

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(안) 관한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2012. 7. 6.
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 : 2012년 6월 26일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2012년 6월 29일
- 라. 상정일자 : 제168회 제1차 정례회 사회건설위원회 제1차 회의(2012년 7월 3일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 배광환)

가. 제안이유

- 1) 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」을 반영하여 기준 용적률 20%를 상향하는 등 촉진계획을 수립함에 따라 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제2항 규정에 의거 신길재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 영등포구 구의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

1) 신길5재정비촉진구역 정비계획

가) 토지이용계획

| 구분 | 명칭 | 면적(m ²) | | | 비율(%) | 비고 |
|--------------|-------|---------------------|----------|----------|-------|------------------------|
| | | 기정 | 증(감) | 변경 | | |
| 합계 | 계 | 76,601.9 | - | 76,601.9 | 100.0 | - |
| 정비기반 시설 등 | 소계 | 13,735.5 | - | 13,735.5 | 17.9 | - |
| | 도로 | 5,829.5 | 증) 792.6 | 6,622.1 | 8.6 | 기부채납 |
| | 공원 | 3,606.1 | - | 3,606.1 | 4.7 | |
| | 녹지 | 3,637.6 | 감) 792.6 | 2,845.0 | 3.7 | |
| | 보행자도로 | 662.3 | - | 662.3 | 0.9 | |
| 택지 (획지) | 소계 | 62,866.4 | - | 62,866.4 | 82.1 | - |
| | 5-1 | 45,490.4 | - | 45,490.4 | 59.4 | 공동주택 |
| | 5-2 | 13,583.4 | - | 13,583.4 | 17.7 | 공동주택 |
| | 5-3 | 1,777.2 | - | 1,777.2 | 2.3 | 학교시설 |
| | 5-4 | 958.7 | - | 958.7 | 1.3 | (기부채납) |
| | 5-5 | 29.1 | - | 29.1 | 0.1 | 대토 392m ²) |
| | 5-6 | 1,027.6 | - | 1,027.6 | 1.3 | 문화시설 (기부채납) |

나) 용도지역 변경계획

| 구분 | 면적(m ²) | | | 비율(%) |
|----------------|---------------------|-----------|----------|-------|
| | 기정 | 증감 | 변경 | |
| 합계 | 76,601.9 | - | 76,601.9 | 100.0 |
| 제2종일반주거지역(7층) | - | 증)2,765.0 | 2,765.0 | 3.6 |
| 제2종일반주거지역(12층) | 71,231.9 | 증)2,605.0 | 73,836.9 | 96.4 |
| 제3종일반주거지역 | 5,370.0 | 감)5,370.0 | - | - |

다) 도시계획시설 설치계획

① 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 위치 | | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|----|----|-----|--------|------|-------------|-------------------|-----------|----------|--------|------------------|------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | 기점 | 종점 | | | | |
| 기정 | 대로 | 3 | 134 | 25 | 간선도로 | 1,000 (591) | 신길동382 (신길동 740) | 신길동 235-2 | 일반도로 | | 서고378 (78.7.31) | 가마산길 |
| 기정 | 중로 | 2 | 2 | 15 | 집산도로 | 357 (173) | 신길동 638 (신길동 518) | 신길동 2093 | 일반도로 | | 서고445 (07.11.29) | |
| 기정 | 중로 | 3 | 4 | 12 | 집산도로 | 263 | 신길동 518 | 신길동 1673 | 일반도로 | | 서고445 (07.11.29) | |
| 변경 | 중로 | 2 | 5 | 15 | 집산도로 | 263 | 신길동 518 | 신길동 1673 | 일반도로 | | 서고445 (07.11.29) | 3m확폭 |
| 기정 | 소로 | 3 | 5 | 4 | 특수도로 | 165 | 신길동 541 | 신길동 1637 | 보행자 전용도로 | | 서고445 (07.11.29) | |

