

문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정(변경)(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2023.02.



희망 행복 미래도시
영등포



CONTENTS

- Part 01 과업의 개요
- Part 02 대상지 현황
- Part 03 정비계획 변경 결정(안)
- Part 04 건축계획(안)



문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정(변경)(안)

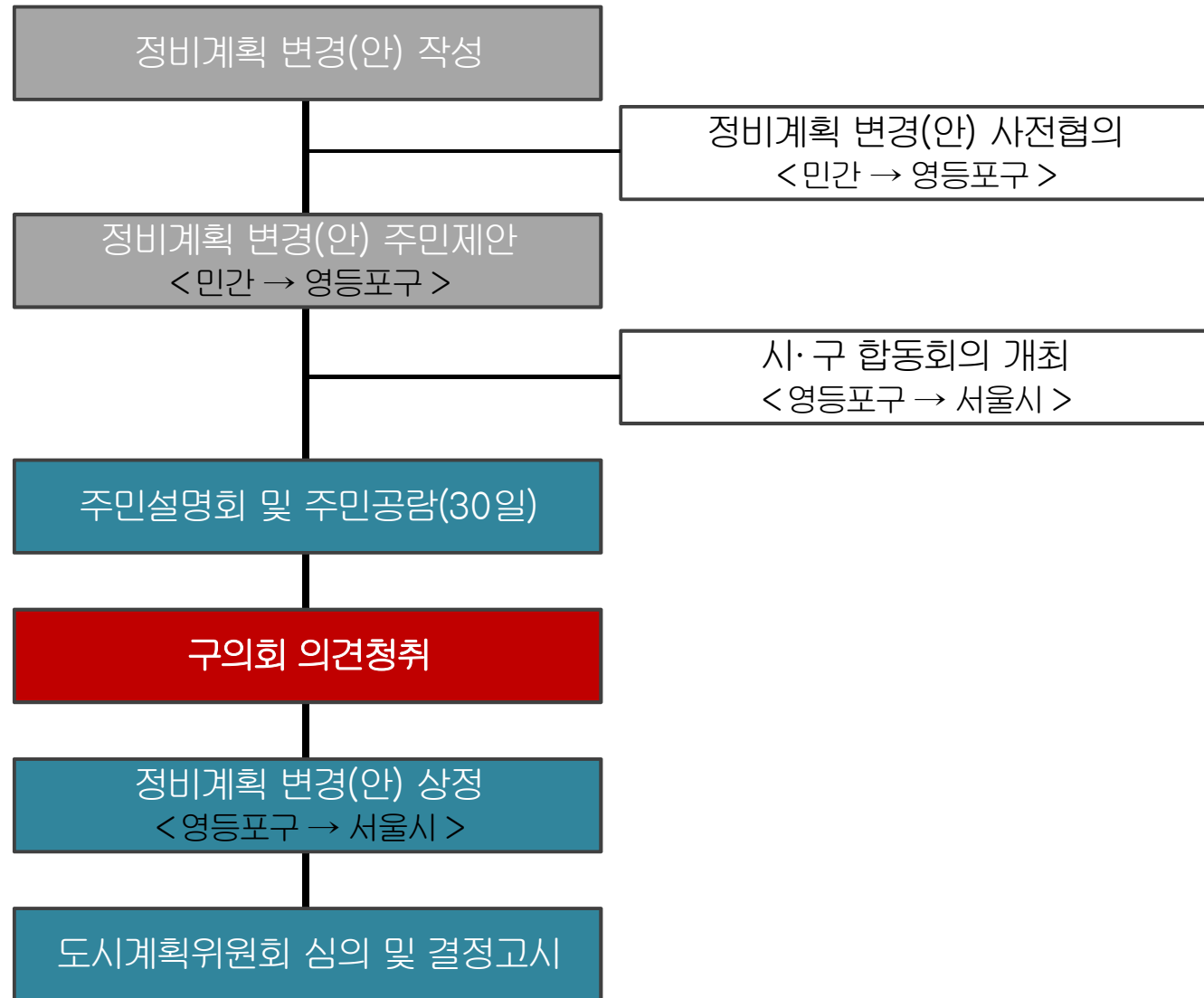
Part 01. 과업의 개요

위 치	영등포구 문래동2가 26번지 일원 (문래동2가A구역 4지구)
면 적	3,338.1 m ² (획지 2,700.9m ² , 기반시설 637.2m ²)
용도지역	준공업지역



2009. 10월	• 준공업지역 종합발전계획 수립 : 우선정비대상구역 문래동 외 3개소 지정
2013.07.11.	• 문래동 1~4가 일대 도시환경정비계획 수립 및 정비구역 지정 (정비구역 3개소)
2021.07.29.	• 문래동 1~3가 도시정비형 재개발구역 변경 지정(정비계획 포함) 결정고시
2022.08.18.	• 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구 정비계획 변경 결정고시 (서고제2022-347호)
2022.09.07.	• 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정 변경(안) 제안 (영등포농협 → 영등포구)
2022.09.29. ~ 10.12.	• 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정 변경(안) 관련부서 사전협의
2022.10.25.	• 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정 변경(안) 시구합동회의
2022.12.01.	• 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정 변경(안) 주민설명회
2022.12.01. ~ 2023.01.02.	• 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정 변경(안) 주민공람 및 관련부서 협의

■ 정비계획 변경 절차

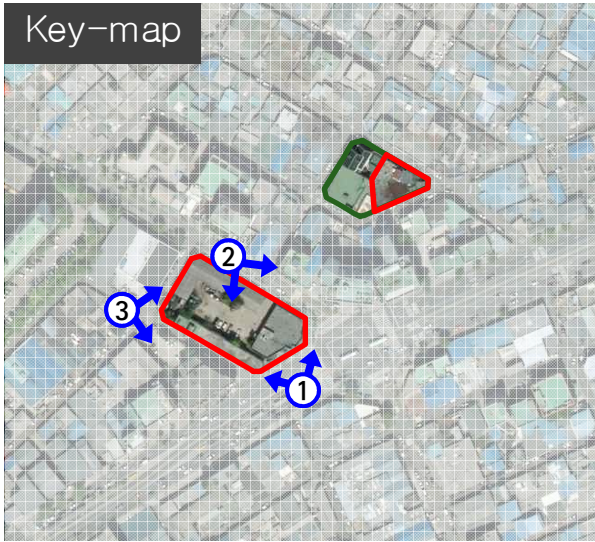




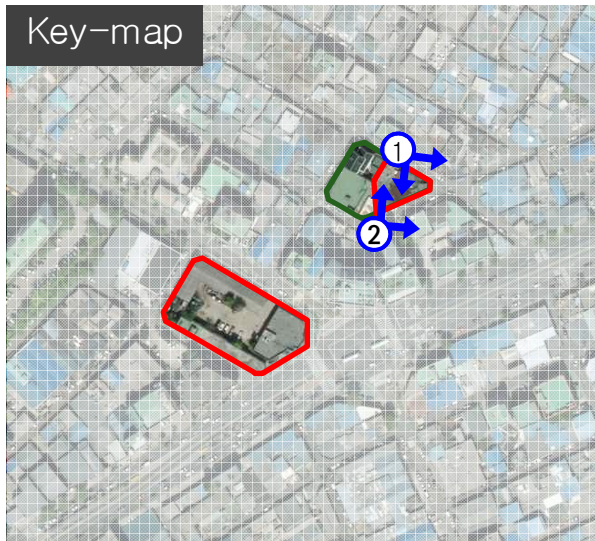
문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정(변경)(안)

Part 02. 대상지 현황

■ 현황사진 : 4지구(획지)



■ 현황사진 : 공원부지(기부채납)



[건축물 현황]

지번	내 용	비고
위치	20-3번지	-
대지면적	526.6㎡	-
연면적	362.2㎡	-
용도	근린생활시설	-
층수	지상2층	-
승인연도	1969	-

문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정(변경)(안)

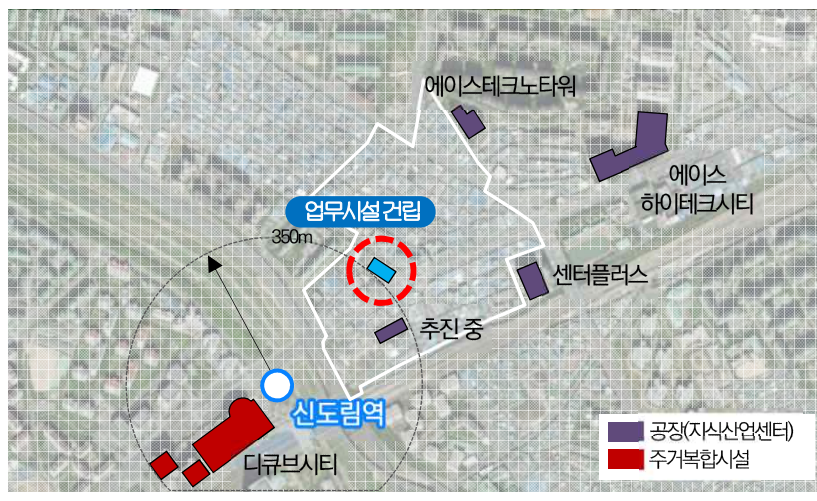
Part 03. 문래동2가A구역 4지구 정비계획 변경(안)

✓ 계획 목표

문래동2가A구역 4지구 정비계획 변경 추진을 통해
문래동의 산업기능 고도화 및 도시환경 정비 실현성 강화

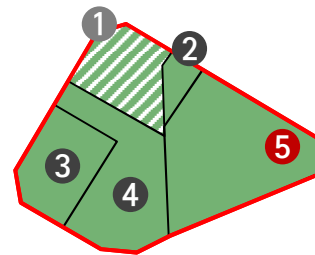
✓ 실현전략

대기업 등 핵심기업 유치를 위한
업무시설 건립 추진



공원시설 내 사유지 매입 완료 하여
기부채납(순부담 19.1%) 계획

[문래동2가A구역 공원시설]



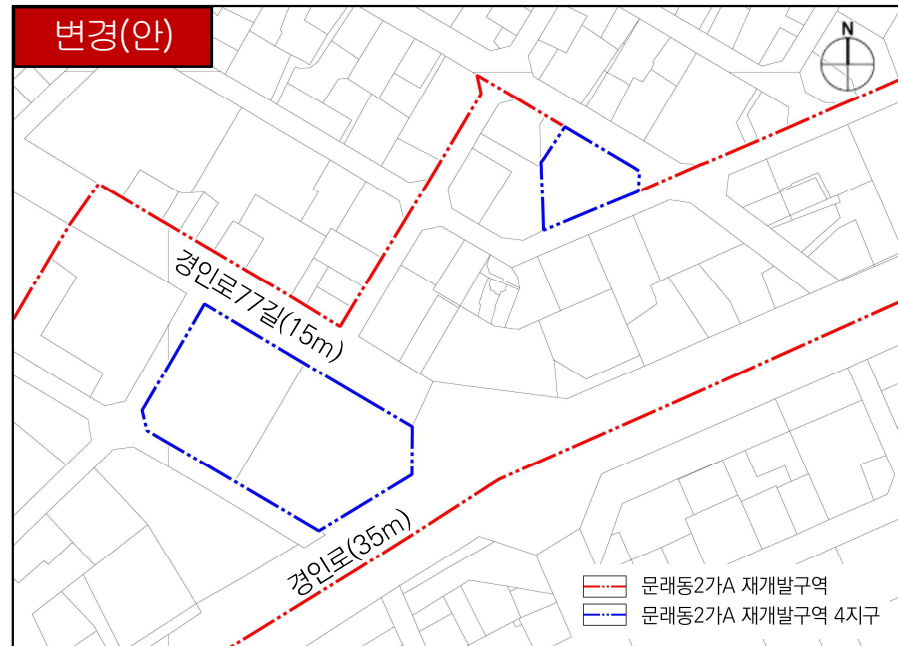
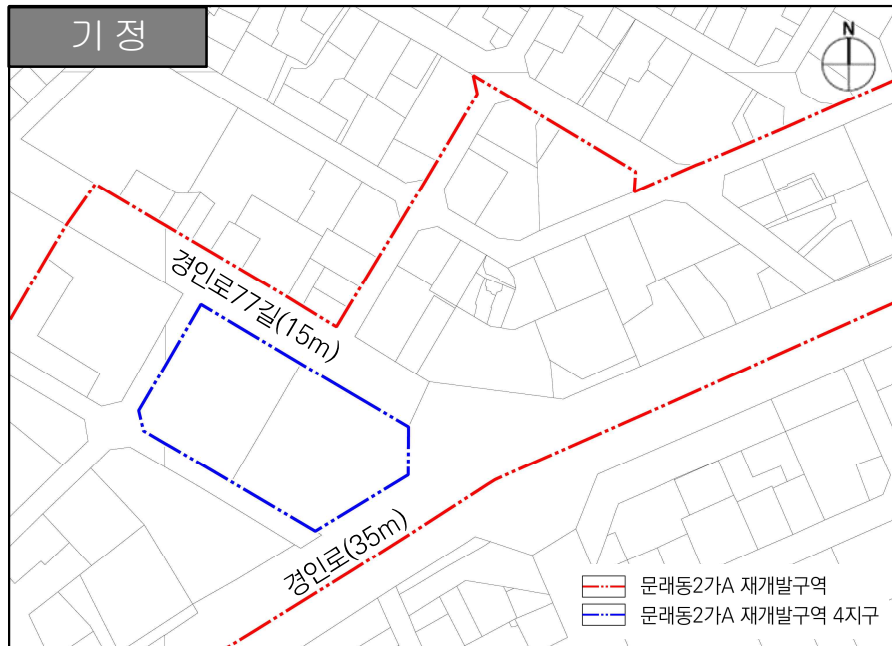
연 번	구 분	면적(㎡)	소유자	공시지가	비고
①	20-2	216.5	구유지	480만원	
②	20-8	54.2	사유지	450만원	
③	20-4	231.4	사유지	450만원	
④	20-5	350.7	사유지	450만원	
⑤	20-3	526.6	사유지	480만원	기부채납
소계		1,379.4	-		

