

서울특별시 영등포구 공고 제2026-330호

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

서울특별시 영등포구공고 제2024-271호(2024.02.08.)로 공람된 신길동 96-24일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 2025년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(2025.08.20.) 심의결과(수정가결)에 따라 변경사항이 있어 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

본 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내에 공람 장소에서 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2026년 2월 12일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2026. 2. 12.(목) ~ 2026. 3. 16.(월) (30일 이상)

나. 공람 및 의견제출 장소 : 영등포구청 재개발사업과(본관 4층, ☎02-2670-3516)

다. 의견제출 방법 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면으로 제출

라. 재공람 사유 : 아래와 같음

- 2025년 제13차 서울특별시 도시계획위원회(2025.08.20.) 심의결과(수정가결)를 반영한 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)의 공람

마. 주요 변경사항

- 공공기여, 높이계획, 건축계획 관련 심의 의견 반영

바. 공지사항

- 본 공람의 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같음함

사. 공람내용 : 아래와 같음

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	신길동 96-24일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	서울특별시 영등포구 신길동 96-24번지 일원	-	증) 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		-	증) 13,497	13,497	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 3,358	3,358	24.9	
	도 로	-	증) 2,654	2,654	19.7	
	소공원	-	증) 704	704	5.2	
획 지	소 계	-	증) 10,139	10,139	75.1	
	획 지 1	-	증) 10,139	10,139	75.1	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3) 용도지역·용도지구에 관한 계획

- 용도지역에 관한 계획

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		13,497	-	13,497	100.0	
주거 지역	소 계	12,707	증) 790	13,497	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	10,577	감) 7,219	3,358	24.9	
	제2종일반주거지역	2,130	감) 2,130	-	-	
	준주거지역	-	증) 10,139	10,139	75.1	
상업 지역	소 계	790	감) 790	-	-	
	일반상업지역	790	감) 790	-	-	

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

- 도로

구분	규모				기능	연장 ²⁾ (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호 ¹⁾	폭원 (m)								
기정	소로	-	17	6	-	272	신길동 89-70	신길동 114-1	일반 도로	-	건교768호 (64.1.24)	
변경	소로	-	17	8-10	국지 도로	303 (88)	신길동 89-70	신길동 111-15	일반 도로	-		
신설	중로	3	(1)	12-13	국지 도로	136	신길동 97-79	신길동 95-153	일반 도로	-		

1) ()는 구분편의를 위해 임시노선번호를 부여

2) ()는 사업지구 내 구간임

- 공원

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	㉠	공원	소공원	신길동 95-269	-	증) 704	704	-	

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
합 계		-	-	증) 1,661.42	1,661.42	
주민공동시설	소 계	획지1 내	-	증) 1,615.49	1,615.49	
	경로당		-	증) 213.08	213.08	193㎡ 이상
	어린이집		-	증) 222.61	222.61	193㎡ 이상
	작은도서관		-	증) 103.66	103.66	103㎡ 이상
	주민운동시설		-	증) 303.50	303.50	-
	어린이놀이터		-	증) 767.64	767.64	-
관리사무소		획지1 내	-	증) 45.93	45.93	

6) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	준치	개수	일거후 신축	일거 이주	
신규	신길동 96-24일권 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	13.497	획지1	10.139	신길동 96-24번지 일권	60	-	-	-	60	

7) 건축물에 관한 계획

- 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)						
신규	신길동 96-24일권 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	13.497	획지1	10.139	신길동 96-24번지 일권	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	460% 이하	128m 이하 (40층 이하)	

- 주택공급계획 : 453세대
- 건립규모 및 비율

주택의 규모 및
규모별 건설비율

구분(전용면적)		계	분양주택	임대주택			비율 (%)
				소계	재개발 임대	장기전세	
합 계		453	296	157	33	124	100.0
공동 주택	40m ² 이하	66	47	19	19	-	14.6
	40m ² ~60m ² 이하	107	15	92	14	78	23.6
	60m ² ~85m ² 이하	230	234	46	-	46	61.3
	85m ² 초과	-	-	-	-	-	-

건축물의 건축선에 관한
계획

- 건축한계선
 - 주변도로 경계선으로부터 건축한계선 지정
 - 영등포로, 영등포로76길, 도신로64길(대상지 서측) : 건축한계선 3m
 - 도신로64길(대상지 남측), 영등포로30길 : 건축한계선 5m
 - 기타 건축법 및 주택건설 기준 등에 관한 규정에 적합하게 계획

