

# 문래국화아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안),

## 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건

### 심사보고서

2025. 12. 18.

사회건설위원회

#### 1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 11월 7일

나. 제출자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2025년 11월 17일

라. 상정일자: 제266회 제2차 영등포구의회 정례회

사회건설위원회 제1차 회의(2025. 11. 21.) 상정 의결

#### 2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시공간국)

가. 제안이유

- 영등포구 문래동3가 76-1번지 “문래국화아파트 주택재건축 정비사업” 정비계획 결정(변경)(안) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)을 위해 주민 제안된 정비계획(변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 사업 대상지 개요 및 정비·건축 계획(안)

#### 3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류데레사)

- 본 의견청취의 건은

- 1983년 준공되어 재건축 안전진단 D등급을 받은 노후화된 문래국화아파트의 재건축을 통해 주거환경 개선 및 기반시설 정비를 도모하기 위한 것임.
- 용적률을 250%에서 399.99%로 상향하고 최고 42층까지 건립이 가능해짐에 따라 총 659세대를 공급하는 계획으로, 사업성 및 주거 공급 확대 효과가 기대됨.
- 한편, 용적률 상향 전에는 500세대 이하 단지로서 민간어린이집(주민공동시설) 설치·운영을 전제로 기부채납시설을 국립어린이집으로 계획하였으나, 용적률 상향으로 단지가 500세대 이상 규모로 변경됨에 따라 국공립어린이집(주민공동시설) 설치 의무가 적용되어, 기부채납시설을 공공임대주택(20세대)으로 대체한 것임.
- 또한, 국민주택임대 152세대가 추가로 공급됨으로써, 지역 내 주거안정 및 공공 주거 공급 확대에도 기여할 것으로 판단됨.
- 아울러, 집행부서는 향후 정비계획 결정 절차가 원활히 진행될 수 있도록 적극적인 행정적 지원이 필요할 것이며, 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 관리·감독이 필요할 것으로 판단됨.

#### 4. 심사결과: 의견 없음

# 문래국화아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제665호
----------	-------

제출연월일: 2025. 11. .  
제출자: 영등포구청장

## 1. 제안이유

영등포구 문래동3가 76-1번지 “문래국화아파트 주택재건축 정비사업” 정비계획 결정(변경)(안) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)을 위해 주민 제안된 정비계획(변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 주요내용

- 정비사업의 명칭 : 국화아파트 재건축정비구역
- 정비구역의 위치 및 면적: 변경없음

구분	정비구역 명칭	위치	면적( $m^2$ )			비고
			기정	변경	변경후	
-	국화아파트 재건축정비구역	영등포구 문래동3가 76-1번지	17,794.6	-	17,794.6	-

## 3. 정비사업의 계획(안)

### 가. 토지이용계획(변경)(안)

구 분	면적( $m^2$ )			비율(%)	비 고	
	기정	변경	변경후			
총계	17,794.6	-	17,794.6	100.0	-	
획지	소계	17,034.6	증) 240.0	17,274.6	97.07	-
	획지1	17,034.6	증) 240.0	17,274.6	97.07	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택(기부채납)포함)
정비 기반시설	소계	760.0	감) 240.0	520.0	2.93	-
	도로	260.0	증) 260.0	520.0	2.93	기부채납
	사회 복지시설	500.0	감) 500.0	-	-	국공립어린이집 폐지

## 나. 용도지역 · 지구 계획

### 1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적 ( $m^2$ )		
	기정	증감	변경후
합계	17,794.6	-	17,794.6
공업지역	준공업지역	17,794.6	-

### 2) 용도지구 : 해당없음

## 다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(변경)(안)

### 1) 교통시설

#### 가) 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 ( $m$ )								
기정	소로	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반 도로	-	서고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	가각 면적 변경
변경	소로	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반 도로	-	-	
신설	소로	1	B	10	국지 도로	137	문래동 3가 66-3공	문래동 3가 77-3	일반 도로	-	-	-

### ■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-A	소로1-A	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획시설 변경</li> <li>- 면적 : <math>1,320.5m^2 \rightarrow 1,314.5m^2</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설로 인해 기존 도로 가각 면적 변경</li> </ul>
-	소로1-B	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획시설 신설</li> <li>- 폭 : 10m, 연장 : 137m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설</li> </ul>

## 2) 공공·문화체육시설

### 가) 사회복지시설 결정(변경) 조서(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (m <sup>2</sup> )			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	국공립 어린이집	문래동3가 76-1번지	500.0	감) 500.0	-	서고시 제2020-518호 (2020.12.03)	-

### ■ 사회복지시설 결정(변경)(안)사유서

시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
사회 복지시설	국공립 어린이집	문래동3가 76-1번지	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐지           <ul style="list-style-type: none"> <li>면적 : 500m<sup>2</sup></li> <li>용도 : 국공립어린이집</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변으로 보육시설이 다수 분포하여 대상지 내 보육시설은 폐지하고, 임대주택으로 대체</li> </ul>

### 라. 공동이용시설 설치계획(변경)(안)

#### ■ 기정

구분	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
공동 이용 시설	경로당	문래동 3가 76-1번지	270.0	-
	어린이집		350.0	-
	작은도서관		190.0	-
	다함께돌봄센터		-	-
	주민공동시설		-	-
	주민운동시설		-	-
	어린이놀이터		300.0	-
	근린생활시설		700.0	-
	경비실		-	-
	관리사무소 <sup>3)</sup>		250.0	-

## ■ 변경(안)

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적 (m <sup>2</sup> )	계획면적 (m <sup>2</sup> )	비고
계	-	2,059.375m <sup>2</sup> 이상	3,380.0m <sup>2</sup>	-	
주민 공동 시설	소계	[서울시 주택조례 제8조의4) 659세대(총세대수) x 2.5m <sup>2</sup> x 1.25m <sup>2</sup> 이상 설치]	2,059.375m <sup>2</sup> 이상	3,220.0m <sup>2</sup>	-
	경로당	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	330.0m <sup>2</sup> 이상	350.0m <sup>2</sup>	-
	어린이집	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	560.0m <sup>2</sup> 이상	600.0m <sup>2</sup>	국공립 어린이집
	작은도서관	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	158.00m <sup>2</sup> 이상	170.00m <sup>2</sup>	-
	다함께 돌봄센터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	66.00m <sup>2</sup> 이상	110.0m <sup>2</sup>	-
	주민 공동시설	-	-	680.0m <sup>2</sup>	-
	주민 운동시설	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	-	410.0m <sup>2</sup>	-
	어린이 놀이터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 150세대 이상의 경우 설치 [주민공동시설 설치 총량제 가이드라인] -300 ~ 1,000세대 미만 -200m <sup>2</sup> 에 세대당 1m <sup>2</sup> 를 더한 면적	859m <sup>2</sup> 이상	900.00m <sup>2</sup>	-
	관리사무소	-	-	160m <sup>2</sup>	-
	경비실	-	-	-	-
	근로자휴게실	-	-	-	-

※ 주민 공동시설 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하였으며, 향후 사업승인시 확정

## 마. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설 계획(변경)(안)

### 1) 기준건축물의 정비 · 개량 계획(변경)(안)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적( $m^2$ )	명칭	면적( $m^2$ )		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,034.6	문래동3가 76-1번지	3	-	-	3	-	공동 주택
변경	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,274.6	문래동3가 76-1번지	3	-	-	3	-	공동 주택

### 2) 건축시설계획(변경)(안)

#### ■ 기정

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	정비계획 용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고																					
	명칭	면적 ( $m^2$ )	명칭	면적 ( $m^2$ )																											
기정	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,034.6	문래동3가 76-1	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	250% 이하	100m 이하 / 29층 이하	-																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>규모별 주택건설비율</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>비율 (%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>354</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">공동 주택</td> <td>60<math>m^2</math>이하</td> <td>70</td> <td>19.8</td> <td>공공기여임대 : 30세대</td> </tr> <tr> <td>60<math>m^2</math>~85<math>m^2</math> 이하</td> <td>148</td> <td>41.8</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85<math>m^2</math>초과</td> <td>136</td> <td>38.4</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 85<math>m^2</math>이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 61.6</li> </ul>										구분	세대수	비율 (%)	비고	계	354	100.0	-	공동 주택	60 $m^2$ 이하	70	19.8	공공기여임대 : 30세대	60 $m^2$ ~85 $m^2$ 이하	148	41.8	-	85 $m^2$ 초과	136	38.4	-
구분	세대수	비율 (%)	비고																												
계	354	100.0	-																												
공동 주택	60 $m^2$ 이하	70	19.8	공공기여임대 : 30세대																											
	60 $m^2$ ~85 $m^2$ 이하	148	41.8	-																											
	85 $m^2$ 초과	136	38.4	-																											
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>보도형 건축한계선</li> <li>- 구역경계로부터 3m (남측, 북측)</li> <li>- 도로경계로부터 3m (서측, 도림로144길)</li> </ul>																														
기타사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>차량출입불허구간 : 도림로변 ~ 이면부(도림로144길)변 34m까지 설정</li> <li>차량진출입구</li> <li>- 도림로144길변 공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정</li> <li>- 도림로20길변 근린생활시설 차량 진출입구 1개소 위치 지정</li> <li>- 도림로20길변 사회복지시설(국공립어린이집) 차량 진출입구 1개소 위치 지정</li> </ul>																														

