

# 신길제2주택재개발 정비구역지정(계획)안 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2009. 3. 9.

사회건설위원회

## 1. 審 査 經 過

- 가. 제출일자 : 2009년 2월 16일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2009년 2월 27일
- 라. 상정일자 : 제143회 임시회 제1차 위원회(2009년 3월 2일) 상정 의결

## 2. 提 案 說 明 의 要 旨 (제안 설명자 : 도시환경국장 박정희)

### 가. 청 취 이 유

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 영등포본동(신길동 190번지) 일대 신길제2주택재개발정비사업의 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

### 나. 기본계획 반영현황

- 근 거 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
- 현 황

구역 번호	생활권 유형	위 치	면적 (ha)	용적률	평 층 균 수	건폐율	추진 단계	사업 시행 방식	비고
26	C	영등포구 영등포본동 (신길동 190번지)일대	11.59	190	12층 이하	60%	2	주택재개발 (전면)	

### ○ 추진현황

- ' 07.01.11 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 반영
- ' 07.07.12 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경(구역확대)
- ' 07.08.24 : 주택재개발정비사업 조합설립추진위원회 승인

- ' 08.06.11 : 정비구역지정(안) 제안 (추진위→ 구)
- ' 08.07.04 ~ 07.31 : 정비구역지정(안) 협의 - 35개 부서
- ' 08.10.28 ~ 11.07 : 정비구역지정(안) 2차 협의 - 9개 부서
- ' 08.12.24 ~ ' 09.01.06 : 정비구역지정(안) 주민공람 공고

다. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 일반주거지역
- 도시계획시설 : 도로, 공원 등

라. 관련법규 검토

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 「동법시행령」 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적 합
- 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건), 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제5조(정비계획 수립 시 조사내용) : 적합

3. 영등포구청 의견

- 본 대상지는 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 반영된 주택재개발 예정지구로 결정된 후 합리적 토지이용 계획을 수립하고 쾌적한 주거공간의 확보를 위한 정비구역지정 및 정비계획을 수립코자 함
- 또한 주택재개발사업을 위한 지역 현황의 호수밀도, 주택 접도율, 과소필지 등 관련 규정을 검토한 바 주택재개발 정비구역 지정 요건을 충족함.

	대상요건	대상기준	적합 여부
정비 구역 요건	구역면적 : 116,896.0 m <sup>2</sup>	구역면적 10,000 m <sup>2</sup> 이상	적 합
	호수밀도 : 65.78호 / ha	대상구역안 건축물 60 호 / ha 이상	적 합
	주택접도율 : 28.87%	주택접도율 40% 이하	적 합
	과소필지 : 527/ 995 = 52.96%	과소필지 50% 이상	적 합
	건축물의 노후불량비율 : 52.90 %	노후, 불량건축물 60% 이상	부적합

붙임 1) 사업총괄

2) 정비구역지정(계획)안

4. 審査結課 : 의견 없음

# 1. 사업총괄

## 1. 사업현황

- 가. 사업의 명칭 : 신길제2구역주택재개발정비사업
- 나. 위치 및 면적

위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증·감	변 경	
서울특별시 영등포본동 (신길동 190번지) 일대	116,896			신 규

## 2. 정비구역 지정의 필요성

- 가. 영등포본동(신길동 190번지) 일대는 도로 등 정비기반시설이 미흡하고 대지로 서 효용을 대할 수 없는 과소필지로 건축물이 과밀하게 밀집되어 도시의 환경이 현 저히 불량하게 될 우려가 있는 지역임.
- 나. 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하고 주민들의 쾌적한 생활환경과 안락한 주거환경개선을 위해 주택재개발정비사업구역으로 지정하여 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시환경을 개선하기 위함.

## 3. 주요내용

### 가. 기본계획(변경) 조서

구분	생활권 유 형	구역 번호	위 치	면적(ha)	용적률	평균층수	추진 단계	사업시행 방 식
기정	C	26	신길동190번지일대	11.59	190%	12층이하	2	주택재개발 (전면)
변경	변경없음			11.69	변경없음			

→ 변경결정사유 : 남측 차량출입구 주변 잔여지 및 지구단위계획구역 구간(도로) 포함

### 나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		116,896	-	116,896	100%	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	78,768	감)78,768	-	-	
	제2종일반주거지역(12층이하)	38,128	증)78,768	116,896	100%	

→ 변경결정사유 : 제2종일반주거지역(7층 이하)를 1단계 상향 조정

2.

