

여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2025. 9. 24.

사회건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 9월 8일

나. 제출자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2025년 9월 18일

라. 상정일자: 제264회 영등포구의회 임시회

사회건설위원회 제1차 회의(2025. 9. 22.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시공간국)

가. 제안이유

- 영등포구 신길동 1343일원 “여의대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업” 정비계획 지정 및 정비구역 결정을 위해 주민 제안된 정비계획(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 사업 대상지 개요 및 정비·건축 계획(안)

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류테레사)

○ 본 의견청취의 건은

- 사업 대상지의 약 88%가 노후·불량 건축물로 구성되어 있어, 주거환경 개선과 주택공급 확대를 목적으로 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 추진하는 사항임.
- 기존 제2종일반주거지역(7층 이하)의 88%를 준주거지역으로 상향하여, 대방역(1호선·신림선) 역세권에 공동주택을 건립함으로써 노후 주택지를 정비하고, 서민 주거안정을 위한 장기전세주택 공급을 촉진하고자 함.
- 건축 규모는 지하 5층, 지상 40층, 총 6개동으로 계획되었으며, 용적률은 법정 상한 485% 이하 범위에서 484.97%로 설정됨. 이를 통해 기존 305세대를 633세대로 확대하고, 이 중 37%인 236세대(재개발 의무 33세대, 장기전세 203세대)는 임대주택으로 공급하여 주거 안정에 기여할 것으로 사료됨.
- 또한, 주차대수는 법정 기준(604대)의 130% 이상인 848대를 확보함으로써 주차편의도 증진될 것으로 사료됨.
- 아울러, 집행부서는 향후 정비계획 결정 절차가 원활히 진행될 수 있도록 적극적인 행정적 지원이 필요할 것이며, 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 관리·감독이 필요할 것으로 판단됨.

4. 심사결과: 의견 없음

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

의안 번호	제 호
----------	-----

제출연월일: 2025. 9. .
제 출 자: 영등포구청장

1. 제안이유

영등포구 신길동 1343일원 “여의대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업” 정비계획 지정 및 정비구역 결정을 위해 주민 제안된 정비계획(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

가. 정비계획의 결정(안)

1) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	여의대방역세권 (신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	영등포구 신길동 1343일원	-	증) 14,239.4	14,239.4	-

2) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고
합 계		14,239.4	100.0	
정비기반시설 등	소 계	1,700.4	11.9	
	도로	1,700.4	11.9	기부채납
획 지	소 계	12,539.0	88.1	
	공동주택용지	12,539.0	88.1	공동주택 및 부대복리시설

3) 용도지역 결정(변경)(안)

- 용도지역에 관한 계획

구분		면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		14,239.4	-	14,239.4	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	14,239.4	감) 12,539.0	1,700.4	11.9	
	준주거지역	-	증) 12,539.0	12,539.0	88.1	

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

- 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	중로	1	69	20~31	주간선 도로	3,045	본동 광장25호	신길동 광장41호	일반도로	-	노들로
기정	소로	3	1155	6	국지 도로	385	신길동 18-3	신길동 1-12	일반도로	영등포구고시 제1994-26호 (1994.06.02.)	
변경	소로	3	1155	6	국지 도로	182	신길동 18-3	신길동 7-32	일반도로	영등포구고시 제1994-26호 (1994.06.02.)	연장축소
기정	소로	1	가1	10	국지 도로	190	신길동 1-2	신길동 1351-3	일반도로	서울시고시 제2025-318호 (2025.06.19.)	
변경	소로	1	가1	10	국지 도로	394	신길동 10-31	신길동 1351-3	일반도로	서울시고시 제2025-318호 (2025.06.19.)	일부구간 확폭 및 노선 연장
신설	소로	1	(1)	10	국지 도로	44	신길동 1333	신길동 1421-1	일반도로	-	
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	34	신길동 10-54	신길동 10-28	일반도로	-	

※ ()는 임시번호임

- 도로 결정(변경) 사유서

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 노선 연장
-	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) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

