

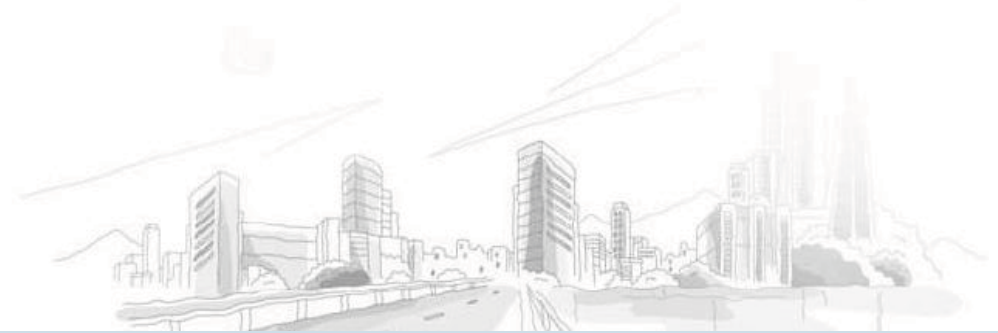


신길재정비촉진지구 신길재정비촉진구역 촉진계획(안)
(신길 3, 7, 8, 9, 12구역)
- 구의회 의견청취 -

2014. 02.



영등포구



CONTENTS

CONTENTS

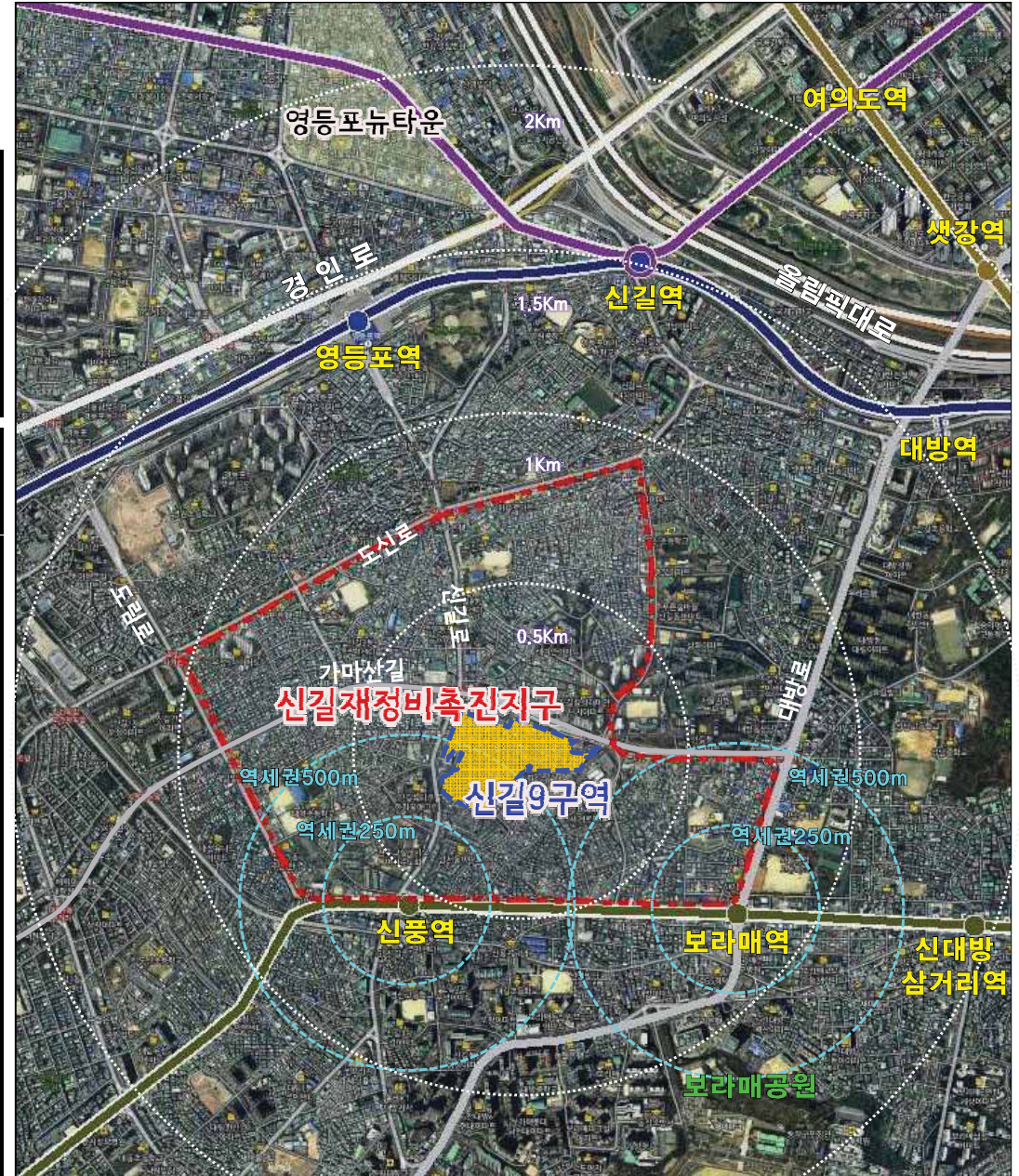
- 01 계획의 개요
- 02 신길지구 개요
- 03 촉진계획 결정(안)
- 04 기타 계획에 관한 사항
- 05 향후 추진계획

01 계획의 개요

계획의 배경 및 목적

- 대상지 주택수요를 고려하여 기준용적률 상향을 통한 주택공급 확대
- 토지이용계획, 용도지역계획 등에 대한 변경

신길재정비 촉진지구	위치	영등포구 신길동 236번지 일대
	면적	1,469,404.6㎡
신길 9구역	위치	영등포구 신길동 3163번지 일대
	면적	73,761.7㎡
	용도지역	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
	사업방식	주택재개발사업



01 계획의 개요

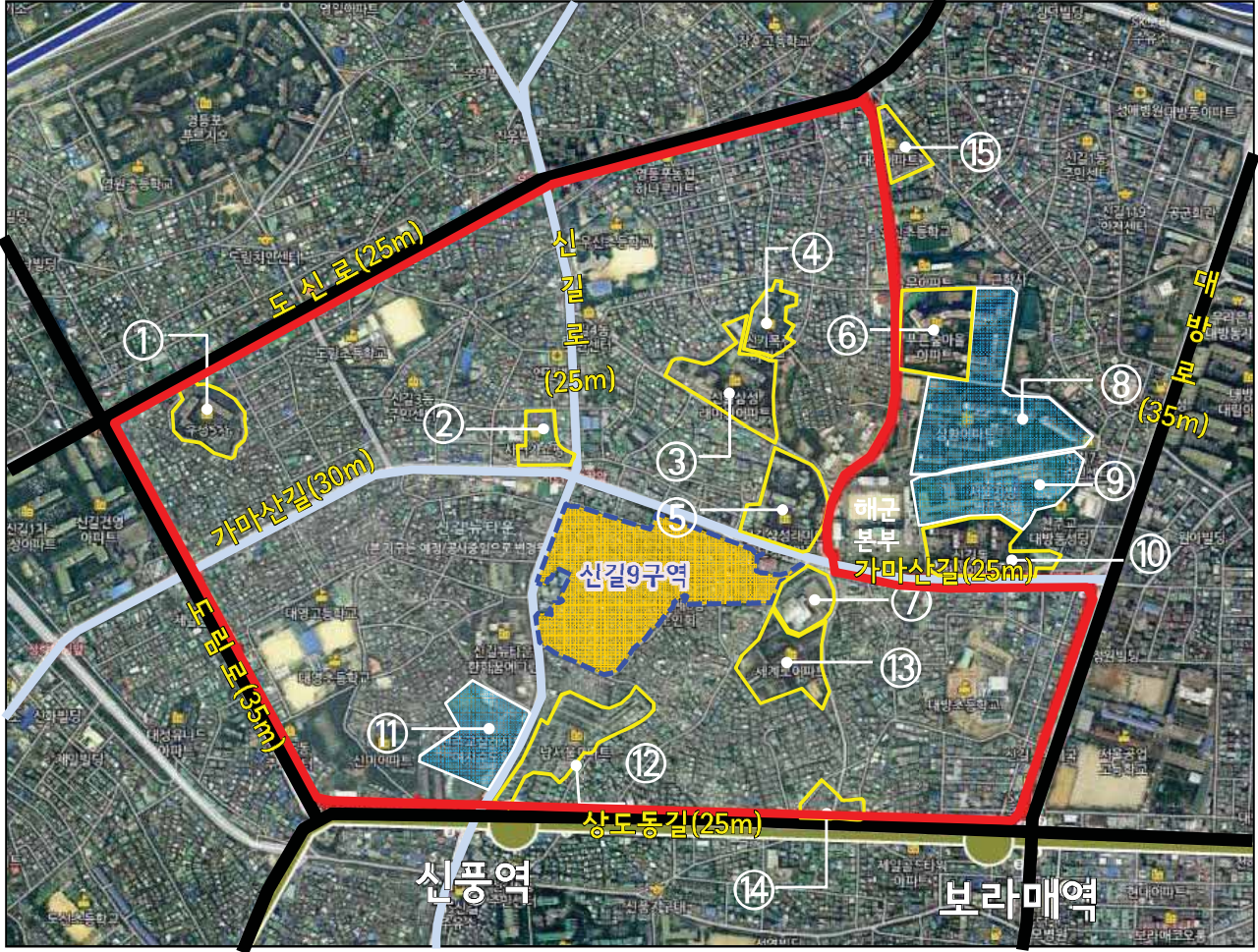
추진경위

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)
신길9구역	2008. 03. 18	• 신길9구역 조합설립 추진위원회 승인
	2010. 01. 13	• 조합설립인가
	2011. 12. 01	• 신길재정비촉진계획 변경결정고시(경미한 변경) (서울시고시 제2011-353호)
	2012. 05. 10	• 신길재정비촉진계획 변경결정고시(경미한 변경) (서울시고시 제2012-114호)
	2012. 08. 30	• 사업시행인가 (영등포구고시 제2012-84호)
	2013. 11. 11	• 서울시 도시재정비 소위원회 자문(결과 : 조건부 자문)
	2014. 01. 17 ~ 02. 03	• 주민공람

