

◆ 서울특별시고시 제2019-378호

영등포구 남성아파트 재건축 도시·주거환경정비기본계획 (경미한)변경,
정비구역·정비계획 (경미한)변경 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2006-95(2006.03.23.)호로 재건축정비예정구역으로 지정되고, 제2013-285호 (2013.09.05.)로 재건축정비구역 지정된 영등포구 문래동2가 35번지 남성아파트에 대하여 「도시 및 주거환경정비법 제7조 및 제16조 규정에 의거 기본계획 (경미한) 변경 및 정비구역, 정비계획 (경미한)변경 결정하고 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 11월 21일
서울특별시장

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업부문) 변경조서

구분	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	5	문래동2가	35	1.7	210	60	-	2	공동	준공업지역
변경	5	문래동2가	35	1.5	210	60	-	2	공동	준공업지역 (상가동 제척, 감) 1,478.0㎡(8.6%)

※ 기본계획의 경미한 변경사항 (도시 및 주거환경정비법 시행령 제6조4항) : 예정구역면적 20% 이내 증감

2. 정비구역 지정(변경)

가. 정비구역(지구단위계획구역) 지정 (변경)조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
기정	남성아파트 재건축사업	문래동2가 35번지	17,147.1	
변경	남성아파트 재건축사업	문래동2가 35번지	15,669.1	상가동 제척

※ 정비계획 및 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역과 동일한 효력을 가지며(도시·주거환경 정비계획 수립지침 1-3-3), 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 위 지역을 영등포구청장이 지구단위계획으로 관리

나. 정비계획

1) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		17,147.1	감) 1,478.0	15,669.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,712.8	-	1,712.8	10.9	
	소 공 원	1,281.7	-	1,281.7	8.2	기부채납
	공 공 공 지	431.1	-	431.1	2.8	기부채납
택 지 (획 지)	소 계	15,434.3	감) 1,478.0	13,956.3	89.1	상가등 제척 (1,478.0㎡)
	택지1	15,434.3	감) 1,478.0	13,956.3	89.1	공동주택 및 부대복리시설

2) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	증·감	변 경		
계	17,147.1	감) 1,478.0	15,669.1	100.0	
준공업지역	17,147.1	감) 1,478.0	15,669.1	100.0	

2-1) 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	면 적 (㎡)		면 적(㎡)	결정(변경)사유
	기 정	변 경		
-	17,147.1	15,669.1	15,669.1	• 단지 내 상가 구역제척에 따른 용도지역 면적 감소

3) 정비기반시설 설치계획 (변경없음)

① 공원 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			비고
		명칭	세분류		기정	증(감)	변경	
기정	-	공원	소공원	문래동2가 35번지	1,281.7	-	1,281.7	

② 공공공지 결정조서(변경없음)

구분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	공공공지	문래동2가 35번지	431.1	-	431.1	-	

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4) 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
합계			4,524.80	감) 2,524.36	2,000.43	
공동 이용 시설	광장 및 휴게시설	택지1	1,380.00	감) 1,380.00	-	
	관리사무소		80.00	증) 71.36	151.36	
	경 로 당		120.00	증) 74.39	194.39	
	어린이놀이터		730.00	감) 430.00	300.00	
	주민공동시설		150.00	감) 150.00	-	
	주민운동시설		344.80	증) 380.20	725.00 (실내 : 559.54 실외 : 165.46)	
	보육시설		60.00	증) 138.72	198.72	
	문 고		60.00	증) 50.17	110.17	
	근린생활시설		1,600.00	감) 1,279.20	320.80	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 적합하게 설치하고, 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

5) 지구단위계획의 내용에 관한 사항(변경없음)

① 건축물 배치 등에 관한 결정조서(변경없음)

구 분		계획내용		비고
건축선 (건축한계선)	기정	○ 북측 경인로77길(15m)변 : 3m ○ 서측 도림로141길(20m)변 : 3m ○ 남측 경인로71길(15m)변 : 3m ○ 동측 경인로75길(6m)변 : 3m	- 건축선 후퇴에 따른 전면공지에는 통행 에 지장을 주는 일체의 시설을 설치금지	도면 참조

