

신길우성3차아파트 신속통합기획 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

< 구의회 의견청취 >

2026. 01.



영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시
영등포

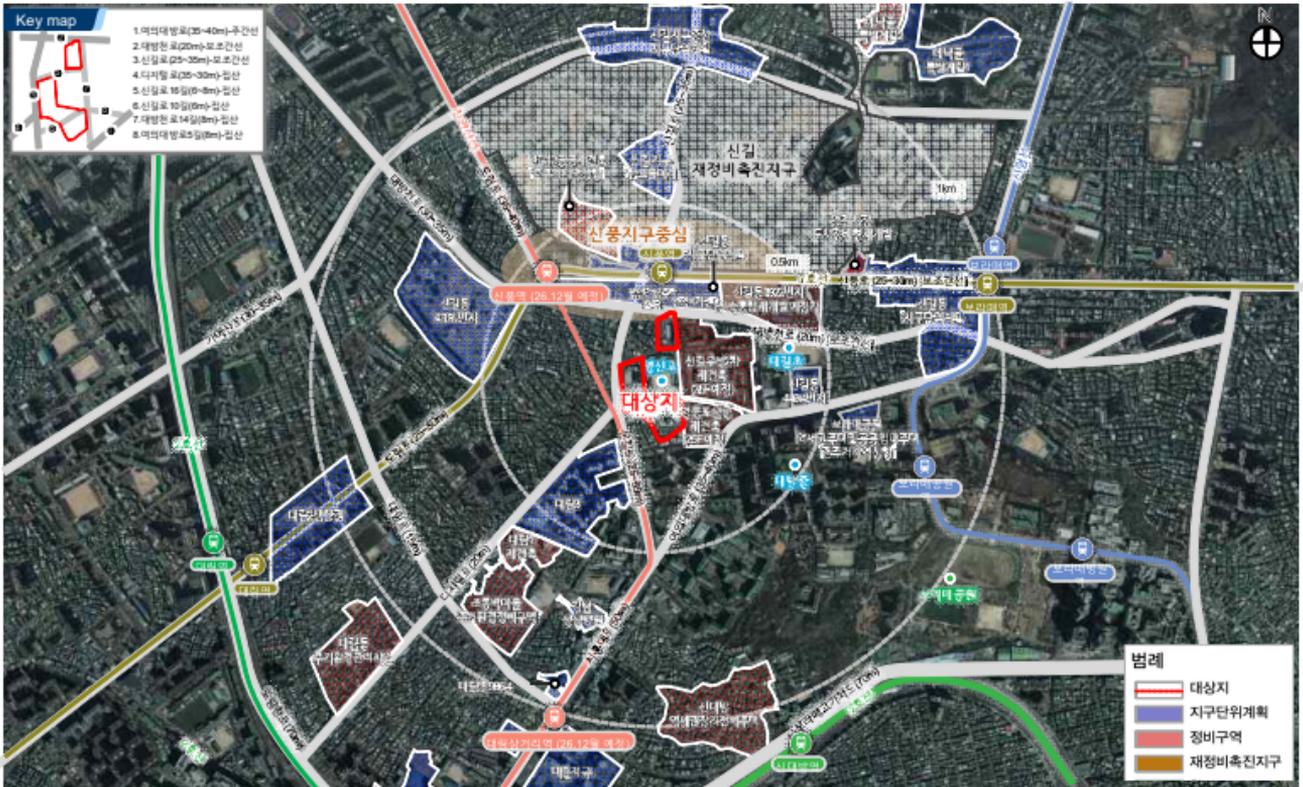
CONTENTS

- Part 01 사업의 개요
- Part 02 정비계획(안)
- Part 03 건축계획(안)
- Part 04 향후 추진일정

사업의 개요

01. 사업의 개요

위치도



■ 사업의 개요

구역명	신길우성3차아파트 재건축 정비구역		
위치	영등포구 신길동 4656번지 일대		
면적	23,805.1㎡ (획지1,2 : 18,943.1㎡ 획지3 : 4,862.0㎡)		
용도지역	제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역		
건축물 현황	동수		6동(공동주택 5동, 근린생활시설1동)
	세대수	합계	477세대
		60㎡ 미만	139세대
		60~85㎡ 미만	338세대
추진현황	신속통합기획(2차자문 완료) 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 입안 요청		