02 신길지구 개요

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

재정비촉진지구 현황



- ① 우성5차아파트**
- 규모: 20층, 용적률257%, 321세대
- 건축년도: 1993년
- ② 사려가시장**
- 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

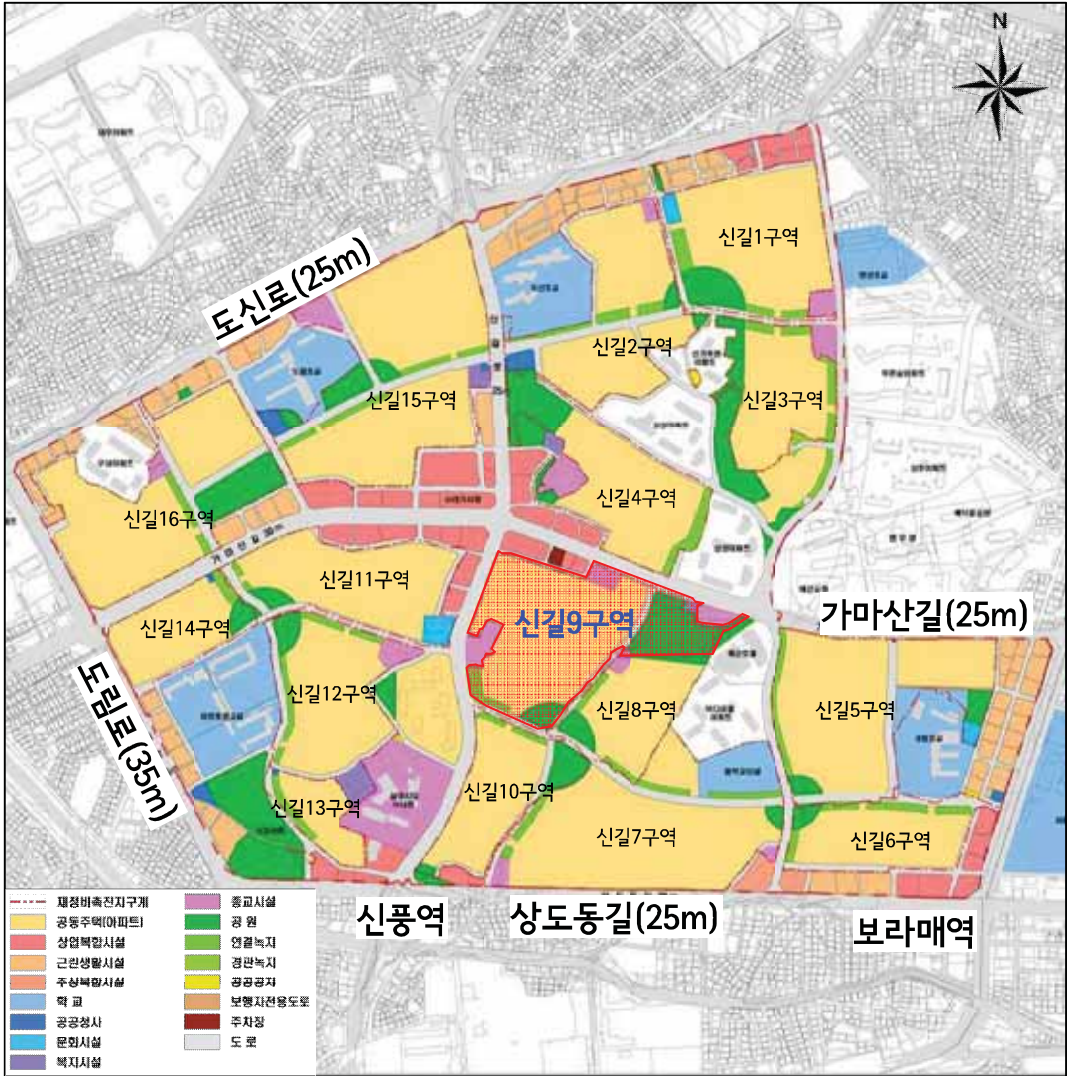
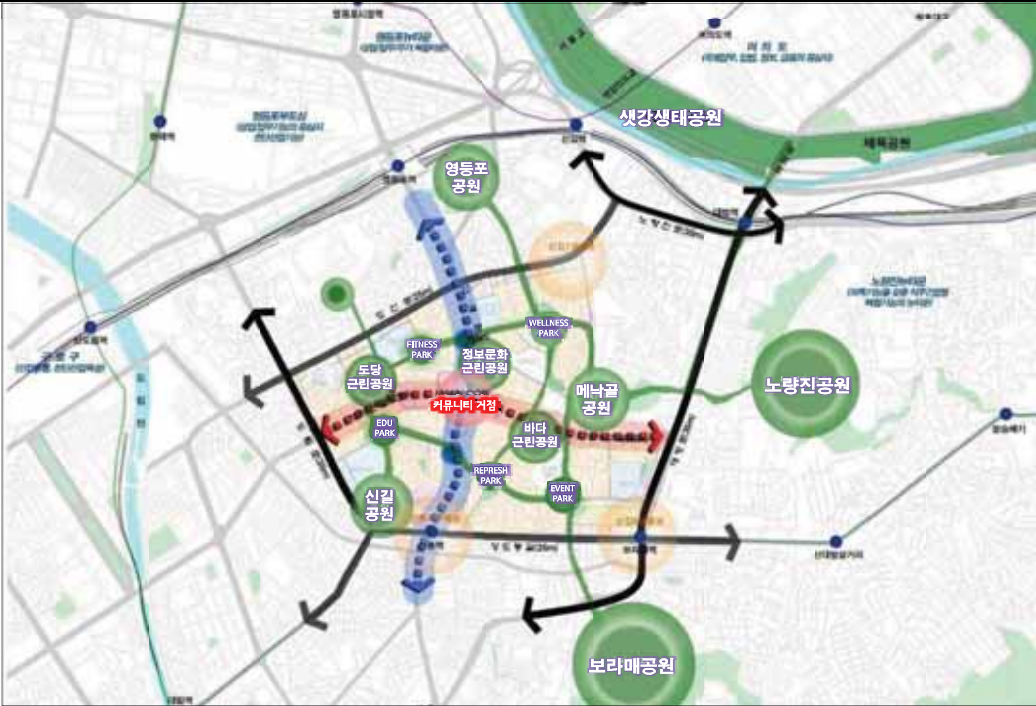
- ⑨ 서울지방병무청**
- 규모:2층, 연면적 3,804㎡
- 제1종일반주거, 공공업무시설
- ⑩ 한성아파트**
- 규모: 22층, 용적률254%, 420세대
- 건축년도: 1997년
- ⑪ 살레시오 수녀원**
- 규모:4층, 용적률 56%, 종교시설
- 건축년도: 2002년
- ⑫ 남서울아파트**
- 규모: 5층, 518세대
- 건축년도: 1977년
- ⑬ 바다마을 아파트**
- 규모:23층, 239%, 관사·공용건축물
- 건축년도: 2002년
- ⑭ 영진시장(A동/B동)**
- 신길1생활권 일대 지단 특별계획구역
- 규모: 주상복합15층
- 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)	5개 구역 (2,4,6,10,15)	1개 구역 (1)	6개 구역 (3,5,8,9,12,14)	1개 구역 (7)	1개 구역 (11)	1개 구역 (16)

02 신길지구 개요

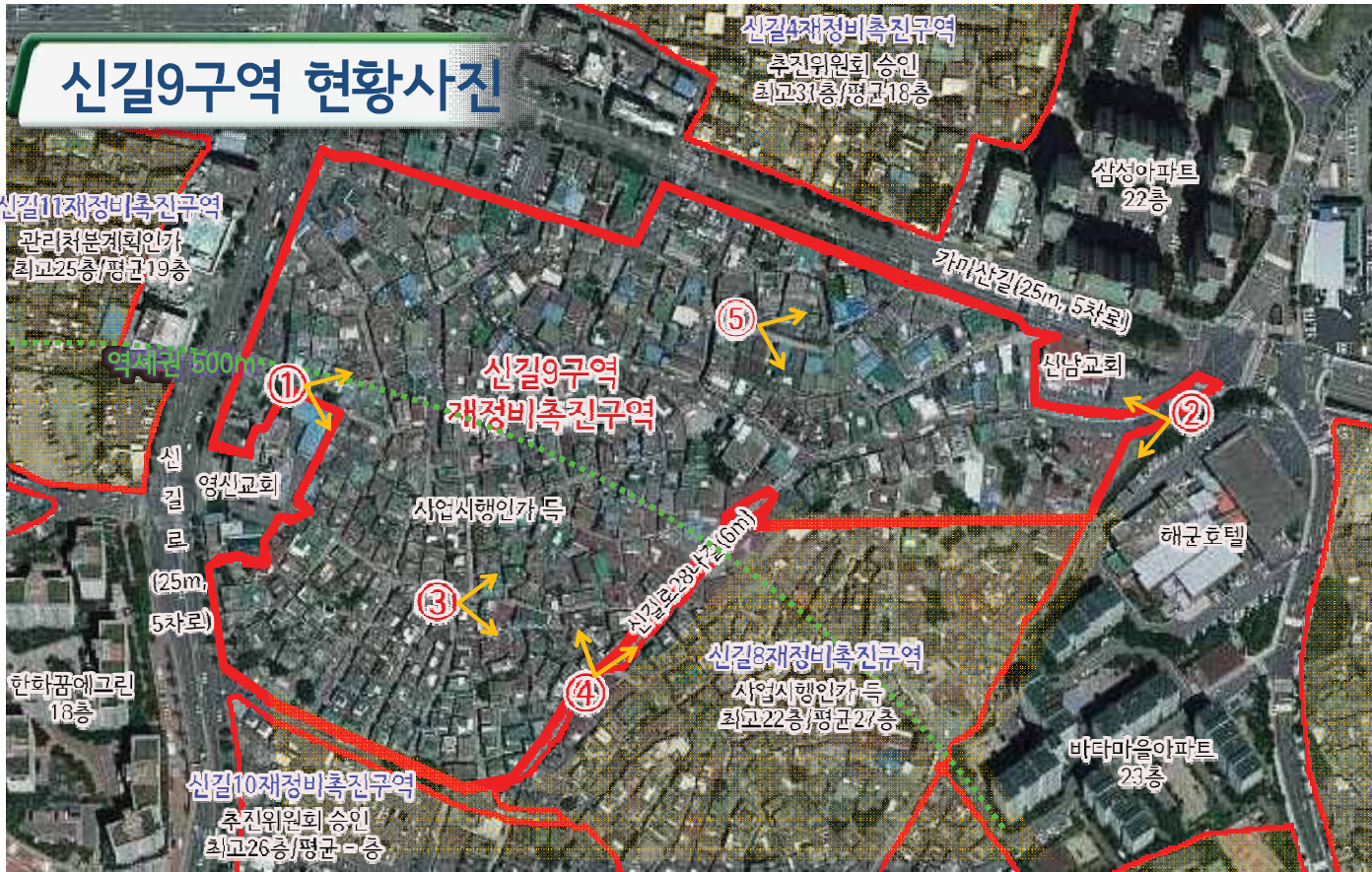
토지이용계획

- **중심거점 개발을 통한 자족생활기반 강화**
 - 신길지구중심 : 촉진지구 커뮤니티 거점
 - 신평지구, 신길1·6생활권중심 : 주거지 배후지원 생활권 거점
- **2개의 Main축을 중심으로 가로기능 특성화**
- **근린과 공원을 연계한 환상격자형 공원녹지벨트 조성**



