

문래동4가 일대 도시환경정비계획(안) 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2012. 2. 27.
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 : 2012년 2월 10일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2012년 2월 16일
- 라. 상정일자 : 제165회 임시회 사회건설위원회 회의(2012년 2월 21일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 배광환)

가. 제안이유

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거, 영등포구 문래동 1~4가 일대의 도시환경정비계획(안)에 대하여 영등포구의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 문래동4가 일대 도시환경정비계획(안) 주요내용

○ 정비계획 총괄

- 정비구역 지정조서(면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음)

구분	정비사업 명칭		위 치	면 적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
신규	합 계			-	증)279,472.0	279,472.0	-
	문래동4가 일대 도시환경정비사업	문래동1,2가 일대 도시환경정비구역	영등포구 문래동1가 37번지 일원	-	증)96,329.0	96,329.0	-
		문래동2,3가 일대 도시환경정비구역	영등포구 문래동2가 1번지 일원	-	증)89,056.0	89,056.0	-
		문래동4가 일대 도시환경정비구역	영등포구 문래동4가 1번지 일원	-	증)94,087.0	94,087.0	-

○ 주요내용

- 토지이용계획

· 문래동 1,2가 일대 도시환경정비구역

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고	
		기정	변경	변경후			
합 계		-	증)96,329	96,329	100.0	-	
정비 기반 시설 등	소 계	-	증)43,001	43,001	44.6	-	
	공 원	-	증)5,577	5,577	5.8	소공원 3개소	
	도 로	-	증)37,424	37,424	38.8	-	
획지	소 계	-	증)53,328	53,328	55.4	-	
	복합시설용지		-	증)28,958	28,958	30.1	-
	산업 용지	산업시설	-	증)18,574	18,574	19.3	-
		임대산업부지	-	증)5,796	5,796	6.0	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

· 문래동 2,3가 일대 도시환경정비구역

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고	
		기정	변경	변경후			
합 계		-	증)89,056	89,056	100	-	
정비 기반 시설 등	소 계	-	증)33,180	33,180	37.3	-	
	공 원	-	증)5,014	5,014	5.7	역사공원 (3,955m ²) 포함 소공원 2개소	
	녹 지	-	증)1,540	1,540	1.7	완충녹지 1개소	
	도 로	-	증)23,947	23,947	26.9	-	
	주차장	-	증)1,768	1,768	2.0	1개소	
	공공청사	-	증)911	911	1.0	1개소	
획지	소 계	-	증)55,876	55,876	62.7	-	
	복합시설용지		-	증)33,263	33,263	37.3	-
	산업 용지	산업시설	-	증)14,677	14,677	16.5	-
		임대산업부지	-	증)6,953	6,953	7.8	-
	종교시설		-	증)983	983	1.1	2개소

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

· 문래동 4가 일대 도시환경정비구역

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증)94,087	94,087	100	-
정비 기반 시설 등	소 계	-	증)31,623	31,623	33.6	-
	공 원	-	증)21,601	21,601	23.0	역사공원 (11,309m ²)포함 소공원 2개소 중 1개소(8,285m ²)는 주차장 중복결정
	도 로	-	증)9,022	9,022	9.5	-
	공공청사	-	증)1,000	1,000	1.1	1개소
획지	소 계	-	증)62,464	62,464	66.4	-
	주거용지	-	증)41,056	41,056	43.7	-
	산업시설	-	증)18,740	18,740	19.9	-
	종교시설	-	증)2,668	2,668	2.8	2개소

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

○ 문래동 1,2가 일대 정비구역지정(계획)안

- 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서
- 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		96,329	-	96,329	100.0	-
준공업지역		84,588	-	84,588	87.8	-
일반상업지역		11,596	-	11,596	12.0	-
자연녹지지역		145	-	145	0.2	-

· 용도지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	결정일	비고
기정	3	경인로	중심지 미관지구	영등포역~ 문래동 사거리 및 오류동	62,028 (14,654.5)	2,345 (735.6)	양측20	서고 205호 (84.4.20)	-
변경	3	경인로	중심지 미관지구	영등포역~ 문래동 사거리 및 오류동	62,028 (13,804.4)	2,345 (691.9)	양측20	서고 205호 (84.4.20)	대상지내 선형변경

- 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경) 조서

· 도로 결정(변경)조서

결정구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	45	35~45	주간선도로	4,750	문래동광장	오류동광장	일반도로	-	서고422호(84.7.24)	경인로
변경	대로	1	45	35~54	주간선도로	4,750(463)	문래동광장(문래동1가37-1)	오류동광장(문래동1가94-1)	일반도로	-	서고422호(84.7.24)	대상지내폭원변경
신설	중로	1	A	25	집산도로	126	문래동1가74	문래동1가129	일반도로	-	-	대상지내폭원변경
기정	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	서고제49호(46.08.13)	토지구획정리사업
변경	중로	1	B	20	집산도로	124	문래동1가57-4	문래동1가64-2	일반도로	-	-	대상지내폭원변경
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	서고제49호(46.08.13)	토지구획정리사업
변경	중로	1	D	20	집산도로	164	문래동2가37-1	문래동2가36-6	일반도로	-	-	대상지내폭원변경
기정	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	서고제49호(46.08.13)	토지구획정리사업
변경	중로	1	E	20	집산도로	618(128)	문래동4가24-1	문래동2가10-21	일반도로	-	-	대상지내폭원변경

결정구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	서고제49호(46.08.13)	토지구획정리사업
변경	중로	2	D	15	집산도로	65	문래동2가36-15	문래동2가53-1	일반도로	-	-	대상지내폭원변경
기정	소로	3	149	6	집산도로	350	문래동1가86	문래동1가45	일반도로	-	서고413호(89.8.31)	-
변경	중로	3	B	12	집산도로	402	문래동1가128	문래동1가43-4	일반도로	-	-	폭원 및 시종점 변경
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	서고제49호(46.08.13)	토지구획정리사업
변경	소로	1	A	10	국지도로	97	문래동1가39-1	문래동1가39-1	일반도로	-	-	-
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	서고제49호(46.08.13)	토지구획정리사업
변경	소로	2	A	8	국지도로	86	문래동1가39-1	문래동1가39-1	일반도로	-	-	대상지내폭원변경
기정	소로	2	3	8	국지도로	30	문래동2가36-11	문래동2가36-12	일반도로	-	서고251호(02.6.22)	-
폐지	소로	2	3	8	국지도로	30	문래동2가36-11	문래동2가36-12	일반도로	-	-	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

※ 위 조서 외 구역내 영등포 토지구획정리사업(환지처분공고,서고제49호, 46.08.13)에 의해 조성된 도로 폐지

· 철도 결정(변경) 조서 - 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (km)	면적 (m ²)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	1	철도	일반철도	서울역	시흥 도시계	신도림역 구로역	20.1	997,026	구로구고시 96-53 (96.7.9)	구역내 면적 (148m ²)

· 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	광장	교통 광장	문래동1가 37번지 일원	8,500 (1,157)	증)641	9,141 (1,327)	건고393 (78.12.11)	도로확폭에 따른 면적 증가
폐지	3	광장	일반 광장	문래동1가 121번지 일원	820	감)820	-	서고251 (02.6.22)	향후 사업시행 인가시 폐지

※ ()는 구역내에 관한 사항임

· 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	소공원	문래동1가 71-2번지 일원	-	증)2,116	2,116	-	-
신설	2	공원	소공원	문래동1가 58-2번지 일원	-	증)1,755	1,755	-	-
신설	3	공원	소공원	문래동1가 37-3번지 일원	-	증)1,706	1,706	-	-

· 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	공공공지	문래동1가 97-3번지 일원	200	감)200	-	서고251 (02.6.22)	향후 사업시행 인가시 폐지

- 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	근린생활시설	문래동1가 37번지 일원	-	증)3,400	3,400	-
	관리사무소		-	증)100	100	지상 2층
	주민공동시설		-	증)300	300	지상 1,2층
	문고		-	증)160	160	1개소
	경로당		-	증)300	300	지상 2층
	보육시설		-	증)350	350	지상 2층
	주민운동시설		-	증)750	750	1개소, 옥외부대시설
	어린이놀이터		-	증)1,800	1,800	3개소, 옥외부대시설
	휴게시설		-	-	-	3개소 (정자)

※ 공동이용시설 설치계획은 향후 사업시행인가시 조정될 수 있음

- 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

· 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	문래동1,2가 일대 도시환경정비구역	96,329	-	-	문래동1가 37번지 일원	227	-	-	227	-	-

· 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) 기준/허용 상 한	높이(m) 최고층수	비고																
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)																						
-	문래동 1,2가 일대 도시환경 정비구역	96,329	1-M1	11,926	문래동2가 26번지 일원	공동주택 및 부대복리시설, 전략시설	60 이하	210/380 /414	150	-																
			1-M2	17,032	문래동1가 72-10번지 일원																					
			1-I1	6,423	문래동1가 67-1번지 일원	산업시설, 산업지원시설	60 이하	400/- /464	120	-																
			1-I2	12,151	문래동1가 42-1번지 일원																					
			1-I3	5,796	문래동1가 59-1번지 일원																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> · 주택의 규모 및 건설 비율에 관한 사항 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조 제3항」 - 국민주택규모(85㎡이하)의 주택을 전체 세대수의 60% 이상, 주택 전체면적의 50% 이상 · 주택 규모별 건립세대수(임대주택 포함) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>세 대 수</th> <th>비 율(%)</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>896</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 이하</td> <td>804</td> <td>89.7</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>92</td> <td>10.3</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>									구 분	세 대 수	비 율(%)	비 고	계	896	100.0	-	85㎡ 이하	804	89.7	-	85㎡ 초과	92	10.3	-
구 분	세 대 수	비 율(%)	비 고																							
계	896	100.0	-																							
85㎡ 이하	804	89.7	-																							
85㎡ 초과	92	10.3	-																							
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> · 경인로 등 20m 이하 도로변 : 3m · 15m 이하 도로변 : 2.5m 																								
심의완화사항		<ul style="list-style-type: none"> · 복합부지(1-M1, 1-M2) 상한용적률 완화 : 400% → 414% <ul style="list-style-type: none"> - 공간구조 위계 등 고려 기부채납에 따른 상한 용적률 완화 · 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설 용도 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 산업시설로 인정하는 경우에 한함 (서울시 도시계획조례 별표2의 제3호 다목 적용) - MICE 산업(호텔, 컨벤션, 전시시설, 회의장 등) 육성 및 산업시설 지원기능 강화 - 추가 산업시설 범위 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ol style="list-style-type: none"> ① 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함), 공연장 ② 숙박시설(관광진흥법에 의한 사업승인대상) ③ 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ④ 공동주택 중 기숙사 ⑤ 제1종 및 제2종 근린생활시설 ⑥ 판매시설 <p>※ 단, ③~⑥번의 용도는 전체 산업부지 해당 건축물면적의 30%이하에 한하여 설치(지원시설 가능)</p> </div>																								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시
조정될 수 있음

· 정비계획(상한)용적률 산정

구 분	적용 기준					
토지이용 계획	합계	복합부지	산업부지	임대산업부지	계획정비 기반시설	기존 국·공유지 (기존 기반시설)
	96,329	28,958	18,574	5,796	43,001	37,075.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> · 계획정비기반시설 면적 - 국공유지(기존 기반시설) → 43,001㎡ - 37,075.8㎡ = 5,925.2㎡ · 순부담률 산정 → 5,925.2㎡ / (96,329㎡ - 37,075.8㎡) = 10% 					
정비계획 (상한) 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> · 복합부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 210% - 허용용적률 : 380%(우수디자인 등 20%, 임대산업부지 제공으로 인한 완화 150%) - 상한용적률 산식 : 허용용적률+기준용적률×1.3×α - α값 : 공공시설로 제공하는 면적 / 공공시설 제공 후 대지면적 - α값 산정 : 0.1246 → 5,925.2㎡ / 47,532㎡ [28,958(복합부지)+ 18,574(산업부지)] ※ 별도 기부채납인 임대산업부지 제외 - 상한용적률 : 414% [380%+ 210%×1.3×0.1246] ※ 복합부지 상한용적률 400% 이상은 도시계획위원회 심의를 통해 추가 완화 필요 ※ 우수디자인 등 허용용적률 20%는 건축심의시 완화 · 산업부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 400% - 상한용적률 : 464% [400+ 400%×1.3×0.1246] 					

- 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관, 환경보전	<ul style="list-style-type: none"> · 도림천 및 문래근린공원에서의 통경축 확보 및 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 수립 · 연결녹지, 전면공지 등을 배치하여 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지 계획을 수립하겠음 · 자연지반녹지율, 생태면적률 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물순환시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립하겠음 · 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립하겠음 · 공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화가 예상되나 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않는 것으로 예상되며, 세부 계획 수립시 건물충고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> · 구역내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립하겠음 · 구역내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든층에 비치하겠음 · 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰, 등에 대한 방재계획을 수립하겠음 · 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 · 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하겠음 	-

- 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분방법 또는 환지방법	구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	현황 : 100세대 계획 : 896세대 (증) 796세대	-

- 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
정비구역 내 학교환경위생정화구역이 포함된 학교는 영등포초등학교가 있으며, 영등포초등학교 병설유치원 1개소가 위치하고 있음	<ul style="list-style-type: none"> · 학교보건법에서 규정하고 있는 정화구역에서의 금지행위 불허 · 충분한 통학로 확보를 위해 유효 보도폭 20m 이상 확보 및 차량 속도 저감설계, 교통안전시설 설치 등 교통안전대책 마련 · 공사시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사시 안전대책 마련 · 추후 사업시행계획서 작성시 구체적인 사항에 대하여 교육감 또는 교육장과 협의 예정 	-

- 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 사항

· 일반임대주택 건설계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
문래동2가 26번지 일원(1-M1)	11,926㎡	1동	12	59	1,025.88㎡
		1동	7	84	801.43㎡
문래동1가 72-10번지 일원(1-M2)	17,032㎡	2동	17	59	1,453.33㎡
		2동	10	84	1,144.90㎡

※ 「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조 제3항」에 의거 임대주택의 건설 규모는 전용면적 40㎡이상이므로, (주택전체 세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%)×전체 연면적에 대한 주거용 연면적 비율 이상 설치하되, 주택전체 세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%는 임대산업부지 제공에 따라 완화받는 용적률의 세대수 및 주거용 연면적은 제외

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 위 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

○ 문래동 2,3가 일대 정비구역지정(계획)안

- 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

· 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	89,056	-	89,056	100.0	-
준공업지역	79,851	-	79,851	89.7	-
일반상업지역	9,205	-	9,205	10.3	-

· 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	결정일	비고
기정	3	경인로	중심지 미관지구	영등포역~ 문래동 사거리 및 오류동	62,028 (5,713.6)	2,345 (285.2)	양측20	서고 205호 (84.4.20)	-
변경	3	경인로	중심지 미관지구	영등포역~ 문래동 사거리 및 오류동	62,028 (5,304.5)	2,345 (265.2)	양측20 (편측20)	서고 205호 (84.4.20)	대상지내 선형변경
기정	4	선유로 (도립로)	일반 미관지구	양평동로터리~ 신길광장	120,000 (6,552.0)	5,000 (547.3)	양측12	서고44호 (02.2.19)	-
변경	4	선유로 (도립로)	일반 미관지구	양평동로터리~ 신길광장	120,000 (5,845.7)	5,000 (485.7)	양측12	서고44호 (02.2.19)	대상지내 선형변경

※ ()는 구역내에 관한 사항임

- 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경) 조서

· 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	45	35	주간선 도로	4,750	문래동광장	오류동광장	일반도로	-	서고422호 (84.7.24)	경인로
변경	대로	1	45	35~54	주간선 도로	4,750 (231)	문래동광장	오류동광장	일반도로	-	서고422호 (84.7.24)	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	대로	2	B	30~33	보조간선 도로	780 (329)	문래동2가 2-1	문래동4가 9-11	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경
신설	중로	1	C	20	집산도로	210	문래동2가 58-6	문래동2가 40-6	일반도로	-	-	
기정	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	1	E	20	집산도로	618 (259)	문래동2가 24-1	문래동4가 10-21	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	2	A	15	국지도로	192	문래동2가 14-56	문래동2가 14-102	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경

