

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 (지구단위계획 수립) 변경(안)

- 구의회 의견 청취 -

2011. 2

I .계획의 개요

01. 계획의 개요

02. 추진경위

I. 계획의 개요

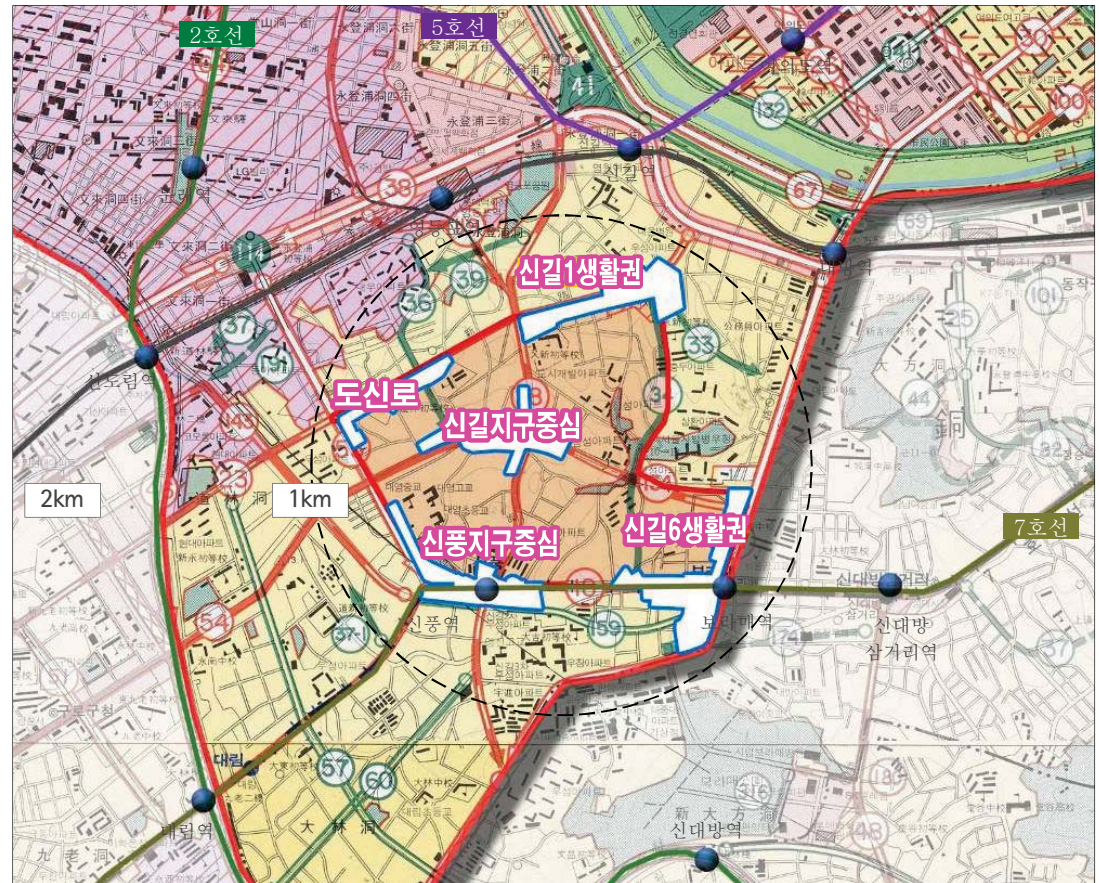
신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
 변경(안)

의견청취사유

신길재정비촉진지구내 지구단위계획구역으로 결정된 준치관리구역에 대해 배후주거지를 지원하는 일상생활 중심지로 육성하기 위한 지구단위계획(자율정비방식) 수립

계획의 개요

구분	내용
위치	영등포구 신길동 254-7번지 일대 지구단위계획구역 5개소
면적	207,847m ² ※ 재정비촉진지구 : 1,469,009.6m ²
용도지역	근린상업지역, 준주거지역, 제2종(7층), 2종, 3종 일반주거지역
정비수법	지구단위계획 (준치관리구역_자율정비방식)



추진 경위

2007. 11.29	신길재정비촉진계획 결정
2008. 5.28	신길재정비촉진지구 지구단위계획 수립(재정비) 착수
2009. 6	재정비촉진지구내 지구단위계획 관리방침 통보(뉴타운반) → 구역분리
2009. 10.29	신길 뉴타운 사업협의회 보고(2차)
2009. 12.21	주민설명회(신길동 723번지 일대)
2010. 4.14	시·구합동보고(도시관리과)_촉진지구 외 지구단위계획구역
2010. 5.10 ~ 9.13	도시재정비위원회 소위원회 자문(3회)
2010. 10.29	도시재정비위원회 본위원회 자문
2010. 11.18 ~ 12. 2	주민공람 및 관련부서 협의

Ⅱ. 현황여건 및 진단

01. 신길재정비촉진계획 검토
02. 주요 계획과제

II. 현황 여건 및 진단

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
면경(안)

신길 재정비촉진계획

검토 대상 및 범위

- 영등포구 신길동 236번지 일대(1,469,009.6㎡)
- 목표년도 : 2015년
- 계획인구 : 5.1만인(1.9만세대)

추진 경위

2005.12.16	서울시 3차 뉴타운지구 지정
2006.10.19	재정비촉진지구 지정 고시
2007. 05.02~16	주민공람 공고
2007. 05.30	주민공청회
2007. 11.13	도시재정비위원회 심의
2007. 11.29	재정비촉진계획 결정고시

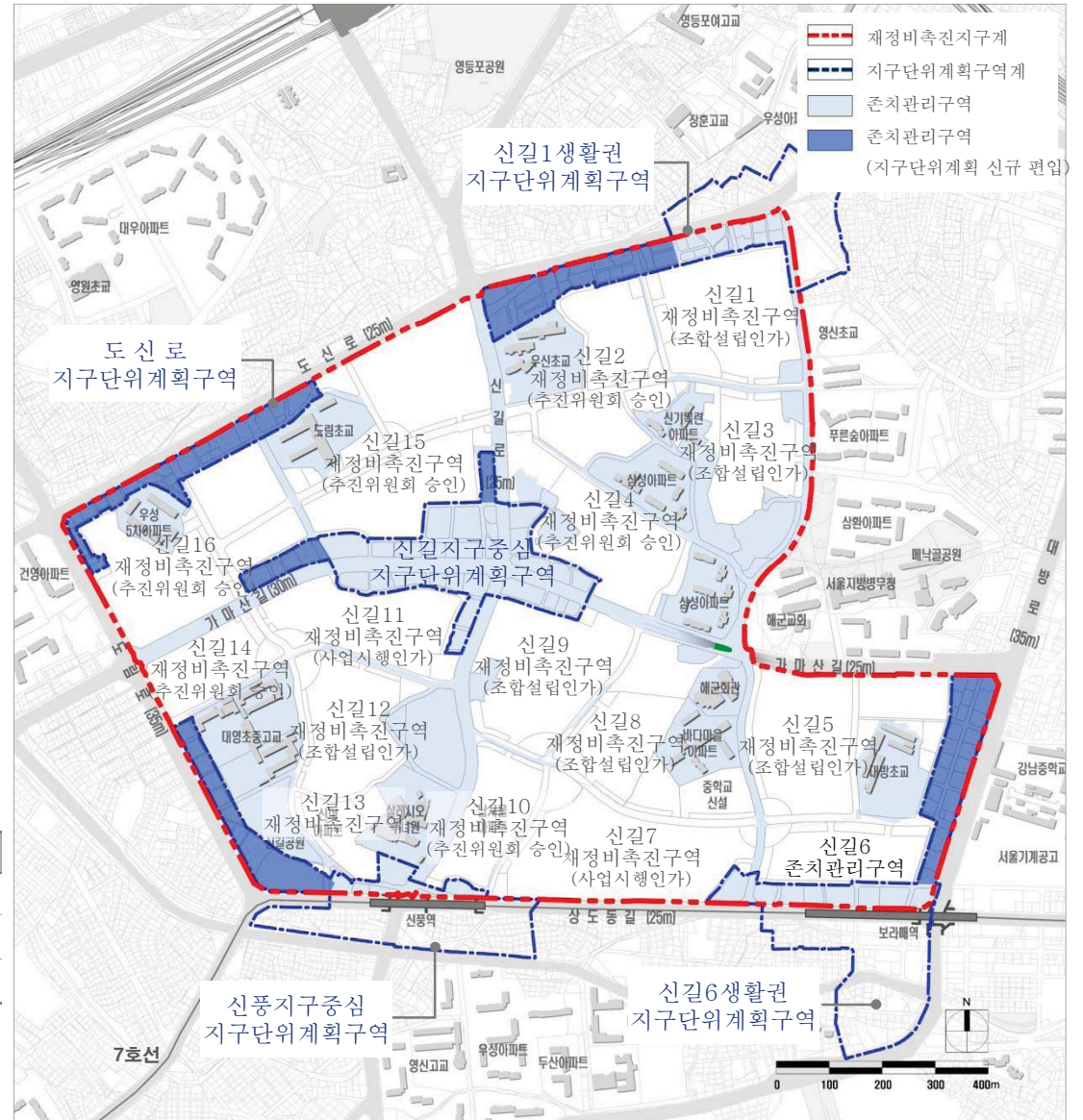
재정비촉진지구의 정비수법

- 기존 시가지로 기반시설이 양호하여 유지관리가 필요한 지역
→ 존치관리구역 지정

구분	대상	정비수법
재정비촉진구역	15개소	재개발, 재건축
존치정비구역	1개소	재개발
존치관리구역	양호한 기존 시가지	지구단위계획 등

→ 존치관리구역중 촉진지구내 지구단위계획구역에
대해서만
계획 수립

계획수립 경위 상이관련계획 검토



II. 현황 여건 및 진단

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
 변경(안)

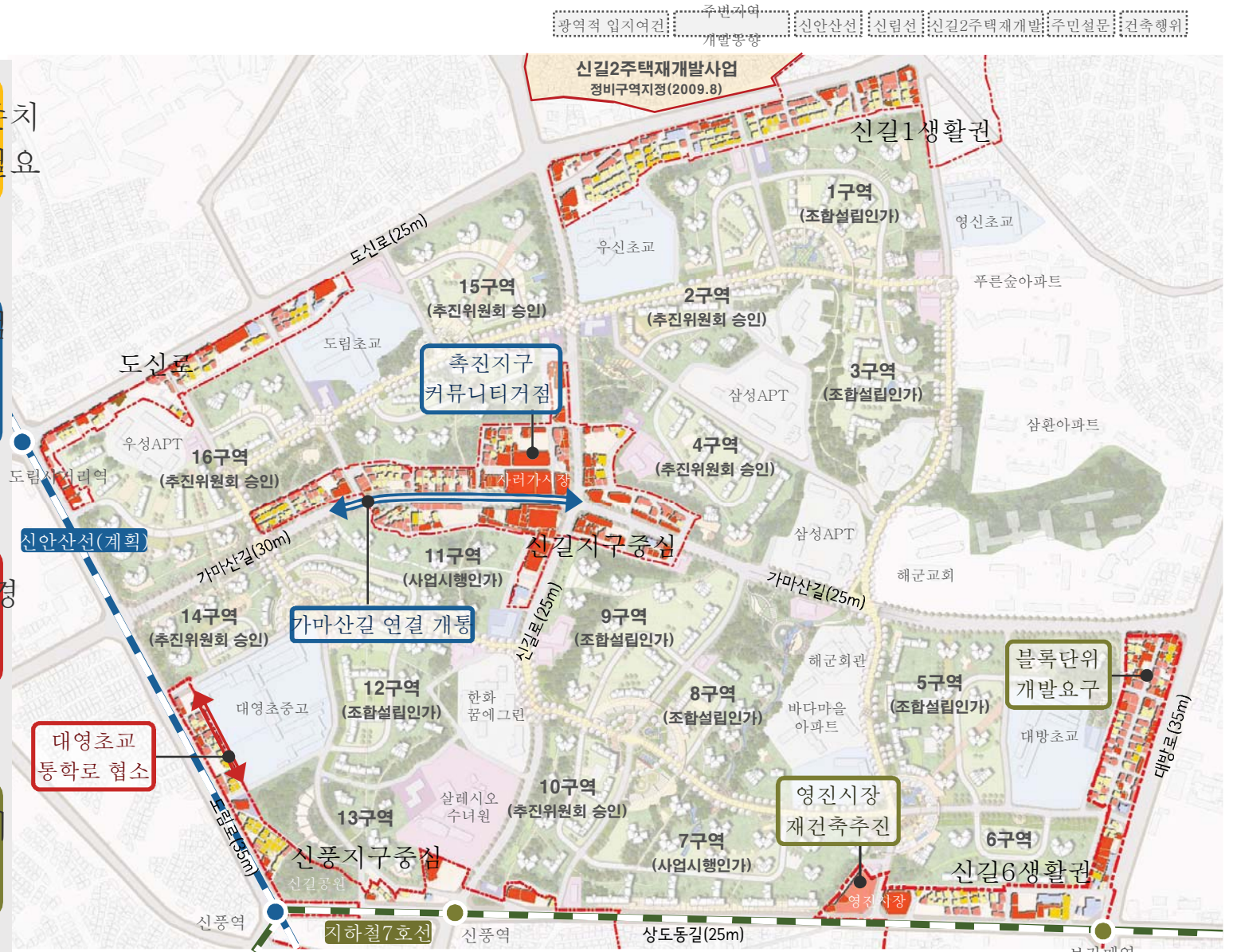
주요 계획과제

1 촉진구역에서 제외된 존치
 지역내 도시관리계획 필요

2 촉진지구 커뮤니티 거점
 육성 및 Open Space
 확보 필요

3 간선 및 이면부 보행환경
 개선

4 민간의 자발적 개발의지
 반영



Ⅲ.지구별 개발구상

01. 지구별 현황 및 개발구상
02. 지구단위계획 주요 검토내용
03. 뉴타운의 중심거점 육성
04. 대영초중고 주변 통학로 확보
05. 민간의 자발적 개발의지 반영

Ⅲ. 지구별 개발구상

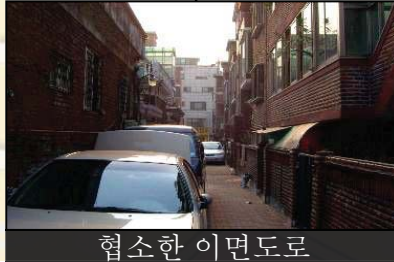
신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
 변경(안)
 현황사진

지구별 현황 및 개발구상 - 신길지구



- ▶ 신길생활권의 배후주거 지원 중심지
- ▶ 판매, 근생, 주거 등 토지이용의 혼재
- ▶ 이면도로 협소·단절로 접근체계 불량
- ▶ 노후된 사리가 시장의 개발가능성 잠재
- ▶ 가마산길 연결(2009), 주변 촉진사업 시행으로 지역활성화 기대

사리가시장 일대 개발여건 마련
 가마산길 정비 및 촉진사업 시행에 따른 개발 가속화 예상



■ 뉴타운 생활권의 중심거점으로 육성

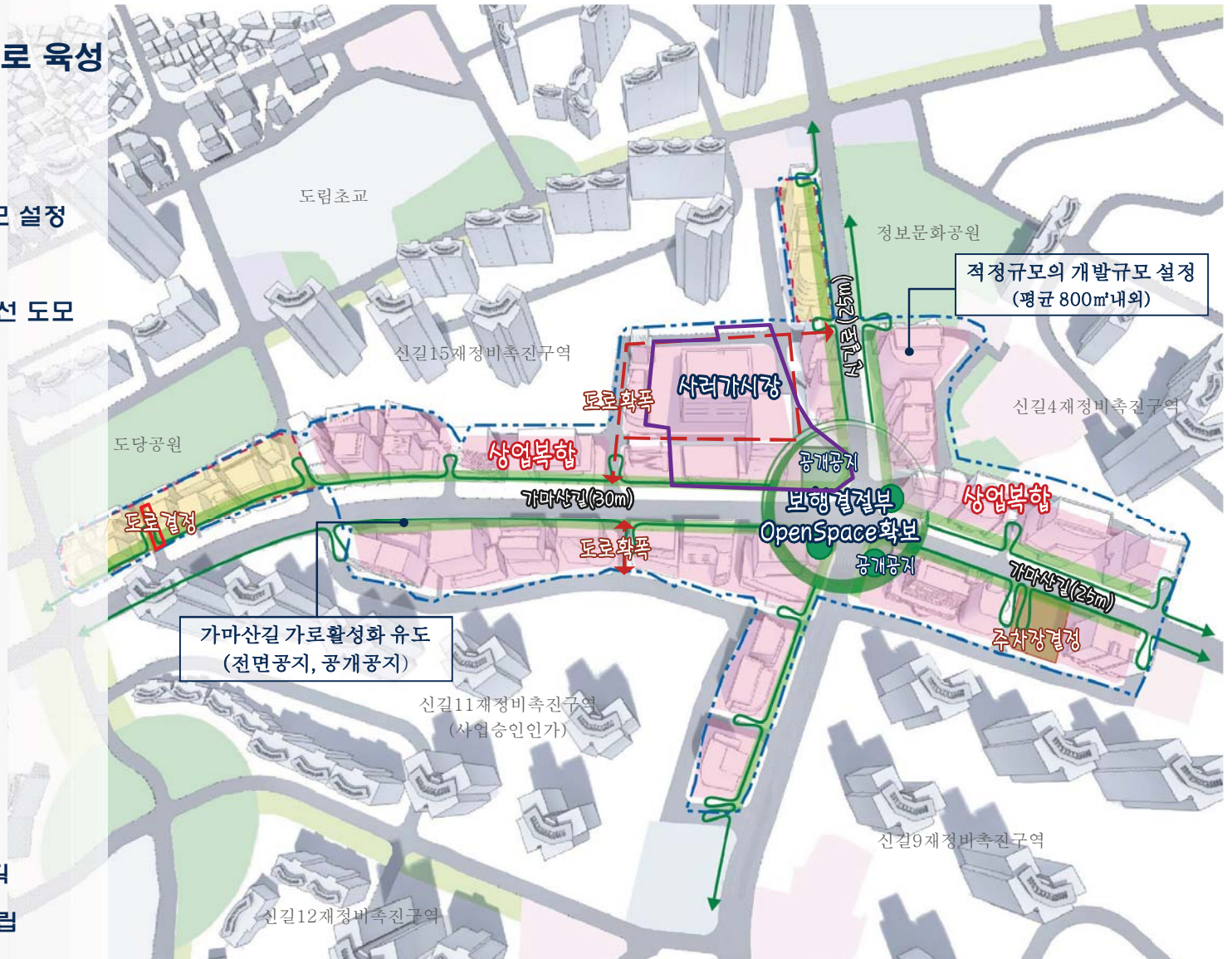
- 촉진지구 커뮤니티 거점으로써
사려가시장일대 개발방안 마련
- 중심기능 제고를 위한 적정개발규모 설정
(공동개발, 높이계획 등)
- 이면도로 확폭을 통한 보행환경 개선 도모

