◈ 서울특별시고시 제2025-289호

병무청역세권(신길동 459-5번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 영등포구 신길동 459-5번지 일원 역세권 장기전세주택 건립을 위한 지구단위계획구역 지정 및 계획 결정에 대하여 서울특별시 영등포구 공고 제2024-1051호(2024.06.06.)로 열람공고하고, 2025년 제4차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2025.3.12.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 서울특별시 영등포구 공고 제2025-862호(2025.04.24.)로 재열람공고를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 지정 및 계획)을 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은 법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 5월 29일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 결정취지

○ 서울지방병무청역세권(신길동 459-5번지 일원) 장기전세주택 건립사업을 위하여 도시관리계획[병무청역세권(신길동 459-5번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역 지정 및 계획]을 결정하는 사항임

Ⅱ. 도시관리계획 결정(변경) 사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정(신설)

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	병무청역세권(신길동 459-5번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역	영등포구 신길동 459-5번지 일원	-	증) 34,056.8	34,056.8	-	-

▌지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면표시번호	구역명	결정사유
변경	①	병무청역세권(신길동 459-5번지 일원) 장기전세주택 지구단위계획구역	•서울지방병무청역 역세권(350m) 일대 노후된 주거환경을 개선하고 장기전세주택 공급을 포함한 역세권 중심 주택공급 확대를 위하여 지구단위계획구역 결정

2 도시관리계획에 관한 결정조서

1. 용도지역 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	34,056.8	-	34,056.8	100.0	
일반주거지역	34,056.8	감) 27,389.9	6,666.9	19.6	
제2종일반주거지역(7층이하)	25,216.5	감) 18,549.6	6,666.9	19.6	도로, 공원
제3종일반주거지역	8,840.3	감) 8,840.3	-	-	
준주거지역	-	증) 27,389.9	27,389.9	80.4	

▌용도지역 결정(변경) 사유서

위치	용도지역		면적 (㎡)	결정(변경)사유
	기정	변경		
영등포구 신길동 459-5번지 일원	제2종(7층이하) /제3종일반 주거지역	준주거 지역	27,389.9	•역세권 장기전세주택사업 추진을 위해 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 의거 용도지역 변경

2. 도시계획시설 결정(변경)

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)								
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	100 (100)	신길동 994	신길동 1079	일반도로	-	영등포구 1998-53호 (98.9.30)	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	140 (94)	신길동 994	신길동 1002	일반도로	-	영등포구 1998-53호 (98.9.30)	
변경	소로	3	-	6	국지 도로	46	신길동 1027	신길동 1002	일반도로	-		
신설	소로	1	-	11	국지 도로	235 (235)	신길동 935	신길동 457-1	일반도로	-		

※( )안은 지구단위계획 구역 내 연장임

▌도로 결정(변경) 사유서

구분	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
폐지	소로3-	-	•대상지내 도로 폐지	•역세권 장기전세주택사업에 따른 지구단위계획구역내 도로 폐지
변경	소로3-	소로3-	•도로 연장 축소 -L : 140m→46m	•역세권 장기전세주택사업에 따른 지구단위계획구역내 도로 연장 축소
신설	-	소로1-	•도로 신설 -B : 11m -L : 235m	•지역내 원활한 교통 소통을 위한 도로 신설

나. 공원 결정(변경)조서

구분	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	어린이 공원	어린이 공원	영등포구 신길동 457-4 일원	-	증) 3,850.5	3,850.5		

▌ 공원 결정(변경) 사유서

구분	공원명	변경내용	변경사유
신설	어린이 공원	•대상지내 공원 신설 : 3,850.5㎡	•지역내 부족한 공원녹지 해소 및 지역주민 및 어린이의 휴식 및 정서 함양을 도모하기 위해 공원 신설

3. 친환경 및 방재안전에 관한 결정(신설)

