

신길역세권 재개발사업(역세권 장기전세주택) 정비계획 변경 및 정비구역 지정(변경)(안) 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2023. 6. 27.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자: 2023년 5월 26일

나. 제 출 자: 영등포구청

다. 회부일자: 2023년 6월 8일

라. 상정일자: 제245회 영등포구의회 2023년도 제1차 정례회

사회건설위원회 제5차 회의(2023. 6. 20.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김일호)

가. 제안이유

- “신길역세권 재개발사업 정비계획 변경 및 정비구역 지정(변경)(안)”에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 2023년 6월 12일에 주민설명회를 개최
- 2023년 5월 18일부터 6월 16일까지 주민공람공고와 관련부서 협의를 완료

3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 주거사업과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여

질의·답변 등을 통해 심도 있게 심사함.

4. 심사결과: 의견 없음

신길역세권 재개발사업(역세권 장기전세주택) 정비계획 변경 및 정비구역 지정(변경)(안) 의견청취의 건

의안 번호	제 179 호
----------	---------

제출연월일: 2023. 6. .

제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

“신길역세권 재개발사업 정비계획 변경 및 정비구역 지정(변경)(안)”에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

가. 정비구역 지정(변경)

1) 정비구역 : 변경

- 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	신길역세권 공공임대주택 건립 관련 재개발사업	영등포구 신길동 39-3번지 일대	25,489.5	
변경	신길역세권 재개발사업		29,080.3	

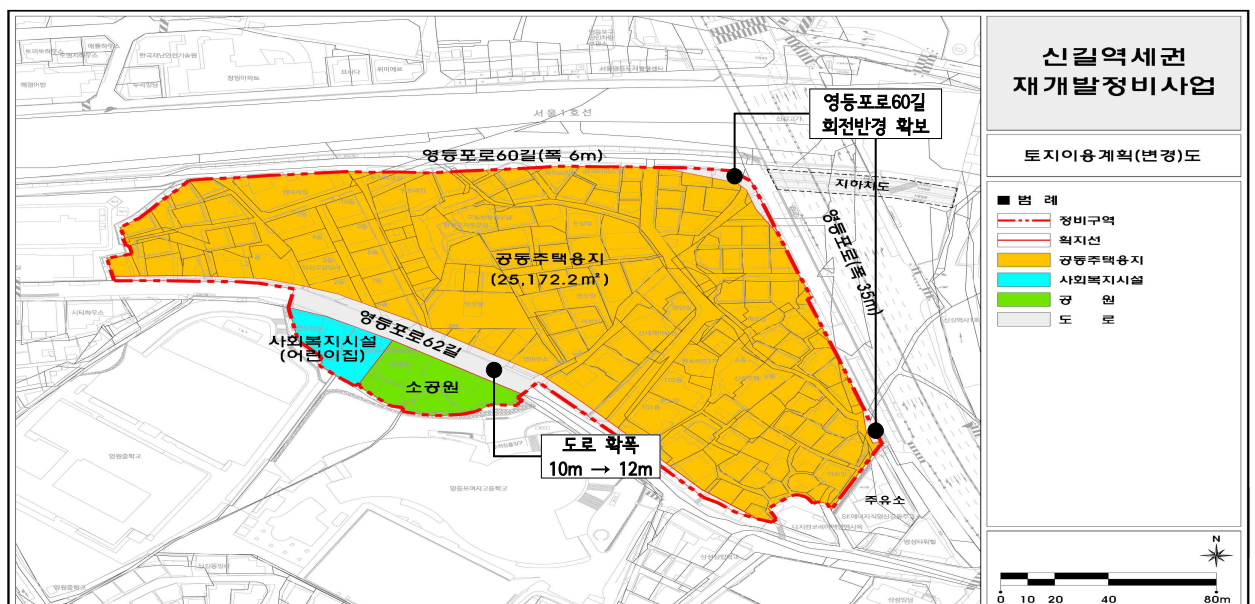
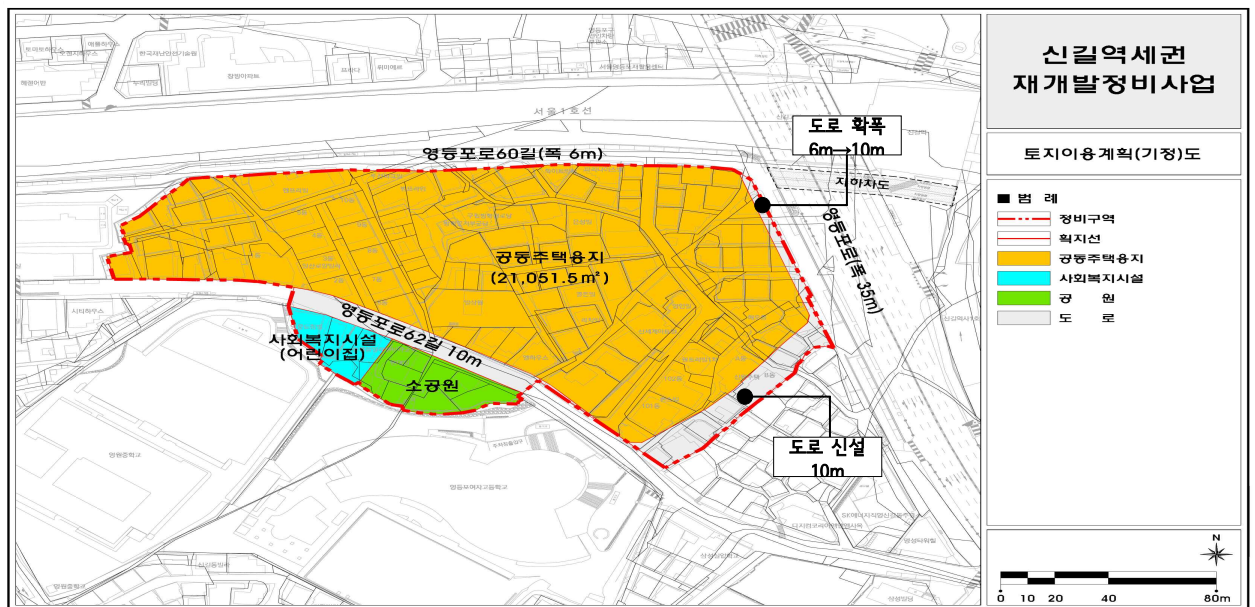
- 정비구역 지정(변경) 사유서

