

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2025-2505호

신길우성3차아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람공고

영등포구 신길우성3차아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)을 위해, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 신길우성3차아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견 제출 또는 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)을 통해 전자문서로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 12월 26일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2025.12.26.(금) ~ 2026.01.30.(금) (30일이상)
2. 공람장소
 - 영등포구청 주거사업과(영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎ 2670-3529)
 - 영등포구 신길6동주민센터(영등포구 대방천로 167)
3. 의견제출 : 의견제출 기한 내 공람장소에 서면으로 의견 제출 또는 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>)을 통한 전자문서 제출
4. 기타사항 : 본 공람에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 확정된 사항이 아니며, 추후 행정절차 이행과정에서 변경 될 수 있음
5. 공람내용
 1. 신길우성3차 재건축정비구역·정비계획 결정(안)
 1. 정비사업의 명칭 : 신길우성3차아파트 재건축 정비사업
 2. 정비구역 결정(안)
 - 가. 정비구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
신규	신길우성3차 재건축정비구역	영등포구 신길동 4656번지일대	23,805.1	100.0	-

3. 정비계획 결정(안)

가. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	신길우성3차 주택재건축사업	영등포구 신길동 4656번지 일대	-	증) 23,805.1	23,805.1	
시행방법		시행예정시기	사업시행예정자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업		정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	-		•현황 세대수 : 477세대 •계획 세대수 : 722세대 •증가 세대수 : 증) 245세대	

나. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		23,805.1	100.0	
정비기반 시설 등	도로	909.6	3.8	획지1,2 북측(소로3류) 3m 확폭 및 선형조정, (소로1-b) 신설도로 일부 기부채납
획지	소 계	22,895.5	96.2	
	획지1,2	18,033.5	75.8	도로 입체결정(617.2㎡)
	획지3	4,862.0	20.4	

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	합 계	23,805.1	-	23,805.1	100.0	-
	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	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	신길동 4751번지 일대	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	909.6	•도로 신설에 따른 용도지역 변경
-	신길동 4751번지	제2종 일반주거지역(7 층)	제3종 일반주거지역	6,178.5	•재건축사업시 주변지역과의 정합성을 고려하여 제3종일반주거지역으로 상향
-	신길동 4571번지	제2종 일반주거지역	준주거지역	4,862.0	•재건축사업 시 역세권의 주거·상업 복합적 활용 및 시 정책 연계시설 확충을 위해 일부 준주거지역 상향

2) 용도지구 결정(변경) 조서

- 해당사항 없음

라. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제7호에 따른 도시군계획시설 및 장기기본시설의 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	6~1 0	집산 도로	169	대로3-28	소로2-108	일반 도로	-	-	구역 내 3m 확폭
신설	소로	1	b	8~1 0	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

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-	소로1-a	•도로확폭 -B=6~8m → 6~10m (증) 3m)	•신길로변 원활한 차량교통을 위해 진입로변 도로 3m 확폭.
-	소로1-b	•도로신설 - B=8~10m, L=165m •일부구간(90.4m) 입체결정	•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	•도로 연장 축소 - L=179m → 136m (감) 43m) •회전교차로 신설 및 입체결정	•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	-	•비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	9.0~10.0m	9.0~10.0m	-	
				높이 (해발고도 기준)	-	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	-	•획지 내 회차공간
				폭	-	3.5m	3.5m	-	
				높이 (해발고도 기준)	-	지상부	지상부	-	

○ 입체적 결정 사유서

도면 표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	도로 (소로1-b)	•신설 도로 내 일부구간 (90.4m)에 대하여 입체적 결정	•서울특별시 2030 도시주거환경정비기본계획에 따라 입체복합시설을 통한 효율적 토지이용 유도 •단지 내부 관통도로 입체 결정을 통해 지하공간을 통합 주차장으로 활용하여 단지 주변 교통 혼잡 최소화 도모
-	도로 (소로3-134)	•기존 도로 내 회전교차로 신설 구간에 대하여 입체적결정	•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	기정	변경	변경후	비고
변경	45	영신 고등학교	신길동 4656-2	12,895.0	-	12,895.0	선형 정정

○ 학교 결정(변경) 사유서

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

마. 공동이용시설 설치계획

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(㎡)x1.25 이상 설치	2,256.25	4,066.00	총량제 면적 (관리사무소 제외)
	경로당, 노인배움센터	500~1000세대 미만	330.00이상	846.00	획지1 경로당(330㎡)/ 획지2노인배움센터(516㎡)
	어린이집	500~1000세대 미만	330.00이상	350.00	획지1 설치/용적률 완화
	작은 도서관	500~1000세대 미만	158.00이상	160.00	획지1 설치/용적률 완화
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	66.00이상	260.00	획지3 설치
	주민 공동 시설	-	-	1,230.00	획지1,2 설치/ 지하층 설치/ 주민 운동시설 포함
	어린이 놀이터(육외)	200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	922.00이상	1,220.00	획지1,2,3 (육외면적 제외)
	관리사무소	10(㎡)+(722세대-50세대)x0.05(㎡)	43.60이상	400.00	방재실, MDF실포함
	경비실	-	-	90.00	

바. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	신길 우성3차 재건축 정비구역	23,321.0	획지1	11,855.0	신길동 4656번지	3	-	-	3	-	-
			획지2	6,604.0	신길동 4751번지	2	-	-	2	-	-
			획지3	4,862.0	신길동 4571번지	1	-	-	1	-	-

