

서울특별시 송파구 고시 제2025-26호

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

서울특별시 송파구 문정동 136번지 일원 단독주택재건축정비사업을 위하여 서울특별시 고시 제2010-421호(2010. 11. 25.)로 최초고시되고, 서울특별시 송파구 고시 제2016-83호(2016. 8. 11.), 서울특별시 송파구 고시 제2017-64호(2017. 5. 25.), 서울특별시 송파구 고시 제2019-27(2019. 2. 21.), 서울특별시 송파구 고시 제2020-4호(2020. 1. 2.), 서울특별시 송파구 고시 제2021-211호(2021. 10. 28.), 서울특별시 송파구 고시 제2022-120호(2022. 6. 23.), 서울특별시 송파구 고시 제2023-117호(2023. 9. 7.), 서울특별시 송파구 고시 제2024-68호(2024. 8. 29.)로 변경 고시된 문정동 136번지 일원 재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제16조, 「같은 법 시행령」제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제11조에 따라 정비계획(경미한)변경 결정하고 「도시 및 주거환경정비법」제16조 제2항 규정에 따라 이를 고시합니다.

2025년 3월 13일

송 파 구 청 장

1. 명칭, 위치 및 면적(지구의 현황)

구분	지구명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	문정동136번지일원 주택재건축정비구역	문정동136번지일원	64,974.4	서울특별시고시제 2010-421호 (2010.11.25)	

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	
기정	문정동 136일원 주택재건축 정비구역	서울특별시 송파구 문정동 136번지 일원	64,974.4	증)4.4	64,978.8	-

다. 정비계획

1) 용도지역 결정 조서(변경)

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	64,974.4	증)4.4	64,978.8	100.0	
제1종일반주거지역	407.6	증)0.1	407.7	0.6	
제2종일반주거지역(7층이하)	16,355.7	증)4.3	16,360.0	25.2	
제2종일반주거지역	48,211.1	-	48,211.1	74.2	
제3종일반주거지역	-	-	-	-	

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭		면적(㎡)			비율 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			64,974.4	증)4.4	64,978.8	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계		18,350.9	감)2.5	18,348.4	28.2	
	도 로		8,180.4	증)0.1	8,180.5	12.6	
	공 원		5,091.8	감)2.4	5,089.4	7.8	소공원 : 407.7㎡ 어린이공원 : 4,681.7㎡
	사회 복지 시설	소 계	2,761.4	감)1.1	2,760.3	4.2	
		노인복지시설	1,714.5	감)1.0	1,713.5	2.6	건축물 환산부지면적 880.81㎡
		아동복지시설	1,046.9	감)0.1	1,046.8	1.6	건축물 환산부지면적 660.65㎡
	공공청사		2,066.8	증)0.9	2,067.7	3.2	건축물 환산부지면 1,263.31㎡
	보행자도로		250.5	-	250.5	0.4	
택지 (획지)	소 계		46,623.5	증)6.9	46,630.4	71.8	
	획지 1		44,503.6	증)7.1	44,510.7	68.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2 (존치)		2,119.9	감)0.2	2,119.7	3.3	종교시설(성당)

3) 도시계획시설 결정조서(변경없음)

가) 도 로

구분	규 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(변경)

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	407.6	증)0.1	407.7	서울시고시 제2015-15호	-
기정	②	공원	어린이 공원	문정동 142일대	4,684.2	감)2.5	4,681.7	서울시고시 제2015-15호	

다) 사회복지시설(변경)

■ 사회복지시설<변경>

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	2,761.4	감)1.1	2,760.3	-	-
기정	①	사회복지 시설	아동복지시설	문정동 122-18 일대	1,046.9	감)0.1	1,046.8	서울시고시 제2015-15호	-
기정	②	사회복지 시설	노인복지 시설	문정동 141-2 일대	1,714.5	감)1.0	1,713.5	서울시고시 제2015-15호	-

라) 공공청사(변경)

결정 구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기정	①	공공청사	공공청사	문정동 122-14 일대	2,066.8	증)0.9	2,067.7	-	-

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분			위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(m²)			계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	문정동 136일대 주택재건축 정비구역	기정	64,974.4	문정동 136번지 일대	224	2	-	222	-	
		변경	64,978.8							

나) 건축시설계획(변경)

