
신길제2구역 재개발 정비구역 및 정비변경 결정(안)

- 구 의 회 보 고 -

2022. 02. 11.



■ 변경사유

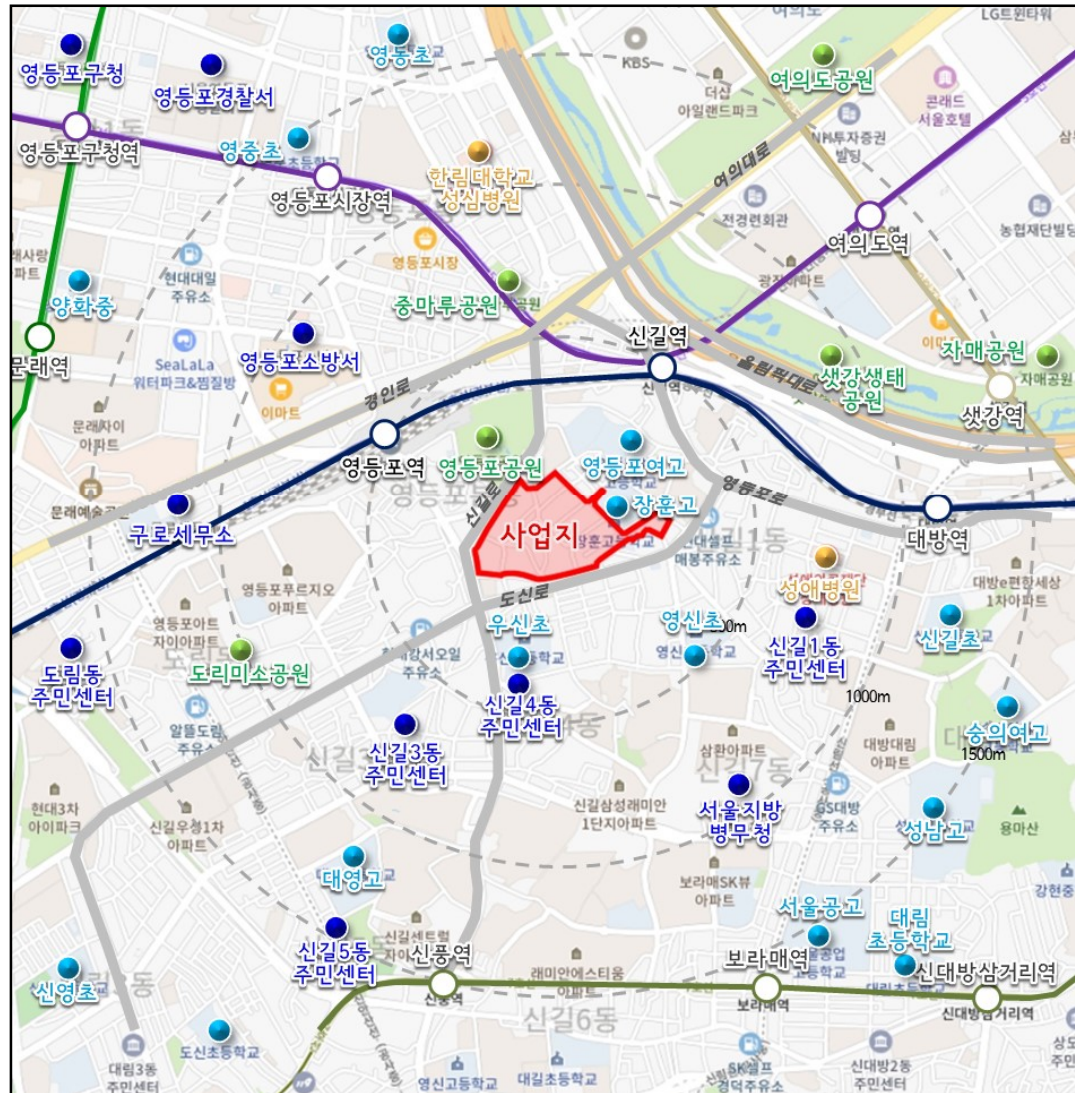
영등포·여의도 도심과 인접한 대중교통 접근성이 우수한 역세권 지역으로 주변지역 여건변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충으로 원주민 재정착에 기여하고자 함

- 용도지역 변경 : 제2종 → 제3종일반
- 공공공지 폐지 : 공공공지 → 공동주택
- 도로폭원 및 공원 축소
- 공공청사·사회복지시설 중복결정
- 지구대 확장 및 종교시설 변경

