영등포구 공고 제2025 - 1466호

(정정)양평동 신동아아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(안) 공람공고

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 정비계획 결정(변경)을 위해, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 양평동 신동아아파트 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 영등포구청 주거사업과 및 양평동 신동아아파트 재건축 조합 사무실에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 7월 17일

서울특별시 영등포구청장

※ 양평동 1가 20번지 일대 '양평동 신동아아파트 재건축정비사업'과 관련하여 「서울특별시 영등포구 공고 제2025-1328호(2025.07.10.)」로 기 공고한 바 있으나, 오기가 있어 이를 정정하여 공고합니다.

■ 정정 내용

항목	영등포구 공고 제2025-1328호 p.7-8 용적률 산정 계획(변경)(안) ▶ 허용용적률 적용기준 ▶ 열린단지
정정 전	1. 연도형상가 - 송파대로변 연도형상가 계획으로 가로활성화 및 가락시장역 역세권 활성화 - 연도형상가 사잇길을 계획하여 공간적 열림동선 계획 2. 담장미설치 - 공공보행통로 시·종점 개방 - 송파대로변, 동남로2길, 동남로, 중대로에 면한 단지 전면개방
정정 후	1. 연도형상가 - 영등포로변, 선유서로변에서 직접접근이 가능한 연도형상가 계획으로 가로활성화 2. 담장미설치 - 영등포로변, 선유서로변, 문래북로변, 영등포로12길변에 면한 단지 전면개방

※ 본 정정 내용 외 기타 사항은 기존 공고문과 동일함.

가. 공람기간 및 의견제출 기한: 2025. 07. 10. ~ 2025. 08. 11. (30일 이상)

나. 공람장소:

- 영등포구청 주거사업과(영등포구 당산로 123, 본관 4층, ☏02-2670-3501)
- 양평동 신동아아파트 재건축 조합 사무실(영등포구 문래로 79-17 202호, ☏02-2635-2766)

다. 공람사유 : 양평동 신동아아파트 재건축 정비계획 변경을 위한 주민 공람

라. 공람내용 : 양평동 신동아아파트 주택재건축 정비계획 변경 결정(안), 지구단위계획 결정(안)

※ 영등포구청 홈페이지 및 공람 장소에 비치

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 추후 절차 이행과정에서 변경될 수 있음.

바. 양평동 신동아아파트 주택재건축 정비계획 변경 결정(안), 지구단위계획 결정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 양평동 신동아아파트 주택재건축 정비사업(변경없음)

2. 정비구역의 위치 및 면적: 변경없음

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

3. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획(변경)(안)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		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 부대복시리설, 근린생활시설
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	-	-	-

나. 용도지역·지구 계획

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

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

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(변경)(안)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서(안)

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

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서(안)

구분	도면표시번호	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

라. 공동이용시설 설치계획(변경)(안)

■기정

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
공동이용시설	경로당	양평동1가 20번지 일대	260.00	225.00㎡ 이상
	어린이놀이터		300.00	-
	주민공동시설		1,013.40	-
	주민운동시설		300.00	-
	보육시설[1]		350.00	330.00㎡ 이상
	문고[1]		195.00	158.00㎡ 이상
	소계[2]		2,418.40	(2.5㎡×563세대)×1.25= 1,759.38㎡
경비실			60.00	-
관리사무소[3]			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㎡를더한 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.

<이하 여백>

■변경(안)

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
계		-	2,428.13㎡ 이상	3,251.00㎡	-
주민 공동 시설	소계	[서울시 주택조례 제8조의4] 777세대(총세대수) x 2.5㎡ x 1.25㎡ 이상 설치	2,428.13㎡ 이상	3,251.00㎡	-
	경로당	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,00세대 미만	330.00㎡ 이상	330.00㎡	-
	어린이집	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00㎡ 이상	350.00㎡	-
	작은도서관	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	158.00㎡ 이상	190.00㎡	-
	다함께돌봄센터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	66.00㎡이상	651.00㎡	-
	주민공동시설	-	-	520.00㎡	-
	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	977㎡ 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	46.35㎡	200.00㎡	-
경비실		-	-	60.00㎡	-
근로자휴게실		-	-	50.00㎡	-

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

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)(안)

1) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경)(안)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	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	-	-

2) 건축시설계획(변경)(안)

■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	-
공동주택	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(안)

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</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><th>정비
계획</th><th>법적
상한</th></tr>
<tr><td>변경</td><td>양평동
신동아아파트
주택재건축
정비구역</td><td>20,619.0</td><td>획지1</td><td>20,295.0</td><td>양평동1가
20번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60%
이하</td><td>253.00
이하</td><td>399.99
이하</td><td>160m이하/
최고 49층
이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="10">• 주택공급계획
<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고(공공임대)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>777세대</td><td>100.0</td><td>201세대</td></tr><tr><td rowspan="3">공동
주택</td><td>60㎡이하</td><td>361세대</td><td>46.4</td><td>171세대</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>396세대</td><td>51.0</td><td>30세대</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>20세대</td><td>2.6</td><td>-</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="10">• 용적률완화(도시 및 주거환경정비법 제54조에 따른 국민주택규모 주택건설)
- 상한용적률(253.00%) → 법적상한용적률(399.99%) 적용</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="10">• 북측 영등포로변 10m
• 등측 영등포로12길변 3m
• 서측 선유서로변 3m
• 남측 문래북로변 3~6m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에
관한 계획</td><td>전면공지</td><td colspan="11">• 보도형 공지
- 북측 영등포로변 3m
- 등측 영등포로12길변 3m
- 남측 문래북로변 3~6m</td></tr>
<tr><td>공개공지</td><td colspan="11">• 선유서로 ~ 문래북로변 공동주택 부지 내 보행 결절점(1개소)</td></tr>
</table>

※ 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
※ 공개공지는 추후 건축심의시 위치, 유형, 형태, 면적 등을 결정함

<이하 여백>

3) 용적률 산정 계획(변경)(안)

■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㎡ - 29.0㎡ = 2,207.0㎡ (구역면적 대비 10.7%)				
정비계획 용적률	• 기준용적률 = 210% • 허용용적률 = 계획용적률 + B = 210% + 9% = 219% (B : 지능형 건축물 3등급 : 9%) • 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획용적률 × (1.3α) = 219% + (210% × 1.3 × 0.120057) = 251.77% *α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,207.0㎡ / 18,383㎡ = 0.120057				
법적상한 용적률 용적률	• 법적상한용적률 : 299.94% 이하 ※법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정함				

■변경(안)

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㎡	642.5㎡	533.7㎡	-	51.4	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담)	• 공공시설 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도 폐지되는 공공시설 국공유지 면적 = (324.0㎡ + 642.5㎡ + 533.7㎡) - 0㎡ - 51.4㎡ = 1,448.8㎡ (7.0%)							
계획(기준) 용적률	• 210%							
허용용적률 적용기준								

구 분	인센티브 용적률	비고	적용
합 계	**최대20% 이내**	• **적용 20%**	• **20%**
열린단지	**5% 이내**	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성 (지형도면 고시) 1. 연도형상가 - 영등포로변, 선유서로변에서 직접접근이 가능한 연도형상가 계획으로 가로활성화	• 5% 적용