02 촉진계획 결정(안)(9구역)

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

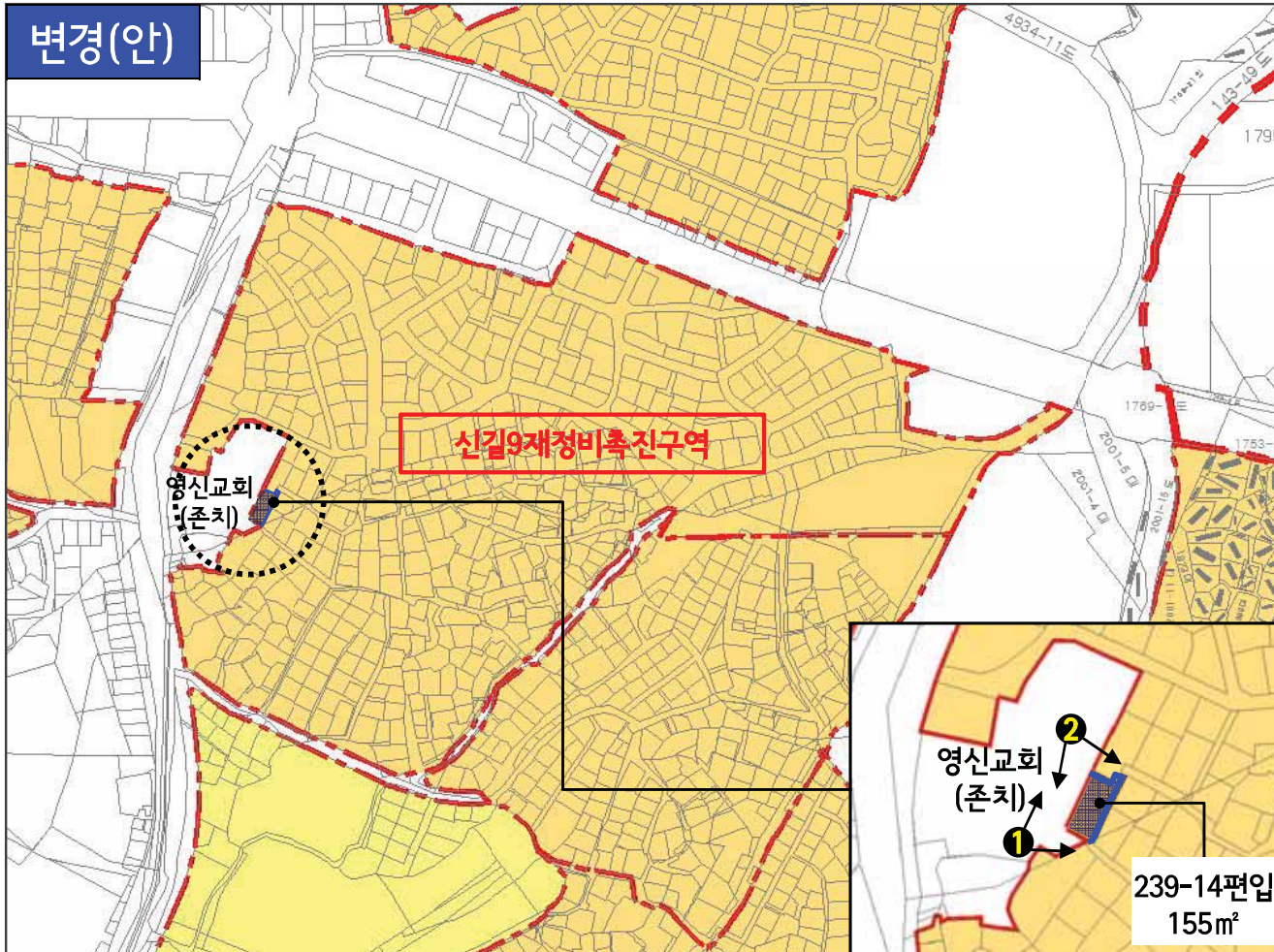


02 촉진계획 결정(안)(9구역)

촉진구역에 관한 사항

구역명	면 적(m ²)			변경 사유
	기정	변경	변경후	
신길9재정비촉진구역	73,606.7	증) 155.0	73,761.7	영신교회 사택 편입 (영신교회 요청 반영)

변경(안)



① 편입필지 현황사진(남측전경)



② 편입필지 현황사진(서측전경)



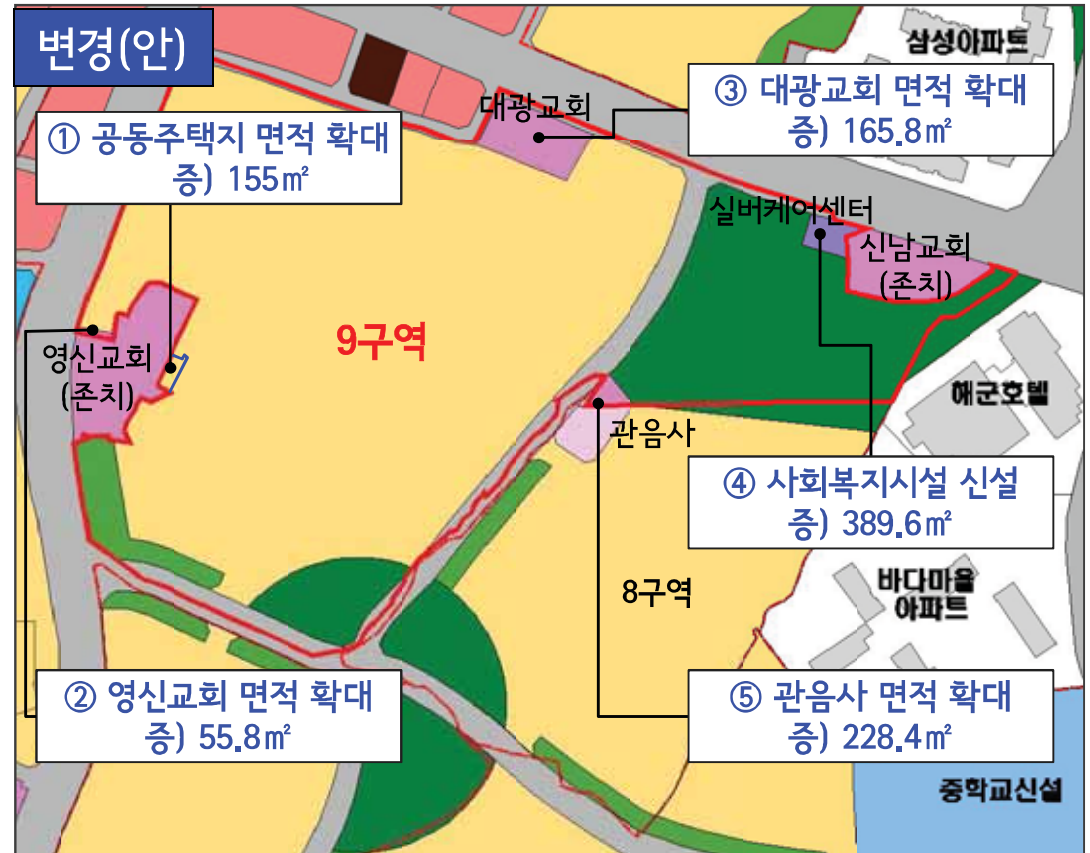
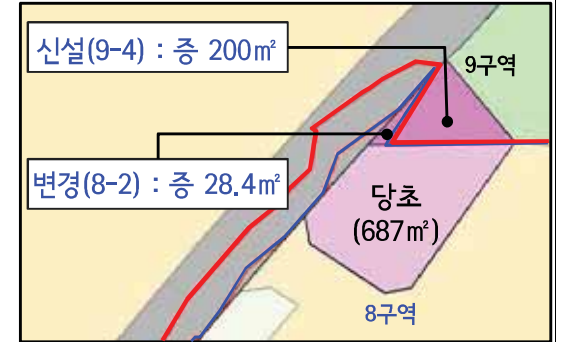
■ 토지이용면적

구역	구분	면적(m ²)			비율 (%)	비고	
		기정	증감	변경			
9 구역	합계	73,606.7	증) 155.0	73,761.7	100.0	-	
	정비 기반 시설	소 계	20,425.1	감) 589.6	19,835.5	26.9	-
		도 로	4,095.6	-	4,095.6	5.6	
		공 원	14,617.1	감) 589.6	14,027.5	19.0	무상귀속
		녹 지	1,712.4	-	1,712.4	2.3	
	택지 (획지)	소 계	53,181.6	증) 744.6	53,926.2	73.1	-
		9-1	51,925.4	감) 66.6	51,858.8	70.3	공동주택
		9-2	1,256.2	증) 165.8	1,422.0	1.9	종교시설 (대광교회)
		9-3	-	증) 55.8	55.8	0.1	종교시설 (영신교회)
		9-4	-	증) 200.0	200.0	0.3	종교시설 (관음사)
		9-5	-	증) 389.6	389.6	0.5	사회복지시설 (실버케어센터)
8 구역	합계	32,168.1	-	32,168.1	100.0		
	정비 기반 시설	소 계	6,566.8	감) 28.4	6,538.4	20.3	-
		도 로	1,707.0	-	1,707.0	5.3	
		공 원	3,389.9	감) 28.4	3,361.5	10.4	무상귀속
		녹 지	1,469.9	-	1,469.9	4.6	
	택지 (획지)	소 계	25,601.3	증) 28.4	25,629.7	79.7	-
		8-1	24,914.3	-	24,914.3	77.5	공동주택
		8-2	687.0	증) 28.4	715.4	2.2	종교시설 (관음사)