■ 대상지 개요

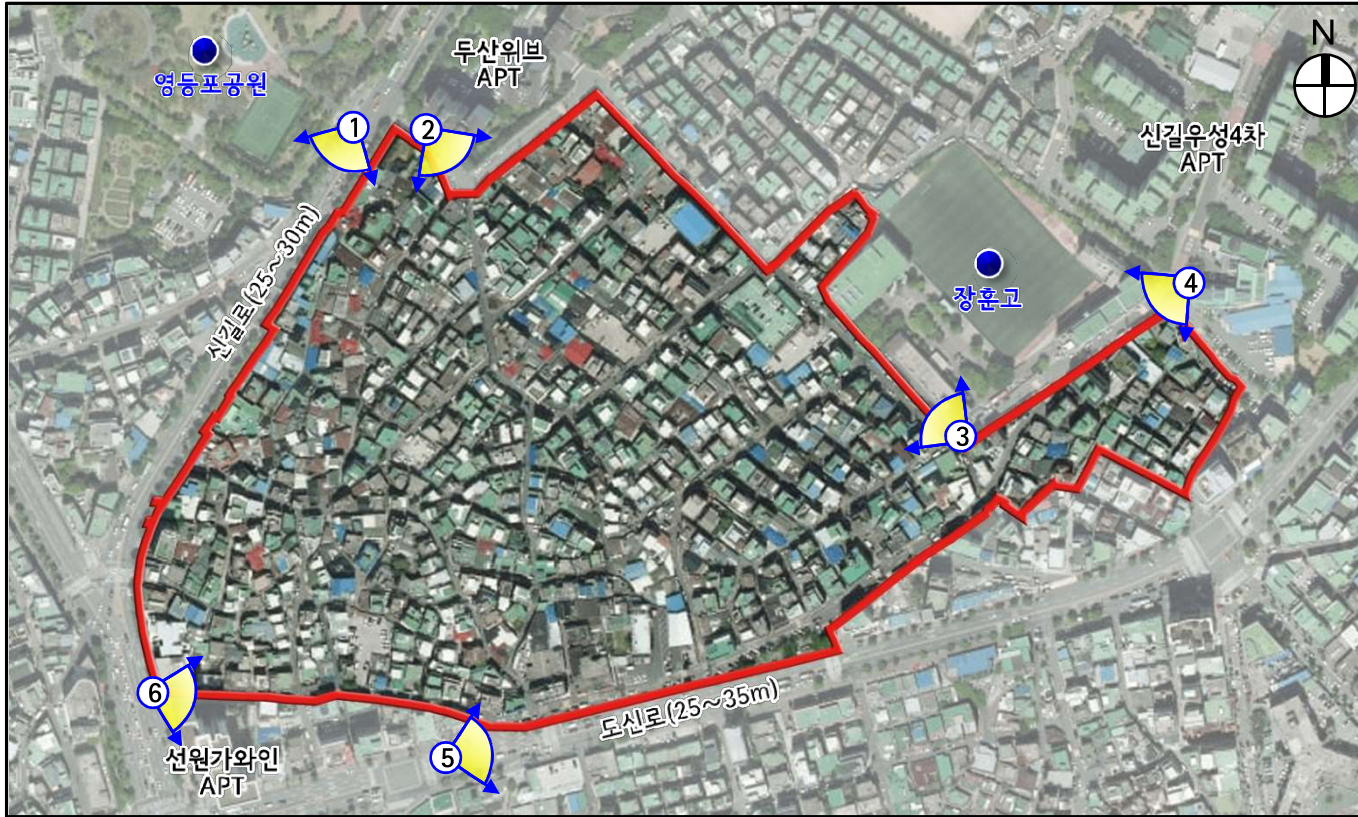
위 치	서울시 영등포구 신길동 190번지 일원
면 적	116,896㎡
용도지역 /지구	제2종일반주거지역 [당초 2종(7층), 2종일반]
기타	-