**정비구역지정(계획)안**

**1. 기본계획(변경) 조서**

구분	생활권 유형	구역 번호	위 치	면적(ha)	용적률	평균층수	추진 단계	사업시행 방식
기정	C	26	신길동190번지일대	11.59	190%	12층이하	2	주택재개발
변경	변경없음			11.69	변경없음			

→ 변경결정사유 : 차량출입구 주변 잔여지 및 지구단위계획구역 구간(도로) 포함

**2. 용도지역 결정(변경) 조서**

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		116,896	-	116,896	100%	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	78,768	감)78,768	-	-	
	제2종일반주거지역(12층이하)	38,128	증)78,768	116,896	100%	

→ 변경결정사유 : 제2종일반주거지역(7층 이하)를 1단계 상향 조정

**3. 제1종지구단위계획구역 관한 결정(변경) 조서**

구분	지구명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	신길1생활권중심 제1종지구단위계획구역	신길동 115-1 일대	54,600	감)1,026	53,574	서울특별시고시 제1997-137 호(1997.4.30)

→ 정비구역과 중첩되는 신길1생활권중심지구단위계획 구역은 지구단위구역 변경

**4. 정비구역 지정(계획)안**

가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	증 (감)	변 경	
신규	신길 제2구역 주택재개발정비사업	신길동 190번지 일대	-	증)116,896	116,896	

나. 구역 일반현황 총괄표

	용도지역		용도지구		도시계획시설					기 타	
	종 류	규 모	종 류	규 모	종 류	비 고	종 류	규 모	종 류	규 모	
도시 관리 계획 사항	제2종일반 주거지역(7층이하) • 면적 : 78,768㎡	대로	일반미관지구	• 폭원 : 25~35m • 연장 : 154m • 노선수 : 2개	신길로(L=136m) 도신로(L=18m)						
											도로
	제2종일반 주거지역 (12층이하) • 면적 : 38,128㎡	소로	• 폭원 : 4~8m • 연장 : 486m • 노선수 : 6개	-							
		공공공지	• 면적 : 31.9㎡ • 1개소	신길 제2-3 주거환경개선지구내 개선계획(안)							
	주차장 (노외주차장)	• 면적 : 1,170㎡ • 1개소	신길2동 공영주차장								
토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)						비 고	
	면적(㎡)	116,896	93,339	소 계	서울시	영등포구	국토해양부	재정경제부	경찰청		-
	필지수	995	862	133	6	68	14	44	1	-	
건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별					비 고	
	동 수	762	720	42	주 거 용			비 주 거 용			
					유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	소 계	유허가
호 수	769	727	42	638	600	38	124	120	4	호수는 공동주택이 포함된 경우 작성	
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	주택 및 토지소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자
	2,790	604	2,186	5,936	1,812	4,124	889	721	94	64	10

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 도 로

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	대로	3	28	25~35	보조간선	일반도로	2,900	영등포동 94	신길동 192-155		서고시301호 (93.9.22)	폭원일부 확폭
변경	대로	3	28	25~35	보조간선	일반도로	2,900	영등포동 94	신길동 192-155		-	350m
기정	대로	3	23	25	보조간선	일반도로	4,250	신길동	구로동		서고시137호 (97.4.30)	폭원일부 확폭
변경	대로	2	23	25~32	보조간선	일반도로	4,250	신길동	구로		-	109m

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	소로	3	20	6	보조간선	일반도로	50	영등포동 581-2	신길동 188		건고768호 (64.1.24)	폭원확폭 연장변경
변경	중로	2	(1)	18	보조간선	일반도로	150	영등포본동 581-2	신길동 188-282		-	
신설	중로	2	(2)	16	집산도로	일반도로	465	신길동 188-284	신길동 194-6		-	
신설	중로	2	(3)	12	집산도로	일반도로	210	신길동 193-1	신길동 220-56		-	
기정	소로	2	(4)	8	국지도로	일반도로	147	신길동 178-18	신길동 169-16		건고768호 (64.1.28)	
변경	중로	3	(4)	14	국지도로	일반도로	147	신길동 178-18	신길동 169-16		-	폭원확폭
기정	소로	3	(5)	4~6	국지도로	일반도로	196	신길동 186-363	신길동 194-100		건고768호 (64.1.28)	
변경	소로	2	(5)	8	국지도로	일반도로	62	신길동 186-363	신길동 186-108		-	폭원확폭 연장변경
신설	소로	3	(6)	4~6	국지도로	일반도로	202	신길동 107-11	신길동 178-21		-	
폐지	소로	3	4	6	국지도로	일반도로	103	신길동 186-453	신길동 193-23		건고768호 (64.1.28)	
폐지	소로	3	(7)	6	국지도로	일반도로	96	신길동 190-205	신길동 220-145		서고시478호 (82.11.25)	
폐지	소로	3	(8)	6	국지도로	일반도로	91	신길동 167-23	신길동 167-27		건고768호 (64.1.28)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	1	6	국지도로	일반도로	60.5	신길동 188-374	신길동 190-32		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	2	4	국지도로	일반도로	39.2	신길동 190-63	신길동 190-71		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	3	4	국지도로	일반도로	42.5	신길동 190-86	신길동 190-93		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	4	4	국지도로	일반도로	36.7	신길동 188-368	신길동 188-436		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	5	4	국지도로	일반도로	41.4	신길동 190-37	신길동 190-57		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	6	4	국지도로	일반도로	115.3	신길동 190-56	신길동 190-118		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	7	3	보행자 전용	특수도로	11.2	신길동 190-32	신길동 190-32		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	8	3	보행자 전용	특수도로	8.0	신길동 188-365	신길동 188-365		구고시 2003-70 (03.12.30)	-
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	9	3	보행자 전용	특수도로	16.3	신길동 190-63	신길동 190-192		구고시 2003-70 (03.12.30)	-

