

신길동 96-24일원 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) (역세권 장기전세주택)

〈 구의회 의견청취 〉

2024.04.



영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시
영등포

■ 공간적 범위

위 치	영등포구 신길동 96-24번지 일원
면 적	13,497㎡
용도지역	제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역, 일반상업지역

■ 역세권 현황

구 분		내 용
사업대상지 (13,497㎡)	1차역세권 (350m)	12,976㎡
	2차역세권 (500m)	521㎡

- 역세권 여건 완화: 구역정형화를 위해 2차역세권 일부 포함
- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 2-1-5 적용

■ 건축물 현황

구 분	합 계	주거용	비주거용
동 수(동)	60	39	21
호 수(호)	101	66	35

■ 토지 현황

구 분	합 계	사유지	국·공유지	국유지 +사유지
면 적(㎡)	13,497	10,828	2,431	238
필지수(개)	92	67	24	1





2022. 12. 09	• 역세권장기전세주택 사전검토 요청(토지등소유자 → 영등포구)
2023. 01. 13	• 사전검토결과 및 보완 통지(영등포구 → 토지등소유자)
2023. 03. 15	• 사전검토보완 제출(토지등소유자 → 영등포구)
2023. 04. 24	• 23년 제6차 역세권주택 사전검토회의(서울시)
2023. 07. 31	• 정비계획 결정 및 정비구역 지정 입안제안(토지등소유자 → 영등포구)
2023. 10. 17 ~ 12.04	• 관련부서(기관) 협의
2023. 02. 01 ~ 03.15	• 주민공람공고 (사업반대 의견 1건)
2024. 02. 19	• 주민설명회

정비구역 결정(안)

구분	정비구역의 명칭	위치	면적(㎡)
신설	신길동 96-24 일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	영등포구 신길동 96-24번지 일원	13,497.0

정비구역 지정사유

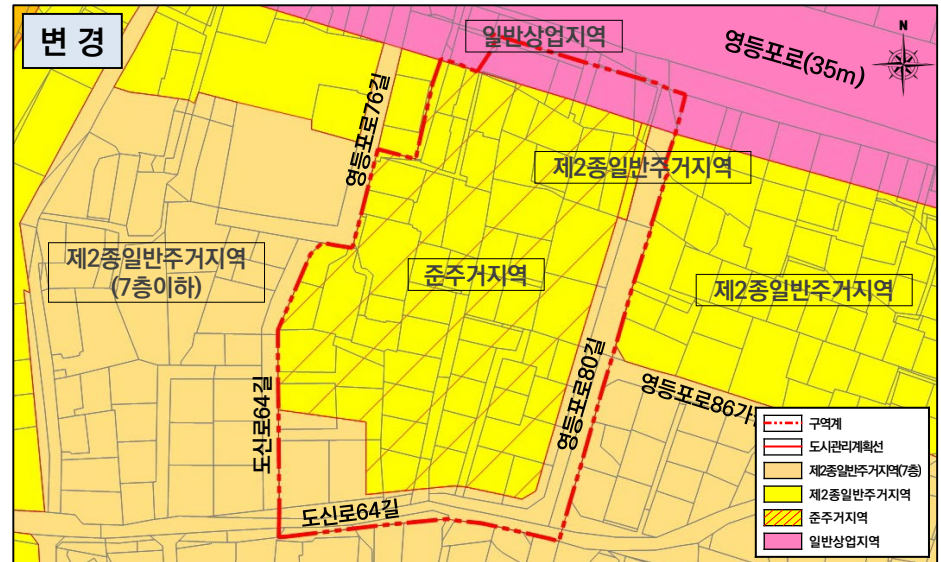
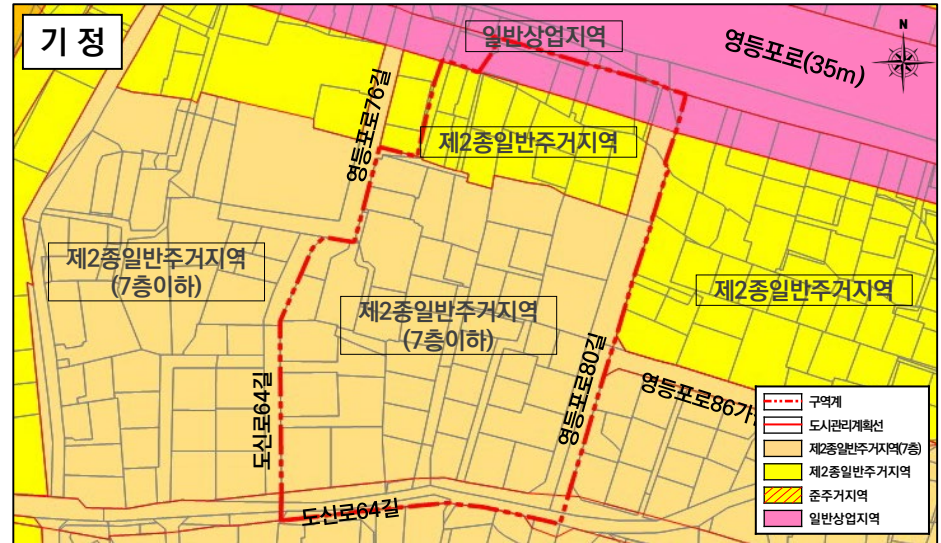
- 대상지는 신길역과 대방역 사이의 영등포로 남측 구시가지로 노후불량 건축물이 다수(81.67%)로 주거 환경이 열악하고, 개별 건물로 차량 접근이 어렵고, 보행안전 위협 등 기반시설이 낙후된 지역으로 주거환경 및 기반시설의 개선이 필요한 지역임
- 토지등소유자 주도하에 역세권 장기전세주택 사업 시행을 통해 기반시설 개선 등 도시환경정비와 쾌적한 주거환경을 조성하고자 함