■ 가로변 보행활성화 유도

- 보행결절부 Open Space 확보
- 각각부 공개공지 유도
- 건축선 후퇴부분 전면공지 조성
- 간선변 차량출입불허구간 계획

■ 현황 토지이용을 반영한 도시관리방안 마련

- 주차장부지 및 현황도로의 도시계획
시설 결정을 통한 도시관리계획 수립



Ⅲ. 지구별 개발구상

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
변경(안)

지구별 현황 및 개발구상 - 신풍지구

현황사진 신안산선
계획



- ▶ 주변지역 개발에 따른 여건 변화 예상
 - 촉진구역 사업 추진, 신안산선 계획 등
- ▶ 간선변 영세 근생시설, 이면부 노후주거군 입지
 - 역세권기능 미약
- ▶ 도림로변 개발 미흡
 - 창고, 주차장, 단독주택 등 중심지 부적격시설 노출
- ▶ 이면도로 협소 · 단절로 접근체계 불량



환승역세권에 부합하는
개발규모 및 기능 확보 필요

■ 환승역세권에 부합하는 생활권중심지로 육성

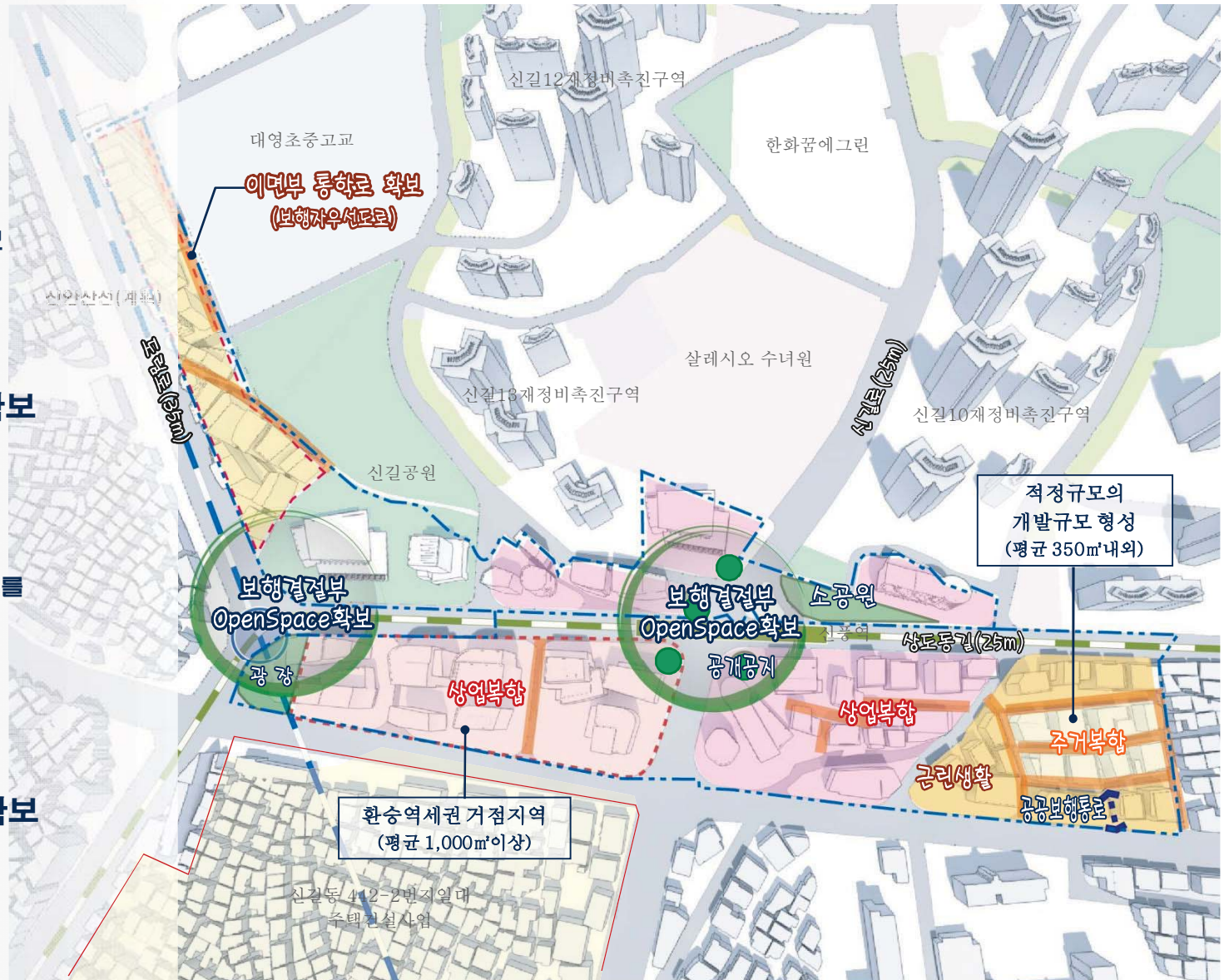
- 생활권 중심기능 입지유도
- 공동개발을 통한 적정대지규모 확보

■ 학교앞 보행·통학 안전성 확보

- 대영초중교 앞 건축선후퇴를 통한 통학로 확폭
- 도시계획시설결정(보행자우선도로)를 통한 이면부 통학로 확보

■ 보행결절부 Open Space 확보

- 신중사거리 가각부로 공개공지 및 소공원 설치 유도



적정규모의 개발규모 형성 (평균 350㎡내외)

환승역세권 거점지역 (평균 1,000㎡이상)

Ⅲ. 지구별 개발구상

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
 변경(안)

지구별 현황 및 개발구상 - 신길1지구

현황사진



- 간선변 근생시설, 이면부 노후주거군 입지 → 중심지기능 미약
- 노후된 대신시장의 개발가능성 잠재
- 오거리 교통체계 운영, 통행혼잡 초래
- 대신시장 주변 불법주차 및 보행환경 불량
- 도신로변 무허가건축물, 영세·근생시설 노출로 가로경관 저해



주변지역 정비사업 추진에 대응하여
 생활서비스기능 수행을 위한 계획적 개발유도

배후주거지 지원기능의 생활권 중심지로 육성

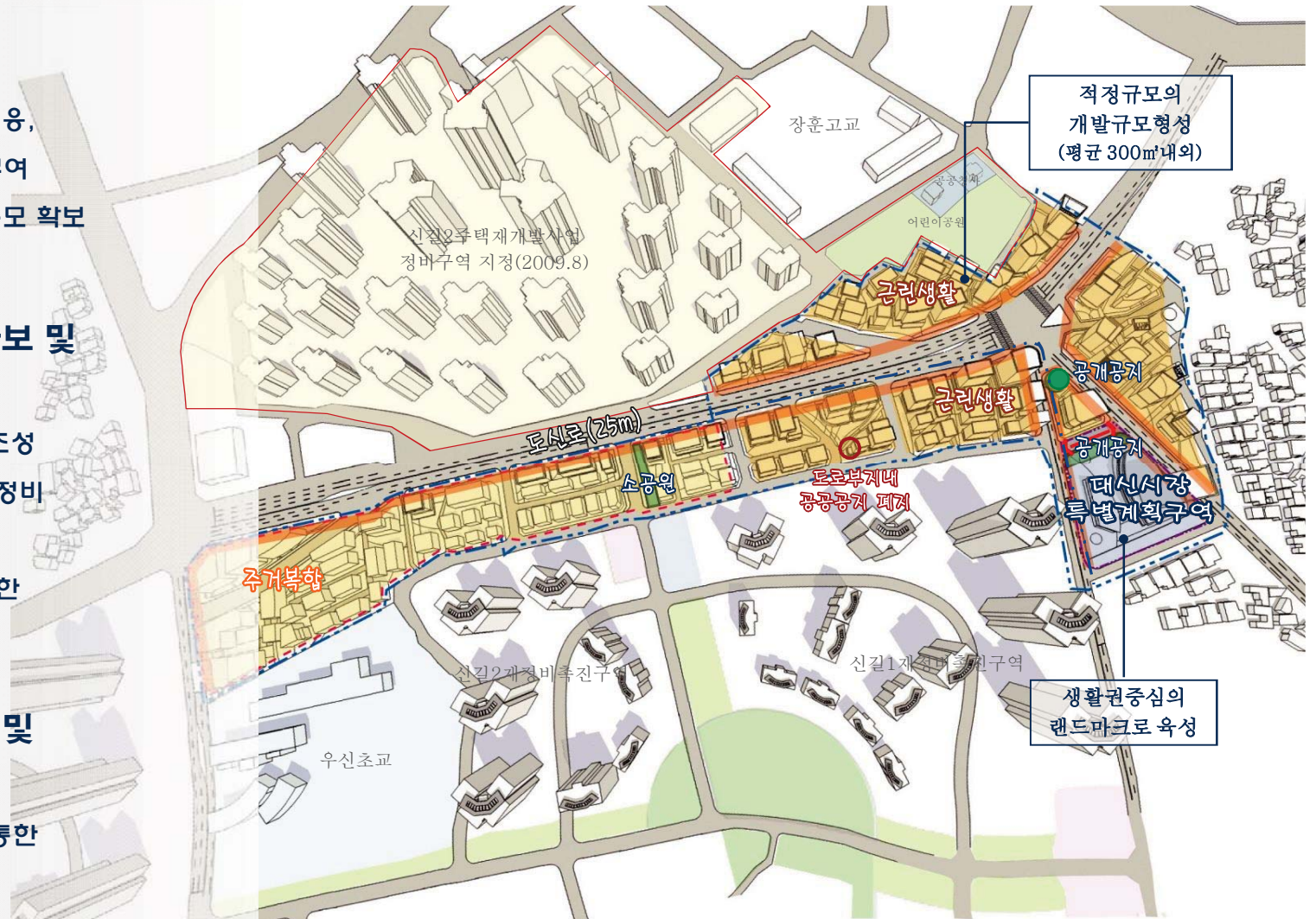
- 주변지역 정비사업 시행에 대응, 배후주거지 지원 근생기능 부여
- 공동개발을 통한 적정 대지규모 확보

가로변 오픈스페이스 확보 및 가로환경 개선

- 공개공지, 쌈지형/전면공지 조성
- 건축선 지정 및 건축물 외관 정비
- 차량출입불허구간 운용
- 가로환경 저해용도의 입지제한

이면도로변 보행연속성 및 접근성 제고

- 건축선 후퇴(차도부속형)를 통한 이면부 보행공간 확보

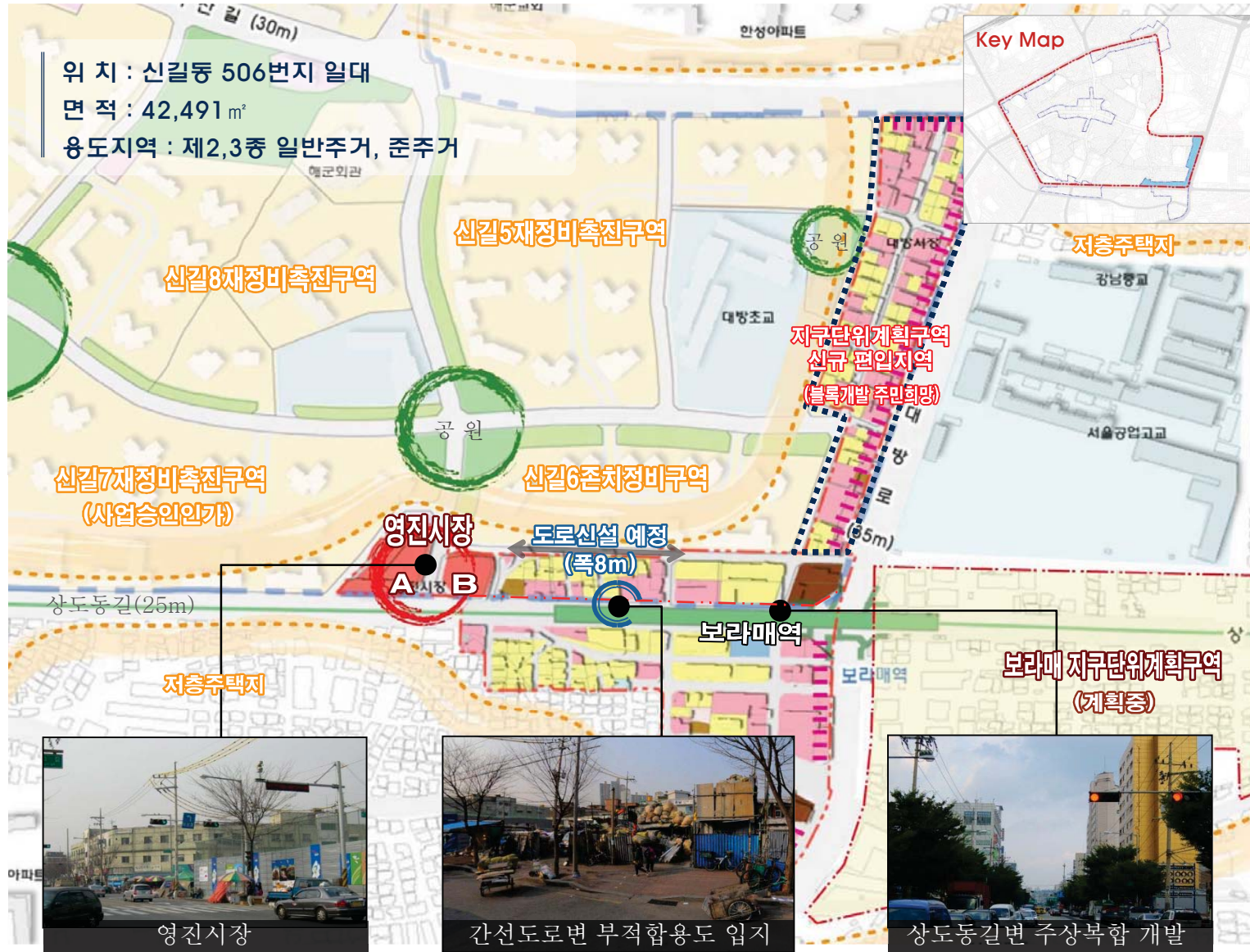


Ⅲ. 지구별 개발구상

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
 변경(안)

지구별 현황 및 개발구상 - 신길6지구

현황사진 신림선 계획



- ▶ 간선변 근생시설, 이면부 노후주거군 입지 → 역세권기능 미흡
- ▶ 보라매역 일대 간선 및 이면부 일부 개발
- ▶ 영진시장 개발 구체화
 A블럭 : 개발계획 수립중
 B블럭 : 공사 중
- ▶ 경전철(신림선)계획에 따른 지구위상 변화 예상
- ▶ 대방로변 주민의 블록단위 개발 희망



