

# 문래국화아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2025. 12. 18.

사회건설위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자: 2025년 11월 7일

나. 제 출 자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2025년 11월 17일

라. 상정일자: 제266회 제2차 영등포구의회 정례회

사회건설위원회 제1차 회의(2025. 11. 21.) 상정 의결

## 2. 제안설명의 요지(제안설명자: 김일호 도시공간국)

가. 제안이유

- 영등포구 문래동3가 76-1번지 “문래국화아파트 주택재건축 정비사업” 정비계획 결정(변경)(안) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)을 위해 주민 제안된 정비계획 (변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 사업 대상지 개요 및 정비·건축 계획(안)

## 3. 전문위원 검토보고의 요지(전문위원: 류테레사)

- 본 의견청취의 건은

- 1983년 준공되어 재건축 안전진단 D등급을 받은 노후화된 문래국화아파트의 재건축을 통해 주거환경 개선 및 기반시설 정비를 도모하기 위한 것임.
- 용적률을 250%에서 399.99%로 상향하고 최고 42층까지 건립이 가능해짐에 따라 총 659세대를 공급하는 계획으로, 사업성 및 주거 공급 확대 효과가 기대됨.
- 한편, 용적률 상향 전에는 500세대 이하 단지로서 민간어린이집(주민공동시설) 설치·운영을 전제로 기부채납시설을 국립어린이집으로 계획하였으나, 용적률 상향으로 단지가 500세대 이상 규모로 변경됨에 따라 국공립어린이집(주민공동시설) 설치 의무가 적용되어, 기부채납시설을 공공임대주택(20세대)으로 대체한 것임.
- 또한, 국민주택임대 152세대가 추가로 공급됨으로써, 지역 내 주거안정 및 공공 주거 공급 확대에도 기여할 것으로 판단됨.
- 아울러, 집행부서는 향후 정비계획 결정 절차가 원활히 진행될 수 있도록 적극적인 행정적 지원이 필요할 것이며, 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 관리·감독이 필요할 것으로 판단됨.

#### 4. 심사결과: 의견 없음

# 문래국화아파트 주택재건축 정비계획 결정(변경)(안), 지구단위계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제665호
----------	-------

제출연월일: 2025. 11. .  
제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 제안이유

영등포구 문래동3가 76-1번지 “문래국화아파트 주택재건축 정비사업” 정비 계획 결정(변경)(안) 및 지구단위계획 결정(변경)(안)을 위해 주민 제안된 정비계획(변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 주요내용

- 정비사업의 명칭 : 국화아파트 재건축정비구역
- 정비구역의 위치 및 면적: 변경없음

구분	정비구역 명칭	위치	면적( $m^2$ )			비고
			기정	변경	변경후	
-	국화아파트 재건축정비구역	영등포구 문래동3가 76-1번지	17,794.6	-	17,794.6	-

## 3. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획(변경)(안)

구분		면적( $m^2$ )			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
총계		17,794.6	-	17,794.6	100.0	-
획지	소계	17,034.6	증) 240.0	17,274.6	97.07	-
	획지1	17,034.6	증) 240.0	17,274.6	97.07	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택(기부채납)포함)
정비 기반시설	소계	760.0	감) 240.0	520.0	2.93	-
	도로	260.0	증) 260.0	520.0	2.93	기부채납
	사회 복지시설	500.0	감) 500.0	-	-	국공립어린이집 폐지

## 나. 용도지역·지구 계획

### 1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적( $m^2$ )		
		기정	증감	변경후
합계		17,794.6	-	17,794.6
공업지역	준공업지역	17,794.6	-	17,794.6

### 2) 용도지구 : 해당없음

## 다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획(변경)(안)

### 1) 교통시설

#### 가) 도로 결정(변경)조서(안)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	소 로	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반 도로	-	서고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	가각 면적 변경
변경	소 로	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동 3가 77-3	일반 도로	-	-	
신설	소 로	1	B	10	국지 도로	137	문래동 3가 66-3공	문래동 3가 77-3	일반 도로	-	-	-

### ■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-A	소로1-A	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획시설 변경</li> <li>- 면적 : <math>1,320.5m^2 \rightarrow 1,314.5m^2</math></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설로 인해 기존 도로 가각 면적 변경</li> </ul>
-	소로1-B	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획시설 신설</li> <li>- 폭 : 10m, 연장 : 137m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 주민 이용 차량의 원활한 진·출입과 주민들의 안전한 보행로 확보를 위한 북측 진입도로 신설</li> </ul>

## 2) 공공·문화체육시설

### 가) 사회복지시설 결정(변경) 조서(안)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	국공립 어린이집	문래동3가 76-1번지	500.0	감) 500.0	-	서고시 제2020-518호 (2020.12.03)	-

### ■ 사회복지시설 결정(변경)(안)사유서

시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
사회 복지시설	국공립 어린이집	문래동3가 76-1번지	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐지               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 면적 : 500㎡</li> <li>- 용도 : 국공립어린이집</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변으로 보육시설이 다수 분포하여 대상지 내 보육시설은 폐지하고, 임대주택으로 대체</li> </ul>

## 라. 공동이용시설 설치계획(변경)(안)

### ■ 기정

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	비고
공동 이용 시설	경로당	문래동 3가 76-1번지	270.0	-
	어린이집		350.0	-
	작은도서관		190.0	-
	다함께돌봄센터		-	-
	주민공동시설		-	-
	주민운동시설		-	-
	어린이놀이터		300.0	-
	근린생활시설		700.0	-
	경비실		-	-
관리사무소 <sup>3)</sup>			250.0	-

## ■ 변경(안)

시설 구분	시설의 종류	법정기준	법정면적 ( $m^2$ )	계획면적 ( $m^2$ )	비고
계		-	2,059.375 $m^2$ 이상	3,380.0 $m^2$	-
주민 공동 시설	소계	[서울시 주택조례 제8조의4] 659세대(총세대수) x 2.5 $m^2$ x 1.25 $m^2$ 이상 설치	2,059.375 $m^2$ 이상	3,220.0 $m^2$	-
	경로당	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,00세대 미만	330.0 $m^2$ 이상	350.0 $m^2$	-
	어린이집	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	560.0 $m^2$ 이상	600.0 $m^2$	국공립 어린이집
	작은도서관	[서울시 주택조례 별표1] 500 ~ 1,000세대 미만	158.00 $m^2$ 이상	170.00 $m^2$	-
	다함께 돌봄센터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	66.00 $m^2$ 이상	110.0 $m^2$	-
	주민 공동시설	-	-	680.0 $m^2$	-
	주민 운동시설	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 500세대 이상의 경우 설치	-	410.0 $m^2$	-
	어린이 놀이터	[주택건설기준등에 관한 규정 제55조의2] 150세대 이상의 경우 설치 [주민공동시설 설치 총량제 가이드라인] -300 ~ 1,000세대 미만 -200 $m^2$ 에 세대당 1 $m^2$ 를 더한 면적	859 $m^2$ 이상	900.00 $m^2$	-
관리사무소		-	-	160 $m^2$	-
경비실		-	-	-	-
근로자휴게실		-	-	-	-

