

신길제5주택재개발사업정비구역변경지점(정비계획변경)에
관한 의견청취(안)

심 사 보 고 서

2005. 5. 11.

사회건설위원회

1. 審 査 經 過

가. 제출일자 : 2005년 4월 26일

나. 재 출 자 : 영등포구청장 제출

다. 회부일자 : 2005년 5월 6일 회부

라. 상정일자 : 제112회(임사회) 제1차 위원회(2005년 5월 6일) 상정 의결

2. 提案說明의 要旨 (제안설명자 : 도시관리국장 배 상 필)

가. 제안이유

- 서울특별시고시 제2001-135호(2001.5.4)로 구역지정고시 및 2001.6.13 조합설립인
가. 영등포구고시 제2004-68호(2004.11.20)로 사업시행 인가된 우리 구 신길동 14
3 - 363번지 일대 신길제5주택재개발사업에 대하여 구역변경지점(정비계획 변경)
을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 사업의 명칭 : 신길제5구역 주택재개발사업
- 사업구역의 위치 및 면적

위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
서울특별시 영등포구 신길동 143-363번지 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
정비 기반시설	소계	1,948.0	증) 752.0	2,700.0	23.30	
	도로	1,328.0	-	1,328.0	11.46	
	공원	137.0	-	137.0	1.18	
	녹지	483.0	증) 752.0	1,235.0	10.66	뉴타운기본계획(안) 에 의한 녹지변경
택지	소계	9,785.0	감) 899.4	8,885.6	76.70	
	택지(1) (분양아파트)	9,785.0	감) 1,382.4	8,402.6	72.53	뉴타운기본계획(안) 에 의한 택지변경
	택지(2) (군민생활시설)	-	증) 483.0	483.0	4.17	뉴타운기본계획(안) 에 의한 택지변경

2) 도시계획시설 설치 계획

가) 도로 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	구분	번호	폭원 (m)								
기점	소로	3류	1	6	국지 도로	179	신길동 1795-26	신길동 144-355	일반 도로		서울시고시 제2001-135호 (2001.5.4)	신설
기점	중로	3류	1	12	국지 도로	255	신길동 244-99	신길동 144-147	일반 도로			확폭

나) 공원, 녹지 등

구분	시설명	시설의 세분		위치		면적(㎡)			최초 결정일	비고
		기점	변경	기점	변경	기점	증(감)	변경		
기점	공원	군민 공원	-	신길동 144-176	-	137	-	-	송동부고시 제208호 (1940.3.12)	
변경	녹지	시설 녹지	완충 녹지	신길동 142-41 일대	신길동 1795-29 일대	483	증) 752	1,235	서울시고시 제2001-135호 (2001.5.4)	뉴타운기본 계획(안)에 의한 녹지변경

3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비·개량계획 (동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	계수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신길 5구역	11,733.0	공동 택지	9,785.0	신길동 144-363 외 98필지	82	-	-	5	77	
변경	신길 5구역	11,585.6	계	8,885.6	-	83	-	-	6	77	
			공동 택지	8,402.6	신길동 144-363일대	83	-	-	6	77	
			상가용 택지	483.0	신길동 142-42일대						

나) 건축시설계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡) (지상층)	주관 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(㎡) 층수(층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신길제5구역 주택재개발 구역	11,733.0	택지	9,785.0	신길동 144-363번지 일대	18,293.284	공동 주택	19.99	186.95	40m 7층- 15층이하
변경	신길제5구역 주택재개발 구역	11,585.6	택지	8,885.6	신길동 144-363번지 일대	20,714.26	공동 주택	22.08	233.12	43.5m 10층- 15층이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<변경된 규모별 건설계획> - 전용면적 114.924㎡ : 30세대, 15.08% - 전용면적 84.975㎡ : 60세대, 30.15% - 전용면적 59.895㎡ : 109세대, 54.77% <이주 : 서울시도시및주거환경정비조례 제9조제2호가목, 나목> - 건립규모- 세대당 전용면적 115㎡이하 - 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 40% 이상							
건축물의 건축선여 관한 계획			주택법 및 건축법 등 관계법령에 의함.							

4) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	주변 아파트단지와 도시주거환경정비기본계획과의 sky line이 연계할 수 있도록 계획함	
환경보전	주변공원 및 뉴타운기본계획(안)과 연계된 완충녹지를 계획함	
재난방지	해도로 개설로 인한 비상용 차량의 출입이 원활할 수 있도록 계획함	

5) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재개발 정비사업	구역변경지정일 로부터 4년	주택사업 정비조합	40	이상 없음	

6) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

서울특별시도시및주거환경정비조례 제9조제3호가목에 의거 총 건립 세대수가 200세대 미만인 정비구역은 임대주택을 건립하지 아니할 수 있음 (계획세대수 : 199세대)

○ 구역변경(정비계획 변경)의 필요성

- 2004년 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 신길뉴타운사업계획수립에 따른 구역복족의 단독 주택지가 공동주택지로 계획됨에 따라, 당초 구역지정시 기존 단독 주택지를 감안하여 계획된 3개동(7층)의 층수를 조정하여 주변과 연계된 계획 수립
- 신길뉴타운예정지구 지정을 위한 기본계획(안)에 반영된 공공시설(녹지축) 연계 계획에 따른 구역내 녹지 변경(녹지 면적 증가)으로 인한 토지이용계획 변경
- 구역내 편입된 국방부소유 토지 매입하여 공공시설(녹지축) 설치 후 무상귀속 하고 국방부소유 기존 건축물 철거후 대체시설(연면적 3,000㎡이상의 건물 신축 하여 조합측에서 기부채납)건립에 따른 과도한 사업비 증가로 사업계획 변경
- 당초 구역지정시 구역내 임대주택 미건립에 따라 용적률 하향적용(188%이하로 결정)되었으나 서울특별시도시및주거환경정비조례 개정(2004.11.5)에 따른 임대 주택 건설계획변경(조례9조3호가목-총건립 세대수가 200세대 미만인 정비구역은 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다)으로 인하여 임대주택을 건립하지 않아도 되므로 관련규정에 적합한 용적률로 변경

○ 추진 경 위

- '01. 5. 4 : 주택재개발구역 지정 (서울특별시고시 제2001-135호)
- '01. 6. 13 : 주택재개발조합 설립인가
- '01. 7. 23 : 주택재개발구역 변경지정
- '02. 6. 26 : 주택재개발조합 설립변경인가
- '03. 12. 10 : 주택재개발구역 변경지정 (서울특별시고시 제2003-398호)
- '04. 8.30~9.30 : 사업시행인가를 위한 열람공고
- '04. 11. 20 : 사업시행인가 (영등포구고시 제2004-68호)
- '05. 3.10-3.24 : 구역 변경지정(정비계획 변경)을 위한 열람공고

○ 구청의견

- 구역북측의 단독 주택지와와의 연계 및 임대주택 미건립으로 인하여 당초 구역지정시 7층(3개동)~15층(2개동), 용적률 188%로 계획되었으나,
- 신길뉴타운예정지구 지정을 위한 기본계획(안)의 공공시설(녹지축) 연계계획에 따른 구역내 녹지 변경(녹지 면적 증가, 무상귀속)으로 인한 토지이용계획 변경이 요구되며,
- 당초 구역지정시 구역내 임대주택 미건립에 따라 용적률 하향적용(188%이하로 결정)되었으나 서울특별시도시및주거환경정비조례 개정(2004.11.5)에 따른 임대 주택 건설계획변경(조례9조3호가목-총건립 세대수가 200세대 미만인 정비구역은 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다)으로 인하여 임대주택을 건립하지 않아도 되므로 관련규정에 적합한 용적률로 변경하는 것이 타당함.

