

# 신풍지구 상세계획 결정에 대한 의견청취 심 사 보 고 서

2000. 9. 25  
사회건설위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2000년 6월 12일 영등포구청장 제출
- 나. 회부일자 : 2000년 6월 15일 회부
- 다. 상정일자 : 제75회 임시회 제3차 위원회(2000년 9월 20일 상정의결)

## 2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시관리국장 이종현)

- 가. 제안이유
  - 신풍지구 상세계획구역의 토지 이용을 합리화하고 도시의 기능·미관 및 환경을 효율적으로 유지 관리를 위하여 수립된 상세계획(안)을 결정하고자 함.
- 나. 주요내용
  - 위치 : 신길동 3610 일대(지하철 7호선 신풍역 주변)
  - 면적 : 69,350㎡(약 2만 1,000평)
  - 도시계획사항 : 일반주거지역
  - 상세계획구역결정 : 서울시고시 제1997-392('97. 12. 8)

## 3. 심사결과 : 의견제시

- 신길동 425-32 일대 공원계획 지역은 신길근린공원으로 결정된 후 수차례 변경이 있었음에도 '92년 8월 3일 최종 변경될 때까지 공원으로 지정되지 않아 '92년 1월부터 건물이 신축된 지역인 바, 새로이 공원으로 편입하는 것은 행정의 신뢰성 문제가 있으며, 해당 주민의 재산상 피해가 많을 뿐 아니라 양호한 건물을 철거하여 공원으로 조성하여야 할 필요성이 없으므로 공원계획은 철회되어야 함.

# 신풍지구 상세계획 결정에 대한 의견청취

의안 번호	126
----------	-----

제출년월일 : 2000. 6. 12  
제 출 자 : 영등포구청장

1. 안전명 : 도시계획(신풍지구 상세계획) 결정(안)

○ 용도지역 결정(변경)계획

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거지역	소 계	69,350	△12,170	57,180	82.5%	
	일반주거지역	69,350	△69,350	-	-	
	제3종주거지역	-	28,500	28,500	41.1%	
	준주거지역	-	28,680	28,680	41.4%	
상업지역	근린상업지역	-	12,170	12,170	17.5%	

○ 용도지구 결정(변경)계획

구분	지구명	지구의 구분	위 치	면적 (m <sup>2</sup> )	연장 (m)	폭원 (m)	비고
기정	미관지구	제4종	신길동 428-4번지 일대	9,960	460	12	도림로 남측460m 북측370m
변경	미관지구	제5종	신길동 428-4번지 일대	9,960	460	12	
기정	미관지구	제4종	신길동 253-251번지 일대	2,880	140	12	신길로 서측140m 동측100m
변경	미관지구	제5종	신길동 253-251번지 일대	2,880	140	12	

○ 도시계획시설 규모 및 배치계획

- 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사 용 형 태	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
신설	소로	2	1	8	국지도로	47	신길동425-8	신길동423-8	일반도로	
신설	소로	3	1	6	국지도로	26	신길동2862	신길동3574-15	일반도로	
신설	소로	3	2	4	국지도로	46	신길동430-22	신길동427-17	일반도로	
신설	소로	3	3	4	국지도로	11	신길동2797-1	신길동2805	일반도로	
기정	소로	3	-	6	국지도로	770	신길동379-1	신길동425-20	일반도로	
변경	소로	3	4	6	국지도로	516	신길동379-1	신길동432-11	일반도로	

- 공원 변경결정 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
					기정	변경	변경후	
변경	1	신길공원	근린공원	신길동426-3번지 일대	19,764	441	20,205	

- 공공공지 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	면적 (㎡)	비고
신설	1	공공공지	신길동 3599번지 일대	805	소공원
신설	2	공공공지	신길동 2803번지 일대	76	소공원

○ 획지 및 건축물 등에 관한 상세계획

- 획지계획

구 분	획지규모(㎡)		비고	
	적정규모	최대규모		
근린상업지역	800~1,200	1,500	기존의 대규모 부지는 자체 개발가능 필지 (1,000㎡ 이상)	
도립로(상업업무)	400~600	1,000		
이 면 부	주상복합	200~400		800
	주 거	100~300		600