## ■ 변경(안)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고																				
	명칭	면적( $m^2$ )	명칭	면적( $m^2$ )				정비계획	법적상한																						
변경	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,274.6	문래동 3가 76-1	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	243.73 % 이하	400.0 % 이하	140m 이하/42층 이하	-																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>주택공급계획</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고 (공공임대)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td><td>659</td><td>100.0</td><td>-</td></tr> <tr> <td rowspan="7">공동 주택</td><td>60<math>m^2</math>이하</td><td>280</td><td>42.5 공공기여임대 : 20세대 국민주택임대 : 117세대</td></tr> <tr> <td>60<math>m^2</math>~85<math>m^2</math> 이하</td><td>298</td><td>45.2 국민주택임대 : 35세대</td></tr> <tr> <td>85<math>m^2</math>초과</td><td>81</td><td>12.3 -</td></tr> </tbody> </table>											구분	세대수	비율(%)	비고 (공공임대)	계	659	100.0	-	공동 주택	60 $m^2$ 이하	280	42.5 공공기여임대 : 20세대 국민주택임대 : 117세대	60 $m^2$ ~85 $m^2$ 이하	298	45.2 국민주택임대 : 35세대	85 $m^2$ 초과	81	12.3 -
구분	세대수	비율(%)	비고 (공공임대)																												
계	659	100.0	-																												
공동 주택	60 $m^2$ 이하	280	42.5 공공기여임대 : 20세대 국민주택임대 : 117세대																												
	60 $m^2$ ~85 $m^2$ 이하	298	45.2 국민주택임대 : 35세대																												
	85 $m^2$ 초과	81	12.3 -																												
	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 인센티브 : 13.8% (사업성 보정계수 = 1.15)</li> <li>- 열린단지(담장 미설치)(5%), 친환경 건축물(ZEB5등급(5.5%), 녹색건축인증(우수 등급 1.5%)</li> <li>- 공시지가 보정계수 = 7,274,646/7,095,000 = 1.03</li> <li>- 대지면적 보정계수 = <math>0.2 - \{(17,794.6 - 10,000) \times (0.2 - 0.1)\} / (20,000 - 10,000)\} = 0.12</math></li> </ul>																														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>법적상한용적률 인센티브 : 도시 및 주거환경정비법 제54조에 따라 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다 (준공업지역 법적상한 400% 적용 가능)</li> </ul>																														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 건축선에 관한 계획</li> </ul>																														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선</li> <li>- 3m 이격 (도립로 144길, 문래로 20길, 도립로, 대지경계)</li> </ul>																														

- ※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 ‘사업성 보정계수’에 따라 조정함
- ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

〈이하 여백〉

### 3) 용적률 산정 계획(변경)(안)

#### ■ 기정

구분	산정내용				
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	계획 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	비고
	17,794.6m <sup>2</sup>	17,034.6m <sup>2</sup>	2,168.41m <sup>2</sup>	-	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담면적)	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지면적 - 흙지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적</li> </ul> $= (760.0m^2 + 971.4m^2 + 437.01m^2) - 0m^2 - 0m^2 = 2,168.41m^2 \text{ (구역면적 대비 12.2%)}$				
정비계획 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 = 210%</li> <li>허용용적률 = 계획용적률 + B = 210% + 6% = 216% (B : 녹색건축물에너지효율등급 6%)</li> <li>개발가능용적률 = 허용용적률 × {1 + (1.3 × 가중치 × a토지·지분) + (0.7 × a건축물)}</li> </ul> $= 216\% \times \{1 + (1.3 \times 1 \times 0.1078) + (0.7 \times 0.0272)\} = 250.38\%$				
	가중치	공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 216% ÷ 216% = 1.0			
	a토지	공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 $= 1,731.4m^2 \div 16,063.22m^2 = 0.1078$			
	a건축물 (계수 0.7)	공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 $= 437.01m^2 \div 16,063.22m^2 = 0.0272$			
	• 정비계획 용적률 : 250.0% 이하				

#### ■ 변경(안)

구분	산정내용							비고	
	토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	공공시설 제공면적		신설 정비기반 시설 내 국·공유지	무상 양도 국· 공유지		
				계획정비 기반시설	공공임대주택 환산면적				
				획지1	도로	지분	임대주택 환산부지		
공공시설 부지 총 제공면적 (순부담)	17,794.6m <sup>2</sup>	17,274.6m <sup>2</sup>	520m <sup>2</sup>	412.09	302.37m <sup>2</sup>	-	-	-	
계획(기준) 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 흙지내 용도 폐지되는 공공시설 국공유지 면적</li> </ul> $= (520.0m^2 + 412.09m^2 + 302.37m^2) - 0m^2 - 0m^2 = 1,234.46m^2 (6.9\%)$								
허용용적률 적용기준	구 분	인센티브 용적률	비고				적용		
	합 계	최대20% 이내	<ul style="list-style-type: none"> <li>적용 12%</li> </ul>				• 12%		
	열린단지	5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성</li> </ul>				• 5%		

		<p>이내</p> <p>(지형도면 고시)</p> <p>1. 담장미설치</p> <p>※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음</p>	적용							
친환경 건축물	7.5% (15%) 이내	<p>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%)</p> <p>② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동</p> <p>※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가</p> <p>※ 법률·정책상 의무화시 미적용</p> <p>※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량</p>	• 7% 적용							
<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정</li> <li>허용용적률 = 기준용적률(210%) + (인센티브(12%) × 사업성 보정계수(1.15)) = 223.8%</li> <li>위에서 적용된 허용용적률 인센티브(열린단지, 친환경건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> <li>- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가 = 7,274,646원/m<sup>2</sup> ÷ 7,095,000원/m<sup>2</sup> = 1.03</li> <li>- ② 대지면적(2만m<sup>2</sup>미만 단지) = 직선보간법 = 0.2-[{(17,794.6-10,000)×(0.2-0.1)}/(20,000-10,000)] = 0.12</li> <li>- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85m<sup>2</sup> 공급 불가능) = 해당없음</li> <li>- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.15 ∴ 허용용적률 = 210% + 13.8% = 223.80% (12% × 1.15 = 13.8%)</li> </ul> </li> </ul>										
정비계획 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>상한용적률 = [223.8%+(222.0%×1.3×가중치×a토지+222.0%×1.0×β건축물(공공주택)) = 243.73% (243.8% 이하 적용)</li> <li>정비계획용적률 : 399.99%</li> </ul> <p>= 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률×1.3×가중치×a토지+가중치를 제외한 허용용적률×1.0×β건축물(공공주택)) = 223.8%+(222%×1.3×1×0.05528+222%×1.0×0.01793) = 243.73% (243.8% 이하 적용)</p> <table border="1"> <tr> <td>가중치</td><td>• 공공시설 제공부지 허용용적률÷사업부지 허용용적률=223.8%÷223.8%=1.0</td></tr> <tr> <td>a토지</td><td>• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적÷공공시설 등 제공 후 대지면적 = 932.09m<sup>2</sup> ÷ 16,862.51m<sup>2</sup> = 0.05528</td></tr> <tr> <td>a건축물 (계수 1.0)</td><td>• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적÷공공시설 등 제공 후 대지면적 = 302.37m<sup>2</sup> ÷ 16,862.51m<sup>2</sup> = 0.01793</td></tr> </table>				가중치	• 공공시설 제공부지 허용용적률÷사업부지 허용용적률=223.8%÷223.8%=1.0	a토지	• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적÷공공시설 등 제공 후 대지면적 = 932.09m <sup>2</sup> ÷ 16,862.51m <sup>2</sup> = 0.05528	a건축물 (계수 1.0)	• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적÷공공시설 등 제공 후 대지면적 = 302.37m <sup>2</sup> ÷ 16,862.51m <sup>2</sup> = 0.01793
가중치	• 공공시설 제공부지 허용용적률÷사업부지 허용용적률=223.8%÷223.8%=1.0									
a토지	• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적÷공공시설 등 제공 후 대지면적 = 932.09m <sup>2</sup> ÷ 16,862.51m <sup>2</sup> = 0.05528									
a건축물 (계수 1.0)	• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적÷공공시설 등 제공 후 대지면적 = 302.37m <sup>2</sup> ÷ 16,862.51m <sup>2</sup> = 0.01793									

