

# 양평동 신동아아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2025. 8.



# CONTENTS

Part 01 사업의 개요

Part 02 대상지 현황

Part 03 정비계획(안)

Part 04 건축계획(안)

# 01. 사업의 개요

## ■ 사업의 개요

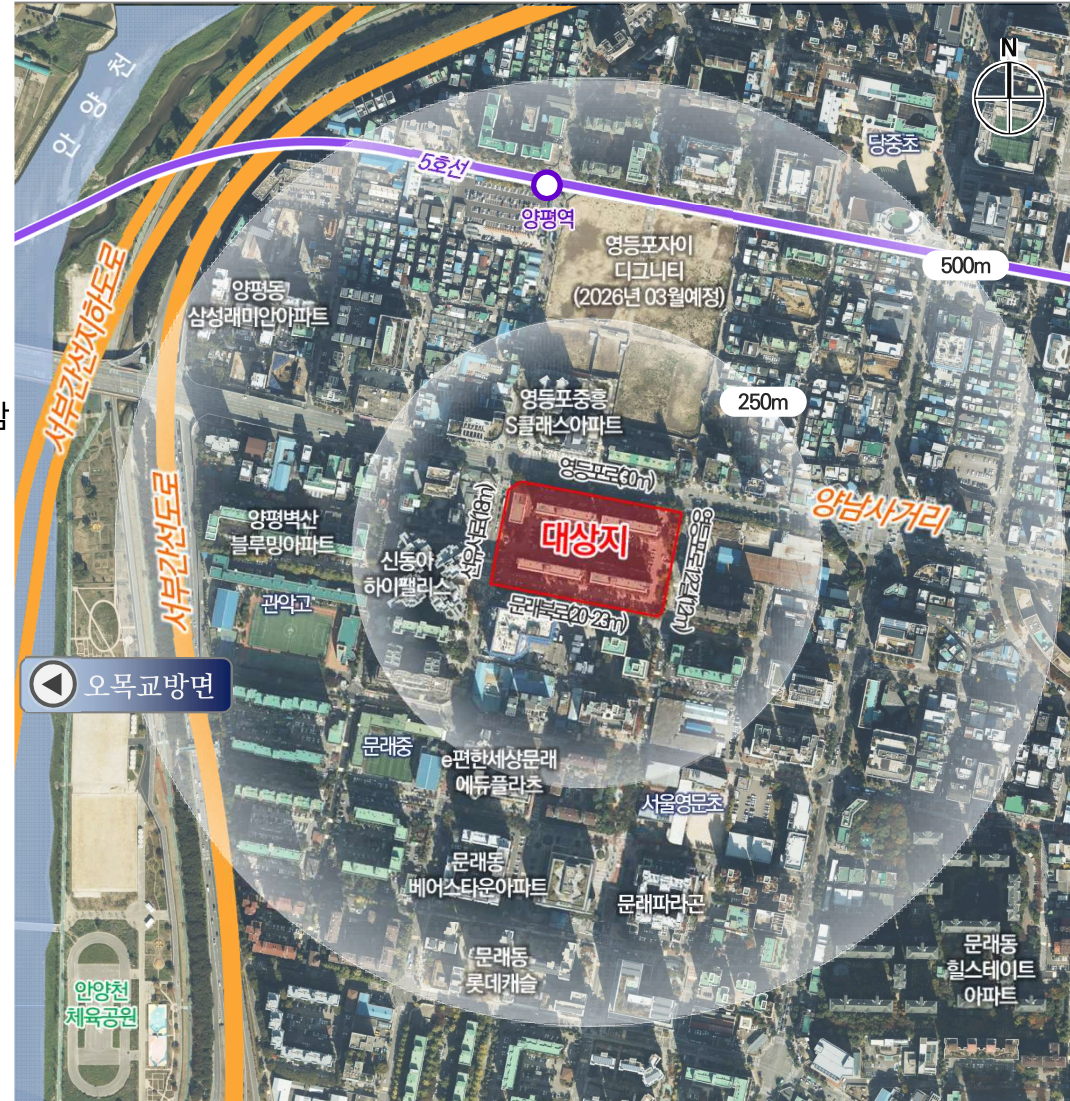
|      |                        |
|------|------------------------|
| 구역명  | 양평동 신동아아파트 주택재건축 정비구역  |
| 위 치  | 영등포구 양평동1가 20번지        |
| 면 적  | 20,619.0m <sup>2</sup> |
| 용도지역 | 준공업지역                  |
| 추진현황 | 정비구역 변경 및 지구단위계획 결정 입안 |

※ 「서울시도시계획조례」개정 및 「2030도시·주거환경정비기본계획」 고시로 인하여 용적을 300% → 400%로 변경하여 신청함

## ■ 주요 변경 내용

| 구분          | 기정                                                                         | 변경(안)                                                                    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 도시계획<br>시설  | <ul style="list-style-type: none"> <li>도로: 3개소</li> <li>공원: 1개소</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>도로: 1개소</li> <li>공원: -</li> </ul> |
| 용적률         | <ul style="list-style-type: none"> <li>299.94% (300%이하)</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>399.94% (400%이하)</li> </ul>       |
| 높이          | <ul style="list-style-type: none"> <li>90m 이하 (30층 이하)</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>160m 이하 (49층 이하)</li> </ul>       |
| 세대수<br>(임대) | <ul style="list-style-type: none"> <li>563세대(56세대)</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>777세대(201세대)</li> </ul>           |