※ 연장 및 위치내 ()는 재정비촉진구역내

② 공원 결정(변경)조서 (변경없음)

| 구분 | 도면 번호 | 공원명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|-------|-----|--------|---------------------------|-----------------|-----|-----------------|------------------|----|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 기정 | 2 | - | 어린이 공원 | 신길동 541 일대 | 1,981.0 | - | 1,981.0 | 서고445 (07.11.29) | |
| 기정 | 5 | - | 소공원 | 신길동 2296 일대 | 1,479.9 | - | 1,479.9 | 서고445 (07.11.29) | |
| 기정 | 6 | - | 소공원 | 신길동 2306 일대 (신길동 2305 일대) | 1,636.2 (145.2) | - | 1,636.2 (145.2) | 서고445 (07.11.29) | |

※ 연장 및 위치내 ()는 재정비촉진구역내

③ 녹지 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|-------|-----|--------|-------------|----------------|---------|----------------|------------------|----|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 변경 | 12 | 녹지 | 연결녹지 | 신길동 1964 일대 | 3,390.2 | 감)792.6 | 2,597.6 | 서고445 (07.11.29) | |
| 기정 | 14 | 녹지 | 연결녹지 | 신길동 577 일대 | 1,404.1 (29.1) | - | 1,404.1 (29.1) | 서고445 (07.11.29) | |
| 기정 | 15 | 녹지 | 연결녹지 | 신길동 1560 일대 | 847.3 (218.3) | - | 847.3 (218.3) | 서고445 (07.11.29) | |

※ 면적내 ()는 재정비촉진구역내

④ 학교 결정(변경)조서 (변경없음)

| 구분 | 도면 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|-------|-----|--------|----------------------------------|------------------|-----|------------------|------------------|----|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 기정 | 2 | 학교 | 초등학교 | 신길7동 550 일대 (신길동 1588, 531,1190) | 22,273.0 (2,765) | - | 22,273.0 (2,765) | 서교위76 (88.12.21) | 대방 |

※ 위치 및 면적내 ()는 재정비촉진구역내

⑤ 문화시설 결정(변경)조서 (변경없음)

| 구분 | 도면 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|-------|------|--------|-----------|---------|-----|---------|------------------|----|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 기정 | 2 | 문화시설 | - | 신길동 549일대 | 1,027.6 | - | 1,027.6 | 서고445 (07.11.29) | |

라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비·개량계획

| 구역구분 | | 가구 획지 | 또는 구분 면적 | 위 치 | 정비 개량 계획 (동) | | | | | 비고 |
|----------------|-----------|----------|----------------|-----------------------------|--------------|----|----|-------------------|---------|----|
| 명칭 | 면적 (㎡) | 명칭 | 면적 (㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거 후 신 축 | 철거 주 | |
| 신길5 재정비촉진구역 | 76,601.9 | - | - | 서울시 영등포구 신길동 1583-1번지 일대 | 476 | - | - | 476 | - | |

