

신길우성3차아파트 주택재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2026. 2. 9.
사회건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2026년 1월 19일

나. 제출자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2026년 1월 21일

라. 상정일자: 제267회 영등포구의회 임시회

사회건설위원회 제1차 회의(2026. 2. 2.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김형석 도시공간국)

가. 제안이유

- 영등포구 신길동 4656번지 일대 “신길우성3차아파트 주택재건축 정비사업” 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위해 주민 제안된 정비계획(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 사업 대상지 개요, 정비사업의 계획(안) 및 계획 결정(변경) 조서 및 사유서

3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류데레사)

- 본 의견청취의 건은

- 1989년 준공되어 재건축 안전진단 E등급을 받은 노후화된 신길우성3차아파트의 재건축을 통해 주거환경을 개선하고, 용도지역 상향을 통해 토지이용 효율성을 제고하고자 하는 것임.
- 도로 확폭 및 신설, 공공임대주택, 노인복지시설 등 기부채납시설이 제공됨에 따라 지역사회 편익 증진에 긍정적 효과가 있을 것으로 예상됨.
- 아울러, 집행부서는 향후 정비계획 결정 절차가 원활히 진행될 수 있도록 적극적인 행정적 지원이 필요할 것이며, 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 관리·감독이 필요할 것으로 판단됨.

4. 심사결과: 의견 없음

신길우성3차아파트 주택재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제688호
----------	-------

제출연월일: 2026. 1. .
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

영등포구 신길동 4656번지 일대 “신길우성3차아파트 주택재건축 정비사업” 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위해 주민 제안된 정비계획(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

1. 정비사업의 명칭 : 신길우성3차아파트 주택재건축 정비사업
2. 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)	구 성 비(%)	비 고
신규	신길우성3차 주택재건축 정비구역	영등포구 신길동 4656번지일대	23,805.1	100.0	-

3. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용에 관한 계획(안)

구 분		면적(m ²)	비율(%)	비 고
총계		23,805.1	100.0	-
획지	소계	22,895.5	96.2	-
	획지1,2	18,033.5	75.8	도로 입체결정(617.2m ²)
	획지3	4,862.0	20.4	
정비기반시설	소계	909.6	3.8	-
	도로	909.6	3.8	획지1,2 북측(소로3류) 3m 확폭 및 선형조정, (소로1-b) 신설도로 일부 기부채납

나. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경후		
합계		23,805.1	-	23,805.1	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	7,088.1	감) 6,178.5	909.6	3.8	
	제2종 일반주거지역	4,862.0	감) 4,862.0	-	-	
	제3종 일반주거지역	11,855.0	증) 6,178.5	18,033.5	75.8	
	준주거지역	-	증) 4,862.0	4,862.0	20.4	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시	위 치	용도지역		면적 (m ²)	변 경 사 유
		기정	변경		
획지1	신길동 4656번지	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역(7층)	832.6	• 도로 신설에 따른 용도지역 변경
획지2	신길동 4751번지	제2종 일반주거지역(7층)	제3종 일반주거지역	6,178.5	• 주변지역과의 정합성을 고려하여 제3종일반주거지역으로 변경
획지3	신길동 4571번지	제2종 일반주거지역	준주거지역	4,862.0	• 역세권의 주거·상업 복합적 활용 및 시 정책 연계시설 확충을 위해 일부 준주거지역 상향

2) 용도지구 : 해당없음

다. 「국토계획법 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6~8	집산 도로	169	대로3-28	소로2-108	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	a	6~10	집산 도로	169	대로3-28	소로2-108	일반 도로	-	-	구역 내 3m 확폭
신설	소로	1	b	8~10	집산 도로	165	신길동 4753	대로3-28	일반 도로	-	-	8~10m 도로신설 및 일부구간 입체결정
기정	소로	3	134	6	집산 도로	179	신길동 4735	신길동 4662-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	134	6	집산 도로	136	신길동 4735	신길동 4656-3	일반 도로	-	-	연장축소

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-	소로1-a	<ul style="list-style-type: none"> 도로확폭 - B=6~8m→6~10m(증)3m) 	<ul style="list-style-type: none"> 신길로변 원활한 차량교통을 위해 진입로변 도로 3m 확폭.
-	소로1-b	<ul style="list-style-type: none"> 도로신설 - B=8~10m, L=165m 일부구간(90.4m) 입체결정 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 도로를 신설하고, 지하공간을 통합주차장으로 활용하기 위해 획지 내 구간에 대하여 입체적 결정
소로 3-134	소로 3-134	<ul style="list-style-type: none"> 도로 연장 축소 - L=179m→136m (감)43m) 회전교차로 신설 및 입체결정 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 종전 시설 연장 축소 및 획지 내 회차공간 조성

