

# 영등포구 문래동 국화아파트 재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

- 영등포구의회 의견청취 -

2019. 10. 21

# 목 차

## 01 개요 및 현황

## 02 정비계획(안)

- 정비구역 결정
- 용도지역 계획
- 도시기반시설 계획
- 토지이용계획
- 정비계획

## 03 건축계획(안)

## 04 향후일정



# 1. 개요 및 현황

# 대상지 개요

위 치	영등포구 문래동3가 76-1
사업명칭	문래동 국화아파트 재건축 정비사업
면 적	17,794.6㎡
용도지역	준공업지역
건축물 현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세대수 270세대</li> <li>• 아파트 2개동, 지상15층 (전용 84㎡, 118㎡)</li> <li>• 상가 1개동, 지하1층~3층</li> </ul>
준공년도	• 1983년 준공





### ■ 토지소유현황

- 전체필지수 : 1 필지(17,794.6㎡)
- 사유지 : 1 필지(17,794.6㎡)

### ■ 건축물 현황

- 전체동수 : 3개동
- 주거용 : 2개동
- 상가 : 1개동
- 용적률 165%, 층수 15층

### ■ 거주자 현황

- 총 세대수 : 270세대
- 가옥주 : 91세대
- 세입자 : 179세대

### ■ 정비구역 지정 요건

- 구역 면적 : 17,794.6㎡
- 노후·불량건축물  
- 1983.12 사용승인(35년 경과)
- 안전진단 D등급

2006. 03. 23	서울시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) 정비예정구역 지정
2017. 11. 13	영등포구 관내 안전진단 “D등급”
2018. 06. 19	국화아파트 재건축 정비계획 수립 용역 계약 (착수일 : 2018. 6. 25)
2019. 03. 13	재건축 정비구역 지정 요청 및 관련부서 협의 (3/15~28)
2019. 06. 06	주민공람 및 설명회 (06/06 ~ 07/05)
2019. 09. 11	주민재공람 (09/12 ~ 10/12)



## 2. 정비계획(안)

# 정비구역 결정에 관한 사항

## 정비구역(신설)

구분	신 규
구역명	국화아파트 재건축 정비구역
위치	영등포구 문래동3가 76-1
면적	17,794.6㎡





# 용도지역 · 지구에 관한 사항

## ■ 용도지역 (변경없음)

용도지역		면적(m <sup>2</sup> )		
		기정	변경	변경후
합계		17,794.6	-	17,794.6
공업지역	준공업지역	17,794.6	-	17,794.6



# 도시기반시설에 관한 사항

## ■ 교통시설(도로)

구분	규모				기능
	등급	류별	번호	폭원(m)	
신설	소로	1류	A	10	국지도로

※도로번호 A는 임시번호임

## ■ 공공·문화체육시설(사회복지시설)

구분	시설	면적(m <sup>2</sup> )		비고
		대지면적	연면적	
신설	사회 복지시설	500.0	500.0	국·공립 어린이집



## ■ 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율 (%)	비고
합계		17,794.6	100.0	-
정비 기반 시설 등	총계	760.0	4.3	순부담 12.8%
	도로	260.0	1.5	도림로144길 8m→10m (2m 확폭)
	사회 복지시설	500.0	2.8	국·공립어린이집 (획지·건축물 기부채납)
획지		17,034.6	95.7	공동주택 및 부대복지시설 (공공기여 임대주택 포함)

## ■ 기부채납 사항

정비기반시설 면적 2,286.37㎡(12.8%)

- ① 도로(대지) 260㎡
- ② 국·공립어린이집 (대지) 500㎡  
(건축물 환산부지) 119.92㎡
- ③ 임대주택 (대지지분) 877.5㎡  
(건축물 환산부지) 528.95㎡



# 정비계획에 관한 사항

## 정비계획(안)

구분	계획내용	
구역면적	17,794.6㎡	
획지면적	17,034.6㎡	
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	60%이하	
용적률	기준용적률	210%
	허용용적률 (녹색건축물6%)	216%
	정비계획용적률	250%
최고층수	29층이하 (100m이하)	
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>서측 도로경계선으로부터 3m</li> <li>북측·남측 구역경계로부터 3m</li> </ul>	
차량진출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>도림로변 ~ 이면부(도림로144길) 변 34m까지 설정</li> </ul>	



