
문래동1가A 재개발구역 5지구 정비계획 변경 결정(안)

- 구의회보고 -

2022. 02.

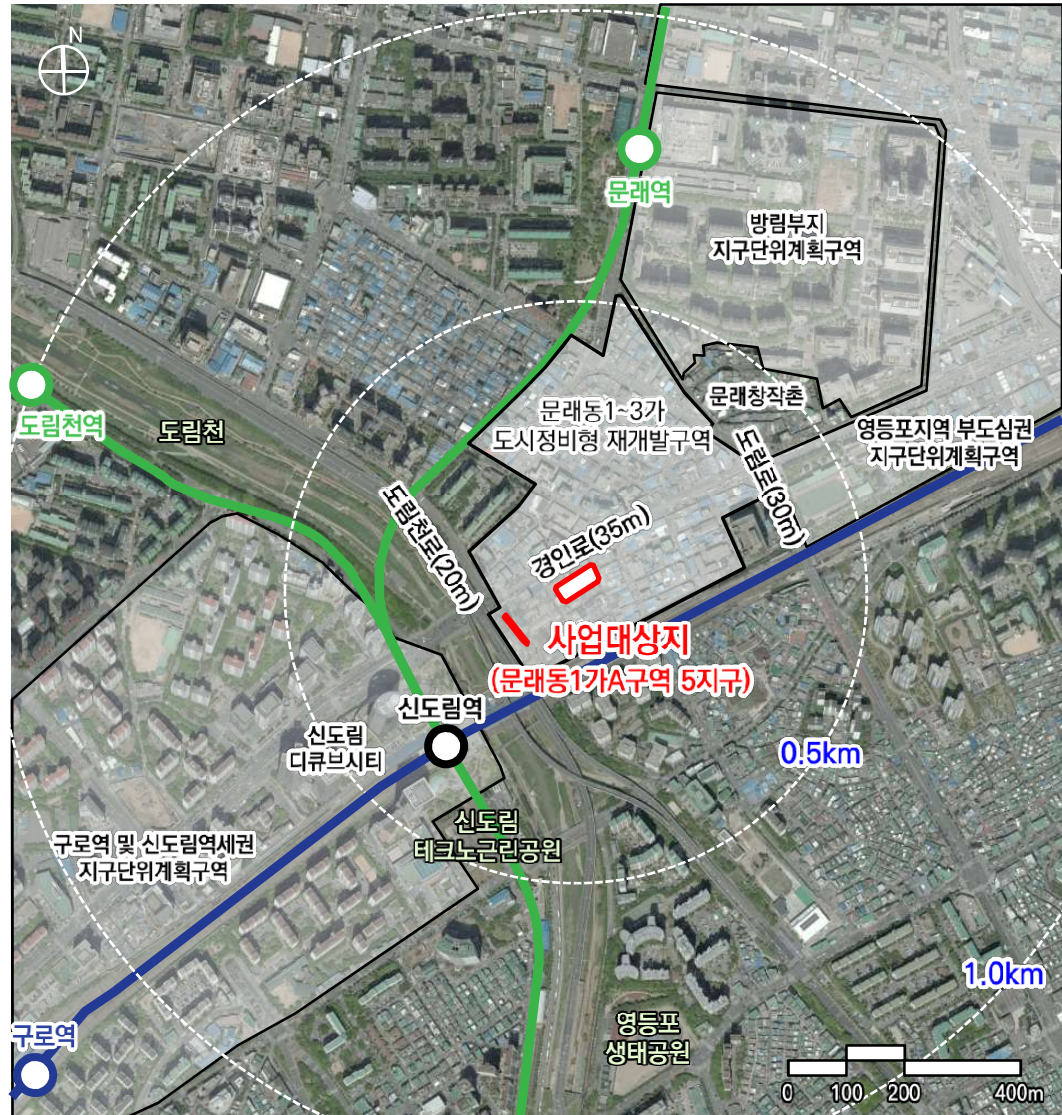
■ 계획의 배경 및 목적

- 서고 제2013-217호(2013.07.11.)에 의해 문래동 1~4가 도시환경정비구역으로 지정, 서고 제2021-420호(2021.07.29.)에 의해 문래동 1~3가 도시정비형 재개발구역 변경지정이 결정된 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 내 5지구 정비계획 변경 결정(안) 관련 주민설명회를 개최함

■ 대상지 개요

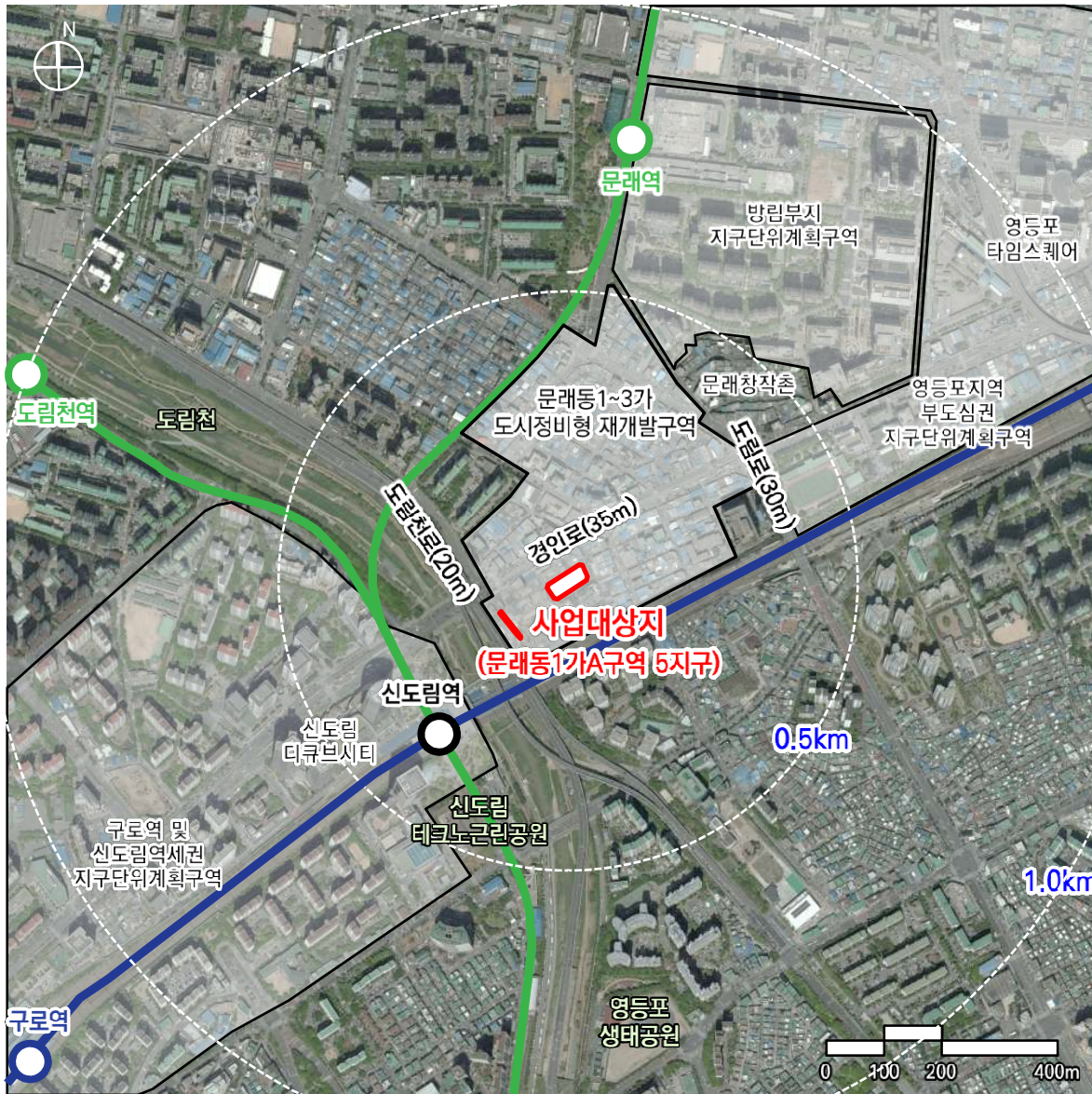
위 치	영등포구 문래동1가 74번지 일원
면 적	2,715.2㎡ (획지 2,214.0㎡, 기반시설 501.2㎡)
용도지역 · 지구	준공업지역
사업방식	도시정비형 재개발사업