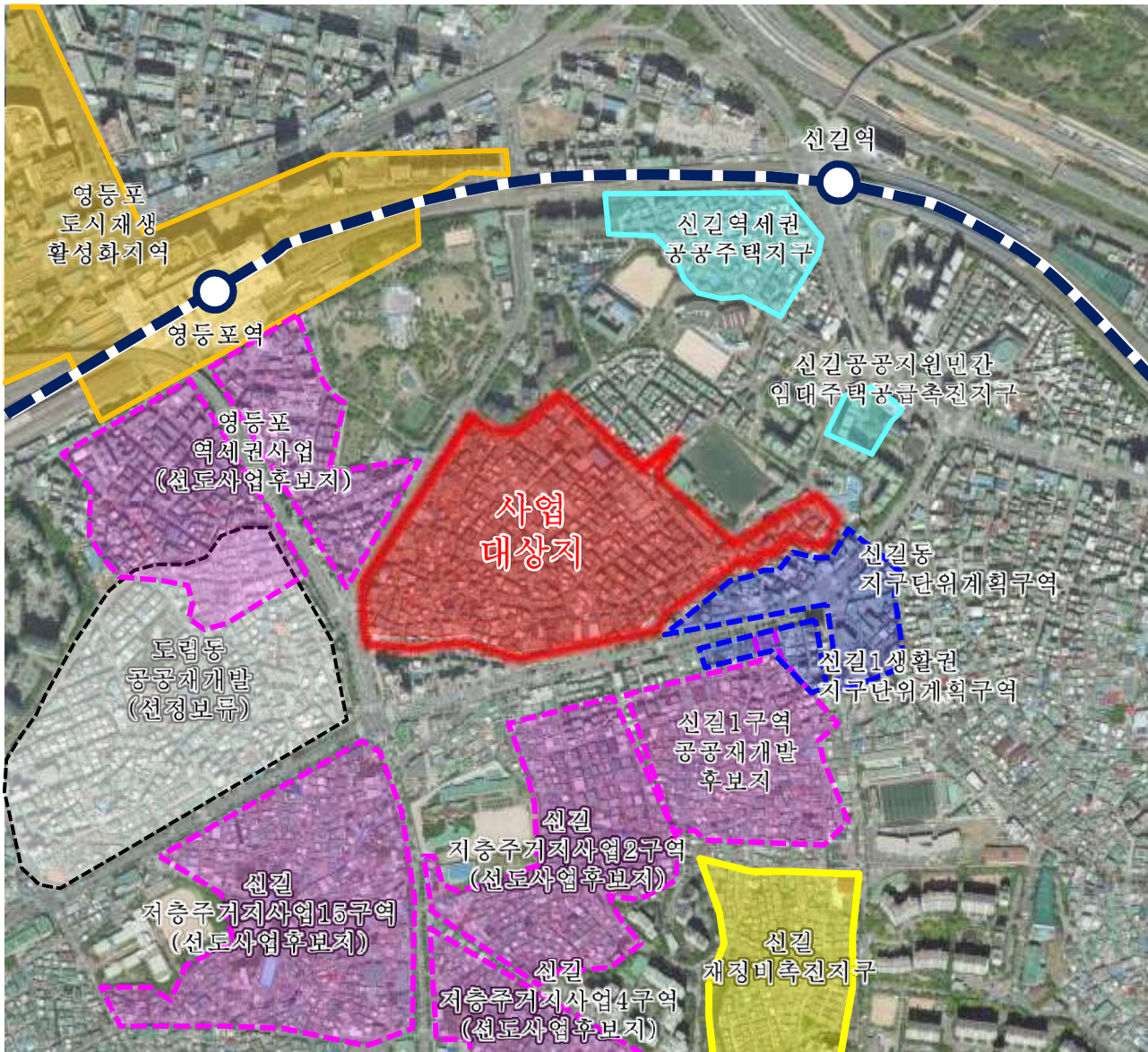
■ 위치도



■ 추진경위

2007.01.11.	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·주거환경정비기본계획 결정(서고 제2007-7호)
2007.07.12.	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·주거환경정비기본계획 변경(서고 제2007-225호)
2007.08.24.	<ul style="list-style-type: none"> • 조합설립 추진위원회 설립
2009.08.20.	<ul style="list-style-type: none"> • 정비구역 지정(서고 제2009-318호)
2020.03.04.	<ul style="list-style-type: none"> • 조합설립인가(동의율 77.35%)
2020.12.23.	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획 변경 입안 제안(조합 → 구)
21.03.09. ~ 06.17.	<ul style="list-style-type: none"> • 관련부서 협의(1차)
21.10.21. ~ 12.09.	<ul style="list-style-type: none"> • 관련부서 협의(2차)
22.01.06. ~ 02.07.	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공람





도시관리계획 현황

- 제2종일반주거지역

상위·관련계획

- 2030 서울시 생활권계획
- 2025 주거환경정비기본계획

건축물 현황

합 계(동수)		762	
허가유무 (동수)	허가	720	
	무허가	42	
용도별 허가 유무별 (동수)	주거용	허가	600
		무허가	38
	소 계	638	
비주거용	허가	120	
	무허가	4	
	소 계	124	

토지 현황

합 계	116,896.0m ² (100.0%)
사유지	93,344.0m ² (79.9%)
국·공유지	23,552.0m ² (20.1%)


