

# 신길밤동산 주택재개발 정비계획수립 및 정비구역지정안 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2013. 6. 5.  
사회건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제출일자 : 2013년 5월 27일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2013년 5월 31일
- 라. 상정일자 : 제175회 임시회 사회건설위원회 제1차 회의(2013년 6월 4일) 상정 의결

## 2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 박문희)

### 가. 제안이유

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 규정에 의거 우리구 신길1동 1번지, 신길7동 1347번지 주택재개발 정비예정구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

### 나. 주요내용

#### 1) 사업현황

- 가) 사업명칭 : 신길밤동산 주택재개발구역 정비계획수립 및 정비비구역지정(안)
- 나) 위치 및 면적

위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
서울특별시 영등포구 신길1동 1번지, 신길7동 1347번지	53,532.0	-

## 2) 정비구역 지정의 필요성

- 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경-재개발사업부문 (2009.9.17)」상 주택재개발 정비예정구역으로 건축물의 노후화로 주거환경이 불량한 노후·불량주택지임.
- 이에 따라 열악한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보에 따른 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 『도시 및 주거환경정비법』 제4조에 의거 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 함.

## 3) 주요내용

가) 기본계획(변경) 조서 : 변경없음

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	건폐율 (%)	추진단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	27	신길1동	1	5.4	190	60	3	주택재개발	전면	-
		신길7동	1347							

## 3. 심사결과 : 원안가결

붙임 : 신길밤동산 주택재개발 정비계획수립 및 정비구역지정안

# 신길밤동산 주택재개발 정비계획수립 및 정비구역지정안

## 1. 사업총괄

### 1. 사업현황

- 가. 사업 명칭 : 신길밤동산 주택재개발구역 정비계획수립 및 정비구역지정(안)
- 나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
서울특별시 영등포구 신길1동 1번지, 신길7동 1347번지	53,532.0	-

### 2. 정비구역 지정의 필요성

- 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경-재개발사업부문(2009.9.17)」 상 주택재개발 정비예정구역으로 건축물의 노후화로 주거환경이 불량한 노후·불량주택지임.
- 이에 따라 열악한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보에 따른 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 『도시 및 주거환경정비법』 제4조에 의거 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 함.

### 3. 주요내용

- 가. 기본계획(변경) 조서 : 변경없음

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	건폐율 (%)	추진단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	27	신길1동	1	5.4	190	60	3	주택재개발	전면	-
		신길7동	1347							

## 2. 정비구역지정(계획)안

### 1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		53,532.0	-	53,532.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	49,094.0	감)38,374.6	10,719.4	20.0	-
	제2종일반주거지역(12층)	4,438.0	증)38,374.6	42,812.6	80.0	-

## 2. 정비구역 지정(계획)안

### 가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
신규	신길밤동산 주택재개발구역 정비계획수립 및 정비구역지정(안)	신길1동 1번지 신길7동 1347번지	53,532.0	-

### 나. 구역 일반현황 총괄표

도시 계획 사항	용 도 지 역		용도지구	도시계획시설			기타				
				종 류	규모(m <sup>2</sup> )		종 류	규 모			
제2종일반주거지역(7층) 제2종일반주거지역(12층)			역사문화미관지구	도로 2개소	중로	폭 20m 총연장 343m	-	-			
					소로	폭 6m 총연장 438m					
토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지				비고			
				소계	국유지	서울시	영등포구				
	면적(m <sup>2</sup> )		53,532	46,638	6,894	2,242	3,885	767	-		
필지수		399	299	100	50	17	33	-			
건축물 현 황	구분	계	허가유무		용도별·허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
	소계	유허가			무허가	소계	유허가	무허가			
	동수	265	243	22	243	221	22	22	22	-	-
호수	352	330	22	326	304	22	26	26	-	-	
거주자 및 권리자 현 황	거주가구			거주인구			권리자(토지등 소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지· 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자
	1,198	232	966	2,517	589	1,928	681	620	50	11	-

다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
합계		53,532.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	10,380.6	19.4	-
	공원	2,983.8	5.6	-
	도로	7,396.8	13.8	-
획지	소계	43,151.4	80.6	-
	획지 1	42,812.6	79.9	공동주택
	획지 2	142.5	0.3	종교용지
	획지 3	196.3	0.4	사회복지시설

2) 공원

구분	시설의 종류		위치	면적 (m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	신길동 1367-1번지일대	-	증) 2,983.8	2,983.8	-	-

3) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결 정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1류	69	20~31	주간선도로	3,045 (50)	동작구 본동 260-3	서울교 남단(광장41)	일반도로	-	서고 157 (2000.6.21)	-
변경	중로	1류	69	20~34.5	주간선도로	3,045 (220)	동작구 본동 260-3	서울교 남단(광장41)	일반도로	-	-	-
기정	대로	1류	30	35	주간선도로	3,000 (0)	대방동 3거리	원금교	일반도로	-	건고1 (1974.1.11)	-
변경	대로	1류	30	38.5	주간선도로	3,000 (65)	대방동 3거리	원금교	일반도로	-	-	-
기정	소로	3류	58	6	국지도로	570 (439)	신길동 18-3	신길동 4889-1	일반도로	-	영등포구고 시 26 (1994.6.2)	-
변경	소로	3류	58	6	국지도로	131 (0)	신길동 18-3	신길동 7-83	일반도로	-	-	-
변경	소로	3류		6	국지도로	55 (55)	신길동 1367-1	신길동 1367-1	일반도로	-	-	-
신설	소로	1류		10	집산도로	550 (550)	신길동 1367-4일대	신길동 10-40 일대	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3류		4.5	국지도로	3 (0)	신길동 10-31	신길동 10-31	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3류		5	국지도로	190 (0)	신길동 7-51	신길동 7-64	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3류		5	국지도로	140 (0)	신길동 4-32	신길동 8-53	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3류		5	국지도로	155 (0)	신길동 3-1	신길동 3-23	일반도로	-	-	-

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	계		-	증) 1,100.0	1,100.0	-
	관리사무소	획지 1	-	증) 300.00	300.00	10m <sup>2</sup> +(세대수-50)×0.05m <sup>2</sup> 이상
	주민공동시설		-	증) 300.00	300.00	50m <sup>2</sup> +(세대수-300)×0.1m <sup>2</sup> 이상
	경로당		-	증) 200.00	200.00	40m <sup>2</sup> +(세대수-150)×0.1m <sup>2</sup> 이상
	보육시설		-	증) 200.00	200.00	300세대 이상
	문고		-	증) 100.00	100.00	300세대 이상

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신길밤동산 주택재개발 정비구역	53,532.0	1	53,532.0	신길1동 1 신길7동 1347	265	-	-	265	-	-

○ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건 폐 율 (%)	용적률(%)		높이 (m)/ 최고 층수	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예 정 적 상 한		
신설	신길밤동산 주택재개발 정비구역	53,532.0	1	42,812.6	신길1동 1 신길7동 1347	공동주택 및 부대복리시설	18.72	249.47	300.00% 이하	- /20층	
			2	142.5	신길1동 1 신길7동 1347	종교시설	60% 이하	200% 이하	-	-	
			3	196.3	신길1동 1 신길7동 1347	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	-	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 및 비율								
			구분		소형주택 포함시			소형주택 미포함시			
					세대수	(소형주택)	비율(%)	세대수	비율(%)		
			계		1,226	(122)	100.0	1,104	100.0		
			60㎡이하		872	(122)	71.1	750	67.9		
60~85㎡이하		320	(-)	26.1	320	29.0					
85㎡초과		34	(-)	2.8	34	3.1					
심의완화 사항			○ 용도지역상향 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(12층)								
			○ 공공시설부지 기부채납에 의한 건축물 층수완화 - 평균 18층 이하								
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 노들길 변 : 건축한계선 6.0m ○ 남측철길 변 : 건축한계선 10.0m ○ 우측대방로 변 : 건축한계선 6.0m ○ 기타 건축선은 건축법 및 주택법 등의 관계법규에 따름								
개발가능 용적률			○ 개발가능 용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 x 1.3 x α = 210% + 210% x (1.3 x 0.1461) = 249.88% ○ 사업면적 : 53,532.0㎡ ○ 계획 기반시설 면적 : 10,380.6㎡ ○ 공공시설부지 제공 면적 : 6,303.6㎡ ○ 공공시설부지 제공 후 대지면적 : 43,151.4㎡ ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 6,303.6㎡ / 43,151.4㎡ = 0.1461								

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 세부개발계획수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음

## 라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시및주거환경정비법 에 의한 주택재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	신길밤동산 주택재개발 정비사업조합	현황 : 1,198세대 계획 : 1,226세대 (증) 28세대	-

## 마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 기존 조경수의 생육상태, 규격, 수종 등을 고려하여 수목들을 재활용하여 새로 조성되는 단지 내 녹지 조성계획에 활용

## 바. 임대주택의 건설에 관한 계획

구 분	전용면적 60㎡이하	비 고
임대 세대수	242	-

## 사. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
합계		-	-	43,151.4	-
1	1	43,151.4	신길동 1-4번지 일대	42,812.6	공동주택
2			신길동 1367-1번지 일대	142.5	종교용지
3			신길동 1367-1번지 일대	196.3	사회복지시설

## 아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
<ul style="list-style-type: none"> <li>신길밤동산 주택재개발구역 주변 교육시설은 한국제과학교, 운중중학교가 반경 400m 이내에 있으며, 운중초등학교, 신길초등학교, 영신초등학교, 장훈고등학교가 800m 이내에 위치하고 있음.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신길동 밤동산 주택재개발구역 주변의 개발로 인한 증가 초등학교 학생수는 1학급 규모가 될 것으로 추정되어 증가 예상되는 학생수가 적으므로, 개발에 따른 유입초등학생은 인근 초등학교시설을 이용하면 될 것으로 판단됨.</li> <li>중학교와 고등학교 학생은 인근 학교시설을 이용하여 수용이 가능할 것으로 판단됨.</li> <li>통학로인 지하보도 내 환경개선(밝은 조명, 벽체 및 바닥 채색 등) 및 보안시설(거울, CCTV, 비상전화 등) 설치, 지하보도 입출구 주변환경정비, 여의교 횡단에 따른 안전시설을 설치하겠음.</li> </ul>	-

