

고 시

◆ 서울특별시고시 제2019-371호

영등포 삼성아파트 재건축 정비구역·정비계획 변경 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2015-239호(2015.08.13)로 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시된 영등포구 신길동 4759번지 영등포 삼성아파트 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조에 따라 정비계획 변경결정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 다음과 같이 지형도면을 고시합니다.

2019년 11월 14일
서울특별시

1. 정비사업의 명칭 : 영등포 삼성아파트 재건축정비사업
2. 정비구역(지구단위계획구역) 위치 및 면적 (변경없음)

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

※ 정비계획 및 정비구역은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조제1항에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역과 동일한 효력을 가지며(도시·주거환경 정비계획 수립지침 1-3-3), 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 위 지역을 영등포구청장이 지구단위계획으로 관리

3. 정비계획

가. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변 경	변경 후		
합 계		15,945	-	15,945	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,000	감)1,000	-	-	
	공 원	1,000	감)1,000	-	-	소공원 폐지
획 지		14,945	증)1,000	15,945	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지역 결정조서(변경 없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	15,945	-	15,945	100.0	
제3종 일반주거지역	15,945	-	15,945	100.0	

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 공원 : 변경

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	공원	소공원	영등포구 신길동 4759번지 일원	1,000	감) 1,000	-	서울특별시고시 제2015-239호 (2015.08.13.)	

• 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	· 폐지 - 면적 : 1,000㎡	• 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획」 상 공원 및 녹지 확보기준 완화로 소공원 폐지

라. 공동이용시설설치계획(변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
주민 공동 시설	관리사무소	영등포구 신길동 4759번지 일원	50	증) 44.4	94.4	
	경비실		16	증) 12.8	28.8	
	소 계		1,580	증) 189.4	1,769.4	
	경로당		225	증) 10	235.0	
	어린이집		330	증) 50	380.0	
	어린이놀이터		500	증) 60.4	560.4	
	작은도서관		254	감) 76	178.0	
	주민운동시설		102	증) 314	416.0	
	기타공동시설		169	감) 169	0	
	근린생활시설		1,615	감) 167	1,448.0	

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

마. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	영등포 삼성아파트 재건축정비구역	15,945	획지 ①	14,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	3	-	-	3	-	-
변경	영등포 삼성아파트 재건축정비구역	15,945	획지 ①	15,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	3	-	-	3	-	-

바. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(변경)

(1) 건축물 배치 등에 관한 결정조서

구분	계획내용			비고
건축선 (건축한계선)	기정	• 여의대방로: 3m	-	도면 참조
		• 여의대방로5길: 3~5m • 여의대방로3길: 4m • 대방천로14길: 3m	• 보도부속형 전면공지 설치	
	변경	• 여의대방로: 3m	-	도면 참조
		• 여의대방로5길: 3~5m (공공보행통로) • 여의대방로3길: 4m (보도부속형 전면공지) • 대방천로14길: 3m (공공보행통로)	• 도시계획위원회 심의조건에 따라 공공보행통로 및 보도부 속형 전면공지에 구분지상권[지상권자(영등포구청)/존속기 간(영구)] 설정하여 공공의 이용 담보 • 사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지상 권설정사항 명시하고, 이를 근거로 준공 및 이전고시 시점 에 지상권설정등기 이행	

(2) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	계획내용			비고
쌈지형공지	기정	-	-	도면 참조
	변경	• 1,000㎡ 이상 (상시 개방형 주민휴식공간으로 조성)	-	
공공보행통로	기정	• 여의대방로5길: 3~5m	-	도면 참조
	변경	• 여의대방로5길: 3~5m • 대방천로14길: 3m	-	

사. 건축시설계획(변경)

• 기정

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고높이 (층/m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한		
기정	영등포 삼성아파트 재건축정비구역	15,945	획지 ①	14,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	240.26 이하	299.99 이하	22층/ 68m 이하	
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 건립규모 및 건설비용								
			구 분		세대수		비 율(%)		비 고(소형임대)		
			합 계		499		100.0		64		
			60㎡ 이하		365		73.1		64		
			60㎡~85㎡ 이하		134		26.9		-		
	85㎡ 초과		-		-		-				
	심의완화 사항		• 소형주택 건설 완화용적률(59.73%) - 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 소형주택 건설								
			• 여의대방로: 3m								
	건축물의 건축선에 관한 계획 (건축한계선)		• 여의대방로5길: 3~5m • 여의대방로3길: 4m • 대방천로14길: 3m					• 보도부속형 전면공지 설치			

