

영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1,2구역 지정 및 정비계획(안)에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2019. 12. 13.
사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2019년 11월 13일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2019년 11월 20일

라. 상정일자 : 제218회 영등포구의회 2019년도 제2차 정례회

사회건설위원회 제5차 회의(2019. 12. 5.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 도시국장 이정화)

가. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발1,2구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 동법 제8조제5에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

1. 도시정비형 재개발 구역 지정

1) 도시정비형 재개발 구역 지정조서

명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
대선제분 부지 일대 도시정비형 재개발 1구역	서울특별시 영등포구 문래동3가동 9번지 일대	-	증) 37,421.5	37,421.5	
대선제분 부지 일대 도시정비형 재개발 2구역	서울특별시 영등포구 문래동1가동 13번지 일대	-	증) 22,368.1	22,368.1	

2. 정비계획(안)

1) 토지이용에 관한 계획

		1구역		2구역	
구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	면 적(㎡)	비 율(%)
합	계	37,421.5	100.0%	22,368.1	100.0%
정비기반 시설 등	소 계	5,137.4	13.7%	5,554.2	24.8%
	도 로	3,229.7	8.6%	4,435.7	19.8%
	공 원	1,907.7	5.1%	1,118.5	5.0%
획 지 (대지)	소 계	32,284.1	86.3%	16,813.9	75.2%
	제1지구	1,987.9	5.3%	2,165.9	9.7%
	제2지구	1,961.1	5.2%	1,647.3	7.4%
	제3지구	760.4	2.0%	1,512.2	6.8%
	제4지구	771.4	2.1%	1,218.8	5.4%
	제5지구	2,542.1	6.8%	2,109.9	9.4%
	제6지구	18,963.0	50.7%	3,378.7	15.1%
	제7지구	1,590.4	4.2%	2,972.9	13.3%
	제8지구	1,334.0	3.6%	1,808.2	8.1%
	제9지구	897.4	2.4%		
	제10지구	1,476.4	3.9%		

3. 위원회 심사방법

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

4. 심사결과 : 의견 없음

영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1,2구역 지정 및 정비계획(안)에 대한 의견청취의 건

의 안 번 호	179
------------	-----

제출년월일 : 2019. 11.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발1,2구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 동법 제8조제5항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함

2. 추진경위

- 2016. 08.: 서울특별시 도시주거환경 정비 기본계획 수립 고시 (서고 제2016-247호)
- 대선제분 부지 일대 도시환경정비에정구역으로 지정
- 2017. 01.: 대선제분 부지 일대 관련 착수보고
- 2017. 04.~07.: 대선제분 부지 활용 관련 전문가 자문 (6차)
- 2017. 07.~11.: 대선제분 공장부지 보전 및 우선 사업 협의 (5차)
- 2017. 12.: 정비계획(안) 관련 서울시 도시재생본부 본부장 보고
- 2018. 05.: 부지 내 용적률 체계 사전 협의 (서울시 관련부서)
- 2018. 09.: 정비계획(안) 관련 1차 전문가 자문
- 2018. 11.: 정비계획(안) 관련 2차 전문가 자문
- 2019. 04.: 대선제분 부지 일대 도시정비형 재개발 구역지정 및 정비계획(안) 주민설명회
- 2019. 04.: 주민공람 및 관련부서 협의
- 2019. 07.: 조치계획 및 정비계획(안) 관련 3차 전문가 자문
- 2019. 08~09.: 주민재공람 및 관련부서 재협의

3. 도시정비형 재개발 계획(안) 개요

1. 도시정비형 재개발 구역 지정

1) 도시정비형 재개발 구역 지정조서

명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
대선제분 부지 일대 도시정비형 재개발 1구역	서울특별시 영등포구 문래동3가동 9번지 일대	-	증) 37,421.5	37,421.5	
대선제분 부지 일대 도시정비형 재개발 2구역	서울특별시 영등포구 문래동1가동 13번지 일대	-	증) 22,368.1	22,368.1	

