

서울특별시 영등포구고시 제2023-25호

영등포 삼성아파트 정비계획 변경(경미한사항) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2015-239호(2015.08.13.), 서울특별시고시 제2019-371호(2019.11.14.)로 결정(변경) 고시된 영등포구 신길동 4759번지 영등포 삼성아파트 재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 정비계획을 변경(경미한사항) 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 3월 2일
서울특별시 영등포구청장

1. 정비사업의 명칭: 영등포 삼성아파트 재건축정비사업

2. 정비구역(지구단위계획구역) 위치 및 면적: 변경없음

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	영등포 삼성아파트 재건축정비사업	영등포구 신길동 4759번지 일원	15,945	-	15,945	

3. 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기정	변 경	변경 후		
합 계	15,945	-	15,945	100.0	
정비기반시설 등	-	-	-	-	
획 지	15,945	-	15,945	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역·지구 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경 후	
소 계	15,945	-	15,945	
제3종 일반주거지역	15,945	-	15,945	

다. 도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경)조서 : 변경없음

결정 구분	규모				기능	사용형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점			
기정	광로	2	140	50	간선도로	일반도로	960	대림동 948-1	대림동 994-30			
기정	소로	3	①	6	국지도로	일반도로	52	신길동 4773	신길동 4762			

라. 공동이용시설 설치계획 : 변경

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
주민 공동 시설	소 계	영등포구 신길동 4759번지 일원	1,769.4	증)	205.61	1,975.01
	경로당		235.0	증)	30.84	265.84
	어린이집		380.0	감)	39.43	340.57
	어린이놀이터		560.4	감)	209.40	351.00
	작은도서관		178.0	증)	14.06	192.06
	주민운동시설		416.0	감)	307	109.00
	기타공동시설		0	증)	716.54	716.54

주) “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

마. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기 정	영등포 삼성아파트 재건축 정비구역	15,945	획지 ①	15,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	3	-	-	3	-	-

바. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 : 변경없음

(1) 건축물 배치 등에 관한 결정조서 (변경없음)

구분	계획내용		비 고
건축 한계선	기정	•여의대방로: 3m •여의대방로5길: 3~5m (공공보행통로) •여의대방로3길: 4m (보도부속형 전면공지) •대방천로14길: 3m (공공보행통로)	• 도시계획위원회 심의조건에 따라 공공보행통로 및 보도부속형 전면공지에 구분지상권[지상권자(영등포구청)/존속기간(영구)] 설정하여 공공의 이용 담보 • 사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지상권설정사항 명시하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점에 지상권설정등기 이행

(2) 대지 내 공지에 관한 결정조서 (변경없음)

구분		계획내용	비고
쌈지형 공지	기정	•1,000㎡ 이상 (상시 개방형 주민휴식공간으로 조성)	도면 참조
공공보행 통로	기정	•여의대방로5길: 3~5m •대방천로14길: 3m	도면 참조

사. 건축시설계획 : 변경

■ 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)		최고높이 (층/m)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정법적 상한			
기 정	영등포 삼성아파트 재건축 정비구역	15,945	획지 ①	15,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	222.00 이하	299.99 이하	25층 /77m 이하		
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		·건립규모 및 건설비율									
			구 분		세대수		비 율(%)		비 고(소형임대)			
			합 계		563		100.0		94			
			60㎡ 이하		415		73.7		94			
			60㎡~85㎡ 이하		148		26.3		-			
			85㎡ 초과		-		-		-			
	심의완화 사항		·국민주택 건설 완화용적률(77.99%) - 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 국민주택 건설									
	건축물의 건축선에 관한 계획 (건축한계선)		·여의대방로: 3m					-				
			·여의대방로5길: 3~5m (공공보행통로) ·여의대방로3길: 4m (보도부속형 전면공지) ·대방천로14길: 3m (공공보행통로)					·도시계획위원회 심의조건에 따라 공공보 행통로 및 보도부속형 전면공지에 구분지 상권[지상권자(영등포구청)/존속기간(영 구)] 설정하여 공공의 이용 담보 ·사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지상권설정사항 명시하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점에 지 상권설정등기 이행				
	건축물의 대지내 공지에 관한 계획		·쌈지형 공지 1,000㎡ 이상 (상시 개방형 주민휴식공간으로 조성)									

■ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)		최고높이 (층/m)	비 고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정법적 상한			
변경	영등포 삼성아파트 재건축 정비구역	15,945	획지 ①	15,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	222.00 이하	299.92 이하	25층 /77m 이하		
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		·건립규모 및 건설비용									
			구 분		세대수		비 율(%)		비 고(소형임대)			
			합 계		562		100.0		98			
			60㎡ 이하		400		71.2		98			
			60㎡~85㎡ 이하		162		28.8		-			
			85㎡ 초과		-		-		-			
	심의완화 사항		·국민주택 건설 완화용적률(77.92%) - 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 국민주택 건설									
	건축물의 건축선에 관한 계획 (건축한계선)		·여의대방로: 3m					-				
			·여의대방로5길: 3~5m (공공보행통로)					·도시계획위원회 심의조건에 따라 공공보행통로 및 보도부속형 전면공지 에 구분지상권[지상권자(영등포구청)/ 존속기간(영구)] 설정하여 공공의 이용 담보 ·사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지상권설정사항 명시하 고 이를 근거로 준공 및 이전고시 시 점에 지상권설정등기 이행				
·여의대방로3길: 4m (보도부속형 전면공지)												
·대방천로14길: 3m (공공보행통로)												
건축물의 대지내 공지에 관한 계획		·쌓지형 공지 1,000㎡ 이상 (상시 개방형 주민휴식공간으로 조성)										

※ 공공주택의 건설에 관한 계획

○ 공공주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

□ 개발가능용적률 산정 (변경없음)

구 분		산 정 내 용				
기정	토지이용계획	구역면적	획 지	계획 정비기반시설	계획 정비기반 시설내 국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국·공유지
		15,945㎡	15,945㎡	-	-	-
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	-				
	개발가능 용적률 산 정	· 기준용적률 = 210% · 허용용적률 = 222% - 지능형 건축물 4등급 : 4% - 녹색건축물 에너지효율등급(에너지효율 1등급, 녹색건축 인증 우수등급) : 8% · 개발가능용적률 = 222% · 정비계획용적률 : 222% 이하				

아. 재건축국민주택(임대주택)의 건설에 관한 계획 : 변경

■ 기정

구 분		산 정 내 용						비 고
기 정	용적률 증가분	· 77.99%(299.99% - 222.00%)						
	증가된 용적률의 50%	· 39.00%(77.99% × 0.5)						
	의무 연면적	· 6,218.50㎡이상(15,945.0 × 39.00%)						
	재건축 국민주택 확보계획	건립 위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)	
		영등포구 신길동 4759번지 일원	15,945	-	계 94 45 형 94	- 45.98㎡	6,222.8㎡ 6,222.8㎡	

■ 변경

구 분		산 정 내 용						비고
변경	용적률 증가분	· 77.92%(299.92% - 222.00%)						
	증가된 용적률의 50%	· 38.96%(77.92% × 0.5)						
	의무 연면적	· 6,212.17㎡이상(15,945.0 × 38.96%)						
	재건축 국민주택 확보계획	건립 위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수		세대규모(전용)	비고(연면적)
		영등포구 신길동 4759번지 일원	15,945	-	계	94	-	6,234.68㎡
					59형	8	59.99㎡	661.04㎡
					45A형	46	45.99㎡	3,127.08㎡
					45B형	8	45.99㎡	543.20㎡
					39형	32	39.99㎡	1,903.36㎡

