

서울특별시 송파구 고시 제2017-64호

**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 최초 고시되고, 서울특별시 송파구고시 제2016-83호(2016.08.11)로 변경 고시된 문정동 136번지일대 재건축정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 「동법 시행령」 제12조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제7조에 따라 정비계획변경(경미한 변경)하고 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제6항 규정에 따라 정비계획을 변경 결정하고 이를 고시 합니다.

2017년 5월 25일

송 파 구 청 장

**1. 명칭, 위치 및 면적(지구의 현황)**

| 구분 | 지구명                     | 위치         | 면적(㎡)    | 최초 결정일                                | 비고 |
|----|-------------------------|------------|----------|---------------------------------------|----|
| 기정 | 문정동136번지일대<br>주택재건축정비구역 | 문정동136번지일원 | 64,974.9 | 서울특별시고시<br>제2010-421호<br>(2010.11.25) |    |
| 변경 | 문정동136번지일원<br>주택재건축정비구역 | 문정동136번지일원 | 64,972.6 |                                       |    |

※ 변경사유 : 토지 대장상 면적의 오차로 인한 변경 및 건축물 현황동수의 변경

**2. 주요 변경내용**

가. 정비사업의 명칭 : 문정동 136일원 주택재건축정비사업

나. 정비구역의 위치 및 면적(변경)

| 구분 | 구역의 명칭                  | 위 치                       | 면 적(㎡)   |       |          | 비 고 |
|----|-------------------------|---------------------------|----------|-------|----------|-----|
|    |                         |                           | 기정       | 변경    | 변경후      |     |
| 변경 | 문정동 136일원<br>주택재건축 정비구역 | 서울특별시 송파구<br>문정동 136번지 일원 | 64,974.9 | 감)2.3 | 64,972.6 | -   |

다. 정비계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분             | 면 적 (㎡)  |       |          | 구성비<br>(%) | 비 고 |
|-----------------|----------|-------|----------|------------|-----|
|                 | 기 정      | 변 경   | 변경후      |            |     |
| 계               | 64,974.9 | 감)2.3 | 64,972.6 | 100.0      |     |
| 제1종일반주거지역       | 407.5    | -     | 407.5    | 0.6        |     |
| 제2종일반주거지역(7층이하) | 16,356.2 | 감)2.3 | 16,353.9 | 25.2       |     |
| 제2종일반주거지역       | 48,211.2 | -     | 48,211.2 | 74.2       |     |
| 제3종일반주거지역       | -        | -     | -        | -          |     |

※ 토지대장 상 면적 오차 정정으로 인한 단순 면적변경

## 2) 토지이용계획(변경)

| 구 분          | 명 칭            | 면 적(㎡)   |          |          | 비율(%)    | 비 고                                |                   |
|--------------|----------------|----------|----------|----------|----------|------------------------------------|-------------------|
|              |                | 기정       | 변경       | 변경후      |          |                                    |                   |
| 합 계          |                | 64,974.9 | 감) 2.3   | 64,972.6 | 100.0    |                                    |                   |
| 정비기반<br>시설 등 | 소 계            | 18,351.3 | 감) 2.3   | 18,349.0 | 28.2     |                                    |                   |
|              | 도 로            | 8,180.3  | 감) 2.3   | 8,178.0  | 12.6     |                                    |                   |
|              | 공 원            | 5,092.5  | -        | 5,092.5  | 7.8      | · 소공원 : 407.5㎡<br>· 어린이공원 : 4,685㎡ |                   |
|              | 사회<br>복지<br>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  | -        | 2,066.6  | 3.2      | 건축물 환산부지면적 1,026.4㎡                |                   |
|              | 보행자도로          | 250.5    | -        | 250.5    | 0.4      |                                    |                   |
|              | 택 지<br>(획 지)   | 소 계      | 46,623.6 | -        | 46,623.6 | 71.8                               |                   |
| 획지 1         |                | 44,503.7 | -        | 44,503.7 | 68.5     | 공동주택 및 부대 복리시설                     |                   |
| 획지 2 (준치)    |                | 2,119.9  | -        | 2,119.9  | 3.3      | 종교시설(성당)                           |                   |

