

◆ 서울특별시고시 제2023-200호

문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 변경 결정 및 지형도면 고시

2013 - 217 (2013.7.11.)

2021 - 420 (2021.7.29.)

, (2가 26 “ 2가A 4
 ” “ 2023 5
 (2023.4.5.) , “ 8

2023 5 25

1. ()

구분	구역명	위치	면적(㎡)			정비 유형	비고
			기정	변경	변경후		
기정	문래동2가A 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동2가 30-1번지 일원	41,680.2	-	41,680.2	일반 정비형	-

2. ()

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	시행면적 구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구	영등포구 문래동2가 26번지 일원	3,214.7	2,719.6	495.1	-
변경	문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구	영등포구 문래동2가 26번지 일원	3,338.1	2,700.9	637.2	-

■

구분	변경내용	변경사유
변경	획지면적 및 기반시설 면적 변경 - 획지 2,719.6㎡→2,700.9㎡, 감)18.7㎡ - 정비 기반시설 495.1㎡→637.2㎡, 증)142.1㎡	획지의 공부상 면적 및 정비기반시설(도로, 공원) 부담면적 반영

3. ()

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,719.6	증) 618.5	3,338.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 637.2	637.2	19.1	-
	도 로	-	증) 110.6	110.6	3.3	
	공 원	-	증) 526.6	526.6	15.8	
대지(획지)		2,719.6	감) 18.7	2,700.9	80.9	-

4. ()

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,338.1	-	3,338.1	100.0	-
준공업지역		3,338.1	-	3,338.1	100.0	-

5. ()

1

6. ()

가.

1) () :

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	45	35	주간선 도로	일반도로	4,750 (32)	문래동광장	오류동광장	-	서고422호 (' 84.7.24)	-
기정	중로	1	E	14~20 (15)	집산도로	일반도로	622 (90)	문래동2가 24-1	문래동4가 28-11	-	서고49호 (' 46.8.13)	-
기정	소로	2	984	8	-	일반도로	39	문래동2가 27	문래동2가 29-1	-	서고420호 (' 21.7.29)	-
기정	소로	2	985	8	-	일반도로	220 (61)	문래동2가 24-3	문래동2가 36-6	-	서고420호 (' 21.7.29)	-

※ ()는 4지구 내 해당하는 사항임

1) () :

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	7	공원	문화 공원	문래동2가 20-3번지 일원	1,379.4	-	1,379.4 (526.6)	서고420호 (' 21.7.29)	-

※ ()는 4지구 내 해당하는 사항임

7. () ()

가.

구분	사업 지구	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)	용도폐지되는 기존정비기반 시설면적(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)	비고
							기반시설 등	
기정	4지구	3,214.7	2,719.6	495.1	-	495.1	15.4	-
변경	4지구	3,338.1	2,700.9	637.2	-	637.2	19.1	-

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행면적 - 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 면적)

※ 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■

구분	변경내용	변경사유
변경	4지구 정비기반시설 부담면적 변경 - 도로 110.6㎡, 공원 526.6㎡	기결정된 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 내 정비기반시설 중 4지구 부담면적 반영

1) ()

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
정비기반 시설 등	소계	-	증) 637.2	637.2	100.0	-
	도로	-	증) 110.6	110.6	17.4	-
	공원	-	증) 526.6	526.6	82.6	-

2)

구분	시설의 종류	위 치	공부상면적 (㎡)	정비기반시설 부담면적 (㎡)	소유자	비고
합계			3,338.1	637.2	-	-
1	도로	문래동2가 26번지	1,477.0	30.9	영등포농업 협동조합	-
2		문래동2가 27번지	1,334.5	79.7		-
소계			2,811.5	110.6	-	-
3	공원	문래동2가 20·3번지	526.6	526.6	영등포농업 협동조합	-
소계			526.6	526.6	-	-

8.

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이 주	
변경	문래동2가 A구역	41,680.2	4지구	2,700.9	문래동2가 26번지일대	6	-	-	6	-	-

9.