나) 입체적 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	도로 (소로1-b)	신길동 4656	길이	-	90.4m	90.4m	-	<ul style="list-style-type: none"> 비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	9.0~10.0m	9.0~10.0m	-	
				높이 (해발 고도기준)	-	지하2.0m~지상 (계획지반고) ※해발고도 14.4m~	지하2.0m~지상 (계획지반고) ※해발고도 14.4m~	-	
신설	-	도로 (소로3-134)	신길동 4662-1	길이	-	60.0m	60.0m	-	<ul style="list-style-type: none"> 획지 내 회차공간
				폭	-	3.5m	3.5m	-	
				높이 (해발 고도기준)	-	지상부	지상부	-	

■ 입체적 결정 사유서

도면 표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	도로 (소로1-b)	<ul style="list-style-type: none"> 신설 도로 내 일부구간 (90.4m)에 대하여 입체적 결정 	<ul style="list-style-type: none"> 서울특별시 2030 도시주거환경정비기본계획에 따라 입체복합시설을 통한 효율적 토지이용 유도 단지 내부 관통도로 입체 결정을 통해 지하공간을 통합주차장으로 활용하여 단지 주변 교통 혼잡 최소화 도모
-	도로 (소로3-134)	<ul style="list-style-type: none"> 기존 도로 내 회전교차로 신설 구간에 대하여 입체적결정 	<ul style="list-style-type: none"> 종전 시설 연장축소로 인해 단절된 도로의 원활한 통행을 위한 단지 내 회차공간 조성 및 입체적 결정

2) 공공문화체육시설

가) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경 후	
변경	45	영신 고등학교	신길동 4656-2	12,895.0	-	12,895.0	선형 정정

■ 학교 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
변경	45	영신 고등학교	• 지형도면상 선형정정	• 해당 필지 지적선과 일치하도록 지형도면 상 학교시설 선형을 정정함

라. 공동이용시설 설치계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법정 기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
합계		-	2,299.85	4,556.00	
주민 공동 시설	소계	100세대 이상 1,000세대 미만: 722세대x2.5(㎡)x1.2 5 이상 설치	2,256.25	4,066.00	총량제 면적 (관리사무소 제외)
	경로당 노인배움센터	500~1000세대 미만	330.00이상	846.00	확지1 경로당(330㎡)/ 확지2 노인배움센터(516㎡)
	어린이집	500~1000세대 미만	330.00이상	350.00	확지1 설치/용적률 완화
	작은 도서관	500~1000세대 미만	158.00이상	160.00	확지1 설치/용적률 완화
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	66.00이상	260.00	확지3 설치
	주민 공동시설	-	-	1,230.00	확지1,2 설치/자하층 설치/ 주민 운동시설 포함
	어린이 놀이터(옥외)	200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	922.00이상	1,220.00	확지1,2,3 (우위면적 제외)
관리사무소	10(㎡)+(722세대-50 세대)x0.05(㎡)	43.60이상	400.00	방재실 MDF실포함	
경비실	-	-	90.00		

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이 주	
신설	신길 우성3차 재건축 정비구역	23,321.0	획지1	11,855.0	신길동 4656번지	3	-	-	3	-	-
			획지2	6,604.0	신길동 4751번지	1	-	-	1	-	-
			획지3	4,862.0	신길동 4571번지	2	-	-	2	-	-

