

신길재정비촉진지구 및 신길14 재정비촉진계획 변경(안)

(기준용적률 상향 적용)

- 영등포구의회 의견청취 -

2011. 06.

영등포구청
도시계획과

목 차

1. 상정사유 및 현황에 관한 사항
2. 의견청취를 받고자 하는 사항
3. 신길14구역 재정비촉진계획 변경(안)에 관한 사항
4. 주민공람 조치계획

1. 상정사유 및 현황에 관한 사항

신길14 재정비촉진계획 변경(안)

■ 상정사유

- 소형주택 공급확대를 위한 기준용적률을 20%상향하는 사항으로
- 건축계획 내용의 건립세대수 및 배치가 변경되어 자문을 받고자함

■ 계획의 개요

위치	신길동 347-50번지 일대 (신길14재정비촉진구역)
면적	27,844m ²
용도지역	제2종일반주거지역(12층) 제3종일반주거지역
사업방식	주택재개발사업

[위치도]



추진경위

2005. 12. 16	• 신길뉴타운지구 지정 (서울시고시 제2005-405호)
2006. 10. 19	• 신길재정비촉진지구 지정 (서울시고시 제2006-357호)
2007. 11. 29	• 신길재정비촉진계획 결정 고시 (서울시고시 제2007-445호)
2010. 03. 11	• 『재정비촉진지구내 재개발사업 기준용적률 상향 조정계획』 시행
2010. 05. 19	• 신길14재정비촉진구역 주택재개발정비사업조합 조합설립인가
2011. 04. 12	• 영등포구 사업협의회 자문 (총괄MP 및 자문MP 자문)
2011. 05. 16	• 도시재정비위원회 소위원회 자문
2011. 06. 14	• 도시재정비위원회 본위원회 자문

대상지 현황 및 사진



①도림로
현황



②가마산길
현황



③도로3-63호선
현황



④대상지
내부
현황



2. 의견청취를 받고자 하는 사항

- 토지이용계획

- 측량결과 반영 및 공공청사 면적조정에 따른 변경

- 용도지역 계획

- 제3종일반주거지역 일부를 제2종일반주거지역으로 변경

- 건축계획 용적률 상향 및 소형주택 건립

- 증가되는 용적률 : 기준용적률 20%(190% → 210%)

상한용적률 24.19%(228.91% → 253.1%)

- 증가되는 세대수 : 475세대 → 573세대 (임대 : 106세대, 분양 : 467세대)