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	문래동2가 A구역 4지구	3,214.7	4지구	2,719.6	문래동2가 26번지일대	-	60 이하	300/400/α	80 이하	-
변경	문래동2가 A구역 4지구	3,338.1	4지구	2,700.9	문래동2가 26번지일대	업무시설 (산업시설)	60 이하	300/400/545.4	80 이하	-
건축물 용도에 관한 계획	[불허용도] 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제4항제1호의 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설 - 단, 비주거용도가 개발용적률의 100분의 10이상인 복합용도인 경우 허용									
	[권장용도]									
	구분	주용도		권장용도(전층)						비고
	일반 정비형 구역	업무(산업)·판매, 근생·주거 등		「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(계원제공업소 제외) 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택						-

※산업시설의 범위					
구분	용도			비고	
산업시설	「건축법 시행령」 별표1 제4호 너목(제조업소, 수리점 등) 「건축법 시행령」 별표1 제5호 라목(전시장) 「건축법 시행령」 별표1 제10호 마목(연구소) 「건축법 시행령」 별표1 제14호 나목(일반업무시설) *오피스텔 제외 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장			「서울특별시 전략산업 육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조 제10호의 산업시설 준용	
산업지원시설	「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항에 따른 산업지원시설 - 단, 기숙사는 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의 1이하인 경우만 허용			해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정	

용적률 : ①+②+③ = 545.4% → 545.4%이하 적용 ① 기준용적률 : 300% ② 허용용적률 : 100% 적용					
구분	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량
의무	녹색건축물 인증 등	친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준 적용 ※ 신재생에너지비용은 에너지총량을 줄인 만큼 서울시 녹색건축물 설계기준상 성능대체비용에 따라 완화 가능	기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2 부여		50%
계획유도	지역별 도시경제 활성화 유도	「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 등 권장용도 설치시	정률 부여	권장용도 비율에 비례	50%
합계					100%
허용용적률 인센티브					100% 적용

③ 상한용적률 : 145.4% 완화

구분		적용기준	비고
사업시행면적	①	3,338.1㎡	문래동2가A구역 4지구
획지면적	②	2,700.9㎡	공공시설 등 제공 후 대지면적
계획공공용지	③	637.2㎡	도로 110.6㎡ / 공원 526.6㎡
기존공공용지	④	-	-
순부담면적	⑤	637.2㎡	③ - ④
α		0.235921	⑤ ÷ ②
기반시설 제공에 따른 인센티브 용적률		$\text{허용용적률} \times (1.3 \times \alpha) = 122.6\%$	
공개공지 의무면적 초과제공		$\text{허용용적률} \times \{(\text{공개공지면적} - \text{의무면적}) / \text{대지면적}\}$ $= 400\% \times \{(343.63\text{㎡} - 189.06\text{㎡}) / 2,700.9\text{㎡}\} = 22.8\%$	
합계		145.4%	

건축선에 관한 계획	건축한계선 : 경인로변 3m, 경인로77길변 2m, 소로2-984호·소로2-985호변 2m 벽면한계선(1층) : 경인로변 5m
기타 사항에 관한 계획	공개공지 : 경인로 및 경인로77길 교차지점 각각부 공개공지 위치지정 ※ 상한용적률 인센티브 완화량(22.8%)에 해당하는 공개공지 확보 차량출입불허구간 : 경인로 및 경인로77길변 차량출입불허구간 지정

10.

