

고 시

서울특별시 영등포구 공고 제2022-2046호

문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 변경 결정(안) 공람공고

서울특별시고시 제2013-217호(2013.07.11.)로 최초 도시환경정비계획 수립 및 정비구역 지정되고, 서울특별시 고시 제2021-420호(2021.07.29.)에 의해 도시정비형 재개발구역 변경 지정(정비계획 변경 결정 포함)된 문래동2가 26번지 일대 “문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구”에 대하여 「도시및 주거환경정비법」 제14조 규정에 따라 토지등소유자의 정비계획(변경) 주민제안에 있어 「같은 법」 제15조 및 「같은 법 시행령」 제13조의 규정에 따라 문래동2가A 도시 정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람공고합니다. 본 계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2022년 12월 1일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2022.12. 1. ~ 2023. 1. 2. (30일 이상)

나. 공람장소 : 영등포구청 주거사업과(☎02-2670-3802)

다. 공람내용 : 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 변경 결정(안)

라. 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 변경 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

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

2. 지구지정 조서 (변경)

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	구분		비고
				획지 (㎡)	정비기반시설 (㎡)	
기정	문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구	영등포구 문래동2가 26번지 일원	3,214.7	2,719.6	495.1	평균 순부담률 15.4%
변경	문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구	영등포구 문래동2가 26번지 일원	3,338.1	2,700.9	637.2	4지구 편입토지의 공부상 면적 및 기 결정된 정비기반시설 중 기부채납 면적 반영

■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유
변경	• 획지면적 변경 [2,719.6㎡→2,700.9㎡, 감)18.7㎡] • 정비기반시설 면적 변경 [495.1㎡→637.2㎡, 증)142.1㎡]	• 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 내 4지구 편입토지의 공부상 면적 반영 및 기 결정된 정비기반시설 중 부담된 도로 및 공원의 면적을 포함하여 시행면적 변경

3. 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		2,719.6	증) 618.5	3,338.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 637.2	637.2	19.1	기 결정된 정비기반시설 중 4지구 부담면적 반영
	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	4지구 편입토지의 공부상 면적 반영

※ 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역·지구에 관한 계획 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		3,338.1	-	3,338.1	100.0	-
준공업지역		3,338.1	-	3,338.1	100.0	-

5. 도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 계획 (변경없음)

가) 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경없음

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

※ ()는 4지구 내 해당하는 사항임

나) 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
기정	7	공원	문화 공원	문래동2가 20-3번지 일원	1,379.4 (526.6)	-	1,379.4 (526.6)	서고420호 (21.7.29)	4지구 정비기반시설 부담계획

※ ()는 4지구 내 해당하는 사항임

6. 정비기반시설의 설치(부담)계획 (변경)

가) 정비기반시설 부담계획

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 기존정비기반시설면적)

※ 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유
변경	- 대지면적 및 정비기반시설 면적 변경에 따른 시행면적 변경 - 증) 123.4㎡	대지면적 변경 및 정비기반시설(도로, 공원) 기부채납에 따른 시행면적 증가

나) 정비기반시설 설치(확보)계획

1) 정비기반시설 부담면적

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 637.2	637.2	100.0	-
	도 로	-	증) 110.6	110.6	17.4	-
	공 원	-	증) 526.6	526.6	82.6	-

※ 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 기결정된 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 내 정비기반시설 중 부담면적 반영

2) 정비기반시설 편입토지

구 분	시설의 종류	위 치	공부상면적 (㎡)	정비기반시설 부담면적 (㎡)	소유자	비 고
합 계			3,338.1	637.2	-	-
1	도 로	문래동2가 26번지	1,477.0	30.9	영등포농업 협동조합	-
2		문래동2가 27번지	1,334.5	79.7		-
소 계			2,811.5	110.6	-	-
3	공 원	문래동2가 20-3번지	526.6	526.6	영등포농업 협동조합	-
소계			526.6	526.6	-	-

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

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

8. 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용도	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	산업 시설	60 이하	300/400/545.4	80 이하	-

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 녹색 건축물 설계기준상 성능 대체비율에 따라 완화 가능	기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2 부여		50%
계획 유도	지역별 도시경제 활성화 유도	「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 등 권장용도 설치시	정률 부여	권장용도 비율에 비례	50%
합계					100%
허용용적률 인센티브					100% 적용