■ 위치도



■ 추진경위

2009. 10.	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역 종합발전계획 상 우선정비대상구역 결정
2013. 07. 11.	<ul style="list-style-type: none"> • 문래동1~4가 도시환경정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정고시 (서고 제2013-217호)
2021. 07. 29.	<ul style="list-style-type: none"> • 문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 변경 지정 (정비계획 변경 결정 포함) 고시 (서고 제2021-420호)
2021. 09. 01.	<ul style="list-style-type: none"> • 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구 정비계획 결정(변경)(안) 접수 (영등포 도시재생과)
2021. 09. 07. ~ 2021. 09. 30.	<ul style="list-style-type: none"> • 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구 정비계획 결정(변경)(안)의 관련부서 협의
2021. 11. 09.	<ul style="list-style-type: none"> • 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 시·구합동회의 개최
2022. 01. 06.	<ul style="list-style-type: none"> • 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구 정비계획 변경(결정)(안) 공람공고 (영등포구 공고 제2022-21호)
2022. 01. 06. ~ 2022. 02. 07.	<ul style="list-style-type: none"> • 주민설명회 및 주민공람



도시관리계획 현황

- 준공업지역

상위·관련계획

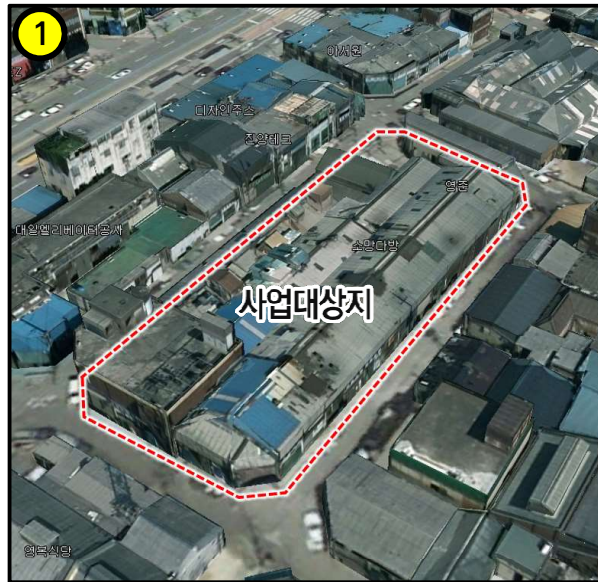
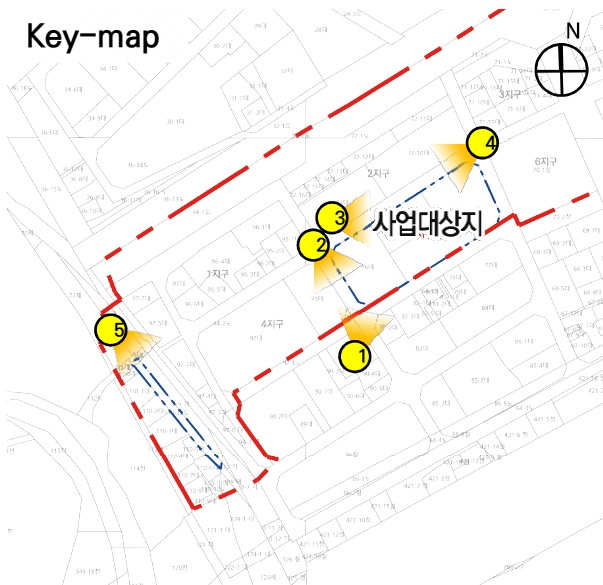
- 2030서울플랜 : 영등포·여의도도심
- 문래동1~3가 도시정비형 재개발구역

건축물 현황

건폐율/용적률/층수	11.01%/ 78.04%/ 2층
동 수	4동
노후도	노후건축물 100%
세대 수	해당사항 없음
세입자 비율	해당사항 없음

토지 현황

전체 필지 수	4필지(100.0%)
사유지	3필지(75.0%)
국공유지	1필지(25.0%)



정비계획(안)

구분	면적(m ²)			주용도	건폐율(%)	용적률(%)			높이(m)	비고
	시행면적	획지면적	공공시설 부담면적			기준	허용	상한		
기정	2,617.8	2,214.0	403.8	-	60 이하	300	400	α	60m이하	순부담율 15.4%
변경	2,715.2	2,214.0	501.2	산업시설	60 이하	300	400	560.7	60m이하	순부담율 18.5%

심의에 의한 완화 적용사항

구분	완화항목
허용용적률 (400% 이하)	<ul style="list-style-type: none"> 완화량 100% <ul style="list-style-type: none"> 녹색건축물 인증 등(녹색건축물 인증 그린2 등급, 에너지효율 1등급) : 50%, 도시경제활성화유도(지식산업센터 70% 이상) : 50%
상한용적률 (560.7% 이하)	<ul style="list-style-type: none"> 완화량 160.7% <ul style="list-style-type: none"> 공공시설 등 기부채납(501.2m²) : 117.7% 공개공지 의무면적 초과제공(238.24m²) : 43%

토지이용계획(변경)

구분	면적(m ²)			비율 (%)	비고		
	기정	변경	변경 후				
합 계	2,214.0	증) 501.2	2,715.20	100.0	-		
정비 기반 시설 등	소 계	-	증) 501.2	501.2	18.5	기 결정 된 정비기반시설 중 5지구 부담면적	
	정비 기반 시설	도 로	-	증) 280.2	280.2		10.3
	공 원	-	증) 221.0	221.0	8.2		
획지	2,214.0	-	2,214.0	81.5	-		