## ■ 위치도



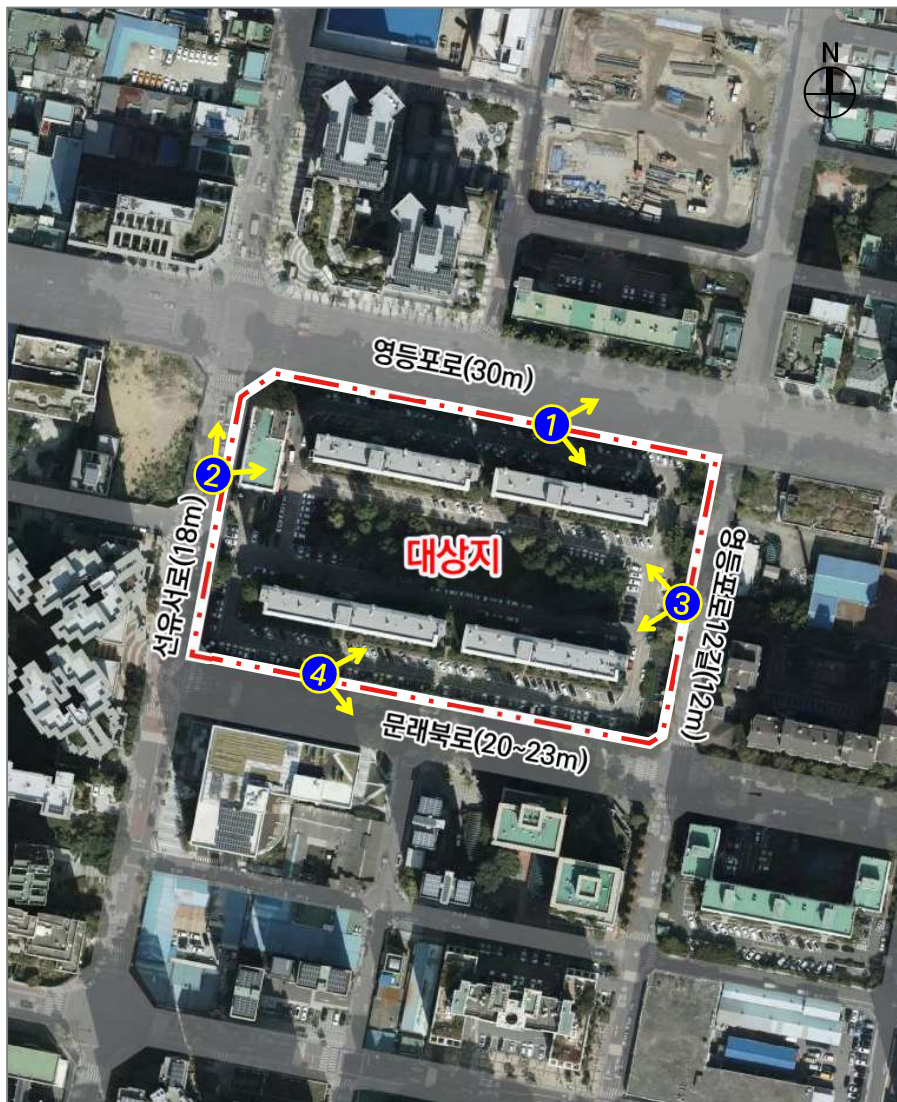
※ 대상지는 오목교와 양남사거리 사이에 위치



|                                  |                                                                                 |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1982. 04                         | • 양평동 신동아아파트 준공(준공 43년)                                                         |
| 2006. 03.                        | • 주택재건축 정비예정구역 지정(2010 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획)                                    |
| 2010. 02. 05.                    | • 안전진단 D등급 판정                                                                   |
| 2011. 06. 30.                    | • 신동아아파트 주택재건축 정비구역 지정(서고시 제2011-175호)                                          |
| 2020. 12. 08.                    | • 조합설립인가                                                                        |
| 2024. 03. 26.                    | • 서울특별시 도시계획조례 개정<br>- 준공업지역 공동주택 용적률 400%                                      |
| 2024. 09.                        | • 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 고시<br>- 준공업지역 법적상한 용적률 300% → 400%<br>- 사업성 보정계수 도입 |
| 2025. 03. 18. ~<br>2025. 04. 29. | • 정비계획(변경)(안) 주민제안 접수에 따른 관련부서 협의                                               |
| 2025. 07. 10. ~<br>2025. 08. 11. | • 정비계획(변경)(안) 주민공람(영등포구 공고 제2025-1328호)                                         |
| 2025. 07. 25.                    | • 정비계획(변경)(안) 주민설명회                                                             |

## 02. 대상지 현황

## ■ 현황 종합분석



## ■ 토지현황

| 구분     | 계        | 사유지      | 시유지  |
|--------|----------|----------|------|
| 면적(㎡)  | 20,619.0 | 20,567.6 | 51.4 |
| 구성비(%) | 100.0    | 99.8     | 0.2  |

## ■ 건축물현황

| 구분     | 계     | 공동주택 | 근린생활시설 |
|--------|-------|------|--------|
| 동수(동)  | 5     | 4    | 1      |
| 구성비(%) | 100.0 | 80.0 | 20.0   |



※ 대상지는 오목교와 양남사거리 사이에 위치

## 03. 정비계획(안)

## ■ 정비구역 : 변경없음

| 구분 | 구역명                                | 위 치                         | 면적(㎡)    |    |          |
|----|------------------------------------|-----------------------------|----------|----|----------|
|    |                                    |                             | 기정       | 변경 | 변경후      |
| 기정 | 양평동<br>신동아<br>아파트<br>주택재건축<br>정비구역 | 영등포구<br>양평동1가<br>20번지<br>일대 | 20,619.0 | -  | 20,619.0 |

