

# 신길역세권 장기전세주택 건립관련 도시환경정비계획(안)

- 구의회의견청취 -

2014. 2





## ▶ 주민제안에 따른 동의율 현황

☞ 동의요건 : 토지등소유자 3분의2이상 및 토지면적 2/1이상

※ 국공유지 면적은 동의율 산정에서 제외함

일 자	토지등소유자			토지면적		
	토지등소유자	동의자 수	동의율(%)	동의대상 면적(m <sup>2</sup> )	동의면적((m <sup>2</sup> ))	동의율(%)
주민제안 접수시 (‘12.7.23)	315	215	68.25	25,499.20	13,051.20	51.18
도시계획위원회 사전자문 결과 (‘13.11.12)	267	188	70.42	20,153.40	11,089.92	55.03
1차 동의서 철회자 (‘14.1.14)	267	179	67.04	20,153.40	9,723.58	48.25
2차 동의서 철회자 (‘14.1.29)	267	177	66.29	20,153.40	9,551.58	47.39
최종 접수분 (‘14.2.7)	267	187	70.03	20,153.40	10,847.58	53.82

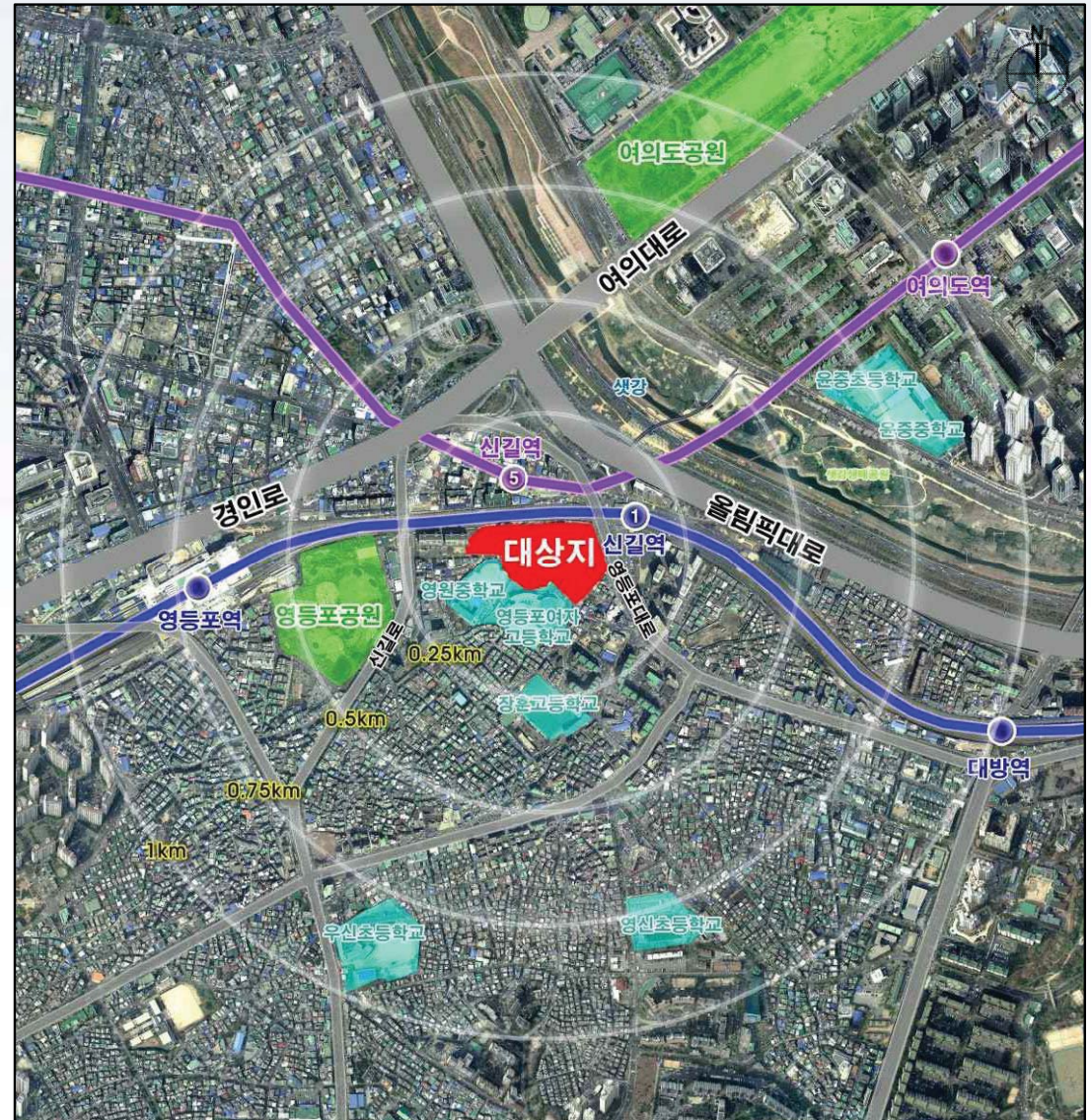




## ▶ 상정사유

- 대상지는 2020 도시 및 주거환경정비기본 계획상 역세권 공급조건이 만족하여 도시환경정비예정구역으로 간주처리 되는 지역으로,
- 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시환경의 개선을 위해 도시환경정비계획(안)을 수립하고자 함

## ▶ 위치도



위 치	영등포구 신길동 39-3번지 일대
면 적	25,489.5㎡
용도지역	제2종일반주거지역(7층) 제2종일반주거지역 일반상업지역



## ▶ 추진경위 및 향후 추진일정

2012. 07.23	☞ 도시환경정비사업(안) 주민제안 접수 (주민 → 영등포구)
2012. 11.30	☞ 주민설명회 개최 (도시계획위원회 사전자문 전)
2012. 12 ~ 2013. 04	☞ 관련부서 협의 및 사전자문 요청 (영등포구 → 서울시)
2013. 06.19	☞ 도시계획위원회 사전자문 (보류 - 소위원회에서 면밀히 검토 후 재자문 받을 것)
2013. 10. 02	☞ 자문결과에 따른 소위원회 자문
2013. 11. 06	☞ 도시계획위원회 재자문 (수정동의 - 구역범위 설정, 용도지역 변경, 정비규모 등)
2013. 12. 03	☞ 주민설명회 개최
2013. 12. 05 ~ 2014. 01. 04	☞ 주민공람공고(30일 이상), 관계기관 및 관련부서 협의
2014. 02	☞ 구의회 의견청취
2014. 03	☞ 정비구역지정 신청 (영등포구 → 서울시)
2014. 04	☞ 도시계획위원회 심의