※ 주1) 소로3-1 ~ 소로3-9은 신길 제2-3주거환경개선지구 계획(안)으로 급변 주택재개발정비구역 지정시 시설 폐지함

※ 도로번호는 가번호로 부여

※ 영등포1동, 신길2동 행정동 명칭이 영등포본동으로 바뀜(2008.9.1)

## 2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			비율	비고	
		기정	증(감)	변경			
합계		-	증)116,896	116,896	100.0	-	
정비기반 시설 등	소계	-	증)27,036	27,036	23.2	-	
	도로	-	증)15,357	15,357	13.1	기부채납	
	공원 및 녹지	어린이공원	-	증)6,144	6,144	5.3	기부채납
		소공원	-	증)3,012	3,012	2.6	기부채납
	공공청사	주민자치센터	-	증)745	745	0.6	기부채납
		신길지구대	-	증)543	543	0.5	기부채납
	사회복지 시설	경로당	-	증)187	187	0.2	기부채납
공공공지		-	증)1,048	1,048	0.9	기부채납	
택지 (획지)	소계	-	증)89,860	89,860	76.8	-	
	택지1	-	증)88,050	88,050	75.3	공동주택 및 부대복리시설	
	택지2	-	증)1,810	1,810	1.5	종교시설부지	

## 3) 주차장

결정 구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최종결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	①	노외주차장	신길동 186-355	1,170	감) 1,170	-	구고시 제2003-9호(03.3.10)	-

※ 영등포1동,신길2동 행정동 명칭이 영등포본동으로 바뀜 (2008.9.1)

## 4) 공원계획

결정 구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최종결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	어린이공원	신길동 166-44	-	증)6,144	6,144	-	-
신설	②	공원	소공원	신길동 192-133	-	증)3,012	3,012	-	-

※ 영등포1동,신길2동 행정동 명칭이 영등포본동으로 바뀜 (2008.9.1)

## 5) 공공공지

결정 구분	도면 표시 번호	명칭	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최종결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	⑤	공공공지	신길동 190-44번지	31.9	감)31.9	-	구고시 제2003-70 (03.12.30)	-
신설	①	공공공지	신길동 186-104번지	-	증)1,048	1,048	-	-

※ 주1) 신길 제2-3주거환경개선지구 계획(안)으로 금번 주택재개발정비구역 지정시 시설 폐지함

※ 영등포1동,신길2동 행정동 명칭이 영등포본동으로 바뀜 (2008.9.1)

6) 공공·문화체육시설

결정구분	도면표시번호	명칭	시설의세부	위치	면적(㎡)			최종결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공공청사	주민자치센터	신길동 166-41	-	증)745	745	-	-
신설	②	공공청사	지구대	신길동 169-13	-	증)543	543	-	-

※ 영등포1동,신길2동 행정동 명칭이 영등포본동으로 바뀜 (2008.9.1)

7) 사회복지시설

결정구분	도면표시번호	명칭	시설의세부	위치	면적(㎡)			최종결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	사회복지시설	경로당	신길동 186-92	-	증)187	187	-	

8) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
계	-	116,896	-	-	-	762	-	-	-	762	
신설	신길제2구역 주택재개발 정비사업	116,896	-	-	신길동 190번지 일대	762	-	-	-	762	

○ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적율(%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	신길제2구역 주택재개발 정비사업	88,050	택지-1	88,050	신길동 190-132일대	공동주택 및 부대복리시설	302,484.02	17.73	228.35	최고27층
		1,810	택지-2	1,810	신길동 186-119일대			해당 용도지역에 부합한 용도·건폐율·용적률·높이 적용	기본계획상 60	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건립규모                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 85㎡이하규모의 비율 : 총 건설세대수의 80%이상( ≤ 건축계획 84.09%)                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• 세대당 전용면적 비율 85㎡이하 : 1,490세대(84.09%)</li> <li>• 세대당 전용면적 비율 85㎡초과 : 282세대(15.91%)</li> </ul> </li> <li>▪ 임대주택 규모별 건설비율                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총 세대수의 17%이상 ( ≤ 건축계획 17.78%)</li> <li>- 임대주택의 30%이상 또는 건설하는 주택전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하 임대건설   <ul style="list-style-type: none"> <li>• 38.32㎡ : 128세대 ( ≤ 건축계획 40.63%) ⇒ 40㎡ 이하 : 임대주택의 40~50%</li> <li>• 40.50㎡ : 155세대 ( ≤ 건축계획 49.21%) ⇒ 40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하 : 임대주택의 40~50%</li> <li>• 59.85㎡ : 32세대 ( ≤ 건축계획 10.16%) ⇒ 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 : 임대주택의 10~20%</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>								
건축물 높이 완화에 관한 계획 (심의필요시)		▪ 주변지역과의 높이를 고려하여 설정								
건축물의 건축선에 관한 계획		▪ 건축법 등 관계 법규에 의함								



라) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재개발 정비사업	구역지정고시일로부터 4년이내	신길제2주택재개발 조합설립추진위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 : 804세대</li> <li>• 변경 : 1,772세대 (중 968세대)</li> <li>(임대주택 315세대 포함)</li> </ul>	해당사항 없음	기존세대수 대장상기준

마) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류		위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
	명칭	세분류			
공동이용시설	부대시설	관리사무소	공동주택단지내	120	1개소
		경비실	공동주택단지내	50	3개소
	복리시설	경로당	공동주택단지내	250	1개소
		보육시설	공동주택단지내	200	1개소
		문고	공동주택단지내	70	1개소
		주민공동시설	공동주택단지내	230	1개소
		주민운동시설	공동주택단지내	1,800	2개소
		근린생활시설	공동주택단지내	2,500	2개소
		어린이놀이터	공동주택단지내	2,200	3개소

바) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 환경성 검토서 참조

연번	수종	직경	분수	활용계획	비고
-	-	-	-	-	

사) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	동수	연면적 (m <sup>2</sup> )	세대수	세대규모 (전용)	비고
128동	1개동	79.04	128	38.32m <sup>2</sup>	
	1개동	83.78	155	40.50m <sup>2</sup>	
	1개동	129.69	32	59.85m <sup>2</sup>	
합계	-	27,252.80	315	13,097.66	

아) 가구 및 획지에 관한 계획

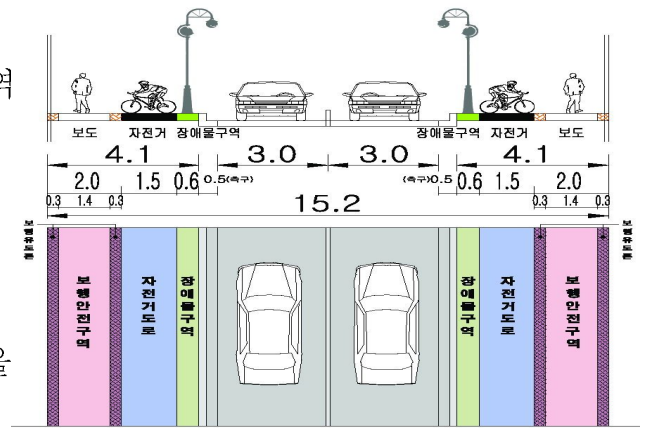
구분	획지		비고	
	위치	면적(㎡)		
택지①	신길동 190-132일대	88,050	공동 및 임대주택부지	
택지②	신길동 186-119일대	1,810	종교부지	
정비기반시설	공원	신길동 166-9일대	6,144	어린이공원
		신길동 186-104일대	3,012	소공원
	공공청사	신길동 166-41일대	745	주민자치센터
		신길동 169-13일대	543	신길지구대
	사회복지시설	신길동 186-363일대	187	노인정
	도로용지	신길동 581-18외	15,357	도로용지(신설3, 변경5개소)
	공공용지	신길동 580-95일대	1,048	
합계	-	116,896	-	

자) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)

: 해당사항 없음

차) 교통안전

학교가 정비구역안에 위치하거나, 학교환경위생  
정화구역이 정비구역으로 지정되어 학생이 정비구역  
으로 통학하게 되는 경우에는 자전거 보행도로를  
충분한 넓이로 설치 하도록 함  
차도와 인도를 같이 설치하는 경우 이를 구획하는  
방호울타리를 설치하도록 함  
학생들의 등·하교시간에는 가급적 공사차량의 출입을  
자제하도록 함