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

① 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

결정 구분	구 역		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	남성아파트재건축	17,147.1	문래동2가 35번지	3	-	-	3	-	
변경	남성아파트재건축	15,669.1	문래동2가 35번지	2	-	-	2	-	구역내 상가 제척

② 건축시설계획(변경)

구역구분			가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)	정비계획				예정법적 상한		
기정	남성아파트 재건축	17,147.1	택지1	15,434.3	문래동2가 35번지	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	250% 이하	299.64% 이하	80m /28층
변경	남성아파트 재건축	15,669.1	택지1	13,956.3	문래동2가 35번지	공동주택 및 부대복리시설	25% 이하	250% 이하	299.15% 이하	80m /28층
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			○ 건립규모 및 비율							
			구분	세대수(소형임대)		비율(%)		비고		
				기정	변경	기정	변경			
			합 계	505 (54)	488 (54)	100.0	100.0			
			60㎡이하	247 (54)	331 (54)	46.1	46.1			
			60㎡~85㎡이하	258	157	53.9	53.9			
			85㎡초과	—	—	—	—			
			— 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 60%이상 확보							
심의완화 사항			○ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) — 예정법적상한용적률 : 299.64% → 299.15% 감) 0.49%							
건축물의 건축선에 관한 계획			○ 북측 경인로77길(15m)변 : 3m ○ 서측 도림로141길(20m)변 : 3m ○ 남측 경인로71길(15m)변 : 3m ○ 동측 경인로75길(6m)변 : 3m — 건축선 후퇴에 따른 전면공지에는 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치금지							

■ 개발가능(상한) 용적률 산정(변경)

■ 기정

구 분	정비구역	택지1	공공시설제공면적		
			소계	정비기반시설 등	건축물기부채납 환산부지
면적(㎡)	17,147.1	15,434.3	1,712.8	1,712.8	-
기준용적률	■ 도시·주거환경정비기본계획의 기준용적률 210%				
허용용적률	■ 계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 10% = 220% ■ 인센티브로 제공되는 용적률 • 친환경/신재생에너지(5%이하), 우수디자인 (5%)				
공공시설 제공면적 (순부담)	■ 1,712.8㎡ (공원, 공공공지)				
개발가능(상한) 용적률	■ 개발가능용적률 : 허용용적률+기준용적률×1.3a = 220%+210%×1.3×0.11097 = 250.3% • a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설제공 후 부지면적 = 1,712.8㎡ / 15,434.3㎡ = 0.11097 ■ 정비계획용적률 = 250.0% 이하				

■ 변경

구 분	정비구역	택지1	공공시설제공면적		
			소계	정비기반시설 등	건축물기부채납 환산부지
면적(㎡)	15,699.1	13,956.3	1,712.8	1,712.8	-
기준용적률	■ 도시·주거환경정비기본계획의 기준용적률 210%				
허용용적률	■ 계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 10% = 220% ■ 인센티브로 제공되는 용적률 • 친환경/신재생에너지(5%이하), 우수디자인 (5%)				
공공시설 제공면적 (순부담)	■ 1,712.8㎡ (공원, 공공공지)				
개발가능(상한) 용적률	■ 개발가능용적률 : 허용용적률+기준용적률×1.3a = 220%+210%×1.3×0.12273 = 253.3% • a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설제공 후 부지면적 = 1,712.8㎡ / 13,956.3㎡ = 0.12273 ■ 정비계획용적률 = 250.0% 이하				

7) 재건축 소형주택 및 소형주택 건설에 관한 계획 (변경)

■기정

구 분		산 정 내 용						비고
기정	용적률 증가분	• 49.64%(299.64% - 250.00%)						
	증가된 용적률의 50%	• 24.82%(49.64% x 0.5)						
	의무 연면적	• 3,830.79㎡이상(15,434.3 x 24.82%)						
	재건축 소형주택 확보계획	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	세대수		세대규모(전용)	비고 (연면적)
		문래동2가 35번지	15,434.3	-	계	54	-	3,845.5
					39형	26	39.98㎡	1,557.6
					59형	28	59.90㎡	2,287.9