• 변경

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고높이 (층/m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정법적 상한		
변경	영등포 삼성아파트 재건축정비구역	15,945	획지 ①	15,945	영등포구 신길동 4759번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	222.00 이하	299.99 이하	25층 /77m 이하	
	• 건립규모 및 건설비용										
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		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		• 소형주택 건설 완화용적률(77.99%) - 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 소형주택 건설								
	건축물의 건축선에 관한 계획 (건축한계선)		• 여의대방로: 3m					-			
			• 여의대방로5길: 3~5m (공공보행통로)					• 도시계획위원회 심의조건에 따라 공공보행통로 및 보 도부속형 전면공지에 구분지상권[지상권자(영등포구 청)/준속기간(영구)] 설정하여 공공의 이용 담보 • 사업시행인가 조건, 입주자모집공고 및 분양계약서에 지상권설정사항 명시하고, 이를 근거로 준공 및 이전 고시 시점에 지상권설정등기 이행			
• 여의대방로3길: 4m (보도부속형 전면공지)											
• 대방천로14길: 3m (공공보행통로)											

□ 정비계획용적률 및 예정법적상한용적률 산정(변경)

• 기정

구 분		산 정 내 용				
기정	토지이용계획	구역면적	획 지	계획 정비기반시설	계획 정비기반 시설내국·공유지	용도폐지 되는 기존 기반시설 내 국·공유지
		15,945㎡	14,945㎡	1,000㎡	-	-
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 순부담률 : 6.3% • 계획 정비기반시설 면적 - 계획 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지 되는 기존기반시설 내 국공유지 = 1,000㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,000㎡(6.3%)				
	개발가능 용적률 산 정	• 기준용적률 = 210% • 허용용적률 = 222% (무량판구조 7%, 친환경·신재생에너지 5%) • 개발가능용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3a = 222% + 210% × 1.3 × 0.0669 = 240.26% ※ a = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 1,000㎡ / 14,945㎡ = 0.0669 • 정비계획용적률 : 240.26% 이하				

• 변경

구분		산정내용				
변경	토지이용계획	구역면적	획지	계획정비기반시설	계획정비기반 시설내국·공유지	용도폐지되는 기존 기반시설내국·공유지
		15,945㎡	15,945㎡	-	-	-
	공공시설부지 제공면적(순부담)	-				
	개발가능 용적률 산정	• 기준용적률 = 210% • 허용용적률 = 222% - 지능형 건축물 4등급 : 4% - 녹색건축물 에너지효율등급(에너지효율 1등급, 녹색건축 인증 우수등급) : 8% • 개발가능용적률 = 222% • 정비계획용적률 : 222% 이하				

아. 소형주택 건설에 관한 계획(변경)

• 기정

구분		산정내용					비고
기정	용적률 증가분	• 59.73%(299.99% - 240.26%)					
	증가된 용적률의 50%	• 29.865%(59.73% × 0.5)					
	의무 연면적	• 4,463㎡이상(14,945 × 29.865%)					
	재건축 소형주택 확보계획	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
		영등포구 신길동 4759번지 일원	14,945	-	계 64 41A 32 59A 32	- 41.34㎡ 59.98㎡	4,493.76㎡ 1,838.4㎡ 2,655.36㎡

• 변경

구분		산정내용					비고
변경	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 소형주택 확보계획	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
		영등포구 신길동 4759번지 일원	15,945	-	계 94 45형 94	- 45.98㎡	6,222.8㎡ 6,222.8㎡

※ 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

구분	심의결과	심의의견	비고
제9차 도시계획 위원회 (2019.7.25)	조건부 가결	상정안에 다음 사항을 반영하여 조건부가결> 1. 건축계획 및 대지조성계획 관련 1-1. '보도형 전면공지'의 실질적 기능 확보 측면에서 남서측 2개 주동은 건축한계선에서 최대한 이격하여 배치 할 것. 1-2. 급회 상정안의 대지조성계획(7단, +17.2m, +17.4m, +18m, +19m, +20m, +21.2m)은 수용하되, 보도형 전면공지는 완만한 경사로로 조성할 것. 2. 도로계획 및 교통처리계획 관련 2-1. 북측, 서측, 남측 도로변에 계획한 보도형 전면공지는 향후 유지·관리 측면에서 구분지상권을 설정할 것. 2-2. 북측 차량진출입구 부분은 연접한 신길우성2차 통합재건축계획 등을 고려하여 좌회전 차선 및 완화 차로계 획 필요성을 검토하고, 필요시 적정 범위로 계획할 것. 2-3. 남측 도로는 대상지 동남측 버스정류장 위치 등을 고려하여 보행동선계획은 안전상 문제가 없도록 할 것. ※ 향후 남측 도로변 불법주차 방지 측면에서 CCTV설치 등 다양한 방안을 강구할 것. ※ 주관부서에서 급회 상정안의 교통처리계획, 비상차량통행계획 등 관련 도면상의 오기사항은 정정할 것.	

