

◆ 서울특별시고시 제2026-520호

**양평동 신동아아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경),
지구단위계획 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2011-175호(2011.06.30.)로 정비구역 지정되고, 영등포구고시 제2017-57호(2017.07.06.), 영등포구고시 제2023-30호(2023.03.09.)로 정비구역 변경지정 고시된 영등포구 양평동1가 20번지 신동아아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제 15조 및 16조에 따라 주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취, 2026년 제4차 서울특별시 정비사업 통합심의위원회(2026.03.05.)심의, 주민(재)공람 등을 거쳐 정비계획 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 지정 결정고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 9월 17일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

■ 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	양평동1가 20번지 일대	20,619.0	-	20,619.0	-

2. 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		20,619.0	-	20,619.0	100.0	-
획지	소계	18,383.0	증) 1,912.0	20,295.0	98.4	-
	획지1	18,383.0	증) 1,912.0	20,295.0	98.4	공동주택 및 부대복리시설
정비기반시설	소계	2,236.0	감) 1,912.0	324.0	1.6	-
	도로	868.0	감) 544.0	324.0	1.6	-
	소공원	1,368.0	감) 1,368.0	-	-	-

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)		
		기정	증감	변경후
합계		20,619.0	-	20,619.0
공업지역	준공업지역	20,619.0	-	20,619.0

나. 용도지구 : 해당없음

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 101.59% $\Rightarrow [(1,013,181,042\text{천원} - 469,808,400\text{천원}) \div 534,832,267\text{천원}] \times 100 = 101.59\%$																																	
	총 수입 추정		총 지출 추정	종전자산총액 추정																														
	1,013,181,042천원		469,808,400천원	534,832,267천원																														
개별 종전 자산 추정액	- 공동주택 : 최근 국민은행의 매매시세 일반평균가와 한국부동산원의 매매시세 평균가의 산술 평균액을 적용하여 추정함. - 구분소유상가 : 구분소유 상가의 실거래가를 참조하고, 층별 효용비율을 고려하여 추정함. ※ 본 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있으며, 종전자산 가격은 관리처분계획수립을 위하여 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가하여 산정함.																																	
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">권리자 분양가 추정액</th><th rowspan="2">추정 권리가액(b)</th><th rowspan="2">추정분담금</th></tr> <tr> <th>구분</th><th>전용면적(㎡)</th><th>분양가(a)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">아파트</td><td>49.99</td><td>1,199,000천원</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.59%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 (+ : 부</td></tr> <tr> <td>59.99</td><td>1,429,000천원</td></tr> <tr> <td>74.99</td><td>1,744,000천원</td></tr> <tr> <td>84.99</td><td>1,886,000천원</td></tr> <tr> <td>112.58</td><td>2,328,000천원</td></tr> <tr> <td rowspan="3">상가</td><td>1층</td><td>608,267천원</td><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td></tr> <tr> <td>2층</td><td>307,439천원</td></tr> <tr> <td>지하</td><td>244,629천원</td></tr> </tbody> </table> ※ 위 금액은 인근 시세, 실거래가 등을 참고하여 개략적인 추정치로서 감정평가액이 아닌 바, 향후 변동될 수 있음. 신축 상가의 조합원분양가는 전용면적 10평(33.058㎡) 기준으로 추정한 것임. ※ 권리자 분양가 추정액(아파트 및 상가의 조합원 분양가)는 일반분양가 추정액의 85%를 적용함.				권리자 분양가 추정액			추정 권리가액(b)	추정분담금	구분	전용면적(㎡)	분양가(a)	아파트	49.99	1,199,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.59%)	권리자 분양가 (+ : 부	59.99	1,429,000천원	74.99	1,744,000천원	84.99	1,886,000천원	112.58	2,328,000천원	상가	1층	608,267천원			2층	307,439천원	지하	244,629천원
권리자 분양가 추정액			추정 권리가액(b)	추정분담금																														
구분	전용면적(㎡)	분양가(a)																																
아파트	49.99	1,199,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.59%)	권리자 분양가 (+ : 부																														
	59.99	1,429,000천원																																
	74.99	1,744,000천원																																
	84.99	1,886,000천원																																
	112.58	2,328,000천원																																
상가	1층	608,267천원																																
	2층	307,439천원																																
	지하	244,629천원																																

※ 해당 분담금은 개략적인 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획수립 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가, 정비사업비 산정 및 분양가격 결정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.

※ 현재 공동주택 평균 종전자산 추정액은 전용 50.81㎡ : 약 1,025,000천원 , 전용 61.59㎡ : 약 1,250,000천원이며, 상가의 경우 전체 종전자산 추정액은 약 11,372,211천원임.

※ 상가 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있고, 사업시행계획 인가가 있는 날을 기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종전자산 추정가격은 향후 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설(변경)

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20~23	국지도로	184	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	완화차로(3m) 112m
변경	중로	1	1	20~21	국지도로	184 (0)	문래동 1가 29	문래동 1가 33	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척
기정	중로	2	1	18	국지 도로	113	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	중로	2	1	18	국지 도로	113 (113)	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
기정	중로	3	1	12	국지 도로	113	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	113 (0)	양평동 1가 19	양평동 1가 14-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	구역 내 도로선형 변경, 구역제척

※ (): 구역내

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-1	중로1-1	• 구역 내 도로선형 변경	• 기존 도로에 대하여 보도형 전면공지로 기능을 대체조성함
중로2-1	중로2-1	• 구역 내 연장 정정 • 구역 내 도로선형 변경	• 기존 조서 오기 정정 • 도로선형 변경
중로3-1	소로1-A	• 구역 내 도로선형 변경	• 보도형 전면공지로 보행로 기능 대체

나. 공간시설(변경)

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
페이지	①	공원	소공원	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	감) 1,368.0	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	면적(㎡)	변경사유
소공원①	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	지역여건에 맞는 지역필요시설로 대체조성함

