

영등포구 문래국화아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2025.11.



영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시
영등포

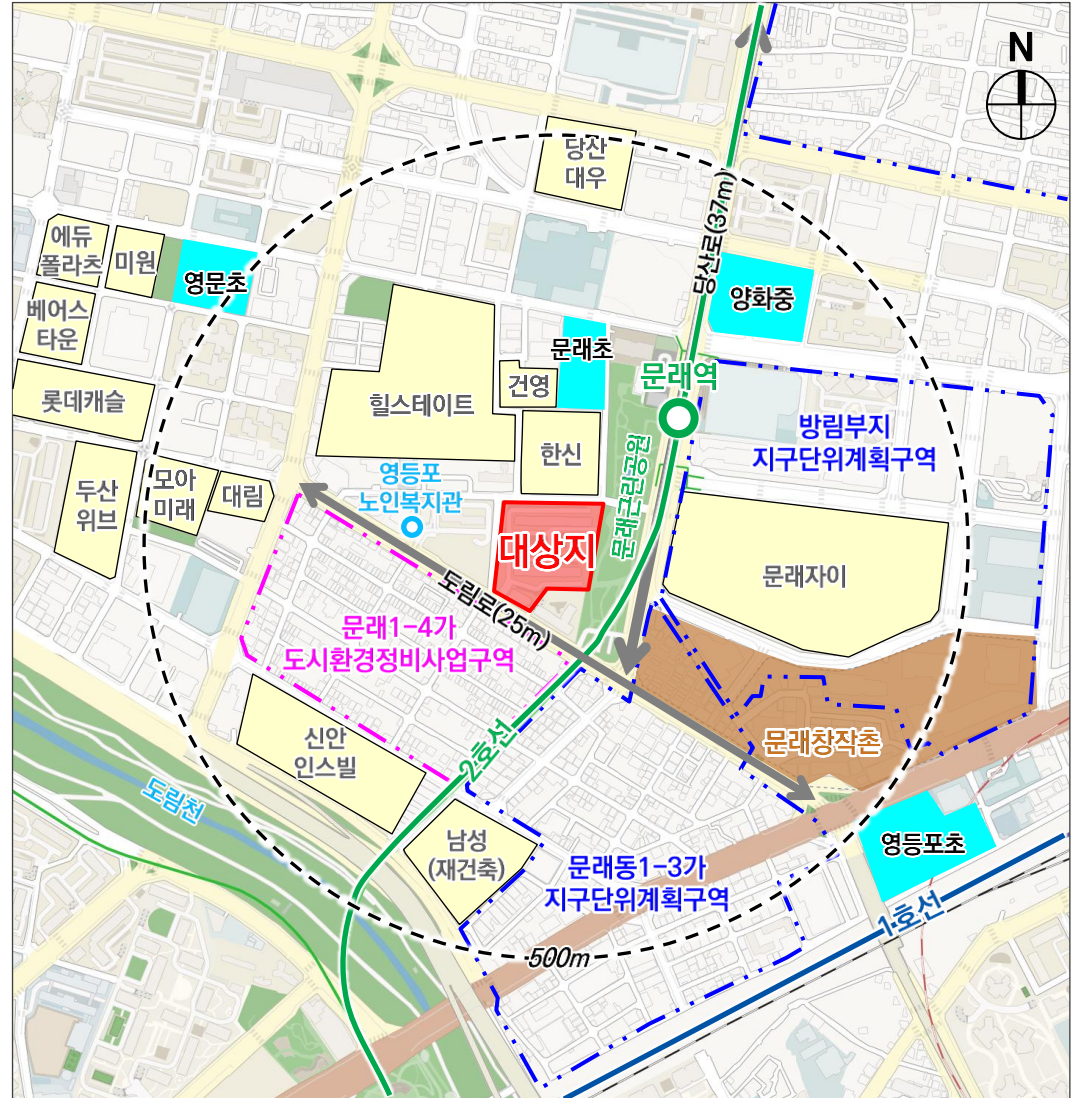
■ 대상지 개요

위 치	서울시 영등포구 문래동3가 76-1
면 적	17,794.6㎡
용도지역 /지구	준공업지역
도시계획 시설	-
