- 서울시 영등포구 문래동 3가 76-1번지 -

문래국화아파트 재건축정비사업 정비계획(변경)

- 주 민 공 람 · 공 고 -

2025. 11

영 등 포 구

[CONTENTS]

Ⅰ 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요
2 현황분석
3 계획의 기본구상
4 부분별 정비계획
5 토지 및 건축물조서

Ⅱ 계획설명서

1 계획의 개요
2 현황 및 여건분석
3 계획의 기본구상
4 부분별계획
5 건축개요 및 배치도

Ⅲ 기초조사 확인내역서

1 기초조사 확인내역서

Ⅳ 환경성검토서

Ⅴ 교통성검토서

Ⅵ 경관성검토서

Ⅶ 문래국화아파트 재건축정비사업 제1차 토지등소유자 동의 속기록

Ⅷ 조치계획서

I

Ⅰ. 정비계획 및 구역 지정 신청서

1 계획의 개요
2 현황분석
3 계획의 기본구상
4 부분별 정비계획
5 토지 및 건축물 조서

1 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

▌주변 지역 변화에 따른 합리적 토지이용의 요구 증대

- 문래1-4가 도시환경정비사업, 방림 부지 지구단위계획, 문래동1-3가 지구단위계획구역 등 다양한 개발사업이 진행됨에 따라 개발잠재력이 큰 지역으로 적정 개발 유도 및 합리적 토지이용에 대한 주민 요구가 가중되고 있음

▌쾌적하고 안전한 주거환경 조성을 위한 정비의 필요성

- 안전진단 실시 결과 “D등급 판정”을 받아 재건축사업 시행 결정된 문래국화아파트 재건축 정비계획 수립을 통해 토지이용 효율을 극대화하고 주거환경을 개선이 필요함
- 건축물의 노후도가 심각하여 악취 및 상하수도의 노후화 등 각종 환경오염에 있어 주민들의 불편함이 발생하고 있음
- 아파트단지 내 노상주차장만 있어 주차 공간 부족뿐 아니라, 차량과 보행의 동선이 혼재함에 따라 보행자의 안전에 큰 위험 요소로 작용하고 있음
- 휴게 공간이 팔각정 1개소 밖에 없어 주민들의 휴식 및 휴게시설, 주민 공동이용시설이 전혀 없음에 따라 편의성 저하 또는 주민들의 공동체 생활공간 부재

2. 계획의 목적

- 합리적 계획을 통해 대상지를 정비하고, 주변 지역에 대한 정비 효과를 얻도록 함
- 주변 지역과의 정합성을 유지하는 한편 지상부의 보행환경향상에 주력하여 쾌적한 공동주택단지 창출
- 계획대상지 및 주변 지역의 거주환경개선
- 토지이용의 효율화
- 무분별한 건축물의 난립을 방지하고 주변 지역과 조화를 이룰 수 있는 도시경관 창출
- 체계적인 정비기반시설의 설치 및 관리를 통해 바람직한 공동주택단지 방향 모색

나. 계획의 범위

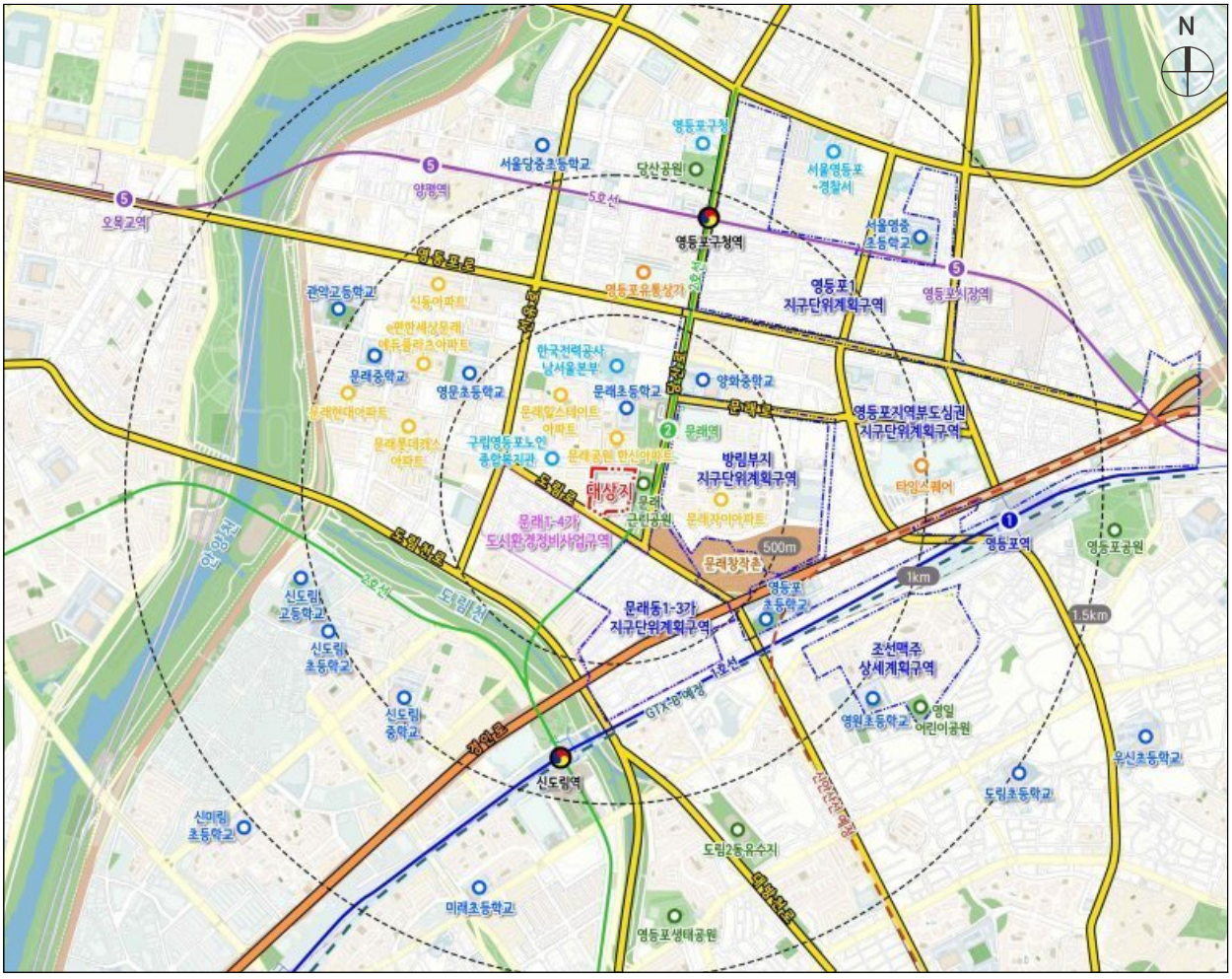
1. 공간적 범위

- 위　치 : 서울특별시 영등포구 문래동 3가 76-1번지
- 면　적 : 17,794.6㎡

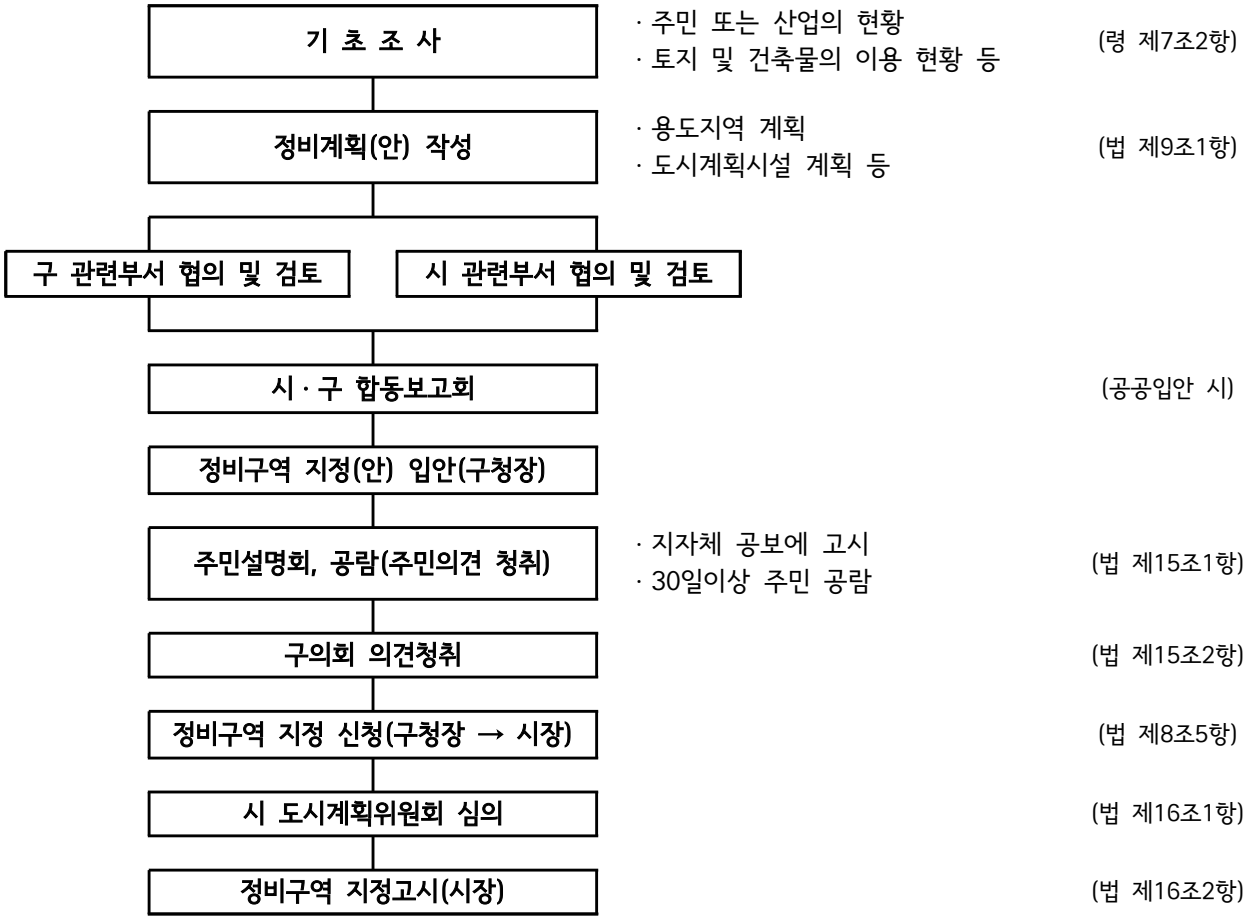
2. 시간적 범위

- 기준 년도 : 2025년
- 목표 연도 : 2036년

위 치 도



3. 계획의 수립 절차(과정) 및 추진 현황



가) 추진 현황

- 2018. 07. 03 : 착수 보고
- 2018. 08. ~ 11. : 주민 의견 설문조사
- 2018. 11. 28 : 중간보고 1차 (영등포구)
- 2019. 03. 15 (3.15 ~ 28) : 관련 부서 협의 (영등포구, 서울시, 유관기관)
- 2019. 04. 09 : 중간보고 2차 (영등포구)
- 2019. 04. 30 : 시·구 합동 보고회 (서울시·영등포구청)
- 2019. 06. 05 (6.6 ~ 7.5) : 주민 공람 공고(30일)
- 2019. 06. 21 : 주민설명회
- 2019. 09. 11 (9.12 ~ 10.12) : 주민 재공람 공고(30일)
- 2019. 10. 21 : 영등포구의회 의견 청취 (원안 가결)
- 2019. 12. 03 : 서울시 도시계획위원회 심의 상정 요청 (구 → 시)
- 2020. 06. 30 : 서울시 도시계획위원회 심의 상정(안) 보완제출 (구 → 시)
- 2020. 09. 02 : 제12차 서울시 도시계획위원회 심의 (수정가결)
- 2020. 12. 03 : 서울특별시 제2020-518호 영등포구 국화아파트 재건축 정비사업 정비구역 지정 / 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시
- 2025. 06. 24 : 정비계획 변경 접수(영등포구청)
- 2025. 10. 15 (8. 1 ~ 10. 15) : 관련 부서 협의 (영등포구, 서울시)

2 현황분석

가. 주변 지역 현황

1. 용도지역·지구 현황

- 대상지는 준공업지역이며, 공장 이적지 지역에 대규모 개발 및 재생 사업이 추진 중임

2. 공공시설 현황

가) 교통시설

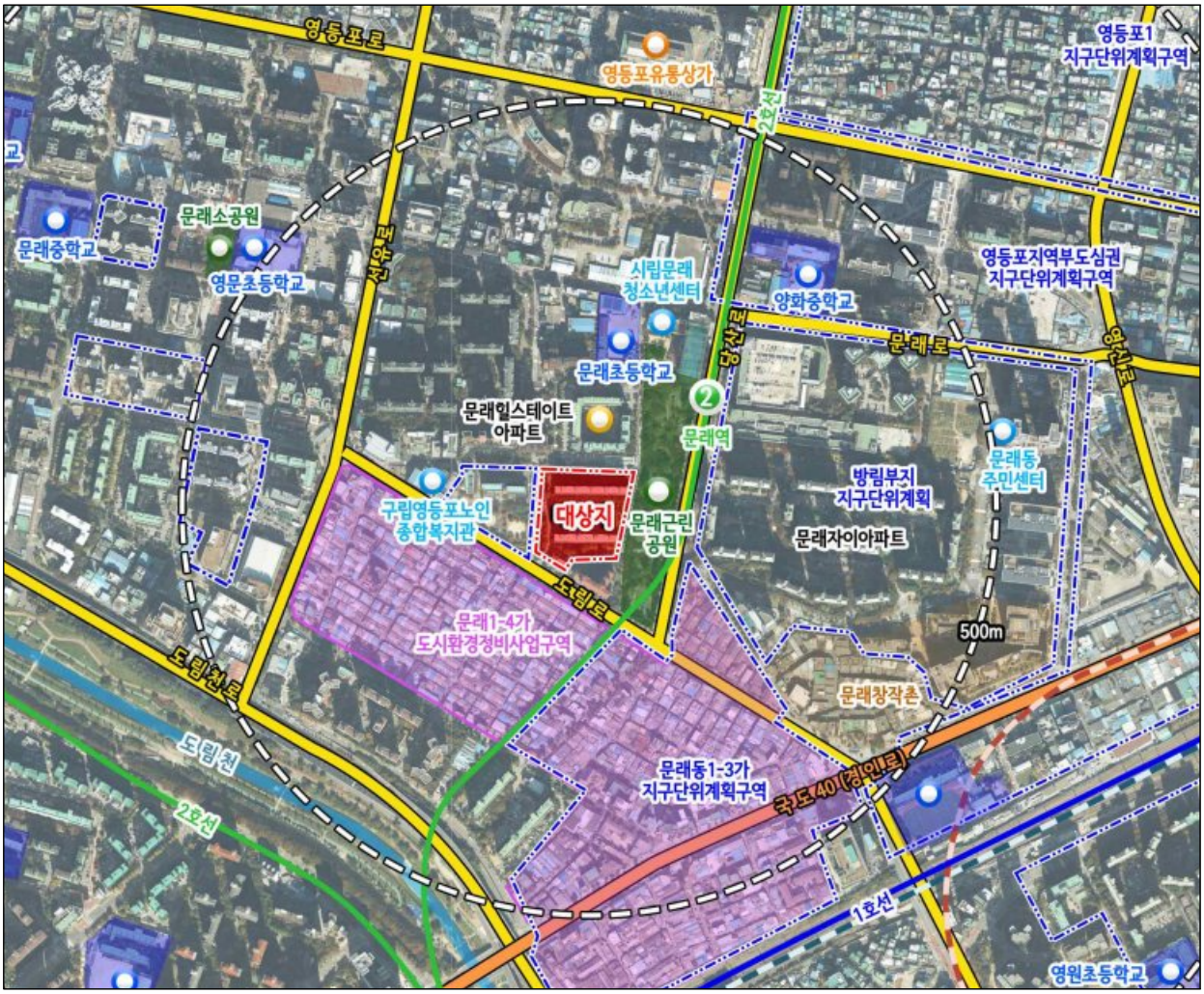
▌도로 및 철도

- 도림로와 당산로가 대상지를 둘러싸고 있고, 서측의 서부간선도로가 인근지역의 주요 교통망을 연결함
- 지하철 2호선 문래역이 대상지와 인접해 있어 대중교통 이용이 용이함

나) 공공시설

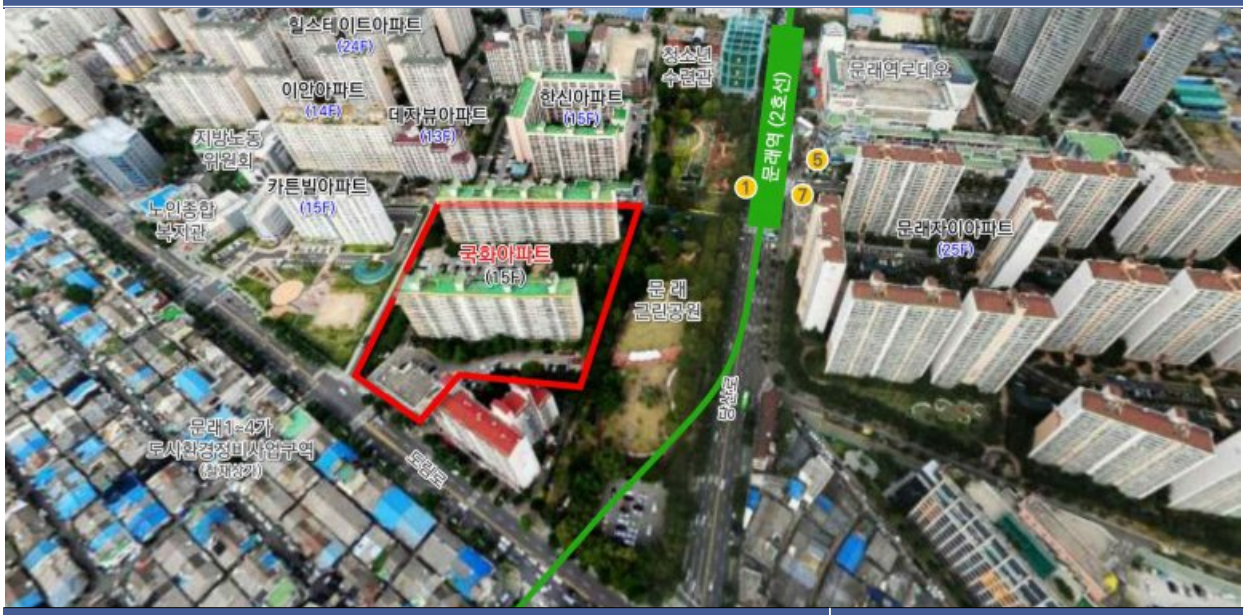
- 대상지 북측으로 문래초등학교가 입지하고, 서측에 구립노인종합복지관, 북측에 서울시립청소년수련관, 동측에 문래근린공원이 입지하고 있음

[현황분석도]



3. 대상지 전경 사진

대상지 전경사진



위성사진



①문래로20길(8m)



②도림로144길(8m)



③우정아파트진입부



③국화아파트진입부



나. 정비사업 구역 현황

도시계획 사항	용도지역	용도지구	도시계획시설	기 타
	준공업지역 : 17,794.6㎡	-	-	-

토지 현황	구 분	계	사유지	국·공유지			비 고
				소 계	공유지	국유지	
	면적(㎡)	17,794.6	17,794.6	-	-	-	-
	필지수	1	1	-	-	-	-

건축물 현황	구 분	계	허가 유무		용도별 허가 유무						비 고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
	동수	3	3	-	2	2	-	1	1	-	-
	호수	270	270	-	270	270	-	12	12	-	-

거주자 및 권리자 현황	거주 가구			거주인구			권리자(토지 등 소유자)			
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	270	142	128	697	367	330	342	-	-	-

※ 거주인구 영등포구 2018.07 기준 문래동 세대 당 인구(2.58인/세대) 적용

1. 호수밀도 현황 - 해당 사항 없음

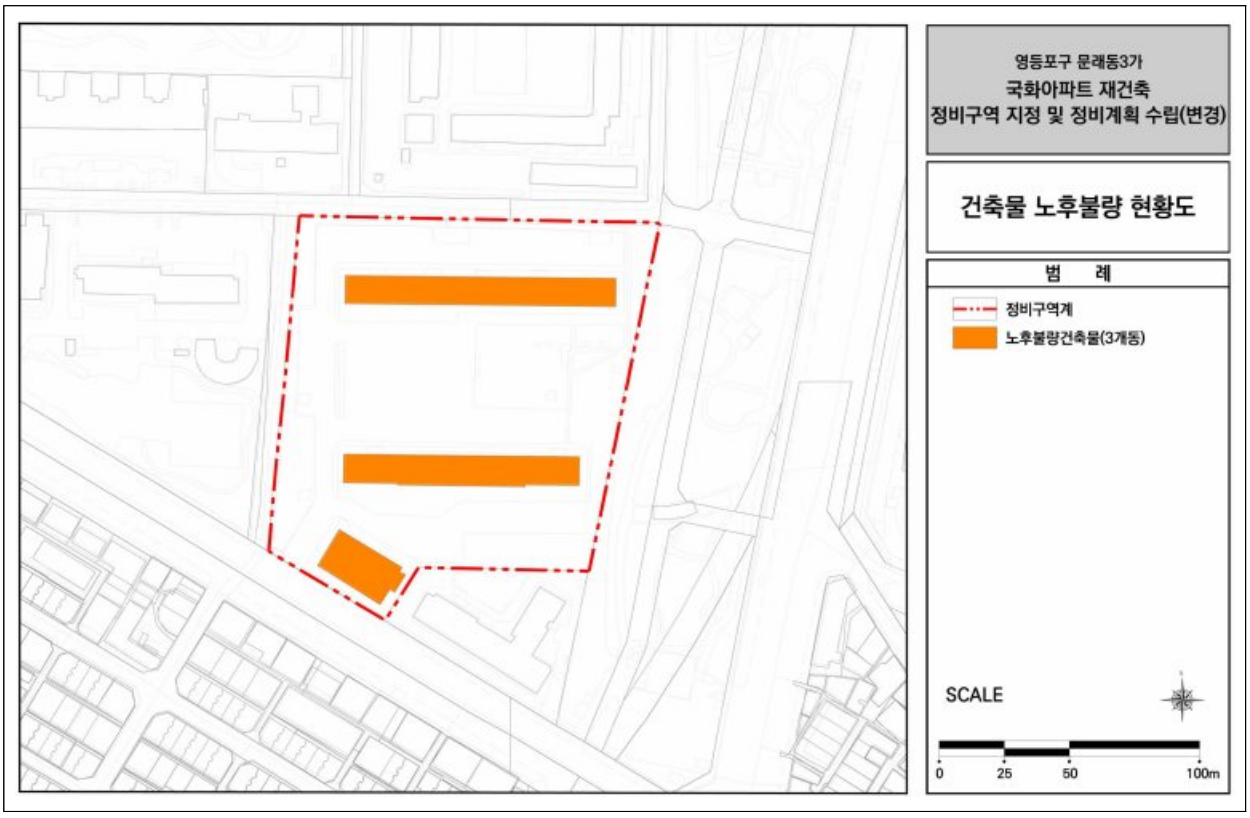
2. 주택접도율 현황 - 해당 사항 없음

3. 과소 필지 현황 - 해당 사항 없음

- 이하 여백 -

4. 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량비율 (노후·불량동수/총 동수)	노후·불량 등의 유형<안전진단에 의한 경우>			
			계	구조상 불량동수	건축 설비상 불량동수	기타
구조별	합 계	100.0% (3/3)	3			
	철근·철골·철골철근콘트리트 및 강구조	100.0% (3/3)	3			
	기타 구조 (연와, 석조, 목조 등)	-	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	100.0% (3/3)	3			
	10년 미만	-	-			
	10년 이상 20년 미만	-	-			
	20년 이상 30년 미만	-	-			
	30년 이상 40년 미만	-	-			
	40년 이상	100.0% (3/3)	3			
허가별	합 계	100.0% (3/3)	3			
	유허가	100.0% (3/3)	3			
	무허가	-	-	-	-	-

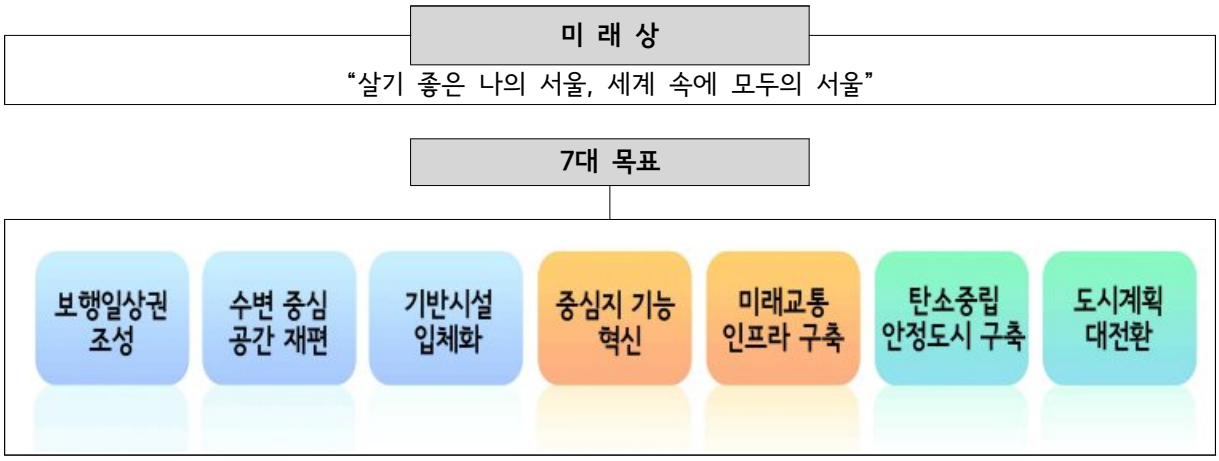


다. 상위 및 관련 계획 검토

1. 2040 서울 도시기본계획

가) 서울의 미래상

[2040년 서울시 미래상]



나) 주택·정비 부문 주요 목표

- 양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적 정비사업 유도
- 여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화
- 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련
- 쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성

다) 2040 서울중심지체계

기본방향	◦ 3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화 - 2030 서울도시기본계획이 제시한 3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계를 유지하며 미래 공간 변화에 대응하고 도시경쟁력을 강화할 수 있도록 중심지 기능을 고도화
	◦ 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원 - 중심지 체계와 광역교통망 간 연계를 강화하고, 중심지 내 주요 교통 결절점은 보행축과 연계한 통합 환승체계를 구축하여 대중교통 접근성을 제고
	◦ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도 - 중심지 기능을 고도화할 수 있도록 용도지역제를 유연하게 적용하여 용도 및 기능의 복합화를 유도
	◦ 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리 방안 마련 - 중심지별 육성 및 관리 방안을 마련하여 중심지 특성과 잠재력을 고려하면서 중심지별 기능을 특화·강화할 수 있는 구체적인 대응 방안을 제시

라) 도시공간구조

중심지명	3도심의 특성 및 육성 방향
여의도·영등포 (국제금융중심지)	◦ 여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 분담 - 여의도 국제 디지털 금융업무 생태계를 육성하고 용산 가용지 개발과 연계하여 기능 범위를 확대 - 영등포는 중심 상업과 문화, 첨단·혁신 산업기능 공간으로 특화 ◦ 영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성 - 시가지 특성을 고려한 도시공간 재상과 정비방안 마련 - 경인 축 일대에 도시관리계획을 유연하게 적용하여 일자리 중심지로 육성하고 상업·문화·여가 등 다양한 도심기능을 확충하며 도림천까지 보행로 연계 - 영등포~신도림 철도 구간의 지상 부분 입체화를 검토하여 서남권의 육성 기반 마련 ◦ 국제적 수준의 매력적인 도심 환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성 - 여의도와 용산을 연계하여 한강 중심의 글로벌 혁신 코어 조성 - 샛강과 올림픽대로의 입체적 활용으로 상부 가용공간을 확보하여 영등포와 연계, 대중교통 중심의 순환 체계 구축 - 여의도 배후 지원을 위한 노량진 가용지 및 미·저이용 부지의 전략적 활용 - 문화·여가 기능 및 공원·녹지 확충, 수변 경관 및 공공공간 네트워크 접근성 개선

마) 서남권 발전 방향 및 계획과제

구 분	계획과제	서남권 발전구상
도시공간	◦ 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축 ◦ 지역 특성을 고려한 지역 중심별 특화 육성계획 수립 ◦ 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리 방안 마련	
주거환경	◦ 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 ◦ G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활 편익 시설 및 다양한 주택 유형 공급	
기반시설	◦ 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반 시설 입체 복합화 추진 ◦ 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 ◦ 도시 첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축	
공원녹지	◦ 수경 축 및 남부 녹지 축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화	

2. 2030 도시·주거환경정비기본계획

가) 주거생활권계획

- 주거지 재생을 위한 관리 방향을 제시, 주거환경지표 분석을 통해 주거환경을 객관적으로 분석하고 이를 토대로 해당 주거생활권의 관리 방향을 제시
- 생활권 내 정비구역에 대해 정비사업 실행 지침을 제공함과 동시에 주거생활권 계획 내용을 고려한 계획수립을 통해 주거생활권 및 주변 지역을 고려한 정비사업을 유도
- 정비구역 외의 일반주거지에 대한 관리에 있어서도 개별 건축 등의 행위 시 주거생활권계획 내용을 고려하여 주거지의 정비/보전/관리의 방향 제시
- 주거생활권별 장소성에 기반한 현황 분석-계획으로 체계화되는 계획을 통해 계획의 내용에 대한 행정, 전문가, 주민의 생활권계획에 대한 이해를 도움
- 자치구에서 수립하는 기초 생활권별 계획 방향 제시

나) 토지이용계획(준공업지역 등 산업기능 인접 주거지)

- 준공업지역과 인접한 주거지는 일부 공업기능의 침투가 발생할 수 있으므로 양호한 주거환경의 조성을 위해 과도한 공업기능의 침투를 방지하여야 함
- 준공업지역과 인접한 주거지 내부에 완충공간을 확보하여 주거 공간의 성격을 명확하게 구분하고 공업시설로 인해 발생할 수 있는 위험으로부터 주거지를 보호할 수 있어야 함
- 준공업지역 내 주거 기능이 밀집한 지역은 직주근접형 주거환경 조성을 위해 주거지역에 적용가능한 다양한 정비 방식을 활용할 수 있도록 유도하여야 함

다) 용적률계획

- 준공업지역 내 용도상 주거 기능이 밀집한 지역에서 사업 추진 시 준공업지역 제도 개선 방안에 따라 재건축사업 추진 가능
- 준공업지역의 용적률은 제3종일반주거지역의 용적률 체계를 따르되 공공임대주택 건립 등에 따라 법적상한용적률 400%까지 적용 가능

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
준공업지역	210%	230%	250%	400%

라) 건폐율계획

- 서울특별시 도시계획 조례의 용도지역별 건폐율 기준을 적용함

구 분	건폐율
준공업지역	60%

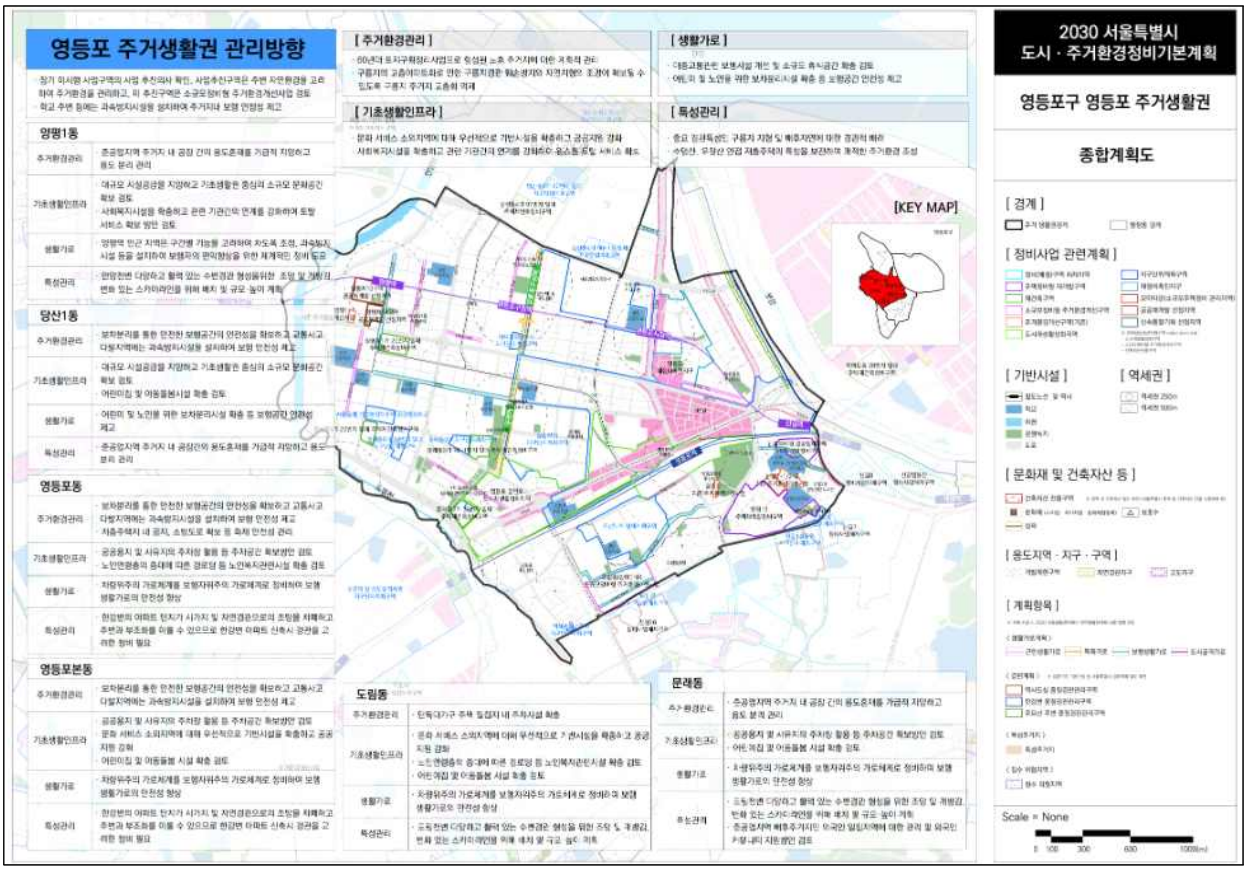
마) 높이 계획

- 상위 및 관련 계획과의 정합성 유지를 위해 본 정비 기본 계획의 높이 계획은 2040 서울 도시기본계획과 지구단위계획 수립 기준 준용

사) 문래동 부문별 주요 현황

구 분	내 용
입지 및 자연	◦ 북측과 서측의 안양천과 도림천이 입지 구역 내부 문래근린공원 및 소공원 등 입지
인구 특성	◦ 학령기 인구 비율 및 출생률이 매우 높음
주거지 특성	◦ 도시재생 활성화를 통하여 상업 및 판매시설이 많으며 다세대, 다가구 주택과 공동주택 등이 입지
주요 계획	◦ 관리형 주거환경개선사업, 지구단위계획구역 3개소, 주택재건축 정비구역 2개소, 도시재생 활성화 지역 1개소, 기업형 임대주택 공급 촉진 지구 1개소

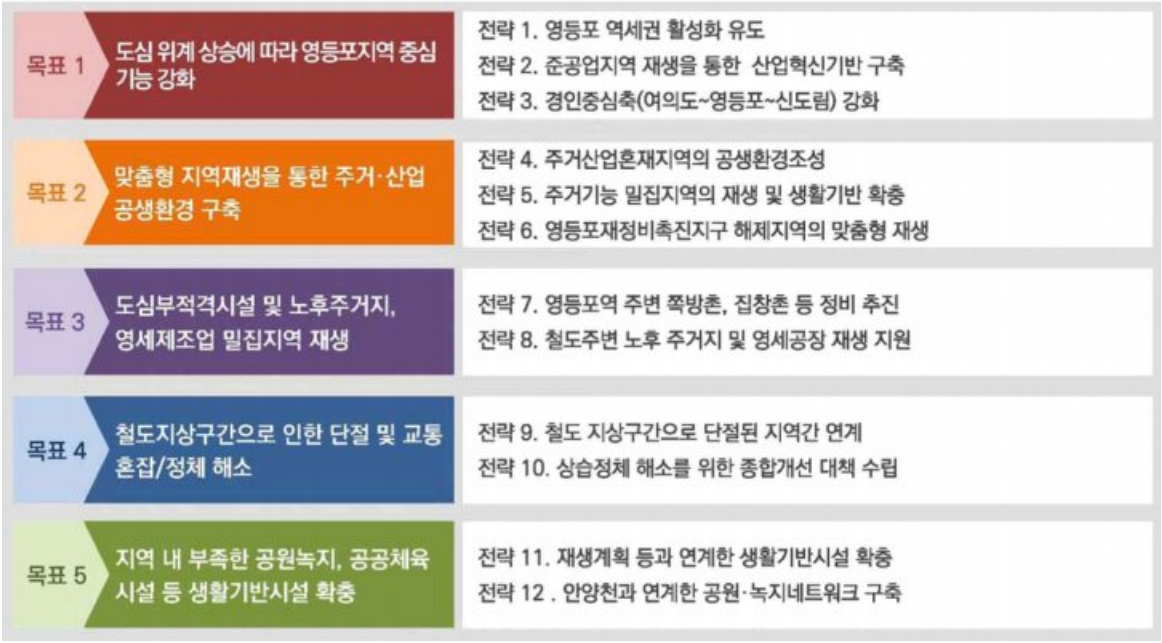
[영등포 주거생활권 종합계획도]



3. 2030 서울생활권계획(영등포 지역생활권 계획)

가) 미래상 및 목표

▪ 전통과 현대가 어우러지는 영등포 지역생활권



나) 기초현황

▌인구 및 세대 현황

▪ 인구밀도가 높으며, 영등포 생활권에서 문래동이 가장 많은 인구수를 가지고 있음

구 분	총인구(인)	인구밀도(인/ha)	세대수	세대당인구수(인)
영등포구	421,572	171.6	167,771	2.51
영등포 생활권	140,271	223.0	60,334	2.32
당산1동	21,155	282.0	9,290	2.21
양평1동	17,454	198.0	7,360	2.33
도림동	21,394	240.3	8,866	2.07
문래동	**32,751**	**219.8**	**12,534**	**2.59**
영등포동	20,065	159.2	11,481	1.66
영등포본동	27,452	269.1	10,803	2.29

▌토지이용계획

▪ 영등포 생활권 내 용도지역은 준공업지역이 58.4%로 가장 많고, 주거지역은 23.9%, 녹지 지역 10.0%, 상업지역 7.7% 순으로 구성

▪ 영등포 생활권에서 준공업지역이 두 번째 순으로 구성

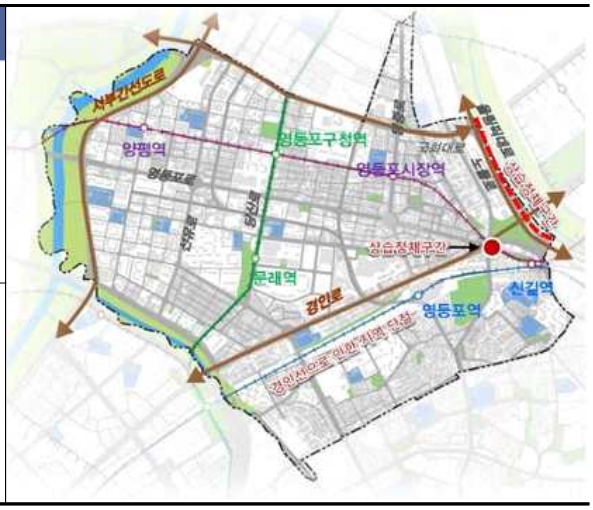
구 분	총면적(㎡)	주거(%)	상업(%)	공업(%)	녹지(%)
영등포구	24,838,262	32.1	12.4	20.2	35.3
영등포 생활권	6,319,265	23.9	7.7	58.4	10.0

- 준공업지역 비율 : 당산1동 : 94.6%, **문래동 : 80.1%**, 양평1동 : 69.7%, 도림동 : 48.2%, 영등포동 : 21.4%, 영등포 본동 : 34.7%

▌교통

- 교통접근성은 양호하나 상습 정체와 철도(경인선)로 인한 지역 단절
- 경인로, 국회대로, 올림픽대로, 서부간선도로 등 간선 가로망 교차로 상습 정체 구간 발생

구 분	도로명
주요 가로망	경인로, 국회대로, 올림픽대로, 서부간선도로, 여의대방로
내부 가로망	선유로, 영등포로, 당산로, 양산로, 영중로, 문래로, 도림로, 영신로, 문래북로



다) 실현 전략

- 주거산업 혼재 지역의 공생환경조성
  - 문래 예술 창작촌 환경개선 및 활성화와 연계하여 특색 있는 주거환경조성
- 주거 기능 밀집지역의 재생 및 생활 기반 확충
  - 아파트 지역의 계획적 정비 및 관리를 통해 정비사업 시 부족한 기반 시설 확충

라) 영등포 지역발전구상



[도시·군관리계획 현황도]



- 이하 여백 -

라. 관련 법규 검토

관련 법규	주요 내용
도시 및 주거환경정비법	**[용어 정의]** ◦ 정비구역 - 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 지정·고시된 구역을 말한다. ◦ 재건축사업 - 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
	[정비구역 지정권자] ◦ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수
	[재건축사업 입안 기준] ◦ 노후·불량 건축물로서 기존세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 ◦ 아파트 또는 연립주택이 밀집 되어 있는 지역으로 안전진단 실시 결과 전체주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로 (조례) 1만 제곱미터 이상인 지역
	[정비계획의 지정] ◦ 기초조사 - 동법 시행령 제7조제2항 및 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제7조에 따라 기초조사 확인해야 함 ◦ 정비계획의 내용 - 법 제9조 및 동법 시행령 제8조, 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조에 따라 해당사항을 포함한 계획을 수립하여야 함 ◦ 주민 의견 청취 등 - 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여야 하며, 주민공람과 함께 지방의회 의견을 들어야 함 (대통령령으로 정하는 경미한 사항의 경우는 본 절차를 거치지 아니할 수 있음) ◦ 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시 - 지방도시계획위원회 심의를 거쳐야 함 (대통령령으로 정하는 경미한 사항의 경우는 본 절차를 거치지 아니할 수 있음) - 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시
재건축사업과 관련된 주요 법규검토	**[국토의 계획 및 이용에 관한 법률]** ◦ 용도지역 안에서의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 등 행위 제한 규정 **[건축법]** ◦ 대지 안의 조경, 대지와 도로와의 관계, 건축선의 지정, 건축물의 구조 및 재료, 대지의 분할 제한, 건축물의 높이 제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한, 건축물의 설비 등에 관한 규정 **[주택법]** ◦ 공동주택의 부대 시설, 복리시설 및 간선시설에 관한 규정 **[공동주택 건립 관련 용도지역 등 업무 처리 지침]** ◦ 용도지역 상향 및 층수 완화 기준, 공공 시설 부담률 기준, 높이 완화 기준의 유연한 운영 등에 관한 업무처리 지침 **[주택 건설 기준 등에 관한 규정]** ◦ 주민공동시설 설치 기준

마. 잠재력 및 개발 전망 분석

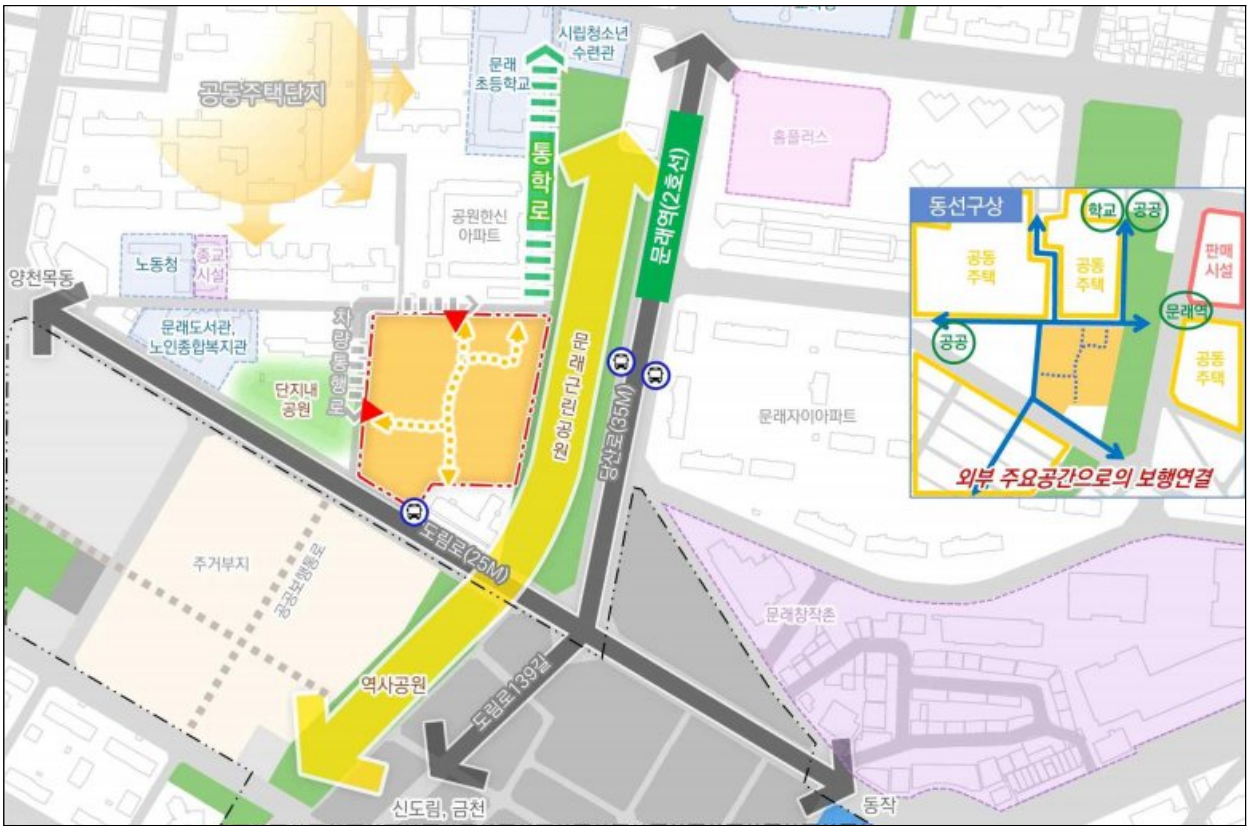


바. 종합분석

구 분	종합 분석	계획 방향
입지여건	◦ 서측에 카든빌 지구단위계획구역과 연접 ◦ 동측으로 타임스퀘어가 있어 교통체증 발생 가능하며, 보도 5분거리에 문래초등학교 위치 ◦ 문래역 역세권에 입지하여 소음대체 필요	◦ 주변 개발현황에 맞는 정비계획 변경 ◦ 초등학생들의 등하굣길이 안전 할 수 있도록 보행로 계획 수립 ◦ 주변 소음을 고려한 건축배치 계획 수립
토지이용	◦ 준공업지역이며, 대공방어협조구역으로 인한 높이규제에 따라 건축배치에 제약 ◦ 노후화된 아파트로 주민공동이용시설 부족	◦ 대공방어협조구역(위탁고도 : 해발 165m)에 맞는 창의적 건축배치계획 수립 ◦ 재건축을 통해 주민공동이용시설 확충으로 쾌적한 주거환경 조성
기반시설	◦ 도림로를 통해 진입이 가능하며, 도림로 144길과 문래로 20길과 연접	◦ 대상지 및 주변 지역 여건을 고려한 적정 폭원의 도로망 구축
자연환경	◦ 동측으로 문래근린공원과 연접	◦ 주민들의 근린공원 보행네크워크 형성
종합분석	◦ 선계획 후개발을 통하여 주변지역과 조화될 수 있는 쾌적한 도시환경 유지 및 살기 좋은 주거지를 조성하고 주민들의 삶의 질 향상을 도모	

3 계획의 기본구상

가. 기본방향



나. 주요계획지표(인구지표 등) 설정

- 2030 도시·주거환경정비기본계획 등에서 정하는 정비예정구역 안에서의 개발 밀도 고려
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

1. 개발 규모 지표 설정

가) 2030 도시·주거환경정비계획

- 준공업지역(공장 비율 10% 미만) : 기준용적률 210%, 허용용적률 230%, 상한용적률 250%, 법적상한용적률 400%

나) 준공업지역 제도 개선 방안

- 주택재건축사업 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 용적률 체계 적용

다) 서울시 도시계획조례

- 준공업지역 : 건폐율 60% 이하, 용적률 400% 이하

다. 개발 기본구상

- 건축물의 노후화로 인한 열악한 주거환경 개선
- 주변 연계 가로 활성화의 연속성을 위하여 주민편의시설 배치
- 주거 용지와 공공용지의 기능이 조화될 수 있도록 합리적 배치계획 수립

4 부문별 정비계획

가. 계획의 수립 방향

▪ 지역의 입지적 특성을 반영한 정비계획 수립
- 주변의 토지이용 및 기반 시설 등을 고려한 계획적인 주거 공간 조성
- 대상지 개발의 영향이 미치는 주변 지역과의 가구 규모, 층수, 경관 등에서의 조화 도모
- 입지 특성에 따른 보행 네트워크 형성(인근지역 및 문래근린공원 등을 고려)

▪ 체계적 정비계획을 통한 합리적인 주거단지 개발
- 토지이용의 효율을 위해 최적의 계획지침 도출
- 합리적인 건축 배치로 주민 생활 여건 개선
- 주민들의 원활한 진·출입을 위해 진입도로 계획 수립

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변 경	국화아파트 재건축 정비구역	영등포구 문래동 3가 76-1번지	17,794.6	-	17,794.6	-

시행 방법	시행 예정 시기	사업 시행자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대 수	비 고
도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름(재건축)	구역 지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	하나자산신탁	현황) 270세대 기정) 354세대 변경) 659세대	

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전 고시가 있을 때를 말함) 의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

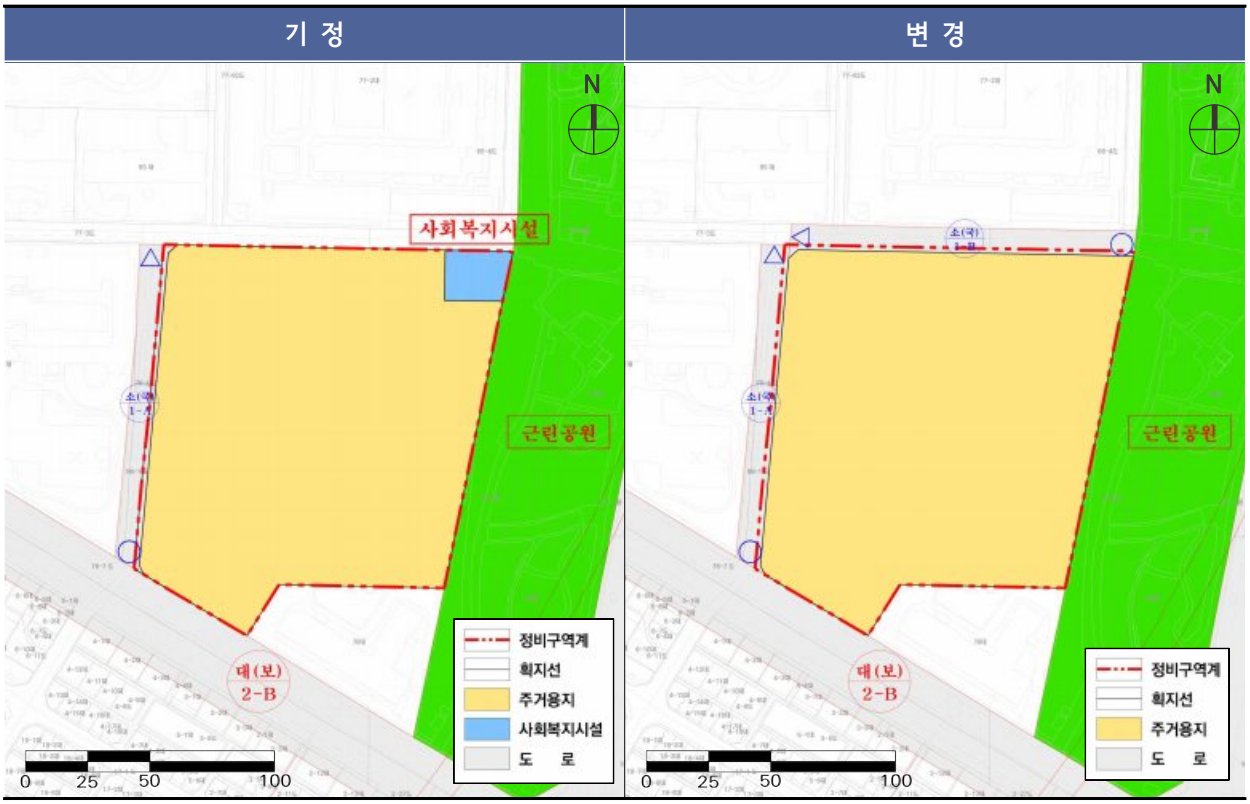
- 이하 여백 -

다. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	
정비기반시설 등	소 계	760.0	감) 240.0	520.0	2.93	
	도 로	260.0	증) 260.0	520.0	2.93	기부채납
	사회복지시설	500.0	감) 500.0	-	-	국·공립 어린이집 폐지
획 지		17,034.6	증) 240.0	17,274.6	97.07	공동주택 및 부대 복리시설 (공공임대주택(기부채납)포함)

※ '공공임대주택'은 도시정비법 제17조 및 국토계획법 시행령 제46조에 따라 해당 사업시행자가 서울특별시에 설치하여 제공(대지 지분+건축물)하는 공공시설 등 임.

토지이용계획도



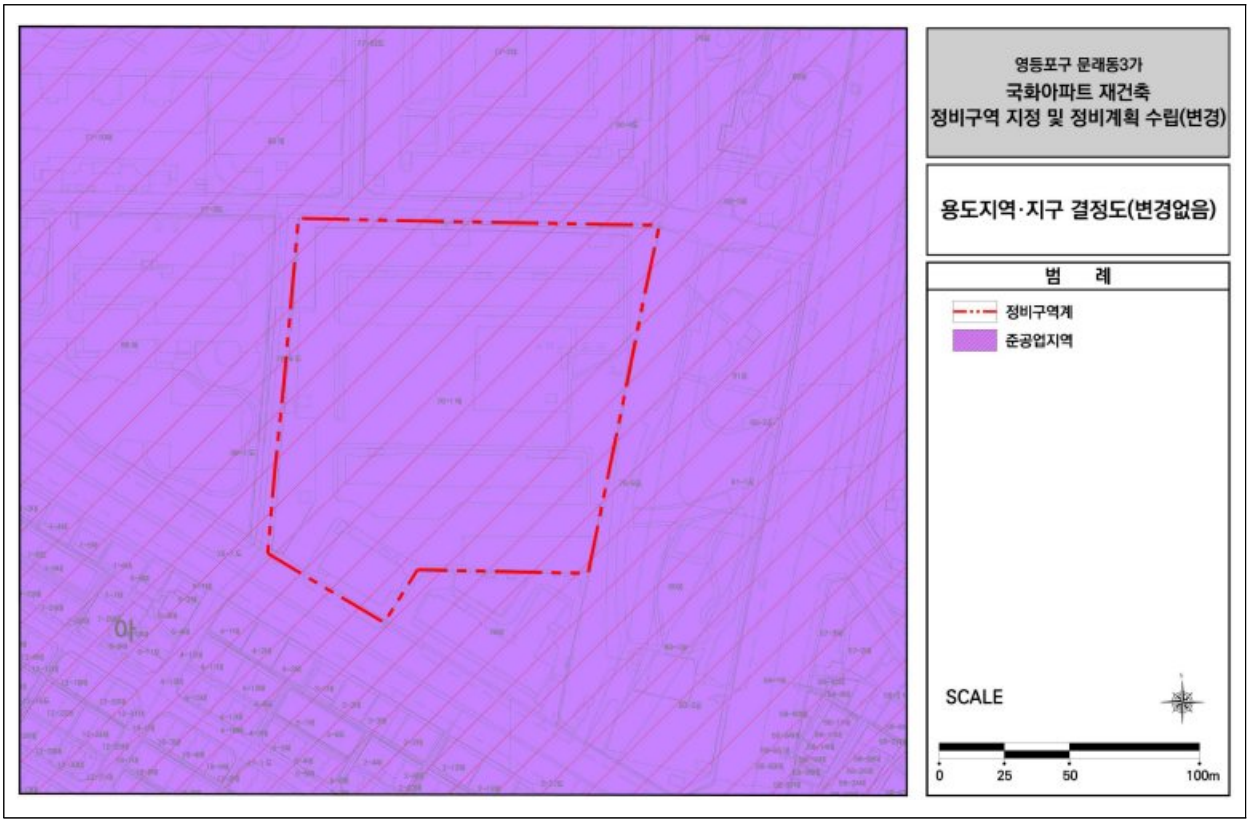
라. 용도지역·지구에 관한 계획

1. 용도지역에 관한 계획(변경 없음)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	
공업지역	준공업지역	17,794.6	-	17,794.6	100.0	

2. 용도지구에 관한 계획 - 해당 사항 없음

용도지역·지구 결정도(변경 없음)



- 이하 여백 -

마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1. 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	소로	1	A	10	국지도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반도로	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03)	-
변 경	소로	1	A	10	국지도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반도로	-	-	-
신 설	소로	1	B	10	국지도로	137	문래동 3가 66-3공	문래동 3가 77-3	일반도로	-	-	-

※ 도로 번호 A, B는 임시번호 임

나) 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 1-A	소로 1-A	◦ 도시계획시설 변경 - 면적 : 1,320.5㎡ → 1,314.5㎡	◦ 단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설로 인해 기존 도로 가각 면적 변경
-	소로 1-B	◦ 도시계획시설 신설 - 폭 : 10m, 연장 : 137m	◦ 단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설

2. 공공·문화 체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	사회복지시설	국·공립 어린이집	문래동 3가 76-1번지	500.0	감) 500.0	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	

나) 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

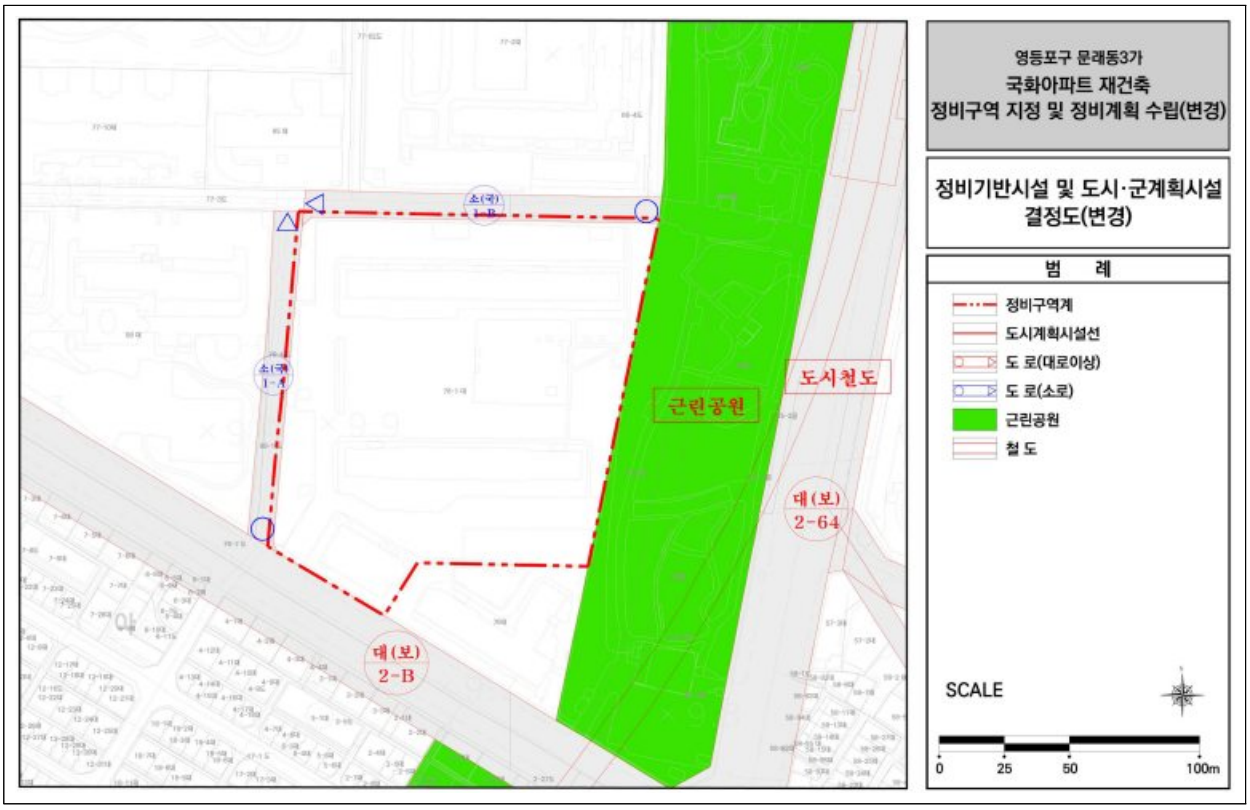
도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경 내용	변경 사유
-	사회복지시설	국·공립 어린이집	문래동 3가 76-1번지	◦ 폐지 - 면적 : 500㎡ - 용도 : 국·공립어린이집	◦ 대상지 주변으로 보육시설이 다수 분포하여 대상지 내 보육시설은 폐지하고 임대주택으로 대체

3. 현금납부에 관한 사항 - 해당 사항 없음

정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)(안)도_기정



정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)(안)도_변경



바. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변 경	관리사무소	획지1	250	감) 90.0	160.0	
	경로당	획지1	270	증) 80.0	350.0	
	주민공동시설	획지1	-	증) 680.0	680.0	
	작은 도서관	획지1	190.0	감) 20.0	170.0	
	어린이놀이터	획지1	300.0	증) 600.0	900.0	
	어린이집	획지1	350.0	증) 250.0	600.0	국공립어린이집
	다 함께 돌봄센터	획지1	-	증) 110.0	110.0	
	주민운동시설	획지1	-	증) 410.0	410.0	
	근린생활시설	-	700.0	감) 700.0	-	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택 건설 기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경 없음)

구 분	광역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비 개량 계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
-	국화아파트 재건축정비아파트	17,794.6	획지1	17,794.6	문래동 3가 76-1번지	3	-	-	3	-	

- 이하 여백 -

아. 지구단위계획 내용에 관한 계획

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가) 지구단위계획구역 결정 조서(변경 없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
-	국화아파트 재건축사업 지구단위계획구역	영등포구 문래동 3가 76-1번지	17,794.6㎡	-

2. 용도지역·지구에 관한 계획

가) 용도지역·지구 결정 조서(변경 없음)

구 분	면적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	17,794.6	-	17,794.6	100.0	-
준공업지역	17,794.6	-	17,794.6	100.0	-

3. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가) 도로

▌도로 결정(변경)(안) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	소로	1	A	10	국지도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반도로	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03)	-
변 경	소로	1	A	10	국지도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반도로	-	-	-
신 설	소로	1	B	10	국지도로	137	문래동 3가 66-3공	문래동 3가 77-3	일반도로	-	-	-

※ 도로 번호 A, B는 임시번호임

▌도로 결정(변경)(안) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 1-A	소로 1-A	◦ 도시계획시설 변경 - 면적 : 1,320.5㎡ → 1,314.5㎡	◦ 단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설로 인해 기존 도로 가각 면적 변경
-	소로 1-B	◦ 도시계획시설 신설 - 폭 : 10m, 연장 : 137m	◦ 단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설

나) 사회복지시설

▌사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	사회복지시설	국·공립 어린이집	문래동 3가 76-1번지	500.0	감) 500.0	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	

▌사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경 내용	변경 사유
-	사회복지 시설	국·공립 어린이집	문래동 3가 76-1번지	◦ 폐지 - 면적 : 500㎡ - 용도 : 국·공립어린이집	◦ 대상지 주변으로 보육시설이 다수 분포하여 대상지 내 보육시설은 폐지하고 임대주택으로 대체

4. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획지				비 고
			위 치	면 적(㎡)			
				기 정	변 경	변경 후	
합 계		17,794.6	-	17,794.6	-	17,794.6	
1	-	17,274.6	문래동 3가 76-1	17,034.6	증) 240.0	17,274.6	공공주택 및 부대 시설 (공공임대주택 기부채납 포함)
2		520.0	문래동 3가 76-1	260.0	증) 260.0	520.0	도로(기부채납)
3		-	문래동 3가 76-1	500.0	감) 500.0	-	국·공립어린이집 폐지

가) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)(안) 조서

▌ 건축물의 용도에 관한 결정(변경)(안) 조서

구 분		획 지	용 도	비 고
-	허용용도	획지1	◦ 공동주택 및 부대복리시설(공공임대주택)	허용용도 외의 용도는 불허
기 정	허용용도	획지2	◦ 국·공립어린이집	
폐 지	허용용도	획지2	◦ 국·공립어린이집	-

▌건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)(변경)(안)

○ 건폐율 계획

구 분	지 역		건폐율	비 고
-	준공업지역	획지1	60% 이하	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)
기 정	준공업지역	획지2	관계법령에 따름	사회복지시설 (국·공립어린이집)
폐 지	준공업지역	획지2	-	사회복지시설 (국·공립어린이집)

○ 용적률 계획

구 분	획 지	면적(㎡)	용적률				비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한 용적률	
기 정	획지1	17,034.6	210% 이하	216% 이하	250% 이하	-	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)
변 경	획지1	17,274.6	210% 이하	223.80% 이하	243.73% 이하	400% 이하	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)
기 정	획지2	500.0	관계법령에 따름				사회복지시설 (국·공립어린이집)
폐 지	획지2	500.0	관계법령에 따름				사회복지시설 (국·공립어린이집)

○ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	용적률 완화			비 고
	인센티브	사업성 보정계수	완화 인센티브	
기 정	6%	-	-	녹색건축물 에너지효율등급
변 경	12%	1.15%	13.8%	열린단지(담장 미설치) 5%, 친환경건축물(ZEB5등급 5.5%, 녹색건축인증 우수등급 1.5%) 공시지가 보정계수 : 1.03 = 7,274,646/7,095,000 대지면적 보정계수 : 0.12 = 0.2-[{(17,794.6-10,000)×(0.2-0.1)}/(20,000-10,000)] ⇒ 1.03+0.12=1.15

○ 상한용적률 인센티브 사항

구 분	용적률 완화	비 고
	공공시설기부채납	
기 정	34.0%	총 34.0%
변 경	19.93%	총 19.93%

※ 도로, 사회복지시설(토지+건축물), 공공임대주택 30세대(대지지분+건축물) → 공공임대주택 20세대(대지지분+건축물)

○ 높이 계획

구 분	지 역		높이 기준	비 고
기 정	준공업지역	획지1	100m 이하 / 29층 이하	-
변 경	준공업지역	획지1	140m 이하 / 42층 이하	-
기 정	준공업지역	획지2	3층 이하	-
폐 지	준공업지역	획지2	3층 이하	-

▌건축물 건축선에 관한 계획

구 분	적용 지역	계획 내용
기 정	서측도로(도림로 144길) 경계 (도면 참조)	도로경계로부터 3m 이격 보도형으로 조성
	북측·남측 구역경계(도면참조)	구역경계로부터 3m 이격 보도형으로 조성
변 경	서측도로(도림로 144길) 경계 (도면 참조)	도로경계로부터 3m 이격
	북측도로(문래로 20길) 경계 (도면 참조)	도로경계로부터 3m 이격
	남측도로(도림로) 경계(도면 참조)	도로경계로부터 3m 이격
	대지 경계 (도면 참조)	대지 경계로부터 3m 이격

5. 기타 사항에 관한 결정

가) 교통처리에 관한 결정(변경)(안) 조서

▌기정

구 분	적용 지역	계획 내용
차량 진·출입 불허 구간	도림로변 이면부(도림로144길변)변 34m까지 설정 (도면 참조)	도로에서 대지 안으로의 차량 진·출입을 금지
차량 진·출입구	도림로144길변 (도면 참조)	공동주택 차량 진·출입구 1개소 위치 지정
	문래로20길변(도면 참조)	근린생활시설 차량 진출입구 1개소 위치 지정
		사회복지시설(국·공립어린이집) 차량 진출입구 1개소 위치 지정

▌변경

구 분	적용 지역	계획 내용
차량 진·출입 불허 구간	도림로변 이면부(도림로144길변)변 34m까지 설정 (도면 참조)	도로에서 대지 안으로의 차량 진·출입을 금지
차량 진·출입구	도림로144길변 (도면 참조)	공동주택 차량 진·출입구 1개소 위치 지정
	문래로20길변(도면 참조)	공동주택 차량 진·출입구 1개소 위치 지정

6. 지구단위계획 결정(변경)(안)도

- 지구단위계획구역 결정도(변경 없음)
- 용도지역·지구 결정도(변경 없음)
- 도시·군 계획시설 결정도(기정)
- 도시·군 계획시설 결정도(변경)
- 가구 및 획지의 규모 결정도(기정)
- 가구 및 획지의 규모 결정도(변경)
- 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도(기정)
- 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도(변경)
- 기타 사항에 관한 결정도(기정)
- 기타 사항에 관한 결정도(변경)

영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 지구단위계획 결정

지구단위계획구역 결정도 (변경없음)

범 례

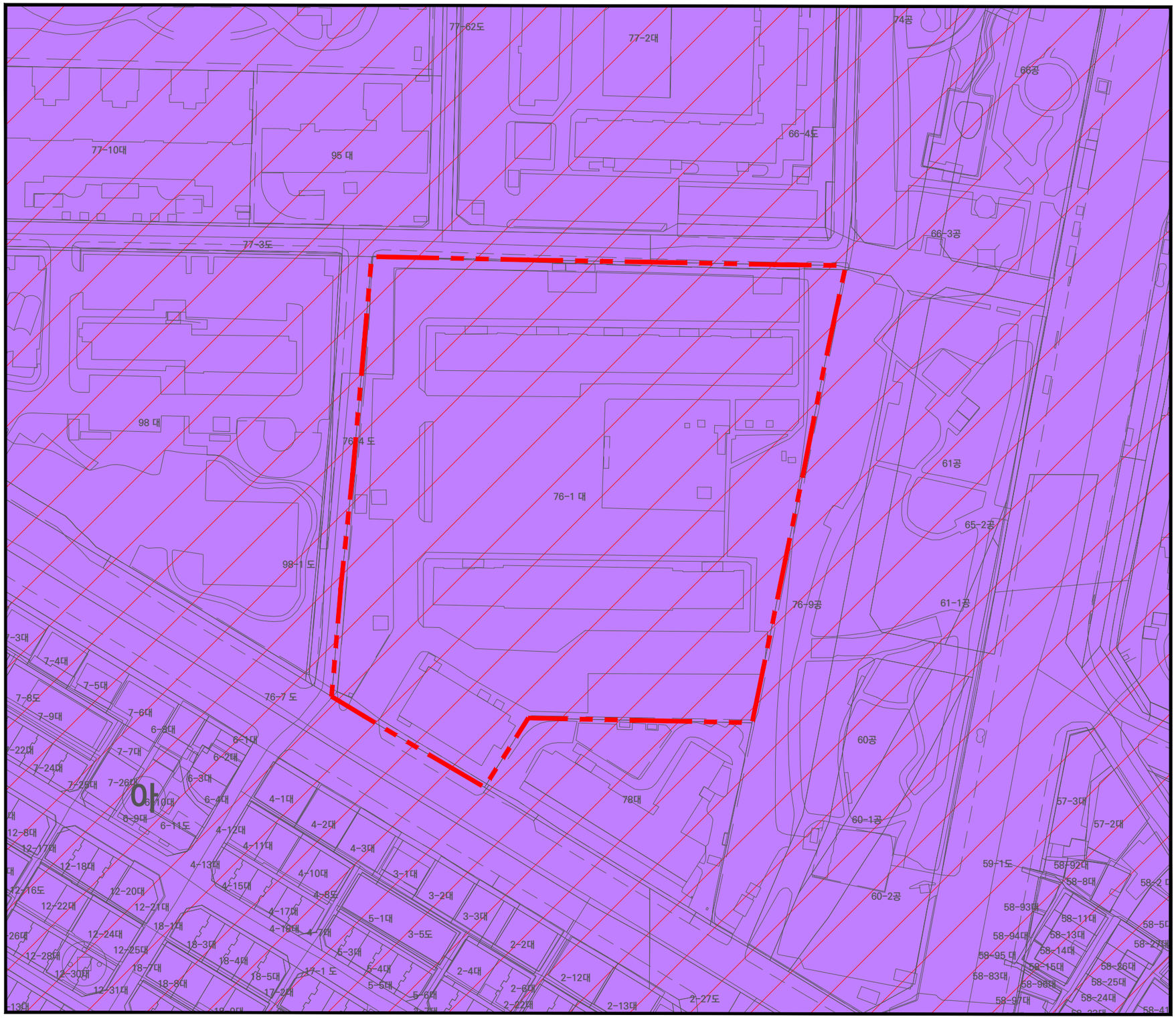
지구단위계획 구역계

SCALE

A3 = 1:1,200

0 25 50 100m

N



영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 지구단위계획 결정

용도지역·지구 결정도(변경없음)

범 례

- 지구단위계획 구역계
- 준공업지역

SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m

영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 지구단위계획 결정

도시·군계획시설결정도(기정)

범 례

- 지구단위계획 구역계
- 도시계획시설선
- 도 로(대로이상)
- 도 로(소로)
- 근린공원
- 철 도

SCALE

A3 = 1:1,200

0 25 50 100m

사회복지시설

①

소(국)
1-A

도시철도

근린공원

대(보)
2-64

대(보)
2-B

영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 지구단위계획 결정

도시·군계획시설결정도(변경)

범 례

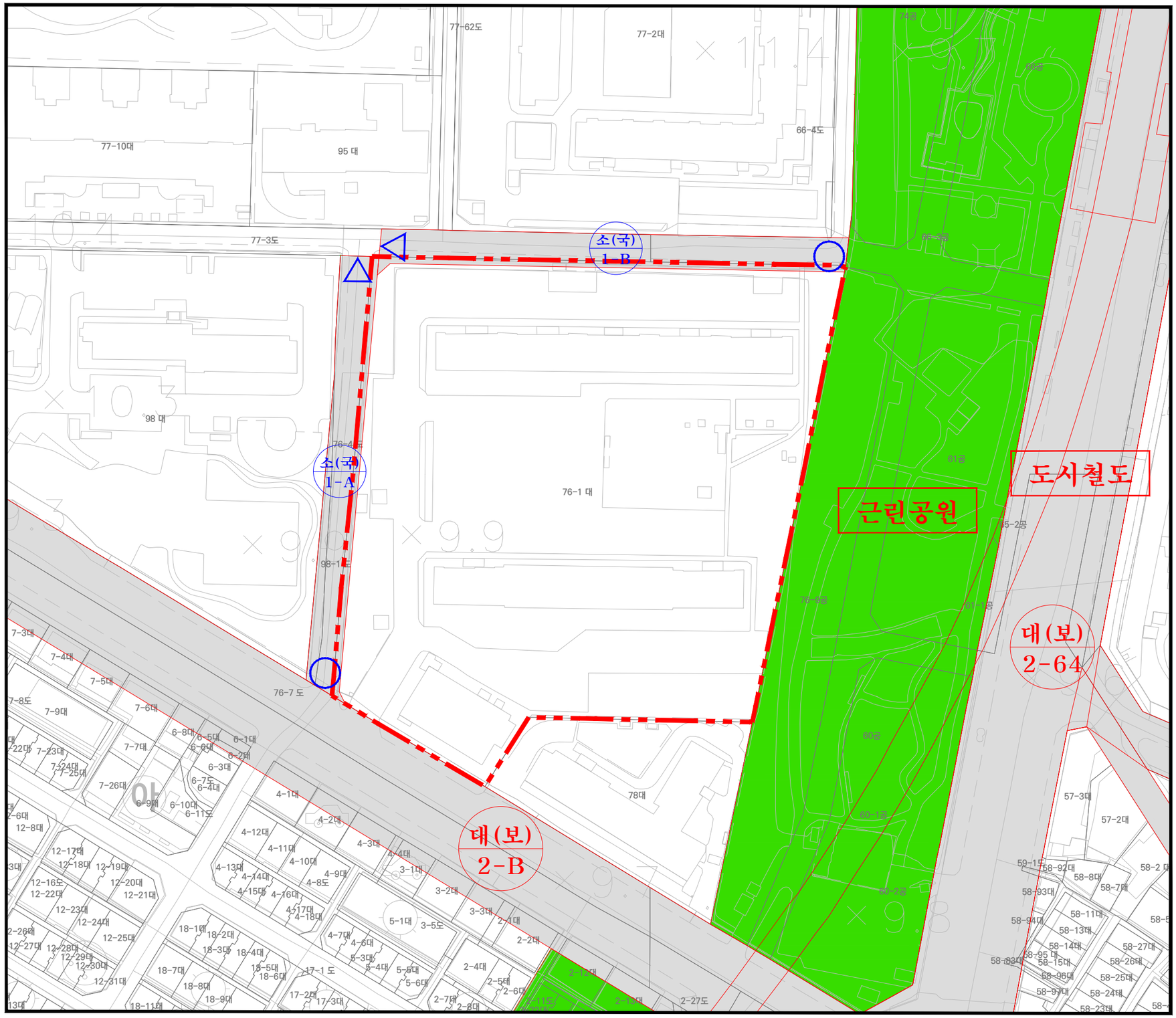
- 지구단위계획 구역계
- 도시계획시설선
- 도 로(대로이상)
- 도 로(소로)
- 근린공원
- 철 도

SCALE

A3 = 1:1,200

0 25 50 100m

N



영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 지구단위계획 결정

가구 및 획지의 규모 결정도(기정)

범 례

- 지구단위계획 구역계
- 획지선

사회복지시설 ①

도로 ①

소(국) 1-A

획지 ①

도시철도

근린공원

대(보) 2-64

대(보) 2-B

SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m

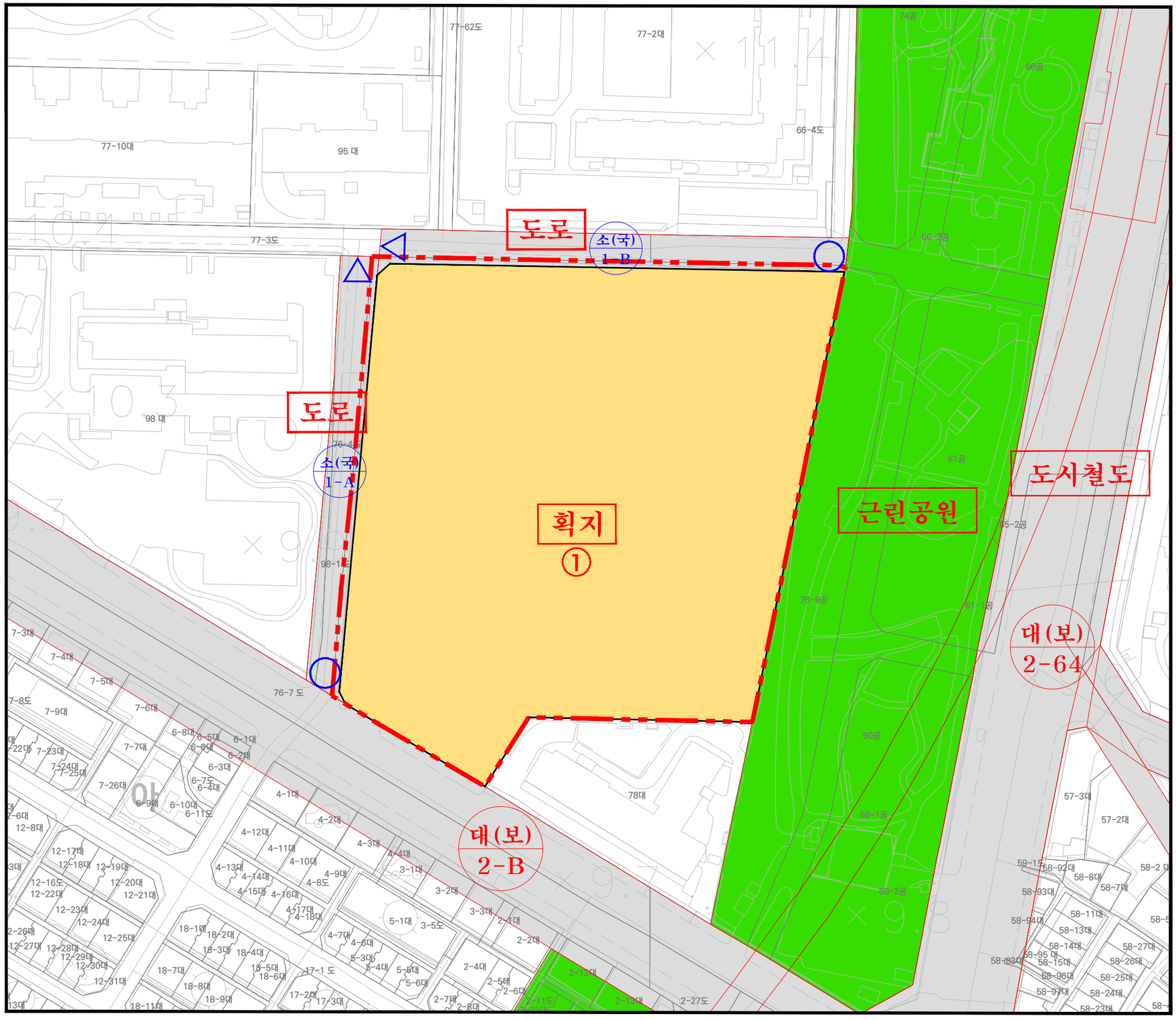
영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 지구단위계획 결정

가구 및 획지의 규모 결정도(변경)

범 례

- 지구단위계획 구역계
- 획지선

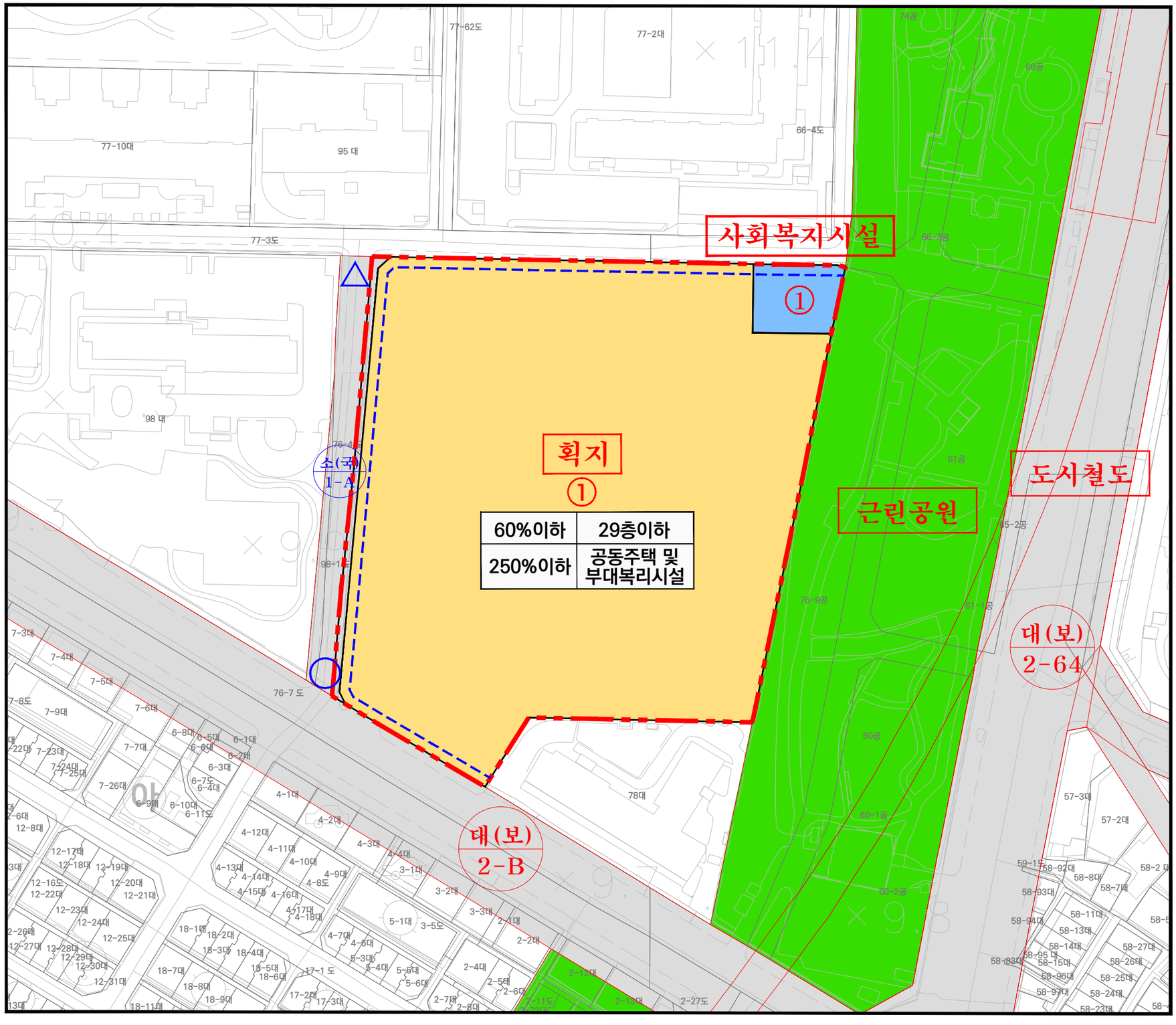


SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m



영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 지구단위계획 결정

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도(기정)

범 례

- 지구단위계획 구역계
- 획지선
- 건축한계선
- 공동주택용지

건폐율	최고높이
용적률	주 용 도

SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m

영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 지구단위계획 결정

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도(변경)

범 례

- 지구단위계획 구역계
- 획지선
- 건축한계선
- 공동주택용지

건폐율	최고높이
용적률	주 용 도

획지 ①

60%이하	42층이하
400%이하	공동주택 및 부대복리시설

소(국) 1-A

소(국) 1-B

대(보) 2-B

대(보) 2-64

근린공원

도시철도

SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m

영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 지구단위계획 결정

기타사항에 관한 결정도(기정)

범 례

- 지구단위계획 구역계
- 차량친출입불허구간
- 차량친출입구

사회복지시설

근린공원

도시철도

대(보) 2-64

대(보) 2-B

소(국) 1-A

SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m

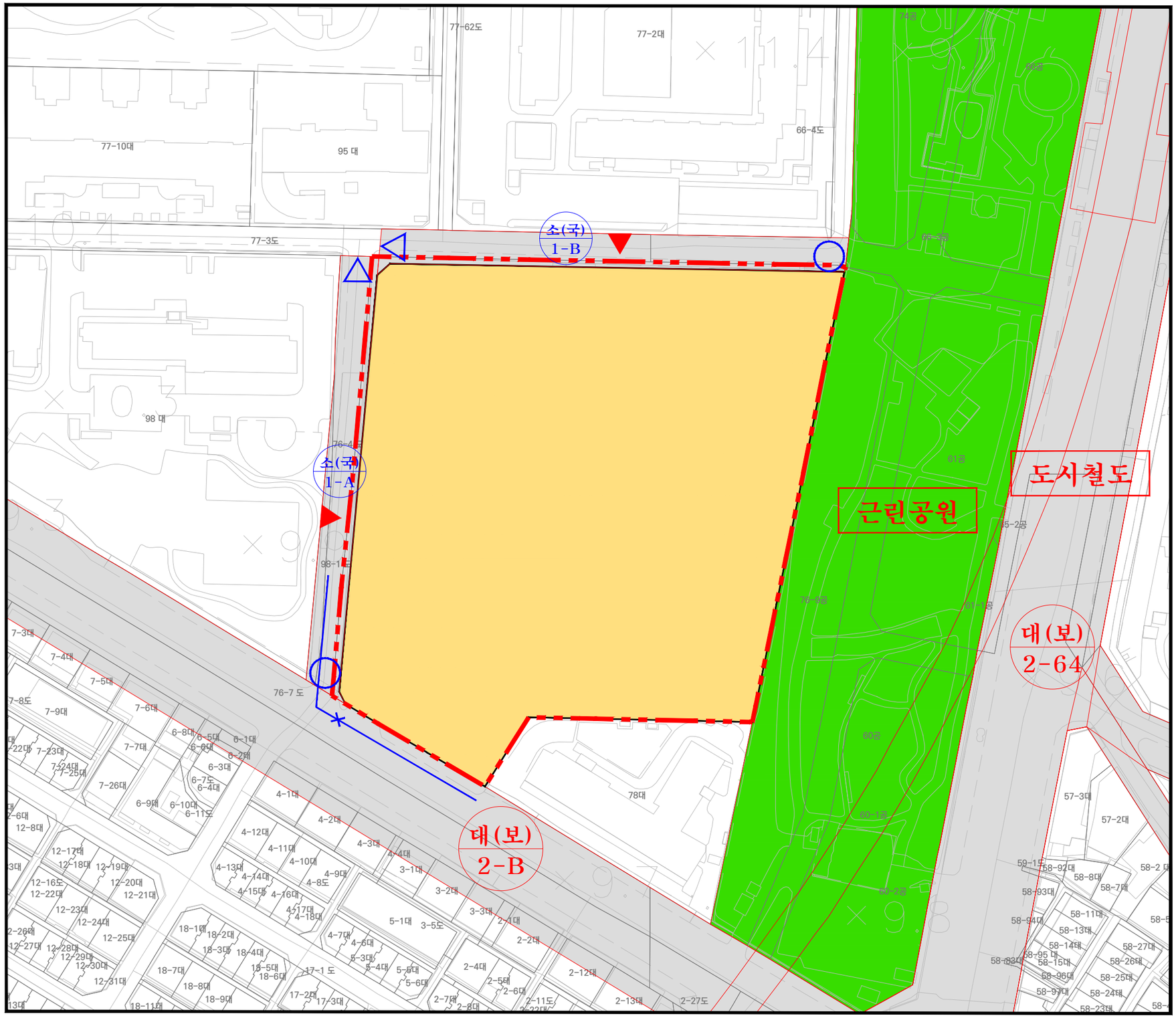
영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 지구단위계획 결정

기타사항에 관한 결정도(변경)

범 례

- 지구단위계획 구역계
- 차량진출입불허구간
- 차량진출입구



SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m

자. 건축물의 주 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

▌기정

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">광역 구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th rowspan="2">정비계획 용적률 (%)</th><th rowspan="2">높이(m) (최고 층수)</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명 칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>기 정</td><td>국화아파트 재건축 정비구역</td><td>17,794.6</td><td>획지1</td><td>17,034.6</td><td>문래동3가 76-1</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>60% 이하</td><td>250% 이하</td><td>100m이하 /29층 이하</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설 비율</td><td colspan="9">◦ 주택공급계획 : 354세대 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정
◦ 건립 규모 및 비율(전용면적 기준)
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>354세대</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>70세대</td><td>19.8</td><td>공공기여임대 30세대 포함</td></tr>
<tr><td>60-85㎡ 이하</td><td>148세대</td><td>41.8</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>136세대</td><td>38.4</td><td>-</td></tr>
</table>
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(61.6%)
- 공공기여 임대주택(30세대)은 도시정비법 제17조 및 국토계획법 시행령 제42조의3에 따라 기부채납 (대지 지분 + 건축물) 함</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="9">◦ 허용용적률 인센티브 : 녹색건축물에너지효율등급(에너지효율1등급, 녹색건축인증 최우수등급) 6%</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">◦ 보도형 건축한계선 : 구역경계로부터 3m (남측, 북측)
도로경계로부터 3m (서측, 도림로144길)(도면참조)</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td colspan="9">◦ 차량출입불허구간 : 도림로변~이면부(도림로144길)변 34m까지 설정(도면참조)
◦ 차량진출입구(도면참조)
- 도림로144길변 공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정
- 도림로20길변 근린생활시설 차량 진출입구 1개소 위치 지정
- 도림로20길변 사회복지시설(국·공립)어린이집 차량 진출입구 1개소 위치 지정</td></tr>
</table>

▌변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">광역 구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th rowspan="2">정비계획 용적률 (%)</th><th rowspan="2">법적상한 용적률</th><th rowspan="2">높이(m) (최고 층수)</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명 칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>변 경</td><td>국화아파트 재건축 정비구역</td><td>17,794.6</td><td>획지1</td><td>17.274.6</td><td>문래동 3가 76-1</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>60% 이하</td><td>243.73% 이하</td><td>400% 이하</td><td>140m (42층)</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설 비율</td><td colspan="10">◦ 주택공급계획 : 659세대 ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정
◦ 건립 규모 및 비율(전용면적 기준)
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>659세대</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>280세대</td><td>42.5</td><td>공공기여임대 20세대 포함
국민주택임대 117세대 포함</td></tr>
<tr><td>60-85㎡ 이하</td><td>298세대</td><td>45.2</td><td>국민주택임대 35세대 포함</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>81세대</td><td>12.3</td><td>-</td></tr>
</table>
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 60% 이상(87.7%)
- 공공기여 임대주택(20세대)은 도시정비법 제17조 및 국토계획법 시행령 제42조의3에 따라 기부채납 (대지 지분 + 건축물) 함</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="10">◦ 허용용적률 인센티브 : 13.8% (사업성 보정계수 = 1.15)
열린단지(담장 미설치)(5%),
친환경 건축물(ZEB 5등급 (5.5%), 녹색건축인증(우수 등급 1.5%))
공시지가 보정계수(1.03)= 7,274,646/7,095,000
대지면적 보정계수(0.12)=
0.2-[{(17,794.6-10,000)×(0.2-0.1)}/(20,000-10,000)]
◦ 법적상한용적률 인센티브 : 도시 및 주거환경정비법 제54조에 따라 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다 (준공업지역 법적 상한 400% 적용 가능)</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">◦ 건축한계선 : 3m 이격 (도림로 144길, 문래로 20길, 도림로, 대지 경계)</td></tr>
</table>

- 이하 여백 -

가) 용적률 산정_기정

▌기정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="4">산정 내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역 면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택용지)</td><td colspan="3">공공시설 제공 면적</td></tr>
<tr><td>소계
(A+B)</td><td>정비기반시설 등(A)</td><td>건축물
기부채납(B)</td></tr>
<tr><td>17,794.6㎡</td><td>17,034.6</td><td>2,168.41㎡</td><td>760.0㎡</td><td>1,408.41㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="2">소계(A+B)</td><td colspan="3">◦ 순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국.공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국.공유지 면적
- 새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) : 760.0㎡ + 1,408.41㎡ = 2,168.41㎡
⇒ (순부담) 2,168.41㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,168.41㎡</td></tr>
<tr><td>A</td><td>정비기반
시설면적</td><td colspan="3">❶ 도로 260.0㎡
❶ 사회복지시설(국·공립어린이집) : 500.0㎡</td></tr>
<tr><td>B</td><td>기반시설
환산 부지
면적</td><td colspan="3">❶ 공공임대주택
⇒ 건축물 기부채납 면적:대지지분(971.4㎡)+환산부지(317.09㎡)=1,288.49㎡
◦ 건축물 연 면 적 : 3,698.10㎡
◦ 건축물 대지지분 : 971.4㎡
◦ 건축물 환산부지 : 317.09㎡
= ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡)
: ① = 건축연면적 × 설치비용 기준주1)
= 3,698.10㎡ × 1,037,500원 = 3,836,778,750원
: ② = 공시지가주3) × 2
= 6,050,000 × 2 = 12,100,000원
❷ 사회복지시설(국·공립어린이집)
⇒ 건축물 기부채납 면적 : 환산부지(119.92㎡)
◦ 건축물 연 면 적 : 500㎡
◦ 건축물 환산부지 : 119.92㎡
= ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
: ① = 건축연면적 × 설치비용 기준주2)
= 500.0㎡ × 2,902,000원 = 1,451,000,000원
: ② = 공시지가주3) × 2
= 6,050,000 × 2 = 12,100,000원
주1) 2016 표준건축비(국토부고시 제2016-339호) : 1,037,500원
주2) 2017 공공건축물 공사비등 책정 가이드라인(서울시)
= 2,902,000원/㎡ (연면적 500~800㎡미만)
주3) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가 (2019.01기준)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>◦ 도시·주거환경정비기본계획 기본용적률 210% (준공업지역)</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>◦ 기본용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률
= 210% + 6% [녹색건축물 에너지효율등급(에너지효율등급1등급.녹색건축인증최우수등급)]
= 216%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">개발 가능
(상한)용적률</td><td>◦ 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
◦ 상한 용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.01.16.)」 적용</td></tr>
<tr><td>◦ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+ 1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물))
※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2019.01.16, 서울시) 적용
⇒ 216% × (1+ 1.3×1×0.1078 + 0.7×0.0272) = 250.38%
<table>
<tr><td>α(토지)</td><td>α = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적
= 1,731.4㎡ / 16,063.22㎡ = 0.1078</td></tr>
<tr><td>α(건축물)</td><td>α = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적
= 437.01㎡ / 16,063.22㎡ = 0.0272</td></tr>
<tr><td colspan="2">※공공시설 등 부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함</td></tr>
</table>
◦ 정비계획 용적률 : 250% 이하</td></tr>
</table>

- 이하 여백 -

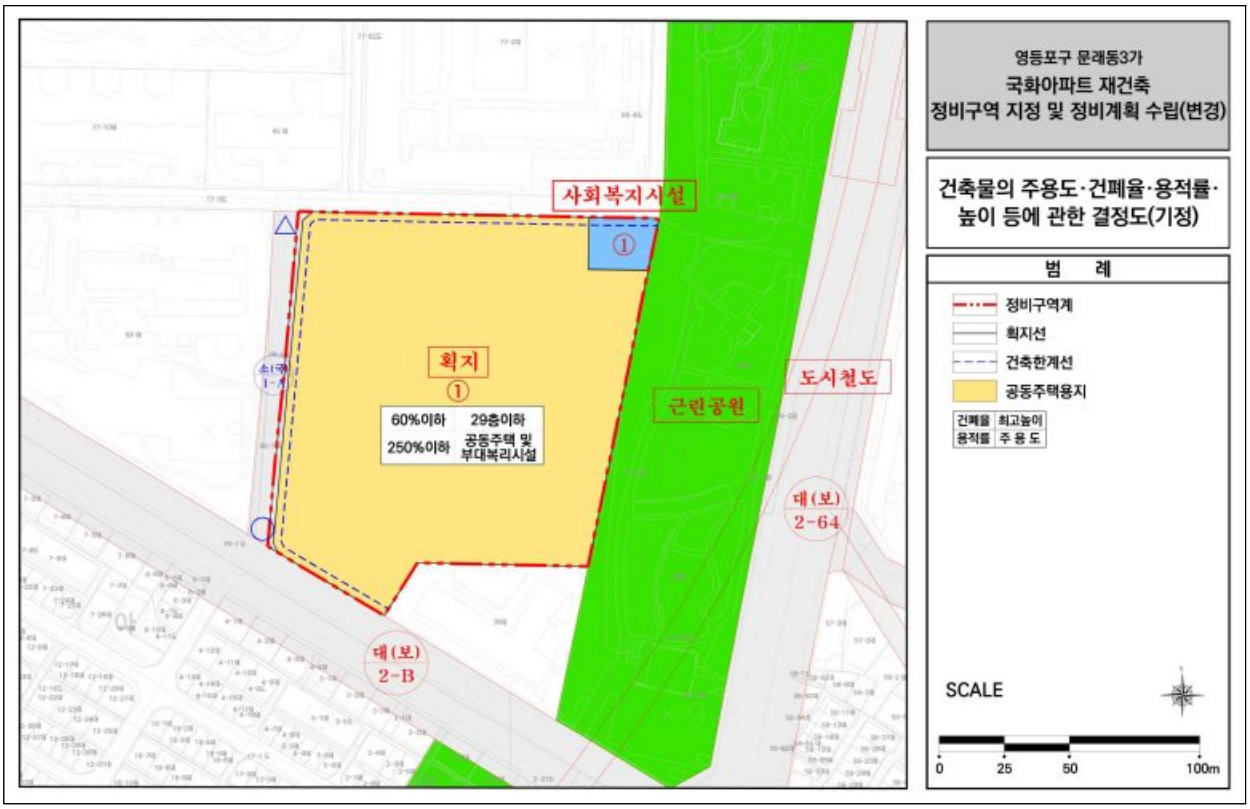
▌변경

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="5">산정 내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2" colspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역 면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택용지)</td><td colspan="3">공공시설 제공 면적</td></tr>
<tr><td>소계
(A+B)</td><td>정비기반시설 등(A)</td><td>건축물
기부채납(B)</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>17,794.6㎡</td><td>17,274.60</td><td>1,234.46㎡</td><td>520.0㎡</td><td>714.46㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="2">소계(A+B)</td><td colspan="5">◦ 순 부담 = 새로 설치하는 기반 시설 면적 - 새로 설치하는 기반 시설 내 국.공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국.공유지 면적
- 새로 설치하는 기반 시설 면적(A+B) : 520.0㎡ + 714.46㎡ = 1,234.46㎡
⇒ (순 부담) 1,234.46㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,234.46㎡</td></tr>
<tr><td>A</td><td>정비기반
시설면적</td><td colspan="5">❶ 도로 520.0㎡</td></tr>
<tr><td>B</td><td>기반시설
환산 부지
면적</td><td colspan="5">❶ 공공임대주택
⇒ 건축물 기부채납 면적:대지 지분(412.09㎡)+환산 부지(302.37㎡)=714.46㎡
◦건축물 지상연면적 : 1,627.2㎡
◦건축물 지하연면적 : 841.4㎡
◦건축물 대지 지분 : 412.09㎡
◦건축물 환산 부지 : 302.37㎡
= ①공공시설 등 설치비용(원)/②용적률을 완화 받고자 하는 부지가 액(원/㎡)
: ① = 건축 연면적 × 설치비용 기준 주1)
= (1,627.2㎡ × 2,099,091원) + (841.4㎡ × 1,040,000원)
= 4,290,696,875원
: ② = 공시지가 주2) × 2
= 7,095,000 × 2 = 14,190,000원
주1) 상한가 분양 표준건축비 : 40-45층(60-85㎡) : 2,099,091원,
지하 : 1,040,000원
주2) 건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가 (2025. 01 기준)</td></tr>
</table>

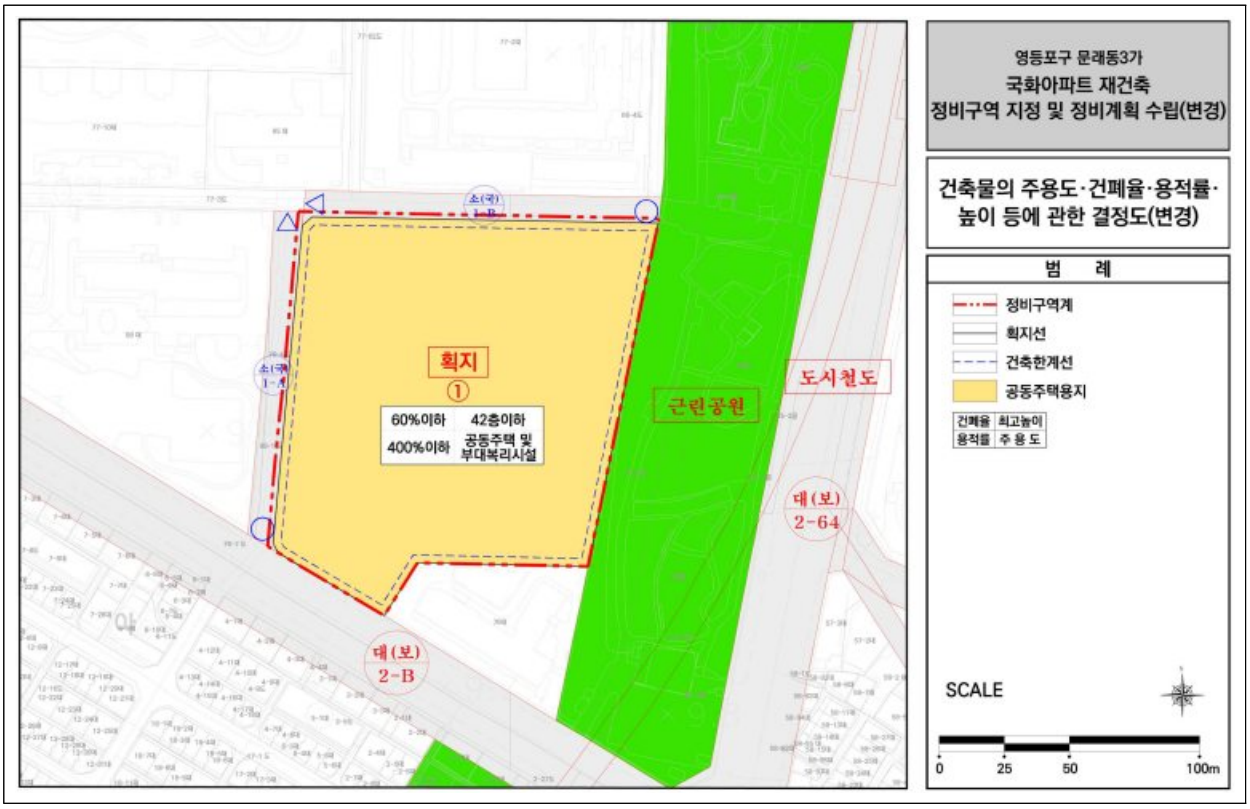
- 이하 여백 -

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>◦ 도시·주거환경정비기본계획 기본용적률 210% (준공업지역)</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>◦ 허용용적률 = 기준용적률 + 허용 인센티브
= 210% + 12% = 222%
<table>
<tr><td rowspan="3">인센티브
항목</td><td>열린단지(담장 미설치)</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>ZEB5등급</td><td>5.5%</td></tr>
<tr><td>녹색건축인증 우수등급</td><td>1.5%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>(완화)허용
용적률</td><td>◦ (완화)허용용적률 인센티브 = 허용용적률 인센티브 × 사업성 보정계수
= 12%×1.15 = 13.80%
◦ 사업성 보정계수(1.15) = 공시지가 보정계수(1.03) + 대지면적 보정계수(0.12)
- 서울시 공시지가평균(7,274,646원)/대상지 공시지가평균(7,095,000원) = 1.03
- 대지면적 보정계수 = 0.2-[{(17,794.6-10,000)×(0.2-0.1)}/(20,000-10,000)] = 0.12
⇒ (완화)허용용적률 = 기준용적률 + (완화)허용용적률 인센티브 = 210% + 13.80% = 223.80%</td></tr>
<tr><td>개발 가능
(상한)용적률</td><td>◦ 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
◦ 상한 용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2025.03.18.)」 적용
◦ 상한용적률 = 완화허용용적률+(허용용적률×1.3×가중치×α(토지) + 허용용적률×1.0×α(건축물))
※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2025.03.18, 서울시) 적용
⇒ 223.80%+(222×1.3×1×0.05528+222×1×0.01793) = 243.73%
<table>
<tr><td>α(토지)</td><td>α = 공공시설 등 부지(토지*) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지*)제공 후 부지면적
= 932.09㎡ / 16,862.51㎡ = 0.05528</td></tr>
<tr><td>α(건축물)</td><td>α = 공공시설 등 부지(건축물 환산 부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지*)제공 후 부지면적
= 302.37㎡ / 16,862.51㎡ = 0.01793</td></tr>
<tr><td colspan="2">※공공시설 등 부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>◦ 법적상한용적률 = 400%(계획용적률 = 399.72%)</td></tr>
</table>