서측에서 바라본 전경







현장사진

Key-map



1. 협소한 보행로



2. 협소한 보행로



3. 노후한 건축물



4. 대상지 내 현황도로



5. 대상지와 접한 도로







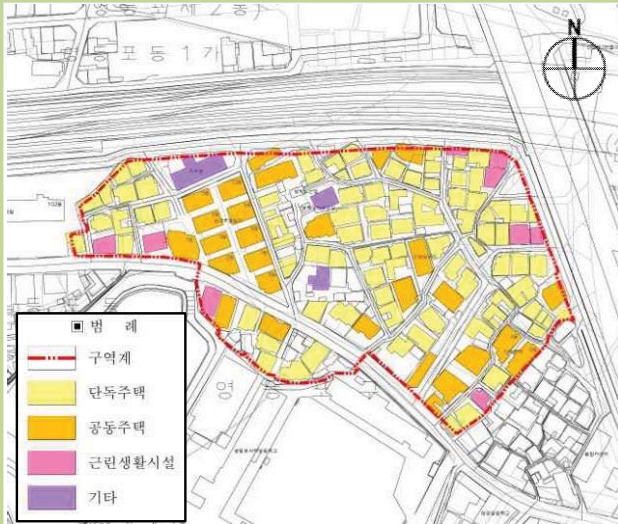
▶ 대상지 일반현황

**저층 노후화된 건축물에 따른 도시환경 악화**

(단독주택 68.9% / 3층 이하 건축물 84.5% / 노후 건축물 62.0%)

도시의 건전하고 균형적인 발전과 주민들의 주거환경개선이 필요

**건축물 용도 현황**



- 단독주택이 밀집해 있는 지역임

**건축물 층수 현황**



- 대상지 내 대부분 3층 이하 건축물임

**건축물 노후도 현황**



- 20년 이상 건축물이 과반 이상임



▶ 정비구역지정 요건검토

구분	지정요건	검토결과	비고
도시 및 주거 환경정비법 시행령(별표1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 등 양호한 기반시설 및 대중교통이 용이한 지역으로서 「주택법」 제38조의6에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택건설·공급이 필요한 지역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신길역(지하철 1호선) <b>승강장의 중심점으로 부터 250m</b>입지, 영등포역 등 대중교통과의 접근성이 편리하고 토지의 합리적 이용이 필요함</li> </ul>	충족
도시계획조례 시행규칙 제15조(별표1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 2분의 1 이상으로 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 노후·불량 비율 : <b>62.0%</b></li> <li>산출식 : 구역 내 노후·불량 건축물 동수(80) / 구역 내 전체 건축물 동수(129) × 100</li> </ul>	충족

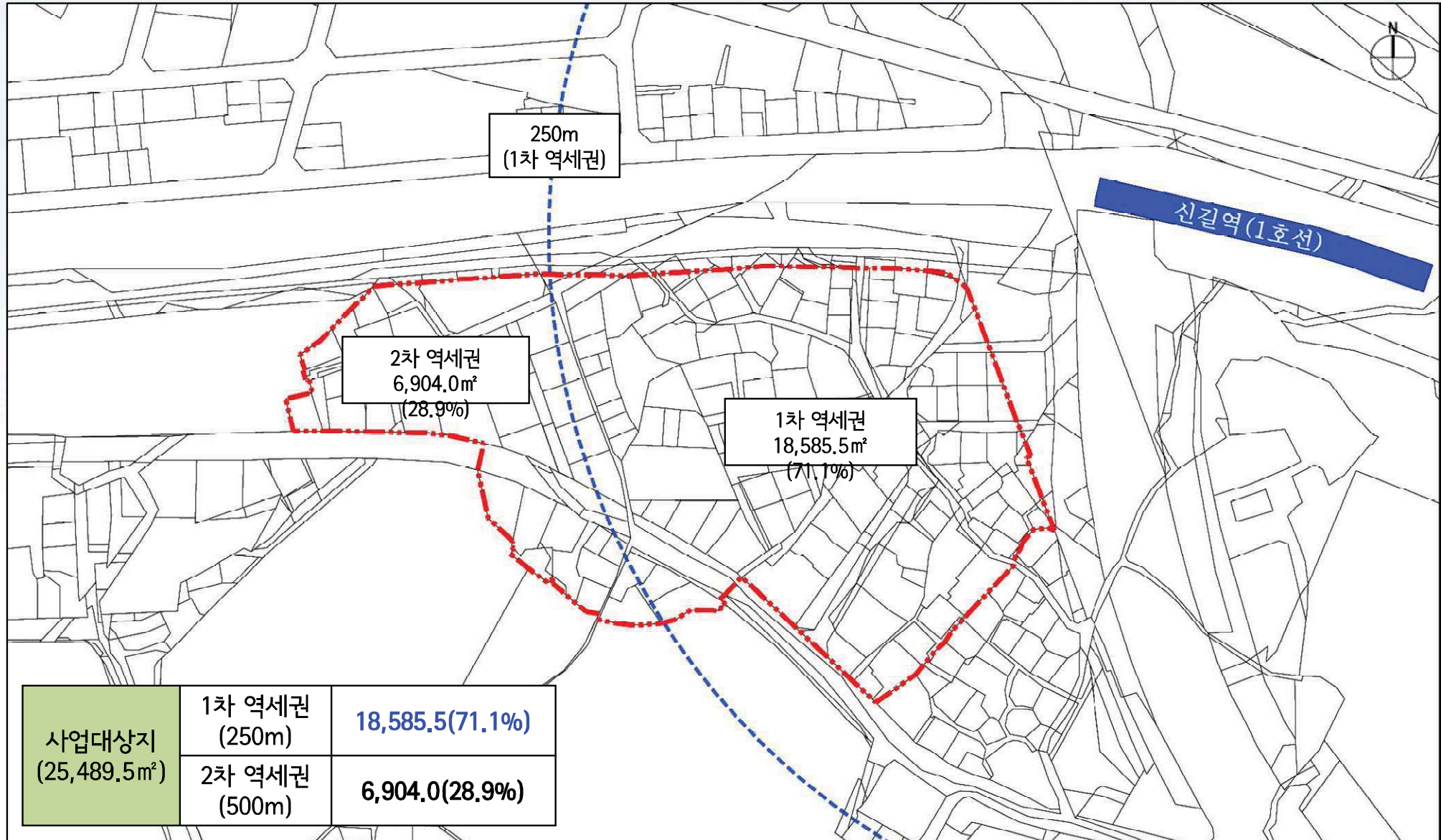
▶ 역세권 장기전세주택 관련 도시환경정비사업 개선지침(2013.01.16)

구분	검토기준	검토결과	비고
정비 예정구역	<p>&lt; 2가지 이상 만족 지역 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>노후도 : 30년 이상 경과 건축물 비율 30%이상</li> <li>과소필지 : 150㎡미만 필지 비율 40%이상</li> <li>저밀이용 : 2층 이하 건축물 비율 50%이상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>노후도 : 28동 / 129동 = 21.7%</li> <li>과소필지 : 217필지 / 272필지 = <b>79.8%</b></li> <li>저밀이용 : 89동 / 129동 = <b>68.9%</b></li> </ul>	2가지 충족





