

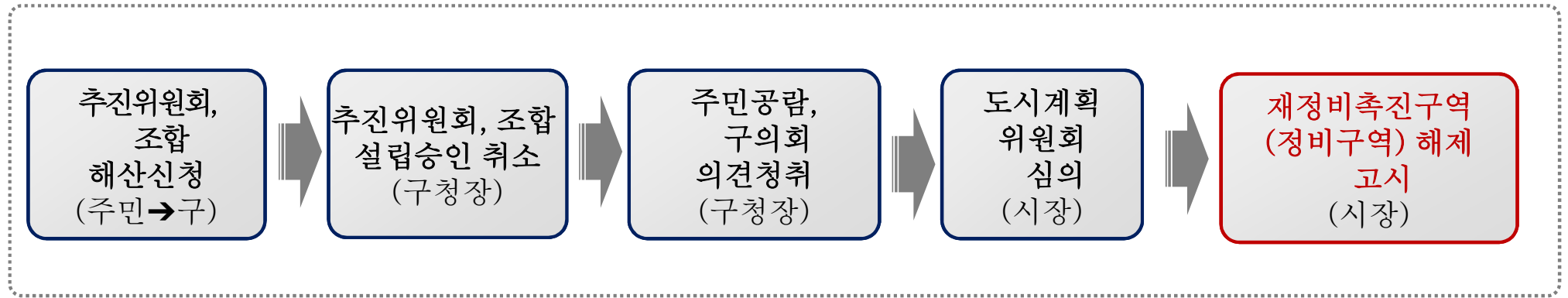
# 신길16재정비촉진구역 해제 결정(안)

- 구의회 의견청취 -

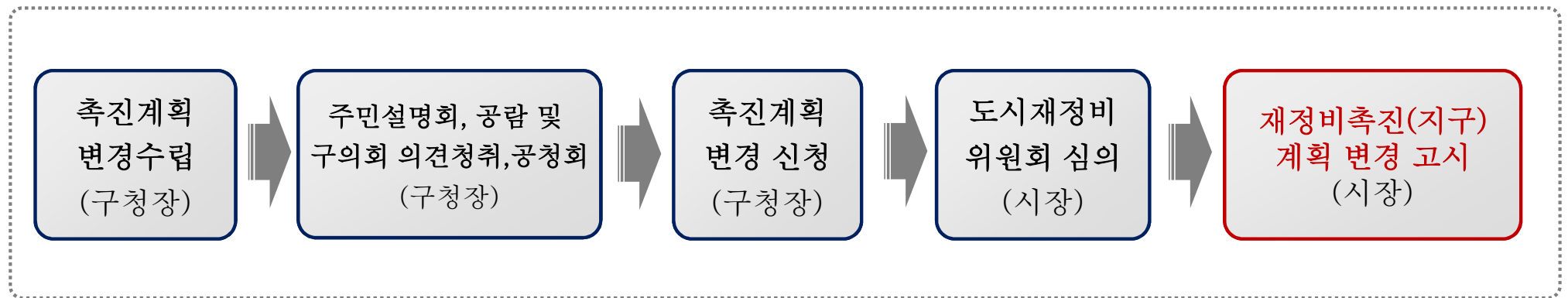
2014. 04.

