

신길16재정비촉진구역(정비구역) 해제 결정안에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2014. 4. 14.
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 : 2014년 4월 3일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2014년 4월 9일
- 라. 상정일자 : 제181회 영등포구의회 임시회 사회건설위원회
제1차 회의(2014년 4월 11일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 박문희)

가. 제안이유

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항에 의한 정비구역 해제를 위하여 영등포구 가마산로61길 10(신길3동) 일대 신길16재정비촉진구역(정비구역) 해제 결정 안에 대해 같은법 제4조의3 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 본 대상지는 서울특별시 고시 제2007-445호(07.11.29)로 결정된 “신길재정비촉진지구재정비촉진계획”에 의한 신길16재정비촉진구역으로서 해당 토지등소유자로부터 조합설립추진위원회 해산 신청이 접수되어

2013.12.18 추진위원회 승인이 취소됨에 따라 신길16재정비촉진구역(정비구역) 해제를 결정하고자 하는 사항임.

- 토지등소유자 추진위원회 해산동의율 : 50.84%(총 655명중 333명 해산 동의)

구 분		계	해제신청	해제반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	토지등소유자	655명	333명	322명
	비율	100%	50.84%	49.16%

○ 아울러 재정비촉진계획으로 변경된 용도지역 및 정비기반시설 등은 금번 정비구역의 해제로 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제5항에 의하여 정비구역 지정 이전의 상태로 환원되며, 조속한 정비구역의 해제를 통해 지역주민의 재산권 행사는 물론 서민주거 안정화를 도모하고자 함.

3. 위원회 심사방법

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

4. 심사결과 : 의견 없음.

신길16재정비촉진구역(정비구역) 해제 결정안에 대한 의견청취의 건

의안 번호	294
----------	-----

제출연월일 : 2014. 04.
제출자 : 영등포구청장

1. 제안이유

『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항에 의한 정비구역 해제를 위하여 영등포구 가마산로61길 10(신길3동) 일대 신길16재정비촉진구역(정비구역) 해제 결정안에 대해 같은법 제4조의3 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 추진경위

- 2006. 10. 19. : 신길재정비촉진지구 지정
- 2007. 11. 29. : 신길재정비촉진계획 결정고시
- 2008. 4. 7. : 신길16재정비촉진구역 조합설립 추진위원회 승인
- 2013. 8. 16. : 조합설립추진위원회 설립 승인 취소 신청
- 2013. 8. 28. : 신길16재정비촉진구역 조합설립추진위원장 의견청취(1차)
- 2013. 10. 21. ~ 11. 20. : 신길16재정비촉진구역 정비사업추진에 대한 주민의견 수렴(30일간)
- 2013. 12. 16. : 조합설립추진위원장 의견청취(2차)
- 2013. 12. 18. : 신길16재정비촉진구역 조합설립 추진위원회 승인 취소
- 2014. 2. 28. ~ 3. 31. : 신길16재정비촉진구역(정비구역) 해제에 따른 주민 공람공고 실시(31일간)

3. 정비구역등 해제신청 요건 및 사유

- 토지등소유자 추진위원회 해산동의율 : 50.84%(총 655명중 333명 해산 동의)

구 분		계	해제신청	해제반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	토지등소유자	655명	333명	322명
	비율	100%	50.84%	49.16%

4. 관련법규 검토

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3(정비구역등 해제) : 적합

5. 주민의견 청취

- 공람공고
 - 공 고 일 : 2014. 02. 28.
 - 공고기간 : 2014. 02. 28. ~ 2014. 03. 31.(31일간)
 - 제출의견 접수 및 처리사항 : 제출의견 없음

6. 검토의견

- 본 대상지는 서울특별시고시 제2007-445호('07.11.29)로 결정된 “신길재정비 촉진지구 재정비촉진계획” 에 의한 신길16재정비촉진구역으로서 해당 토지등 소유자로부터 조합설립추진위원회 해산 신청이 접수되어 2013. 12. 18. 추진위원회 승인이 취소됨에 따라 신길16재정비촉진구역(정비구역) 해제를 결정하고자 하는 사항임.
- 아울러 재정비촉진계획으로 변경된 용도지역 및 정비기반시설 등은 금번 정비 구역의 해제로 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제5항에 의하여 정비구역 지정 이전의 상태로 환원되며, 조속한 정비구역의 해제를 통해 지역주민의 재산권 행사는 물론 서민주거 안정화를 도모하고자 함.