결정구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	서고제49호(46.08.13)	토지구획정리사업
변경	중로	2	C	15	집산도로	178	문래동3가 59-1	문래동3가 58-76	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경
신설	중로	3	A	12	집산도로	26	문래동3가 58-76	문래동3가 58-76	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	서고제49호(46.08.13)	토지구획정리사업
변경	소로	1	B	10	국지도로	64	문래동3가 55-1	문래동3가 55-1	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경

※ ()는 구역내에 관한 사항임

※ 위 조서 외 구역 내 영등포 토지구획정리사업(환지처분공고, 서고제49호, 46.08.13)에 의해 조성된 도로 폐지

· 철도 결정(변경) 조서 - 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(km)	면적(m ²)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	2	철도	도시고속철도	시청	아현동	-	47.3	-	-	구역내 면적(118.5m ²)

· 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	문래동2가 14-43번지 일원	-	증)1,768	1,768	-	-

· 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	광장	교통광장	문래동1가 37번지 일원	8,500(1,157)	증)641	9,141(1,347)	건고393호(78.12.7)	도로확폭에 따른 면적 증가

※ ()는 구역내에 관한 사항임

· 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	완충녹지	문래동2가 4-2번지 일원	-	증)1,540	1,540	-	-

· **공원 결정(변경)조서**

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	역사공원	문래동2가 45-1번지 일원	-	증)15,264	15,264		구역내면적 (3,955m ²)
신설	4	공원	소공원	문래동3가 58-33번지 일원	-	증)643	643		-
신설	5	공원	소공원	문래동3가 58-58번지 일원	-	증)416	416		-

· **공공청사 결정(변경)조서**

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공청사	공공 업무시설	문래동2가 14-37번지 일원	-	증)911	911		우체국

- **공동이용시설 설치계획**

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	근린생활시설	문래동 2가 1번지 일원	-	증)3,600	3,600	-
	관리사무소		-	증)100	100	지상2층
	주민공동시설		-	증)400	400	지상2층
	문고		-	증)140	140	1개소
	경로당		-	증)300	300	지상2층
	보육시설		-	증)350	350	지상2층
	주민운동시설		-	증)700	700	2개소, 옥외부대시설
	어린이놀이터		-	증)2,400	2,400	2개소, 옥외부대시설
	휴게시설		-	-	-	3개소 (정자)

※ 공동이용시설 설치계획은 향후 사업시행인가 시 조정될 수 있음

- **건축물의 정비·개량 및 건축시설계획**

· **기존건축물의 정비·개량계획**

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)		계	준치	개수	철거후 철거 이주	철거 이주	
신설	문래동2~3가 일대 도시환경정비구역	89,056	-	-	문래동 2가 1번지 일원	335	-	-	335	-	-

· 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) 기준/허용/ 상한	높이(m) 최고층수	비고																
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)																						
신설	문래동 2,3가 일대 도시환경정비구역	89,056	2-M1	14,028	문래동2가 45-2번지 일원	공동주택 및 부대복리시설, 전락시설	60 이하	210/380 /415	120	-																
			2-M2	19,235	문래동2가 6-1번지 일원				150																	
			2-I1	5,284	문래동2가 14-1번지 일원				산업시설, 산업지원시설	60 이하	400/- /467	80	-													
			2-I2	9,393	문래동2가 1번지 일원	120	-																			
			2-I3	6,953	문래동3가 57-2번지 일원	400	80	임대사업부지																		
			2-R3	553	문래동2가 56-9번지 일원	종교시설	관계법령에 따름	관계법령에 따름				관계법령에 따름	-													
			2-R4	430	문래동3가 58-81번지 일원				-																	
			2-P2	911	문래동2가 14-37번지 일원	공공청사	관계법령에 따름	관계법령에 따름	관계법령에 따름	-																
			2-B1	1,768	문래동2가 14-43번지 일원	주차장	관계법령에 따름	관계법령에 따름	관계법령에 따름	-																
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<p>· 주택의 규모 및 건설 비율에 관한 사항</p> <p>「서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조 제3항」 - 국민주택규모(85m²이하)의 주택을 전체 세대수의 60% 이상, 주택 전체연면적의 50% 이상</p> <p>· 주택 규모별 건립세대수(임대주택 포함)</p> <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>1,034</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85m² 이하</td> <td>924</td> <td>89.4</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85m² 초과</td> <td>110</td> <td>10.6</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>									구분	세대수	비율(%)	비고	계	1,034	100.0	-	85m ² 이하	924	89.4	-	85m ² 초과	110	10.6	-
구분	세대수	비율(%)	비고																							
계	1,034	100.0	-																							
85m ² 이하	924	89.4	-																							
85m ² 초과	110	10.6	-																							
건축물의 건축선에 관한 계획		<p>· 경인로 등 20m 이하 도로변 : 3m</p> <p>· 15m 이하 도로변 : 2.5m</p>																								
심의완화사항		<p>· 복합부지(2-M1, 2-M2) 상한용적률 완화 : 400% → 415%</p> <p>- 공간구조 위계 등 고려 기부채납에 따른 상한 용적률 완화</p> <p>· 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설 용도 완화</p> <p>- 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 산업시설로 인정하는 경우에 한함 (서울시 도시계획조례 별표2의 제3호 다목 적용)</p> <p>- MICE 산업(호텔, 컨벤션, 전시시설, 회의장 등) 육성 및 산업시설 지원기능 강화</p> <p>- 추가 산업시설 범위</p> <p>① 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함), 공연장</p> <p>② 숙박시설(관광진흥법에 의한 사업승인대상)</p> <p>③ 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설</p> <p>④ 공동주택 중 기숙사</p> <p>⑤ 제1종 및 제2종 근린생활시설</p> <p>⑥ 판매시설</p> <p>※ 단, ③~⑥번의 용도는 전체 산업시설 해당 건축물연면적의 30%이하에 한하여 설치(지원시설 용도)</p>																								

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

※ 종교부지는 획지면적의 30% 이내의 범위에서 사업시행 인가 시 조정 가능

· 정비계획(상한)용적률 산정

구 분	적용 기준						
	합계	복합부지	산업부지	임대 산업부지	종교부지	계획정비 기반시설	기존 국공유지 (기존 기반시설)
토지이용 계획	89,056	33,263	14,677	6,953	983	33,180	26,974.5
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> · 계획정비기반시설 면적 - 국공유지(기존 기반시설) → 33,180㎡ - 26,974.5㎡ = 6,205.5㎡ · 순부담률 산정 → 6,205.5㎡ / (89,056㎡ - 26,974.5㎡) = 10% 						
정비계획 (상한) 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> · 복합부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 210% - 허용용적률 : 380%(우수디자인 등 20%, 임대산업부지 제공으로 인한 완화 150%) - 상한용적률 산식 : 허용용적률+ 기준용적률×1.3×α - α값 : 공공시설로 제공하는 면적 / 공공시설 제공 후 대지면적 - α값 산정 : 0.1294 → 6,205.5㎡ / 47,940㎡ [33,263(복합부지)+ 14,677(산업부지)] ※ 별도 기부채납인 임대산업부지와 대토부지(종교부지) 제외 - 상한용적률 : 415% [380%+ 210%×1.3×0.1294] ※ 복합부지 상한용적률 400% 이상은 도시계획위원회 심의를 통해 추가 완화 필요 ※ 우수디자인 등 허용용적률 20%는 건축심의회시 완화 · 산업부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 400% , - 상한용적률 : 467% [400+ 400%×1.3×0.1294] 						

- 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관, 환경보전	<ul style="list-style-type: none"> ·도립천 및 문래근린공원에서의 통경축 확보 및 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 수립 ·연결녹지, 전면공지 등을 배치하여 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지 계획을 수립하겠음 ·자연지반녹지율, 생태면적률 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증 물순환시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립하겠음 ·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립하겠음 ·공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화가 예상되나 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않는 것으로 예상되며, 세부 계획 수립시 건물층고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> ·구역내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립하겠음 ·구역내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든층에 비치하겠음 ·우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰, 등에 대한 방재계획을 수립하겠음 ·자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 ·재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하겠음 	-

- 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분방법 또는 환지방법	구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	현황 : 188세대 계획 : 1,034세대 (증) 846세대	-

- 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
정비구역 내 학교환경위생정화구역이 포함된 학교는 영등포초등학교가 있으며, 영등포초등학교병설유치원 1개소가 위치하고 있음	·학교보건법에서 규정하고 있는 정화구역에서의 금지행위 불허 ·충분한 통학로 확보를 위해 유효 보도폭 20m 이상 확보 및 차량 속도 저감설계, 교통안전시설 설치 등 교통안전대책 마련 ·공사시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사시 안전대책 마련 ·추후 사업시행계획서 작성시 구체적인 사항에 대하여 교육감 또는 교육장과 협의 예정	-

- 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

· 일반임대주택 건설계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대 수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
문래동2가 45-2번지 일원(2-M1)	14,028㎡	1동	16	59	1,367.84㎡
		1동	9	84	1,030.41㎡
문래동2가 6-1번지 일원(2-M2)	19,235㎡	1동	23	59	1,966.27㎡
		1동	12	84	1,373.88㎡

※ 「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조 제3항」에 의거 임대주택의 건설 규모는 전용면적 40㎡이상이므로, (주택전체세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%) × 전체 연면적에 대한 주거용 연면적 비율 이상 설치하되, 주택전체 세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%는 임대산업부지 제공에 따라 완화 받는 용적률의 세대수 및 주거용 연면적은 제외

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 위 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

○ 문래동4가 일대 정비구역지정(계획)안

- 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

· 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
준공업지역	94,087	-	94,087	100.0	-

· 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	결정일	비고
기정	4	선유로 (도림로)	일반 미관지구	양평동로터리 ~신길광장	120,000 (5,867.8)	5,000 (495.0)	양측 12	서고44호 (02.2.19)	-
변경	4	선유로 (도림로)	일반 미관지구	양평동로터리 ~신길광장	120,000 (5,195.0)	5,000 (433.0)	양측 12 (편측12)	서고44호 (02.2.19)	대상지내 선형변경
기정	6	도림 천변	일반 미관지구	문래동4가 9-3 ~도림천	8,400 (3,015.7)	350 (235.3)	양측 12	서고44호 (02.2.19)	-
변경	6	도림 천변	일반 미관지구	문래동4가 9-3 ~도림천	8,400 (2,553.1)	350 (212.7)	양측 12 (편측12)	서고44호 (02.2.19)	대상지내 선형변경

※ ()는 구역내에 관한 사항임

- 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경) 조서

· 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	대로	2	A	30	보조간선 도로	230	문래동4가 9-11	문래동4가 12-1	일반 도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	대로	2	B	30~33	보조간선 도로	780 (451)	문래동4가 2-1	문래동2가 9-11	일반 도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	1	E	20	집산도로	615 (356)	문래동4가 24-1	문래동2가 10-21	일반 도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	2	B	15	집산도로	214	문래동4가 8-9	문래동4가 46-1	일반 도로	-	-	대상지내 폭원변경

※ ()는 구역내에 관한 사항임

※ 위 조서 외 구역내 영등포 토지구획정리사업(환지처분공고, 서고제49호, 46.08.13)에 의해 조성된 도로 폐지

· 철도 - 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (km)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	2	철도	도시 고속철도	시청	아현동	-	48.8	-	건고제203 (75.12.20)	구역내 면적 (2,348.5㎡)

· 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	2	주차장	문래동4가 28-1번지 일원	-	증)8,285	82,82	-	중복결정 (지상:공원 지하:주차장)

· 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	역사 공원	문래동2가 45-1번지 일원	-	증)15,264	15,264	-	구역내면적 (11,309㎡)
신설	6	공원	소공원	문래동4가 28-1번지 일원	-	증)8,285	8,285	-	중복결정 (지상:공원 지하:주차장)
신설	7	공원	소공원	문래동4가 47번지 일원	-	증)2,007	2,007	-	-

· 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	2	공공청사	공공 업무시설	문래동4가 38-9번지 일원	-	증)1,000	1,000	-	자치센터

- 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	근린생활시설	문래동4가 1번지 일원	-	증)4,000	4,000	-
	관리사무소		-	증)100	100	지상2층
	주민공동시설		-	증)450	450	지상2층
	문고		-	증)120	120	2개소
	경로당		-	증)200	200	지상1층, 2개소
	보육시설		-	증)400	400	지상1층, 2개소
	주민운동시설		-	증)1,200	1,200	3개소, 옥외부대시설
	어린이놀이터		-	증)2,000	2,000	3개소, 옥외부대시설
	휴게시설		-	-	-	3개소 (정자)

※ 공동이용시설 설치계획은 향후 사업시행인가 시 조정될 수 있음

- 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

· 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 축	철거 이주	
신설	문래동4가 일대 도시환경정비구역	94,087	-	-	문래동4가 1번지 일원	661	-	-	661	-	-

· 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) 기준/허용/ 상한	높이(m) 최고층수	비고																
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																						
신설	문래동 4가 일대 도시환경 정비구역	94,087	3-A	41,056	문래동4가 3-1번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	210/230 /311	100	-																
			3-I1	18,740	문래동4가 8-1번지 일원	산업시설, 산업지원시설	60 이하	400/-/ 460	80	-																
			3-R1	1,610	문래동4가 38-1번지 일원	종교시설	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	-																
			3-R2	1,058	문래동4가 2-1번지 일원																					
			3-P1	1,000	문래동4가 38-9번지 일원	공공청사	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	-																
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<p>· 주택의 규모 및 건설 비율에 관한 사항</p> <p>「서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조 제3항」 - 국민주택규모(85㎡이하)의 주택을 전체 세대수의 60% 이상, 주택 전체 연면적의 50% 이상</p> <p>· 주택 규모별 건립세대수(임대주택, 장기전세주택 포함)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>1,156</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>전용면적 85㎡ 이하</td> <td>1,036</td> <td>89.3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>전용면적 85㎡ 초과</td> <td>120</td> <td>10.7</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>										구분	세대수	비율(%)	비고	계	1,156	100.0	-	전용면적 85㎡ 이하	1,036	89.3	-	전용면적 85㎡ 초과	120	10.7	-
구분	세대수	비율(%)	비고																							
계	1,156	100.0	-																							
전용면적 85㎡ 이하	1,036	89.3	-																							
전용면적 85㎡ 초과	120	10.7	-																							
심의완화사항	<p>· 주거부지(3-A) 상한용적률 완화 : 300% → 311%</p> <p>- 공간구조 위계 등 고려 기부채납에 따른 상한 용적률 완화</p> <p>· 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설 용도 완화</p> <p>- 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 산업시설로 인정하는 경우에 한함 (서울시 도시계획조례 별표2의 제3호 다목 적용)</p> <p>- MICE 산업(호텔, 컨벤션, 전시시설, 회의장 등) 육성 및 산업시설 지원기능 강화</p> <p>- 추가 산업시설 범위</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td> ① 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함), 공연장 ② 숙박시설(관광진흥법에 의한 사업승인대상) ③ 노유자시설 중 이동관련시설, 노인복지시설 ④ 공동주택 중 기숙사 ⑤ 제1종 및 제2종 근린생활시설 ⑥ 판매시설 ※ 단 ③~⑥번의 용도는 전체 산업시설 해당 건축물연면적의 30%이하에 한하여 설치(지원시설 용도) </td> </tr> </table>										① 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함), 공연장 ② 숙박시설(관광진흥법에 의한 사업승인대상) ③ 노유자시설 중 이동관련시설, 노인복지시설 ④ 공동주택 중 기숙사 ⑤ 제1종 및 제2종 근린생활시설 ⑥ 판매시설 ※ 단 ③~⑥번의 용도는 전체 산업시설 해당 건축물연면적의 30%이하에 한하여 설치(지원시설 용도)															
① 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함), 공연장 ② 숙박시설(관광진흥법에 의한 사업승인대상) ③ 노유자시설 중 이동관련시설, 노인복지시설 ④ 공동주택 중 기숙사 ⑤ 제1종 및 제2종 근린생활시설 ⑥ 판매시설 ※ 단 ③~⑥번의 용도는 전체 산업시설 해당 건축물연면적의 30%이하에 한하여 설치(지원시설 용도)																										
건축물의 건축선에 관한 계획	<p>· 선유로 등 20m 이상 도로변 : 3m</p> <p>· 15m 이하 도로변 : 2.5m</p>																									