3. 審査結果 : 의견없음

신길제5주택재개발사업 정비구역 변경지정(정비계획 변경)에 관한 의견청취의 건

의안 번호	155
----------	-----

제출년월일 : 2005. 4.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제 안 이 유

- 서울특별시고시 제2001-135호(2001.5.4)로 구역지정고시 및 2001.6.13 조합설립인가, 영등포구고시 제2004-68호(2004.11.20)로 사업시행인가된 우리구 신길동 143-363번지 일대 신길제5주택재개발사업에 대하여 구역변경 지정(정비계획 변경)을 위하여 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	증 감	변 경	
서울특별시 영등포구 신길동 143-363번지 일대	11,733.0	감)147.4	11,585.6	지적확정에 따른 면적감소

○ 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
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
정비 기반시설	소 계	1,948.0	증) 752.0	2,700.0	23.30	
	도 로	1,328.0	-	1,328.0	11.46	
	공 원	137.0	-	137.0	1.18	
	녹 지	483.0	증) 752.0	1,235.0	10.66	뉴타운기본계획(안) 에 의한 녹지변경
택 지	소 계	9,785.0	감) 899.4	8,885.6	76.70	
	택지(1) (분양아파트)	9,785.0	감) 1,382.4	8,402.6	72.53	뉴타운기본계획(안) 에 의한 택지변경
	택지(2) (근린생활시설)	-	증) 483.0	483.0	4.17	뉴타운기본계획(안) 에 의한 택지변경

2) 도시계획시설 설치 계획

가) 도 로 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3류	1	6	국지 도로	179	신길동 1795-26	신길동 144-355	일반 도로		서울시고시 제2001-135호 (2001.5.4)	신 설
기정	중로	3류	1	12	국지 도로	255	신길동 244-99	신길동 144-147	일반 도로			확 폭

나) 공원, 녹지 등

구분	시설명	시설의 세 분		위 치		면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	증(감)	변경		
기정	공 원	근린 공원	-	신길동 144-176	-	137	-	-	총독부고시 제208호 (1940.3.12)	
변경	녹 지	시설 녹지	완충 녹지	신길동 142-41 일대	신길동 1795-29 일대	483	증)752	1,235	서울시고시 제2001-135호 (2001.5.4)	뉴타운기본 계획(안)에 의한 녹지변경

3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신길 5구역	11,733.0	공동 택지	9,785.0	신길동 144-363 외 98필지	82	-	-	5	77	
변경	신길 5구역	11,585.6	계	8,885.6	-	83	-	-	6	77	
			공동 택지	8,402.6	신길동 144-363일대	83	-	-	6	77	
			상가용 택지	483.0	신길동 142-42일대						

나) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	연면적 (㎡) (지상층)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
기정	신길제5구역 주택재개발 구역	11,733.0	택지	9,785.0	신길동 144-363번지 일대	18,293.284	공동 주택	19.99	186.95	40m 7층~ 15층이하
변경	신길제5구역 주택재개발 구역	11,585.6	택지	8,885.6	신길동 144-363번지 일대	20,714.26	공동 주택	22.08	233.12	43.5m 10층~ 15층이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<변경된 규모별 건설계획> ○ 전용면적 114.924㎡ : 30세대, 15.08% ○ 전용면적 84.975㎡ : 60세대, 30.15% ○ 전용면적 59.895㎡ : 109세대, 54.77% <기준 : 서울특별시도시및주거환경정비조례 제9조제2호가목,나목> ○ 건립규모- 세대당 전용면적 115㎡이하 ○ 건설비율 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 40% 이상							
건축물의 건축선에 관한 계획			주택법 및 건축법등 관계법령에 의함.							

3) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관	주변 아파트단지와 도시·주거환경정비기본계획과의 sky line이 연계할 수 있도록 계획함	
환경보전	주변공원 및 뉴타운기본계획(안)과 연계된 완충녹지를 계획함	
재난방지	6m도로 개설로 인한 비상용 차량의 출입이 원활할 수 있도록 계획함	

4) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재개발 정비사업	구역변경지정일 로부터 4년	주택사업 정비조합	40	이상 없음	

5) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

- 서울특별시도시및주거환경정비조례 제9조제3호가목에 의거 총건립 세대수가 200세대 미만인 정비구역은 임대주택을 건립하지 아니할 수 있음 (계획세대수 : 199세대)

3. 구역변경(정비계획 변경)의 필요성

- 2004년 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 신길뉴타운사업계획수립에 따른 구역북측의 단독 주택지가 공동주택지로 계획됨에 따라, 당초 구역지정시 기존 단독 주택지를 감안하여 계획된 3개동(7층)의 층수를 조정하여 주변과 연계된 계획 수립
- 신길뉴타운예정지구 지정을 위한 기본계획(안)에 반영된 공공시설(녹지축) 연계계획에 따른 구역내 녹지 변경(녹지 면적 증가)으로 인한 토지이용계획 변경
- 구역내 편입된 국방부소유 토지 매입하여 공공시설(녹지축) 설치 후 무상 귀속 하고 국방부소유 기존 건축물 철거후 대체시설(연면적 3,000m²이상)의 건물 신축하여 조합측에서 기부채납)건립에 따른 과도한 사업비 증가로 사업계획 변경
- 당초 구역지정시 구역내 임대주택 미건립에 따라 용적률 하향적용(188% 이하로 결정)되었으나 서울특별시도시및주거환경정비조례 개정(2004.11.5)에 따른 임대주택 건설계획변경(조례9조3호가목-총건립 세대수가 200세대 미만인 정비구역은 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다)으로 인하여 임대주택을 건립하지 않아도 되므로 관련규정에 적합한 용적률로 변경

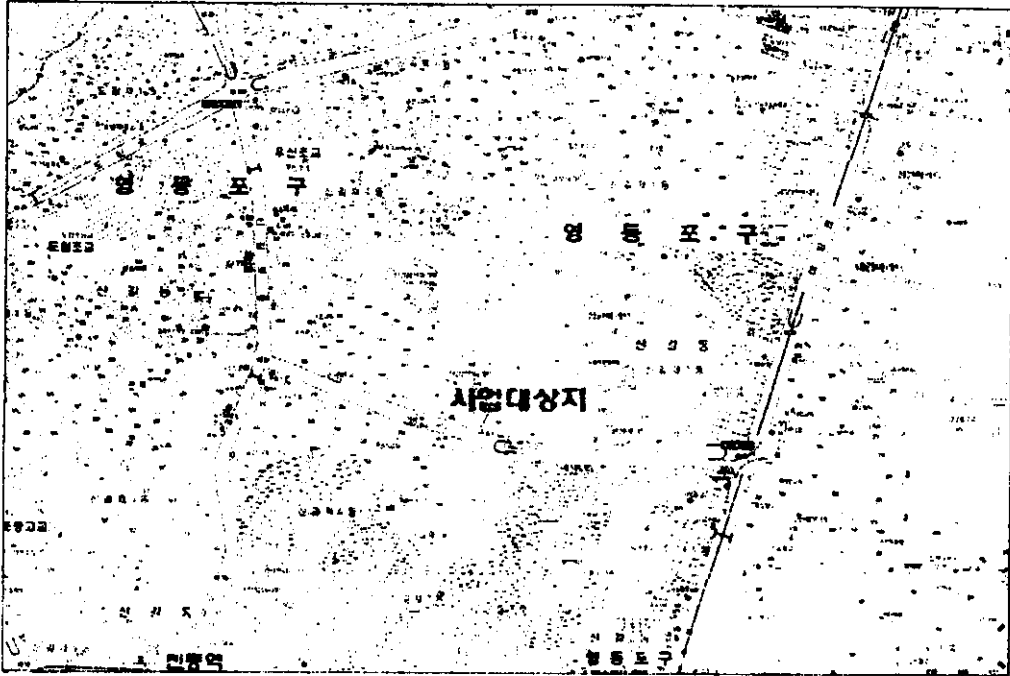
4. 추진경위

- '01. 5. 4 : 주택재개발구역 지정 (서울특별시고시 제2001-135호)
- '01. 6. 13 : 주택재개발조합 설립인가
- '01. 7. 23 : 주택재개발구역 변경지정
- '02. 6. 26 : 주택재개발조합 설립변경인가
- '03. 12. 10 : 주택재개발구역 변경지정 (서울특별시고시 제2003-398호)
- '04. 8.30~9.30 : 사업시행인가를 위한 열람공고
- '04. 11. 20 : 사업시행인가 (영등포구고시 제2004-68호)
- '05. 3.10~3.24 : 구역 변경지정(정비계획 변경)을 위한 열람공고