■ 지구지정 (변경) 조서

구분	정비구역의 명칭	위치	면적(㎡)			변경사유
			기정	증감	변경	
변경	문래동1가A 정비구역 도시정비형 재개발구역 5지구	영등포구 문래동 1가 74번지 일원	2,214.0	증) 501.2	2,715.2	정비기반시설(501.2㎡) : 도로, 공원

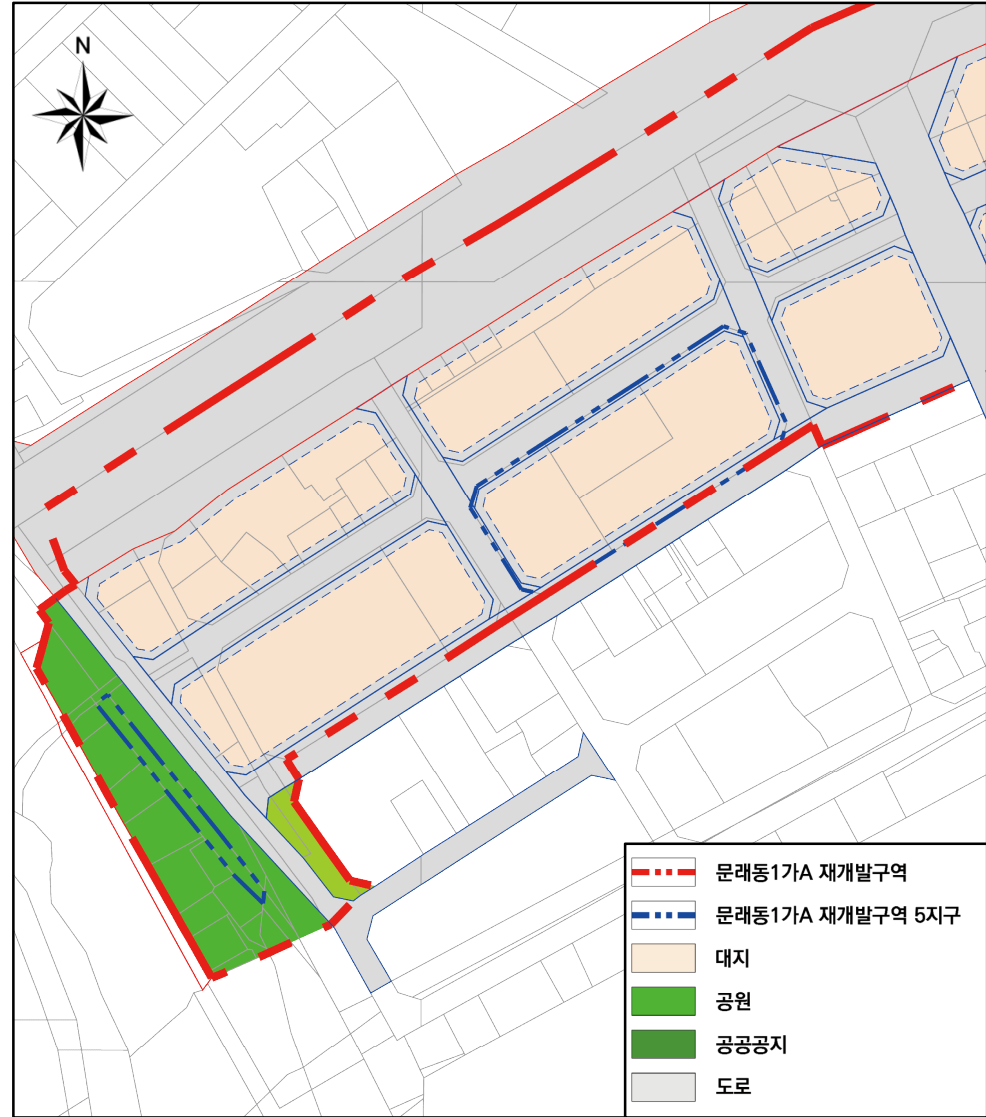
■ 변경사유 : 문래동1가A구역 내 5지구에 대하여 기 결정 된 정비기반시설 중 부담된 도로 및 공원의 면적을 포함하여 지구 변경



■ 토지이용계획 (변경)

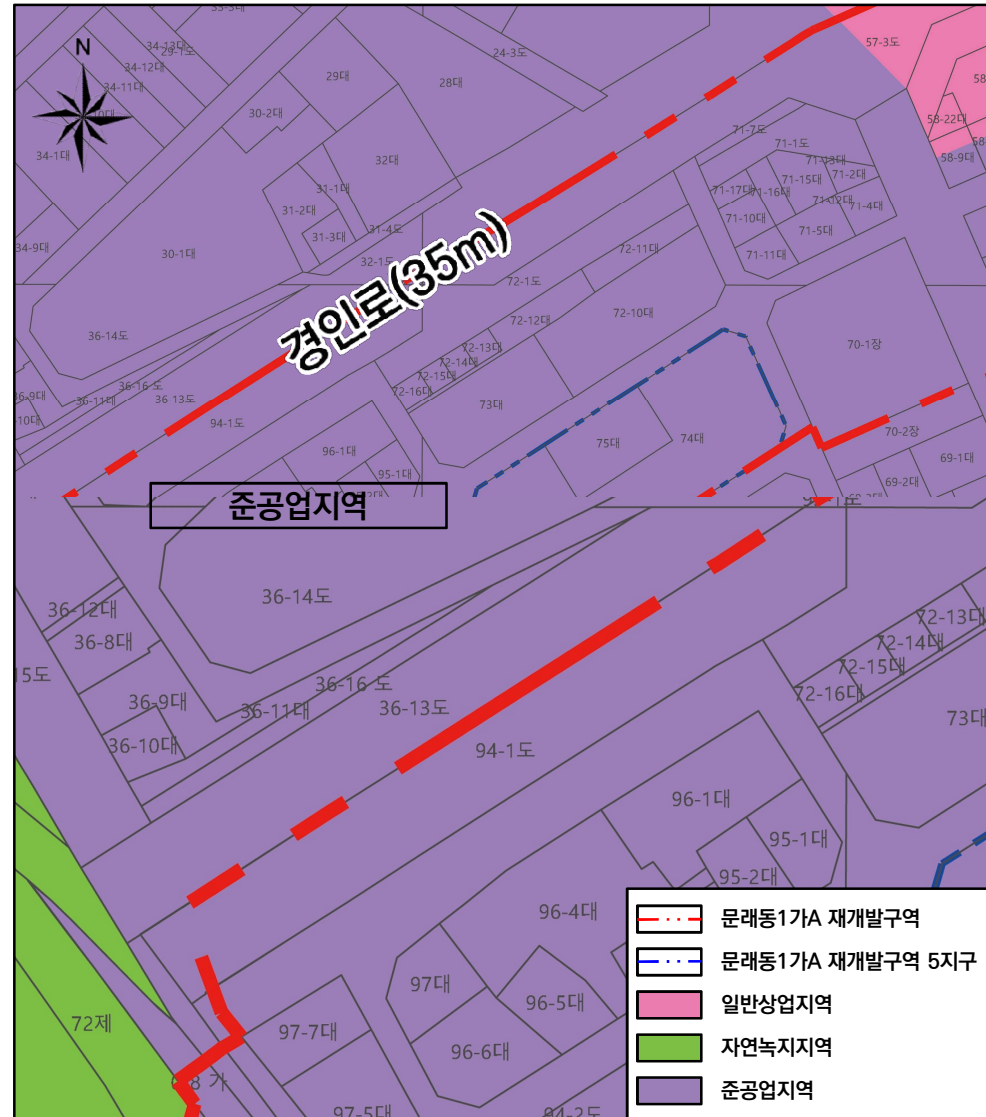
구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고	
	기정	변경	변경후			
합계	2,214.0	증) 501.2	2,715.2	100.0		
정비기반시설 등	소계	-	증) 501.2	501.2	18.5	기 결정된 정비기반 시설 중 5지구 부담면적
	도로	-	증) 280.2	280.2	10.3	
	공원	-	증) 221.0	221.0	8.2	
대지 (획지)	2,214.0	-	2,214.0	81.5		