○ 건축물에 관한 계획

- 용도계획(불허)

적용구역	전층 불허용도	1층 불허용도	비고
A	· 위험물 저장 및 처리시설 · 자동차 관련시설 (단, 주차장 제외)	· 전층 불허용도 · 건축자재· 난방 및 수도 등 유사소매점 · 밧데리 등 자동차관련 소매점 · 주택· 창고	
B	· 위험물 저장 및 처리시설	· 전층 불허용도와 동일	

- 용도계획(권장 및 불허)

적용구역	전층 권장용도	1층 권장용도
1	· 판매, 영업, 업무, 문화 및 집회시설 · 1·2종 근린생활시설	-
2	· 주상복합시설 및 1·2종 근린생활시설	· 일용품 소매점 및 휴게음식점
3	· 업무, 문화 집회, 1·2종 근린생활시설	
4	· 주택	

- 용적률 계획

구 분		기준용적률	허용용적률	보정용적률
근린상업	상업·업무	300%	550%	대지의 일부가 도로, 공원 등 공공 용지로 제공(기부채납)될 경우 {허용용적률/(1-기부채납률)} × (1+기부채납률)
준주거	상업·업무	300%	500%	
	주상복합	300%	400~500%	
제3종 주 거	주상복합	300%	400%	
	주 거	250%	350%	

- 높이 계획

구 분		최고 높이계획(절대높이)
도림로	· 주상복합시설 및 1·2종 근린생활시설	10층(35m)
	· 주상복합시설 및 1·2종 근린생활시설	12층(45m)
	· 주상복합시설 및 1·2종 근린생활시설	15층(55m)
이면부 주거지		5층(20m)
높이계획 제외지역		건축법 적용

- 건축물 형태계획

구 분	적용 목표	적용 기준	적용구역
건축한계선	막힌 도로의 Cul-de-sac 조성	건축한계선 4m	지구내부
	가로 경관의 연속성 확보	건축한계선 3m	가로변
	보행자의 안전성, 편의성 확보	건축한계선 1~3m	지구내부
벽면한계선	보행동선의 연결체계 강화	벽면한계선 1m	지구내부

2. 현황

- 위 치 : 신길동 3610 일대(지하철7호선 신풍역 주변)
- 면 적 : 69,350㎡(약 2만 1,000평)
- 도시계획사항 : 일반주거지역
- 상세계획구역결정 : 서울시고시 제1997-392('97. 12. 8)