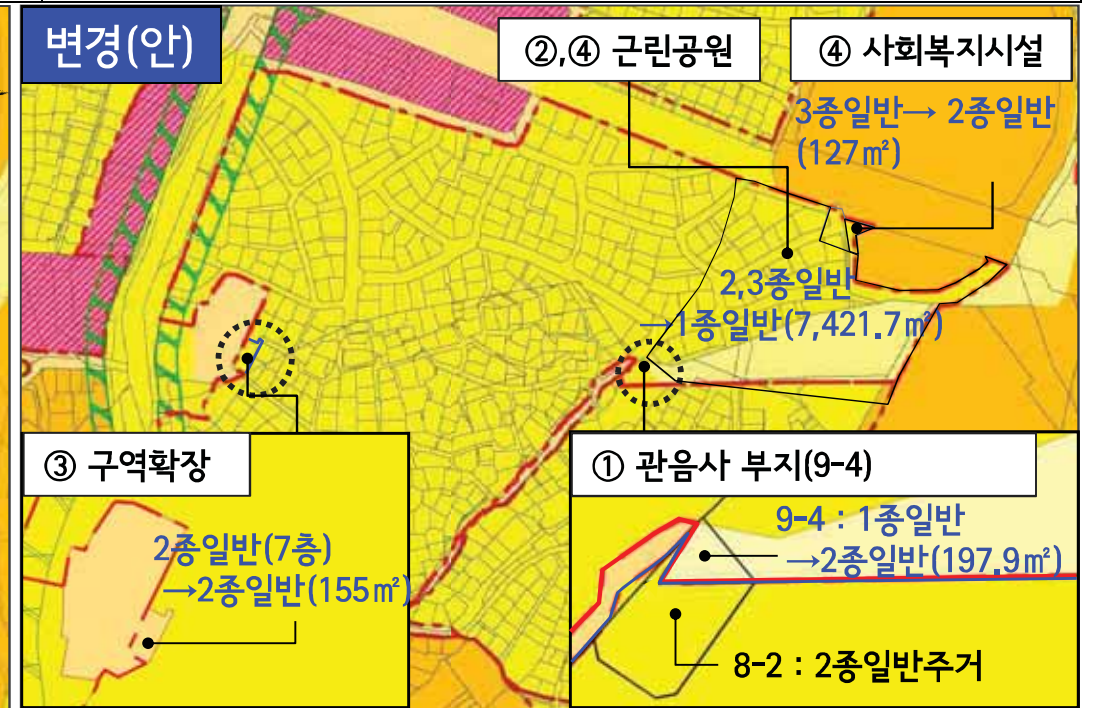
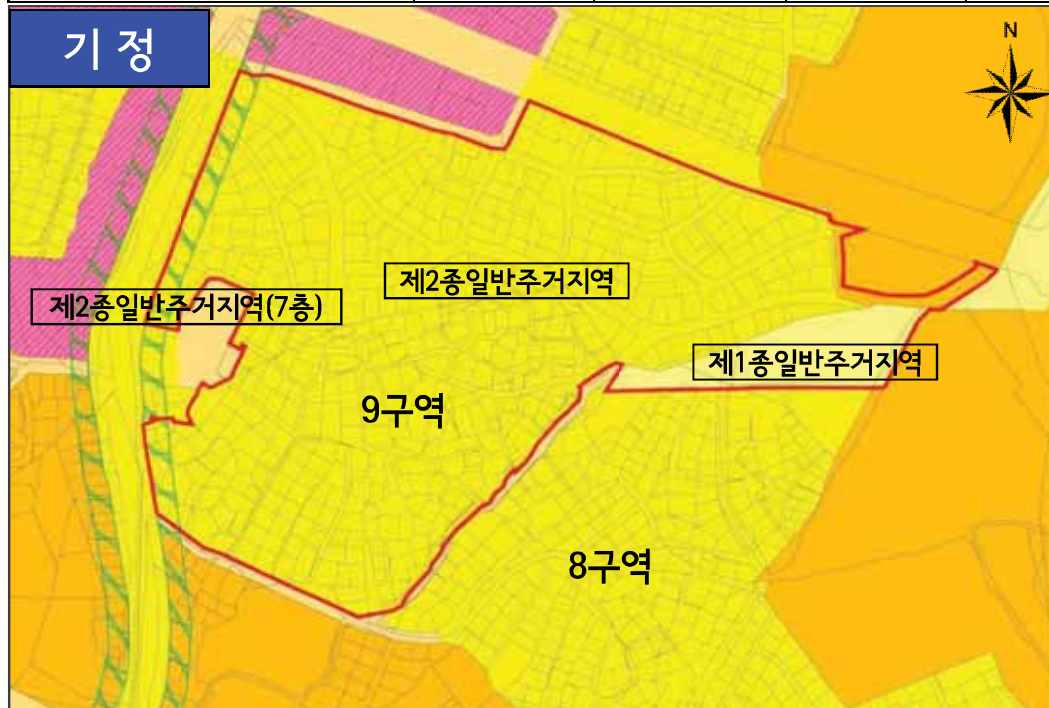
구분	변경내용
①	•영신교회 사택부지 편입(증 155.0㎡)으로 택지면적 증가
②	•영신교회 전면부 교회 편입부지 확보(증 55.8㎡)
③	•대광교회 부지 추가 확보 (1,256.2㎡ → 1,422㎡) (증 165.8㎡)
④	•사회복지시설(실버케어센터) 신설 확보(증 389.6㎡) (영등포구 협의 반영사항)

구분	변경내용
⑤	•관음사 부지 8,9구역 공동 확보 (687㎡ → 915.4㎡) - 8구역 : 증 28.4㎡ - 9구역 : 증 200㎡



신길 9구역

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	변경 사유
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	73,761.7	-	73,761.7	100.0	
제1종일반주거지역	4,890.5	증) 7,223.8	12,114.3	16.4	① 종교시설(관음사) 용도지역 변경 (제1종 → 제2종 : 감 197.9㎡) ② 근린공원시설 하향 조정 (제2종 → 제1종 : 증 6,627.7㎡), (제3종 → 제1종 : 증 794㎡)
제2종일반주거지역(7층)	155.0	감) 155.0	-	-	③ 신길9구역 편입지역 상향조정 (제2종7층 → 제2종 : 감 155.0㎡)
제2종일반주거지역	67,795.2	감) 6,147.8	61,647.4	83.6	①, ②, ③, ④ 사유에 따른 용도지역 변경 (감 6,147.8㎡)
제3종일반주거지역	921.0	감) 921.0	-	-	④ 근린공원시설(제3종 → 제1종 : 감 794㎡), 사회복지시설(제3종 → 제2종 : 감 127㎡)



기반시설계획에 관한 사항

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

구 분	면 적(m ²)			비율 (%)	비고
	기 정	변 경	변경후		
구역면적	73,606.7	증) 155.0	73,761.7	100.0	-
소 계	20,425.1	감) 200.0	20,225.1	27.4	-
도 로	4,095.6	-	4,095.6	5.6	무상귀속
공 원	14,617.1	감) 589.6	14,027.5	19.0	
녹 지	1,712.4	-	1,712.4	2.3	
사회복지시설	-	증) 389.6	389.6	0.5	기부채납

■ 공공기여

• 공공기여면적(순부담)

= 20,225.1 m² - 11,459 m² (계획기반시설내 국공유지 : 4,348.9 m²,

기존기반시설내 국공유지 : 7,110.1 m²)

= 8,766.1 m² (순부담률 11.9%)

※ 당초 순부담률(12.9%)에서 토지이용계획 변경 및 무상양도 협의내용이 반영되어 변경된 사항임

- 무상양도 면적 : 10,934.3 m² → 11,459.0 m² (증 524.7 m²)