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

■ 기정

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
공동 이용 시설	경로당	양평동1가 20번지 일대	260.00	225.00㎡ 이상
	어린이놀이터		300.00	-
	주민공동시설		1,013.40	-
	주민운동시설		300.00	-
	보육시설1)		350.00	330.00㎡ 이상
	문고1)		195.00	158.00㎡ 이상
	소계2)		2,418.40	(2.5㎡×563세대)×1.25= 1,759.38㎡
	경비실		60.00	-
	관리사무소3)		197.00	-
	근린생활시설		3,070.00	-

주1) 서울시 주택조례[별표1] - 필수 주민공동시설 세부 면적기준

: 500~1,000세대 미만인 경우 경로당은 225㎡ 이상, 어린이집은 330㎡ 이상, 작은도서관은 158㎡ 이상

주2) 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설)제1항1호: 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만: 세대당2.5㎡를 더한 면적×1.25

주3) 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조(관리사무소)제1항: 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 10㎡에 50세대를 넘는 세대마다 500㎠를 더한 면적 이상의 관리사무소를 설치하여야 한다.

■ 변경

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적 (㎡)	계획면적 (㎡)	비고
계		-	2,381.25㎡ 이상	3,772.00㎡	-
주민 공동 시설	소계	[서울시 주택조례 제8조의4] 762세대(총세대수) x 2.5㎡ x 1.25 이상 설치	2,381.25㎡ 이상	3,462.00㎡	-
	경로당	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	350.00㎡	-
	어린이집	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	380.00㎡	-
	작은도서관	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	158.00㎡ 이상	260.00㎡	-
	다함께돌봄센터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	66.00㎡이상	246.00㎡	-
	주민공동시설	-	-	1,016.00㎡	-
	주민운동시설	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	-	220.00㎡	-
	어린이놀이터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 150세대 이상의 경우 설치 [주민공동시설 설치 총량제 가이드라인] -300 ~ 1,000세대 미만 -200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	962.00㎡ 이상	990.00㎡	-
	관리사무소	[주택건설기준등에 관한 규정 제28조] 10㎡ + (총세대수-50) x 0.05㎡이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능	45.60㎡	200.00㎡	-
경비실		-	-	60.00㎡	-
근로자휴게실		-	-	50.00㎡	-

※ 주민 공동시설 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하였으며, 향후 사업승인시 확정

※ 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

가. 기존건축물의 정비·개량 계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	18,383.0	양평동1가 20번지 일대	5	-	-	5	-	-
변경	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	20,295.0	양평동1가 20번지 일대	5	-	-	5	-	-

나. 건축시설계획(변경)

■기정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
기정	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	18,383.0	양평동1가 20번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	250 이하	299.94 이하	90m이하/최고 30층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 규모별 주택건설비율								
			구분			세대수		비율(%)		비고	
			계			563세대		100.0		-	
			공동 주택	85㎡이하	60㎡이하	221세대 (소형주택 46세대 포함)		39.3		총 건립세대수의 80%이상	
					60㎡~ 85㎡이하	342세대 (소형주택 10세대 포함)		60.7			
85㎡초과		-		-		총 건립세대수의 20%미만					
			- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 100.0%								
심의완화 사항			• 예정법적상한용적률 : 299.94% • 기부채납에 의한 높이 완화 : 1.5D → 1.65D								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 북측 영등포로(30m)변 10m, 동측 영등포로12길(12m)변 3m, 서측 선유서로(18m)변 3m, 남측 문래북로(23m)변 3m								

■ 변경

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
변경	양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역	20,619.0	획지1	20,295.0	양평동1가 20번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	246.49 이하	399.78 이하	150m이하/ 최고 45층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획								
			구분		세대수		비율(%)		비고(공공임대)		
			계		762세대		100.0		200세대		
			공동 주택	60㎡이하		371세대		48.7		153세대	
				60㎡~85㎡이하		368세대		48.3		47세대	
				85㎡초과		23세대		3.0		-	
심의완화 사항			• 용적률완화(도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 국민주택규모 주택건설) - 상한용적률(246.49%) → 법적상한용적률(399.78%) 적용								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 북측 영등포로변 10m • 동측 영등포로12길변 3m • 서측 선유서로변 3m • 남측 문래북로변 3~6m								
기타사항에 관한 계획	전면공지		• 보도형 공지 - 북측 영등포로변 3m - 동측 영등포로12길변 3m - 서측 선유서로변 3m - 남측 문래북로변 3~6m								
	공개공지		• 선유서로 ~ 문래북로변 공동주택 부지 내 보행 결절점(1개소)								

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정함

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

※ 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

<이하 여백>

다. 용적률 산정 계획(변경)

■기정

구분	산정내용				
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	계획 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	비고
	20,619.0㎡	18,383.0㎡	2,236.0㎡	29.0㎡	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담면적)	신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 $= 2,236.0\text{㎡} - 29.0\text{㎡} = 2,207.0\text{㎡}$ (구역면적 대비 10.7%)				
정비계획 용적률	- 기준용적률 = 210% - 허용용적률 = 계획용적률 + B = 210% + 9% = 219% (B : 지능형 건축물 3등급 : 9%) - 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 $\times (1.3\alpha)$ $= 219\% + (210\% \times 1.3 \times 0.120057)$ $= 251.77\%$ $*\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 2,207.0\text{㎡} / 18,383\text{㎡} = 0.120057$				
법정상한 용적률	- 법정상한용적률 : 299.94% 이하 ※법정상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법정상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함				

■변경

구분	산정내용							
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	공공시설 제공면적			신설 정비기반 시설 내 국·공유지	무상 양도 국· 공유지	비고
			계획정비 기반시설	공공임대주택 환산면적				
		획지1	도로	지분	임대주택 환산부지			
	20,619.0㎡	20,295.0㎡	324.0㎡	803.4㎡	593.6㎡	—	51.4㎡	—
공공시설부지 총 제공면적 (순부담)	• 공공시설 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도 폐지되는 공공시설 국공유지 면적 = (324.0㎡ + 803.4㎡ + 593.6㎡) - 0㎡ - 51.4㎡ = 1,669.6㎡ (8.1%)							
계획(기준) 용적률	• 210%							