■ 변경사유 : 기 결정된 정비기반시설 중 5지구 연접도로 확폭 및 문래동1가A구역 내 공원 중 일부 확보하여 지구 변경



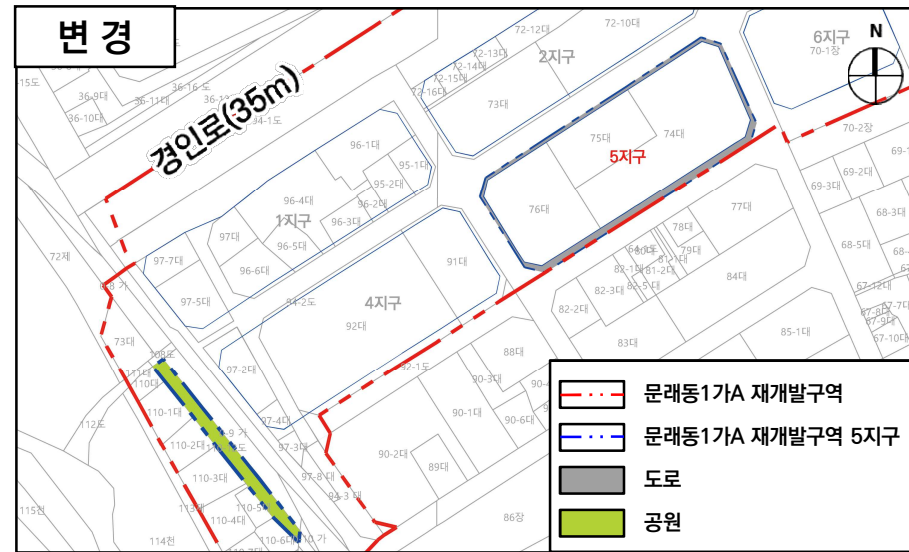
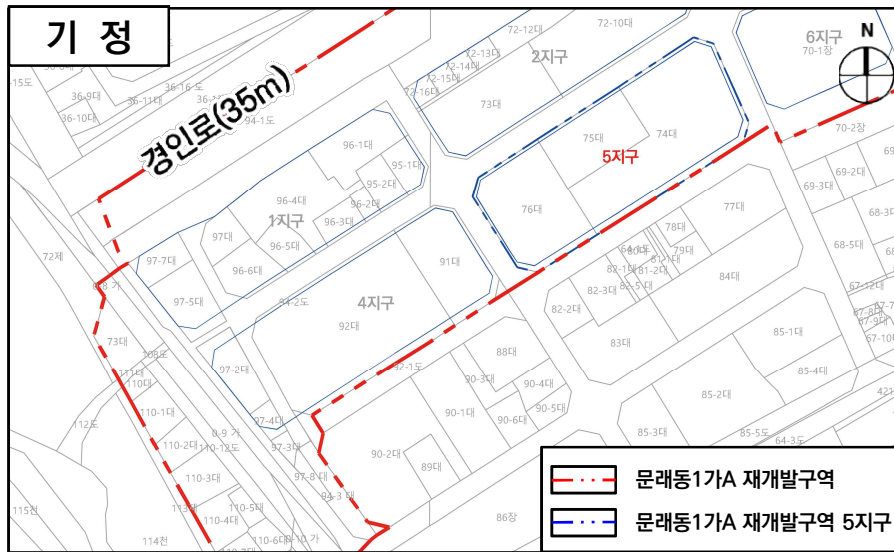
■ 용도지역계획 (변경없음)

용도지역	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
	기 정	증 감	변 경		
합 계	2,715.2	-	2,715.2	100.0	
준공업지역	2,715.2	-	2,715.2	100.0	