건축물밀도에 관한 사항

■ 용적률

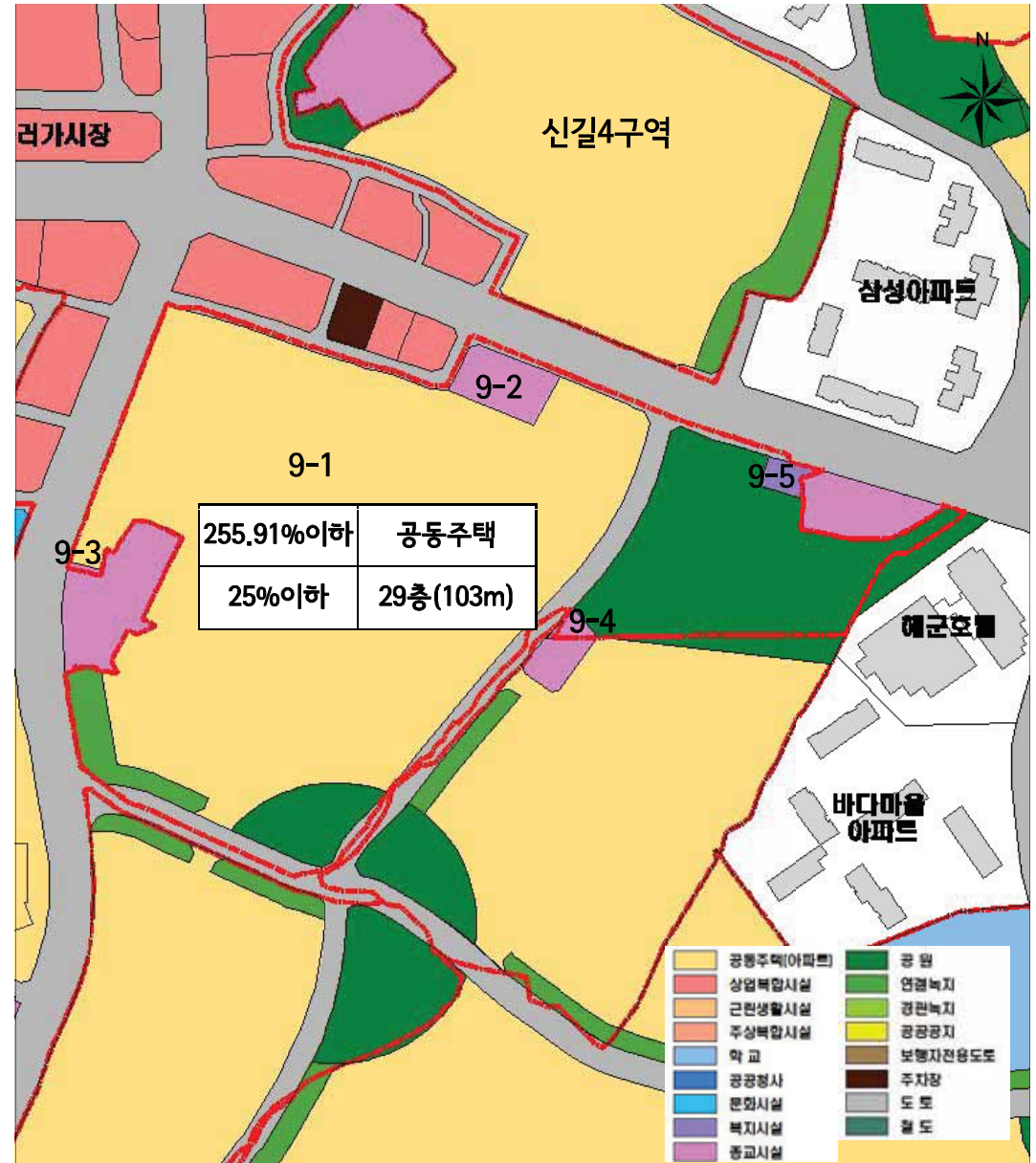
획지구분	용도지역	용적률(기준/계획)			
		구분	기정	증감	변경
9-1	제2종일반주거	기준	190%이하	증) 20%	210%이하
		계획	235.00%이하	증) 20.91%	255.91%이하

※서울시 '소형주택공급 확대를 위한 촉진계획 변경 가이드라인'에 따름

■ 건폐율 : 25%이하 (변경없음)

■ 높이 (변경없음)

획지구분	건축물 높이			
	기정	증감	변경	
9-1	최고	29층(103m)	-	29층(103m)
	평균	평균층수 22층	-	평균층수 22층



■ 건축시설계획

구 분		위 치	결정 구분	획지구분		주된용도	연면적 ^{주1)} (㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	높 이	
명칭	면적(㎡)			명칭	면적(㎡)					평균	최고
신길9 재정비 촉진구역	73,761.7	영등포구 신길동 240-16번지 일대	기정	9-1	51,925.4	공동주택 및 부대복리시설	122,024.69이하	25%이하	235%이하	22층	29층이하 (103m)
			변경		51,858.8 (감 66.6)		132,711.85이하 (증 10,687.16)		255.91%이하		
			기정	9-2	1,256.2	종교시설 (대광교회)	2,512.4이하	60%이하	200%이하	-	
			변경		1,422.0 (증 165.8)		2,844.0이하 (증 331.6)				
			신설	9-3	55.8	종교시설 (영신교회)	111.6이하	60%이하	200%이하	-	
			신설	9-4	200.0	종교시설 (관음사)	400.0이하	60%이하	200%이하	-	
			신설	9-5	389.6	사회복지시설	779.2이하	60%이하	200%이하	-	
신길8 재정비 촉진구역	32,168.1	영등포구 신길동 3163번지 일대	기정	8-1	24,914.3	공동주택 및 부대복리시설	63,641.08이하	25%이하	255.44 %이하	22층	27층이하 (91m)
			기정	8-2	687.0	종교시설 (관음사)	1,374.00이하	60%이하	200%이하	-	
			변경		715.4 (증 28.4)		1,430.80이하 (증 56.8)			-	

주1) 연면적 : 용적률 산정용 연면적

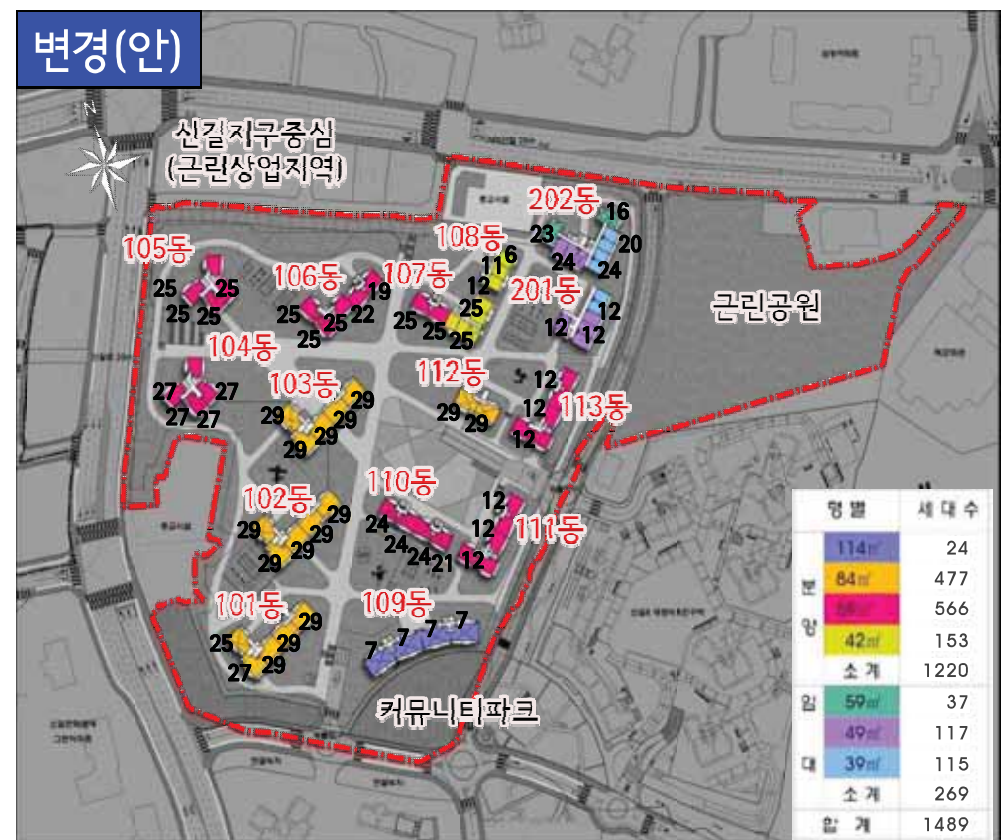
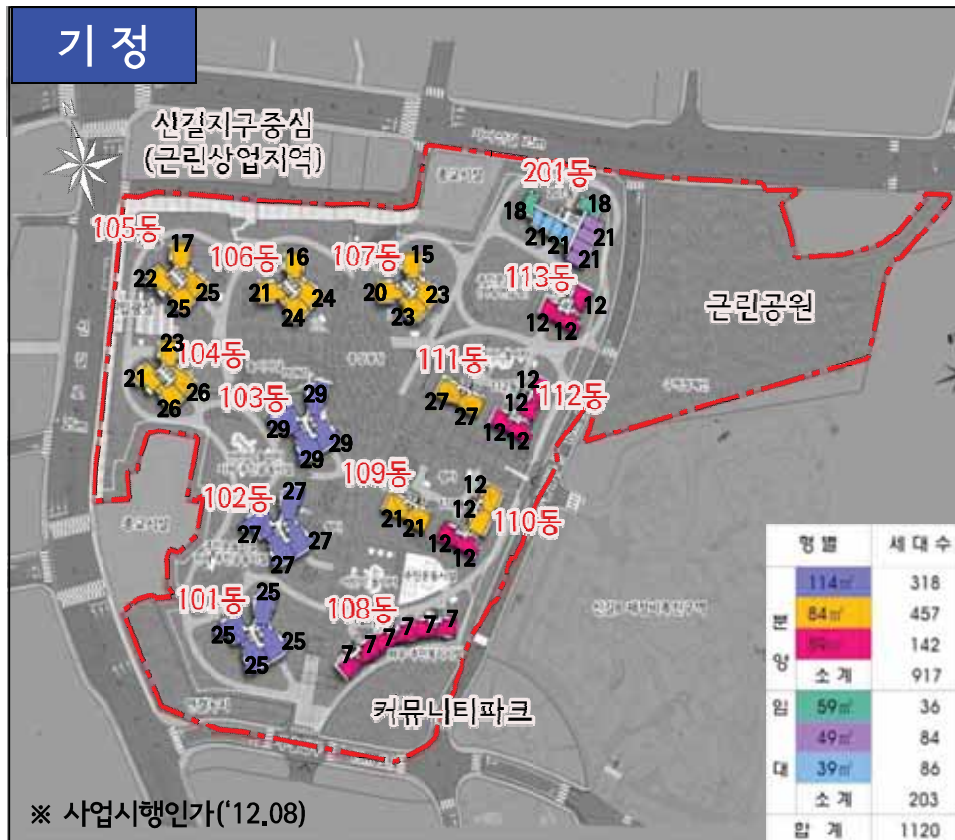
■ 주택공급계획

구 분	기 정			증 감 내 역						변 경			증 감	
	합계	분 양	임 대	규모 조정			기준용적률 상향			합계	분 양	임 대		
				소계	분양	임대	소계	분양	임대					
총세대수	1,120	917	203	증)203	증)167	증) 36	증)166	증)136	증)30	1,489 (100%)	1,220	269	증)369	
60m ² 이하	40m ² 이하	83	-	83	증) 19	-	증) 19	증) 13	-	증)13	115	-	115 (42.75%)	증) 32
	40 ~ 50m ²	84	-	84	증)121	증)104	증) 17	증) 65	증) 49	증)16	270	153	117 (43.49%)	증)186
	50 ~ 60m ²	178	142	36	증)337	증)337	-	증) 88	증) 87	증) 1	603	566	37 (13.76%)	증)425
	소계	345	142	203	증)477	증)441	증) 36	증)166	증)136	증)30	988 (66.35%)	719	269 (100%)	증)643
60 ~ 85m ²	457	457	-	증) 20	증) 20	-	-	-	-	477 (32.04%)	477	-	증) 20	
85m ² 초과	318	318	-	감)294	감)294	-	-	-	-	24 (1.61%)	24	-	감)294	