신길16재정비촉진(정비)구역 해제 검토서

신길16재정비촉진(정비)구역 해제 검토서

□ 사업개요

- 위치 및 면적 : 영등포구 가마산로 61길 10(신길동 314-4번지) 일대(8.0ha)
- 토지등소유자수 : 655명
- 추진위원회 구성여부 : 해산
 - 추진위원회 승인일자 : 2008년 04월 07일 (승인시 동의율 : 50.96%, 342명/총671명)
 - 추진위원회 해산일자 : 2013년 12월 18일 (해산시 동의율 : 50.84%, 333명/총655명)

□ 해제 추진경위

- 2006. 10. 19. : 신길뉴타운 재정비촉진지구 지정고시 및 시범지구 선정 (서울시고시 제2006-357호)
- 2007. 11. 29. : 신길재정비촉진계획 결정고시 및 지형도면 고시 (서울시고시 2007-445호)
- 2008. 4. 7. : 조합설립추진위원회 설립 승인
- 2013. 8. 16. : 조합설립추진위원회 설립 승인 취소 신청 (토지등소유자→구)
- 2013. 12. 18. : 조합설립추진위원회 승인 취소

□ 정비구역등 해제신청 요건 및 사유

- 토지등소유자 추진위원회 해산동의율 : 50.84%(총 655명중 333명 해산 동의)

구 분		계	해제 찬성	해제 반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	토지등소유자	655명	333명	322명
	비 율	100%	50.84%	49.16%

- 동의방법 : 연명부 및 개인별 동의서 작성(지장날인, 자필서명, 신분증 사본 제출)
- 동의율 조사자 : 토지등소유자
- 동의율 조사기간 및 방법 : 토지등소유자 2013.08.16. 추진위원회 해산 신청서 제출
- 토지등소유자의 해산 동의 사유 : 주택재개발 정비사업의 반대