■변경

구 분		산 정 내 용						비고
기정	용적률 증가분	• 49.15%(299.15% - 250.00%)						
	증가된 용적률의 50%	• 24.575%(49.64% x 0.5)						
	의무 연면적	• 3,429.76㎡이상(13,956.3 x 24.575%)						
	재건축 소형주택 확보계획	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	세대수		세대규모(전용)	비고 (연면적)
		문래동2가 35번지	13,956.3	-	계	54	-	3,618.2
					39형	45	39.59㎡	3,002.4
					48형	9	48.92㎡	615.8

8) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용		비고
환경보전	- 기부채납을 통한 소공원 조성 및 단지 내 녹지공간 확보로 동·식물의 비오톱 공간 마련 - 환경성 검토를 통한 생태면적률 확보 준수 - 보도 등을 자연상태의 토양으로 유지하거나 투수성 포장재 사용 - 청정연료 사용과 에너지 절약형 단지조성 - 생활폐기물 등의 분리수거 및 재활용으로 청정한 생활공간 조성		
재난방지	건축물의 구조내력 및 주요 구조부의 구조, 대지의 안전 등 관련법규에 근거한 종합계획 수립과 건축물 건립 시 소방시설 및 비상구 구비 등 관련 규정 및 법규에 준수하여 종합계획 수립		
	화재	• 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획	
	교통	• 재해 시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계 구축	
	수해	• 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소 한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	

9) 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축	구역지정 고시일부터 4년 이내	남성아파트 재건축 정비사업조합	기정) 505세대 계획) 488대 감) 17세대	

10) 인구, 세대수 및 주택 규모별 배분계획(변경)

구 분	합 계		전용면적 60㎡이하		전용면적 60㎡초과~85㎡이하		전용면적 85㎡초과		비 고
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
계	505	488	247	331	258	157	-	-	
조합 및 일반분양	451	434	193	277	258	157	-	-	
소형주택	54	54	54	54	-	-	-	-	

11) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

■기정

구분	가구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
합 계	-	-	-	17,147.1	
1	-	17,147.1	문래동2가 35번지	15,434.3	공동주택
2			문래동2가 35번지	1,281.7	소공원
3			문래동2가 35번지	431.1	공공공지

■변경

구분	가구	면 적	획 지		비 고
			위 치	면 적	
합 계	-	-	-	15,669.1	
1	-	17,147.1	문래동2가 35번지	13,956.3	공동주택 (상가동 제척)
2			문래동2가 35번지	1,281.7	소공원
3			문래동2가 35번지	431.1	공공공지

※ 도시계획위원회 개최 결과

구분	심의 결과	심의의견	비고
제10차 도시계획위원회 수권 소위원회 (2013.07.16.)	수정 가결	<소위원회 상정안에 다음의 사항을 추가 반영하여 수정가결> ▶ 수정사항 - 공원은 도림천변으로 이동 배치하여 선형(폭원 10m)으로 조성할 것 ▶ 조건사항 - 건축위원회 심의시 다음의 사항을 반영 검토 · 하천·도로변으로 수직벽이 발생하지 않도록 하고, 도림천변에서의 통경축 확보 및 차폐감을 최소화 할 수 있도록 동간 이격거리를 최대한 확보	
제15차 도시계획위원회 자문 (2019.10.02.)	조건부 동의	<상정안에 다음 사항을 반영하여 조건부동의> - 주민공동시설계획 관련 '어린이놀이터'의 위치는 특정대기 유해물질 공장 50m 반경 이내에 해당하지 않도록 위치를 조정할 것. - 도림천변 통경축에 금회 구역계에서 제척하는 현황 근생시설이 위치하므로 이를 고려하여 향후 건축위원회 심의시 적정성 검토	