사. 지구단위계획 내용에 관한 계획

- II. 신길우성3차아파트 지구단위계획 결정(변경) 참조

아. 건축물에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고층수	비고																								
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법정 상한																										
신 설	신길 우성3차 재건축 정비구역	23,805.1	획지 1,2	18,033.5	신길동 4656번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	252.9	300 이하	39층이하	-																								
			획지 3	4,862.0	신길동 4571번지	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	282.6	500 이하	39층이하	-																								
<table><thead><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세 대 수</th><th>비 율(%)</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">합계</td><td>722</td><td>100.0</td><td rowspan="5">중) 245세대 (현황 : 477세대)</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>40㎡이하</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡이하</td><td>219</td><td>30.3</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>465</td><td>64.4</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>38</td><td>5.3</td></tr></tbody></table> - 건설하는 주택 전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하로 건설 (국 토부 제2024-26호) : 전체 세대의 94.7%를 85㎡ 이하로 계획 - 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모 건설 (서울시 도시 및 주거환경정비법 제30조)												건립규모		세 대 수	비 율(%)	비고	합계		722	100.0	중) 245세대 (현황 : 477세대)	85㎡ 이하	40㎡이하	-	-	40㎡~60㎡이하	219	30.3	60㎡~85㎡이하	465	64.4	85㎡ 초과		38	5.3
건립규모		세 대 수	비 율(%)	비고																															
합계		722	100.0	중) 245세대 (현황 : 477세대)																															
85㎡ 이하	40㎡이하	-	-																																
	40㎡~60㎡이하	219	30.3																																
	60㎡~85㎡이하	465	64.4																																
85㎡ 초과		38	5.3																																
심의완화 사항 - 국민주택규모 주택의 건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 획지1,2 : 법적상한용적률 300% 이하 - 획지3: 법적상한용적률 500% 이하																																			
건축물의 건축선 등에 관한 계획 - 건축한계선 지정 - 획지별 아래와 같이 건축한계선 지정, 공동주택 사업부지의 건축한계선은 단지 내 보행공간으로 조성 <table><thead><tr><th>구 분</th><th>건축선 등 지정 내용</th><th>비 고</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>												구 분	건축선 등 지정 내용	비 고	획지1,2	•대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고	획지3	•대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고															
구 분	건축선 등 지정 내용	비 고																																	
획지1,2	•대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고																																	
획지3	•대지경계부분 건축한계선(폭 3m) 지정	도면참고																																	

○ 기부채납 및 용적률 계획

구 분		산 정 내 용																																																						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 2,3 (공동주택 등)	신설 정비기반시설 등				신설 기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 ·국공유지																																																
			소계	토지	건축물 토지지분	건축물 기부채납 환산 면적																																																		
	23,805.1㎡	22,895.5㎡	2,232.87㎡	909.60㎡	655.48㎡	667.79㎡	40.00	444.10																																																
공공시설 제공면적 (순부담)	◦ 순부담률 ^{※1)} : 7.35% [용도지역 변경에 따른 공공기여 비율 7.03%이상 (1,673.51㎡ 이상)] = (909.60 - 484.10)㎡ + 655.48㎡ + 667.79㎡ = 1,748.77㎡																																																							
구 분		획지1,2				획지3																																																		
기준 용적률	◦ 획지1,2 기준용적률 가중평균 = (210%×11,022.4㎡+190%×(6,567.0㎡+444.10㎡)) / (11,855.0㎡+6,604.0㎡+444.10㎡)=202.2%				◦ 190%																																																			
허용 용적률	◦ 기준용적률+허용용적률 인센티브 항목(사업성 보정계수 적용) = 202.2% + 28.8%(사업성 보정계수 1.44 적용) = 231.0% (허용용적률)				◦ 기준용적률+허용용적률 인센티브 항목(사업성 보정계수 적용) = 190.0% + 28.8%(사업성 보정계수 1.44 적용) = 218.8% (허용용적률)																																																			
	◦ 허용용적률 인센티브 적용항목				◦ 허용용적률 인센티브 적용항목																																																			
	<table><tr><th colspan="2">인센티브</th><th>보정계수 (1.44 적용)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>20%</td><td>28.8%</td><td></td></tr><tr><td>열린단지</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>단지외곽개발, 담장이설치, 연도형 상가 등 열린도시 조성</td></tr><tr><td>고정자산시설</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>기준용적률×(조성면적/주인 공용 시설면적)×0.1</td></tr><tr><td>공간소음 해소</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>바닥충음충격을 차단하는기능</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>안전성능을 피크기준보다 초과 설치 개선하는 경우</td></tr></table>				인센티브		보정계수 (1.44 적용)	비고	합계	20%	28.8%		열린단지	5%	7.2%	단지외곽개발, 담장이설치, 연도형 상가 등 열린도시 조성	고정자산시설	5%	7.2%	기준용적률×(조성면적/주인 공용 시설면적)×0.1	공간소음 해소	5%	7.2%	바닥충음충격을 차단하는기능	방재안전	5%	7.2%	안전성능을 피크기준보다 초과 설치 개선하는 경우	<table><tr><th colspan="2">인센티브</th><th>보정계수 (1.44 적용)</th><th>비고</th></tr><tr><td>합계</td><td>20%</td><td>28.8%</td><td></td></tr><tr><td>열린단지</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>단지외곽개발, 담장이설치, 연도형 상가 등 열린도시 조성</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>기준용적률×(조성면적/주인 공용 시설면적)×0.1</td></tr><tr><td>공간소음 해소</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>바닥충음충격을 차단하는기능</td></tr><tr><td>방재안전</td><td>5%</td><td>7.2%</td><td>안전성능을 피크기준보다 초과 설치 개선하는 경우</td></tr></table>				인센티브		보정계수 (1.44 적용)	비고	합계	20%	28.8%		열린단지	5%	7.2%	단지외곽개발, 담장이설치, 연도형 상가 등 열린도시 조성	돌봄시설	5%	7.2%	기준용적률×(조성면적/주인 공용 시설면적)×0.1	공간소음 해소	5%	7.2%	바닥충음충격을 차단하는기능	방재안전	5%	7.2%	안전성능을 피크기준보다 초과 설치 개선하는 경우
	인센티브		보정계수 (1.44 적용)	비고																																																				
	합계	20%	28.8%																																																					
열린단지	5%	7.2%	단지외곽개발, 담장이설치, 연도형 상가 등 열린도시 조성																																																					
고정자산시설	5%	7.2%	기준용적률×(조성면적/주인 공용 시설면적)×0.1																																																					
공간소음 해소	5%	7.2%	바닥충음충격을 차단하는기능																																																					
방재안전	5%	7.2%	안전성능을 피크기준보다 초과 설치 개선하는 경우																																																					
인센티브		보정계수 (1.44 적용)	비고																																																					
합계	20%	28.8%																																																						
열린단지	5%	7.2%	단지외곽개발, 담장이설치, 연도형 상가 등 열린도시 조성																																																					
돌봄시설	5%	7.2%	기준용적률×(조성면적/주인 공용 시설면적)×0.1																																																					
공간소음 해소	5%	7.2%	바닥충음충격을 차단하는기능																																																					
방재안전	5%	7.2%	안전성능을 피크기준보다 초과 설치 개선하는 경우																																																					
◦ 사업성 보정계수 적용 : 공시지가 보정계수(1.33) + α + β(0.11) = 1.44 (최대 2.0) - 공시지가 보정계수 ⇒ 적용 ※ 최초 정비계획 수립 시 주민합의 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) ⇒ 마포구 : 적용대상 = 대지면적 2만㎡ 미만 단지 [대상지] = 23,321.0㎡ - β(세대밀도 보정계수) ⇒ 적용 ※ 가용용적률은 기본계획상 허용용적률을 가용할수 있어 적용 : 적용대상 = 가용용적률 전체를 조합된 분양해도 세대당 평균 전용85㎡(공급110㎡) 공급도 불가능한 단지 [대상지] = 가용용적률(220.17%) / 477세대 = 전용 83.1(공급107.6㎡) → 전용85㎡(공급110㎡) 공급 불가능 = 0.11(작성보간 적용)																																																								

