

신길재정비촉진계획 결정요청(안) 보고

2007. 9. 7



Contents

01	계획의 개요	01
02	주민의견청취	03
03	재정비촉진계획 변경	07
04	향후 추진계획	20

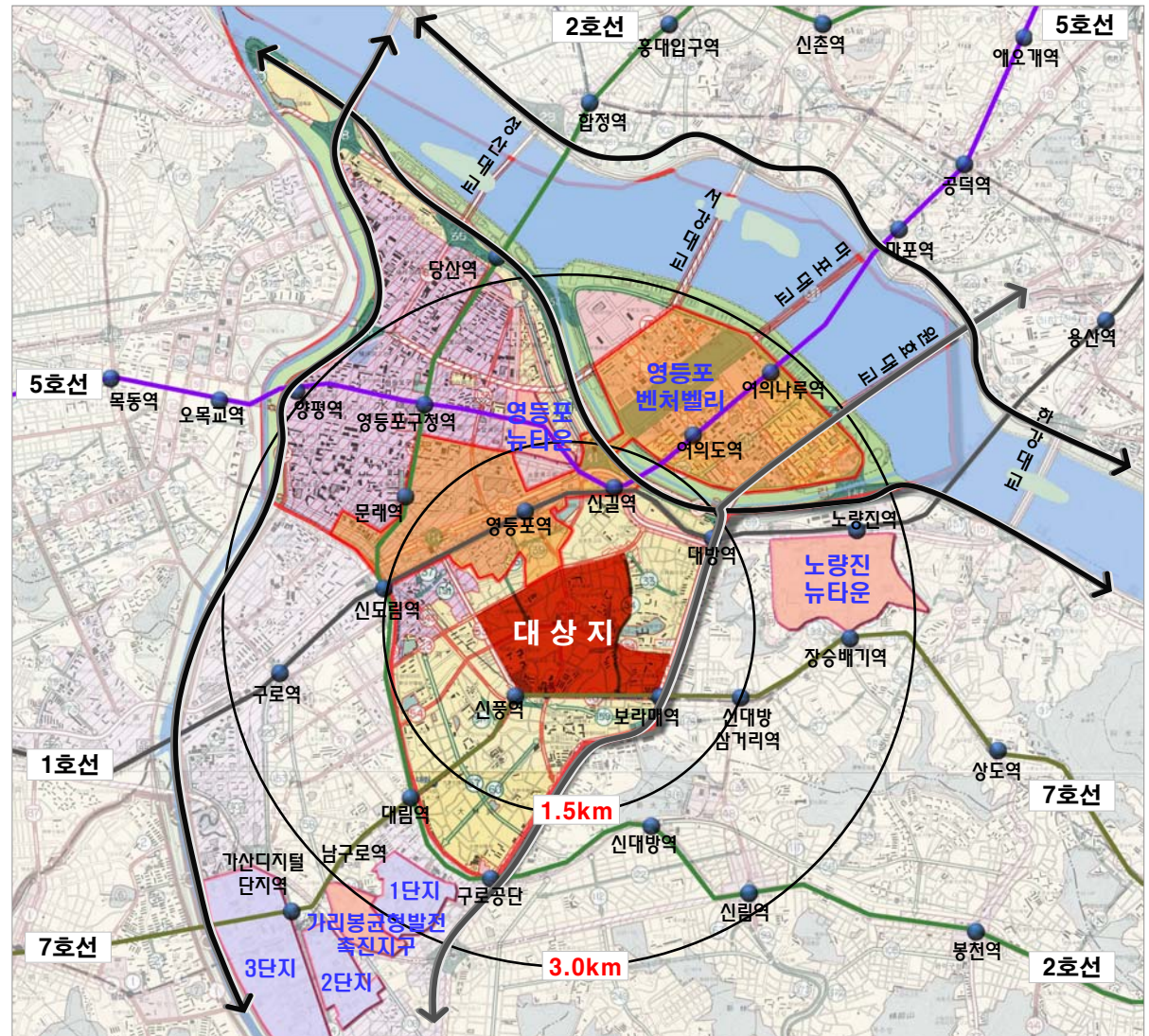


계획의 배경 및 목적

- 1960년대 영등포 및 구로구 일대의 산업화로 인해 자연발생적으로 시가화된 기반시설이 열악하고 낙후된 주거지임
- 이에 낙후된 지역에 대한 주거환경 개선, 기반시설 확충 등을 통한 생활권단위의 계획으로 체계적이고 효율적인 사업을 추진코자 함

계획의 대상 및 범위

- 위치 : 영등포구 신길동 236번지 일원
- 면적 : 1,469,910 m²
- 기준년도 : 2006년
- 목표년도 : 2015년



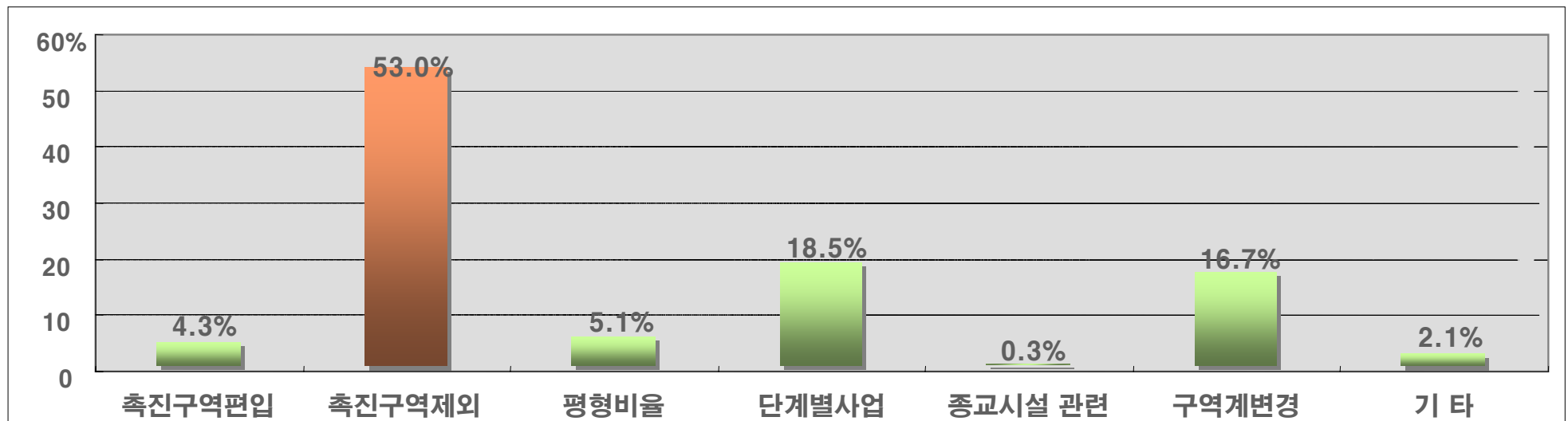
2007. 5. 2	신길재정비촉진계획(안) 주민공람공고(5. 2 ~ 5. 16)
2007. 5.15	영등포구 지역균형발전위원회 자문
2007. 5.17	제1차 공람의견심사위원회
2007. 5.18	영등포 구의회 의견청취
2007. 5.30	주민공청회(영등포구민회관)
2007. 6.14	제2차 공람의견심사위원회
2007. 6.15	서울시 지속가능성평가·자문
2007. 6.19	서울시도시공원위원회자문
2007. 7.23	서울시도시재정비소위원회자문
2007. 8.30	재정비촉진계획(안) 결정요청 (영등포구 → 서울시)