② 건축시설계획

| 결정 구분 | 구역구분 | | 가구 획지 | | 위 치 | 주1)연면적 (㎡) | 중 용 도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 평균 층수/ 최고 층수 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------------------------|---------------|--|-----------|-------------------------|------------------|------------------|------------|--------------|-----------------------|----------------|---------------|---------------|-----------|-----------|--------|--------|----|--------|--------|--------|----|--------|--------|--------|-----|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|--------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|--|
| | 명칭 | 면적 (㎡) | 명칭 | 면적 (㎡) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 기정 | 신길5 재정비 촉진구역 | 76,601.9 | 5-1 | 45,490.4 | 영등포구 신길동 1583-1번지 일대 | 141,534.92 이하 | 공동주택 및 부대보리시설 | 25 이하 | 239.59 이하 | 20/26 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5-2 | 13,583.4 | 영등포구 신길동 766-3번지 일대 | | | | | | 2,055.20 이하 | 문화 및 집회시설 | 60 이하 | 200 이하 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5-6 | 1,027.6 | 영등포구 신길동 549번지 일대 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 주택의 규모 및 규모별 건설비용 | | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">합 계</th> <th colspan="3">분 양(전용면적)</th> <th colspan="3">임 대(전용면적)</th> </tr> <tr> <th>소계</th> <th>85㎡ 초과</th> <th>60~85㎡</th> <th>60㎡ 이하</th> <th>소계</th> <th>40㎡ 이하</th> <th>40~50㎡</th> <th>50~60㎡</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세대수</td> <td>1,236</td> <td>1,006</td> <td>364</td> <td>530</td> <td>112</td> <td>230</td> <td>108</td> <td>94</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>비율</td> <td>100.00</td> <td>81.39</td> <td>29.45</td> <td>42.88</td> <td>9.06</td> <td>18.61</td> <td>8.74</td> <td>7.60</td> <td>2.27</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | 구 분 | 합 계 | 분 양(전용면적) | | | 임 대(전용면적) | | | 소계 | 85㎡ 초과 | 60~85㎡ | 60㎡ 이하 | 소계 | 40㎡ 이하 | 40~50㎡ | 50~60㎡ | 세대수 | 1,236 | 1,006 | 364 | 530 | 112 | 230 | 108 | 94 | 28 | 비율 | 100.00 | 81.39 | 29.45 | 42.88 | 9.06 | 18.61 | 8.74 | 7.60 | 2.27 | |
| 구 분 | | 합 계 | 분 양(전용면적) | | | 임 대(전용면적) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 소계 | | 85㎡ 초과 | 60~85㎡ | 60㎡ 이하 | 소계 | 40㎡ 이하 | 40~50㎡ | 50~60㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 세대수 | 1,236 | 1,006 | 364 | 530 | 112 | 230 | 108 | 94 | 28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 비율 | 100.00 | 81.39 | 29.45 | 42.88 | 9.06 | 18.61 | 8.74 | 7.60 | 2.27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> • 건설비용 <ul style="list-style-type: none"> - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상 • 임대주택 건립비용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>평 형</th> <th>전용면적 40㎡이하</th> <th>전용면적 40~50㎡이하</th> <th>전용면적 50~60㎡이하</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>배분비</td> <td>40~50%</td> <td>40~50%</td> <td>10~20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 전체 세대수의 18%이상 확보 ※ 법적으로 17%이상이지만 7구역의 학교시설 확보에 따른 임대주택 1/2감면으로 촉진지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분</p> | | | | | | | 평 형 | 전용면적 40㎡이하 | 전용면적 40~50㎡이하 | 전용면적 50~60㎡이하 | 배분비 | 40~50% | 40~50% | 10~20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 평 형 | 전용면적 40㎡이하 | 전용면적 40~50㎡이하 | 전용면적 50~60㎡이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 배분비 | 40~50% | 40~50% | 10~20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 변경 | 신길5 재정비 촉진구역 | 76,601.9 | 5-1 | 45,490.4 | 영등포구 신길동 1583-1번지 일대 | 156,433.32 이하 | 공동주택 및 부대보리시설 | 25 이하 | 264.81 이하 | 22/29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5-2 | 13,583.4 | 영등포구 신길동 766-3번지 일대 | | | | | | 2,055.20 이하 | 문화 및 집회시설 | 60 이하 | 200 이하 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5-6 | 1,027.6 | 영등포구 신길동 549번지 일대 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 주택의 규모 및 규모별 건설비용 | | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">합 계</th> <th colspan="3">분 양(전용면적)</th> <th colspan="3">임 대(전용면적)</th> </tr> <tr> <th>소계</th> <th>85㎡ 초과</th> <th>60~85㎡</th> <th>60㎡ 이하</th> <th>소계</th> <th>40㎡ 이하</th> <th>40~50㎡</th> <th>50~60㎡</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세대수</td> <td>1,507</td> <td>1,228</td> <td>212</td> <td>745</td> <td>271</td> <td>279</td> <td>135</td> <td>116</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>비율</td> <td>100.00</td> <td>81.48</td> <td>14.07</td> <td>49.43</td> <td>17.98</td> <td>18.52</td> <td>8.96</td> <td>7.70</td> <td>1.86</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | | 구 분 | 합 계 | 분 양(전용면적) | | | 임 대(전용면적) | | | 소계 | 85㎡ 초과 | 60~85㎡ | 60㎡ 이하 | 소계 | 40㎡ 이하 | 40~50㎡ | 50~60㎡ | 세대수 | 1,507 | 1,228 | 212 | 745 | 271 | 279 | 135 | 116 | 28 | 비율 | 100.00 | 81.48 | 14.07 | 49.43 | 17.98 | 18.52 | 8.96 | 7.70 | 1.86 | |
| 구 분 | | 합 계 | 분 양(전용면적) | | | 임 대(전용면적) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 소계 | | 85㎡ 초과 | 60~85㎡ | 60㎡ 이하 | 소계 | 40㎡ 이하 | 40~50㎡ | 50~60㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 세대수 | 1,507 | 1,228 | 212 | 745 | 271 | 279 | 135 | 116 | 28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 비율 | 100.00 | 81.48 | 14.07 | 49.43 | 17.98 | 18.52 | 8.96 | 7.70 | 1.86 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | <ul style="list-style-type: none"> • 건설비용 <ul style="list-style-type: none"> - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상 • 임대주택 건립비용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>평 형</th> <th>전용면적 40㎡이하</th> <th>전용면적 40~50㎡이하</th> <th>전용면적 50~60㎡이하</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>배분비</td> <td>40~50%</td> <td>40~50%</td> <td>10~20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 전체 세대수의 18%이상 확보 ※ 법적으로 17%이상이지만 7구역의 학교시설 확보에 따른 임대주택 1/2감면으로 촉진지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분 ※ 기준용적률 20% 상향에 따른 늘어나는 용적률 해당부분은 17%이상 확보</p> | | | | | | | 평 형 | 전용면적 40㎡이하 | 전용면적 40~50㎡이하 | 전용면적 50~60㎡이하 | 배분비 | 40~50% | 40~50% | 10~20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 평 형 | 전용면적 40㎡이하 | 전용면적 40~50㎡이하 | 전용면적 50~60㎡이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 배분비 | 40~50% | 40~50% | 10~20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | | | <ul style="list-style-type: none"> • 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

