

「신길 16-2구역 주택정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한
의견청취의 건」

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2025. 11. 21.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「신길 16-2구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건」 검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제661호로 2025년 11월 7일 영등포구청장으로부터 제출되어
2025년 11월 17일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

신속통합기획 주택재개발사업 후보지인 신길동 314-14번지 일대에
대하여 주택재개발사업을 추진하고자 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)을
수립하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 영등포구의회
의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

구분	내용
위치	서울특별시 영등포구 신길동 314-14번지 일대
면적	34,254.2㎡
용도지역 변경	제2종일반주거지역(7층이하)(96%) + 제2종일반주거지역(4%) → 제3종일반주거지역(84.4%) + 제2종일반주거지역(7층이하)(14.7%) + 제2종 일반주거지역(0.9%)
세대수	937세대(조합원 287, 일반분양 415, 공공임대 등 235)

구분	내용
주차대수	1,240대(법정 832)
건축규모	지하 2층, 지상 38층(125m 이하)
용적률	건축계획 299.94%(법적상한 300.00%)
건폐율	24.27%
기부채납시설	공공공지(3,000㎡), 도로, 공공임대주택

4. 추진경과

날 짜	경과 내용
'14.07.03.	신길16촉진구역 해제(서고 제2014-248호)
'24.06.27.	신속통합기획 주택재개발 2024년 3차 후보지 선정
'24.03.27.	신속통합기획 공모 후보지 추천(영등포구→서울시)
'25.02.05.	신속통합기획 자문회의 1차
'25.03.12.	신속통합기획 자문회의 2차
'25.04.09.	신속통합기획 자문회의 3차
'25.05.28.	신속통합기획 자문회의 4차
'23.06.16.	신속통합기획(안) 주민설명회
'23.07.18.	신속통합기획 가이드라인 통보 (서울시 → 영등포구)
'25.06.25.~06.30.	추정분담금 검증위원회 심의(보완의결)
'25.08.04.~08.07.	추정분담금 검증위원회 재심의(원안가결)
'25.09.04.~10.13.	관련부서(기관) 협의
'25.09.04.	주민설명회 개최
'25.09.04.~10.13.	주민 의견 청취를 위한 공람공고

5. 검토의견

○ 본 의견청취의 건은

- 신길16-2구역 일대의 노후·저층 주거지를 재정비하여 주거환경을 개선하고 기반시설을 정비하려는 것임.
- 아울러 용도지역을 제2종일반주거지역·제2종일반주거지역(7층이하)에서 제3종으로 상향하여 사업성을 확보함과 동시에, 공공공지 조성,

임대주택 공급, 도로 확폭 등 공공기여가 제공됨에 따라 주변 교통 및 보행환경 개선과 주거 안정에 기여할 것으로 판단되는 등 공공성과 사업성의 균형을 고려한 것으로 판단됨.

- 또한 주차대수를 법정 기준(832대)보다 많은 1,240대로 확보함으로써, 주차편의를 강화하고 지역 내 주차난 해소에도 기여할 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.

「여의도 삼익아파트 재건축 정비계획
결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2025. 11. 21.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「여의도 삼익아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」 검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제662호로 2025년 11월 7일 영등포구청장으로부터 제출되어
2025년 11월 17일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

영등포구 여의도동 51번지 삼익아파트 재건축 정비사업과 관련하여 주민
제안된 ‘여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여
의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 삼익아파트 재건축 정
비계획 결정(변경)(안)’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조
제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 따라 구
의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

구분	내용
위치	영등포구 국제금융로 109 (여의도동 51번지)
면적	18,565.0㎡
용도지역 변경	제3종일반주거지역(100%) → 제3종일반주거지역(10.7%) + 일반상업지역(89.3%)
세대수	360세대 → 630세대(분양 535, 공공임대 95) + 오피스텔 13호 + 공공기숙사(1인실) 126실
주차대수	1,231대(주거 1,163대, 비주거 68대)

구분	내용
건축규모	지하 7층, 지상 56층, 3개 동
용적률	기준 230% / 상한 533.01% 이하
건폐율	42.28%
최고 높이	200m 이하(56층)
기부채납시설	공공임대주택 95세대, 노인복지시설, 공공기숙사 126실, 입체공원

4. 추진경과

날 짜	경과 내용
'76.08.21	여의도아파트지구 고시(건설부고시 제131호)
'06.01.12	여의도아파트지구 변경결정 고시(서울시고시 제2006-21호)
'17.06.26	재건축 안전진단 완료(D등급)
'23.09.26	신속통합기획 자문사업 신청(주민→구)
'23.11.02	사업시행자(한국토지신탁) 지정고시(영등포구 고시 제2023-152호)
'24.02.01	여의도아파트지구 지구단위계획 결정 고시(서울시고시 제2024-66호)
'25.03.25	신속통합기획 1차 자문회의 개최(서울시)
'25.09.25	정비계획 결정(변경) 입안 제안 접수
'25.10.02	정비계획 결정(변경)(안) 공람공고(~ 11.10.)
'25.10.14	신속통합기획 2차 자문회의 개최(서울시)
'25.10.16	정비계획 결정(변경)(안) 주민설명회
'25.10.21	정비계획 결정(변경)(안) 관련부서 협의(~ 11.05.)

