

◆ 영등포구고시 제2026-107호

대방역세권(신길동 1358번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
정비계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2025-318호(2025.06.19.)로 결정된 대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제11조 규정에 따라 정비계획 (경미한)변경 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 2일
영 등 포 구 청 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 (변경없음)
2. 정비구역 위치 및 면적 (변경없음)

구 분	정비구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	영등포구 신길동 1358번지 일대	14,922	-	14,922	

3. 토지이용계획 (변경없음)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합계		14,922	-	14,922	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,209	-	1,209	8.1	
	도 로	1,209	-	1,209	8.1	
획 지	소 계	13,713	-	13,713	91.9	
	획지 1	13,713	-	13,713	91.9	공동주택

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역 결정(변경)조서 (변경없음)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		14,922	-	14,922	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	1,207	-	1,207	8.1	
	제2종일반주거지역	2	-	2	0.0	
	준주거지역	13,713	-	13,713	91.9	

5. 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경없음)

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	1155	6	국지 도로	385	신길동 18-3	신길동 1-12	일반 도로	-	영등포구고시 제1994-26호 (1994.06.02)	
기정	소로	1	가1	10	국지 도로	190	신길동 1-12	신길동 1351-3	일반 도로	-	서울특별시고시 제2025-318호 (2025.06.19)	
기정	소로	3	가2	4	국지 도로	48	신길동 1367-1	신길동 1367-2	일반 도로	-	서울특별시고시 제2025-318호 (2025.06.19)	

6. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합 계		-	2,903	-	2,903	
공동 이용 시설	소 계	획지1 내	2,636	-	2,636	
	경로당		337	-	337	
	어린이집		372	-	372	
	작은도서관		162	-	162	
	다함께돌봄실		177	-	177	
	입주자 모임카페		62	-	62	
	주민운동시설		574	-	574	
	어린이놀이터		952	-	952	
관리사무소		획지1 내	267	-	267	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준등에 관한 규정」에 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 (변경)

가. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	14,922	획지1	13,713	신길동 1358번지 일대	46	-	-	46	-	

나. 건축시설 계획 (변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	14,922	획지1	13,713	신길동 1358번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	453.07% 이하	130m 이하 (43층 이하)	
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 주택공급계획 : 654세대							
			구분(전용면적)		계	분양주택	임대주택			비율 (%)
							소계	재개발임대	장기전세	
			합 계		654	406	248	47	201	100.0
			공동 주택	40㎡이하	72	36	36	16	20	11.0
				40㎡~60㎡이하	394	222	172	31	141	60.3
				60㎡~85㎡이하	159	119	40	-	40	24.3
				85㎡초과	29	29	-	-	-	4.4
변경			• 주택공급계획 : 654세대							
			구분(전용면적)		계	분양주택	임대주택			비율 (%)
							소계	재개발임대	장기전세	
			합 계		654	428	226	55	171	100.0
			공동 주택	40㎡이하	72	52	20	20	-	11.0
				40㎡~60㎡이하	394	222	172	35	137	60.3
				60㎡~85㎡이하	159	125	34	-	34	24.3
				85㎡초과	29	29	-	-	-	4.4
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 : 획지경계선으로부터 폭 3~5m (소로 3-가2호선변 폭 5m, 차도형 전면공지변 및 그 외 폭 3m)(도면참조)							
기정	기타사항에 관한 계획	공개공지	• 면적 200㎡ 이상, 소로1-가1호선과 서측 삼두아파트 경계 교차지점 위치지정(도면참조)							
		보도형 전면공지	• 폭 3~5m, 소로1-가1호선, 소로3-가2호선 및 남측 철도부지 경계부(여의대방로59길) (도면참조)							
		차도형 전면공지	• 폭 3m, 소로1-가1호선 주진출입부(도면참조)							
		통경축 확보구간	• 주통경축(폭 20m, 2개소, 의무 확보), 부통경축(폭 15m, 1개소, 권장 확보) 남측 경부선철도 ~ 북측 새강생태공원 통경축 확보 구간(도면참조)							

■ 용적률 계획 (기정)

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지	용도폐지 되는 기존 정비기반 시설 국·공유지	공공주택 (장기전세) 대지지분	건축물 기부채납	현금 기부채납
	14,922㎡	13,713㎡	1,209㎡	196㎡	127㎡	3,745㎡	-	-
공공시설 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 : 886㎡ = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지 - 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지 = 1,209㎡ - 196㎡ - 127㎡ = 886㎡							
용 적 률	기준 용적률	• 190.00%						
	상한 (정비 계획) 용적률	• 205.96% 이하 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지) = 190.00% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0646) = 190.00% + 15.96% = 205.96%						
		가중치 = 공공시설 기준용적률 ÷ 사업부지 기준용적률 = 190% ÷ 190% = 1						
		α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지)제공후 대지면적 = (1,209 - 323)㎡ ÷ 13,713㎡ = 0.0646						
	법적 상한 용적률	• 453.07% 이하 (준주거지역 500% 이하)						
구분		계획내용						
장기전세 주택 공급		※ 완화된 용적률(법정상한용적률 - 상한용적률)의 1/2 이상 = (453.07% - 205.96%) × 1/2 이상 = 123.555% (연면적 16,943㎡) 이상 < 계획 123.73% (연면적 16,967㎡)						
서울형 주거환경 정책	구분	적용 기준				계획내용		
	① 지속가능한 공동주택	리모델링이 쉬운 구조 또는 장수명주택으로 계획				• 리모델링이 쉬운 구조 적용		
		② 친환경 건축물 (2개 부문이상 구분 단계 상향 적용)	㉠ 환경성능	녹색건축 인증		• ㉠등급기준 적용		
			㉡ 에너지성능	건축물에너지 효율등급 인증		• ㉡등급기준 적용		
			㉢ 에너지관리	에너지모니터링 및 데이터분석		• ㉢등급기준으로 상향적용		
	㉣ 신재생에너지		신·재생에너지 의무설치		• ㉣등급기준으로 상향적용			
	③ 역사문화보전	-				• 해당사항 없음		
④ 커뮤니티 지원시설	지상층 공동주택 연면적 2% 이상(권장)				• 미설치			