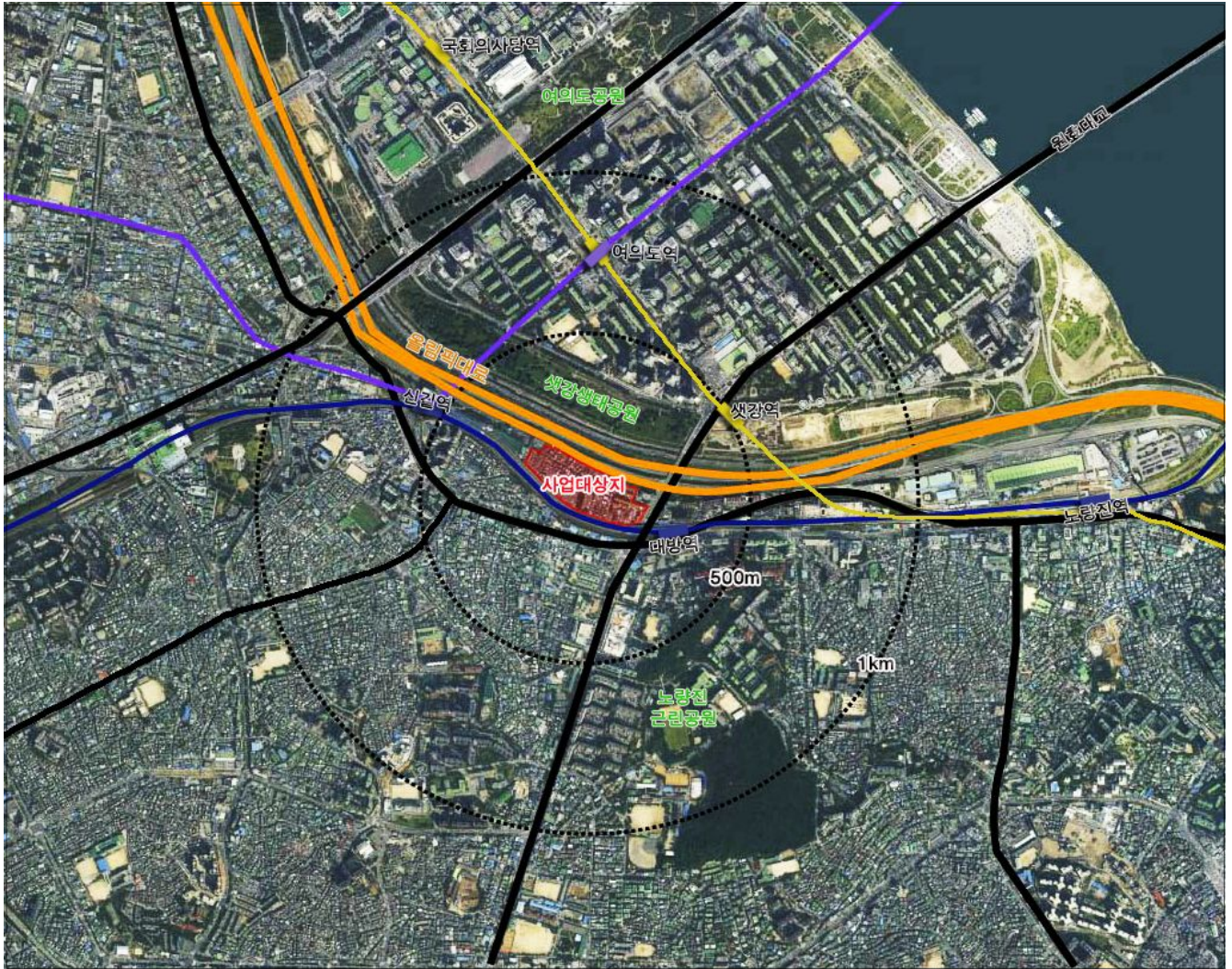


### 3. 우리구 의견

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 규정에 의거 신길1동 1번지, 신길7동 1347번지 일대를 주택재개발사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