5. 검토의견

○ 본 의견청취의 전은

- 1974년 준공되어 재건축 안전진단 D등급을 받은 노후화된 삼익 아파트의 재건축을 통해 주거환경을 개선하고, 일반상업지역으로의 용도지역 상향을 통해 토지이용 효율성을 제고하고자 하는 것임.
- 특히 공공임대주택(95세대), 공공기숙사(126실), 노인복지시설 (6,000㎡) 등 다양한 기부채납시설이 제공됨에 따라 지역사회 편익 증진에 긍정적 효과가 있을 것으로 예상됨.

- 또한, 은하아파트와 연계한 입체공원 조성 및 은하·시범아파트와 연계된 공공보행통로 설치는 단지 간 단절을 해소하고 보행 네트워크를 개선하는 데 기여할 것으로 판단됨.
- 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.

「여의도 은하아파트 재건축 정비계획
결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」
검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2025. 11. 21.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「여의도 은하아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」 검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제663호로 2025년 11월 7일 영등포구청장으로부터 제출되어
2025년 11월 17일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

영등포구 여의도동 52번지 은하아파트 재건축정비사업과 관련하여 주민
제안된 ‘여의도 아파트지구 개발기본계획 및 도시관리계획 변경(안), 여
의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 은하아파트 재건축 정
비계획 결정(변경)(안)’에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조
제2항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 제6항에 따라 구
의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

구분	내용
위치	영등포구 여의도동 52번지
면적	18,565.0㎡
용도지역 변경	제3종일반주거지역(100%) → 제3종일반주거지역(8.8%) + 일반상업지역(91.2%)
세대수	360세대 → 672세대 (분양 571, 공공임대 101) + 공공기숙사(1인실) 135실
주차대수	1,319대 (법정 915대)
건축규모	최고 49층, 3개 동

구분	내용
최고 높이	200m 이하
용적률	기준 230% / 상한 514.24% 이하
건폐율	60% 이하
기부채납시설	공공임대주택 101세대, 공공기숙사 1인실 135실, 산모건강증진센터 42실, 입체공원

4. 추진경과

날 짜	경과 내용
'76.08.21.	여의도아파트지구 고시(건설부고시 제131호)
'06.01.12.	여의도아파트지구 변경결정 고시(서울시고시 제2006-21호)
'22.11.25.	재건축 안전진단 완료(D등급)
'23.09.21.	신속통합기획 자문사업 신청(주민→구)
'23.11.30.	은하아파트 재건축정비사업 사업시행자(하나자산신탁) 지정고시 (영등포구 고시 제 2023-166호)
'24.02.01.	여의도아파트지구 지구단위계획 결정 고시(서울시고시 제2024-66호)
'25.03.25.	신속통합기획 1차 자문회의 개최(서울시)
'25.09.25.	정비계획 결정(변경) 입안 제안 접수
'25.10.02.	정비계획 결정(변경)(안) 공람공고(~ 11.10.)
'25.10.14.	신속통합기획 2차 자문회의 개최(서울시)
'25.10.20.	정비계획 결정(변경)(안) 주민설명회
'25.10.21.	정비계획 결정(변경)(안) 관련부서 협의(~ 11.05.)

5. 검토의견

○ 본 의견청취의 건은

- 1974년 준공되어 재건축 안전진단 D등급을 받은 노후화된 은하 아파트의 재건축을 통해 주거환경을 개선하고, 일반상업지역으로의 용도지역 상향을 통해 토지이용 효율성을 제고하고자 하는 것임.
- 특히 공공임대주택(101세대), 공공기숙사(135실), 산모건강증진센터(4,000㎡) 등 다양한 기부채납시설이 제공됨에 따라 지역 사회 편익 증진에 긍정적 효과가 있을 것으로 예상됨.

- 또한, 삼익아파트와 연계한 입체공원 조성 및 삼익·시범아파트와 연계된 공공보행통로 설치는 단지 간 단절을 해소하고 보행 네트워크를 개선하는 데 기여할 것으로 판단됨.
- 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.

**「여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비계획
결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」**

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2025. 11. 21.