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

※ 종교부지는 획지면적의 30% 이내의 범위에서 사업시행 인가 시 조정 가능

· 정비계획(상한)용적률 산정

구분	적용 기준					
	합계	주거부지	산업부지	종교부지	계획정비 기반시설	기존 국·공유지 (기존 기반시설)
토지이용 계획	94,087	41,056	18,740	2,668	31,623	24,682.4
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> · 계획정비기반시설 면적 - 국공유지(기존 기반시설) → 31,623㎡ - 24,682.4㎡ = 6,940.6㎡ · 순부담률 산정 → 6,940.6㎡ / (94,087㎡ - 24,682.4㎡) = 10% 					
정비계획 (상한) 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> · 주거부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 210% - 허용용적률 : 280%(우수디자인 등 20%, 장기전세주택 제공으로 인한 완화 50%) - 상한용적률 산식 : 허용용적률+ 기준용적률×1.3×α - α값 : 공공시설로 제공하는 면적 / 공공시설 제공 후 대지면적 - α값 산정 : 0.1160 → 6,940.6㎡ / 59,796㎡ [41,056(주거부지)+ 18,740(산업부지)] ※ 대토부지(종교부지) 제외 - 상한용적률 : 311% [280%+ 210%×1.3×0.1160] ※ 주거부지 상한용적률 400% 이상은 도시계획위원회 심의를 통해 추가 완화 ※ 우수디자인 등 허용용적률 20%는 건축심의시 완화 · 산업부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 400% - 상한용적률 : 460% [400+ 400%×1.3×0.1160] 					

- 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
도시경관, 환경보전	<ul style="list-style-type: none"> ·도립천 및 문래근린공원에서의 통경축 확보 및 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 수립 ·연결녹지, 전면공지 등을 배치하여 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지 계획을 수립하겠음 ·자연지반녹지율, 생태면적률 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물순환시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립하겠음 ·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립하겠음 ·공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화가 예상되나 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않는 것으로 예상되며, 세부 계획 수립시 건물층고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> ·구역내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립하겠음 ·구역내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든층에 비치하겠음 ·우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소화하여 억제토록 하여 홍수, 수몰, 등에 대한 방재계획을 수립하겠음 ·자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지·조경 면적의 확대도 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 ·재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하겠음 	-

- 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분방법 또는 환지방법	구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	현황 : 284세대 계획 : 1,156세대 (증) 872세대	-

- 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

· 일반임대주택 건설계획

건 립 위 치	부지면적(m ²)	동 수	세 대 수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
문래동4가 3-1번지 일원(3-A)	41,056m ²	2동	62	59	5,300.38m ²
		1동	33	84	3,778.17m ²

※ 「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조 제3항」에 의거 임대주택의 건설 규모는 전용면적 40m²이상이므로, (주택전체세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%)×전체 연면적에 대한 주거용 연면적 비율 이상 설치하되, 주택전체 세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%는 임대산업부지 제공에 따라 완화 받는 용적률의 세대수 및 주거용 연면적은 제외

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 위 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

· 장기전세주택 건설계획

건 립 위 치	부지면적(m ²)	동 수	세 대 수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
문래동4가 3-1번지 일원(3-A)	41,056m ²	3동	78	59	6,668.22m ²
		2동	32	84	3,663.68m ²

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 위 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시 조정될 수 있음

라. 집행부 의견

- 본 대상지는 서울특별시 고시 제2010-101호('10.3.18) '2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문'에 「준공업 지역 종합발전계획」의 우선정비대상구역(4개소)은 현재 세부개발계획 수립 단계에 있으므로 향후 세부개발계획(지구단위계획, 정비계획)이 수립될 경우 도시환경정비에정구역이 지정된 것으로 간주 처리함
- 도시환경정비사업의 추진으로 종합적인 도시공간개발을 통한 지역산업의 경쟁력 확보, 산업활성화를 통한 신경제 중심축 조성, 쾌적한 미래형 복합 공간을 조성하고자 함
- 현재 정비계획부지는 준공업지역으로 노후한 주거시설과 공장이 혼재되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역으로 서남권지역 중심지에 맞게 개선하고자 도시환경정비구역 지정을 요청함.

3. 위원회 심사방법

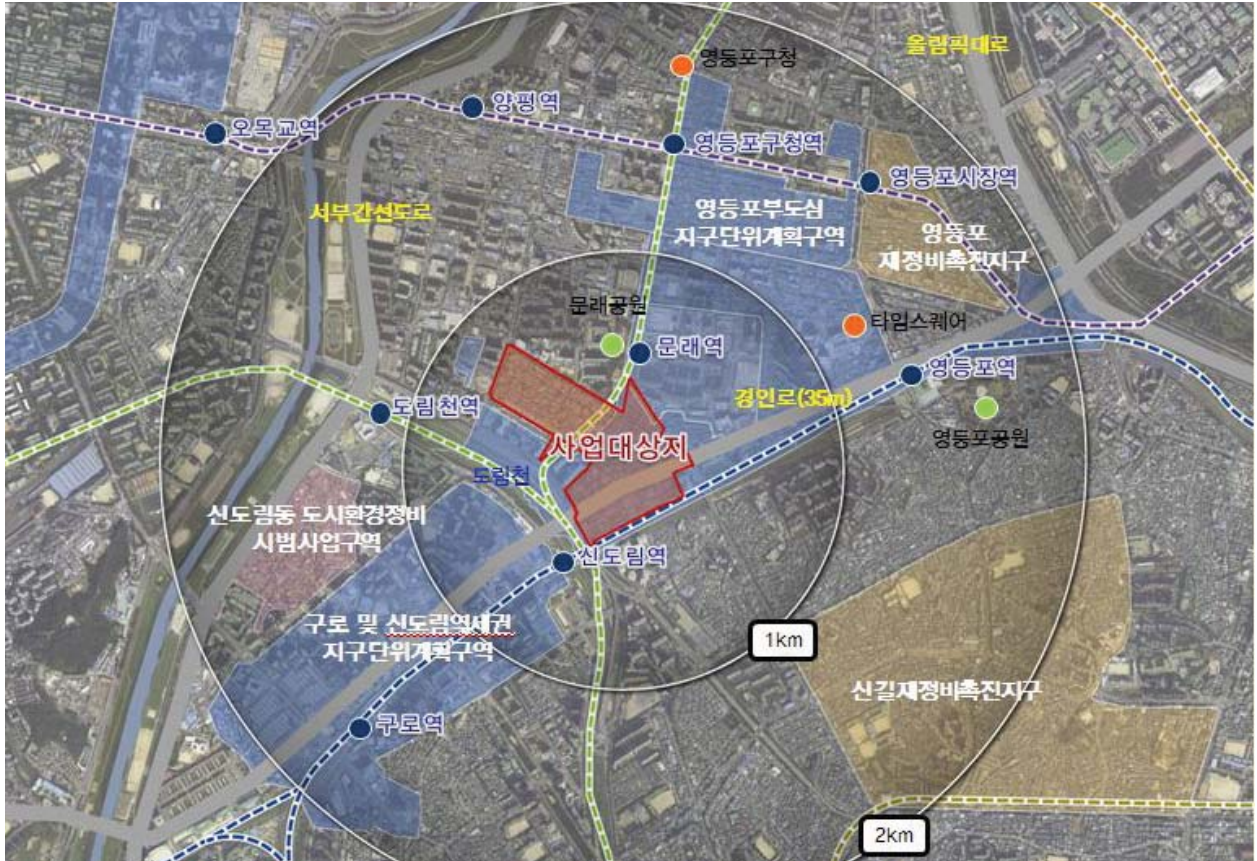
- 원안의 세부적인 내용과 도시계획과장의 PT보고 및 보충 설명자료의 부문별 구체적 계획 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

4. 심사결과 : 의견 없음.

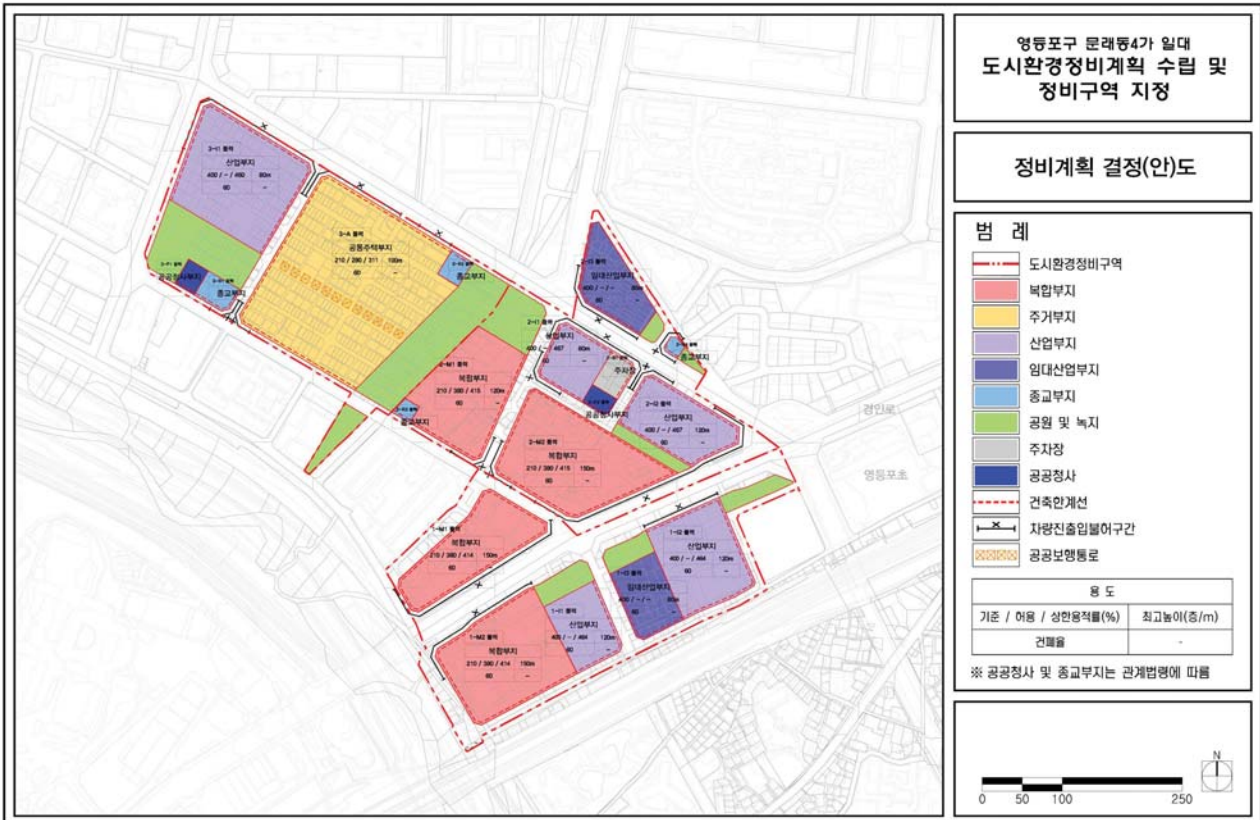
※ 별첨 : 위치도 및 정비계획 결정도

[별첨]

위 치 도



정비계획결정도



문래동4가 일대 도시환경정비계획(안) 의견청취의 건

의안 번호	110
----------	-----

제출연월일 : 2012. 02.

제출자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리 구 문래동1~4가 일대의 도시환경정비계획(안)에 대한 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 추진경위

- 2010. 3. 18 서울시 도시·주거환경정비기본계획
- 2010. 6. 17 용역계약
- 2010. 8. ~ 주민설문조사
- 2011. 3. 11 중간보고회
- 2011. 4. 5 사전 주민설명회 개최
- 2011. 5. 26 서울시 도시계획위원회 사전자문요청
- 2011. 8. 19 2차 중간보고회
- 2011. 9. 21 서울시 도시계획위원회 자문
- 2011. 12. 7 서울시 도시계획위원회 재자문
- 2011. 12. 20 주민설명회
- 2011. 12. 29 주민공람공고(30일간)

3. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 준공업지역, 일반상업지역, 자연녹지지역
- 도시계획시설 : 도로, 광장, 공공공지, 철도

4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적합

- 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제15조
 - 계획부지 내 건축물 중 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 3분의 2이상이거나, 2분이 1이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3이상 일 것 : 적합

5. 주민의견 청취

- 공람공고
 - 공 고 일 : 2011. 12. 29
 - 공고기간 : 2011. 12. 29 ~ 2012. 01. 28
 - 의견접수 및 처리사항 : 따로붙임

6. 검토의견

- 본 대상지는 서울특별시 고시 제2010-101호('10.3.18) '2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문'에 「준공업지역 종합발전계획」의 우선정비대상구역(4개소)은 현재 세부개발계획 수립 단계에 있으므로 향후 세부개발계획(지구단위계획, 정비계획)이 수립될 경우 도시환경정비예정구역이 지정된 것으로 간주 처리함
- 도시환경정비사업의 추진으로 종합적인 도시공간개발을 통한 지역산업의 경쟁력 확보, 산업활성화를 통한 신경제 중심축 조성, 쾌적한 미래형 복합공간을 조성하고자 함
- 현재 정비계획부지는 준공업지역으로 노후한 주거시설과 공장이 혼재되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역으로 서남권지역 중심지에 맞게 개선하고자 도시환경정비구역 지정을 요청함.

- 붙임문서 1) 도시환경정비계획(안)
2) 관련부서 및 주민의견 조치계획

도시환경정비계획(안)

1

정비계획총괄

1. 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭		위 치	면 적(m ²)			비 고
				기정	변경	변경후	
신규	합 계			-	증)279,472.0	279,472.0	-
	문래동4가 일대 도시환경정비사업	문래동1,2가 일대 도시환경정비구역	영등포구 문래동1가 37번지 일원	-	증)96,329.0	96,329.0	-
		문래동2,3가 일대 도시환경정비구역	영등포구 문래동2가 1번지 일원	-	증)89,056.0	89,056.0	-
		문래동4가 일대 도시환경정비구역	영등포구 문래동4가 1번지 일원	-	증)94,087.0	94,087.0	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2. 정비구역 지정의 필요성

- 대상지는 소규모 공장(기계·금속제조업 등)과 단독주택이 밀집한 지역으로, 건축물의 노후·불량 및 기반시설의 부족으로 인한 도시기능 저하, 무질서한 주공혼재가 심화됨에 따라 지역슬럼화가 가속되고 있는 실정임
- 이에, 쾌적한 도시환경 조성 및 효율적인 산업공간 확보를 통한 미래형 복합공간을 조성하기 위하여 「도시및 주거환경정비법」 제4조와 동법 시행령 제10조에 의한 도시환경정비구역 지정 및 정비계획을 수립하고자 함

3. 주요내용

가. 토지이용계획

1) 문래동 1,2가 일대 도시환경정비구역

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고	
		기정	변경	변경후			
합 계		-	증)96,329	96,329	100.0	-	
정비 기반 시설 등	소 계	-	증)43,001	43,001	44.6	-	
	공 원	-	증)5,577	5,577	5.8	소공원 3개소	
	도 로	-	증)37,424	37,424	38.8	-	
획지	소 계	-	증)53,328	53,328	55.4	-	
	복합시설용지		-	증)28,958	28,958	30.1	-
	산업 용지	산업시설	-	증)18,574	18,574	19.3	-
		임대산업부지	-	증)5,796	5,796	6.0	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 문래동 2,3가 일대 도시환경정비구역

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고	
		기정	변경	변경후			
합 계		-	증)89,056	89,056	100	-	
정비 기반 시설 등	소 계	-	증)33,180	33,180	37.3	-	
	공 원	-	증)5,014	5,014	5.7	역사공원 (3,955m ²) 포함 소공원 2개소	
	녹 지	-	증)1,540	1,540	1.7	완충녹지 1개소	
	도 로	-	증)23,947	23,947	26.9	-	
	주차장	-	증)1,768	1,768	2.0	1개소	
	공공청사	-	증)911	911	1.0	1개소	
획지	소 계	-	증)55,876	55,876	62.7	-	
	복합시설용지		-	증)33,263	33,263	37.3	-
	산업 용지	산업시설	-	증)14,677	14,677	16.5	-
		임대산업부지	-	증)6,953	6,953	7.8	-
	종교시설		-	증)983	983	1.1	2개소

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 문래동 4가 일대 도시환경정비구역

구 분		면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증)94,087	94,087	100	-
정비 기반 시설 등	소 계	-	증)31,623	31,623	33.6	-
	공 원	-	증)21,601	21,601	23.0	역사공원 (11,309m ²)포함 소공원 2개소 증 1개소(8,285m ² 는 주차장 중복결정
	도 로	-	증)9,022	9,022	9.5	-
	공공청사	-	증)1,000	1,000	1.1	1개소
	소 계	-	증)62,464	62,464	66.4	-
획지	주거용지	-	증)41,056	41,056	43.7	-
	산업시설	-	증)18,740	18,740	19.9	-
	종교시설	-	증)2,668	2,668	2.8	2개소
	소 계	-	증)62,464	62,464	66.4	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2.