건축물의 주 용도·건페율·용적률·높이에 관한 계획_기정



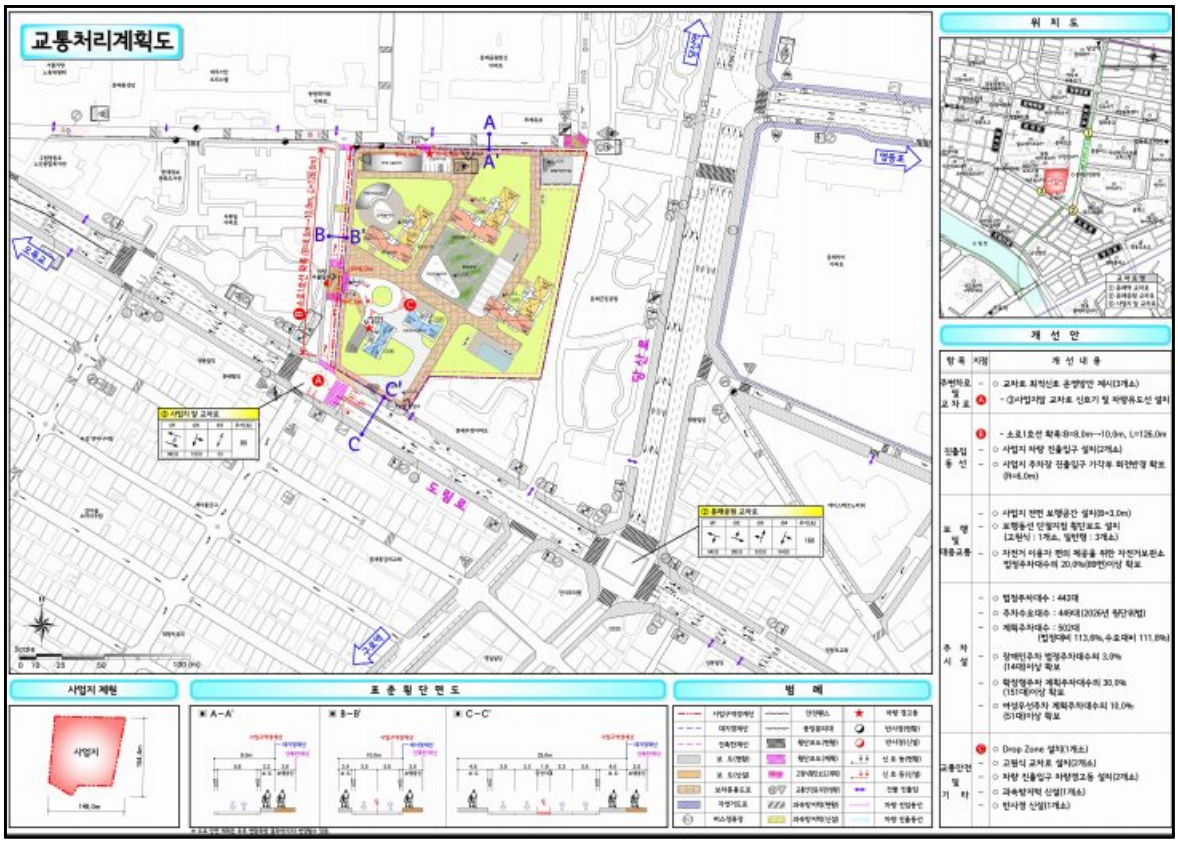
건축물의 주 용도·건페율·용적률·높이에 관한 계획_변경



차. 교통 및 동선 처리계획

▌기정

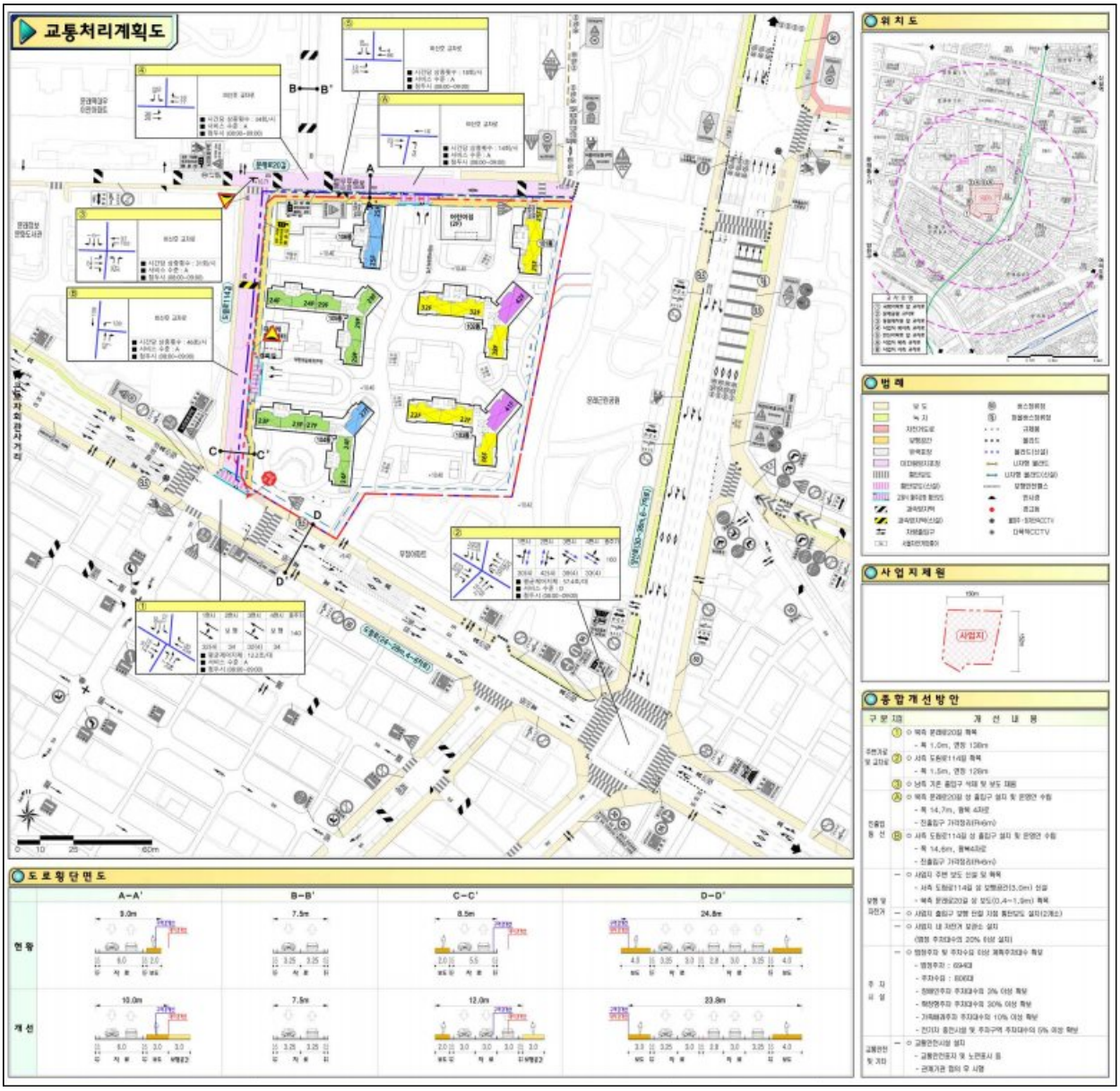
구 분	지 점	개선 방안
주변가로 및 교차로	Ⓐ	◦ 교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소) - ③ 사업지 앞 교차로 신호기 및 차량유도선 설치
진출입 동선	Ⓑ	◦ 소로1호선 확폭 : (B=8.0→10.0m, L=127.0m) ◦ 사업지 차량 진출입구 설치(2개소) - 공동주택 진출입구 1개소, 근생시설 진출입구 1개소 ◦ 사업지 주차장 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
대중교통 및 보행	-	◦ 사업지 전면 보행공간 설치(B=3.0m) ◦ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 (고원식:1개소, 일반형:3개소) ◦ 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 법정추자대수의 20.0%(89면)이상 확보
주차시설	-	◦ 법정주차대수 : 442대 ◦ 주차수요대수 : 449대(2026년 원단위법) ◦ 계획주차대수 : 502대 (법정대비 113.6%, 수요대비 111.8%) ◦ 장애인주차 14대 확보(법정주차대수의 3.0%) ◦ 확장형주차 151대 확보(계획주차대수의 30.0%) ◦ 여성우선주차 51대 확보(계획주차대수의 10.0%)
교통안전 및 기타	-	◦ Drop Zone 설치(1개소) ◦ 고원식 교차로 설치(2개소) ◦ 차량 진출입구 차량경고등 설치(2개소) ◦ 과속방지턱 신설(1개소) ◦ 반사경 신설(2개소)



▌변경

구 분	지 점	개선 방안
주변가로 및 교차로	①	◦ 북측 문래로20길 확폭 - 폭 1.0m, 연장 138m
	②	◦ 서측 도림로114길 확폭 - 폭 1.5m, 연장 128m
	③	◦ 남측 기존 출입구 삭제 및 보도 채움
진출입 동선	Ⓐ	◦ 북측 문래로20길 상 출입구 설치 및 운영안 수립 - 폭 14.7m, 왕복 4차로 - 진·출입구 가각정리(R=6m)
	Ⓑ	◦ 서측 도림로114길 상 출입구 설치 및 운영안 수립 - 폭 14.6m, 왕복 4차로 - 진·출입구 가각정리(R=6m)
보행 및 자전거	-	◦ 사업지 주변 보도 신설 및 확폭 - 서측 도림로114길 상 보도(3.0m) 신설 - 북측 문래로20길 상 보도(0.4-1.9m) 확촉
	-	◦ 사업지 출입구 보행 단절 지점 횡단보도 설치(2개소)
	-	◦ 사업지 내 자전거 보관소 설치 (법정 주차대수의 20%이상 설치)
주차시설	-	◦ 법정주차 및 주차수요 이상 계획주차대수 확보 - 법정주차 : 694대 - 주차수요 : 806대 - 장애인주차 주차대수의 3% 이상 확보 - 확장형주차 주차대수의 30% 이상 확보 - 가족배려주차 주차대수의 10% 이상 확보 - 전기차 충전시설 및 주차구역 주차대수의 5% 이상 확보
교통안전 및 기타	-	◦ 교통안전시설 설치 - 교통안전표지 및 노면표지 등 - 관계기관 협의 후 시행

교통처리계획도_변경


교통처리계획도
위 치 도
범 례
사 업 지 체 원
사업지
종 합 개 선 방 안
구 분 지 점
개 선 내 용
도 로 횡 단 면 도
A-A'
B-B'
C-C'
D-D'
현 황
개 선

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경 없음)

구 분	계획 내용	비 고
환경보전	◦ 환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구 ◦ 대부분이 주거지역으로 사업 시행으로 인한 녹지변동은 없으며, 문래공원 변 조경식재 등의 오픈스페이스 연계로 주변과 조화로운 녹지공간을 조성하겠음 ◦ 사업시행자는 자연지반녹지율, 생태면적률 적용 목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물 순환시스템 도입 등 에너지 절감 계획을 수립	-
재난방지	◦ 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 ◦ 재해 시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선 체계를 구축 ◦ 사업시행인가 시 빗물저류시설, 침투시설 등 우수 유출 저감 대책을 수립하고 세부 관련 계획 및 배수 설비 설치에 대한 별도 협의하겠음	-

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경 없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
반경 200m 이내 대상지 북측 문래초등학교 1개소	◦ 대상지 내 일부 지역 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당함 (해당 면적 : 약 9,641㎡) ◦ 「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가 등의 의제 등)에 의거 하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다 ◦ 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ◦ 추후 사업 시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사 시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	-

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획(해당 사항 없음)

- 이하 여백 -

하. 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

1. 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
3	2	1	3	3	-

나) 거주 현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수		
	소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자
계	270	142	128	697	367	330
단독주택	-	-	-	-	-	-
공동주택	270	142	128	697	367	330

※ 주택 호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구 수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구 수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주 현황

구 분		계	단독주택			공동주택			
			소 계	단 독	다가구	소 계	아파트	연립	다세대
합 계		270	-	-	-	270	270	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡-50㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡-60㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡-85㎡		210	-	-	-	210	210	-	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡-135㎡	60	-	-	-	60	60	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

라) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

▌ 기정

구 분		계	조합원 분양	일반분양	임대주택	비고
합 계		354	-	324	30	-
60㎡ 이하	소 계	70	-	40	30	-
	40㎡ 이하	-	-	-	-	-
	40㎡-50㎡	-	-	-	-	-
	50㎡-60㎡	70	-	40	30	-
60㎡-85㎡		148	-	148	-	-
85㎡ 초과	소 계	136	-	136	-	-
	85㎡-135㎡	136	-	136	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

▌ 변경

구 분		계	조합원 분양	일반분양	임대주택	비고
합 계		659	-	487	172	-
60㎡ 이하	소 계	280	-	143	137	-
	40㎡ 이하	-	-	-	-	-
	40㎡-50㎡	-	-	-	-	-
	50㎡-60㎡	280	-	143	137	공공기여임대 : 20세대 국민주택임대 : 117세대
60㎡-85㎡		298	-	263	35	국민주택임대 : 35세대
85㎡ 초과	소 계	81	-	81	-	-
	85㎡-135㎡	81	-	81	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-

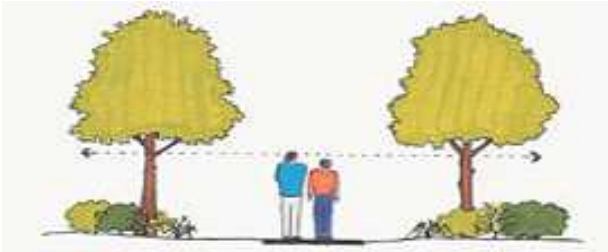
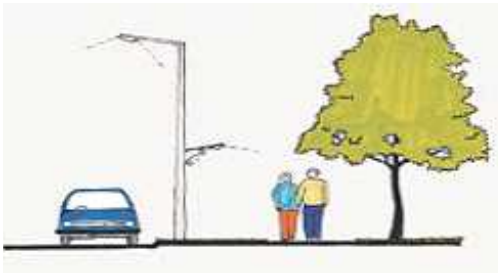
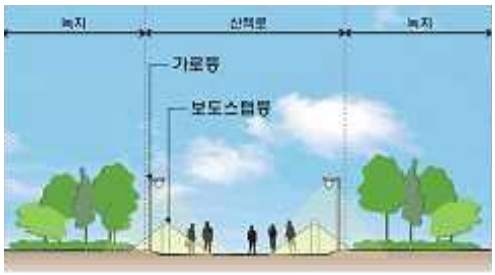
※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

거. 세입자 주거 대책 (해당 사항 없음)

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경 없음)

가) CPTED(Crime prevention Through Environmental Design) 설계 적용

▪ 적절한 건축설계나 도시계획 등을 통해 대상 지역의 방어적 공간 특성을 높여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 지역주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상 시키는 종합적인 범죄예방 전략

구분		계획 내용	비고
조경 및 식재	단지	◦ 단지 내 정원·산책길·보도에는 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙보는 제하고 2m 이상 교목을 식재 하여 시야 확보 ◦ 문래근린공원 변 담장 대신 조경 및 식재 조성으로 단지 내 도로를 제외하고는 수목 사이로 통행이 불가능하도록 밀식 ◦ 놀이터 주변으로는 시야 확보를 위해 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분	
	주차장	◦ 출구 주변으로 조경수 식재를 지양하고 조명과 조경 간의 공간을 충분히 배치하여 시야 확보	
			
조명	단지	◦ 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 ◦ 지상 주차장, 공동주택 앞 정원에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 조도 20룩스 이상의 조명을 설치하여 시야 확보	
	주차장	◦ 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 ◦ 지하주차장 조명은 눈부심 방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	
		 	
자연적 접근통제	단지	◦ 주 출입구에는 출입 차단기를 설치하고 경비원을 배치 ◦ 단지 외곽으로는 투시형 식재 울타리를 설치하여 단지 내 출입을 통제 및 공간을 구분함	
공용공간		◦ 건축물 외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치 ◦ 각종 출입구 및 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 CCTV 설치(방범 장치)	

더. 토지 등 소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출 근거

▪ 사업시행인가고시 이전 행해진 토지등소유자별 분담금 추산액으로, 종전·종후 감정평가액과는 차이가 있을 수 있음.

1. 분담금 추산액

추정 비례율

◦ 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액(종전자산 추정액) × 100%

◦ 추정 비례율 : 101.96%

구 분	금액	비 고
종전자산 추정액	390,008,834천원	사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음
예상 총 사업비	330,497,489천원	용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음
예상 총 분양수입	728,179,494천원	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음.
총 사업수익	397,682,005천원	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)

개별 종전 자산 추정액

◦『도시 및 주거환경정비법』따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 사업시행계획인가 이전으로서 추정분담금 산정시점 현재(2025년 6월)를 기준으로 추정함

구 분	토지	건물	집합건물	합 계
토지등 소유자(A)	0원	0원	390,008,834천원	390,008,834천원
매도청구자 평가금액(B)	0원	0원	0원	0원
국공유지(C)	0원	0원	0원	0원
종전자산평가금액 (A-B-C)	0원	0원	390,008,834천원	**390,008,834천원**

◦ 타입별 종전자산 추정액(타입별 평균)

구 분	전용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	총 호수	타입별 총액	타입별 평균
84형	84.71	56.04	210	276,238,000천원	**1,315,419천원**
118형	118.62	78.47	60	89,720,000천원	**1,495,333천원**

추정 분담금 산출

◦ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 × 추정비례율)

◦ 세대유형별 추정 분담금 산출자료 참조

◦ 공동주택(아파트)

구 분	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
59형	59.98	81.36	1,093,000천원	개별종전자산가격 × 추정비례율 (101.96%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담/ -: 환급)
74형	74.60	100.60	1,302,000천원		
84형	84.96	114.40	1,424,000천원		
112형	112.20	150.98	1,767,000천원		

2. 추정비례율

$$\frac{\text{총수입[A]} - \text{총사업비[B]}}{\text{종전자산추산액[C]}} \times 100 = \text{추정비례율}$$

$$\frac{728{,}179{,}494\text{천원} - 330{,}497{,}489\text{천원}}{390{,}008{,}834\text{천원}} \times 100 = \text{추정비례율 } 101.96\%$$

가) 총 수입 [A]

항 목		금 액 (천원)	비 고
합 계		728,179,494	
분양주택	조합원	407,809,000	
	일반	295,873,000	
임대주택	국민주택규모 주택	21,116,500	
매출부가세		-2,205,006	
보류지		5,586,000	서울시 도시 및 주거환경정비법 제44조에 의거 분양대상자의 누락·착오 및 소송등에 대비하기 위하여 법 제79조 제4항에 따른 보류지를 확보

나) 총 사업비 [B]

항 목	금 액 (천원)	비 고
합 계	330,497,489	
공 사 비	262,452,637	830만원/3.3㎡
보 상 비	0	
관 리 비	4,435,150	
설 계 비	4,438,349	
감 리 비	5,689,073	
수수료등 기타사업비	23,214,895	
각 종 부 (분) 담 금	3,672,721	
제 세 공 과 금	3,728,423	
금 융 비 용	7,012,008	
예 비 비	15,854,233	

다) 종전자산 추산액 [C] : 390,008,834천원

3. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	100%(기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	7,470	7,885	8,300	8,715	9,130
분양가 (일반분양 기준)	+10%	53,200	116.28%	112.91%	109.55%	106.18%	102.82%
	+5%	50,800	112.48%	109.12%	105.76%	102.39%	99.03%
	100%(기준)	48,400	108.69%	105.33%	101.96%	98.60%	95.23%
	-5%	46,000	104.90%	101.53%	98.17%	94.80%	91.44%
	-10%	43,600	101.11%	97.74%	94.38%	91.01%	87.65%

러. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획지				비 고
			위 치	면 적(㎡)			
				기 정	변 경	변경 후	
합 계		17,794.6	-	17,794.6	-	17,794.6	
1	-	17,274.6	문래동 3가 76-1	17,034.6	증) 240.0	17,274.6	공공주택 및 부대 시설 (공공임대주택 기부채납 포함)
2		520.0	문래동 3가 76-1	260.0	증) 260.0	520.0	도로(기부채납)
3		-	문래동 3가 76-1	500.0	감) 500.0	-	국·공립어린이집 폐지

가구 및 획지의 규모 결정도

기 정	변 경
	

머. 임대주택의 건설에 관한 계획

▪ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설 비율) 제1항 제1호에 따라 과밀억제권역 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정함에 따라 준공업지역 법적 상한 400% 적용 가능

「도시 및 주거환경정비법」 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 건설 비율)

① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 **지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다.**

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30이상 100분의 50이하로 시·도조례로 정하는 비율

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조

① 법 제54조제4헝제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다

▌기정

구 분	건립 위치	부지 면적	동 수	세대 규모 (전용)	세대수	비 고
합 계				-	30	-
공공기여 임대	소셜 믹스	-	-	59㎡	30	◦ 지상연면적 : 3,698.10㎡

▌변경

구 분	건립 위치	부지 면적	동 수	세대 규모 (전용)	세대수	비 고
합 계				-	172	-
국민주택 임대	소셜 믹스	-	-	59㎡	117	◦ 용적률 증가분 : 156.27% (400%-243.73%) ◦ 증가된 용적률의 50% : 78.14% ◦ 의무연면적 : 13,498.37㎡ 이상 ◦ 임대지상연면적 : 13,523.02㎡
				84㎡	35	
공공기여 임대				59㎡	20	◦ 지상연면적 : 1,627.2㎡ ◦ 지하연면적 : 841.4㎡

버. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 (해당 사항 없음)

서. 환경성 검토 결과 (환경성)

▌기정

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연경관	생태면적률	30%	○	◦ 일부 조경녹지 이외에 녹지 없음	◦ 공원 및 녹지계획에 반영	
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○	◦ 대상지내에는 일부 식재된 조경수목외 자연녹지는 거의 없음	◦ 공원 및 녹지계획에 반영	
	지형변동	절성토비율 20%미만	-	◦ 지형변화 최소화	◦ 지형에 순응한 계획 수립	
		지형변동 비율30%미만	-	◦ 지형변화 최소화	◦ 지형에 순응한 계획 수립	
	비오톱	4등급	○	◦ 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	◦ 조경공간의 확보	
생활환경	일조	연속 2시간 확보	○	◦ 대부분 공동주택 밀집지역으로 주변지역에 대한 일조 장해는 불가피함	◦ 일조 영향 최소화 되도록 건물배치 및 층수고려	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	◦ 주거밀집지역으로 기존 15층의 공동주택이 입지하였음	◦ 바람의 진행방향을 고려한 건물배치	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	◦ 향후 에너지사용량 추정 ◦ 에너지원 변경가능여부조사	◦ 에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	×	-	-	
	경관	Skyline보전	○	◦ 주변시설물과의 조화	◦ 건물배치, 높이설정에 반영	
		가로녹시율 30%	○	◦ 대상지내 녹시율은 일부 조경녹지를 제외하고 자연녹지 없음	◦ 공원, 조경녹지등 적용	
	휴식 및 여가공간	휴식.여가공간 최대확보	○	◦ 주변에 휴식.여가공간 부족 ◦ 당해 대상지에 조성 필요	◦ 공원, 조경녹지등 조성	
	보행친화 공간	보행자전용도로 계획수립	○	◦ 보행자의 안전과 보행동선을 고려한 보행로 및 보행공간 설치	◦ 보행공간 추가 확보(보도형 건축한계선, B=3.0m)	
		자전거전용도로 계획수립	×	◦ 대지면적이 협소하여, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	
		자전거보관소 15대/100unit	×	◦ 교통분담을 위한 자전거 이용	-	
추가	대기질		-	◦ 비산먼지발생에 의한 영향 배기가스발생	◦ 방진망 설치, 공사장 살수계획 ◦ 대상지내 녹지공간 조성계획으로 영향 최소화	
	물순환 (수질)		-	◦ 운영 시 오수발생	◦ 기존 시 하수관로에 연계처리	
	폐기물		-	◦ 운영 시 생활.분뇨폐기물 발생	◦ 분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화	
	소음 및 진동		-	◦ 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 ◦ 운영 시 교통소음발생	◦ 가설방음판넬 설치 ◦ 녹지공간조성	

▌변경

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 환경영향예측	저감방안 및 도시계획 등의 반영사항
자연환경	1. 비오톱 및 동·식물상	◦비오톱보전 등급 향상 ◦동식물상 보호 ◦자연환경 보전	○	◦사업지는 노후화된 공동주택지로 일부 조경수목이 분포함 ◦비오톱유형 4등급, 개별비오톱 평가제외로 조사됨 ◦멸종위기 야생동물 등 자연환경 자산, 지정보호수는 해당없음 ◦사업시행으로 인해 비오톱유형 등급 등의 변화는 없음	◦대상지의 34.13% 이상을 조경녹지 공간 으로 확보하여 도시생태 기능 복원 및 강화
	2. 녹지네트워크	◦녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅲ, 외부연결성 Ⅱ	◦향후 건축허가 단계 시 조경계획에 반영하여 녹지면적, 모양 조정 검토
생활환경	3. 토양	◦토양오염 최소화	○	◦주변지역 토양오염 없음	◦(필요시)공사로 인한 토양오염 관련 구체적 정화계획 수립
	4. 지형·지질	◦지형·지질 영향 최소화	○	◦사업지는 평탄화된 지역임 ◦지하 터파기 10m 이상 시행 시 지하안전영향평가 실시 대상	◦향후 건축설계 또는 허가 단계 시 지하안전영향평가가 필요할 경우 대응방안 마련 계획임
	5. 물순환	◦자연물순환 유지	○	◦생태면적률 35% 이상 확보 대상임 ◦저영향개발기법 사전협의 대상임 ◦ (자치구)	◦현재 생태면적률 28.77% 확보하여 건축허가 단계에서 35%이상 확보하는 계획을 수립하겠음 ◦저영향개발기법 사전협의 이행 예정
	6. 수질	◦수질오염 최소화	○	◦대상지 주변 수질 관련 지역·지구 지정 현황없음 ◦수질오염총량관리 협의대상에 해당 ◦폐수배출시설 설치계획 없음 ◦중수도 설치 대상 아님 ◦사업시행으로 인해 수질오염에 큰 영향은 없을 것으로 예상됨	◦향후 허가단계에서 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의하여 배출량 지정
	7. 바람·열	◦기후변화 대응	○	◦사업지 남측으로 도림천이 유하하고 있어 찬바람이 생성될 것으로 예상됨 ◦열환경공간유형도 확인결과 열환경 취약지역에 해당	◦사업부지 내부로 하천에서 불어오는 찬바람 유입을 위해 건물 배치 조정 ◦열쾌적성 향상을 위한 계획기법을 적용하여 주민 생활 편의를 도모할 계획임
	8. 대기질·악취	◦대기오염 최소화	○	◦대기오염물질 배출시설, 악취배출 시설 등 해당사항 없음 ◦대기오염지역, 악취관리지역 해당 없음 ◦공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨	◦공사시 비산먼지 발생 억제, 친환경보일러 도입 등 저감방안 마련함
	9. 온실가스·에너지	◦기후변화 대응 ◦에너지절약/ ◦효율 극대화	○	◦사업시행 전·후 온실가스 배출량 비교 검토한 바, 사업시행 후 온실가스 배출량이 증가할 것으로 예상	◦(필요시)향후 건축설계 및 허가단계에서 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신재생에너지 시설, 건축물 에너지효율등급 1+ 이상 인증 취득, 부지 내 녹지공간 추가확보 등 저감방안 마련할 계획임
	10. 자원순환	◦폐기물 발생 ◦최소화	-	◦공사 및 운영시 폐기물 발생됨	◦공사시 발생하는 폐기물(석면,건설폐기물 등) 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립함
	11. 소음·진동	◦소음·진동 최소화		◦대상지 주변으로 공동주택, 학교등이 위치하여 공사시 건설장비의 소음으로 인한 영향이 예상됨	◦공사 전 가설방음판넬 설치 등 소음저감 방안 마련함

어. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경 없음)

▪ 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존 가치가 있는 수목은 없으며, 사업 시행 시 재활용 가능한 수목, 수형, 재활용 방법 등에 관한 계획을 수반하겠음

- 재활용이 가능한 수목은 인근 문래공원 및 대상지 내 조경녹지로 이식하도록 하겠음

저. 인구 및 주택의 수용계획

▌기정

구 분	계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비 고
총 계	354	914	100.0	
60㎡ 이하	70	181	19.8	
60㎡-85㎡	148	382	41.8	
85㎡ 이상	136	351	38.4	

※ 거주인구 영등포구 2018 기준 문래동 세대 당 인구(2.58인/세대) 적용

▌변경

구 분	계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비 고
총 계	659	1,621	100.0	
60㎡ 이하	280	689	42.5	
60㎡-85㎡	298	733	45.2	
85㎡ 이상	81	199	12.3	

※ 거주인구 영등포구 2023 기준 문래동 세대 당 인구(2.46인/세대) 적용

처. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 (해당 사항 없음)

커. 정비계획 결정(변경)도

- 정비구역 결정도(변경 없음)
- 용도지역·용도지구 결정도(변경 없음)
- 토지이용계획도(기정)
- 토지이용계획도(변경)
- 정비기반시설 및 도시·군 계획시설 결정도(기정)
- 정비기반시설 및 도시·군 계획시설 결정도(변경)
- 가구 및 획지의 규모 결정도(기정)
- 가구 및 획지의 규모 결정도(변경)
- 건축물의 주 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도(기정)
- 건축물의 주 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도(변경)
- 정비계획 결정도(기정)
- 정비계획 결정도(변경)

영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

토지이용계획도(기정)

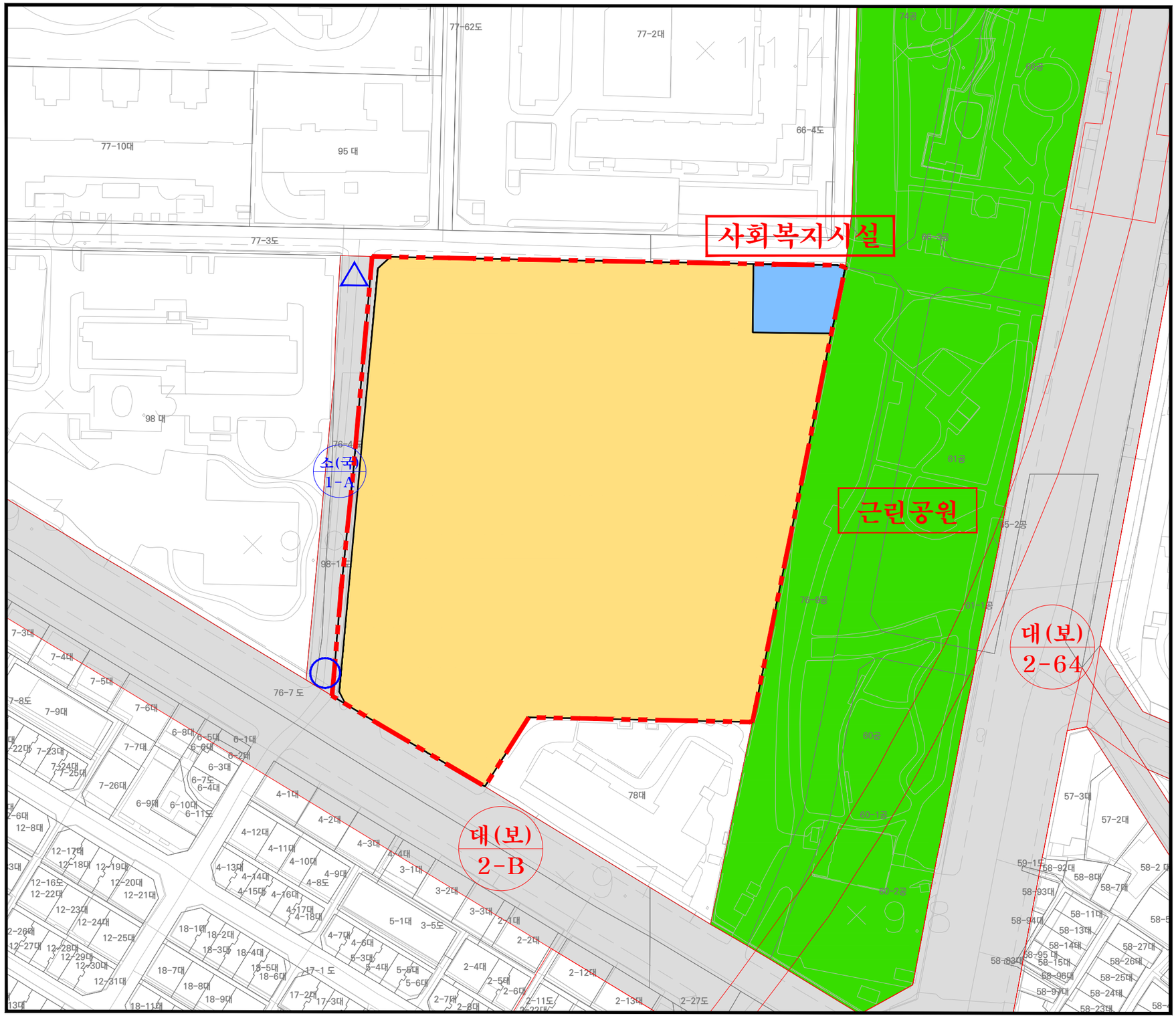
범 례

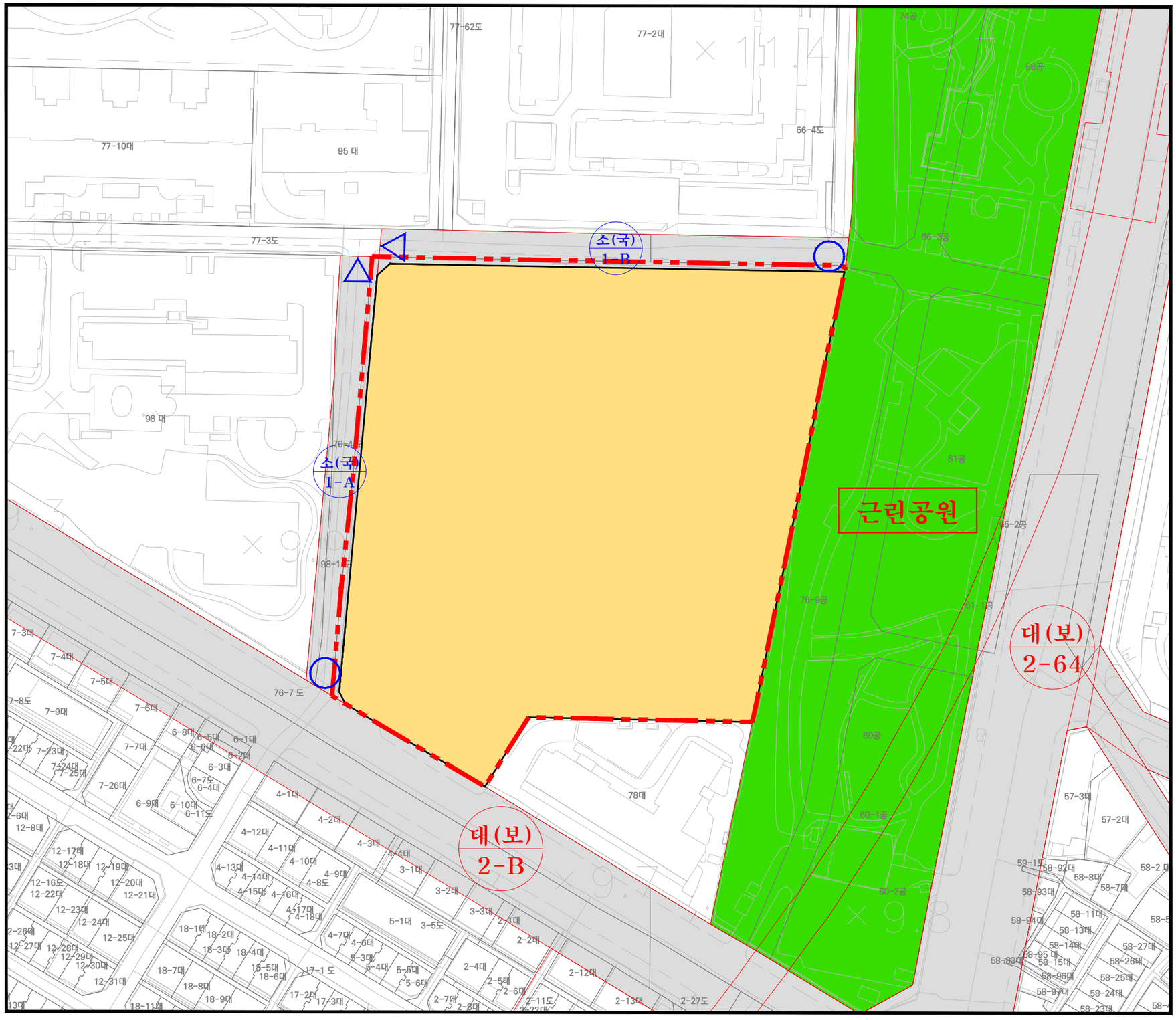
- 정비구역계
- 획지선
- 주거용지
- 사회복지시설
- 도 로

SCALE

A3 = 1:1,200

0 25 50 100m





영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

토지이용계획도(변경)

범 례

- 정비구역계
- 획지선
- 주거용지
- 도 로

SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m

영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

정비구역 결정도(변경없음)

범 례

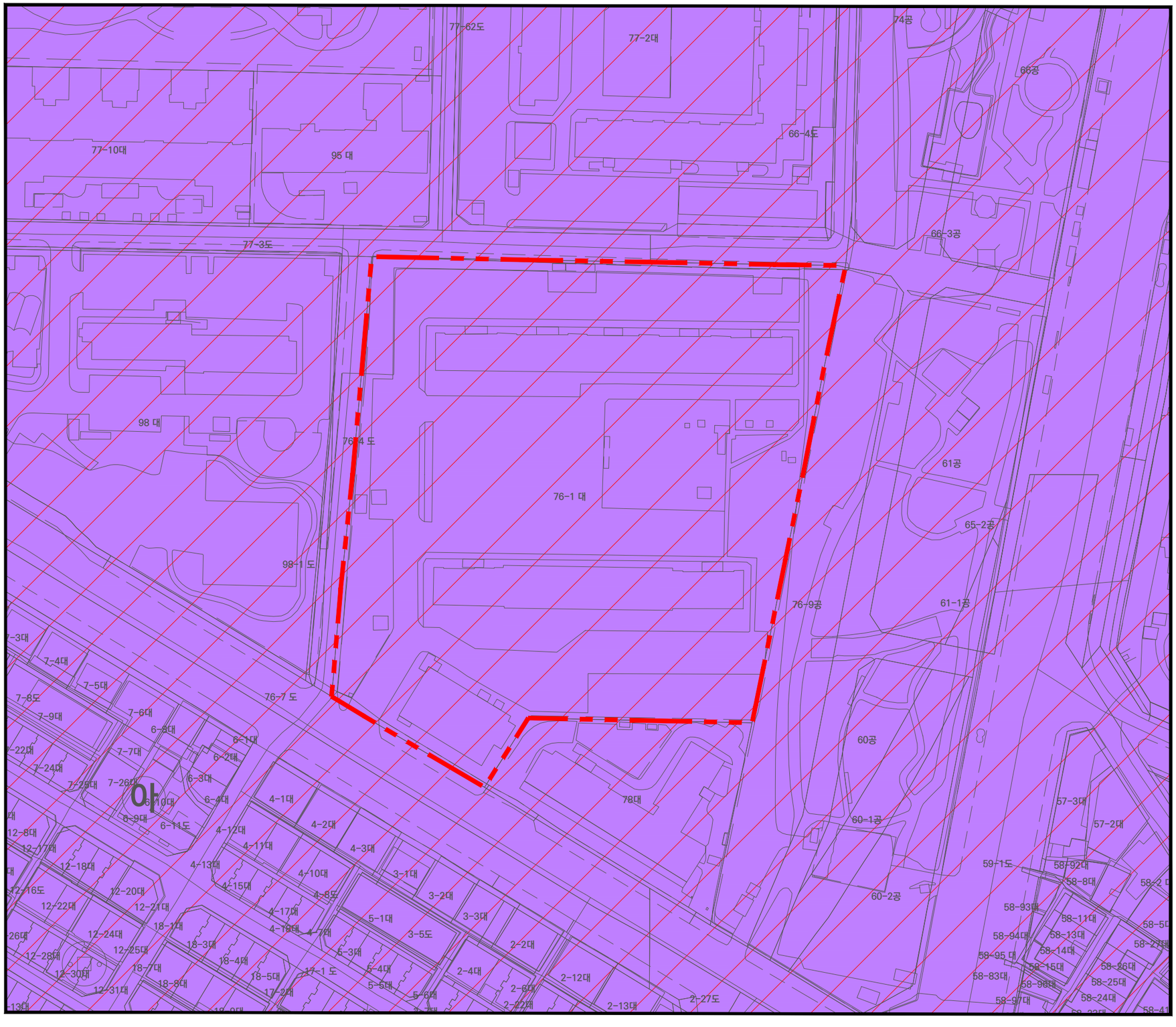
정비구역계

SCALE

A3 = 1:1,200

0 25 50 100m

N



영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

용도지역·지구 결정도(변경없음)

범 례

- 정비구역계
- 준공업지역

SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m

영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)

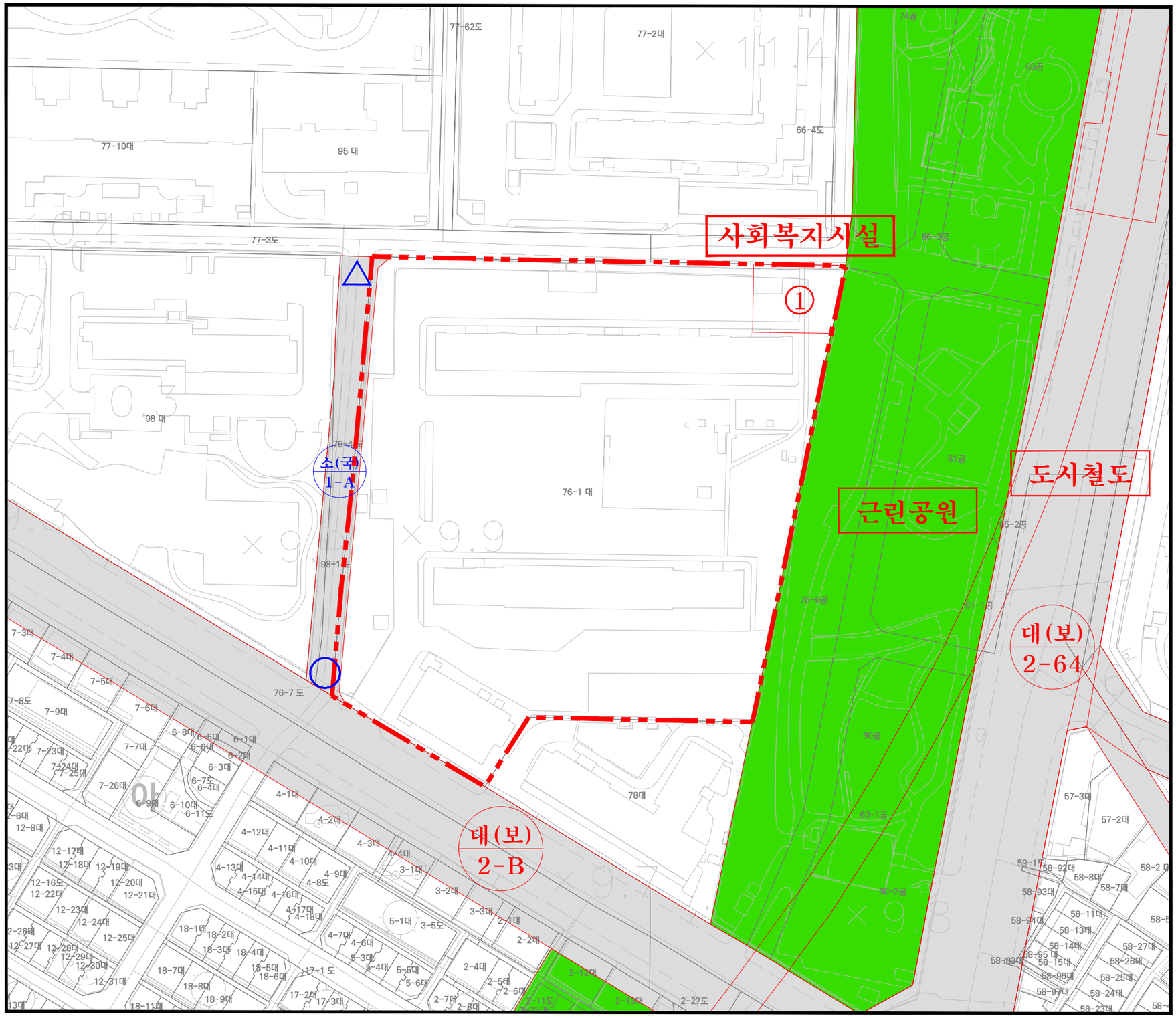
범 례

- 정비구역계
- 도시계획시설선
- 도 로(대로이상)
- 도 로(소로)
- 근린공원
- 철 도

SCALE

A3 = 1:1,200

0 25 50 100m



영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)

범 례

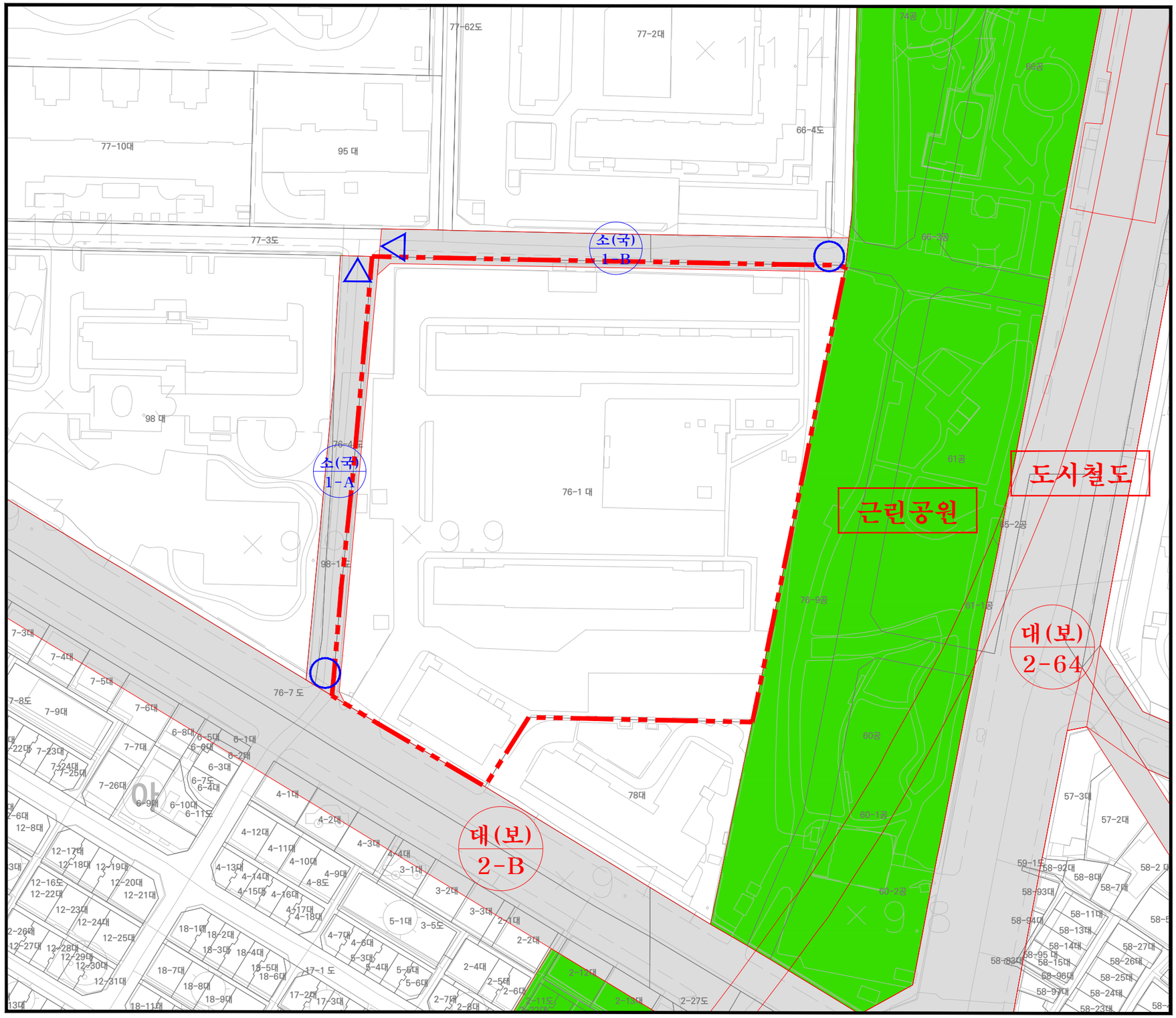
- 정비구역계
- 도시계획시설선
- 도 로(대로이상)
- 도 로(소로)
- 근린공원
- 철 도

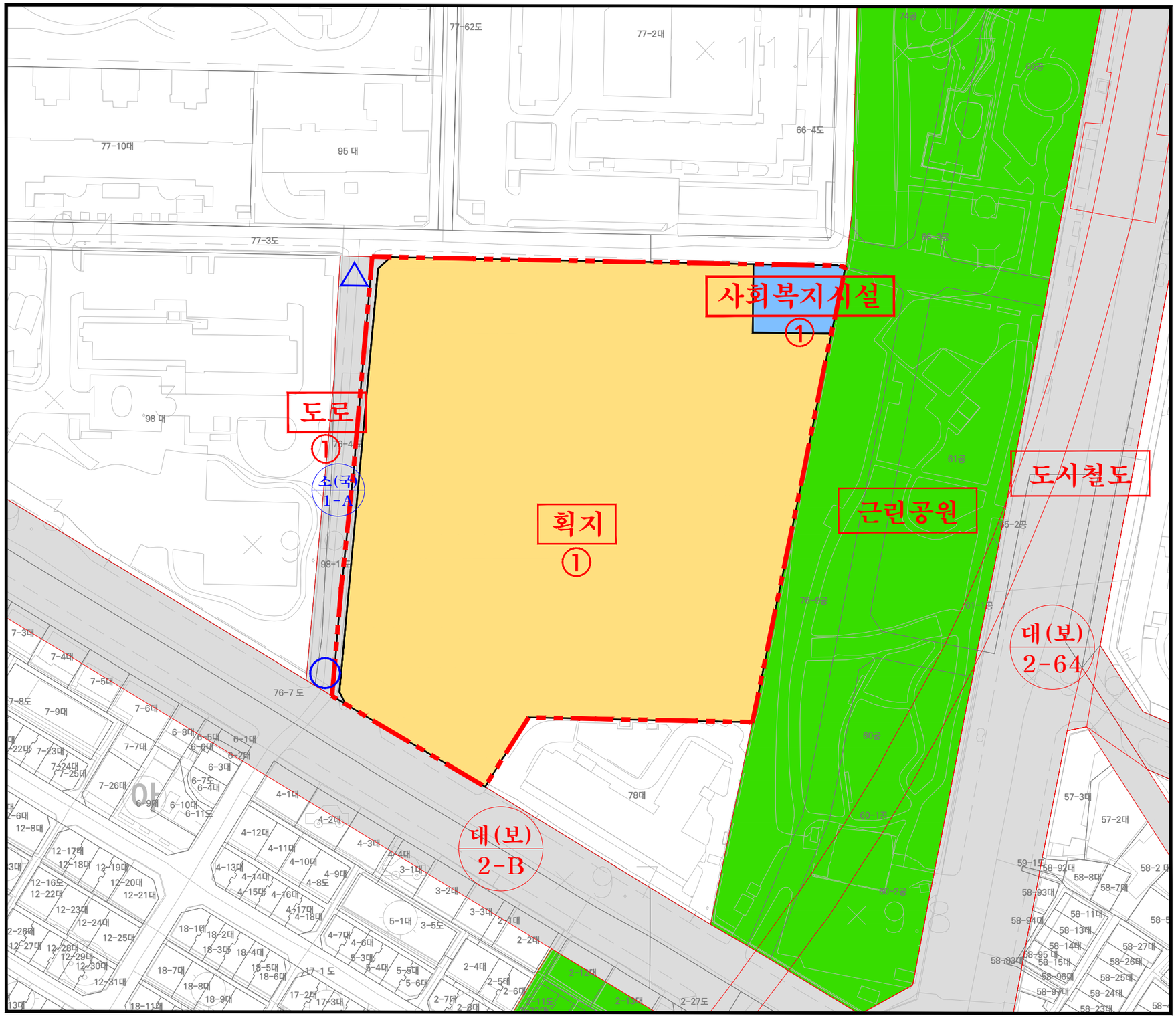
SCALE

A3 = 1:1,200

0 25 50 100m

N





영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

가구 및 획지의 규모 결정도(기정)

범 례

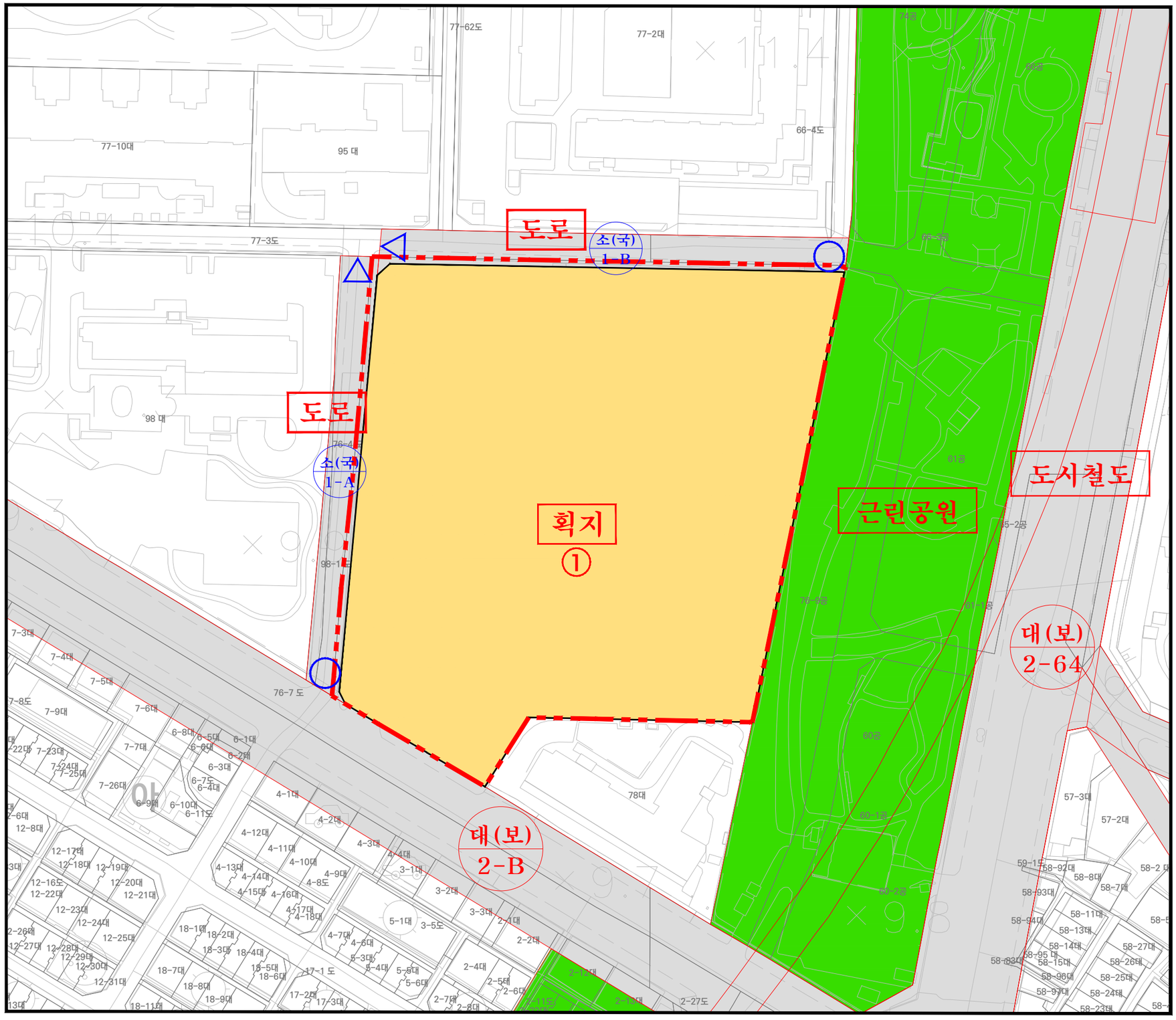
- 정비구역계
- 획지선

SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m



영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

가구 및 획지의 규모 결정도(변경)

범 례

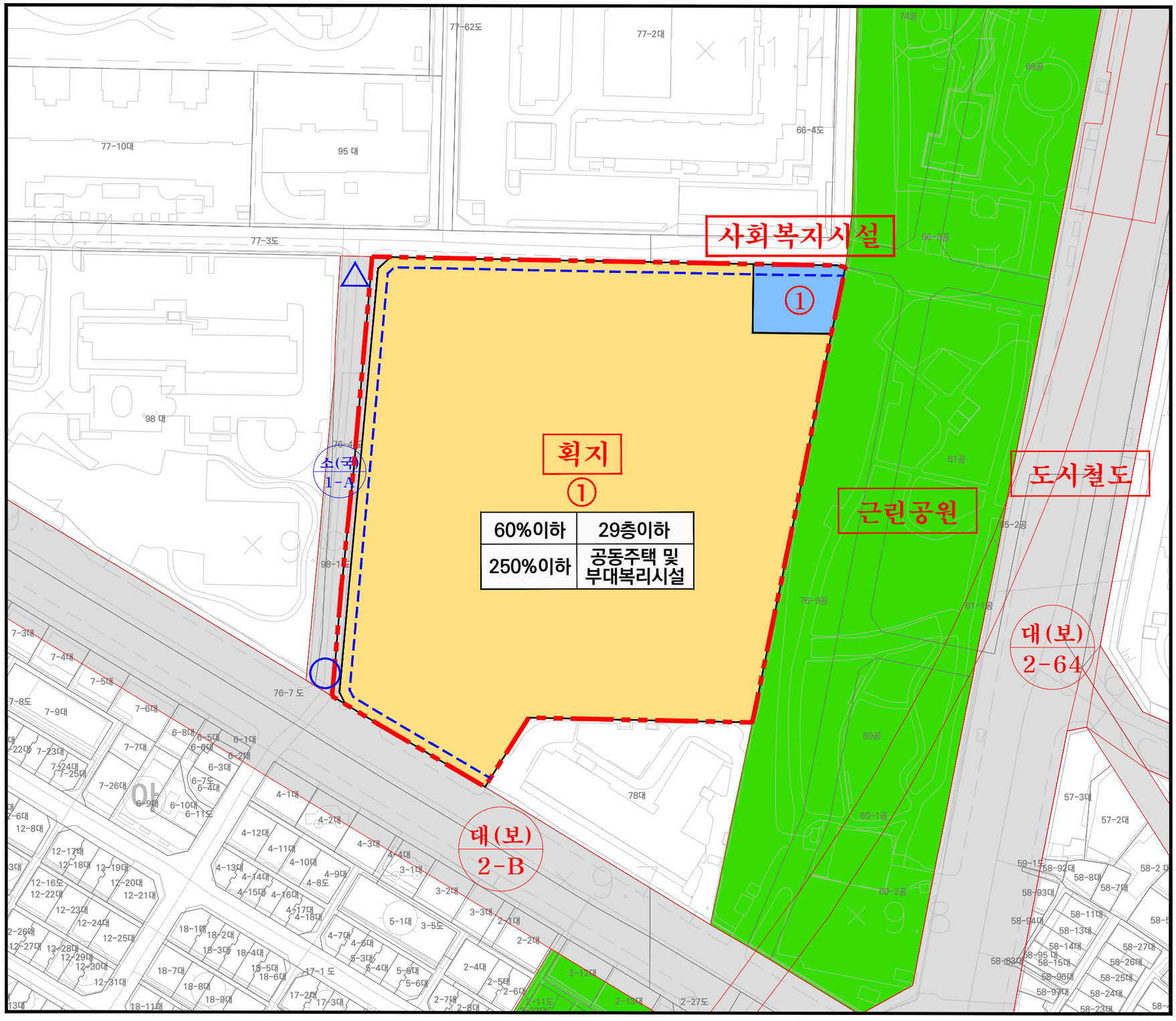
- 정비구역계
- 획지선

SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m



영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도(기정)

범 례

- 정비구역계
- 획지선
- 건축한계선
- 공동주택용지

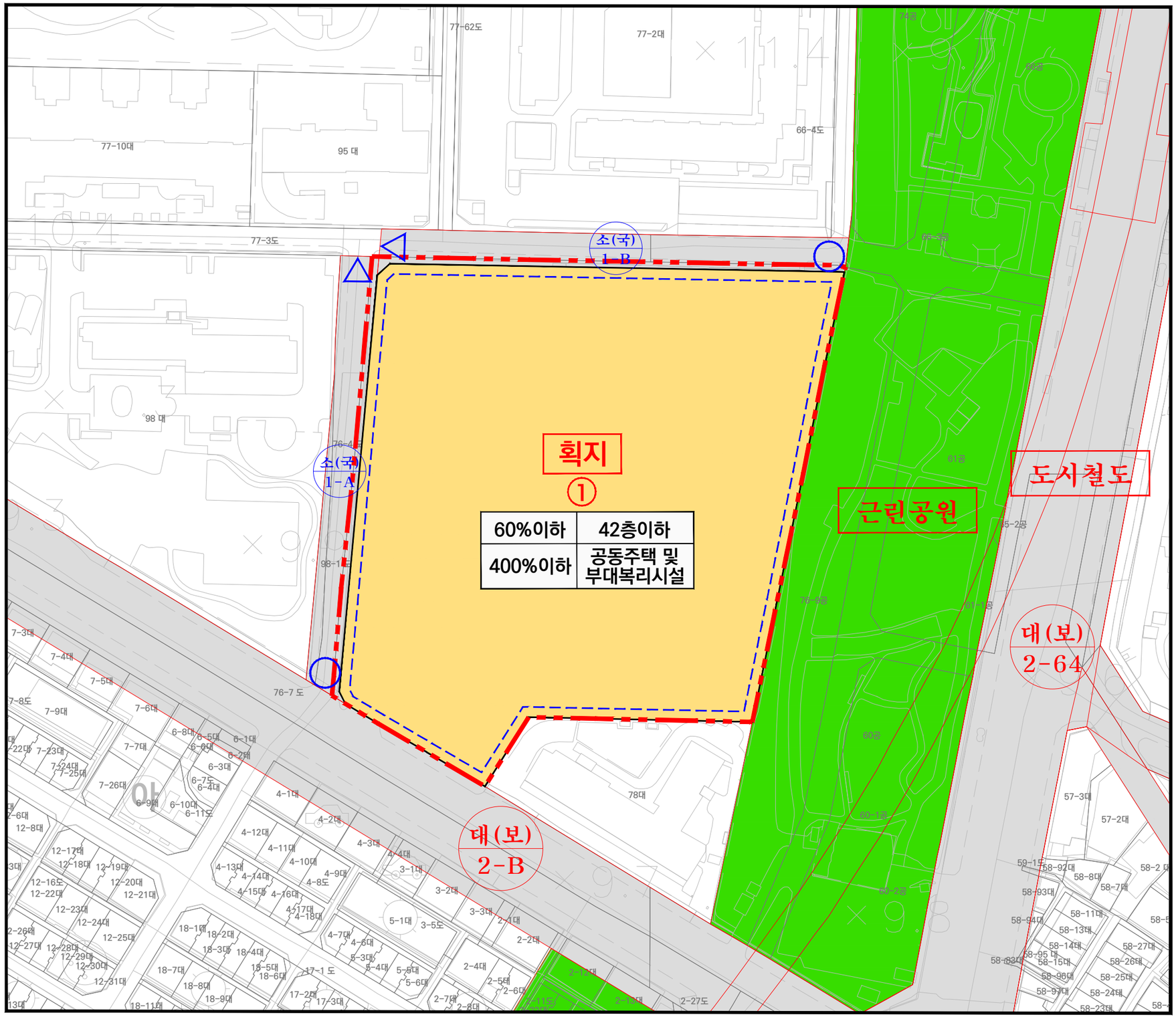
건폐율	최고높이
용적률	주 용 도

SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m



영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도(변경)

범 례

- 정비구역계
- 획지선
- 건축한계선
- 공동주택용지

건폐율	최고높이
용적률	주 용 도

SCALE

A3 = 1:1,200

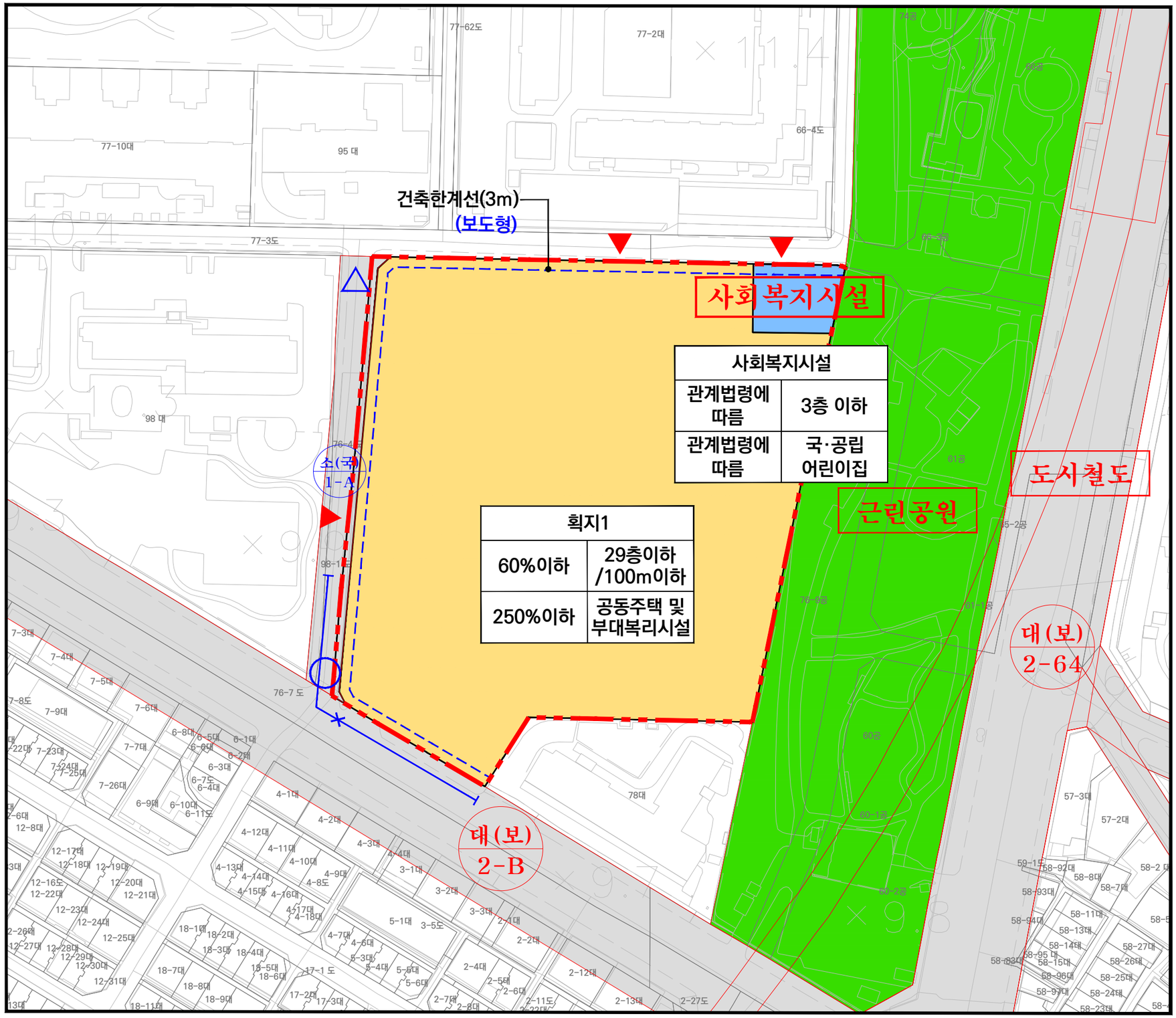
N

0 25 50 100m

영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

정비계획 결정도(기정)



범 례

- 정비구역계
- 도시계획시설선
- 획지선
- 도로(대로이상)
- 도로(소로)
- 주거용지
- 사회복지시설
- 도 로
- 건축한계선
- 차량진출입불허구간
- 차량진출입구

건폐율	최고높이
용적률	주 용 도

SCALE

A3 = 1:1,200

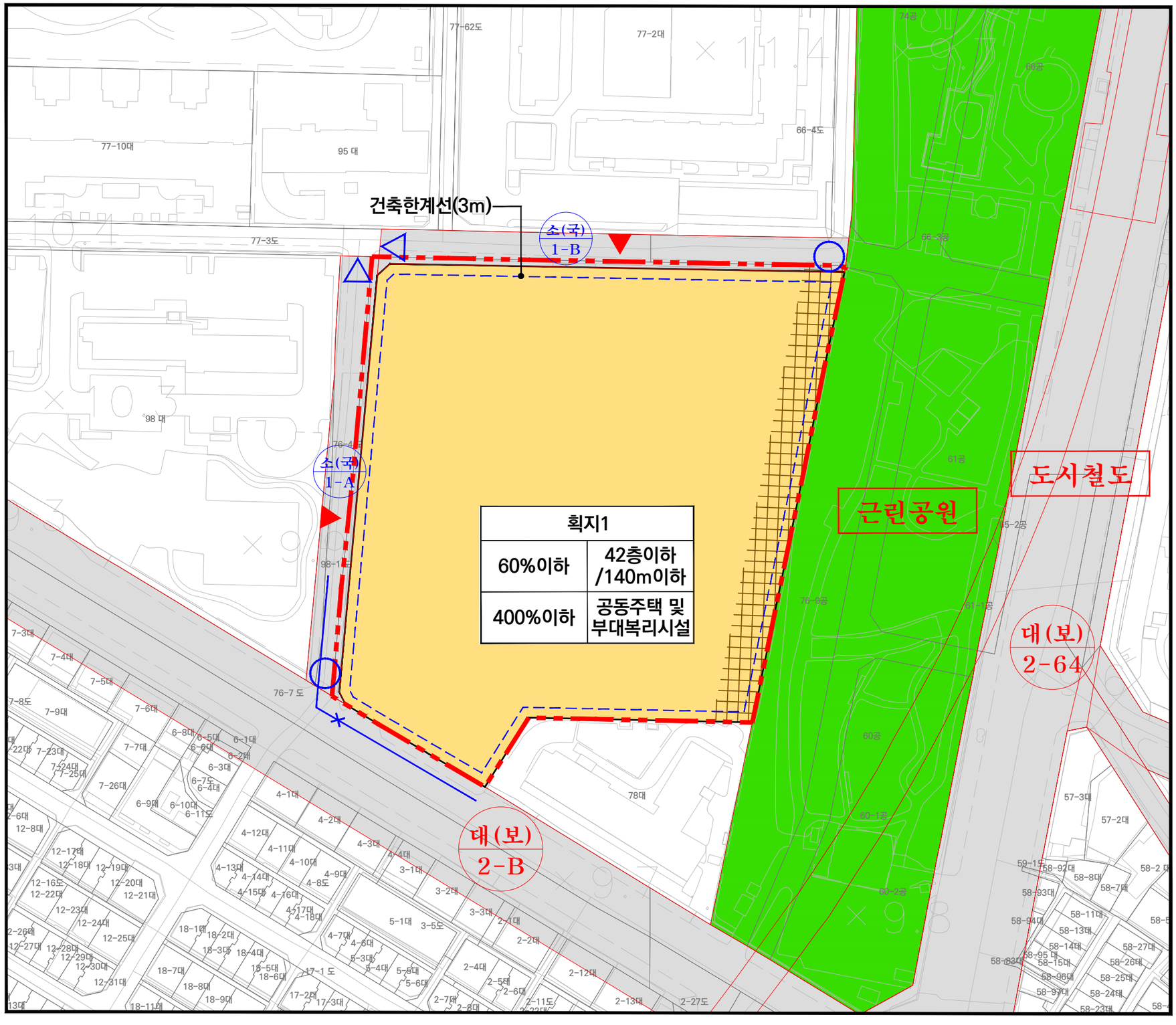
N

0 25 50 100m

영등포구 문래동3가

국화아파트 재건축 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

정비계획 결정도(변경)



범 례

- 정비구역계
- 도시계획시설선
- 획지선
- 도로(대로이상)
- 도로(소로)
- 주거용지
- 도 로
- 건축한계선
- 차량진출입불허구간
- 차량진출입구
- 열린단지(담장 미설치)

건폐율	최고높이
용적률	주 용 도

SCALE

A3 = 1:1,200

N

0 25 50 100m

5 토지 및 건축물 조서

가. 토지조서

연 번	위 치	지 목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용 도
			지 적	편 입					
1	문래동 3가 76-1	대	17,794.6	17,794.6	준공업지역	-	-	사유지	주거용

※ 단독주택 용지 : -㎡, 공동주택 용지 : 17,794.6㎡

나. 건축물 조서

연번	위 치	용도	구 조	동 수	호 수	세대수	준공 년도	규모(㎡)			노후 불량	비 고
								건축면적	연면적	층수 (지하/지상)		
계	-	-	-	3	41	270	-	2,478.07	33,070.7	-	-	-
1	문래동 3가 76-1	주거용	철근콘크리트	1	-	150	1983.12	1,040.5	16,072.5	1/15	1	-
2	문래동 3가 76-1	주거용	철근콘크리트	1	-	120	1983.12	969.82	15,127.2	1/15	1	-
3	문래동 3가 76-1	비주거용	철근콘크리트	1	41	-	1983.12	467.75	1,871.0	1/3	1	-

※ 단독주택 수 : 0호, 공동주택 : 2개 동, 270세대, 안전진단 결과 D등급

- 이하 여백 -

Ⅱ

Ⅱ.계획설명서

1 계획의 개요
2 현황 및 여건 분석
3 계획의 기본구상
4 부문별계획
5 건축개요 및 배치도

1 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

▌주변 지역 변화에 따른 합리적 토지이용의 요구 증대

- 문래1-4가 도시환경정비사업, 방림 부지 지구단위계획, 문래동 1-3가 지구단위계획구역 등 다양한 개발사업이 진행됨에 따라 개발잠재력이 큰 지역으로 적정 개발 유도 및 합리적 토지이용에 대한 주민 요구가 가중되고 있음

▌쾌적하고 안전한 주거환경 조성을 위한 정비의 필요성

- 안전진단 실시 결과 “D등급 판정”을 받아 재건축사업 시행 결정된 문래국화아파트 재건축 정비계획 수립을 통해 토지이용 효율을 극대화하고 주거환경을 개선이 필요함
- 건축물의 노후도가 심각하여 악취 및 상하수도의 노후화 등 각종 환경오염에 있어 주민들의 불편함이 발생하고 있음
- 아파트단지 내 노상주차장만 있어 주차 공간 부족뿐 아니라, 차량과 보행의 동선이 혼재함에 따라 보행자의 안전에 큰 위험 요소로 작용하고 있음
- 휴게 공간이 팔각정 1개소 밖에 없어 주민들의 휴식 및 휴게시설, 주민 공동이용시설이 전혀 없음에 따라 편의성 저하 또는 주민들의 공동체 생활공간 부재

2. 계획의 목적

- 합리적 계획을 통해 대상지를 정비하고, 주변 지역에 대한 정비 효과를 얻도록 함
- 주변 지역과의 정합성을 유지하는 한편 지상부의 보행환경향상에 주력하여 쾌적한 공동주택단지 창출
- 계획대상지 및 주변 지역의 거주환경개선
- 토지이용의 효율화
- 무분별한 건축물의 난립을 방지하고 주변 지역과 조화를 이룰 수 있는 도시경관 창출
- 체계적인 정비기반시설의 설치 및 관리를 통해 바람직한 공동주택단지 방향 모색

나. 계획의 범위

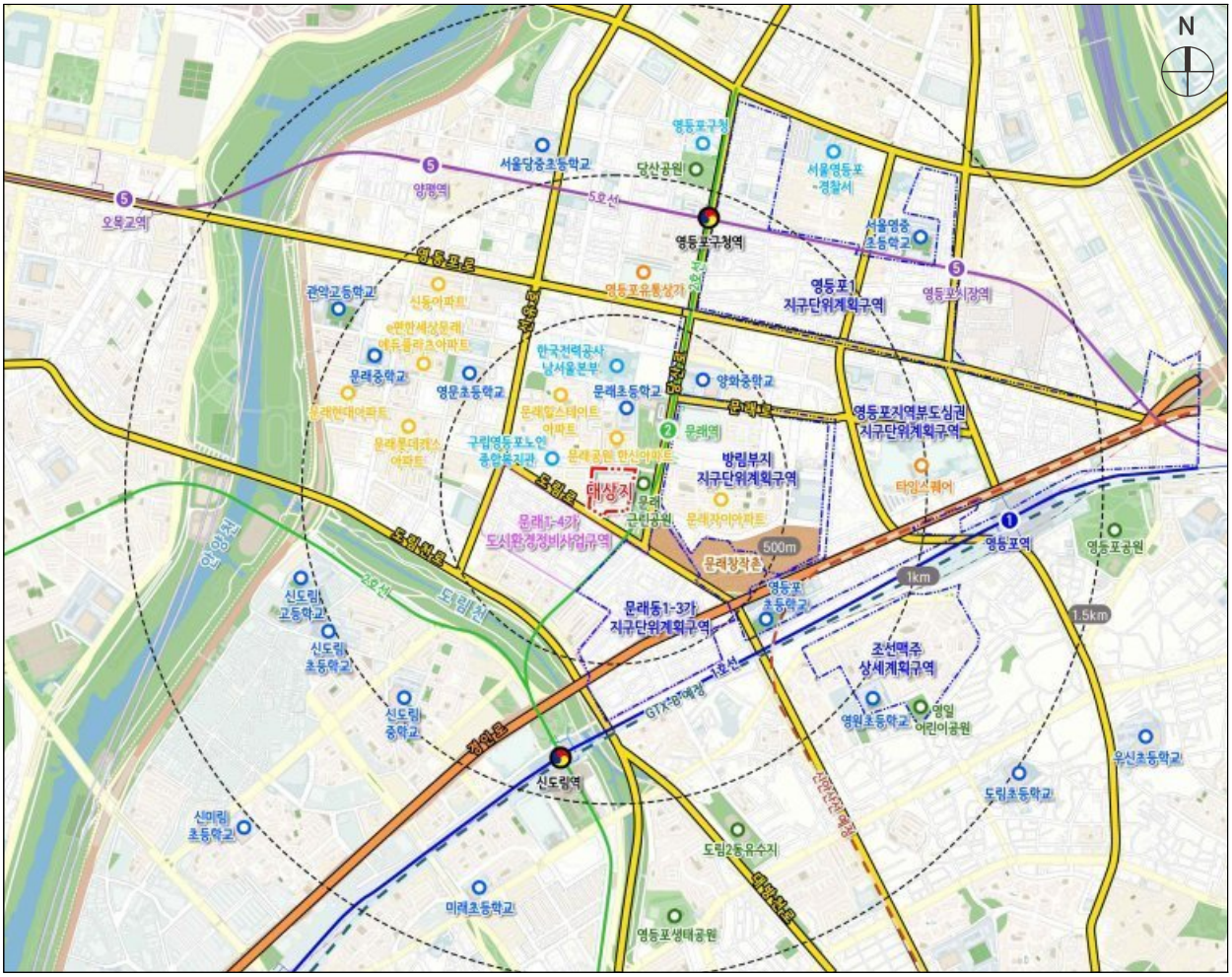
1. 공간적 범위

- 위　치 : 서울특별시 영등포구 문래동 3가 76-1번지
- 면　적 : 17,794.6㎡

2. 시간적 범위

- 기준 년도 : 2025년
- 목표 연도 : 2036년

위 치 도



다. 계획의 관련 근거

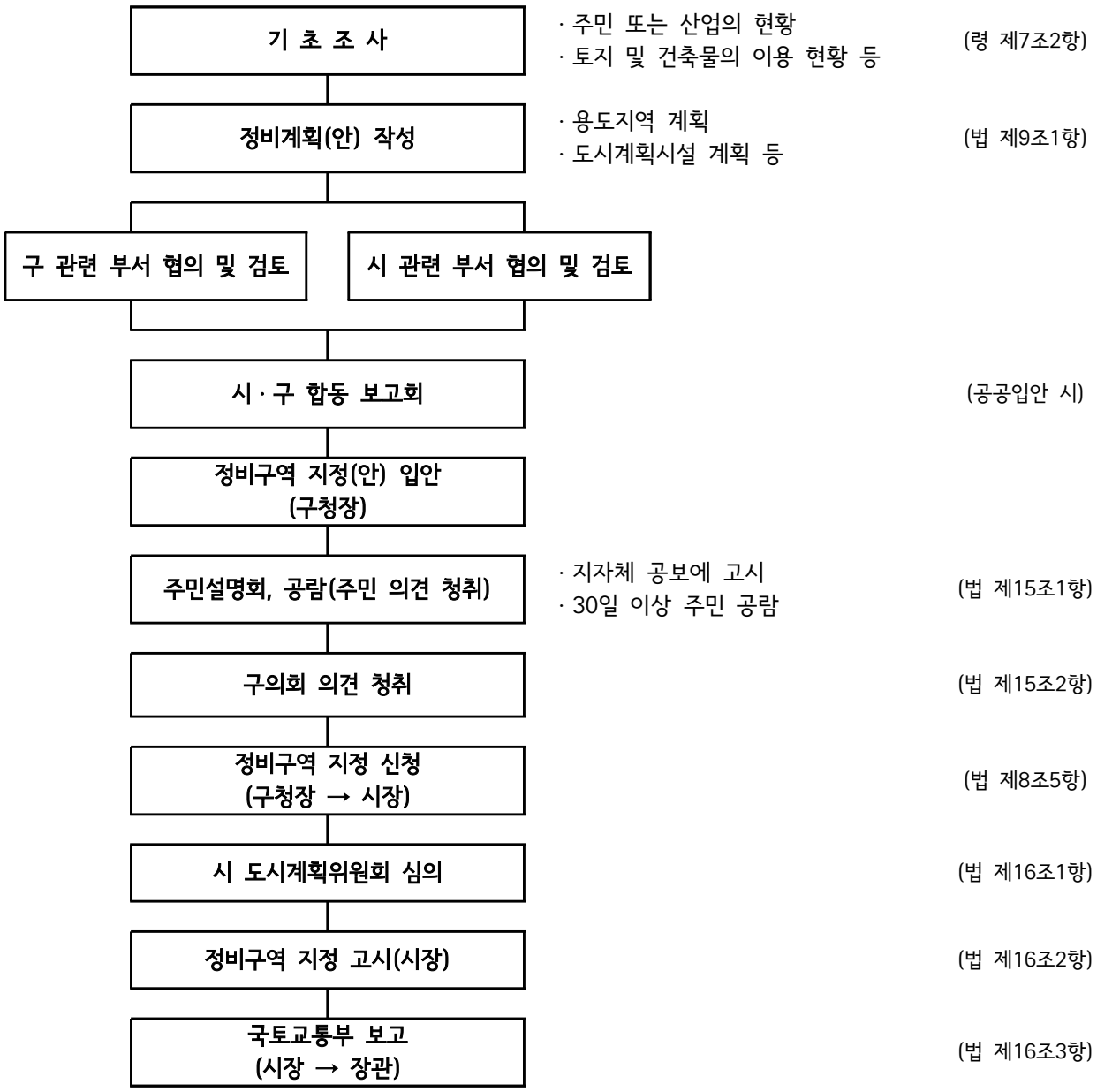
1. 정비구역 지정 대상 검토

◦ 대상지는 「2010 서울시 도시·주거환경정비기본계획」(서울시고시 제2006-95호)에서 정비예정구역으로 지정된 곳으로서, 17,794.6㎡로 1만㎡ 이상인 지역에 해당 되고

◦ 아파트 2개동 및 부대복리시설 1개 동은 42년이 경과한 노후·불량건축물로서 영등포구 관내 안전진단 실시 결과('17.11.13) "D등급" 판정을 받았음으로 정비계획 수립 및 정비구역 지정 대상지역임

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 동법 시행령 제7조 별표1 (정비계획의 입안대상지역)

2. 정비계획의 수립 및 정비구역 지정 절차



3. 정비계획 수립 추진 현황

○ 2006. 03. 23. : 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문) 정비예정구역 지정

○ 2017. 11. 13. : 영등포구 관내 안전진단 “D등급”

○ 2018. 06. 19. : 국화아파트 재건축 정비계획 수립 용역 계약 (공공발주)

○ 2018. 07. 03. : 착수 보고 (영등포구)

○ 2018. 08. ~ 11. : 주민 의견 설문조사

○ 2018. 11. 28. : 중간보고 1차 (영등포구)

○ 2019. 03. 15. : 관련 부서 협의 (‘3.15~28, 영등포구, 서울시, 유관기관)

○ 2019. 04. 09. : 중간보고 2차 (영등포구)

○ 2019. 04. 30. : 시·구 합동 보고회 (서울시·영등포구)

○ 2019. 06. 05. : 주민 공람 공고 (30일, ‘6.6~7.5)

○ 2019. 06. 21. : 주민설명회

○ 2019. 09. 11. : 주민 재공람 공고 (30일, ‘9.12~10.12)

○ 2019. 10. 21. : 영등포구의회 의견 청취 (원안 가결)

○ 2019. 12. 03. : 서울시 도시계획위원회 심의 상정 요청 (구 → 시)

○ 2020. 06. 30. : 서울시 도시계획위원회 심의 상정(안) 보완제출 (구 → 시)

○ 2020. 09. 02. : 제12차 서울시 도시계획위원회 심의 (수정가결)

○ 2020. 12. 03. : 국화아파트 재건축정비사업 정비구역 지정 및 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시

○ 2025. 06. 24 : 정비계획 변경 접수 (영등포구청)

○ 2025. 10. 15 : 관련 부서 협의(08. 01 ~ 10. 15 영등포구, 서울시)

- 이하 여백 -

2 현황 및 여건 분석

가. 상위 및 관련 계획

1. 제5차 국토종합계획(2020~2040)

가) 계획 비전 : 모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터

- 현재와 미래 세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현을 지향하며 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」를 비전으로 설정

- 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주 환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속 가능한 국토를 조성

- 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거 공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토 공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격 있는 국토 경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

[계획의 기조]



나) 계획의 목표

구 분	내 용
어디서나 살기 좋은 균형 국토	◦ 국토 균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구 감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기 좋은 균형 국토를 조성 ◦ 중앙정부 주도의 획일적 정책 추진의 한계와 부작용을 최소화하기 위해 지역의 다양성과 자율성을 기반으로 하는 균형 국토를 조성
안전하고 지속 가능한 스마트 국토	◦ 접근성 기반의 생활 SOC 확충, 국토의 회복력 제고 등 국민 누구나 어디에서나 품격 있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성 ◦ 초연결·초지능화 시대로의 전환과 4차 산업혁명에 따른 기술 발전을 국토관리와 이용에 활용하여 국민의 편리함과 국토의 지능화 실현
건강하고 활력있는 혁신국토	◦ 신산업 육성 기반 조성, 지역산업 생태계의 회복력 제고 등 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화·관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고 ◦ 3대 경제벨트를 중심으로 한반도 신경제 구상을 이행하고, 유럽까지 이어지는 교통·물류 기반 조성과 국제협력 강화 등 글로벌 위상 강화

다) 6대 추진 전략

구 분	내 용
개성 있는 지역발전과 연대·협력 촉진	◦ 지역 간 연대·협력을 통한 경쟁 기반 구축 ◦ 지역 특성을 살린 상생형 균형발전 추진
지역 산업혁신과 문화·관광 활성화	◦ 4차 산업혁명 시대의 신산업 육성 기반 조성과 지역 산업생태계 회복력 제고 ◦ 매력 있는 문화공간 조성과 협력적 관광 활성화
세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성	◦ 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발·관리 ◦ 인구구조 변화에 대응한 도시생활공간 조성 ◦ 수요 맞춤형 주거복지와 주거 공간의 선진화 ◦ 안전하고 회복력 높은 국토 대응 체계 구축
품격 있고 환경 친화적 공간 창출	◦ 깨끗하고 지속 가능한 국토환경 관리 ◦ 국토자원의 미래가치 창출과 활용도 제고 ◦ 매력 있는 국토·도시 경관 창출
인프라의 효율적 운영과 국토 지능화	◦ 네트워크형 교통망의 효율화와 대도시권 혼잡 해소 ◦ 인프라의 전략적 운영과 포용적 교통정책 추진 ◦ 지능형 국토·도시공간 조성
대륙과 해양을 잇는 평화 국토 조성	◦ 한반도 신경제 구상 이행과 경제 협력 ◦ 한반도-유라시아 경제공동체 육성과 글로벌 위상 제고

라) 서울특별시

▌비전 및 기본목표

▪ 비　전 : 더불어 살아가는 이야기가 있는 지속 가능한 쾌적 도시

▪ 기본목표

- 더불어 살아가는 서울 : 다양성을 존중하고 포용하는 공동체적 서울 지향
- 이야기가 있는 서울 : 다채로운 삶의 질을 추구하는 풍요로운 서울 지향
- 지속 가능한 서울 : 회복탄력성 강화, 사회·경제적 여건 변화에 대응하는 서울 지향
- 쾌적 도시 서울 : 친환경적 발전 패러다임을 적용하여 인간과 자연이 공존하는 서울 지향
- 경제수도 서울 : 공존과 상생의 선순환을 통해 국가 경제를 견인하는 서울 지향

▌발전 방향

▪ 서울 도시계획 미래 100년의 약속 : 서울 도시계획 현장

- 자연환경보전 도시, 역사문화보전 도시, 어디서나 편리한 도시, 대중·녹색교통도시, 생활안전 도시, 친환경 에너지절감 도시, 조화로운 경관 도시, 장소성의 도시, 참여와 소통의 도시, 배려와 공존의 도시를 서울 도시계획이 장기적으로 지향해야 할 가치와 원칙을 설정

▪ 남북협력시대, 대한민국 중심도시로서 서울의 국가적 위상과 역할 정립

- 통일 한국의 중심도시, 세계 도시 간 국제경쟁력 선도를 위한 준비
- 유라시아 철도 시대 국가의 중앙역으로 서울역의 지상과 하부 공간구조 재편
- 국가 중심 공간 비전에 부합하도록 용산역세권 및 주변부 개발·관리
- 정부 협력에 기반을 둔 용산기지 국가공원 조성 사업 추진

▪ 서울과 서울 대도시권의 글로벌 경쟁력 강화

- 국제적 전략거점과 게이트웨이를 연결하는 교통망 정비
- 수도권 균형 발전을 선도하는 도시 및 광역철도망 구축
- 인천, 경기지역을 고려한 서울의 주요 발전 축 형성 및 공간구조 재편

▪ 혁신과 신산업 창출을 위한 스마트시티 조성

- 데이터 기반의 스마트시티 서울 구현
- 신기술을 창출하는 혁신 공간 조성
- 구로·가산 디지털 산업단지로의 산업집적 촉진과 준공업지역 관리
- 구로차량기지 이적지의 계획적 관리(지역 거점 조성 및 산업단지 연계 지원)

▪ 도시의 고유한 정체성 보존·계승·창조 및 활용

- 지리적 여건과 역사문화유산이 이루어진 도시 정체성 유지 및 강화
- '도시건축혁신'을 통한 아름답고 공공성 높은 도시건축 유도

▪ 공원·녹지체계 강화 및 개발제한구역의 합리적 관리
- 공원·녹지 네트워크 강화
- 개발제한구역 해제 기준을 합리적으로 조정하여 훼손 최소화

▪ 역세권 중심의 다핵 도시공간구조 형성으로 균형발전 유도
- 다핵공간구조 형성과 중심지의 중심 기능 강화
- Compact City, 대중교통 중심 발전(TOD)을 지향하는 역세권 중심의 도시 관리

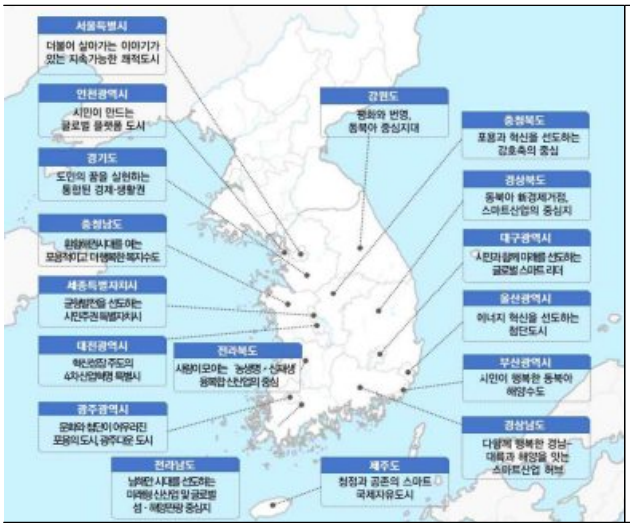
▪ 저렴 주택과 생활 기반 시설 확충을 동반한 도시재생과 시민 주거권 신장
- 소득 대비 부담 가능한 주택을 공급하는 종합적 주택 수급 관리체계 구축 및 운영
- 주민 주도의 다양한 주거지 정비사업 및 사업의 공익성과 공공성 강화
- 지역 특성을 고려한 주거지 관리체계 구축 및 도시재생사업 추진

▪ 인프라 노후화에 대비한 선제적 관리체계 마련
- 장기적 안전과 경제성을 고려한 선제적 인프라 관리체계 확립
- 적정 예산 투입을 위한 국가 차원의 지원체계 필요

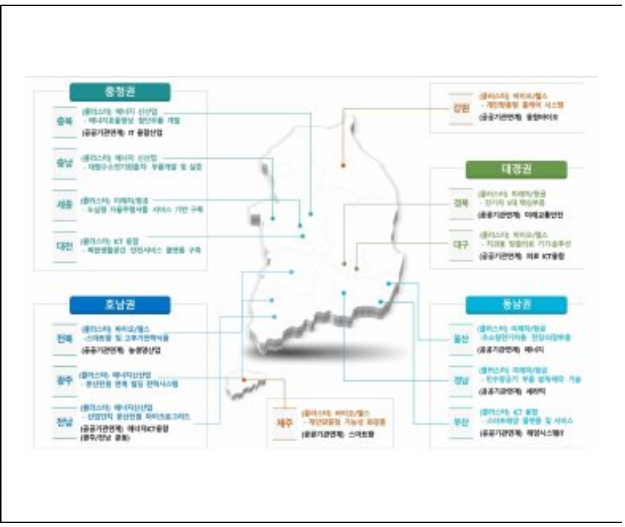
▪ 서울 대도시권에서 지방분권형 거버넌스 형성 및 계획체계 구축
- 도시문제에 실효성 있게 대응하기 위해 대도시권 계획체계로 전환
- 지방자치·분권을 활장한 협력형 거버넌스 구성과 운영

▪ 기후변화 대응 및 생태환경 보전을 위한 환경친화적 도시관리
- 미세먼지 배출량 감축
- 저탄소, 에너지 자립 도시, 서울 지향
- 기후변화 대응 도시계획기법 적용과 비오톱 보전

[시·도별 발전 비전]



[국가혁신클러스트와 혁신 도시별 특화 산업]



2. 제4차 수도권정비계획(2021-2040)

가) 기본방향

연대와 협력을 통해 상생발전과 글로벌 혁신성장을 선도하는 살기 좋은 수도권

균형발전 | 주민 삶의질 | 혁신성장 | 평화경제

- 시대 정인인 연대·협력을 기반으로 제5차 국토종합계획과 연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향을 제시
- 수도권-비수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계 간 연대 추진 및 계획 집행·관리에 대한 중앙정부·지자체 간 등 협력 증진

나) 4대 목표 및 전략

집중관리를 통한 균형발전 도모	세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선
◦ 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리 ◦ 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고 ◦ 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진	◦ 계획 입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소 ◦ 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충 ◦ 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경보전 및 개선
수도권 혁신성장 역량 제고	**한반도 평화 경제 체계 구축에 기여**
◦ 지역별 특화 벨트 구축을 통한 혁신역량 결집 ◦ 첨단교통·물류 인프라 지원을 통한 초연결성 확대 ◦ 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도	◦ 수도권 접경지역 평화 경제 벨트 형성 ◦ 남북협력사업 지원을 위한 실질적 방안 마련 ◦ 평화경제 선도를 위한 북부지역 역할 제고

다) 공간구조 구상

▌글로벌 혁신 허브

- 서울은 대학, 연구기관, 기업 연구소 등 풍부한 R&D 기능을 기반으로 우리나라 전체의 혁신·첨단산업의 성장을 이끌어 나가며 세계적인 경쟁력을 갖춘 글로벌 경제도시로 육성
- 경기도 주요 거점도시의 자족 기능 확보 및 테크노밸리 혁신 역량 강화 등을 통해 서울에서 거점지역을 중심으로 확산해 나가는 형태의 글로벌 혁신 허브 구축

▌국제 물류·첨단산업벨트

- 세계 최고 수준의 인천국제공항 확장 및 스마트화 등을 통해 초격차를 확보하고, 인천항·평택항 배후단지 조성 및 거점 유통·물류단지 조성 등을 통해 국제적인 물류 중심지로 육성
- 수도권 남서부의 자동차 등 기계 및 전기·전자산업 등의 지속적인 집적화를 추진하고, 첨단화 등 산업고도화를 통해 첨단사업으로 도약
- 인천 서부지역을 중심으로 로봇·소재부품·바이오 등 혁신형 첨단산업 유치 및 산학협력을 지원하고, 이를 기반으로 인천 기존 도심의 전통적인 산업 중심지로 혁신역량 확대 도모

▌스마트 반도체 벨트

- 경기 남부에 집중하여 입지하고 있는 반도체 등 스마트 제조업 부문의 집적·연계를 통한 특화 벨트 구축
- 용인 반도체 클러스터 신규 조성을 통해 반도체 산업 거점을 마련하고, 수원·화성·평택·이천 등 반도체 생산·지원시설 확충 및 제도적 지원 등을 통해 연계 기능 강화

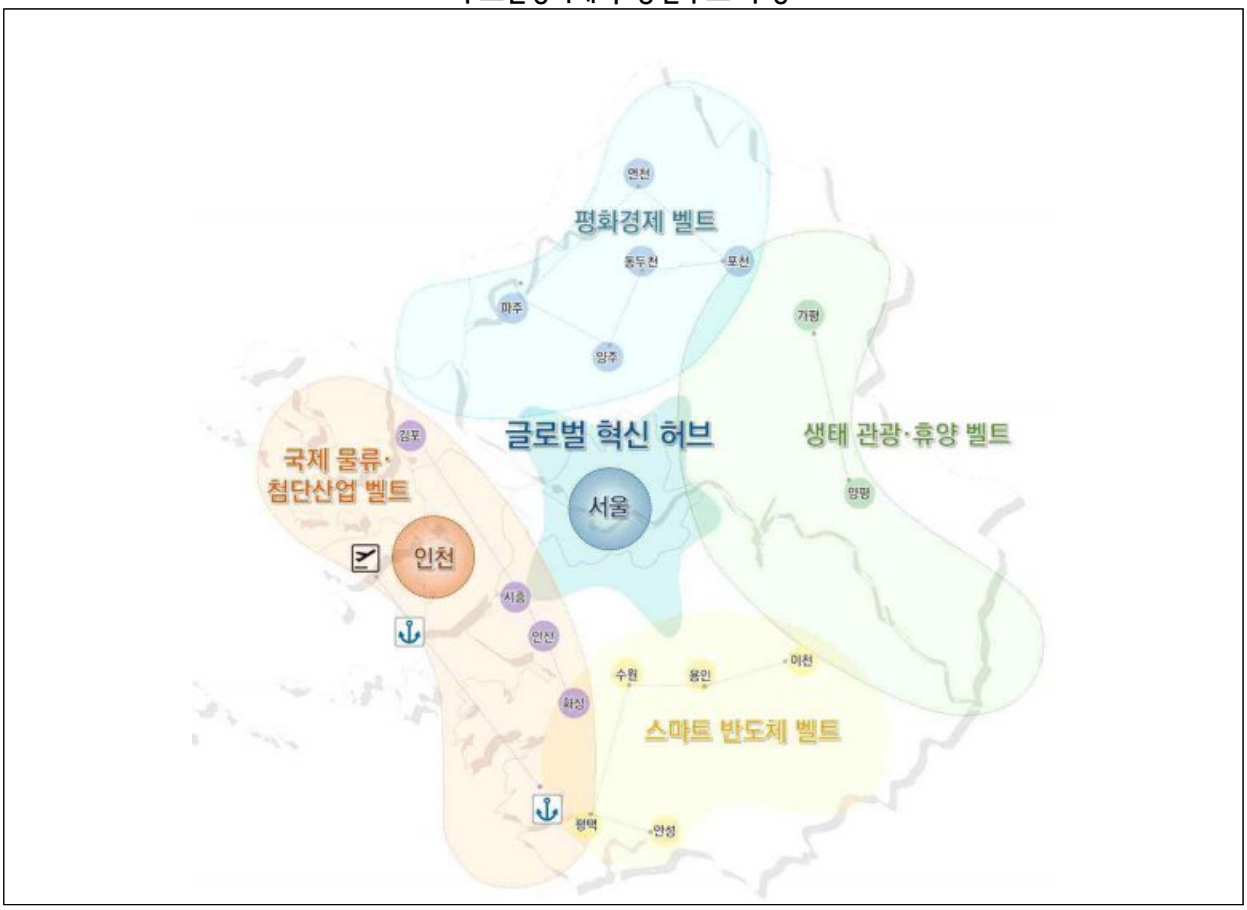
▌평화 경제 벨트

- 남북 협력 관문으로서의 지정학적인 특성·중요성을 감안하여 평화 경제 체계 구축의 거점지역으로 조성
- 수도권 북부지역에서 산업 특화도가 높은 의류·식품·화장품 등 생활밀착형 산업 등 지역 특화 산업 육성 지원
- 인천-강화·옹진 및 경기 북부 등 접경지역이 평화 경제의 중심지 역할을 수행할 수 있도록 종합적 발전 지원