# 재정비촉진구역(정비구역) 해제(변경) 절차

## ● 재정비촉진구역(정비구역) 해제 절차



## ● 재정비촉진지구 · 계획 변경 절차





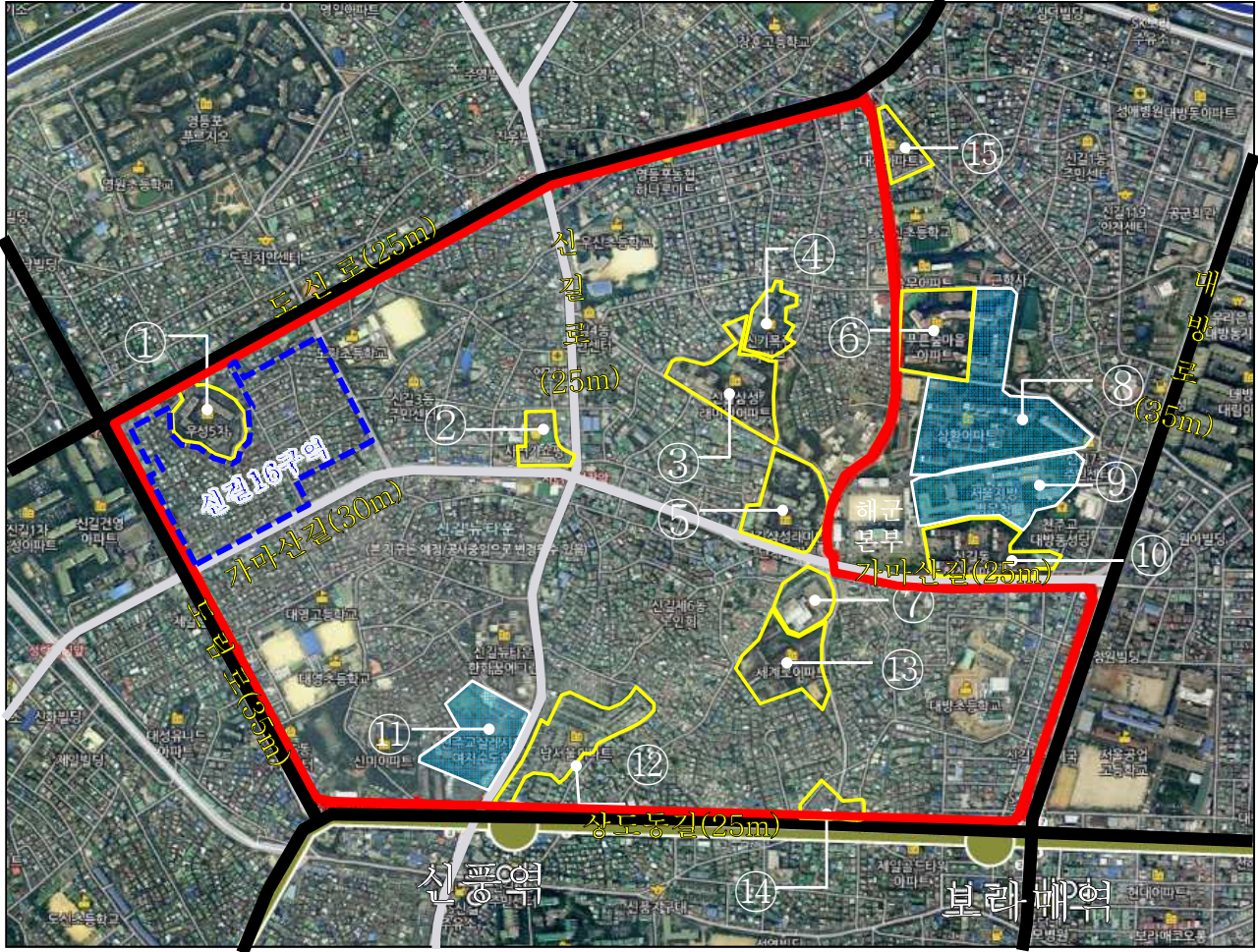
# 추진경위

## 추진경위

신길지구	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)
신길16구역	2008. 4. 7.	• 신길16재정비촉진구역 조합설립추진위원회 승인
	2013. 8. 16.	• 신길16구역 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 의견 청취(2차)
	2013. 12. 18.	• 신길16재정비촉진구역 조합설립추진위원회 승인 취소
	2014. 2. 28 ~ 3. 31.	• 신길16재정비촉진구역 해제에 따른 주민 공람공고 실시(31일간)

# 신길재정비촉진지구 개요

## 재정비촉진지구 현황



- ① **우성5차아파트**  
- 규모: 20층, 용적률257%, 321세대  
- 건축년도: 1993년
- ② **사리가시장**  
- 규모: 2층, 대지면적 8,708㎡  
- 68년 7월 등록시장  
- 지구단위계획 특별계획구역
- ③ **신길삼성래미안**  
- 규모:20층, 용적률264%, 387세대  
- 건축년도 : 2001년
- ④ **신기 목련아파트**  
- 규모: 20층, 용적률207%, 215세대  
