

제251회 영등포구의회 임시회

「영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발
1구역 제5지구 정비계획 결정(변경)(안)에 대한
의견청취의 건」

검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2024. 4. 26.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건」 검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제333호로 2024년 4월 9일 영등포구청장으로부터 제출되어 2024년 4월 22일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

영등포구 문래동3가 8-2번지 일대 “영등포 대선제분일대 도시정비형 재개발 1구역 5지구 재개발사업”의 정비계획의 변경을 위해 주민 제안된 정비계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

가. 정비기반시설의 설치(부담)계획 : 변경

구분	사업 지구	정비기반 시설 면적(m ²)	순부담 면적(m ²)	순부담률 (%)			비고
				기반 시설 부담률	건축물· 현금 기부채납	합계	
기정	제5지구	462.5	462.5	13.7	0.3	14.0	• 현금 기부채납에 따른 정비기반시설 면적 증가 - 현금 기부채납 환산면적: 227.6m ² (약33억원)
변경		690.1	690.1	13.7	6.7	20.4	

주) 지구 내 기부채납 등 (순부담률 14.0% 이상을 원칙으로 함)은 다음의 기준을 따르도록 함

- 기준 : 1) 대지 내 인접한 도로를 우선 확폭하는 것을 원칙으로 함

2) 시행지구에 포함된 정비기반시설은 시행지구별 부담

3) 지구별 순부담률 14.0%이상을 위해 기반시설 부담 이외 부분은 추가 토지, 건축물 및 현금 기부채납을 통해 기부채납하며, 이에 따른 상한용적률을 추가로 적용 받도록 함(구체적인 사항은 관리청과 협의하여 진행토록 함)

4) 건축물 기부채납 시 사전에 서울시 및 지자체 관계부서와 공공기여의 세부용도 등을 협의하여야함

※ 순부담면적 690.1m²는 토지 462.5m²에 현금 기부채납 227.6m²(환산부지면적)을 합산한 결과임

나. 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	건폐율 (%)	주용도	용적률 (%)	높이 (m)
	명칭	면적 (㎡)					
기 정	획지	2,924.4	문래동3가 8-7일대	60이하	업무 ·판매 ·근생 ·주거	400/660/α	100 이하
변 경					업무	400/660/ 800.5	120.4 이하
건축물 용적률 완화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : ①(400%) + ②(260%) + ③(140.5%) = 800.5% 이하 적용 <ul style="list-style-type: none"> ① 기준용적률 : 400% ② 허용용적률 완화 : 260% - 녹지생태공간, 친환경, 도시경제활성화, 공익시설, 보행가로활성화, 안전방재 관련 요건 적용에 따른 완화 ③ 상한용적률 완화 : 140.5% - 토지(462.5㎡) 및 현금(환산부지면적 227.6㎡) 기부채납에 따른 완화 						
높이 완화에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 높이: 120.4m 이하(20.4m 완화) - 토지(462.5㎡) 및 현금(환산부지면적 227.6㎡) 기부채납에 따른 완화 						
건축물의 배치에 관한 계획	건축 한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 서측(문래로30길) 및 동측(경인로) 도로 2m • 북측 도로(영신로23길) 5m • 남측 도로(경인로) 5m 					
	고층부 벽면 한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 북측 도로(영신로23길) 10m 					
건축물 용도에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 1층 가로활성화용도(근린생활시설) • 업무시설 						
기타 사항에 관한 계획	공개 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 경인로변 도로 교차부와 연계조성하여 지구 내 오픈 스페이스 조성 					
	차량 주출입	<ul style="list-style-type: none"> • 동측 도로(영신로23길)를 통한 차량 진출입 					
	개방형 녹지	<ul style="list-style-type: none"> • 시민들이 머무르고 활동할 수 있는 공간으로 조성 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따름 					
	저층부 개방 공간	<ul style="list-style-type: none"> • 지상부 개방형녹지 공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성 • 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치 • 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 소규모 상업시설 및 개방형화장실과 연계하여 운영 					
	특정층 개방 공간	<ul style="list-style-type: none"> • 대선제분 정비계획 수립취지를 고려하여 대선제분 조망이 가능한 경인로 북측 상업지역에 저층부(3층이하) 상부 옥외공간을 개방하여 시민이 이용할 수 있도록 전망대(공공공간) 조성 • 전망대와 연계할 수 있는 시설을 설치 권장하며, 전용 엘리베이터를 별도 설치 					

4. 추진경과

날 짜	경과 내용
2020.11.26.	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 정비구역 지정(서울시고시 제2020-489호)
2023.04.21.	주민제안 접수(81.3% 동의)
2023.04.28.~05.12.	관련 부서(기관) 사전협의
2023.11.20.	시·구합동보고회
2024.01.17.~01.31.	관련 부서(기관) 협의
2024.01.18.~02.19.	주민 의견청취를 위한 공람공고
2024.01.22.	주민설명회

5. 검토의견

○ 본 의견청취의 건은

- 영등포구 문래동3가 8-2번지 일대 “영등포 대선제분일대 도시정비형 재개발 1구역 5지구 재개발사업”의 정비계획의 변경을 위해 주민 제안된 정비계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건으로