2) 위치도

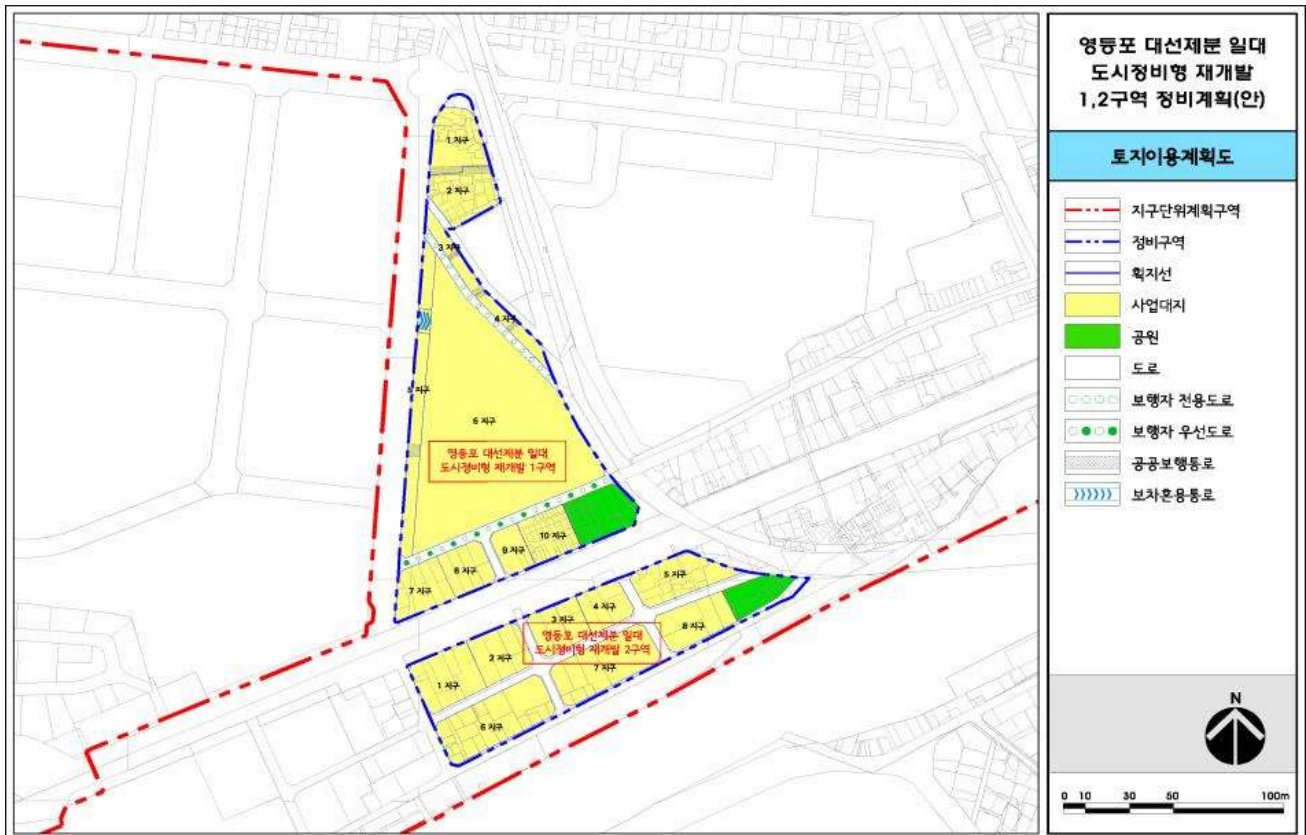


2. 정비계획(안)

1) 토지이용에 관한 계획

		1구역		2구역	
구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)
합	계	37,421.5	100.0%	22,368.1	100.0%
정비기반 시설 등	소계	5,137.4	13.7%	5,554.2	24.8%
	도로	3,229.7	8.6%	4,435.7	19.8%
	공원	1,907.7	5.1%	1,118.5	5.0%
획지 (대지)	소계	32,284.1	86.3%	16,813.9	75.2%
	제1지구	1,987.9	5.3%	2,165.9	9.7%
	제2지구	1,961.1	5.2%	1,647.3	7.4%
	제3지구	760.4	2.0%	1,512.2	6.8%
	제4지구	771.4	2.1%	1,218.8	5.4%
	제5지구	2,542.1	6.8%	2,109.9	9.4%
	제6지구	18,963.0	50.7%	3,378.7	15.1%
	제7지구	1,590.4	4.2%	2,972.9	13.3%
	제8지구	1,334.0	3.6%	1,808.2	8.1%
	제9지구	897.4	2.4%		
제10지구	1,476.4	3.9%			

<토지이용계획도>



2) 용도지역 결정(변경)조서 - 변경없음

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서
(가) 도로 (변경)

