

영등포구 문래동 국화아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2019. 10. 23.
사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2019년 10월 11일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2019년 10월 18일

라. 상정일자 : 제217회 영등포구의회 임시회

사회건설위원회 제1차 회의(2019. 10. 21.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 도시국장 이정화)

가. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 우리구 문래동3가 76-1번지 국화아파트 재건축정비사업에 대하여 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하기 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 사업 명칭: 문래동 국화아파트 재건축 정비사업
- 위치 및 면적

위 치	면 적 (㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경 후	
영등포구 문래동3가 76-1	-	증) 17,794.6	17,794.6	신설

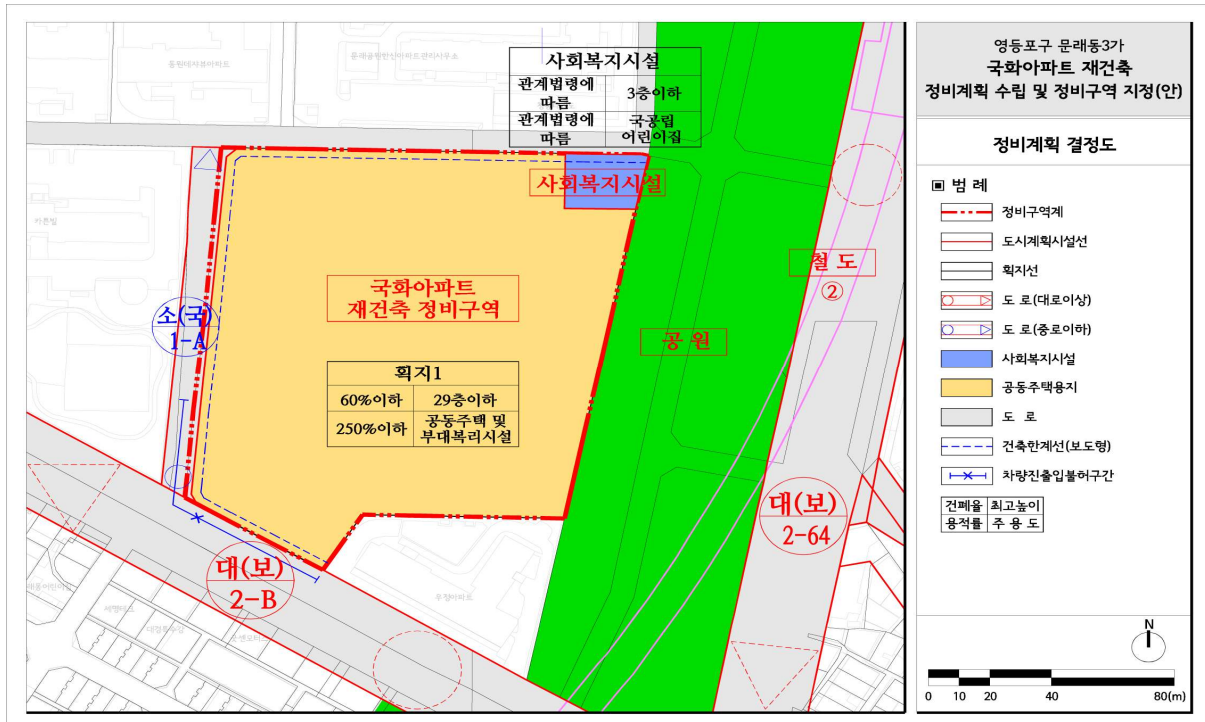
○ 정비계획 수립의 필요성

- 문래동 국화아파트는 서울특별시고시 제2006-95호(2006.03.23.)의 도시·주거환경 정비 기본계획(주택재건축사업부분)에서 정비예정구역으로 지정된 지역으로서, 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률을 고려하여 정비계획을 지정하고자 함.

정 비 계 획 결 정 도

(문래동 국화아파트 재건축 정비사업)

▣ 정비계획결정도(신설)