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

※ 용도지역이 혼재된 자원이 용적률은 「국토계획법」 제84조 및 시행령 제94조를 준용하여, 정비계획에 따라 용도지역 혼재지역이 하위의 용도지역으로 통합 될 경우에는 가용용적률 값을 기준용적률로 적용함

※ 주1) 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2025.06.26)」상 용도지역 상향에 따른 공공기여 기준을 적용하였으며 전체 구역면적에 대한 비율로 산정

- 제2종(7층)~제3종 : 10% (용도지역 상향 면적 : 7,011.1㎡ ⇒ 순부담 기준면적 : 701.11㎡)

- 제2종~준주거 : 20% (용도지역 상향 면적 : 4,862.0㎡ ⇒ 순부담 기준면적 : 972.40㎡)

구 분	산 정 내 용																																																																																						
	획지1, 2					획지3																																																																																	
상한 용적률	* 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화 및 친환경 항목 적용에 따른 용적률 완화 * 정비계획용적률 ^{※1)} = 252.9% = (보정계수 적용)허용용적률+[(보정계수 미적용)허용용적률 ×{(1.3×가중치×α토지)+(1.0×α건축물)}]+(공사비가 보정계수 적용) ^{※2} 친환경 인센티브 =231.0%+[222.2×{(1.3×1.0830×0.0356)+(1.0×0.0069)}]+ (5.5%+1.5%)×1.33 = 252.99% (252.9% 적용) - 토지 : 공공임대주택 대지지분 (195.22㎡) - 건축물 환산부지 : 공공임대주택 (121.26㎡)																																																																																						
	<table> <tr> <td>가중치^{※3}</td><td colspan="4"> * 공공시설용 재공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = (832.60×230%+(-407.10)×210%)/195.22×222.2% = 1.0830 </td></tr> <tr> <td>α (토지)</td><td colspan="4"> * 공공시설용 부지(대지면적) 재공 면적^{※4} ÷ 재공 후 대지면적 = (195.22㎡ ÷ 425.50㎡) ÷ (180.33㎡ ÷ 195.22㎡ ÷ 425.50㎡) = 0.0356 </td></tr> <tr> <td>α (건축물)</td><td colspan="4"> * 공공시설용 부지(건축물 설치비용 환산부지) 재공 면적 ÷ 재공 후 대지면적 = 121.26÷(180.33㎡÷195.22㎡÷425.50㎡) = 0.0069 </td></tr> </table>					가중치 ^{※3}	* 공공시설용 재공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = (832.60×230%+(-407.10)×210%)/195.22×222.2% = 1.0830				α (토지)	* 공공시설용 부지(대지면적) 재공 면적 ^{※4} ÷ 재공 후 대지면적 = (195.22㎡ ÷ 425.50㎡) ÷ (180.33㎡ ÷ 195.22㎡ ÷ 425.50㎡) = 0.0356				α (건축물)	* 공공시설용 부지(건축물 설치비용 환산부지) 재공 면적 ÷ 재공 후 대지면적 = 121.26÷(180.33㎡÷195.22㎡÷425.50㎡) = 0.0069				* 정비계획용적률 ^{※1)} = 282.6% = (보정계수 적용)허용용적률+[(보정계수 미적용)허용용적률 ×{(1.3×가중치×α토지)+(1.0×α건축물)}]+(공사비가 보정계수 적용) ^{※2} 친환경 인센티브 =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) - 토지 : 공공지원시설 대지지분 (460.26㎡) - 건축물 환산부지 : 공공지원시설 (546.53㎡)																																																																		
가중치 ^{※3}	* 공공시설용 재공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = (832.60×230%+(-407.10)×210%)/195.22×222.2% = 1.0830																																																																																						
α (토지)	* 공공시설용 부지(대지면적) 재공 면적 ^{※4} ÷ 재공 후 대지면적 = (195.22㎡ ÷ 425.50㎡) ÷ (180.33㎡ ÷ 195.22㎡ ÷ 425.50㎡) = 0.0356																																																																																						
α (건축물)	* 공공시설용 부지(건축물 설치비용 환산부지) 재공 면적 ÷ 재공 후 대지면적 = 121.26÷(180.33㎡÷195.22㎡÷425.50㎡) = 0.0069																																																																																						
<table> <tr> <td>가중치^{※3}</td><td colspan="4"> * 공공시설용 재공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 210.0%÷210.0% = 1.0 </td></tr> <tr> <td>α (토지)</td><td colspan="4"> * 공공시설용 부지(대지면적) 재공 면적^{※4} ÷ 재공 후 대지면적 = 460.26㎡ ÷ (4,862.0㎡ ÷ 460.26㎡) = 0.1045 </td></tr> <tr> <td>α (건축물)</td><td colspan="4"> * 공공시설용 부지(건축물 설치비용 환산부지) 재공 면적 ÷ 재공 후 대지면적 = 546.53÷(4,862.0㎡ ÷ 460.26㎡) = 0.1241 </td></tr> </table>					가중치 ^{※3}	* 공공시설용 재공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 210.0%÷210.0% = 1.0				α (토지)	* 공공시설용 부지(대지면적) 재공 면적 ^{※4} ÷ 재공 후 대지면적 = 460.26㎡ ÷ (4,862.0㎡ ÷ 460.26㎡) = 0.1045				α (건축물)	* 공공시설용 부지(건축물 설치비용 환산부지) 재공 면적 ÷ 재공 후 대지면적 = 546.53÷(4,862.0㎡ ÷ 460.26㎡) = 0.1241				* 친환경 인센티브 : 에너지효율등급(ZEB) * 녹색건축인증 우수 등급 = (5.5%+1.5%) ×1.33(공사비가보정계수) = 9.31%																																																																			