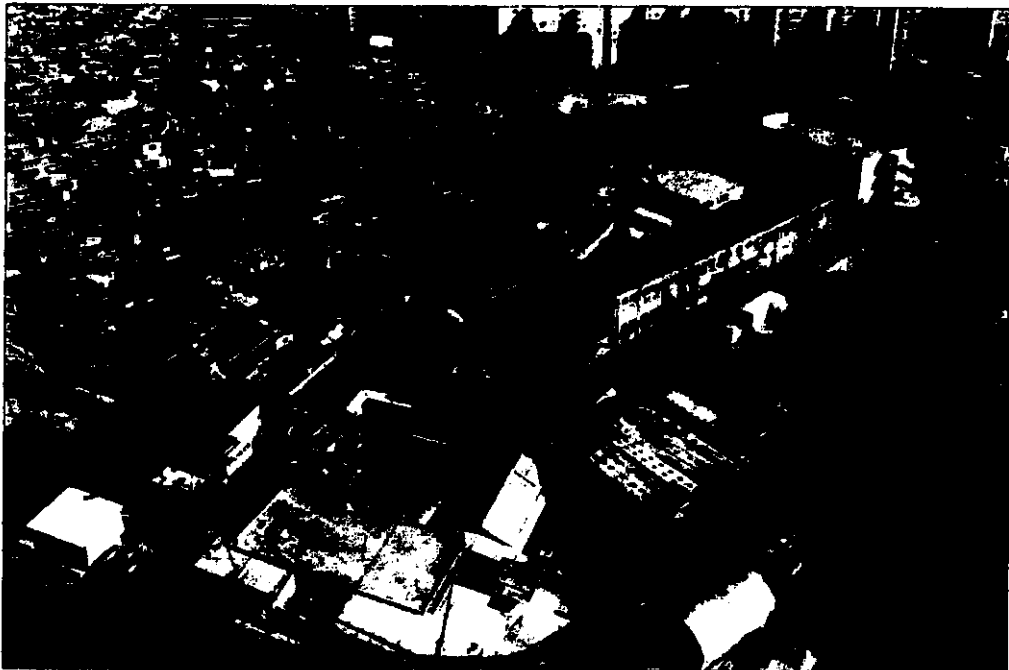
5. 우리구 의견

- 구역북측의 단독 주택지와의 연계 및 임대주택 미건립으로 인하여 당초 구역 지정시 7층(3개동)~15층(2개동), 용적율 188%로 계획되었으나
- 신길뉴타운예정지구 지정을 위한 기본계획(안)의 공공시설(녹지축) 연계계획에 따른 구역내 녹지 변경(녹지 면적 증가, 무상귀속)으로 인한 토지이용 계획 변경이 요구되며
- 당초 구역지정시 구역내 임대주택 미건립에 따라 용적률 하향적용(188% 이하로 결정)되었으나 서울특별시도시및주거환경정비조례 개정(2004.11.5)에 따른 임대주택 건설계획변경(조례9조3호가목-총건립 세대수가 200세대 미만인 정비구역은 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다)으로 인하여 임대주택을 건립하지 않아도 되므로 관련규정에 적합한 용적률로 변경하는 것이 타당하다 사료됨.