		2. 담장미설치 – 영등포로변, 선유서로변, 문래북로변, 영등포로12길변에 면한 단지 전면개방 3. 그 외 – 공공공지 계획으로 외부이용이 가능한 휴식공간 조성 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음	
돌봄시설	5% 이내	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률 × (조성면적(의무면적 제외) / 주민공동시설면적(의무면적) × a ※ a=0.1이하 적용, 심의시 a값 확정 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음	• 5% 적용
층간소음 해소	5% 이내	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3%	• 3% 적용
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/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	• 7% 적용

• 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정

• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + (인센티브(20%) × 사업성 보정계수(1.15))
= 233.0%

※ 위에서 적용된 허용용적률 인센티브(열린단지, 돌봄시설, 층간소음해소, 친환경건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

– 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% + 23.0% = **233.0%** (20% x 1.15 = 23.0%)

정비계획 용적률 산정

• **상한용적률** = [233.00%+(230.00%×1.3×가중치×α토지+230.00%×1.0×β건축물(공공주택))
= 253.17% (253.00% 이하 적용)

• **정비계획용적률** : 399.99%
= 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률×1.3×가중치×α토지+가중치를 제외한 허용용적률×1.0×β건축물(공공주택))
= 233.0%+(230.0%×1.3×1×0.0466+230.0%×1.0×0.0272)
= 253.17% (253.00% 이하 적용)

	※ α(토지) = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 915.1 / 19,652.5 = 0.0466 ※ β(건축물) = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 533.7 / 19,652.5 = 0.0272
법적상한 용적률	• 399.99%이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨
국민주택규모 주택건립 용적률	• 73.49%이상 ※ (법적상한용적률 − 상한용적률) × 50% = (399.99% − 253.00%) × 50% = 73.49%

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정함
※허용용적률 인센티브 적용계수 및 인정 여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

4) 허용용적률 인센티브(변경)(안)

■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.
※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

<이하 여백>

■변경(안)

구분	항목		변경(안)	비고
합계			20%	-
보행중심 생활공간조성	열린단지	• 단지외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성(지형도면고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%	최대 5% 이내
세대맞춤형 생활환경개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적) × a = 210%×(585.0㎡/2,440.6㎡)×0.1 = 5.03% ※ a = 0.1이하 적용, 심의시 a값 확정 ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음	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%	최대 7.5% (15%) 이내

※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

바. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획(변경)(안)

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 (안)	양평동1가 20번지일대	-	-	14,984.77	174	49.99㎡ : 11세대 59.99㎡ : 144세대 74.99㎡ : 14세대 84.99㎡ : 5세대	의무 연면적 : 14,915.69㎡ 이상

■재건축소형주택 비율 산정(기정)

구분	내용
정비계획용적률	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설 예정법적상한용적률 • 299.94% 정비계획용적률 • 250.0%이하
증가된 용적률의 50%	• (예정법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (299.94 − 250.00) × 50% = 24.97% 이상
연면적 환산	• {(상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%} × 대지면적 = {(299.94 - 250.00) × 50%} × 18,383㎡ = 4,590.24㎡ 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, 건축계획 중의 변경에 따라 변경 될 수 있음

■재건축소형주택 비율 산정(변경)(안)

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="4">주요내용</th></tr>
<tr><th colspan="4">획지1</th></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="4">• 399.99%이하
※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="4">• 상한용적률 : 253.00%
• 정비계획 용적률 : 399.99%
= 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률×1.3×가중치×α토지 +가중치를 제외한 허용용적률×1.0×β건축물(공공주택))
= 233.00%+(230.00%×1.3×1×0.0466+230.0%×1.0×0.0272)
= 253.17% (253.00% 이하 적용)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모주택의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="4">• 146.9888%
= 법적상한용적률 - 상한용적률 = 399.9888% − 253.0000%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="4">• 73.4944%이상</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="4">• 14,915.69㎡이상
= 73.4944% × 20,295.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">재건축국민주택 규모 주택 확보계획</td><td>전용면적</td><td>세대수</td><td>연면적(공급면적)</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td>49.99㎡
(공급면적 70.6283㎡)</td><td>11세대</td><td rowspan="4">14,984.77㎡</td><td rowspan="4">의무연면적 : 14,915.69㎡</td></tr>
<tr><td>59.99㎡
(공급면적 84.1766㎡)</td><td>144세대</td></tr>
<tr><td>74.99㎡
(공급면적 105.7991㎡)</td><td>14세대</td></tr>
<tr><td>84.99㎡
(공급면적 121.0474㎡)</td><td>5세대</td></tr>
</table>

※ 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별동내 혼합과 층별혼합)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

사. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)(안)

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) 264세대	777세대	-

4. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(신설)(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서(신설)(안)

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

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경) 조서(안)

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	도면표시	위치	결정(변경)내용	결정(변경)사유
변경	-	영등포구 양평동1가 20번지 일대	• **준공업지역 지구단위계획구역 포함**	• 정비사업으로 인한 지구단위계획구역에 포함

2) 기반시설 결정 조서(변경)(안)

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서(안)

■ 도로 결정(변경)조서(안)

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

나) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서(안)

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

다. 획지 및 건축물등에 관한 결정조서(신설)(안)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(신설)(안)

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

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(신설)(안)

가) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(신설)(안)

■ 허용용도(신설)(안)

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

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

■ 건폐율 계획(신설)(안)

구분	건폐율	비고
준공업지역	• 60%이하	공동주택 용지

■ 용적률 계획(신설)(안)

용도지역	가구번호	용적률				비고	
		기준	허용	상한			
				상한	법적상한		
준공업지역 (공동주택 용지)	1	210.0% 이하	233.0% 이하	253.00% 이하	399.99% 이하	정비계획	허용: 233.00% 이하 상한: 253.00% 이하 법적상한: 399.99% 이하

- 사업성 보정계수 적용시 용적률 체계

기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
210.00% 이하	233.00%이하	253.00%이하	400%이하

- 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% + 23.0% = **233.0%** (20% x 1.15 = 23.0%)

- 허용용적률 인센티브 사항

가구 번호	인센티브				비고
	열린단지	돌봄시설	층간소음해소	친환경건축물	
1	5%	5%	3%	7%	최대 20% 적용

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

- 상한(법적상한)용적률 완화 사항

구분	가구번호	용적률 완화		비고
		공공시설 등 기부채납	국민주택규모주택 건설	
신설	1	19.99%	73.49%	-

■ 높이 계획(신설)(안)

구분	가구번호	지역	높이기준	비고
신설	1	준공업지역	최고 160m이하 (최고 49층이하)	-

3) 건축물 건축선에 관한 계획(신설)(안)

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

4) 기타 사항에 관한 결정 조서(신설)(안)

가) 대지 내 공지에 관한 결정조서(신설)(안)

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

※ 공개공지는 추후 건축심의시 위치, 유형, 형태, 면적 등을 결정함

나) 교통처리에 관한 결정 조서(신설)(안)

구분	적용위치	계획내용	비고
차량동선 계획	• 남측 주진출입구(문래북로)	• 사업지 남측 문래북로 정비를 통해 원활한 진출입 동선체계 확보 – 남측 거주자우선 주차구역 삭제 건의(20면) 및 차로운영방안 수립 – 4지 교차로 운영 – 점멸신호등 및 주행유도선 설치 – 차량 진출입 완화차로 설치(가속차로:B=3.0m, L=22.0m, 감속차로:B=3.0m, L=22.0m)	–
	• 동측 부진출입구(영등포로12길)	• 사업지 동측 부출입구 설치 – 4지 교차로 운영	
	• 서측 좌회전차로 확보(신유서로)	• 사업지 서측 선유서로 확폭(B=14.6m~17.6m→17.6m~20.6m, L=112.0m)을 통한 좌회전차로 추가 확보(B=3.0m)	
보행동선 계획	• 대상지 주변도로	• 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(4개소) • 사업지 동측 영등포로12길 사업지내 보행공간 확보(B=3.0m) 및 사업지 맞은편 보도 설치(B=2.0m)	–
주차계획	• 공동주택 지하주차장	• 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보	–

