

서울특별시 영등포구 공고 제2025-1547호

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

서울특별시 영등포구 신길동 1343일원 역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정과 관련하여 관련 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다. 본 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 서면으로 열람장소에 제출하거나, 온라인 서울도시공간포털[열람공고(주민의견 제출)-영등포구-해당 공고문]에 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 8월 7일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2025. 8. 7.(목) ~ 2025. 9. 8.(월) (30일 이상)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 영등포구청 주거사업과 (본관 4층, ☎ 02-2670-3526)

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

라. 기타 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수 등 계획 내용은 관련 부서 협의, 시 도시계획위원회 심의 등 정비계획 결정 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.

마. 공람내용 : 아래와 같음

㉠ 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형재개발사업	영등포구 신길동 1343일원	-	증) 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		-	증) 14,239.4	14,239.4	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	-	증) 1,700.4	1,700.4	11.9	-
	도 로	-	증) 1,700.4	1,700.4	11.9	기부채납
획 지	소 계	-	증) 12,539.0	12,539.0	88.1	-
	공동주택용지	-	증) 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	-	증) 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	485% 이하	· 여의대방역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위하여 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용도지역 변경

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정인	비고
	등급	구분	번호	폭원(m)							
기정	중로	1	69	20~31	주간선도로	3,045	본동 광장25호	신길동 광장41호	일반도로	-	노들로
기정	소로	3	1155	6	국지도로	385	신길동 18-3	신길동 1-12	일반도로	영종포구고시 제1994-26호 (1994.06.02.)	
변경	소로	3	1155	6	국지도로	182	신길동 18-3	신길동 7-32	일반도로	영종포구고시 제1994-26호 (1994.06.02.)	연길축소
기정	소로	1	가1	10	국지도로	190	신길동 1-2	신길동 1351-3	일반도로	서울시고시 제2025-313호 (2025.06.19.)	
변경	소로	1	가1	10	국지도로	394	신길동 10-31	신길동 1351-3	일반도로	서울시고시 제2025-313호 (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 10-64	신길동 10-28	일반도로		

* ()는 일시번호임

■ 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 재개발정비구역의 원활한 진입도로 확보를 위하여 도로 폭원 확대 및 선형 변경
-	소로 1-(1)	· 도로 신설 (B=10m, L=44m)	· 노들로에서 대상지로의 원활한 진입을 위해 도로 신설
-	소로 2-(1)	· 도로 신설 (B=8m, L=34m)	· 대상지에서 노들로로의 원활한 진출을 위해 도로 신설

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경 후	
공동 이용 시설	합계	-	-	증) 3,075.2	3,075.2	
	경로당	획지 1	-	증) 334.5	334.5	
	어린이놀이터		-	증) 887.0	887.0	
	어린이집		-	증) 334.2	334.2	
	다함께돌봄센터		-	증) 67.2	67.2	
	주민운동시설		-	증) 922.1	922.1	
	각은도서관		-	증) 231.6	231.6	
	문화센터		-	증) 298.6	298.6	

* 「서울특별시 주택 조례 제8조의4」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25 이상 확보
= (633세대 × 2.5㎡) × 1.25 = 1,978.1㎡ 이상 < 3,075.2㎡ 계획

* 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 주택건설기준 등에 관한 규정, 및 서울특별시 주택 조례, 규정에 적합하게 설치하고 건축법, 도시계획법, 관련법령 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	존치	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