문래동 1,2가 일대 정비구역지정(계획)안

1. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	96,329	-	96,329	100.0	-
준공업지역	84,588	-	84,588	87.8	-
일반상업지역	11,596	-	11,596	12.0	-
자연녹지지역	145	-	145	0.2	-

2) 용도지구 결정조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	결정일	비고
기정	3	경인로	중심지 미관지구	영등포역~ 문래동 사거리 및 오류동	62,028 (14,654.5)	2,345 (735.6)	양측20	서고 205호 (84.4.20)	-
변경	3	경인로	중심지 미관지구	영등포역~ 문래동 사거리 및 오류동	62,028 (13,804.4)	2,345 (691.9)	양측20	서고 205호 (84.4.20)	대상지내 선형변경

2. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

결정구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	45	35~45	주간선 도로	4,750	문래동광장	오류동광장	일반도로	-	서고422호 (84.7.24)	경인로
변경	대로	1	45	35~54	주간선 도로	4,750 (463)	문래동광장 (문래동1가 37-1)	오류동광장 (문래동1가 94-1)	일반도로	-	서고422호 (84.7.24)	대상지내 폭원변경
신설	중로	1	A	25	집산 도로	126	문래동1가 74	문래동1가 129	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	1	B	20	집산 도로	124	문래동1가 57-4	문래동1가 64-2	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	1	D	20	집산 도로	164	문래동2가 37-1	문래동2가 36-6	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	1	E	20	집산 도로	618 (128)	문래동4가 24-1	문래동2가 10-21	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	2	D	15	집산 도로	65	문래동2가 36-15	문래동2가 53-1	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	소로	3	149	6	집산 도로	350	문래동1가 86	문래동1가 45	일반도로	-	서고413호 (89.8.31)	-
변경	중로	3	B	12	집산 도로	402	문래동1가 128	문래동1가 43-4	일반도로	-	-	폭원 및 시종점 변경
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	소로	1	A	10	국지 도로	97	문래동1가 39-1	문래동1가 39-1	일반도로	-	-	-
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	소로	2	A	8	국지 도로	86	문래동1가 39-1	문래동1가 39-1	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	소로	2	3	8	국지 도로	30	문래동2가 36-11	문래동2가 36-12	일반도로	-	서고251호 (02.6.22)	-
폐지	소로	2	3	8	국지 도로	30	문래동2가 36-11	문래동2가 36-12	일반도로	-	-	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

※ 위 조서 외 구역내 영등포 토지구획정리사업(환지처분공고,서고제49호,46.08.13)에 의해 조성된 도로 폐지

2) 철도 결정(변경) 조서 - 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (km)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	1	철도	일반철도	서울역	시흥 도시계	신도림역 구로역	20.1	997,026	구로구고시 96-53 (96.7.9)	구역내 면적 (148㎡)

3) 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	광장	교통 광장	문래동1가 37번지 일원	8,500 (1,157)	증)641	9,141 (1,327)	건고393 (78.12.11)	도로확폭에 따른 면적 증가
폐지	3	광장	일반 광장	문래동1가 121번지 일원	820	감)820	-	서고251 (02.6.22)	향후 사업시행 인가시 폐지

※ ()는 구역내에 관한 사항임

4) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	소공원	문래동1가 71-2번지 일원	-	증)2,116	2,116	-	-
신설	2	공원	소공원	문래동1가 58-2번지 일원	-	증)1,755	1,755	-	-
신설	3	공원	소공원	문래동1가 37-3번지 일원	-	증)1,706	1,706	-	-

5) 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	1	공공공지	문래동1가 97-3번지 일원	200	감)200	-	서고251 (02.6.22)	향후 사업시행 인가시 폐지

3. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	근린생활시설	문래동1가 37번지 일원	-	증)3,400	3,400	-
	관리사무소		-	증)100	100	지상 2층
	주민공동시설		-	증)300	300	지상 1,2층
	문고		-	증)160	160	1개소
	경로당		-	증)300	300	지상 2층
	보육시설		-	증)350	350	지상 2층
	주민운동시설		-	증)750	750	1개소, 옥외부대시설
	어린이놀이터		-	증)1,800	1,800	3개소, 옥외부대시설
	휴게시설		-	-	-	3개소 (정자)

※ 공동이용시설 설치계획은 향후 사업시행인가시 조정될 수 있음

4. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	문래동1,2가 일대 도시환경정비구역	96,329	-	-	문래동1가 37번지 일원	227	-	-	227	-	-

2) 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) 기준/허용/ 상한	높이(m) 최고층수	비고																
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)																						
-	문래동 1,2가 일대 도시환경 정비구역	96,329	1-M1	11,926	문래동2가 26번지 일원	공동주택 및 부대복리시설, 전락시설	60 이하	210/380 /414	150	-																
			1-M2	17,032	문래동1가 72-10번지 일원																					
			1-I1	6,423	문래동1가 67-1번지 일원	산업시설, 산업지원시설	60 이하	400/- /464	120	-																
			1-I2	12,151	문래동1가 42-1번지 일원																					
			1-I3	5,796	문래동1가 59-1번지 일원																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> · 주택의 규모 및 건설 비율에 관한 사항 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조 제3항」 - 국민주택규모(85㎡이하)의 주택을 전체 세대수의 60% 이상, 주택 전체연면적의 50% 이상 </div> <ul style="list-style-type: none"> · 주택 규모별 건립세대수(임대주택 포함) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>세 대 수</th> <th>비 율(%)</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>896</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 이하</td> <td>804</td> <td>89.7</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>92</td> <td>10.3</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>								구 분	세 대 수	비 율(%)	비 고	계	896	100.0	-	85㎡ 이하	804	89.7	-	85㎡ 초과	92	10.3	-
구 분	세 대 수	비 율(%)	비 고																							
계	896	100.0	-																							
85㎡ 이하	804	89.7	-																							
85㎡ 초과	92	10.3	-																							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> · 경인로 등 20m 이하 도로변 : 3m · 15m 이하 도로변 : 2.5m 																							
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> · 복합부지(1-M1, 1-M2) 상한용적률 완화 : 400% → 414% <ul style="list-style-type: none"> - 공간구조 위계 등 고려 기부채납에 따른 상한 용적률 완화 · 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설 용도 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 산업시설로 인정하는 경우에 한함 (서울시 도시계획조례 별표2의 제3호 다목 적용) - MICE 산업(호텔, 컨벤션, 전시시설, 회의장 등) 육성 및 산업시설 지원기능 강화 - 추가 산업시설 범위 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> ① 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함), 공연장 ② 숙박시설(관광진흥법에 의한 사업승인대상) ③ 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ④ 공동주택 중 기숙사 ⑤ 제1종 및 제2종 근린생활시설 ⑥ 판매시설 ※ 단, ③~⑥번의 용도는 전체 산업부지 해당 건축물연면적의 30%이하에 한하여 설치(지원시설 가능) </div>																							

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

3) 정비계획(상한)용적률 산정

구 분	적용 기준					
토지이용 계획	합계	복합부지	산업부지	임대산업부지	계획정비 기반시설	기존 국·공유지 (기존 기반시설)
	96,329	28,958	18,574	5,796	43,001	37,075.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> · 계획정비기반시설 면적 - 국공유지(기존 기반시설) → 43,001㎡ - 37075.8㎡ = 5,925.2㎡ · 순부담률 산정 → 5,925.2㎡ / (96,329㎡ - 37,075.8㎡) = 10% 					
정비계획 (상한) 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> · 복합부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 210% - 허용용적률 : 380%(우수디자인 등 20%, 임대산업부지 제공으로 인한 완화 150%) - 상한용적률 산식 : 허용용적률+기준용적률×1.3×a - a값 : 공공시설로 제공하는 면적 / 공공시설 제공 후 대지면적 - a값 산정 : 0.1246 → 5,925.2㎡ / 47,532㎡ [28,958(복합부지)+ 18,574(산업부지)] ※ 별도 기부채납인 임대산업부지 제외 - 상한용적률 : 414% [380%+ 210%×1.3×0.1246] ※ 복합부지 상한용적률 400% 이상은 도시계획위원회 심의를 통해 추가 완화 필요 ※ 우수디자인 등 허용용적률 20%는 건축심의시 완화 · 산업부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 400% - 상한용적률 : 464% [400+ 400%×1.3×0.1246] 					

5. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관, 환경보전	<ul style="list-style-type: none"> · 도립천 및 문래근린공원에서의 통경축 확보 및 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 수립 · 연결녹지, 전면공지 등을 배치하여 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지 계획을 수립하겠음 · 자연지반녹지율, 생태면적률 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물순환시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립하겠음 · 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립하겠음 · 공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화가 예상되나 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않는 것으로 예상되며, 세부 계획 수립시 건물층고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> · 구역내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립하겠음 · 구역내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든층에 비치하겠음 · 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰, 등에 대한 방재계획을 수립하겠음 · 자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 · 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하겠음 	-

6. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분방법 또는 환지방법	구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	현황 : 100세대 계획 : 896세대 (증) 796세대	-

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
정비구역 내 학교환경위생정화구역이 포함된 학교는 영등포초등학교가 있으며, 영등포초등학교병설유치원 1개소가 위치하고 있음	<ul style="list-style-type: none"> · 학교보건법에서 규정하고 있는 정화구역에서의 금지행위 불허 · 충분한 통학로 확보를 위해 유효 보도폭 20m 이상 확보 및 차량 속도 저감설계, 교통안전시설 설치 등 교통안전대책 마련 · 공사시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사시 안전대책 마련 · 추후 사업시행계획서 작성시 구체적인 사항에 대하여 교육감 또는 교육장과 협의 예정 	-

8. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 사항

1) 일반임대주택 건설계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세 대 수	세대규모 (전용)	비 고 (연면적)
문래동2가 26번지 일원(1-M1)	11,926㎡	1동	12	59	1,025.88㎡
		1동	7	84	801.43㎡
문래동1가 72-10번지 일원(1-M2)	17,032㎡	2동	17	59	1,453.33㎡
		2동	10	84	1,144.90㎡

※ 「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조 제3항」에 의거 임대주택의 건설규모는 전용면적 40㎡이상으로, (주택전체 세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%)×전체 연면적에 대한 주거용 연면적 비율 이상 설치 하되, 주택전체 세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%는 임대산업부지 제공에 따라 완화받는 용적률의 세대수 및 주거용 연면적은 제외

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 위 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

9. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1. 생태면적율	30%	○ ·생태면적을 최대확보 계획	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 틈새투수포장 적용
	2. 녹지네트워크	연결성 확보	○ ·공원·녹지계획으로 연결성 확보	·녹지계획에 반영
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	○ ·절성토 비율 미미	·지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	○ ·지형변동비율 미미	·지형에 순응한 계획 수립
	지하수위보전	○ ·지하공간계획으로 지하수 유출예상	·지하공간 최소화, 차수성이 뛰어난 공법으로 지하수위유지	
4. 비오름	3등급	○ ·비오름유형평가 4, 5등급, 개별비오름 평가제외	·녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
생활환경	1. 일조	연속 2시간 확보	○ ·일조시간을 확보할 수 있는 인동 거리 확보	·9시~15시 사이에 연속 2시간 일조가 가능하도록 배치
	2. 바람 및 미기후	바람길 확보	○ ·서울시 주풍향은 서풍인 것으로 조사됨	·풍향을 고려한 배치계획 수립으로, 사업시행으로 인한 바람의 방향 및 강도의 변화는 없을 것임
	3. 에너지	에너지절약계획 수립	○ ·개발밀도 증가에 따른 에너지 사용량 증가 예상	·에너지 절약계획 수립으로 효율적인 에너지 사용이 되도록 계획
		신재생에너지 사용	× ·초기투자비용이 과하여 적용하지 않음	-
	4. 경관	Skyline보전	○ ·주변스카이라인과 연계	·건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	○ ·주변 주거지역의 조망권 보호 필요	·주변과 개발현황과 유사한 형태
		가로녹시율 35%	× ·가로녹시율 분석 필요	·가로수 식재, 녹도설치 적용
		입면차폐도 35m 이하	× ·주요간선도로변에 입지	·보행결절점 및 공원주변 스카이라인 변화와 조망확보를 위해 충분한 개방공간 및 시각적 통로를 확보
	5. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	○ ·사업대상지 인근 공원 위치	·사업대상지 내 공동이용시설 계획
	6. 보행친화 공간	보행환경 개선	○ ·보행공간의 추가확보필요	·대지내 공지 및 녹지계획
자전거전용도로 계획수립		○ ·자전거 도로 계획 검토 필요	·사업대상지 내부 및 주변도로변에 설치	
자전거보관소 15대/100unit		○ ·공동주택단지내 자전거보관소 검토 필요	·세대당 0.3대 이상을 자전거 주차장으로 계획	
7. 대기질	비산먼지 발생억제	○ ·공사시 비산먼지 발생	·세탁세차시설 설치 ·살수차량 운용 및 방진망 설치	
8. 소음·진동	생활소음진동규체기준 및 소음환경기준만족	○ ·건설소음진동 발생(공사시) ·교통소음 발생(운영시)	·공사시/운영시 적절한 저감방안 설치	

3.