※ 기준용적률 20%상향에 따라 늘어나는 용적률 해당부분은 주택규모 60㎡(전용면적) 이하로 건설
(서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인'에 따름)

3. 집행부 의견

가. 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 당산동5가 4-13번지일대를 주택재건축정비사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시 미관을 조성하고자 함.

4. 위원회 심사방법

가. 원안의 세부적인 내용과 도시계획과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

5. 심사결과 : 의견 없음.

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(안) 관한 의견청취의 건

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 143 |
|----------|-----|

제출년월일 : 2012. 6.

제 출 자 : 영등포구청장

1. 제 안 이 유

- 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」을 반영하여 기준용적률 20%를 상향하는 등 촉진계획을 수립함에 따라 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조제2항 규정에 의거 신길재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 영등포구 구의회의 의견을 청취하고자 함.

2. 주 요 내 용

가) 신길5재정비촉진구역 정비계획

(1) 토지이용계획

| 구 분 | 명 칭 | 면 적(㎡) | | | 비 율(%) | 비 고 |
|--------------|-------|----------|----------|----------|--------|------------------|
| | | 기 정 | 증(감) | 변 경 | | |
| 합 | 계 | 76,601.9 | - | 76,601.9 | 100.0 | - |
| 정비기반 시설 등 | 소 계 | 13,735.5 | - | 13,735.5 | 17.9 | - |
| | 도 로 | 5,829.5 | 증) 792.6 | 6,622.1 | 8.6 | 기부채납 |
| | 공 원 | 3,606.1 | - | 3,606.1 | 4.7 | |
| | 녹 지 | 3,637.6 | 감) 792.6 | 2,845.0 | 3.7 | |
| | 보행자도로 | 662.3 | - | 662.3 | 0.9 | |
| 택 지 (획 지) | 소 계 | 62,866.4 | - | 62,866.4 | 82.1 | |
| | 5-1 | 45,490.4 | - | 45,490.4 | 59.4 | 공동주택 |
| | 5-2 | 13,583.4 | - | 13,583.4 | 17.7 | 공동주택 |
| | 5-3 | 1,777.2 | - | 1,777.2 | 2.3 | 학교시설 |
| | 5-4 | 958.7 | - | 958.7 | 1.3 | 기부채납, 대토 392㎡ |
| | 5-5 | 29.1 | - | 29.1 | 0.1 | |
| | 5-6 | 1,027.6 | - | 1,027.6 | 1.3 | 문화시설 (기부채납) |

(2) 용도지역 변경계획

| 구 분 | 면 적(㎡) | | | 비 율 (%) |
|----------------|----------|------------|----------|---------|
| | 기 정 | 증 감 | 변 경 | |
| 합 계 | 76,601.9 | - | 76,601.9 | 100.0 |
| 제2종일반주거지역(7층) | - | 증) 2,765.0 | 2,765.0 | 3.6 |
| 제2종일반주거지역(12층) | 71,231.9 | 증) 2,605.0 | 73,836.9 | 96.4 |
| 제3종일반주거지역 | 5,370.0 | 감) 5,370.0 | - | - |

(3) 도시계획시설 설치계획

① 도로 결정(변경)조서

| 구분 | 규모 | | | | 기능 | 연장 (m) | 위치 | | 사용 형태 | 주요 경과지 | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|----|----|-----|--------|------|-------------|-------------------|-----------|----------|--------|------------------|------|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | 기점 | 종점 | | | | |
| 기정 | 대로 | 3 | 134 | 25 | 가선도로 | 1,000 (591) | 신길동 382 (신길동 740) | 신길동 235-2 | 일반도로 | | 서고378 (78.7.31) | 가마산길 |
| 기정 | 중로 | 2 | 2 | 15 | 집산도로 | 357 (173) | 신길동 638 (신길동 518) | 신길동 2093 | 일반도로 | | 서고445 (07.11.29) | |
| 기정 | 중로 | 3 | 4 | 12 | 집산도로 | 263 | 신길동 518 | 신길동 1673 | 일반도로 | | 서고445 (07.11.29) | |
| 변경 | 중로 | 2 | 5 | 15 | 집산도로 | 263 | 신길동 518 | 신길동 1673 | 일반도로 | | 서고445 (07.11.29) | 3m확폭 |
| 기정 | 소로 | 3 | 5 | 4 | 특수도로 | 165 | 신길동 541 | 신길동 1637 | 보행자 전용도로 | | 서고445 (07.11.29) | |

※ 연장 및 위치내 ()는 재정비촉진구역내

② 공원 결정(변경)조서 (변경없음)

| 구분 | 도면 번호 | 공원명 | 시설의 세분 | 위치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|-------|-----|--------|---------------------------|-----------------|-----|-----------------|------------------|----|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 기정 | 2 | - | 어린이 공원 | 신길동 541 일대 | 1,981.0 | - | 1,981.0 | 서고445 (07.11.29) | |
| 기정 | 5 | - | 소공원 | 신길동 2296 일대 | 1,479.9 | - | 1,479.9 | 서고445 (07.11.29) | |
| 기정 | 6 | - | 소공원 | 신길동 2306 일대 (신길동 2305 일대) | 1,636.2 (145.2) | - | 1,636.2 (145.2) | 서고445 (07.11.29) | |