✓ **현 시장가격의 약 1.8배**로 공원부지 내 토지(20-3) 매입 완료

- **평당 7,500백만원(총 120억)**으로 매입 *감정시 평당 4,300백만원

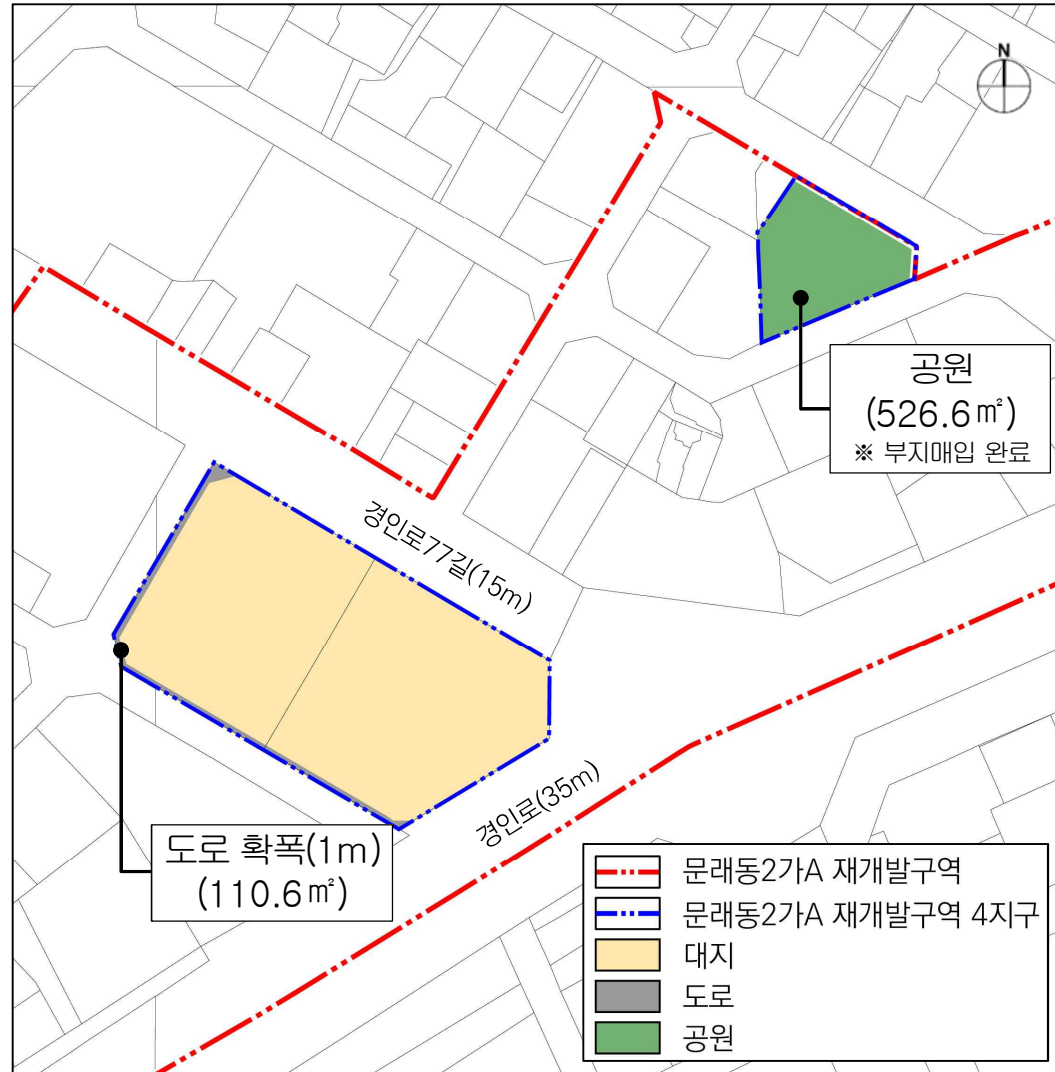
■ 지구지정 조서 : 변경

구분	구역명	위치	시행면적(㎡)	시행면적 구분		변경사유
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구	영등포구 문래동2가 26번지 일원	3,214.7	2,719.6	495.1	평균 순부담률 15.4%
변경	문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구	영등포구 문래동2가 26번지 일원	3,338.1	2,700.9	637.2	기 결정된 기반시설 중 기부채납 면적 반영



■ 토지이용계획 : 변경

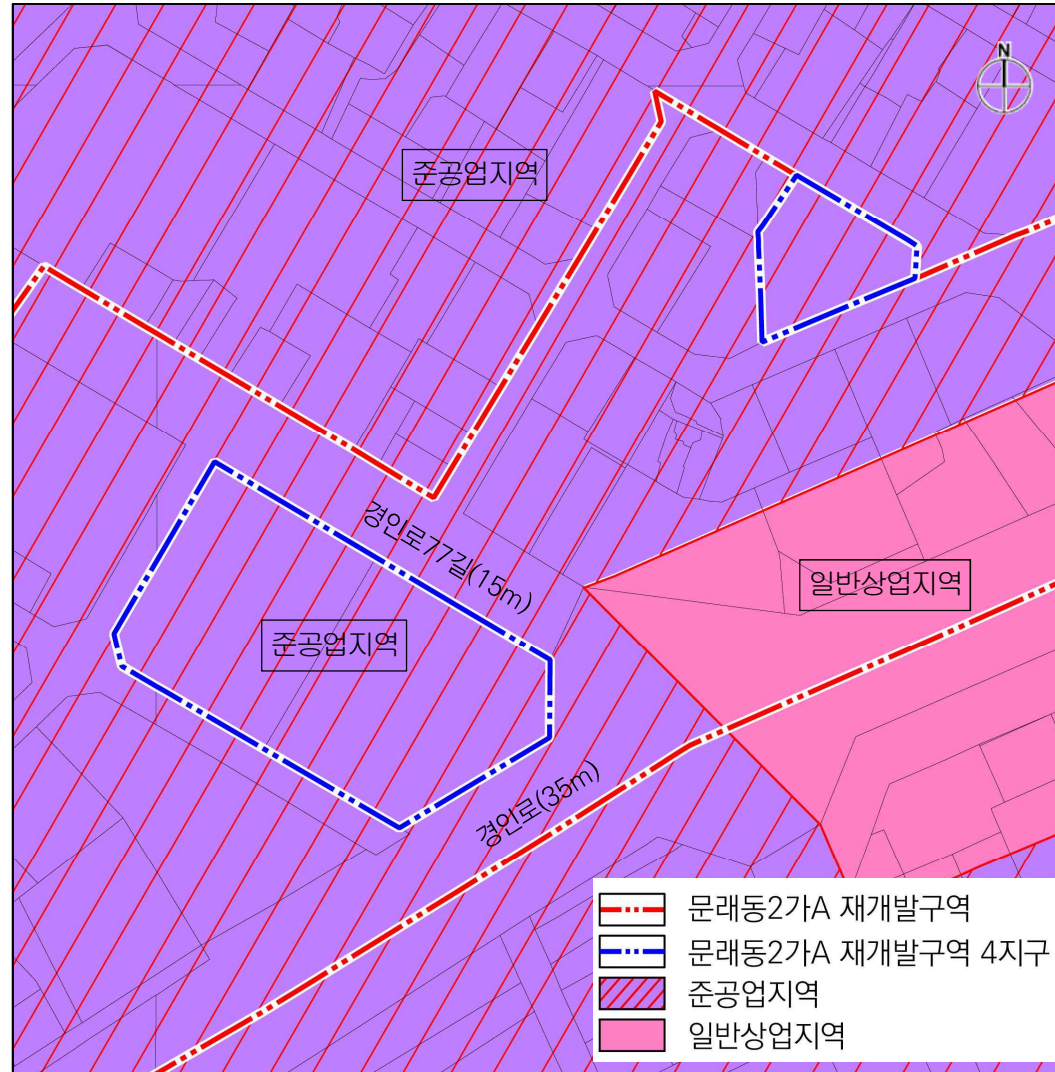
구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)
		기정	변경	변경후	
합계		2,719.6	증) 618.5	3,338.1	100.0
정비 기반 시설 등	소계	-	증) 637.2	637.2	19.1
	도로	-	증) 110.6	110.6	3.3
	공원	-	증) 526.6	526.6	15.8
대지(획지)		2,719.6	감) 18.7	2,700.9	80.9



■ 용도지역 계획 : 변경없음

구분	면 적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경후	
합계	3,338.1	-	3,338.1	100.0
준공업 지역	3,338.1	-	3,338.1	100.0

■ 용도지구 : 해당없음



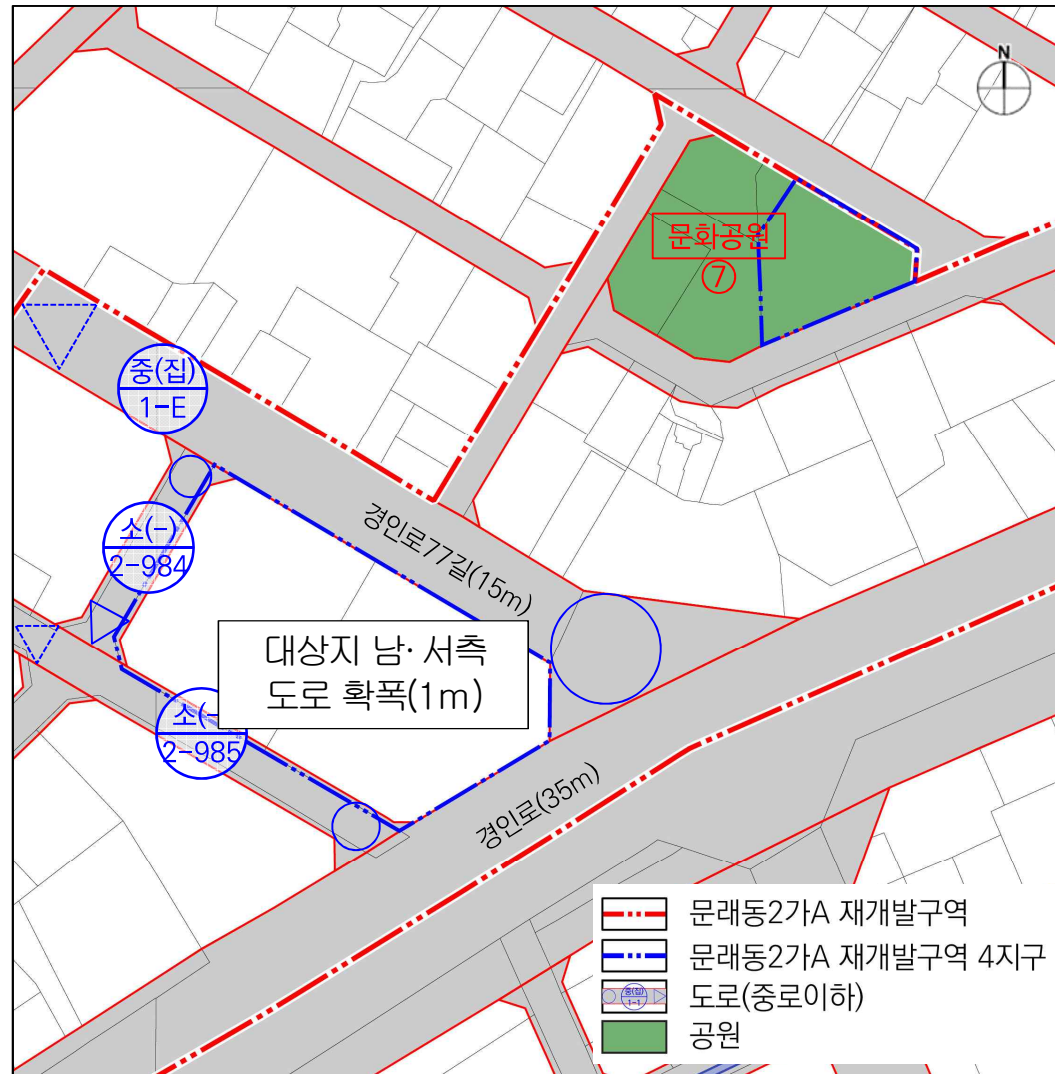
■ 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)
	등급	류별	번호	폭원(m)		
기정	대로	1	45	35	주간선도로	4,750 (32)
기정	중로	1	E	14~20 (15)	집산도로	622 (90)
기정	소로	2	984	8	-	39
기정	소로	2	985	8	-	220 (61)

■ 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	유형	규모			최초 결정일
		기정	변경	변경후	
기정	문화 공원	1,379.4 (526.6)	-	1,379.4 (526.6)	서고420호 (21.7.29)

※ ()는 4지구 내 해당하는 사항임



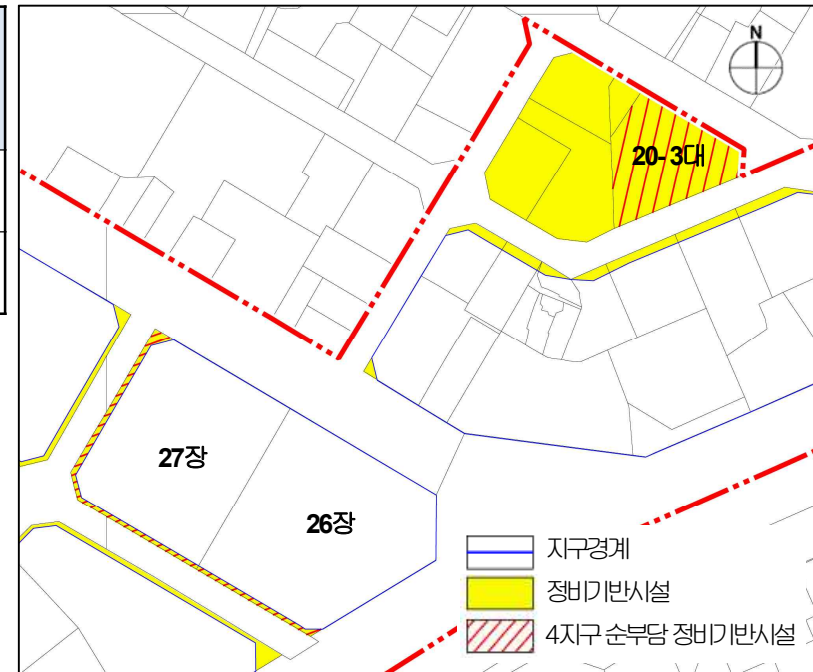
- 문래동2가A 재개발구역
- 문래동2가A 재개발구역 4지구
- 도로(중로이하)
- 공원