다) 환경관리계획(신설)(안)

(1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(신설)(안)

구분		계획내용	비고
환경보전	자연환경	• 생태면적률 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	–

(2) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
자연생태환경	비오톱 및 동·식물상	• 비오톱 보전 등급 향상 • 동·식물상 보호 • 자연환경 보전	○	• 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급 • 보호지역 및 보호종 등 자연환경 자산, 지정 보호수는 해당없음 • 사업시행으로 인한 비오톱유형 등급 변화 없음	• 녹지공간의 확보하여 도시생태기능 복원 및 강화	–
	녹지네트워크	• 녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 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% 이상 계획	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 공동주택 생태면적률 35%로 계획	–
	수질	• 수질등급유지 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 상향계획 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	–
	자원순환	• 폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	–
	소음·진동	• 소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음영향 예상	• 저소음 장비 사용하여 소음·진동 최소화[가설방음판넬 설치 등]	–

라) 공공주택(법적상한용적률 완화) 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 입주기회 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 공개추첨방법으로 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(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고
				전체세대수 대비	공공임대주택 세대수 비율	
합계	**777세대**	**100.0**	**201세대**	**25.9**	**100.0**	**-**
60㎡이하	361세대	46.4	171세대	22.0	85.1	-
60㎡초과 ~85㎡이하	396세대	51.0	30세대	3.9	14.9	-
85㎡초과	20세대	2.6	-	-	-	-

<이하 여백>

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 100.12%
  ⇒ [(822,576,527천원 - 432,383,564천원) ÷ 389,690,794천원] x 100 = 100.12%

총 수입 추정	총 지출 추정	종전자산총액 추정
822,576,527천원	432,383,564천원	389,690,794천원

개별 종전 자산 추정액

- 공동주택 : 최근 국민은행의 매매시세 일반평균가와 한국부동산원의 매매시세 중간가의 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)

권리자 분양가 추정액			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
구분	전용면적(㎡)	분양가(a)		
아파트	49.99	927,300천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.12%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
	59.99	1,115,300천원		
	74.99	1,337,800천원		
	84.99	1,431,700천원		
	112.58	1,841,000천원		
상가	1층	527,000		
	2층	263,500		
	지하	237,000		

※ 위 금액은 인근 시세, 실거래가 등을 참고하여 개략적인 추정치로서 감정평가액이 아닌 바, 향후 변동될 수 있음. 신축 상가의 조합원 분양가는 계약면적 10평 기준으로 추정한 것임.

※ 권리자 분양가 추정액(아파트 조합원 분양가)는 일반분양가 추정액의 85%를 적용함.

※ 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 727,500천원 , 전용 61.59㎡ : 약 851,300천원이며, 상가의 경우 전체 종전자산 추정액은 약 10,972,294천원임.

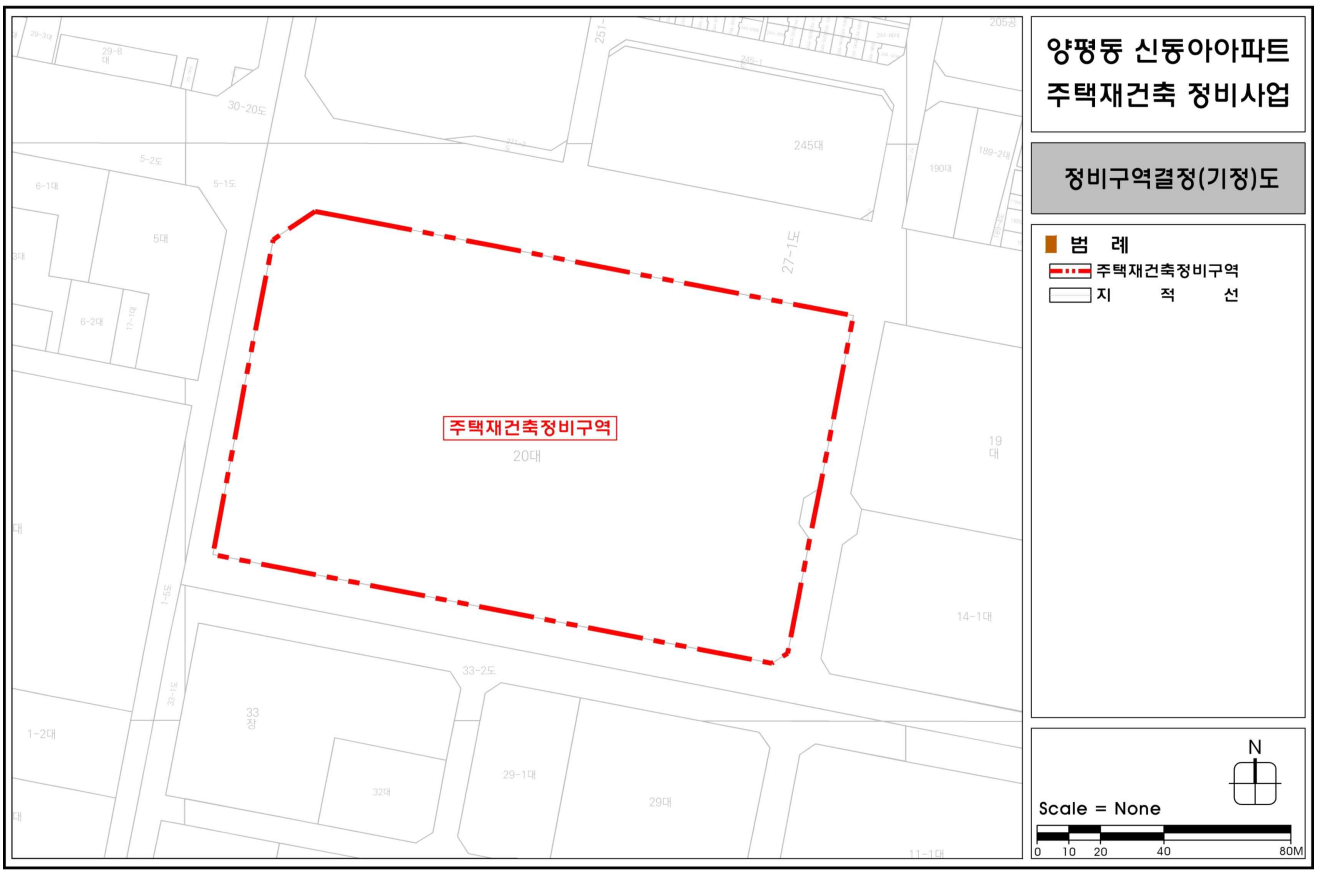
※ 상기 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있고, 사업시행계획 인가가 있는 날을 기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종전자산 추정가격은 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.