※ 연장 및 위치내 ()는 재정비촉진구역내

③ 녹지 결정(변경)조서

| 구분 | 도면 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|-------|-----|--------|-------------|----------------|---------|----------------|------------------|----|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 변경 | 12 | 녹지 | 연결녹지 | 신길동 1964 일대 | 3,390.2 | 감)792.6 | 2,597.6 | 서고445 (07.11.29) | |
| 기정 | 14 | 녹지 | 연결녹지 | 신길동 577 일대 | 1,404.1 (29.1) | - | 1,404.1 (29.1) | 서고445 (07.11.29) | |
| 기정 | 15 | 녹지 | 연결녹지 | 신길동 1560 일대 | 847.3 (218.3) | - | 847.3 (218.3) | 서고445 (07.11.29) | |

※ 면적내 ()는 재정비촉진구역내

④ 학교 결정(변경)조서 (변경없음)

| 구분 | 도면 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|-------|-----|--------|-----------------------------------|------------------|-----|------------------|------------------|----|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 기정 | 2 | 학교 | 초등학교 | 신길7동 550 일대 (신길동 1588, 531, 1190) | 22,273.0 (2,765) | - | 22,273.0 (2,765) | 서고위76 (88.12.21) | 대방 |

※ 위치 및 면적내 ()는 재정비촉진구역내

⑤ 문화시설 결정(변경)조서 (변경없음)

| 구분 | 도면 번호 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치 | 면 적 (㎡) | | | 최 초 결정일 | 비고 |
|----|-------|------|--------|-----------|---------|-----|---------|------------------|----|
| | | | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 기정 | 2 | 문화시설 | - | 신길동 549일대 | 1,027.6 | - | 1,027.6 | 서고445 (07.11.29) | |

(4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비·개량계획

| 구역구분 | | 가구 획지 | 또는 구분 면적 | 위 치 | 정비 개량 계획 (동) | | | | | 비고 |
|----------------|-----------|----------|----------------|-----------------------------|--------------|----|----|--------------|-----------------------|----|
| 명칭 | 면적 (㎡) | 명칭 | 면적 (㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거 후 신 | 철 거 후 축 축 | |
| 신길5 재정비촉진구역 | 76,601.9 | - | - | 서울시 영등포구 신길동 1583-1번지 일대 | 476 | - | - | 476 | - | |

