

제254회 영등포구의회 임시회

「문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8,11지구
정비계획 결정(변경) (안)에 대한 의견청취의 건」
검 토 보 고 서

【영등포구청장 제출】



2024. 8. 26.

사 회 건 설 위 원 회
전 문 위 원

「문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8,11지구 정비계획 결정(변경) (안)에 대한 의견청취의 건」

검 토 보 고 서

1. 경 과

의안 제389호로 2024년 8월 12일 영등포구청장으로부터 제출되어
2024년 8월 19일 우리 위원회에 회부됨.

2. 제안이유

영등포구 문래동1가 55번지 일대 “문래동1가A 도시정비형 재개발구역
8,11지구 재개발사업”의 정비계획의 변경을 위해 주민 제안된 정비계획
변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 의거 구의
회 의견을 청취하고자 함.

3. 주요내용

가. 정비계획 결정(안)

1) 정비구역 지정 조서: 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(m^2)			정비 유형	비고
			기정	변경	변경후		
기정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동1가 55번지 일원	45,002.9	-	45,002.9	일반 정비형	-

2) 지구 지정 조서: 변경

구분	지구명	위 치	시행면적 (m^2)	구분		비고
				획지(m^2)	정비기반 시설(m^2)	
기정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8지구	문래동1가 55번지 일원	2,538.3	2,147.4	307.1	
기정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 11지구	문래동1가 49번지 일원	3,429.0	2,900.9	528.1	
변경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8지구	문래동1가 55번지 일원	6,543.4	5,245.3	1,298.1	

- 지구지정 조서 변경사유

구분	변경내용	변경사유
변경	8·11지구 통합에 따른 사업시행면적, 획지면적 및 정비기반시설 면적 변경	대상지는 저층 소규모 공장이 밀집된 지역으로 저층불량 건축물 에 대해 적정 규모의 개발을 통하여 도시경관 및 쾌적한 도심환 경을 조성할 필요가 있는 지역으로, 토지이용 합리화 및 도시기 능 재편을 위하여 8지구와 11지구를 통합하여 적정 규모 및 형 태의 지식산업센터를 개발하고자 함

3) 토지이용계획: 변경

구 분		면 적(m^2)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		5,048.3	증) 1,495.1	6,543.4	100.0	
정비기 반 시설 등	소 계	-	증) 1,298.1	1,298.1	19.8	기 결정된 정비가반시설 중 통합 예정인 8,11지구 부담면적 반영
	도로	-	증) 874.7	874.7	13.4	
	공원	-	증) 423.4	423.4	6.4	
대지 (획지)	소 계	5,048.3	증) 197.0	5,245.3	80.2	
	8지구	2,147.4	증) 3,097.9	5,245.3	80.2	
	11지구	2,900.9	감) 2,900.9	-	-	

※ 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

4) 용도지역·지구에 관한 계획: 변경없음

구 분	면 적(m ²)			비율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	6,543.4	-	6,543.4	100.0	-
일반상업지역	1,594.6	-	1,594.6	24.4	-
준공업지역	4,948.8	-	4,948.8	75.6	-

5) 정비기반시설(도시계획시설) 결정조서: 변경

① 도로 결정(변경) 조서: 변경

구 분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기 정	소로	2	B	6~8	국지도로	일반도로	132	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	-
변 경	소로	1	B	6~10 (10)	국지도로	일반도로	132	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	-
폐 지	소로	2	98 7	8	-	일반도로	77	문래동1가 49	문래동1가 51	-	서고420호 (21.7.29)	-
기 정	소로	2	98 8	8	-	일반도로	74	문래동1가 51-2	문래동1가 57-5	-	서고420호 (21.7.29)	-
변 경	소로	1	98 8	10	-	일반도로	74	문래동1가 51-2	문래동1가 57-5	-	서고420호 (21.7.29)	-
기 정	소로	2	99 0	8	-	일반도로	175	문래동1가 42-1	문래동1가 64	-	서고420호 (21.7.29)	-
변 경	소로	2	99 0	8~10 (10)	-	일반도로	175	문래동1가 42-1	문래동1가 64	-	서고420호 (21.7.29)	-
기 정	소로	3	98 5	6	-	일반도로	200	문래동1가 86	문래동1가 97-7	-	서고420호 (21.7.29)	-

* ()는 대상지 내 해당하는 사항임

② 공원 결정 조서: 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위치	면적 (m ²)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	6	공원	소공원	문래동1가 110-6번지 일원	1,194.3 (423.4)	-	1,194.3 (423.4)	서고420호 (21.7.29)	-

※ ()대상지 내 해당하는 면적임.