3. 관계도면 : 붙임 참조

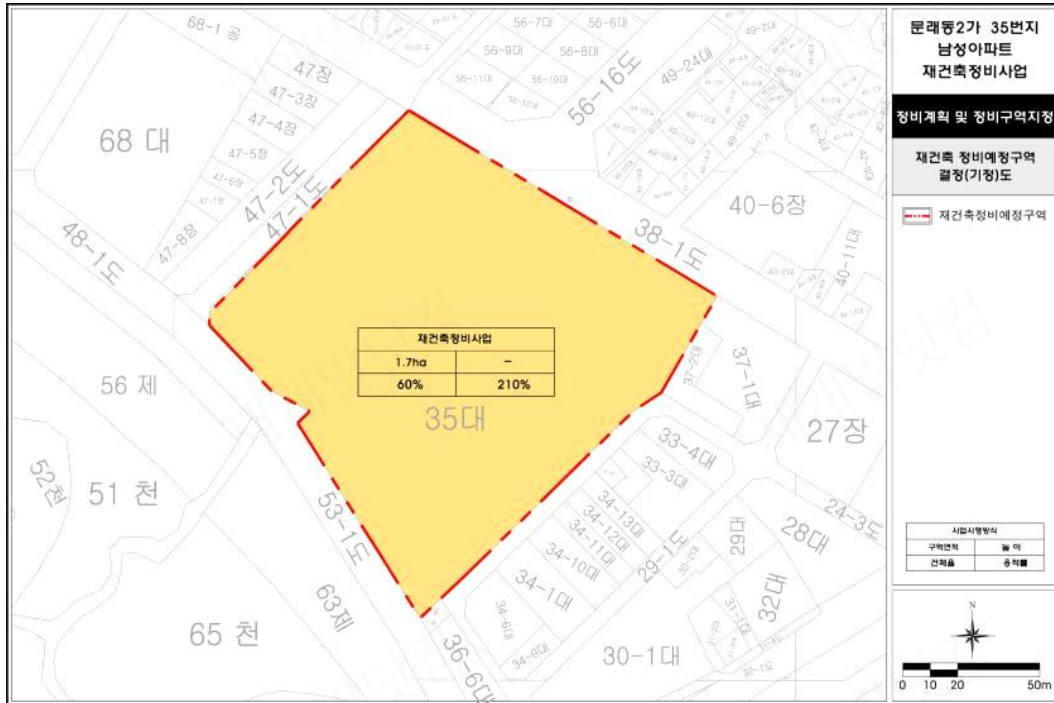
- 첨부된 지형도면 등은 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 변경 및 정비구역 변경지정 도서 참조

4. 열람장소

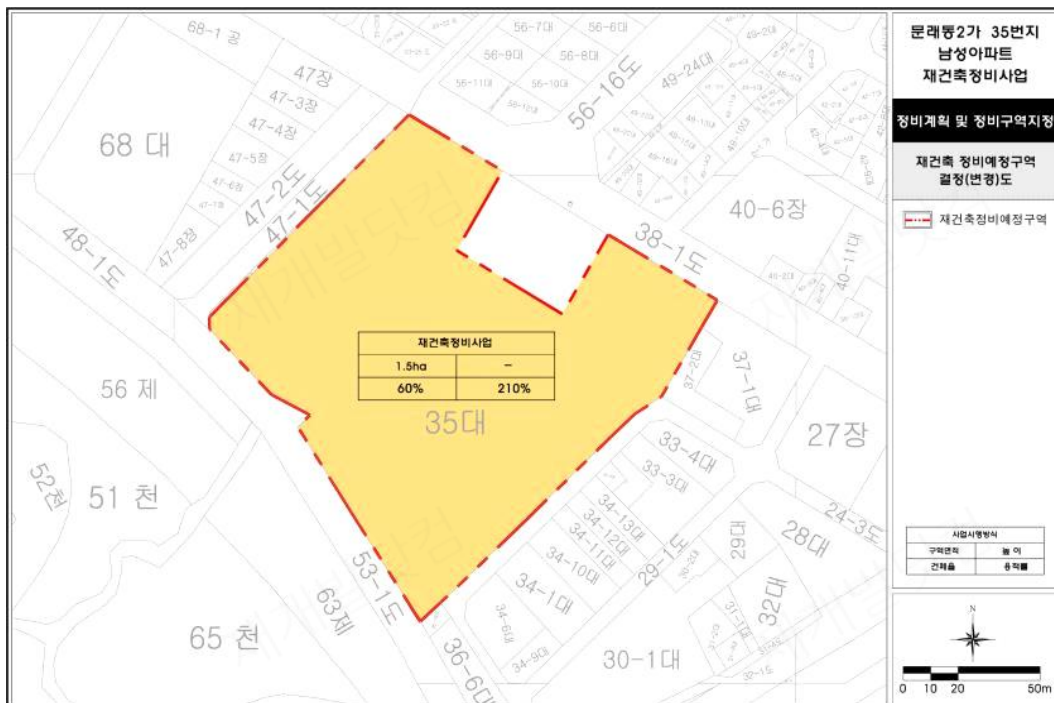
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 2133-7142) 및 영등포구청 주택과(☎ 2670-3661)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

