

# 신길역세권 재개발사업 정비계획 변경 및 정비구역 지정(변경)(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2023. 06.



희망 행복 미래도시  
영등포



# CONTENTS

Part 01 과업의 개요

Part 02 대상지 현황

Part 03 정비계획 변경(안)

Part 04 건축계획(안)



신길역세권 재개발사업 정비계획 변경 및 정비구역 지정(변경)(안)

## Part 01. 과업의 개요

구역명	신길역세권 재개발구역
면적	25,489.5㎡ → 29,080.3㎡ (증 3,590.8㎡)
용도지역	제2종일반주거지역 → 준주거지역 상향 (제2종(7층), 제2종, 일반상업)
추진현황	정비계획 및 정비구역 지정 (서울시 고시 제 2018-199호, 2018.06.28.)

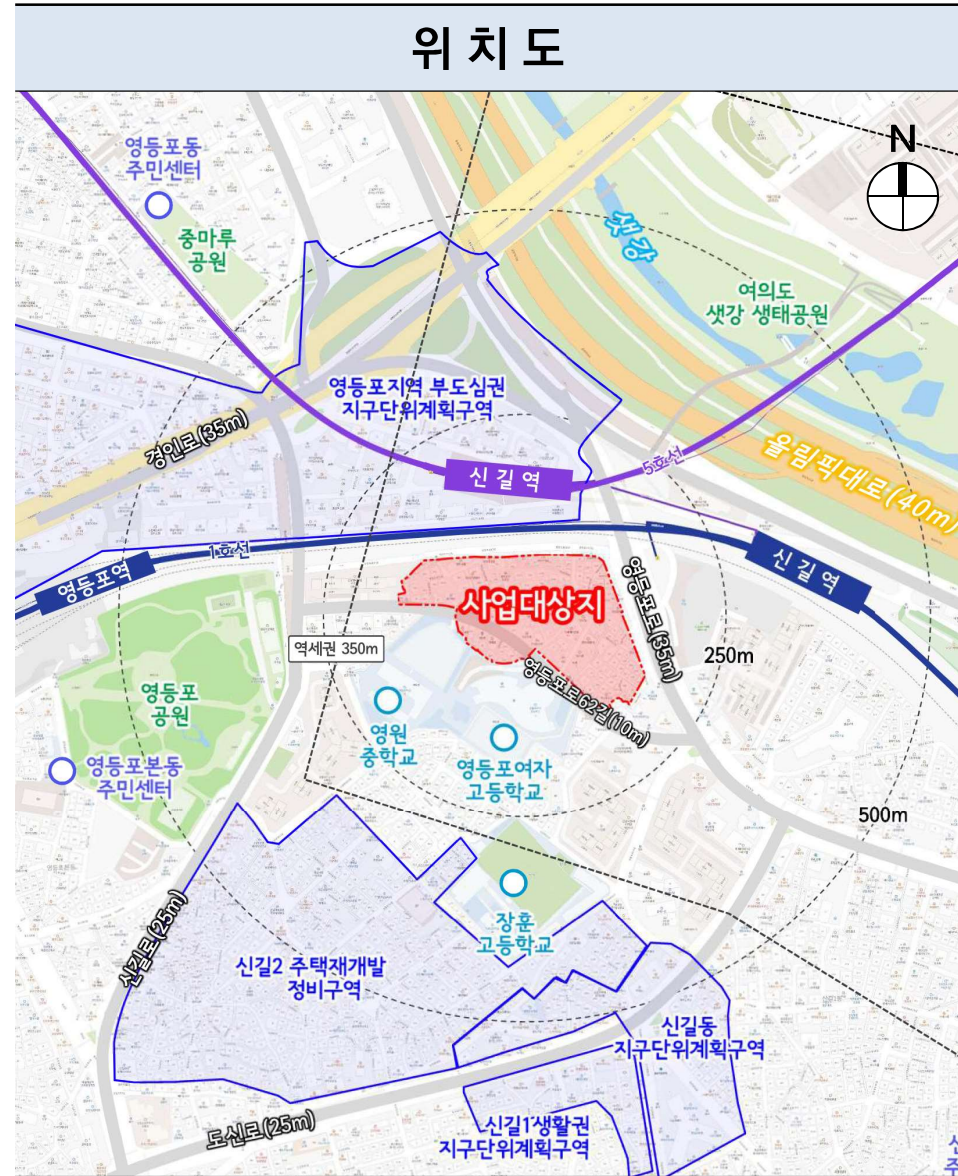
## 주요 변경 내용

### •정비구역 변경

- : 남측 저층주거지역 추가 편입
- : 25,489.5㎡ → 29,080.3㎡ (증 3,590.8㎡)

