

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2025-2190호

문래국화아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안),
지구단위계획 결정(변경)(안) 공람공고

서울특별시 고시 제2020-518호(2020.12.03.)로 정비구역 지정 고시된 영등포구 문래동3가 76-1번지 문래국화아파트 재건축 정비계획 결정(변경)을 위해, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획을 위한 주민의견청취 등)에 의거 공람공고 하오니, 본 문래국화아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 11월 6일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 : 2025.11.06.(목) ~ 2025.12.08.(월) (30일 이상)
2. 공람장소
 - 영등포구청 주거사업과 (영등포구 당산로 123, 본관 4층, ☎02-2670-3506)
 - 문래국화아파트 재건축정비사업위원회 사무실 (영등포구 도림로 485, 2층 ☎02-2671-2003)
3. 의견제출 : 공람장소에 비치된 의견서에 서면제출
4. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획내용 등은 추후 절차 이행과정에서 변경될 수 있음.
5. 공람내용
 1. 문래국화아파트 정비계획 결정(변경)
 1. 정비사업의 명칭 : 국화아파트 재건축정비구역
 2. 정비구역 결정 조서 : 변경 없음

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
-	국화아파트 재건축정비구역	영등포구 문래동3가 76-1번지	17,794.6	-	17,794.6	-

3. 정비계획 결정(변경)(안)

가. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변 경	변경 후		
합계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	-
정비기반시설 등	소계	760.0	감) 240.0	520.0	2.93	-
	도로	260.0	증) 260.0	520.0	2.93	기부채납
	사회복지시설	500.0	감) 500.0	-	-	국·공립 어린이집 폐지
획지		17,034.6	증) 240.0	17,274.6	97.07	공동주택 및 부대 복리시설 (공공임대주택(기부채납)포함)

나. 용도지역·지구 계획

1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

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

2) 용도지구 : 해당없음

다. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소토	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반 도로	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	가각 면적 변경
변경	소토	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반 도로	-	-	
신설	소토	1	B	10	국지 도로	137	문래동 3가 66-3공	문래동 3가 77-3	일반 도로	-	-	-

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소토 1-A	소토 1-A	- 도시계획시설 변경 - 면적 : 1,320.5㎡ → 1,314.5㎡	단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 복측 진입도로 신설로 인해 기존 도로 가각 면적 변경
-	소토 1-B	- 도시계획시설 신설 - 폭 : 10m, 연장 : 137m	단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 복측 진입도로 신설

2) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지 시설	국공립 어린이집	문래동3가 76-1번지	500.0	감) 500.0	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	

○ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	사회 복지시설	국공립 어린이집	- 폐지 - 면적 : 500㎡ - 용도 : 국공립어린이집	대상지 주변으로 보육시설이 다수 분포하여 대상지 내 보육시설은 폐지하고, 임대주택으로 대체

라. 공동이용시설 설치계획(변경)(안)
기정

구분		위 치	면적(m ²)	비고
			계획(안)	
관리사무소		문래동 3가 76-1	250.0	
경비실			-	
주민 공동 시설 (커뮤 니티 시설)	경로당		270.0	
	어린이집		350.0	
	작은도서관		190.0	
	다함께돌봄센터		-	
	주민공동시설		-	
	주민운동시설		-	
	어린이놀이터		300.0	
	근린생활시설		700.0	
소계			1,810.0	
합계			2,060.0	

변경

구분		위 치	면적(m²)		비고
			서울시 기준	계획(안)	
관리사무소		문래동 3가 76-1	—	160.0	
경비실			—	—	
주민 공동 시설 (커뮤 니티 시설)	경로당		340.0	350.0	
	어린이집		560.0	600.0	국공립어린이집
	작은도서관		158.0	170.0	
	다함께돌봄센터		66.0	110.0	
	주민공동시설		—	680.0	
	주민운동시설		—	410.0	
	어린이놀이터		859.0	900.0	
	근린생활시설		—	—	
소계			—	3,220.0	
합계			—	3,380.0	

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)(안)

구분	권역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,034.6	문래동 3가 76-1번지	3	-	-	3	-	공동주택
변경	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,274.6	문래동 3가 76-1번지	3	-	-	3	-	공동주택

바. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	정비계획 용적률(%)	최고 높이	비 고																														
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)																																				
기정	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,034.6	문래동3가 76-1	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	250% 이하	100m 이하 / 29층 이하	-																														
주택의 규모 및 규모별 건설비용					• 건립규모 및 비율 - 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 61.6%																																			
					<table><tr><th>구분</th><th>총 세대수</th><th>임대(세대)</th><th>분양(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>70</td><td>30</td><td>40</td><td>19.8</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡ 이하</td><td>148</td><td>-</td><td>148</td><td>41.8</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>136</td><td>-</td><td>136</td><td>38.4</td><td>-</td></tr><tr><td>합계</td><td>354</td><td>30</td><td>324</td><td>100.0</td><td>-</td></tr></table>						구분	총 세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)	비고	60㎡ 이하	70	30	40	19.8	-	60㎡ ~ 85㎡ 이하	148	-	148	41.8	-	85㎡ 초과	136	-	136	38.4	-	합계	354	30	324	100.0	-
					구분	총 세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)	비고																														
					60㎡ 이하	70	30	40	19.8	-																														
					60㎡ ~ 85㎡ 이하	148	-	148	41.8	-																														
					85㎡ 초과	136	-	136	38.4	-																														
합계	354	30	324	100.0	-																																			
심의완화사항					• 허용용적률 인센티브 : 녹색건축물에너지효율등급(에너지효율1등급, 녹색건축인증 최우수등급) 6%																																			
건축물의 건축선에 관한 계획					• 보도형 건축한계선 - 구역경계로부터 3m (남측, 북측) - 도로경계로부터 3m (서측, 도림로144길)																																			
기타사항					• 차량출입불허구간 : 도림로변 ~ 이면부(도림로144길)변 34m까지 설정 • 차량진출입구 - 도림로144길변 공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정 - 도림로20길변 근린생활시설 차량 진출입구 1개소 위치 지정 - 도림로20길변 사회복지시설(국공립어린이집) 차량 진출입구 1개소 위치 지정																																			

- 이하 여백 -

■ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				최고 높이	비 고																														
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한																																
변경	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,274.6	문래동 3가 76-1	공동주택 및 부대복리시설 등	60% 이하	210% 이하	223.8% 이하	243.73% 이하	400.0% 이하	140m 이하/42층 이하	-																														
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 건립규모 및 비율 - 35㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율: 37.7% <table><tr><th>구분</th><th>총 세대수</th><th>임대(세대)</th><th>분양(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>280</td><td>137</td><td>143</td><td>42.5</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 35㎡ 이하</td><td>298</td><td>35</td><td>263</td><td>45.2</td><td>-</td></tr><tr><td>35㎡ 초과</td><td>81</td><td>-</td><td>81</td><td>12.3</td><td>-</td></tr><tr><td>합계</td><td>659</td><td>172</td><td>487</td><td>100.0</td><td>-</td></tr></table>												구분	총 세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)	비고	60㎡ 이하	280	137	143	42.5	-	60㎡ ~ 35㎡ 이하	298	35	263	45.2	-	35㎡ 초과	81	-	81	12.3	-	합계	659	172	487	100.0	-
구분	총 세대수	임대(세대)	분양(세대)	비율(%)	비고																																						
60㎡ 이하	280	137	143	42.5	-																																						
60㎡ ~ 35㎡ 이하	298	35	263	45.2	-																																						
35㎡ 초과	81	-	81	12.3	-																																						
합계	659	172	487	100.0	-																																						
심의완화사항		• 허용용적률 인센티브 : 13.8% (사업성 보정계수 = 1.15) - 열린단지(담장 미설치)(5%), 친환경 건축물(ZEB5등급(5.5%)), 녹색건축인증(우수 등급 1.5%) - 공시지가 보정계수 = 7,274.646/7,095.000 = 1.03 - 대지면적 보정계수 = $0.2 - [(17,794.6 - 10,000) \times (0.2 - 0.1)] / (20,000 - 10,000) = 0.12$ • 법적상한용적률 인센티브 : 도시 및 주거환경정비법 제54조에 따라 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다 (군공업지역 법적상한 400% 적용 가능)																																									
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 3m 이격 (도림토 144길, 문래토 20길, 도림토, 대지경계)																																									

- 이하 여백 -

2) 용적률 산정
기정

구분		산정내용					
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적 (공동주택)	정비기반시설 등 면적			순부담 제외면적	
			소계	토지 및 지분 (①+②)	건축물 (환산부지) (③)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
	17,794.6	17,034.6	2,168.41	1,731.4	437.01	-	-
공공시설 제공면적	전체	- 순부담면적 : 2,168.41㎡ (12.2%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (① 760.0㎡ + ② 971.4㎡ + ③ 437.01㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 2,168.41㎡					
	토지	① 토지 기부채납 면적 : (도로) 260.0㎡ (사회복지시설) 500.0㎡					
	토지 지분	② 토지지분 기부채납 면적 : 971.4㎡ • 공공임대주택 제공면적 : 3,698.10㎡					
	건축물	③ 건축물 기부채납 면적 : 437.01㎡ • 공공임대주택 환산부지 : 317.09㎡ = ㉠ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 3,698.10㎡ × 1,037,500원/㎡ ^{주1} = 3,836,778,750원 : ㉡ = 6,050,000원 ^{주3} × 2 = 12,100,000원 • 사회복지시설(국공립어린이집) 환산부지 : 119.92㎡ = ㉠ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축연면적 × 설치비용 기준 = 500㎡ × 2,902,000원/㎡ ^{주2} = 1,451,000,000원 : ㉡ = 6,050,000원 ^{주3} × 2 = 12,100,000원					