법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>400.0%이하(계획용적률 399.72%)</li> <li>※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨</li> </ul>
국민주택규모 주택건립 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>78.14%이상</li> <li>※ (법적상한용적률 - 상한용적률) × 50% = (400.0% - 243.73%) × 50% = 78.14%</li> </ul>

- ※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정함
- ※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 인정 여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

#### 4) 허용용적률 인센티브(변경)(안)

##### ■ 기정

구분			기정	비고
	항목	인센티브		
합계		6%	-	
녹색건축물 에너지등급	• 에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 최우수등급	6%	6%	-

- ※ 위의 제시된 허용용적률 인센티브 항목은 허용용적률 완화 범위에서 선택적으로 적용함.
- ※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

##### ■ 변경(안)

구분	항목		변경(안)	비고
	합계		12%	-
보행중심 생활공간조성	열린단지	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성(지형도면고시)</li> <li>1. 담장미설치</li> </ul>	5%	최대 5% 이내
환경친화 안전한주거지 조성	친환경건축물	<p>① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), <b>ZEB5 5.5%(11%)</b> 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%)</p> <p>② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), <b>우수 등급 1.5%(3%)</b></p> <p>※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동</p> <p>※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가</p> <p>※ 법률·정책상 의무화시 미적용</p> <p>※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량</p>	7%	최대 7.5% (15%) 이내

- ※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

## 바. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획(변경)(안)

구분	건립위치	부지면적 ( $m^2$ )	동수	연면적 ( $m^2$ )	세대수	세대규모(전용)	비고
변경 (안)	문래동3가 76-1번지	17,274.6	-	13,523.02	152	59.98 $m^2$ : 117세대 84.96 $m^2$ : 35세대	의무 연면적 : 13,498.37 $m^2$ 이상

### ■ 재건축소형주택 비율 산정(변경)(안)

구분	주요내용 획지1			
	법적상한용적률	정비계획용적률	국민주택 규모 주택 의무 면적	재건축국민주택 규모 주택 확보계획
법적상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 400.0%이하</li> </ul> <p>※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨</p>			
정비계획용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 : 243.73%</li> <li>• 정비계획 용적률 : 400.0%</li> </ul> <p>= 가중치를 포함한 허용용적률 + (가중치를 제외한 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × a 토지 + 가중치를 제외한 허용용적률 × 1.0 × β 건축물(공공주택)) = 223.8% + (222.0% × 1.3 × 1 × 0.05528 + 222.0% × 1.0 × 0.01793) = 243.73% (243.8% 이하 적용)</p>			
용적률 증가분	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 156.27%</li> </ul> <p>= 법적상한용적률 - 상한용적률 = 400.0% - 243.73%</p>			
증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 78.14%이상</li> </ul>			
의무 연면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 13,498.37<math>m^2</math>이상</li> </ul> <p>= 78.14% × 17,274.6<math>m^2</math></p>			
	전용면적	세대수	연면적(공급면적)	비 고
	59.98 $m^2$ (공급면적 81.36 $m^2$ )	117세대	13,523.02 $m^2$	의무연면적 : 13,498.37 $m^2$
	84.96 $m^2$ (공급면적 114.4 $m^2$ )	35세대		

※ 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별동내 혼합과 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시(공동주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

## 사. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 예상되는 세대수			비고
				현황	증감	계획	
기정	관리처분	구역지정 후 4년 이내	하나자산신탁	270세대	증) 84세대	354세대	-
변경	관리처분	구역지정 후 4년 이내	하나자산신탁	270세대	증) 389세대	659세대	-

## 4. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

### 가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적( $m^2$ )			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
-	문래국화아파트 주택재건축 지구단위계획구역	문래동3가 76-1번지	17,794.6	-	17,794.6	서고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	-

### 나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서

#### 1) 용도지역 결정 조서 (변경 없음)

구분	면적( $m^2$ )			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	-	-	17,794.6	100.0%	-
공업지역	소계	17,794.6	-	17,794.6	100.0%
	준공업지역	17,794.6	-	17,794.6	100.0%

#### 2) 용도구역 결정 조서 (해당 없음)

#### 3) 기반시설 결정 조서

##### 가) 교통시설

###### (1) 도로 결정(변경)(안) 조서

###### ■ 도로 결정(변경)(안)조서

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원( $m$ )								
기정	소로	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동3가 77-3	일반 도로	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	각 면적 변경
변경	소로	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동3가 77-3	일반 도로	-	-	
신설	소로	1	B	10	국지 도로	137	문래동3가 66-3공	문래동3가 77-3	일반 도로	-		

###### ■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-A	소로 1-A	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획시설 변경</li> <li>면적 : <math>1,320.5m^2 \rightarrow 1,314.5m^2</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설로 인해 기존 도로 각각 면적 변경</li> </ul>
-	소로 1-B	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획시설 신설</li> <li>폭 : 10m, 연장 : 137m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설</li> </ul>

## 나) 공공·문화체육시설

### (1) 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (m <sup>2</sup> )			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	국공립 어린이집	문래동3가 76-1	500.0	감) 500.0	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	-

### ■ 사회복지시설 결정(변경)(안)사유서

시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
사회 복지시설	국공립 어린이집	문래동3가 76-1번지	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐지           <ul style="list-style-type: none"> <li>- 면적 : 500m<sup>2</sup></li> <li>- 용도 : 국공립어린이집</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변으로 보육시설이 다수 분포하여 대상지 내 보육시설은 폐지하고, 임대주택으로 대체</li> </ul>

### 다. 획지 및 건축물등에 관한 결정조서

#### 1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	가구	면적(m <sup>2</sup> )	획지			비고	
			위치	면적(m <sup>2</sup> )			
				기정	변경		
합계	-	17,794.6		17,794.6	-	17,794.6	-
1	-	17,274.6	문래동 3가 76-1번지	17,034.6	증) 240.0	17,274.6	공공주택 및 부대복리시설 (공공임대주택 기부채납 포함)
				260.0	증) 260.0	520.0	도로(기부채납)
				500.0	감) 500.0	-	국공립어린이집 폐지

#### 2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

##### 가) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)(안) 조서

### ■ 허용용도(변경 없음)

구분	획지번호	용도	비고
-	허용용도	1	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 공동주택, 부대시설 및 복리시설

##### 나) 건축물 개발 밀도에 관한 결정조서(변경)(안)(건폐율, 용적률, 높이)

### ■ 건폐율 계획(변경 없음)

구분	건폐율	비고
준공업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>60%이하</li> </ul>	공동주택 용지

## ■ 용적률 계획(변경)(안)

구분	용도지역	획지 번호	용적률				비고
			기준	허용	상한	법적상한	
기 정	준공업지역 (공동주택 용지)	1	210.0% 이하	216.0% 이하	250.00% 이하	-	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)
변 경	준공업지역 (공동주택 용지)	1	210.0% 이하	223.8% 이하	243.73% 이하	400.0% 이하	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)

### - 사업성 보정계수 적용시 용적률 체계(변경)(안)

기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
210.00%이하	223.8%이하	243.73%이하	400%이하

- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가  
=  $7,274,646\text{원}/m^2 \div 7,095,000\text{원}/m^2 = 1.03$
- ② 대지면적(2만 $m^2$ 미만 단지) = 직선보간법  
=  $0.2 - \{((17,794.6 - 10,000) \times (0.2 - 0.1)) / (20,000 - 10,000)\} = 0.12$
- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용 $85m^2$  공급 불가능)  
= 해당없음
- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.15  
∴ 허용용적률 =  $210\% + 13.8\% = 223.8\%$  ( $12\% \times 1.15 = 13.8\%$ )

### - 허용용적률 인센티브 사항(변경)(안)

구 분	인센티브 항목	비고
기 정	에너지효율1등급, 녹색건축인증취우수등급	6% 적용
변 경	열란단지, ZEB5등급, 녹색건축인증 우수등급	5%, 5.5%, 1.5%

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

### - 상한(법적상한)용적률 완화 사항(변경)(안)

구분	획지번호	용적률 완화		비고
		공공시설 등 기부채납	국민주택규모주택 건설	
기 정	1	34.0%	-	-
변 경	1	19.93%	78.14%	-

## ■ 높이 계획(변경)(안)

구분	획지번호	지역	높이기준	비고
기 정	1	준공업지역	최고 100m이하 (최고 29층이하)	-
변 경	1	준공업지역	최고 140m이하 (최고 42층이하)	

