

◆ 서울특별시고시 제2024-23호

신안빌라 주택재건축정비사업 정비구역 지정 및 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시

서울특별시 고시 제2012-215호(2012.8.9.)로 정비구역 지정 및 정비계획 수립되고 서울특별시 강서구 고시 제2016-105호(2016. 11. 23.), 강서구 고시 제2018-22호(2018. 3. 7.) 및 강서구 고시 제2018-83호(2018. 7. 25.)로 정비구역 지정 및 정비계획 변경(경미한 사항)고시된 서울특별시 강서구 마곡동 327-53번지 일대 신안빌라주택재건축정비사업과 관련하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 의거 다음과 같이 정비계획 결정(경미한 변경)을 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 정비계획 결정(경미한 변경) 내용과 지형도면을 고시합니다.

2024년 1월 11일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역의 위치 및 변경

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후	
변 경	신안빌라 주택재건축정비사업	강서구 마곡동 327-53번지 일대	16,399.0	증)1,052.60	17,451.0	상가부지 포함을 위한 변경

3. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		16,399.0	증)1,052.0	17,451.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,513.0	-	1,513.0	8.7	· 공공시설 부지제공 · 어린이집 설치 후 기부채납 -환산부지 면적 : 112.16㎡ -순부담 : 0.64% (시설면적 : 300㎡)
	공원	993.0	-	993.0	5.7	
	사회복지시설 (보육시설)	497.0	-	497.0	2.8	
	도로	23.0	-	23.0	0.1	

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
획 지	소 계	14,886.0	증)1,052.0	15,938.0	91.3	-
	공동주택용지	14,886.0	증)1,052.0	15,938.0	91.3	-

주) 마곡지구 어린이공원③ (327-100번지)은 327-53번지와 합병

주) 소로2-의 경우 시설을 결정하면서 327-91번지(10㎡), 327-92번지(13㎡) 도시계획도로에 포함 분리됨

4. 용도지역에 관한 계획(변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	16,399.0	증) 1,052.0	17,451.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	16,399.0	증) 1,052.0	17,451.0	구역면적 증가

■ 용도지역 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
①	마곡동 327-53 일대	제3종일반주거지역	-	17,451.0	300%이하	구역계 변경에 따른 용도지역 편입면적 증가

※제3종일반주거지역 1,502㎡가 구역에 포함되는 상황이며, 용도지역 변경은 없음

5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

가. 도시계획시설

1) 도로(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	1	2	10	국지 도로	345	중1-1 마곡동 317	소1-1 마곡동 222-37	일반 도로	-	서울특별시 제2008-498호 '08.12.30	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	554	마곡동 327-14	방화동 186-23	일반 도로	-	서울특별시 제251호 '91.08.22	
기정	소로	2	-	8	국지 도로	430	방화동 326-22	방화동 208-22	일반 도로	-	서울특별시 제196호 '76.08.07	

2) 공원(변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	3	공원	어린이 공원	마곡동 316-1일원	1,510.0 (18)	-	1,510.0 (18)	서울특별시 제2008-498호 '08.12.30	-
기정	1	공원	소공원	마곡동 327-53번지	975.0	-	975.0	서울특별시 제2012-215호 '12.08.09	-

주) ()는 구역 내 면적임

3) 사회복지시설(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	사회 복지시설	보육시설	마곡동 327-53번지	497.0	-	497.0	서울특별시 제2012-215호 '12.08.09	-

나. 정비기반시설(변경없음)

구 분		명 칭	면 적(㎡)			비 고
			계	토지	건축물 (토지환산)	
기정	정비기 반 시설 등	소 계	1,625.16	1,513.00	112.16	
		도 로	23.00	23.00	-	
		공원	993.00	993.00	-	
		사회복지시설 (보육시설)	497.00	497.00	-	
		건축물 (어린이집)	112.16	-	112.16	어린이집을 건립하여 기부채납

6. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동이용시설 (부대복지시설)	관리사무소	마곡동 327-53번지 일대	217.70	-	217.70	
	경로당		198.16	-	198.16	
	어린이놀이터		605.07	-	605.07	

구분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
	주민공동시설		433.44	-	433.44	
	어린이집(보육시설)		214.39	-	214.39	
	작은도서관		325.40	-	325.40	
	경비실		45.23	-	45.23	

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기 정	신안빌라 주택재건축 정비구역	16,399.0	공동주택	16,399.0	마곡동 327-53번지 일대	8	-	-	8	-	주거동 8개동
변 경	신안빌라 주택재건축 정비구역	17,451.0	공동주택	17,451.0	마곡동 327-53번지 일대	9	-	-	9	-	주거동 8개동 / 비주거동 1개동

8. 건축시설계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(기정)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
기정	신안빌라 주택재건축 정비계획	16,399.0	공동주택 용지	14,886.0	마곡동 327-53번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	248.80	255.05	최고 15층 이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		● 건설규모 및 비율							
			구분 (전용면적)	세대수		연면적		비고		
				세대수 (세대)	구성비 (%)	연면적 (㎡)	구성비 (%)			
				계	400	100.0	37,885.74		100.0	
				60㎡이하	185	46.3	14,682.04		38.8	공동주택 6세대
				60~85㎡이하	215	53.7	23,203.70		61.2	
85㎡초과	-	-	-	-						

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
			• 주택 공급계획(세대수) : 400 - 전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 46.3%(185/400) - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 53.7%(215/400) - 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : - • 전용면적 85㎡이하 규모주택의 전체면적에 대한 비율 : 100%							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 구역내 쾌적한 보행환경 및 오픈스페이스 확보를 위해 구역전체에 건축한계선 3m지정							

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한	
변경	신안빌라 주택재건축 정비계획	17,451.0	공동주택 용지	15,938.0	마곡동 327-53번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	246.84	255.05	50m 이하 15층 이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		● 건설규모 및 비율							
			구분 (전용면적)	세대수		연면적		비고		
				세대수 (세대)	구성비 (%)	연면적 (㎡)	구성비 (%)			
			계	400	100.0	37,885.74	100.0			
			60㎡이하	185	46.3	14,682.04	38.8	공공주택 6세대		
			60~85㎡이하	215	53.7	23,203.70	61.2	공공주택 2세대		
85㎡초과	-	-	-	-						
		● 주택 공급계획(세대수) : 400 - 전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 46.3%(185/400) - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 53.7%(215/400) - 전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율 : - ● 전용면적 85㎡이하 규모주택의 전체연면적에 대한 비율 : 100%								
건축물의 건축선에 관한 계획		● 구역내 쾌적한 보행환경 및 오픈스페이스 확보를 위해 구역전체에 건축한계선 3m지정								

■ 용적률 계획(기정)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적	새로 설치하는 기반시설 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적
	16,399.0	14,886.0	1,513.0	-	-
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 (1,625.16㎡, 비율 9.91%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 + 공공시설 설치 후 기부채납 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적 = 1,513.0 + 112.16 - 0 - 0 = 1,625.16㎡ - 어린이집 설치 후 기부채납(강서구, 순부담 0.68%, 112.16㎡) - 환산부지 면적 : 112.16㎡ (시설연면적 : 300㎡)				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β [무량판구조(7%) + 신재생에너지(2%) = 9%] = 210% + 9% = 219%				
상한용적률	• 개발가능 용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 219% + (210% × 1.3 × 0.10917) = 248.80% α = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 나머지 면적 = 1,625.16 / 14,886.0 = 0.10917 • 정비계획용적률 = 248.80%				
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 : 300%이하 (건축계획 용적률 255.05%)				

■ 용적률 계획(변경)