가. 친환경

1) 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	1.비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가도 3등급, 4등급 •개별비오톱평가도 평가제외등급	•사업시행후 녹지면적 확보 계획 •조경계획시 도시생태계의 복원, 광역적 녹지축 연계성 확보 등을 종합적 검토, 다양한 수종 선정
	2.생태 네트워크	녹지평가지표 목표달성	○	•지구내 자연식생녹지 없음 •주거지내 소규모 화단이 있으나 규모나 환경은 열악한 편임	•"녹지평가지표1" 달성 가능 •공동주택 조성시 녹지공간 조성 및 생태기능 강화 계획수립
생활 환경	3.토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지 주변에 고층아파트와 접하고 있어 주거환경 개선을 위한 개발압력이 가중되는 곳임	•토지이용계획 -공동주택(80.4%) -도로(8.3%), 공원(11.3%)
	4.토양	토양오염 최소화	○	•사업부지 대부분 포장면이 90%이상 이고, 골프연습장 부지는 포장면이 10%이상 ~ 30%미만임	•토양오염 발견시 토양오염 전문조사 기관에 오염도 분석을 의뢰한 후, 토양오염우려기준 만족 여부를 확인 한 후 적절히 처리
	5.지형 · 지질	지형 · 지질 변동 최소화	○	•사업대상지는 표고차가 약 15m이고, 동고서저 지형 •사업대상지는 선캠브리아기 호상 흑운모 편마암, 신생대 제4기 충적층으로 구성됨	•기존 지형에 순응, 지형변동 최소화를 위한 단지고 계획 •지하굴착시 지하수 유출저감 및 지반안정성 확보를 위해 흙막이 공법 및 차수공법 등을 선정
	6.물순환	생태면적률 30% 확보	○	•사업대상지는 대부분 지표가 건축물과 도로로 포장되어 강우시 우수의 토양내 흡수 불량한 지역임	•투수성 포장재 및 침투시설을 설치 하여 우수의 자연환원을 유도 •생태면적률 30.95% 확보
	7.수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•사업대상지내 발생 강우는 공공하수 관거로 배수되고 있음 •사업대상지가 속한 신길동 일원은 서울시 수질오염총량관리 유역중 "한강01" 에 속함	•공사구역 경계로 우천시 가배수로와 침사지 설치(토사유출 최소화) •빗물머금기(녹지확보), 가두기(빗물저장시설), 침투시키기(투수성포장, 침투시설) 등을 계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생활 환경 (계속)	8.대기질 및 미세먼지	대기오염 최소화	○	•사업대상지 동측에 여의대방로, 남측에 신풍로, 북측에 노량진로와 국철, 경부 선 철도가 지나고 있어 도로교통으로 인한 대기오염물질 발생량이 큰 편임	•공사시 대기질 관리방안 수립(살수, 방진망, 세륜세치시설 등) •운영시 청정연료 및 저녹스버너 사용, 에너지 소비절약계획 수립 •운영시 자연채광 및 자연환기 기법 도입, 녹지 조성계획수립
	9.에너지 및 온실가스	에너지 및 온실가스 저감	○	•1인당 온실가스 배출량은 2014년과 2015년은 2010~2020년 평균 냉난방 도일에 비해 각각 6.3%, 6.9%가 적어 온실가스 배출량감소에 큰 영향을 미침	•운영시 청정연료,,저녹스버너 사용 •녹색건축 인증 계획수립 •건축물 에너지 효율등급 계획 •신·재생에너지 사용계획 •친환경전기자 충전시설 설치계획
	10.친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	•공사시 공사인부에 의한 분뇨 및 생활·건설폐기물 발생 •운영시 상주, 상근 및 이용인구에 의해 생활폐기물 및 분뇨가 발생	•공사시 건설폐기물 성상별 분리 및 성상별 처리대책 마련 •운영시 생활폐기물, 음식물쓰레기, 분뇨 처리방안 강구
	11.소음·진동	소음·진동 최소화	○	•북측 창의나라어린이집은 공사시 주의가 필요 •토공사시 건설장비에 대한 합성소음도 (78.8dB(A)), 합성진동도(63.4dB(V))로 예측	•공사시 부지경계부에 가설방음판넬, 장비주변 이동식 방음벽 설치 •저소음 건설기계나 적정용량의 건설 기계를 사용 •운반차량의 주행속도를 20㎞/hr 이내로 제한, 경적사용금지 등
	12.경관	스카이라인 조화	-	-경관성검토 참조-	
	13.일조	일조 침해 최소화		•사업대상지 주변은 (가칭)신길구역 재개발정비사업구역과 역세권사업이 추진예정임 •사업대상지 주변지역은 제2종 및 제3종 일반주거지역	•일조 등의 확보를 위한 건축 관련법 준수 •일조 수인한도 불만족세대 대책 -공동협의체 구성과 주기적인 소통관리