시설 구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)	비고
합 계		-	3,075.2	• 100 ~ 1,000세대 미만 기준 (633세대 × 2.5m ²) × 1.25 = 1,978.1m ² 이상
공동 이용 시설	경로당	획지1	334.5	• 서울특별시 주택조례 별표1 500 ~ 1,000세대 미만 기준 : 330m ² 이상
	어린이놀이터		887.0	• 주택건설 기준 등에 관한 규정 제55조의 2
	어린이집		334.2	• 서울특별시 주택조례 별표1 500 ~ 1,000세대 : 330m ² 이상
	다함께돌봄센터		67.2	• 아동복지법 시행규칙 별표1의2 설치기준 : 66m ² 이상
	주민운동시설		922.1	• 주택건설 기준 등에 관한 규정 제55조의 2
	작은도서관		231.6	• 서울특별시 주택조례 별표1 500 ~ 1,000세대 : 158m ² 이상
	문화센터		298.6	-

* 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(등)					비 고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		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	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률 (기준/상한/ 법적상한)	높이(m) (최고층수)	비고																												
	명칭	면적 (m^2)	명칭	면적 (m^2)																																		
신설	여의대방역세권 (신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	14,239.4	획지1	12,539.0	신길동 1343일원	공동주택 및 부대부리시설	60% 이하	190%/ 202%/ 485%	120m 이하 (40층 이하)	-																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> • 주택공급계획 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 633세대(분양주택 397세대, 재개발의무 공공주택 33세대, 장기전세주택 203세대) - $85m^2$ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 94.8% • 주택규모별 건설비율 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분(전용면적)</th> <th rowspan="2">계</th> <th rowspan="2">분양주택</th> <th colspan="2">임대주택</th> </tr> <tr> <th>재개발의무</th> <th>용적률 완화 (장기전세)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td> <td>633세대 (100.0%)</td> <td>397세대 (100.0%)</td> <td>33세대 (100.0%)</td> <td>203세대 (100.0%)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">$85m^2$ 이하</td> <td>$60m^2$이하</td> <td>424세대 (67.0%)</td> <td>229세대 (57.7%)</td> <td>33세대 (100.0%)</td> <td>162세대 (79.8%)</td> </tr> <tr> <td>$60m^2 \sim 85m^2$이하</td> <td>176세대 (27.8%)</td> <td>135세대 (34.0%)</td> <td>-</td> <td>41세대 (20.2%)</td> </tr> <tr> <td>$85m^2$초과</td> <td>33세대 (5.2%)</td> <td>33세대 (8.3%)</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ $85m^2$ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 공공주택 건설(재개발의무) : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 전체 공공임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 $40m^2$ 이하 공공주택 건설(용적률 완화) : 완화되는 용적률의 1/2 이상 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음 									구분(전용면적)	계	분양주택	임대주택		재개발의무	용적률 완화 (장기전세)	합 계	633세대 (100.0%)	397세대 (100.0%)	33세대 (100.0%)	203세대 (100.0%)	$85m^2$ 이하	$60m^2$ 이하	424세대 (67.0%)	229세대 (57.7%)	33세대 (100.0%)	162세대 (79.8%)	$60m^2 \sim 85m^2$ 이하	176세대 (27.8%)	135세대 (34.0%)	-	41세대 (20.2%)	$85m^2$ 초과	33세대 (5.2%)	33세대 (8.3%)	-	-
구분(전용면적)	계	분양주택	임대주택																																			
			재개발의무	용적률 완화 (장기전세)																																		
합 계	633세대 (100.0%)	397세대 (100.0%)	33세대 (100.0%)	203세대 (100.0%)																																		
$85m^2$ 이하	$60m^2$ 이하	424세대 (67.0%)	229세대 (57.7%)	33세대 (100.0%)	162세대 (79.8%)																																	
	$60m^2 \sim 85m^2$ 이하	176세대 (27.8%)	135세대 (34.0%)	-	41세대 (20.2%)																																	
$85m^2$ 초과	33세대 (5.2%)	33세대 (8.3%)	-	-																																		
심의완화 사항		<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역 • 공공주택(장기전세주택) 건설에 따른 상한(정비계획) 용적률 완화 : 법적상한용적률 485% 이하 																																				
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 지정(도면참조) - 노들로변 일부구간 : 획지 경계선으로부터 3m - 이면도로변 : 획지 경계선으로부터 3m ※ 주출입부 일부구간 6m 																																				
기타사항에 관한 계획	보도형 전면공지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 : 2~3m 																																				
	차도형 전면공지	<ul style="list-style-type: none"> • 노들로변 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 1m • 소로 1-가1호선 주출입부 일부구간 차도형 전면공지 조성 : 3m 																																				