■ 정비기반시설의 설치(부담)계획 : 변경

구분	사업지구	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설면적 (㎡)	용도폐지되는 기존정비기반시설 (㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담률(%)		비고
							기반시설등		
기정	4지구	3,214.7	2,719.6	495.1	-	495.1	15.4%	-	
변경	4지구	3,338.1	2,700.9	637.2	-	637.2	19.1%	-	

■ 정비기반시설 편입토지

구분	위치	공부상 면적 (㎡)	기반시설 면적 (㎡)	소유자	비고
도로	문래동2가 26, 27번지	2,811.5	110.6	영등포농협	-
공원	문래동2가 20-3번지	526.6	526.6	영등포농협	매입 완료 ('22.6.3)



■ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		주용도	건폐율(%)	용적률(%)			높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)			기준	허용	상한		
기정	문래동2가A 구역 4지구	3,214.7	4지구	2,719.6	-	60이하	300	400	α	80이하	-
변경	문래동2가A 구역 4지구	3,338.1	4지구	2,700.9	산업시설	60이하	300	400	545.4	80이하	-

■ 허용용적률 인센티브 계획

인센티브 항목		요건	산정방식	완화량 또는 계수	비고
의무	녹색건축물 인증 등	친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준 적용		기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2부여	-
계획 유도	지역별 도시경제 활성화 유도	서울시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 등 권장용도 설치 시	정률부여	권장용도 비율에 비례	서울시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 범위 내 계획

■ 상한용적률 인센티브 계획

구분	내용	산정방식	비고
기부채납	122.6%	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 × (1.3 × α 토지) → 400% × (1.3 × 0.2359) = 122.6% 	-
공개공지	22.8%	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 × {(공개공지면적 - 의무면적) ÷ 대지면적} → 400% × {(343.63 - 189.06) ÷ 2,700.9} = 22.8% 	서울시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설로만 개발 시 한하여 적용
소계	145.4%	-	-

■ 건축선에 관한 계획

구분	계획내용	비고
건축 한계선	3m	경인로변
	2m	기타
벽면 한계선(1층)	5m	경인로변

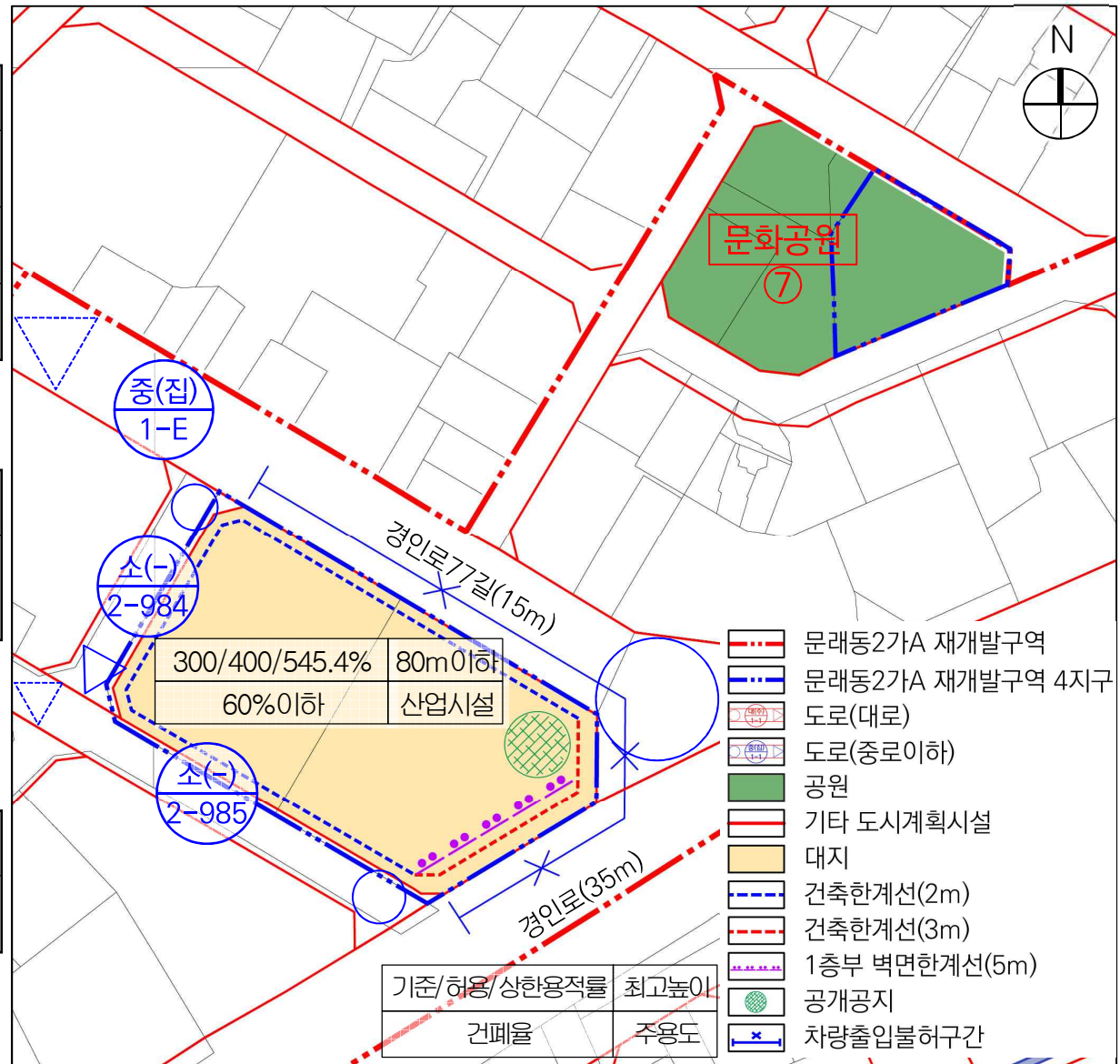
■ 대지내 공지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
공개공지 (위치지정)	경인로 및 경인로77길 모서리 부분	문래창작촌~ 신도림역 연계

* 상한용적률 인센티브 완화량(22.8%)에 해당하는 공개공지
면적 확보

■ 교통처리에 관한 계획

구분	적용구간	비고
차량출입 불허구간	경인로 및 경인로77길 일대	-





문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정(변경)(안)

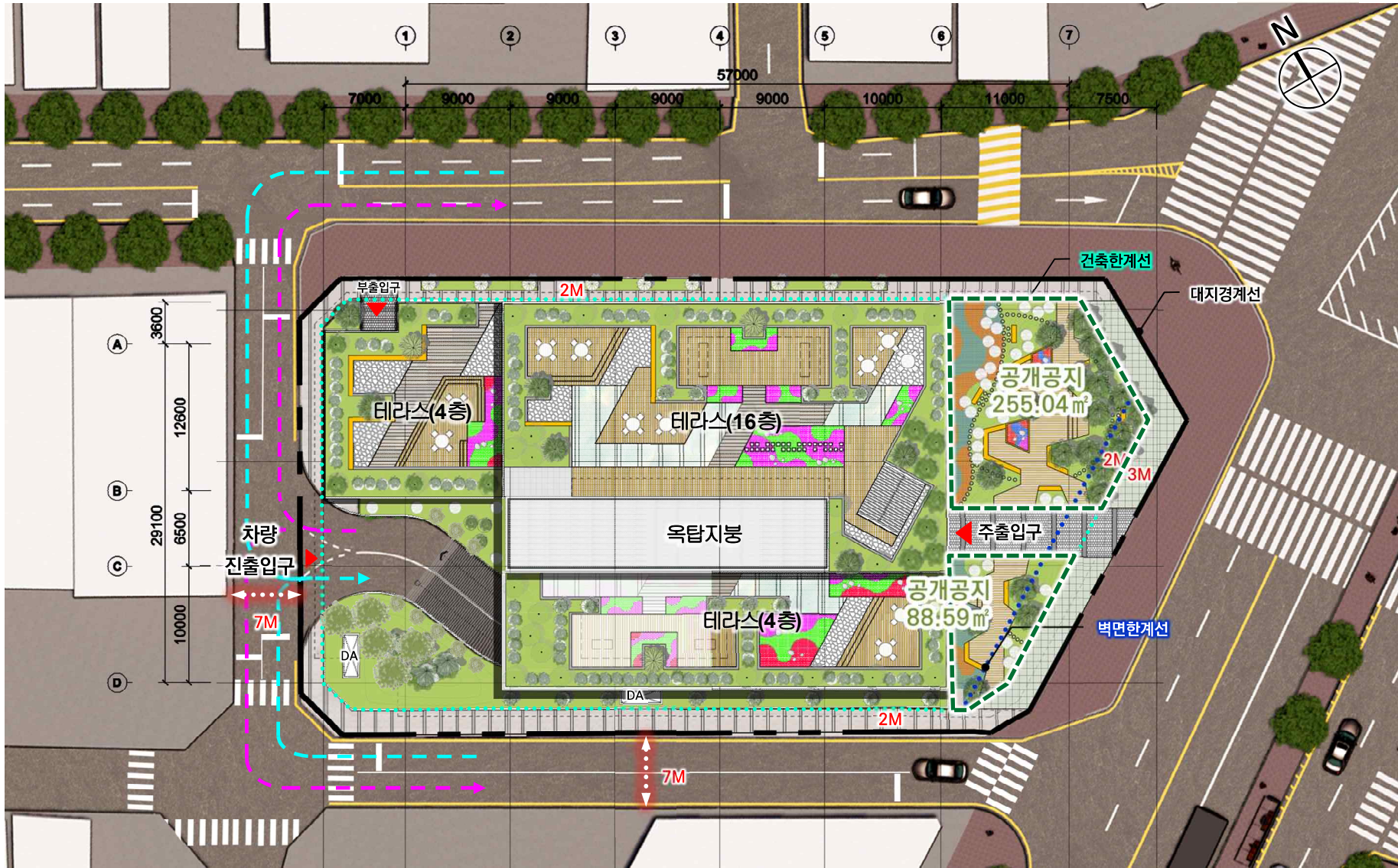
Part 04. 문래동2가A구역 4지구 건축계획(안)

■ 4지구 건축계획(안)

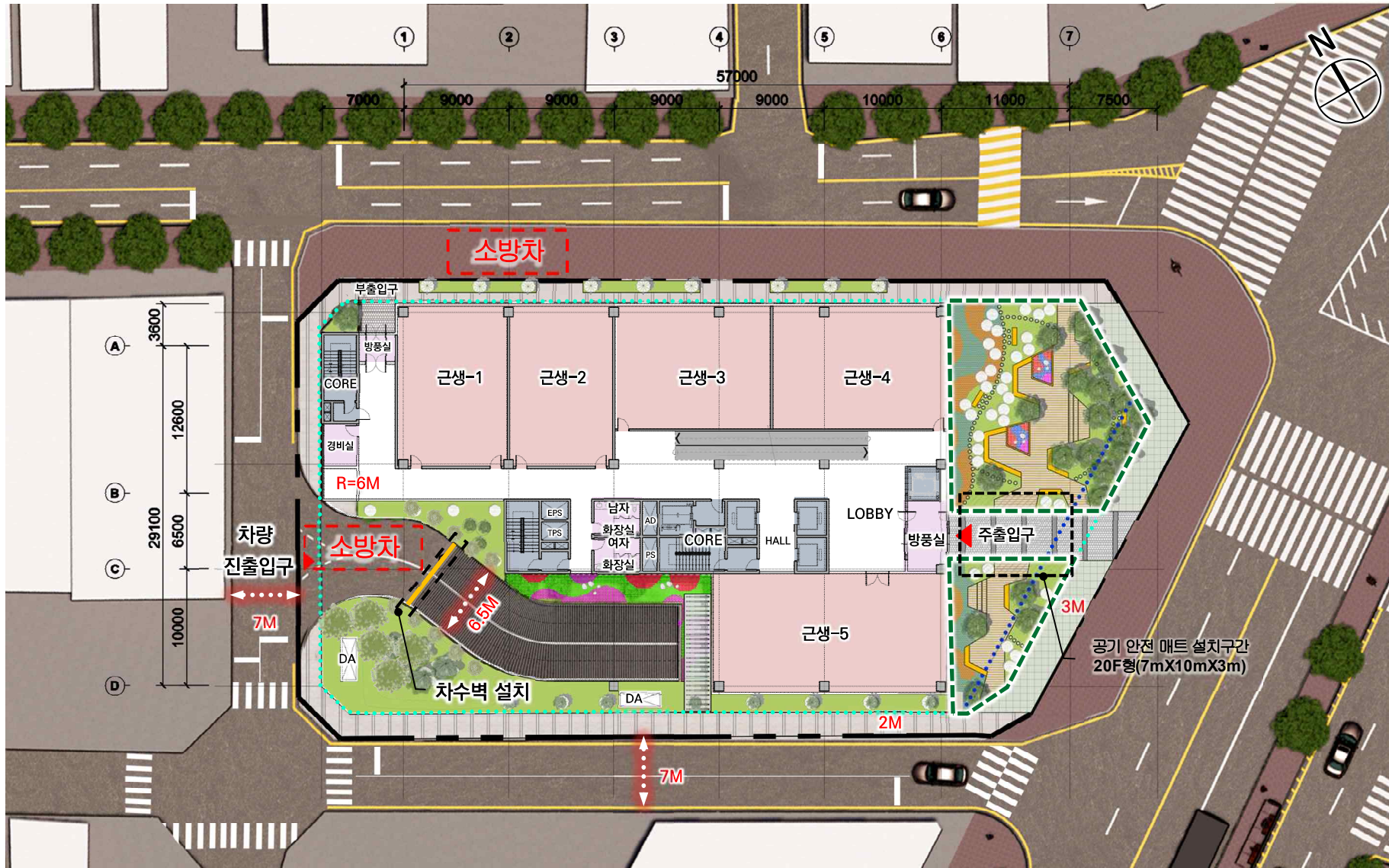
구분		계획내용	비고
획지면적		2,700.90㎡	-
건축물용도		업무시설, 근린생활시설, 판매시설	-
건축면적		1,525.60㎡	-
건폐율		56.48%	60%이하
용적률		544.75%	545.4%이하
연 면 적	지상 (용적률산정용)	14,713.03㎡	산업시설 19,806.28㎡ (70.2%) / 산업지원시설 8,406.18㎡ (29.8%)
	지하	13,499.44㎡	
	합계	28,212.47㎡	
높이계획		79m(지하6층~지상16층)	80m이하
공개공지		343.63㎡(12.72%)	법정189.06㎡ (7%)
주차대수		220대(법정주차대수의 119%)	법정 185대



