

제251회 영등포구의회 임시회

「신길동 96-24일원 역세권 장기전세주택
도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및
정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건」

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2024. 4. 26.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「신길동 96-24일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건」 검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제335호로 2024년 4월 9일 영등포구청장으로부터 제출되어 2024년 4월 22일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

영등포구 “신길동 96-24일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업”의 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위해 주민 제안된 정비계획(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

가. 정비구역의 결정(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)		
			기정	변경	변경후
신규	신길동 96-24 일원 도시정비형 개발정비사업	서울특별시 영등포구 신길동 95-24번지 일원	-	13,497	13,497

2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	13,497	13,497	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	3,087	3,087	22.9	
	도 로	-	2,383	2,383	17.7	
	소공원	-	704	704	5.2	
획 지	소 계	-	10,410	10,410	77.1	
	획 지 1	-	10,410	10,410	77.1	주거복합용지

3) 용도지역·용도지구에 관한 계획

- 용도지역에 관한 계획

구 분	면 적(m ²)			비 율 (%)	변경 사유	
	기 정	변 경	변경후			
합 계	13,497		13,497	100.0	-	
주 거 지 역	소 계	12,707	-	12,707	94.1	용적지역 상향을 통해 용적률을 완화하여 공공임대주택 등 주택공급을 늘리기 위함
	2종일반 주거지역 (7층 이하)	10,577	△7,719	2,858	21.1	
	2종일반 주거지역	2,130	△2,039	91	0.7	
	준주거지역	-	9,758	9,758	72.3	
상 업 지 역	소 계	790	-	790	5.9	-
	일반 상업지역	790	-	790	5.9	

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 공원

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)		
				기 정	변 경	변경후
신설	공원	소공원	신길동 95-269	-	704	704

나) 도로

변경 내용	등급	번호	변 경 내 용	변 경 사 유
연장 및 확폭	소로	17	· 도로연장 및 폭원 변경 - L=272m→303m - B=6m→8~10m	· 주변 개발계획, 도로 중심선, 주출입구 위치 등을 고려하여 도로 확폭 및 신설
신설	소로	(1)	· 도로 신설 - L= 136m - B= 10m	

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

구 분	법정 기준	설치 계획
관리사무소	○ 관리사무소: 31.1㎡	109.52㎡
주민공동시설	○ 주민공동시설: 1,475.00㎡	1,697.85㎡
	○ 경로당: 198㎡ 이상	201.24㎡
	○ 어린이놀이터	790.56㎡
	○ 어린이집: 198㎡ 이상	201.24㎡
	○ 주민운동시설	357.93㎡
	○ 작은도서관	146.88㎡

6) 기존 건축물의 정비·개량 계획

가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)	
명 칭	면 적 (㎡)		계	철거 이주
획지1	10,410	신길동 96-24번지 일원	60	60

7) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	내용	비고
장기전세주택 공급 계획	<ul style="list-style-type: none"> 총 세대: 184세대 39㎡형(공급면적: 55.66㎡): 33세대(연면적 : 1,836.78㎡) 59㎡형(공급면적: 82.97㎡): 110세대(연면적 : 9,126.70㎡) 74㎡형(공급면적: 103.96㎡): 35세대(연면적 : 3,638.60㎡) 84㎡형(공급면적: 117.53㎡): 6세대(연면적 : 705.18㎡) 	관련 기준에 적합하게 산정
재개발 임대주택 공급 계획	<ul style="list-style-type: none"> 40㎡이하 : 25세대 	

8) 건축물에 관한 계획

가) 건축시설 계획

구분	구역 구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (최고층수)	비고																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																
신규	신길동 96-24구역	13,497	획지1	10,410	신길동 96-24	주거 복합	60% 이하	500% 이하	35층 이하																											
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> 주택공급계획 : 472세대(임대주택 포함) 건립규모 및 비율(전용면적 기준) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>세대수(공공)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">85㎡ 이하</td> <td>40㎡ 이하</td> <td>64(58)</td> <td>13.6</td> </tr> <tr> <td>40-60㎡ 이하</td> <td>122(110)</td> <td>25.8</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">60-85㎡ 이하</td> <td>74㎡</td> <td>66(35)</td> <td>14.0</td> </tr> <tr> <td>84㎡</td> <td>220(6)</td> <td>46.6</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>472(209)</td> <td>100.0</td> </tr> </tbody> </table>									구분		세대수(공공)	비율(%)	85㎡ 이하	40㎡ 이하	64(58)	13.6	40-60㎡ 이하	122(110)	25.8	60-85㎡ 이하	74㎡	66(35)	14.0	84㎡	220(6)	46.6	85㎡ 초과		-	-	계		472(209)	100.0
구분		세대수(공공)	비율(%)																																	
85㎡ 이하	40㎡ 이하	64(58)	13.6																																	
	40-60㎡ 이하	122(110)	25.8																																	
	60-85㎡ 이하	74㎡	66(35)	14.0																																
		84㎡	220(6)	46.6																																
85㎡ 초과		-	-																																	
계		472(209)	100.0																																	
심의완화 사항		정비계획 용적률: 190% → 205.944% 법적상한 용적률: 205.944% → 500%																																		
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> 주변도로 경계선으로부터 3m 건축한계선 지정 기타 건축법 및 주택건설 기준등에 관한 규정에 적합하게 계획 																																		

