

서울특별시 송파구 고시 제2017-166호

문정동 136번지 일원 주택재건축 정비계획변경(경미한
변경) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 송파구 문정동 136번지 일대 주택재건축정비사업을 위하여 서울특별시고시 제2010-421호(2010.11.25)로 최초고시되고, 서울특별시 송파구고시 제2016-83호(2016.08.11) 및 서울특별시 송파구고시 제2017-64호(2017.05.25)로 변경고시된 문정동 136번지일대 재건축정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 「동법 시행령」 제12조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제7조에 따라 정비계획변경(경미한변경)하고 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제6항 규정에 따라 정비계획을 변경 결정하고 이를 고시 합니다.

2017년 12월 7일

송 파 구 청 장

1. 명칭, 위치 및 면적(지구의 현황)

구분	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	문정동136번지일원 주택재건축정비구역	문정동136번지 일원	64,972.6	서울특별시고시제2010-421호 (2010.11.25)	

2. 주요 변경내용

가. 정비사업의 명칭 : 문정동 136일원 주택재건축정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	문정동 136일원 주택재건축 정비구역	서울특별시 송파구 문정동 136번지 일원	64,972.6	-	64,972.6	-

다. 정비계획

1) 용도지역 결정 조서(변경없음)

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	64,972.6	-	64,972.6	100.0	
제1종일반주거지역	407.5	-	407.5	0.6	
제2종일반주거지역(7층이하)	16,353.9	-	16,353.9	25.2	
제2종일반주거지역	48,211.2	-	48,211.2	74.2	
제3종일반주거지역	-	-	-	-	

2) 토지이용계획(변경)

구분		명 칭		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
				기정	변경	변경후		
합 계				64,972.6	-	64,972.6	100.0	
정비 기 반 시 설 등	소 계		18,349.0	-	18,349.0	28.2		
	도 로		8,178.0	-	8,178.0	12.6		
	공 원		5,092.5	-	5,092.5	7.8	· 소공원 : 407.5㎡ · 어린이공원 : 4,685㎡	
	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㎡	
	청소년수련시설		2,066.6	감) 2,066.6	-	-		
	공공청사		-	증) 2,066.6	2,066.6	3.2	건축물 환산부지면적 1,026.4㎡	
	보행자도로		250.5	-	250.5	0.4		
택	소 계		46,623.6	-	46,623.6	71.8		
지 (획지)	획지 1		44,503.7	-	44,503.7	68.5	공동주택 및 부대복리시설	
	획지 2 (존치)		2,119.9	-	2,119.9	3.3	종교시설(성당)	

3) 도시계획시설 결정조서(변경)

가) 도 로

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	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	공동주택 용지	보행자 전용도로	-		
기정	소로	1	7	10	집분산 도로	(245)	중2-a	소2-2	일반 도로	-		구역내 확폭

※ ()는 대상지 내 도로 연장임

나) 공 원

결정 구분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	소공원	문정동 123일대	407.5	-	407.5	서울시고시 제2015-15호	-
기정	②	공원	어린이 공원	문정동 142일대	4,685.0	-	4,685.0	서울시고시 제2015-15호	

다) 사회복지시설

결정 구분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기정	①	사회 복지시설	보육 시설	문정동 122-18일대	1,046.9	-	1,046.9	서울시고시 제2015-15호	-
기정	②	사회 복지시설	노인 복지시설	문정동 141-2일대	1,714.5	-	1,714.5	서울시고시 제2015-15호	-

라) 청소년수련시설(변경)

결정 구분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	①	청소년 수련시설	청소년 수련시설	문정동 122-14일대	2,066.6	감) 2,066.6	-	서울시고시 제2015-15호	-

마) 공공청사(변경)

결정 구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공청사	공공청사	문정동 122-14일대	-	증) 2,066.6	2,066.6	-	-

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	문정동 136일대 주택재건축 정비구역	64,972.6	문정동 136번지 일대	224	2	-	222	-	

나) 건축시설계획(변경)