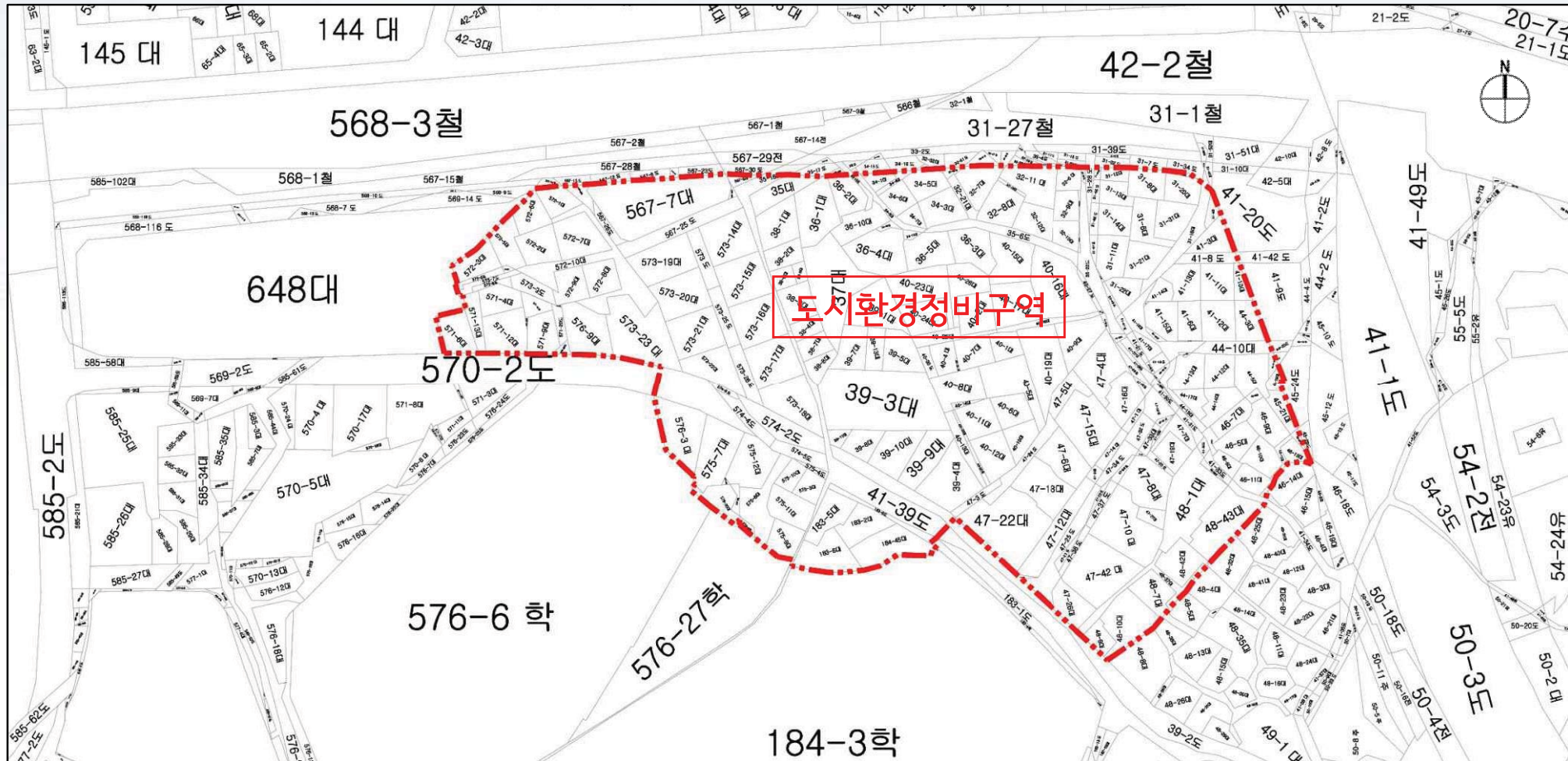
▶ 역세권 검토자료





▶ 정비구역 지정에 관한사항

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
신규	신길역세권 도시환경정비사업	영등포구 신길동 39-3번지 일대	25,489.5	

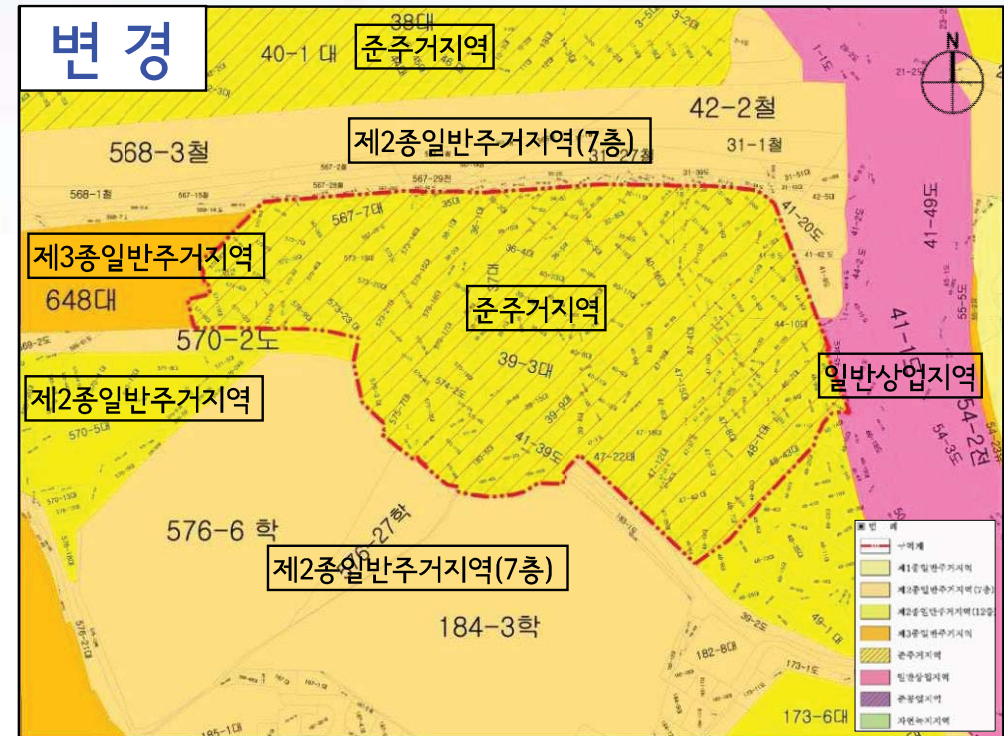
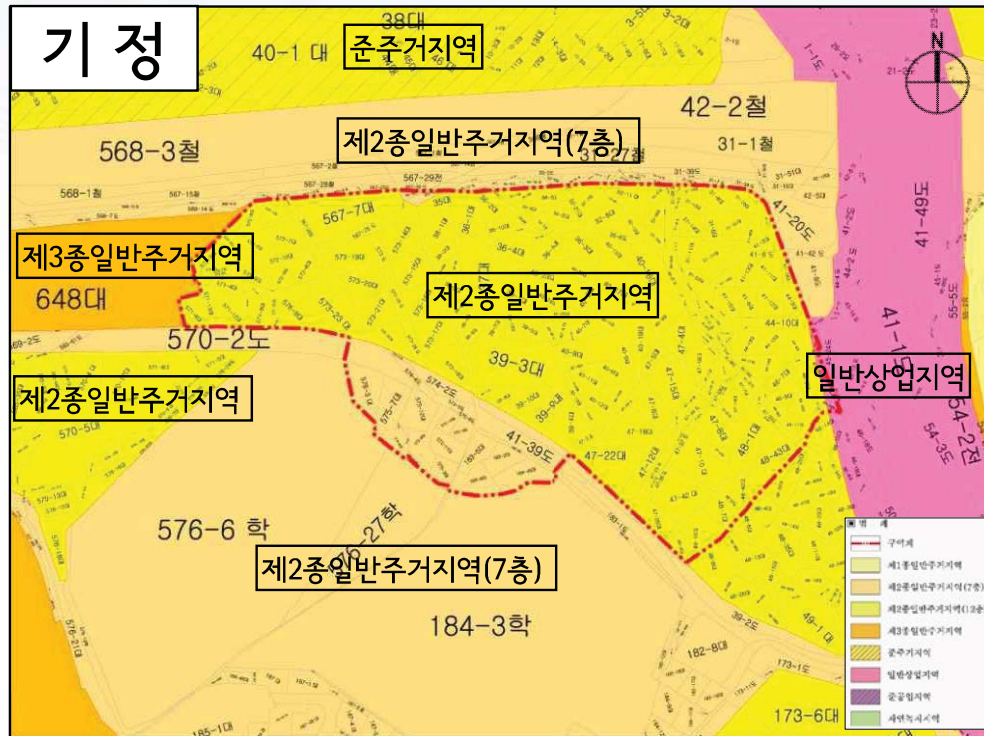