가중치 ^{※3}	* 공공시설용 재공부지의 용적률 / 사업부지 용적률 = 210.0%÷210.0% = 1.0																																																																																						
α (토지)	* 공공시설용 부지(대지면적) 재공 면적 ^{※4} ÷ 재공 후 대지면적 = 460.26㎡ ÷ (4,862.0㎡ ÷ 460.26㎡) = 0.1045																																																																																						
α (건축물)	* 공공시설용 부지(건축물 설치비용 환산부지) 재공 면적 ÷ 재공 후 대지면적 = 546.53÷(4,862.0㎡ ÷ 460.26㎡) = 0.1241																																																																																						
<table> <tr> <th rowspan="2">구분</th><th colspan="5">에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="4">녹색 건축인증</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> <tr> <td>완화 비율</td><td>75% (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% (6%)</td><td>1.5% (3%)</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 1.99%</td></tr> </table>					구분	에너지효율등급 및 ZEB 인증					녹색 건축인증				ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1+	에너지 효율 1+	최우수	우수	완화 비율	75% (15%)	7% (14%)	6.5% (13%)	6% (12%)	5.5% (11%)	3% (6%)	1.5% (3%)	3% (6%)	1.5% (3%)	적용	-	-	-	-	적용 7.32%	-	-	-	적용 1.99%	<table> <tr> <th rowspan="2">구분</th><th colspan="5">에너지효율등급 및 ZEB 인증</th><th colspan="4">녹색 건축인증</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> <tr> <td>완화 비율</td><td>75% (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% (6%)</td><td>1.5% (3%)</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 1.99%</td></tr> </table>					구분	에너지효율등급 및 ZEB 인증					녹색 건축인증				ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1+	에너지 효율 1+	최우수	우수	완화 비율	75% (15%)	7% (14%)	6.5% (13%)	6% (12%)	5.5% (11%)	3% (6%)	1.5% (3%)	3% (6%)	1.5% (3%)	적용	-	-	-	-	적용 7.32%	-	-	-	적용 1.99%
구분	에너지효율등급 및 ZEB 인증					녹색 건축인증																																																																																	
	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1+	에너지 효율 1+	최우수	우수																																																																														
완화 비율	75% (15%)	7% (14%)	6.5% (13%)	6% (12%)	5.5% (11%)	3% (6%)	1.5% (3%)	3% (6%)	1.5% (3%)																																																																														
적용	-	-	-	-	적용 7.32%	-	-	-	적용 1.99%																																																																														
구분	에너지효율등급 및 ZEB 인증					녹색 건축인증																																																																																	
	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5	에너지 효율 1+	에너지 효율 1+	최우수	우수																																																																														
완화 비율	75% (15%)	7% (14%)	6.5% (13%)	6% (12%)	5.5% (11%)	3% (6%)	1.5% (3%)	3% (6%)	1.5% (3%)																																																																														
적용	-	-	-	-	적용 7.32%	-	-	-	적용 1.99%																																																																														

※ "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 제84조를 준용하여, 정비계획에 따라 용도지역 혼재지역이 하나의 용도지역으로 통합된 경우에는 가중평균한 값을 기본 용적률로 적용함

※ 개발공사가 241필 기준 대상지 평균공사가

※ 주) 정비계획(상한)용적률 = 허용용적률×{1+(1.3×가중치×α토지)+(0.7×1.0×α건축물)}+(0.7×α현금)

- 상한용적률 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률은 사업성 보정계수를 적용하지 않았을 때의 값으로 함