□ 위치도

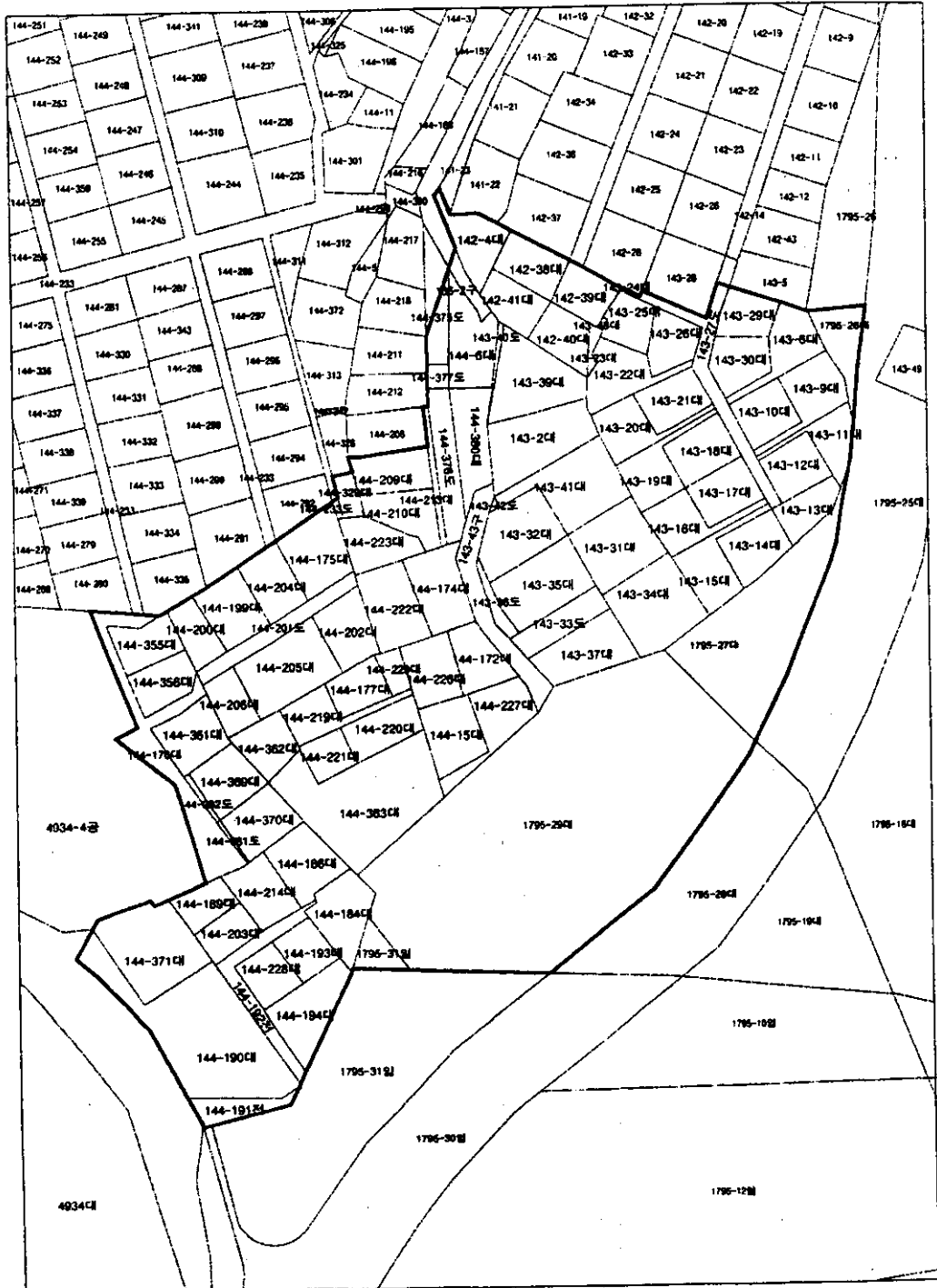


□ 현장사진



□ 지 적 도

SCALE : 1/600



□ 건축 개요 - 변경전

사업명	신길동 제5구역 재개발 아파트 신축공사		
대지위치	서울시 영등포구 신길동 144-363번지 일대		
지역지구	일반주거지역		
용도	공동주택 및 부대복리시설		
사업대상지면적	11,733.000 m ² (3,549.233평)		
제외면적	1,948.000 m ² (589.270평) (도로: 1,328m ² , 공원: 137m ² , 녹지: 483m ²)		
계획대상지면적	9,785.000 m ² (2,959.962평)		
건축면적	1,956.317 m ² (591.786평)		
연면적	지 하	지 상	합 계
	8,160.823 m ² (2,468.651 평)	18,293.284 m ² (5,533.718 평)	26,454.107 m ² (8,002.367 평)
건폐율	19.99 %		
용적률	186.95 %		
세대수	180 세대		
주차대수	법 정	192 대	아파트: 192대
	계 획	209 대	지 상: 6대 (2.87%)
			지 하: 203대 (97.13%)
			장애인주차장 5대 포함
조경면적	3,713.48 m ² (37.95%) 법정: 2,935.50 m ² (30%)		
구조	철근콘크리트조 및 철근콘크리트 벽식구조		
규모	지하 2층, 지상 7~15층		

□ 평형별 면적개요

단위: M²(평)

평형	세대수	비율	전용면적	주거 공용면적			공급면적	기타공용	지이주차장	계약면적
				교미전실	복채면적	소 계				
24A평형	86	47.77%	59.896	17.174	3.850	21.024	80.920 (24.478)	1.909	33.207	116.036 (35.101)