건축물
용적률
완화에
관한
계획

③ 상한용적률 : 145.4%완화

구 분		적용기준	비 고
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		• 허용용적률 × (1.3 × α) = 122.6%	
공개공지 의무면적 초과제공		• 허용용적률 × {(공개공지면적 - 의무면적) / 대지면적} = 400% × {(343.63㎡ - 189.06㎡) / 2,700.9㎡} = 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 의무면적 초과 확보
- 차량출입불허구간 : 경인로 및 경인로77길변 차량출입불허구간 지정

9. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 생태 환경	1. 바이오톱	바이오톱 보전 등급 향상	○	• 바이오톱유형 : 상업지 • 주변 공원과 연계 필요	• 인근 공원과 연계성을 갖도록 공개 공지를 확보하여 생태적 네트워크 기능을 확보해 바이오톱 공간 조성
	2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 • 서측 도림천 생태공원과의 생태적 가교환경 형성	• 계획지구 인근 정비사업을 통해 계획된 공원, 녹지 공간과의 생태네트워크 형성
생활 환경	토지 환경	3. 토지 이용	○	• 상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	• 준공업지역 재생을 통해 산업혁신기반을 구축하고 기존 토착영세산업의 보호/활성화를 지원하는 등 생활권 발전 목표에 부합
	물 환경	4. 물순환, 수리·수문	○	• 강우수의 지표흡수를 통한 물순환 어려움	• 효율적인 물순환을 위해 계획지구내 생태면적률 27.94%를 확보하였으며, 자연지반녹지를 최대한 확보 (법정조경면적의 약22%) 하여 강우수의 침투가 용이 하도록 계획
	대기 환경	5. 바람	○	• 평균풍속 2.42m/s • 불투수포장비율이 높은 시가지	• 저층부 다층화를 통한 보행로, 녹지 등 그린네트워크 계획
		6. 열	○	• 불투수포장비율이 높은 저층건물밀집지	• 에너지 효율화 및 신재생 에너지 관련 계획기법 도입
		7. 대기질·미세먼지	○	• 초미세먼지 기준치 초과 • 공사 및 운영시 오염물질 발생	• 공사 시 : 먼지저감 대책 실행 • 운영 시 : 대기오염 정화 수종 식재 유도
		8. 온실 가스	○	• 운영 시 냉·난방에 의한 오염원이 발생 될 것으로 판단됨	• 운영 시 온실가스 흡수원 확보 등 온실가스 저감방안 대책 실행

생활 환경	기 타	9. 친환경적 자원 순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사 시 건설 및 생활 폐기물 발생 • 운영 시 생활폐기물 발생	• 공사 시 혼합건설폐기물 발생 저감 및 재활용, 분별해체 노력 • 운영 시 분리수거를 통한 재활용율 제고
		10. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 • 에너지 절감방안 필요	• 에너지 효율화 및 신재생 에너지 관련 계획기법 도입
		11. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사 시 소음 및 진동 발생 (80미터 이내 영향권)	• 가설방음판넬 설치, 공사 차량 주행속도 제한 등 조치
		12. 휴식 및여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 관내 공원 108개소 • 인근 공원 활용률 저조	• 공개공지 등의 휴게공간을 마련 하여 시설이용자 편의 제공

