

서울특별시 영등포구 공고 제2023-1574호

대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

서울특별시 영등포구 신길동 1358번지 일대 대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업과 관련 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 토지등소유자의 정비계획 입안제안이 있어 같은법 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다.

본 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소에서 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2023년 8월 24일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2023. 08. 24. ~ 2023. 09. 25. (30일 이상)

나. 공람 및 의견제출 장소 : 영등포구청 주거사업과(☎02-2670-3526)

다. 의견제출 방법 : 서면제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정세대수 등 계획내용은 관련부서 협의, 시 도시계획위원회 심의 등 정비계획 결정 절차 이행과정에서 변경될 수 있습니다.

마. 공람내용 : 아래와 같음

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	영등포구 신길동 1358번지 일원	-	증) 14,922	14,922	

2) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		14,922	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,723	11.5	
	도 로	1,723	11.5	
획 지	소 계	13,199	88.5	
	획지 1	13,199	88.5	공동주택

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3) 용도지역·용도지구에 관한 계획

- 용도지역에 관한 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		14,922	-	14,922	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	14,825	감) 13,134	1,691	11.3	
	제2종일반주거지역	97	감) 65	32	0.2	
	준주거지역	-	증) 13,199	13,199	88.5	

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

- 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	1155	6	국지도로	575	신길동 18-3	신길동 1351-3	일반도로	-	영등포구고시 제1994-26호 (1994.06.02)	
신설	중로	3	가1	12	국지도로	190	신길동 1-12	신길동 1351-3	일반도로	-	-	
변경	소로	3	1155	6	국지도로	385	신길동 18-3	신길동 1-12	일반도로	-	-	
신설	소로	3	가2	7.5	국지도로	48	신길동 1367-1	신길동 1367-2	일반도로	-	-	

※ 도로번호는 임시번호임

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
합계		-	2,705	
주민공동시설	소계	-	2,576	• 100 ~ 1,000세대 미만 기준 (616세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 1,925㎡ 이상
	경로당	획지1	227	• 500 ~ 1,000세대 미만 기준 : 225㎡ 이상
	어린이집	획지1	395	• 500 ~ 1,000세대 미만 기준 : 330㎡ 이상
	작은도서관	획지1	158	• 500 ~ 1,000세대 미만 기준 : 158㎡ 이상
	다함께돌봄센터	획지1	177	• 최소 66㎡이상
	입주자모임카페	획지1	91	-
	주민운동시설	획지1	574	-
	어린이놀이터	획지1	954	• 200㎡ + (616세대 × 1㎡) = 816㎡ 이상
관리실		획지1	129	• 10㎡ + [(616세대 - 50) × 0.05㎡] = 38.3㎡ 이상

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

6) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신 설	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	14,922	획지1	13,199	신길동 1358번 지 일원	46	-	-	46	-	

7) 건축물에 관한 계획

- 건축시설 계획

구 분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신 설	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	14,922	획지 1	13,199	신길동 1358번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	457.56% 이하	115m 이하 (38층 이하)	-

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 616세대 (분양 358세대, 재개발임대 93세대, 장기전세 165세대)
- 주택규모별 건설비율

구분(전용면적)		계	분양주택	임대주택	
				재개발임대	장기전세
합 계		616세대 (100.0%)	358세대 (58.1%)	93세대 (15.1%)	165세대 (26.8%)
공 동 주 택	40㎡이하	60세대 (9.7%)	23세대 (3.7%)	37세대 (6.0%)	-
	40㎡~60㎡이하	416세대 (67.6%)	243세대 (39.5%)	56세대 (9.1%)	117세대 (19.0%)
	60㎡~85㎡이하	140세대 (22.7%)	92세대 (14.9%)	-	48세대 (7.8%)
	85㎡초과	-	-	-	-

- ※ 「도시및주거환경정비법」 제10조 및 동법 시행령 제9조 주택의 규모 및 건설비율 적용
- 국민주택규모(전용 85㎡이하)의 건설비율 : 전체 주택세대수의 80%이상 확보
 - 재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보
 - 전용 40㎡이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수(법 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)의 30%이상 또는 전체 주택세대수의 5%이상 확보

패키지 용적률	※ 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준(2020.10.13.)」 적용				
	구 분		계획내용		
	공공임대(장기전세)주택 공급 (완화되는 용적률의 1/20이상)		• 기준 115% 이상 < 계획 115.35% (15,226㎡)		
	서울 형 주거 환경 정책	① 지속가능형 공동주택	• 리모델링이 쉬운 구조		
		② 커뮤니티지원시설	• 스마트실버센터, 창업지원, 스터디룸, 카페테리아 등 • 기준 3% 이상 < 계획 3.2% (1,714㎡)		
		③ 친환경 건축물 (구분단계 상향 적용)	•에너지부문	에너지모니터링 및 데이터 분석 적용	사업시행계획인가 시 계획내용 제출 확인
•신재생에너지 부문			신재생에너지공급 비율 10%이상	공사착공 전 예비인증 사용승인 시 인증	
④ 역사문화보존	•해당사항 없음				
건축물의 건축선에 관한 계획	• 획지 경계선으로부터 3m 후퇴				
기타사항에 관한 계획	• 전면공지 : 폭원 3m (중로3-가1호선, 소로3-가2호선 도로변에 보도형 전면공지로 조성) • 공공보행통로 : 폭원 3m (일반인에게 상시개방, 지역권 설정) (남측 철도부지 경계부, 서측 삼두아파트 경계부에 대방역 연계 공공보행통로 조성)				