■ 용적률 계획 (변경)

구 분		산 정 내 용						
토지이용 계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치되는 정비기반시설 내 국공유지	용도폐지 되는 기존 정비기반 시설 국공유지	공공주택 (장기전세) 대지지분	건축물 기부채납	현금 기부채납
	14,922㎡	13,713㎡	1,209㎡	196㎡	127㎡	3,328㎡	-	-
공공시설 제공면적 (순부담)		• 순부담 면적 : 886㎡ = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치되는 정비기반시설 내 국공유지 - 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 = 1,209㎡ - 196㎡ - 127㎡						
용 적 률	기준 용적률 (완화 사항 적용)	• 215.90% = 기준용적률 + ①완화사항 + ②완화사항 = 190% + 20% + 5.9%	기준 용적률	• 190.00%				
			① 완화 사항	• 20%(전용 60㎡이하 소형주택 추가 공급시(용적률의 20% 이상)) = 전용면적 60㎡이하 소형주택 연면적 / 획지 = 35,688㎡ / 13,713㎡ = 260.2% (충족, 20% 완화 가능)				
			② 완화 사항	• 5.9%(지가에 따른 보정값(1.0 ~ 2.0) 적용시 최대 10% 완화) = 서울시 평균지가(25년) / 사업부지 평균지가(25년) = 6,302,982원 / 3,983,908원 = 1.59 (충족, 5.9% 완화 가능)				
	상한 (정비 계획) 용적률	• 234.03% 이하 = 기준용적률(완화사항 적용) × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지) = 215.90% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0646) = 215.90% + 18.13%						
		가중치 = 공공시설 기준용적률 ÷ 사업부지 기준용적률 = 190% ÷ 190% = 1 α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설등 부지(토지)제공후 대지면적 = (1,209 - 323)㎡ ÷ 13,713㎡ = 0.0646						
법 적 상 한 용 적 률	• 453.07% 이하 (준주거지역 500% 이하)							
	구분		계획내용					
	장기전세 주택 공급		※ 완화된 용적률(법정상한용적률 - 상한용적률)의 1/2 이상 = (453.07% - 234.03%) × 1/2 이상 = 109.52% (연면적 15,019㎡) 이상 < 계획 109.97% (연면적 15,080㎡)					
	구분		적용 기준			계획내용		
서울형 주거환경 정책	② 친환경 건축물 (2개 부문이상 구분 단계 상향 적용)	① 지속가능한 공동주택		리모델링이 쉬운 구조 또는 장수명주택으로 계획		• 리모델링이 쉬운 구조 적용		
		① 환경성능	녹색건축 인증		• ㉠등급기준 적용			
			㉠ 에너지성능		건축물에너지 효율등급 인증		• ㉠등급기준 적용	
			㉡ 에너지관리		에너지모니터링 및 데이터분석		• ㉡등급기준으로 상향적용	
	㉢ 신재생에너지		신·재생에너지 의무설치		• ㉡등급기준으로 상향적용			
	③ 역사문화보전		-			• 해당사항 없음		
④ 커뮤니티 지원시설		지상층 공동주택 연면적 2% 이상(권장)			• 미설치			

■ 임대주택 건설에 관한 계획 (변경)

1) 재개발의무 임대주택 계획

구 분			계 획 내 용		
계획기준			• 재개발임대주택 건설비용 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수또는 연면적은 제외) • 전용40㎡이하 임대주택 건설비용 : 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 확보 (법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)		
기정	재개발의무 임대주택 공급기준	재개발 임대주택의 건설비용	• 전체세대수의 15.0% 이상 = (전체세대수 654세대 - 법적상한 증가분 342세대 제외) × 15% = 312세대 × 15% = 46.8세대 이상 < 계획 47세대 (15.06%)		
		전용 40㎡ 이하의 임대주택비용	• 임대주택세대수의 30% 이상 = 재개발임대주택 47세대 × 30% = 14.1세대 이상 < 계획 16세대(34.04%)		
	재개발의무 임대주택 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	비고
			소 계	47	전체세대수의 15.06%
			전용 39.26(공급 54.64)	16	임대세대수의 34.04%
			전용 49.41(공급 69.40)	16	-
			전용 59.91(공급 81.87)	15	-
변경	재개발의무 임대주택 공급기준	재개발 임대주택의 건설비용	• 전체세대수의 15.0% 이상 = (전체세대수 654세대 - 법적상한 증가분 293세대 제외) × 15% = 361세대 × 15% = 54.2세대 이상 < 계획 55세대 (15.24%)		
		전용 40㎡ 이하의 임대주택비용	• 임대주택세대수의 30% 이상 = 재개발임대주택 55세대 × 30% = 16.5세대 이상 < 계획 20세대(36.36%)		
	재개발의무 임대주택 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	비고
			소 계	55	전체세대수의 15.24%
			전용 39.26(공급 54.64)	20	임대세대수의 36.36%
			전용 49.41(공급 69.40)	20	-
			전용 59.91(공급 81.87)	15	-

