

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2026-623호

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 재공람공고

서울특별시 영등포구공고 제2025-1547호(2025.8.7.)로 공람된 영등포구 신길동 1343일원 대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 2026년 제2차 서울특별시 도시계획위원회(2026.2.4.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 아래와 같이 재공람 공고합니다.

본 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 서면으로 열람 장소에 제출하거나, 온라인 서울도시공간포털[열람공고(주민의견 제출)-영등포구-해당 공고문]에 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 3월 26일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2026. 3. 26.(목) ~ 2026. 4. 27.(월) (30일 이상)

나. 공람 및 의견제출 장소 : 영등포구청 재개발사업과 (본관 4층, ☎ 02-2670-3527)

다. 의견제출 방법 : 의견제출 기한 내 공람장소에 서면으로 의견 제출 또는 서울도시공간포털 (<https://urban.seoul.go.kr>)을 통한 전자문서 제출

라. 주요 변경사항

- 기준/상한/법적상한용적률 : 190%/202%/485% 이하 → 190%/209%/455% 이하
- 세대수 : 633세대(임대 236세대 포함) → 592세대(임대 211세대 포함)
- 통영축 확보구간 계획

마. 기타사항 : 본 공람내용에 관하여 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류는 본 공람으로 고지된 것으로 같음함

바. 공람내용 : 여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

① 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	여의대방역세권 (신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형재개발사업	영등포구 신길동 1343일원	-	중) 14,239.4	14,239.4	-

2. 토지이용에 관한 계획

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

※ 주 : 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·지구에 관한 계획

가) 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	-	중) 12,539.0	12,539.0	88.1	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	신길동 1343일원	제2종일반 주거지역 (7층이하)	준주거지역	12,539.0	455% 이하	여의대방역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 시민 주거안정을 위하여 역세권 장기 전세주택 건립에 따른 용도지역 변경

나) 용도지구에 관한 결정조서(해당없음)

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

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	주상선도로	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 재개발사업구역의 원활한 진입도로 확보를 위하여 도로 폭원 확대 및 노선 연장
-	소로 1-(1)	• 도로 신설 (B=10m, L=44m)	• 노들로에서 대성지로의 원활한 진입을 위해 도로 신설
-	소로 2-(1)	• 도로 신설 (B=8m, L=34m)	• 대성지에서 노들로로의 원활한 진출을 위해 도로 신설

5. 공동이용시설 설치계획

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

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

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

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

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

7. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	전체율	용적률 (기준/상한/법적상한)	높이(m) (최고층수)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
신설	여의대방역세권 (산길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	14,239.4	획지1	12,539.0	신길동 1343일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	190%/209%/455%	120m 이하 (40층 이하)	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		▪ 주택공급계획 - 공동주택 592세대(분양주택 381세대, 재개발의무 공공주택 35세대, 장기전세주택 176세대) - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 94.8%									
		구 분 (전용면적)		계		분양주택		공공주택			
								재개발의무			
								용적률 완화 (장기전세)			
		계		592세대 (100.0%)		381세대 (100.0%)		35세대 (100.0%)		176세대 (100.0%)	
		85㎡ 이하		60㎡ 이하		398세대 (67.2%)		222세대 (58.3%)		35세대 (100.0%)	141세대 (80.1%)
				60~85㎡ 이하		163세대 (27.5%)		128세대 (33.6%)		-	35세대 (19.9%)
				85㎡ 초과		31세대 (5.2%)		31세대 (8.1%)		-	-
		※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 공동주택 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									
심의완화 사항		▪ 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역 ▪ 공공주택(장기전세주택) 건설에 따른 상한(정비계획) 용적률 완화 : 법적상한용적률 455% 이하									
건축물의 건축선에 관한 계획		▪ 건축한계선 지정(도면참조) - 노들로변 일부구간 : 획지 경계선으로부터 3m - 이면도로변 : 획지 경계선으로부터 3m ※ 주출입부 및 노들로변 일부구간 6m									
기타사항에 관한 계획	보도형 전면공지	▪ 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 : 2~3m									
	차도형 전면공지	▪ 노들로변 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 1~2m ▪ 소로 1-가1호선 주출입부 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 3m									
	통경축 확보구간	▪ 주통경축(폭 20m, 2개소 외부 확보) ▪ 부통경축(폭 15m, 3개소 권장 확보)									

