

◆ 서울특별시 영등포구고시 제2019-200호

영등포 진주아파트 주택재건축 정비구역 변경 지정 및
정비계획 변경(경미한사항) 결정 지형도면 고시

서울특별시고시 제2015-358호(2015.11.19.), 서울특별시 영등포구고시 제2019-89호(2019.06.13.)로 결정(변경) 고시된 영등포구 문래동5가 22번지 영등포 진주아파트 주택재건축 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 따라 정비구역 지정 및 정비계획을 변경(경미한사항) 결정 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 12월 26일
서울특별시 영등포구청장

1. 정비사업의 위치 및 면적 (변경없음)

- 가. 위 치 : 영등포구 문래동5가 22
- 나. 면 적 : 11,188.1㎡

2. 정비구역 지정 (변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	영등포 진주아파트 주택재건축정비사업	문래동5가 22	11,188.1	-	11,188.1	

3. 정비계획

가. 토지이용계획 (변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
합계	11,188.1	-	11,188.1	100.0		
정비기반 시설 등	소 계	700.0	-	700.0	6.3	
	공 원	700.0	-	700.0	6.3	소공원
택지	소 계	10,488.1	-	10,488.1	93.7	
	획 지 1	10,488.1	-	10,488.1	93.7	공동주택 및 부대복리시설

※ 측량성과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
공업 지역	계	11,188.1	-	11,188.1	100.0	
	준공업지역	11,188.1	-	11,188.1	100.0	

※ 측량성과에 따라 변경될 수 있음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 공원·녹지 등

가) 공원 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	소공원	문래동5가 22	700.0	-	700.0	서울시고시 제2015-358호 (2015.11.19.)	경계 조정

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고	
			기정	변경	변경후		
주민공동 시설 (커뮤니티 시설)	작은 도서관	문래동5가 진주아파트 주택재건축 정비구역내	200.00㎡	증) 95.00㎡	295.00㎡	지역주민 시설개방	
	어린이집		210.00㎡	-	210.00㎡		
	경로당		170.00㎡	-	170.00㎡		
	주민운동시설			500.00㎡	-	500.00㎡	옥외시설
	어린이놀이터			1,501.86㎡	감) 390.70㎡	1,111.16㎡	옥외시설
	주민공동시설						
	소계						2,581.86㎡
관리사무소 및 경비실		98.41㎡	증) 14.38㎡	112.79㎡			
근린생활시설		565.80㎡	증) 444.78㎡	1,010.58㎡			

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	진주아파트 주택재건축정비구역	11,188.1	-	-	문래동5가 22	4	-	-	4	-	신축동 - 아파트:6동

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) / 층수(층)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				정비계획	예정법적 상한		
기정	진주아파트 주택재건축	11,188.1	택지1	10,488.1	문래동5가 22	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	248.20% 이하	299.99% 이하	71m이하/ 21층이하	
주택규모 및 규모별 건설비율		기정	◦ 건립규모 및 비율				구분	세대수(소형임대)	비율(%)	비고	
			계	323(42)	100.0						
			60㎡이하	105(42)	32.5						
			60~85㎡이하	216	66.9						
			85㎡초과	2	0.6						
		- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 50.0%이상 확보									
		변경	◦ 건립규모 및 비율				구분	세대수(소형임대)	비율(%)	비고	
			계	324(42)	100.0						
			60㎡이하	110(42)	34.0						
			60~85㎡이하	212	65.4						
85㎡초과	2		0.6								
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 50.0%이상 확보											
심의완화 사항		◦ 예정법정상한용적률 : 299.99%									
건축물의 건축선에 관한 계획		◦ 서측 선유서로(15m)변 : 5m ◦ 북측 선유로9길(12m)변 : 5m ◦ 남측 선유로3길(15m)변 : 3m ◦ 동측 변 : 3m ※ 건축한계선 구간은 보도형 전면공지로 조성									

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

● 기정

구분	정비구역	택지1	공공시설 제공 면적		
			소계	정비기반시설 등	
면 적(㎡)	11,188.1㎡	10,488.1㎡	700.0㎡	700.0㎡	
기준용적률	◦도시주거환경정비기본계획의 기준용적률 210%				
허용용적률	구분		인센티브 (용적률)	적용내용	비고
	우수디자인		5%	5%	
	지속가능형 건축구조	라멘 구조	10%	10%	
		무량판 구조	7%	-	
		소계	10%이내	10%	
	친환경 신재생에너지	친환경 최우수등급	3%	3%	
		신재생에너지 (건축비의 2% 이상)	2%	2%	
		소계	5%이내	5%	
	합 계		20% 이내	20%	
	◦계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 20% = 230%				
공공시설부지 제공면적 (순부담)	◦새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적- 대지내 용도폐지되는 국·공유지 = 700.0㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 700.0㎡ (공원)				
정비계획 용적률	◦개발가능용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3α = 230% + 210% × 1.3 × 0.0667 = 248.20% *α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 부지면적 = 700㎡ / 10,488.1㎡ = 0.0667 ◦정비계획용적률 : 248.20% 이하				
법적 상한용적률	◦예정법적상한용적률 = 299.99%(건축계획 용적률 299.99%)				