2) 공공주택(장기전세) 계획

구 분		계 획 내 용		
계획기준		• 공공주택(장기전세)공급기준 완화용적률[법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/2이상 확보 • 전용 85㎡이하 주택으로 공급 원칙 (60㎡이하 : 60 ~ 85㎡ = 8 : 2 권장)		
기정	상한(정비계획)용적률		• 205.96%	
	법적상한용적률		• 453.07% (준주거지역 500%이하)	
	공공주택 (장기전세) 공급기준	용적률 증가분	• 247.11% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 453.07% - 205.96%	
		완화용적률1/2	• 123.555%	
		의무 연면적	• 16,943㎡ 이상 < 계획 16,967㎡ (123.73%) = 완화용적률 1/2 × 획지면적 = 123.555% × 13,713㎡	
	공공주택(장기전세) 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)
			소 계	201
			전용 39.26(공급 54.64)	20
			전용 49.41(공급 69.40)	15
			전용 59.98(공급 84.28)	48
			전용 59.91(공급 81.87)	78
			전용 74.38(공급 101.62)	15
			전용 84.97(공급 115.12)	25
변경	상한(정비계획)용적률		• 234.07%	
	법적상한용적률		• 453.07% (준주거지역 500%이하)	
	공공주택 (장기전세) 공급기준	용적률 증가분	• 219.04% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 453.07% - 234.03%	
		완화용적률1/2	• 109.52%	
		의무 연면적	• 15,019㎡ 이상 < 계획 15,080㎡ (109.97%) = 완화용적률 1/2 × 획지면적 = 109.52% × 13,713㎡	
	공공주택(장기전세) 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)
			소 계	171
			전용 39.26(공급 54.64)	-
			전용 49.41(공급 69.40)	-
			전용 59.98(공급 84.28)	52
			전용 59.91(공급 81.87)	85
			전용 74.38(공급 101.62)	13
			전용 84.97(공급 115.12)	21

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경 영향 저감방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획 수립 ※ 공사시 저감 방안 - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망 설치, 사업대상지내 살수 실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행	
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 우수 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수 등 수해에 대한 방재계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 • 자연토양유지 및 공공보행통로 등 녹지·조경 면적의 확대에 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수 유출량을 최대한 억제	

9. 정비사업 시행계획 (변경없음)

시 행 방 법	시 행 예 정 시 기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	정비사업조합	현황세대수 : 247세대 계획세대수 : 654세대 증가세대수 : 407세대	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

주변 교육시설 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
• 대상지와 연결한 교육시설은 없으며, 대상지 남측 300m 거리에 신길초교, 서측 220m에 한국제과학교 입지	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의한 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 여부 : 해당없음 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 학교 주변 도로변 보도(보행공간)에는 안전휀스를 설치하여 보행안전성을 확보 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 계획 • 조망 및 일조 영향이 최소화 되도록 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행인가시 협의 (현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	

11. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용
기본 방향	- CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design : 환경설계를 통한 범죄예방) 설계 기법 적용 - 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 인식토록 하는 단지조성
분명한 시야선 확보	- 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 - 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 - 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴 - 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각 지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 - 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계 지향	보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

12. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	가 구	획 지			비 고
		명 칭	위 치	면적(㎡)	
기 정	-	획 지 1	신길동 1358번지 일대	13,713	

13. 환경성 검토 (변경없음)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연환경	생태 면적율	30%	○	• 사업지구내 녹지가 분포하지 않으며, 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	• 대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태 면적을 기준 이상 확보	
	녹지 네트워크	녹지평가 지표	○	• 현재 주거 및 상업혼합지, 주택지가 분포 주변 녹지 여건을 고려하여 조경녹지 계획	• 조경계획 등을 반영하여 녹지 공간 확보	
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	• 비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외등급으로 조사됨 • 생태·자연도 3등급지역	• 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상	
생활환경	지형변동	절·성토균형	○	• 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	• 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 대책 수립	
	일조	-	-	• 계획 대상지 및 대상지 북측으로 제2종일반주거지역(7층 이하)이 분포	• 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보 • 바람공간유형(불투수포장비율 높은시기지) • 열환경공간유형(불투수포장 비율높은 주거지)	• 건축물 계획시 주풍향(서풍) 고려 계획 • 보행로 등에 식재계획	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	
	경관	Skyline 보전	○	• 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	
		가로녹시율	○	• 주거지역으로 조성	• 건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹시율 증가	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 주변에 휴식·여가공간부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성	
	보행 친화공간	보행자전용 도로계획수립	○	• 생활가로를 중심으로 보행 도로 계획	• 생활가로에 보도(보행공간) 확충으로 보행환경 개선 • 대방역 연계 보행동선 체계 구축	
		자전거전용 도로계획수립	-		-	
		자전거보관소 15대/100unit	-		-	
	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 영등포구 폐기물 처리계획에 의거 처리	
	소음진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음·진동영향 예상 • 운영시 도로소음영향 예상	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용 • 현장여건에 적합한 도로소음 저감시설 설치(방음창 등)	

Ⅱ. 지구단위계획에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	영등포구 신길동 1358번지 일대	14,922	-	14,922	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역·용도지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,4922	-	1,4922	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	1,207	-	1,207	8.1	
	제2종일반주거지역	2	-	2	0.0	
	준주거지역	13,713	-	13,713	91.9	

나. 도시계획시설 결정(변경)조서 (변경없음)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	1155	6	국지 도로	385	신길동 18-3	신길동 1-12	일반 도로	-	영등포구고시 제1994-26호 (1994.06.02)	
기정	소로	1	가1	10	국지 도로	190	신길동 1-12	신길동 1351-3	일반 도로	-	서울특별시고시 제2025-318호 (2025.06.19)	
기정	소로	3	가2	4	국지 도로	48	신길동 1367-1	신길동 1367-2	일반 도로	-	서울특별시고시 제2025-318호 (2025.06.19)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	가 구	획 지			비 고
		명 칭	위 치	면적(㎡)	
기 정	-	획지 1	신길동 1358번지 일대	13,713	

나. 건축물의 용도·용적률·높이에 관한 결정조서 (변경)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	용도구분	용 도	비 고
기 정	획지1	허용용도 • 건축법시행령 별표1 제 2호의 공동주택 • 건축법시행령 별표1 제 3호의 제1종 근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제 4호의 제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점 제외) • 건축법시행령 별표1 제 7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설	

2) 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서 (변경)

가) 건폐율 계획 (변경없음)

구 분	지 역	건 폐 율	비 고
기 정	획지1	준주거지역	60% 이하

나) 용적률 계획 (변경)