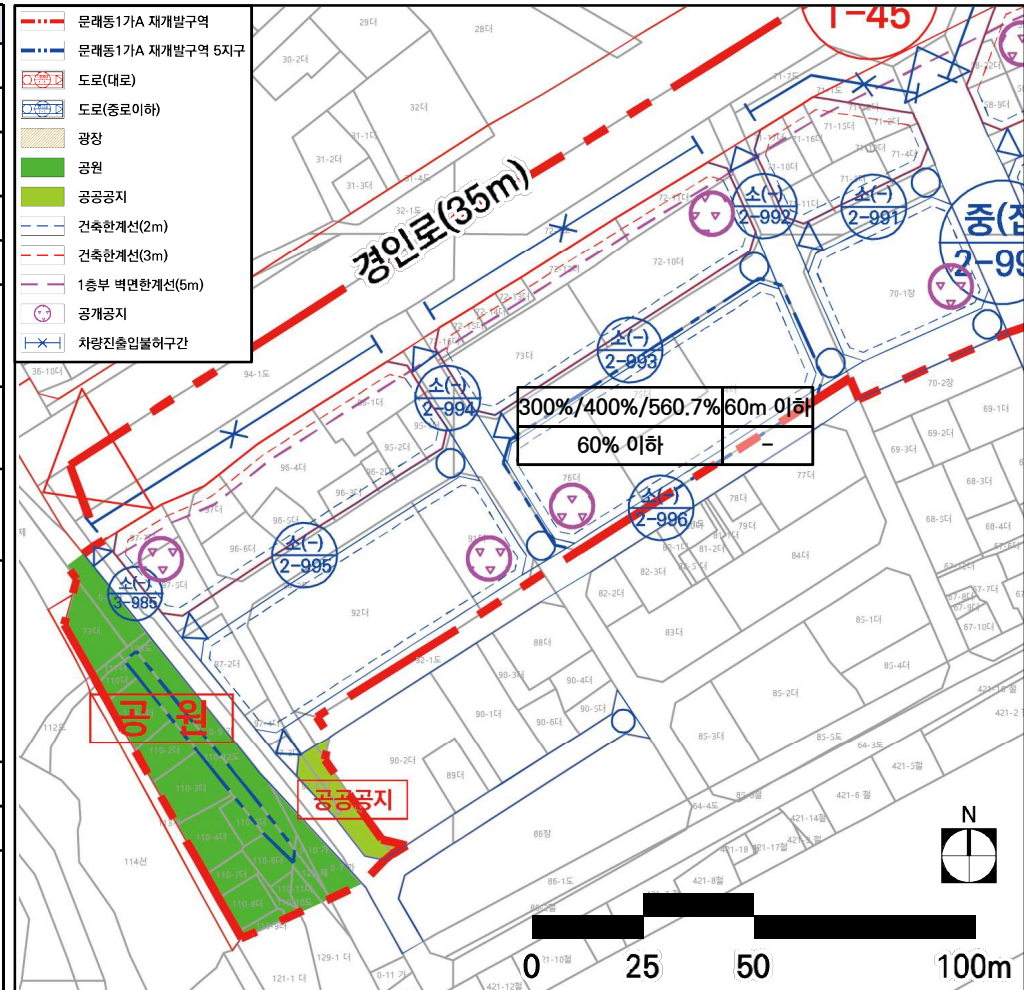
■ 토지 기부채납

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		2,214.0	증) 501.2	2,175.2	100.0	-
공공 시설 등	소 계	-	증) 501.2	501.2	18.5	기 결정된 정비기반시설 중 5지구 부담면적
	정비 기반 시설	-	증) 280.2	280.2	10.3	
	도 로 공 원	-	증) 221.0	221.0	8.2	
획 지		2,214.0	-	2,214.0	81.5	-



■ 5지구 정비계획(안)

구분	내용	비고		
시행면적	2,715.2㎡			
획지면적	2,214.0㎡	-		
주용도	산업시설	공장 (지식산업센터)		
건폐율	60% 이하	-		
용적률	기준	300%		
	허용	400% 녹색건축물 인증 등 50% + 도시경제활성화 유도 50%		
	상한	560.7% 이하 공개공지 43% + 기부채납 117.7%		
공공시설	순부담 ①+②+③-④	501.2㎡(18.5%)	구역평균 15.4%	
	① 토지	소계	501.2㎡	-
		도로	280.2㎡	
		공원	221.0㎡	
	② 건축물	-	-	
③ 현금	-	-		
④ 국공유지	-	-		
높이계획	60m 이하	-		
건축한계선	- 건축한계선 : 소로2-992호, 소로2-993호, 소로2-994호, 소로2-996호변 2m	-		
공개공지	- 공개공지 위치지정 : 소로2-994호 및 소로2-996호 모서리 부분	-		



• 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행공간으로 조성

■ 용적률 완화 사항 (종합)

문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구 정비계획 용적률		
560.7% 이하 적용		
A : 기준용적률	300%	
B : 허용용적률	400% [(녹색건축물 인증 등 50% + 지역별 도시경제활성화 유도 50%)=100%]	
C : 상한용적률	순부담 면적	501.2㎡ (18.5%) ※ 구역 전체 평균 순부담률 15.4%
	공공시설 등 제공 후 대지면적	2,214.0㎡
	상한용적률	560.7% [기반시설 제공에 따른 용적률 = 400% × (501.2/2,214.0) = 117.7%] [공개공지 의무면적 초과 제공 = 400% × (238.24/2,214.0) = 43%]

■ 허용용적률 인센티브

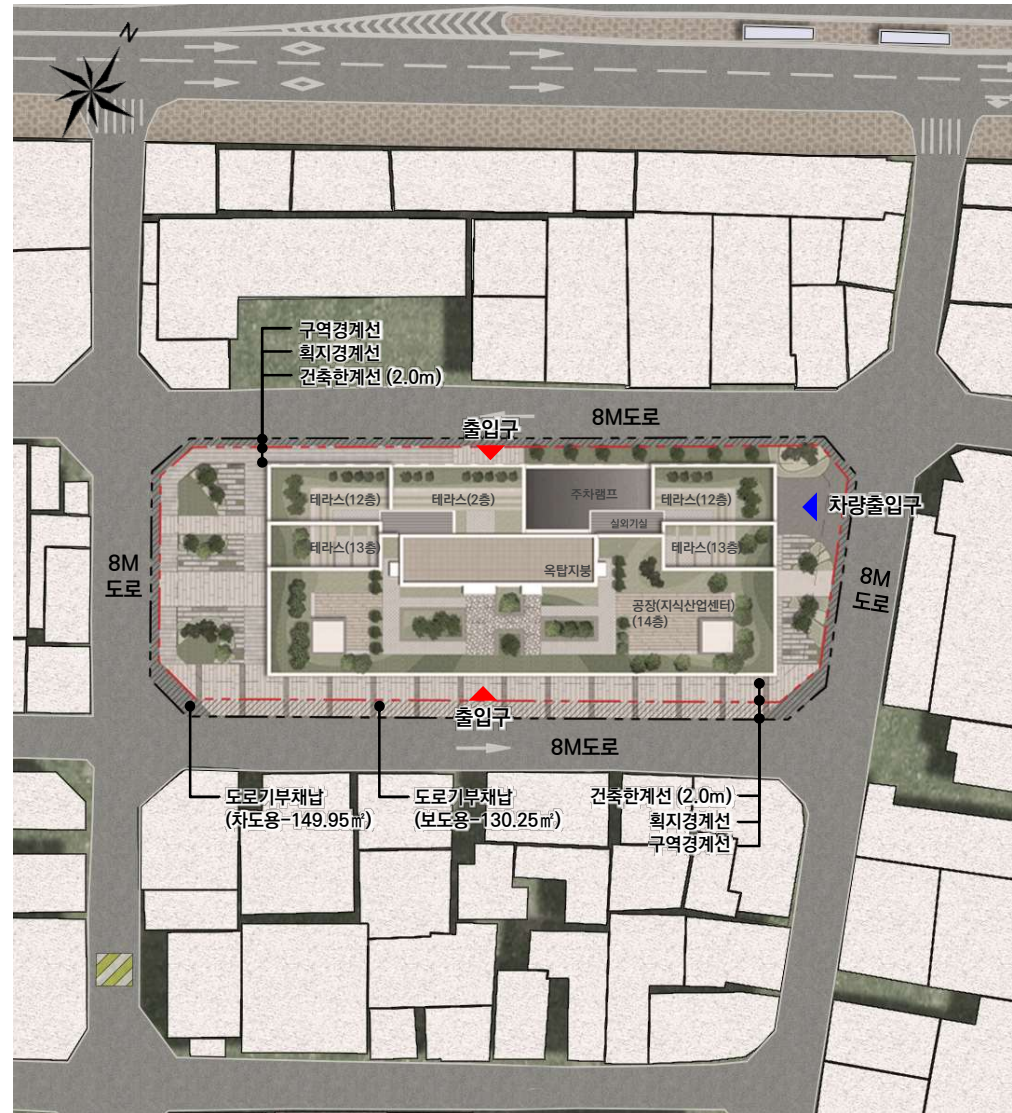
인센티브 항목		요건	산정방식	완화량 또는 계수	적용량
의무	녹색건축물 인증 등	친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준 적용	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여		50%
	지역별 도시경제 활성화 유도	「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 등 권장용도 설치시	정률부여	권장용도 비율에 비례	50%
계획유도	생활SOC 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년야동시설, 보육시설, 일자리창출공간 등	정률부여	0.2	-
	방재 관련시설	「서울시 도시주거환경정비기본계획(도시재생형정비사업부문)」의 재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량부여	30%	-
	임대산업 공간	임대산업시설 설치제공시	정률부여	0.2	-
	제조업 특화형 공간	기계금속 등 지역산업을 수용할 수 있는 산업공간 조성시		0.2	
허용용적률 인센티브			100%		