주요의견 접수현황

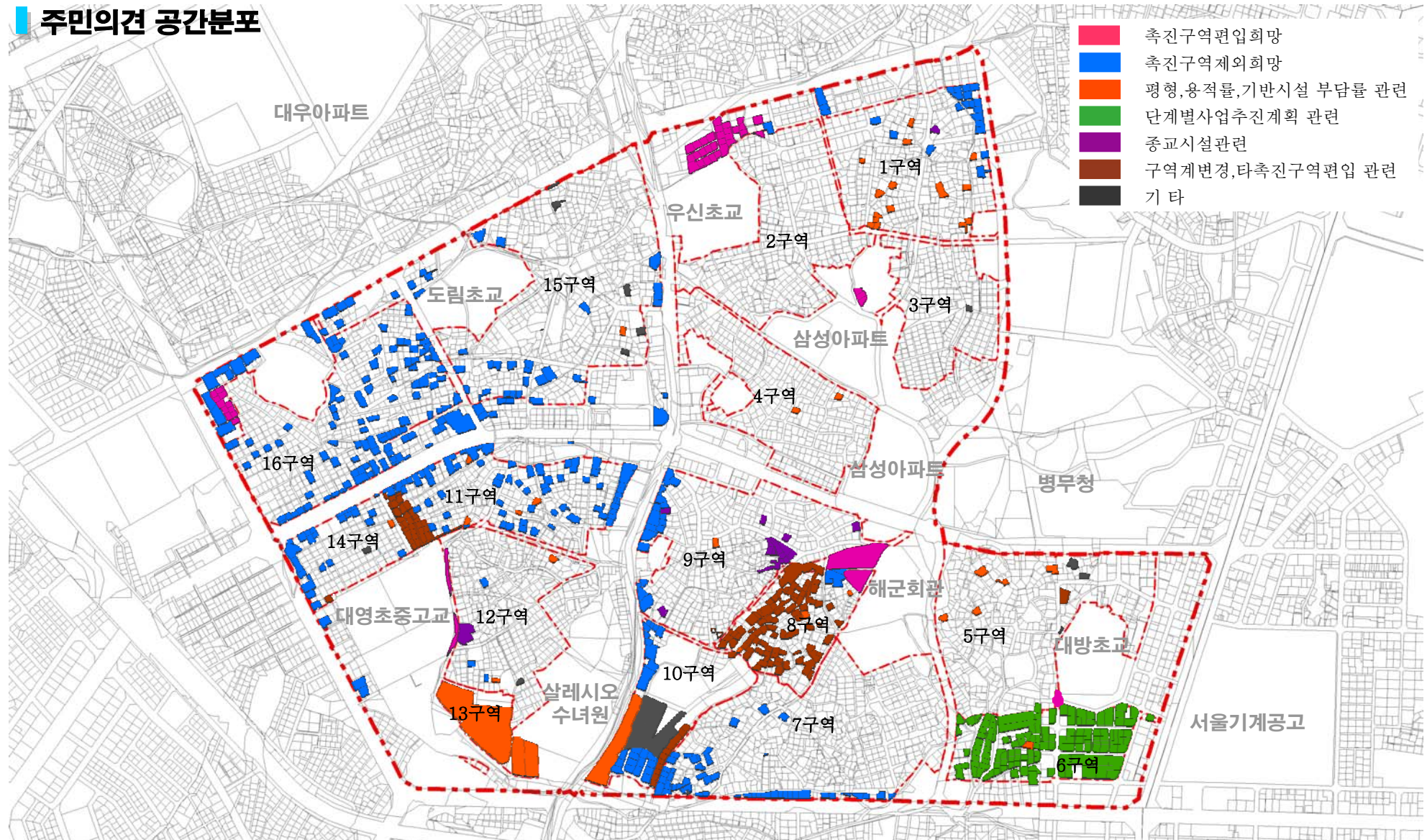
- 공 란 일 시 : 2007. 5. 2 ~ 16(14일간)
- 공 란 장 소 : 영등포구청 도시관리과 뉴타운사업팀
- 접 수 건 수 : 총 1,124건(공람 832건, 공청회 292건)

의견 유형

구역	합 계	촉진구역편입	촉진구역제외	평형비율	단계별사업	종교시설 관련	구역계변경	기 타
건 수	1,124	48	596	57	208	3	188	24
비 율(%)	100.0	4.3	53.0	5.1	18.5	0.3	16.7	2.1



주민의견 공간분포



공람의견 심사개요

- 공람의견 심사위원회 개최(2회)를 통한 의견 조율
 - 1차 : 2007. 5. 17(목), 2차 : 2007. 6. 14(목)
- 유형별 주요의견 검토내용

