

영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2024. 4. 30.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자: 2024년 4월 9일
- 나. 제 출 자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2024년 4월 22일
- 라. 상정일자: 제251회 영등포구의회 임시회
사회건설위원회 제1차 회의(2024. 4. 26.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김일호)

- 가. 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.
- 나. 주요내용
 - 정비계획 결정(안)
 - 토지이용계획
 - 정비기반시설의 설치(부담)계획
 - 기존 건축물의 정비·개량 계획
 - 건축물에 관한 계획

3. 위원회 심사방법

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

4. 심사결과: 의견 없음

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

의안 번호	제 333 호
----------	---------

제출연월일: 2024. 4. .
제 출 자 : 영등포구청장

1. 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.

2. 주요내용

가. 정비계획 결정(안)

1) 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(m^2)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	영등포구 문래동 3가 9번지 일대	37,421.5	-	37,421.5	

2) 지구 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행 지구면적 (m^2)	면 적(m^2)		비 고
					획지면적	기반시설 부담면적	
기정	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	5	문래동3가 8-2 일대	3,386.9	2,924.4	462.5	

※ 기반시설 부담면적 내 국공유지가 포함된 면적이며, 지구별 순부담률 14.0%이상 기부채납하여야 함

3) 토지이용계획 : 변경없음

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	3,386.9	-	3,386.9	100.0	일반정비형
정비기반 시설 등	소 계	462.5	462.5	13.7	
	도로	59.7	59.7	1.8	
	공원	402.8	402.8	11.9	문화공원
획지	2,924.4	-	2,924.4	86.3	

4) 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경없음

구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	3,386.9	-	3,386.9	100.0	-
일반상업지역	2,984.1	-	2,984.1	88.1	획지 2,924.4m ² , 도로 59.7m ²
준주거지역	10.2	-	10.2	0.3	문화공원
준공업지역	392.6	-	392.6	11.6	문화공원

5) 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

6) 정비기반시설의 설치(부담)계획 : 변경

구분	사업 지구	시행면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	정비기반 시설 면적(m ²)	구역 내 국공유지 (m ²)	순부담 면적(m ²)	순부담률 (%)			비고
							기반시설 부담률	건축물 기부채납	합계	
기정	제5지구	3,386.9	2,924.4	462.5	-	462.5	13.7	0.3	14.0	-
변경	제5지구	3,386.9	2,924.4	690.1	-	690.1	13.7	6.7	20.4	-

주1) 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 구역 내 국공유지)

주2) 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

(지구별 부담 면적 이상으로 하되, 부득이한 경우 관리청과 협의 후 조정 가능)

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

※ 추후 측량, 감정평가 결과, 관련 절차 이행에 따라 변경 될 수 있음

- 정비기반시설의 설치(부담)계획 변경사유

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> 기부채납에 따른 정비기반시설 면적 변경 - 462.5㎡ → 690.1㎡ 증) 227.6㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 현금 기부채납에 따른 정비기반시설 면적 증가 - 현금 기부채납 환산면적 : 227.6㎡ (약33억원)

