

서울시 영등포구 공고 제2019-1511호

문래동 국화아파트 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위한 주민공람 재공고

1. 서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23)로 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부분)으로 수립된 영등포구 문래동3가 76-1번지(국화아파트)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 동법 시행령 제13조 규정에 따라 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 위하여 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공고하고 관계서류를 공람합니다.

2. 토지등소유자 및 이해관계인은 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있으신 경우 공람기간 내에 주택과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2019년 9월 11일
서울특별시 영등포구청장

가. 열람기간: 공고일 다음날로부터 30일간 (2019. 09. 12.(목) ~ 2019. 10. 12(토))

나. 열람장소 및 의견 제출 장소: 영등포구청 주택과(☎02-2670-3661), 문래동 주민센터,
국화아파트 관리사무소

다. 재공람사유

- 주민공람 및 주민설명회 추진절차 진행중 제시된 주민의견을 수렴함에 따라, 공공보행통로 및 공공기여 획지 위치 변경, 건축물 배치등 계획내용이 최초 주민공람('19.06.06-07.05)대비 변동되어, 토지등소유자의 재공람이 필요하다는 판단으로 재공람공고를 시행합니다.
- 향후, 정비구역지정절차 이행과정(서울시 도시계획위원회 심의 등)에서 계획내용은 변경 될 수 있으며, 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

라. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음

구분	구역번호	동명	지번	면적(ha)	계획용적률	건폐율	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	4	문래동3가	76-1	1.8	210%	60%	-	2	공동	준공업지역

마. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신규	국화아파트 재건축 정비구역	영등포구 문래동3가 76-1	17,794.6	-

2. 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		17,794.6	100.0	
정비기반시설 등	총계	760.0	4.3	-
	도로	260.0	1.5	-
	사회복지시설	500.0	2.8	국공립어린이집 (획지·건축물 기부채납)
획 지		17,034.6	95.7	공동주택 및 부대복리시설 공공기여 임대주택 포함

3. 용도지역·지구 결정(변경)조서

가) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	
공업지역	준공업지역	17,794.6	-	17,794.6	100.0	

나) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

4. 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 교통시설(도로) : 변경

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	1류	A	10	국지도로	127	대로2-B	문래동3가 77-3	일반 도로	-	금회	2m 확폭

※ 도로번호 A는 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로1-A	•도로신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 127m	•기본계획상 기존 준수 및 주변지역과 원활한 교통흐름 및 진입로 확보를 위한 현황도로(8m)확폭의 도시계획도로 신설

나) 공공문화체육시설(사회복지시설) : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	위치	결정범위			면적(㎡)			비고
				용도	건폐율/ 용적률	층수	기정	변경	변경후	
신설	①	사회복 지시설	문래동3가 76-1	국·공립 어린이집	관계법령에 따름	3층 이하	-	증)500.0	500.0	연면적 500㎡

※ 시설번호 ①는 임시번호임

■사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	•신설 - 면적 : 500㎡ - 용도 : 국·공립어린이집	•지역여건상 필요시설인 국·공립어린이집 신설

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		정비 개량 계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신 설	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,034.6	3	-	-	3	-	-

나) 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	용도	건폐율 (%)	정비계획 용적률 (%)	최고높이 (층/m)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신 설	국화아파트 재건축 정비구역	17,794. 6	획지1	17,034.6	문래동3가 76-1	공동주택 및 부대복지시설	60 이하	250 이하	29층/ 100m이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			•건설규모 및 비율							
			구분(전용면적)		세대수	비율(%)	비고			
			계		354세대	100.0				
			60㎡이하		70세대	19.8	공공기여 임대주택 27세대 포함			
			60~85㎡이하		148세대	41.8				
			85㎡초과		136세대	38.4				
			•전용 85㎡이하 규모의 주택이 전체면적에서 차지하는 비율 : 54.56%							
건축물의 건축선에 관한 계획			•보도형 건축한계선 : 구역경계로부터 3m(남측·북측) 도로경계로부터 3m(서측)							
기타사항에 관한 계획			•차량출입불허구간 : 도림로변~이면부(도림로144길)변 34m까지 설정							