※ 대형평형 조정 증)203세대, 기준용적률 상향 증)166세대, 총 369세대 증가됨

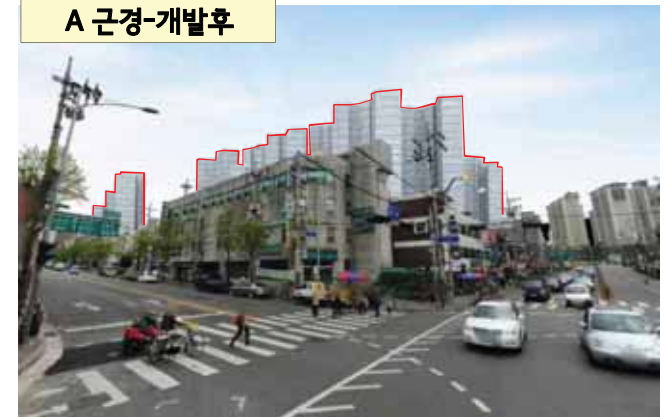
■ 배치계획

구 분	건축면적	연면적	건폐율	용적률	층수(지하)	세대수	동수
기 정	8,011.74㎡	122,024.69㎡이하	25%이하	235%이하	지하3층 지상 29층 (평균22층이하)	1,120세대 (임대:203세대)	14동
변경(안)	8,360.13㎡	132,711.85㎡이하	25%이하	255.91%이하	지하3층 지상 29층 (평균22층이하)	1,489세대 (임대:269세대)	15동



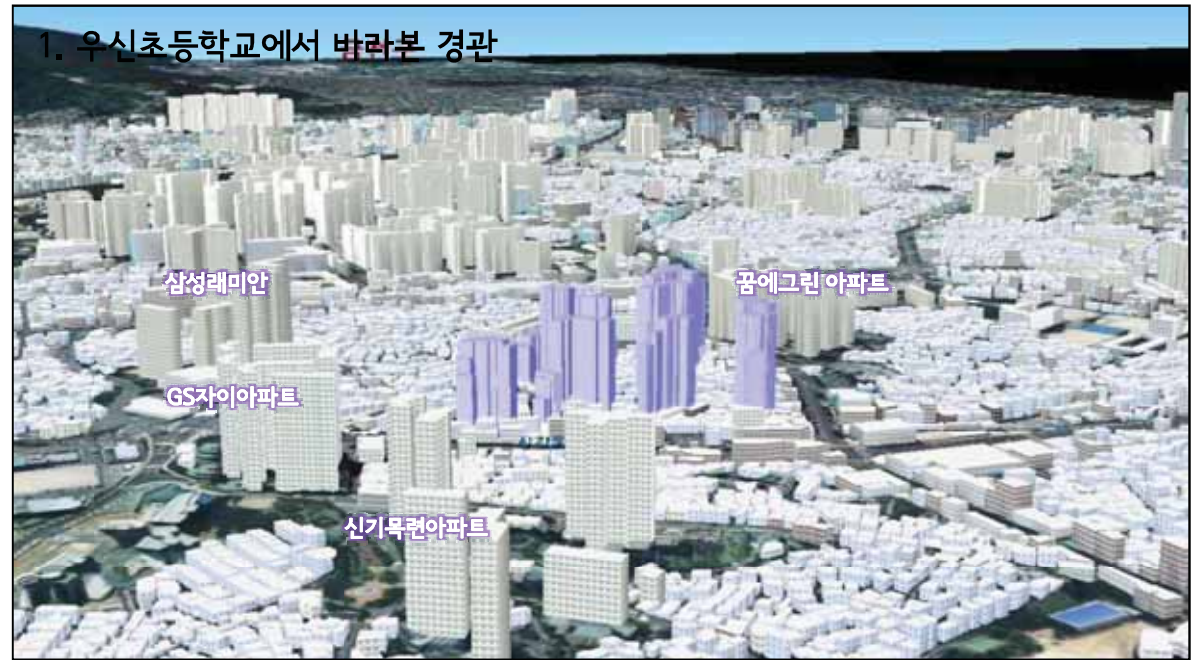
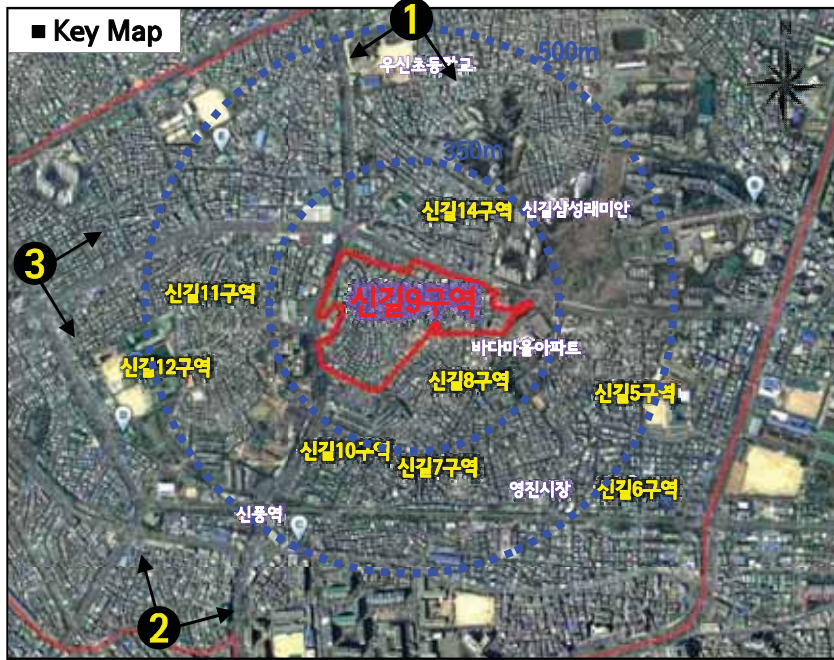
경관에 관한 사항(경관 시뮬레이션)

신길재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -



현황 대상지 표고(신길9구역) : 47.10m ~ 18.26m

A 표고 : 17.4m
B 표고 : 18.2m
C 표고 : 32.1m



- 보육시설, 경로당
 - 단지 중앙으로 위치 변경하여 접근성 제고
 - 놀이공간을 인접계획하여 시설 연계 도모
- 관리사무소 및 커뮤니티시설 : 기정안과 동일하게 지형 레벨차를 활용한 계획

기 정



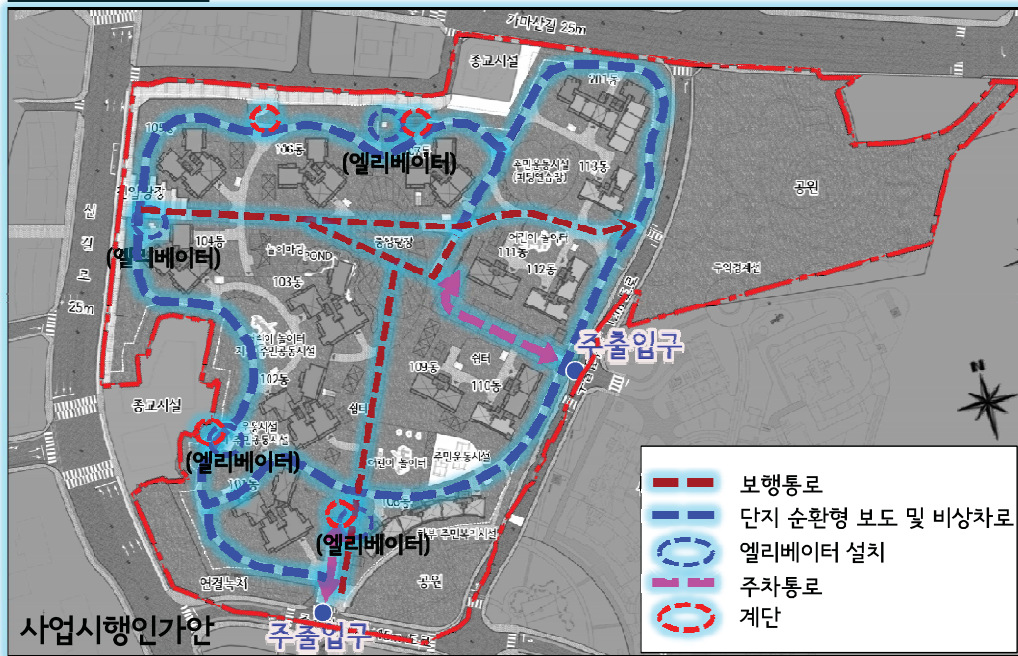
변경(안)