구 역 구 분		획 지 구 분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	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	44,503.7	문정동 136일대	공동주택	30이하	225이하	250	55m이하 최고18층	167,870.45
		기정 변경	1-2	2,066.6	문정동 122-14 일대	청소년 수련시설 공공청사	관련법령에 따라 처리			3,926
		1-3	1,046.9	문정동 122-18 일대	보육시설	관련법령에 따라 처리			1,989	
	1,714.5	2-2	1,714.5	문정동 141-2 일대	노인복지 시설	관련법령에 따라 처리			3,257	
	2,119.9	2-1	2,119.9	문정동 141 외1	종교시설 (성당)	관련법령에 따라 처리			-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	○ 주택공급계획(세대수)									
	구 분			기정[소형(임대)]	변경	변경후[소형(임대)]	비 율 (%)			
	계	전용면적		1,265(80)	-	1,265(80)	100.00			
	전용 60㎡이하	49㎡형		350(74)	-	350(74)	27.66			
		59㎡형		505(6)	-	505(6)	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 [도정법 제30조의3적용]										
심의완화 사항	○ 용도지역변경: 1단계 상향									
	- 제2종일반주거지역(7층)→ 제2종일반주거지역(상향면적: 43,372.5㎡)									
	○ 용적률 완화(도시및주거환경정비법 제30조의3)									
	- 정비계획용적률(225%)→ 예정 법적상한용적률(250%)									
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 공동주택: 건축한계선 3m 지정									
	○ 사회복지시설(노인 및 보육시설), 공공청사, 종교시설: 건축한계선 1m 지정									
기타 사항에 관한 계획	○ 단지내 종·횡단 각 공공보행통로(폭원 6m) 확보									

■ 개발가능용적률 및 정비계획용적률 산정(변경)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	구역면적	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설 (기부채납 공공시설 환산 부지면적)	새로 설치하는 정비기반시설내 기존 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국·공유지
	64,972.6㎡	44,503.7㎡	18,349.0㎡ (2,368.4㎡)	7,437.2㎡	8,876.5㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	○ 공공시설부지 제공면적(순부담) : 4,403.7㎡ = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적) - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 = (18,349.0㎡ + 2,368.4㎡) - 7,437.2㎡ - 8,876.5㎡ = 4,403.7㎡ ※ 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 : 총 2,368.4㎡ (공공청사 : 1,026.4㎡, 보육시설 : 534.6㎡, 노인복지시설 : 807.4㎡) ○ 기반시설 부담률 : (4,403.7㎡ ÷ 64,974.9㎡) × 100% = 6.77%(구역면적 대비) ○ 용도상향 순부담 면적기준 : 4,338㎡이상 < 4,403.7㎡ (계획, 10.15%) - 2종일반(7층)→2종일반으로 용도상향 : 43,372.5㎡(대상면적)×10% = 4,338㎡이상				
계획(기준)용 적률	○ 계획(기준)용적률 : 190%				
허용용적률	○ 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190% + 10% = 200% ○ 허용용적률 인센티브(β) = 10% [무량판구조(7%), 친환경적우수등급(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 = 4,403.7㎡ ÷ 44,503.7㎡ = 0.09895 ○ 정비계획용적률 : 225%이하 적용				

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㎡

· 노 인 복 지 시 설 = 1,693,000원/㎡ × 3,257.55㎡ ÷ 6,830,400원/㎡ = 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	비 고
대상지 반경 500m 인근 문정·문덕초교, 문정중 한림연예예술고 등 위치	○ 교육환경보호를 위한 소음·진동저감대책 및 통학로 안전시설설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 강동교육지원청과 협의하였으며, 향후 사업시행인가 시 학교보건법에 따른 교육환경보호대책을 수립하여 학습환경보호를 위한 적법한 대책을 마련할 예정임	-

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

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모(전용)	비 고 (연면적)
획지 (공동주택)	44,503.7	8 (소설믹스)	80	49.92㎡ : 74세대 59.84㎡ : 6세대	5,568.20㎡
소형주택 공급기준 및 법적상한 용적률	○ 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설(전용 60㎡이하)				도정법 제30조의3
	○ 정비계획 용적률 : 225% 이하 적용 ○ 예정 법적상한용적률 : 250% 적용 ○ 소형주택 건설규모 = (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (250% - 225%) × 50% = 12.5% 이상 ○ 소형주택 건설면적 = 택지면적 × 12.5% = 44,503.7㎡ × 12.5% = 5,562.96㎡ 이상 ※ 법적상한용적률은 건축위원회 심의 후 최종결정				주택재건축사업의 용적률완화 및 소형주택 건설 등 업무처리기준 1-2에 따라 법적상한용적률 이하 선택
소형주택 확보계획	○ 계획면적 = 세대수 × 공급면적 = (74세대 × 68.59㎡) + (6세대 × 82.09㎡) = 5,568.20㎡ ≥ 5,562.96㎡				임대주택 및 장기전세주택 활용 ※ 조례 제20조 제1항