- 건축물 계수 : 1.0-임대주택 및 전략 육상용도 시설 / 0.7-그 외 기타 시설

- 공공시설용 부지 토지 = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함

※ 주) 상한용적률의 친환경 인센티브 보정계수는 허용용적률의 공사가 보정계수를 적용(α)제외

※ 주) 가중치 = 공공시설용 재공부지의 허용 용적률 / 사업부지의 허용 용적률

- 허용용적률 산정시 2개 이상의 용도지역(혼재지)인 경우 면적대비 가중평균 적용

- 사업부지 내 건축물 기부채납 토지지분의 허용용적률은 사업부지의 허용용적률로 산정

※ 주) 대지지분 = (공공기여시설 면적 / 전체면적) × 전체 대지면적

○ 허용용적률 인센티브 적용항목

구분		인센티브		적용		비고		
				확지1,2	확지3			
허용용적률 인센티브	보행 중심 생활 공간 조성	공공보행도로 (보차혼용도로 및 입지밀집도로로 포함)	주변 가로망 인계를 위한 공공보행도로 등 조성(차익권) 등 설정 - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 차익권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%이내	-	-	수변친화 증폭적용 불가	
		열린단지	단지 외곽 개발, 담장 미설치, 인도형 설계 등 열린 단지 * 조성 (지형도면고시) - 개발공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%	적용 (5%)	적용 (5%)	개방되는 부분은 결정도면에 표시 (준공 후에도 유지)	
	세대맞춤형 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/(의무인적제외)/무인공동시설면적(의무인적)×a ※a=0.1이하	5%이내	-	적용 (5%)	국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키즈센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	
		고령서비스시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적/(의무인적제외)/무인공동시설면적(의무인적)×a ※a=0.1이하	5%이내	적용 (5%)	-	노인복지시설 등	
		공간소음 해소	바닥(충격)충격을 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%이내	적용 (5%)	적용 (5%)	-	
	환경친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.9%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.9%(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 중목적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시에 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화 시 미적용 ※ ①은 조정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	
		우수디자인 + 장수명주택	우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의자문을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%이내	-	-	-	
		수변친화 공간조성	* 수변공간과 적극적 인계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망속 및 통경속 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%이내	-	-	-	
		방재안전	* 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성개선에 또는 저유지 설치 시 -안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%	적용 (5%)	적용 (5%)	-	
	기타	역사문화 보존	* 지형 및 동쪽 문화재 보존 역질/굴길 등 복원(재한) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%	-	-	-	
		차익복회	* 도심형 공공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%	-	-	-	
	합계				20%		보정계수 1.44 적용시 28.8%	

※ 허용용적률 인센티브 항목은 사회정책적 여건 변화에 신속한 대응을 위해 필요시 사람이 별도 방식으로 정하여 운영할 수 있음

- 건축물 시설의 공공시설 설치비용
- 환산부지 산정(안)

환산부지 면적 =	$\frac{(\text{공공시설 등 설치비용(원)} \times \text{건축물 기부채납 면면적(㎡)}) + \text{설계비} + \text{관리비}}{\text{감정평가액(원/㎡)}}$
-----------	---

구 분		면적	비고
공공 임대 주택 (택지)	환산 부지	지상 $\frac{2,007,272\text{원/㎡} \times 651.68\text{㎡}}{14,198,746\text{원/㎡}} = 92.12\text{㎡}$	○ 설치비용 : 2,208,000원/㎡ (면세2,007,272원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지상면적 : 651.68㎡
	지하	$\frac{930,909\text{원/㎡} \times 444.36\text{㎡}}{14,198,746\text{원/㎡}} = 28.2\text{㎡}$	○ 설치비용 : 1,024,000원/㎡ (면세930,909원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지하면적 : 444.36㎡
	총 계	121.26㎡	
공공 자원 시설 (택지)	환산 부지	지상 $\frac{4,070,000\text{원/㎡} \times 1,600.00\text{㎡}}{14,198,746\text{원/㎡}} = 458.63\text{㎡}$	○ 설치비용 : 4,477,000원/㎡ (면세4,070,000원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지상면적 : 1,600.00㎡
	지하	$\frac{930,909\text{원/㎡} \times 984.00\text{㎡}}{14,198,746\text{원/㎡}} = 64.51\text{㎡}$	○ 설치비용 : 1,024,000원/㎡ (면세930,909원/㎡) ○ 감정평가액 : 14,198,746원/㎡ ○ 지하면적 : 984.00㎡
	소계	523.14㎡	
	건축 비	지상 4,070,000원/㎡(VAT제외) X 1,600.00㎡ = 6,512,000,000원	○ 건축비합계 : 7,428,014,456원
	지하	930,909원/㎡(VAT제외) X 984.00㎡ = 916,014,456원	
	설계비	7,428,014,456원 X 3.42% = 254,038,094원	○ 직선보간법에 따라 산정한 설계비 비율 : 3.42%
	관리비	7,428,014,456원 X 1.05% = 77,994,151원	○ 직선보간법에 따라 산정한 설계비 비율 : 1.05%
	총 계	546.53㎡	

※ 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18)」

- 공공임대주택 : 「주택법에 따른 분양가상한제 기본방안」에 따른 건축비 : 지상 = 2,208,000원/㎡ (면세2,007,272원/㎡), 지하=1,024,000원/㎡ (면세930,909원/㎡)

- 공공자원시설 : 2024 공공건축물 간접 공사비 책정 가이드라인 : 지상 = 4,477,000원/㎡ (면세4,070,000원/㎡), 지하= 1,024,000원/㎡ (면세930,909원/㎡)

○ 공공자원시설 : 본 공사비 산정은 「2024 공공건축물 간접 공사비 책정 가이드라인」을 근거로 한 가(假)계산으로, 노인복지시설 단가를 준용하여 산출하였음. 향후 공공자원시설의 구체적 성격 및 용도 확정 시 재산정될 수 있으며, 기부채납 관련 표기는 「수도 공급 통합관리시스템」 수요조사 결과에 따라 달라질 수 있음.