- 이하 여백 -

구분		산정내용						
공공시설 제공면적	건축물	주1) 2016 표준건축비(국토부고시 제2016-339호) : 1,037,500원 주2) 2017 공공건축물 공사비 등 책정 가이드라인(서울시) = 2,902,000원/m ² (연면적 500~800m ² 미만) 주3) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가(2019.01 기준)						
기준 용적률		• 210%						
허용 용적률		• 216% － 허용용적률 인센티브 계획 유도항목 : 6% 적용						
개발가능 (상한) 용적률		• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화						
		• 상한용적률은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용						
		• 개발가능용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × a토지·지분) + (0.7 × a건축물)] = 216% × {1 + (1.3 × 1 × 0.1078) + (0.7 × 0.0272)} = 250.38%						
		<table><tr><td>가중치</td><td>• 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 216% ÷ 216% = 1.0</td></tr><tr><td>a토지</td><td>• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = 1,731.4m² ÷ 16,063.22m² = 0.1078</td></tr><tr><td>a건축물 (계수 0.7)</td><td>• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = 437.01m² ÷ 16,063.22m² = 0.0272</td></tr></table>	가중치	• 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 216% ÷ 216% = 1.0	a토지	• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = 1,731.4m ² ÷ 16,063.22m ² = 0.1078	a건축물 (계수 0.7)	• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = 437.01m ² ÷ 16,063.22m ² = 0.0272
		가중치	• 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 216% ÷ 216% = 1.0					
a토지	• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = 1,731.4m ² ÷ 16,063.22m ² = 0.1078							
a건축물 (계수 0.7)	• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = 437.01m ² ÷ 16,063.22m ² = 0.0272							
• 정비계획 용적률 : 250.0% 이하								

- 이하 여백 -

변경

구분		산정내용					
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적 (공동주택)	정비기반시설 등 면적			순부담 제외면적	
			소계	토지 및 지분 (①+②)	건축물 (환산부지) (③)	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 국공유지
	17,794.6	17,274.6	1,234.46	932.09	302.37	-	-
공공시설 제공면적	전체	- 순부담면적 : 1,234.46㎡ (6.9%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = (① 520.0㎡ + ② 412.09㎡ + ③ 302.37㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 1,234.46㎡					
	토지	① 토지 기부채납 면적 : (도로) 520.0㎡					
	토지 지분	② 토지지분 기부채납 면적 : 412.09㎡ • 공공임대주택 제공면적 : 1,627.2㎡ : 토지지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적) = 17,794.6 × (1,627.2 + 841.4) ÷ 103,482.41 = 412.09㎡					
	건축물	③ 건축물 기부채납 면적 : 302.37㎡ • 공공임대주택 환산부지 : 302.37㎡ = ㉠ 공공시설등 설치비용(원) ÷ ㉡ 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) : ㉠ = 건축연면적 × 설치비용 기준 = (1,627.2㎡(지상) × 2,099,091원/㎡ ^{주1}) + (841.4㎡(지하) × 1,040,000원/㎡ ^{주1}) = 4,290,696,875원 : ㉡ = 7,095,000원 ^{주2} × 2 = 14,190,000원 주1) 상한가 분양 표준건축비 : 40-45층(60-85㎡) : 2,099,091원 지하 : 1,040,000원 주2) 건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가 (2025. 01 기준)					

- 이하 여백 -

구분	산정내용									
기준 용적률	• 210%									
허용 용적률	• 222% - 허용용적률 인센티브 계획 유도항목: 12% 적용 <table><tr><td rowspan="3">인센티브 항목</td><td>열린단지(담장 미설치)</td><td>5%</td></tr><tr><td>ZEB 5등급</td><td>5.5%</td></tr><tr><td>녹색건축인증 우수등급</td><td>1.5%</td></tr></table>			인센티브 항목	열린단지(담장 미설치)	5%	ZEB 5등급	5.5%	녹색건축인증 우수등급	1.5%
인센티브 항목	열린단지(담장 미설치)	5%								
	ZEB 5등급	5.5%								
	녹색건축인증 우수등급	1.5%								
(완화) 허용 용적률	• (완화)허용용적률 인센티브 = 허용용적률 인센티브 × 사업성보정계수 = 12%×1.15 = 13.8% • 사업성 보정계수(1.15) = 공시지가 보정계수(1.03) + 대지면적 보정계수(0.12) - 서울시 공시지가가 평균(7,274,646원)/대상지 공시지가가 평균(7,095,000원) = 1.03 - 대지면적 보정계수 + 0.2-[{(17,794.6-10,000)×(0.2-0.1)}÷(20,000-10,000)] = 0.12 ⇒ (완화)허용용적률 = 기준용적률 +(완화)허용용적률 인센티브 = 210% + 13.8% = 223.8%									
개발가능 (상한) 용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」 적용									
	• 개발가능용적률 = 완화허용용적률 + (허용용적률 × 1.3 × 가중치 × a토지·지분 + 허용용적률 × 1.0 × a건축물 = 223.8% +(222×1.3×1×0.05528+222×1×0.01793) = 243.73%									
	가중치	• 공공시설 제공부지 허용용적률÷사업부지 허용용적률= 223.8%÷223.8%=1.0								
	a토지	• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적÷공공시설 등 제공 후 대지면적 = 932.09㎡÷16,862.51㎡= 0.05528								
	a건축물 (계수 1.0)	• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적÷공공시설 등 제공 후 대지면적 = 302.37㎡÷16,862.51㎡= 0.01793								
법적상한용적률	• 법적상한용적률 = 400%(계획용적률 = 399.72%)									