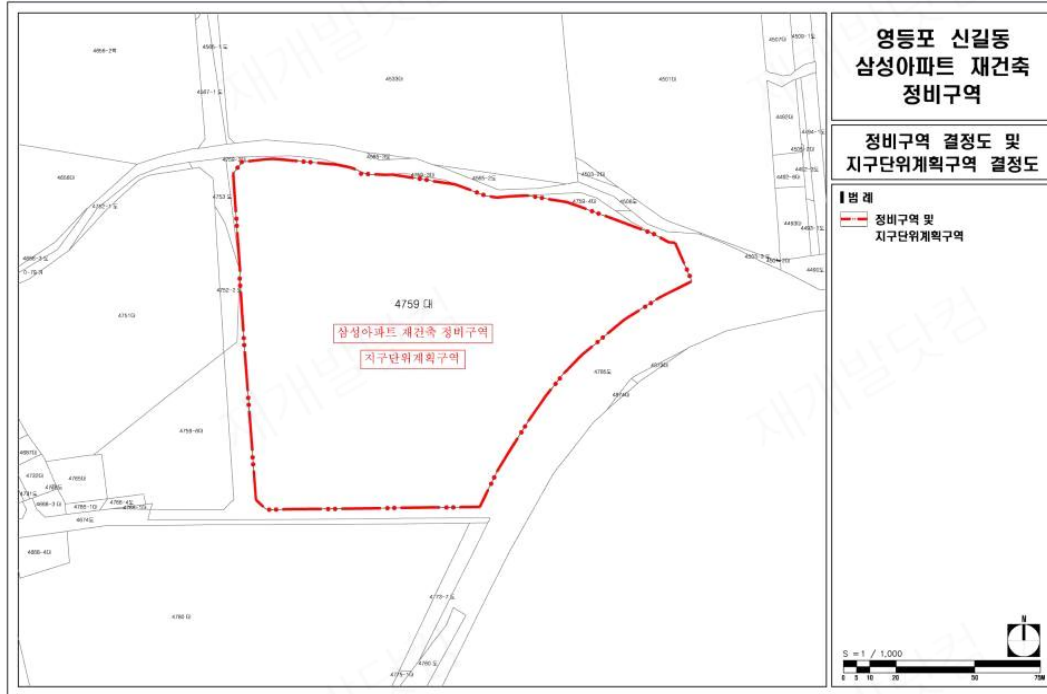
4. 관계도면 : 붙임 참조

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

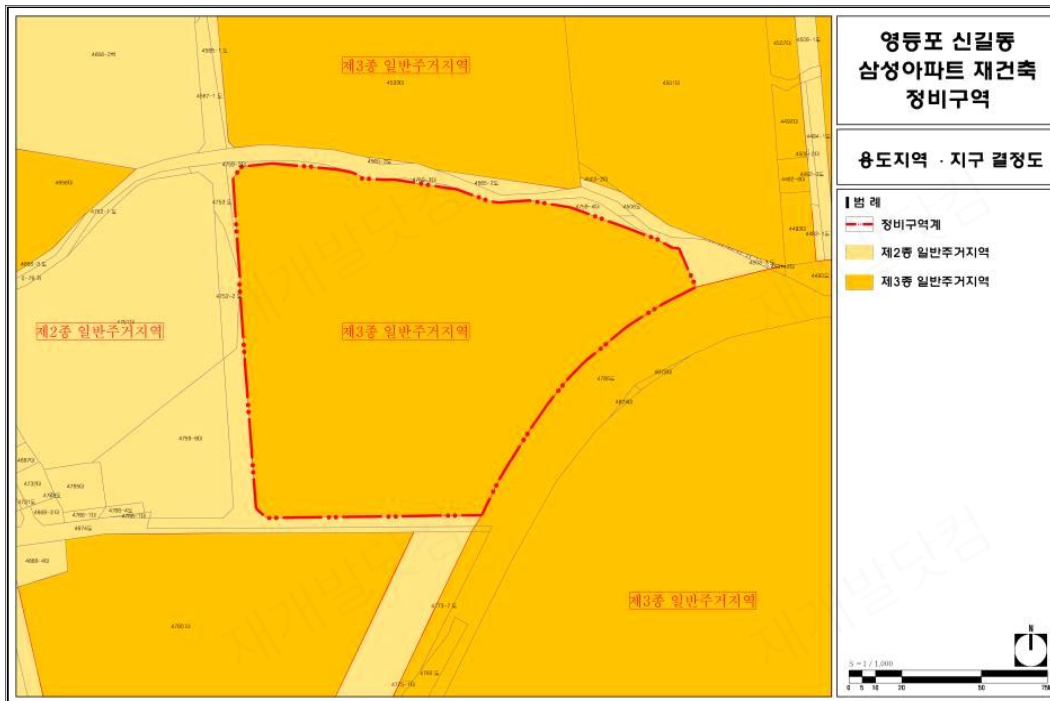
5. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎ 02-2133-7142) 및 영등포구청 주택과 (☎02-2670-3668)에 관련서류를 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정 이오니 참고하시기 바랍니다.