### 3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)(안)

구분	획지 번호	적용위치	계획내용
기정	건축 한계선	1 서측도로(도림로 144길) 경계	도로경계로부터 3m 이격 보도형으로 조성
		북측·남측 구역경계	구역경계로부터 3m 이격 보도형으로 조성
변경	건축 한계선	1 서측도로(도림로 144길) 경계	도로경계로부터 3m 이격
		북측도로(문래로 20길) 경계	도로경계로부터 3m 이격
		남측도로(도림로) 경계	도로경계로부터 3m 이격
		대지 경계	대지 경계로부터 3m 이격

### 4) 기타 사항에 관한 결정 조서(변경)(안)

#### 가) 교통처리에 관한 결정 조서

##### - 기정

구분	적용위치	계획내용
차량 진·출입 불허 구간	도림로변 ○면부(도림로144길변)변 34m까지 설정	도로에서 대지 안으로의 차량 진·출입을 금지
차량 진·출입구	도림로144길변	공동주택 차량 진·출입구 1개소 위치 지정
	문래로20길변	근린생활시설 차량 진출입구 1개소 위치 지정 사회복지시설(국·공립어린이집) 차량 진출입구 1개소 위치 지정

##### - 변경

구분	적용위치	계획내용
차량 진·출입 불허 구간	도림로변 ○면부(도림로144길변)변 34m까지 설정	도로에서 대지 안으로의 차량 진·출입을 금지
차량 진·출입구	도림로144길변	공동주택 차량 진·출입구 1개소 위치 지정
	문래로20길변	공동주택 차량 진·출입구 1개소 위치 지정

## 나) 교통 및 동선처리계획

### - 기정

구분	적용 위치	계획내용	비고
주변가로 및 교차로	Ⓐ	<ul style="list-style-type: none"> <li>교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소)</li> <li>③ 사업지 앞 교차로 신호기 및 차량유도선 설치</li> </ul>	-
진출입 동선	Ⓑ	<ul style="list-style-type: none"> <li>소로1호선 확폭 : (B=8.0→10.0m, L=127.0m)</li> <li>사업지 차량 진출입구 설치(2개소)</li> <li>공동주택 진출입구 1개소, 근생시설 진출입구 1개소</li> <li>사업지 주차장 진출입구 각각부 회전반경 확보 (R=6.0m)</li> </ul>	-
대중교통 및 보행	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 전면 보행공간 설치(B=3.0m)</li> <li>보행동선 단절지점 횡단보도 설치</li> <li>(고원식: 1개소, 일반형: 3개소)</li> <li>자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 법정주차대수의 20.0%(89면)이상 확보</li> </ul>	-
주차시설	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>법정주차대수 : 442대</li> <li>주차수요대수 : 449대(2026년 원단위법)</li> <li>계획주차대수 : 502대</li> <li>(법정대비 113.6%, 수요대비 111.8%)</li> <li>장애인주차 14대 확보(법정주차대수의 3.0%)</li> <li>확장형주차 151대 확보(계획주차대수의 30.0%)</li> <li>여성우선주차 51대 확보(계획주차대수의 10.0%)</li> </ul>	-
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Drop Zone 설치(1개소)</li> <li>고원식 교차로 설치(2개소)</li> <li>차량 진출입구 차량경고등 설치(2개소)</li> <li>과속방지턱 신설(1개소)</li> <li>반사경 신설(2개소)</li> </ul>	-

- 변경

구분	적용 위치	계획내용	비고
주변가로 및 교차로	①	<ul style="list-style-type: none"> <li>북측 문래로20길 확폭</li> <li>폭 1.0m, 연장 138m</li> </ul>	-
	②	<ul style="list-style-type: none"> <li>서측 도림로114길 확폭</li> <li>폭 1.5m, 연장 128m</li> </ul>	-
	③	<ul style="list-style-type: none"> <li>남측 기존 출입구 삭제 및 보도 채움</li> </ul>	-
진출입	Ⓐ	<ul style="list-style-type: none"> <li>북측 문래로20길 상 출입구 설치 및 운영안 수립</li> <li>폭 14.7m, 왕복 4차로</li> <li>진·출입구 가각정리(<math>R=6m</math>)</li> </ul>	-
	Ⓑ	<ul style="list-style-type: none"> <li>서측 도림로114길 상 출입구 설치 및 운영안 수립</li> <li>폭 14.6m, 왕복 4차로</li> <li>진·출입구 가각정리(<math>R=6m</math>)</li> </ul>	-
보행 및 자전거	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 주변 보도 신설 및 확폭</li> <li>서측 도림로114길 상 보도(3.0m) 신설</li> <li>북측 문래로20길 상 보도(0.4-1.9m) 확촉</li> </ul>	-
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 출입구 보행 단절 지점 횡단보도 설치(2개소)</li> </ul>	-
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 내 자전거 보관소 설치</li> <li>(법정 주차대수의 20%이상 설치)</li> </ul>	-
주차시설	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>법정주차 및 주차수요 이상 계획주차대수 확보</li> <li>법정주차 : 694대</li> <li>주차수요 : 806대</li> <li>장애인주차 주차대수의 3% 이상 확보</li> <li>확장형주차 주차대수의 30% 이상 확보</li> <li>가족배려주차 주차대수의 10% 이상 확보</li> <li>전기차 충전시설 및 주차구역 주차대수의 5% 이상 확보</li> </ul>	-
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>교통안전시설 설치</li> <li>교통안전표지 및 노면표지 등</li> <li>관계기관 협의 후 시행</li> </ul>	-

## 다) 환경관리계획

### (1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"><li>환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구</li><li>대부분이 주거지역으로 사업 시행으로 인한 녹지변동은 없으며, 문래공원변 조경식재 등의 오픈스페이스 연계로 주변과 조화로운 녹지공간을 조성하겠음</li><li>사업시행자는 자연지반녹지율, 생태면적률 적용 목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물 순환시스템 도입 등 에너지 절감 계획을 수립</li></ul>	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"><li>건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립</li><li>재해 시 소방도로의 가능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선 체계를 구축</li><li>사업시행인가 시 빗물저류시설, 침투시설 등 우수 유출 저감 대책을 수립하고 세부 관련 계획 및 배수 설비 설치에 대한 별도 협의하겠음</li></ul>	-

- 이하 여백 -

## (2) 환경성 검토결과

### - 기정

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
지역 경관	생태면적률	30%	○ • 일부 조경녹지 이외에 녹지 없음	• 공원 및 녹지계획에 반영	
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○ • 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 공원 및 녹지계획에 반영	
	지형변동	절성토바율 20%미만	- • 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 바율30%미만	- • 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	
	비오톱	4등급	○ • 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	• 조경공간의 확보	
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○ • 대부분 공동주택 밀집지역으로 주변 지역에 대한 일조 장해는 불가피함	• 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○ • 주거밀집지역으로 기준 15층의 공동 주택이 입지하였음	• 바람의 진행방향을 고려한 건물 배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○ • 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	✗ -	-	
	경관	Skyline보전	○ • 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영	
보행친화 공간	가로녹사율 30%		○ • 대상지내 녹사율은 일부 조경녹지를 제외하고 자연녹지 없음	• 공원, 조경녹지등 적용	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○ • 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 공원, 조경녹지등 조성	
	보행자전용도로 계획수립		○ • 보행자의 안전과 보행동선을 고려한 보행로 및 보행공간 설치	• 보행공간 추가 확보(보도형 건축 한계선, B=3.0m)	
	자전거전용도로 계획수립	✗	• 대자연적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	
	자전거보관소 15대/100unit		✗ • 교통분담을 위한 자전거 이용	-	
추가	대기질	-	• 비산먼지발생에 의한 영향 배기ガ스 발생	• 방진망 설치, 공사장 실수계획 • 대상지내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	
	물순환 (수질)	-	• 운영 시 오수발생	• 기준 시 하수관로에 연계처리	
	폐기물	-	• 운영 시 생활·분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
	소음 및 진동	-	• 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영 시 교통소음발생	• 가설방음판넬 설치 • 녹지공간조성	