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적	새로 설치하는 기반시설 면적	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적	건축물 설치 환산부지 면적 (어린이집)
	17,451.0	15,938.0	1,513.0	-	-	112.16
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 (1,625.16㎡, 비율 9.31%) = 새로 설치하는 기반시설 면적(공원:993㎡ + 도로:23㎡ + 사회복지시설:497㎡) + 공공시설 설치 후 기부채납 면적 = 1,513.0 + 112.16 = 1,625.16㎡ - 어린이집 설치 후 기부채납(강서구, 순부담 0.64%, 112.16㎡) - 환산부지 면적 : 112.16㎡ (시설연면적 : 300㎡)					
기준용적률	• 기준용적률 = 210%					
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β [무량판구조(7%) + 신재생에너지(2%) = 9%] = 210% + 9% = 219%					
상한용적률	• 개발가능 용적률 = 허용용적률 + (계획용적률 × 1.3α) = 219% + (210% × 1.3 × 0.10197) = 246.84%					

구 분	산 정 내 용
	$\alpha = \text{공공시설로 제공한 면적} / \text{공공시설부지로 제공한 나머지 면적}$ $= 1,625.16 / 15,938.0 = 0.10197$ • 정비계획용적률 = 246.84%
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 : 300%이하 (건축계획 용적률 255.05%)

※법적상한용적률은 추후 건축심의에서 확정 예정

9. 재건축 용적률 완화 및 소형주택 건설계획(변경)

구분	기준용적률 (%)	계획용적률 (%)	법정 공급비율 (%)	법정 공급 연면적 (㎡)	공급비율 (%)	공급 연면적 (㎡)	소형 주택 세대수
기정	210.00	248.80	3.13 (법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%)	465.93	3.18	472.224	6
변경	210.00	246.84	4.11 (법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%)	655.05	4.11	702.6	8

■ 소형주택 공급면적 산정(기정)

구 분	계 획 내 용	비 고
예정 법적상한 용적률	• 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 상한용적률 - 제3종일반주거지역 : 300% • 관계 법률에 따른 상한용적률 - 건축법 등에 따른 상한용적률 : 255.05% ∴ 적용 예정법적상한용적률 : 255.05%	• 기준용적률 : 210% • 허용용적률 : 기준용적률 210% + 무량판구조 (7%) + 신재생에너지(2%) = 219% • 정비계획용적률 : 248.80%
정비계획 용적률	• 248.80%	-
소형주택 공급기준 (법적기준)	• 소형주택 건설 규모 = (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) X 50% = (255.05 - 248.80) X 50% = 6.25% X 50% = 3.13% • 소형주택 건설 면적 = 대지면적 X 3.13% = 14,886.0㎡ X 3.13% = 465.93㎡ 이상	• 소형주택 : 전용면적 60㎡ 이하
소형주택 건설계획	• 주택규모 : 공급면적 78.704㎡(전용면적 59.99㎡) • 세대수 : 6세대	• 재건축 소형주택 (「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제20조)

구 분	계 획 내 용	비 고
	소형주택 건설 면적 = 세대수 X 공급면적 = 6세대 X 78.704㎡ = 472.224㎡ > 465.93㎡ 이상	
확보방법	정비계획용적률 초과 건설	

■ 소형주택 공급면적 산정(변경)

