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

심 사 보 고 서

2023. 9. 21.
사회건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2023년 9월 6일
나. 제 출 자: 영등포구청장
다. 회부일자: 2023년 9월 14일
라. 상정일자: 제247회 영등포구의회 임시회
사회건설위원회 제1차 회의(2023. 9. 18.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김일호)

가. 제안이유

❍ 영등포구 신길동 1358번지 일대 "대방역세권 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
❍ 기존 건축물의 정비·개량 계획
❍ 건축물에 관한 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

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

의 안 번 호	제 221 호

제출연월일: 2023. 9. .
제 출 자: 영등포구청장

1. 상정이유

영등포구 신길동 1358번지 일대 "대방역세권 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

구분	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	규 모				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

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1155	중로 3-가1	• 폭원 확폭 및 신설 결정 (6m→12m 확폭, 연장 190m)	• 교통용량 확대 및 보행환경 개선을 위해 폭원 확폭 및 신설 • 종점부 시거확보를 위한 선형 개선
	소로 3-1155	• 연장 축소 (575m → 385m, 감 190m)	• 중로3-가1 확폭 및 신설 결정에 따른 노선분리로 연장 축소
-	소로 3-가2	• 신설 (L=48m, B=7.5m)	• 대방역 북측 광장의 대중교통(버스,택시) 이용체계 개선 및 보행환경 개선을 위한 도로 신설

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
합 계		-	2,705	
주민공동시설	소 계	-	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

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	14,922	획지1	13,199	신길동 1358번지 일원	46	-	-	46	-	

7) 건축물에 관한 계획

- 건축시설 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	14,922	획지1	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%)
공동주택	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 1/2이상)		• 기준115% 이상 < 계획115.35% (15,226㎡)		
서울형 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 공사착공 전 예비인증 사용승인 시 인증
		• 신재생에너지부문	신재생에너지공급 비율 10%이상	
	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 갈음 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 갈음할 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		계획내용		
공공임대(장기전세)주택 공급 (완화되는 용적률의 1/2이상)		• 기준115% 이상 < 계획115.35% (15,226㎡)		
서울형 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 공사착공 전 예비인증 사용승인 시 인증
		• 신재생에너지부문	신재생에너지공급 비율 10%이상	
	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 = 전체세대수 616세대 × 15% = 92.4세대 이상 ≦ 계획 93세대 (15.1%)		
	전용40㎡이하 임대주택 비율	• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 = 재개발임대주택 93세대 × 30% = 27.9세대 이상 ≦ 계획 37세대 (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	

- 공공주택(장기전세주택) 계획

구 분		계 획 내 용		
계획기준		• 공공주택(장기전세) 공급기준 완화 용적률 〔허용용적률 - 기준용적률〕 × 1/2이상 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

3. 추진경과

가. 2009.09.17. : 신길밤동산지역 정비예정구역 고시

나. 2014.06.12. : 주택재개발예정구역 해제(토지등소유자 30% 이상 동의)

다. 2015.05.04. : 정비계획 입안 주민제안서 접수(69.5% 동의)

※ 밤동산 일대 부분개발 반대 다수민원 발생되어 주민설명회 등 구역확대 노력하였으나 주체간 이견으로 합의·조정이 불가하여 사업기간 연장됨

라. 2015.06.~ : 주민면담 및 주민설명회 등 지속적 시행

※ 구역확대 추진하기 위한 동의서를 징구하였으나 제출되지 않음

마. 2021.10. : 구역확대 불가에 따른 사업추진 및 사전검토 요청

※ 운영기준 개정('18.04.24.)에 따라 정비(예정)구역 해제지역의 경우 도시정비형 재개발 신규 추진 불가함에 따라 '15.05. 최초 입안 제안된 구역으로 사전검토 추진

바. 2021.12.29.~2022.11.15. : 역세권 주택사업 사전검토 추진

사. 2022.11.15. : 市 사전검토 조치계획서 재검토(市 공공주택과)

※ 별도의견 없음으로 회신

아. 2023.01.17. : 정비계획(안) 제출(사업주체→區)

자. 2023.01.31. : 정비계획(안) 보완 통지('23.02.28.까지)

※ 사업주체로부터 '23.03.24.까지 보완기한 연장 요청됨

차. 2023.03.24. : 정비계획(안) 보완서류 제출(사업주체→區)

카. 2023.04.14.~05.10. : 관련부서(기관) 협의

타. 2023.05.11. : 협의결과 보완 요청(區→사업주체)

파. 2023.07.25.: 정비계획(안) 보완서류 제출(사업주체→區)

하. 2023.08.02.~08.10. : 관련부서(기관) 재협의

거. 2023.08.24.~09.25. : 주민 의견청취를 위한 공람공고

너. 2023.09.08. : 주민설명회 개최(예정)

4. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

가. 주민설명회

1) 개최일 : 2023.09.08.(금) 10:00~11:00 예정

2) 장 소 : 영등포구청 별관 5층 강당

나. 주민공람

1) 공 고 일 : 2023.08.24.(서울특별시 영등포구 공고 제2023-1574호)

2) 공고기간 : 2023.08.24.~2023.09.25.

3) 제출의견 : 추후 제출

다. 관련부서 협의

1) 협의기간 : 2023.04.14.~2023.05.10.(1차)

2023.08.02.~2023.08.10.(재협의)

2) 협의의견 및 조치계획 : 붙임1 참조

5. 검토의견

금회 상정안건은 "대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업"의 사업주체로부터 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 입안 제안 신청된 사항으로, 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 사전검토 완료한바 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항에 따라 주민설명회, 주민공람과 함께 구의회 의견을 청취하고자 제출함.