## - 변경

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
지역 환경	1. 비오톱 및 동·식물상	<ul style="list-style-type: none"> <li>비오톱보전 등급 향상</li> <li>동식물상 보호</li> <li>자연환경 보전</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업자는 노후화된 공동주택지로 일부 조경수목이 분포함</li> <li>비오톱유형 4등급, 개별비오톱 평가 제외로 조사됨</li> <li>멸종위기 야생동물 등 자연환경 자산, 지정보호수는 해당없음</li> <li>사업시행으로 인해 비오톱유형 등급 등의 변화는 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지의 34.13% 이상을 조경녹지 공간으로 확보하여 도시생태 가능 복원 및 강화</li> </ul>
	2. 녹지네트워크	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹지·수생태 연결성 확보</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅲ, 외부연결성 Ⅱ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후 건축허가 단계 시 조경계획에 반영하여 녹지면적, 모양 조정 검토</li> </ul>
생활 환경	3. 토양	<ul style="list-style-type: none"> <li>토양오염 최소화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변지역 토양오염 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(필요시)공사로 인한 토양오염 관련 구체적 정화계획 수립</li> </ul>
	4. 지형·지질	<ul style="list-style-type: none"> <li>지형·지질 영향 최소화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업자는 평坦화된 지역임</li> <li>자하 터파기 10m 이상 시행 시 자하 안전영향평가가 필요할 경우 대응방안 마련 계획임</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후 건축설계 또는 허가 단계 시 자하 안전영향평가가 필요할 경우 대응방안 마련 계획임</li> </ul>
	5. 물순환	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역물순환 유지</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>생태면적률 35% 이상 확보 대상임</li> <li>저영향개발기법 사전협의 대상임</li> <li>(지차구)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>현재 생태면적률 28.77% 확보하여 건축허가 단계에서 35% 이상 확보하는 계획을 수립하겠음</li> <li>저영향개발기법 사전협의 이행 예정</li> </ul>
	6. 수질	<ul style="list-style-type: none"> <li>수질오염 최소화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변 수질 관련 지역지구 지정 현황없음</li> <li>수질오염총량관리 협의대상에 해당</li> <li>폐수배출시설 설치계획 없음</li> <li>중수도 설치 대상 아님</li> <li>사업시행으로 인해 수질오염에 큰 영향은 없을 것으로 예상됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후 허가단계에서 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의하여 배출량 지정</li> </ul>
	7. 비람·열	<ul style="list-style-type: none"> <li>기후변화 대응</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 남측으로 도립천이 유하하고 있어 친비람이 생성될 것으로 예상됨</li> <li>열환경공간유형도 확인결과 열환경 취약지역에 해당</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업부지 내부로 허천에서 불어오는 친비람 유입을 위해 건물 배치 조정</li> <li>열폐적성 향상을 위한 계획기법을 적용하여 주민 생활 편의를 도모할 계획임</li> </ul>
	8. 대기질·의취	<ul style="list-style-type: none"> <li>대기오염 최소화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>대기오염물질 배출시설, 악취배출 시설 등 해당사항 없음</li> <li>대기오염지역, 악취관리지역 해당 없음</li> <li>공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 비산먼지 발생 억제, 친환경보일러 도입 등 저감방안 마련함</li> </ul>
	9. 온실가스·에너지	<ul style="list-style-type: none"> <li>기후변화 대응</li> <li>에너지절약/</li> <li>효율 극대화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행 전·후 온실가스 배출량 비교 검토한 바, 사업시행 후 온실가스 배출량이 증가할 것으로 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(필요시)향후 건축설계 및 허가단계에서 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신재생에너지 시설, 건축물 에너지효율등급 1+ 이상 인증 취득, 부지 내 녹지 공간 추가확보 등 저감방안 마련할 계획임</li> </ul>
	10. 자원순환	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐기물 발생</li> <li>최소화</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사 및 운영시 폐기물 발생됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시 발생하는 폐기물(석면, 건설폐기물 등) 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립함</li> </ul>
	11. 소음·진동	<ul style="list-style-type: none"> <li>소음·진동 최소화</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변으로 공동주택, 학교등이 위치하여 공사시 건설장비의 소음으로 인한 영향이 예상됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공사 전 기설방음판넬 설치 등 소음저감 방안 마련함</li> </ul>

## 라) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하여, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

## ■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

## ■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

### - 기정

건립규모	전체 세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고
				전체세대수 대비	공공임대주택 세대수 비율	
합계	354	100.0	30	8.5	100.0	-
60㎡이하	70	19.8	30	-	-	-
60㎡초과 ~85㎡이하	148	41.8	-	-	-	-
85㎡초과	136	38.4	-	-	-	-

### - 변경

건립규모	전체 세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고
				전체세대수 대비	공공임대주택 세대수 비율	
합계	659	100.0	172	26.1	100.0	-
60㎡이하	280	42.5	137	20.8	79.7	-
60㎡초과 ~85㎡이하	298	45.2	35	5.3	20.3	-
85㎡초과	81	12.3	-	-	-	-