구분	산정내용		
허용용적률 적용기준	구분	인센티브 용적률	비고
	합계	최대20% 이내	• 적용 12%
	돌봄시설	5% 이내	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × a ※ a=0.1이하 적용 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음
	층간소음 해소	5% 이내	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%
	친환경 건축물	7.5% (15%) 이내	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 하용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량
	- 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정 - 허용용적률 = 기준용적률(210%) + (인센티브(12%) × 사업성 보정계수(1.15)) = 223.80% - ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가 = 7,274,646원/㎡ ÷ 6,347,000원/㎡ = 1.146 - ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = 해당없음 - ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능) = 해당없음 - 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.15 ∴ 허용용적률 = 210% + 13.8% = 223.80% (12% × 1.15 = 13.8%) ※ 공시지가 보정계수는 공람공고 기준('25.7) 「정비사업 사업성 보정계수 산출을 위한 2024년 서울특별시 평균 공시지가(재건축/재개발)공고」 기준임		

구분	산정내용
정비계획 용적률 산정	- 상한용적률 = $[223.80\% + (222.00\% \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 222.00\% \times 1.0 \times \beta \text{건축물(공공주택)})]$ $= \text{가중치를 포함한 허용용적률} + (\text{가중치를 제외한 허용용적률} \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + \text{가중치를 제외한 허용용적률} \times 1.0 \times \beta \text{건축물(공공주택)})$ $= 223.80\% + (222.00\% \times 1.3 \times 1 \times 0.05520 + 222.00\% \times 1.0 \times 0.03045)$ $= 246.49\%$ (최대 251.80% 이하) - 정비계획용적률 : 246.49% ※ α (토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 $= 1,076.0 / 19,491.56 = 0.05520$ ※ β (건축물) = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 $= 593.6 / 19,491.56 = 0.03045$
법적상한 용적률	399.78%이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 따라 변경될 수 있음
국민주택규모 주택건립 용적률	76.65%이상 ※ (법적상한용적률 - 상한용적률) $\times$ 50% $= (399.78\% - 246.49\%) \times 50\% = 76.64\%$

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정하였음

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따를 수 있음

※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

라. 허용용적률 인센티브(변경)

■기정

구분			기정	비고
항목		인센티브		
합계			9%	-
녹색건축물 에너지등급	에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 우수등급	8%	-	-
	에너지 효율인증 2등급, 녹색건축 인증 최우수등급	8%	-	-
신·재생에너지 공급률 (건축물의 총에너지 사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)	20% 초과	3%	-	-
	20% 이하 ~ 15% 초과	2%	-	-
	15% 이하 ~ 10% 초과	1%	-	-
지능형 건축물	3등급	9%	9%	-
	4등급	6%	-	-

※ 위의 제시된 허용용적률 인센티브 항목은 허용용적률 완화 범위에서 선택적으로 적용함.

■ 변경

구분	항목		변경	비고
합계			12%	-
세대맞춤형 생활환경개선	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × a = 210%×(180㎡/2,381.25㎡)×0.1 = 1.5% ※ a = 0.1이하 적용 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음	1.5%	최대 5% 이내
	층간소음 해소	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	3%	최대 5% 이내
환경친화 안전한주거지 조성	친환경건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7.5%	최대 7.5% (15%) 이내

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따를 수 있음

※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

8. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획(변경)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모(전용)	비고
기정	양평동1가 20번지일대	-	-	4,652.44	56	49.89㎡ : 12세대 59.89㎡ : 34세대 74.79㎡ : 5세대 84.79㎡ : 5세대	의무 연면적 : 4,590.24㎡ 이상
변경	양평동1가 20번지일대	-	-	15,579.6	168	49.99㎡ : 13세대 59.99㎡ : 125세대 84.99㎡ : 30세대	의무 연면적 : 15,554.1㎡ 이상

■ 재건축소형주택 비율 산정(기정)

구분	내용	
정비계획용적률	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설	
	예정법정상한용적률	299.94%
	정비계획용적률	250.0%이하
증가된 용적률의 50%	• $(\text{예정법정상한용적률} - \text{정비계획 용적률}) \times 50\%$ $= (299.94 - 250.00) \times 50\% = 24.97\%$ 이상	
연면적 환산	• $\{(\text{상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\%\} \times \text{대지면적}$ $= \{(299.94 - 250.00) \times 50\%\} \times 18,383\text{m}^2 = 4,590.24\text{m}^2$ 이상	
재건축소형주택 확보계획	• 연면적 : 4,652.44㎡ • 세대수 : 12세대 (전용면적 49.89㎡, 공용면적 19.71㎡, 공급면적 69.60㎡) • 34세대 (전용면적 59.89㎡, 공용면적 21.87㎡, 공급면적 81.76㎡) • 5세대 (전용면적 74.79㎡, 공용면적 23.20㎡, 공급면적 97.99㎡) • 5세대 (전용면적 84.79㎡, 공용면적 24.70㎡, 공급면적 109.49㎡)	

※ 전용 및 공용, 공급면적은 평균값을 적용하였으며, 향후 사업시행인가시 건축계획 변경에 따라 변경 될 수 있음

<이하 여백>

■ 재건축소형주택 비율 산정(변경)