## 3) 도시계획시설 결정조서(변경없음)

## 가) 도 로

| 구분 | 규 모 |    |    |       |       | 기능    | 연장<br>(m) | 위 치    |         | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비고     |
|----|-----|----|----|-------|-------|-------|-----------|--------|---------|----------|-----------|-----------|--------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원(m) |       |       |           | 기점     | 종점      |          |           |           |        |
| 기정 | 중로  | 2  | 1  | 15    | 집분산도로 | (270) | 대3-65     | 소3-145 | 일반도로    | -        |           |           | 구역내 확폭 |
| 기정 | 소로  | 2  | 2  | 9     | 집분산도로 | (161) | 대3-65     | 소1-7   | 일반도로    | -        |           |           |        |
| 기정 | 소로  | 2  | 3  | 9     | 집분산도로 | (112) | 소2-2      | 소2-2   | 일반도로    | -        |           |           |        |
| 기정 | 소로  | 2  | 4  | 8     | 집분산도로 | 79    | 대3-65     | 소1-7   | 일반도로    | -        |           |           |        |
| 기정 | 중로  | 3  | 5  | 14    | 집분산도로 | 175   | 중2-1      | 소2-2   | 일반도로    | -        |           |           |        |
| 기정 | 소로  | 2  | 6  | 8     | 집분산도로 | 30    | 소1-b      | 공동주택용지 | 보행자전용도로 | -        |           |           |        |
| 기정 | 소로  | 1  | 7  | 10    | 집분산도로 | (245) | 중2-a      | 소2-2   | 일반도로    | -        |           |           | 구역내 확폭 |

※ ( )는 대상지 내 도로 연장임

## 나) 공 원

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

## 다) 사회복지시설

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

## 라) 청소년수련시설

| 결정<br>구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설의 종류      |             | 위 치             | 면 적 (㎡) |     |         | 최초<br>결정일          | 비고 |
|----------|----------------|-------------|-------------|-----------------|---------|-----|---------|--------------------|----|
|          |                | 명칭          | 세분류         |                 | 기 정     | 변 경 | 변경후     |                    |    |
| 기정       | ①              | 청소년<br>수련시설 | 청소년<br>수련시설 | 문정동<br>122-14일대 | 2,066.6 | -   | 2,066.6 | 서울시고시<br>제2015-15호 | -  |

## 4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

## 가) 기존건축물의 정비·개량계획

| 결정<br>구분 | 구 역 구 분                    |          | 위 치             | 정비개량계획(동) |    |    |            |       | 비고 |
|----------|----------------------------|----------|-----------------|-----------|----|----|------------|-------|----|
|          | 명 칭                        | 면적(㎡)    |                 | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신 축 | 철 거 주 |    |
| 기정       | 문정동 136일대<br>주택재건축<br>정비구역 | 64,974.9 | 문정동<br>136번지 일대 | 223       | 1  | -  | 222        | -     |    |
| 변경       |                            | 64,972.6 | 문정동<br>136번지 일대 | 224       | 2  | -  | 222        | -     |    |