기타	-

■ 건축물 현황

동 수	3동
세대수	270세대
층 수	15층
준공연도	1983년
용적률	약 161%
건폐율	약 11%

■ 위치도



■ 기본계획 관련

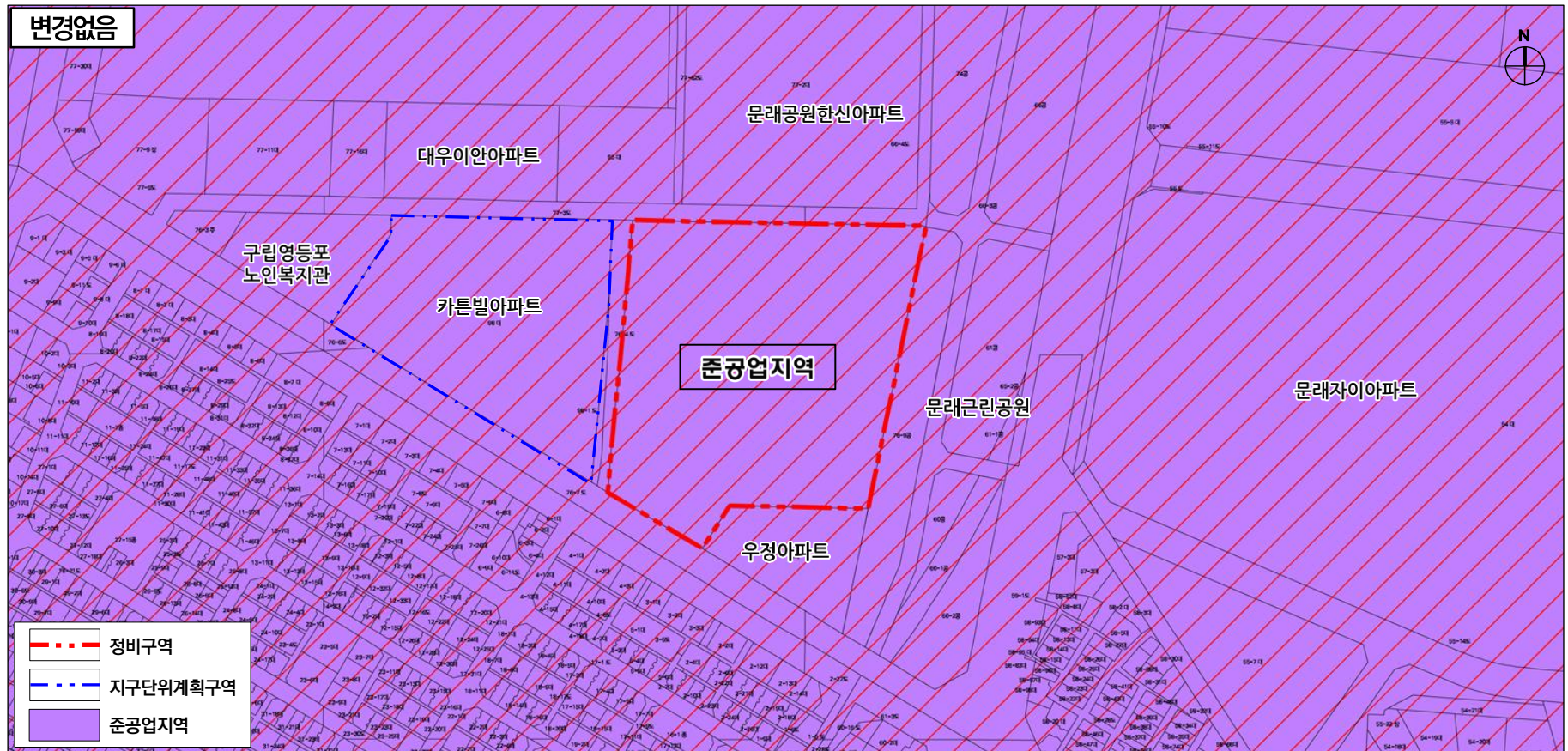
2016. 10. 11.	• 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 변경 (서울특별시 고시 제2015-376호)
---------------	--