1989.04.11.	• 신길우성 3차아파트 사용승인 (35년 경과)
2023.10.20.	• 건축물 안전진단 결과 : E등급 (재건축 판정)
2024.11.07.	• 신속통합기획 자문사업 신청 (주민 → 영등포구)
2024.11.25. ~ 12.20.	• 신속통합기획 자문사업 신청(안) 보완 (공공기여시설 관련)
2024.12.24.	• 신속통합기획 자문사업 신청(안) 상정 (영등포구 → 서울시)
2025.02.25. ~ 03.05.	• 신속통합기획 자문사업 신청(안) 보완 (서울시 공동주택과 의견)
2025.03.20.	• 신속통합기획 자문사업 자문회의 1차
2025.04.~2025.05.	• 기부채납 공공시설 수요 조사 및 교통계획 관련 협의 (영등포구 약 34개 부서, 교통행정과 외 1개 부서)
2025.07.07	• 신속통합기획 자문회의(1차) 결과에 대한 조치계획 제출 (주민 → 영등포구)
2025.08.05.	• 신속통합기획 자문사업 자문회의 2차
2025.09.03. ~ 09.24.	• 공공기여시설(기부채납) 제안에 따른 의견 조회 (서울시 도시계획과) ⇒ 공공지원시설(노인복지시설)
2025.11.28.	• 신길우성3차아파트 정비구역 지정 및 정비계획 입안 제안 요청, 신속통합기획 자문회의(2차) 결과에 대한 조치계획 제출
2025.12.15.~12.30	• 관련부서 협의 (서울시 및 영등포구 28개부서, 유관기관 9개 부서)
2025.12.26.~26.01.30	• 주민공람 공고 (영등포구공고 제2025-2505)
2026.01.21.	• 주민설명회

02. 정비계획(안)

정비구역 결정(안)

구분	정비구역의 명칭	위 치	면적(㎡)
신설	신길우성3차 재건축 정비구역	영등포구 신길동 4656번지 일대	23,805.1

주요 계획 내용

○ 정비구역 지정 : 23,805.1㎡

○ 정비계획 결정

- 용도지역 변경
: 제2종(7층), 제2종, 제3종 → 제2종(7층), 제3종, 준주거지역
- 도시계획시설
: 도로 변경 2개 노선, 신설 1개 노선

거폐우역전 계획

구분	건폐율	용적률			
		기존	허용	정비계획	법적상한
통합계획(안)	52.1%	199.6%	228.4%	258.9%	342.4%
획지1,2 통합	50%	202.2%	231.0%	252.6%	300.0%
획지3	60%	190.0%	218.8%	282.6%	500.0%

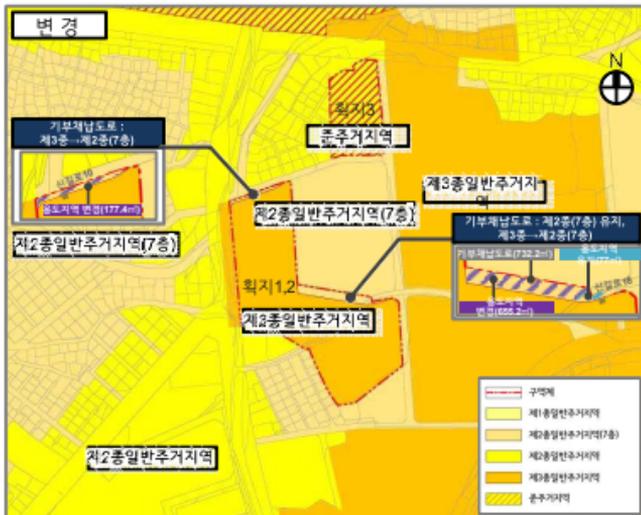
- 높이계획 : 39층이하
- 계획세대수 : 722세대(분양 605, 임대 117) / 총 8개동