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건 축 륜	용 적 륜 (기존/상한/법적상한)	높이(m) (최고층수)	비고																																											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																	
신설	여의대방역세권 (신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	14,239.4	획지1	12,539.0	신길동 1343일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	190%/202%/485%	120m 이하 (40층 이하)	-																																											
주택의 규모 및 규모별 건설비율 구분 (건용면적) 계 본양주택 공동주택 재개발의부 용적률 완화 (장기전세) 계 633세대 (100.0%) 397세대 (100.0%) 33세대 (100.0%) 203세대 (100.0%) 35㎡ 이하 80㎡ 이하 424세대 (67.0%) 229세대 (57.7%) 33세대 (100.0%) 162세대 (79.8%) 60~85㎡ 이하 176세대 (27.8%) 135세대 (34.0%) - 41세대 (20.2%) 85㎡ 초과 33세대 (5.2%) 33세대 (8.3%) - - * 35㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 30% 이상 * 공동주택 건설(재개발의부) : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 * 전체 공동주택의 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 * 재개발의부 건설(용적률 완화) : 완화된 용적률의 1/2 이상 * 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음 <tr><td colspan="2">심의완화 사항</td><td colspan="9"> • 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층이하), → 준주거지역 • 공동주택(장기전세주택) 건설에 따른 상한(경비계획) 용적률 완화 : 법적상한용적률 485% 이하 </td></tr> <tr><td colspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9"> • 건축한계선 지정(도면참조) - 노들트면 일부구간 : 획지 경계선으로부터 3m - 이면도트면 : 획지 경계선으로부터 3m ※ 구슬입부 일부구간 6m </td></tr> <tr><td rowspan="2">기타사항에 관한 계획</td><td>보도형 전면공지</td><td colspan="9"> • 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 : 2~3m </td></tr> <tr><td>차도형 전면공지</td><td colspan="9"> • 노들트면 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 1m • 소트 1-가1호선 구슬입부 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 3m </td></tr>											심의완화 사항		• 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층이하), → 준주거지역 • 공동주택(장기전세주택) 건설에 따른 상한(경비계획) 용적률 완화 : 법적상한용적률 485% 이하									건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정(도면참조) - 노들트면 일부구간 : 획지 경계선으로부터 3m - 이면도트면 : 획지 경계선으로부터 3m ※ 구슬입부 일부구간 6m									기타사항에 관한 계획	보도형 전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 : 2~3m									차도형 전면공지	• 노들트면 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 1m • 소트 1-가1호선 구슬입부 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 3m								
심의완화 사항		• 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층이하), → 준주거지역 • 공동주택(장기전세주택) 건설에 따른 상한(경비계획) 용적률 완화 : 법적상한용적률 485% 이하																																																			
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정(도면참조) - 노들트면 일부구간 : 획지 경계선으로부터 3m - 이면도트면 : 획지 경계선으로부터 3m ※ 구슬입부 일부구간 6m																																																			
기타사항에 관한 계획	보도형 전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 : 2~3m																																																			
	차도형 전면공지	• 노들트면 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 1m • 소트 1-가1호선 구슬입부 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 3m																																																			

* 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

■ 용적률 계획

구분	산정내용					
토지이용계획	적 (구역면적)	획지1 (이용면적)	신설 정비기반시설 (도로)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내·공유지	
	14,239.4	12,539.0	1,700.4	247.5	486.0	
하위시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 신설정비기반시설면적 - 신설정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내·공유지 = 1,700.4㎡ - 247.5㎡ - 486.0㎡ = 966.9㎡ [용상량 면적(12,539.0㎡) 대비 7.7%]					
기준용적률	• 기준용적률 : 190%					
상한(정비계획) 용적률	• 서울형 주거환경 정책					
	구분				비고	
	필수 항목 (3개)	지속가능형 공동주택	리모델링이 쉬운 구조 또는 "필수형 주택" 제회	리모델링이 쉬운 구조 제회 및 필수형 주택요건의 구조 검토 및 반영	건축위원회 결정사항	
		친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경성능부분	그린 1등급 이상		사업제회 승인시 이행
			에너지성능부분	1+등급 이상		
			에너지관리부분	세대별 에너지원별 모니터링기능+공동부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능		
			신·재생에너지부분	신설 연도별 설치 비율 적용		
	역사문화 보전	제트 에너지 건축물 인증 등급 추가 적용	주택건축물 인센티브의 제트에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용			
	편경 항목 (1개)	거류니티 지원시설 설치	300세대 이상 : 지상용 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡) 이상	해당 없음	-	
• 하위시설부지 내 기부채납에 따른 용적률 완화			가중치	• 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지 기준용적률 = 190.0% ÷ 300.0% = 0.6333		
• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지) = 190%×(1+1.3×0.6333×0.0771) = 202.06% = 202% 이하 적용			α토지	• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제방 후 대지면적 = 966.9㎡ ÷ 12,539.0㎡ = 0.0771		
법정상한용적률	• 장기전세주택 건립에 따른 법적상한용적률 완화 - 법적상한용적률 : 485% 이하					