■ 상한용적률 인센티브

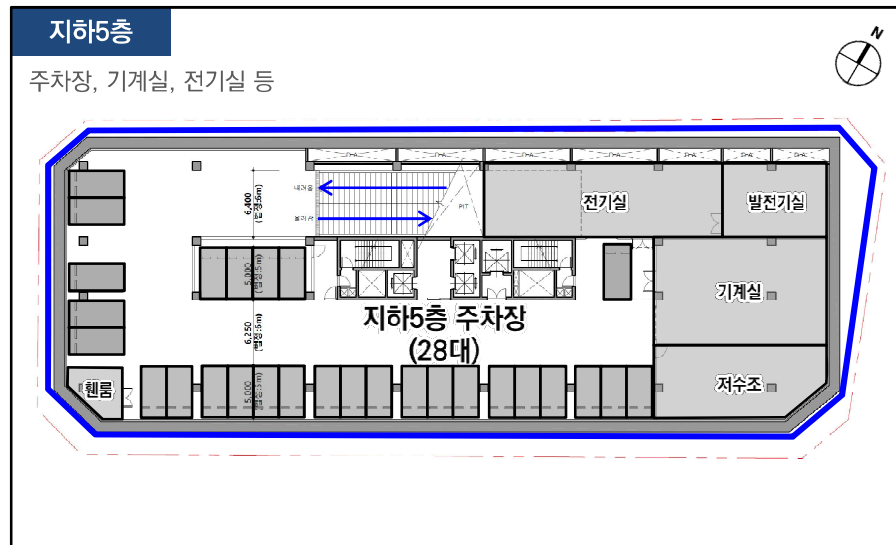
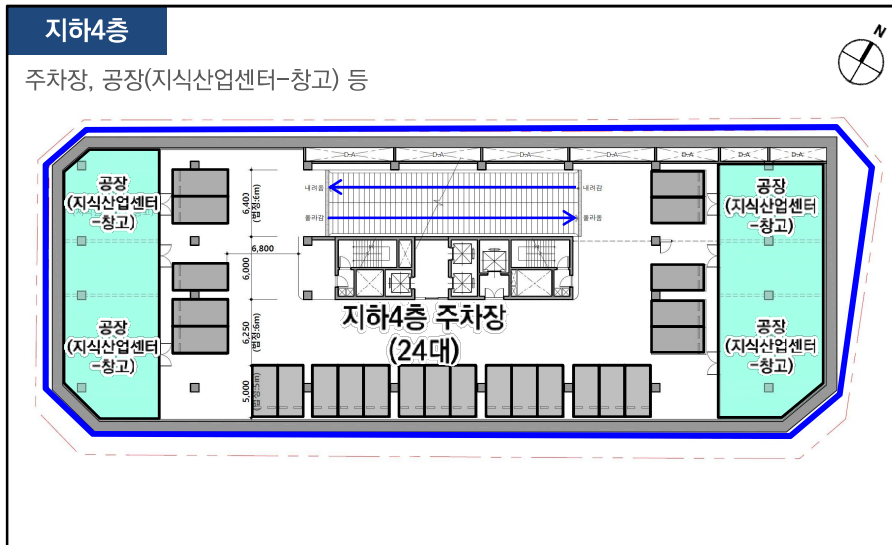
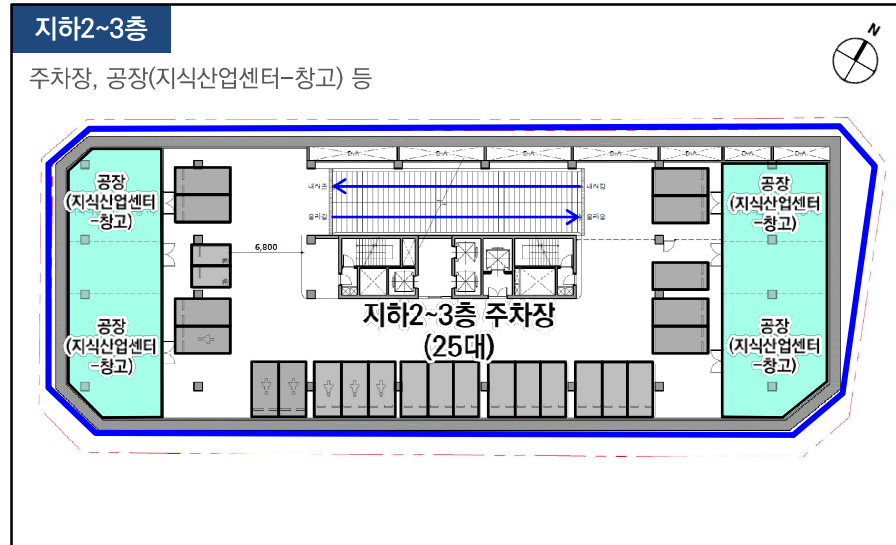
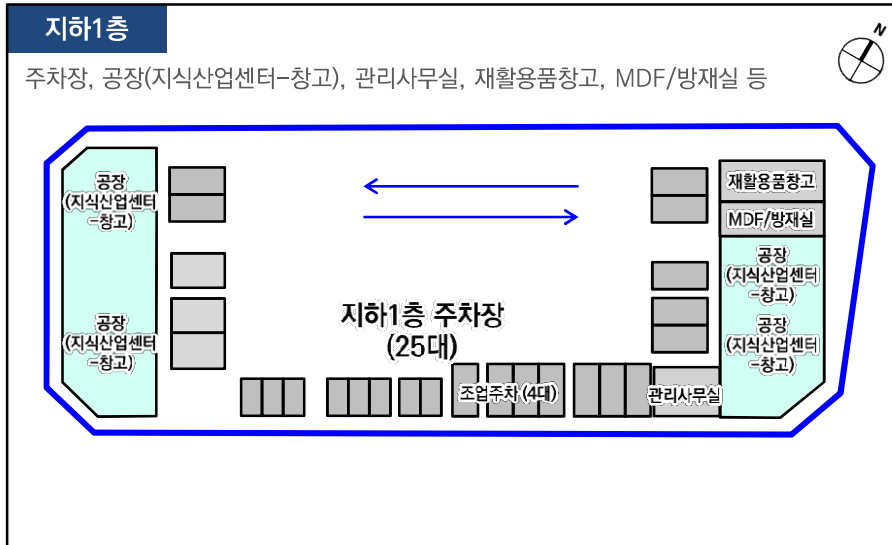
구분		내용	비고
사업시행면적(㎡)	①	2,715.2㎡	5지구
획지면적(㎡)	②	2,214.0㎡	공공시설 등 제공 후 대지면적
계획공공용지	③	501.2㎡	도로 : 280.2㎡ 공원 : 221.0㎡
기존공공용지	④	-	
순부담 면적	⑤	501.2㎡	③ - ④
α		0.226377	⑤ ÷ ②
기반시설 제공에 따른 인센티브 용적률		$= \text{허용용적률} \times (1.3 \times \alpha)$ $= 400\% \times (1.3 \times 0.226377)$ $= 117.7\%$	
공개공지 의무면적 초과제공		$= \text{허용용적률} \times \{(\text{공개공지면적}-\text{의무면적}) / \text{대지면적}\}$ $= 400\% \times \{(238.24\text{㎡}-0\text{㎡})/2,214.0\text{㎡}\}$ $= 43\%$	