구 역 구 분			획 지 구 분			위치	주된 용도	건폐 율 (%)	용적률(%)		높이 (m) 최고 층수	비 고 (연면적)
명칭	면적 (㎡)		명칭	면적 (㎡)					정비 계획	예정 법적 상한		
문정동 136일대 주택재건축 정비구역	기정	47,617.2	1-1	기정	44,503.6	문정동 136일대	공동 주택	30 이하	225 이하	246.55	55m이하 최고18층	166,676.79
				변경	44,510.7							
	변경	47,625.2	1-2	기정	2,066.8	문정동 122-14 일대	공공 청사	관련법령에 따라 처리		3,977.93		
				변경	2,067.7							
			1-3	기정	1,046.9	문정동 122-18 일대	아동복 지시설	관련법령에 따라 처리		1,902.52		
				변경	1,046.8							
			2-1	기정	2,119.9	문정동 141 외1	종교 시설 (성당)	관련법령에 따라 처리		-		
				변경	2,119.7							
		2-2	기정	1,714.5	문정동 141-2 일대	노인 복지 시설	관련법령에 따라 처리		3,257.43			
			변경	1,713.5								

• 주택공급계획 : 1,265세대수(임대주택 또는 장기전세주택 포함)

주택의 규모
및 규모별
건설비율

구 분		기정 [소형(임대)]	변경	변경후 [소형(임대)]	비율(%)
계	전용면적	1,265(70)	-	1,265(70)	100.0
	전용 60㎡이하	49㎡형	350(70)	350(70)	27.66
전용 60~85㎡이하	59㎡형	505	-	505	39.92
	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) : 70세대

심의완화
사항

- 용도지역변경 : 1단계 상향
- 제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역(상향면적 : 43,372.5㎡)
- 용적률 완화(도시및주거환경정비법 제30조의3)
(기정)- 정비계획용적률(225%) → 예정 법적상한용적률(246.55%)
(변경)- 정비계획용적률(225%) → 예정 법적상한용적률(246.51%)

건축물의
건축선에
관한 계획

- 공동주택 : 건축한계선 3m 지정
- 사회복지시설(노인 및 보육시설), 공공청사, 종교시설
: 건축한계선 1m 지정

기타 사항에
관한 계획

- 단지내 중·형단 공공보행통로(폭원 6m) 확보

다) 개발가능용적률 및 정비계획용적률 산정(변경)

■ 개발가능(상한)용적률(변경)

구 분		산 정 내 용									
토지이용 계획	계 (구역면적)		획지 (공동주택)		새로이 설치하는정비기반시설(기 부채납 공공시설 환산 부지면적)		새로이 설치하는 기 반시설내 국공유지	획지내 용도폐지되는 기 존 기반시설 국공유지			
	기정	64,974.4㎡	44,503.6㎡	기정	18,350.9㎡ (2,804.77㎡)		6,535.6㎡	9,778.1㎡			
	변경	64,978.8㎡	44,510.7㎡	변경	18,348.4㎡ (2,804.77㎡)						
공공시 설부지 제공면 적 (순부담)	기정	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 4,841.97㎡ = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적) - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 = (18,350.9㎡ + 2,804.77㎡) - 6,535.6㎡ - 9,778.1㎡ = 4,841.97㎡ ※ 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 : 총 2,804.77㎡ (공공청사 :1,263.31㎡, 보육시설 : 660.65㎡, 노인복지시설 : 880.81㎡) • 기반시설 부담률 : (4,841.97㎡ ÷ 64,974.4) × 100% = 7.45% (구역면적 대비) • 용도상향 순부담 면적기준 : 4,338㎡이상 < 4,841.97㎡ (계획, 11.16%) - 2종일반(7층) → 2종일반으로 용도상향 : 43,372.5㎡(대상면적)×10% = 4,338㎡이상									
	변경	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 4,839.47㎡ = (새로이 설치하는 정비기반시설면적 + 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적) - 새로이 설치하는 기반시설내 국공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지면적 = (18,348.4㎡ + 2,804.77㎡) - 6,535.6㎡ - 9,778.1㎡ = 4,839.47㎡ ※ 기부채납 공공시설(건축물) 환산 부지면적 : 총 2,804.77㎡ (공공청사 :1,263.31㎡, 보육시설 : 660.65㎡, 노인복지시설 : 880.81㎡) • 기반시설 부담률 : (4,839.47㎡ ÷ 64,978.8) × 100% = 7.45% (구역면적 대비) • 용도상향 순부담 면적기준 : 4,338㎡이상 < 4,839.47㎡ (계획, 11.15%) - 2종일반(7층) → 2종일반으로 용도상향 : 43,372.5㎡(대상면적)×10% = 4,338㎡이상									
계획(기준)용적률		• 계획(기준)용적률 : 190%									
허용 용적률		• 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190% + 10% = 200% • 허용용적률 인센티브(β) = 10% [무량판구조(7%), 친환경최우수등급(3%)]									
개발가능 용적률		• 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3α) = 200%×(1+1.3×0.09895) = 225.73% ≒ 225% 변경 • 개발가능용적률 = 허용용적률×(1+1.3α) = 200%×(1+1.3×0.10873) = 228.27% ≒ 225% <table><tr><td>기정</td><td>※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 4,841.97㎡ ÷ 44,503.6 = 0.10879</td></tr><tr><td>변경</td><td>※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 4,839.47㎡ ÷ 44,510.7 = 0.10873</td></tr></table> • 정비계획용적률 = 225%이하 적용						기정	※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 4,841.97㎡ ÷ 44,503.6 = 0.10879	변경	※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 4,839.47㎡ ÷ 44,510.7 = 0.10873
기정	※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 4,841.97㎡ ÷ 44,503.6 = 0.10879										
변경	※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 4,839.47㎡ ÷ 44,510.7 = 0.10873										
내 용		주) 건축물 환산부지면적 = 유형별 표준건축비(원/㎡) × 연면적(㎡) ÷ 부지가액 (원/㎡, 부지가액 = 공시지가 × 2) • 공 공 청 사 = 2,829,000원/㎡ × 3,977.93㎡ ÷ 8,908,000원/㎡ = 1,263.31㎡ • 보 육 시 설 = 3,094,000원/㎡ × 1,902.52㎡ ÷ 8,910,000원/㎡ = 660.65㎡ • 노 인 복 지 시 설 = 2,893,000원/㎡ × 3,257.43㎡ ÷ 10,699,000원/㎡ = 880.81㎡ ※ 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 안전 시설설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 서울시 강동교육지원청과 협의하였으며, 향후 사업시행인가 시 학교보건법에 따른 교육환경보호대책을 수립하여 학습환경 보호를 위한 적절한 대책을 마련할 예정임	-