(1) 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	38	35~45 (35)	주간선 도로	4,750 (225)	영등포로터리	문래동광장	일반 도로	-	서고422호 (84.7.24)	경인로
변경	대로	1	38	35~45 (35)	주간선 도로	4,750 (225)	영등포로터리	문래동광장	일반 도로	-	서고422호 (84.7.24)	일부 선형변경
기정	대로	2	1	30 (15~30)	보조간선 도로	530 (13)	문래동3가 55-3	문래동3가 18	일반 도로	-	서고430호 (98.12.24)	문래로
변경	대로	2	1	30 (15~30)	보조간선 도로	540 (23)	문래동3가 55-3	문래동3가 18	일반 도로	-	서고430호 (98.12.24)	연장에 따른 변경
기정	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (240)	영등포3가 대1-38	영등포동4가 151-2	일반 도로	-	서고4288호 (78.6.20)	영등포 고가도로
변경	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (240)	영등포3가 대1-38	영등포동4가 151-2	일반 도로	-	서고4288호 (78.6.20)	일부폭원 변경
신설	소로	2	A	8	국지 도로	180	영신로	경인로89길	일반 도로	-	-	보행자 우선도로
신설	소로	2	A	8	집산 도로	38	경인로	영신로23길	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	A	6	집산 도로	137 (28)	영신로	문래로30길	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	A	6	특수 도로	163	영신로	문래로30길	보행자 전용도로	-	-	

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

(2) 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	38	35~45 (35)	주간선 도로	4,750 (225)	영등포로터리	문래동광장	일반 도로	-	서고422호 (84.7.24)	경인로
변경	대로	1	38	35~45 (35)	주간선 도로	4,750 (225)	영등포로터리	문래동광장	일반 도로	-	서고422호 (84.7.24)	일부 선형변경
신설	소로	2	B	8	집산 도로	282	영신로	경인로90길	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	C	8	집산 도로	38	경인로	경인로92길	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	D	8	집산 도로	32	경인로	경인로94길	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	E	8	집산 도로	38	영신로	경인로90길	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	F	8	집산 도로	34	경인로94길	경인로96길	일반 도로	-	-	
신설	소로	2	G	8	집산 도로	315	영등포동 411-25	경인로90길	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

(나) 공원 (변경)

(1) 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	①	문화공원	문래동3가 2 일대	-	증) 1,907.7	1,907.7	주변 문화시설들과 연계 가능한 시설 및 지역 주민들이 휴식할 수 있는 공간 조성을 위해 문화공원 신설

(2) 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	①	소공원	문래동1가 2-4 일대	-	증) 1,118.5	1,118.5	지역의 쾌적한 환경과 주민들의 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설

4) 정비기반시설의 설치(부담)계획 (변경)

(가) 정비기반시설 부담계획 (변경)

(1) 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구 분	시행 구역 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	구역 내 국공유지 (㎡)	기반시설 부담면적 (㎡)	순부담률 (%)			비 고	
						기반시설 부담률	건축물·현금 기부채납	합계		
영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역		37,421.5	32,284.1	5,137.4	4,267.8	885.0	-	-	-	
사업 시행 지구	소계	33,723.4	32,284.1	1,439.3	569.7	885.0	-	-	-	
	제1지구	2,200.7	1,987.9	212.8	22.8	190.0	8.7	12.1	20.8	
	제2지구	1,961.1	1,961.1	-	15.4	-	-	14.0	14.0	
	제3지구	760.4	760.4	-	-	-	-	-	-	
	제4지구	771.4	771.4	-	-	-	-	-	-	
	제5지구	2,542.1	2,542.1	-	-	-	-	-	-	
	제6지구	18,963.0	18,963.0	-	-	-	-	-	-	
	제7지구	1,837.1	1,590.4	246.7	-	246.7	13.4	0.6	14.0	
	제8지구	1,513.6	1,334.0	179.6	-	179.6	11.9	2.1	14.0	
	제9지구	943.6	897.4	46.2	-	46.2	4.9	9.1	14.0	
제10지구	2,230.4	1,476.4	754.0	531.5	222.5	13.1	0.9	14.0		
기타 정비기반시설		3,698.1		3,698.1	3,698.1					