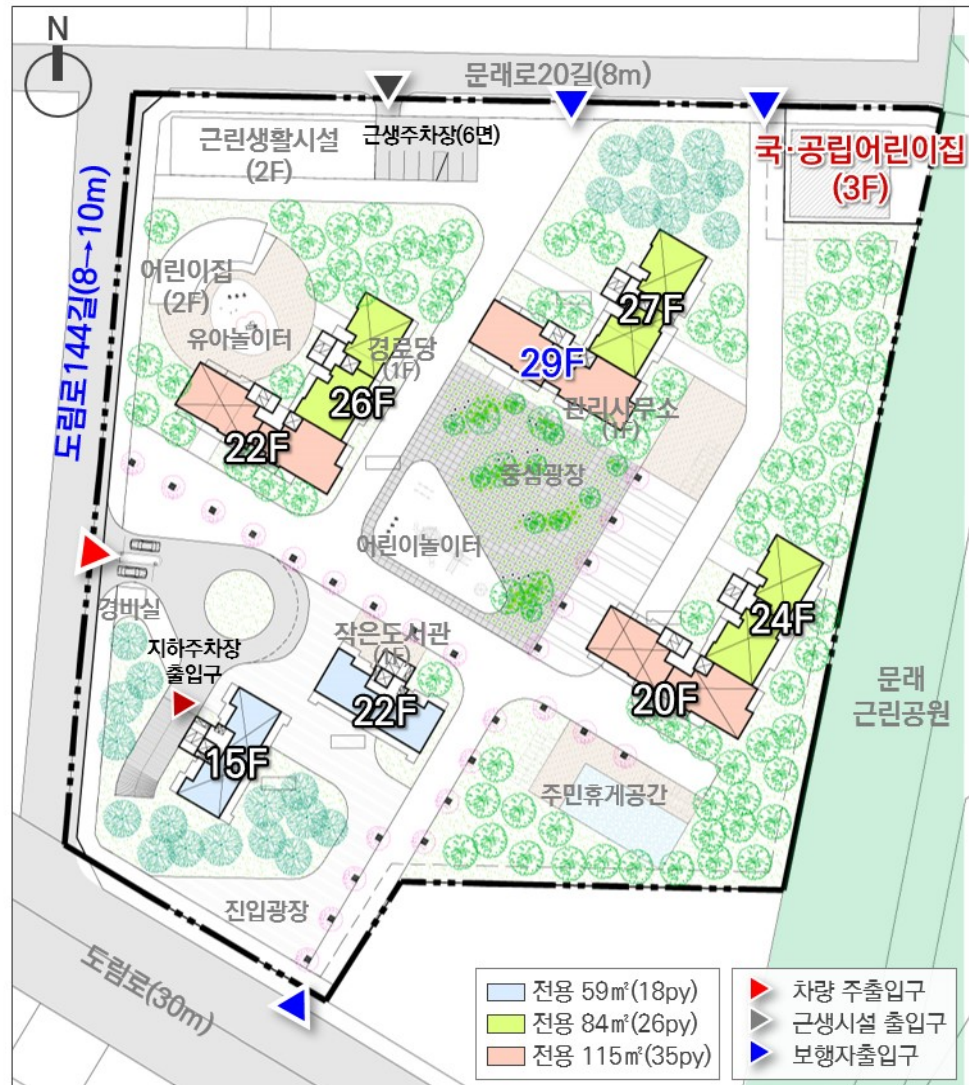


### 3. 건축계획(안)

# 건축물에 관한 사항

## ■ 건축개요(안)

구분	계획내용	비고	
대지면적	17,034.60㎡		
건축면적	2,870.55㎡		
연면적	합계	63,009.60㎡	
	지상층	42,497.44㎡	
	지하층	20,512.16㎡	
밀도	건폐율	16.85%	
	용적률	249.48%	
	규모	지하2층/지상29층	
세대수	합계	354세대	
	60㎡이하	70세대 (28.0%)	공공기여 임대 27세대포함
	60~85㎡	148세대 (36.8%)	
	85㎡초과	136세대 (35.2%)	
주차대수	502대 (근생6대)	법정442대 (근생5대)	



