서울특별시고시 제2026-283호

여의대방역세권(신길동 1343번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 영등포구 신길동 1343번지 일대 여의대방역세권(신길동 1343번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 대하여 「도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법')」 제16조 규정에 따라 2026년 제2차 서울특별시 도시계획위원회(2026.2.4.) 심의(수정가결)를 거쳐 서울특별시 영등포구 공고 제2026-623호(2026.03.26.)로 재공람공고를 통해 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 「도시정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 21일

서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 여의대방역세권(신길동 1343번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업

2. 정비구역 지정 조서

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	여의대방역세권(신길동 1343번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	영등포구 신길동 1343일원	-	증) 14,239.4	14,239.4	-

3. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		-	증) 14,239.4	14,239.4	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	-	증) 1,700.4	1,700.4	11.9	-
	도 로	-	증) 1,700.4	1,700.4	11.9	기부채납
획 지	소 계	-	증) 12,539.0	12,539.0	88.1	-
	획지1	-	증) 12,539.0	12,539.0	88.1	공동주택 및 부대복리시설

※ 주 : 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
주거지역	소 계	14,239.4	-	14,239.4	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	14,239.4	감) 12,539.0	1,700.4	11.9	
	준주거지역	-	증) 12,539.0	12,539.0	88.1	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	신길동 1343번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	12,539.0	455% 이하	• 여의대방역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위하여 역세권 장기전세 주택 건립에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구 결정조서 : 해당 없음

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	69	20~31	주간선도로	3,045	본동 광장25호	신길동 광장41호	일반도로	-	노들로
기정	소로	3	1155	6	국지도로	385	신길동 18-3	신길동 1-12	일반도로	영등포구고시 제1994-26호 (1994.06.02.)	
변경	소로	3	1155	6	국지도로	182	신길동 18-3	신길동 7-32	일반도로	영등포구고시 제1994-26호 (1994.06.02.)	연장축소
기정	소로	1	가1	10	국지도로	190	신길동 1-2	신길동 1351-3	일반도로	서울시고시 제2025-318호 (2025.06.19.)	
변경	소로	1	가1	10	국지도로	394	신길동 10-31	신길동 1351-3	일반도로	서울시고시 제2025-318호 (2025.06.19.)	일부구간 확폭 및 노선 연장
신설	소로	1	(1)	10	국지도로	44	신길동 1333	신길동 1421-1	일반도로	-	
신설	소로	2	(1)	8	국지도로	34	신길동 10-54	신길동 10-28	일반도로		

※ ( )는 임시번호임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1155	소로 3-1155	• 도로 연장 축소 (L=385m → 182m)	• 여의대방역세권 도시정비형 재개발사업으로 인한 도로 선형 변경에 따른 연장 축소
소로 1-가1	소로 1-가1	• 도로 확폭 및 노선 연장 (L=190m → 394m)	• 여의대방역세권 도시정비형 재개발정비구역의 원활한 진입도로 확보를 위하여 도로 폭원 확대 및 노선 연장
-	소로 1-(1)	• 도로 신설 (B=10m, L=44m)	• 노들로에서 대상지로의 원활한 진입을 위해 도로 신설
-	소로 2-(1)	• 도로 신설 (B=8m, L=34m)	• 대상지에서 노들로로의 원활한 진출을 위해 도로 신설

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
합 계		-	-	증) 3,009.9	3,009.9	
공동 이용 시설	경로당	획지 1	-	증) 330.5	330.5	
	어린이놀이터		-	증) 887.0	887.0	
	어린이집		-	증) 356.8	356.8	
	다함께돌봄센터		-	증) 67.2	67.2	
	주민운동시설		-	증) 922.1	922.1	
	작은도서관		-	증) 231.6	231.6	
	문화센터		-	증) 214.7	214.7	

※「서울특별시 주택 조례 제8조의4」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25 이상 확보
= (592세대×2.5㎡)×1.25 = 1,850.0㎡ 이상 〈 3,009.9㎡ 계획

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	여의대방역세권 (신길동 1343번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	14,239.4	획지1	12,539.0	신길동 1343번지 일대	68	-	-	68	-	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율</th><th rowspan="2">용적률
(기준/상한/법적상한)</th><th rowspan="2">높이(m)
(최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>여의대방역세권
(신길동 1343번지 일대)
장기전세주택
도시정비형
재개발정비구역</td><td>14,239.4</td><td>획지1</td><td>12,539.0</td><td>신길동
1343번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60%
이하</td><td>190%/209%/455%</td><td>120m 이하
(40층 이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">• 주택공급계획
- 공동주택 592세대(분양주택 381세대, 재개발의무 공공주택 35세대, 장기전세주택 176세대)
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 94.8%
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분
(전용면적)</th><th rowspan="2">계</th><th rowspan="2">분양주택</th><th colspan="2">공공주택</th></tr>
<tr><th>재개발의무</th><th>용적률 완화
(장기전세)</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>592세대 (100.0%)</td><td>381세대 (100.0%)</td><td>35세대 (100.0%)</td><td>176세대 (100.0%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>398세대 (67.2%)</td><td>222세대 (58.3%)</td><td>35세대 (100.0%)</td><td>141세대 (80.1%)</td></tr>
<tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>163세대 (27.5%)</td><td>128세대 (33.6%)</td><td>-</td><td>35세대 (19.9%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>31세대 (5.2%)</td><td>31세대 (8.1%)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
공공주택 건설(재개발의무) : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상
전체 공공임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하
공공주택 건설(용적률 완화) : 완화되는 용적률의 1/2 이상
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음</td></tr>
<tr><td colspan="2">심의완화 사항</td><td colspan="8">• 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역
• 공공주택(장기전세주택) 건설에 따른 상한(정비계획) 용적률 완화 : 법적상한용적률 455% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="8">• 건축한계선 지정(도면참조)
- 노들로변 일부구간 : 획지 경계선으로부터 3m
- 이면도로변 : 획지 경계선으로부터 3m
※ 주출입부 및 노들로변 일부구간 6m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기타사항에 관한
계획</td><td>보도형
전면공지</td><td colspan="8">• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 : 2~3m</td></tr>
<tr><td>차도형
전면공지</td><td colspan="8">• 노들로변 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 1~2m
• 소로 1-가1호선 주출입부 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 3m</td></tr>
<tr><td>통경축
확보구간</td><td colspan="8">• 주통경축(폭 20m, 2개소 의무 확보)
• 부통경축(폭 15m, 3개소 권장 확보)</td></tr>
</table>