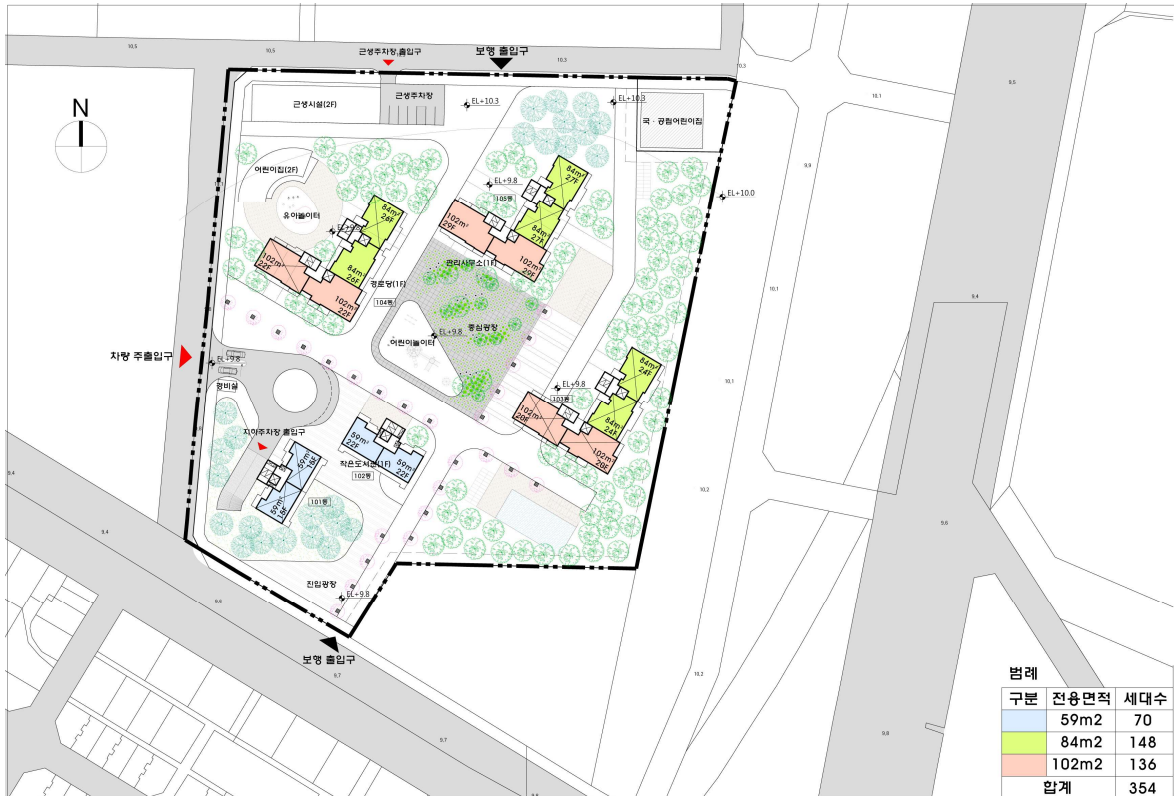
건축 계획 (안)

(문래동 국화아파트 재건축 정비사업)

■ 건축 개요

구분	내용		
사업명	문래동 국화아파트 재건축 정비사업		
지역지구	준공업지역	용도	공동주택 및 부대복리시설
대지면적	대지면적 : 17,794.6㎡	세대수	전체 : 354세대 (공공기여 임대주택 27세대)
	공동주택 획지면적 : 17,034.6㎡		59㎡형 : 70세대 (공공기여 임대주택 27세대)
건축면적	2,870.55㎡		84㎡형 : 148세대
건폐율	16.85%		102㎡형 : 136세대
연면적	전체 : 63,009.60㎡	구조	철근콘크리트구조
	지상층 : 42,497.44㎡	규모(층수)	지하2층, 지상29층 -최고층수29층
	지하층 : 20,512.16㎡	주차대수	계획대수 : 502대 - 공동주택 496대 - 근생시설 6대
용적률	249.48%	근린생활시설	전용 700.0㎡

■ 건축배치계획



위 치 도



3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 주택과 주택사업팀장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등을 통해 심도 있게 심사함.

4. 심사결과 : 의견 없음

영등포구 문래동 국화아파트 재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의견청취의 건

의 안 번호	163
-----------	-----

제출연월일: 2019. 10. .
제 출 자: 영등포구청장

1. 제안이유

「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 우리구 문래동3가 76-1번지 국화아파트 재건축정비사업에 대하여 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하기 위하여 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 사업현황

- 사업 명칭: 문래동 국화아파트 재건축 정비사업
- 위치 및 면적

위 치	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경 후	
영등포구 문래동3가 76-1	-	증)17,794.6	17,794.6	신설

3. 정비계획 수립의 필요성

- 문래동 국화아파트는 서울특별시고시 제2006-95호(2006.03.23.)의 도시·주거환경정비 기본계획(주택재건축사업부분)에서 정비예정구역으로 지정된 지역으로서,
- 『도시 및 주거환경정비법』, 『건축법』 등 관계법률을 고려하여 정비계획을 지정하고자 함.