- 이하 여백 -

사. 교통 및 동선처리계획
기정

구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	㉠	◦ 교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소) - ③ 사업지 앞 교차로 신호기 및 차량유도선 설치
진출입 동선	㉡	◦ 소로1호선 확폭 : (B=8.0→10.0m, L=127.0m) ◦ 사업지 차량 진출입구 설치(2개소) - 공동주택 진출입구 1개소, 근생시설 진출입구 1개소 ◦ 사업지 주차장 진출입구 각각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
대중교통 및 보행	-	◦ 사업지 전면 보행공간 설치(B=3.0m) ◦ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 (고원식:1개소, 일반형:3개소) ◦ 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 법정주차대수의 20.0%(89면)이상 확보
주차시설	-	◦ 법정주차대수 : 442대 ◦ 주차수요대수 : 449대(2026년 원단위법) ◦ 계획주차대수 : 502대 (법정대비 113.6%, 수요대비 111.8%) ◦ 장애인주차 14대 확보(법정주차대수의 3.0%) ◦ 확장형주차 151대 확보(계획주차대수의 30.0%) ◦ 여성우선주차 51대 확보(계획주차대수의 10.0%)
교통안전 및 기타	-	◦ Drop Zone 설치(1개소) ◦ 고원식 교차로 설치(2개소) ◦ 차량 진출입구 차량경고등 설치(2개소) ◦ 과속방지턱 신설(1개소) ◦ 반사경 신설(2개소)

변경

구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	①	◦ 북측 문래로20길 확폭 - 폭 1.0m, 연장 138m
	②	◦ 서측 도림로114길 확폭 - 폭 1.5m, 연장 128m
	③	◦ 남측 기존 출입구 삭제 및 보도 채움
진출입 동선	㉠	◦ 북측 문래로20길 상 출입구 설치 및 운영안 수립 - 폭 14.7m, 왕복 4차로 - 진·출입구 각각정리(R=6m)
	㉡	◦ 서측 도림로114길 상 출입구 설치 및 운영안 수립 - 폭 14.6m, 왕복 4차로 - 진·출입구 각각정리(R=6m)
보행 및 자전거	-	◦ 사업지 주변 보도 신설 및 확폭 - 서측 도림로114길 상 보도(3.0m) 신설 - 북측 문래로20길 상 보도(0.4-1.9m) 확폭
	-	◦ 사업지 출입구 보행 단절 지점 횡단보도 설치(2개소)
	-	◦ 사업지 내 자전거 보관소 설치 (법정 주차대수의 20%이상 설치)
주차시설	-	◦ 법정주차 및 주차수요 이상 계획주차대수 확보 - 법정주차 : 694대 - 주차수요 : 806대 - 장애인주차 주차대수의 3% 이상 확보 - 확장형주차 주차대수의 30% 이상 확보 - 가족배려주차 주차대수의 10% 이상 확보 - 전기차 충전시설 및 주차구역 주차대수의 5% 이상 확보
교통안전 및 기타	-	◦ 교통안전시설 설치 - 교통안전표지 및 노면표지 등 - 관계기관 협의 후 시행

아. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
환경보전	- 환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구 - 대부분이 주거지역으로 사업 시행으로 인한 녹지변동은 없으며, 문래공원 변 조정식재 등의 오픈 스페이스 연계로 주변과 조화로운 녹지공간을 조성하겠음 - 사업시행자는 자연지반녹지율, 생태면적률 적용 목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물 순환시스템 도입 등 에너지 절감 계획을 수립	-
재난방지	- 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 - 재해 시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선 체계를 구축 - 사업시행인가 시 빗물저류시설, 침투시설 등 우수 유출 저감 대책을 수립하고 세부 관련 계획 및 배수 설비 설치에 대한 별도 협의하겠음	-

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변변화	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m 이내 대상지 북측 문래초등학교 1개소	- 대상지 내 일부 지역 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당함 (해당 면적 : 약 9,641㎡) 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(안거가 등의 의제 등)에 의거 하여 정비구역으로 부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치 단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다 - 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속 방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 - 후후 사업 시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

차. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

- 이하 여백 -

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택밀실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
3	2	1	3	3	—

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	270	270	142	128	697	367	330	
단독주택	—	—	—	—	—	—	—	
공동주택	270	270	142	128	697	367	330	