- 건축년도: 2000년
- ⑤ **삼성래미안1단지**  
- 규모:22층, 용적률289%, 1,181세대  
- 건축년도 : 2000년
- ⑥ **푸른숲마을아파트**  
- 규모: 25층, 용적률234%, 공공용시설  
- 건축년도: 1997년
- ⑦ **해군호텔**  
- 규모:5층, 용적률49%, 근린공공시설  
- 건축년도: 1995년
- ⑧ **삼환아파트**  
- 규모: 25층, 용적률246%, 1,174세대  
- 건축년도: 1997년

- ⑨ **서울지방병무청**  
- 규모:2층, 연면적 3,804㎡  
- 제1종일반주거, 공공업무시설
- ⑩ **한성아파트**  
- 규모: 22층, 용적률254%, 420세대  
- 건축년도: 1997년
- ⑪ **살레시오 수녀원**  
- 규모:4층, 용적률 56%, 종교시설  
- 건축년도: 2002년
- ⑫ **남서울아파트**  
- 규모: 5층, 518세대  
- 건축년도: 1977년
- ⑬ **바다마을 아파트**  
- 규모:23층, 239%, 관사·공용건축물  
- 건축년도: 2002년
- ⑭ **영진시장(A동/B동)**  
- 신길1생활권 일대 지단 특별계획구역  
- 규모: 주상복합15층  
- 추진상황:건축허가준비  
- 시장선정:2003.5.16
- ⑮ **대신시장**  
- 건축년도:1992년  
- 추진상황:건축허가준비  
- 시장선정:1998.1.23