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

※「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2023.6.30.)」 적용

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

나. 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지1
(공동주택)</td><td>신설 정비기반시설
(도로)</td><td>신설 정비기반시설
내 국·공유지</td><td>획지 내
용도폐지되는
기존 정비기반시설
국·공유지</td><td>공공임대
(장기전세)
부속토지면적</td></tr>
<tr><td>14,239.4㎡</td><td>12,539.0㎡</td><td>1,700.4㎡</td><td>247.5㎡</td><td>486.0㎡</td><td>3,477.3㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지
= 1,700.4㎡ - 247.5㎡ - 486.0㎡ = 966.9㎡ [종상향 면적(12,539.0㎡) 대비 7.7%]</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 : 190%</td></tr>
<tr><td>상한(정비계획)
용적률</td><td colspan="6">• 서울형 주거환경 정책
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>건축계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">필수
항목
(3개)</td><td>지속가능형
공동주택</td><td>“리모델링이 쉬운 구조”
또는 “장수명 주택” 계획</td><td>• 리모델링이 쉬운 구조 계획 및 장수명 주택으로의 구조 검토 및 반영</td><td>건축위원회
결정사항</td></tr>
<tr><td rowspan="5">친환경 건축물
(2가지 이상
상향 적용)</td><td>환경성능부문</td><td>• 그린 1등급 이상</td><td rowspan="5">사업계획
승인시
이행</td></tr>
<tr><td>에너지성능부문</td><td>• 1+등급 이상</td></tr>
<tr><td>에너지관리부문</td><td>• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능</td></tr>
<tr><td>신·재생에너지부문</td><td>• 신청 연도별 설치 비율 적용</td></tr>
<tr><td>제로에너지 건축물 인증
등급 추가 적용</td><td>• 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용</td></tr>
<tr><td>역사문화 보전</td><td>지정 및 등록문화재 또는
역사·생활 문화유산 포함 등</td><td>• 해당 없음</td><td>-</td></tr>
<tr><td>권장
항목
(1개)</td><td>커뮤니티
지원시설 설치</td><td>300세대 이상 :
지상층 공동주택 연면적의
2%(최소 450㎡) 이상</td><td>• 해당 없음</td><td>-</td></tr>
</table>
<table>
<tr><td rowspan="2">• 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지)
= 190%×(1+1.3×1.0×0.0771)
= 209.04% ≒ 209% 이하 적용</td><td>가중치</td><td>• 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지 기준용적률
= 190.0% ÷ 190.0% = 1.0</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td>• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 966.9㎡ ÷ 12,539.0㎡
= 0.0771</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="6">• 장기전세주택 건립에 따른 법적상한용적률 완화
- 법적상한용적률 : 455% 이하</td></tr>
</table>

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」의 용적률 완화에 따른 장기전세주택은 완화 용적률의 1/2 이상 건설
- 재개발의무 공공주택은 서울시에 매각(처분)
- 역세권 장기전세주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

〈 주택의 규모별 비율(정비계획) 〉

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 의무	역세권 장기전세 주택	전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	592	100.0	381	211	35	176	35.6	100.0
40㎡ 이하	66	11.1	40	26	26	-	4.4	12.3
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	332	56.2	182	150	9	141	25.3	71.1
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	163	27.5	128	35	-	35	5.9	16.6
85㎡ 초과	31	5.2	31	-	-	-	-	-

■ 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준	• 전체 세대수 : 231세대[592세대-361세대(초과용적률 증가분 제외)] • 상한(정비계획)용적률에 해당하는 계획세대수(592세대-361세대)의 15% 이상 : 231세대 × 15% ≒ 34.7세대 ∴ 35세대 계획 ≥ 34.7세대		
건립규모	세대수	전체비율	공공주택 비율
합 계	35	15.2%	100.0%
39㎡	26	11.3%	74.3%
51㎡	9	3.9%	25.7%

■ 용적률 완화에 따른 역세권 공공주택(장기전세주택) 계획

기준용적률		• 190%
상한(정비계획)용적률		• 209% (도로 기부채납)
법적상한용적률		• 455%
장기 전세주택 용적률	완화용적률	• 455% - 209% = 246%
	완화된 용적률의 1/2 이상	• 246% × 1/2 = 123.0%
	부지면적 기준 환산(의무면적)	• 123.0% ÷ 455% = 27.03% 이상 • 12,539.0㎡(대지면적) × 27.03% = **3,389.7㎡ 이상**(의무면적)
장기전세주택 확보계획 (부속토지 기부채납)		• 장기전세주택 부속토지면적 = 대지면적×[(주거연면적÷전체연면적) ×(장기전세공급연면적÷주거공급연면적)] = 12,539.0㎡×[(85,303.1㎡÷86,365.5㎡) ×(15,435.2㎡÷54,974.1㎡) = **3,477.3㎡ (27.7%)**

구분	세대수	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	연면적 (㎡)
51형	54	51.36	72.08	111.93
59형	87	59.84	84.99	131.41
84형	35	84.92	118.53	184.41
합계	176	10,951.72	15,435.16	23,931.25

※ 장기전세주택 확보면적 등은 건축계획에 따라 변경될 수 있음

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
환경보전	• 자연환경 : 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적 증가, 지구 내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경 : 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 • 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장 내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지	• 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 • 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 • 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수 • 재해 시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 • 비상 시 보행자동선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획 • 단지 내 도로의 노상주차를 지양하고 지하로 유도	-

10. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현 황	증·감	계 획
신규	도시정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	여의대방역세권 도시정비형재개발 조합	304세대	증) 288세대	592세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 서측 한국제과학교 입지	• 「소음진동규제법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치 지양 • 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가시 협의 (현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용	비 고
접근통제	• 주출입구에는 출입차단기 및 보안시설(경비실)을 설치하고 경비원을 배치하여 외부인 접근 통제 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	
영역성 강화	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분 • 지역이미지를 명료하게 하면서 범죄행위를 위축시킬 수 있도록 건물 외관은 통일성 있는 재료 및 색채 등을 계획	
방범용 CCTV	• 방범용 CCTV 설치시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 고려해 가시범위를 축소시키지 않는 범위에서 설치해야 하며, 간선도로보다는 주거지 내부 골목길의 진출입부와 막다른 골목 주변, 어린이놀이터 및 공원 등에 집중적으로 배치 • CCTV를 설치할 경우 반드시 하단에 안내표지판을 부착하되 안내표지판은 주변과 차별화되는 색상(노란색, 주황색 등)이나 야간인식을 고려하여 형광기능을 추가하거나 조명시설과 함께 설치	
비상벨	• 긴급상황이 발생할 경우 쉽게 이용할 수 있도록 주변과 차별화된 색상이 반영된 비상벨을 취약 공간을 중심으로 설치하고, 주변에서의 도움을 요청하기 위해 경광기능이 있는 제품을 선택	
조명	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소	

13. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	획지1	12,539.0	신길동 1343번지 일대	12,539.0	공동주택 및 부대복리시설

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

14. 환경성 검토

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 4등급 및 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 Ⅱ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	
물순환	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 30.00%	• 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	
바람·열	바람길 확보	○	• 건축물 배치시 (지하4층~지상 40층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생 • 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 • 운영시 청정연료 사용	
자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영 • 운영시 녹지공간조성으로 소음감소	
일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	○	• 대상지 동측, 서측 상업지역과 북측 주거시설, 업무, 초등학교, 중학교 위치함	•주변 건축물과 조화로운 건축계획 수립	

15. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액 및 산출근거

추정 비례율

○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

○ 추정비례율 : 113.4%

= (569,655,829천원 - 340,850,704천원) / 201,769,029천원 × 100 = 113.4%

- 총수입 추정 : 569,655,829천원
- 총지출 추정 : 340,850,704천원
- 비례율 산정을 위한 종전자산총액 : 201,769,029천원

※ 비례율 산정을 위한 종전자산 총액은 예상청산자비율 등을 감안한 가액으로서 아래 '추정 종전자산 총액'과 다름.

구 분		금 액(천원)	비 율(%)	비 고
분양주택	일반분양	295,024,410	51.8%	
	조합원분양	221,005,120	38.8%	
임대주택 등	재개발 임대주택	12,913,001	2.3%	
	국민주택규모주택	24,044,535	4.2%	
기타시설	근린생활시설	11,182,808	2.0%	
	기타수입	7,263,685	1.3%	이주금대여비 이자 환수계획인 바 사업비에 포함된 금액을 기타수입으로 계산하여 비례율에 실질적인 영향이 없도록 하였음.
매출부가가치세		-1,777,730	-0.3%	
소 계		569,655,829	100.0%	

개별 종전자산 추정액

○ 종전자산 총 추정액

구 분	금 액(천원)	비고
토지(사유지)	86,428,246	
토지(국공유지)	17,573,751	
건물	3,513,123	국공유건물 240,093천원 포함
다세대	43,311,914	
아파트	91,174,620	
소 계	242,001,654	

• 개별공시가격 : 부동산공시가격알리미, 한국감정평가사협회 등에서 개별공시지가 확인
• 공동주택 : 공동주택 공시가격 × 보정률 (아파트는 2.58배, 다세대주택은 3.37배를 적용하였음)
- 아파트 및 다세대주택은 공시가격에 토지가액이 포함
• 단독주택, 상가 : 토지가액 + 건물가액
- 토지 : 토지의 개별공시가격 × 3.70배 (가액은 평균1160만원/㎡)
- 건물 : 추정단가(약36만원/㎡) × 연면적
(재조달원가, 사용연한, 잔존년수, 구조, 이용상황 등음 감안하여 추정함)

추정 분담금 산출

○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자(조합원) 분양가 추정액(a, 천원)			추정 권리가액(b)	추정분담(a-b)
공동 주택	전용 39㎡	729,820/세대	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(113.4%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	전용 51㎡	937,040/세대		
	전용 59㎡	1,070,874/세대		
	전용 84㎡	1,410,507/세대		
	전용 112㎡	1,776,980/세대		
근린생활시설	-	451,808천원		

• 종후자산가액 추정
- 공동주택 : 인근 공동주택의 시세 등을 감안하여 일반분양가를 산정하였으며, 조합원 분양가는 일반분양가의 80%로 하였음.
- 근린생활시설 : 근린생활시설의 분양가는 설계 등이 구체화 됨에 따라 변동될 수 있음. 계약면적 53.12㎡ 기준한 가액이며 세대수, 근린생활시설의 면적, 주위환경, 고객의 유동성, 주차여건 및 공동주택의 시세 대비 일반분양가 비율(80%)등을 감안하여 결정하였음.

※ 향후 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

나. 공사비 및 분양가에 따른 비례율 변동표

비례율 변동표(%)			3.3㎡당 공사비(천원/3.3㎡)				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	7,380	7,790	8,200	8,610	9,020
일반분양가 (천원/3.3㎡)	10%	57,200	149.5	144	138.5	133	127.5
	5%	54,600	137.8	132.3	126.8	121.3	115.8
	0%	52,000	124.4	118.9	113.4	107.9	102.4
	-5%	49,400	111.8	106.3	100.9	95.4	89.9
	-10%	46,800	100.3	94.8	89.3	83.8	78.3

Ⅱ. 지구단위계획에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	-	여의대방역세권(신길동 1343번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	영등포구 신길동 1343번지 일대	-	증) 14,239.4	14,239.4	-

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 결정사유서

구분	위 치	결정내용	결정사유
신설	영등포구 신길동 1343번지 일대	• 지구단위계획구역 신설	• 여의대방역세권(신길동 1343번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 지정에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정함

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
주거 지역	소 계	14,239.4	-	14,239.4	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	14,239.4	감) 12,539.0	1,700.4	11.9	
	준주거지역	-	증) 12,539.0	12,539.0	88.1	

■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	신길동 1343번지 일대	제2종일반 주거지역(7층이하)	준주거지역	12,539.0	455% 이하	• 여의대방역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위하여 역세권 장기전세 주택 건립에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구에 관한 결정조서 : 해당 없음

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	69	20~31	주간선도로	3,045	본동 광장25호	신길동 광장41호	일반도로	-	노들로
기정	소로	3	1155	6	국지도로	385	신길동 18-3	신길동 1-12	일반도로	영등포구고시 제1994-26호 (1994.06.02.)	
변경	소로	3	1155	6	국지도로	182	신길동 18-3	신길동 7-32	일반도로	영등포구고시 제1994-26호 (1994.06.02.)	연장축소
기정	소로	1	가1	10	국지도로	190	신길동 1-2	신길동 1351-3	일반도로	서울시고시 제2025-318호 (2025.06.19.)	
변경	소로	1	가1	10	국지도로	394	신길동 10-31	신길동 1351-3	일반도로	서울시고시 제2025-318호 (2025.06.19.)	일부구간 확폭 및 노선 연장
신설	소로	1	(1)	10	국지도로	44	신길동 1333	신길동 1421-1	일반도로	-	
신설	소로	2	(1)	8	국지도로	34	신길동 10-54	신길동 10-28	일반도로		