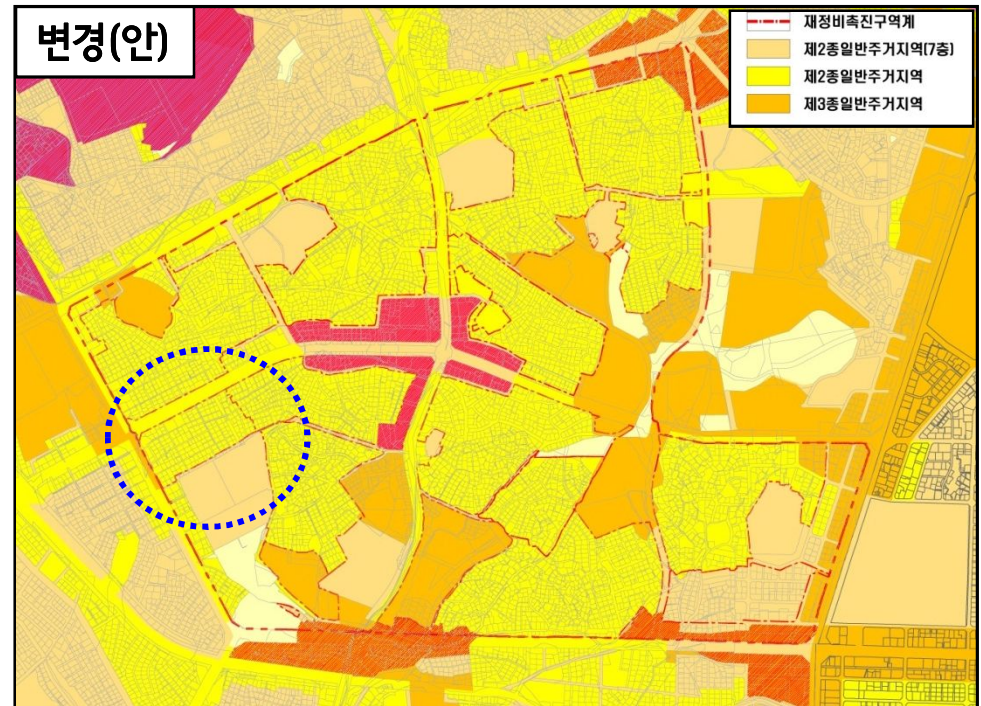
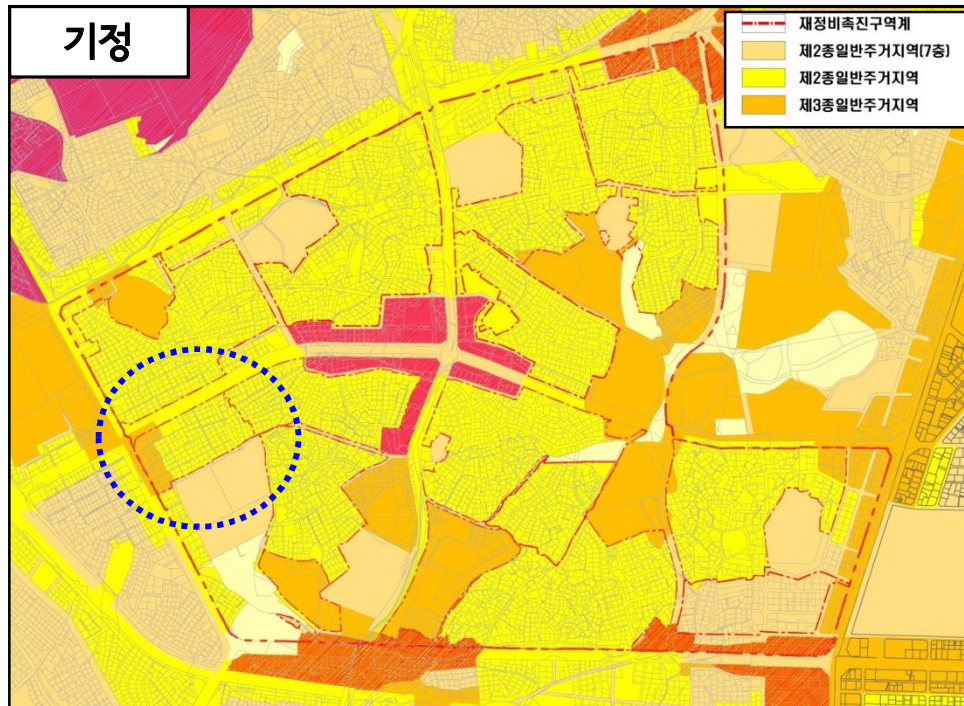
98세대 증가(임대 : 20세대, 분양 : 78세대)

- 기타 : 건축계획의 변경 등

3. 신길14재정비촉진계획 변경(안)에 관한 사항

용도지역 결정(변경)에 관한 사항

구분		면적(m ²)		
		기정	증(감)	변경(안)
합 계		1,091,082.7	감) 4.0	1,091,078.7
촉진지구	제2종일반주거지역(12층)	894,908.7	증) 7,068.0	901,976.7
	제3종일반주거지역	196,174.0	감) 7,072.0	189,102.0
합 계		27,848.0	감) 4.0	27,844.0
14구역	제2종일반주거지역(12층)	21,873.0	증) 5,971.0	27,844.0
	제3종일반주거지역	5,975.0	감) 5,975.0	-



※ 측량결과 반영 및 촉진지구내 제3종일반주거지역 일부 제2종일반주거지역으로 변경

토지이용계획에 관한 사항

구분	면적(m ²)			비율 (%)	비고	
	기정	증(감)	변경			
합계	27,848.0	감) 4.0	27,844.0	100.0		
정비 기반 시설	소계	4,893.0	감) 48.0	4,845.0	17.4	기부 채납
	도로	2,050.0	감) 0.4	2,049.6	7.4	
	공원	1,735.0	감) 2.1	1,732.9	6.2	
	녹지	1,108.0	감) 45.5	1,062.5	3.8	
택지 (획지)	소계	22,955.0	증) 44.0	22,999.0	82.6	
	14-1	22,854.0	감) 12.2	22,841.8	82.0	공동 주택
	14-2	101.0	증) 56.2	157.2	0.6	공공 청사