■ 용도지역계획

용도지역	면 적(m ²)			비 고
	기정	변경	변경후	
합 계	13,497	-	13,497	-
일반상업지역	790	-	790	-
준주거지역	-	증) 9,758	9,758	
2종일반주거지역	2,130	감) 2,039	91	
2종일반주거지역 (7층이하)	10,577	감) 7,719	2,858	

■ 용도지구계획 : 해당없음

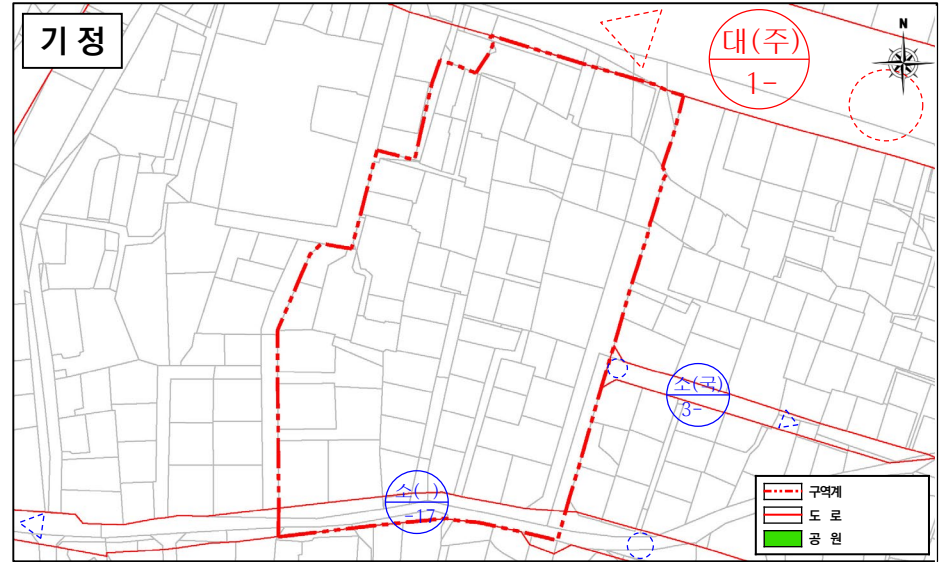


■ 도로 결정(변경)계획

구분	규 모				기능	연장 ²⁾	기점	종점	사용 형태
	등급	류별	번호 ¹⁾	폭원 (m)					
기정	소로	-	17	6	-	272	신길동 89-70	신길동 114-1	일반 도로
변경	소로	-	17	6~10	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

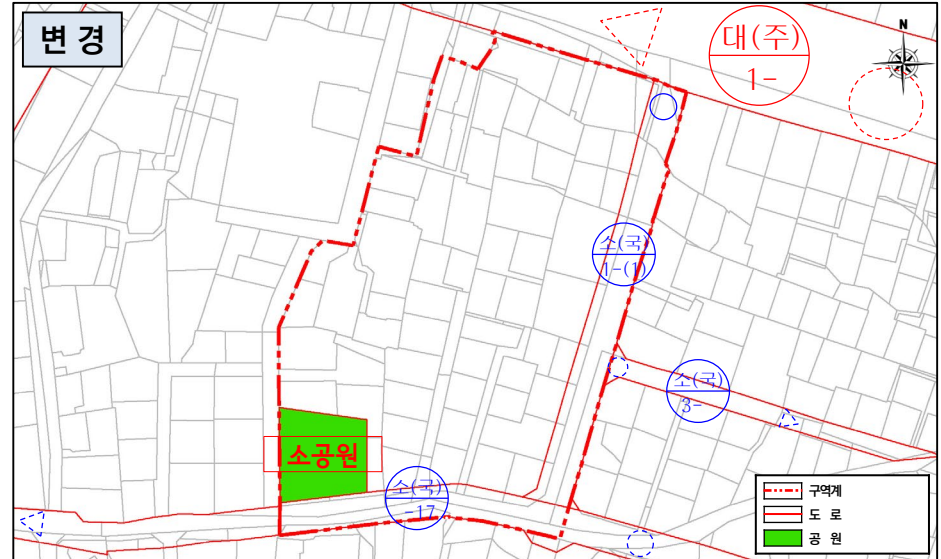


■ 공원시설 결정(변경)계획

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(m ²)		
				기정	변경	변경후
신설	공원	소공원	신길동 95-269	-	증) 704	704