※ ( )는 임시번호임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1155	소로 3-1155	• 도로 연장 축소 (L=385m → 182m)	• 여의대방역세권 도시정비형 재개발사업으로 인한 도로 선형 변경에 따른 연장 축소
소로 1-가1	소로 1-가1	• 도로 확폭 및 노선 연장 (L=190m → 394m)	• 여의대방역세권 도시정비형 재개발정비구역의 원활한 진입도로 확보를 위하여 도로 폭원 확대 및 노선 연장
-	소로 1-(1)	• 도로 신설 (B=10m, L=44m)	• 노들로에서 대상지로의 원활한 진입을 위해 도로 신설
-	소로 2-(1)	• 도로 신설 (B=8m, L=34m)	• 대상지에서 노들로로의 원활한 진출을 위해 도로 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서

1) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	획지1	12,539.0	신길동 1343번지 일대	12,539.0	공동주택 및 부대복리시설

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정조서

1) 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
신설	허용용도(A)	• 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외)	
	불허용도(a)	• 허용용도 외 불허	

2) 건축물의 개발밀도 계획

가) 건폐율 계획

구 분		용도지역	건폐율	비 고
신설	획지1	준주거지역	60% 이하	

나) 용적률 계획

구 분		용적률			비 고
		기준용적률	상한(정비계획)용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	190% 이하	209% 이하	455% 이하	준주거

다) 건축물 높이계획

구 분		용도지역	높이기준	비 고
신설	획지1	준주거지역	120m 이하 (40층 이하)	

3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	• 노들로변 일부구간 : 획지 경계선으로부터 3m • 이면도로변 : 획지 경계선으로부터 3m ※ 주출입부 및 노들로변 일부구간 6m	결정도 참조

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
대지내 공지	보도형전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 : 2~3m	결정도 참조
	차도형전면공지	• 노들로변 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 1~2m • 소로 1-가1호선 주출입부 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 3m	

2) 통경축에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
건축물 배치	통경축 확보구간	• 주통경축(폭 20m, 2개소 의무 확보) • 부통경축(폭 15m, 3개소 권장 확보)	결정도 참조

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 4등급 및 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	
녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 Ⅱ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립	
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	
물순환	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 30.00%	• 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	
바람·열	바람길 확보	○	• 건축물 배치시 (지하4층~지상 40층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생 • 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 • 운영시 청정연료 사용	
자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	
소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영 • 운영시 녹지공간조성으로 소음감소	
일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	○	• 대상지 동측, 서측 상업지역과 북측 주거시설, 업무, 초등학교, 중학교 위치함	•주변 건축물과 조화로운 건축계획 수립	

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」의 용적률 완화에 따른 장기전세주택은 완화 용적률의 1/2 이상 건설
- 재개발의무 공공주택은 서울시에 매각(처분)
- 역세권 장기전세주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

〈 주택의 규모별 비율(정비계획) 〉

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 의무	역세권 장기전세 주택	전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	592	100.0	381	211	35	176	35.6	100.0
40㎡ 이하	66	11.1	40	26	26	-	4.4	12.3
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	332	56.2	182	150	9	141	25.3	71.1
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	163	27.5	128	35	-	35	5.9	16.6
85㎡ 초과	31	5.2	31	-	-	-	-	-

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

1. 정비구역 결정도
2. 토지이용계획도
3. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 정비계획 결정도
6. 지구단위계획 종합결정도

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

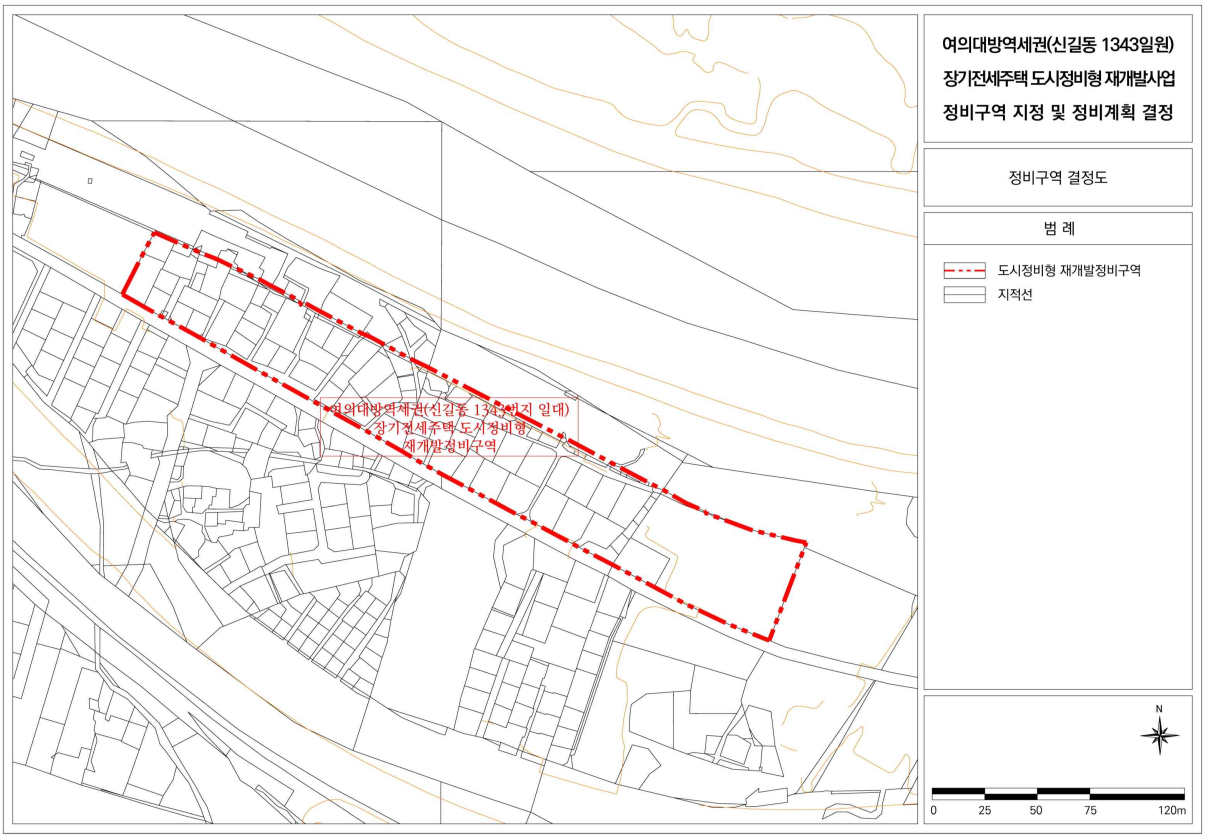
Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

Ⅴ. 고시 관련 세부 내용은 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 공공주택과(☎02-2133-7079) 및 영등포구 재개발사업과(☎02-2670-3527)에 관계 도서를 비치합니다.

