

문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2022. 2. 14.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자: 2022년 1월 24일

나. 제 출 자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2022년 2월 4일

라. 상정일자: 제232회 영등포구의회 임시회

사회건설위원회 제5차 회의(2022. 2. 11.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시계획과장 김창호)

가. 제안이유

- 문래동1가 74번지 일원 “문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구”의 정비사업 시행을 위해 주민제안된 정비계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 지구지정(변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m^2)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구	영등포구 문래동1가 74번지 일대	2,214.0	증) 501.2	2,715.2	정비기본시설(501.2 m^2) :도로, 공원

○ 토지이용에 관한 계획(변경)

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,214.0	증) 501.2	2,715.2	100.0	
정비기반 시설 등	소계	-	증) 501.2	501.2	18.5	기결정된 정비기반시설 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	

○ 정비기반시설 부담계획

사업지구	구분	시행면적(m ²)	대지면적(m ²)	정비기반 시설면적(m ²)	순부담면적(m ²)	순부담률(%)	비고
						기반시설 등	
문래동1가 A구역 5지구	기정	2,617.8	2,214.0	403.8	403.8	15.4	-
	변경	증) 97.4	-	증) 97.4	증) 97.4	증) 3.1	-
	변경 후	2,715.2	2,214.0	501.2	501.2	18.5	-

○ 정비기반시설 부담면적

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
정비기반 시설 등	소계	-	증) 501.2	501.2	100.0	
	도로	-	증) 280.2	280.2	55.9	
	공원	-	증) 221.0	221.0	44.1	

○ 정비기반시설 편입토지

구분	시설의 종류	위치	부담면적(m ²)	비고
합계			501.2	
1	도로	문래동1가 74번지	158.0	
2		문래동1가 75번지	26.5	
3		문래동1가 76번지	95.7	
소계			280.2	
4	공원	문래동1가 110-12번지	221.0	국유지매입 후 기부채납 예정
소계			221.0	

○ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	문래동1가 A구역	45,884.1	5지구	2,214.0	문래동1가 74번지일대	-	60%	300/400/a	60이하	-
변경	문래동1가 A구역	45,884.1	5지구	2,715.2	문래동1가 74번지일대	산업시설	60%	560.7이하	60이하	-
건축물 용적률 완화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 560.7% 이하 적용 ① 기준용적률 : 300% ② 허용용적률 : 400% <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> a. 녹색건축물 인증 등 (녹색건축물 인증 2등급, 에너지효율 1등급) : 50% b. 지역별 도시경제 활성화 유도 (지식산업센터 70% 이상) : 50% <p style="text-align: center;">▶ 허용용적률 인센티브 : 100%</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ③ 상한용적률 : 160.7% 									
	구분		적용기준						적용량	
	공공시설 등 기부채납		① 서울특별시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준' 적용						117.7%	
공개공지 의무면적 초과제공		② 허용용적률 × [1 + ((공개공지면적 - 의무면적) / 대지면적)]						43%		

3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 도시재생과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등을 통해 심도 있게 심사함.

4. 심사결과: 의견 없음

문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	461
----------	-----

제출연월일: 2021. 1. .
제 출 자: 영등포구청장

1. 제안이유

- 문래동1가 74번지 일원 “문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구”의 정비사업 시행을 위해 주민제안된 정비계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 추진경위

- 2013.07.11.: 문래동1~4가 도시환경정비사업구역 지정
- 2021.07.29.: 문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 결정(서고 제2021-420호)
- 2021.09.01.: 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구 정비계획 변경(안) 주민제안
- 2021.09.07.~10.07.: 관련부서 협의 및 조치계획 제출
- 2021.11.09.: 시구합동보고회 개최
- 2022.01.03.: 시구합동보고회 개최결과 조치계획 제출
- 2022.01.06.: 정비계획 변경(안) 주민 공람공고 및 관련부서 협의

3. 정비계획 변경(안)

- (1) 도시정비형 재개발구역
가) 지구지정(변경)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m^2)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구	영등포구 문래동1가 74번지 일대	2,214.0	증) 501.2	2,715.2	쟁기반시설(501.2 m^2):도로, 공원

나) 위치도



(2) 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가) 토지이용에 관한 계획(변경)

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,214.0	증) 501.2	2,715.2	100.0	
정비기반 시설 등	소계	-	증) 501.2	501.2	18.5	기결정된 정비기반시설 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	

나) 정비기반시설의 설치(부담)계획

1) 정비기반시설 부담계획

사업지구	구분	시행면적(m ²)	대지면적(m ²)	정비기반 시설면적(m ²)	순부담면적(m ²)	순부담률(%)	비고
						기반시설 등	
문래동1가 A구역 5지구	기정	2,617.8	2,214.0	403.8	403.8	15.4	-
	변경	증) 97.4	-	증) 97.4	증) 97.4	증) 3.1	-
	변경 후	2,715.2	2,214.0	501.2	501.2	18.5	-

2) 정비기반시설 설치(확보)계획

• 정비기반시설 부담면적

구분	면적 (m ²)			비율 (%)	비고	
	기정	변경	변경 후			
정비기반 시설 등	소계	-	증) 501.2	501.2	100.0	
	도로	-	증) 280.2	280.2	55.9	
	공원	-	증) 221.0	221.0	44.1	

• 정비기반시설 편입토지

구분	시설의 종류	위치	부담면적(m ²)	비고
합계			501.2	
1	도로	문래동1가 74번지	158.0	
2		문래동1가 75번지	26.5	
3		문래동1가 76번지	95.7	
소계			280.2	
4	공원	문래동1가 110-12번지	221.0	국유지매입 후 기부채납 예정
소계			221.0	

다) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (m ²)	명칭	면적 (m ²)						
기정	문래동1가 A구역	45,884.1	5지구	2,214.0	문래동1가 74번지일대	-	60%	300/400/a	60이하	-
변경	문래동1가 A구역	45,884.1	5지구	2,715.2	문래동1가 74번지일대	산업시설	60%	560.7이하	60이하	-
건축물 용적률 인화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : 560.7% 이하 적용 <ul style="list-style-type: none"> ① 기준용적률 : 300% ② 허용용적률 : 400% 									
	<ul style="list-style-type: none"> a. 녹색건축물 인증 등 (녹색건축물 인증 2등급, 에너지효율 1등급) : 50% b. 지역별 도시경제 활성화 유도 (자식산업센터 70% 이상) : 50% 									
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 허용용적률 인센티브 : 100% ③ 상한용적률 : 160.7% 									
		구분		적용기준					적용량	
		공공시설 등 기부채납		서울특별시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 적용					117.7%	
		공개공지 의무면적 초과제공		허용용적률 × [1 + ((공개공지면적 - 의무면적) / 대지면적)]					43%	

4. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

- 주민설명회: 2022.01.19. 14:00 ~ 15:00 (문래동 주민센터)
- 공람공고
 - 공고기간: 2022.01.06.~2.7. (서울특별시 영등포구 공고 제2022-21)
 - 제출의견: 추후 제출
- 관련부서 협의 결과: 추후 제출