10. 정비사업 시행계획

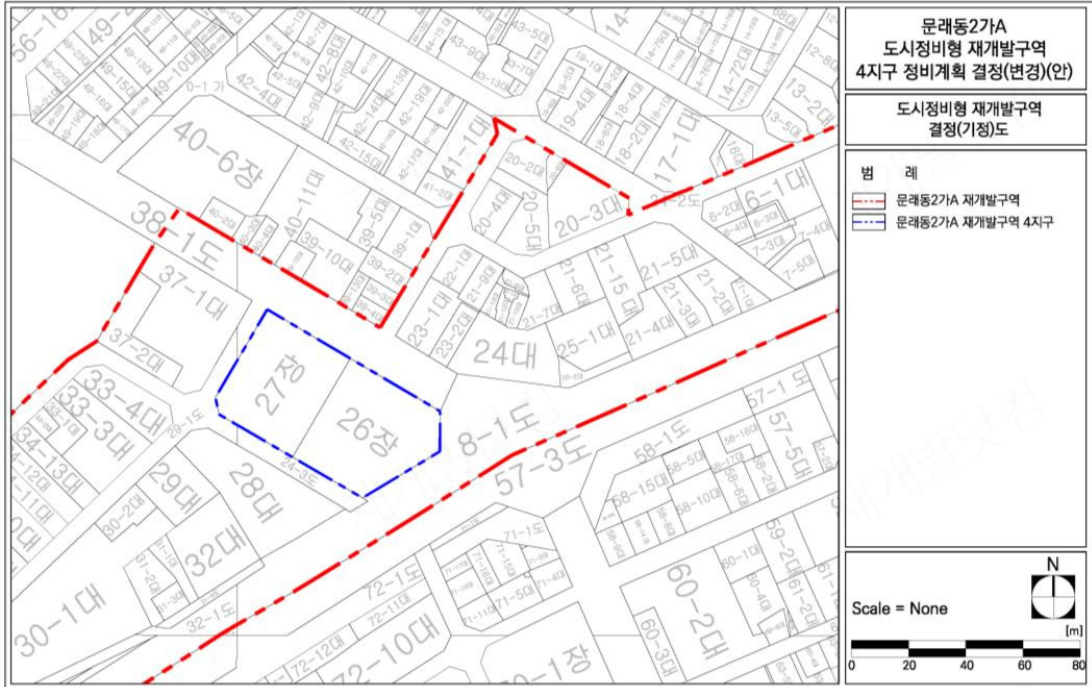
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	비고
도시정비형 재개발사업	정비계획 결정(변경) 고시일부터 4년 이내	토지등소유자	-

마. 관계 도서

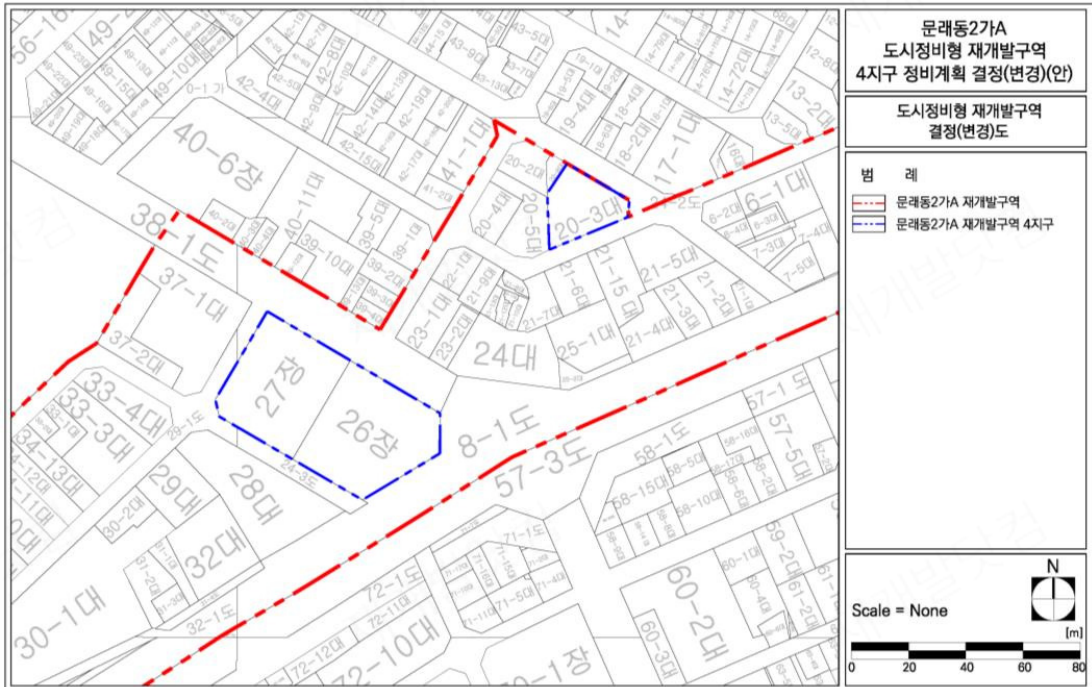
- 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소(영등포구청 주거사업과)에 비치된 도서로 같습니다.
- 단, 정비계획 변경 결정(안)은 향후 관련부서 협의 및 서울시 도시계획위원회 심의 등의 과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관련 도면 : 붙임 참조