바. 건축물에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고																									
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비 계획	법적 상한																											
신설	신길 우성3차 재건축 정비구역	23,805.1	획지 1,2	18,033.5	신길동 4656번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	252.6	300 이하	39층이하	-																									
			획지3	4,862.0	신길동 4571번지	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	282.6	500 이하	39층이하	-																									
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">건립규모</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>722</td> <td>100.0</td> <td rowspan="4">증) 245세대 (현황 : 477세대)</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">85m² 이하</td> <td>40m²이하</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40m²~60m²이하</td> <td>219</td> <td>30.3</td> </tr> <tr> <td>60m²~85m²이하</td> <td>465</td> <td>64.4</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85m² 초과</td> <td>38</td> <td>5.3</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>- 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85m² 이하로 건설 (국토부 제2024-26호) : 전체 세대의 94.7%를 85m² 이하로 계획 - 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모 건설 (서울시 도시 및 주거환경정비법 제30조)</p>										건립규모		세대수	비율(%)	비고	합계		722	100.0	증) 245세대 (현황 : 477세대)	85m ² 이하	40m ² 이하	-	-	40m ² ~60m ² 이하	219	30.3	60m ² ~85m ² 이하	465	64.4	85m ² 초과		38	5.3	
건립규모		세대수	비율(%)	비고																																
합계		722	100.0	증) 245세대 (현황 : 477세대)																																
85m ² 이하	40m ² 이하	-	-																																	
	40m ² ~60m ² 이하	219	30.3																																	
	60m ² ~85m ² 이하	465	64.4																																	
85m ² 초과		38	5.3																																	
심의완화 사항		<ul style="list-style-type: none"> 국민주택규모 주택의 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) <ul style="list-style-type: none"> 획지1,2 : 법적상한용적률 300% 이하 획지3 : 법적상한용적률 500% 이하 																																		
건축물의 건축선 등에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 지정 <ul style="list-style-type: none"> 획지별 아래와 같이 건축한계선 지정, 공동주택 사업부지의 건축한계선은 단지 내 보행공간으로 조성 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건축선 등 지정 내용</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>획지1,2</td> <td>• 대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정</td> <td>도면참고</td> </tr> <tr> <td>획지3</td> <td>• 대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정</td> <td>도면참고</td> </tr> </tbody> </table>										구분	건축선 등 지정 내용	비고	획지1,2	• 대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고	획지3	• 대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고																
구분	건축선 등 지정 내용	비고																																		
획지1,2	• 대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고																																		
획지3	• 대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고																																		

■ 용적률 산정 계획(안)

