

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.
제 출 자 : 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

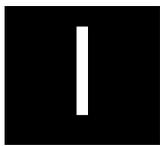
5. 주민의견 청취

- 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 추진지구 재정비추진계획” 에 의한 신길16재정비추진구역으로서 해당 토지등 소유자로부터 조합설립추진위원회 해산 신청이 접수되어 2013. 12. 18. 추진위원회 승인이 취소됨에 따라 신길16재정비추진구역(정비구역) 해제를 결정하고자 하는 사항임.
- 아울러 재정비추진계획으로 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.

붙임문서 신길16재정비추진구역 해제 결정안 1부.



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

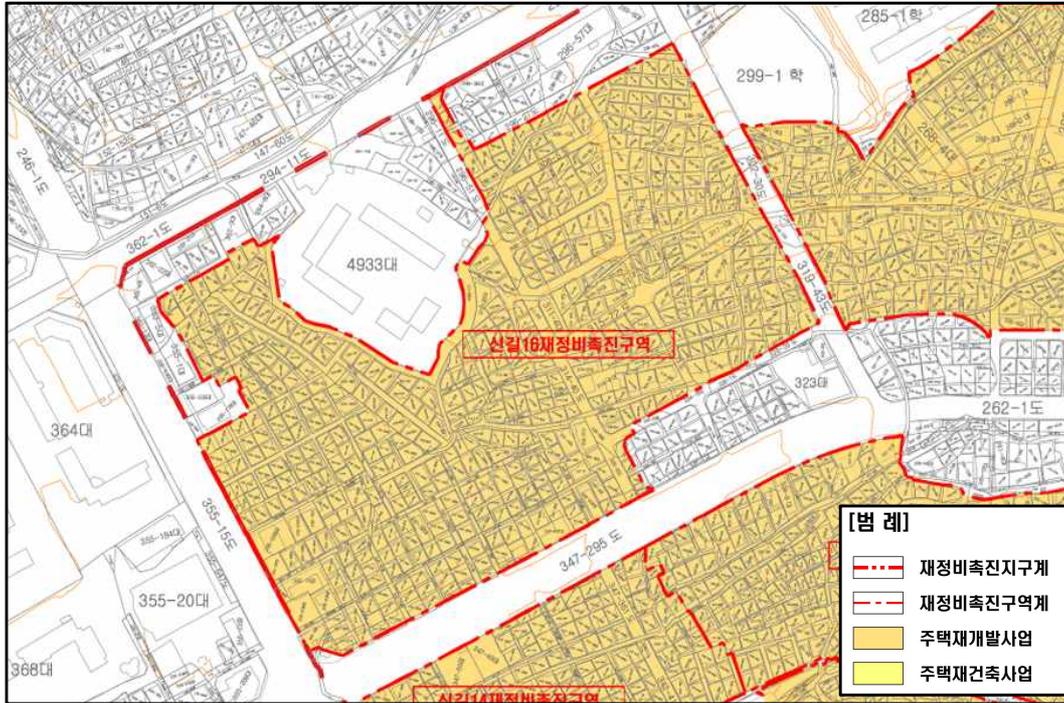
□ 정비구역등 해제신청 요건 및 사유

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

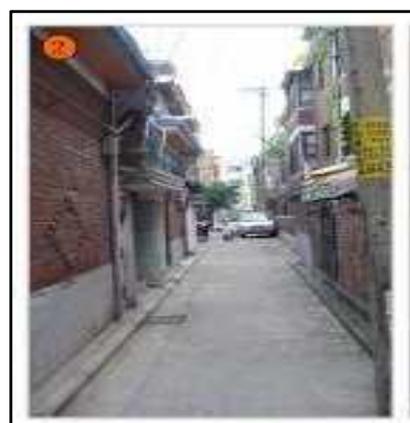
구 분		계	해제 찬성	해제 반대 및 무응답
토지등소유자 동의율	토지등소유자	655명	333명	322명
	비 율	100%	50.84%	49.16%

- 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

□ 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	도면번호	공원명	시설의세분	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	도면번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					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	도면번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	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	1,246	1,023	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		사용태
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점	
기정	대로	1	53	35	간선도로	1,550 (155)	문래동광장 (신길동 395-1)	신길동광장 (신길동 342-89)	일반도로
기정	중로	2	32	15	집산도로	293	신길동 325-78	신길동 296-12	일반도로
환원	소로	2	32	8	집산도로	300 (206)	신길동 296-12 (신길동 308-36)	신길동 325-77	일반도로
기정	소로	2	33	8	집산도로	151 (7)	신길동 298-32	신길동 296-42	일반도로
환원	소로	2	33	8	집산도로	352 (10)	신길동 288-1 (신길동 296-43)	신길동 296-42	일반도로
기정	중로	2	37	15	집산도로	152	신길동 318-2	신길동 314-38	일반도로
환원	소로	2	37	8	집산도로	158	신길동 315-35	신길동 318-1	일반도로
기정	소로	3	38	6	집산도로	151 (13)	신길동 323-2	신길동 325-65	일반도로
환원	소로	3	38	6	집산도로	156 (17)	신길동 325-1	신길동 320-8 (신길동 325-67)	일반도로

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	