

# 여의대방역세권(신길동 1343번지 일대) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

- 구의회 의견청취 -

2025. 09.



영등포구  
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시  
영등포

# CONTENTS

- Part 01 계획의 개요
- Part 02 대상지 현황
- Part 03 정비계획(안)
- Part 04 건축계획(안)
- Part 05 향후 추진일정

# 01. 계획의 개요

# 1. 계획의 개요

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

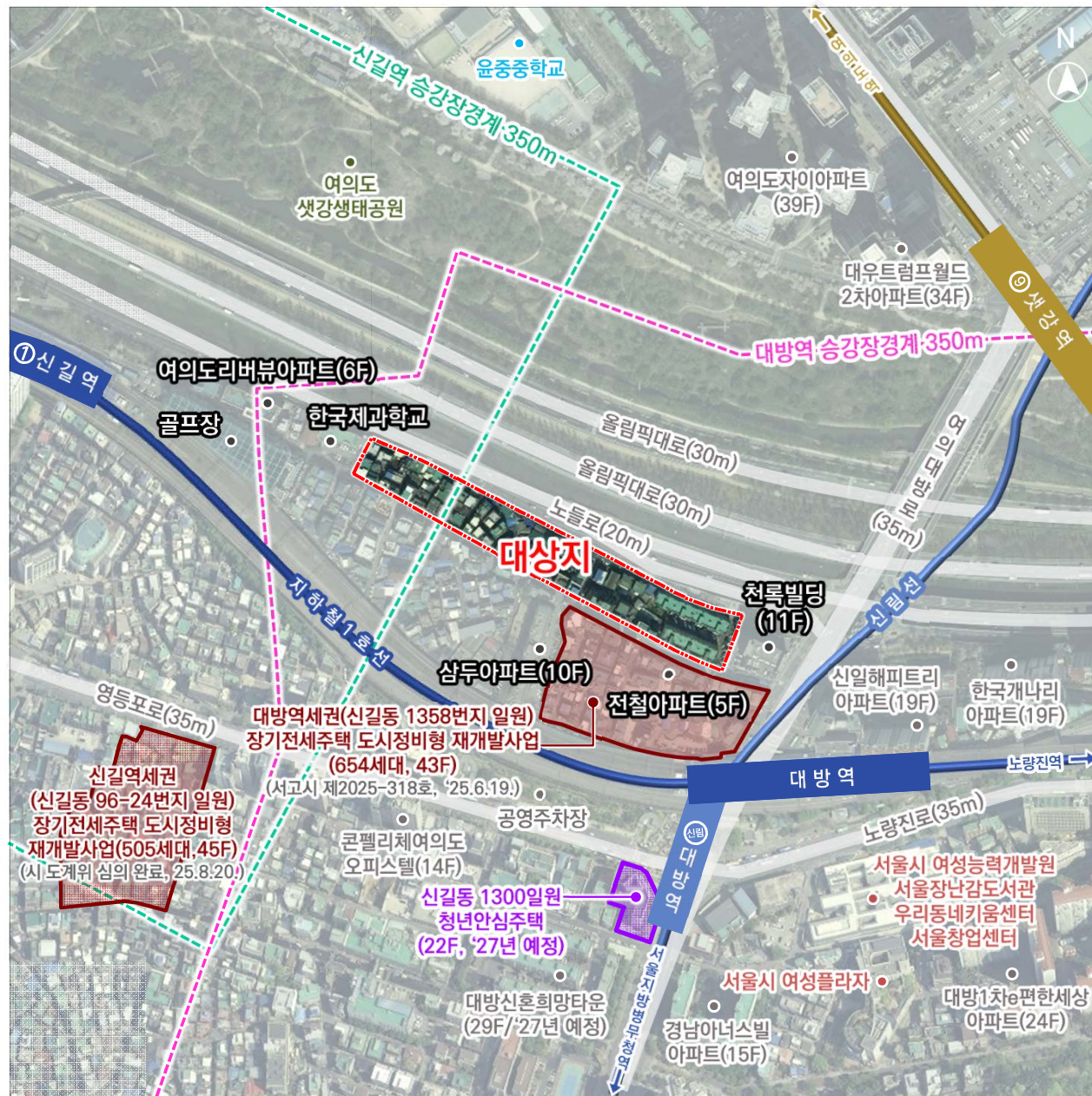
## ■ 대상지 개요

|      |                                           |
|------|-------------------------------------------|
| 구역명  | 여의대방역세권(신길동 1343일원)<br>장기전세주택 도시정비형 재개발구역 |
| 위 치  | 영등포구 신길동 1343일원                           |
| 면 적  | 14,239.4㎡                                 |
| 용도지역 | 제2종일반주거지역(7층 이하)                          |
| 기 타  | 교육환경보호구역                                  |
| 추진현황 | 정비구역 지정 및 정비계획 결정 입안                      |

## ■ 주요 계획 내용

- 정비구역 지정 : 14,239.4㎡
- 정비계획 결정
  - 용도지역 변경 : 제2종(7층) → **준주거지역**
  - 도시계획 시설 : 도로변경 2개소, 도로신설 2개소
  - 용적률계획 : **484.97%**  
(기준 190%/상한 202%/법적상한 485% 이하)
  - 높이계획 : 120m이하 (40층 이하)
  - 계획 세대수 : **633세대**  
(분양 397, 재개발임대 33, 장기전세 203)

## ■ 위치도



# 1. 계획의 개요

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

## ■ 주요 추진경위

|                          |                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------|
| 2023.12.21.              | 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 사전검토 접수 [(가칭)추진위 → 영등포구] |
| 2024.02.22.              | 제3차 사전검토단 회의 (결과 : 의견제시)                      |
| 2024.10.11.              | 사전검토 회의결과에 대한 조치계획서 제출                        |
| 2024.12.12.              | 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 주민제안 접수 [(가칭)추진위 → 영등포구] |
| 2024.12.26. ~ 2025.1.24. | 관련부서 협의 (서울시, 영등포구, 유관기관)                     |
| 2025.02.21.              | 관련부서 협의의견에 대한 조치계획서 제출                        |
| 2025.04.07.              | 서울시 계획검토단 회의 (결과 : 의견제시)                      |
| 2025.05.20.              | 계획검토 회의결과에 대한 조치계획서 제출                        |
| 2025.06.16. ~ 06.19.     | 추정분담금 검증위원회 심의 (영등포구)                         |
| 2025.08.07. ~ 09.08.     | 주민공람공고 (영등포구공고 제2025-1547호) 및 주민설명회 (8/29)    |

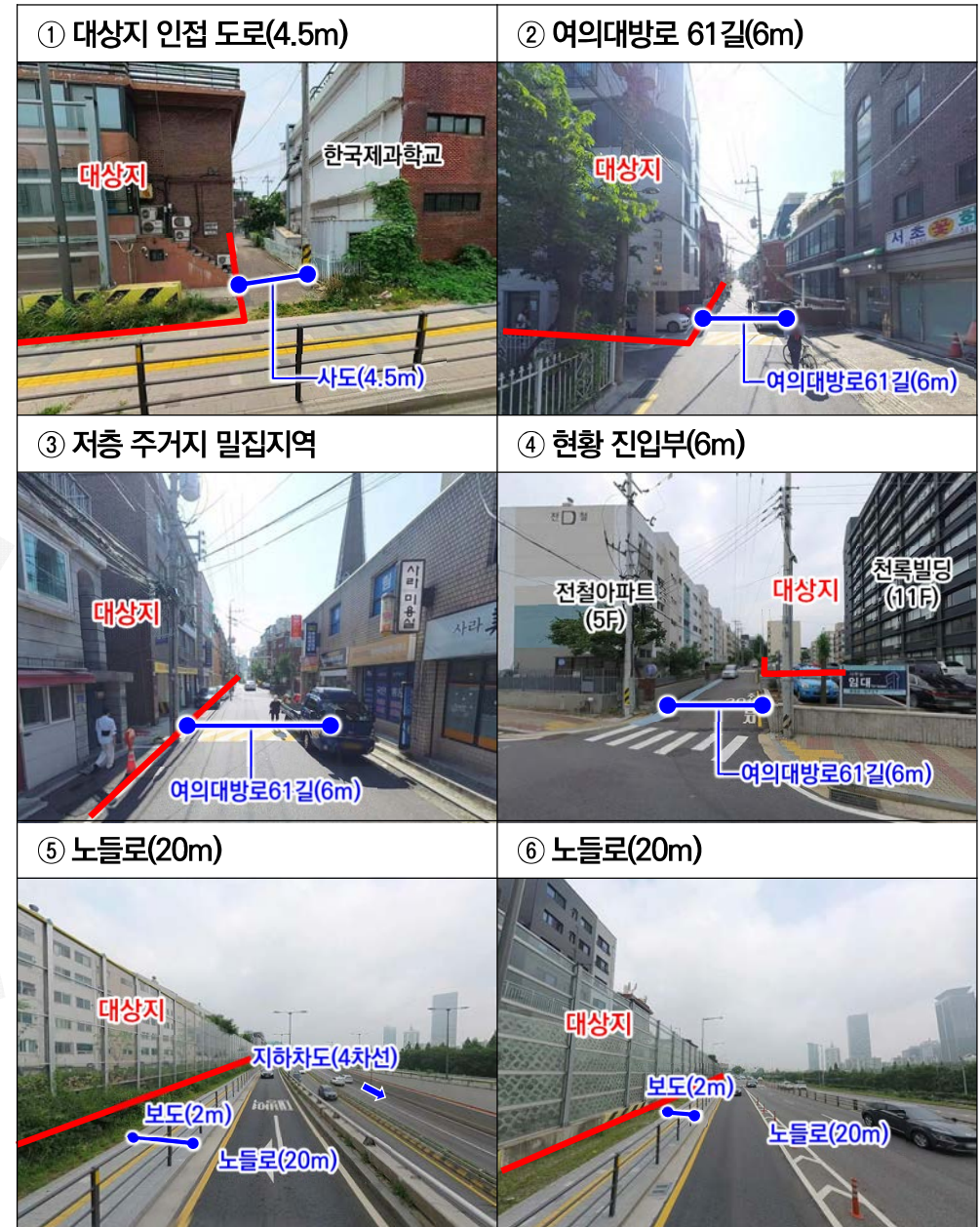
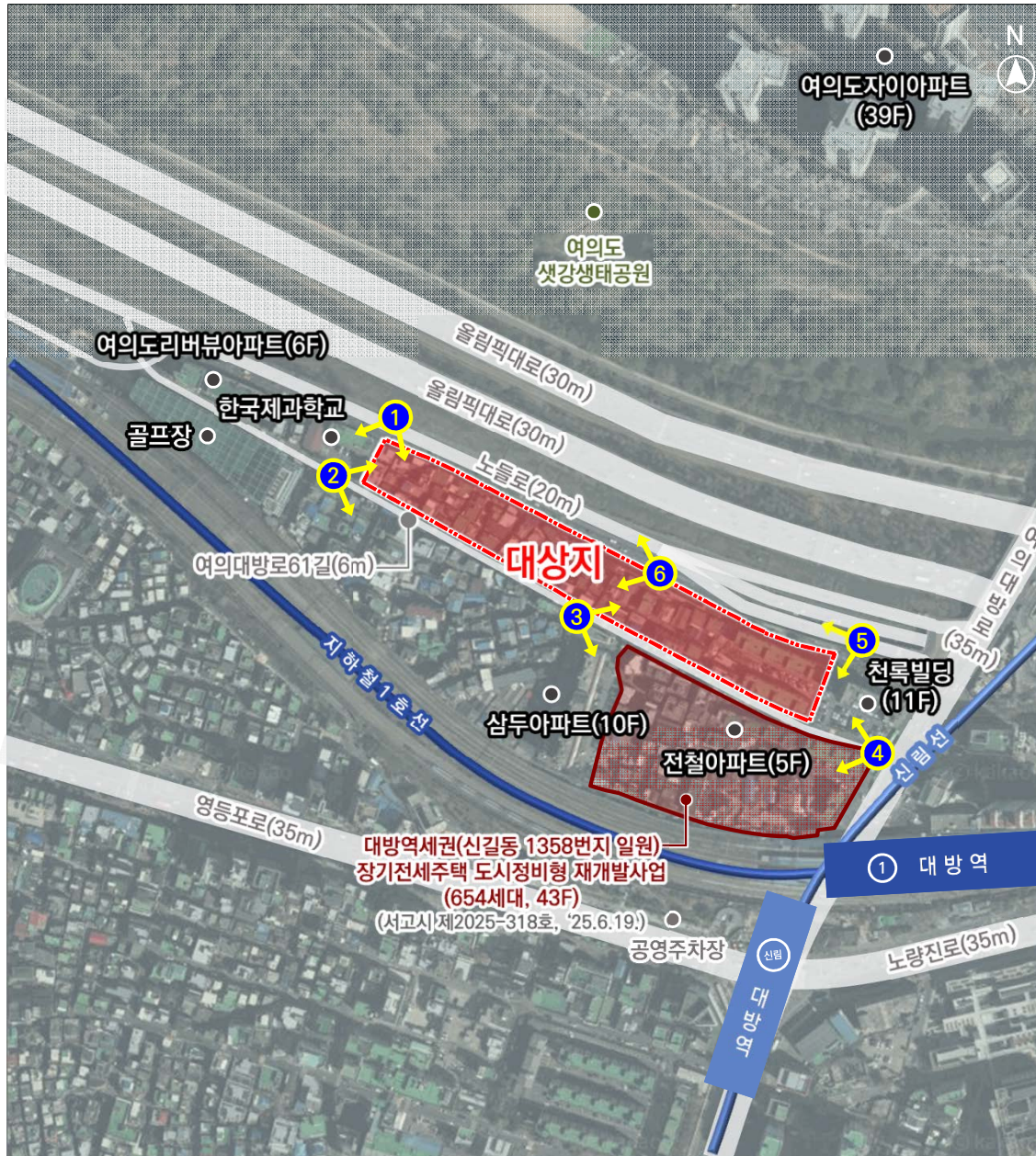
## 02. 대상지 현황