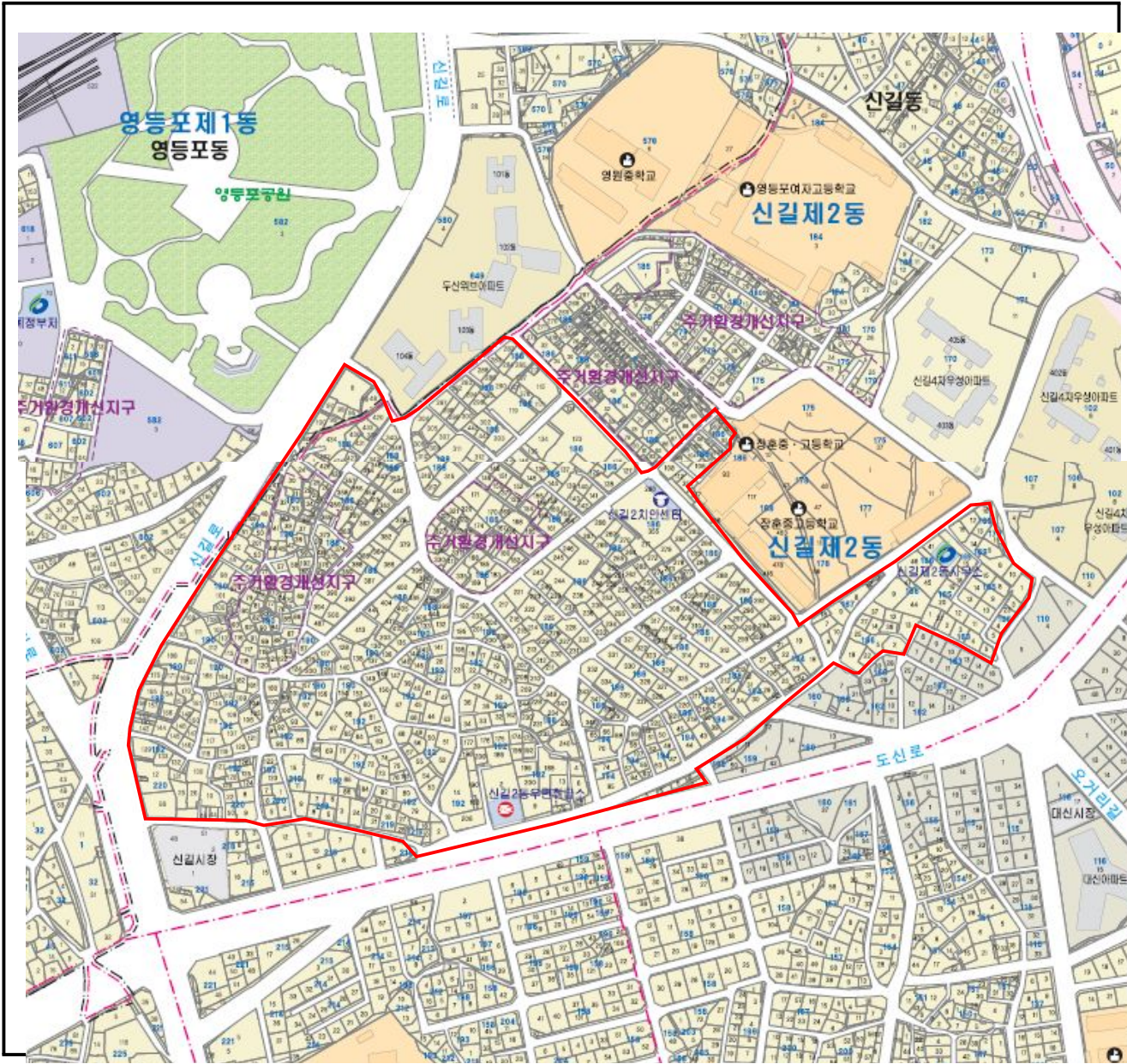


5. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 영등포본동(신길동 190번지) 일대를 주택재개발사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성 하고자 합니다.

# 위 치 도

(신길제2주택재개발정비사업)



# 신길제2주택재개발 정비구역지정(계획)안 의견청취의 건

의안 번호	201
----------	-----

제출연월일 : 2009. 2.  
제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 영등포본동 (신길동 190번지) 일대 신길제2주택재개발정비사업 의 정비계획의 수립 및 정비 구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

## 2. 기본계획 반영현황

- 근 거 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
- 현 황

구역 번호	생활권 유형	위 치	면적 (ha)	용적률	평층 균수	건폐율	추진 단계	사업 시행 방식	비고
26	C	영등포구 영등포본동 (신길동 190번지) 일대	11.59	190	12층 이하	60%	2	주택재개발 (전면)	

- 추진현황
  - '07.01.11 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 반영
  - '07.07.12 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경(구역확대)
  - '07.08.24 : 주택재개발정비사업 조합설립추진위원회 승인
  - '08.06.11 : 정비구역지정(안) 제안 (추진위→ 구)
  - '08.07.04 ~ 07.31 : 정비구역지정(안) 협의 - 35개 부서
  - '08.10.28 ~ 11.07 : 정비구역지정(안) 2차 협의 - 9개 부서
  - '08.12.24 ~ '09.01.06 : 정비구역지정(안) 주민공람 공고

## 3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 일반주거지역
- 도시계획시설 : 도로, 공원등

#### 4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적 합
- 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건), 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제5조(정비계획 수립시 조사내용) : 적합

#### 5. 주민의견 청취

- 공람공고
  - 공 고 일 : 2008. 12. 23
  - 공고기간 : 2008. 12. 24 ~ 2009. 1. 6
  - 의견접수 및 처리사항 : 없음

#### 6. 검토의견

- 본 대상지는 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 반영된 주택재개발 예정지구로 결정된 후 합리적 토지이용 계획을 수립하고 쾌적한 주거공간의 확보를 위한 정비구역지정 및 정비계획을 수립코자 함
- 또한 주택재개발사업을 위한 지역 현황의 호수밀도, 주택접도율, 과소필지등 관련 규정을 검토한 바 주택재개발 정비구역 지정 요건을 충족함.

	대상요건	대상기준	적합 여부
정비 구역 요건	구역면적 : 116,896.0 m <sup>2</sup>	구역면적 10,000 m <sup>2</sup> 이상	적 합
	호수밀도 : 65.78호 / ha	대상구역안 건축물 60 호 / ha 이상	적 합
	주택접도율 : 28.87%	주택접도율 40% 이하	적 합
	과소필지 : 527/ 995 = 52.96%	과소필지 50% 이상	적 합
	건축물의 노후불량비율 : 52.90 %	노후, 불량건축물 60% 이상	부적합

- 붙임문서 1) 사업총괄.  
2) 정비구역지정(계획)안

# 1. 사업총괄

## 1. 사업현황

- 가. 사업의 명칭 : 신길제2구역주택재개발정비사업
- 나. 위치 및 면적

위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증·감	변 경	
서울특별시 영등포본동 (신길동 190번지) 일대	116,896			신 규

