

신길재정비촉진지구(신길5재정비촉진구역) 변경결정(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2025.08.



영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시
영등포

CONTENTS

- Part 01 사업의 개요
- Part 02 재정비촉진지구 계획
- Part 03 재정비촉진계획 변경(안)
- Part 04 학교복합시설 계획(안)

01. 사업의 개요

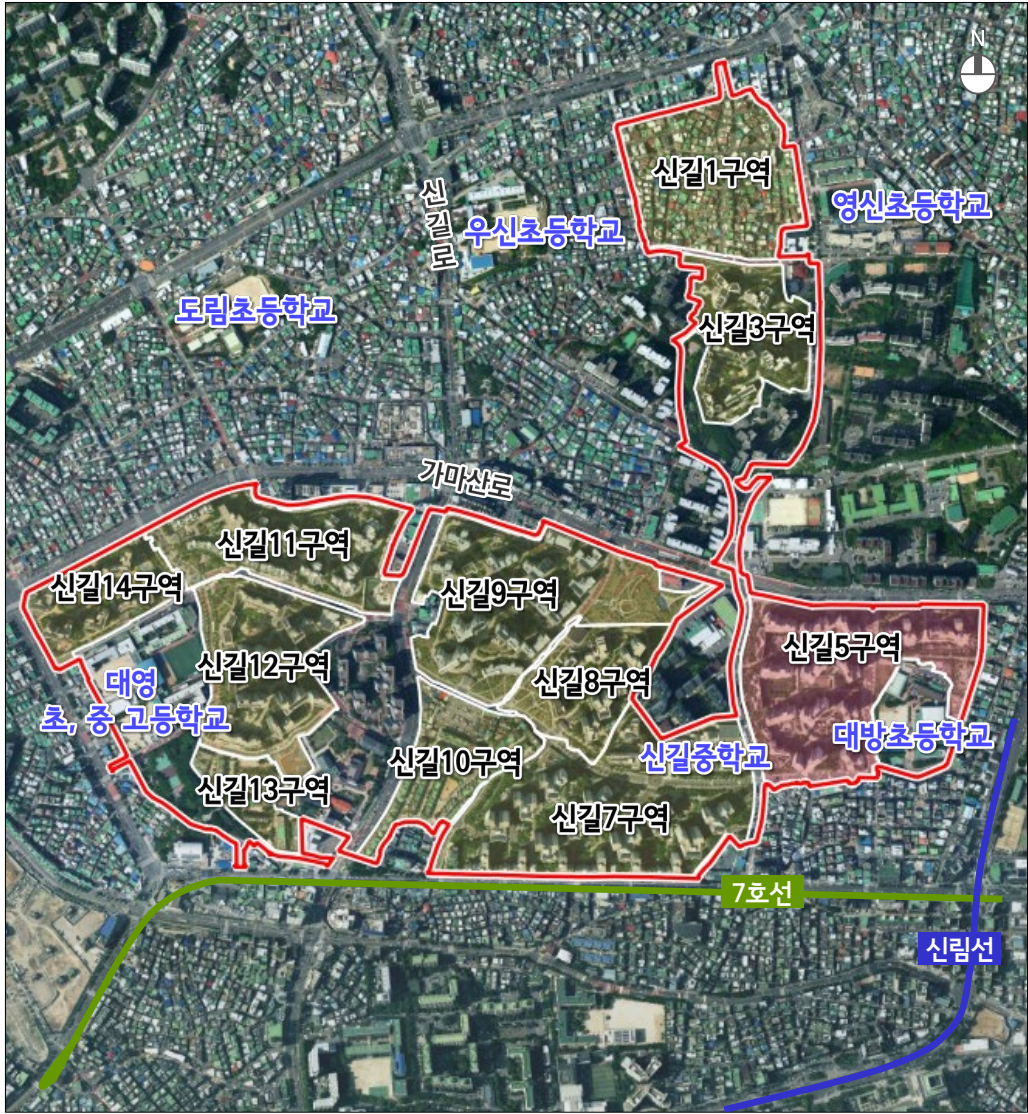
■ 계획의 배경 및 목적

- 신길5재정비촉진구역 내 **문화시설을 체육시설**로 변경하고,
- 어린이공원, 체육시설 중복으로 ‘**학교복합시설(수영장)**’을 건립하고자, 재정비촉진계획을 변경 수립하여 구의회 의견을 청취하고자 함

■ 대상지 개요

촉진지구	위치	영등포구 신길동 236일대
	면적	736,044.4㎡
신길5 재정비 촉진구역	위치	영등포구 신길동 1583-1일대
	면적	76,629.9㎡ (금회 변경대상지 3,008.6㎡)
	용도지역	제2종일반주거지역
	도시계획 시설	어린이공원, 문화시설 등

■ 위치도





■ 추진경위

2005.12. 16.	신길뉴타운 지정(서울특별시 고시 제2005-405호)
2007.11. 29.	신길재정비촉진계획 결정 고시(서울특별시 고시 제2007-445호)
2008. 10. 07.	신길5구역 조합설립인가
2010. 09. 16.	신길5구역 사업시행인가
2015. 08. 07.	신길5구역 관리처분계획인가
2020. 01. 29.	신길5구역 준공 인가
2020.12. 29.	주택재개발정비사업 관련 토지무상귀속(조합→영등포구)
2024.08. 08.	'25년 학교복합시설 하반기(2차) 공모사업 공모당선[국비(교육부) 11,591백만원 확보]
2025.03.31~04.16.	구 관련 사전 부서협의(4개부서)
2025.05.08~05.22.	신길5구역 재정비촉진계획 변경(안) 주민공람 공고 및 관련부서 협의 (영등포구 14개부서, 서울시 7개부서)