▌생태 관광·휴양 벨트

- 팔당 상수원 등 수도권 식수원의 안전 확보와 수질개선 및 양호한 생태·자연환경 보전 등을 위해 경기 동부지역 관리
- 신규 개별입지 억제 및 기존 개별입지의 계획 입지 유도 등을 통한 난개발 방지 및 계획적 성장 지원
- 이를 기반으로 친환경 관광산업 육성, 휴양단지 조성 등을 통해 관련 산업을 육성하는 등 생태 관광·휴양 벨트 구축

수도권정비계획 공간구조 구상



3. 2020 수도권 광역도시계획(변경)

가) 목표

- 수도권 주민의 삶의 질 제고 / 수도권 지속 가능한 도시발전 도모 / 수도권 국제경쟁력 강화

나) 전략(변경)

- 선진국형 지식 경제체제를 구축하여 동북아의 중심도시로 육성
- 수도권 공간구조를 다핵 공간 구조로 하고, 지역별로 자족 도시권을 형성
- 공간구조구상과 도시성장관리를 고려하여 개발제한구역 해제 대상 지역을 설정
- 광역 생태 녹지 축을 구성하고, 녹지 및 여가 공간과 연결되는 생태 여가·관광벨트를 구축
- 효율적이며 친환경적인 대중교통 중심의 광역교통체계를 구축
- 광역시설 서비스를 협력적으로 공급하고 체계적으로 관리하는 시스템을 구축
- 광역적 차원에서의 대기질·수질·생태계를 보전하는 체계를 구축

다) 공간구조 구상

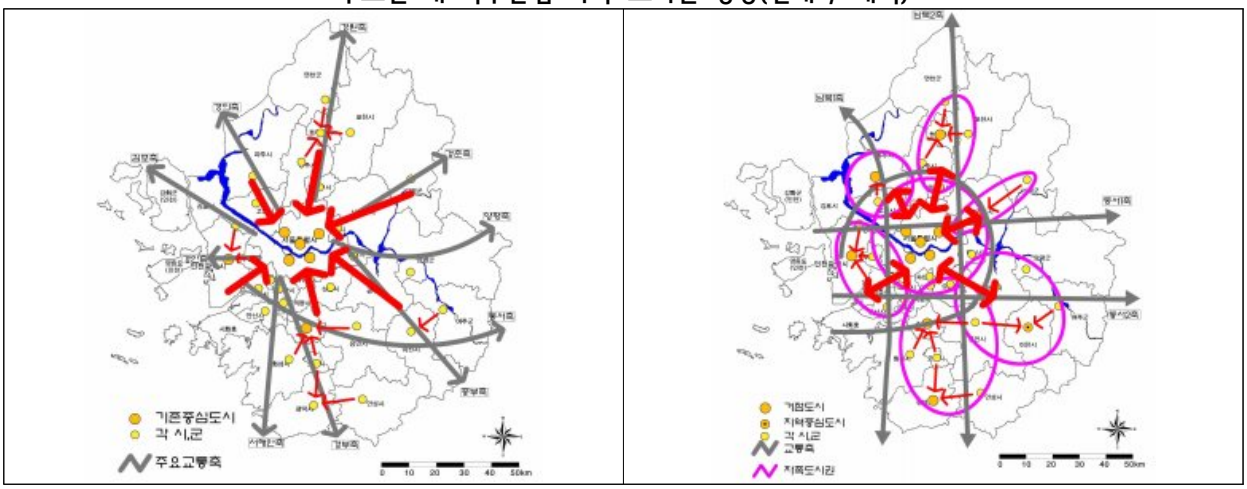
▌주요 정책과제

- 서울 의존형 단핵 공간 구조의 개편과 자족 도시권 형성
- 환경보전과 친환경적 도시개발
- 개발제한구역 등 토지이용의 효율성 제고를 통한 경쟁력 강화
- 남북통일과 세계화 시대에 대응하는 공간구조 개편

▌공간구조개편 구상

- 수도권의 주핵 도시 서울은 중추 관리기능을 집적시키되, 현재의 도심부, 영동, 영등포지역의 중심 체계에서 서울 도심·용산·영등포·상암(수색)·영동·청량리(왕십리)를 포함하는 다심 체계로 개편 유도함
- 서울의 서부 거점지역 (영등포, 상암)과 동부 거점지역 (영동, 청량리)을 수도권 관통의 남북 방향 주축과 연결하는 주요 결절점으로 설정하고, 서울 도심·거점지역·인천(국제공항)을 연결하는 지역을 국제 기능 축으로 설정함

수도권 내 직주근접 자족 도시권 형성(현재 / 계획)



라) 영등포구 주요 관련 내용

▌지역별 다핵화 추진 전략

- 서울의 서남권은 여의도의 업무지역, 영등포 일대의 도시형 산업기반 및 유통 물류 기반을 강화하고, 대규모 이전적지의 주거용 도로의 전환을 제어하여 주공 혼재에 따른 외부효과를 줄이며 도시형 산업기반을 활성화 함

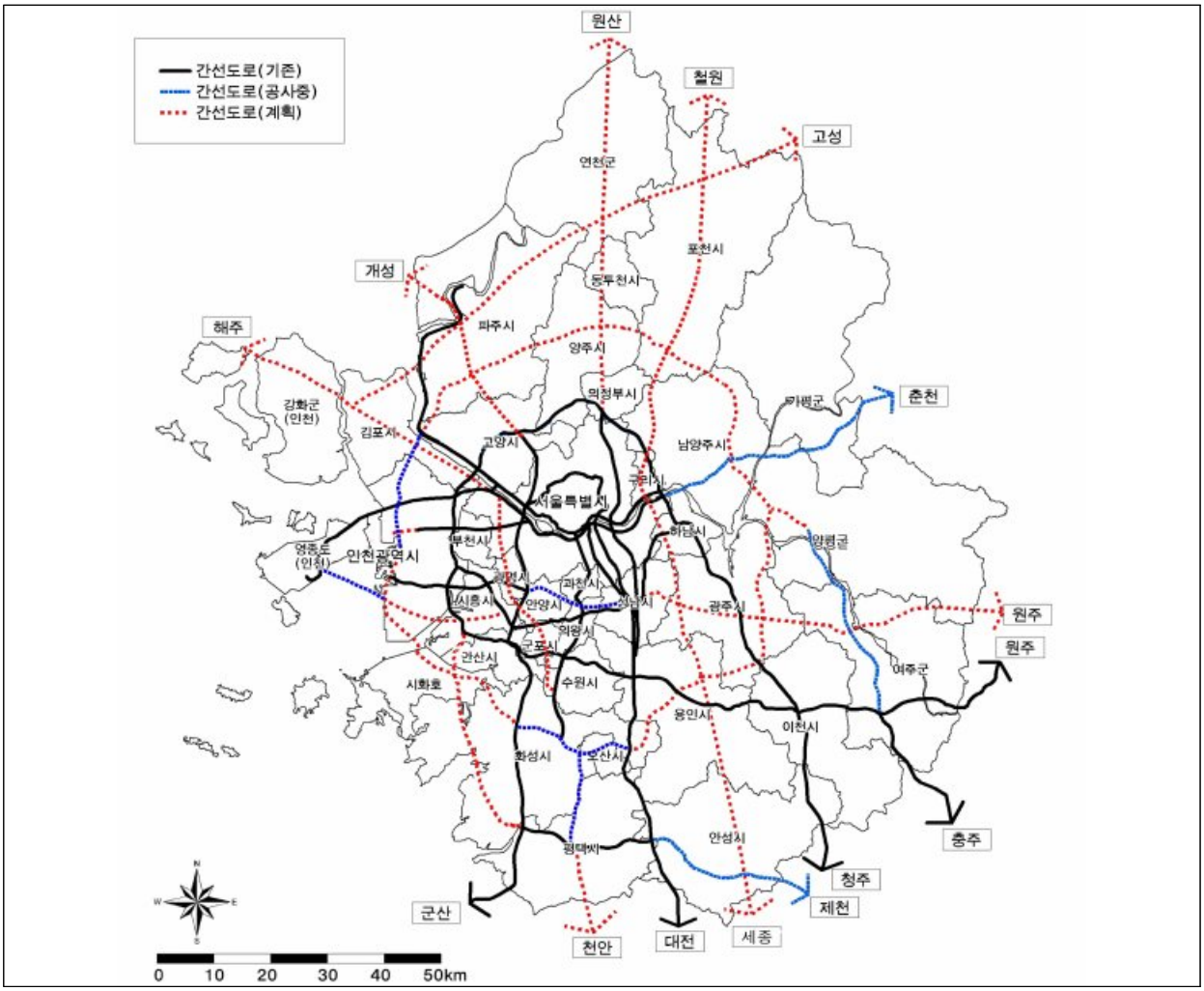
▌광역 토지이용

- 서울은 기성시가지의 혼잡을 완화하여 수도로서의 위상을 높이고, 과밀 완화를 전제로 재개발·재건축을 추진하여 도시기반시설에 대한 과부화를 방지하며, 녹지 축과 연계된 도시 내 녹지체계를 구축함
- 중부지역 내 도시들은 시가지 내부에 주녹지 축과 보조녹지 축에 연계되는 녹지체계를 구축하여 도시환경의 쾌적성을 도모함

▌광역교통

- 수도권 정비계획, 수도권 광역교통 5개년 계획, 광역 교통망 계획 수립 등의 관련 기존 광역도로망 계획 및 수도권 시도별 도로망 계획의 검토를 통하여 아래와 같은 수도권 광역도로망을 구성함

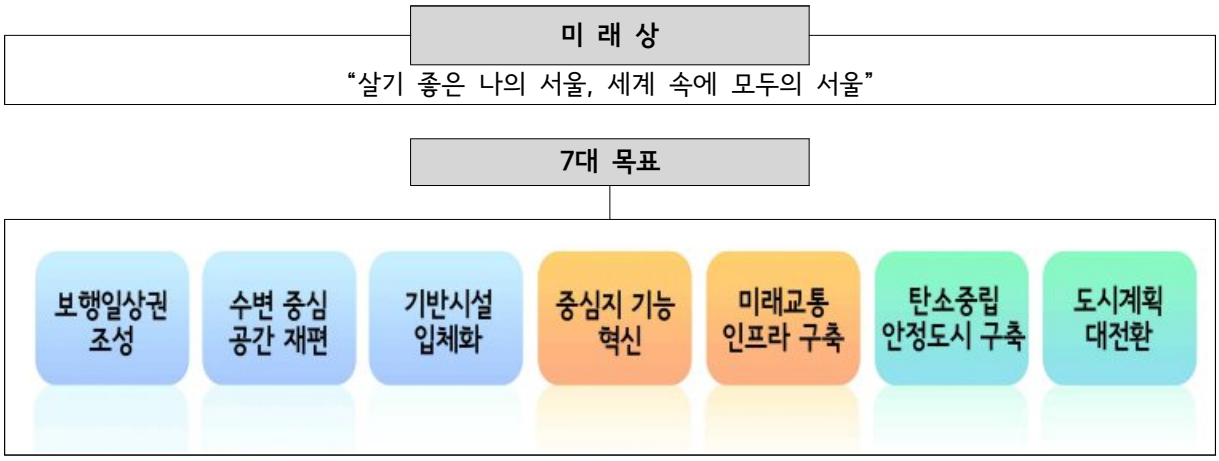
[수도권 광역도시계획 간선철도망 계획구상]



4. 2040 서울 도시기본계획

가) 서울의 미래상

[2040년 서울시 미래상]



나) 주택·정비 부문 주요 목표

- 양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적 정비사업 유도
- 여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화
- 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련
- 쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성

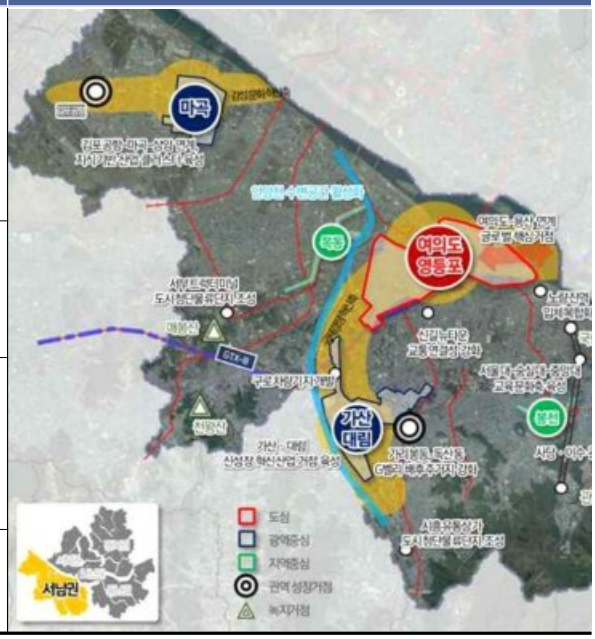
다) 2040 서울중심지체계

기본방향	◦ 3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화 - 2030 서울도시기본계획이 제시한 3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계를 유지하며 미래 공간 변화에 대응하고 도시경쟁력을 강화할 수 있도록 중심지 기능을 고도화
	◦ 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원 - 중심지 체계와 광역교통망 간 연계를 강화하고, 중심지 내 주요 교통 결절점은 보행축과 연계한 통합 환승체계를 구축하여 대중교통 접근성을 제고
	◦ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도 - 중심지 기능을 고도화할 수 있도록 용도지역제를 유연하게 적용하여 용도 및 기능의 복합화를 유도
	◦ 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리 방안 마련 - 중심지별 육성 및 관리 방안을 마련하여 중심지 특성과 잠재력을 고려하면서 중심지별 기능을 특화·강화할 수 있는 구체적인 대응 방안을 제시

라) 도시공간구조

중심지명	3도심의 특성 및 육성 방향
여의도·영등포 (국제금융중심지)	◦ 여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 분담 - 여의도 국제 디지털 금융업무 생태계를 육성하고 용산 가용지 개발과 연계하여 기능 범위를 확대 - 영등포는 중심 상업과 문화, 첨단·혁신 산업기능 공간으로 특화 ◦ 영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성 - 시가지 특성을 고려한 도시공간 재상과 정비방안 마련 - 경인 축 일대에 도시관리계획을 유연하게 적용하여 일자리 중심지로 육성하고 상업·문화·여가 등 다양한 도심기능을 확충하며 도림천까지 보행로 연계 - 영등포~신도림 철도 구간의 지상 부분 입체화를 검토하여 서남권의 육성 기반 마련 ◦ 국제적 수준의 매력적인 도심 환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성 - 여의도와 용산을 연계하여 한강 중심의 글로벌 혁신 코어 조성 - 샛강과 올림픽대로의 입체적 활용으로 상부 가용공간을 확보하여 영등포와 연계, 대중교통 중심의 순환 체계 구축 - 여의도 배후 지원을 위한 노량진 가용지 및 미·저이용 부지의 전략적 활용 - 문화·여가 기능 및 공원·녹지 확충, 수변 경관 및 공공공간 네트워크 접근성 개선

마) 서남권 발전 방향 및 계획과제

구 분	계획과제	서남권 발전구상
도시공간	◦ 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축 ◦ 지역 특성을 고려한 지역 중심별 특화 육성계획 수립 ◦ 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리 방안 마련	
주거환경	◦ 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 ◦ G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활 편익 시설 및 다양한 주택 유형 공급	
기반시설	◦ 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반 시설 입체 복합화 추진 ◦ 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 ◦ 도시 첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축	
공원녹지	◦ 수경 축 및 남부 녹지 축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화	

5. 2030 도시·주거환경정비기본계획

가) 주거생활권계획

- 주거지 재생을 위한 관리 방향을 제시, 주거환경지표 분석을 통해 주거환경을 객관적으로 분석하고 이를 토대로 해당 주거생활권의 관리 방향을 제시
- 생활권 내 정비구역에 대해 정비사업 실행 지침을 제공함과 동시에 주거생활권 계획 내용을 고려한 계획수립을 통해 주거생활권 및 주변 지역을 고려한 정비사업을 유도
- 정비구역 외의 일반주거지에 대한 관리에 있어서도 개별 건축 등의 행위 시 주거생활권계획 내용을 고려하여 주거지의 정비/보전/관리의 방향 제시
- 주거생활권별 장소성에 기반한 현황 분석-계획으로 체계화되는 계획을 통해 계획의 내용에 대한 행정, 전문가, 주민의 생활권계획에 대한 이해를 도움
- 자치구에서 수립하는 기초 생활권별 계획 방향 제시

나) 토지이용계획(준공업지역 등 산업기능 인접 주거지)

- 준공업지역과 인접한 주거지는 일부 공업기능의 침투가 발생할 수 있으므로 양호한 주거환경의 조성을 위해 과도한 공업기능의 침투를 방지하여야 함
- 준공업지역과 인접한 주거지 내부에 완충공간을 확보하여 주거 공간의 성격을 명확하게 구분하고 공업시설로 인해 발생할 수 있는 위험으로부터 주거지를 보호할 수 있어야 함
- 준공업지역 내 주거 기능이 밀집한 지역은 직주근접형 주거환경 조성을 위해 주거지역에 적용가능한 다양한 정비 방식을 활용할 수 있도록 유도하여야 함

다) 용적률계획

- 준공업지역 내 용도상 주거 기능이 밀집한 지역에서 사업 추진 시 준공업지역 제도 개선 방안에 따라 재건축사업 추진 가능
- 준공업지역의 용적률은 제3종일반주거지역의 용적률 체계를 따르되 공공임대주택 건립 등에 따라 법적상한용적률 400%까지 적용 가능

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
준공업지역	210%	230%	250%	400%

라) 건폐율계획

- 서울특별시 도시계획 조례의 용도지역별 건폐율 기준을 적용함

구 분	건폐율
준공업지역	60%

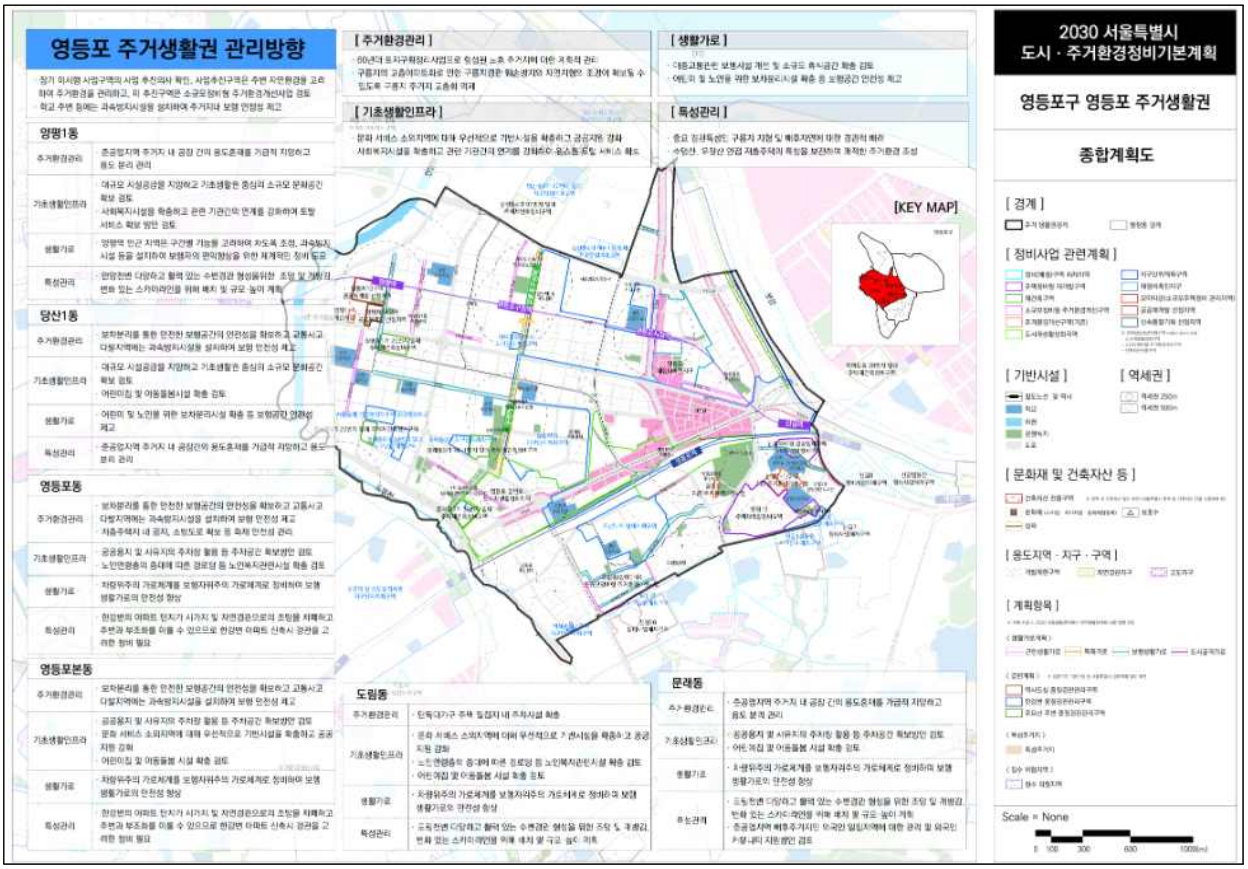
마) 높이 계획

- 상위 및 관련 계획과의 정합성 유지를 위해 본 정비 기본 계획의 높이 계획은 2040 서울 도시기본계획과 지구단위계획 수립 기준 준용

사) 문래동 부문별 주요 현황

구 분	내 용
입지 및 자연	◦ 북측과 서측의 안양천과 도림천이 입지 구역 내부 문래근린공원 및 소공원 등 입지
인구 특성	◦ 학령기 인구 비율 및 출생률이 매우 높음
주거지 특성	◦ 도시재생 활성화를 통하여 상업 및 판매시설이 많으며 다세대, 다가구 주택과 공동주택 등이 입지
주요 계획	◦ 관리형 주거환경개선사업, 지구단위계획구역 3개소, 주택재건축 정비구역 2개소, 도시재생 활성화 지역 1개소, 기업형 임대주택 공급 촉진 지구 1개소

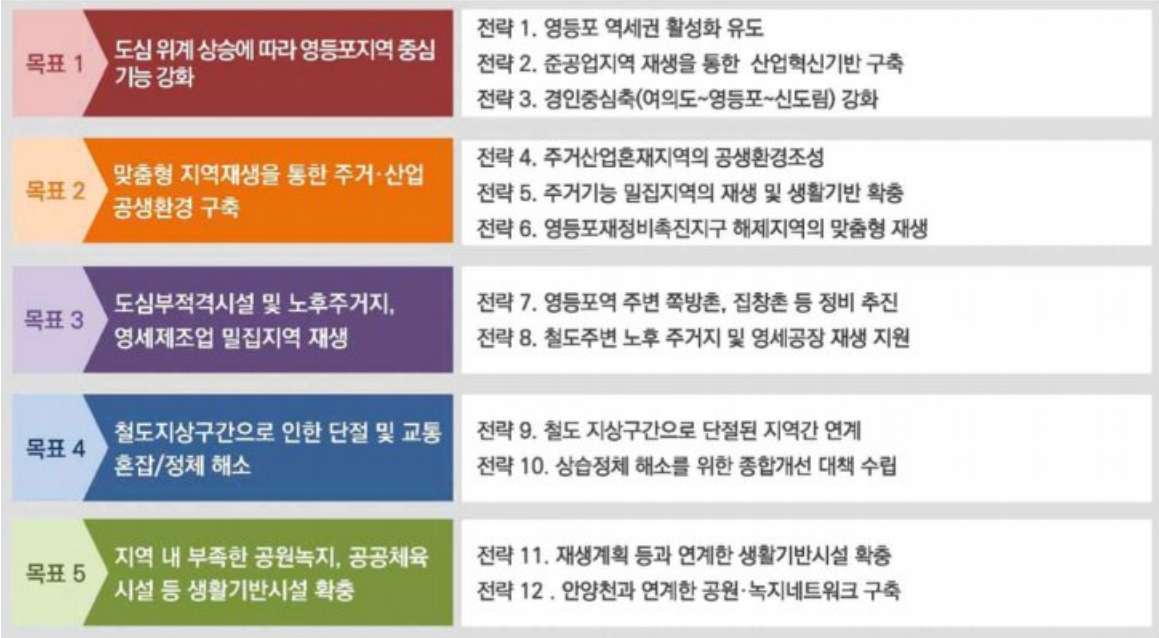
[영등포 주거생활권 종합계획도]



6. 2030 서울생활권계획(영등포 지역생활권 계획)

가) 미래상 및 목표

▪ 전통과 현대가 어우러지는 영등포 지역생활권



나) 기초현황

▌인구 및 세대 현황

▪ 인구밀도가 높으며, 영등포 생활권에서 문래동이 가장 많은 인구수를 가지고 있음

구 분	총인구(인)	인구밀도(인/ha)	세대수	세대당인구수(인)
영등포구	421,572	171.6	167,771	2.51
영등포 생활권	140,271	223.0	60,334	2.32
당산1동	21,155	282.0	9,290	2.21
양평1동	17,454	198.0	7,360	2.33
도림동	21,394	240.3	8,866	2.07
문래동	**32,751**	**219.8**	**12,534**	**2.59**
영등포동	20,065	159.2	11,481	1.66
영등포본동	27,452	269.1	10,803	2.29

▌토지이용계획

▪ 영등포 생활권 내 용도지역은 준공업지역이 58.4%로 가장 많고, 주거지역은 23.9%, 녹지 지역 10.0%, 상업지역 7.7% 순으로 구성

▪ 영등포 생활권에서 준공업지역이 두 번째 순으로 구성

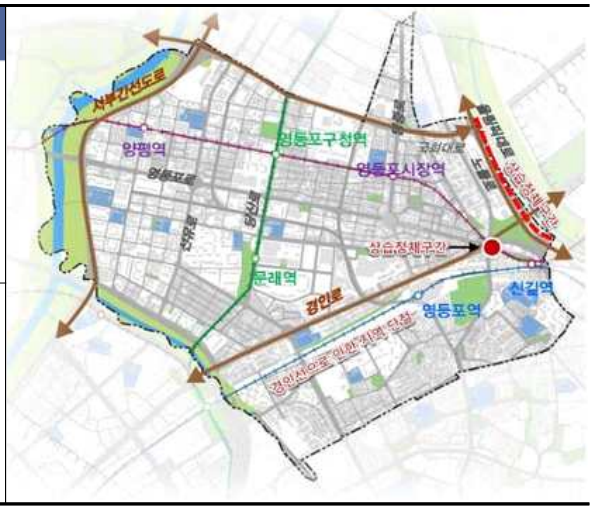
구 분	총면적(㎡)	주거(%)	상업(%)	공업(%)	녹지(%)
영등포구	24,838,262	32.1	12.4	20.2	35.3
영등포 생활권	6,319,265	23.9	7.7	58.4	10.0

- 준공업지역 비율 : 당산1동 : 94.6%, **문래동 : 80.1%**, 양평1동 : 69.7%, 도림동 : 48.2%, 영등포동 : 21.4%, 영등포 본동 : 34.7%

▌교통

- 교통접근성은 양호하나 상습 정체와 철도(경인선)로 인한 지역 단절
- 경인로, 국회대로, 올림픽대로, 서부간선도로 등 간선 가로망 교차로 상습 정체 구간 발생

구 분	도로명
주요 가로망	경인로, 국회대로, 올림픽대로, 서부간선도로, 여의대방로
내부 가로망	선유로, 영등포로, 당산로, 양산로, 영중로, 문래로, 도림로, 영신로, 문래북로



다) 실현 전략

- 주거산업 혼재 지역의 공생환경조성
  - 문래 예술 창작촌 환경개선 및 활성화와 연계하여 특색 있는 주거환경조성
- 주거 기능 밀집지역의 재생 및 생활 기반 확충
  - 아파트 지역의 계획적 정비 및 관리를 통해 정비사업 시 부족한 기반 시설 확충

라) 영등포 지역발전구상



다. 관련 법규검토

1. 도시 및 주거환경정비법

관련 법규	주요 내용
정비구역의 지정	**[법 제8조]** ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경 지정을 포함한다)할 수 있다. **[령 제7조] 기초 조사** ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조 제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조 제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경 내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유 현황 3. 도시 · 군 계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황 4. 정비구역 및 주변 지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행 방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도 조례로 정하는 사항 **[서울시 조례 제7조]** 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가 유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황 (주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 **[별표1] 입안 기준** 3. **재건축사업**을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. **노후 · 불량건축물**로서 **기존 세대수가 200세대 이상**이거나 그 **부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역** 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 **안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역**으로서 **시 · 도 조례**로 정하는 면적(1만㎡ 이상) 이상인 지역

관련법규	주요내용
정비계획의 내용	**[법 제9조]** ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출 근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 **대통령령**으로 정하는 사항
	[령 제8조] ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행 방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 **시·도 조례**로 정하는 사항

관련법규	주요내용
정비계획의 내용	**[서울시 조례 제8조]** 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변 지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토 결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조 제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
주민 의견 청취 등	**[법 제15조]** ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정, 고시	**[법 제16조]** ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경 지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경 지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경 결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

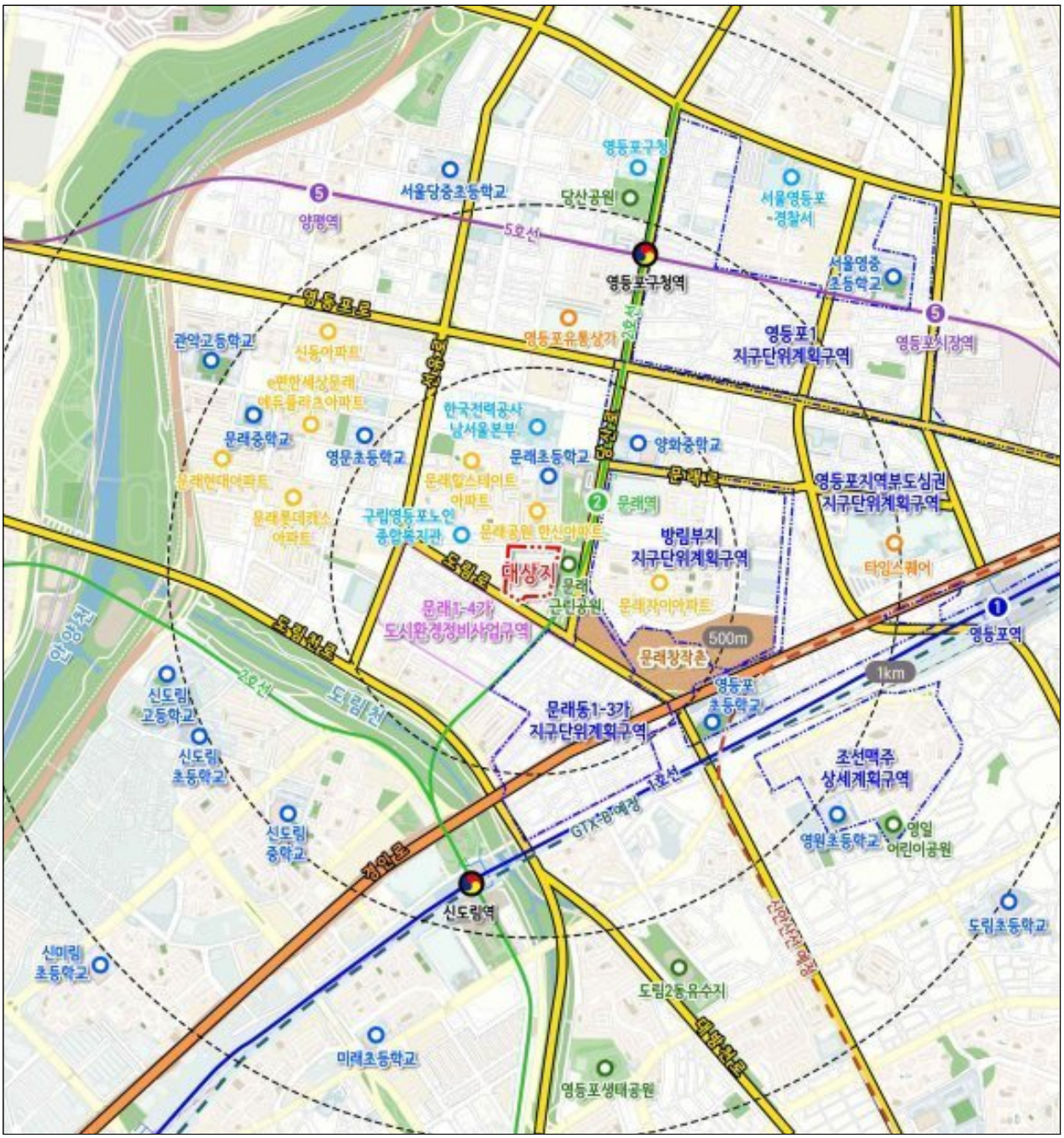
2. 재건축사업 관련 법규검토

관련 법규	주요 내용
주민공동시설 설치 기준 (주택건설기준 등에 관한 규정)	**[관리사무소]** ◦ (50세대 이상 공동주택) : 10㎡ + 세대 당 0.05㎡(50세대 초과분), 그 면적이 100㎡ 을 초과할 경우 100㎡로 설치 가능 **[주민공동시설]** ◦ 100세대~1,000세대 미만 : 세대 당 2.5㎡ (× 1.25, 서울시 주택 조례) ◦ 300세대 이상 필수 주민공동시설 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 ◦ 필수 주민공동시설 세부 면적 기준(서울시 주택 조례) - (경로당) 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상 - (어린이집) 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상 - (작은 도서관) 500 ~ 1,000세대 미만 : 158㎡ 이상

라. 대상지 현황분석

1. 입지 여건

- 서울시 공간구조상 영등포·여의도 도심과 인접한 서남권에 해당
- 반경 200m이내 문래역(2호선)과 위치한 역세권 지역으로 도림로를 통해 서울과 부천, 인천을 연결하는 경인로변에 입지
- 주변 공공시설로는 서측 구립영등포노인 종합복지관과 북측 시립문래 청소년센터, 동측 문래동 주민센터가 입지하고 문래근린공원과 연접하여 위치
- 반경 1km이내 지구단위계획구역, 도시환경정비사업구역 등 다수의 개발사업이 진행되고 있음



2. 자연환경 현황

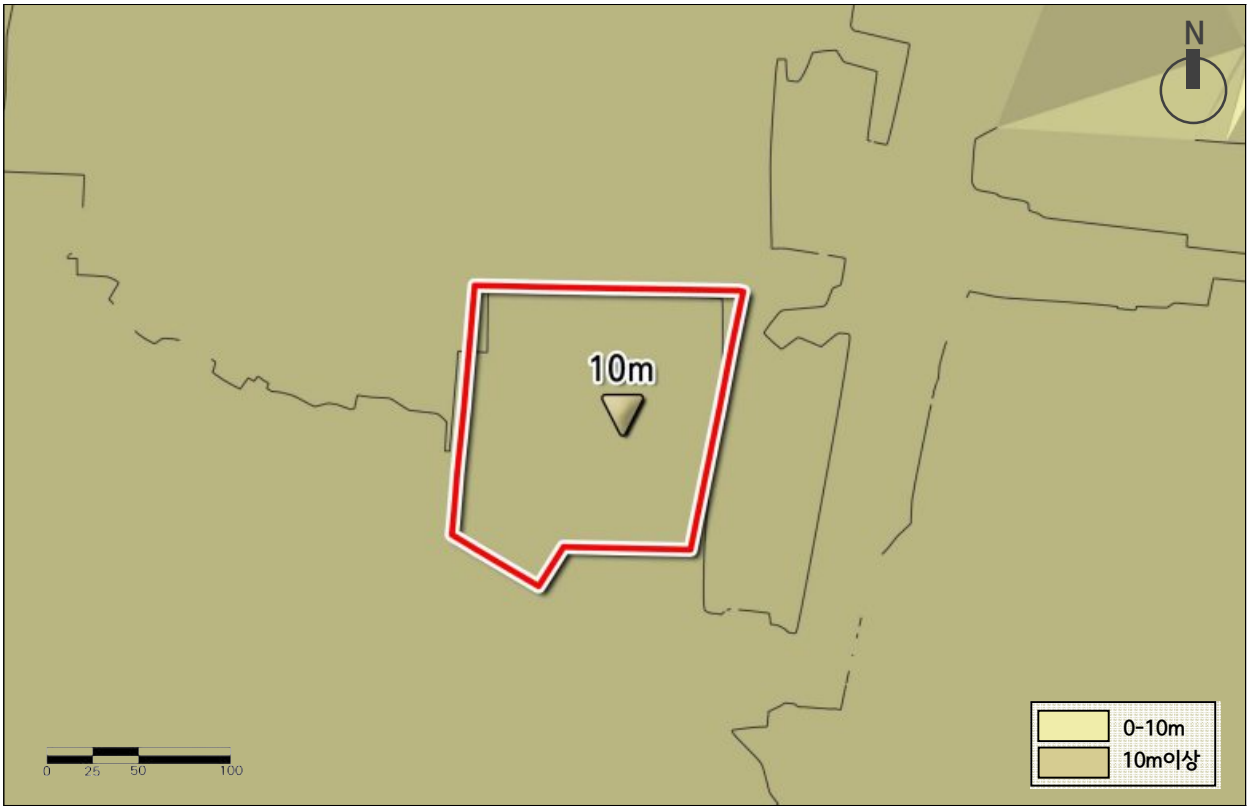
가) 표고

▪ 대상지는 공동주택 단지로서 표고는 10m로 나타남

표고 분석표

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
5-10m	-	-	-
10m 이상	17,794.6	100.0	-

표고 분석도



- 이하 여백 -

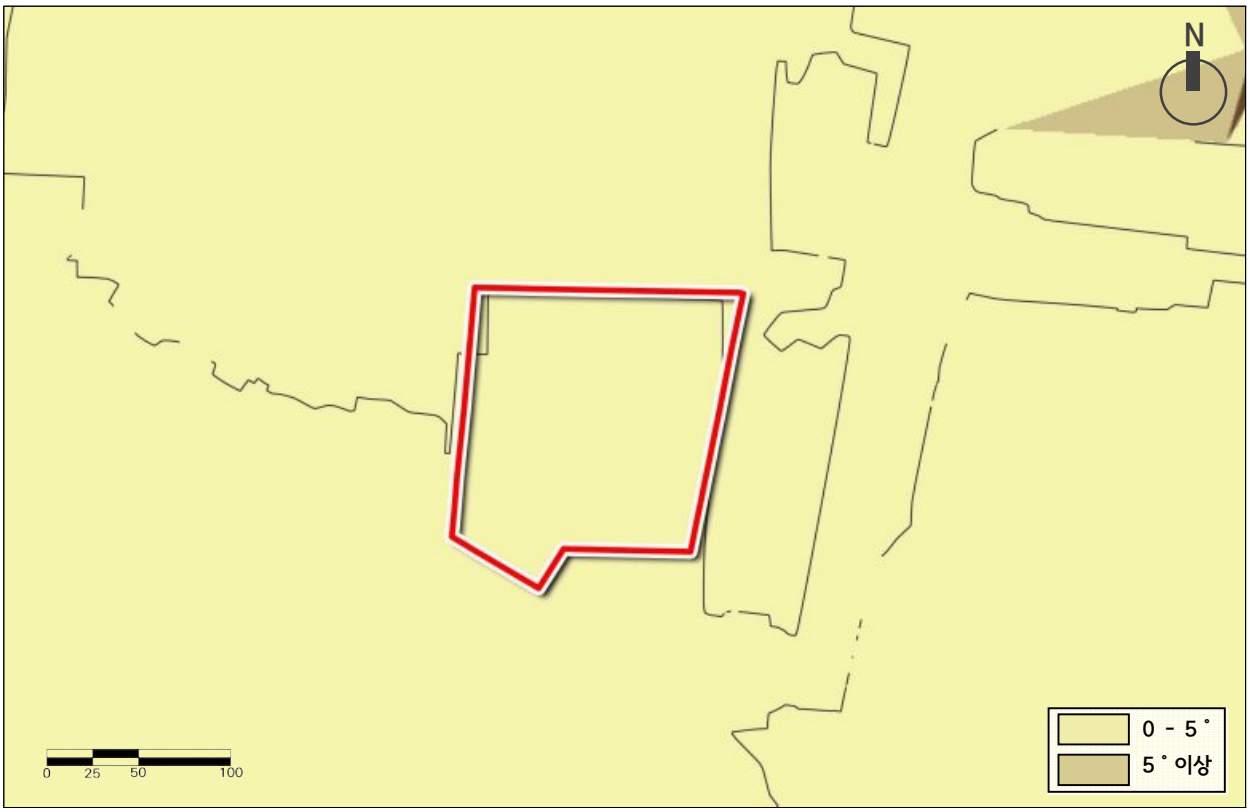
나) 경사

▪ 대상지와 대상지 주변 전체가 평탄한 지형으로 경사도는 1° 이하로 분석됨

경사 분석표

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
0-5°	17,794.6	100.0	-
5° 이상	-	-	-

경사 분석도



- 이하 여백 -

3. 인문환경

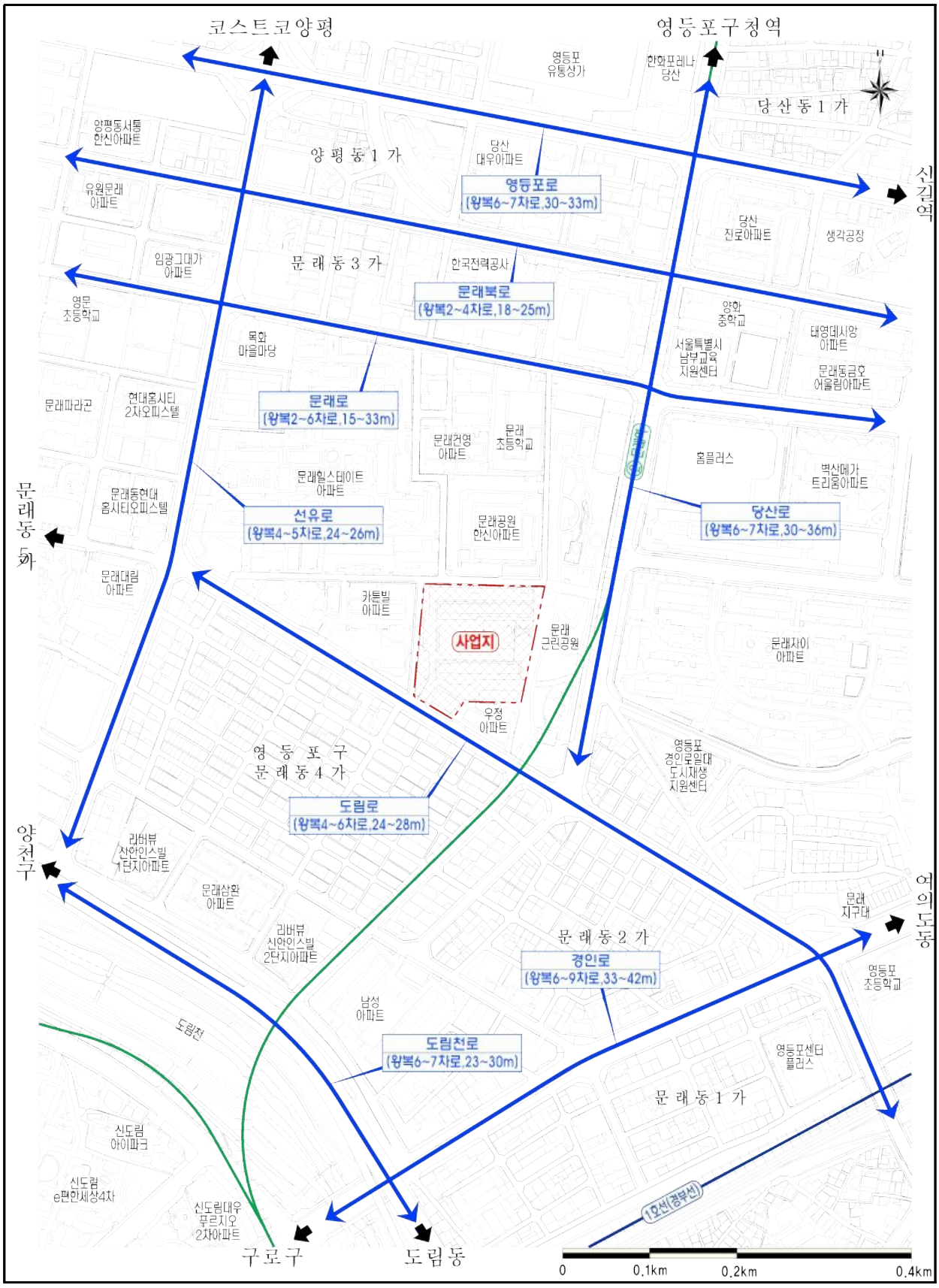
가) 주변 가로망 현황

▪ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 동측의 당산로(왕복 6~7차로, 폭원 30~36m), 남측의 도림로(왕복 4~6차로, 폭원 24~28m)를 통해 사업지로의 접근이 가능하다.

【 주변지역 가로망 현황 】

구 분	가로명	차로수(왕복)	폭원(m)	비고
남북축	선유로	4~5	24~26	-
	당산로	6~7	30~36	사업지 동측
	도림천로	6~7	23~30	-
동서축	영등포로	6~7	30~33	-
	문래북로	2~4	18~25	-
	문래로	2~6	15~33	-
	도림로	4~6	24~28	사업지 남측
	경인로	6~9	33~42	-

【 사업지 주변 가로망 현황도 】



나) 공공시설 등 현황

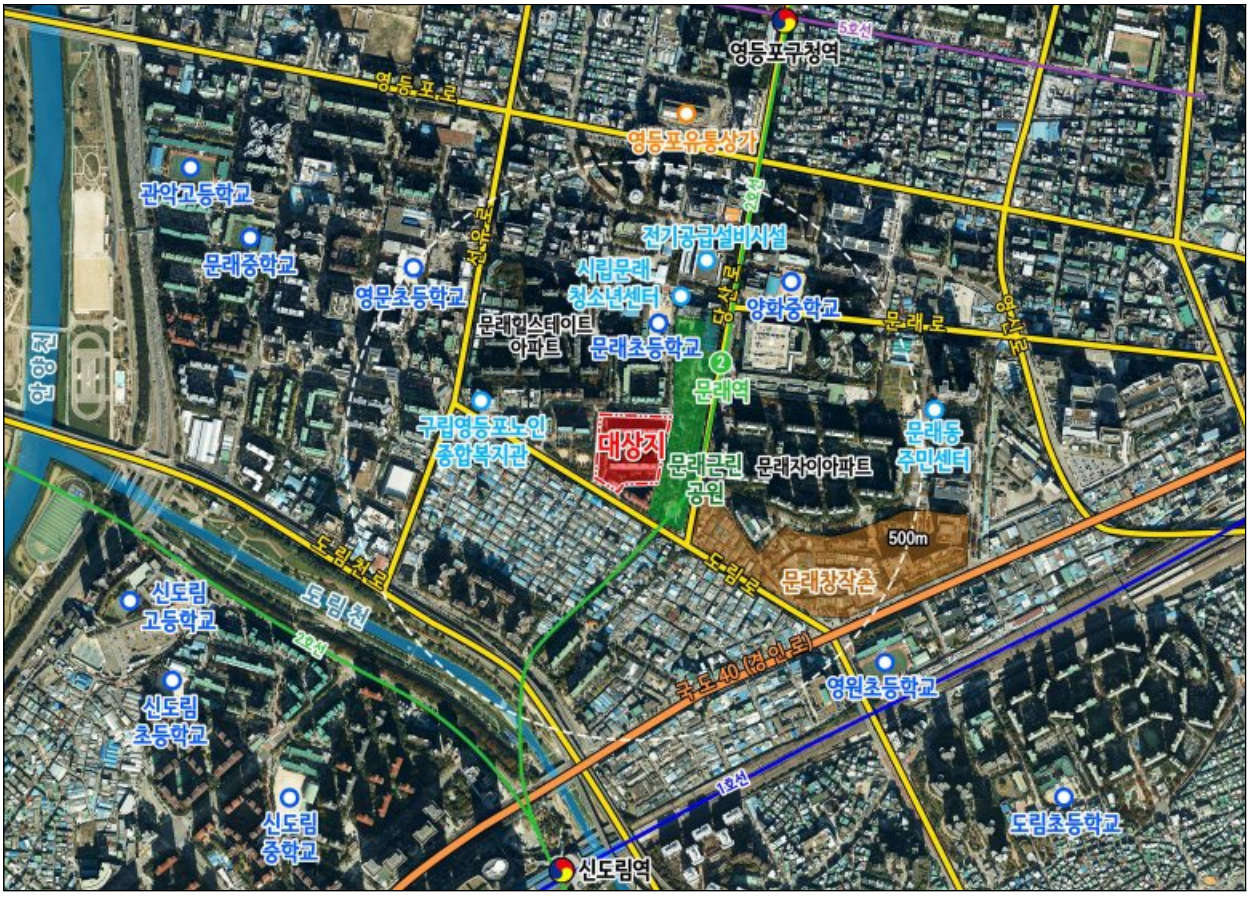
▌교통시설

- 도림로와 당산로가 대상지를 둘러싸고 있으며, 서측의 서부간선도로가 인근지역의 주요 교통망을 연결함
- 지하철 2호선 문래역에 대상지 주변에 있음

▌공공시설

- 대상지 북측으로 문래초등학교, 동측에 문래근리공원 입지하고 있으며, 서측에 구립노인종합복지관, 문래정보문화도서관, 북측에 서울시립청소년수련관 등 대상지 주변으로 주민 이용 가능 공공시설이 밀집함

교통시설 및 공공시설 현황도



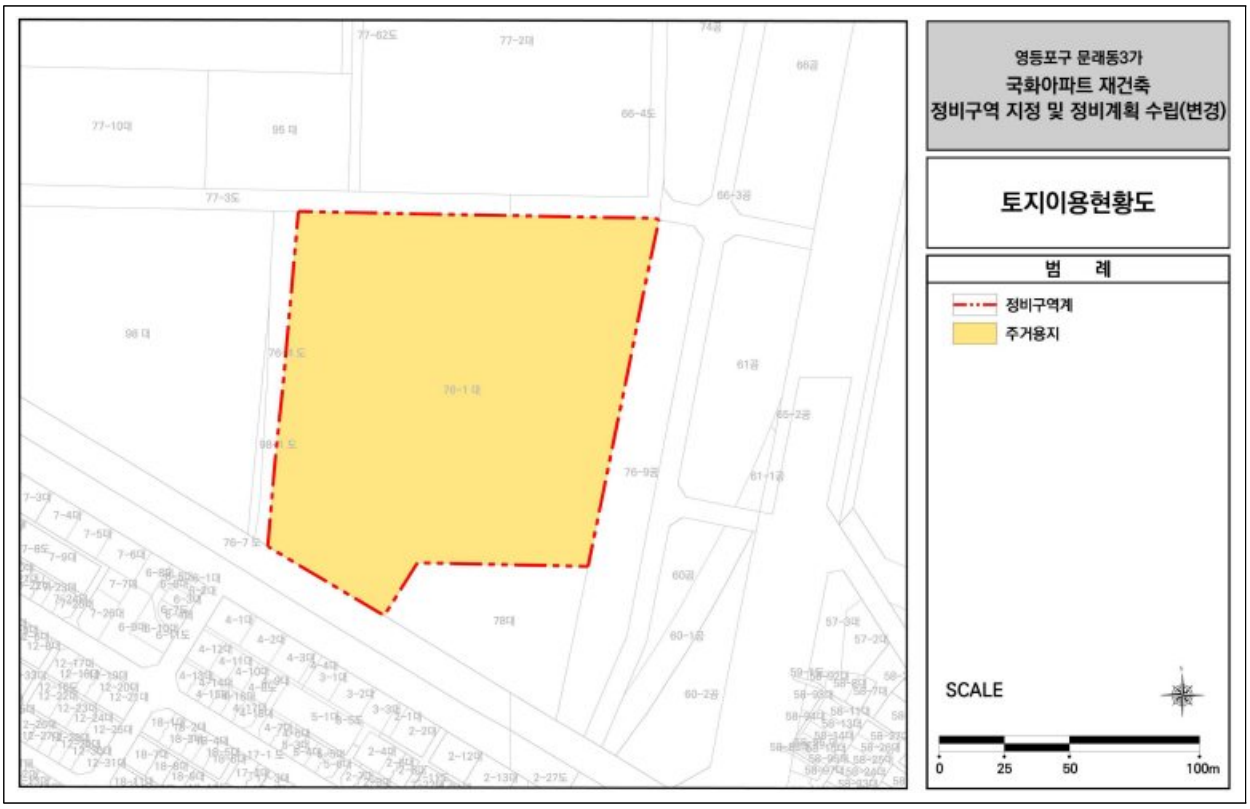
다) 토지 현황

▌토지이용 현황

▪ 대상지는 총 면적이 17,794.6㎡이며, 주거용지가 전체를 차지하고 있음

구 분	계	주거용지	비주거용지	정비기반시설용지	비고
면 적(㎡)	17,794.6	17,794.6	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-
필지수(개)	1	1	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

토지이용 현황도

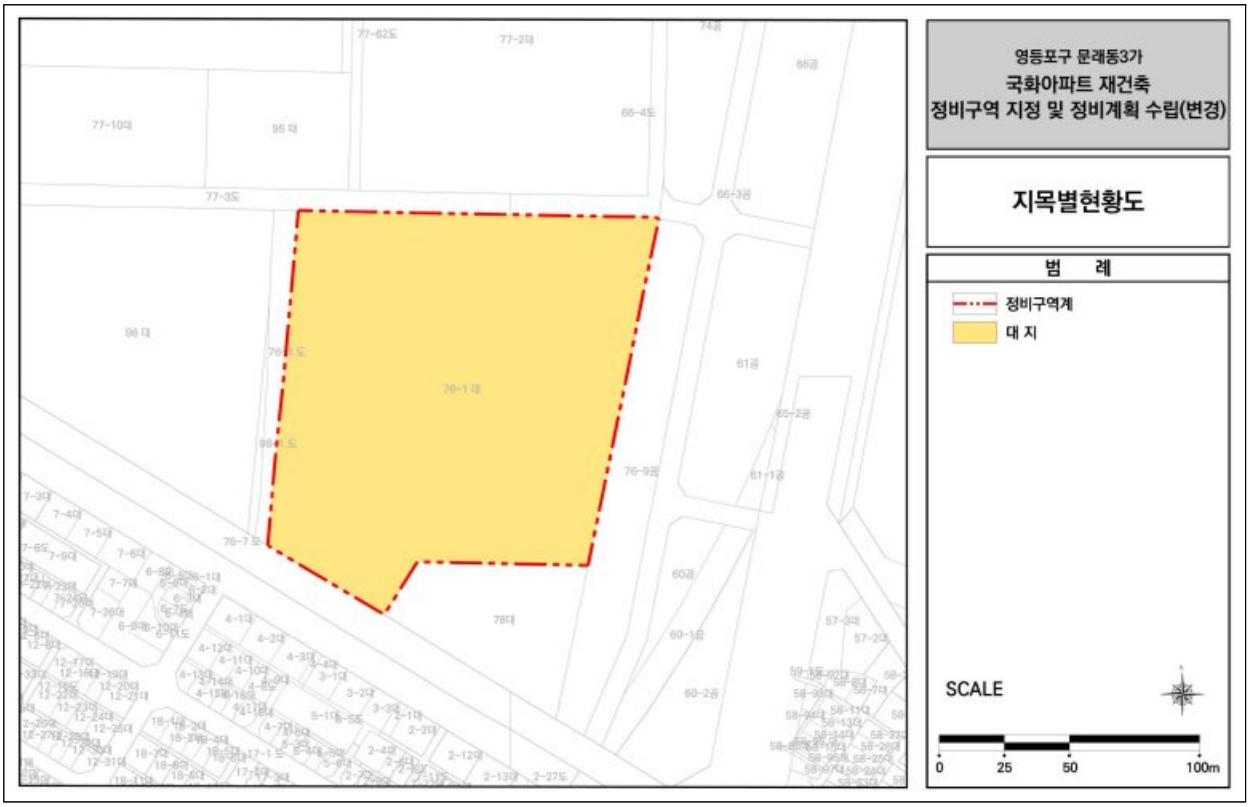


▌지목별 현황

- 대상지는 공동주택단지로 지목상 대지임
- 총 면적 17,794.6㎡ 중 대지는 17,794.6㎡로 100.0%를 나타냄

구 분	계	대 지	구 거	도 로	비 고
면 적(㎡)	17,794.6	17,794.6	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-
필지수(개)	1	1	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

지목별 현황도

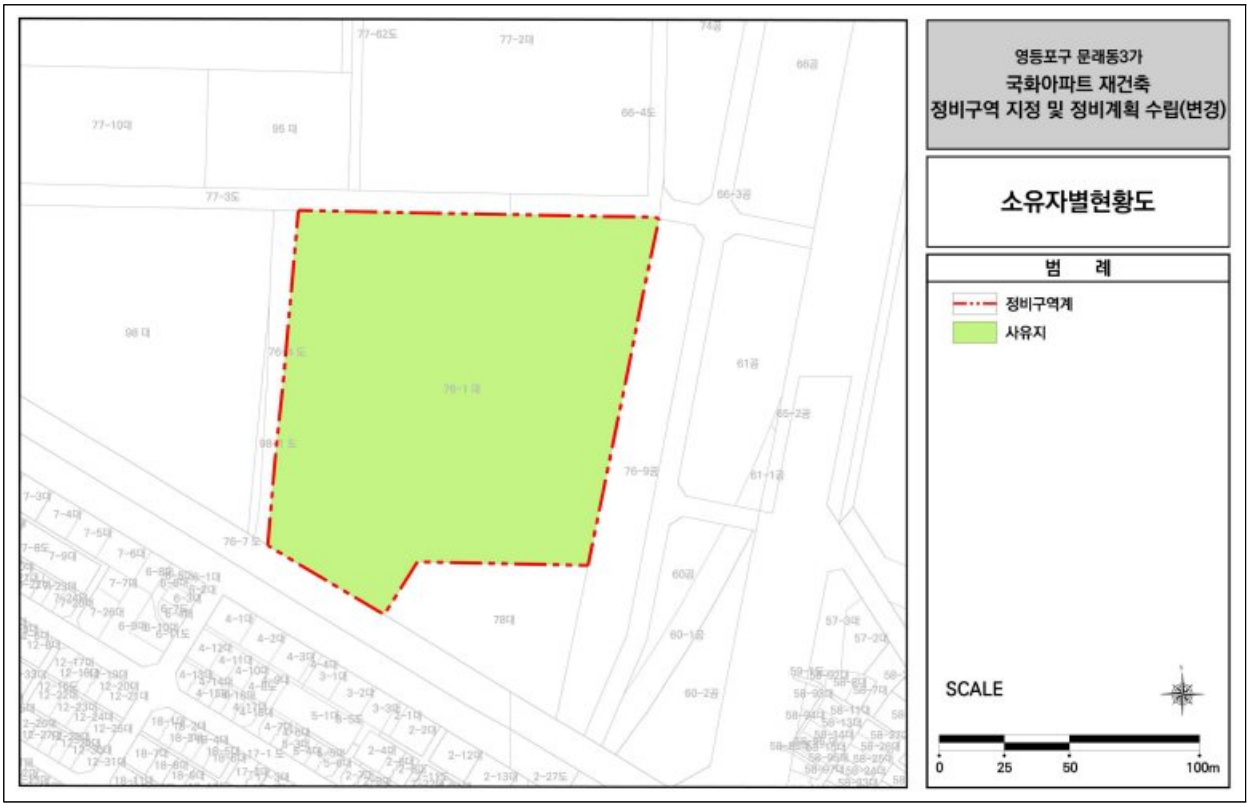


▌소유자별 현황

- 대상지는 총 1개의 필지로 구성되며, 소유자는 사유지임
- 총 면적 17,794.6㎡ 중 사유지는 17,794.6㎡로 100.0%를 차지함

구 분	계	사유지	국·공유지	비 고
면 적(㎡)	17,794.6	17,794.6	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-
필지수(개)	1	1	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-

소유자별 현황도

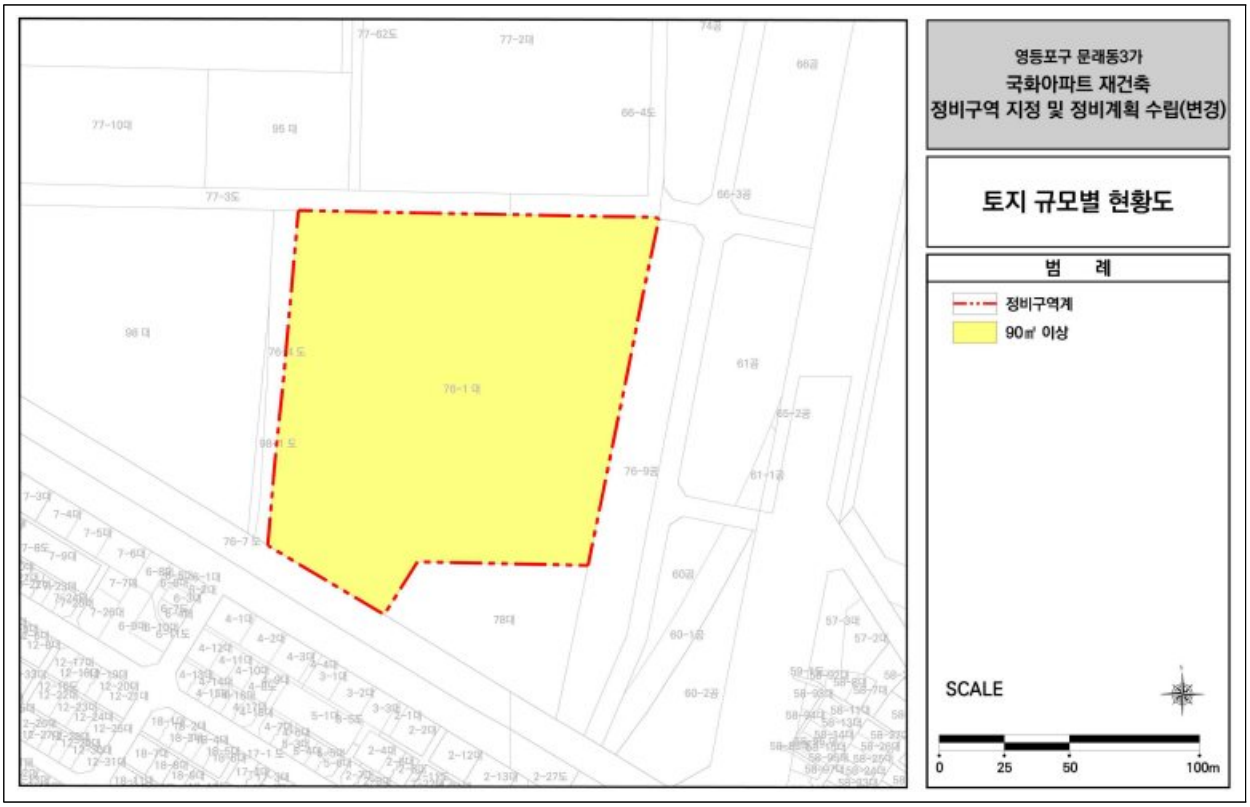


▌규모별 현황

▪ 1필지의 면적이 90㎡를 초과하여 과소필지에 해당하는 필지는 없음

구 분	계	0-30㎡ 미만	30-90㎡ 미만	90㎡ 초과	비 고
면 적(㎡)	17,794.6			17,794.6	
구성비(%)	100.0			100.0	
필지수(개)	1			1	
구성비(%)	100.0			100.0	

규모별 현황도



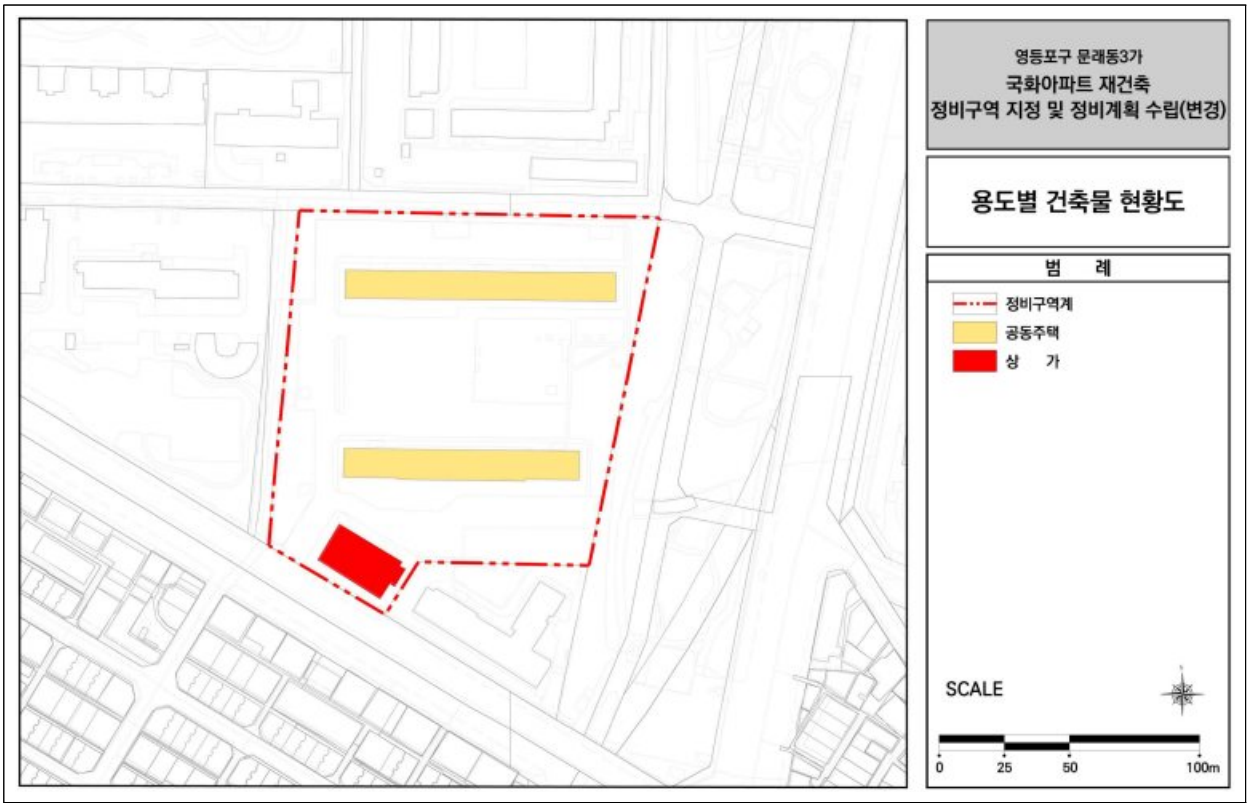
라) 건축물 현황

▌건축물의 용도 현황

▪ 대상지는 총 3개의 건축물로 구성되며, 공동주택 2개 동, 비주거(상가) 1개 동으로 이루어짐

구 분	계	단독주택	공동주택	비주거(상가)	비 고
동 수(동)	3	-	2	1	-
구성비(%)	100.0	-	66.7	33.3	-

용도별 건축물 현황도



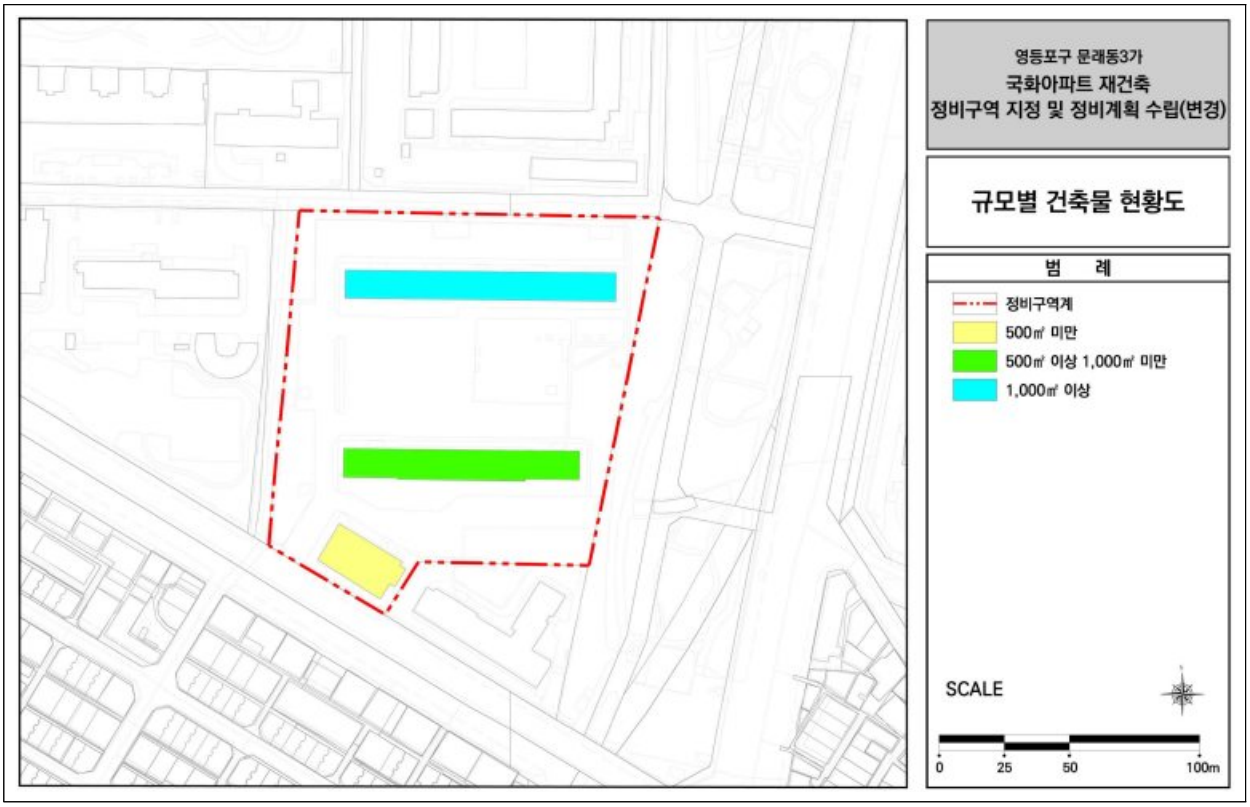
- 이하 여백 -

▌건축물의 규모 현황

- 대상지 내 비주거(상가)의 건축면적은 467.75㎡임
- 대상지 내 북측(1동) 공동주택의 건축면적은 1,040.50㎡, 남측(2동) 공동주택의 건축면적은 969.82㎡임

구 분	계	500㎡ 미만	500㎡ 이상 1,000㎡ 미만	1,000㎡ 이상	비 고
동 수(동)	3	1	1	1	-
구성비(%)	100.0	33.3	33.3	33.4	-

규모별 건축물 현황도



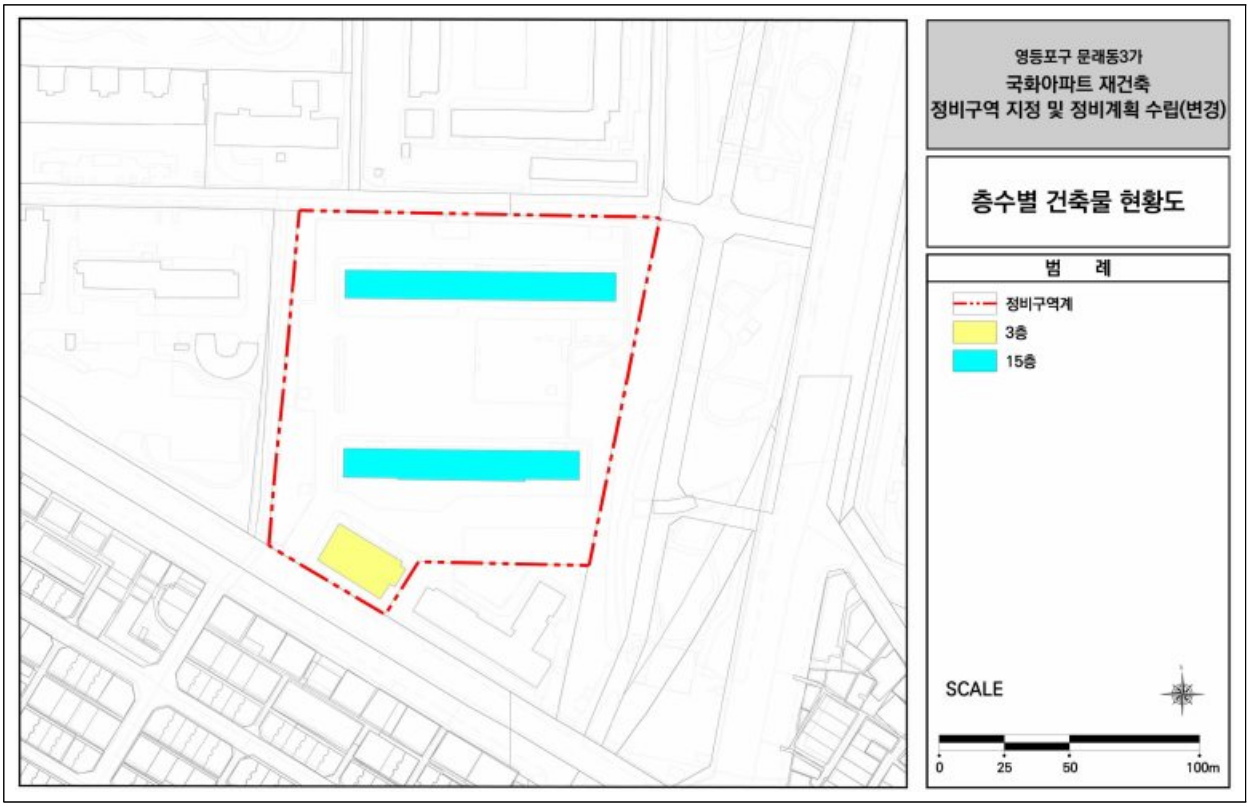
- 이하 여백 -

▌건축물의 층수 현황

▪ 대상지는 공동주택 2개 동은 모두 15층이며, 비주거(상가)는 3층임

구 분	계	3층	15층	비 고
동 수(동)	3	1	2	-
구성비(%)	100.0	33.3	66.7	-

층수별 건축물 현황도



- 이하 여백 -

▌건축물의 구조 현황

▪ 대상지는 내 건축물의 구조는 모두 철근콘크리트조로 이루어짐

구 분	계	철근콘크리트	연와조	벽돌조	조적조	비 고
동 수(동)	3	3	-	-	-	
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	

구조별 건축물 현황도



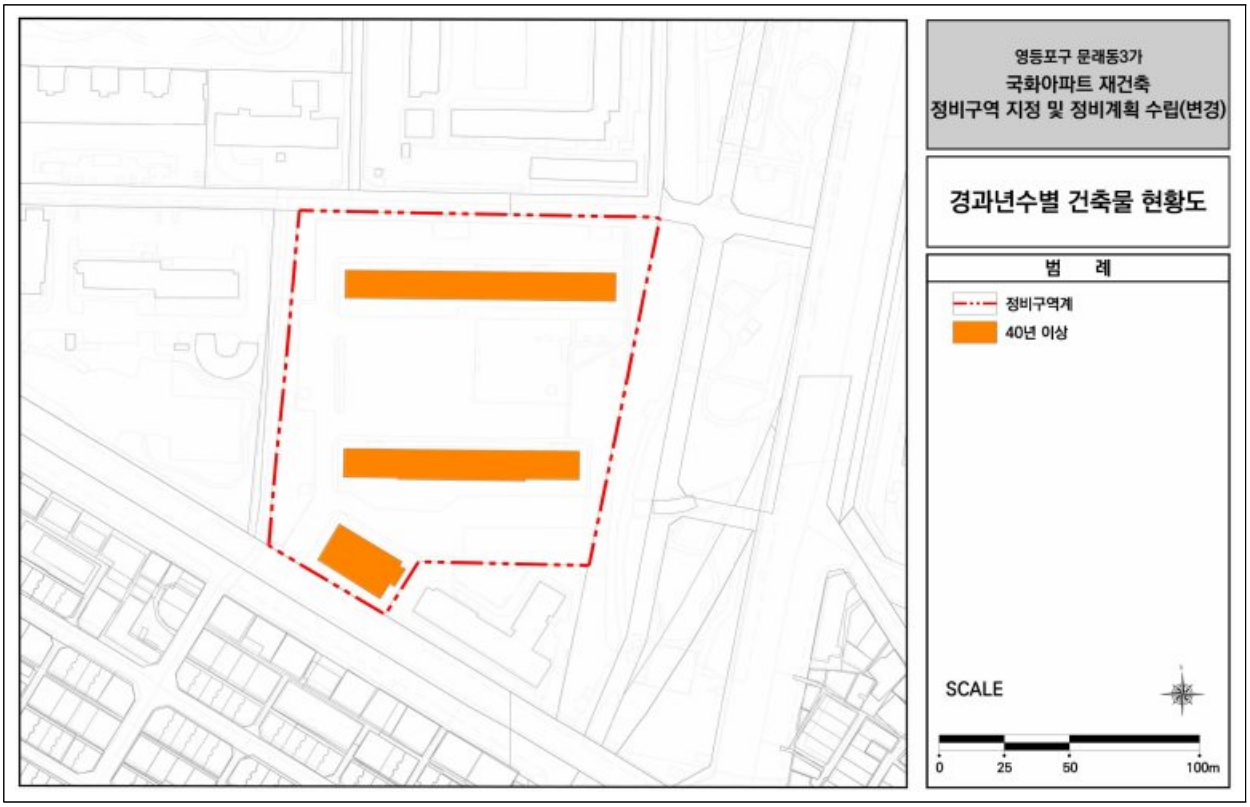
- 이하 여백 -

▌건축물의 경과 년수 현황

▪ 대상지의 건축물 3개 동의 건축 경과 년도는 모두 42년임

구 분	계	10년 미만	10-20년 미만	20-30년 미만	30-40년 미만	40년 이상
동 수(동)	3	-	-	-	-	3
구성비(%)	100.0	-	-	-	-	100.0

경과년수별 건축물 현황도

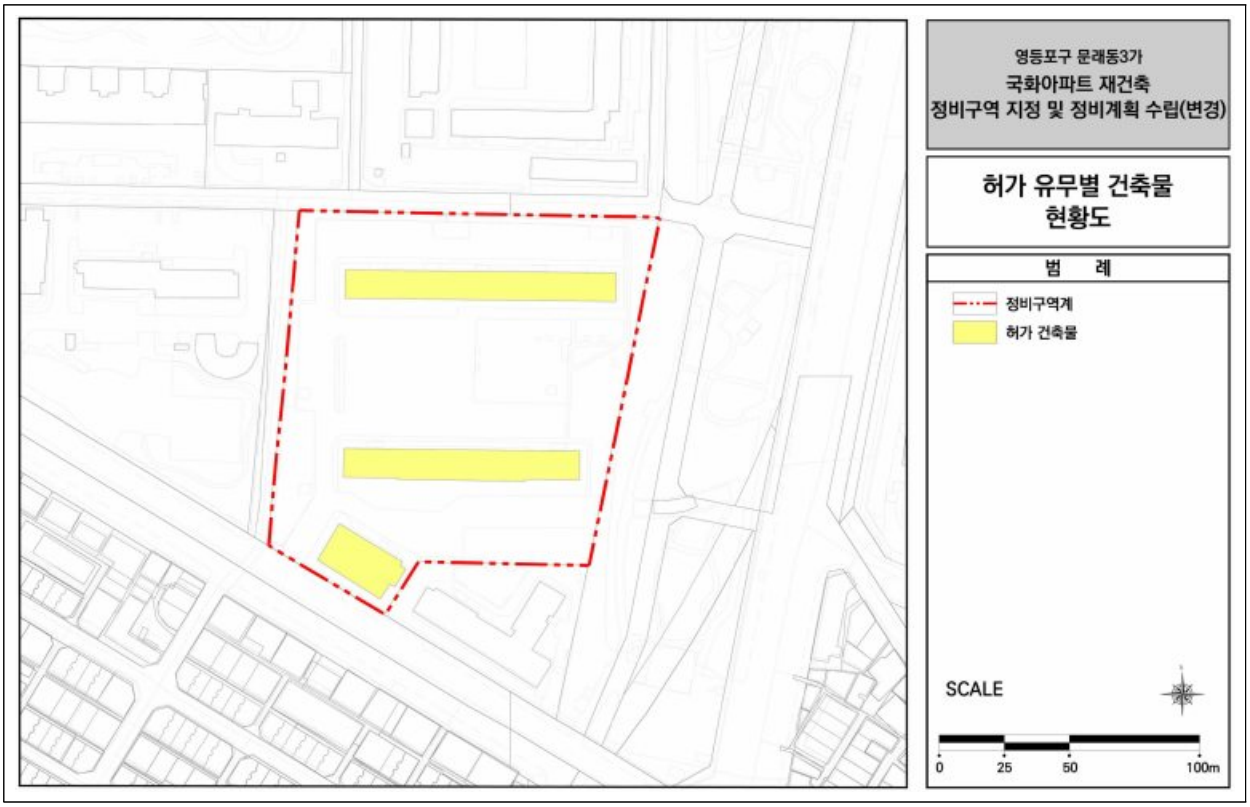


▌ 허가 현황

▪ 대상지 내 허가건축물로 3개동 100.0%임

구 분	계	허 가	특정무허가	신발생무허가	비 고
동 수(동)	3	3	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

허가 유무별 건축물 현황도



마) 도시관리계획 현황

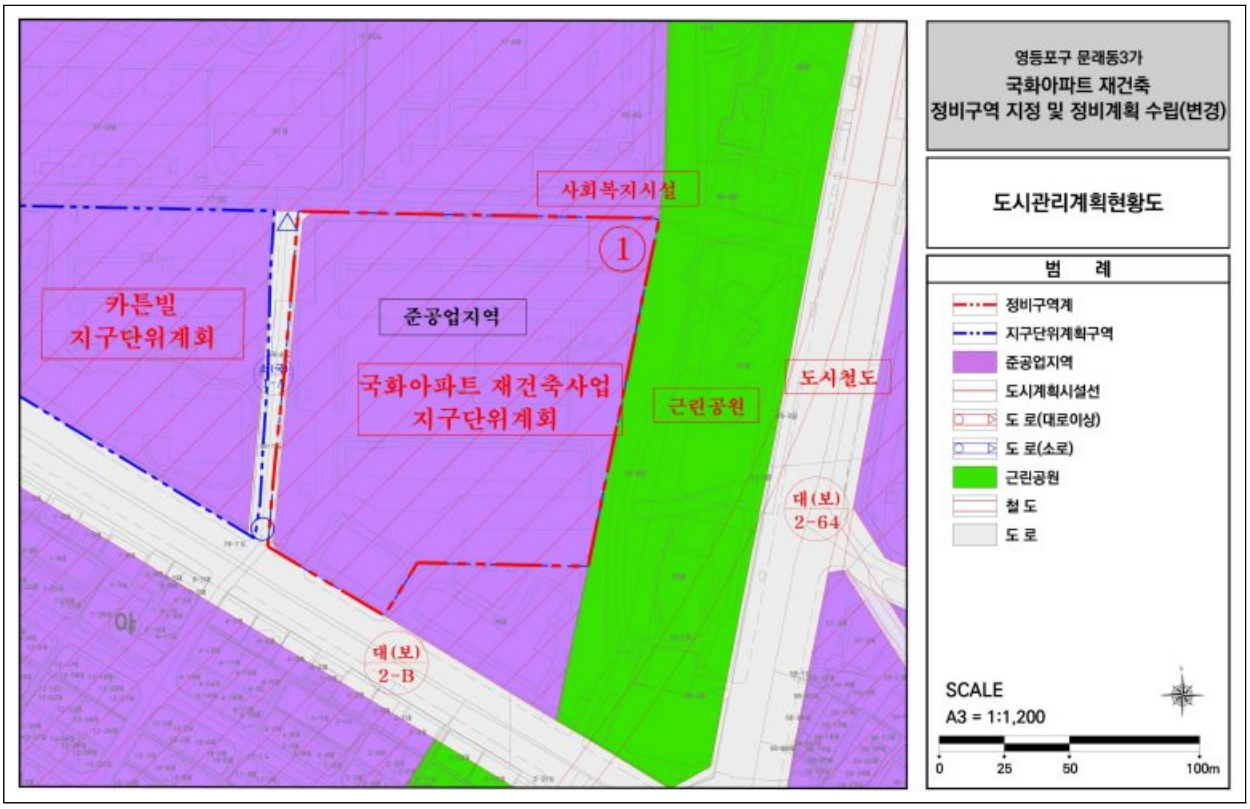
▌용도지역·지구 현황

- 대상지는 준공업지역임

▌도시계획시설 현황

- 대상지 내 남측, 서측으로 도시계획시설 (도로)와 북동측에는 사회복지시설이 결정되어 있으며, 대상지 외 동측으로 도시계획시설(공원)이 지정되어 있음

도시관리계획현황도



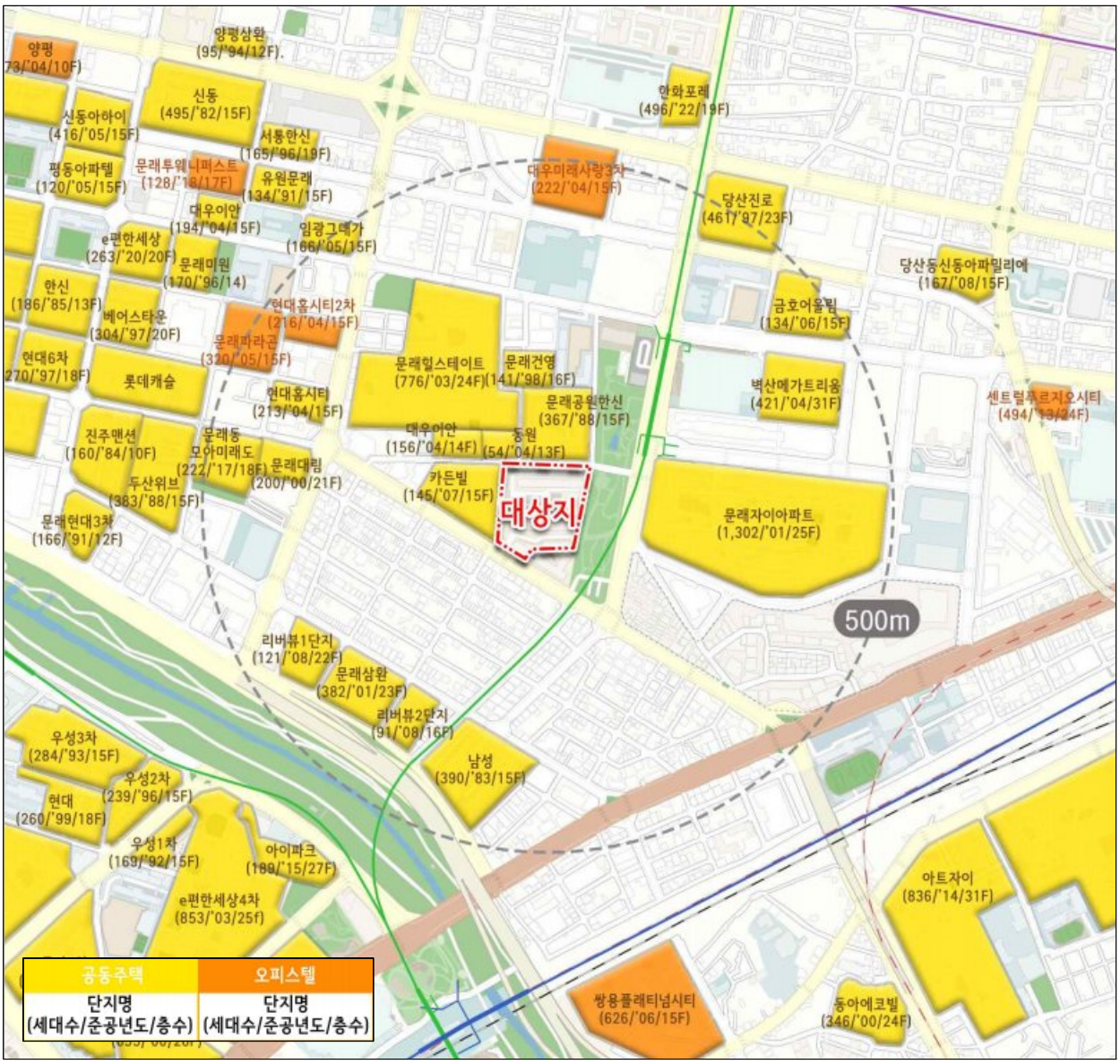
대상지 주변 현황 사진



바) 주변 개발 현황

- 대상지 주변으로 문래자이·힐스테이트의 대단지를 제외하고 200세대 내외의 소규모 공동주택 단지가 위치하여 있으며, 20층 내외 층수 단지들이 존재함
- 소규모단지 주민의 대중 교통 이용 주 보행 활동은 문래역~문래근린공원에서 노인복지문화회관까지이며, 한신아파트 근린 생활 시설 연계로 생활 가로가 이루어져 있음
- 준공업지역임에도 불구하고, 문래1~4가 도시환경 정비 사업 구역 외 대부분이 공동주택 기능지역임

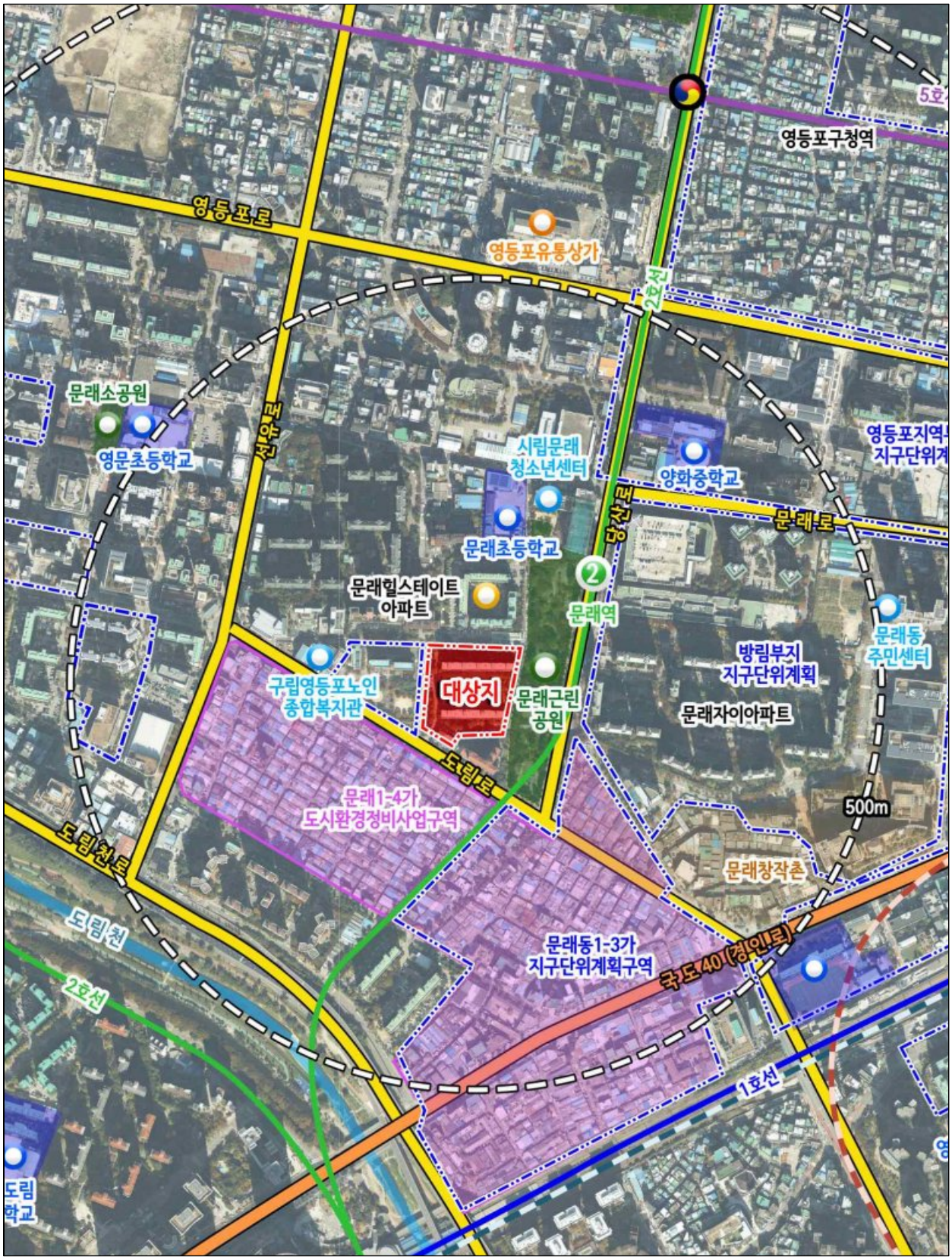
주변 공동주택 개발 현황도



4. 종합현황분석

입지 여건 및 문제점		개 선 방 안
토 지 이 용	◦ 지하철 2호선 문래역과 인접하고 있으며, 도림로 및 당산로에 접한 구역으로 교통이 매우 편리 ◦ 주변으로 소규모 공동주택단지들이 분포해 있으며, 문래근린공원과 주변 아파트 중심부에 입지	◦ 교통 이점에 따른 주거지 형성에 유리 ◦ 주변 지역 주민들과 함께 이용할 수 있는 지역 생활 서비스 기능의 커뮤니티 공간 필요 ◦ 문래근린공원과의 연계 도모
건축물	◦ 경과 년도 42년 이상의 노후·불량건축물이 전체의 100%(3개 동/3개 동)로 건축물의 개선 시급	◦ 현 기준에 맞는 편리한 주거 공간계획 ◦ 주변 지역을 고려한 적정한 입면적의 주거동 계획 - 단지 내·외부에서의 조망권과 개방감 확보
교 통 / 주 차	◦ 서측 도로(도림로 144길)의 보행로 부재에 따른 보행자의 사고 우려 ◦ 문래로20길 변의 주변단지들 차량 진출입 상충 및 협소한 보행로 ◦ 도림로 변 주변(우정 APT), 본 국화 APT, 도림로 144길 등 차량 출입구의 혼재 ◦ 주차 공간의 절대 부족	◦ 서측 도림로 144길과 문래로 20길의 차로 확폭 및 보행로 확보 ◦ 대중교통과 연계한 보행계획 수립 및 문래로20길 차량 출입구 최소화 ◦ 도림로 변의 기존 주차량 출입구 이면부 변경으로 진출입 안정성 확보 ◦ 시설기준에 적합한 주차 공간 확보
경 관 / 미 관	◦ 노후한 건물 외관 등 미관 불량 심각	◦ 대상지 뿐 아니라 주변 지역의 경관을 고려한 도시경관 유도
공 원 / 녹 지	◦ 문래근린공원과 연계 부족 ◦ 단지 내 녹지 등 휴식 공간의 절대 부족	◦ 문래 근린공원 변으로 낮은 울타리 담장 및 공공기여 획지 배치로 공원 연계 도모하겠음 ◦ 차량 동선 및 주차장의 지하화로 지상부 녹지 및 휴식 공간의 충분한 확보를 통해 친환경적 단지 조성

현황종합분석도


영등포구청역
영등포로
영등포유통상가
2호선
문래소공원
영문초등학교
양화로
시립문래
청소년센터
양화중학교
당산로
문래초등학교
문래로
문래힐스테이트
아파트
문래역
문래동
주민센터
방림부지
지구단위계획
구립영등포노인
종합복지관
대상지
문래근린
공원
문래자이아파트
도림로
문래1·4가
도시환경정비사업구역
500m
도림천로
문래창작촌
도림천
문래동1·3가
지구단위계획구역
국도40(경인로)
2호선
1호선
도림
학교

3 계획의 기본구상

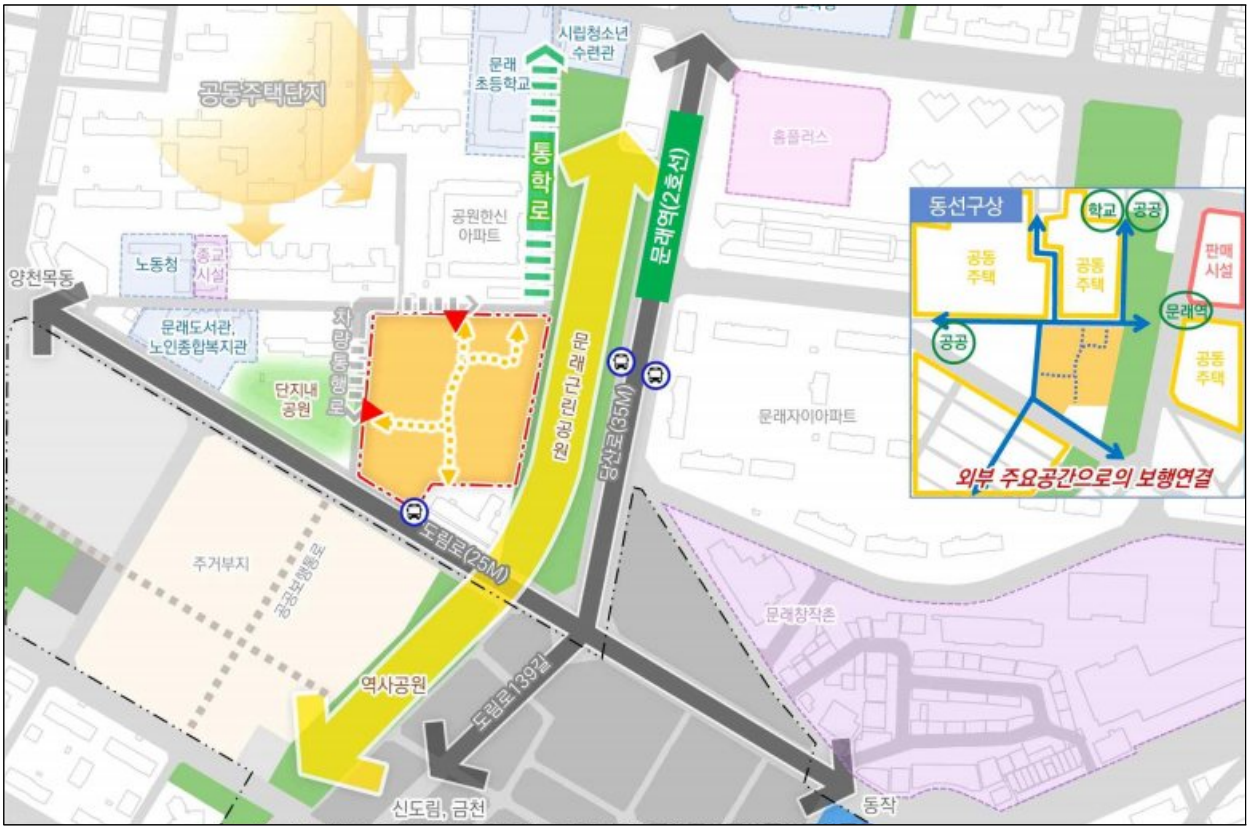
가. 계획의 목표 및 방향

1. 계획의 목표

- 건축물의 노후화로 인한 열약한 주거환경 개선
- 주거 용지와 공공용지의 기능이 조화될 수 있도록 합리적 배치계획 수립

2. 계획의 방향

- 지역의 입지적 특성을 반영한 정비계획 수립
  - 주변의 토지이용 및 기반 시설 등을 고려한 계획적인 주거 공간 조성
  - 대상지 개발의 영향이 미치는 주변 지역과의 가구 규모, 층수·경관 등에서의 조화 도모
  - 입지 특성에 따른 보행 네트워크 형성(인근지역 및 문래근린공원 등을 고려)



나. 계획지표 설정

- 상위계획 및 관련 법령·조례 등에 따른 개발 밀도 고려

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ·도시계획조례	건폐율 60% 이하, 용적률 400% 이하
도시·주거환경정비기본계획·준공업지역 제도개선방안	기준 210%, 허용 230%, 상한 400%

4 부문별 계획

가. 정비구역에 관한 계획

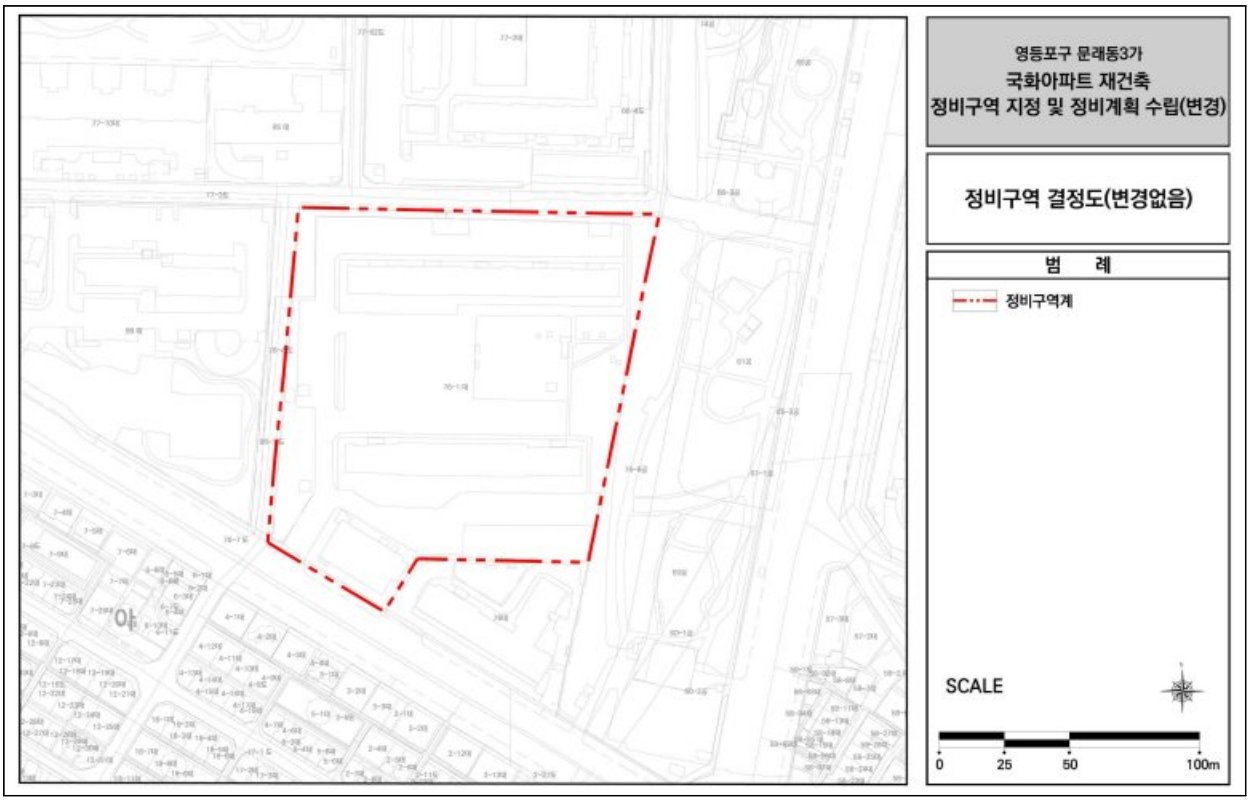
1. 기본방향

- 대상지는 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이기 위해 정비구역으로 지정 및 계획

2. 정비구역(변경 없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
-	문래국화아파트 주택재건축정비사업	문래동3가 76-1번지	17,794.6	-	17,794.6	-

정비구역 결정도(변경 없음)



나. 토지이용계획

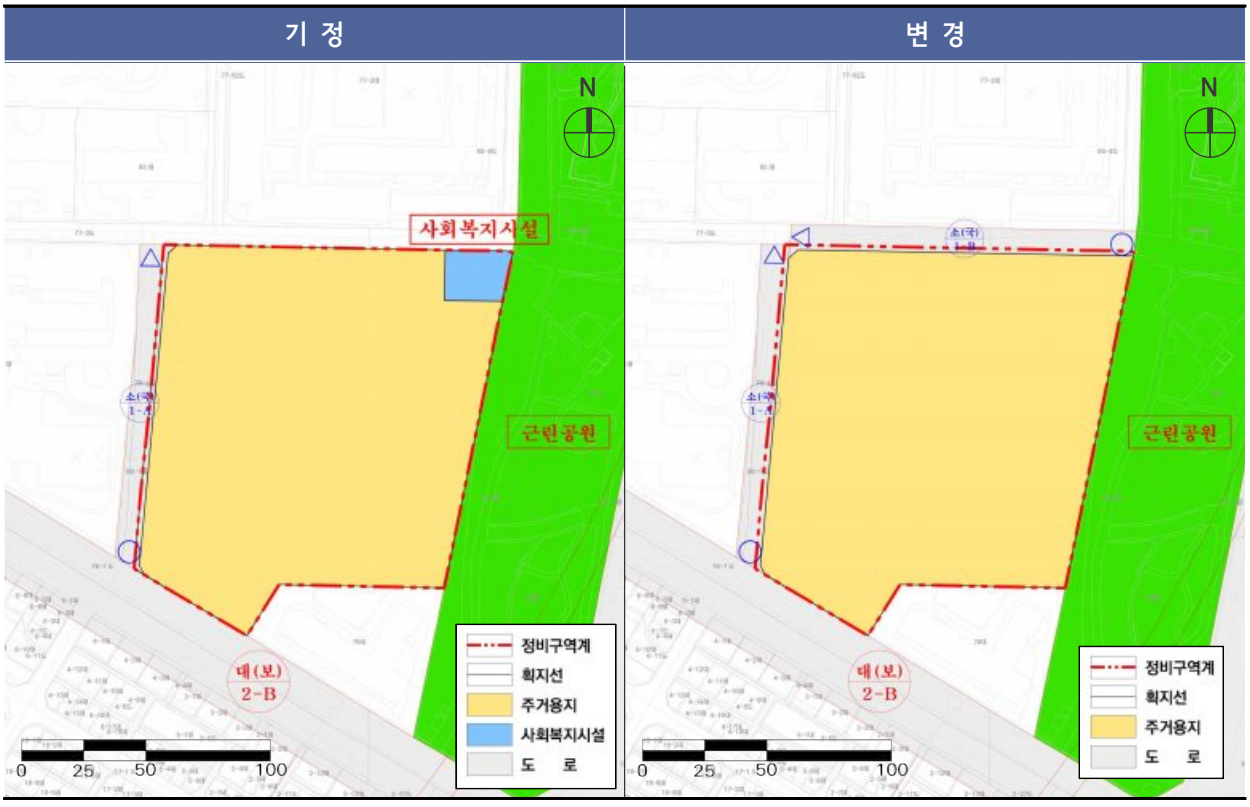
1. 기본방향

- 주변 주거단지, 공원, 공공시설들의 위치를 고려한 토지이용계획 수립
- 기존 서측 도로에 이어 북측 도시계획도로 신설을 통한 단지 내 원활한 차량 통행 도모 및 차량 출입구 설치를 통한 대로변 차량 상충 최소화

토지이용계획표

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	
정비기반기설 등	소 계	760.0	감) 240.0	520.0	2.93	
	도 로	260.0	증) 260.0	520.0	2.93	기부채납
	사회복지시설	500.0	감) 500.0	-	-	국·공립어린이집 폐지
획 지		17,034.6	증) 240.0	17,274.6	97.07	공동주택 및 부대 복리시설 (공공임대주택(기부채납) 포함)

토지이용계획도



다. 용도지역·지구에 관한 계획

1. 기본방향

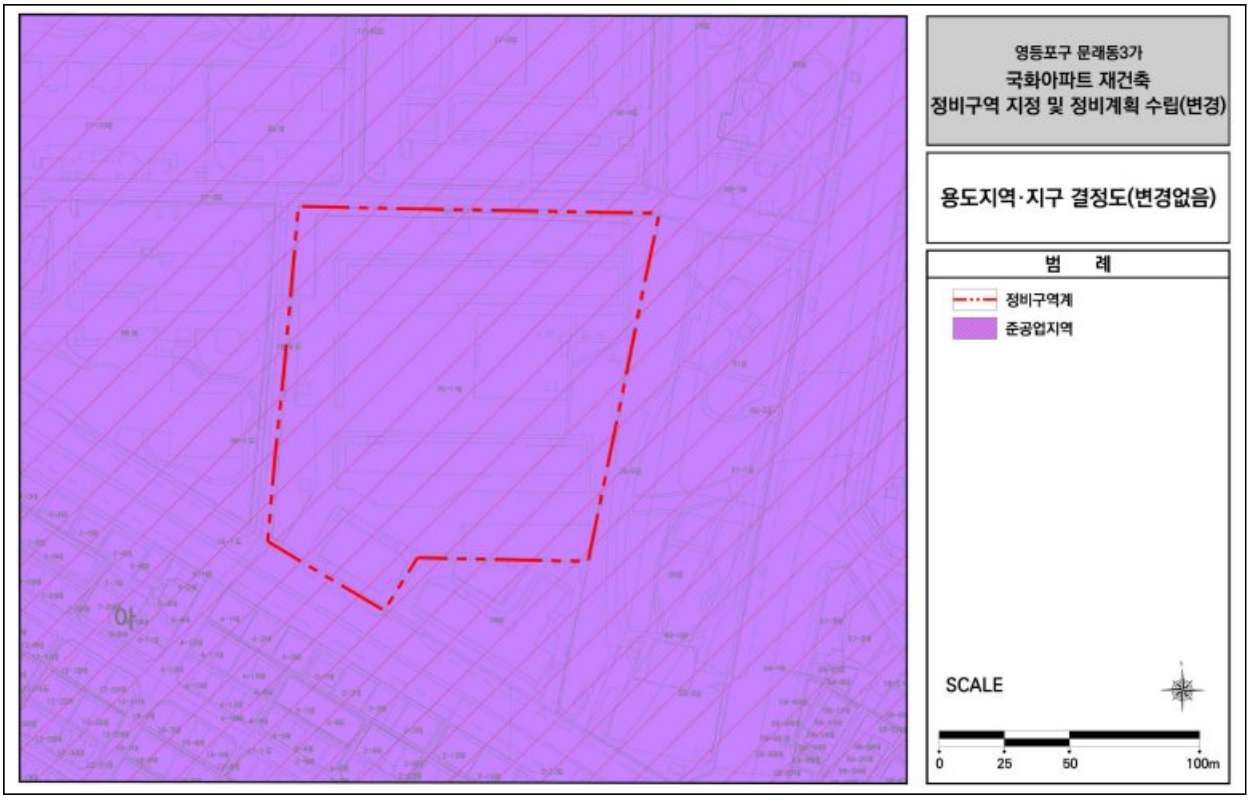
- 주변 지역 현황 및 대상지 여건을 고려하여 토지이용의 효율성 및 효용성을 증진 시킬 수 있는 용도지역계획 수립

2. 용도지역 결정 조서(변경 없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	-
도시지역	준공업지역	17,794.6	-	17,794.6	100.0	-

3. 용도지구 : 해당 없음

용도지역·지구 결정도(변경 없음)



라. 정비기반시설 및 도시계획시설 설치에 관한 계획

1. 기본방향

- 원활한 차량 소통과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위해 서측에 이어 북측 도시계획도로 신설
- 대상지 주변으로 보육시설이 다수 분포하여 기존 사회복지시설을 폐지하고 임대주택으로 대체

2. 교통시설 결정(변경)(안) 조서

가) 도로 결정(변경)(안) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	소로	1	A	10	국지도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반도로	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03)	-
변 경	소로	1	A	10	국지도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반도로	-	-	-
신 설	소로	1	B	10	국지도로	137	문래동 3가 66-3공	문래동 3가 77-3	일반도로	-	-	-

※ 도로 번호 A, B는 임시번호임.