● 변경

구분	정비구역	택지1	공공시설 제공 면적			
			소계	정비기반시설 등		
면 적(m ²)	11,188.1m ²	10,488.1m ²	700.0m ²	700.0m ²		
기준용적률	◦도시주거환경정비기본계획의 기준용적률 210%					
허용용적률	구분		인센티브 (용적률)	적용내용	비고	
	우수디자인		15%	15%		
	장수명주택	•우수등급 이상	10%	-		
	녹색건축물 에너지효율등급	•에너지효율등급 1+등급, 녹색건축인증 최우수등급		9%이하	-	
		•에너지효율등급 1+등급, 녹색건축인증 우수등급		6%이하	6%	
		•에너지효율등급 1등급, 녹색건축인증 최우수등급		6%이하	-	
		•에너지효율등급 1등급, 녹색건축인증 우수등급		3%이하	-	
	제로에너지빌딩	•제로에너지빌딩 1등급		15%이하	-	
		•제로에너지빌딩 2등급		14%이하	-	
		•제로에너지빌딩 3등급		13%이하	-	
		•제로에너지빌딩 4등급		12%이하	-	
		•제로에너지빌딩 5등급		11%이하	-	
		•제로에너지빌딩 1++등급, 에너지자립률 20%미만		10%이하	-	
	지능형 건축물	•1등급		15%	-	
		•2등급		12%	-	
•3등급		9%	-			
•4등급		6%	-			
역사문화보전	•지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등(위원회에서 인정하는 경우)		5%이하	-		
합 계		20%이내	20%			
◦계획용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률 = 210% + 20% = 230%						
공공시설부지 제공면적 (순부담)	◦새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국·공유지 면적- 대지내 용도폐지되는 국·공유지 = 700.0m ² - 0m ² - 0m ² = 700.0m ² (공원)					
정비계획 용적률	◦개발가능용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × 1.3α = 230% + 210% × 1.3 × 0.0667 = 248.20% *α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 부지면적 = 700m ² / 10,488.1m ² = 0.0667 ◦정비계획용적률 : 248.20% 이하					
법적 상한용적률	◦예정법적상한용적률 = 299.99%(건축계획 용적률 299.99%)					

※ 허용용적률 인센티브는 건축위원회 심의를 통해 확정

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	내용		비고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 ◦ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ◦ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ◦ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 		
재난방지	화재	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ◦ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 	
	지진	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 내진설계를 통해 건축물의 내구성을 강화 ◦ 비상시를 대비해 응급처치 및 대처요령, 대피소 위치 등 사전교육 의무화 	
	수해	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대상지는 안양천변에 위치한 양평1빗물처리장 유역에 해당하며, 침수피해는 지금까지 없는 것으로 나타남 ◦ 금번 계획시 주차장 지하화를 통해 지상부의 녹지율이 증가하여 우수유출량 변화는 미미할 것으로 예상되어 하천수위 상승 및 침수피해는 없을 것으로 판단 ◦ 또한 대상지에서 발생하는 우수수는 강서구에 위치한 서남물재생센터(200백만㎥/일)에서 처리되며, 금번 계획시 세대수 증가로 인해 우수유출량 증가는 미미할 것으로 판단됨. ◦ 공사시 및 공사후 관리시스템을 구축하고 관련기관과 연계한 재해방지대책 수립 	

사. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	주택재건축	구역지정 고시일로부터 4년 이내	진주아파트 주택재건축정비사업조합	◦현황 : 160세대 ◦계획 : 323세대 증) 163세대	
변경	주택재건축	구역지정 변경 고시일로부터 4년 이내	진주아파트 주택재건축정비사업조합	◦현황 : 160세대 ◦계획 : 324세대 증) 164세대	

아. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고	
			위치	면적(㎡)		
계				11,188.1		
기정	1	1	11,188.1	문래동5가 22	10,488.1	공동주택
	2			문래동5가 22	700.0	소공원

자. 재건축 소형주택 및 소형주택 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용면적)	비고 (연면적)
기정	택지 1	10,488.1	-	42세대	44.99㎡ : 34세대 59.99㎡ : 8세대	2,080.46㎡ 647.12㎡
변경	택지 1	10,488.1	-	42세대	44.99㎡ : 33세대 59.99㎡ : 9세대	2,004.09㎡ 723.42㎡

■ 재건축소형주택 비율 산정

구분	내용		
기정	정비계획용적률 산정	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설 (전용 60㎡)	
		예정법적상한용적률	299.99%이하 (건축계획용적률 299.99%)
		정비계획용적률	248.20%이하 (건축계획용적률 248.20%)
	증가된 용적률의 50%	• (예정법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (299.99 - 248.20) × 50% = 25.895% 이상	
	연면적 환산	• {(상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%} × 대지면적 = {(299.99 - 248.20) × 50%} × 10,488.1㎡ = 2,715.89㎡ 이상	
	재건축소형주택 확보계획	• 연면적 : 2,727.58㎡ • 세대수 : 34세대 (전용44.99㎡) 8세대 (전용59.99㎡)	
변경	정비계획용적률 산정	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 소형주택 건설 (전용 60㎡)	
		예정법적상한용적률	299.99%이하 (건축계획용적률 299.99%)
		정비계획용적률	248.20%이하 (건축계획용적률 248.20%)
	증가된 용적률의 50%	• (예정법적상한용적률 - 정비계획 용적률) × 50% = (299.99 - 248.20) × 50% = 25.895% 이상	
	연면적 환산	• {(상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%} × 대지면적 = {(299.99 - 248.20) × 50%} × 10,488.1㎡ = 2,715.89㎡ 이상	
	재건축소형주택 확보계획	• 연면적 : 2,727.51㎡ • 세대수 : 34세대 (전용44.99㎡) 8세대 (전용59.99㎡)	

4. 관계도면 : 붙임 참조

- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람 장소에 비치된 정비계획 수립 및 정비구역 지정 도서 참조

5. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 공동주택과(☎2133-7142) 및 영등포구청 주택과(☎2670-3661)에 관계서류를 비치하고 있습니다.
 - ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.





