

# 신길 제2주택재개발정비사업 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건

## 심 사 보 고 서

2022. 2. 14.  
사회건설위원회

### 1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자: 2022년 1월 24일
- 나. 제출자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2022년 2월 4일
- 라. 상정일자: 제232회 영등포구의회 임시회

사회건설위원회 제5차 회의(2022. 2. 11.) 상정 의결

### 2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시계획과장 김창호)

#### 가. 제안이유

- 신길동 190번지 일원 「신길 제2주택재개발정비사업 정비사업 지정(변경) 및 정비계획 변경(안)」에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

#### 나. 주요내용

- 지구지정(변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	신길 제2 주택재개발정비사업	신길동 190 번지일대	116,896	증) 17	116,913	정비기반시설(17㎡) : 공공청사(지구대)

○ 용도지역에 관한 계획(변경)

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율	비 고
	기 정	증(감)	변 경		
합 계	116,896	증) 17	116,913	100.0%	
제2종일반주거지역	116,896	감) 93,159	23,737	20.3%	
제3종일반주거지역	-	증) 93,176	93,176	79.7%	

※ 변경사유: 주변 지역 여건변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 상향

○ 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율	비 고	
		기 정	증(감)	변 경			
합 계		116,896	증) 17	116,913	100.0		
정비기반 시설 등	소 계	27,036	감) 5,010	22,026	18.9		
	도로	15,357	감) 3,361	11,996	10.3		
	공원	어린이공원	6,144	감) 82	6,062	5.2	
		소공원	3,012	감) 349	2,663	2.3	
	공공공지	1,048	감) 1,048	-	-		
	공공청사1	745	-	745	0.6	중복결정 (사회복지시설 이전)	
	사회복지시설	187	감) 187				
	공공청사2	543	증) 17	560	0.5	지구대 부지 정형화	
택지 (획지)	소 계	89,860	증) 5,027	94,887	81.1	-	
	택지1	계	88,050	증) 5,126	93,176	79.7	공동주택
		1-1	88,050	증) 3,919	91,969	78.7	공동주택
		1-2	-	증) 1,207	1,207	1.0	공동주택 (개방형 부대시설 및 공영주차장)
	택지2	1,810	감) 466	1,344	1.1	종교시설	
	택지3	-	증) 367	367	0.3	종교시설	

○ 정비기반시설 부담계획

구분	구역면적	정비기반 시설면적(m <sup>2</sup> )	건축물 환산면적 등(m <sup>2</sup> )	무상양여 면적(m <sup>2</sup> )	순부담면적(m <sup>2</sup> )	순부담률(%)	비고
기정	116,896	27,036	-	6,287	20,749.0	17.56	-
변경	증) 17	감) 5,010	증) 4,757.3	증) 3,046	감) 3,298.7	감) 2.63	-
변경 후	116,913	22,026	4,757.3	9,333	17,450.3	14.93	-

※ 순부담 계획 기준(7.97%) 대비 6.96% 상향 계획

○ 정비기반시설 부담면적

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			비율	비고	
		기정	증(감)	변경			
정비기반 시설 등	소계	27,036	감) 5,010	22,026	18.9		
	도로	15,357	감) 3,361	11,996	10.3		
	공원	어린이공원	6,144	감) 82	6,062	5.2	
		소공원	3,012	감) 349	2,663	2.3	
	공공공지	1,048	감) 1,048	-	-		
	공공청사1	745	-	745	0.6	중복결정 (사회복지시설 이전)	
	사회복지시설	187	감) 187				
	공공청사2	543	증) 17	560	0.5	지구대 부지 정형화	

○ 건축물 기부채납 계획

구분	기정	변경
건축물 기부채납	· 공공청사2(지구대) 연면적 688.0m <sup>2</sup>	· 공공청사2(지구대) 연면적 688.0m <sup>2</sup>
	· 사회복지시설 연면적 292.5m <sup>2</sup> (공공청사1 존치)	· 공공청사1/사회복지시설 연면적 884.0m <sup>2</sup> - 공공청사 663m <sup>2</sup> , 사회복지 221m <sup>2</sup>
	(노상주차장 28면)	· 공영주차장 연면적 508.0m <sup>2</sup> (공동주택1-2 부지 지하1층, 29면)
	-	· 임대주택 70세대(49m <sup>2</sup> 형 25, 84m <sup>2</sup> 형 45)