6) 정비기반시설의 설치(부담)계획: 변경

구분	사업 지구	시행면적 (m ²)	시행 지구면적 (획지, m ²)	정비 기반시설 면적(m ²)	용도폐지되는 기존정비기반 시설면적(m ²)	기반시설내 국공유지 (m ²)	현금 기부채납 환산면적 (m ²)	순부담 면적(m ²)	순부담률 (%)	비고
									기반시설 등	
기정	8	2,538.3	2,147.4	307.1	-	-	-	390.9	15.4	-
폐지	11	3,429.0	2,900.9	414.8	-	-	-	528.1	15.4	-
변경	8	6,543.4	5,245.3	1,298.1	583.4	87.2	411.0	1,038.5	17.7	-

- 정비기반시설의 설치(부담)계획 변경사유

구분	사업 지구	변경내용	변경사유
변경	8	<ul style="list-style-type: none"> 시행면적 변경 [2,538.3m² → 6,543.4m², 증)4,005.1m²] 시행지구면적 변경 [2,147.4m² → 5,245.3m², 증)3,097.9m²] 정비기반시설 면적 변경 [307.1m² → 1,298.1m², 증)991m²] 	<ul style="list-style-type: none"> 11지구와 병합 및 정비기반시설(도로, 공원) 및 현금 기부 채납 계획 반영
폐지	11	<ul style="list-style-type: none"> 8지구로 병합에 따른 11지구 폐지 	

7) 기존 건축물의 정비·개량 계획: 변경없음

8) 건축물에 관한 계획: 변경

구분	구역구분		가구, 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	문래동1가 A구역 8지구	2,147.4	획지	2,147.4	문래동1가 55번지 일원	-	60% 이하	일반상업: 600/800/a 준공업: 300/400/a	60~80m 이하	-
	문래동1가 A구역 11지구	2,900.9		2,900.9	문래동1가 49번지 일원					
변경	문래동1가 A구역 8지구	6,543.4	8지구	5,245.3	문래동1가 55번지 일원	산업 시설	60% 이하	일반상업: 600/800/880 준공업: 300/400/630	80m이하	-
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역 용적률: ① + ② + ③ = 880.77% → 880%이하 적용 ① 기준용적률: 600% ② 허용용적률: 200% 적용 							
			구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 (계수)	적용량	
			친환경		녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	정량 부여	30%	30%	
					전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차조례에 따른 충전기 법적의부사항 1/2이상 초과설치시	정량 부여	20%	20%	
			계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시	지역별 유도용도 기준에 따름	정률부여 0.3	100%	
			생활 SOC		도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설 등 일자리 창출공간	정률 부여	0.3	30%	
			안전 방재		방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량 부여	20%	20%	
			허용용적률 인센티브					200% 적용		
			③ 상한용적률: 80% 완화							
			구분	내용						
공개공지 의무면적 초과제공	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 × [1 + (공개공지면적-의무면적)/대지면적] = 800% × [1 + (145.99 - 0) / 1,446.0] = 880.77 									
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역 용적률: ① + ② + ③ = 630.07% → 630%이하 적용 ① 기준용적률: 300% ② 허용용적률: 100% 적용 							