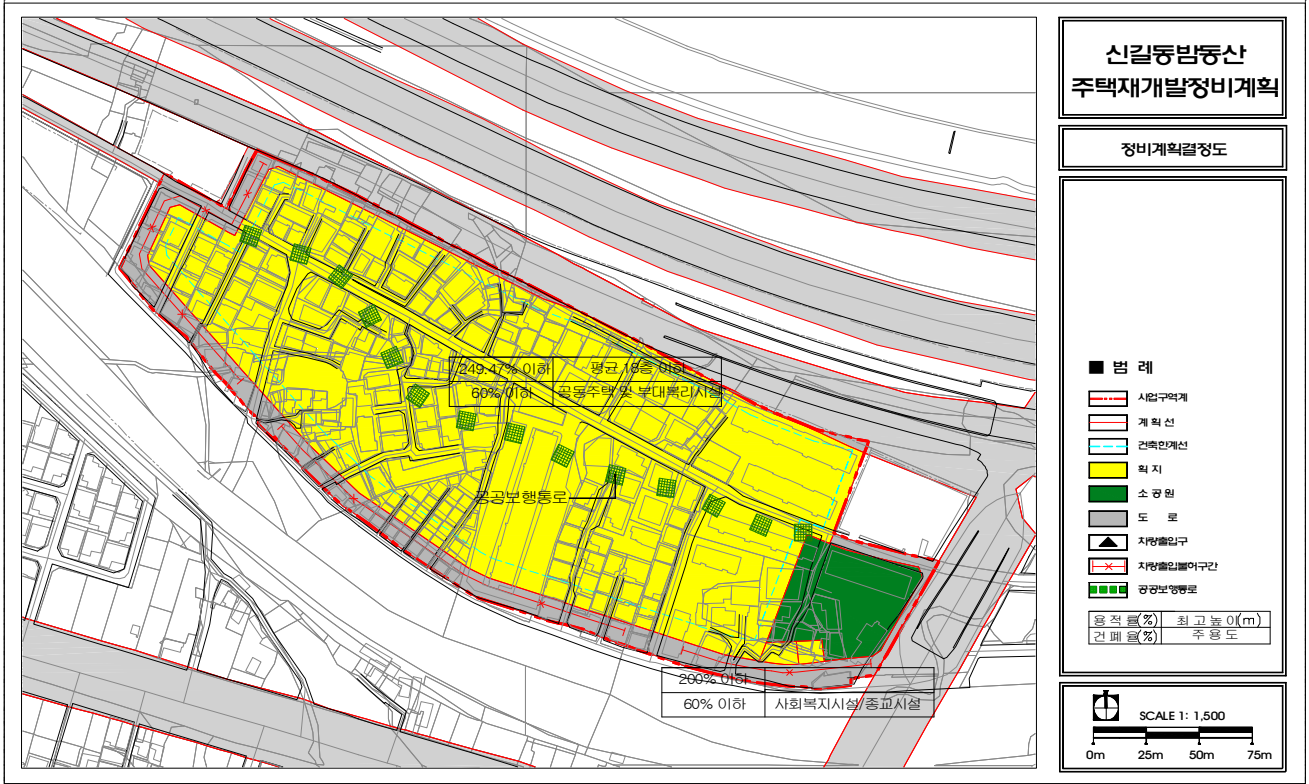
# 위치도

(신길밤동산 주택재개발 정비사업)



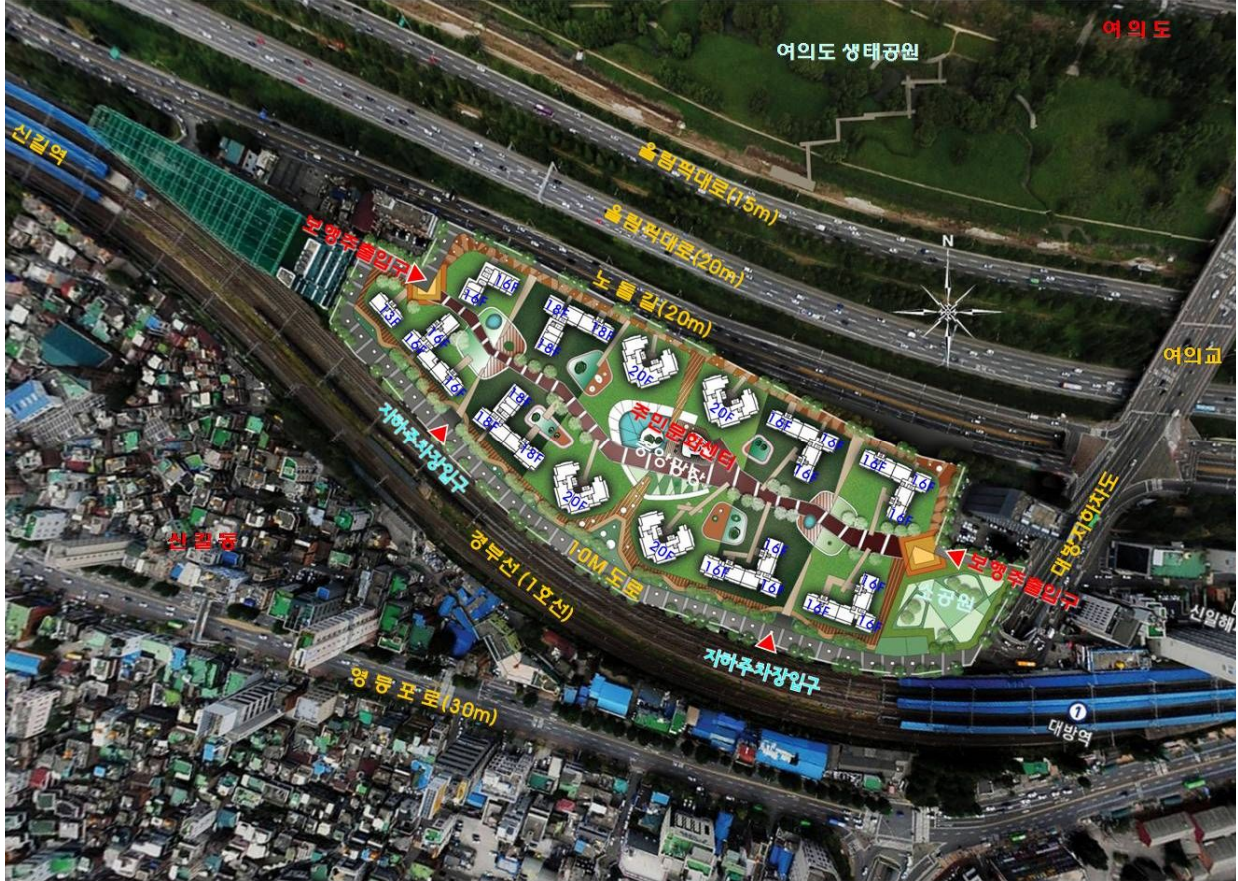
# 정비계획결정도

(신길밤동산 주택재개발 정비사업)