## 2. 대상지 현황

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

### ■ 현황사진

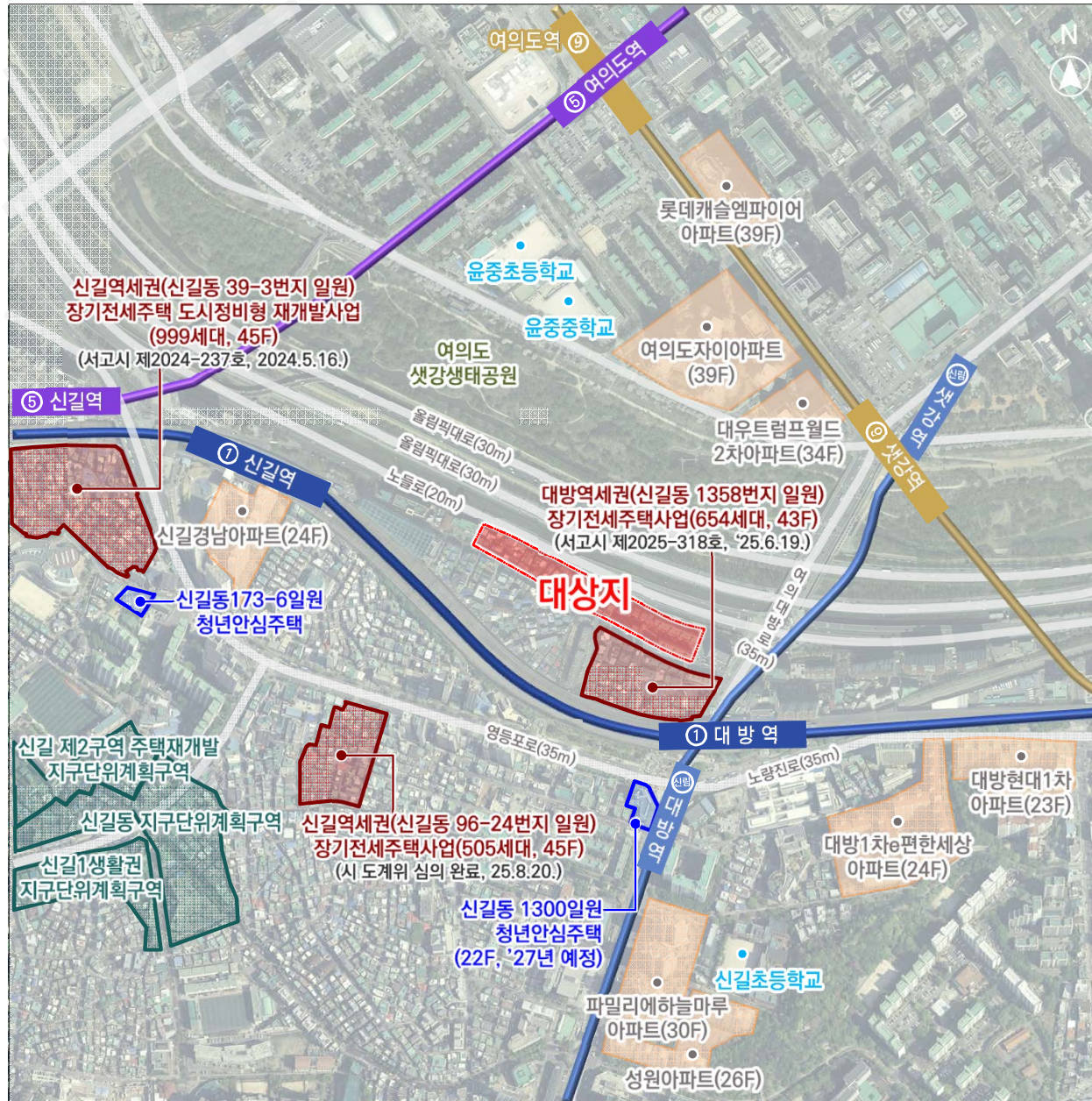




## 2. 대상지 현황

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

### ■ 현황종합분석



#### 토지 현황

- 전체 필지수 : 140필지(100.0%)
- 사유지 : 83필지(59.3%)
- 국·공유지 : 57필지(40.7%)

#### 건축물 현황

- 전체 동수 : 68동(100.0%)
- 주거용 : 61동(89.7%)
- 비주거용 : 7동(10.3%)

#### 건축물 노후 현황

- 전체 동수 : 68동(100.0%)
- 노후·불량 건축물 : 60동(88.2%)
- 양호 건축물 : 8동(11.8%)

#### 세대 현황

- 305세대

#### 동의율

- 토지등소유자 : 74.2% (155인 / 209인)
- 토지면적 : 64.6% (9,203.4㎡ / 14,239.4㎡)



## 03. 정비계획(안)

### 3. 정비계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

■ 계획 세대수 : 총 633세대 [역세권 장기전세주택 203세대, 재개발임대주택 33세대 포함]

#### ▷ 정비계획(안)

| 구 분 | 구역명                                             | 획 지 | 주용도              | 면 적(㎡)   | 건폐율(%) | 용적률(%) |     |      | 높 이<br>(층수)   | 세대수<br>(공공임대)                            |
|-----|-------------------------------------------------|-----|------------------|----------|--------|--------|-----|------|---------------|------------------------------------------|
|     |                                                 |     |                  |          |        | 기 준    | 상 한 | 법적상한 |               |                                          |
| 신설  | 여의대방역세권<br>(신길동 1343일원) 장기전세주택<br>도시정비형 재개발정비구역 | 획지1 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 14,239.4 | 60 이하  | 190    | 202 | 485  | 120m<br>(40층) | 633세대 /<br>장기전세주택 203세대,<br>재개발임대주택 33세대 |

#### ▷ 용도지역 변경

| 구 분      |                      | 면 적 (㎡)  |             |          | 구성비<br>(%) |
|----------|----------------------|----------|-------------|----------|------------|
|          |                      | 기 정      | 변 경         | 변 경 후    |            |
| 합 계      |                      | 14,239.4 | -           | 14,239.4 | 100.0      |
| 주거<br>지역 | 제2종일반주거지역<br>(7층 이하) | 14,239.4 | 감) 12,539.0 | 1,700.4  | 11.9       |
|          | 준주거지역                | -        | 증) 12,539.0 | 12,539.0 | 88.1       |

#### ▷ 기존구역 현황

| 구 분 | 토지등소유자 | 기존세대 |     |     | 비 고 |
|-----|--------|------|-----|-----|-----|
|     |        | 소 계  | 거주자 | 세입자 |     |
| 내용  | 209    | 305  | 68  | 237 | -   |

#### ▷ 토지이용계획

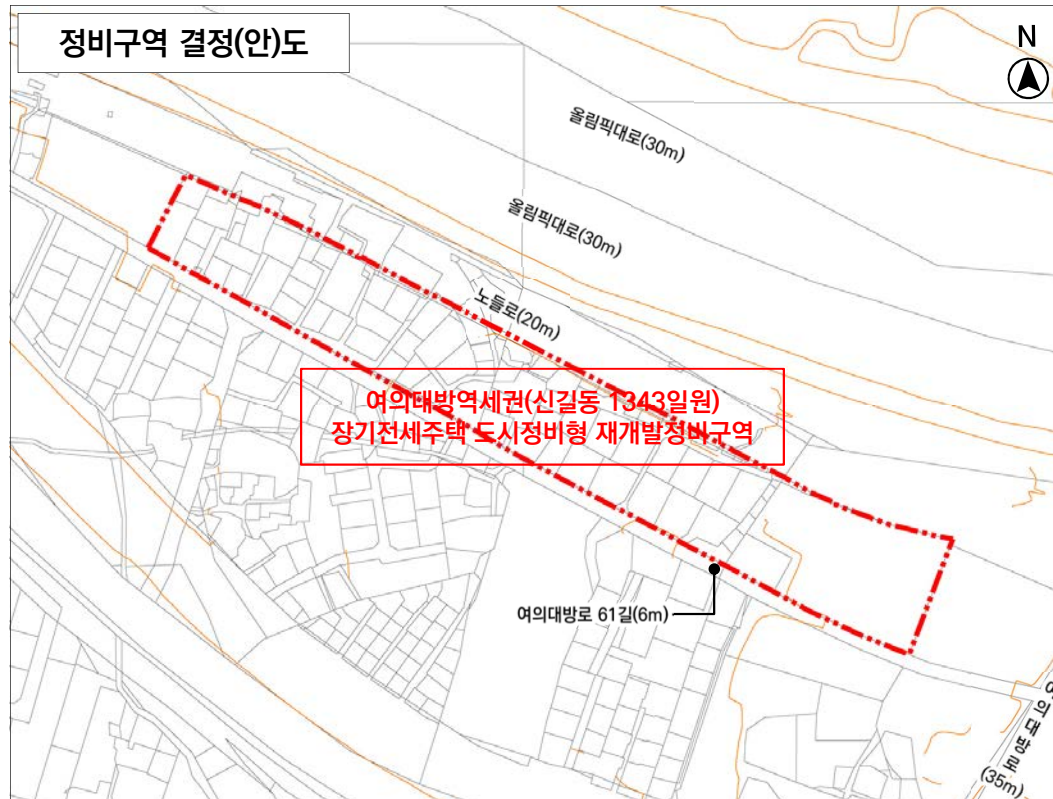
| 구 분             |     | 면 적 (㎡)  | 구성비(%) | 비 고              |
|-----------------|-----|----------|--------|------------------|
| 합 계             |     | 14,239.4 | 100.0  |                  |
| 정비<br>기반시설<br>등 | 도로  | 1,700.4  | 11.9   | 기부채납             |
| 획지              | 획지1 | 12,539.0 | 88.1   | 공동주택 및<br>부대복리시설 |