구분		주요내용			
		회지1			
법적상한용적률		399.78%이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 따라 변경될 수 있음			
정비계획용적률		- 상한용적률 : 246.49% - 정비계획용적률 : 246.49% = $[223.80\% + (222.00\% \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + 222.00\% \times 1.0 \times \beta \text{ 건축물(공공주택)})]$ = 가중치를 포함한 허용용적률 + (가중치를 제외한 허용용적률 $\times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지} + \text{가중치를 제외한 허용용적률} \times 1.0 \times \beta \text{ 건축물(공공주택)})$ = $223.80\% + (222.00\% \times 1.3 \times 1 \times 0.05520 + 222.00\% \times 1.0 \times 0.03045)$ = 246.49% (최대 251.80% 이하)			
국민 주택 규모 주택 의무 면적	용적률 증가분	153.29% = 법적상한용적률 - 상한용적률 = $399.788\% - 246.49\%$			
	증가된 용적률의 50%	76.65%이상			
	의무 연면적	15,556.12㎡이상 = $76.65\% \times 20,295.0\text{㎡}$			
재건축국민주택 규모 주택 확보계획		전용면적	세대수	연면적(공급면적)	비 고
		49.99㎡ (공급면적 72.4763㎡)	13세대	15,579.64㎡	의무연면적 : 15,556.12㎡
		59.99㎡ (공급면적 87.2942㎡)	125세대		
		84.99㎡ (공급면적 124.1891㎡)	30세대		

※ 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별동내 혼합과 총별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시(공동주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

※ 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 따라 변경 될 수 있음

9. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 예상되는 세대수			비고
				현황	증감	계획	
기정	관리처분	구역지정 후 4년 이내	신동아아파트 재건축 정비사업조합	513세대	증) 50세대	563세대	-
변경	관리처분	구역지정 후 4년 이내	신동아아파트 재건축 정비사업조합	513세대	증) 249세대	762세대	-

II. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(신설)

1. 지구단위계획구역 결정조서(신설)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	양평동 신동아아파트 주택재건축 지구단위계획구역	양평동1가 20번지 일대	-	증) 20,619.0	20,619.0	-	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	-	20,619.0	100.0%	-
공업지역	소계	-	증) 20,619.0	20,619.0	100.0%	-
	준공업지역	-	증) 20,619.0	20,619.0	100.0%	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시	위치	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	-	영등포구 양평동1가 20번지 일대	준공업지역 지구단위계획구역 포함	정비사업으로 인한 지구단위계획구역에 포함

나. 기반시설 결정 조서(변경)

1) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	1	18	국지 도로	113	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-
변경	중로	2	1	18	국지 도로	113 (113)	양평동 2가 5	양평동 2가 1-1	일반 도로	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

※ (): 구역 내

■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	중로2-1	- 구역 내 연장 정정 - 구역 내 도로선형 변경	- 기존 조서 오기 정정 - 도로선형 변경 - 기결정 도시계획시설(도로) 지구단위구역 내 포함

2) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공원	소공원	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	감) 1,368.0	-	서고시 제2011-175호 (2011.06.30.)	-

■ 공원 결정(변경)사유서

시설명	위치	면적(㎡)	변경사유
소공원①	양평동1가 20번지 일대	1,368.0	지역여건에 맞는 지역필요시설로 대체조성함

3. 획지 및 건축물등에 관한 결정조서(신설)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(신설)

구분	도면 표시 번호	가구번호	면적(㎡)	필지		비고
				위치	면적(㎡)	
신설	1	1	20,295.0	양평동 1가 20번지	20,295.0	공동주택 용지

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(신설)

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(신설)

■ 허용용도(신설)

구분	가구번호	용도	비고
신설	허용용도	1 「건축법 시행령」 [별표1] 제2호의 공동주택 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제1종 근린생활시설 「건축법 시행령」 [별표1] 제3호의 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설	허용용도 외 용도는 불허

2) 건축물 개발 밀도에 관한 결정조서(신설)(건폐율, 용적률, 높이)

■ 건폐율 계획(신설)

구분	건폐율	비고
준공업지역	60%이하	공동주택 용지

■ 용적률 계획(신설)

용도지역	가구 번호	용적률				비고	
		기준	허용	상한			
				상한	법정상한		
준공업지역 (공동주택 용지)	1	210.0% 이하	223.80% 이하	246.49% 이하	399.78% 이하	정비 계획	허용: 223.80% 이하
							상한: 246.49% 이하
							법정상한: 399.78% 이하

■ 사업성 보정계수 적용시 용적률 체계

기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
210.00% 이하	223.80%이하	246.49%이하	399.78%이하

- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가
 $= 7,274,646\text{원}/\text{㎡} \div 6,347,000\text{원}/\text{㎡} = 1.146$

- ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = 해당없음

- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능)
 = 해당없음

- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.15

∴ 허용용적률 = 210% + 13.8% = 223.80% (12% x 1.15 = 13.8%)

※ 공시지가 보정계수는 공람공고 기준('25.7) 「정비사업 사업성 보정계수 산출을 위한 2024년 서울특별시 평균 공시지가(재건축/재개발)공고」 기준임

※ 용적률 계획, 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

■ 허용용적률 인센티브 사항

가구 번호	인센티브			비고
	돌봄시설	층간소음해소	친환경건축물	
1	1.5%	3%	7.5%	12%적용 (최대 20% 적용가능)

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정하였음

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따를 수 있음

※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 허용용적률 항목 등은 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

■ 상한(법적상한) 용적률 완화 사항

구분	가구번호	용적률 완화		비고
		공공시설 등 기부채납	국민주택규모주택 건설	
신설	1	22.69%	76.65%	-

■ 높이 계획(신설)

구분	가구번호	지역	높이기준	비고
신설	1	준공업지역	최고 150m이하 (최고 45층이하)	-

다. 건축물 건축선에 관한 계획(신설)

구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	1	도면참조	- 북측 영등포로변 10m - 동측 영등포로12길변 3m - 서측 선유서로변 3m - 남측 문래북로변 3~6m	-

라. 기타 사항에 관한 결정 조서(신설)

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서(신설)

구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
전면공지	1	도면참조	- 쾌적한 통행여건 조성을 위한 전면공지 계획 - 북측 영등포로변 3m(보도형) - 동측 영등포로12길변 3m(보도형) - 서측 선유서로변 3m(보도형) - 남측 문래북로변 3~6m(보도형)	-
공개공지	1	도면참조	주민휴식공간 조성을 위한 보행 결절점에 공개공지 계획(1개소)	-

※ 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 의하여 변경 될 수 있음

2) 교통처리에 관한 결정 조서(신설)