■ 용도지역계획 : 변경

도면표시	위치	용도지역		면적(m ²)	결정(변경)사유
		기정	변경		
획지1,2	신길동 4656	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역(7층)	832.6	○ 도로 신설에 따른 용도지역 변경
획지1,2	신길동 4751	제2종일반주거지역(7층)	제3종일반주거지역	6,178.5	○ 재건축 사업시 주변지역과의 정합성을 고려하여 제3종일반주거지역으로 상향
획지3	신길동 4571	제2종일반주거지역	준주거지역	4,862.0	○ 재건축 사업시 역세권의 주거·상업 복합적 활용 및 시 정책 연계 시설 확충을 위해 일부 준주거지역 상향

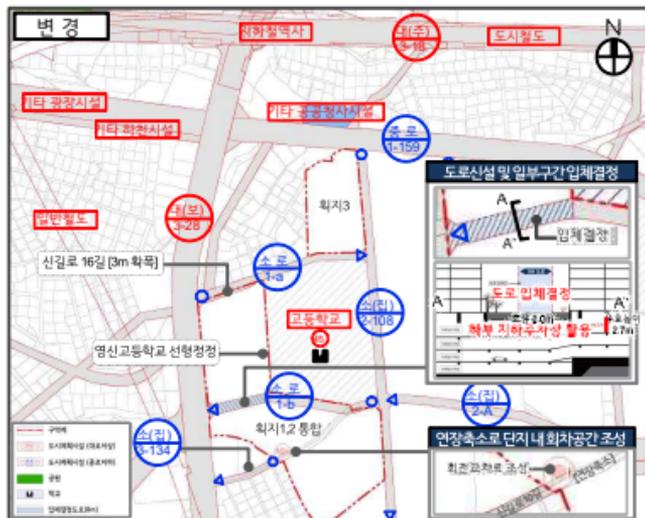
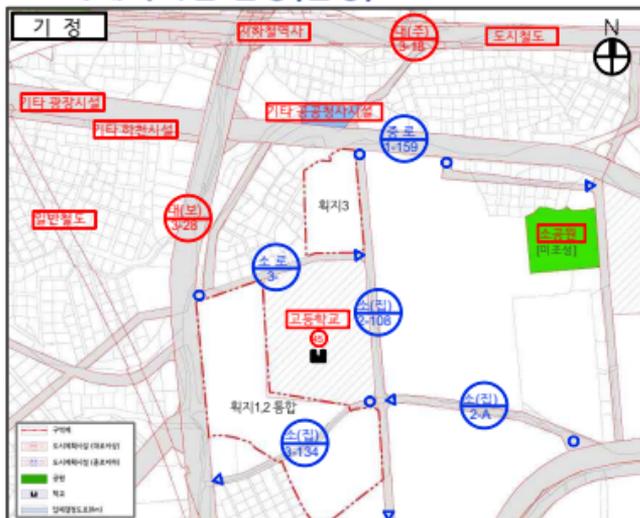
■ 용도지역 결정(변경)도



■ 교통시설 : 도로 결정(변경)

변경후 도로명	변경내용		변경사유
	기정	변경	
소로 1-a	6~8m	도로 확폭 6~10m (중) 3m	• 신길로변 원활한 차량교통을 위해 진입로변 도로 3m 확폭.
소로 1-b	도로 신설(B=8~10m, L=165m) 일부구간(90.4m) 입체결정		• 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리 계획 수립을 위하여 도로를 신설하고, 지면고가 높을 경우 통합주차장으로 활용하기 위해 획지 내 구간에 대하여 입체적 결정
소로 3-134	도로 연장 축소 회전교차로 신설 및 입체결정 179m		• 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리 계획 수립을 위하여 종전 시설 연장 축소 및 획지 내 회차공간 조성
		136m (감) 43m	

■ 도시계획시설 결정(변경)도



※ 학교 지형도면상 선형 결정(면적 변경 없음)

기부채납 계획(안)