② 건축시설계획

| 결정 구분 | 구역구분 | | 가구 획지 | | 위 치 | 주 ¹⁾ 연면적 (㎡) | 주 용 도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 평균 층수/ 최고 층수 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|-------------------------|---|---------------|-----------|-------------------------|----------------------------|------------------|------------|--------------|-----------------------|----------------|--------------|-----------|-----------|---|-----------|--|--|----|--------|--------|--------|----|--------|--------|--------|-----|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|--------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|-----|------------|---------------|---------------|-----|--------|--------|--------|
| | 명칭 | 면적 (㎡) | 명칭 | 면적 (㎡) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 기정 | 신길5 재정비 촉진구역 | 76,601.9 | 5-1 | 45,490.4 | 영등포구 신길동 1583-1번지 일대 | 141,534.92 이하 | 공동주택 및 부대복리시설 | 25 이하 | 239.59 이하 | 20/26 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5-2 | 13,583.4 | 영등포구 신길동 766-3번지 일대 | | | | | | 2,055.20 이하 | 문화 및 집회시설 | 60 이하 | 200 이하 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5-6 | 1,027.6 | 영등포구 신길동 549번지 일대 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 주택의 규모 및 규모별 건설비용 | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">합 계</th> <th colspan="3">분 양(전용면적)</th> <th colspan="3">임 대(전용면적)</th> </tr> <tr> <th>소계</th> <th>85㎡ 초과</th> <th>60~85㎡</th> <th>60㎡ 이하</th> <th>소계</th> <th>40㎡ 이하</th> <th>40~50㎡</th> <th>50~60㎡</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세대수</td> <td>1,236</td> <td>1,006</td> <td>364</td> <td>530</td> <td>112</td> <td>230</td> <td>108</td> <td>94</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>비율</td> <td>100.00</td> <td>81.39</td> <td>29.45</td> <td>42.88</td> <td>9.06</td> <td>18.61</td> <td>8.74</td> <td>7.60</td> <td>2.27</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 건설비용 <ul style="list-style-type: none"> - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상 임대주택 건립비용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>평 형</th> <th>전용면적 40㎡이하</th> <th>전용면적 40~50㎡이하</th> <th>전용면적 50~60㎡이하</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>배분비</td> <td>40~50%</td> <td>40~50%</td> <td>10~20%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 전체 세대수의 18%이상 확보 <p>※ 법적으로 17%이상이지만 7구역의 학교시설 확보에 따른 임대주택 1/2감면으로 촉진지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분</p> | | | | | | | | | 구 분 | 합 계 | 분 양(전용면적) | | | 임 대(전용면적) | | | 소계 | 85㎡ 초과 | 60~85㎡ | 60㎡ 이하 | 소계 | 40㎡ 이하 | 40~50㎡ | 50~60㎡ | 세대수 | 1,236 | 1,006 | 364 | 530 | 112 | 230 | 108 | 94 | 28 | 비율 | 100.00 | 81.39 | 29.45 | 42.88 | 9.06 | 18.61 | 8.74 | 7.60 | 2.27 | 평 형 | 전용면적 40㎡이하 | 전용면적 40~50㎡이하 | 전용면적 50~60㎡이하 | 배분비 | 40~50% | 40~50% | 10~20% |