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

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

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			공동주택			
			소계	단독	다가구	소계	아파트	연립	다세대
합 계		270	—	—	—	270	270	—	—
60㎡ 이하	소 계	—	—	—	—	—	—	—	—
	30㎡ 이하	—	—	—	—	—	—	—	—
	30㎡ ~ 50㎡	—	—	—	—	—	—	—	—
	50㎡ ~ 60㎡	—	—	—	—	—	—	—	—
60㎡ ~ 85㎡		—	—	—	—	—	—	—	—
85㎡ 초과	소 계	210	—	—	—	210	210	—	—
	85㎡ ~ 135㎡	60	—	—	—	60	60	—	—
	135㎡ 초과	—	—	—	—	—	—	—	—

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

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황
기정

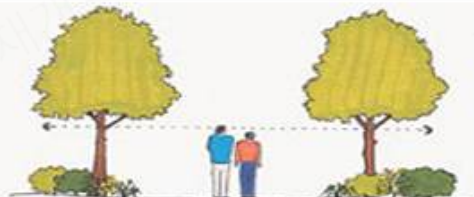
구분		계	일반분양	공공임대주택	비고
합 계		354	324	30	—
60㎡ 이하	소 계	70	40	30	—
	40㎡ 이하	—	—	—	—
	40㎡ ~ 50㎡	—	—	—	—
	50㎡ ~ 60㎡	70	40	30	—
60㎡ ~ 85㎡		148	148	—	—
85㎡ 초과	소 계	136	136	—	—
	85㎡ ~ 135㎡	136	136	—	—
	135㎡ 초과	—	—	—	—

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨
변경

구분		계	일반분양	공공임대주택	비고
합 계		659	487	172	—
60㎡ 이하	소 계	280	143	137	—
	40㎡ 이하	—	—	—	—
	40㎡ ~ 50㎡	—	—	—	—
	50㎡ ~ 60㎡	280	143	137	공공기여임대 20세대 국민주택임대 117세대
60㎡ ~ 85㎡		298	263	35	국민주택임대 35세대
85㎡ 초과	소 계	81	81	—	—
	85㎡ ~ 135㎡	81	81	—	—
	135㎡ 초과	—	—	—	—

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

타. 세입자 주거대책 : 해당없음
 파. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분		계획 내용	비고
조경 및 식재	단지	◦ 단지 내 정원산책길·보도에는 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙보는 제하고 2m 이상 교목을 식재 하여 시야 확보 ◦ 문래근린공원 변 담장 대신 조경 및 식재 조성으로 단지 내 도로를 제외 하고는 수목 사이로 통행이 불가능하도록 밀식 ◦ 놀이터 주변으로는 시야 확보를 위해 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분	
	주차장	◦ 출구 주변으로 조경수 식재를 지양하고 조명과 조경 간의 공간을 충분히 배치하여 시야 확보	
			
조명	단지	◦ 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 ◦ 지상 주차장, 공동주택 앞 정원에는 충분한 거리에서 상대방을 인식 할 수 있도록 조도 20룩스 이상의 조명을 설치하여 시야 확보	
	주차장	◦ 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 ◦ 지하주차장 조명은 눈부심 방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	
	 		
자연적 접근통제	단지	◦ 주 출입구에는 출입 차단기를 설치하고 경비원을 배치 ◦ 단지 외곽으로는 투시형 식재 울타리를 설치하여 단지 내 출입을 통제 및 공간을 구분함	
공용공간		◦ 건축물 외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치 ◦ 각종 출입구 및 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 CCTV 설치(방법 장치)	

하. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
합계		17,794.6	문래동 3가 76-1	17,794.6	—	17,794.6	—
1	—	17,274.6		17,034.6	증) 240.0	17,274.6	공공주택 및 부대시설 (공공임대주택 기부 채납 포함)
2		520.0		260.0	증) 260.0	520.0	도로(기부채납)
3		—		500.0	감) 500.0	—	국공립어린이집 폐지

- 이하 여백 -

거. 공공주택 건설에 관한 계획

모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획 하여야 한다. 필요시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

공공주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않도록 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

1) 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택(공공기여)

기정

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
기정	획지	17,034.6	소계	30	—	—	3,698.10㎡
			전용 59㎡	30	59.00㎡	81.5㎡	3,698.10㎡

변경

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
변경	획지	17,274	소계	20	—	—	지상 : 1,627.2㎡ 지하 : 841.4㎡
			전용 59㎡	20	59.98㎡	81.36㎡	지상 : 1,627.2㎡ 지하 : 841.4㎡

2) 법적상한용적률 완화를 위한 기부채납 임대주택(국민주택)

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
—	획지	17,274	소계	152	—	—	- 용적률 증가분 : 156.27% (400%-243.73%) - 증가된 용적률의 50% : 78.14% - 의무연면적 : 13,498.37㎡ 이상 - 임대지상연면적 : 13,523.02㎡
			전용 59㎡	117	59.98㎡	81.36㎡	
			전용 84㎡	35	84.96㎡	114.4㎡	

너. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

다. 환경성 검토결과
기정

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 경관	생태면적률	30%	○	◦ 일부 조경녹지 이외에 녹지 없음	◦ 공인 및 녹지계획에 반영
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○	◦ 대상지내에는 일부 식재된 조경수목의 자연녹지는 거의 없음	◦ 공인 및 녹지계획에 반영
	지형변동	결정토비율 20%미만	-	◦ 지형변화 최소화	◦ 지형에 순응한 계획 수립
		지형변동 비율30%미만	-	◦ 지형변화 최소화	◦ 지형에 순응한 계획 수립
	비오름	4등급	○	◦ 비오름유형평가 4등급, 개별비오름 평가제의 등급으로 조사됨	◦ 조경공간의 확보
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	◦ 대부분 공동주택 밀집지역으로 주변지역에 대한 일조 장애는 불가피함	◦ 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	◦ 주거밀집지역으로 기존 15층의 공동주택이 입지하였음	◦ 바람의 진행방향을 고려한 건물배치
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	◦ 향후 에너지사용량 추정 ◦ 에너지친 변경가능여부조사	◦ 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	×	-	-
	경관	Skyline보전	○	◦ 주변시설물과의 조화	◦ 건물배치, 높이설정에 반영
		가로녹지율 30%	○	◦ 대상지내 녹지율은 일부 조경녹지를 제외하고 자연녹지 없음	◦ 공인, 조경녹지등 적용
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	◦ 주변에 휴식·여가공간 부족 ◦ 당해 대상지에 조성 필요	◦ 공인, 조경녹지등 조성
	보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	◦ 보행자의 안전과 보행동선을 고려한 보행로 및 보행공간 설치	◦ 보행공간 추가 확보(보도형 건축한계선, B=3.0m)
		자전거전용도로 계획수립	×	◦ 대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-
		자전거보편소 15대/100unit	×	◦ 교통분담을 위한 자전거 이용	-
추가	대기질	-	◦ 비산먼지발생에 의한 영향 배기가스발생	◦ 방진망 설치, 공사장 살수계획 ◦ 대상지내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	
	물순환 (수질)	-	◦ 운영 시 오수발생	◦ 기존 시 하수관로에 연계처리	
	폐기물	-	◦ 운영 시 생활분뇨폐기물 발생	◦ 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
	소음 및 진동	-	◦ 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 ◦ 운영 시 교통소음발생	◦ 가설방음판넬 설치 ◦ 녹지공간조성	

변경

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 환경	1. 비오름 및 동식물상	○	- 사업지는 노후화된 공동주택지로 일부 조경수목이 분포함 - 비오름유형 4등급, 개별비오름 평가제외로 조사됨 - 멸종위기 야생동물 등 자연환경 자산, 지정보호수는 해당없음 - 사업시행으로 인해 비오름유형 등급 등의 변화는 없음	대상지의 34.13% 이상을 조경녹지 공간 으로 확보하여 도시생태 기능 복원 및 강화	
	2. 녹지네트워크	○	녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결성 III, 외부연결성 II	향후 건축허가 단계 시 조경계획에 반영하여 녹지면적, 모양 조정 검토	
생활 환경	3. 토양	○	주변지역 토양오염 없음	(필요시)공사로 인한 토양오염 관련 구체적 정화계획 수립	
	4. 지형·지질	○	- 사업지는 평탄화된 지역임 - 지하 터파기 10m 이상 시행 시 지하안전영향평가 실시 대상	향후 건축절제 또는 허가 단계 시 지하안전영향평가가 필요할 경우 대응방안 마련 계획임	
	5. 물순환	○	- 생태면적률 35% 이상 확보 대상임 - 저영향개발기법 사전협의 대상임 (자치구)	- 현재 생태면적률 28.77% 확보하여 건축허가 단계에서 35%이상 확보하는 계획을 수립하겠음 - 저영향개발기법 사전협의 이행 예정	
	6. 수질	○	- 대상지 주변 수질 관련 지역지구 지정 현황없음 - 수질오염총량관리 협의대상에 해당 - 폐수배출시설 설치계획 없음 - 중수도 설치 대상 아님 - 사업시행으로 인해 수질오염에 큰 영향은 없을 것으로 예상됨	향후 허가단계에서 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의하여 배출량 지정	
	7. 바람·열	○	- 사업지 남측으로 도립천이 유하고 있어 찬바람이 생성될 것으로 예상됨 - 열환경공간유형도 확인결과 열환경 취약지역에 해당	- 사업부지 내부로 하천에서 불어오는 찬바람 유입을 위해 건물 배치 조정 - 열쾌적성 향상을 위한 계획기법을 적용하여 주민 생활 편의를 도모할 계획임	
	8. 대기질·악취	○	- 대기오염물질 배출시설, 악취배출 시설 등 해당사항 없음 - 대기오염지역, 악취관리지역 해당 없음 - 공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨	공사시 비산먼지 발생 억제, 친환경보일러 도입 등 저감방안 마련함	
	9. 온실가스·에너지	○	사업시행 전·후 온실가스 배출량 비교 검토한 바, 사업시행 후 온실가스 배출량이 증가할 것으로 예상	(필요시)향후 건축절제 및 허가단계에서 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신재생에너지 시설, 건축물 에너지효율등급 1+ 이상 인증 취득, 부지 내 녹지공간 추가확보 등 저감방안 마련할 계획임	
	10. 자원순환	-	공사 및 운영시 폐기물 발생됨	공사시 발생하는 폐기물(석면,건설폐기물 등) 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립함	
	11. 소음·진동		대상지 주변으로 공동주택, 학교등이 위치하여 공사시 건설장비의 소음으로 인한 영향이 예상됨	공사 전 가설방음판넬 설치 등 소음저감 방안 마련함	