구 분		용 적 률			비 고 (정비계획)	
		기준용적률	상한용적률	법적상한용적률		
기정	획지1	190.00%	205.96% 이하	453.07% 이하	상한	205.96%
					법적상한	453.07%
변경		215.90%	234.03% 이하		상한	234.03%
					법적상한	453.07%

■ 상한용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비 고
	공공시설(토지) 기부채납	건축물 기부채납	
기정	15.96%	-	총 15.96%
변경	18.13%	-	총 18.13%

■ 법적상한용적률 완화사항

구분	용적률 완화		비 고
	장기전세주택 공급 [완화된용적률(법적상한용적률-상한용적률)] ×1/2이상	서울형 주거환경 정책 준수 필수 ① 지속가능형 공동주택 ② 친환경 건축물 ③ 역사문화 보전 권장 ④ 커뮤니티 지원시설 설치	
기정	247.11%		총 247.11%
변경	219.04%		총 219.04%

다) 높이 계획 (변경없음)

구분		지 역	높 이	비고
기정	획지1	준주거지역	130m 이하(43층 이하)	

다. 건축물의 건축선에 관한 결정조서 (변경없음)

구분		적용위치	계획내용	비고
기정	건축한계선	소로3-가2호선변 폭 5m, 차도형 전면공지변 및 그 외 폭 3m (도면참조)	획지경계선으로 부터 폭 3 ~ 5m 후퇴	

라. 기타사항에 관한 결정조서 (변경)

1) 대지안의 공지에 관한 결정조서 (변경없음)

구분		적용위치	계획내용	비고
기정	공개공지	소로1-가1호선과 서측 삼두아파트 경계 교차지점, 위치지정(도면참조)	면적 200㎡ 이상 (가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 형태로 조성)	
	보도형 전면공지	소로1-가1호선, 소로3-가2호선 및 남측 철도부지 경계부(여의대방로59길) (도면참조)	폭 3 ~ 5m (보도 형태로 조성)	
	차도형 전면공지	소로1-가1호선 주진출입부 (도면참조)	폭 3m (차도 형태로 조성)	

2) 통경축에 관한 결정조서 (변경없음)

구분		적용위치	계획내용	비고
기정	통경축 확보구간	남측 경부선철도~북측 샛강생태공원 통경축 확보 구간(도면참조)	주통경축(폭20m,2개소,의무확보), 부통경축(폭15m,1개소,권장확보)	

3) 환경관리계획 (변경없음)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적율	30%	○	• 사업지구내 녹지가 분포하지 않으며, 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	• 대상지내 충분한 자연지반녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태 면적률 기준 이상 확보	
	녹지 네트워크	녹지평가 지표	○	• 현재 주거 및 상업혼합지, 주택지가 분포 주변 녹지 여건을 고려하여 조경녹지 계획	• 조경계획 등을 반영하여 녹지 공간 확보	
	비오톱 및 동식물상	4등급	○	• 비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외등급으로 조사됨 • 생태자연도 3등급지역	• 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능(도시생태기능 복원 및 강화)향상	
생활 환경	지형변동	절·성토균형	○	• 건축물 터파기 공사에 의한 지형변화 및 토공량 발생	• 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 대책 수립	
	일조	-	-	• 계획 대상지 및 대상지 북측으로 제2종일반주거지역(7층이하)이 분포	• 건축법 등 관련 규정에 의거 건축 계획	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보 • 바람공간유형(불투수포장비율 높은시기까지) • 열환경공간유형(불투수포장 비율높은 주거지)	• 건축물 계획시 주풍향(서풍) 고려 계획 • 보행로 등에 식재계획	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	
	경관	Skyline 보전	○	• 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	
		가로녹시율	○	• 주거지역으로 조성	• 건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹시율 증가	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 주변에 휴식·여가공간부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가공간 조성	
	보행 친화공간	보행자전용 도로계획수립	○	• 생활가로를 중심으로 보행 도로 계획	• 생활가로에 보도(보행공간) 확충으로 보행환경 개선 • 대방역 연계 보행동선 체계 구축	
		자전거전용 도로계획수립	-		-	
		자전거보관소 15대/100unit	-		-	
	폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 영등포구 폐기물 처리계획에 의거 처리	
	소음진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음·진동영향 예상 • 운영시 도로소음영향 예상	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용 • 현장여건에 적합한 도로소음 저감시설 설치(방음창 등)	

4) 임대주택 건설에 관한 결정조서 (변경)

가) 재개발의무 임대주택 계획

구 분			계 획 내 용		
계획기준			• 재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수또는 연면적은 제외) • 전용40㎡이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 확보 (법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)		
기정	재개발의무 임대주택 공급기준	재개발 임대주택의 건설비율	• 전체세대수의 15.0% 이상 = (전체세대수 654세대 - 법적상한 증가분 342세대 제외) × 15% = 312세대 × 15% = 46.8세대 이상 < 계획 47세대 (15.06%)		
		전용 40㎡ 이하의 임대주택비율	• 임대주택세대수의 30% 이상 = 재개발임대주택 47세대 × 30% = 14.1세대 이상 < 계획 16세대(34.04%)		
	재개발의무 임대주택 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	비고
			소 계	47	전체세대수의 15.06%
			전용 39.26(공급 54.64)	16	임대세대수의 34.04%
			전용 49.41(공급 69.40)	16	-
			전용 59.91(공급 81.87)	15	-
변경	재개발의무 임대주택 공급기준	재개발 임대주택의 건설비율	• 전체세대수의 15.0% 이상 = (전체세대수 654세대 - 법적상한 증가분 293세대 제외) × 15% = 361세대 × 15% = 54.2세대 이상 < 계획 55세대 (15.24%)		
		전용 40㎡ 이하의 임대주택비율	• 임대주택세대수의 30% 이상 = 재개발임대주택 55세대 × 30% = 16.5세대 이상 < 계획 20세대(36.36%)		
	재개발의무 임대주택 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)	비고
			소 계	55	전체세대수의 15.24%
			전용 39.26(공급 54.64)	20	임대세대수의 36.36%
			전용 49.41(공급 69.40)	20	-
			전용 59.91(공급 81.87)	15	-