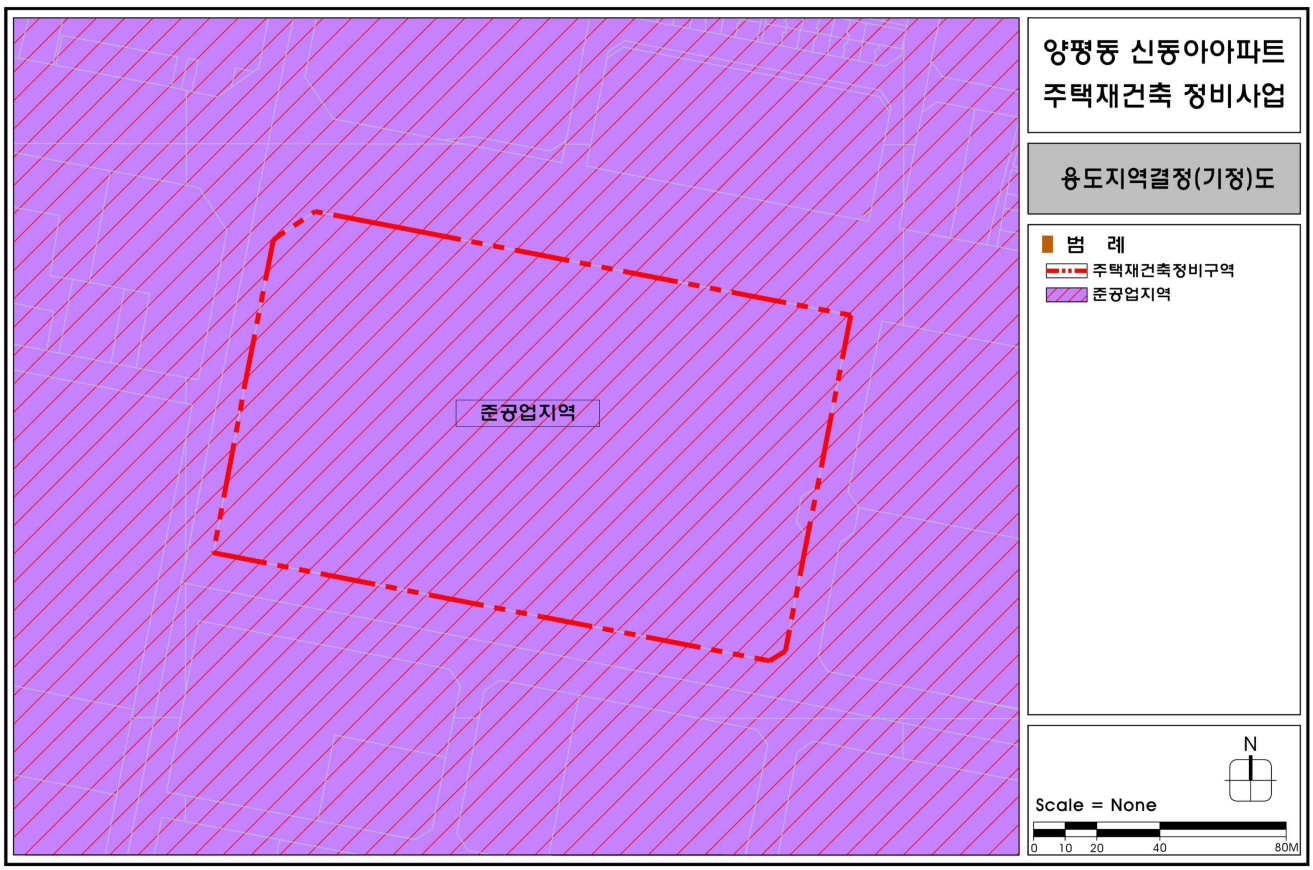
6. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

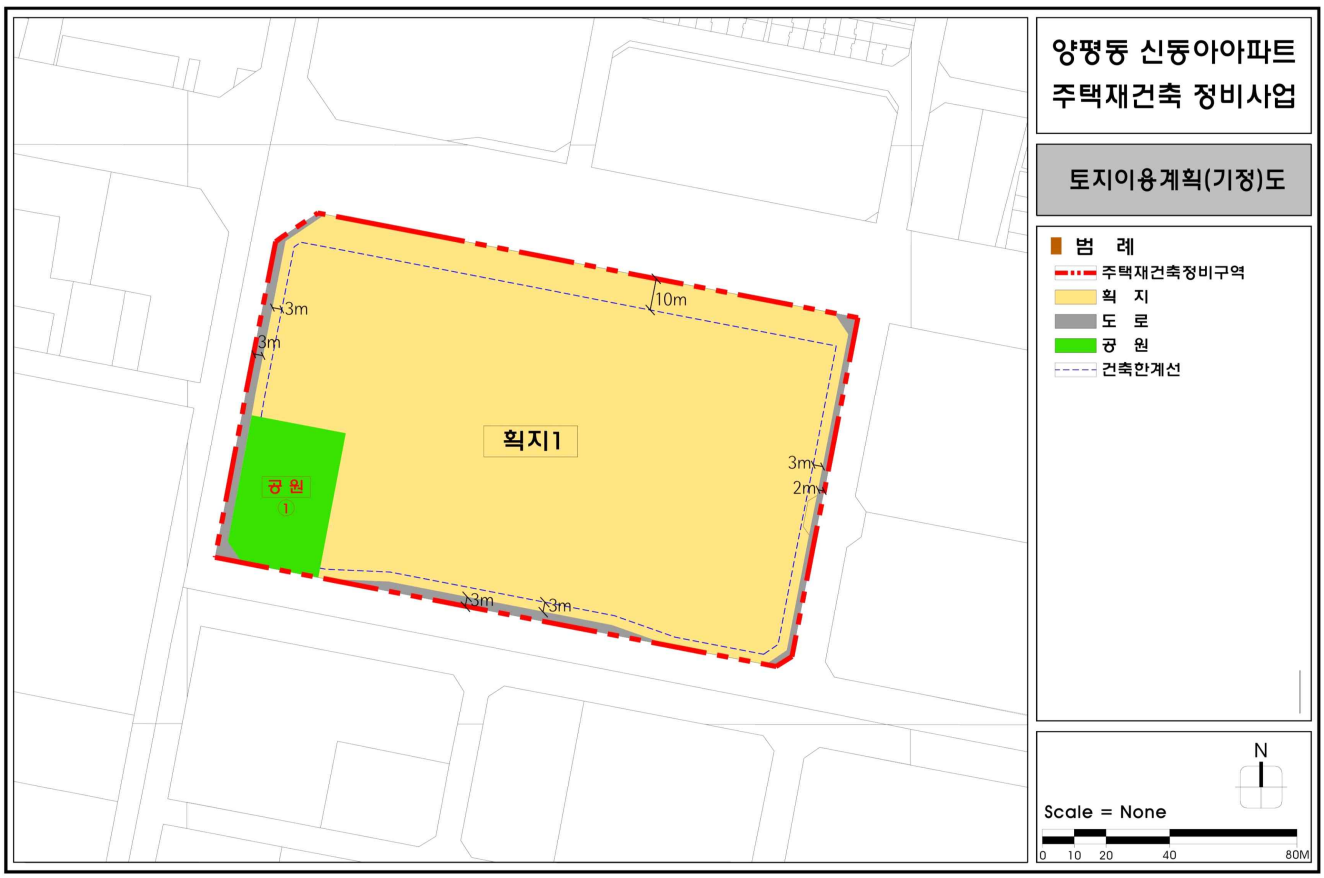
7. 열람장소 : 주민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 주거사업과(☏02-2670-3501), 양평동 신동아아파트 재건축정비사업 조합 사무실 (☏02-2635-2766)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다. 기타 자세한 사항은 영등포구청 주거사업과(☏02-2670-3501)로 문의바랍니다.