7) 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

8) 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																					
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																											
기정	영등포대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구	3,386.9	획지	2,924.4	문래동3가 8-7일대	업무·판매·근생·주거	60이하	400/660/+a	100이하	-																																					
변경	영등포대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구	3,386.9	획지	2,924.4	문래동3가 8-7일대	업무	60이하	400/660/800.5	120.4이하	-																																					
<ul style="list-style-type: none"> 용적률 : ①(400%) + ②(260%) + ③(140.5%) = 800.5% 이하 적용 ① 기준용적률 : 400% ② 허용용적률 완화 : 260% 																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th colspan="2">요건</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">독지생태공간</td> <td rowspan="2">개방형독지 의무확보기준 초과설치</td> <td>지구별 개방형독지 20% 설치시</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>지구별 개방형독지 20% 초과 설치시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">친환경</td> <td rowspan="2">녹색건축물 인증 에너지 효율등급, 신재생에너지</td> <td>3개항목 모두 법령에 따른 기준 초과시</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무 사항 1/2이상 초과설치 시</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>도시경제활성화</td> <td>지역별 도시경제활성화 유도 용도</td> <td>업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공익시설</td> <td rowspan="2">특정층 개방</td> <td>정비계획 수립취지를 고려하여 경인로 북측 상업지역(1-5, 6, 7지구) 건축물 저층부 옥외공간에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>지상부 개방형독지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로활성화</td> <td rowspan="2">무장애도시조성</td> <td>장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시(가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상전주. 전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>안전·방재</td> <td>방재 관련시설</td> <td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>											구분		요건		완화량	독지생태공간	개방형독지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형독지 20% 설치시	50%	지구별 개방형독지 20% 초과 설치시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	20%	친환경	녹색건축물 인증 에너지 효율등급, 신재생에너지	3개항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	30%	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무 사항 1/2이상 초과설치 시	20%	도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)	50%	공익시설	특정층 개방	정비계획 수립취지를 고려하여 경인로 북측 상업지역(1-5, 6, 7지구) 건축물 저층부 옥외공간에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	25%	지상부 개방형독지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	5%	보행가로활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	30%	가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시(가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상전주. 전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	10%	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20%
구분		요건		완화량																																											
독지생태공간	개방형독지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형독지 20% 설치시	50%																																												
		지구별 개방형독지 20% 초과 설치시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	20%																																												
친환경	녹색건축물 인증 에너지 효율등급, 신재생에너지	3개항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	30%																																												
		서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무 사항 1/2이상 초과설치 시	20%																																												
도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)	50%																																												
공익시설	특정층 개방	정비계획 수립취지를 고려하여 경인로 북측 상업지역(1-5, 6, 7지구) 건축물 저층부 옥외공간에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	25%																																												
		지상부 개방형독지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	5%																																												
보행가로활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	30%																																												
		가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시(가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상전주. 전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	10%																																												
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20%																																												
<ul style="list-style-type: none"> ③ 상한용적률 완화 : 140.5% 																																															
<p>건축물 용적률 완화에 관한 계획</p>																																															

		구분	산정내역	완화량						
		공공시설 등 부지제공	<ul style="list-style-type: none"> 완화용적률 = 허용용적률×(1.3×가중치×α토지+1.2×α건축물+1.0×α현금) 	140.5%						
	가중치	0.6569	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = $\{[(402.8m^2(\text{공원}) \times 400\%) + (59.7m^2(\text{도로}) \times 660\%)] / 462.5m^2\} / 660\%$ = 0.6569 	-						
	α(토지)	0.1582	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적/공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = $(402.8m^2 + 59.7m^2) / (3,386.9m^2 - 402.8m^2 - 59.7m^2)$ = 0.1582 	89.1%						
	α(현금)	0.0778	<ul style="list-style-type: none"> 공공시설 등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = $227.6m^2 / (3,386.9m^2 - 402.8m^2 - 59.7m^2)$ = 0.0778 	51.4%						
※ 추후 측량, 감정평가 결과, 관련 절차 이행에 따라 변경 될 수 있음										
높이 완화 관련 계획		<ul style="list-style-type: none"> 높이 : 120.4m 이하 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>산정내역</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>높이 완화</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × (공공시설 등 제공면적÷당초 대지면적) = $100m \times [(402.8m^2 + 59.7m^2 + 227.6m^2) / 3,386.9m^2]$ = 20.4 </td> <td>20.4m</td> </tr> </tbody> </table>			구분	산정내역	완화량	높이 완화	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × (공공시설 등 제공면적÷당초 대지면적) = $100m \times [(402.8m^2 + 59.7m^2 + 227.6m^2) / 3,386.9m^2]$ = 20.4 	20.4m
구분	산정내역	완화량								
높이 완화	<ul style="list-style-type: none"> 기준높이 × (공공시설 등 제공면적÷당초 대지면적) = $100m \times [(402.8m^2 + 59.7m^2 + 227.6m^2) / 3,386.9m^2]$ = 20.4 	20.4m								
※ 추후 측량, 감정평가 결과, 관련 절차 이행에 따라 변경 될 수 있음										
건축물 의 배치에 관련 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 관련 계획		<ul style="list-style-type: none"> 1층 가로활성화용도(근린생활시설) 업무시설 								
기타 사항에 관련 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 								