### 3. 정비계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

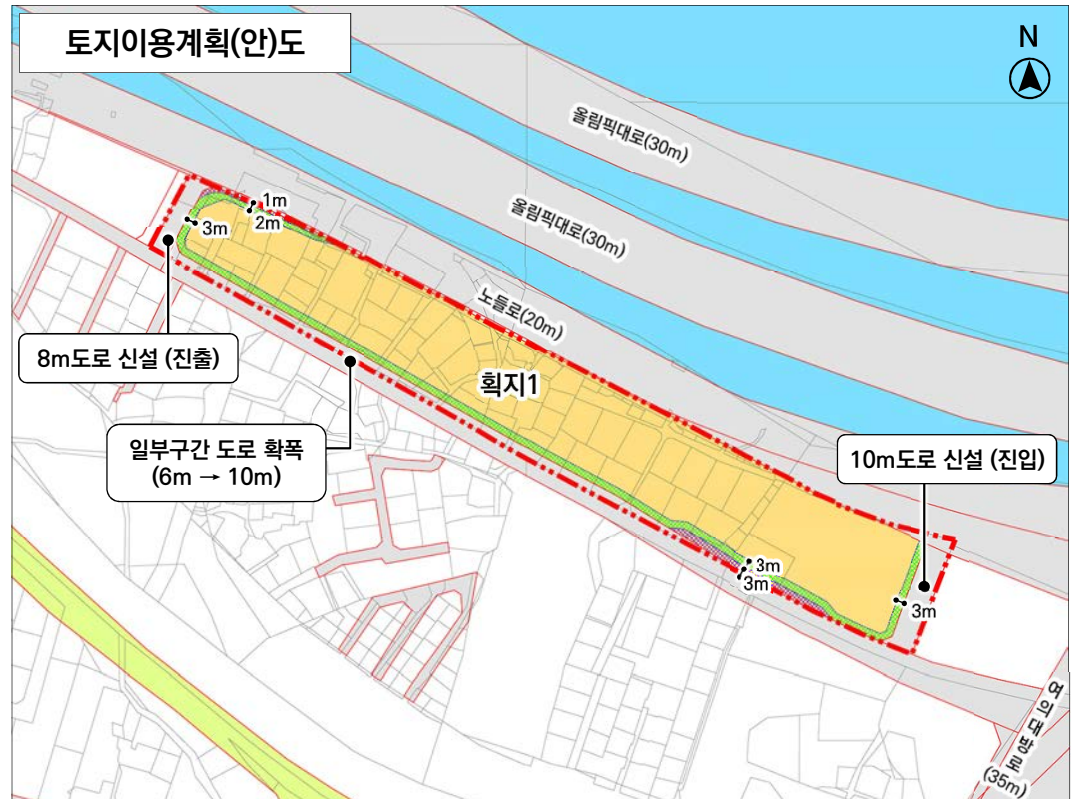
#### ■ 정비구역 결정조서

| 구 분 | 구역명                                                | 위 치                | 면 적(㎡)   |
|-----|----------------------------------------------------|--------------------|----------|
| 신설  | 여의대방역세권<br>(신길동 1343일원)<br>장기전세주택 도시정비형<br>재개발정비구역 | 영등포구<br>신길동 1343일원 | 14,239.4 |



#### ■ 토지이용계획(안)

| 구 분    | 면 적 (㎡)  | 구성비(%)   | 비 고              |
|--------|----------|----------|------------------|
| 합 계    | 14,239.4 | 100.0    |                  |
| 정비기반시설 | 도로       | 1,700.4  | 11.9             |
| 획지     | 획지1      | 12,539.0 | 88.1             |
|        |          |          | 공동주택 및<br>부대복리시설 |





### 3. 정비계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

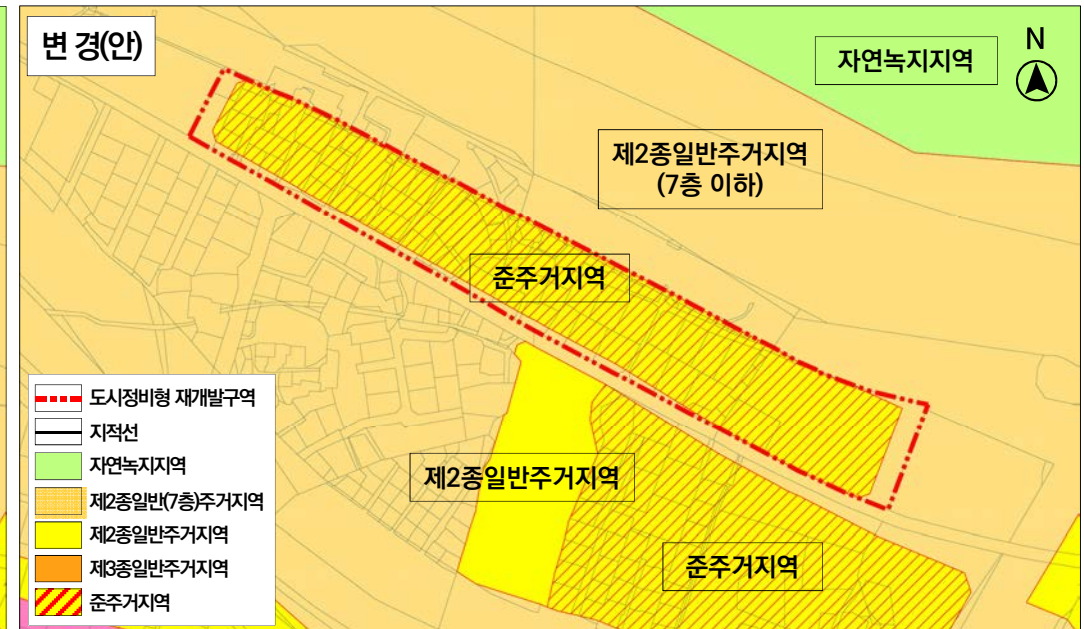
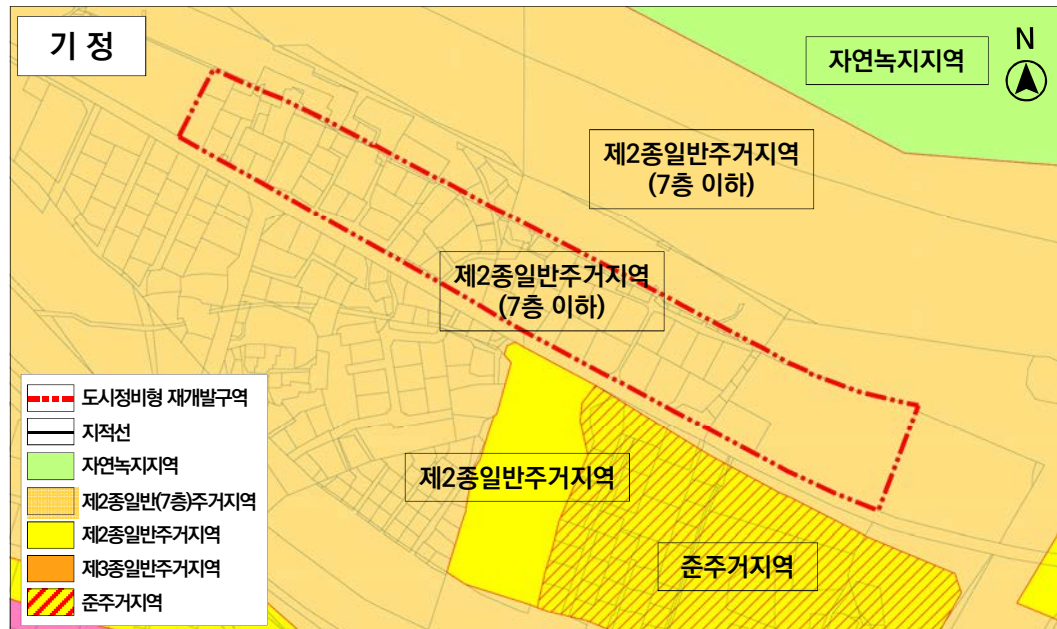
#### ■ 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분  |                  | 면 적 (㎡)  |             |          | 구성비 (%) |
|------|------------------|----------|-------------|----------|---------|
|      |                  | 기 정      | 변 경         | 변 경 후    |         |
| 합 계  |                  | 14,239.4 | -           | 14,239.4 | 100.0   |
| 주거지역 | 제2종일반주거지역(7층 이하) | 14,239.4 | 감) 12,539.0 | 1,700.4  | 11.9    |
|      | 준주거지역            | -        | 증) 12,539.0 | 12,539.0 | 88.1    |

#### ▷ 용도지역 결정(변경)사유서

- 대방역(1호선, 신림선) 역세권의 공동주택 건립을 통해 노후된 주택지를 정비하고 서민 주거안정을 위한 장기전세주택 공급을 촉진하고자 용도지역을 상향함

#### ▷ 용도지구(변경없음)

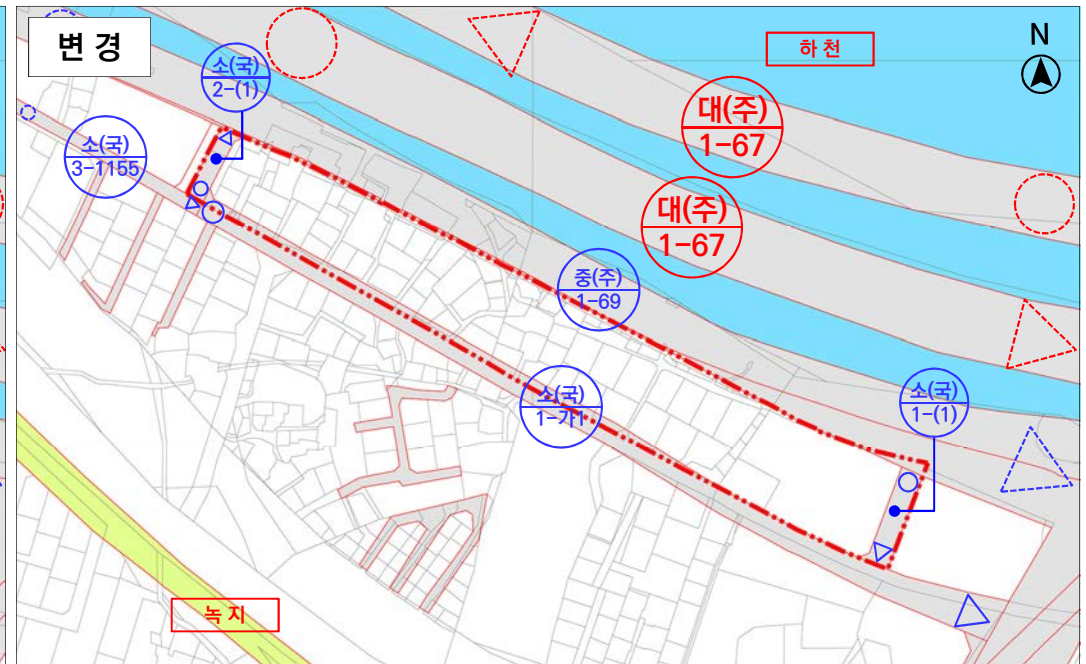
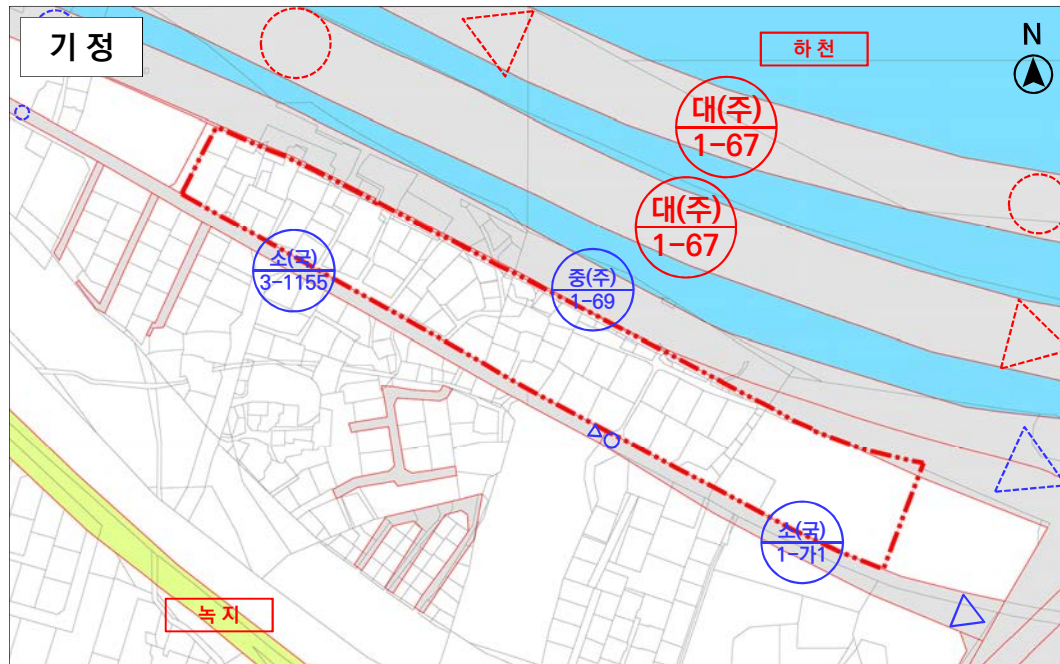