경전철 계획 및 주민개발 의지를 반영한 생활권 중심지의 계획적 개발 유도

■ 역세권에 부합하는 생활권 중심지로 육성

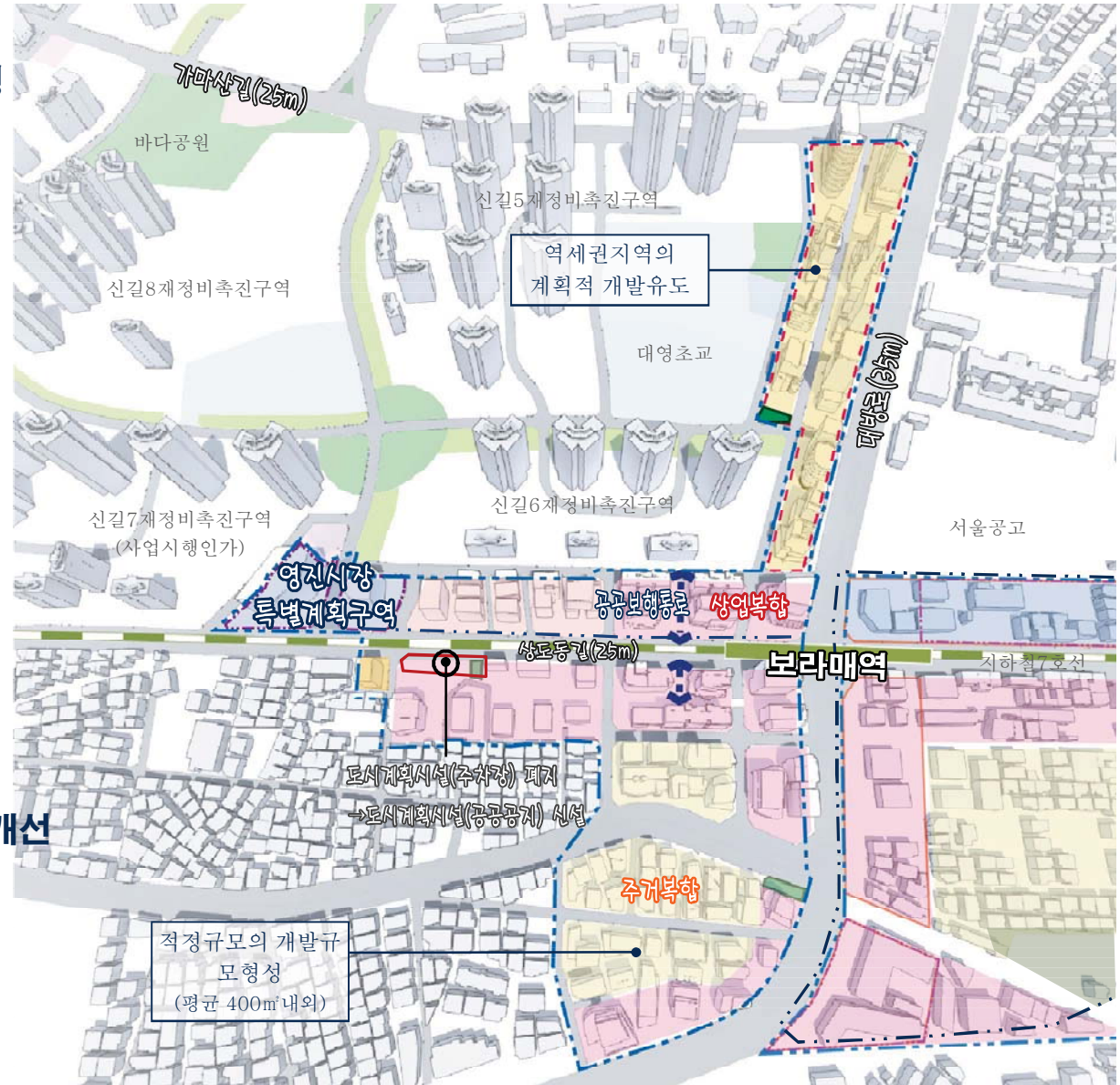
- 생활권 중심기능 입지 유도
- 공동개발을 통한 적정 개발규모 확보

■ 민간의 자발적 개발의지 반영

- 보라매 역세권에 대응한 블록단위의 계획적 개발 유도
- 주민 개발의지를 반영한 계획단위 설정

■ 가로변 OpenSpace 확보 및 가로환경 개선

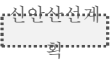
- 공개공지, 쌈지형/전면공지 조성
- 건축선 지정 및 건축물 외관 정비
- 차량출입불허구간 운용



Ⅲ. 지구별 개발구상

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
 변경(안)

■ 지구별 현황 및 개발구상 - 도신로지구

현황사진  신안산선개



- ▶ 주변지역 개발에 따른
 여건 변화 예상
 - 촉진구역 사업 추진,
 신안산선 계획 등
- ▶ 간선변 저층 근생시설
 이면부 노후주거군 입지
- ▶ 우성아파트 진출입구
 지구단위계획구역에 편입
- ▶ 도신로변 골재, 단독주택
 노출로 가로경관 저해
- ▶ 정비사업 시행시 이면도로
 확폭 예정(6~10m)

생활서비스 기능 수행을 위한
 가로변 계획 단위 개발 유도

배후 주거지 지원기능의 생활권 중심지로 육성

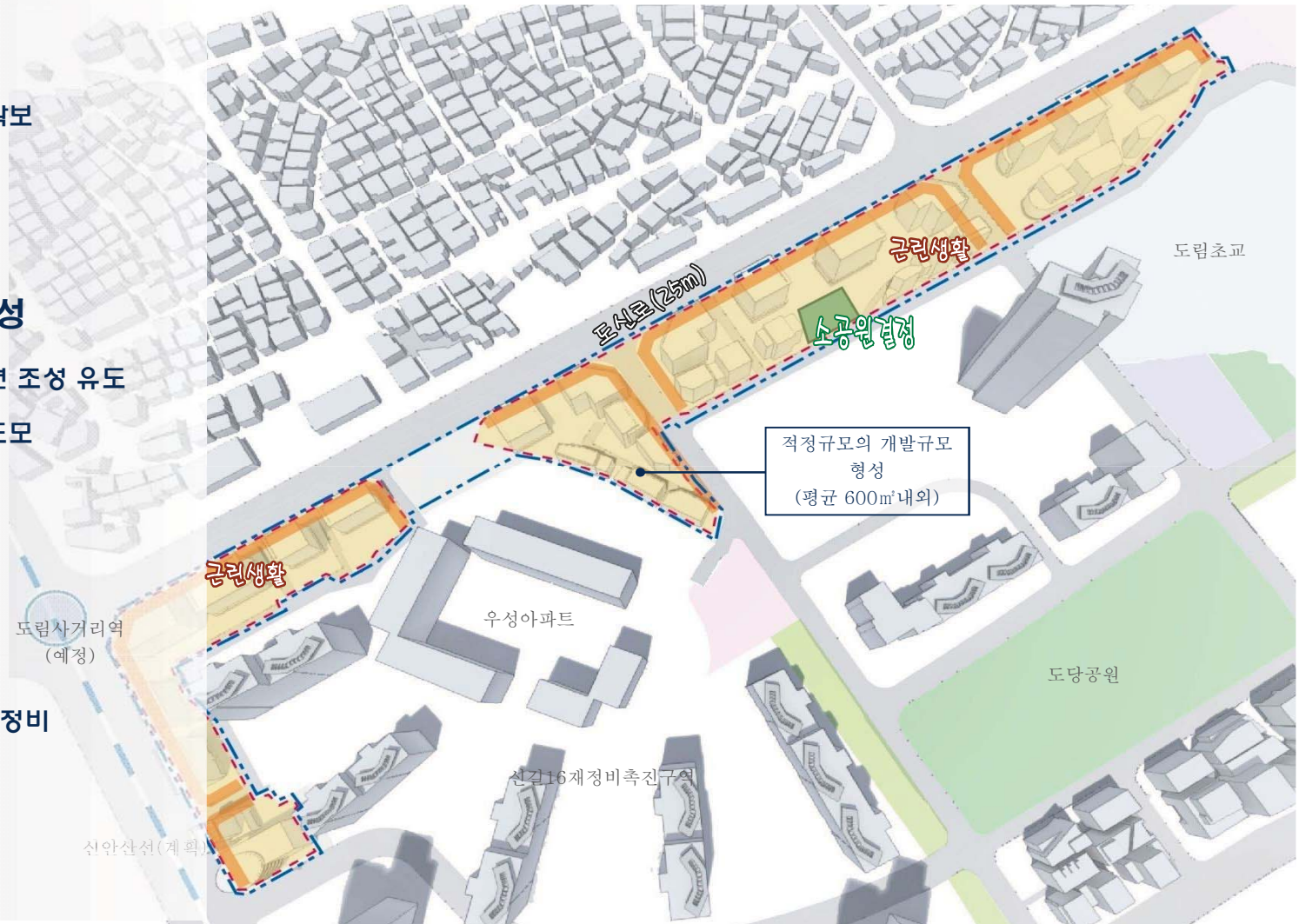
- 공동개발을 통한 적정 대지규모 확보

Open Space의 계획적 조성

- 공개공지, 삼지형 공지의 도신로변 조성 유도
- 기조성 공원부지의 체계적 관리 도모
 → 도시계획시설(소공원) 결정

도신로변 가로환경 개선

- 건축선(3m) 지정 및 건축물 외관 정비
- 가로환경 저해용도의 입지 제한
- 간선변 보행안전성 확보
 (차량출입불허구간 운용)

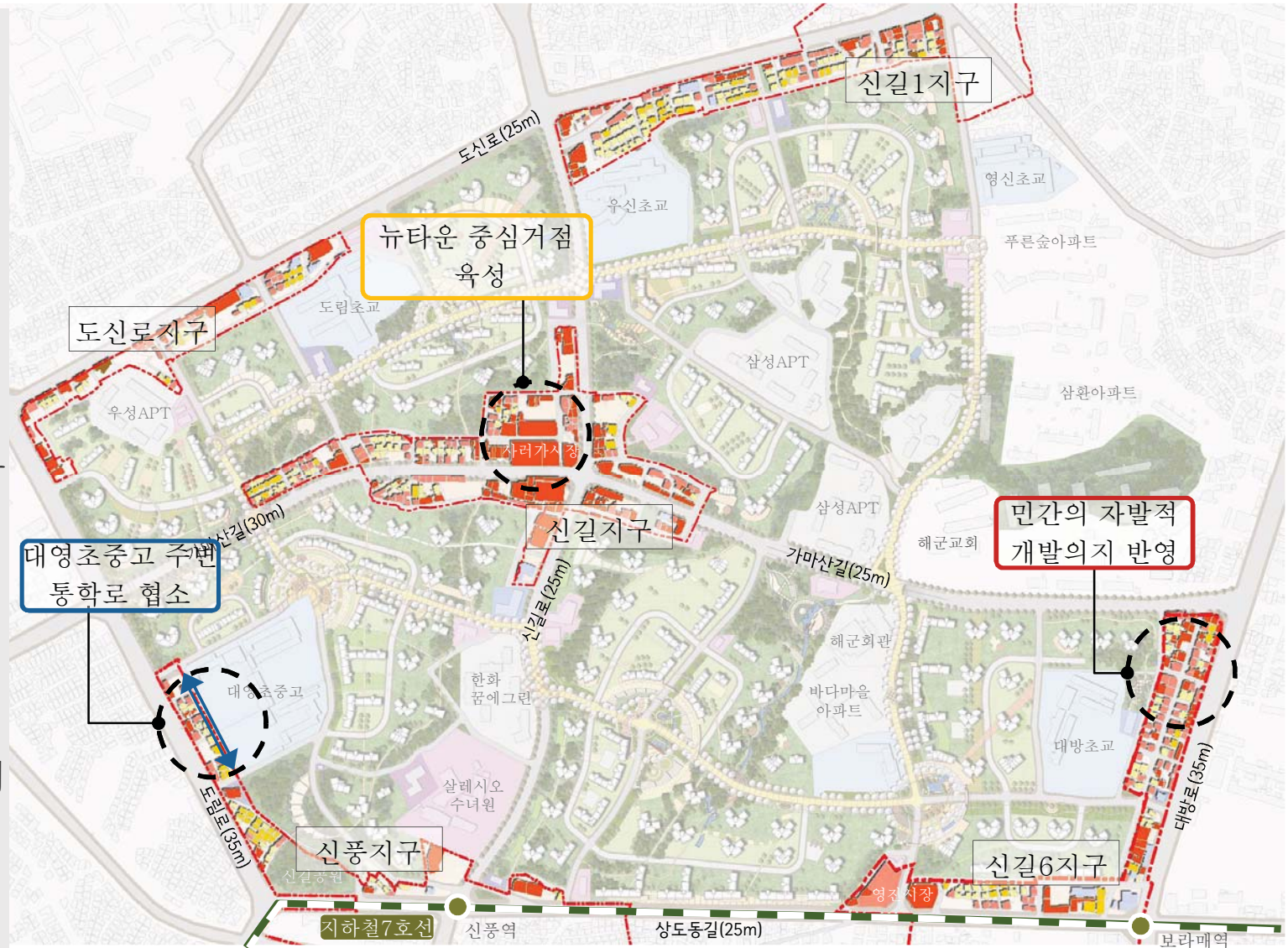


지구단위계획구역 주요 계획내용

1 뉴타운의 중심거점
 (사러가시장 일대) 육성
 - 특별계획구역 결정
 - 공동개발특별지정

2 대영초중고 주변 통학로
 확보
 - 공동개발특별지정

3 민간의 자발적 개발의지
 반영
 - 계획적개발구역 지정



사러가시장 일대 현황 사러가시장 일대 계획방향

■ 뉴타운의 중심거점(사러가시장 일대) 육성

■ 기본 방향

- 당초 계획의지에 부합하는 중심거점 기능 부여
- 각각부 보행 밀집지역 휴게공간 확보를 위한 Open Space 계획

■ 대상지 현황 : 쇼핑센터 및 주차장으로 사용

- 신길동 255-9번지 일대, 면적 8,810.5m²
- 사러가쇼핑센터(1,2F), 주차장 등으로 사용, 일부 토지는 도시계획시설(소매시장)로 결정
- 40년이상 경과한 노후건축물로서 개발을 위한 주변 필지 매입 진행 중



사러가시장



이면부 통로



사러가시장 일대 노후건축물



신동시장



이면부 통로



사러가시장 일대 근생시설



사러가시장 일대 근생시설



사러가시장 후면부 도로



신규 기통 도로



사러가시장 이면부 주차장

Ⅲ. 지구별 개발구상

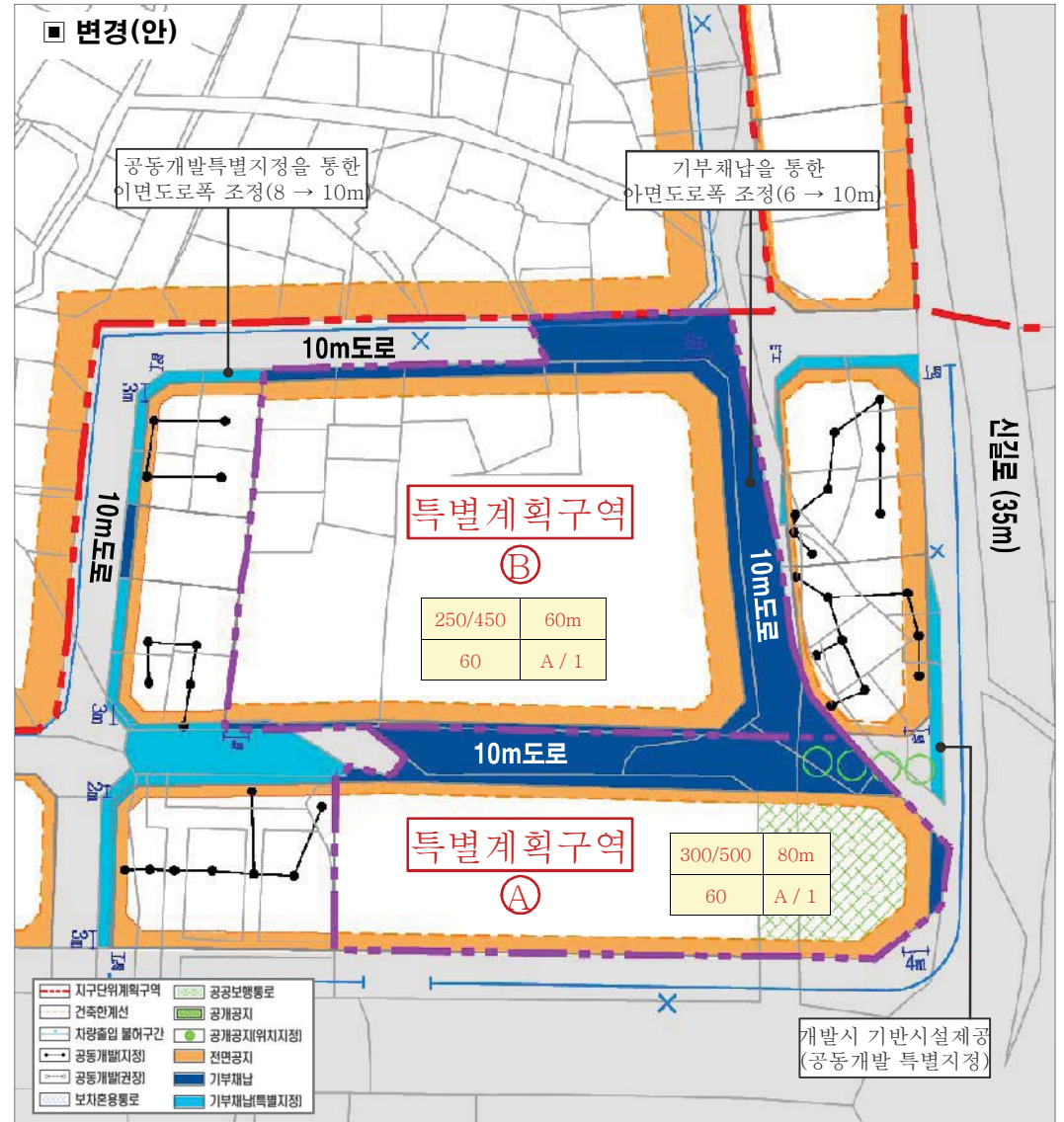
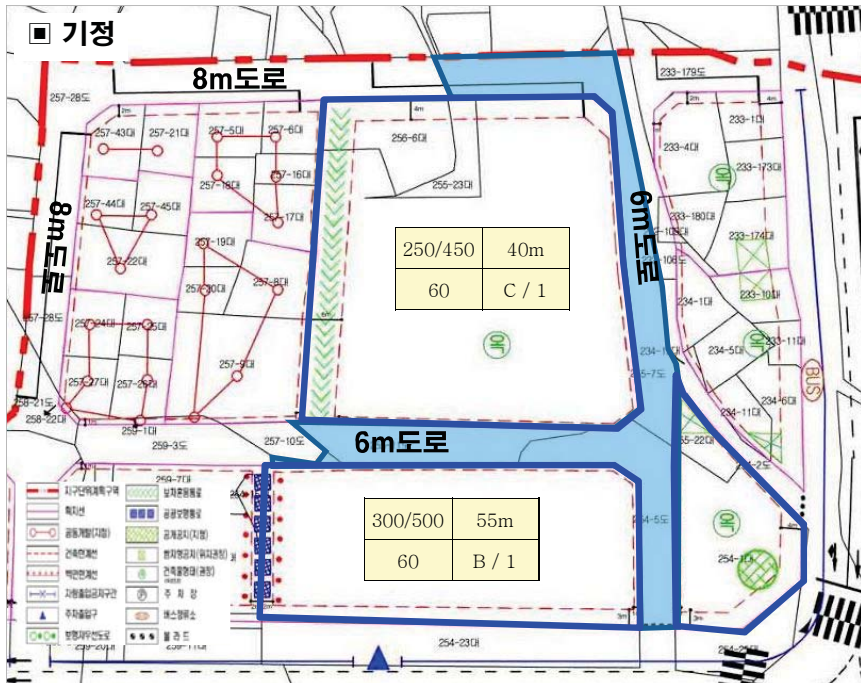
신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)