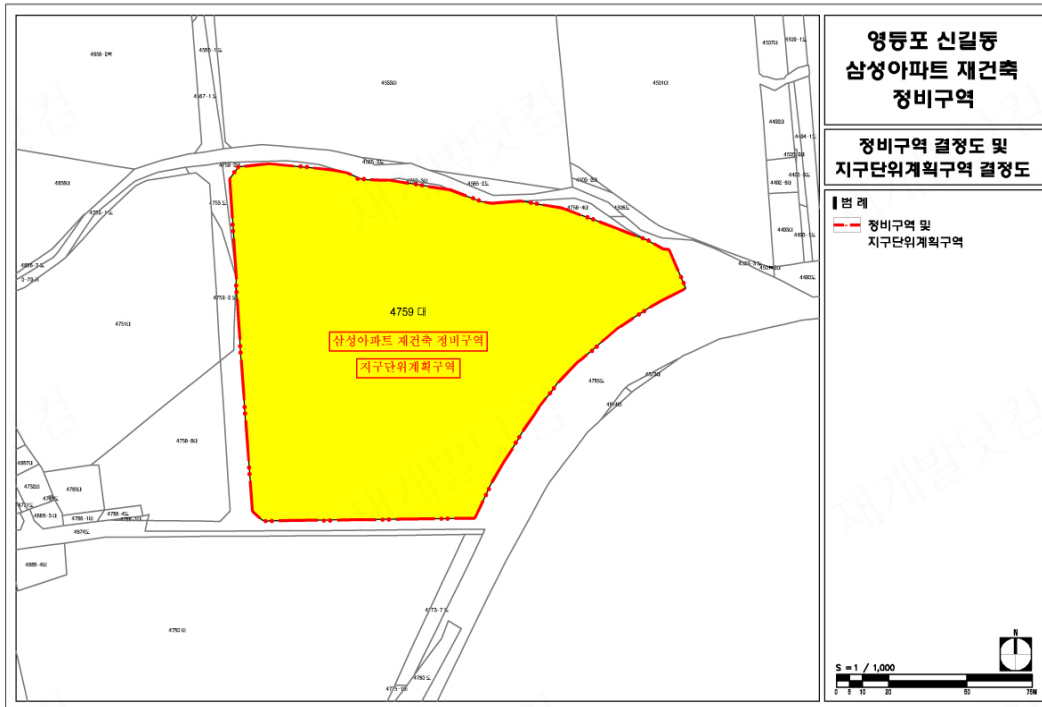
4. 관계도면 : 붙임 참조

- 첨부된 지형도면 등은 측량 및 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획수립 및 정비구역지정 도서 참조

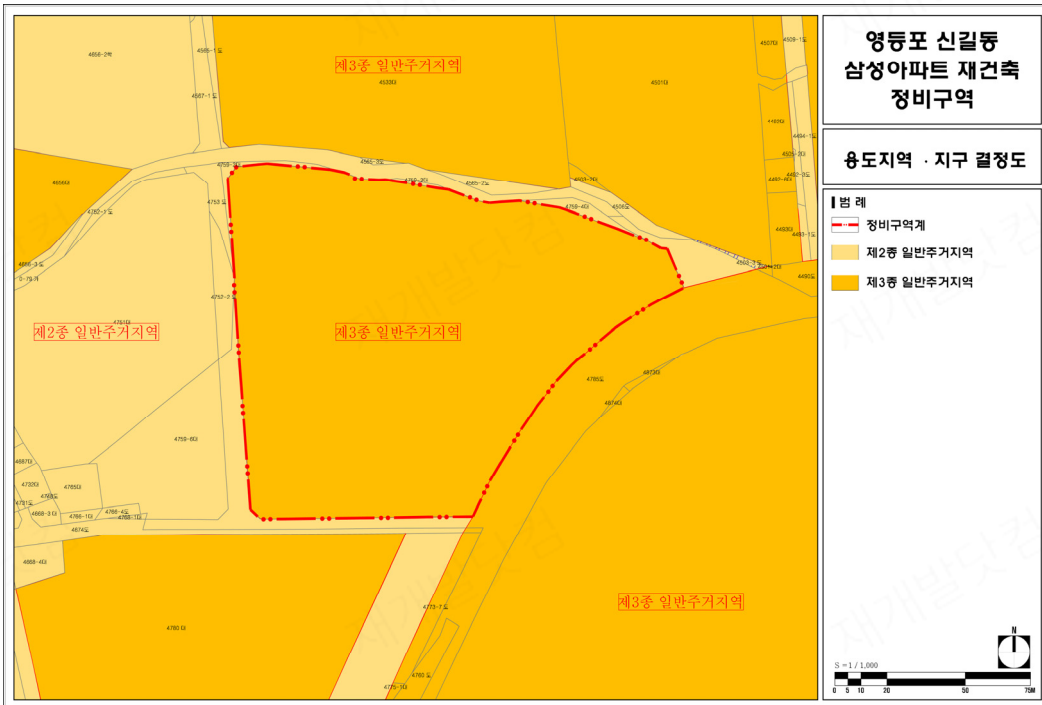
5. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 영등포구청 주거사업과(02-2670-3583)에 관련서류를 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