### 3. 정비계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

#### ■ 도로 결정(변경) 조서

| 구 분 | 위 치 |    |      |       | 기 능   | 연 장   | 기 점       | 종 점        | 사용형태 | 최초결정일                            | 비 고                   |
|-----|-----|----|------|-------|-------|-------|-----------|------------|------|----------------------------------|-----------------------|
|     | 등급  | 류별 | 번호   | 폭원(m) |       |       |           |            |      |                                  |                       |
| 기정  | 종로  | 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 | 영등포구고시제1994-26호<br>(1994.06.02.) | -                     |
| 변경  | 소로  | 3  | 1155 | 6     | 국지도로  | 182   | 신길동 18-3  | 신길동 7-32   | 일반도로 | 영등포구고시제1994-26호<br>(1994.06.02.) | 연장<br>축소              |
| 기정  | 소로  | 1  | 가1   | 10    | 국지도로  | 190   | 신길동 1-2   | 신길동 1351-3 | 일반도로 | 서울시고시제2025-318호<br>(2025.06.19.) |                       |
| 변경  | 소로  | 1  | 가1   | 10    | 국지도로  | 394   | 신길동 10-31 | 신길동 1351-3 | 일반도로 | 서울시고시제2025-318호<br>(2025.06.19.) | 일부구간<br>확폭 및<br>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

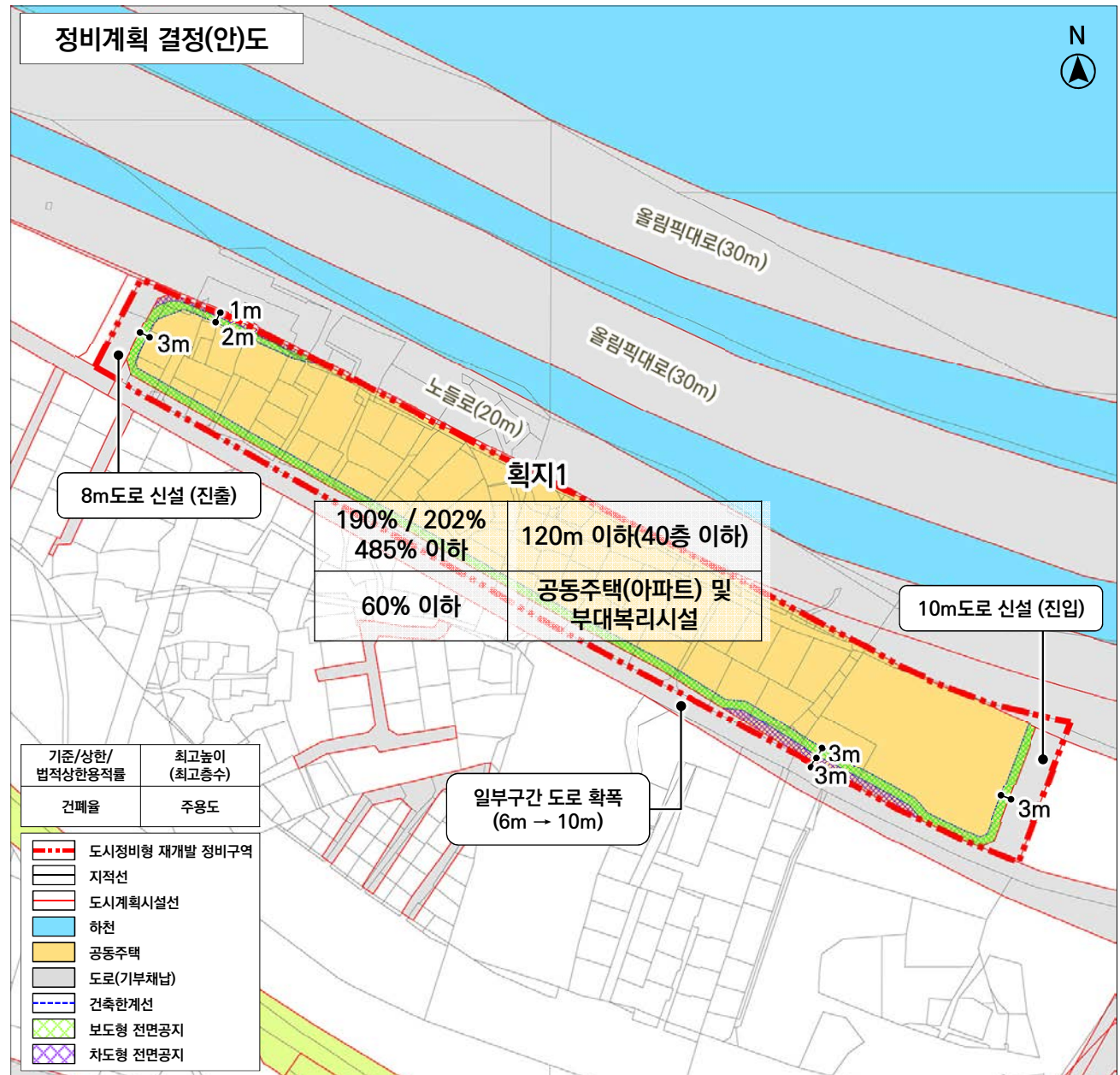


### 3. 정비계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

#### ■ 건축물 등에 관한 결정조서

| 구 분       |                 | 획지 1                                                                     |
|-----------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 주용도       |                 | • 공동주택(아파트) 및 부대복리시설                                                     |
| 건폐율       |                 | • 60% 이하                                                                 |
| 용적률       |                 | • 기준 : 190%<br>• 상한 : 202%<br>• 법적상한 : 485% 이하                           |
| 높이        |                 | • 최고높이 : 120m 이하<br>(지상 40층 이하)                                          |
| 건축한계선     |                 | • 노들로변 일부구간 : 획지 경계선으로부터 3m<br>• 이면도로변 : 획지 경계선으로부터 3m<br>※ 주출입부 일부구간 6m |
| 대지내<br>공지 | 보도형<br>전면<br>공지 | • 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 : 2~3m                                          |
|           | 차도형<br>전면<br>공지 | • 노들로변 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 1m<br>• 소로 1-가1호선 주출입부 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 3m   |





## 04. 건축계획(안)

## 4. 건축계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

### ■ 건축개요

| 구 분         |            | 내 용                              |     |     |     |     |      |
|-------------|------------|----------------------------------|-----|-----|-----|-----|------|
| 구역면적        |            | 14,239.40㎡                       |     |     |     |     |      |
| 대지면적        |            | 12,539.00㎡ (기반시설 : 1,700.40㎡)    |     |     |     |     |      |
| 건축면적        |            | 7,268.77㎡                        |     |     |     |     |      |
| 연<br>면<br>적 | 합 계        | 102,545.94㎡                      |     |     |     |     |      |
|             | 지 상        | 64,427.12㎡                       |     |     |     |     |      |
|             | 지 하        | 38,118.82㎡                       |     |     |     |     |      |
| 용적률 산정용 연면적 |            | 60,809.87㎡                       |     |     |     |     |      |
| 건폐율         |            | 57.97%                           |     |     |     |     |      |
| 용적률         |            | 484.97%                          |     |     |     |     |      |
| 규 모         |            | 지하 5층, 지상 40층, 6개 동              |     |     |     |     |      |
| 세<br>대<br>수 | 구 분        | 합 계                              | 39㎡ | 51㎡ | 59㎡ | 84㎡ | 112㎡ |
|             | 합 계        | 633                              | 68  | 85  | 271 | 176 | 33   |
|             | 분 양        | 397                              | 41  | 18  | 170 | 135 | 33   |
|             | 공공주택(장기전세) | 203                              | -   | 61  | 101 | 41  | -    |
|             | 공공주택(재개발)  | 33                               | 27  | 6   | -   | -   | -    |
| 주차대수        |            | 848대 (법정 604대) / 법정주차대수의 130.78% |     |     |     |     |      |

