

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

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2025. 9. 22.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「여의대방역세권(신길동 1343일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건」 검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제607호로 2025년 9월 8일 영등포구청장으로부터 제출되어
2025년 9월 18일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

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

3. 주요내용

구분	내용
위치	영등포구 신길동 1343일원
면적	14,239.4㎡
용도지역 변경	제2종 일반주거지역(7층 이하)(100%) → 제2종 일반주거지역(7층 이하)(11.9%) + 준주거지역(88.1%)
세대수	305세대 → 633세대(분양 397, 재개발임대 33, 장기전세 203)
주차대수	848대(법정 604대)

구분	내용
건축규모	지하 5층, 지상 40층, 6개 동
용적률	기준 190% / 상한 202% / 법적상한 485% 이하
건폐율	60% 이하
최고 높이	120m 이하(지상 40층 이하)
도로계획	신규 2개 노선(10m, 8m) 신설, 변경(일부구간 확폭 및 노선연장, 연장축소)
공동이용시설	경로당, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관 등 3,075m ² 규모

4. 추진경과

날 짜	경과 내용
2023.09.27.	입안제안 사전검토 접수[(가칭)추진위→구]
2023.11.24.	사전검토 신청서 보완 통지[구→(가칭)추진위]
2023.12.20.	입안제안 사전검토 보완접수[(가칭)추진위→구]
2024.02.22.	市 사전검토회의(市 공공주택과) ※ 의견제시
2024.10.11.	서울시 사전검토 회의 결과에 대한 조치계획 제출
2024.12.12.	정비계획(안) 주민제안 입안 신청[(가칭)추진위→구]
2024.12.26.~2025.01.24.	관련부서(기관) 협의
2025.02.21.	관련부서 협의의견에 대한 조치계획서 접수
2025.04.07.	市 계획검토단 회의(市 공공주택과) ※ 의견제시
2025.06.16.~06.19.	추정분담금 검증위원회 심의
2025.08.07.~09.08.	주민 공람공고
2025.08.29.	주민설명회 개최

5. 검토의견

○ 본 의견청취의 건은

- 사업 대상지의 약 88%가 노후·불량 건축물로 구성되어 있어, 주거 환경 개선과 주택공급 확대를 목적으로 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 추진하는 사항임.
- 기존 제2종일반주거지역(7층 이하)의 88%를 준주거지역으로 상향 하여, 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 주차 편의도 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.