24B평형	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)
합 계	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 - 변경후

* 시설녹지 기부채납 하지 않을때 용적률은 204.67% *

사 업 명	신길동 제5구역 재개발 아파트 신축공사		
대 지 위 치	서울시 영등포구 신길동 144-363번지 일대		
지 역 지 구	일반주거지역		
용 도	공동주택 및 부대복리시설		
사업대상지면적	11,585.600 m ² (3,504.644평)		
제 외 면 적	2,700.000 m ² (816.750평) (도로 : 1,328㎡, 공원 : 137㎡, 녹지 : 1,235㎡)		
계획대상지면적	8,885.600 m ² (2,687.894평)		
건 축 면 적	1,961.970 m ² (593.496평)		
연 면 적	지 하	지 상	합 계
	9,071.06 m ² (2,744.00 평)	20,714.26 m ² (6,266.06 평)	29,785.32 m ² (9,010.06 평)
건 폐 율	22.08 %		
용 적 륜	233.21 %		
세 대 수	199 세대		
주 차 대 수	법 정	215 대	아파트 : 209대, 상가 : 7대
	계 획	222 대	지 상 : 12대 (2.87%)
			지 하 : 210대 (97.13%)
조 경 면 적	장예인주차장 5대 포함		
조 경 면 적	3,378.54 m ² (38.02%) 법정 : 2,665.68 m ² (30%)		
구 조	철근콘크리트조 및 철근콘크리트 벽식구조		
규 모	지하 2층, 지상 10~15층		