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

- 용적률 계획

구분	산정내용																																						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1 (공동주택)	신설 정비기반시설 (도로)	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지																																		
	14,239.4	12,539.0	1,700.4	247.5	486.0																																		
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지 = 1,700.4m² - 247.5m² - 486.0m² = 966.9m² [중상향 면적(12,539.0m²) 대비 7.7%] 																																						
기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 : 190% 																																						
상한(정비 계획)용적률	<ul style="list-style-type: none"> 서울형 주거환경 정책 																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th colspan="2">건축계획(안)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">필수 항목 (3개)</td> <td>지속가능형 공동주택</td> <td>“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획</td> <td>• 리모델링이 쉬운 구조 계획 및 장수명 주택으로의 구조 검토 및 반영</td> <td>건축위원회 결정사항</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)</td> <td>환경성능부문</td> <td>• 그린 1등급 이상,</td> <td rowspan="3">사업계획 승인시 이행</td> </tr> <tr> <td>에너지성능부문</td> <td>• 1+등급 이상</td> </tr> <tr> <td>에너지관리부문</td> <td>• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능</td> </tr> <tr> <td></td> <td>신·재생에너지부문</td> <td>• 신청 연도별 설치 비율 적용</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용</td> <td>• 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용</td> <td></td> </tr> <tr> <td>역사문화 보전</td> <td>지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등</td> <td>• 해당 없음</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>권장 항목 (1개)</td> <td>커뮤니티 지원시설 설치</td> <td>300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450m²) 이상</td> <td>• 해당 없음</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					구분		건축계획(안)		비고	필수 항목 (3개)	지속가능형 공동주택	“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획	• 리모델링이 쉬운 구조 계획 및 장수명 주택으로의 구조 검토 및 반영	건축위원회 결정사항	친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경성능부문	• 그린 1등급 이상,	사업계획 승인시 이행	에너지성능부문	• 1+등급 이상	에너지관리부문	• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능		신·재생에너지부문	• 신청 연도별 설치 비율 적용			제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용	• 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용		역사문화 보전	지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등	• 해당 없음	-	권장 항목 (1개)	커뮤니티 지원시설 설치	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450m ²) 이상	• 해당 없음
구분		건축계획(안)		비고																																			
필수 항목 (3개)	지속가능형 공동주택	“리모델링이 쉬운 구조” 또는 “장수명 주택” 계획	• 리모델링이 쉬운 구조 계획 및 장수명 주택으로의 구조 검토 및 반영	건축위원회 결정사항																																			
	친환경 건축물 (2가지 이상 상향 적용)	환경성능부문	• 그린 1등급 이상,	사업계획 승인시 이행																																			
		에너지성능부문	• 1+등급 이상																																				
		에너지관리부문	• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능																																				
		신·재생에너지부문	• 신청 연도별 설치 비율 적용																																				
	제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용	• 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용																																					
역사문화 보전	지정 및 등록문화재 또는 역사·생활 문화유산 포함 등	• 해당 없음	-																																				
권장 항목 (1개)	커뮤니티 지원시설 설치	300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450m ²) 이상	• 해당 없음	-																																			
<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×a토지) = 190%×(1+1.3×0.6333×0.0771) = 202.06% ≒ 202% 이하 적용 		가중치	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지 기준용적률 = 190.0% ÷ 300.0% = 0.6333 																																				
		a토지	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 966.9m² ÷ 12,539.0m² = 0.0771 																																				
법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 장기전세주택 건립에 따른 법적상한용적률 완화 - 법적상한용적률 : 485% 이하 																																						