교통처리계획	일조량	변경(안)
기정계획	232-65번지 일대	건설 시물레이션
		정비방식 검토
		높이 시물레이션

■ 촉진지구의 커뮤니티 거점육성을 위한 사라가시장 특별계획구역(A), (B) 결정

■ 계획 방향

- 각각부 Open Space 확보 방안 마련
- 토지소유현황 및 계획단위개발을 고려한 공동개발, 특별계획구역 범위 설정
- 공동개발특별지정, 특별계획구역을 통해 신길로 및 이면도로의 연속성 확보



■ 기반시설 정비를 위한 공동개발 특별지정 운영

■ 적용 대상

- 도로 등 기반시설이 부족한 지역의 소규모 필지들을 개발하여 부족한 기반시설을 확보하고자 하는 경우

■ 운영방법

- 공동개발에 따른 상한용적률 적용시 **공동개발에 따른 허용용적률 인센티브는 적용하지 아니함**
- 공공시설 부지 제공에 따른 상한용적률 인센티브 등은 별도로 정함
- 동일소유 필지, 기공동개발된 필지, 시행규칙 개정후 분할된 필지는 하나의 필지로 봄

■ 상한용적률 인센티브

구분	공동개발 필지수	인센티브		비고
		수립기준	적용기준	
①	4필지	30%이하	27.0%	수립기준의 90%
②	3필지	20%이하	18.0%	수립기준의 90%
③	4필지	30%이하	30.0%	수립기준의 100%
④	6필지 이상	50%이하	35.0%	수립기준의 70%
⑤	6필지 이상	50%이하	40.0%	수립기준의 80%

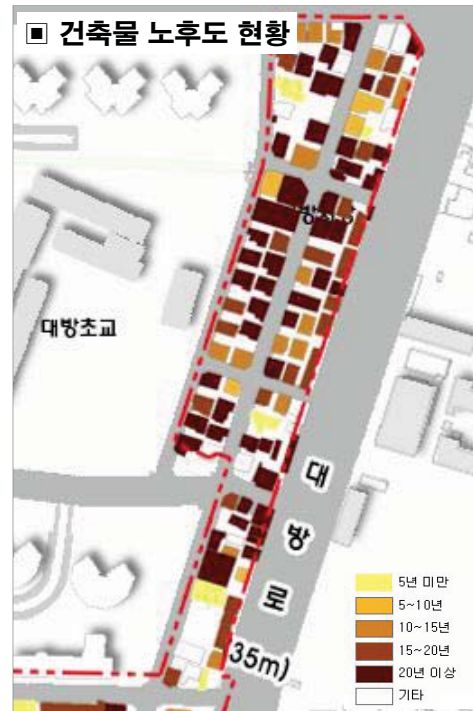
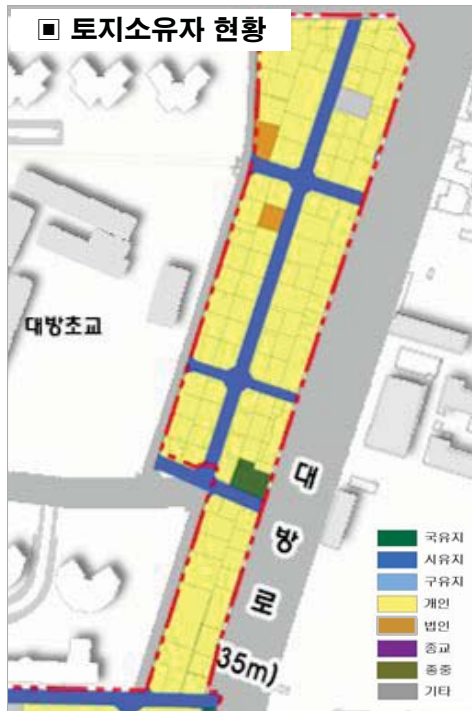
상한용적률 시물레이션 공동개발특별지정에 따른 완화기준
 (점선) (점선)



민간의 자발적 개발의지 반영(신길6지구내 계획적 개발구역)

■ 대상지 현황

- 신길동 723번지 일대, 면적 20,397㎡
- 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층, 12층)
- 대방로변 근생시설, 이면부 단독주택



■ 개별단위 지구단위계획내용

- 현황여건 및 소유관계 등을 고려하여 공동개발 지정·권장을 통해 최대개발규모 이내(2,000㎡ 이하)로 계획
- 건축물 밀도 및 높이계획

구분	제3종일반주거	제2종일반주거	비고
밀도계획	200%/250%이하	180%/200%이하	-
높이계획	50m이하	전면부 30m이하 이면부 20m이하	-

■ 민간의 블록단위 희망시 지구단위계획내용

- 대방로 일대 6개 블록의 주민들의 동의서 제출
 - 주민설명회 개최(09.12.21)에 따른 주민의견 취합
 - 주민들은 전반적으로 블록단위 개발 희망
 - 블록간 통합방식에 대한 이견 및 블록단위개발 반대의견 발생
- 개발방식 등에 대한 통일된 주민의견이 제출되지 않은

상황에 따른 대안 검토 필요



계획지침 주민설명회 자문안 검토 높이시물레이션 교통처리계획 개발이미지 인센티브 유형 VII

▶ 정비 방향

- 역세권에 부합하는 블록단위 개발 유도
- 주민 개발의지에 따라 지구단위계획을 탄력적으로 운용
 - 개별필지단위 개발시 : 일반지침에 따라 운용(용도지역 변경 없음)
 - 블록단위 개발시 : 별도 계획지침 적용

▶ 계획내용

- 블록단위 개발시 용도지역 상향 및 최고높이 완화
 - 제3종일반주거 → 준주거
 - 제2종(7층), 제2종일반주거 → 제3종일반주거
 - 최고높이 간선변 80m이하, 이면부 30m이하
- 블록별로 도로, 녹지 등 기반시설(10~15%) 확보
- 블록단위 개발시 특별계획구역 결정절차 이행, 개별필지 단위



IV.부문별 계획

01. 지구단위계획구역에 관한 사항
02. 용도지역에 관한 사항
03. 도시기반시설에 관한 사항
04. 가구 및 획지에 관한 사항
05. 건축물 용도에 관한 사항(불허용도)
06. 건축물 용도에 관한 사항(권장용도)
07. 건축물 밀도에 관한 사항
08. 건축물 높이에 관한 사항
09. 건축물 배치에 관한 사항
10. 인센티브에 관한 사항
11. 기타사항에 관한 사항
12. 특별계획구역에 관한 사항
13. 토지이용계획 변경

IV. 부문별 계획

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
 변경(안)

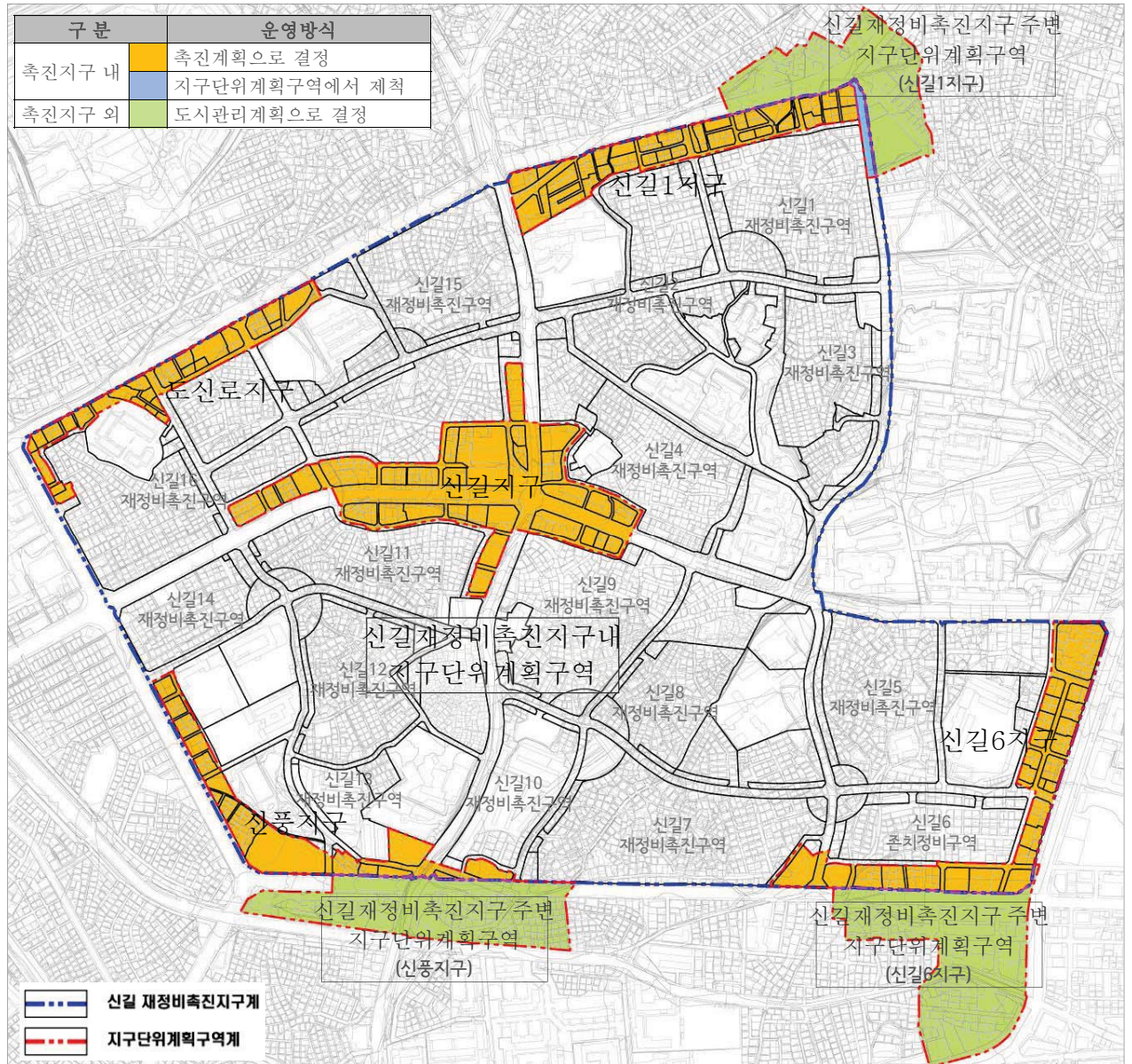
지구단위계획구역에 관한 ■ 재정비촉진지구내·외로 구역 분리 및 통합관리

- 촉진지구내 : 재정비촉진계획으로 결정
 → 신길재정비촉진지구 내 지구단위계획구역
- 촉진지구외 : 도시관리계획으로 결정

신길재정비촉진지구 주변 지구단위계획구역

당초	구역명	면적(m ²)
5개 구역	신길지구중심	78,086
	신풍지구중심	73,455
	신길1생활권	76,528
	신길6생활권	96,685
	도신로 지구	23,730

변경	지구단위계획 구역명	면적(m ²)	비고	
2개 구역	신길재정비 촉진지구내	소 계	207,847	-
		신길지구	78,095	
		신풍지구	29,076	
		신길1지구	34,499	
		신길6지구	42,491	
	도신로 지구	23,686		
신길재정비 촉진지구주변	소 계	135,705	-	
	신풍지구	44,162		
	신길1지구	37,479		
	신길6지구	54,064		



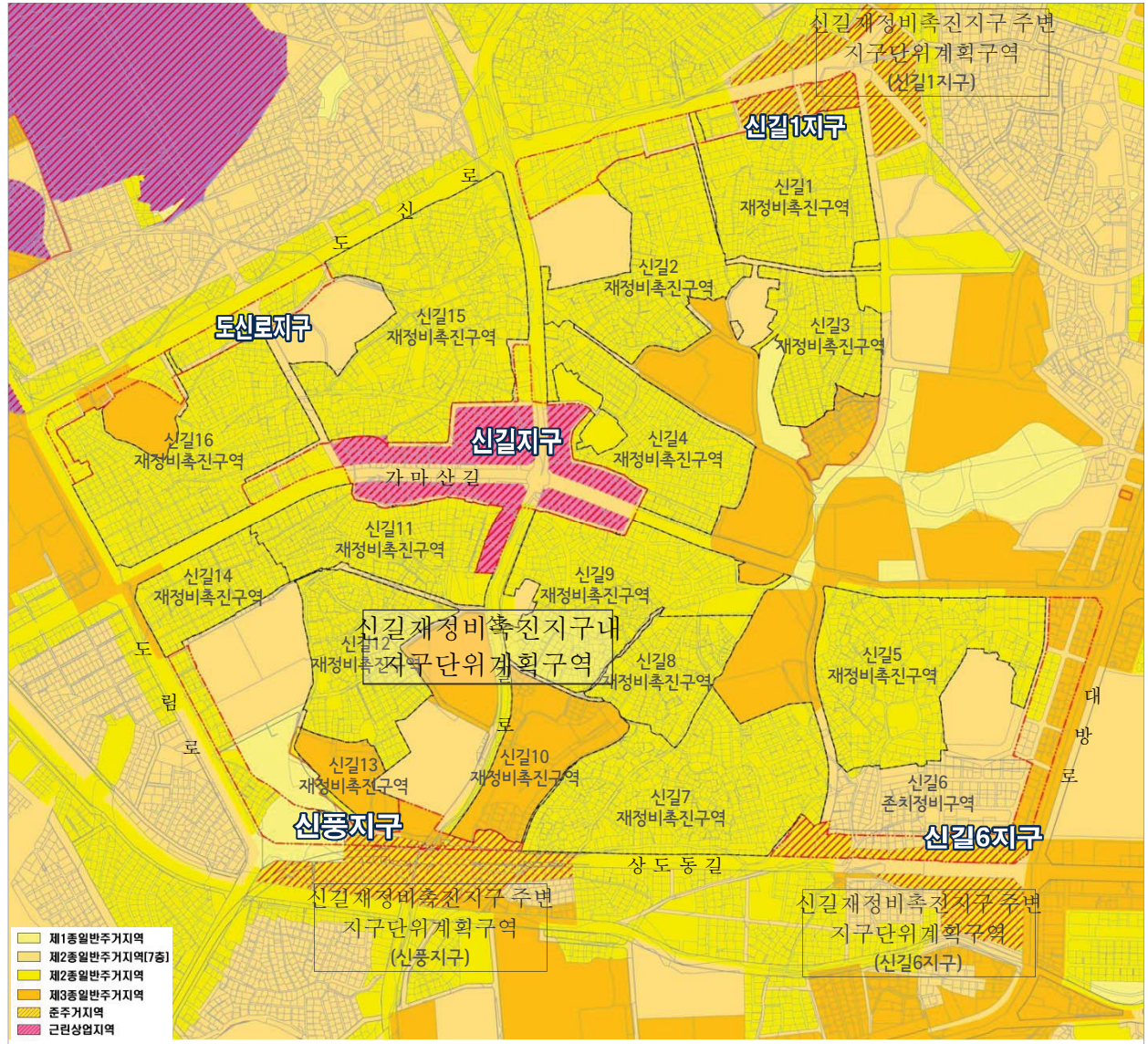
용도지역에 관한 사항(변경없음)

■ 계획 방향

- 촉진지구내 용도지역 변경없음

■ 용도지역 면적

구분		면적(㎡)	구성비(%)
합계		207,847	100.0
일반 주거 지역	제1종일반주거	8,083	3.9
	제2종일반주거(7층)	26,630	12.8
	제2종일반주거	77,639	37.4
	제3종일반주거	21,927	10.5
준주거지역		28,901	13.9
근린상업지역		44,667	21.5