나) 용적률 계획

구분	산정내용
기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률: 190.00% ※ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따라 제2종 일반주거지역 → 준주거지역 상향의 경우 기준 용적률 190% 상한(정비계획) 용적률 250% 법적상한용적률 500(비중심지)~700(중심지)% 기준으로 적용
정비계획 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획용적률: 205.944%
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 법적상한용적률: 500.00% 이하

4. 추진경과

날 짜	경과 내용
2022.12.09.	역세권 장기전세주택사업 市사전검토 신청(주민→區)
2023.03.20.	사전검토 요청 (區→市 공공주택과)
2023.04.24.	市 공공주택과 사전검토
2023.05.02.	市 사전검토 결과 회신(市→區) ※ 구역계 조정 검토(구역계 정형화, 기반시설 조성계획 등)
2023.07.31.	정비계획(안) 제출(사업주체→區)
2023.08.17.	정비계획(안) 보완 통지
2023.10.17.~12.19.	관련기관(부서) 협의
2024.02.01.~03.15.	정비계획(안) 주민공람공고(30일 이상) ※ '24.02.08.~03.15. 정비계획(안) 정정 공람
2024.02.19.	주민설명회

5. 검토의견

○ 본 의견청취의 건은

- 영등포구 “신길동 96-24일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업”의 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위해 주민 제안된 정비계획(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건으로

○ 주요 내용으로

가. 정비구역 개요

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 신길동 95-24번지 일원
- 면 적: 13,497㎡
- 시행방법: 관리처분계획에 의한 사업시행 및 공급
- 시행예정시기: 정비구역지정 고시일로부터 4년 이내
- 사업시행예정자: 토지등소유자 조합

나. 주요 변경 내용

내 용		기존	증감	변경	변경 사유
용도 지역 변경	소 계	12,707	-	12,707	용도지역 상향을 통해 용적률을 완화하여 공공임대주택 등 주택공급을 늘리기 위함
	2종 일반주거지역 (7층 이하)	10,577	△7,719	2,858	
	2종일반 주거지역	2,130	△2,039	91	
	준주거지역	-	9,758	9,758	
도시 계획 시설 변경	공원	-	704	704	(신설)

다. 주택 공급 내용

구 분	내 용				비 고	
총 공급 세대	구분		세대수	비율(%)		
	85㎡ 이하	40㎡ 이하		64		13.6
		40-60㎡ 이하		122		25.8
		60-85㎡ 이하	74㎡	66		14.0
			84㎡	220		46.6
계		472	100.0			
장기전세주택 공급 계획	구분		세대수	관련 기준에 적합하게 산정		
	85㎡ 이하	40㎡ 이하				33
		40-60㎡ 이하				110
		60-85㎡ 이하	74㎡			35
			84㎡			6
계		184				
재개발 임대주택 공급 계획	○ 40㎡이하: 25세대					

마. 공람의견

표시	의견서 제출자 대상물건	공람의견	주관부서 검토의견	비고
1	신길동 95-188, 95-190	<ul style="list-style-type: none"> - 재개발에 따른 개발이익 환수금 부담과 토지소유자에게 부과되는 금액이 과다함 - 최초 구입가격보다 개발에 따른 자산금액이 적어지는 현상이 발생하여 손해를 입을 염려 - 주변의 반대의견이 많아 재개발 사업의 불확실성이 매우 큼 - 상기의 사유로 이사회 결의에서 부결되어 재개발 정비계획 결정을 반대함 	<ul style="list-style-type: none"> - 정비계획 시 산출된 정비사업비(각종부담금 포함) 및 개별 분담금은 개략적인 추정값으로 사업시행계획인가 이후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제4항에 따라 감정평가 진행 시 정확한 분담금 확인이 가능함 - 해당 공람의견은 채택 어려울 것으로 판단됨 - 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 해당 구역은 토지등소유자의 62.3%, 토지면적의 59.5% 동의율로 동의서가 제출되는 등 법적 요건에 충족하여 정비계획 입안제안이 신청 되어 같은 법 제15조에 따라 공람공고, 구의회 의견청취 등 입안절차 진행 중인 사항임 - 해당 공람의견은 채택 어려울 것으로 판단됨 	의견 미반영

