

영등포구 문래국화아파트 재건축사업 정비계획 결정(변경)(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2025.11.



희망 행복 미래도시
영등포

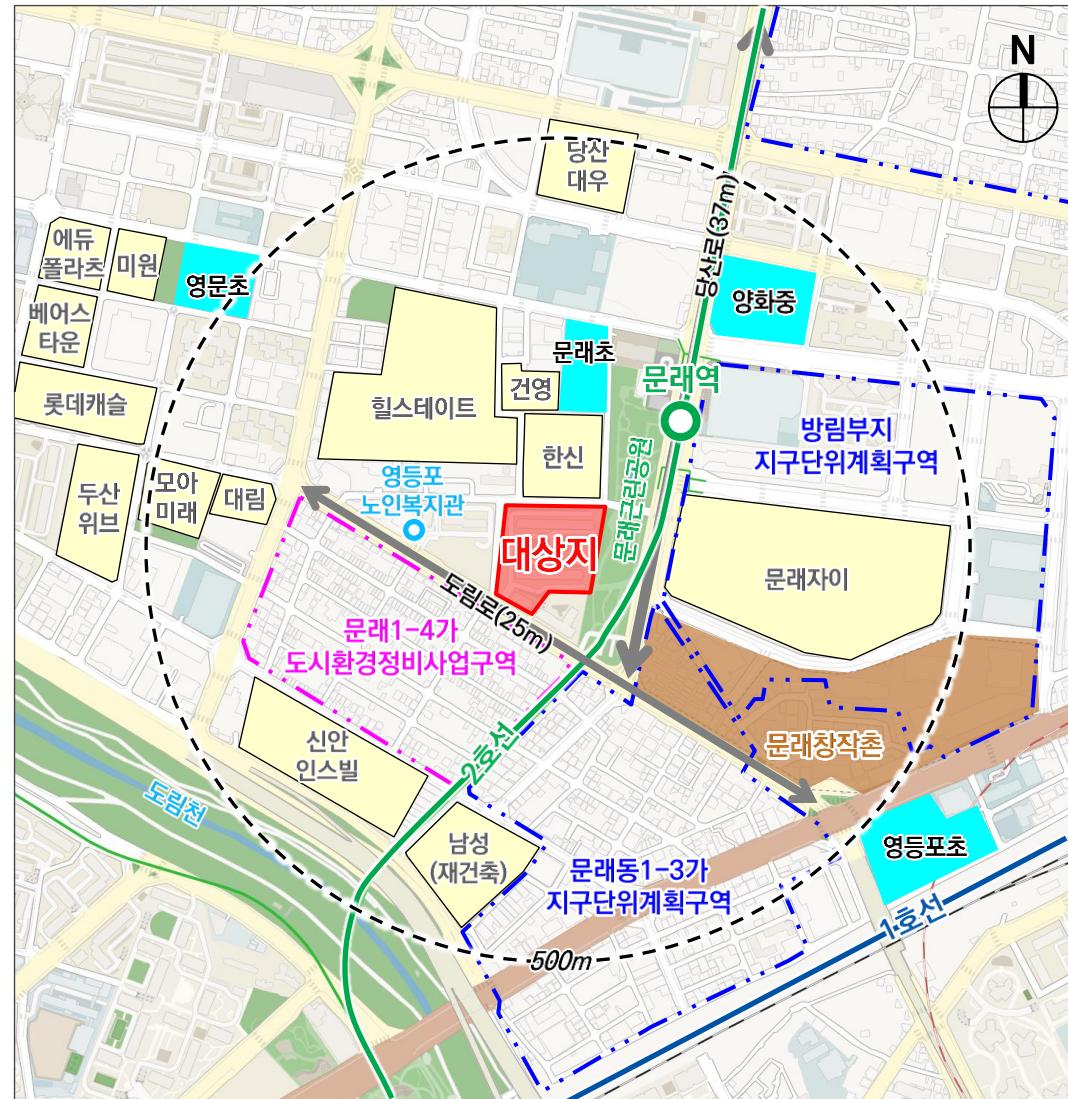
■ 대상지 개요

위치	서울시 영등포구 문래동3가 76-1
면적	17,794.6m ²
용도지역 /지구	준공업지역
도시계획 시설	-