나) 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경 내용	변경 사유
소로 1-A	소로 1-A	◦ 도시계획시설 변경 - 면적 : 1,320.5㎡ → 1,314.5㎡	◦ 단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설로 인해 기존 도로 가각 면적 변경
-	소로 1-B	◦ 도시계획시설 신설 - 폭 : 10m, 연장 : 137m	◦ 단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설

3. 공공·문화체육시설 결정 조서

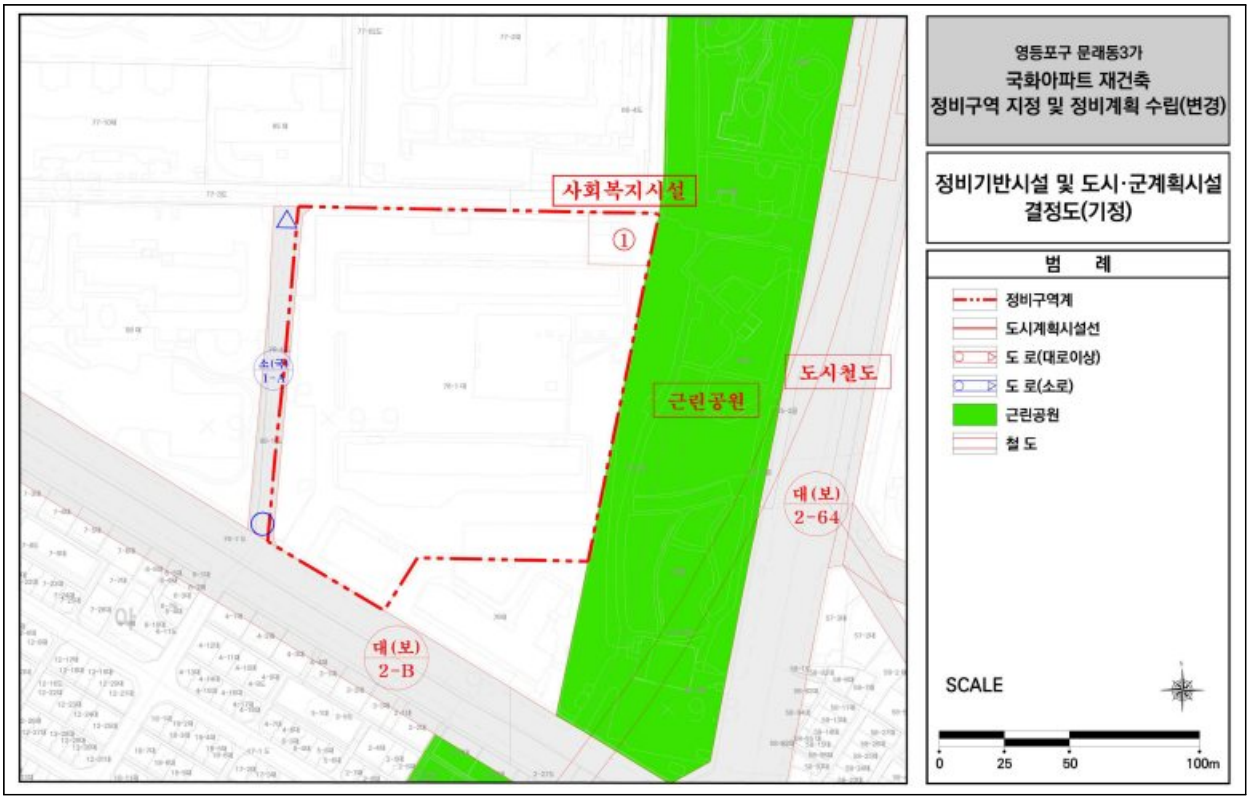
가) 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	용 도	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐 지	-	사회복지시설	국·공립 어린이집	문래동 3가 76-1	500.0	감) 500.0	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	

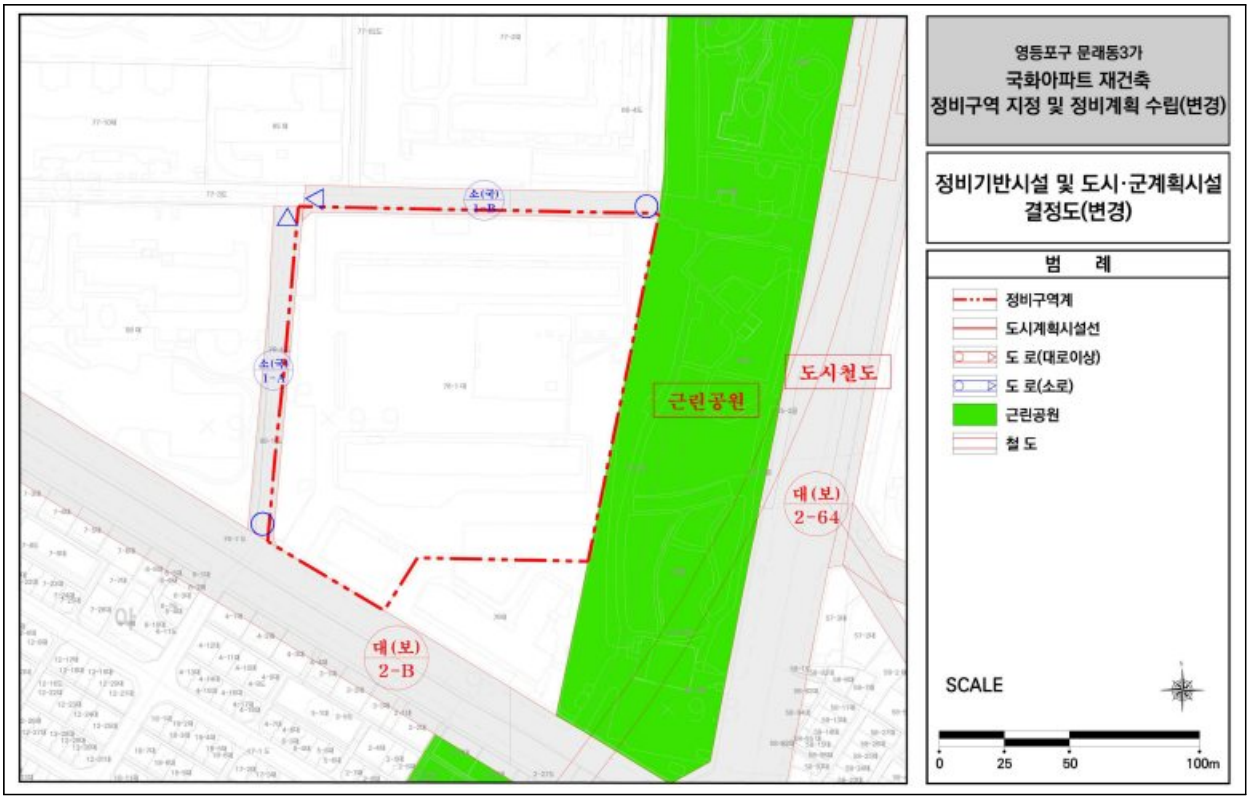
나) 사회복지시설 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	변경 내용	변경 사유
-	사회복지시설	국·공립 어린이집	문래동 3가 76-1번지	◦ 폐지 -면적 : 500㎡ -용도 : 국·공립어린이집	◦ 대상지 주변으로 보육시설이 다수 분포하여 대상지 내 보육시설은 폐지하고 임대주택으로 대체

정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)(안)도_기정



정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)(안)도_변경



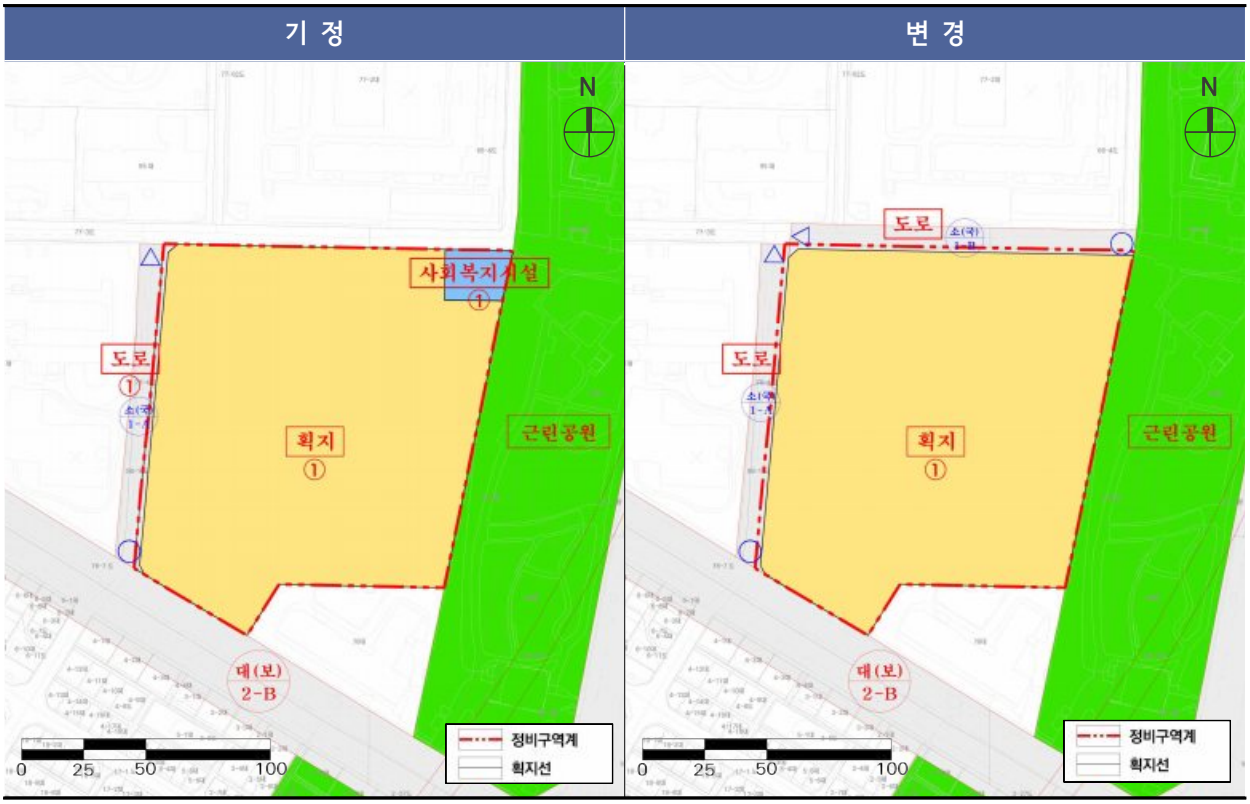
마. 가구 및 획지에 관한 계획

1. 기본방향

- 도로 시설을 제외한 기존 주거단지의 적정 규모로 계획
- 공동주택 단지 특성의 쾌적한 주거 공간 확보
- 원활한 차량 진·출입을 위한 도로 변경 계획
- 사회복지시설을 대체한 공공임대주택을 기부채납으로 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획지				비 고
			위 치	면 적(㎡)			
				기 정	변 경	변경 후	
합 계		17,794.6	-	17,794.6	-	17,794.6	
1	-	17,274.6	문래동 3가 76-1	17,034.6	증) 240.0	17,274.6	공공주택 및 부대 시설 (공공임대주택 기부채납 포함)
2		520.0	문래동 3가 76-1	260.0	증) 260.0	520.0	도로(기부채납)
3		-	문래동 3가 76-1	500.0	감) 500.0	-	국·공립어린이집 폐지

가구 및 획지의 규모 결정(변경)(안)도



바. 건축물 등에 관한 계획

1. 기본방향

- 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」과 부합하는 건축시설계획 수립
- 관련 법령에 따른 건축 규모 및 밀도계획 수립
- 주변 지역과의 네트워크를 고려한 커뮤니티시설 계획 수립

2. 용도 계획

- 기존 거주민 및 상가 주민의 재입주를 고려하여 공동주택 및 부대·복리시설 계획
- 주변 개발 여건 및 개발시설 용량을 감안한 적정한 개발 밀도 수립

구 분		획 지	용 도	비 고
-	허용용도	획지1	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)	◦「건축법」 시행령 별표1 공동주택 중 아파트 ◦「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제6조 단지 안의 부대 시설·복리시설
기 정	허용용도	획지2	국·공립어린이집	-
폐 지	허용용도	획지2	국·공립어린이집	-

3. 건축물의 건폐율에 관한 계획

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정을 적용하여 건폐율 계획 수립

구 분	지 역		건폐율	비 고
-	준공업지역	획지1	60% 이하	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)
기 정	준공업지역	획지2	관계법령에 따름	사회복지시설 (국·공립어린이집)
폐 지	준공업지역	획지2	관계법령에 따름	사회복지시설 (국·공립어린이집)

4. 건축물의 용적률에 관한 계획

구 분	획 지	면적(㎡)	용적률				비 고
			기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한 용적률	
기 정	획지1	17,034.6	210% 이하	216% 이하	250% 이하	-	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)
변 경	획지1	17,274.6	210% 이하	223.80% 이하	243.73% 이하	400% 이하	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)
기 정	획지2	500.0	관계법령에 따름				사회복지시설 (국·공립어린이집)
폐 지	획지2	500.0	관계법령에 따름				사회복지시설 (국·공립어린이집)

가) 용적률 산정

▌기정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="4">산정 내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역 면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택용지)</td><td colspan="3">공공시설 제공 면적</td></tr>
<tr><td>소계
(A+B)</td><td>정비기반시설 등(A)</td><td>건축물
기부채납(B)</td></tr>
<tr><td>17,794.6㎡</td><td>17,034.6</td><td>2,168.41㎡</td><td>760.0㎡</td><td>1,408.41㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="2">소계(A+B)</td><td colspan="3">◦순부담 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국.공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국.공유지 면적
-새로 설치하는 기반시설 면적(A+B) : 760.0㎡ + 1,408.41㎡ = 2,168.41㎡
⇒ (순부담) 2,168.41㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 2,168.41㎡</td></tr>
<tr><td>A</td><td>정비기반
시설면적</td><td colspan="3">❶ 도로 260.0㎡
❶ 사회복지시설(국·공립어린이집) : 500.0㎡</td></tr>
<tr><td>B</td><td>기반시설
환산 부지
면적</td><td colspan="3">❶ 공공임대주택
⇒ 건축물 기부채납 면적:대지지분(971.4㎡)+환산부지(317.09㎡)=1,288.49㎡
◦건축물 연 면 적 : 3,698.10㎡
◦건축물 대지지분 : 971.4㎡
◦건축물 환산부지 : 317.09㎡
= ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡)
: ① = 건축연면적 × 설치비용 기준주1)
= 3,698.10㎡ × 1,037,500원 = 3,836,778,750원
: ② = 공시지가주3) × 2
= 6,050,000 × 2 = 12,100,000원
❷ 사회복지시설(국·공립어린이집)
⇒ 건축물 기부채납 면적 : 환산부지(119.92㎡)
◦건축물 연 면 적 : 500㎡
◦건축물 환산부지 : 119.92㎡
= ①공공시설등 설치비용(원)/②용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
: ① = 건축연면적 × 설치비용 기준주2)
= 500.0㎡ × 2,902,000원 = 1,451,000,000원
: ② = 공시지가주3) × 2
= 6,050,000 × 2 = 12,100,000원
주1) 2016 표준건축비(국토부고시 제2016-339호) : 1,037,500원
주2) 2017 공공건축물 공사비등 책정 가이드라인(서울시)
= 2,902,000원/㎡ (연면적 500~800㎡미만)
주3) 건축허가시점 직전 고시된 개별공시지가 (2019.01기준)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>◦ 도시·주거환경정비기본계획 기본용적률 210% (준공업지역)</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>◦ 기본용적률 + 인센티브로 제공되는 용적률
= 210% + 6% [녹색건축물 에너지효율등급(에너지효율등급1등급.녹색건축인증최우수등급)]
= 216%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">개발 가능
(상한)용적률</td><td>◦ 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
◦ 상한 용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2019.01.16.)」 적용</td></tr>
<tr><td>◦ 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+ 1.3×가중치×α(토지) + 0.7×α(건축물))
※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2019.01.16, 서울시) 적용
⇒ 216% × (1+ 1.3×1×0.1078 + 0.7×0.0272) = 250.38%
<table>
<tr><td>α(토지)</td><td>α = 공공시설등부지(토지*) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적
= 1,731.4㎡ / 16,063.22㎡ = 0.1078</td></tr>
<tr><td>α(건축물)</td><td>α = 공공시설등부지(건축물환산부지) 제공면적/공공시설등부지(토지*)제공 후 부지면적
= 437.01㎡ / 16,063.22㎡ = 0.0272</td></tr>
<tr><td colspan="2">※공공시설 등 부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함</td></tr>
</table>
◦ 정비계획 용적률 : 250% 이하</td></tr>
</table>

- 이하 여백 -

▌변경

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="5">산정 내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2" colspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역 면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택용지)</td><td colspan="3">공공시설 제공 면적</td></tr>
<tr><td>소계
(A+B)</td><td>정비기반시설 등(A)</td><td>건축물
기부채납(B)</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>17,794.6㎡</td><td>17,274.60</td><td>1,234.46㎡</td><td>520.0㎡</td><td>714.46㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="2">소계(A+B)</td><td colspan="5">◦ 순 부담 = 새로 설치하는 기반 시설 면적 - 새로 설치하는 기반 시설 내 국.공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 국.공유지 면적
-새로 설치하는 기반 시설 면적(A+B) : 520.0㎡ + 714.46㎡ = 1,234.46㎡
⇒ (순 부담) 1,234.46㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,234.46㎡</td></tr>
<tr><td>A</td><td>정비기반
시설면적</td><td colspan="5">❶ 도로 520.0㎡</td></tr>
<tr><td>B</td><td>기반시설
환산 부지
면적</td><td colspan="5">❶ 공공임대주택
⇒ 건축물 기부채납 면적:대지 지분(412.09㎡)+환산 부지(302.37㎡)=714.46㎡
◦ 건축물 지상연면적 : 1,627.2㎡
◦ 건축물 지하연면적 : 841.4㎡
◦ 건축물 대지 지분 : 412.09㎡
◦ 건축물 환산 부지 : 302.37㎡
= ①공공시설 등 설치비용(원)/②용적률을 완화 받고자 하는 부지가 액(원/㎡)
: ① = 건축 연면적 × 설치비용 기준 주1)
= (1,627.2㎡ × 2,099,091원) + (841.4㎡ × 1,040,000원)
= 4,290,696,875원
: ② = 공시지가 주2) × 2
= 7,095,000 × 2 = 14,190,000원
주1) 상한가 분양 표준건축비 : 40-45층(60-85㎡) : 2,099,091원,
지하 : 1,040,000원
주2) 건축허가 시점 직전 고시된 개별공시지가 (2025. 01 기준)</td></tr>
</table>

- 이하 여백 -

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>◦ 도시·주거환경정비기본계획 기본용적률 210% (준공업지역)</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>◦ 허용용적률 = 기준용적률 + 허용 인센티브
= 210% + 12% = 222%
<table>
<tr><td rowspan="3">인센티브
항목</td><td>열린단지(담장 미설치)</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>ZEB5등급</td><td>5.5%</td></tr>
<tr><td>녹색건축인증 우수등급</td><td>1.5%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>(완화)허용
용적률</td><td>◦ (완화)허용용적률 인센티브 = 허용용적률 인센티브 × 사업성 보정계수
= 12%×1.15 = 13.80%
◦ 사업성 보정계수(1.15) = 공시지가 보정계수(1.03) + 대지면적 보정계수(0.12)
-서울시 공시지가평균(7,274,646원)/대상지 공시지가평균(7,095,000원) = 1.03
-대지면적 보정계수 = 0.2-[{(17,794.6-10,000)×(0.2-0.1)}/(20,000-10,000)] = 0.12
⇒ (완화)허용용적률 = 기준용적률 + (완화)허용용적률 인센티브 = 210% + 13.80% = 223.80%</td></tr>
<tr><td>개발 가능
(상한)용적률</td><td>◦ 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
◦ 상한 용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정(2025.03.18.)」 적용
◦ 상한용적률 = 완화허용용적률+(허용용적률×1.3×가중치×α(토지) + 허용용적률×1.0×α(건축물))
※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2025.03.18, 서울시) 적용
⇒ 223.80%+(222×1.3×1×0.05528+222×1×0.01793) = 243.73%
<table>
<tr><td>α(토지)</td><td>α = 공공시설 등 부지(토지*) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지*)제공 후 부지면적
= 932.09㎡ / 16,862.51㎡ = 0.05528</td></tr>
<tr><td>α(건축물)</td><td>α = 공공시설 등 부지(건축물 환산 부지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지*)제공 후 부지면적
= 302.37㎡ / 16,862.51㎡ = 0.01793</td></tr>
<tr><td colspan="2">※공공시설 등 부지(토지) = ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물 기부채납 토지지분’ 포함</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>◦ 법적상한용적률 = 400%(계획용적률 = 399.72%)</td></tr>
</table>

나) 높이 계획

▌기정

구 분	높이 계획	비 고
획지1	29층(100m 이하)	공동주택
획지2	3층 이하	사회복지시설

▌변경

구 분	높이 계획	비 고
획지1	42층(140m 이하)	공동주택

5. 건축물의 건축선에 관한 계획

▪ 가로변의 쾌적한 보행환경을 위하여 각 도로변과 대지 경계로부터 3m 건축한계선 지정

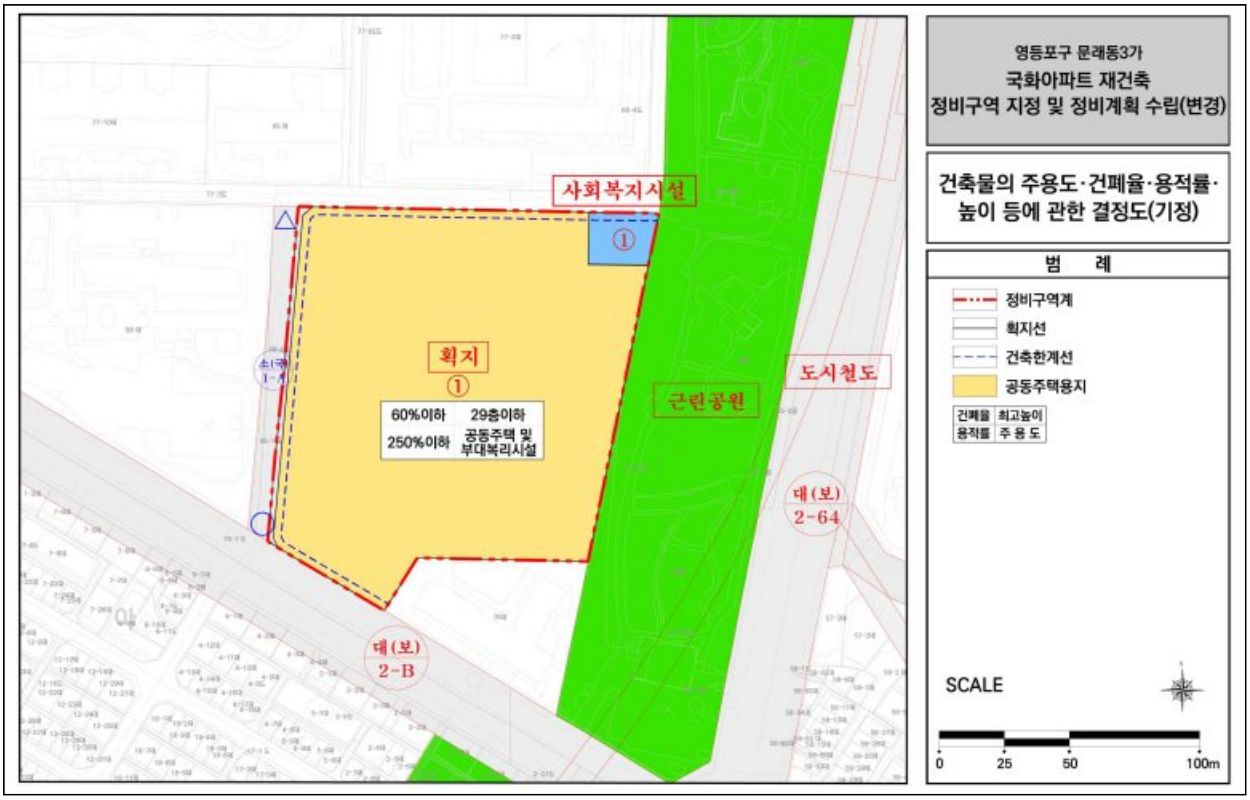
▌기정

구 분	적용 위치	계획 내용
건축한계선	서측 도로(도림로144길)경계 (도면 참조)	◦ 도로 경계로부터 3m 이격 보도형으로 조성
	북측·남측 구역 경계 (도면 참조)	◦ 구역 경계로부터 3m 이격 보도형으로 조성

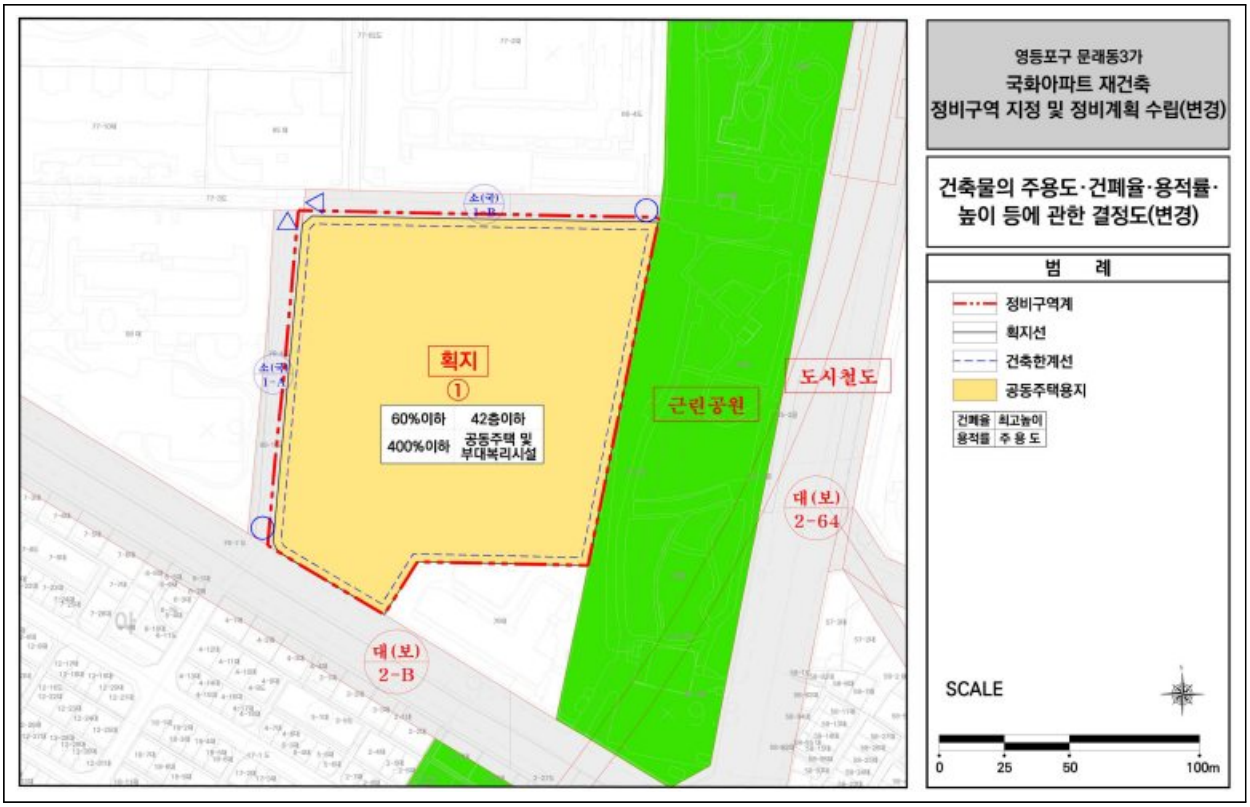
▌변경

구 분	적용 위치	계획 내용
건축한계선	서측 도로(도림로144길)경계 (도면 참조)	◦ 도로경계로부터 3m 이격
	북측 도로(문래로20길)경계 (도면 참조)	◦ 도로경계로부터 3m 이격
	남측도로(도림로) 경계 (도면 참조)	◦ 도로경계로부터 3m 이격
	대지 경계 (도면 참조)	◦ 대지 경계로부터 3m 이격

건축물의 주 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도_기정



건축물의 주 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정도_변경



사. 공동이용시설 설치계획

1. 기본방향

- 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 따른 적정 규모 이상의 부대 복리시설계획 수립
- 주요내부동선 주변으로 어린이놀이터, 어린이집, 및 유아놀이터를 계획하여 개방감 확보
- 단지 내 돌봄센터를 계획하여 맞벌이 부부를 위한 어린이 안전 및 범죄예방 도모

▌기정

시설의 종류	위 치	계획 면적(㎡)	비 고
관리사무소	획지1	250.0	-
경로당		270.0	-
주민공동시설		-	-
작은 도서관		190.0	-
어린이놀이터		300.0	-
어린이집		350.0	-
다 함께 돌봄센터		-	-
주민운동시설		-	-
근린생활시설		700.0	-

▌변경

시설의 종류	위 치	법적 기준	계획 면적(㎡)
관리사무소	획지1	-	160
경로당		330.0㎡ 이상	350
주민공동시설		-	680
작은 도서관		158.0㎡ 이상	170
어린이놀이터		859.0㎡ 이상	900
국공립어린이집		560.0㎡ 이상	600
다 함께 돌봄센터		66㎡ 이상	110
주민운동시설		-	410
근린생활시설		-	-

※ 향후 실시계획인가 시 공동이용시설 설치면적은 변경 될 수 있음

공동이용시설 배치도_기정



공동이용시설 배치도_변경



아. 인구 및 주택건설에 관한 계획

1. 기본방향

- 인구는 세대수를 기준으로 영등포구 세대 당 인구 2.46인(2023년 통계 연보)을 적용
- 주택배분 계획은 관련 기준 및 조합원 의견을 반영하여 계획 수립
- 원주민의 재정착에 기여하고 영등포 여의도 도심 종사자를 위한 주거 기능을 고려하여 주택건설 확충

2. 인구계획

- 세대 당 인구 2.46세대/인을 기준으로 인 계획

구 분	인 구		비 고
	기 정	변 경	
인구수	914인 (2.58세대/인)	1,621인 (2.46세대/인)	

3. 주택계획

- 원주민의 재정착에 기여하고 영등포 여의도 도심 종사자를 위한 주거 기능을 고려하여 659세대의 주택 공급(임대 172세대, 분양 487세대)

구 분	주택 수			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합계	354	증) 305	659	100.0	
60㎡ 이하	70	증) 210	280	42.5	
60-85㎡ 이하	148	증) 150	298	45.3	
85㎡ 초과	136	감) 55	81	12.3	

가) 주택계획 총괄

▌주택계획_기정

구 분		계	일반분양	임대주택	비 고
합 계		354	324	30	
60㎡ 이하	소 계	70	40	30	
	40㎡ 이하	-	-	-	
	40㎡ - 50㎡ 이하	-	-	-	
	50㎡ - 60㎡ 미만	70	40	30	
60㎡ - 85㎡미만		148	148	-	
85㎡ 이상	소 계	136	136	-	
	85㎡ 이상	136	136	-	

건축배치도_기정



▌주택계획_변경

구 분		계	일반분양	임대주택	비 고
합 계		659	487	172	
60㎡ 이하	소 계	280	143	137	
	40㎡ 이하	-	-	-	
	40㎡ - 50㎡ 이하	-	-	-	
	50㎡ - 60㎡ 미만	280	143	137	공공기여임대 : 20세대 국민주택임대 : 117세대
60㎡ - 85㎡미만		298	263	35	국민주택임대 : 35세대
85㎡ 이상	소 계	81	81	-	
	85㎡ 이상	81	81	-	

건축배치도_변경



자. 임대주택의 건설에 관한 계획

1. 기본방향

- 다양한 계층과 세대가 더불어 사는 주거지 조성
- 관련 법령 및 기준에 부합하는 계획 수립

2. 임대주택 건설계획

▌기정

구 분	전용면적	공급면적	세대수	비 고
합 계		-	30	-
공공기여 임대	59㎡	81.5㎡	30	◦ 지상연면적 : 3,698.10㎡ ◦ 대지지분 : 971.4㎡ ◦ 건축물 환산부지 : 317.09㎡

▌변경

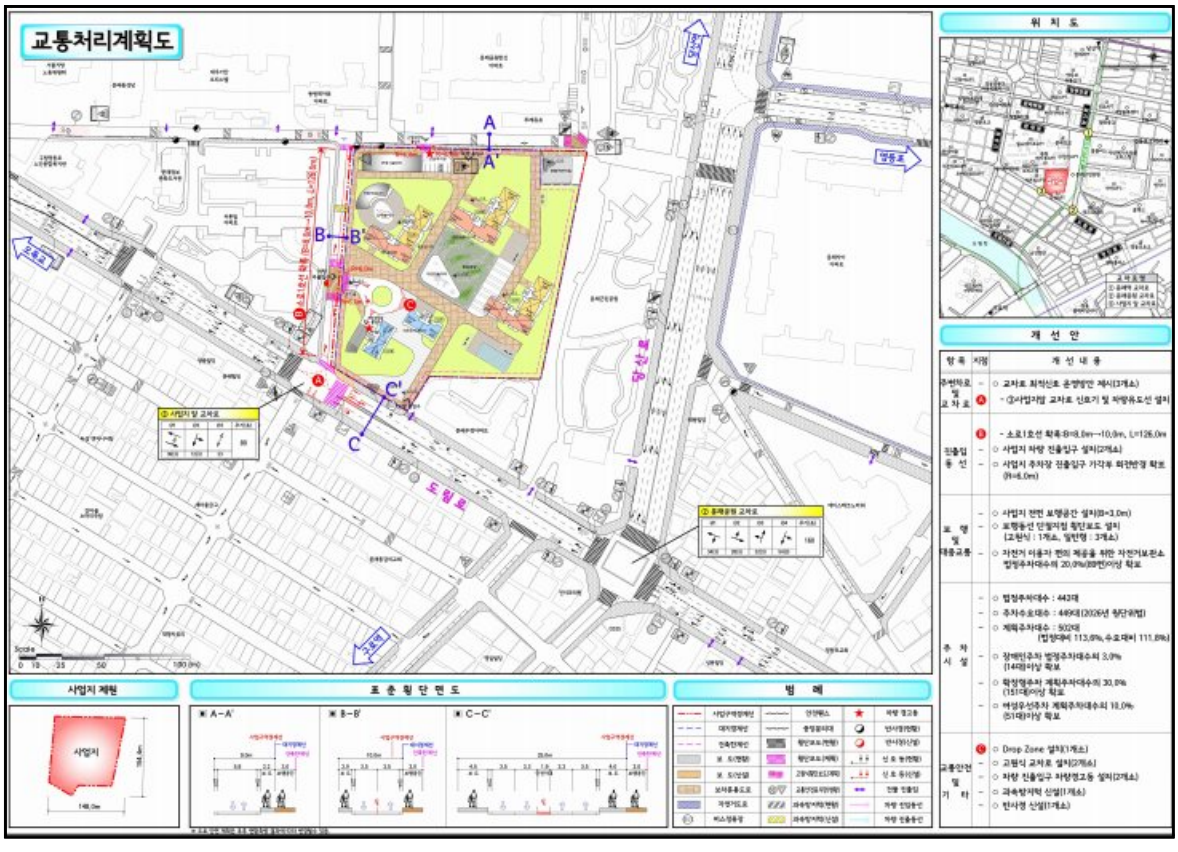
구 분	전용면적	공급면적	세대수	비 고
합 계		-	172	-
국민주택 임대	59㎡	81.36㎡	117	◦ 용적률 증가분 : 156.27% (400%-243.73%) ◦ 증가된 용적률의 50% : 78.14% 17,274.6 × 78.14% = 13,498.37㎡ ◦ 의무연면적 : 13,498.37㎡ 이상 ◦ 임대지상연면적 : 13,523.02㎡
	84㎡	114.40㎡	35	
공공기여 임대	59㎡	81.36㎡	20	◦ 지상연면적 : 1,627.2㎡ ◦ 지하연면적 : 841.4㎡ ◦ 대지지분 : 412.09㎡ ◦ 건축물 환산부지 : 302.37㎡

- 이하 여백 -

차. 교통처리계획

▌기정

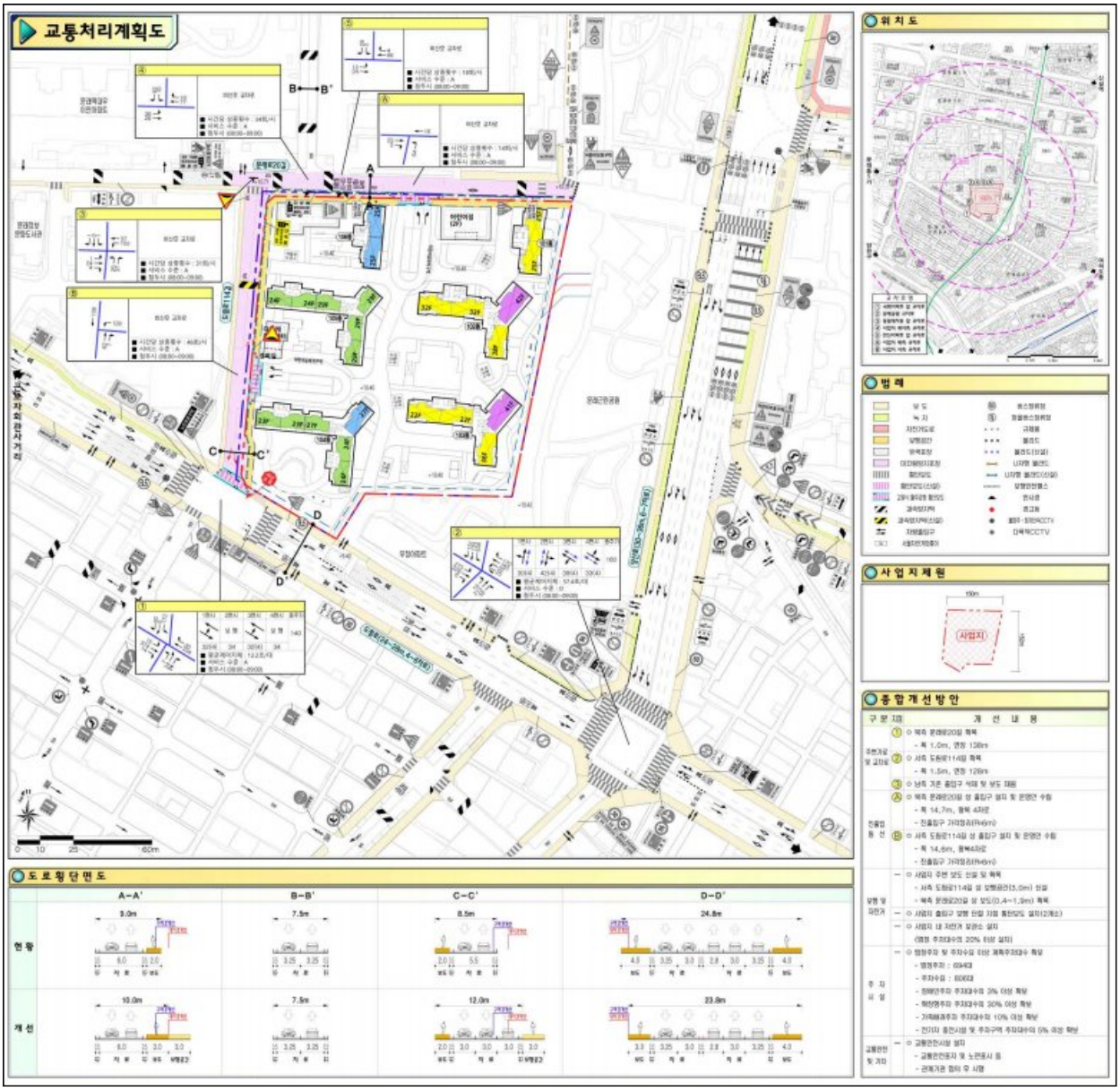
구 분	지 점	개선 방안
주변가로 및 교차로	Ⓐ	◦ 교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소) - ③ 사업지 앞 교차로 신호기 및 차량유도선 설치
진출입 동선	Ⓑ	◦ 소로1호선 확폭 : (B=8.0→10.0m, L=127.0m) ◦ 사업지 차량 진출입구 설치(2개소) - 공동주택 진출입구 1개소, 근생시설 진출입구 1개소 ◦ 사업지 주차장 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
대중교통 및 보행	-	◦ 사업지 전면 보행공간 설치(B=3.0m) ◦ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 (고원식:1개소, 일반형:3개소) ◦ 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 법정추자대수의 20.0%(89면)이상 확보
주차시설	-	◦ 법정주차대수 : 442대 ◦ 주차수요대수 : 449대(2026년 원단위법) ◦ 계획주차대수 : 502대 (법정대비 113.6%, 수요대비 111.8%) ◦ 장애인주차 14대 확보(법정주차대수의 3.0%) ◦ 확장형주차 151대 확보(계획주차대수의 30.0%) ◦ 여성우선주차 51대 확보(계획주차대수의 10.0%)
교통안전 및 기타	-	◦ Drop Zone 설치(1개소) ◦ 고원식 교차로 설치(2개소) ◦ 차량 진출입구 차량경고등 설치(2개소) ◦ 과속방지턱 신설(1개소) ◦ 반사경 신설(2개소)



▌변경

구 분	지 점	개선 방안
주변가로 및 교차로	①	◦ 북측 문래로20길 확폭 - 폭 1.0m, 연장 138m
	②	◦ 서측 도림로114길 확폭 - 폭 1.5m, 연장 128m
	③	◦ 남측 기존 출입구 삭제 및 보도 채움
진출입 동선	Ⓐ	◦ 북측 문래로20길 상 출입구 설치 및 운영안 수립 - 폭 14.7m, 왕복 4차로 - 진·출입구 가각정리(R=6m)
	Ⓑ	◦ 서측 도림로114길 상 출입구 설치 및 운영안 수립 - 폭 14.6m, 왕복 4차로 - 진·출입구 가각정리(R=6m)
보행 및 자전거	-	◦ 사업지 주변 보도 신설 및 확폭 - 서측 도림로114길 상 보도(2.0m) 신설 - 북측 문래로20길 상 보도(0.4-1.9m) 확촉
	-	◦ 사업지 출입구 보행 단절 지점 횡단보도 설치(2개소)
	-	◦ 사업지 내 자전거 보관소 설치 (법정 주차대수의 20%이상 설치)
주차시설	-	◦ 법정주차 및 주차수요 이상 계획주차대수 확보 - 법정주차 : 694대 - 주차수요 : 806대 - 장애인주차 주차대수의 3% 이상 확보 - 확장형주차 주차대수의 30% 이상 확보 - 가족배려주차 주차대수의 10% 이상 확보 - 전기차 충전시설 및 주차구역 주차대수의 5% 이상 확보
교통안전 및 기타	-	◦ 교통안전시설 설치 - 교통안전표지 및 노면표지 등 - 관계기관 협의 후 시행

교통처리계획도_변경


교통처리계획도
위 치 도
범 례
사 업 지 체 원
사업지
종 합 개 선 방 안
구 분 지 점
개 선 내 용
도 로 횡 단 면 도
A-A'
B-B'
C-C'
D-D'
현 황
개 선

카. 환경생태에 관한 계획

1. 대상시설물 개요

▌기정

평가대상토지	대지면적	17,034.6㎡	용적률	249.48%	생태면적률 계획면적
	건축면적	2,870.55㎡	건폐율	16.85%	
생태면적률 적용기준	건축유형	공동주택 (개발면적 660㎡이상)	생태면적률 기준	30%	31.63%

※ 서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.04, 서울시 도시계획국)

▌변경

평가대상토지	대지면적	17,274.6㎡	용적률	399.72%	생태면적률 계획면적
	건축면적	3,900㎡	건폐율	22.58%	
생태면적률 적용기준	건축유형	공동주택 (개발면적 660㎡이상)	생태면적률 기준	30%	30.15%

※ 서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.04, 서울시 도시계획국)

2. 생태면적률 산출

▌기정

공간유형		가중치	공동주택(획지1)		비고
			대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	
1	자연지반녹지	1.0	2,690,69	2,690.69	
2	인공지반녹지 (40cm≤토심≤90cm)	0.5	3,338,45	1,669.23	
3	투수포장(자연지반)	0.2	2,549.82	509.96	
4	투수포장(인공지반)	0.1	5,188.48	518.85	
합계			13,767.44	5,388.73	
생태면적률			5,388.73 / 17,034.6 × 100 = 31.63%		

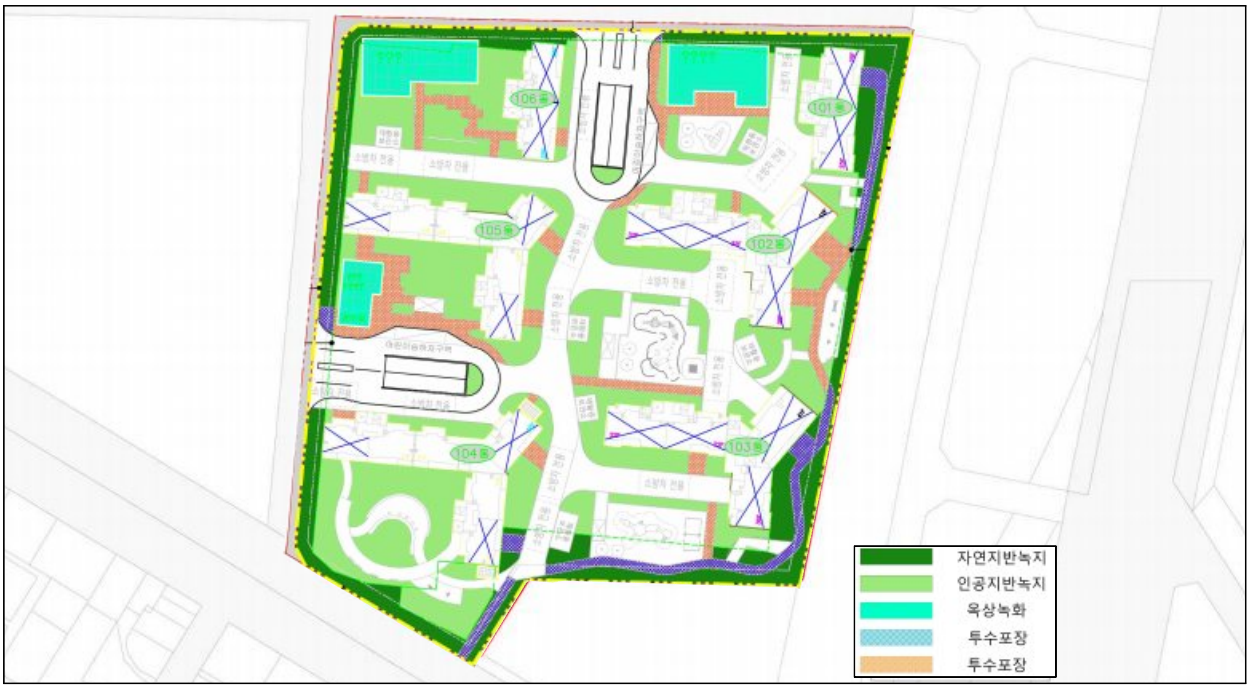


▌변경

피복 유형		가중치	공동주택(획지1)		비 고
			대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	
1	자연지반녹지	1.0	1,786.34	1,786.34	
2	인공지반녹지	0.7	3,869.89	2,708.92	토심≥90㎝
3	투수포장(자연지반)	0.2	418.23	83.64	미식재
4	투수포장(인공지반)≤90㎝	0.12	871.29	104.55	미식재
5	옥상녹화	0.4	703.45	281.38	25㎝≤토심≤45㎝
6	투수포장(인공지반)	0.1	5,188.48	518.85	
합계			7,879.78	4,964.83	
생태면적률(1)			4,964.83 / 17,274.60 = 28.74%		

식재 유형		환산면적	가중치	공동주택(획지1)		비 고
				수목수량(주수)	환산면적(㎡)	
1	0.3≦H＜1.5	0.1	1.0	10,810	108.10	
2	1.5≦H＜4.0(교목)	0.3	0.7	362	10.86	
3	B≧12, R≧15, W≧2	6	0.2	130	78.00	
4	B≧18, R≧20, W≧3	12	0.12	9	10.80	
5	B≧25, R≧30, W≧5	24	0.4	15	36.00	
합계				11,326	243.76	
생태면적률(2)				243.76 / 17,274.60 = 1.41%		

구 분	생태면적률	비 고
피복 유형(1)	28.74%	
식재 유형(2)	1.41%	
합 계(1)+(2)	30.15%	



타. 정비사업의 시행 등에 관한 계획

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변 경	문래국화아파트 주택재건축 정비사업	문래동3가 76-1번지	17,794.6	-	17,794.6	
시행 방법	**시행예정시기**	**사업시행자**	**정비사업 시행으로 증가 예상 세대수**			**비 고**
재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	하나자산신탁	◦ 현황 : 270세대 ◦ 기정 : 354세대(임대 30세대 포함) ◦ 변경 : 659세대(임대 172세대 포함)			

2. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분			위 치	정비계량계획(동)				비 고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡) 기정	면적(㎡) 변경		계	존치	철거 후 신축	철거 이주	
변경	문래국화아파트 주택재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,034.6	17,274.6	문래동3가 76-1	3	-	3	-	-

- 이하 여백 -

5 건축개요 및 배치도

가. 건축계획

1. 설계 개요

▌기정

구 분		내 용		비 고
사업명		국화아파트 주택재건축 정비계획수립		
위치		영등포구 문래동 3가 76-1번지		
지역/지구		준공업지역, 지구단위계획구역		
면적	구역	17,794.6㎡		
	사회복지시설	500.0㎡		
	도로	260㎡		
	획지	17,034.6㎡		
용도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설		
규모		지하 3층, 지상 29층		
연면적	지하층	20,512.16㎡		
	지상층	42,497.44㎡		
	소 계	63,009.60㎡		
용적률 산정 면적		42,497.44㎡		
건폐율		16.85%		
용적률		249.48%		
주차대수		법정 대수 : 437대	계획 대수 : 496대	

구 분	평 형	세대수	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	구성비(%)	비 고
임대	59㎡	30	59.00㎡	81.5㎡	122.81㎡	8.5	공공기여 : 30세대
분양	59㎡	40	59.00㎡	81.5㎡	122.81㎡	11.3	
	84㎡	148	84.97	111.65	171.14	41.8	
	102㎡	136	101.72	136.09	207.31	38.4	
합 계		354	50,613.98㎡	68,385.44㎡	103,497.44㎡	100	

▌변경

구 분		내 용		비 고
사업명		영등포구 문래동 3가 국화아파트 주택재건축 계획안		
위치		영등포구 문래동 3가 76-1번지		
지역/지구		준공업지역, 지구단위계획구역		
면적	구역	17,794.6㎡		
	도로	520.0㎡		
	획지	17,274.6㎡		
용도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설		
규모		지하 3층, 지상 42층		
연면적	지하층	34,402.00㎡		
	지상층	69,050.41㎡		
	소 계	103,452.41㎡		
용적률 산정 면적		69,050.41㎡		
건폐율		22.58%		
용적률		399.72%		
주차대수		법정 대수 : 691대	계획 대수 : 861대	

구 분	평 형	세대수	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	계약면적(㎡)	구성비(%)	비 고
임대	59㎡	137	59.98㎡	81.36㎡	123.42㎡	22.1	공공기여 : 20세대 국민주택 : 117세대
	84㎡	35	84.96㎡	114.40㎡	173.99㎡	4.7	국민주택 : 35세대
분양	59㎡	143	59.98㎡	81.36㎡	123.42㎡	20.7	
	74㎡	74	74.60㎡	100.60㎡	152.92㎡	6.5	
	84㎡	189	84.96㎡	114.40㎡	173.99㎡	33.8	
	112㎡	81	112.20㎡	150.98㎡	229.67㎡	12.2	
합 계		659	50,434.04㎡	68,080.18㎡	103,452.41㎡	100.0	

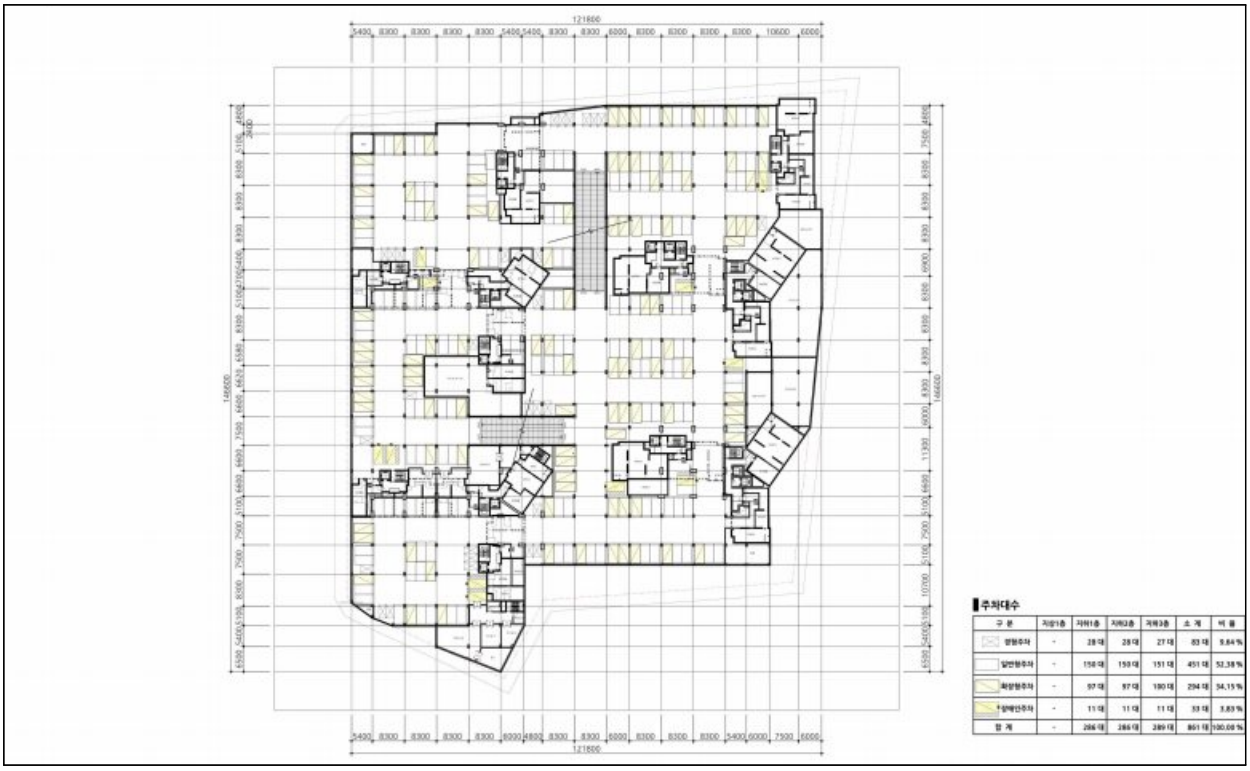
건축배치도_기정



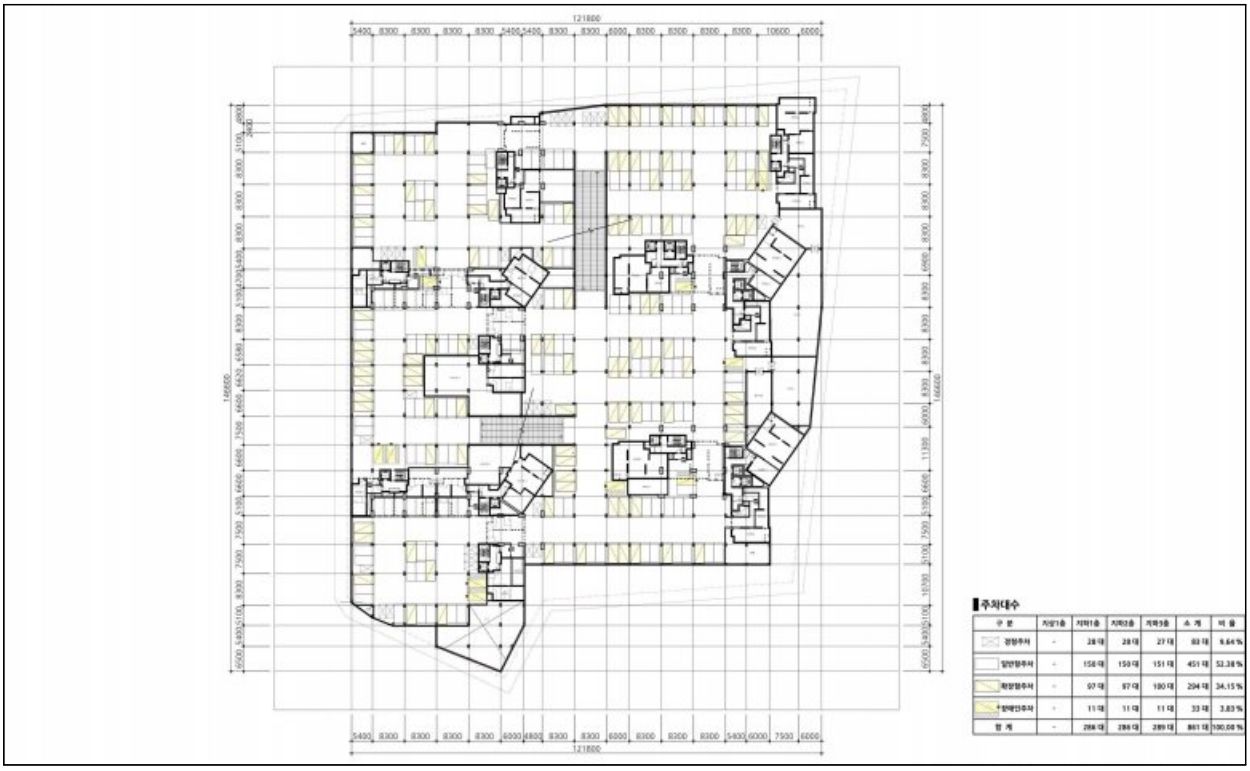
건축배치도_변경



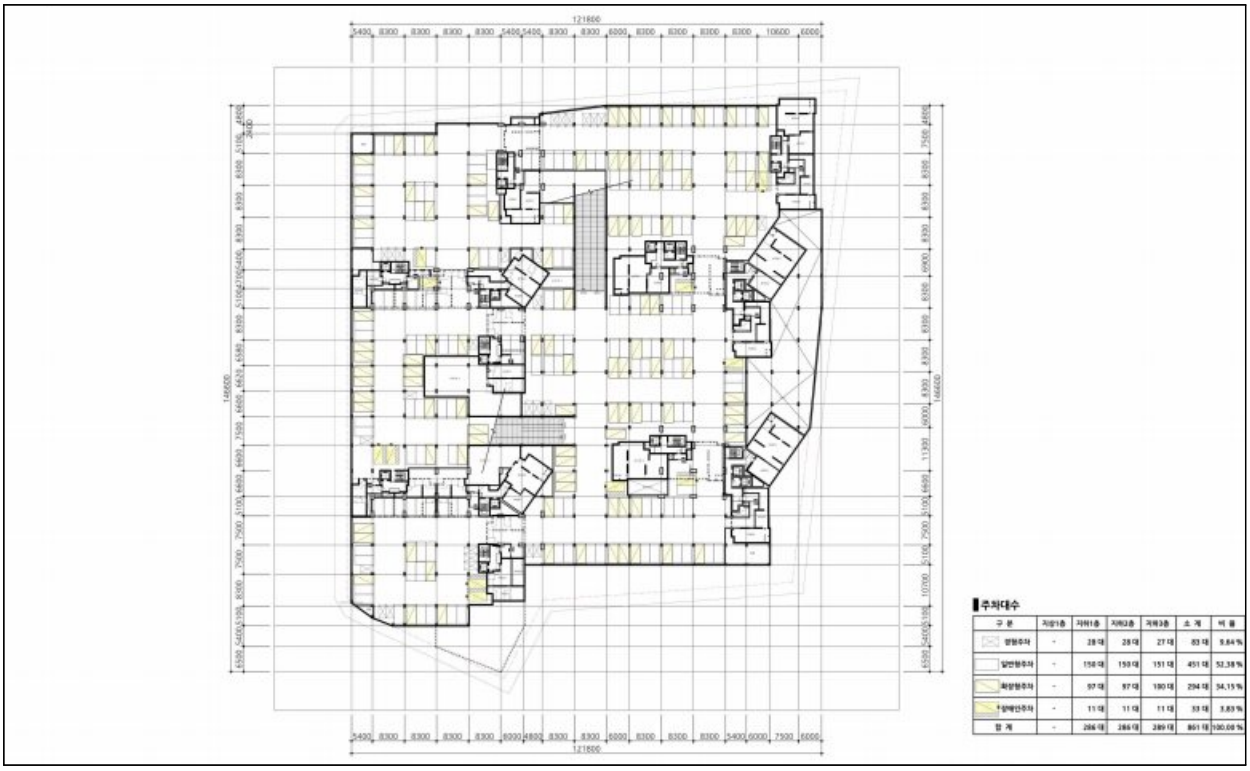
지하1층평면도



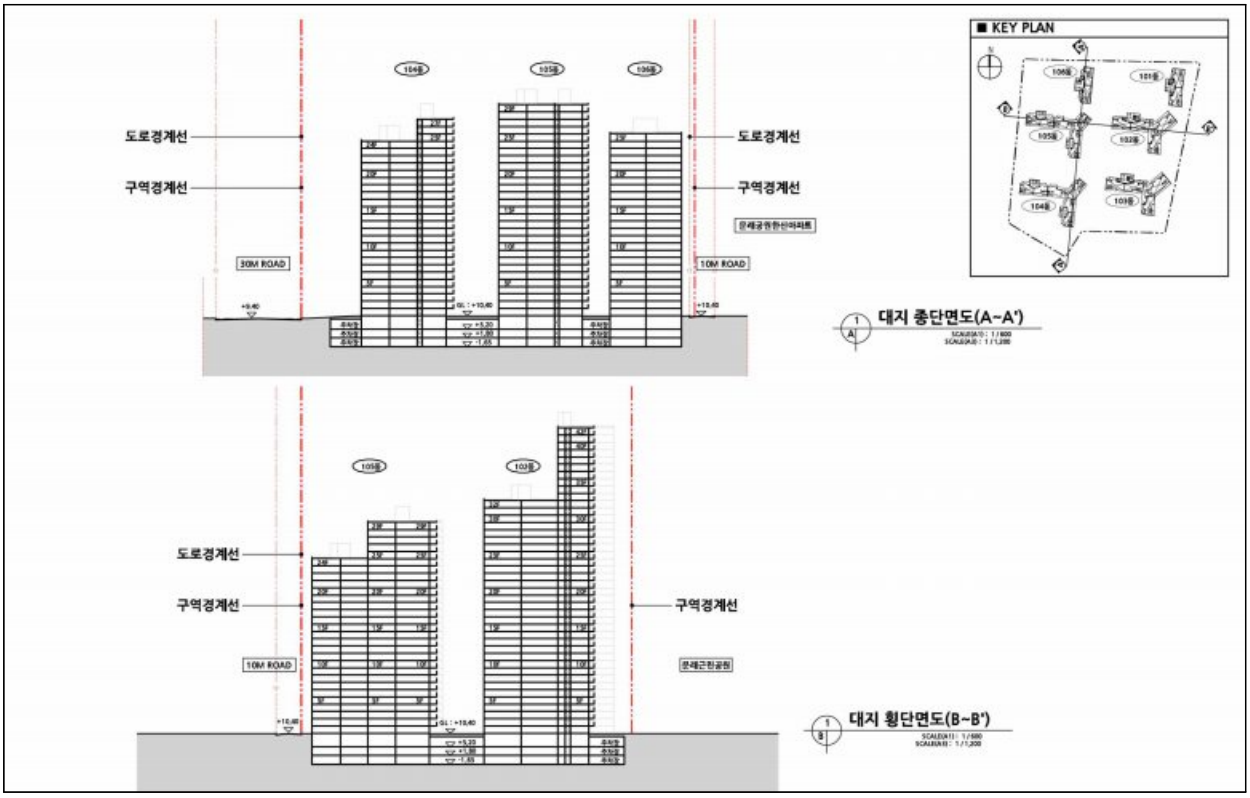
지하2층평면도



지하3층평면도


주차대수

단면도


KEY PLAN
도로경계선
구역경계선
30M ROAD
10M ROAD
대지 종단면도(A~A')
대지 횡단면도(B~B')

Ⅲ

Ⅲ. 기초조사 확인 내역서

1 기초조사 확인 내역서

1 기초조사·확인 내역서

가. 주민 또는 산업의 현황

인구 및 가구	가구수			인구(인)			면적(㎡)	인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	합계	가옥주	세입자	합계	가옥주	세입자			
	270	142	128	697	367	330	17,794.6	391.7	33.2

산 업	제조업	판매업	서비스업	기 타
	7	1	9	1

나. 토지 및 건축물의 이용과 소유 현황

토지	구분	전체토지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반시설 부지	기타 (도로)	
	필지수	1	1	-	-	-	-	-
	면적(㎡)	17,794.6	17,794.6	-	-	-	-	-

건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	소 계	3	3	100.0	10.1	2,478.07	33,070.7
		철근.철골 등 콘크리트 및 강구조	3	3	100.0	10.1	2,478.07	33,070.7
		연와조	-	-	-	-	-	-
	용도별	소 계	3	3	100.0	10.1	2,478.07	33,070.7
		주거용	2	2	66.7	10.1	2,010.32	31,199.7
		근린생활시설	1	1	33.3	-	467.75	1,871.0
	경과년수별	소 계	3	3	100.0	10.1	2,478.07	33,070.7
		10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10-20년 미만	-	-	-	-	-	-
		20-30년 미만	-	-	-	-	-	-
		30년-40년 미만	-	-	-	-	-	-
		40년 이상	3	3	100.0	10.1	2,478.07	33,070.7
	규모별 (㎡)	소 계	3	3	100.0	10.1	2,478.07	33,070.7
		500 미만	1	1	33.3	-	467.75	1,871.0
		500~1,000 미만	1	1	33.3	4.5	969.82	15,127.2
		1,000 이상	1	1	33.4	5.6	1,040.5	16,072.5

1. 토지의 이용 현황

가) 토지 지목별 현황

구 분	계	전	답	대	도로	구거	공원	기 타
면적(㎡)	17,794.6	-	-	17,794.6	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	-	-	-
필지수(개)	1	-	-	1	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	-	-	-

나) 토지 소유자별 현황

구 분	계	사유지	서울시	구유지	국유지	비 고
면적(㎡)	17,794.6	17,794.6	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-
필지수(개)	1	1	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-

다) 토지 규모별 현황

구 분	90㎡ 미만	90㎡ 이상	비 고
면적(㎡)	17,794.6	17,794.6	-
구성비(%)	100.0	100.0	-
필지수(개)	1	1	-
구성비(%)	100.0	100.0	-

2. 건축물 이용 현황

가) 건축물 용도별 현황

구 분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	비 고
동수(동)	3	-	2	1	-	-
구성비(%)	100.0	-	66.7	33.3	-	-

나) 건축물 층수별 현황

구 분	계	3층	15층	비 고
동수(동)	3	1	2	-
구성비(%)	100.0	33.3	66.7	-

다) 건축물 구조별 현황

구 분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근 콘크리트	강구조	기타구조	비 고
동수(동)	3	3	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-	-

라) 건축물 경과년수별 현황

구 분	계	10년 미만	10-19년	20-29년	30-39년	40년 이상	비 고
동수(동)	3	-	-	-	-	3	-
구성비(%)	100.0	-	-	-	-	100.0	-

마) 건축물 허가 유무별 현황

구 분	계	10년 미만	10-19년	20-29년	30-39년	40년 이상	비 고
동수(동)	3	-	-	-	-	3	-
구성비(%)	100.0	-	-	-	-	100.0	-

다. 도시·군 계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

구 분	시설의 종류		위치 (또는 기·종점)	규모	결정 시기
	명칭	세분류			
기 정	도로	소류1류	기점 : 대로 2-B 종점 : 문래동 3가 77-3	폭원 : 10m 연장 : 127m	2020.12.03
기 정	사회복지시설		문래동3가 76-1	면적 : 500㎡	2020.12.03

라. 정비구역 및 주변 지역 교통 현황

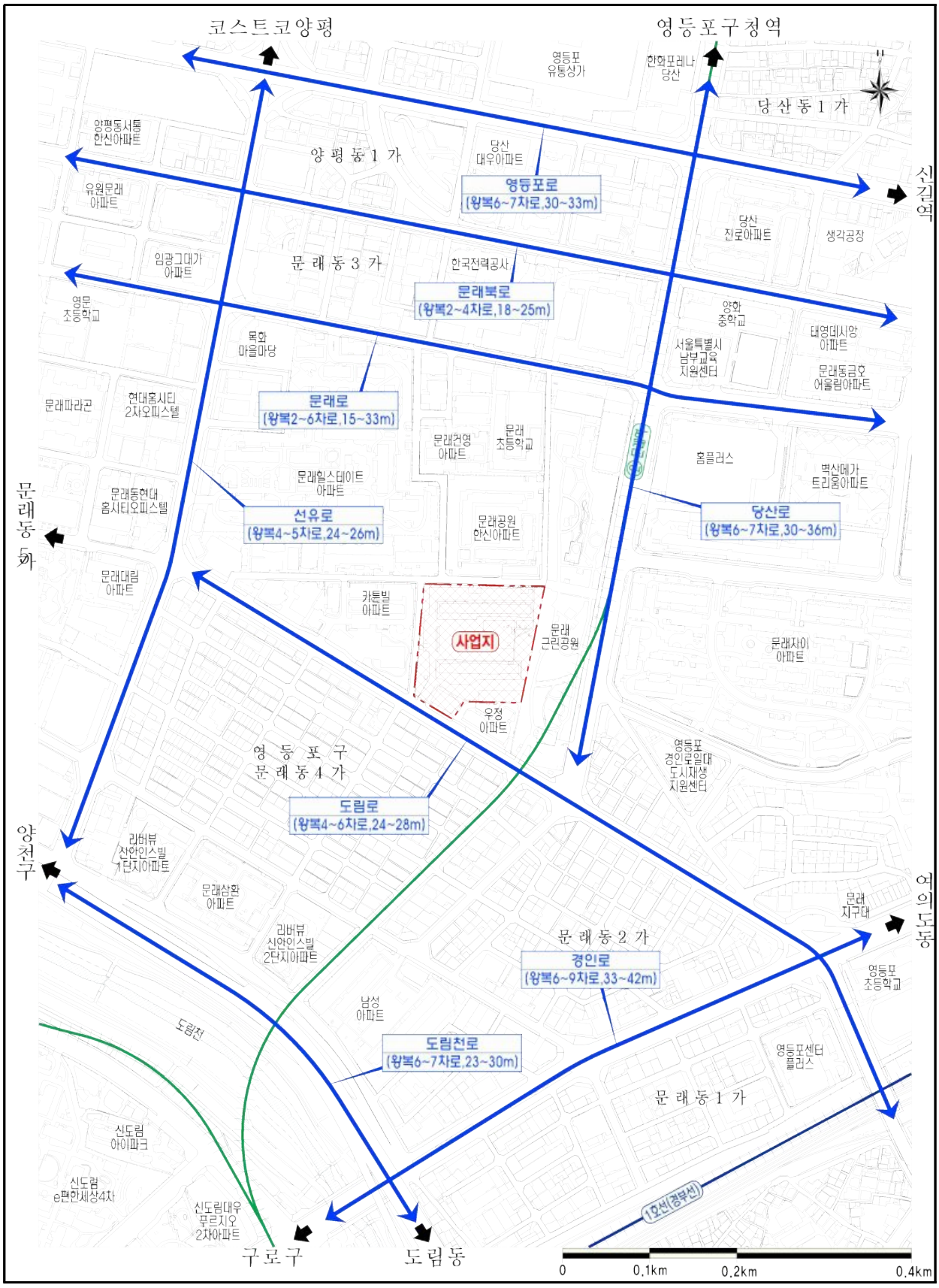
1. 가로망 현황

▪ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 동측의 당산로(왕복 6~7차로, 폭원 30~36m), 남측의 도림로(왕복 4~6차로, 폭원 24~28m)를 통해 사업지로의 접근이 가능하다.

【 주변지역 가로망 현황 】

구 분	가로명	차로수(왕복)	폭원(m)	비고
남북축	선유로	4~5	24~26	-
	당산로	6~7	30~36	사업지 동측
	도림천로	6~7	23~30	-
동서축	영등포로	6~7	30~33	-
	문래북로	2~4	18~25	-
	문래로	2~6	15~33	-
	도림로	4~6	24~28	사업지 남측
	경인로	6~9	33~42	-

【 사업지 주변 가로망 현황도 】



마. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

구 분	공시지가 (만원/㎡)	국화아파트 (만원/㎡)			인근 공동주택 (만원/㎡)			비 고
		매매가	전세가	월세가 (보증금/월세)	매매가	전세가	월세가 (보증금/월세)	
가 격	709.5	136,000	52,000	5,000 115-125	96,500	50,045	7,500 114-124	공시지가 및 거래가격

※ 토지가격 - 공시지가(2025.01 기준) / 건축물 가격 - KB부동산 아파트 시세 현황자료(2025.01 기준)
인근 공동주택가격 - 인근 아파트단지들 시세 중 일반평균가의 평균값

▌반경 500m 이내 아파트 단지 현황

단지명	세대수	매매가			전세가			월세가	
		하위 평균가	일반 평균가	상위 평균가	하위 평균가	일반 평균가	상위 평균가	보증금	월세
국 화	270	131,500	136,000	139,000	50,000	52,000	54,500	5,000	115~125
우 정	103	92,000	95,000	99,500	49,000	51,000	52,500	10,000	98~115
문래건영	141	102,500	107,500	111,500	56,500	58,500	61,000	5,000	143~150
문래대우	156	65,000	68,000	70,500	45,000	47,500	50,000	5,000	110~120
한 신	367	113,000	116,000	120,000	55,000	57,500	60,500	10,000	125~135
동 원	54	99,500	103,000	106,000	60,000	62,500	65,000	10,000	145~155
문래대림	200	78,000	81,000	84,000	52,000	54,000	56,000	5,000	130~140
리버뷰1단지	121	88,000	92,000	96,000	42,000	46,000	52,000	10,000	100~110
문래삼환	382	87,000	90,000	95,500	49,000	53,500	56,000	5,000	120~130
리버뷰2단지	91	88,000	92,000	96,000	42,000	46,000	52,000	10,000	100~110
남 성	390	78,000	82,000	86,000	20,000	22,000	24,000	5,000	65~70

※ 국화아파트 주변단지의 유사 면적 내 같은 전용 84㎡로 조사하였음

바. 정비사업의 시행계획 및 시행 방법 등에 대한 주민 의견

1. 시행계획

- 정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 3년 이내의 범위 안에서 사업시행인가
- 정비구역 지정 후 조합설립인가를 통하여 법인격의 조합을 통한 사업 시행

2. 시행 방식

- 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대 복리시설을 건설하여 공급

3. 주민 의견

- 정비구역 지정 단계이기에 추진위원회 생략 등에 관한 사항은 주민공람 등 절차 과정상 의견 검토
- 정비구역 지정 고시 후 추진위원회 및 조합설립에 따른 결정이 이루어짐

4. 부담 능력

- 정확한 부담 금액은 관리처분계획 시 확정

사. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호 수목 현황 및 지역 유래

▌유·무형 문화유적 : 해당 사항 없음

▌보호 수목 현황 : 해당 사항 없음

▌지역 유래

- 문래동은 1930년대 군소 방적공장이 들어서자 일본인들에게서 계옥정이라 불리면서 마을이 형성되었으며, 광복 후 우리식 이름으로 고칠 때 "물레"라는 방적기계의 발음을 살려 문래동으로 이름 지어졌다는 설이 일반적

아. 정비구역 지정에 관한 동의 현황(주민 제안)

- 해당 사항 없음(공공 정비계획 청수립 및 정비구역 지정)

자. 기존 수목의 현황

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존 가치가 있는 수목은 없음

차. 주민의견 조사

1. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 도시정비법 주민 제안 동의요건을 보하여, 금회 정비계획 변경 입안 제안한 사항으로 지속적으로 주민공람 등 의견을 수렴하여 관련 절차를 이행하도록 하겠음

2. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 지속적으로 주민의견 수렴 및 사업시행인가 시 확정

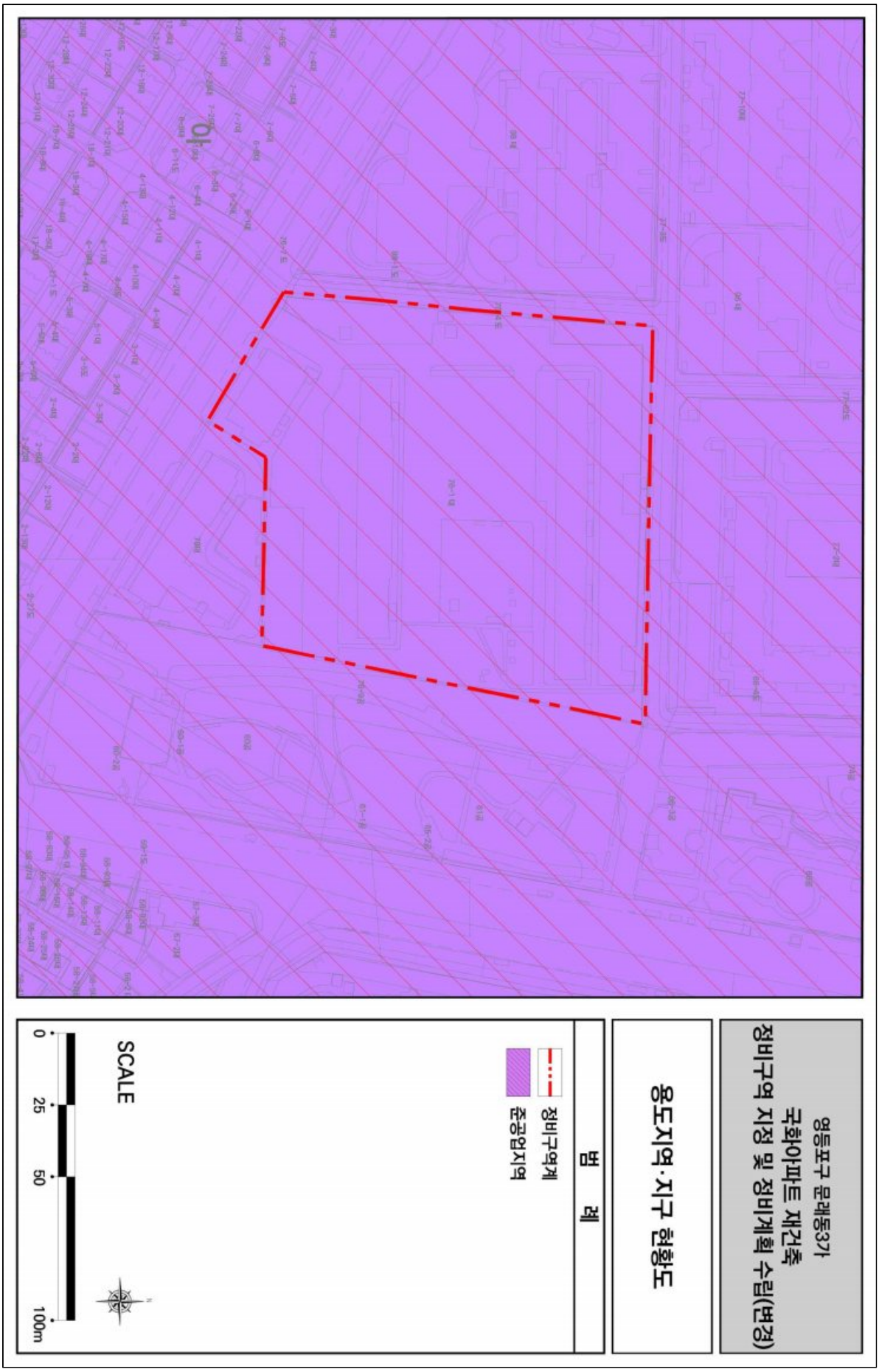
3. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모(해당 없음)

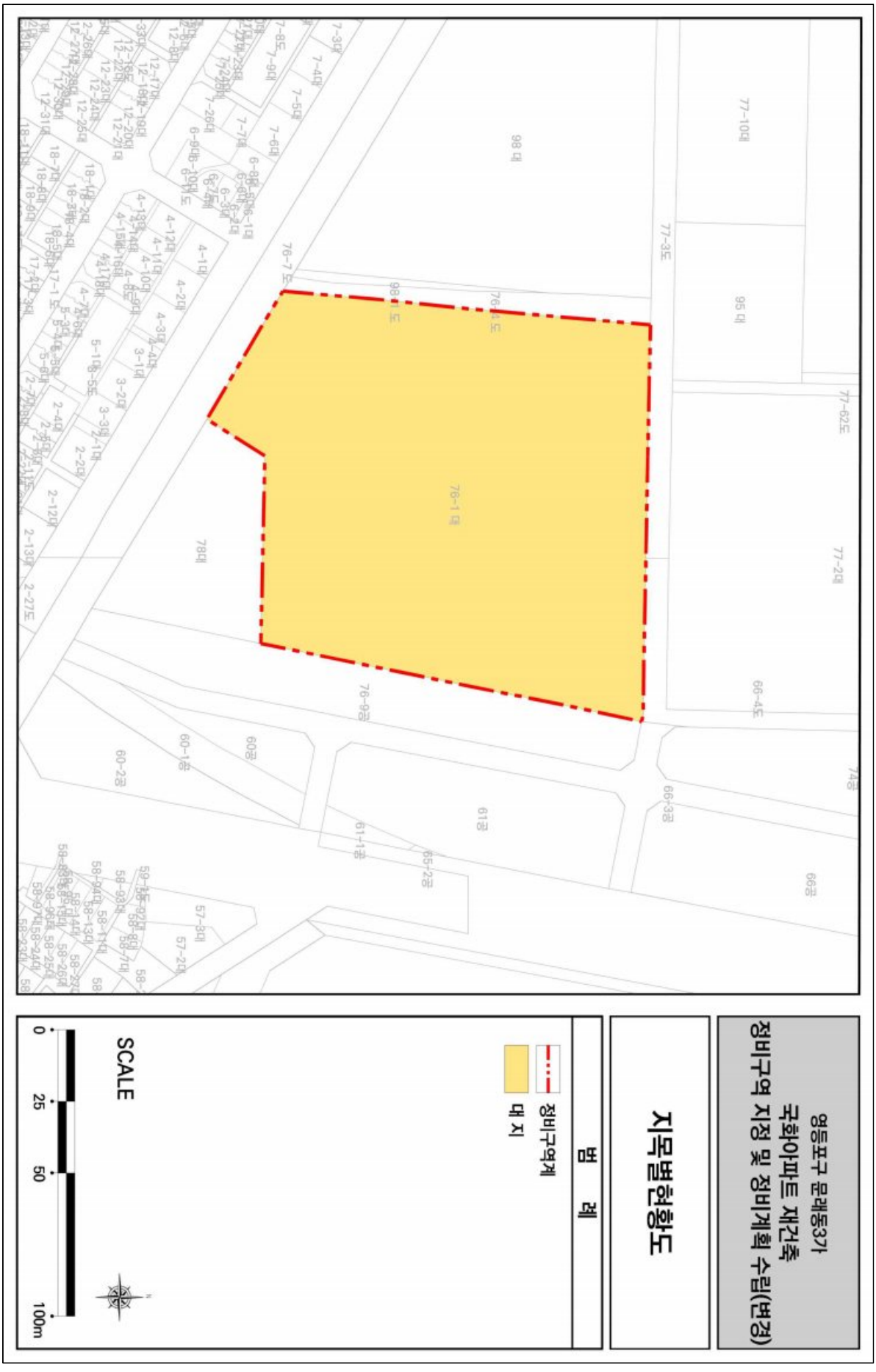
4. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견(해당 없음)

카. 기초조사 현황도(A4)

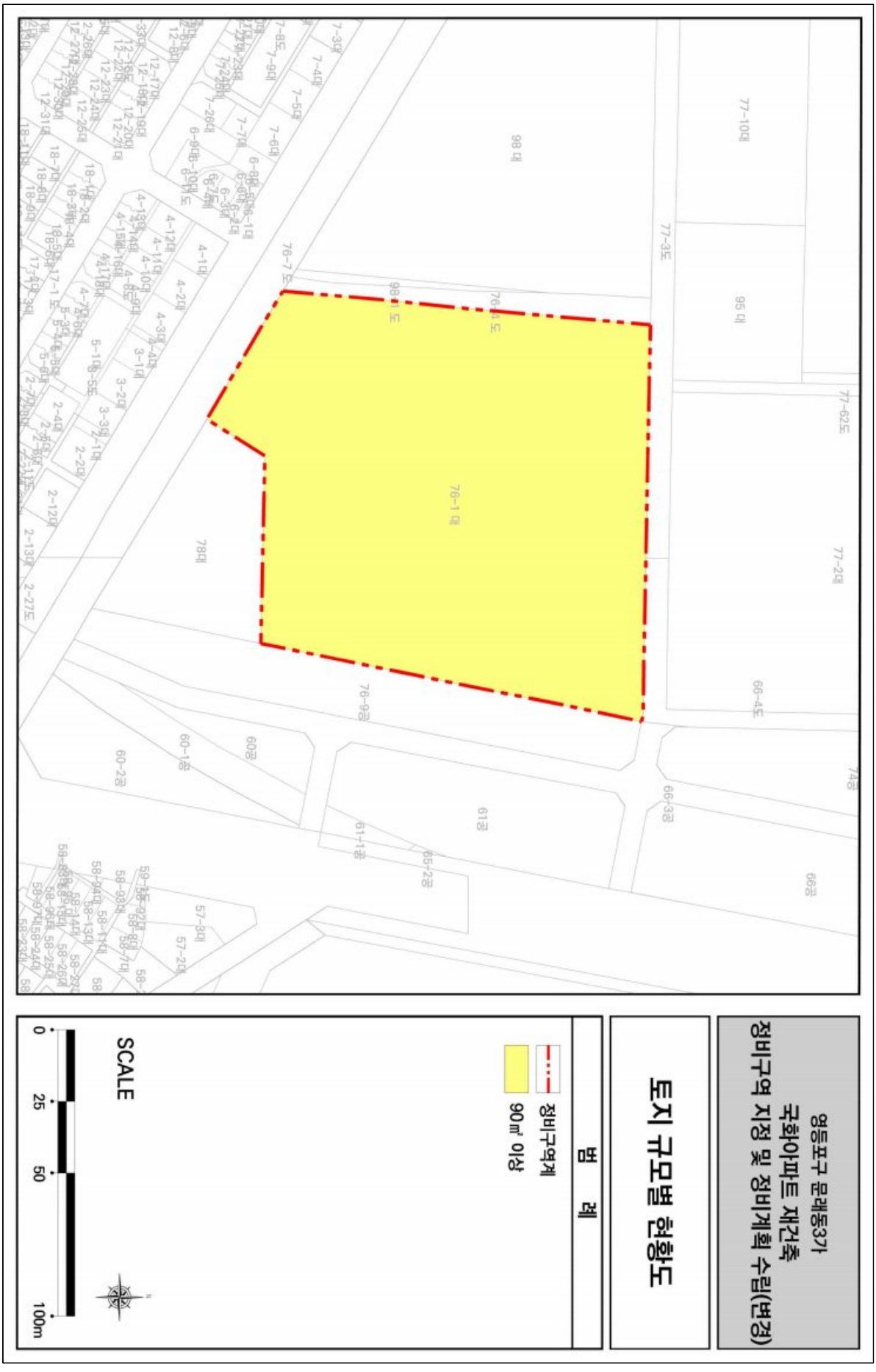
- 용도지역·지구 현황도
- 토지 지목별 현황도
- 토지 소유자별 현황도
- 토지 규모별 현황도
- 건축물 용도별 현황도
- 건축물 층수별 현황도
- 건축물 구조별 현황도
- 건축물 경과년수별 현황도
- 건축물 허가 유무별 현황도
- 정비기반시설 및 도시·군계획시설 현황도

- 이하 여백 -


영등포구 문래동3가
국화아파트 재건축
정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)
용도지역·지구 현황도
범 례
정비구역계
준공업지역
SCALE
0
25
50
100m


영등포구 문래동3가
국화아파트 재건축
정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)
지목별현황도
범 례
정비구역계
대 지
SCALE
0
25
50
100m

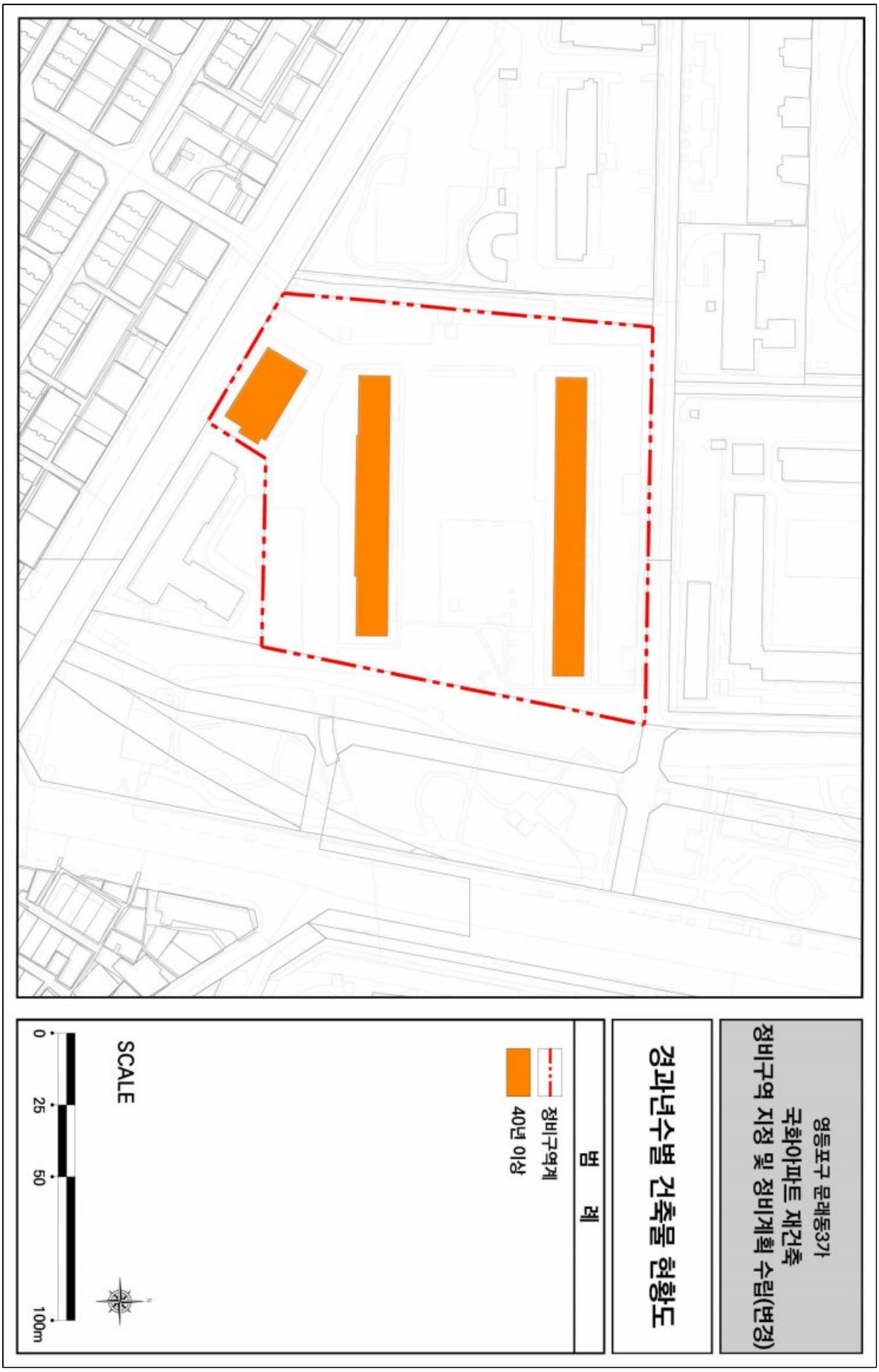

영등포구 문래동3가
국화아파트 재건축
정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)
소유자별현황도
범 례
정비구역계
사유지
SCALE
0
25
50
100m

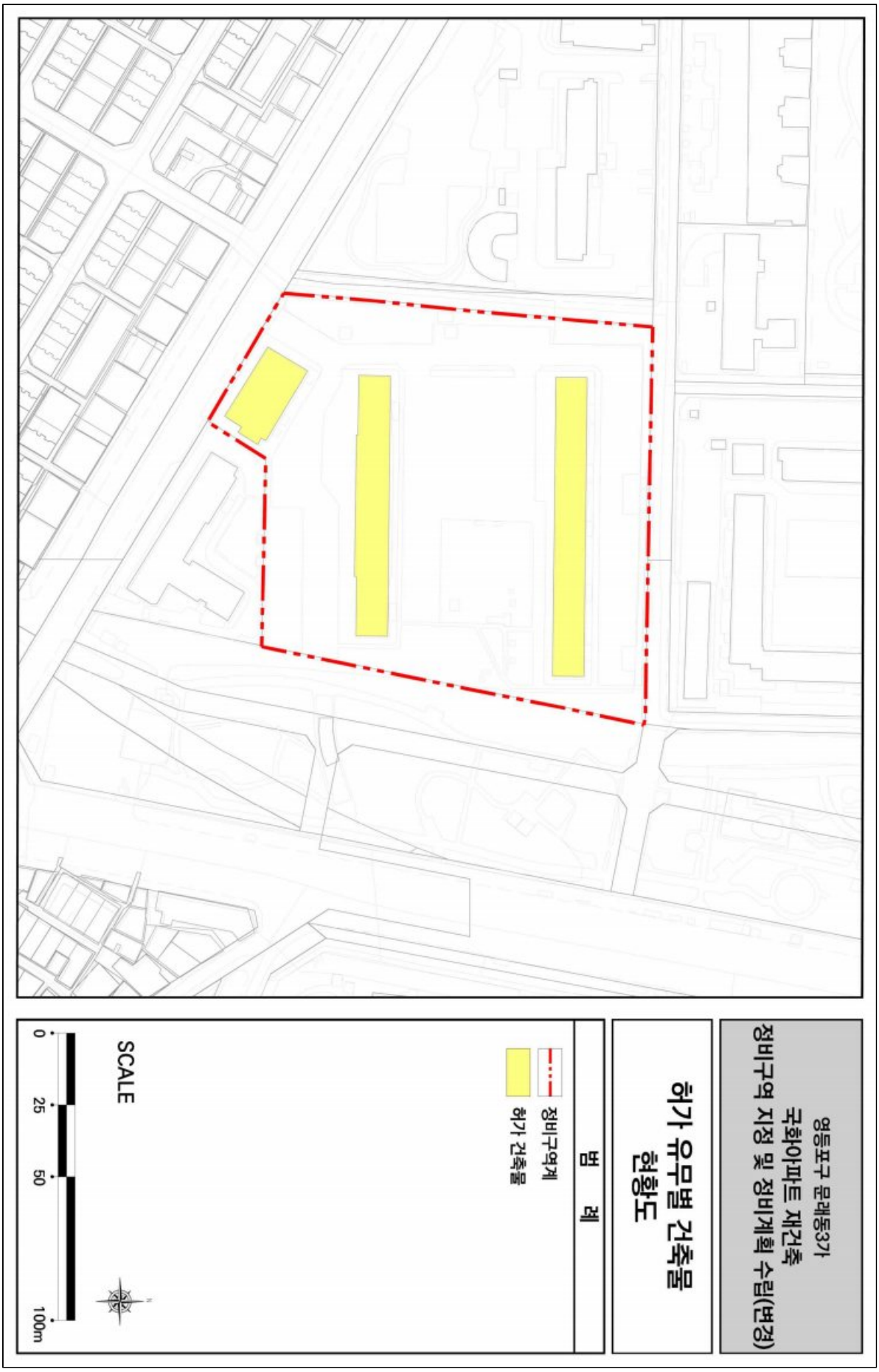

영등포구 문래동3가
국화아파트 재건축
정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)
토지 규모별 현황도
범 례
정비구역계
90㎡ 이상
SCALE
0
25
50
100m

영등포구 문래동3가
국화아파트 재건축
정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)
용도별 건축물 현황도
범 례
정비구역계
공동주택
상 가
SCALE
0
25
50
100m

영등포구 문래동3가
국화아파트 재건축
정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)
층수별 건축물 현황도
범 례
정비구역계
3층
15층
SCALE
0
25
50
100m

영등포구 문래동3가
국화아파트 재건축
정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)
구조별 건축물 현황도
범 례
정비구역계
철근·콘크리트조
SCALE
0
25
50
100m


영등포구 문래동3가
국화아파트 재건축
정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)
경과년수별 건축물 현황도
범 례
정비구역계
40년 이상
SCALE
0
25
50
100m


영등포구 문래동3가
국화아파트 재건축
정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)
허가 유무별 건축물
현황도
범 례
정비구역계
허가 건축물
SCALE
0
25
50
100m

영등포구 문래동3가
국화아파트 재건축
정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

정비기반시설 및 도시·군계획시설
현황도

범 례
- 정비구역계
- 도시계획시설선
- 도 로(대로이상)
- 도 로(소로)
- 근린공원
- 철 도

SCALE
0 25 50 100m

사회복지시설
①
근린공원
도시철도
대(보) 2-B
대(보) 2-64

Ⅳ

Ⅳ. 환경성 검토서

1 계획의 개요 및 지역특성
2 검토항목 및 범위 설정
3 환경성검토 : 총괄표
4 환경성검토

1 계획의 개요 및 지역특성

가. 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경

- 문래1-4가 도시환경정비사업, 방림부지 지구단위계획, 문래동1-3가 지구단위계획구역 등 다양한 개발사업이 진행됨에 따라 개발잠재력이 큰 지역으로 적정개발 유도 및 합리적 토지이용에 대한 주민요구가 가중되고 있음
- 안전진단 실시결과 “D등급 판정”을 받아 재건축사업 시행 결정된 문래국화아파트 재건축 정비계획 수립을 통해 토지이용 효율을 극대화하고 주거환경을 개선이 필요함
- 건축물의 노후도가 심각하여 악취 및 상하수도의 노후화 등 각종 환경오염에 있어 주민들의 불편함이 발생하고 있음
- 아파트단지 내 노상주차장만 있어 주차 공간 부족뿐 아니라, 차량과 보행의 동선이 혼재함에 따라 보행자의 안전에 큰 위험 요소로 작용하고 있음
- 휴게 공간이 팔각정 1개소 밖에 없어 주민들의 휴식 및 휴게시설, 녹지공간이 부족한 상태이며, 주민 공동이용시설이 전혀 없음에 따라 편의성 저하 또는 주민들의 공동체 생활공간 부재