구분	적용위치	계획내용	비고
차량동선계획	- 남측 진입출입구(문래북로) - 동측 부진출입구(영등포로12길) - 서측 좌회전차로 확보(선유서로)	- 사업지 남측 문래북로 정비를 통해 원활한 진출입 동선체계 확보 - 남측 거주자우선 주차구역 삭제 건의(20면) 및 차로운영방안 수립 4지 교차로 운영 - 점멸신호등(노란색) 및 주행유도선 설치 - 차량 진출입 완화차로 설치(가속차로:B=3.0m, L=30.0m, 감속차로:B=3.0m, L=29.0m) - 사업지 동측 부출입구 설치 4지 교차로 운영 - 사업지 서측 선유서로 확폭(B=14.6m~17.6m→17.6m~20.6m, L=112.0m)을 통한 좌회전차로 추가 확보(B=3.0m)	-
보행동선계획	대상지 주변도로	- 보행동선 단절지점에 횡단보도(1개소) 및 고원식 횡단보도[블럭패턴](1개소) 설치 - 사업지 동측 영등포로12길 사업지내 보행공간 확보(B=3.0m, L=112m) 및 사업지 맞은편 보도 설치(B=2.0m, L=60m)	-
대중교통 계획	대상지 주변 버스정류장	- 사업지 서측 선유서로상 버스정류장 1개소[ID:19858]에 버스쉘터 설치 - 설치전 관련부서와 협의 후 설치	-
자전거 계획	대상지 주변 자전거이용시설	- 사업지 북측 영등포로상 사업지측으로 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 설치(L=183m) - 사업지 북측 및 서측도로에 자전거·보행자 겸용도로(비분리형) 표지판 병행 설치(4개소) - 사업지 남측 차량 진출입구부 및 북동측 횡단보도 구간에 자전거 횡단도 설치(2개소)	-
주차계획	공동주택 지하주차장	- 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 749대 - 주차수요(2033년, 원단위법) : 850대 - 계획주차대수 : 1,040대 - 법정대비 138.9%, 수요대비 122.4%	-

3) 환경관리계획(신설)

(1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(신설)

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	- 생태면적을 확대를 위한 녹지공간 최대한 확보 - 조경녹지의 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	생활환경	- 현 지형을 고려한 건축물 배치로 지형변화 최소화 - 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용 및 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획 마련	-
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률, 공사장 소음·진동 관리지침서 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	화재	구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-
	교통	진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

<이하 여백>

(2) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
자연생태환경	비오름 및 동·식물상	- 비오름보전 등급 향상 - 동·식물상 보호 - 자연환경 보전	○	- 비오름유형평가 4등급, 개별비오름 평가제외 등급 - 보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 - 사업시행으로 인한 비오름유형 등급 변화 없음	녹지공간을 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	-
	녹지네트워크	녹지수생태 연결성 확보	○	녹지면적 III, 녹지모양 I, 내부연결성 I, 외부연결성 III으로 평가	자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	-
생활환경	토양	토양오염 최소화	○	측정망 조사결과 기준 만족	투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	-
	지형·지질	지형·지질 영향 최소화	○	- 표고 5~10m 100% - 경사 5도 미만 100% - 향후 지하수위 변화와 지반안정성에 대한 영향을 최소화 할 계획	현 지형을 고려한 건축배치 검토로 지형변화 최소화계획 수립	-
	물순환	자연물순환 유지	○	- 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지역임 - 공동주택 35.16% 이상 계획	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 35.16%로 계획	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	- 수질 상태 확인 - 오염원 및 처리시설 현황 파악	수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	-
	바람·열	- 바람길 확보 - 열환경영향 최소화	○	- 불투수포장비율이 높은 시가지 - 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지역임	- 기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단 - 옥상녹화, 투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	-
	대기질·악취	- 대기오염 최소화 - 악취공해 해결	○	- 공사시 대기질 영향 예상 - 악취 영향 없음	공사시 비산먼지 저감방안 수립	-
	온실가스·에너지	- 온실가스 저감 - 에너지자립률 상향 계획 수립	○	- 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상 - 향후 에너지사용량 추정 - 에너지 절약 설비 및 계획 고려	- 공사시 온실가스 발생 최소화 - 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 - 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
자원 순환	• 폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	-
소음 · 진동	• 소음진동 최소화	○	• 공사시 소음영향 예상	• 저소음 장비 사용하여 소음진동 최소화[가설방음판넬 설치 등]	-

4) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다.

다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시 저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일·동시에 공개 추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공주택			공공임대주택 비율(%)		비고
			계	기부채납	국민주택규모	전체세대수 대비	공공임대주택 세대수 비율	
합계	762세대	100.0	200세대	32세대	168세대	26.2	100.0	-
60㎡이하	371세대	48.7	153세대	15	13	20.1	76.5	-
60㎡초과 ~85㎡이하	368세대	48.3	47세대	17	155	6.2	23.5	-
85㎡초과	23세대	3.0	-			-	-	-

III. 2026년 제 4차 정비사업 통합심의 위원회(2026.03.05.)

- 심의결과: 수정가결 · 조건부의결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정사항	○용적률 계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	○용적률 계획은 주관부서 수정가결 요청을 반영하였음	반영
조건사항	○허용용적률 인센티브 항목인 열린단지 계획은 삭제 또는 타항목으로 조정을 검토 바람	○열린단지 계획은 삭제하여 허용 인센티브를 17%에서 12%로 조정하였음.	반영

IV. 관계도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정)
2. 용도지역 결정도(기정)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도

