

서울특별시 영등포구 공고 제2024-271호

신길동96-24일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고(정정)

서울특별시 영등포구 신길동 96-24번지 일원 역세권 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 공고하였으나, 공고내용 일부 오기사항이 있어 다음과 같이 정정 공고합니다. 본 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 공람장소에서 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2024년 2월 8일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2024.2.8. ~ 2024.3.15. (30일 이상)

나. 공람 및 의견제출 장소 : 영등포구청 주거사업과(본관 4층, ☎02-2670-3527)

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 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	신길동 96-24 일원 역세권 재개발정비사업	서울특별시 영등포구 신길동 95-1번지 일원	-	13,497	13,497	

2) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			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

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3) 용도지역·용도지구에 관한 계획

- 용도지역에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			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 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	공원	소공원	신길동 95-269	-	704	704	-	

- 도로

구분	규 모				기능	연장2) (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호1)	폭원(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㎡ = 10 + ((472-50)*0.05)=31.1	109.52㎡	
주민공동시설	◦ 주민공동시설 = 472*2.5*1.25=1,475.00㎡	1,697.85㎡	
	- 경로당 (198㎡ 이상) - 어린이놀이터 - 어린이집 (198㎡ 이상) - 주민운동시설 - 다함께돌봄센터	201.24㎡ 790.56㎡ 201.24㎡ 357.93㎡ 146.88㎡	

5) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신규	신길동 96-24 일원 재개발 정비사업	13,497	획지 1	10,410	신길동 96-24 번지 일원	60	-	-	-	60	

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	내용	비고
장기전세주택 공급	기준 : 완화된 용적을 <법적상한용적률-상한(정비계획)용적률>의 1/2 이상 $= 500\% - 205.944\%$ $= 294.056 \times 1/2 = 147.028\%$ (연면적 : 15,305.61㎡) 공급 : 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㎡) 계 : 184세대(연면적 : 15,307.26㎡) 기준연면적 15,305.61㎡ < 공급연면적 15,307.26㎡	
재개발 임대주택 공급	기준 : 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 서울특별시 고시」에 따라 전체세대수의 15%를 임대주택으로 건설하고, 전체세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모로 임대주택 건설(법 54조 4항에 따른 임대주택은 제외) - 임대주택 확보를 위한 대상주택 =전체세대수-초과용적율 증가세대수 =472세대-311세대 =161세대 ※ 초과용적율에 의한 증가세대 =초과용적율*부지면적 / 세대당평균공급면적 $= (500\% - 205.944\%) * 10,410㎡ / 98.31㎡$ =311.373 세대 공급 : 40㎡이하 : 25세대 - 재개발 임대주택 산정 : 161세대 * 15% = 24.15세대 - 40㎡이하 임대주택산정 : 161세대 * 5% = 8.05세대	

7) 건축물에 관한 계획
- 건축시설 계획

구분	구 역 구 분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (최고층수)	비 고 (연면적)
	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			◦주택공급계획 : 472세대(임대주택 포함)							
			◦건립규모 및 비율(전용면적 기준)							
			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			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			◦ 주변도로 경계선으로부터 3m 건축한계선 지정 기타 건축법 및 주택건설 기준등에 관한 규정에 적합하게 계획							

- 용적률 계획

구 분	산정내용			
기준 용적률	◦ 기준용적률 : 190.00% - 「국토계획법」 제84조 1항에 따라 용도지역별 기준용적률을 가중평균하여 산정			
	구 분	면적	기준용적률	적용기준
	일반상업→일반상업	652	190	「역세권장기전세주택건립운영기준」 상 변경전 용도지역인 2종일반주거지역 기준용적률 적용
	2종주거→준주거지 역	9,758	190	
※ ((652㎡ × 190%) + (9,758㎡ × 190%)) ÷ 10,410 = 190.00%				
정비계획 용적률	◦ 정비계획용적률 : 205.944% - 「역세권장기전세주택건립운영기준」 [별표1]에 따라 정비계획 용적률 산정 : 정비계획용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×a(토지)+0.7×a(현금건축물)) = 190.00% × (1+1.3×1.0×0.0646) = 205.944%			
	※ a = 공공시설로 제공한 면적(순부담면적) ÷ 공공시설 부지제공 후 대지면적 = 672㎡ ÷ 10,410㎡ = 0.0646			
	※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = (((138㎡ × 190%) + (2,949㎡ × 190%)) ÷ 3,087㎡) ÷ 190.00% = 1.0			
		용도지역	공공시설등 제공부지 (㎡)	적용 용적률 (%)
	일반상업지역	138	190	「역세권장기전세주택건립운영기준」 상 2종일반주거지역 기준용적률 적용
	준주거지역	2,949	190	「역세권장기전세주택건립운영기준」 상 2종일반주거지역 기준용적률 적용
법적상한 용적률	◦ 법적상한용적률 : 500.00% 이하 - 「역세권장기전세주택건립운영기준」 3-1-1-나. 정비계획 경우 : 비중심지 역세권 및 승강장 경계 350m 이내는 용적률 500% 이하			

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.