2) 친환경 건축물

- 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」 적용
- 녹색건축 인증기준에 따른 적용항목 및 내용은 심의 및 인허가과정에서 변경 가능

■ 환경성능 부문

구분	규모	등급분류기준		적용등급	녹색건축인증
주거부문	1,228세대	등급	1,000세대 이상	가등급	그린2(우수)등급 → 그린1(최우수)등급/상향

■ 에너지 성능 부문

구분	규모	등급분류기준		적용등급	녹색건축인증
주거부문	1,228세대	등급	1,000세대 이상	가등급	1++등급 → ZEB5등급/상향

■ 에너지 관리 부문

구분	규모	등급분류기준		적용등급	녹색건축인증
주거부문	1,228세대	가등급	1,000세대 이상	가등급	①세대별에너지원별 모니터링 ②공용부분에너지원별 모니터링기능 ③데이터분석기능

■ 신·재생에너지 부문

구분	규모	등급분류기준		적용등급	녹색건축인증
주거부문	1,228세대	가등급	1,000세대 이상	가등급	2024년 10.5%

나. 방재안전

1) 재해 취약 지역 해당여부

① 재해지도 등 현황

• 산사태 위험에 노출되어 있지 않고 침수취약지역에도 포함되지 않으나, 2022년 대상지 내부 소로를 따라 0.5m 이내의 침수 흔적 확인. 그러나, 그 이전에는 침수 흔적이 없는 것으로 확인되어 2022년 중부권 집중호우로 인한 일시적 상황으로 판단

② 방재관련 지역·지구 지정 없음

2) 방재안전계획

① 기반시설 조성계획

• 보도 등은 투수성 재료를 사용하고 나무와 화초를 심는 경우 그 식재면의 높이를 보도의 바닥 높이와 같거나 낮게 조성

② 대지조성계획

• 지형순응형 대지가 조성될 수 있도록 하여 자연환경 인자에 대한 변화를 최소화할 수 있도록 계획

• 부지 조성은 가능한 소량의 토공이 발생 되도록 하고 과도한 옹벽 설치 방지

③ 기타 방재안전계획

• 화재 발생시 피해를 최소화하기 위해 대피시설을 충분히 확보하고, 화재에 안전한 건축자재 사용 및 소방차 활동이 가능하도록 건축설계 및 시공계획