도시기반시설에 관한 결정

■ 도로

구분	번호	규모	변경사유
신설	①	소로 3류, L = 36m	현황도로시설 결정
변경	②	소로 1류, L = 94m	
변경	③	소로 1류, L = 135m	
변경	④	소로 2류, L = 105m	
변경	⑤	소로 2류, L = 68m	
변경	⑥	소로 1류, L = 20m	
신설	⑦	B = 4m, L = 170m	통학로 확보
신설	⑧	B = 10m, L = 22m	신길로와 이면부 연결

■ 주차장

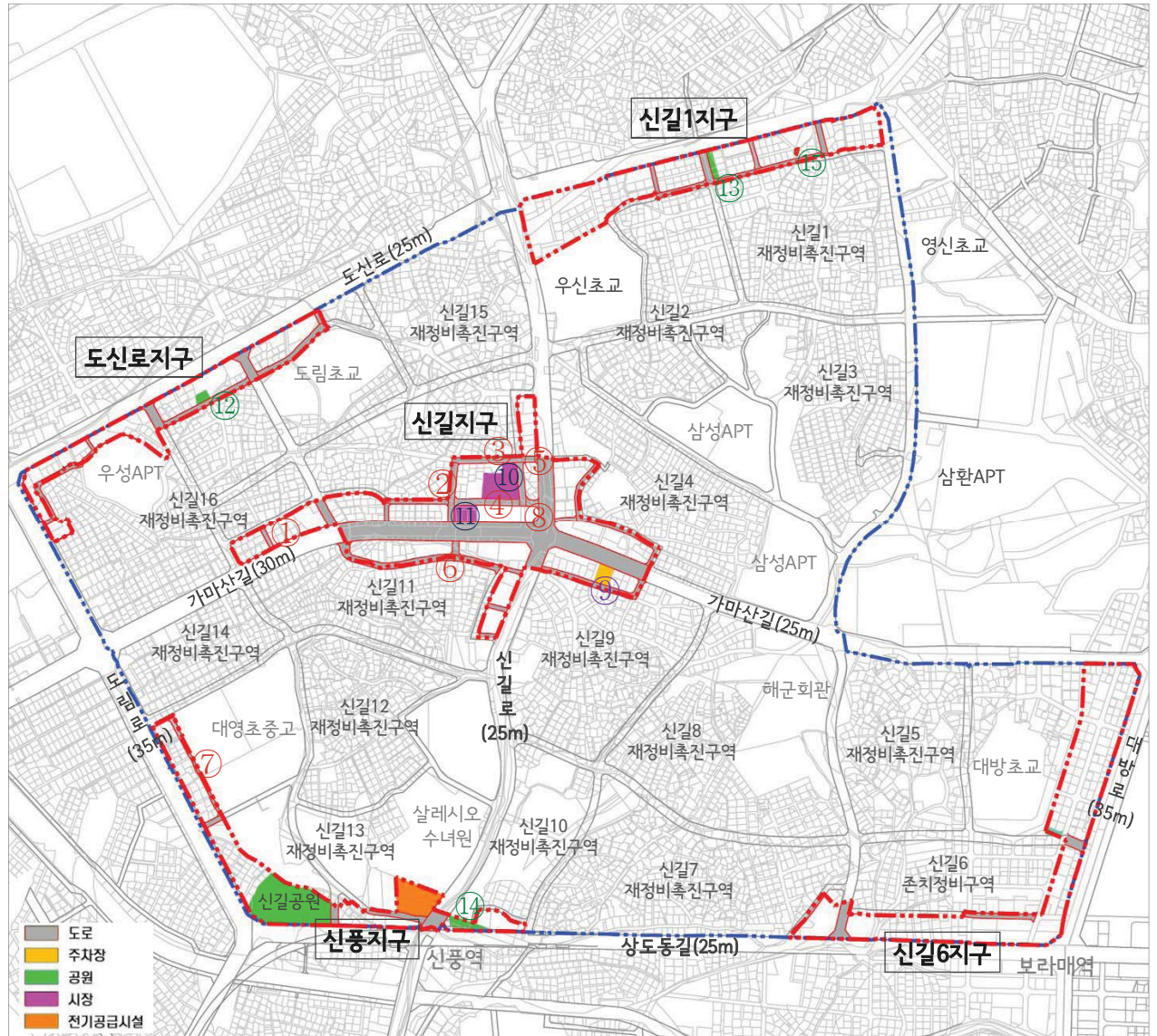
구분	번호	규모	변경사유
신설	⑨	면적 : 676.3㎡	당초 입안시설 금회 결정

■ 시장

구분	번호	규모	변경사유
변경	⑩	면적 : 2,580㎡	도로폭원 변경에 따른 면적 변경
변경	⑪	면적 : 781㎡	

■ 공간시설

구분	시설의세분	번호	규모	변경사유
신설	소공원	⑫	면적 : 331㎡	현황토지 이용반영
신설	소공원	⑬	면적 : 433㎡	체계적 유지·관리
신설	소공원	⑭	면적 : 805㎡	도모
폐지	공공공지	⑮	면적 : 30㎡	도로부지내 미집행시설 폐지



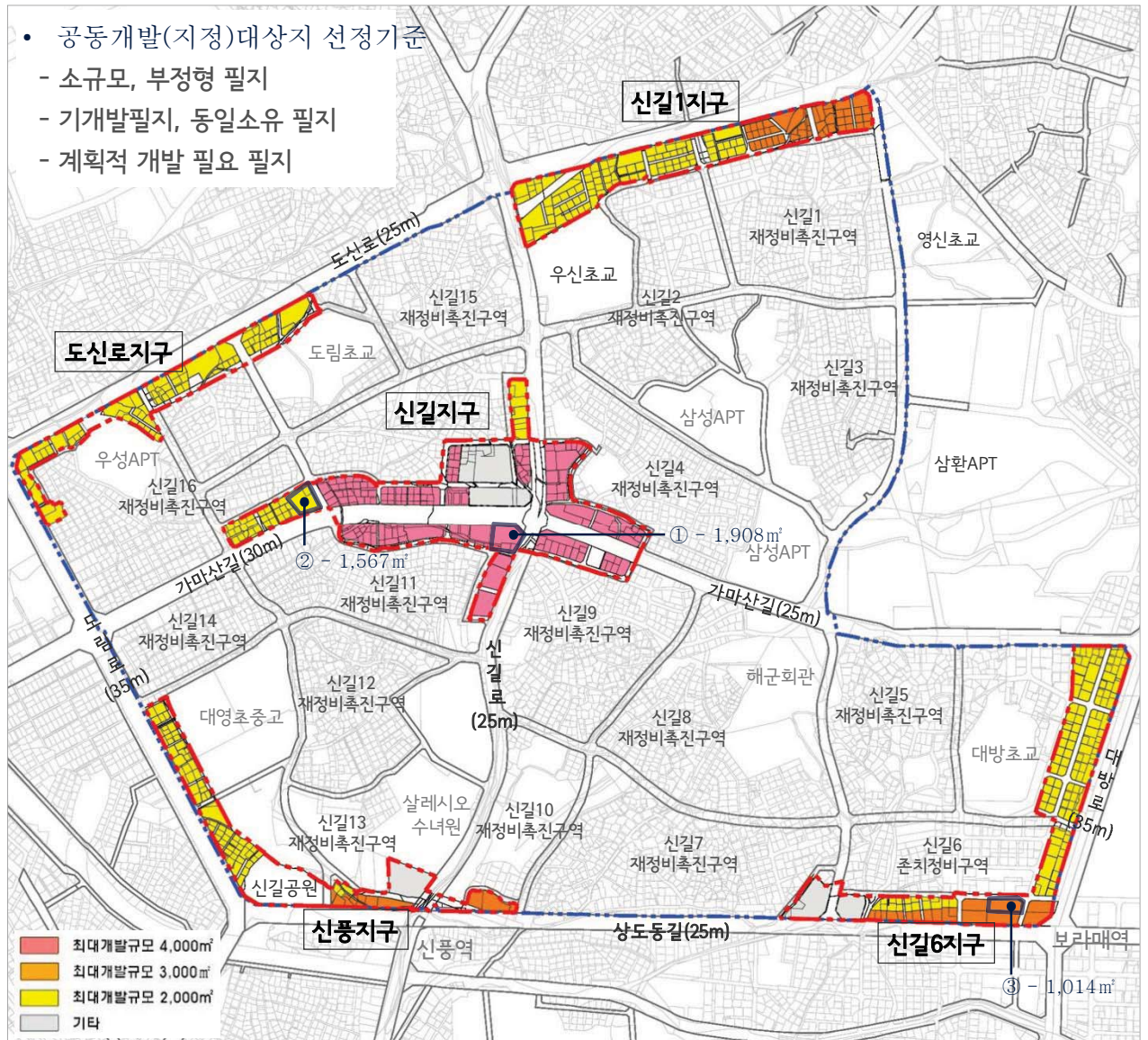
가구 및 획지에 관한 사항

■ 계획 방향

- 지구위상 및 주민의견을 반영한 획지계획 수립
- 획지계획(도시관리계획 결정 사항) 최소화로 주민의 자발적 공동개발 유도
- 블록단위 개발추세를 반영한 최대개발규모 조정

■ 최대개발규모 계획

구분	최대개발규모 (㎡)	비고
상업지역	4,000이하	최대개발규모 초과 기존대지, 특별계획구역 제외
준주거지역	3,000이하	
일반주거지역	2,000이하	



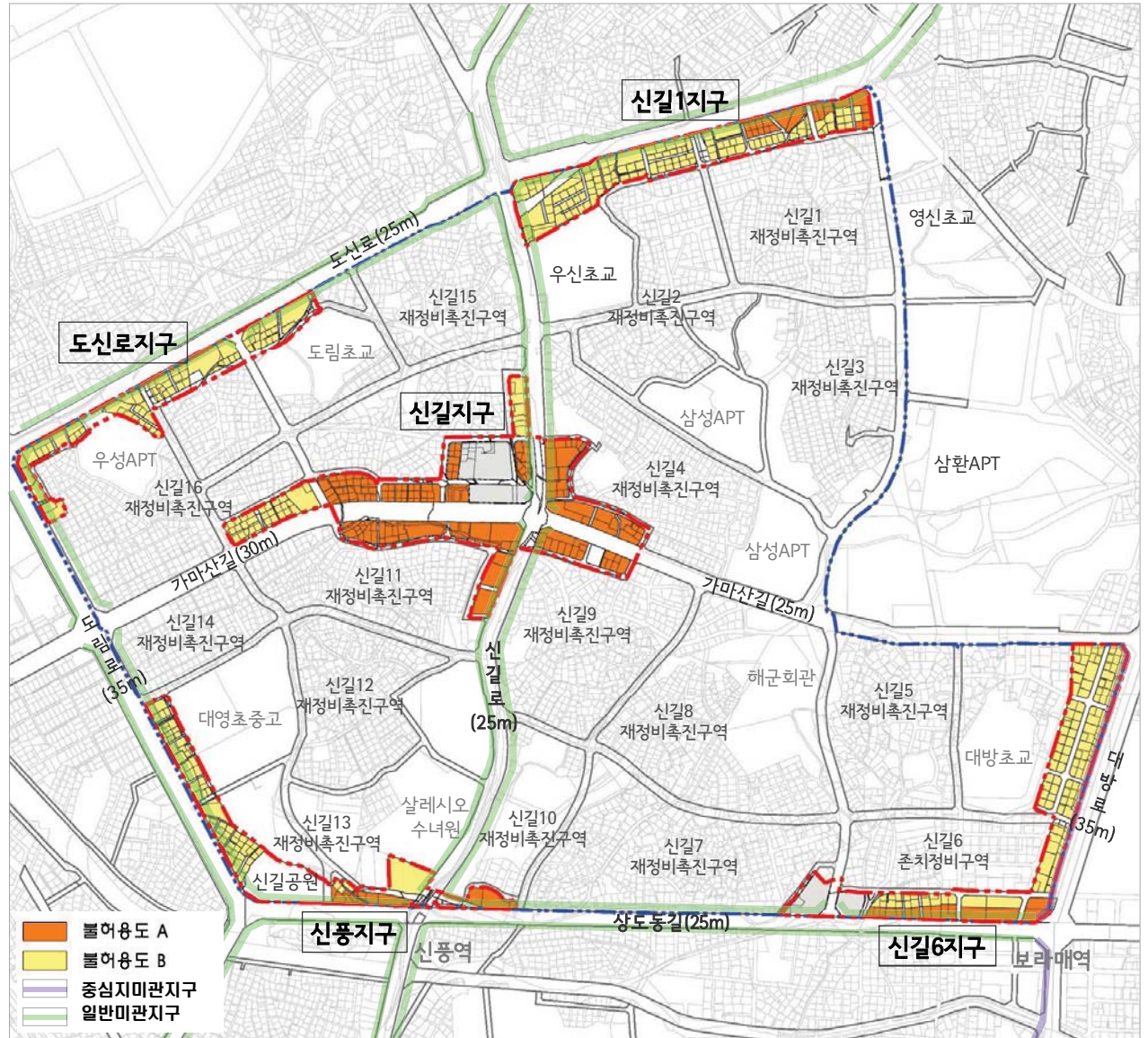
건축물 용도에 관한

■ 계획 방향

- 최소한의 용도규제로 자발적 개발 유도
- 간선변 : 중심지 부적합 용도 입지 제한
 - 단독주택, 제조업소, 공장, 안마시술소

구분	불허용도	비고
A	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택, 공동주택(주거복합제외) • 제2종근린생활시설 중 제조업소·수리점, 그 밖에 이와 유사한 것, 안마시술소 • 옥외에 철탑이 설치된 골프연습장 • 공장, 창고시설 • 위험물저장및처리시설 • 자동차관련시설(주차장제외) 	입지 제한 근린상업/준주거전면부
B	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 제2종근린생활시설 중 제조업소·수리점, 그 밖에 이와 유사한 것, 안마시술소 • 옥외에 철탑이 설치된 골프연습장 • 공장, 창고시설 • 위험물저장및처리시설(주유소제외) • 자동차관련시설(주차장제외) 	일반주거/준주거이면부

※ 학교환경위생정화구역 및 미관지구는 해당 불허용도 입지 불가

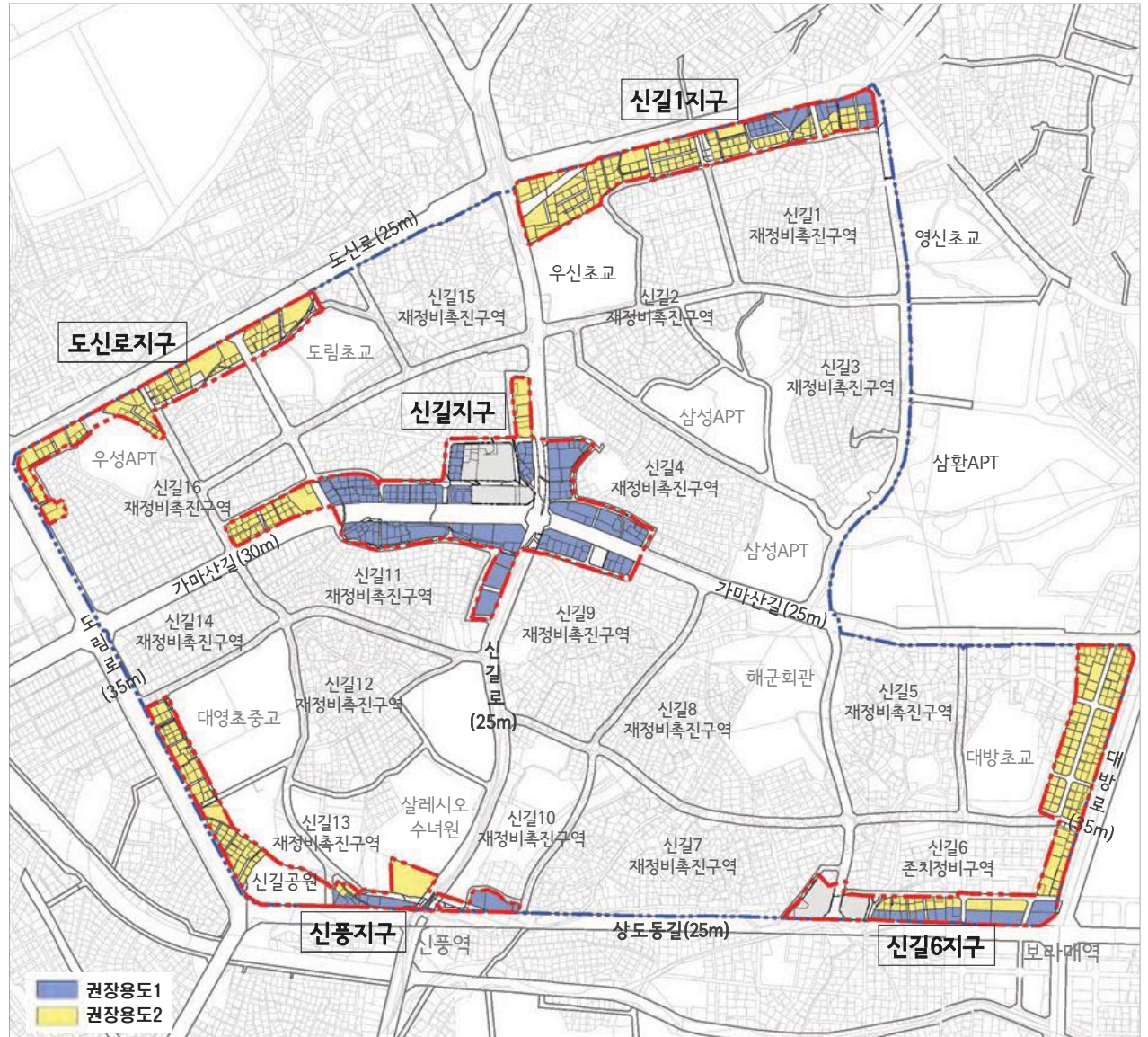


■ 건축물 용도에 관한 사항(권장용도)