문래동 2,3가 일대 정비구역지정(계획)안

1. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
계	89,056	-	89,056	100.0	-
준공업지역	79,851	-	79,851	89.7	-
일반상업지역	9,205	-	9,205	10.3	-

2) 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	결정일	비고
기정	3	경인로	중심지 미관지구	영등포역~ 문래동 사거리 및 오류동	62,028 (5713.6)	2,345 (285.2)	양측20	서고 20호 (84.4.20)	-
변경	3	경인로	중심지 미관지구	영등포역~ 문래동 사거리 및 오류동	62,028 (5,304.5)	2,345 (265.2)	양측20 (편측20)	서고 20호 (84.4.20)	대상지내 선형변경
기정	4	선유로 (도림로)	일반 미관지구	양평동로터리~ 신길광장	120,000 (6,552.0)	5,000 (547.3)	양측12	서고 44호 (02.2.19)	-
변경	4	선유로 (도림로)	일반 미관지구	양평동로터리~ 신길광장	120,000 (5,845.7)	5,000 (485.7)	양측12	서고 44호 (02.2.19)	대상지내 선형변경

※ ()는 구역내에 관한 사항임

2. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	45	35	주간선 도로	4,750	문래동광장	오류동광장	일반도로	-	서고422호 (84.7.24)	경인로
변경	대로	1	45	35~54	주간선 도로	4,750 (231)	문래동광장	오류동광장	일반도로	-	서고422호 (84.7.24)	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	대로	2	B	30~33	보조간선 도로	780 (329)	문래동2가 2-1	문래동4가 9-11	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경
신설	중로	1	C	20	집산도로	210	문래동2가 58-6	문래동2가 40-6	일반도로	-	-	
기정	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	1	E	20	집산도로	618 (259)	문래동2가 24-1	문래동4가 10-21	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	서고제49호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	2	A	15	국지도로	192	문래동2가 14-56	문래동2가 14-102	일반도로	-	-	대상지내 폭원변경

결정구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	서고제49호(46.08.13)	토지구획정리사업
변경	중로	2	C	15	집산도로	178	문래동3가 59-1	문래동3가 58-76	일반도로	-	-	대상지내폭원변경
신설	중로	3	A	12	집산도로	26	문래동3가 58-76	문래동3가 58-76	일반도로	-	-	대상지내폭원변경
기정	-	-	-	8	-	-	-	-	-	-	서고제49호(46.08.13)	토지구획정리사업
변경	소로	1	B	10	국지도로	64	문래동3가 55-1	문래동3가 55-1	일반도로	-	-	대상지내폭원변경

※ ()는 구역내에 관한 사항임

※ 위 조서 외 구역내 영등포 토지구획정리사업(환지처분공고,서고제49호,46.08.13)에 의해 조성된 도로 폐지

2) 철도 결정(변경) 조서 - 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(km)	면적(m ²)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	2	철도	도시고속철도	시청	아현동	-	47.3	-	-	구역내 면적(118.5m ²)

3) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	주차장	문래동2가 14-43번지 일원	-	증)1,768	1,768	-	-

4) 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	광장	교통광장	문래동1가 37번지 일원	8,500(1,157)	증)641	9,141(1,347)	건고393호(78.12.7)	도로확폭에 따른 면적 증가

※ ()는 구역내에 관한 사항임

5) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	녹지	완충녹지	문래동2가 4-2번지 일원	-	증)1,540	1,540	-	-

6) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	역사공원	문래동2가 45-1번지 일원	-	증)15,264	15,264		구역내면적 (3,955m ²)
신설	4	공원	소공원	문래동3가 58-33번지 일원	-	증)643	643		-
신설	5	공원	소공원	문래동3가 58-58번지 일원	-	증)416	416		-

7) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공청사	공공 업무시설	문래동2가 14-37번지 일원	-	증)911	911		우체국

3. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	근린생활시설	문래동 2가 1번지 일원	-	증)3,600	3,600	-
	관리사무소		-	증)100	100	지상2층
	주민공동시설		-	증)400	400	지상2층
	문고		-	증)140	140	1개소
	경로당		-	증)300	300	지상2층
	보육시설		-	증)350	350	지상2층
	주민운동시설		-	증)700	700	2개소, 옥외부대시설
	어린이놀이터		-	증)2,400	2,400	2개소, 옥외부대시설
	휴게시설		-	-	-	3개소 (정차)

※ 공동이용시설 설치계획은 향후 사업시행인까지 조정될 수 있음

4. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	준치	개수	철거후추출	철거주	
신설	문래동2~3가 일대 도시환경정비구역	89,056	-	-	문래동 2가 1번지 일원	335	-	-	335	-	-

2) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) 기준/허용/상한	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
신설	문래동 2,3가 일대 도시환경정비구역	89,056	2-M1	14,028	문래동2가 45-2번지 일원	공동주택 및 부대복리시설, 전락시설	60 이하	210/380/415	120	-
			2-M2	19,235	문래동2가 6-1번지 일원				150	
			2-I1	5,284	문래동2가 14-1번지 일원				400/-/467	
			2-I2	9,393	문래동2가 1번지 일원	산업시설, 산업지원시설	120			
			2-I3	6,953	문래동3가 57-2번지 일원		400	80	임대산업부지	
			2-R3	553	문래동2가 56-9번지 일원	종교시설	관계법령에 따름	관계법령에 따름	관계법령에 따름	-
			2-R4	430	문래동3가 58-81번지 일원					
			2-P2	911	문래동2가 14-37번지 일원	공공청사	관계법령에 따름	관계법령에 따름	관계법령에 따름	-
			2-B1	1,768	문래동2가 14-43번지 일원	주차장	관계법령에 따름	관계법령에 따름	관계법령에 따름	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> · 주택의 규모 및 건설 비율에 관한 사항 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조 제3항」 <ul style="list-style-type: none"> - 국민주택규모(85m²이하)의 주택을 전체 세대수의 60% 이상, 주택 전체연면적의 50% 이상 · 주택 규모별 건립세대수(임대주택 포함) 									
	구분		세대수		비율(%)		비고			
	계		1,034		100.0		-			
	85m ² 이하		924		89.4		-			
	85m ² 초과		110		10.6		-			
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 경인로 등 20m 이하 도로변 : 3m · 15m 이하 도로변 : 2.5m 									
심의완화사항	<ul style="list-style-type: none"> · 복합부지(2-M1, 2-M2) 상한용적률 완화 : 400% → 415% <ul style="list-style-type: none"> - 공간구조 위계 등 고려 기부채납에 따른 상한 용적률 완화 · 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설 용도 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 산업시설로 인정하는 경우에 한함 (서울시 도시계획조례 별표2의 제3호 다목 적용) - MICE 산업(호텔, 컨벤션, 전시시설, 회의장 등) 육성 및 산업시설 지원기능 강화 - 추가 산업시설 범위 <p>① 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함), 공연장 ② 숙박시설(관광진흥법에 의한 사업승인대상) ③ 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ④ 공동주택 중 기숙사 ⑤ 제1종 및 제2종 근린생활시설 ⑥ 판매시설 ※ 단, ③~⑥번의 용도는 전체 산업시설 해당 건축물연면적의 30%이하에 한하여 설치(지원시설 용도)</p>									

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

※ 종교부지는 획지면적의 30% 이내의 범위에서 사업시행 인가시 조정 가능

3) 정비계획(상한)용적률 산정

구 분	적용 기준						
	합계	복합부지	산업부지	임대 산업부지	종교부지	계획정비 기반시설	기존 국공유지 (기존 기반시설)
토지이용 계획	89,056	33,263	14,677	6,953	983	33,180	26,974.5
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> · 계획정비기반시설 면적 - 국공유지(기존 기반시설) → 33,180㎡ - 26,974.5㎡ = 6,205.5㎡ · 순부담률 산정 → 6,205.5㎡ / (89,056㎡ - 26,974.5㎡) = 10% 						
정비계획 (상한) 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> · 복합부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 210% - 허용용적률 : 380%(우수디자인 등 20%, 임대산업부지 제공으로 인한 완화 150%) - 상한용적률 산식 : 허용용적률+ 기준용적률×1.3×a - a값 : 공공시설로 제공하는 면적 / 공공시설 제공 후 대지면적 - a값 산정 : 0.1294 → 6,205.5㎡ / 47,940㎡ [33,263(복합부지)+ 14,677(산업부지)] ※ 별도 기부채납인 임대산업부지와 대토부지(종교부지) 제외 - 상한용적률 : 415% [380%+ 210%×1.3×0.1294] ※ 복합부지 상한용적률 400% 이상은 도시계획위원회 심의를 통해 추가 완화 필요 ※ 우수디자인 등 허용용적률 20%는 건축심의시 완화 · 산업부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 400% , - 상한용적률 : 467% [400+ 400%×1.3×0.1294] 						

5. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관, 환경보전	<ul style="list-style-type: none"> ·도립천 및 문래근린공원에서의 통경축 확보 및 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 수립 ·연결녹지, 전면공지 등을 배치하여 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지 계획을 수립하겠음 ·자연지반녹지율, 생태면적을 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증 물순환 시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립하겠음 ·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립하겠음 ·공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화가 예상되나 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않는 것으로 예상되며, 세부 계획 수립시 건물층고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> ·구역내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립하겠음 ·구역내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든층에 비치하겠음 ·우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰, 등에 대한 방재계획을 수립하겠음 ·자연도양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지·조경 면적의 확대로 도양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 ·재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하겠음 	-

6. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분방법 또는 환지방법	구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	현황 : 188세대 계획 : 1,034세대 (증) 846세대	-

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
정비구역 내 학교환경위생정화구역이 포함된 학교는 영등포초등학교가 있으며, 영등포초등학교병설유치원 1개소가 위치하고 있음	<ul style="list-style-type: none"> ·학교보건법에서 규정하고 있는 정화구역에서의 금지행위 불허 ·충분한 통학로 확보를 위해 유효 보도폭 20m 이상 확보 및 차량 속도 저감설계, 교통안전시설 설치 등 교통안전대책 마련 ·공사시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산 먼지 저감 등 공사시 안전대책 마련 ·추후 사업시행계획서 작성시 구체적인 사항에 대하여 교육감 또는 교육장과 협의 예정 	-

8. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 일반임대주택 건설계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대 수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
문래동2가 45-2번지 일원(2-M1)	14,028㎡	1동	16	59	1,367.84㎡
		1동	9	84	1,030.41㎡
문래동2가 6-1번지 일원(2-M2)	19,235㎡	1동	23	59	1,966.27㎡
		1동	12	84	1,373.88㎡

※ 「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조 제3항」에 의거 임대주택의 건설규모는 전용면적 40㎡이상으로, (주택전체세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%)×전체 연면적에 대한 주거용 연면적 비율 이상 설치 하되, 주택전체 세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%는 임대산업부지 제공에 따라 완화받는 용적률의 세대수 및 주거용 연면적은 제외

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 위 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

9. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1. 생태면적율	30%	○ ·생태면적을 최대확보 계획	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 틈새투수포장 적용
	2. 녹지네트워크	연결성 확보	○ ·공원·녹지계획으로 연결성 확보	·녹지계획에 반영
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	○ ·절성토 비율 미미	·지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	○ ·지형변동비율 미미	·지형에 순응한 계획 수립
	지하수위보전	○ ·지하공간계획으로 지하수 유출예상	·지하공간 최소화, 차수성이 뛰어난 공법으로 지하수위유지	
4. 비오름	3등급	○ ·비오름유형평가 4, 5등급, 개별비오름 평가제외	·녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
생활환경	1. 일조	연속 2시간 확보	○ ·일조시간을 확보할 수 있는 인동 거리 확보	·9시~15시 사이에 연속 2시간 일조가 가능하도록 배치
	2. 바람 및 미기후	바람길 확보	○ ·서울시 주풍향은 서풍인 것으로 조사됨	·풍향을 고려한 배치계획 수립으로, 사업시행으로 인한 바람의 방향 및 강도의 변화는 없을 것임
	3. 에너지	에너지절약계획 수립	○ ·개발밀도 증가에 따른 에너지 사용량 증가 예상	·에너지 절약계획 수립으로 효율적인 에너지 사용이 되도록 계획
		신재생에너지 사용	× ·초기투자비용이 과하여 적용하지 않음	-
	4. 경관	Skyline보전	○ ·주변스카이라인과 연계	·건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	○ ·주변 주거지역의 조망권 보호 필요	·주변과 개발현황과 유사한 형태
		가로녹시율 35%	× ·가로녹시율 분석 필요	·가로수 식재, 녹도설치 적용
		입면차폐도 35m 이하	× ·주요간선도로변에 입지	·보행결절점 및 공원주변 스카이라인 변화와 조망확보를 위해 충분한 개방공간 및 시각적 통로를 확보
	5. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	○ ·사업대상지 인근 공원 위치	·사업대상지 내 공동이용시설 계획
	6. 보행친화 공간	보행환경 개선	○ ·보행공간의 추가확보필요	·대지내 공지 및 녹지계획
자전거전용도로 계획수립		○ ·자전거 도로 계획 검토 필요	·사업대상지 내부 및 주변도로변에 설치	
자전거보관소 15대/100unit		○ ·공동주택단지내 자전거보관소 검토 필요	·세대당 0.3대 이상을 자전거 주차장으로 계획	
7. 대기질	비산먼지 발생억제	○ ·공사시 비산먼지 발생	·세탁세차시설 설치 ·살수차량 운용 및 방진망 설치	
8. 소음·진동	생활소음진동규체기준 및 소음환경기준만족	○ ·건설소음·진동 발생(공사시) ·교통소음 발생(운영시)	·공사시/운영시 적절한 저감방안 설치	

4.

문래동 4가 일대 정비구역지정(계획)안

1. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
준공업지역	94,087	-	94,087	100.0	-

2) 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (m ²)	연장 (m)	폭원 (m)	결정일	비고
기정	4	선유로 (도림로)	일반 미관지구	양평동로터리 ~신길광장	120,000 (5,867.8)	5,000 (495.0)	양측 12	서고 44호 (02.2.19)	-
변경	4	선유로 (도림로)	일반 미관지구	양평동로터리 ~신길광장	120,000 (5,195.0)	5,000 (433.0)	양측 12 (편측12)	서고 44호 (02.2.19)	대상지내 선형변경
기정	6	도림 천변	일반 미관지구	문래동4가 9-3 ~도림천	8,400 (3,015.7)	350 (235.3)	양측 12	서고 44호 (02.2.19)	-
변경	6	도림 천변	일반 미관지구	문래동4가 9-3 ~도림천	8,400 (2,553.1)	350 (212.7)	양측 12 (편측12)	서고 44호 (02.2.19)	대상지내 선형변경

※ ()는 구역내에 관한 사항임

2. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	서고제49 호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	대로	2	A	30	보조간선 도로	230	문래동4가 9-11	문래동4가 12-1	일반 도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	서고제49 호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	대로	2	B	30~33	보조간선 도로	780 (451)	문래동4가 2-1	문래동2가 9-11	일반 도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	15	-	-	-	-	-	-	서고제49 호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	1	E	20	집산도로	615 (356)	문래동4가 24-1	문래동2가 10-21	일반 도로	-	-	대상지내 폭원변경
기정	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-	서고제49 호 (46.08.13)	토지구획 정리사업
변경	중로	2	B	15	집산도로	214	문래동4가 8-9	문래동4가 46-1	일반 도로	-	-	대상지내 폭원변경

※ ()는 구역내에 관한 사항임

※ 위 조서 외 구역내 영등포 토지구획정리사업(환지처분공고,서고제49호,46.08.13)에 의해 조성된 도로 폐지

2) 철도 - 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (km)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	2	철도	도시 고속철도	시청	아현동	-	48.8	-	건고제203 (75.12.20)	구역내 면적 (2,348.5㎡)

3) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	2	주차장	문래동4가 28-1번지 일원	-	증)8,285	82,82	-	중복결정 (지상:공원 지하:주차장)

4) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	역사 공원	문래동2가 45-1번지 일원	-	증)15,264	15,264	-	구역내면적 (11,309㎡)
신설	6	공원	소공원	문래동4가 28-1번지 일원	-	증)8,285	8,285	-	중복결정 (지상:공원 지하:주차장)
신설	7	공원	소공원	문래동4가 47번지 일원	-	증)2,007	2,007	-	-

5) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	2	공공청사	공공 업무시설	문래동4가 38-9번지 일원	-	증)1,000	1,000	-	자치센터

3. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	근린생활시설	문래동4가 1번지 일원	-	증)4,000	4,000	-
	관리사무소		-	증)100	100	지상2층
	주민공동시설		-	증)450	450	지상2층
	문고		-	증)120	120	2개소
	경로당		-	증)200	200	지상1층, 2개소
	보육시설		-	증)400	400	지상1층, 2개소
	주민운동시설		-	증)1,200	1,200	3개소, 옥외부대시설
	어린이놀이터		-	증)2,000	2,000	3개소, 옥외부대시설
	휴게시설		-	-	-	3개소 (정자)

※ 공동이용시설 설치계획은 향후 사업시행인가시 조정될 수 있음

4. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	준치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	문래동4가 일대 도시환경정비구역	94,087	-	-	문래동4가 1번지 일원	661	-	-	661	-	-