8) 임대주택 및 장기전세주택의 건설에 관한 계획

- 재개발 의무 임대주택 계획

계획기준	<ul style="list-style-type: none"> 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%
39㎡	27	12.3%	81.8%
51㎡	6	2.7%	18.2%

- 공공주택(장기전세주택) 계획

기준용적률	• 190%					
상한(정비계획)용적률	• 202% (공공시설 기부채납)					
법적상한용적률	• 485%					
장기 전세 주택 용적률	완화용적률	• 485% - 202% = 283%				
	완화된 용적률의 1/2 이상	• 283% × 1/2 = 141.5%				
	부지면적 기준 환산(의무면적)	<ul style="list-style-type: none"> • 141.5% ÷ 485% = 29.2% 이상 • 12,539.0㎡(대지면적) × 29.2% = 3,658.3㎡ 이상(의무면적) 				
장기전세주택 확보계획 (부속토지 기부채납)	<ul style="list-style-type: none"> • 장기전세주택 부속토지면적 = 대지면적×[(주거연면적÷전체연면적)×(장기전세공급연면적÷주거공급연면적)] = 12,539.0㎡×[(100,955.3㎡ ÷ 102,545.9㎡)×(17,787.4㎡ ÷ 58,760.9㎡)] = 3,736.8㎡ (29.8%) 	구분	세대수	전용면적	공급면적	연면적
		51형	61	51.36	71.87	123.57
		59형	101	59.84	84.74	144.98
		84형	41	84.92	118.18	203.66
		합계	203	12,658.52	17,787.43	30,530.86

※ 장기전세주택 확보면적 등은 건축계획에 따라 변경될 수 있음

3. 추진경과

가. '23.09.27.: 입안제안 사전검토 접수((가칭)추진위→구)

나. '23.11.24.: 사전검토 신청서 보완 통지(구→(가칭)추진위)

다. '23.12.20.: 입안제안 사전검토 보완접수((가칭)추진위→구)

라. '24.02.22.: 市 사전검토회의(市 공공주택과) ※ 의견제시

마. '24.10.11.: 서울시 사전검토 회의 결과에 대한 조치계획 제출

바. '24.12.12.: 정비계획(안) 주민제안 입안 신청((가칭)추진위→구)

사. '24.12.26.~'25.01.24.: 관련부서(기관) 협의

- 아. '25.02.21.: 관련부서 협의의견에 대한 조치계획서 접수
- 자. '25.04.07.: 市 계획검토단 회의(市 공공주택과) ※ 의견제시
- 차. '25.06.16.~06.19.: 추정분담금 검증위원회 심의
- 카. '25.08.07.~09.08.: 주민 공람공고
- 타. '25.08.29.: 주민설명회 개최

4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

가. 관련부서(기관) 협의

- 1) 협의기간: 2024.12.26. ~ 2025.01.24.
- 2) 협의의견 및 조치계획: 붙임1 참조

나. 주민공람

- 1) 공 고 일: 2025.08.07.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-1547호)
- 2) 공고기간: 2025.08.07. ~ 09.08.(30일 이상)
- 3) 제출의견 및 반영검토: 붙임2 참조

다. 주민설명회

- 1) 개 최 일: 2025.08.29.(금) 10:00
- 2) 개최장소: 영등포구청 별관 5층 강당

5. 검토의견

금회 안건은 “여의대방역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건”으로 토지등소유자가 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하고, 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 절차 및 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항에 따라 주민공람 및 주민설명회를 완료하고 같은 법 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 안건을 제안함.

관련기관(부서) 협의의견 및 조치계획

1. 관련기관(부서) 협의결과

가. 협의기간: 2024.12.26. ~ 01.24.