* 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

* 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2023.6.30.)」 적용

■ 용적률 계획

구분		산정내용				
토지이용계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설 (도로)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지	공공임대 (장기전세) 부속토지면적
	14,239.4㎡	12,539.0㎡	1,700.4㎡	247.5㎡	486.0㎡	3,477.3㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 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%]					
기준용적률	• 기준용적률 : 190%					
상향(정비계획) 용적률	• 서울형 주거환경 정책					
	구분		건축계획(안)			비고
	필수 항목 (3개)	지속가능형 공동주택	"리모델링이 쉬운 구조" 또는 "장수명 주택" 계획		• 리모델링이 쉬운 구조 계획 및 장수명 주택으로의 구조 검토 및 반영	건축위원회 결정사항
		친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경성능부문		• 그린 1등급 이상	사업계획 승인시 이행
			에너지성능부문		• 1+등급 이상	
			에너지관리부문		• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능	
			신·재생에너지부문		• 신정 연도별 설치 비율 적용	
		제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용		• 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용		
	역사문화 보존	지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등		• 해당 없음	-	
	편장 항목 (1개)	커뮤니티 지원시설 설치	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡) 이상		• 해당 없음	-
• 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상향용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×토지) = 190%×(1+1.3×1.0×0.0771) = 209.04% ≒ 209% 이하 적용				가중치	• 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지 기준용적률 = 190.0% ÷ 190.0% = 1.0	
				토지	• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공 시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 966.9㎡ ÷ 12,539.0㎡ = 0.0771	
법정상향용적률	• 장기전세주택 건립에 따른 법적상향용적률 완화 - 법적상향용적률 : 455% 이하					

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 등 사업추진과정에서 변경될 수 있음

8. 교통 및 동선처리계획 : 생략(공람장소 비치도서 참조)

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. 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 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 - 교육시설의 보전관리와 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

11. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

전립규모	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	-	-	-	-	-

13. 세입자 주거대책

- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

14. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용	비 고
접근통제	▪ 주출입구에는 출입차단기 및 보안시설(경비침)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	
방법용 CCTV	▪ 방법용 CCTV 설치시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관제를 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	

15. 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 1343일원	12,539.0	공동주택 및 부대복리시설

* 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

16. 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 재개발외무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 장기전세주택 전입 운영기준」의 용적률 완화에 따른 장기전세주택은 완화 용적률의 1/2 이상 건설
- 재개발외무 공공주택은 서울시에 매각(처분)
- 역세권 장기전세주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

(주택의 규모별 비율(정비계획))

전입규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 외무	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 계획

계획기준	- 전체 세대수 : 231세대(592세대-361세대(초과용적률 증가분 제외)) - 상한(정비계획)용적률에 해당하는 계획세대수(592세대-361세대)의 15% 이상 $231\text{세대} \times 15\% = 34.7\text{세대} \therefore 35\text{세대 계획} \geq 34.7\text{세대}$		
건립규모	세대수	전세비율	공공주택 비율
합 계	35	15.2%	100.0%
39㎡	26	11.3%	74.3%
51㎡	9	3.9%	25.7%

- 용적률 완화에 따른 장기전세주택 계획

기존용적률		• 190%																									
상한(정비계획)용적률		• 209% (공공시설 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+전세연면적) ×(장기전세공급연면적+주거공급연면적)] = 12,539.0㎡×(85,303.1㎡+86,365.5㎡) ×(15,435.2㎡+54,974.1㎡) = 3,477.3㎡ (27.7%) <table><tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>전용면적 (㎡)</th><th>공급면적 (㎡)</th><th>연면적 (㎡)</th></tr><tr><td>51형</td><td>54</td><td>51.36</td><td>72.08</td><td>111.93</td></tr><tr><td>59형</td><td>87</td><td>59.84</td><td>84.99</td><td>131.41</td></tr><tr><td>84형</td><td>35</td><td>84.92</td><td>118.53</td><td>184.41</td></tr><tr><td>합계</td><td>176</td><td>10,951.72</td><td>15,435.16</td><td>23,981.25</td></tr></table>	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	23,981.25
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	23,981.25																							

* 장기전세주택 확보면적 등은 건축계획에 따라 변경될 수 있음

17. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

18. 환경성 검토결과 : 생략(공람장소 비치도서 참조)

② 지구단위계획에 관한 결정(안) : 생략(공람장소 비치도서 참조)

사. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

아. 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음하고, 해당 계획 내용은 최종 결정 사항이 아니며, 협의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.