■ 현황종합



1 어린이공원 초입부



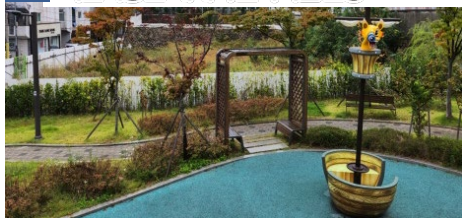
2 어린이공원 아파트 사잇길



3 어린이공원 내 학교 전경



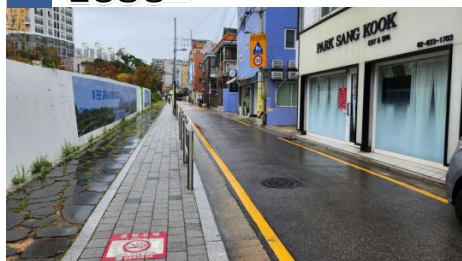
4 어린이공원 내에서문화시설전경



5 문화시설



6 일방통행로



■ 토지이용현황

구 분	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합 계	3,008.6	100.0	
대 지	1,027.6	34.2	문화시설
공 원	1,981.0	65.8	어린이공원

■ 용도지역·지구 등 지정현황

구 분	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합 계	3,008.6	100.0	
제2종일반주거지역	3,008.6	100.0	

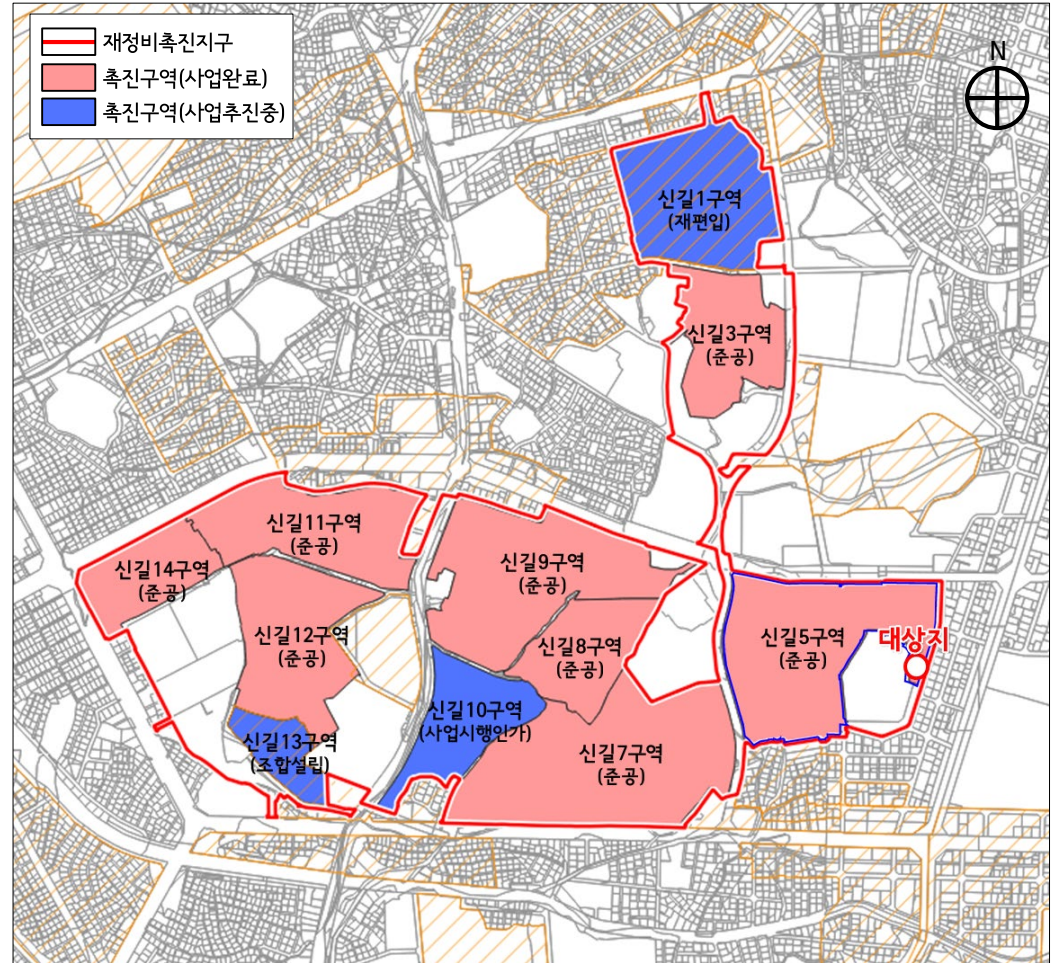


02. 재정비촉진지구

■ 신길재정비촉진지구 현황(변경없음)

신길재정비촉진지구 내 전체 구역(11개소) 중 개발완료(8개소), 개발진행중(3개소)