### •정비계획 및 건축계획(안) 변경

- : 건축물 밀도(용적률 등) 및 기반시설(도로) 변경
- : 건축계획 및 임대주택 건립 계획(안) 변경



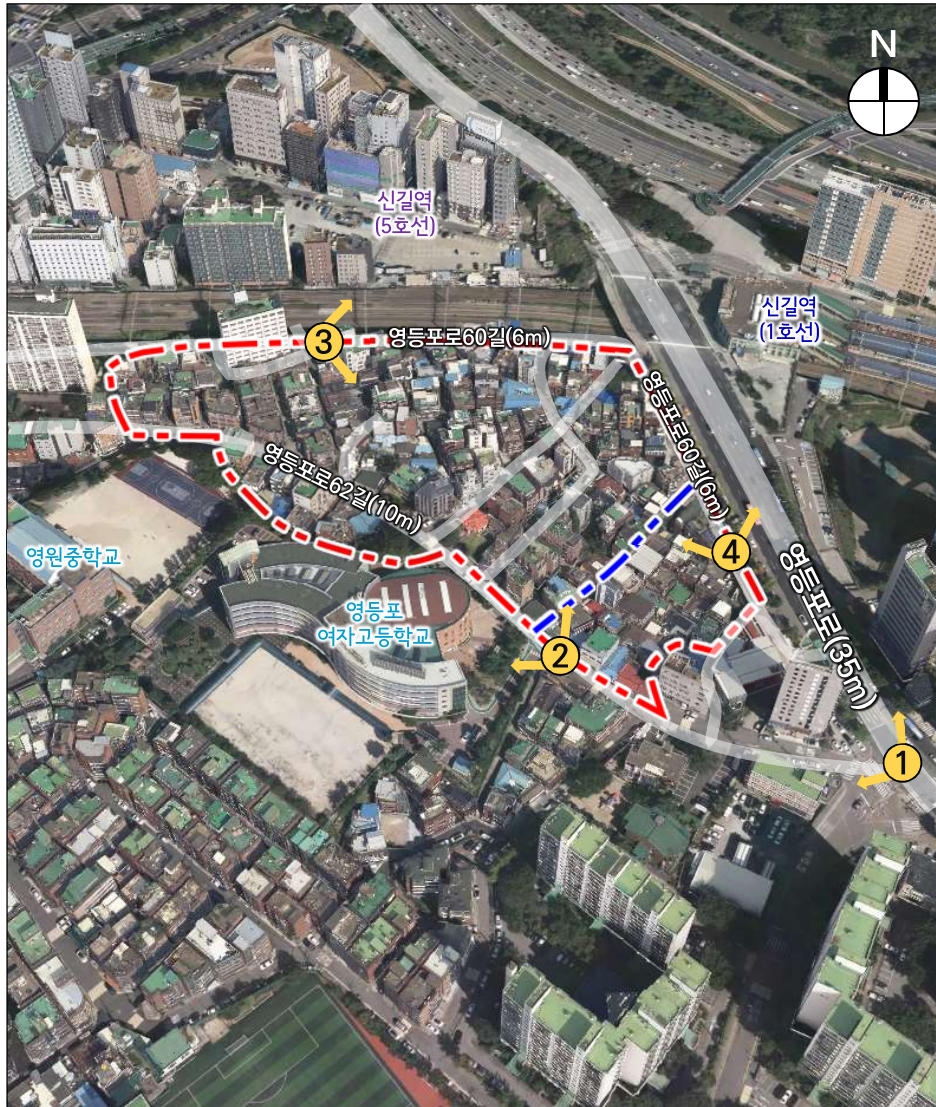
2018. 06. 28.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신길역세권 공공임대주택 건립 관련 재개발사업 정비구역 지정 [서울특별시 고시 제2018-199호]</li> </ul>
2019. 05. 27.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합설립 추진위원회 승인</li> </ul>
2021. 07. 05.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합설립인가</li> </ul>
2022. 04. 28.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비계획 변경을 위한 주민총회 개최 [75.3% 찬성(265/352명)]</li> </ul>
2022. 06. 20.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 역세권 장기전세주택 건립 운영기준 전문개정</li> </ul>
2022. 10. 31.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비계획 및 정비구역 지정(변경) 사전검토</li> </ul>
2023. 01 .26.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정비계획 및 정비구역 지정(변경) (조합 → 영등포구)</li> </ul>
2023. 02. 09. ~ 2023. 03. 03.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관련 부서(기관) 협의</li> </ul>
2023. 05. 18 ~ 2023. 06. 16.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 신길역세권 재개발사업 공람공고</li> </ul>
2023. 06. 12.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민설명회 개최</li> </ul>



신길역세권 재개발사업 정비계획 변경 및 정비구역 지정(변경)(안)

## Part 02. 대상지 현황

## ■ 현황종합분석



토지 현황		
구분	면적 (추가구역)	비율 (추가구역)
계	29,080.3㎡ (3,590.8㎡)	100.0% (100.0%)
사유지	23,884.1㎡ (3,435.0㎡)	82.1% (95.7%)
국·공유지	5,196.2㎡ (155.8㎡)	17.9% (4.3%)