■ 계획 방향

- 중심지 육성을 위한 중심기능 입지 유도
 - 판매시설, 업무시설 등
- 주거밀집지역 생활복리시설 입지 유도
- 다양한 입지용도의 권장용도 설정

구분	권장용도	비고
1	<ul style="list-style-type: none"> • 공연장, 전시장 • 소매시장, 상점 • 병원 • 노유자시설 • 업무시설 • 관광숙박시설 	근린상업지역/ 준주거 전면부
2	<ul style="list-style-type: none"> • 소매점 • 금융업소, 사무소 • 공연장, 전시장 • 병원 • 노유자시설 	일반주거지역/ 준주거 이면부

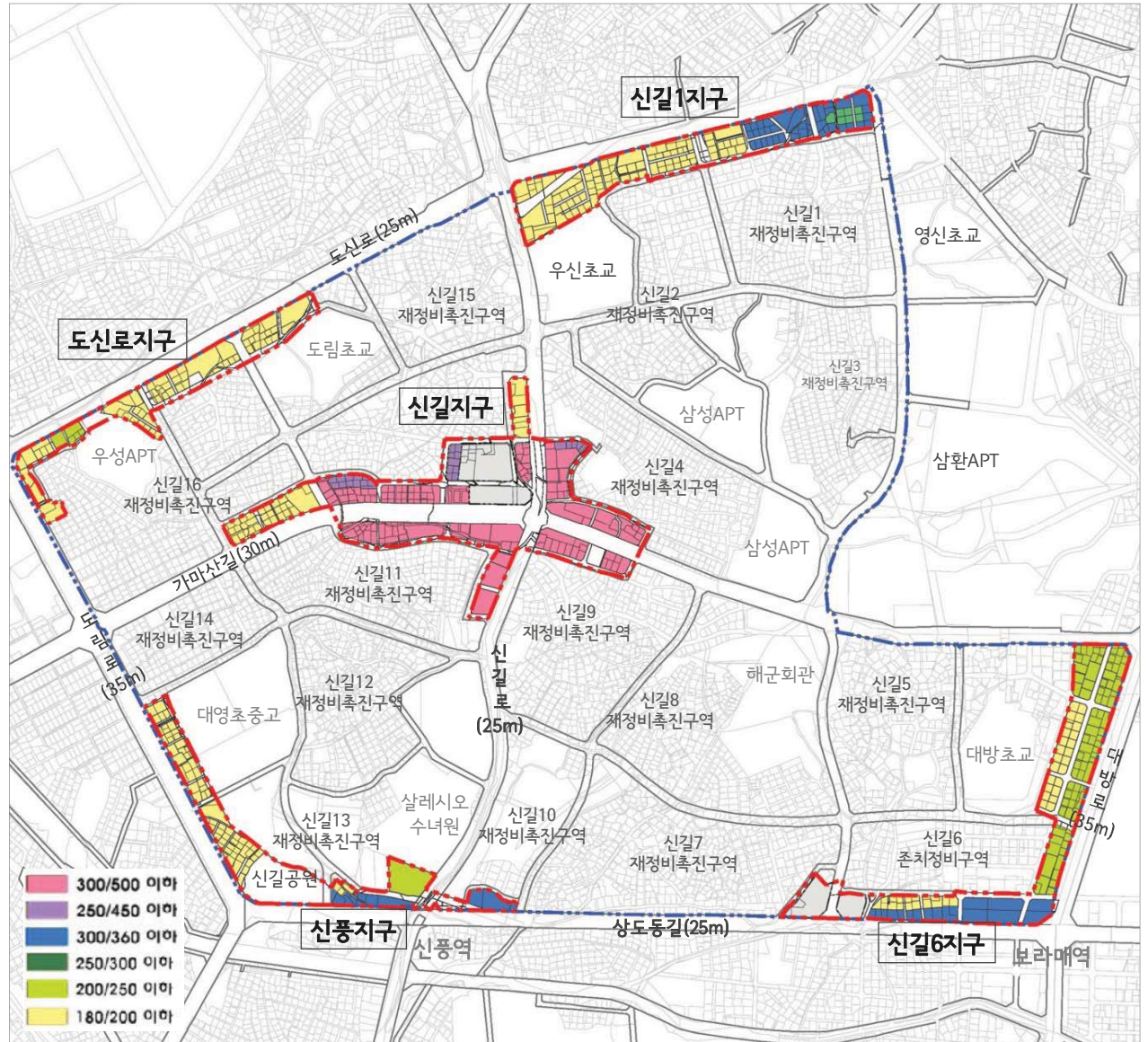


건축물 밀도(용적률)에 관한 사항

■ 계획 방향

- 지구단위계획 재정비수립기준에 부합하는 밀도계획
- 전면도로 폭원 등 입지여건을 고려한 밀도계획 차등

구 분	접도조건	기준/허용용적률	상한용적률
근린상업	12m이상	300%/500%이하	$\text{허용용적률} \times (1+1.3 \times \alpha \times \text{가중치})$ 이내 ※ α =공공시설 제공 면적/공공시설 제공후 대지면적 가중치=공공시설 제공부지 용적률/사업부지 용적률
	12m미만	250%/450%이하	
준주거	8m이상	300%/360%이하	
	8m미만	250%/300%이하	
3층 일반주거	-	200%/250%이하	
2층 일반주거	-	180%/200%이하	

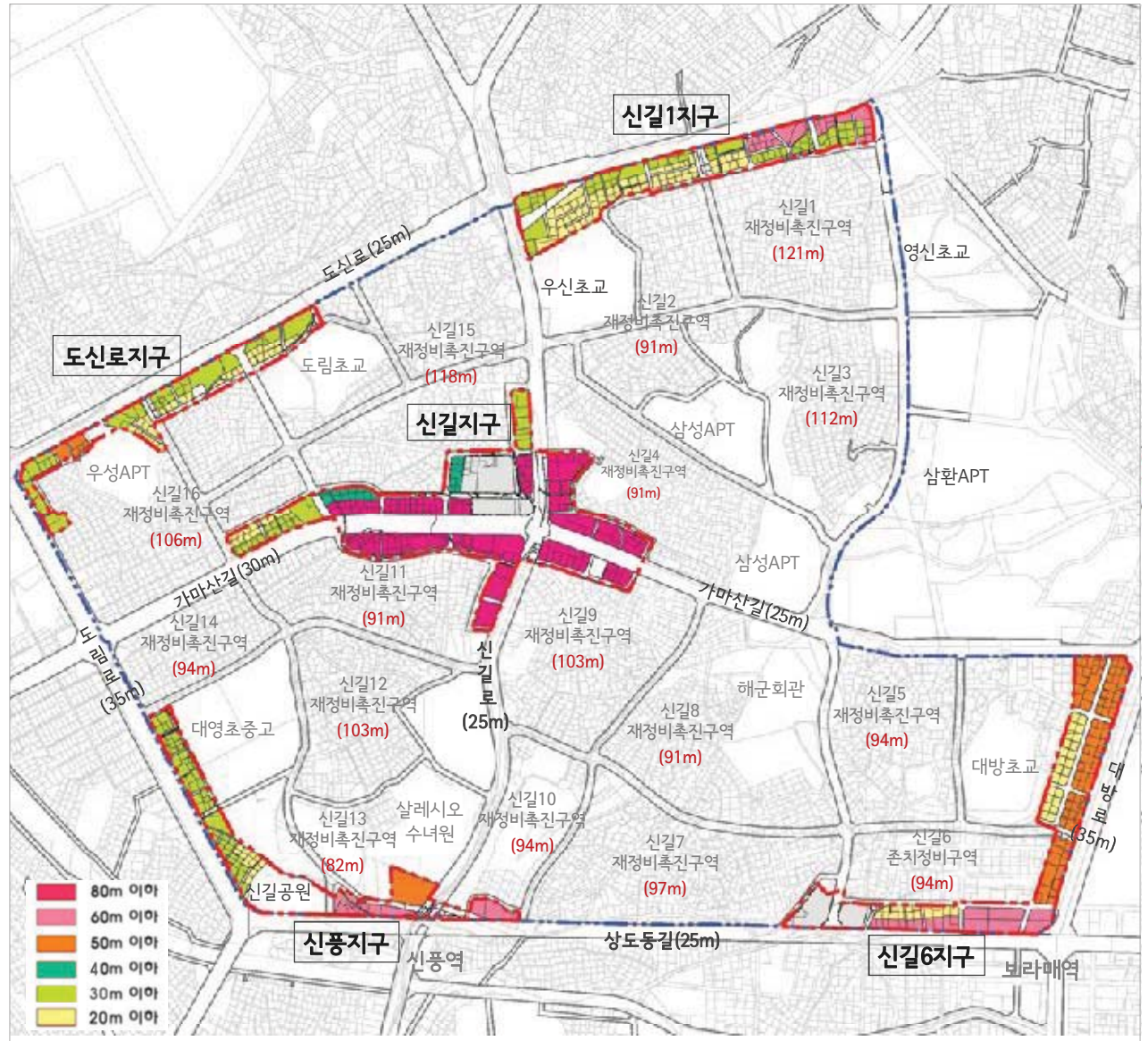


■ 건축물 높이에 관한 사항

■ 계획 방향

- 사선제한 배제 및 가로구역별 최고 높이 적용
- 용적률 계획과 연동, 실제 달성가능 높이 고려
- 지구별 위상에 부합하는 높이계획 조정

구분		최고높이	비고
근린상업	전면부	80m이하	-
	이면부	40m이하	
준주거	전면부	60m이하	
	이면부	30m이하	
3종 일반주거	전면부	50m이하	
2종 일반주거	전면부	30m이하	
	이면부	20m이하	

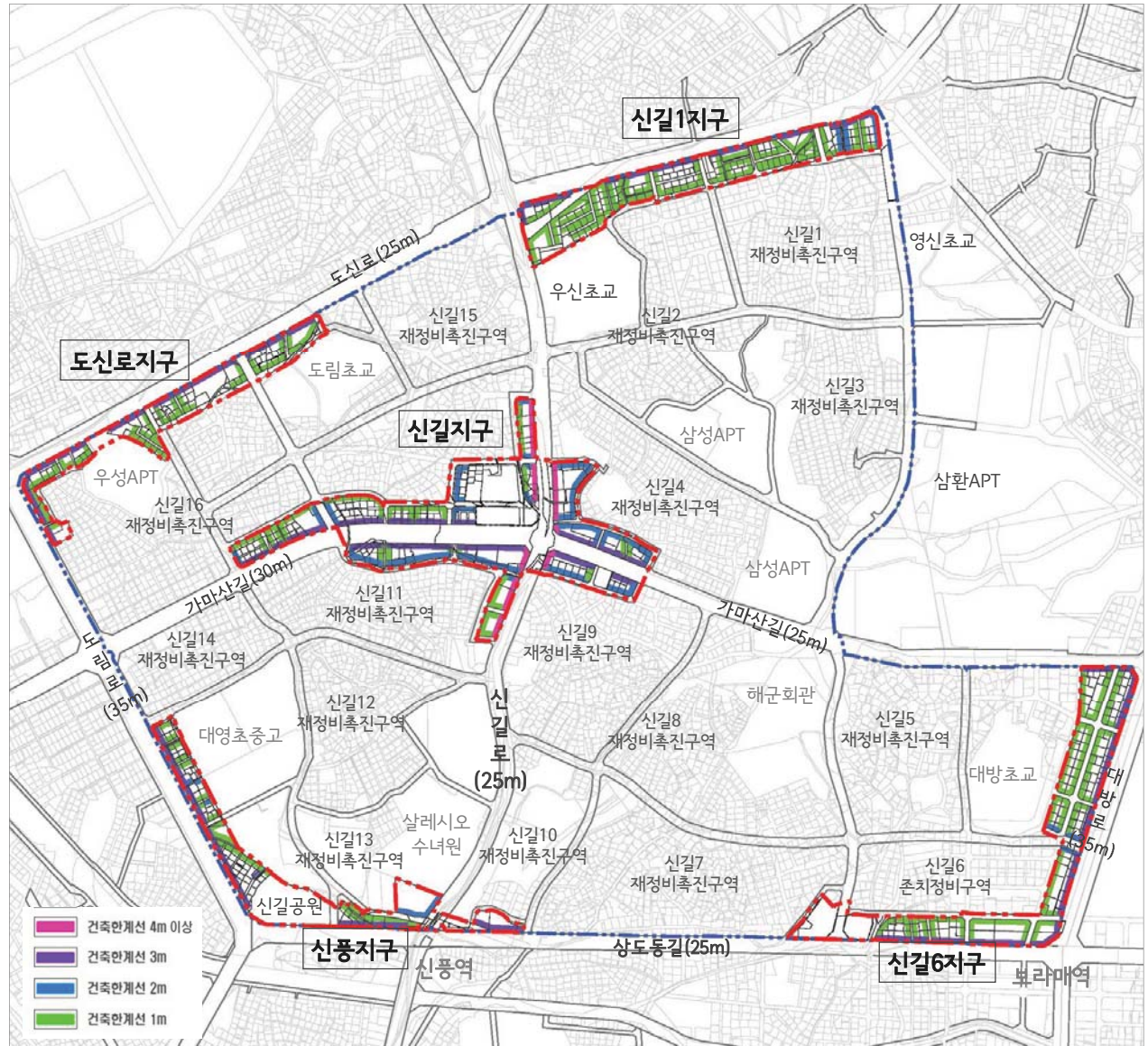


건축물 배치에 관한 사항

■ 계획 방향

- 간선가로변 연속적 가로경관 및 개방감 확보
 - 건축한계선 3m 이상(보도로 조성)
- 이면도로변 보행연속성 및 접근성 제고
 - 건축한계선 1~4m(보도, 차도 조성)

구분	계획내용	비고	
건축 한계선	간선도로 (신길로, 가마산길, 대방로, 상도동길, 도림로, 도신로)	3m~4m	-
	이면도로	1m ~ 4m	-



가만사실·장비·및·확충을·위한·허용·용·적·률·기준·유·형·구·분
 검토

인센티브에 관한 사항

■ 기본방향

- 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

기준 용적률	용적률 인센티브			상한 용적률
	의무형	유도형	규제형	
해당 용도 지역의 용적률 범위내	친환경요소	계획 목적 달성 유도	규제항목	공공시설 부지 제공시
	인센티브 총량의 20%이상	인센티브 총량의 30%이상	인센티브 총량의 50%이내	

• 완화항목

- 의무형 : 자연지반보존, 옥상녹화, 녹색주차장, 투수성포장, 중수 도시설, 빗물이용시설, 신·재생에너지, 에너지 절감율, 에너지 성능지표, 친환경건축물 인증
- 유도형 : 권장용도, 공개공지, 쌈지형 공지, 지하철 및 지중화시설 수용, 공공시설 및 자전거편의시설 제공
- 규제형 : 공동개발, 건축한계선, 공공보행통로