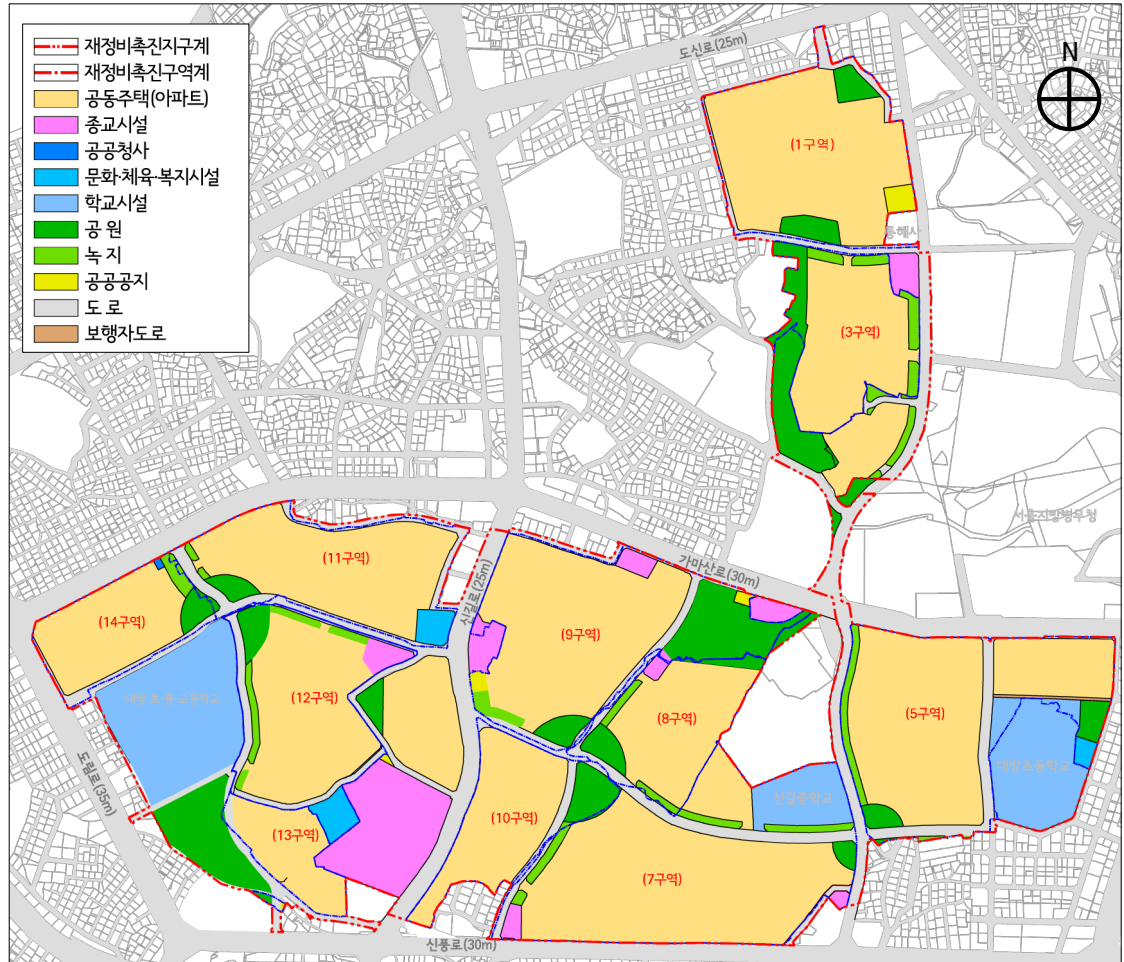
구 분	구역명	면 적(㎡)	진행단계	유 형	비 고
합 계		553,579.6	-	-	-
촉진 구역 (11개 구역)	신길1구역	60,334.0	정비구역 재편입 (24.12.26)	재개발 (공공재개발)	지구단위 계획수립
	신길3구역	38,502.9	준공 (22.09.21)	재개발	-
	신길5구역	76,629.9	준공 (20.01.29)	재개발	-
	신길7구역	93,728.6	준공 (17.04.12)	재개발	-
	신길8구역	32,287.7	준공 (22.02.17)	재개발	-
	신길9구역	74,091.1	준공 (20.12.28)	재개발	-
	신길10구역	32,123.0	관리처분인가 (22.11.10.)	재건축	-
	신길11구역	50,759.3	준공 (15.12.29)	재개발	-
	신길12구역	52,159.0	준공 (21.04.22)	재개발	-
	신길13구역	15,120.0	조합설립 (22.03.30)	재건축 (공공재건축)	지구단위 계획수립
	신길14구역	27,844.1	준공 (19.02.28)	재개발	-



■ 토지이용계획(변경없음)

기반시설 중 문화·복지·체육시설 내 사용의 용도 변경으로 재정비촉진지구 토지이용계획 변경없음

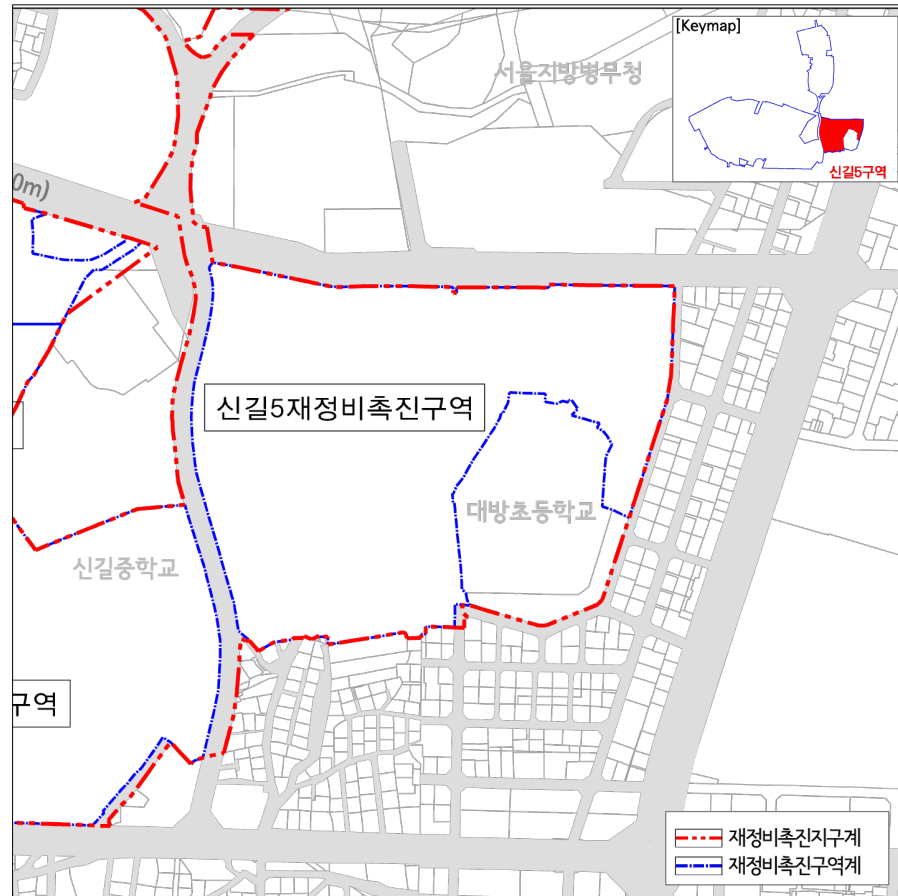
구 분		면 적(㎡)			비율 (%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		736,044.4	-	736,044.4	100.0
계획 기반 시설	소 계	252,091.7	-	252,091.7	34.3
	공공청사	157.2	-	157.2	0.1
	문화·복지·체육시설	6,217.9	-	6,217.9	0.8
	학교시설	64,485.2	-	64,485.2	8.8
	공원·녹지	82,028.6	-	82,028.6	11.1
	공공공지	2,339.9	-	2,339.9	0.3
	도 로	96,829.9	-	96,829.9	13.1
	철 도	33.0	-	33.0	0.1
주거 용지	소 계	450,664.9	-	450,664.9	61.2
	공동주택	450,664.9	-	450,664.9	61.2
기타 종교시설 등		33,287.8	-	33,287.8	4.5