건축물 현황		
구분	내용(추가구역)	
동수	157동 (27동)	
노후도	75.2% (81.5%)	
세대수	합계	602세대 (58세대)
	60㎡ 미만	513세대 (48세대)
	60㎡~85㎡ 미만	63세대 (4세대)
	85㎡ 이상	26세대 (6세대)





신길역세권 재개발사업 정비계획 변경 및 정비구역 지정(변경)(안)

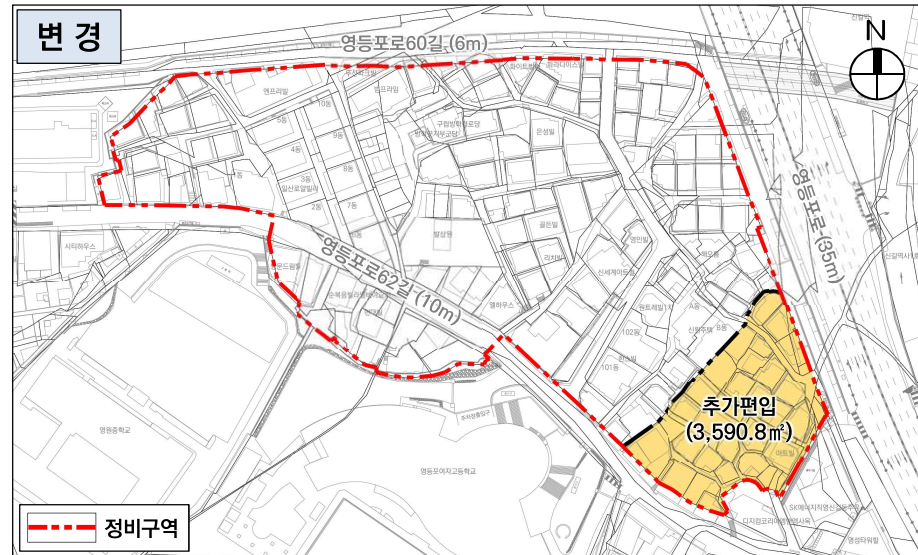
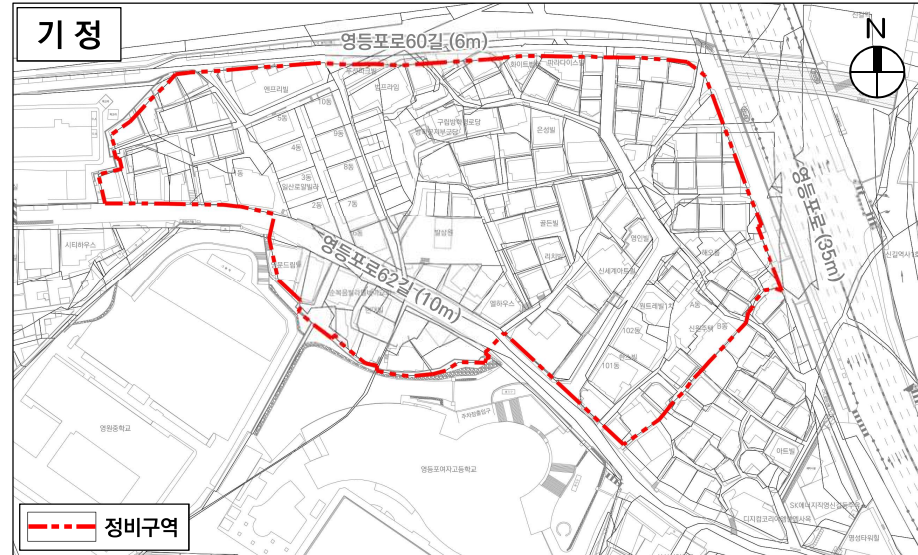
## Part 03. 정비계획 변경(안)



## ■ 정비구역 결정(변경)조서 : 변경

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
기정	신길역세권 공공임대주택건설 관련 정비계획 및 정비구역 지정(변경)(안)	영등포구 신길동 39-3번지 일대	25,489.5	-
변경	신길역세권 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(변경)(안)		29,080.3	-

