

2026. 03. 25.(수) 석간용

이 보도자료는 2026년 3월 25일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 재정비촉진과

재정비촉진과장

김학선

2133-7210

재정비계획팀장

박상희

2133-7216

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 2쪽

관련 누리집
(서울도시공간포털)

<http://urban.seoul.go.kr/>

2026년 제2차 서울특별시 도시재정비위원회 개최 결과

☐ 금일 심의 안건 : 총 2건

○ 수정가결 : 2건

※ 안건에 대한 자세한 내용은 불임 소관팀에 문의하여 주시기 바랍니다.

불임 : 심의결과 1부.

제2차 도시재정비위원회 개최 결과

【 2026.03.24. (화) 09:30 】

▣ 제2차 본위원회 심의 2건

연번	안건명	개요	결과	비고
1	신길 재정비촉진지구 신길5구역 재정비촉진계획 변경(안)	○ 위치 : 영등포구 신길동 1583-1번지 일대(76,629.9㎡) ○ 내용 ① 도시계획시설 변경 - 어린이공원(신길동 4960번지) : 체육시설 중복결정 - 5-6획지(신길동 4961번지) : 문화시설 → 체육시설 변경	수정 가결	재정비촉진과 재정비계획팀 (2133-7222)
2	재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획구역 일괄재정비 심의(안)	○ 대상 : 재정비촉진지구 내 존치관리구역 5개소(2개 자치구) - 강북구(미아사거리), 서대문구(가재울, 북아현, 아현, 홍제) ○ 내용 ① 용적률 체계 개편 - 조례 대비 허용용적률 110% 상향 및 인센티브 항목 개편 - 타 법령에 따른 완화항목을 상한용적률로 전면 허용 ② 준주거·상업지역 비주거용도 비율(용적률의 10%) 완화 ③ 제2·3종일반주거지역 내 소규모건축물 용적률 50%p 추가 허용	수정 가결	재정비촉진과 재정비정책팀 (2133-7218)

※ 자문 안건은 보도자료를 제공하지 않습니다.

2026. 03. 25.(수) 석간용

이 보도자료는 2026년 3월 25일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 재정비촉진과

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 3쪽

재정비촉진과장

김 학 선

2133-7210

재정비계획팀장

김 민 정

2133-7221

관련 누리집
(서울도시공간포털)

<http://urban.seoul.go.kr/>

신길5구역 내 유휴 부지, 수영장 갖춘 학교복합시설로 재탄생

- 3.24.(화) 도시재정비위원회 '신길5재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)' 수정가결
- 학교복합시설 건립 위해 문화시설→체육시설 부지로 변경, 어린이공원 하부도 체육시설로 활용
- 공공부지의 입체·복합적 활용으로 생존수영 수업 공간 조성 및 주민 여가체육 시설 확충 기대

□ 서울시가 영등포구 신길5구역 내 나대지 상태로 방치됐던 문화시설 부지(1,027.6㎡)가 체육시설 부지로 전환되어, 수영장을 갖춘 학교 복합시설이 설치될 수 있는 토대가 마련됐다.