○ 주요 내용으로

가. 1구역 제5지구 정비구역 주요 내용

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 문래동3가 8-1번지 일대
- 면 적
 - 사업시행: 3,386.9 m^2
 - 정비기반시설: 462.5 m^2
 - 실사용 대지: 2,924.4 m^2

나. 1구역 제5지구 정비계획 결정(변경)(안) 관련 주요 내용

내 용	기 존	증 감	변 경	변 경 사 유
정비기반 시설	462.5㎡	227.6㎡	690.1㎡	· 현금 기부채납에 따른 정비기반시설 면적 증가 · 현금 기부채납 환산면적: 227.6㎡(약33억원)
순부담률	14.0%	6.4%	20.4%	· 상한용적률을 추가로 적용 받기 위해 순부담률 상향
주용도	업무·판매·주거 등	-	업무	· 사업성 제고를 위함
상한 용적률	미결정	800.5%	800.5%	· 토지(462.5㎡) 및 현금(환산부지면적 227.6㎡) 기부 채납에 따른 완화
높이	100m	20.4m	120.4m 이하	

라. 주요 협의의견 및 조치계획

기관	검토의견	조치계획	비고
서울시 도시 계획 상임 기획과	· '건축물 기부채납계획(195.5㎡)'은 지역필요 시설 수요조사 및 서울시 공공자산담당관 협의를 통해 '도입 용도', '규모', '구체적인 관리운영부서' 등 제시 필요	· 영등포구 지역필요시설 수요조사 결과(회신 없음) 및 서울시 공공자산담당관과 협의 결과에 따라 현금 기부채납으로 계획 하였음	반영
	· 건축계획 관련 '건축물 출입구'는 지정 정비계획(서고시 제2020-489호)의 '지구별 개발유도지침'상 의무기준에 정합되도록 경인로변으로 조정 필요	· 지구별 개발유도지침에 따라 경인로변으로 건축물 주출입구를 계획하였음	반영
	· '개방형 녹지(70%)'항목은 대상지가 개방형 녹지 의무대상이 아닌 바, 대선제분일대 도시정비형재개발정비구역 전체 공원녹지 계획 및 대상지 일대 주요 보행동선 등을 고려하여 계획 필요성 및 타 항목으로 조정 검토 필요	· 영등포 및 대상지 일대는 준공업지역으로 영세한 기계 제조업이 다수 위치하고 있으며, 서울시 대기오염물질 배출시설 최상위권인 반면, 1인당 공원 면적은 최하위권임 · 따라서 대선제분일대 정비계획 수립 취지 및 녹지공간이 부족한 대상지 일대 현황을 고려하여 문화공원을 기부채납하고, 개방형 녹지계획을 수립하여 도심의 기후변화 대응,	반영

기관	검토의견	조치계획	비고
		경인로변 녹지축 형성에 따른 도심활력을 제고, 공공정비계획상 그린네트워크 실현을 하고자 함	
	· '저층부 개방공간(5%)'항목은 상기한 개방형 녹지계획 조정과 연계하여 항목 적용 적정성 검토 필요	· 녹지가 부족한 도심의 활력을 위해 서측에 집중된 개방형 녹지계획과 연계 및 공공성 강화를 위하여 저층부 개방공간을 도입하였음	반영
서울시 공공 자산 담당관	· 소규모의 기부채납 공공시설에 대한 자치구 필요 시설의 용도 및 규모 등을 검토하여 세부운영계획 수립 후 「수요-공급통합관리 시스템」에 등재 - 기부채납 공공시설의 수요가 없을 경우, 현금납부 등 다양한 공공기여 방안 검토	· 23년 5월 관련부서 사전 협의를 시작으로 금회까지 지속적인 건축물 기부채납 수요 조사를 실시하였으나, 수요가 없어 현금 납부 방안으로 계획하였음	반영

○ 검토결과

- 대선제분 부지 일대는 2030 서울도시기본계획상 영등포·여의도 지역이 도심으로 격상됨에 따라, 영등포·여의도의 업무·상업 등 도심 위상에 부합하는 중심지 강화를 위하여 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 상 신규 도시환경정비예정구역으로 지정됨.
- 「영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구 정비계획 결정(변경)(안)」은 「영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1,2 정비구역 지정 및 정비계획 결정(서울특별시고시 제2020-489호)」에 대하여 토지등소유자가 『도시 및 주거환경정비법』 제14조에 따라 입안 제안 신청한 사항으로, 주요 내용으로는 현금 기부채납을 통한 순부담을 증가 및 상한용적률·높이 제한 완화와 부족한 녹지

공간을 확보하기 위하여 개방형녹지를 조성하는 등 관련 법령에 부합하게 수립하였음.

- 집행기관에서는 서울시 도시계획위원회 심의 및 정비사업 시행이 원활하게 추진될 수 있도록 적극적으로 행정적 지원을 해야 할 것이며, 서울의 근대산업화를 대표하는 산업유산인 대선제분 공장 부지의 단순한 보전을 넘어 구민의 삶의 질 향상과 도시경쟁력 강화에 기여할 수 있도록 관리·감독해야 할 것임.

참 고 자 료

1 도시 및 주거환경정비법

제14조(정비계획의 입안 제안) ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. <개정 2018. 1. 16., 2021. 4. 13.>

1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우
4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우
5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우
6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우

② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) 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.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.