구분	산정내용																																																			
	토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1,2,3 (공동주택 등)	신설 정비기반시설 등			신설 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지																																												
소계				토지	건축물 토지지분	건축물 기부채납 환산면적																																														
		23,805.1 m^2	22,895.5 m^2	2,232.87 m^2	909.60 m^2	655.48 m^2	667.79 m^2	40.00	441.10																																											
공공시설 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 순부담률^{주1)} : 7.35% [용도지역 변경에 따른 공공기여 비율 7.03%이상 (1,673.51m^2이상)] $= (909.60 - 484.10)m^2 + 655.48m^2 + 667.79m^2 = 1,748.77m^2$ 																																																			
구분	획지1,2				획지3																																															
기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 획지1,2 기준용적률 가중평균 $= (210\% \times 11,022.4m^2 + 190\% \times (6,567.0m^2 + 444.10m^2)) / (11,855.0m^2 + 6,604.0m^2 + 444.10m^2) = 202.2\%$ 				<ul style="list-style-type: none"> 190% 																																															
허용 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률+허용용적률 인센티브 항목(사업성 보정계수 적용) $= 202.2\% + 28.8\%$(사업성 보정계수 1.44 적용) $= 231.0\%$ (허용용적률) 				<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률+허용용적률 인센티브 항목(사업성 보정계수 적용) $= 190.0\% + 28.8\%$(사업성 보정계수 1.44 적용) $= 218.8\%$ (허용용적률) 																																															
	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 인센티브 적용항목 <table border="1"> <thead> <tr> <th>인센티브</th> <th>보정계수 (1.44 적용)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>20%</td> <td>28.8%</td> </tr> <tr> <td>열린단지</td> <td>5%</td> <td>7.2%</td> <td>단지의외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성</td> </tr> <tr> <td>고령서비스시설</td> <td>5%</td> <td>7.2%</td> <td>기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×0.1</td> </tr> <tr> <td>층간소음 해소</td> <td>5%</td> <td>7.2%</td> <td>바닥(중량)충격을 차단성능1등급</td> </tr> <tr> <td>방재안전</td> <td>5%</td> <td>7.2%</td> <td>안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우</td> </tr> </tbody> </table>				인센티브	보정계수 (1.44 적용)	비고	합계	20%	28.8%	열린단지	5%	7.2%	단지의외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성	고령서비스시설	5%	7.2%	기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×0.1	층간소음 해소	5%	7.2%	바닥(중량)충격을 차단성능1등급	방재안전	5%	7.2%	안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 인센티브 적용항목 <table border="1"> <thead> <tr> <th>인센티브</th> <th>보정계수 (1.44 적용)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>20%</td> <td>28.8%</td> </tr> <tr> <td>열린단지</td> <td>5%</td> <td>7.2%</td> <td>단지의외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성</td> </tr> <tr> <td>돌봄시설</td> <td>5%</td> <td>7.2%</td> <td>기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×0.1</td> </tr> <tr> <td>층간소음 해소</td> <td>5%</td> <td>7.2%</td> <td>바닥(중량)충격을 차단성능1등급</td> </tr> <tr> <td>방재안전</td> <td>5%</td> <td>7.2%</td> <td>안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우</td> </tr> </tbody> </table>				인센티브	보정계수 (1.44 적용)	비고	합계	20%	28.8%	열린단지	5%	7.2%	단지의외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성	돌봄시설	5%	7.2%	기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×0.1	층간소음 해소	5%	7.2%	바닥(중량)충격을 차단성능1등급	방재안전	5%	7.2%	안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우
	인센티브	보정계수 (1.44 적용)	비고																																																	
합계	20%	28.8%																																																		
열린단지	5%	7.2%	단지의외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성																																																	
고령서비스시설	5%	7.2%	기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×0.1																																																	
층간소음 해소	5%	7.2%	바닥(중량)충격을 차단성능1등급																																																	
방재안전	5%	7.2%	안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우																																																	
인센티브	보정계수 (1.44 적용)	비고																																																		
합계	20%	28.8%																																																		
열린단지	5%	7.2%	단지의외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성																																																	
돌봄시설	5%	7.2%	기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×0.1																																																	
층간소음 해소	5%	7.2%	바닥(중량)충격을 차단성능1등급																																																	
방재안전	5%	7.2%	안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우																																																	
<ul style="list-style-type: none"> 사업성 보정계수 적용 : 공시지가 보정계수(1.33) + α + β(0.11) = 1.44 (최대 2.0) - 공시지가 보정계수 \Rightarrow 적용 * 최초 정비계획 수립 시 주민공람 직전년도 공시지가 기준 산정(2024년 기준 적용) : 서울시 평균 공시지가 / 대상 단지 평균 공시지가 = 7,274,646원 / 5,502,985원 = 약 1.33 - α(단지규모 보정계수) \Rightarrow 미적용 : 적용대상 = 대지면적 2만m^2 미만 단지 [대상지] = 23,321.0m^2 - β(세대밀도 보정계수) \Rightarrow 적용 * 가용용적률은 기본계획상 허용용적률을 가중평균하여 적용 : 적용대상 = 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용85m^2(공급110m^2) 공급도 불가능한 단지 [대상지] = 가용용적률(220.17%) / 477세대 = 전용 83.1(공급107.6m^2) \rightarrow 전용85m^2(공급110m^2) 공급 불가능 = 0.11(직선보간 적용) 																																																				
<ul style="list-style-type: none"> * 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26)」 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」 적용 * 용도지역이 혼재된 지역의 용적률은 「국토계획법」 제84조 및 시행령 제94조를 준용하며, 정비계획에 따라 용도지역 혼재지역이 하나의 용도지역으로 통합 될 경우에는 가중평균한 값을 기준용적률로 적용함 																																																				
<ul style="list-style-type: none"> 주1) 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26.)」 상 용도지역 상향에 따른 공공기여 기준을 적용하였으며, 전체 구역면적에 대한 비율로 산정 - 제2종(7층) \rightarrow 제3종 : 10% (용도지역 상향 면적 : 7,011.1m^2 \Rightarrow 순부담 기준면적 : 701.11m^2) - 제2종 \rightarrow 준주거 : 20% (용도지역 상향 면적 : 4,862.0m^2 \Rightarrow 순부담 기준면적 : 972.40m^2) 																																																				