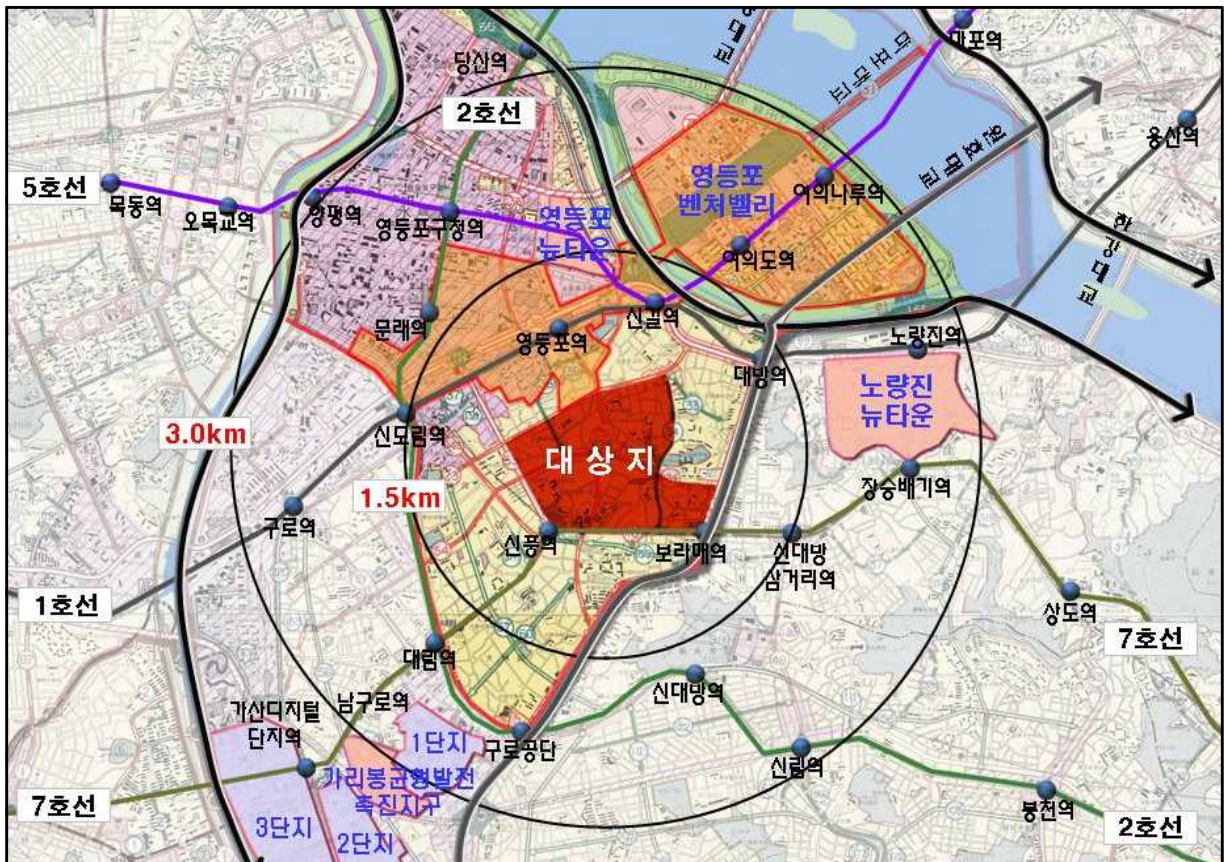
정비구역 해제 요청자 : 영등포구청장

관할구청장 최종 검토의견

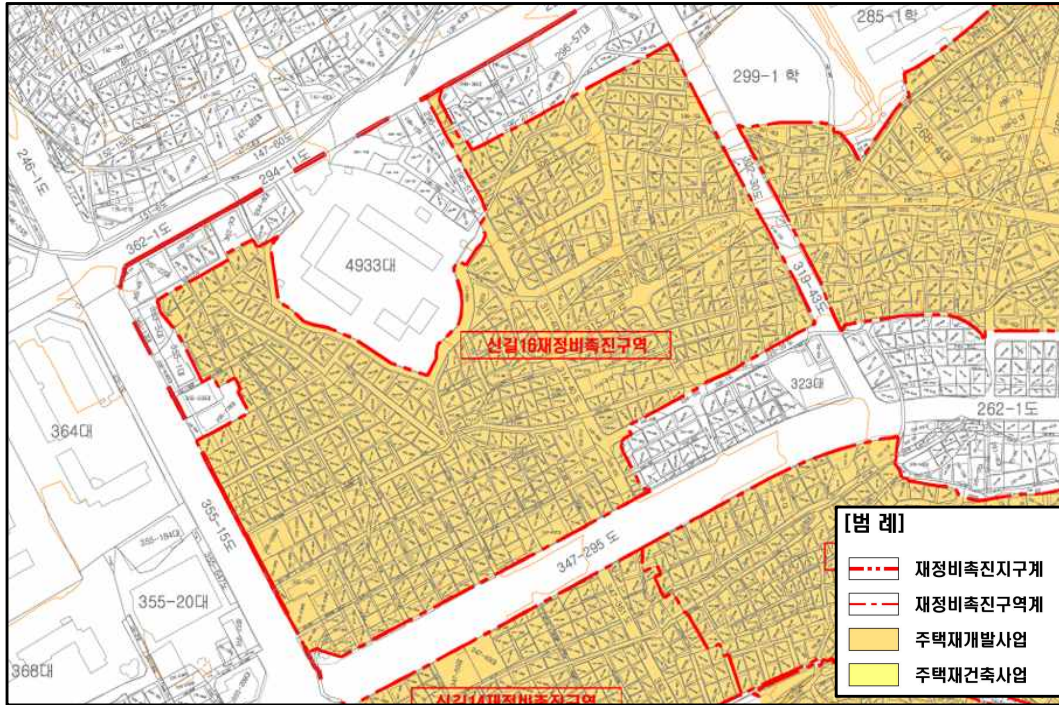
○ 정비구역 해제

- 신길16재정비촉진구역 내 토지등소유자 과반수 동의로 추진위원회 해산을 신청하였으며, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2 제1항 제1호에 따라 2013.12.18. 신길16재정비촉진구역 주택재개발정비사업 조합설립추진위원회 승인이 취소되었기에, 같은 법 제4조의3 제1항 및 서울시 재정비과-1334 (2013.02.07.)호 ‘「재정비촉진(뉴타운)구역 합리적 관리 추진」 사항 통보’의 지침에 따라 재정비촉진구역 해제 요청
- 신길16재정비촉진구역 해제이후 재정비촉진계획(지구)변경 검토시 『도시재정비 촉진을 위한 특별법』 제13조의2 제2항에 의하여 지구에서 제외토록 변경 추진예정