구 분	계 획 내 용	비 고
예정 법적상한 용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 상한용적률 - 제3종일반주거지역 : 300% - 관계 법률에 따른 상한용적률 - 건축법 등에 따른 상한용적률 : 255.05% ∴ 적용 예정법적상한용적률 : 255.05%	- 기준용적률 : 210% - 허용용적률 : 기준용적률 210% + 무량판구조 (7%) + 신재생에너지(2%) = 219% - 정비계획용적률 : 246.84%
정비계획 용적률	246.84%	-
소형주택 공급기준 (법적기준)	- 소형주택 건설 규모 = (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) X 50% = (255.05 - 246.84) X 50% = 8.21% X 50% = 4.11% - 소형주택 건설 면적 = 대지면적 X 4.11% = 15,938.0㎡ X 4.11% = 655.05㎡ 이상	소형주택 : 전용면적 60㎡ 이하
소형주택 건설계획	- 주택규모 : 공급면적 78.704㎡(전용59.99㎡), 공급면적 115.19㎡(전용84.99㎡) - 세대수 : 전용면적 59.99㎡ 6세대, 전용면적 84.99㎡ 2세대 - 공공주택 건설 면적 = 세대수 X 공급면적 = 6세대 X 78.704㎡ = 472.22 = 세대수 X 공급면적 = 2세대 X 115.19㎡ = 230.38 = 736.12㎡(계획) > 707.65㎡(법적기준) = 세대수 X 공급면적 = 9세대 X 78.704㎡ = 702.6㎡ > 655.05㎡ 이상	재건축 소형주택 (「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제20조)
확보방법	정비계획용적률 초과 건설	

10. 정비사업 시행에 관한 계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
기정	주택 재건축사업	정비구역 지정 후 4년 이내	신안빌라주택재건축 정비사업조합	기존 : 234세대 계획 : 400세대 증가 : 152세대
변경	주택 재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	한국토지신탁	기존 : 245세대 계획 : 400세대 증가 : 155세대

II. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(기정/변경)
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

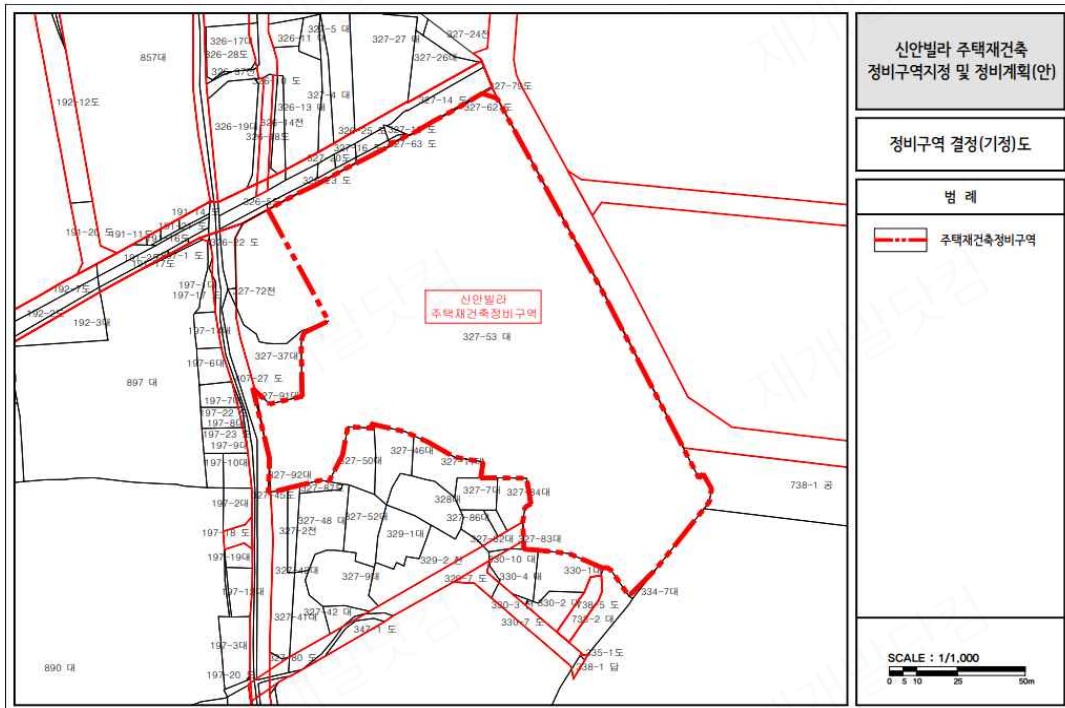
III. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택지원과(☎02-2133-7142), 강서구 원도심활성화추진단(☎02-2600-6862)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