※ 주민 공동시설 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하였으며, 향후  
사업승인시 확정

## 마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)(안)

### 1) 기존건축물의 정비·개량 계획(변경)(안)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적( $m^2$ )	명칭	면적( $m^2$ )		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,034.6	문래동3가 76-1번지	3	-	-	3	-	공동주택
변경	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,274.6	문래동3가 76-1번지	3	-	-	3	-	공동주택

### 2) 건축시설계획(변경)(안)

#### ■ 기정

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	정비계획 용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,034.6	문래동3가 76-1	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	250% 이하	100m 이하 / 29층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 규모별 주택건설비율							
			구분		세대수	비율 (%)	비고			
			계		354	100.0	-			
			공동 주택	60㎡이하	70	19.8	공공기여임대 : 30세대			
				60㎡~85㎡ 이하	148	41.8	-			
85㎡초과	136	38.4		-						
			- 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 : 61.6							
심의완화 사항			• 허용용적률 인센티브 : 녹색건축물에너지효율등급(에너지효율1등급, 녹색건축인증 최우수등급) 6%							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 보도형 건축한계선 - 구역경계로부터 3m (남측, 북측) - 도로경계로부터 3m (서측, 도림로144길)							
기타사항			• 차량출입불허구간 : 도림로변 ~ 이면부(도림로144길)변 34m까지 설정 • 차량진출입구 - 도림로144길변 공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정 - 도림로20길변 근린생활시설 차량 진출입구 1개소 위치 지정 - 도림로20길변 사회복지시설(국공립어린이집) 차량 진출입구 1개소 위치 지정							

## ■ 변경(안)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
변경	국화아파트 재건축 정비구역	17,794.6	획지1	17,274.6	문래동 3가 76-1	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	243.73 % 이하	400.0 % 이하	140m 이하/42층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획								
			구분		세대수	비율(%)	비고 (공공임대)				
			계		659	100.0	-				
			공동 주택	60㎡이하	280	42.5	공공기여임대 : 20세대 국민주택임대 : 117세대				
				60㎡~85㎡ 이하	298	45.2	국민주택임대 : 35세대				
85㎡초과		81	12.3	-							
심의완화 사항			• 허용용적률 인센티브 : 13.8% (사업성 보정계수 = 1.15) - 열린단지(담장 미설치)(5%), 친환경 건축물(ZEB5등급(5.5%)), 녹색건축인증(우수 등급 1.5%) - 공시지가 보정계수 = 7,274,646/7,095,000 = 1.03 - 대지면적 보정계수 = $0.2 - \{[(17,794.6 - 10,000) \times (0.2 - 0.1)] / (20,000 - 10,000)\}$ = 0.12								
			• 법적상한용적률 인센티브 : 도시 및 주거환경정비법 제54조에 따라 지방도시 계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다 (준공업지역 법적상한 400% 적용 가능)								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 - 3m 이격 (도림로 144길, 문래로 20길, 도림로, 대지경계)								

※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 ‘사업성 보정계수’에 따라 조정함

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

〈이하 여백〉



### 3) 용적률 산정 계획(변경)(안)

#### ■ 기 정

구분	산정내용				
토지이용계획	계(구역면적)	대지면적	계획 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	비고
	17,794.6㎡	17,034.6㎡	2,168.41㎡	-	-
공공시설부지 총 제공면적 (순부담면적)	• 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설내 기존 국·공유지면적 - 획지내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 = (760.0㎡ + 971.4㎡ + 437.01㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 2,168.41㎡ (구역면적 대비 12.2%)				
정비계획 용적률	• 기준용적률 = 210%				
	• 허용용적률 = 계획용적률 + B = 210% + 6% = 216% (B : 녹색건축물에너지효율등급 6%)				
	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × {1 + (1.3 × 가중치 × a토지·지분) + (0.7 × a건축물)} = 216% × {1 + (1.3 × 1 × 0.1078) + (0.7 × 0.0272)} = 250.38%				
	가중치	공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 216% ÷ 216% = 1.0			
	a토지	공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = 1,731.4㎡ ÷ 16,063.22㎡ = 0.1078			
a건축물 (계수 0.7)	공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = 437.01㎡ ÷ 16,063.22㎡ = 0.0272				
	• 정비계획 용적률 : 250.0% 이하				

#### ■ 변경(안)

구분	산정내용							
토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지면적	공공시설 제공면적			신설 정비기반 시설 내 국·공유지	무상 양도 국· 공유지	비고
			계획정비 기반시설	공공임대주택 환산면적				
		획지1	도로	지분	임대주택 환산부지			
	17,794.6㎡	17,274.6㎡	520㎡	412.09	302.37㎡	-	-	-
공공시설 부지 총 제공면적 (순부담)	• 공공시설 제공면적 - 신설 정비기반시설 내 기존 국공유지 면적 - 획지내 용도 폐지되는 공공시설 국공유지 면적 = (520.0㎡ + 412.09㎡ + 302.37㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 1,234.46㎡ (6.9%)							
계획(기준) 용적률	• 210%							
허용용적률 적용기준	구 분	인센티브 용적률	비고					적용
	합 계	최대20% 이내	• 적용 12%					• 12%
	열린단지	5%	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린단지 조성					• 5%

		(지형도면 고시) 1. 담장미설치  ※ 건축계획에 따라 변경될 수 있음	적용
	친환경 건축물	7.5% (15%) 이내 ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), <b>ZEB5 5.5%(11%)</b> 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), <b>우수 등급 1.5%(3%)</b> ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	• 7% 적용
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정</li> <li>• 허용용적률 = 기준용적률(210%) + (인센티브(12%) × 사업성 보정계수(1.15)) = 223.8%</li> <li>※ 위에서 적용된 허용용적률 인센티브(열린단지, 친환경건축물)의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가 = 7,274,646원/㎡ ÷ 7,095,000원/㎡ = <b>1.03</b></li> <li>- ② 대지면적(2만㎡미만 단지) = 직선보간법 = 0.2 - [(17,794.6 - 10,000) × (0.2 - 0.1)] / (20,000 - 10,000) = <b>0.12</b></li> <li>- ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급 불가능) = 해당없음</li> <li>- 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = <b>1.15</b> ∴ <b>허용용적률</b> = 210% + 13.8% = <b>223.80%</b> (12% × 1.15 = 13.8%)</li> </ul> </div>			
정비계획 용적률 산정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>상한용적률</b> = {223.8% + (222.0% × 1.3 × 가중치 × α토지 + 222.0% × 1.0 × β건축물(공공주택)) = 243.73% (<b>243.8% 이하 적용</b>)</li> <li>• <b>정비계획용적률 : 399.99%</b> = 가중치를 포함한 허용용적률 + (가중치를 제외한 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지 + 가중치를 제외한 허용용적률 × 1.0 × β건축물(공공주택)) = 223.8% + (222% × 1.3 × 1 × 0.05528 + 222% × 1.0 × 0.01793) = <b>243.73% (243.8% 이하 적용)</b></li> </ul>		
	가중치	• 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 223.8% ÷ 223.8% = 1.0	
	α토지	• 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = 932.09㎡ ÷ 16,862.51㎡ = 0.05528	
	β건축물 (계수 1.0)	• 공공시설등 부지(건축물환산부지) 제공 면적 ÷ 공공시설 등 제공 후 대지면적 = 302.37㎡ ÷ 16,862.51㎡ = 0.01793	