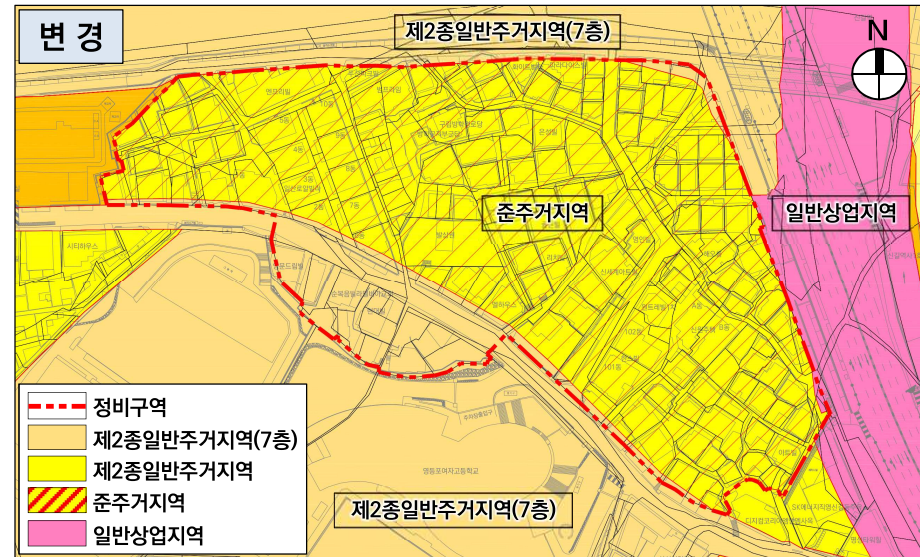
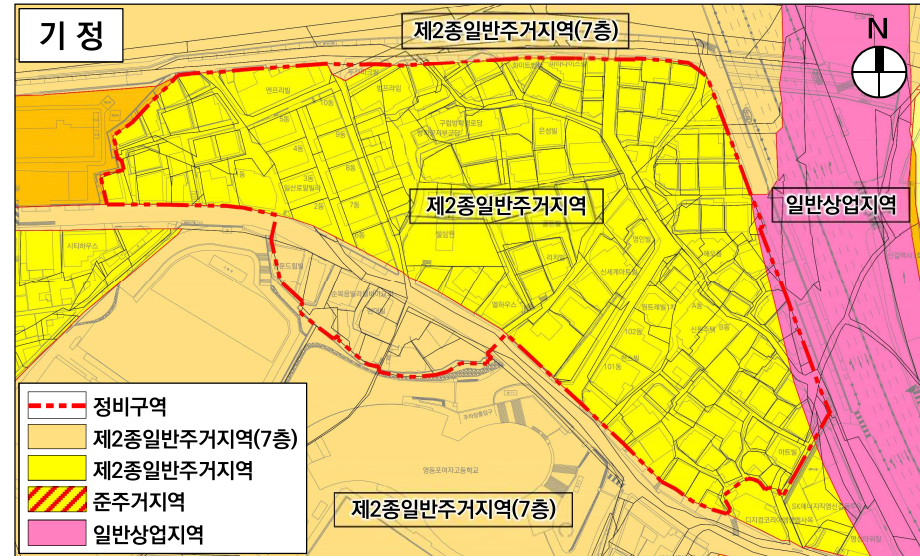
## ■ 정비구역 결정(변경)도



## ■ 용도지역 결정(변경)조서 : 변경

구분	면적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	
	기정	변경	변경후		
합계	29,080.3	-	29,080.3	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	2,687 증)	1,182.5	3,869.5	13.3
	제2종일반주거지역	1,652.9 감)	1,652.9	-	-
	준주거지역	21,051.5 증)	4,120.7	25,172.2	86.6
상업지역	일반상업지역	98.1 감)	59.5	38.6	0.1

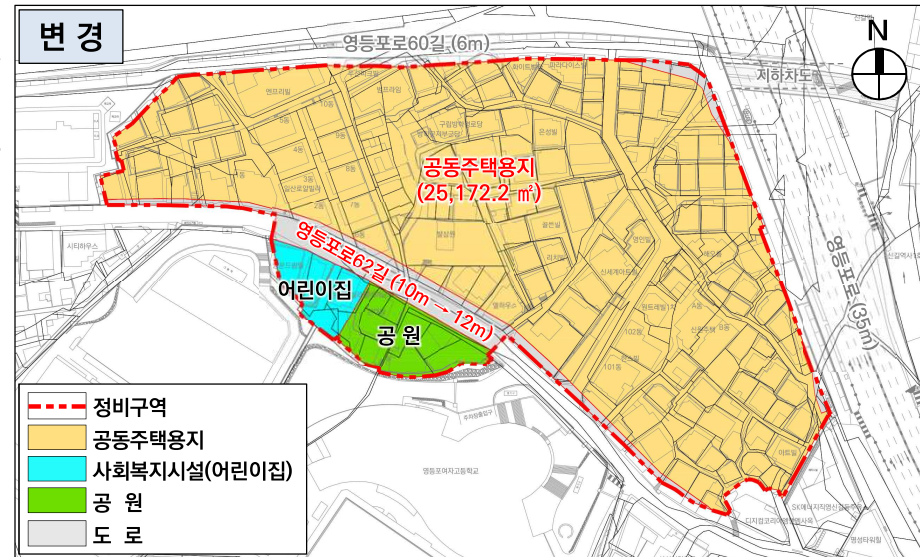
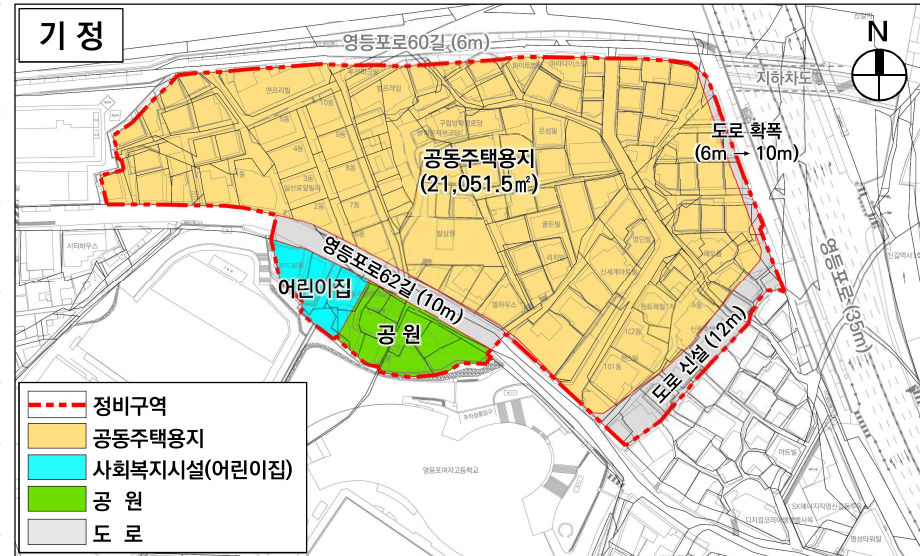
## ■ 용도지역 결정(변경)도