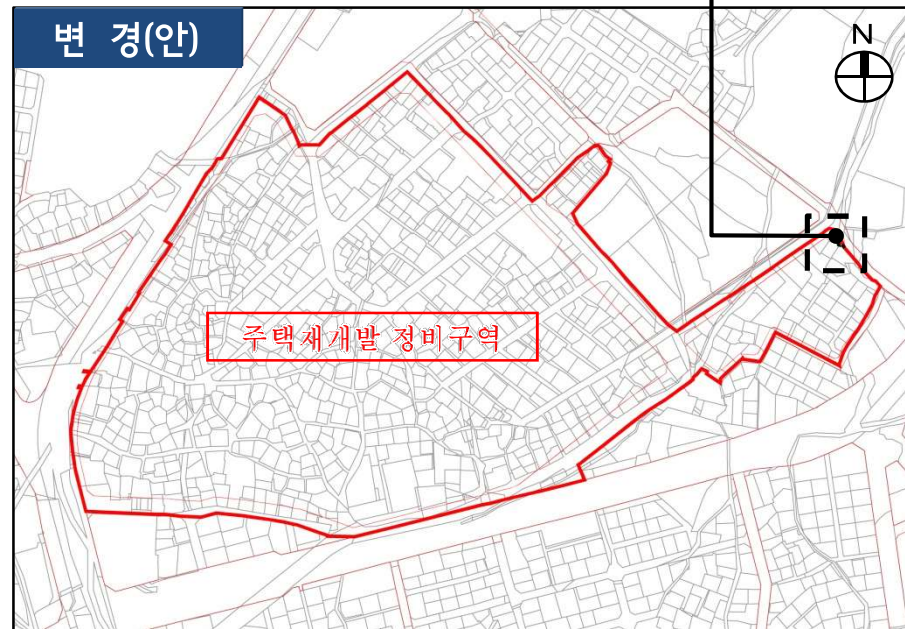
정비구역 및 정비계획 변경(안)

■ 정비구역 : 변경

구분	위치	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
신길2 재개발	영등포구 신길동 190번지 일대	116,896	증) 17.0	116,913	-

변경 사유

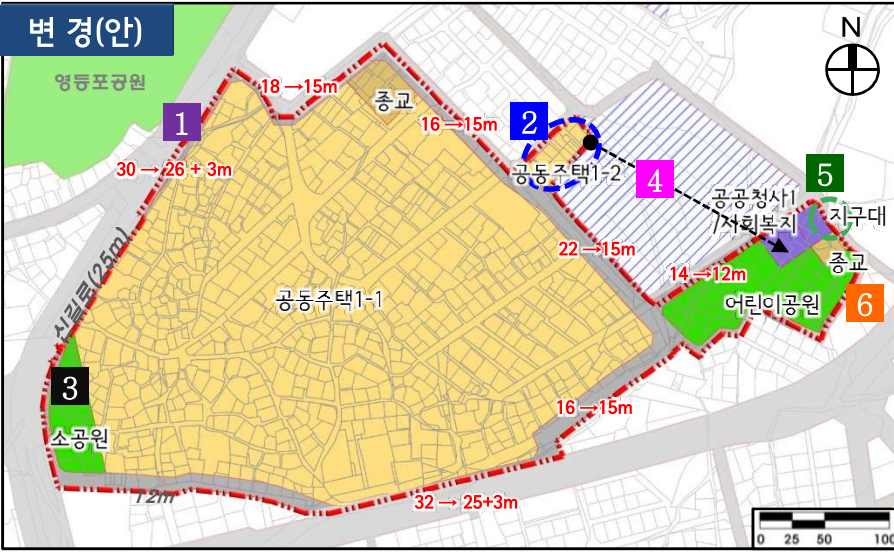
- 구역확장 : 17.0m²
 - 공공청사(지구대) 부지 정형화를 위하여 도시계획시설(도로)경계에 맞춰 구역 확장
 - 편입 지번 : 신길동 171-20 구거 (소유자 : 영등포구)

■ 토지이용계획 : 변경

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비 고
		기정	증감	변경(안)		
합 계		116,896	증) 17	116,913	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	27,036	감) 5,010	22,026	18.9	-
	도 로	15,357	감) 3,361	11,996	10.3	-
	공 원	9,156	감) 431	8,725	7.5	-
	공공공지	1,048	감) 1,048	-	-	-
	공공청사1	745	-	745	0.6	중복결정
	사회복지	187	감) 187	-	-	-
	공공청사2	543	증) 17	560	0.5	-
소 계		89,860	증) 5,027	94,887	81.1	-
택지1		88,050	증) 5,126	93,176	79.7	공동주택
기 정 -1		88,050	증) 3,919	91,969	78.7	-
택지	1-2	1,207	감) 1,207	0	0.0	주민개방형 복지시설/주차 장
	택지2	1,810	감) 466	1,344	1.5	종교
	택지3	-	증) 367	367	0.3	공공청사2
	소공원	-	-	-	-	공공청사1