■ 정비계획 관련

1983. 12. 19.	• 영등포구 문래국화아파트 사용승인 (42년 경과)
2017. 11. 13.	• 문래국화아파트 재건축 안전진단 판정 (D등급)
2020. 12. 03.	• 국화아파트 재건축정비사업 정비구역 지정 (서울특별시 고시 제2020-518호)
2022. 01. 19.	• 추진위원회 설립
2024. 11. 28.	• 사업시행자 지정(하나자산신탁)
2025. 06.26.	• 정비계획(변경) 제안(주민)
2025. 07. 14. ~ 07. 28.	• 관련부서(기관) 협의
2025. 10. 16.	• 정비계획(안) 조치계획 제출 (사업시행자 → 구)
2025. 10. 16. ~ 10. 23.	• 조치계획서 제출에 따른 재협의
2025. 11. 06. ~ 12. 08.	• 정비계획(안) 주민공람
2025. 11. 17.	• 주민설명회 개최
2025. 11. 21.	• 구의회 의견청취

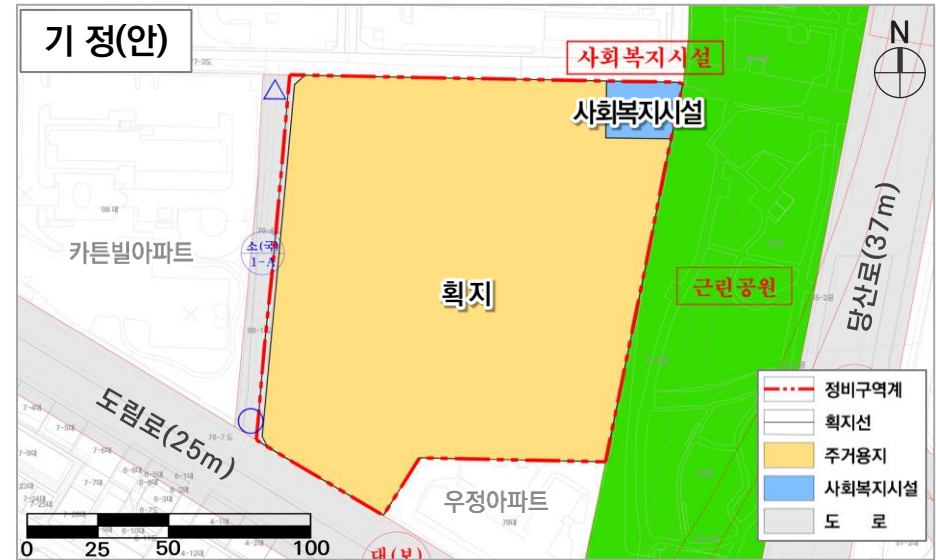
■ 용도지역계획(변경없음)

용도지역		면 적(㎡)		
		기 정	증 감	변 경 후
합 계		17,794.6	-	17,794.6
공업지역	준공업지역	17,794.6	-	17,794.6



■ 토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)		구성비(%)
		기정	변경	
합계		17,794.6	17,794.6	100.0
정비 기반 시설 등	소계	760.0	520.0	2.9
	도로	260.0	520.0	2.9
	사회복지시설	500.0	-	-
획지		17,034.6	17,274.6	97.1



■ 정비계획(안)

구 분		계획(안)		
구역면적		17,794.6㎡		
획지면적		17,274.6㎡		
정비기반시설	도로	520.0㎡		
주용도		공동주택 및 부대복리시설		
건폐율		60% 이하		
용 적 률	기 준	230.00%		
	허 용	223.80%		
	상 한	243.73%		
	법적상한	400.00%		
순 부 담	소 계	1,234.46㎡		
	정비기반시설	도로 : 520.0㎡		
	기반시설 등	건축물 대지지분	임대주택	412.09㎡
		건축물 환산면적	임대주택	302.37㎡
		합 계	714.46㎡	
최고높이		140m 이하		
건축한계선		3m 이격		



■ 건축물 기부채납

구분		계획(안)
구분		공공임대주택
세대수	합계	20세대
	59형	20세대
연면적		지상 : 1,627.2㎡ 지하 : 841.4㎡
대지(지분) 면적(㎡)		412.09㎡
환산면적		302.37㎡