## 4. 건축계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

### ■ 조감도

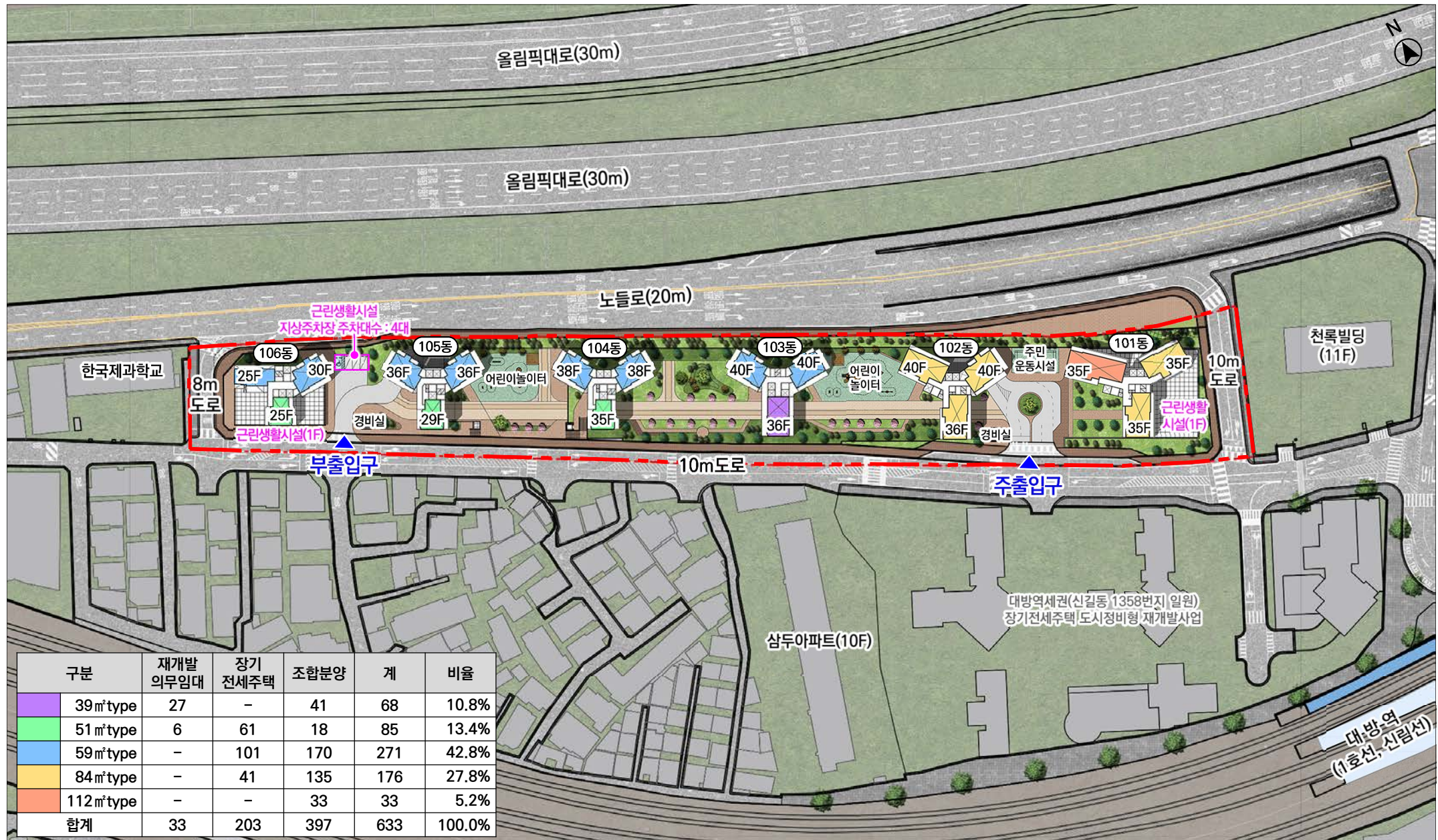




## 4. 건축계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

### ■ 배치도

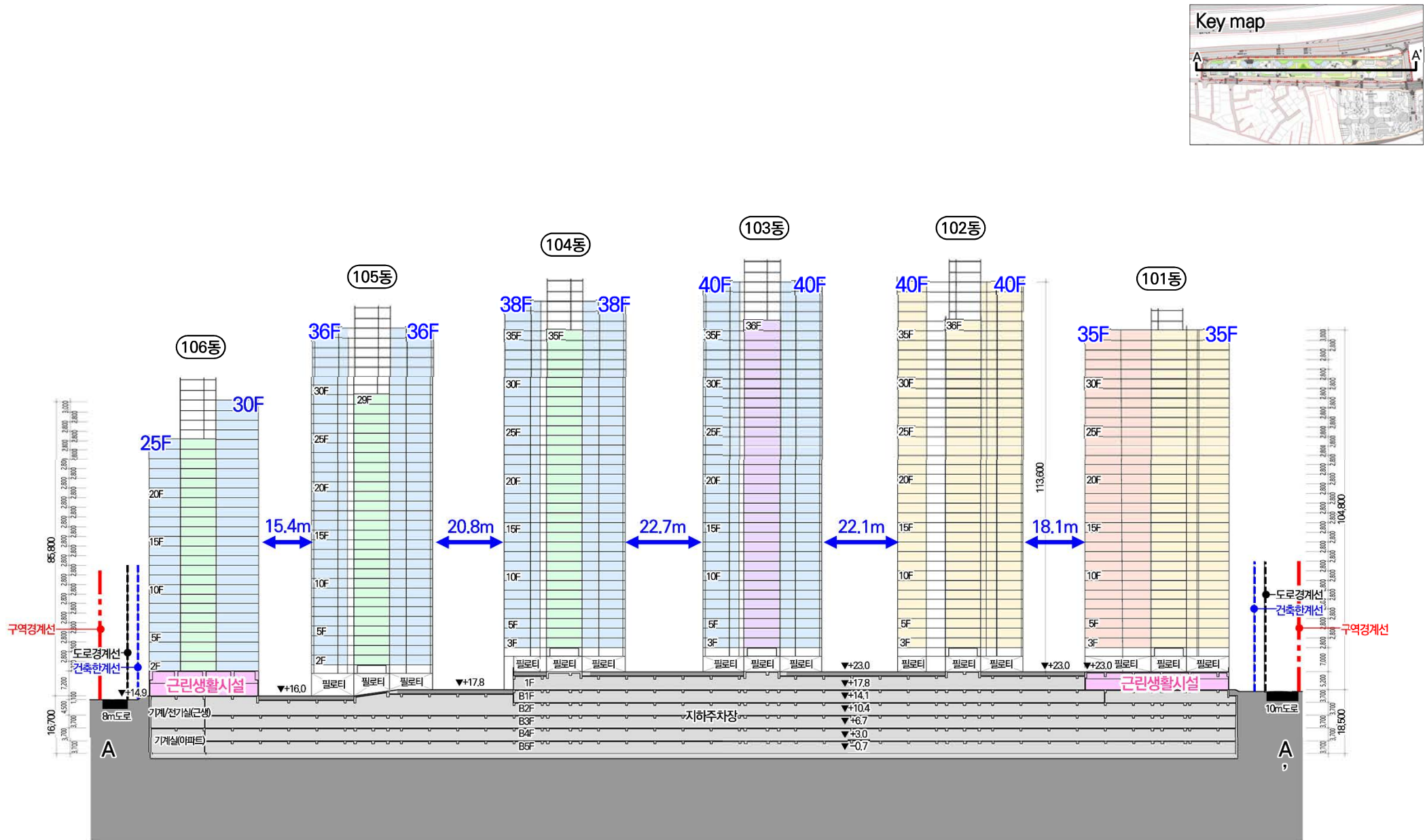




# 4. 건축계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

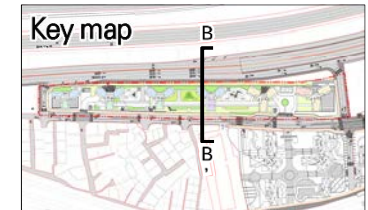
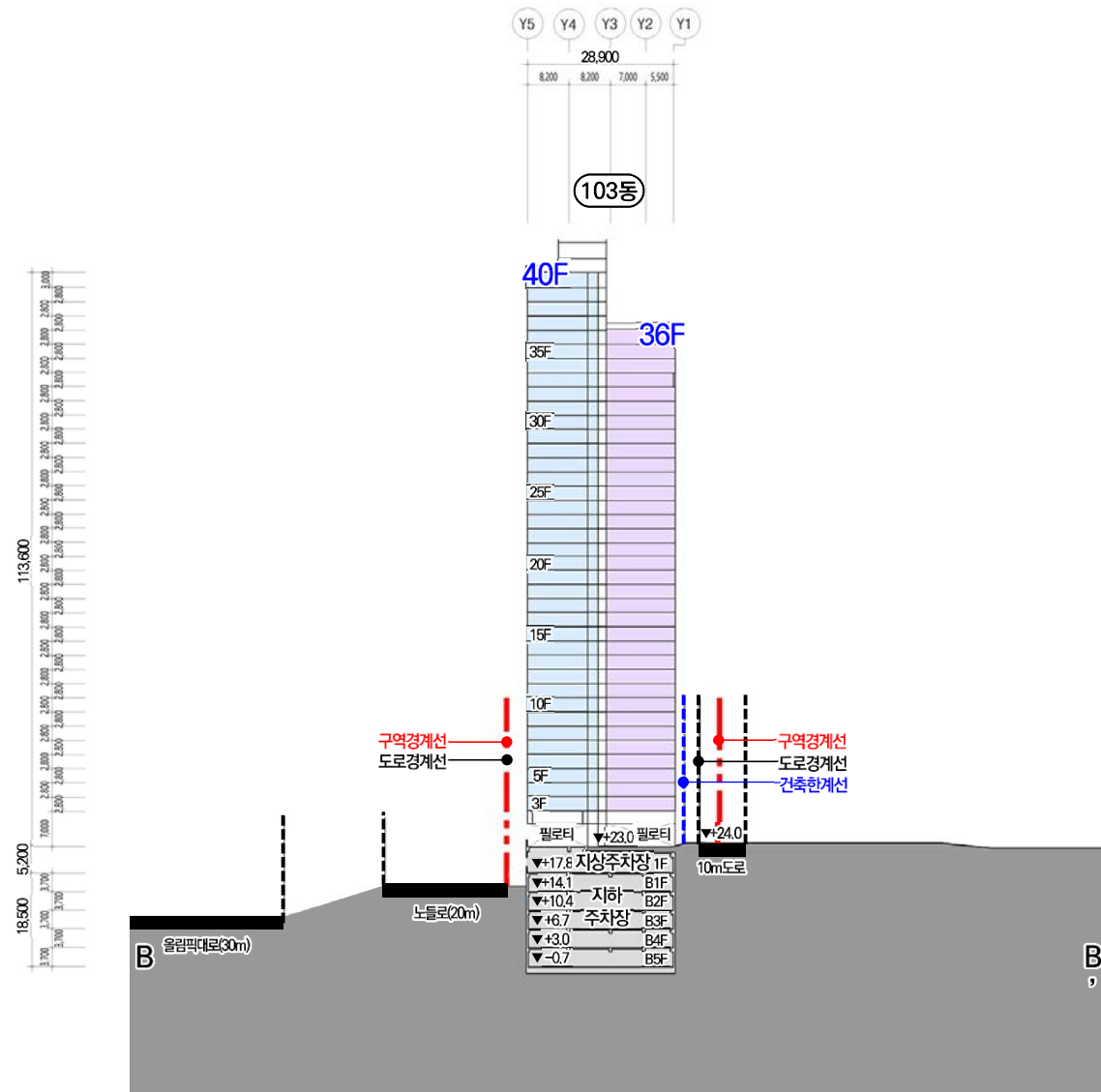
## ■ 횡단면도