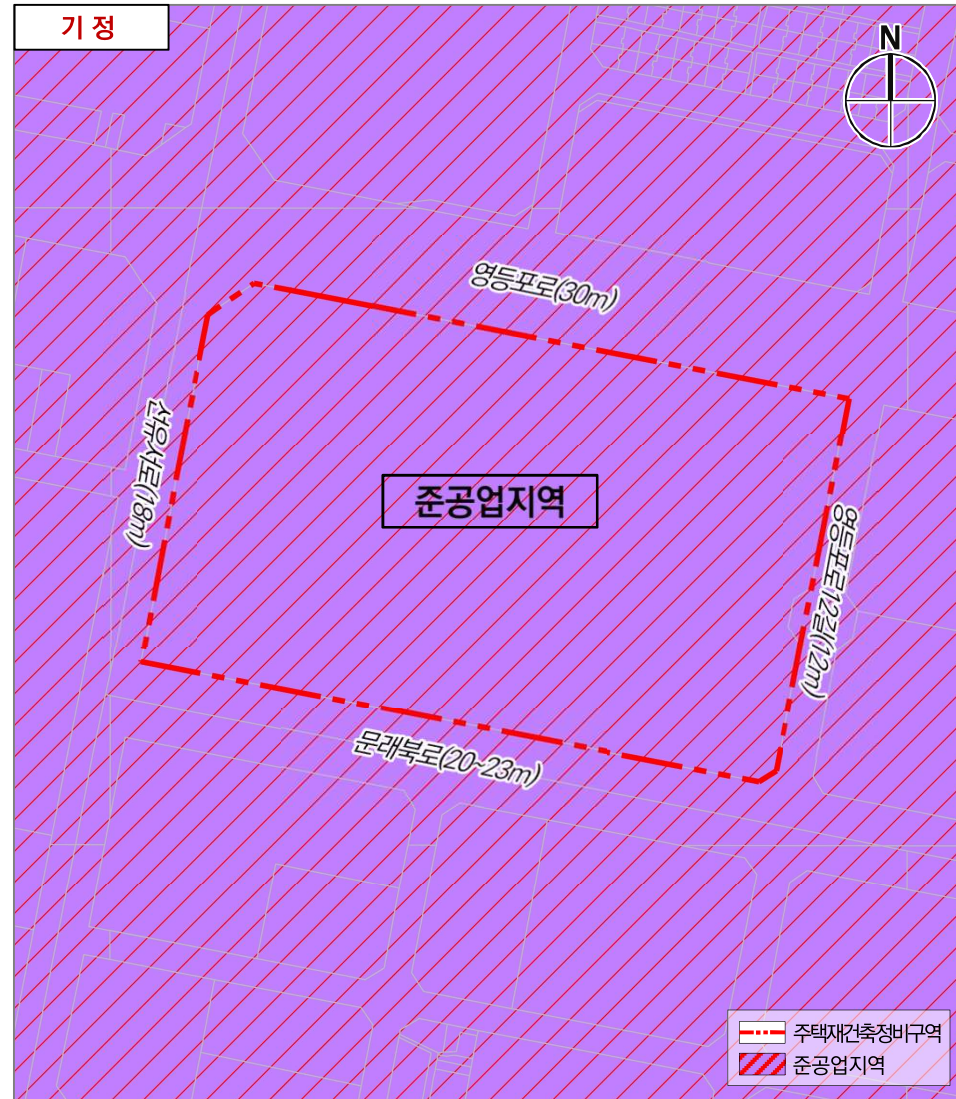




## ■ 용도지역 계획 : 변경없음

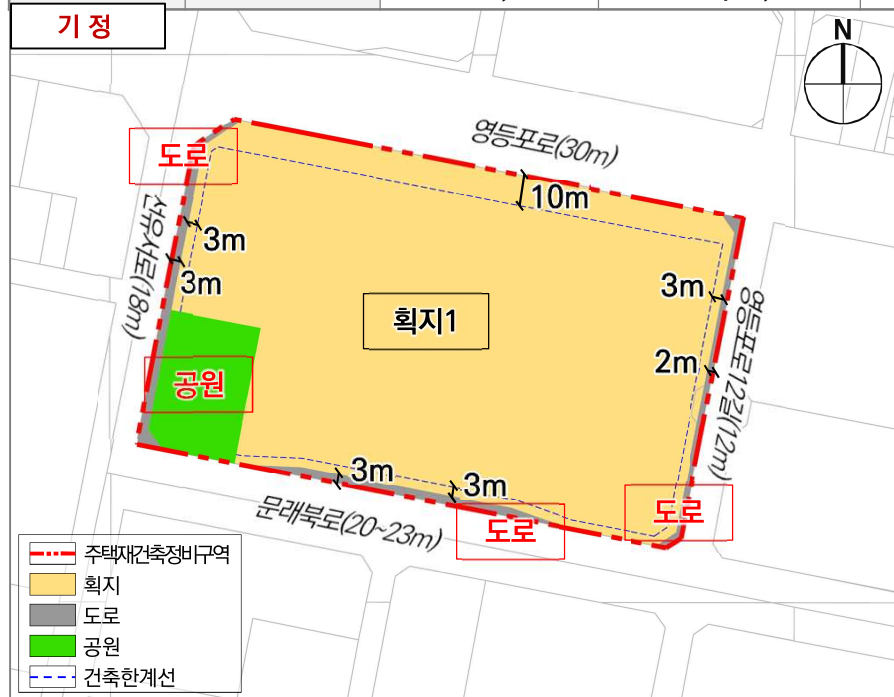
| 구분       |           | 면적(㎡)    |    |          | 구성비(%) |
|----------|-----------|----------|----|----------|--------|
|          |           | 기정       | 변경 | 변경후      |        |
| 합 계      |           | 20,619.0 | -  | 20,619.0 | 100.0  |
| 공업<br>지역 | 소계        | 20,619.0 | -  | 20,619.0 | 100.0  |
|          | 준공업<br>지역 | 20,619.0 | -  | 20,619.0 | 100.0  |

## ■ 용도지구 계획 : 해당없음



## ■ 토지이용계획(변경)(안)

| 구분             |     | 면적(㎡)    |            |          | 비율(%) | 비고                    |
|----------------|-----|----------|------------|----------|-------|-----------------------|
|                |     | 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 |
| 정비<br>기반<br>시설 | 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 | -        | -     | -                     |



## ■ 도로 결정(변경)(안)

| 구분 | 규모 |    |    |           | 기능   | 연장<br>(m)    | 기점       | 종점         | 사용<br>형태 | 최초<br>결정일                         | 비고                    |
|----|----|----|----|-----------|------|--------------|----------|------------|----------|-----------------------------------|-----------------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |      |              |          |            |          |                                   |                       |
| 기정 | 중로 | 1  | 1  | 20~23     | 국지도로 | 184          | 문래동1가 29 | 문래동1가 33   | 일반도로     | 서고시<br>제2011-175호<br>(2011.06.30) | 완화차로(3m)<br>112m      |
| 변경 | 중로 | 1  | 1  | 20~21     | 국지도로 | 184<br>(0)   | 문래동1가 29 | 문래동1가 33   | 일반도로     | 서고시<br>제2011-175호<br>(2011.06.30) | 구역 내 도로선형<br>변경, 구역제척 |
| 기정 | 중로 | 2  | 1  | 18        | 국지도로 | 113          | 양평동2가 5  | 양평동2가 1-1  | 일반도로     | 서고시<br>제2011-175호<br>(2011.06.30) | -                     |
| 변경 | 중로 | 2  | 1  | 18        | 국지도로 | 113<br>(113) | 양평동2가 5  | 양평동2가 1-1  | 일반도로     | 서고시<br>제2011-175호<br>(2011.06.30) | -                     |
| 기정 | 중로 | 3  | 1  | 12        | 국지도로 | 113          | 양평동1가 19 | 양평동1가 14-1 | 일반도로     | 서고시<br>제2011-175호<br>(2011.06.30) | -                     |
| 변경 | 소로 | 1  | A  | 10        | 국지도로 | 113<br>(0)   | 양평동1가 19 | 양평동1가 14-1 | 일반도로     | 서고시<br>제2011-175호<br>(2011.06.30) | 구역 내 도로선형<br>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 대체조성 함 |
| 중로2-1    | 중로2-1    | • 구역 내 연장 정정<br>• 구역내 도로선형 변경 | • 기존 조서 오기 정정<br>• 도로선형 변경        |
| 중로3-1    | 소로1-A    | • 구역 내 도로선형 변경                | • 보도형 전면공지로 보행로 기능 대체             |