03. 재정비촉진계획(신길5구역) 변경(안)

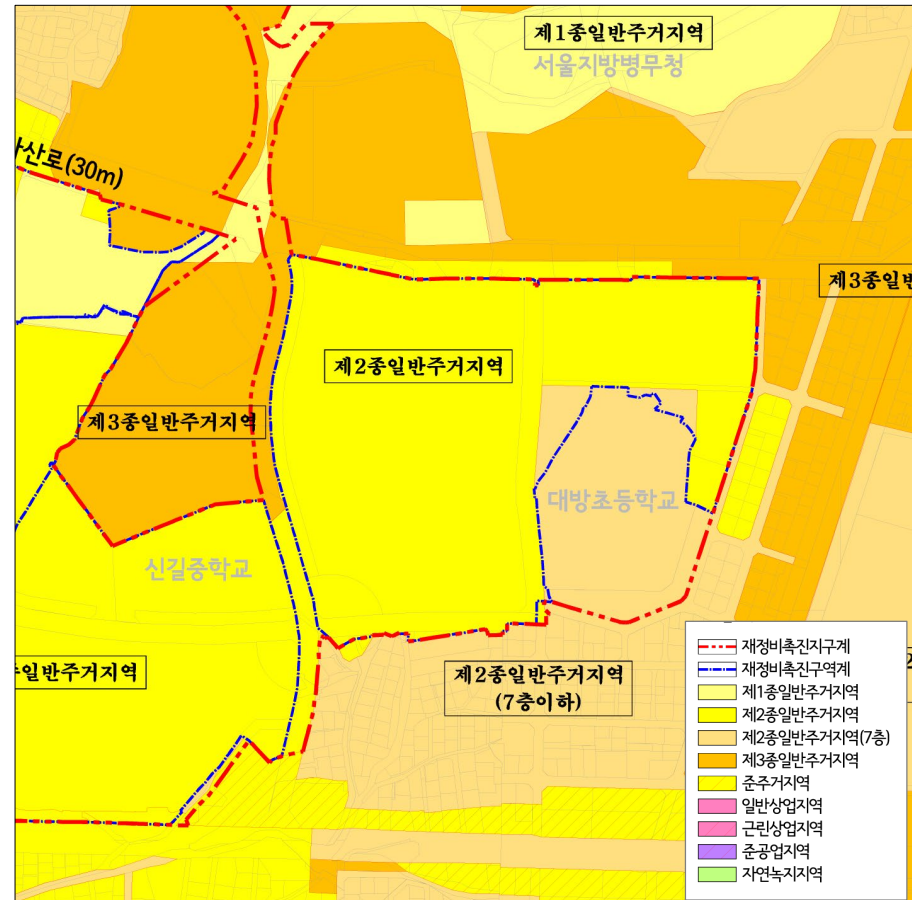
■ 신길5구역 재정비촉진구역 결정(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)
기정	신길5재정비촉진구역	신길동1583-1일대	76,629.9



■ 용도지역계획(변경없음)

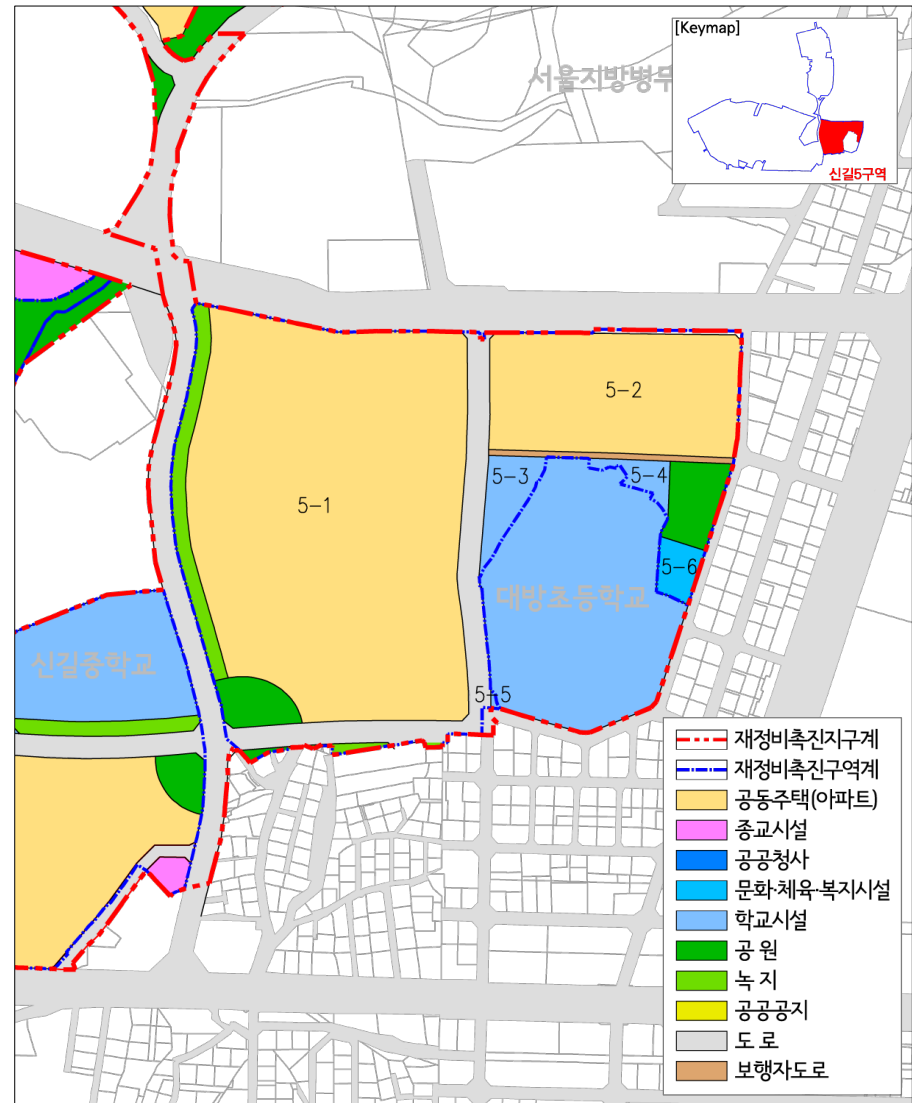
구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	76,629.9	100.0	
제2종일반주거지역	2,765.0	3.6	
제2종일반주거지역(7층)	73,864.9	96.4	