법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>400.0%이하(계획용적률 399.72%)</li> <li>※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨</li> </ul>
국민주택규 모 주택건립 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>78.14%이상</li> <li>※ (법적상한용적률 - 상한용적률) × 50% = (400.0% - 243.73%) × 50% = 78.14%</li> </ul>

- ※ 허용용적률 및 상한용적률은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 상 '사업성 보정계수'에 따라 조정함
- ※ 허용용적률 인센티브 적용계수 및 인정 여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

#### 4) 허용용적률 인센티브(변경)(안)

##### ■ 기정

구분			기정	비고
항목		인센티브		
합계			6%	-
녹색건축물 에너지등급	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지 효율인증 1등급, 녹색건축 인증 최우수등급</li> </ul>	6%	6%	-

- ※ 위의 제시된 허용용적률 인센티브 항목은 허용용적률 완화 범위에서 선택적으로 적용함.
- ※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

##### ■ 변경(안)

구분	항목		변경(안)	비고
합계			12%	-
보행중심 생활공간조성	열린단지	• 단지외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린 단지 조성(지형도면고시) 1. 담장미설치	5%	최대 5% 이내
환경친화 안전한주거지 조성	친환경건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), <b>ZEB5 5.5%(11%)</b> 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), <b>우수 등급 1.5%(3%)</b> ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능 -단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가 ※ 법률·정책상 의무화시 미적용 ※ ( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량	7%	최대 7.5% (15%) 이내

- ※ 허용용적률 인센티브 인정여부는 건축위원회 심의를 통해 확정되며, 건축 심의결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

## 바. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획(변경)(안)

구분	건립위치	부지면적 ( $m^2$ )	동수	연면적 ( $m^2$ )	세대수	세대규모(전용)	비고
변경 (안)	문래동3가 76-1번지	17,274.6	-	13,523.02	152	59.98 $m^2$ : 117세대 84.96 $m^2$ : 35세대	의무 연면적 : 13,498.37 $m^2$ 이상

## ■ 재건축소형주택 비율 산정(변경)(안)

구분		주요내용 획지1			
법적상한용적률		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 400.0%이하</li> <li>※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨</li> </ul>			
정비계획용적률		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상한용적률 : 243.73%</li> <li>• 정비계획 용적률 : 400.0% = 가중치를 포함한 허용용적률+(가중치를 제외한 허용용적률<math>\times 1.3 \times</math>가중치<math>\times a</math>토지+가중치를 제외한 허용용적률<math>\times 1.0 \times \beta</math>건축물(공공주택)) = 223.8%+(222.0%<math>\times 1.3 \times 1 \times 0.05528</math>+222.0%<math>\times 1.0 \times 0.01793</math>) = 243.73% (243.8% 이하 적용)</li> </ul>			
국민 주택 규모 주택 의무 면적	용적률 증가분	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 156.27% = 법적상한용적률 - 상한용적률 = 400.0% - 243.73%</li> </ul>			
	증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 78.14%이상</li> </ul>			
	의무 연면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 13,498.37<math>m^2</math>이상 = 78.14% <math>\times</math> 17,274.6<math>m^2</math></li> </ul>			
재건축국민주택 규모 주택 확보계획		전용면적	세대수	연면적(공급면적)	비 고
		59.98 $m^2$ (공급면적 81.36 $m^2$ )	117세대	13,523.02 $m^2$	의무연면적 : 13,498.37 $m^2$
		84.96 $m^2$ (공급면적 114.4 $m^2$ )	35세대		

※ 임대주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별동내 혼합과 층별혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수배정도 조합원과 서울특별시(임대주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨시에는 서울특별시(공동주택과)가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

## 사. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 예상되는 세대수			비고
				현황	증감	계획	
기 정	관리처분	구역지정 후 4년 이내	하나자산신탁	270세대	증) 84세대	354세대	-
변 경	관리처분	구역지정 후 4년 이내	하나자산신탁	270세대	증) 389세대	659세대	-

#### 4. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

##### 가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적( $m^2$ )			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
-	문래국화아파트 주택재건축 지구단위계획구역	문래동3가 76-1번지	17,794.6	-	17,794.6	서고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	-

##### 나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서

##### 1) 용도지역 결정 조서 (변경 없음)

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	-	17,794.6	100.0%	-
공업지역	소계	17,794.6	-	17,794.6	100.0%	-
	준공업지역	17,794.6	-	17,794.6	100.0%	-

##### 2) 용도구역 결정 조서 (해당 없음)

##### 3) 기반시설 결정 조서

##### 가) 교통시설

##### (1) 도로 결정(변경)(안) 조서

##### ■ 도로 결정(변경)(안)조서

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	소 로	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동3가 77-3	일반 도로	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	가각 면적 변경
변경	소 로	1	A	10	국지 도로	127	대로 2-B	문래동3가 77-3	일반 도로	-	-	
신설	소 로	1	B	10	국지 도로	137	문래동3가 66-3공	문래동3가 77-3	일반 도로	-	-	

##### ■ 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-A	소로 1-A	• 도시계획시설 변경 - 면적 : $1,320.5m^2 \rightarrow 1,314.5m^2$	• 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) 공공·문화체육시설

### (1) 사회복지시설 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	사회 복지시설	국공립 어린이집	문래동3가 76-1	500.0	감) 500.0	-	서울시 고시 제2020-518호 (2020.12.03.)	-

### ■ 사회복지시설 결정(변경)(안)사유서

시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
사회 복지시설	국공립 어린이집	문래동3가 76-1번지	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐지</li> <li>- 면적 : 500㎡</li> <li>- 용도 : 국공립어린이집</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변으로 보육시설이 다수 분포하여 대상지 내 보육시설은 폐지하고, 임대주택으로 대체</li> </ul>