다) 개발가능 용적률 산정

구분		산정내용			
토지이용계획	계(구역면적)	획지 (공동주택용지)	공공시설제공면적	정비기반시설 등(A)	건축물기부채납(B)
			소계(A+B)	도로·사회복지시설	임대주택·사회복지시설
	17,794.6㎡	17,034.6	2,286.37㎡	760.0㎡	1,526.37㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	소계 (A+B)		•순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적-새로설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적 ※ 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) : 760.0㎡ + 1,526.37㎡ = 2,286.37㎡ ⇒ 순부담 = 2,286.37㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,286.37㎡		
	A	공공시설 토지면적	① 도로 260.0㎡ ② 사회복지시설(국·공립어린이집) : 500.0㎡		
	B	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	① 임대주택 ⇒ 건축물 기부채납 면적 : 대지지분(877.5㎡)+환산부지(528.95㎡)=1,406.5㎡ •건축물 연면적 : 3,328.29㎡ •건축물 대지지분 : 877.5㎡ •건축물 환산부지 : 528.95㎡ = ①공공시설등 설치비용(원) / ②용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준주1) = 3,328.29㎡ × 1,923,000원 = 6,400,301,670원 : ② = 공시지가주2) × 2 = 6,050,000 × 2 = 12,100,000원 ② 사회복지시설(국·공립어린이집) ⇒ 건축물 기부채납 면적 : 환산부지(119.92㎡) •건축물 연면적 : 500㎡ •건축물 환산부지 : 119.92㎡ = ①공공시설등 설치비용(원) / ②용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준주3) = 500.0㎡ × 2,902,000원 = 1,451,000,000원 : ② = 공시지가주3) × 2 = 6,050,000 × 2 = 12,100,000원 주1) 2019 표준건축비(국토부고시 제2018-882호) : 1,923,000원 주2) 2017 공공건축물 공사비등 책정 가이드라인(서울시) = 2,902,000원/㎡ (연면적 500~800㎡미만) 주3) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가 (2019.01기준)		
기준용적률		•도시·주거환경정비기본계획 기본용적률 210% (준공업지역)			

허용용적률	•기본용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 6% (녹색건축물) = 216%		
개발가능 (상한)용적률	•개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+ 1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물)) ※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2019.01.16, 서울시) 적용 ⇒ 216% × (1+ 1.3×1×0.1013 + 0.7×0.0402) = 250.53%		
	α(토지)	α = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 1,637.5㎡ / 16,157.09㎡ = 0.1013	
	α(건축물)	α = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 648.87㎡ / 16,157.09㎡ = 0.0402	
	※공공시설등 부지(토지) = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함		
•정비계획 용적률 : 250%이하			

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소	획지1	-	증) 250.0	250.0	
	주민공동시설	"	-	증)1,110.0	1,110.0	
	경로당	"	-	증) 270.0	270.0	
	어린이집	"	-	증) 350.0	350.0	
	작은도서관	"	-	증)190.0	190.0	
	어린이놀이터	"	-	증) 300.0	300.0	
	근린생활시설	"	-	증)700.0	700.0	

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	•환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구 •대부분이 주거지역으로 사업시행으로 인한 녹지변동은 없으며, 문래공원변 보행자 출입구지정등의 오픈스페이스 연계로 주변과 조화로운 녹지공간을 조성하겠음 •사업시행자는 자연지반녹지율, 생태면적을 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물순환시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립	
재난방지	•건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 •재해 시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축 •사업시행인가 시 빗물저류시설, 침투시설 등 우수 유출저감대책을 수립하고 세부관거계획 및 배수설비 설치에 대한 별도 협의하겠음	

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경보호에 관한 계획	비 고
반경 200m이내 대상지 북측 문래초등학교 1개소	•대상지 내 일부지역 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당함 (해당면적 : 약9,641㎡ (구적기준)) • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(안·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. •교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 •추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	

9. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
합계		17,794.6	-	17,794.6	-
1	-	17,034.6	문래동3가 76-1	17,034.6	공동주택 및 부대복리시설
2		500.0	"	500.0	사회복지시설
3		260.0	"	260.0	도로

10. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 재건축 소형주택 : 「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율)제1항제1호에 따라 과밀억제권역 내 주거지역으로 한정함에 따라 준공업지역 법적상한 300% 적용 불가
- 2019.03.19 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의3 개정에 따라 공공임대주택 공공시설로 제공 가능

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신규	재건축 정비사업	구역지정 (변경)후 3년 이내	국화아파트 재건축정비사업조합(예정)	현황)270세대 증)84세대 계획)354세대	

바. 관계도면 : (기타 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서 참조)

■ 정비계획 결정도(신설)