기타사항에
관한 계획

- 영등포로, 영등포로30길, 도신로64길에 접하는 대지의 대지경계선으로부터 건축한계선 사이의 공지

- 용적률 계획

구 분			산 정 내 용																
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치되는 정비기반시설 내 국공유지	용도폐지 되는 기존 정비기반 시설 국공유지	공공주택 (장기전세) 대지지분	건축물 기부채납	현금 기부채납											
	13,497㎡	10,139㎡	3,358㎡	1,888㎡	527㎡	2,646.06㎡	—	—											
공공시설 제공면적 (순부담)			◦ 순부담면적 : 943㎡ = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치되는 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존 정비 기반시설 국공유지 = 3,358㎡ - 1,888㎡ - 527㎡ = 943㎡																
기존 용적률	◦ 215.40% - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항에 따라 용도지역별 기준용적률을 가중평균하여 산정 = (9,511㎡ × 190% + 628㎡ × 600%) ÷ 10,139 = 215.40%																		
	<table><tr><th>구분</th><th>면적(㎡)</th><th>용적률(%)</th><th>적용기준</th></tr><tr><td>상업지역</td><td>628</td><td>600</td><td>•서울특별시 도시주거환경정비기본계획 - 도시정비형 재개발부근 기준용적률 적용</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>9,511</td><td>190</td><td>•역세권 장기전세주택 건립 운영기준, 제2종일반주거지역(7종이하 포함) 기준용적률 적용</td></tr></table>								구분	면적(㎡)	용적률(%)	적용기준	상업지역	628	600	•서울특별시 도시주거환경정비기본계획 - 도시정비형 재개발부근 기준용적률 적용	주거지역	9,511	190
구분	면적(㎡)	용적률(%)	적용기준																
상업지역	628	600	•서울특별시 도시주거환경정비기본계획 - 도시정비형 재개발부근 기준용적률 적용																
주거지역	9,511	190	•역세권 장기전세주택 건립 운영기준, 제2종일반주거지역(7종이하 포함) 기준용적률 적용																
상한 (정비 계획) 용적률	◦ 234.80% 이하 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지) = 215.40% × (1 + 1.3 × 0.7448 × 0.0930) = 234.80%																		
	가중치 = 공공시설 기준용적률 ÷ 사업부지 기준용적률 = 160.44% ÷ 215.40% = 0.7448																		
용적률	α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지)제공후 대지면적 = 943㎡ ÷ 10,139㎡ = 0.0930																		
	◦ 460.00% 이하(준주거지역 500% 이하)																		
법적 상한 용적률	<table><tr><th>구분</th><th>계획내용</th></tr><tr><td>장기전세 주택 공급</td><td>※ 완화된 용적률(법정상한용적률 - 상한용적률)의 1/2 이상 = (460.00% - 234.80%) × 1/2 이상 = 112.60% (연면적 11,416.51㎡) 이상 < 계획 112.66% (연면적 11,422.20㎡)</td></tr></table>								구분	계획내용	장기전세 주택 공급	※ 완화된 용적률(법정상한용적률 - 상한용적률)의 1/2 이상 = (460.00% - 234.80%) × 1/2 이상 = 112.60% (연면적 11,416.51㎡) 이상 < 계획 112.66% (연면적 11,422.20㎡)							
	구분	계획내용																	
장기전세 주택 공급	※ 완화된 용적률(법정상한용적률 - 상한용적률)의 1/2 이상 = (460.00% - 234.80%) × 1/2 이상 = 112.60% (연면적 11,416.51㎡) 이상 < 계획 112.66% (연면적 11,422.20㎡)																		
서울형 주거환경 정책	구분		적용 기준			계획내용													
	② 친환경 건축물 (2개 부문이상 구분 단계 상향 적용)		① 지속가능한 공동주택		리모델링이 쉬운 구조 또는 장수명주택으로 계획	• 장수명주택 계획													
			㉠ 환경성능 ㉡ 에너지성능 ㉢ 에너지관리 ㉣ 신재생에너지		녹색건축 인증	• Ⓓ등급기준으로 상향적용													
					건축물에너지 효율등급 인증	• Ⓓ등급기준으로 상향적용													
					에너지모니터링 및 데이터분석	• Ⓓ등급기준 적용													
	③ 역사문화보전 ④ 커뮤니티 지원시설		신·재생에너지 의무설치		• Ⓓ등급기준 적용														
			—		• 해당사항 없음														
				• 미설치															

8) 임대주택 건설에 관한 계획

- 재개발 의무 임대주택 건설 계획

구 분	계 획 내 용					
계획기준	○ 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 확보 ○ 전용면적 40㎡이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외					
산출근거	○ 전체 세대수 : 217세대 [453세대 - 236세대(법적상한 증가분 제외)] ○ 공공임대주택 건설 계획 : 33세대 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수(453세대 - 236세대)의 15% 이상 : 217세대 × 15% ≒ 32.55세대 이상 ※ 33세대 계획 ≥ 32.55세대					
재개발의무 임대주택 건설계획	구분	주택규모(㎡)		세대수	전체 비율 (%)	임대주택 비율 (%)
		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)			
	합계			33	15.2	100
	40㎡이하	39.76	55.24	19	8.8	57.6
	50㎡~60㎡이하	59.90	81.91	14	6.4	42.6

- 공공주택(장기전세) 계획

구 분	계 획 내 용					
계획기준	○ 공공주택(장기전세)공급기준 - 완화용적률[법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/2이상 확보					
상한(정비계획)용적률	○ 234.80%					
법적상한용적률	○ 460.00% (군주거지역 500%이하)					
공공주택 (장기전세) 공급기준	용적률 증가분	○ 225.20% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 460.00% - 234.80%				
	완화용적률 1/2	○ 112.60%				
	의무 연면적	○ 10,139㎡ × 112.6% = 11,416.51㎡ 이상				
공공주택 (장기전세) 확보계획	구분	주택규모(㎡)		세대수	연면적(㎡)	비고
		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)			
	합계			124	11,422.20	112.66%
	39형	39.76	55.24	-	-	
	59형	59.90	81.91	78	6,388.98	
	74형	74.86	101.55	20	2,031.00	
	84형	84.93	115.47	26	3,002.22	

아. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

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