# 4. 건축계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

## ■ 종단면도 - 1

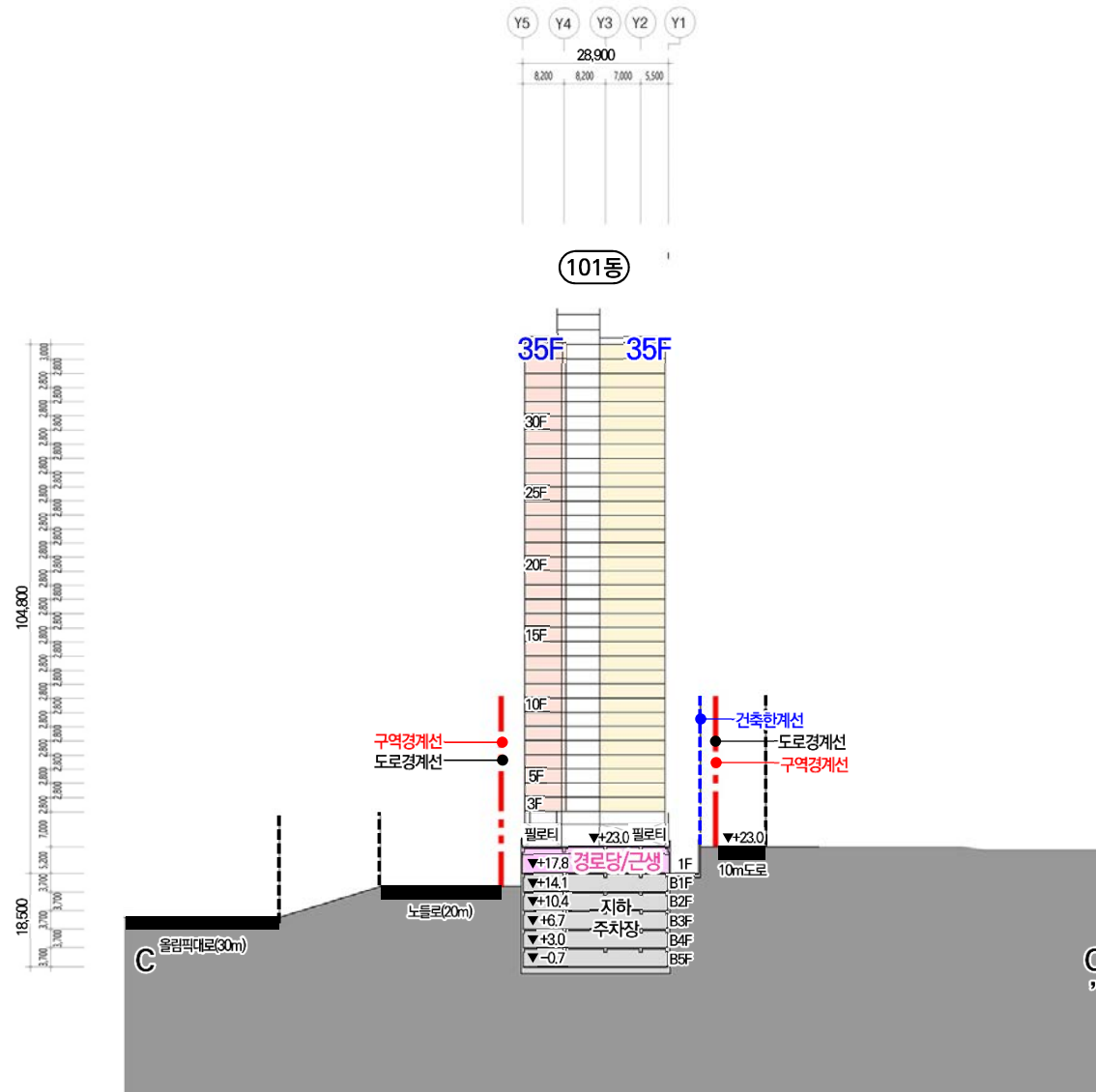
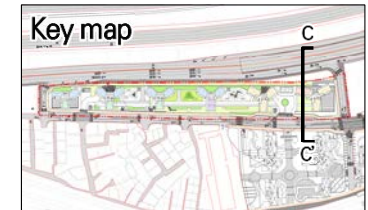




# 4. 건축계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

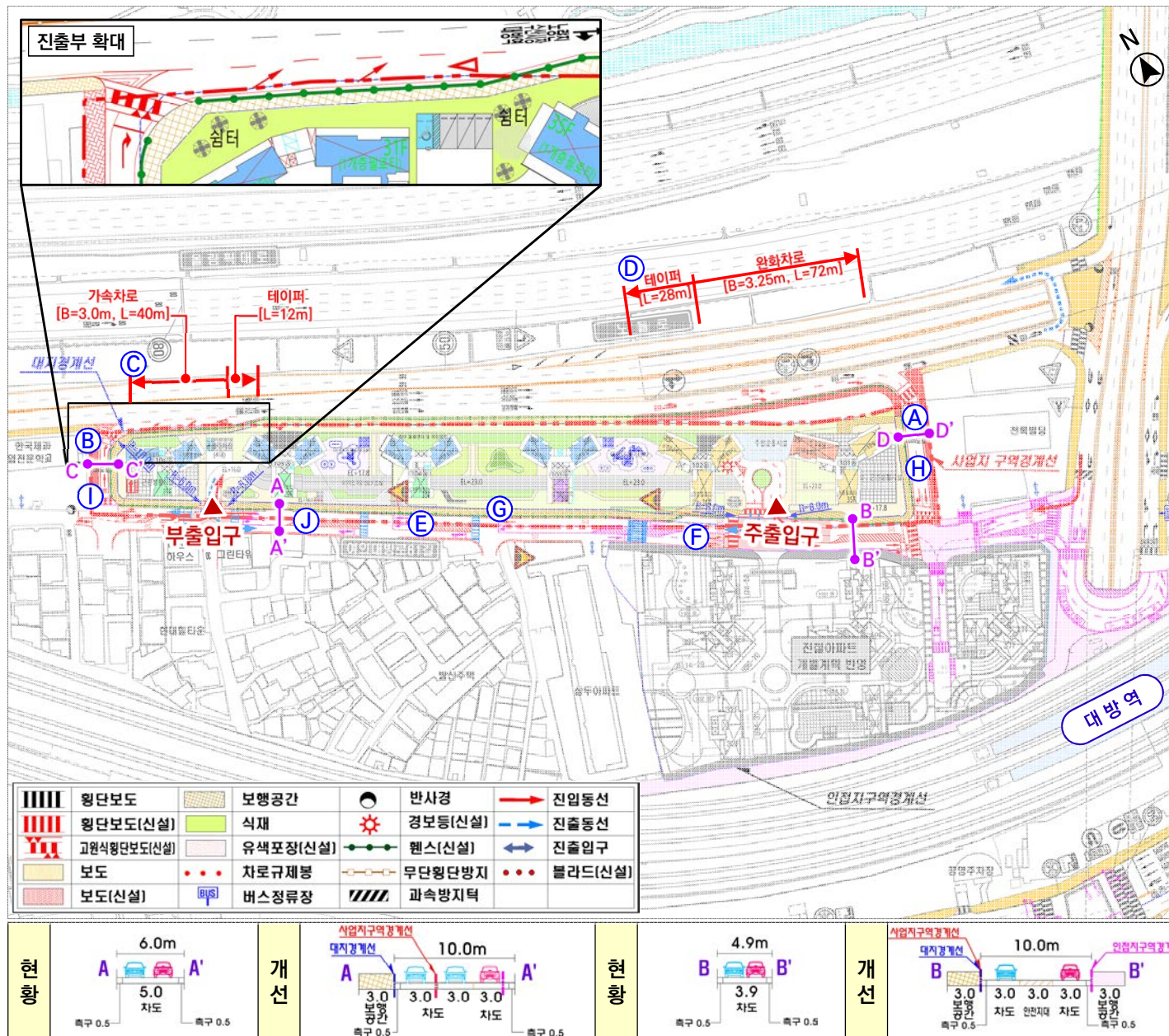
## ■ 종단면도 - 2



## 4. 건축계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

## ■ 교통처리계획(안)도



| 구분                | 지점 | 교통처리계획                                                                                                                                                |
|-------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주변가로<br>및<br>교차로  | -  | • 남측 인접지 전철아파트 개발계획 반영<br>- 남측 여의대방61길 확장(6 → 10m) 및 대방역 주변 개선                                                                                        |
|                   | -  | • 주변교차로 최적 신호주기 운영방안 제시(2개소)                                                                                                                          |
|                   | ㉠  | • 사업지 동측 10m 도시계획도로 개설<br>- 일방 2차로 편측보도 2.0m 조성(노들로 → 여의대방61길)                                                                                        |
|                   | ㉡  | • 사업지 서측 8m 도시계획도로 개설<br>- 일방 1차로 운영 및 보도설치(여의대방61길 → 노들로)                                                                                            |
|                   | ㉢  | • 노들로 완화차로 설치 및 보도 설치<br>- 진입차로(B=3m, L=52m, 테이퍼 포함)                                                                                                  |
|                   | ㉣  | • 진출로(B=3.25m, L=100m, 테이퍼 포함)                                                                                                                        |
| 진출입<br>동 선        | ㉤  | • 사업지 남측 여의대방61길 확장<br>- B=6.0m→10m, L=203m)                                                                                                          |
|                   | ㉦  | • 차량진출입구 설치 및 교차로 운영<br>- 좌회전 차로 설치[B=3.0m, L=35m]                                                                                                    |
|                   | -  | • 차량진출입구 회전반경 확보[R=6.0m]                                                                                                                              |
| 대중교통<br>자전거<br>보행 | ㉧  | • 인접도로 보도 및 보행공간 설치<br>- 여의대방 61길 : B=3.0m, L=309m                                                                                                    |
|                   | ㉨  | • 동측 10m 도시계획도로<br>: 보도설치[B=2.0m, L=65m], 보행공간[B=3.0m, L=44m]                                                                                         |
|                   | ㉩  | • 서측 8m 도시계획도로<br>: 보도설치[B=3.0m, L=30m], 보행공간[B=3.0m, L=30m]                                                                                          |
|                   | -  | • 사업지 주변도로 보행자용 가드웬스 설치                                                                                                                               |
|                   | -  | • 고원식 횡단보도(4개소) 설치<br>• 횡단보도(4개소) 설치)                                                                                                                 |
|                   | -  | • 고원식 횡단보도 투광기(5개소) 설치                                                                                                                                |
| 주차시설              | -  | • 자전거보관소 설치(140대, 법정의 20% 이상 확보)                                                                                                                      |
|                   | -  | • 계획주차대수 : 848대(자주식 100%)<br>- 법정주차 : 604대<br>- 주차수요(원단위법 2029년) : 723대<br>- 법정대비 : 140.4%<br>- 수요대비 : 117.3%<br>- 확장형, 장애인, 가족배려주차, 친환경주차, 경형주차 등 계획 |
| 교통안전<br>및 기타      | ㉪  | • 교통안전시설물 및 교통안전표지판 설치<br>- 과속방지턱(1개소) 설치<br>- 과속방지턱 주의표지판(4개소) 설치                                                                                    |
|                   | -  | • 노면표시 설치                                                                                                                                             |

## 05. 향후 추진일정



## 5. 향후 추진일정

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

01

정비구역지정 입안 제안

02

계획검토단 회의  
(서울시)

03

주민공람, 주민설명회

04

구의회 의견청취

05

정비구역 결정 요청  
(영등포구 → 서울시)

06

서울시 도시계획위원회 심의  
(주민재공람(필요시))

07

정비구역 지정 및 정비계획 결정고시  
(서울시)

08

조합설립 추진위원회 구성

09

조합설립인가

10

해당 건축(교통)위원회 심의  
(주민공람, 관련부서 협의)

11

사업시행인가 및 고시  
(영등포구)

12

관리처분계획인가  
(영등포구)

13

착공 및 일반분양

14

준공 및 사업완료

감사합니다.