4. 정비계획(안)

가. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음

구분	구역번호	동명	지번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층수	추진 단계	주택 유형	비고
기정	4	문래동3가	76-1	1.8	210%	60%	-	2	공동	준공업 지역

나. 정비계획(안)

1) 정비구역 결정 조서(신설)

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(m^2)	비 고
신 설	국화아파트 재건축 정비구역	영등포구 문래동3가 76-1	17,794.6	

2) 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제9조제1항 관련)

가) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m^2)	비율(%)	비고
합 계		17,794.6	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	760.0	4.3	-
	도로	260.0	1.5	-
	사회복지시설	500.0	2.8	국·공립어린이집 (획지·건축물 기부채납)
획 지		17,034.6	95.7	공동주택 및 부대복리시설 공공기여 임대주택 포함

나) 용도지역 및 지구 결정조서 : 변경없음

구분	면 적(m^2)			비 율	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	17,794.6	-	17,794.6	100.0%	
준공업지역	17,794.6	-	17,794.6	100.0%	

다) 도시계획시설 결정 조서

(1) 도시계획시설(도로): 신설

○ 도로결정 조서

결정 구분	규모				기능	사용형 태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원				기점	종점			
신설	소로	1류	A	10	국지 도로	일반 도로	127	대로2-B	문래동3가 77-3	-	금회	2m확폭

※ 도로번호 A는 임시번호임

○ 도로결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로1-A	<ul style="list-style-type: none"> 도로신설 - 폭원 : 10m - 연장 : 127m 	<ul style="list-style-type: none"> 기본계획상 기준 준수 및 주변지역과 원활한 교통흐름 및 진입로확보를 위한 현행도로(8m) 확폭의 도시계획도로 신설

(2) 공공·문화체육시설(사회복지시설): 신설

○ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종 류	위 치	결정범위			면 적(m ²)			비고
				용도	건폐율/ 용적률	층수	기정	변경	변경후	
신설	①	사회복지시설	문래동3가 76-1	국·공립 어린이집	관계 법령에 따름	3층 이하	-	증)500.0	500.0	연면적 500m ²

※ 시설번호 ①는 임시번호임

○ 사회복지시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지 시설	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 면적: 500m² - 용도: 국·공립어린이집 	<ul style="list-style-type: none"> 지역여건상 필요시설인 국·공립어린이집 신설

라) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(m^2)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
	관리사무소	획지1 (문래동 76-1)		증) 250.0	250.0	
주민 공동 시설	소 계			증) 1,110.0	1,110.0	
	경로당			증) 270.0	270.0	
	어린이집			증) 350.0	350.0	
	작은도서관			증) 190.0	190.0	
	어린이놀이터			증) 300.0	300.0	
	근린생활시설			증) 700.0	700.0	

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(m^2)	명칭	면적(m^2)	계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,034.6	3	-	-	3	-	-

○ 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	정비계획 용적률(%)	최고높이 (층/m)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
신설	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지 1	17,034.6	문래동3가 76-1	공동주택 및 부대복리 시설	60 이하	250 이하	29층/ 100m이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 건설비율							
			구 분	세대수	비 율(%)	비 고				
			합 계	354	100.0	-				
			60m ² 이하	70	19.8	공공기여 임대주택 27세대 포함				
			60m ² ~ 85m ² 이하	148	41.8	-				
			85m ² 초과	136	38.4	-				
건축물의 건축선에 관한 계획			• 보도형 건축한계선 : 구역경계로부터 3m(남측, 북측) 도로경계로부터 3m(서측)							
기타사항에 관한 계획			• 차량출입불허구간 : 도림로변 ~ 이면부(도림로144길)변 34m까지 설정							