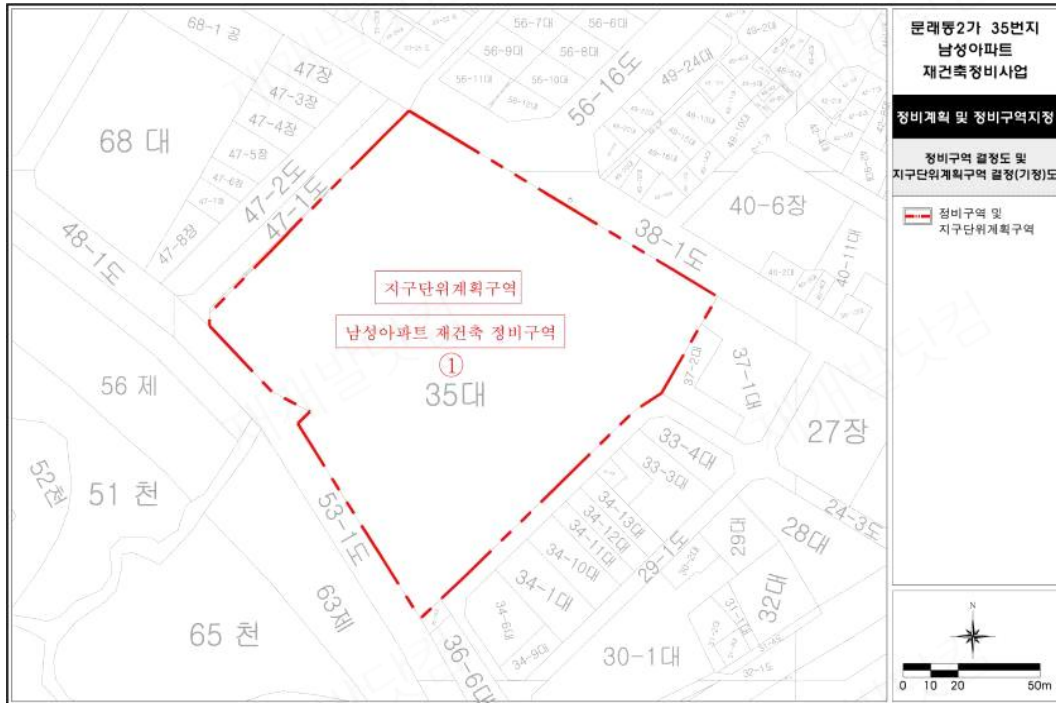
■ 기본계획(정비예정구역) 결정(기정)도



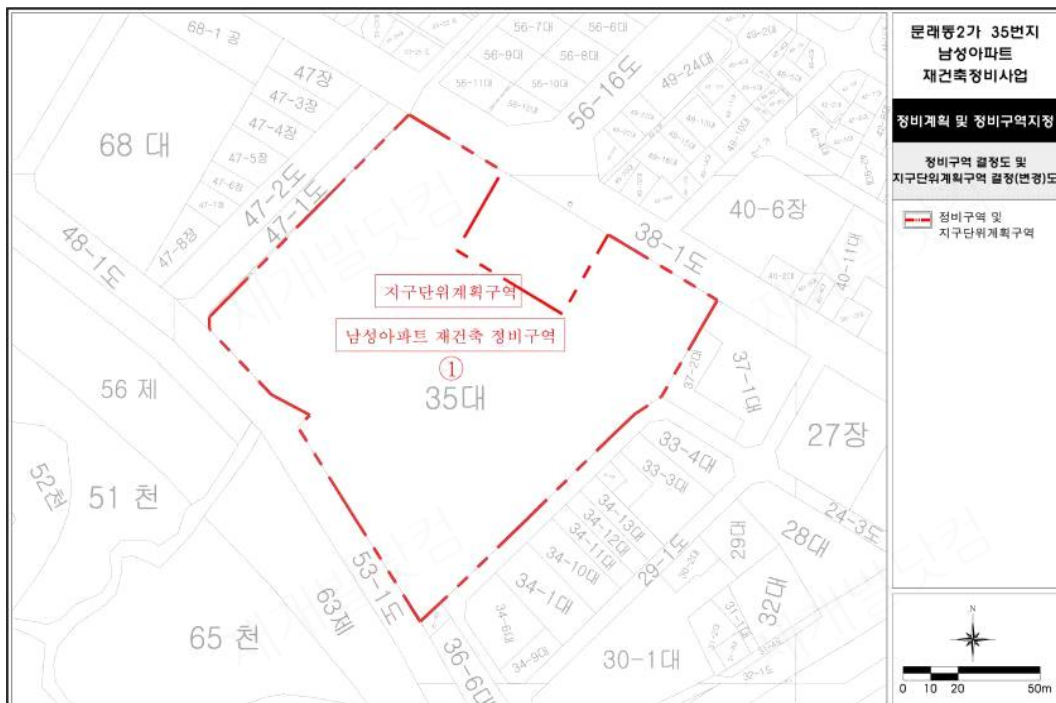
■ 기본계획(정비예정구역) 결정(변경)도