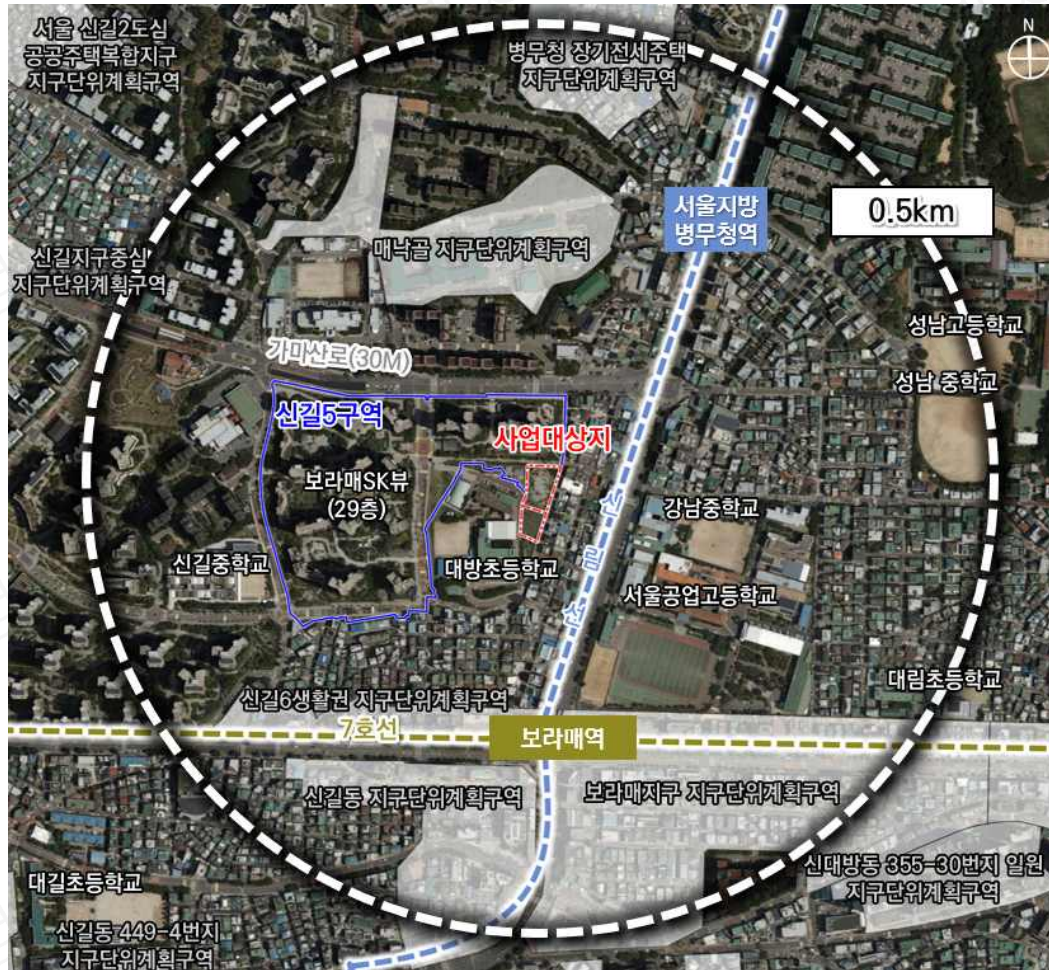
□ 서울시는 3월 24일 열린 제2차 도시재정비위원회에서 ‘신길5구역 재정비촉진계획 변경(안)’을 ‘수정가결’ 했다고 밝혔다.

□ 신길5구역은 지난 2020년 1월 공동주택 준공(보라매SK뷰)이 완료된 지역으로, 이번 계획 변경은 5구역 내 나대지 상태로 남아있던 문화시설 부지(신길동 4961)의 효율적 활용을 위해 추진됐다.

- 대상지는 문화시설 조성이 지연되어 오랜기간 나대지로 남아있던 공간으로, 지역 주민과 학생을 위한 공공 체육시설 확충에 대한 지역 사회 요구가 높았던 부지다.
- 이번 재정비촉진계획 변경의 핵심은 ‘학교복합시설’ 조성을 위해 기존 문화시설 부지(1,027.6㎡)를 체육시설 부지로 변경하고, 어린이 공원 부지 하부를 체육시설과 중복결정하는 것이다. 이를 통해 학생들의 생존수영 교육 등이 가능한 수영장을 포함하고, 주민들을 위한 생활체육 공간이 조성될 예정이다.
- 새로 건립되는 시설은 건폐율 60% 이하, 용적률 200% 이하, 높이 4층 이하의 규모로 조성되며, 구체적인 건축계획 및 조성 방안은 관할 구청인 영등포구에서 별도의 설계 공모와 행정 절차 등을 거쳐 최종 확정된다.
- 최진석 서울시 주택실장은 “공공부지를 입체·복합적으로 활용한 체육시설이 건립돼 학생들에게는 안전한 교육 환경을 제공하고 지역 주민들의 생활여건이 개선될 것”이라며 “앞으로도 지역 특성에 맞는 주민편의 시설이 확보될 수 있도록 노력하겠다”고 말했다.

<붙임>

□ 위치도



□ 조감도(건축기획안으로 추후 변경될 수 있음)



2026. 3. 25.(수) 석간용

이 보도자료는 2026년 3월 25일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당 부서: 주택실 재정비촉진과

사진 없음 ☐ 사진 있음 ☒ 쪽수: 4쪽

재정비촉진과장

김 학 선

02-2133-7210

재정비정책팀장

박 상 희

02-2133-7216

관련 홈페이지
(서울도시공간포털)

<http://urban.seoul.go.kr/>

서울시, 재정비촉진지구 내 지구단위계획 일괄 정비...민간개발 활성화

- 3.24.(화) 도시재정비위원회 '재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획) 변경(안)' 수정가결
- 미아사거리역 지구단위계획구역 등 5개소 대상, 제도변화의 안정적 도입 등을 위해 일괄 정비
- 용적률 체계 개편, 준주거·상업지역 비주거용도 비율 완화를 통해 주택 공급 확대 도모
- 제2·3종일반주거지역 내 소규모 건축물 한시적 용적률 완화로 노후 주거지 정비 탄력

☐ 서울시가 재정비촉진지구 내 존치관리구역 5개소의 지구단위계획을 일괄 정비했다. 용적률 체계를 통합 개편하고 준주거·상업지역의 비주거 의무 비율을 폐지해, 노후 주거지 정비와 주택 공급 확대에 탄력이 붙을 전망이다.