■ 정비계획용적률 산정

○ 개발가능(상한) 용적률 산정

구분	산정내용				
토지이용계획	계(구역면적)	획지 (공동주택용지)	공공시설 제공면적	정비기반시설 등(A)	건축물기부채납(B)
			소계(A+B)	도로·사회복지시설	임대주택·사회복지시설
공공시설부지 제공면적 (순부담)	17,794.6 m^2	17,034.6 m^2	2,286.37 m^2	760.0 m^2	1,526.37 m^2
	소계 (A+B)	<ul style="list-style-type: none"> • 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적-새로설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적 ※ 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B): $760.0m^2 + 1,526.37m^2 = 2,286.37m^2$ ⇒ 순부담 = $2,286.37m^2 - 0m^2 - 0m^2 = 2,286.37m^2$ 			
	A	공공시설 토지면적	<ul style="list-style-type: none"> ① 도로 260.0m^2 ② 사회복지시설(국·공립어린이집) : 500.0m^2 		
B	공공시설 설치에 대한 환산부지면적	<ul style="list-style-type: none"> ① 임대주택 ⇒ 건축물 기부채납 면적 : 대지지분($877.5m^2$) + 환산부지($528.95m^2$) = $1,406.5m^2$ • 건축물 연면적 : $3,328.29m^2$ • 건축물 대지지분 : $877.5m^2$ • 건축물 환산부지 : $528.95m^2$ = ① 공공시설등 설치비용(원) / ②용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/m^2) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준^{주1)} = $3,328.29m^2 \times 1,923,000\text{원} = 6,400,301,670\text{원}$: ② = 공시지가^{주3)} × 2 = $6,050,000 \times 2 = 12,100,000\text{원}$ ② 사회복지시설(국·공립어린이집) ⇒ 건축물 기부채납 면적 : 환산부지($119.92m^2$) • 건축물 연면적 : $500m^2$ • 건축물 환산부지 : $119.92m^2$ = ① 공공시설등 설치비용(원) / ②용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/m^2) : ① = 건축연면적 × 설치비용 기준^{주2)} = $500.0m^2 \times 2,902,000\text{원} = 1,451,000,000\text{원}$: ② = 공시지가^{주3)} × 2 = $6,050,000 \times 2 = 12,100,000\text{원}$ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>주1) 2019 표준건축비(국토부고시 제2018-882호) : 1,923,000원 주2) 2017 공공건축물 공사비등 책정 가이드라인(서울시) = 2,902,000원/m^2 (연면적 500~800m^2미만) 주3) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가 (2019.01기준)</p> </div>			

기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·주거환경정비기본계획 기본용적률 210% (준공업지역) 				
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 기본용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 6% (녹색건축물) = 216% 				
개발가능 (상한)용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물)) ※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2019.01.16, 서울시) 적용 ⇒ 216% × (1 + 1.3×1×0.1013 + 0.7×0.0402) = 250.53% 				
	<table border="1"> <tr> <td>α(토지)</td> <td>α = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 1,637.5㎡ / 16,157.09㎡ = 0.1013</td> </tr> <tr> <td>α(건축물)</td> <td>α = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 648.87㎡ / 16,157.09㎡ = 0.0402</td> </tr> </table>	α(토지)	α = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 1,637.5㎡ / 16,157.09㎡ = 0.1013	α(건축물)	α = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 648.87㎡ / 16,157.09㎡ = 0.0402
	α(토지)	α = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 1,637.5㎡ / 16,157.09㎡ = 0.1013			
α(건축물)	α = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적 = 648.87㎡ / 16,157.09㎡ = 0.0402				
<ul style="list-style-type: none"> ※ 공공시설등 부지(토지) = '기부채납 부지' 및 '건축물 기부채납 토지지분' 포함 • 정비계획 용적률 : 250% 이하 					

3) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비 고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> • 환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구 • 대부분이 주거지역으로 사업시행으로 인한 녹지변동은 없으며, 문래공원변 보행자 출입구지정등의 오픈스페이스 연계로 주변과 조화로운 녹지공간을 조성하겠음 • 사업시행자는 자연지반녹지율, 생태면적률 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물순환시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 • 재해 시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축 • 사업시행인가 시 빗물저류시설, 침투시설 등 우수 유출저감대책을 수립하고 세부관거계획 및 배수설비 설치에 대한 별도 협의하겠음 	

4) 정비사업 주변의 교육환경보호에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비 고
반경 200m이내 대상지 북측 문래초등학교 1개소	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 내 일부지역 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당함 (해당면적 : 약9,641㎡ (구적기준)) • 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. • 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 • 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음 	

5) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(m ²)	획지		비 고
			위치	면적(m ²)	
합계		17,794.6	-	17,794.6	
1	-	17,034.6	문래동3가 76-1	17,034.6	공동주택 및 부대복리시설
2	-	500.0	"	500.0	사회복지시설
3	-	260.0	"	260.0	도로

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 재건축 소형주택: 「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설비율)제1항제1호에 따라 과밀억제 권역 내 주거지역으로 한정함에 따라 준공업지역 법적상한 300% 적용 불가
- 2019.03.19 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제42조의 3 개정에 따라 공공임대주택 공공시설로 제공 가능

7) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신규	재건축 정비사업	구역지정(변경) 후 3년 이내	국화아파트 재건축정비사업조합 (예정)	현황)270세대 증)94세대 계획)354세대	

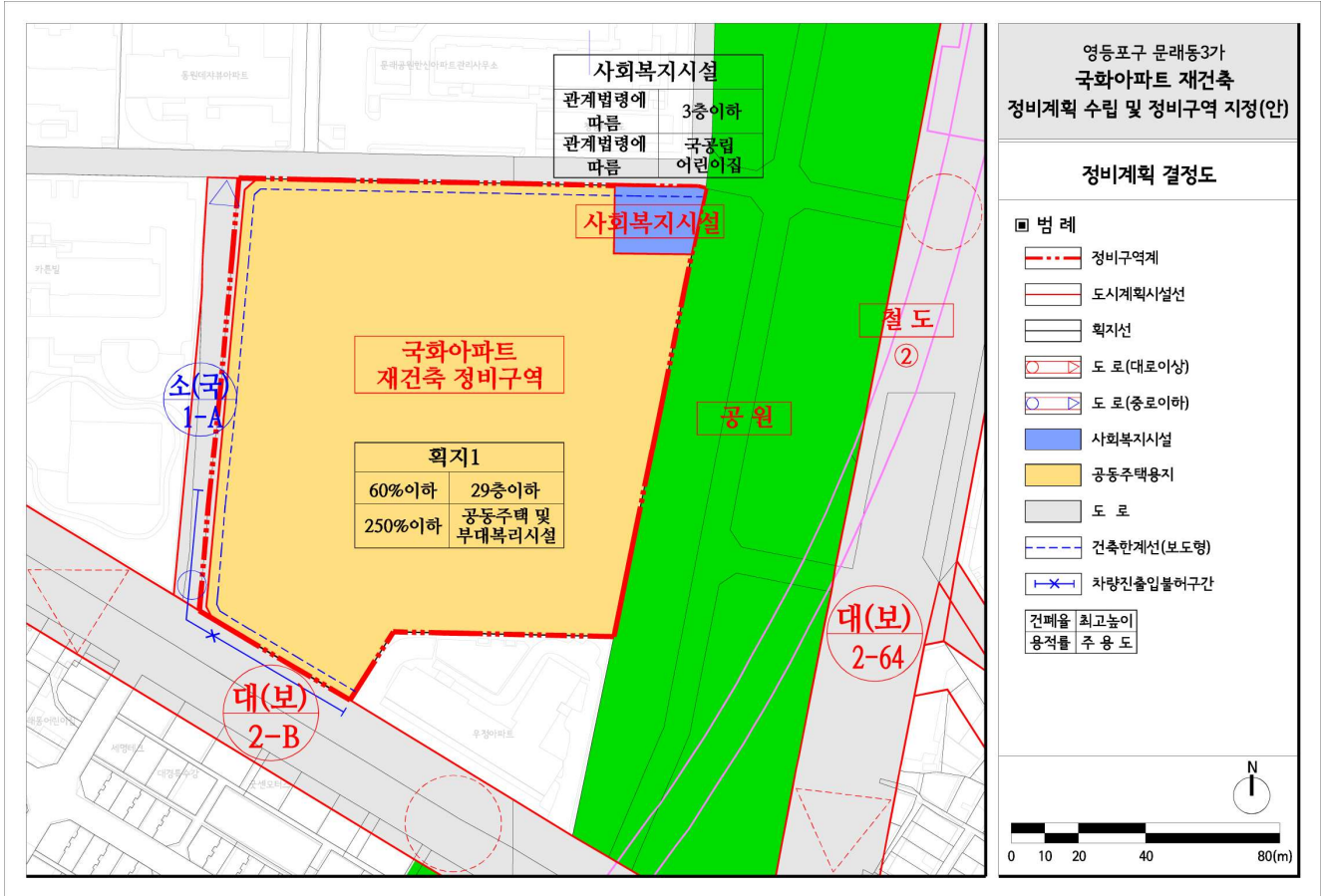
다. 검토의견

- 도시 및 주거환경정비법 제8조 규정에 의거 문래동3가 76-1번지 문래동 국화아파트 정비계획은 원활한 재건축 사업 추진을 위하여 바람직하다고 사료됨.