구분	구역구분		가구, 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고		
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)								
계획 유도	친환경	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시		정량 부여	15%	15%					
			전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차조례에 따른 충전기 법적의부사항 1/2이상 초과설치시						정량 부여	10%	10%
	도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도		산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시		지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.3		50%				
		생활 SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설 등 일자리 창출공간		정률 부여	0.3		30%			
	안전 방재		방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시		정량 부여	20%	20%				
		허용용적률 인센티브				100% 적용						
	③ 상한용적률: 230% 완화											
	구분		내용								비고	
	사업시행면적		①	6,543.4m ²								-
	획지면적		②	3,799.3m ²								-
계획공공용지		③	1,709.1m ²								도로, 공원	
현금기부채납		④	411.0m ²									
기존공공용지		⑤	670.6m ²									
순부담 면적		⑥	• 1,298.1 + 411.0 - 670.6 = 1,038.5m ²									
가중치		⑦	• 가중치 = 기반시설 평균용적률 ÷ 대지평균용적률 = 494.73% ÷ 400 = 1.23681 • 기반시설 평균용적률 : 494.73% (148.6×800%+478.9×400%)÷(148.6+478.9) • 기반시설 평균용적률 : 400%								-	
토지a		⑧	• (1,298.1 - 670.6) ÷ 3,799.3 = 0.16516								-	
현금a		⑨	• 411.0 ÷ 3,799.3 = 0.10820								-	
기반시설 제공에 따른 인센티브 용적률			• 400×(1+1.3×1.23681×0.16516+1.0×0.10820) = 149.5%								-	
공개공지 의무면적 초과제공			• 허용용적률 × [1 + (공개공지면적-의무면적)/대지면적] = 400% × [1+(765.24-0)/3,799.3] = 80.57% ≥ 80% 적용									

4. 추진경과

- 가. 2013.07.11.: 정비구역 지정고시(서울특별시 고시 제2013-217호)
- 나. 2021.07.29.: 정비구역 및 정비계획 재정비(서울특별시 고시 제2021-420호)
- 다. 2023.09.13.: 정비계획 변경(안) 주민제안
- 라. 2023.10.~12.: 관련부서 협의 및 조치계획 제출
- 마. 2024.05.02.: 정비계획 변경(안) 공람공고
- 바. 2024.05.20.: 주민설명회

5. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

가. 주민설명회

- 1) 개최일: 2024.05.20.(월) 14:00~15:00
- 2) 장 소: 서울시립문래청소년센터 4층 달촌미디어실

나. 주민공람

- 1) 공 고 일: 2024.05.02. (서울특별시 영등포구 공고 제2024-852호)
- 2) 공고기간: 2024.05.02. ~ 2024.06.03.
- 3) 의견접수 및 조치계획: 붙임1 참조

다. 관련부서 협의

- 1) 협의기간: 2023.10.11.~2023.11.10.
- 2) 협의의견 및 조치계획: 붙임2 참조

6. 검토의견

○ 본 의견청취의 견은

- 「문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 변경(서울특별시고시 제2021-420호)」에 의거 사업시행지구별 사업 추진이 허용됨에 따라, 문래동1가 55번지 일대 산업시설(지식산업센터) 건립을 위해 주민제안된 사항으로, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항에 따라 주민설명회, 주민 공람공고 등을 거쳐, 동법 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제안함.

주요 변경사항	변경 전	변경 후
사업지구	8지구, 11지구	8지구로 통합
허용용적률 (일반상업, 준공업)	600%, 300%	800%, 400%
상한용적률 (일반상업, 준공업)	미결정	880%, 630%
높이 (일반상업, 준공업)	80m 이하, 60m 이하	80m 이하
주용도	업무(산업)·판매·근생·주거 등	업무(산업), 근생
순부담율	15.4%	17.7%

- 주요 변경 사항으로는 8지구와 11지구를 8지구로 사업지구 통합과 함께 허용용적률도 '2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획'의 변경 사항을 반영함. 아울러 상한용적률도 미결정 상태였으나 준공업지역은 630%이하로, 일반상업지역은 880% 이하로 변경하고자 함이 주요 내용으로 높이도 60m 이하에서 80m 이하로, 주용도도 변경되었으며 순부담율도 소폭 증가하였음. 대상지 주변 8개의 지식산업센터 사례 검토 결과, 대지면적이 평균 5,000㎡로 8지구(2,147㎡)와 11지구(2,900㎡)의 사업지구 통합이 타당하며, 적정규모 시설로 인근 부족한 근린생활시설을 조성할 수 있게 됨. 한편, 대상지 주변은 모두 일방통행 도로로 불법주정차 차량이 많아 통행이 원활하지 않으나, 사업지구 통합으로 인한 가운데 소로 폐지와 주변 소로의 폭원 변경은 주변 교통의 흐름에 긍정적 요소로 판단됨.
- 집행기관에서는 서울시 도시계획위원회 심의 및 정비사업이 원활하게 진행될 수 있도록 적극적인 행정적 지원이 필요할 것이며, 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 관리·감독해야 할 것임.