## ■ 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		25,489.5	증) 3,590.8	29,080.3	100.0	
정비 기반 시설	소계	4,438.0	감) 529.9	3,908.1	13.4	
	도로	2,418.8	감) 529.9	1,888.9	6.5	
	공원	1,263.7	-	1,263.7	4.3	
	사회복지 시설	755.5	-	755.5	2.6	어린이집
획지	소계	21,051.5	증) 4,120.7	25,172.2	86.6	
	획지	21,051.5	증) 4,120.7	25,172.2	86.6	

## ■ 토지이용계획(변경)도



## ■ 도로 결정 : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				
기정	소로	2	-	8~10 (10)	국지 도로	480 (100)	일반 도로	
변경	소로	2	-	8~12 (12)	국지 도로	480 (280)	일반 도로	
기정	소로	3	-	5~10 (10)	국지 도로	156 (93)	일반 도로	
변경	소로	3	-	5~10 (6~10)	국지 도로	156 (142)	일반 도로	
폐지	소로	1	-	10	국지 도로	92	일반 도로	

※ ( )는 정비구역 사항임.

## ■ 도로 결정 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2 -	소로2 -	• 폭원 변경 : B=10m → 12m	• 원활한 교통처리계획 수립을 위하여 구역내 폭원 확대
소로3 -	소로3 -	• 폭원 변경 : B=10m → 6m~10m	• 정비구역 변경에 따른 도로폭원 변경
소로1 -	-	• 도로 폐지	• 정비구역 변경에 따른 도로 폐지

## ■ 공원 결정 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
				기정	변경	변경후	
기정	공원	소공원	신길동 183-2번지 일대	1,263.7	-	1,263.7	

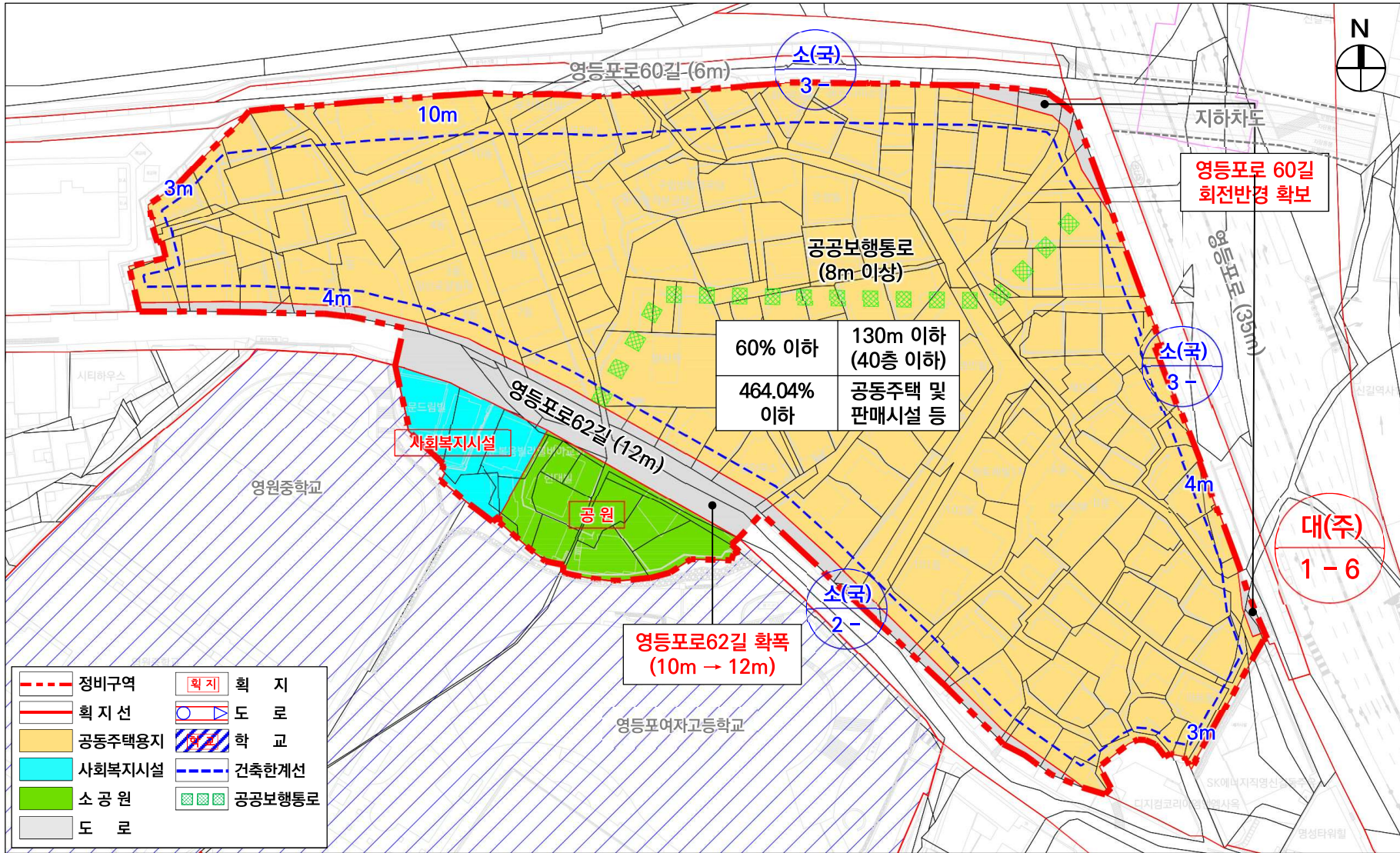
## ■ 사회복지시설 결정 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
				기정	변경	변경후	
기정	사회복지 시설	어린이집	신길동 575-7번지 일대	755.5	-	755.5	연면적 820m <sup>2</sup>