## 2. 정비구역 지정의 필요성

- 가. 영등포본동(신길동 190번지) 일대는 도로등 정비기반시설이 미흡하고 대지로서 효용을 대할수 없는 과소필지로 건축물이 과밀하게 밀집되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역임
- 나. 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하고 주민들의 쾌적한 생활환경과 안락한 주거환경개선을 위해 주택재개발정비사업구역으로 지정하여 도시의 건전하고 균형적인 발전과 공공복리 증진 및 도시환경을 개선하기 위함

## 3. 주요내용

### 가. 기본계획(변경) 조서

구분	생활권 유형	구역 번호	위 치	면적(ha)	용적률	평균층수	추진 단계	사업시행 방식
기정	C	26	신길동190번지일대	11.59	190%	12층이하	2	주택재개발 (전면)
변경	변경없음			11.69	변경없음			

→ 변경결정사유 : 남측 차량출입구 주변 잔여지 및 지구단위계획구역 구간(도로) 포함

### 나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		116,896	-	116,896	100%	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	78,768	감)78,768	-	-	
	제2종일반주거지역(12층이하)	38,128	증)78,768	116,896	100%	

→ 변경결정사유 : 제2종일반주거지역(7층 이하)를 1단계 상향 조정

## 2.

# 정비구역지정(계획)안

### 1. 기본계획(변경) 조서

구분	생활권 유형	구역 번호	위 치	면적(ha)	용적률	평균층수	추진 단계	사업시행 방식
기정	C	26	신길동190번지일대	11.59	190%	12층이하	2	주택재개발
변경	변경없음			11.69	변경없음			

→ 변경결정사유 : 차량출입구 주변 잔여지 및 지구단위계획구역 구간(도로) 포함

### 2. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		116,896	-	116,896	100%	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	78,768	감)78,768	-	-	
	제2종일반주거지역(12층이하)	38,128	증)78,768	116,896	100%	

→ 변경결정사유 : 제2종일반주거지역(7층 이하)를 1단계 상향 조정

### 3. 제1종지구단위계획구역 관한 결정(변경) 조서

구분	지구명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	신길1생활권중심 제1종지구단위계획구역	신길동 115-1 일대	54,600	감)1,026	53,574	서울특별시고시 제1997-137 호(1997.4.30)

→ 정비구역과 중첩되는 신길1생활권중심지구단위계획 구역은 지구단위구역 변경

### 4. 정비구역 지정(계획)안

#### 가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	증 (감)	변 경	
신규	신길 제2구역 주택재개발정비사업	신길동 190번지 일대	-	증)116,896	116,896	

나. 구역 일반현황 총괄표

	용도지역		용도지구		도시계획시설					기 타	
	종 류	규 모	종 류	규 모	종 류	비 고	종 류	규 모	종 류	규 모	
도시 관리 계획 사항	제2종일반 주거지역(7층이하) • 면적 : 78,768㎡	대로	일반미관지구	• 폭원 : 25~35m • 연장 : 154m • 노선수 : 2개	신길로(L=136m) 도신로(L=18m)						
											도로
	제2종일반 주거지역 (12층이하) • 면적 : 38,128㎡	소로	• 폭원 : 4~8m • 연장 : 486m • 노선수 : 6개	-							
		공공공지	• 면적 : 31.9㎡ • 1개소	신길 제2-3 주거환경개선지구내 개선계획(안)							
	주차장 (노외주차장)	• 면적 : 1,170㎡ • 1개소	신길2동 공영주차장								
토 지 현 황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)						비 고	
	면적(㎡)	116,896	93,339	소 계	서울시	영등포구	국토해양부	재정경제부	경찰청		-
	필지수	995	862	133	6	68	14	44	1	-	
건축물 현 황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
	동 수	762	720	42	소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	호수는 공동주택이 포함된 경우 작성
	호 수	769	727	42	638	600	38	124	120	4	
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	주택 및 토지소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자
	2,790	604	2,186	5,936	1,812	4,124	889	721	94	64	10

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 도 로

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	대로	3	28	25~35	보조간선	일반도로	2,900	영등포동 94	신길동 192-155		서고시301호 (93.9.22)	폭원일부 확폭
변경	대로	3	28	25~35	보조간선	일반도로	2,900	영등포동 94	신길동 192-155		-	350m
기정	대로	3	23	25	보조간선	일반도로	4,250	신길동	구로동		서고시137호 (97.4.30)	폭원일부 확폭
변경	대로	2	23	25~32	보조간선	일반도로	4,250	신길동	구로		-	109m