정비구역 위치도



□ 정비구역도



□ 정비구역 현황 사진





정비계획(폐지)

정비계획(폐지)

재정비촉진구역 결정 조서

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	주택재개발사업	서울시 영등포구 가마산로61길 10 일대 (신길동 314-4번지)	80,272	-

용도지역계획

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)
		기 정	증 · 감	환 원	
합 계		80,272		80,272	100.0
주거지역	2종일반주거지역(7층)	67,992	감)67,992	-	0.0
	2종일반주거지역	11,970	증)67,992	79,962	99.6
	3종일반주거지역	310	-	310	0.4

토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합 계		80,272	100.0	
정비기반시설 등	소 계	19,006	23.6	무상귀속
	도 로	8,258	10.3	
	공 원	9,089	11.3	
	녹 지	1,659	2.0	
택 지	소 계	61,266	76.4	
	16-1	40,541	50.5	공동주택
	16-2	19,566	24.4	공동주택
	16-3	460	0.6	종교시설
	16-4	699	0.9	종교시설

□ 도시계획시설 설치계획

가. 도로 결정(기정)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	대로	1	53	35	간선 도로	1,550 (155)	문래동광장 (신길동395-1)	신길동광장 (신길동342-89)	일반 도로	-	건고393 (78.12.7)	도림로
기정	소로	2	32	8	집산 도로	300 (206)	신길동296-12 (신길동308-36)	신길동325-77	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	-
변경	중로	2	32	15	집산 도로	293	신길동325-78	신길동296-12	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	33	8	집산 도로	352 (10)	신길동 288-1 (신길동296-43)	신길동296-42	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	2	33	8	집산 도로	151 (7)	신길동298-32	신길동296-42	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	37	8	집산 도로	158	신길동 315-35	신길동 318-1	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	-
변경	중로	2	37	15	집산 도로	152	신길동 318-2	신길동314-38	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	38	6	집산 도로	156 (17)	신길동 325-1	신길동 320-8 (신길동325-67)	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	-
변경	소로	3	38	6	집산 도로	151 (13)	신길동 323-2	신길동325-65	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	-	8	집산 도로	176	신길동 308-17	신길동359-16	일반 도로	-	영고 1993-41	-
폐지	소로	3	34	6	집산 도로	86	신길3동 296-9	신길3동307-5	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	-
폐지	소로	3	35	6	집산 도로	70	신길동 308-34	신길동310-25	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	-
폐지	소로	3	36	6	집산 도로	66	신길동 310-43	신길동315-82	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	-
폐지	소로	3	39	6	집산 도로	254 (208)	신길동 307	신길동 325 (신길동324-24)	일반 도로	-	건고768 (64.1.24)	-
폐지	소로	3	-	4	집산 도로	206 (157)	신길동 294-2 (신길동294-5)	신길동359-16	일반 도로	-	영고 1993-41	-
신설	소로	3	1	4.5 6	집산 도로	208 (149)	신길동355-535 (신길동355-188)	신길동 294-8 (신길동 4933)	일반 도로	-	-	-

※ ()는 재정비촉진구역내

나. 공원 결정(기정)조서

구분	도면 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	5	-	근린공원	신길동 314-33	-	증) 9,089	9,089	-	-

다. 녹지 결정(기정)조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	33	녹지	연결녹지	신길동 325-94 일대	-	증) 409	409	-	-
신설	34	녹지	연결녹지	신길동 311-3 일대	-	증) 1,250	1,250	-	-

라. 공공공지 결정(기정)조서

구분	도면 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	12	공공공지	신길동 310-51	330	감) 330	-	-	-