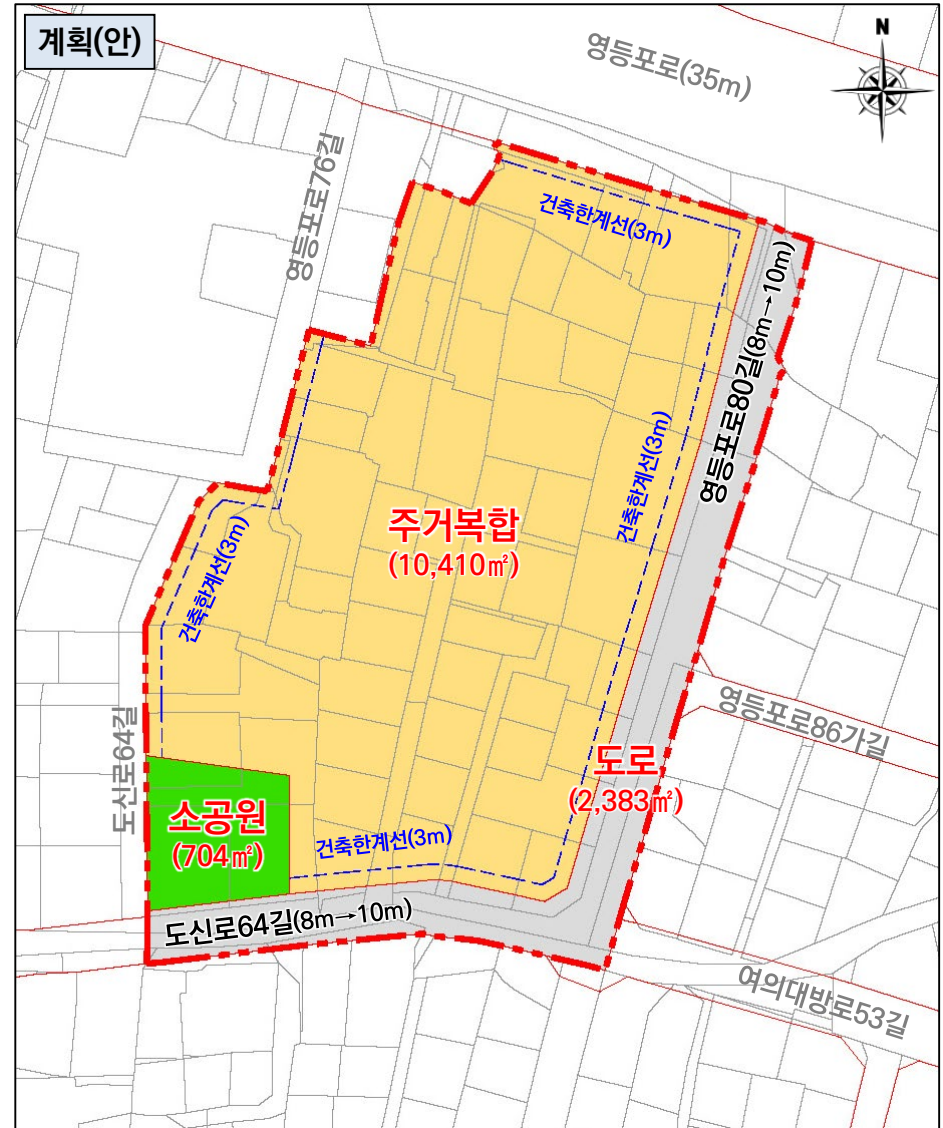
[신설] 소공원(1)