2) 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) 기준/허용/ 상한	높이(m) 최고층수	비고																
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)																						
신설	문래동 4가 일대 도시환경정비구역	94,087	3-A	41,056	문래동4가 3-번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	210/230 /311	100	-																
			3-I1	18,740	문래동4가 8-번지 일원	산업시설, 산업지원시설	60 이하	400/- /460	80	-																
			3-R1	1,610	문래동4가 38-1번지 일원	종교시설	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	-																
			3-R2	1,058	문래동4가 2-1번지 일원																					
			3-P1	1,000	문래동4가 38-9번지 일원	공공청사	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	-																
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> · 주택의 규모 및 건설 비율에 관한 사항 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조 제3항」 - 국민주택규모(85㎡이하)의 주택을 전체 세대수의 60% 이상, 주택 전체 연면적의 50% 이상 · 주택 규모별 건립세대수(임대주택, 장기전세주택 포함) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>1,156</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>전용면적 85㎡ 이하</td> <td>1,036</td> <td>89.3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>전용면적 85㎡ 초과</td> <td>120</td> <td>10.7</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>										구분	세대수	비율(%)	비고	계	1,156	100.0	-	전용면적 85㎡ 이하	1,036	89.3	-	전용면적 85㎡ 초과	120	10.7	-
	구분	세대수	비율(%)	비고																						
	계	1,156	100.0	-																						
	전용면적 85㎡ 이하	1,036	89.3	-																						
	전용면적 85㎡ 초과	120	10.7	-																						
심의완화사항	<ul style="list-style-type: none"> · 주거부지(3-A) 상한용적률 완화 : 300% → 311% - 공간구조 위계 등 고려 기부채납에 따른 상한 용적률 완화 · 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설 용도 완화 - 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 산업시설로 인정하는 경우에 한함 (서울시 도시계획조례 별표2의 제3호 다목 적용) - MICE 산업(호텔, 컨벤션, 전시시설, 회의장 등) 육성 및 산업시설 지원기능 강화 - 추가 산업시설 범위 																									
	<ol style="list-style-type: none"> ① 문화 및 집회시설 중 집회장(회의장에 한함), 공연장 ② 숙박시설(관광진흥법에 의한 사업승인대상) ③ 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ④ 공동주택 중 기숙사 ⑤ 제1종 및 제2종 근린생활시설 ⑥ 판매시설 <p>※ 단 ③~⑥번의 용도는 전체 산업시설 해당 건축물연면적의 30%이하에 한하여 설치(지원시설 용도)</p>																									
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> · 선유로 등 20m 이상 도로변 : 3m · 15m 이하 도로변 : 2.5m 																									

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음
 ※ 종교부지는 획지면적의 30% 이내의 범위에서 사업시행 인가시 조정 가능

3) 정비계획(상한)용적률 산정

구 분	적용 기준					
	합계	주거부지	산업부지	종교부지	계획정비 기반시설	기존 국·공유지 (기존 기반시설)
토지이용 계획	94,087	41,056	18,740	2,668	31,623	24,682.4
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> · 계획정비기반시설 면적 - 국공유지(기존 기반시설) → 31,623㎡ - 24,682.4㎡ = 6,940.6㎡ · 순부담률 산정 → 6,940.6㎡ / (94,087㎡ - 24,682.4㎡) = 10% 					
정비계획 (상한) 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> · 주거부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 210% - 허용용적률 : 280%(우수디자인 등 20%, 장기전세주택 제공으로 인한 완화 50%) - 상한용적률 산식 : 허용용적률+ 기준용적률×1.3×α - α값 : 공공시설로 제공하는 면적 / 공공시설 제공 후 대지면적 - α값 산정 : 0.1160 → 6,940.6㎡ / 59,796㎡ [41,056(주거부지)+ 18,740(산업부지)] ※ 대토부지(종교부지) 제외 - 상한용적률 : 311% [280%+ 210%×1.3×0.1160] ※ 주거부지 상한용적률 400% 이상은 도시계획위원회 심의를 통해 추가 완화 ※ 우수디자인 등 허용용적률 20%는 건축심의시 완화 · 산업부지 <ul style="list-style-type: none"> - 기준용적률 : 400% - 상한용적률 : 460% [400+ 400%×1.3×0.1160] 					

5. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
도시경관, 환경보전	<ul style="list-style-type: none"> ·도림천 및 문래근린공원에서의 통경축 확보 및 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 수립 ·연결녹지, 전면공지 등을 배치하여 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지 계획을 수립하겠음 ·자연지반녹지율, 생태면적률 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물순환 시스템 도입 등 에너지절감계획을 수립하겠음 ·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립하겠음 ·공동주택 건설로 국지적인 풍향의 변화가 예상되나 주변지역 일대의 기상에 영향을 미치지 않는 것으로 예상되며, 세부 계획 수립시 건물층고, 배치방향, 입면적을 고려하겠음 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> ·구역내 화재 발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립하겠음 ·구역내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든층에 비치하겠음 ·우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰, 등에 대한 방재계획을 수립하겠음 ·자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음 ·재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하겠음 	-

6. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분방법 또는 환지방법	구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	현황 : 284세대 계획 : 1,156세대 (증) 872세대	-

7. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 일반임대주택 건설계획

건립위치	부지면적(m ²)	동 수	세대 수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
문래동4가 3-1번지 일원(3-A)	41,056m ²	2동	62	59	5,300.38m ²
		1동	33	84	3,778.17m ²

※ 「서울시 도시 및 주거환경정비조례 제8조 제3항」에 의거 임대주택의 건설규모는 전용면적 40m²이상으로, (주택전체세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%)×전체 연면적에 대한 주거용 연면적 비율 이상 설치 하되, 주택전체 세대수의 17% 또는 주거용 연면적의 10%는 임대산업부지 제공에 따라 완화받는 용적률의 세대수 및 주거용 연면적은 제외

※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 위 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

2) 장기전세주택 건설계획

건립위치	부지면적(m ²)	동 수	세대 수	세대규모 (전용)	비고 (연면적)
문래동4가 3-1번지 일원(3-A)	41,056m ²	3동	78	59	6,668.22m ²
		2동	32	84	3,663.68m ²

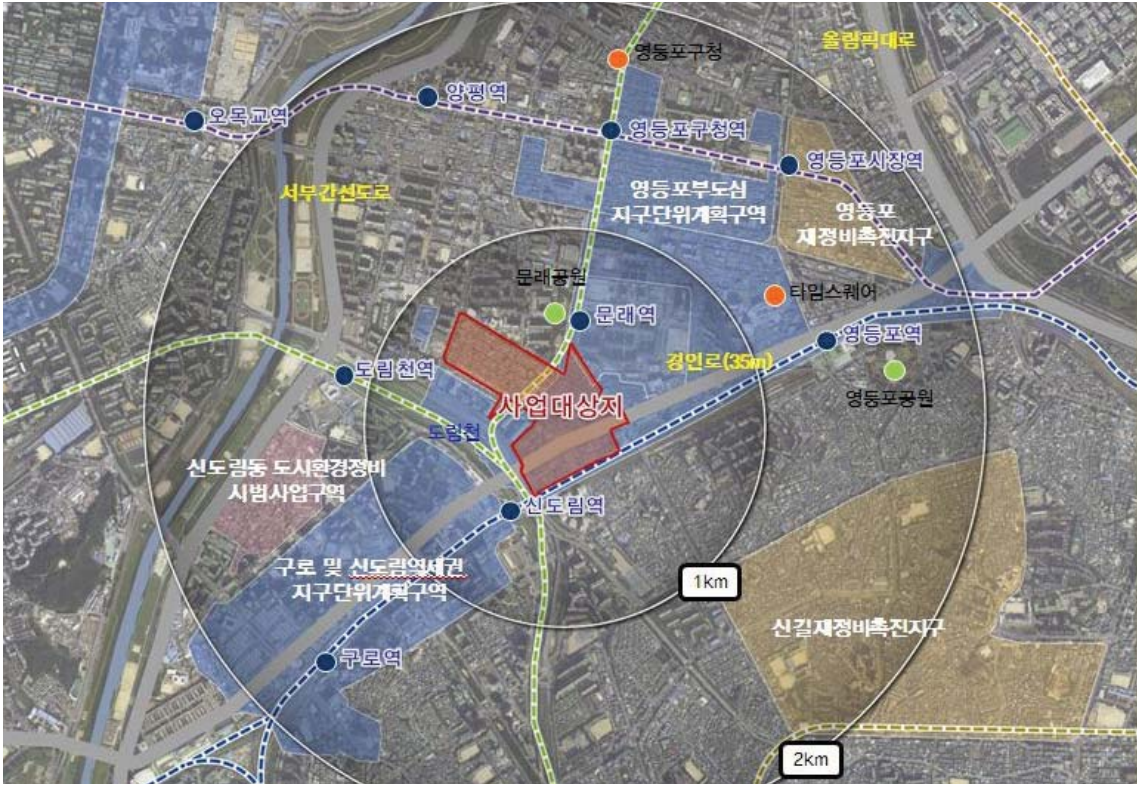
※ 연면적은 지상층 연면적 기준이며, 위 관련규정범위 내에서 사업시행인가시 조정될 수 있음

8. 환경성 검토 결과

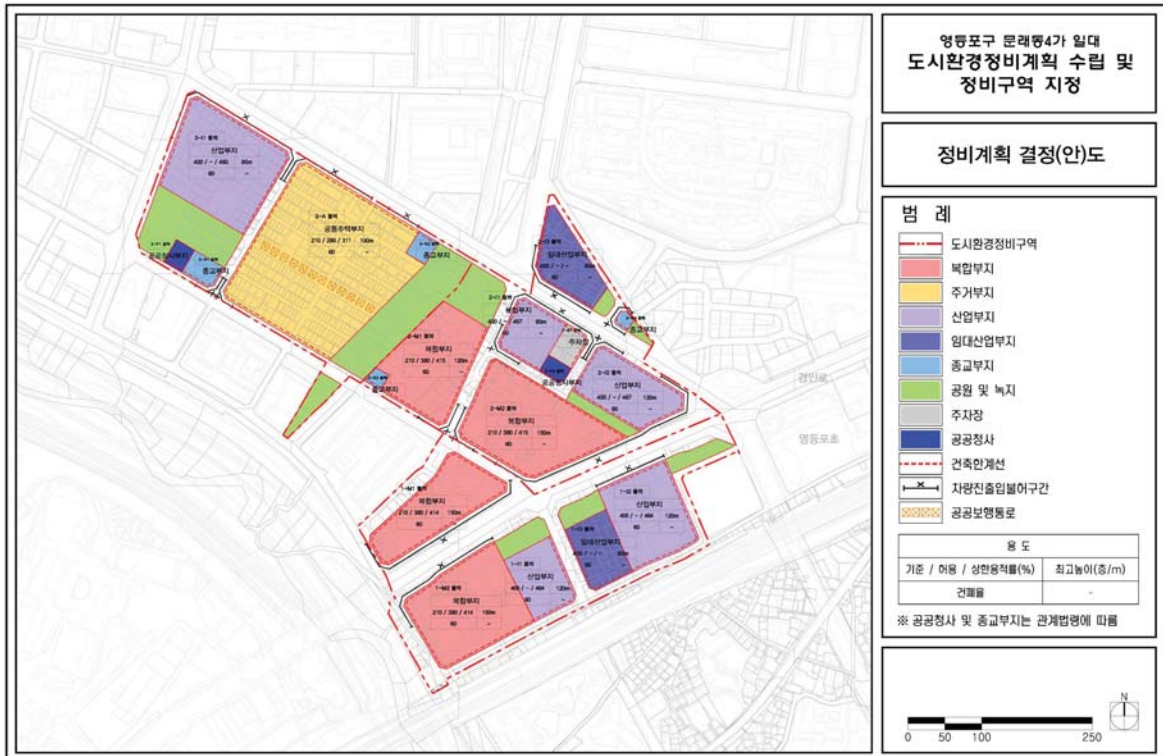
검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1. 생태면적율	30%	○ ·생태면적을 최대확보 계획	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 틈새투수포장 적용
	2. 녹지네트워크	연결성 확보	○ ·공원·녹지계획으로 연결성 확보	·녹지계획에 반영
	3. 지형변동	절성토비율 20%미만	○ ·절성토 비율 미미	·지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	○ ·지형변동비율 미미	·지형에 순응한 계획 수립
	지하수위보전	○ ·지하공간계획으로 지하수 유출예상	·지하공간 최소화, 차수성이 뛰어난 공법으로 지하수위유지	
4. 비오름	3등급	○ ·비오름유형평가 4, 5등급, 개별비오름 평가제외	·녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
생활환경	1. 일조	연속 2시간 확보	○ ·일조시간을 확보할 수 있는 인동 거리 확보	·9시~15시 사이에 연속 2시간 일조가 가능하도록 배치
	2. 바람 및 미기후	바람길 확보	○ ·서울시 주풍향은 서풍인 것으로 조사됨	·풍향을 고려한 배치계획 수립으로, 사업시행으로 인한 바람의 방향 및 강도의 변화는 없을 것임
	3. 에너지	에너지절약계획 수립	○ ·개발밀도 증가에 따른 에너지 사용량 증가 예상	·에너지 절약계획 수립으로 효율적인 에너지 사용이 되도록 계획
		신재생에너지 사용	× ·초기투자비용이 과하여 적용하지 않음	-
	4. 경관	Skyline보전	○ ·주변스카이라인과 연계	·건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	○ ·주변 주거지역의 조망권 보호 필요	·주변과 개발현황과 유사한 형태
		가로녹시율 35%	× ·가로녹시율 분석 필요	·가로수 식재, 녹도설치 적용
		입면차폐도 35m 이하	× ·주요간선도로변에 입지	·보행결절점 및 공원주변 스카이라인 변화와 조망확보를 위해 충분한 개방공간 및 시각적 통로를 확보
	5. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	○ ·사업대상지 인근 공원 위치	·사업대상지 내 공동이용시설 계획
	6. 보행친화 공간	보행환경 개선	○ ·보행공간의 추가확보필요	·대지내 공지 및 녹지계획
자전거전용도로 계획수립		○ ·자전거 도로 계획 검토 필요	·사업대상지 내부 및 주변도로변에 설치	
자전거보관소 15대/100unit		○ ·공동주택단지내 자전거보관소 검토 필요	·세대당 0.3대 이상을 자전거 주차장으로 계획	
7. 대기질	비산먼지 발생억제	○ ·공사시 비산먼지 발생	·세탁세차시설 설치 ·살수차량 운용 및 방진망 설치	
8. 소음·진동	생활소음진동규체기준 및 소음환경기준만족	○ ·건설소음·진동 발생(공사시) ·교통소음 발생(운영시)	·공사시/운영시 적절한 저감방안 설치	

붙임 2

1. 위치도



2. 정비계획 결정도



■ 이해관계인 제출의견 심사내역서 (별지 제2호 서식)

① 문래동1,2가일대 도시환경정비구역

공 랑 내 용						
공 랑 기 간				공 랑 장 소		
2011.12.29~2012.01.28 (30일간)				•영등포구청 도시계획과		
의 견 제 출 및 심 사 내 용						
총 괄	총 제출 건 수	의 견 별		심 사 내 용 (건수)		
		요 지 구 분		제 출 건 수	채 택	일부채택
	1	•주거부지 비율 상향		1		
의견서 제출자			의 견 요 지	채 택 여 부	채택내용 또는 불채택 사유	
연번	주 소	성명			채택 내 용 또는 불채택 사유	
1	영등포구 문래동1가 14-39번지	이점덕	•주거부지 비율 상향	불채택	•대상지는 준공업지역 우선 정비대상구역으로 도시계획 조례 등 관련 규정 준용 필요	

② 문래동2,3가일대 도시환경정비구역

공 랑 내 용						
공 랑 기 간				공 랑 장 소		
2011.12.29~2012.01.28 (30일간)				•영등포구청 도시계획과		
의 견 제 출 및 심 사 내 용						
총 괄	총 제출 건 수	의 견 별		심 사 내 용 (건수)		
		요 지 구 분		제 출 건 수	채 택	일부채택
	41	•산업부지 비율 최소화 및 주거부지 비율 상향		12		
	•정비기반시설 비율 최소화		11			○
	•주민의견에 의한 사업방식 결정		9	○		
	•주거복합부지 위치 변경		1			○
	•조례 개정 등을 통한 수익률 상향 필요		1		○	
	•토지가격 실거래가로 보상		1			○
	•토지등소유자방식으로 사업		1			○
	•조속한 구역지정 필요		1		○	
	•공원부지 확대		1			○
	•종교부지 면적 확대		1	○		
	•종교부지 위치 변경		1	○		
	•주유소 부지 존치 또는 대체부지 확보		1			○