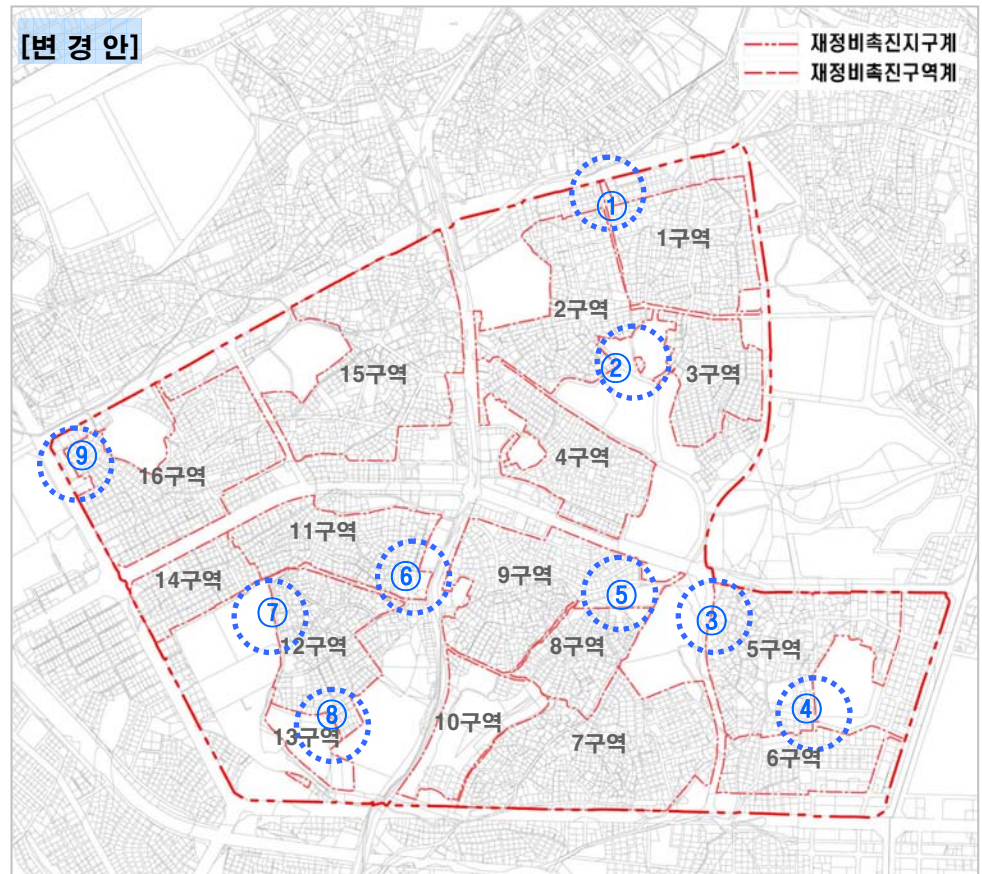
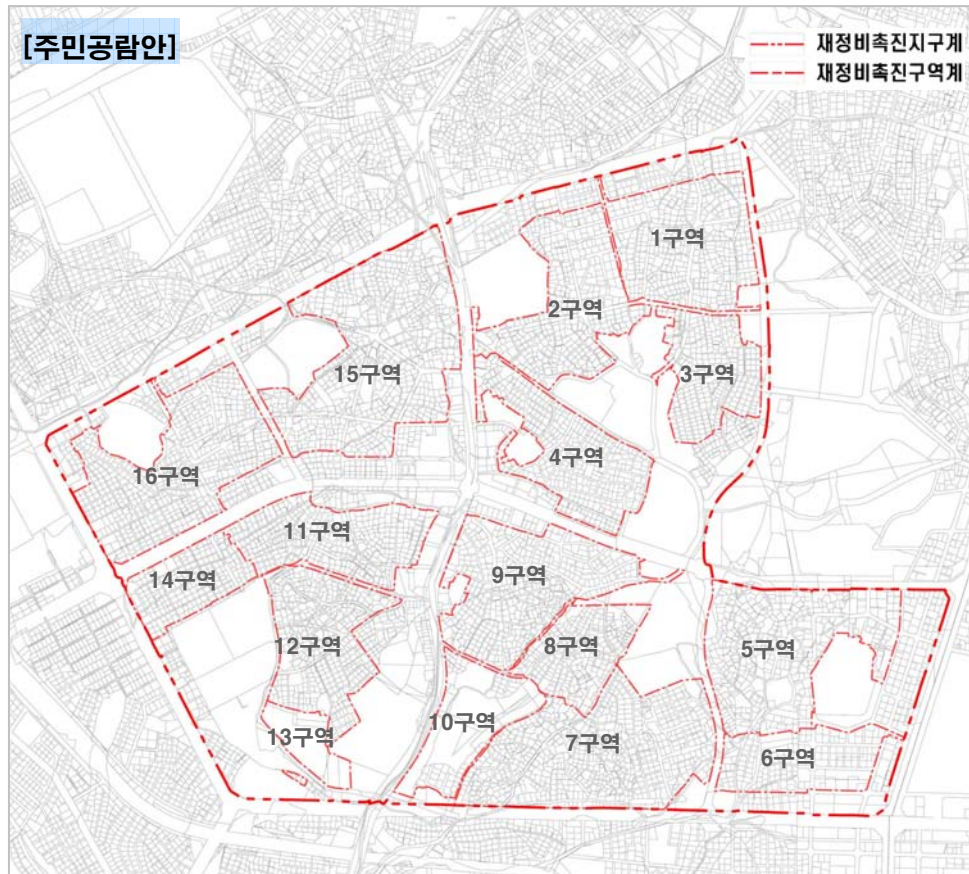
유형별 주요의견	주요 검토 의견
재정비촉진구역 편입희망	주민의 동의를 전제로 사업요건을 검토하여 주거환경 개선을 위한 최선의 방안 마련
재정비촉진구역 제척희망	계획의 큰 틀과 개념을 흔들지 않는 범위에서 사업추진의 효율성을 고려하여 검토
재정비촉진구역계 변경	
단계별사업추진계획 관련	관련 법령 및 서울시 기준에 따라 처리(법적사항 준수)
종교시설 관련 사항	환지되는 위치 변경에 대해서는 주민동의를 전제로 고려하되, 기타사항에 대해서는 계획적 틀을 유지하는 방향으로 검토
평형, 용적률, 기반시설부담률 등 계획적 내용	관련 법령 및 조례와 서울시 심의기준에 따르되 서울시와 협의 ※서울시도시재정비소위원회자문(2007. 7. 23)

공람의견 심사에 따른 조치계획

구분	주요 심사 결과
반영	<ul style="list-style-type: none"> • 재정비촉진구역 편입희망 : 사업요건 및 구역계 등을 고려하여 편입 반영 • 영복교회(12구역) 환지위치 변경(추진위 제안 수용) • 12구역 역세권 적용(서울시 심의기준 변경 반영)
미반영	<ul style="list-style-type: none"> • 재정비촉진구역 제척 <ul style="list-style-type: none"> - 구역계 및 기반시설 정형화 등을 통한 노후지역의 일체적 정비를 위하여 미반영 • 용적률 추가상향 : 용적률 계획은 서울시 심의기준을 반영한 최대 용적률로서 미반영 • 단계별 사업추진계획 상향(6구역) : 노후도 기준에 따라 현 3단계 유지 • 기반시설 분담률 및 공원녹지비율 : 쾌적한 주거환경과 용적률 계획을 고려하여 현 비율 유지 • 종교시설(7구역), 남서울 아파트(10구역) 상가위치 변경 : 계획의 기본취지와 사업여건 등을 고려하여 미반영
일부반영	<ul style="list-style-type: none"> • 중대형 중심의 평형배분 변경 희망 <ul style="list-style-type: none"> - 주민의견과 중소형 평형 등을 고려한 적정 평형배분계획 변경 (60㎡ 이하 : 60~85㎡ : 85㎡ 초과 = 30%이상 : 40%이상 : 30%이하)
추후검토	<ul style="list-style-type: none"> • 보상 및 분양 등에 관한 사항 : 구역별 재개발사업시 조합에서 결정할 사항