• 지속가능형 공동주택 및 친환경 건축물의 서울형 주거환경 정책 준수하여 환경친화적 건축물 건립

4. 공공기여계획 결정(신설)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="2">계획기준</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td>공공기여율</td><td colspan="2">•용도지역 변경 등으로 완화된 용적률의 1/2에 해당하는 용적률을
부지면적 기준으로 환산 적용
- 완화된 용적률 = 상한용적률 - 기준용적률
(※상한용적률은 장기전세주택 공급 및 서울형 주거환경 정책 준수 시 부여)</td><td>• 완화용적률(263.9%)의 1/2이상
-131.95% 이상
-부지면적 기준 7,529.4㎡이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공기여
시설 종류</td><td colspan="2">•장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 하되, 공공성이
확보된 공공시설등의 설치·제공 가능</td><td>• 장기전세주택 : 총 322세대
• 공공시설 : 공원, 도로</td></tr>
<tr><td>공공주택</td><td>- 공공주택은 전용 85㎡이하 주택으로 계획
- 공공주택 입주자에게 차별 또는 이용상 불편 문제가
발생하지 않도록 사회혼합(Socialmixing)하여 계획</td><td>• 전용 84㎡, 59㎡, 52㎡ 계획
• 사회혼합 적용
-동일 배치 및 평면 적용 등</td></tr>
<tr><td>공공시설</td><td>- 공공시설등을 설치·제공은 공공성을 확보하여야 하며,
공공성이 없이 상한용적률 적용만을 위한 기부채납은 지양</td><td>• 지역내 필요시설 해당</td></tr>
</table>

주1) 서울시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.6.20.) 적용

주2) 순부담 기준으로 공공시설등을 제공하여야 함

(순부담이란 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외)를 공공기여로 제공하는 것을 의미함)

3 건축계획에 관한 결정조서

1. 획지에 관한 결정(신설)

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구분	도면표시번호	획 지		비고
		위 치	면적(㎡)	
획지	①	•영등포구 신길동 459-5번지 일원	27,389.9	

2. 건축물 용도 결정(신설)

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	계획내용	비고
허용용도 (가)	•건축법 시행령 별표1의 다음 각 항목 -제2호의 공동주택 (주택법에 따른 부대복리시설 포함) -제3호의 제1종 근린생활시설 -제3호의 제2종 근린생활시설 -제7호의 판매시설 -제11호의 노유자시설 -제13호의 운동시설 -제14호의 업무시설	
불허용도 (A)	•허용용도 이외의 용도	

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(신설)

가. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

구분		계획내용	비고
건폐율		• 60%이하	
용적률	기준용적률	• 216.1%이하	
	상한용적률	• 480%이하	
높이		• 130m 이하	

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정(신설)

구분		계획내용	비고
건축선	건축한계선	•대지경계선으로부터 3m -여의대방로47길, 여의대방로43라길, 여의대방로43나길, 신설도로 변	결정도 참조
대지 안의 공지	전면공지	•건축한계선을 통한 전면공지 확보 -보도부속형 : 접하는 보도와 단차를 없애고 통행이 가능한 구조로 설치	
	공공보행통로	•여의대방로47길~여의대방로43나길로 이어지는 일반인에게 개방되는 보행공간으로 조성 -1개소, 폭 8m 이상 -지역권설정 ‣위치 및 범위 : 영등포구 신길동 470-5~영등포구 신길동 897-4간 목적통행을 위한 폭 8m 범위(결정도 참조) ‣설정기간 : 건축물 존속기간으로 한정	
건축물형태		•가로변 통경축(시각통로) 확보	
외관	색채	•건축물 외벽의 색채는 유채색 계통으로 주변과의 조화 유도	
	재료	•주변 경관과 조화된 재료 선택 유도	

5. 인센티브계획 관한 결정(신설)

가. 상한용적률 인센티브

▌공공기여 계획

구분	계획내용			비고
공공기여 기준	기준용적률		• 216.1%이하	
	상한용적률		• 480%	
	완화용적률의 1/2		• 완화용적률(263.9%)의 1/2이상 -131.95% 이상	부지면적 환산 7,529.4㎡
공공기여 제공계획	총 공공기여 제공량		• 131.96% -장기전세주택 117.33% -공공시설 : 14.63%	부지면적 환산 7,529.8㎡
	공공기여 시설	장기전세주택	• 전용 84㎡이하 주택 - 총 322세대(84㎡, 59㎡, 52㎡) 계획	계획기준: 전용 85㎡ 이하
		공공시설	• 공원(어린이공원) : 3,850.5㎡ 계획 • 도로(소로, 폭11m) : 2,816.4㎡ 계획	토지면적 기준