■ 토지이용계획(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		76,629.9	-	76,629.9	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	13,763.7	-	13,763.7	18.0	무상귀속 (구)
	도 로	6,730.5	-	6,730.5	8.8	
	공 원	3,619.5	-	3,619.5	4.7	
	녹 지	2,751.4	-	2,751.4	3.6	
	보행자도로	662.3	-	662.3	0.9	
택 지 (획 지)	소계	62,866.2	-	62,866.2	82.0	
	5-1	45,490.2	-	45,490.2	59.3	공동주택
	5-2	13,583.4	-	13,583.4	17.7	공동주택
	5-3	1,777.2	-	1,777.2	2.3	학교시설 (무상귀속 : 교육청, 대토 392㎡)
	5-4	958.7	-	958.7	1.3	
	5-5	29.1	-	29.1	0.0	
	5-6	1,027.6	-	1,027.6	1.4	문화시설→체육시설 (무상귀속 : 구)

※ 토지이용계획 상 면적 변경은 없으며, 택지(획지)의 5-6가구의 명칭을 '문화시설'에서 '체육시설'로 변경



■ 도시계획시설 설치계획(변경)

시설규모를 확보하고, 체육활동 공간 마련을 위하여 문화시설2를 폐지하고, 체육시설1, 2를 신설

어린이공원2, 체육시설1 지하부분에 체육시설(수영장)을 중복결정

■ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	2	-	어린이공원	신길동 4960 일대	1,981.0	-	1,981.0	서고445 (07.11.29)	체육시설 중복결정
기정	5	-	소공원	신길동 2296 일대	1,498.1	-	1,498.1	서고445 (07.11.29)	-
기정	6	-	소공원	신길동 2306 일대	140.4	-	140.4	서고445 (07.11.29)	-

■ 어린이공원2 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	구분	총 수 / 면 적(㎡)					최초 결정일	비고
						기 정		변 경		변경 후		
변경	2	-	어린이 공원	영등포구 신길동 4960	총	지상	1,981.0	-	지상	1,981.0	서고445 (07.11.29)	• 체육시설(수영장)을 어린이공원②과 체육시설① 지하에 신설
						지하1층	-	증) 1,500.0 (846.0)	지하1층	1,500.0 (846.0)		
						지하2층	-	증) 1,730.0 (1,317.8)	지하2층	1,730.0 (1,317.8)		

※ 지하1~2층에 위치하는 운동시설(수영장)의 면적 중 괄호안의 면적이 어린이공원 하부에 위치한 시설의 면적

■ 공원 결정(변경)사유

도면 표시번호	시설의 종류	변 경 내 용	변 경 사 유
2	어린이공원	• 중복결정 : - 지상 : 어린이공원 1,981.0㎡ - 지하1층 : 체육시설 1,500.0㎡(공원 하부 시설 면적 846.0㎡) - 지하2층 : 체육시설 1,730.0㎡(공원 하부 시설 면적 1,317.8㎡)	• 한정된 면적에, 목적(대방초교 생존수영교육장)과 수요에 부합한 시설규모 확보를 위해 도시계획시설(체육시설 : 수영장)을 어린이공원 지하부분에 중복결정

문화시설 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증·감	변 경 후		
폐지	2	문화시설	-	신길동 4961	1,027.6	감) 1,027.6	-	서고445 (07.11.29)	

문화시설 결정(변경)사유

도면 표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
2	문화시설	• 문화시설 폐지 : - 면적 : 1,027.6㎡ → -㎡ 감)1,027.6㎡	• 지역주민을 위한 생활체육시설 및 대방초등학생의 체육 활동 공간 마련을 위해 문화시설을 폐지하고, 체육시설을 대체·신설

체육시설 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
신설	1	체육시설	체육시설	신길동 4961 일대	-	증) 1,027.6	1,027.6	금회	
신설	2	체육시설	체육시설	신길동 4960, 4961일대	-	증) 3,230.0	3,230.0	금회	

체육시설 건축물의 범위 결정조서

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층 또는 m)
체육시설1	60	200	3층

체육시설 1,2 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	층 수 / 면 적(㎡)					최초 결정일	비고
						기 정		변 경		변경 후		
신설	1	체육 시설	체육 시설	영등포구 신길동 4961	층	지상	-	증) 1,027.6	지상	1,027.6	금회	• 체육시설(수영장)을 어린이공원②과 체육시설① 지하에 신설
신설	2	체육 시설	체육 시설	영등포구 신길동 4960	층	지하1층	-	증) 1,500.0 (654.0)	지하1층	1,500.0 (654.0)	금회	• 체육시설(수영장)을 어린이공원②과 체육시설① 지하에 신설
						지하2층	-	증) 1,730.0 (412.2)	지하2층	1,730.0 (412.2)		