• 정비구역(지구단위계획) 결정도



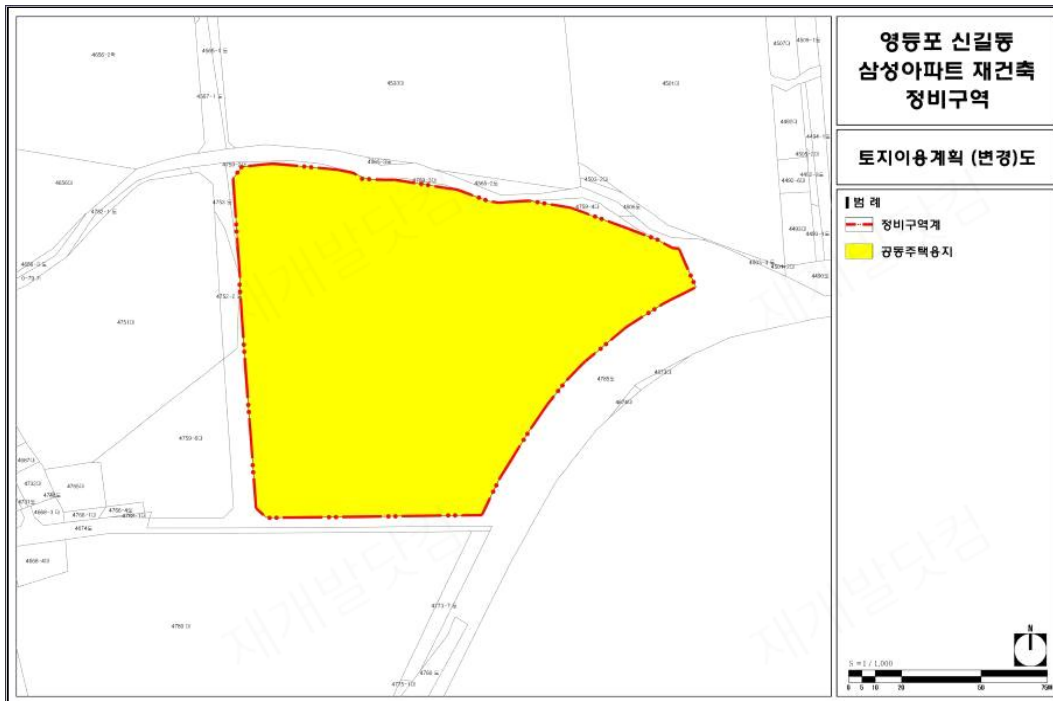
• 용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



• 토지이용계획도 (기정)