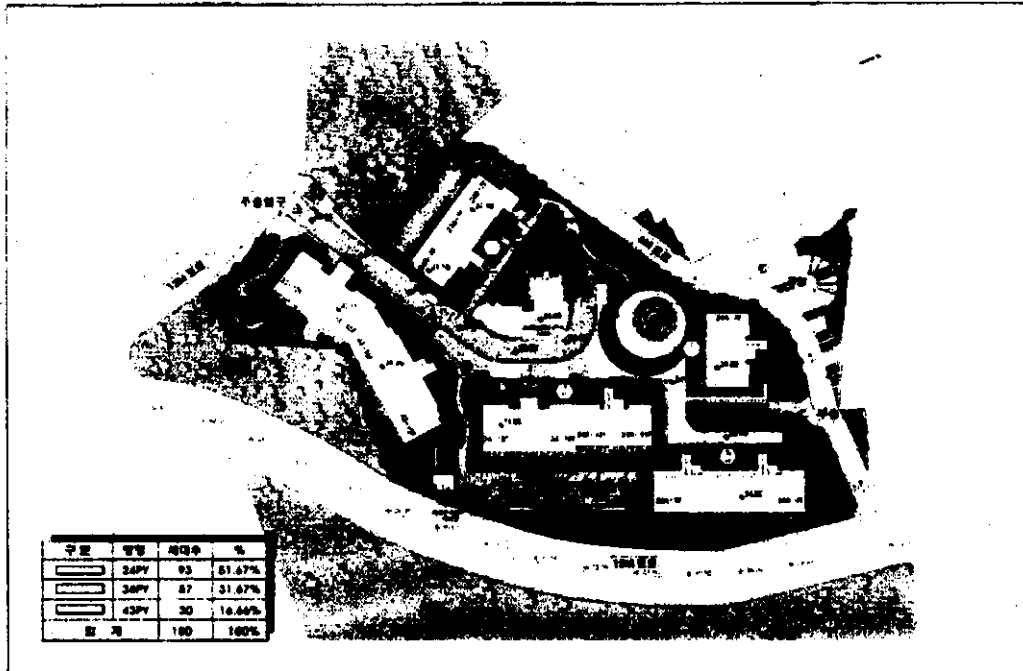
□ 평형별 면적개요

단위:㎡(평)

명칭	세대수	비율	전용면적	주거공용면적			공급면적	기타공용	지하주차장	계약면적
				규모전용	복합면적	소계				
25평형	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)

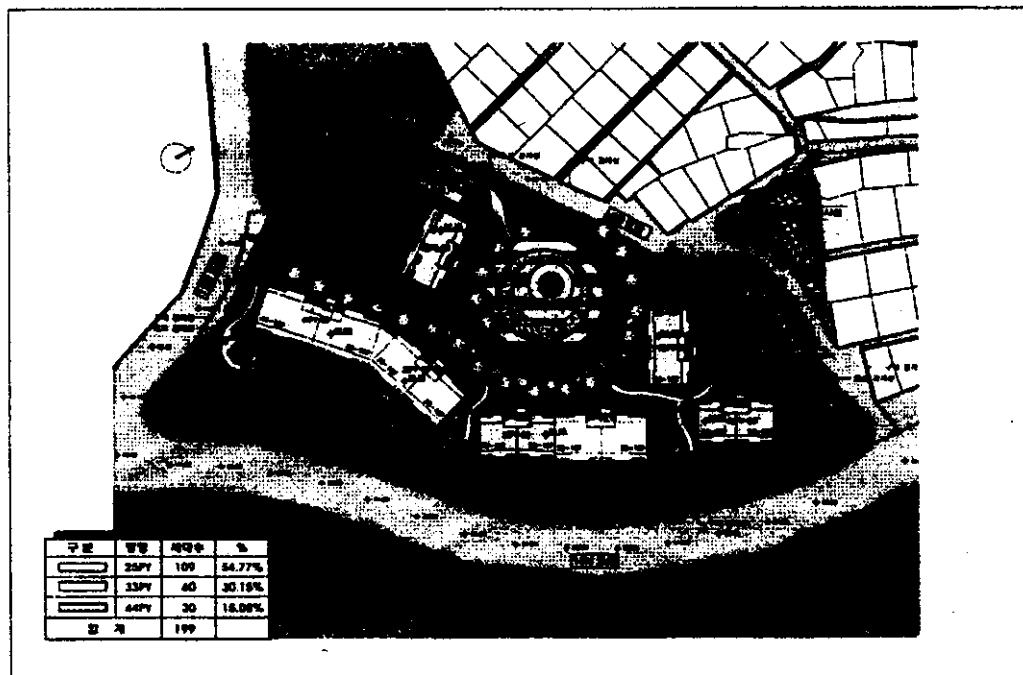
□ 배 치 도 - 변경전

SCALE : 1/1000



□ 배 치 도 - 변경후

SCALE : 1/1000



□ 정비계획결정도 - 변경전

SCALE : 1/1200



□ 정비계획결정도 - 변경후

SCALE : 1/1200