6) 예정법적 상한용적률 적용에 따른 소형(임대)주택 건설계획(변경)

건 립 위 치	부지면적(㎡)		동 수	세대수	세대규모(전용)	비 고(연면적)
획지 (공동주택)	기정	44,503.6	8 (소셜믹스)	70	49.92㎡ : 70세대	4,798.5㎡
	변경	증)7.1				
	변경후	44,510.7				
소형주택 공급기준 및 법적상한 용적률	•법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설(전용 60㎡이하)					
	기정	•정비계획용적률 : 225%이하 적용 •예정 법적상한용적률 : 246.55% 적용 •소형주택 건설규모 : 10.775% 이상 = (예정 법적상한용적률-정비계획용적률)×50% = (246.55%-225%)×50% = 10.775% 이상 •기준면적 = 대지면적×10.775% = 44,503.6㎡×10.775% = 4,795.26㎡이상 •계획면적 = 세대수×공급면적 = 70세대×68.55㎡ = 4,798.5㎡ ≥ 4,795.26㎡ ※ 소형주택 건설 세대수 : 70세대 - 전용 49.92㎡(공급 68.55㎡) ※ 법적상한용적률은 도시계획위원회를 거쳐 건축위원회 심의 시 최종확정				
	변경	•정비계획용적률 : 225%이하 적용 •예정 법적상한용적률 : 246.51% 적용 •소형주택 건설규모 : 10.755% 이상 = (예정 법적상한용적률-정비계획용적률)×50% = (246.55%-225%)×50% = 10.755% 이상 •기준면적 = 대지면적×10.775% = 44,510.7㎡×10.755% = 4,787.1㎡이상 •계획면적 = 세대수×공급면적 = 70세대×68.55㎡ = 4,798.5㎡ ≥ 4,787.1㎡ ※ 소형주택 건설 세대수 : 70세대 - 전용 49.92㎡(공급 68.55㎡) ※ 법적상한용적률은 도시계획위원회를 거쳐 건축위원회 심의 시 최종확정				
소형주택 확보계획	기정	•계획면적 = 세대수 × 공급면적 = 70세대 × 68.55㎡ = 4,798.5㎡ ≥ 4,795.26㎡				
	변경	•계획면적 = 세대수 × 공급면적 = 70세대 × 68.55㎡ = 4798.5㎡ ≥ 4,787.1㎡				