추진위미구성	추진위승인	조합설립인가	사업시행인가	관리처분(철거)	착공	추진위해산
1개 구역 (13)	4개 구역 (4,6,10,15)	1개 구역 (1)	6개 구역 (3,5,8,9,12,14)	1개 구역 (7)	1개 구역 (11)	2개 구역 (2,16)

# 상정사유 및 추진위원회 해산 취소·신청 현황

## ❖ 상정사유

- 신길16재정비촉진구역의 토지등소유자로부터 조합설립추진위원회 해산 신청이 접수되어 2013. 12. 18. 추진위원회 승인이 취소됨에 따라 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제1항에 의한 정비구역 해제에 따른 구의회 의견을 청취하고자 하는 사항이며,
- 재정비촉진계획으로 변경된 용도지역 및 정비기반 시설 등은 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 제5항에 의하여 정비구역 지정 이전의 상태로 환원되게 됨.

## ❖ 대상지구 및 구역

### - 추진위원회 승인취소

: 신길16, 2구역

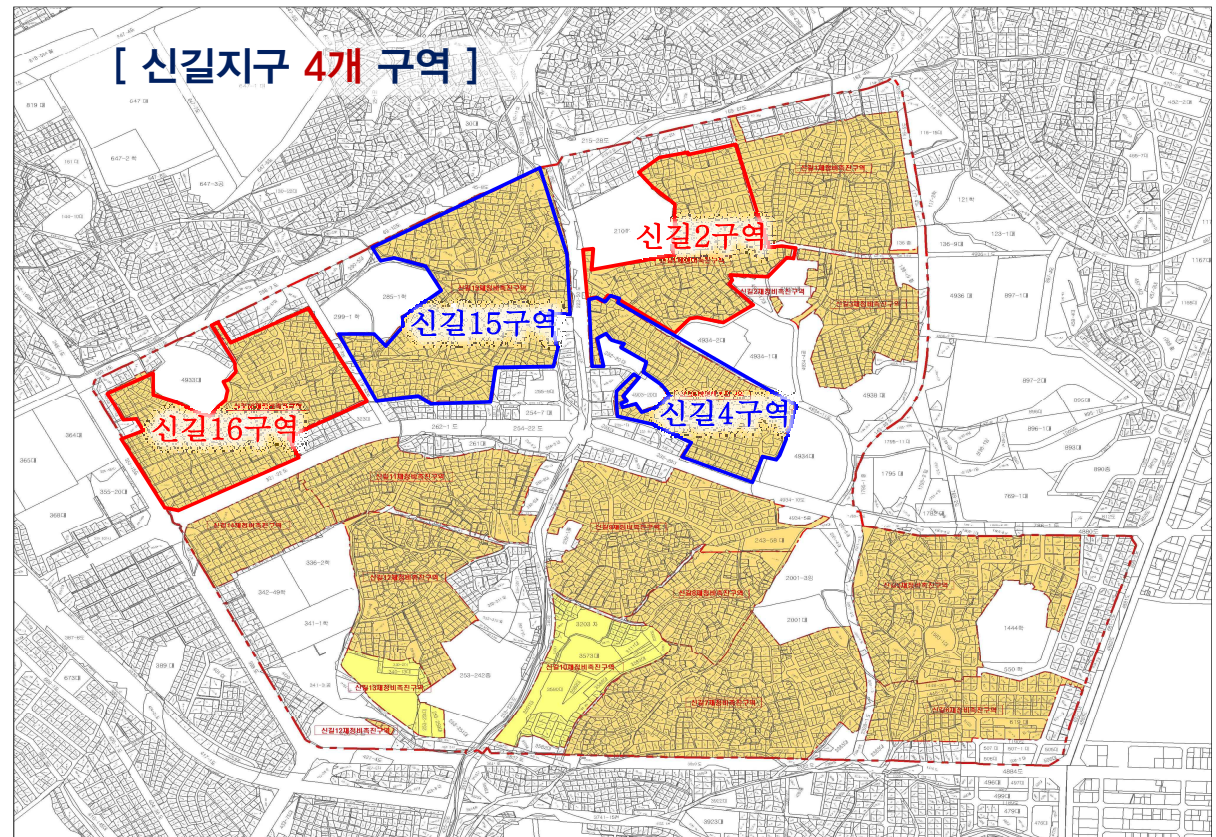
※ 신길2구역은 182회 구의회 의견 청취 예정임

### - 추진위원회 해산 신청

: 신길15, 4구역

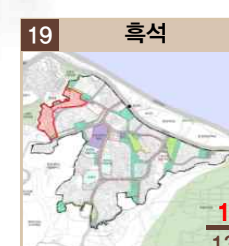
