

양평동 신동아아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(변경)(안),
지구단위계획 결정(안) 재공람공고

서울특별시고시 제2011-175호(2011.06.30.)로 정비구역 지정되고, 영등포구고시 제2017-57호(2017.07.06.), 영등포구고시 제2023-30호(2023.03.09.)로 정비구역 변경 지정 고시된 영등포구 양평동1가 20번지 신동아아파트 재건축정비사업 정비계획 결정(변경)을 위해, 2026년 제4차 서울특별시 정비사업 통합심의위원회 심의결과를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견 청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 양평동 신동아아파트 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 영등포구청 재건축사업과 및 양평동 신동아아파트 재건축 조합 사무실에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 30일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 및 의견제출 기한: 2026. 07. 30. ~ 2026. 08. 31. (30일 이상)

나. 공람장소:

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

다. 공람사유 : 2026년 제4차 서울특별시 정비사업 통합심의위원회 심의결과를 반영하여 양평동 신동아아파트 재건축 정비계획 변경을 위한 주민 공람

라. 공람내용 : 양평동 신동아아파트 재건축 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.

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

라. 공동이용시설 설치계획(변경)(안)

■기정

구분	시설의 종류	위치	면적(m²)	비고
공동 이용 시설	경로당	양평동1가 20번지 일대	260.00	225.00m² 이상
	어린이놀이터		300.00	—
	주민공동시설		1,013.40	—
	주민운동시설		300.00	—
	보육시설 ¹⁾		350.00	330.00m² 이상
	문고 ¹⁾		195.00	158.00m² 이상
	소계 ²⁾		2,418.40	(2.5m²×563세대)×1.25= 1,759.38m²
	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 225m² 이상, 어린이집은 330m²이상, 작은도서관은 158m²이상

주2) 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설)제1항1호: 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만: 세대당2.5m²를더한 면적×1.25

주3) 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조(관리사무소)제1항: 50세대 이상의 공동주택을 건설하는 주택단지에는 10m²에 50세대를 넘는 세대마다 500m²를 더한 면적 이상의 관리사무소를 설치하여야 한다.

■변경(안)

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적(m²)	계획면적(m²)	비고
계		—	2,381.25m² 이상	3,772.00m²	—
주민 공동 시설	소계	[서울시 주택조례 제8조의4] 762세대(총세대수) x 2.5m² x 1.25m² 이상 설치	2,381.25m² 이상	3,462.00m²	—
	경로당	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,00세대 미만	330.00m² 이상	350.00m²	—
	어린이집	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.00m² 이상	380.00m²	—

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

<이하 여백>

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 건설비용			• 규모별 주택건설비용								
			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(안)

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 <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고(공공임대)</th></tr><tr><th colspan="2">계</th><td>762세대</td><td>100.0</td><td>200세대</td></tr><tr><td rowspan="3">공동 주택</td><td>60㎡이하</td><td>371세대</td><td>48.7</td><td>153세대</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>368세대</td><td>48.3</td><td>47세대</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>23세대</td><td>3.0</td><td>-</td></tr></table>									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	-
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>

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 × (1.3a) = 219% + (210% × 1.3 × 0.120057) = 251.77% *a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 2,207.0㎡ / 18,383㎡ = 0.120057				
법적상한 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㎡	803.4㎡	593.6㎡	—	51.4㎡	—
공공시설부지 총 제공면적 (순부담)	• 공공시설 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 = (324.0㎡ + 803.4㎡ + 593.6㎡) - 0㎡ - 51.4㎡ = 1,669.6㎡ (8.1%)							
계획(기준) 용적률	• 210%							
허용용적률 적용기준	구 분	인센티브 용적률	비고					적용
	합 계	최대20% 이내	• 적용 12%					• 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					• 1.5% 적용

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

■변경(안)

구분	항목		변경(안)	비고
합계			12%	—
세대맞춤형 생활환경개선	돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기존용적률×(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

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	—	—	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 <table border="1"> <tr> <td>예정법적상한용적률</td><td>• 299.94%</td></tr> <tr> <td>정비계획용적률</td><td>• 250.0%이하</td></tr> </table>	예정법적상한용적률	• 299.94%	정비계획용적률	• 250.0%이하
예정법적상한용적률	• 299.94%				
정비계획용적률	• 250.0%이하				
증가된 용적률의 50%	$(\text{예정법적상한용적률} - \text{정비계획 용적률}) \times 50\%$ $= (299.94 - 250.00) \times 50\% = 24.97\%$ 이상				
연면적 환산	$\{(\text{상한용적률} - \text{정비계획용적률}) \times 50\% \} \times \text{대지면적}$ $= \{(299.94 - 250.00) \times 50\% \} \times 18,383\text{㎡} = 4,590.24\text{㎡}$ 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)(안)