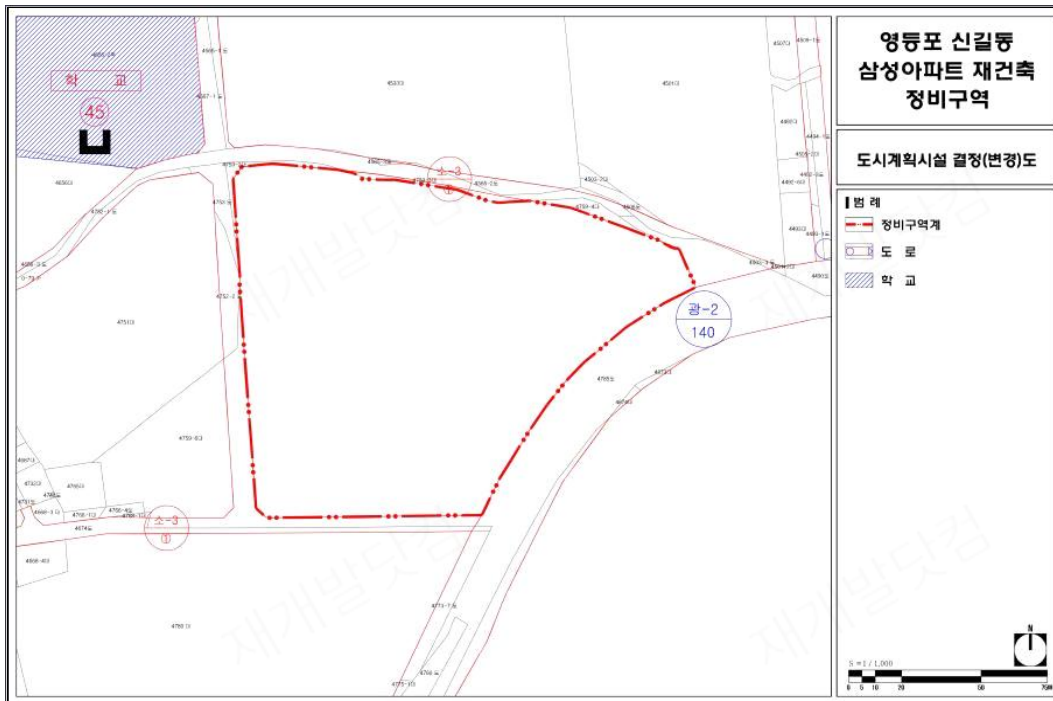
• 토지이용계획도 (변경)



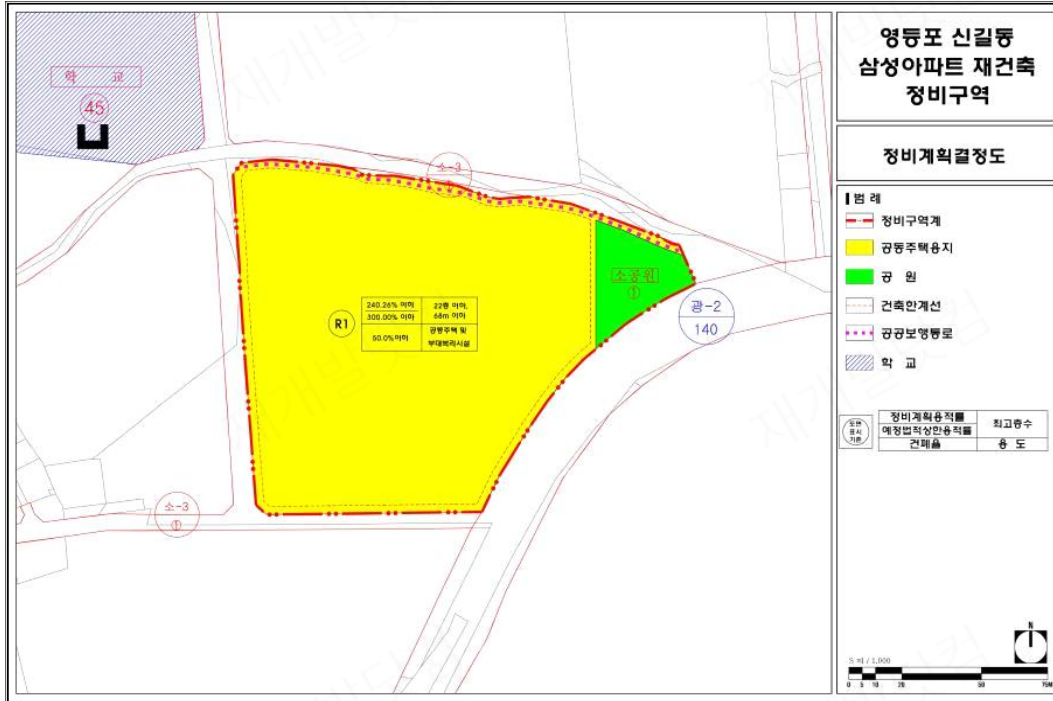
• 도시계획시설 결정(기정)도



• 도시계획시설 결정(변경)도



• 정비계획 결정(기정)도



• 정비계획 결정 (변경)도