# 배치도

(신길밤동산 주택재개발 정비사업)



# 신길밤동산 주택재개발 정비계획수립 및 정비구역지정안 의견청취의 건

의안 번호	211
----------	-----

제출연월일 : 2013. 05.  
제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 제안이유

『도시 및 주거환경정비법』 제4조 규정에 의거 우리구 신길1동 1번지, 신길7동 1347번지 주택재개발 정비예정구역에 대하여 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 기본계획 반영현황

- 근거 : 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경-재개발사업 부문(2009.9.17)
- 현황

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	건폐율 (%)	추진 단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	27	신길1동	1	5.4	190	60	3	주택재개발	전면	-
		신길7동	1347							

- 추진현황
  - 2009.09.17 : 주택재개발 정비예정구역 지정
  - 2010.04.29 : 정비계획수립용역 착수
  - 2011.11.25 : 시·구합동보고회(1차)
  - 2012.05.18 : 시·구합동보고회(2차)
  - 2012.07.25 : 실태조사용역 착수
  - 2012.09.14 : 시·구합동보고회에 따른 시(주거재생과) 협의 완료
  - 2012.10.10 : 실태조사 및 구역지정 관련 주민설명회
  - 2012.10.18~11.19 : 주민공람
  - 2012.11.01 : 행위제한 고시
  - 2013.03.09~05.07 : 실태조사(의견수렴)

## 3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역(12층)

#### 4. 관련법규 검토

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상지역) : 적합
- 『서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례』 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정요건), 동조례 제5조 (정비계획 수립시 조사 내용) : 적합

#### 5. 주민설명회

- 일 시 : 2012. 10. 10(수) 15:00~16:30
- 장 소 : 신길1동 10-40 한국제과학교
- 의견접수 및 처리사항 : 없음

#### 6. 주민의견 청취

- 공람공고
  - 공 고 일 : 2012. 10. 18
  - 공람기간 : 2012. 10. 18 ~ 2012. 11. 19
  - 의견접수 및 처리사항 : 없음

#### 7. 검토의견

- 본 대상지는 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경-재개발사업부문(2009.9.17)」에 반영된 주택재개발 정비예정구역으로 결정되어 합리적 토지이용 계획을 수립하여 쾌적한 주거공간의 확보와 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 정비구역지정을 위한 정비계획을 수립코자 함
- 또한 주택재개발사업을 위한 『도시 및 주거환경정비법』 시행령 제10조제1항 관련 별표1, 『서울특별시 도시 및 주거환경정비조례』 제4조의 구역지정요건을 충족함

	대상기준	구역현황	적합여부
정비 구역 요건	구역면적 10,000m <sup>2</sup> 이상	구역면적 : 53,532.0m <sup>2</sup>	적 합
	대상구역안 건축물 60호/ha 이상	호수밀도 : 65.8호/ha	적 합
	주택접도율 40% 이하	주택접도율 : 34.0%(90동/265동)	적 합
	과소필지 40% 이상	과소필지 : 54.1%(184필지/340필지)	적 합
	노후·불량건축물 60% 이상	노후불량비율 : 71.3%(189동/265동)	적 합

- 붙임문서 1. 사업총괄.  
2. 정비구역지정(계획)안.

# 1. 사업총괄

## 1. 사업현황

가. 사업 명칭 : 신길밤동산 주택재개발구역 정비계획수립 및 정비구역지정(안)

나. 위치 및 면적

위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
서울특별시 영등포구 신길1동 1번지, 신길7동 1347번지	53,532.0	-

## 2. 정비구역 지정의 필요성

- 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 변경-재개발사업부문(2009.9.17)」 상 주택재개발 정비예정구역으로 건축물의 노후화로 주거환경이 불량한 노후.불량주택지임.
- 이에 따라 열악한 주거환경의 개선 및 정비기반시설의 확보에 따른 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 『도시 및 주거환경정비법』 제4조에 의거 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 함.