# 주민공동시설 설치계획(안)

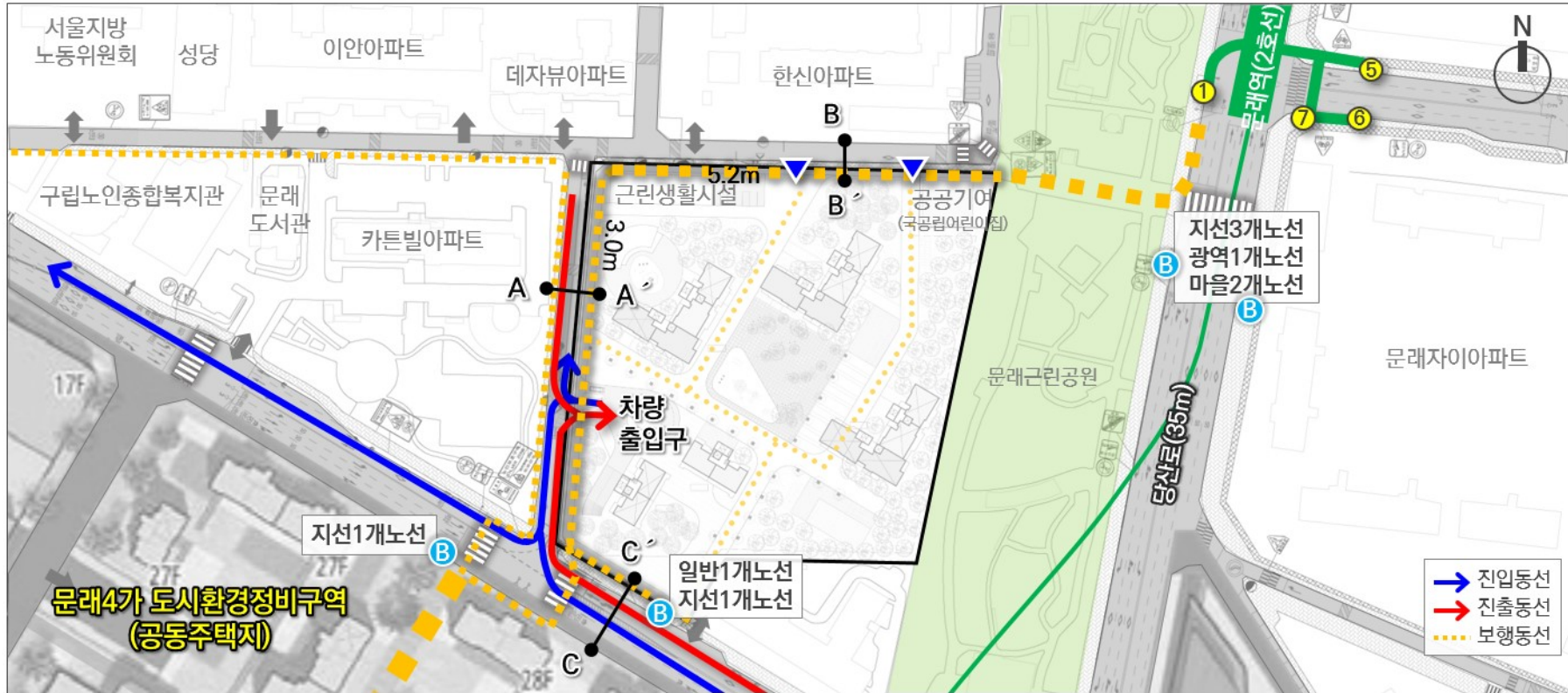
## ■ 주민공동시설 설치계획

구분 (시설의 종류)	면적(m <sup>2</sup> )	
	기준	계획
관리사무소	162.0 이상	250.0
주민공동시설	1,106.3 이상	1,110.0
경로당	155.0 이상	270.0
어린이집	198.0 이상	350.0
작은도서관	108.0 이상	190.0
어린이놀이터	-	300.0
근린생활시설	-	700.0

## ■ 주민공동시설 총량 기준

구분	산식	주민공동시설 총 확보면적
서울시 주택조례	[100세대 이상] = (세대수 × 2.5m <sup>2</sup> ) × 1.25 이상 = 354세대 × 2.5 × 1.25 = 1,106.25m <sup>2</sup> 이상	<b>1,110.0m<sup>2</sup>설치</b> (서울시 조례 대비 100.3%)

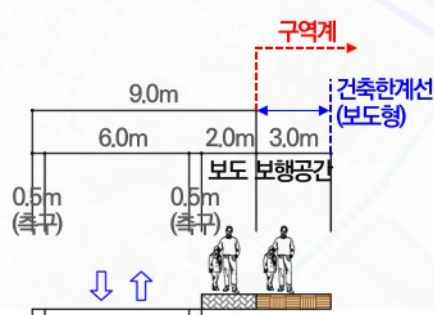




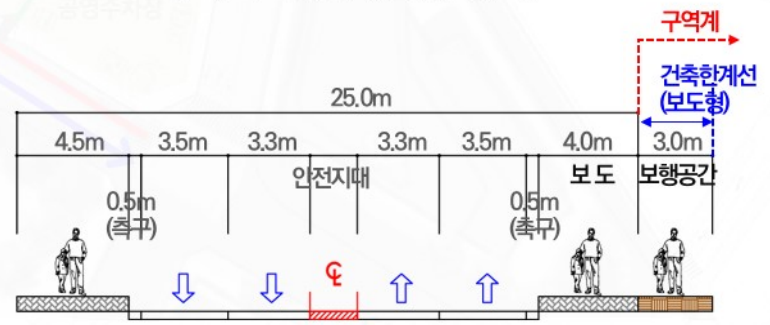
서측도로 단면계획 (A-A')