## 다. 획지 및 건축물등에 관한 결정조서

### 1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
합계		17,794.6	문래동 3가 76-1번지	17,794.6	-	17,794.6	-
1	-	17,274.6		17,034.6	증) 240.0	17,274.6	공공주택 및 부대복리시설 (공공임대주택 기부채납 포함)
2		520.0		260.0	증) 260.0	520.0	도로(기부채납)
3		-		500.0	감) 500.0	-	국공립어린이집 폐지

### 2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

#### 가) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)(안) 조서

#### ■ 허용용도(변경 없음)

구분		획지번호	용도	비고
-	허용용도	1	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 공동주택, 부대시설 및 복리시설	허용용도 외 용도는 불허

## 나) 건축물 개발 밀도에 관한 결정조서(변경)(안)(건폐율, 용적률, 높이)

### ■ 건폐율 계획(변경 없음)

구분	건폐율	비고
준공업지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>60%이하</li> </ul>	공동주택 용지

## ■ 용적률 계획(변경)(안)

구분	용도지역	획지 번호	용적률				비고
			기준	허용	상한	법적상한	
기 정	준공업지역 (공동주택 용지)	1	210.0% 이하	216.0% 이하	250.00% 이하	-	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)
변 경	준공업지역 (공동주택 용지)	1	210.0% 이하	223.8% 이하	243.73% 이하	400.0% 이하	공동주택 및 부대복리시설 (공공임대주택)

## - 사업성 보정계수 적용시 용적률 체계(변경)(안)

기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
210.00% 이하	223.8% 이하	243.73% 이하	400% 이하

- ① 공시지가 보정계수 = 서울시 공동주택 평균 공시지가 ÷ 재건축사업구역 평균 공시지가  
 $= 7,274,646\text{원}/m^2 \div 7,095,000\text{원}/m^2 = 1.03$   
 - ② 대지면적(2만 $m^2$ 미만 단지) = 직선보간법  
 $= 0.2 - \{[(17,794.6 - 10,000) \times (0.2 - 0.1)] / (20,000 - 10,000)\} = 0.12$   
 - ③ 세대밀도(가용용적률 전체를 조합원분양해도 세대당 평균 전용 $85m^2$  공급 불가능)  
 $= \text{해당없음}$   
 - 사업성 보정계수: ① + ② + ③ = 1.15  
 $\therefore \text{허용용적률} = 210\% + 13.8\% = 223.8\% \text{ (} 12\% \times 1.15 = 13.8\% \text{)}$

## - 허용용적률 인센티브 사항(변경)(안)

구 분	인센티브 항목	비고
기 정	에너지효율1등급, 녹색건축인증취우수등급	6% 적용
변 경	열관단지, ZEB5등급, 녹색건축인증 우수등급	5%, 5.5%, 1.5%

※ 서울시 공동주택 허용용적률 관련 지침 변경 시 변경된 기준에 따름

## - 상한(법적상한)용적률 완화 사항(변경)(안)

구분	획지번호	용적률 완화		비고
		공공시설 등 기부채납	국민주택규모주택 건설	
기 정	1	34.0%	-	-
변 경	1	19.93%	78.14%	-

## ■ 높이 계획(변경)(안)

구분	획지번호	지역	높이기준	비고
기 정	1	준공업지역	최고 100m이하 (최고 29층이하)	-
변 경	1	준공업지역	최고 140m이하 (최고 42층이하)	-

### 3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)(안)

구분		획지 번호	적용위치	계획내용
기정	건축 한계선	1	서측도로(도림로 144길) 경계	도로경계로부터 3m 이격 보도형으로 조성
			북측·남측 구역경계	구역경계로부터 3m 이격 보도형으로 조성
변경	건축 한계선	1	서측도로(도림로 144길) 경계	도로경계로부터 3m 이격
			북측도로(문래로 20길) 경계	도로경계로부터 3m 이격
			남측도로(도림로) 경계	도로경계로부터 3m 이격
			대지 경계	대지 경계로부터 3m 이격

### 4) 기타 사항에 관한 결정 조서(변경)(안)

#### 가) 교통처리에 관한 결정 조서

##### - 기정

구분	적용위치	계획내용
차량 진·출입 불허 구간	도림로변 이면부(도림로144길변)변 34m까지 설정	도로에서 대지 안으로의 차량 진·출입을 금지
차량 진·출입구	도림로144길변	공동주택 차량 진·출입구 1개소 위치 지정
	문래로20길변	근린생활시설 차량 진출입구 1개소 위치 지정
		사회복지시설(국·공립어린이집) 차량 진출입구 1개소 위치 지정

##### - 변경

구분	적용위치	계획내용
차량 진·출입 불허 구간	도림로변 이면부(도림로144길변)변 34m까지 설정	도로에서 대지 안으로의 차량 진·출입을 금지
차량 진·출입구	도림로144길변	공동주택 차량 진·출입구 1개소 위치 지정
	문래로20길변	공동주택 차량 진·출입구 1개소 위치 지정



## 나) 교통 및 동선처리계획

### - 기정

구분	적용 위치	계획내용	비고
주변가로 및 교차로	㉠	<ul style="list-style-type: none"> <li>교차로 최적신호 운영방안 제시(3개소)</li> <li>③ 사업지 앞 교차로 신호기 및 차량유도선 설치</li> </ul>	-
진출입 동선	㉡	<ul style="list-style-type: none"> <li>소로1호선 확폭 : (B=8.0→10.0m, L=127.0m)</li> <li>사업지 차량 진출입구 설치(2개소)</li> <li>공동주택 진출입구 1개소, 근생시설 진출입구 1개소</li> <li>사업지 주차장 진출입구 각각부 회전반경 확보 (R=6.0m)</li> </ul>	-
대중교통 및 보행	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업지 전면 보행공간 설치(B=3.0m)</li> <li>보행동선 단절지점 횡단보도 설치</li> <li>(고원식:1개소, 일반형:3개소)</li> <li>자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 법정주차대수의 20.0%(89면)이상 확보</li> </ul>	-
주차시설	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>법정주차대수 : 442대</li> <li>주차수요대수 : 449대(2026년 원단위법)</li> <li>계획주차대수 : 502대</li> <li>(법정대비 113.6%, 수요대비 111.8%)</li> <li>장애인주차 14대 확보(법정주차대수의 3.0%)</li> <li>확장형주차 151대 확보(계획주차대수의 30.0%)</li> <li>여성우선주차 51대 확보(계획주차대수의 10.0%)</li> </ul>	-
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Drop Zone 설치(1개소)</li> <li>고원식 교차로 설치(2개소)</li> <li>차량 진출입구 차량경고등 설치(2개소)</li> <li>과속방지턱 신설(1개소)</li> <li>반사경 신설(2개소)</li> </ul>	-