(2) 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구 분	시행 구역 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	구역 내 국공유지 (㎡)	기반시설 부담면적 (㎡)	순부담률 (%)			비 고	
						기반시설 부담률	건축물·현금 기부채납	합계		
영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역		22,368.1	16,813.9	5,554.2	3,024.9	2,529.3	-	-	-	
사업 시행 지구	소계	19,343.2	16,813.9	2,529.3	-	2,529.3	-	-	-	
	제1지구	2,481.2	2,165.9	315.3	-	315.3	12.7	1.3	14.0	
	제2지구	1,887.5	1,647.3	240.2	-	240.2	12.7	1.3	14.0	
	제3지구	1,743.9	1,512.2	231.7	-	231.7	13.3	0.7	14.0	
	제4지구	1,345.0	1,218.8	126.2	-	126.2	9.4	4.6	14.0	
	제5지구	2,440.8	2,109.9	330.9	-	330.9	13.6	0.4	14.0	
	제6지구	3,928.8	3,378.7	550.1	-	550.1	14.0	-	14.0	
	제7지구	3,442.4	2,972.9	469.5	-	469.5	13.6	0.4	14.0	
제8지구	2,073.6	1,808.2	265.4	-	265.4	12.8	1.2	14.0		
기타 정비기반시설		3,024.9		3,024.9	3,024.9					

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

(가) 건축시설계획 (변경)

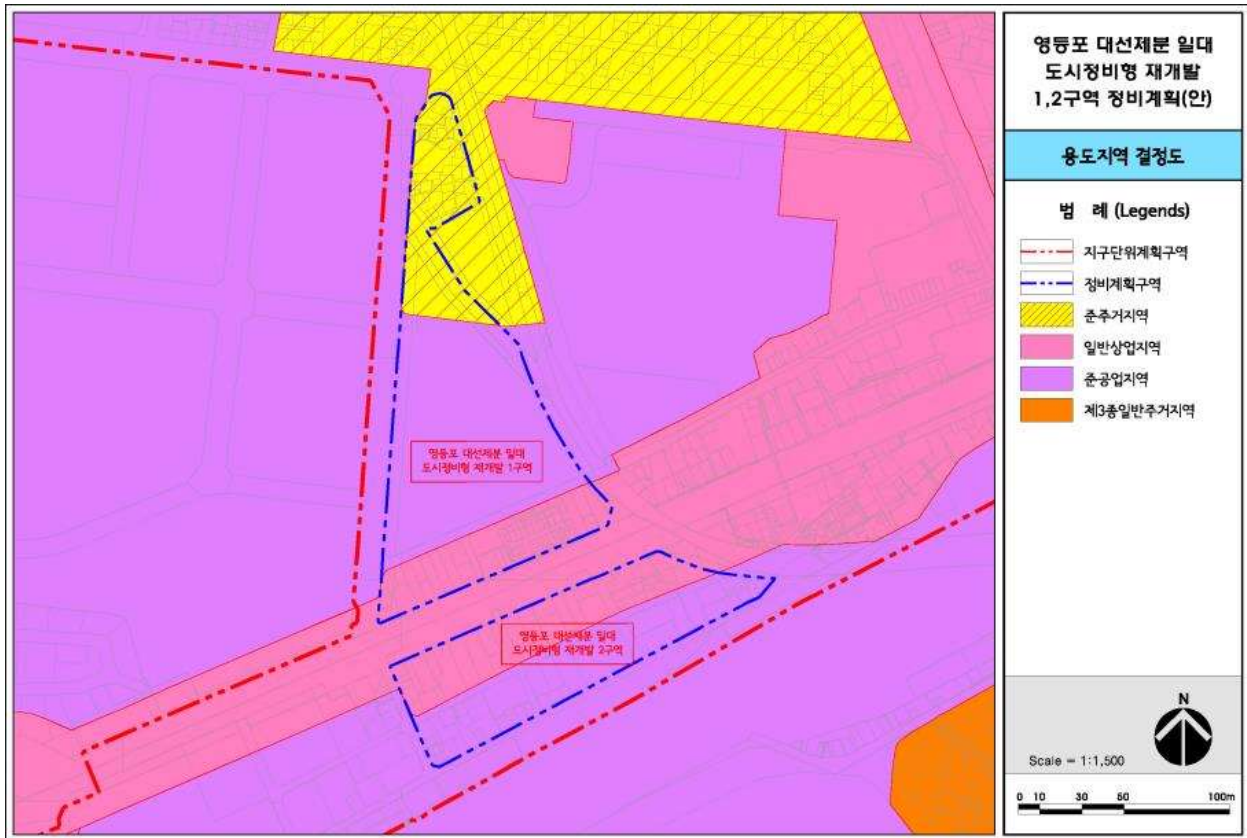
(1) 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/ 상한) (%)	높이(m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
신 설	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	37,421.5	제1지구	1,987.9	문래동3가 16-32 일대	근생·주거	60 이하	300/400/499.68	100m이하	
			제2지구	1,961.1	문래동3가 16-45 일대	근생·주거	60 이하	300/400/+α	100m이하	
			제3지구	760.4	문래동3가 14 일대	판매·근생	70 이하	300/-/+α	20m이하	
			제4지구	771.4	문래동3가 14-2 일대	판매·근생	70 이하	300/-/+α	20m이하	
			제5지구	2,542.1	문래동3가 10 일대	판매·근생	70 이하	300/-/+α	15m이하	
			제6지구	18,963.0	문래동3가 9 일대	업무·판매·근생· 문화·숙박	70 이하	300/400/-	150m이하	
			제7지구	1,590.4	문래동3가 8-2 일대	업무·판매·근생·주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	
			제8지구	1,334.0	문래동3가 8-1 일대	업무·판매·근생·주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	
			제9지구	897.4	문래동3가 3-1 일대	업무·판매·근생·주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	
			제10지구	1,476.4	문래동3가 4-8 일대	업무·판매·근생·주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	