■ 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

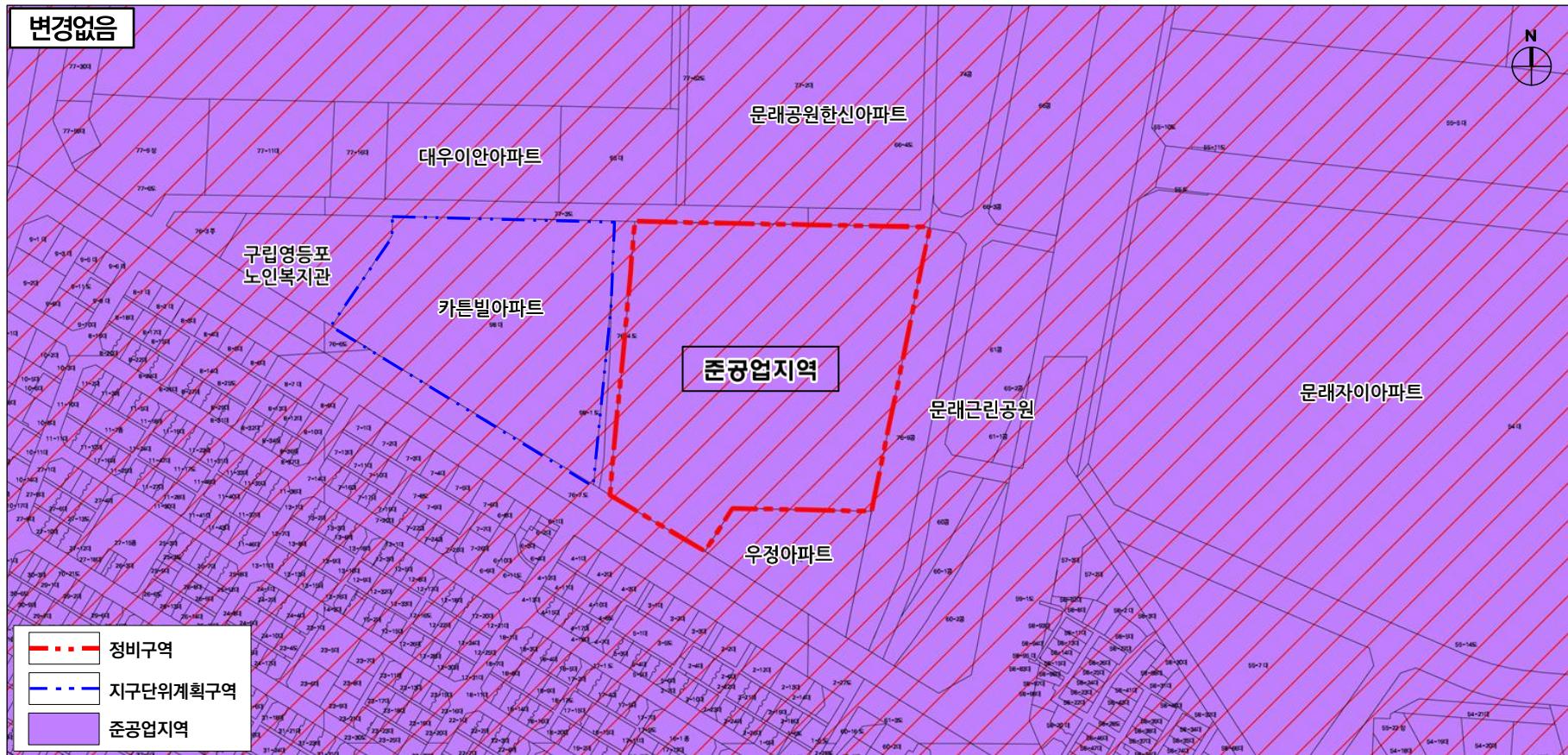
2025. 11. 21.

- 구의회 의견청취

| 용도지역·지구에 관한 사항

■ 용도지역계획(변경없음)

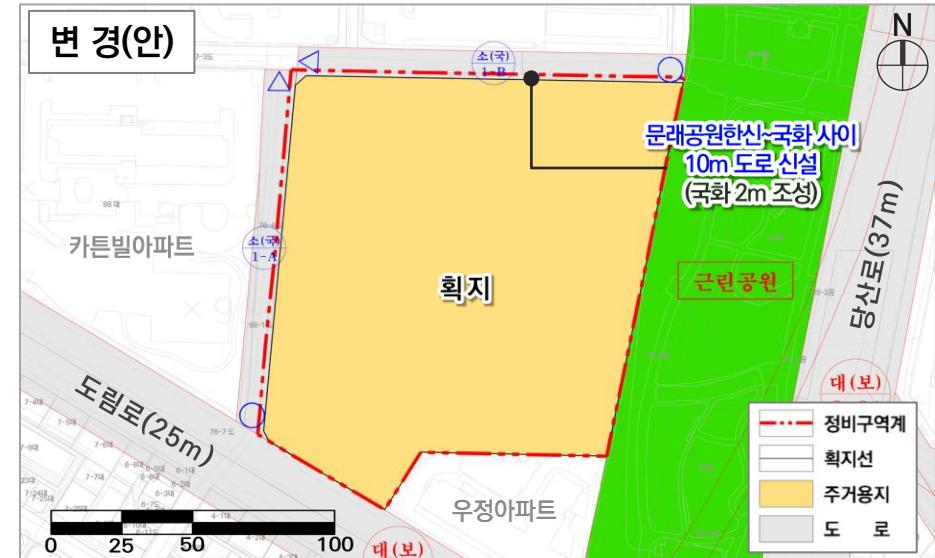
용도지역	면적(m ²)		
	기정	증감	변경후
합계	17,794.6	-	17,794.6
공업지역	준공업지역	17,794.6	17,794.6