## ■ 정비계획 : 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)	비고																																																																														
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																																																																																
기정	신길역세권 재개발구역	25,489.5	획지	21,051.5	신길동 39-3번지 일원	공동주택 및 판매시설 등	60 이하	454.88 이하	464.04 이하	115m 이하 (35층 이하)																																																																															
변경		29,080.3		25,172.2				200.37 이하		130m 이하 (40층 이하)																																																																															
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>주택공급계획 : 999세대</li> <li>전체 건립규모</li> </ul>																																																																																						
			<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">구분</th> <th colspan="6">기정</th> <th colspan="5">변경</th> <th rowspan="3">비율 (%)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">계</th> <th rowspan="2">분양 주택</th> <th colspan="3">임대주택</th> <th rowspan="2">계</th> <th rowspan="2">분양 주택</th> <th colspan="3">임대주택</th> </tr> <tr> <th>소계</th> <th>의무 임대</th> <th>공공 임대</th> <th>소계</th> <th>의무 임대</th> <th>공공 임대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>999</td> <td>571</td> <td>428</td> <td>78</td> <td>350</td> <td>999</td> <td>608</td> <td>391</td> <td>60</td> <td>331</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡ 이하</td> <td>60㎡ 이하</td> <td>668</td> <td>240</td> <td>428</td> <td>78</td> <td>350</td> <td>452</td> <td>178</td> <td>274</td> <td>60</td> <td>214</td> <td>45.3</td> </tr> <tr> <td>60㎡ ~ 85㎡ 이하</td> <td>331</td> <td>331</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>472</td> <td>355</td> <td>117</td> <td>-</td> <td>117</td> <td>47.2</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>75</td> <td>75</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>7.5</td> </tr> </tbody> </table>												구분	기정						변경					비율 (%)	계	분양 주택	임대주택			계	분양 주택	임대주택			소계	의무 임대	공공 임대	소계	의무 임대	공공 임대	계	999	571	428	78	350	999	608	391	60	331	100.0	85㎡ 이하	60㎡ 이하	668	240	428	78	350	452	178	274	60	214	45.3	60㎡ ~ 85㎡ 이하	331	331	-	-	-	472	355	117	-	117	47.2	85㎡ 초과	-	-	-	-	-	75	75	-
구분	기정						변경					비율 (%)																																																																													
	계	분양 주택	임대주택			계	분양 주택	임대주택																																																																																	
			소계	의무 임대	공공 임대			소계	의무 임대	공공 임대																																																																															
계	999	571	428	78	350	999	608	391	60	331	100.0																																																																														
85㎡ 이하	60㎡ 이하	668	240	428	78	350	452	178	274	60	214	45.3																																																																													
	60㎡ ~ 85㎡ 이하	331	331	-	-	-	472	355	117	-	117	47.2																																																																													
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	75	75	-	-	-	7.5																																																																														
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>북측 철도변 : 10m (보도형 전면공지 3m, 차폐조경 7m)</li> <li>동측, 남측 도로변 : 4m (보도형 전면공지 4m)</li> <li>인접대지 경계변 : 3m</li> </ul>																																																																																						
기타사항에 관한 계획	공공보행통로		<ul style="list-style-type: none"> <li>기부채납시설(공원) 및 대상지 주변 학교와 대상지 동측 신길역과의 연결</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>기정</th> <th>변경</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• 단지내 B = 4m 이상</td> <td>• 단지내 B = 8m 이상</td> </tr> </tbody> </table>										기정	변경	• 단지내 B = 4m 이상	• 단지내 B = 8m 이상																																																																									
기정	변경																																																																																								
• 단지내 B = 4m 이상	• 단지내 B = 8m 이상																																																																																								