구 분	위 치	면 적(m ²)	변경 사유	비 고
기정	영등포구 신길동 39-3번지 일대	25,489.5	도시 및 주거환경정비법 제14조에 따른 정비계획 변경 입안 주민(조합) 제안	-
변경		29,080.3		

나. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		25,489.5	증) 3,590.8	29,080.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	4,438.0	감) 529.9	3,908.1	13.4	
	도 로	2,418.8	감) 529.9	1,888.9	6.5	
	공 원	1,263.7	-	1,263.7	4.3	
	사회복지시설	755.5	-	755.5	2.6	어린이집
획 지	소 계	21,051.5	증) 4,120.7	25,172.2	86.6	
	획 지	21,051.5	증) 4,120.7	25,172.2	86.6	



2) 용도지역·용도지구에 관한 계획

가) 용도지역 : 변경

- 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		25,489.5	증) 3,590.8	29,080.3	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	2,687.0	증) 1,182.5	3,869.5	13.3	
	제2종일반주거지역	1,652.9	감) 1,652.9	-	-	
	준주거지역	21,051.5	증) 4,120.7	25,172.2	86.6	
상업지역	일반상업지역	98.1	감) 59.5	38.6	0.1	

- 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	비 고
		기 정	변 경		
-	신길동 39-3번지 일원	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	553.6	• 도시계획시설 도로변경에 따른 효율적인 용도지역 관리를 위하여 변경
			준주거지역	4,261.8	• 정비구역 변경사항을 반영, 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경
		준주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	628.9	• 도시계획시설 도로변경에 따른 효율적인 용도지역 관리를 위하여 변경
		일반상업지역	준주거지역	487.8	• 정비구역 변경사항을 반영, 공공임대주택 건립에 따른 용도지역 변경