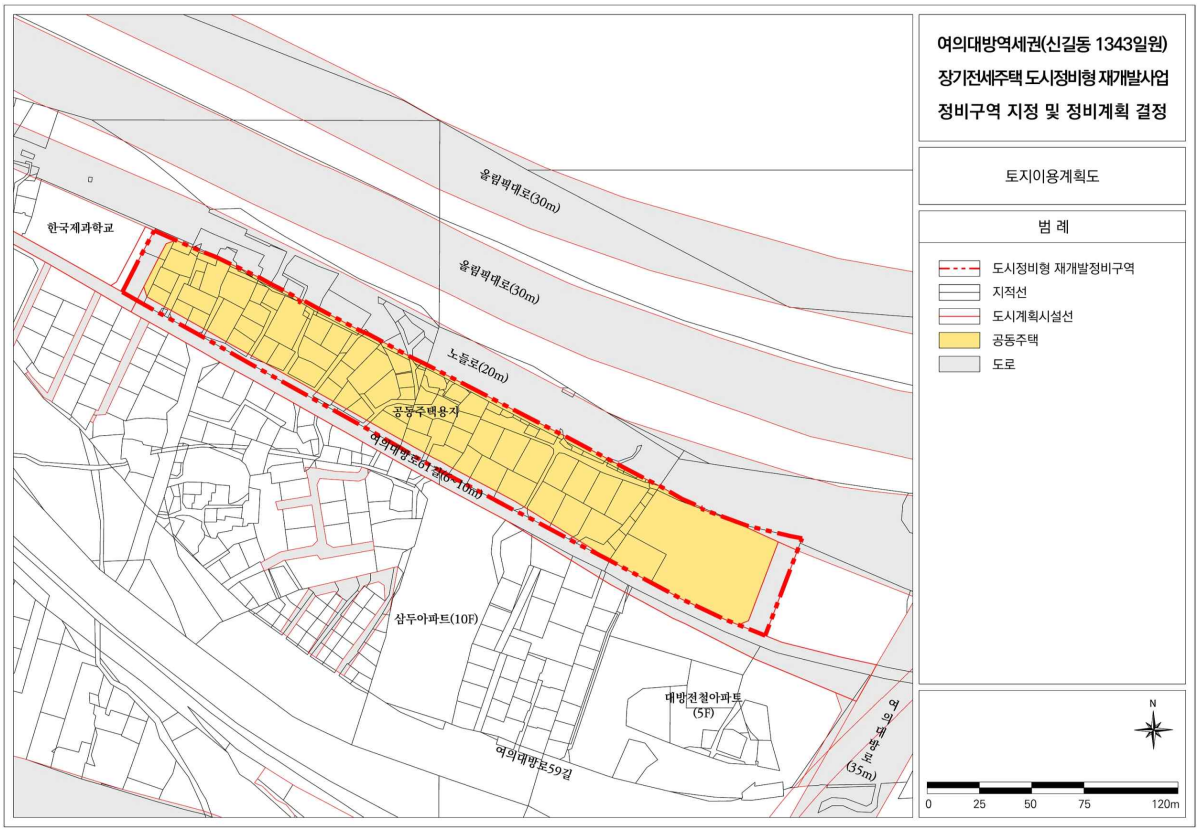
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(http://eum.go.kr/)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 관련도면