2. 계획의 목적

- 합리적 계획을 통해 대상지를 정비하고, 주변지역에 대한 정비효과를 얻도록 함
- 주변지역과의 정합성을 유지하는 한편 지상부의 보행환경향상에 주력하여 쾌적한 공동주택단지 창출
- 계획대상지 및 주변지역의 거주환경개선
- 토지이용의 효율화
- 무분별한 건축물의 난립을 방지하고 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 도시경관 창출
- 체계적인 정비기반시설의 설치 및 관리를 통해 바람직한 공동주택단지 방향 모색

3. 계획의 범위

공간적 범위	◦ 위 치 : 서울특별시 영등포구 문래동 3가 76-1번지 ◦ 면 적 : 17,794.6㎡
시간적 범위	◦ 기준년도 : 2025년 ◦ 목표연도 : 2036년



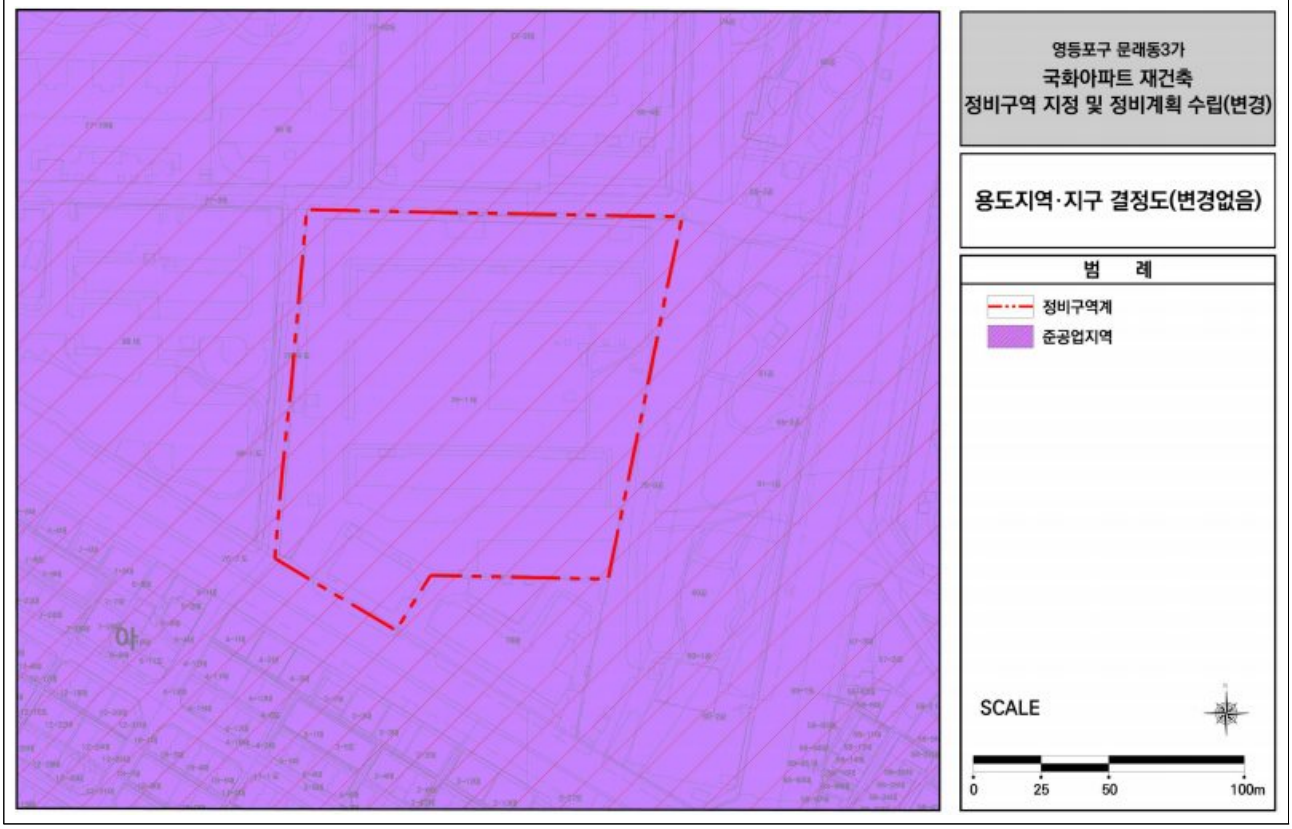
4. 계획의 내용

가) 용도지역(변경없음)

■ 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	-
도시지역	준공업지역	17,794.6	-	17,794.6	100.0	-

< 용도지역 결정도 >



나) 토지이용계획

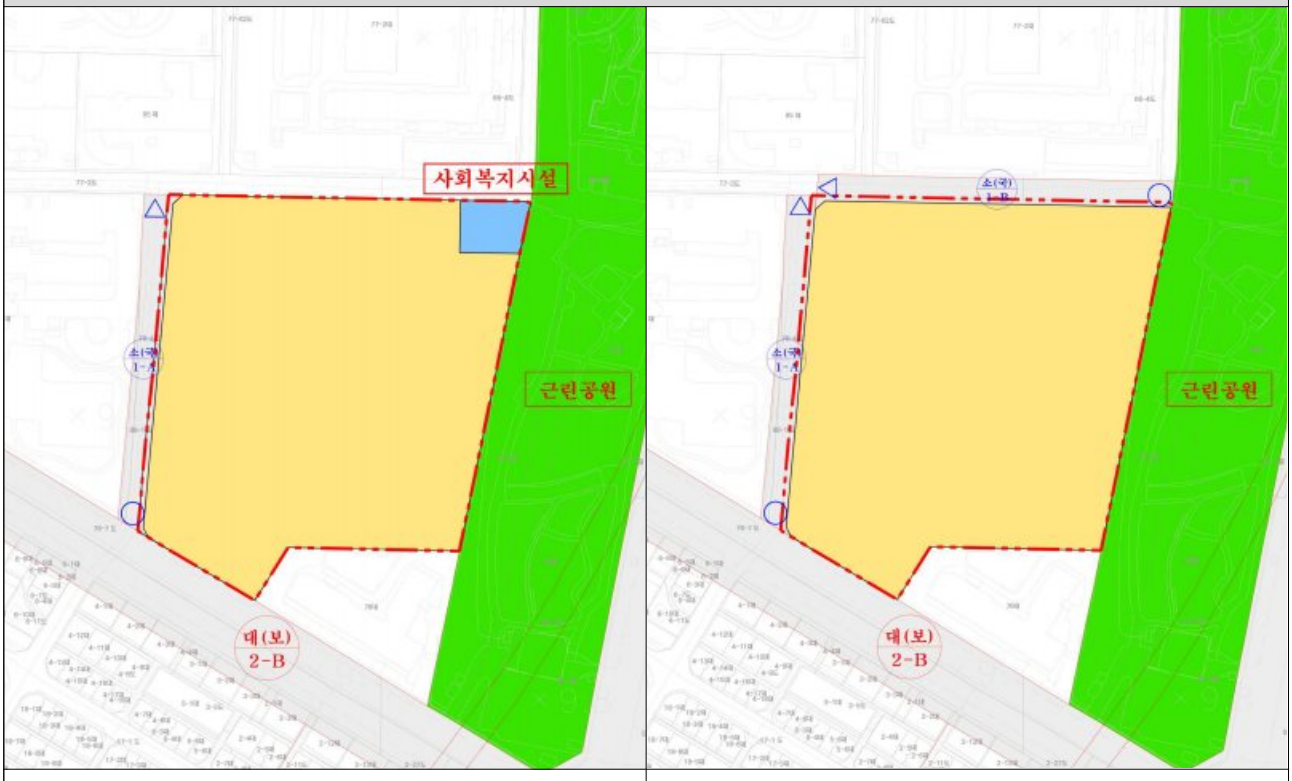
▌기본방향

- 협소한 대지면적을 고려하고 계획 공동주택 수용을 감안한 적정규모의 주택건설용지 확보
- 사업규모 및 주변의 풍부한 공원 분포현황 고려시 별도의 공원시설 확보는 불필요함

▌토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	
정비기반기설 등	소 계	760.0	감) 240.0	520.0	2.93	
	도 로	260.0	증) 260.0	520.0	2.93	기부채납
	사회복지시설	500.0	감) 500.0	-	-	
획 지		17,034.6	증) 240.0	17,274.6	97.07	공동주택 및 부대 복리시설 (공공임대주택(기부채납) 포함)

< 토지이용계획도 >



기정 | 변경

다) 건축물의 밀도계획

- 계획대상지는 준공업지역에 해당하고, 공공시설부지 제공에 따른 개발 가능 용적률은 399.72%로 산정되었음

구 분	기준용적률	용적률	법정용적률
대상지 적용	210.00% 이하	399.72% 이하	400.00% 이하

5. 지역특성

가) 지역현황

▌비오톱 현황

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
비오톱 유형	주거지비오톱	17,794.6	100.0	-
비오톱 유형 평가	4등급	17,794.6	100.0	
개별비오톱	평가제외	17,794.6	100.0	
현존 식생	시가화 지역	17,794.6	100.0	

▌상수원보호구역

- 대상지가 위치하는 서울특별시에는 잠실상수원보호구역 1개소가 지정.관리중이며, 대상지는 잠실상수원보호구역 하류에 위치한 것으로 조사됨

광역시도	명 칭	면 적(㎡)	비 고
서울특별시	잠 실	6,453,157	-

자료 : 전국 상수원보호구역 현황(2023년12월 기준), 2024, 환경부

▌환경기초시설 현황

- 공공하수처리시설 : 현재 4개소가 가동중에 있으며, 대상지는 난지물재생센터 하수처리구역에 해당함

시설명	소재지	시설용량 (500㎥/일)	처리량 (500㎥/일)	방류수역(지류)		
				지류	본류	수계
중랑	서울시 성동구 자동차시장3길 64	1,590,000	1,341,868.6	중랑천	한강	한강
난지	경기도 고양시 덕양구 대덕로 426	860,000	633,827.7	한강	한강	한강
탄천	서울시 강남구 개포로 625	900,000	764,942.7	탄천	한강	한강
서남	서울시 강서구 양천로 201	1,630,000	1,575,241.6	한강	한강	한강

자료 : 2023 하수도통계, 2024, 환경부

▌취·정수장 현황

▪ 서울특별시 관내 취수장 현황은 아래와 같이 4개소가 운영중에 있으며, 정수장은 6개소가 운영중임

취수장	시설용량 (톤/일)	소 재 지	1일평균취수량 (톤/일)	공급정수장
암 사	1,710,000	서울특별시 강동구 아리수로 131	973,628	암사 정수장
자 양	1,450,000	서울특별시 광진구 자양동	902,645	뚝도, 구의 정수장
풍 납	700,000	서울특별시 송파구 올림픽로41길 108	586,516	영등포 정수장
강 북	2,300,000	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	400,868	강북, 구의, 뚝도 정수장

자료 : 2023 상수도 통계, 2024, 환경부

정수장	시설용량 (톤/일)	소 재 지	1일평균생산량 (㎥/일)	급 수 지 역
강북	1,000,000	경기도 남양주시 고산로 171	790,125	마포구 외 9개구
광암	400,000	경기도 하남시 서하남로 293	219,983	송파구 외 1개구
구의	500,000	서울특별시 광진구 광나루로 571	314,344	광진구 외 6개구
뚝도	700,000	서울특별시 성동구 왕십리로 27	440,944	종로구 외 6개구
암사	1,600,000	서울특별시 강동구 아리수로 131	889,756	강동구 외 9개구
영등포	600,000	서울특별시 영등포구 노들로 11	392,893	양천구 외 3개구

자료 : 2023 상수도 통계, 2024, 환경부

▌상하수도 현황

▪ 서울시 영등포구의 상수도 현황을 살펴보면 총인구가 398,085인이고 급수보급률은 100.0%인 것으로 조사되었음

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1인1일 급수량(ℓ)
2023년	398,085	398,085	100	129,742	325

자료 : 2022년 영등포구 통계연보, 2023, 영등포구청

▪ 영등포구의 하수도 보급률은 100%인 것으로 조사됨

구 분	총 계획연장	시설연장 (m)	보급율 (%)
영등포구	492,759	492,759	100

자료 : 2022년 영등포구 통계연보, 2023, 영등포구청

▌공원 현황

▪ 영등포구에는 도시공원 75개소, 기타공원 33개소로 총 108개소의 공원이 위치하며, 자연공원은 없는 것으로 조사됨

(단위 : 개소, 천㎡)

구 분		개소	면적
합 계		108	3,003
자연공원(국립)		-	-
도시공원	소 계	75	658
	도시자연공원	1	2
	문화공원	2	7
	어린이공원	27	77
	소공원	33	49
	근린공원	11	520
	묘지공원	-	-
	역사공원	1	3
기타공원		33	2,345

주) 1. 기타공원의 경우 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

자료 : 2023 통계연보, 2024, 영등포구

▌보호지역 및 주요 자연환경자산 현황

▪ 대상지 인접 지역으로 야생생물보호구역, 수변구역, 습지보호지역 등 주요 보호지역은 분포치 않음

▪ 백두대간보호지역 : 대상지는 도시지역으로 해당 사항 없음

2 검토항목 및 범위 설정

가. 검토항목 설정

- 검토항목의 경우, 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2025. 3. 5. 시행, 서울특별시」에 따라 대상지의 현황 및 사업의 특성 등을 고려하여, 전 항목을 선정하였음
- 검토항목에 대하여 현황검토, 환경영향예측, 저감방안의 세가지로 구분하고, 영향이 경미한 경우 일반적인 저감방안을 제시하였음

구 분		검토항목 설정	비 고
자연생태환경	1. 비오톱 및 동·식물	○	비오톱 및 동·식물상 변화 영향 경미
	2. 녹지네트워크	○	녹지대 조성으로 생태네트워크 확보
생활환경	3. 토양	○	토양오염 유발 시설 없음
	4. 지형·지질	○	평탄지로 주요 지형변화 없음
	5. 물순환	○	생태면적률 30.28% 확보
	6. 수질	○	LID 기법 적용
	7. 바람·열	○	바람 및 미기후 영향 경미
	8. 대기질, 악취	○	운영시 대기오염물질 및 악취 발생시설 없음
	9. 온실가스·에너지	○	운영시 온실가스 유발 경미, 신재생에너지 사용 등 계획
	10. 자원순환	○	폐기물 처리대책 수립
	11. 소음·진동	○	소음, 진동 저감대책 수립

3 환경성검토 : 총괄표

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 환경영향예측	저감방안 및 도시계획 등의 반영사항
자연환경	1. 비오톱 및 동·식물상	◦비오톱보전 등급 향상 ◦동식물상 보호 ◦자연환경 보전	○	◦사업지는 노후화된 공동주택지로 일부 조경수목이 분포함 ◦비오톱유형 4등급, 개별비오톱 평가제외로 조사됨 ◦멸종위기 야생동물 등 자연환경 자산, 지정보호수는 해당없음 ◦사업시행으로 인해 비오톱유형 등급 등의 변화는 없음	◦대상지의 34.13% 이상을 조경녹지 공간 으로 확보하여 도시생태 기능 복원 및 강화
	2. 녹지네트워크	◦녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적 Ⅲ, 녹지모양 Ⅲ, 내부연결성 Ⅲ, 외부연결성 Ⅱ	◦향후 건축허가 단계 시 조경계획에 반영하여 녹지면적, 모양 조정 검토
생활환경	3. 토양	◦토양오염 최소화	○	◦주변지역 토양오염 없음	◦(필요시)공사로 인한 토양오염 관련 구체적 정화계획 수립
	4. 지형·지질	◦지형·지질 영향 최소화	○	◦사업지는 평탄화된 지역임 ◦지하 터파기 10m 이상 시행 시 지하안전영향평가 실시 대상	◦향후 건축설계 또는 허가 단계 시 지하안전영향평가가 필요할 경우 대응방안 마련 계획임
	5. 물순환	◦자연물순환 유지	○	◦생태면적률 35% 이상 확보 대상임 ◦저영향개발기법 사전협의 대상임 ◦ (자치구)	◦현재 생태면적률 28.77% 확보하여 건축허가 단계에서 35%이상 확보하는 계획을 수립하겠음 ◦저영향개발기법 사전협의 이행 예정
	6. 수질	◦수질오염 최소화	○	◦대상지 주변 수질 관련 지역·지구 지정 현황없음 ◦수질오염총량관리 협의대상에 해당 ◦폐수배출시설 설치계획 없음 ◦중수도 설치 대상 아님 ◦사업시행으로 인해 수질오염에 큰 영향은 없을 것으로 예상됨	◦·향후 허가단계에서 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의하여 배출량 지정
	7. 바람·열	◦기후변화 대응	○	◦·사업지 남측으로 도림천이 유하하고 있어 찬바람이 생성될 것으로 예상됨 ◦·열환경공간유형도 확인결과 열환경 취약지역에 해당	◦사업부지 내부로 하천에서 불어오는 찬바람 유입을 위해 건물 배치 조정 ◦열쾌적성 향상을 위한 계획기법을 적용하여 주민 생활 편의를 도모할 계획임
	8. 대기질·악취	◦대기오염 최소화	○	◦대기오염물질 배출시설, 악취배출 시설 등 해당사항 없음 ◦대기오염지역, 악취관리지역 해당 없음 ◦공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨	◦·공사시 비산먼지 발생 억제, 친환경보일러 도입 등 저감방안 마련함
	9. 온실가스·에너지	◦기후변화 대응 ◦에너지절약/ ◦효율 극대화	○	◦사업시행 전·후 온실가스 배출량 비교 검토한 바, 사업시행 후 온실가스 배출량이 증가할 것으로 예상	◦(필요시)향후 건축설계 및 허가단계에서 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신재생에너지 시설, 건축물 에너지효율등급 1+ 이상 인증 취득, 부지 내 녹지공간 추가확보 등 저감방안 마련할 계획임
	10. 자원순환	◦폐기물 발생 ◦최소화	-	◦공사 및 운영시 폐기물 발생됨	◦공사시 발생하는 폐기물(석면,건설폐기물 등) 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립함
	11. 소음·진동	◦소음·진동 최소화		◦대상지 주변으로 공동주택, 학교등이 위치하여 공사시 건설장비의 소음으로 인한 영향이 예상됨	◦공사 전 가설방음판넬 설치 등 소음저감 방안 마련함

4 환경성검토

가. 비오톱 및 동·식물상

1. 현황

- 대상지는 동측으로 인접하여 “문래근린공원”이 위치하고 있어 비교적 풍부한 녹지 환경을 갖추고 있으며, 주변 인접 지역으로 상업시설 및 주거지역 등이 밀집한 지역임
- 대상지 내부로 건축물 및 도로가 산재해 있고, 공동주택 허가 시 조성한 조경 수목이 분포하나, 특별한 식생의 분포는 없음
- 비오톱유형
  - 비오톱유형은 상업 및 업무지 비오톱으로 분석됨
  - 비오톱유형평가 결과, 4등급으로 분석됨
  - 개별비오톱 분석 결과, 대상지는 평가 제외 지역에 해당됨
  - 대상지는 도시지역으로서, 현존식생도상 대상지는 시가지화지역인 것으로 조사되었으며, 현재 주거시설로 이용중인 지역으로 특별한 식생의 분포는 없음

[비오톱 현황]

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
비오톱 유형	주거지	17,794.6	100.0	-
비오톱 유형 평가	4등급	17,794.6	100.0	-
개별비오톱	평가제외	17,794.6	100.0	-
현존 식생	시가화 지역	17,794.6	100.0	-

등 급	비오톱유형평가도	개별 비오톱
1등급	대상지 전체에 대해 절대적으로 보전이 필요한 비오톱 유형	특별히 보호가치가 있는 비오톱
2등급	대상지 전체에 대해 보전을 우선해야 하는 비오톱 유형	보호할 가치가 있는 비오톱
3등급	대상지의 일부지역에 대해서는 보전을 우선하고 잔여지역은 토지이용 제한이 필요한 비오톱 유형	현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱
4등급	녹지공간 확충 및 개발밀도 상향조정 억제가 필요한 비오톱 유형	-
5등급	녹지공간 확충 및 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형	-

비오톱 유형도



비오톱 유형평가도



개별비오톱 평가도



현존 식생도



- 이하 여백 -

2. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

▌비오톱 변화

- 사업시행 후에도 주거지로 이용될 계획으로, 건축물 입지에 따라 일부 불투수포장지역이 일부 형성되나, 현재와 유사할 것으로 판단됨
- 다만, 조경녹지지역이 조성되는 바, 녹지확보 등의 긍정적 영향이 예상되며, 포장 시 투수성 포장재 등을 최대한 활용토록 할 계획임

▌비오톱 등급 변화

- 대상지의 도로를 제외한 비오톱유형 평가등급은 4등급, 개별비오톱평가 등급은 평가 제외 지역으로 조사된 바, 사업시행에 따른 전반적인 비오톱 유형 및 등급의 변화는 경미할 것으로 판단됨

▌현존식생 및 생태 변화

- 대상지는 현재 시가화지역으로 별도의 식생 훼손은 없을 것이며, 사업시행 후에도 현재와 유사한 생태적 현황을 나타낼 것임
- 사업시행 시 훼손수목은 대부분 조경수목으로 보존가치는 미미하나, 일부 활용가치가 있는 수목은 공사 전 인근 조경업체를 통해 재활용토록 할 계획임

▌녹지계획

- 녹지면적의 변화를 살펴보면 대상지는 시가화지역으로 대별되나, 사업시행 시 녹지면적을 5,890.70㎡(대지면적 대비 34.13%) 확보하여, 생물서식공간의 제공 및 녹지면적의 증가 등이 예상됨
- 대상지는 현재 대부분 시가화지역으로서, 사업시행으로 인해 일부 조경수목이 훼손될 것이나, 그 수량은 경미하며, 추후 공사시 적정한 녹지의 배치와 옥상녹화 등의 녹지율을 최대화하여 쾌적한 정주공간을 창출토록 함
- 한편, 단지 내 조경식재 시 생물종의 유입을 고려한 조경계획을 수립할 계획임
- 조경수목은 가급적 향토수종을 식재토록 하고, 다양한 조경수를 식재하여 녹지율을 최대화 하고, 경관성을 최대 제고할 계획임

구 분		공장, 도로변과 같이 오염농도가 높은 곳에서 알맞는 나무종류	주택가 등 오염정도가 심하지 않은 곳에만 알맞는 나무종류
전국	큰키나무	은행나무, 튜립나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 가중나무(가죽나무), 상수리나무, 졸참나무, 참느릅나무 (8종)	느티나무, 팽나무, 오동나무, 배롱나무, 밤나무, 백목련, 벚나무, 감나무, 때죽나무, 층층나무, 자두나무 (14종)
	관 목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유 (5종)	매화나무(매실나무), 박태기, 자목련 (3종)

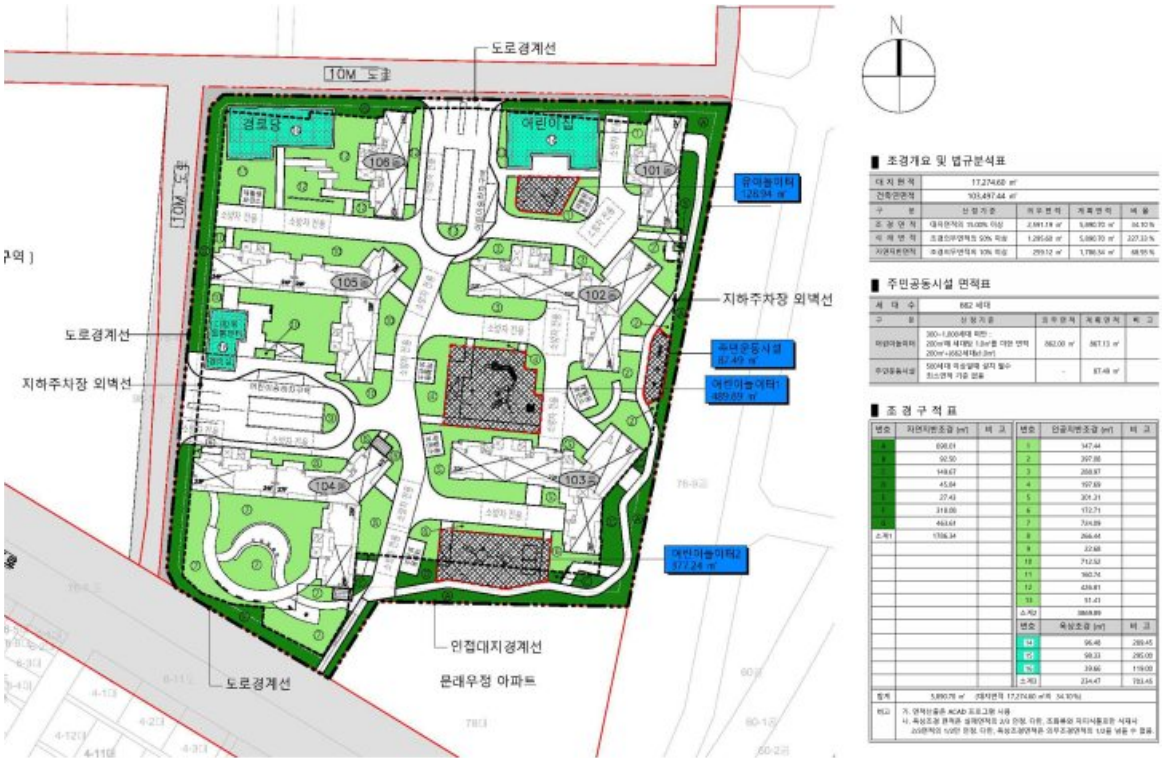
주) 관목 - 키가 작은 나무

자료 : 환경정화수 권장수종, 1994. 3, 환경부

구 분	공해에 강한 수종	공해에 보통인 수종	공해에 약한 수종
상록침엽교목	가이즈까향나무, 서양측백, 스트로브잣나무, 연필향나무, 히말라야시다, 측백나무, 편백,향나무,화백	구상나무, 독일가문비, 리기다소나무,방크스소나무, 백송, 비자나무,삼나무,섬잣나무, 솔송나무, 실화백, 주목,곰솔	금송, 젓나무, 소나무
상록침엽관목	눈향나무, 둥근측백, 옥향, 노간주나무	눈주목	-
상록활엽교목	참가시나무, 붉가시나무,가시나무, 아왜나무, 동청목, 조록나무, 종가시나무, 황철나무	감탕나무, 굴거리나무, 소귀나무, 유카리나무, 태산목, 후피향나무, 후박나무	녹나무, 비파나무
상록활엽관목	사철나무, 금테나철, 치자나무,만병초,자금우,회양목,목서, 사스레피나무,돈나무,팔손이, 협죽도,호랑가시나무,광나무	꽝꽝나무, 다정금나무,피라칸사스, 우묵사르레피, 치나무, 통탈목	백량금,서향, 식나무
낙엽침엽교목	은행나무	낙우송, 메타스퀘아	낙엽송
낙엽활엽교목	아까시나무, 개오동나무,가중나무, 개회나무, 귀퉁나무, 네구도단풍,느릅나무, 쉬나무,단풍나무,때죽나무,떡갈나무,당단풍, 멀구슬나무,염주나무, 오동나무, 오리나무,이팝나무, 은사시나무, 칠엽수,회화나무, 위성류, 은백향, 참빗살나무, 음나무, 쪽동백나무, 주엽나무,홍단풍,팽나무	갈참나무,감나무,계수나무,마가목, 꽃아그배나무, 노각나무,느티나무, 대추나무, 매실나무, 목련,야광나무,복자기, 백목련, 붉나무, 상수리나무,산딸기나무, 산사나무, 튜울립나무,서부해당화, 수양벚나무, 석류나무,아그배나무, 중국굴피나무, 용버들,왕벚나무,은단풍, 자목련, 일본목련,자두나무, 채진목, 피나무, 호도나무	가래나무,배나무, 산수유,살구나무 이태리포플라자 작나무, 자귀나무, 층층나무, 팥배나무, 함박꽃나무
낙엽활엽관목	가막살나무, 개나리, 낭이초,병아리꽃나무, 꼬리조팝나무,나무수국, 무궁화, 명자꽃나무, 나무수국,무궁화,명자꽃나무, 개쉬땅나무,무화과나무, 백당나무,부용화,보리수나무,분꽃나무,황매화, 붉은꽃병나무,장미, 쥐똥나무, 산철쭉나무,싸리, 수수꽃다리, 해당화	까침박달, 고광나무,꽃아그배나무,골담초, 괴불나무,노린재나무,남천,단풍나무,남상홍, 말채나무,망종화,미선나무, 매발톱나무, 모란, 매실나무, 영산홍, 박태기나무, 오갈피나무,좀작살나무, 옥매,히어리,천선과나무,댕강나무, 풍년화, 탱자나무,화살나무,황철쭉	고추나무, 삼지닥나무, 생강나무, 흰말채나무
만 경 목	담쟁이덩굴, 능소화, 덩굴장미, 보리장나무, 칡, 인동덩굴	노박덩굴, 등나무, 마삭줄, 모람, 위령선, 으름덩굴, 사위질빵, 송악	오 미 자
기 타 목	실유카, 야자, 종려	오죽, 유카, 이대, 왕대, 조릿대	-
지 피 액	왕포아풀, 플록스, 잔디, 훼스큐	갈대, 맥문동, 벤므그라스,비비추, 복수초, 피나무	바위떡풀

주) 내공해성에 의한 식재수종 구분

조경 구적도


도로경계선
10M 도로
경로당
어린이집
106
101
105
102
104
103
지하주차장 외벽선
도로경계선
지하주차장 외벽선
인접대지경계선
문래우정 아파트
도로경계선
N
조경개요 및 법규분석표
주민공동시설 면적표
조 경 구 적 표

식재 계획도


도로경계선
10M 도로
경로당
어린이집
106
101
105
102
104
103
지하주차장 외벽선
도로경계선
지하주차장 외벽선
인접대지경계선
문래우정 아파트
도로경계선
N
식 재 수 량 표

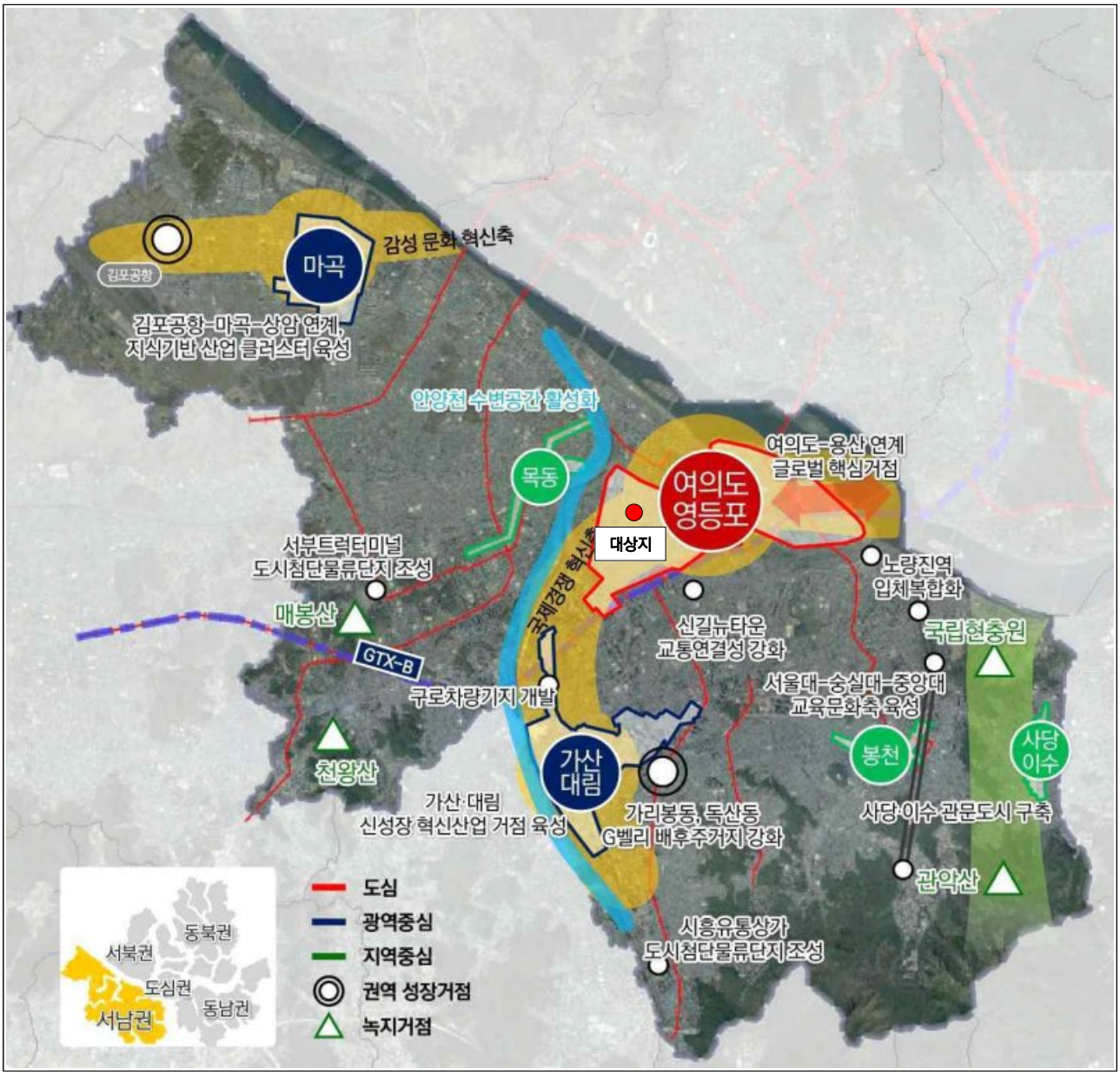
나. 녹지네트워크

1. 현황

가) 녹지네트워크

- 대상지는 주거시설로 별도의 녹지대는 분포하지 않는 것으로 조사되었으나, 동측으로 인접하여 “문래 근린공원”이 위치하고 있음
- 주변 지역 녹지네트워크는 관악산~국립현충원으로 이어지는 주요 녹지거점과는 이격된 지역이나, 서측으로 매봉산, 천왕산 녹지거점이 분포하고 있으며, 도로변의 완충녹지대와 가로수, 조경식재지가 코리더 역할을 하고 있음

[녹지축 모식도]



2. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

가) 녹지평가지표

- 녹지평가지표를 활용한 정량적 방법을 적용하여(녹지의 범위에 수공간을 포함하여 적용) 최대한 녹지평가지표 1을 달성할 수 있도록 녹지계획을 수립함
- 본 계획의 경우 대지면적이 17,274.60㎡으로 부지면적이 협소하고, 외부 지역으로 기 개발된 도심에 해당하여 인접한 녹지와의 연계가 어려운 실정임
- 이에, 녹지평가지표 2에 해당하는 것으로 나타났으며, 향후 건축설계 또는 허가 단계 시 조경계획에 반영하여 녹지모양 및 면적을 검토할 계획임.
- 녹지평가지표에 대한 사항은 아래표와 같음

평가기준		가치기준	평가내용	본 계획
녹지면적		Ⅰ	◦ 50% 이상	Ⅲ : 12.3%
		Ⅱ	◦ 44% 이상 50% 미만	
		Ⅲ	◦ 44% 미만	
녹지모양		Ⅰ	◦ 1.67 미만	Ⅲ : 22.9
		Ⅱ	◦ 1.67 이상 1.72 미만	
		Ⅲ	◦ 1.72 이상	
녹지 연결성	내부	Ⅰ	◦ 2개 이상	Ⅲ
		Ⅱ	◦ 1개	
		Ⅲ	◦ 없음	
	외부	Ⅰ	◦ 2개 이상	Ⅱ
		Ⅱ	◦ 1개	
		Ⅲ	◦ 없음	
종합평가		녹지평가지표 1	◦ 4개 평가항목 중 한 개 이상의 평가항목이 Ⅰ인 경우 ◦ 3개 이상의 평가항목이 Ⅱ인 경우	녹지평가지표 2
		녹지평가지표 2	◦ 녹지평가지표 1에 해당하지 않는 경우	

다. 토양

1. 현황

가) 토양측정망에 의한 토양오염도 현황

- 대상지가 속한 영등포구에는 토양측정망 2개소가 위치하고 있으며, 당산영등포, 영등포여의도 등 2개 지점 모두 조사하였음
- 토양오염도 현황은 토양지하수종합정보시스템을 참조함

구분	년도	고유명칭	지점표준코드	주 소	지목
S-1	2023	당산영등포	SA-②-196	서울특별시 영등포구 양평동4가 323	학교용지
S-2	2023	영등포여의도	SK-②-125	서울특별시 영등포구 여의도동 42	대지(1지역)

나) 토양분석결과

- 2023년도 토양측정망 자료를 통한 주변 토양오염도 현황을 조사한 결과, 2지점 모두 토양오염 우려기준 1지역 이내를 만족하는 것으로 조사되었음

구분	조사항목별 오염도									비고
	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	F	pH	
S-1	0.2	11.8	2.91	0.02	19.2	82.4	8.6	-	8.8	1지역
관련기준	4이하	500이하	50이하	10이하	400이하	600이하	200이하	800이하	-	
S-2	0.27	35.6	5.07	0.05	36.5	113	24.2	344	6.2	1지역
관련기준	4이하	150이하	25이하	4이하	200이하	300이하	100이하	800이하	-	

주) 6가크롬, CN, 유기인, PCB, 페놀류, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2디클로로에탄 항목은 전 지점의 조사값이 검출한계 이하로 나타남

2. 사업시행으로 인한 영향예측

가) 공사 시

- 지장물 철거 시 토양오염물질 유출
- 대상지 내 지장물 철거에 따른 건설폐기물의 발생은 불가피할 것으로 판단되며, 구조물의 신설 공사시에는 건축물 시공 및 부대공사 에 따른 콘크리트, 아스콘, 합판거푸집 등의 폐기물이 발생될 것으로 예상됨

구 분	폐기물 발생작업	발생 건설폐기물 종류
건물 철거 시	◦ 지장물 철거	◦ 철근콘크리트, 무근콘크리트 ◦ 블록, 벽돌 ◦ 스레이트, 기와, 목재 ◦ 비닐 및 기타
기존 구조물 철거 시	◦ 기존구조물 및 도로포장깨기	◦ 폐아스콘 ◦ 폐콘크리트
신설 공사 시	◦ 건축물시공 ◦ 부대공사 ◦ 포장공사 등	◦ 콘크리트 ◦ 아스콘 ◦ 합판거푸집 등 목재

- 공사장비 운영에 의한 폐유 발생
- 공사시 각종 투입장비의 운영에 따라 불가피하게 현장에서 윤활유를 교체할 경우 폐유가 발생하는데, 이를 제대로 관리하지 않을 경우 인근지역의 토양으로 유입되어 토양오염을 유발시킬 수 있으므로 적절한 저감대책이 필요함

3. 저감방안

가) 공사 시

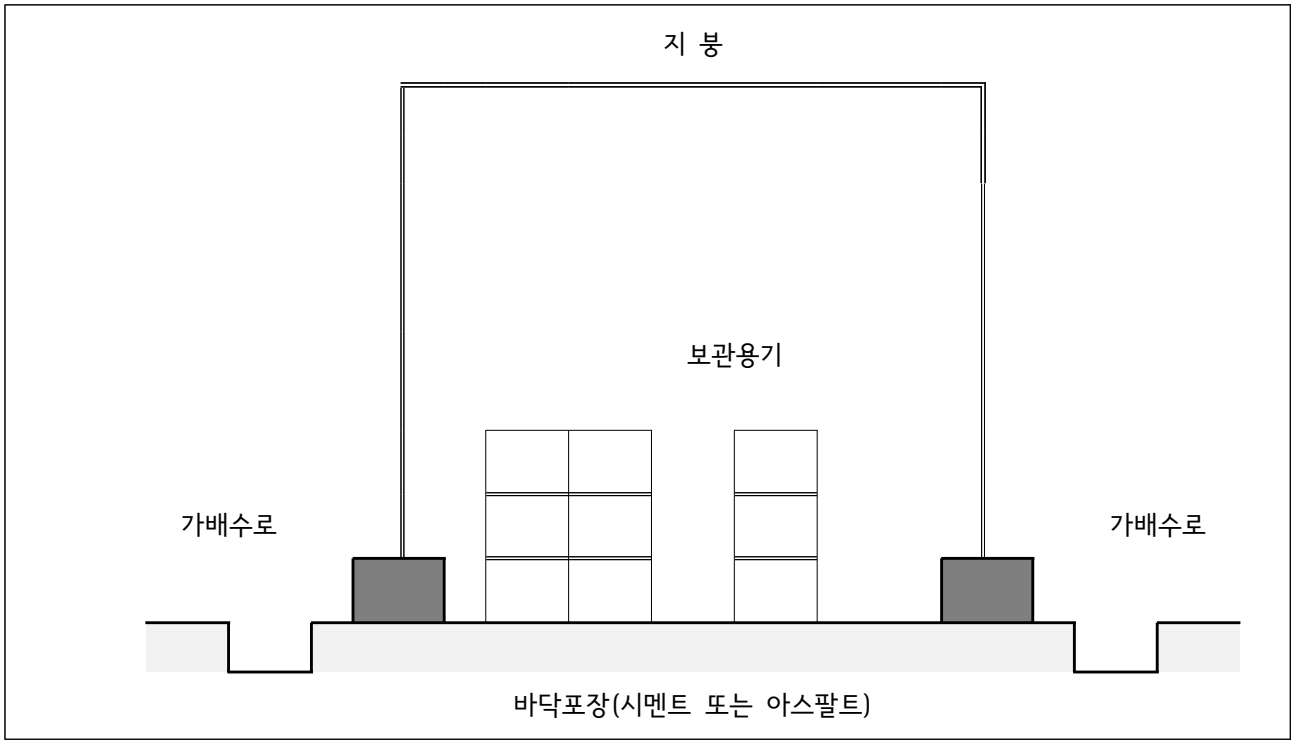
- 지장물 철거 시 토양오염 저감대책
- 본 대상지 내 철거대상 지장물 중 토양오염을 유발할 수 있는 오염원이 발견될시 지장물 철거 전에 전량 수거 처리하여 대상지 주변의 토양오염을 최소화 할 계획임
- 대상지 내 철거가 예상되는 시설 중 토양오염을 유발시킬 수 있는 시설은 없을 것으로 예상되며, 향후 지장물 철거 전 현장조사 등을 통해 오염된 토양이 발견될 경우에는 토양환경보전법에 의거한 토양정밀조사, 정화계획수립·시행, 정화과정 및 정화완료에 대한 검증절차 이행 등 적정처리 될 수 있도록 할 계획임

▌폐유 발생 시 토양오염 저감대책

- 공사 시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 인근 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생폐유를 일정용기에 수집하여 전량 전문처리업자에게 위탁처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지함
- 현장에 불가피하게 폐유보관소를 설치할 경우에는 강우 시 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하며, 시멘트·아스팔트 등의 재료로 바닥을 포장하고, 폐유는 보관용기에 보관토록 함

◦ 타 폐기물과 분리보관하기 위하여 일정규격용기인 드럼통(200ℓ)을 이용하여 수집.보관하되 보관저장소는 가건물(상옥) 수준이상의 규모로 설치하여 햇빛과 먼지, 강우 등으로 부터 2차오염이 유발되지 않도록 함
◦ 보관용기는 폐유수집 전용 철재 드럼통(200ℓ)을 이용하여 발생폐유를 수시수집
◦ 폐유 수집드럼통 저장소는 상옥이상의 시설로 시공하여 자체하중과 최대량 보관시 적재하중에 견딜 수 있도록 시멘트, 아스팔트 등 물이 스며들지 아니하는 재료로 포장함
◦ 외부로 부터 지표수가 유입되지 않도록 주변에 배수로를 설치
◦ 보관장소에는 폐유종류, 양 및 보관기간, 관리책임자 등을 기재한 표지판 설치

[폐유보관시설 개요]



나) 운영 시

- 운영 시 본 시설의 별도 토양오염 유발시설은 입지하지 않으며, 사업시행으로 인한 영향은 없을 것으로 예상되나, 추후 특정토양오염관리대상시설이 설치될 경우 「토양환경보전법」관련 규정에 의거하여 토양오염방지시설을 설치토록 할 계획임

[토양 오염우려기준] (개정 2024. 12. 12.)

(단위 : ㎎/㎏)

물 질	1지역	2지역	3지역
카드뮴	4	10	60
구리	150	500	2,000
비소	25	50	200
수은	4	10	20
납	200	400	700
6가크롬	5	15	40
아연	300	600	2,000
니켈	100	200	500
불소	800	1,300	2,000
유기인화합물	10	10	30
폴리클로리네이티드비페닐	1	4	12
시안	2	2	120
페놀	4	4	20
벤젠	1	1	3
톨루엔	20	20	60
에틸벤젠	50	50	340
크실렌	15	15	45
석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	8	40
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	4	25
벤조(a)피렌	0.7	2	7
1,2-디클로로에탄	5	7	70
다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	340	1,000

※ 비고

1. 1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지

2. 2지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역

3. 3지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.

5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

6. 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 및 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 조치명령 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 정밀조사 기간 또는 정화 기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우

나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우

다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우

7. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 등록되어 있지 않은 토지에 대하여 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 또는 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등의 관계 서류를 통하여 확인할 수 있는 토지의 용도에 부합하는 지목을 기준으로 한다. 다만, 관계 서류를 통하여 그 용도를 확인할 수 없는 경우에는 1지역에 해당하는 지목을 기준으로 한다.

자료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표 3] 토양오염우려기준(제1조의5 관련)

라. 지형·지질

1. 현황

- 대상지는 용도지역상 준공업지역으로, 현재 주거시설이 입지하고 있으며, 대상지 주변으로 공동주택 및 상업시설이 다수 분포하고 있음
- 대상지 일대로는 평탄화된 지역으로서, 주요 자연지형은 분포치 않음
- 대상지는 도시지역으로, 현재 특별한 생태적 기능이 높은 공간은 없으며, 전체적으로 평탄 지형에 해당됨

2. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

가) 지형의 변화

- 본 대상지는 내·외부의 표고차가 미미한 평탄지에 위치함으로써 사업시행 시 대규모 절·성토 및 지형변동 등 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단되며, 구역 내·외부의 단절은 없도록 계획하겠음
- 한편, 본 대상지 공사 시 부지조성(절토작업) 및 지하층 터파기에 따른 사토발생이 예상되며, 터파기 시 지하수 유출 및 주변지역의 지하수위 변화가 예상됨
- 향후 건축허가 단계에서 지하 터파기 10m 이상 시행 시 지하안전영향평가를 실시하여 관련 협의를 완료할 계획임
- 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시
- 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우 시 나대지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지

나) 토양 및 지반

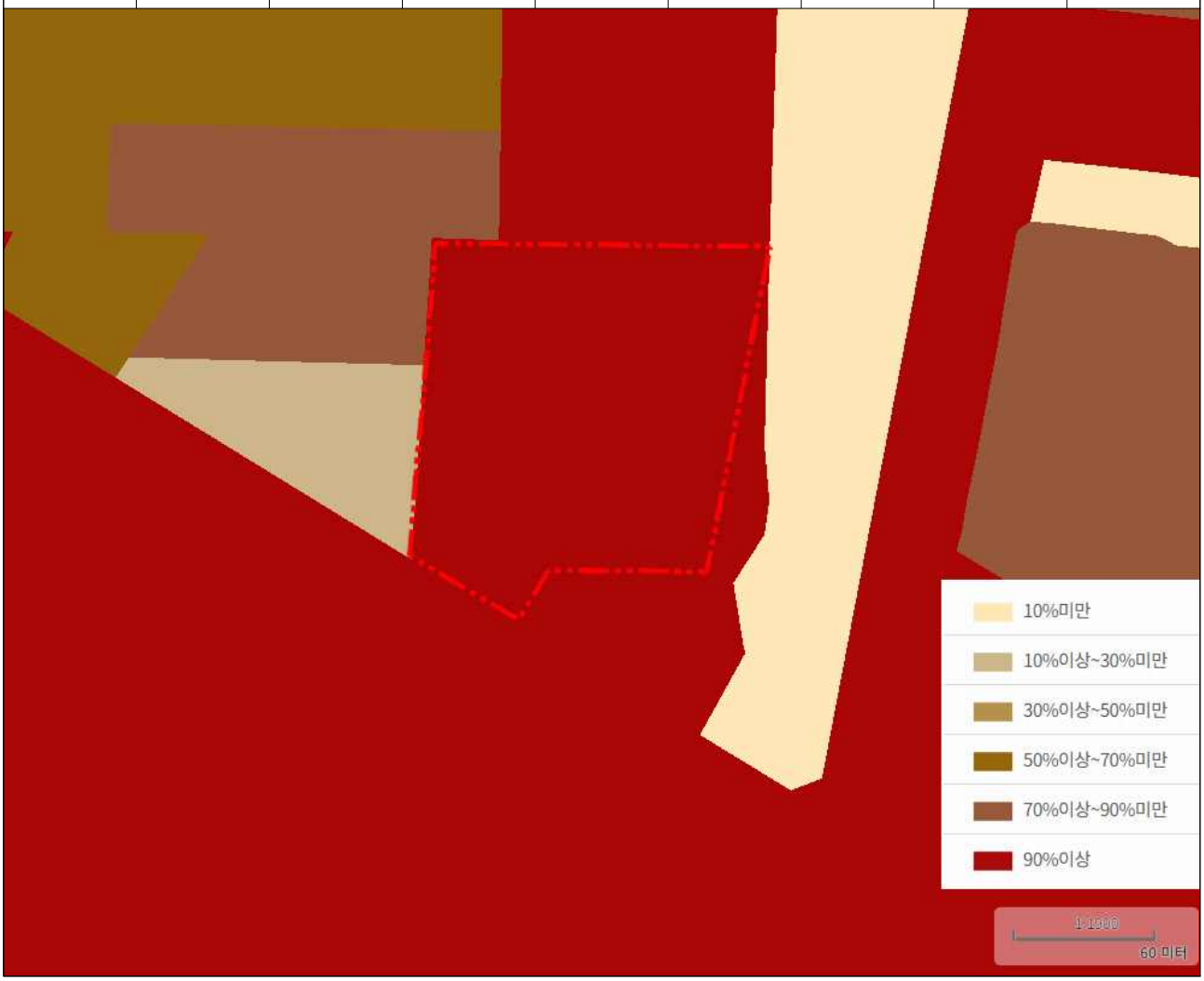
- 공사 시 토양 및 지형의 변화를 최소화 하고, 대상지 내 조경식재를 통해 우수의 지하침투율을 증가시키도록 하며, 녹지공간 및 건축물을 제외한 포장지역은 투수성이 용이한 포장재료를 채택하여 우수의 침투율을 증가시키도록 함
- 대상지에 대한 공사 시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생폐유를 밀폐용기에 수집해 전량 전문처리업자에게 위탁처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지할 계획임
- 사업시행 시 현 지형을 최대한 활용하고, 조경녹지를 최대한 확보하여 투수층을 최대한 확보하여 자연토양 기능이 상실되지 않도록 할 계획임
- 기존 건축물 철거 시 정화조로부터 토양오염이 발생할 수 있으므로, 건축물의 철거 전에 전량 수거처리 후 철거 작업을 시행하고, 공사 시 중장비로부터 발생하는 폐유류 등으로 토양오염을 유발할 수 있으므로 폐유 교환 등은 지정업소에서 실시토록 함

마. 물순환

1. 생태면적률 현황

- 대상지 및 주변지역은 도심지역으로 각종 도로와 건축물 및 지하철 2호선 등이 위치하고 있으며, 물순환 기능을 위한 지역은 다소 미약한 실정임
- 또한, 대상지의 불투수토양포장도 현황을 살펴보면 90% 이상이 불투수되는 지역으로 구성되어 있어 구 도심지역 특성상 생태면적률 확보가 전무한 실정임

구 분	합계	10%미만	10%이상 ~30%미만	30%이상 ~50%미만	50%이상 ~70%미만	70%이상 ~90%미만	90%이상	비고
비율(%)	100.0	-	-	-	-	-	17,794.6	-
면적(㎡)	17,794.6	-	-	-	-	-	100.0	-

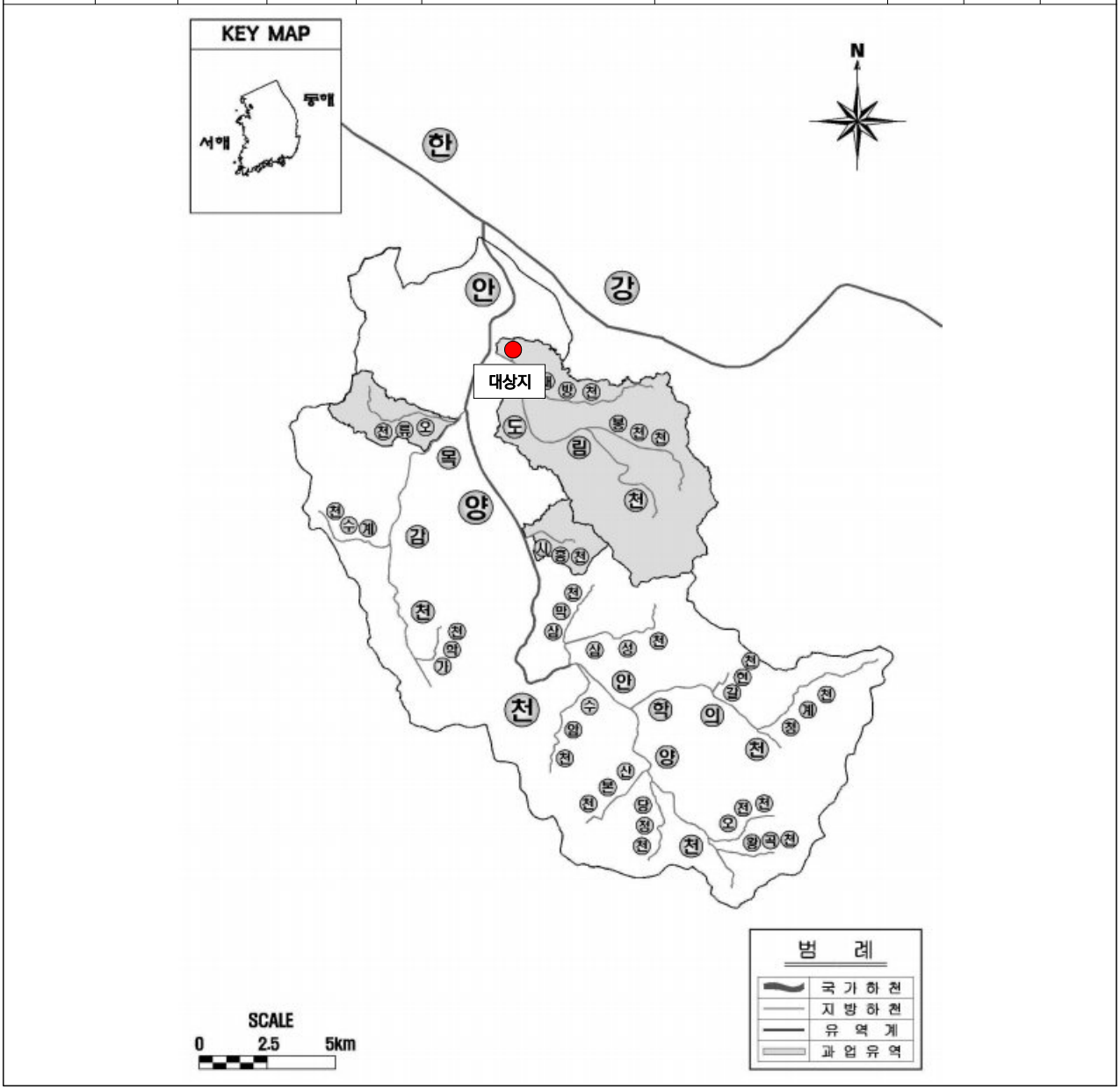


2. 하천 및 수계관련 주요 현황

가) 하천현황

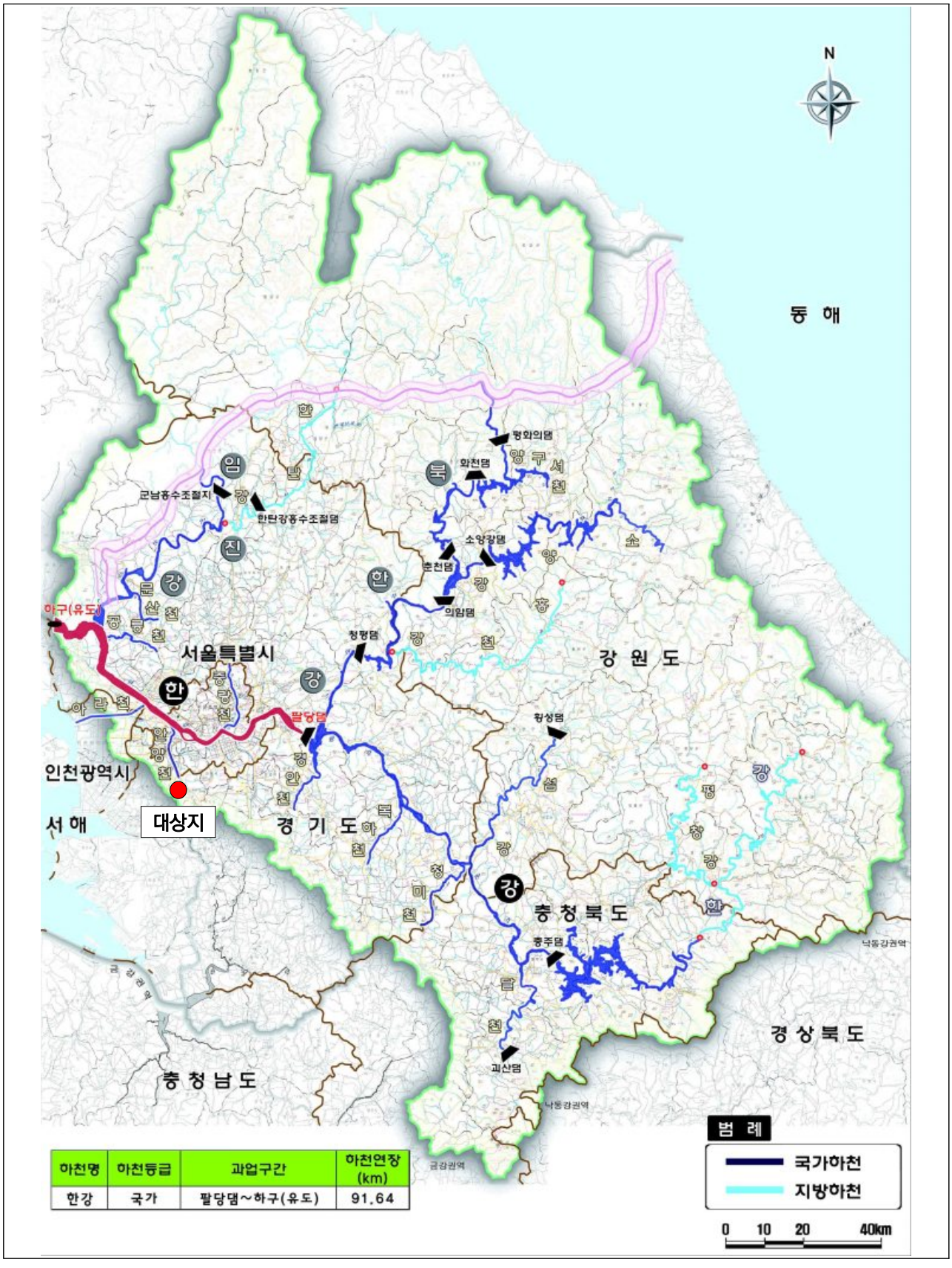
- 대상지는 도림천 유역 내 위치하고 있으며, 도림천은 안양천(국가) 구간으로 유입하는 제1지류임
- 대상지의 수계 흐름은 도림천→안양천→한강→서해로 유하하며, 도림천의 유역면적은 42.50㎢인 것으로 조사되었음

하천명	유수의 계통(수계)			하천 등급	위 치		유역 면적 (㎢)	하천 연장 (km)	유로 연장 (km)
	본류	제1지류	제2지류		기 점	종 점			
도림천	안양천	도림천		지방	서울 관악시 신림 808-126번지선	서울 영등포 문래 안양천(국가)합류점	42.50	11.00	14.51



자료 : 안양천권역 하천기본계획, 2016, 국토교통부

[한강 하천기본계획 유역현황도]



하천명	하천등급	과업구간	하천연장 (km)
한강	국가	팔당댐~하구(유도)	91.64

나) 상수원보호구역

- 대상지가 위치하는 서울특별시에는 잠실상수원보호구역 1개소가 지정·관리중이며, 대상지는 잠실상수원보호구역 하류에 위치한 것으로 조사됨

광역시도	명 칭	면 적(㎡)	비 고
서울특별시	잠 실	6,453,157	-

자료 : 전국 상수원보호구역 현황(2023년), 환경부

다) 환경기초시설 현황

- 대상지는 서남물재생센터 하수처리구역에 해당함

구분	내 용
서남물재생센터	서울특별시 강서구 양천로 201
규모	부지면적 1,065,000㎡
처리방법	4-stage BNR 공법
시설용량	하수처리시설: 163만㎥/일 정화조/분뇨 처리시설: 4,000㎥/일
하수 처리구역	9개구 1개시 (7개구 전역 : 관악, 강서, 구로, 금천, 동작, 영등포, 양천구) / (2개구 및 1개시 일부 : 강남, 서초, 광명시)
분뇨 처리구역	9개구 1개시 (7개구 전역 : 관악, 강서, 구로, 금천, 동작, 영등포, 양천구) / (2개구 및 1개시 일부 : 강남, 서초, 광명시)

자료 : 서울특별시(https://news.seoul.go.kr/env/archives/4892)

라) 취·정수장 현황

- 대상지는 암사 취수장에서 취수된 한강 표류수를 암사 송수 정수센터로 송수하여 노량진, 대방 배수지를 통해 급수받는 것으로 조사됨

취수장	시설용량(톤/일)	소 재 지	설계용량(톤/일)	공급정수장
암사	2,300,000	서울특별시 강동구 암사동 (잠실수중보 인근)	1,710,000	암사
정수장	**시설용량(톤/일)**	**소 재 지**	**설계용량(㎥/일)**	**급 수 지 역**
암사	1,000,000	서울특별시 강동구 아리수로 131	1,600,000	강동구 등 9개구 119개동

자료 : 2023 상수도 통계, 2024, 환경부

[상수공급계통도]



마) 상하수도 보급 현황

▪ 영등포구의 상수도 보급률은 100.0%인 것으로 조사되었음

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1인1일 급수량(ℓ)
2023년	398,085	398,085	100	129,742	325

자료 : 2022년 영등포구 통계연보, 2023, 영등포구청

▪ 영등포구의 하수도 보급률은 100%인 것으로 조사됨

구분	총 계획연장	시설연장 (m)	보급율 (%)
영등포구	492,759	492,759	100

자료 : 2022년 영등포구 통계연보, 2023, 영등포구청

바) 수질현황

▪ 대상지 인근 하천의 수질현황을 파악하기 위하여 환경부에서 운영하는 물환경정보시스템의 수질측정망 측정자료(2025년 1월~4월)를 인용하였음

[수질측정소 위치]

구분	지점명	위치	지점코드
지표수질 자동측정망	안양천(10)	서울특별시 양천구 목동 양화교	1018A86

▌조사결과

▪ 조사결과 BOD는 1.5~3.3mg/L, SS는 3.8~16.9mg/L임

▪ 최근 측정자료 조사결과를 “하천수 수질기준(생활환경기준)”과 비교하여 조사하였음

구분		2025년				환경기준
		1월	2월	3월	4월	
DO	(㎎/L)	12.4	13.5	10.2	9.5	매우좋음
BOD	(㎎/L)	1.5	1.7	3.3	2.7	좋음~보통
COD	(㎎/L)	7.2	8.6	8.1	8.6	약간나쁨
SS	(㎎/L)	3.9	3.8	16.9	13.3	매우좋음
T-N	(㎎/L)	6.831	8.900	7.722	6.823	-
T-P	(㎎/L)	0.061	0.072	0.100	0.103	약간좋음~보통
TOC	(㎎/L)	5.0	5.9	5.7	5.9	보통~약간나쁨
총대장균군	(군수/100mL)	24,000	6,000	130,000	17,000	매우나쁨
분원성대장균군		6,500	1,100	81,000	7,700	매우나쁨

[생활환경 기준]

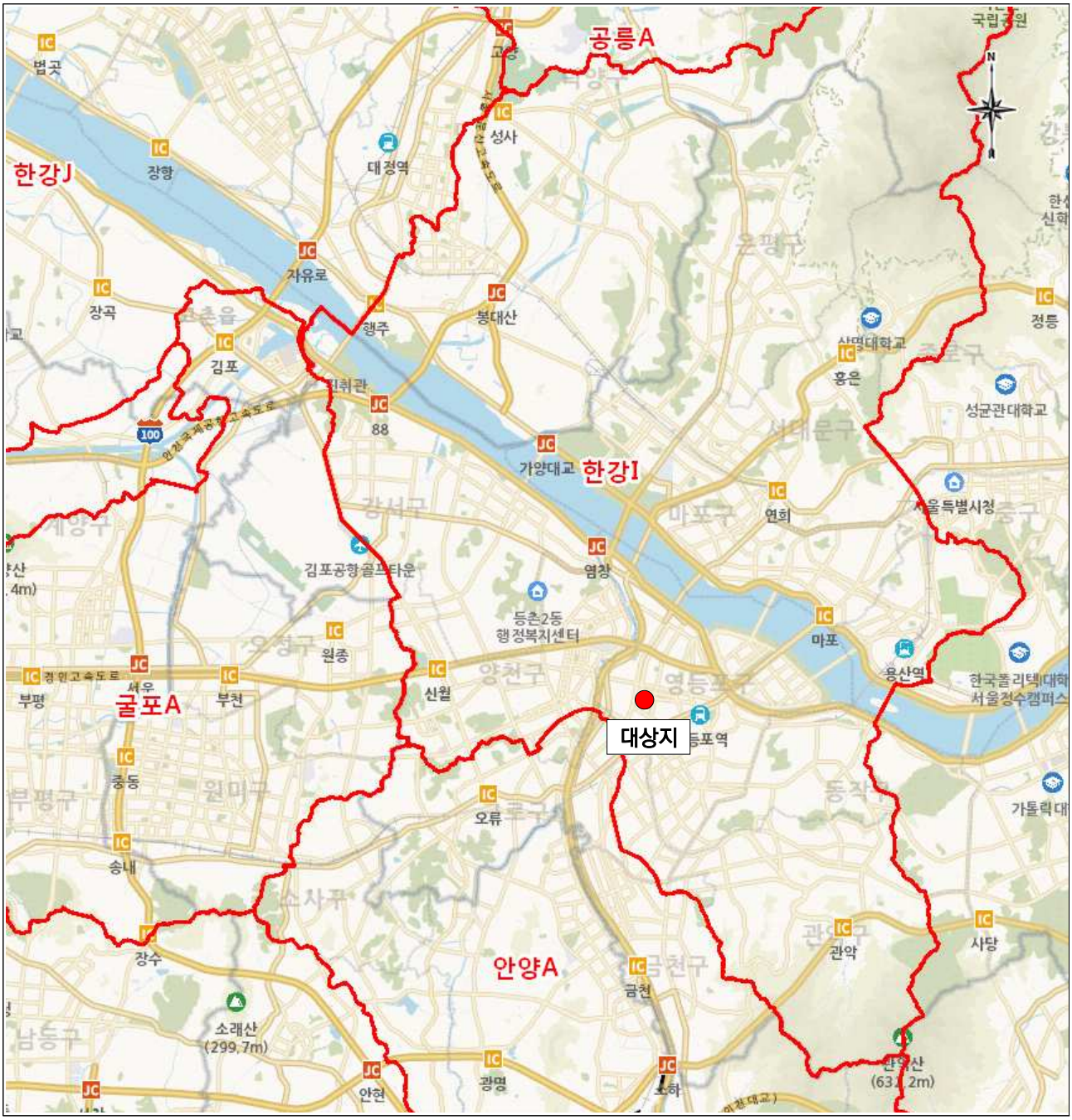
등급		기준								
		수소이온농도 (pH)	생물학적 산소요구량 (BOD) (mg/L)	화학적 산소요구량 (COD) (mg/L)	총유기탄소량 (TOC) (mg/L)	부유물질량 (SS) (mg/L)	용존산소량 (DO) (mg/L)	총인 (T-P) (mg/L)	대장균군 (군수/100mL) 총대장균군	대장균군 (군수/100mL) 분원성대장균군
매우좋음	Ia	6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib	6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간좋음	II	6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	III	6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간나쁨	IV	6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	V	6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우나쁨	VI	-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1] <개정 2022.12.6.>

사) 수질오염총량관리

- 대상지가 위치한 영등포구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」에 따라 수질오염총량관리지역인 “한강”에 해당
- 현 단계는 기본계획의 수립단계로 향후 건축설계 및 허가단계에서 확정된 계획에 따라 관련 부서와 사전 협의하여 배출량을 할당받을 계획임

[수질오염총량관리 유역도]



3. 사업시행으로 인한 영향예측

가) 생태면적률

- 관련 기준에 따라 자연지반녹지는 생태면적률의 30% 이상 또는 사업부지 전체 면적의 10% 이상 확보하도록 할 계획임

[생태면적률 및 자연지반녹지 적용기준]

구분	기준	비고
자연지반녹지	생태면적률의 30% 이상 또는 사업부지 전체 면적의 10% 이상	서울시 조례에 따른 환경영향평가 대상 기준

자료 : 건축물 및 정비사업의 환경영향평가 항목 및 심의기준, 서울특별시고시 제2022-332호

- 본 사업시행 시 생태면적률 계획은 다양한 공간유형을 계획토록 하여 최대한 자연순환기능 면적을 확보하도록 하였음
- 사업시행 후 생태면적률 : 30.15%
- 현 단계는 기본계획 수립 단계로 향후 건축허가 단계에서 부족한 생태면적률을 추가로 확보하겠음

[생태면적률 확보계획]

공간 유형	가중치	사업시행 후(㎡)		비고
		계획면적	자연순환 기능면적	
자연지반녹지	1.0	1,786.34	1,786.34	
인공지반녹지	0.7	3,869.89	2,708.92	토심≥90㎝
투수포장(자연지반)	0.2	418.23	83.64	미식재
투수포장(인공지반)≤90㎝	0.12	871.29	104.55	미식재
옥상녹화	0.4	703.45	281.38	25㎝≤토심≤45㎝
투수포장(인공지반)	0.1	5,188.48	518.85	
합 계	-	7,879.78	4,964.83	
생태면적률(1)	-	4,964.83 / 17,274.60 = 28.74%		

식재 유형	환산면적	가중치	사업시행 후(㎡)		비고
			계획면적	자연순환 기능면적	
0.3≦H＜1.5	0.1	1.0	10,810	108.10	
1.5≦H＜4.0(교목)	0.3	0.7	362	10.86	
B≧12, R≧15, W≧2	6	0.2	130	78.00	
B≧18, R≧20, W≧3	12	0.12	9	10.80	
B≧25, R≧30, W≧5	24	0.4	15	36.00	
합 계	-		11,326	243.76	
생태면적률(2)	-		243.76 / 17,274.60 = 1.41%		

구 분	생태면적률	비 고
피복 유형(1)	28.74%	
식재 유형(2)	1.41%	
합 계(1)+(2)	30.15%	

나) 공사시 수계 영향

▌우수유출량 산정

[우수유출량 산정식(합리식)]

$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$	· Q : 우수유출량(㎥/sec) · C : 유출계수 · A : 유역면적(ha) · I : 강우강도(㎜/hr)

▌유출계수(C)

▪ 본 사업구역의 유출계수는 「2030 서울특별시 하수도정비기본계획」에 제시된 토지이용도별 기초 유출계수 및 「환경영향평가서 감축을 위한 공통사항 자료집, 2009. 5, 서울특별시, p.150」의 서울특별시 추천 유출계수 표준값을 참조하여, 나대지의 평균값 0.5를 적용하였음

[토지이용별 기초유출계수의 표준값]

구분	도로		보도, 주차장	지붕	농지		기타			
	아스팔트	콘크리트			논	밭	운동장	나대지	수면	잔디 식재
유출계수	0.70~0.95	0.80~0.95	0.75~0.85	0.75~0.95	0.70~0.80	0.45~0.60	0.20~0.35	0.40~0.60	1.0	0.10~0.30

구분	포장지역						비포장지역			
	옥상녹화	부분포장 (자연)	부분포장 (인공)	투수포장	저류시설 침투면	포장면 (건축물)	자연 지반	인공 지반	수공간	나대지
유출계수	0.70	0.60	0.70	0.70	0.70	0.85	0.20	0.70	1.00	0.5

구분	상업지역						비포장지역			
	도심지역	근린지역	단독주택 지역	아파트지역	교외주거 지역	밀집하지 않은 지역	밀집한 지역	평탄한 공원	급준한 지역	완만한 지역
유출계수	0.70~0.95	0.50~0.70	0.60~0.75	0.50~0.70	0.30~0.40	0.50~0.80	0.60~0.90	0.10~0.25	0.75~0.90	0.50~0.75

[서울특별시 추천 유출계수 표준값]

지역의 용도별 평균 유출계수		토지이용 기초 유출계수	
상업지역		도로	
- 도심지역	0.70~0.95	- 아스팔트	0.70~0.95
- 근린지역	0.50~0.70	- 콘크리트	0.80~0.95
주거지역		보도, 주차장	0.75~0.85
- 단독주택지역	0.60~0.75	- 지붕	0.75~0.95
- 아파트지역	0.50~0.70	농지	
- 교외주거지역	0.30~0.40	- 논	0.70~0.80
공업지역		- 밭	0.45~0.60
- 밀집하지 않은 지역	0.50~0.80	기타	
- 밀집한 도심지역	0.60~0.90	- 운동장	0.20~0.35
녹지지역		- 나대지	0.40~0.60
- 평탄한 공원	0.10~0.25	- 수면	1.0
- 급준한 지역	0.75~0.90	- 잔디식재	0.10~0.30
- 완만한 지역	0.50~0.75		

자료 : 서울시 하수도정비기본계획(변경)보고서, 2002.12, 서울특별시

▌강우강도(I)

- 유달시간이란 유입시간과 유하시간의 합이며 유입시간이란 우수가 토지 또는 기타의 표면을 흘러서 처음으로 하수관로에 도달하기까지의 시간으로 해당 배수구역의 면적과 지표면의 기울기 조도계수 등에 의해 결정되며, 「2030 하수도정비기본계획 서울특별시, 2018, 서울특별시」상에 통상간선인 경우, 5분 지선인 경우, 7~10분을 사용하고 있는 것으로 제시됨
- 재현시간별 강우강도식은 「2030 서울특별시 하수도정비기본계획(변경) 보고서, 서울특별시」에 제시된 강우강도식(10년, 30년, 50년)을 적용하였으며, 유입시간(t)은 우수가 사업구역 밖의 합류식 하수관거(지선)에 유입될 때까지의 시간으로 평균 7분을 적용함

[유입시간의 표준값]

구분	국내에 일반적으로 사용되고 있는 유입시간
인구밀도가 큰 지역	5분
인구밀도가 작은 지역	10분
간선오수관로	5분
지선오수관로	7~10분
평균	7분

자료 : 「2030 서울특별시 하수도정비기본계획(변경) 보고서, 서울특별시」

[강우강도 공식]

재현기간	10년(지선)	30년(간선)	50년(간선)
강우강도 공식	$\frac{586.3237}{t^{0.4621}+1.1235}$	$\frac{999.3199}{t^{0.5162}+2.4809}$	$\frac{1,224.4868}{t^{0.5368}+3.1411}$
강우강도 값	163.7	191.8	204.7

자료 : 「2030 서울특별시 하수도정비기본계획(변경) 보고서, 서울특별시」

▌배수면적(A)

- 대상지는 공사 시 나지화되며 실사용면적을 배수면적으로 설정함

▌우수유출량 산정결과(Q)

- 본 대상지의 우수유출량을 산정한 결과 0.4906㎥/sec의 우수가 유출될 것으로 예측되었음

[우수유출량 산정결과]

구 분	배수구역면적(A)(ha)	유출계수(C)(-)	강우강도(I)(mm/hr)	우수유출량(㎥/sec)
대상지(획지)	1.7257	0.5	204.7	0.4906

주) 1. 배수구역면적은 실제 나지화되는 구간 면적만을 제시하였음
2. 공사시 대상지는 나지화되므로 유출계수는 0.5을 적용
3. 강우강도는 재현기간 50년(간선)을 적용하였음

▌토사유출량

▪ 토사유출량 산정식을 이용하여 본 대상지로부터 유출되는 토사량을 산정하였음

$Q = A \times d \times a \ / \ 365/년$	Q : 토사유출량 (ton/일) A : 각 배수구역 면적(㏊) d : 단위중량(ton/㎥) a : 토사유출원단위(㎥/ha·년)

▌토사유출 원단위

▪ 대상지내 개발지역은 토공사로 나지화 되므로 나지, 황폐지 등의 토사유출량 원단위 200 ~ 400㎥/㏊·년 중 평균치인 300㎥/㏊·년을 적용하였음

▪ 토사의 단위중량은 「하수도 시설기준」에서 제시하는 일반적인 토사비중 1.6로 적용

지 표 의 상 태	두 께(㎜)	토사유출량(㎥/㏊·년)	비 고
나 지, 황 폐 지 등	20~40	200 ~ 400	· 공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절·성토부에 대해서는 나지에 준함 · 완전한 배수시설을 갖춘 잔디 등은 임지에 준함
대 지, 초 지 등	1.5	15	
채 벌 지	0.2	2	
보 통 의 임 지	0.1	1	

자료 : 골프사업연감, 일본사방시설 설계기준, 정강현

▌토사유출량 산정결과(Q)

▪ 토사유출량 산정식을 이용하여 토사유출량을 산정한 결과 2.27ton/일로 예측되었음

[토사유출량 산정결과]

구 분	계획면적(ha)	토사유출원단위 (㎥/ha.yr)	토사밀도 (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)	토사유출농도 (㎎/L)
대상지(획지)	1.7257	300	1.6	2.27	53.55

▌현장사무소 설치 및 공사인부에 의한 영향

▪ 대상지 공사비 약 150억 이상을 기준으로 건설공사 표준품셈에 제시된 가설물의 한도를 적용하여 산정함

▪ 공사시 현장작업인력에 의한 오수발생량 산정결과, 10.2㎥/일로 예측됨

[현장사무소 등의 규모]

노 무 비	현장사무소		기자재 창고	숙 소
	감독·감리자	수급자		
150억 이상	250㎡	430㎡	120㎡	350㎡
	680㎡			

자료 : 건설표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원

[공사시 오수발생량]

구 분	현장사무소(㎡)	원단위(L/㎡·일)	오수발생량(㎥/일)
상 근	680	15	10.2

자료 : 건축물용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호

4. 저감방안

가) 공사시

▌토사유출 저감방안

- 공사 시 가급적 우기를 피하여 공사 실시
- 토사유출이 예상되는 구간에 비닐, 부직포 등을 덮어 토사유출을 억제
- 공사차량의 진·출입 통로에 자동식 세륜세차시설 등을 설치하여 토사유출 방지
- 침사지 설치
- 사업구역 경계로 우천시 유출 흐름을 고려하여 가배수로, 침사지 등을 설치
- 서울시 하수도정비기본계획에 의거하여 계획을 수립하며, 현재 대상지 주변의 하수도 매설 현황을 고려하여 계획을 수립함

구 분	우수유출량(㎥/sec)	침사지면적(㎡)	침사지용량(㎥)	비 고
대상지(획지)	0.4906	17.66	26.49	여유율 20%, 유효깊이 1.5m

나) 운영시

▌상수공급계획

- 대상지가 위치한 서울특별시 영등포구는 상수도 보급률이 100%이며, 서울특별시 수도정비기본계획에 의거하여 운영시 용수는 인근 상수관망을 통하여 각 시설에 상수를 공급할 계획임

▌하수처리계획

- 운영시 우·오수처리계획은 분류식으로 계획하고 서울특별시 하수도정비기본계획에 의거하여 계획을 수립하며 현재 대상지 주변의 하수도 매설현황을 고려하여 계획을 수립하겠음

  - 발생오수는 기존 관거에 연결하여 하수처리장에 연계하여 처리할 계획임

▌비점오염원(초기우수) 처리계획

- 운영시 발생되는 비점오염원은 우수저수조, 조경녹지, 투수성포장 등 현지조건에 적합한 시설의 설치를 유도하여 발생하는 비점오염물질을 효율적으로 저감하도록 계획함

바. 바람·열

1. 현황

가) 미기상

- 일반적으로 도시기후는 시설의 입지 및 배치, 토지피복, 수목과 녹지율 변화, 에너지 소비 등의 인위적 요인에 의한 영향을 받게 되고, 이로 인하여 쾌적한 생활공간의 기본단위 요소인 미기상의 변화를 유발하게 됨
- 또한, 도시 미기상의 변화는 부가적인 대기오염, 에너지 소비 등과 연계되어 시민 건강의 위해 요인으로 작용하는 것으로 알려지고 있음
- 이에 본 대상지의 건축물 입지로 인해 주변지역에 미치는 미기상, 특히 온.습도의 변화, 원활한 바람흐름의 장애 등과 같이 인근 지역주민의 쾌적한 생활공간 영위에 미치는 영향을 사전에 정형적으로 파악하는 것이 필요하나, 본 대상지는 기존 도시지역에 위치하는 바, 미기상의 영향은 경미할 것으로 판단됨

▌열환경 공간유형

- 대상지의 경우, 열환경 공간유형상 불투수포장비율이 90% 이상인 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지지역에 해당되는 것으로 조사됨

[열환경 공간유형]

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지	17,794.6	100.0	-

▌바람기능 공간유형

- 대상지의 경우, 바람기능 공간유형도상 불투수포장비율이 높은 시가지에 해당되는 것으로 조사됨

[바람기능 공간유형]

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
불투수포장비율이 높은 시가지	17,794.6	100.0	-

▌물환경 공간유형

- 대상지의 경우, 물환경 공간유형도상 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지에 해당되는 것으로 조사됨

[물환경 공간유형]

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	17,794.6	100.0	-

나) 대상지 입지에 따른 바람길 검토

- 대상지 주변의 기상 측정자료를 토대로 대상지를 통과하는 바람길을 분석하고 사업수행에 따른 바람길 영향을 검토하였음
- 대상지와 인접하여 분포하는 건축물은 대부분 저층 주거시설이 분포하고 있음
- 대상지 일대의 바람길은 인접 도로인 만리재로를 중심으로 바람길이 형성되는 것으로 판단되며, 사업완료 후 공동주택이 입지하게 되므로 서측에 위치한 공동주택단지와 연계한 바람길 검토가 필요할 것으로 판단됨

다) 기상개황

- 대상지가 위치한 지역의 기상현황을 파악하기 위하여 대상지와 가장 인접한 기상관측소인 서울기상청의 최근 10년간 기상자료(2014~2023년)를 이용하여 기온, 강수량, 풍속, 상대습도, 일조시간 등의 기상요소를 종합적으로 분석하였음

구 분	북 위	동 경	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서울기상청	37°34′	126°57′	85.5	86.5	1.5	10.0	0.6

주) H : 노장의 해발 높이, Hb : 수은 기압계의 해발 높이, ht : 온도계의 지상 높이, ha : 풍속계의 지상 높이, hr : 우량계의 지상 높이

▌기상개황 총괄

- 조사지역의 2014~2023년까지 10년간 기상요소별 측정자료를 조사·분석한 결과, 평균기온 13.4℃, 상대습도 61.4%, 강수량 1,221.3㎜, 일조시간 2,424.3hr, 풍속 2.3m/s로 조사됨

구 분		기온(℃)	강수량(㎜)	상대습도(%)	평균풍속(m/s)	일조시간(hr)
서울	2014년	13.4	808.9	62.8	2.6	2,432.3
	2015년	13.6	792.1	60.0	2.7	2,580.3
	2016년	13.6	991.7	59.2	2.3	2,497.8
	2017년	13.0	1,233.2	57.8	2.2	2,606.3
	2018년	12.9	1,284.1	57.5	1.7	2,580.7
	2019년	13.5	891.3	56.8	2.0	2,542.2
	2020년	13.2	1,651.1	63.4	2.4	2,263.7
	2021년	13.7	1,186.5	65.7	2.3	2,190.1
	2022년	13.2	1,775.3	64.4	2.4	2,325.2
	2023년	14.1	1,598.8	66.8	2.3	2,224.0
	평균	13.4	1,221.3	61.4	2.3	2,424.3

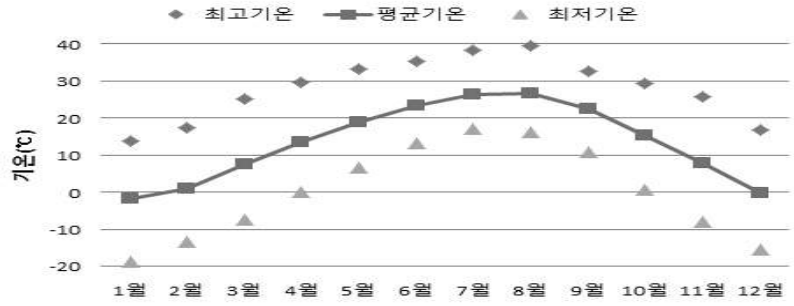
자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

▌기온

▪ 조사지역의 과거 10년 동안(2014~2023년)의 연·월평균 기온을 조사한 결과, 연평균 기온은 13.4℃, 계절별로는 봄 13.3℃, 여름 25.5℃, 가을 15.2℃, 겨울 -0.3℃로 조사됨

(단위 : ℃)

구 분		평균 극값	봄			여름			가을			겨울		
			3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	평균기온	13.4	13.3			25.5			15.2			-0.3		
			7.7	13.4	18.8	23.3	26.5	26.7	22.4	15.3	7.9	-0.3	-1.6	0.9
	최고기온	39.6	33.4			39.6			32.8			17.4		
			25.1	29.6	33.4	35.4	38.3	39.6	32.8	29.4	25.9	16.8	13.9	17.4
	최저기온	-18.6	-7.5			13.3			-8.1			-18.6		
			-7.5	0.1	6.8	13.3	17.2	16.1	10.8	0.7	-8.1	-15.5	-18.6	-13.4



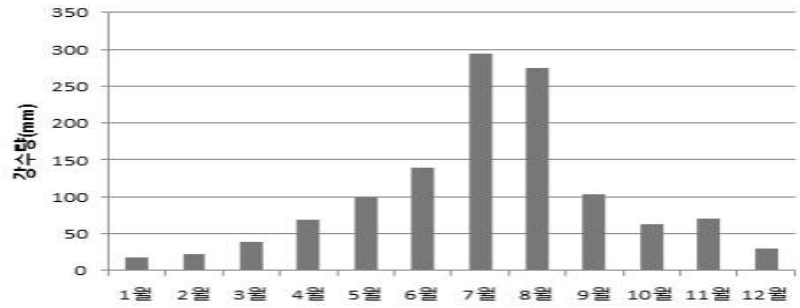
자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

▌강수량

▪ 조사지역의 연평균 강수량은 1,221.3㎜로 조사되었으며, 최근 10년 동안의 최대 강수량을 보인 해는 2022년의 1,775.3㎜, 최소 강수량을 보인 해는 2015년의 792.1㎜인 것으로 조사됨

(단위 : mm)

구 분	합 계	봄			여름			가을			겨울		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	1,221.3	205.5			709.4			237.2			69.2		
		38.2	68.6	98.7	139.7	294.4	275.3	103.9	62.3	71.0	29.4	18.1	21.7



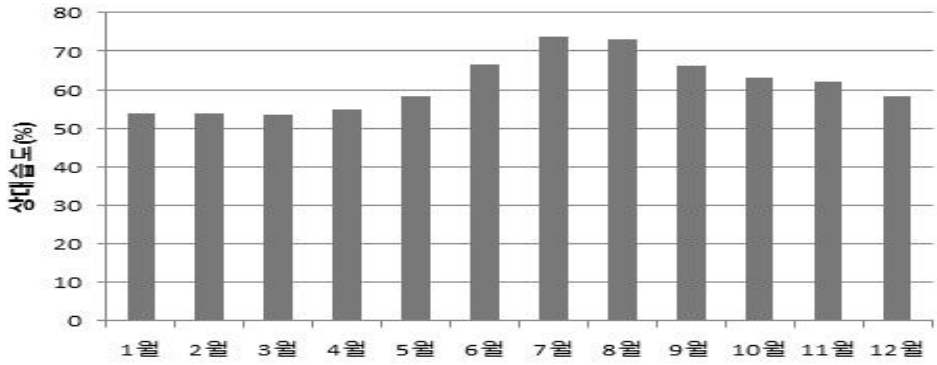
자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

▌상대습도

▪ 조사지역의 연평균 상대습도는 61.4%로 나타났으며, 7월에 73.8%로 가장 높고 2월에 53.7%로 가장 낮은 것으로 나타남

(단위 : %)

구 분	평균	봄			여름			가을			겨울		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	61.4	55.5			71.1			63.8			55.3		
		53.6	54.7	58.3	66.4	73.8	73.1	66.1	63.0	62.2	58.3	54.0	53.7



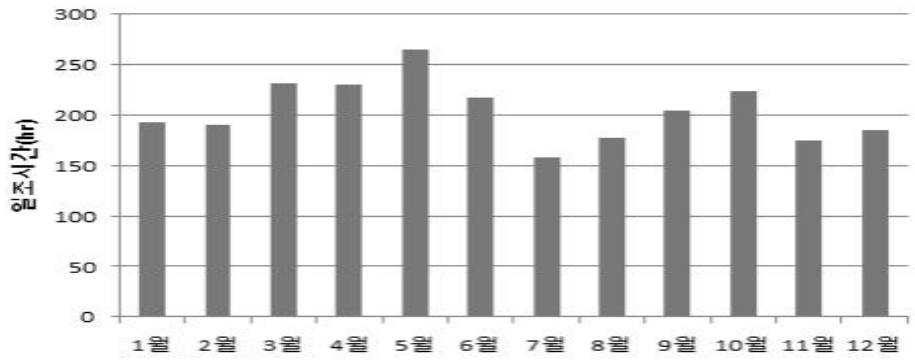
자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

▌일조시간

▪ 조사지역의 연평균 일조시간은 2,424.3hr로 나타났으며, 월별 일조시간은 5월이 264.1시간으로 가장 길었고, 7월에 161.2시간으로 가장 짧은 것으로 조사됨

(단위 : hr)

구 분	합계	봄			여름			가을			겨울		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	2,424.3	721.1			546.6			591.9			564.7		
		229.6	227.4	264.1	214.8	161.2	170.6	200.7	219.6	171.6	180.8	193.7	190.2



자료 : 기상연보(2013~2022), 기상청

▌현상일수

▪ 조사지역의 현상일수를 조사한 결과, 강수 106일, 눈 25일, 안개 5일, 서리 53일, 결빙 102일, 뇌전 21일, 맑음 205일, 흐림 58일로 나타남

(단위 : day)

구 분	년 도	강수	눈	안개	서리	결빙	뇌전	맑음	흐림
서울	2014	101	27	5	37	105	21	209	51
	2015	104	19	2	27	91	19	216	58
	2016	109	21	5	28	100	11	200	43
	2017	102	29	8	56	117	23	212	56
	2018	104	24	8	38	99	18	209	65
	2019	98	24	4	58	103	21	197	56
	2020	106	21	1	73	93	21	194	69
	2021	117	24	6	50	94	28	204	56
	2022	104	31	1	85	105	21	205	60
	2023	109	25	8	72	106	21	200	62
	평균	106	25	5	53	102	21	205	58

자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청

▌풍속 및 풍향

▪ 조사지역의 평균 풍속은 2.3m/s이며, 계절별로는 봄에 2.5m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮았음

(단위 : m/s)

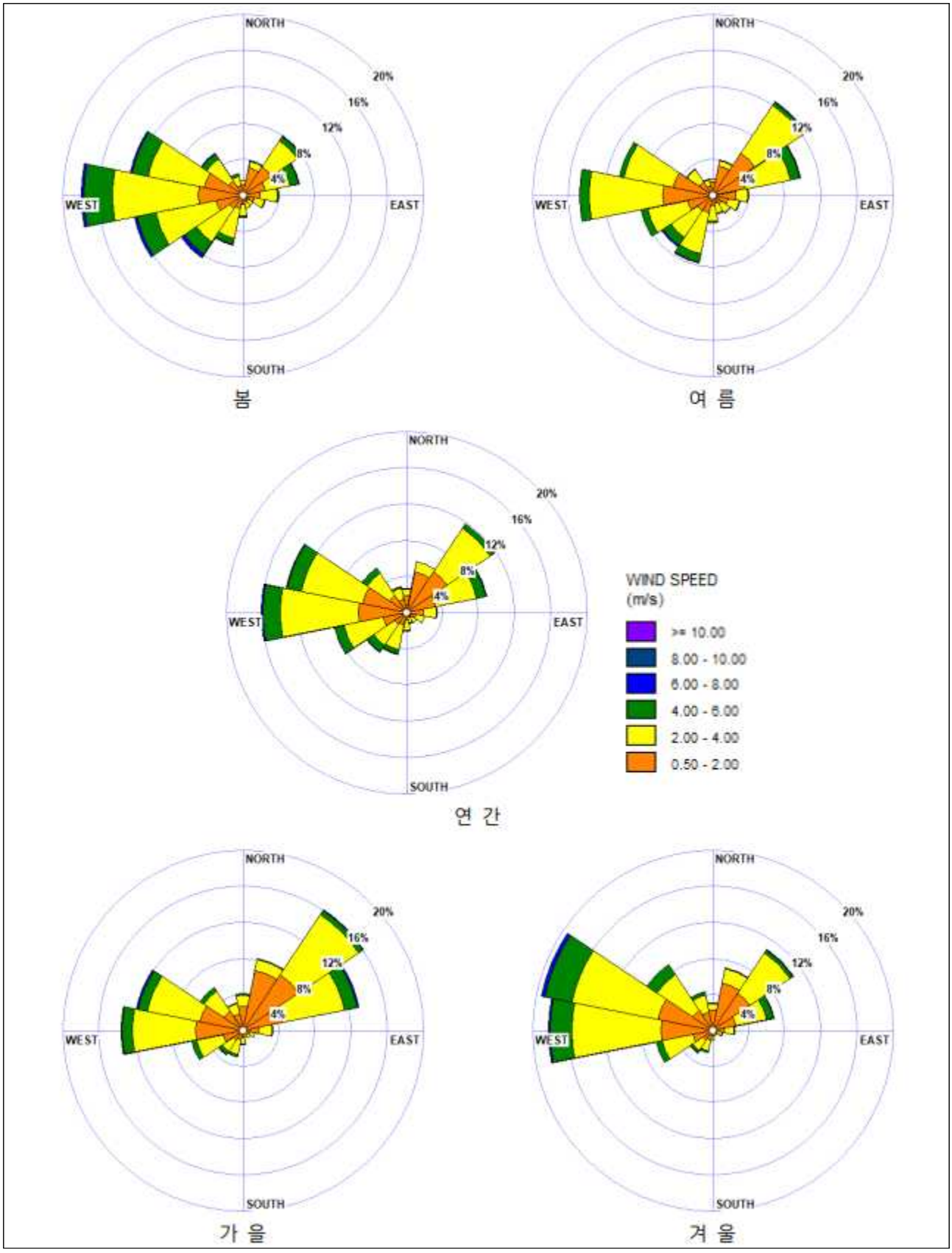
구 분	평균	봄			여름			가을			겨울		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
서울	2.3	2.5			2.2			2.1			2.4		
		2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.3	2.3	2.5

자료 : 기상연보(2013~2022), 기상청

▪ 풍향별 최대풍속 및 관측횟수의 백분율을 이용하여 본 조사지역의 주풍향 분석 결과, 연간 가장 높은 빈도를 나타낸 풍향은 서(W)풍으로 16.1%로 나타남

구 분	봄		여름		가을		겨울		연간	
	풍속 (㎧)	빈도 (%)	풍속 (㎧)	빈도 (%)	풍속 (㎧)	빈도 (%)	풍속 (㎧)	빈도 (%)	풍속 (㎧)	빈도 (%)
CALM	-	2.9	-	3.6	-	3.7	-	3.1	-	3.3
N	4.8	1.6	7.6	1.9	5.6	4.1	7.1	3.2	7.6	2.7
NNE	4.5	3.9	6.3	4.0	6.0	8.1	5.7	7.1	6.3	5.7
NE	9.2	7.9	7.9	12.4	7.0	16.0	8.0	10.8	9.2	11.8
ENE	8.3	6.5	6.9	10.0	8.1	13.0	7.5	7.0	8.3	9.1
E	7.3	4.0	5.0	4.0	5.9	3.4	6.0	2.5	7.3	3.5
ESE	6.0	2.6	5.2	3.2	9.1	1.5	5.3	1.2	9.1	2.1
SE	5.7	1.5	5.0	2.5	7.9	1.1	5.4	0.7	7.9	1.4
SSE	5.2	1.5	6.9	2.2	7.9	0.8	3.7	0.6	7.9	1.3
S	7.7	2.5	8.6	3.1	6.6	1.6	7.3	1.2	8.6	2.1
SSW	8.3	5.7	10.5	7.7	7.8	3.1	5.9	2.6	10.5	4.8
SW	10.0	8.3	8.3	6.9	8.0	3.3	6.2	3.0	10.0	5.4
WSW	8.2	12.2	7.3	8.1	7.0	5.8	8.0	6.4	8.2	8.2
W	8.5	17.9	5.8	14.7	8.0	13.6	9.5	18.2	9.5	16.1
WNW	8.2	12.8	8.1	10.5	7.4	12.0	8.5	19.2	8.5	13.6
NW	7.6	5.7	6.7	3.6	7.7	5.8	7.8	8.8	7.8	5.9
NNW	6.6	2.5	5.5	1.9	6.6	3.2	8.4	4.4	8.4	3.0

자료 : 기상연보(2014~2023), 기상청



[바람장미도(2014~2023년)]

2. 저감방안

가) 바람통로 확보계획

- 사업시행 후 대상지 내부와 주변지역으로의 바람통로가 확보될 수 있도록 계획건축물에 대하여 인동거리를 충분히 확보될 수 있는 배치계획을 수립할 계획이며, 녹지공간 및 공개공지 등의 오픈페이스를 충분히 확보함으로써 바람통로가 최대한 확보될 수 있도록 계획하고, 바람길 차단에 대한 영향을 최소화하도록 계획함
- 건축물 계획 시 주풍향을 고려하여 계획하여 바람길을 확보 및 바람길을 고려한 건축물 스카이라인을 계획하였음
- 건축물 옥상녹화를 통한 표면옥도 상승억제 및 에너지 효율을 제고하였으며, 지하수 및 생태면적확보를 통해 열섬현상을 방지하겠음

나) 열쾌적성 향상 및 열환경 대응 공간조성 계획

- 도시공간에서 시민이 느끼는 체감온도를 낮춰 쾌적한 환경을 유지할 수 있도록 녹지 조성 등의 적용을 고려하며, 열쾌적성 향상에 효과적인 계획기법과 폭염 등 과도한 기후 현상으로부터 시민건강 보호 및 피해 예방을 위한 공간 조성 방안을 검토함

[열쾌적성 향상 및 열환경 대응 공간조성 계획(예시)]

구분	계획기법	비고
열쾌적성 향상	교목(수고 8m 이상) 식재지 조성(보,차도 교목 식재 포함)	조경계획 반영
	초본식생지 조성	
	초본식생지 + 옥상녹화, 초본식생지 + 벽면녹화, 초본식생지 + 관목식재지 조성	
열환경 대응 공간조성	경로당, 주민센터 등 열환경 취약자가 주로 이용하는 공간을 활용하여폭염과 한파에 대응할 수 있는 공용 공간을 마련함 ※예) 아파트 경로당, 주민회의 공간을 쉼터 공간으로 조성	향후 건축허가 단계 시 검토예정
	열환경 취약자 이용 공간, 유동인구가 많은 시설에 '쿨존(Cool zone)'을 조성해 주변 온도를 낮추는 방안을 검토함 ※ 쿨존 적용기술: 투수블록, 차열투수블록, 쿨루프, 식생수로, 기후대응형정류장 등	
	도시열섬현상 저감형 건물 외벽 조성으로 태양열로 인한 건물 표면온도 상승을 억제하고 에너지 효율을 제고하는 방안을 검토함(쿨루프시공, 유리외장재 사용 자제 등)	

사. 대기질·악취

1. 현황

가) 오염원 현황

- 대상지 주변오염원 현황을 살펴보면, 대규모 대기오염유발시설은 위치하지 않는 것으로 조사되었으나, 인근 도로(도림로)의 차량운행에 따른 자동차 배기가스와 주거.상가지역 연료사용에 의한 배출가스가 주된 오염원으로 판단됨

나) 대기질 측정망 조사결과

- 대상지 및 주변 지역의 대기오염도를 파악하기 위하여 대상지와 가장 가까운 환경부 자동측정망(영등포로)의 최근 1년간(2024년)의 월별 대기측정자료를 조사함
- 조사항목은 미세먼지(PM-10), 초미세먼지(PM-2.5), 아황산가스(SO2), 이산화질소 (NO2), 일산화탄소(CO), 오존(O3) 등 총 6개 항목을 측정하고 있음
- 자동측정망 조사결과, 평균값으로 PM-10 34㎍/㎥, PM-2.5 18㎍/㎥, O3 0.027ppm, NO2 0.028ppm, CO 0.5ppm, SO2 0.003ppm으로 조사되었으며, PM-2.5항목을 제외한 모든 항목이 환경기준(장기)를 만족하는 것으로 조사됨

구 분		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O3 (ppm)	NO2 (ppm)	CO (ppm)	SO2 (ppm)
2024년	1월	36	25	0.015	0.034	0.6	0.003
	2월	36	24	0.019	0.032	0.5	0.003
	3월	52	22	0.027	0.030	0.5	0.003
	4월	55	24	0.034	0.032	0.5	0.003
	5월	34	16	0.036	0.028	0.4	0.003
	6월	36	19	0.045	0.027	0.4	0.003
	7월	24	13	0.032	0.020	0.4	0.003
	8월	27	17	0.035	0.022	0.4	0.003
	9월	19	10	0.030	0.020	0.4	0.003
	10월	26	13	0.022	0.027	0.5	0.003
	11월	31	16	0.017	0.032	0.5	0.003
	12월	34	18	0.016	0.030	0.5	0.003
평 균		34	18	0.027	0.028	0.5	0.003
최대값		55	25	0.045	0.034	0.6	0.003
환경기준(장기)		50	15	0.06	0.030	9	0.02
환경기준(단기)		100	35	0.06	0.060	9	0.04

자료 : 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

2. 사업시행으로 인한 영향예측

- 사업시행 시 신규 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 공사장비 가동 및 토사이동 시 단기적으로 오염물질이 발생되어 대상지 주변지역 생활환경에 일시적인 영향을 미칠 수 있음
- 운영 시 인구증가로 인한 난방연료 사용량 증가, 취사연료 사용 및 대상지 이용 차량의 증가 등으로 인한 대기오염물질 발생이 예상됨

3. 저감방안

가) 공사시

- 대상지 내 부지정지 공사 시 비산먼지로 인해 영향이 예상되는 지역에 이동식 방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치하여 공사로 인한 영향을 최소화할 계획임
- 공사 시 보다 쾌적한 환경을 유지하기 위하여 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 수립하고, 비산먼지의 발생을 억제하기 위하여 대기환경보전법 제43조 및 동법시행규칙 제58조제4항 별표 14의 「비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준」에 의거하여 저감대책을 수립·시행할 계획임
- 이동식 방진망 설치 및 살수
- 공사 시 바람에 의한 비산분진이 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위하여 작업장을 중심으로 주변현황을 고려하여 이동식 방진망을 설치
- 공사장 및 진입도로에 주기적인 살수실시(청명한 하계기준 : 1일 3회 이상)
- 진입도로 및 공사장내 차량속도를 20㎞/hr이내로 제한
- 대상지 내 공사장에서 발생하는 분체상 물질은 즉시 제거하며 부득이한 사유로 적치할 때는 함수율을 7~10%로 유지할 수 있도록 살수차량을 투입
- 방진망의 높이는 공사장 경계에 설치하되, 주변 현황을 고려하여 높이 및 위치를 결정
- 세륜·세차시설 설치
- 공사장을 출입하는 차량은 적재물이 흘림 또는 비산하지 않도록 적재함에 덮개를 설치하고 적재함 상단의 수평 5cm 이하까지만 적재
- 대규모 공사 시 진·출입로에 세륜·세차시설을 설치하여 운반차량 차체에 붙은 먼지를 제거한 후에 운행

나) 운영시 온실가스 저감방안 및 에너지절약대책

▌조경, 옥상 녹화계획

- 본 대상지 내 조경면적을 최대한 확보하여 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재하여, 주변 경관과의 조화 및 대기질 정화효과를 통한 도시 열섬화 현상을 최소화 할 수 있도록 계획