## 3. 주요내용

가. 기본계획(변경) 조서 : 변경없음

생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	용적률 (%)	건폐율 (%)	추진단계	사업시행방식	정비유형	비고
A	27	신길1동	1	5.4	190	60	3	주택재개발	전면	-
		신길7동	1347							

# 2. 정비구역지정(계획)안

## 1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		53,532.0	-	53,532.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	49,094.0	감)38,374.6	10,719.4	20.0	-
	제2종일반주거지역(12층)	4,438.0	증)38,374.6	42,812.6	80.0	-

## 2. 정비구역 지정(계획)안

### 가. 정비구역 지정(변경) 조서

지정구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
신규	신길밤동산 주택재개발구역 정비계획수립 및 정비구역지정(안)	신길1동 1번지 신길7동 1347번지	53,532.0	-

### 나. 구역 일반현황 총괄표

도시 계획 사항	용 도 지 역		용도지구	도시계획시설			기타				
				종 류	규모(m <sup>2</sup> )		종 류	규 모			
제2종일반주거지역(7층) 제2종일반주거지역(12층)			역사문화미관지구	도로 2개소	중로	폭 20m 총연장 343m	-	-			
					소로	폭 6m 총연장 438m					
토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지				비고			
				소계	국유지	서울시	영등포구				
	면적(m <sup>2</sup> )		53,532	46,638	6,894	2,242	3,885	767	-		
필지수		399	299	100	50	17	33	-			
건축물 현 황	구분	계	허가유무		용도별·허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
	소계	유허가			무허가	소계	유허가	무허가			
	동수	265	243	22	243	221	22	22	22	-	-
호수	352	330	22	326	304	22	26	26	-	-	
거주자 및 권리자 현 황	거주가구			거주인구			권리자(토지등 소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지· 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상 권자
	1,198	232	966	2,517	589	1,928	681	620	50	11	-



다. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	비고
합계		53,532.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	10,380.6	19.4	-
	공원	2,983.8	5.6	-
	도로	7,396.8	13.8	-
획지	소계	43,151.4	80.6	-
	획지 1	42,812.6	79.9	공동주택
	획지 2	142.5	0.3	종교용지
	획지 3	196.3	0.4	사회복지시설

2) 공원

구분	시설의 종류		위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	신길동 1367-1번지일대	-	증) 2,983.8	2,983.8	-	-

3) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초결 정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	1류	69	20~31	주간선도로	3,045 (50)	동작구 본동 260-3	서울교 남단(광장41)	일반도로	-	서고 157 (2000.6.21)	-
변경	중로	1류	69	20~34.5	주간선도로	3,045 (220)	동작구 본동 260-3	서울교 남단(광장41)	일반도로	-	-	-
기정	대로	1류	30	35	주간선도로	3,000 (0)	대방동 3거리	원금교	일반도로	-	건고1 (1974.1.11)	-
변경	대로	1류	30	38.5	주간선도로	3,000 (65)	대방동 3거리	원금교	일반도로	-	-	-
기정	소로	3류	58	6	국지도로	570 (439)	신길동 18-3	신길동 4889-1	일반도로	-	영등포구고 시 26 (1994.6.2)	-
변경	소로	3류	58	6	국지도로	131 (0)	신길동 18-3	신길동 7-83	일반도로	-	-	-
변경	소로	3류		6	국지도로	55 (55)	신길동 1367-1	신길동 1367-1	일반도로	-	-	-
신설	소로	1류		10	집산도로	550 (550)	신길동 1367-4일대	신길동 10-40 일대	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3류		4.5	국지도로	3 (0)	신길동 10-31	신길동 10-31	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3류		5	국지도로	190 (0)	신길동 7-51	신길동 7-64	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3류		5	국지도로	140 (0)	신길동 4-32	신길동 8-53	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3류		5	국지도로	155 (0)	신길동 3-1	신길동 3-23	일반도로	-	-	-

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	계		-	증) 1,100.0	1,100.0	-
	관리사무소	획지 1	-	증) 300.00	300.00	10m <sup>2</sup> +(세대수-50)×0.05m <sup>2</sup> 이상
	주민공동시설		-	증) 300.00	300.00	50m <sup>2</sup> +(세대수-300)×0.1m <sup>2</sup> 이상
	경로당		-	증) 200.00	200.00	40m <sup>2</sup> +(세대수-150)×0.1m <sup>2</sup> 이상
	보육시설		-	증) 200.00	200.00	300세대 이상
	문고		-	증) 100.00	100.00	300세대 이상

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신길밤동산 주택재개발 정비구역	53,532.0	1	53,532.0	신길1동 1 신길7동 1347	265	-	-	265	-	-

○ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)/최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	예정적상한	
신설	신길밤동산 주택재개발 정비구역	53,532.0	1	42,812.6	신길1동 1 신길7동 1347	공동주택 및 부대복리시설	18.72	249.47	300.00% 이하	- /20층
			2	142.5	신길1동 1 신길7동 1347	종교시설	60% 이하	200% 이하	-	-
			3	196.3	신길1동 1 신길7동 1347	사회복지시설	60% 이하	200% 이하	-	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 건립규모 및 비율							
			구분	소형주택 포함시			소형주택 미포함시			
				세대수	(소형주택)	비율(%)	세대수	비율(%)		
			계	1,226	(122)	100.0	1,104	100.0		
			60㎡이하	872	(122)	71.1	750	67.9		
60~85㎡이하	320	(-)	26.1	320	29.0					
85㎡초과	34	(-)	2.8	34	3.1					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 97.2% (기준 80% 이상)							
			- 임대주택 건설계획 : 242세대 : 60㎡이하 242세대 / 정비계획 세대수(1,104세대)의 21.9% (기준 20% 이상)							
심의완화 사항			○ 용도지역상향 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(12층) ○ 공공시설부지 기부채납에 의한 건축물 층수완화 - 평균 18층 이하							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 노들길 변 : 건축한계선 6.0m ○ 남측철길 변 : 건축한계선 10.0m ○ 우측대방로 변 : 건축한계선 6.0m ○ 기타 건축선은 건축법 및 주택법 등의 관계법규에 따름							
개발가능 용적률			○ 개발가능 용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 x 1.3 x α = 210% + 210% x (1.3 x 0.1461) = 249.88% ○ 사업면적 : 53,532.0㎡ ○ 계획 기반시설 면적 : 10,380.6㎡ ○ 공공시설부지 제공 면적 : 6,303.6㎡ ○ 공공시설부지 제공 후 대지면적 : 43,151.4㎡ ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 6,303.6㎡ / 43,151.4㎡ = 0.1461							