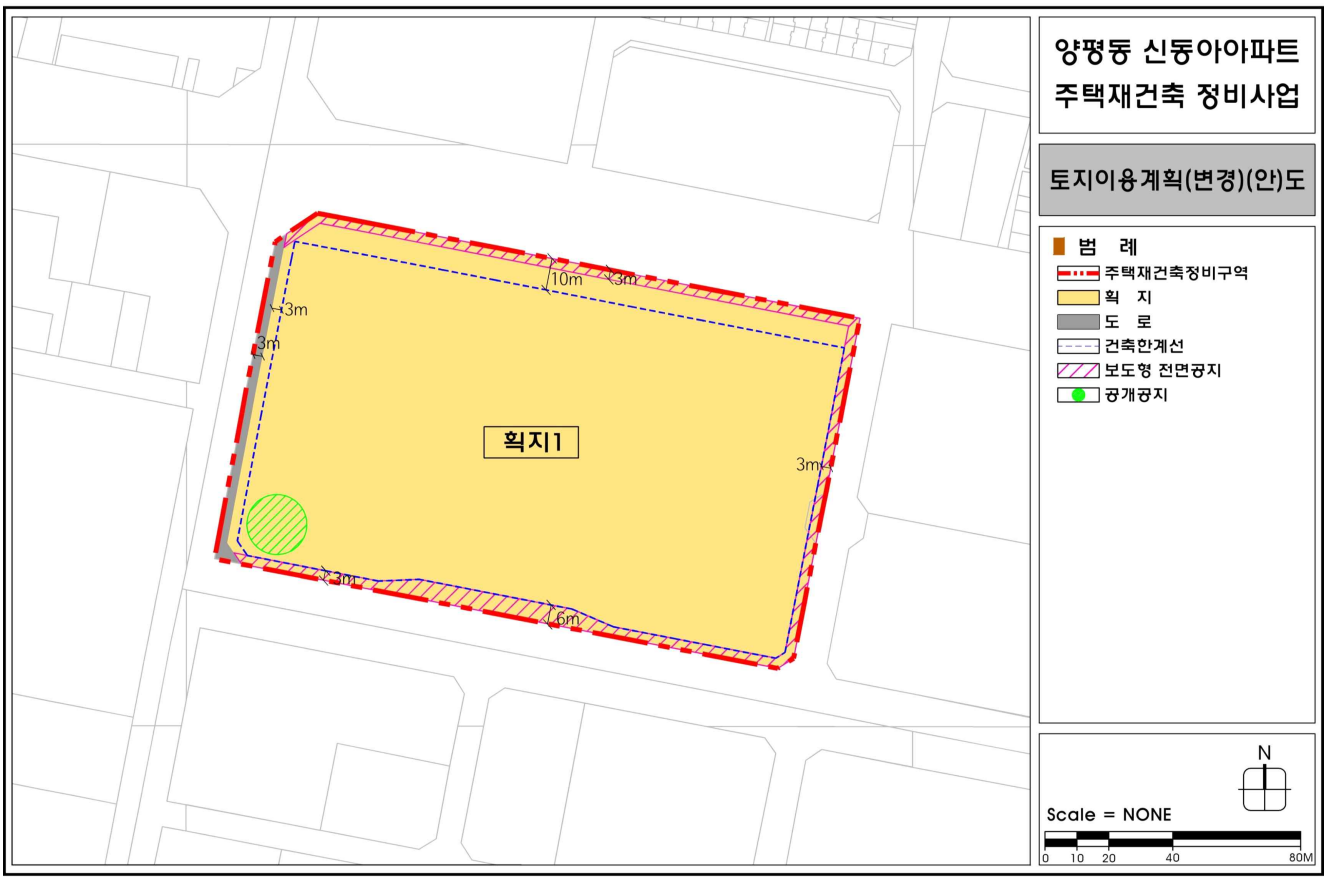
※ 다만, 본 정비계획(안)은 주민공람 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