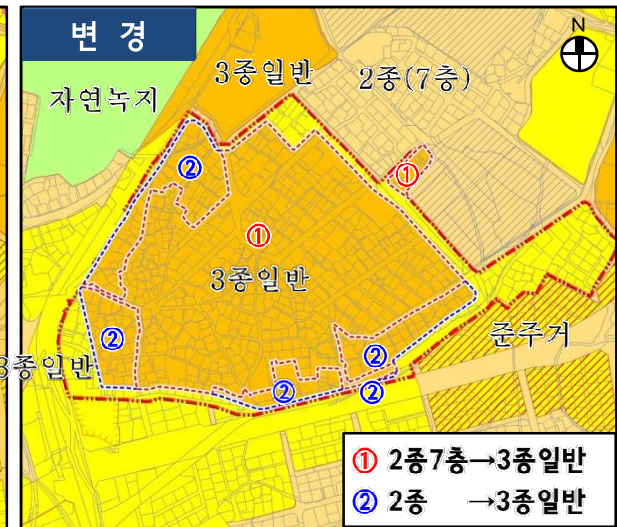
- 1** 도로폭원 축소 (연속되는 도로 폭원 고려)
- 2** 공공공지 폐지 (감 1,048㎡)
⇒ 공동주택용지(지상층 개방형 복지시설, 지하층 공영주차장)로 변경
(개방형 복지시설의 세부도입용도는 영등포구와 협의하여 결정)
- 3** 공원 축소 (감 431㎡, 법적의무면적 고려)
- 4** 공공청사·사회복지시설 중복결정 (노후·분산되어 있는 공공시설 복합화)
- 5** 지구대 확장 (증 17㎡, 부지 정형화)
- 6** 종교시설 변경 (1 → 2개소, 종교시설 현황 고려 대체부지 확보)



■ 용도지역계획 : 변경

구분	면적(m ²)				비율 (%)
	지정전	기 정(A)	증 감(B-A)	변 경(B)	
합 계	116,896	116,896	증) 17	116,913	100.0
제2종(7층)	78,768	-	-	-	0.0
제2종일반	38,128	116,896	감)93,159	23,737	20.3
제3종일반	-	-	증)93,176	93,176	79.7

구분	용도지역		계 획 내 용
	기 정	변 경	
1	2종(7층)	3종	• 토지의 효율적 활용 및 효용성 증진을 도모하기 위하여 공동주택 용도지역 상향 - 2종(7층) → 2종 : 17m ² - 2종 → 3종 : 93,176m ²
2	2종	3종	



■ 공공기여계획 총괄 : 변경

구 분	구역면적 (㎡)	계획기반시설 (㎡)	무상양여면적 (㎡)	건축물 환산면적 등 (㎡)	순부담		비 고
					면 적(㎡)	비 율(%)	
기 정	116,896.0	27,036.0	6,287.0	-	20,749.0	17.56	-
변경(안)	116,913.0	22,026.0	9,333.0	4,757.3	17,450.3	14.93	-