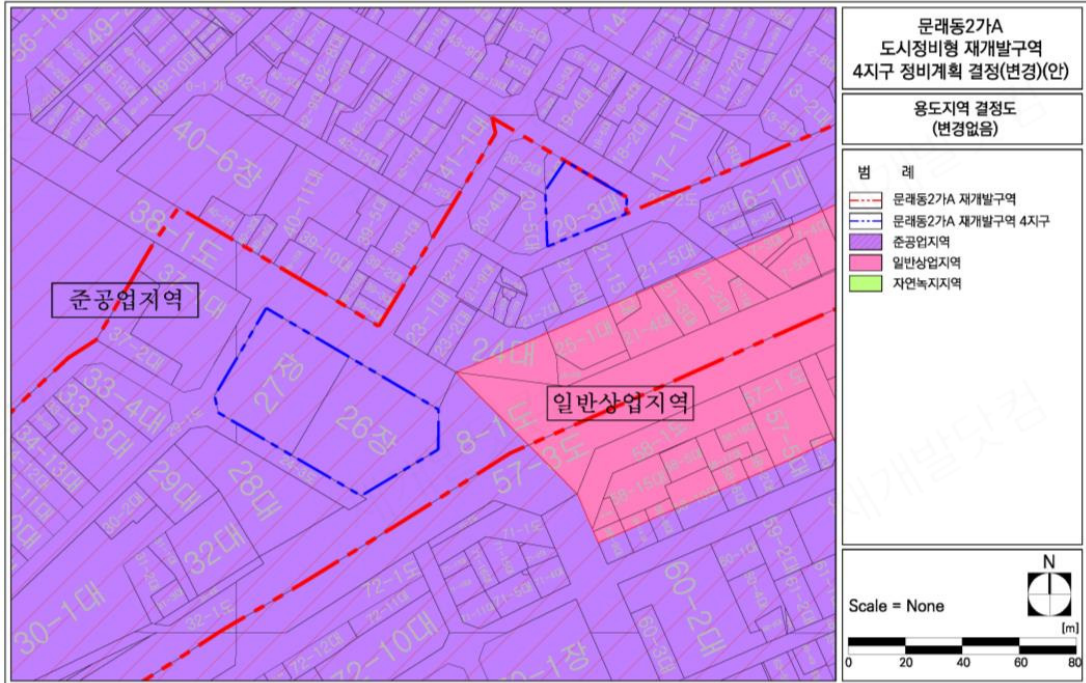
■ 정비구역 결정(기정)도



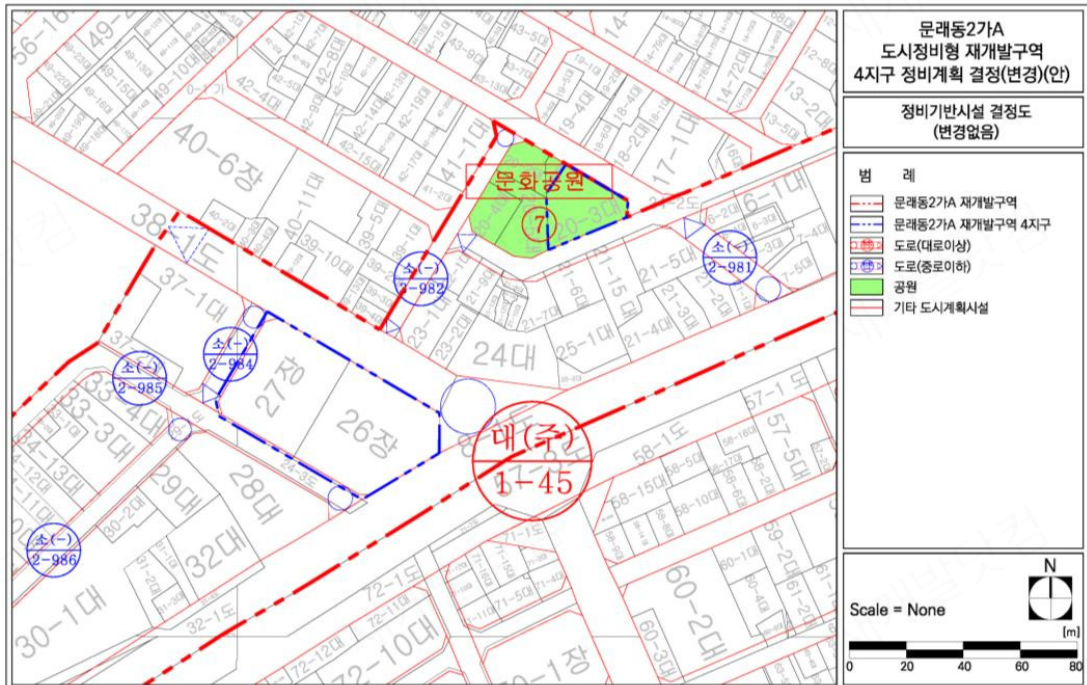