검토향목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	0	비오톱유형 : 상업지 주변 공원과 연계 필요	인근 공원과 연계성을 갖도록 공개공지를 조성하고 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성
	2. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	0	생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 서측 도림천 생태공원과 생태적 가교 환경 형성	계획지구 인근 정비사업을 통해 계획된 공원, 녹지공간과의 생태 네트워크 형성
생활 환경	토지 환경	3. 토지이용	0	상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	준공업지역 재생을 통해 산업혁신기반을 구축하고 기존 토착영세산업의 보호/활성화를 지원하는 등 생활권 발전 목표에 부합
	물환 경	4. 물순환, 수리·수문	0	강우수의 지표흡수를 통한 물순환 어려움	효율적인 물순환을 위해 계획지구 내 생태면적률 27.43%를 확보하였으며, 자연지반능지를 최대한 확보 (법정 조정면적의 약22%) 하여 강우수의 침투가 용이 하도록 계획
	대기 환경	5. 바람	0	평균풍속 2.42m/s 불투수 포장비율이 높은 시기지	저층부 다층화를 통한 보행로, 녹지 등 그린 네트 워크 계획
		6. 열	0	불투수 포장비율이 높은 저층 건물 밀집지	에너지 효율화 및 신재생 에너지 관련 계획기법 도입
		7. 대기질·미세 먼지	0	초미세먼지 기준치 초과 공사 및 운영 시 오염물질 발생	공사 시 : 먼지저감 대책 실행 운영 시 : 대기오염 정화수중 식재 유 도
		8. 온실가스	0	운영 시 냉·난방에 의한 오염원이 발생 될 것으로 판단됨	운영 시 온실가스 흡수원 확보 등 온실가스 저감방안 대책 실행
	기타	9. 친환경적 자원 순환	0	공사 시 건설 및 생활 폐기물 발생 운영 시 생활폐기물 발생	공사 시 혼합건설폐기물 발생 저감 및 재활용, 분별 해체 노력 운영 시 분리수거를 통한 재활용률 제 고
		10. 에너지	0	도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 에너지 절감 방안 필요	에너지 효율화 및 신재생 에너지 관련 계획기법 도입
		11. 소음·진동	0	공사 시 소음 및 진동 발생 (80m 이내 영향권)	가설 방음판넬 설치, 공사 차량 주행속도 제한 등 조치
		12. 휴식 및 여가 공간	0	관내 공원 108개소 인근 공원 활용률 저조	공개공지 등의 휴게공간을 마련하여 시 설이용자 편의 제공

11. ()
12. ()
- 13.

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	비고
도시정비형 재개발사업	정비계획 결정(변경) 고시일부 4년 이내	토지등소유자	-

. 1~3가 ()

1. ()
2. ()
3. ()

. 2023 5 (' 23.4.5) : 가

심의의견	반영계획	비고
공개공지계획 관련 다음 사항을 반영할 것 · 공개공지가 보행결절점에 위치한 점을 고려하여 보행공간과 인접한 부분에 개방성이 강화될 수 있도록 조치할 것 · 공개공지 내 개인형 이동수단(PM)의 주차 공간 확보, 이와 연계한 저층부 사위공간 확보 가능성 등을 검토할 것	보행공간 인접 부분에 조경 식재의 배치 등 조경계획을 변경하여 보행의 연속성 및 개방성을 확보하였음	반영
	대상지 공개공지는 기결정된 공공정비계획 지침(' 21.07)에 의거 조경 위주의 휴게공간 조성이 원칙으로, PM 주차공간 확보 검토 시 공개공지 이용자들의 이용 불편 및 안전·관리 문제(무단적치, 방치 등)가 예상됨에 따라 휴게공간 중심으로 조성하였음	미반영
	향후 건축위원회 심의 시 저층부 사위공간 확보 가능성을 검토하여 조치하겠음	반영 예정
지하주차장 램프는 이용 편의성 측면에서 회전반경이 충분히 확보될 수 있도록 선형을 조정 검토할 것	건축위원회 심의 및 교통영향평가 심의 시 지하주차장 램프 회전반경이 충분히 확보될 수 있도록 선형 조정을 검토하겠음	반영 예정
저층부 가로활성화용도는 인접한 도림천을 고려하여 배치계획 조정 등을 검토할 것	건축위원회 심의 시 도림천과 연접한 저층부 가로활성화 용도의 진출입 등 배치계획 조정을 검토하겠음	반영 예정

. :

,

.

○

(02 - 2133 - 8491)