※ 「공공임대주택에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표3 에 따른 건축물의 종별 구분 : 2종 보통 / 별표4에 따른 설계비 : 기본기준, 50%(3.46)~100%(3.38) 직선보간법에 따라 산정

※ 「공공임대주택에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 별표3 에 따른 건축물의 종별 구분 : 2종 보통 / 별표5에 따른 관리비 : 50%(1.07)~100%(1.04) 직선보간법에 따라 산정

※ 부지주택 : 대상지는 용도지역 변경이 있는 지역으로 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개정안(25.03.18)」에 따라 감정평가액을 산정하였으며 (25.09), 향후 관할 관리청과 사업자가 각각 산정한 2개의 감정평가액이 평가된 단위면적당 감정평가액의 산술평균값으로 산정하여 확정함.

자. 교통 및 동선처리계획

항 목	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	-	- 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 : 2개소 - 소로 1-B호선 개설에 따른 ㉓ 번프리지 삼거리 기하구조 변경(3지 교차로→4지교차로)
	-	- 사업지 주변개발계획 교통개선대책 반영 「신길우성2차 우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2023.02, (주)도시발전연구원」 「삼성아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2020.05, (주)세종코퍼레이션」 「영동포구 역세권 2030청년주택 개발사업 신축공사 교통영향평가(약식)(2차 변경신고), 2024.08, (주)대현이앤씨」
	-	사업지 주변도로 신설 계획 수립
	㉑	A1블럭 남측 및 A2블럭 북측 소로 1-B호선 신설 B=9.0~10.0m(왕복 2차로 계획)
	-	사업지 주변도로 확폭 계획 수립
	㉒	A1블럭 북측 및 A3블럭 남측 신길로16길 B=6.0~8.0m → 6.0~10.0m
	㉓	A1블럭 남측 및 A2블럭 북측 신길로10길 막다른 구간 회차로 계획
진출입 동선	㉔	소로 1-B호선 신설에 따른 신길로 상 좌회전차로 설치 L=30.0m(테이퍼 포함)
	㉕	A3블럭 동측 대방천로14길 기존시설 출입구 삭제에 따른 전체구간 일방통행 변경
	-	사업지 차량출입구 운영계획 수립(3개소)
	㉖ ㉗ ㉘	- A1블럭 북측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영 - A2블럭 북측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영 - A3블럭 남측 차량 진출입구 1개소 설치 : 비신호교차로 운영
대중 교통, 자전거 및 보행	-	사업지 내 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6.0m)
	-	단지내 비상차량 진출입구 탈착형 볼라드 설치 : 4개소
	-	- 사업지 주변 보도 설치계획 - A1블럭 남측 소로 1-B호선 신설도로 영신고등학교측 B= 2.0m 보도 설치
	-	- 사업지 주변 단지 내 보행공간 설치계획 - A1블럭 북측 신길로 16길 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치 - A2블럭 북측 소로 1-B호선 신설도로 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치 - A1블럭 북측 및 A3블럭 남측 신길로16길 사업지측 B= 3.0m 단지 내 보행공간 설치
주차	-	보행동선 단절지점 횡단보도 신설 : 9개소
	-	법정주차대수 : 783대
	-	주차수요대수 : 811대
교통 안전 및 기타	-	- 계획주차대수 : 1,210대 - 법정대비 154.5%, 수요대비 : 149.2% - 세대당 1.64대
	-	횡단보도 주의표지판 설치 : 1개소
	-	사업지 진출입부 차량경고등 설치 : 지상 3개소
	-	차량 과속방지를 위한 과속방지턱 설치 : 지상 2개소
	-	소로 1-B호선 상 안전지대 차로규제봉 설치
교통 안전 및 기타	-	사업지 주변가로 노면표시 설치

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획 내용	비고
환경보전		· 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립 시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 · 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 · 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 · 공사 및 운영 시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
재난방 지	화재	· 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 · 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	· 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피 할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	· 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비사업 주변현황	교육환경보호에 관한 계획	비고
대상지 영신고등학교 위요	· 대기오염물질배출시설, 수질오염물질배출시설, 폐수종말처리시설, 가축분뇨배출시설, 분뇨처리시설, 악취배출시설, 소음·진동 배출시설, 폐기물처리시설, 장사시설, 도축업시설, 가축시장, 제한상영관, 청소년유해업소 등 시설 입지금지	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 제9조 시행령 제22조

타. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

- 해당사항 없음

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
6	5	1	6	6	0

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	477	477	291	186	934	570	364	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	
공동주택	477	477	291	186	934	570	364	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장 상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		477	-	-	-	-	477	477	-	-	-
60㎡ 이하	소 계	139	-	-	-	-	139	139	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	139	-	-	-	-	139	139	-	-	-
	60㎡초과~85㎡이하	338	-	-	-	-	338	338	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공간 및 근린생활시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	공공임대주택	비고
합 계		722세대	477세대	128세대	117세대	
60㎡ 이하	소 계	219세대	97세대	29세대	93세대	
	30㎡이하	-	-	-	-	
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	219세대	97세대	29세대	93세대	
60㎡초과 ~ 85㎡이하		465세대	355세대	86세대	24세대	
85㎡ 초과	소 계	38세대	25세대	13세대	-	
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	38세대	25세대	13세대	-	
	135㎡초과	-	-	-	-	

※ 국민주택 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.