재정비촉진구역 변경

• 주민공람(5. 2~16) 및 기반시설비용분담계획 변경에 따라 재정비촉진구역 변경 ⇒ 8개 구역 구역계 조정

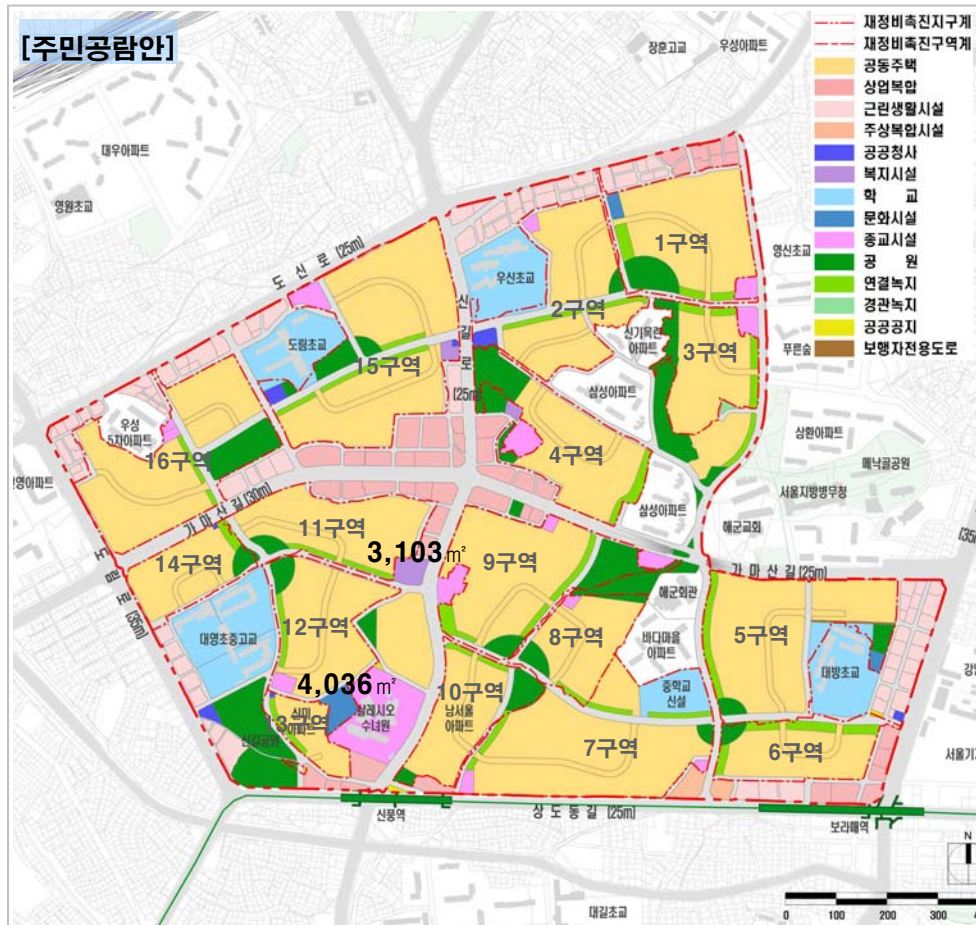


- ① 필지경계에 따라 구역계 변경
- ② 아파트에 위요된 3필지 2구역 편입
- ③ 도시계획도로 선형변경
- ④ 무허가 건축물 편입
- ⑤ 공원시설 9구역 편입 조정
- ⑥ 문화시설 11구역 편입 조정
- ⑦ 사유지 도시계획도로 편입
- ⑧ 신미아파트 조합 미청산
- ⑨ 주민의견 및 사업요건 반영

촉진구역 및 용적률 계획 변경에 따른 토지이용계획 변경

- 주민의견 및 서울시 기준변경에 따른 재정비촉진구역과 상한용적률 변경
- 공공기반시설 확보방안에 따른 기반시설비용분담계획 변경

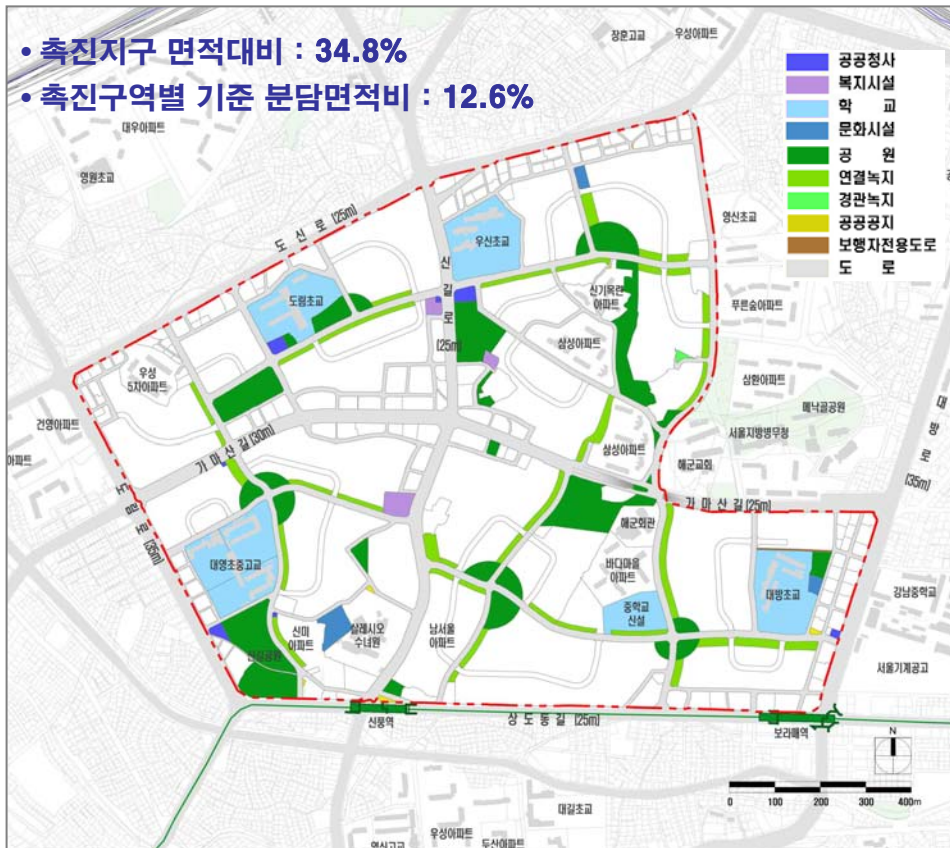
효과적인 기반시설확보를 위한
토지이용계획 변경 필요



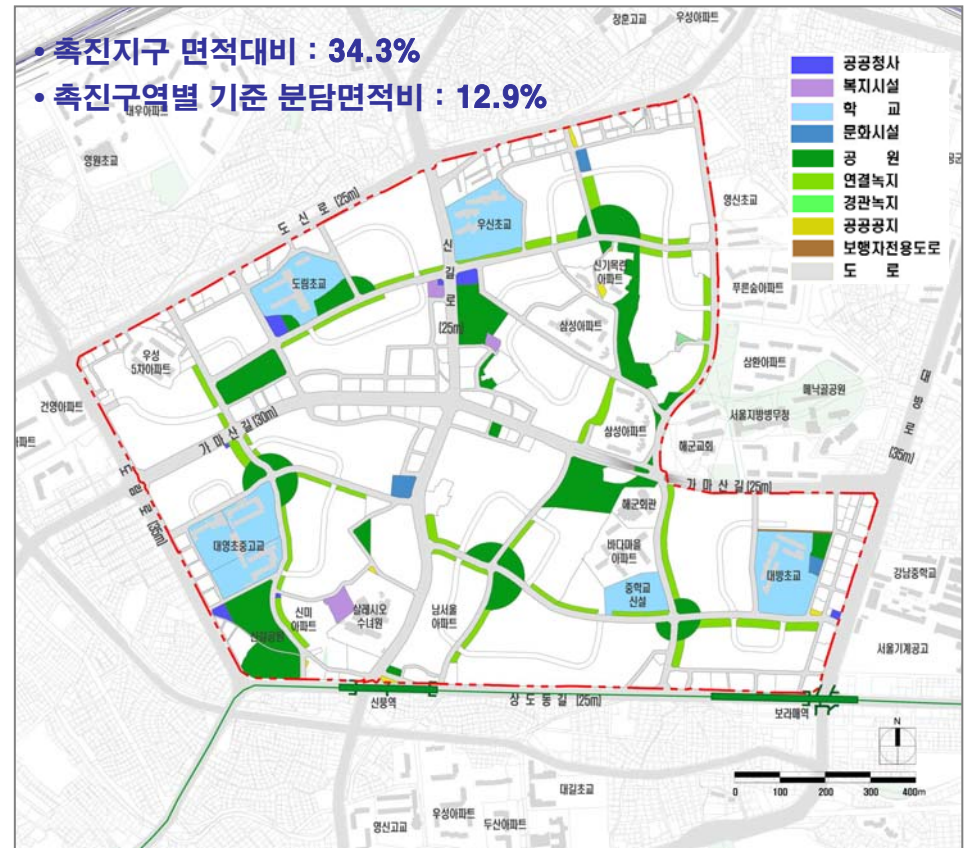
토지이용계획 변경에 따른 기반시설 비용분담계획 변경

- 촉진지구 전체 기반시설확보율 : 30%이상 (주민공람 34.8% ⇒ 조정안 34.3% , 감 0.5%)
- 촉진구역별 기준기반시설 분담면적 비율 : 10%이상 (주민공람 12.6% ⇒ 조정안 12.9% , 증 0.3%)