구분	산정내용																																																																													
<p>상한 용적률</p>	<p>• 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화 및 친환경 항목 적용에 따른 용적률 완화</p>																																																																													
	<p>• 정비계획용적률^{주1)} = 252.6%</p> <p>• = (보정계수 적용)허용용적률 + [(보정계수 미적용)허용용적률×{(1.3×가중치×a토지)+(1.0×a건축물)}]+(공시지가 보정계수 적용)^{주2)} 친환경 인센티브</p> <p>= 231.0%+[222.2×{(1.3×1.0830×(0.0238+0.0109))+(1.0×0.0067)}]+(5.5%+1.5%)×1.33 = 252.65% (252.6% 적용)</p> <p>- 토지 : 도로 기부채납(425.5m²)※순부담 면적 공공임대주택 대지지분 (195.22m²)</p> <p>- 건축물 환산부지 : 공공임대주택 (121.26m²)</p>	<p>• 정비계획용적률^{주1)} = 282.6%</p> <p>• = (보정계수 적용)허용용적률 + [(보정계수 미적용)허용용적률×{(1.3×가중치×a토지)+(1.0×a건축물)}]+(공시지가 보정계수 적용)^{주2)} 친환경 인센티브</p> <p>= 218.8%+[210.0%×{(1.3×1.0×0.1045)+(1.0×0.1241)}]+(5.5%+1.5%)×1.33 = 282.69% (282.6% 적용)</p> <p>- 토지 : 공공지원시설 대지지분 (460.26m²)</p> <p>- 건축물 환산부지 : 공공지원시설 (546.53m²)</p>																																																																												
	<table border="1" data-bbox="276 651 815 987"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>도로</th> <th>공공임대주택</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>가중치^{주3)}</td> <td>공공시설등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 =(832.60×230%+(-407.10)×210%+195.22×22.2%)÷(832.60+(-407.10)+195.22) /222.2% =1.0830</td> <td></td> </tr> <tr> <td>a 토지</td> <td>공공시설등 부지 제공 면적^{주4)} ÷ 제공 후 대지면적 =(832.60+77.00-484.10)÷(18,033.5-195.22)=0.0238</td> <td>대지지분 제공 면적^{주5)} ÷ 제공 후 대지면적 =(195.22)÷(18,033.5-195.22)=0.0109</td> </tr> <tr> <td>a 건축물</td> <td>-</td> <td>건축물 설치비용 환산부지 면적÷제공 후 대지면적 =121.26÷(18,033.5m²-195.22m²) = 0.0067</td> </tr> </tbody> </table>	구분	도로	공공임대주택	가중치 ^{주3)}	공공시설등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 =(832.60×230%+(-407.10)×210%+195.22×22.2%)÷(832.60+(-407.10)+195.22) /222.2% =1.0830		a 토지	공공시설등 부지 제공 면적 ^{주4)} ÷ 제공 후 대지면적 =(832.60+77.00-484.10)÷(18,033.5-195.22)=0.0238	대지지분 제공 면적 ^{주5)} ÷ 제공 후 대지면적 =(195.22)÷(18,033.5-195.22)=0.0109	a 건축물	-	건축물 설치비용 환산부지 면적÷제공 후 대지면적 =121.26÷(18,033.5m ² -195.22m ²) = 0.0067	<table border="1" data-bbox="892 651 1437 987"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>공공지원시설</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>가중치^{주3)}</td> <td>공공시설등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 210.0%÷210.0% = 1.0</td> </tr> <tr> <td>a 토지</td> <td>대지지분 제공 면적^{주5)} ÷ 제공 후 대지면적 = 460.26m² ÷ (4,862.0m² - 460.26m²) = 0.1045</td> </tr> <tr> <td>a 건축물</td> <td>건축물 설치비용 환산부지 면적 ÷ 제공 후 대지면적 = 546.53÷(4,862.0m² - 460.26m²) = 0.1241</td> </tr> </tbody> </table>	구분	공공지원시설	가중치 ^{주3)}	공공시설등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 210.0%÷210.0% = 1.0	a 토지	대지지분 제공 면적 ^{주5)} ÷ 제공 후 대지면적 = 460.26m ² ÷ (4,862.0m ² - 460.26m ²) = 0.1045	a 건축물	건축물 설치비용 환산부지 면적 ÷ 제공 후 대지면적 = 546.53÷(4,862.0m ² - 460.26m ²) = 0.1241																																																								
	구분	도로	공공임대주택																																																																											
가중치 ^{주3)}	공공시설등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 =(832.60×230%+(-407.10)×210%+195.22×22.2%)÷(832.60+(-407.10)+195.22) /222.2% =1.0830																																																																													
a 토지	공공시설등 부지 제공 면적 ^{주4)} ÷ 제공 후 대지면적 =(832.60+77.00-484.10)÷(18,033.5-195.22)=0.0238	대지지분 제공 면적 ^{주5)} ÷ 제공 후 대지면적 =(195.22)÷(18,033.5-195.22)=0.0109																																																																												
a 건축물	-	건축물 설치비용 환산부지 면적÷제공 후 대지면적 =121.26÷(18,033.5m ² -195.22m ²) = 0.0067																																																																												
구분	공공지원시설																																																																													
가중치 ^{주3)}	공공시설등 제공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 210.0%÷210.0% = 1.0																																																																													
a 토지	대지지분 제공 면적 ^{주5)} ÷ 제공 후 대지면적 = 460.26m ² ÷ (4,862.0m ² - 460.26m ²) = 0.1045																																																																													
a 건축물	건축물 설치비용 환산부지 면적 ÷ 제공 후 대지면적 = 546.53÷(4,862.0m ² - 460.26m ²) = 0.1241																																																																													