## 5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%</li> <li>추정비례율 : (728,179,494천원-330,497,489천원) / 390,008,834천원 × 100% = 101.96%</li> </ul>																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>금액(천원)</th><th>비 고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>종전자산 추정액</td><td>390,008,834</td><td>사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음 용역시행 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음</td></tr> <tr> <td>예상 총 사업비</td><td>330,497,489</td><td></td></tr> <tr> <td>예상 총 분양수입</td><td>728,179,494</td><td>조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음</td></tr> <tr> <td>총 사업수익</td><td>397,682,005</td><td>(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)</td></tr> </tbody> </table>	구 분	금액(천원)	비 고	종전자산 추정액	390,008,834	사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음 용역시행 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음	예상 총 사업비	330,497,489		예상 총 분양수입	728,179,494	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음	총 사업수익	397,682,005	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)									
구 분	금액(천원)	비 고																							
종전자산 추정액	390,008,834	사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음 용역시행 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음																							
예상 총 사업비	330,497,489																								
예상 총 분양수입	728,179,494	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음																							
총 사업수익	397,682,005	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)																							
※ 『도시 및 주거환경정비법』 따라 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 사업시행계획인가 이전으로서 추정분담금 산정시점 현재(2025년 6월)를 기준으로 추정함																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>토지</th><th>건물</th><th>집합건물</th><th>합 계</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지등 소유자(A)</td><td>0원</td><td>0원</td><td>390,008,834천원</td><td>390,008,834천원</td></tr> <tr> <td>매도청구자- 평가금액(B)</td><td>0원</td><td>0원</td><td>0원</td><td>0원</td></tr> <tr> <td>국공유지(C)</td><td>0원</td><td>0원</td><td>0원</td><td>0원</td></tr> <tr> <td>종전자산평가금액 (A-B-C)</td><td>0원</td><td>0원</td><td>390,008,834천원</td><td>390,008,834천원</td></tr> </tbody> </table>	구 분	토지	건물	집합건물	합 계	토지등 소유자(A)	0원	0원	390,008,834천원	390,008,834천원	매도청구자- 평가금액(B)	0원	0원	0원	0원	국공유지(C)	0원	0원	0원	0원	종전자산평가금액 (A-B-C)	0원	0원	390,008,834천원	390,008,834천원
구 분	토지	건물	집합건물	합 계																					
토지등 소유자(A)	0원	0원	390,008,834천원	390,008,834천원																					
매도청구자- 평가금액(B)	0원	0원	0원	0원																					
국공유지(C)	0원	0원	0원	0원																					
종전자산평가금액 (A-B-C)	0원	0원	390,008,834천원	390,008,834천원																					
<ul style="list-style-type: none"> <li>타입별 종전자산 추정액(타입별 평균)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>전용면적(<math>m^2</math>)</th><th>대지면적(<math>m^2</math>)</th><th>총 호수</th><th>타입별 총액</th><th>타입별 평균</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>84형</td><td>84.71</td><td>56.04</td><td>210</td><td>276,238,000천원</td><td>1,315,419천원</td></tr> <tr> <td>118형</td><td>118.62</td><td>78.47</td><td>60</td><td>89,720,000천원</td><td>1,495,333천원</td></tr> </tbody> </table>	구 분	전용면적( $m^2$ )	대지면적( $m^2$ )	총 호수	타입별 총액	타입별 평균	84형	84.71	56.04	210	276,238,000천원	1,315,419천원	118형	118.62	78.47	60	89,720,000천원	1,495,333천원							
구 분	전용면적( $m^2$ )	대지면적( $m^2$ )	총 호수	타입별 총액	타입별 평균																				
84형	84.71	56.04	210	276,238,000천원	1,315,419천원																				
118형	118.62	78.47	60	89,720,000천원	1,495,333천원																				
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 × 추정비례율)</li> <li>세대유형별 추정 분담금 산출자료 참조</li> <li>공동주택(아파트)</li> </ul>																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>전용 면적(<math>m^2</math>)</th><th>공급 면적(<math>m^2</math>)</th><th>권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>59형</td><td>59.98</td><td>81.36</td><td>1,093,000천원</td><td rowspan="4">개별종전자산가격 × 추정비례율 (101.96%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 ( +: 부담/ -: 환급 )</td></tr> <tr> <td>74형</td><td>74.60</td><td>100.60</td><td>1,302,000천원</td></tr> <tr> <td>84형</td><td>84.96</td><td>114.40</td><td>1,424,000천원</td></tr> <tr> <td>112형</td><td>112.20</td><td>150.98</td><td>1,767,000천원</td></tr> </tbody> </table>	구 분	전용 면적( $m^2$ )	공급 면적( $m^2$ )	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)	59형	59.98	81.36	1,093,000천원	개별종전자산가격 × 추정비례율 (101.96%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 ( +: 부담/ -: 환급 )	74형	74.60	100.60	1,302,000천원	84형	84.96	114.40	1,424,000천원	112형	112.20	150.98	1,767,000천원
	구 분	전용 면적( $m^2$ )	공급 면적( $m^2$ )	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)																			
	59형	59.98	81.36	1,093,000천원	개별종전자산가격 × 추정비례율 (101.96%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 ( +: 부담/ -: 환급 )																			
	74형	74.60	100.60	1,302,000천원																					
84형	84.96	114.40	1,424,000천원																						
112형	112.20	150.98	1,767,000천원																						
※ 해당 분담금은 개략적인 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획수립 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가, 정비사업비 산정 및 분양가격 결정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.																									
※ 현재 공동주택 평균 종전자산 추정액은 전용 84.71 $m^2$ : 약 1,315,419천원, 전용 118.62 $m^2$ : 약 1,495,333천원임.																									
※ 상기 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있고, 사업시행계획 인가가 있는 날을 기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종전자산 추정가격은 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.																									
추정 비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%</li> <li>추정비례율 : (728,179,494천원-330,497,489천원) / 390,008,834천원 × 100% = 101.96%</li> </ul>																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>금액(천원)</th><th>비 고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>종전자산 추정액</td><td>390,008,834</td><td>사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음 용역시행 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음</td></tr> <tr> <td>예상 총 사업비</td><td>330,497,489</td><td></td></tr> <tr> <td>예상 총 분양수입</td><td>728,179,494</td><td>조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음</td></tr> <tr> <td>총 사업수익</td><td>397,682,005</td><td>(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)</td></tr> </tbody> </table>	구 분	금액(천원)	비 고	종전자산 추정액	390,008,834	사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음 용역시행 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음	예상 총 사업비	330,497,489		예상 총 분양수입	728,179,494	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음	총 사업수익	397,682,005	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)									
구 분	금액(천원)	비 고																							
종전자산 추정액	390,008,834	사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음 용역시행 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음																							
예상 총 사업비	330,497,489																								
예상 총 분양수입	728,179,494	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음																							
총 사업수익	397,682,005	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)																							
※ 『도시 및 주거환경정비법』 따라 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 사업시행계획인가 이전으로서 추정분담금 산정시점 현재(2025년 6월)를 기준으로 추정함																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>토지</th><th>건물</th><th>집합건물</th><th>합 계</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지등 소유자(A)</td><td>0원</td><td>0원</td><td>390,008,834천원</td><td>390,008,834천원</td></tr> <tr> <td>매도청구자- 평가금액(B)</td><td>0원</td><td>0원</td><td>0원</td><td>0원</td></tr> <tr> <td>국공유지(C)</td><td>0원</td><td>0원</td><td>0원</td><td>0원</td></tr> <tr> <td>종전자산평가금액 (A-B-C)</td><td>0원</td><td>0원</td><td>390,008,834천원</td><td>390,008,834천원</td></tr> </tbody> </table>	구 분	토지	건물	집합건물	합 계	토지등 소유자(A)	0원	0원	390,008,834천원	390,008,834천원	매도청구자- 평가금액(B)	0원	0원	0원	0원	국공유지(C)	0원	0원	0원	0원	종전자산평가금액 (A-B-C)	0원	0원	390,008,834천원	390,008,834천원
구 분	토지	건물	집합건물	합 계																					
토지등 소유자(A)	0원	0원	390,008,834천원	390,008,834천원																					
매도청구자- 평가금액(B)	0원	0원	0원	0원																					
국공유지(C)	0원	0원	0원	0원																					
종전자산평가금액 (A-B-C)	0원	0원	390,008,834천원	390,008,834천원																					
<ul style="list-style-type: none"> <li>타입별 종전자산 추정액(타입별 평균)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>전용면적(<math>m^2</math>)</th><th>대지면적(<math>m^2</math>)</th><th>총 호수</th><th>타입별 총액</th><th>타입별 평균</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>84형</td><td>84.71</td><td>56.04</td><td>210</td><td>276,238,000천원</td><td>1,315,419천원</td></tr> <tr> <td>118형</td><td>118.62</td><td>78.47</td><td>60</td><td>89,720,000천원</td><td>1,495,333천원</td></tr> </tbody> </table>	구 분	전용면적( $m^2$ )	대지면적( $m^2$ )	총 호수	타입별 총액	타입별 평균	84형	84.71	56.04	210	276,238,000천원	1,315,419천원	118형	118.62	78.47	60	89,720,000천원	1,495,333천원							
구 분	전용면적( $m^2$ )	대지면적( $m^2$ )	총 호수	타입별 총액	타입별 평균																				
84형	84.71	56.04	210	276,238,000천원	1,315,419천원																				
118형	118.62	78.47	60	89,720,000천원	1,495,333천원																				
추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 × 추정비례율)</li> <li>세대유형별 추정 분담금 산출자료 참조</li> <li>공동주택(아파트)</li> </ul>																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>전용 면적(<math>m^2</math>)</th><th>공급 면적(<math>m^2</math>)</th><th>권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>59형</td><td>59.98</td><td>81.36</td><td>1,093,000천원</td><td rowspan="4">개별종전자산가격 × 추정비례율 (101.96%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 ( +: 부담/ -: 환급 )</td></tr> <tr> <td>74형</td><td>74.60</td><td>100.60</td><td>1,302,000천원</td></tr> <tr> <td>84형</td><td>84.96</td><td>114.40</td><td>1,424,000천원</td></tr> <tr> <td>112형</td><td>112.20</td><td>150.98</td><td>1,767,000천원</td></tr> </tbody> </table>	구 분	전용 면적( $m^2$ )	공급 면적( $m^2$ )	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)	59형	59.98	81.36	1,093,000천원	개별종전자산가격 × 추정비례율 (101.96%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 ( +: 부담/ -: 환급 )	74형	74.60	100.60	1,302,000천원	84형	84.96	114.40	1,424,000천원	112형	112.20	150.98	1,767,000천원
구 분	전용 면적( $m^2$ )	공급 면적( $m^2$ )	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)																				
59형	59.98	81.36	1,093,000천원	개별종전자산가격 × 추정비례율 (101.96%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 ( +: 부담/ -: 환급 )																				
74형	74.60	100.60	1,302,000천원																						
84형	84.96	114.40	1,424,000천원																						
112형	112.20	150.98	1,767,000천원																						
※ 해당 분담금은 개략적인 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획수립 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가, 정비사업비 산정 및 분양가격 결정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.																									
※ 현재 공동주택 평균 종전자산 추정액은 전용 84.71 $m^2$ : 약 1,315,419천원, 전용 118.62 $m^2$ : 약 1,495,333천원임.																									
※ 상기 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있고, 사업시행계획 인가가 있는 날을 기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종전자산 추정가격은 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.																									

- 해당 분담금은 개략적인 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획수립 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가, 정비사업비 산정 및 분양가격 결정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.
- 현재 공동주택 평균 종전자산 추정액은 전용 84.71  $m^2$  : 약 1,315,419천원, 전용 118.62  $m^2$  : 약 1,495,333천원임.
- 상기 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있고, 사업시행계획 인가가 있는 날을 기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종전자산 추정가격은 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.

### 3. 추진경과

- '17.11.13.: 재건축진단 완료
- '20.12.03.: 정비구역 지정(서울특별시고시 제2020-518호)
- '22.01.19.: 추진위원회 설립
- '24.11.28.: 사업시행자 지정(하나자산신탁)
- '25.06.26.: 정비계획(변경) 제안 (주민)
- '25.07.14.~25.08.08. : 관련부서(기관) 협의
- '25.10.16.: 정비계획(안) 조치계획 제출(사업시행자 → 구)
- '25.10.16.~25.10.23.: 조치계획서 제출에 따른 재협의
- '25.11.06.: 정비계획(안) 주민공람(~12.08.)
- '25.11.17.: 주민설명회 개최

### 4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

#### 가. 관련부서(기관) 협의(재협의 포함)

- 1) 협의기간: 2025.07.14.(~08.08.), 2025.10.16.(~10.23.)
- 2) 협의의견 및 조치계획: 붙임1,2 참조

#### 나. 주민공람

- 1) 공고일: 2025.11.06.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-2190호)
- 2) 공고기간: 2025.11.06. ~ 12.08.(30일 이상)

#### 다. 주민설명회

- 1) 개최일: 2025.11.17.(월) 10:00
- 2) 개최장소: 영등포구청 본관 5층 회의실(당산로 123)

### 5. 검토의견

금회 안건은 “문래국화아파트 주택재건축 정비사업” 정비계획 결정(변경)(안) 및 지구단위계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건”으로 토지등소유자가 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 따라 정비계획 및 지구단위계획(변경)입안을 제안, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항에 따라 주민공람을 진행하며, 주민설명회를 거쳐 같은 법 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 안건을 제안함.