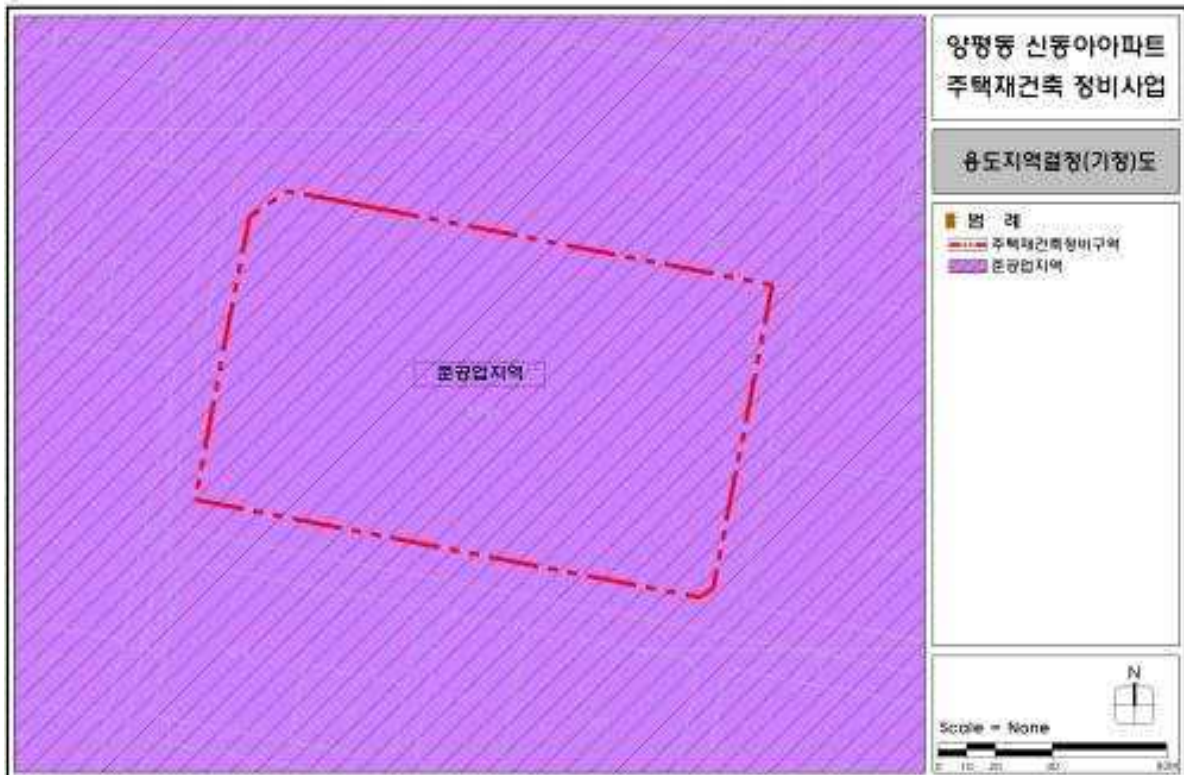
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

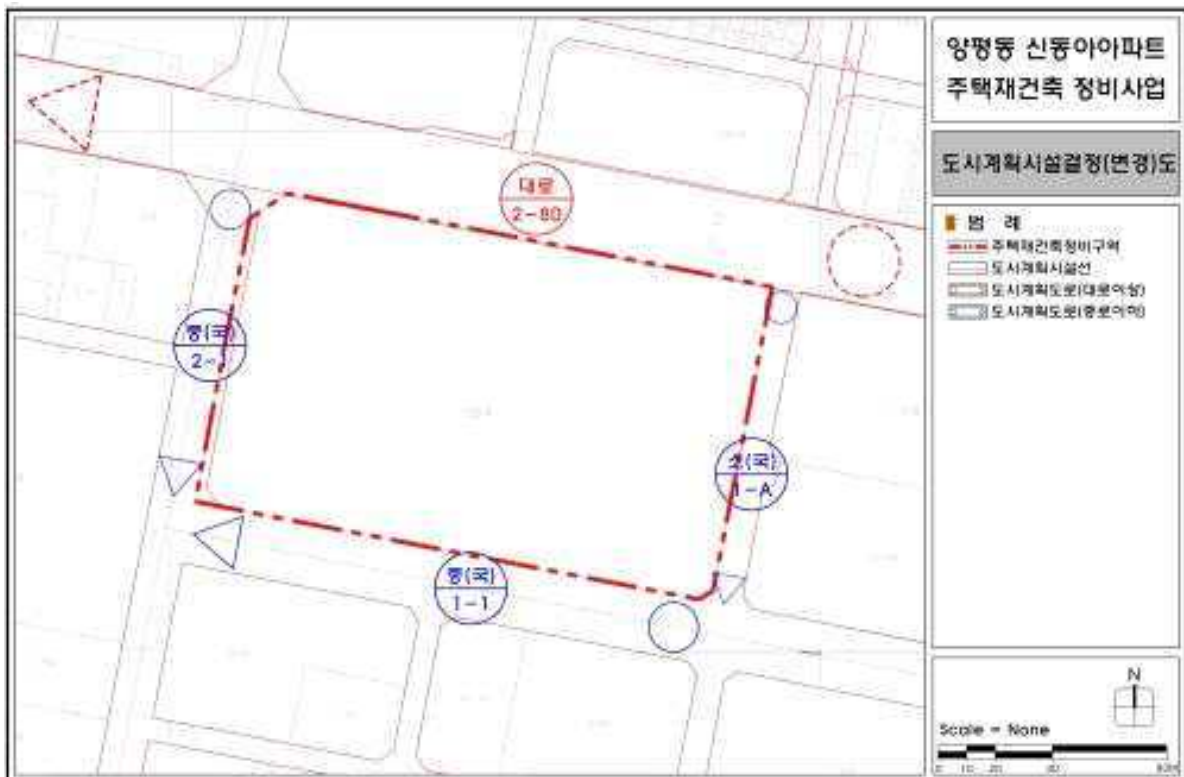
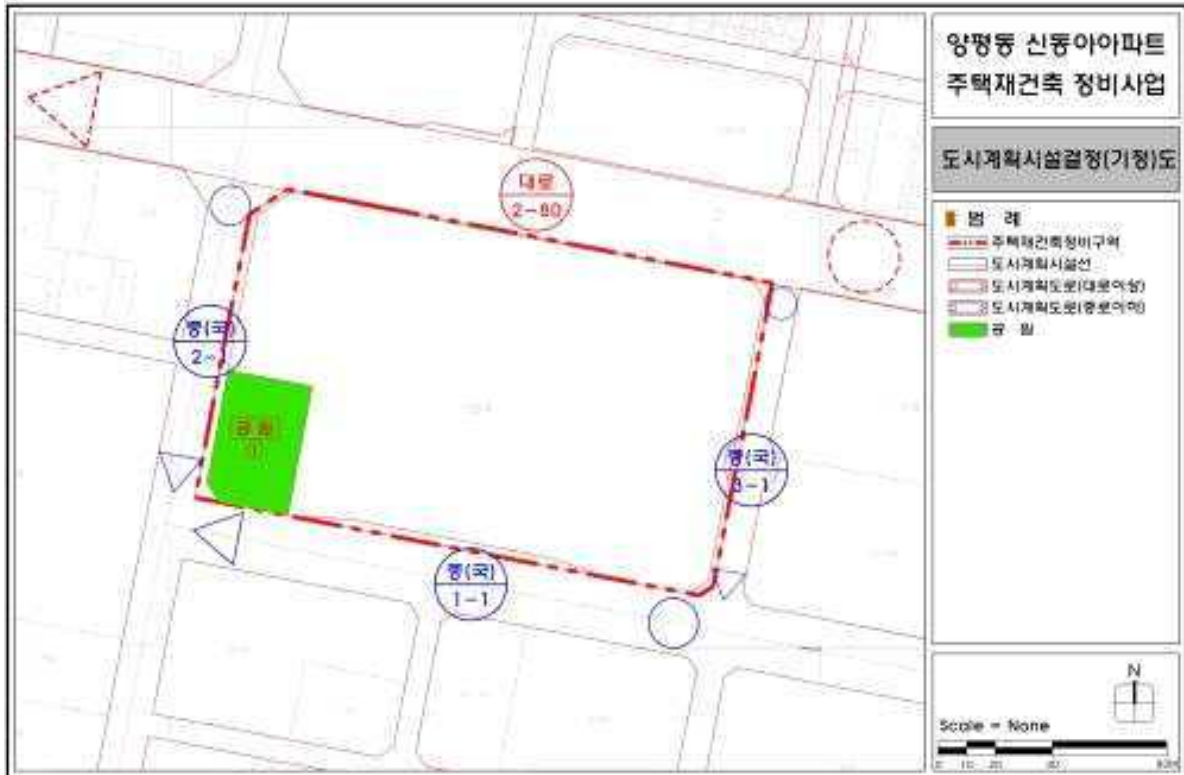
V. 정비구역 및 정비계획 수립 도서 : 생략