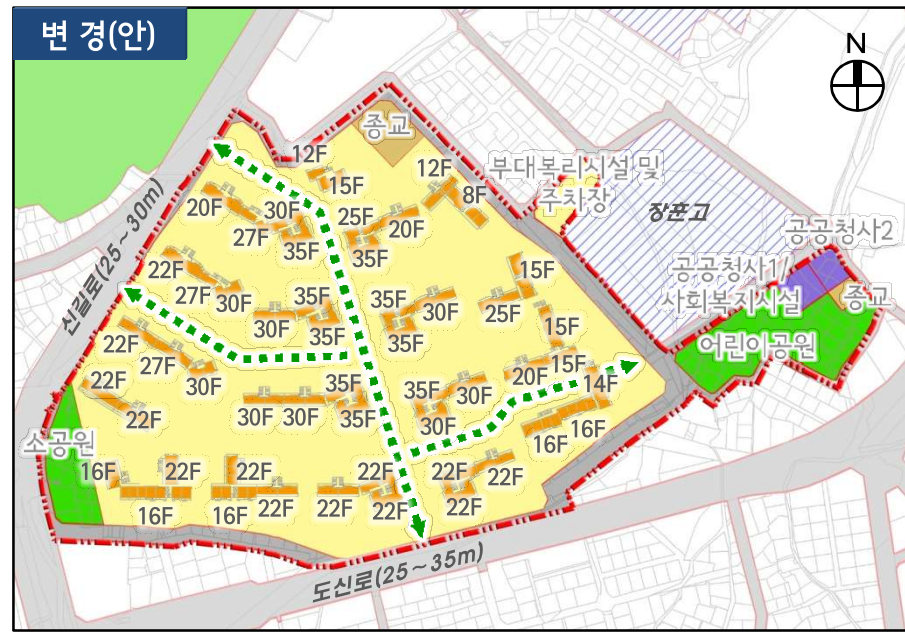
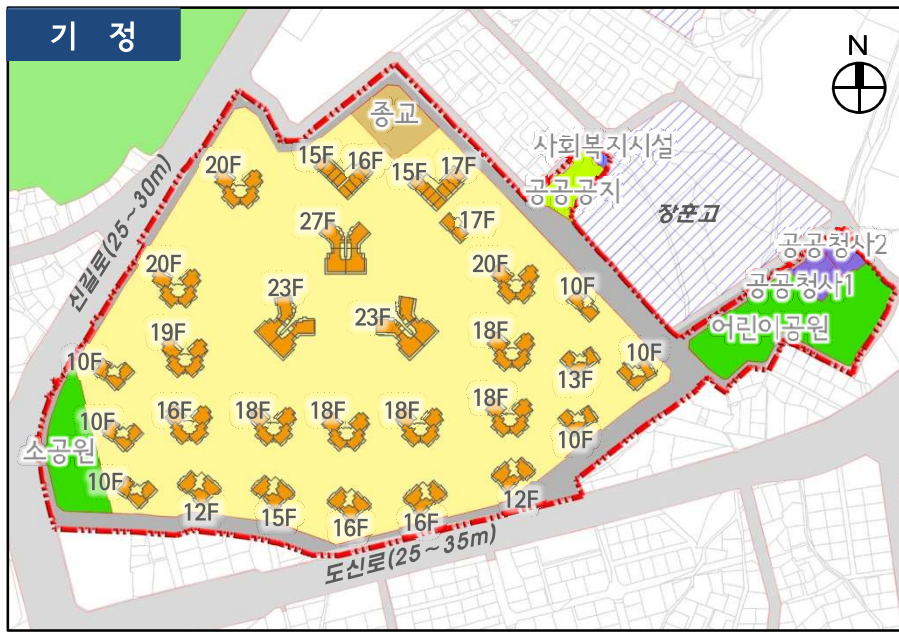
■ 건축물 기부채납계획 : 변경

구 분	기 정	변 경	변경사유
변경 내용	• 공공청사2(지구대) 연면적 688.0㎡	• 공공청사2(지구대) 연면적 688.0㎡	
	• 사회복지시설 연면적 292.5㎡	• 공공청사1/사회복지시설 연면적 884.0㎡ - 공공청사1 663㎡, 사회복지시설 221㎡	• 관련부서 협의결과 반영 - 공공청사 노후화로 인한 건축물 신축 요청 - 기존 공공청사 연면적 659.25㎡
	(노상주차장 28면)	• 공영주차장 연면적 508.0㎡	• 관련부서 협의결과 반영 - 통학로의 교통안전을 고려 별도 시설 확보 - 공동주택1-2 부지 지하1층 (주민개방형 부대복리시설)
	-	• 임대주택 70세대(49㎡형 25, 84㎡형	• 관련부서 협의결과 반영