러. 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)
 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능 한
 수목·수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음
 재활용이 가능한 수목은 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

머. 인구 및 주택의 수용계획

1) 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	270	270	142	128	697	367	330
단독주택	—	—	—	—	—	—	—
공동주택	270	270	142	128	697	367	330

2) 계획 가구수 및 인구수

구분	기정		변경		비고
	세대수(세대)	인구수(인)	세대수(세대)	인구수(인)	
계	354	914	659	1,621	
60㎡ 이하	70	181	280	689	
60㎡~85㎡	148	382	298	733	
85㎡ 초과	136	351	81	199	

※ 계획인구는 세대수 659세대에 대한 2023 영등포구 통계연보 세대당 2.46인 적용

버. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

(관리형 주거환경개선사업에 한함) : 해당없음

서. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축 자산 및
 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

어. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분

내 용

추정비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 동전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : (728,179,494-330,497,489) / 390,008,334 × 100% = 101.96%

구 분	금액(천원)	비 고
동전자산 추정액	390,008,334	사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음
예상 총 사업비	330,497,489	용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음
예상 총 분양수입	728,179,494	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음.
총 사업수익	397,682,005	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)

개별 동전자산 추정액

※ 도시 및 주거환경정비법, 따라 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 사업시행계획인가 이전으로서 추정분담금 산정시점 현재(2025년 6월)를 기준으로 추정함

구 분	토지	건물	집합건물	합 계
토지등 소유자(A)	0인	0인	390,008,334천원	390,008,334천원
대도청구자 평가금액(B)	0인	0인	0인	0인
국공유지(C)	0인	0인	0인	0인
동전자산평가금액 (A-B-C)	0인	0인	390,008,334천원	390,008,334천원

• 타입별 동전자산 추정액(타입별 평균)

구 분	전용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	총 호수	타입별 총액	타입별 평균
84형	84.71	56.04	210	276,238,000천원	1,315,419천원
118형	118.62	78.47	60	89,720,000천원	1,495,333천원

추정 분담금 산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (동전자산 가격 × 추정비례율)
- 세대유형별 추정 분담금 산출자료 참조
- 공동주택(아파트)

구 분	전용 면적(m ²)	공급 면적(m ²)	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
59형	59.98	81.36	1,093,000천원	개별동전자산가격 × 추정비례율 (101.96%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담/ -: 환급)
74형	74.60	100.60	1,302,000천원		
84형	84.96	114.40	1,424,000천원		
112형	112.20	150.98	1,767,000천원		

II. 문래국화아파트 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
-	국화아파트 재건축사업 지구단위계획구역	영등포구 문래동3가 76-1번지	17,794.6	-	17,794.6	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	-

2. 도시관리계획에 관한 결정조서

가. 용도지역·지구 결정조서

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	-
공업지역	준공업지역	17,794.6	-	17,794.6	100.0	

2) 용도지구 결정 조서 : 변경없음

나. 도시계획시설 결정조서

1) 교통시설

가) 도로(변경)(안)

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소토	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반 도로	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	가각 면적
변경	소토	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반 도로	-	-	변경
신설	소토	1	B	10	국지 도로	137	문래동 3가 66-3공	문래동 3가 77-3	일반 도로	-		-

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소토 1-A	소토 1-A	• 도시계획시설 변경 - 면적 : 1,320.5m ² → 1,314.5m ²	• 단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설로 인해 기존 도로 가각 면적 변경
-	소토 1-B	• 도시계획시설 신설 - 폭 : 10m, 연장 : 137m	• 단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설

2) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	사회복지 시설	국공립 어린이집	문래동3가 76-1번지	500.0	감) 500.0	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	

○ 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	변경내용	변경사유
-	사회 복지시설	국공립 어린이집	- 폐지 - 면적 : 500㎡ - 용도 : 국공립어린이집	대상지 주변으로 보육시설이 다수 분포하여 대상지 내 보육시설은 폐지하고, 임대주택으로 대체

3. 건축계획에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

- 1) 가구 및 획지 설정기준(변경없음)
- 2) 가구에 관한 결정 조서(변경없음)
- 3) 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서(변경사항에 한함)

