

서울시 영등포구 공고 제2019-609호

신길우성2차우창아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역지정(안)을 위한 주민 공람 공고

영등포구 여의대방로5길 6 일원 신길우성2차우창아파트 주택재건축정비사업 시행을 위하여 주택재건축정비계획 및 정비구역지정(안)에 대한 주민 및 이해관계인의 의견을 듣고자 도시 및 주거환경정비법 제15조제1항 및 동법 시행령 제13조 규정에 의거 다음과 같이 주민 공람을 실시하오니 의견이 있는 주민께서는 공람기간 내에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2019년 3월 28일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2019.03.28. ~ 2019.04.27.

나. 공람장소 : 영등포구주택과(☎2670-3668), 신길우성2차우창재건축추진위원회(☎070-7766-0181)

다. 공람의견 제출방법 : 공람기간 내 영등포구주택과(보건소 5층)에 서면 의견서 제출

라. 공람의 요지 : 별첨 공람내용 참조

마. 공지사항 : 본 공람내용에 관하여 구체적인 내용 또는 공고시 생략된 내용 등은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같음합니다.(※ 다만, 주택재건축정비계획 및 정비구역지정(안)은 지방의회 의견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울특별시에서 결정될 사항이므로 변경될 수 있음을 알려 드립니다.)

□ 공람내용

1. 정비구역 지정(안)

가. 정비사업의 명칭 : 신길우성2차·우창아파트 주택재건축 정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	신길우성2차· 우창아파트 주택재건축 정비구역	영등포구 여의대방로5길 6 (신길동) 일원	-	45,767	45,767	

2. 용도지역·용도지구에 관한 계획

가. 용도지역

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		45,767	-	45,767	100.0	
주 거 지 역	소 계	45,767	-	45,767	100.0	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	117	증) 190	307	0.7	
	제3종일반주거지역	45,650	감) 190	45,460	99.3	

나. 용도지구(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구 의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	-	미관지구 [시흥대 로,대방 로]	중심 지 미관 지구	신길동~시흥동	236,960 (352)	8,000 (34)	양측 (12~20)	서울시 고시 제164호 (1982. 04.22.)	

※ 면적(), 연장()은 주택재건축정비구역 내임

3. 토지이용에 관한 계획

구 분		명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			-	증) 45,767	45,767	100.0	
정비기반 시설 등	소 계		-	증) 4,228	4,228	9.3	
	공 원		-	증) 1,606	1,606	3.5	1개소 기부채납
	녹 지		-	증) 2,315	2,315	5.1	2개소 기부채납
	도 로		-	증) 307	307	0.7	기부채납
공동주택 용 지	소 계		-	증) 41,539	41,539	90.7	
	획 지 1		-	증) 41,539	41,539	90.7	획지1-1

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	107	6~8	집산 도로	378 (4)	신길동 4493 번지	신길동 3895 번지	일반 도로	-	서울시고시 제3호 (1969.01.1 8.)	32㎡ 기부 채납
기정	소로	3	134	6	집산 도로	381	신대방동 548-2 번지	신대방동 542-42 번지	일반 도로	-	서울시고시 제3호 (1969.01.1 8.)	
변경	소로	3	134	6	집산 도로	179	신길동 4735 번지	신길동 4662-1 번지	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	A	8	집산 도로	207 (195)	신길동 4785 번지	신길동 4759-2 번지	일반 도로	-	-	

※ 면적(), 연장()은 주택재건축정비구역 내임

나. 공원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	공 원	소공원	신길동 4518 일대	-	증) 1,606	1,606	-	

다. 녹지

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹 지	경관 녹지	신길동 4533 일대	-	증) 1,163	1,163	-	
신설	B	녹 지	경관 녹지	신길동 4533 일대	-	증) 1,152	1,152	-	

5. 개발가능용적률 산정

가. 용도지역 혼재지역의 용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
용도지역별 대지면적	구역 면적	용적률산정 대지면적	제2종일반 주거지역 (7층이하) 대지면적	제3종일반주거 지역 대지면적	용적률 산정 제외 (기반시설)
	45,767㎡	41,539㎡	65㎡	41,474㎡	4,228
기준용적률	-	-	170%	210%	-
상한용적률	-	-	250%	250%	-
가중평균한 용적률	·가중평균한 기준용적률 = $(f1x1 + f2x2 + \dots + fnxn) / \text{전체 대지 면적}$ $= (65 \times 170\% + 41,474 \times 210\%) / 41,539 = 209.94\% (209.9374\%)$ ·가중평균한 상한용적률 = $(f1x1 + f2x2 + \dots + fnxn) / \text{전체 대지 면적}$ $= (65 \times 250\% + 41,474 \times 250\%) / 41,539 = 250.00\%$				