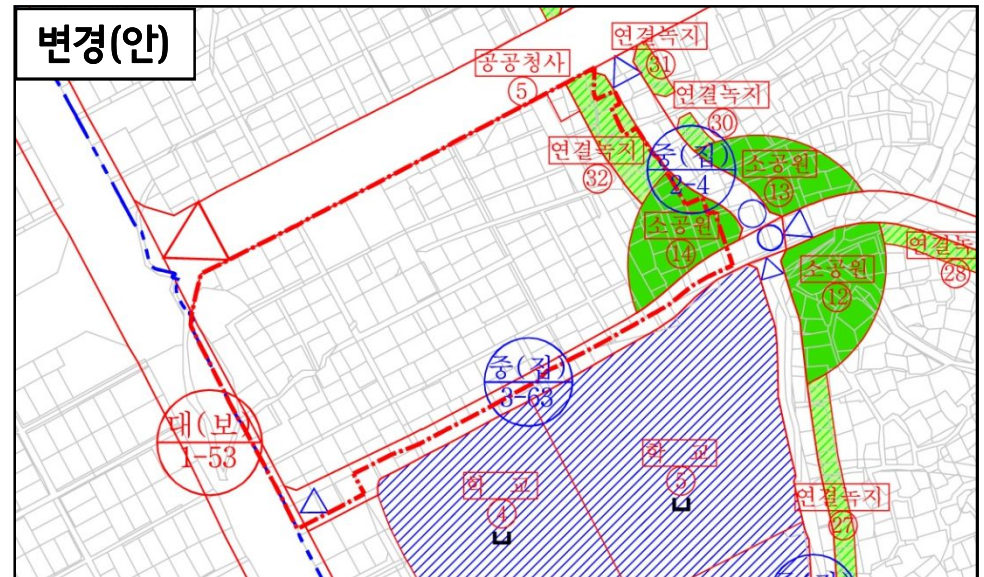
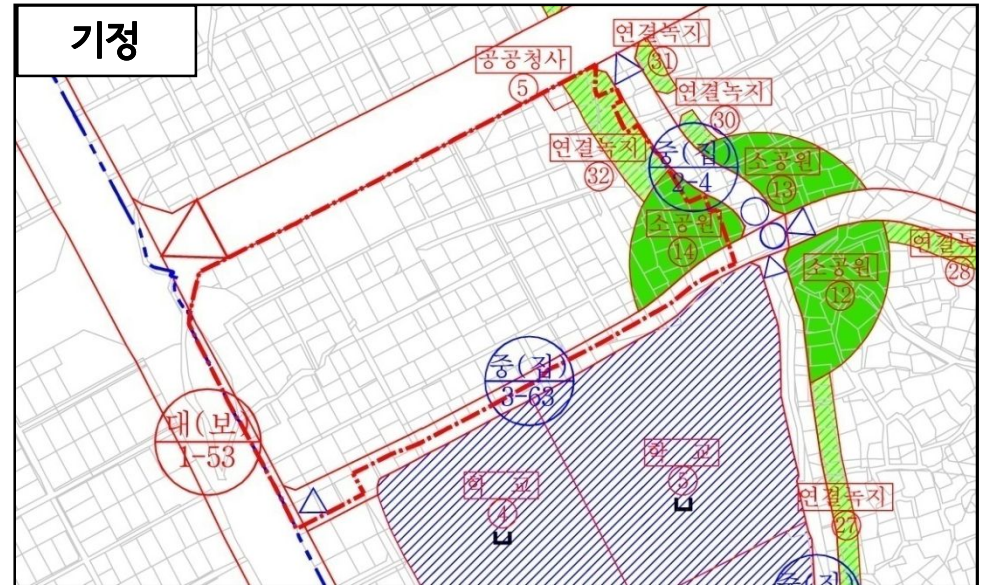
※ 측량결과 반영, 공공청사 면적 조정에 따른 면적 증가, 연결녹지 폭 일부조정으로 면적 감소

기반시설계획에 관한 사항

■ 기반시설 확보 계획

구분	면적(m ²)			비율 (%)	비고
	기정	증 (감)	변경		
소 계	4,994.0	증) 8.2	5,002.2	18.0	기부채납
도 로	2,050.0	감) 0.4	2,049.6	7.4	
공 원	1,735.0	감) 2.1	1,732.9	6.2	
녹 지	1,108.0	감) 45.5	1,062.5	3.8	
공 공 청 사	101.0	증) 56.2	157.2	0.6	

