

제266회 영등포구의회 2025년도 제2차 정례회

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

검토보고서

【영등포구청장 제출】



2025. 11. 21.

사회건설위원회
전문위원

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

검토보고서

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	34,254.2m 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

날짜	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.

제266회 영등포구의회 2025년도 제2차 정례회

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

검토보고서

【영등포구청장 제출】



2025. 11. 21.

사회건설위원회
전문위원

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

검토보고서

1. 경과

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), 여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 삼익아파트 재건축 정비계획 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	영등포구 국제금융로 109 (여의도동 51번지)
면적	18,565.0m ²
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

날짜	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 건은

- 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 ($6,000 m^2$) 등 다양한 기부채납시설이 제공됨에 따라 지역사회 편의 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.

제266회 영등포구의회 2025년도 제2차 정례회

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

검토보고서

【영등포구청장 제출】



2025. 11. 21.

사회건설위원회
전문위원

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

검토보고서

1. 경과

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), 여의도 아파트지구 지구단위계획 변경(안), 여의도 은하아파트 재건축 정비계획 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	영등포구 여의도동 52번지
면적	18,565.0m ²
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

날짜	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 제2023-166호)
'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 은하아파트의 재건축을 통해 주거환경을 개선하고, 일반상업지역으로의 용도지역 상향을 통해 토지이용 효율성을 제고하고자 하는 것임.
- 특히 공공임대주택(101세대), 공공기숙사(135실), 산모건강증진센터($4,000 m^2$) 등 다양한 기부채납시설이 제공됨에 따라 지역 사회 편의 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.

제266회 영등포구의회 2025년도 제2차 정례회

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

검토보고서

【영등포구청장 제출】



2025. 11. 21.

사회건설위원회
전문위원

「여의도 광장아파트 38-1 재건축 정비계획」

결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」

검토보고서

1. 경과

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	10,167.0m ²
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(3,000m ² 내외)

4. 추진경과

날짜	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 견은

- 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 편의 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.

제266회 영등포구의회 2025년도 제2차 정례회

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

검토보고서

【영등포구청장 제출】



2025. 11. 21.

사회건설위원회
전문위원

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

검토보고서

1. 경과

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	17,794.6m ²
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

날짜	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(한자산신탁)
'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 건은

- 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.