붙임 1

관련부서 협의의견 및 조치계획

1. 관련부서 협의결과

가. 협의기간: 2023.04.14.~2023.05.10.(1차)
2023.08.02.~2023.08.10.(재협의)

나. 협의부서: 서울시(22), 영등포구(19), 유관기관(10)

구 분	계	반 영	추후반영	부분반영	미반영
합 계	159	43	113	2	1
서 울 시	75	33	39	2	1
영등포구	45	6	39	-	-
유관기관	39	4	35	-	-

다. 주요 협의의견 및 조치계획

기관	검토의견	조치계획	비고
도시계획상임기획과	○ 구역계는 북측 전철아파트 A,B동을 제외한 바, '‘21년 제9차 사전검토회의 개최결과에 대한 적정 조치' 및 '대상지 일대 일체적인 정비' 측면에서 구역계 포함을 검토하고, 이와 관련하여 필요시 현행 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」('22.6)적용 검토 필요. 〔'21년 제9차 역세권주택사업 사전검토회의 결과〕 - 대상지를 포함하여 대상지 일대는 노들로, 여의대방로 및 1호선 철도 등에 둘러쌓여 보행동선 등이 단절된 지역으로 대상지만의 사업추진 보다는 주변지역을 포함하여 전체를 통합하여 사업계획 추진 검토 필요 - 대상지만 우선 추진시, 사업대상지 북측 전철아파트 A,B동 및 잔여부지를 포함하여 추진하는 방안 검토 - 「신길역~대방역 주변 활성화 방안마련을 위한 실태조사」(영등포구, '20.1) 용역을 통해 마련된 마스터플랜 상의 단계별 계획은 획지계획, 교통계획 및 공공기여계획 등에 대하여 적정성을 재검토하고, 도시정비형 재개발 정비계획 수립 시 마스터플랜과 별도의 정비계획 수립 필요.	○ 북측 전철아파트 A,B동 편입 통합개발에 대하여는 사전검토 회의 후 주민대표 간담회(참관: 서울시, 영등포구/ 결과: 개별 개발) 절차를 거쳐 입안 제안한 사항이나, 정비구역 지정이후 전철아파트 A,B동 측이 통합개발에 대한 주민동의서를 징구하여 구역 편입 요청시, 추진위원회 총회의결을 거쳐 적극적으로 반영될 수 있도록 하겠음	추후반영

기관	검토의견	조치계획	비고
	○ 공공기여계획은 충분한 공공성을 전제로 계획되도록 다음 사항 검토 필요. - 서측 도로(소로 3-가1) 신설계획은 효용성 및 주변지역 연계성이 미흡한 바, 도로 신설계획 적정성 검토 필요. - 공공공지계획(147㎡)은 서측 신설계획한 도로 연접 자투리부지로서 효용성이 미흡한 바, 순부담 인정 적정성을 검토하고, 연접한 삼두아파트 경계부는 대토 등을 통한 구역계 정형화 방안마련 검토 필요.	○ 서측 소로3-가1 및 공공공지는 폐지하되, 철도변 보행공간과 연계되도록 공공보행통로로 계획하였음	반영
공공 주택과	○ 동서측 통경축을 추가 확보하고, 일률적인 층수계획(35층)은 지양하고 지구단위계획 수립기준에 따른 높이 등을 고려하여 주변지역과 조화로운 스카이라인을 조성	○ 배치, 평면 변경하여 동서측 통경축을 추가 확보하였으며, 단지 내 층수를 조정하여 조화로운 스카이라인 형성함	반영
시설 계획과	○ 대상지 남측 여의대방로59길은 대방역 방면 막다른 길로 조성됨에 따라 해당 구간 내 주차구획 등으로 인한 차량동선 간섭이 예상되는 바, 사업구역 편입 또는 우회도로 확보 등 차량통행 원활하게 할 수 있는 대안 검토	○ 여의대방로59길은 사전검토시 '신길역~대방역 주변 활성화 방안마련을 위한 실태조사용역(영등포구)' 마스터플랜에 따라 철도변 우회 도로신설(안)을 반영하여 남측도로를 계획 하였으나, 교통계획 등 적정성 재검토하라는 사전검토 의견에 따라 현재와 같이 남측도로 삭제 및 공공보행통로 계획하여 변경된 사항임 ○ 또한 여의대방로59길은 철도부지로 철도시설 관리운영에 필요한 도로(공간)으로 사용되고 있어 사업구역 내 편입은 어려우며, 서울시 보행자전거과 의견(본 사업시행에 따른 거주자우선 주차수요 감소를 고려하여 주차구획을 삭제하고 보행중심 공간으로 조성) 반영하되, 비상시 철도시설 관리차량 통행이 가능하도록 계획하였음	부분 반영
도시 관리과	○ 스카이라인 계획 관련, 저층주거지와 인접한 101동, 103동, 105동의 판상형 형태부의 층수를 하향조정	○ 북측 저층주거지와 인접한 동의 층수는 35~32층에서 30~27층으로 하향 조정함	부분반영
	○ 해당구간은 중저층 배치구간 설정 검토 필요	○ 북측 저층주거지는 현재 개발사업을 위한 동의서 징구 중으로 사업시행 시 용도지역 상향 및 고층주거지로 변경될 예정이므로 중저층 배치는 미반영함.	미반영