## 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획

### 1. 관련부서(기관) 협의결과

가. 협의기간: 2025.07.14.~2025.08.08.

나. 협의부서: 서울시(42), 영등포구(55), 유관기관(15)

구 분	계	반 영	추후반영	부분반영	미반영
합 계	112	110	2	-	-
서 울 시	55	53	2	-	-
영등포구	42	42	-	-	-
유관기관	15	15		-	-

### 다. 주요 협의의견 및 조치계획

연번	부서명	협의의견	조치계획	반영 여부
1	도로과 -13444 (2025.1.28.)	◦ 사업대상지 동·서·남측도로의 도로계획 변경 사항에 대하여 별도 의견 없음	-	의견 없음
		◦ 도시계획시설(도로) 변경 및 신설 사항에 대하여 별도 의견 없음	-	의견 없음
		◦ 사업 부지와 접한 전체 도로는 차도 및 보도에 대하여 전면 재포장하고 도로시설물은 전체 신설 필요하며, 세부 사항은 사업계획 안가신청 전 우리 부서와 별도 협의 후 시행하기비라	◦ 사업 부지와 접한 전체 도로는 차도 및 보도에 대하여 전면 재포장 및 도로시설물 신설하겠으며, 세부 사항은 사업계획 안가신청 전 도로과와 별도 협의 후 시행하겠음.	반영
		◦ 단지 내 조성되는 보도는 준공 이후 유지관리가 용이 하도록 유지관리 책무 (사업 주체)에 관하여 분양안내문 등에 명시 필요	◦ 단지 내 조성되는 보도는 유지 관리 책무(사업 주체)에 관하여 분양안내문 등에 명시하겠으며 ◦ 향후 전면공지 내 도로는 관련 실과와 협의하여 지상권 구분 설정을 하여 관련기관에서 도로관리가 용이도록 하겠음.	반영
2	교통행정과- 69755 (2025.7.29.)	◦ 도림로114길의 경우, 개선 시 차로 폭이 5.0m로 양방통행 기준인 6.0m로 확대가 필요	◦ 사업지 측 보도를 대지 내 공지 3m를 활용하여 보행 공간을 확보하고 차로 폭을 7m로 확보하여 양방 통행 가능하도록 계획하였음.	반영 불임1 참고

		<ul style="list-style-type: none"> <li>도림로 진출차로 2개, 진입차로 1개 차로 확보 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도림로 114길 진출입부에 전면공지 연장 20m, 폭 2m를 도로용지로 추가 확보하여 진입차로 1개 차로, 진출 2차로 진입 1차로 확보하였으며</li> <li>향후 전면공지 내 도로는 관련 실과와 협의하여 지상권 구분 설정을 하여 관련기관에서 도로관리가 용이도록 하겠음.</li> </ul>	반영 불임 1 참고
	보육지원과 -29211 (2025.7.22)	<ul style="list-style-type: none"> <li>기부채납시설(국공립어린이집)의 경우, 해당 지역 인근 국공립어린이집 중 준공 후 40년이 경과 한 노후 건축물에 위치한 어린이집이 있어 본 시설로의 이전 및 추가 보육 관련 시설 설치를 검토 중임에 따라 기정 계획 유지 요청함.</li> <li>또한 기정 계획에 포함된 주민공동시설 내 어린이집은 계획 세대 수가 500세대 미만으로 영유아보육법에 따른 국공립어린이집 의무 설치 대상이 아니므로 설치·운영 할 계획 없음.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>본 사업은 659세대(변경안)로 「영유아보호법」에 따라 국공립어린이집 의무 설치 대상에 해당하므로 단지 내 국공립어린이집 2개소 설치는 불필요한 것에 대해 보육지원과와 재협의 결과 현재(안)이 타당하므로 현재(안)으로 유지·반영하겠음.</li> <li>대상지는 세대 수가 659세대(변경안)이므로 관련 규정에 따른 국공립어린이집을 의무 설치·운영 하겠음.</li> </ul>	- 불임 3 참고
3	보육지원과 -34860 (2025.9.5.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획 변경 결정안의 경우, 신규 500세대 이상으로 국공립어린이집 의무 설치 대상에 해당함</li> <li>이에 기부채납시설(사회복지시설)을 폐지하고 단지 내 주민공동시설에 국공립어린이집 1개소를 설치하되 이전설치를 검토 중이던 인근 구립어린이집의 보육수요를 반영하여 영유아 80명 규모로 설계 요청함 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 어린이집 설치 면적 산정 시, 「2025년 서울시 보육사업 안내」의 서울시 국공립 어린이집 설치 기준 준수 필요</li> </ul> </li> <li>조합 측에서 별도로 제시한 대안과 관련하여 국공립어린이집 의무 설치 대상에 해당 할 경우, 어린이집 운영 기간은 무상임대가 원칙이며, 어린이집 우선 입소 비율 (30~70% 범위 내)에 대해서는 추후 협약 체결 전 조율 할 것을 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 국공립어린이집 1개소를 설치하고, 이전설치를 검토 중이던 인근 구립어린이집의 보육수요를 반영하여 영유아 80명 규모로 계획하겠음.</li> <li>- 「2025년 서울시 보육사업 안내」의 어린이집 설치 기준 준수하겠음.</li> <li>어린이집 운영 기간 무상임대로 계획하며, 입소 비율은 추후 협약 체결 전 조율하겠음.</li> </ul>	반영
12	공동주택과 -12344 (2025.8.6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>이미 결정된 사회복지시설(국공립어린이집) 폐지의 당위성 및 관련 자료 제시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획 결정(20.12.) 당시와 현재의</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>보육지원과 재협의 공문을 사회복지시설(국공립어린이집) 폐지 당위성 및 근거자료로 제시하겠음</li> </ul>	반영 불임 3 참고

	<p>주변 보육시설 현황, 원아 현황 등</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>주동의 세대 조합은 서울시 건축위원회 심의 기준 제22조에 따라 연속 5세대 이내로 계획</li> <li>통경축과 도시 스카이라인, 주변부 영향을 고려하여 배치 및 높이 계획 검토</li> <li>사업지 서측 도림로 144길의 차로 폭 축소(7m→5m) 재검토</li> <li>용적률 인센티브 산정 적정 여부 재검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>본 6세대 조합인 104동은 주거전용면적 74㎡ 세대가 1세대 계획되어 있어 향후 서울시 건축위원회 심의 후 심의의견에 따라 반영여부를 결정하겠음.</li> <li>통경축과 도시 스카이라인, 주변부 영향을 고려하여 배치 및 높이 계획 검토하겠음.</li> <li>사업지 측 보도를 대지경계선 내 건축한계선을 활용하여 보행 공간으로 확보하고, 차로 폭을 7m로 확보하여 양방통행할 수 있도록 계획하겠음.</li> <li>용적률 인센티브 산정 적정 여부 재검토하겠음.</li> </ul>	추후 반영																				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>전용면적 59㎡인 공공주택을 일부 활용하여 전용면적 84㎡인 공공주택으로 공급하는 계획에 대해 검토하여 주시기를 바람.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>전용면적 59㎡인 공공주택을 일부 활용하고, 전용면적 74㎡인 공공주택 계획을 활용하여 전용면적 84㎡인 공공주택으로 공급하겠음.</li> </ul>	반영																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">전용면적</th> <th colspan="2">세대수</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>당초안</th> <th>변경안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>59㎡</td> <td>148 (82.7%)</td> <td>137 (79.7%)</td> <td rowspan="3">공공임대 + 법적상한 임대</td> </tr> <tr> <td>74㎡</td> <td>31 (17.3%)</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>84㎡</td> <td>-</td> <td>35 (20.3%)</td> </tr> <tr> <td>합 계</td> <td>179 (100.0%)</td> <td>172 (100.0%)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	전용면적	세대수		비고	당초안	변경안	59㎡	148 (82.7%)	137 (79.7%)	공공임대 + 법적상한 임대	74㎡	31 (17.3%)	-	84㎡	-	35 (20.3%)	합 계	179 (100.0%)	172 (100.0%)		불임2 참고
전용면적	세대수			비고																			
	당초안	변경안																					
59㎡	148 (82.7%)	137 (79.7%)	공공임대 + 법적상한 임대																				
74㎡	31 (17.3%)	-																					
84㎡	-	35 (20.3%)																					
합 계	179 (100.0%)	172 (100.0%)																					
13 13 13	<p>임대주택과 -8600 (2025.7.2 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스 되도록 계획하여 주시기 바람</li> <li>공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분 없이, 조합원 주택 등 포함)를 대상으로 공개 추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개 추첨 시기는 조합원 등 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨하도록 사업 시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개 추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않도록 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스 되도록 계획하겠음.</li> <li>공공주택 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개 추첨 시기는 조합원 등 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨하도록 사업 시행계획 및 관리처분계획에 반영하겠음.</li> <li>사업시행자는 공개 추첨 계획서를 작성하여 임대주택과 관리처분계획 수립 전 사전 협의하겠음.</li> </ul>	반영																				