나) 용도지구 결정조서(해당 없음)

3) 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획

가) 도로 : 변경

- 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭 원 (m)								
기정	소로	2	-	8~10 (10)	국지 도로	480 (100)	신길동 171-1	영등포동 585-58	일반 도로	-	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	
변경	소로	2	-	8~12 (12)	국지 도로	480 (280)	신길동 171-1	영등포동 585-58	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	-	5~10 (10)	국지 도로	156 (93)	신길동 31-10	영등포동 50-3	일반 도로	-	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	
변경	소로	3	-	5~10 (6~10)	국지 도로	156 (142)	신길동 31-10	신길동 50-3	일반 도로	-	-	
폐지	소로	1	-	10	국지 도로	92	신길동 45-21	신길동 48-9	일반 도로	-	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	

- 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-	소로2-	• 폭원 변경 - B=10m → 12m	• 원활한 교통처리계획 수립을 위하여 구역내 도로폭원 확대
소로3-	소로3-	• 폭원 변경 - B=10m → 6m~10m	• 정비계획 변경에 따른 도로폭원 변경
소로1-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 변경에 따른 구역내 도로 폐지

나) 공원 : 변경 없음

- 공원 결정 조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공원	소공원	신길동 183-2번지 일대	1,263.7	-	1,263.7	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	

다) 사회복지시설 : 변경 없음

- 사회복지시설 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	사회복지 시설	어린이집	영등포동 575-7번지 일대	755.5	-	755.5	서울특별시고시 제2018-199호 (2018.6.28.)	연면적 820.0㎡

4) 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존건축물의 정비·개량 계획 : 변경

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신길역세권 공공임대주택 건립 관련 재개발구역	25,489.5	획지	21,051.5	영등포구 신길동 39-3번지 일대	130	-	-	130	-	
변경	신길역세권 재개발구역	29,080.3		25,172.2		157	-	-	157	-	