## 나) 건축시설계획

| 구역구분                                                                              |                                                                                                                                         | 획지구분             |                 | 위치                 | 주된<br>용도            | 건폐율<br>(%)      | 용적률(%)      |                | 높이(m)<br>최고층수 | 비고<br>(연면적)    |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------|---------------------|-----------------|-------------|----------------|---------------|----------------|------------|
| 명칭                                                                                | 면적<br>(㎡)                                                                                                                               | 명칭               | 면적<br>(㎡)       |                    |                     |                 | 정비<br>계획    | 예정<br>법적<br>상한 |               |                |            |
| 문정동<br>136일대<br>주택재건축<br>정비구역                                                     | 47,617.2                                                                                                                                | 기<br>정<br>변<br>경 | 1-1             | 44,503.7           | 문정동<br>136일대        | 공동<br>주택        | 30<br>이하    | 225<br>이하      | 250           | 55m이하<br>최고18층 | 168,144.90 |
|                                                                                   |                                                                                                                                         |                  |                 |                    |                     |                 |             |                |               |                |            |
|                                                                                   |                                                                                                                                         | 1-2              |                 | 2,066.6            | 문정동<br>122-14<br>일대 | 청소년<br>수련시설     | 관련법령에 따라 처리 |                |               | 3,926          |            |
|                                                                                   |                                                                                                                                         | 1-3              |                 | 1,046.9            | 문정동<br>122-18<br>일대 | 보육시설            | 관련법령에 따라 처리 |                |               | 1,989          |            |
|                                                                                   | 1,714.5                                                                                                                                 | 2-2              | 1,714.5         | 문정동<br>141-2<br>일대 | 노인복지<br>시설          | 관련법령에 따라 처리     |             |                | 3,257         |                |            |
|                                                                                   | 2,119.9                                                                                                                                 | 2-1              | 2,119.9         | 문정동<br>141 외1      | 종교시설<br>(성당)        | 관련법령에 따라 처리     |             |                | -             |                |            |
| 주택의 규모<br>및<br>규모별<br>건설비율                                                        | ○ 주택공급계획(세대수)                                                                                                                           |                  |                 |                    |                     |                 |             |                |               |                |            |
|                                                                                   | 구분                                                                                                                                      |                  | 세대수<br>[소형(임대)] |                    | 변경                  | 변경후<br>[소형(임대)] |             | 비율 (%)         |               |                |            |
|                                                                                   | 계                                                                                                                                       | 전용면적             | 1,265(80)       |                    | -                   | 1,265(80)       |             | 100.00         |               |                |            |
|                                                                                   | 전용 60㎡이하                                                                                                                                | 49㎡형             | 414(74)         |                    | 감)64                | 350(74)         |             | 27.66          |               |                |            |
|                                                                                   |                                                                                                                                         | 59㎡형             | 460(6)          |                    | 증)45                | 505(6)          |             | 39.92          |               |                |            |
|                                                                                   | 전용 60~85㎡이하                                                                                                                             | 74㎡형             | 295             |                    | 증)12                | 307             |             | 24.26          |               |                |            |
|                                                                                   |                                                                                                                                         | 84㎡형             | 96              |                    | 증) 7                | 103             |             | 8.16           |               |                |            |
| • 전체 연면적 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 100%<br>• 소형주택(임대 또는 장기전세주택) : 80세대 [도정법 제30조의3적용] |                                                                                                                                         |                  |                 |                    |                     |                 |             |                |               |                |            |
| 심의완화<br>사항                                                                        | ○ 용도지역변경 : 1단계 상향<br>- 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(상향면적 : 43,372.5㎡)<br>○ 용적률 완화(도시및주거환경정비법 제30조의3)<br>- 정비계획용적률(225%) → 예정 법적상한용적률(250%) |                  |                 |                    |                     |                 |             |                |               |                |            |
| 건축물의<br>건축선에<br>관한 계획                                                             | ○ 공동주택 : 건축한계선 3m 지정<br>○ 사회복지시설(노인 및 보육시설), 청소년수련시설, 종교시설 : 건축한계선 1m 지정                                                                |                  |                 |                    |                     |                 |             |                |               |                |            |
| 기타 사항에<br>관한 계획                                                                   | ○ 단지내 중·형단 각 공공보행통로(폭원 6m) 확보                                                                                                           |                  |                 |                    |                     |                 |             |                |               |                |            |

■ 개발가능용적률 및 정비계획용적률 산정(변경)

| 구 분                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 산 정 내 용   |              |                                             |                                |                                     |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 토지이용<br>계획                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 구역면적      | 획지<br>(공동주택) | 새로 설치하는<br>정비기반시설<br>(기부채납 공공시설<br>환산 부지면적) | 새로 설치하는<br>정비기반시설내<br>기존 국·공유지 | 대지내<br>용도폐지되는 기존<br>정비기반시설<br>국·공유지 |
|                             | 기정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 64,974.9㎡ | 44,503.7㎡    | 18,351.3㎡<br>(2,368.4㎡)                     | 7,439.5㎡                       | 8,876.5㎡                            |
|                             | 변경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 64,972.6㎡ | 44,503.7㎡    | 18,349.0㎡<br>(2,368.4㎡)                     | 7,437.2㎡                       | 8,876.5㎡                            |
| 공공시설<br>부지<br>제공면적<br>(순부담) | <p>○ 공공시설부지 제공면적(순부담) : 4,403.7㎡<br/>           = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적) - 새로이 설치하는 기반시설내 국·공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적<br/>           = (18,349.0㎡ + 2,368.4㎡) - 7,437.2㎡ - 8,876.5㎡ = 4,403.7㎡<br/>           ※ 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 : 총 2,368.4㎡<br/>           (청소년수련시설 : 1,026.4㎡, 보육시설 : 534.6㎡, 노인복지시설 : 807.4㎡)<br/>           ○ 기반시설 부담률 : <math>(4,403.7㎡ \div 64,974.9㎡) \times 100\% = 6.77\%</math> (구역면적 대비)<br/>           ○ 용도상향 순부담 면적기준 : 4,338㎡ 이상 &lt; 4,403.7㎡ (계획, 10.15%)<br/>           - 2종일반(7층) → 2종일반으로 용도상향 : <math>43,372.5㎡</math> (대상면적) <math>\times 10\% = 4,338㎡</math> 이상</p> |           |              |                                             |                                |                                     |
| 계획(기준)<br>용적률               | ○ 계획(기준)용적률 : 190%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |              |                                             |                                |                                     |
| 허용<br>용적률                   | <p>○ 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + <math>\beta = 190\% + 10\% = 200\%</math><br/>           ○ 허용용적률 인센티브(<math>\beta</math>) = 10% [무량관구조(7%), 친환경최우수등급(3%)]</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |              |                                             |                                |                                     |
| 개발가능<br>용적률                 | <p>○ 개발가능용적률 = 허용용적률 <math>\times (1 + 1.3\alpha) = 200\% \times \{1 + 1.3 \times 0.09895\}</math><br/>           = 225.73% <math>\approx 225\%</math></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>※ <math>\alpha = \text{공공시설부지 제공면적} \div \text{공공시설 부지로 제공 후 대지면적}</math><br/>             = <math>4,403.7㎡ \div 44,503.7㎡ = 0.09895</math></p> </div> <p>○ 정비계획용적률 : 225% 이하 적용</p>                                                                                                                                                                                                                          |           |              |                                             |                                |                                     |