• 생활가로변으로 지역주민의 휴게장소 제공을 위한 소공원 신설



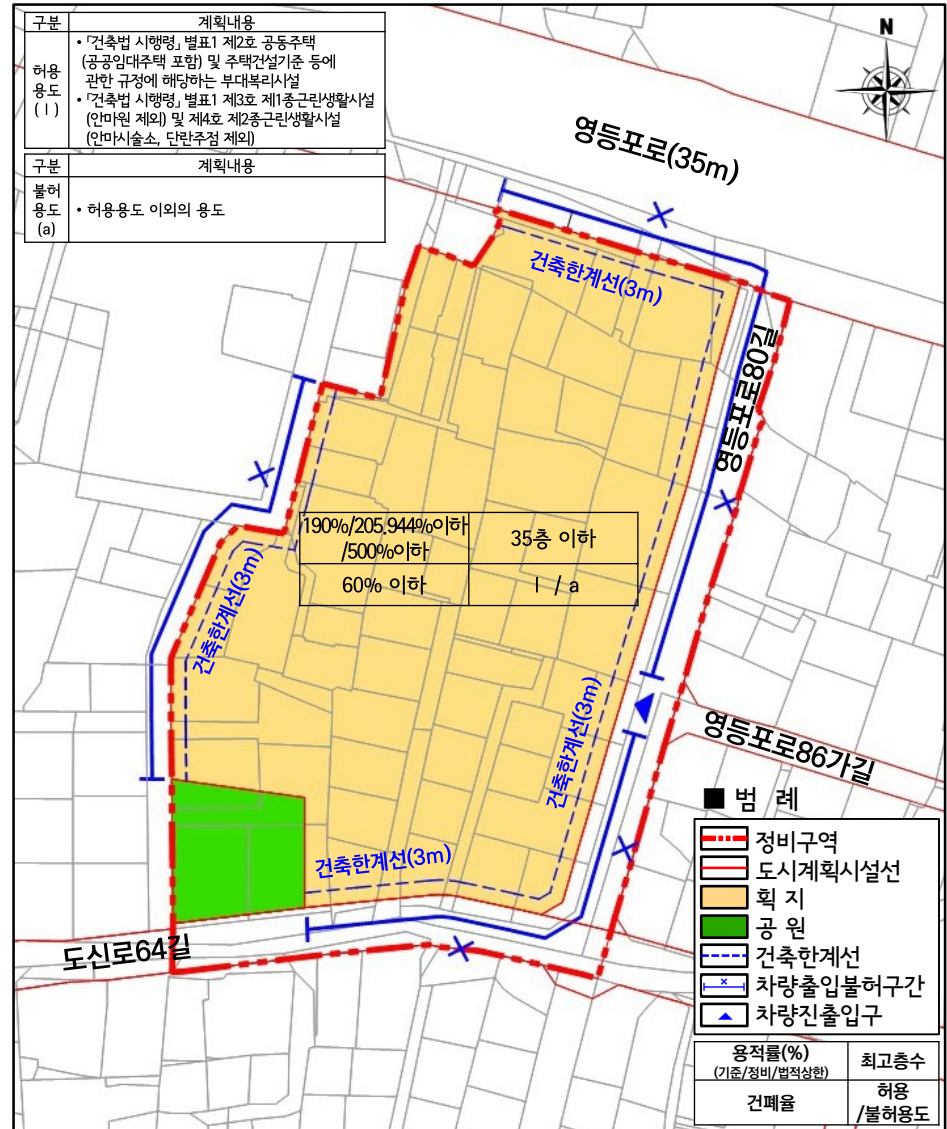
■ 토지이용계획

구분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	-	증) 13,497	13,497	100.0	
정비 기반 시설	소 계	-	증) 3,087	3,087	22.9
	도로	-	증) 2,383	2,383	17.7
	소공원	-	증) 704	704	5.2
획지	소 계	-	증) 10,410	10,410	77.1
	획지1	-	증) 10,410	10,410	77.1



정비계획(안) : 건축물에 대한 사항

구분		계획(안)
주요내	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> · 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 (공동임대주택 포함) 및 주택건설기준 등에 해당하는 부대복리시설 · 「건축법시행령」 별표1 제3호 제1종근린 생활시설(안마원 제외), 제4호 제2종근린 생활시설(안마시술소, 단란주점 제외)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용도 이외의 용도
건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> · 주변도로 경계선으로부터 3m 건축한계선 지정 · 대지경계선으로부터 건축한계선 사이의 공지(전면공지)는 보도형 공지로 조성
차량출입불허구간		<ul style="list-style-type: none"> · 차량출입구를 제외한 구간은 차량출입을 불허하는 것을 원칙으로 하고, 지구단위 계획 결정도상의 차량진출입 관련사항을 준수