| 토지이용에 관한 사항

■ 토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(m ²)		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



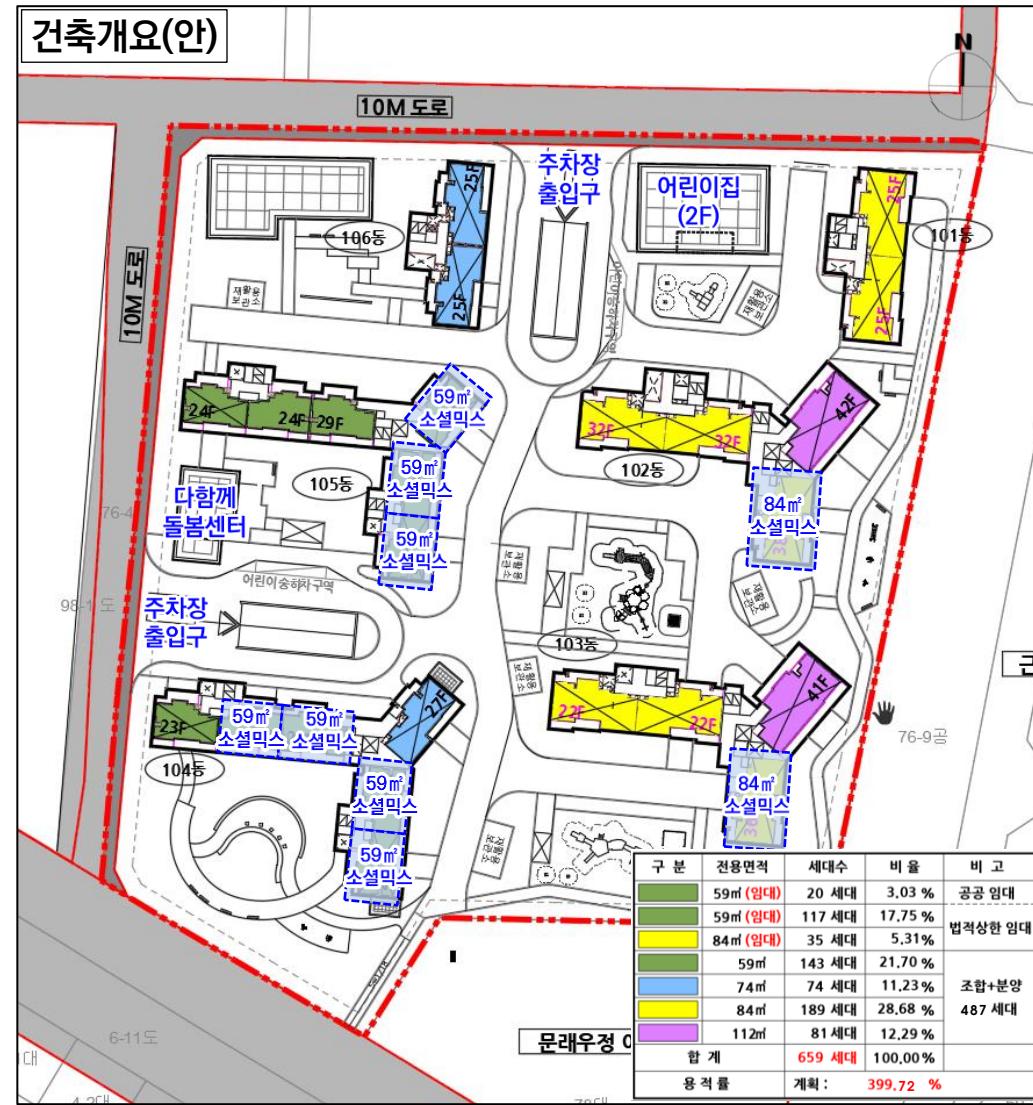
■ 정비계획(안)