건축시설계획

결 정 구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수					
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)											
신규	신길16 재정비 촉진구역	80,272	16-1	40,541	영등포구 신길동 355-386번지 일대 영등포구 신길동 303-18번지 일대 영등포구 신길동 308-2번지 일대 영등포구 신길동 312-33번지 일대	138,137.91	공동주택 및 부대복지시설 공동주택 및 부대복지시설	15.97	229.82	20/30					
			16-2	19,566											
			16-3	460							920이하	종교시설	60%이하	200%이하	-
			16-4	699							1,398이하	종교시설	60%이하	200%이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구 분	합 계	분 양(전용면적, ㎡)			임 대(전용면적, ㎡)							
			소 계	109.50	84.94	59.95	소 계	39.98	49.70	59.95					
			세대수	1,246	1,023	373	499	151	223	93	93	37			
			비율	100.00	82.11	29.94	40.05	12.12	17.89	7.46	7.46	2.97			
			평 형	전용면적 40㎡이하		전용면적 40~50㎡이하		전용면적 50~60㎡이하							
		배분비	40~50%		40~50%		10~20%								
		<ul style="list-style-type: none"> • 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 65% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 25% 이상 • 임대주택 건립비율 <ul style="list-style-type: none"> - 전체 세대수의 18%이상 확보 <ul style="list-style-type: none"> ※ 법적으로 17%이상이지만 7구역의 학교시설 확보에 따른 임대주택 1/2 감면으로 촉진지구내 재정비촉진구역(재개발) 균등 배분 													
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> • 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 신길재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름 													



도시관리계획 환원 결정 조서

도시관리계획 환원 결정 조서

□ 용도지역 환원 결정 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)
		기 정	증 · 감	환 원	
합 계		80,272		80,272	100
주거지역	2종일반주거지역(7층)	-	증)67,992	67,992	84.7
	2종일반주거지역	79,962	감)67,992	11,970	14.9
	3종일반주거지역	310	-	310	0.4

□ 도시계획시설 환원 결정 조서

가. 도로 환원 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점	
기정	대로	1	53	35	간선 도로	1,550 (155)	문래동광장 (신길동 395-1)	신길동광장 (신길동 342-89)	일반 도로
기정	중로	2	32	15	집산 도로	293	신길동 325-78	신길동 296-12	일반 도로
환원	소로	2	32	8	집산 도로	300 (206)	신길동 296-12 (신길동 308-36)	신길동 325-77	일반 도로
기정	소로	2	33	8	집산 도로	151 (7)	신길동 298-32	신길동 296-42	일반 도로
환원	소로	2	33	8	집산 도로	352 (10)	신길동 288-1 (신길동 296-43)	신길동 296-42	일반 도로
기정	중로	2	37	15	집산 도로	152	신길동 318-2	신길동 314-38	일반 도로
환원	소로	2	37	8	집산 도로	158	신길동 315-35	신길동 318-1	일반 도로
기정	소로	3	38	6	집산 도로	151 (13)	신길동 323-2	신길동 325-65	일반 도로
환원	소로	3	38	6	집산 도로	156 (17)	신길동 325-1	신길동 320-8 (신길동 325-67)	일반 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점	
환원	소로	2	-	8	집산 도로	176	신길동 308-17	신길동 359-16	일반 도로
환원	소로	3	34	6	집산 도로	86	신길3동 296-9	신길3동 307-5	일반 도로
환원	소로	3	35	6	집산 도로	70	신길동 308-34	신길동 310-25	일반 도로
환원	소로	3	36	6	집산 도로	66	신길동 310-43	신길동 315-82	일반 도로
환원	소로	3	39	6	집산 도로	208	신길동 307	신길동 324-24	일반 도로
환원	소로	3	-	4	집산 도로	206 (157)	신길동 294-2 (신길동 294-5)	신길동 359-16	일반 도로
폐지	소로	3	1	4.5 ~6	집산 도로	208 (149)	신길동 355-535 (신길동 355-188)	신길동 294-8 (신길동 4933)	일반 도로

※ ()는 재정비촉진구역내

나. 공공공지 환원 결정 조서

구분	도면번호	시설명	위치	면적(m ²)	비고
기정(폐지)	12	공공공지	신길동 310-51	330	
환원	12	공공공지	신길동 310-51	330	