7) 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
관리처분계획	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	문정동 136번지 일원 재건축정비사업조합	현황 : 1,392세대 계획 : 1,265세대 감 : 127 세대	

8) 2014년 제20차(‘14. 12. 3) 도시계획위원회 심의결과 (변경없음)

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

4. 관계도면 : 붙임 참조

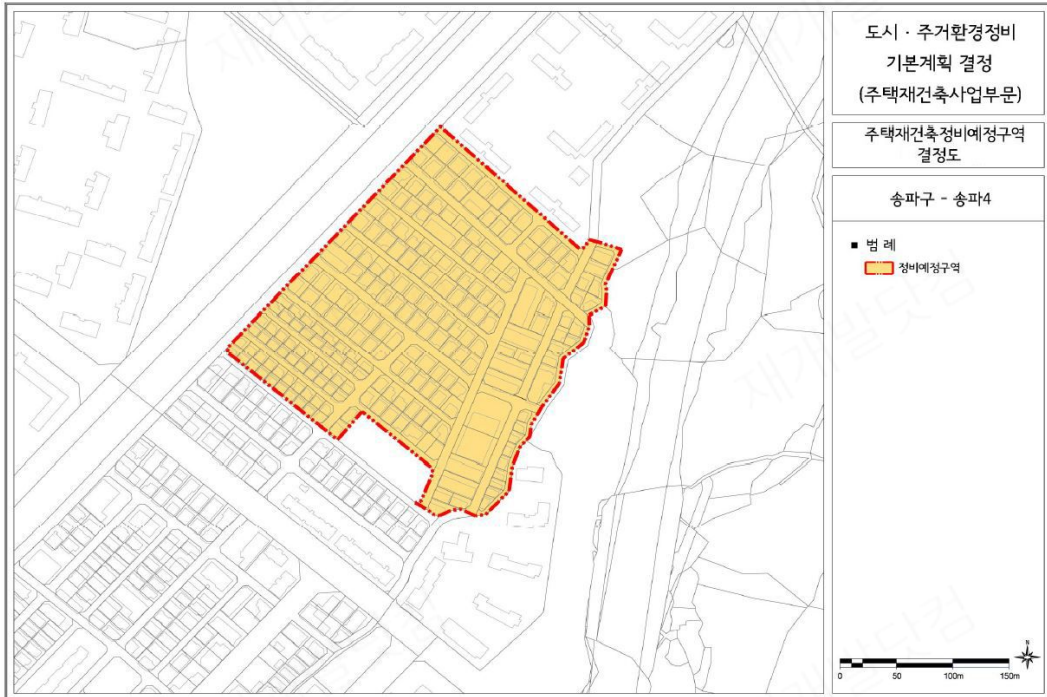
1. 문정동 136번지 일원 주택재건축 정비계획변경(경미한변경) 결정 지형도면 고시도