■ 정비구역 결정(변경)도



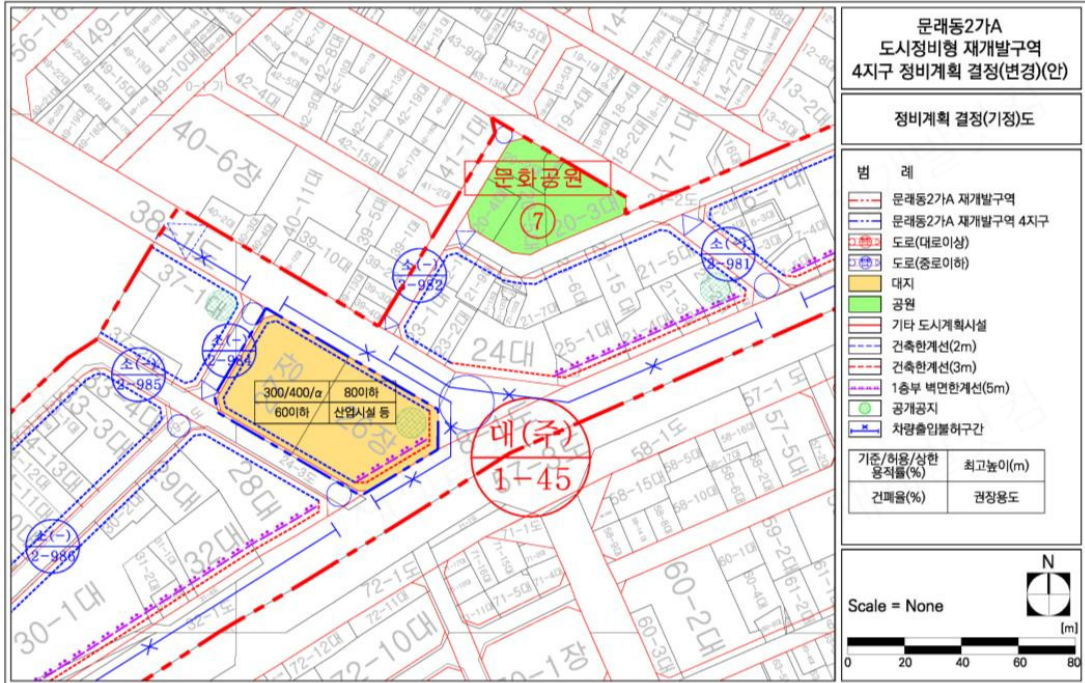
■ 용도지역 결정도(변경없음)



