

신길 16-2구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

< 구의회 의견청취 >

2025.11.



영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

한강 종합복합 미래도시
영등포
영등포

■ 배경 및 목적

- 2024년 6월 신속통합기획 주택재개발 후보지로 선정되었으며,
2025년 10월 주민공람 완료
- 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경을 개선하고자 주택정비형 재개발사업구역을 지정하고 정비계획을 수립하고자 함

■ 위치도



■ 대상지 개요

위치	영등포구 신길동 314-14번지 일대
면적	34,254.2m ²
용도지역 /지구	제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역
기타	주택정비형 재개발사업

2024.06.27	• 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정
2025.02.05	• 신속통합기획 1차 자문회의
2025.03.12	• 신속통합기획 2차 자문회의
2025.04.09	• 신속통합기획 3차 자문회의
2025.05.28	• 신속통합기획 4차 자문회의
2025.06.16	• 주민참여단 간담회 개최(신속통합 가이드라인 반영)
2025.06.26	• 신속통합기획(안) 전체 주민설명회 (시)
2025.07.18.	• 신속통합기획 가이드라인 확정 통보 (서울시 → 구)
2025.06.25~06.30.	• 추정분담금 산출 및 검증위원회 개최 (보완의결)
2025.08.04~08.07.	• 추정분담금 산출 및 검증위원회 개최 (원안가결)
2025.09.04	• 정비계획(안) 주민설명회 (구)
2025.09.04 ~ 10.13	• 정비구역 지정 및 정비계획(안) 공람공고
2025.09. ~ 10.	• 관계 기관 및 부서 의견수렴

■ 토지이용계획(안) 및 용도지역

- 공동주택용지 및 도로(진입도로 확폭), 공공공지 등 정비기반시설 조성계획
 - 제2종(7층), 제2종 → 제3종일반주거지역 상향

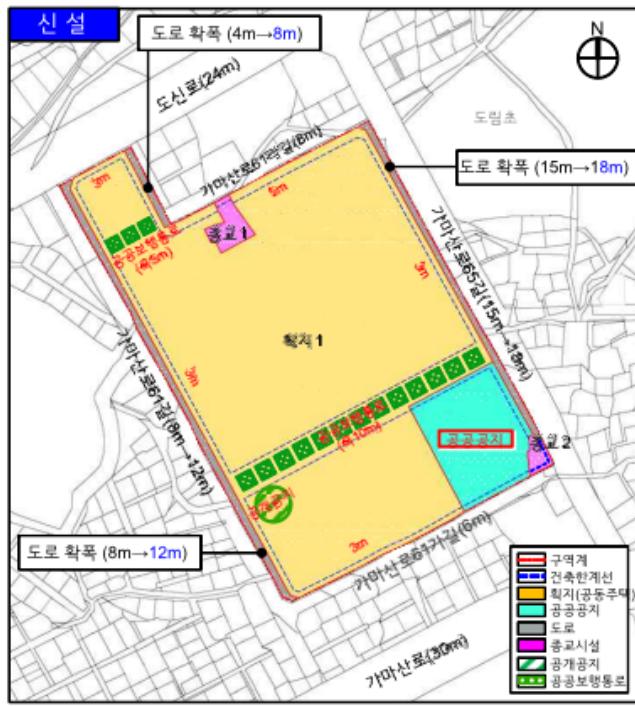
구 분	명 칭	면적(m ²)	비율(%)	비 고
	합 계	34,254.2	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	4,777.1	14.0	-
	도로	1,777.1	5.2	-
	공공공지	3,000.0	8.8	1개소
획지	소 계	28,919.1	84.4	-
	획지	28,919.1	84.4	-
존치용지	소 계	558.0	1.6	
	종 교1	385.0	1.1	미스바 성결교회
	종 교2	173.0	0.5	충일교회



■ 정비계획(안)