■ 정비계획 : 변경

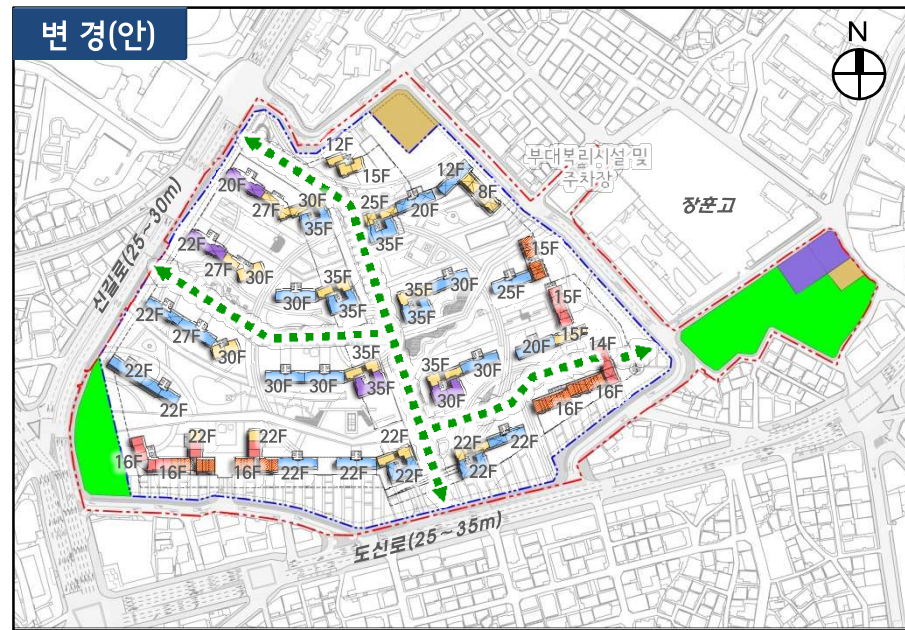
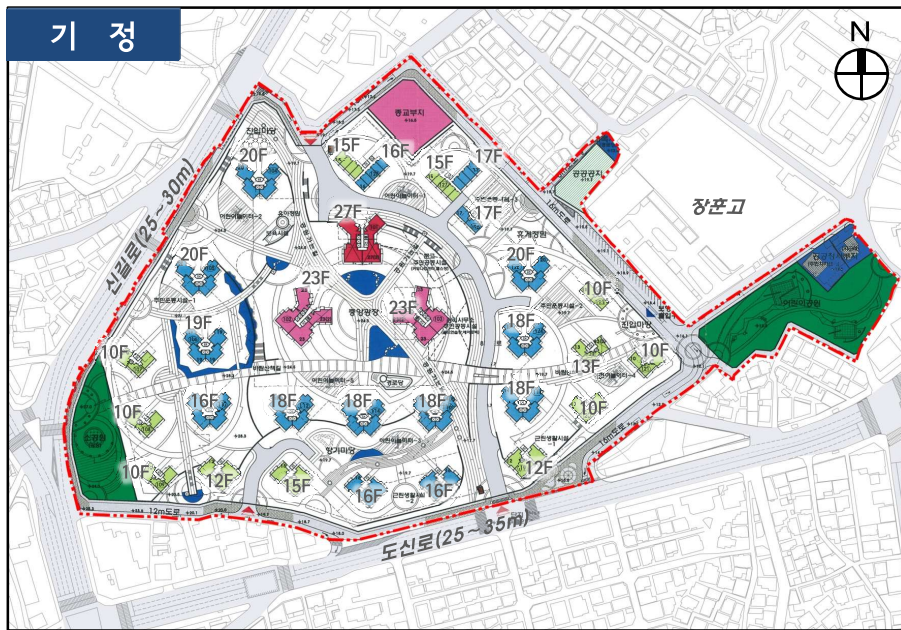
구분	구역명	구역면적(m ²)	주된 용도	용도지역	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (층수)	세대수 /임대
						기준	허용	상한	법적상한		
기정	신길제2구역	116,896	공동주택 및 부대복리시설	제2종일반	60	190	-	226.00 (244.00)	226.00 (250.00)	86m이하 (평균18층 이하)	1,772 /315
변경		116,913		제2종일반 제3종일반	50	190	200	243.16	299.83	110m이하 (35층이하)	2,804 /698

※ 허용용적률 : 10% (우수디자인)



■ 건축계획 : 변경

구 분	대지면적 (m ²)	건축면적 (m ²)	용적률산정 연면적(m ²)	건폐율 (%)	법적상한 용적률 (%)	건축규모 (지하/지상)	세 대 수	비 고
기 정	88,050.00	14,661.34	198,441.18	16.65%	226.00 (250.00)	지하2층 /지상27층	1,772세대 (임대: 315세대)	
변경(안)	93,176.00	21,918.4267	279,369.99	23.52%	299.83%	지하4층 /지상35층	2,804세대 (임대: 698세대)	총 1,032세대 증가 (임대 383세대포함)