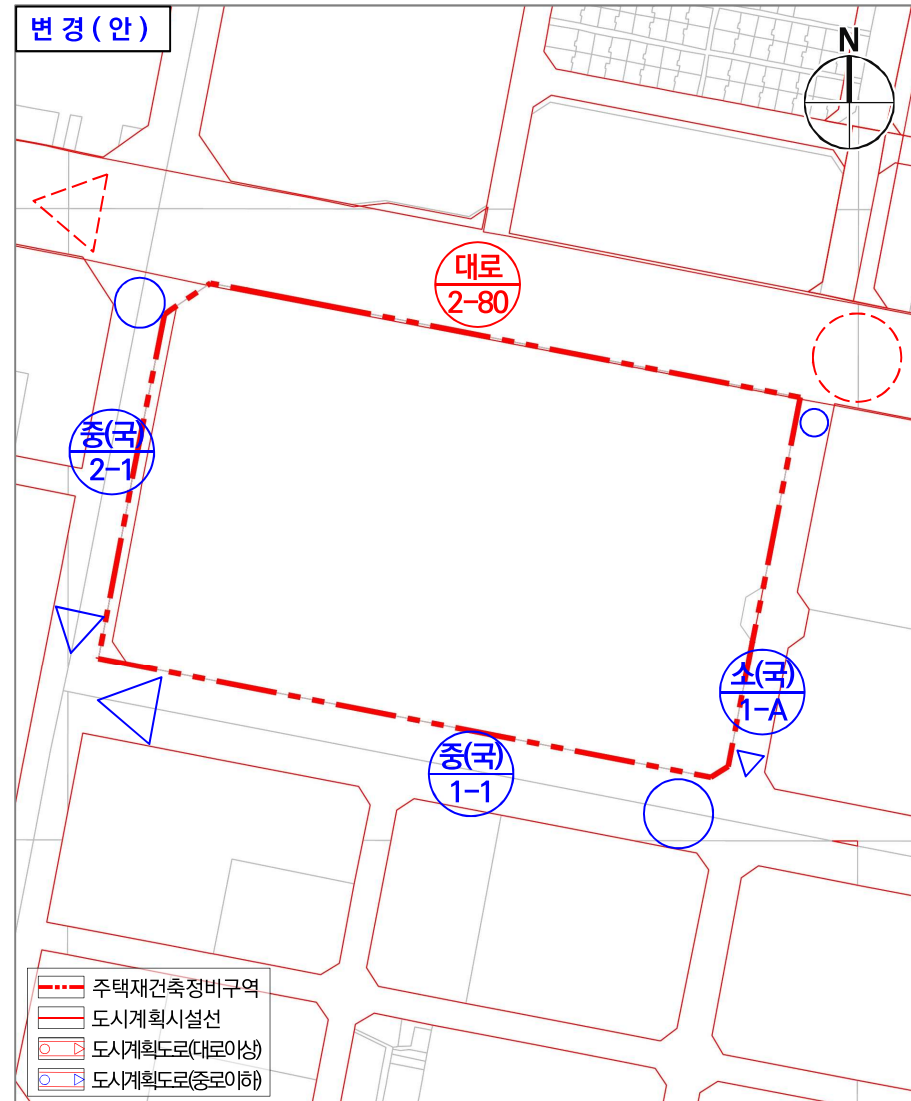
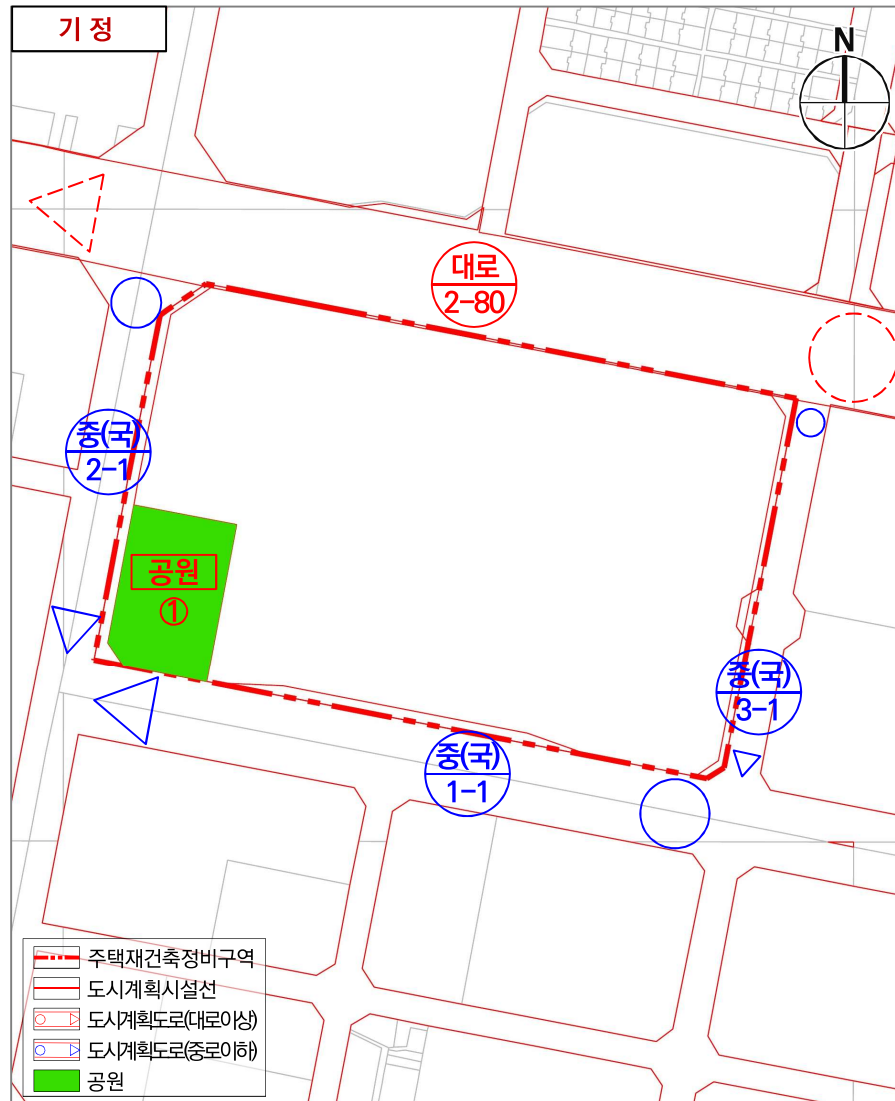
## ■ 공원 결정(변경)(안)

| 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 |

## ■ 도시계획시설 결정(변경)도(안)





## ■ 허용용적률 계획(안)

| 항목     | 최대     | 적용    |
|--------|--------|-------|
| 열린단지   | 5%이내   | 5%적용  |
| 돌봄시설   | 5%이내   | 5%적용  |
| 충간소음해소 | 5%이내   | 3%적용  |
| 친환경    | 7.5%이내 | 7%적용  |
| 합계     | 20%이내  | 20%적용 |