- 변경

구분	적용 위치	계획내용	비고
주변가로 및 교차로	①	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 북측 문래로20길 확폭</li> <li>• 폭 1.0m, 연장 138m</li> </ul>	-
	②	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서측 도림로114길 확폭</li> <li>• 폭 1.5m, 연장 128m</li> </ul>	-
	③	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 남측 기존 출입구 삭제 및 보도 채움</li> </ul>	-
진출입 동선	㉠	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 북측 문래로20길 상 출입구 설치 및 운영안 수립</li> <li>• 폭 14.7m, 왕복 4차로</li> <li>• 진·출입구 가각정리(R=6m)</li> </ul>	-
	㉡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서측 도림로114길 상 출입구 설치 및 운영안 수립</li> <li>• 폭 14.6m, 왕복 4차로</li> <li>• 진·출입구 가각정리(R=6m)</li> </ul>	-
보행 및 자전거	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업지 주변 보도 신설 및 확폭</li> <li>• 서측 도림로114길 상 보도(3.0m) 신설</li> <li>• 북측 문래로20길 상 보도(0.4-1.9m) 확폭</li> </ul>	-
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업지 출입구 보행 단절 지점 횡단보도 설치(2개소)</li> </ul>	-
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업지 내 자전거 보관소 설치</li> <li>• (법정 주차대수의 20%이상 설치)</li> </ul>	-
주차시설	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법정주차 및 주차수요 이상 계획주차대수 확보</li> <li>• 법정주차 : 694대</li> <li>• 주차수요 : 806대</li> <li>• 장애인주차 주차대수의 3% 이상 확보</li> <li>• 확장형주차 주차대수의 30% 이상 확보</li> <li>• 가족배려주차 주차대수의 10% 이상 확보</li> <li>• 전기차 충전시설 및 주차구역 주차대수의 5% 이상 확보</li> </ul>	-
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교통안전시설 설치</li> <li>• 교통안전표지 및 노면표지 등</li> <li>• 관계기관 협의 후 시행</li> </ul>	-

## 다) 환경관리계획

### (1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 환경성 검토를 통해 정비구역 내 정비사업에 의한 환경영향에 따라 영향 저감방안 강구</li> <li>• 대부분이 주거지역으로 사업 시행으로 인한 녹지변동은 없으며, 문래공원 변 조경식재 등의 오픈스페이스 연계로 주변과 조화로운 녹지공간을 조성하겠음</li> <li>• 사업시행자는 자연지반녹지율, 생태면적률 적용 목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 물 순환시스템 도입 등 에너지 절감 계획을 수립</li> </ul>	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립</li> <li>• 재해 시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선 체계를 구축</li> <li>• 사업시행인가 시 빗물저류시설, 침투시설 등 우수 유출 저감 대책을 수립하고 세부 관련 계획 및 배수 설비 설치에 대한 별도 협의하겠음</li> </ul>	-

- 이하 여백 -

## (2) 환경성 검토결과

### - 기 정

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
자연 경관	생태면적률	30%	○	• 일부 조경녹지 이외에 녹지 없음	• 공원 및 녹지계획에 반영
	녹지 네트워크	주변녹지와 연계	○	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 공원 및 녹지계획에 반영
	지형변동	절성토비율 20%이하	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 준응한 계획 수립
		지형변동 비율30%이하	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 준응한 계획 수립
	비오톱	4등급	○	• 비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	• 조경공간의 확보
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	○	• 대부분 공동주택 밀집지역으로 주변 지역에 대한 일조 장애는 불가피함	• 일조 영향 최소화 되도록 건물배 치 및 층수고려
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 주거밀집지역으로 기존 15층의 공동 주택이 입지하였음	• 바람의 진행방향을 고려한 건물 배치
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	• 에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	×	-	-
	경관	Skyline보전	○	• 주변시설물과의 조화	• 건물배치, 높이설정에 반영
		가로녹사율 30%	○	• 대상지내 녹사율은 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 건축 한계선, B=3.0m)
		자전거전용도로 계획수립	×	• 대지면적이 협소하여, 자전거도로 확 보에 한계가 있음	-
		자전거보관소 15대/100unit	×	• 교통분담을 위한 자전거 이용	-
추가	대기질	-	• 비산먼지발생에 의한 영향 배기가스 발생	• 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 쓰레 기 감량화	
	소음 및 진동	-	• 공사 시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영 시 교통소음발생	• 가설방음판넬 설치 • 녹지공간조성	