# 별첨자료



# 1. 공람의견 및 반영검토

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

## ■ 주민의견(2025.08.07. ~ 09.08.)

| 성명  | 제출의견                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 조치계획                                                                                                                                                                                                                                                        | 비고  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 정O영 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 의견 요지 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 정비계획 수립 시, 대방역 재개발 구역·여의도 샛강공원을 지하 보행 네트워크로 연계하는 방안을 반영해 주시기를 요청드립니다. 이를 통해 대중교통, 주거지, 공원을 유기적으로 연결하여 교통 편의와 생활환경을 동시에 개선할 수 있습니다.</li> </ul> </li> <li>• 의견 사유 및 근거 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 교통·보행 편의성 강화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현재 대방역은 1~7번 출입구만 존재해, 정비구역 및 샛강공원 접근성이 제한적입니다.</li> <li>- 재개발구역 내부에 **8번출입구(가칭)**를 신설하고, 이를 지하보도로 샛강공원과 연결하면 주민·이용객·관광객 모두가 차도를 건너지 않고 안전하게 이동할 수 있습니다.</li> <li>- 특히 샛강공원은 주말·휴일 시민 이용이 많아, 보행 네트워크 구축 시 보행 안전성과 이용 활성화 효과가 큼.</li> </ul> </li> <li>(2) 지하철 지하화 사업과의 연계 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대방역 일대는 지하철 지하화 사업이 추진되고 있어, 지하 구조 변경 및 공간 활용이 예정돼 있습니다.</li> <li>- 이 시점에 출입구 및 지하 보행 네트워크를 동시에 계획하면, 공사비 절감·시공 효율성·설계 일관성이 확보됩니다.</li> <li>- 서울시 차원에서도 별도 사업으로 분절하기보다, 통합 계획으로 추진하는 것이 합리적입니다.</li> </ul> </li> <li>(3) 도시정비형 재개발의 공공성 강화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 본 정비계획은 장기전세주택 공급을 포함한 공공성을 강조하는 사업입니다. 보행 친화적 지하 네트워크 구축은 공공주택 입주민의 교통 복지와 생활 편의를 보장하는 중요한 기반시설입니다. 동시에, 여의도권과 신길·대방 일대를 연결하는 녹지·교통·생활 네트워크로 기능하여, 서울시 전체 보행정책 방향과도 부합합니다.</li> </ul> </li> <li>(4) 선도적 도시공간 모델 구축 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 해외 및 국내 주요 재개발·역세권 사업에서, 지하철·주거·공원·상업시설을 지하로 연결하는 사례가 점차 늘고 있습니다.</li> <li>- 본 사업에서도 지하 네트워크를 도입하면, 단순한 주거단지 정비가 아니라 서울시를 대표하는 역세권·공원 연계형 도시모델로 자리매김할 수 있습니다.</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>• 요청 사항 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비계획에 8번 출입구 신설 및 지하보도 계획을 포함해 주시기 바랍니다.</li> <li>- 지하철 지하화 사업과 연계해, 대방역 재개발구역·여의도샛강공원을 연결하는 지하 보행 네트워크 구축 방안을 검토해 주시기 바랍니다.</li> <li>- 관련 부서(서울교통공사, 서울시 공원녹지국, 도시기반시설본부 등) 간 공동 협의체계 마련을 통해 통합 계획 수립을 요청드립니다.</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대방역 8번출구 신설 및 대상지~여의도 샛강공원간 연결 지하보도 설치에 대한 요청은 대상지 내 기반시설 설치를 넘어서는 사항으로, 본 정비계획에서 직접 반영은 어려움</li> <li>• 또한 대상지는 대방역 승강장에서 약 120m(신길동 1343번지 기준) 이상 이격되어 있으며, 지하철 역사의 구조적 여건상 대상지 내 출입구 신설은 불합리할 것으로 판단됨</li> </ul> | 미반영 |

# 1. 공람의견 및 반영검토

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

## ■ 주민의견(2025.08.07. ~ 09.08.)

| 성명                                                                                                                                    | 제출의견                                                                | 조치계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 비고  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 최○근<br>외 15인<br>(이○리,<br>구○현,<br>이○대,<br>박○자,<br>임○남,<br>장○복,<br>김○국,<br>김○정,<br>김○정,<br>이○성,<br>김○순,<br>송○화,<br>예○수,<br>윤○영,<br>조○규) | • 임대아파트 비율이 많음                                                      | • 임대주택 비율은 「도시 및 주거환경정비법」 및 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 등 관련 법령 및 서울시 기준에 따라 의무적으로 반영된 사항으로, 사회적 주거안정 및 공공성 확보를 위해 계획되었음                                                                                                                                                                                                                              | 미반영 |
|                                                                                                                                       | • 입주 분양가가 높음                                                        | • 현재 사업초기 단계로서 개략적인 추정분담금 및 분양가를 산정한 사항으로 확정된 금액이 아니며, 추후 관리처분계획 수립 전 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관련 법령에 따라 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정되므로 법정 절차에 따라 공정하게 산정·지급되는 사항임                                                                                                                                                                | 미반영 |
|                                                                                                                                       | • 토지보상가가 낮음                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 미반영 |
|                                                                                                                                       | • 사업성이 낮은 개발과 부분개발은 반대함                                             | • 이에 따라 사업성 또한 변동될 수 있으며, 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 사업대상지 요건(면적기준 30,000㎡)을 준용하여 부분적으로 진행하고 있으나, 향후 여의대방로 61길 남측부지 또한 공동주택 개발을 통하여 밤동산 전체를 일괄적으로 정비하여 주민 불이익이 발생하지 않도록 추진할 예정임                                                                                                                                                                      | 미반영 |
|                                                                                                                                       | • 현재개발 추진 시 분담금이 많이 발생하여 재입주가 불가능할 것으로 보이며, 원 토지소유자의 이익은 배제한 것으로 보임 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 미반영 |
|                                                                                                                                       | • 현재 토지소유자들은 연로하며, 소득이 불분명한데 금융비용을 감당하기 어려움                         | • 적법한 절차에 의한 감정평가로 토지등소유자의 합당한 권리를 확보하고자 노력하겠음                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 반영  |
|                                                                                                                                       | • 주민들에게 제대로 알려주지 않고 추진하는 것은 잘못됨                                     | • 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 의거 적법한 절차에 의해 서면 통보 후 주민공람공고 및 주민설명회를 진행하였음                                                                                                                                                                                                                                                                             | 반영  |
| 김○기                                                                                                                                   | • 임대아파트 비율이 높은 관계로 소유자로서 부담금이 많아져서 현재 추진중인 개별방식으로는 동의하지 않음          | • 현재 사업초기 단계로서 개략적인 종전자산, 추정분담금 및 분양가를 산정한 사항으로 확정된 금액이 아니며, 추후 관리처분계획 수립 전 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관련 법령에 따라 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정되므로 법정 절차에 따라 공정하게 산정·지급되는 사항임<br><br>• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 사업대상지 요건(면적기준 30,000㎡)을 준용하여 부분적으로 진행하고 있으나, 향후 여의대방로 61길 남측부지 또한 공동주택 개발을 통하여 밤동산 전체를 일괄적으로 정비하여 주민 불이익이 발생하지 않도록 추진할 예정임 | 미반영 |

# 1. 공람의견 및 반영검토

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

## ■ 주민의견(2025.08.07. ~ 09.08.)

| 성명            | 제출의견                                                                                                                        | 조치계획                                                                                                                                                                                                                                  | 비고  |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 여○○○<br>○○○○회 | <ul style="list-style-type: none"> <li>633세대 건립 중 임대아파트 236세대로서 임대비율이 37.3%로 높아서 현토지 소유자 대부분이 현금청산 대상으로 전락할 수 있음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 비율은 「도시 및 주거환경정비법」 및 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 등 관련 법령 및 서울시 기준에 따라 의무적으로 반영된 사항으로, 사회적 주거안정 및 공공성 확보를 위해 계획되었음</li> </ul>                                                                     | 미반영 |
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>종전자산 너무 낮게 저평가됨</li> </ul>                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>현재 사업초기 단계로서 개략적인 종전자산, 추정분담금 및 분양가를 산정한 사항으로 확정된 금액이 아니며, 추후 관리처분계획 수립 전 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관련 법령에 따라 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정되므로 법정 절차에 따라 공정하게 산정·지급되는 사항임</li> </ul> | 미반영 |
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사비 820만원은 현실적으로 맞지 않으므로 현실적으로 계산하여 사업수지분석이 필요할 것</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>또한 '25.6. 추정분담금 검증위원회에 따른 의견사항을 반영하여 조합원 분양가 및 공사비가 일부 조정된 사항으로 대상지 주변 부동산 시세자료, 분양사례, 인근 신축아파트 사례 등을 종합적으로 고려하여 분양가 및 공사비를 책정하였음</li> </ul>                                                   | 미반영 |
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>조합원 분양가 또한 너무 높은 평당 4,000만원대 이상으로 추가 분담금이 많이 발생하여 대부분의 토지소유자들은 재입주가 불가능함</li> </ul>  |                                                                                                                                                                                                                                       | 미반영 |
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>밤동산은 중앙도로 하나로, 양방향 통행이 불가능하며, 교통체증과 병목현상 등으로 주민 전체가 피해를 볼 것임</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 남측 여의대방로61길을 확폭(6m→10m)하여 양방향통행이 가능하도록 계획하였으며, 여의대방로61길과 노들로변 간 진입/진출도로 2개소를 신설하여 대상지 개발에 따른 교통흐름을 개선하고, 병목 현상을 해소하여 주민 생활환경을 향상시키고자 함</li> </ul>                                          | 반영  |
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>여의대방역세권은 원 토지소유자의 재산과 이익을 배제한 것으로 많은 손해와 피해를 입히는 것임</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>적법한 절차에 의한 감정평가로 토지등소유자의 합당한 권리를 확보하고자 노력하겠음</li> </ul>                                                                                                                                        | 반영  |
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>밤동산은 부분적으로 개발하면 절대 안되며, 전체개발이 필요함</li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>토지등소유자의 동의를 받아 법령 및 운영기준에 적합하게 주민제안된 사업으로 협조를 요청함</li> </ul>                                                                                                                                   | 미반영 |



### 3. 정비계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 정비계획 결정(안)

#### ■ 용적률에 관한 사항

| 여의대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역 정비계획 용적률 |                  |           |
|---------------------------------------|------------------|-----------|
| 485% 이하 적용                            |                  |           |
| A : 기준용적률                             | 190% 이하          |           |
| B : 상한용적률                             | 순부담면적            | 966.9㎡    |
|                                       | 공공시설 등 제공 후 대지면적 | 12,539.0㎡ |
|                                       | 상한용적률            | 202% 이하   |
| C : 법적상한용적률                           | 485% 이하          |           |

#### ▷ 상한용적률 인센티브

| 구 분                     |   | 내 용                                                                                                         | 비 고                                   |
|-------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| 구역면적(㎡)                 | ① | 14,239.4㎡                                                                                                   |                                       |
| 획지면적(㎡)                 | ② | 12,539.0㎡                                                                                                   |                                       |
| 토지기부채납                  | ③ | 1,700.4㎡                                                                                                    | 도로                                    |
| 순부담산정 제외<br>(국·공유지)     | ④ | 733.5㎡                                                                                                      | 새로 설치되는 정비기반시설 내<br>용도 폐지되는 기존 정비기반시설 |
| 순부담면적                   | ⑤ | 966.9㎡                                                                                                      | (③-④)                                 |
| α토지                     |   | 0.0771                                                                                                      | (③-④)/②                               |
| 기반시설 제공에 따른<br>인센티브 용적률 |   | = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지)<br>= 190% × (1 + 1.3 × 0.6333 × 0.0771)<br>= 202.06% → 202% 이하 적용(정비계획 용적률) |                                       |

#### ▷ 법적상한용적률

| 구 분               | 산정내용                                                          |             |                                     |                         |        |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------|--------|
|                   | 법적상한<br>용적률                                                   | 정비계획<br>용적률 | 장기전세주택 공급에 따른 완화                    |                         |        |
|                   |                                                               |             | 계                                   | 분양                      | 공공임대   |
| 법적상한<br>용적률       | 485%                                                          | 202%        | 283%                                | 141.5%                  | 141.5% |
| 공공주택<br>면적산출      | • 12,539.0㎡(대지면적) × 141.5% = 17,742.69㎡ 이상<br>→ 17,787.43㎡ 계획 |             |                                     |                         |        |
| 서울형<br>주거환경<br>정책 | 적용기준                                                          |             |                                     | 계획내용                    |        |
|                   | 지속가능한<br>공동주택                                                 |             | 리모델링이 쉬운구조<br>장수명주택                 | 리모델링이 가능한<br>비내력벽체 부분설치 |        |
|                   | 친환경<br>건축물<br>(2가지<br>이상<br>상향적용)                             | 환경성능        | 녹색건축물설계기준                           | -                       |        |
|                   |                                                               | 에너지성능       | 건축물에너지효율등급                          | 1+등급 이상 획득              |        |
|                   |                                                               | 에너지관리       | 세대별 에너지원별 +공용<br>부분에너지원별 모니터링<br>기능 | -                       |        |
|                   |                                                               | 신재생에너지      | 연도별 설치비율 -0.5%P                     | 연도별 설치비율 적용             |        |
| 서울형<br>주거환경<br>정책 | 커뮤니티지원시설(권장)                                                  |             | 해당없음                                | -                       |        |

