

고 시

서울특별시 송파구 고시 제2021-211호

**문정동136번지일원 주택재건축 정비계획(경미한)변경
결정 및 지형도면고시**

서울특별시 송파구 문정동 136번지 일대 주택재건축정비사업을 위하여 서울특별시고시 제2010-421호(2010.11.25.)로 최초 고시되고, 서울특별시 송파구고시 제2016-83호(2016.08.11) 및 서울특별시 송파구고시 제2017-64호, 서울특별시 송파구고시 제2019-27(2019.02.21.) 고시된 문정동136번지일대 주택재건축정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 「같은 법 시행령」 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획변경(경미한변경)하고 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 제2항의 규정에 따라 정비계획을 변경 결정하고 이를 고시합니다.

2021년 10월 22일

송 파 구 청 장

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	문정동 136일대 주택재건축 정비구역	문정동136번지 일원	64,974.4	서울특별시고시제2010-421 호(2010.11.25)	-

2. 주요 변경내용

가. 정비사업의 명칭 : 문정동136일원 주택재건축정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	구역의 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	문정동 136일대 주택재건축 정비구역	송파구 문정동 136번지 일대	64,974.4	-	64,974.4	-

다. 변경사유

정비계획 기부채납시설 부지 평가를 건축허가 시점으로 하여 정비계획을 변경(경미한변경) 하고자 함.

라. 정비계획

1)용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
주 거 지 역	계	64,974.4	-	64,974.4	100.0	
	제1종일반주거지역	407.6	-	407.6	0.6	
	제2종일반주거지역(7층이하)	16,355.7	-	16,355.7	25.2	
	제2종일반주거지역	48,211.1	-	48,211.1	74.2	

2)토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭		면적(㎡)			비율 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			64,974.4	-	64,974.4	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계		18,350.9	-	18,350.9	28.2	
	도 로		8,180.4	-	8,180.4	12.6	
	공 원		5,091.8	-	5,091.8	7.8	소공원 : 407.6㎡ 어린이공원 : 4,684.2㎡
	사회 복지 시설	소 계	2,761.4	-	2,761.4	4.2	
		노인복지시설	1,714.5	-	1,714.5	2.6	건축물 환산부지면적 807.4㎡
		보 육 시 설	1,046.9	-	1,046.9	1.6	건축물 환산부지면적 534.6㎡
	공공청사		2,066.8	-	2,066.8	3.2	건축물 환산부지면적 1,026.4㎡
	보행자도로		250.5	-	250.5	0.4	
택지 (획지)	소 계		46,623.5	-	46,623.5	71.8	
	획지 1		44,503.6	-	44,503.6	68.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2 (존치)		2,119.9	-	2,119.9	3.3	종교시설(성당)

3) 도시계획시설 결정조서(변경없음)

가) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과 지	최초 결정 일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	1	15	집분산 도로	(270)	대3-65	소3-145	일반 도로	-		구역내 확폭
기정	소로	2	2	9	집분산 도로	(161)	대3-65	소1-7	일반 도로	-		
기정	소로	2	3	9	집분산 도로	(112)	소2-2	소2-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	4	8	집분산 도로	79	대3-65	소1-7	일반 도로	-		
기정	중로	3	5	14	집분산 도로	175	중2-1	소2-2	일반 도로	-		
기정	소로	2	6	8	집분산 도로	30	소1-b	공동주 택 용지	보행 자 전용 도로	-		
기정	소로	1	7	10	집분산 도로	(245)	중2-a	소2-2	일반 도로	-		구역 내 확 폭

주) ()는 대상지내 도로연장임

나) 공원

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	5,092.5	감)0.7	5,091.8	-	-
기정	①	공원	소공원	문정동 123 일대	407.5	증)0.1	407.6	서울시고시 제2015-15호	-
기정	②	공원	어린이공 원	문정동 142 일대	4,685.0	감)0.8	4,684.2	서울시고시 제2015-15호	-

다) 사회복지시설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	2,761.4	-	2,761.4	-	-
기정	①	사회복지 시설	보육시설	문정동 122-18 일대	1,046.9	-	1,046.9	서울시고시 제2015-15호	-
기정	②	사회복지 시설	노인복지 시설	문정동 141-2 일대	1,714.5	-	1,714.5	서울시고시 제2015-15호	-

라) 공공청사

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공공청사	공공청사	문정동 122-14일대	2,066.8	-	2,066.8	-	-

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		정비계량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	문정동 136일대 주택재건축 정비구역	64,974.4	224	2	-	222	-	-

나) 건축시설계획(변경)