주민 공람의견 및 조치계획

※ 공고기간: 2024.05.02.~2024.06.03.

연번	제출자	공람의견	조치계획	비고
1	마○○	○ 소유하고 있는 물건지에서 사업 운영을 지속할 계획이므로 재개발사업 미동의	○ 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8,11지구 내 토지등소유자의 2/3이상의 동의 등 법적 요건을 충족하여 정비계획 변경(안)이 입안 제안되어 행정절차가 진행중임. ○ 따라서, 해당 공람의견은 반영이 어려울 것으로 판단됨.	미반영
2	최○○	○ 아파트(공동주택) 용도 포함 요청	○ 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8,11지구 내 토지등소유자로부터 입안 제안된 정비계획 변경(안)에는 주용도가 산업시설(지식산업센터)로 되어 있으나, 아파트(공동주택)를 포함하는 공람의견에 대해 해당 토지등소유자의 의견을 청취한 바, 정비계획 변경 관련 행정절차가 진행되고 있는 현 단계에서 아파트 등 타용도로의 변경은 어려울 것이라는 의견이 접수됨. ○ 따라서, 해당 공람의견은 반영이 어려울 것으로 판단됨.	미반영
3	문래동1가 도시환경 정비사업 ○○○○○	○ 문래동1가 도시정비형 재개발구역을 지구별(소단위)로 개발하는 것이 아닌 구역 전체를 묶어 통합개발 요청	○ 문래동1~4가 도시정비형 재개발구역 일대는 2013.7.11.에 정비구역 지정 고시되어 대규모 주거복합 및 산업시설로의 재개발을 추진하였으나, 그 중 문래동 1~3가 재개발구역은 토지등소유자 등 다수의 이해관계자 간의 의견 상충 등으로 인하여 대규모 재개발사업 추진이 어려워 2021.7.29.에 문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 변경(재정비)을 통해 지구별 또는 소규모 단위 개발 방식으로 변경되었음. ○ 제안된 정비계획 변경(안)은 문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 정비계획의 내용 및 지침에 부합하고 법적 요건을 충족하며, 해당 정비계획의 변경 행정절차가 진행중. ○ 따라서, 해당 공람의견은 반영이 어려울 것으로 판단됨.	미반영

관련부서 협의의견 및 조치계획

1. 관련부서 협의결과

가. 협의기간: 2023.10.11.~2023.11.10.

나. 협의부서: 서울시(8), 영등포구(7), 외부기관(3)

구 분	계	반 영	부분반영	추후반영	미반영	해당없음
합 계	18	9	2	-	-	7
서울시	8	2	1	-	-	5
영등포구	7	5	-	-	-	2
외부기관	3	2	1	-	-	-

다. 주요 협의의견 및 조치계획

구분	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공공정비계획(「문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정」, '21.07.)에 따라 기존 제조업 보호대책을 수립할 것 - 기존 제조업 재정착 실태조사를 통해 재정착 세부계획 수립할 것 - 경인로변 전면부과 이면부가 공동으로 사업 시행 시 기존 산업 수용을 위한 건축물 가이드라인 적용할 것 (재정착 세부계획 수립 시 기존 업체와의 협의를 통해 미적용 가능) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현재 영등포구에서 문래동 기계금속집적지 이전타당성검토 및 기본계획 수립 용역을 통하여 문래동 철공소 전체를 이전하는 프로젝트를 추진하고 있음 구의 관련계획을 반영하고 사업시행인가 전에 구에서 진행 중인 프로젝트 완료 이전 이주를 희망하는 제조업에 대한 실태조사를 통하여 타지역으로 이주를 원하는 제조업에 한하여, 이주를 지원 하겠으며, 현재 사업체 대부분이 이주를 희망하고 있는 것으로 조사되어, 기존 산업 수용을 위한 건축물 가이드라인은 적합하지 않아서 적용하지 않는 것으로 계획 수립함 	부분 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용 용적률 인센티브와 관련하여 「2030 도시·주거환경정비기본계획 변경(’23.02.)에 따라 인센티브 항목을 조정할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용적률 인센티브 항목은 관련부서 사전 협의시 「2030 도시·주거환경정비기본계획(’23.02.)」 상 허용용적률 인센티브 항목을 적용하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이면부 공개공지 조성(안)과 관련하여 차량 진출입로로 인해 공개공지가 단절되는 바 위치 조정을 통해 활용성이 높은 공개공지로 계획할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 차량 진출입로를 기존 사업지 남측에서 동측으로 변경하여 단절을 해소하고 공개공지를 하나의 통합공간으로 활용하도록 계획수립함. 	