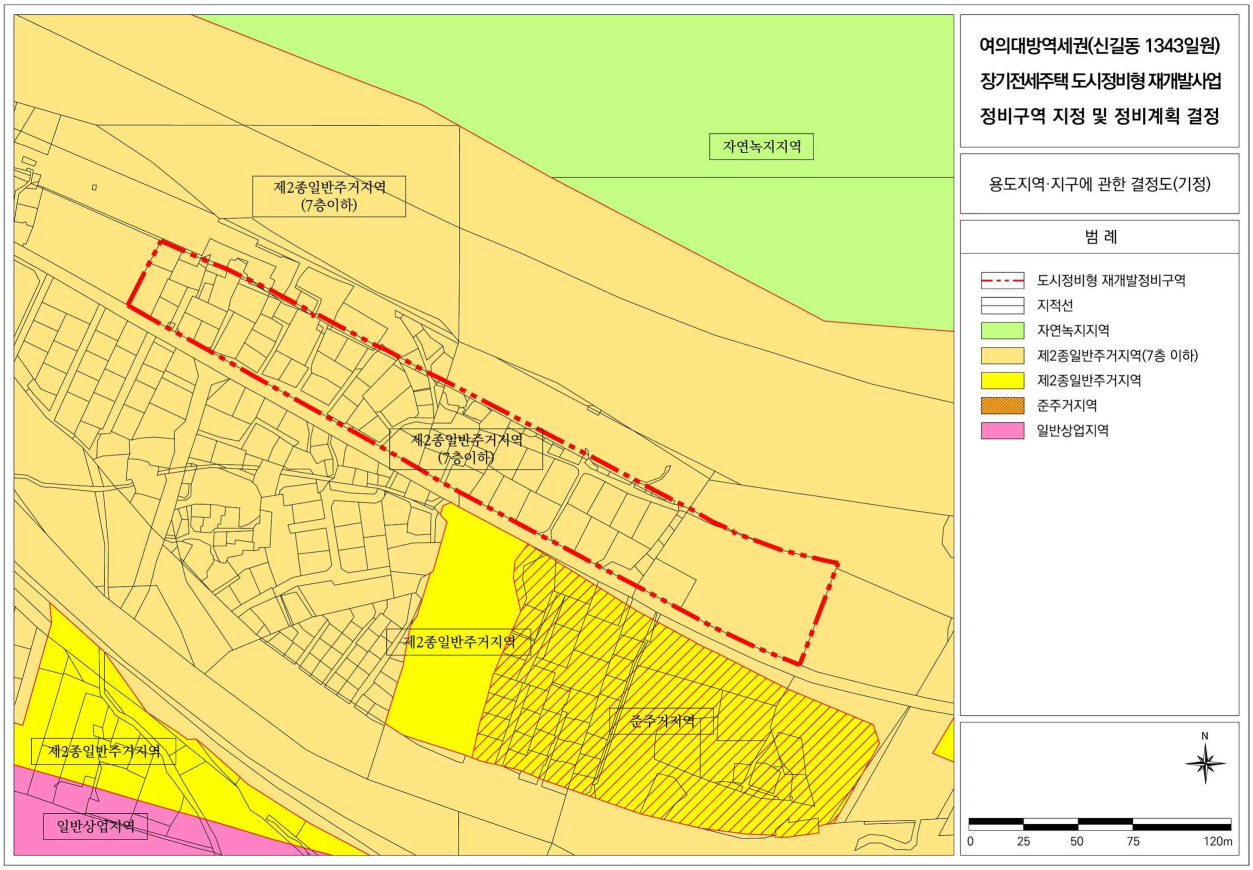
< 정비구역 결정도 >



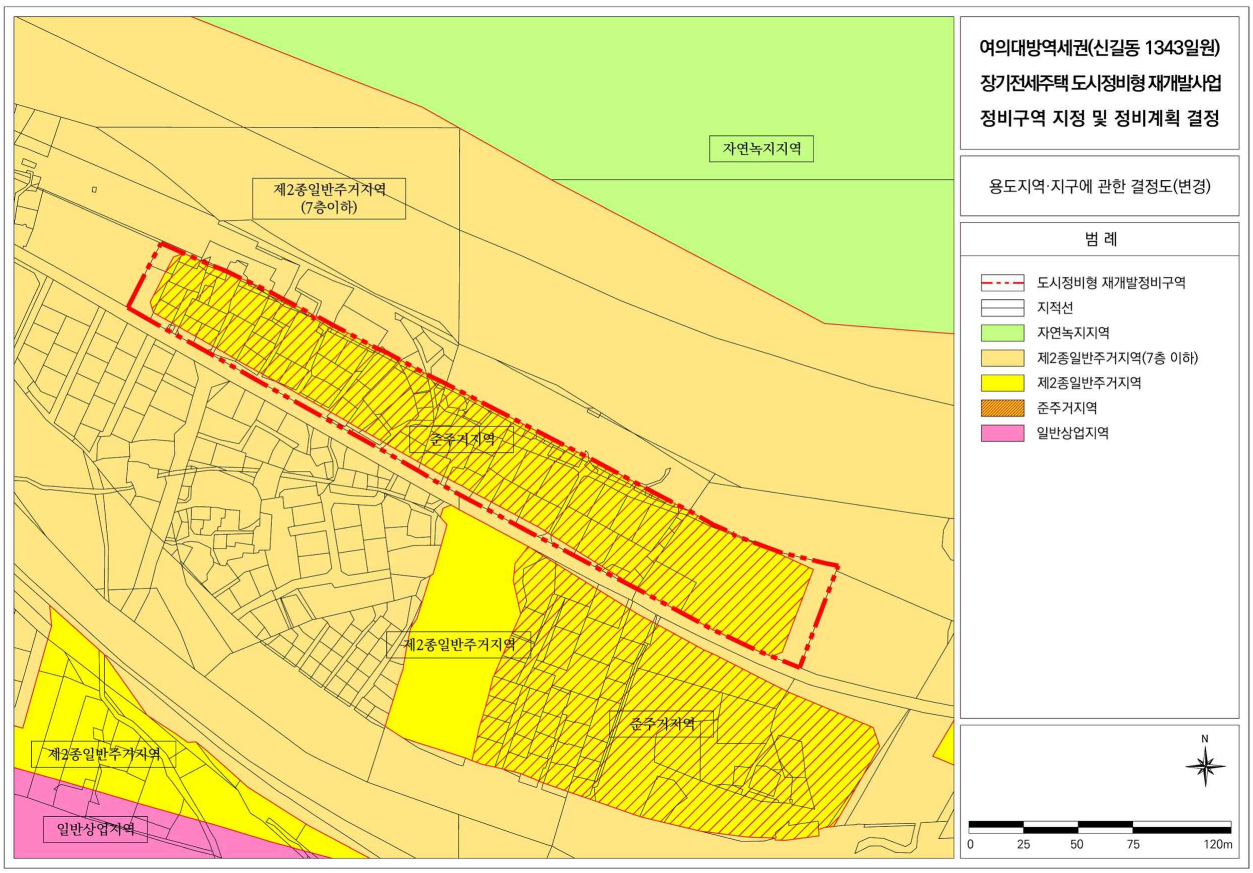
< 토지이용계획도 >



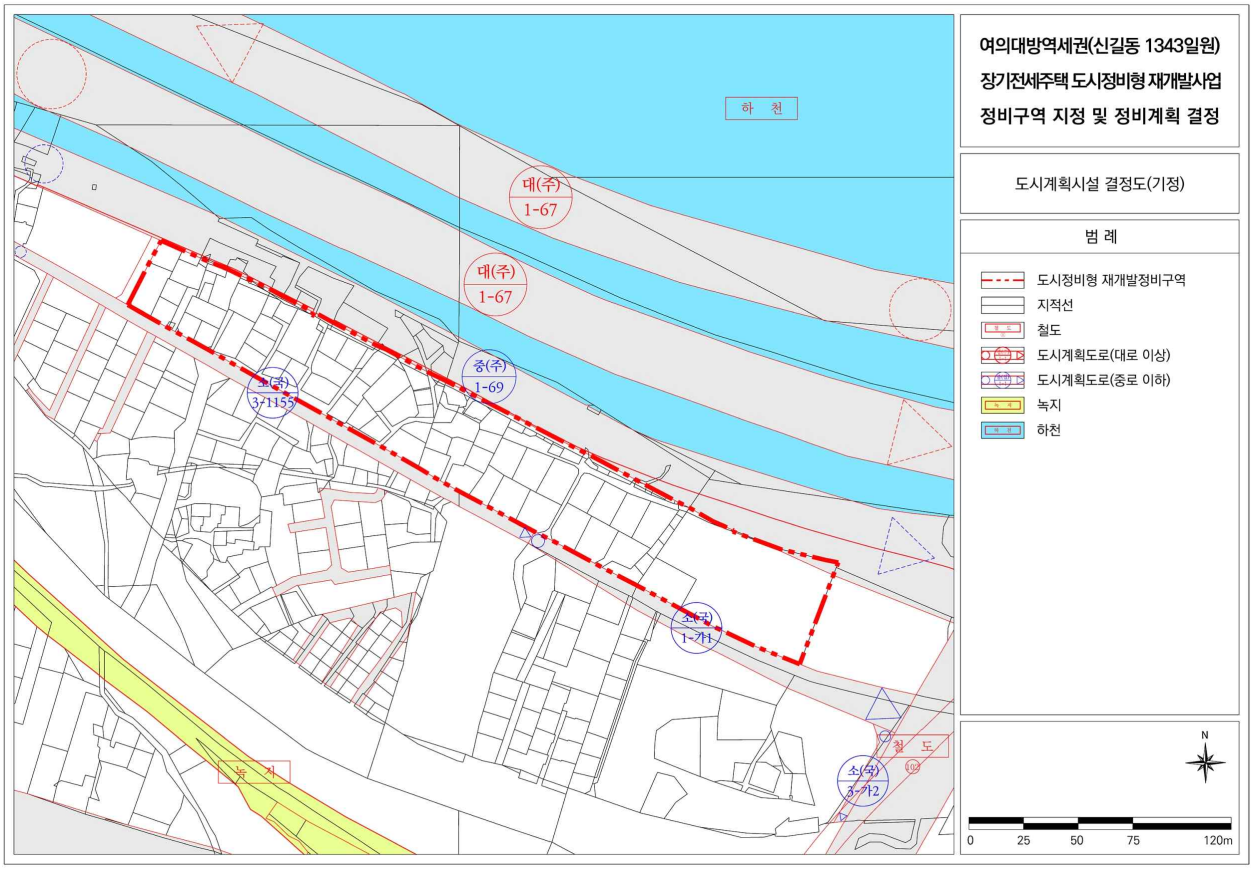