### 1. 열린단지

- 담장미설치, 연도형상가, 오픈스페이스 (공개공지, 무더위쉼터) 계획을 통해 인근 주민들에게 개방감 제공



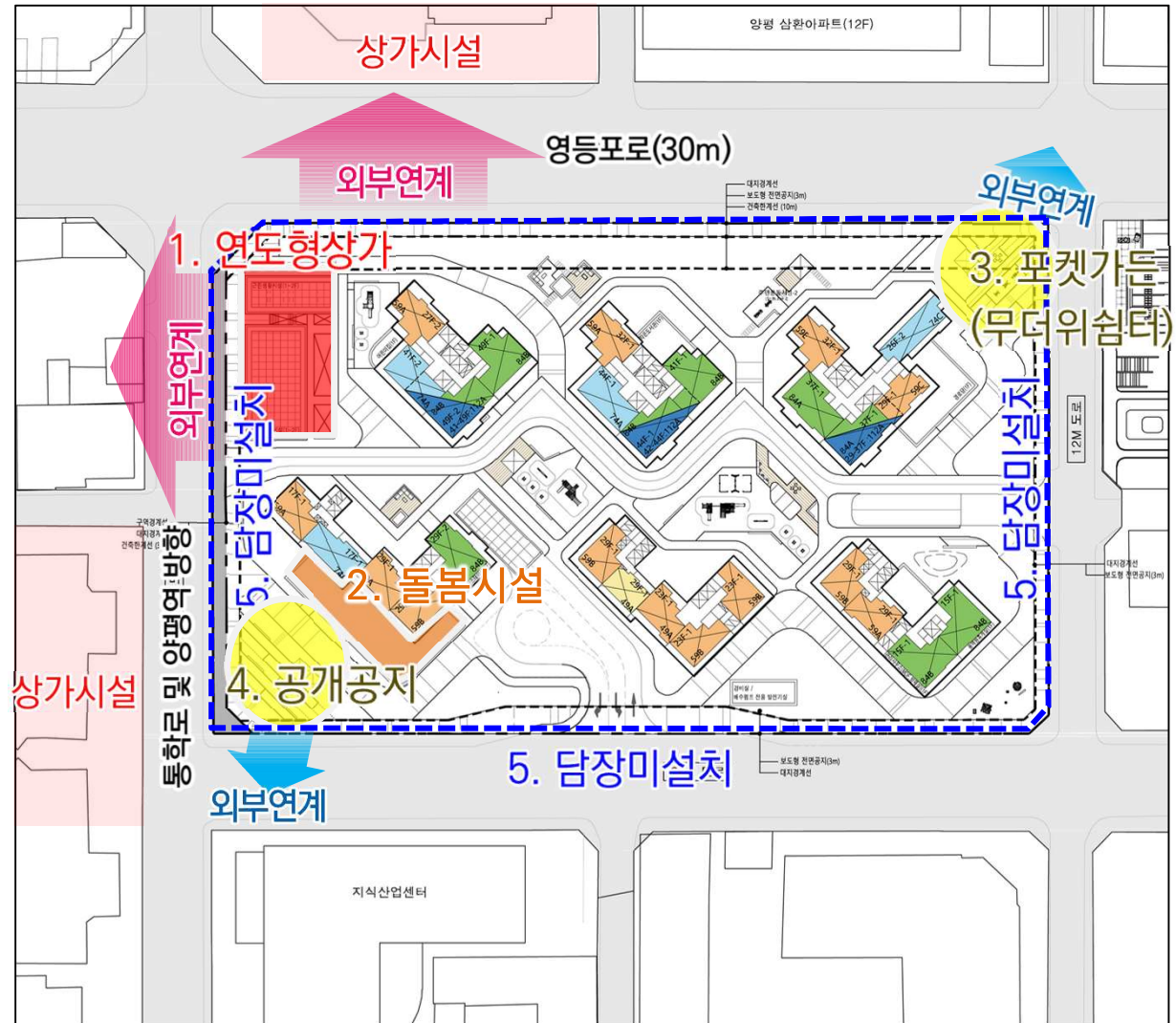
오픈스페이스 및 담장 미설치



주 생활가로 연도형상가 계획

### 2. 돌봄시설

- 연도형 상가 인근 배치 및 영등포로와 주 생활가로에서 접근이 쉬운 위치에 계획하여 입주민, 인근 주민에게 커뮤니티 공간 제공





## 사업성 보정계수 검토

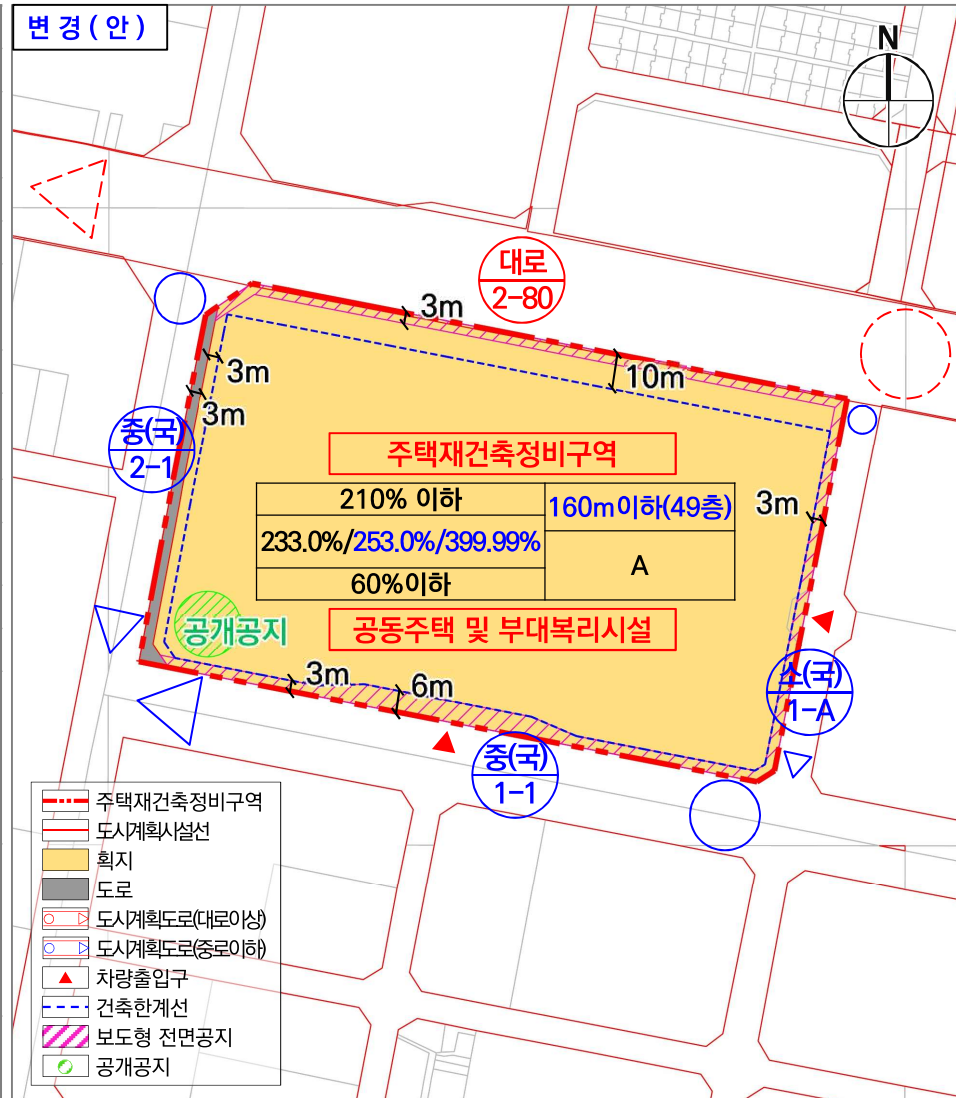
※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 ‘사업성 보정계수’에 따라 조정함  
※ 법적상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」개정 및 「2030 도시·주거환경정비기본계획」고시로 인한 변경사항 적용