※ 상기 내용은 사업시행 인가시 변경될 수 있음

하. 세입자 주거대책

- 해당사항 없음

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용	비고
안전 및 범죄예방에 관한 사항	· 대상지 및 주변 지역에 방범이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방범 등 CCTV 등 설치 · CCTV 및 방범 등의 설치 위치는 주민 요청 및 현장조사를 반영하여 선정	-

너. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면 적	획 지		비고
			위 치	면 적	
신설	획지 1,2	18,033.5	신길동 4656번지 일원	18,033.5	
	획지 3	4,862.0	신길동 4751번지	4,862.0	

더. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 정비계획용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택

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

며. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항 준용)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	반영사항	비고
자연환경	비오둑 및 동식물	-	○	• 문헌조사 법령보호종 확인 • 비오둑유형상 전제 4, 5등급 및 주거지 비오둑 • 개발비오둑 평가제외지역 • 계획대상지 사거외지역	• 비오둑 분석결과 대상지는 대부분 자원이 보호 가치가 낮은 비오둑 현황을 보이고 있음 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 강화 도모 • 기 조성된 사거지에 우회하며 공사시 저감방안 수립하여 영향 최소화	-
	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 사거외지역으로 녹지공간 반박	• 계획대상지 내부 자연반 및 인공반 녹지 계획을 통한 녹지공간 확보	-
생활환경	토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염위험 기준 만족 • 토양오염예방시설 없음 • 공사장비로 인한 미유 발생 등 토양오염발생 우려	• 공사장비에 의한 미유 차단대책 수립 • 토양오염발생신고 및 적법처리 계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 평균 표고 19.9m • 평균 경사 1.2°의 완경사	• 공사시 과도한 정지계획 자양 • 도시 외부유출 방지를 위한 침사지, 기배수로 설치	-
	물순환 수질	생태면적률 30.0% 이상, 수질오염최소화	○	• 수질현황 BOD Ia ~ III등급 • 공사시 도시 및 우수유출 발생	• 생태면적률 [계획] - 획지 1, 2 : 30.58% - 획지 3 : 30.35% • 침사지 및 기배수로 설치	-
	바람	바람길 확보	○	• 기상현황 분석	• 바람길을 고려한 배후계획 수립 및 녹지계획	-
	열	열환경 최소화	○	• 열환경 분석	• 열섬효과 최소화하는 바람길 확보	-
	대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 건설장비 가동 및 토양 이동에 따른 일시적인 대기 오염 물질 발생 • 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생	• 공사시 비산먼지 발생 저감대책 수립 • 운영시 에너지 사용량 절감 계획 수립	-
	온실가스 에너지	온실가스 저감 에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지 사용량 추정 • 공사시 및 운영시 에너지 사용에 따른 온실가스 발생 예상	• 공사시 저감방안 수립 • 에너지 절감 설비 시설 설치, 청정 연료(LNG) 사용 계획	-
	지원 순환	폐기물 처리	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	• 영등포구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-
	소음 진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 소음·진동 영향 • 운영시 도로교통소음 예상	• 저소음, 저진동 장비사용 • 공사시 가설방음판 및 운영시 방음벽 설치	-
	일조	일조 침해 최소화	○	• 대상지 서측~동측 주거시설 및 교육시설에 대한 일조영향 예상	• 일조시간 확보를 위한 관련법 준수를 통해 일조영향 최소화	-

버. 기존 수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
-	-	-	-	•본 계획으로 인해 계획 대상지 내 노변 식물과 기타 조경수목 등의 훼손이 예상되나 대상지 내 산림 및 하천 또는 별도의 녹지지역이 분포하지 않아 계획시행으로 인한 녹지 및 생태공간의 단절은 미미할 것으로 예상됨.	-

서. 인구 및 주택의 수용계획

주택유형	주택수(호)			인구수(인)			비 고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계	477	증) 245	722	934	증) 481	1,415	
60㎡이하	139	증) 80	219	272	증) 157	429	
60㎡~85㎡ 이하	338	증) 127	465	662	증) 249	911	
85㎡초과	-	증) 38	38	-	증) 75	75	

어. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

- 해당사항 없음

저. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자산의 보전 및 활용계획

- 해당사항 없음

처. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)	• 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 산정 : 95.00% $\frac{806,990,000\text{천원}-422,628,041\text{천원}}{\text{자본금(종전자산)}404,566,000\text{천원}} \times 100 = \text{추정비례율 } 95.00\%$ - 총수입 추정 : 806,990,000천원 - 총지출 추정 : 422,628,041천원 - 종전자산 총액 추정 : 404,566,000천원 (한금청산 : 21,279,000천원 제외)							
개별 종전자 산 추정액 (b)	종전 자산 추산액 : 404,566,000천원 (한금청산 : 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	25.79	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		
추정 분담금 산출	전용면적 (㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
			비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금추산액	구분
	53.24	764,705	95.0%	726,470	59	1,037,000	310,530	무담
					74	1,171,000	444,530	무담
					84	1,288,000	561,530	무담
					115	1,624,000	897,530	무담
	64.40	844,075	95.0%	801,871	59	1,037,000	235,129	무담
					74	1,171,000	369,129	무담
					84	1,288,000	486,129	무담
					115	1,624,000	822,129	무담
	83.66	987,459	95.0%	938,086	59	1,037,000	98,914	무담
					74	1,171,000	232,914	무담
					84	1,288,000	349,914	무담
					115	1,624,000	685,914	무담
	종전자산 총계		-	-				

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획인가, 관리계획허가 시 개별 물건에 대한 종전종후자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

Ⅱ. 신길우성3차아파트 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
신규	신길우성3차아파트 재건축사업 지구단위계획구역	영등포구 신길동 4656번지일대	23,805.1	100.0	-

○ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	위 치	결정내용	결정사유
신규	영등포구 신길동 4656번지일대	•지구단위계획구역 신설 - A = 23,805.1㎡	•양호한 주택공급 확대 및 주거환경 개선을 통한 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 신길우성3차 재건축사업에 따라 지구단위계획구역으로 결정