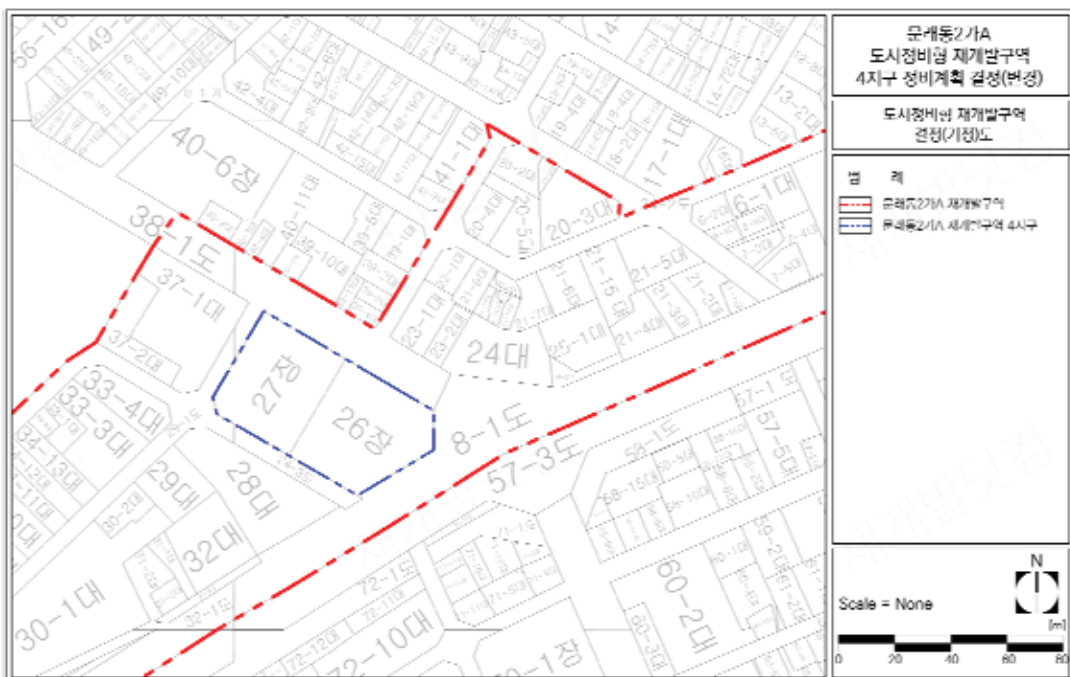
(02 - 2670 - 3802)

.

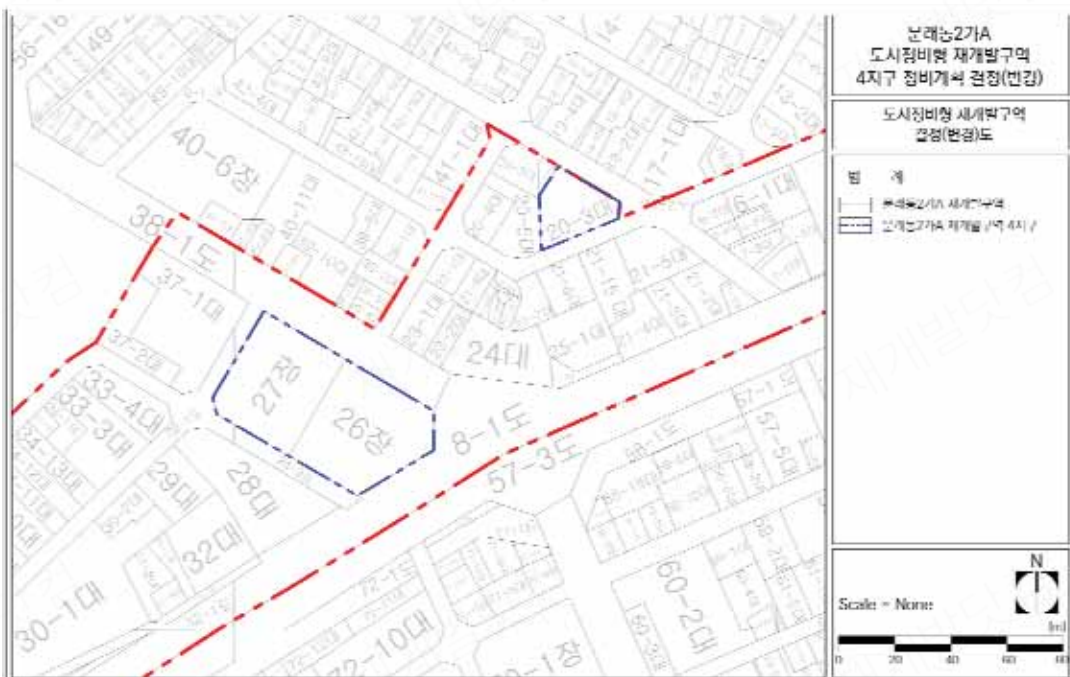
(<http://eum.go.kr>)

.