나) 공공주택(장기전세) 계획

구 분		계 획 내 용		
계획기준		• 공공주택(장기전세)공급기준 완화용적률[법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/2이상 확보 • 전용 85㎡이하 주택으로 공급 원칙 (60㎡이하 : 60 ~ 85㎡ = 8 : 2 권장)		
기정	상한(정비계획)용적률		• 205.96%	
	법적상한용적률		• 453.07% (준주거지역 500%이하)	
	공공주택 (장기전세) 공급기준	용적률 증가분	• 247.11% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 453.07% - 205.96%	
		완화용적률1/2	• 123.555%	
		의무 연면적	• 16,943㎡ 이상 < 계획 16,967㎡ (123.73%) = 완화용적률 1/2 × 획지면적 = 123.555% × 13,713㎡	
	공공주택(장기전세) 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)
			소 계	201
			전용 39.26(공급 54.64)	20
			전용 49.41(공급 69.40)	15
			전용 59.98(공급 84.28)	48
			전용 59.91(공급 81.87)	78
			전용 74.38(공급 101.62)	15
			전용 84.97(공급 115.12)	25
변경	상한(정비계획)용적률		• 234.07%	
	법적상한용적률		• 453.07% (준주거지역 500%이하)	
	공공주택 (장기전세) 공급기준	용적률 증가분	• 219.04% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 453.07% - 234.03%	
		완화용적률1/2	• 109.52%	
		의무 연면적	• 15,019㎡ 이상 < 계획 15,080㎡ (109.97%) = 완화용적률 1/2 × 획지면적 = 109.52% × 13,713㎡	
	공공주택(장기전세) 건설계획		주택규모(㎡)	세대수(세대)
			소 계	171
			전용 39.26(공급 54.64)	-
			전용 49.41(공급 69.40)	-
			전용 59.98(공급 84.28)	52
			전용 59.91(공급 81.87)	85
			전용 74.38(공급 101.62)	13
			전용 84.97(공급 115.12)	21

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역결정도 (변경없음)
2. 토지이용계획결정도 (변경없음)
3. 용도지역결정도 (변경없음)
4. 정비기반시설 및 도시계획시설결정도 (변경없음)
5. 정비계획결정도 (변경없음)
6. 지구단위계획결정(변경)도

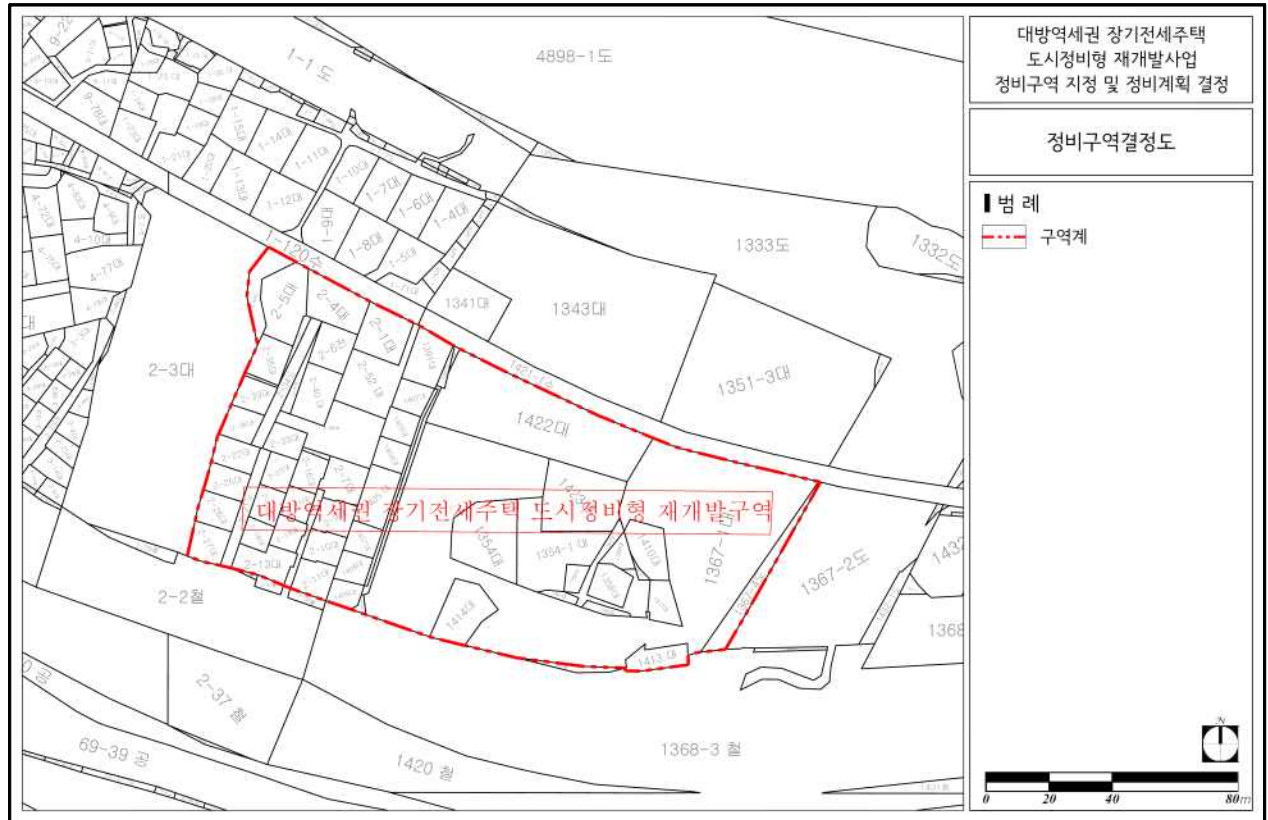
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