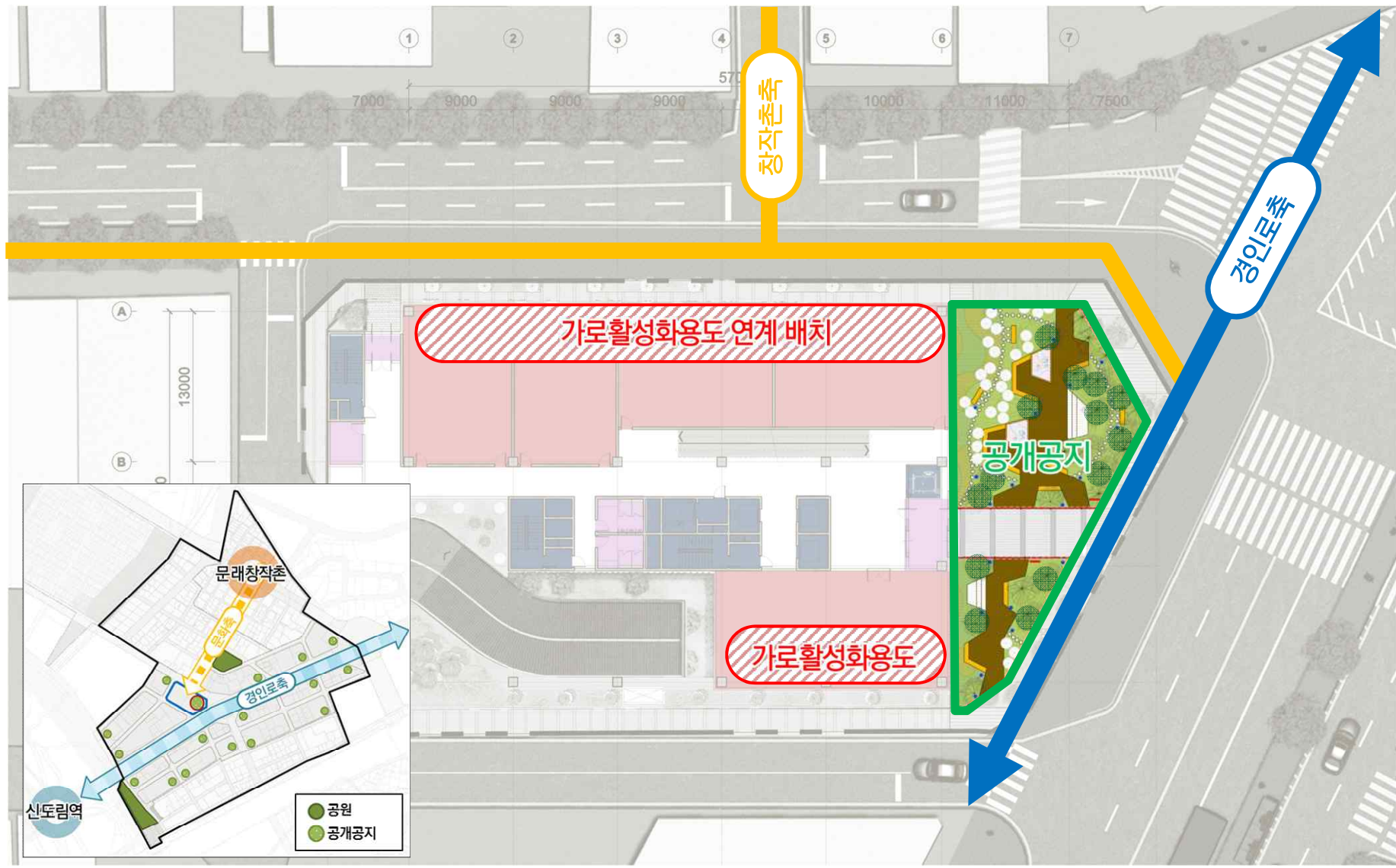
■ 배치도



■ 평면도 : 지상1층



■ 공개공지 계획도 : 기본구상



■ 공개공지 계획도 : 세부구성(안)

CROSS GARDEN

"주변과 어우러진 도심형 가든센터 만들기"

도시의 흐름을 수용하여, 공간을 계획하고
주변과 조화를 이루는 선형을 바탕으로
녹으로 둘러싸인 친의 공간을
도심형 소공원 형태의 가든 센터 조성

공개공지 조성개념

■ 풍경심플

- 녹으로 위요되어 아늑하고 편안하게 담소를 나눌수 있는 정원형 휴게쉼터 조성



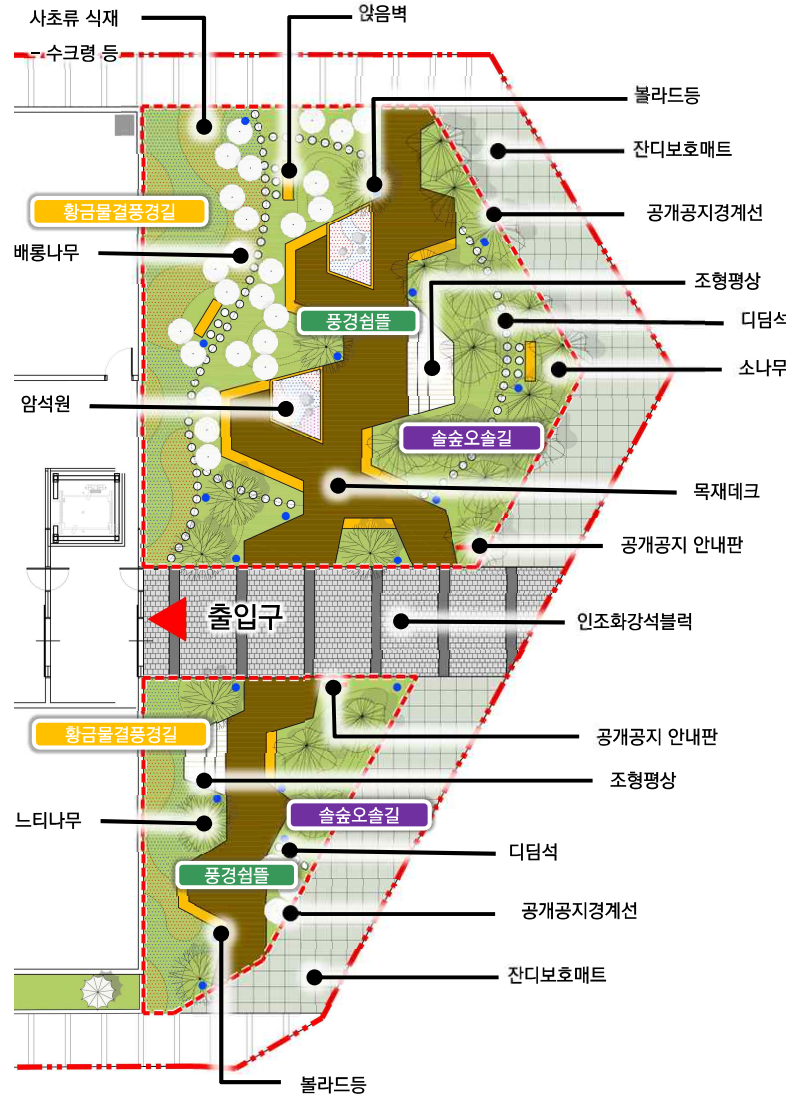
■ 숲숲오솔길

- 소나무숲에 다양한 칼라의 허브식재로 독특한 가로산책로 조성



■ 황금물결풍경길

- 다양한 정원식물의 식재로 도심속 가로변에서 느낄 수 있는 다채로운 정원풍경길 조성



공개공지 개요표

구분	법정 (m ²)	계획 (m ²)	비고
공개공지	189.063	343.63	대지면적의 12.72%

식재계획

- 주변환경과 조화롭고, 공간성격을 고려한 맞춤형 식재계획마련



■ 공개공지 식재수량표

구분	분류	수목명	규격	단위	실수량	비고
교목	상록교목	소나무	H3.5xW1.5xR12	주	17	
	낙엽교목	느티나무	H3.5xR8	주	8	
	낙엽교목	배롱나무	H2.5xR8	주	25	
		교목 합계		주	50	
기타	초화류	사초류 식재	7치	본	-	

시설물 및 포장계획

- 공간의 성격과 프로그램을 배려한 맞춤형 시설물,포장계획
- 장기적으로 적은 유지관리가 요구되는 소재의 우선선정



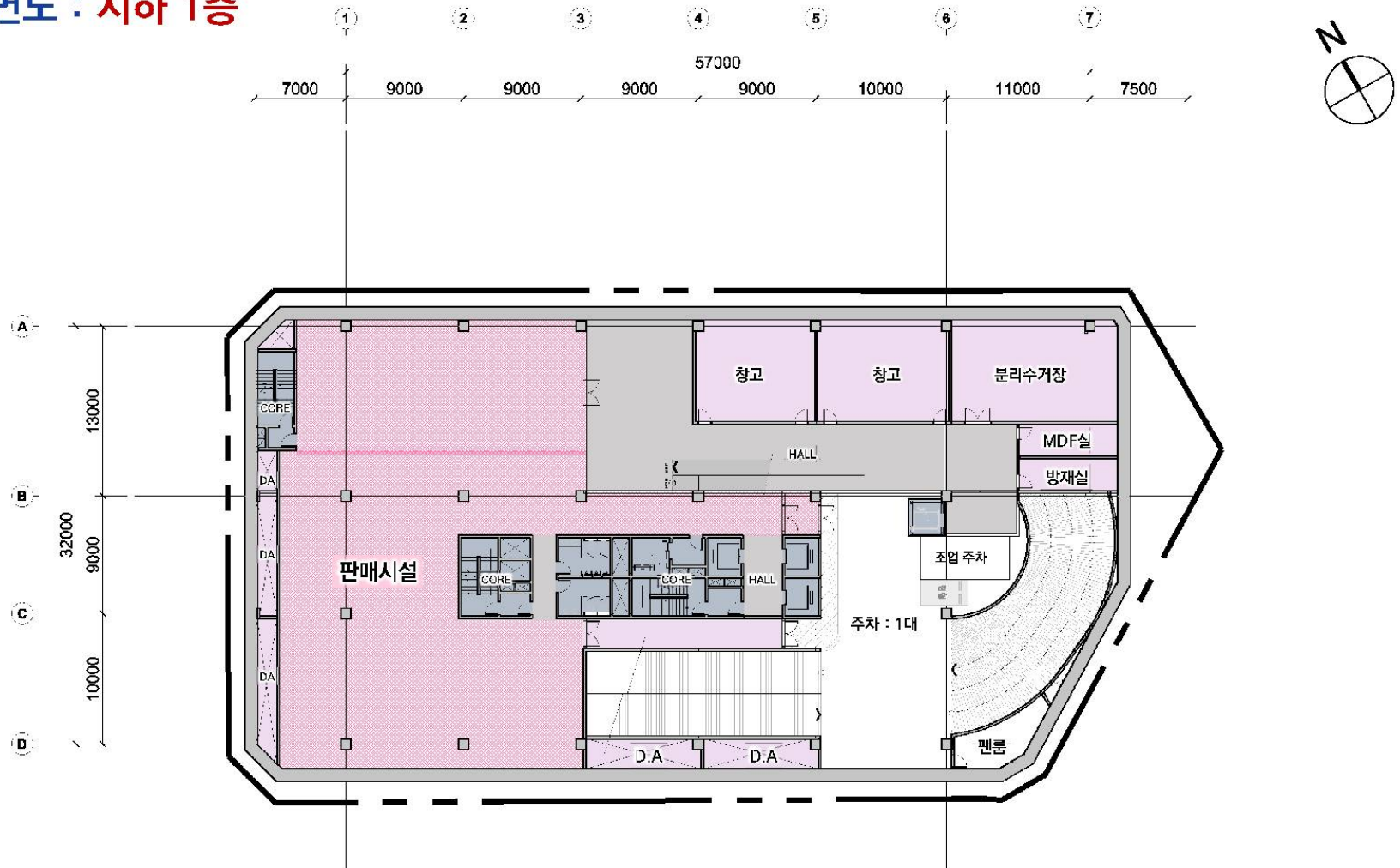
■ 공개공지 시설물 및 포장 수량표

구분	시설명	규격	단위	수량	비고
시설	조형평상 / 앞음벽	H450	식	-	
	목재데크	T100	M2	-	
	공개공지안내판	-	개소	-	
	볼라드등	-	개	-	
포장	인조화강석블럭	T60, 투수성	M2	-	
	잔디보호매트	T30	M2	-	