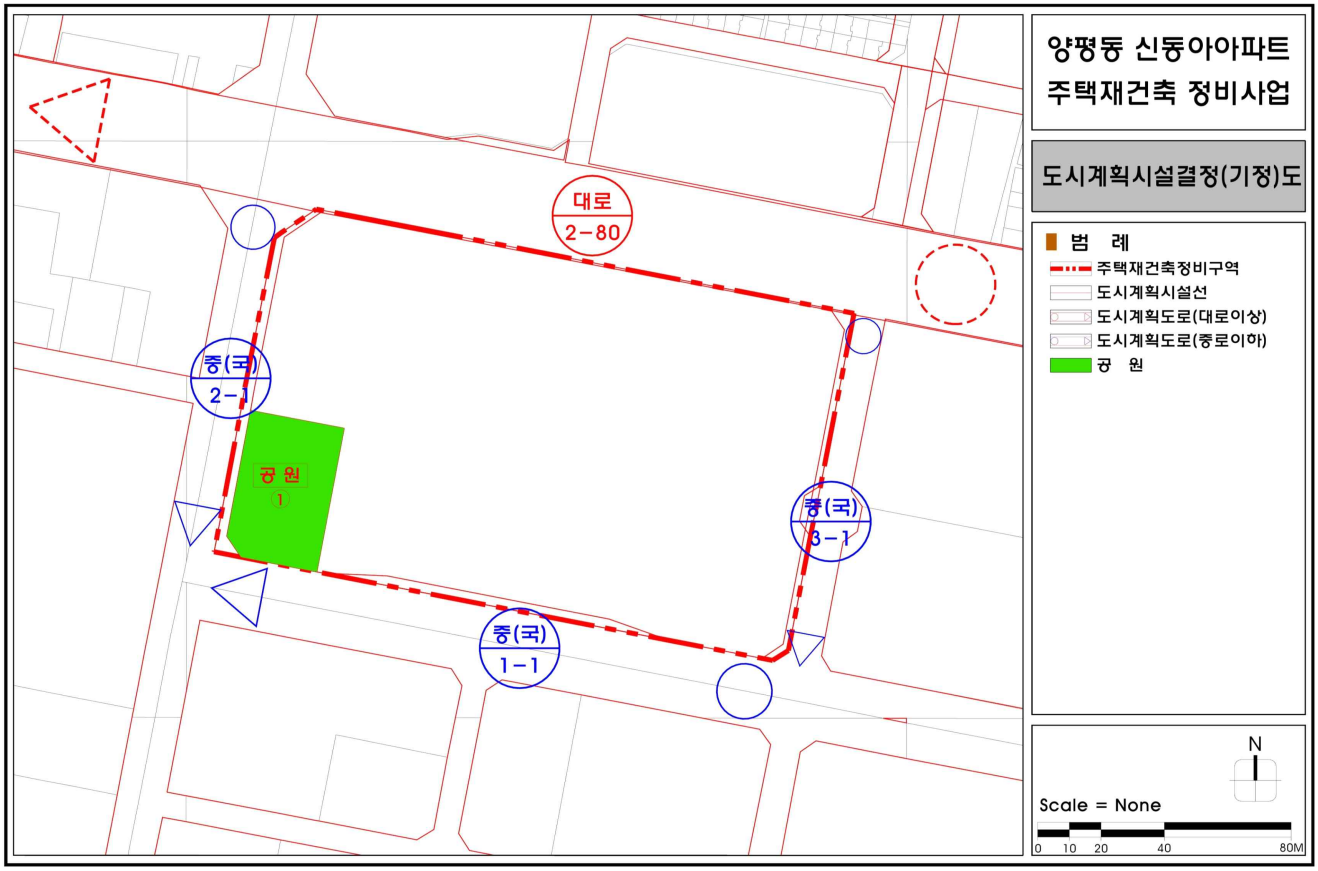
■ 붙임

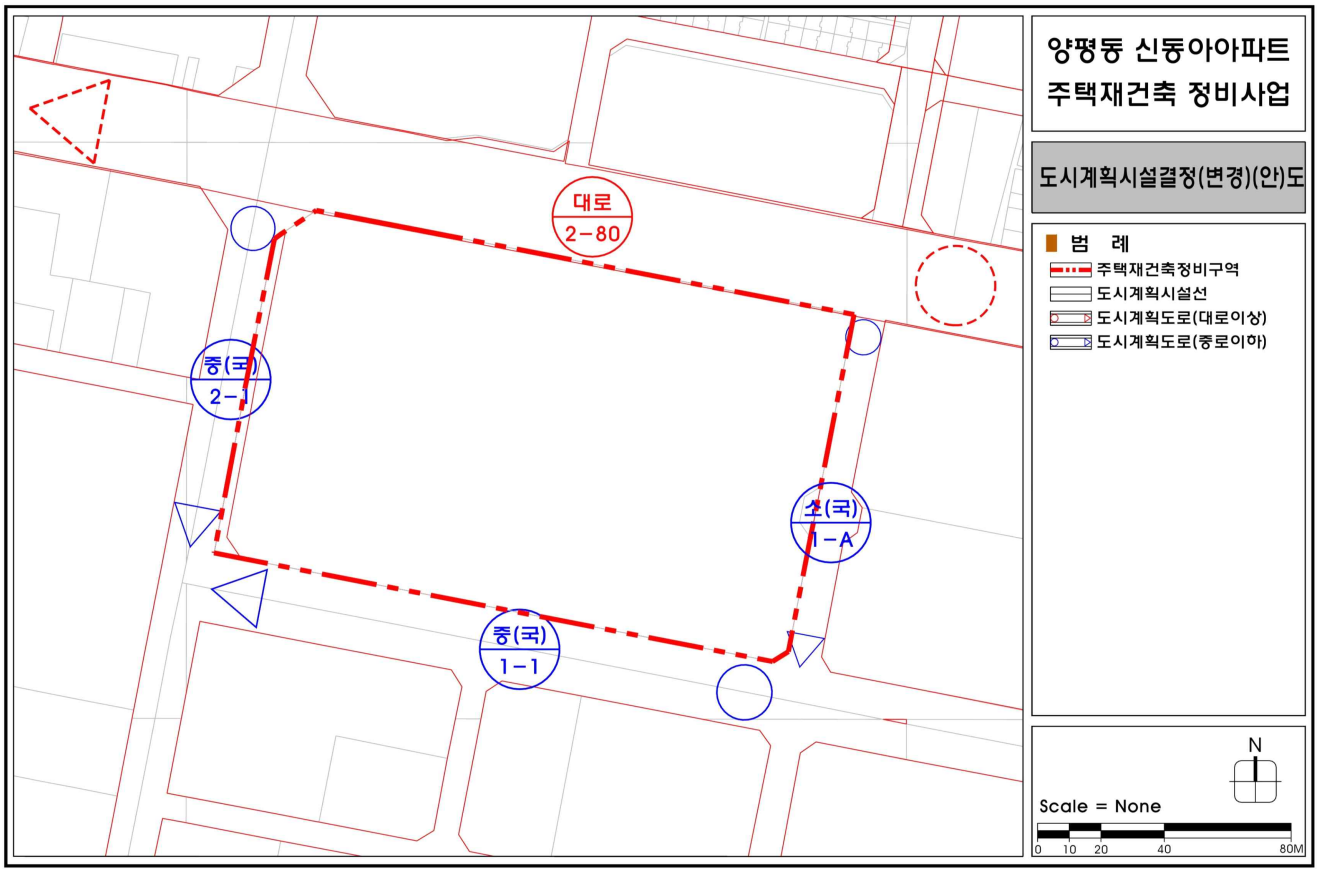

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
정비구역결정(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
지 적 선
주택재건축정비구역
20대
245대
190대
19
대
14-1대
33-2도
27-1도
30-20도
5-2도
5-1도
6-1대
5대
6-2대
1-2대
33
장
29-1대
29대
32대
11-1대
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