2. 용도지역·지구의 세분 및 변경에 관한 도시·군관리계획 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거지역	합 계	23,805.1	-	23,805.1	100.0	-
	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	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변 경 사 유
		기정	변경		
-	신길동 4751번지 일대	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역 (7층)	909.6	•도로 신설에 따른 용도지역 변경
-	신길동 4751번지	제2종 일반주거지역(7 층)	제3종 일반주거지역	6,178.5	•재건축사업 시 주변지역과의 정합성을 고려하여 제3종일반주거지역으로 상향
-	신길동 4571번지	제2종 일반주거지역	준주거지역	4,862.0	•재건축사업 시 역세권의 주거·상업 복합적 활용 및 시 정책 연계시설 확충을 위해 일부 준주거지역 상향

나. 용도지구 결정(변경) 조서

- 해당사항 없음

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시·군관리계획 결정

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 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

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-	소로1-a	•도로확폭 - B=6~8m → 6~10m (증) 3m)	•신길로변 원활한 차량교통을 위해 진입로변 도로 3m 확폭.
-	소로1-b	•도로신설 - B=8~10m, L=165m •일부구간(90.4m) 입체결정	•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	•도로 연장 축소 - L=179m → 136m (감) 43m) •회전교차로 신설 및 입체결정	•정비계획 수립에 따른 효율적 교통처리계획 수립을 위하여 종전 시설 연장 축소 및 획지 내 회차공간 조성

2) 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	-	•비도시계획시설 : 지하에 공동주택 부설주차장 설치
				폭	-	9.0~10.0m	9.0~10.0m	-	
				높이 (해발고 도기준)	-	지하2.0m~지 상 (계획지반고) ※해발고도 14.4m~	지하2.0m~지 상 (계획지반고) ※해발고도 14.4m~	-	
신설	-	도로 (소로3- 134)	신길동 4662-1	길이	-	60.0m	60.0m	-	•획지 내 회차공간
				폭	-	3.5m	3.5m	-	
				높이 (해발고 도기준)	-	지상부	지상부	-	

○ 입체적 결정 사유서

도면 표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	도로 (소로1-b)	•신설 도로 내 일부구간 (90.4m)에 대하여 입체적 결정	•서울특별시 2030 도시주거환경정비기본계획에 따라 입체복합시설을 통한 효율적 토지이용 유도 •단지 내부 관통도로 입체 결정을 통해 지하공간을 통합 주차장으로 활용하여 단지 주변 교통 혼잡 최소화 도모
-	도로 (소로3- 134)	•기존 도로 내 회전교차로 신설 구간에 대하여 입체적결정	•중전 시설 연장축소로 인해 단절된 도로의 원활한 통행을 위한 단지 내 회차공간 조성 및 입체적 결정

나. 공공문화체육시설

1) 학교 결정(변경) 조서

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

○ 학교 결정(변경) 사유서

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

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시·군관리계획 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
획지 1,2	18,033.5	신길동 4656번지 일원	18,033.5	
획지 3	4,862.0	신길동 4571번지	4,862.0	

5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·색채·건축선에 관한 도시군관리계획 결정

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

위 치	용 도		비 고
획지1,2,3	허용용도	•건축법 시행령 별표1의 공동주택 중 아파트 •주택법 제2조 제13호 및 제14호, 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조 제1항 제1호 부대시설 및 제2호 복리시설 •건축법 시행령 별표1의 제4호의 제2종 근린생활시설 •건축법 시행령 별표1의 제11호의 노유자시설	허용용도 외의 용도는 불허

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이

1) 건폐율 계획

위 치	건폐율(%)	비 고
획지1,2	50% 이하	서울특별시 도시계획 조례 제44조(용도지역 안에서의 건폐율)
획지3	60% 이하	

2) 용적률 계획

위 치	용적률				비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
통 합	199.6%	228.4%	259.2%	342.4%	
획지1,2	202.2%	231.0%	252.9%	300.0%	
획지3	190.0%	218.8%	282.6%	500.0%	

○ 허용용적률 인센티브 적용

위 치	허용용적률 인센티브						비 고
	열린단지	돌봄시설	고령서비스 시설	충간소음해 소	방재안전	합 계	
획지1,2	적용(5%)	-	적용(5%)	적용(5%)	적용(5%)	20%	사업성 보정계수 적용시 28.8%
획지3	적용(5%)	적용(5%)	-	적용(5%)	적용(5%)	20%	사업성 보정계수 적용시 28.8%

3) 높이 계획

위 치	높이기준	비고
획지1,2	최고층수 39층이하	-
획지3	최고층수 39층이하	-

다. 건축물의 배치·색채·건축선에 관한 계획

위 치	구 분	계획내용	비고
획지1,2,3	배치	•기존의 지형 훼손을 최소화하고 주변 특성의 순응하는 배치계획	
	형태	•주변경관과의 조화를 고려하여 다양한 디자인 가능	
	색채	•일체성 있는 도시경관 조성을 위하여 ‘서울시 정립 체계화 보고서’에 준하여 색채계획 수립 •주변 건축물과 이질감을 최소화 하기 위하여 색상, 명도, 채도를 설정하여 색채계획 수립	
	건축선	•건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m	

6. 기타 사항에 관한 계획

가. 대지 내 공지에 관한 계획

위 치	구 분	계획내용	비고
획지1,2,3	전면공지	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성	

나. 교통처리에 관한 계획

위 치	구 분	계획내용	비고
획지1,2	차량진출입구	•2개소 설치(신길로16길 1개소, 신설도로 1개소)	
획지3		•1개소 설치(신길로16길)	

Ⅲ. 관련도면 : 공람도서 참조

Ⅳ. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 주거사업과(02-2670-3529) 및 신길6동 주민센터에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.