용도지역에 관한 사항

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	증감	변경		
합계	25,489.5 (100.0%)	-	25,489.5	100.0	획지2 제외
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	3,035.5 (11.9%)	감) 3,035.5	-	3단계 종상향
	제2종일반주거지역	22,352.4 (87.7%)	감) 22,352.4	-	2단계 종상향
	준주거지역	-	증) 25,489.5	25,489.5	100.0
상업지역	일반상업지역	101.6 (0.4%)	감) 101.6	-	하향조정







## 도시계획시설에 관한 사항

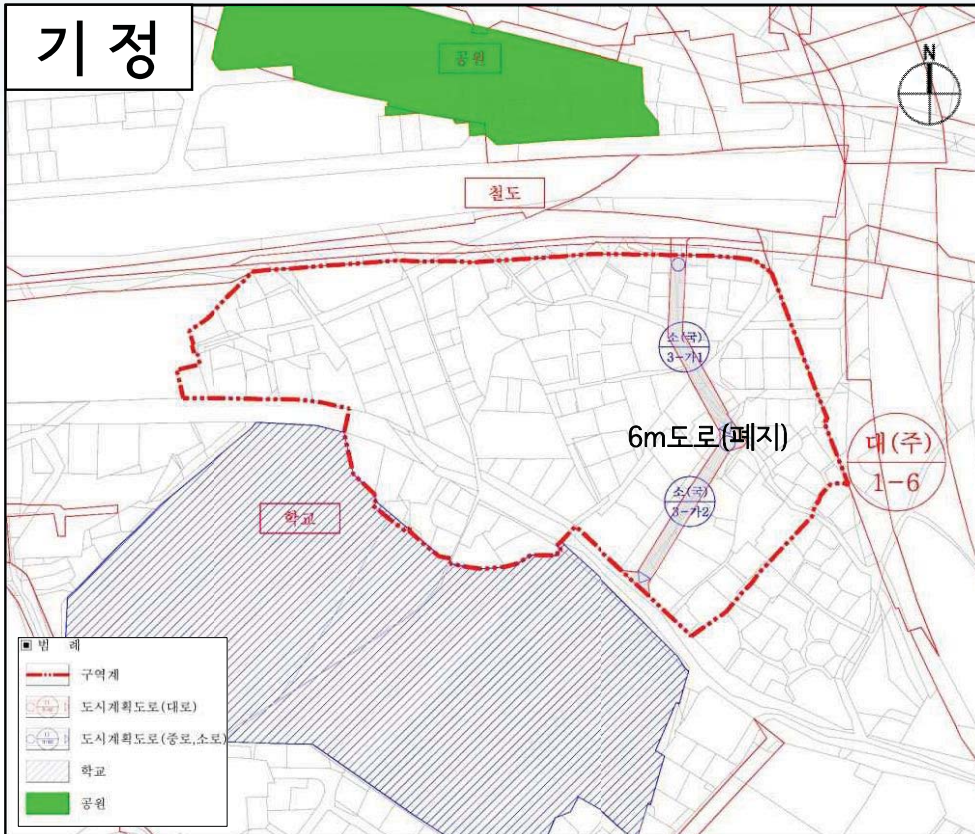
### 면적

- 5,317.1㎡ (20.9%)
  - 도로 : 3,403.6㎡ (13.4%)
  - 소공원 : 1,872.3㎡ (7.3%)
  - 학교(존치) : 41.2㎡ (0.2%)