- 용적률 계획

구 분		산 정 내 용					
토지이용 계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국·공유지	공공임대주택 (장기전세) 부속토지면적	건축물 기부채납
	14,922㎡	13,199㎡	1,723㎡	258㎡	65㎡	3,329㎡	-
공공시설 부담기준	용도지역 상향			면적	공공시설 부담기준	공공시설 부담기준 면적(㎡)	
	제2종(7층) 및 제2종일반주거지역 → 준주거지역			13,199㎡	20%이상 (2단계 상향)	13,199㎡ × 20% = 2,640㎡	
	소 계			13,199㎡	-	2,640㎡	
공공시설 부담률 산정	구 분				공공시설 부담면적		부담률
	①	새로 설치하는 정비기반시설			1,723㎡		-
	②	공공임대주택 부속토지 면적으로 공공시설 부담기준 같음 면적			1,320㎡		
	③	기반시설 내 국·공유지(무상양도)			323㎡		
	소 계 (① + ② - ③)				2,720㎡		20.6%
※ 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 장기전세주택 부속토지 면적은 공공시설 설치·제공 비율의 1/2한도까지 공공시설 부담기준을 설치·제공한 것으로 같음할 수 있음							

공공시설 제공면적 (순부담)	• 새로 설치할 기반시설 면적 - 새로 설치할 기반시설 내 국공유지 - 획지내 용도폐지 되는 기반시설내 국공유지 = 1,723㎡ - 258㎡ - 65㎡ = 1,400㎡				
용적률	• 기준용적률 : 200%				
	• 허용용적률 : 430%(패키지 허용용적률 적용)				
	구 분		계 획 내 용		
	공공임대(장기전세)주택 공급 (완화되는 용적률의 1/20이상)		• 기준115% 이상 < 계획115.35% (15,226㎡)		
	서울 형 주거 환경 정책	① 지속가능형 공동주택	• 리모델링이 쉬운 구조		
		② 커뮤니티지원시설	• 스마트실버센터, 창업지원, 스터디룸, 카페테리아 등 • 기준 3% 이상 < 계획 3.2% (1,714㎡)		
③ 친환경 건축물 (구분단계 상향 적용)		• 에너지부문	에너지모니터링 및 데이터 분석 적용	사업시행계획인가 시 계획내용 제출 확인	
		• 신재생에너지부문	신재생에너지공급 비율 10%이상	공사착공 전 예비인증 사용승인 시 인증	
④ 역사문화보존		• 해당사항 없음			
• 상한용적률 : 500%이하					
상한용적률 산정	• 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.2 × α건축물) = 430% × (1+1.3×0.4651× 0.1060) = 430% + 27.56% ≒ 457.56% 이하 (계획 : 457.35%)				
	※ 가중치 = 공공시설 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 200% ÷ 430% = 0.4651 ※ α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 1,400㎡ ÷ 13,199㎡ = 0.1060				

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 재개발 임대주택 계획

구 분		계 획 내 용		
재개발임대 의무기준	재개발임대주택 건설비율	• 전체 세대수의 15% 이상 $= \text{전체세대수 } 616\text{세대} \times 15\% = 92.4\text{세대 이상} \leq \text{계획 } 93\text{세대} (15.1\%)$		
	전용40㎡이하 임대주택 비율	• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 $= \text{재개발임대주택 } 93\text{세대} \times 30\% = 27.9\text{세대 이상} \leq \text{계획 } 37\text{세대} (39.8\%)$		
재개발임대주택 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	비 고
		소 계	93	전체세대수의 15.1%
		전용36.82(공급52.27)	37	
		전용44.73(공급64.62)	28	
		전용59.91(공급84.57)	28	

- 공공임대주택(재개발 의무 임대) 건설 계획

구 분		계 획 내 용		
계획기준		· 공공주택(장기전세) 공급기준 완화 용적률 [허용용적률 - 기준용적률] × 1/20이상 확보		
공공주택 (장기전세) 의무면적	완화 용적률	· 230% = 허용용적률 - 기준용적률 = 430% - 200% = 230%		
	완화용적률1/2	· 115%		
	의무 연면적	· 15,179㎡ 이상 확보 < 계획 15,226㎡ (115.35%) = 완화용적률 1/2 × 획지면적 = 115% × 13,199㎡ = 15,179㎡		
공공주택(장기전세) 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	연면적(㎡)
		소 계	165	15,226
		전용59.98(공급 85.71)	59	5,057
		전용59.91(공급 84.57)	58	4,905
		전용74.04(공급103.34)	26	2,687
		전용84.99(공급117.13)	22	2,577

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음하고, 해당 계획내용은 최종 결정 사항이 아니며 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.