### ○ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )						
기정	신길 제2 주택재개발 정비구역	116,896	택지1	88,050	신길동 190-132	공동주택	20이하	226이하	86m (평균18층이하)	-
변경	신길 제2 주택재개발 정비구역	116,913	택지1-1	91,969	신길동 190-132	공동주택	50이하	300이하	110m (35층이하)	-
			택지1-2	1,207	신길동 186-106	공동주택 및 주차장				
건축물 용적률 완화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 : 300.0% 이하 적용</li> <li>① 기준용적률 : 190%</li> <li>② 허용용적률 : 200% (우수디자인 10%)</li> <li>③ 상한용적률 : 100%</li> </ul>									
	구분		적용기준						적용량	
	공공시설 등 기부채납		① 서울특별시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준' 적용						43.16%	
	국민주택규모 주택 건설 (도시 및 주거환경 정비법 54조)		② 300% - 243.16% = 56.84% ③ (국민주택규모 주택의 50%는 공공임대주택으로 계획)						56.84%	

### 3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 도시재생과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등을 통해 심도 있게 심사함.

### 4. 심사결과: 의견 없음

# 신길 제2주택재개발정비사업 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	462
----------	-----

제출연월일: 2021. 1. .  
제 출 자: 영등포구청장

## 1. 제안이유

- 신길동 190번지 일원 「신길 제2주택재개발정비사업 정비사업 지정(변경) 및 정비계획 변경(안)」에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 추진경위

- 2007.01.11 : 도시·주거환경정비기본계획 결정
- 2007.07.12 : 도시·주거환경정비기본계획 변경
- 2007.08.24 : 조합설립 추진위원회 설립
- 2009.08.20 : 신길제2주택재개발정비구역 지정
- 2020.03.04 : 조합설립인가(동의율 77.35%)
- 2020.12.23 : 정비계획 변경 입안 제안
- 2021.03.09 ~ '21.06.17 : 관련부서 협의(1차)
- 2021.09.07 : 관련부서 협의의견 조치계획 제출
- 2021.10.21 ~ '21.12.09 : 관련부서 협의(2차)
- 2021.12.20 : 관련부서 협의의견 조치계획 제출
- 2022.01.06 ~ '22.02.07 : 주민공람

### 3. 정비계획 변경(안)

- (1) 주택정비형 재개발구역  
가) 지구지정(변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적( $m^2$ )			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	신길 제2 주택재개발정비사업	신길동 190 번지일대	116,896	증) 17	116,913	정비기관시설(17 $m^2$ ) : 공공청사(지구대)

#### 나) 위치도



- (2) 주택정비형 재개발구역 정비계획(변경)  
가) 용도지역에 관한 계획(변경)

구 분	면 적( $m^2$ )			비 율	비 고
	기 정	증(감)	변 경		
합 계	116,896	증) 17	116,913	100.0%	
제2종일반주거지역	116,896	감) 93,159	23,737	20.3%	
제3종일반주거지역	-	증) 93,176	93,176	79.7%	

※ 변경사유 : 주변 지역 여건변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 상향

나) 토지이용에 관한 계획(변경)