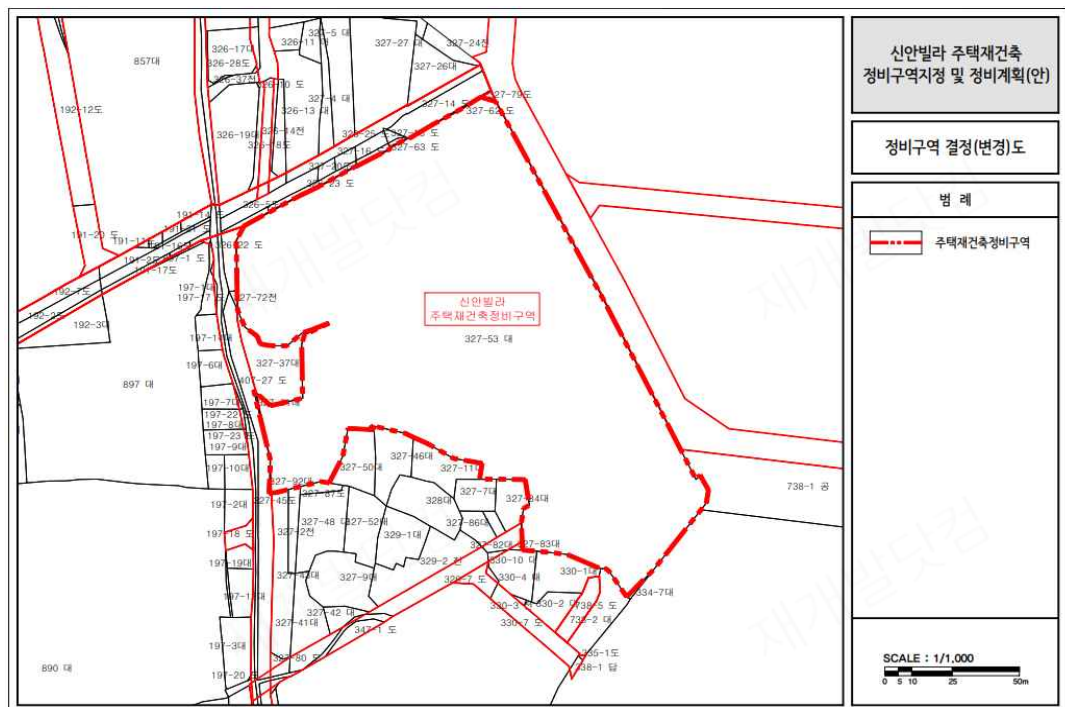
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