주1) 주택의 규모 및 규모별 건설비율, 연면적 등은 관련규정 범위 내에서 건축심의 등 사업추진 시 조정될 수 있음

▌비주거시설의 건축

구분	계획기준	계획내용
비주거 비율	•준주거지역 계획시, 지상층 연면적의 5% 이상 지상층 건축 -오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외 -지형 여건, 지하철 연결통로 및 지하상가 활성화 등이 가능할 경우 위치 변경 가능	•가로변 보행활성화를 위한 근린생활시설 등 지상 연면적의 5% 계획 (여의대방로43라길, 여의대방로43나길변 대면상가 조성)

▌서울형 주거환경 정책

구분	계획기준	계획내용
필수	①지속가능형 공동주택 -「건축법」 제8조에 의한 "리모델링이 쉬운 구조"인 공동주택 또는 「주택법」 제38조에 의한 "장수명 주택"으로 계획 -적합여부 건축위원회에서 결정	•장수명주택 계획
	②친환경 건축물 -「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」에 의한 해당 적용대상의 구분을 적용하여 ㉠ 환경성능부문 ㉡ 에너지성능부문 ㉢ 에너지관리부문 ㉣ 신·재생에너지부문 중 2가지 이상을 적용대상의 구분에서 상향단계 적용	•적용대상 부문별 ㉮등급 기준 적용 및 제로에너지 건축물 인증 등급 5등급 추가 적용
	③역사문화 보전 -「문화재 보호법」에 따른 지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산이 포함된 경우 보전계획을 준수하여 사업계획 및 건축계획에 반영	•해당없음 (*건축계획 반영 문화재 없음)

구분	주 거	비 주 거
㉮	1,000세대 이상	연면적 합계 10만㎡ 이상
㉯	300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	연면적 합계 1만㎡ 이상 ~ 10만㎡ 미만
㉰	30세대 이상 ~ 300세대 미만	연면적 합계 3천㎡ 이상 ~ 1만㎡ 미만
㉱	30세대 미만	연면적 합계 3천㎡ 미만

-단, 「서울특별시 녹색건축물 설계기준(서울특별시 고시)」 적용대상의 구분이 최상일 경우(㉮)는 해당 적용대상의 구분과 동일 고시의 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 등급 5등급 추가 적용

-사업시행계획인가, 사업계획승인 또는 건축허가 시 계획내용을 제출·확인하고 착공 전까지 예비인증을 받아야 하며, 사용승인 시 인증

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획기준</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td>권장</td><td>④커뮤니티 지원시설 설치
<table>
<tr><th>공동주택 세대수</th><th>설 치 규 모</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>300세대 미만</td><td>공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 300㎡) 이상</td><td rowspan="2">공급면적 기준</td></tr>
<tr><td>300세대 이상</td><td>공공임대주택 포함 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡) 이상</td></tr>
</table></td><td>-</td></tr>
</table>

※대상지내 시유형문화재 '조선 이흠례묘지(유물/기타종교조각/유교조각)' 는 개인이 집(신길동 458-6)에서 관리중으로 확인

4 기타사항에 관한 결정조서

1. 교통처리에 관한 결정(신설)

구분	계획내용
차량출입불허구간	•여의대방로47길 및 도로가각부 주차출입구 설치 불허(3개소)
주차출입구	•주차출입구 위치 지정(2개소) -서측 : 여의대방로43라길(삼환아파트 출입구측) -남측 : 여의대방로43나길