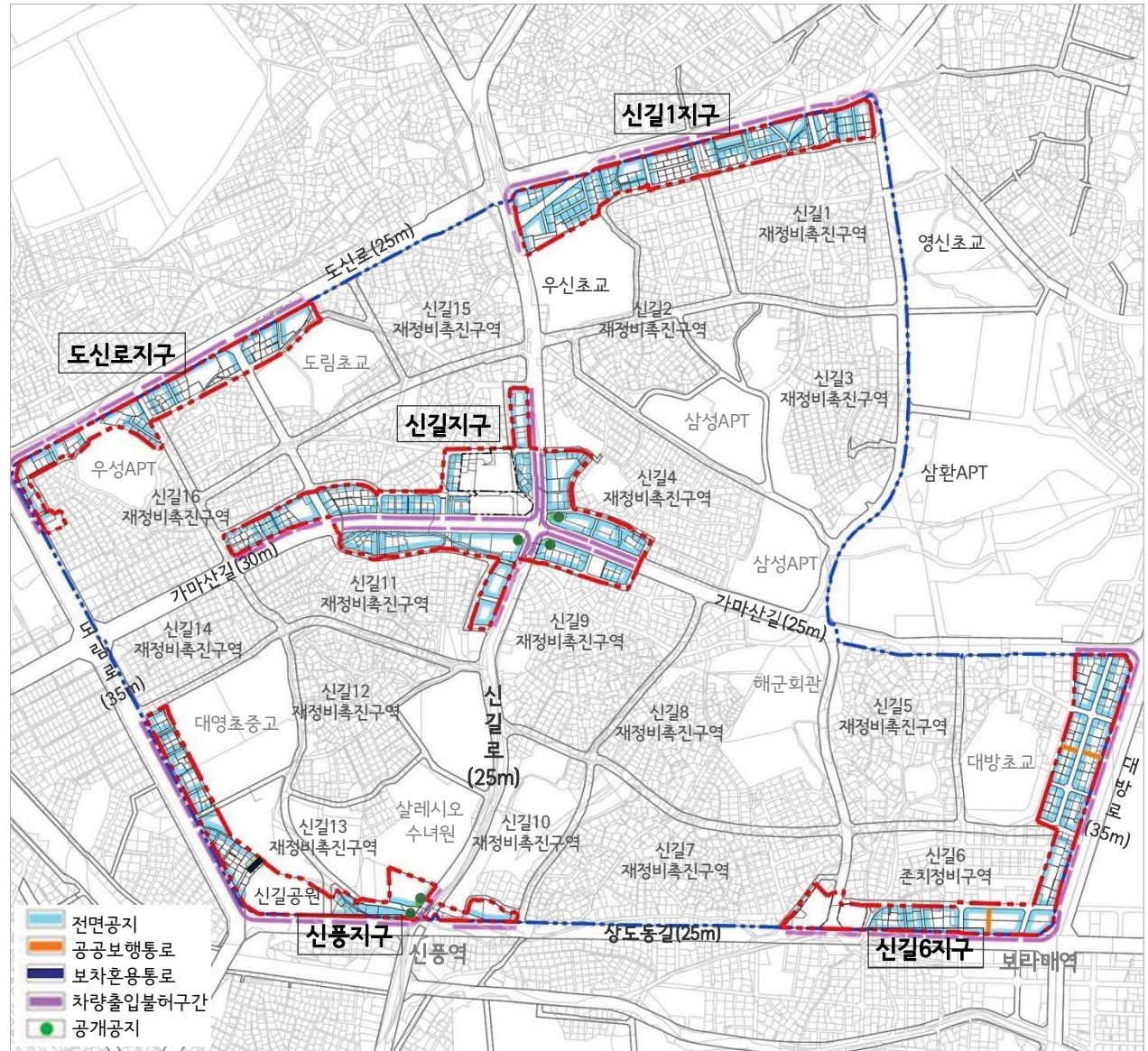
■ 특성화 계획

위 치	계획목표	계획내용	비 고
지하철역주변 또는 간선도로 교차부	•보행환경 및 도시경관 개선	•지하철 및 지중화시설 대지내 수용	신길, 신풍, 신길1, 신길6지구
	•공공기능 확충	•공연장, 전시장, 노유자 시설 등 제공(구분지상권)	신길, 신풍, 신길1, 신길6지구
업무·판매 시설	•자전거이용활성화	•자전거 편의시설(샤워시설 및 락카시설)설치	전구역
기 타 간선도로변	•적정용도, 개발규모 확보를 통한 중심기능 강화	•공동개발(지정/권장) •권장/불허용도	전구역
이면부	•차량 및 보행환경 개선	•전면공지(건축한계선)	전구역

기타 사항에 관한 사항

계획 방향

구분	계획내용	비고
전면 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 보도 부속형 : 보도와 접해 보도기능 수행 • 차도부속형 : 차도와 접해 보차기능 수행 • 담장, 계단 등 보차 통행 지장물 설치 금지 	건축한계선 후퇴 부분
공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면도로 가각부, 보행 결절점에 설치 권장 • 주요 교차로 주변에는 조성 위치를 지정 • 최소폭 5m, 면적 45㎡ 이상 2개소 이내 	5개소 (위치지정)
쌈지형 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 대지안의 조경을 쌈지공원 형태로 조성 • 최소폭 4m이상, 최소면적 20㎡이상 	조성 권장
공공 보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> • 보행 흐름의 연속성, 접근성 제고 	3개소
보차 혼용 통로	<ul style="list-style-type: none"> • 보행 및 차량의 원활한 흐름 유도 	1개소
차량 출입 불허 구간	<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로변 원활한 차량 소통 유도, 보행 안전성 확보 	폭 20m이상 도로변



IV. 부문별 계획

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
 변경(안)

특별계획구역에 관한 사항

도면번호	구분	구역명	면적(m ²)
①	신설	사러가시장 특별계획구역	8,810.5
②	변경	영진시장 특별계획구역	4,399



■ 사라가시장 특별계획구역

■ 정비 방향

- 신길지구중심의 지역정비 선도거점으로서 사라가시장일대의 계획적 개발을 통한 촉진지구의 커뮤니티 거점 기능 수행 유도

구분	계획내용	
	A	B
용도지역·지구	• 근린상업지역(변경없음)	• 근린상업지역(변경없음)
기반시설	• 도로 2개소 확폭 • 보행자전용도로 1개소 신설	• 도로 2개소 확폭
용적률	• 기준 300%/허용 500%이하	• 기준 250%/허용 450%이하
건폐율	• 60%이하	• 60%이하
최고높이	• 80m 이하	• 60m 이하
권장용도	공연장/전시장, 소매시장/상점, 병원, 노유자시설, 업무시설, 관광숙박시설	
불허용도	단독/공동주택(주거복합제외), 제조업소·수리점, 그 밖에 이와 유사한 것/옥외에 철탑이 설치된 골프 연습장/안마미술소, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련(주차장제외)	
건축한계선	• 간선도로변 3m ~ 4m • 이면도로변 2m	• 이면도로변 3m ~ 5m
기타	• '재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법'에 따른 시장정비사업 추진시 관련법령에 따라 사업시행 가능 • 용적률 인센티브 유형 I 적용 • 사라가시장 특별계획구역(A) 각각부에 공개공지 위치 지정	



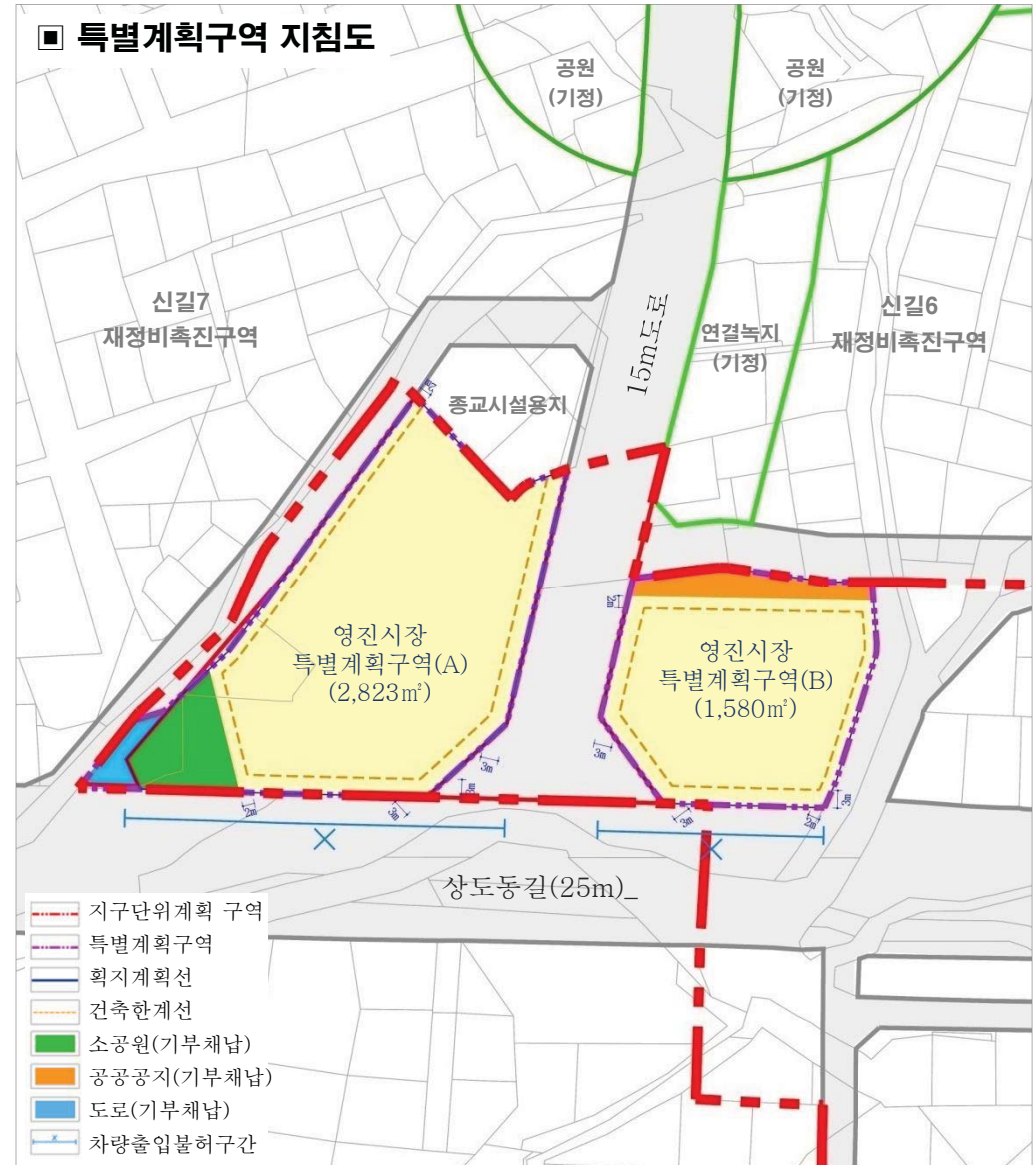
영진시장일대 특별계획구역

대상지 현황 기정계획 영진시장 B 개발이미지

■ 정비 방향

- 영진시장의 계획적 개발을 통한 신길6지구의 상권 활성화 및 도시환경개선 도모
- 주변지역 개발과급효과 및 정비활성화 유도

구분	계획내용
용도지역 · 지구	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역(변경없음) • 일반미관지구 (상도동길 12m)
기반시설	<ul style="list-style-type: none"> • 구역면적의 10%이상 조성 → ① 도로 확폭 1개소 ② 공원 1개소, 공공공지 1개소
용적률	• 기준 300% / 허용 360% 이하
건폐율	• 60% 이하
최고높이	• 80m이하
권장용도	공연장, 전시장 / 소매시장, 상점 / 병원 / 노유자시설 / 업무시설 / 관광숙박시설
불허용도	단독, 공동주택(주거복합 제외) / 제조업·수리점 그 밖에 이와 유사한 것, 안마시술소 / 옥외에 철타이 설치된 골프연습장 / 공장, 창고시설 / 위험물 저장 및 처리시설 / 자동차관련시설(주차장 제외)
건축 한계선	• 상도동길 및 15m 도로변 3m, 이면도로변 2m
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 상도동길변 차량출입불허구간 지정 • ‘재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법’에 따른 시장정비사업 추진시 관련법령에 따라 사업시행 가능 • 용적률 인센티브 유형 II 적용

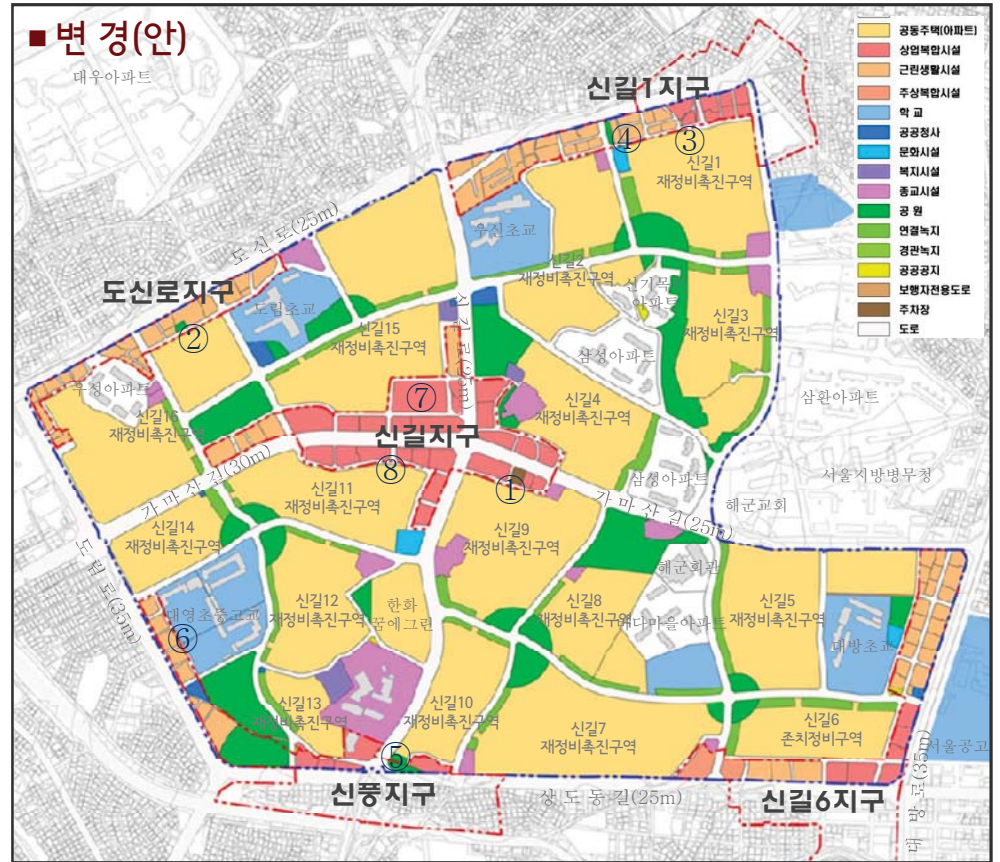
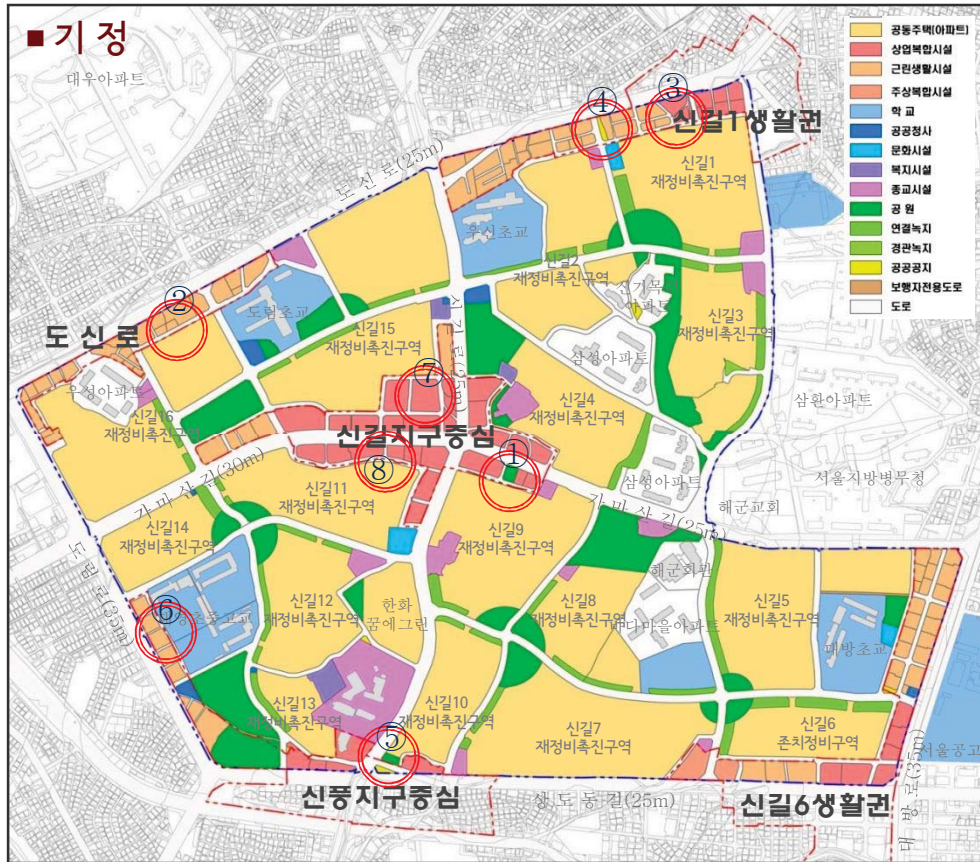


IV. 부문별 계획

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
 변경(안)