V. 주택재건축 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

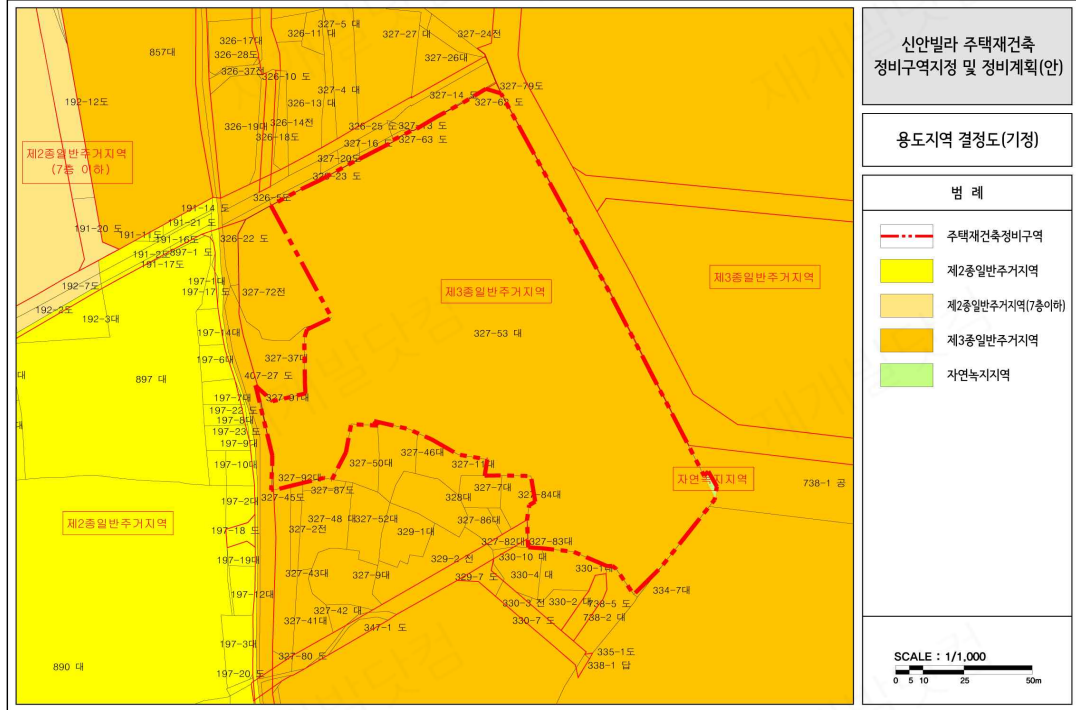
■ 정비구역 결정도(기정)



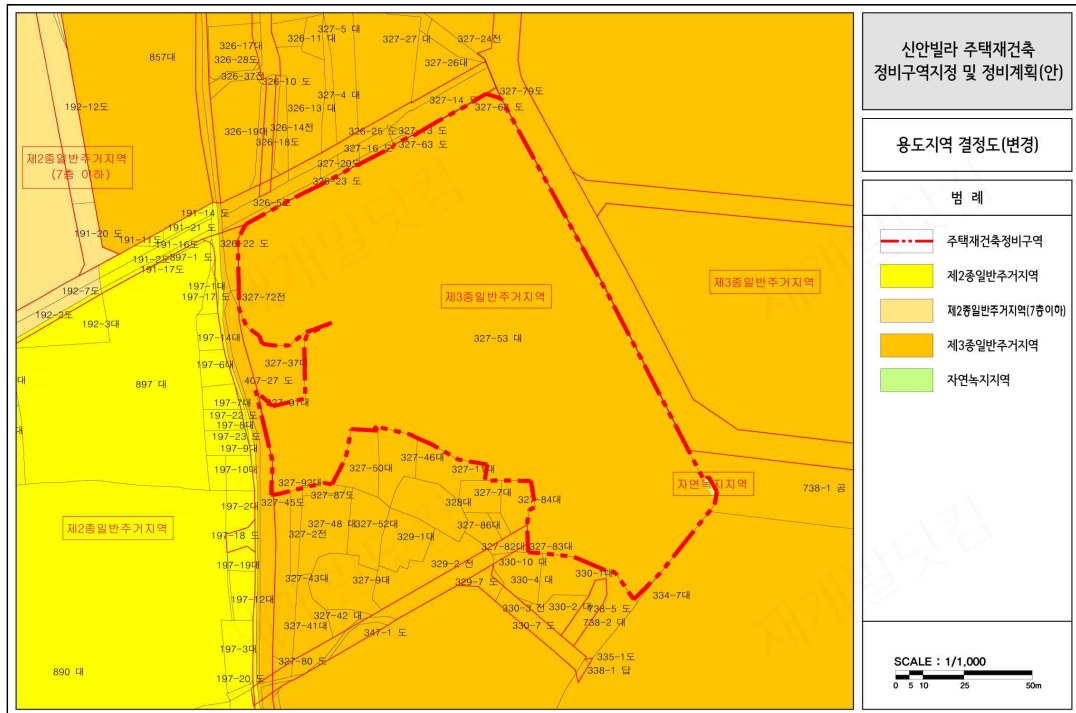
■ 정비구역 결정도(변경)