구분	가구	면적(㎡)	획지				비고
			위 치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
합계		17,794.6	문래동 3가 76-1	17,794.6	-	17,794.6	-
1	-	17,274.6		17,034.6	증) 240.0	17,274.6	공공주택 및 부대시설 (공공임대주택 기부채납 포함)
2		520.0		260.0	증) 260.0	520.0	도로(기부채납)
3		-		500.0	감) 500.0	-	국공립어린이집 폐지

나. 건축물 용도 결정 조서

구분	획지	용도	비고
-	허용용도	획지1	공동주택 및 부대복리시설(공공임대주택)
기 정	허용용도	획지2	국공립어린이집
폐 지	허용용도	획지2	국공립어린이집
			-

다. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서
건폐율 계획

구분	지역		건폐율	비고
—	준공업지역	획지1	60% 이하	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)
기정		획지2	관계법령에 따름	사회복지시설 (국공립어린이집)
폐지		획지2	관계법령에 따름	사회복지시설 (국공립어린이집)

용적률 계획

구분	획지	면적(m ²)	용적률			법적상한 용적률	비고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기정	획지1	17,034.6	210% 이하	216% 이하	250% 이하	—	공동주택 및 부대복 리시설 (공공임대주택)
변경	획지1	17,274.6	210% 이하	223.8% 이 하	243.73% 이하	400% 이하	공동주택 및 부대복 리시설 (공공임대주택)
기정	획지2	500.0	관계법령에 따름				사회복지시설 (국공립어린이집)
폐지	획지2	500.0	관계법령에 따름				사회복지시설 (국공립어린이집)

높이 계획

구 분	지 역		높이 기준	
기정	준공업지역	획지1	100m 이하 / 29층 이하	—
변경		획지1	140m 이하 / 42층 이하	—
기정		획지2	3층 이하	—
폐지		획지2	3층 이하	—

라. 건축물 건축선에 관한 결정 조서

구 분	적용지역	계획 내용
기정	서측도로(도림로 144길) 경계 (도면 참조)	도로경계로부터 3m 이격 보도형으로 조성
	북측·남측 구역경계 (도면 참조)	구역경계로부터 3m 이격 보도형으로 조성
변경	서측도로(도림로 144길) 경계 (도면 참조)	도로경계로부터 3m 이격
	북측도로(문래로 20길) 경계 (도면 참조)	도로경계로부터 3m 이격
	남측도로(도림로) 경계 (도면 참조)	도로경계로부터 3m 이격
	대지 경계 (도면 참조)	대지 경계로부터 3m 이격

마. 인센티브 결정(허용용적률 인센티브)
허용용적률 인센티브 사항

구분	용적률 완화			비 고
	인센티브	사업성 보정계수	완화 인센티브	
기정	6%	-	-	녹색건축물 에너지효율등급
변경	12%	1.15	13.8%	열린단지(담장 미설치) 5%, 친환경건축물(ZEB5등급 5.5%, 녹색건축인증 우수등급 1.5%) 공시지가 보정계수 : 1.03 = 7,274,646/7,095,000 대지면적 보정계수 : 0.12 = 0.2 - [(17,794.6 - 10,000) × (0.2 - 0.1)] / (20,000 - 10,000) ⇒ 1.03 + 0.12 = 1.15

상한용적률 인센티브 사항

구 분	용적률 완화	비 고
	공공시설기부채납	
기 정	34.0%	총 34.0%
변 경	19.9%	총 19.9%

바. 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

1) 교통처리에 관한 결정 조서

기정

구 분	적용 지역	계획 내용
차량 진출입 불허 구간	도림로변 이면부(도림로144길변)변 34m까지 설정	도로에서 대지 안으로의 차량 진출입을 금지
차량 진출입구	도림로144길변	공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정
	문래로20길변	근린생활시설 차량 진출입구 1개소 위치 지정 사회복지시설(국공립어린이집) 차량 진출입구 1개소 위치 지정

변경

구 분	적용 지역	계획 내용
차량 진출입 불허 구간	도림로변 이면부(도림로144길변)변 34m까지 설정	도로에서 대지 안으로의 차량 진출입을 금지
차량 진출입구	도림로144길변	공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정
	문래로20길변	공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정 사회복지시설(국공립어린이집) 차량 진출입구 1개소 위치 지정

Ⅲ. 관련도면 : 공람도서 참조

Ⅳ. 열람장소 : 주민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 주거사업과(02-2670-3506) 및 문래국화아파트 재건축정비사업위원회 사무실(02-2671-2003)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 다만, 본 정비계획(안)은 주민공람 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

공 란 의 건 서

☐ 대상사업

안 건	문래국화아파트 재건축정비사업 경비계획(변경) 결정을 위한 공람공고
사업위치	영등포구 문래동3가 76-1번지 일대

☐ 의견제출자

성 명		생년월일	
전화번호		휴대전화	
현 주 소			
소유물건			

☐ 제출의견

2025. . .

의견제출자 성명

(서명 또는 날인)

영 등 포 구 청 장 귀하