북측도로 단면계획(B-B')



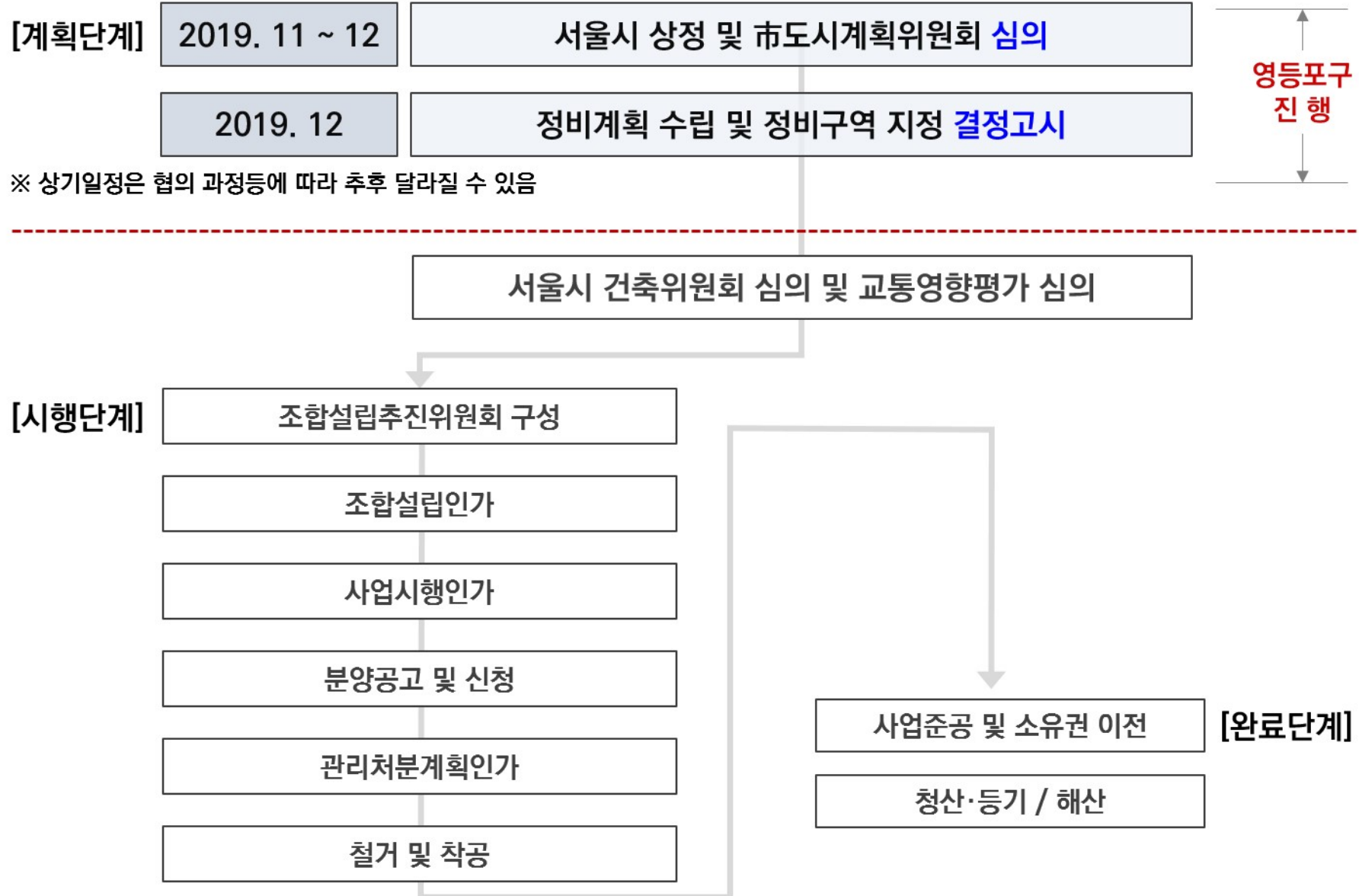
남측도로 단면계획(C-C')







## 4. 향후 일정



A background image of a bright blue sky filled with soft, white, fluffy clouds. The clouds are scattered across the sky, with some larger and more prominent than others. The overall tone is light and airy.

**감사합니다.**