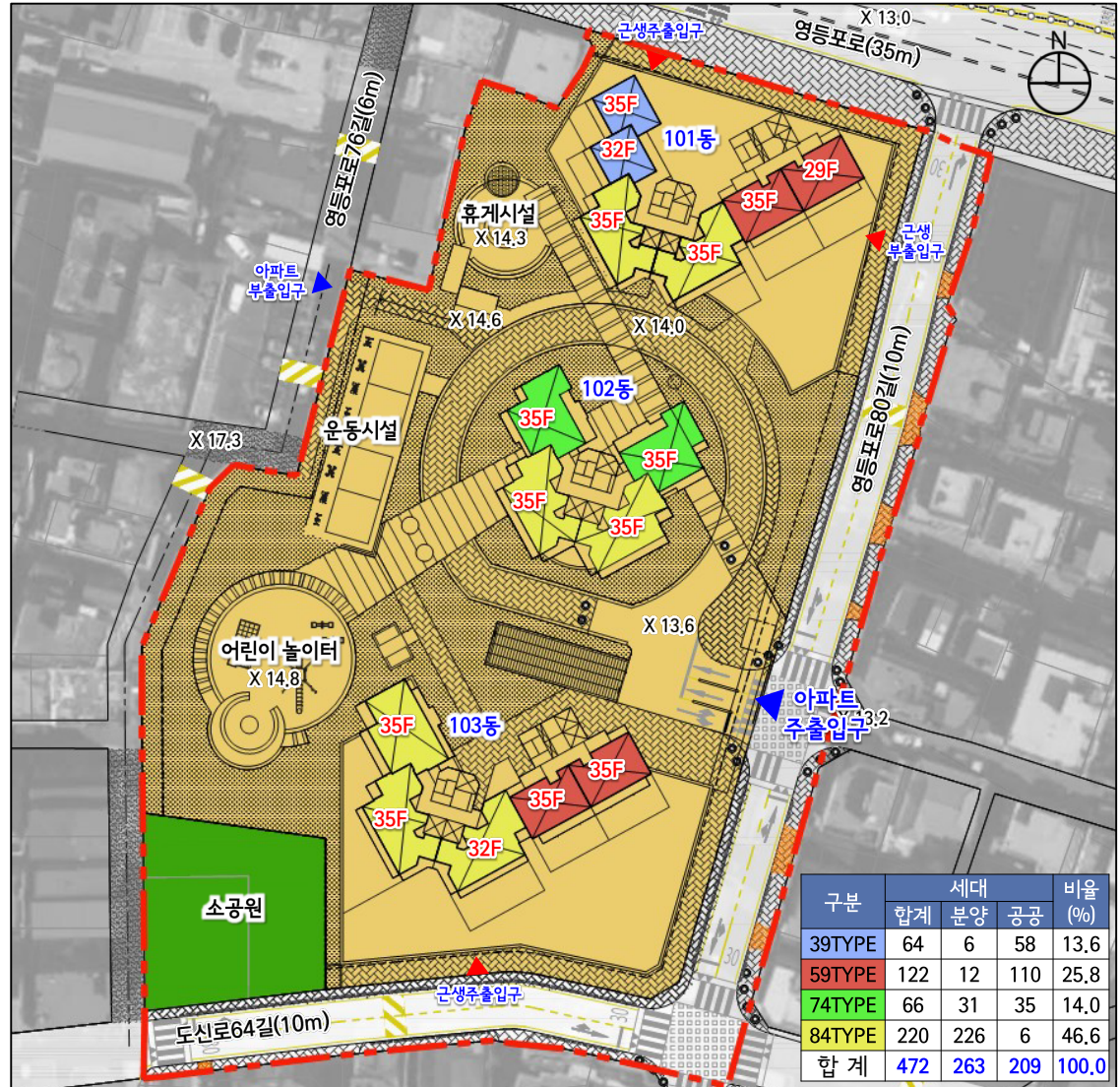


신길동96-24일원 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

신길동96-24일원 재개발정비사업 건축계획(안)

■ 건축개요(안)

구분	계획(안)		
용도	주거복합용도 (공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설)		
건폐율	38.40%		
용적률	499.68%		
면적	전체	72,040.89㎡	
	지상	공동주택	46,402.24㎡
		부대복리	658.87㎡
		비주거	4,955.22㎡
지하	20,024.56㎡		
높이	최고	지하3층 / 35층	
	총 472세대 (공공주택 209세대)		
세대수 (임대세대)	40㎡ 미만	64세대(58세대)	
	40~60㎡	122세대 (110세대)	
	60~85㎡	74㎡	66세대 (35세대)
		84㎡	220세대 (6세대)
주차 (법정주차)	535대 (비주거 49면) (법정주차 주거 502대)		



