

**신길동 96-24일원 역세권 장기전세주택  
도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에  
대한 의견청취의 건  
심 사 보 고 서**

2024. 4. 30.

사회건설위원회

**1. 심 사 경 과**

- 가. 제출일자: 2024년 4월 9일
- 나. 제출자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2024년 4월 22일
- 라. 상정일자: 제251회 영등포구의회 임시회  
사회건설위원회 제1차 회의(2024. 4. 26.) 상정 의결

**2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김일호)**

- 가. 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.

나. 주요내용

- 정비사업의 시행에 관한 계획
- 토지이용에 관한 계획
- 용도지역·용도지구에 관한 계획
- 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획
- 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)
- 기존 건축물의 정비·개량 계획
- 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

**3. 위원회 심사방법**

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

**4. 심사결과: 의견 없음**

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

의안 번호	제 335 호
----------	---------

제출연월일: 2024. 4. .  
제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 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.

## 2. 주요내용

### 가. 정비계획 결정(안)

#### 1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적( $m^2$ )			비 고
			기 정	변 경	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	
	도로	-	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 <sup>2</sup> )			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		13,497		13,497	100.0	
주거 지역	소 계	12,707	-	12,707	94.1	
	2종일반주거지역 (7층 이하)	10,577	감)7,719	2,858	21.1	
	2종일반주거지역	2,130	감)2,039	91	0.7	
	준주거지역	-	증)9,758	9,758	72.3	
상업 지역	소 계	790	-	790	5.9	
	일반상업지역	790	-	790	5.9	

### 4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

#### - 공원

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (m <sup>2</sup> )			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	공원	소공원	신길동 95-269	-	704	704	-	

#### - 도로

구분	규 모				기능	연장 <sup>2)</sup> (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호 <sup>1)</sup>	폭 <sup>3)</sup> (m)								
기정	소로	-	17	6	-	272	신길동 89-70	신길동 114-1	일반 도로	-	건고 768호 (64.1.24)	
변경	소로	-	17	8~10	국지 도로	303 (88)	신길동 89-70	신길동 111-15	일반 도로	-		
신설	소로	1	(1)	10	국지 도로	136	신길동 97-79	신길동 95-153	일반 도로	-		

1) ( )는 구분편의를 위해 임시노선번호를 부여

2) ( )는 사업지구 내 구간임

#### 4) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

구 분	법정 기준	설치 계획	비 고
관리사무소	○ 관리사무소 : $31.1m^2$ = $10 + ((472-50)*0.05)=31.1$	$109.52m^2$	
주민공동시설	○ 주민공동시설 = $472*2.5*1.25=1,475.00m^2$	$1,697.85m^2$	
	- 경로당 ( $198m^2$ 이상) - 어린이놀이터 - 어린이집 ( $198m^2$ 이상) - 주민운동시설 - 작은도서관	$201.24m^2$ $790.56m^2$ $201.24m^2$ $357.93m^2$ $146.88m^2$	

#### 5) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 ( $m^2$ )	명칭	면적 ( $m^2$ )		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	신길동 96-24 일원 재개발	13,497	획지 1	10,410	신길동 96-24 번지 일원	60	-	-	-	60	