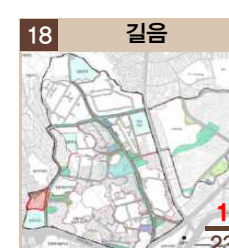
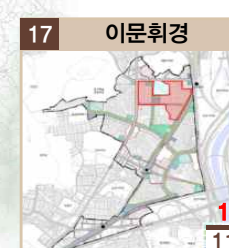
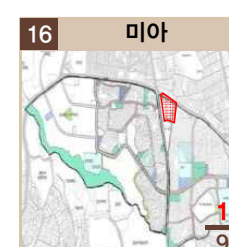
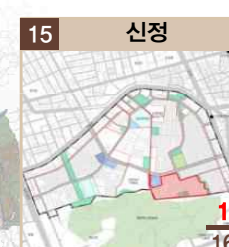
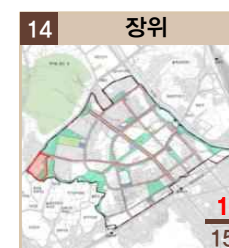
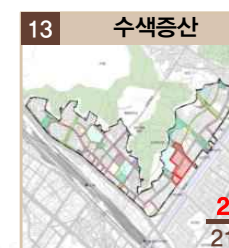
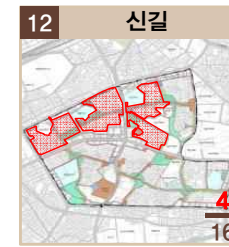
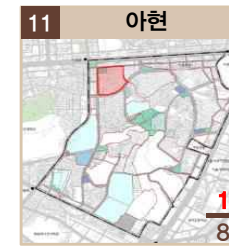
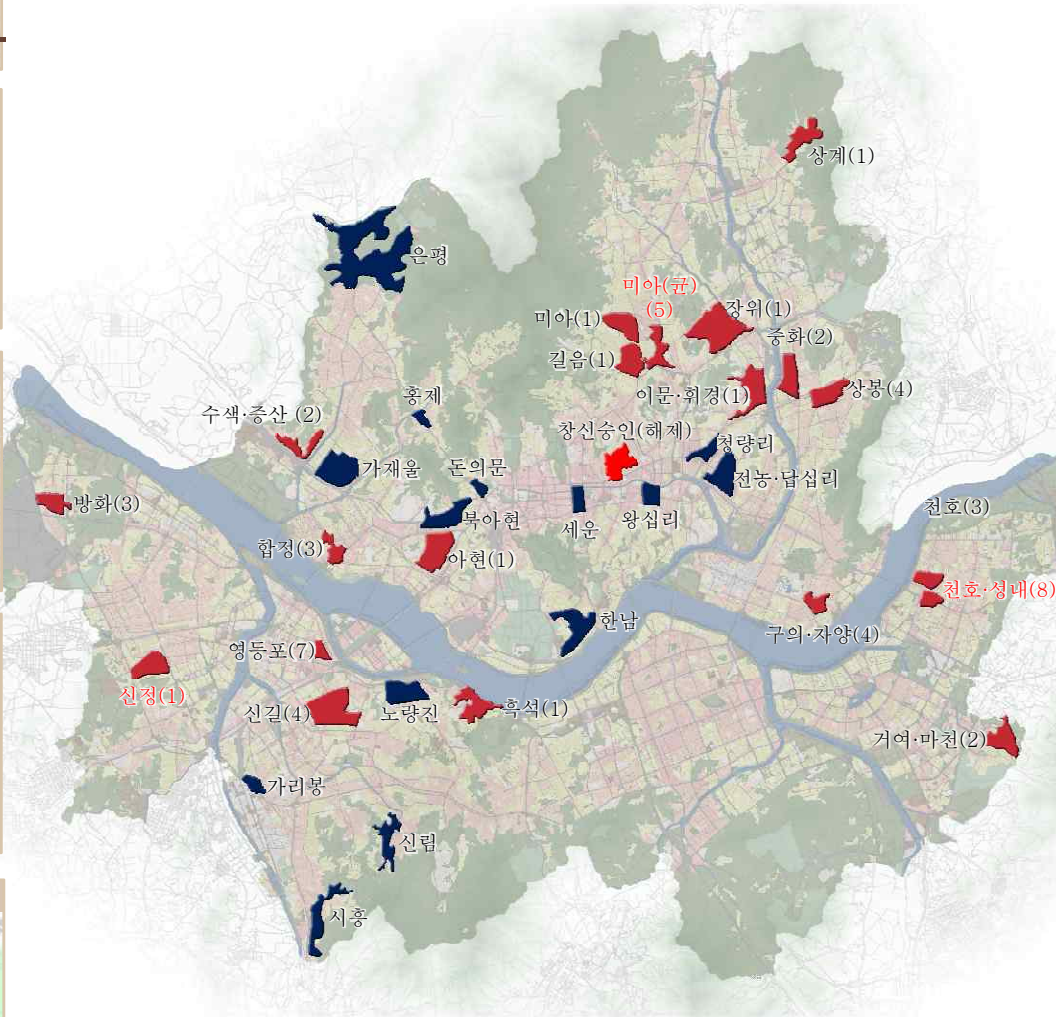
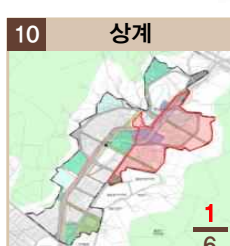
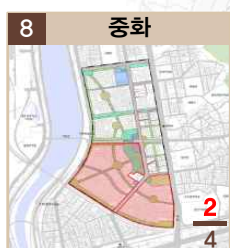
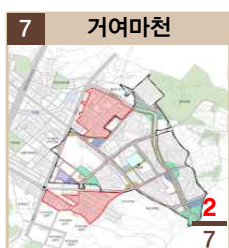
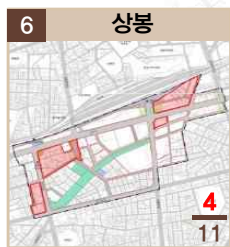
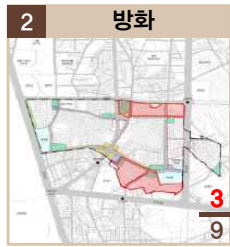
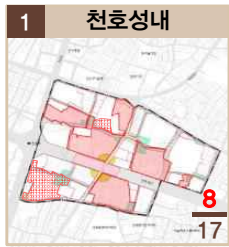
## ■ 신길16구역 추진위원회 해산 동의율 현황