### 신설사유

- 계획적, 일체적 정비를 통하여 적정 정비기반시설 확보

### 기정



### 변경





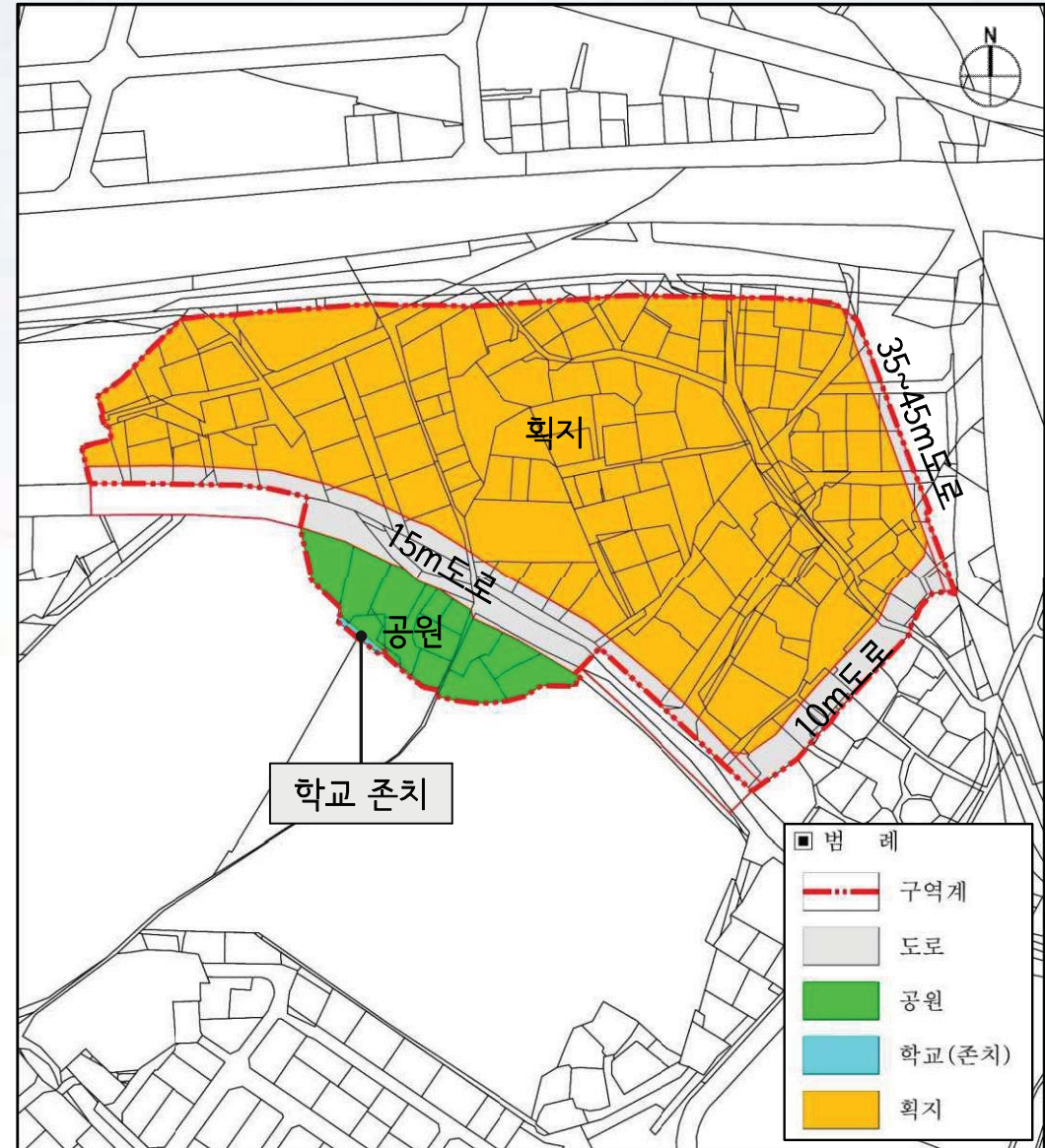


### 토지이용에 관한 사항

구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고
총계	25,489.5	100.0	
정비기반시설	5,317.1	20.9	
도로	3,403.6	13.4	
공원	1,872.3	7.3	
학교	41.2	0.2	존치
공동주택용지	20,172.4	79.1	
획지	20,172.4	79.1	

### 공공시설 부담기준(순부담)

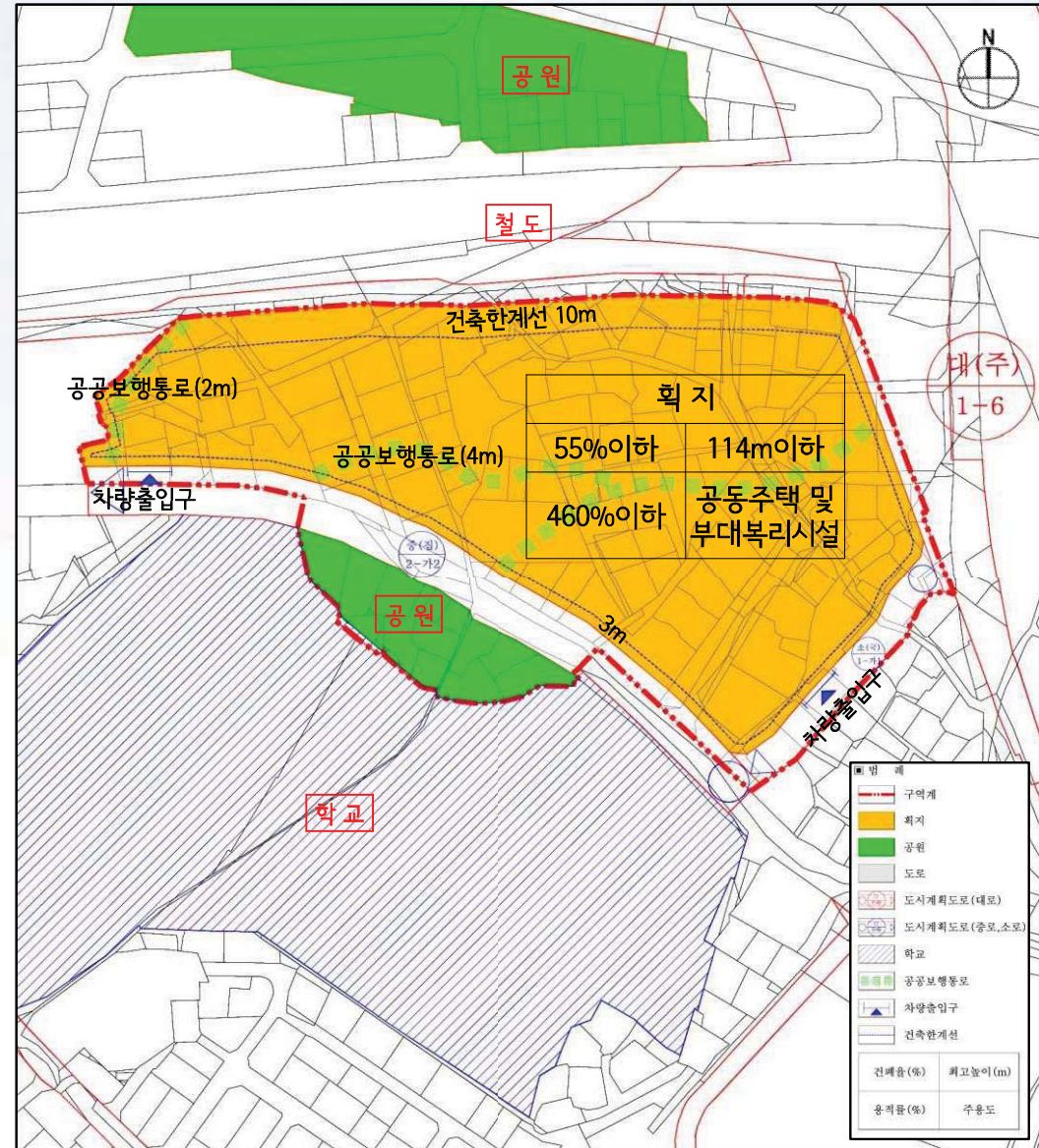
공공시설 확보기준	순부담 계획
<ul style="list-style-type: none"> <li>▷ 1단계 상향 : 15% 이상</li> <li>▷ 2단계 상향 : 20% 이상</li> <li>▷ 3단계 상향 : 25% 이상</li> <li>▶ 용도지역 가중평균적용 : 20.60%이상 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 공공시설 확보 : 2,685.6m<sup>2</sup> (10.58%)</li> <li>② 장기전세주택 토지확보 : 2,615.0m<sup>2</sup> (10.30%)</li> <li>▶ 순부담 총비율 (①+②) : 20.88% 계획</li> </ul>