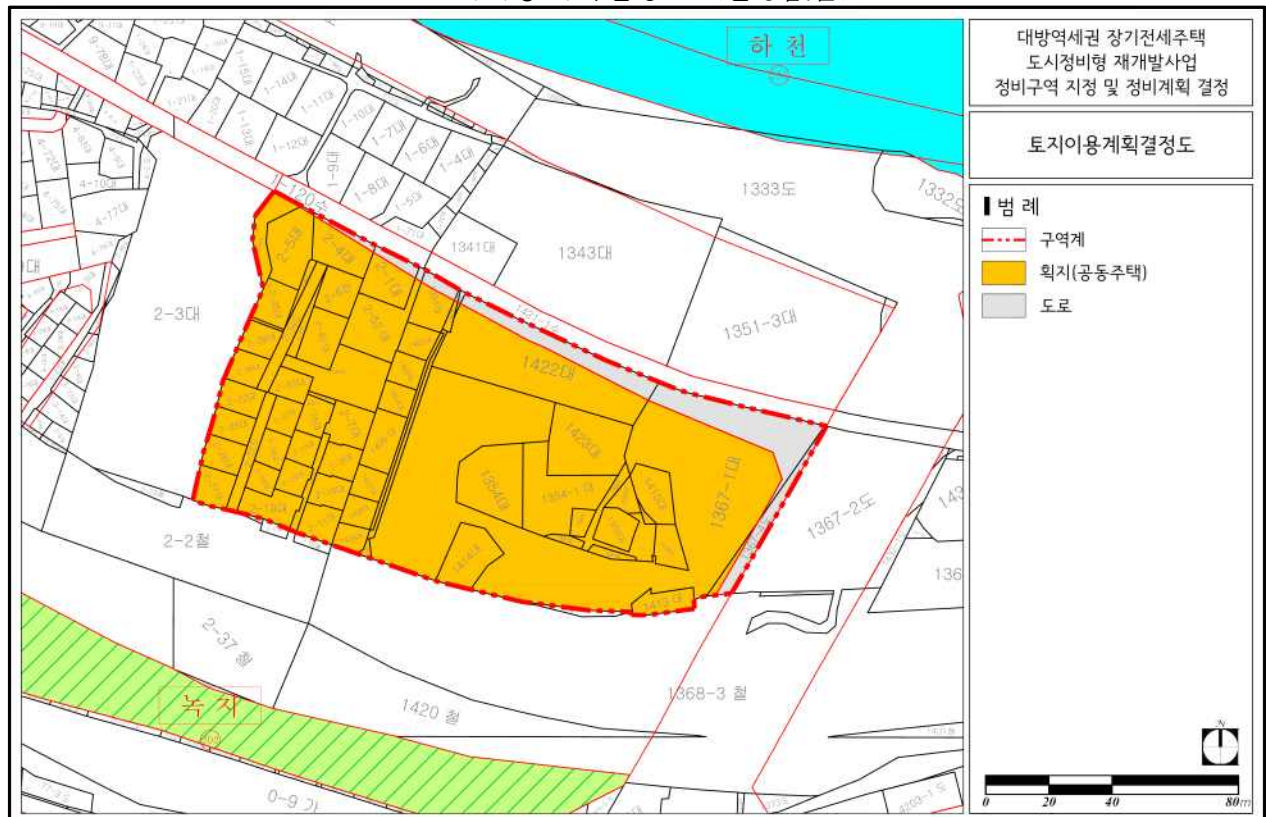
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 영등포구 재개발사업과(☎02-2670-3526)에
관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에도 게시할 예정이오니 참고하시길 바랍니다.

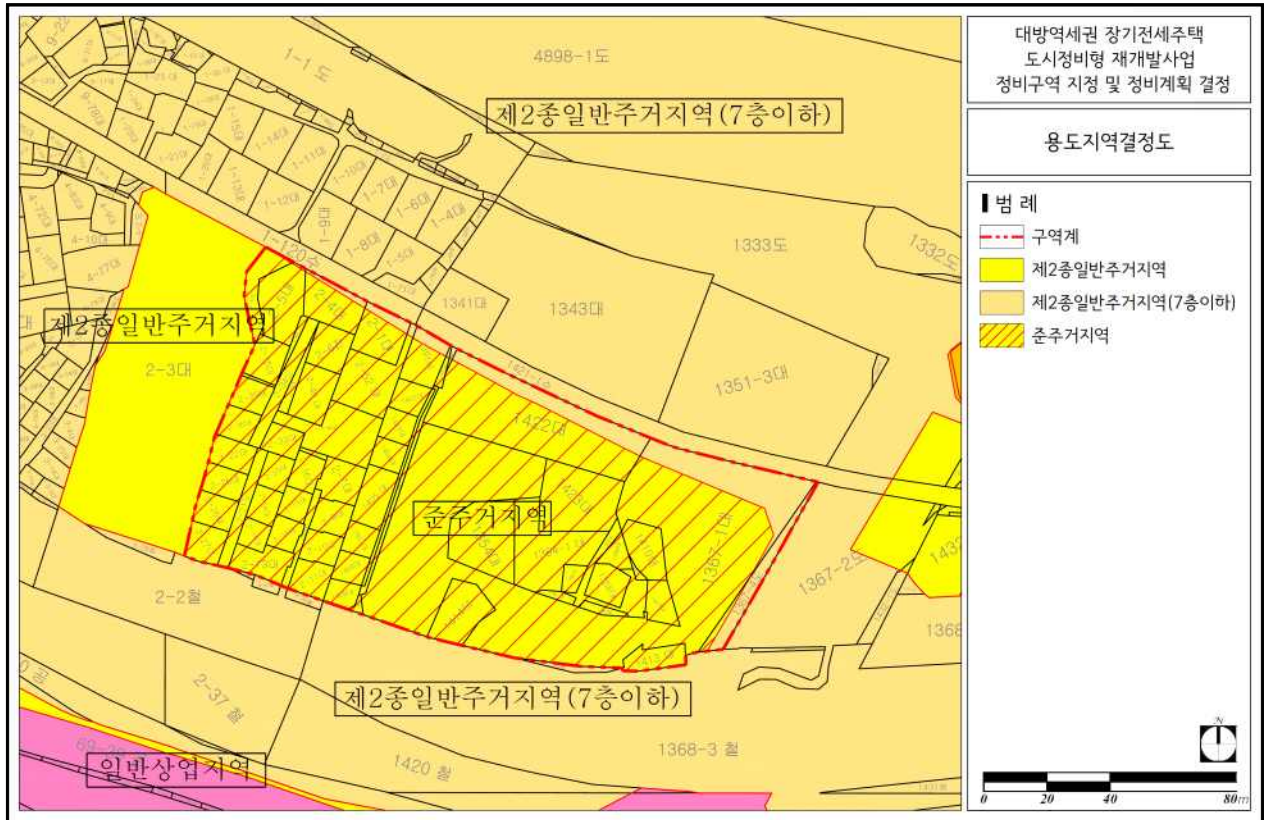
정비구역결정도 (변경없음)