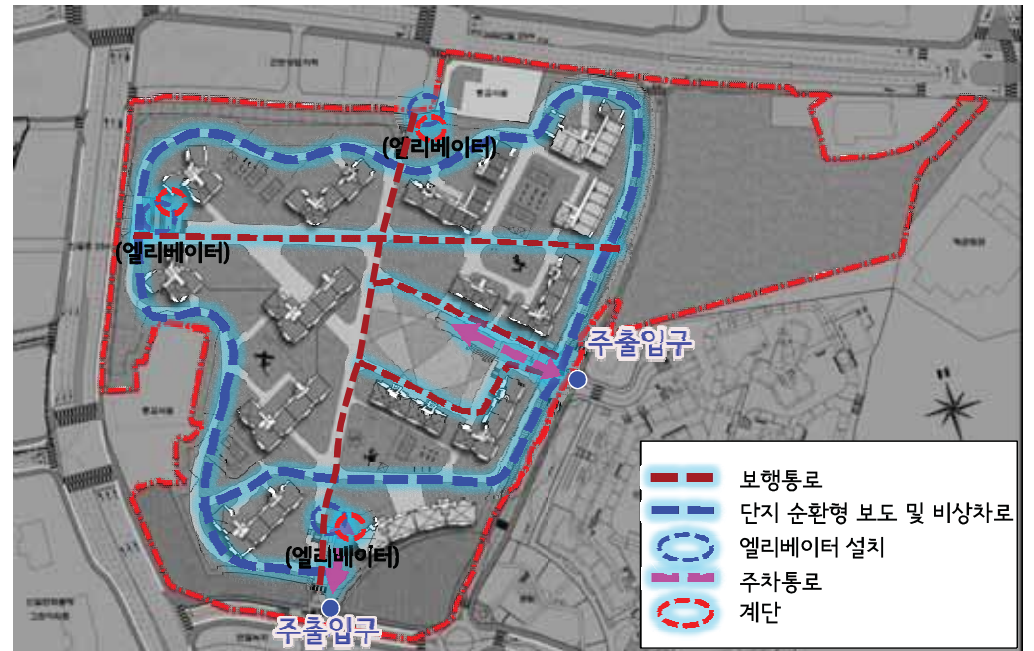
● 동선계획

- 남북간, 동서간 보행통로 확대 유지
- 단지 우측 출입구 차량진입동선 단축으로 보행동선 연속성 향상
- 긴급 및 이사차량 등 비상차량동선은 각 동에 접근 순환 가능하도록 계획
- 보행약자를 고려한 편의시설 설치

기 정



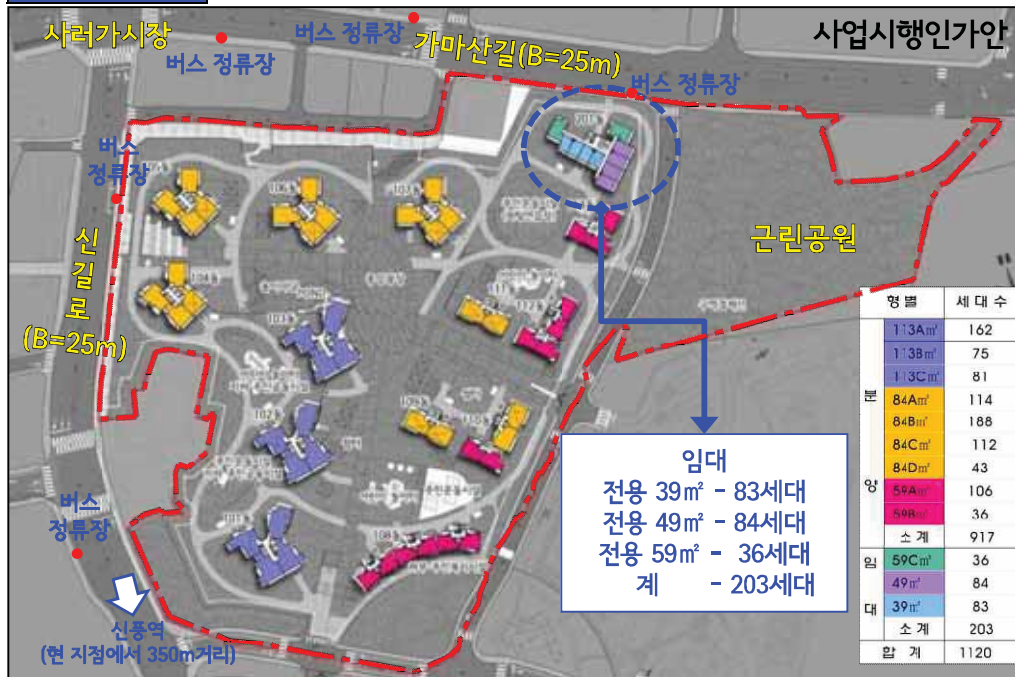
변경(안)



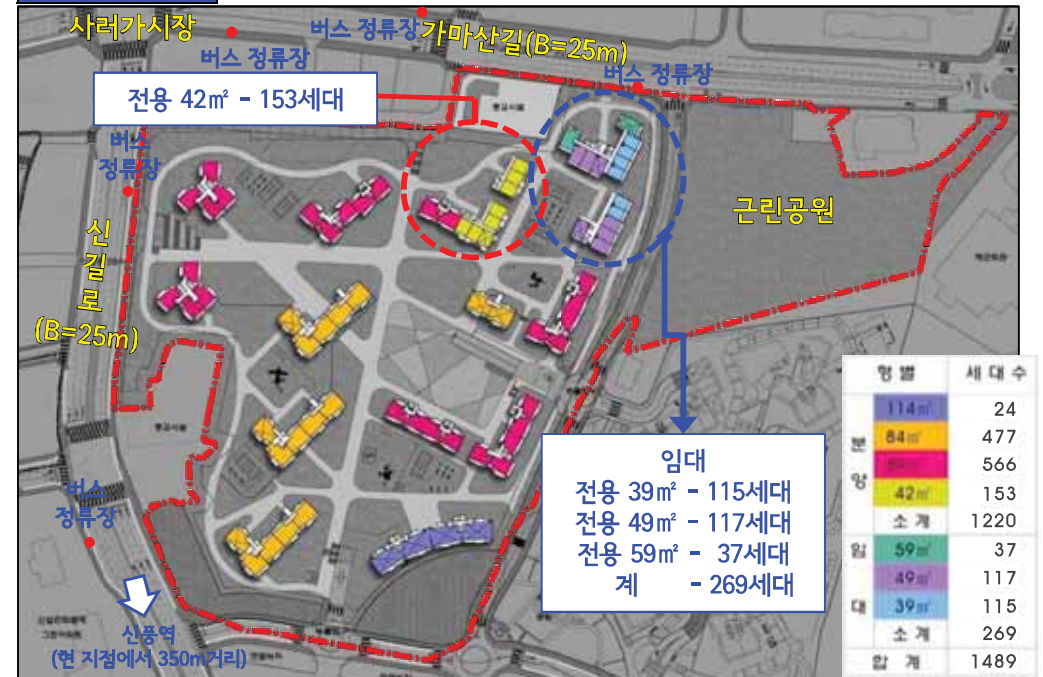
● 임대주택계획

- 당초 203세대보다 66세대 증가한 269세대(전체 세대수의 약 18.1%) 공급
- 임대주택 주변 소형(42㎡형)주택 배치로 주민 위화감 경감
- 신설 근린공원과 인접하여 공원이용 및 오픈된 경관형성으로 쾌적한 주거환경 유지 및 확대

기정



변경(안)



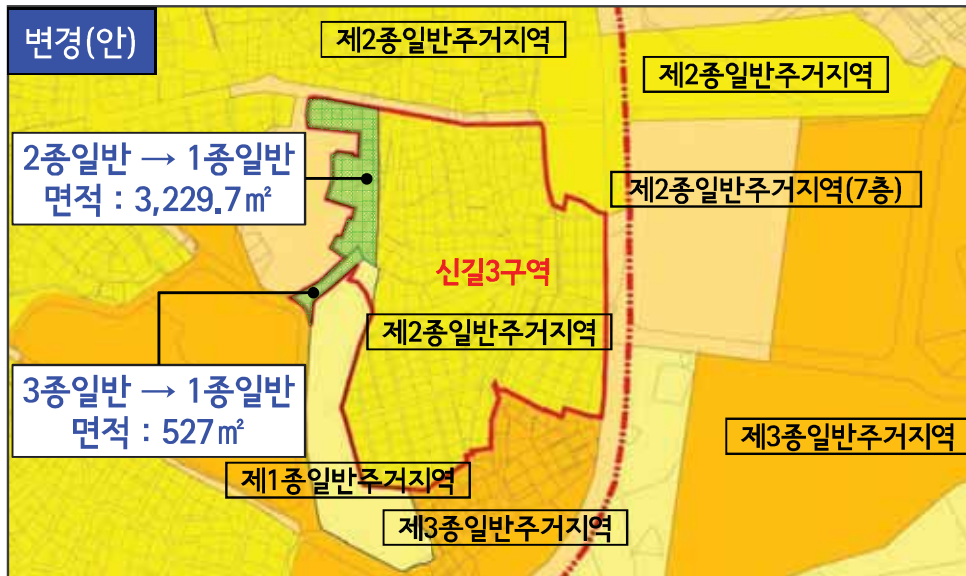
04 기타계획에 관한 사항

촉진구역별 용도지역 변경계획

- 촉진구역내 용도지역간 통일성 및 연계성을 고려하여 구역내 상이한 용도지역 변경
- 불합리하고 부정형한 용도지역 체계의 합리적 관리 도모

■ 신길3구역

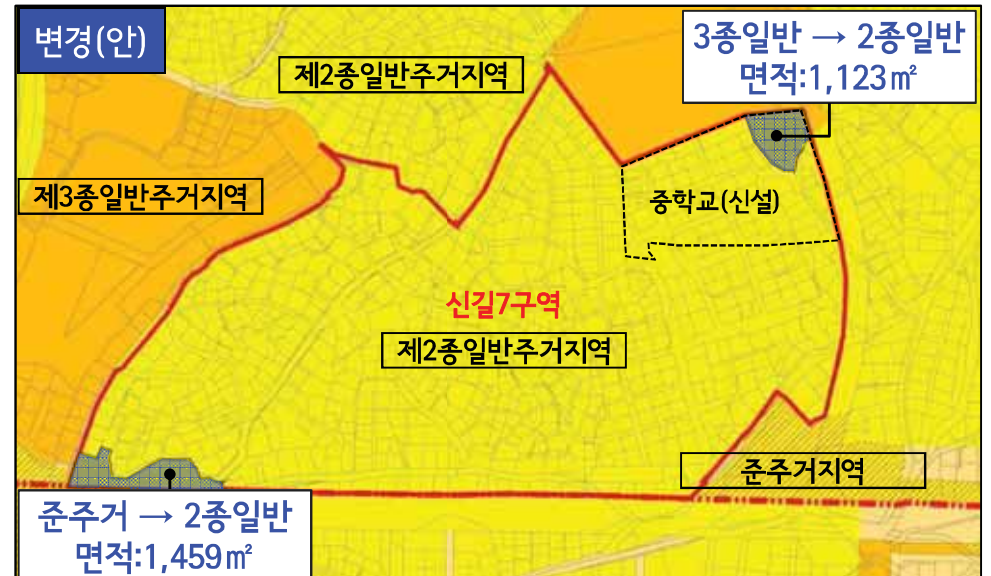
구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합계	38,502.9	-	38,502.9	100.0
제1종일반주거지역	295.0	증) 3,756.7	4,051.7	10.5
제2종일반주거지역	37,680.9	감) 3,229.7	34,451.2	89.5
제3종일반주거지역	527.0	감) 527.0	-	-