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

※첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소

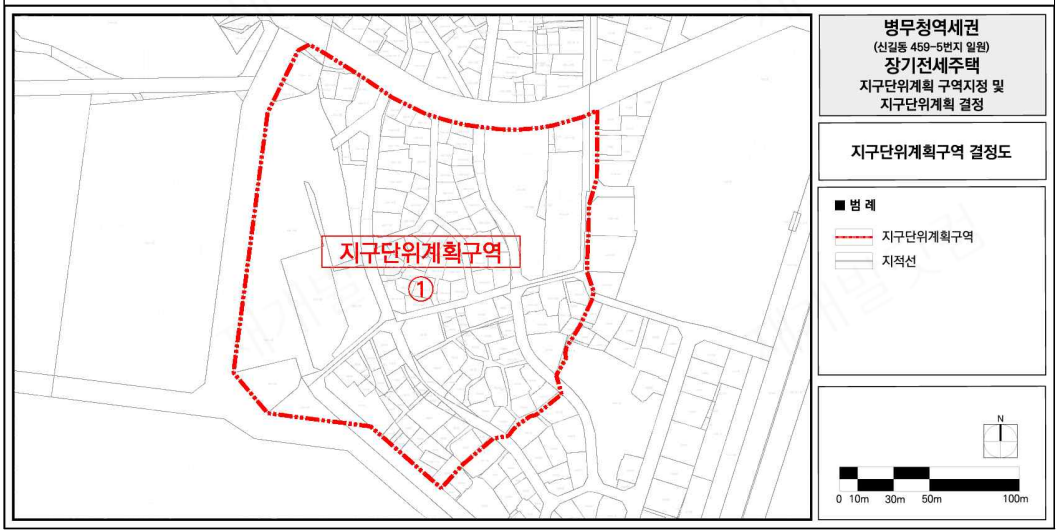
○ 시민의 열람편의를 위하여 서울시청 공공주택과(☎02-2133-7059) 및 영등포구 도시계획과(☎02-2670-3541)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(https://urban.seoul.go.kr) 및 영등포구청 홈페이지(https://www.ydp.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

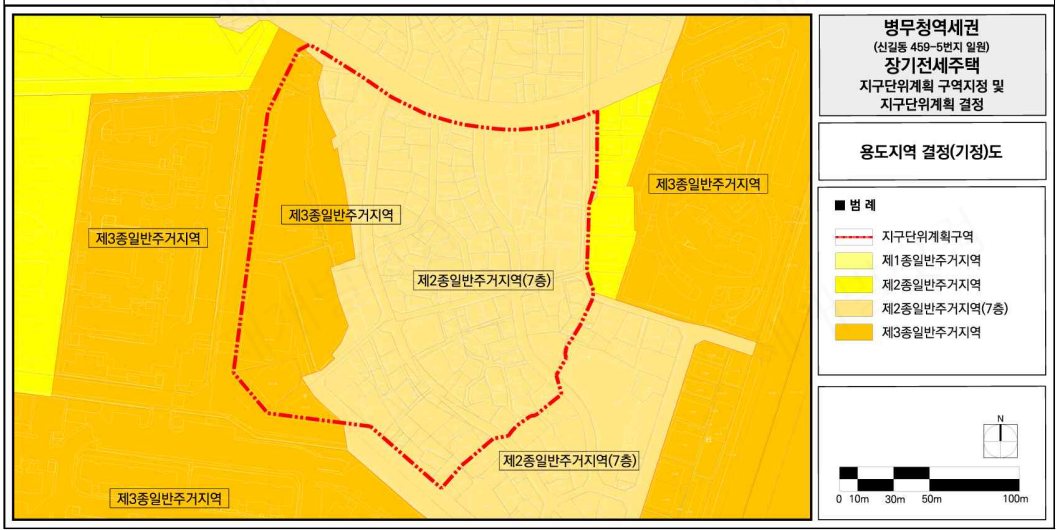
Ⅴ. 역세권 장기전세주택 운영 등에 관한 사항

○ 금회 상향 결정(변경) 된 용도지역(제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 → 준주거지역) 및 기타 지구단위계획 결정(변경)사항 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조 및 같은법 시행령 제50조에 따라 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 않을 경우, 해당 지구단위계획 지정 당시의 도시·군관리계획으로 환원됨을 고지합니다.