의견서 제출자			의견요지	채택여부	채택내용 또는 불채택 사유
연번	주소	성명			
1	영등포구 문래동3가 58-47번지	정진봉	<ul style="list-style-type: none"> •산업부지 비율 최소화 및 주거부지 비율 상향 •정비기반시설 비율 최소화 •주민의견에 의해 사업 방식결정 필요 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> •대상지는 준공업지역 우선 정비대상구역으로 도시계획 조례 등 관련 규정 준용 필요 •사업방식은 정비구역 지정 이후 주민의견에 따라 결정하게 될 것임
2	영등포구 문래동3가 58-34번지	김영락			
3	영등포구 문래동2가 14-70번지	강성구		채택	
4	영등포구 문래동2가 45-8번지	장병화			
5	영등포구 문래동3가 58-25번지	김동철			
6	영등포구 문래동2가 15-6번지	한기일			
7	영등포구 문래동3가 58-76번지	주성식			
8	영등포구 문래동2가 42-20번지	이점문			
9	영등포구 문래동2가 14-46번지	김선덕	<ul style="list-style-type: none"> •아파트형공장부지 면적 축소 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> •산업부지에는 아파트형 공장 외 업무시설 등 타 용도도 설치 가능함
10	영등포구 문래동2가 14-46번지	장민중	<ul style="list-style-type: none"> •주거복합 위치 문래역 일대로 조정 •관련제도 개정을 통해 정비사업에 따른 수익률 상향 필요 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> •주거복합부지 위치는 주변 계획(문래동1,2가 구역) 및 현황(남성아파트 등)을 고려하여 선정하였음 •관련제도 개정 등을 지속적으로 요청하겠으나 현재는 관련제도에 의해 정비계획을 수립함
11	영등포구 문래동2가 44-12번지	이대규	<ul style="list-style-type: none"> •토지가격을 거래가에 맞추어 보상 필요 •산업부지 비율 최소화 및 주거부지 비율 상향 •정비기반시설 비율 최소화 •주민의견에 의해 사업방식 결정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 불채택 불채택 채택 	<ul style="list-style-type: none"> •정비사업에 편입되는 토지의 평가는 정비구역 지정 이후 사업시행인가고시일을 기준으로 공시지가,지가변동률, 제반요인 등을 감안하여 결정될 사항임 •연번1 사유 참조 •연번1 사유 참조 •연번1 사유 참조

의견서 제출자			의견요지	채택여부	채택내용 또는 불채택 사유
연번	주소	성명			
12	영등포구 문래동2가 42-14번지	이홍석	<ul style="list-style-type: none"> •산업부지 비율 최소화 및 주거부지 비율 상향 •정비기반시설 비율 최소화 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> •연번1 사유 참조
13	영등포구 문래동2가 14-15번지	박우정	<ul style="list-style-type: none"> •산업부지 비율 최소화 및 주거부지 비율 상향 •정비기반시설 비율 최소화 •토지등소유자방식으로 사업 •조속한 구역지정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 불채택 불채택 불채택 일부채택 	<ul style="list-style-type: none"> •연번1 사유 참조 •연번1 사유 참조 •연번1 사유 참조 •주민의견 등을 고려하여 조속히 구역 지정이 결정 되도록 노력하겠음
14	영등포구 문래동2가 56-11번지	영문교회	<ul style="list-style-type: none"> •구역 내 공원부지 확대 •종교부지 1,312㎡ 확대 •종교부지 위치 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 불채택 채택 채택 	<ul style="list-style-type: none"> •구역 내 연접지역에 공원이 연계되도록 계획하여 문래동2,3가 구역 내 주민 편의성을 고려함 •기정 553㎡에서 1,162㎡로 변경함 •종교부지 위치는 기존 교회 위치를 감안하여 선정하였으나, 의견사항을 반영하여 조정하겠음
15	영등포구 문래동2가 1번지	GS칼텍스	<ul style="list-style-type: none"> •주유소 부지 존치 또는 대체부지 확보 	불채택	<ul style="list-style-type: none"> •주유소는 현재 경인로 및 선유로의 도로 확폭에 따라 존치가 어려움 •대체부지를 확보할 경우 주거복합부지 면적이 축소됨에 따라 정비사업의 사업성이 감소될 수 있음

③ 문래동4가일대 도시환경정비구역

공 랑 내 용						
공 랑 기 간			공 랑 장 소			
2011.12.29~2012.01.28 (30일간)			•영등포구청 도시계획과			
의 견 제 출 및 심 사 내 용						
총 제 출 건 수	의 견 별		심 사 내 용 (건수)			
	요 지 구 분		제 출 건 수	채 택	일부채택	불채택
총 괄 79	•토지등소유자 방식으로 사업 시행		6			○
	•산업부지 비율 최소화 및 주거부지 비율 상향		20			○
	•정비기반시설 비율 최소화		17			○
	•주민의견에 의한 사업방식 결정 필요		10	○		
	•토지등소유자방식으로 사업		6			○
	•소유필지의 공동주택부지 선정		1	○		
	•산업부지 위치 변경		3			○
	•정비구역 분할단위 변경		3			○
	•일부 정비구역 제척 요구		1			○
	•건축물 최고높이 상향		2			○
	•영세사업자 대책 수립 필요		1	○		
	•충분한 주민의견 수렴 및 수익률 극대화 필요		2			○
	•주민설명회 추가 개최		1			○
	•종교부지 위치 등 지속적 협의		1	○		
•조속한 구역지정 필요		5		○		
의견서 제출자			의 견 요 지	채 택 여 부	채택내용 또는 불채택 사유	
연번	주 소	성명				
1	영등포구 문래동4가 34-7번지	우동식	•토지등소유자 방식 채택 및 시공사 책임제 필요	불채택	•정비사업 방식 등은 향후 정비구역 결정 이후 토지등소유자가 선택할 사항임	
2	영등포구 문래동4가 22-18번지	한영준	•산업부지 비율 최소화 및 주거부지 비율 상향 •정비기반시설 비율 최소화 •주민의견에 의해 사업방식 결정 필요	불채택 채택	•대상지는 준공업지역 우선 정비대상구역으로 도시계획 조례 등 관련 규정 준용 필요 •사업방식은 정비구역 지정 이후 주민의견에 따라 결정하게 될 것임	
3	영등포구 문래동4가 11-25번지	양옥자				
4	영등포구 문래동4가 19-5번지	전봉석				
5	영등포구 문래동4가 22-5번지	정은옥				
6	영등포구 문래동4가 9-2번지	안병일				
7	영등포구 문래동4가 31-45번지	박병윤				
8	영등포구 문래동4가 2-13번지	김명윤				
9	영등포구 문래동4가 13-14번지	김재학				

의견서 제출자			의견요지	채택여부	채택내용 또는 불채택 사유
연번	주소	성명			
10	영등포구 문래동4가 31-47번지	정성용	•토지등소유자 방식에 동의	불채택	•연번1 사유 참조
11	영등포구 문래동4가 36-3번지	우기옥			
12	영등포구 문래동4가 18-16번지	박정옥	•문래동4가 18-16번지 일대를 공동주택부지로 선정	채택	•18-16번지 일대는 현재 공동주택부지로 계획함
13	영등포구 문래동4가 31-25번지	정영호	•산업부지 비율 최소화 및 주거부지 비율 상향 •정비기반시설 비율 최소화	불채택	•대상지는 준공업지역 우선 정비대상구역으로 도시계획 조례 등 관련 규정 준용 필요
14	영등포구 문래동4가 35-8번지	이동숙	•정비구역을 통합하여 산업 부지를 한쪽으로 집중 배치		•타 지역주민 의견 등을 종합하여 정비구역을 결정한 사항임
15	영등포구 문래동4가 32-12번지	염창윤	•산업부지 비율 최소화 및 주거부지 비율 상향	불채택	•연번2 사유 참조
16	영등포구 문래동4가 32-13번지	염승우	•주민의견에 의한 사업방식 결정 및 조속한 사업추진 필요	일부채택	•주민의견 등을 종합적으로 고려하여 조속히 구역지정이 결정되도록 하겠음
17	영등포구 문래동4가 37-5번지	채정병	•주변 사업구역 내 산업부지를 한곳으로 배치	불채택	•도시계획 조례 등에 의해 구역별로 산업부지를 조성해야 하는 상황임
			•대상지는 영세사업자가 대다수로 이에 대한 대책 필요	채택	•타 구역에 임대산업부지를 계획하여, 문래동1~3가 외 문래동4가 구역의 영세제조업체를 저렴한 임대료로 수용할 예정임
18	영등포구 문래동4가 33-13번지	신길철	•산업부지 비율 축소 (30%→20%) 및 주거부지 비율 상향	불채택	•연번2 사유 참조
			•기반시설 비율 축소	불채택	•연번2 사유 참조
			•건축물 높이 상향 조정 (100m 이상)	불채택	•관련부서 의견 등 검토 결과 높이계획 상향 어려움
			•광덕열처리 일대 정비구역 제척	불채택	•광덕열처리 일대는 주변 공동주택(남성아파트 등) 사이에 위치하고 있어 주공혼재에 따른 문제를 개선하고자 함

의견서 제출자			의견요지	채택여부	채택내용 또는 불채택 사유
연번	주소	성명			
19	영등포구 문래동4가 24-2번지	이화용	<ul style="list-style-type: none"> •산업부지 비율 및 기반시설 비율 20% 이하로 축소 •공동주택 최고높이 완화 (100m→120m) 	<ul style="list-style-type: none"> 불채택 불채택 	<ul style="list-style-type: none"> •연번2 사유 참조 •관련부서 의견 등 검토 결과 높이계획 상향 어려움
20	영등포구 문래동4가 27-15번지	성결교회	<ul style="list-style-type: none"> •정비계획(안)의 개발범위, 개발방식 등이 주민의견과 달리 추진되고 있는바 주민 의견의 충분한 수렴을 통해 개발생산성 극대화 필요 •종교부지에 대한 규모, 위치 등 교회와 관련된 사항은 합의를 통해 진행되어야 함 	<ul style="list-style-type: none"> 불채택 채택 	<ul style="list-style-type: none"> •타 지역주민 의견 등을 종합하여 정비구역을 결정한 사항임 •종교부지에 대한 사항이 변경될 경우 지속적으로 협의하겠음
21	영등포구 문래동4가 4-14번지	강유순	<ul style="list-style-type: none"> •문래동2,3,4가 일대 통합 개발 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 불채택 	<ul style="list-style-type: none"> •타 지역주민 의견 등을 종합하여 정비구역을 결정한 사항임
22	영등포구 문래동4가 2-2번지	윤남훈	<ul style="list-style-type: none"> •문래동2~4가 일대의 정비 구역 분할 및 통합 (안) 중 사업성이 높은 구역(안)으로 처리하여 줄것 •통합과 분할, 토지등소유자 방식과 조합방식에 대한 설명회를 개최할 것 •산업부지 및 정비기반시설 비율 축소 	<ul style="list-style-type: none"> 불채택 	<ul style="list-style-type: none"> •사업성은 주민동의 및 사업진행 기간에 따라 변동될 수 있는 사항으로 현 단계에서 판단할 수 없음 •통합과 분할, 사업방식에 관해서는 주민설명회 및 간담회시 기설명된 사항임 •대상지는 준공업지역 우선 정비대상구역으로 도시계획 조례 등 관련 규정 준용 필요
23	영등포구 문래동4가 18-10번지	전남진	<ul style="list-style-type: none"> •산업부지 및 정비기반시설 비율 축소 	<ul style="list-style-type: none"> 불채택 	<ul style="list-style-type: none"> •연번2 사유 참조
24	영등포구 문래동4가 34-10번지	이명천	<ul style="list-style-type: none"> •산업부지 비율 축소 및 주거부지 비율 상향 	<ul style="list-style-type: none"> 불채택 	<ul style="list-style-type: none"> •연번2 사유 참조
25	영등포구 문래동4가 23-14번지	방숙자	<ul style="list-style-type: none"> •조속한 구역지정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 일부채택 	<ul style="list-style-type: none"> •연번15 사유 참조
26	영등포구 문래동4가 38-21번지	유홍섭	<ul style="list-style-type: none"> •산업부지 비율 최소화 및 주거부지 비율 상향 •정비기반시설 비율 최소화 		<ul style="list-style-type: none"> •연번2 사유 참조 •연번2 사유 참조
27	영등포구 문래동4가 30-3번지	장문용	<ul style="list-style-type: none"> •토지등소유자방식 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 불채택 	<ul style="list-style-type: none"> •연번2 사유 참조
28	영등포구 문래동4가 8-37번지	임종수	<ul style="list-style-type: none"> •조속한 구역지정 필요 		<ul style="list-style-type: none"> •연번15 사유 참조

■ 서울시 관련부서 의견 및 조치계획

관련부서	검 토 의 건	조 치 계 획	비 고
도시 계획과	<p>○ 당초, 자치구의 요청에 의해 종합발전계획상 우선정비대상구역에 선정되었으나 금번 도시환경정비구역 범위에서는 제척되어 있는 문래동3가 일대(일명 문래창작촌)는 종합발전계획상 보존의 필요성이 인정되어 공공지원형으로 검토되었던 지역으로 향후 관리방안에 대한 협의가 부족한 상태에서 "영등포 부도심 지구단위계획구역" 및 "도시환경정비구역"에서도 제척되고 있는 바, 이에 대한 합리적인 관리방안 마련 또는 보전형 정비계획 수립 등이 검토될 필요가 있음.</p>	<p>○ 주민설명회 등 문래동3가 일대 주민 의견 수렴결과 근린생활시설, 주거복합시설만을 요구(또는 존치)하여, 본 계획 범위에서 제외함</p> <p>○ 향후 본 과업과 별도로 관련부서(문화정책과 등) 협의 및 주민의견 수렴 등을 거쳐 관리방안을 마련토록할 예정임</p>	향후반영
	<p>○ 안정적 산업시설 확보를 통한 일자리 창출을 목적으로 그간 불허되었던 공동주택을 일정비율의 산업부지 및 산업시설 설치를 조건으로 허용한 '08.7 도시계획조례 개정 및 준공업지역 종합발전계획 등의 취지를 감안할 때, "조례" 및 "종합발전계획"에서 정하지 않은 시설물중 그 필요성이 인정되어 도시계획위원회 심의를 거쳐 산업시설로 인정받고자 하는 시설물의 경우에는 우선 산업부지에 설치할 수 있는 산업시설중 지원시설에 한정(해당 건축물 연면적의 20%이내)함이 타당하며, 특별히 해당 시설물을 지원시설이 아닌 산업시설로 인정(연면적의 제한 없음) 받고자 하는 경우에는 "서울특별시 전략산업 육성 및 기업지원에 관한 조례" 제2조 제10호 바목(진흥지구별 진흥계획에서 정하는 산업시설) 등을 감안 산업정책 주관부서(경제정책과)와의 사전협의 및 계획수립이 선행될 필요가 있음.</p>	<p>○ 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화받고자 하는 사항 중 관광숙박시설, 노인복지시설, 기숙사는 제외하고, 지원시설 비율도 축소(30%→20%)함</p>	반영