< 용도지역 · 지구에 관한 결정도(기정) >



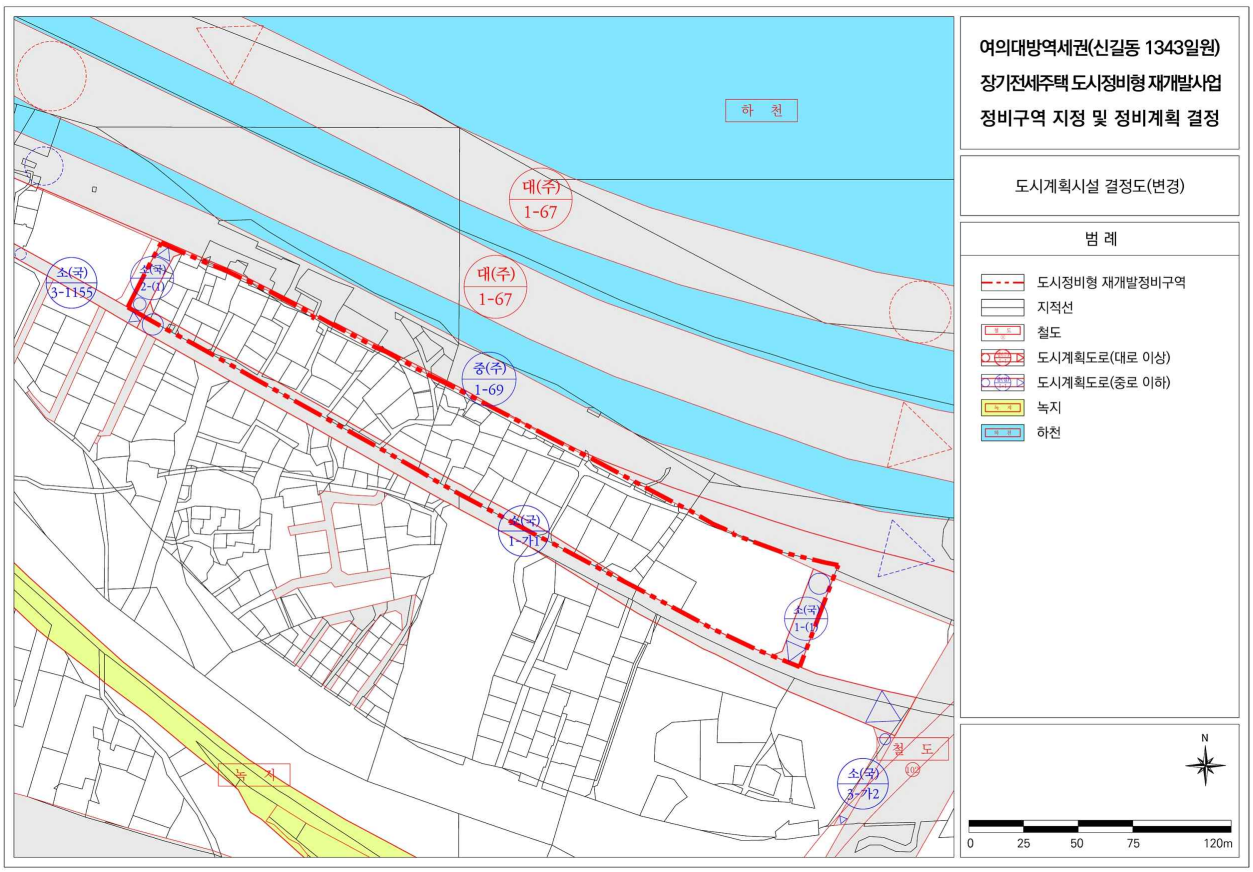
< 용도지역 · 지구에 관한 결정도(변경) >



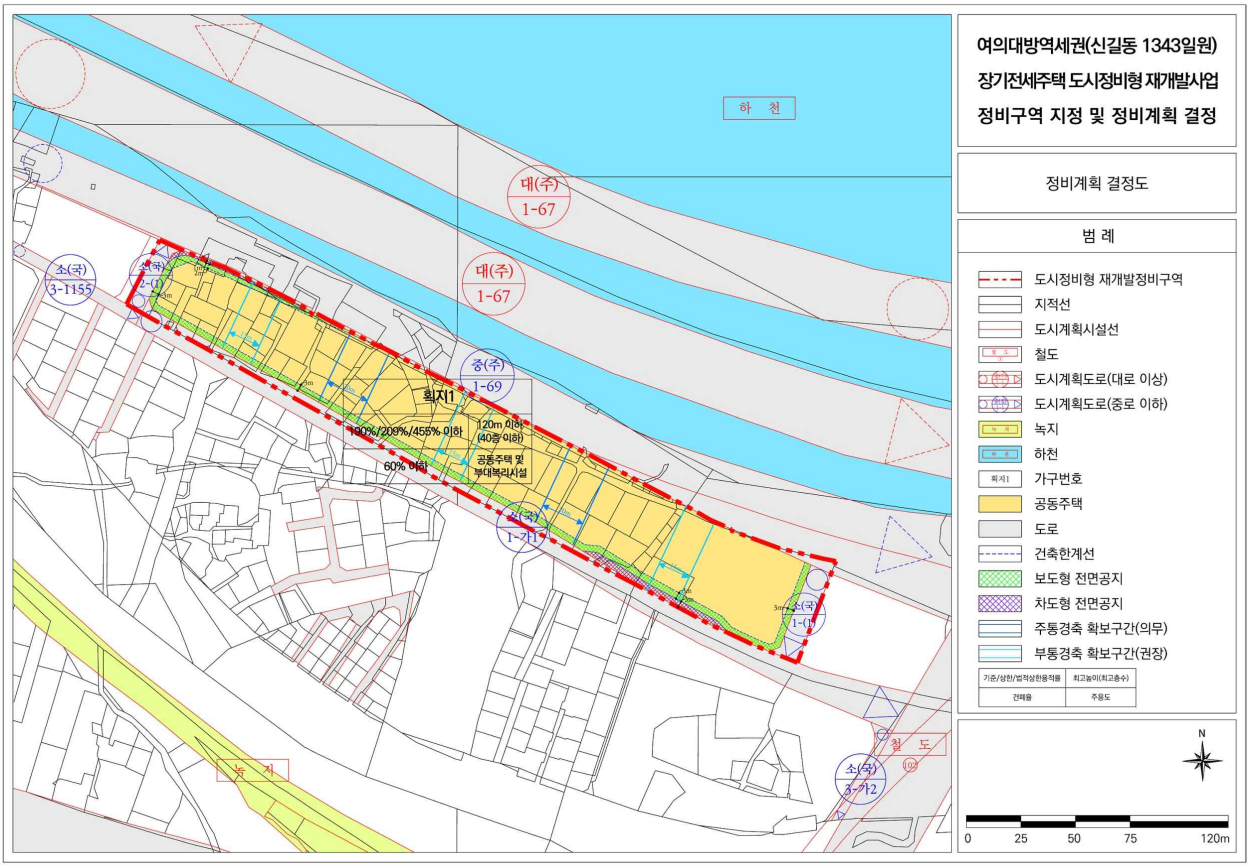