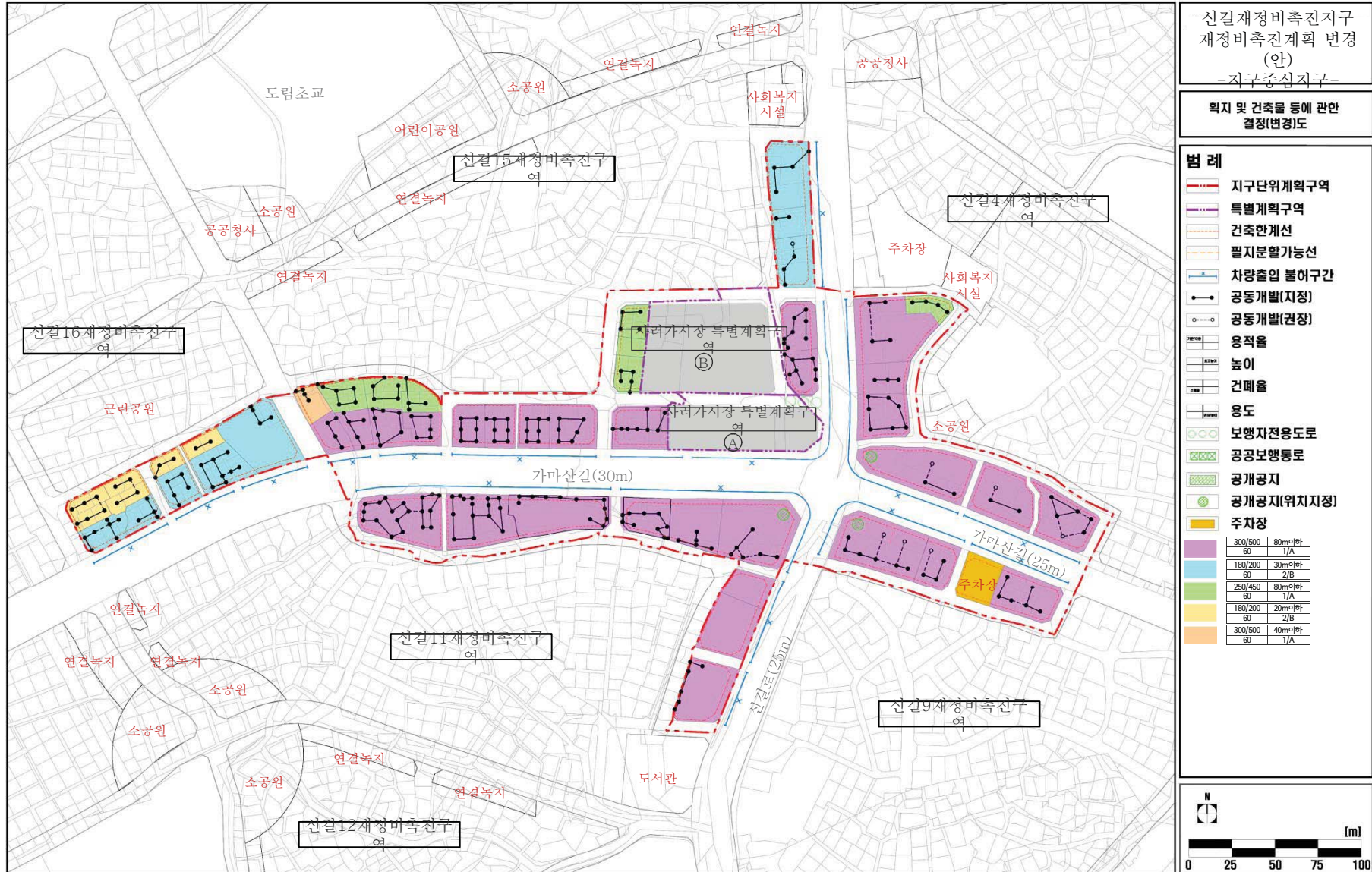
토지이용계획(변경)

기정/변경



번호	변경내용	번호	변경내용	변경사유
①	• 공원 → 주차장	⑤	• 공공공지 → 공원	기반시설의 설치 및 변경에 따른 토지이용 변경
②	• 근린생활시설 → 공원	⑥	• 근린생활시설 → 도로	
③	• 공공공지 → 도로	⑦	• 상업복합시설 → 도로	
④	• 공공공지 → 공원	⑧	• 상업복합시설 → 도로	

지구별 종합지침도 - 신길지구



지구단위계획 구역·용도지역·지구기반시설·가구 및 획지·불허용도·권장용도·용적률·높이·건축물 배치·기타사항·인센티브·종합지침도

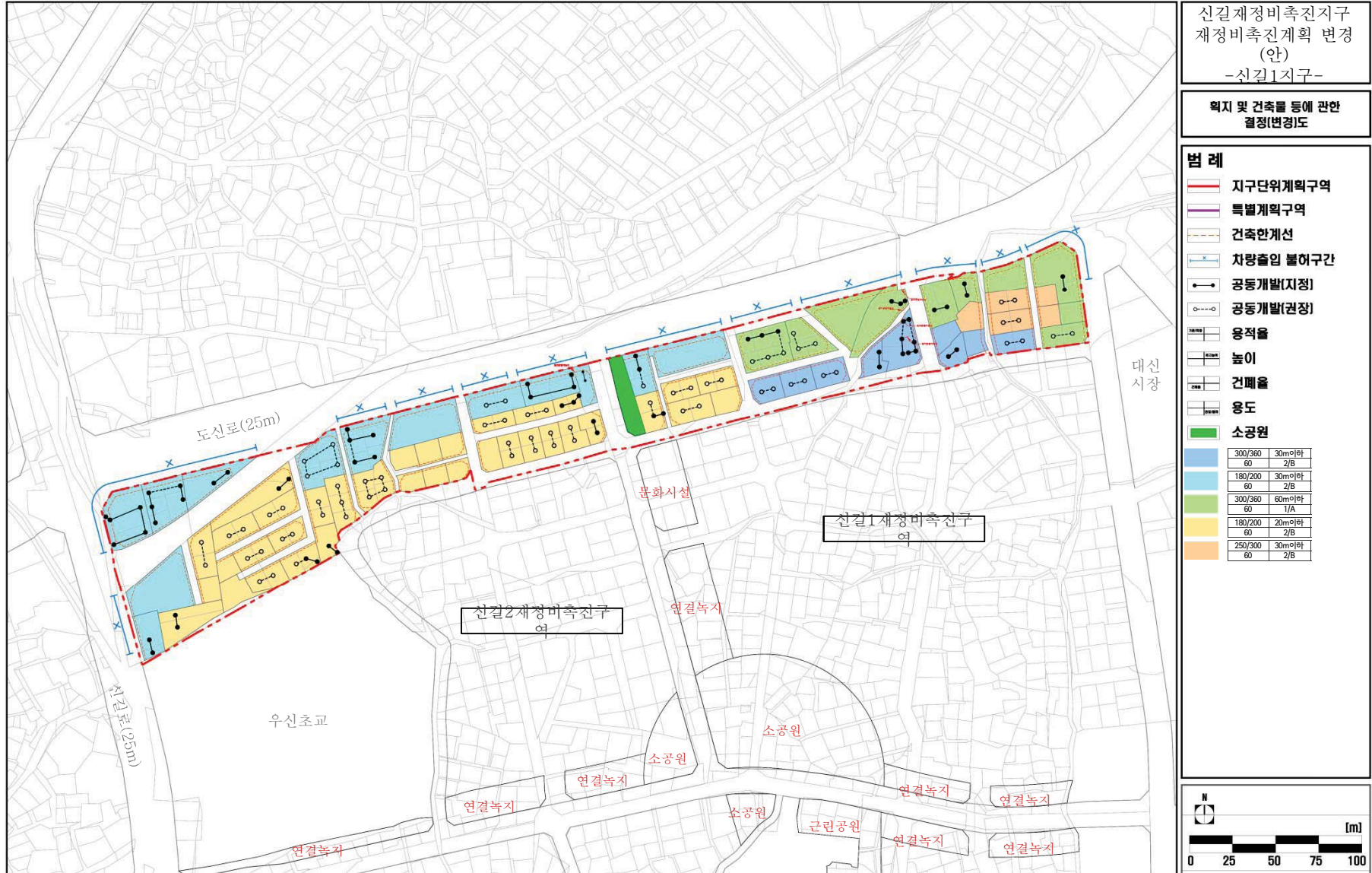
지구별 종합지침도 - 신풍지구



IV. 부문별 계획

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립)
 변경(안)

지구별 종합지침도 - 신길1지구



지구단위계획 구역·용도지역·지구기반시설·가구 및 획지·불허용도·권장용도·용적률·높이·건축물 배차·기타사항·인센티브·종합지침도

IV. 부문별 계획

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획(지구단위계획 수립) 변경(안)
-신길6지구-

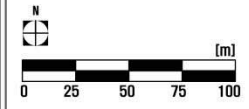
지구별 종합지침도 - 신길6지구



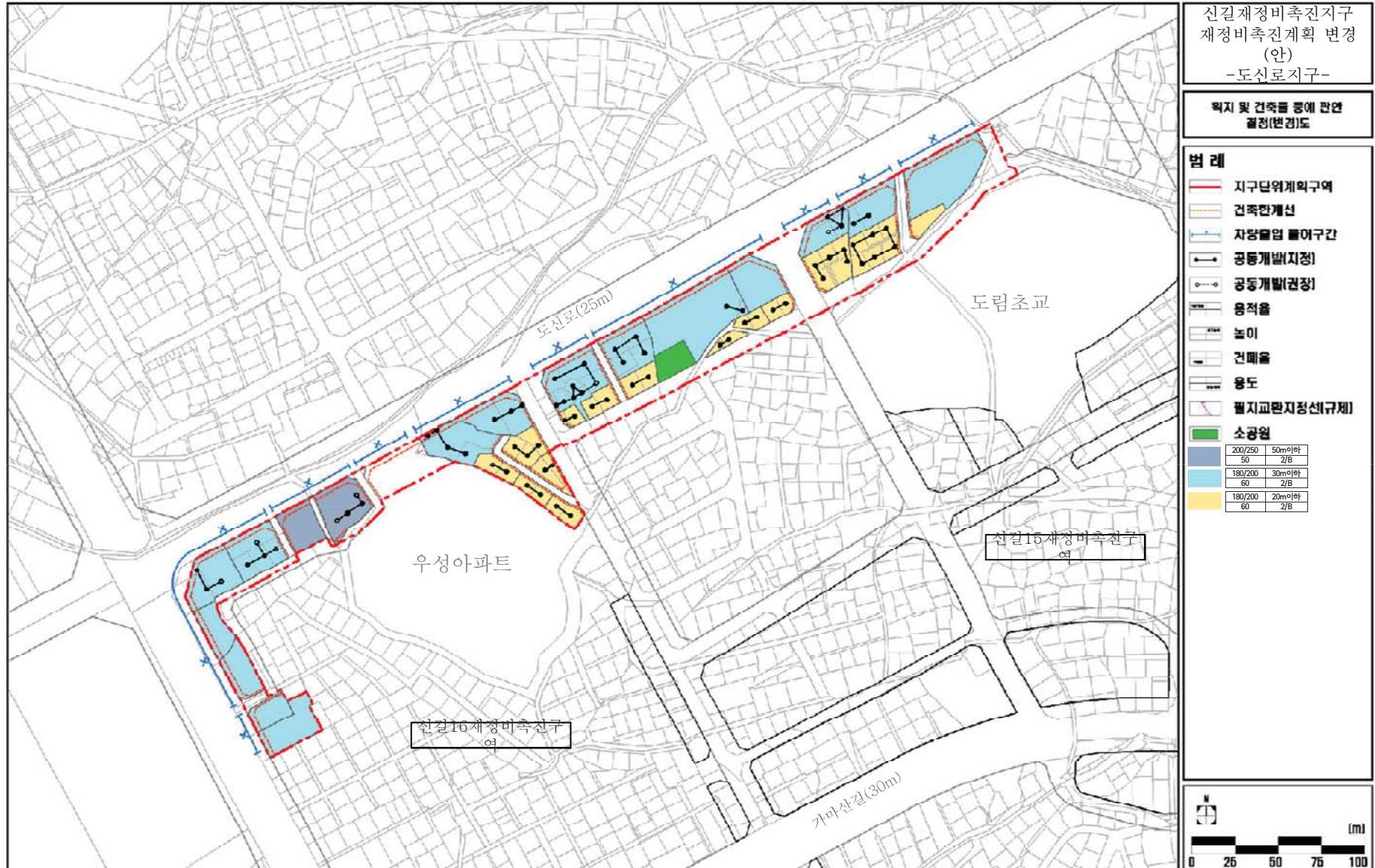
신길재정비촉진지구
재정비촉진계획 변경
(안)
-신길6지구-

획지 및 건축물 등에 관한
결정(변경)도

- 범례**
- 지구단위계획구역
 - 특별계획구역
 - 건축한계선
 - 차량출입 불허구간
 - 필지분할가능선
 - 일방통행
 - 보차혼용도로
 - 공공보행도로
 - 공동개발(지정)
 - 공동개발(권장)
 - 용적율
 - 높이
 - 건물용
 - 용도
 - 공공공지
- | | | |
|--|---------------|--------------|
| | 300/360
60 | 80m이하
1/A |
| | 200/250
50 | 50m이하
2/B |
| | 300/360
60 | 60m이하
1/A |
| | 180/200
60 | 20m이하
2/B |



지구별 종합지침도 - 도신로지구



V.주민공람 의견 검토

V. 주민공람의견 검토

■ 주민공람 개요

- 주민공람 기간 : 2010.11.18 ~ 12.2 (14일간)
- 접수건수 : 총 28건(주민의견 : 5건, 관련부서 : 23건)

■ 주민의견

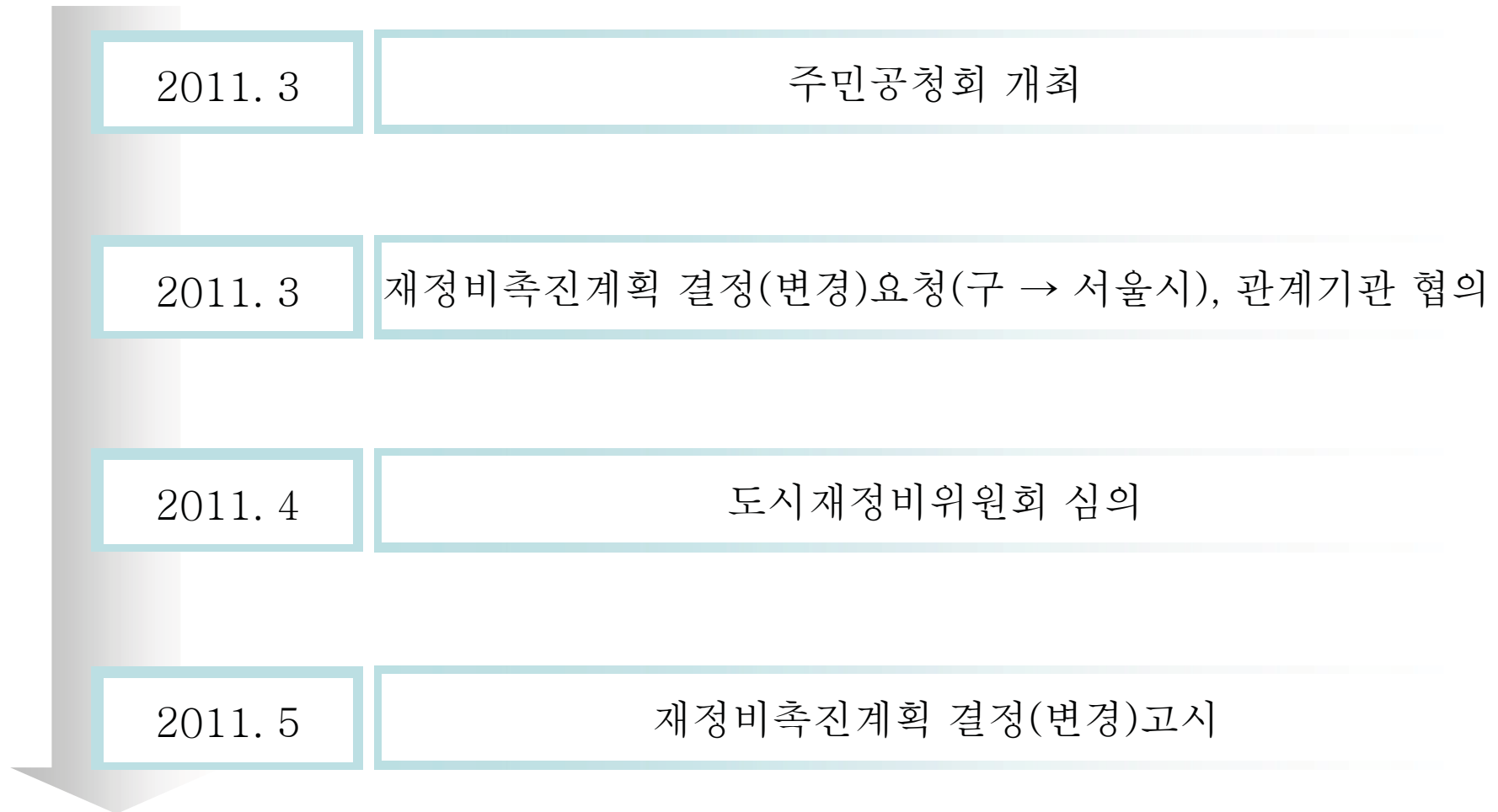
구분	의견
신길동 233-4	<ul style="list-style-type: none"> • 개별개발행위를 위한 공동개발특별지정 해제 희망
신길동 400-5	<ul style="list-style-type: none"> • 공동개발특별지정에 따른 인센티브를 조정 등
신길동 625-2	<ul style="list-style-type: none"> • 개별 건축행위가 가능토록 계획안 변경 희망
신길동 261-22	<ul style="list-style-type: none"> • 사업실현화를 위한 공동개발지정 변경 희망
신길동 631,731일대	<ul style="list-style-type: none"> • 블록단위개발 및 준주거지역 용도변경 희망

■ 관련부서 주요 의견

관련부서 의견

구분	의견
생활 환경과	<ul style="list-style-type: none"> • 지속가능성평가 대상안건 선정여부 검토 필요
도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획구역포함토록 촉진지구 변경
	<ul style="list-style-type: none"> • 사라가시장 특별계획구역 조정, 공공보행통로 연결, 지하주차장 공동 활용 검토
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> • 영진시장 특별계획구역 공공공지 이동
	<ul style="list-style-type: none"> • 불허용도 지정시 공장 제외 검토
시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> • 금융업소의 2층이상 입지 권장 검토
	<ul style="list-style-type: none"> • 연접한 소공원 11, 19번의 통합 검토

VI. 향후 추진계획



감사합니다