<p>- 친환경 인센티브 : 에너지효율등급(ZEB5) + 녹색건축인증 우수 등급 = (5.5%+1.5%) × 1.33 (공시지가보정계수) = 9.31%</p>		<p>- 친환경 인센티브 : 에너지효율등급(ZEB5) + 녹색건축인증 우수 등급 = (5.5%+1.5%) × 1.33(공시지가보정계수) = 9.31%</p>																																																																												
<table border="1" data-bbox="256 1137 804 1391"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="6">에너지효율등급 및 ZEB 인증</th> <th colspan="2">녹색건축인증</th> </tr> <tr> <th>ZEB1</th> <th>ZEB2</th> <th>ZEB3</th> <th>ZEB4</th> <th>ZEB5</th> <th>에너지 효율 1++</th> <th>에너지 효율 1+</th> <th>최우수</th> <th>우수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>원화 비율</td> <td>7.5% (15%)</td> <td>7% (14%)</td> <td>6.5% (13%)</td> <td>6% (12%)</td> <td>5.5% (11%)</td> <td>3% (6%)</td> <td>1.5% (3%)</td> <td>3%</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>적용</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>적용 7.32%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>적용 1.93%</td> </tr> </tbody> </table>		구분	에너지효율등급 및 ZEB 인증						녹색건축인증		ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	최우수	우수	원화 비율	7.5% (15%)	7% (14%)	6.5% (13%)	6% (12%)	5.5% (11%)	3% (6%)	1.5% (3%)	3%	1.5%	적용	-	-	-	-	적용 7.32%	-	-	-	적용 1.93%	<table border="1" data-bbox="892 1137 1437 1391"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="6">에너지효율등급 및 ZEB 인증</th> <th colspan="2">녹색건축인증</th> </tr> <tr> <th>ZEB1</th> <th>ZEB2</th> <th>ZEB3</th> <th>ZEB4</th> <th>ZEB5</th> <th>에너지 효율 1++</th> <th>에너지 효율 1+</th> <th>최우수</th> <th>우수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>원화 비율</td> <td>7.5% (15%)</td> <td>7% (14%)</td> <td>6.5% (13%)</td> <td>6% (12%)</td> <td>5.5% (11%)</td> <td>3% (6%)</td> <td>1.5% (3%)</td> <td>3%</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>적용</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>적용 7.32%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>적용 1.93%</td> </tr> </tbody> </table>	구분	에너지효율등급 및 ZEB 인증						녹색건축인증		ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	최우수	우수	원화 비율	7.5% (15%)	7% (14%)	6.5% (13%)	6% (12%)	5.5% (11%)	3% (6%)	1.5% (3%)	3%	1.5%	적용	-	-	-	-	적용 7.32%	-	-	-	적용 1.93%
구분	에너지효율등급 및 ZEB 인증						녹색건축인증																																																																							
	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	최우수	우수																																																																					
원화 비율	7.5% (15%)	7% (14%)	6.5% (13%)	6% (12%)	5.5% (11%)	3% (6%)	1.5% (3%)	3%	1.5%																																																																					
적용	-	-	-	-	적용 7.32%	-	-	-	적용 1.93%																																																																					
구분	에너지효율등급 및 ZEB 인증						녹색건축인증																																																																							
	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1++	에너지 효율 1+	최우수	우수																																																																					
원화 비율	7.5% (15%)	7% (14%)	6.5% (13%)	6% (12%)	5.5% (11%)	3% (6%)	1.5% (3%)	3%	1.5%																																																																					
적용	-	-	-	-	적용 7.32%	-	-	-	적용 1.93%																																																																					
<p>※ 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26)」 및 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」 적용</p> <p>※ 용도지역이 혼재된 지역의 용적률은 「국토계획법」 제84조 및 시행령 제94조를 준용하며, 정비계획에 따라 용도지역 혼재지역이 하나의 용도지역으로 통합 될 경우에는 가중평균한 값을 기준용적률로 적용함</p> <p>※ 개별공시지가 24.1월 기준 대상지 평균공시지가</p> <p>주1) 정비계획(상한)용적률 = 허용용적률×[1+(1.3×가중치×a토지)+(0.7or1.0×a건축물)+(0.7×a현금)]</p> <p>- 상한용적률 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률은 사업성 보정계수를 적용하지 않았을 때의 값으로 함</p> <p>- 건축물 계수 : 1.0=임대주택 및 전략 육성용도 시설 / 0.7=그 외 기타 시설</p> <p>- 공공시설등 부지(토지) = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함</p> <p>주2) 상한용적률의 친환경 인센티브 보정계수는 허용용적률의 공시지가 보정계수를 적용(a,β제외)</p> <p>주3) 가중치 = 공공시설등 제공부지의 허용 용적률 / 사업부지의 허용 용적률</p> <p>- 허용용적률 산정시 2개 이상의 용도지역(혼재지)인 경우 면적대비 가중평균 적용</p> <p>- 사업부지 내 건축물 기부채납 토지지분의 허용용적률은 사업부지의 허용용적률로 산정</p> <p>주4) 공공시설등 부지 제공 면적은 국공유지를 제외한 순부담면적으로 산출</p> <p>주5) 대지지분 제공 면적 = (공공기여시설 연면적 / 전체연면적) x 전체 대지면적</p>																																																																														