#### 6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구 분	내 용	비 고
장기전세주택 공급	기준 : 원화된 용적률 <법적상한용적률-상한(정비계획)용적률> 의 1/2 이상 = $500\% - 205.944\%$ = $294.056 \times 1/2 = 147.028\%$ (연면적 : $15,305.61m^2$ ) 공급 : $39m^2$ 형(공급면적: $55.66m^2$ ) : 33세대(연면적 : $1,836.78m^2$ ) $59m^2$ 형(공급면적: $82.97m^2$ ) : 110세대(연면적 : $9,126.70m^2$ ) $74m^2$ 형(공급면적: $103.96m^2$ ) : 35세대(연면적 : $3,638.60m^2$ ) $84m^2$ 형(공급면적: $117.53m^2$ ) : 6세대(연면적 : $705.18m^2$ ) 계 : 184세대(연면적 : $15,307.26m^2$ ) 기준연면적 $15,305.61m^2$ < 공급연면적 $15,307.26m^2$	
재개발 임대주택 공급	기준 : 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 서울특별시 고시」에 따라 전체세대수의 15%를 임대주택으로 건설하고, 전체세대수의 5% 이상을 주거전용면적 $40m^2$ 이하 규모로 임대주택 건설(법 54 조 4항에 따른 임대주택은 제외) - 임대주택 확보를 위한 대상주택 = 전체세대수-초과용적률 증가세대수 = $472\text{세대} - 311\text{세대} = 161\text{세대}$ ※ 초과용적률에 의한 증가세대 = 초과용적률*부지면적 / 세대당평균공급면적 = $(500\% - 205.944\%) * 10,410m^2 / 98.31m^2$ = $311.373$ 세대 공급 : $40m^2$ 이하 : 25세대 - 재개발 임대주택 산정 : $161\text{세대} * 15\% = 24.15\text{세대}$ - $40m^2$ 이하 임대주택산정 : $161\text{세대} * 5\% = 8.05\text{세대}$	

## 7) 건축물에 관한 계획

### - 건축시설 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (최고층수)	비고																									
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )																															
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"> <li>○ 주택공급계획 : 472세대(임대주택 포함)</li> <li>○ 건립규모 및 비율(전용면적 기준)</li> </ul> <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">85m<sup>2</sup> 이하</td> <td>40m<sup>2</sup> 이하</td> <td>64(58)</td> <td>13.6</td> </tr> <tr> <td>40-60m<sup>2</sup> 이하</td> <td>122(110)</td> <td>25.8</td> </tr> <tr> <td>60-85m<sup>2</sup> 이하</td> <td>66(35)</td> <td>14.0</td> </tr> <tr> <td>84m<sup>2</sup></td> <td>220(6)</td> <td>46.6</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85m<sup>2</sup> 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(%)	85m <sup>2</sup> 이하	40m <sup>2</sup> 이하	64(58)	13.6	40-60m <sup>2</sup> 이하	122(110)	25.8	60-85m <sup>2</sup> 이하	66(35)	14.0	84m <sup>2</sup>	220(6)	46.6	85m <sup>2</sup> 초과		-	-	계		472(209)	100.0
구분		세대수(공공)	비율(%)																																
85m <sup>2</sup> 이하	40m <sup>2</sup> 이하	64(58)	13.6																																
	40-60m <sup>2</sup> 이하	122(110)	25.8																																
	60-85m <sup>2</sup> 이하	66(35)	14.0																																
	84m <sup>2</sup>	220(6)	46.6																																
85m <sup>2</sup> 초과		-	-																																
계		472(209)	100.0																																
심의원화 사항			-																																
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주변도로 경계선으로부터 3m 건축한계선 지정</li> <li>기타 건축법 및 주택건설 기준등에 관한 규정에 적합하게 계획</li> </ul>																																