구 분		계획(안)					
구역면적		17,794.6m ²					
획지면적		17,274.6m ²					
정비기반시설	도로	520.0m ²					
주용도		공동주택 및 부대복리시설					
건폐율		60% 이하					
용적률	기준	230.00%					
	허용	223.80%					
	상한	243.73%					
	법적상한	400.00%					
순부담	소 계	1,234.46m ²					
	정비기반시설	도로 : 520.0m ²					
	기반시설 등	건축물 대지지분	임대주택	412.09m ²			
		건축물 환산면적	임대주택	302.37m ²			
		합 계	714.46m ²				
최고높이		140m 이하					
건축한계선		3m 이격					



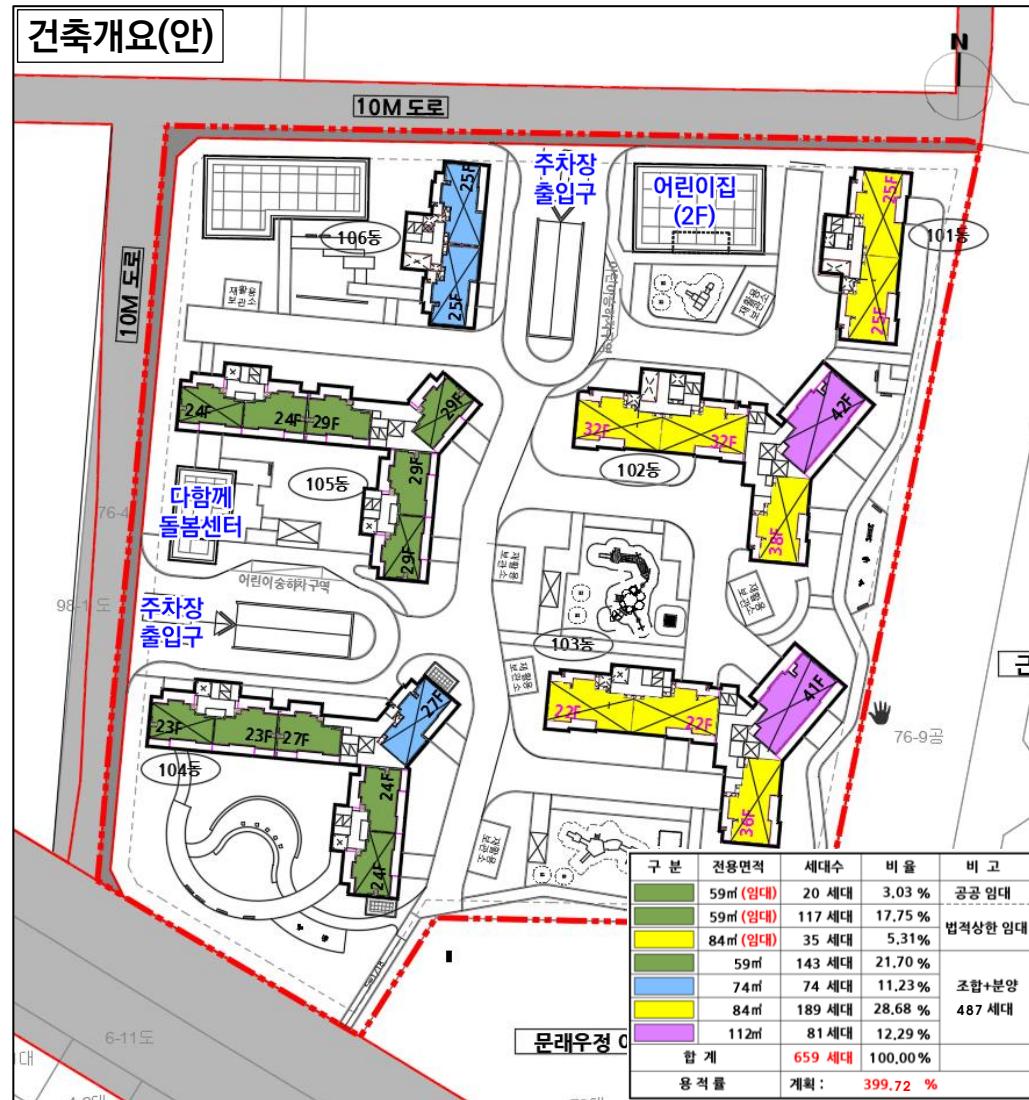
■ 건축물 기부채납

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



■ 건축계획(안)