정비계획결정도

(문래동 국화아파트 재건축 정비사업)

정비계획결정도(신설)



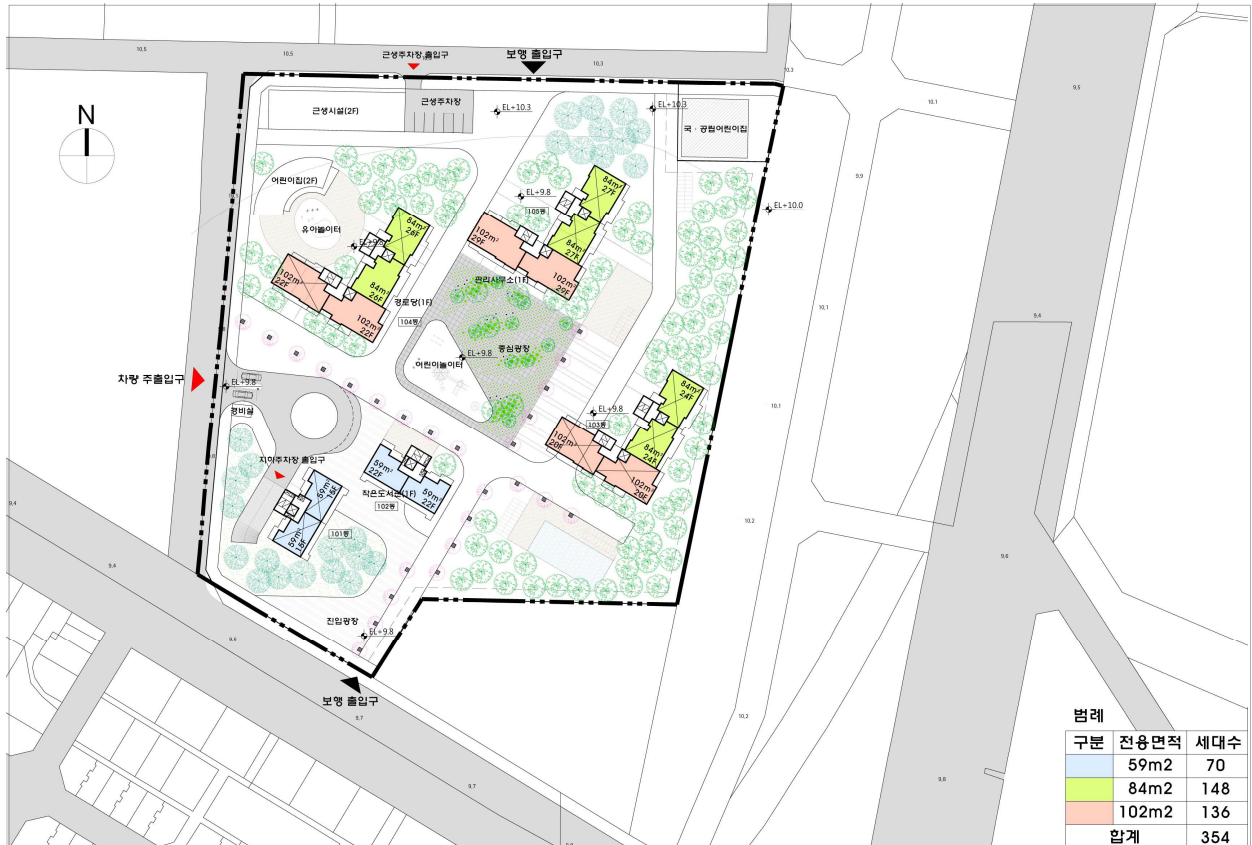
건축 계획 (안)

(문래동 국화아파트 재건축 정비사업)

■ 건축 개요

구분	내용		
사업명	문래동 국화아파트 재건축 정비사업		
지역지구	준공업지역	용도	공동주택 및 부대복리시설
대지면적	대지면적 : 17,794.6㎡	세대수	전체 : 354세대 (공공기여 임대주택 27세대)
	공동주택 획지면적 : 17,034.6㎡		59㎡형 : 70세대 (공공기여 임대주택 27세대)
건축면적	2,870.55㎡		84㎡형 : 148세대
건폐율	16.85%		102㎡형 : 136세대
연면적	전체 : 63,009.60㎡	구조	철근콘크리트구조
	지상층 : 42,497.44㎡	규모(층수)	지하2층, 지상29층 -최고층수29층
	지하층 : 20,512.16㎡	주차대수	계획대수 : 502대 - 공동주택 496대 - 근생시설 6대
용적률	249.48%	근린생활시설	전용 700.0㎡

■ 건축배치계획



위 치 도