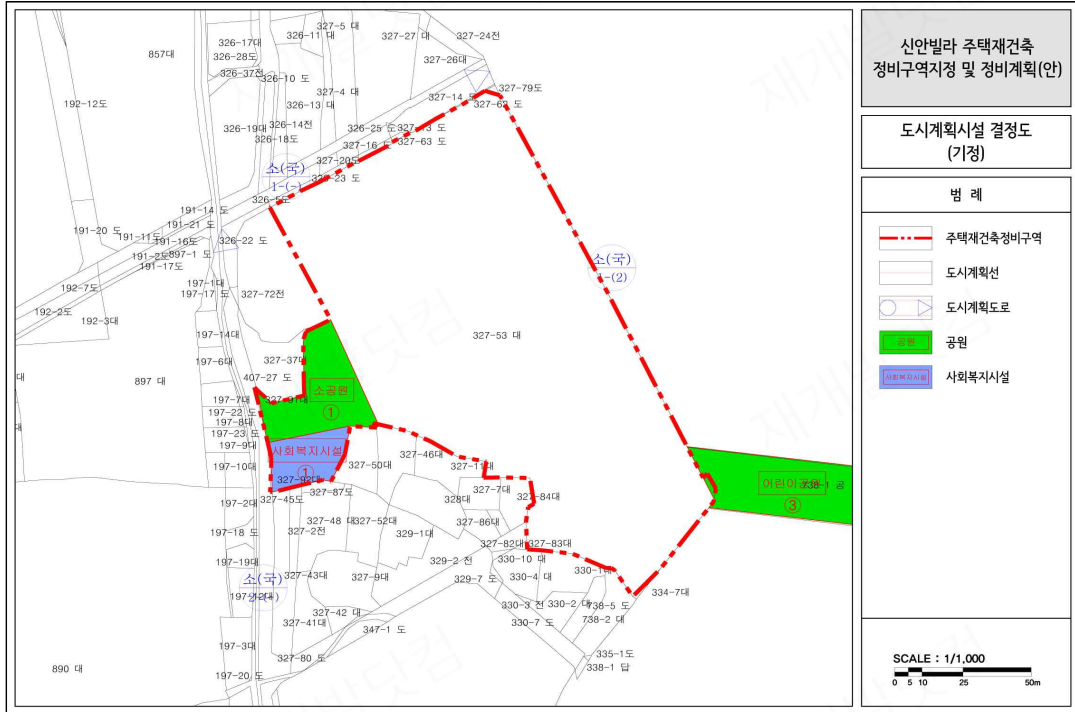
■ 용도지역 결정도(기정)