8. 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, 환경정화수중 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 점·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	-

9. 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 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 · 교육시설의 보건관리와 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 안전헬스를 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 사업시행 계획인가시 협의(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내

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

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 의무	역세권 장기전세 주택	전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	633	100.0	397	236	33	203	37.3	100.0
40㎡ 이하	68	10.7	41	27	27	-	4.3	11.4
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	356	56.3	188	168	6	162	26.5	71.2
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	176	27.8	135	41	-	41	6.5	17.4
85㎡ 초과	33	5.2	33	-	-	-	-	-

12. 세입자 주거대책

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

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용	비 고
접근통제	· 주출입구에는 출입차단기 및 보안시설(경비실)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	
방범용 CCTV	· 방범용 CCTV 설치시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 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 형광 기능을 추가하거나 조명시설과 함께 설치	
비상벨	· 긴급상황이 발생할 경우 쉽게 이용할 수 있도록 주변과 차별화된 색상이 반영된 비상벨을 취약공간을 중심으로 설치하고, 주변에서의 도움을 요청하기 위해 경광기능이 있는 제품을 선택	
조명	· 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소	

14. 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

15. 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 재개발의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」의 용적률 완화에 따른 장기전세주택은 완화 용적률의 1/2 이상 건설

- 재개발의무 공공주택은 서울시에 매각(처분)
- 역세권 장기전세주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

< 주택의 규모별 비율(정비계획) >

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 의무	역세권 장기전세 주택	전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	633	100.0	397	236	33	203	37.3	100.0
40㎡ 이하	68	10.7	41	27	27	-	4.3	11.4
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	356	56.3	188	168	6	162	26.5	71.2
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	176	27.8	135	41	-	41	6.5	17.4
85㎡ 초과	33	5.2	33	-	-	-	-	-

- 재개발 의무 임대주택 계획

계획기준	· 전체 세대수 : 220세대[633세대-413세대(초과용적률 증가분 제외)] · 상한(정비계획)용적률에 해당하는 계획세대수(633세대-413세대)의 15% 이상 : 220세대 × 15% ≒ 33.0세대 ∴ 33세대 계획 ≥ 33세대		
건립규모	세대수	전체비율	공공주택 비율
합 계	33	15.0%	100.0%
36㎡	27	12.3%	81.8%
46㎡	6	2.7%	18.2%
59㎡	12	5.7%	37.4%

- 용적률 완화에 따른 장기전세주택 계획

기본용적률		• 190%					
상한(정비계획)용적률		• 202% (공공시설 기부채납)					
법정상한용적률		• 485%					
장기 전세주택 용적률	완화용적률	• 485% - 202% = 283%					
	완화된 용적률의 1/2 이상	• 283% × 1/2 = 141.5%					
	부지면적 기준 환산(의무면적)	• 141.5% ÷ 485% = 29.2% 이상 • 12,539.0㎡(대지면적) × 29.2% = 3,658.3㎡ 이상(의무면적)					
장기전세주택 확보계획 (부속토지 기부채납)		• 장기전세주택 부속토지면적 = 대지면적×[(주거면적÷전체면적) ×(장기전세공급면적÷주거공급면적)] = 12,539.0㎡×[(100,955.3㎡÷102,545.9㎡)× (17,787.4㎡÷58,760.9㎡)] = 3,736.8㎡ (29.8%)	구분	세대수	전용면적	공급면적	면적비
			51형	61	51.36	71.37	123.57
			59형	101	59.34	84.74	144.98
			84형	41	84.92	118.18	203.66
			합계	203	12,658.52	17,787.43	30,530.96

※ 장기전세주택 확보면적 등은 건축계획에 따라 변경될 수 있음

16. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

17. 환경성 검토결과 : 생략(공람장소 비치도서 참조)

바. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

사. 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음하고, 해당 계획내용은 최종 결정사항이 아니며 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.