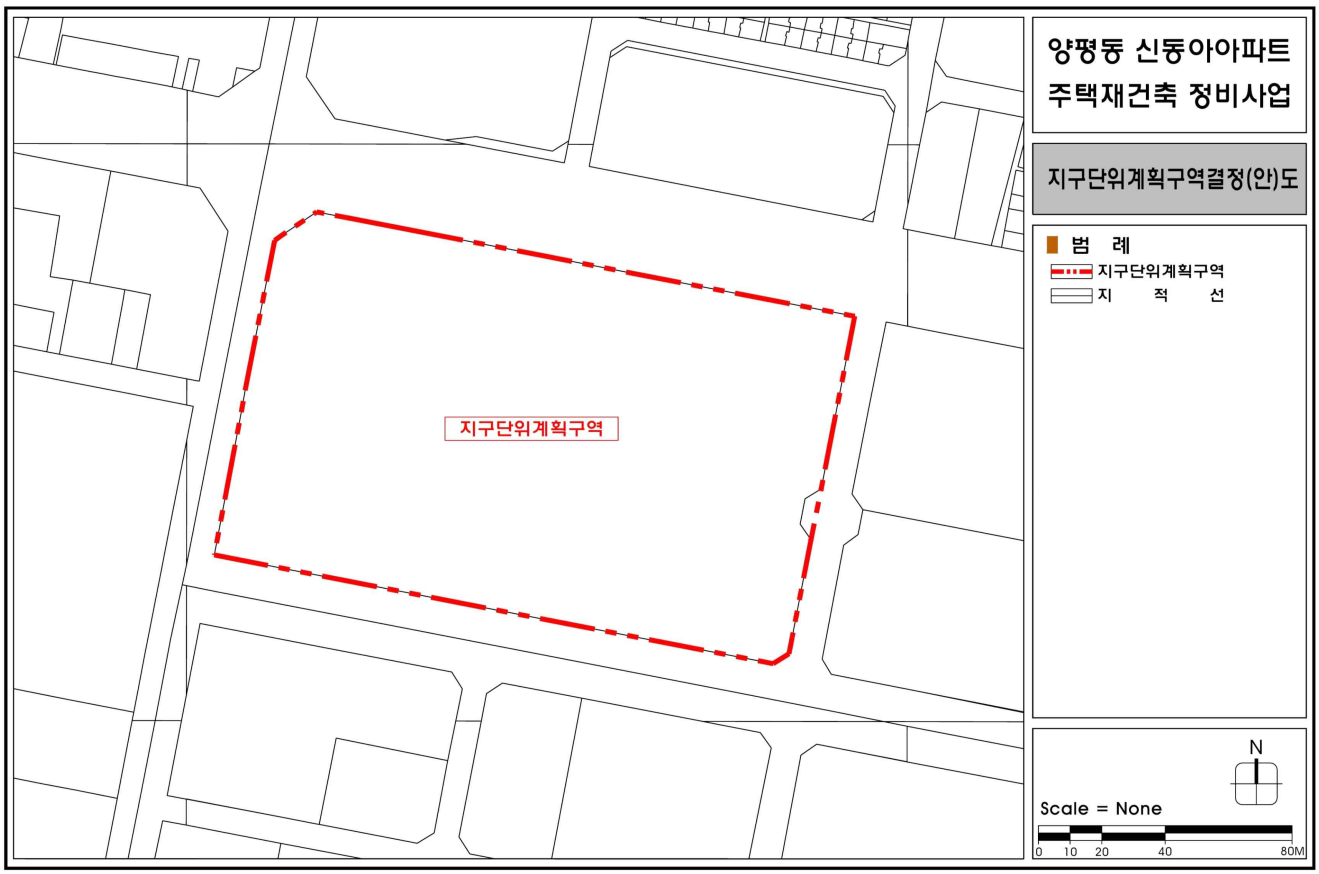

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
용도지역결정(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
준공업지역
준공업지역
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

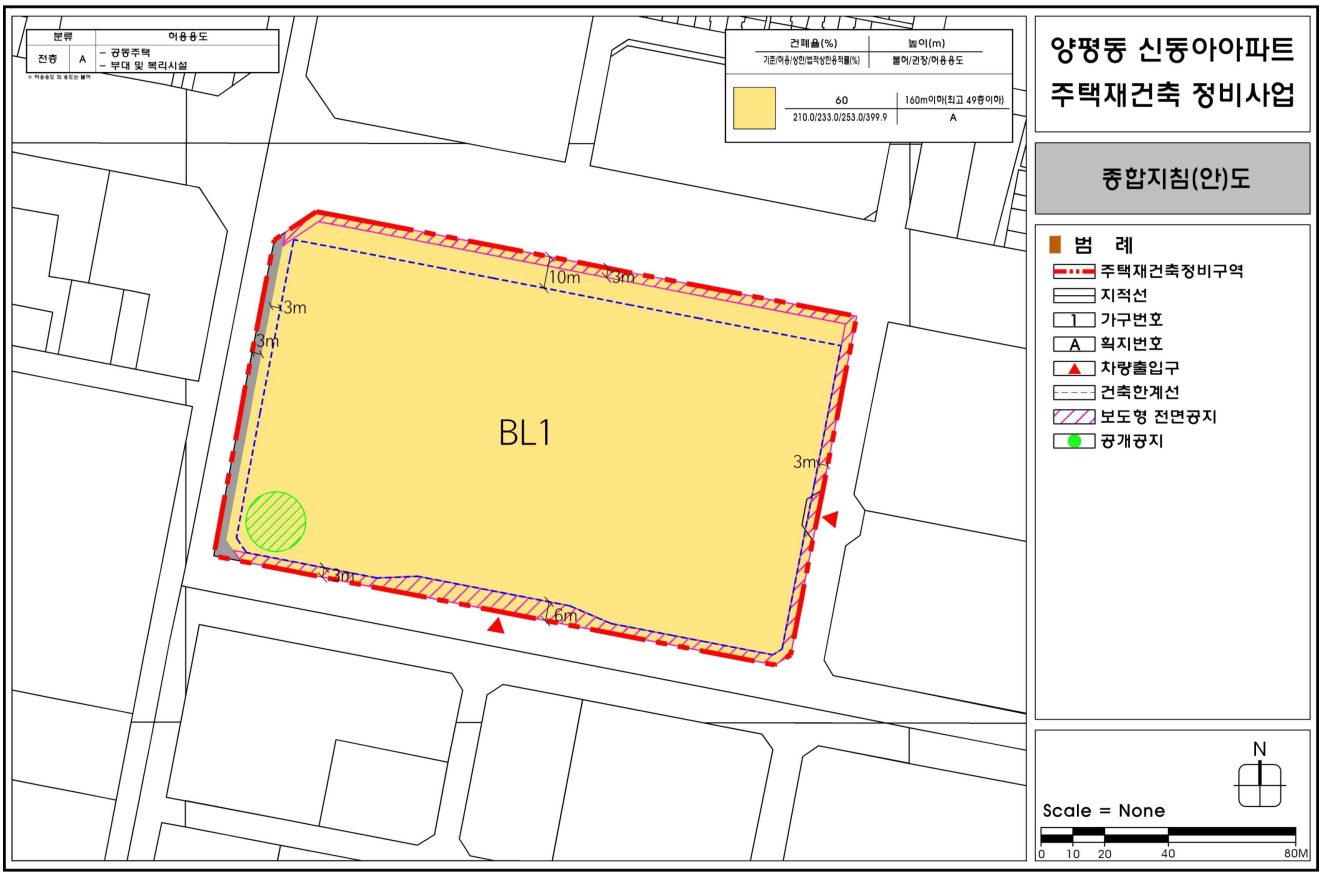

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
토지이용계획(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
공 원
건축한계선
획지1
공 원
1
3m
3m
10m
3m
2m
3m
3m
N
Scale = None
0 10 20 40 80M