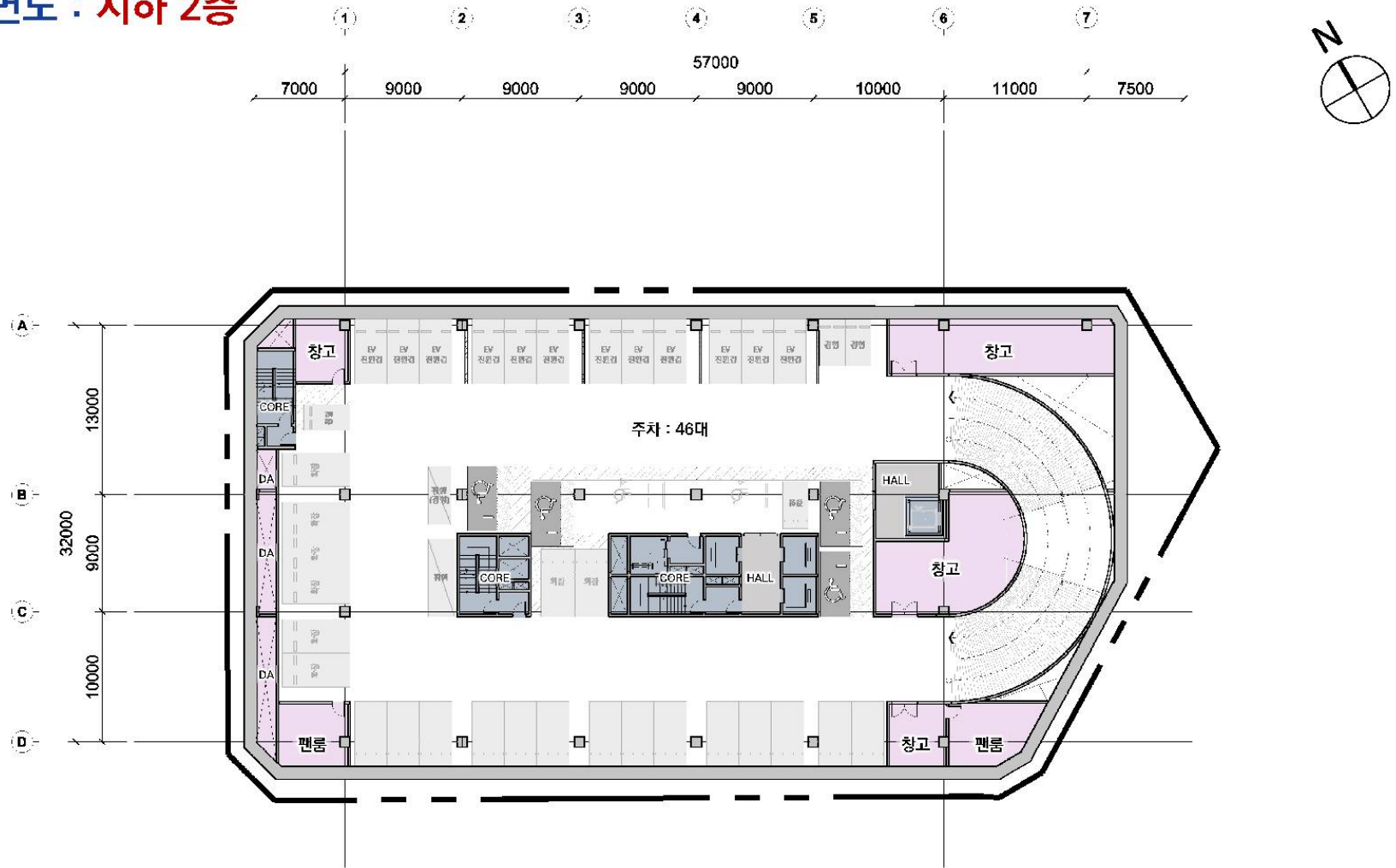
■ 공개공지 계획도 : 개발예시(안)



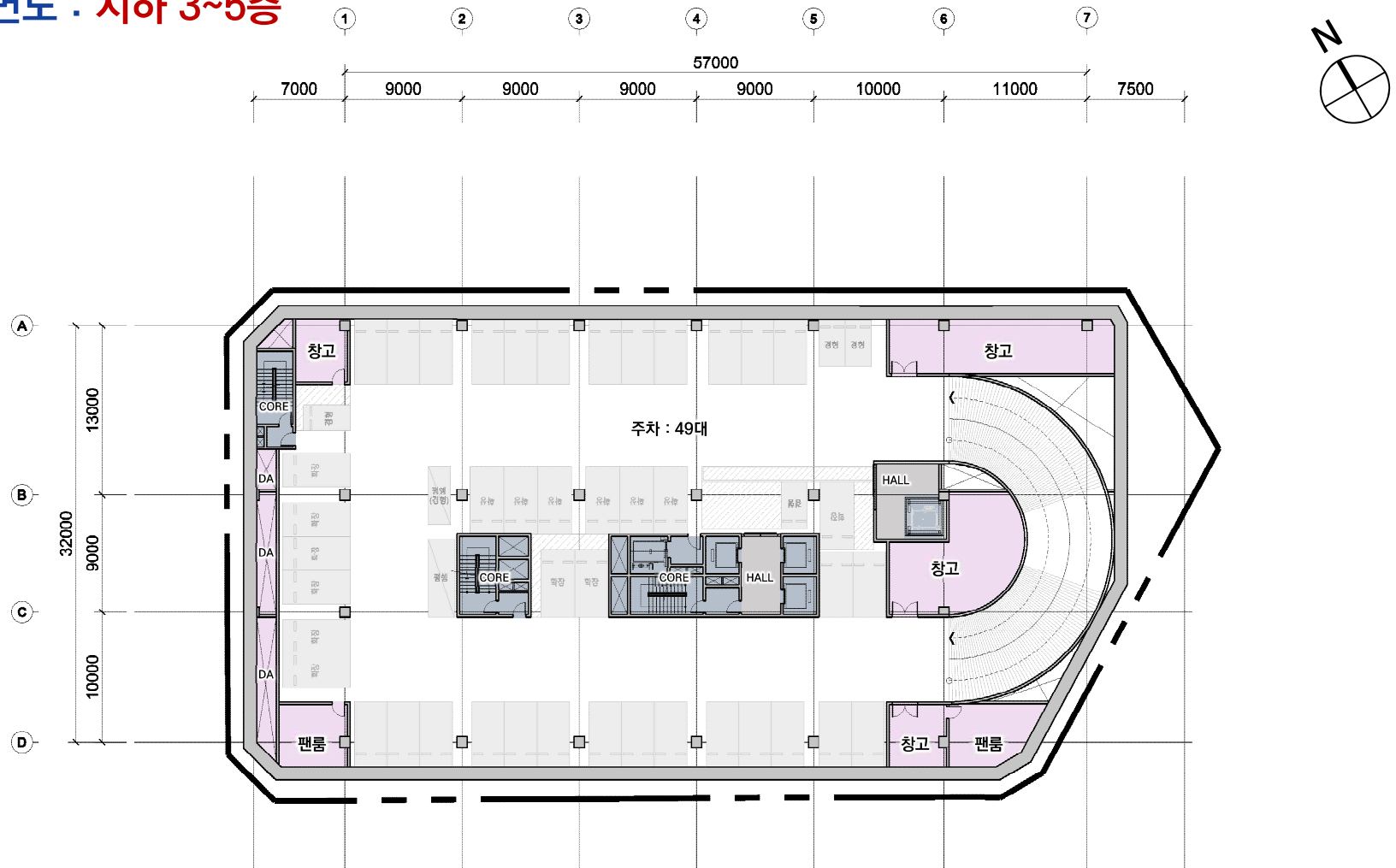
■ 평면도 : 지하 1층



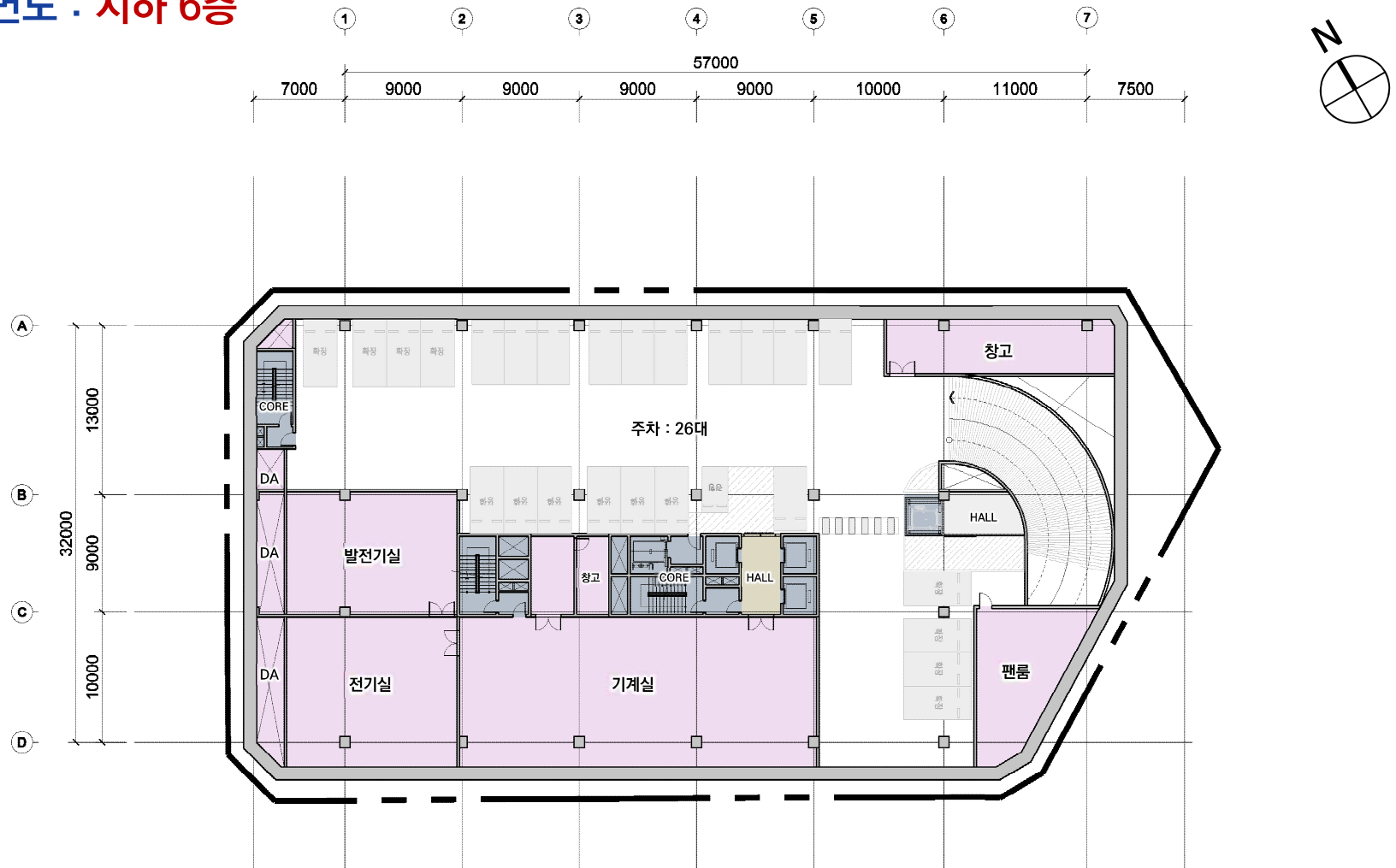
■ 평면도 : 지하 2층



■ 평면도 : 지하 3~5층



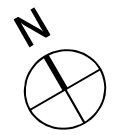
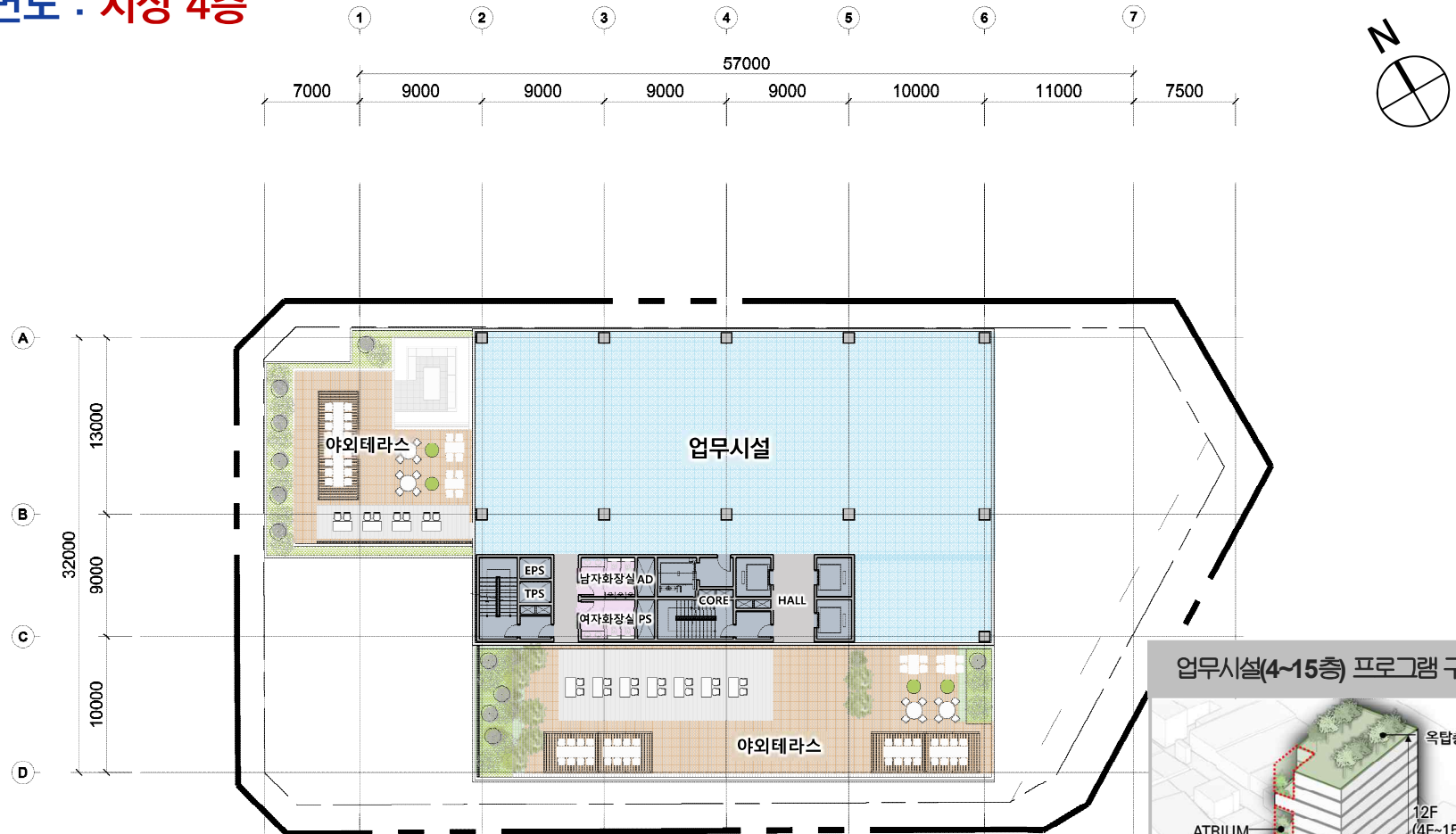
■ 평면도 : 지하 6층