[주민공람안]

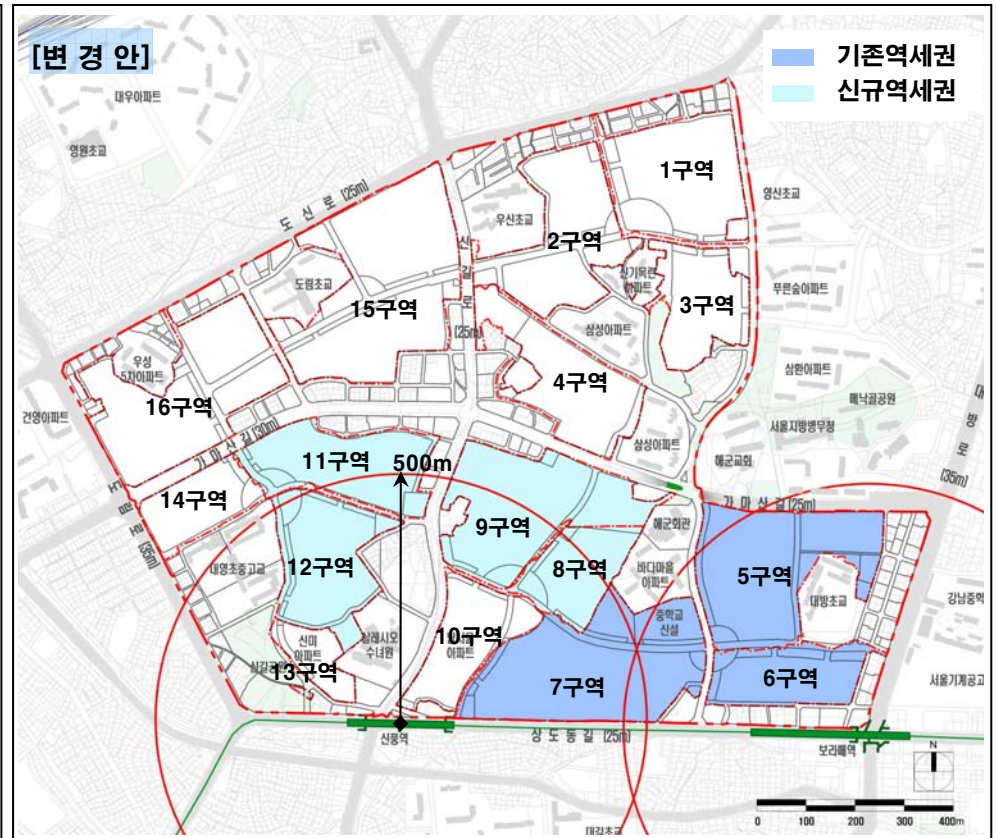
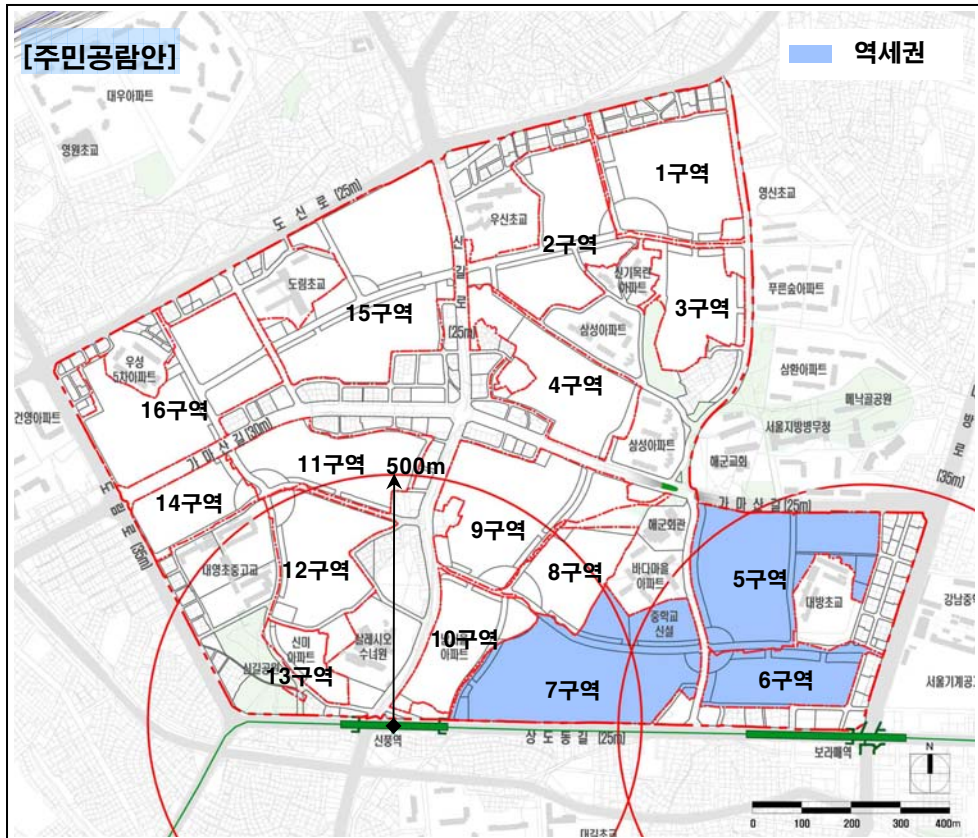


[변경안]



■ 심의기준 변경에 따른 역세권 용적률 적용

- 역세권(지하철역 등 역을 중심으로 반경 500m 이내)은 도시재정비위원회 심의를 거쳐 상한 용적률 완화 가능
- 역을 중심으로 반경 500m이내 지역을 역세권 범위로 하여,
 - ①역으로부터 반경 500m이내에 촉진구역의 일부가 포함되는 경우에는 **면적가중치로 상한용적률을 산정**하되,
 - ②역으로부터 반경 500m이내인 지역이 **촉진구역면적의 50%미만**으로서 **폭 20m이상 도로로 이격된 경우에는 역세권 대상에서 제외**



용적률 계획 적용 기준(서울시 심의기준)