■ 정비구역(지구단위계획구역) 결정(기정)도



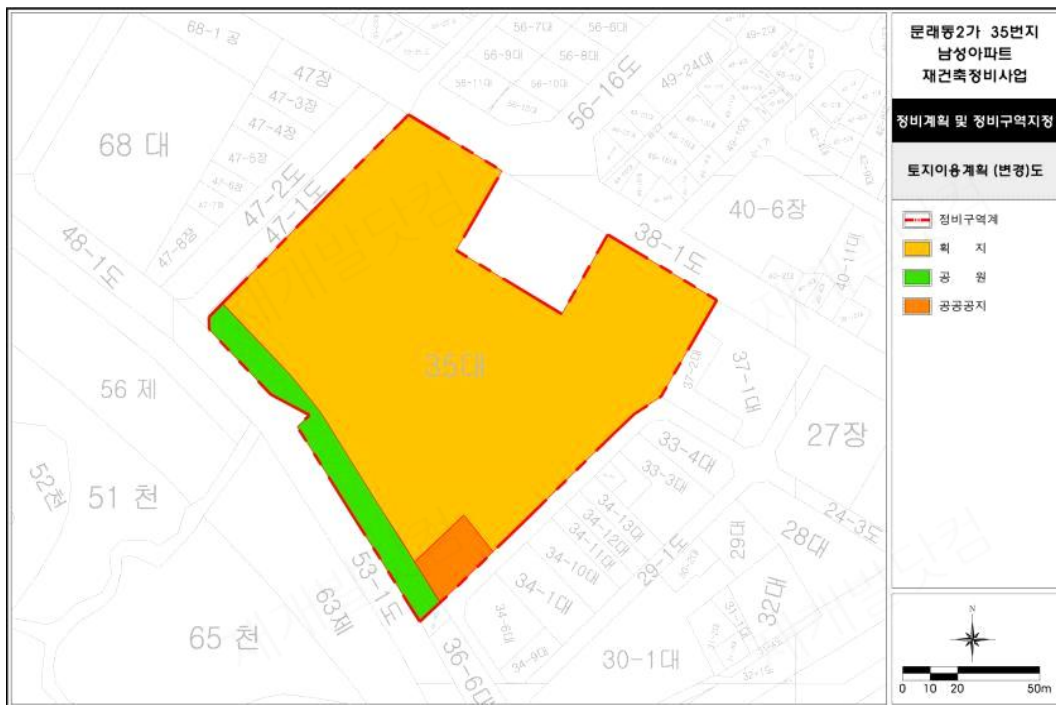
■ 정비구역(지구단위계획구역) 결정(변경)도



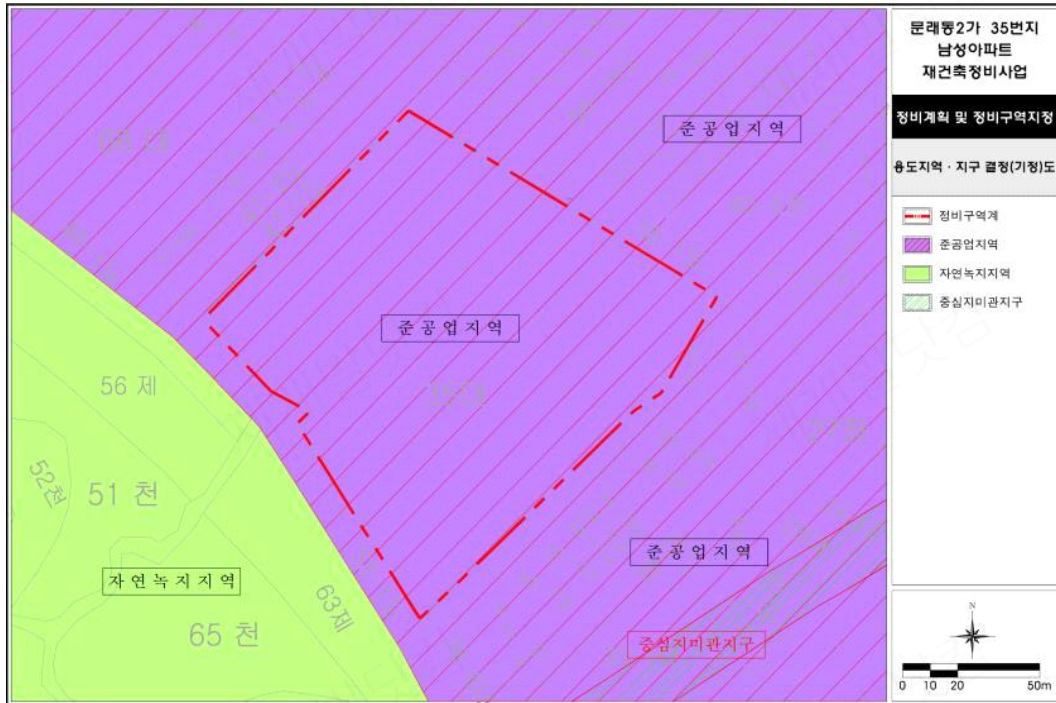