☐ 서울시는 2026년 3월 24일 제2차 도시재정비위원회를 열고, 재정비촉진지구 내 존치관리구역인 미아사거리역 등 5개소에 대하여 '재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획) 결정(변경)(안)'을 '수정가결' 했다고 밝혔다.

- 해당 구역으로는 ▲강북구의 미아사거리역 지구단위계획구역, ▲서대문구의 가재울, 북아현, 아현, 홍제 지구단위계획구역이 대상이다.

※ 존치관리구역 : 재정비촉진지구에서 재정비촉진사업의 지정요건에 해당하지 않거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역

- 이번 일괄 정비는 재정비촉진지구 내 존치관리구역의 지구단위계획을 최근 변화된 시 정책의 안정적 도입 및 계획의 일관성 확보를 위해 일괄 심의 방식으로 추진하였으며, 개별 구역별로 진행되던 계획 수립 절차를 시 차원에서 가이드라인을 제시해 속도감 있게 추진한 것이 핵심이다.

- 시 관내 재정비촉진지구 내 존치관리구역 지구단위계획 변경 대상은 9개 자치구 총 15개 구역이다. 이번 심의에서는 입안절차를 완료한 2개 자치구 5개 구역을 우선 변경했으며, 나머지 10개 구역도 순차적으로 변경한다.

< 용적률 체계 통합 개편...상한용적률 완화항목 전면 확대 >

- 지구단위계획 용적률 체계를 개편해 구역별로 상이하게 적용되던 용적률 기준을 통합하고, 제한적으로 운영되던 상한용적률 완화항목을 공개공지 등 다른 법령에 따른 완화 항목을 포함하여 전면 확대한다.
- 해당 구역의 ▲기준용적률은 조례용적률과 동일하게 상향 적용 ▲허용용적률은 스마트도시, 탄소중립, 디자인혁신 등 공공성 중심 항목 도입 시 조례용적률의 최대 110%까지 상향 ▲상한용적률 적용 항목을 공개공지, 에너지효율등급 및 녹색건축 등 까지 확대하는 내용 등이 포함됐다.

< 비주거 의무 비율 폐지·소규모 건축물 한시 용적률 완화 >

□ 준주거·상업지역 내 비주거용도 비율을 완화하고, 제2·3종일반주거지역의 소규모 건축물에 대하여 3년간 한시적으로 용적률을 상향하는 도시계획 조례 개정사항을 반영하였다.

○ 그 간 준주거·상업지역에서 의무적으로 확보해야 했던 비주거 용도 비율(용적률의 10%)을 폐지하고, 지역 입지특성에 따라 자율적으로 적용토록 하였다.

※ 다만, 상업지역 안에서 주거복합건물 건축 시 도시계획 조례에 따른 비주거 기준(전체 연면적의 10%)을 따름

□ 서울시는 이번 일괄 정비는 지난 `25. 3월부터 시행중인 ‘재정비촉진사업 규제혁신’ 방안의 일환으로 추진한 사항으로, 시의 민간주택 공급 확대 정책 기조에 맞춰 재정비촉진지구 활성화를 통한 주거환경 개선을 위해 지속적인 제도개선을 추진해 나간다는 방침이다.

□ 최진석 서울시 주택실장은 “재정비촉진사업 규제혁신에 이어, 이번 존치관리구역 일괄 정비를 통해 시민들이 체감할 수 있는 주거 환경의 질적 개선 효과가 나타날 것으로 기대하고 있다”고 말했다.

<붙임>

□ 대상지 개요 : 미아사거리역 등 5개 지구단위계획구역(준치관리구역)

연번	자치구	촉진지구	지구단위계획구역	면 적(㎡)
1	강북구	미아중심	미아사거리역	164,050
2	서대문구	가재울	가재울	55,644
3		북아현	북아현	18,345
4			아현	17,973
5		홍제	홍제	135,900

□ 위 치 도