3. 제안이유

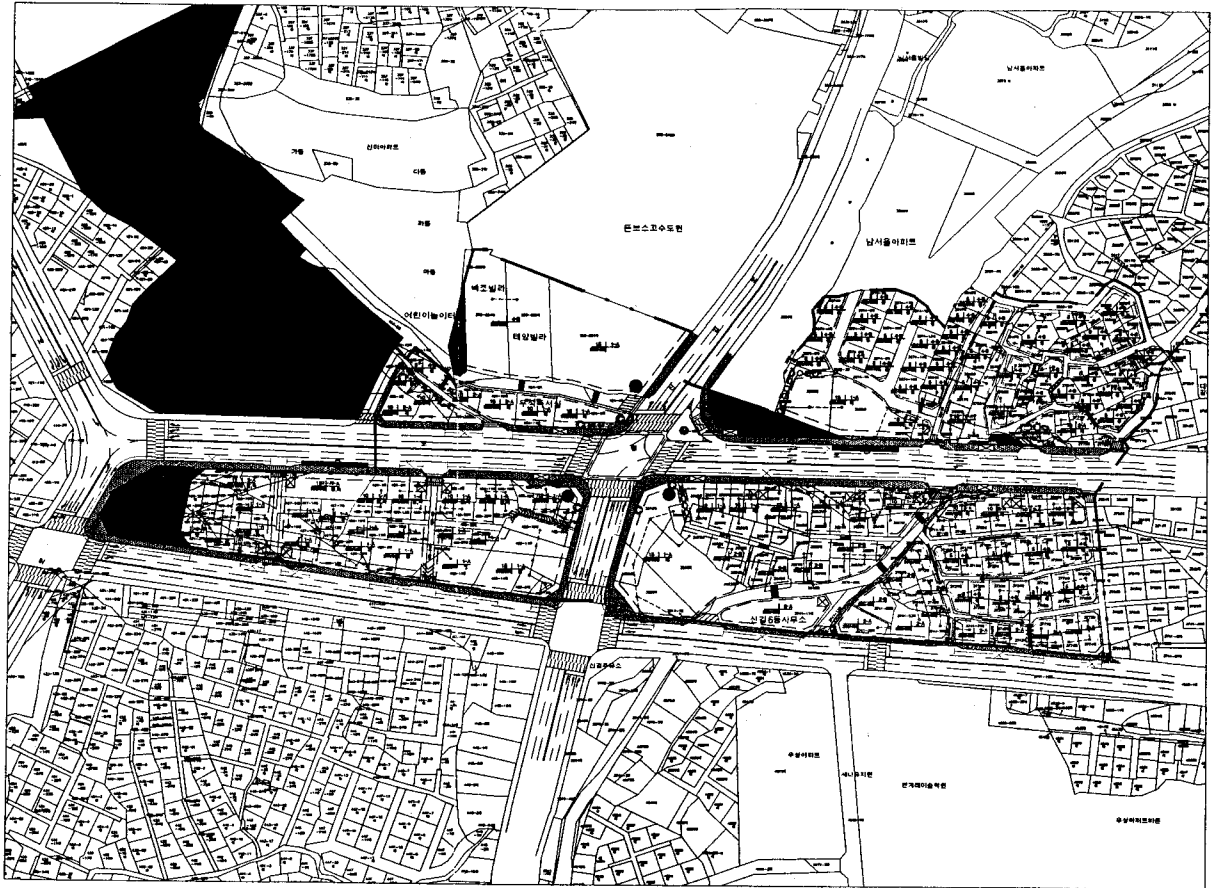
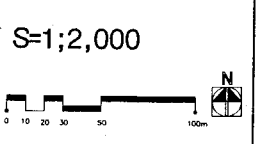
- 신풍지구 상세계획구역의 토지이용을 합리화하고 도시의 기능·미관 및 환경을 효율적으로 유지관리를 위하여 수립된 상세계획(안)을 결정하고자 함.

붙임 : 도면 1부

구구획  
포지계  
등세계  
영신상

- 범례**
- 상세계획구역
  - 획지경계선
  - 건축완계선
  - 건축완계선 (현물계법시)
  - 벽면완계선
  - 대지분할가능선
  - 대지교환지정선
  - 공동건축(규제)
  - 공동건축(권장)
  - 공원·광장
  - 광공공지
  - 보도형 광공공지
  - 광공공지
  - 연경공지 (대지내포장)
  - 보통차전용도로
  - 보차용도로
  - 광공보통도로
  - 차량출입금지구역
  - 일방통행
  - 과속방지턱
  - 주차출입구
  - 버스정류소
  - 지정거보관소
  - 불란드
  - 최고층수
  - 기준/허용층수
  - 권장용도-불허용도
  - 건축물형태 (권장)

종합 계획도



적용구역	전층 권장용도	1층 권장용도
1	· 판매 및 영업시설, 업무시설 · 문화 및 정화시설 · 1,2층 근린생활시설	-
2	· 주상복합시설(상업업무시설이 건축물의 10%이상 포함된 건축물) · 1,2층 근린생활시설	· 1층 근린생활시설 중 유흥업 소매점 및 유통물어점
3	· 업무시설 · 판매 및 영업시설 · 1,2층 근린생활시설	-
4	· 주택	-

적용구역	전층 불허용도	1층 불허용도
A	· 유흥업자점 및 차리시설 · 자동차 판매시설(당, 주차장제외)	· 전용불허용도 · 건축기법, 난방 및 수도, 배관도, 유리를 기타 이외 유사한 소매점 · 담배, 빗대리 등 자정자관련 소매점 · 주택 · 창고
B	· 유흥업자점 및 차리시설	· 전용불허용도와 동일