

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2025-761호

대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 재공람공고

서울특별시 영등포구공고 제2023-1574호(2023.08.24.)로 공람된 신길동 1358번지 일대 대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 2024년 제3차 서울특별시 도시계획위원회(2024.03.20.) 심의결과(보류) 및 2025년 제1차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과(소)위원회(2025.02.17.) 심의결과(수정가결)에 따라 변경사항이 있어 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다. 본 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내에 공람장소에서 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2025년 4월 10일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2025. 4. 10.(목) ~ 5. 12.(월)

나. 공람 및 의견제출 장소 : 영등포구청 주거사업과(☎02-2670-3526)

다. 의견제출 방법 : 공람기간 내 공람장소에 의견서 제출

라. 재공람 사유 : 2024년 제3차 서울특별시 도시계획위원회 (2024.03.20.) 심의결과(보류) 및 2025년 제1차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과(소)위원회 심의결과(수정가결)를 반영한 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 공람

마. 주요 변경사항

- 획지 : 13,199㎡ → 13,713㎡
- 용적률 : 상한용적률 457.56% → 법정상한용적률 453.07%
- 높이(최고층수) : 115m(38층) → 130m(43층)
- 세대수 : 616세대(임대258세대 포함) → 654세대(임대248세대 포함)

바. 공지사항 : 본 공람의 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류는 본 공람으로 고지된 것으로 같음함

사. 공람내용 : 아래와 같음

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 규	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	영등포구 신길동 1358번지 일대	-	증) 14,922	14,922	

2) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 14,922	14,922	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 1,209	1,209	8.1	
	도 로	-	증) 1,209	1,209	8.1	
획 지	소 계	-	증) 13,713	13,713	91.9	
	획지 1	-	증) 13,713	13,713	91.9	공동주택

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 용도지역·용도지구에 관한 계획

■ 용도지역

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		14,922	-	14,922	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	14,825	감) 13,618	1,207	8.1	
	제2종일반주거지역	97	감) 95	2	0.0	
	준주거지역	-	증) 13,713	13,713	91.9	

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

■ 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기정	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	1155	6	국지 도로	575	신길동 18-3	신길동 1351-3	일반 도로	-	영등포구고시 제1994-26호 (1994.06.02)	
신설	소로	1	가1	10	국지 도로	190	신길동 1-12	신길동 1351-3	일반 도로	-	-	
변경	소로	3	1155	6	국지 도로	385	신길동 18-3	신길동 1-12	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	가2	4	국지 도로	48	신길동 1367-1	신길동 1367-2	일반 도로	-	-	

※ 도로번호는 임시번호임

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합 계		-	-	증) 2,903	2,903	
공동 이용 시설	소 계	획지1 내	-	증) 2,636	2,636	
	경로당		-	증) 337	337	
	어린이집		-	증) 372	372	
	작은도서관		-	증) 162	162	
	다함께돌봄실		-	증) 177	177	
	입주자 모임카페		-	증) 62	62	
	주민운동시설		-	증) 574	574	
	어린이놀이터		-	증) 952	952	
	관리사무소		획지1 내	-	증) 267	267

6) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	14,922	획지1	13,713	신길동 1358번지 일대	46	-	-	46	-	

7) 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
신규	대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	14,922	획지1	13,713	신길동 1353번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	453.07% 이하	130m 이하 (43층 이하)	
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		●주택공급계획 : 654세대							
			구분(전용면적)		계	분양주택	임대주택			비율 (%)
							소계	재개발일대	장기전세	
			합 계		654	406	248	47	201	100.0
			공동 주택	40㎡이하	72	36	36	16	20	11.0
				40㎡~60㎡이하	394	222	172	31	141	60.3
				60㎡~85㎡이하	159	119	40	-	40	24.3
			85㎡초과	29	29	-	-	-	4.4	
	건축물의 건축선에 관한 계획		● 건축한계선 : 획지경계선으로부터 폭 3~5m (소토 3-가2호선변 폭 5m, 차도형 전면공지변 및 그 외 폭 3m)(도면참조)							
기타사항에 관한 계획	공개공지	● 면적 200㎡ 이상, 소토1-가1호선과 서측 삼두아파트 경계 교차지점 위치지정(도면참조)								
	보도형 전면공지	● 폭 3~5m, 소토1-가1호선, 소토3-가2호선 및 남측 월도부지 경계부(여의대방로59길) (도면참조)								
	차도형 전면공지	● 폭 3m, 소토1-가1호선 추진줄입부(도면참조)								
	통경축 확보구간	● 구통경축(폭 20m, 2개소, 의무 확보), 부통경축(폭 15m, 1개소, 권장 확보) 남측 경부선월도 - 북측 셋강생태공원 통경축 확보 구간(도면참조)								