## 정비계획 결정(안)

구역면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>25,489.5㎡</li> </ul>
용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 : 200.0%</li> <li>허용용적률 : 430.0%</li> <li>상한용적률 : 500.0%이하</li> <li>정비계획 용적률 : 460.0%이하</li> <li>장기전세주택 용적률 : 115.0%이상</li> </ul>
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>55%이하</li> </ul>
최고높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>114m이하</li> </ul>
층 수	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하3층 ~ 지상38층 이하</li> </ul>
주용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 및 부대복리시설</li> </ul>
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지경계선으로부터 10m, 3m 이격</li> </ul> </li> <li>공공보행통로                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 획지 내 2개소 지정 (4m, 2m)</li> </ul> </li> </ul>







▶ 건축계획(안)

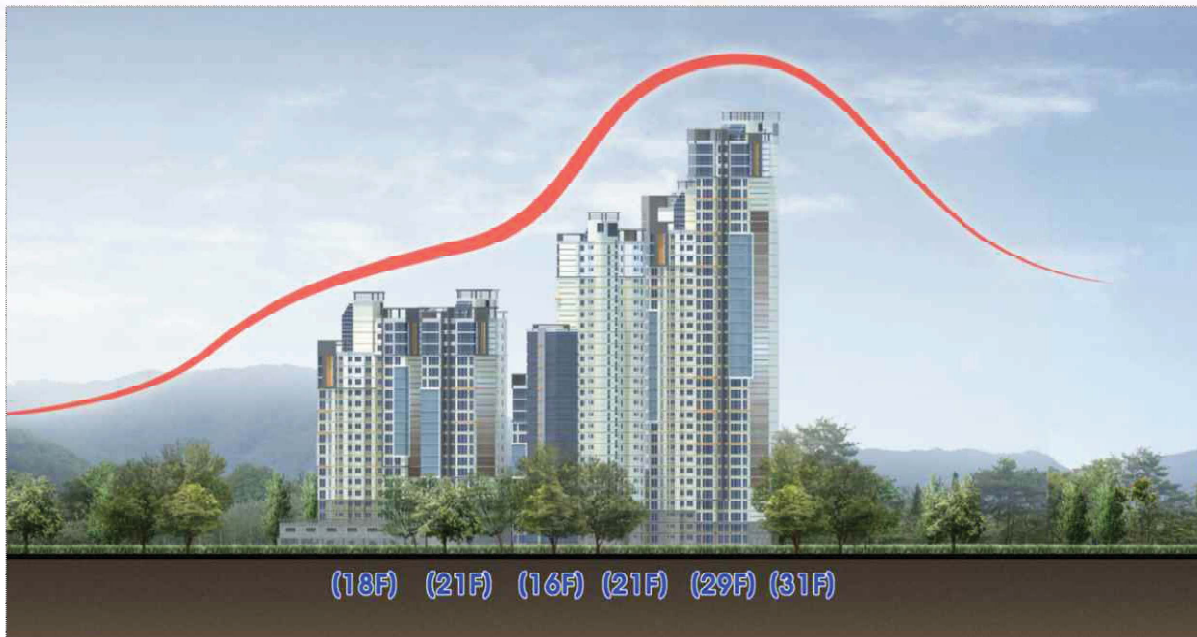
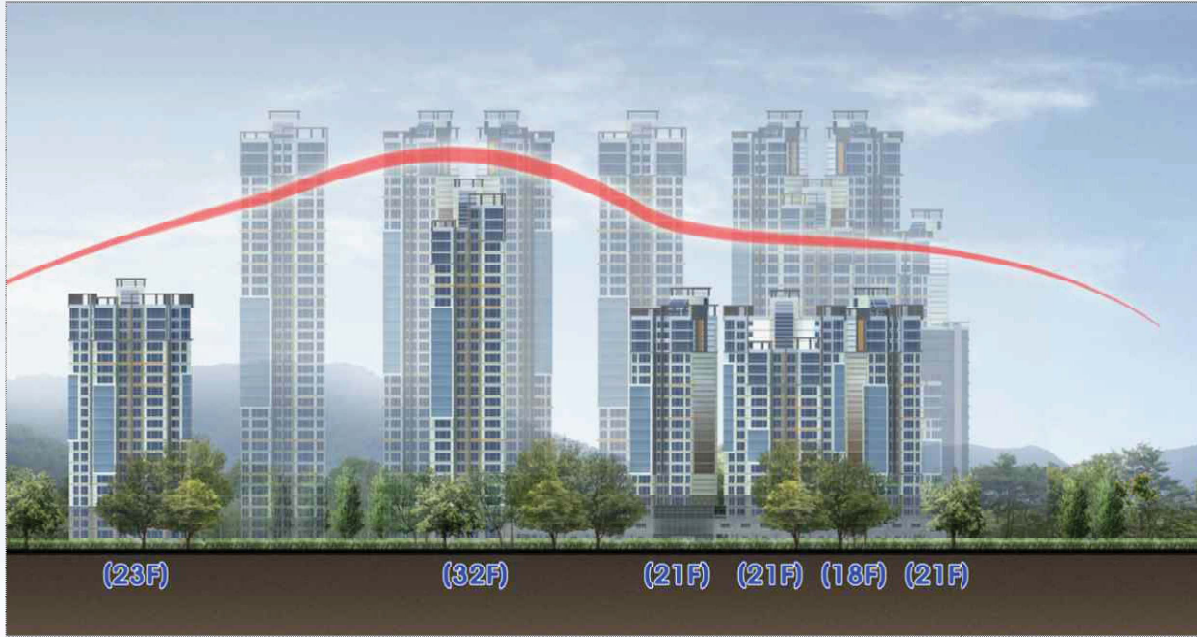
구 분		내 용
구역면적		25,489.5m <sup>2</sup>
대지면적		20,172.4m <sup>2</sup>
건축면적		10,957.2m <sup>2</sup>
연면적	지상층	92,190.2m <sup>2</sup>
	지하층	43,389.7m <sup>2</sup>
	합 계	135,579.9m <sup>2</sup>
층 수		지하3층, 16층~38층
주용도		공동주택 및 부대복리시설
건폐율		54.32%
용적률		457.01%
세대수	임대	63세대
	장기	317세대
	일반	543세대
	총계	923세대
주차대수		1,108대