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

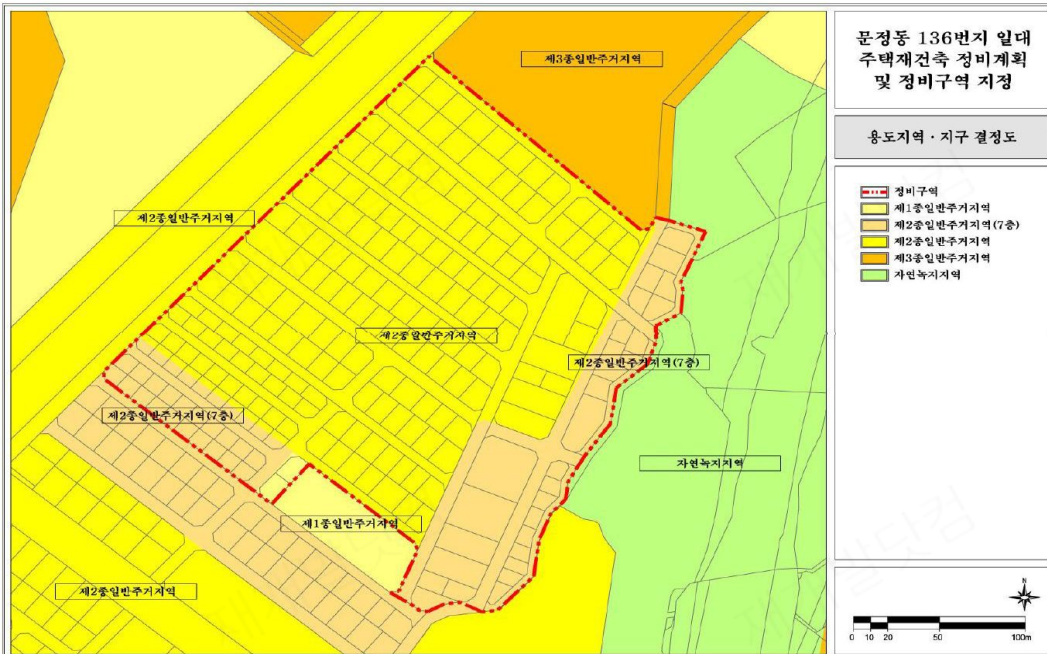
5. 관계서류

시민의 열람편의를 위하여 송파구 주거재생과(☎ 02-2147-2888)에 관련 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

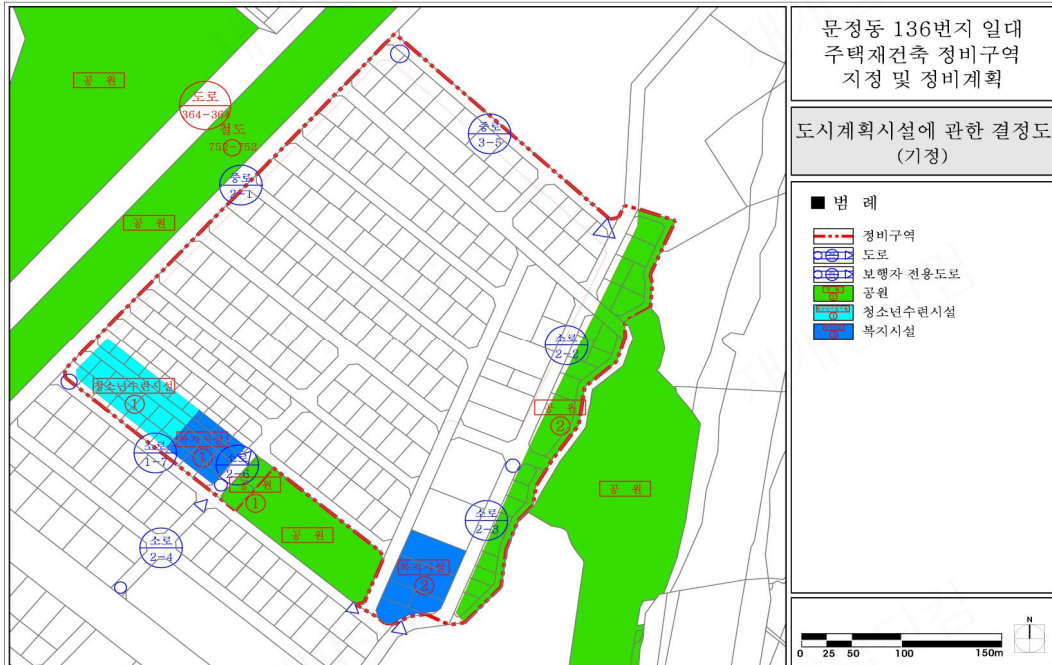
○ 정비구역 결정(기정 및 변경)도(변경 없음)



○ 용도지역 결정(기정 및 변경)도(변경없음)



○ 도시계획시설에 관한 결정도(기정)



○ 도시계획시설에 관한 결정도(변경)