▌에너지 절약 계획

- 정부의 에너지 절약정책에 참여
- 에너지사용 효율의 극대화를 위한 기자재의 구입
- 에너지 절약을 위하여 다음의 기준에 적합한 설비를 도입
- “고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정, 산업통상자원부고시 제2024-153호”에 제시된 고효율 기기의 사용
- “건축물의 설비기준 등에 관한 규칙, 국토교통부령 제1375호”
- “건축물의 에너지절약 설계기준, 국토교통부 고시 제2024-1026호” 의 단열 및 고효율 조명기기를 사용
- 실내공기질 향상을 위한 친환경 건축자재의 사용
- 유리솜보온재를 가교발포폴리에틸렌 또는 고무발포수지류 등으로 적용할 예정이며, 이는 추후 운영상 발생될 수 있는 석면가루 등에 의한 공기오염을 예방하는 효과를 거둘 수 있도록 함
- 도장재 : 콘크리트, 시멘트몰탈 등의 소재에 적합한 내부용 도료로 중금속, 포름알데이드 및 암모니아를 함유하고 있지 않는 도장재 적용
- 내장재 : 천연성분자재를 사용, HB마크(크로바마크)획득 자재 사용
- 친환경 건축자재 사용에 따른 세부사항

▌친환경자재 선정 우선 순위

- 현장에서 친환경 자재를 선정하여 시공하는 경우 다음의 우선 순위에 준하여 선정함
- 건축물의 내장재로 사용되는 일반자재 (합판, 바닥재, 벽지, 목재, 판넬 등), 페인트, 접착제 등에 적용됨

▌친환경 자재의 시공 및 품질관리 기준

- 자재의 인수검사 : 현장은 외주성 자재를 포함한 친환경 자재가 현설 및 계약요건에 부합하는 자재인지 입고전 반드시 기술자료 등을 검토

▌품질시험 및 검사

- 기술자료의 적정성 확인 : 현장 품질시험요원은 친환경 자재에 대한 업체의 기술자료(HB인증마크(유효기간), 시험성적서(유효기간))의 적정성을 반드시 확인하고, 관련자료를 유지·관리 함
- 친환경 자재에 대한 현장 시험 : 품질시험 및 검사에 합격한 재품이라도 납품시 또는 시공 중 유해한 냄새가 나는 등의 문제가 의심되는 경우, 품질시험요원은 시공사의 기술연구소에 시험을 의뢰토록 함

▌하자보수 및 청소시 유의점

- 하자보수시 친환경 자재와 동일한 자재로 시공하며, 청소 등을 할 경우, 신너 등 유해한 자재의 사용을 자제하며, 사용 후 반드시 환기관리를 철저히 함

아. 친환경적 자원순환(폐기물)

1. 현황

▌생활폐기물 발생량 및 원단위

- 대상지가 위치하고 있는 서울시 영등포구 전체가 폐기물 관리구역으로 지정되어 있으며, 생활폐기물 배출량은 167.063.3톤/년으로 생활(가정)폐기물 134,627.70톤/년, 사업장비배출시설계폐기물 32,060.4톤/일이며 1인당 1일 발생 원단위는 0.92kg/인·일로 조사됨
- 생활폐기물 처리현황 조사 결과, 재활용 80,756.6톤/년(60.0%), 소각 39,696.0톤/일(29.5%), 매립 10,403.2톤/일(7.7%), 순으로 조사되었음
- 사업장비(非)배출시설계폐기물 처리현황 조사 결과, 재활용 30,435.6톤/년(94.9%), 기타 1,076.0(3.4%), 소각 498.3톤/일(1.6%), 매립 50.6톤/일(0.1%)순으로 조사되었음

[생활폐기물 발생 및 처리 현황]

구 분	처리구역		2023년 배출량			발생원단위 (kg/인·일)
	면적 (㎢)	인구 (인)	합계	생활폐기물	사업장 비배출시설 폐기물	
톤/년	24.55	397,800	167,063.3	134,627.7	32,060.4	0.92
톤/일			456.7	368.84	87.84	
비율			100.0	80.8	19.2	

주) 발생원단위(kg/인·일)는 생활폐기물 배출량(톤/년)에서 365일을 나눠 환산한 값(톤/일)을 이용함

자료 : 2023년도 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

▌분뇨 발생 및 처리 현황

- 영등포구의 분뇨 발생인구는 397,800인, 분뇨발생량은 총 665㎥/일으로 분뇨 발생인구 및 일 분뇨발생량을 기준으로 할 때 1인 1일 분뇨발생량은 1.67L/인·일로 산정됨
- 대상지가 위치한 영등포구에는 분뇨처리시설이 위치하지 않으며, 서울시에서 가동·운영 중인 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사됨 ☞(2. 지역특성) 참조

[분뇨 발생 및 처리 현황]

구분	면적	인구 (인)	분뇨발생량(㎥/일)			발생원단위 (ℓ/인·일)
			계	정화조, 오수처리, 오니	수거분뇨	
영등포구	24.55	397,800	665	659	6	1.67

자료 : 2022 영등포구 통계연보, 2023, 영등포구청

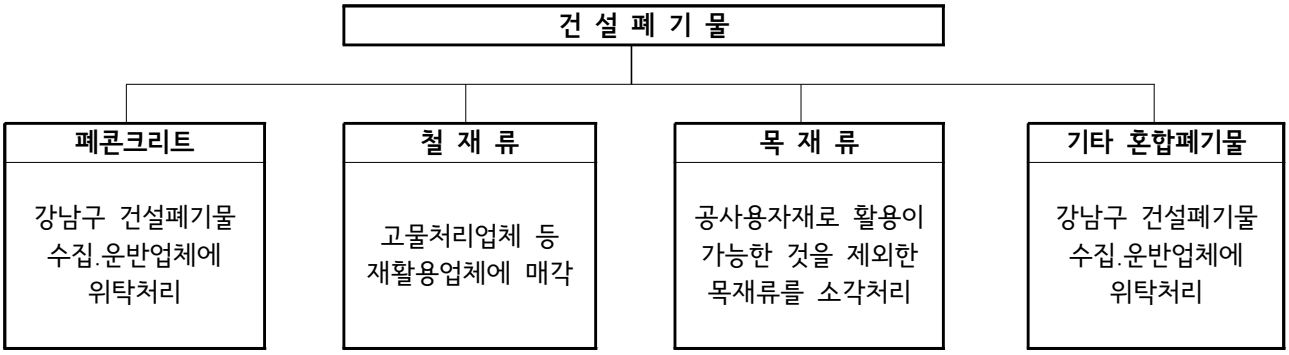
2. 영향예측 및 저감방안

가) 공사시

▌건설폐기물(건축물 철거 및 신축)

- 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제17조제1항」에 따라 건설공사의 착공일까지 건설폐기물 처리계획서를 작성하여 관할구인 은평구청 신고할 계획이며, 「동법 제13조」에 따라 건설폐기물을 적정 처리할 계획임
- 재활용이 가능한 폐기물은 우선적으로 재활용하고, 최대한 분리선별 후 성상별로 처리할 수 있도록 중간처리업체에 위탁하여 처리할 계획임
- 건설폐기물 위탁 처리시 공사착공 후 발생폐기물의 종류, 처리량 등을 고려하여 전문 폐기물 처리업체를 선정하고, 관할 시청에 사업장폐기물 배출자 신고시 발생폐기물의 종류별 처리방법, 위탁처리업체 등을 명시하여 사전에 신고를 필하도록 함
- 건설폐기물 위탁처리 계약시 수집·운반업자, 처리업자(건설폐기물처리업자)와 직접계약을 체결토록 계획하고, 인계서 등 처리증명자료를 철저히 관리하여야 하며, 「건설폐기물 재활용 촉진에 관한 법률」등 관련규정을 준수할 계획임

[건설폐기물 처리계획]



▌장비에 의한 폐유발생

- 공사시 투입장비에 의한 폐유가 발생될 것으로 예상됨
- 따라서, 공사시 장비 등의 오일교체 및 고장수리로 인한 폐유의 발생이 예상되며, 폐유로 인한 토양 및 수질오염 등의 2차 오염을 최소화하기 위하여 인근 정비업소에서 정비 및 폐유교환을 원칙으로 하되, 고장 또는 이동성이 떨어지는 장비에서 발생되는 폐유의 처리를 위하여 현장 내에 적정한 폐유 보관시설을 설치하고, 폐유의 보관 및 반출내역을 작성하여 관리할 계획임
- 특히, 보관장소는 폐유 및 오일 교체 등의 지도·감독이 용이한 현장사무소 근처에 적절한 지점을 선정하여 실시토록 하고, 불가피하게 수거·보관된 폐유의 처리는 폐기물관리법에 의거 환경부장관으로부터 허가 받은 폐기물처리업자에게 위탁 처리할 계획임

▌투입인부에 의한 생활폐기물 처리대책

- 공사 시 발생되는 생활폐기물은 건설폐기물과 섞이지 않도록 현장사무소 인근에 분리수거 용기를 설치하여 수거하며, 무단투기방지 및 재활용 가능한 재활용품 등을 최대한 분리·수거한 후 은평구의 폐기물 처리계획에 의거 처리하도록 함
- 한편, 본 대상지가 위치한 지역은 공공하수도가 설치되어 있는 지역이므로 분뇨처리를 위하여 구역인근에 위치한 하수관로에 연결한 현장사무소 설치를 검토하고, 불가피할 경우 대상지 내 이동식화장실 등을 설치하여 발생하는 오니는 전문처리업체에 전량 위탁처리 할 계획임

나) 운영시

- 운영 시 근무자 및 생활인구에 의한 생활폐기물 발생이 예상되는 바, 그 성상별 발생량 예측은 시설별 계획인구와 「제6차 전국폐기물통계조사, 2022.12, 환경부」를 적용하여 생활 폐기물을 산정하였음

[생활폐기물 배출량 원단위]

(단위 : g/일·인)

구분		제6차 조사				제5차 조사			
		합계	종량제	음식물	재활용	합계	종량제	음식물	재활용
전체 평균		950.55	330.79	310.92	308.84	929.90	255.43	367.95	306.52
가정부문	평균	452.56	126.32	164.69	161.55	437.28	129.88	180.67	126.73
	단독주택	272.92	125.43	79.16	68.33	318.85	104.56	108.85	105.44
	아파트	**557.96**	**129.48**	**209.72**	218.76	490.51	129.94	213.01	147.56
	연립·다세대	320.66	118.18	116.49	85.99	547.37	192.29	247.24	107.85

자료 : 제6차 전국폐기물통계조사, 2022.12, 환경부

- 운영 시 계획인구는 세대 당 인구 2.46세대/인을 기준으로 1,628인 계획함

[장래 사업지 활동인구 예측(2030년 기준)]

구분	인구수		비고
	사업시행 전	사업시행 후	
인구수	697인	1,628인	2.46세대/인 적용

- 운영 시 폐기물 발생량은 0.91톤/일로 산정되었으며, 생활폐기물은 종량제 대상폐기물, 재활용품 및 음식물류 폐기물로 분리하여 배출되도록 할 것이며, 「서울특별시 폐기물관리 조례」 및 시행규칙 등 관련규정에 따라 처리할 계획임

[운영 시 생활폐기물 발생량(2030년 기준)]

구 분	계획인구 (인)	원단위(g/인.일)			폐기물발생량(톤/일)			
		종량제	음식물	재활용	종량제	음식물	재활용	계
공동주택	1,628	129.48	209.72	218.76	0.21	0.34	0.36	0.91

주) 1. 가정부문-아파트 원단위 적용

자료 : 제6차 전국폐기물 통계조사, 2022. 12, 환경부

자. 온실가스·에너지

1. 현황

- 대상지 내 주택, 공동주택, 상가시설 등 총 3동의 건축물이 분포하고 있는 것으로 조사됨
- 건축물 내 난방 및 급탕에 의한 연료사용, 취사에 따른 연료사용 및 건축물 이용에 따른 전력사용 등의 에너지사용이 있는 것으로 판단됨

2. 영향예측

- 본 사업에 따른 이용인구 증가로 난방·취사용 연료 및 자동차연료 소비량, 전력소비량 등 에너지 수요의 증가가 예상됨
- 서울시는 현재 『대기환경보전법』에 의거 LNG 및 저황유 공급·사용지역으로 지정되어 있는바, 본 사업지구에서도 난방 및 취사용 연료로 청정연료(LNG)를 계획하고 있으며, 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하여 청정연료 및 에너지 절감방안에 적합한 대책을 마련토록 할 계획임

3. 저감방안

가) 에너지절약을 위한 공간계획 및 건축재료 계획

- 건축물 설계단계에서 에너지절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하고, 친환경건축자재 사용, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료를 사용하도록 할 계획임

나) 에너지절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입계획

- “건축물의 에너지절약설계기준, 국토교통부 고시 제2024-1026호”에 의거하여 향후 건축설계 시 고효율 조명기기, 절수기기 등 에너지 절약 제품을 적극 반영토록 할 계획임

다) 신재생에너지 적용

- 정부의 대체에너지 이용, 보급 활성화 정책에 부응하고, 온실가스 배출량 절감에 따른 친환경 건축물의 이미지 제고를 위하여 지열, 태양광발전 등 신재생에너지 설비를 도입할 계획임
- 에너지 자원의 재활용 및 순환시스템 구축을 통한 친환경적인 에너지 저감계획 마련
- 도시 열섬현상을 완화시킬 수 있도록 대상지 내 녹지공간 확보 및 투수성포장재 사용 등 친환경적, 에너지 절약형 건축물 설계 기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대 반영할 계획임

구 분	태 양 광	태 양 열	연 료 전 지
개요	◦ 태양광 발전은 태양의 빛에너지를 변환시켜 전기를 생산하는 발전기술 ◦ 태양광 발전시스템은 태양전지(solar cell)로 구성된 모듈(module)과 축전지 및 전력변환장치로 구성	◦ 태양열은 태양으로부터 오는 복사광선을 흡수해서 열에너지로 변환(필요시 저장)시켜 건물의 냉난방 및 급탕, 산업공정열, 열발전 등에 활용하는 기술 ◦ 태양열 이용기술의 핵심은 태양열 집열기술, 축열기술, 시스템 제어기술, 시스템 설계기술 등이 있음	◦ 연료로 도시가스를 사용하며 분산전력에 대한 기술이 성숙되지 않은 초기에는 주로 기저부하의 개념이 적용 ◦ 시스템의 구성은 연료개질기부문, 스택부문, 갖는 전력변환기 모듈, 각종 BOP, 수처리장치, 폐열회수부 그리고 시스템제어 등의 부문으로 이루어져 있음
장점	◦ 에너지원이 청정·무제한 ◦ 무연료, 무공해, 무소음, 무진동 ◦ 필요한 장소에서 필요량 발전가능 ◦ 유지보수가 용이, 무인화 운전가능 ◦ 반영구적, 안정적인 SYSTEM	◦ 무공해, 무제한 청정에너지원 ◦ 기존의 화석에너지에 비해 지역적 편중이 적음 ◦ 다양한 적용 및 이용성 ◦ 저가의 유지보수비	◦ 전력발전효율과 열회수율이 매우 높아, 수용가 기준 에너지 비용을 30%정도 절감 ◦ NOx, SOx등의 공해물질의 배출이 현저히 낮음 ◦ 전력과 천연가스의 동/하절기의 수급 불균형을 완화
단점	◦ 설치장소가 한정적, 시스템 비용이 고가 ◦ 초기투자비와 발전단가 높음 ◦ 태양광전지판의 설치를 위한 큰 설치면적 필요 ◦ 전력생산량이 지역별 일사량에 의존	◦ 밀도가 낮고, 간헐적임 ◦ 유가의 변동에 따른 영향이 큼 ◦ 초기 설치비용이 많음 ◦ 봄, 여름은 일사량 조건이 좋으나 겨울철에는 조건이 불리함 ◦ 유지보수 비용이 많음	◦ 고가의 재료 사용으로 인해 경제성이 떨어짐 ◦ 기술적 해결이 시급하고 연료전지의 상용화를 위한 인프라 구축 미비

차. 소음·진동

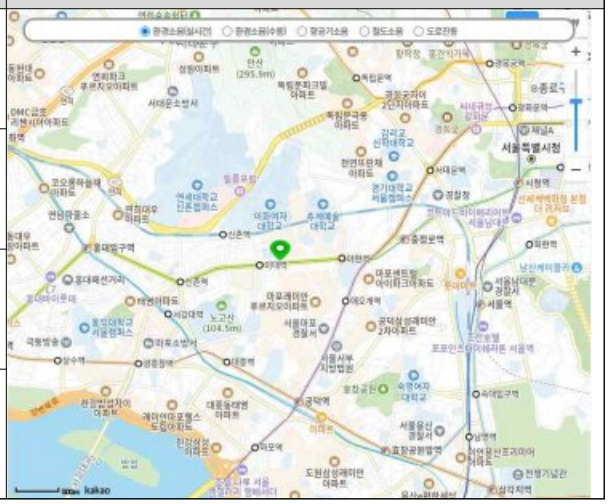
1. 현황

가) 소음유발시설 현황

- 대상지 주변으로 대부분 주거시설이 분포하고 있으며, 도림로가 인접하고 있음
- 현재 대상지 및 주변지역의 소음을 유발하는 원인은 생활소음 및 도로교통소음이 주된 소음원인 것으로 조사되었으며, 주간선도로는 위치하지 않아 소음영향이 큰 지역은 아닌 것으로 검토됨

나) 소음 자동 측정망 조사결과

- 대상지 및 주변 지역의 소음도를 파악하기 위하여 대상지와 유사한 지점의 환경부 자동측정망의 소음현황을 조사함

구분	내용	측정지점 위치도
측정일	2024.12. (1개월간)	
고유명칭	북아현동	
용도구분	일반주거지역	
법적지역	도로변"나"지역	

자료 : 국가소음정보시스템(https://www.noiseinfo.or.kr)

- 소음현황 조사결과, "북아현동" 지점에서 소음환경기준 주간 65dB(A)는 평균 74dB(A)로 초과하는 것으로 조사되었으며, 야간 55dB(A)에서도 71.4dB(A)로 초과하는 것으로 나타남

측정지점	지역	주간					야간		
		9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
북아현동	도로변"가"	74.9	74.5	72.4	74.2	**74.0**	72.2	70.6	**71.4**

자료 : 국가소음정보시스템(https://www.noiseinfo.or.kr)

2. 영향예측

가) 공사시 소음예측

- 본 계획은 현재 구체적인 토공계획이 없어 장비산정이 어려운바, 일반적으로 사용되는 건설장비를 바탕으로 소음도를 예측함
- 본 사업시행 시 발생되는 공사장비 소음도는 투입장비를 일정지점에서 작업하는 점음원으로 간주하고, 점음원 거리감쇠식을 이용하여 발생소음을 산출하였으며, 공사장비가 동시에 가동되었을 경우로 가정하여 최대소음을 예측함
- 또한, 본 대상지의 주변은 대부분 주거시설 및 근린생활시설 등이 위치함에 따라 주거지역의 생활소음규제기준인 65dB(A)를 적용함
- 본 대상지 공사진행 시 수반되는 공정별 소음예측을 실시한 결과, 토공사 시 소음도가 가장 높은 것으로 나타났으며, 토공사 시 합성소음도는 107.9dB(A)로 이격거리별 예측소음도는 40m이상 이격 시 소음규제기준 주간 65dB(A)을 하회하는 것으로 나타남
- 상세계획 수립 후 실제 공사시에는 음원 및 수음점의 계획고를 고려하여 가설방음판넬 등 저감대책을 수립·적용함으로써 주변지역에 미치는 소음영향을 최소화할 계획임

[건설장비의 이격거리별 예측소음도]

공종별 투입장비		투입장비소음도[dB(A)]		이격거리별 소음도[dB(A)]						
		대당소음도	합성소음도	15m	20m	30m	40m	50m	60m	70m
철 거 공	덤프트럭	94.1	98.5	64.0	61.5	58.0	55.5	53.6	52.0	50.6
	압 쇄 기	96.6								
기 초 공	어스오거	104.6	105.3	70.8	68.3	64.8	62.3	60.3	58.7	57.4
	크 레 인	97.1								
토 공	백 호 우	107.6	107.9	73.4	70.9	67.4	64.9	63.0	61.4	60.0
	덤프트럭	96.6								
구조물공	레 미 콘	93.9	105.9	71.3	68.8	65.3	62.8	60.9	59.3	58.0
	펌 프 카	104.9								
	크 레 인	97.1								

주) 대당소음도는 음원에서 15m이격된 지점의 소음도임

자료 : 건설장비 및 기계류의 소음·진동도 조사 연구 사업, 2011, 중앙환경분쟁조정위원회

나) 공사시 진동예측

- 본 대상지 공사 시 일반적으로 투입될 건설장비의 진동거리감쇠식을 이용한 이격거리별 진동도를 예측한 결과, 공사지점에서 5m이상 이격시 생활진동규제기준 주간 65dB(V)을 만족하는 것으로 나타남

[이격거리별 예측진동도]

공 종	장 비 명	장비별 진동도	합성 진동도	이격거리별 진동도[단위 : dB(V)]				규제기준 [dB(V)]
				5m	10m	15m	20m	
철거공	압 쇄 기	39.9	40.8	43.6	38.7	35.9	33.9	주거시설 65 업무·상업시설 70
	덤프트럭	33.3						
기초공	어스오거	61.1	61.1	64.0	59.1	56.2	54.2	
	크 레 인	31.4						
토 공	백 호 우	39.9	41.5	44.3	39.5	36.6	34.6	
	덤프트럭	33.3						
구조물공	레 미 콘	33.3	37.5	40.4	35.5	32.6	30.6	
	펌 프 카	33.3						
	크 레 인	31.4						

주) 1.장비별 진동도는 각 장비에서 7.5m 이격시의 진동도

2.진동도 자료가 없는 장비는 유사장비 적용(덤프트럭-펌프카, 콘크리트믹서-덤프트럭, 압쇄기-백호우 적용)

자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경연구원

다) 운영 시 교통소음예측

- 운영 시 동측의 보조간선도로(만리재로)에서 차량통행으로 인한 교통소음영향이 예상되나, 교통성검토 시 가로구간의 서비스수준 분석결과에 따르면 평균 통행속도가 30㎞/h 내외로 차량통행에 따른 소음영향은 크지 않을 것으로 판단됨

3. 저감방안

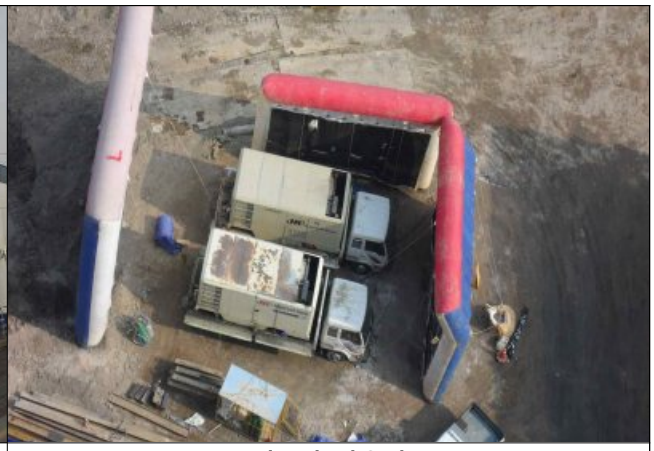
가) 공사시 소음·진동저감대책

- 계획구역 경계부에 가설방음판넬 및 장비주변에 이동식 방음벽 등을 설치
- 소음전광판 및 소음자동측정기를 통한 공사시 소음모니터링 실시
- 작업시간대는 조석 및 심야시간대와 같이 주변지역이 정온한 시간대에는 소음발생 작업은 피하고, 가급적 주간(07:00~18:00)에 실시토록 함
- 공사장 경계변 가까이에서의 장비 집중투입 및 동시가동을 금지하고, 운전자 교육 수시로 실시
- 운반차량의 주행속도를 20㎞/hr이내로 제한하고 경적사용 금지
- 규제기준 등을 고려하여 가능한 한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음진동을 저감토록 함
- “건설공사장의 소음관리 요령” 및 “공사장 소음저감을 위한 가이드라인” 준수

[공사시 소음저감대책 예시]



가설방음판넬



이동식 방음벽



소음표시 전광판(소음모니터링)



현장 내 속도제한

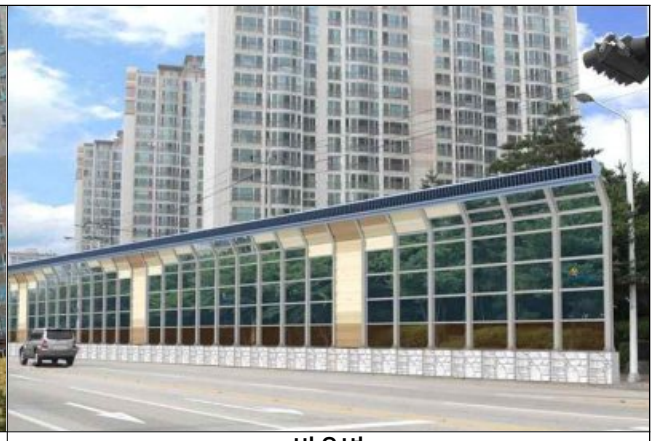
나) 운영시 소음저감대책

▪ 주변 가로교통량으로 인한 교통소음 저감을 위하여 토지이용계획 수립, 소음저감 효과가 높은 복층유리 시공, 예측소음도에 따른 방음벽 등으로 도로교통소음으로 인한 영향을 최소화할 계획임

[운영시 소음저감대책 예시]



복층유리 시공



방음벽

V

Ⅴ. 교통성검토서

1 서론
2 교통환경 조사분석
3 교통수요 예측
4 교통처리계획

1 서론

가. 교통성 검토의 목적

- 본 사업은 서울특별시 영등포구 문래동3가 76-1번지에 위치한 국화아파트를 재건축하는 사업으로 사업계획에 따른 주변가로 및 교차로에 예상되는 교통영향을 분석하여 장래 교통상황에 맞는 개선방안을 제시하기 위함이다.

나. 분석범위

1. 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 영등포구 문래동3가 76-1번지
- 대지면적 : 17,794.60㎡
- 사업지 주요 도로 및 주변 간선도로

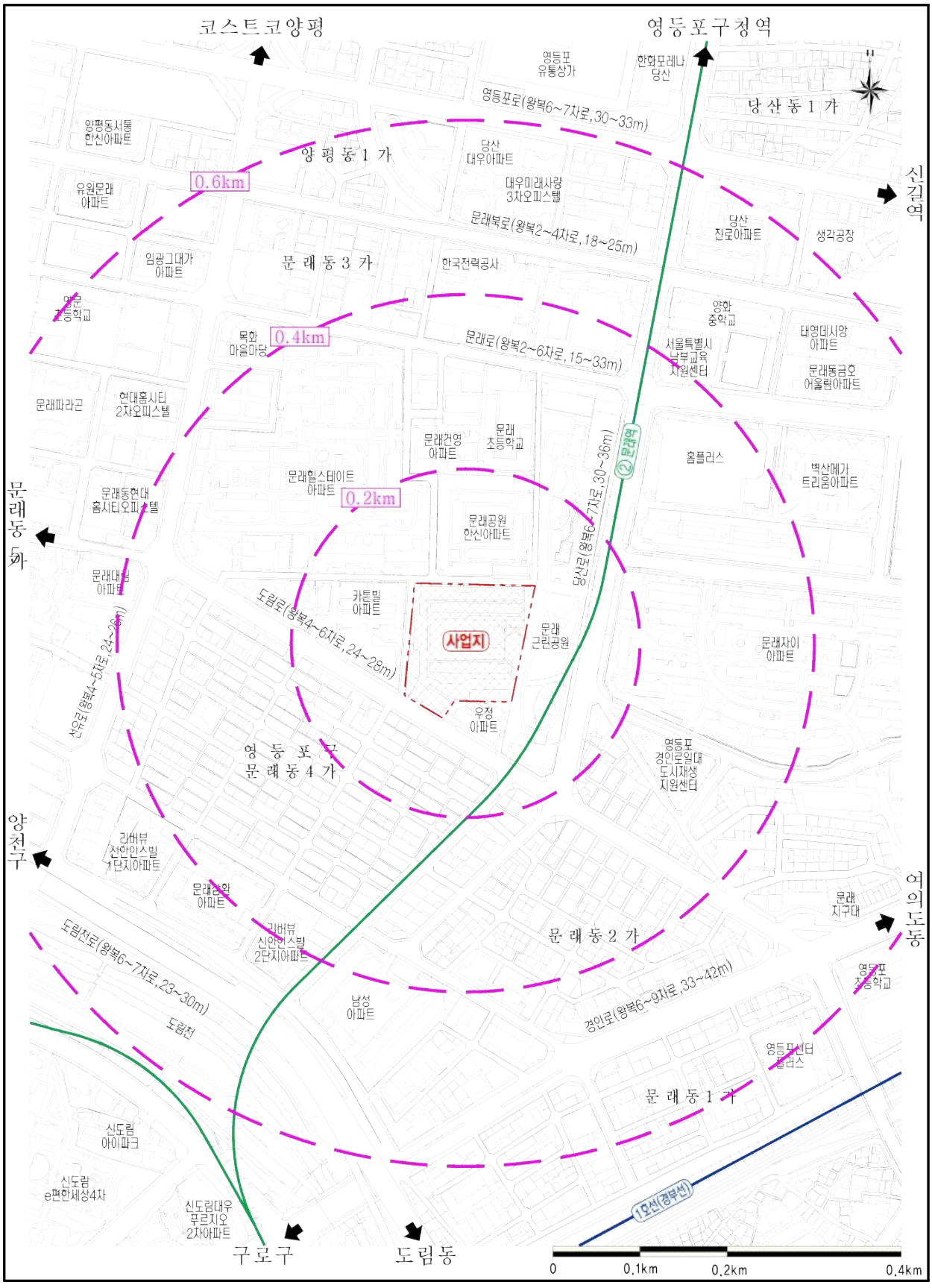
2. 시간적 범위

- 기준연도 : 2025년
- 완공연도 : 2035년
- 목표연도 : 2036년(사업완공 후 1년)

3. 내용적 범위

- 일반사항
- 교통환경조사분석
- 교통수요예측
- 교통분석
- 교통처리계획

다. 위치도


코스트코양평
영등포구청역
신길역
문래동5가
양천구
여의도동
구로구
도림동
양평동1가
당산동1가
문래동3가
문래동4가
문래동2가
문래동1가
0.6km
0.4km
0.2km
사업지
영등포로(왕복6~7차로,30~33m)
문래북로(왕복2~4차로,18~25m)
문래로(왕복2~6차로,15~33m)
당산로(왕복6~7차로,30~36m)
도림로(왕복4~6차로,24~28m)
경인로(왕복6~9차로,33~42m)
1호선(경부선)
0
0.1km
0.2km
0.4km

라. 사업개요

구 분			사업 개요						
일반개요	사업명		영등포구 문래동 국화아파트 재건축						
	위치		서울특별시 영등포구 문래동3가 76-1번지						
	사업기간		2025년~2035년						
	지 역 . 지 구		준공업지역, 지구단위계획구역						
	주 용 도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설						
사업개요	대 지 면 적		17,794.60㎡						
	건 축 면 적		3,900.00㎡						
	연 면 적	지상	69,050.41㎡						
		지하	34,402.00㎡						
		합계	103,452.41㎡						
	건 폐 율		22.58%						
	용 적 율		399.72%						
	건 축 규 모		지하3층~지상42층, 공동주택 659세대						
주차계획	법정주차대수		692대						
	주차수요(2036년)		803대						
	계획주차대수		861대						
교통 수요 (대/시)	구 분(2036년)		승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
	계획 발생량	첨두시	10	182	2	29	12	211	223
		1일	800	800	146	146	946	946	1,892
	기존 발생량	첨두시	5	82	1	12	6	94	100
		1일	358	358	62	62	420	420	840
	순수 발생량	첨두시	5	100	1	17	6	117	123
		1일	442	442	84	84	526	526	1,052
진출입구수			2개소						

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

2 교통환경 조사분석

가. 교통시설 및 교통소통 현황

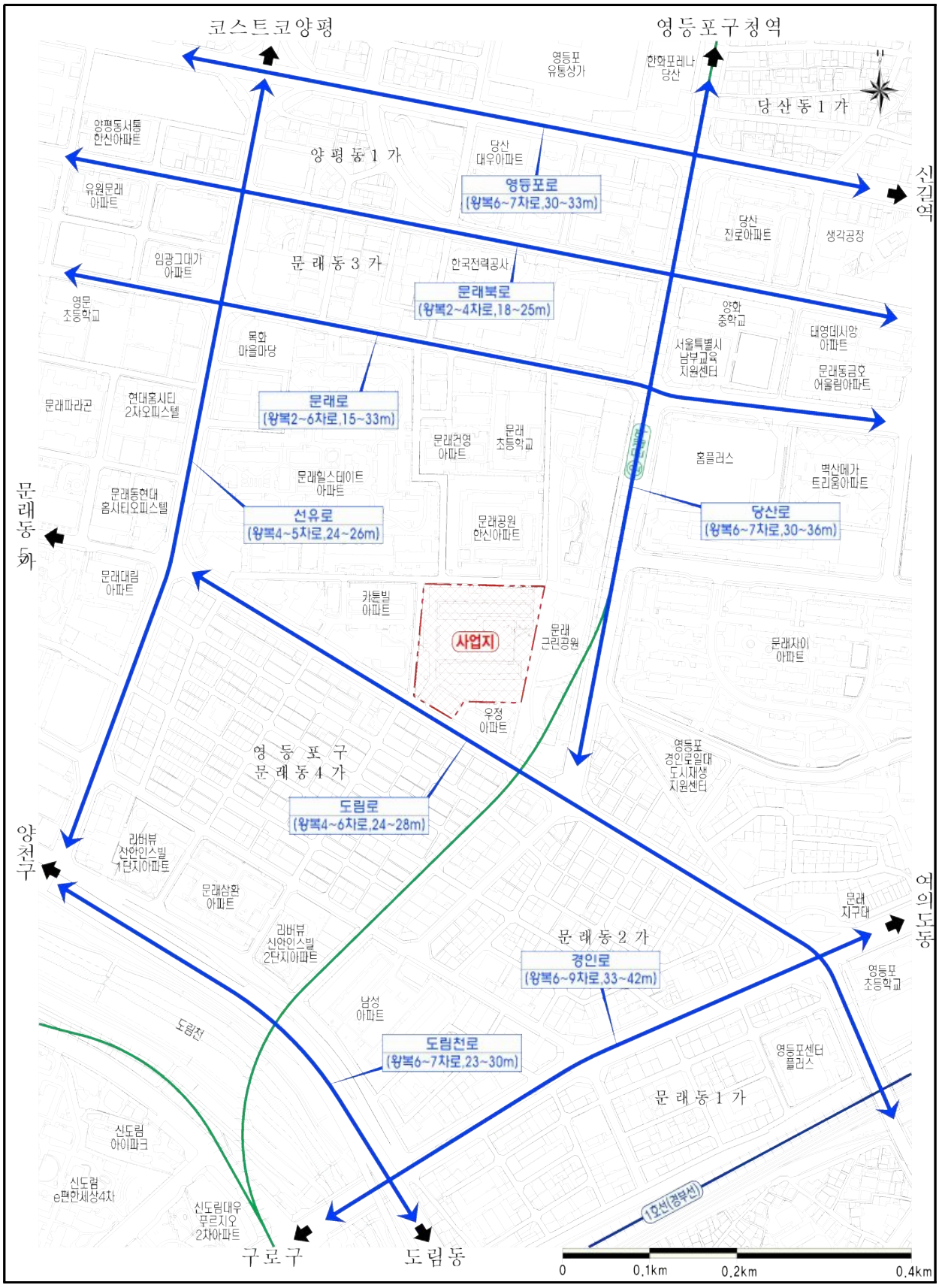
1. 가로망 현황

▪ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 동측의 당산로(왕복 6~7차로, 폭원 30~36m), 남측의 도림로(왕복 4~6차로, 폭원 24~28m)를 통해 사업지로의 접근이 가능하다.

【 주변지역 가로망 현황 】

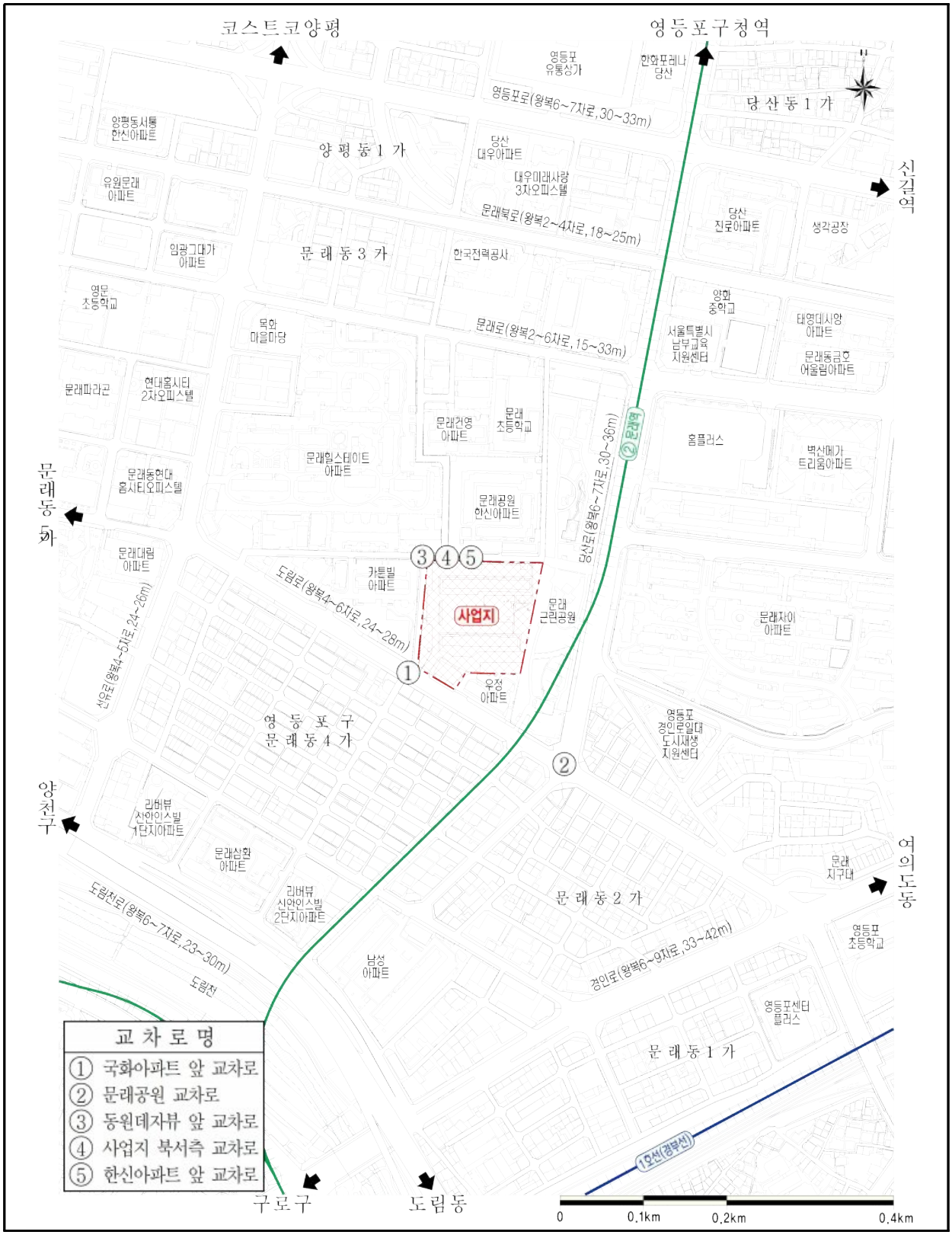
구 분	가로명	차로수(왕복)	폭원(m)	비고
남북축	선유로	4~5	24~26	-
	당산로	6~7	30~36	사업지 동측
	도림천로	6~7	23~30	-
동서축	영등포로	6~7	30~33	-
	문래북로	2~4	18~25	-
	문래로	2~6	15~33	-
	도림로	4~6	24~28	사업지 남측
	경인로	6~9	33~42	-

【 사업지 주변 가로망 현황도 】

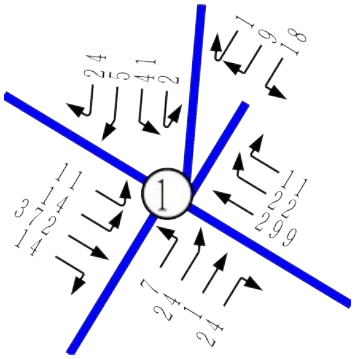


▪ 본 과업에서는 5개의 교차로를 분석대상 교차로로 선정하여 기하구조 및 신호운영 현황을 조사.분석하였다.

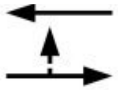
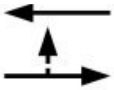
【 분석대상 교차로 KEY MAP 】



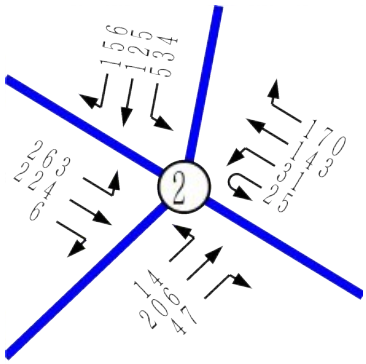
【 교차로 기하구조 현황 】

① 국화아파트 앞 교차로			
 (단위 : pcu/시)		주변가로 첨두시	08:00~09:00
		평균제어지체(초/대)	14.5
		서비스수준	A



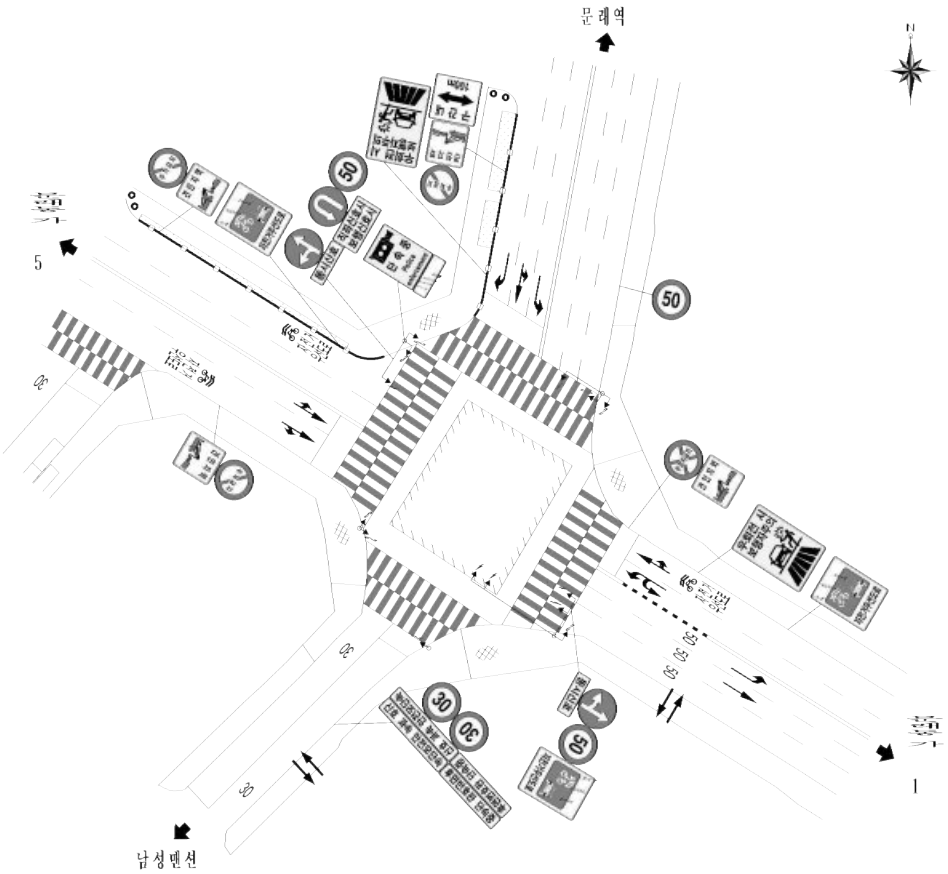
	현시1	현시2	현시3	현시4	신호주기
교차로 신호운영 현황		보행		보행	140
	27(4)	39	27(4)	39	

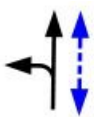
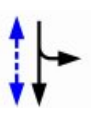
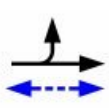
② 문래공원 교차로

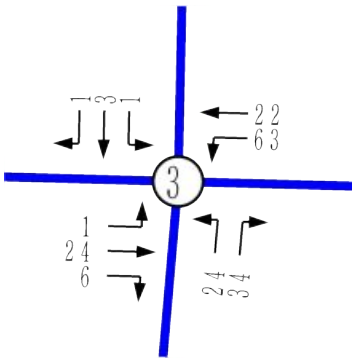


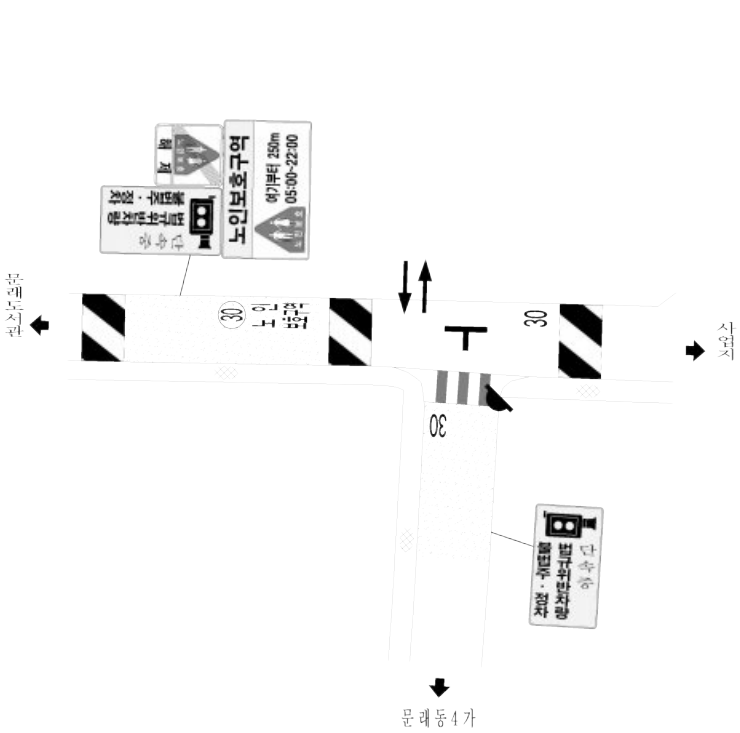
(단위 : pcu/시)

주변가로 첨두시	08:00~09:00
평균제어지체(초/대)	54.9
서비스수준	D

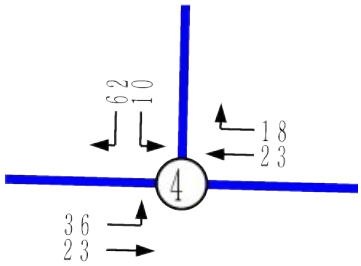


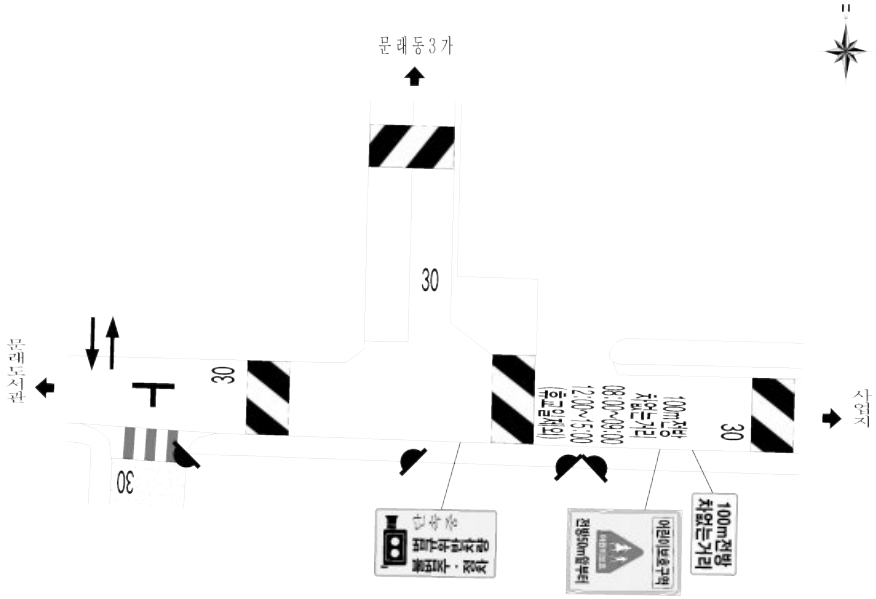
	현시1	현시2	현시3	현시4	신호주기
교차로 신호운영 현황					160
	33(4)	47(4)	35(4)	29(4)	

③ 동원데쟈뷰 앞 교차로		
 (단위 : pcu/시)	주변가로 첨두시	08:00~09:00
	시간당 상충횟수(회/시)	27
	서비스수준	A

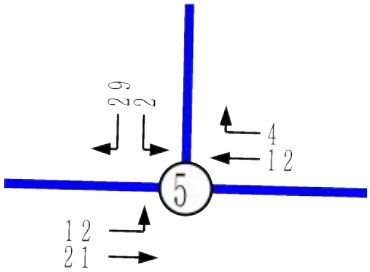


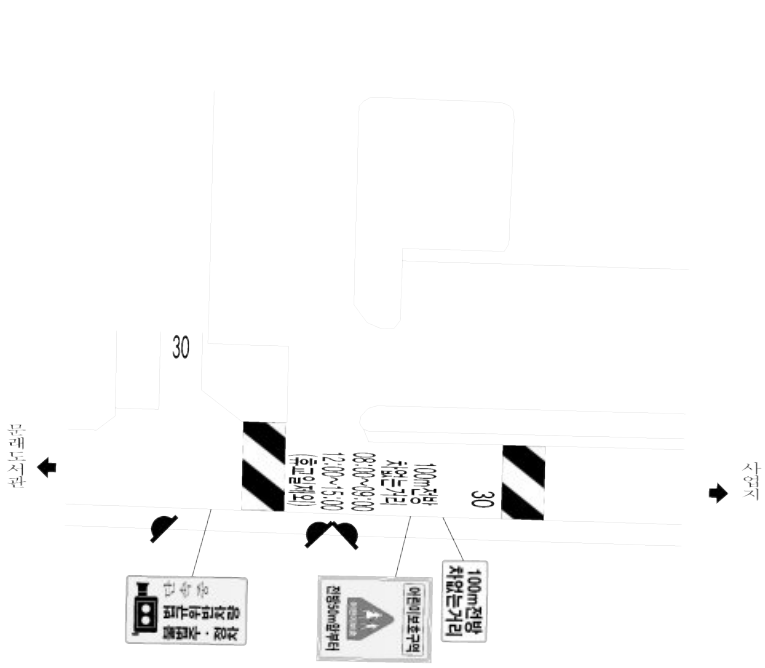
교차로 신호운영 현황	비 신 호 교 차 로

④ 사업지 북서측 교차로		
	주변가로 첨두시	08:00~09:00
	시간당 상충횟수(회/시)	26
(단위 : pcu/시)	서비스수준	A



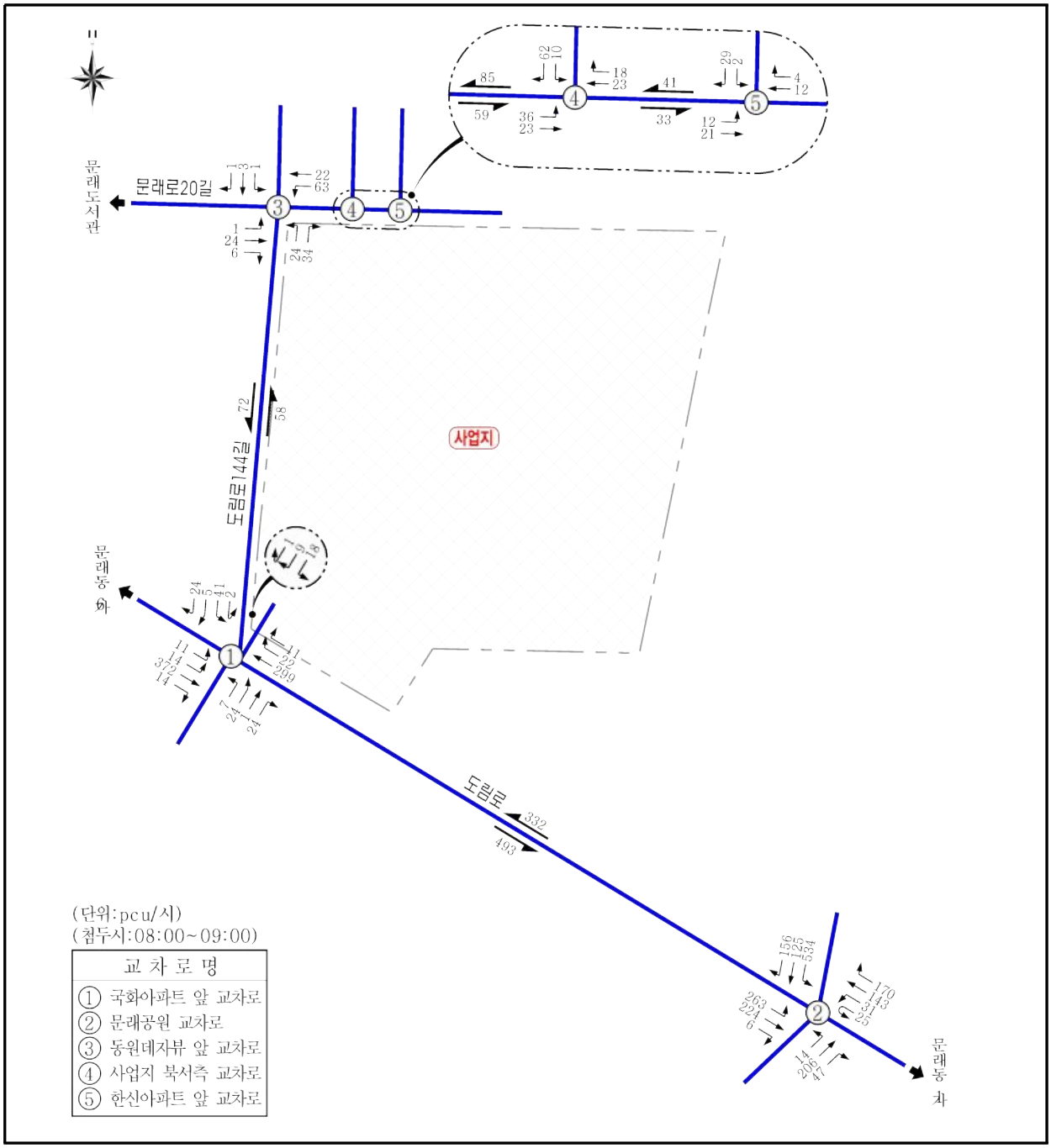
교차로 신호운영 현황	비 신 호 교 차 로

⑤ 한신아파트 앞 교차로		
	주변가로 첨두시	08:00~09:00
	시간당 상충횟수(회/시)	12
(단위 : pcu/시)	서비스수준	A



교차로 신호운영 현황	비 신 호 교 차 로

【 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황 】

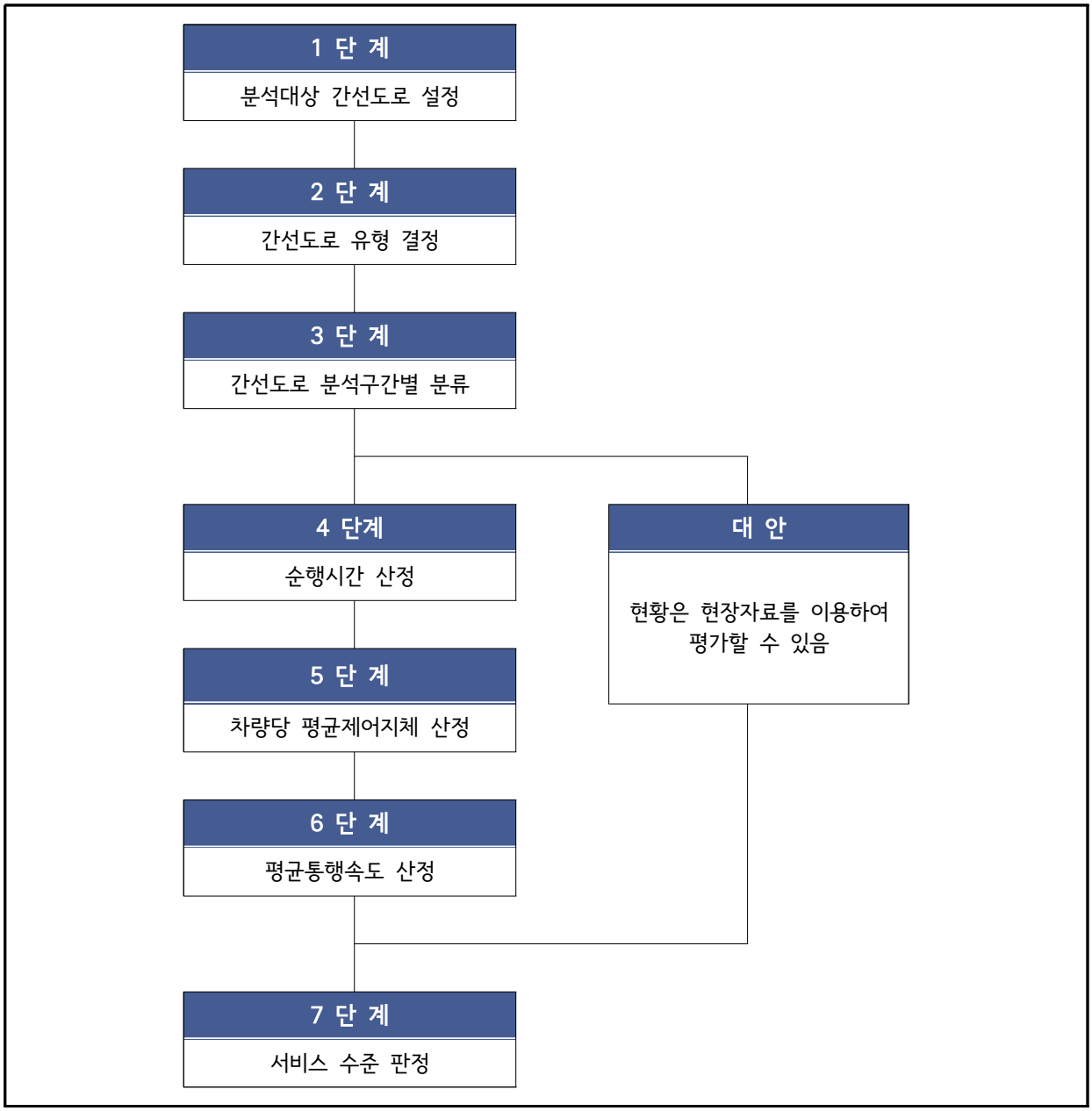


나. 교통 현황 분석

1. 도시 및 교외간선도로 분석 과정

- 간선도로는 도시 내.외의 주요지점간을 연결하고, 대량 통과교통을 주로 처리하는 등 도로망의 주 골격을 형성하고 있는 도로로서 주된 기능은 직진 교통류를 원활하게 처리하는 것이며, 부차적인 기능은 인접위계의 도로와 유.출입을 원활히 처리하는 것이다.
- 간선도로의 차량운행은 간선도로 주변환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의하여 영향을 받으며, 이러한 요소에 의하여 용량과 사용자에게 제공되는 서비스수준 등이 결정된다.
- 간선도로에서 도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도로는 평균통행속도를 사용하며, 이는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 이용하여 구한다.

【 도시 및 교외간선도로 분석과정 】



▪ 분석대상 간선도로 설정

- 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정

▪ 간선도로 유형 결정

- 본 단계에서는 도로의 기능과 설계수준, 그리고 도로여건에 따라 도로유형을 구분. 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 분류한 다음 도로여건에 따라 분류하게 됨. 간선도로의 기능과 설계수준은 고규격, 중간규격, 저규격으로 분류되며, 도로여건은 양호와 보통으로 구분된다.

【 도로구분과 도로여건에 따른 자유속도 】

도로구분 \ 도로여건	양 호(kph)	보 통(kph)
고 규 격	80	80
중 간 규 격	80	70
저 규 격	70	60

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

【 간선도로 유형 설정 】

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중 요	보 통
접 근 관 리 수 준		고	중	저
연 결 도 로		고 속 도 로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주 요 통 행 목 적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고규격	중간규격	저규격
진 출 입 로 설 치 밀 도		저	중	고
k m 당 신 호 교 차 로 수		2개이하	1~3개	2개 이상
자 유 속 도 (k p h)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양 호	보 통	
차 로 수	고 규 격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저 규 격 / 중 간 규 격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

【 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 】

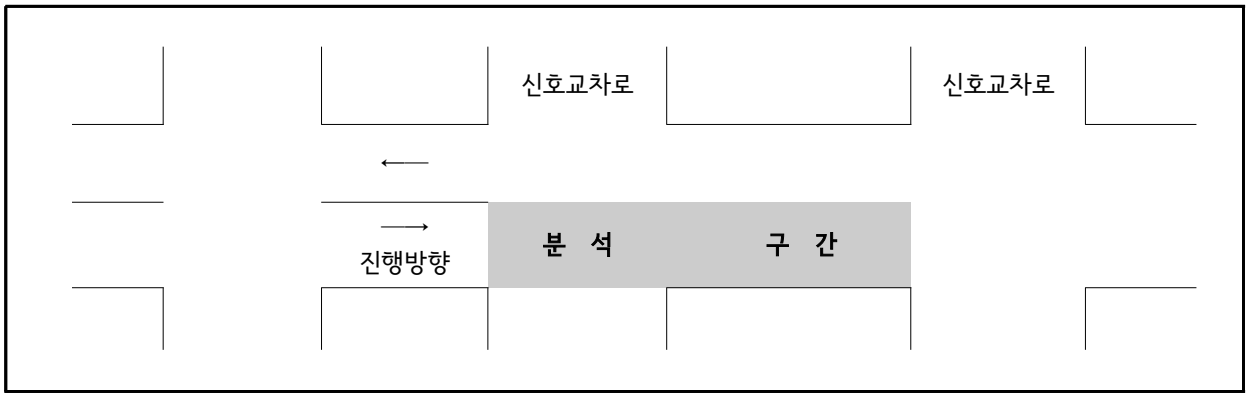
도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	I	I
중 간 규 격	I	II
저 규 격	II	III

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

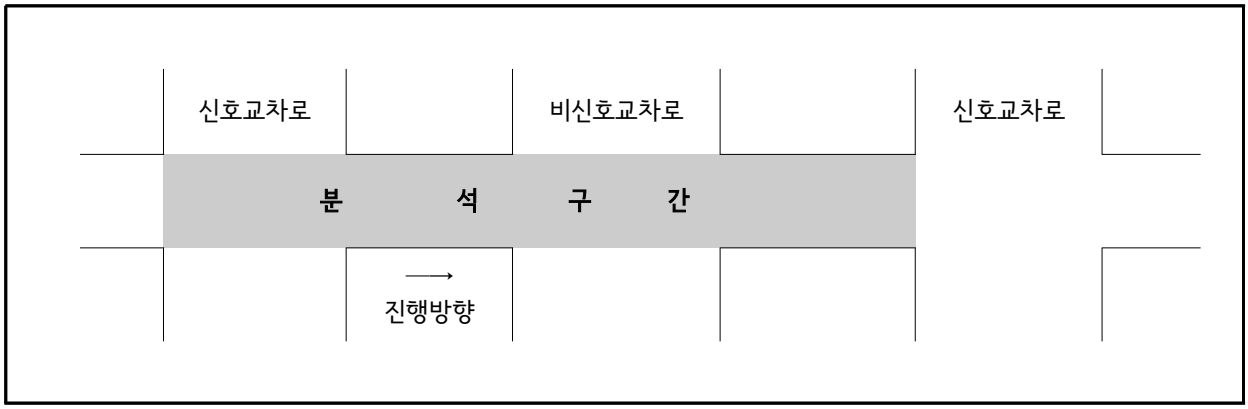
▪ 간선도로 분석구간별 분류

- 도로 분석의 기본단위는 구간으로서, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한 방향의 길이를 말함.
- 간선도로의 구간설정에는 다음 그림과 같이 양방향 통행도로와 일방향 통행도로의 2가지 형태가 있으며, 본 평가대상 간선도로는 양방향 통행도로에 속함.
- 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함.

【 양방향 통행도로의 분석구간 개념도 】



【 일방향 통행도로의 분석구간 개념도 】



▪ 순행시간 산정

- 간선도로 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 접근지체를 알아야 한다.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{\text{㎞당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

- 여기서, 평균통행속도 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(㎞/h)
구간길이 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(㎞)
km당 순행시간 : 간선도로 전체 또는 일부 구간의 ㎞당 총순행시간(sec/㎞)
교차로총접근지체 : 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상 범위내의 교차로에서의 총 접근지체sec)
3600 : 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

【 km당 구간 순행시간 】

(단위 : sec/km)

도 로 유 형	Ⅰ		Ⅱ		Ⅲ	
구간거리 \ 노변마찰	대	소	대	소	대	소
≤ 0.1	108	86	143	102	178	119
≤ 0.2	80	66	100	75	119	85
≤ 0.3	71	59	85	67	99	74
≤ 0.4	66	56	77	63	88	69
≤ 0.5	63	54	73	60	83	65
≤ 0.6	61	53	70	58	79	63
≤ 0.7	60	52	68	57	75	62
≤ 0.8	59	51	66	56	74	61
≤ 0.9	58	50	65	55	72	60
〉 0.9	58	50	65	54	72	58

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

【 노변마찰 정도 설정 기준 】

도 로 유 형	Ⅰ 유형		Ⅱ 유형		Ⅲ 유형	
노변마찰요인 \ 노변마찰	대	소	대	소	대	소
버스정류장수(개/km)	> 2	≤ 2	> 2	≤ 2	> 2	> 2
진출입로수(개/km)	> 2	≤ 2	> 3	≤ 3	> 4	≤ 4

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

▪ 교차로 접근지체 산정

- 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체이다.

$$d = d_1 \times PF \times f_{CW} + d_2 + d_3$$

여기서, d : 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 : 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d_2 : 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF : 연동계수

f_{CW} : 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d_3 : 추가지체

- 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같다.

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1-[\min(1,X)\frac{g}{C}]}$$

$$d_2 = 900T\left[(x-1)+\sqrt{(x-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \quad \text{(유형 Ⅰ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad \text{(유형 Ⅱ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \quad \text{(유형 Ⅲ)}$$

여기서, T : 분석기간의 길이(h)

C : 신호주기(s)

g : 유효 녹색시간(s)

X : 해당 차로군의 포화도

c : 분석기간 중 해당차로군의 용량

x : 교통량/용량비(v/c)

Q_b : 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V : 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

- 추가지체 d_3가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같다.

. 유형Ⅰ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우

. 유형Ⅱ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우

. 유형Ⅲ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

- 만일 링크 중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동 보정된 균일지체값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{CW})를 곱해 주어야 한다.

【 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{CW}) 】

횡단보도의 수(개)		0	1	2이상
보정계수(f_{CW})	비연동인 경우	1.0	1.0	1.1
	연동인 경우	1.0	1.1	1.2

주 : 횡단보도의 수는 분석구간 내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

▪ 평균통행속도 산정

- 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총접근지체를 알아야 한다.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{\text{km당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

여기서, 평균통행속도 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(㎞/h)

구간길이 : 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(㎞)

km당 순행시간 : 간선도로 전체 또는 일부 구간의 ㎞당 총순행시간(sec/㎞)

교차로총접근지체 : 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상 범위내의 교차로에서의 총접근지체(sec)

3600 : 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

▪ 서비스수준 평가

- 서비스수준 결정은 간선도로 유형과 자유속도를 기준으로 하여 분석하며 서비스 분석기준은 다음표와 같다.

【 도시 간선도로 서비스수준 】

간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
서비스수준	평 균 통 행 속 도 (kph)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	〈 6	〈 6	〈 5

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

2. 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과

▪ 본 사업지의 주변가로 분석결과, 평균통행속도는 “15.4~19.6km/h”, 서비스수준은 "E"로 분석되었다.

【 도시 및 교외간선도로 분석결과 】

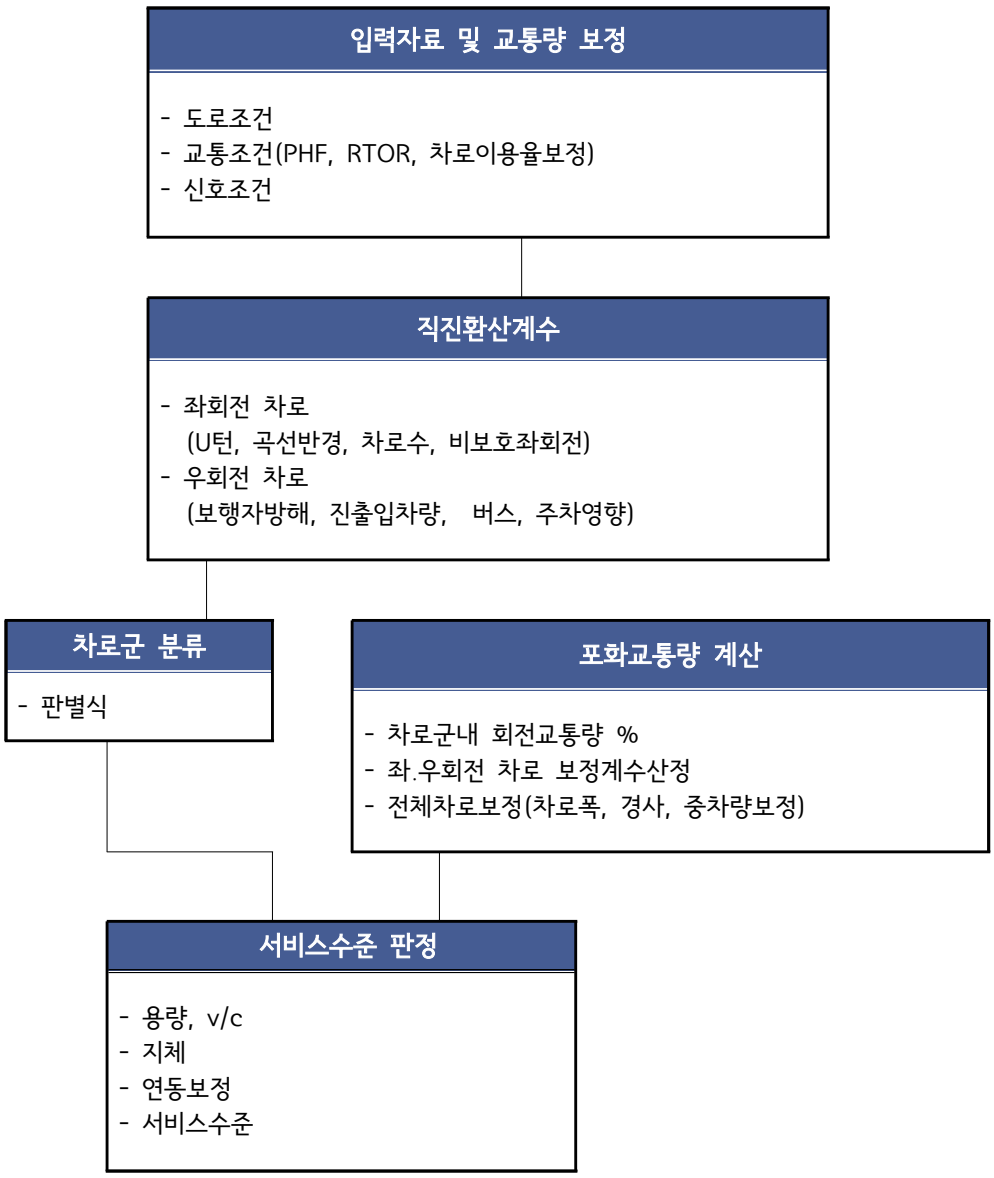
구 간			도로 유형	거리 (km)	구간 총 시간 (초)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수 준
① 국화아파트 앞 교차로	→	② 문래공원 교차로	Ⅲ	0.25	49.0	15.4	E
② 문래공원 교차로	→	① 국화아파트 앞 교차로	Ⅲ	0.25	38.5	19.6	E

< 이하 여백 >

1) 신호교차로 분석방법

- 신호교차로는 두 도로가 만나는 교차로에서 상충이 발생하는 각 방향별 교통류를 신호등으로 안전하고 효율적으로 처리하기 위한 중요한 교통시설이다. 이러한 신호교차로는 도로상의 연속적인 교통흐름을 단절시키는 역할을 하므로 단속류 교통시설에 속하게 한다.
- 신호교차로의 용량분석은 1시간을 단위로 1시간동안 계속 녹색신호를 받는다는 가정 하에서 포화교통류율을 산정하고, 여기에 각 접근로의 방향별 유효녹색시간비를 곱하여 이동류의 용량을 산정하여 교차로 전체의 임계포화도를 파악한다. 이러한 용량분석과정을 수행한 후 주요 효과척도로써 지체를 산정하고 산정된 지체를 이용하여 서비스수준을 결정한다.
- 신호교차로의 서비스수준 분석 과정은 다음과 같다.

【 신호교차로 서비스수준 분석과정 】



▌신호교차로의 이상적인 조건

▪ 신호교차로의 이상적인 조건은 다음과 같다.

- 차선폭 : 3.0m/차로 이상
- 경사가 없는 접근부
- 교통류는 직진이며, 모두 승용차로 구성
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 버스 정류장이 없을 것
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 노상 주.정차 시설이 없을 것
- 접근부 정지선이 상류부 60m 이내에 진출입 차량이 없을 것

▌신호체계

▪ 교차로에서의 신호운영체계는 실제로는 매우 복잡하고 다양한 형태로 운영되고 있으나 신호시간의 가변성에 따라 고정식(Pretime Operation)과 교통대응식(Traffic Response Operation)으로 구분된다.

▪ 고정식은 신호시간 즉, 주기, 현시, 녹색신호 연동값이 일정 기간동안 변하지 않고 정해진 신호시간 계획에 따라 교통류를 제어하는 신호운영 방식이며, 교통대응 방식은 교통수요의 변동에 따라 신호시간이 수시로 변동하는 방식을 말한다.

▌교차로 구조

▪ 신호교차로의 구조는 신호교차로의 운영에 미치는 영향이 크며 이는 다음과 같다.

- 신호교차로의 접근부수 : 3지, 4지 및 다지교차로
- 접근부의 각 방향별 교통류 : 직진, 좌회전 및 우회전 교통류
- 각 방향별 차선수
- 접근부 주변의 교통상황 : 차량의 주·정차, 버스정류장, 진·출입로 교통상황
- 접근부 이용 상황 : 일방통행, 전용차선, 가변차선, 횡단보도활용, 교통섬 등 도류화 시설
- 접근부의 기하구조 : 차선폭, 차도폭, 구배, 회전곡선반경

▌용량 및 서비스 수준

▪ 신호교차로의 용량은 교차로에 정지한 차량이 출발하여 계속해서 진행될 때 나타나는 포화교통류율과 신호시간에 의해 녹색신호시간 비율에 의해 결정되며 우리 나라의 경우 녹색신호가 켜진 후 정지하였던 차량이 출발하기 시작하여 6번째 차량부터 나타나는 차량간 차두간격(포화교통류율)과 녹색신호시간에 의해 결정하고 있다.

- 신호교차로에서의 포화교통류율은 정지하였던 차량이 녹색신호가 켜진 후 어느 정도의 시간이 지난 후 일정한 비율로 교차로를 통과하는 안정된 상태를 이룰 때 1시간 동안의 통과량에 해당하는 교통량을 의미한다. 따라서 신호교차로에서의 용량은 이러한 포화교통류율로서 녹색신호시간동안 통과할 수 있는 교통량이므로 포화교통류율에 녹색신호시간 비율을 곱하여 결정할 수 있으며 다음과 같이 표현할 수 있다.

  ci = Si×(g/C)i

  여기서, ci = 신호교차로 이동류 i의 용량(vph)

  Si = 신호교차로 이동류 i의 포화교통류율(vph)

  gi = 신호교차로 I의 유효녹색시간(초)

  C = 주기(초)

- 산호교차로 이동류 i의 포화교통류는 직접 현장측정 방법과 보정계수를 이용하여 산출하는 방법 등 2가지가 있으며 후자의 보정계수 적용방법은 다음과 같다.

  $$S_i = S_0 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

  여기서, S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

  S_0 : 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)

  N_i : i 차로군의 차로수

  f_{LT} , f_{RT} : 좌·우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)

  f_w : 차로폭 보정계수

  f_g : 접근로 경사 보정계수

  f_{HV} : 중차량 보정계수

- (V/c)i 는 i차로군의 교통량과 용량의 비를 의미하는 것으로서 이를 포화도(degree of saturation)라 하고 Xi로 나타내기도 한다. 따라서 교통량비와 포화도와의 관계는 다음과 같이 나타낼 수 있다.

  $$X_i = \left(\frac{V}{c}\right)_i = \frac{V_i}{S_i\left(\frac{g_i}{C}\right)} = \frac{V_i C}{S_i g_i}$$

  여기서, X_i = (v/c)i = i 차로군의 포화도

  V_i = i 차로군의 교통량(vph)

  g_i/C = i 차로군의 유효녹색시간비

▪ 신호교차로에서의 V/C비는 각 이동류별로 산정하며, 특별히 교차로 전체의 V/C비는 산정하지 않는다. 대신에 각 접근로의 임계이동류로부터 임계 V/C비를 산정한다. 임계이동류란 같은 현시를 받는 이동류중 가장 큰 V/C비를 나타내는 이동류를 의미하며 임계 V/C비는 임계이동류의 V/C비의 합을 의미하는 다음의 관계식으로부터 결정한다.

$$Xc = (C/C-L) \times \Sigma(v/s)ci$$

여기서, Xc = 교차로 임계 V/C비

Σ(v/c)i = 임계이동류 V/C비의 합계

C = 신호주기(초)

L = 신호주기내의 총 손실시간

▪ 임계 V/C비는 교차로 전체의 포화도 상태를 나타내는 지표가 되고, 신호교차로의 신호주기와 현시를 새로이 결정할 필요가 있을 경우 이용될 수 있다.

▪ 신호 교차로의 용량분석 후 지체를 결정하기 위해 본 과업에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』을 이용하여 평균제어지체를 산출하였다. 제어지체란 접근부의 감속지체 및 정지지체, 출발시의 가속지체를 모두 합한 접근지체를 말하며, 다음과 같은 공식으로 나타낼 수 있다.

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한대 연동보정계수

d_2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

d_3 = 통과하지 못한 차량군의 잔여요구 지체

▪ 신호교차로의 서비스수준과업은 국토교통부의 도로용량편람에서 제시하고 있는 차량당 평균제어지체를 기준으로 산정토록 되어 있는바, 본 과업 에서도 이를 토대로 서비스수준을 판단하였다.

【 신호교차로의 서비스수준 과업기준 】

서비스 수준	교 통 류 의 상 태	차량당제어지체
A	전혀 지체를 받지 않는 자유로운 운전	≤ 15초
B	속도에 약간의 제약을 받음	≤ 30초
C	약간 많은 교통량으로 속도 및 통행제한	≤ 50초
D	통행에 많은 제약을 받으나 견딜만한 상태	≤ 70초
E	순간 순간 멈추며 도로용량에 접근	≤ 100초
F	속도를 거의 낼 수 없고 교통혼잡이 발생	≤ 220초
FF	교차로를 통과하는데 평균적으로 2주기 이상 3주기 이내의 시간소요	≤ 340초
FFF	극도로 혼잡한 상황, 교차로를 통과하는데 3주기 이상 소요	> 340초

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

2) 무통제 교차로 분석방법

- 무통제 교차로란 비신호교차로에서 접근하는 모든 방향에 동등하게, 먼저 진입한 차량에게 우선권이 주어지는 교차로를 말하며 서비스수준 분석은 다음과 같은 4단계의 과정을 거친다.

▌방향별 교통량 입력

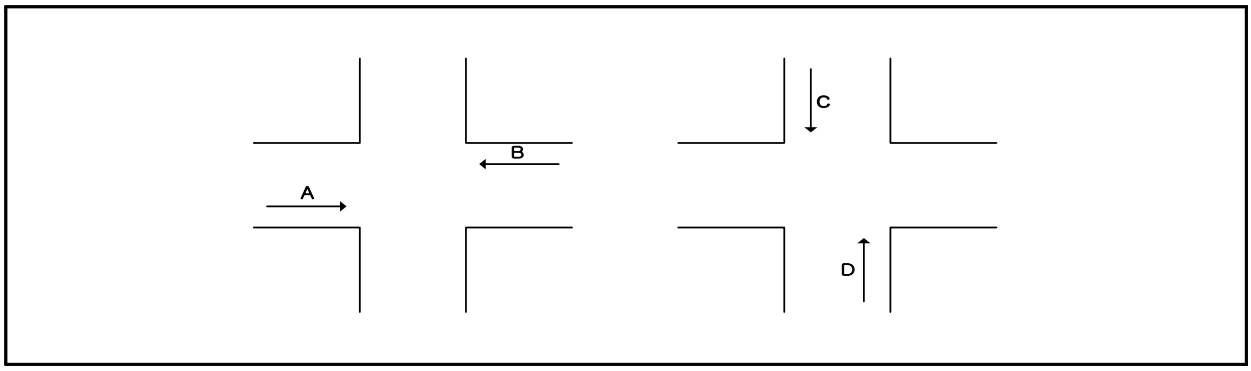
- 무통제 교차로 조사지점에 진입하는 각 방향별 교통량을 조사하여 입력한다.

▌교통량 중차량 보정

- 각 방향별 교통량을 조사하고, 전체 방향별 교통량 중 승용차 이외의 중차량에 대하여 승용차 환산계수를 적용하여 승용차 환산교통량을 구한다.
  여기서, 승용차 이외의 중차량에 대한 승용차 환산계수는 일괄적으로 1.8을 적용한다.

▌주도로의 교통량비 산정

- 보정된 각 방향별 교통량을 이용하여, 대향 교통량과 합하고 가로별로 교통량을 비교하여 주도로 및 주도로 교통량비를 결정한다.
- 다음 그림과 같이 A와 B의 교통량의 합과 C와 D의 교통량의 합중에서 큰 값을 가진 가로가 주도로가 되며, 전체 진입 교통량 대비 주도로 비가 결정된다.



【 주도로 비율 산정에 따른 차량진행방향(네갈래 교차로) 】

▌서비스 수준 판정

▪ 계산된 교차로 진입 교통량을 통하여 서비스 수준을 판정한다.
이때, 교차로 진입교통량에 따른 상충횟수는 다음 식에 의하여 계산할 수 있다.

$$y = ax$$

여기서, y = 시간당 상충횟수 (회/시)

x = 교차로 총교통량(대/시)

▪ 위의 회귀식을 이용하여 무통제 교차로의 서비스 수준이 결정된다.
여기에서, 비신호교차로의 교통류 특성을 감안할 때, 서비스수준 E 상태를 용량상태라고 정의할 수는 없다.

【 무통제 교차로의 서비스수준 】

서비스수준	교차로 총교통량(vph)			시간당 상충횟수 (회/h)
	주도로교통량비율 < 60%	주도로교통량비율 < 70%	주도로교통량비율 ≥ 70%	
A	≤ 320	≤ 360	≤ 400	≤ 60
B	≤ 640	≤ 720	≤ 800	≤ 120
C	≤ 960	≤ 1,080	≤ 1,200	≤ 180
D	≤ 1.280	≤ 1,440	≤ 1,600	≤ 240
E	≤ 1,600	≤ 1,800	≤ 2,000	≤ 300
F	> 1,600	> 1,800	> 2,000	> 300

주 : 교차로 총교통량은 전방향 진입교통량의 합을 말한다.

자료 : 『도로용량편람 2013, 국토교통부』

3) 교차로 서비스수준 분석결과

▪ 본 사업지 주변 분석대상 교차로의 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 경우 평균제어지체 “14.5~54.9초/대”, 서비스수준 “A~D", 비신호교차로의 경우 시간당 상충횟수 “12~27회/시”, 서비스수준 “A”로 분석되었다.

【 신호교차로 서비스수준 분석결과 】

교차로명	교통량(pcu/시)	시간당 상충횟수(회/시)	서비스수준
① 국화아파트 앞 교차로*	899	14.5	A
② 문래공원 교차로*	1,944	54.9	D
③ 동원데쟈뷰 앞 교차로	179	27	A
④ 사업지 북서측 교차로	172	26	A
⑤ 한신아파트 앞 교차로	80	12	A

주 : *교차로는 신호교차로이며, 효과척도는 평균제어지체(초/대)임.

< 이하 여백 >

다. 토지이용현황 및 주변지역 개발계획

1. 토지이용 현황

가) 영등포구 용도지역 지정현황

▪ 본 사업지가 속한 영등포구의 용도지역 지정현황(2022년 기준)을 살펴보면, 전체면적 24,354,829㎡중 녹지지역이 8,708,804㎡로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 주거지역 8,005,840㎡, 공업지역 5,024,926㎡, 상업지역 2,615,259㎡로 구성되어있다.

[영등포구 용도지역 지정현황]

구 분	합계	녹지지역	주거지역			공업지역	상업지역		
		자연녹지	소계	일반주거	준주거	준공업	소계	일반	근린
면적(㎡)	24,354,829	8,708,804	8,005,840	7,059,387	946,453	5,024,926	2,615,259	2,562,186	53,073
비율(%)	100.0%	35.8%	32.9%	29.0%	3.9%	20.6%	10.7%	10.5%	0.2%

자료 : 제28회 영등포통계연보, 2024.06, 영등포구청

나) 영등포구 지목별 토지이용 현황

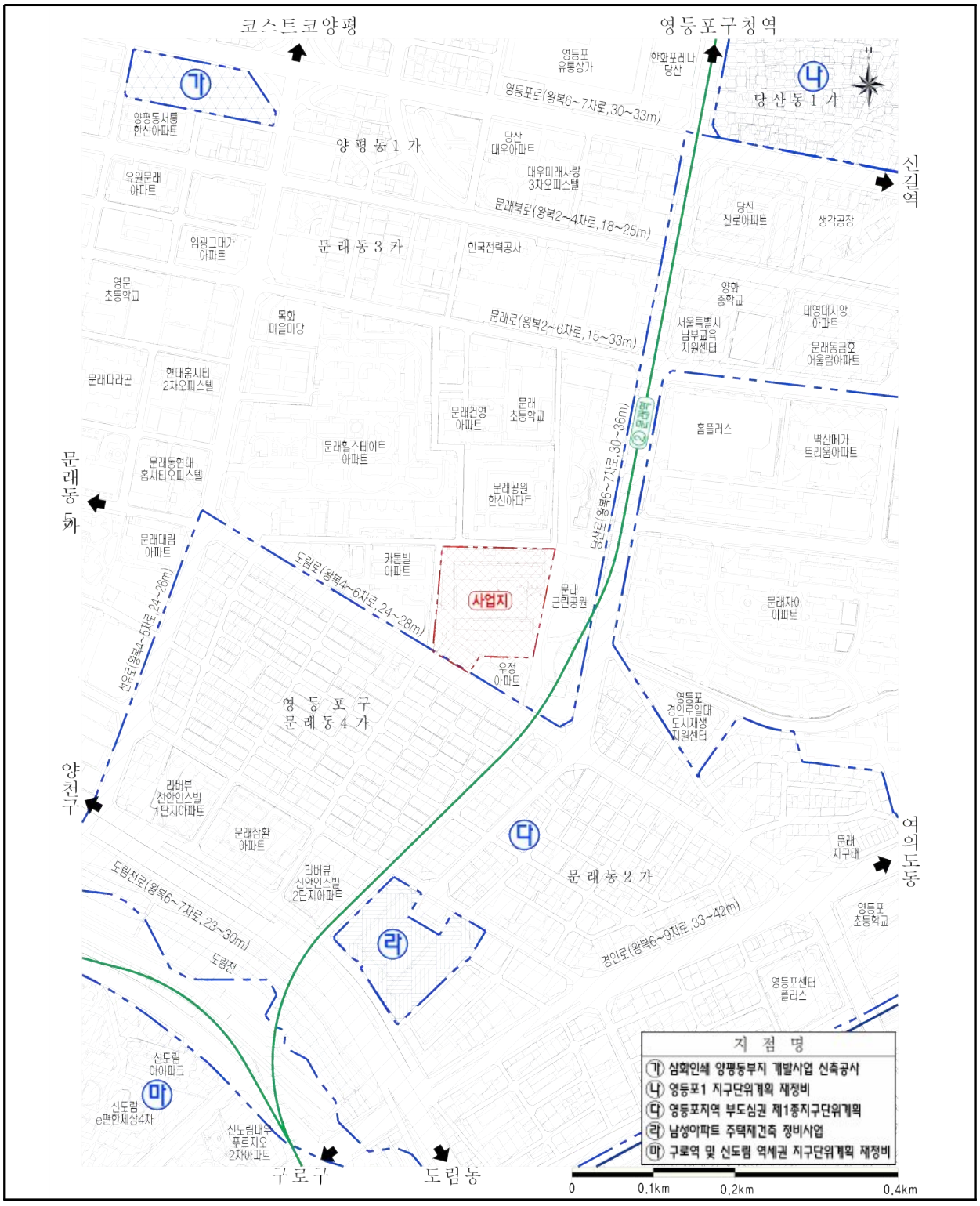
▪ 본 사업지가 속한 영등포구 지목별 토지이용현황(2022년 기준)을 살펴보면 전체면적 24,580,898㎡ 중 대지가 9,521,381㎡로 전체면적의 약 38.7%를 차지하고 있으며, 하천과 도로가 각각 8,077,513㎡, 4,265,450㎡를 차지하고 있다.

[영등포구 지목별 토지이용 현황]

구분	합계	대지	하천	도로	공원
면적(㎡)	24,580,898	9,521,381	8,077,513	4,265,450	660,839
비율(%)	100.0%	38.7%	32.9%	17.4%	2.7%
구분	학교용지	제방	공장용지	철도용지	기타
면적(㎡)	557,447	313,503	282,784	256,227	645,754
비율(%)	2.3%	1.3%	1.2%	1.0%	2.6%

자료 : 제28회 영등포통계연보, 2024.06, 영등포구청

【 주변지역 개발 계획도 】


코스트코양평
영등포구청역
신길역
문래동3가
양평동1가
당산동1가
문래동4가
문래동2가
양천구
구로구
도림동
여의도동
문래동
사업지
가
나
다
라
마
지 점 명
(가) 삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사
(나) 영등포1 지구단위계획 재정비
(다) 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획
(라) 남성아파트 주택재건축 정비사업
(마) 구로역 및 신도림 역세권 지구단위계획 재정비
0
0.1km
0.2km
0.4km

2. 주변지역 개발계획

가) 삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사

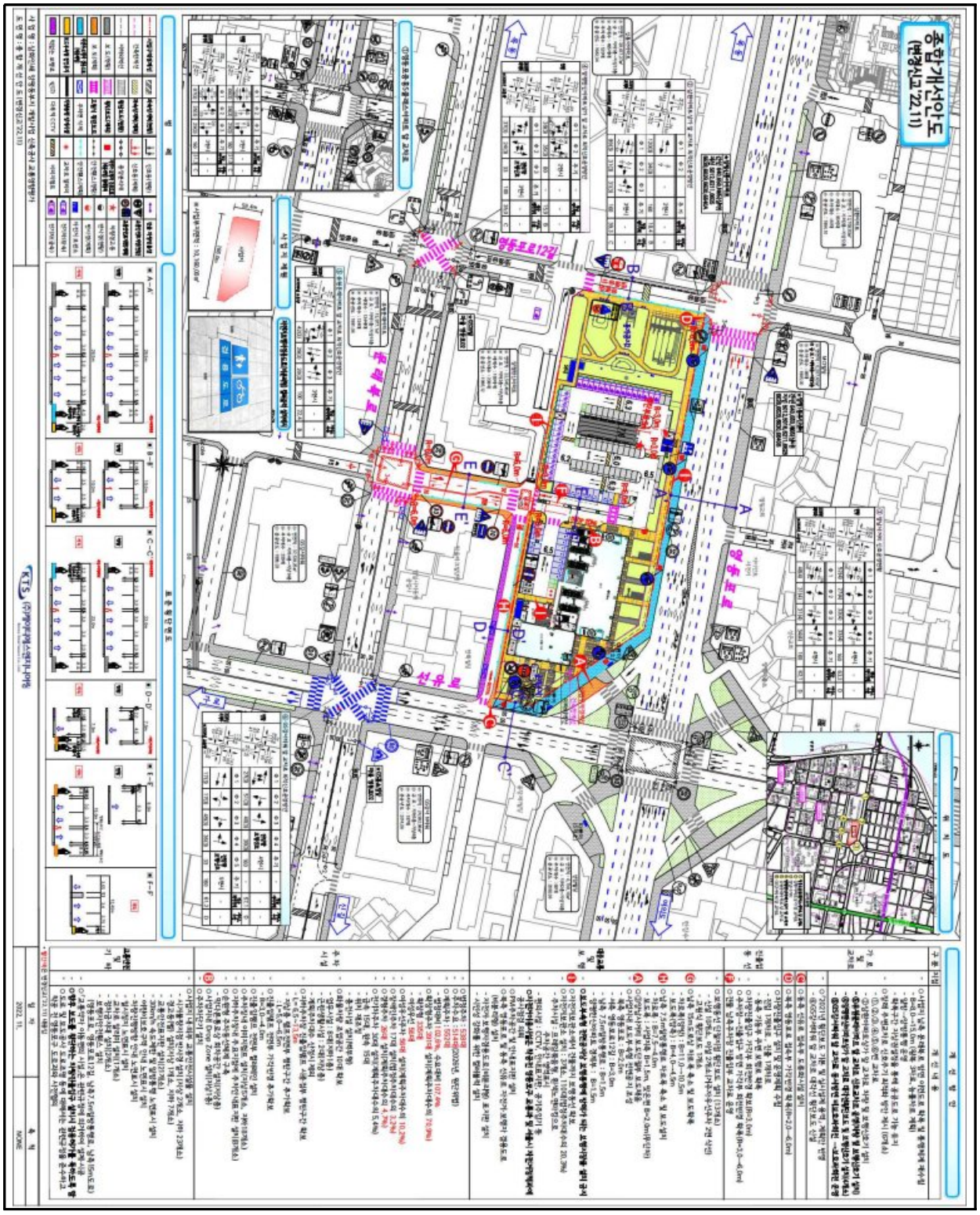
구 분		사 업 내 용
인·허가 관련법규		건축법 제11조
사 업 명		삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사
대지위치		서울특별시 영등포구 양평동1가 19
지역·지구		도시지역, 준공업지역
용도		업무시설, 제2종 근린생활시설
사업기간		~2025년
규모		지하4층~지상20층
건축규모	대지면적	10,160.00㎡
	건축면적	3,083.13㎡
	연면적	69,874.76㎡
	지상층	48,765.34㎡
	지하층	21,109.42㎡
	건폐율	30.35%(법정 60%이하)
	용적율	479.97%(법정 480%이하)
주차규모	법정주차	538대
	주차수요	514대(2026년 원단위법)
	계획주차	552대(자주식 100.0%) - 법정주차의 102.6%, 주차수요(2026년)의 107.4% - 확장형주차 391대(계획주차의 70.9%) - 여성우선주차 56대(계획주차의 10.2%) - 장애인주차 17대(법정주차의 3.2%) - 경형주차 26대(계획주차의 4.7%) - 전기차주차 30대(계획주차의 5.4%) - 조업주차 10대(계획주차대수에서 제외)
진.출입구 개소		1개소

발생 교통량	2026년							2028년						
	승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	17	182	34	34	51	216	267	17	181	33	33	50	214	264
1일 발생교통량(대/일)	964	964	294	294	1,258	1,258	2,516	958	958	287	287	1,245	1,245	2,490

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 18~19시임

자료 : 삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사 교통영향평가(변경신고), 2022.11, ㈜KTS엔지니어링

【 삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사 종합개선안도 】



나) 영등포1 지구단위계획 재정비

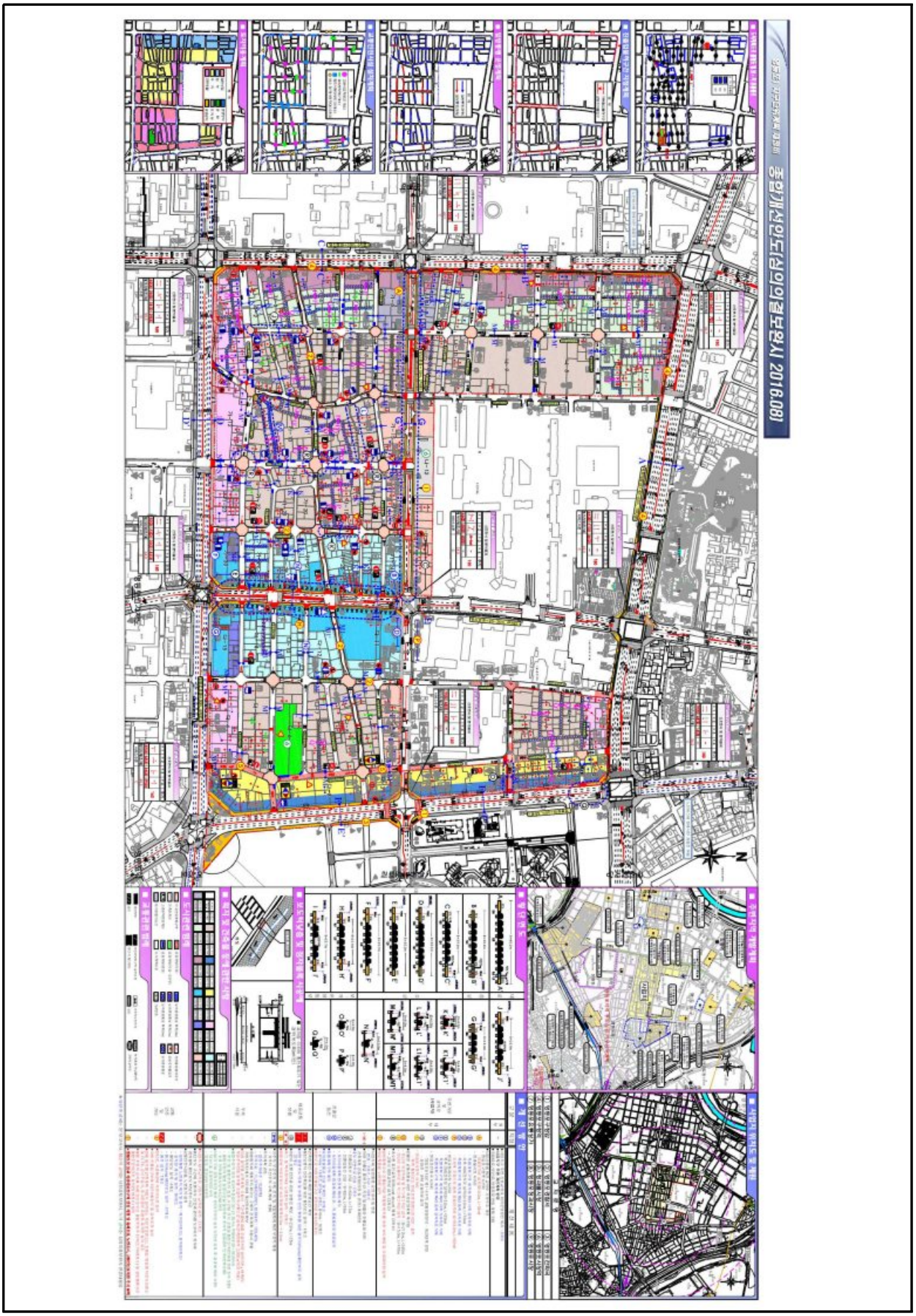
구 분	사 업 내 용
사 업 명	영등포1 지구단위계획 재정비
사업지 위치	서울특별시 영등포구 당산동1~3가 및 영등포동 6, 7가 일대
사 업 시 행 자	영등포구
사 업 기 간	2010년 ~ 2025년
지역지구현황	일반상업지역, 준공업지역
주 용 도	주거시설, 근린생활시설, 업무시설, 상업시설
부 지 면 적	335,240㎡
건 폐 율	60% 이하
허 용 용 적 율	350~800% 이하
주 용 도	주거시설, 근린생활시설, 업무시설, 상업시설
법 정 주 차 대 수	10,397대
주 차 수 요 대 수	2026년: 11,468대 2030년: 11,374대

구 분			유입	유출	계
발생교통량	주변가로첨두시 (대/시)	2026년	1,133	528	1,661
		2030년	1,141	531	1,672
	사업지첨두시 (대/시)	2026년	1,446	1,884	3,330
		2030년	1,431	1,871	3,302
	1일 (대/일)	2026년	15,340	15,340	30,680
		2030년	15,201	15,201	30,402

주 : 주변가로 첨두시는 08~09시이며, 사업지구 첨두시는 18~19시임

자료 : 영등포1 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경심의), 2016.08, ㈜태승알엔디

【 영등포1 지구단위계획 재정비 종합개선안도 】



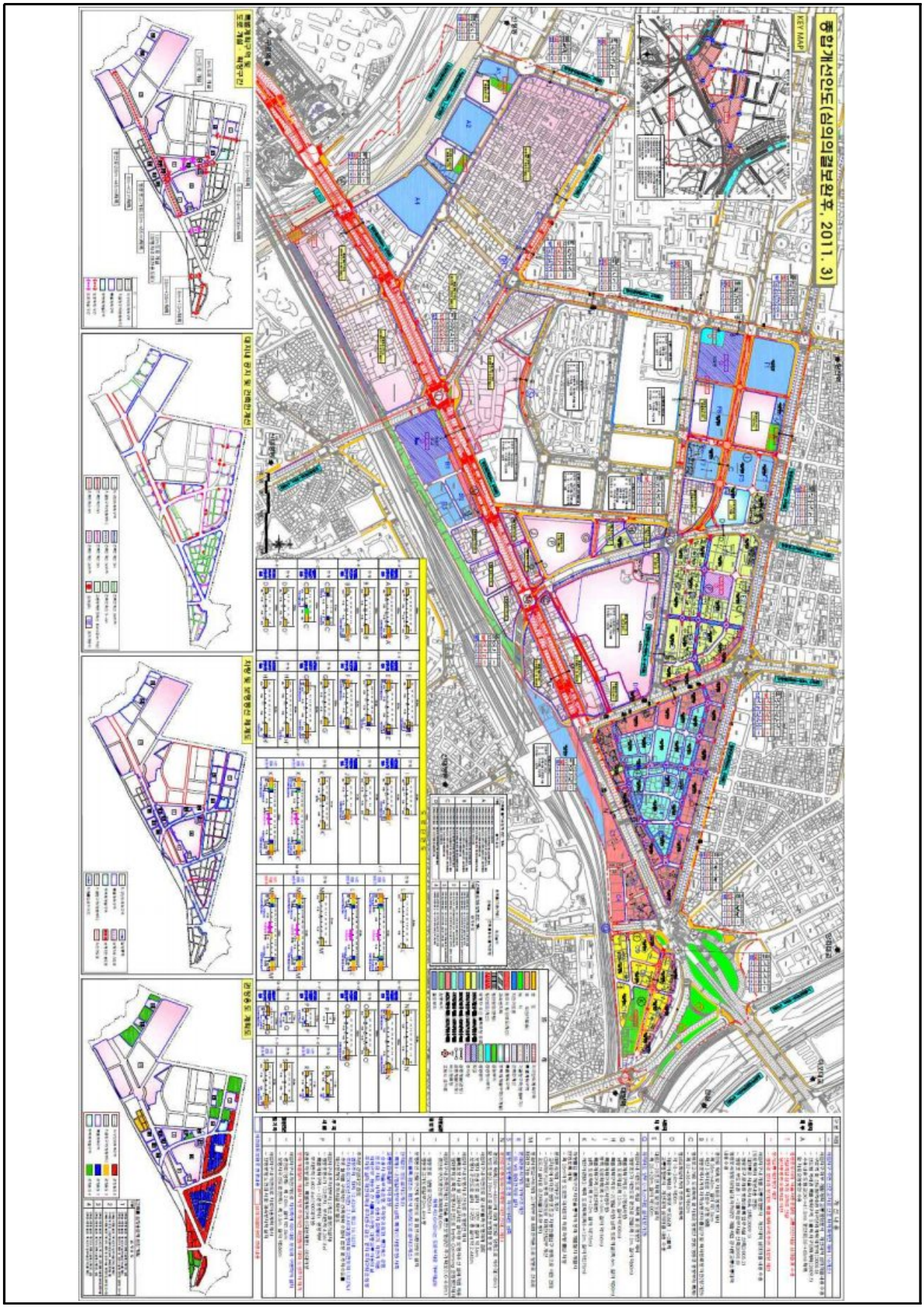
다) 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획

구 분			내 용
사 업 명			영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획
사업지 위치			서울특별시 영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대
사 업 시 행 자			영등포구
사 업 기 간			2010년 ~ 2015년
지역지구현황			제1종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역 준공업지역, 중심지미관지구, 일반미관지구, 방화지구
주 용 도			주거시설, 판매시설, 업무시설, 근린생활시설, 아파트형공장, 교육연구시설, 문화및집회시설
부 지 면 적			1,294,190.00 ㎡
건 폐 율			60% 이하
기준 용적율			250~600% 이하
허용 용적율			360~800% 이하
높 이 계 획			최고높이 40~150m 이하(특별계획구역은 별도지정)
주차계획	법정주차		최저 12,426대 최고 16,152대
	주차수요(2020년)		21,348대
	계획주차		주차장부지(2개소) : 7,864.1㎡(부지면적의 0.61%, 기설치) 공용주차장(1개소) : 50대이상(특별계획구역Ⅱ내)
발생교통량	순수발생량(2020년)(대/시)	주변가로 첨두시	6,787대 (유입 6,188대, 유출, 599대)
		사업지구 첨두시	9,352대 (유입 1,769대, 유출 7,583대)
		일 일	99,950대 (유입49,975대, 유출 49,975대)
	사업지 전 체(2020년)(대/시)	주변가로 첨두시	12,056대 (유입10,208대, 유출 1,848대)
		사업지구 첨두시	17,323대 (유입 4,647대, 유출12,676대)
		일 일	181,672대 (유입90,836대, 유출90,836대)

주 : 주변가로 첨두시는 08~09시이며, 사업지구 첨두시는 18~19시임

자료 : 영등포 부도심권 제1종지구단위계획 교통영향분석·개선대책, 2011.03, ㈜교우엔지니어링

【 영등포 부도심권 제1종지구단위계획 종합개선안도 】



라) 남성아파트 주택재건축 정비사업

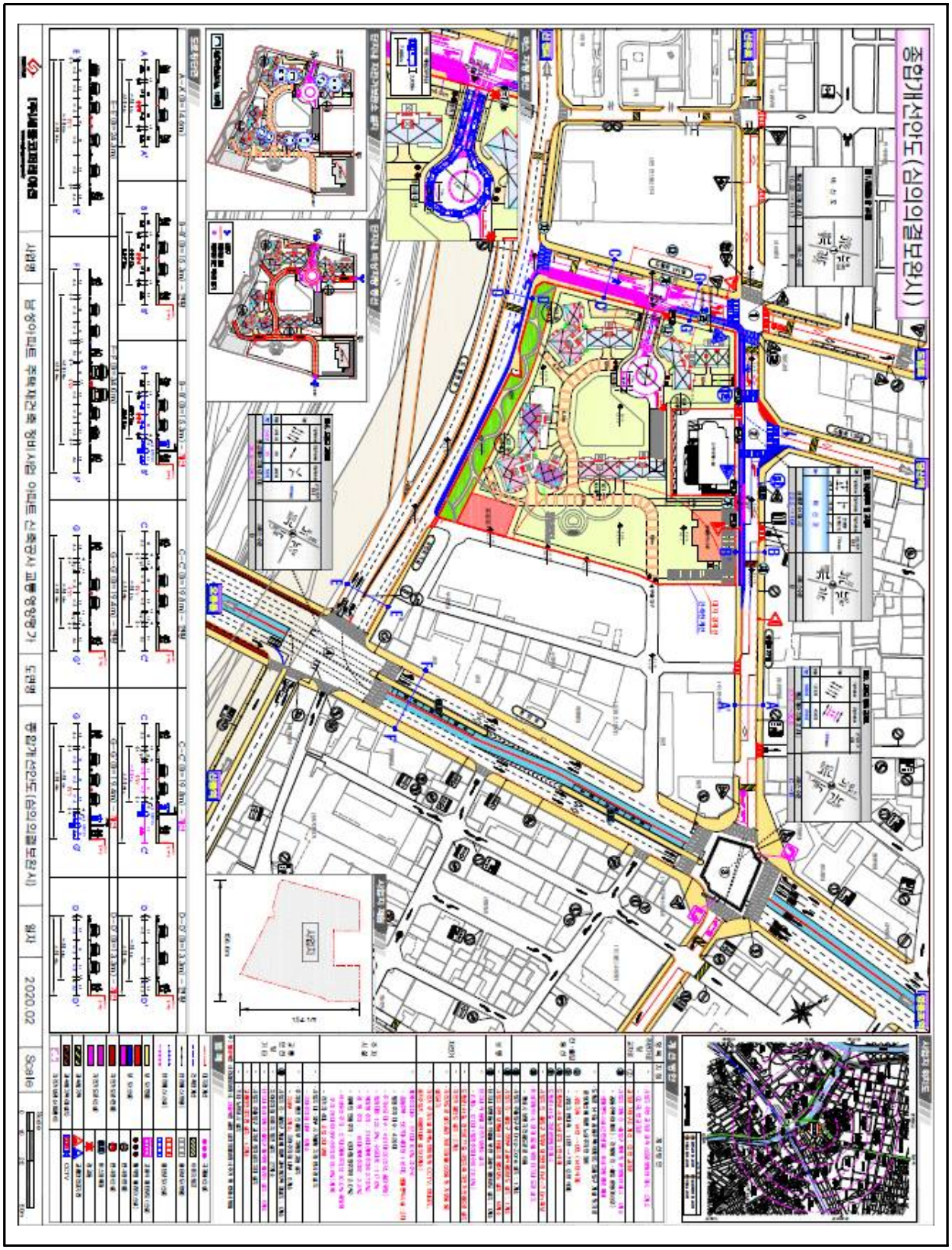
구 분		사 업 내 용
사 업 명		남성아파트 주택재건축 정비사업
사 업 지 위 치		서울특별시 영등포구 문래동2가 35번지
지 역 . 지 구		준공업지역
인허가 관련법령		도시 및 주거환경 정비법
사 업 기 간		2019년 ~ 2022년
용 도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설
구 역 면 적		15,669.10㎡ (대지면적 : 13,956.30㎡)
건 축 면 적		3,118.87㎡
건 축 연 면 적		65,765.32㎡
건 폐 율		22.35% (법정 : 25% 이하)
용 적 률		299.15% (법정 : 299.15% 이하)
규 모		지하 3층~지상 28층
차 량 진 출 입 구 수		1개소
주차규모	법정 주차 대수	429대
	최대 주차 수요	484대(주차발생 원단위법, 2025년)
	계획 주차 대수	• 계획주차대수 : 570대(100% 자주식) - 법정대비 : 132.9%, 수요대비 : 117.8% - 공동주택 : 567대(세대당 1.16대), 생활편익시설 : 3대 - 확장형 주차 : 216대(계획주차의 37.9%) - 경 형 주차 : 19대(계획주차의 3.3%) - 장애인 전용주차 : 13대(법정주차의 3.0%) - 여성우선 주차 : 57대(계획주차의 10.0%,확장형 주차 29대 (여성 우선주차의 50.9%) 계획) - 전기차 4대, 조업 2대 포함

발생 교통량		2026년							2028년						
		승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업지 및 주변가로 첨두시	기존시설	6	96	17	17	23	113	136	6	95	17	17	23	112	135
	사업완료시	8	123	24	24	32	147	179	8	121	24	24	32	145	177
	순수발생량	2	27	7	7	9	34	43	2	26	7	7	9	33	42
1일 발생량	기존시설	392	392	121	121	513	513	1,026	385	385	121	121	506	506	1,012
	사업완료시	500	500	159	159	659	659	1,318	493	493	158	158	651	651	1,302
	순수발생량	108	108	38	38	146	146	292	108	108	37	37	145	145	290

주 : 사업지 첨두시는 08~09시, 주변가로 첨두시는 18~19시임

자료 : 남성아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2020.02, ㈜세종코퍼레이션

【 남성아파트 주택재건축 정비사업 종합개선안도 】



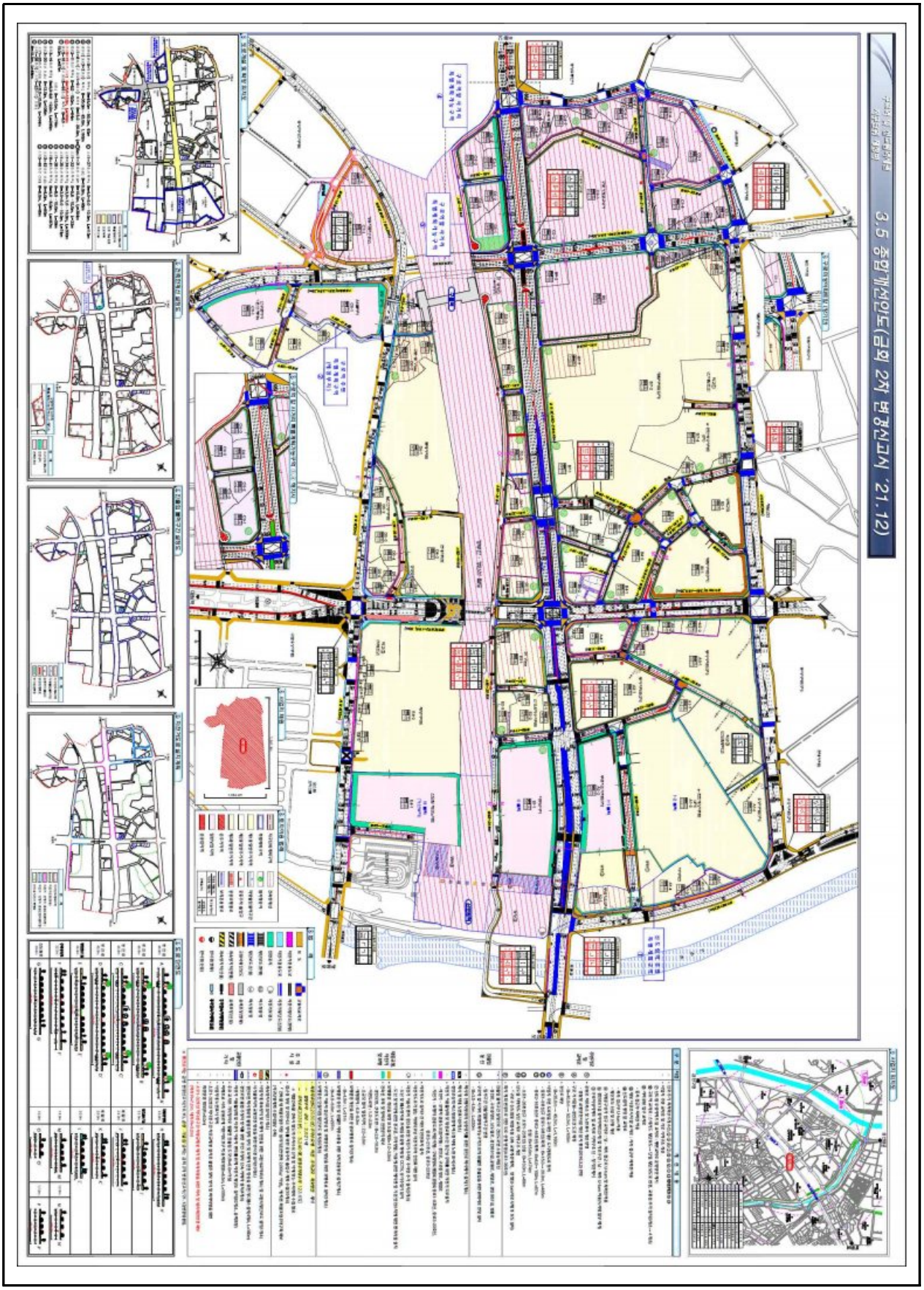
마) 구로역 및 신도림 역세권 지구단위계획 재정비

구 분			사 업 내 용					
사업명			구로역 및 신도림역세권 지구단위계획 재정비					
사업지 위치			서울특별시 구로구 구로역 및 신도림역 주변					
사 업 기 간			2015년~2025년					
지역 · 지구			주거지역, 준주거지역, 준공업지역, 일반상업지역, 자연녹지지역, 미관지구, 고도지구					
구역면적			1,061,159.4㎡					
기준용적율			200~400%					
허용용적율			250~660%					
인허가근거법령			국토의 계획 및 이용에 관한 법률					
법정주차대수			2,621대					
주 차 수 요		2026년	3,261대					
		2030년	3,240대					
발생교통량	구분		사업시행시			순수유발량		
			유입	유출	계	유입	유출	계
	주변가로 첨두시 (대/시)	2026년	877	490	1,367	563	399	962
		2030년	877	490	1,367	568	403	971
	사업지 첨두시 (대/시)	2026년	721	1,103	1,824	555	766	1,321
		2030년	718	1,100	1,818	551	763	1,314
	1일 발생교통량 (대/일)	2026년	9,433	9,433	18,866	6,417	6,417	12,834
		2030년	9,395	9,395	18,790	6,391	6,391	12,782

주 : 주변가로 첨두시는 08~09시이며, 사업지 첨두시는 18~19시임

자료 : 구로역 및 신도림 역세권 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경심의)(2차 변경신고), 2021.11, ㈜한유이엔씨

【 구로역 및 신도림 역세권 지구단위계획 재정비 종합개선안도 】



3 교통수요 예측

가. 사업미시행시 수요예측

1. 접근방법

- 교통수요 예측방법은 대상사업의 영향정도에 따라 크게 전통적인 4단계 접근방법(System Analysis)과 교통축 분석방법(Corridor Analysis)으로 구분되어 적용되고 있다.
- 전통적인 4단계 접근방법은 통행발생(Trip Generation), 통행분포(Trip Distribution), 수단분담(Modal Split), 노선배정(Trip Assignment)과정을 단계별로 수행하는 방법으로서 교통영향권을 설정하여 교통존별 토지이용과 통행발생간의 상관관계를 분석하여 장래 교통수요를 예측하며, 주로 대상사업의 영향범위가 광범위한 대규모 토목사업 및 도시지역의 장기교통계획 수립에 적용된다.
- 교통축 분석방법은 대상사업의 규모 및 영향범위가 한정적인 소규모 도로투자사업에 타당성이 인정되는 방법으로 대상 교통축을 중심으로 기존 교통량을 시계열적으로 분석하며 별도의 전환 및 유발교통량을 산출하여 장래의 교통량을 추정하는 방법이다.
- 그러나 이와 같은 방법에 의한 교통수요 예측은 많은 시간과 경비를 필요로 하여 비경제적이기 때문에 교통성검토와 같이 영향권의 범위가 비교적 소규모의 지역으로 국한되는 경우에는 사업지 주변지역의 도시여건 변화를 감안하여 기조사, 연구된 상위계획이나 관련계획상의 지표를 수용하여 주변가로의 장래 교통수요를 추정하는 방법이 일반적으로 사용되고 있다.
- 본 사업은 서울특별시 영등포구 문래동3가 76-1번지에 위치한 국화아파트를 재건축하는 사업으로 교통영향권의 범위가 비교적 소규모의 지역으로 국한되어, 본 과업의 관련계획인 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시된 지표를 반영하여 장래 주변가로의 교통수요를 예측하였다.
- 한편, 본 과업의 시간적 범위는 건축물 준공년도 2035년의 1년 후인 2036년을 목표연도로 설정하여 예측하였다.