■ 건축 계획(안)

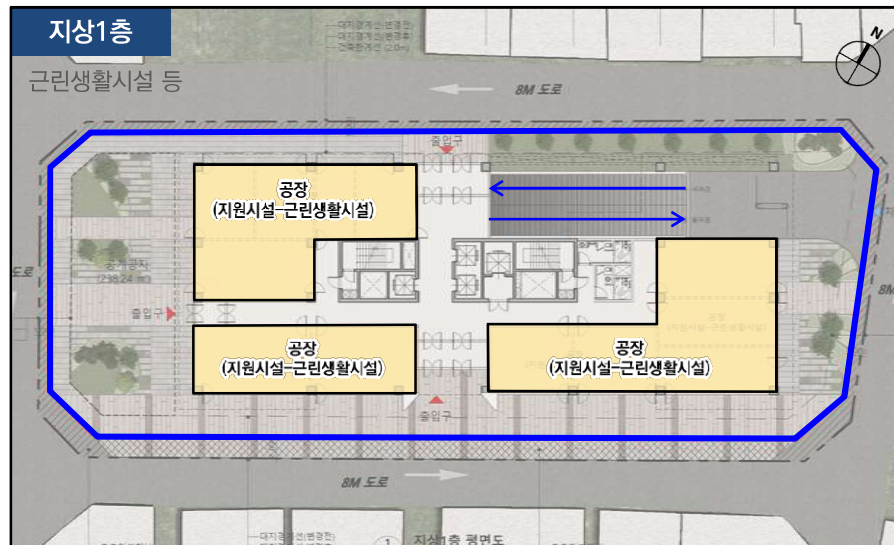
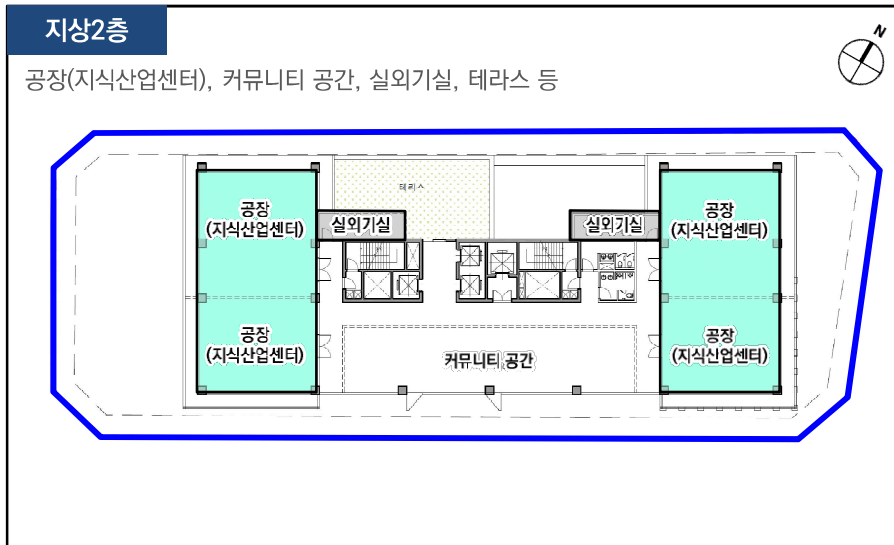
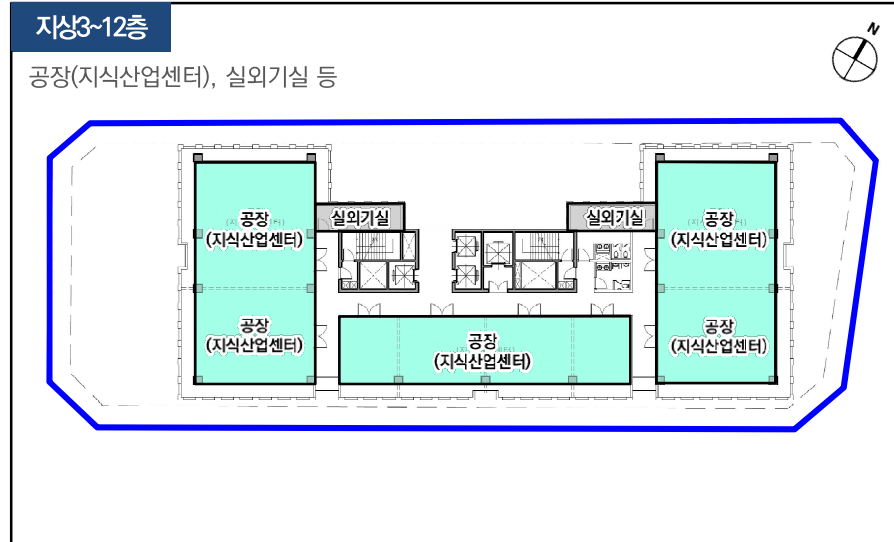
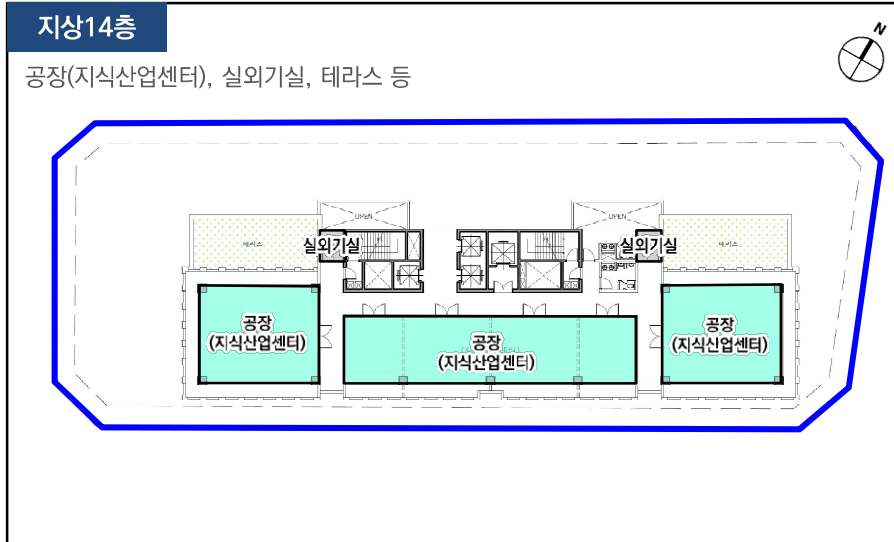
구분		계획내용	비고
획지면적		2,214.00㎡	
건축물용도		공장(지식산업센터) 공장(지원시설-근린생활시설)	
건축면적		1,303.36㎡	
건폐율		58.87%	60% 이하
용적률		560.50%	560.7% 이하
연면적	합계	지상	12,409.41㎡
		지하	8,510.46㎡
		전체	20,919.87㎡
높이계획		지하 5층 ~ 지상 14층 (58.9m)	60m 이하
공개공지		238.24㎡ (10.76%)	
주차대수 (법정주차)		127대 (법정:77대-164.9%)	자주식