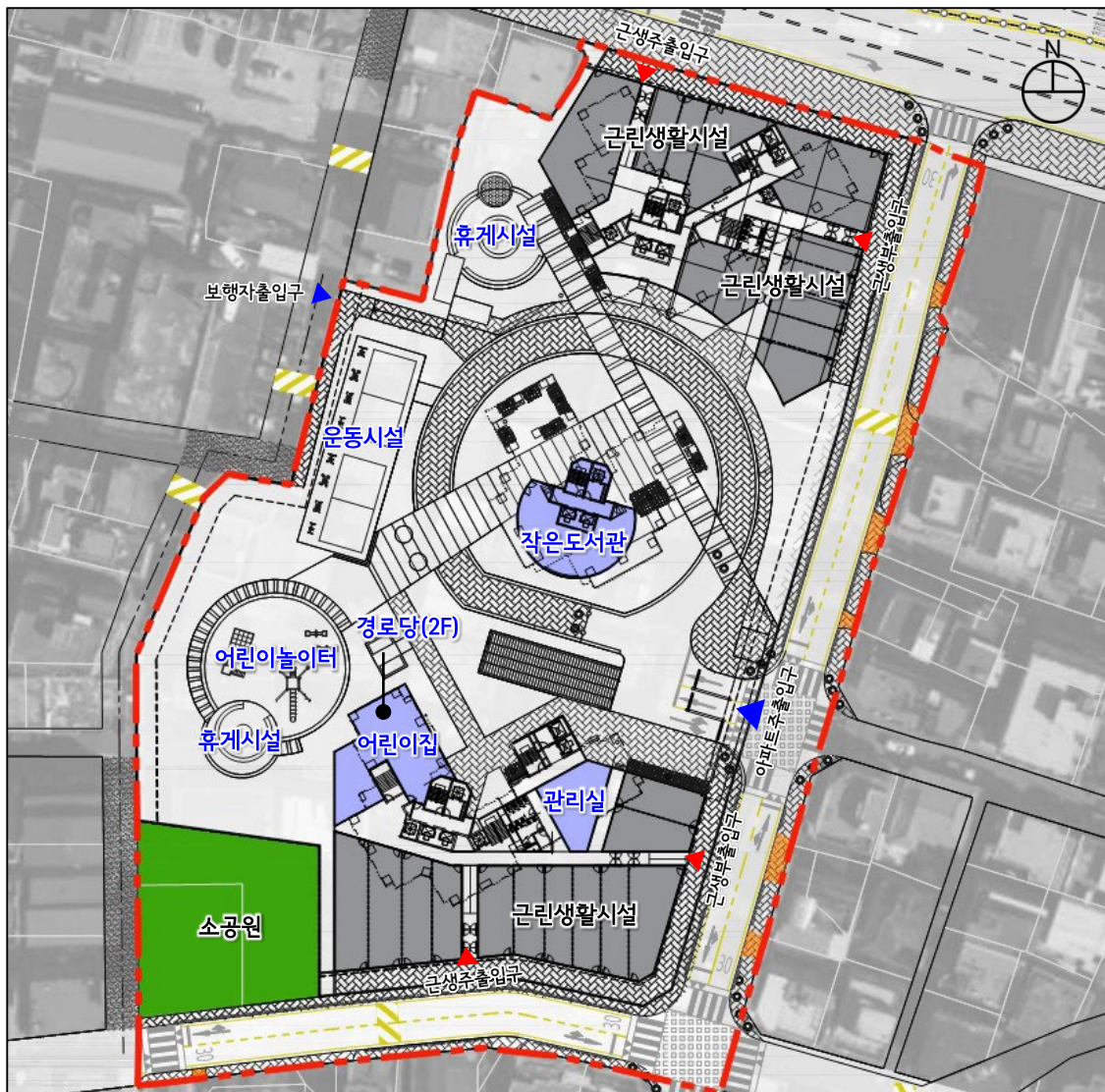
※ 부설주차장 설치제한 지역으로 비주거 시설은 법정주차 이하로 계획

■ 공동이용시설 설치계획

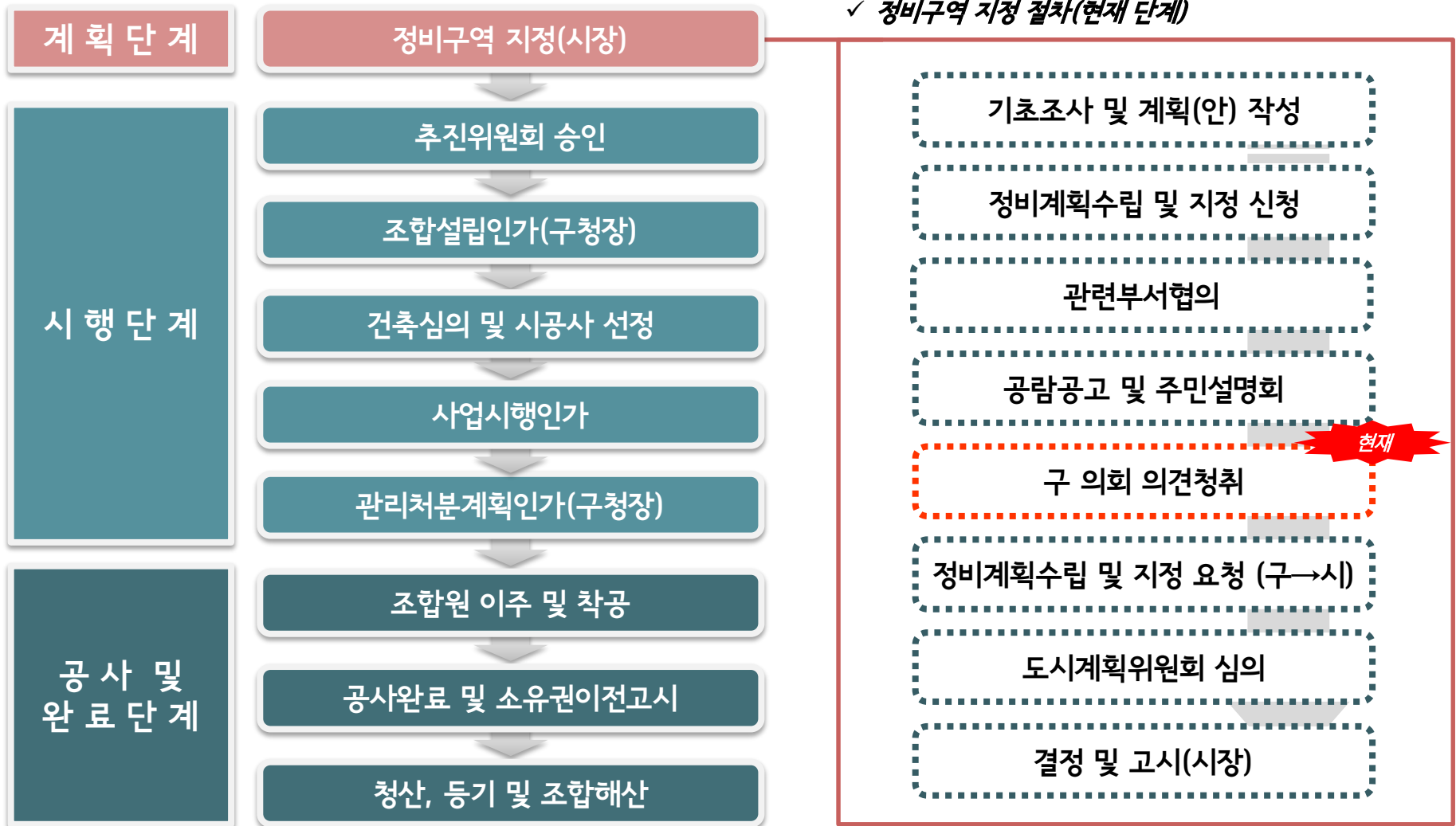
구분		면적(㎡)	
		서울시 기준	계획(안)
F0 F1 F2 F3 F4 F5 공동이용시설	경로당	198.00	201.24
	어린이집	198.00	201.24
	작은도서관	108.00	146.88
	주민운동시설	-	357.93
	어린이놀이터	-	790.56
	합계 (주민공동시설총량제)	1,475.00	1,697.85
관리사무소		31.1	109.52

