

신길제5주택재개발사업정비구역변경지정
(정비계획변경)에 관한 의견청취
심사보고서

2005. 12. 19.
사회건설위원회

1. 審査經過

- 가. 제출일자 : 2005년 11월 28일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2005년 11월 28일
- 라. 상정일자 : 제118회(정례회) 제3차 위원회(2005년 12월 5일)

2. 提案說明의 要旨 (제안 설명자 : 도시관리국장 배 상 필)

가. 제안이유

- 서울특별시고시 제2001-135호(2001.5.4)로 구역지정고시 및 2001.6.13 조합설립인가, 영등포구고시 제2004-68호(2004.11.20)로 사업시행인가된 우리구 신길동 144-363번지 일대 신길 제5주택재개발 사업에 대하여
- 구역변경지정(정비계획 변경)(안)을 수립하여 주민 열람공고, 구 도시 계획위원회, 구의회 의견청취를 거쳐 서울시에 변경지정 요청을 하였으나 서울시 도시·건축공동위원회 심의결과 수정가결되었는 바, 이에 변경된 계획(안)에 대하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요 내용

- 사업의 명칭 : 신길제5구역 주택재개발사업
- 사업구역의 위치 및 면적

위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
서울특별시 영등포구 신길동 144-363번지 일대	11,733.0	감)147.4	11,585.6	지적확정에 따른 면적감소

○ 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기점	증(감)	변경		
계		11,733.0	감) 147.4	11,585.6	100.00	지적확정에 따른 면적감소
용도지역	제3종 일반주거지역	11,733.0	감) 147.4	11,585.6	100.00	
계		11,733.0	감) 147.4	11,585.6	100.00	지적확정에 따른 면적감소
정비기반 시설 등	소계	1,948.0	증) 752.0	2,700.0	24.17	
	도로	1,328.0	감) 277.0	1,051.0	9.07	도로 신설, 도로 확폭 및 인장감축 등에 따른 면적감소
	공원	137.0	-	137.0	1.18	
	녹지	483.0	증) 1,129.0	1,612.0	13.92	
택지	소계	9,785.0	감) 999.4	8,785.6	75.83	
	택지 (분양아파트)	9,785.0	감) 999.4	8,785.6	75.83	

2) 도시계획시설 설치 계획

가) 도로

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
정비 기반 시설	소로	3류	1	6	국지 도로	일반 도로	179	신길동 1795-26	신길동 144-355		서울시고시 제2001-135호 (2001.5.4)	기점
	소로	3류	1	8	국지 도로	일반 도로	80	신길동 1795-26	신길동 144-376			변경
정비 기반 시설	소로	3류	2	6	국지 도로	일반 도로	10	신길동 1795-29	신길동 1795-29			신설
정비 기반 시설	중로	3류	1	12	집산 도로	일반 도로	255	신길동 244-99	신길동 144-147			기점 (확폭)

나) 공원, 녹지 등

결정구분	시설명	시설의 세부		위 치	면적 (㎡)			비고
		기 정	변 경		기정	증(감)	변경	
정비기반시설	공원	근린공원	-	신길동144-176 일대	137	-	137	기정
정비기반시설	녹지	시설녹지	경관녹지	신길동142-41 일대	483	-	483	변경
정비기반시설	녹지	-	연결녹지	신길동1795-29 일대	-	증)1.129	1.129	신설

다) 공동이용시설 설치계획

시설구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	비고
공동이용시설	경로당	신길동 144-363번지 일대	54.75	1개소
	어린이놀이터	신길동 144-363번지 일대	401.32	2개소

3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비·개량계획 (동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후복	철거주
기정	신길5구역	11,733.0	공동주택	9,785.0	신길동 144-363번지 일대	82	-	-	5	77
변경	신길5구역	11,585.6	공동주택	8,785.6	신길동 144-363번지 일대	81	-	-	4	77

나) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	연면적 (㎡) (지상층)	주된 용도 (%)	건폐율 (%)	높이(㎡) 층수(층)	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신길제5주택 재개발구역	11,733.0	택지	9,785.0	신길동144-363번지 일대	18,293.284	공동주택	19.99	186.95	40m 7층~15층
변경	신길제5주택 재개발구역	11,585.6	택지	8,785.6	신길동144-363번지 일대	21,217.22	공동주택	20.52	240.03	57.45m 13층~20층
주택의 규모 및 규모별 건설비율					<p><변경된 규모별 건설계획></p> <ul style="list-style-type: none"> 전용면적 114,940㎡ : 36세대, 18.19% 전용면적 84,980㎡ : 86세대, 43.43% 전용면적 59,990㎡ : 76세대, 38.43% <p><기주 : 서울시도시및주거환경정비조례 제9조제2호가목, 나목></p> <ul style="list-style-type: none"> 건립규모- 세대당 전용면적 115㎡이하 건설비율 <ul style="list-style-type: none"> - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 80% 이상 - 세대당 전용면적 60㎡이하 : 40% 이상 (단, 서울시 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 총 건설세대수의 10%범위안에서 규모별 건설비율을 조정할 수 있음) 					
건축물의 건축선 계획					주택법 및 건축법등 관계법령에 의함.					

4) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	주변 아파트단지와 도시-주거환경정비기본계획과의 sky line이 연계할 수 있도록 계획함	
환경보전	주변 공원과 연계된 경관녹지 및 연결녹지를 계획함	
재난방지	8m도로 확폭으로 비상용 차량의 출입이 원활할 수 있도록 계획함	

5) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
주택재개발 정비사업	구역변경지정일로부터 4년	주택사업 정비조합	39	이상 없음	

6) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

- 서울특별시도시및주거환경정비조례 제9조제3호가목에 의거 총건립 세대수가 200 세대 미만인 정비구역은 임대주택을 건립하지 아니할 수 있음. (계획세대수 : 198세대)

다. 구역변경(정비계획 변경)의 필요성

- 서울시 도시 주거환경정비기본계획 및 신길뉴타운사업계획수립에 따른 구역부측의 단독 주택지가 공동주택지로 계획됨에 따라서 구역 부측과의 스카이라인을 고려하여 저지대인 신길5구역의 층수 조정이 요구됨.
- 신길뉴타운후보지의 녹지공간계획을 신길5구역과 서로 연계시켜 주민의 휴식공간 제공 및 쾌적한 주거환경을 조성하고자 구역내 녹지축 신설로 인한 토지이용계획의 변경
- 구역내 편입된 국방부소유 토지 매입하여 공공시설(녹지축) 설치 후 무상귀속하고 국방부소유 기존 건축물 철거후 대체시설(연면적 3,000㎡이상의 건물 신축하여 조합측에서 기부채납)건립에 따른 과도한 사업비 증가로 사업계획 변경이 요구됨.

라. 추진 경위

- '01. 5. 4 : 주택재개발구역 지정 [서울특별시고시 제2001-135호]
- '01. 6. 13 : 주택재개발조합 설립인가
- '03. 12. 10 : 주택재개발구역 변경지정 [서울특별시고시 제2003-398호]
- '04. 11. 20 : 사업시행인가 [영등포구고시 제2004-68호]
- '05. 3.10~3.24 : 구역 변경지정(정비계획 변경)을 위한 열람공고
- '05. 5. 6 : 구의회 의견청취
- '05. 6. 8 : 구 도시계획위원회 자문
- '05. 7. 6 : 정비구역 변경(정비계획 변경)지정 요청 [구→서울시]
- '05. 10. 26 : 서울시 도시·건축공동위원회 심의
 - 심의결과 : 수정가결
 - (대안2 계획안으로 가결하되 관리노인정의 위치를 부출입구 인근으로 조정)
- '05.11.10~11.24 : 구역 변경지정(정비계획 변경)을 위한 열람공고

3. 구청 의견

- 구역북측의 단독 주택지와 연계 및 임대주택 미건립으로 인하여 당초 구역지정사 7층(3개동)~15층(2개동), 용적율 188%로 계획되었으나
- 서울시 도시 주거환경정비기본계획 및 신길뉴타운사업계획수립에 따른 구역북측의 단독 주택지가 공동주택지로 계획됨에 따라서 구역 북측과의 스카이라인을 고려하여 저지대인 신길5구역의 층수 조정이 요구되고,
- 신길뉴타운후보지의 녹지공간계획을 신길5구역과 서로 연계시켜 주민의 휴식공간 제공 및 쾌적한 주거환경을 조성하고자 구역내 녹지축 신설로 인한 토지이용계획의 변경이 요구되어
- 계획(안)을 수립하여 주민 공람공고, 구 도시계획위원회 자문 및 구의회 의견청취를 거쳐 서울시에 변경지정 요청하였으며, 서울시 도시·건축공동위원회 심의결과 수정가결(대안2 계획안으로 가결하되 관리노인정의 위치 변경)됨으로써 변경 계획(안)을 수립하여 구의회의 청취하고자 하는 사항으로 구역 변경지정(정비계획 변경)이 타당하다고 사료됨.

4. 審査結課 : 의견없음