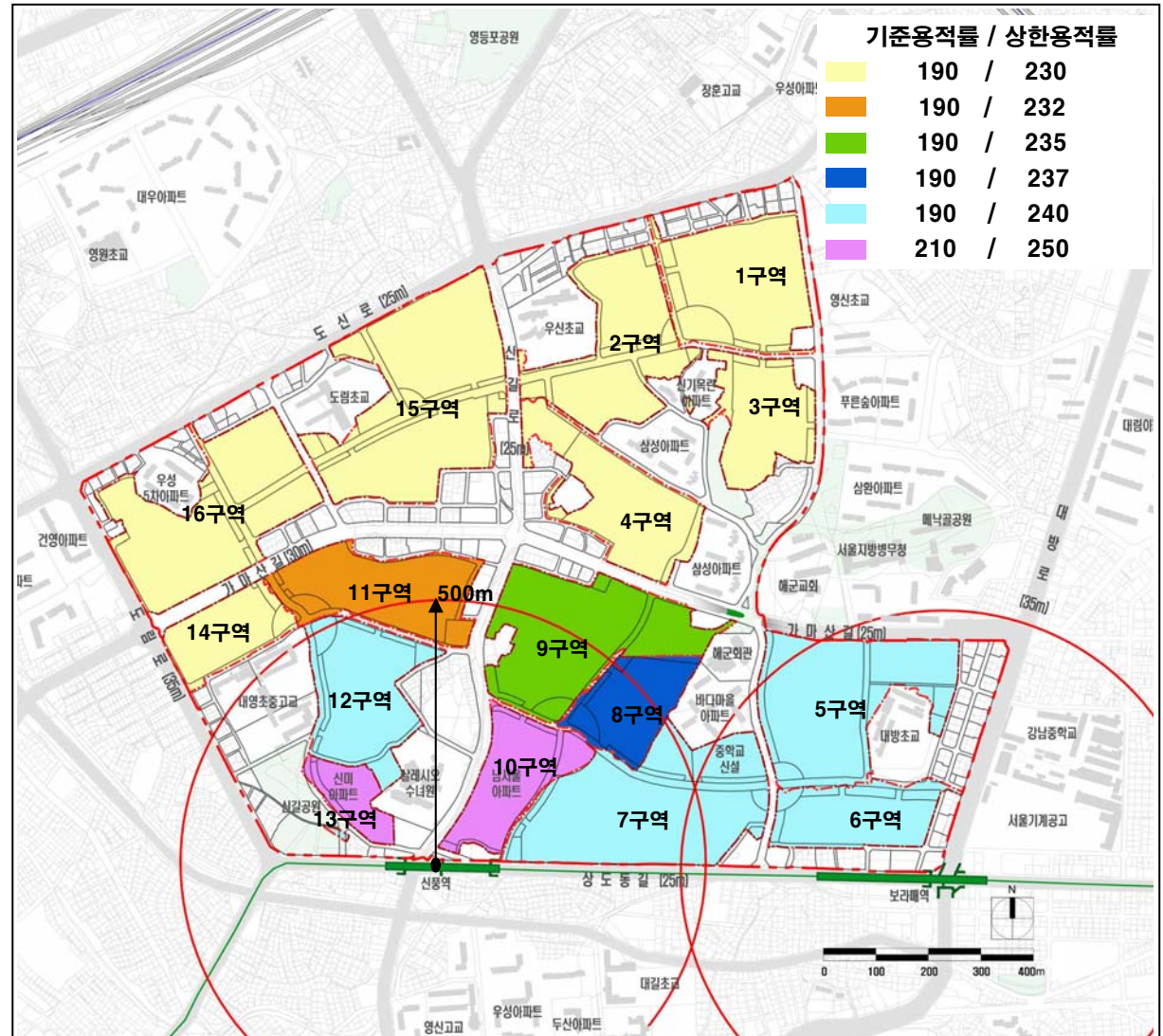
- 기준(계획)용적률 : 용도지역 상향전 용적률
 - 정비예정구역 : 도시및주거환경정비기본계획 반영
 - 비정비예정구역 : 210%이하(지역성격 고려 설정)
- 상한(최대)용적률
 - 용도지역 변경(종 상향) 후 용적률을 적용
- 상한용적률 완화 적용지역
 - 역세권 지역(서울시 심의기준에 따름)

용적률 계획

- 서울시 심의운영기준을 반영한 용적률 계획
- 신풍역과 보라매역 역세권에 해당되며, 면적가중치에 따른 용적률 완화
(기반시설 순부담률 약 3.0% 범위내 추가부담)

기준용적률	상한용적률	비고
190%	230% (역세권 240%이내)	역세권 5,6,7,8,9,11,12구역
210%	250%	재건축정비예정구역

역세권 입지에 따라 면적가중치에 의한
상한용적률 완화(10%범위내)



주택규모조정사유

- 당초 안은 주민등록상 인구 및 세대별 특성을 근간으로 기존 인구를 최대한 수용하기 위한 주택규모계획 수립
- 반면 주민공람, 공청회를 통한 주민의견 수렴결과 실 거주세대의 재정착이 고려된 중대형 주택규모의 확대 공급을 요구함
- 이에 단순 주민등록상 기준이 아닌 실 거주 개념의 지표선정과 실 소유자의 재정착이 고려된 합리적 주택규모 배분계획안을 마련하고자 함

주요 계획지표 조정

- 당초 주민등록상 인구·세대특성에서 실 거주인구 및 권리권자의 입주가능 규모 개념 도입

※ 주민등록상 현황 : 62,807인, 24,258세대

● 계획지표 조정

구 분	공 란 안	조 정 안
주택규모 / 계획지표	<ul style="list-style-type: none"> • 현재의 주민등록상 인구를 최대한 수용 • 세대특성(1인세대 34%)에 따른 주택규모 설정 	<ul style="list-style-type: none"> • 실 거주세대 산정을 위한 물적지표(가스, 전기) 분석을 통한 인구산정 • 권리권자(토지소유자)의 실제 입주가능성 검증을 통한 주택규모 계획

실 거주세대 산정을 위한 가스·전기공급실태 분석

• 신길지구의 24,258세대, 62,807명 중 실제 취사 및 숙식하는 거주세대와 인구에 대한 주택 및 인구지표 설정

● 가스공급현황 - 18,181세대

구분	합계	주거					비주거				중지, 해제, 미상 등
		소계	단독·다가구	다세대·연립	아파트	점포주택(주거)	소계	상업업무	기타	점포주택(상가)	
가스공급	25,889	18,181	13,773	1,413	1,923	1,072	2,413	692	83	1,638	5,295

※ 서울도시가스공사, 2007.6

● 전기공급현황 - 17,618세대

구분	합계	주거		비주거						비고
		소계	주택용전력	소계	교육용	산업용	심야	일반	기타	
전기공급	19,922	17,618	17,618	2,304	28	105	163	1,978	30	기타는 가로등, 농사용 등

※ 한국전력공사, 2007.7

전체 24,258세대 중 실제 취사 및 거주하는 세대는 18,181세대(가스공급)이며 비거주세대는 6,077세대
 ⇒ 실제 거주하는 인구는 62,807명 중 56,730명(약 90.3%)

■ **촉진구역내 권리권자 연면적 분석**

구 분	연면적 비율(%)						
	20㎡ 미만	20~40㎡	40~60㎡	60~80㎡	80~100㎡	100~120㎡	120㎡ 이상
1구역	3.8	10.9	4.2	9.7	17.6	20.6	33.2
2구역	1.0	9.4	15.7	10.7	1.5	5.3	56.4
3구역	1.6	8.5	13.1	7.5	3.3	12.4	53.6
5구역	1.8	16.8	18.2	19.4	8.9	3.3	31.6
7구역	14.6	9.1	7.5	9.1	12.9	15.0	31.8
8구역	0.9	26.3	18.9	11.8	3.9	5.7	32.5
9구역	0.9	12.2	14.4	2.8	2.5	9.6	57.6
11구역	1.0	15.7	17.4	8.4	3.8	4.3	49.4
12구역	0.8	13.2	15.7	6.8	4.6	7.3	51.6
평균	3.3	13.3	14.1	10.1	6.7	8.7	43.8
규모별 연면적 비율	소형 30.7%			중형 25.5%			대형 43.8%