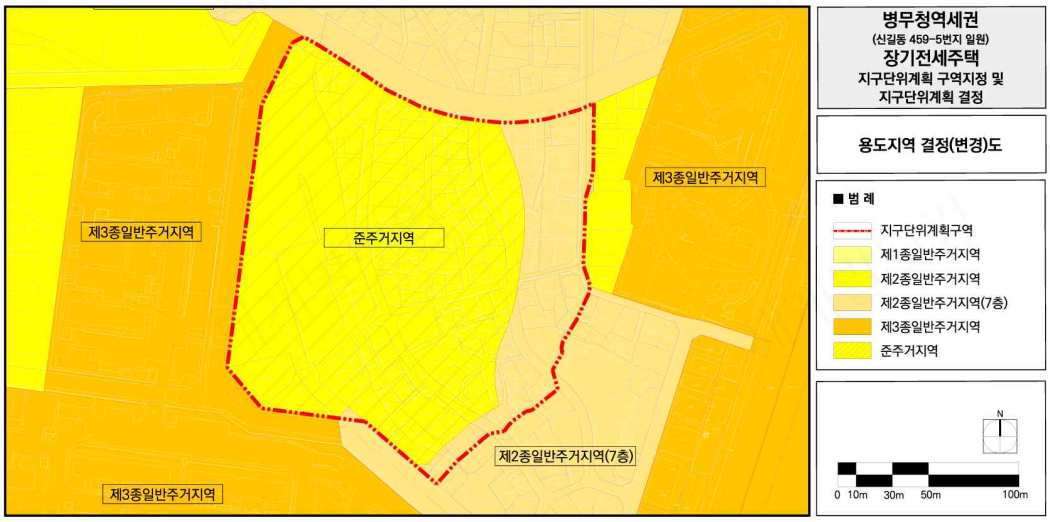
지구단위계획구역에 관한 결정도(신설)