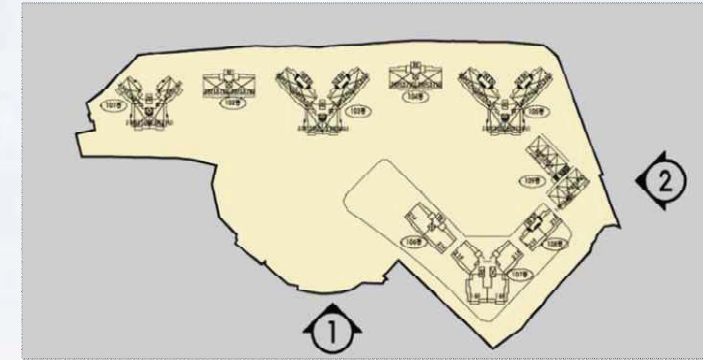
※ 도시계획위원회 심의시 변경될 수 있음



# 스카이라인 계획



## KEY PLAN



◀ VIEW 1

◀ VIEW 2

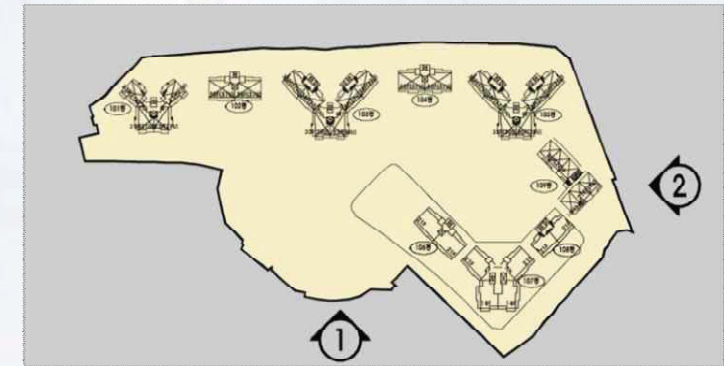




3D 시뮬레이션



KEY PLAN



VIEW 1

VIEW 2





### ▶ 주민의견 제출현황

- ☞ 공람기간 : 2013. 12. 05 ~ 2014. 01. 04 (31일간)
- ☞ 공람장소 : 영등포구청 도시계획과

총괄	총 제출 건수	의견별		심사내용		
		요지구분	제출건수	채택	일부채택	불채택
	56	• 장기전세주택 건립 도시환경정비사업(안)에 대한 반대	45	○		
		• 동의서 철회요청	11	○		

### ▶ 주민의견 조치 결과

구분	내용
주민의견에 따른 조치내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 철회요청에 따라 동의율에서 제외함</li> <li>• 본 사업대상지는 동의요건에 충족하여 주민제안으로 진행하는 사업임</li> </ul>



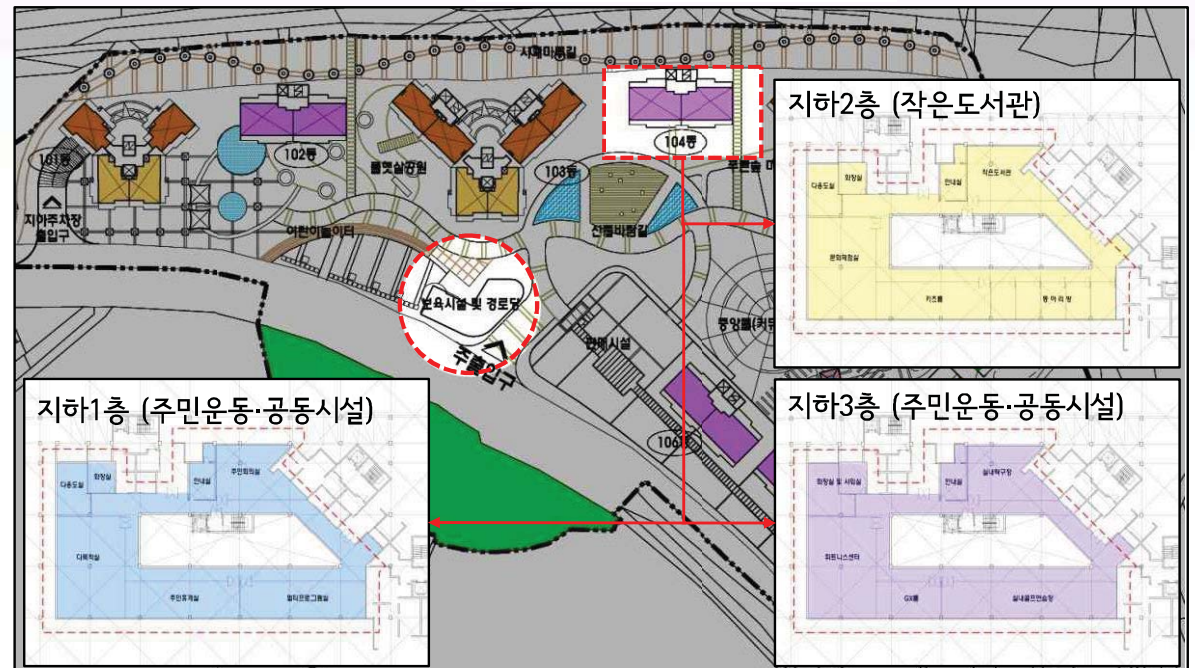


▶ 관련부서 주요의견 및 조치계획

관련부서	관련부서 의견	조치계획	비고
서울시 임대주택과	<ul style="list-style-type: none"> <li>지상층 공동주택 연면적의 3%이상을 어린이집, 마을회관, 지역도서관, 문화센터 등 설치하고 시설의 자치구청장이 동 시설의 용도와 운영 계획을 제안하여야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부대복리시설에 포함하여 7.4%(6,121.2㎡)를 계획하였으며, 용도와 운영계획을 제출토록 하겠음</li> </ul>	반영

【부대복리시설 위치도】

구분	시설명칭	계획면적
부대 복리 시설	작은도서관	201.0㎡
	보육시설	456.5㎡
	경로당	348.9㎡
	주민운동·공동시설	5,114.8㎡
총 합계		6,121.2㎡



- 지상층 공동주택 연면적 : 82,953.2㎡
- 공동주택 연면적의 3%(2,488.6㎡) < 7.4%(6,121.2㎡) 계획



▶ 관련부서 주요의견 및 조치계획

관련부서	관련부서 의견	조치계획	비고
서울시 임대주택과	<ul style="list-style-type: none"> <li>비주거시설 건축은 연면적 10%이상 근린 생활시설, 판매시설, 업무시설 등(지상1~2층)을 설치토록 하는 권장기준에 적합하여야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>비주거시설은 지상층에 10%(8,295.32㎡)이상 판매시설 및 주민지원시설 등으로 계획하였음</li> </ul>	반영







▶ 관련부서 주요의견 및 조치계획

관련부서	관련부서 의견	조치계획	비고
서울시 임대주택과	<ul style="list-style-type: none"> <li>분양주택과 장기전세주택을 함께 계획하는 경우, 차별 및 불편문제가 발생하지 않도록 사회혼합을 고려한 건축계획 수립</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>차별화된 구조와 동선체계, 공동이용시설의 사용 등 차별 하지 않고 사회혼합을 고려하여 건축계획을 수립하였음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>장기전세주택 규모별 건설비율은 60㎡이하를 80%이상, 60㎡초과 85㎡이하를 20% 이내로 계획 할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획하는 장기전세주택 건설비율은 60㎡이하를 85.2%(270세대), 60㎡초과 85㎡이하를 14.8%(47세대)로 계획하였음</li> </ul>	