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 세부개발계획수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음

## 라. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시및주거환경정비법 에 의한 주택재개발사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	신길밤동산 주택재개발 정비사업조합	현황 : 1,198세대 계획 : 1,226세대 (증) 28세대	-

## 마. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 기존 조경수의 생육상태, 규격, 수종 등을 고려하여 수목들을 재활용하여 새로 조성되는 단지 내 녹지 조성계획에 활용

## 바. 임대주택의 건설에 관한 계획

구 분	전용면적 60㎡이하	비 고
임대 세대수	242	-

## 사. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
합계		-	-	43,151.4	-
1	1	43,151.4	신길동 1-4번지 일대	42,812.6	공동주택
2			신길동 1367-1번지 일대	142.5	종교용지
3			신길동 1367-1번지 일대	196.3	사회복지시설

## 아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

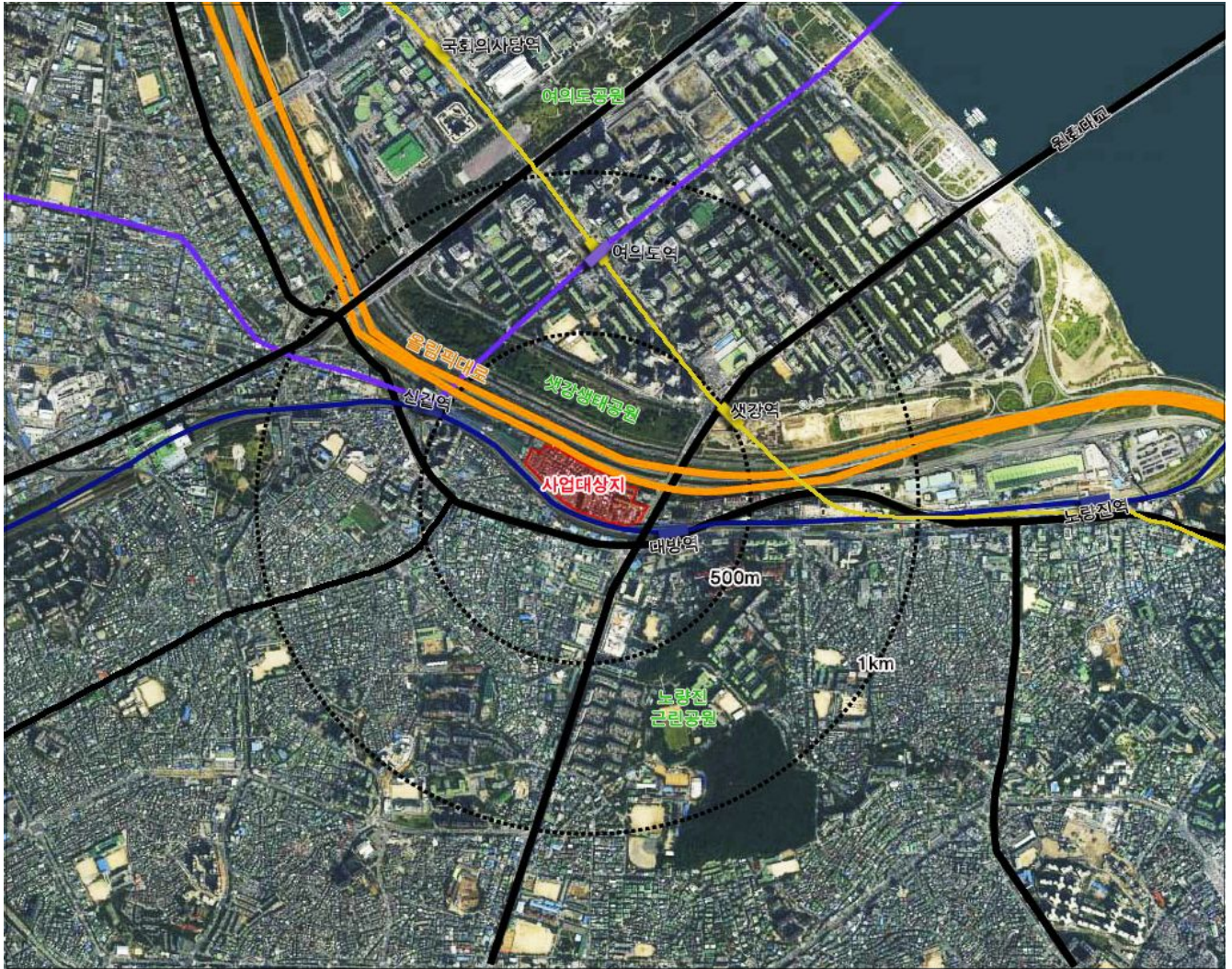
정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신길밤동산 주택재개발구역 주변 교육시설은 한국제과학교, 운중중학교가 반경 400m 이내에 있으며, 운중초등학교, 신길초등학교, 영신초등학교, 장훈고등학교가 800m 이내에 위치하고 있음.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신길동 밤동산 주택재개발구역 주변의 개발로 인한 증가 초등학교 학생수는 1학년 규모가 될 것으로 추정되어 증가 예상되는 학생수가 적으므로, 개발에 따른 유입초등학생은 인근 초등학교시설을 이용하면 될 것으로 판단됨.</li> <li>• 중학교와 고등학교 학생은 인근 학교시설을 이용하여 수용이 가능할 것으로 판단됨.</li> <li>• 통학로인 지하보도 내 환경개선(밝은 조명, 벽체 및 바닥 채색 등) 및 보안시설(거울, CCTV, 비상전화 등) 설치, 지하보도 입출구 주변환경정비, 여의교 횡단에 따른 안전시설을 설치하겠음.</li> </ul>	-