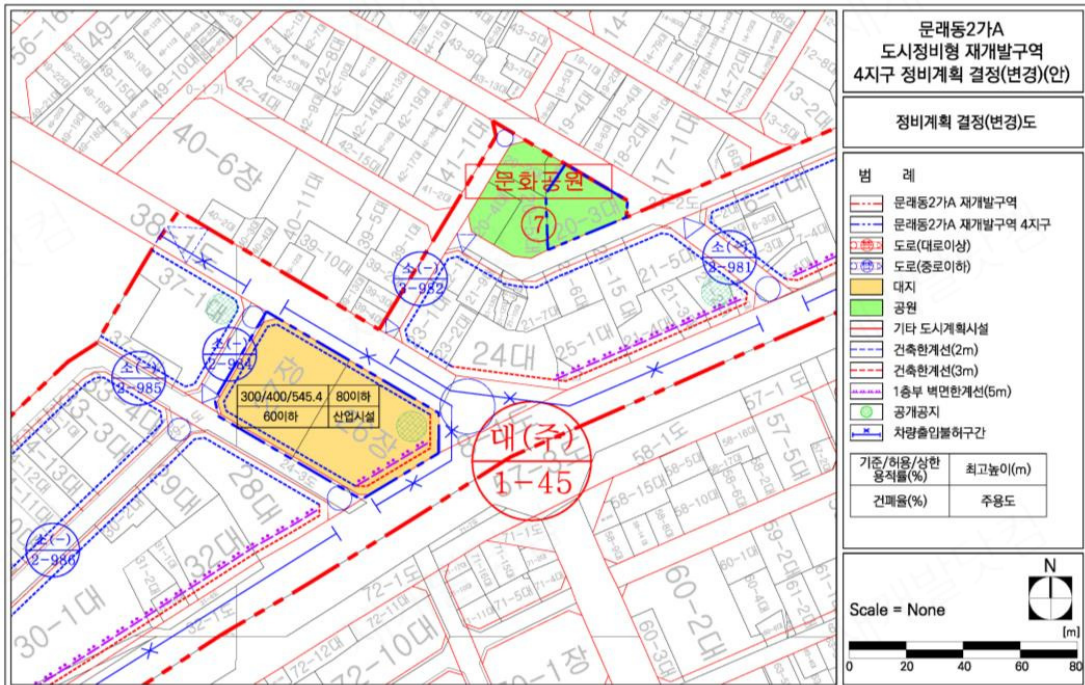
■ 도시계획시설(정비기반시설) 결정도(변경없음)



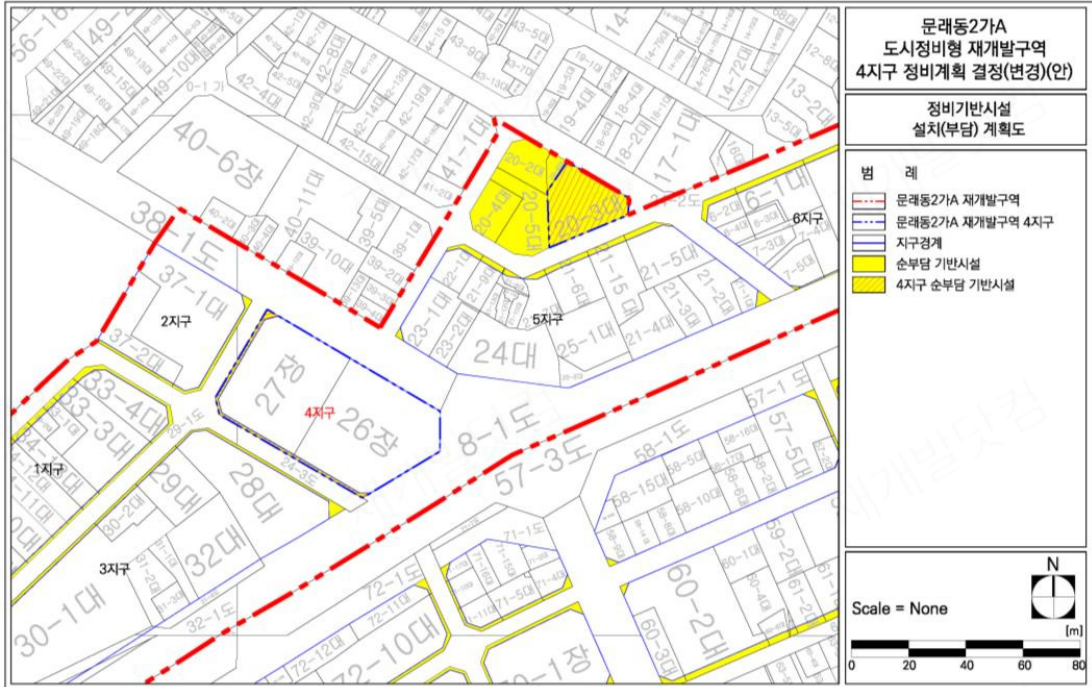
정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도



정비기반시설 설치(부담) 계획도



토지이용계획도