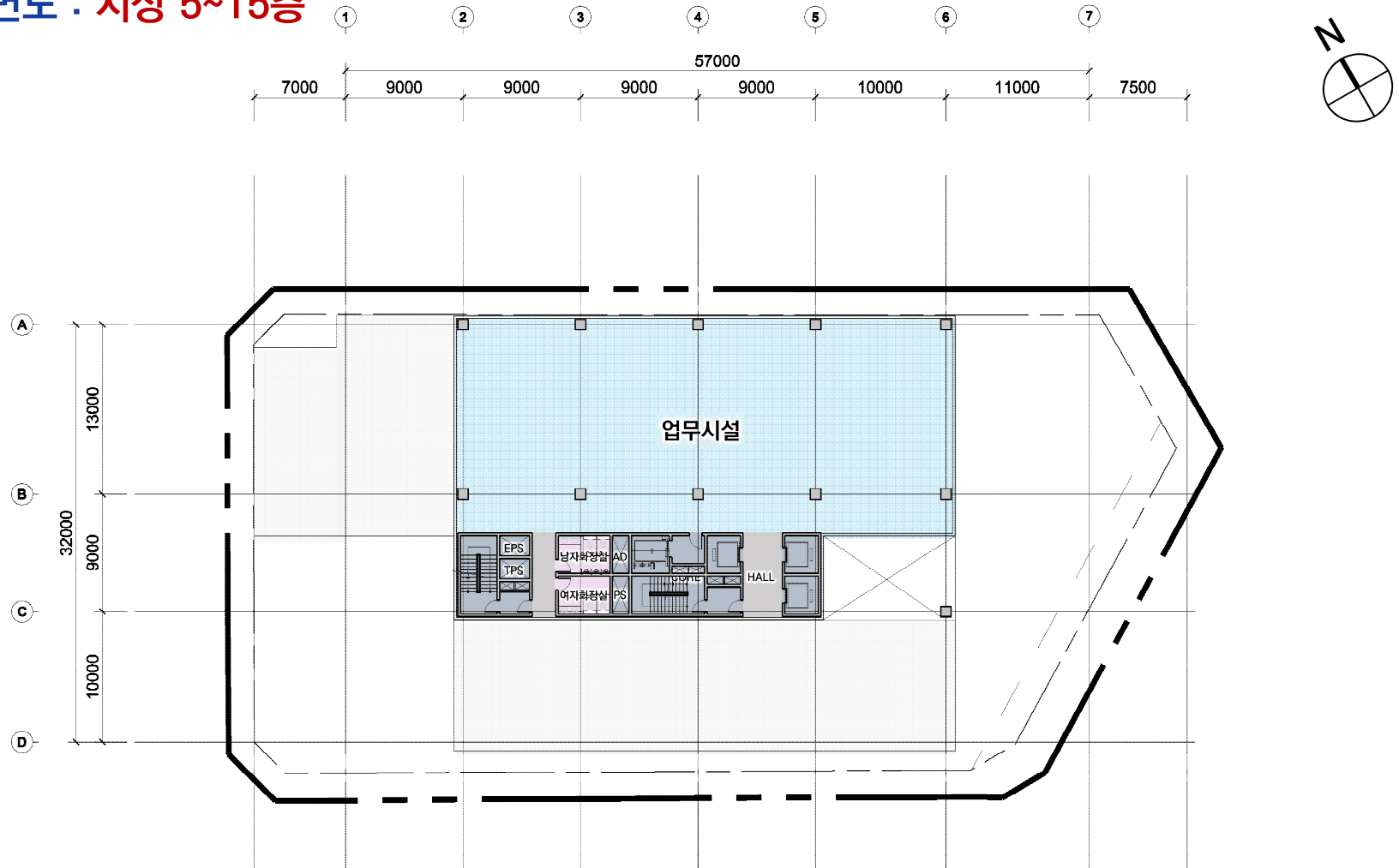
■ 평면도 : 지상 2~3층



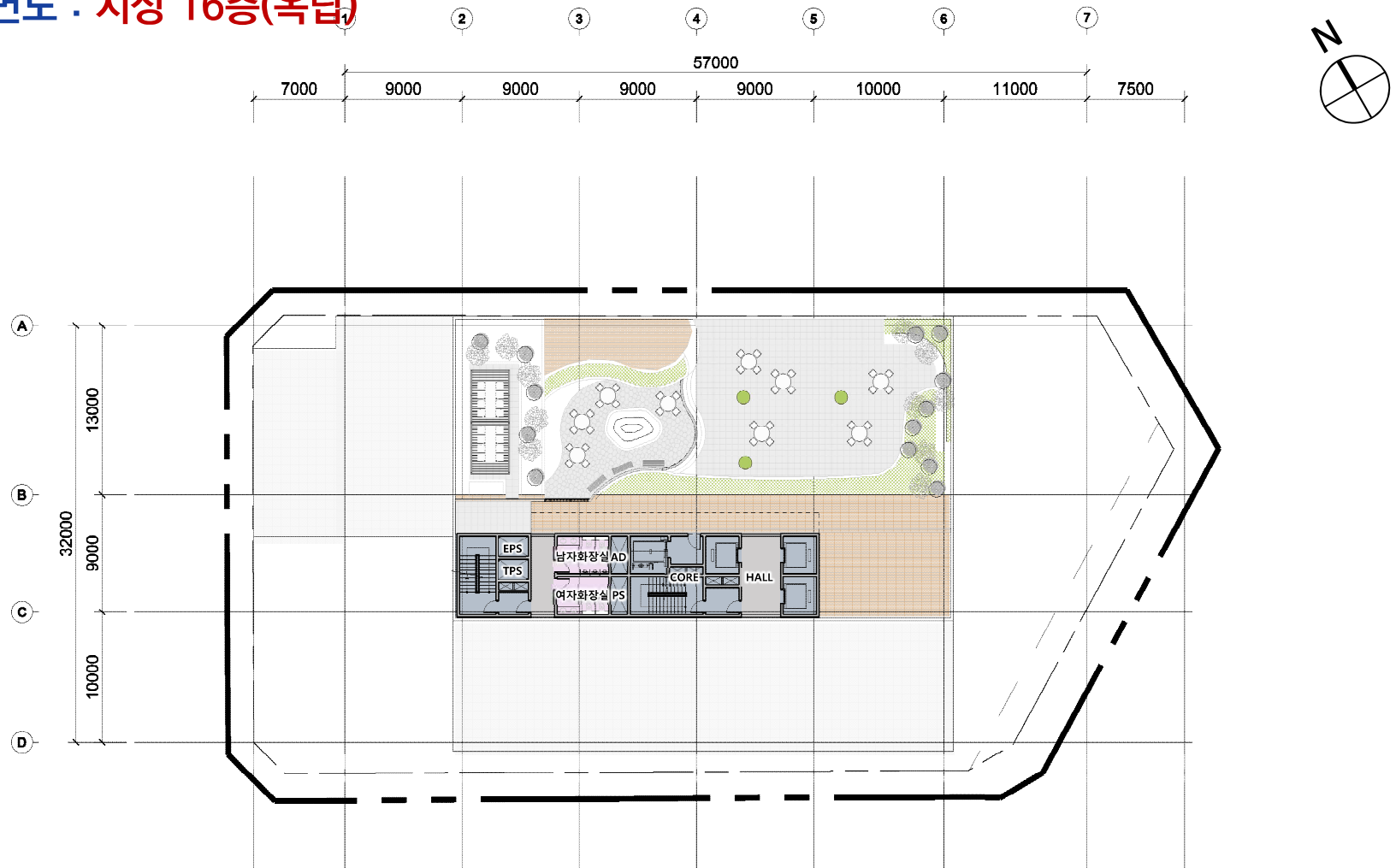
■ 평면도 : 지상 4층



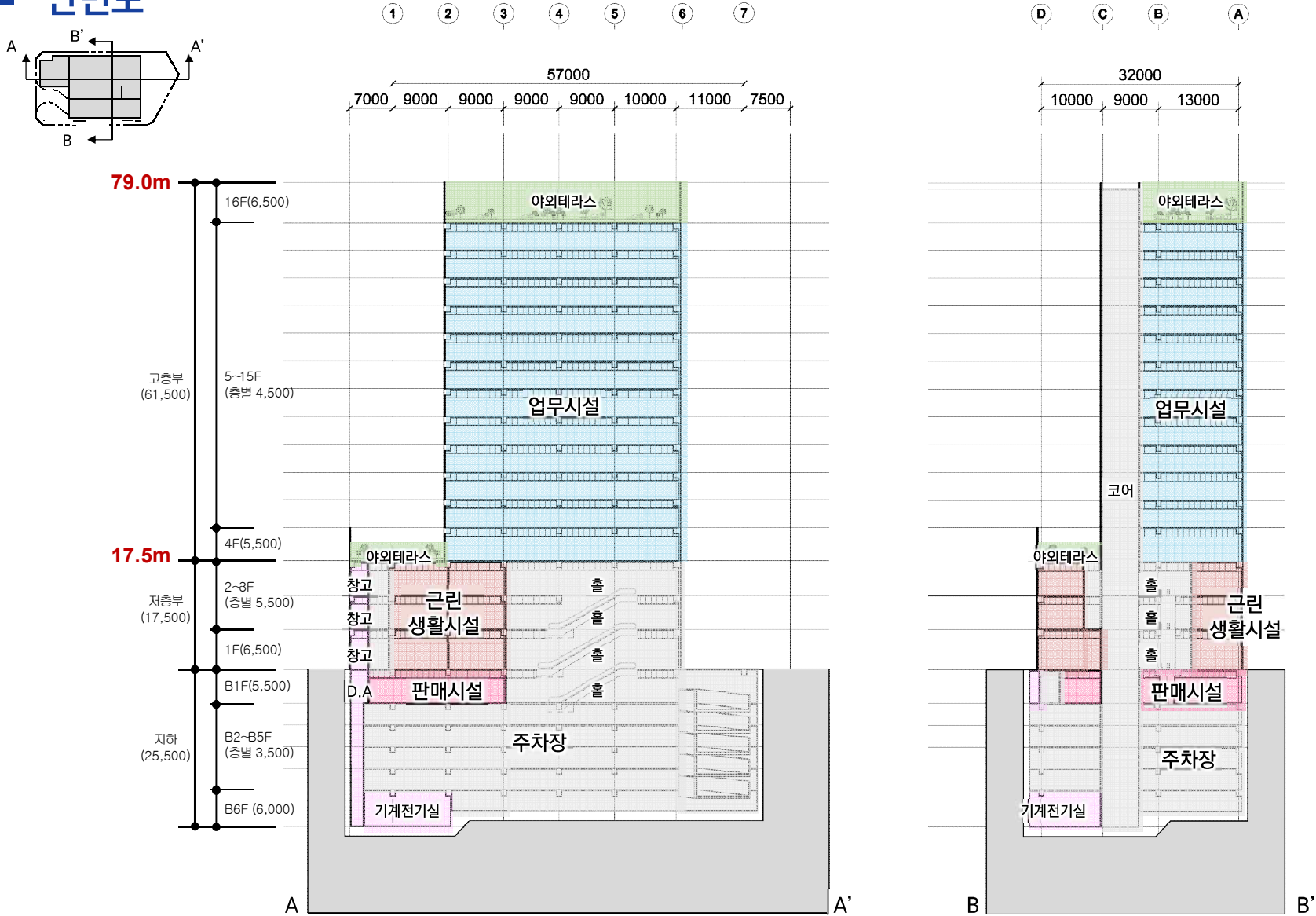
■ 평면도 : 지상 5~15층

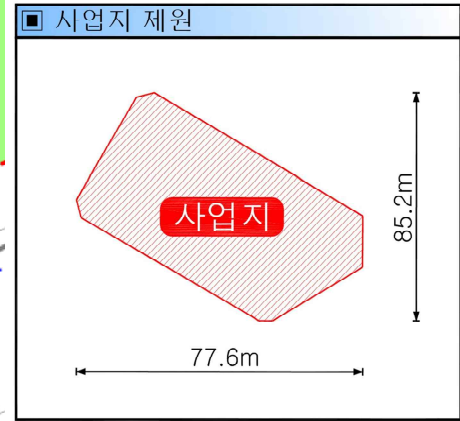


■ 평면도 : 지상 16층(옥탑)