구분		주요내용			
		획지1			
법적상한용적률		• 399.78%이하 ※ 법적상한용적률 적용대상으로 향후 사업시행인가 시 건축계획 변경에 따라 변경될 수 있음			
정비계획용적률		• 상한용적률 : 246.49% • 정비계획용적률 : 246.49% $= [223.80\% + (222.00\% \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + 222.00\% \times 1.0 \times \beta \text{건축물(공공주택)})]$ $= \text{가중치를 포함한 허용용적률} + (\text{가중치를 제외한 허용용적률} \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{토지} + \text{가중치를 제외한 허용용적률} \times 1.0 \times \beta \text{건축물(공공주택)})$ $= 223.80\% + (222.00\% \times 1.3 \times 1 \times 0.05520 + 222.00\% \times 1.0 \times 0.03045)$ $= 246.49\% \text{ (최대 251.80\% 이하)}$			
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 153.29% $= \text{법적상한용적률} - \text{상한용적률} = 399.788\% - 246.49\%$			
	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 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 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 사업시행인가시 건축계획 변경에 따라 변경 될 수 있음

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) 249세대	762세대	—

4. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(신설)(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서(신설)(안)

구분	구역명	위치	면적(m ²)			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(m ²)			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

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

<이하 여백>

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	가구 번호	용적률				비고	
		기준	허용	상한			
				상한	법적상한		
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
							법적상한: 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
= 7,274,646원/㎡ ÷ 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% 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	충간소음해소	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)(안)

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

3) 건축물 건축선에 관한 계획(신설)(안)

구분	가구번호	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	1	도면참조	- 북측 영등포로변 10m - 동측 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) - 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

나) 교통처리에 관한 결정 조서(신설)(안)

구분	적용위치	계획내용	비고
차량동선계획	• 남측 주진출입구(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)	-
대중교통계획	• 대상지 주변 버스정류장	• 사업지 서측 선유서로상 버스정류장 1개소[ID:19858]에 버스쉘터 설치 - 설치전 관련부서와 협의 후 설치	-
자전거계획	• 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%	-

다) 환경관리계획(신설)(안)

(1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(신설)(안)

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	준수여부	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안(또는 조치계획)	비고
자연 생태 환경	비오톱 및 동·식물 상	• 비 오 톱 보 전 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	—
	녹지네트워킹	• 녹 지·수 생 태 연결성 확보	○	• 녹지면적 III, 녹지모양 I, 내부연결성 I, 외부연결성 III으로 평가	• 자연지반 및 인공지반 녹지, 옥상녹화 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	—
생활 환경	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	• 수질등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 파악	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	—
	바람·열	• 바람길 확보 • 열 환 경 영 향 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	• 폐기물 발생량 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]	—

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	762세대	100.0	200세대	26.2	100.0	—
60㎡이하	371세대	48.7	153세대	20.1	76.5	—
60㎡초과 ~85㎡이하	368세대	48.3	47세대	6.2	23.5	—
85㎡초과	23세대	3.0	—	—	—	—

<이하 여백>

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	- 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(a-b)</th></tr> <tr> <th>구분</th><th>전용면적(m²)</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="8">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.59%)</td><td rowspan="8">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</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></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 조합원 분양가는 전용면적 10평(33.058m²) 기준으로 추정한 것임. ※ 권리자 분양가 추정액(아파트 및 상가의 조합원 분양가)는 일반분양가 추정액의 85%를 적용함.				권리자 분양가 추정액			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	구분	전용면적(m ²)	분양가(a)	아파트	49.99	1,199,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.59%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	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(a-b)																												
구분	전용면적(m ²)	분양가(a)																														
아파트	49.99	1,199,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (101.59%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																												
	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 50.81m² : 약 1,025,000천원, 전용 61.59m² : 약 1,250,000천원이며, 상가의 경우 전체 종전자산 추정액은 약 11,372,211천원임.

※ 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 향후 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.

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

7. 열람장소 : 주민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 재건축사업과(☎02-2670-3501), 양평동 신동아아파트 재건축정비사업 조합 사무실 (☎02-2635-2766)에 관계 도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다. 기타 자세한 사항은 영등포구청 재건축사업과(☎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