나. 협의부서: 서울시(46), 영등포구(54), 관계기관(46)

구 분	계	반 영	추후반영	부분반영	미반영
합 계	146	30	116	-	-
서울시	46	16	30	-	-
영등포구	54	8	46	-	-
유관기관	46	6	40	-	-

다. 주요 협의의견 및 조치계획

1) 서울시

관련기관(부서)	협의의견	조치계획	비고								
1 도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> 건축계획(주동형태, 입면계획) 및 밀도계획(용적률, 높이계획 등)은 대상지 입지 특성(세장형 구역계, 셋강 연결 등), 대상지 주변 개발사업 추진현황 및 지원 자문단 회의 결과('24.02.)를 고려하여 적정성 면밀 검토 필요 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> 대상지 주변 저층주거지 일대가 역세권 장기전세주택 등 사업 추진 동향이 있는 지역이므로, 주변 개발동향과 셋강생태공원·대방역 연결성 등을 고려하여 높이계획, 밀도계획, 기반 시설계획, 동선계획 등을 검토할 것 </div>	<ul style="list-style-type: none"> '24년 제3차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의결과에 따른 의견에 대하여 아래와 같이 조치계획서를 제출하여 주민제안 접수한 사항임 대상지 남측 대방역세권 장기전세주택사업(신길동1358일원)과 연계하여 최고층수를 하향 조정하였으며(49층 → 40층), 남측 건축배치와 연계한 통경축(2개소)을 확보하였으며 추후 개발지를 고려하여 노들로변으로의 통경축(4개소)을 추가 확보하였음 최고층수 변경(안) <table border="1" style="font-size: small; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>사전검토(안)</th> <th>조치계획(안)</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>최고 층수</td> <td>49층 이하 (계획 152.2m)</td> <td>40층 이하 (계획 118.1m)</td> <td>감) 9층 감) 34.1m</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 신길동 1358일원 장기전세주택 : 최고층수 45층 이하</p>	구 분	사전검토(안)	조치계획(안)	비 고	최고 층수	49층 이하 (계획 152.2m)	40층 이하 (계획 118.1m)	감) 9층 감) 34.1m	반영
구 분	사전검토(안)	조치계획(안)	비 고								
최고 층수	49층 이하 (계획 152.2m)	40층 이하 (계획 118.1m)	감) 9층 감) 34.1m								
1 도시계획		<ul style="list-style-type: none"> 또한 남측 사업지와 연계하여 사업지의 주요 진입로인 여의대방로 									

관련기관(부서)	협의의견	조치계획	비고
상임기획과		<p>61길을 확폭(6m→10m)하여 계획하였으며, 노들로와 연결되는 진/출입도로 2개소를 대상지 좌/우측에 신설하여 교통량을 분산하였음</p> <ul style="list-style-type: none"> 대상지 주변 일조 시뮬레이션을 분석한 결과, 주변 조사대상 건축물의 수인한도를 만족하며, 사업시행 후 주변 건축물에 미치는 일조 영향은 미미한 것으로 검토되었으며, 사전검토(안) 층수 대비 9개층을 낮추어 계획하여 여의도 셋강생태공원에 미치는 일조 영향을 최소화시켰음 	
2	도로계획과	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 동·서측으로 도시계획도로 (a, b) 2개소를 신설하여 노들로에서 직접 진출입 하는 것으로 교통처리방안 제시하고 있으나, 사업지 동·서측 반경 200m 이내 기존 도로를 통해 노들로 진출입이 가능하고, 도로 신설에 따른 노들로 등 주변도로 영향에 대한 교통영향검토가 누락되어 있음 	반영
3	도로계획과	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 주변 인접부지 및 향후 개발가능 부지에 대한 검토결과 기존도로 이용시 접근성이 떨어지고 대방역 전면부 이용 교통량이 증가함에 따라 사업지를 포함한 주변지역 접근성 향상을 위하여 동서측 도로를 개설하였음 교통성검토서에 도로 신설에 대한 자료를 첨부하겠음 	반영
4	문화유산보존과	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설에 따른 교통수요 분석, 주변도로 영향검토(노들로 직진 차량(잠실방향) 및 우회전 차량(대방역 방향)과의 상충 등) 및 도로 신설에 대한 필요성 재검토 후 우리부서와 재협의 바람 	반영
4	문화유산보존과	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 동서측 도시계획도로 (a, b) 2개소 신설에 따른 교통수요 분석, 주변도로 영향검토, 도로 신설에 대한 필요성 등을 교통성검토서에 보완하겠음 	반영
4	문화유산보존과	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 문화유적 보존방안(매장유산 조사 필요 여부 및 실시방법의 규정) 및 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률 제9조제1조에 의거, 해당 사업부지의 일부는 매장유산 유존지역에 해당하므로 사업시행 전, 원지형을 유지한 상태에서 매장유산 조사(표본 및 시굴조사) 실시 필요 조사결과에 따라서는 사업계획의 	추후 반영