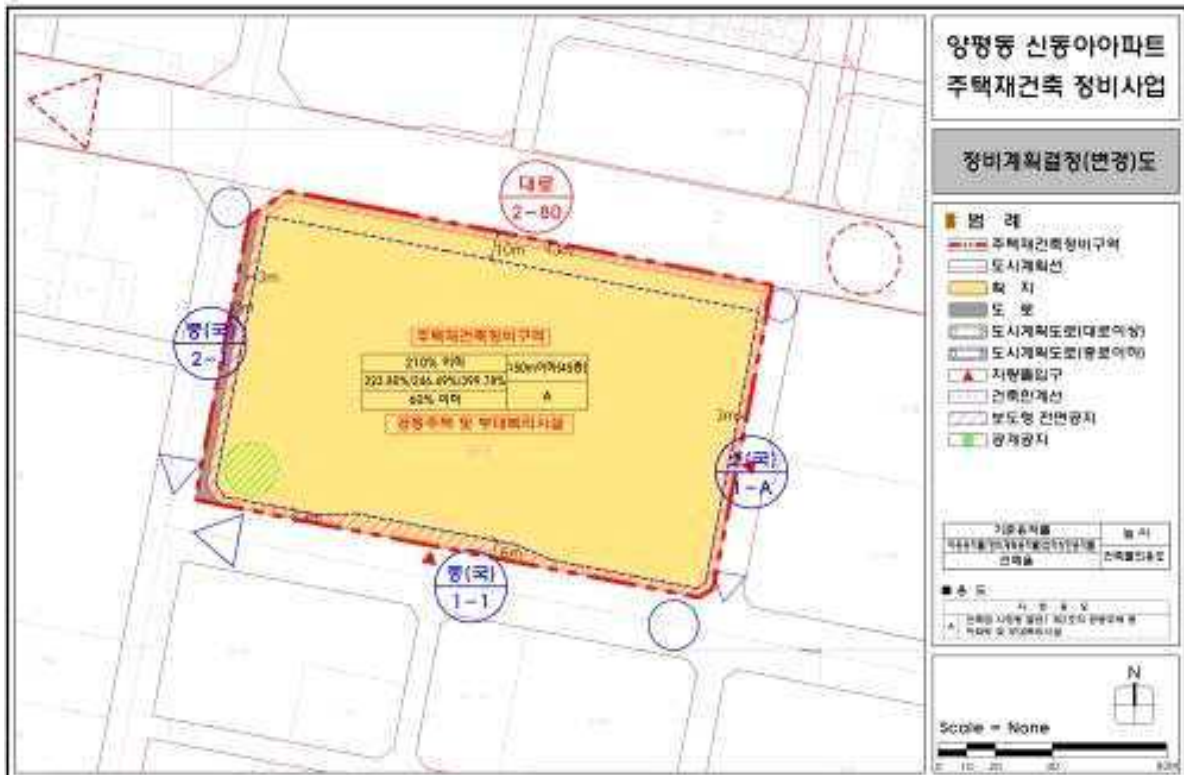
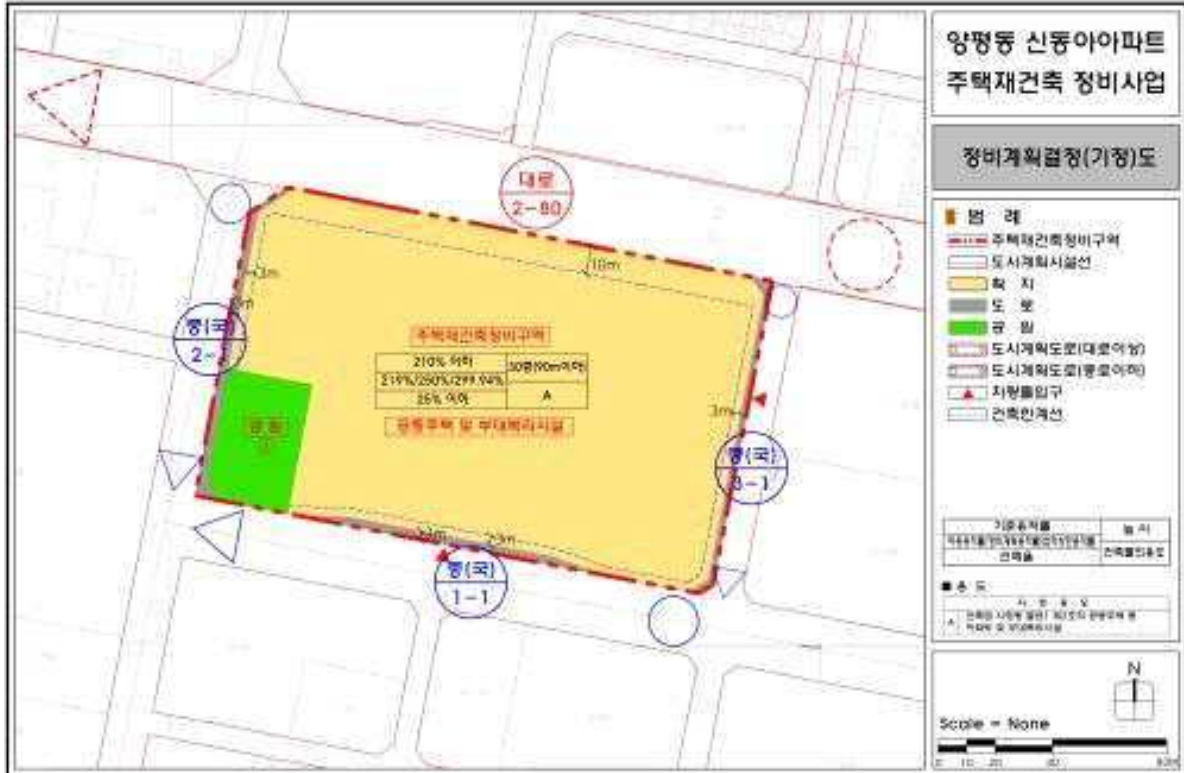
VI. 열람장소 : 시민 열람 편의를 위하여 서울특별시 주택실 건축기획관 공동주택과(02-2133-7284), 영등포구청 재건축사업과(02-2670-3506)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