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			비율	비고	
		기정	증(감)	변경			
합계		116,896	증) 17	116,913	100.0		
정비기반 시설 등	소계	27,036	감) 5,010	22,026	18.9		
	도로	15,357	감) 3,361	11,996	10.3		
	공원	어린이공원	6,144	감) 82	6,062	5.2	
		소공원	3,012	감) 349	2,663	2.3	
	공공공지	1,048	감) 1,048	-	-		
	공공청사1	745	-	745	0.6	중복결정 (사회복지시설 이전)	
	사회복지시설	187	감) 187				
	공공청사2	543	증) 17	560	0.5	지구대 부지 정형화	
택지 (획지)	소계	89,860	증) 5,027	94,887	81.1	-	
	택지1	계	88,050	증) 5,126	93,176	79.7	공동주택
		1-1	88,050	증) 3,919	91,969	78.7	공동주택
		1-2	-	증) 1,207	1,207	1.0	공동주택 (개방형 부대시설 및 공영주차장)
	택지2	1,810	감) 466	1,344	1.1	종교시설	
	택지3	-	증) 367	367	0.3	종교시설	

다) 정비기반시설의 설치(부담)계획

1) 정비기반시설 부담계획

구분	구역면적	정비기반 시설면적(m <sup>2</sup> )	건축물 환산면적 등(m <sup>2</sup> )	무상양여 면적(m <sup>2</sup> )	순부담면적 (m <sup>2</sup> )	순부담률 (%)	비고
기정	116,896	27,036	-	6,287	20,749.0	17.56	-
변경	증) 17	감) 5,010	증) 4,757.3	증) 3,046	감) 3,298.7	감) 2.63	-
변경 후	116,913	22,026	4,757.3	9,333	17,450.3	14.93	-

※ 순부담 계획 기준(7.97%) 대비 6.96% 상향 계획

## 2) 정비기반시설 설치(확보)계획

### • 정비기반시설 부담면적

구분	명칭	면적(㎡)			비율	비고	
		기정	증(감)	변경			
정비기반 시설 등	소계	27,036	감) 5,010	22,026	18.9		
	도로	15,357	감) 3,361	11,996	10.3		
	공원	어린이공원	6,144	감) 82	6,062	5.2	
		소공원	3,012	감) 349	2,663	2.3	
	공공공지	1,048	감) 1,048	-	-		
	공공청사1	745	-	745	0.6	중복결정 (사회복지시설 이전)	
	사회복지시설	187	감) 187				
	공공청사2	543	증) 17	560	0.5	지구대 부지 정형화	

### • 건축물 기부채납 계획

구분	기정	변경
건축물 기부채납	· 공공청사2(지구대) 연면적688.0㎡	· 공공청사2(지구대) 연면적 688.0㎡
	· 사회복지시설 연면적 292.5㎡ (공공청사1 존치)	· 공공청사1/사회복지시설 연면적 884.0㎡ - 공공청사 663㎡, 사회복지 221㎡
	(노상주차장 28면)	· 공영주차장 연면적 508.0㎡ (공동주택1-2 부지 지하1층, 29면)
	-	· 임대주택 70세대(49㎡형 25, 84㎡형 45)

## 라) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신길 제2 주택재개발 정비구역	116,896	택지1	88,050	산길동 190-132	공동주택	20이하	226이하	86m (평균18층이하)	-
변경	신길 제2 주택재개발 정비구역	116,913	택지1-1	91,969	산길동 190-132	공동주택	50이하	300이하	110m (35층이하)	-
			택지1-2	1,207	산길동 186-106	공동주택 및 주차장				
건축물 용적률 원화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용적률 : 300.0% 이하 적용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>① 기준용적률 : 190%</li> <li>② 허용용적률 : 200% (우수디자인 10%)</li> <li>③ 상한용적률 : 100%</li> </ul> </li> </ul>									
	구분		적용기준						적용량	
	공공시설 등 기부채납		서울특별시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 적용						43.16%	
국민주택규모 주택 건설 (도시 및 주거환경 정비법 54조)		300% - 243.16% = 56.84% (국민주택규모 주택의 50%는 공공임대주택으로 계획)						56.84%		

#### 4. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

- 주민설명회: 2022.01.25. 14:00 ~ 15:00 (공군회관)
- 공람공고
  - 공고기간: 2022.01.06.~2.7. (서울특별시 영등포구 공고 제2022-2)
  - 제출의견: 추후 제출
- 관련부서 협의 결과: 추후 제출