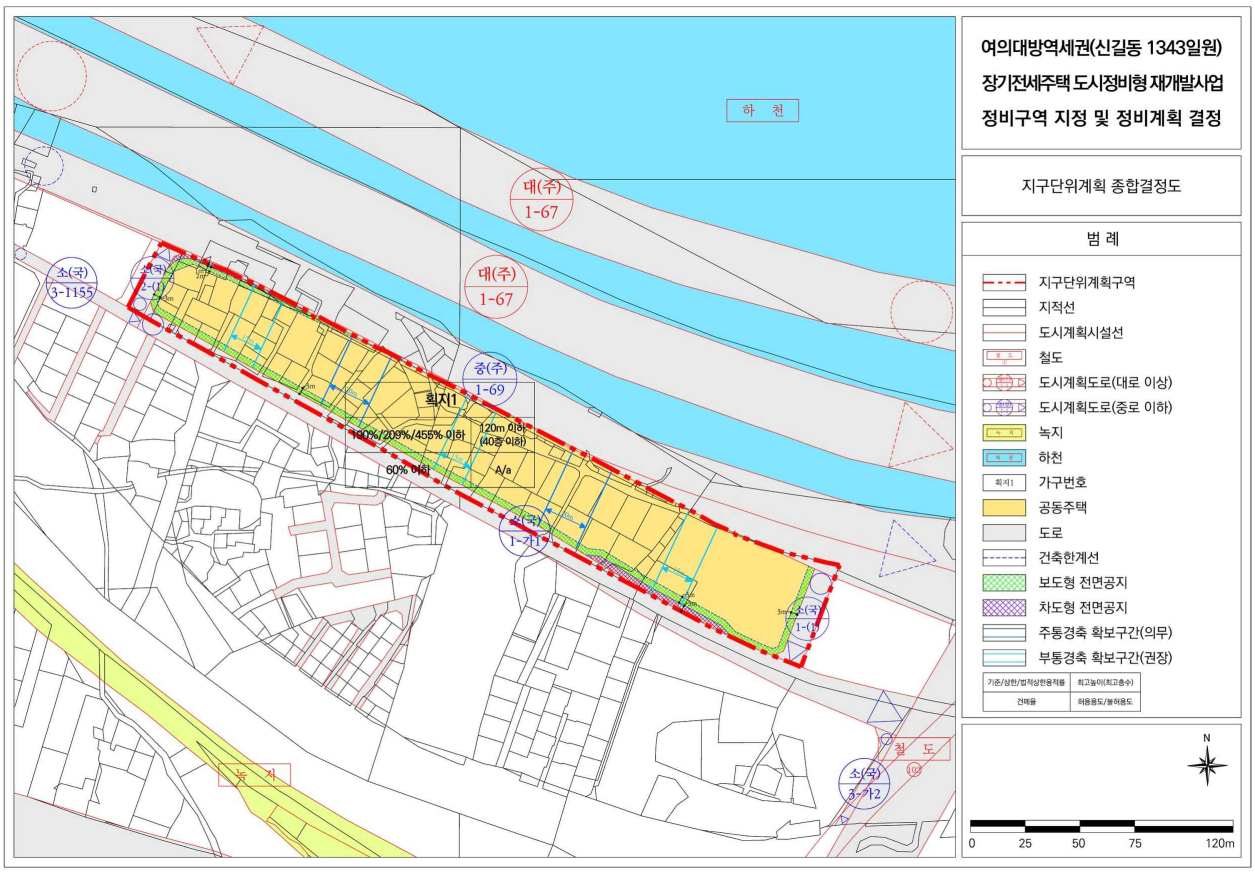
< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



< 정비계획 결정도 >



< 지구단위계획 종합결정도 >