| 구 분      |                        | 면 적                                                                             |                                      |              |                                          |        |                             |                               |
|----------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|------------------------------------------|--------|-----------------------------|-------------------------------|
| 토지이용계획   |                        | 계<br>(구역면적)                                                                     | 획지<br>(대지면적)                         | 공공시설 제공면적    |                                          |        | 신설<br>정비기반<br>시설 내<br>국·공유지 | 용도폐지되는<br>기존기반시설<br>내<br>국공유지 |
|          |                        |                                                                                 |                                      | 계획정비기반<br>시설 | 공공임대주택 환산면적                              |        |                             |                               |
|          |                        |                                                                                 |                                      |              | 도로                                       | 지분     |                             |                               |
|          |                        | 20,619.0㎡                                                                       | 20,295.0㎡                            | 324.0㎡       | 642.5㎡                                   | 533.7㎡ | -                           | 51.4㎡                         |
| 용적률 산정내용 |                        |                                                                                 |                                      |              |                                          |        |                             |                               |
| 기준용적률    | 210%                   | -                                                                               |                                      |              |                                          |        |                             | 210%                          |
| 허용용적률    | 233%                   | • 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대20%) × 사업성 보정계수                                        |                                      |              |                                          |        |                             | 233%                          |
| 상한용적률    | 253.77%<br>(253%이하 적용) | 구 분                                                                             | 인센티브 산식                              |              | 산정방식                                     |        | 완화량                         |                               |
|          |                        | 토지                                                                              | 가중치를 제외한 허용용적률<br>× 1.3 x 가중치 x a토지  |              | 230.0% × 1.3 × 1 ×<br>0.0466<br>= 13.92% |        | 13.92%                      |                               |
|          |                        | 건축물<br>(공공주택)                                                                   | 가중치를 제외한 허용용적률<br>× 1.0 x β건축물(공공주택) |              | 230.0% × 1.0 × 0.0272<br>= 6.25%         |        | 6.25%                       |                               |
| 합 계      |                        | • 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 + 상한용적률 인센티브 = 210% + 23% + 20.17% = 253.77% (253%이하 적용)   |                                      |              |                                          |        |                             |                               |
| 법정상한용적률  |                        | • 399.99% 이하<br>※법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의 시 결정된 예정법적상한용적률은<br>건축위원회 심의를 통해 확정함 |                                      |              |                                          |        |                             |                               |



## ■ 정비계획(변경)(안)

| 구 분   |      | 내용                                                                                                                                         | 비고              |
|-------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 구역면적  |      | 20,619.0㎡                                                                                                                                  | -               |
| 획지면적  |      | 20,295.0㎡                                                                                                                                  | 공동주택,<br>부대복리시설 |
| 건폐율   |      | 60% 이하                                                                                                                                     | -               |
| 용적률   | 기준   | 210.00%                                                                                                                                    | -               |
|       | 허용   | 233.00%                                                                                                                                    | 사업성<br>보정계수 적용  |
|       | 상한   | 253.00%                                                                                                                                    |                 |
|       | 법적상한 | 399.99%(400%이하)                                                                                                                            | -               |
| 공공시설  | 순부담  | 1,448.8(7.0%)                                                                                                                              | ①+②-③           |
|       | ①토지  | 966.5㎡                                                                                                                                     | 대지지분 포함         |
|       | ②건축물 | 533.7㎡                                                                                                                                     | -               |
| ③국공유지 |      | 51.4㎡                                                                                                                                      | -               |
| 높이계획  |      | 160m 이하 (49층이하)                                                                                                                            | -               |
| 건축한계선 |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 북측 영등포로변 10m</li> <li>• 동측 영등포로12길변 3m</li> <li>• 서측 선유서로변 3m</li> <li>• 남측 문래북로변 3~6m</li> </ul> | -               |
| 전면공지  |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 보도형 공지</li> <li>- 북측 영등포로변 3m</li> <li>- 동측 영등포로12길변 3m</li> <li>- 남측 문래북로변 3m ~ 6m</li> </ul>    | -               |
| 공개공지  |      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 선유서로 ~ 문래북로변 공동주택 부지 내 보행 결절점(1개소)</li> </ul>                                                     | -               |

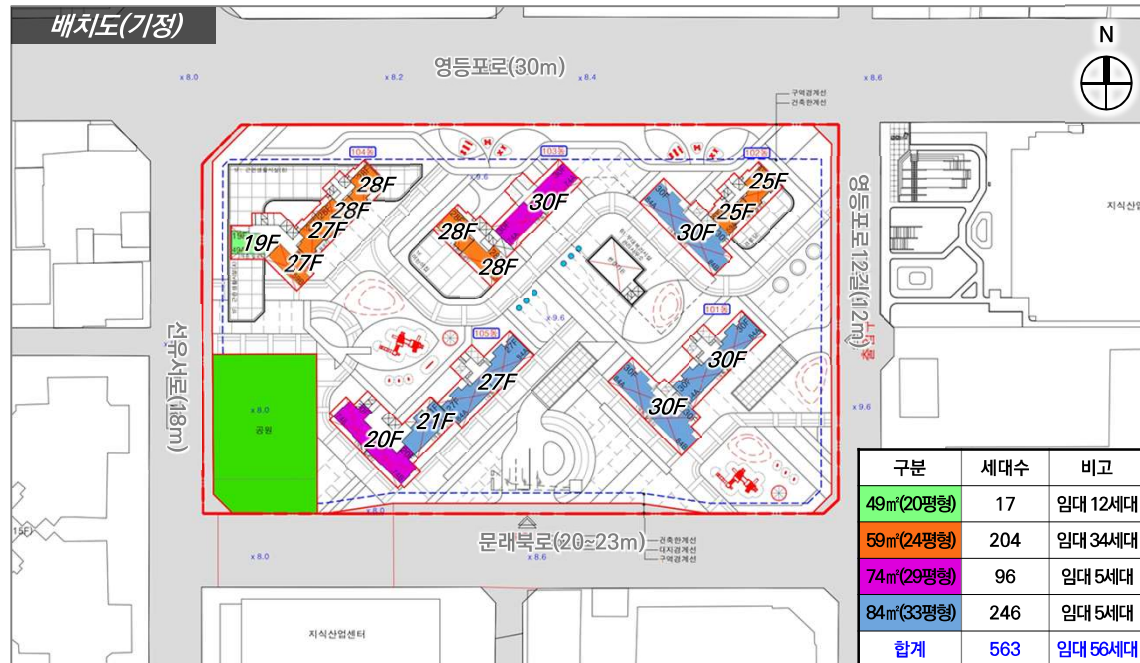


## 04. 건축계획(안)

## ■ 건축개요(기정)

| 구 분  | 계획(안)                                         |                   |       |
|------|-----------------------------------------------|-------------------|-------|
| 용도   | 공동주택 및 부대복리시설                                 |                   |       |
| 건폐율  | 정비계획                                          | 25% 이하            |       |
|      | 건축계획                                          | 21.37%            |       |
| 용적률  | 기준 / 상한                                       | 210.00% / 250.00% |       |
|      | 법적상한                                          | 299.94%(300%이하)   |       |
| 층수   | 지하3층, 지상 30층                                  |                   |       |
| 연면적  | 소계                                            | 95,512,22㎡        |       |
|      | 지상                                            | 55,943.82㎡        |       |
|      | 지하                                            | 39,568.40㎡        |       |
| 높이   | 90m 이하                                        |                   |       |
| 세대수  | 총 563세대 (5개동)<br>(분양주택: 507세대, 공공임대 등 : 56세대) |                   |       |
|      | 49㎡                                           | 17세대              | 3.0%  |
|      | 59㎡                                           | 204세대             | 36.2% |
|      | 74㎡                                           | 96세대              | 17.1% |
|      | 84㎡                                           | 246세대             | 43.7% |
| 주차대수 | 856대(법정 : 565대)                               |                   |       |