■ 토지이용계획 결정(기정)도



■ 토지이용계획 결정(변경)도



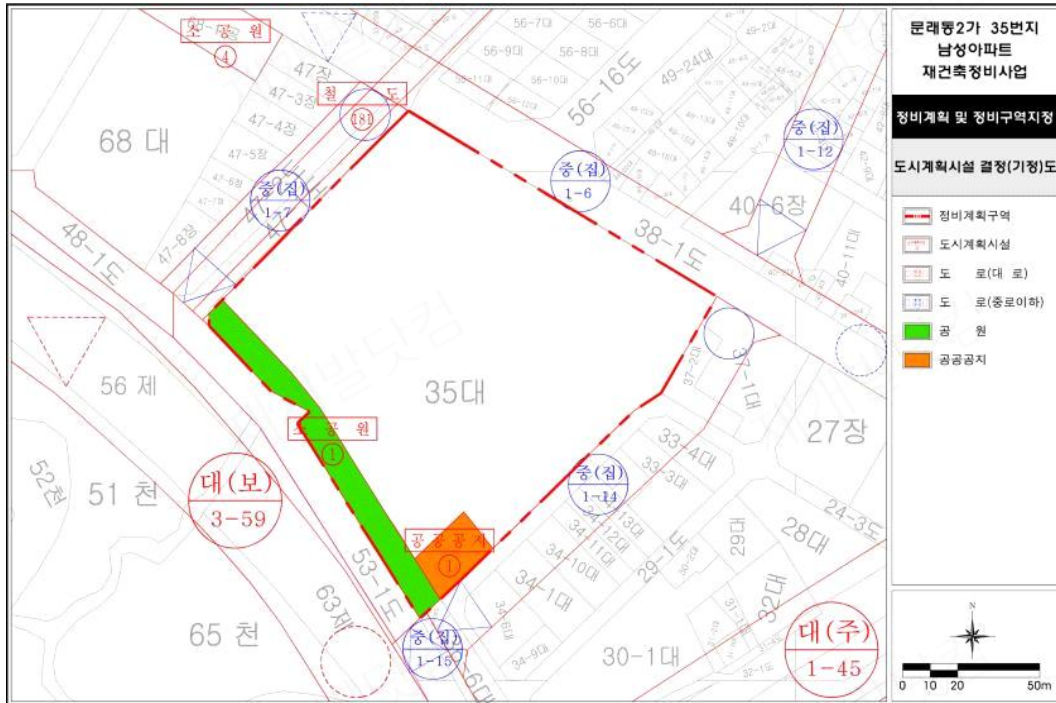
■ 용도지역 · 지구 결정(기정)도



■ 용도지역 · 지구 결정(변경)도