**사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원**

「여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」 검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제664호로 2025년 11월 7일 영등포구청장으로부터 제출되어
2025년 11월 17일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

영등포구 여의도동 38-1번지 일대 광장아파트 38-1 재건축정비사업과
관련하여 주민 제안된 ‘여의도 아파트지구 개발기본계획 변경(안), 여의도
광장아파트 38-1 재건축 정비구역·정비계획 및 지구단위계획 결정(변경)(안)’에
대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항, 「국토의 계획 및 이용에
관한 법률」 제28조 제6항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

구분	내용
위치	여의도동 38-1번지 일대
면적	10,167.0㎡
용도지역 변경	제3종일반주거지역(100%) → 일반상업지역(100%)
세대수	168세대 → 414세대(조합원 168, 분양 98, 공공임대 등 148)
주차대수	696대(법정 606대)
건축규모	지하 4층, 지상 52층, 3개 동
용적률	기준 230% / 상한 594.39% 이하

구분	내용
건폐율	60% 이하
최고 높이	194.95m
기부채납시설	공공임대주택 148세대, 어린이 직업체험관(3,000㎡ 내외)

4. 추진경과

날 짜	경과 내용
'76.08.21.	여의도아파트지구 고시
'23.10.26.	재건축 안전진단 완료(E등급)
'24.08.06.	조합설립인가
'25.05.27.	신속통합기획 1차 자문회의 개최(서울시)
'25.08.22.	정비계획 결정(변경) 입안 제안 접수
'25.09.18.	정비계획 결정(변경) 공람공고(~ 10.23.)
'25.09.26.	정비계획 결정(변경) 주민설명회
'25.10.20.	정비계획 결정(변경)(안) 관련부서 협의(~10.31.)

5. 검토의견

○ 본 의견청취의 건은

- 1978년 준공되어 재건축 안전진단 E등급을 받은 노후화된 광장 아파트의 재건축을 통해 주거환경을 개선하고, 일반상업지역으로의 용도지역 상향을 통해 토지이용 효율성을 제고하고자 하는 것임.
- 특히 공공임대주택(148세대), 어린이 직업체험관 등 기부채납시설이 제공됨에 따라 주거안정 및 지역사회 편익 증진에 긍정적 효과가 있을 것으로 예상됨.
- 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.

**「문래국화아파트 주택재건축 정비계획
결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)에
대한 의견청취의 건」**

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2025. 11. 21.

**사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원**

「문래국화아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」 검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제665호로 2025년 11월 7일 영등포구청장으로부터 제출되어
2025년 11월 17일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

영등포구 문래동3가 76-1번지 “문래국화아파트 주택재건축 정비사업” 정비계획
결정(변경)(안) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)을 위해 주민 제안된 정비
계획(변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회
의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

구분	내용
위치	영등포구 문래동3가 76-1번지
면적	17,794.6㎡
용도지역 변경	준공업지역(변동없음)
세대수	270세대 → 659세대(분양 487, 임대 172)
주차대수	861대(법정 691)

구분	내용
건축규모	최고 42층(140m 이하), 6개 동
용적률	399.72% (법정 400.00% 이하)
건폐율	22.58% (법정 60% 이하)
기부채납시설	공공임대주택 20세대, 도로

4. 추진경과

날 짜	경과 내용
'17.11.13.	재건축진단 완료
'20.12.03.	정비구역 지정(서울특별시고시 제2020-518호)
'22.01.19.	추진위원회 설립
'24.11.28.	사업시행자 지정(하나자산신탁)
'25.06.26.	정비계획(변경) 제안 (주민)
'25.07.14.~25.08.08.	관련부서(기관) 협의
'25.10.16.	정비계획(안) 조치계획 제출(사업시행자 → 구)
'25.10.16.~25.10.23.	조치계획서 제출에 따른 재협의
'25.11.06.	정비계획(안) 주민공람(~12.08.)
'25.11.17.	주민설명회 개최

5. 검토의견

○ 본 의견청취의 전은

- 1983년 준공되어 재건축 안전진단 D등급을 받은 노후화된 문래 국화아파트의 재건축을 통해 주거환경 개선 및 기반시설 정비를 도모하기 위한 것임.
- 용적률을 250%에서 399.99%로 상향하고 최고 42층까지 건립이 가능해짐에 따라 총 659세대를 공급하는 계획으로, 사업성 및 주거 공급 확대 효과가 기대됨.
- 한편, 용적률 상향 전에는 500세대 이하 단지로서 민간어린이집 (주민공동시설) 설치·운영을 전제로 기부채납시설을 국립어린이집으

로 계획하였으나, 용적률 상향으로 단지가 500세대 이상 규모로 변경됨에 따라 국공립어린이집(주민공동시설) 설치 의무가 적용되어, 기부채납시설을 공공임대주택(20세대)으로 대체한 것임.

- 또한, 국민주택임대 152세대가 추가로 공급됨으로써, 지역 내 주거 안정 및 공공주거 공급 확대에도 기여할 것으로 판단됨.
- 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.