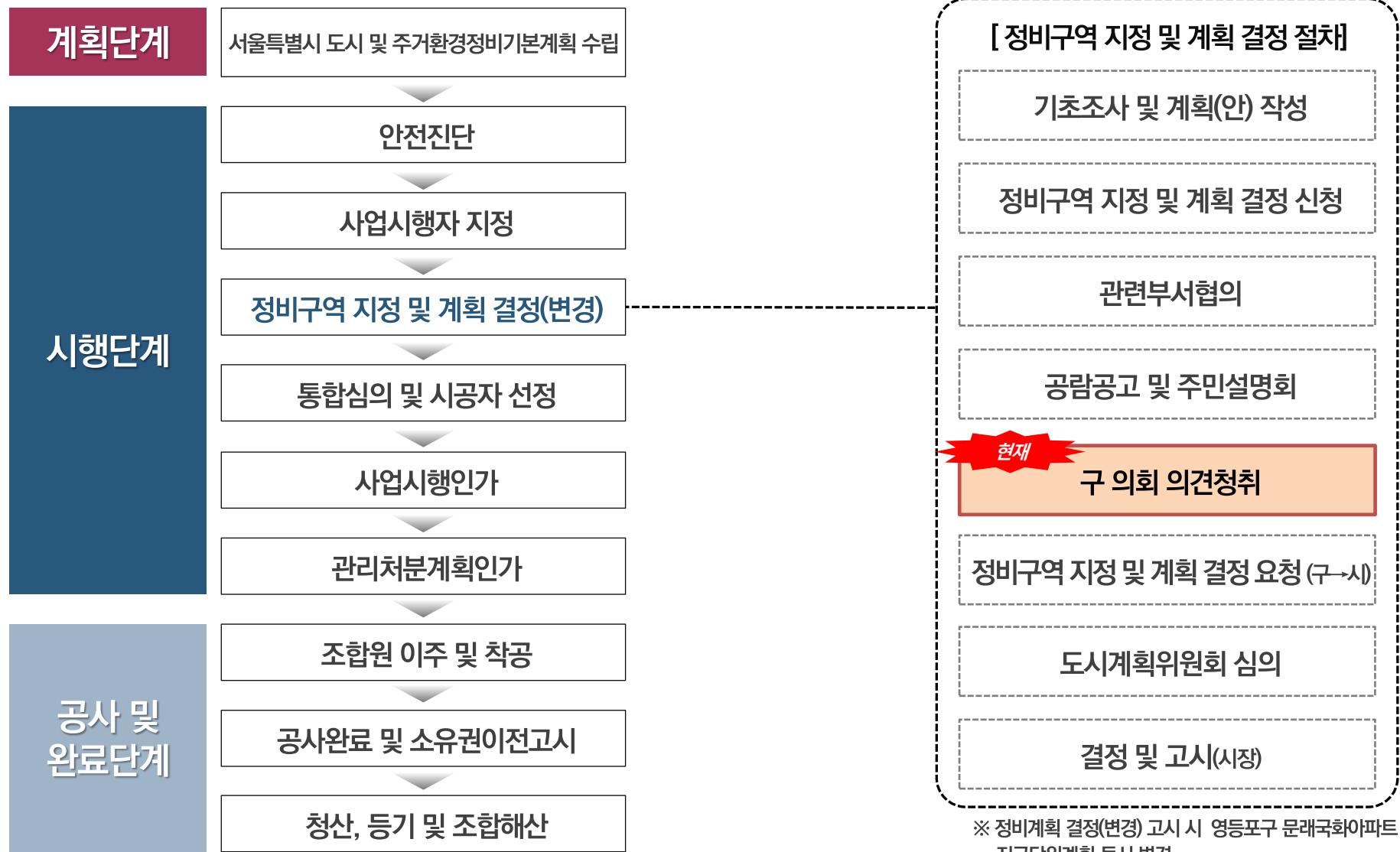
구분	계획(안)		
용도	공동주택 및 부대복리시설		
건폐율	22.58% (법정 60% 이하)		
용적률	399.72% (법정 400.00% 이하)		
연면적	전체 69,050.41m ² 지상 34,402.00m ² 지하		
높이	최고 최고 42층 (140m 이하)		
주동	주동 6개		
세대수	총 659세대 (임대 172세대)		
	분양	60m ² 이하	143세대 (21.7%)
		60~85m ²	263세대 (39.9%)
		85m ² 초과	81세대 (12.3%)
	임대	소계	487세대 (73.9%)
		60m ² 이하	137세대 (20.8%)
		60~85m ²	35세대 (5.3%)
대지조성계획	소계 172세대 (26.1%)		
	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



감사합니다.