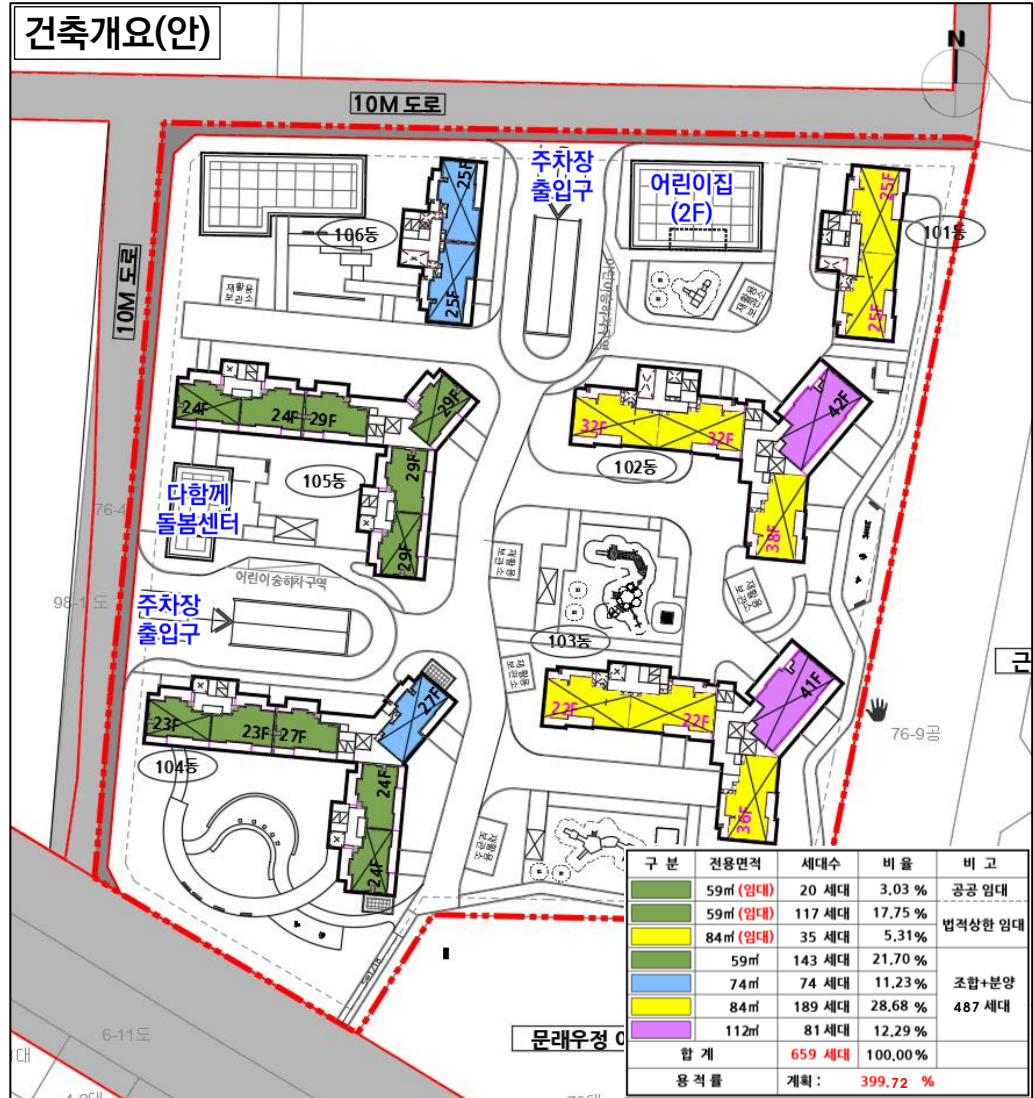
건축개요(안)



구 분	전용면적	세대수	비 율	비 고
	59㎡ (임대)	20 세대	3.03 %	공공 임대
	59㎡ (임대)	117 세대	17.75 %	법적상한 임대
	84㎡	35 세대	5.31%	
	59㎡	143 세대	21.70 %	조합+분양 487 세대
	74㎡	74 세대	11.23 %	
	84㎡	189 세대	28.68 %	
	112㎡	81 세대	12.29 %	
합 계		659 세대	100.00 %	
용 격 률		계획 :	399.72 %	

■ 건축계획(안)