구 분		면 적(㎡)	비 고
토지 (획지1,2)	도로	909.6	
공공임대주택 (획지1,2)	세대 수	8세대	연면적 1,096.04㎡ (지상) 공급면적 81.46㎡ X 8세대 = 654.68㎡ (지하) 444.36㎡
	대지지분	195.22	
노인복지시설 (획지3)	규모	지상1층/ 지하1층	연면적 2,584.00㎡ (지상 1,600.00㎡ / 지하 984.00㎡)
	대지지분	121.26	
순부담 (A+B)		1,748.77㎡ (7.35%)	의무순부담 1,673.5㎡ 이상(7.03%)



※ 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26.)」 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」 적용하여 산정

03. 건축계획(안)

건축개요

구분		계획(안)	
대지면적		22,895.5㎡	
건폐율		33.68%	
용적률	기준/허용	획지별 적용	
	상한	획지별 적용	
	법적상한	획지별 적용 ※ 가중평균시 342.47%	
	건축계획	342.09%	
연면적	전체	128,539.66㎡	
	지상	79,230.18㎡	
	지하	49,309.48㎡	
규모		지상39층/지하4층	
주차 (법정주차)		1,210대(783대)	
세대수	공동주택	722세대(100.0%)	
		합계	605세대
			임대 117세대
		60㎡ 이하	219세대(30.33%)
		60㎡~85㎡ 이하	465세대(64.41%)
85㎡ 초과	38세대(5.26%)		

※ 기존 세대수 : 477세대 ※ 계획 분양 세대수 : 605세대 (조합원 분양 : 477세대, 일반분양 128세대)



공동이용시설 설치계획

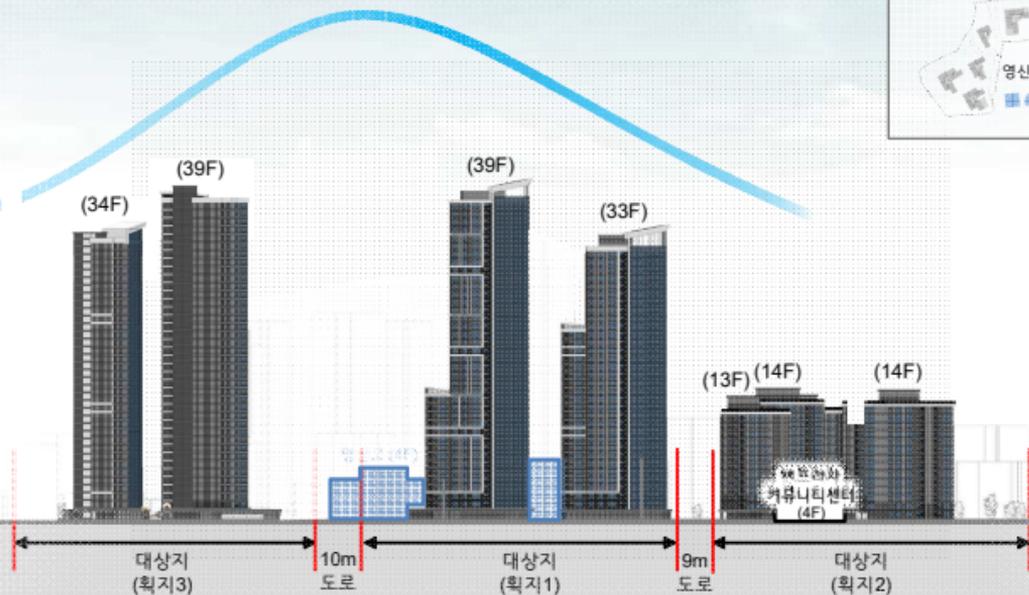
구분 (시설의 종류)		면적(㎡)		비고
		기준	계획	
주민공동시설	경로당	330.00	846.00	획지1 경로당 획지2 노인배움센터
	어린이집	330.00	350.00	획지1 설치
	작은도서관	158.00	160.00	획지1 설치
	다함께돌봄센터	66.00	260.00	획지3 설치
	주민공동시설	-	1,230.00	획지1,2 설치
	어린이놀이터	922.00	1,220.00	획지1,2,3 설치
소계		2,256.25	4,066.00	-
관리사무소		43.60	400.00	방재실, MDF포함
경비실		-	90.00	-
소계		-	490.00	-