### 3. 우리구 의견

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 규정에 의거 신길1동 1번지, 신길7동 1347번지 일대를 주택재개발사업을 통하여 쾌적한 주거환경 및 도시미관을 조성하고자 합니다.

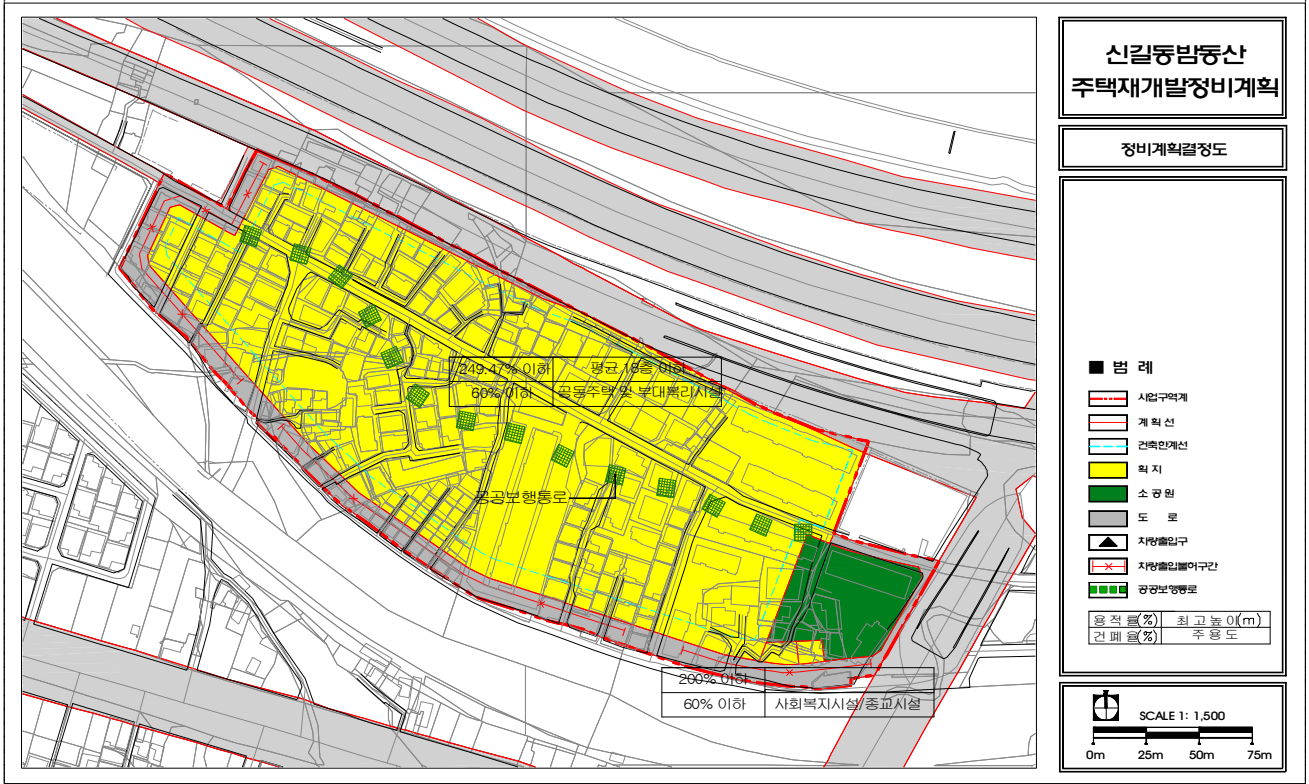
# 위치도

(신길밤동산 주택재개발 정비사업)



# 정비계획결정도

(신길밤동산 주택재개발 정비사업)



# 배치도

(신길밤동산 주택재개발 정비사업)