| 구 분 | | 합 계 | 분 양(전용면적) | | | 임 대(전용면적) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 소계 | | 85㎡ 초과 | 60~85㎡ | 60㎡ 이하 | 소계 | 40㎡ 이하 | 40~50㎡ | 50~60㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 세대수 | 1,236 | 1,006 | 364 | 530 | 112 | 230 | 108 | 94 | 28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 비율 | 100.00 | 81.39 | 29.45 | 42.88 | 9.06 | 18.61 | 8.74 | 7.60 | 2.27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 평 형 | 전용면적 40㎡이하 | 전용면적 40~50㎡이하 | 전용면적 50~60㎡이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 배분비 | 40~50% | 40~50% | 10~20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 변경 | 신길5 재정비 촉진구역 | 76,601.9 | 5-1 | 45,490.4 | 영등포구 신길동 1583-1번지 일대 | 156,433.32 이하 | 공동주택 및 부대복리시설 | 25 이하 | 264.81 이하 | 22/29 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5-2 | 13,583.4 | 영등포구 신길동 766-3번지 일대 | | | | | | 2,055.20 이하 | 문화 및 집회시설 | 60 이하 | 200 이하 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 5-6 | 1,027.6 | 영등포구 신길동 549번지 일대 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 주택의 규모 및 규모별 건설비용 | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">합 계</th> <th colspan="3">분 양(전용면적)</th> <th colspan="3">임 대(전용면적)</th> </tr> <tr> <th>소계</th> <th>85㎡ 초과</th> <th>60~85㎡</th> <th>60㎡ 이하</th> <th>소계</th> <th>40㎡ 이하</th> <th>40~50㎡</th> <th>50~60㎡</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>세대수</td> <td>1,507</td> <td>1,228</td> <td>212</td> <td>745</td> <td>271</td> <td>279</td> <td>135</td> <td>116</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>비율</td> <td>100.00</td> <td>81.48</td> <td>14.07</td> <td>49.43</td> <td>17.98</td> <td>18.52</td> <td>8.96</td> <td>7.70</td> <td>1.86</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 건설비용 <ul style="list-style-type: none"> - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상 임대주택 건립비용 <table border="1"> <thead> <tr> <th>평 형</th> <th>전용면적 40㎡이하</th> <th>전용면적 40~50㎡이하</th> <th>전용면적 50~60㎡이하</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>배분비</td> <td>40~50%</td> <td>40~50%</td> <td>10~20%</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 전체 세대수의 18%이상 확보 <p>※ 법적으로 17%이상이지만 7구역의 학교시설 확보에 따른 임대주택 1/2감면으로 촉진지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분</p> <p>※ 기준용적률 20% 상향에 따른 늘어나는 용적률 해당부분은 17%이상 확보</p> | | | | | | | | | 구 분 | 합 계 | 분 양(전용면적) | | | 임 대(전용면적) | | | 소계 | 85㎡ 초과 | 60~85㎡ | 60㎡ 이하 | 소계 | 40㎡ 이하 | 40~50㎡ | 50~60㎡ | 세대수 | 1,507 | 1,228 | 212 | 745 | 271 | 279 | 135 | 116 | 28 | 비율 | 100.00 | 81.48 | 14.07 | 49.43 | 17.98 | 18.52 | 8.96 | 7.70 | 1.86 | 평 형 | 전용면적 40㎡이하 | 전용면적 40~50㎡이하 | 전용면적 50~60㎡이하 | 배분비 | 40~50% | 40~50% | 10~20% |
| 구 분 | | 합 계 | 분 양(전용면적) | | | 임 대(전용면적) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 소계 | | 85㎡ 초과 | 60~85㎡ | 60㎡ 이하 | 소계 | 40㎡ 이하 | 40~50㎡ | 50~60㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 세대수 | 1,507 | 1,228 | 212 | 745 | 271 | 279 | 135 | 116 | 28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 비율 | 100.00 | 81.48 | 14.07 | 49.43 | 17.98 | 18.52 | 8.96 | 7.70 | 1.86 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 평 형 | 전용면적 40㎡이하 | 전용면적 40~50㎡이하 | 전용면적 50~60㎡이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 배분비 | 40~50% | 40~50% | 10~20% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 건축물의 건축선에 관한 계획 | <ul style="list-style-type: none"> 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