구분	계	해제신청	해제반대 및 무응답
토지등 소유자 동의율	<b>655명</b>	<b>333명</b>	<b>322명</b>
	<b>100%</b>	<b>50.84%</b>	<b>49.16%</b>



# 서울시 재정비촉진지구 구역해제 신청현황

## 20개지구내 55개구역 해제신청



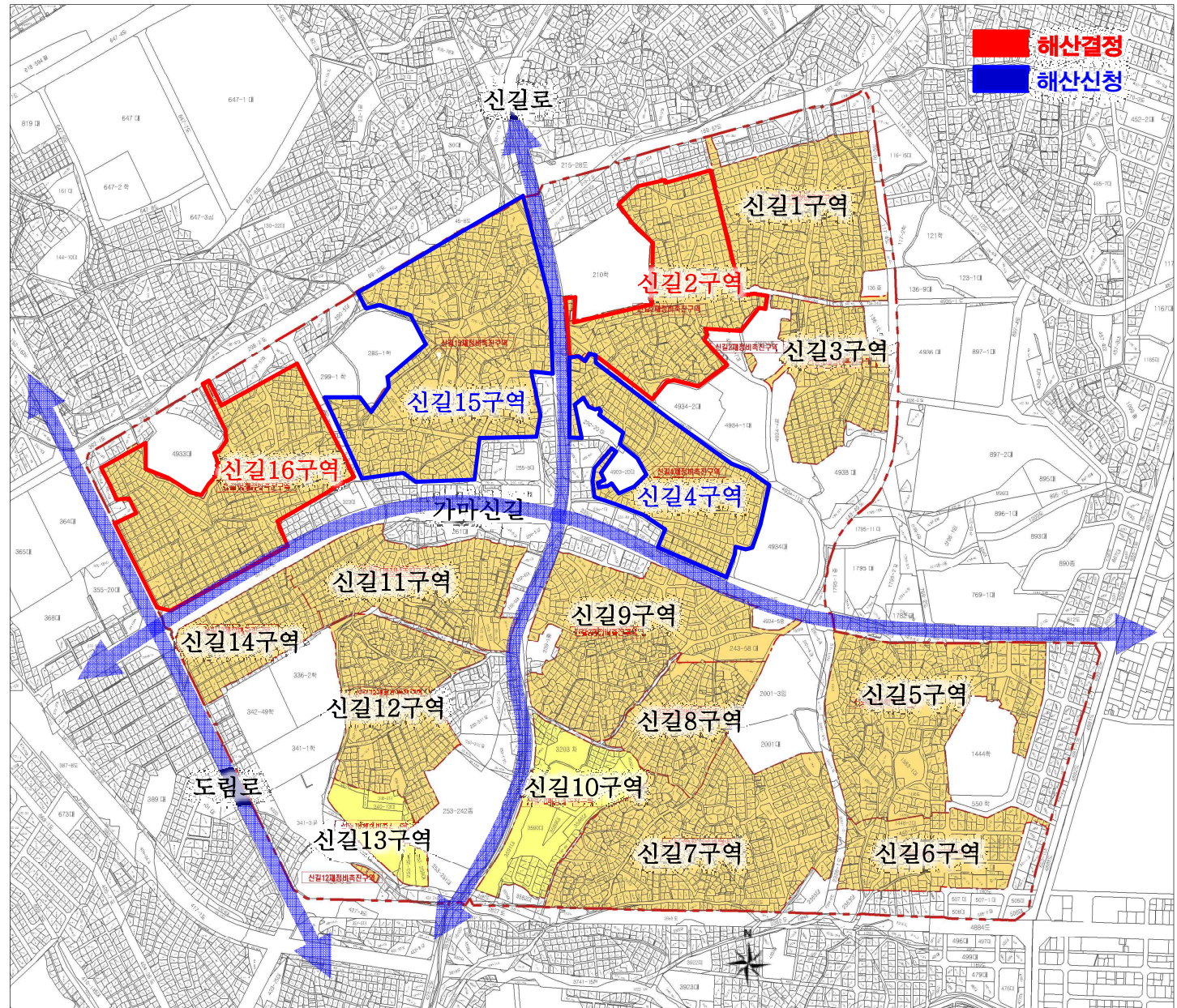
# 해제신청 현황 - 신길재정비촉진지구

신길16구역	
구역면적	80,272m <sup>2</sup>
추진단계	추진위( 08.4.7)
토지등 소유자	655명
해산동의	333명
해산동의율	50.84%
해산결정	2013.12.18

신길2구역	
구역면적	61,971m <sup>2</sup>
추진단계	추진위( 08.6.12)
토지등 소유자	470명
해산동의	242명
해산동의율	51.48%
해산결정	2014.03.11

신길15구역 - 검토중 (해산신청일 : 2013.11.15)	
구역면적	105,733m <sup>2</sup>
추진단계	추진위( 08.03.27)
토지등 소유자	706명
해산동의	357명
해산동의율	50.5%

신길4구역 - 검토중 (해산신청일 : 2014.03.11)	
구역면적	52,112m <sup>2</sup>
추진단계	추진위( 08.04.01)
토지등 소유자	417명
해산동의	199명
해산동의율	47.72%