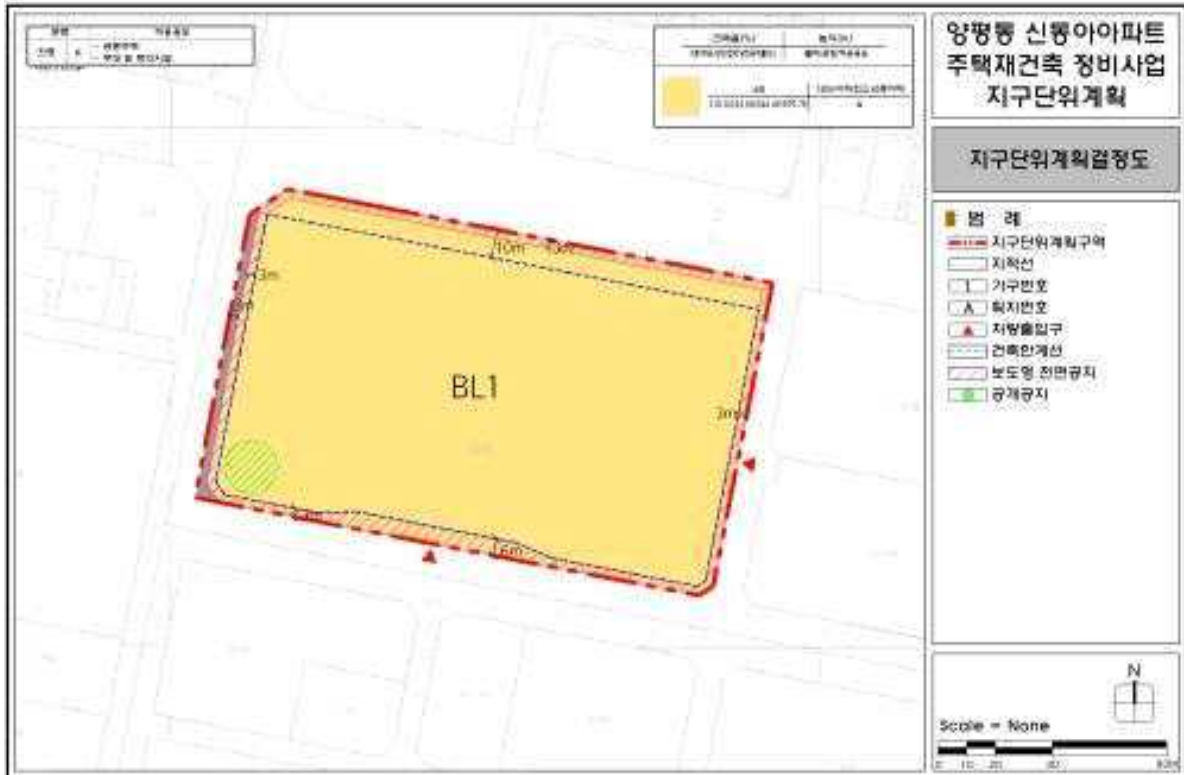
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 붙임









<이하 여백>