감 확보)하였음 	반영
시·구 합동보고회 (1차)	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 재검토, 저층고밀로 개발방안, 철길 하부 보행로 통학로 활용 검토, 활성화된 상가 존치 등 7건 	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 하향 조정, 저층고밀로 개발, 철길 하부 보행로 안전시설 확보하여 통학로 활용 등 반영 활성화된 상가 존치는 기본계획상 전면개발로 지정되었을뿐 아니라 기존상가가 대상지에 분산배치 되어있어 토지이용계획상 존치에 어려움이 있으므로 미반영 	반영 5건 일부반영 1건 미반영 1건
시·구 합동보고회 (2차)	<ul style="list-style-type: none"> 실태조사 결과에 따라 정비구역 지정, 단차(옹벽)가 발생하지 않도록 방안검토, 기반시설의 공공기여도(공원, 녹지 등) 검토 등 8건 	<ul style="list-style-type: none"> 실태조사 결과에 따라 정비구역 지정 추진, 단차 최소화를 위해 다단 및 사면으로 계획, 완충녹지를 단지내 조경으로 계획 등 반영 	반영 7건 미반영 1건

04 주민설명회/주민의견청취/실태조사

■ 주민설명회

- 일 시 : 2012.10.10(수) 15:00~16:00
- 장 소 : 신길1동 10-40 한국제과학교
- 의견접수 및 처리사항 : 없음

■ 주민의견 청취(공람공고)

- 공고일 : 2012.10.12
- 공람기간 : 2012.10.18 ~ 11.19
- 의견접수 및 처리사항 : 없음

■ 실태조사

- 조사기간 : 2013.03.09 ~ 05.07(60일간)
 - 참여율 : 41.9%(토지등소유자 681명 중 285명)
 - 개표 결과 : 해제요청률 16.4%(토지등소유자 681명 중 112명)
 - 결과 조치 : 재개발사업 추진(2013.05.15 결과 공고)

※ 해제/사업추진 기준

해제 요청률 30% 이상 ⇒ 정비예정구역 해제

해제 요청률 30% 미만 ⇒ 재개발사업 추진



감사합니다