결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	소로	3	20	6	보조간선	일반도로	50	영등포동 581-2	신길동 188		건고768호 (64.1.24)	폭원확폭 연장변경
변경	중로	2	(1)	18	보조간선	일반도로	150	영등포본동 581-2	신길동 188-282		-	
신설	중로	2	(2)	16	집산도로	일반도로	465	신길동 188-284	신길동 194-6		-	
신설	중로	2	(3)	12	집산도로	일반도로	210	신길동 193-1	신길동 220-56		-	
기정	소로	2	(4)	8	국지도로	일반도로	147	신길동 178-18	신길동 169-16		건고768호 (64.1.28)	
변경	중로	3	(4)	14	국지도로	일반도로	147	신길동 178-18	신길동 169-16		-	폭원확폭
기정	소로	3	(5)	4~6	국지도로	일반도로	196	신길동 186-363	신길동 194-100		건고768호 (64.1.28)	
변경	소로	2	(5)	8	국지도로	일반도로	62	신길동 186-363	신길동 186-108		-	폭원확폭 연장변경
신설	소로	3	(6)	4~6	국지도로	일반도로	202	신길동 107-11	신길동 178-21		-	
폐지	소로	3	4	6	국지도로	일반도로	103	신길동 186-453	신길동 193-23		건고768호 (64.1.28)	
폐지	소로	3	(7)	6	국지도로	일반도로	96	신길동 190-205	신길동 220-145		서고시478호 (82.11.25)	
폐지	소로	3	(8)	6	국지도로	일반도로	91	신길동 167-23	신길동 167-27		건고768호 (64.1.28)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	1	6	국지도로	일반도로	60.5	신길동 188-374	신길동 190-32		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	2	4	국지도로	일반도로	39.2	신길동 190-63	신길동 190-71		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	3	4	국지도로	일반도로	42.5	신길동 190-86	신길동 190-93		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	4	4	국지도로	일반도로	36.7	신길동 188-368	신길동 188-436		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	5	4	국지도로	일반도로	41.4	신길동 190-37	신길동 190-57		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	6	4	국지도로	일반도로	115.3	신길동 190-56	신길동 190-118		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	7	3	보행자 전용	특수도로	11.2	신길동 190-32	신길동 190-32		구고시 2003-70 (03.12.30)	
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	8	3	보행자 전용	특수도로	8.0	신길동 188-365	신길동 188-365		구고시 2003-70 (03.12.30)	-
폐지 <sup>1)</sup>	소로	3	9	3	보행자 전용	특수도로	16.3	신길동 190-63	신길동 190-192		구고시 2003-70 (03.12.30)	-

※ 주1) 소로3-1 ~ 소로3-9은 신길 제2-3주거환경개선지구 계획(안)으로 급변 주택재개발정비구역 지정시 시설 폐지함

※ 도로번호는 가번호로 부여

※ 영등포1동, 신길2동 행정동 명칭이 영등포본동으로 바뀜(2008.9.1)

## 2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			비율	비고	
		기정	증(감)	변경			
합계		-	증)116,896	116,896	100.0	-	
정비기반 시설 등	소계	-	증)27,036	27,036	23.2	-	
	도로	-	증)15,357	15,357	13.1	기부채납	
	공원 및 녹지	어린이공원	-	증)6,144	6,144	5.3	기부채납
		소공원	-	증)3,012	3,012	2.6	기부채납
	공공청사	주민자치센터	-	증)745	745	0.6	기부채납
		신길지구대	-	증)543	543	0.5	기부채납
	사회복지 시설	경로당	-	증)187	187	0.2	기부채납
공공공지		-	증)1,048	1,048	0.9	기부채납	
택지 (획지)	소계	-	증)89,860	89,860	76.8	-	
	택지1	-	증)88,050	88,050	75.3	공동주택 및 부대복리시설	
	택지2	-	증)1,810	1,810	1.5	종교시설부지	

## 3) 주차장

결정 구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최종결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	①	노외주차장	신길동 186-355	1,170	감) 1,170	-	구고시 제2003-9호(03.3.10)	-

※ 영등포1동,신길2동 행정동 명칭이 영등포본동으로 바뀜 (2008.9.1)

## 4) 공원계획

결정 구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최종결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공원	어린이공원	신길동 166-44	-	증)6,144	6,144	-	-
신설	②	공원	소공원	신길동 192-133	-	증)3,012	3,012	-	-

※ 영등포1동,신길2동 행정동 명칭이 영등포본동으로 바뀜 (2008.9.1)

## 5) 공공공지

결정 구분	도면 표시 번호	명칭	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최종결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
폐지	⑤	공공공지	신길동 190-44번지	31.9	감)31.9	-	구고시 제2003-70 (03.12.30)	-
신설	①	공공공지	신길동 186-104번지	-	증)1,048	1,048	-	-

※ 주1) 신길 제2-3주거환경개선지구 계획(안)으로 금번 주택재개발정비구역 지정시 시설 폐지함

※ 영등포1동,신길2동 행정동 명칭이 영등포본동으로 바뀜 (2008.9.1)

6) 공공·문화체육시설

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 세부	위 치	면 적 (㎡)			최종결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
신설	①	공공청사	주민자치센터	신길동 166-41	-	증)745	745	-	-
신설	②	공공청사	지구대	신길동 169-13	-	증)543	543	-	-

※ 영등포1동,신길2동 행정동 명칭이 영등포본동으로 바뀜 (2008.9.1)

7) 사회복지시설

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 세부	위 치	면 적 (㎡)			최종결정일	비고
					기 정	변 경	변 경 후		
신설	①	사회복지시설	경로당	신길동 186-92	-	증)187	187	-	

8) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
계	-	116,896	-	-	-	762	-	-	-	762	
신설	신길제2구역 주택재개발 정비사업	116,896	-	-	신길동 190번지 일대	762	-	-	-	762	