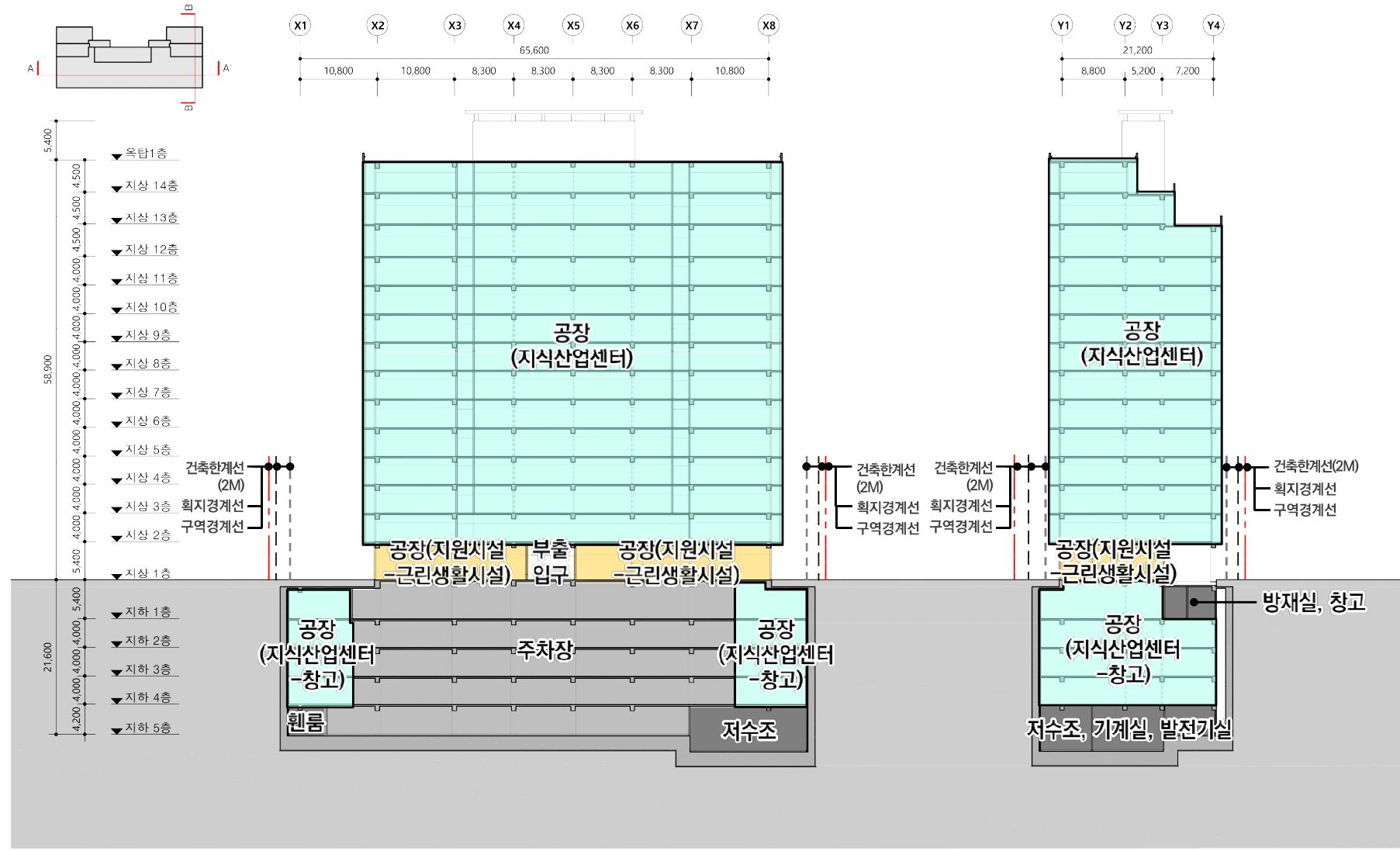
■ 지하층 평면도



■ 지상층 평면도



■ 단면도





■ 주민 공람공고

- 공람기간 : 2022.01.06. ~ 02.07.
- 공람의견

민원인	주민의견
장OO 외 173명	문래동 재개발구역을 쪼개기식 난개발하는 것 반대하며, 2013년 7월 11일 결정고시 내용으로 변경 요구

■ 관련부서 협의

- 협의기간 : 2022.01.06. ~ 02.07.
- 협의기관 : 한국자산관리공사, 서울시·영등포구 관련부서 등(총 26개)
- 협의의견

협의부서	협의내용
서울시 시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> · 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침에 따라 환경성검토서 작성 · 환경성 검토항목의 스코핑보고서는 관련 기관에 자문을 받아 작성 필요 · 서울특별시 생태면적률 운영지침에 적합한 생태면적률 확보 필요
서울시 보행정책과	<ul style="list-style-type: none"> · 보도 설치시 유효보도폭 2M이상 확보 필요 · 교통약자 이동편의시설 설치시
서울시 물순환정책과	<ul style="list-style-type: none"> · 빗물관리시설 계획 및 인·허가전 협의 필요 · 토양오염 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가 실시
영등포구 도로과	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행인가 전 도로분야 별도 협의 바람. · 교통약자 이동편의시설 설치시 관련 규정 준수하여 설계·시공

■ 주민설명회 개최

- 일 시: 2022.01.19.(수) 14:00~15:30
- 장 소: 문래동 주민센터 다목적회의실(2층)
- 참석자: 토지등소유자 및 이해관계자 10여명
- 주요 질의 답변내용

민 원 인	주 민 의 견
<p>기존 건축물 용도 및 영업 현황은?</p>	<p>기존 건축물 4개동은 공장으로 이용되고 있으며, 현재 26개 임차인 중 6개 정도만 남아 있는 상황임.</p>
<p>주민의견서의 반영 여부는 토지등소유자 동의율에 따라 결정되는지?</p>	<p>토지등소유자 동의율에 따라 결정하는 것이 아니라, 제시된 의견이 타당한지 여부를 고려하여 반영 여부를 결정하며, 채택하지 아니한 경우에는 그 사유를 알리도록 하고 있음.</p>