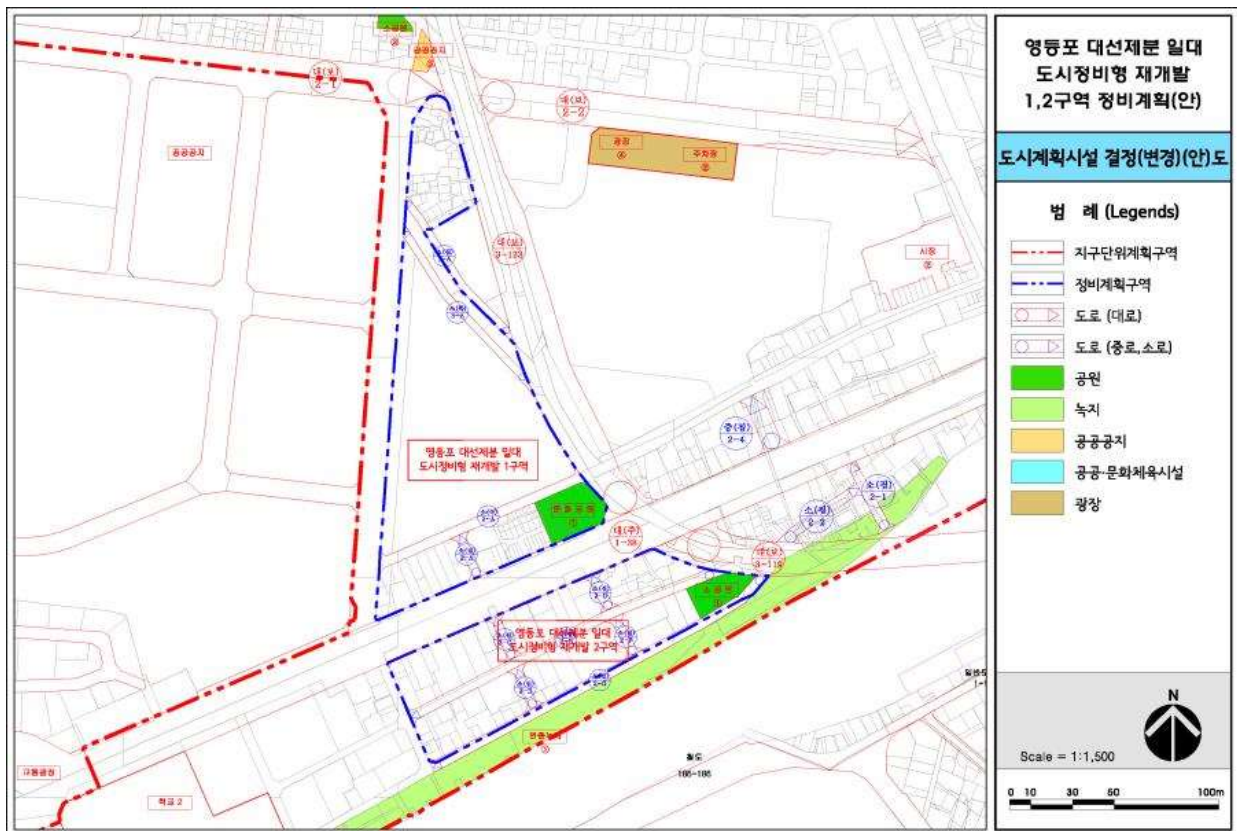
(2) 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/ 상한) (%)	높이(m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
신 설	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역	22,368.1	제1지구	2,165.9	문래동1가 20-4 일대	업무·판매·근생·주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	
			제2지구	1,647.3	문래동1가 20-10 일대	업무·판매·근생·주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	
			제3지구	1,512.2	문래동1가 10-6 일대	업무·판매·근생·주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	
			제4지구	1,218.8	문래동1가 10-4 일대	업무·판매·근생·주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	
			제5지구	2,109.9	문래동1가 8-28 일대	업무·판매·근생·주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	
			제6지구	3,378.7	문래동1가 17-1 일대	지식산업센터	60 이하	300/400/+α	100m이하	
			제7지구	2,972.9	문래동1가 16-1 일대	지식산업센터	60 이하	300/400/+α	100m이하	
			제8지구	1,808.2	문래동1가 3-1 일대	지식산업센터	60 이하	300/400/+α	100m이하	