■ 단면도





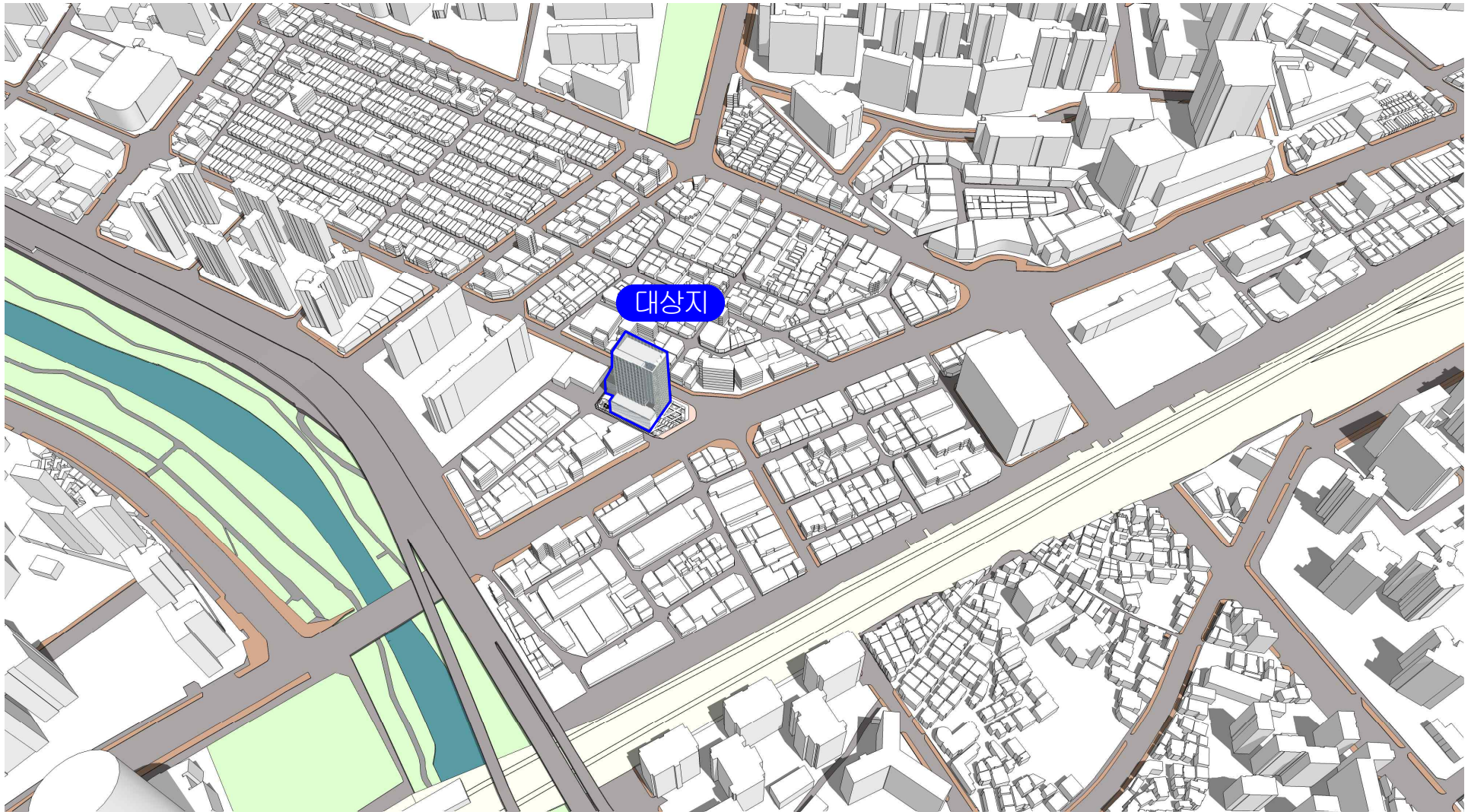
■ 범례

	보도		보행공간
	경보등		횡단보도(기존)
	반사경		횡단보도(신설)
	진입동선		사업지안내표지판
	진출동선		

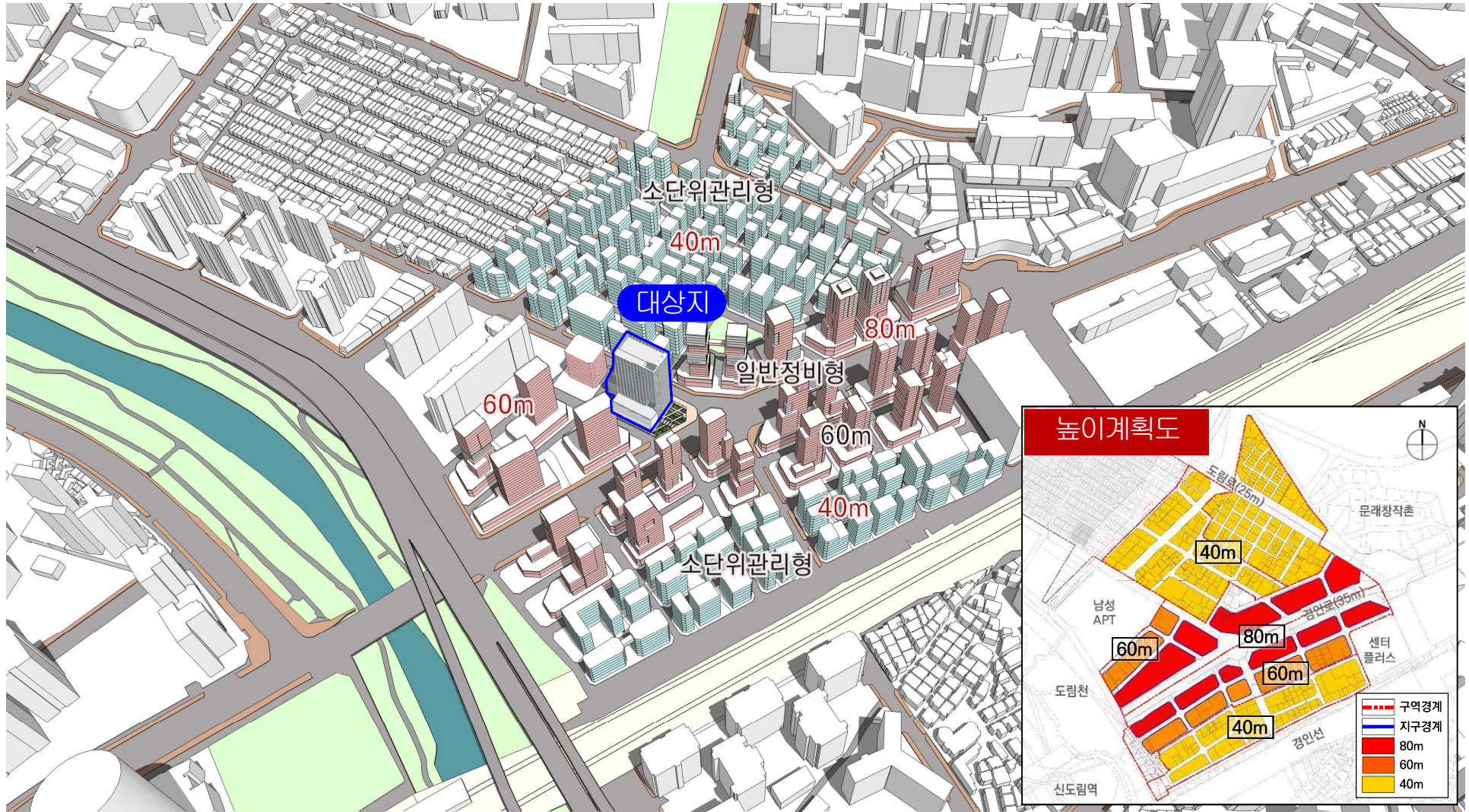
구분	지점	개선방안
주변기로 및 교차로	-	· 「분래동1-3가 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 변경결정」 상의 도로계획 반영
진출입 동선	- A	· 진출입부 회전반경 확보(R=6.0m) · 사업지 진출입 운영방안 제시
보행		· 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(5개소) - 횡단보도 보도턱낮춤 설치
주차시설	-	· 계획주차대수 220대(지주식 100%) · 법정주차대수 185대 · 주차수요 161대 - 법정주차대수의 118.9%확보 - 주차수요대수의 136.6%확보
교통안전 및 기타	 	· 사업지 안내 표지판(1개소) · 진출입부 경보등설치(1개소) · 진출입부 반사경설치(1개소)

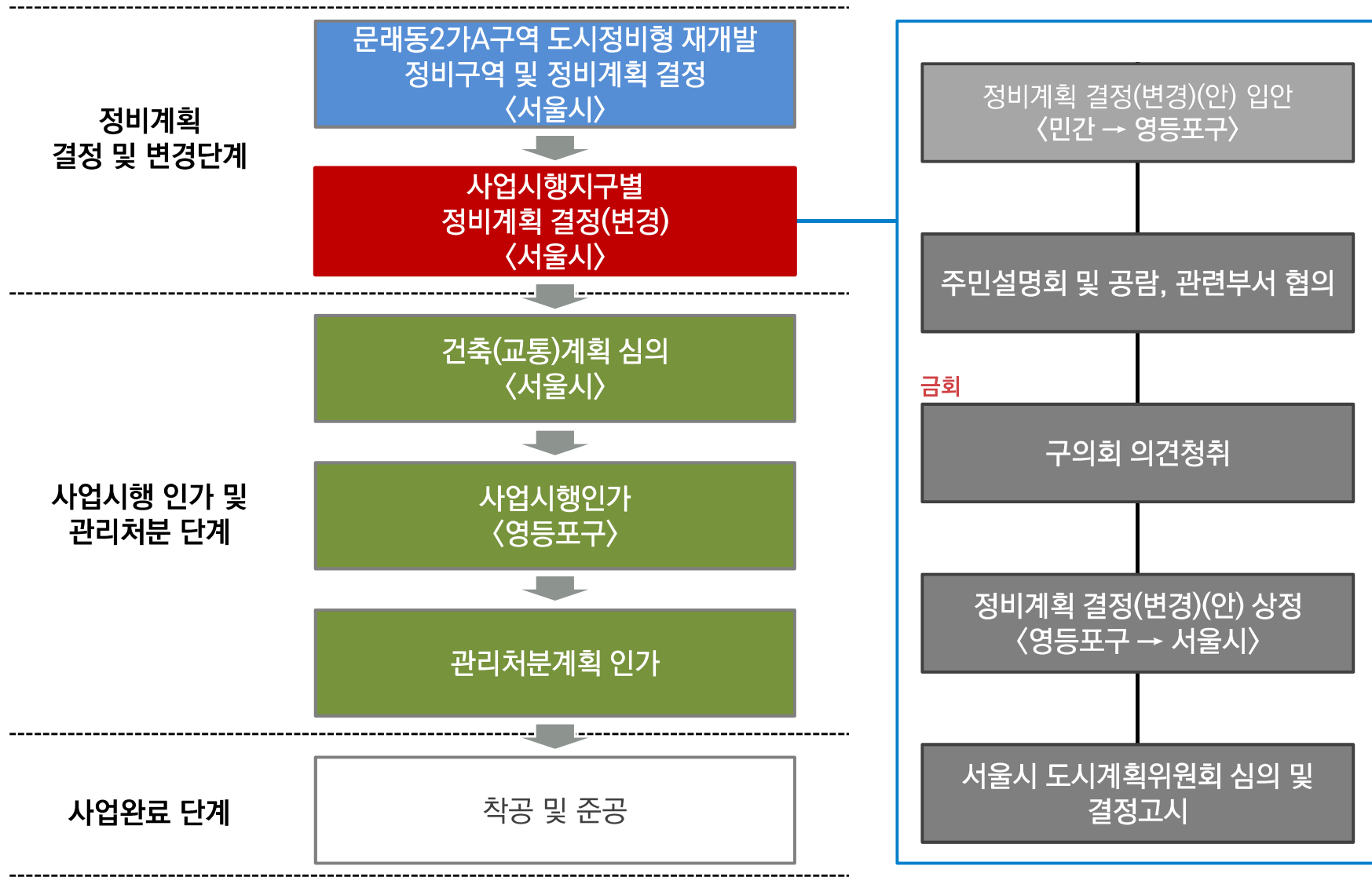
(주)흥조스텐스

■ 경관시뮬레이션 : 현황 반영



■ 경관시뮬레이션 : 타 지구 개발시



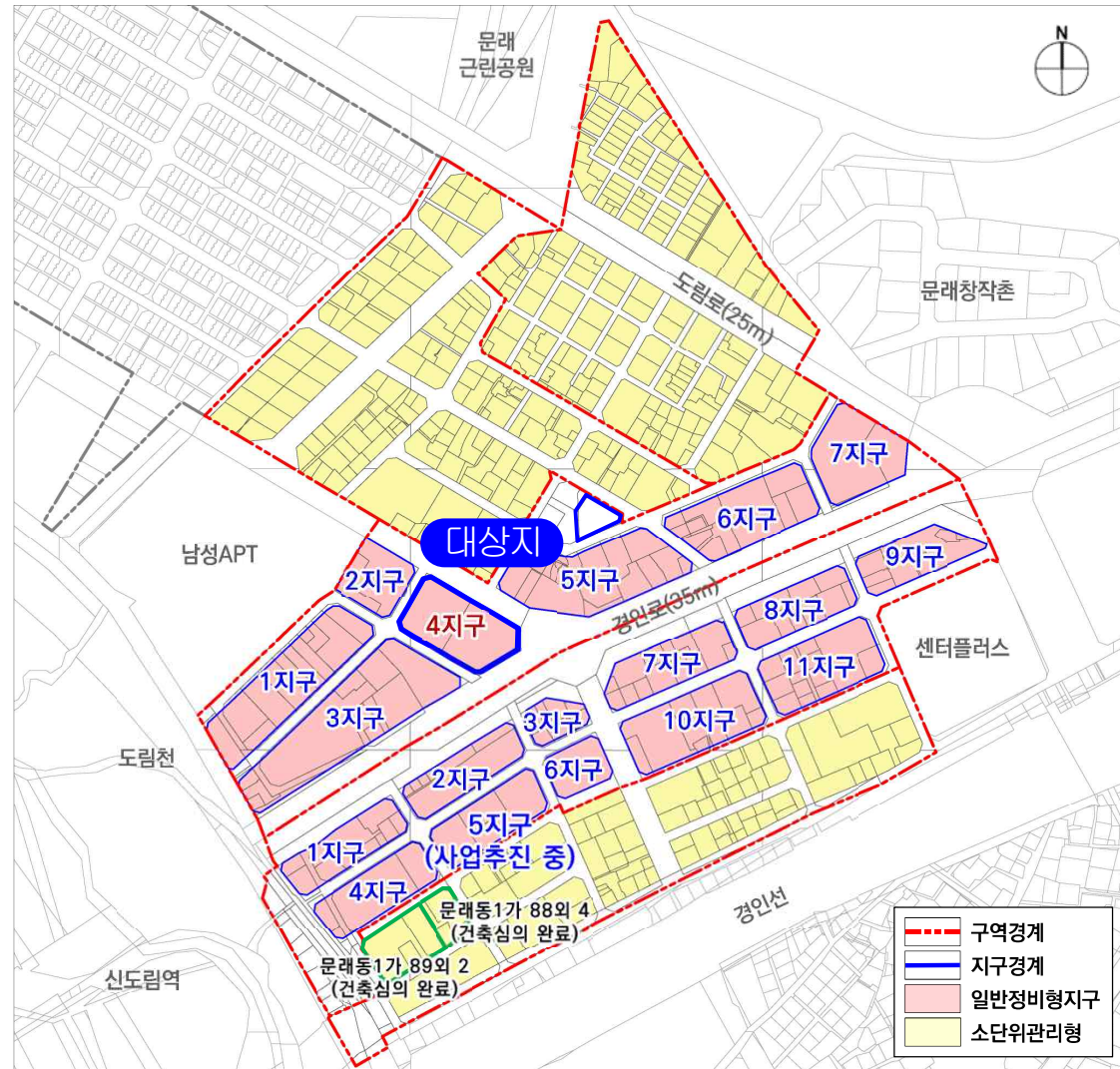


 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정(변경)(안)

감사합니다.