- 변경

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자연 환경	1. 비오톱 및 동·식물상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 비오톱보전 등 급 향상</li> <li>• 동식물상 보호</li> <li>• 자연환경 보전</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업자는 노후화된 공동주택지로 일부 조경수목이 분포함</li> <li>• 비오톱유형 4등급, 개별비오톱 평가 제외로 조사됨</li> <li>• 멸종위기 야생동물 등 자연환경 자산, 지정보호수는 해당없음</li> <li>• 사업시행으로 인해 비오톱유형 등급 등의 변화는 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지의 34.13% 이상을 조경녹지 공 간 으로 확보하여 도시생태 기능 복원 및 강화</li> </ul>
	2. 녹지네트워크	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 녹지·수생태 연 결성 확보</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 녹지면적 III, 녹지모양 III, 내부연결 성 III, 외부연결성 II</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 건축허가 단계 시 조경계획에 반 영하여 녹지면적, 모양 조정 검토</li> </ul>
생활 환경	3. 토양	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토양오염 최소 화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변지역 토양오염 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요시)공사로 인한 토양오염 관련 구 체적 정화계획 수립</li> </ul>
	4. 지형·지질	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지형·지질 영향 최소화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업자는 평탄화된 지역임</li> <li>• 지하 터파기 10m 이상 시행 시 지하 인전영향평가 실시 대상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 건축설계 또는 허가 단계 시 지하 안전영향평가가 필요할 경우 대응방안 마련 계획임</li> </ul>
	5. 물순환	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자연물순환 유 지</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 생태면적률 35% 이상 확보 대상임</li> <li>• 저영향개발기법 사전협의 대상임</li> <li>• (자치구)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재 생태면적률 28.77% 확보하여 건 축허가 단계에서 35%이상 확보하는 계 획을 수립하겠음</li> <li>• 저영향개발기법 사전협의 이행 예정</li> </ul>
	6. 수질	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수질오염 최소 화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지 주변 수질 관련 지역·자구 지 정 현황없음</li> <li>• 수질오염총량관리 협의대상에 해당</li> <li>• 폐수배출시설 설치계획 없음</li> <li>• 중수도 설치 대상 아님</li> <li>• 사업시행으로 인해 수질오염에 큰 영 향은 없을 것으로 예상됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 허가단계에서 수질오염총량관리 관련 부처와 사전 협의하여 배출량 지 정</li> </ul>
	7. 바람·열	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기후변화 대응</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업지 남측으로 도립천이 유해하고 있어 찬바람이 생길 것으로 예상됨</li> <li>• 열환경공간유형도 확인결과 열환경 취 약지역에 해당</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업부지 내부로 하천에서 불어오는 찬 바람 유입을 위해 건물 배치 조정</li> <li>• 열쾌적성 향상을 위한 계획기법을 적용 하여 주민 생활 편의를 도모할 계획임</li> </ul>
	8. 대기질·악취	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대기오염 최소 화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대기오염물질 배출시설, 악취배출 시 설 등 해당사항 없음</li> <li>• 대기오염지역, 악취관리지역 해당 없음</li> <li>• 공사 및 운영시 미세먼지 등 발생할 것으로 예상됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사시 비산먼지 발생 억제, 친환경보일 러 도입 등 저감방안 마련함</li> </ul>
	9. 온실가스·에너지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기후변화 대응</li> <li>• 에너지절약/ 효율 극대화</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행 전·후 온실가스 배출량 비교 검토한 바, 사업시행 후 온실가스 배 출량이 증가할 것으로 예상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (필요시)향후 건축설계 및 허가단계에 서 온실가스 감축을 위한 태양광 등 신 재생에너지 시설, 건축물 에너지효율등 급 1+ 이상 인증 취득, 부지 내 녹지 공간 추가확보 등 저감방안 마련할 계 획임</li> </ul>
	10. 자원순환	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 폐기물 발생</li> <li>• 최소화</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사 및 운영시 폐기물 발생됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사시 발생하는 폐기물(석면 건설폐기 물 등) 분리배출을 통한 폐기물 발생 저감계획 수립함</li> </ul>
	11. 소음·진동	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소음 진동 최소화</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지 주변으로 공동주택, 학교등이 위치하여 공사시 건설장비의 소음으로 인한 영향이 예상됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사 전 가설방음판넬 설치 등 소음저 감 방안 마련함</li> </ul>

## 라) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

## ■ 공공주택 배치계획

- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

## ■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

### - 기정

건립규모	전체 세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고
				전체세대수 대비	공공임대주택 세대수 비율	
합계	354	100.0	30	8.5	100.0	-
60㎡이하	70	19.8	30	-	-	-
60㎡초과 ~85㎡이하	148	41.8	-	-	-	-
85㎡초과	136	38.4	-	-	-	-

### - 변경

건립규모	전체 세대수	전체비율(%)	공공임대주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고
				전체세대수 대비	공공임대주택 세대수 비율	
합계	659	100.0	172	26.1	100.0	-
60㎡이하	280	42.5	137	20.8	79.7	-
60㎡초과 ~85㎡이하	298	45.2	35	5.3	20.3	-
85㎡초과	81	12.3	-	-	-	-

## 5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율

추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

추정비례율 : (728,179,494천원-330,497,489천원) / 390,008,834천원 × 100% = 101.96%

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

개별 종전 자산 추정액

※ 『도시 및 주거환경정비법』 따라 사업시행계획인가의 고지가 있는 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	전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	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		

※ 해당 분담금은 개략적인 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획수립 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가, 정비사업비 산정 및 분양가격 결정 결과 등에 따라 변경 될 수 있음.

※ 현재 공동주택 평균 종전자산 추정액은 전용 84.71m<sup>2</sup> : 약 1,315,419천원 , 전용 118.62m<sup>2</sup> : 약 1,495,333천원임.

※ 상기 종전자산 추정가격은 개략적인 추정치로서 감정평가한 것이 아닌 바, 향후 변동될 수 있고, 사업시행계획 인가가 있는 날을 기준으로 하는 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가 결과와 차이가 있을 수 있으며, 본 종전자산 추정가격은 종전자산 감정평가결과와 전혀 무관함.

### 3. 추진경과

- '17.11.13.: 재건축진단 완료
- '20.12.03.: 정비구역 지정(서울특별시고시 제2020-518호)
- '22.01.19.: 추진위원회 설립
- '24.11.28.: 사업시행자 지정(하나자산신탁)
- '25.06.26.: 정비계획(변경) 제안 (주민)
- '25.07.14.~25.08.08. : 관련부서(기관) 협의
- '25.10.16.: 정비계획(안) 조치계획 제출(사업시행자 → 구)
- '25.10.16.~25.10.23.: 조치계획서 제출에 따른 재협의
- '25.11.06.: 정비계획(안) 주민공람(~12.08.)
- '25.11.17.: 주민설명회 개최

### 4. 관련부서 협의 결과 및 주민 의견 청취

가. 관련부서(기관) 협의(재협의 포함)

- 1) 협의기간: 2025.07.14.(~08.08.), 2025.10.16.(~10.23.)
- 2) 협의의견 및 조치계획: 붙임1,2 참조

나. 주민공람

- 1) 공 고 일: 2025.11.06.(서울특별시 영등포구 공고 제2025-2190호)
- 2) 공고기간: 2025.11.06. ~ 12.08.(30일 이상)

다. 주민설명회

- 1) 개 최 일: 2025.11.17.(월) 10:00
- 2) 개최장소: 영등포구청 본관 5층 회의실(당산로 123)

### 5. 검토의견

금회 안건은 “문래국화아파트 주택재건축 정비사업” 정비계획 결정(변경)(안) 및 지구단위계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건”으로 토지등소유자가 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조 따라 정비계획 및 지구단위계획 (변경)입안을 제안, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항에 따라 주민공람을 진행하며, 주민설명회를 거쳐 같은 법 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 안건을 제안함.



## 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획

### 1. 관련부서(기관) 협의결과

가. 협의기간: 2025.07.14.~2025.08.08.