■ 주민공동시설 총량기준

구분	총 면적 기준	산식	총 확보 면적
주택건설 기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡ 기준	472세대 × 2.5㎡ = 1,180.0㎡	1697.85㎡ (서울시 기준 대비 약 115.11%)
서울시 주택조례	기준면적 대비 25% 강화	1,180.0㎡ × 1.25 = 1475.0㎡	



■ 정비사업의 추진절차 및 정비구역 지정 및 정비계획 결정 절차



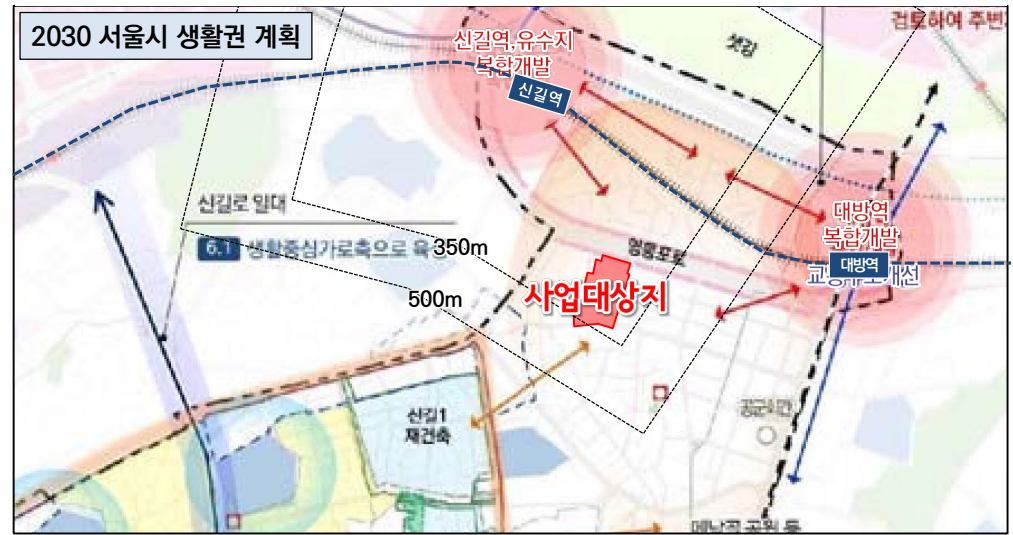
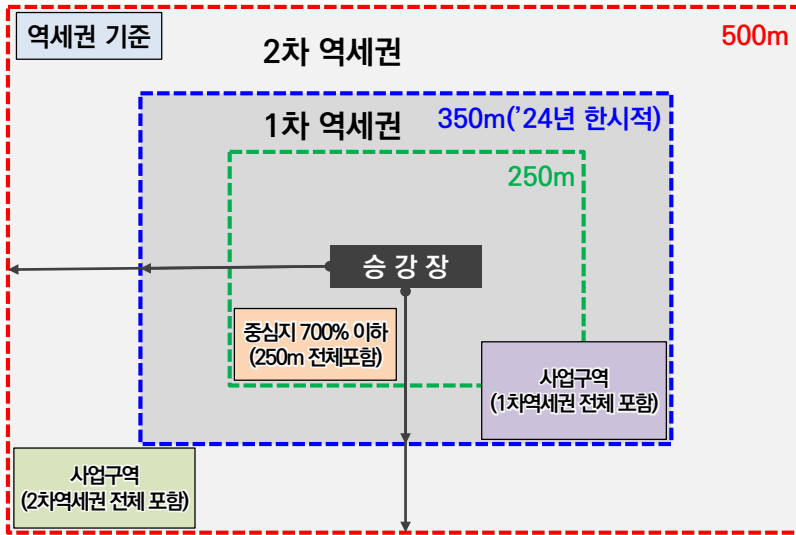
신길동96-24일원 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

감사합니다.