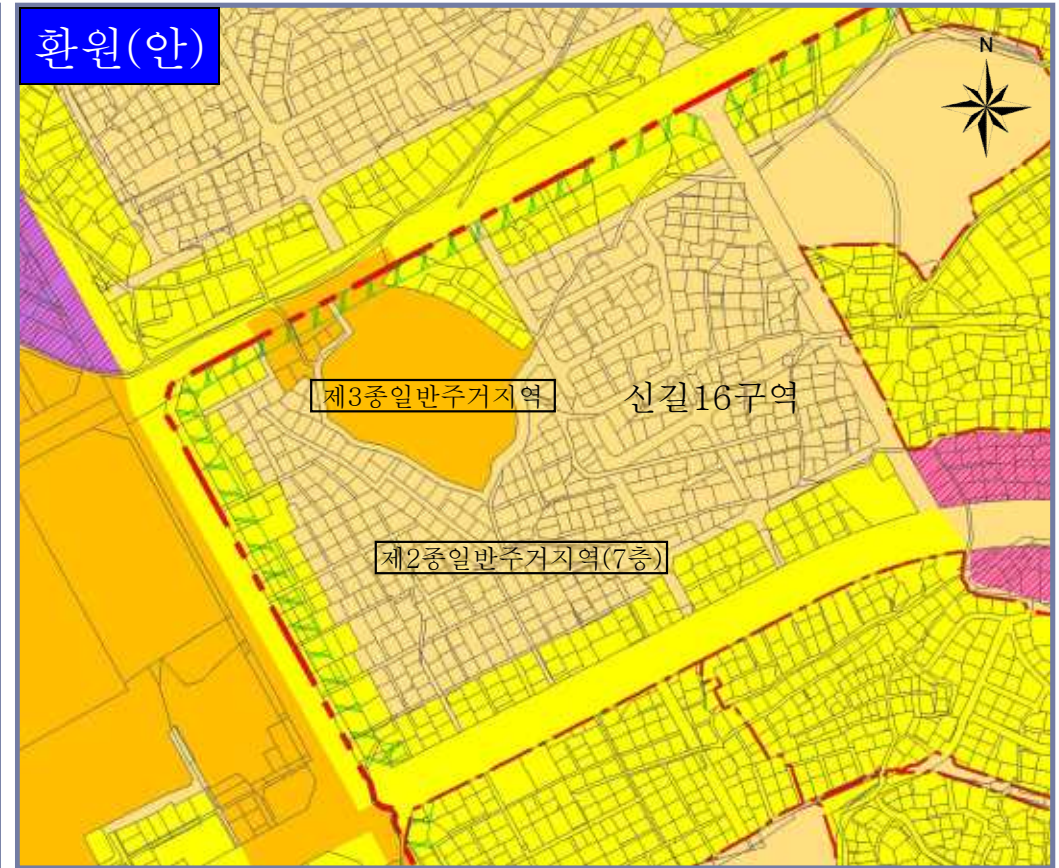
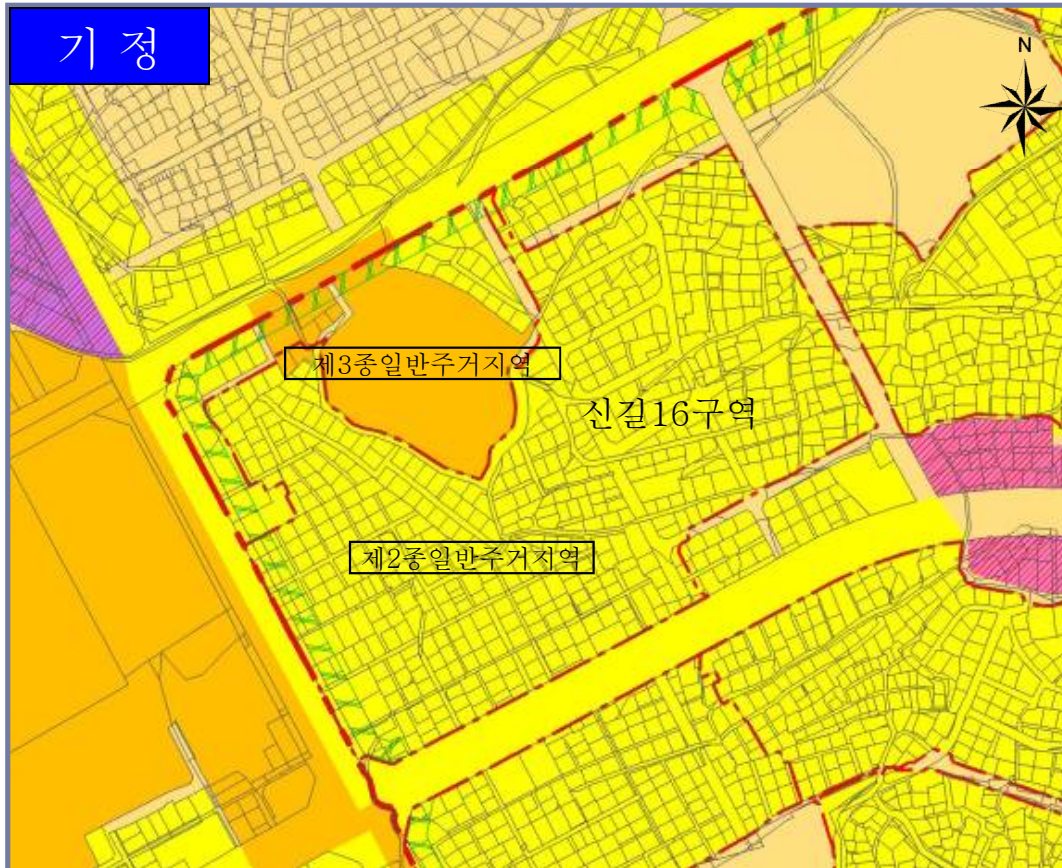