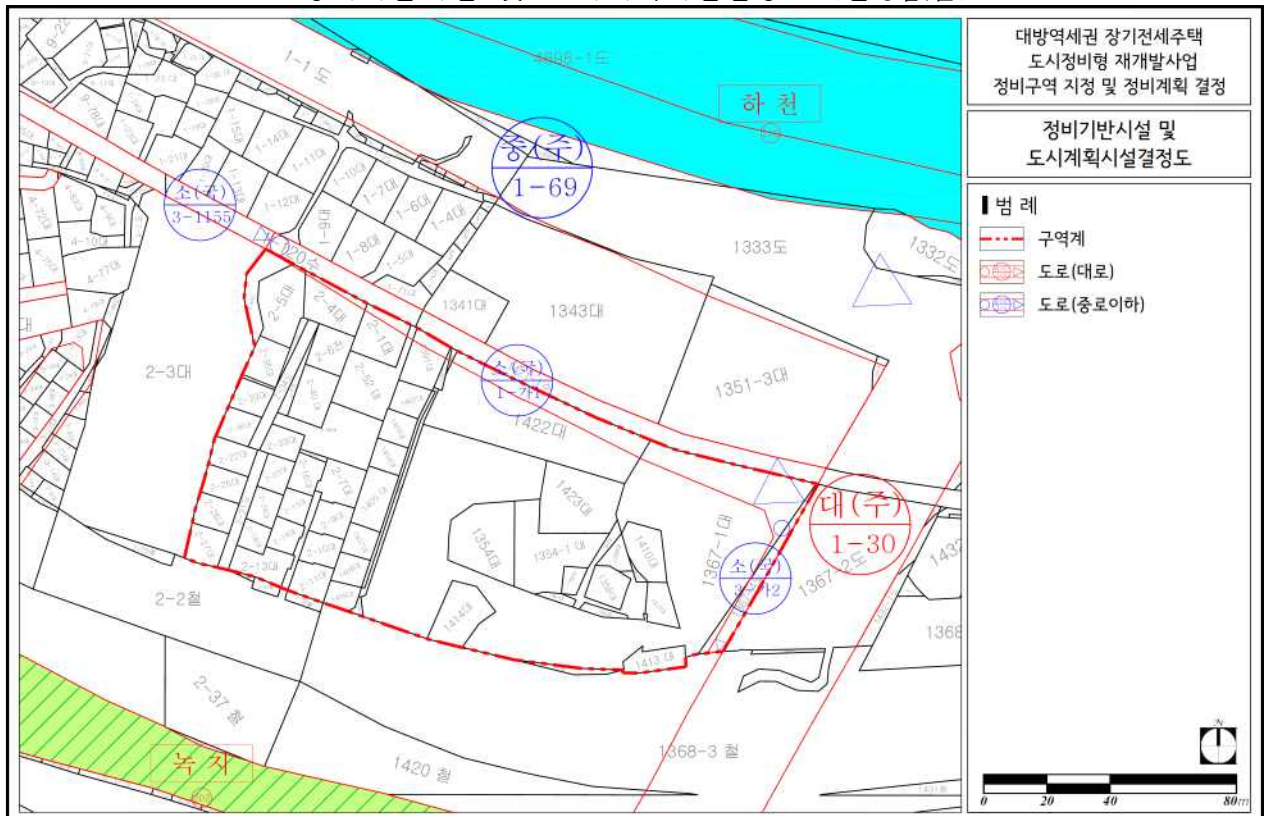
토지이용계획결정도 (변경없음)