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개 추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함)</li> <li>- 공개 추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜미스)을 위하여 동호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활 환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획 (빌코니 새시 및 확장 포함) 및 사용하여야 함.</li> </ul> <p>※ 공공주택은 빌코니 확장이 원칙임.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 향후 자치구에서는 관리처분계획인가 시, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제48조 제1항에 따라 인수자에게 공급해야 하는 국민주택규모 주택의 공개 추첨 여부 및 선정 결과 등이 관리처분계획에 반영되어 있는지 확인 후 관리처분계획인가 및 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기를 바람.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공공주택 179세대는 장기전세주택으로 공급 예정</li> </ul>		
15	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 문래로20길 변 도로기부채납 계획 (9m→10m)하는 기정 건축한계선 (3m) 내 보도 부속 형 전면공지 조성계획과 연계하여 적정성 검토 필요.</li> <li>◦ 사업성 보정계수(1.18)에 대한 구체적인 산정 근거 제시 필요.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 허용용적률 인센티브 항목 중 ‘열린 단지’는 단지 경계부 현황(문래 균린공원) 및 입지 특성 등 고려하여 타 항목으로 조정 검토 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 문래로20길 변 도로기부채납 계획하는 건축한계선(3m) 내 보도를 전면공지로 조성계획하겠음.</li> <li>◦ 공시자가 보정계수 산정 근거 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울시 공동주택 평균 공시지가/대상지 평균 공시지가 : <math>7,274,646원 / 6,956,000원 = 1.05</math></li> <li>- 대지면적 보정계수 산정 근거 <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>10,000m^2</math> 이하일 때 보정계수 0.2, <math>20,000m^2</math> 이상일 때 보정계수 0.1 <ul style="list-style-type: none"> <li>: <math>0.2 - \{(17,794.6 - 10,000) \times (0.2 - 0.1)\} / (20,000 - 10,000) = 0.12</math></li> <li><math>\Rightarrow 1.05 + 0.12 = 1.17</math></li> </ul> </li> <li>- 사업성 보정계수는 입안 시 오기 정정하여 제출하겠음.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>◦ 열린단지를 적용하면 단지 외부 보행자 및 인근 주민들도 자연스럽게 문래근린공원과 단지 내 공간을 연계하여 이용할 수가 있어 공공성과 접근성을 극대화할 수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 반영</li> <li>◦ 반영</li> <li>◦ 반영</li> </ul>

		<p>있으며, 보행 네트워크의 연속성을 확보할 수가 있음.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>문래로20길의 경우 건축한계선 내 보도를 전면공지로 조성하며, 도림로114길의 경우 보도를 대지 경계선 내 건축한계선을 활용하는 등 향후 열린단지의 기능을 수행하게 되며,</li> <li>또한 단지 내에 설치되는 국•공립어린이집은 아동의 정서 및 신체 발달을 고려할 때 문래근린공원의 적극적인 활용이 필수적이며, 열린단지를 적용하면 국•공립어린이집에서 문래근린공원으로의 직접 연결 및 보행 안정성이 확보되어 보육환경의 질을 향상시킬 수가 있음.</li> <li>따라서 해당 단지는 경계부 문래근린공원과의 연계성, 단지 내 국•공립어린이집 등 공공시설 이용 효율성, 도시공간 연속성 확보 측면에서 열린단지 적용이 필수적이지만</li> <li>열린단지 최종 적용여부는 향후 도시계획위원회의 심의 후 심의의견에 따라 반영여부를 결정하겠음.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 인센티브 항목 중 '친환경(에너지효율등급 5등급)'은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」과의 정합성 재검토 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지효율등급 5등급을 ZEB 5로 오기 정정하겠음.</li> </ul>	반영	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>법적상한용적률 (399.98%) 적용에 따른 국민임대주택(159세대) 공급면적 제시 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국민임대주택(152세대)(변경안) 공급면적 제시하겠음.</li> <li>- 공급면적 : <math>13,523.02m^2</math></li> </ul>	반영 붙임2 참고	
25	영등포경찰서 -8978	<p>〈사업지 북측(문래로20길)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>진출입로</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 북측 진출입구 상 볼라드, 고원</li> </ul>	반영

(2025.7.19 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보도 양측 볼라드 설치</li> <li>- 보도 간 횡단보도(고원식·활주로형) 설치</li> <li>- 미끄럼방지 포장</li> <li>◦ 사업지 앞 보도 U형 볼라드 설치</li> </ul> <p>〈사업지 서측(도림로144길)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 진출입로</li> <li>- 보도 양측 볼라드 설치</li> <li>- 보도 간 횡단보도(고원식·활주로형) 설치</li> <li>- 미끄럼방지 포장</li> <li>◦ 사업지 앞 보도 U형 볼라드 설치</li> <li>◦ 과속방지턱 설치</li> </ul> <p>〈사업지 남측(도림로)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보도 간 횡단보도(고원식·활주로형) 설치</li> <li>◦ 보도 양측 볼라드 설치</li> </ul> <p>〈종합의견〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 사업지는 노인 보호구역(영등포노인종합복지관), 어린이 보호구역(문래초등학교) 인근 도로 폭이 좁은 이면도로로, 길가장자리 보행 및 진출입 차량 증가로 인한 교통사고 우려 높다 볼 수 있기에, 미끄럼방지 포장, 횡단보도(활주로형) 설치, U형 볼라드 설치, 도로 조도 개선, 과속방지턱 설치 등 보행자 보호 교통안전 환경 개선책 적극 검토하시기 바랍니다.</li> <li>◦ 교통안전시설 설치에 대해서는 준공 전 우리 경찰서와 사전 협의(심의) 하시기 바랍니다.</li> <li>◦ 우리 경찰서 검토 의견 반영 결과를 추후 회신 바랍니다.</li> </ul>	<p>식 활주로형 횡단보도, 미끄럼 방지 포장을 설치하겠음.</p> <p>◦ 북측 문래로20길 상 U형 볼라드를 설치 하겠음.</p> <p>◦ 사업지 서측 진출입구 상 볼라드, 고원식 활주로형 횡단보도, 미끄럼 방지 포장을 설치하겠음.</p> <p>◦ 서측 도림로114길 상 U형 볼라드를 설치하겠음.</p> <p>◦ 서측 도림로114길 상 과속 방지턱을 설치하겠음.</p> <p>◦ 남측 도림로와 도림로114길이 접하는 지점에 위치한 횡단보도 상 볼라드를 설치하겠음.</p> <p>◦ 남측 도림로와 도림로114길이 접하는 지점에 위치한 횡단보도 상 볼라드를 설치하겠음.</p> <p>◦ 본 사업지와 접하는 도림로114길과 문래로20길 상 안전시설을 추가 설치하였음.</p> <p>◦ 준공 전 영등포경찰서와 사전협의하겠음</p> <p>◦ 검토 의견 반영 결과를 회신하겠음.</p>	<p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>

## 불임2

# 관련부서(기관) 협의의견 조치계획서 제출에 따른 재협의

## 1. 관련부서(기관) 재협의 결과

가. 협의기간: 2025.10.16. ~ 10.23.

나. 협의부서: 서울시(2), 영등포구(-), 유관기관(1)

구 분	계	반 영	추후반영	해당없음	미반영
합 계	3	-	-	-	-
서 울 시	2	1	-	1	-
영등포구	-	-	-	-	-
유관기관	1	-	-	1	-

## 다. 주요 협의의견 및 조치계획

연 번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부
1	공동주택과	• 협의 의견 없음	• 해당없음	해당 사항 없음
2	임대주택과	<ul style="list-style-type: none"><li>• 공공임대주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하시기 바랍니다.</li><li>• 공공주택 172세대는 장기전세주택으로 공급 예정</li><li>• 이 외 사항은 기 협의사항(임대주택과-8600(2025.7.25.)을 준수하시기 바랍니다.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하겠습니다.</li><li>• 공공주택 172세대는 장기전세주택으로 공급 하겠습니다.</li><li>• 이 외 사항은 기 협의사항을 준수하겠습니다.</li></ul>	반영
3	영등포 경찰서	• 협의 의견 없음	• 해당없음	해당 사항 없음