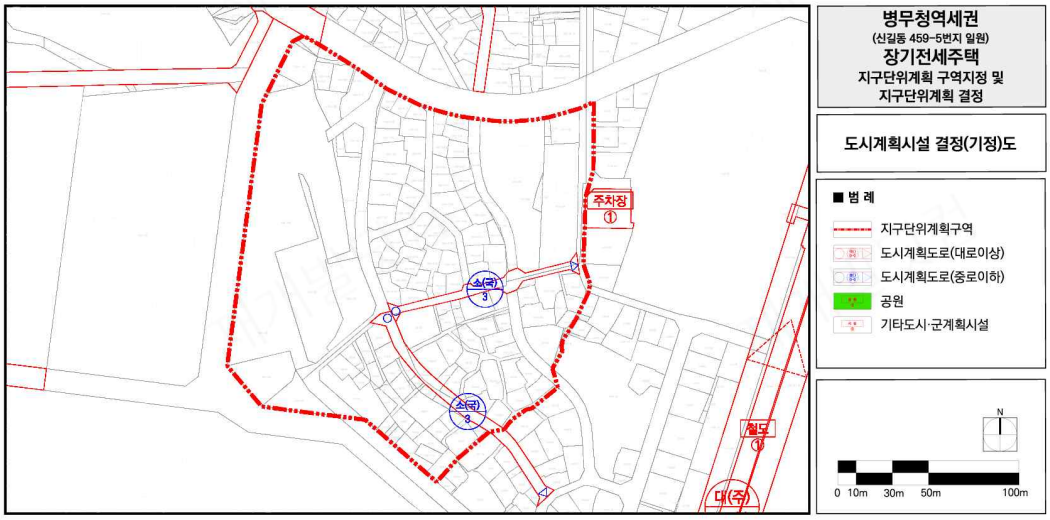
용도지역 결정(기정)도



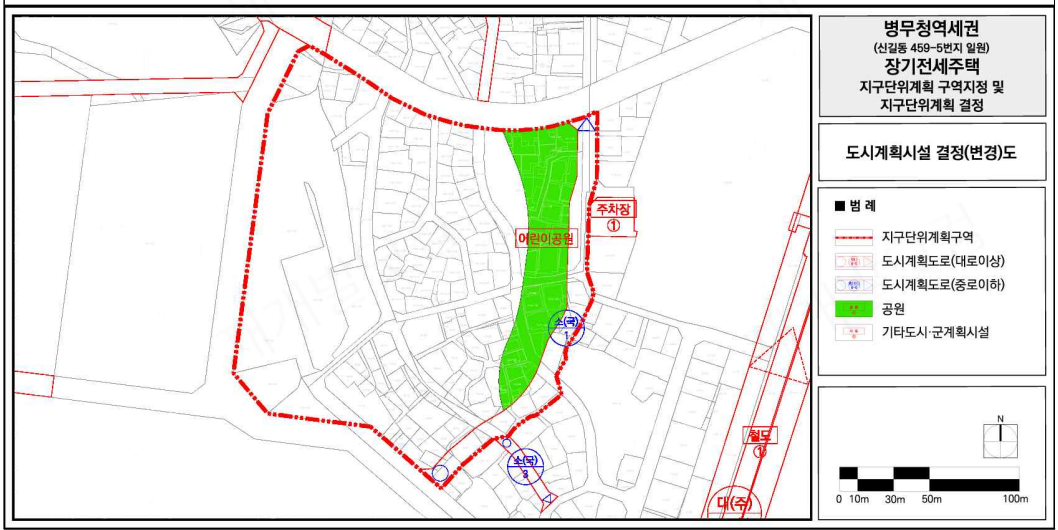
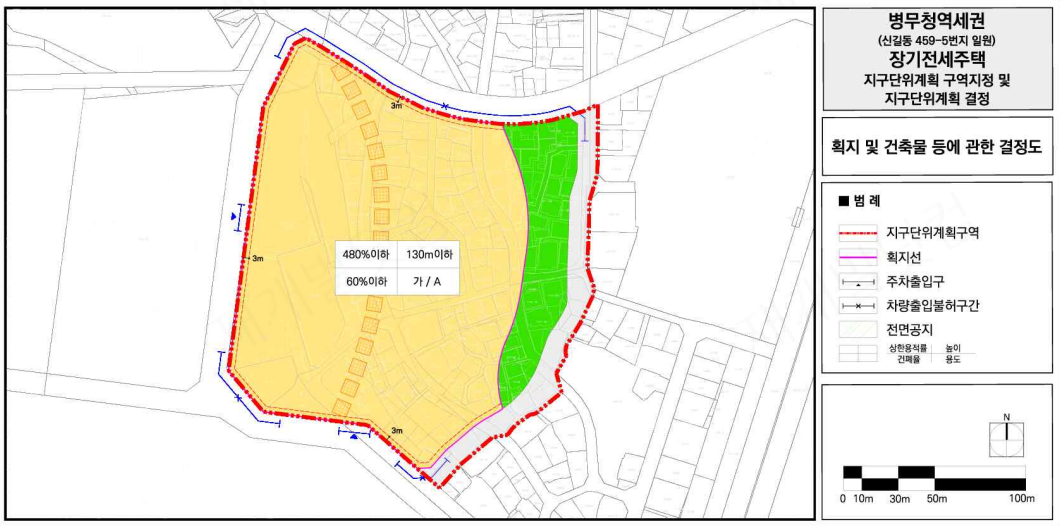
용도지역 결정(변경)도



도시계획시설 결정(기정)도



도시계획시설 결정(변경)도



획지 및 건축물 등에 관한 결정도(신설)