구 역 구 분		획 지 구 분		위치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비 고 (연면적)
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법적 상한		
문정동 136일대 주택재건축 정비구역	47,617.2	1-1	기정	문정동 136 일대	공동 주택	30 이하	225 이하	250	55m이하 최고18층	166,676.79
			변경				44,503.6	246.55		167,841.49
		1-2	2,066.8	문정동 122-14 일대	공공 청사	관련법령에 따라 처리			3,926	
		1-3	1,046.9	문정동 122-18 일대	보육 시설	관련법령에 따라 처리			1,989	
	2,119.9	2-1	2,119.9	문정동 141 외1	종교 시설 (성당)	관련법령에 따라 처리			-	
	1,714.5	2-2	1,714.5	문정동 141-2 일대	노인 복지 시설	관련법령에 따라 처리			3,257	
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	• 주택공급계획 : 1,265세대수(임대주택 또는 장기전세주택 포함)									
	구 분		기정[소형(임대)]		변경	변경후[소형(임대)]		비율(%)		
	계		전용면적	1,265(70)	-	1,265(70)		100.0		
	전용 60㎡이하		49㎡형	350(70)	-	350(70)		27.66		
			59㎡형	505	-	505		39.92		
	전용 60~85㎡이하		74㎡형	307	-	307		24.26		
			84㎡형	103	-	103		8.16		
• 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 100% • 소형주택(임대 또는 장기전세주택) : 80세대 → 70세대(감 10세대)										
심의완화 사항	• 용도지역변경 : 1단계 상향 - 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(상향면적 : 43,372.5㎡) • 용적률 완화(도시및주거환경정비법 제30조의3) - 정비계획용적률(225%) → 예정 법적상한용적률(246.55%)									
건축물의 건축선에 관 한 계획	• 공동주택 : 건축한계선 3m 지정 • 사회복지시설(노인 및 보육시설), 공공청사, 종교시설 : 건축한계선 1m 지정									
기타 사항에 관한 계획	• 단지내 중·횡단 공공보행통로(폭원 6m) 확보									

■개발가능용적률 및 정비계획용적률 산정(변경)

구 분		산 정 내 용			
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 정비기반시설 (기부채납 공공시설 환산 부지면적)	새로이 설치하는 기 반시설내 국공유지	획지내 용도폐지되는 기 존 기반시설 국공유지
	64,974.4㎡	44,503.6㎡	18,350.9㎡ (2,368.4㎡)	6,535.6㎡	9,778.1㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 공공시설부지 제공면적(순부담) : 4,405.6㎡ = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적) - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 = (18,350.9㎡ + 2,368.4㎡) - 6,535.6㎡ - 9,778.1㎡ = 4,405.6㎡ ※ 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 : 총 2,368.4㎡ (공공청사 : 1,026.4㎡, 보육시설 : 534.6㎡, 노인복지시설 : 807.4㎡) - 기반시설 부담률 : $(4,405.6㎡ \div 64,974.4) \times 100\% = 6.78\%$ (구역면적 대비) - 용도상향 순부담 면적기준 : 4,338㎡ 이상 < 4,405.6㎡ (계획, 10.15%) - 2종일반(7층) → 2종일반으로 용도상향 : 43,372.5㎡(대상면적) × 10% = 4,338㎡ 이상				
계획(기준) 용적률	계획(기준)용적률 : 190%				
허용 용적률	- 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190% + 10% = 200% - 허용용적률 인센티브(β) = 10% [무량판구조(7%), 친환경최우수등급(3%)]				
개발가능 용적률	- 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = 200% × (1 + 1.3 × 0.09895) = 225.73% ≒ 225% ※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 4,405.6㎡ ÷ 44,503.6 = 0.09899 - 정비계획용적률 = 225% 이하 적용				
변경 내용	기정	주) 건축물 환산부지면적 = 유형별 표준건축비(원/㎡) × 연면적(㎡) ÷ 부지가액 (원/㎡, 부지가액 = 공시지가 × 2) · 공 공 청 사 = 1,693,000원/㎡ × 3,926.54㎡ ÷ 6,476,672원/㎡ = 1,026.4㎡ · 보 육 시 설 = 1,693,000원/㎡ × 1,989.11㎡ ÷ 6,299,680원/㎡ = 534.6㎡ · 노인복지시설 = 1,693,000원/㎡ × 3,257.55㎡ ÷ 6,830,400원/㎡ = 807.4㎡ ※ 사업시행인가(건축허가) 시점을 기준으로 재산정하여 건축물 환산부지면적 2,368.4㎡ 이상 제공			
	변경	주) 건축물 환산부지면적 = 유형별 표준건축비(원/㎡) × 연면적(㎡) ÷ 부지가액 (원/㎡, 부지가액 = 공시지가 × 2) · 공 공 청 사 = 2,268,957원/㎡ × 3,926.54㎡ ÷ 8,680,000원/㎡ = 1,026.4㎡ · 보 육 시 설 = 2,332,866원/㎡ × 1,989.11㎡ ÷ 8,680,000원/㎡ = 534.6㎡ · 노인복지시설 = 2,294,145원/㎡ × 3,257.55㎡ ÷ 9,256,000원/㎡ = 807.4㎡ ※ 사업시행인가(건축허가) 시점을 기준으로 재산정하여 건축물 환산부지면적 2,368.4㎡ 이상 제공			