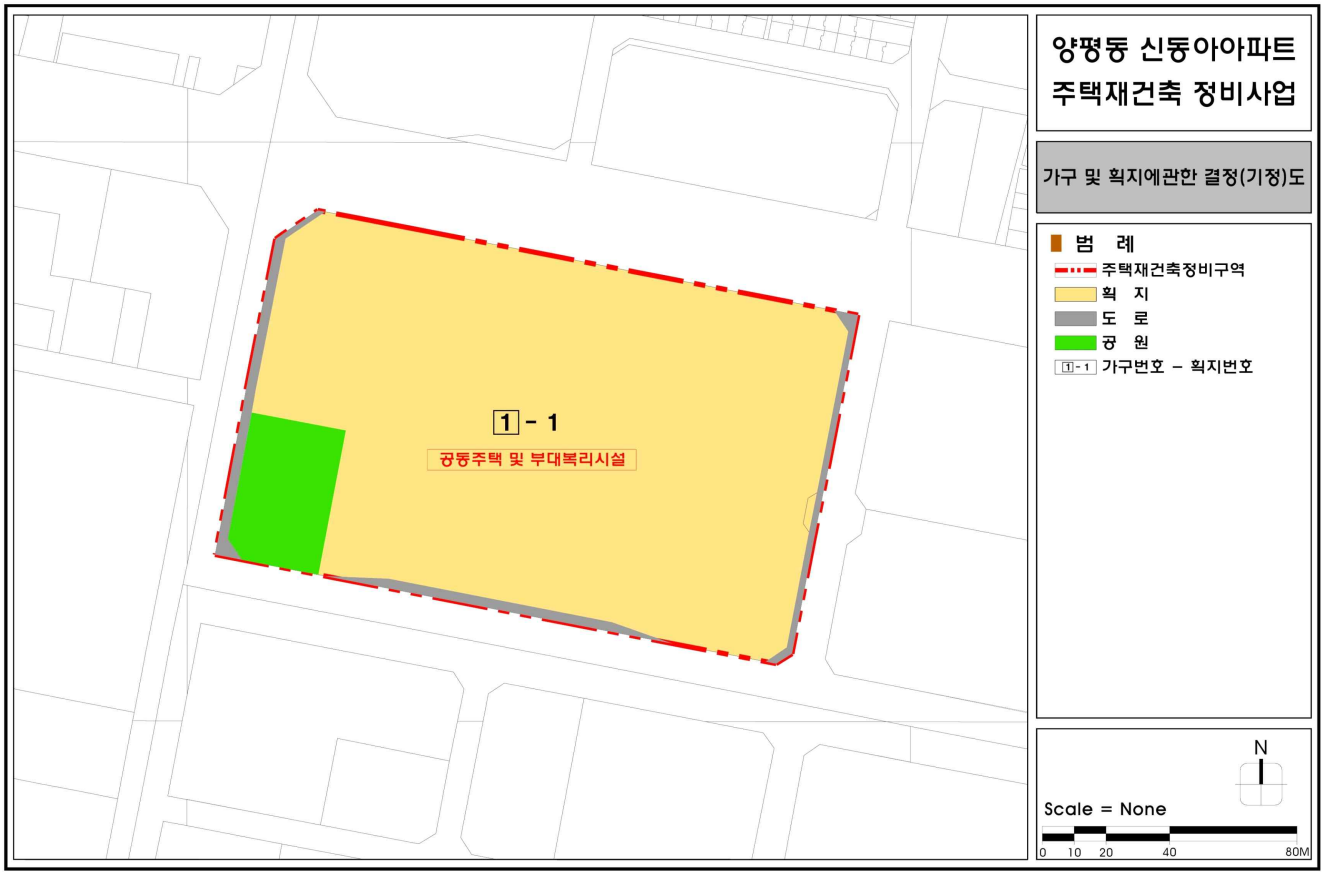

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
토지이용계획(변경)(안)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
건축한계선
보도형 전면공지
공개공지
획지1
3m
3m
10m
3m
3m
3m
6m
N
Scale = NONE
0 10 20 40 80M

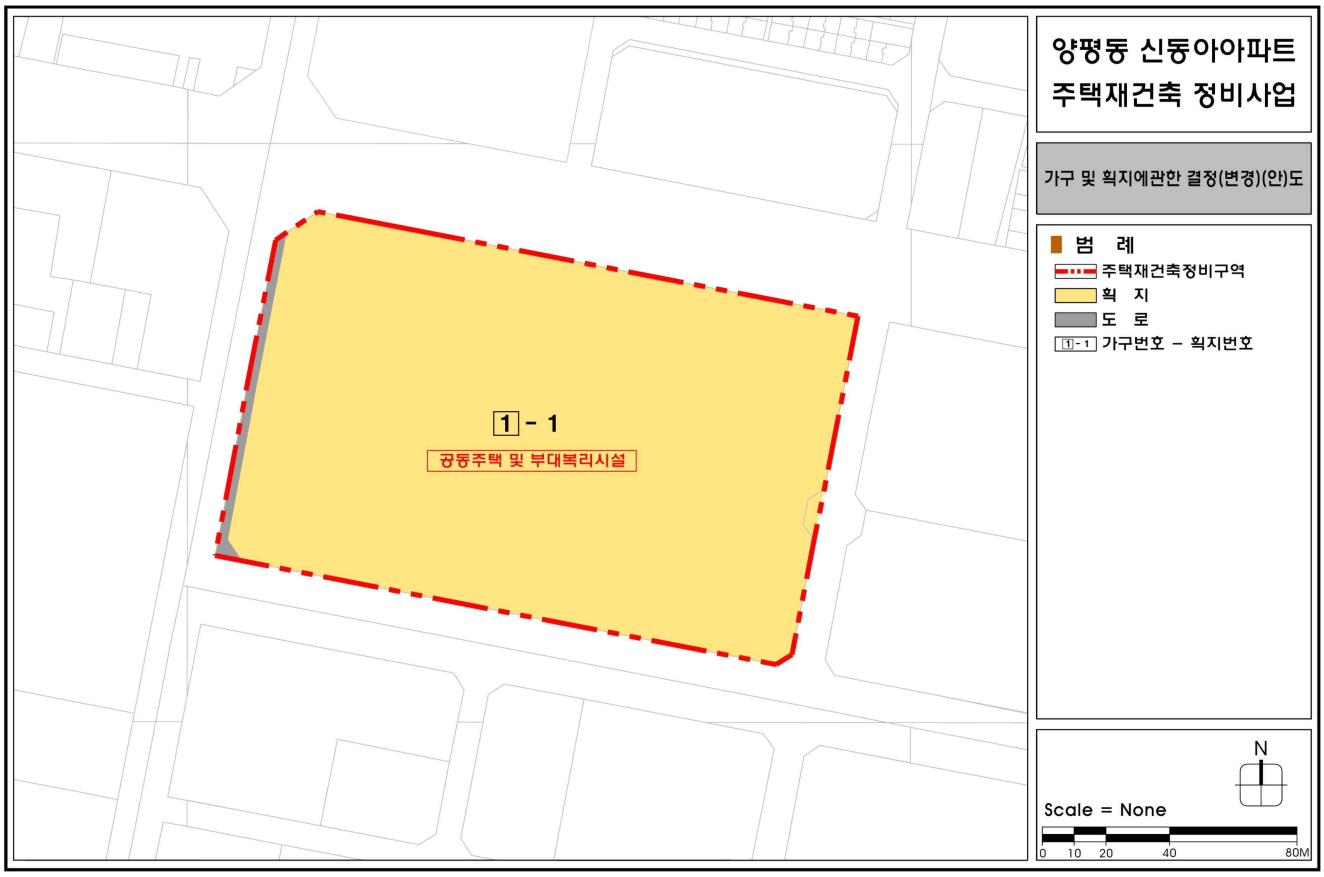

양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
도시계획시설결정(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
도시계획시설선
도시계획도로(대로이상)
도시계획도로(중로이하)
공 원
대로
2-80
중(국)
2-1
공원
1
중(국)
3-1
중(국)
1-1
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
도시계획시설결정(변경)(안)도
범 례
주택재건축정비구역
도시계획시설선
도시계획도로(대로이상)
도시계획도로(중로이하)
대로
2-80
중(국)
2-1
소(국)
1-A
중(국)
1-1
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
지구단위계획구역결정(안)도
범 례
지구단위계획구역
지 적 선
지구단위계획구역
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


분류
어용용도
전후
A
- 공동주택
- 부대 및 복리시설
건폐율(%)
기준/허용/상한법적상한용적률(%)
높이(m)
불허/권장/허용용도
60
210.0/233.0/253.0/399.9
160m이하(최고 49층이하)
A
양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
종합지침(안)도
범 례
주택재건축정비구역
지적선
가구번호
획지번호
차량출입구
건축한계선
보도형 전면공지
공개공지
BL1
10m
3m
3m
3m
3m
3m
6m
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
가구 및 획지에관한 결정(기정)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
공 원
1-1 가구번호 – 획지번호
1 - 1
공동주택 및 부대복리시설
N
Scale = None
0 10 20 40 80M


양평동 신동아아파트
주택재건축 정비사업
가구 및 획지에관한 결정(변경)(안)도
범 례
주택재건축정비구역
획 지
도 로
1-1 가구번호 – 획지번호
1 - 1
공동주택 및 부대복리시설
N
Scale = None
0 10 20 40 80M