## 정비계획 결정(변경)도





신길역세권 재개발사업 정비계획 변경 및 정비구역 지정(변경)(안)

## Part 04. 건축계획(변경)(안)

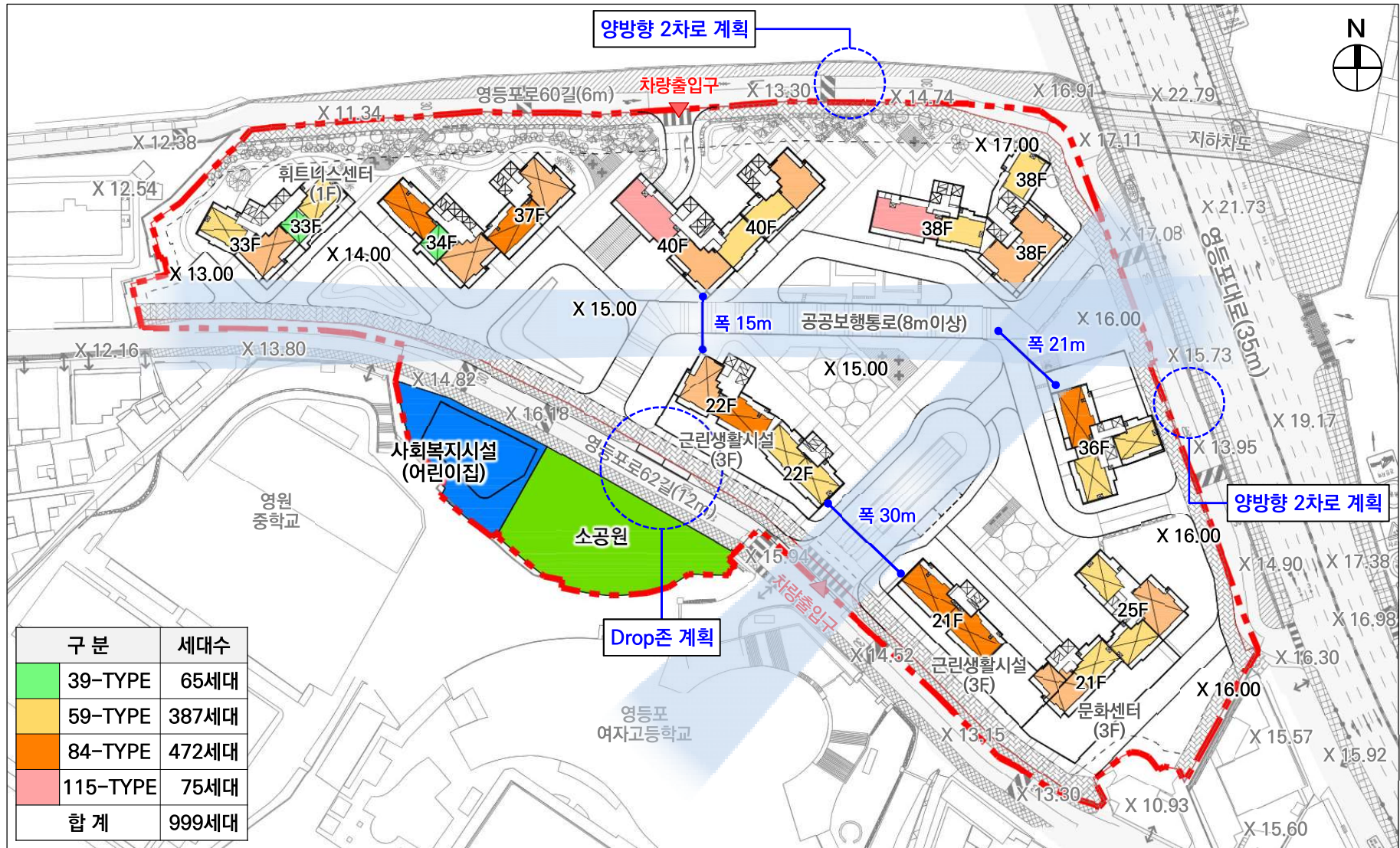
## ■ 건축계획 : 변경

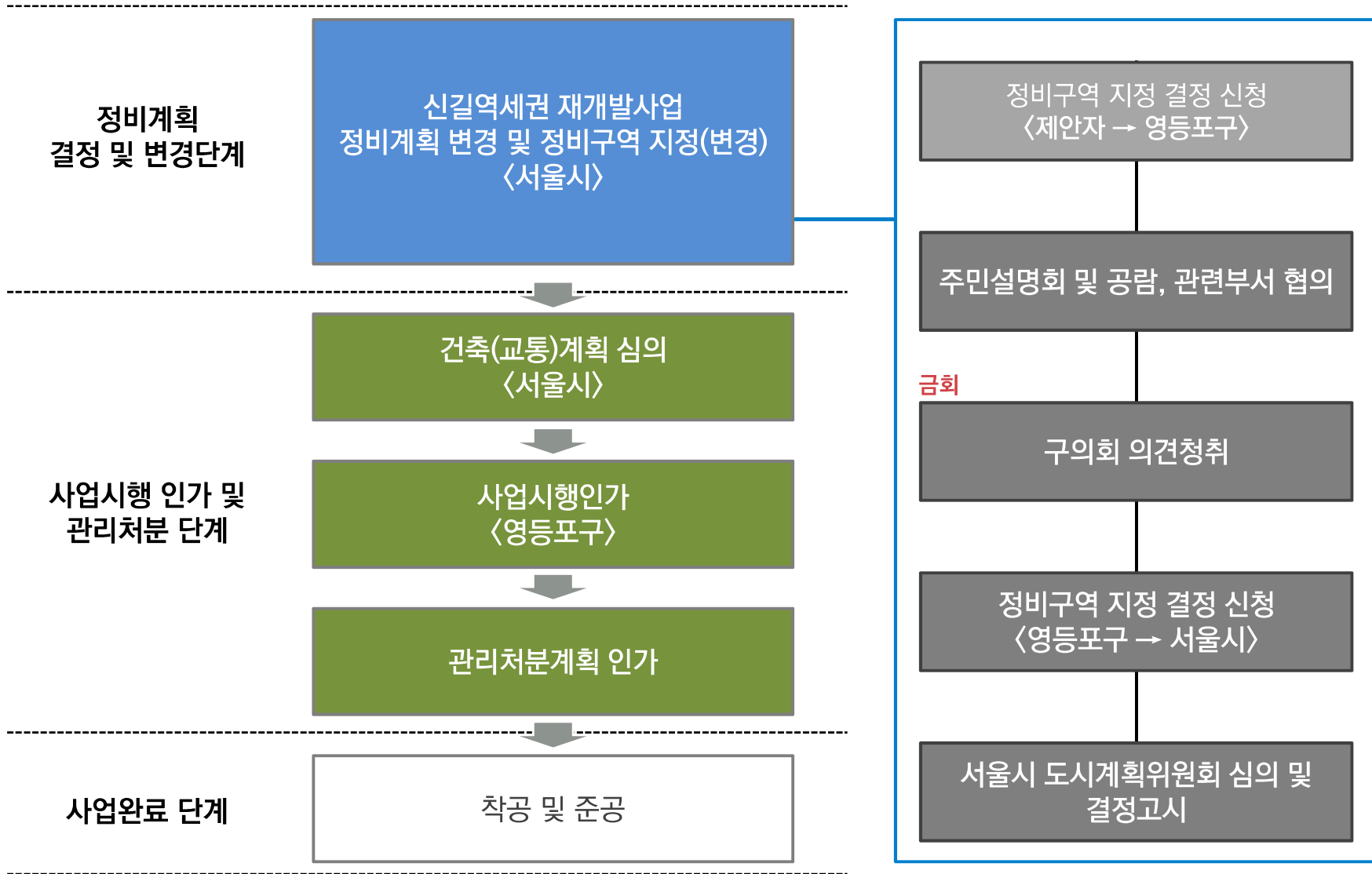
구분	기정	변경	비고				
구역면적	25,489.5㎡	29,080.3㎡					
대지면적	21,051.5㎡	25,172.2㎡					
공공시설	4,438.0㎡	3,908.1㎡					
용도	공동주택 및 판매시설 등						
건축면적	10,940.58㎡	7,968.86㎡					
건폐율	51.97%	31.66%					
연면적	계	141,731.96㎡	169,575.66㎡				
	지상층	95,725.36㎡	116,808.46㎡				
	지하층	46,006.60㎡	52,767.20㎡				
용적률	454.72%	464.04%					
규모	지하 3층 / 지상 35층	지하 4층 / 지상 40층					
주차대수	1,068대(법정 977대)	1,349대(법정 1,043대)					
세대수	구분	계	분양	임대	계	분양	임대
	계	999	571	428	999	608	391
	39형	-	-	-	65	41	24
	45형	232	-	232	-	-	-
	59형	436	240	196	387	137	250
	84형	331	331	-	472	355	117
	115형	-	-	-	75	75	-





## ■ 배치도(변경)







신길역세권 재개발사업 정비계획 변경 및 정비구역 지정(변경)(안)

감사합니다.