※ 측량결과 반영, 공공청사 변경에 따른 면적 증가, 연결녹지 폭 일부조정으로 면적 감소



■ 기준용적률 상향

■ 기준용적률 상향 조정계획 적용

구 분	기정	변경(안)	비 고
기준용적률	190%	210% 증) 20%	기준용적률 상향(20%)
완화할 수 있는 용적률	228.91%	253.1% 증) 24.19%	

- 기준용적률 상향으로 완화된 용적률은 60㎡ 이하 소형주택으로 건립

■ 증가되는 세대수 : 98세대(기준용적률 상향 : 72세대, 규모조정 : 26세대)

- 총세대수 : 573세대(475세대 → 573세대)

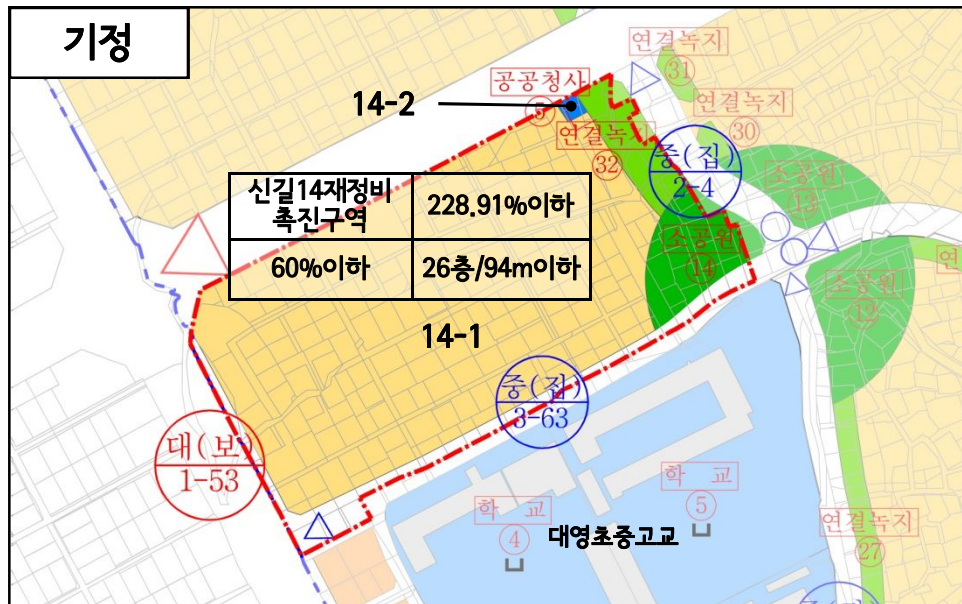
- 증가되는 임대주택 세대수 : 20세대(기준용적률 상향 : 13세대, 규모조정 : 7세대)

- 증가되는 분양주택 세대수 : 78세대(기준용적률 상향 : 59세대, 규모조정 : 19세대)

※ 소형주택 147세대증가 : 기준용적률 상향 72세대, 규모조정 75세대(대형 49 → 소형 75)