### - 용적률 계획

구분	산정내용												
기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준용적률 : 190.00%</li> <li>- 「국토계획법」 제84조 1항에 따라 용도지역별 기준용적률을 가중평균하여 산정</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>면적</th> <th>기준용적률</th> <th>적용기준</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>일반상업→일반상업</td> <td>652</td> <td>190</td> <td rowspan="2">「역세권장기전세주택건설운영기준」 상 변경전 용도지역인 2종일반주거지역 기준용적률 적용</td> </tr> <tr> <td>2종주거→준주거지역</td> <td>9,758</td> <td>190</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">※ ((652m<sup>2</sup> × 190%) + (9,758m<sup>2</sup> × 190%)) ÷ 10,410 = 190.00%</p>	구분	면적	기준용적률	적용기준	일반상업→일반상업	652	190	「역세권장기전세주택건설운영기준」 상 변경전 용도지역인 2종일반주거지역 기준용적률 적용	2종주거→준주거지역	9,758	190	
구분	면적	기준용적률	적용기준										
일반상업→일반상업	652	190	「역세권장기전세주택건설운영기준」 상 변경전 용도지역인 2종일반주거지역 기준용적률 적용										
2종주거→준주거지역	9,758	190											
정비계획 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비계획용적률 : 205.944%</li> <li>- 「역세권장기전세주택건설운영기준」 [별표1]에 따라 정비계획 용적률 산정</li> <li>: 정비계획용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3×가중치×a(토지) + 0.7×a(현금건축물))</li> <li>= 190.00% × (1 + 1.3×1.0×0.0646) = 205.944%</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※ a = 공공시설로 제공한 면적(순부담면적) ÷ 공공시설 부지제공 후 대지면적</p> <p>= 672m<sup>2</sup> ÷ 10,410m<sup>2</sup> = 0.0646</p> <p>※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률</p> <p>= (((138m<sup>2</sup> × 190%) + (2,949m<sup>2</sup> × 190%)) ÷ 3,087m<sup>2</sup>) ÷ 190.00%</p> <p>= 1.0</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>용도지역</th> <th>공공시설등 제공부지(m<sup>2</sup>)</th> <th>적용 용적률(%)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>일반상업지역</td> <td>138</td> <td>190</td> <td>「역세권장기전세주택건설운영기준」 상 2종일반주거지역 기준용적률 적용</td> </tr> <tr> <td>준주거지역</td> <td>2,949</td> <td>190</td> <td>「역세권장기전세주택건설운영기준」 상 2종일반주거지역 기준용적률 적용</td> </tr> </tbody> </table> </div>	용도지역	공공시설등 제공부지(m <sup>2</sup> )	적용 용적률(%)		일반상업지역	138	190	「역세권장기전세주택건설운영기준」 상 2종일반주거지역 기준용적률 적용	준주거지역	2,949	190	「역세권장기전세주택건설운영기준」 상 2종일반주거지역 기준용적률 적용
용도지역	공공시설등 제공부지(m <sup>2</sup> )	적용 용적률(%)											
일반상업지역	138	190	「역세권장기전세주택건설운영기준」 상 2종일반주거지역 기준용적률 적용										
준주거지역	2,949	190	「역세권장기전세주택건설운영기준」 상 2종일반주거지역 기준용적률 적용										
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 법적상한용적률 : 500.00% 이하</li> <li>- 「역세권장기전세주택건설운영기준」 3-1-1-나. 정비계획 경우</li> <li>: 비중심지 역세권 및 승강장 경계 350m 이내는 용적률 500% 이하</li> </ul>												

### 3. 추진경과

- 가. 2022.12.09. : 역세권 장기전세주택사업 市사전검토 신청(주민→區)
- 나. 2023.03.20. : 사전검토 요청 (區→市 공공주택과)
- 다. 2023.04.24. : 市 공공주택과 사전검토
- 라. 2023.05.02. : 市사전검토 결과 회신(市→區)
  - ※ 구역계 조정 검토(구역계 정형화, 기반시설 조성계획 등)
- 마. 2023.07.31. : 정비계획(안) 제출(사업주체→區)
- 바. 2023.08.17. : 정비계획(안) 보완 통지
- 사. 2023.10.17.~12.19. : 관련기관(부서) 협의
- 아. 2024.02.01.~03.15. : 정비계획(안) 주민공람공고(30일 이상)
  - ※ '24.02.08.~03.15. 정비계획(안) 정정 공람
- 자. 2024.02.19. : 주민설명회

### 4. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

#### 가. 주민설명회

- 1) 개최일 : 2024.02.19.(월) 10:00~11:00
- 2) 장 소 : 영등포구청 별관 5층 강당

#### 나. 주민공람

- 1) 공 고 일 : 2024.02.01.
  - (서울특별시 영등포구 공고 제2024-195호, 제2024-271호(정정))
- 2) 공고기간 : 2024.02.01.~2024.03.15.
- 3) 제출의견 및 반영검토: 붙임1 참조

#### 다. 관련부서 협의

- 1) 협의기간 : 2023.10.17.~2023.10.31.(1차)
  - 2023.12.19.~2023.12.28.(재협의)
- 2) 협의의견 및 조치계획 : 붙임2 참조

## 5. 검토의견

금회 상정 안건은 “신길동 96-24일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업”의 사업주체로부터 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 입안 제안 신청된 사항으로, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항에 따라 주민설명회, 주민공람을 완료하고 같은 법 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 제출함.