나. 협의부서: 서울시(42), 영등포구(55), 유관기관(15)

구 분	계	반 영	추후반영	부분반영	미반영
합 계	112	110	2	-	-
서울시	55	53	2	-	-
영등포구	42	42	-	-	-
유관기관	15	15		-	-

### 다. 주요 협의의견 및 조치계획

연번	부서명	협의의견	조치계획	반영 여부
1	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
2	교통행정과- 69755 (2025.7.29.)	◦ 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 관련기관에서 도로관리가 용이토록 하겠음.	반영
		◦ 도림로114길의 경우, 개선 시 차로 폭이 5.0m로 양방향 기준인 6.0m로 확대가 필요	◦ 사업지 측 보도를 대지 내 공지 3m를 활용하여 보행 공간을 확보하고 차로 폭을 7m로 확보하여 양방향 통행 가능하도록 계획하였음.	반영 <b>붙임1 참고</b>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도림로 진출차로 2개, 진입차로 1개 차로 확보 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도림로114길 진출입부에 전면공지 연장 20m, 폭 2m를 도로용지로 추가 확보하여 진입차로 1개 차로, 진출 2차로 진입 1차로 확보하였으며</li> <li>◦ 향후 전면공지 내 도로는 관련 실과와 협의하여 지상권 구분 설정을 하여 관련기관에서 도로관리가 용이토록 하겠음.</li> </ul>	반영 <b>붙임1 참고</b>
3	보육지원과 -29211 (2025.7.22)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 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.</li> <li>◦ 또한 기정 계획에 포함된 주민공동시설 내 어린이집은 계획 세대 수가 500세대 미만으로 영유아보육법에 따른 국공립어린이집 의무 설치 대상이 아니므로 설치·운영할 계획 없음.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 본 사업은 659세대(변경안)로 「영유아보호법」에 따라 국공립어린이집 의무 설치 대상에 해당하므로 단지 내 국공립어린이집 2개소 설치 불필요한 것에 대해 보육지원과와 재협의 결과 현재(안)이 타당하므로 현재(안)으로 유지·반영하겠음.</li> <li>◦ 대상지는 세대 수가 659세대(변경안)이므로 관련 규정에 따른 국공립어린이집을 의무 설치·운영 하겠음.</li> </ul>	- <b>붙임3 참고</b>
	보육지원과 -34860 (2025.9.5.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 정비계획 변경 결정안의 경우, 신규 500세대 이상으로 국공립어린이집 의무 설치 대상에 해당함</li> <li>◦ 아에 기부채납시설(사회복지시설)을 폐지하고 단지 내 주민공동시설에 국공립어린이집 1개소를 설치하되 이전설치를 검토 중이던 인근 구립어린이집의 보육수요를 반영하여 영유아 80명 규모로 설계 요청함</li> <li>- 어린이집 설치 면적 산정 시, 「2025년 서울시 보육사업 안내」의 서울시 국공립 어린이집 설치 기준 준수 필요</li> <li>◦ 조합 측에서 별도로 제시한 대안과 관련하여 국공립어린이집 의무 설치 대상에 해당할 경우, 어린이집 운영 기간은 무상임대가 원칙이며, 어린이집 우선 입소 비율(30~70% 범위 내)에 대해서는 추후 협약 체결 전 조율할 것을 요청</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 단지 내 국공립어린이집 1개소를 설치하고, 이전설치를 검토 중이던 인근 구립 어린이집의 보육수요를 반영하여 영유아 80명 규모로 계획하겠음.</li> <li>- 「2025년 서울시 보육사업 안내」의 어린이집 설치 기준 준수하겠음.</li> <li>◦ 어린이집 운영 기간 무상임대로 계획하며, 입소 비율은 추후 협약 체결 전 조율하겠음.</li> </ul>	반영
	공동주택과 -12344 (2025.8.6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 이미 결정된 사회복지시설(국공립어린이집) 폐지의 당위성 및 관련 자료 제시</li> <li>- 계획 결정(20.12.) 당시와 현재의</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보육지원과 재협의 공문을 사회복지시설(국공립어린이집) 폐지 당위성 및 근거자료로 제시하겠음</li> </ul>	반영 <b>붙임3 참고</b>

		<p>주변 보육시설 현황, 원아 현황 등</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ 주동의 세대 조합은 서울시 건축위원회 심의 기준 제22조에 따라 연속 5세대 이내로 계획</li><li>◦ 통경축과 도시 스카이라인, 주변부 영향을 고려하여 배치 및 높이 계획 검토</li><li>◦ 사업지 서측 도림로 144길의 차로 폭 축소(7m→5m) 재검토</li><li>◦ 용적률 인센티브 산정 적정 여부 재검토</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◦ 본 6세대 조합인 104동은 주거전용면적 74㎡ 세대가 1세대 계획되어 있어 향후 서울시 건축위원회 심의 후 심의의견에 따라 반영여부를 결정하겠습니다.</li><li>◦ 통경축과 도시 스카이라인, 주변부 영향을 고려하여 배치 및 높이 계획 검토하겠습니다.</li><li>◦ 사업지 측 보도를 대지경계선 내 건축한계선을 활용하여 보행 공간으로 확보하고, 차로 폭을 7m로 확보하여 양방통행할 수 있도록 계획하겠습니다.</li><li>◦ 용적률 인센티브 산정 적정 여부 재검토하겠습니다.</li></ul>	<p>추후 반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p> <p>반영</p>																				
13	임대주택과 -8600 (2025.7.25)	<ul style="list-style-type: none"><li>◦ 전용면적 59㎡인 공공주택을 일부 활용하여 전용면적 84㎡인 공공주택으로 공급하는 계획에 대해 검토하여 주시기를 바람.</li><li>◦ 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소설피스 되도록 계획하여 주시기 바람</li><li>◦ 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 추첨하도록 사업 시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개 추첨 계획을 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 함.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>◦ 전용면적 59㎡인 공공주택을 일부 활용하고, 전용면적 74㎡인 공공주택 계획을 활용하여 전용면적 84㎡인 공공주택으로 공급하겠습니다.</li><li>◦ 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않도록 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소설피스 되도록 계획하겠습니다.</li><li>◦ 공공주택 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개 추첨 시기는 조합원 등 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨하도록 사업 시행계획 및 관리처분계획에 반영하겠습니다.</li><li>◦ 사업시행자는 공개 추첨 계획서를 작성하여 임대주택과 관리처분계획 수립 전 사전협의하겠습니다.</li></ul> <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 + 법정상한 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>	전용면적	세대수		비고	당초안	변경안	59㎡	148 (82.7%)	137 (79.7%)	공공임대 + 법정상한 임대	74㎡	31 (17.3%)	-	84㎡	-	35 (20.3%)	합 계	179 (100.0%)	172 (100.0%)		<p>반영 붙임2 참고</p> <p>반영</p> <p>반영</p>
전용면적	세대수		비고																					
	당초안	변경안																						
59㎡	148 (82.7%)	137 (79.7%)	공공임대 + 법정상한 임대																					
74㎡	31 (17.3%)	-																						
84㎡	-	35 (20.3%)																						
합 계	179 (100.0%)	172 (100.0%)																						