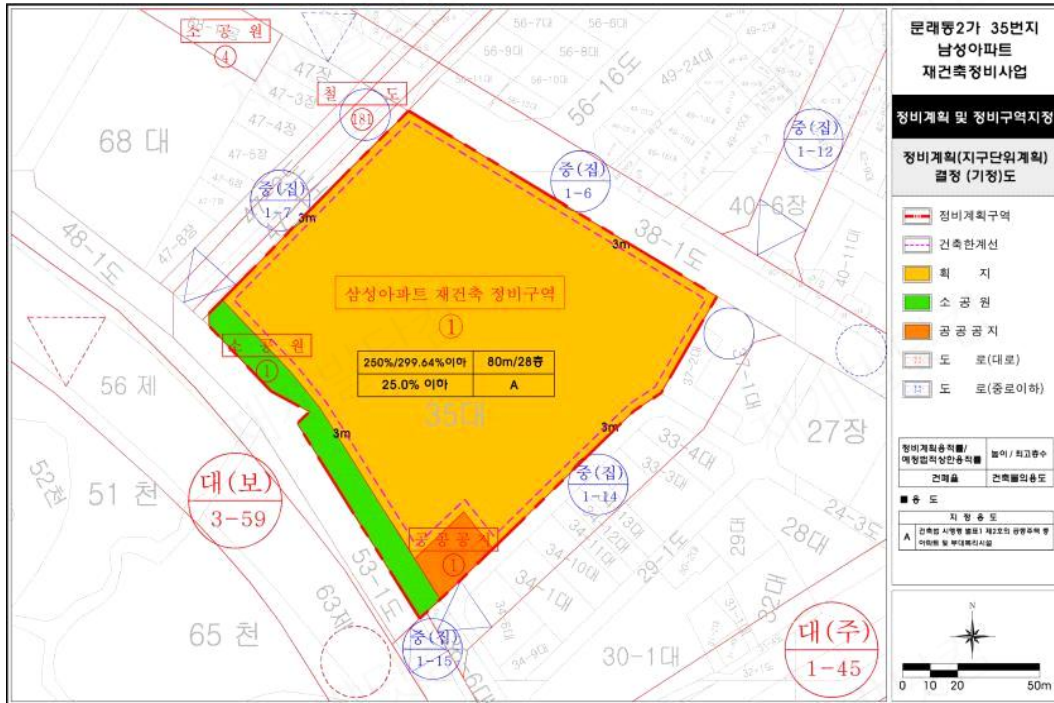
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획(지구단위계획) 결정(기정)도



■ 정비계획(지구단위계획) 결정(변경)도