■ 용적률 계획

구 분		산 정 내 용							
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치되는 정비기반시설 내 국공유지	용도폐지 되는 기존 정비기반 시설 국공유지	공동주택 (장기전세) 대지지분	건축물 기부채납	현금 기부채납	
	14,922㎡	13,713㎡	1,209㎡	196㎡	127㎡	3,745㎡	-	-	
공동시설 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 : 836㎡ = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치되는 정비기반시설 내 국공유지 - 용도 폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 = 1,209㎡ - 196㎡ - 127㎡ = 836㎡								
용적률	기존 용적률	• 190.00%							
	상한 (정비 계획) 용적률	• 205.96% 이하 = 기존용적률 × (1 + 1.3 × 가공치 × α토지) = 190.00% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0646) = 190.00% + 15.96% = 205.96% 가공치 = 공동시설 기존용적률 ÷ 사업부지 기존용적률 = 190% ÷ 190% = 1 α토지 = 공동시설용 부지(토지) 제공면적 ÷ 공동시설용 부지(토지)제공후 대지면적 = (1,209 - 823)㎡ ÷ 13,713㎡ = 0.0646							
	법적 상한 용적률	• 453.07% 이하 (군주거지역 500% 이하)							
		구분	계획내용						
		장기전세 주택 공급	※ 완화된 용적률(법적상한용적률 - 상한용적률)의 1/2 이상 = (453.07% - 205.96%) × 1/2 이상 = 123.555% (연면적 16,943㎡) 이상 < 계획 123.733% (연면적 16,967㎡)						
		구분	적용 기준				계획내용		
		서울형 주거환경 정책	① 지속가능한 공동주택		리모델링이 쉬운 구조 또는 장수명주택으로 계획		• 리모델링이 쉬운 구조 적용		
② 친환경 건축물 (2개 부문이상 구분 단계 상향 적용)	① 환경성능		녹색건축 인증		• 1등급기준 적용				
	② 에너지성능		건축물에너지 효율등급 인증		• 1등급기준 적용				
	③ 에너지관리		에너지모니터링 및 데이터분석		• 2등급기준으로 상향적용				
	④ 신재생에너지		신·재생에너지 의무설치		• 2등급기준으로 상향적용				
③ 역사문화보전			-		• 해당사항 없음				
④ 커뮤니티 지원시설		지상층 공동주택 연면적 2% 이상(권장)		• 미설치					

8) 임대주택 건설에 관한 계획

■재개발의무 임대주택 계획

구 분		계 획 내 용
계획기준		· 재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수또는 연면적은 제외) · 전용40㎡이하 임대주택 건설비율 : 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 확보 (법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)
재개발의무 임대주택 공급기준	재개발 임대주택의 건설비율	· 전체세대수의 15.0% 이상 = (전체세대수 654세대 - 법적상한 증가분 342세대 제외) × 15% = 312세대 × 15% = 46.8세대 이상 < 계획 47세대 (15.06%)
	전용 40㎡ 이하의 임대주택비율	· 임대주택세대수의 30% 이상 = 재개발임대주택 47세대 × 30% = 14.1세대 이상 < 계획 16세대(34.04%)
재개발의무 임대주택 건설계획		주택규모(㎡)
		세대수(세대)
		비고
		소 계
		전용 39.26(공급 54.64)
		전용 49.41(공급 69.40)
		전용 59.91(공급 81.87)
		전용 39.26(공급 54.64)
		전용 49.41(공급 69.40)
		전용 59.91(공급 81.87)

■ 공공주택(장기전세) 계획

구 분		계 획 내 용
계획기준		· 공공주택(장기전세)공급기준 완화용적률[법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/2이상 확보 · 전용 85㎡이하 주택으로 공급 원칙 (60㎡이하 : 60 ~ 85㎡ = 8 : 2 권장)
상한(정비계획)용적률		· 205.96%
법적상한용적률		· 453.07% (준주거지역 500%이하)
공공주택 (장기전세) 공급기준	용적률 증가분	· 247.11% = 법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률 = 453.07% - 205.96%
	완화용적률1/2	· 123.555%
	의무 연면적	· 16,943㎡ 이상 < 계획 16,967㎡ (123.733%) = 완화용적률 1/2 × 획지면적 = 123.555% × 13,713㎡
공공주택(장기전세) 건설계획		주택규모(㎡)
		세대수(세대)
		연면적(㎡)
		소 계
		전용 39.26(공급 54.64)
		전용 49.41(공급 69.40)
		전용 59.98(공급 84.28)
		전용 59.91(공급 81.87)
		전용 74.38(공급 101.62)
		전용 84.97(공급 115.12)

아. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

자. 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 갈음하고, 해당 계획내용은 최종 결정 사항이 아니며, 협의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.