## 공람의견 반영 검토

가. 공 고 일 : 2024.02.01.

(서울특별시 영등포구 공고 제2024-195호, 제2024-271호(정정))

나. 공고기간 : 2024.02.01.~2024.03.15.

다. 의견제출 : 1건

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

## 관련부서 협의의견 및 조치계획

### 1. 관련부서 협의결과

가. 협의기간 : 2023.10.17.~2023.10.31.(1차)

2023.12.19.~2023.12.28.(재협의)

나. 협의부서: 서울시(29), 영등포구(16), 유관기관(10)

구 분	계	반 영	추후반영	부분반영	미반영
합 계	164	41	123	-	-
서울시	88	20	68	-	-
영등포구	41	5	36	-	-
유관기관	35	16	19	-	-

### 다. 주요 협의의견 및 조치계획

관계부처	협의의견	조치계획	비고
서울특별시청 주택정책실 공공주택과	○ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」의 '서울형 주거환경 정책' 중 필수항목(지속가능형 공동주택·친환경 건축물·역사문화 보전)에 대한 구체적인 내용이 제시되어 있지 않으므로, 정비계획 도서 작성 시 운영기준을 준수하여 세부 내용 작성할 것	○ 정비계획 도서 작성 시 운영기준을 준수하여 세부 내용 작성하겠음 - 지속가능한 공동주택 : 장수명 주택으로 건축설계에 반영 - 친환경건축물 : 서울특별시 녹색건축물 설계기준중 본 계획에 해당되는 상향기준(대→갠) 중에서 환경성능부문, 에너지성능부문의 2가지에 대해 건축설계에 적용 - 역사문화 보전 : 해당없음	반영
	○ '서울형 주거환경 정책' 중 권장항목인 커뮤니티 지원시설이 운영기준의 권장면적 이하로 계획된 바, 향후 효율적인 운영 및 관리를 위해 해당 시설 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	○ 건축물의 평형별 배치는 남동향과 남서향의 2가지 종류로 배치되었으며 남동향은 주출입부와 진입동선과의 연계상 소음과 동선량이 상대적으로 많아 남서측에 비해 정주성은 약한	반영

관계부처	협의의견	조치계획	비고
	<p>있도록 배치계획 조정 필요</p> <p>○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행자는 관리처분계획에 반영하여 주시고 첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 할 것</p> <p>▶ 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함)</p> <p>▶ 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께</p>	<p>편이며, 남서향의 배치는 전용39㎡와 74㎡, 85㎡등의 평면형과 같이 배치하였음. 전용39㎡소형 평면의 배치위치는 주동선과 이격된 휴게시설 부근에 배치하여 102동에 비하여 상대적으로 정주계획이 우수하고, 일조조건은 남서향의 배치로 동간의 간섭이 생기지 않도록 배치하여 소형평형(전용39㎡)의 입지가 불리하게 계획되지 않음</p> <p>○ 분양-임대주택간 혼합배치 될 수 있도록 소형평형(전용39㎡) 일부를 분양으로 계획 조정하였음</p> <p>○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 관리처분계획에 반영하고, 첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 진행하겠음</p>	추후 반영
서울특별시청 주택정책실 공공주택과	<p>○ 공공주택은 분양주택과 차별 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하여야 하며, 그 외 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행할 것</p> <p>○ 공공주택과-11083(2023.9.6.)호, -11237(2023.9.10.)호에 따라 우리 시는 사전검토단을 변경구성하여 운영하고 있는 바, 역세권 장기전세주택 건립사업의 공공성 확보 및 원활한 사업 추진 등을 위해 당해 사업지는 입안절차 진행 전 사전검토단의 자문을 실시할 수 있도록 필히 자문 요청하여 주시기 바랍니다.</p>	<p>○ 공공주택은 분양주택과 차별 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하고, 그 외 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행하겠음</p> <p>○ 입안절차 진행 전 사전검토단의 자문을 실시할 수 있도록 자문 요청 하겠음</p>	추후 반영