### 3. 정비계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

#### ■ 용적률 산정식

| 구분                   | 산 정 내 용                                                                                                                                             |                       |             |         |                             |                              |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|---------|-----------------------------|------------------------------|
| 토지이용계획               | 구역면적<br>(①)                                                                                                                                         | 획 지1<br>(공동주택)<br>(②) | 신설 정비기반시설 등 |         | 신설 정비기반<br>시설 내<br>국·공유지(④) | 용도폐지<br>정비기반시설 내<br>국·공유지(⑤) |
|                      |                                                                                                                                                     |                       | 계(㉓)        | 대지면적(③) |                             |                              |
|                      |                                                                                                                                                     |                       |             | 도로      |                             |                              |
|                      | 14,239.4                                                                                                                                            | 12,539.0              | 1,700.4     | 1,700.4 | 247.5                       | 486.0                        |
| 공공시설 부지<br>제공면적(순부담) | • 새로 설치한 정비기반시설(③) - 신설 정비기반시설 내 국·공유지(④) - 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(⑤)<br>= ③ - ④ - ⑤ = 1,700.4㎡ - 247.5㎡ - 486.0㎡ = 966.9㎡ (종상향면적(12,539.0㎡) 대비 7.7%) |                       |             |         |                             |                              |
| 기준용적률                | • 190%                                                                                                                                              |                       |             |         |                             |                              |
| 상한용적률 산정식            | • 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지)<br>= 190% × (1 + 1.3 × 0.6333 × 0.0771)<br>= 202.06% → 202% 이하 적용(정비계획 용적률)                                         |                       |             |         |                             |                              |
| 법적상한용적률              | • 485%                                                                                                                                              |                       |             |         |                             |                              |
| [가중치]                | • 공공시설부지 허용용적률 / 사업부지 용적률 = 190% / 300% = 0.6333                                                                                                    |                       |             |         |                             |                              |
| α<br>[토지]            | • 공공시설 등 부지(토지)제공면적(㉓-④-⑤)/공공시설(토지) 제공 후 대지면적<br>= (1,700.4㎡ - 247.5㎡ - 486.0㎡) / 12,539.0㎡<br>= 0.0771                                             |                       |             |         |                             |                              |
| 공공임대<br>용적률          | • 공공임대주택 건립에 따라 완화된 용적률의 ½ 이상                                                                                                                       |                       |             |         |                             |                              |
|                      | • (법적상한용적률 - 상한용적률) X ½ 이상<br>= (485.0% - 202.0%) X ½ = 141.5% 이상 < 계획 141.86%                                                                      |                       |             |         |                             |                              |

### 3. 정비계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

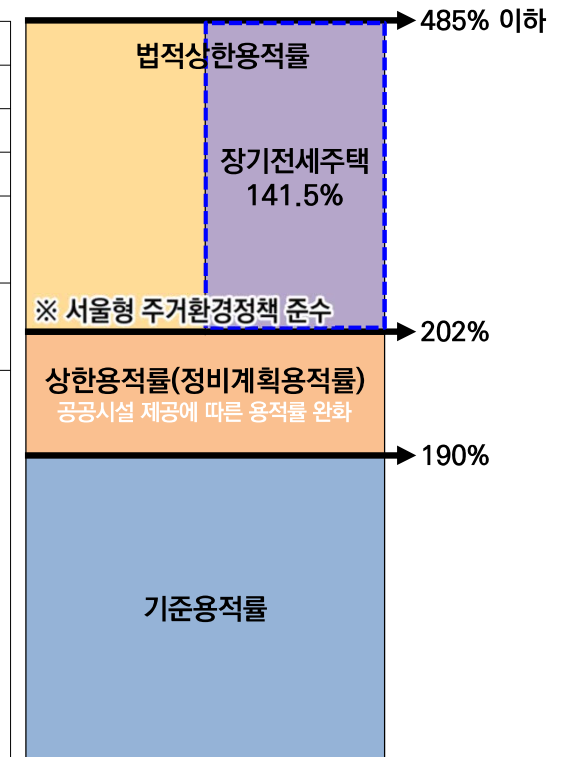
#### ■ 공공주택 계획

##### ▷ 재개발 의무 임대주택 계획

|      |                                                                                                                                                                                   |        |         |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| 계획기준 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 세대수 : 220세대 [633세대 - 413세대(초과용적률 증가분 제외)]</li> <li>• 상한(정비계획)용적률에 해당하는 계획세대수(633세대 - 413세대)의 15% 이상 : 220세대 × 15% ≒ 33.0세대</li> </ul> |        |         |
| 건립규모 | 세대수                                                                                                                                                                               | 전체비율   | 공공주택 비율 |
| 합 계  | 33                                                                                                                                                                                | 15.00% | 100.0%  |
| 39㎡  | 27                                                                                                                                                                                | 12.27% | 81.8%   |
| 51㎡  | 6                                                                                                                                                                                 | 2.73%  | 18.2%   |

##### ▷ 장기전세주택 계획(용적률 완화)

| 기준용적률                      |                             | 190.0%                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |  |  |  |  |    |     |      |      |      |                  |    |    |       |       |       |      |    |     |       |       |       |      |    |    |       |       |        |      |     |     |           |          |           |       |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--|--|--|--|----|-----|------|------|------|------------------|----|----|-------|-------|-------|------|----|-----|-------|-------|-------|------|----|----|-------|-------|--------|------|-----|-----|-----------|----------|-----------|-------|
| 상한(정비계획)용적률                |                             | 202.0%                                                                                                                                                                                                                                     | 공공시설(도로) 기부채납                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |  |  |  |  |    |     |      |      |      |                  |    |    |       |       |       |      |    |     |       |       |       |      |    |    |       |       |        |      |     |     |           |          |           |       |
| 법적상한 용적률                   |                             | 485.0%                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |  |  |  |  |    |     |      |      |      |                  |    |    |       |       |       |      |    |     |       |       |       |      |    |    |       |       |        |      |     |     |           |          |           |       |
| 장기<br>전세주택<br>용적률          | 완화용적률                       | 283.0%                                                                                                                                                                                                                                     | 485%(법적상한) - 202%(상한)                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |  |  |  |  |    |     |      |      |      |                  |    |    |       |       |       |      |    |     |       |       |       |      |    |    |       |       |        |      |     |     |           |          |           |       |
|                            | 완화(법적상한-상한)된<br>용적률의 1/2 이상 | 141.5%                                                                                                                                                                                                                                     | 283%(완화용적률) × ½                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |  |  |  |  |    |     |      |      |      |                  |    |    |       |       |       |      |    |     |       |       |       |      |    |    |       |       |        |      |     |     |           |          |           |       |
|                            | 부지면적 기준환산<br>(의무면적)         | 29.2%(3,658.3㎡)                                                                                                                                                                                                                            | 141.5% / 485% = 29.2%<br>12,539.0㎡(대지면적) × 29.2% = 3,658.3㎡ 이상(의무면적) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |  |  |  |  |    |     |      |      |      |                  |    |    |       |       |       |      |    |     |       |       |       |      |    |    |       |       |        |      |     |     |           |          |           |       |
| 장기전세주택 확보계획<br>(부속토지 기부채납) |                             | • 장기전세주택 부속토지 면적<br>= 대지면적 × 주거시설비율<br>(주거연면적/전체연면적)<br>× 장기전세주택비율(장기전세<br>주택 공급연면적/주거 공급연면적)<br><br>= 12,539.0 × $\frac{100,955.3\text{㎡}}{102,545.9\text{㎡}}$<br><br>× $\frac{17,787.4\text{㎡}}{58,760.9\text{㎡}}$ = 3,736.8㎡<br>(29.8%) |                                                                      | <table><tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>전용면적</th><th>공용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수<br/>비율<br/>(%)</th></tr><tr><td>51</td><td>61</td><td>51.36</td><td>20.51</td><td>71.87</td><td>30.0</td></tr><tr><td>59</td><td>101</td><td>59.84</td><td>24.90</td><td>84.74</td><td>49.8</td></tr><tr><td>84</td><td>41</td><td>84.92</td><td>33.26</td><td>118.18</td><td>20.2</td></tr><tr><td>합 계</td><td>203</td><td>12,658.52</td><td>5,128.91</td><td>17,787.43</td><td>100.0</td></tr></table> |                  |  |  |  |  | 구분 | 세대수 | 전용면적 | 공용면적 | 공급면적 | 세대수<br>비율<br>(%) | 51 | 61 | 51.36 | 20.51 | 71.87 | 30.0 | 59 | 101 | 59.84 | 24.90 | 84.74 | 49.8 | 84 | 41 | 84.92 | 33.26 | 118.18 | 20.2 | 합 계 | 203 | 12,658.52 | 5,128.91 | 17,787.43 | 100.0 |
| 구분                         | 세대수                         | 전용면적                                                                                                                                                                                                                                       | 공용면적                                                                 | 공급면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 세대수<br>비율<br>(%) |  |  |  |  |    |     |      |      |      |                  |    |    |       |       |       |      |    |     |       |       |       |      |    |    |       |       |        |      |     |     |           |          |           |       |
| 51                         | 61                          | 51.36                                                                                                                                                                                                                                      | 20.51                                                                | 71.87                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 30.0             |  |  |  |  |    |     |      |      |      |                  |    |    |       |       |       |      |    |     |       |       |       |      |    |    |       |       |        |      |     |     |           |          |           |       |
| 59                         | 101                         | 59.84                                                                                                                                                                                                                                      | 24.90                                                                | 84.74                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 49.8             |  |  |  |  |    |     |      |      |      |                  |    |    |       |       |       |      |    |     |       |       |       |      |    |    |       |       |        |      |     |     |           |          |           |       |
| 84                         | 41                          | 84.92                                                                                                                                                                                                                                      | 33.26                                                                | 118.18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 20.2             |  |  |  |  |    |     |      |      |      |                  |    |    |       |       |       |      |    |     |       |       |       |      |    |    |       |       |        |      |     |     |           |          |           |       |
| 합 계                        | 203                         | 12,658.52                                                                                                                                                                                                                                  | 5,128.91                                                             | 17,787.43                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 100.0            |  |  |  |  |    |     |      |      |      |                  |    |    |       |       |       |      |    |     |       |       |       |      |    |    |       |       |        |      |     |     |           |          |           |       |





### 3. 정비계획(안)

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

#### ■ 주택공급계획 : 633세대

##### ▷ 주택의 규모별 비율

| 건립규모          | 전체 세대수 | 전체 비율(%) | 공공주택 세대수 |       |         | 공공주택<br>비율(%) |
|---------------|--------|----------|----------|-------|---------|---------------|
|               |        |          | 소 계      | 재개발의무 | 장기전세 주택 |               |
| 합 계           | 633    | 100.0    | 236      | 33    | 223     | 100.0         |
| 40㎡ 이하        | 68     | 10.7     | 27       | 27    | —       | 11.4          |
| 40㎡초과 ~ 60㎡이하 | 356    | 56.2     | 168      | 6     | 162     | 71.2          |
| 60㎡초과 ~ 85㎡이하 | 176    | 27.8     | 41       | —     | 41      | 17.4          |
| 85㎡ 초과        | 33     | 5.2      | —        | —     | —       | —             |

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
- 공공주택 건설(재개발 의무) : 주택 전체 세대수(초과용적률 증가분 제외)의 15% 이상
  - \* 전체 세대수 : **220세대** [633세대 - 413세대(초과용적률 증가분 제외)]
- 전체 공공주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하
- 공공주택 건설(용적률 완화) : 완화되는 용적률(법적상한-상한)의 1/2 이상