바. 주요 협의의견 및 조치계획

관계부처	협의의견	조치계획	비고
서울특별시청 주택정책실 공공주택과	○ '서울형 주거환경 정책' 중 권장항목인 커뮤니티 지원시설이 운영기준의 권장 면적 이하로 계획된 바, 향후 효율적인 운영 및 관리를 위해 해당시설 필요성 등을 고려하여 면적 등 계획 조정 필요	○ '서울형 주거환경 정책' 중 권장항목인 커뮤니티 지원시설의 필요성 등을 고려하여 시 공공주택과 및 구 주거사업과와 협의하여 제외하였음	반영
	○ 공공임대주택으로 계획된 소형평형(전용39㎡)이 사업부지 내 상대적으로 입지(조망·일조 등)가 불리한 특정동·라인에 계획된 바, 분양-임대주택간 차별없이 혼합배치 될 수 있도록 배치 계획 조정 필요	○ 건축물의 평형별 배치는 남동향과 남서향의 2가지 종류로 배치되었으며 남동향은 주출입부와 진입동선과의 연계상 소음과 동선량이 상대적으로 많아 남서측에 비해 정주성은 약한편 이며, 남서향의 배치는 전용39㎡와 74㎡, 85㎡등의 평면형과 같이 배치하였음. 전용39㎡소형 평면의 배치	반영

관계부처	협회의견	조치계획	비고
		<p>위치는 주동선과 이격된 휴게시설 부근에 배치하여 102동에 비하여 상대적으로 정주계획이 우수하고, 일조조건은 남서향의 배치로 동간의 간섭이 생기지 않도록 배치하여 소형평형(전용39m)의 입지가 불리하게 계획되지 않음</p> <p>○분양·임대주택간 혼합배치 될 수 있도록 소형평형(전용39m) 일부를 분양으로 계획 조정하였음</p>	

○ 검토결과

- 본 사업의 대상지는 전철 1호선 신길역과 대방역 사이 영등포로 남측 구시가지 지역으로 노후 건축물 밀집, 기반시설 부족 등 주거환경 및 차량·보행자의 통행이 열악한 실정으로, 역세권 장기전세주택 사업 추진을 통해 도시환경 정비 및 주거 환경을 개선하고자 토지등소유자가 『도시 및 주거환경정비법』 제14조에 따라 「신길동 96-24일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)」 입안 제안하였음.

사업대상지 지정요건 구분	비율	지정요건
노후·불량 건축물	81%	60% 이상
노후도 30년 이상 경과 건축물	70%	30% 이상
과소필지	60%	40% 이상
2층 이하 건축물	63%	50%이상

- 주요 내용으로는 공동주택을 건설하는 획지의 용도지역을 2종 일반주거지역(7층 이하) 및 2종 일반주거지역에서 준주거지역으로 변경하고 인접 도로의 개선, 소공원 신설 등을 통해 기반시설을 개선하고 장기전세주택 184세대, 재개발 임대주택 25세대를 포함하여 총 472세대 주택 공급하는 내용으로 관련 법령에 부합하게 수립되었음.

- 주민 공람의견으로는 과도한 개별분담금, 사업의 불확실성 등 사유로 사업을 반대하는 의견이 1건 제출되었으나, 노후도, 토지등소유자의 동의율 등 법적 요건이 충족되어 입안 제안됨에 따라 공람의견을 수용하지 않은 것으로 보임.
- 집행기관에서는 정비구역 지정 및 정비사업 시행이 원활하게 추진될 수 있도록 적극적으로 행정적 지원을 하여야 할 것이며, 해당 정비사업은 용도지역 상향 등 사업주체에 인센티브를 부여하는 대신 개발이익의 일정 부분을 장기전세주택으로 공급하는 만큼 임대주택과 분양주택 간에 차별이 없도록 관리·감독해야 할 것임.

참 고 자 료

1 도시 및 주거환경정비법

제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2021. 4. 13.>

1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우
4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우
5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우
6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우

② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야

한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.