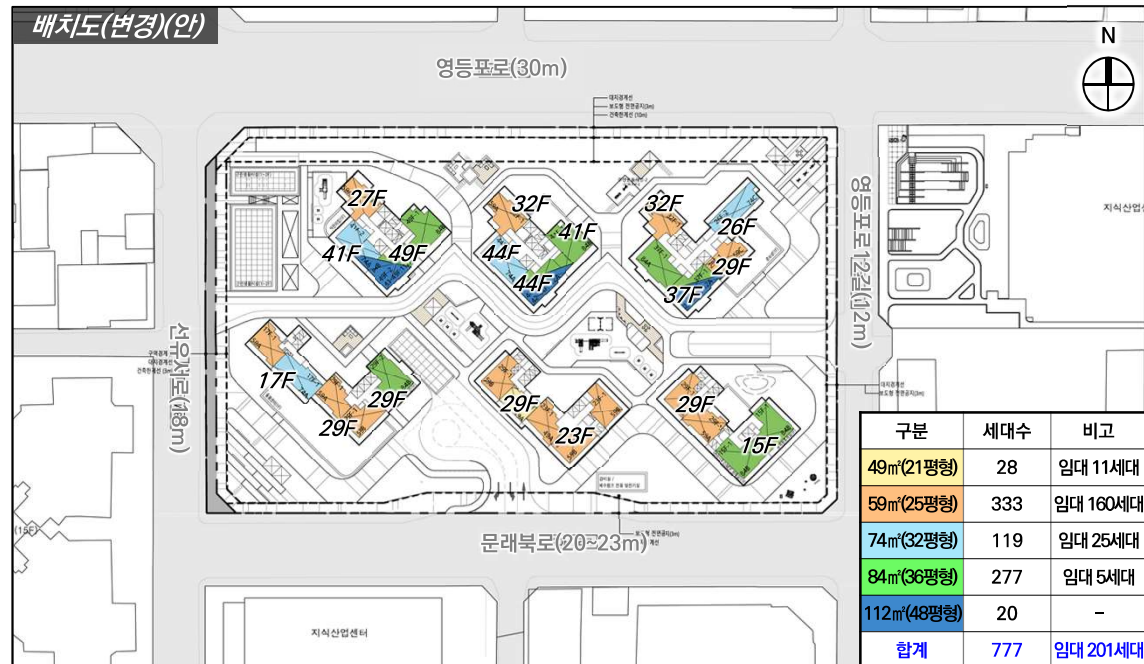
| 구분        | 합계  | 일반+조합원<br>분양 | 소계 | 임대   |      |
|-----------|-----|--------------|----|------|------|
|           |     |              |    | 장기전세 |      |
|           |     |              |    | 상한   | 법적상한 |
| 합계        | 563 | 507          | 56 | -    | 56   |
| 60㎡이하     | 221 | 175          | 46 | -    | 46   |
| 60㎡~85㎡이하 | 342 | 332          | 10 | -    | 10   |
| 85㎡초과     | -   | -            | -  | -    | -    |





|      |                                                |                    |       |
|------|------------------------------------------------|--------------------|-------|
| 구 분  | 계획(안)                                          |                    |       |
| 용도   | 공동주택 및 부대복리시설                                  |                    |       |
| 건폐율  | 정비계획                                           | 60% 이하             |       |
|      | 건축계획                                           | 25.81%             |       |
| 용적률  | 기준 / 상한                                        | 210.00% / 253.00%  |       |
|      | 법정상한                                           | 399.99%(400.00%이하) |       |
| 층수   | 지하4층, 지상 49층                                   |                    |       |
| 연면적  | 소계                                             | 130,570.73㎡        |       |
|      | 지상                                             | 82,047.73㎡         |       |
|      | 지하                                             | 48,523.00㎡         |       |
| 높이   | 160m 이하                                        |                    |       |
| 세대수  | 총 777세대 (6개동)<br>(분양주택: 576세대, 공공임대 등 : 201세대) |                    |       |
|      | 49㎡                                            | 28세대               | 3.6%  |
|      | 59㎡                                            | 333세대              | 42.8% |
|      | 74㎡                                            | 119세대              | 15.3% |
|      | 84㎡                                            | 277세대              | 35.7% |
|      | 112㎡                                           | 20세대               | 2.6%  |
| 주차대수 | 1,105대(법정 : 762대)                              |                    |       |

| 구분        | 합계  | 일반+조합원<br>분양 | 임대  |      |      |
|-----------|-----|--------------|-----|------|------|
|           |     |              | 소계  | 장기전세 |      |
|           |     |              |     | 상한   | 법정상한 |
| 합계        | 777 | 576          | 201 | 27   | 174  |
| 60㎡이하     | 361 | 190          | 171 | 16   | 155  |
| 60㎡~85㎡이하 | 396 | 366          | 30  | 11   | 19   |
| 85㎡초과     | 20  | 20           | -   | -    | -    |