주) 건축물 환산부지면적 = 유형별 표준건축비(원/㎡)  $\times$  연면적(㎡)  $\div$  부지가액(원/㎡, 부지가액 = 공시지가  $\times 2$ )

· 청소년수련시설 =  $1,693,000\text{원}/㎡ \times 3,926.54㎡ \div 6,476,672\text{원}/㎡ = 1,026.4㎡$

· 보 육 시 설 =  $1,693,000\text{원}/㎡ \times 1,989.11㎡ \div 6,299,680\text{원}/㎡ = 534.6㎡$

· 노인복지시설 =  $1,693,000\text{원}/㎡ \times 3,257.55㎡ \div 6,830,400\text{원}/㎡ = 807.4㎡$

※ 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 인 근 문정·문덕초교, 문정중 한림연예예술고 등 위치 | ○ 교육환경보호를 위한 소음·진동저감대책 및 통학로 안전시설설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 강동교육지원청과 협의하였으며, 향후 사업시행인가 시 학교보건법에 따른 교육환경 보호대책을 수립하여 학습환경보호를 위한 적법한 대책을 마련할 예정임 | -   |

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

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

## 7) 정비사업 시행계획

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

## 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

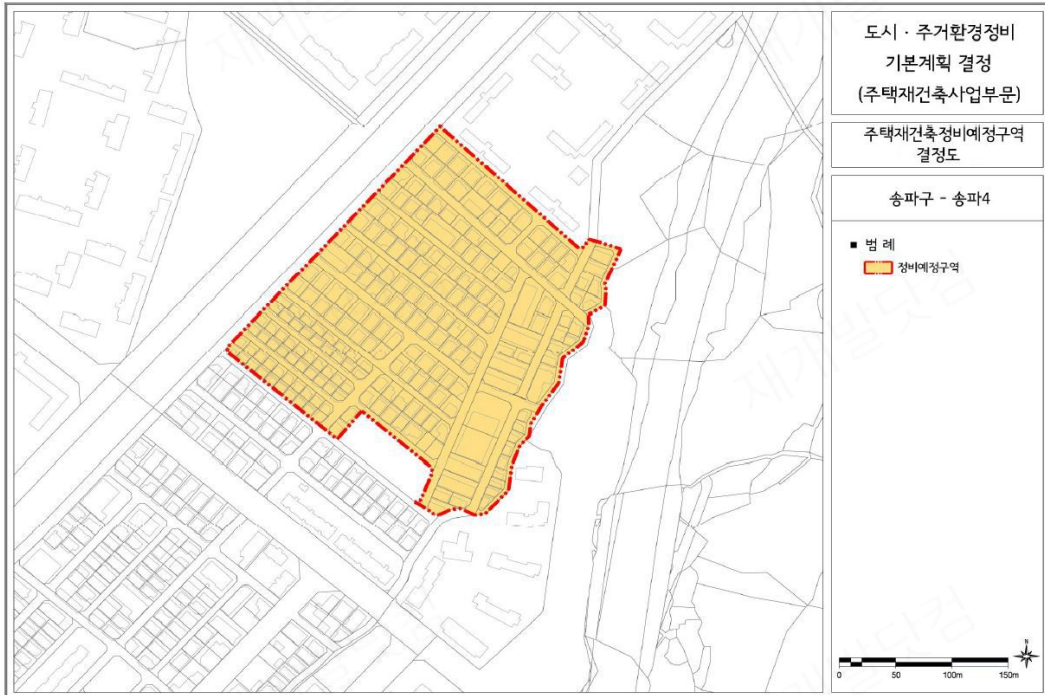
1. 문정동 136번지 일원 주택재건축 정비계획변경(경미한변경) 결정 지형도면 고지도

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

## 5. 관계서류

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

## ◦ 정비구역 결정(기정 및 변경)도(변경 없음)



## ◦ 용도지역 결정(기정 및 변경)도(변경없음)