관련부서	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택 건립시 10%이상의 기반시설 설치를 의무화하고 있음에도 불구하고 주거부지내 상한용적률을 250%(임대주택 설치시 300%)로 한정하고 있는 것은, 당초 불허되었던 준공업지역내 공동주택이 허용되는 완화 사항 및 넓은 지역에 면적으로 지정되어 있는 준공업지역 지정특성 등을 감안한 것으로 특별한 사유없이 상한용적률을 완화하는 것은 신중한 접근이 필요. ○ "국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령" 개정에 따른 도시계획조례 및 시행규칙 개정으로 건축물로도 공공시설 제공이 가능해 집에 따라 다양한 커뮤니티 활동 및 공간에 대한 계획적 배려를 통해 지역공동체·생태계가 조성될 수 있는 기반마련이 필요한 바, 계획된 정비기반시설중 공원(전체-11.5%, 문래4가-23%) 부분에 대해서는 중복 결정, 공공청사 설치 및 규모 있는 공공공지(미래 행정수요 대비) 등 지역에 부족한 기반시설을 확충할 수 있는 다양한 방안 검토 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 문래동1,2가 구역과 문래동 2,3가 구역은 경인로변 노선상업지역 입지한 지역으로 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 완화받고자 함 ○ 단, 순수 준공업지역인 문래동4가 구역은 상한용적률을 300% 이하로 조정함 ○ 문래동4가 구역 내 소공원의 경우 주차장과 중복 결정한 사항이며, 공공청사의 경우 기존 자치센터부지보다 확대한 사항임 	<p>반영</p> <p>반영</p>
	관광과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관광숙박시설 및 MICE 산업 육성을 도시정비(안)으로 별도 의견없음 	-
상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> ○ 준공업지역 종합발전계획에 의한 도시환경정비사업은 원칙적으로 준공업지역을 대상으로 하고 있는 바, 구역내 포함되어 있는 경인로변 일반상업지역의 용도지역 관리방향 및 개발밀도 산정방법 제시 요망 ○ 주거부지의 상한용적률은 300%(장기전세주택 포함) 이하, 복합부지의 상한용적률은 400% 이하로 계획 요망 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 경인로변 일반상업지역의 경우 준공업지역의 우선정비대상구역 선정취지를 감안하여 일반상업지역의 일부를 용도용적제 비율(주거:비주거=7:3)에 맞추어 산업부지를 제공하였으며, 용적률은 준공업지역 지구단위계획의 산정방식 준용 ○ 주거부지의 상한용적률은 300% 이하로 변경 ○ 복합부지의 상한용적률의 경우 노선상업지역을 배제하여 산정된 것으로 이를 감안하여 위원회 심의를 통해 상한용적률을 완화받고자 함(400% 이상) 	<p>반영</p> <p>일부반영</p>

관련부서	검 토 의 건	조 치 계 획	비 고
상임 기획단	○ 산업부지내 지원시설은 준공업지역 종합발전계획과의 정합성을 고려하여 20% 이하로 조정 요망	○ 지원시설 범위를 20% 이하로 계획함	반영
	○ 산업부지내 완화 받고자하는 산업시설 용도 중 관광숙박시설 및 노인복지 주택(노인복지시설 중), 지원시설용도 중 공동주택(기숙사)은 추가 완화 항목에서 삭제 검토	○ 산업시설 용도완화사항에서 관광 숙박시설, 노인복지시설, 기숙사를 제외함	반영
	○ 산업부지내 유치업종, 서울시 산업 정책 및 기존산업과의 연계성, 기존 사업체 재정착 유도방안 등을 포함한 산업부지 조성방안에 대하여 구체적으로 검토	○ 서울시 산업정책 등을 감안하여 권장 업종을 선정하였으며, 대상지 내 임대 산업부지 내 기존 사업체가 입지할 수 있도록 지침화 하였음	반영
	○ 주거 및 복합부지의 최고높이는 주변지역 스카이라인(15~21층)을 고려하여 하향 조정 검토	○ 경인로변 남측은 디큐브시티(190m) 등을 고려하여 계획(복합부지 150m, 산업부지 120m)하였음 ○ 경인로 북측 문래동2,3가 구역은 주변 남성아파트 등을 고려하여 최고높이 하향(복합부지 150m→120m, 산업부지 120m→100m) ○ 문래동4가 구역은 주변 방림방직 지구단위계획구역의 최고높이(3BL 160m)와 연계하여 기존 계획 유지 (주거부지 100m, 산업부지 80m)	반영
	○ 남동측 철도부지에 접한 완충녹지의 연속성을 고려하여 사업부지 남측으로 도림천과 연계되는 녹지공간을 조성 하고(2011. 11. 23 제19차 도시·건축 공동위원회 수정가결 내용 반영), 공원·녹지체계의 기능적 연계가 가능하도록 경인로변으로 오픈스페이스(조경공간) 확보 요망.	○ 공원의 효율적 이용(간선도로 연접)을 감안하여 철도변으로 조경처리구간을 계획함	일부반영
	○ 당해 도시환경정비사업구역 및 영등포 지역 부도심권 지구단위계획구역에서 제척된 (2011. 12. 7 제20차 도시계획 위원회, 2011. 11. 23 제19차 도시·건축공동위원회) 연접한 문래창작촌의 관리방향과 연계하여 산업시설(임대 산업시설 포함)의 도입용도 및 관리 방향 검토	○ 임대산업시설의 경우 향후 경제정책과 활용방안을 검토해야 할 사항이나, 문래창작촌의 영세예술가 등을 수용 할 수 있는 공간마련 지침화 함 ○ 문화예술이 수용될 수 있는 공연장 및 전시장을 산업시설로 계획하였으며, 창작·예술 및 여가 관련서비스업을 권장업종으로 선정함	반영

관련부서	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
경제 정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 내 확보되는 임대산업부지의 경우 향후 대상지 내 영세제조업을 위한 활용방안을 모색할 예정임 <ul style="list-style-type: none"> - 관련 자치구 및 관계부서의 의견을 수렴하여 우리시의 임대산업부지 활용방안 결정 예정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지내 임대산업부지에 대한 영등포구 차원의 활용방안 등을 검토하였으며 향후 지속적으로 협의하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 산업부지 내 설치 가능한 용도에 대한 완화 사항은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률시행령 제36조의4」에서 명시한 지원기능까지 허용시 업무환경의 질적향상에 도움이 될 것으로 판단되며, 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 타 관련부서 의견 등을 반영하여 지원시설 용도 중 노인복지시설, 기숙사 등은 완화항목에서 삭제하였으며 지원시설 비율을 20%로 하향함 	일부반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관광 MICE 산업의 경우 경제적 파급 효과가 큰 사업으로 타 산업과의 기술간 융합 및 교류에 도움이 될 것으로 판단되므로 준공업지역 종합발전계획 등 관련규정에서 해당시설의 설치가 가능한지 면밀히 검토해 볼 필요가 있음. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 관광·MICE 산업 유치를 위해 공연장, 회의장 등은 산업시설로 계획함 	반영
지구 단위 계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 문래동3가 문래창작촌 일대는 ‘준공업지역 종합발전계획’상 보존의 필요성이 인정되어 공공지원형으로 검토되었고, 당초 영등포구의 요청으로 우선 정비대상구역으로 선정되었던 지역으로 「영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획」에서 이를 반영하여 제척되었으므로 우선정비대상구역에 동 지역을 포함하여 합리적인 관리방안(보전형 정비계획 등) 마련 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민설명회 등 문래동3가 일대 주민 의견 수렴결과 근린생활시설, 주거복합시설만을 요구(또는 존치)하여, 본 계획 범위에서 제외함 ○ 향후 본 과업과 별도로 관련부서(문화정책과 등) 협의 및 주민의견 수렴 등을 거쳐 관리방안을 마련토록할 예정임 	향후반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 준공업지역의 지정 취지(공장 등 산업시설의 입지 유도 및 보호) 및 상기 지역의 중요성(우리나라 근대 산업의 태동지, 산업인프라 보호)을 고려할 때, 준공업지역을 주거지화하는 도시환경정비계획의 적정여부에 대하여 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지는 “준공업지역 종합발전계획”에서 주거와 산업의 무분별한 혼재 등에 따라 시급히 환경정비가 필요한 “우선정비대상구역”으로 선정된 지역으로, 도시계획위원회 자문(2011.12.7)을 통해 문래동1~3가 일대를 지역중심형으로 선정한 지역임 	반영

관련부서	검 토 의 건	조 치 계 획	비 고
지구 단위 계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○건축시설계획에서 건축물의 최고높이를 80~150m로 계획하였으나, 주변 여건 및 영등포지역 부도심권 지구단위계획과의 정합성을 고려할 때 바람직하지 않다고 판단되므로 높이 계획에 대하여 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○경인로변 남측은 디큐브시티(190m) 등을 고려하여 계획(복합부지 150m, 산업부지 120m)하였음 ○경인로 북측 문래동2,3가 구역은 주변 남성아파트 등을 고려하여 최고높이 하향(복합부지 150m→120m, 산업부지 120m→100m) ○문래동4가 구역은 주변 방림방직 지구단위계획구역의 최고높이(3BL 160m)와 연계하여 기존 계획 유지(주거부지 100m, 산업부지 80m) 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○서울특별시 도시계획조례 제55조제4항제1호 및 제2호에 따라 준공업지역안에서의 공동주택 등의 용적률은 250% 이하(임대주택 건축시 300%)로 규정하고 있으나, 본 계획에서는 허용용적률 및 상한용적률이 초과(380%~464%)하고 있으므로 이에 대한 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○서울시 도시계획조례 및 지구단위 계획 수립 기준에 의거 지역중심형 내 복합부지는 허용용적률이 380%임 ○문래동1,2가 구역 및 2,3가 구역의 경우 경인로변 노선상업지역을 감안하여 복합부지의 상한용적률을 400% 이상으로 계획(기부채납)하였으며, 주거부지는 300%이하로 조정함 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○서울특별시 도시계획조례 제35조제2항의 규정에 따라 준공업지역의 공장부지에는 별표2에서 정하는 비율 이상의 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하여야 공동주택을 건립할 수 있으므로 이에 관한 사항을 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○대상지의 경우 구역별 공장비율에 따른 산업부지 확보비율을 충족함 	기반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○2011년 제19차 도시·건축공동위원회 심의결과에 따라 대상지 동측 철로변에는 영등포역 측에서부터 연결되는 녹지축이 확보될 수 있는 방안을 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○공원의 효율적 이용(간선도로 연접)을 감안하여 철도변으로 조경처리구간을 계획함 	일부반영

관련부서	검 토 의 건	조 치 계 획	비 고
공원 조성과	<ul style="list-style-type: none"> ○구역별 작은 규모로 여러개 나뉘어져 있는 소공원을 구역별로 합쳐서 공원의 효용가치를 높이고, 구역 외 주민들이 함께 이용할 수 지역 거점공원이 될 수 있도록 공원형태와 위치 재검토. 	<ul style="list-style-type: none"> ○대상지의 경우 타 정비계획과 달리 주거와 산업부지 별도로 확보해야 하며 설치 비율이 정해져 있음 ○공원형태 및 위치 재검토 결과 산업부지의 위치 및 규모 등을 사유로 인해 조정되기 어려움 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○역사공원은 도시의 역사적 장소나 시설물, 유적·유물 등을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치하는 공원이나, 문래동 일대에 일제시대 토지구획정리사업을 실시한 영단주택지가 남아 있음을 이유로 역사공원으로 지정하는 것은 역사공원의 취지에 부합되지 않으므로 공원 종류 재검토. 	<ul style="list-style-type: none"> ○대상지는 일제시대 주택의 대량공급을 위해 지어진 계획적 주택단지가 입지한 지역으로 문화유적분포지도(2007, 서울시)에도 등재되어 있는 지역이며, 1970년대 철강산업의 본거지임 따라서, 역사공원의 지정 취지에 부합하는 것으로 사료됨 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○토지의 효율적인 이용 측면에서 공원(4구역 소공원)과 지하주차장을 도시계획시설 중복결정함이 일견 타당한 것으로 판단 할 수 있으나, 공원은 일반적인 콘크리트 구조물과는 달리 시간이 경과할 수록 수목이 성장하고 공원으로서의 효용이 점차적으로 증가됨을 감안하면 공원의 하부에 50년 내외의 한정된 내구연한을 가진 지하주차장을 설치하는 것은 바람직하지 않고, 또한 도심 재개발 부지에는 공원과 같이 포장률이 낮은 시설을 설치하여 빗물이 지하까지 원활하게 스며들도록 하는 것이 토양과 지하수 보전 등 환경적인 측면에서도 바람직할 것으로 판단 되므로 공원 하부에 지하주차장을 설치하는 방안을 재검토. 	<ul style="list-style-type: none"> ○대상지 일대는 산업시설 입지에 따라 주차장 확보가 필요한 사항임 도시계획과 의견(중복결정 검토)등을 반영하고자 함 	미반영

관련부서	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
공원 조성과	<p>○『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 제16조의2에 의거 공원조성계획을 결정(변경)하는 경우에는 도시공원위원회 심의(자문)를 받도록 규정되어 있으므로 자치구 공원담당 부서와 협의하여 사업시행 인가 전(사업시행 인가 접수 후), 우리시 도시공원위원회의 심의(자문)를 득한 후 사업시행 할 것.</p>	<p>○정비구역 지정 이후 사업시행 인가 전 부서 협의 및 심의를 득한 후 사업 시행하겠음</p>	향후반영
환경 정책과	<p>○협의 요청한 아래의 행정계획은 「서울특별시 녹색서울시민위원회 설치 및 운영조례」 제8조, 같은조례 시행규칙 제10조의 규정에 의거 지속가능성평가 사전협의 대상사업이므로</p> <p>○귀 부서에서는 붙임자료가 포함된 사업설명자료(PPT 자료) CD 1매, 관련도서 1부를 제출하여 지속가능성평가 사전협의(지속가능성평가 대상안건 선정여부 등, 담당자 김미정 ☎ 2115-7733)를 진행하시기 바랍니다.</p> <p>○지속가능성 사전협의 대상 행정계획</p> <ul style="list-style-type: none"> - 구로역 및 신도림역세권 제1종 지구단위계획 변경 - 상계보금자리주택건설사업 등에 따른 도시관리계획 변경 - 문래동 1~4가 일대 도시환경정비 구역 지정 및 정비계획 	<p>○서울시 결정요청 전 지속가능성평가에 대한 사전협의를 진행하겠음</p>	반영

■ 영등포구 관련부서 등 협의의견 및 조치계획

관련부서	검 토 의 건	조 치 계 획	비 고
푸른 도시과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시및주거환경정비법에 의한 도시공원 및 녹지의 확보는 1세대당 2㎡이상 또는 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적으로 별도 의견 없으나, ○ 구역내 역사공원 지정은 「도시의 역사적 장소나 시설물, 유적·유물 등을 활용하여 도시민의 휴식·교육을 목적으로 설치되어야 하며 역사공원에 설치하는 공원시설은 문화자원의 보호, 관람, 이용, 안내를 위한 시설로서 조경시설·휴양시설(경로당, 노인복지관 제외)·운동시설·교양시설 및 편익시설로 제한되고 있는 바, 역사공원 조성의 필요성 및 사실고증이 필요하며, ○ 또한, 도시계획시설(공원) 결정은 구역내 산재된 소공원, 시설(완충)녹지, 역사공원의 공원이용 효율 및 유지관리의 문제점 등으로 정비구역별 1개소 이하로 통합하여 재조정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지는 일제시대 주택의 대량공급을 위해 지어진 계획적 주택단지가 입지한 지역으로 문화유적분포지도(2007, 서울시)에도 등재되어 있는 지역이며, 1970년대 철강산업의 본거지임 따라서, 역사공원의 지정 취지에 부합하는 것으로 사료됨 ○ 대상지의 경우 타 정비계획과 달리 주거와 산업부지 별도로 확보해야 하며 설치 비율이 정해져 있음 ○ 공원형태 및 위치 재검토 결과 산업부지의 위치 및 규모 등을 사유로 인해 조정되기 어려움 	<p>미반영</p> <p>미반영</p>
남부 교육 지원청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시환경정비사업으로 공동주택이 총 3,086세대가 건립될 예정인 바, 증가 학생수는 초등학생 505명, 중학생 253명 정도로 예상함. ○ 사업지역을 통학구역으로 하는 영등포초, 문래초, 양화중학교의 2012~2016년 중장기 학생수용계획을 검토한 결과, 위 사업으로 증가가 예상되는 학생들을 수용하기 위해서는 학교별로 7~23학급 정도가 늘어나는 것으로 나타남에 따라 현재 해당학교들의 학급 규모 및 학생수 변동 추이 등을 볼 때 증가 예상 학생들의 수용이 불가함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주변 학교시설 검토 결과 도시계획 시설 결정 범위(건폐율 30%, 용적률 120%)에 모두 미달하며, 특히 영등포 초교(15,610㎡)의 경우 학급수가 18학급에 지나지 않음에 따라 ○ 별도의 학교부지 확보보다 향후 사업계획승인시 학교 증축비등을 지원하는 것이 바람직함 	<p>향후반영</p>