※ 지하1~2층에 위치하는 운동시설(수영장)의 면적 중 괄호안의 면적이 체육시설 하부에 위치한 시설의 면적

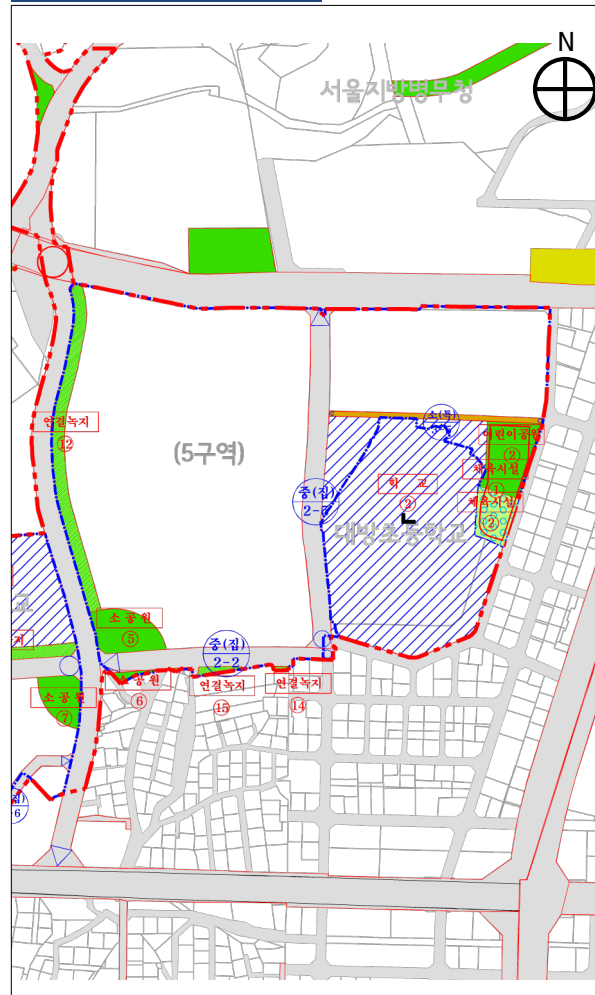
체육시설 결정(변경)사유

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
1	체육시설	• 체육시설 신설 - 면적 :- ㎡ → 1,027.6㎡, 증) 1,027.6㎡	• 지역주민을 위한 생활체육시설 및 대방초등학생의 체육활동 공간 마련을 위해 문화시설을 폐지하고 체육시설을 신설
2	체육시설	• 체육시설 신설 및 중복결정 - 지상 : 체육시설 1,027.6㎡, 어린이공원 1,981.0㎡ - 지하1층 : 체육시설 1,500.0㎡(체육시설 하부 시설면적 654.0㎡) - 지하2층 : 체육시설 1,730.0㎡(체육시설 하부 시설면적 412.2㎡)	• 한정된 면적에, 목적(대방초교 생존수영교육)과 수요에 부합인 시설의 규모 확보를 위해 도시계획시설(체육시설 : 수영장)을 체육시설 지하부분에 중복결정