<용도지역 결정도>



<도시계획시설 결정(변경)도>



4. 주민의견 청취 관련부서 협의 결과

- 공람공고

- 공 고 일: 2019. 3. 30.
- 공고기간: 2019. 3. 30. ~4. 30.
- 의견접수 및 조치계획: 붙임1 참조

- 관련부서 협의

- 협의기간: 2019. 3. 30. ~4. 30.

5. 주민의견 청취 관련부서 재협의 결과

- 공람공고

- 공 고 일: 2019. 8. 22.
- 공고기간: 2019. 8. 22. ~9. 20.
- 의견접수 및 조치계획: 붙임1 참조

- 관련부서 협의

- 협의기간: 2019. 8. 22. ~9. 20.

6. 검토의견

- 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발1,2구역 지정에 대하여 관련 부서 협의(총2차)의 결과를 반영하여 정비구역지정(안)을 마련하였으며, 금회 의견청취건은 관련법에 따른 제발절차를 이행하여 구의회 의견을 청취하는 사안임.

붙임: 주민공람의견 및 조치계획 1부.

주민공람의견 및 조치계획

- 공고기간: 1차 2019. 3. 30. ~4. 30.
2차 2019. 8. 22. ~9. 20.

구분	의견사항	조치계획	비고
대선제분 대표이사	<ul style="list-style-type: none"> 제5지구(영일시장) 부지 내 보차혼용도로에 대한 공공이 설치주체(사업시행자)인 도시계획시설(도로) 결정 제안 		
	<ul style="list-style-type: none"> - 도로 설치를 위한 현실적인 집행력 확보 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 5지구는 별도의 기부채납 부담 없이 진행 가능한 지구이며, 공공에서 시설 지정시 장기 미집행 시설 등으로 남을 가능성이 있음, 필요시 5-6지구가 협의하여 통로를 개설함이 바람직함 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> - 교통처리 측면에서 문래로30길의 효율적 운용 (교차로 설치요구) 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 해당구간 개설시 교차로 운영이 가능하도록 계획에 반영토록 하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 제7~10지구(경인로변 상업지역)의 최고높이 하향조정 제안 (100m → 70m) 		
	<ul style="list-style-type: none"> - 대선제분 부지내 부정적 영향 예상, 대선제분 내 역사적 건축물의 상징성 저하, 최고높이 70m의 경우에도 최대밀도 확보에 문제없음 	<ul style="list-style-type: none"> 제7~10지구는 경인로변 일반상업지역으로 상위계획상 다양한 복합기능을 포함하여 도심기능을 강화를 목적으로 하고 있음. 다양한 건축물 형태를 유도 함에 있어 높이 하향은 바람직하지 않음 대선제분 부지는 준공업지역임에도 증축 및 신축이 제한됨을 고려하여 상업지역 보다 높은 높이계획이 계획되었음, 이에 추가적인 상업지역의 높이 조절은 어려울 것으로 판단됨 	미반영
태건디앤씨	<ul style="list-style-type: none"> ‘정비구역 지정 및 정비계획’ 완료 이후 1지구 사업시행인가를 신청하고자 합니다. 이에 사업계획의 반영을 위하여 정비계획 변경이 필요한지 여부에 대하여 알려주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역 지정이후 1지구 사업시행자가 정비계획 내용이 변경되지 않는 범위 내에서 사업계획을 수립 할 경우라도 건축물 기부채납 및 1지구 정비계획(안)을 변경하여야 함 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획에 따른 정비계획의 변경이 필요한 경우 1지구의 구체적인 정비계획(안)을 제출 하오니 수립중인 정비계획(안)에 반영 검토 요망 	<ul style="list-style-type: none"> 1지구 민간 사업시행자의 정비계획(안)을 반영하여 향후 절차를 진행토록 하겠음 	반영