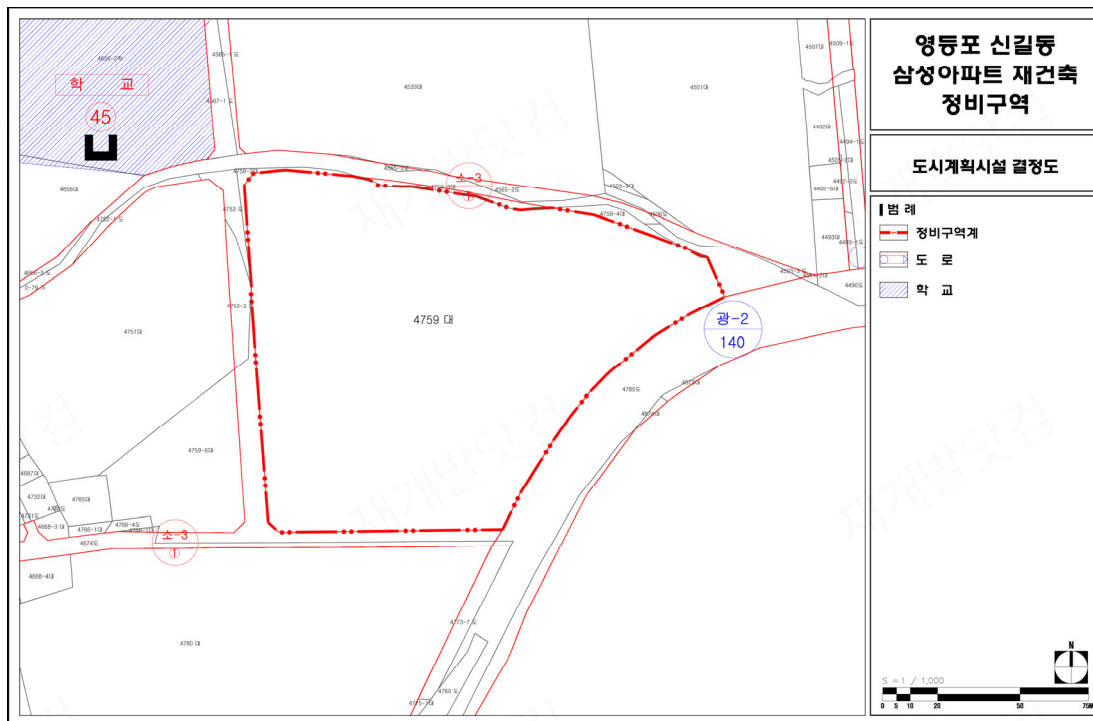
■ 정비구역 결정도 및 지구단위계획구역 결정도 (변경없음)



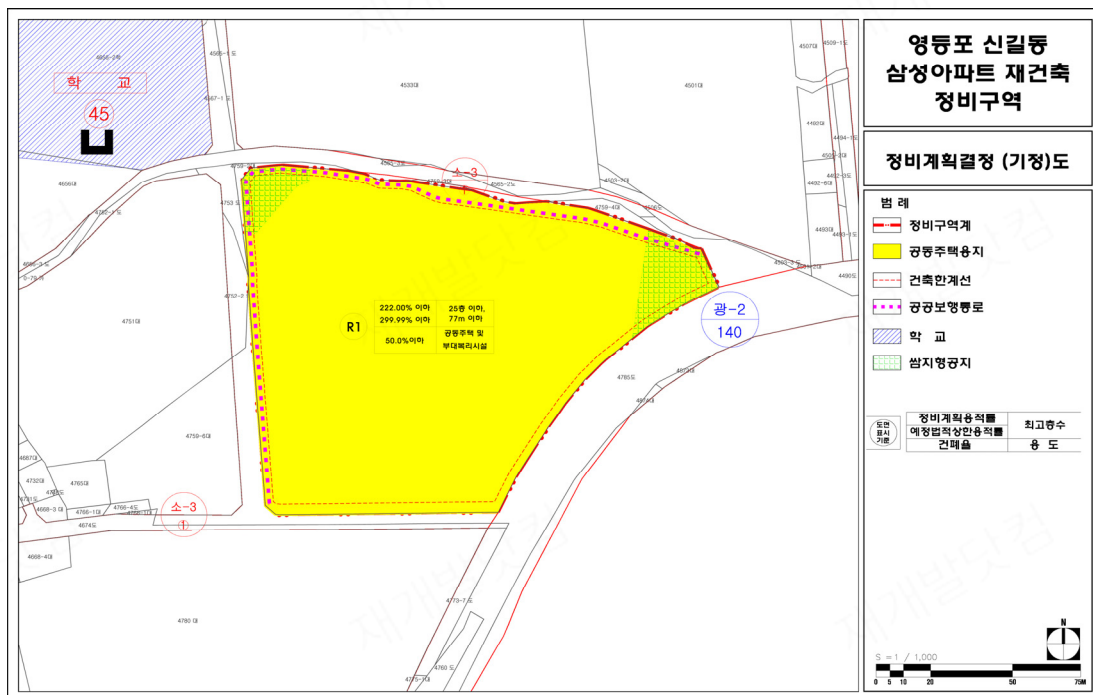
■ 용도지역 · 지구 결정도 (변경없음)



■ 도시계획시설 결정도 (변경없음)



■ 정비계획결정 (기정)도



■ 정비계획결정 (변경)도