■ ()

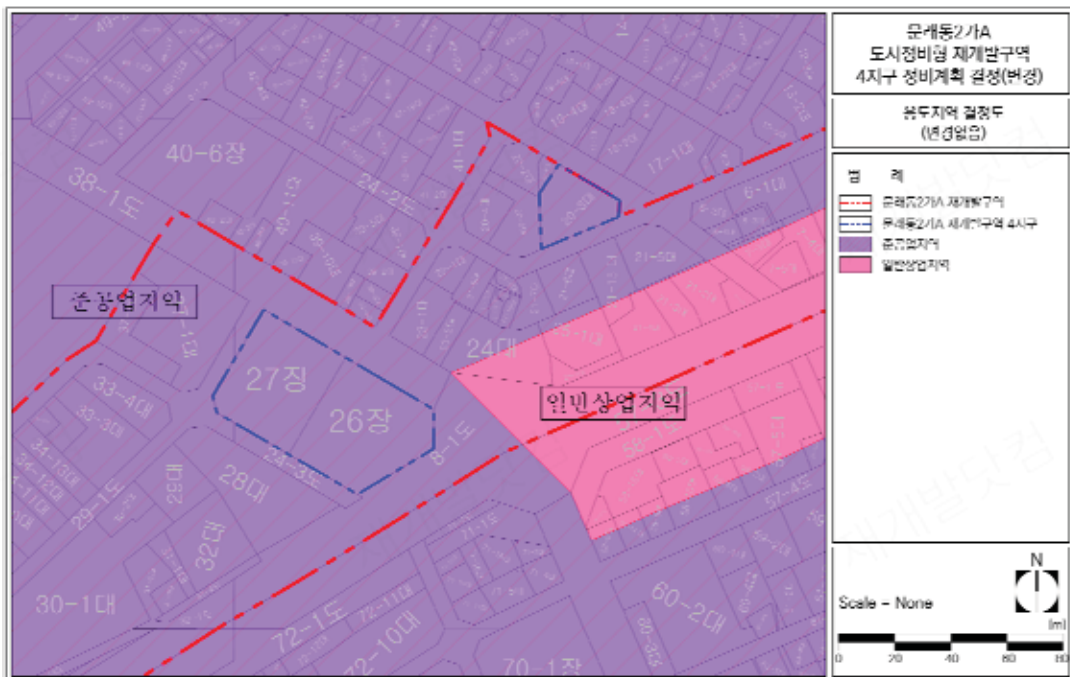


■ ()