상한 용적률 271.8%, 법적 상한 용적률 300%이하 정비기반시설로 공공공지(토지), 임대주택, 도로 계획

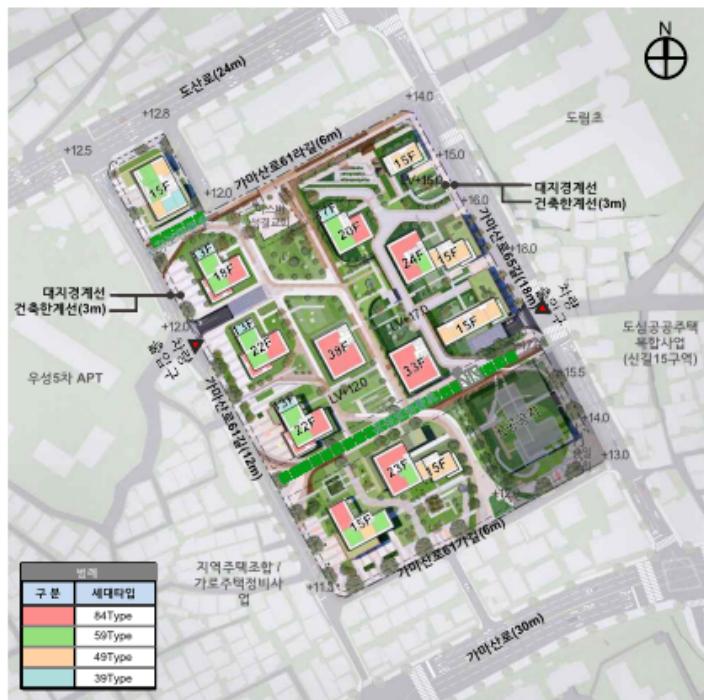
구분	계획(안)	
구역면적	34,254.2㎡	
획지	획지1	28,919.1㎡
	종교1	385.0㎡
	종교2	173.0㎡
건폐율	50% 이하	
용적률	기준	210.0%
	허용	240.4%
	상한	271.8%
	법적상한	300.0%
최고높이	38층 이하(해발 125m 이하)	
정비기반시설	소계	8,342.8㎡
	도로(토지)	1,777.1㎡
	공공공지(토지)	3,000.0㎡
	임대주택 (토지+합산보유면적)	3,565.7㎡
건축한계선	공동주택용지	<ul style="list-style-type: none"> 가마산로 61라길 변 : 3m, 5m 가마산로 61길, 가마산로 61가길 : 3m 가마산로 65길 : 5m
	종교용지	<ul style="list-style-type: none"> 종교1 : 3m 종교2 : 1m



■ 건축계획(안)

용적률 : 299.94% / 세대수 : 937세대 / 높이 : 지상38층(해발고도 125m 이하)
 단지 중심부 고층 타워형 주동 계획 / 인접 학교·저층주거지 인근은 중층 주동 배치

구 분			계획(안)		
용도		공동주택 및 부대복리시설			
건폐율	정비계획	50% 이하			
	건축계획	24.27%			
용적률	기준 / 상한	210.00% / 271.80%			
	법적상한	300.00%			
	건축계획	299.94%			
층수		지하2층, 지상 38층			
연면적	소계	144,482.15㎡			
	지상	86,740.48㎡			
	지하	57,741.68㎡			
높이		해발고도 125m이하			
세대수	총 937세대 (조합원 : 287세대, 일반분양 415세대, 공공임대 등 : 235세대)				
	39㎡	81세대	8.6%		
	49㎡	247세대	26.4%		
	59㎡	197세대	21.0%		
	84㎡	412세대	44.0%		
주차대수	1,240대(법정 : 832대)				



■ 조감도

역세권 신설에 따른 변화와 도림초 일조 및 보행자를 고려한 가로변 스카이라인 계획
신안산선 신설 등 변화의 흐름을 지역으로 확산하는 주거단지 조성



영등포구 의회 의견청취 이후 서울시 입안 등 절차진행 예정