■ 허용용적률 인센티브(안)

구분	인센티브		적용		비고		
			획지 1,2	획지 3			
허용용적률 인센티브	보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용도로 및 입체결성도로 포함)	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*등 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정보적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%이내	-	-	수변친화 중복적용 불가
		열린단지	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 * 조성 (지형도면고시) - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%	적용 (5%)	적용 (5%)	개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)
	세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	•장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%이내	-	-	-
		돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) -기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하	5%이내	-	적용 (5%)	국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등
		고령서비스시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) -기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※a=0.1이하	5%이내	적용 (5%)	-	노인복지시설 등
		층간소음 해소	바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%이내	적용 (5%)	적용 (5%)	-
	환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) - 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%이내 (15%이내)	-	-	※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ()는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량
		우수디자인 + 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%이내	-	-	-
		수변친화 공간조성	•수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%이내	-	-	-
		방재안전	•화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%	적용 (5%)	적용 (5%)	-
	기타	역사문화 보전	•지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%	-	-	-
		지역특화	•도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%	-	-	-
	합계			20%		보정계수 1.44 적용시 28.8%	

※ 위의 제시된 허용용적률 인센티브 항목은 허용용적률 완화 범위에서 선택적으로 적용함.
 ※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

사. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획(안)

■ 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택 계획

구분	전립위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지1,2	18,033.5	전용59㎡	8세대	59.98㎡	81.46㎡	1,096.04㎡

■ 법적상한용적률 완화를 위한 국민주택규모 임대주택 계획

구분		적용산식							
계획기준		<ul style="list-style-type: none"> 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 「도시 및 주거환경정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 							
구분		획지1,2			획지3				
법적상한용적률 (건축계획)		• 299.60% (건축심의에서 최종결정)			• 499.72%(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 252.6% ※ 사업성 보정계수 적용			• 282.6% ※ 사업성 보정계수 적용				
공공주택 (국민주택 규모주택) 산출근거	용적률의 증가분	• 299.60% - 252.6% = 47.0%			• 499.72% - 282.6% = 217.12%				
	증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> • 47.0% × 0.5 = 23.50% • 18,033.5㎡(대지면적) X 23.50% = 4,237.69㎡ 			<ul style="list-style-type: none"> • 217.12% × 0.5 = 108.56% • 4,862.0㎡(대지면적) X 108.56% = 5,278.08㎡ 				
	의무연면적	• 4,237.69㎡ 이상			• 5,278.08㎡ 이상				
공공주택 (국민주택규모주택) 확보계획		세대규모		세대수	연면적	세대규모		세대수	연면적
		전용 면적	공급 면적			전용 면적	공급 면적		
		59.98㎡	81.46㎡	36세대	2,932.56㎡	59.98㎡	81.46㎡	49세대	3,991.54㎡
		84.98㎡	111.28㎡	12세대	1,335.36㎡	84.98㎡	111.28㎡	12세대	1,335.36㎡
		합 계		48세대	4,267.92㎡	합 계		61세대	5,326.90㎡

아. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	신길우성3차 주택재건축사업	영등포구 신길동 4656번지 일대	-	증)23,805.1	23,805.1	
시행방법		시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
재건축사업		정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	-	<ul style="list-style-type: none"> • 현황 세대수 : 477세대 • 계획 세대수 : 722세대 • 증가 세대수 : 증)245세대 		

4. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율 (a)	<ul style="list-style-type: none"> • 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 산정 : 95.00% 							
	$\frac{806,990,000\text{천원}-422,628,041\text{천원}}{\text{자본금(종전자산)}404,566,000\text{천원}} \times 100 = \text{추정비례율 } 95.00\%$ <ul style="list-style-type: none"> - 총수입 추정 : 806,990,000천원 - 총지출 추정 : 422,628,041천원 - 종전자산 총액 추정 : 404,566,000천원 (현금청산 : 21,279,000천원 제외) 							
개별종전자산추정액 (b)	종전 자산 추산액 : 404,566,000천원 (현금청산 : 21,279,000천원 제외) (단위 : 천원)							
	구분	건물면적(㎡)		세대수	평균시세		종전자산(세대평균)	종전자산추산액
		공급	전용		kb부동산(예시)	한국부동산원(예시)		
	아파트	68.62	53.24	139	730,000	720,000	764,705	106,294,000
		90.81	64.40	120	800,000	805,000	844,075	101,289,000
		104.85	83.66	218	960,000	940,000	987,459	215,266,000
	소계				-	-	-	422,849,000
	상가	157.56	122.79	1	-	-	491,000	491,000
		30.8	24	4	-	-	240,000	960,000
		34.36	26.79	1	-	-	268,000	268,000
157.56		122.79	1	-	-	675,000	675,000	
157.56		122.79	1	-	-	602,000	602,000	
소계				-	-	-	2,996,000	
종전자산 총계				-	-	-	425,845,000	
추정분담금산출	전용면적(㎡)	예상평균종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
			비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
	53.24	764,705	95.0%	726,470	59	1,037,000	310,530	부담
					74	1,171,000	444,530	부담
					84	1,288,000	561,530	부담
					115	1,624,000	897,530	부담
	64.40	844,075	95.0%	801,871	59	1,037,000	235,129	부담
					74	1,171,000	369,129	부담
					84	1,288,000	486,129	부담
					115	1,624,000	822,129	부담
83.66	987,459	95.0%	938,086	59	1,037,000	98,914	부담	
				74	1,171,000	232,914	부담	
				84	1,288,000	349,914	부담	
				115	1,624,000	685,914	부담	
종전자산 총계		-	-	-	-	-	-	

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

3. 추진경과

- 가. '24.11.07. 신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 신청
- 나. '25.03.20. 신속통합기획 자문사업 자문회의 1차
- 다. '25.08.05. 신속통합기획 자문사업 자문회의 2차
- 라. '25.11.28.: 정비구역 지정 및 정비계획 입안 제안 요청(주민)
- 마. '25.12.15.~12.30. : 관련부서(기관) 협의
- 바. '25.12.26.~'26.01.30.: 주민 공람공고
- 사. '26.01.21.: 주민설명회 개최

4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

가. 관련부서(기관) 협의

- 1) 협의기간: 2025.12.15. ~ 12.30.

나. 주민공람

- 1) 공 고 일: 2025.12.26.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-2505호)
- 2) 공고기간: 2025.12.26. ~ 2026.01.30.(30일 이상)

다. 주민설명회

- 1) 개 최 일: 2026.01.21.(수) 10:00
- 2) 개최장소: 영등포구청 본관 3층 기획상황실

5. 검토의견

금회 안건은 “신길우성3차아파트 주택재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건”으로 토지등소유자가 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 정비구역 지정 및 정비계획의 입안을 제안하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 안건을 제안함.