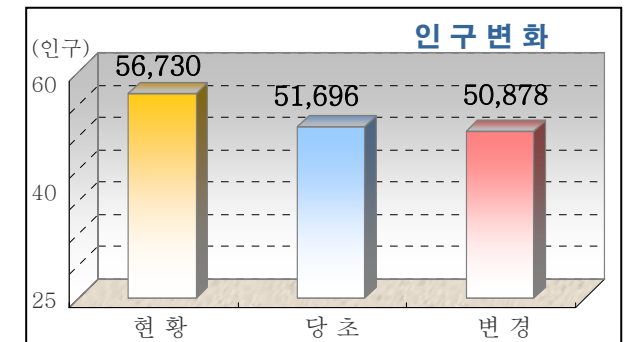
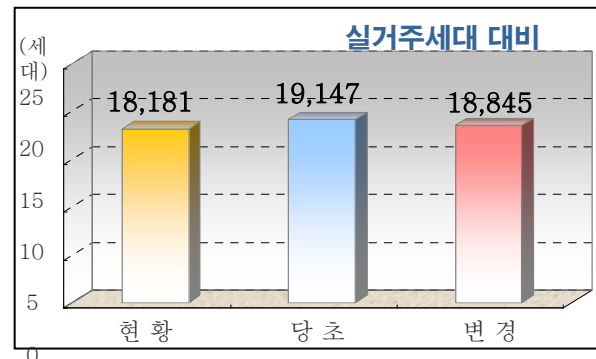
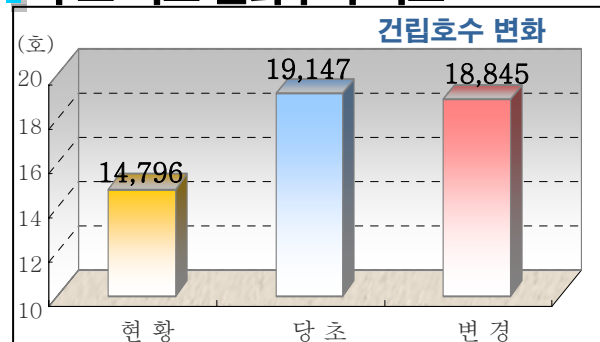
소형과 대형 주택규모의 적절한 배분계획 필요 → 중대형 주택에 대한 조합원 수요 증대 예상
 60㎡ 이하 : 60~85㎡ : 85㎡ 초과 = 30%이상 : 40%이상 : 30%미만

인구 및 주택계획 변경

구분	현황	계획지표		비고
		공람안	변경	
주택규모 배분비	-	60㎡이하:60~85㎡:85㎡초과 = 40% : 35% : 25%	60㎡이하:60~85㎡:85㎡초과 = 30% : 40% : 30%	-
건립호수	14,796	19,147 (129.4%)	18,845 (127.4%)	-
실 거주세대수	18,181	19,147 (105.3%)	18,845 (103.7%)	가스공급실태
실 거주인구수	56,730	51,696 (91.1%)	50,878 (89.7%)	세대당 2.7인

※ 결정요청시 일부 변경가능

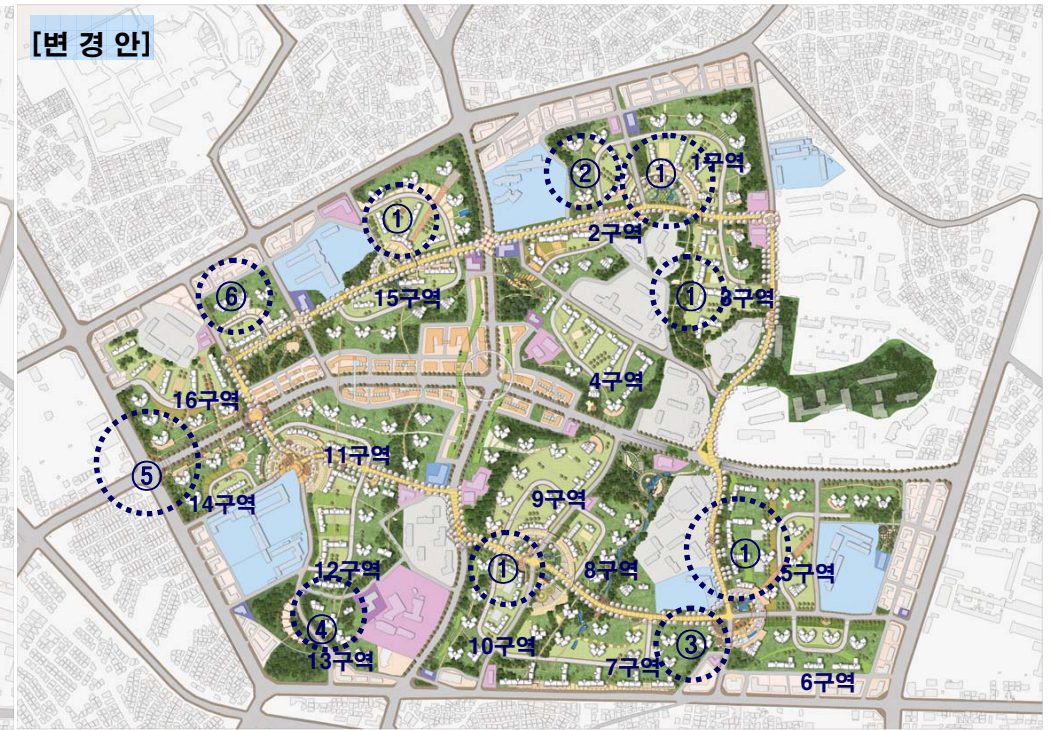
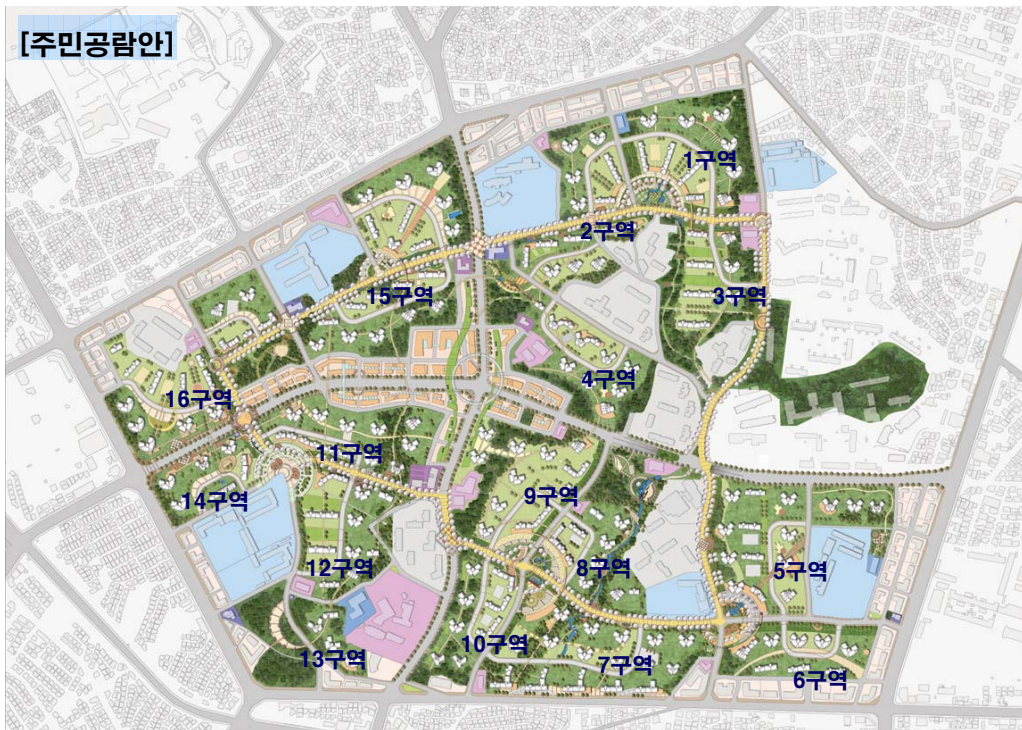
주요 지표 변화추이 비교