※ 기준용적률 20%상향에 따라 늘어나는 용적률 해당부분은 주택규모 60㎡(전용면적) 이하로 건설(서울시 '소형주택 공급확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인'에 따름)

3. 재정비촉진계획(변경)의 필요성

- 신길5구역 일대는 노후·불량주택이 밀집되고, 도로·공원 등의 기반시설이 열악한 지역임
- 따라서, 서민 주거안정을 위하여 소형주택을 확대하는 등 촉진계획 수립을 통하여 체계적 정비가 이루어지도록 함

4. 추진경위

- 2005. 12. 16 : 신길뉴타운 지구지정 고시
- 2006. 10. 19 : 신길뉴타운 재정비촉진지구 지정 및 시범지구 선정
- 2007. 11. 29 : 신길재정비촉진계획 지정고시
- 2009. 08. 13 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길11구역
- 2009. 09. 10 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길7구역
- 2010. 01. 17 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길12구역
- 2010. 04. 08 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길3구역
- 2010. 07. 15 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길5구역
- 2011. 04. 14 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길8구역
- 2011. 09. 08 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 존치관리구역
- 2011. 09. 22 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길6구역
- 2011. 10. 20 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길14구역
- 2011. 12. 01 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길9구역
- 2012. 01. 12 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길11구역
- 2012. 05. 10 : 신길재정비촉진계획 (경미한)변경 고시, 신길9구역
- 2011. 08. 02 : 영등포구 사업협의회 자문
- 2011. 09. 26 : 서울시 도시재정비 소위원회 자문
- 2011. 12. 13 : 서울시 도시재정비 본위원회 자문
- 2012. 06. 14 ~ 28 : 주민공람

5. 우리구 의견

- 신길5구역은 노후불량건축물이 밀집하고 기반시설이 열악한 주거지역으로서 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 규정에 의거 재정비촉진계획 변경을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고, 소형주택 공급확대를 통하여 서민주거 안정에 기여하고자 합니다.

위 치 도