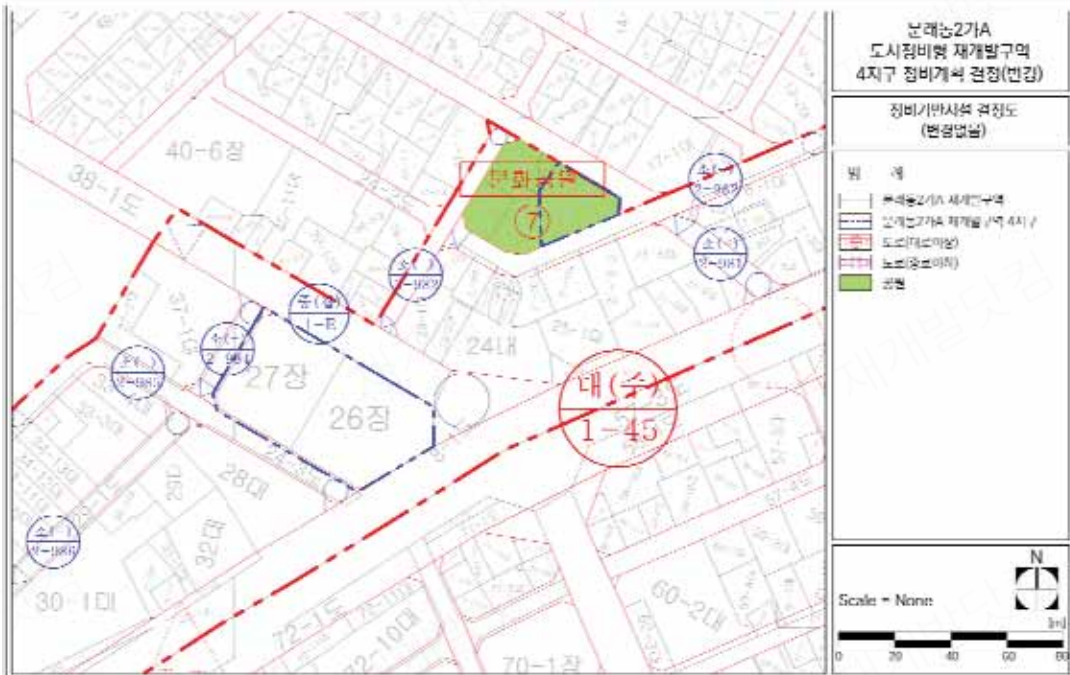
■

()