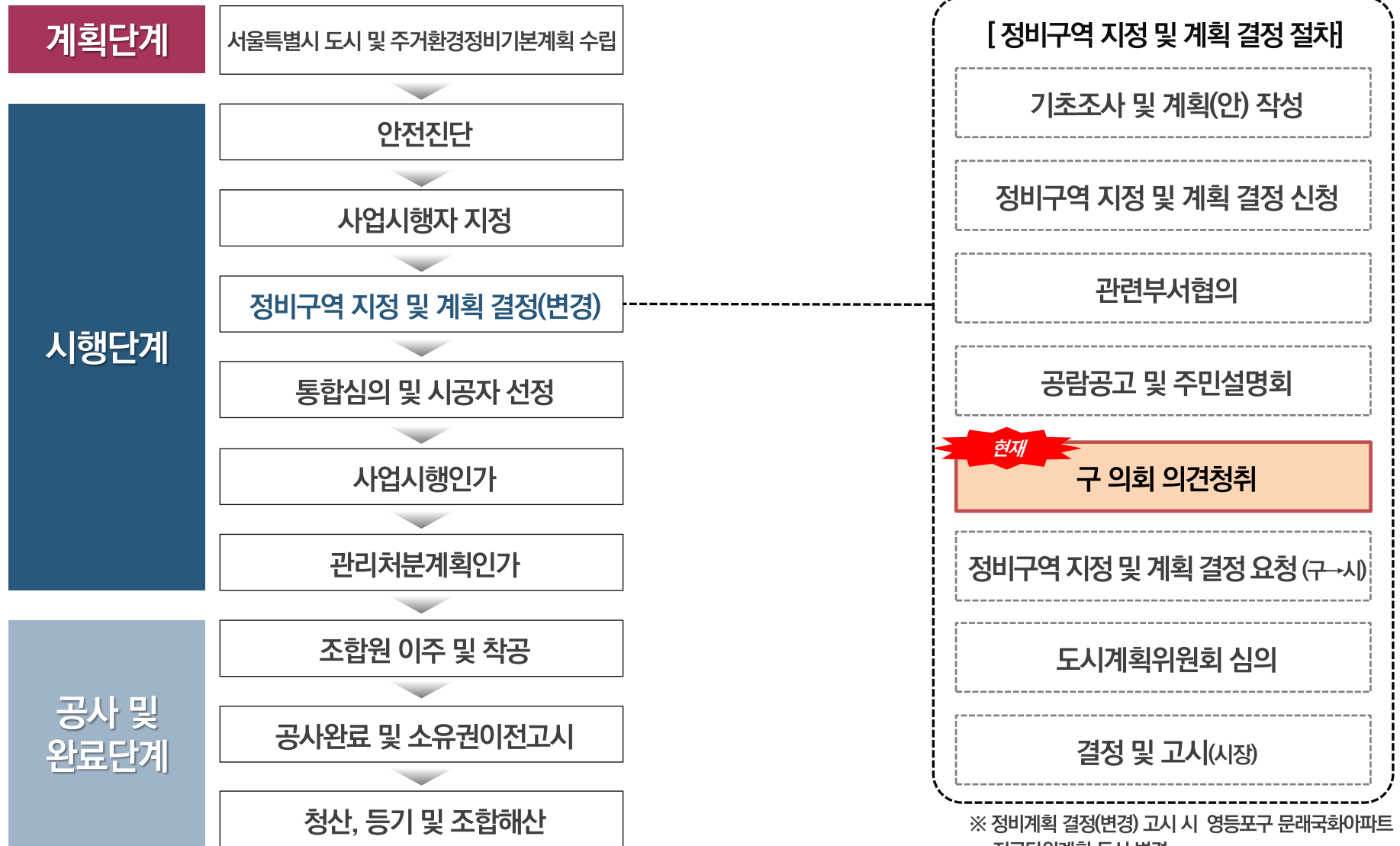
구분		계획(안)		
용도		공동주택 및 부대복리시설		
건폐율		22.58% (법정 60% 이하)		
용적률		399.72% (법정 400.00% 이하)		
연 면 적	전체	103,452.41㎡		
	지상	69,050.41㎡		
	지하	34,402.00㎡		
높이	최고	최고 42층 (140m 이하)		
주동		주동 6개		
세대수		총 659세대 (임대 172세대)		
		분양	60㎡ 이하	143세대 (21.7%)
			60~85㎡	263세대 (39.9%)
			85㎡ 초과	81세대 (12.3%)
			소계	487세대 (73.9%)
		임대	60㎡ 이하	137세대 (20.8%)
			60~85㎡	35세대 (5.3%)
소계	172세대 (26.1%)			
대지조성계획		1단 구성 (+10.40m)		
주차대수	공동주택	861대		
	합계	861대 (법정주차 691대 이상)		



※ 본 건축계획(안)은 향후 계획수립 과정에서 협의의견 등을 반영하여 변경될 수 있음



■ 영등포구 문래국화아파트 재건축 정비사업 추진절차



감 사 합 니 다.