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 : 127세대	

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

4. 관계도면 : 붙임 참조

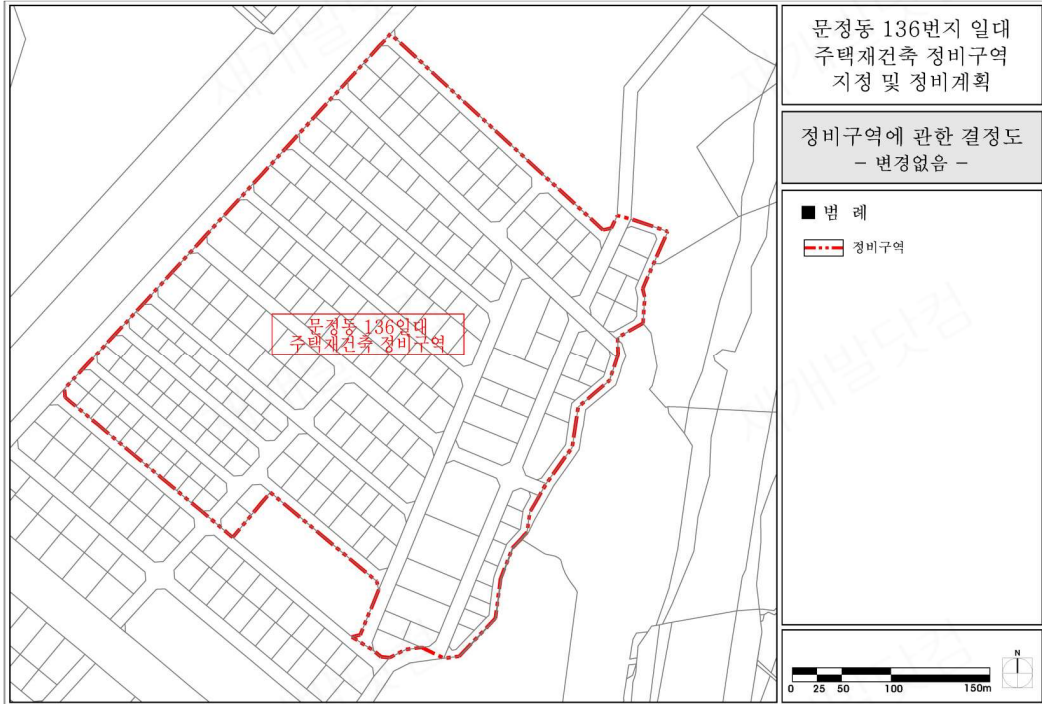
1. 문정동 136번지 일원 주택재건축 정비계획변경(경미한변경) 결정
지형도면 고지도

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

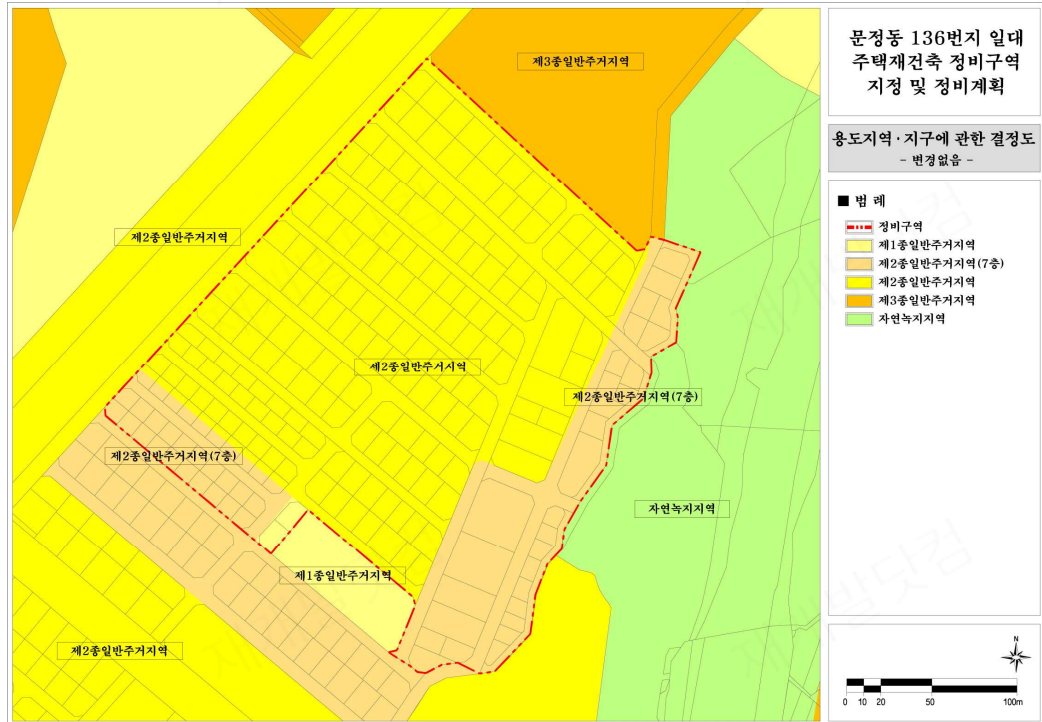
5. 관계서류

주민의 열람 편의를 위하여 송파구 주택사업과(☎ 02-2147-2903)에
관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

○ 정비구역 결정도(변경 없음)



○ 용도지역 결정도(변경없음)



○ 도시계획시설에 관한 결정도(변경없음)