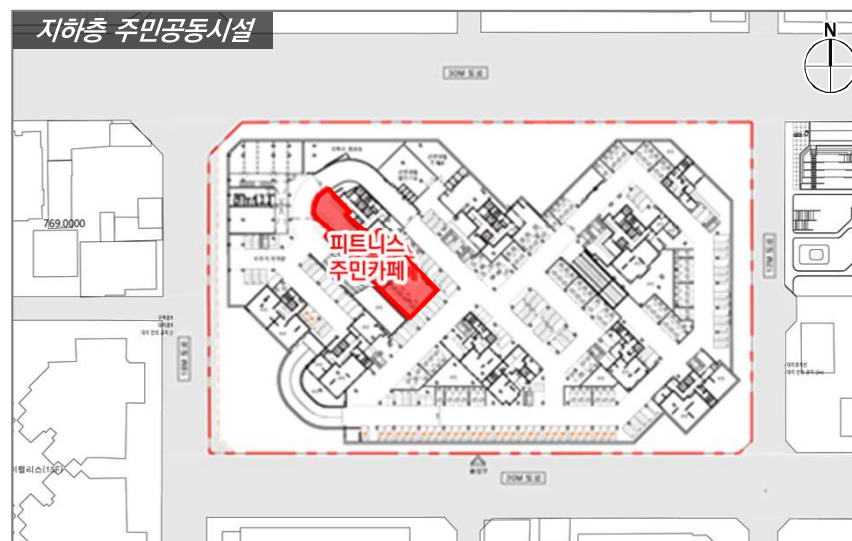


## ■ 공동이용시설 설치계획

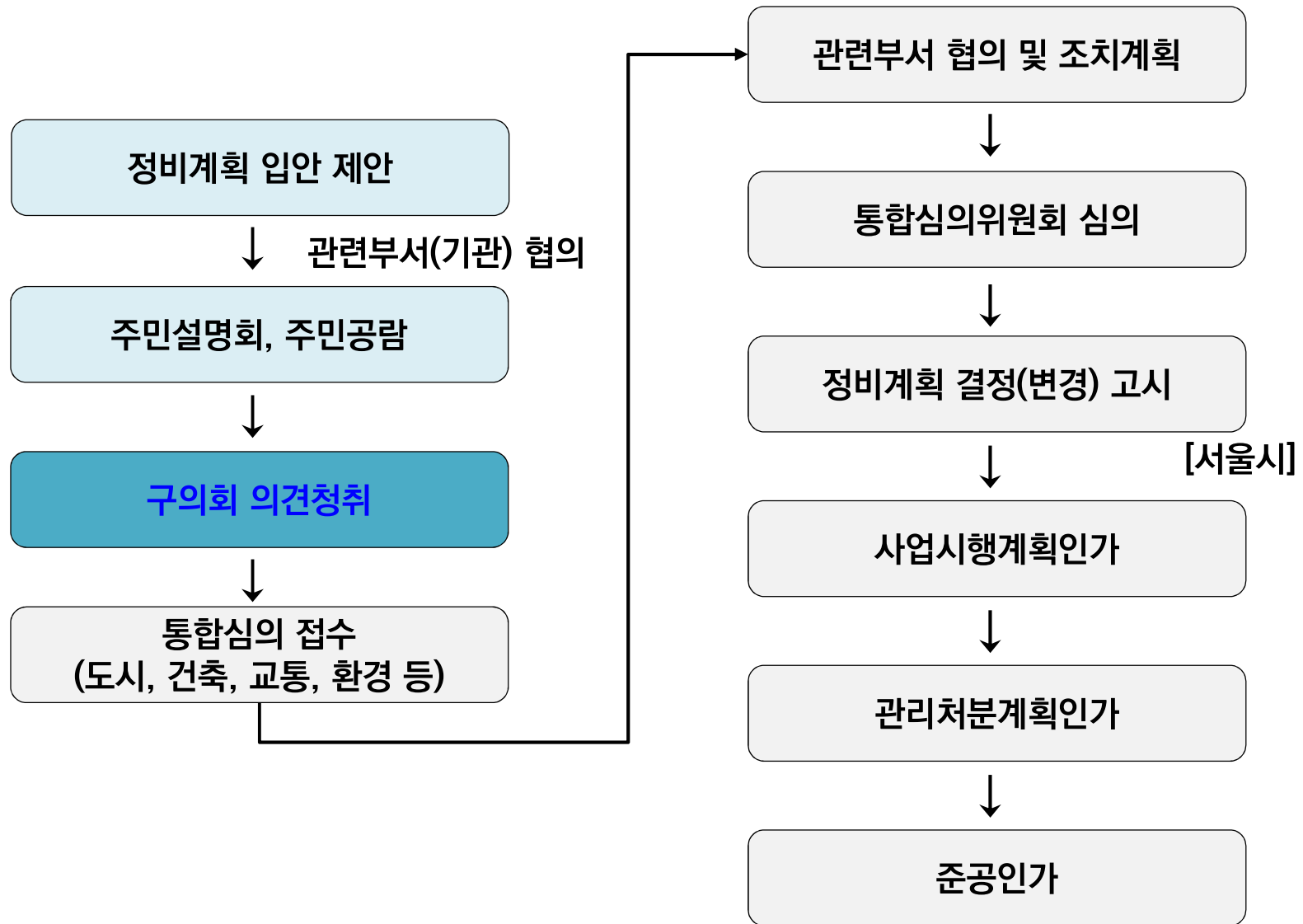
| 시설 구분          | 시설의 종류  | 법정면적(㎡)  | 계획면적(㎡)  | 비고 |
|----------------|---------|----------|----------|----|
| 주민<br>공동<br>시설 | 경로당     | 330.00   | 330.00   | -  |
|                | 어린이집    | 330.00   | 350.00   | -  |
|                | 작은도서관   | 158.00   | 190.00   | -  |
|                | 다함께돌봄센터 | 66.00    | 651.00   | -  |
|                | 주민공동시설  | -        | 520.00   | -  |
|                | 주민운동시설  | -        | 220.00   | -  |
|                | 어린이놀이터  | 977.00   | 990.00   | -  |
|                | 관리사무소   | 46.36    | 200.00   | -  |
|                | 경비실     | -        | 60.00    | -  |
|                | 근로자휴게실  | -        | 50.00    | -  |
|                | 계       | 2,428.13 | 3,251.00 | -  |

## ■ 주민공동시설 총량기준

| 구 분         | 산 식                                                                                                                      | 총 확보 면적                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 서울시<br>주택조례 | ■ 100세대 이상 1,000세대 미만<br>= (총세대 $\times$ 2.5㎡) $\times$ 1.25 이상<br>= (777 $\times$ 2.5㎡) $\times$ 1.25<br>= 2,428.13㎡ 이상 | 3,251.00㎡<br>(법정면적대비 133%) |







감사합니다.



별첨자료

## ■ 용적률계획(안)

| 구분 | 용도지역  | 적용면적      | 기준용적률    | 허용용적률    | 상한용적률    | 법적상한용적률  | 비고 |
|----|-------|-----------|----------|----------|----------|----------|----|
| 기정 | 준공업지역 | 20,619.0㎡ | 210.0%이하 | 230.0%이하 | 250.0%이하 | 300.0%이하 | -  |
| 변경 | 준공업지역 | 20,619.0㎡ | 210.0%이하 | 233.0%이하 | 253.0%이하 | 400.0%이하 | -  |

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 ‘사업성 보정계수’에 따라 조정함

※ 법적상한용적률은 「서울특별시 도시계획조례」개정 및 「2030 도시·주거환경정비기본계획」고시로 인한 변경사항 적용

## ■ 사업성 보정계수 주요 기준

- 최초 정비계획 수립시 주민공람 직전 년도 공시지가 기준으로 산정
- 소수점 셋째자리에서 올림한 값 적용 (항목별 각각 소수 셋째자리에서 올림 후 합산)
- 허용용적률 인센티브량에 사업성 보정계수를 곱하여 허용용적률 보정
  - 허용용적률 = 기준용적률 + 사업성 보정계수를 적용한 허용용적률 인센티브량

## ■ 양평동 신동아아파트 공시지가 현황

| 구분         | 구역면적 <sup>주1)</sup> | 세대규모                                                 | 공시지가<br>(2024) |
|------------|---------------------|------------------------------------------------------|----------------|
| 신동아<br>아파트 | 20,567.6㎡           | 72.23㎡(전용50.81㎡) : 375세대<br>87.37㎡(전용61.59㎡) : 120세대 | 6,347,000원     |

주1) 사유지 면적 기준

## ■ 사업성 보정계수 적용

| 구분               | 기준                                                                  | 대상지            | 보정계수  |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|-------|
| 공시지가             | • 7,274,646원/㎡ (서울시/24년)                                            | • 6,347,000원/㎡ | 1.146 |
| 대지면적( $\alpha$ ) | • 대지면적 2만㎡ 미만 단지                                                    | • 20,619.0㎡    | 미적용   |
| 세대밀도( $\beta$ )  | • 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용85㎡공급 불가능<br>※ 현재 세대수 495세대           | -              | 미적용   |
|                  | ※가용용적률<br>= 법적상한 400% - 법적상한 임대75% - 상한용적률 기부채납임대 10%(가정)<br>= 315% |                |       |
| 합계               |                                                                     |                | 1.15  |

## ■ 사업성 보정계수 적용시 허용용적률

- 사업성 보정계수  
= 공시지가 보정계수 +  $\alpha$  +  $\beta$  = 1.15 + 0 + 0  
= 1.15  
∴ 허용용적률 = 210% + 23.0% = 233.0% (20% x 1.15 = 23.0%)