주민공동시설 총량기준

구분	산식	주민공동시설 총 확보면적
서울시 주택 조례	■ 100세대 이상 1,000세대 미만 = (총세대X2.5㎡)X1.25 이상 = (722X 2.5㎡)X1.25 = 2,256.25㎡ 이상	4,066.00㎡

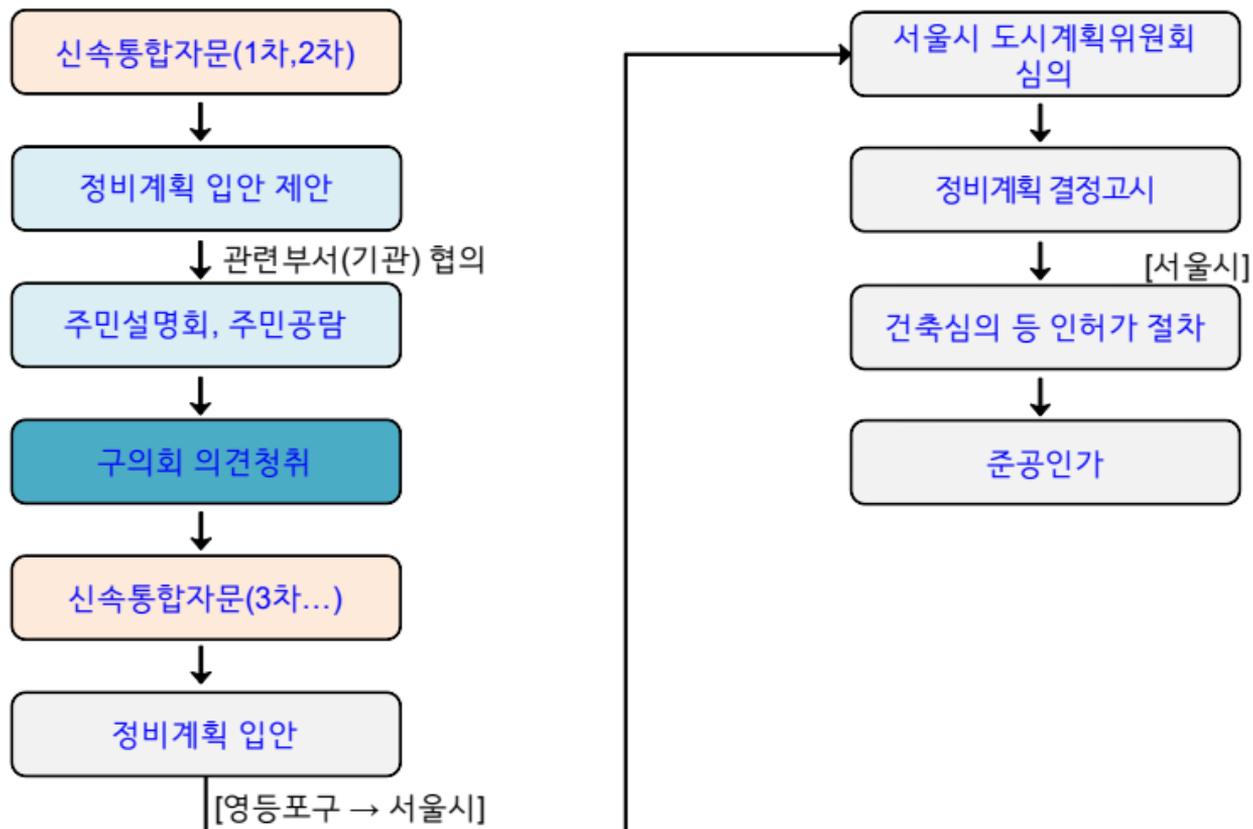


■ KEY MAP





04. 향후 추진일정



감사합니다.