※ 향후 허용용적률은 건축위원회 심의를 통하여 확정되며 심의결과에 따라 변경될 수 있음.
 ※ 상기 개발가능용적률은 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 따라 정비기반시설의 무상양도 및 귀속에 관한 사항을 반영하여 산정한 것임.

5)정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 반경 500m 인근 문정·문덕초교, 문정중 한림연예예술고 등 위치	○ 교육환경보호를 위한 소음·진동저감대책 및 통학로 안전시설 설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 강동교육지 원청과 협의하였으며, 향후 사업시행인가 시 학교보건법에 따 른 교육환경보호대책을 수립하여 학습환경보호를 위한 적법 한 대책을 마련할 예정임	-

6)예정법적 상한용적률(250%) 적용에 따른 소형(임대)주택 건설계획(변경)

건립위치	부지면적(㎡)	동 수		세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)	
획지 (공동주택)	44,503.6	기정	8(소설믹스)	70	49.92㎡ : 70세대	기정	4,798.5㎡
			감)4				증)21.89
		변경	4(소설믹스)			변경	4,820.39
소형주택 공급기준 및 법적상한 용적률	•법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설 (전용 60㎡이하)						
	기정	•정비계획용적률 : 225%이하 적용 •예정 법적상한용적률 : 246.55% 적용 •소형주택 건설규모 : 10.775% 이상 = (예정 법적상한용적률-정비계획용적률)×50% = (246.55%-225%)×50% = 10.775% 이상 •기준면적 = 대지면적×10.775% = 44,503.6㎡×10.775% = 4,795.26㎡이상 •계획면적 = 세대수×공급면적 = 70세대×68.55㎡ = 4,798.5㎡ ≥ 4,795.26㎡ ※ 소형주택 건설 세대수 : 70세대 - 전용 49.92㎡(공급 68.55㎡) ※ 법적상한용적률은 도시계획위원회를 거쳐 건축위원회 심의 시 최종확정					
	변경	•정비계획용적률 : 225%이하 적용 •예정 법적상한용적률 : 246.55% 적용 •소형주택 건설규모 : 10.775% 이상 = (예정 법적상한용적률-정비계획용적률)×50% = (246.55%-225%)×50% = 10.775% 이상 •기준면적 = 대지면적×10.775% = 44,503.6㎡×10.775% = 4,795.26㎡이상 •계획면적 = 세대수×공급면적 = 70세대×68.8627㎡ = 4,820.39㎡ ≥ 4,795.26㎡ ※ 소형주택 건설 세대수 : 70세대 - 전용 49.92㎡(공급 68.86㎡) ※ 법적상한용적률은 도시계획위원회를 거쳐 건축위원회 심의 시 최종확정					
	기정	•계획면적 = 세대수 × 공급면적 = 70세대 × 68.55㎡ = 4,798.5㎡ ≥ 4,795.26㎡					
소형주택 확 보계획	변경	•계획면적 = 세대수×공급면적 = 70세대×68.8627㎡ = 4,820.39㎡ ≥ 4,795.26㎡					

7) 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예정 세대수	비고
관리처분계획	구역지정고시가 있는 날로부터 4년이내	문정동136번지일원 재건축정비사업조합	현황 : 1,392세대 계획 : 1,265세대 감 : 127세대	-

- 3.** 기타 자세한 내용은 「문정동 136번지 일원 주택재건축 정비계획변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면」도서에 따름 : 비치도서