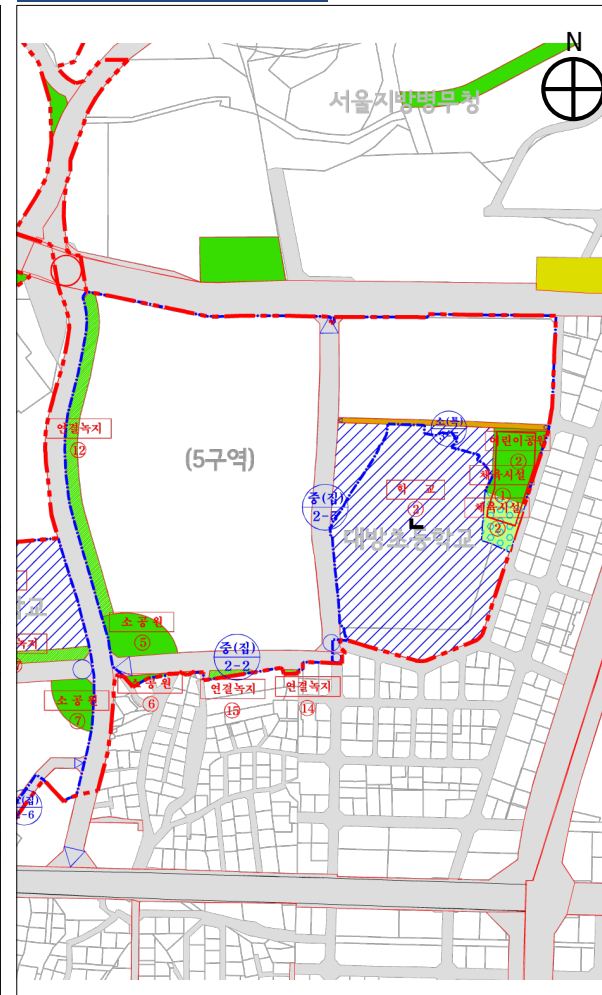
기 정



변경(안) : 지하1층

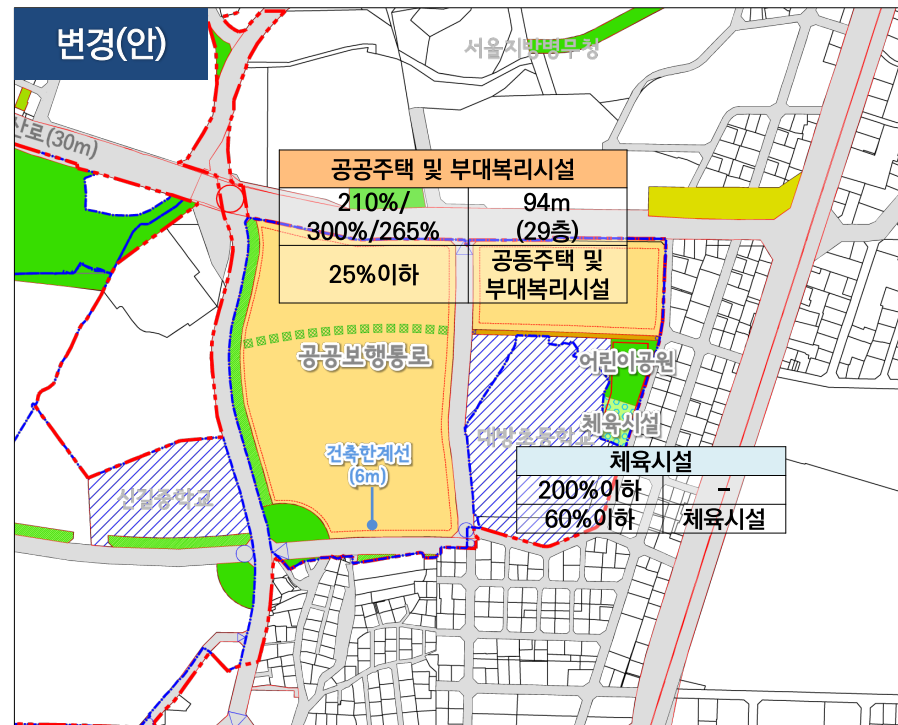
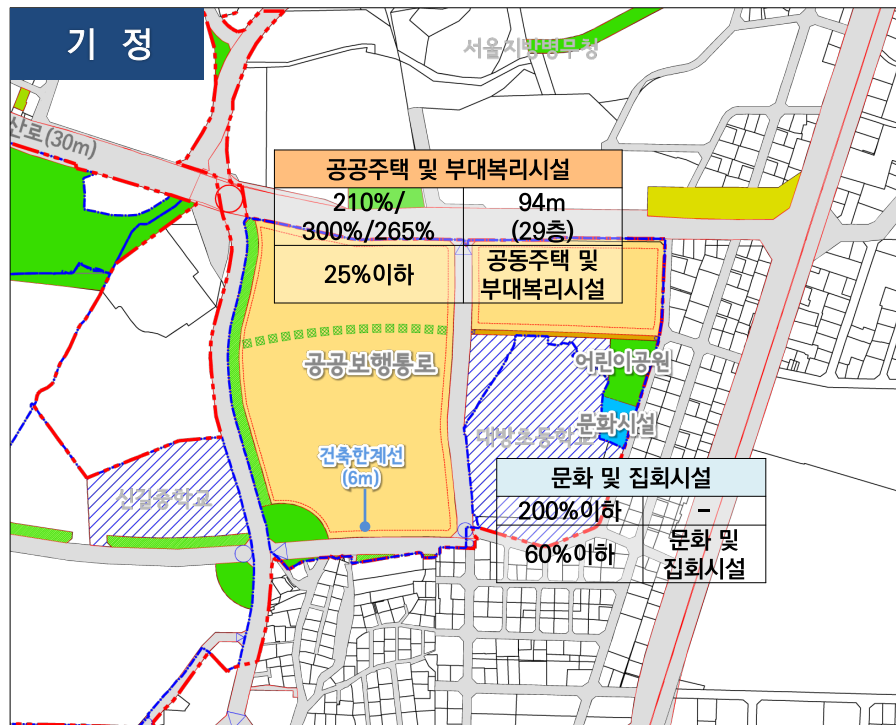


변경(안) : 지하2층



정비계획(변경)

구 분	구 역 명	주된용도	면 적(㎡)	건폐율(%)	용 적 륜(%)		최고높이/ 최고층수	세대수(임대)	비 고
					기 준	상한(적용)			
기정	신길5 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설, 문화 및 집회시설	76,629.9	25 이하	210 이하	300 이하 (265 이하)	94m/29층	1,546(286)	
변경	신길5 재정비촉진구역	공동주택 및 부대복리시설, 체육시설	76,629.9	25 이하	210 이하	300 이하 (265 이하)	94m/29층	1,546(286)	



■ 건축시설계획(변경없음)

구 분		내 용	비 고
용도		공동주택 및 부대복리시설	
건폐율(%)		250이하	
용적률(%)	기준	210이하	
	상한/적용	300이하 / 265이하	
층수(지하)/높이		지상29층 지하2층 /94m	
연면적	소계	233,798.957㎡	
	지상	156,436.567㎡	
	지하	77,362.39㎡	
세대 수		총1,546세대 (분양 : 1,260세대, 임대 : 286세대)	
주차계획		1,881대	
정비 기반 시설 (㎡)	택지(획지)	62,866.2	
	도로	6,730.5	
	녹지	2,751.4	
	기타	4,281.8	



04. 학교복합시설(수영장) 계획(안)



■ 사업 배경

- 영등포구 신길동·대림동 초등학생들은 생존수영 수업을 위해 타구로 이동, 지역 내 수영장 부족으로 교육 접근성이 낮음
- 학생들의 안전과 교육 기회 보장을 위해 신길재정비촉진계획 변경을 통한 학교복합시설(수영장) 건립 필요

■ 부지 선정 기준

- 학령인구 증가
 - 대방초교 '19년 26학급이 '23년도 57학급으로 과밀화 심각
 - 신길7동의 유동 인구 밀도 : 64,757 명/ha
 - 신길7동 거주인구 : 19,734명(7,869세대), 20~40대 인구 46%(9,028명) 중 30~40대 인구 32%(6,696명)로 지속적 학령 인구 증가가 예상 (2024.4.기준)
- 공공·문화·체육 시설 부족
 - 재정비촉진구역별 순차적 준공에 따라, 주변 인구가 크게 증가
 - 문화·체육 관련 시설 부족, 대부분 영등포구 중부와 북부에 집중
- 지속적인 인구 증가
 - 신길재정비촉진지구 : 계획인구 55,981명을 목표로 대규모 재개발 진행
 - 2020년 신길5구역(76,629.9㎡) 완공, 신길3구역(38,502.9㎡), 7구역(93,728.6㎡), 8구역 (32,287.7㎡) 재정비 완료





■ 추진경위

2020.12. 29.	주택재개발정비사업 관련 토지 무상귀속(조합 → 영등포구)
2023.08.	서울남부교육지원청과 학교복합시설 건립사업 공유 및 기타 논의
2024.02.	교육부 학교복합시설 공모사업 컨설팅(한국교육개발원)
2024.03.	교육부 학교복합시설 조성건의서 제출(영등포구 → 서울교육청)
2024.07.	신길5구역 학교복합시설 관련 업무협약 체결(영등포구 - 서울남부교육지원청)
2024.07.	'25년도 학교복합시설 하반기(2차) 공모사업 공모
2024.08. 08.	'25년도 학교복합시설 하반기(2차) 공모사업 공모 당선
2025.03.~2025.10.	신길 재정비촉진계획 변경 절차 이행 및 고시
2025.05.~2025.09.	건축기획, 공공건축 사전검토 및 심의(예정)
2025.10.~2026.02.	설계 공모 (예정)
2026.03.~2027.06.	기본 및 실시설계 용역 및 도시공원 조성계획 심의 (예정)
2027.07.~2029.06.	공사 착공 및 준공 (예정)