- 이하 여백 -

2. 장래 주요지표 비교 · 검토

가) 서울특별시 교통지표

▪ 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」상에 제시된 서울특별시 장래 교통지표를 살펴보면 장래 인구와 목적통행량, 수단통행량은 전반적으로 감소하는 추세로 예측되었다.

[서울특별시 장래 교통지표]

(단위 : 인, 통행/일, 통행/일/인)

구분	2022년	2025년*	2030년	2035년	2036년*	증가율 ('25~'36)
인구(A)	9,329,831	9,124,339	8,864,471	8,663,892	8,624,038	▽0.51%
목적통행(B)	31,293,277	31,595,959	31,158,161	30,405,910	30,258,383	▽0.39%
수단통행(C)	34,995,666	35,576,979	35,288,467	34,601,258	34,465,949	▽0.29%
1인당목적통행(B/A)	3.35	3.46	3.51	3.51	3.51	▲0.13%
1인당수단통행(C/A)	3.75	3.90	3.98	3.99	4.00	▲0.23%

자료 :「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 사업의 기준년도에 맞추어 보정한 값임

나) 장래 서울특별시 교통수요 전망

▌장래 서울특별시 목적통행량

▪ 본 사업의 목표년도인 2036년의 목적별 통행량을 살펴보면, 기타통행이 11,754.945통행/일로 가장 높게 나타났으며, 목적통행 연평균 증가율은 -0.39%('25~'36)로 나타났다.

[장래 서울특별시 목적통행량]

(단위 : 통행/일)

구분		2022년	2025년*	2030년	2035년	2036년*	증가율 ('25~'36)
통행량	출근	4,865,089	4,873,210	4,689,090	4,454,034	4,408,603	▽0.91%
	등교	1,284,471	1,112,973	973,694	871,465	852,380	▽2.40%
	업무	2,730,661	2,811,752	2,819,710	2,796,269	2,791,515	▽0.07%
	귀가	10,605,165	10,738,102	10,657,843	10,485,542	10,450,940	▽0.25%
	기타	11,807,891	12,059,922	12,017,824	11,798,600	11,754,945	▽0.23%
	합계	31,293,277	31,595,959	31,158,161	30,405,910	30,258,383	▽0.39%
구성비	출근	15.6%	15.4%	15.1%	14.6%	14.6%	▽0.48%
	등교	4.1%	3.5%	3.1%	2.9%	2.8%	▽2.01%
	업무	8.7%	8.9%	9.0%	9.2%	9.3%	▲0.40%
	귀가	33.9%	34.0%	34.2%	34.5%	34.5%	▲0.13%
	기타	37.7%	38.2%	38.6%	38.8%	38.8%	▲0.14%
	합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-

자료 :「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 사업의 기준년도에 맞추어 보정한 값임

▌장래 서울특별시 수단통행량

▪ 장래 최종 목표연도인 2036년 서울특별시 수단통행량을 보면, 도보/자전거 통행량이 11,638,242통행/일로 가장 높게 나타났으며, 수단통행량 연평균 증가율은 -0.29%('25~'36)로 나타났다.

[장래 서울특별시 수단통행량 및 분담율]

(단위 : 통행/일)

구 분		2022년	2025년*	2030년	2035년	2036년*	증가율 ('25~'36)
통행량	도보/자전거	12,330,327	12,312,628	12,031,126	11,702,606	11,638,242	▽0.51%
	화물/기타	1,756,891	1,762,077	1,743,626	1,705,508	1,698,004	▽0.34%
	비노선버스	784,008	796,001	784,475	768,249	765,022	▽0.36%
	일반철도/ktx	175,384	177,725	176,206	173,387	172,832	▽0.25%
	승용차	8,907,110	8,737,576	8,689,108	8,514,081	8,479,173	▽0.27%
	택시	888,610	822,992	792,494	774,341	770,779	▽0.59%
	버스	3,237,165	3,152,499	3,052,258	2,980,482	2,966,474	▽0.55%
	지하철	4,957,127	5,703,264	5,847,916	5,803,841	5,795,135	▲0.15%
	버스+지하철	1,959,044	2,112,217	2,171,258	2,178,763	2,180,288	▲0.29%
	합 계	34,995,666	35,576,979	35,288,467	34,601,258	34,465,949	▽0.29%
구성비	도보/자전거	35.2%	34.6%	34.1%	33.8%	33.8%	▽0.21%
	화물/기타	5.0%	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	▽0.18%
	비노선버스	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	-
	일반철도/ktx	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	-
	승용차	25.5%	24.6%	24.6%	24.6%	24.6%	-
	택시	2.5%	2.3%	2.2%	2.3%	2.3%	-
	버스	9.3%	8.9%	8.7%	8.6%	8.6%	▽0.31%
	지하철	14.2%	16.0%	16.6%	16.8%	16.8%	▲0.44%
	버스+지하철	5.6%	5.9%	6.2%	6.3%	6.3%	▲0.60%
	합 계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-

자료 :「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 사업의 기준년도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임

3. 사업미시행시 교통수요 예측

- 사업미시행시 교통량은 장래 자연 증가 추세에 따른 교통량과 인접지역 개발에 따른 유발교통량으로 정의할 수 있다.

가) 자연증가 교통량

- 자연증가 교통량 산정시 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 장래 수단통행량 중 차량 외 수단(지하철, 버스+지하철, 화물/기타, 철도/KTX, 도보/자전거)을 제외한 수단통행 증가율을 적용하여야 한다.
- 그러나, 본 사업 목표연도의 해당 증가율은 -0.28%('25~'36)로 감소하는 것으로 제시되어 장래 교통량의 과소추정 방지를 위해 현황교통량과 자연증가 교통량이 동일한 것으로 간주하였다.

[서울특별시 장래 수단통행량(차량 외 수단 제외)]

(단위 : 통행/일)

구 분	2022년	2025년*	2030년	2035년	2036년*	증가율 ('25~'36)
승용차	8,907,110	8,737,576	8,689,108	8,514,081	8,479,173	▽0.27%
택시	888,610	822,992	792,494	774,341	770,779	▽0.59%
버스	3,237,165	3,152,499	3,052,258	2,980,482	2,966,474	▽0.55%
비노선버스	784,008	796,001	784,475	768,249	765,022	▽0.36%
합 계	13,816,893	13,509,068	13,318,335	13,037,153	12,981,448	▽0.28%

자료 :「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 사업의 기준년도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임

나) 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량

▪ 사업미시행시 교통수요예측에서는 주변지역 개발계획에 의한 발생교통량도 감안하여야 하므로, 사업지 주변지역의 기수행된 교통영향평가 사업의 발생교통량을 토대로 본 사업의 목표연도로 보정하여 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량으로 적용하였다.

[사업지 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량(2036년)]

(단위 : 대/시)

구 분		유입	유출	계
1	삼화인쇄 양평동부지 개발사업	220	38	258
2	영등포1 지구단위계획 재정비	1,141	531	1,672
3	영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획	6,188	599	6,787
4	남성아파트 주택재건축 정비사업	9	33	42
5	영등포구 여의도동 23-4 복합시설 신축공사	568	403	971

주 : 사업의 발생교통량을 본사업의 목표연도 및 첨두시에 맞게 보정하여 적용하였음.

자료 : 1. 삼화인쇄 양평동부지 개발사업 신축공사 교통영향평가 교통개선대책 변경사항 신고, 2022.11, ㈜KTS엔지니어링

2. 영등포1 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경심의), 2016.08, ㈜태승알앤디

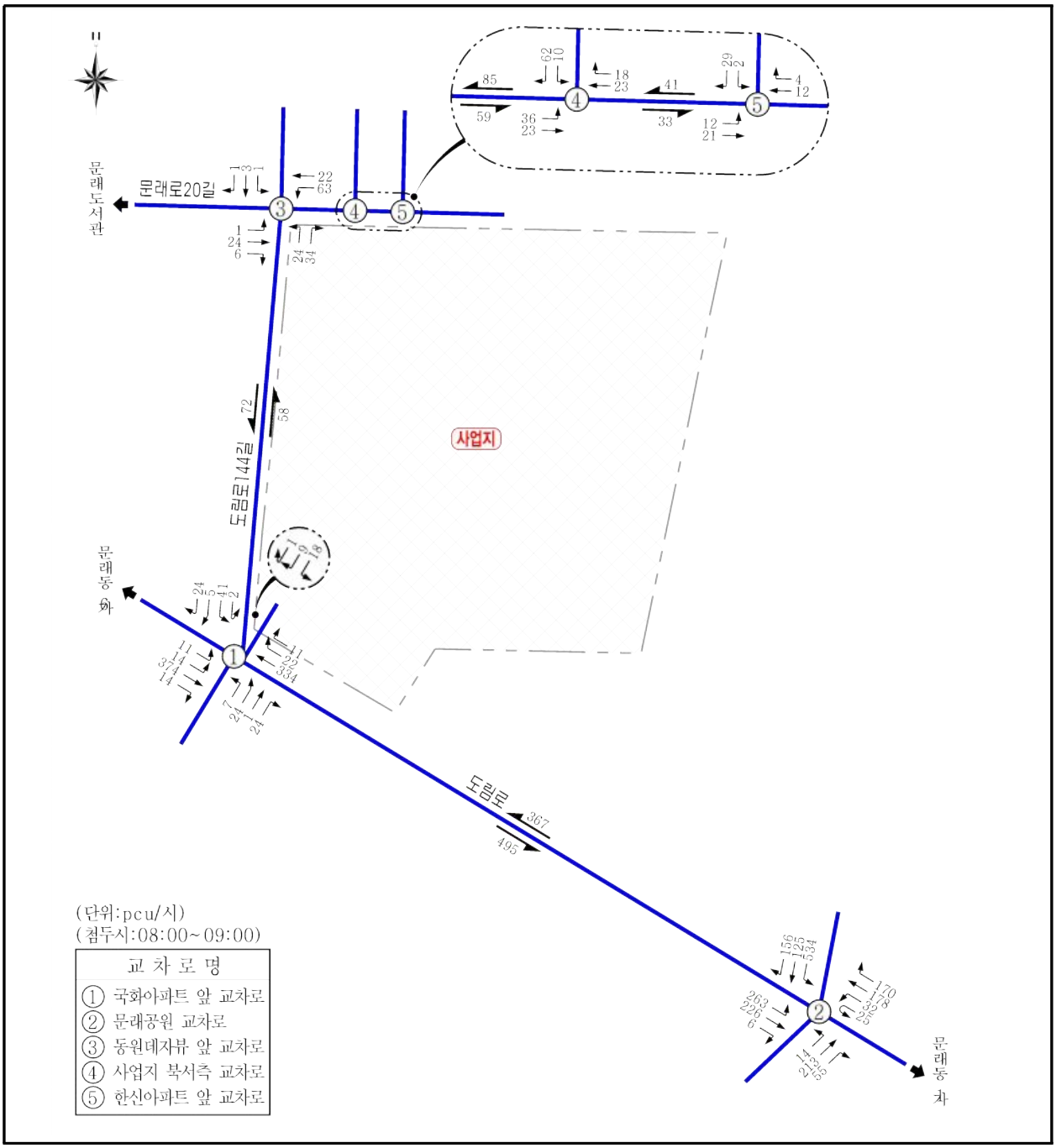
3. 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획 교통영향평가, 2011.03, (주)교우엔지니어링

4. 남성아파트 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2020.02, (주)세종코퍼레이션

5. 구로역 및 신도림역세권 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경심의) 교통개선대책 2차 변경신고 (변경허용 인정범위 이내), 2021.11, (주)한유이엔씨

다) 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량

[사업미시행시 가로 및 교차로 교통량(2036년)]



라) 사업미시행시 가로 및 교차로 소통현황

▌가로구간 분석결과

[사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2036년)]

구 간			도로 유형	거리 (km)	구간 총 시간 (초)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수 준
① 국화아파트 앞 교차로	→	② 문래공원 교차로	Ⅲ	0.25	49.0	15.4	E
② 문래공원 교차로	→	① 국화아파트 앞 교차로	Ⅲ	0.25	38.6	19.6	E

▌교차로 분석결과

[사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2036년)]

교차로명	교통량(pcu/시)	시간당 상충횟수(회/시)	서비스수준
① 국화아파트 앞 교차로*	936	14.6	A
② 문래공원 교차로*	1,997	56.6	D
③ 동원데쟈뷰 앞 교차로	179	27	A
④ 사업지 북서측 교차로	172	26	A
⑤ 한신아파트 앞 교차로	80	12	A

주 : *교차로는 신호교차로이며, 효과척도는 평균제어지체(초/대)임.

나. 사업시행시 수요예측

1. 접근방법

- 사업시행시 교통수요를 예측하는 이유는 사업시행으로 인하여 발생되는 교통량이 주변지역 일대에 미치는 영향을 분석하기 위함이며 사업시행으로 인한 영향은 사업의 시행시와 미시행시의 교통수요를 별도로 예측하여 비교함으로써 가능하다.
- 본 사업은 서울특별시 영등포구 문래동3가 76-1번지에 위치한 국화아파트를 재건축하는 사업으로 본 과업 사업시행으로 인하여 발생하는 교통상의 제반 문제점을 종합적으로 예측.분석함으로써 사업지의 내부 및 사업부지 일대를 정비할 수 있는 대책을 수립하는데 그 목적이 있다.
- 따라서, 사업시행으로 인한 장래 유발교통량이 주변지역 교통소통에 미치는 교통영향을 체계적으로 분석하기 위하여 다음과 같은 진행방향을 설정하였다.

- 첫째, 유사시설의 조사를 통하여 상근인구 및 이용인구의 원단위와 유출입 통행분포비, 수단분담율, 평균승차인원 등을 산출한다.
- 둘째, 산출된 원단위를 관련계획인 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 서울시 1인당 목적통행량 증가율을 장래 목표연도에 맞게 보정.적용하여 장래 본사업지의 1일 총 활동인구를 예측한 후 이를 통행량으로 환산하여 사업지 총 통행발생량을 예측한다.
- 셋째, 총 통행발생량에 통행분포비, 수단분담율 등을 적용하여 용도별, 시간대별, 수단별 통행량을 산출하고 이에 평균재차인원을 적용하여 사업지 발생교통량을 예측한다.
- 넷째, 산출된 발생교통량을 주변 가로별로 배분하여 사업미시행시의 주변가로 및 교차로 교통량에 이를 추가, 사업시행에 따른 장래 주변가로 및 교차로의 서비스수준을 분석.평가한다.
- 따라서, 사업시행 전.후 사업지의 활동인구 및 장래 교통수요를 예측하기 위해 본 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 장래 사업지 교통수요를 예측하였다.

2. 교통수요예측

가) 활동인구 통행발생

▌용도별 면적산정

▪ 본 사업은 서울특별시 영등포구 문래동3가 76-1번지에 위치한 국화아파트를 재건축하는 사업으로, 각 용도별 면적을 살펴보면 다음과 같다.

[용도별 면적개요]

(단위 : 세대, ㎡)

구분			세대수	전용면적	공용면적	기타공용	주차장	계약면적
공동주택	공공임대	59㎡형	20	59.98	21.38	3.18	38.89	123.43
	임대	59㎡형	117	59.98	21.38	3.18	38.89	123.43
		84㎡형	35	84.96	29.44	4.50	55.09	173.99
	분양	59㎡형	143	59.98	21.38	3.18	38.89	123.43
		74㎡형	74	74.60	26.00	3.95	48.37	152.92
		84㎡형	189	84.96	29.44	4.50	55.09	173.99
		112㎡형	81	112.20	38.78	5.94	72.75	229.67
	합계		659	50,434.04	17,646.37	2,670.00	32,702.00	103,452.41

▌활동인구 원단위

▪ 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하기 위해 본 사업의 용도에 대한 유사시설을 조사하여야 하므로 유사시설 문헌조사 자료를 통하여 산정한 활동인구 원단위를 토대로 값을 적용하였다.

[유사시설 활동인구 원단위 조사]

구 분		자료	시 설 명	세대수	원단위(인/세대)	
					상주인구	방문인구
공동주택	주거2	1	양평벽산블루밍아파트	342	3.20	1.02
		2	래미안에스티움아파트	497	2.44	1.01
		3	당산센트럴IPARK아파트	200	3.24	1.03
		4	래미안프레비뉴	225	3.21	1.07
		적용치		-	2.91	1.03
	주거3	1	양평현대3차아파트	145	3.26	1.07
		2	래미안에스티움아파트	833	2.98	1.10
		3	유원제일2차아파트	176	3.33	1.08
		4	현대3차아파트	368	3.44	1.09
		적용치		-	3.16	1.09
	주거4	1	영등포두산위브아파트	54	3.46	1.10
		2	래미안에스티움아파트	207	3.36	1.10
		3	유원제일2차아파트	234	3.58	1.09
		5	보라매경남아너스빌아파트	88	3.97	1.13
		적용치		-	3.55	1.10

주 : 원단위는 조사자료의 가중평균치 적용하였으며, 문헌자료는 기준년도에 맞게 보정하였음

자료: 1 영등포 1-11 재정비촉진구역 도시환경정비사업 교통영향평가, 2023.10, ㈜동해종합기술공사
2 신길제2구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2022.11, ㈜건현엔지니어링
3 유원제일2차아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021.1, ㈜내일이엔시
4 신풍역세권 장기전세주택사업 교통영향평가, 2023.03, ㈜현성교통기술연구원
5 신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2022.11, ㈜도시발전연구원

▌기준년도 1일 총 활동인구 예측

▪ 앞에서 추정된 활동인구 발생원단위를 적용하여 본 사업지의 기준년도 1일 활동인구를 예측한 결과, 본 사업의 시행으로 인하여 유발되는 기준년도 1일 활동인구는 2,747인/일로 산정되었다.

[기준년도 1일 활동인구 산정]

구분		세대수	원단위(인/세대)		활동인구(인/일)		
			상주인구	방문인구	상주인구	방문인구	합계
공동주택	주거2	280	2.91	1.03	815	288	1,103
	주거3	298	3.16	1.09	942	325	1,267
	주거4	81	3.55	1.10	288	89	377
	합계	659	-	-	2,045	702	2,747

▌장래 1일 활동인구 예측

▪ 장래 목표연도별 본 사업지에 대한 활동인구 예측은 상주인구의 경우 증감이 없다는 가정하에 예측하였으며, 방문인구는 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 1인당 목적통행의 연평균 증가율이 감소[-0.39%('25~'36)]하는 것으로 제시되어 과소추정 방지를 위해 기준년도와 동일한 것으로 가정하였다.

▪ 따라서, 장래 목표연도 활동인구는 2,747인/일로 산정되었다.

[장래 사업지 1일 활동인구 산정(2036년)]

구분		세대수	원단위(인/세대)		활동인구(인/일)		
			상주인구	방문인구	상주인구	방문인구	합계
공동주택	주거2	280	2.91	1.03	815	288	1,103
	주거3	298	3.16	1.09	942	325	1,267
	주거4	81	3.55	1.10	288	89	377
	합계	659	-	-	2,045	702	2,747

▌장래 총 통행량 예측

▪ 활동인구의 통행량 산정시 상주인구는 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」상에서 제시한 장래 목표연도의 인당목적통행횟수(3.51통행/인/일)를 적용하여 산정하였으며, 방문인구는 왕복통행을 감안하여 2.0통행/인을 적용하였다.

[장래 총 통행량 예측(2036년)]

구분		세대수	활동인구(인/일)		
			상근인구	이용인구	합계
공동주택	주거2	280	2,861	576	3,437
	주거3	298	3,306	650	3,956
	주거4	81	1,012	178	1,190
	합계	659	7,178	1,404	8,582

▌활동인구 유출입 분포

▪ 1일 총 활동인구의 유출입분포는 첨두시간대를 도출하기 위한 과정으로써, 유사시설 문헌조사 자료를 적용하였으며, 시간대별 통행량과 분포비는 다음과 같다.

[활동인구의 시간대별 분포비]

(단위 : %)

구 분	공동주택							
	통근		통학		기타		방문	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00이전	-	10.4	-	8.1	-	0.2	-	-
07:00~08:00	0.2	33.4	-	38.1	0.8	2.1	-	-
08:00~09:00	0.3	38.3	-	42.6	2.8	4.3	1.8	1.2
09:00~10:00	0.3	9.3	-	7.2	2.7	5.7	4.6	2.4
10:00~11:00	0.1	4.6	-	3.5	3.6	7.4	6.3	4.9
11:00~12:00	0.1	2.2	-	0.5	6.5	9.1	8.1	7.4
12:00~13:00	0.2	0.2	1.9	-	7.3	8.4	7.8	7.1
13:00~14:00	0.5	0.1	2.8	-	9.4	9.2	9.9	8.7
14:00~15:00	0.6	0.2	3.9	-	10.1	10.8	11.6	10.4
15:00~16:00	2.8	0.2	6.5	-	10.7	9.0	11.3	10.8
16:00~17:00	4.3	0.2	10.9	-	11.2	9.4	10.3	11.7
17:00~18:00	7.9	0.3	17.5	-	11.9	9.7	9.1	9.8
18:00~19:00	21.7	0.3	18.0	-	9.7	6.5	7.6	7.7
19:00~20:00	25.5	0.2	16.4	-	7.0	4.8	6.3	7.4
20:00~21:00	21.5	0.1	12.6	-	3.7	2.7	3.9	7.0
21:00이후	14.0	-	9.5	-	2.6	0.7	1.4	3.5
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 문헌조사 자료

▪ 앞에서 예측한 유출입 분포비를 토대로 장래 목표년도별 1일 총통행량을 적용하여 본 과업시설의 시간대별 유출입 통행량을 예측한 결과는 다음과 같다.

[시간대별 유출입 통행량 예측(2036년)]

(단위 : 통행/시)

구 분	공동주택								합계		
	통근		통학		기타		방문				
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07:00이전	-	164	-	73	-	2	-	-	-	239	239
07:00~08:00	3	527	-	342	9	23	-	-	12	892	904
08:00~09:00	5	605	-	383	31	49	13	8	49	1,045	1,094
09:00~10:00	5	147	-	65	30	63	32	17	67	292	359
10:00~11:00	2	73	-	31	40	82	44	34	86	220	306
11:00~12:00	1	35	-	4	72	101	57	52	130	192	322
12:00~13:00	3	3	17	-	81	94	55	50	156	147	303
13:00~14:00	8	1	25	-	105	102	70	61	208	164	372
14:00~15:00	9	3	35	-	112	120	82	73	238	196	434
15:00~16:00	44	3	59	-	119	100	79	76	301	179	480
16:00~17:00	68	3	98	-	125	105	72	82	363	190	553
17:00~18:00	125	5	157	-	132	108	64	69	478	182	660
18:00~19:00	343	5	162	-	108	72	53	54	666	131	797
19:00~20:00	403	3	147	-	78	53	44	52	672	108	780
20:00~21:00	339	2	113	-	41	30	27	49	520	81	601
21:00이후	221	-	85	-	29	8	10	25	345	33	378
합계	1,579	1,579	898	898	1,112	1,112	702	702	4,291	4,291	8,582

나) 활동인구 통행분포

- 통행분포 과정은 통행발생단계에서 추정된 통행발생량을 기준으로 각 교통존간의 통행량으로 분포시키는 과정으로서, 본 과업에서는 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시한 영등포구 문래동의 장래 통행발생량과 도착량을 반영하여, 본 사업지에 대한 방향별 접근비율을 설정하였다.

다) 활동인구 수단분담

▌교통수단 분담율 예측

- 수단분담은 배분된 통행량을, 이용하는 교통수단별로 분류시키는 과정, 즉 교통수단 선택단계로서 기.종점(O/D)상에서 선택가능한 교통수단(승용차, 택시, 버스, 지하철 등)중 통행자가 각 교통수단을 이용할 비율을 추정하는 단계이다.
- 본 사업지 용도별 수단분담율을 도출하기 위해 유사시설 문헌자료를 적용하였으며, 이를 토대로 수단분담율을 도출하였다.

[유사시설 교통수단 분담율(2025년)]

구 분		승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합계
공동주택	통근	34.1%	4.6%	23.1%	30.9%	7.3%	100.0%
	통학	10.3%	3.0%	28.4%	29.9%	28.5%	100.0%
	기타	28.0%	6.7%	23.3%	29.2%	12.9%	100.0%
	방문	29.3%	6.9%	20.7%	25.7%	17.4%	100.0%

자료 : 문헌조사 자료

- 본 과업에서는 유사시설 문헌조사로 도출된 교통수단 분담율을 토대로 장래의 교통수단분담율을 예측하였으며, 장래 교통수단 분담율은 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시한 수단별 통행 분담비의 연평균 증가율을 적용하여 산정하였다.

[장래 교통수단 분담율 예측(2036년)]

구 분		승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	합계
공동주택	통근	33.6%	4.5%	21.8%	33.2%	6.9%	100.0%
	통학	10.2%	3.0%	27.1%	32.3%	27.4%	100.0%
	기타	27.6%	6.6%	22.1%	31.4%	12.3%	100.0%
	방문	29.0%	6.9%	19.7%	27.7%	16.7%	100.0%

▌교통수단별 유출입분포

▪ 도출된 장래 수단분담율을 이용하여 장래 시간대별 수단별 통행발생량을 예측하였으며, 예측결과는 다음과 같다.

[교통수단별 통행발생 유출입 분포(2036년)]

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보및기타		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	-	63	-	9	-	56	-	79	-	32	-	239	239
07:00~08:00	3	218	1	36	3	213	4	292	1	133	12	892	904
08:00~09:00	15	259	3	43	11	248	14	340	6	155	49	1,045	1,094
09:00~10:00	20	78	4	13	14	68	20	94	9	39	67	292	359
10:00~11:00	24	61	6	11	18	50	26	69	12	29	86	220	306
11:00~12:00	36	55	9	12	28	41	39	60	18	24	130	192	322
12:00~13:00	42	42	9	9	35	31	46	45	24	20	156	147	303
13:00~14:00	55	46	12	11	46	35	63	49	32	23	208	164	372
14:00~15:00	61	55	14	13	52	42	72	58	39	28	238	196	434
15:00~16:00	77	51	17	12	68	38	93	53	46	25	301	179	480
16:00~17:00	88	54	19	13	84	39	113	57	59	27	363	190	553
17:00~18:00	113	52	24	12	111	39	151	55	79	24	478	182	660
18:00~19:00	177	38	31	9	153	28	215	39	90	17	666	131	797
19:00~20:00	185	31	30	7	154	23	217	32	86	15	672	108	780
20:00~21:00	145	23	23	5	119	17	169	24	64	12	520	81	601
21시 이후	94	9	16	3	79	7	113	9	43	5	345	33	378
합 계	1,135	1,135	218	218	975	975	1,355	1,355	608	608	4,291	4,291	8,582

라) 유사시설 평균재차인원

- 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량은 교통수단별로 예측된 활동인구의 통행량을 차량대수로 환산하여 구할 수 있다.
- 본 사업에서는 유사시설 문헌조사 자료를 바탕으로 승용차 및 택시의 평균재차인원을 추정하여 적용하였으며, 버스 및 지하철은 정해진 배차간격 및 노선으로 운행되므로 사업시행으로 인하여 추가 발생교통량은 없는 것으로 간주하였다.

[유사시설 평균 재차인원]

(단위 : 인/대)

구 분		승용차	택시
공동주택	상주인구	1.42	1.51
	방문인구	1.42	1.51

자료 : 문헌조사 자료

마) 장래 활동인구 발생교통량 예측

- 본 사업지의 발생교통량은 교통수단별로 추정된 통행량을 차량대수로 환산함으로써 구할 수 있다. 이는 차량당 평균 재차인원으로 통행량을 나눔으로써 가능하므로, 유사시설 조사에서 도출된 평균 재차인원은 장래에도 크게 변하지 않을 것으로 예측되므로 발생교통량 예측시 현황과 동일한 평균 재차인원을 적용하였다.

[발생교통량 예측(2036년)]

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	-	45	-	5	-	50	50
07:00~08:00	2	154	1	24	3	178	181
08:00~09:00	10	182	2	29	12	211	223
09:00~10:00	14	55	2	9	16	64	80
10:00~11:00	17	42	4	7	21	49	70
11:00~12:00	25	38	7	9	32	47	79
12:00~13:00	29	30	7	6	36	36	72
13:00~14:00	38	33	8	8	46	41	87
14:00~15:00	43	39	10	8	53	47	100
15:00~16:00	54	36	10	8	64	44	108
16:00~17:00	62	38	12	9	74	47	121
17:00~18:00	81	36	16	8	97	44	141
18:00~19:00	125	26	21	6	146	32	178
19:00~20:00	131	23	20	5	151	28	179
20:00~21:00	102	17	15	3	117	20	137
21:00시 이후	67	6	11	2	78	8	86
합 계	800	800	146	146	946	946	1,892

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 08:00~09:00임.

바) 기존시설 발생량 예측

- 본 사업은 노후화된 공동주택을 재건축(공동주택)하는 사업으로, 본 사업시행으로 인한 장래 발생교통량 예측시에는 주택재건축정비사업 계획을 토대로 예측한 발생교통량에서 현 주거지에서 발생되는 교통량을 제외한 순수발생교통량을 도출하여야 한다.
- 따라서, 본 정비구역내 현 가구 및 인구수를 토대로 장래 발생교통량을 예측하였으며, 발생교통량 예측에 필요한 원단위 및 시간대별 분포비, 수단분담율, 재차인원 등은 계획과 동일하게 적용하였다.

[세대수 현황]

구 분	세대수
공동주택	270

[장래 목표연도 1일 활동인구 산정(2036년)]

구분		세대수	원단위(인/세대)		활동인구(인/일)		
			상근인구	이용인구	상근인구	이용인구	합계
공동주택	주거3	210	3.16	1.09	664	229	893
	주거5	60	4.16	1.24	250	74	324
합 계		270	-	-	914	303	1,217

[장래 목표연도 목적통행량 예측(2036년)]

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수	상주인구	방문인구	합계
공동주택	주거3	210	2,332	458	2,790
	주거5	60	878	148	1,026
합 계		270	3,210	606	3,816

[기존시설 발생교통량 예측(2036년)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	-	19	-	3	-	22	22
07:00~08:00	2	69	-	11	2	80	82
08:00~09:00	5	82	1	12	6	94	100
09:00~10:00	7	25	2	4	9	29	38
10:00~11:00	8	19	2	3	10	22	32
11:00~12:00	12	15	2	4	14	19	33
12:00~13:00	14	13	2	3	16	16	32
13:00~14:00	17	16	3	3	20	19	39
14:00~15:00	19	19	3	3	22	22	44
15:00~16:00	25	17	5	3	30	20	50
16:00~17:00	27	17	5	3	32	20	52
17:00~18:00	35	16	8	3	43	19	62
18:00~19:00	55	12	9	2	64	14	78
19:00~20:00	58	9	8	2	66	11	77
20:00~21:00	44	7	7	2	51	9	60
21:00시 이후	30	3	5	1	35	4	39
합 계	358	358	62	62	420	420	840

주 : 는 주변가로 및 사업지점두시(08:00~09:00)임.

사) 순수 발생교통량 예측

[순수 발생교통량 예측(2036년)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	-	26	-	2	-	28	28
07:00~08:00	-	85	1	13	1	98	99
08:00~09:00	5	100	1	17	6	117	123
09:00~10:00	7	30	-	5	7	35	42
10:00~11:00	9	23	2	4	11	27	38
11:00~12:00	13	23	5	5	18	28	46
12:00~13:00	15	17	5	3	20	20	40
13:00~14:00	21	17	5	5	26	22	48
14:00~15:00	24	20	7	5	31	25	56
15:00~16:00	29	19	5	5	34	24	58
16:00~17:00	35	21	7	6	42	27	69
17:00~18:00	46	20	8	5	54	25	79
18:00~19:00	70	14	12	4	82	18	100
19:00~20:00	73	14	12	3	85	17	102
20:00~21:00	58	10	8	1	66	11	77
21:00시 이후	37	3	6	1	43	4	47
합 계	442	442	84	84	526	526	1,052

주 : 는 주변가로 및 사업지점두시(08:00~09:00)임.

아) 장래 발생교통량 요약

▪ 장래 사업시행시 1일 순수 발생교통량은 2036년 1,052대/일로 산정되었다.

[발생교통량 요약(2036년)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	수 단	승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
계획 발생량	첨두시	10	182	2	29	12	211	223
	1일 발생교통량	800	800	146	146	946	946	1,892
기존 발생량	첨두시	5	82	1	12	6	94	100
	1일 발생교통량	358	358	62	62	420	420	840
순수 발생량	첨두시	5	100	1	17	6	117	123
	1일 발생교통량	442	442	84	84	526	526	1,052

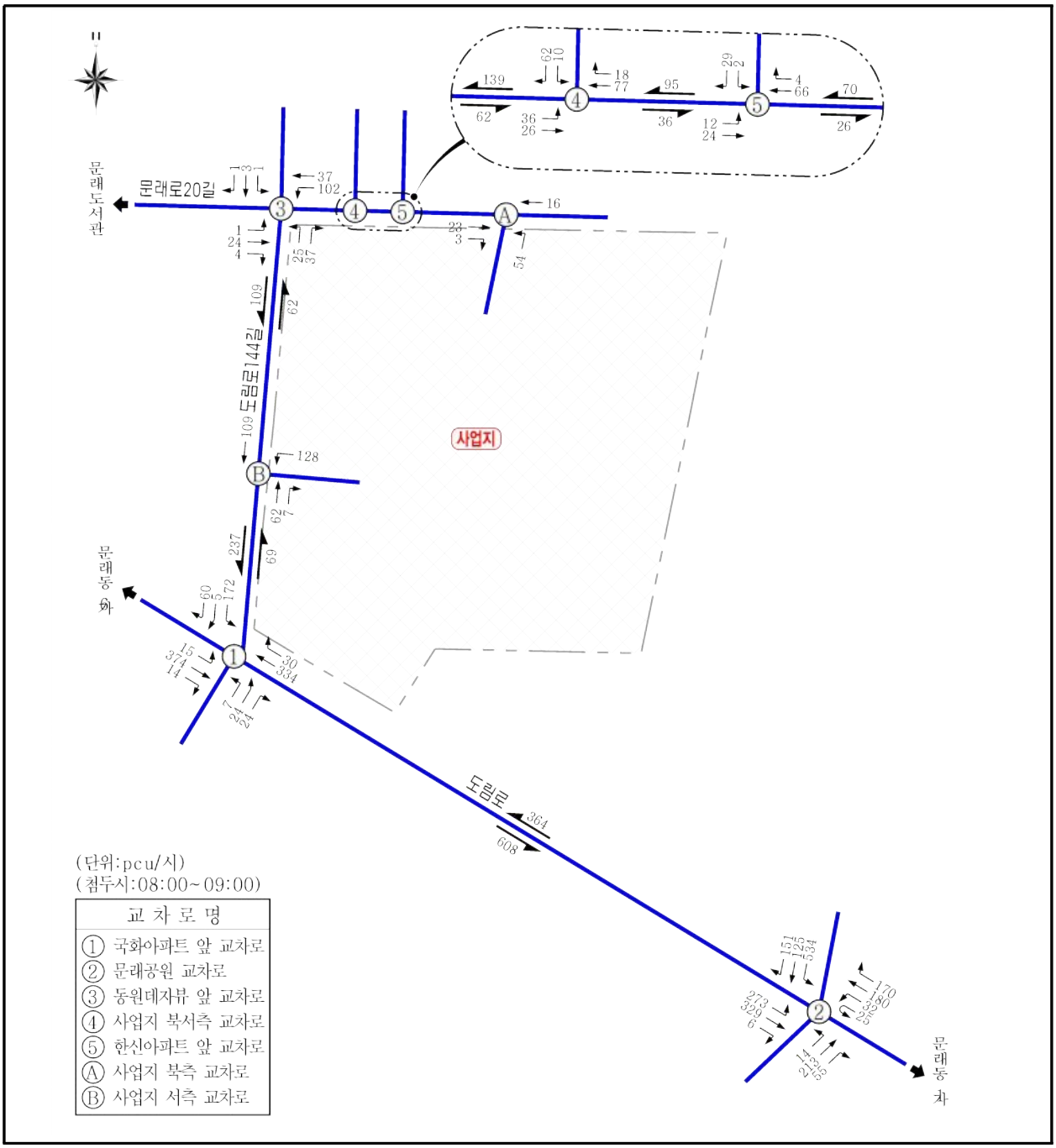
주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.

3. 노선 배정

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 예측된 피크시 1시간의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요하다. 교통영향평가와 같이 비교적 소규모의 지역을 대상으로 하는 경우에 적용할 수 있는 방법은 다음과 같은 것들이 있다.
- 첫째, 대상지구 주변의 유출입 교통량의 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 지리적 지역(Geographical Area)을 잡아 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법
- 둘째, 대상지역 주변의 기존의 존치건물을 선정하여 이 건물의 유출입 차량의 방향별 이용률을 추출하여 대상지역의 추정된 발생교통량을 조사된 방향별 차량접근 방향에 따라 배정해 주는 방법
- 셋째, 대상지역별 주변지역에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 전량 혹은 비배정방법(All or Nothing Network Assignment Method) 등이 대상 지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량 이용률을 그대로 적용할 때보다 현실적인 발생교통량의 배정방법이 될 경우도 있다. 각 사업별 배정방법 타당성은 현실적인 지역내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있다.
- 본 과업에서는 통행분포과정에서 검토된 상위계획 자료의 통행분포비를 참고하여 승용차 및 택시 이용자의 가로별 접근강도를 설정한 후, 유출입 교통량을 가로별로 배정하였으며, 이때 주변 교차로의 신호운영 현황과 접근 편의도, 주변 가로별 교통특성을 고려하여 가로별 배분비율을 조정하였다.
- 유발교통량의 가로배분 결과를 사업미시행시 교차로 교통량에 회전방향별로 부하하여 산정된 사업시행시 가로 및 교차로 교통량은 다음 그림과 같다.

가) 사업시행시 가로 및 교차로 교통량

[사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2036년)]



4. 사업시행시 가로 및 교차로 소통현황

▌가로구간 분석결과

[사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2036년)]

구 간			도로 유형	거리 (km)	구간 총 시간 (초)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수 준
① 국화아파트 앞 교차로	→	② 문래공원 교차로	Ⅲ	0.25	49.7	15.2	E
② 문래공원 교차로	→	① 국화아파트 앞 교차로	Ⅲ	0.25	33.2	22.7	D

▌교차로 분석결과

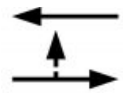
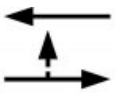
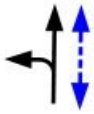
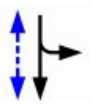
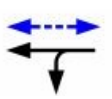
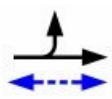
[사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2036년)]

교차로명	교통량(pcu/시)	시간당 상충횟수(회/시)	서비스수준
① 국화아파트 앞 교차로*	1,059	12.2	A
② 문래공원 교차로*	2,107	59.0	D
③ 동원데쟈뷰 앞 교차로	235	31	A
④ 사업지 북서측 교차로	229	34	A
⑤ 한신아파트 앞 교차로	137	18	A
Ⓐ 사업지 북측 교차로	96	14	A
Ⓑ 사업지 서측 교차로	306	46	A

주 : *교차로는 신호교차로이며, 효과척도는 평균제어지체(초/대)임.

5. 최적화시 교차로 신호개선

[교차로 신호개선(2036년)]

교차로명	신호개선시				
	현시1	현시2	현시3	현시4	주기
① 국화아파트 앞 교차로		보행		보행	140
	32(4)	34	32(4)	34	
② 문래공원 교차로					160
	30(4)	42(4)	39(4)	33(4)	

교차로명	시행시(Ⓐ)		최적화시(Ⓑ)		증감(Ⓑ-Ⓐ)	
	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수준	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수준	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수준
① 국화아파트 앞 교차로	12.2	A	12.2	A	-	A → A
② 문래공원 교차로	59.0	D	57.4	D	▽1.6	D → D

주 : 주변가로 첨두시인 08:00~09:00시 분석결과임.

다. 주차수요 예측

1. 접근방법

- 주차수요를 예측하는 목적은 사업시행에 따른 장래 주차수요를 추정하고 이에 대한 주차시설 공급의 적정성을 분석, 대책을 마련함으로써 주차문제의 발생을 방지하는데 있으며, 주차수요는 대상시설 및 예측시기에 따라 자동차 보유대수, 활동인구, 시설물의 용도별 연상면적, 소득수준, 토지이용상태, 주차정책 및 이용객의 주차형태 등 복합적인 요소에 의해 변화하며, 일반적으로 이들 요소의 장래 변화를 추정하여 주차수요를 예측한다.
- 현재, 보편적으로 사용되고 있는 주차수요 예측방법은 유사집단간의 특성분석을 통한 “원단위법”과 승용차 유출입 대수의 시간대별 비율을 적용한 “누적주차방법”등이 있으며, 본 과업에서는 “원단위법”에 의하여 주차수요를 예측하였다.

2. 법정주차대수 산정

- 본 사업은 서울특별시 영등포구 문래동3가 76-1번지에 위치한 국화아파트를 재건축하는 사업으로 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2025. 01. 21.」 및 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025. 03. 27」을 적용하여 법정주차대수를 산정하였다.

[부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준]

시 설 물	설 치 기 준
5. 다가구주택, **공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다)** 및 업무시설 중 오피스텔	○**「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다.** ○다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 소형 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

주 :「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2025. 03. 27.」

[주택건설기준 등에 관한 규정 제27조(주차장)]

① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다.

1. **주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 해야 한다.** 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 · 군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

주택규모별 (전용면적: 제곱미터)	주차장설치기준(대/제곱미터)			
	가. 특별시	나.광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	다. 가목 및 나목 외의 시지역 과 수도권 내의 군지역	라. 그 밖의 지역
85 이하	**1/75**	1/85	1/95	1/110
85 초과	**1/65**	1/70	1/75	1/85

주 :「주택건설기준 등에 관한 규정, 2025. 01. 21.」

▪ 사업지 법정주차대수 산정결과, 총 692대로 산정되었다.

[법정주차대수 산정 결과]

구 분		세대수	주차산정 면적(㎡)	설치기준		산정대수(대)		법정주차 대수(대)
				면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	
공동 주택	60㎡ 이하	280	16,794.40	대/75㎡	0.8대/세대	223.9	224.0	691.1 ≒ 692
	85㎡ 이하	298	24,551.44	대/75㎡	1.0대/세대	327.4	298.0	
	85㎡ 초과	81	9,088.20	대/65㎡	1.0대/세대	139.8	81.0	
	합 계	659	-	-	-	691.1	603.0	

주 : 주차산정면적은 주차장을 제외한 연면적임.

3. 원단위법에 의한 주차수요 추정

- 본 사업지의 주차수요를 산정하기 위해 적용한 원단위법은 유사시설에 대한 조사를 통하여 건물용도별 단위면적당 주차발생 원단위를 구하고, 이를 계획건물에 적용하여 주차수요를 산출하는 방법이며, 다음의 식에 의해 산정된다.

$$P = \frac{U \cdot F}{1,000e}$$

여기서, P : 주차수요(대)
U : 건물 단위면적당 주차발생량(1대/1,000㎡)
F : 건물연면적(㎡)
e : 주차이용 효율

- 주차발생 원단위법을 이용하여 주차수요를 추정하기 위해 활동인구의 원단위조사에서와 마찬가지로 유사시설의 문헌자료를 활용하였다.
- 한편, 본 사업 기준년도와 차이가 있는 문헌조사 자료의 연도보정시「2021년도 수도권 여객기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시된 승용차 수단통행의 연평균 증가율 0.08%('19~'24)을 적용하였다.

[유사시설 주차발생 원단위 조사]

구 분		자료	시 설 명	세대수	원단위(인/세대)
공동주택	주거2	1	양평벽산블루밍아파트	342	1.08
		2	래미안에스티움아파트	497	1.07
		5	당산센트럴IPARK아파트	200	1.19
		6	래미안프레비뉴	225	1.12
		적용치		-	1.10
	주거3	1	양평현대3차아파트	145	1.17
		2	래미안에스티움아파트	833	1.15
		5	유원제일2차아파트	176	1.24
		6	현대3차아파트	368	1.17
		적용치		-	1.17
	주거4	1	영등포두산위브아파트	54	1.31
		2	래미안에스티움아파트	207	1.36
		5	유원제일2차아파트	234	1.41
		7	보라매경남아너스빌아파트	88	1.39
		적용치		-	1.38

주 : 원단위는 조사자료의 가중평균치 적용하였으며, 문헌자료는 기준년도에 맞게 보정하였음

자료: 1 영등포 1-11 재정비촉진구역 도시환경정비사업 교통영향평가, 2023.10, ㈜동해종합기술공사
2 신길제2구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2022.11, ㈜건현엔지니어링
3 유원제일2차아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021.1, ㈜내일이엔시
4 신풍역세권 장기전세주택사업 교통영향평가, 2023.03, ㈜현성교통기술연구원
5 신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2022.11, ㈜도시발전연구원

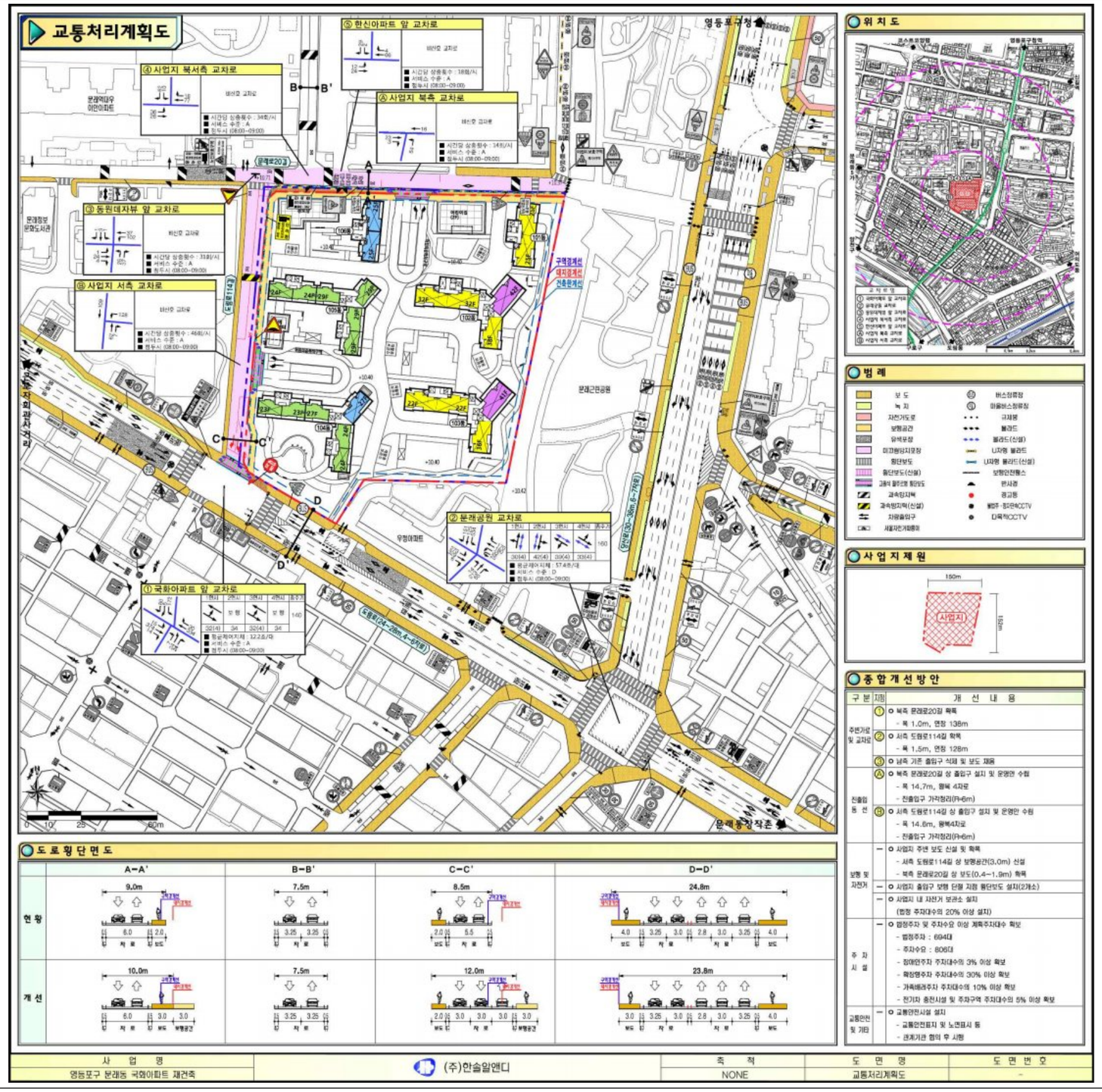
- 장래 주차수요 원단위 보정 또한 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시된 인당 승용차 수단통행의 연평균 증가율 적용하여 예측하였다.
- 한편, 주차발생에 영향을 미치는 주차이용효율의 경우, 주차행태가 박차개념인 공동주택은 이용효율을 1.00으로 적용하여 장래 주차수요를 산정하였다.

[원단위법에 의한 주차수요 추정결과]

구 분		세대수	원단위(대/세대)	이용효율(e)	주차수요(대)
공동주택	주거2	280	1.15	1.00	322.0
	주거3	298	1.22		363.6
	주거4	81	1.44		116.6
	합 계	659	-	-	802.2 ≒ 803

주 : 주차산정면적은 주차장을 제외한 연면적임

가. 교통처리계획도


교통처리계획도
영등포구청
⑤ 한신아파트 앞 교차로
④ 사업지 북서측 교차로
Ⓐ 사업지 북측 교차로
③ 동원데자뷰 앞 교차로
Ⓑ 사업지 서측 교차로
② 문래공원 교차로
① 국화아파트 앞 교차로
문래역1번출구
문래역2번출구
문래근린공원
문래동상작초
구역경계선
대지경계선
전축한계선
위 치 도
범 례
보 도
녹 지
자전거도로
보행공간
유색포장
미끄럼방지포장
횡단보도
옐단보도(신설)
고워식 횡단보도
교속방지턱
교속방지턱(신설)
차량출입구
버스정류장
마을버스정류장
규제봉
볼라드
볼라드(신설)
U자형 볼라드
U자형 볼라드(신설)
보행안전펜스
반사경
경고등
범주·정주CCTV
다목적CCTV
사 업 지 제 원
150m
사업지
150m
종 합 개 선 방 안
구 분
재원
개 선 내 용
주변가로 및 교차로
① ㅇ 북측 문래로20길 확폭
- 폭 1.0m, 연장 138m
② ㅇ 서측 도림로114길 확폭
- 폭 1.5m, 연장 128m
③ ㅇ 남측 기존 출입구 삭제 및 보도 재품
진출입 동 선
Ⓐ ㅇ 북측 문래로20길 상 출입구 설치 및 운영안 수립
- 폭 14.7m, 왕복 4차로
- 진출입구 가각정리(R=6m)
Ⓑ ㅇ 서측 도림로114길 상 출입구 설치 및 운영안 수립
- 폭 14.6m, 왕복4차로
- 진출입구 가각정리(R=6m)
보행 및 자전거
– ㅇ 사업지 주변 보도 신설 및 확폭
- 서측 도림로114길 상 보행공간(3.0m) 신설
- 북측 문래로20길 상 보도(0.4~1.9m) 확폭
– ㅇ 사업지 출입구 보행 단절 지점 옐단보도 설치(2개소)
– ㅇ 사업지 내 자전거 보관소 설치
(법정 주차대수의 20% 이상 설치)
주 차 시 설
– ㅇ 법정주차 및 주차수요 이상 계획주차대수 확보
- 법정주차 : 694대
- 주차수요 : 806대
- 장애인주차 주차대수의 3% 이상 확보
- 확장형주차 주차대수의 30% 이상 확보
- 가족배려주차 주차대수의 10% 이상 확보
- 전기차 충전시설 및 주차구역 주차대수의 5% 이상 확보
교통안전 및 기타
– ㅇ 교통안전시설 설치
- 교통안전표지 및 노면표시 등
- 관계기관 협의 후 시행
도 로 횡 단 면 도
A–A'
B–B'
C–C'
D–D'
현 황
9.0m
7.5m
8.5m
24.8m
개 선
10.0m
7.5m
12.0m
23.8m
사 업 명
영등포구 문래동 국화아파트 재건축
(주)한솔알앤디
축 척
NONE
도 면 명
교통처리계획도
도 면 번 호

Ⅵ

Ⅵ. 경관성 검토서

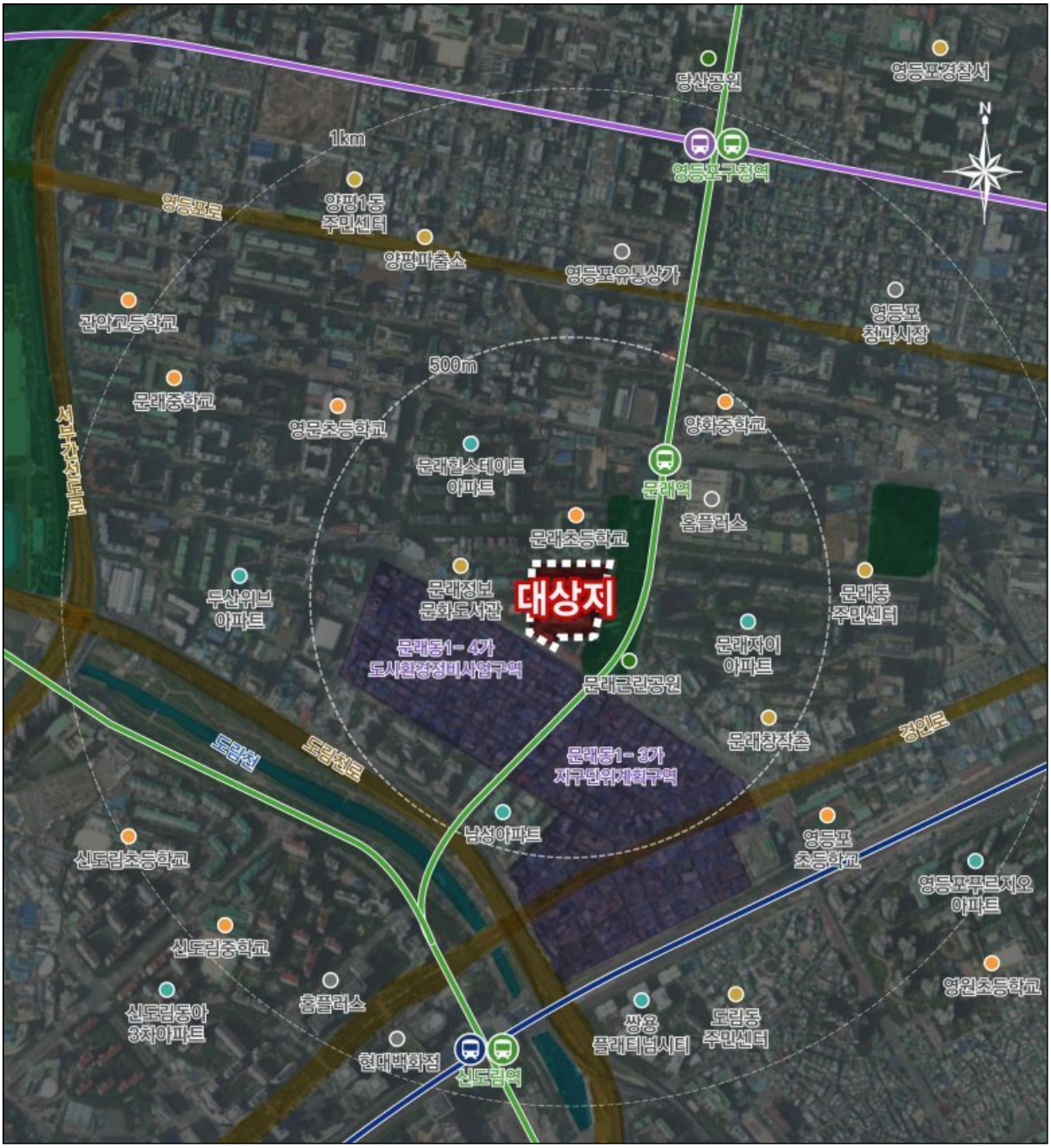
1 사업계획분석
2 경관현황분석
3 경관시뮬레이션
4 저감방안

1 사업계획분석

가. 사업개요

- 사업명 : 영등포구 문래동 국화아파트 재건축 정비사업
- 위 치 : 서울시 영등포구 문래동 3가 76-1번지
- 면 적 : 17,794.6㎡

<대상지 위치도>



나. 사업계획

1. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	
정비기반기설 등	소 계	760.0	감) 240.0	520.0	2.93	
	도 로	260.0	증) 260.0	520.0	2.93	기부채납
	사회복지시설	500.0	감) 500.0	-	-	
획 지		17,034.6	증) 240.0	17,274.6	97.07	공동주택 및 부대 복리시설 (공공임대주택(기부채납) 포함)

<토지이용계획도>

기 정	변 경
	

다. 건축계획

1. 설계개요

구 분		내 용		비 고
사업명		영등포구 문래동 3가 국화아파트 주택재건축 계획안		
위치		영등포구 문래동 3가 76-1번지		
지역/지구		준공업지역, 지구단위계획구역		
면적	구역	17,794.6㎡		
	기반시설	520.0㎡		
	획지	17,274.6㎡		
용도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설		
규모		지하 3층, 지상 42층		
연면적	지하층	34,402.00㎡		
	지상층	69,050.41㎡		
	소 계	103,452.41㎡		
용적률 산정 면적		69,050.41㎡		
건폐율		22.58%		
용적률		399.72%		
주차대수		법정 대수 : 691대	계획 대수 : 861대	

<건축배치도>



2 경관현황분석

가. 상위계획 검토

1. 2040 서울도시기본계획 및 2016 서울특별시 경관계획 검토

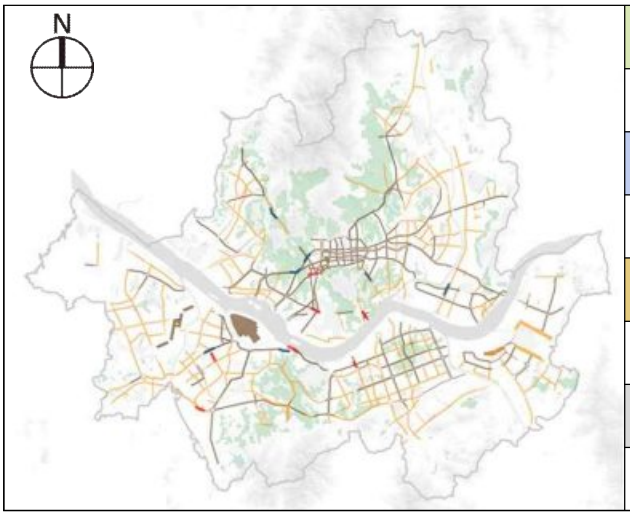
가) 생활권계획(서남권 발전구상 및 대규모 정비사업 관리 등을 통한 주거환경 개선)

<서남권 발전구상도>



분야별 계획과계	주거환경	◦ 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 및 G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
	공원녹지	◦ 수경축 및 남북녹지축 연계화 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화

나) 경관계획(시가지 경관)



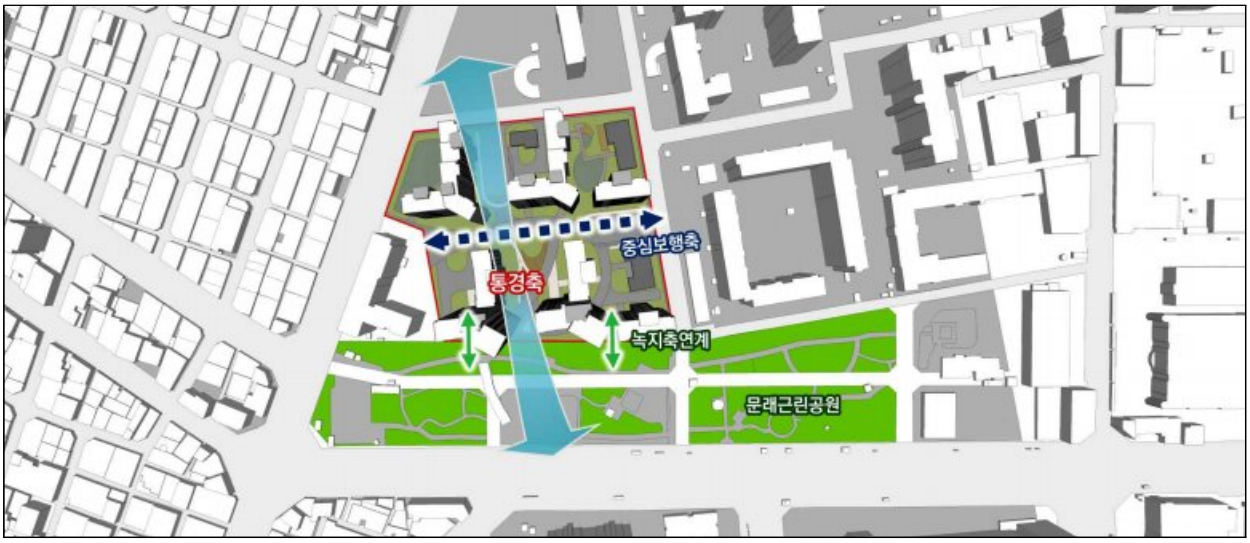
자연녹지경관
서울 고유의 자연, 녹지를 향유할 수 있는 경관
수변경관
자연성과 조화되는 새로운 수변경관
역사문화경관
도심의 예 모습 관리와 역사문화자원을 활용
시가지경관(대상지)
주변 지역과의 조화와 지역 특성이 살아있는 경관

시가지 경관	**주변 지역과의 조화와 지역 특성이 살아있는 시가지경관 형성**
	◦ 추진전략 1 | 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
	◦ 추진전략 2 | 가로경관의 질 향상 및 특화
	◦ 추진전략 3 | 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리

다) 경관구조 기본구상

▌기본구상 - 주변 경관자원과 동선을 연계하여 지역과 조화를 이루는 경관구조 설정

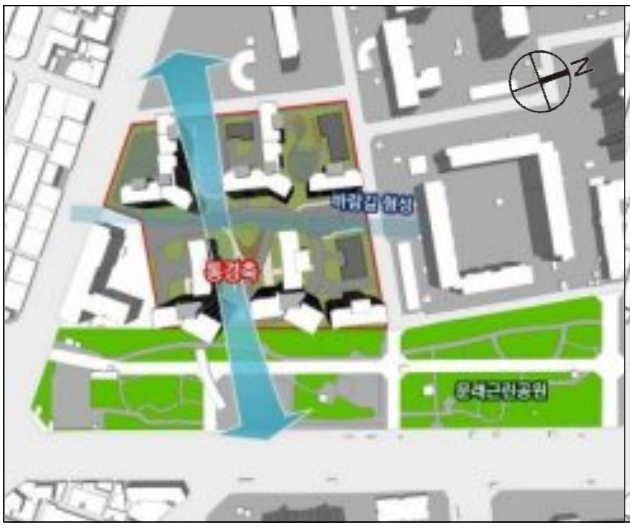
<한강축>



- 가로경관의 개방감을 확보하는 개발사업 및 건축물 계획관리
- 단지계획 시 지구 내 통경축을 설정하여, 통경축을 고려한 배치 및 입면 등 건축물의 경관 요소 관리

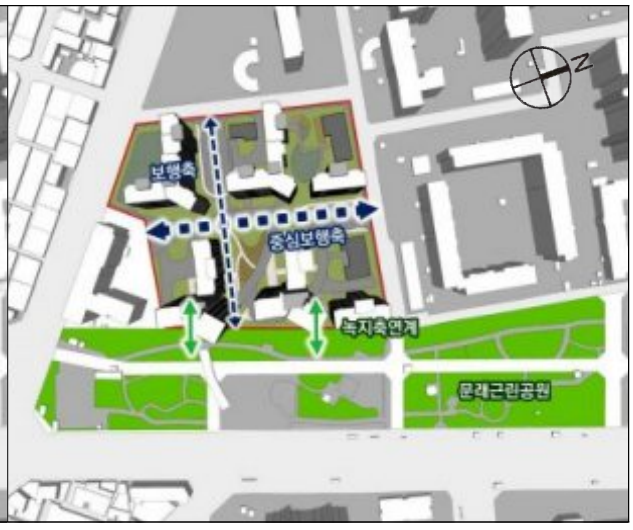
▌경관 구조별 방안 - 통경축과 보행축 개선을 통한 특성화 방안 마련

<통경축>



◦ 대상지 중심부 통경축을 설정하여 문래근린공원을 바라보는 열린 경관 형성

<보행축>



◦ 보행자 동선의 단절을 고려한 보행동선 계획과 녹지축과 연계한 대상지 특성화 방안 마련

나. 대상지 주변 경관 현황

1. 자연경관 현황

- 대상지 서측으로 안양천 및 안양천 수변공원, 남측으로 도림천 및 도림천 수변공원이 위치함
- 대상지 동측에 인접하여 문래근린공원이 위치함

<안양축>



<도림축>



<문래근린공원>



2. 역사문화경관 현황

- 대상지 남동측으로 문래창작촌 테마거리가 위치함
- 문래창작촌으로 불리는 이곳은 버려진 철과 낡은 연장들을 활용해 재탄생한 작품들이 거리 곳곳에 배치돼 있고 빈티지한 감성 사진을 찍기에 좋은 장소로 알려져 있음

<문래창작축>



<창작촌테마거리>



<창작촌벽화>



3. 인문경관 현황

- 대상지 주변에 영등포역과 함께 서울시 서남부권 랜드마크로써 상업, 업무, 문화, 레저가 어울러진 타임스퀘어가 위치하고 있어 도시형 엔터테인먼트 문화공간으로 자리매김하고 있다
- 동측으로 문래역(2호선)이 근접하고, 대상지 가까이 신도림역(1호선)도 위치함
- 대상지 주변으로 공동주택 단지 및 서울문래초등학교와 양화중학교의 교육시설이 있음

<타임스퀘어>



<문래역>

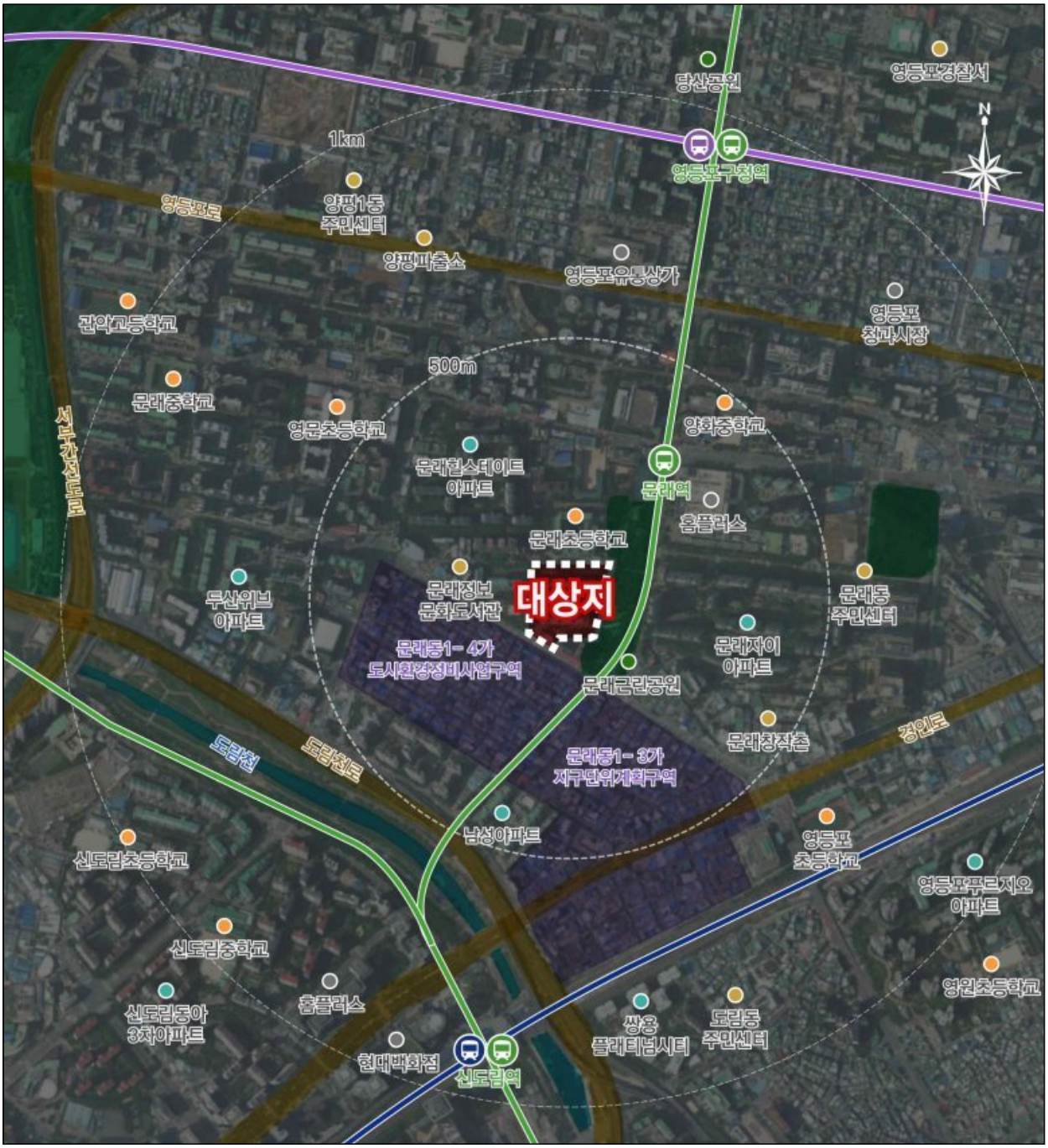


<문래초등학교>



4. 경관 종합분석

<경관 종합분석도>



- 대상지는 서측에 서부간선도로가 위치하며, 문래역에 근접하고 있어 교통 접근성 뛰어남
- 대상지 동측으로 문래생근린원이 인접하고 남동측에 문래창작촌 테마거리가 있어 경관자원 우수
- 대상지 주변으로 공동주택 단지 및 교육시설이 다수 위치하여 이를 고려한 배치 및 스카이라인 계획이 필요함

3 경관시뮬레이션

가. 조망점 선정

1. 조망점 선정 기준

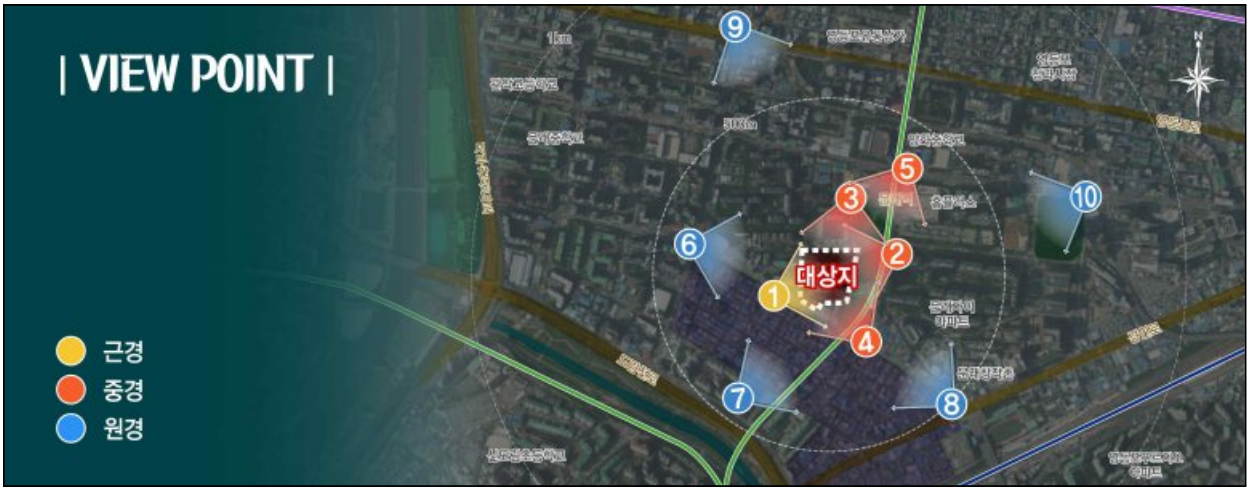
- 사업지구 중심으로부터 근경(50~100m 미만), 중경(100~200m 미만), 원경(200m 이상)으로 구분하여 선정함
- 지역적 특성에 따라 지명고가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성되는 장소, 결절부, 주요 가로 또는 동선축 등을 고려하여 조망점을 선정함
- 주변 지역의 주요 간선도로 및 교차점, 다중이 모이는 장소, 주요 시설 및 경관통로, 축을 고려하여 조망점 선정함.
- 사람의 보행 눈높이를 기준으로 하며, 조망점의 위치와 관측거리 및 높이 제시함

2. 조망점 선정

가) 조망점 선정 및 가시권 분석

구분		조사지점	이격거리	가시여부
근경 (100m 미만)	조망점01	정문 앞 횡단보도 조망 시	30m	O
중경 (200m 미만)	조망점02	문래역 5번출구	110m	O
	조망점03	문래초등학교 후문 조망 시	130m	O
	조망점04	문래공원사거리 조망 시	160m	O
	조망점05	문래역 홈플러스 조망 시	170m	O
원경 (200m이상)	조망점06	근로자회관사거리 조망 시	330m	O
	조망점07	도림천고가차도 밑 조망 시	350m	O
	조망점08	문래동사거리 조망 시	410m	O
	조망점09	양남사거리 조망 시	640m	X
	조망점10	문래동 꽃밭정원 사거리 조망 시	550 m	O

<조망점 위치도>



근경 / 조망점 1. 정문 앞 횡단보도(가시)





◦ 이격거리 : 약 30m
◦ 분석내용 : 대상지 서측

근경 / 조망점 2. 문래역 5번출구(가시)





◦ 이격거리 : 약 110m
◦ 분석내용 : 대상지 북동측

근경 / 조망점 3. 문래초등학교 후문(가시)





◦ 이격거리 : 약 130m
◦ 분석내용 : 대상지 북측

근경 / 조망점 4. 문래공원사거리(가시)





◦ 이격거리 : 약 160m
◦ 분석내용 : 대상지 남측

근경 / 조망점 5. 문래역 홈플러스(가시)





◦ 이격거리 : 약 170m
◦ 분석내용 : 대상지 북동측

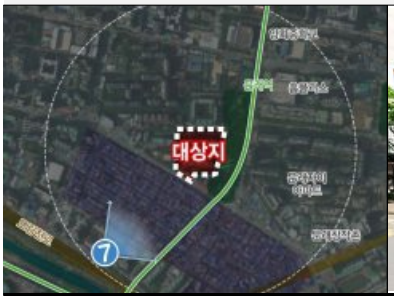
중경 / 조망점 6. 근로자회관사거리(가시)





◦ 이격거리 : 약 330m
◦ 분석내용 : 대상지 서측

중경 / 조망점 7. 도림천고가차도 밑(가시)





◦ 이격거리 : 약 350m
◦ 분석내용 : 대상지 남서측

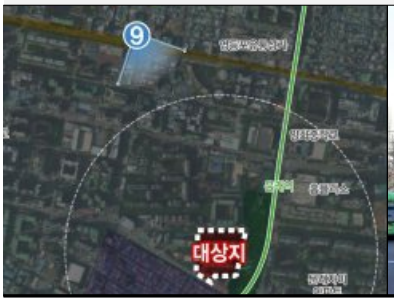
중경 / 조망점 8. 문래동사거리(가시)





◦ 이격거리 : 약 410m
◦ 분석내용 : 대상지 남동측

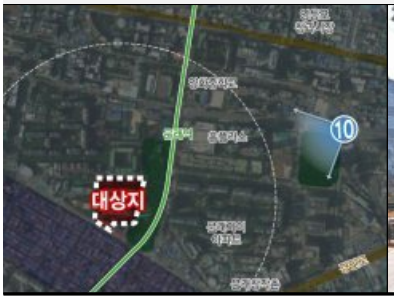
원경 / 조망점 9. 양남사거리(비가시)





◦ 이격거리 : 약 640m
◦ 분석내용 : 대상지 북서측

원경 / 조망점 10. 문래동 꽃밭정원 사거리(가시)





◦ 이격거리 : 약 550m
◦ 분석내용 : 대상지 북동측

나. 조망점 경관시뮬레이션

조망점 1.



조망위치	대상지 서측 정문 앞 횡단보도에서 본 근경
이격거리(m)	약 30m
범위	근경

사업시행전



사업시행전



분석결과	◦ 대상지 서측 정문 방향을 조망한 지점으로, 인근 건축물과 조화를 이루는 경관을 형성할 것으로 예측됨

조망점 2.



조망위치	대상지 북동측 문래역 5번출구에서 본 중경
이격거리(m)	약 110m
범위	중경

사업시행전



사업시행전



분석결과	◦ 대상지 북동측 문래역에서 바라본 조망으로 건축물의 중층부가 조망되며 가로경관과 조화를 이룰 것으로 예측됨

조망점 3.



조망위치	대상지 북측 문래초등학교 후문에서 본 중경
이격거리(m)	약 130m
범위	중경

사업시행전



사업시행전



분석결과	◦ 대상지 북측 문래초등학교 후문 부근에서 바라본 조망으로 건축물의 상층부가 조망될 것으로 예측됨

조망점 4.

<table>
<tr><td rowspan="3">
</td><td>조망위치</td><td>대상지 남측 문래공원사거리에서 본 중경</td></tr>
<tr><td>이격거리(m)</td><td>약 160m</td></tr>
<tr><td>범위</td><td>중경</td></tr>
<tr><td>사업시행전</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>사업시행전</td><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td>분석결과</td><td colspan="2">◦ 대상지 남측 문래공원사거리에서 대로변을 통하여 조망이 가능한 지점으로, 인근 건축물과 조화를 이루는 입면경관을 형성할 것으로 예측됨</td></tr>
</table>

조망점 5.



조망위치	대상지 북동측 문래역 홈플러스에서 본 중경
이격거리(m)	약 170m
범위	중경

사업시행전



사업시행전



분석결과	◦ 대상지 북동측 문래역 홈플러스에서 대로변을 따라 조망이 가능한 지점으로, 가로경관과 조화를 이룰 것으로 예측됨

조망점 6.



조망위치	대상지 서측 근로자회관사거리에서 본 원경
이격거리(m)	약 330m
범위	원경

사업시행전

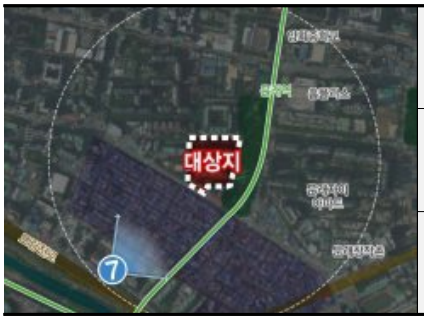


사업시행전



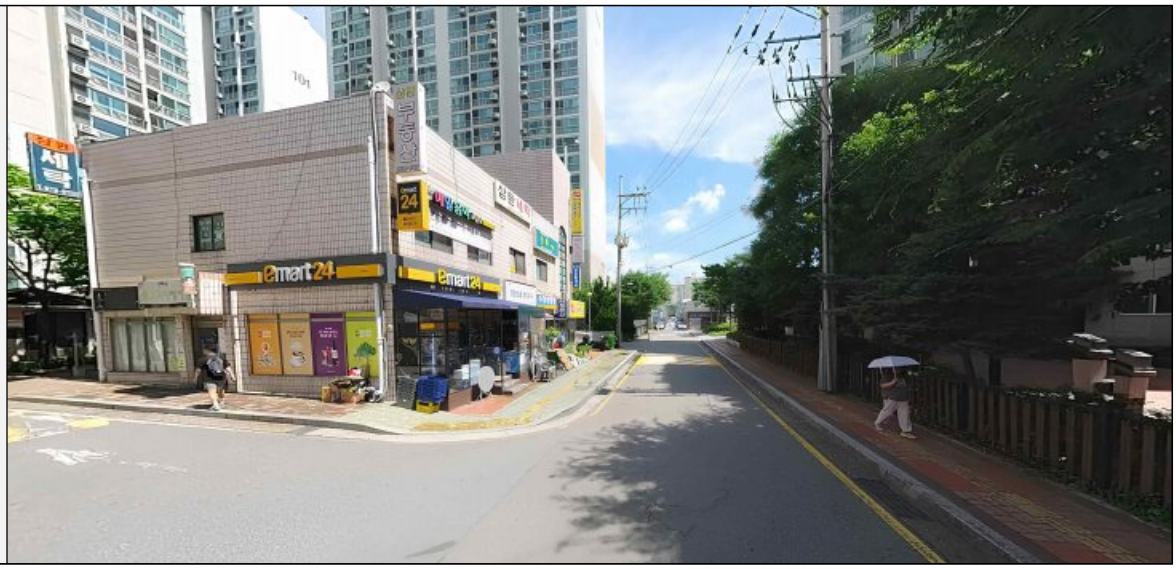
분석결과	◦ 대상지 서측 근로자회관사거리에서 도로를 따라 조망이 가능한 지점으로 인근 건축물과 조화를 이루는 입면경관을 형성할 것으로 예측됨

조망점 7.



조망위치	대상지 남서측 도림천고가차도 밑에서 본 원경
이격거리(m)	약 350m
범위	원경

사업시행전



사업시행전



분석결과	◦ 대상지 남서측 도림천고가차도 밑에서 본 조망으로 주변 건축물에 의해 사업대상지 일부만 조망될 것으로 예측됨

조망점 8.



조망위치	대상지 남동측 문래동사거리에서 본 원경
이격거리(m)	약 410m
범위	원경

사업시행전

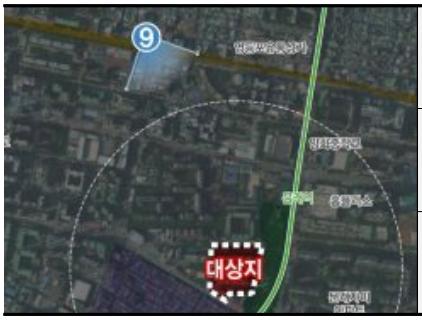


사업시행전

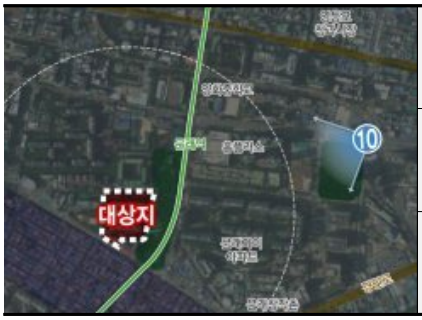


분석결과	◦ 대상지 남동측 문래동사거리에서 바라본 조망으로 건축물의 상층부가 조망되며 입면경관의 변화가 예측됨

조망점 9.

<table>
<tr><td rowspan="3">
</td><td>조망위치</td><td>대상지 북서측 양남사거리에서 본 원경</td></tr>
<tr><td>이격거리(m)</td><td>약 640m</td></tr>
<tr><td>범위</td><td>원경</td></tr>
<tr><td>사업시행전</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>사업시행전</td><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td>분석결과</td><td colspan="2">◦ 대상지 북서측 양남사거리에서 바라본 조망으로 주변 건축물에 의해 차폐되어 가시 되지 않을 것으로 예측됨</td></tr>
</table>

조망점 10.



조망위치	대상지 북동측 문래동 꽃밭정원사거리에서 본 원경
이격거리(m)	약 550m
범위	원경

사업시행전



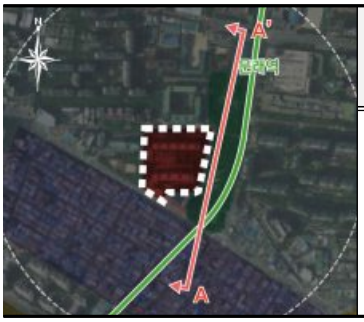
사업시행전



분석결과	◦ 대상지 북동측 문래동 꽃밭정원사거리에서 바라본 조망으로 인근 건축물과 조화를 이루는 입면 경관을 형성할 것으로 예측됨

다. 스카이라인 분석

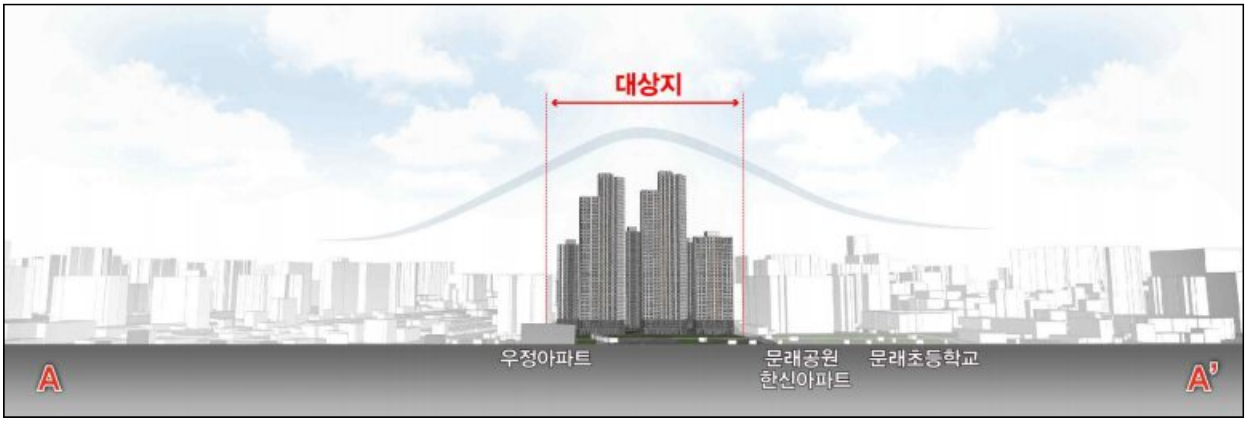
1. A-A' 스카이라인



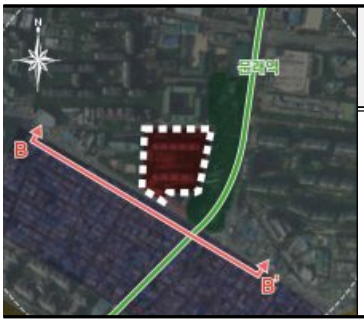
스카이라인 A-A'

◦ 동측 문래근린공원측에서 바라본 조망

◦ 주변 공동주택 단지들과 어우러지는 주동 매스 및 층수 변화 계획으로 리듬감 있는 스카이라인 형성



2. B-B' 스카이라인



스카이라인 A-A'

◦ 북서측 신길로에서 바라본 조망

◦ 문래근린공원 및 인접한 가로를 고려하고 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성



라. 시뮬레이션 종합분석

- 시뮬레이션 분석결과, 대상지 사업 완료 시 경관의 변화가 예상되나 노후화된 공동주택의 재건축 정비사업을 통해 주거경관 이미지가 향상될 것으로 예상
- 주요 자연경관인 문래근린공원과 배후 주거지역을 고려한 동-서 방향 통경축 계획으로 대상건축물의 위압감 완화 및 열린 경관 형성될 것으로 예상
- 사업 시행 후 건축고 상승으로 경관 변화가 클 것으로 예상하나, 주변 공동주택과 어우러지는 높이계획으로 연속적인 흐름의 스카이라인이 형성될 것으로 분석
- 대상지와 인접한 문래근린공원과의 동선 연계를 고려한 건축계획으로 자연친화적인 단지환경 계획
- 유동인구가 많은 문래근린공원 및 문래역 주변 당산로에서 전반적인 경관 변화가 클 것으로 예상하며 이를 고려한 건축물의 위압감을 저감하고 조화로운 입면특화 계획
- 추후 조성될 공동주택 및 주변 건축물의 조화를 고려한 단지 및 외부공간 계획이 필요할 것으로 예상

마. 기본방향설정

1. 자연친화적 단지

- 인접한 자연경관자원인 문래근린공원을 고려한 배치계획으로 시각적 개방감 확보
- 다양한 녹지공간과 보행로 조성으로 단지 내·외부 녹지 네트워크 연계 계획
- 인접 공동주택 등 거주환경을 고려한 조경 계획을 통해 친환경 단지 조성

2. 지역과 소통하는 단지

- 지역주민과 입주민이 함께 공유할 수 있는 가로공원 및 휴게 커뮤니티 공간 형성
- 도시 정비사업으로 인해 변화하는 주거환경과 조화를 이루고, 지역 커뮤니티 활성화에 기여 할 수 있는 다양한 근린생활시설 및 근린공원과 연계한 동선 계획

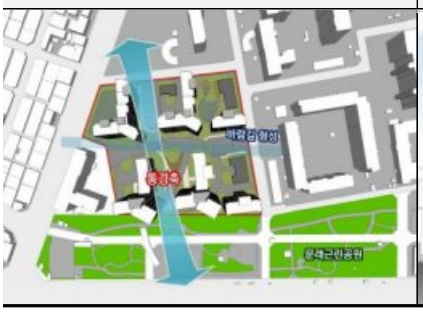
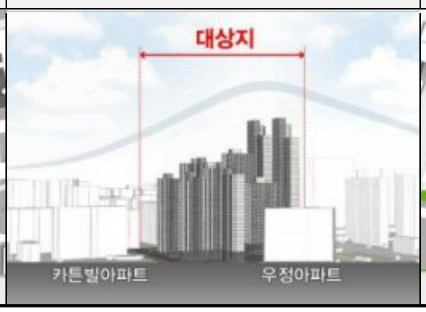
3. 도시와 조화하는 단지

- 인공구조물에 의한 시각적 영향 및 위화감을 저감 시킬 수 있는 입면 및 식재 계획
- 주변 건축물 및 경관을 고려한 층수 계획으로 조화로운 스카이라인 계획
- 인근 공동주택 단지들과 연계한 건축계획으로 도시 내 주거경관 이미지 향상 계획

4 저감방안

가. 배치 및 높이 계획

- 시각적 개방감을 고려한 통경축 확보
- 주변 건축물의 높이를 고려한 연속적 스카이라인 계획
- 대상지 단지에 인접한 문래근린공원(경관자원)과 동선 연계를 통한 자연 친화형 건축계획

<통경축 및 바람길 확보>	<연속적인 스카이라인>	<자연친화형 건축계획>
		

나. 건축계획

- 높은 층고의 위압감을 저감하기 위한 주동의 층수 다양화 및 입면 분절 계획
- 주변 건축물과 조화를 이루기 위해, 구역에 맞는 색채 및 형태 계획하여 시각적으로 연결되는 조닝 계획
- 주거경관 향상을 위한 랜드마크동 입면 특화계획
- 주동 저층부 재료를 달리하여 보행자를 고려한 휴먼스케일 입면 계획

건축물의 위압감을 고려한 입면 계획	주변 경관과 연계되는 조닝계획
	
건축물 입면 특화계획	저층부 자연 소재 마감(예시)
	

Ⅶ

Ⅶ. 문래국화아파트 재건축정비사업

제1차 토지등소유자 동의 속기록

【제4호 안건 '정비계획 변경의 건'】

○사회 (최태수) : 회의자료 127페이지입니다. 제4호 안건 '정비계획 변경의 건'입니다.