관련기관(부서)		협의의견	조치계획	비고
		변경이 수반될 수 있으며, 해당 매장유산 조사 완료 후에는 같은 법 제14조에 따른 보존조치를 받기 전에는 착공이 불가함		
5	기타사항	-	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 역세권 장기전세주택 건립 운영기준 개정(2025.1.24.)으로 비주거시설 지상층 연면적의 5% 이상 규정이 삭제되었음 기존 추진중인 사업지도 3-1-3에 따른 비주거 시설 설치 규정을 적용할 수 있음에 따라 대상지 비주거시설 계획을 축소하였음 대상지 주변 여건 및 세장형 구역계를 고려하여 양측 1층 근린생활시설은 유지하되, 대상지 우측 2층에 위치한 업무시설을 삭제하였음 	-

2) 영등포구

관련기관(부서)		협의의견	조치계획	비고
1	교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> 차량주출입구는 현재 진입1, 진출1개 차로로 운영계획 되어있는데 진입부 가각부를 완화하여 진입2개 차로를 확보하든지 혹은 진출1 진입2개 차로로 운영하든지 변경 검토가 필요함(일반적으로 진입부는 거주자와 방문자를 구분하여 운영하므로 그에 따른 차로운영 변경 검토 필요) 	<ul style="list-style-type: none"> 진출입구를 조정하여 진입차로2, 진출2차로를 확보하였음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> 사업지 남측 기존 주택가 앞 구간은 중앙선 설치로 인한 주민 통행 불편이 클 것으로 예상되므로 중앙선 삭제가 더 현실적이라고 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 남측(여의대방로61길) 기존 주택가 앞 구간 대해서는 중앙선을 점선으로 표기하였음 	반영

공람의견 및 반영검토

1. 주민 의견 청취

가. 공 고 일: 2025.08.07.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-1547호)

나. 공고기간: 2025.08.07. ~ 09.08.

다. 의견제출: 11건

연번	의견서 제출자 대상물건	공람의견	주관부서 검토의견	비고
1	신길동 **-**-** 정*영	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대방역 8번 출입구(가칭) 신설 ○ 대방역 재개발구역과 여의도 셋강 공원을 연결하는 지하 보행 네트워크 구축 ○ 지하철 지하화 사업과 연계한 통합 계획 수립 ○ 서울교통공사·공원녹지국·도시기반 시설본부 등 관계 부서 공동 협의체계 마련 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대방역 8번출구 신설 및 대상지~ 여의도 셋강공원간 연결 지하 보도 설치에 대한 사항은 대상지 내 기반시설 설치를 넘어서는 사항으로, 본 정비계획에서 직접 반영은 어려움 ○ 또한 대상지는 대방역 승강장에서 약 120m(신길동 1343번지 기준) 이상 이격되어 있으며, 지하철 역사의 구조적 여건상 대상지 내 출입구 신설은 불합리 할 것으로 판단됨 	미반영
2	신길동 1-15 (최*근 외 9인)	○ 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 산출 평균하여 산정되므로 법정 절차에 따라 공정하게 산정·지급되는 사항임	미반영
		○ 토지보상가가 낮음	○ 이에 따라 사업성 또한 변동될 수 있으며, 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 사업대상지	미반영

연번	의견서 제출자 대상물건	공람의견	주관부서 검토의견	비고
		○ 사업성이 낮은 개발과 부분개발 은 반대함	요건(면적기준 30,000㎡)을 준용 하여 부분적으로 진행하고 있으 나, 향후 여의대방로 61길 남측 부지 또한 공동주택 개발을 통 하여 밤동산 전체를 일괄적으로 정비하여 주민 불이익이 발생하지 않도록 추진할 예정임	미반영

※ 공람의견 심사위원회 개최 후 제출의견 반영 여부 검토 예정임.