구분	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
	○ 공공정비계획을 반영(구역 내 도로 일방 → 양방)한 교통처리계획을 제시할 것.	○ 「문래동 1~3가 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정, 2021.7」 상 장래 도로정비계획을 반영한 인접도로의 장기운영 방안 (양방)을 제시함.	
서울시 도시 계획과	○ “건축물 용도에 관한 계획” 중 불허용도 계획에 비주거용도가 10%이상인 경우 준주택 허용 및 권장용도계획에 임대주택이 포함되어 있는 바, 공동주택(준주택 포함)을 계획 시 용적률 체계는 서울시 도시계획 조례 제55조 제4항 규정에 적합하여야 함.	○ 대상지는 지식산업센터를 건설하는 사항으로 해당사항없음	해당 없음
	○ 아울러 준공업지역 내 용적률 체계 개선 등 규제 완화를 위한 제도 개선을 검토 중에 있으니 관련 업무에 참고하시기 바람 .	○ 추후 제도 개선시 반영이 될 수 있도록 검토 하겠음.	반영
서울시 도시계획 상임 기획과	○ 건폐율계획은 대상지가 용도지역 혼재지 (일반상업, 준공업)인 바, 「국토 계획법」 제84조에 정합토록 용도지역별로 계획 필요	○ 대상지는 용도지역 혼재지역으로 용도지역별로 기준에 맞게 계획하였음	반영
○ 허용용적률 계획은 다음 사항을 고려하여 적정성 검토 필요 ① 항목별 구체적인 인센티브 산정근거를 우선 제시하고 관련 기준과의 정합성 검토 필요 ② ‘친환경 개발’항목 중 ‘녹색건축물 인증 등은 대상지가 건축계획상 각 용도지역(일반상업, 준공업)에 걸쳐 1개동으로 계획되었으나, 용도지역 별 계획(안)을 분리하여 제시한 바, 우리시 도시재창조과 등 관련부서와의 협의를 통해 적정성을 우선 검토하고, 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시 적용 가능한 바, ‘23.12월 개정된 「서울시 녹색 건축물 설계기준」 과의 정합성 검토 필요	○ 허용용적률 인센티브 항목별 구체적인 인센티브 산정근거를 제시하였으며, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 과의 정합하도록 계획하였음		
○ 공개공지 설치계획(911.23㎡, 2개소) 관련, 문래동1가A 정비계획(서고시 제2022-347호, ‘22.08) 민간부분 시행지침(제25조)상 상한용적률 완화를 위한 공개공지는 완결된 소공원형태의 실효성 있는 휴식공간 면적만을 인정하는바, 필로티형 공개공지 면적 (197.76㎡) 포함에 대한 적정성 검토 필요.	○ 공개공지와 건축물과의 차량동선을 삭제하여 공개공지가 완결된 소공원형태의 휴식공간 으로서의 역할을 할 수 있도록 계획하였으며, 이에 따른 세부조성계획을 제시하겠음. ○ 필로티 하부의 공개공지는 「서울특별시 건축 조례」 제26조의제2항에 의거하여 유효높이 8미터 이상을 확보하였으며 같은 조 제3항에 의거하여 필로티 하부 공개공지의 면적을 2분의 1로 한정하여 산정하였음		