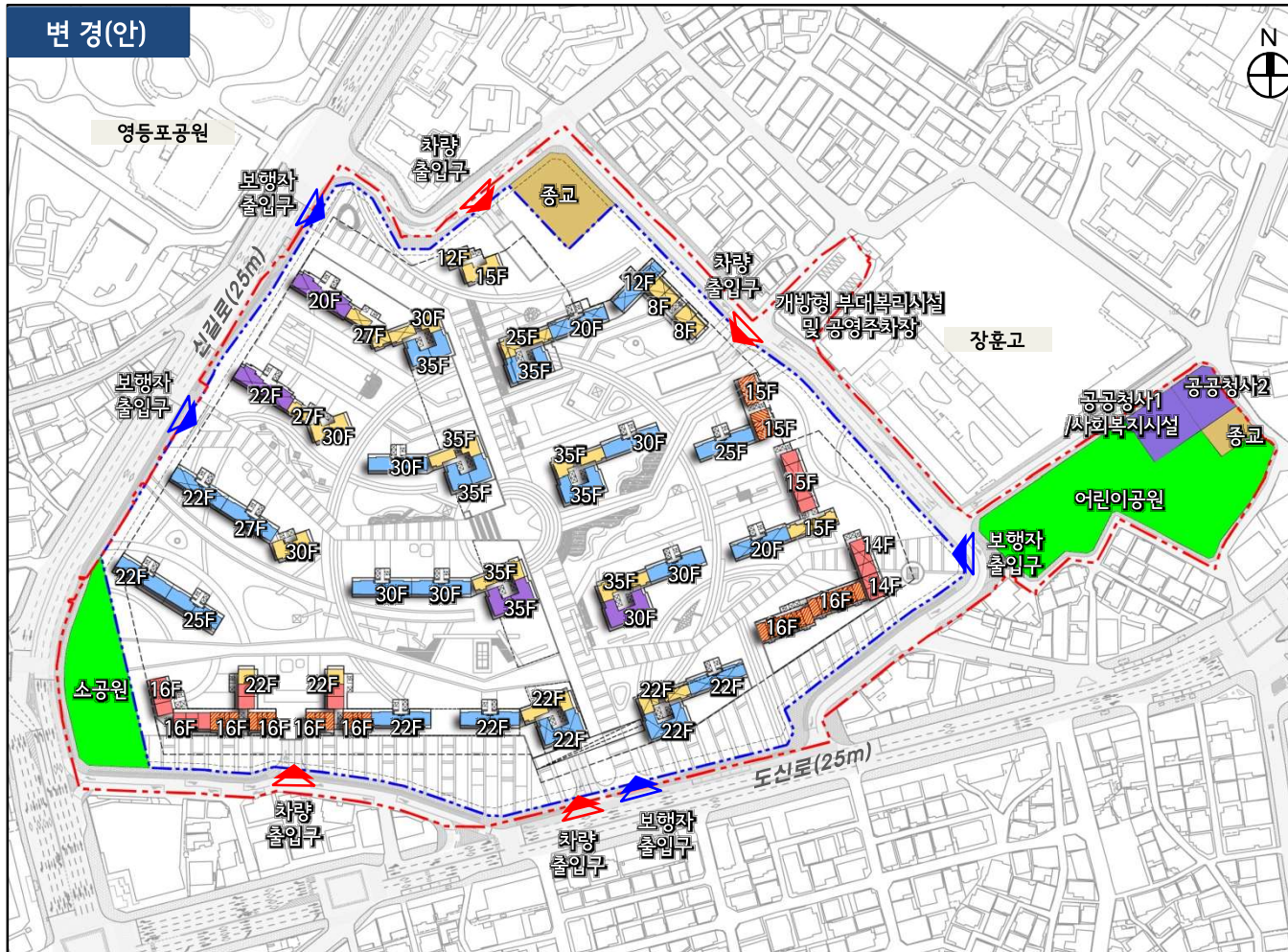
■ 국민주택규모 주택건설(신설)

구분	정비계획 용적률	예정법적상한용적률	초과 용적률	비고
상한용적률	243.16%	299.83%	중) 56.67%	-
증가연면적	<ul style="list-style-type: none"> 56.67% x 93,176㎡(공동주택 면적) = 52,802.84㎡ 이상 			
국민주택규모 주택 면적산출	<ul style="list-style-type: none"> 증가연면적 (52,802.84㎡)의 1/2 = 26,401.42㎡ 이상 국민주택규모 주택 공급면적 = 세대수 × 용적률산정면적 = 311세대 x 85.17㎡ = 26,487.8㎡(계획) > 26,401.42㎡(의무) 			<p>28.335% (분양) + 28.335% (임대 311세대) = 56.67% (초과용적률) 상한용적률 (43.16%) + 허용용적률 (10%) = 243.16% 기준용적률 (190%)</p>

■ 주택공급계획

구분	계	분양	공공주택			
			소계	의무임대	국민주택	기부채납
합계	2,804	2,106	698	317	311	70
60㎡ 이하	소계	1,484	831	317	311	25
	39㎡	258	129	129	-	-
	49㎡	309	155	129	-	25
	59㎡	917	547	370	59	311
60 ~ 85㎡	1,118	1,073	45	-	-	45
85㎡ 초과	202	202	-	-	-	-

■ 건축계획 변경(안)



유형별	세대수	비율
임대	39㎡	129, 4.60%
	49㎡	129, 4.60%
	59㎡	59, 2.11%
	소계	317, 11.31%
국민주택	59㎡	311, 11.09%
	소계	311, 11.09%
기부채납	49㎡	25, 0.89%
	84㎡	45, 1.60%
	소계	70, 2.49%
소계	698	24.99%
분양	39㎡	129, 4.60%
	49㎡	155, 5.53%
	59㎡	547, 19.51%
	84㎡	1,073, 38.27%
	114㎡	202, 7.20%
소계	2,106	75.11%
합계	2,804	100.00%
세대수	2,804세대 (일반 2,106/임대 698)	
용적률	299.83%	
건폐율	23.52%	
규모	지하4층~지상35층	
주차대수	4,232대	

감사합니다