지난 2024년 7월 임시총회 때도 우리 추진위원장님께서 보고드렸고, 해당총회에는 시의원님도 오셨던 것으로 알고 있습니다. 준공업지역의 용적률이 상향 조정되는 조례의 개정이 있었고, 그 조례 개정에 우리 아파트의 토지등소유자님들뿐만이 아니라 남보우 위원장을 비롯한 인근에 사업시행자 관계자들의 노력이 있었다, 라는 말씀이 있었는데요. 그러한 성과로 2020년 12월 3일 우리 정비구역 지정고시를 받을 때는 당시 용적률 250% 이하로 정비구역계획이 결정되어 있었습니다. 그러나 앞서 말씀을 올렸던 배경과 같이 2024년 3월 서울시내에 준공업지역 아파트에 대한 용적률이 최대 400%까지 상향 조정되는 조례의 개정이 통과되었습니다. 이에 우리 단지 재건축사업의 사업성을 향상시키고 토지등소유자님들의 부담금 경감을 위해서 새로이 허용되는 최대 400%까지의 용적률을 적용해 정비계획을 본 총회 의결을 통해 의결 받아 추진하고자 하는 안건입니다.

회의자료 128페이지부터 131페이지에 첨부된 자료 참고하여 심의하여 주실 것을 요청드립니다.

이상으로 제4호 안건 제안설명 마치겠습니다.

4호 안건 관련해 의견 있으시면 거수로 발언권 요청하여 주십시오.

(발언권 요청하는 토지등소유자 있음)

○토지등소유자 (1동 1102호 박병욱) : 1동 1102호 박병욱입니다. 계획안에 보면 저희는 상가가 없다, 라고 말씀해주셨는데 여기 '상가 지상에 주차대수 2대'가 있어서 이게 무엇인지 궁금하거든요.

○사회 (최태수) : 저도 궁금해서 우리 사업시행자에게 물어봤더니 오기랍니다. 잘못 적었답니다. 죄송합니다. 그래서 저도 궁금해가지고 물어봤거든요. '상가가 없는 걸로 얘기한 것 같은데 왜 2대 있죠?' 하니까 '오기가 있었습니다.'라고 바로 잡았습니다. 죄송합니다.

○토지등소유자 (1동 1102호 박병욱) : 오기가 됐으면 이게 여기서 통과되어도 나중에 수정을 다시 해야 되는 것 아닌가요?

(의사봉 3타)

(오후 9시 15분 개표 종료)

【 투개표 결과 발표 】

○**사회 (최태수)** : 각 안건별 의결결과 보고 올리는 기준은 최종 성원보고를 드렸던 바와 같습니다. 236명 출석 토지등소유자님을 기준으로 합니다.

제1호 안건 '기 수행업무 추인의 건'은

제출 원안 찬성 226표, 반대 1표, 기권 및 무효 9표로써 가결되었음을 보고드립니다.

의장님, 가결을 선포하여 주십시오.

○**의장 (진용욱)** : 제1호 안건 '기 수행업무 추인의 건'은 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타)

○**사회 (최태수)** : 제2호 안건 '시행규정(안) 확정의 건'은

원안 찬성 224표, 반대 5표, 기권 및 무효 7표로써 가결되었음을 보고드립니다.

○**의장 (진용욱)** : 제2호 안건 '시행규정(안) 확정의 건'은 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타)

○**사회 (최태수)** : 제3호 안건 '정비사업위원회 운영규정(안) 확정의 건'

찬성 224표, 반대 4표, 기권 및 무효 8표로써 가결되었음을 보고드립니다.

○**의장 (진용욱)** : 제3호 안건 '정비사업위원회 운영규정(안) 확정의 건'은 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타)

○**사회 (최태수)** : 제4호 안건 '정비계획 변경의 건'은

찬성 227표, 반대 1표, 기권 및 무효 8표로써 가결되었음을 보고드립니다.

○**의장 (진용욱)** : 제4호 안건 '정비계획 변경의 건'은 원안 가결되었음을 선포합니다.

(의사봉 3타)

○**사회 (최태수)** : 제5호 안건 위원장 선임과 관련해 남보우 후보에 대해 선임 찬성 217표, 반대 10표, 기권 및 무효 9표로써 남보우 후보가 위원장에 선임되었음을 보고드립니다.

이어 감사 고환상 후보에 대해 선임 찬성 209표, 반대 17표, 기권 및 무효 10표로써 고환상 후보가 감사에 선임되었음을 보고드립니다.

위원 선임의 건과 관련해

기호1번 성준현 후보 득표수 178표

기호2번 이원기 후보 득표수 176표

기호3번 임정숙 후보 177표

기호4번 조주현 후보 149표

기호5번 조정임 후보 180표

기호6번 박명순 후보 177표

기호7번 김현수 후보 184표

기호8번 김재연 후보 168표

기호9번 김인철 후보 179표

기호10번 오세영 후보 170표

기호11번 김용갑 후보 173표

기호12번 한상욱 후보 169표

기호13번 기원태 후보 132표

기호14번 김종윤 후보 157표

기호15번 박맹수 후보 104표로써

후보자 사퇴의사 밝힌 기호4번 조주현 후보를 제외한 나머지 후보자들이 정비사업위원회 위원으로 선임되었음을 보고드립니다.

Ⅷ. 조치계획서

문래국화아파트 재건축정비사업 정비계획 변경 결정(안)

관계부서 협의의견 및 조치의견

2025.10

정비계획 변경(안) 관계부서 협의 결과

- 문래국화아파트 재건축정비사업 정비계획 변경 결정(안) 협의의견 및 조치의견-

연번	부서명	협의의견	조치계획	반영여부
1	가로경관과 -17037 (2025.7.24.)	■ 도로 점용 관련 ◦ 계속 점용: 행정재산을 계속 점유 하는 차량 진출입로의 설치 등 점용 사유 발생 시 가로경관과 (가로행정팀)에 점용허가를 사전에 협의하시기 바람.	◦ 행정재산을 계속 점유하는 차량 진출입로의 설치 등 점용 사유 발생 시 가로경관과 (가로행정팀)에 사전 협의하겠음.	반영
		◦ 일시점용: 공사용 일시점용 등의 사유 발생 시 가로경관과 (보행친화팀)에 사전 협의하시기 바람.	◦ 일시점용 등의 사유 발생 시 가로경관과 (보행친화팀)에 사전 협의하겠음.	
2	환경과 -34041 (2025.7.18.)	◦ 공동주택은 주택건설기준등에관한규정 제9조제2항 및 공동주택의 소음측정기준(국토교통부고시 제2017- 558호)에서 정한 방법에 따라 주택법 제15조 규정에 따른 사업계획승인 및 같은 법 제49조 규정에 의한 사용검사 (임시사용승인) 신청시 관계 서류에 소음도 측정 및 예측기관에서 실시한 실외, 실내 소음도 측정결과 평가 보고서를 제출할 것.	◦ 주택건설기준 등에 관한 규정 제9조 제2항 및 공동주택의 소음측정 기준에서 정한 방법에 따라 주택법 제15조 규정에 따른 사업계획승인 및 같은 법 제49조 규정에 의한 사용검사 신청시 관계 서류에 소음도 측정 및 예측기관에서 실시한 실외, 실내 소음도 측정 결과 평가 보고서를 제출하겠음.	반영
		◦ 주택건설기준등에관한규정 제9조의2 (소음 등으로부터의 보호) 규정에 따라 공동주택, 어린이놀이터, 의료시설, 유치원, 어린이집 및 경로당은 제1항 제1호에 따른 공장 및 제2호에 따른 위험물 저장 및 처리시설로부터 수평거리 50미터 이상 떨어진 곳에 배치하여야 함.	◦ 대상지 주변 수평거리 50m 이내 위험물 시설 및 공장은 위치하지 않음.	반영
		◦ 대기환경보전법 제43조 규정에 따라 착공 전까지 비산먼지 억제를 위한 조치 계획 및 저감대책을 마련하여 비산먼지 발생사업 신고를 이행한 후 공사를 시행할 것.	◦ 관련 규정에 따라 착공 전까지 비산먼지 억제를 위한 조치계획 및 저감대책을 마련하여 비산먼지 발생산업 신고를 이행한 후 공사를 시행하겠음.	반영
		◦ 소음·진동관리법 제22조 규정에 따라 특정공사 신고대상 장비를 5일 이상 사용할 경우 공사 착공 전까지 방음·방진시설 설치 계획 및 그 밖의 소음·진동 저감대책을 마련하여 특정공사 사전 신고를 이행한 후 공사를 시행할 것.	◦ 관련 규정에 따라 특정공사 신고 대상 장비를 5일 이상 사용할 경우 공사 착공 전까지 방음·방진시설 설치계획 및 그 밖의 소음·진동 저감 대책을 마련하여 특정공사 사전 신고를 이행한 후 공사를 시행 하겠음.	반영
		◦ 건축현장 부지 인근 주민의 오전 시간대 평온한 환경 유지를 위해서 주말 및 공휴일 작업 시 오전 08시 이전 소음 발생 작업을 절대 금지할 것.	◦ 평온한 환경 유지를 위해서 주말 및 공휴일 작업 시 오전 08시 이전 소음 발생 작업을 절대 금지하겠음.	
		◦ 상기 건축 현장 부지는 인접한 곳에 평온한 환경을 요하는 주거시설이 위치하여 소음·진동, 비산먼지 발생에 따른 집단적인 피해가 우려되므로	◦ 특정공사 사전 신고 시 선제적인 소음·먼지 저감 대책을 수립하고 착공 시부터 특정공사 완료 시까지 소음·진동 공정시험기준 규정에 따른 공사 소음.	반영

		상기 사전 신고 시 제출한 대책 외 추가로 선제적인 소음 · 먼지 저감 대책 (착공 시부터 특정공사 완료 시까지 소음·진동 공정시험기준 규정에 따른 공사 소음.진동의 주기적 측정 및 관리, 이동식 에어 방음벽 보강설치, 특정공사 장비 작업시간 조정 등)을 수립 · 시행할 것.	진동의 주기적 측정 및 관리, 이동식 에어 방음벽 보강설치, 특정공사 장비 작업시간 조정 등을 시행하겠음.	
		◦ 급·배기시설 및 실외기 등에서 발생하는 소음과 오염물질로 인한 민원 발생 우려가 있으므로 인근 주거시설 등에 인접하게 설치되지 않도록 설계·시공할 것	◦ 급·배기시설 및 실외기 등을 인근 주거시설 등에 인접하지 않도록 설계 및 시공하도록 하겠음.	반영
		◦ 공사 부지에 오염 토양이 발견될 경우에는 토양환경보전법 제11조에 따라 지체 없이 우리 구에 신고하고 토양 관련 전문기관으로부터 토양오염 우려기준 초과 여부에 대한 조사를 실시한 결과를 우리 부서에 제출할 것.	◦ 공사 부지에 오염 토양이 발견 될 경우 관련 규정에 따라 지체 없이 관할 구청에 신고하고 토양 관련 전문기관으로부터 토양오염 우려기준 초과 여부에 대한 조사하여 결과를 관련 부서에 제출하겠음.	반영
		◦「실내공기질관리법」제11조(오염물질 방출 건축자재의 사용 제한 등) 제1항 규정에 따라 다중이용시설(같은 법 제3조, 시행령 제2조 적용 대상) 또는 공동주택을 설치하는 자는(개·보수를 포함) ① 환경부가 고시한 시험기관으로부터 오염물질 방출 여부 확인 후 적합을 받은 건축자재만을 사용하여야 함 ○ 적용 대상: 접착제, 페인트, 실란트, 퍼티, 벽지, 바닥재, 목질판상제품 등 7종 ○ 사용 가능 건축자재  	◦ 다중이용시설 또는 공동주택 설치 시 관련 규정에 따라 환경부가 고시한 시험기관으로부터 오염물질 방출 여부 확인 후 적합을 받은 건축자재만을 사용 하도록 하겠음.	반영
		② 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 및 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 시 공사감리자가 적합 확인 건축자재 사용 여부를 검사하고 감리완료보고서에 검사한 내역을 작성한 후 아래 서류 첨부하여 환경과로 제출 ○ 제출 서류 : 실내재료마감표, 건축자재 시험확인서, 납품서 등 ○ 제출 시기 : 사용승인 및 사용검사 신청 시	◦ 관련 규정에 따라 사용검사 시 공사감리자가 적합 확인 건축자재 사용 여부를 검사하고 감리 완료 보고서에 검사한 내역을 작성한 후 사용승인 및 사용검사 신청 시 실내 재료 마감표, 건축자재 시험확인서, 납품서 등을 환경과로 제출하겠음.	반영

		◦ 100세대 이상 공동주택 입주 전에 시공자는 실내공기질 관리법 제9조 및 같은 법 시행규칙 제7조 규정에 따라 실내 오염물질을 측정하여 그 결과를 구청에 보고하고 입주민에게 공고하여야 하며, 같은 법 시행규칙 제6조에 따라 측정 과정에 입주예정자를 입회시킬 것. ① 측정 항목: 포름알데히드, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 자일렌, 스티렌, 라돈 ② 공고 방법: 주민 입주 7일 전부터 60일간 입주민들이 잘 볼 수 있도록 공고	◦ 관련 규정에 따라 입주 전 실내 오염물질을 측정하여 그 결과를 구청에 보고하고 입주민에게 주민 입주 7일 전부터 60일간 입주민들이 잘 볼 수 있도록 공고하겠으며 측정 과정에 입주예정자를 입회시키겠음.	반영
		◦ 태양광 설비 설치 시에는 "서울특별시 태양광 설비의 설치와 관리 등에 관한 기준" 및 "신재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침(한국에너지공단)"을 준용할 것.	◦ 태양광 설비 설치 시에는 "서울특별시 태양광 설비의 설치와 관리 등에 관한 기준" 및 "신재생에너지 설비 지원 등에 관한 지침(한국에너지공단)"을 준용하겠음.	반영
		◦ 건설폐기물 배출자는 당해 공사 착공 전에 폐기물의 종류별 발생 예상량을 조사하여 건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제17조 규정에 의거 건설폐기물 처리계획서를 공사 착공 전에 제출하여야 함.	◦ 공사 착공전에 폐기물의 종류별 발생 예상량을 조사하여 관련 규정에 따라 건설폐기물 처리계획서를 제출하겠음.	반영
		◦ 하수도법 제34조 규정에 따라 착공 전 정화조 설치신고서를 제출할 것. 개인하수처리시설[부패탱크, 여과조 쇄석]을 설치하여야 하며, 강제펌핑 시에는 각 방류조마다 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 악취방지시설인 공기공급장치 (링브로워)를 설치할 것.	◦ 착공 전 관련 규정에 따라 정화조 설치 신고를 하겠으며 ◦ 개인하수처리시설[부패탱크, 여과조 쇄석]을 설치하겠으며, 강제펌핑 시에는 각 방류조마다 관련 매뉴얼을 준수하여 악취방지시설인 공기공급장치 (링브로워)를 설치 하겠음.	반영
		◦ 정화조 관리실은 다음의 사항을 설계에 반영할 것 ① 정화조 관리실 진출입 계단 설치 - 부득이 사다리를 설치할 경우 안전 설치 기준에 맞게 설치 ② 정화조 관리실 출입문 및 내부 공간 높이 2m 이상 확보 권고 ③ 정화조 관리실이 지하 2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 (3인치, 스테인리스) 설치	◦ 정화조 관리실은 제시한 규정을 반영하여 설계하겠음.	반영
		◦ 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조, 제9조 규정에 따라 중수도 또는 빗물이용시설 설치 대상인 경우, 건축허가 승인 신청이나 건축신고 전에 설치 신고를 할 것	◦ 관련 규정에 따른 중수도 또는 빗물이용시설 설치 대상인 경우, 건축허가 승인 신청이나 건축신고 전에 설치 신고하겠음.	반영
		◦ 「서울특별시 하수도 사용 조례」 제21조 규정에 의거 유출 지하수 60톤/월 이상 발생 시 하수도 사용개시 신고를 하여야 하고, 「지하수법」제9조의2 규정에 의거	◦ 관련 규정에 따라 유출 지하수 60톤/월 이상 발생 시 하수도 사용개시 신고를 하겠으며 공공기관 또는 지방공기업이 건축하는 건축물, 환경부령으로	반영

		공공기관 또는 지방공기업이 건축하는 건축물, 환경부령으로 정하는 규모 이상의 건축물에서 30톤/일 이상의 유출 지하수 발생 시 발생 현황을 신고하여야 하며, 지하층 공사 완료 후에도 유출 지하수 지속 발생 시 이용계획을 수립·신고할 것.	정하는 규모 이상의 건축물에서 30톤/일 이상의 유출 지하수 발생 시 발생 현황을 신고하겠으며, 지하층 공사 완료 후에도 유출 지하수 지속 발생 시 이용계획을 수립·신고하겠음.	
		◦「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 및「서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례」에 따라 자주식 주차장 총주차면 수가 50면 이상인 경우 일정 비율(환경친화적 자동차 충전시설 5% 이상 및 전용 주차구역 5% 이상) 을 확보해야 하며, 이 비율에 따른 충전시설의 개수가 10기 이상인 경우 1기 이상을 급속 충전시설로 설치해야 함. 아울러, 충전시설 설치 시 화재위험 등에 대비하고자 야외 주차장에 설치할 것을 권고하며 부득이하게 지하 주차장에 설치 시 전기차 및 충전시설 화재 예방 관련 열화상 카메라 등의 안전시설을 갖출 것을 권고함.	◦관련 규정에 따라 자주식 주차장 총 주차면 수가 50면 이상인 경우 일정 비율(환경친화적 자동차 충전시설 5% 이상 및 전용 주차구역 5% 이상)을 확보하겠으며 이 비율에 따른 충전시설의 개수가 10기 이상인 경우 1기 이상을 급속충전시설로 설치하겠음. ◦가능한 충전시설은 화재위험을 대비하고자 야외 주차장 설치하도록 노력하겠으며 부득이하게 지하 주차장에 설치 시에는 안전시설을 갖추도록 하겠음.	반영
3	정원도시과	◦별도 의견 없음	-	의견 없음
4	도로과 -13444 (2025.1.28.)	◦사업대상지 동·서·남측도로의 도로계획 변경 사항에 대하여 별도 의견 없음	-	의견 없음
		◦도시계획시설(도로) 변경 및 신설 사항에 대하여 별도 의견 없음	-	의견 없음
		◦사업 부지와 접한 전체 도로는 차도 및 보도에 대하여 전면 재포장하고 도로시설물은 전체 신설 필요하며, 세부 사항은 사업계획 인가신청 전 우리 부서와 별도 협의 후 시행하기바람	◦사업 부지와 접한 전체 도로는 차도 및 보도에 대하여 전면 재포장 및 도로시설물 신설하겠으며, 세부 사항은 사업계획 인가신청 전 도로과와 별도 협의 후 시행하겠음.	반영
		◦단지 내 조성되는 보도는 준공 이후 유지관리가 용이 하도록 유지관리 책무(사업 주체)에 관하여 분양안내문 등에 명시 필요	◦단지 내 조성되는 보도는 유지관리 책무(사업 주체)에 관하여 분양안내문 등에 명시하겠으며 ◦향후 전면공지 내 도로는 관련 실과와 협의하여 지상권 구분 설정을 하여 관련 기관에서 도로관리가 용이토록 하겠음.	반영
5	교통행정과 -69755 (2025.7.29.)	◦도림로114길의 경우, 개선 시 차로 폭이 5.0m로 양방통행 기준인 6.0m로 확대가 필요	◦사업지 측 보도를 대지 내 공지 3m를 활용하여 보행 공간을 확보하고 차로 폭을 7m로 확보하여 양방통행 가능하도록 계획하였음.	반영 **붙임1 참고**
		◦도림로 진출차로 2개, 진입차로 1개 차로 확보 필요	◦도림로114길 진출입부에 전면공지 연장 20m, 폭 2m를 도로용지로 추가 확보하여 진입차로 1개 차로, 진출 2차로 진입 1차로 확보하였으며 ◦향후 전면공지 내 도로는 관련 실과와 협의하여 지상권 구분 설정을 하여 관련 기관에서 도로관리가 용이토록 하겠음.	반영 **붙임1 참고**

<table>
<tr><td>6</td><td>도시계획과</td><td>◦ 별도 의견 없음</td><td>-</td><td>의견
없음</td></tr>
<tr><td rowspan="4">7</td><td rowspan="4">치수과
-14548
(2025.7.18.)</td><td>◦사업 구역 내 발생하는 우오수는 사업지 주변 공공하수관로에 분산하여 배출될 수 있도록 계획할 것.</td><td>◦사업 구역 내 발생하는 우·오수는 사업지 주변 공공하수관로에 분산하여 배출될 수 있도록 계획하겠음.</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>◦사업 구역 주변의 공공하수관로에 대하여 서울시 방재 성능 목표를 적용하여 수리검토를 실시하고 용량 부족 시 공공하수관로를 확관 하도록 계획할 것.</td><td>◦사업 구역 주변의 공공하수관로에 대하여 서울시 방재 성능 목표를 적용하여 수리 검토하고 용량 부족 시 공공하수관로를 확관 하도록 계획하겠음.</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>◦추후 사업계획승인 신청 시 하수도 계획도면, 수리 계산서, 상·하수도 기술사 검토의견서 등 관련 자료를 첨부하여 우리 부서와 협의할 것.</td><td>◦추후 사업계획승인 신청 시 하수도 계획도면, 수리 계산서, 상·하수도 기술사 검토의견서 등 관련 자료를 첨부하여 치수과와 협의하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>◦「건축물의 설비 기준 등에 관한 규칙」 제17조의2 제1호에 따른 물막이 설비 설치 대상에 해당될 경우「물막이 설비 설치 기술기준」에 적합하게 계획할 것</td><td>◦관련 규정에 따라 물막이 설비 설치 대상이 아니므로 해당 사항 없음.</td><td>반영</td></tr>
<tr><td rowspan="6">8</td><td rowspan="6">어르신
장애인과
-34542
(2025.7.29.)</td><td><협의내용:경로당 관련 적정 여부 등 소관 사항>
◦「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설)의 기준에 적합하게 경로당 설치
- 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치할 것
- 오락 및 취미활동, 작업 등을 위한 공용의 다목적실과 남녀가 따로 사용할 수 있는 공간을 확보할 것
- 급수시설, 취사 시설, 화장실 및 부속 정원을 설치할 것</td><td>◦관련 규정 기준에 적합하게 경로당 설치하겠음.
- 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치 하겠음
- 오락 및 취미활동, 작업등을 위한 공용의 다목적실과 남녀가 따로 사용할 수 있는 공간을 확보하겠음
- 급수시설, 취사 시설, 화장실 및 부속 정원을 설치하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>◦「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 (주민공동시설) 및 별표1(필수 주민공동시설 세분 면적 기준) 에 따른 면적 확보
<table><tr><th>필수시설</th><th>세대 규모별 면적 기준</th></tr><tr><td>경로당</td><td>- 150~300세대 미만 : 99㎡ 이상
- 300~500세대 미만 : 198㎡ 이상
- 500 ~ 1,000세대 미만 : 330㎡ 이상
- 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡ 이상
- 1,500 ~ 2,000세대 미만 : 725㎡ 이상
- 2,000세대 이상 : 725㎡에 2,000세대를 초과하는 가구당 0.2㎡를 더한 면적 이상</td></tr></table></td><td>◦「서울특별시 주택 조례」 제8조의4 (주민공동시설) 및 별표1(필수 주민공동시설 세분 면적 기준) 에 따른 면적 확보하겠음.
- 문래국화아파트는 662세대(제출안)→659세대(변경안)이며, 경로당 350㎡ 확보</td><td>반영
붙임2 참고</td></tr>
<tr><td><권고사항>
◦경로당이 규모가 확대됨에 따른 단열 등 에너지 절감 방안 마련</td><td>◦「주택법」에 따른 사업계획인가 시까지 경로당에 따른 단열 등 에너지 절감 방안 마련하겠음.</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>◦타 시설물과 구분되어 측정이 가능하도록 전기 및 도시가스 계량기를 구분하여 설치</td><td>◦타 시설물과 구분되어 측정할 수 있도록 전기 및 도시가스 계량기를 구분하여 설치 하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>◦노유자 시설임에 따라 가스 차단기 설치 및 전기 및 에어컨 등을 원격 제어</td><td>◦노유자 시설임에 따라 가스 차단기 설치 및 전기 및 에어컨 등을 원격 제어</td><td>반영</td></tr>
</table>

		할 수 있는 장치 등을 설치 끝	할 수 있는 장치 등을 설치 하겠음	
9	부동산정보과 -13687 (2025.7.15.)	<지적에 관한 사항> 1. 토지 개발사업의 착수·변경 및 완료 신고 가. 본 사업은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제86조 규정에 따른 토지 개발사업에 해당 되어 같은 법 시행령 제83조 제2항 규정에 따라 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내 부동산정보과에 「도시개발사업 등의 착수(시행)·변경·완료 신고서」에 다음 각호의 서류를 첨부하여 신고하여야 합니다. 1) 착수·변경 신고의 경우 가) 사업 인가서 나) 지번별 조서 다) 사업계획도 2) 완료 신고의 경우 가) 확정될 토지의 지번별 조서 및 종전 토지의 지번별 조서 나) 환지처분과 같은 효력이 있는 고시된 환지계획서 ※ 다만, 환지를 수반하지 아니하는 사업인 경우에는 사업의 완료를 증명하는 서류	◦ 관련 규정에 따라 사유가 발생한 날부터 15일 이내 부동산정보과에 「도시개발사업 등의 착수(시행)·변경·완료 신고서」에 서류를 첨부하여 신고하겠음. 다만 환지를 수반하지 않은 사업 인 경우 사업의 완료를 증명하는 서류를 신고하겠음	반영
		2. 지적에 관한 사항 가. 착공 전 경계복원측량을 실시하여 경계분쟁이 없도록 하고 사업 부지에 제외되는 부분은 지구계 분할을 실시하여야 합니다. 참고로 택지 예정 좌표측량을 실시하여 사업지구의 정확한 수치 면적을 확정하고 사업인가 내용대로 공사하여 획지선에 부합되도록 하여야 합니다. (권장 사항)	◦ 착공 전 경계복원측량을 실시하여 경계분쟁이 없게 하겠으며, 사업 부지에 제외되는 부분 발생 시 지구계 분할을 할 예정이며, 사업시행인가 때 좌표측량을 실시하여 사업지구의 정확한 수치 면적을 확정하고 공사하여 획지선에 부합되도록 하겠음.	반영
		<도로명주소에 관한 사항> ◦ 설계도서 중 입면도에 건물번호판 설치계획(위치)을 표시하여 주시기 바람	◦ 설계도서 중 입면도에 건물번호판 설치계획을 표시하겠음	반영
		◦ 기존 도로명주소를 폐지할 수 있도록 건축물대장을 말소하여 주시기를 바라며, 공사로 인한 주소 정보시설이 훼손 ·망실 될 경우, 그 설치비용을 사업시행자가 부담하여야 하므로 반드시 부동산정보과와 사전협의하여 주시기를 바람	◦ 기존 도로명주소를 폐지할 수 있도록 건축물대장을 말소하겠음. ◦ 공사로 인한 주소 정보시설이 훼손·망실 될 경우 부동산정보과와 사전협의하겠음.	반영
		◦「도로명주소법」 제11조에 따라 건물 등의 소유자는 사용승인 전에 건물 배치도 및 개요를 첨부한 "건물번호 부여 신청서"를 제출하여 건물번호를 부여받아야 함	◦ 관련 규정에 따라 건물 등의 소유자는 사용승인 전에 건물 배치도 및 개요를 첨부한 "건물번호 부여 신청서"를 제출하여 건물번호를 부여받도록 하겠음.	반영
		◦ 같은 법 제13조에 의거 신청자 부담으로 설치하는 건물번호판을 부동산정보과에서 교부받거나 직접 제작하여 설치하여야 하며, 직접 제작하려는 경우 자율형 건물번호판 설치계획서를 건물번호	◦ 관련 규정에 따라 신청자 부담으로 설치하는 건물번호판을 부동산정보과에서 교부받거나 직접 제작하여 설치하겠으며, 직접 제작하려는 경우 자율형 건물번호판 설치계획서를 건물번호 부여 신청 시	반영

		부여 신청 시 제출하여야 함	제출하겠음	
		◦ 더불어, 건축물의 특성 등을 고려한 품격 있는 도시경관 창출을 위해 "자율형 건물번호판" 설치를 권장하고 있음을 알림	◦ 건축물의 특성 등을 고려한 품격 있는 도시경관 창출을 위해 "자율형 건물번호판" 설치하겠음	반영
		<개발부담금에 관한 사항> ◦ 개발부담금 부과 대상 제외 사업임	◦ 해당 사항 없음	해당 없음
10	아동청소년과 -17936 (2025.7.28.)	◦ "다 함께 돌봄 사업 안내" 지침에는 전용면적이 최소 66㎡(아동 1인당 3.3㎡) 이상이나 "일반·융합형 우리 동네 키움 센터 운영매뉴얼" 지침에는 전용면적 최소 80㎡ (아동 1인당 4㎡)이상 확보를 권장하고 있으니 이를 준수하여 주시기를 바람.	◦ "일반·융합형 우리 동네 키움 센터 운영매뉴얼" 지침에 따라 전용면적 최소 80㎡ (아동 1인당 4㎡) 이상 확보 권장을 준수하겠음.	반영
		◦ 전용면적은 최소 면적 기준으로, 아동의 돌봄 활동을 충분히 지원하기 위한 각종 부속 공간 (사무공간, 조리 공간, 화장실 등) 면적은 별도 확보가 필요함	◦ 전용면적은 최소 면적 기준으로, 아동의 돌봄 활동을 충분히 지원하기 위한 각종 부속 공간 (사무공간, 조리 공간, 화장실 등) 면적은 별도 확보하겠음	반영
		◦ "다 함께 돌봄 사업 안내" 및 "우리 동네 키움 센터 운영매뉴얼" 등 관련 지침을 준수하여 설치해야 하며 향후 진행 상황에 대해 아동·청소년으로 통보하고 설계 완료 전 세부 사항에 대해 사전 협의해야 함.	◦ "다 함께 돌봄 사업 안내" 및 "우리 동네 키움 센터 운영매뉴얼" 등 관련 지침을 준수하여 설치하고, 향후 진행 상황에 대해 아동·청소년으로 통보하고 설계 완료 전 세부 사항에 대해 사전 협의하겠음	반영
11	보육지원과 -29211 (2025.7.22)	◦ 기부채납시설(국공립어린이집)의 경우, 해당 지역 인근 국공립어린이집 중 준공 후 40년이 경과 한 노후 건축물에 위치한 어린이집이 있어 본 시설로의 이전 및 추가 보육 관련 시설 설치를 검토 중임에 따라 기정 계획 유지 요청함.	◦ 본 사업은 659세대(변경안)로 「영유아보호법」에 따라 국공립어린이집 의무 설치 대상에 해당하므로 단지 내 국공립어린이집 2개소 설치는 불필요한 것에 대해 보육지원과와 재협의 결과 현재(안)이 타당하므로 현재(안)으로 유지·반영하겠음.	- **붙임3 참고**
		◦ 또한 기정 계획에 포함된 주민공동시설 내 어린이집은 계획 세대 수가 500세대 미만으로 영유아보육법에 따른 국공립 어린이집 의무 설치 대상이 아니므로 설치·운영할 계획 없음.	◦ 대상지는 세대 수가 659세대(변경안)이므로 관련 규정에 따른 국공립어린이집을 의무 설치·운영 하겠음.	-
	보육지원과 -34860 (2025.9.5.)	◦ 정비계획 변경 결정안의 경우, 신규 500세대 이상으로 국공립어린이집 의무 설치 대상에 해당함 ◦ 이에 기부채납시설(사회복지시설)을 폐지하고 단지 내 주민공동시설에 국공립어린이집 1개소를 설치하되 이전설치를 검토 중이던 인근 구립어린이집의 보육수요를 반영하여 영유아 80명 규모로 설계 요청함 - 어린이집 설치 면적 산정 시, 「2025년 서울시 보육사업 안내」의 서울시 국공립 어린이집 설치 기준 준수 필요	◦ 단지 내 국공립어린이집 1개소를 설치하고, 이전설치를 검토 중이던 인근 구립어린이집의 보육수요를 반영하여 영유아 80명 규모로 계획하겠음. - 「2025년 서울시 보육사업 안내」의 어린이집 설치 기준 준수하겠음.	반영
		◦ 조합 측에서 별도로 제시한 대안과 관련하여 국공립어린이집 의무 설치 대상에 해당할 경우, 어린이집 운영 기간은 무상임대	◦ 어린이집 운영 기간 무상임대로 계획하며, 입소 비율은 추후 협약 체결 전 조율하겠음.	반영

<table>
<tr><td></td><td></td><td>가 원칙이며, 어린이집 우선 입소 비율(30~70% 범위 내)에 대해서는 추후 협약 체결 전 조율 할 것을 요청</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5">12</td><td rowspan="5">공동주택과
-12344
(2025.8.6)</td><td>◦ 이미 결정된 사회복지시설(국공립어린이집) 폐지의 당위성 및 관련 자료 제시
- 계획 결정(20.12.) 당시와 현재의 주변 보육시설 현황, 원아 현황 등</td><td>◦ 보육지원과 재협의 공문을 사회복지시설(국공립어린이집) 폐지 당위성 및 근거자료로 제시하겠음</td><td>반영
붙임3 참고</td></tr>
<tr><td>◦ 주동의 세대 조합은 서울시 건축위원회 심의 기준 제22조에 따라 연속 5세대 이내로 계획</td><td>◦ 본 6세대 조합인 104동은 주거전용면적 74㎡ 세대가 1세대 계획되어 있어 향후 서울시 건축위원회 심의 후 심의의견에 따라 반영여부를 결정하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>◦ 통경축과 도시 스카이라인, 주변부 영향을 고려하여 배치 및 높이 계획 검토</td><td>◦ 통경축과 도시 스카이라인, 주변부 영향을 고려하여 배치 및 높이 계획 검토하겠음.</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>◦ 사업지 서측 도림로 144길의 차로 폭 축소(7m→5m) 재검토</td><td>◦ 사업지 측 보도를 대지경계선 내 건축한계선을 활용하여 보행 공간으로 확보하고, 차로 폭을 7m로 확보하여 양방통행할 수 있도록 계획하겠음.</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>◦ 용적률 인센티브 산정 적정 여부 재검토</td><td>◦ 용적률 인센티브 산정 적정 여부 재검토하겠음.</td><td>반영</td></tr>
<tr><td rowspan="3">13</td><td rowspan="3">임대주택과
-8600
(2025.7.25)</td><td>◦ 전용면적 59㎡인 공공주택을 일부 활용하여 전용면적 84㎡인 공공주택으로 공급하는 계획에 대해 검토하여 주시기를 바람.</td><td>◦ 전용면적 59㎡인 공공주택을 일부 활용하고, 전용면적 74㎡인 공공주택 계획을 활용하여 전용면적 84㎡인 공공주택으로 공급하겠음.
<table><tr><th rowspan="2">전용면적</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>당초안</th><th>변경안</th></tr><tr><td>59㎡</td><td>148
(82.7%)</td><td>137
(79.7%)</td><td rowspan="3">공공임대
+
법적상한
임대</td></tr><tr><td>74㎡</td><td>31
(17.3%)</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>-</td><td>35
(20.3%)</td></tr><tr><td>합 계</td><td>179
(100.0%)</td><td>172
(100.0%)</td><td></td></tr></table></td><td>반영
붙임2 참고</td></tr>
<tr><td>◦ 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스 되도록 계획하여 주시기 바람</td><td>◦ 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않도록 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스 되도록 계획하겠음.</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>◦ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분 없이, 조합원 주택 등 포함)를 대상으로 공개 추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개 추첨 시기는 조합원 등 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개 추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 함.
- 공개 추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함)</td><td>◦ 공공주택 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개 추첨 시기는 조합원 등 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨하도록 사업 시행계획 및 관리처분계획에 반영하겠음.
◦ 사업시행자는 공개 추첨 계획서를 작성하여 임대주택과 관리처분계획 수립 전 사전협의하겠음.</td><td>반영</td></tr>
</table>

		- 공개 추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께		
		◦ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)을 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	◦ 공공주택은 분양주택과 사회혼합을 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경, 외관, 마감 계획 및 시공하겠음.	반영
		◦ 향후 자치구에서는 관리처분계획인가 시, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제48조 제1항에 따라 인수자에게 공급해야 하는 국민주택규모 주택의 공개 추첨 여부 및 선정 결과 등이 관리처분계획에 반영되어 있는지 확인 후 관리처분계획인가 및 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기를 바람.	◦ 향후 자치구에서는 관리처분계획인가 시 관련 규정에 따라 인수자에게 국민주택규모 주택의 공개 추첨 여부 및 선정 결과 등이 관리처분계획에 반영되어 있는지 확인 후 관리처분계획인가 및 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하겠음.	반영
		◦ 공공주택 179세대는 장기전세주택으로 공급 예정	◦ 공공주택 172(변경안)세대는 장기전세주택으로 공급하겠음.	반영
14	공공주택과	◦ 별도 의견 없음	-	-
15	도시계획 상임기획과	◦ 문래로20길 변 도로기부채납 계획(9m→10m)하는 기정 건축한계선(3m) 내 보도 부속 형 전면공지 조성계획과 연계하여 적정성 검토 필요.	◦ 문래로20길 변 도로기부채납 계획하는 건축한계선(3m) 내 보도를 전면공지로 조성계획하겠음.	반영
		◦ 사업성 보정계수(1.18)에 대한 구체적인 산정 근거 제시 필요.	◦ 공시지가 보정계수 산정 근거 - 서울시 공동주택 평균 공시지가/대상지 평균 공시지가 : 7,274.646원 / 6,956,000원 = 1.05 ◦ 대지면적 보정계수 산정 근거 - 10,000㎡ 이하일 때 보정계수 0.2, 20,000㎡ 이상일 때 보정계수 0.1 : 0.2-[{(17,794.6-10,000)×(0.2-0.1)}/(20,000-10,000)] = 0.12 ⇒1.05+0.12=1.17 ◦ 사업성 보정계수는 입안 시 오기 정정하여 제출하겠음.	반영
		◦ 허용용적률 인센티브 항목 중 '열린단지'는 단지 경계부 현황(문래근린공원) 및 입지 특성 등 고려하여 타 항목으로 조정 검토 필요.	◦ 열린단지를 적용하면 단지 외부 보행자 및 인근 주민들도 자연스럽게 문래근린공원과 단지 내 공간을 연계하여 이용할 수가 있어 공공성과 접근성을 극대화할 수 있으며, 보행 네트워크의 연속성을 확보할 수가 있음. ◦ 문래로20길의 경우 건축한계선 내 보도를 전면공지로 조성하며, 도림로114길의 경우 보도를 대지경계선 내 건축한계선을 활용하는 등 향후 열린단지의 기능을 수행하게 되며,	추후 반영

			◦ 또한 단지 내에 설치되는 국•공립어린이집은 아동의 정서 및 신체 발달을 고려할 때 문래근린공원의 적극적인 활용이 필수적이며, 열린단지를 적용하면 국•공립어린이집에서 문래근린공원으로의 직접 연결 및 보행 안정성이 확보되어 보육환경의 질을 향상시킬수가 있음. ◦ 따라서 해당 단지는 경계부 문래근린공원과의 연계성, 단지 내 국•공립어린이집 등 공공시설 이용 효율성, 도시공간 연속성 확보 측면에서 열린단지 적용이 필수적이지만 ◦ 열린단지 최종 적용여부는 향후 도시계획위원회의 심의 후 심의의견에 따라 반영여부를 결정하겠음.	
		◦ 허용용적률 인센티브 항목 중 '친환경(에너지효율등급 5등급)'은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」과의 정합성 재검토 필요.	◦ 에너지효율등급 5등급을 ZEB 5로 오기 정정하겠음.	반영
		◦ 법적상한용적률 (399.98%) 적용에 따른 국민임대주택(159세대) 공급면적 제시 필요.	◦ 국민임대주택(152세대)(변경안) 공급면적 제시하겠음. - 공급면적 : 13,523.02㎡	반영 **붙임2 참고**
16	시설계획과 -7972 (2025.7.28)	<물순환>		
		◦ 서울특별시 생태면적률 운영 지침(2025)을 참고하여 생태면적률 확보계획을 확인할 수 있는 생태 면적 산정표 및 생태구적도 등의 도면 제시 필요	◦ 생태 면적 산정표 및 생태구적도를 제시하겠음.	반영 **붙임4 참고**
		<바람>		
		◦ 서울시 도시계획 포털의 바람 기능 공간유형도를 참고하고 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 규칙적인 아파트 동배치, 사업부지 인근 공원 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고 바람의 흐름을 원활하게 하는 건축설계 검토	◦ 관련 지침을 환경성검토에 반영하여 향후 사업시행인가 계획 시 건축계획에 반영하겠음.	반영
		◦ 개발사업부지 안쪽까지 바람이 유입될 수 있도록 충분한 통풍면적비 (40% 이상) 확보 권고	◦ 관련 지침을 환경성검토에 반영하여 향후 사업시행인가 계획 시 건축계획에 반영하겠음.	반영
		<열>		
		◦ 서울 도시계획 포털의 '열 환경 공간 유형도'를 참조하여 열 환경 저감을 위한 세부 저감방안 (쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 치열 투수 포장, 교목 2열 식재, 건물 열 차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립 필요 ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인(서울 도시계획 포털 자료실) 참조	◦ 관련 지침을 환경성검토에 반영하여 향후 사업시행인가 계획 시 건축계획에 반영하겠음.	반영
		<기타>		

		◦ 환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리 서비스에 등재하여 항목별 관련 부서 협의 필요(등재 후 관련 부서에 협의 요청 공문 발송)	◦ 환경성검토서는 도시계획위원회 심의 전까지 UPIS에 등재하겠으며, 관련 부서와 협의하겠음.	반영
17	교통 정책과	◦ 별도 의견 없음	-	의견 없음
18	도시 관리과	◦ 별도 의견 없음	-	의견 없음
19	도로 계획과	◦ 별도 의견 없음	-	의견 없음
20	수변 감성 도시과 -10873 (2025.8.11)	<공통 사항> ◦ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화될 수 있도록 저영향개발 기법(LID)과 유휴 물 자원 활용 체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물 재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상) 단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출 지하수 등의 물자 원은 사업대상지 내·외 관리 용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화되도록 계획	◦ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화될 수 있도록 저영향개발 기법(LID)과 유휴 물 자원 활용 체계를 계획에 반영하겠음. - 물순환 및 물 재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상) 단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있게 하겠음. - 사업지 내 발생하는 유출 지하수 등의 물 자원은 사업대상지 내·외 관리 용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화되도록 계획하겠음.	반영
		<빗물 관리> ◦ "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례" 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성 사업 등은 사업 구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화될 수 있도록 빗물 분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가 전 해당 자치구 물순환 주관 부서와 사전협의하여야 함 ※ 서울시 홈페이지 – 환경 – 자료실 – 물관리에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조 ※ 자치구 물순환 주관 부서는 저영향개발 사전 협의(인허가) 및 설친 결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야 함.	◦ 관련 규정에 따라 대지면적 17,794.6㎡이며, 연면적이 103,452.41㎡이므로 관련 규정에 해당하여 사업 구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화될 수 있도록 빗물 분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가 전 해당 자치구 물순환 주관 부서와 사전협의하겠음.	반영
		- 개발 구역 내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우 시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투 측 구, 침투 통, 투수 포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치	- 개발 구역 내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우 시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투 측 구, 침투 통, 투수 포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치하겠음.	반영

		※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정 내용을 제시하고 물순환 주관 부서로 제출 ※ 민간 시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만 - 화단, 가로수 보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치) -「서울특별시 유출 지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발 구역 내 유출 지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물 환경에 미치는 영향을 최소화하도록 계획 ※ 대지면적 10,000㎡ 이상 대규모 개발사업의 경우 "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례" 제9조에 따라 사전 협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 조언을 받아야 함(서울시 수변감성 도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)	- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정 내용을 제시하고 물순환 주관 부서로 제출하겠음. - 화단, 가로수 보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획하겠음. - 서울특별시 유출 지하수 활용 가이드라인을 참고하여 유출 지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물 환경에 미치는 영향을 최소화하도록 계획하겠음. - 대지면적이 17,794.6㎡이므로 관련 규정에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성 자문받겠음.	반영 반영 반영 반영
		<물 재이용> ◦ "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고,	◦ 관련 규정에 따라 공동주택에 해당하므로 빗물이용시설을 설치하겠음	반영
		◦ "물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률" 제9조 및 "서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례" 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치할 것	◦ 대상지는 관련 규정에 해당하지 않으므로 해당 사항 없음	해당 사항 없음
		<토양> ◦ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관 시설 및 기타 유사 시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제1호 규정) 3. 국방군사시설이 설치되어 있거나 설치	◦ 대상지는 해당 시설이 설치되어 있지 않으므로 해당 사항 없음.	해당 사항 없음

구 분	공공. 교육	공원. 녹지	교통. 기반	민간 대규모)	민간 (소규모)
빗물 분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5

		되어 있었던 부지 및 그 주변 지역(국방군사시설 사업에 관한 법률 제2조 제1항 규정) 4. 기타(난방유 저장탱크 등)		
		◦ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업 시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 때 소재지 관할 구청장에게 신고해야 하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조 3 (오염된 토양의 정화) 에 따라 정화 대책 수립 제시	◦ 관련 규정에 따라 (공사) 과정에서 오염된 토양이 발견 될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야 하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치하겠음. - 관련 규정에 따라 정화 대책 수립 제시하겠음.	반영
		<지하수> ◦ 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요 내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리 기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리 수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) [1] 관리 수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)	◦ 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하겠음 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리 기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리 수위[1] 이내로 관리하겠음. - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고하겠음	반영
		◦ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수 위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당 부서 및 서울시 수변 감성 도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료 시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부 ‣ 담당자 : 김선호(☎02-2133-3777), 이메일 : prostaff@seoul.go.kr ‣ 매뉴얼 및 측정데이터 작성 양식은 물순환 정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속 → 열린 마당 → 자료실 → 번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]	◦ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수 위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당 부서 및 서울시 수변 감성 도시과로 제출하겠음. - 지하수위 측정데이터는 반드시 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부하겠음.	반영
		◦ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측 공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의	◦ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하겠음.	반영
		◦ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출 지하수 활용 가이드라인」을 참	◦ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출 지하수 활용 가이드라인」을 참고	반영

		고하여 유출 지하수 발생에 따른 활용 방안을 검토 ※「서울특별시 유출 지하수 활용 가이드라인」주요내용 - 유출 지하수 유출량별 이용 방안 (1일 발생량 기준) 구분 / 활용 방안 50톤 이하 / 생활용수(건축물 기타 용수), 소규모 조경용수(수변 시설) 51~100톤 / 도로 수변 시설(실개천 등), 소방용 수, 도로 청소 용수, 분수 용수, 거점집수시설, 공사용 수 등 101~150톤 / 거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용 수 등 151~300톤 / 100평 이하 면적 건물 냉난방 용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용 수 등 301~1,000톤 / 중형 건물 냉난방 용수, 하천유지용수 1,000톤 이상 / 대형 건물 냉난방 용수, 하천유지용수 - 유출 지하수 주변 입지별 이용 방안 구분 / 활용 방안 활용 가능한 대형건축물 주변 / 건물 생활용수, 냉난방 용수 산업단지 / 다용도 급수전 공급 하천 인근(500m 이내) / 하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용 대규모 개발 지역 / 공사용 수, 민방위 급수시설 주거지역 / 단지 내 조경용수, 냉난방 용수, 민방위 급수시설 소방서 인근, 구청 인근 / 소방용 수, 도로 청소 용수 ‣ 매뉴얼은 물순환 정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드(홈페이지 접속 → 열린 마당 → 자료실 → 게시물 번호 9)	하여 유출 지하수 발생에 따른 활용 방안을 검토하겠음.	
		◦ 유출 지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만 제곱미터 이상) 을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출 지하수 발생 현황을 관할 구청에 신고하여야 하며,	◦ 관련 규정에 따라 층수가 21층 이상이므로 지하수가 유출될 경우 발생 현황을 구청에 신고하겠음.	반영
		- 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청	◦ 1일 300㎥ 이상 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 구청에 신고하겠음.	반영

		에 신고하여야 함. ※ 지하층 공사 완료 기준 ‣ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출 지하수 배수를 위한 영구 집수정(물 저장고) 공사 완료 ‣ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료 - 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고 사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요.	◦신고 사항을 반드시 이행하겠으며, 설계 단계부터 이용계획 반영하겠음.	반영
		<물놀이형 수경시설> ◦「물환경보전법」 제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	◦대상지는 주택법에 따른 공동주택에 해당하므로 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출하겠음.	반영
21	물 재생 시설과 -10519 (2025.7.15)	◦현재 정비계획 결정 단계이므로「오염총량관리 기본방침」제29조 규정에 따라 사업시행계획인가 단계 전에 수질오염총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기를 바랍니다	◦관련 규정에 따라 사업시행계획인가 전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하겠음.	반영
22	조경과 -10668 (2025.8.14)	<가로수에 관한 사항> ◦도림로 144길, 문래로20길은 도로 확폭에 따른 보도(B=2m) 신설 구간으로 가로수 식재를 검토하시기를 바라며, 도림로 보도(B=4m)와 연접한 전면공지(B=3m)에 가로수 2열 식재 및 가로정원을 조성하여 가로변 녹음을 제공할 수 있도록 계획하기 바람 ※ 전면공지 조경계획 시 가로변 경관을 개선할 수 있는 매력 가든 조성	◦도림로 144길, 문래로20길은 도로 폭 넓히기에 따른 보도(B=2m) 신설 구간으로 가로수 식재를 검토할 예정이며, 도림로 보도(B=4m)와 연접한 전면공지(B=3m)에 가로수 2열 식재 및 가로정원을 조성하여 가로변 녹음을 제공할 수 있도록 계획하겠음.	반영
		<수목 식재 계획> ◦계획수립 시 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획을 수립하여 사업 시행 시 적극 이행 ※ 필요한 시 해당 자치구(영등포구 정원 도시과) 와 사전에 협의하여 추진	◦기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획을 수립하여 사업 시행 시 적극 이행하겠음.	반영
		◦수목식재 시 수종의 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요	◦수목식재 시 수종의 다양화 검토 및 반영하겠음.	반영
		◦차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재 계획은 '서울시 미세먼지 저감 권장 수종' 참조 (정원도시 서울 누리집 – 자료실 – 공원 자료실, "서울 매력 식물 400" p133)	◦차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재 계획은 '서울시 미세먼지 저감 권장 수종'을 참조하겠음.	반영
		◦사업부지 내 조경계획 시 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목 생육 불량 현상이 발생하지 않도록 현장 여건 충분히	◦건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목 생육 불량 현상이 발생하지 않도록 현장 여건을 충분히 검토하겠음.	반영

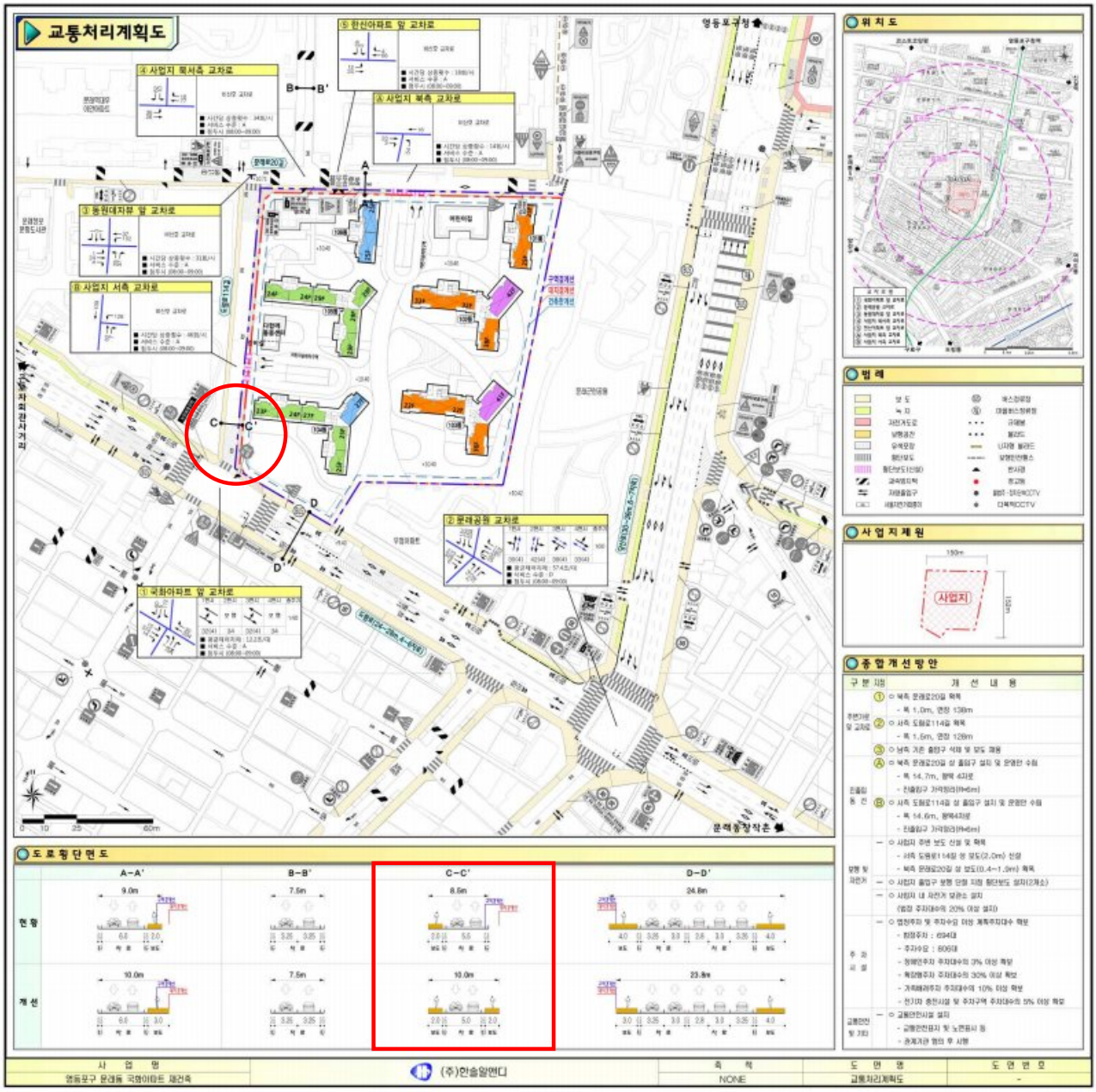
		검토 필요		
		◦ 가로변 및 건물 입구 주변 녹지는 관목 군식 식재보다는'서울시 매력 가든 디자인 가이드라인'및 대표 사례 참조하여 계획	◦ 가로변 및 건물 입구 주변 녹지는 '서울시 매력 가든 디자인 가이드라인'의 대표 사례를 참조하여 계획하겠음	반영
		<입체녹화 관련>		
		◦ 옥상녹화 관련 세부 사항은 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 등 반영 설계 (정원도시 서울 누리집 – 자료실 - 공원자료실 - 일반자료실 참조)	◦ 옥상녹화 관련 세부 사항은 하부 식재 시「서울시 옥상녹화 가이드라인」기준을 참고 하여 반영 및 설계하겠음.	반영
		◦ 옥상녹화 시 휴식 공간과 조경 공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장 여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보	◦ 옥상녹화 시 휴식 공간과 조경 공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장 여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보하겠음	반영
		◦ 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재 시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」 참조 "도시구조물 벽면녹화 기법","그린커튼(Green Curtain) 조성지침" 등 참고 (서울시 홈페이지 - 분야별 정보 - 환경 - 조경 - 조경 자료실 참조)	◦ 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재 시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」 참조하겠으며, "도시구조물 벽면녹화 기법","그린커튼(Green Curtain) 조성지침" 등 참고하겠음	반영
		◦ 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요	◦ 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대해 검토하겠음.	반영
		◦ 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재 패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요	◦ 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재 패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토하겠음.	반영
		<입체녹화 관련>		
		◦ 조경 공간 및 세부 사항은 「조경기준」 제4조(조경 면적의 산정), 제5조(조경 면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수	◦ 조경 공간 및 세부 사항은 관련 규정에 따라 준수하겠음.	반영
		◦ 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」 규정을 준수하시기를 바람	◦ 소나무류는 관련 규정에 따라 준수하겠음.	
		◦ 평의자, 파고라 등 신규 설치 시 "서울우수 공공디자인 인증 제품" 참고	◦ 평의자, 파고라 등 신규 설치 시 "서울우수 공공디자인 인증 제품" 참고 하겠음	반영
		◦ 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하여야 하며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하여야 함 (「도시 숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률」 제12조 제5항)	◦ 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지할 것이며, 도로 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하겠음.	반영
		◦ 가로수 및 띠 녹지 조성계획을 수립하고 영등포구 (정원도시과)와 협의하여 '서울특별시 도시 숲 등의 조성.관리 심의위원회'의 가로수 심의 이행	◦ 가로수 및 띠 녹지 조성계획을 수립하고 정원 도시과와 협의하여 '서울특별시 도시 숲 등의 조성.관리 심의위원회'의 가로수 심의 이행하겠음.	반영
		◦ 사업시행계획인가(변경) 시에는 우리 부서에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 할 것	◦ 사업시행계획인가 시에는 조경과에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의하겠음.	반영

23	서울시 교육청 -11780 (2025.7.16)	◦ 학생 배치계획(후기 고등학교 배정 관련) - 해당 사업 구역은 남부학교군 고등학교 배정 지역에 해당함 - 다만, 향후 학생 배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있음	◦ 해당 사항 없음.	해당 없음
		◦ 교육환경평가 관련 등 - 해당 사업지는「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 제출 대상이므로, 교육환경평가서 승인 후 사업 추진 바람	◦ 관련 규정에 따라 교육환경평가서 승인 후 사업 추진하겠음.	반영
		- 학교 부지이나 도로로 활용되는 부지에 대해서는 동작 관악 교육지원청의 의견을 반영하여 계획 추진 바람	◦ 도로로 활용되는 부지는 교육환경평가 시 남부교육지원청의 의견을 반영하여 계획하겠음.	반영
		◦ 기타 사항 - 해당 사업지와 인접한 유치원 ·초등학교 ·중학교의 학생 배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 남부교육지원청과 별도 협의 후 사업추진 바람	◦ 학생 배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 남부교육지원청과 별도 협의 후 사업 추진하겠음.	반영
		- 사업추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경 사항(세대수 변경 등 학생 배치 및 교육환경 보호 관련 등) 등이 발생할 때 교육(지원)청과 재협의하여야 함	- 사업추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경 사항 등이 발생할 경우 교육청과 재협의하겠음.	반영
24	남부교육 지원청 -10114 (2025.7.28.)	◦ 학생 배치 - 본 사업지의 초등학교 통학구역은 문래초등학교, 중학교 학교군은 남부 제4학교군 임 - 동 개발사업으로 인하여 당초 정비계획(2020년)보다 증가 된 용적률로 인해 학생 수가 더욱 증가 될 것으로 예상되며, 사업지 인근에 주택 개발사업들이 추진하고 있어 동 사업 및 인근 개발사업의 증가 세대수를 고려할 때 문래초의 현재 시설로는 학생 배치가 어려워 증축 등 시설 확보가 필요할 것으로 예상되며, 중학교도 인근 문래중, 양화중의 학생 수 증가로 학생 배치 지표를 초과할 것으로 판단됨		
		- 따라서 사업시행인가 전 우리 교육지원청과 학생 배치에 대한 협의가 필요함	◦ 사업시행인가 전 남부교육지원청과 학생 배치에 대해 협의하겠음.	반영
		- 다만, 향후 인근지역 내 주택개발사업 추진 여부 및 규모 변경 등으로 학생 수 변동이 있을 경우 통학구역 내 초, 중학교의 학생 배치 가능 여부 및 학교 증축 등에 관한 판단이 달라질 수 있음을 알려드리며, 사업에 대한 변경 사항 등이 발생할 경우 반드시 우리 교육지원청과 재협의하시기 바	◦ 향후 인근지역 내 주택 개발사업 추진 여부 및 규모 변경 등으로 학생 수 변동이 있을 때 학생 배치 가능 여부 및 학교 증축에 관한 판단이 달라질 수 있으므로 사업에 대한 변경 사항 등이 발생할 때 남부교육지원청과 재협의하겠음.	반영

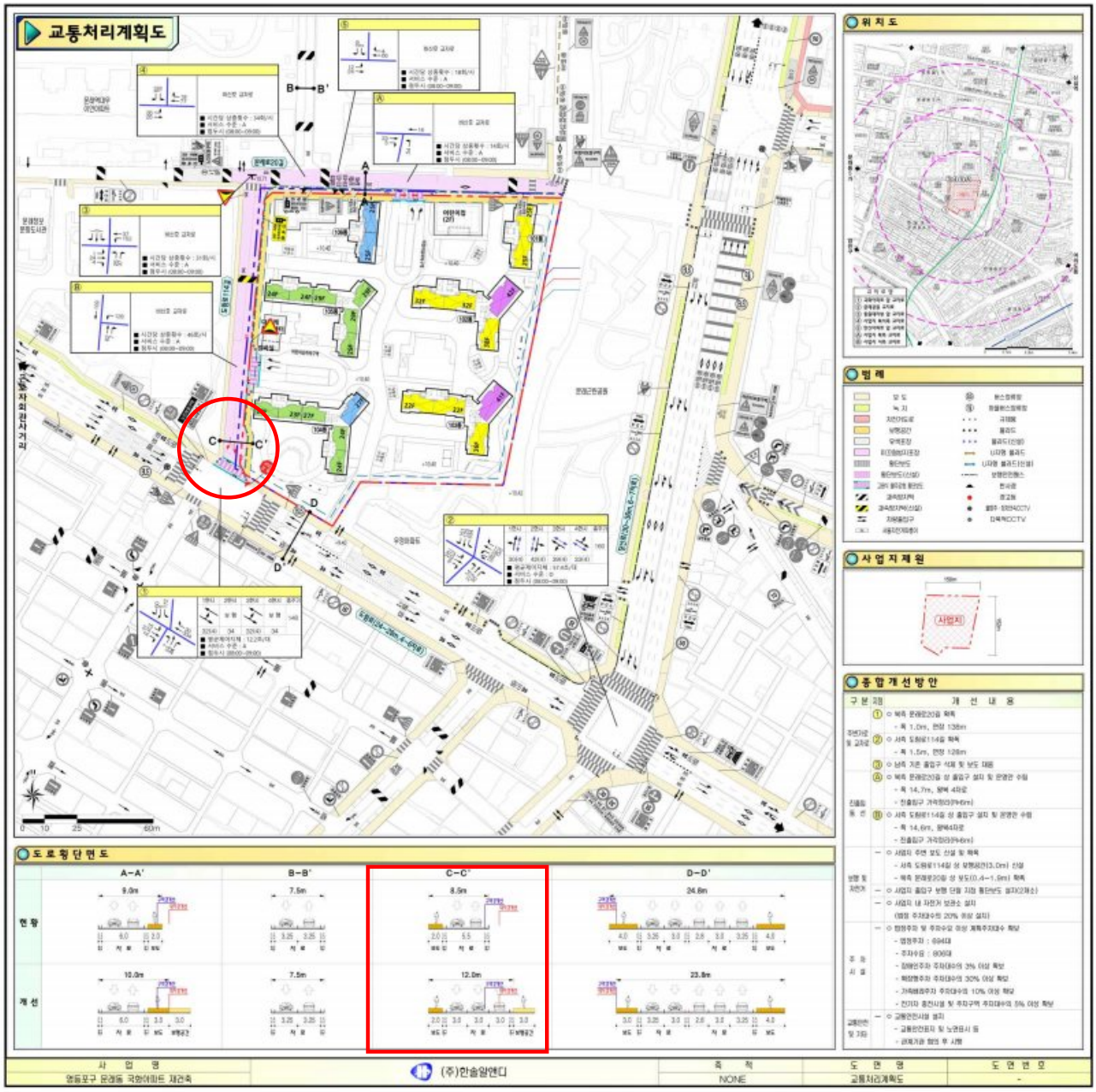
		랍니다.		
		◦ 교육환경 보호 - 위 사업 위치는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따라 교육환경 평가서 제출 및 승인 대상임 (대상교: 문래초)	◦ 관련 규정에 따라 교육환경 평가서 제출 및 승인받겠음.	반영
25	영등포경찰서 -8978 (2025.7.19)	<사업지 북측(문래로20길)> ◦ 진출입로 - 보도 양측 볼라드 설치 - 보도 간 횡단보도(고원식·활주로형) 설치 - 미끄럼방지 포장	◦ 사업지 북측 진출입구 상 볼라드, 고원식 활주로형 횡단보도, 미끄럼 방지포장을 설치하겠음.	반영
		◦ 사업지 앞 보도 U형 볼라드 설치	◦ 북측 문래로20길 상 U형 볼라드를 설치 하겠음.	반영
		<사업지 서측(도림로144길)> ◦ 진출입로 - 보도 양측 볼라드 설치 - 보도 간 횡단보도(고원식·활주로형) 설치 - 미끄럼방지 포장	◦ 사업지 서측 진출입구 상 볼라드, 고원식 활주로형 횡단보도, 미끄럼 방지포장을 설치하겠음.	반영
		◦ 사업지 앞 보도 U형 볼라드 설치	◦ 서측 도림로114길 상 U형 볼라드를 설치하겠음.	반영
		◦ 과속방지턱 설치	◦ 서측 도림로114길 상 과속 방지턱을 설치하겠음.	반영
		<사업지 남측(도림로)> ◦ 보도 간 횡단보도(고원식·활주로형) 설치	◦ 남측 도림로와 도림로114길이 접하는 지점에 위치한 횡당보도 상 볼라드를 설치하겠음.	반영
		◦ 보도 양측 볼라드 설치	◦ 남측 도림로와 도림로114길이 접하는 지점에 위치한 횡단보도 상 볼라드를 설치하겠음.	반영
		<종합의견> ◦ 사업지는 노인 보호구역(영등포노인종합복지관), 어린이 보호구역(문래초등학교) 인근 도로 폭이 좁은 이면도로로, 길가장자리 보행 및 진출입 차량 증가로 인한 교통사고 우려 높다 볼 수 있기에, 미끄럼방지 포장, 횡단보도(활주로형) 설치, U형 볼라드 설치, 도로 조도 개선, 과속방지턱 설치 등 보행자 보호 교통안전 환경 개선책 적극 검토하시기 바랍니다.	◦ 본 사업지와 접하는 도림로114길과 문래로20길 상 안전시설을 추가 설치하였음.	반영
		◦ 교통안전시설 설치에 대해서는 준공 전 우리 경찰서와 사전 협의(심의) 하시기 바랍니다.	◦ 준공 전 영등포경찰서와 사전협의하겠음	반영
		◦ 우리 경찰서 검토 의견 반영 결과를 추후 회신 바랍니다.	◦ 검토 의견 반영 결과를 회신하겠음.	반영
26	수도방위사령부	◦ 영등포구 행정위탁 고도는 해발 165m로서 이하의 높이이면 협의가 불필요함.	◦ 최고 높이가 150m 이하이므로 해당 사항 없음.	해당 사항 없음

■ 붙임1

- 교통개선안도 (제출안)



- 교통개선안도 (변경안)


교통처리계획도
위 치 도
범 례
사 업 지 제 원
종 합 개 선 방 안
도 로 횡 단 면 도
A-A'
B-B'
C-C'
D-D'
현 황
개 선
사 업 명
영등포구 문래동 국회어린이집 재건축
(주)한솔알앤디
축 척
NONE
도 면 명
교통처리계획도
도 면 번 호

■ 붙임2 [변경안]

문래국화아파트 재건축사업

우리창우 종합건축사사무소

■설계개요

단위 : M² (평)

항 목		계 획
사업명		영등포구 문래동 3가 국화아파트 주택재건축 계획안
대 지	위 치	영등포구 문래동 3가 76-1번지
	지역,지구	준공업지역, 지구단위계획구역
	구역면적	17,794.60 (5,382.87)
	기반시설 등	520.00 (157.30)
	계획면적	17,274.60 (5,225.57)
용 도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설
규 모		지하3층, 지상42층
연 면 적	지하층	34,402.00 (10,406.61)
	지상층	69,050.41 (20,887.75)
	소 계	103,452.41 (31,294.35)
건 폐 률 / 건폐면적		**22.58% / 3,900.00**
용 적 률 / 법정용적률		**399.72% / 400.00%**
용적률산정연면적		69,050.41 (20,887.75)

* **상한용적률 : 253.51% / 법적상한용적률 400% 검토**
* **공공시설 : 도로 538㎡ / 공공임대 연면적 1140.9㎡이상**

■시설별 면적개요

단위 : M² (평)

용 도		계 획 면 적
아 파 트	지상층	68,080.41 (20,594.32)
	지하층	0.00 0.00
	소 계	68,080.41 (20,594.32)
기타공유 주민공동시설 (경로당/어린이집 등)	지상층	950.00 (287.38)
	지하층	960.00 (290.40)
	소 계	1,910.00 (577.78)
기타공유 관리사무소 / 경 비 실	지상층	20.00 (6.05)
	지하층	140.00 (42.35)
	소 계	160.00 (48.40)
기타공유 기계,전기실	지하층	600.00 (181.50)
기타공유 합 계	지상층	970.00 (293.43)
	지하층	1,700.00 (514.25)
	소 계	2,670.00 (807.68)
지하 주차장	지하층	32,702.00 (9,892.36)
근린생활시설	지상층	0.00 0.00
	지하층	0.00 0.00
	소 계	0.00 0.00
총 합 계	지상층	69,050.41 (20,887.75)
	지하층	34,402.00 (10,406.61)
	소 계	103,452.41 (31,294.35)

■부대/복리시설 개요

단위 : M² (평)

구 분	법정 시설		계획 시설		비 고
주 차 장	아파트	280 X 0.8 = 224 대 (60이하 세대당)	지 상	0 대	
		379 X 1.0 = 379 대 (60초과 세대당)	지 하	857 대	
		41,346 X 1/75 = 551 대 (85이하 면적당)			
		9,088 X 1/65 = 140 대 (85초과 면적당) 법정 = 691대	아파트 소계	861 대	
	상 가	0.00 X 1/134 = - 대	상가지상	대	
	합 계	691 대	합 계	861 대	
관리사무소	(659-50)X0.05+10 = 40.45 M²		160.00 M²		경비실 포함
경 로 당	500세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관	340㎡ 이상	350.00 M²	합 계 3,220.00㎡	
주민공동시설		-	680.00 M²		
작은도서관		158㎡ 이상	170.00 M²		
어린이놀이터		859.00㎡	900.00 M²		
어린이집	659 X 2.5㎡ = 1647.5 ㎡	560㎡ 이상	600.00 M²		80인기준(1인=7㎡)
다함께돌봄센터		66㎡ 이상	110.00 M²		500세대 이상
주민운동시설		-	410.00 M²		
조경시설	17,274.60 X 15% = 2,591.19 M²		5,200.00 M²		
근린생활시설			0.00 M²		
지하주차장면적			32,702.00 M²		

* 주차대수는 교통영향평가에 따라 변경될 수 있음 (세대당 1.3대, 지하주차장면적은 대당 38㎡로 가정)

■세대별 면적개요

* **공공임대 : 20 세대** 1,627.17㎡
* **완화용적률 152 세대** → 임대 지상 연면적 (법적상한) : 13,523.02㎡ **78.28%** * 조합+분양주택 : 487 세대
  → 상한+법적상한 용적률 적용 : 증가용적률의 1/2 = 13,459㎡ 이상 **77.91%**

단위 : M² (평)

형 (Type)	세대수	전용면적	주거공유 계단,복도	주거공유 벽체면적	주거공유 계	분양면적 (공급면적)	기타공유 (기계전기실등포함)	지하주차장	계약면적	비 율
59형 (공공임대주택)	20	59.98 (18.14)	15.28 (4.62)	6.10 (1.85)	21.38 (6.47)	81.36 (24.61)	3.18 (0.96)	38.89 (11.76)	123.42 (37.34)	3.03%
59 형 (임대주택)	117	59.98 (18.14)	15.28 (4.62)	6.10 (1.85)	21.38 (6.47)	81.36 (24.61)	3.18 (0.96)	38.89 (11.76)	123.42 (37.34)	17.75%
84 형 (임대주택)	35	84.96 (25.70)	21.64 (6.55)	7.80 (2.36)	29.44 (8.91)	114.40 (34.61)	4.50 (1.36)	55.09 (16.66)	173.99 (52.63)	5.31%
59 형	143	59.98 (18.14)	15.28 (4.62)	6.10 (1.85)	21.38 (6.47)	81.36 (24.61)	3.18 (0.96)	38.89 (11.76)	123.42 (37.34)	21.70%
74 형	74	74.60 (22.57)	19.00 (5.75)	7.00 (2.12)	26.00 (7.87)	100.60 (30.43)	3.95 (1.19)	48.37 (14.63)	152.92 (46.26)	11.23%
84 형	189	84.96 (25.70)	21.64 (6.55)	7.80 (2.36)	29.44 (8.91)	114.40 (34.61)	4.50 (1.36)	55.09 (16.66)	173.99 (52.63)	28.68%
112 형	81	112.20 (33.94)	28.58 (8.65)	10.20 (3.09)	38.78 (11.73)	150.98 (45.67)	5.94 (1.80)	72.75 (22.01)	229.67 (69.48)	12.29%
합 계	659	50,434.04 (15,256.30)	12,846.97 (3,886.21)	4,799.40 (1,451.82)	17,646.37 (5,338.03)	68,080.41 (20,594.32)	2,670.00 (807.68)	32,702.00 (9,892.36)	103,452.41 (31,294.35)	100%

* **본 계획안은 심의등 인허가과정 및 실시설계에서 다소 변경될 수 있음.**

NOTE		도 면 명	설계개요	축 척	NONE	도 면 번 호	-

문래국화아파트 재건축사업

우리창우
종합건축사사무소



■ 세대수 개요

구 분	전용면적	세대수	비 율	비 고
	59㎡ (임대)	20 세대	3.03 %	공공 임대
	59㎡ (임대)	117 세대	17.75 %	법적상한 임대
	84㎡ (임대)	35 세대	5.31 %	
	59㎡	143 세대	21.70 %	조합+분양 479세대
	74㎡	74 세대	11.23 %	
	84㎡	189 세대	28.68 %	
	112㎡	81 세대	12.29 %	
합 계		659 세대	100.00 %	
용 적 률		계획 : 399.90 %		

* 본 계획안은 심의등 인허가과정 및 실시설계에서 다소 변경될 수 있음.

NOTE		도 면 명	배 치 도	축 척	1/800	도 면 번 호	-

■ 붙임3 [보육지원과 재협의 회신공문]

청렴IN 청렴人

영 등 포 구

수신 주거사업과장
(경유)
제목 문래국화아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안) 접수에 따른 협의(관내) 재회신

1. 주거사업과-8697(2025. 7. 14.)과 관련한 내용입니다.
2. "문래국화아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안) 접수에 따른 협의(관내)"와 관련하여 우리 부서 검토의견을 아래와 같이 재회신합니다.

☐ **협의 요청사항**: 국공립어린이집 폐지 및 어린이집 적정여부 등 소관사항

☐ **부서 검토의견**

기존 검토안('25. 7. 22.)	변경 검토안
○ 기부채납시설(사회복지시설)에 대한 기정계획 유지 요청(인근 노후 구립어린이집 이전설치 검토) ○ 신규 500세대 미만으로 주민공동시설 내 어린이집은 국공립으로 설치·운영할 계획 無	○ 정비계획 변경 결정안의 경우, 신규 500세대 이상으로 **국공립어린이집 의무설치대상에 해당함.** ○ 이에 **기부채납시설(사회복지시설)을 폐지**하고, **단지 내 주민공동시설에 국공립어린이집 1개소를 설치**하되 이전설치를 검토 중이던 인근 구립어린이집의 보육수요를 반영하여 **영유아 80명 규모로 설계 요청함.** ☞ 어린이집 설치 면적 산정시, 「2025년 서울시 보육사업안내」의 **서울시 국공립어린이집 설치기준 준수 필요** ○ 조합측에서 별도로 제시한 대안과 관련하여 국공립어린이집 의무설치대상에 해당할 경우, **어린이집 운영기간 동안은 무상임대가 원칙**이며, 어린이집 **우선입소비율(30~70% 범위 내)에 대해서는 추후 협약 체결 전 조율할 것을 요청**

붙임 2025년 서울시 보육사업안내(설치기준) 발췌부분 1부. 끝.

보 육 지 원 과 장 정지원

주무관 김혜선 보육행정팀장 장미희 보육지원과장 정지원 2025. 9. 5.
협조자
시행 보육지원과-34860 (2025. 9. 5.) 접수 주거사업과-11721 (2025. 9. 5.)
우 07256 서울특별시 영등포구 선유동1로 80, 영등포구청 별관 1층 (당산동3가) / www.ydp.go.kr
전화번호 02-2670-3354 팩스번호 02-2670-3647 / khs4426@ydp.go.kr / 비공개(5)

[보육지원과 재협의 자료]

- 서울시 영등포구 문래동 3가 76-1번지 -
영등포구 문래동 국화아파트 재건축
- 사회복지시설 검토 -

2025. 08

문래동 국화아파트 재건축 추진위원회

■ 문래동 국화아파트 재건축: 국공립 어린이집 관련 검토

1. 사업의 개요

1) 공간적 범위

- 위　치 : 서울특별시 영등포구 문래동 3가 76-1번지
- 면　적 : 17,794.6㎡
- 세대수 : 현거주 270세대, 계획 세대수 662세대

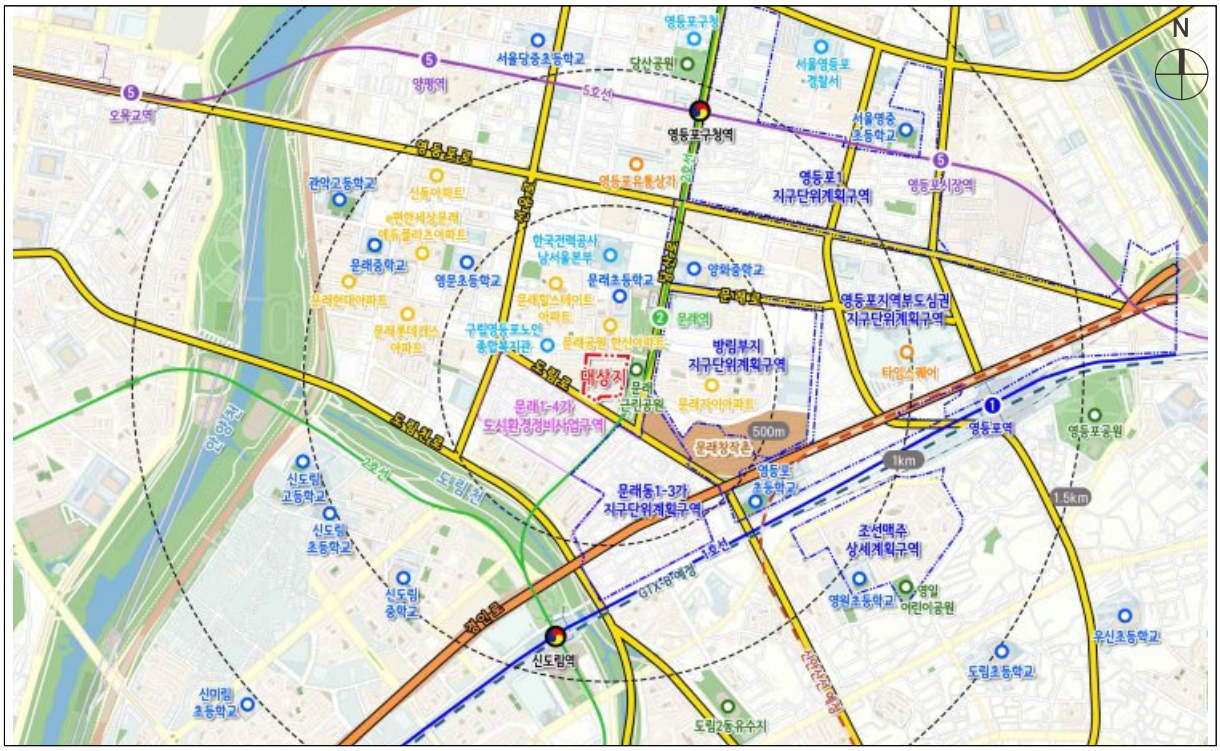
2) 사업의 배경

- 현재 본 대상지의 건축물은 1983년 12월 준공된 공동주택으로 약 42년 노후화 된 지역으로 건축물의 노후도가 심각하여 악취 및 상하수도의 노후화 등 각종 환경오염에 있어 주민들의 불편함이 발생하고 있음.
- 아파트단지 내 노상주차장만 있어 주차 공간 부족뿐 아니라, 차량과 보행의 동선이 혼재함에 따라 보행자의 안전에 큰 위험 요소로 작용하고 있음.
- 이에 안전진단 실시 결과 “D”등급 판정을 받은 곳으로 당초 재건축사업 시행 결정된 지역임.

3) 사회복지시설 폐지사유

- 당초 2020년 12월3일 정비계획 고시시 개발가능 세대수는 분양 324세대 임대30세대로 현재 거주 270세대로 분양세대 증가분은 54세대로 현 거주세대 대비 20% 증가함.
- 현재 공동주택 개발시 경기의 변화로 공사비 및 인건비의 상승으로 54세대의 분양 수입으로는 개발가능성이 희박하며 현 거주민들의 부담이 상승을 초래하여
- 개발 가능성의 확실성을 높이기 위한 분양세대의 확보를 위해 건축배치를 검토한 결과 부득이하게 사회복지시설을 폐지하고 단지내 어린이집을 국공립으로 전환 및 관계부서와 협의하여 상호 효과적인 대안을 찾고자 함.

위 치 도



1. 계획안 비교

토지이용계획표

구 분		면 적(㎡) 기 정	면 적(㎡) 변 경	면 적(㎡) 변경 후	비 율(%)	비 고
합 계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	
정비기반기설 등	소 계	760.0	감) 240.0	520.0	2.93	
	도 로	260.0	증) 260.0	520.0	2.93	기부채납
	사회복지시설	500.0	감) 500.0	-	-	국·공립어린이집 폐지
획 지		17,034.6	증) 240.0	17,274.6	97.07	공동주택 및 부대 복리시설 (공공임대주택(기부채납) 포함)
계획 세대수		354세대 (임대:30세대)	증) 308세대 증) 149세대	662세대 (임대:179세대)		

토지이용계획도

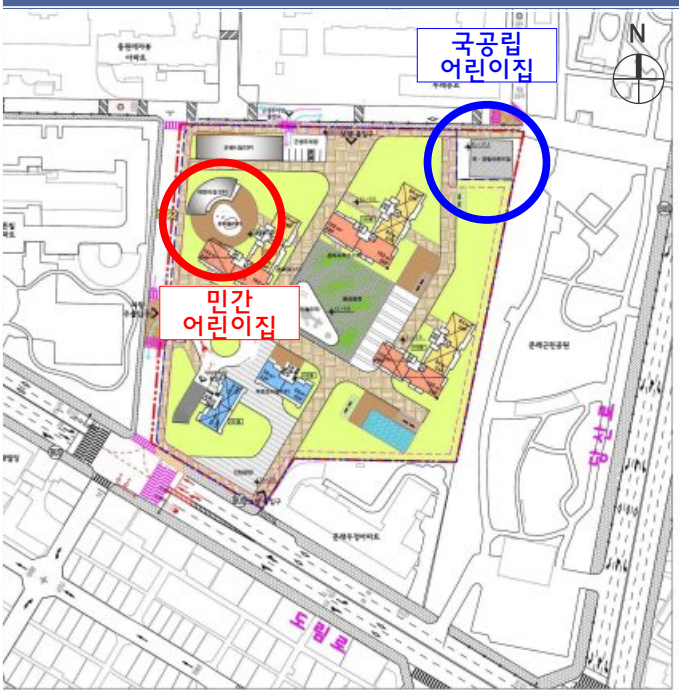
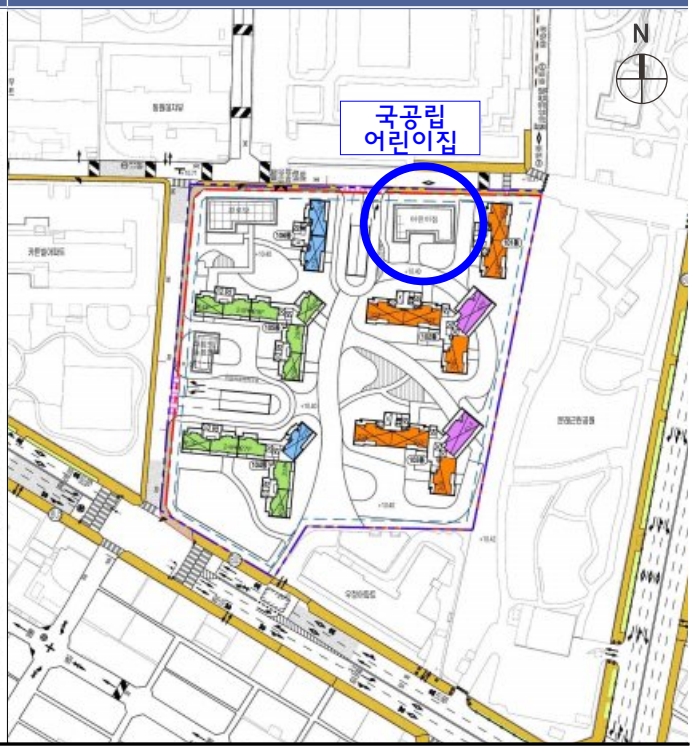
기 정	변 경
	

2. 건축계획안 비교

건축개요

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	변 경	변경 후	
구역면적	17,794.6㎡	-	17,794.6㎡	
계획면적	17,034.6㎡	증) 240.0㎡	17,274.6㎡	
용적률	249.48%	증) 150.50%	399.98%	
계획 세대수	354세대 (임대:30세대)	증) 308세대 (임대: 증) 149세대)	662세대 (임대:179세대)	
	54세대 (분양세대)	증)159세대 (분양세대)	213세대 (분양세대)	분양세대 = 현거주 세대 - 임대 세대
어린이집	2개소 (민간1,국공립1) → 1개소(국공립 1개소)			

토지이용계획도

기 정	변 경
	

3. 정비계획 변경에 따른 보육 지원과 의견

청렴 IN 청렴人

영 등 포 구

희망 행복 미래도시 영등포

수신 주거사업과장
(경유)
제목 문래국화아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안) 접수에 따른 협의(관내) 회신

1. 영등포구 주거사업과-8697(2025. 7. 14.)과 관련한 내용입니다.
2. "문래국화아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안) 접수에 따른 협의(관내)"와 관련하여 우리 부서 검토의견을 아래와 같이 회신합니다.

□ **협의 요청사항**: 국공립어린이집 폐지 및 어린이집 적정여부 등 소관사항

□ **부서 검토의견**

- 기부채납시설(국공립어린이집)의 경우, 해당 지역 인근 국공립어린이집 중 준공 후 40년이 경과한 노후 건축물에 위치한 어린이집이 있어 **본 시설로의 이전 및 추가 보육 관련 시설 설치를 검토 중**임에 따라 기정 계획 유지 요청함.
- 또한 기정 계획에 포함된 주민공동시설 내 어린이집은 계획 세대 수가 500세대 미만으로 영유아보육법에 따른 국공립어린이집 의무설치대상이 아니므로 설치·운영할 계획 없음. 끝.

보 육 지 원 과 장 서명생략

주무관 보육행정팀장 대결 2025. 7. 22.
협조자
시행 보육지원과-29211 (2025. 7. 22.) 접수 주거사업과-9213 (2025. 7. 22.)
우 07256 서울특별시 영등포구 선유동1로 80, 영등포구청 별관 1층 (당산동3가) / www.ydp.go.kr
전화번호 팩스번호 / / 비공개(5)

4. 상위계획 분석(2030 서울생활권계획_지역생활권 계획_영등포구
- 생활서비스시설 검토

공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육 시설
지표	시설면적(ha)/ 인구1천명	노상·노외 공영주 차장 면수/10세대	시설개소/인구 1만명	시설개소/65세이상 고령자 1천명	시설개소/청소년 인구 1천명	시설개소/5세미만 1백명	시설개소/인구 1만명
서울시 평균 (자치구평균)	1.31 (0.65)	0.16 (0.27)	0.93 (0.95)	0.05 (0.02)	0.33 (0.56)	1.61 (1.42)	0.41 (0.26)
영등포 생활권	0.13	0.32	0.93	0.06	0.76	1.22	0.14
인구현황	140,271명	60,334세대	140,271명	16,083명	18,333명	6,562명	140,271명
시설현황	18.6ha	1948면	13개소	1개소	14개소	80개소	2개소
결과	부족	충분	충분	충분	충분	부족	부족

평균 지표에 의한 **공급 불균형 분석결과**
- 서울시 평균값에 미달하는 시설은 공원, 보육시설, 공공체육시설
- 공원 및 공공체육시설은 개발사업 연계 및 기존시설의 활용방안 마련
- 보육시설은 방치된 부지 및 저이용시설을 활용한 공급계획 수립

- 상위계획 검토 결과 보육시설은 영유아 100명당 1개시설을 지표로 하고 있으며 서울시 평균을 넘으면 공급 충분으로 분석하고 있음.
- 상위계획 검토시 영등포구 전체 영유아 인구는 6,562명으로 영등포 전체 어린이집 80개소를 대상으로 검토시 80/6,565x100=1.22로 서울시 평균 1.61, 자치구 평균 1.42를 넘지 못하여 부족으로 판단하였으나
- 문래동 현재 영유아 인원은 1,365명 어린이집은 22개소로 22/1,365x100은 1.61로 서울시 평균기준과 같으며 자치구 평균을 0.19를 상회하고 있음.

5. 영등포구 문래동 5세이하 영유아 인구 추이

- 문래동 거주자 인구 추이

구분	2019년 12월	2020년 12월	2021년 12월	2022년 12월	2023년 12월	2024년 12월	2025년 7월
영등포구	360,215	372,301	372,586	372,665	371,824	370,720	372,690
문래동	31,249	32,714	32,356	32,104	31,899	31,299	31,317
전년대비	-	1,465	-358	-252	-205	-600	18
2019년 12월 대비 현재 문래동 인구 : 68명 증가							

※행정안전부 주민등록 인구통계

- 문래동 영유아 인구 추이(5세 이하)

구분	2019년 12월 (당초 정비계획 수립 년도)	2020년 12월	2021년 12월	2022년 12월	2023년 12월	2024년 12월	2025년 7월
영등포구	15,517	15,634	14,480	13,512	12,621	11,908	11,706
문래동	1,868	1,943	1,820	1,665	1,523	1,403	1,365
전년대비	-	75	-123	-155	-142	-120	-38
2019년 12월 대비 현재 영유아 인구 : 503명 감소							

※행정안전부 주민등록 인구통계

문래동 영유아 인구 추이 검토 결과

- 인구 검토 결과 2020년 문래동 인구가 전년대비 인구증가가 1,465명이 있었으나 이후 꾸준이 감소 추세에 있음 2025년 7월은 18명 증가로 나오나 2024년 600명이 감소되어 평년 대비 큰 폭으로 감소되어 증가된 것으로 보이나 평균적으로 감소하고 있는 것으로 검토됨

- 5세 이하 영유아 인구 검토 결과 2019년 12월 대비 현재 503명이 감소되었으며 2020년12월 잠시 증가 되었으나 이후 꾸준히 감소 추세에 있음

2. 영등포구 문래동 어린이집 현황

구분	어린이집 명칭	위치	유형	학급수	정원	현원	결원	입소대기	교직원수
합계	-	-	-	158	725	603	-122	1,226	234
1	모아미래도 어린이집	서울특별시 영등포구 문래동5가 선유로9나길 5	국공립	5	18	18	-	92	8
2	목화마을 어린이집	서울특별시 영등포구 문래동3가 경인로 775	국공립	9	49	37	-12	63	12
3	문래동 어린이집	서울특별시 영등포구 도림로141가길 16	국공립	7	35	26	-9	35	7
4	문래동제2 어린이집	서울특별시 영등포구 문래동5가 선유로5길 8	국공립	13	85	75	-10	307	20
5	문래자이 어린이집	서울특별시 영등포구 문래동3가 당산로4길 12	국공립	6	27	23	-4	72	9
6	문래힐스테이트 어린이집	서울특별시 영등포구 문래동3가 문래로 82	국공립	10	45	43	-2	121	15
7	아이숲어린이집	서울특별시 영등포구 문래동3가 문래로 94-7	국공립	7	16	16	-	42	8
8	자연어린이집	서울특별시 영등포구 문래동6가 문래로4길 14	국공립	10	20	20	-	38	12
9	큰나무어린이집	서울특별시 영등포구 문래동3가 문래로20길 1	국공립	7	19	19	-	53	9
10	햇님어린이집	서울특별시 영등포구 선유서로 43	국공립	6	20	19	-1	8	26
11	GS SHOP 도담도담 어린이집	서울특별시 영등포구 문래동6가 선유로 75	직장	14	80	46	-34	-	19
12	서비스에이스 하람 어린이집	서울특별시 영등포구 문래로28길 25	직장	10	49	34	-15	-	14
13	아이키움문래 어린이집	서울특별시 영등포구 선유로9길 30	민간	8	75	65	-10	240	14
14	키즈빈생태 어린이집	서울특별시 영등포구 문래동4가 선유로 26-1	민간	6	34	27	-7	17	8
15	대원꼬마숲어린이집	서울특별시 영등포구 문래로4길 26	가정	7	19	19	-	15	9
16	베어스어린이집	서울특별시 영등포구 선유서로 40	가정	5	20	17	-3	16	6
17	비손어린이집	서울특별시 영등포구 도림로143길 32	가정	5	20	20	-	14	7
18	아이꿈나무어린이집	서울특별시 영등포구 문래로4길 6	가정	6	20	20	-	16	7
19	영문어린이집	서울특별시 영등포구 문래동4가 도림로143길	가정	3	16	11	-5	5	5
20	은아어린이집	서울특별시 영등포구 선유서로 40	가정	5	20	20	-	46	7
21	행복드림어린이집	서울특별시 영등포구 문래로20길 14	가정	4	18	12	-6	14	6
22	현대어린이집	서울특별시 영등포구 선유서로 31	가정	5	20	16	-4	12	6

※교육부 어린이집·유치원 통합정보

3. 대상지 주변 어린이집 현황



구분	어린이집명칭	위치	유형	학급수	정원	현원	결원	입소대기	교직원수
합계	-	-	-	78	364	315	-49	821	108
1	모아미래도어린이집	서울특별시영등포구문래동5가 선유로9나길5	국공립	5	18	18	-	92	8
2	문래동제2어린이집	서울특별시영등포구문래동5가 선유로5길8	국공립	13	85	75	-10		20
3	문래동어린이집	서울특별시영등포구도림로141 가길16	국공립	7	35	26	-9	35	7
4	문래힐스테이트어린이집	서울특별시영등포구문래동3가 문래로82	국공립	10	45	43	-2	121	15
5	아이숲어린이집	서울특별시영등포구문래동3가 문래로94-7	국공립	7	16	16	-	42	8
6	큰나무어린이집	서울특별시영등포구문래동3가 문래로20길1	국공립	7	19	19	-	53	9
7	문래자이어린이집	서울특별시영등포구문래동3가 당산로4길12	국공립	6	27	23	-4	72	9
8	목화마을어린이집	서울특별시영등포구문래동3가 경인로775	국공립	9	49	37	-12	63	12
9	키즈빈생태어린이집	서울특별시영등포구문래동4가 선유로26-1	민간	6	34	27	-7	17	8
10	비손어린이집	서울특별시영등포구도림로143 길32	가정	5	20	20	-	14	7
11	영문어린이집	서울특별시영등포구문래동4가 도림로143길	가정	3	16	11	-5	5	5

대상지 주변 어린이집 현황

- 대상지 주변 생활권 400m 주변으로 어린이집은 문래동의 50%인 11개소의 어린이집이 분포하고 있음.
- 이중 국공립 어린이집은 8개소 민간 및 가정 어린이집은 3개소로 검토됨.
- 현황 어린이집의 총 학급수는 78 학급, 수용정원은 364명, 현원은 315명, 결원은 49명으로 검토됨.
- 입소대기는 중복으로 입소신청으로 인해 지표로 정하기는 어려울 것으로 판단됨.

통계 및 상위계획 검토결과

1. 검토 결과

1) 영유아 인구 검토

- 문래동 영유아 인구 검토 결과 당초 개발계획 수립당시 2019년 인구는 1,868명 이였으며 현재 2025년 7월 문래동 영유아 인구는 1,365명으로 503명이 감소됨.
- 영유아 감소는 금년만 감소한 것이 아닌 매년 감소 추세임

2) 상위계획에 따른 보육시설 검토

- 문래동 어린이집 검토 결과 보육시설에 대한 상위계획상 지표를 검토시 영등포구 전체는 지표가 서울시 1.61 보다 낮으나 문래동을 검토시 서울시 평균 지표와 같으며, 전체 자치구 평균 보육시설 지표보다 높음.
- 대상지 400m 주변 검토 결과 보육시설은 11개소이며 수용가능 인원은 364명으로 검토됨.
- 검토 결과 문래동 및 본 대상지 주변의 보육시설은 타 지자체 보육시설 평균 지표보다 높음.
- 현재 영유아 인구추세 검토 결과 감소추세로 본 지역의 보육시설 집중 설치보다는 접근성을 고려하여 전지역에 고루 설치하는 것이 타당한 것으로 검토됨.

6. 사회복지시설 폐지에 따른 문제점 및 대안

1) 금회 사회복지시설 폐지로 인한 보육지원과 의견 정리

- 당초 준공업지역 개발가능 용적률250%에서 “2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획” 변경에 따라 용적률 400%까지 가능해짐에 따라 용적률 400% 및 세대수 확보를 위해 당초 고시된 사회복지시설을 폐지함.

- 이에 당초 사회복지시설을 국공립어린이집으로 사용하고자 계획을 수립 중이던 영등포구청 보육지원과에서 사회복지시설 당초 대로 유지 의견제시

- 별도 협의결과 : 아파트 단지 안의 어린이집은 단지내 영유아 입소 비율이 별도로 정해저 아파트단지 외부의 영유아 입소가 제한이 있으니 별도 국공립어린이집 부지로 유지 요청

2) 보육지원과 의견에 대한 추진 대안

- 당초 계획세대가 500세대 이하로 단지내 국공립어린이집 설치 대상이 아니였으나 금회 계획세대수는 662세대로 500세대 이상임.

- 2019년6월4일 개정된『영유아보육법』제12조 및 같은법 시행령 제19조의2에 따라 국공립어린이집 설치 대상이 됨에따라 구역내 국공립 어린이집이 2개소가 위치하여 어린이집의 기능 및 효율성이 낮아지며

- 건축배치 계획시 부지 축소로 인한 세대수 감소 및 어린이집 일조권확보를 위한 건축배치계획의 어려움이 있어

- 단지내 사회복지시설은 폐지하여 본 계획 세대수를 유지하며 단지내 국공립어린이집 1개소로 운영하되 관련규정에 따른 아파트 내 보육시설 설치 필수 면적(영유아 80명) 및 보육지원과에서 이동하고자 하는 문래동 구립어린이집의 인원(35명)을 추가 계획하고 임대방식은 무상임대로 하며 우선 입소비율은 보육지원과와 협의하여 향후 협약 후 분양 공고 시 위사항을 기입하여 공고 하도록함.

3) 사회복지시설 유지(기부채납) 및 폐지(무상영구임대) 장단점

구분	장점	단점
사회복지시설 유지 (국공립어린이집 기부채납)	- 단지내 국공립어린이집과 사회복지시설 국공립어린이이집이 별도로 운영되어 단지내 어린이집에 우선입소권이 다소 보장됨	- 건축계획상 당초 사회복지시설부지에 공동주택이 50세대가 계획되어 있으므로 최소 50세대 축소 및 사회복지시설 배치로 인한 대지내 공지 이격 및 일조권 등 관련규정에 따라 추가 세대수가 감소 - 대지규모 500㎡ 축소 및 용적률 상승으로 세대수 감소 - 개발 세대수 및 분양세대 감소로 분담금 증가. - 사회복지시설의 건축 또한 입주민의 부담으로 건설비용 추가 발생 및 조합원 분담금 추가발생
사회복지시설 폐지 (단지내 어린이집 무상임대)	- 진행중인 계획세대수 유지 - 어린집의 단일화로 건설비용 감소, 인건비 및 운영비용 감소 - 단지내 어린이 승하차구역을 별도 마련이 가능하므로 입소유아의 안전한 등원 및 주변교통 영향을 최소화 할수 있음. - 어린이집 건설비용 감소 및 분양세대수 유지로 사회복지시설 유지에 비해 조합원 분담금이 축소	- 단지내 영유아 입소 우선권 배분을 보육지원과와 협의하여 정해야 하므로 우선 입소확률이 향후 낮아질 가능성이 있음
비고	- 당초 2개 어린이집 배치 안에서 1개 어린이집 배치를 하되 기부채납과 동일한 효과를 위해 임대방식은 무상임대이며 단지내 영유아 입소 비율 및 임대기간은 향후 보육지원과와 협의하여 결정 - 협의 결정된 입소비율은 분양공고에 내용을 기재하여 공고	

■ 붙임4

문래국화아파트 재건축사업

우리장우



N

■ 생태면적률 산정표

대지면적	17,274.60 ㎡				
피복유형 생태면적률 (1)		식재유형 생태면적률 (2)		합 계 (1)+(2)	
환산면적	4,964.83 ㎡	환산면적	243.76 ㎡	환산면적	5,208.59 ㎡
피복유형 생태면적률(%)	28.74 %	피복유형 생태면적률(%)	1.41 %	피복유형 생태면적률(%)	30.15 %

■ 생태면적 계산표 (1) - 피복유형별

구 분	면 적 유 형			가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)
	자연지반녹지	자연지반녹지		1.0	1786.34	1786.34
		식생매트지		1.2	-	-
	수공간	투수기능		1.0	-	-
		차수		0.5	-	-
	인공지반녹지	토심≥90cm		0.7	3869.89	2708.92
		45cm≤토심<90cm		0.6	-	-
		토심≥90cm		0.7	-	-
	옥상녹화	45cm≤토심<90cm		0.6	-	-
		20cm≤토심 < 45cm		0.4	703.45	281.38
	투수포장	식재≥30%	자연지반	0.4	-	-
			인공지반,토심≥90cm	0.28	-	-
			인공지반,토심<90cm	0.24	-	-
		식재<30%	자연지반	0.2	-	-
			인공지반,토심≥90cm	0.14	-	-
			인공지반,토심<90cm	0.12	-	-
		인식재 (투수계수 1mm/s이상)	자연지반	0.2	418.23	83.64
			인공지반,토심≥90cm	0.14	-	-
			인공지반,토심<90cm	0.12	871.29	104.55
	벽면녹화	등판보조재,벽면부착형,자력등판형 등		0.3	-	-
	지름/침투시설 연계면			0.1	-	-
	소 계 (1)				7879.78	4964.83

■ 생태면적 계산표 (2) -식재유형별

구분	식 재 유 형			환산면적	가중치	수목수량(주수)	환산면적(M2)
1	0.3 ≤ H < 1.5			0.1		10810	108.10
2	1.5 ≤ H < 4.0	관 목		-		-	-
		교 목		0.3		362	10.86
3	H ≥ 4.0	B≥5, R≥6, W≥0.8		3	0.1	-	-
		B≥12, R≥15, W≥2		6		130	78.00
	H ≥ 5.0	B≥18, R≥20, W≥3		12		9	10.80
		B≥25, R≥30, W≥5		24		15	36.00
	H ≥ 4.0 (보존수목)	B≥5, R≥6, W≥0.8		3		-	-
		B≥12, R≥15, W≥2		6		-	-
	H ≥ 5.0 (보존수목)	B≥18, R≥20, W≥3		12	0.15	-	-
		B≥25, R≥30, W≥5		24		-	-
소 계 (2)						11326	243.76

* 본 계획안은 심의등 인허가과정 및 실시설계에서 다소 변경될 수 있음.

NOTE		도 면 명	생 태 면 적 률 도	축 척	1/800	도 면 번 호	