배치계획 변경사항

- 주택규모별 배분계획 조정(3:4:3)내용 반영
 - 1) 대형주택규모의 증가에 따른 규모별 세대수 조정
 - 2) 세대수 변화에 따른 미세한 배치수정(전 구역 적용)
- 길이 50m를 초과하는 주거동 층수조정(3개층 단위)

- ① 50m초과 주거동의 층수조정
- ② 우신초교동측 8m도로확장에 따른 2구역 배치계획 조정
- ③ 세대수 변화에 따른 1개동 감소
- ④ 층수 조정 및 동수 증가(1개동)
- ⑤ 도림로변 14,16구역 탑상형 주동에 대한 층수조정
- ⑥ 주택규모 배분에 따른 임대주택 주동수 증가(1개동)
- ⑦ 기타 전구역 배치계획 조정



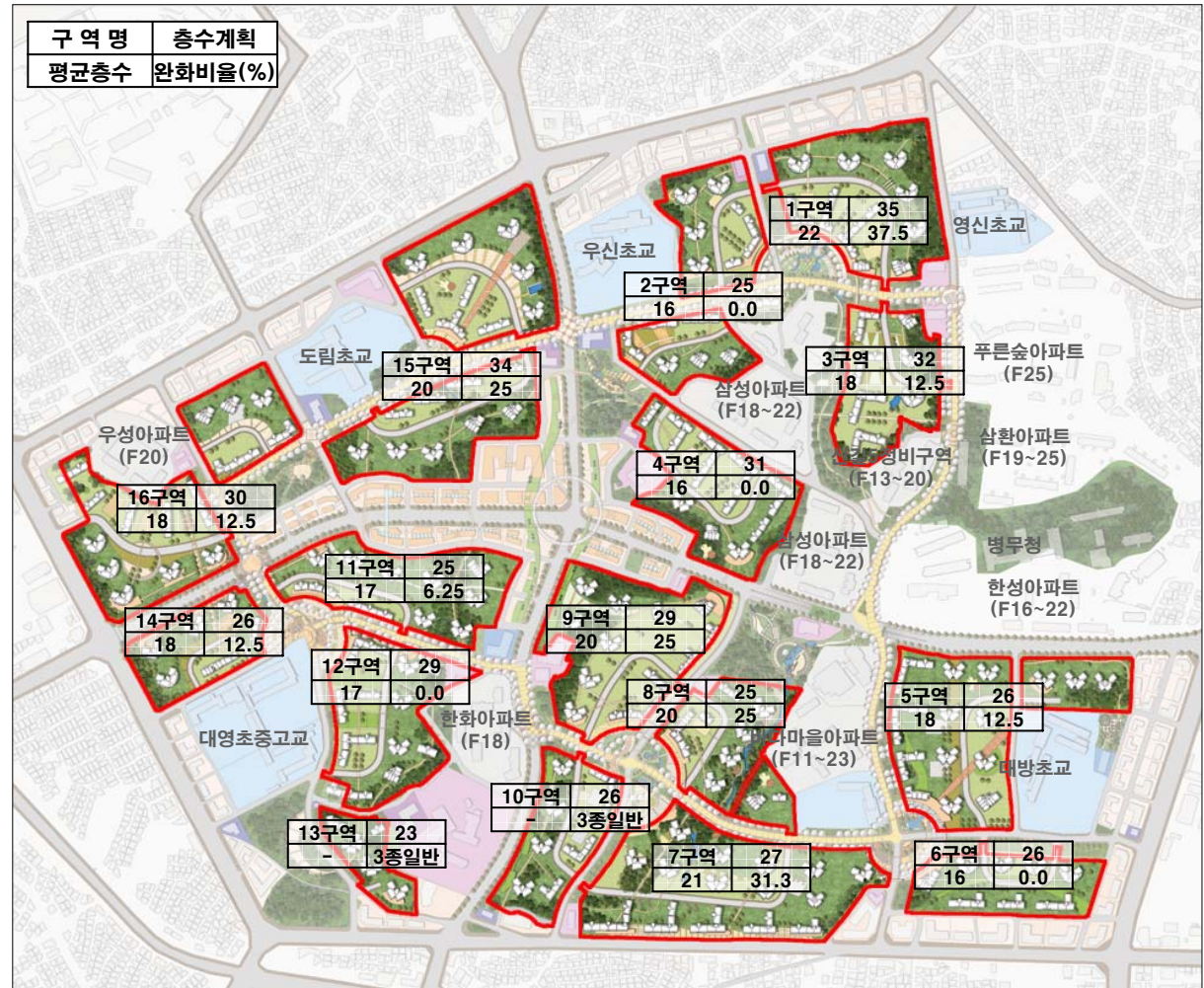
총수계획 변경사항

• 서울시 심의기준을 고려한 총수계획 수립

※ 다양한 주거유형 : 주거유형별 건축면적 비율에 따라 판단
 - 지구전체는 저층 10%이상으로서 중·저층 30%이상으로
 하되, 초고층은 지구 전체 주거동수의 10%이내
 - 촉진구역별로는 중·저층 15%이상

총수 완화 계획

구 분	용도지역 평균총수	공람안		변경안		비 고
		평균총수	최고총수	평균총수	최고총수	
1구역	16	20	35	22	35	-
2구역	16	16	28	16	25	-
3구역	16	17	31	18	32	-
4구역	16	17	31	16	31	-
5구역	16	18	27	18	26	-
6구역	16	16	26	16	26	-
7구역	16	19	26	21	27	-
8구역	16	17	25	20	25	-
9구역	16	19	27	20	29	-
10구역	-	18	26	-	26	재건축 (3층일반)
11구역	16	18	26	17	25	-
12구역	16	16	27	17	29	-
13구역	-	19	23	-	22	재건축 (3층일반)
14구역	16	18	27	18	26	-
15구역	16	20	34	20	34	-
16구역	16	19	30	18	30	-







2007. 9

관계 행정기관 협의

2007. 10

도시재정비위원회 심의

2007. 10

재정비촉진계획 결정고시

2007. 10

계획수립보고(서울시 → 건교부)

An architectural site plan or master plan for a residential or commercial development. The plan shows a complex network of roads, building footprints, and landscaped areas with trees. The central part of the plan is highlighted in a darker shade, indicating the primary focus of the design. The text '감사합니다.' is overlaid in the center in a large, bold, black font.

감사합니다.