구분	의견사항	조치계획	비고
용답건설	<ul style="list-style-type: none"> 경인로 북측 제7,8,9,10지구 하나로 사업할 수 있도록 변경 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 대규모 특계로 지정되었음에 개발이 이루어 지지 않아 도심지내 개발 가능한 규모로 계획하였음 계획의 취지 상 블록 내 인접지구에 대하여 주민제안 및 정비계획 변경을 통해 통합개발이 가능함 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> 경인로 남측 제11~18지구 역시 하나로 합쳐서 사업할 수 있도록 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 기존 대규모 특계로 지정되었음에 개발이 이루어 지지 않아 도심지내 개발 가능한 규모로 계획하였음 계획의 취지 상 블록 내 인접지구에 대하여 주민제안 및 정비계획 변경을 통해 통합개발이 가능함 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> 문래동1가 지역은 영등포 초등학교까지 하나의 구역으로 지정요청 	<ul style="list-style-type: none"> 해당 지역은 금회 정비구역을 지정하는 정비예정구역 범위에 해당하지 않음 	해당 없음
	<ul style="list-style-type: none"> 영등포역에서 영등포쪽방촌 및 영등포4가 일대와 영등포 초등학교지역까지 하나의 지구단위로 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 해당 지역은 금회 정비구역을 지정하는 정비예정구역 범위에 해당하지 않음 	해당 없음
	<ul style="list-style-type: none"> 용적률은 최하 1,000% 이상, 건폐율은 70%, 높이는 150m 이상으로 요청, 주상비율은 상업시설 10%, 주거시설은 아파트로 90%로 결정고시 요망 	<ul style="list-style-type: none"> 관계 법령 및 기본계획상 영등포 도심지역의 용적률, 건폐율, 높이 체계는 각 용도 지구에 따라 정해져 있음 	미반영
손** 외 2인	<ul style="list-style-type: none"> 금회 지정되는 구역 내 1,2 지구는 20년 전부터 지구단위계획(특별계획구역 III-2)으로 통합 개발하도록 지정되어 있었음 		
	<ul style="list-style-type: none"> - 특별계획구역은 2개의 지구로 분할한 것은 이해관계자가 적어 사업이 쉽게 진행될 것이라고 볼 수 있겠으나, 지역 주민들의 입장과 현재 진행사항을 고려하지 못한 전형적인 도시개발행정으로 보임 	<ul style="list-style-type: none"> 20년 전부터 특별계획으로 지정되어 있었으나, 대규모 획지로 구획됨에 따라, 장기간 사업이 이뤄지지 않았음. 금회 정비구역으로 지정하여 개발가능한 적정 규모로 분할하였음 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> - 따라서 제1,2지구를 통합하여 1개의 지구로 통합한 계획으로 변경하여 진행해 주실 것을 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 정비구역 지정 고시 후 1,2지구 토지 등 소유자들이 주민제안을 통해 정비계획을 변경하여 통합개발 할 수 있음 	일부 반영
황** 외 2인	<ul style="list-style-type: none"> 문래동 3가 5-3 관련 공원부지로 표기된 것에 절대 동의 할 수 없음 		
	<ul style="list-style-type: none"> 차후에 불이익이 있을수도 있고, 토지주로서 권리 행세를 하지 못할 일이 있다는 생각이 들어 절대 반대함 	<ul style="list-style-type: none"> 공원부지는 각 사업지구별로 부담함에 있어 해당 사업지구 개발시 토지소유주로서의 권리를 행사할 수 있음 	미반영