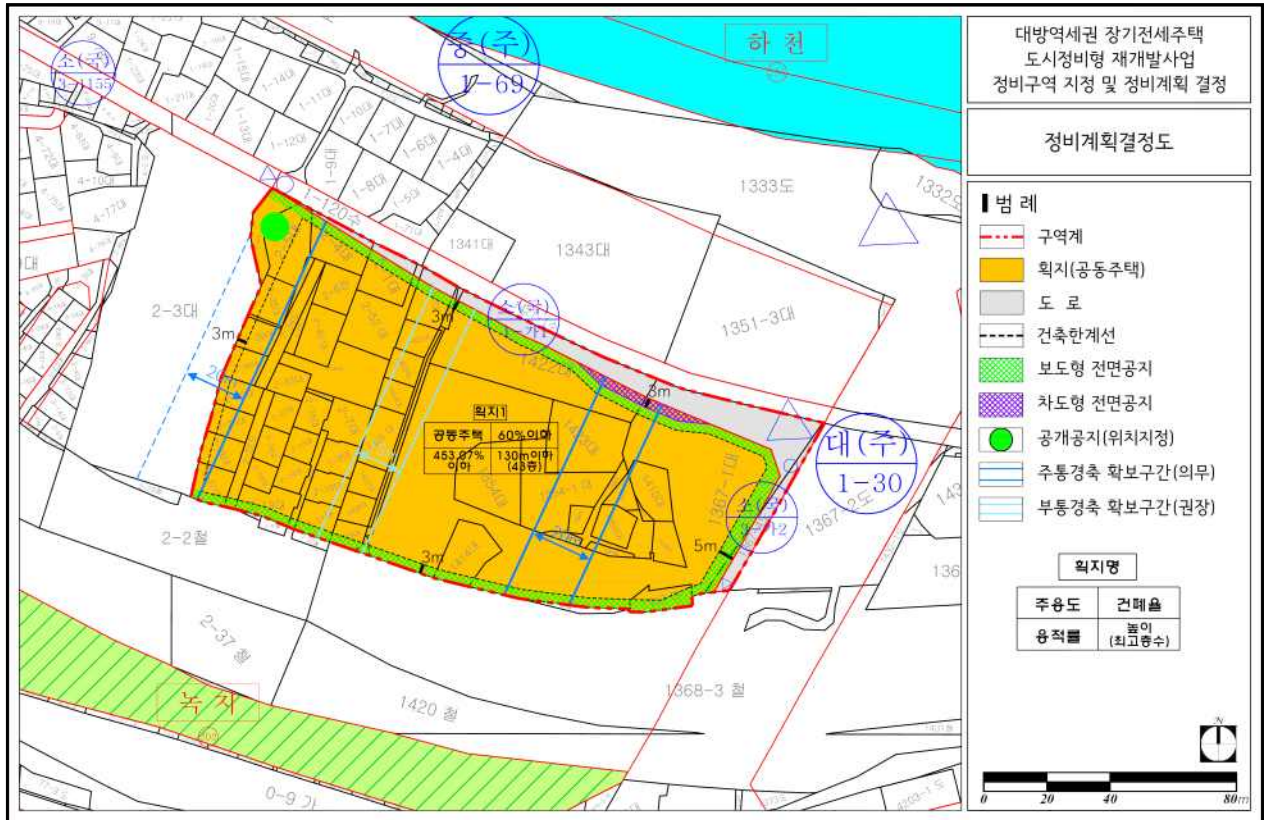
용도지역결정도 (변경없음)



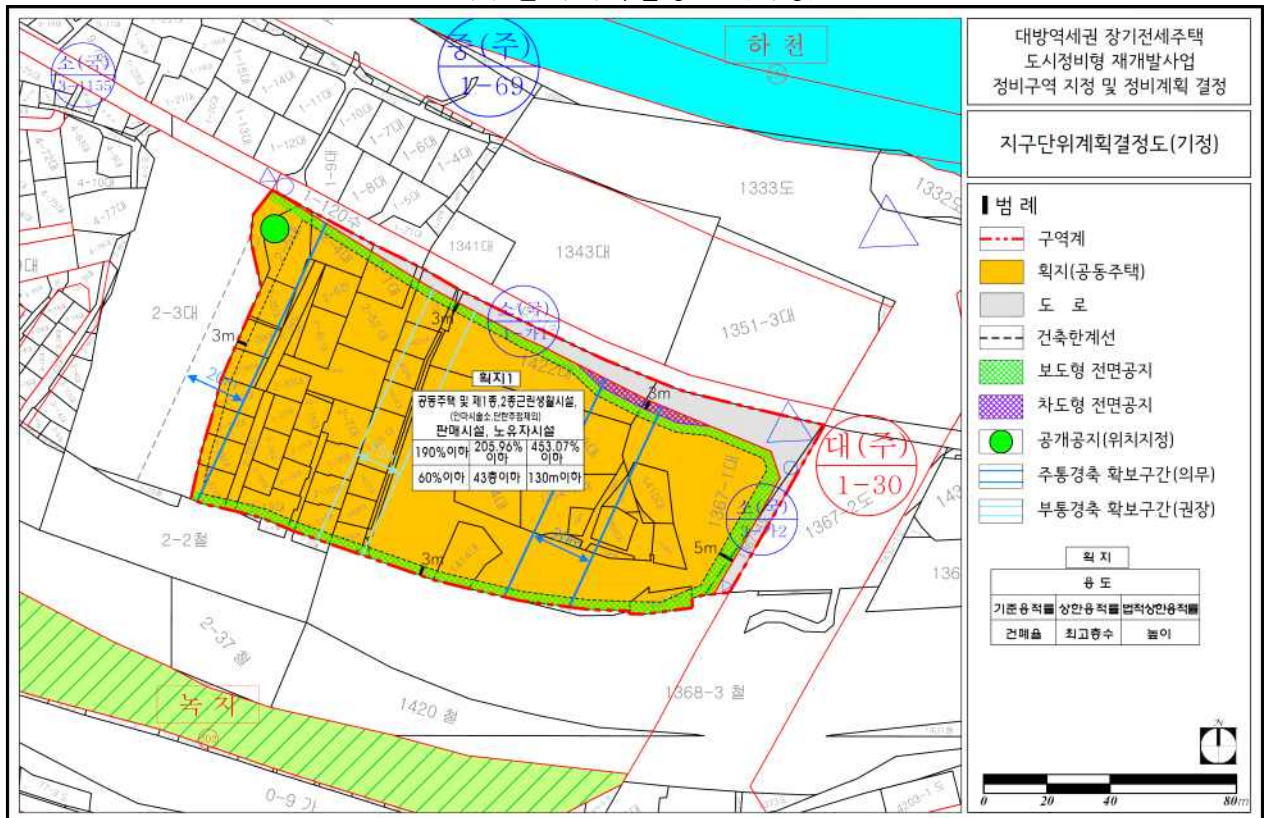
정비기반시설 및 도시계획시설결정도 (변경없음)



정비계획결정도 (변경없음)



지구단위계획결정도 (기정)



지구단위계획결정도 (변경)