• 지구면적 : 1,469,404.6m<sup>2</sup>



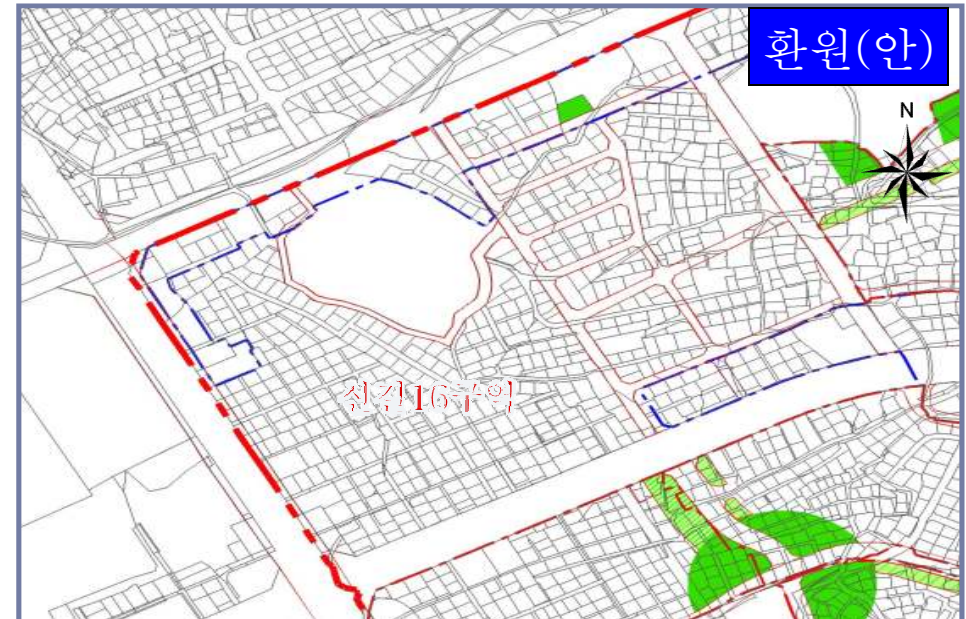
# 용도지역 환원 결정에 관한 사항 - 신길16재정비촉진구역

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	변 경 사 유
	기 정	변 경	환 원		
합 계	80,272		80,272	100	『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3(정비구역등 해제) 제5항에 의하여 용도지역, 정비 기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원
제2종일반주거지역(7층)	-	증) 67,992	67,992	84.7	
제2종일반주거지역	79,962	감) 67,992	11,970	14.9	
제3종일반주거지역	310	-	310	0.4	



# 도시계획시설 환원 및 폐지 결정에 관한 사항 - 신길16재정비촉진구역

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비율 (%)	비고
	기 정	변 경	환 원		
구역면적	80,272	감)80,272	0		구역 해제
소 계	19,006	감) 11,160	7,846	100	
도 로	8,258	감) 742	7,516	95.8	환원
공 원	9,089	감) 9,089	0		폐지
녹 지	1,659	감) 1,659	0		폐지
공공공지	0	증) 330	330	4.2	환원



# 토지이용계획 변경 내역

구분	가구 또는 획지 구분		연면적 (㎡)	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	평균층수/ 최고층수	건립세대수			정비 유형	예정구역지정일 (고시번호)
	명칭	면적(㎡)						계	분양	임대		
당초	16-1	40,541	138,137.91	공동주택 및 부대복지시설	15.97	229.82	20/30	1,246	1,023	223	전면	'07.11.29 서고시2007-445
	16-2	19,566										
	16-3	460	920이하	종교시설	60%이하	200%이하	-	-	-	-		
	16-4	699	1,398이하	종교시설	60%이하	200%이하	-	-	-	-		
변경	구역해제에 따른 정비계획 폐지											



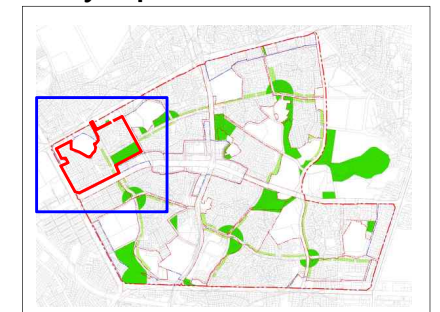
# 해제에 따른 도로기능 검토 - 신길16재정비촉진구역



- 해제구역내 계획도로
- 기존 도로

※ 지구단위계획구역 해제등은  
재정비촉진계획 변경 용역시  
재검토 예정

### Keymap



## - 주관부서 검토의견

- 신길16재정비촉진구역의 해당 토지등소유자로부터 조합설립추진위원회 해산 신청이 접수되어 2013. 12. 18. 추진위원회 승인 취소됨에 따라 신길16재정비 촉진구역(정비구역) 해제를 결정하고자 하는 사항임
- 재정비촉진계획으로 변경된 용도지역 및 정비기반시설 등은 『도시 및 주거환경 정비법』 제4조의3 제5항에 의하여 정비구역 지정 이전의 상태로 환원되며, 조속한 정비구역의 해제를 통해 지역주민의 재산권 행사는 물론 서민주거 안정화 도모를 위해 정비구역 해제가 필요한 것으로 판단됨.

## - 향후 추진일정

- 구의회 의견청취 후 서울시(재정비과)에 4월중 정비구역해제 결정 요청
  - ※ 2014년 5월경 서울시 도시계획위원회 상정 예정

감사합니다