나) 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율	용적률		높이(m) (최고층수)	비 고																																																																																
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				정비계획	법정상한																																																																																		
기정	신길역세권 공공임대주택 건립 관련 재개발구역	25,489.5	획지	21,051.5	신길동 39-3번지 일원	공동주택 및 판매시설 등	60% 이하	454.88% 이하	-	115m 이하 (35층 이하)																																																																																	
변경	신길역세권 재개발구역	29,080.3		25,172.2				200.37% 이하	464.04% 이하	130m 이하 (40층 이하)																																																																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			■ 주택공급계획 : 999세대 ■ 전체 건립규모 <table><thead><tr><th colspan="2" rowspan="3">구 분</th><th colspan="5">기정</th><th colspan="5">변경</th><th rowspan="3">비율 (%)</th></tr><tr><th rowspan="2">계</th><th rowspan="2">분양 주택</th><th colspan="3">임대주택</th><th rowspan="2">계</th><th rowspan="2">분양 주택</th><th colspan="3">임대주택</th></tr><tr><th>소계</th><th>의무 임대</th><th>공공 임대</th><th>소계</th><th>의무 임대</th><th>공공 임대</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">계</td><td>999</td><td>571</td><td>428</td><td>78</td><td>350</td><td>999</td><td>608</td><td>391</td><td>60</td><td>331</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>668</td><td>240</td><td>428</td><td>78</td><td>350</td><td>452</td><td>178</td><td>274</td><td>60</td><td>214</td><td>45.3</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>331</td><td>331</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>472</td><td>355</td><td>117</td><td>-</td><td>117</td><td>47.2</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td></td><td>-</td><td>-</td><td>75</td><td>75</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>7.5</td></tr></tbody></table> ※ 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상									구 분		기정					변경					비율 (%)	계	분양 주택	임대주택			계	분양 주택	임대주택			소계	의무 임대	공공 임대	소계	의무 임대	공공 임대	계		999	571	428	78	350	999	608	391	60	331	100.0	85㎡ 이하	60㎡ 이하	668	240	428	78	350	452	178	274	60	214	45.3	60㎡~85㎡ 이하	331	331	-	-	-	472	355	117	-	117	47.2	85㎡ 초과		-	-		-	-	75	75	-	-	-	7.5
			구 분		기정					변경					비율 (%)																																																																												
					계	분양 주택	임대주택			계	분양 주택			임대주택																																																																													
							소계	의무 임대	공공 임대			소계	의무 임대	공공 임대																																																																													
			계		999	571	428	78	350	999	608	391	60	331	100.0																																																																												
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	668	240	428	78	350	452	178	274	60	214	45.3																																																																												
				60㎡~85㎡ 이하	331	331	-	-	-	472	355	117	-	117	47.2																																																																												
85㎡ 초과		-	-		-	-	75	75	-	-	-	7.5																																																																															
건축물의 건축선에 관한 계획			• 북측 철도변 : 10m 건축한계선 • 동측, 남측 도로변 : 4m 건축한계선 • 인접대지 경계변 : 3m 건축한계선																																																																																								
기타사항에 관한 계획	전면공지	• 철도변 및 도로변 건축한계선 후퇴 부분 전면공지 조성 <table><thead><tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>획지</td><td>-</td><td> • 북측 철도변 : 보도형 3m, 차폐조경 7m • 동측, 남측 도로변 : 보도형 4m </td><td></td></tr></tbody></table>										구분	기정	변경	비고	획지	-	• 북측 철도변 : 보도형 3m, 차폐조경 7m • 동측, 남측 도로변 : 보도형 4m																																																																									
		구분	기정	변경	비고																																																																																						
	획지	-	• 북측 철도변 : 보도형 3m, 차폐조경 7m • 동측, 남측 도로변 : 보도형 4m																																																																																								
	공공보행통로	• 기부채납시설(공원) 및 대상지 주변 학교와 대상지 동측 신길역과의 연결 <table><thead><tr><th>구분</th><th>기정</th><th>변경</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>획지</td><td> • 단지내 B=4m 이상 </td><td> • 단지내 B=8m 이상 </td><td></td></tr></tbody></table>										구분	기정	변경	비고	획지	• 단지내 B=4m 이상	• 단지내 B=8m 이상																																																																									
구분		기정	변경	비고																																																																																							
획지	• 단지내 B=4m 이상	• 단지내 B=8m 이상																																																																																									

3. 추진경과

- '18. 6. 28.: 정비구역 지정(서울특별시 고시 제2018-199호)
- '19. 5. 27.: 조합설립 추진위원회 승인
- '21. 7. 5.: 조합설립인가
- '22. 10. 31.: 市 사전검토
- '23. 1. 27.: 정비계획변경 입안 제안(조합→구)
- '23. 2. 9.~24.: 유관 기관 및 부서 협의
- '23. 4. 10.: 추정분담금 검증위원회(정비계획변경 전 검증, 적정)
- '23. 5. 18.~6. 16.: 주민 공람공고
- '23. 6. 12.: 주민설명회 개최

4. 주민 공람공고 및 유관기관 협의 결과

- 주민설명회
 - 개 최 일: 2023. 6. 12. 10:00~12:00
 - 장 소: 영등포구청 별관 5층 강당
- 주민 공람공고
 - 공 고 일: 2023. 5. 18. (서울특별시 영등포구 공고 제2023-950호)
 - 공고기간: 2023. 5. 18.~6. 16.
- 유관기관(부서) 협의
 - 협의기간: 2023. 2. 9.~24.
 - 제출의견: 35건

구 분	계	반 영	미반영
사전검토(서울시)	7	6	1
서 울 시	19	19	0
영등포구	6	6	0
외부기관	3	3	0
합 계	35	34	1

※ 미반영 주요내용 : 구역 제척 민원에 대한 내용으로 해당 민원인과 협의 예정

5. 검토의견

금회 제출안건은 “신길역세권 재개발사업 정비계획 및 정비구역 지정(변경)(안)”에 대하여 사업시행자인 신길역세권 재개발정비사업조합으로부터 제안된 사항으로, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 제출함.