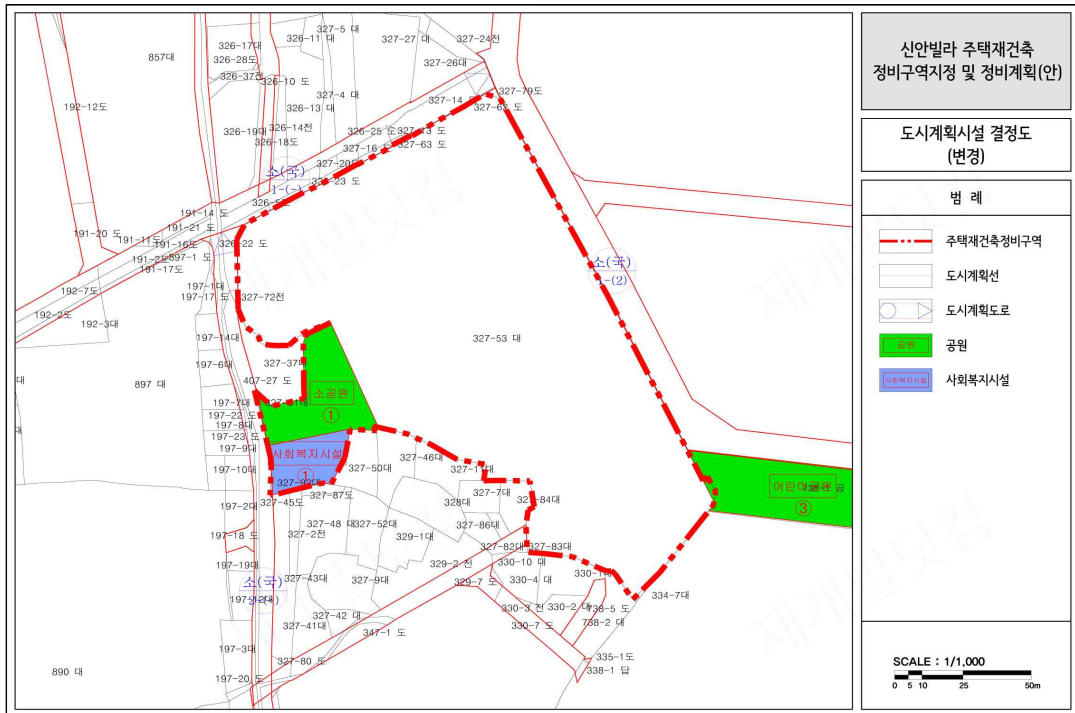
■ 용도지역 결정도(변경)



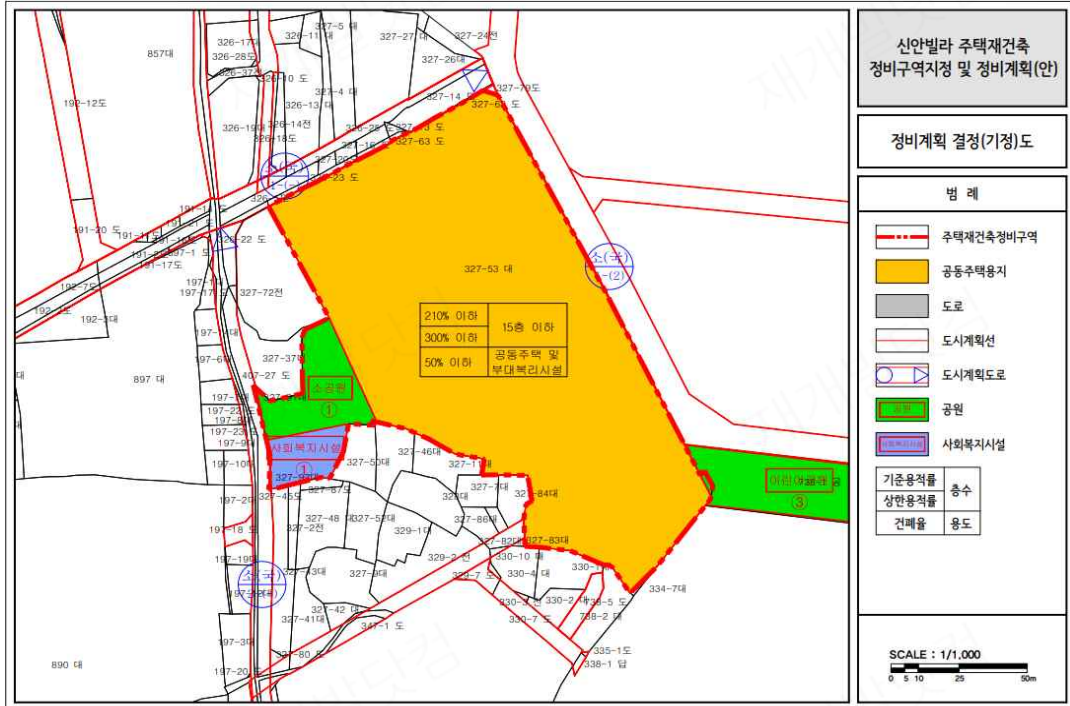
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