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개 추첨 대상 : 주택 전세(조합원 포함)</li> <li>- 공개 추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께</li> </ul>		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소섿믹스)을 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함.</li> <li>※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공공주택은 분양주택과 사회혼합을 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경, 외관, 마감 계획 및 시공하겠음.</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 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.</li> <li>◦ 공공주택 179세대는 장기전세주택으로 공급 예정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 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.</li> <li>◦ 공공주택 172(변경안)세대는 장기전세주택으로 공급하겠음.</li> </ul>	반영
15	도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 문래로20길 변 도로기부채납 계획(9m→10m)하는 지정 건축한계선(3m) 내 보도 부속 형 전면공지 조성계획과 연계하여 적정성 검토 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 문래로20길 변 도로기부채납 계획하는 건축한계선(3m) 내 보도를 전면공지로 조성계획하겠음.</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 사업성 보정계수(1.18)에 대한 구체적인 산정 근거 제시 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 공시자가 보정계수 산정 근거</li> <li>- 서울시 공동주택 평균 공시자가/대상지 평균 공시자가 : 7,274,646원 / 6,956,000원 = 1.05</li> <li>◦ 대지면적 보정계수 산정 근거</li> <li>- 10,000㎡ 이하일 때 보정계수 0.2, 20,000㎡ 이상일 때 보정계수 0.1 : <math>0.2 - \{(17,794.6 - 10,000) \times (0.2 - 0.1)\} / (20,000 - 10,000) = 0.12</math> ⇒ 1.05 + 0.12 = 1.17</li> <li>◦ 사업성 보정계수는 입안 시 오기 정정하여 재출하겠음.</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 허용용적률 인센티브 항목 중 ‘열린 단지’는 단지 경계부 현황(문래근린공원) 및 입지 특성 등 고려하여 타 항목으로 조정 검토 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 열린단지를 적용하면 단지 외부 보행자 및 인근 주민들도 자연스럽게 문래근린공원과 단지 내 공간을 연계하여 이용할 수가 있어 공공성과 접근성을 극대화할 수</li> </ul>	추후 반영

			<p>있으며, 보행 네트워크의 연속성을 확보할 수가 있음.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 문래로20길의 경우 건축한계선 내 보도를 전면공지로 조성하며, 도림로114길의 경우 보도를 대지 경계선 내 건축한계선을 활용하는 등 향후 열린단지의 기능을 수행하게 되며,</li> <li>◦ 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.</li> <li>◦ 따라서 해당 단지는 경계부 문래근린공원과의 연계성, 단지 내 국·공립어린이집 등 공공시설 이용 효율성, 도시공간 연속성 확보 측면에서 열린단지 적용이 필수적이지만</li> <li>◦ 열린단지 최종 적용여부는 향후 도시계획위원회의 심의 후 심의의견에 따라 반영여부를 결정하겠음.</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 허용용적률 인센티브 항목 중 ‘친환경(에너지효율등급 5등급)’은 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 과의 정합성 재검토 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 에너지효율등급 5등급을 ZEB 5로 오기 정정하겠음.</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 법적상한용적률 (399.98%) 적용에 따른 국민임대주택(159세대) 공급면적 제시 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 국민임대주택(152세대)(변경안) 공급면적 제시하겠음.</li> <li>- 공급면적 : 13,523.02㎡</li> </ul>	반영 붙임2 참고
25	영등포경찰서 -8978	<p>〈사업지 북측(문래로20길)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 진출입로</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 사업지 북측 진출입구 상 볼라드, 고원</li> </ul>	반영

(2025.7.19 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보도 양측 블라드 설치</li> <li>- 보도 간 횡단보도(고원식·활주로형) 설치</li> <li>- 미끄럼방지 포장</li> </ul>	식 활주로형 횡단보도, 미끄럼 방지 포장을 설치하겠습니다.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 사업지 앞 보도 U형 블라드 설치</li> </ul>	◦ 북측 문래로20길 상 U형 블라드를 설치 하겠음.	반영
	<p>〈사업지 서측(도림로144길)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 진출입로</li> <li>- 보도 양측 블라드 설치</li> <li>- 보도 간 횡단보도(고원식·활주로형) 설치</li> <li>- 미끄럼방지 포장</li> </ul>	◦ 사업지 서측 진출입구 상 블라드, 고원식 활주로형 횡단보도, 미끄럼 방지 포장을 설치하겠습니다.	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 사업지 앞 보도 U형 블라드 설치</li> </ul>	◦ 서측 도림로114길 상 U형 블라드를 설치하겠습니다.	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 과속방지턱 설치</li> </ul>	◦ 서측 도림로114길 상 과속 방지턱을 설치하겠습니다.	반영
	<p>〈사업지 남측(도림로)〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보도 간 횡단보도(고원식·활주로형) 설치</li> </ul>	◦ 남측 도림로와 도림로114길이 접하는 지점에 위치한 횡단보도 상 블라드를 설치하겠습니다.	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 보도 양측 블라드 설치</li> </ul>	◦ 남측 도림로와 도림로114길이 접하는 지점에 위치한 횡단보도 상 블라드를 설치하겠습니다.	반영
	<p>〈종합의견〉</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 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 블라드 설치, 도로 조도 개선, 과속 방지턱 설치 등 보행자 보호 교통안전 환경 개선책 적극 검토하시기 바랍니다.</li> </ul>	◦ 본 사업지와 접하는 도림로114길과 문래로20길 상 안전시설을 추가 설치하였음.	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 교통안전시설 설치에 대해서는 준공 전 우리 경찰서와 사전 협의(심의) 하시기 바랍니다.</li> </ul>	◦ 준공 전 영등포경찰서와 사전협의하겠습니다.	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 우리 경찰서 검토 의견 반영 결과를 추후 회신 바랍니다.</li> </ul>	◦ 검토 의견 반영 결과를 회신하겠습니다.	반영

## 관련부서(기관) 협의의견 조치계획서 제출에 따른 재협의

### 1. 관련부서(기관) 재협의결과

가. 협의기간: 2025.10.16. ~ 10.23.

나. 협의부서: 서울시(2), 영등포구(-), 유관기관(1)

구 분	계	반 영	추후반영	해당없음	미반영
합 계	3	-	-	-	-
서 울 시	2	1	-	1	-
영등포구	-	-	-	-	-
유관기관	1	-	-	1	-

### 다. 주요 협의의견 및 조치계획

연번	구분	협의의견	조치계획	반영 여부
1	공동주택과	• 협의 의견 없음	• 해당없음	해당 사항 없음
2	임대주택과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공임대주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하시기 바람</li> <li>• 공공주택 172세대는 장기전세주택으로 공급 예정</li> <li>• 이 외 사항은 기 협의사항(임대주택과-8600(2025.7.25.))을 준수하시기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하겠음</li> <li>• 공공주택 172세대는 장기전세주택으로 공급 하겠음</li> <li>• 이 외 사항은 기 협의사항을 준수 하겠음</li> </ul>	반영  반영  반영
3	영등포경찰서	• 협의 의견 없음	• 해당없음	해당 사항 없음