■ 역세권 장기전세주택 건립 운영기준 (서울시, 2022.06.20 개정)

구분	1차 역세권					2차 역세권		역세권
현재 용도지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층이하 포함)	제3종 일반주거지역	준주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
변경 후 용도지역	제3종일반주거지역		준주거지역			제3종 일반주거지역	준주거지역	준공업지역
기준용적률	190	210	190	210	300	210	300	210
상한(정비계획) 용적률	250	250	250	250	400	250	400	250
법적상한 용적률	300		500(비중심지) ~ 700(중심지)*			300	500	300

* 중심지 역세권 중 지역중심 이상 및 승강장 경계 250m 이내는 700%, 지구중심 및 승강장 경계 250m 이내는 600% 이하, 비중심지 역세권 및 승강장 경계 350m 이내는 500% 이하



■ 용적률 산정

구분	산정 내용				
	구역면적	획지	(1) 새로 설치할 정비기반시설	(2) 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지	(3) 용도폐지되는 정비기반시설 내 국·공유지
토지 이용 계획	13,497㎡	10,410㎡	3,087㎡	1,886㎡	529㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> • 순부담 면적 : 672㎡ = (1) 새로 설치할 정비기반시설 면적 - (2) 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - (3) 획지내 용도폐지되는 정비기반시설 내 국공유지 면적 = 3,087㎡ - 1,886㎡ - 529㎡ = 672㎡ 				
기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 190.00% • 「국토계획법」 제84조 1항에 따라 용도지역별 기준용적률을 가중평균하여 산정 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ※ 대상지 내 상업지역 및 주거지역에 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 상 변경 전 용도지역인 2종일반주거지역 기준용적률 적용 </div> <p>= (10,410㎡ × 190%) ÷ 10,410㎡ = 190.00%</p>				
정비계획 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 205.944% 이하 • 「역세권장기전세주택건립운영기준」 [별표1] 에 따라 정비계획 용적률 산정 : 정비계획용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×a(토지) + 0.7 × a(현금건축물)) = 190 × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.0646) = 205.944% 				
a [토지]	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설로 제공한 면적(순부담면적) ÷ 공공시설 부지 제공 후 대지면적 = 672㎡ ÷ 10,410㎡ = 0.0646 				
가중치	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 등 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = ((3,087㎡ × 190%) ÷ 3,087㎡) ÷ 190.00% = 1.0 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ※ 대상지 내 상업지역 및 주거지역에 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 상 변경 전 용도지역인 2종일반주거지역 기준용적률 적용 </div>				
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 500.00% 이하 • 「역세권장기전세주택건립운영기준」 3-1-1-나. 정비계획용적률 : 비중심지 역세권 및 승강장 경계 350m 이내는 용적률 500% 이하 				

■ 장기전세주택 : 184세대

구분		산 정 내 용				
적용기준		<ul style="list-style-type: none"> 「역세권 장기전세 주택 건립 운영기준」 [별표1] - 완화된 용적률<법적상한용적률-상한(정비계획)용적률>의 1/2 이상 				
장기전세주택 용적률	완화된 용적률	294.056%		• 500%(법적상한용적률) - 205.944%(정비계획용적률)		
	완화된 용적률의 1/2 이상	147.028%		• 294.056% (완화된 용적률) × 1/2		
	의무면적	15,305.61㎡		• 147.028 × 10,410㎡		
공급계획		유형	공급면적	세대수	연면적	비고 15,305.61㎡ < 15,307.26㎡ (기준연면적 < 공급연면적)
		39㎡형	55.66	33	1,836.78	
		59㎡형	82.97	110	9,126.70	
		74㎡형	103.96	35	3,638.60	
		84㎡형	117.53	6	705.18	
		계		184	15,307.26	

■ 임대주택 : 25세대

구분		산 정 내 용	
적용기준		<ul style="list-style-type: none"> 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 서울특별시 고시」 - 전체세대수의 15%를 임대주택으로 건설 - 전체세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모로 임대주택 건설(법54조 4항에 따른 임대주택제외) • 임대주택 확보를 위한 대상주택 = 전체세대수 - 초과용적율 증가세대수 	
임대주택 확보를 위한 대상주택		161세대	<ul style="list-style-type: none"> • 472세대(전체세대수) - 311세대(초과용적율 증가세대수) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ※ 초과용적율에 의한 증가세대 = 초과용적률 × 부지면적 ÷ 세대당평균공급면적 = (500% - 205.944%) × 10,410㎡ ÷ 98.31 = 311.373세대 </div>
공급계획		유형	비고
		39㎡형	• 임대주택 공급 : 40㎡이하 : 25세대 - 전체세대수의 15% 임대주택 : 161세대 * 15% = 24.15세대 - 40㎡ 이하 임대주택 : 161세대 * 5% = 8.05세대