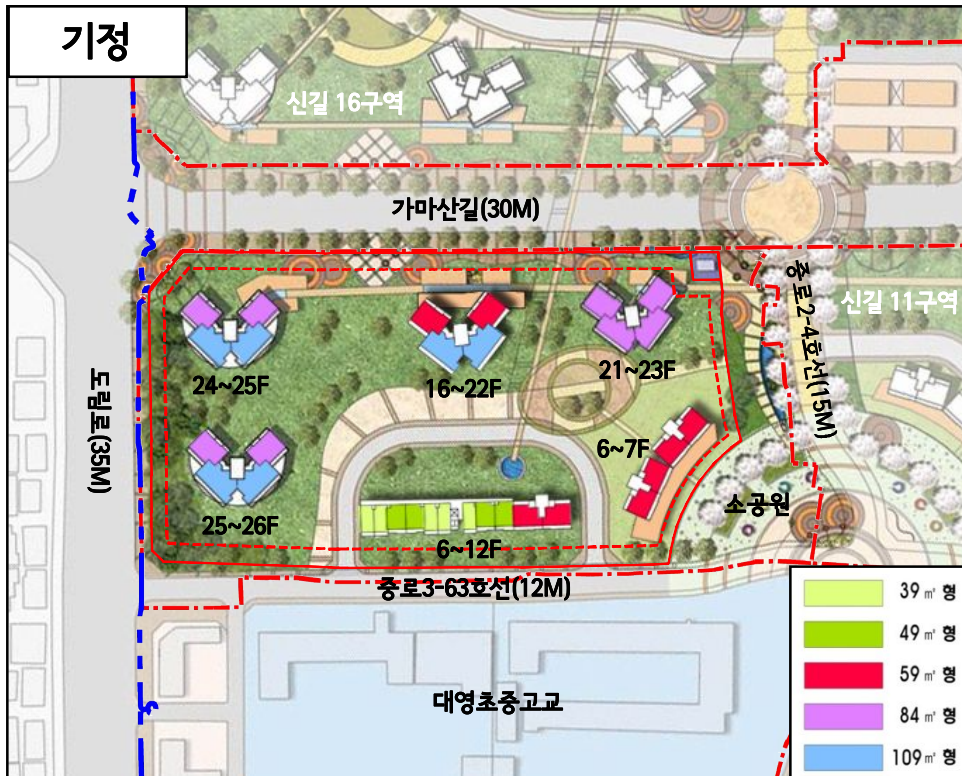
건축물의 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항

결정구분	획지구분		주된용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높이	
	명칭	면적(㎡)					평균	최고
기정	14-1	22,854.0	공동주택 및 부대복리시설	52,314.04	60% 이하	228.91% 이하	20층	26층이하(94m)
변경		22,841.8		57,748.66		253.1 이하	22층	28층이하(94m)
기정	14-2	101.0	공공청사 (파출소)	202	60% 이하	200.0 이하	-	-
변경		157.2		314			-	-



건축계획(안)

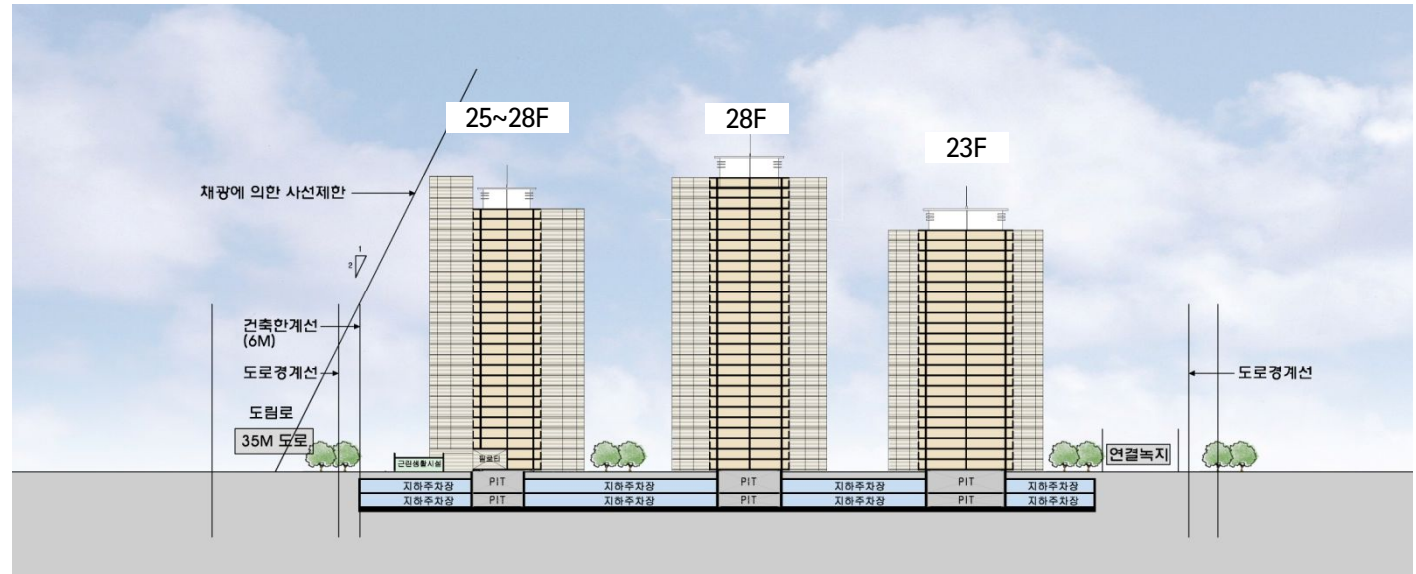
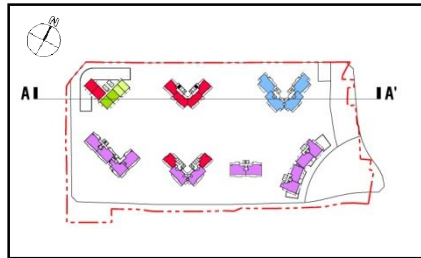
구 분	건축면적	연면적 (용적률산정)	건폐율	용적률	층 수(지하)	세대수	주차대수	동 수
기정	4,119.45m ²	76,454.04m ² (52,314.04m ²)	18.87%	228.91%	지하2층 지상 6~26층 (평균 20층이하)	475세대 (임대:86세대)	673대	6동
변경(안)	4,432.54m ²	87,730.66m ² (57,748.66m ²)	19.41%	252.82%	지하2층 지상 7~28층 (평균 22층이하)	573세대 (임대:106세대)	697대	7동