○ 건축시설계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	신길제2구역 주택재개발 정비사업	88,050	택지-1 88,050	신길동 190-132일대	공동주택 및 부대복리시설	302,484.02	17.73	228.35	최고27층	
		1,810	택지-2 1,810	신길동 186-119일대			60	개발가능용적률 229.02		
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건립규모                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 85㎡이하규모의 비율 : 총 건설세대수의 80%이상( ≤ 건축계획 84.09%)                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• 세대당 전용면적 비율 85㎡이하 : 1,490세대(84.09%)</li> <li>• 세대당 전용면적 비율 85㎡초과 : 282세대(15.91%)</li> </ul> </li> <li>▪ 임대주택 규모별 건설비율                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- 총 세대수의 17%이상 ( ≤ 건축계획 17.78%)</li> <li>- 임대주택의 30%이상 또는 건설하는 주택전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하 임대건설   <ul style="list-style-type: none"> <li>• 38.32㎡ : 128세대 ( ≤ 건축계획 40.63%) ⇒ 40㎡ 이하 : 임대주택의 40~50%</li> <li>• 40.50㎡ : 155세대 ( ≤ 건축계획 49.21%) ⇒ 40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하 : 임대주택의 40~50%</li> <li>• 59.85㎡ : 32세대 ( ≤ 건축계획 10.16%) ⇒ 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 : 임대주택의 10~20%</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>								
건축물 높이 완화에 관한 계획 (심의필요시)		▪ 주변지역과의 높이를 고려하여 설정								
건축물의 건축선에 관한 계획		▪ 건축법 등 관계 법규에 의함								

라) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재개발 정비사업	구역지정고시일 로부터 4년이내	신길제2주택재개발 조합설립추진위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 : 804세대</li> <li>• 변경 : 1,772세대 (중 968세대) (임대주택 315세대 포함)</li> </ul>	해당사항 없음	기존세대수 대장상기준

마) 공동이용시설 설치계획

시 설 구 분	시설의 종류		위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
	명 칭	세 분 류			
공동이용시설	부대시설	관리사무소	공동주택단지내	120	1개소
		경비실	공동주택단지내	50	3개소
	복리시설	경로당	공동주택단지내	250	1개소
		보육시설	공동주택단지내	200	1개소
		문 고	공동주택단지내	70	1개소
		주민공동시설	공동주택단지내	230	1개소
		주민운동시설	공동주택단지내	1,800	2개소
		근린생활시설	공동주택단지내	2,500	2개소
		어린이놀이터	공동주택단지내	2,200	3개소

바) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 환경성 검토서 참조

연번	수종	직경	본수	활 용 계 획	비 고
-	-	-	-	-	

사) 임대주택의 건설에 관한 계획

건립위치	동 수	연 면 적 (m <sup>2</sup> )	세 대 수	세대규모 (전용)	비 고
128동	1개동	79.04	128	38.32m <sup>2</sup>	
	1개동	83.78	155	40.50m <sup>2</sup>	
	1개동	129.69	32	59.85m <sup>2</sup>	
합계	-	27,252.80	315	13,097.66	

아) 가구 및 획지에 관한 계획

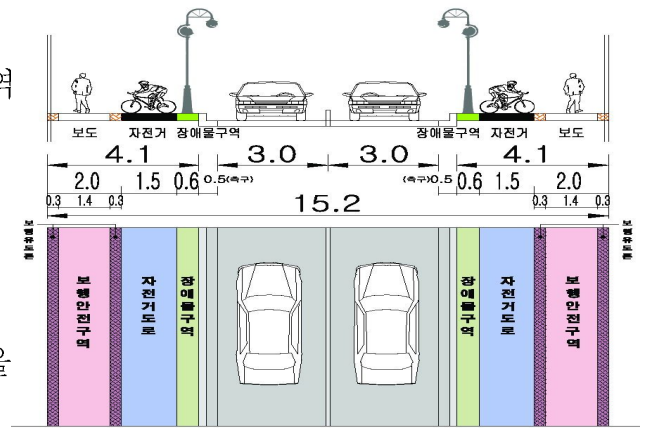
구분	획지		비고	
	위치	면적(㎡)		
택지①	신길동 190-132일대	88,050	공동 및 임대주택부지	
택지②	신길동 186-119일대	1,810	종교부지	
정비기반시설	공원	신길동 166-9일대	6,144	어린이공원
		신길동 186-104일대	3,012	소공원
	공공청사	신길동 166-41일대	745	주민자치센터
		신길동 169-13일대	543	신길지구대
	사회복지시설	신길동 186-363일대	187	노인정
	도로용지	신길동 581-18외	15,357	도로용지(신설3, 변경5개소)
	공공용지	신길동 580-95일대	1,048	
합계	-	116,896	-	

자) 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한한다)

: 해당사항 없음

차) 교통안전

학교가 정비구역안에 위치하거나, 학교환경위생정화구역이 정비구역으로 지정되어 학생이 정비구역으로 통학하게 되는 경우에는 자전거 보행도로를 충분한 넓이로 설치 하도록 함  
 차도와 인도를 같이 설치하는 경우 이를 구획하는 방호울타리를 설치하도록 함  
 학생들의 등·하교시간에는 가급적 공사차량의 출입을 자제하도록 함



5. 우리구 의견

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 영등포본동(신길동 190번지) 일대를 주택재개발사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

# 위 치 도

(신길제2주택재개발정비사업)