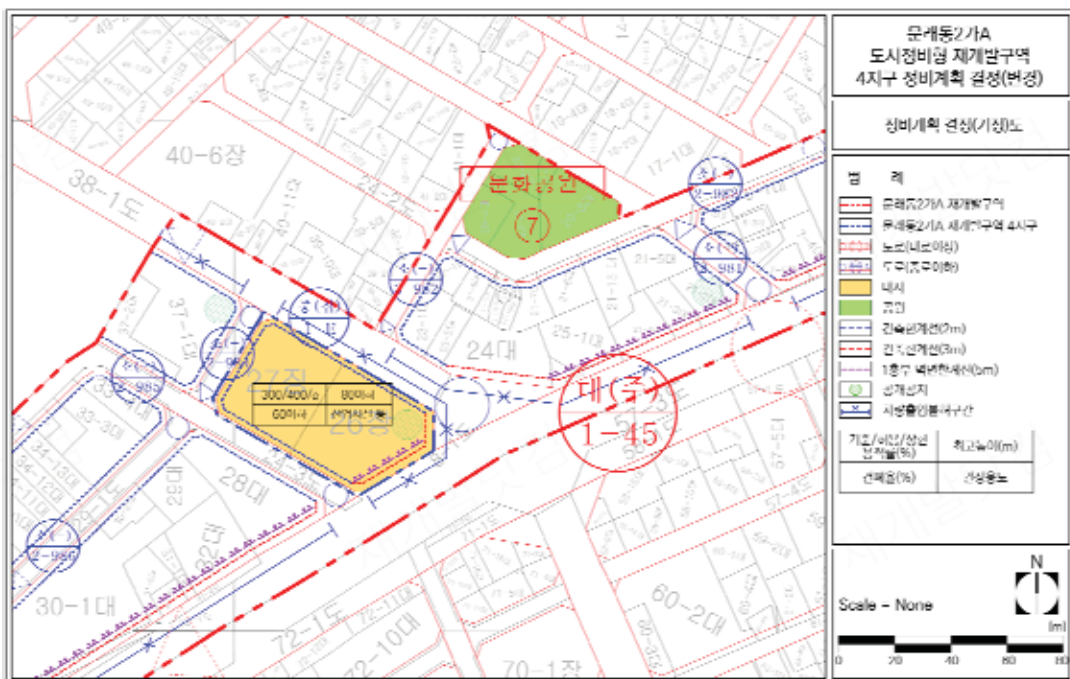


■

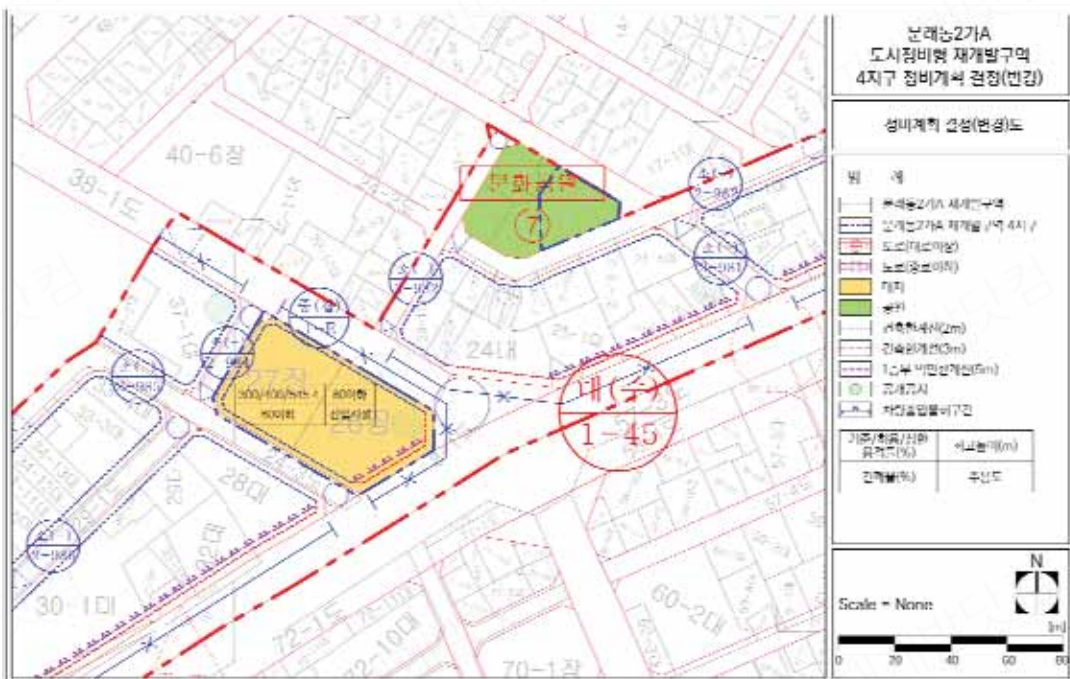
() ()



■ ()

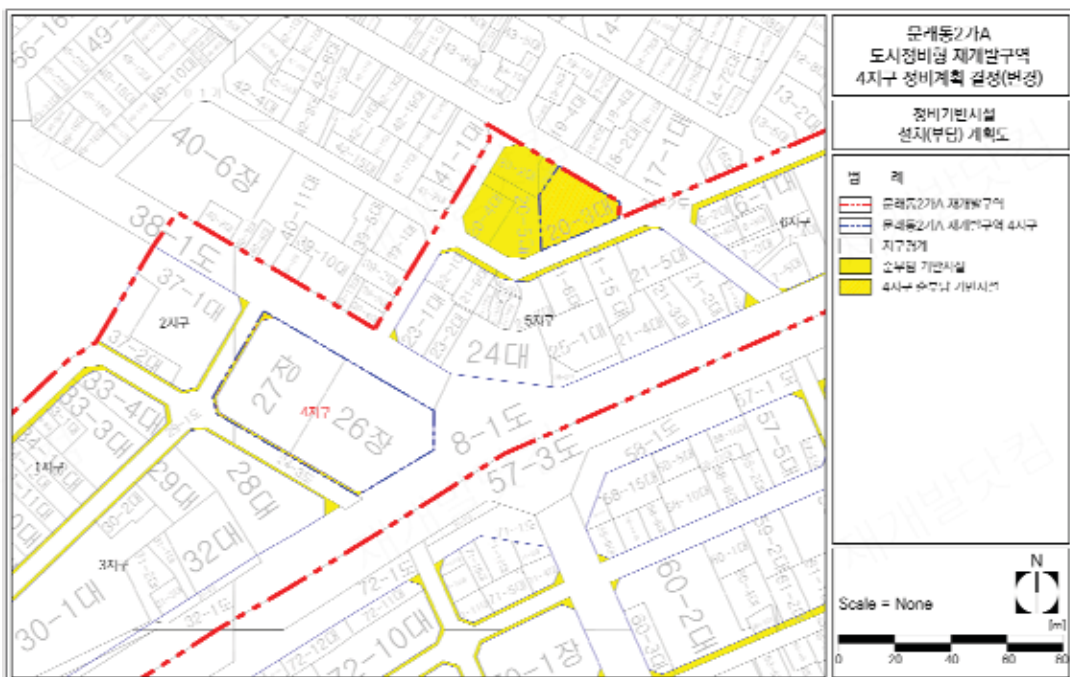


■ ()



■

()



■