나. 상한용적률 산정

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획(안)	구역 면적	대지 면적	기반시설 면적	기반시설내 국공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국공유지
	45,767㎡	41,539㎡	4,228㎡	20㎡	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	·순부담률 : 9.19% ·새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지면적 - 대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국공유지 $= 4,228\text{㎡} - 20\text{㎡} - 0\text{㎡} = 4,208\text{㎡} (9.19\%)$				
개발 가능 용적률 산정	인센 티브 8% 적용	·기준용적률 = 209.94%, 허용용적률 = 217.94% (인센티브 에너지효율등급1등급, 녹색건축인증 우수등급 : 8%확보기준) ·개발가능용적률 = 허용용적률 $\times (1+1.3\alpha)$ $= 217.94\% \times (1+1.3 \times 0.1013) = 246.64\%$ ※ $\alpha = \text{공공시설부지 제공면적(순부담 면적)} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= (4,228-20)/41,539 = 0.1013$ ·정비계획용적률 : 246.64% 이하(246.6383%이하)			

6. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분		산 정 내 용						비 고
재건축 소형주택 의무면적	용적률 증가분	53.34% (53.34% = 299.98% - 246.64%)						
	증가된 용적률의 50%	26.67% (26.67% = 53.34% / 2)						
	의무 연면적	11,078.5㎡이상 (11,078.5㎡ = 41,539 × 26.67%)						
재건축 소형주택 확보계획		건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용㎡)	비교 (공급면적, 연면적 ㎡)
		영등포구 신길동 4533 번지일원	41,539	-	계	150	-	11,085.15
					45	61	45㎡	4,158.98
					52	43	52.95㎡	3,132.55
					59	46	59.98㎡	3,793.62

※ 예정법적상한용적률 적용에 따른 소형주택의 규모 및 세대수는 건축심의를 통해 확정

7. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	영등포구 여의대방로5길 6(신길동) 일대	-	증)150	150	
	경비실		-	증)40	40	
	경로당		-	증)380	380	
	어린이놀이터		-	증)700	700	
	어린이집		-	증)600	600	
	주민운동시설		-	증)1,585	1,585	
	작은도서관		-	증)230	230	
	주민운동시설(옥외)		-	증)800	800	
	재가노인복지시설		-	증)400	400	

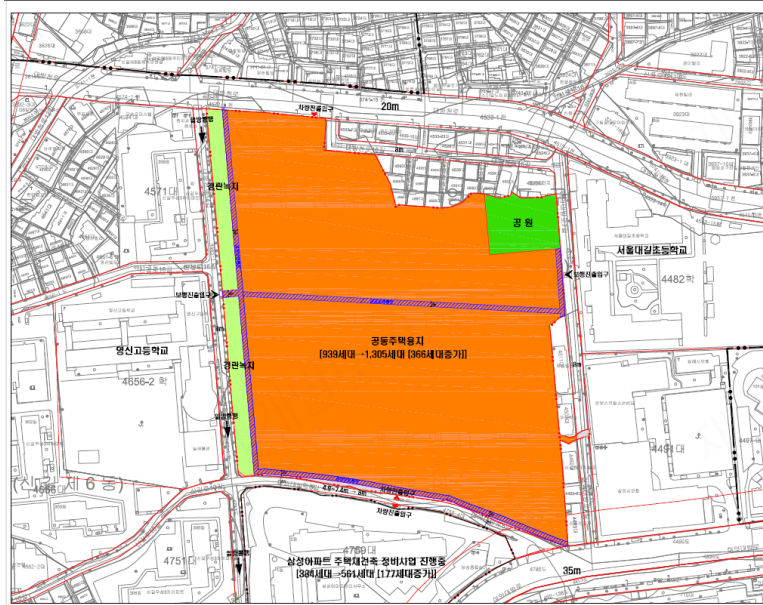
8. 건축개요

구 분	내 용	
대지위치	서울특별시 영등포구 여의대방로5길(신길동) 일원	
도시계획 관련사항	제3종일반주거지역	
부지면적(㎡)	45,767.0㎡	
대지면적(㎡)	41,539.0㎡	
주 용 도	공동주택(아파트) 및 부대복리시설	
용적률산정연면적(㎡)	124,609.14㎡	
예상연면적(㎡)	지 상	126,869.14㎡
	지 하	53,004.00㎡
	합 계	179,873.14㎡
건 폐 율(%)	50%이하(계획 23.73%)	
용 적 륜(%)	300%이하(계획 299.98%)	
규 모	지하2층, 지상15~32층, APT10개동, 부대복리4동(근생,어린이집 등)	
구 조	철근콘크리트 벽식 및 라멘구조	
예상세대수	1,305세대	
주차대수	• 법정 주차대수 : 1,268대(근생/유치원 27대, 아파트 1,241대) • 계획 주차대수 : 1,588대(근생/유치원 30대, 아파트 1,558대)	
예상평형별 세대계획	• 계 : 1,305세대 - 45㎡형 : 81세대 - 52.95㎡형 : 141세대 - 59.98㎡형 : 593세대 - 84.98㎡형 : 436세대 - 114.85㎡형 : 54세대	

※ 건축심의 및 협의에 따라 건축계획은 변경될 수 있음

☐ 정비계획 및 정비구역지정 계획도면

토지이용계획도 (안)



정비계획결정도 (안)