■ 건축물 설계개요

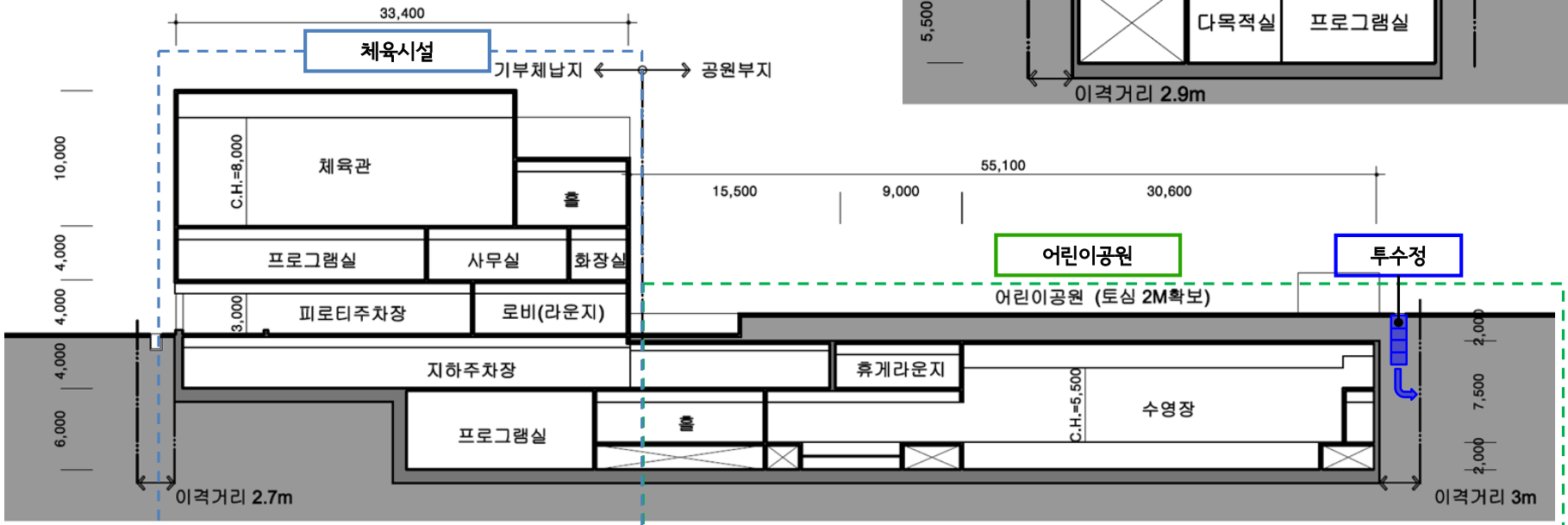
구 분	시 설 내 역
사업명	신길5구역 학교복합시설(가칭)
대지위치	서울특별시 영등포구 신길동 4960(어린이공원), 4961번지(문화시설)
용도지역, 지구 등	도시지역, 제2종일반주거지역, 재정비촉진지구
건 물 개 요	대상지 면적
	3,008.6㎡ (어린이공원 1,981.0㎡, 문화시설1,027.6㎡)
	도로현황
	6m
	건축면적
	610㎡
	연면적
	4,650㎡ (지상 : 1,420㎡, 지하 : 3,230㎡)
	층 수
	지상3층, 지하2층
주 차 대 수	36대(지하1층 30대, 지상1층 6대)

※ 기반시설 결정 후 '25.10. 설계공모 예정으로 계획 및 설계 사항은 변경될 수 있음

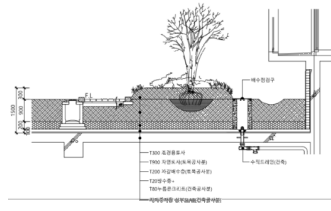


■ 시설별 층별면적

구분	면적(㎡)	공간구분	용도
지상 3층	610	체육관, 공용면적	운동시설 (다목적체육관)
지상 2층	610	프로그램실, 사무실, 공용면적	운동시설
지상 1층	200	로비(라운지), 공용면적	운동시설
지상층 합계	1,420	지상 주차 6대	
지하 1층	1,500	주차장, 기계/전기실, 공용면적	운동시설
지하 2층	1,730	수영장, 다목적실, 프로그램실, 공용면적	운동시설 (수영장25m×6레인)
지하층 합계	3,230	지하주차 30대	
전체 연면적	4,650	주차 36대	



- 주차장법 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 준수
 - 지하에 수영장 및 주차시설을 설치하고, 공원 지상부는 공원 상태를 향상시켜 사용(영등포구 소유지)
- 복토 및 인공지반 조성
 - 지하시설 상단부는 2m 이상 복토(사질양토 등)하고 배수처리를 철저히 하여, 수목 생육과 공원시설 설치에 지장 없도록 조치 예정
- 시설 설치 범위
 - 모든 시설(수영장 및 주차장, 기계실 등)은 지하에 설치 지상부 노출시설(환기구, 출입구, 피난계단 등)은 최소화하고 환경 조각화, 성토 등으로 시각적 영향을 완화
- 안전 및 이용 계획
 - 공원이 다중이용시설임을 감안해 주차장 설치로 인해 위해 요소(낙상, 차량 출입 안전, 매연 처리 등)가 발생하지 않도록 세부 계획을 수립



2025. 09.

주민공청회



2025. 09.

도시계획·공원위원회 공동·심의(중복결정시설 면적기준 완화)



2025. 10.

결정 요청 (영등포구 → 서울시)



2025. 11.

서울시 도시재정비위원회 심의 (수권소위)



2025. 11.

결정 및 고시 (서울시)

감사합니다