※ 근린공원 부지의 제1종일반주거지역으로 변경

■ 신길7구역

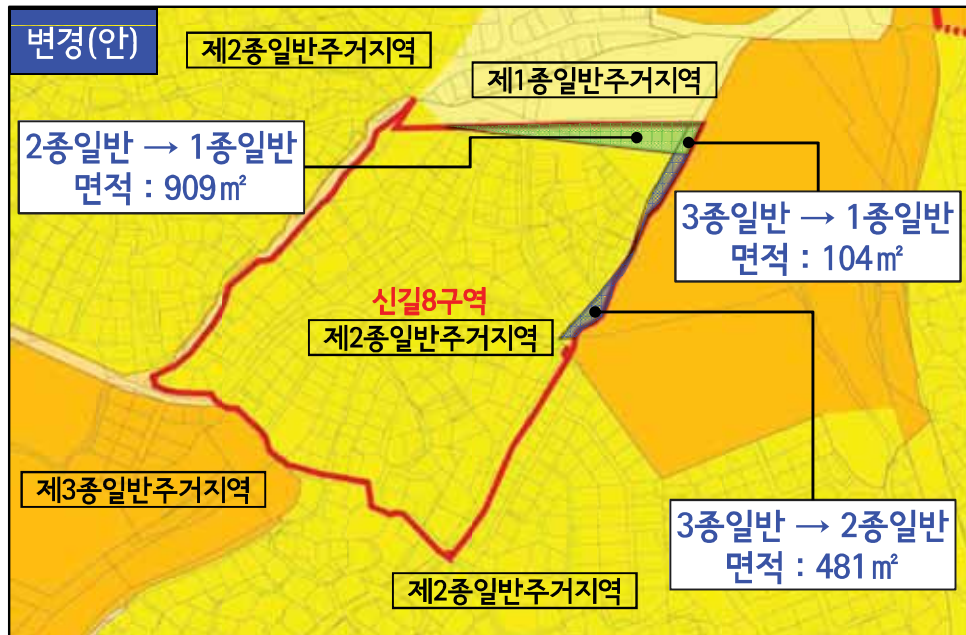
구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합계	93,728.6	-	93,728.6	100.0
제2종일반주거지역	91,146.6	증) 2,582.0	93,728.6	100.0
제3종일반주거지역	1,123.0	감) 1,123.0	-	-
준주거지역	1,459.0	감) 1,459.0	-	-



※ 학교용지 및 획지(공동주택부지)의 용도지역 통일

■ 신길8구역

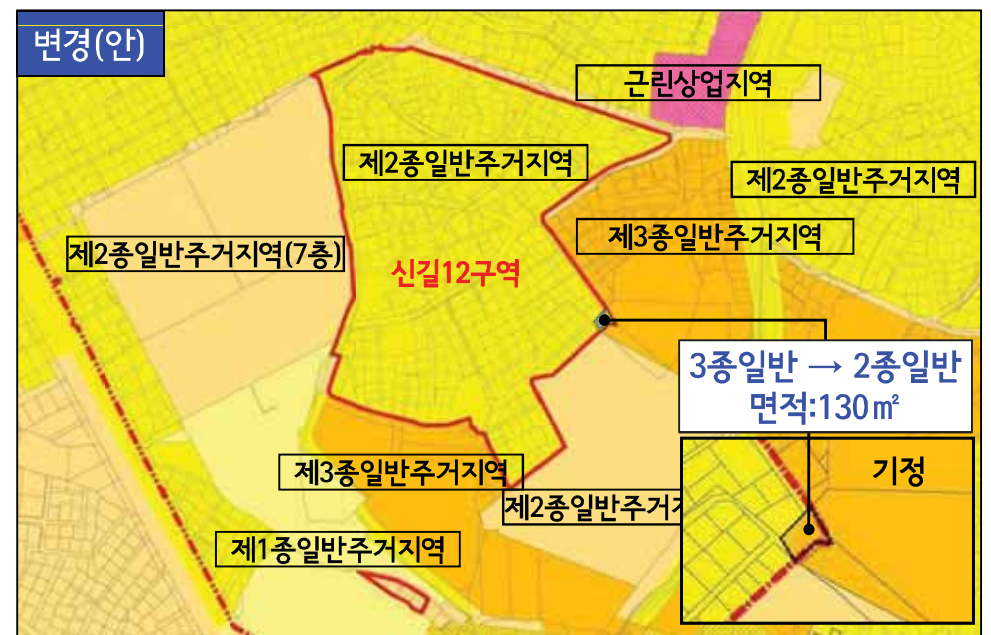
구분	면적(m ²)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합계	32,168.1	-	32,168.1	100.0
제1종일반주거지역	-	증) 1,013.0	1,013.0	3.1
제2종일반주거지역	31,583.1	증) 428.0	31,155.1	96.9
제3종일반주거지역	585.0	감) 585.0	-	-



※ 근린공원 및 획지(공동주택부지)의 용도지역 통일

■ 신길12구역

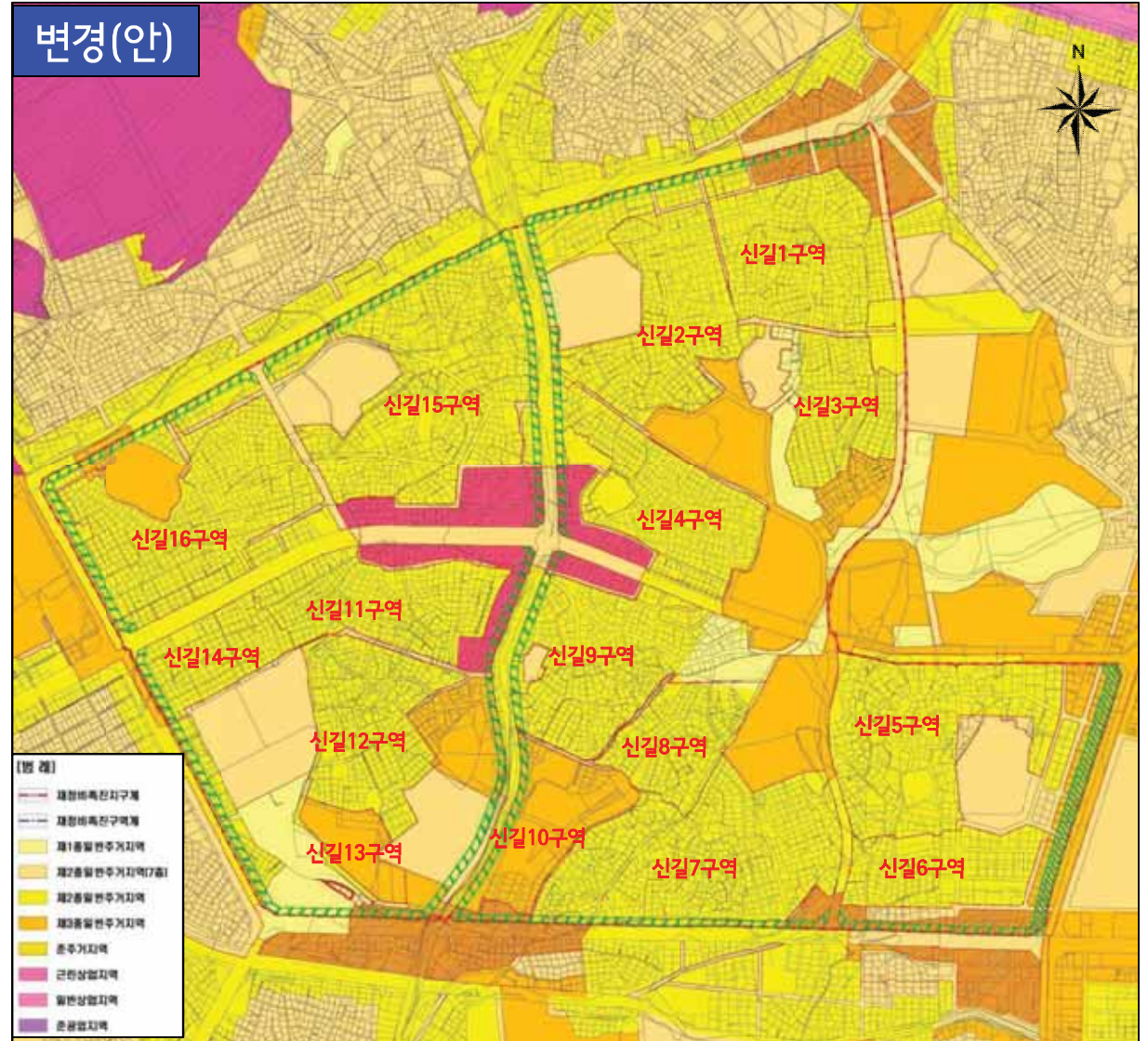
구분	면적(m ²)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합계	52,716	-	52,716	100.0
제2종(7층)일반주거지역	515	-	515	1.0
제2종일반주거지역	52,071	증) 130	52,201	99.0
제3종일반주거지역	130	감) 130	-	-



※ 획지(공동주택부지)의 용도지역 통일

■ 신길지구 용도지역 결정도

구분	면적(㎡)			비율 (%)
	기정	변경	변경 후	
합계	1,469,404.6	-	1,469,404.6	100.0
소계	1,421,284.6	-	1,421,284.6	96.7
주거지역	제1종 일반주거지역	증) 11,993.5	45,782.0	3.1
	제2종 일반주거지역 (7층)	감) 155.0	222,597.0	15.2
	제2종 일반주거지역	감) 7,093.5	936,641.6	63.7
	제3종 일반주거지역	감) 3,286.0	180,446.0	12.3
	준주거지역	감) 1,459.0	35,818.0	2.4
근린상업지역	-	-	48,120.0	3.3



※ 금회 신길3, 7, 8, 9, 12구역 용도지역 변경계획(안) 반영된 사항임

감사합니다