대지 단면도

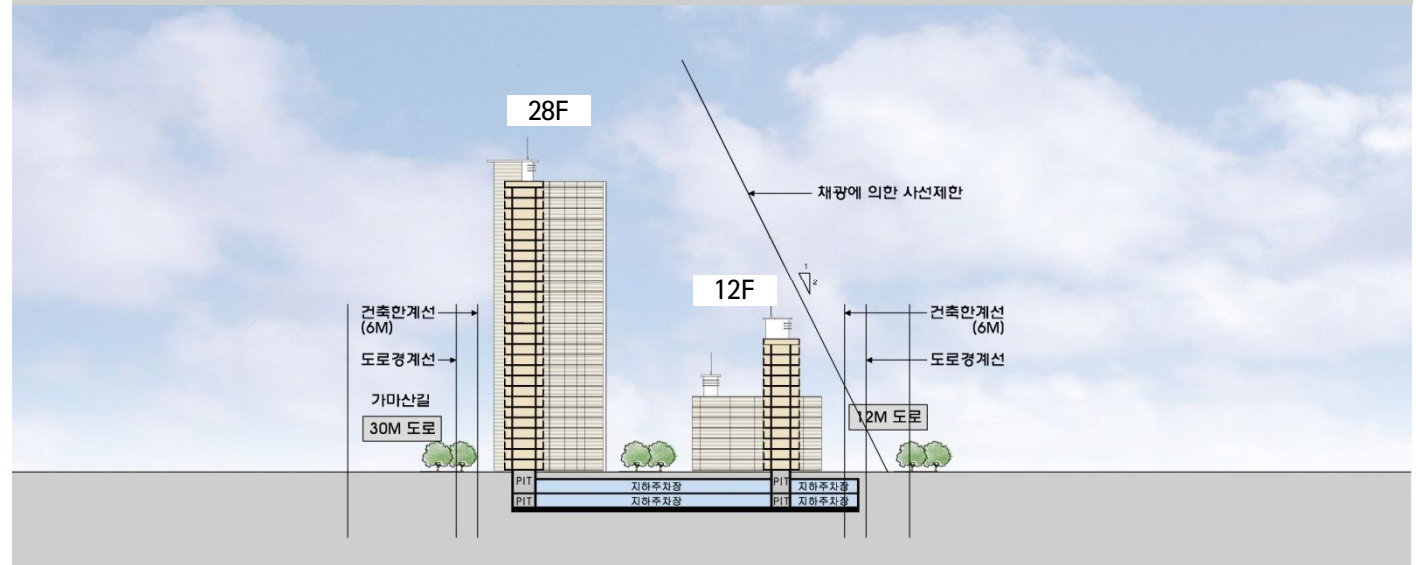
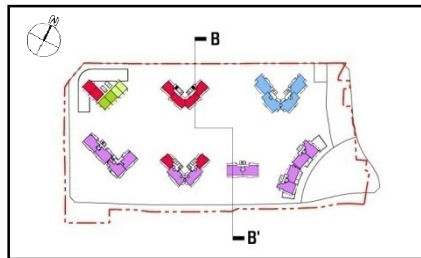
A - A' 대지 단면도

Key Plan



B - B' 대지 단면도

Key Plan



배치도(변경안)



조감도



감사합니다