4. 관계도면 : 붙임 참조

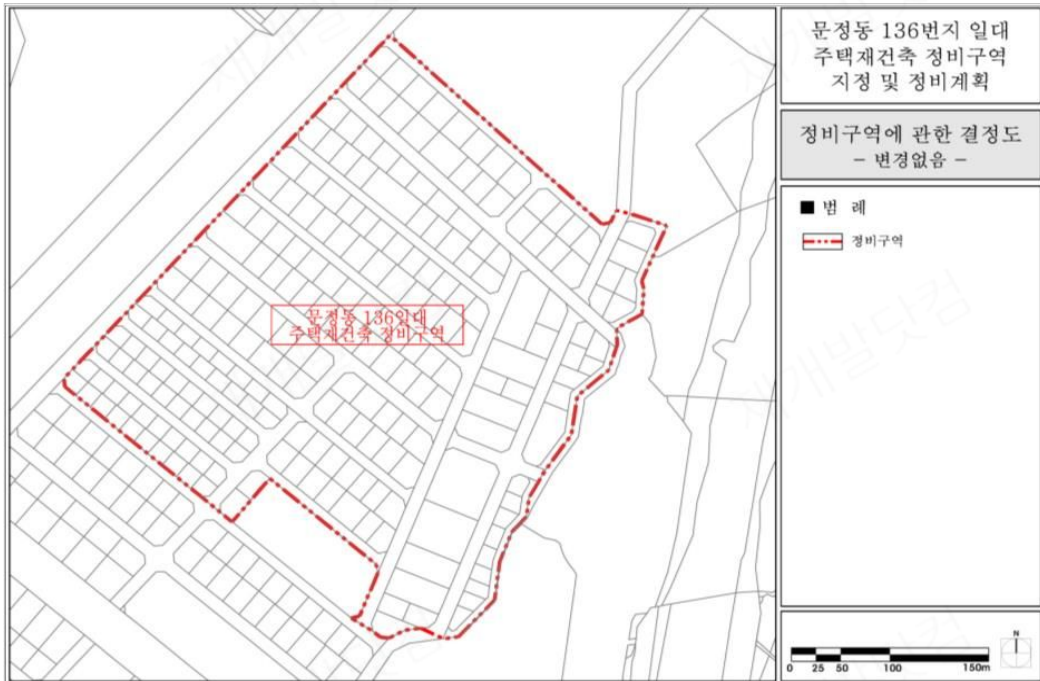
1. 문정동 136번지 일원 주택재건축 정비계획변경(경미한변경) 결정
지형 도면 고시도

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

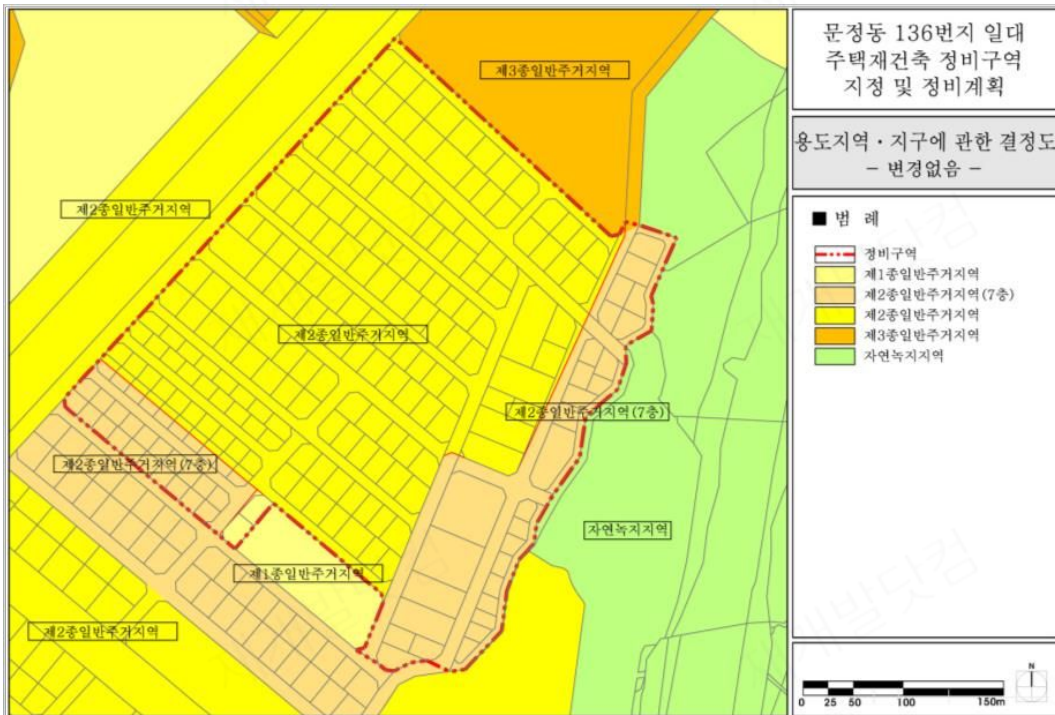
5. 관계서류

시민의 열람편의를 위하여 송파구 주거사업과(☎ 02-2147-2896)에 관련
도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

○ 정비구역 결정(기정 및 변경)도(변경없음)



○ 용도지역 결정(기정 및 변경)도(변경없음)



○ 도시계획시설에 관한 결정(기정 및 변경)도(변경없음)