기 정

세대수	면적구분	합계	임대주택	장기전세	일반분양
	60㎡	667 (72.3%)	61 (100.0%)	171 (58.6%)	435 (76.3%)
	60㎡~85㎡이하	256 (27.7%)	-	121 (41.4%)	135 (23.7%)
	85㎡초과	-	-	-	-
	합계	923	61	292	570

변 경

세대수	면적구분	합계	임대주택	장기전세	일반분양
	60㎡	667 (72.3%)	63 (100.0%)	270 (85.2%)	334 (76.3%)
	60㎡~85㎡이하	256 (27.7%)	-	47 (14.8%)	209 (23.7%)
	85㎡초과	-	-	-	-
	합계	923	63	317	543



## ▶ 관련부서 주요의견 및 조치계획

관련부서	관련부서 의견	조치계획	비고
서울시 물관리정책과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 검토 후 반영토록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용 시설, 투수포장 등 빗물관리시설의 설치가 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행인가시 빗물관리시설의 설치를 검토 하여 반영하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업 전·후 오염물질 배출 부하량을 산정하여 사업시행인가고시 전 지역개발 부하량을 할당 받은 후 사업을 추진해야함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행인가고시 전 지역개발 부하량을 할당 받은 후 사업을 추진토록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하수 관정은 현장조사 후 지하수법 규정에 의해 원상복구를 하고, 현황(위치, 개소) 및 전·중·후 사진을 첨부하여 자치구에 신고할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하수 관정은 현장조사한 후에 규정에 따라 원상복구 하고, 현황사진을 첨부하여 자치구에 신고하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사중 발생하는 유출지하수는 자치구에 이용 계획을 수립하여 신고하고 감소대책 방안 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 유출지하수는 자치구에 이용계획을 수립하여 신고하고 감소대책 방안을 검토하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오염된 토양이 발견될 경우 신고 등 적법 처리 계획 및 정화대책 제시할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오염토양에 대한 신고 등 적법 처리계획 및 정화대책을 제시하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영





▶ 관련부서 주요의견 및 조치계획

관련부서	관련부서 의견	조치계획	비고
영등포구 안전치수과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행인가시 상향된 서울시 설계강우 빈도를 적용한 우수처리계획 및 건축관련 상세도면을 제출토록 할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행인가시 우수처리계획 및 건축관련 상세도면을 제출토록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
한국전력공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구 내 전력수요계획이 수립되면 전력공급을 위한 사전협의 요함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구 내 전력수요계획이 수립되면 전력공급을 위한 사전협의를 진행토록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전주이설이 필요시, 지장배전선로이설을 적기에 신청하여 주시고 아래 내용을 충족시 이설 가능함</li> <li>- 설계기준에 적합한 전주이설위치 확보</li> <li>- 전주 이설에 소요되는 공사비</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전주이설은 교통영향분석 및 개선대책 수립시 전주 이설위치 및 공사비용과 관련하여 재협의 하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건물신축시 안전사고 및 정전고장 예방을 위하여 주변 전력설비에 대한 전력선 방호 등 안전조치 시행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 안전사고 및 정전고장 예방을 위하여 주변 전력설비에 대한 전력선 방호 등 안전조치를 시행하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영



## ▶ 관련부서 주요의견 및 조치계획

관련부서	관련부서 의견	조치계획	비고
수도방위 사령부	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후 설계변경 등으로 인해 협의 건축물의 최고높이(지반+건축+옥탑 등)가 129m를 초과할 경우 재협의 할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>본 사업대상지의 지반 및 건축물 높이를 포함하여 129m(해발고도 15m + 건축 114m)로 129m를 초과할 경우 재협의 하도록 하겠음</li> </ul>	반영
한국 전력공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>통신관로 인입 구간 재건축시와 KT 시설물 지장이전 비용 및 업무 제반 사항 재건축 시공시 재협의 할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>통신관로 인입 구간 재건축시와 KT 시설물 지장이전 비용 및 업무 제반 사항 재건축 시공시 재협의 하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
남부교육 지원청	<ul style="list-style-type: none"> <li>영신초등학교로 수용 시 학교부지 협소로 증축이 어려워 교육환경이 매우 열악해지고, 인근 학교 분리 수용시에도 통학환경 열악 등으로 다수 민원 발생의 소지가 있음</li> <li>사업 규모 변경 시 학생수용에 대한 판단이 달라질 수 있어 향후 사업시행인가시 반드시 남부교육지원청과 협의하여 주시기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변으로 영신초등학교로의 수용이 어려울 경우에는 우신초등학교로 수용이 가능할 것으로 판단되며 통학환경 개선방안을 모색하여 사업시행인가시 재협의하도록 하겠음</li> </ul>	추후 반영





▶ 관련부서 주요의견 및 조치계획

관련부서	관련부서 의견	조치계획	비고
남부수도 사업소	• 사업구간의 인입급수공사비 부담은 사업주체가 부담하여야 함	• 동 사업구간의 인입급수공사비 부담은 서울특별시 수도조례 제7조 및 제11조에 의거하여 사업주체가 부담하도록 하겠음	추후 반영
	• 급수시설물은 주민급수에 지장이 없도록 관리하고 상수도시설물 철거 또는 폐쇄시는 수도사업소의 승인을 득하고 비용은 사업주체가 부담	• 급수시설물은 주민급수에 지장이 없도록 관리하고 상수도시설물의 철거 또는 폐쇄시는 수도사업소의 승인을 득하도록 하겠음	추후 반영
	• 사업 시행전 수도계량기설치 위치 등 급수협약 조건외의 사항은 우리사업소와 협의할 것	• 사업 시행전 수도계량기설치 위치 등 급수협약 조건외의 사항은 사업소와 협의토록 하겠음	추후 반영
	• 모든 배관용 자재는 인증을 얻은 제품으로 사용하여야 함	• 모든 배관용 자재는 인증을 얻은 제품으로 사용토록 하겠음	추후 반영
	• 수도시설의 청소 및 위생관리 등에 관한규칙 제3조 및 환경부령 제41호, 제77호의 규정에 적합한 저수조(지하, 고가)를 설치하여야 함	• 저수조(지하, 고가)를 검토하여 설치토록 하겠음	추후 반영
	• 건축물 실정에 맞는 절수설비 및 역류방지 밸브를 설치하여야 함	• 건축물 실정에 맞는 절수설비 및 역류방지 밸브를 설치토록 하겠음	추후 반영



## ▶ 관련부서 주요의견 및 조치계획

관련부서	관련부서 의견	조치계획	비고
영등포 소방서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행인가 신청시 건축허가 동의에 필요한 서류를 첨부하여 협의 할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행인가 신청시 건축허가 동의에 필요한 서류를 첨부하여 협의토록 하겠음</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소방차 진입도로의 협소 또는 과도한 조경 시설로 인해 소방차의 진입 및 소화활동에 장애가 없도록 설계할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소방차의 진입 및 소화활동에 장애가 없도록 설계에 반영토록 하겠음</li> </ul>	추후 반영



# 감사합니다