■ 일반정비형 사업지구

구분	지구명	면적(㎡)	비고
문래동 1가A 구역	1지구	2,072.9	-
	2지구	2,014.0	-
	3지구	861.3	-
	4지구	2,261.8	-
	5지구	2,214.0	사업추진 중
	6지구	1,115.6	-
	7지구	2,405.9	-
	8지구	2,147.4	-
	9지구	1,956.9	-
	10지구	3,320.8	-
	11지구	2,900.9	-
문래동 2가A 구역	1지구	4,030.2	-
	2지구	1,507.1	-
	3지구	5,691.1	-
	4지구	2,719.6	대상지
	5지구	4,302.8	-
	6지구	3,335.6	-
	7지구	2,676.0	-





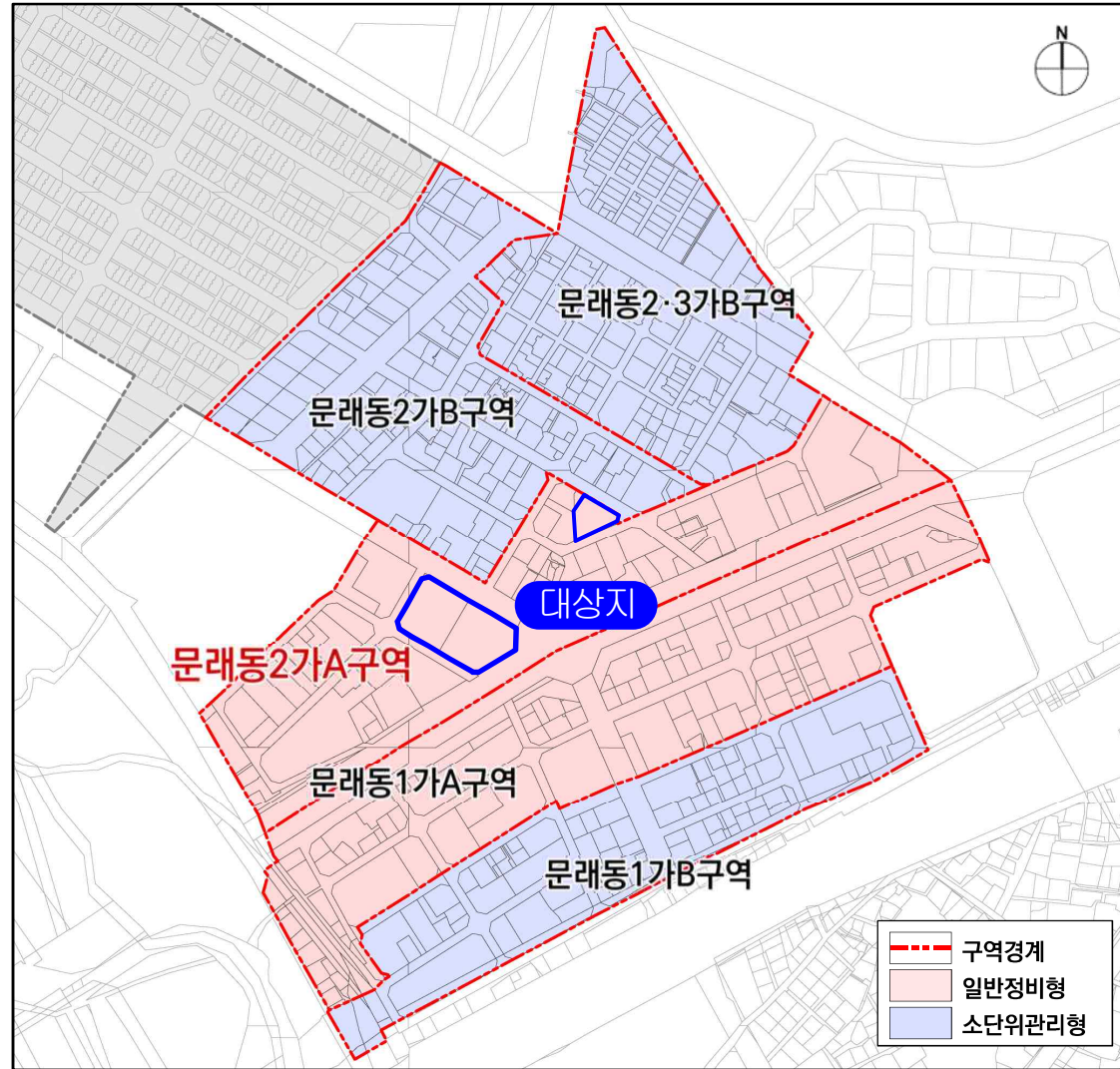
문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 결정(변경)(안)

Part 03. 문래동2가A구역 정비계획 결정사항(2021)

■ 정비구역

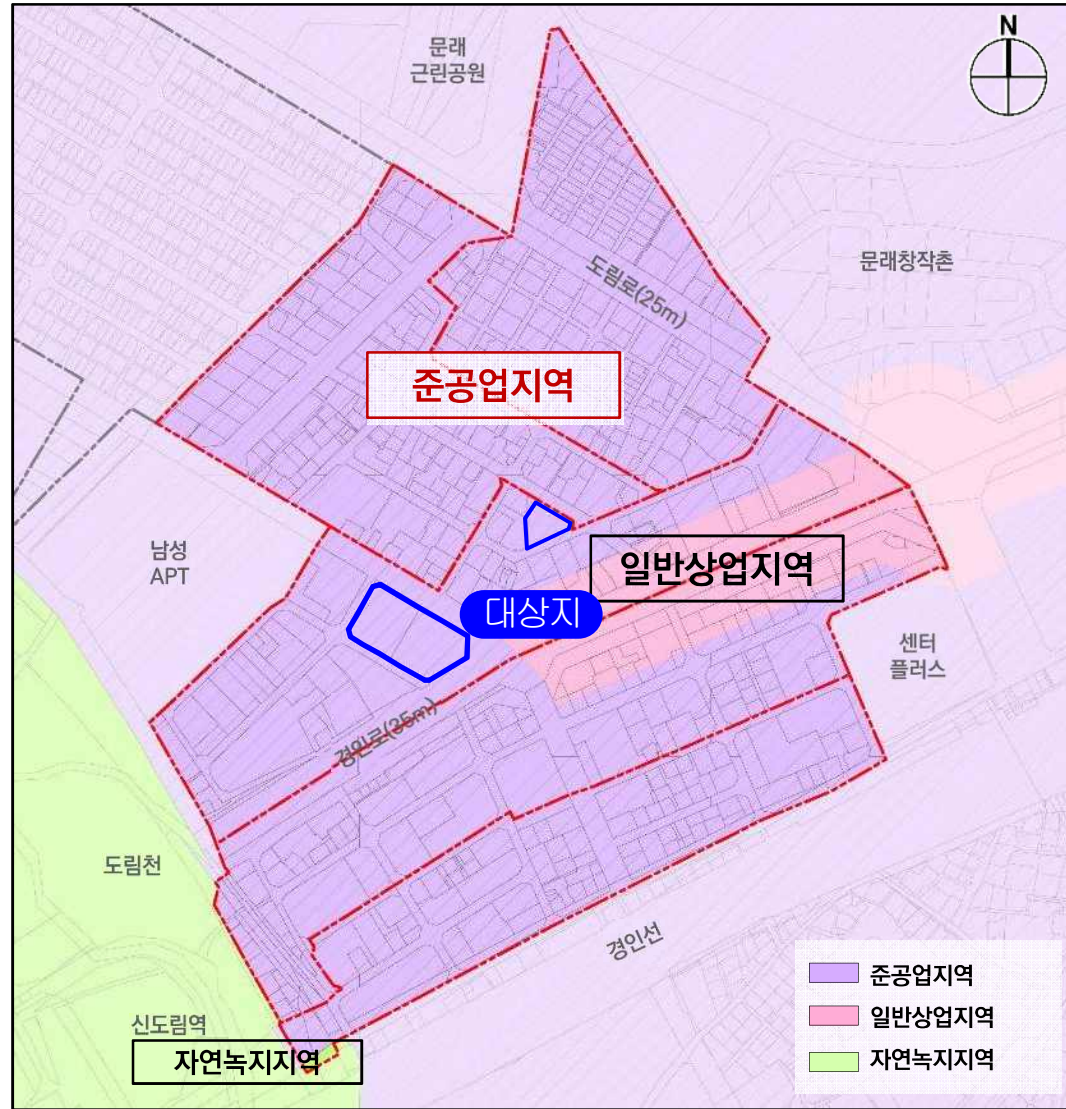
구역명	면적 (㎡)	비고
문래동1가A 구역	45,884.1㎡	일반 정비형
문래동2가A 구역	41,680.2㎡	
문래동1가B 구역	27,878.3㎡	소단위 관리형
문래동2가B 구역	35,716.0㎡	
문래동2·3가B 구역	34,226.4㎡	

※ 소단위관리형 : 필지단위 건축허가방식



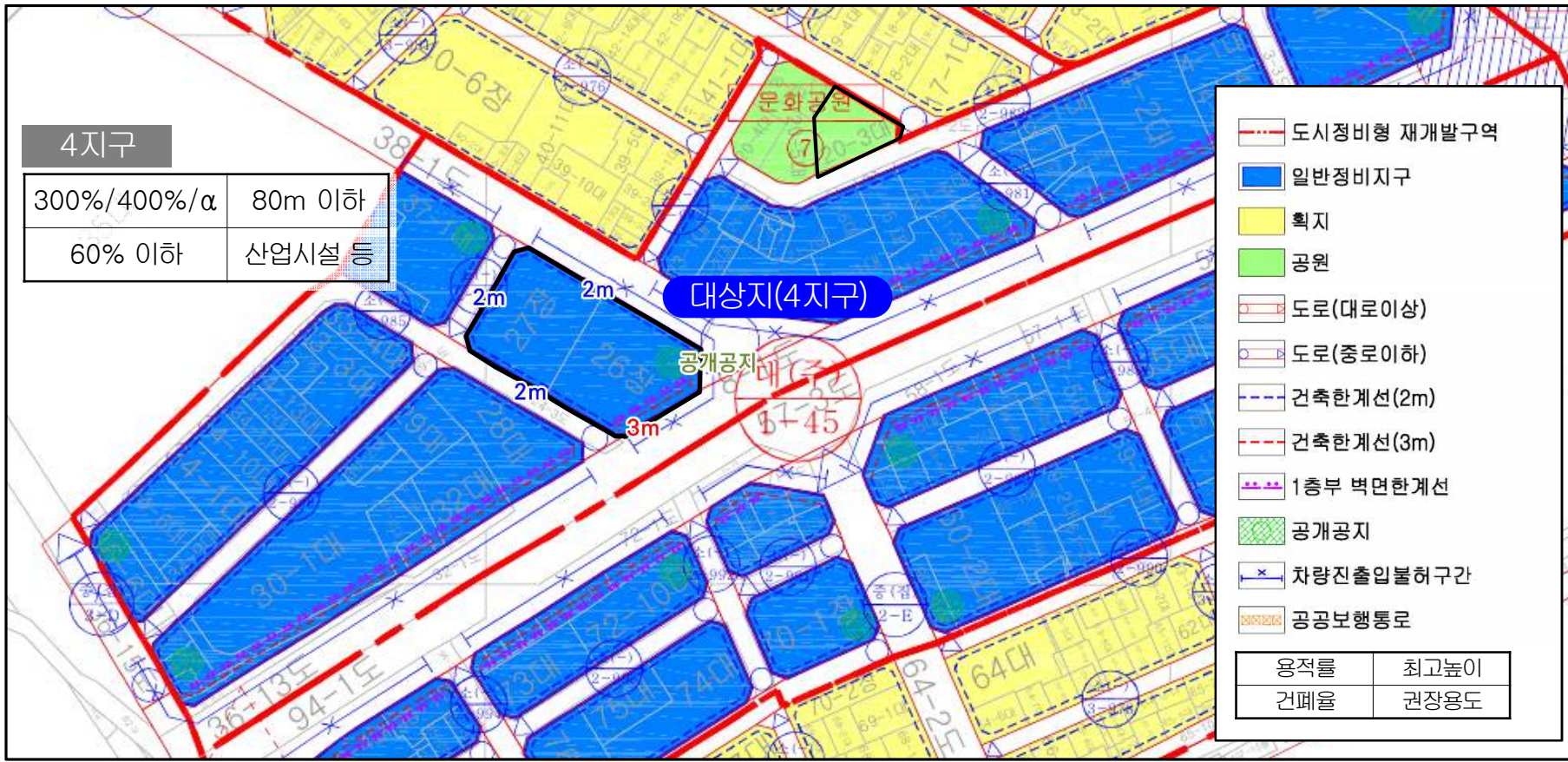
■ 용도지역

구분	면적 (㎡)	비율(%)
합계	185,385	100.0
준공업지역	164,439	88.7
일반상업지역	20,801	11.2
자연녹지지역	145	0.1



■ 문래동2가A구역 정비계획 주요내용

구역명	주용도	건폐율	용적률			높이	공공기여
			기준	허용	상한		
문래동2가A 도시정비형 재개발구역	산업시설 등	60%이하	300%	400%	α	경인로변 80m 이하 이면부 60m 이하	순부담률 15.4% 이상



■ 정비계획 개발 예시