3. 추진경과

- 가. 2020.11.26. : 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 정비구역 지정(서울시고시 제2020-489호)
- 나. 2023.04.21. : 주민제안 접수(81.3% 동의)
- 다. 2023.04.28.~05.12. : 관련 부서(기관) 사전협의
- 라. 2023.11.20. : 시·구합동보고회
- 마. 2024.01.17.~01.31. : 관련 부서(기관) 협의
- 바. 2024.01.18.~02.19. : 주민 의견청취를 위한 공람공고
- 사. 2024.01.22. : 주민설명회

4. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

- 가. 주민설명회 : 2024.01.22. 14:00~16:00 (목화마을활력소 2층 누리방)
- 나. 주민공람
 - 1) 공 고 일 : 2024.01.18. (서울특별시 영등포구 공고 제2024-82호)
 - 2) 공고기간 : 2024.01.18.~2024.02.19.
 - 3) 제출의견 : 없음
- 다. 관련부서 협의
 - 1) 협의기간 : 2024.01.17.~2024.01.31.
 - 2) 협의의견 및 조치계획 : 붙임1 참조

5. 검토의견

금회 제안안건은 「영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1,2 정비 구역 지정 및 정비계획 결정(서울특별시고시 제2020-489호)」에 대하여 “영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구”의 사업주체로부터 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 입안 제안 신청된 사항으로, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항에 따라 주민설명회, 주민 공람공고 등을 거쳐, 동법 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제안함.

관련부서 협의의견 및 조치계획

1. 관련부서 협의결과

가. 협의기간: 2024.01.17.~2024.01.31.

나. 협의부서: 서울시(7), 영등포구(7), 외부기관(4)

구 분	계	반 영	부분반영	추후반영	미반영	해당없음
합 계	22	18	-	-	-	4
서울시	7	7	-	-	-	-
영등포구	1	1	-	-	-	-
외부기관	14	10	-	-	-	4

다. 주요 협의의견 및 조치계획

기관	검토의견	조치계획	비고
서울시 도시 계획 상임 기획과	<ul style="list-style-type: none"> ‘건축물 기부채납계획(195.5㎡)’은 지역 필요시설 수요조사 및 서울시 공공자산담당관 협의를 통해 ‘도입 용도’, ‘규모’, ‘구체적인 관리·운영부서’ 등 제시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구 지역필요시설 수요조사 결과 (회신 없음) 및 서울시 공공자산담당관과 협의 결과에 따라 현금 기부채납으로 계획하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 건축계획 관련 ‘건축물 출입구’는 지정 정비계획(서고시 제2020-489호)의 ‘지구별 개발유도지침’상 의무기준에 정합되도록 경인로변으로 조정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 지구별 개발유도지침에 따라 경인로변으로 건축물 주출입구를 계획하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ‘개방형 녹지(70%)’항목은 대상지가 개방형녹지 의무대상이 아닌 바, 대선제분 일대 도시정비형재개발정비구역 전체 공원녹지계획 및 대상지 일대 주요 보행동선 등을 고려하여 계획 필요성 및 타 항목으로 조정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 대선제분일대 정비계획은 정비구역 지정 시 생활권계획상 부족한 공원을 확보하고자 정비기반시설(공원) 결정, 녹지 및 오픈스페이스 계획을 수립하였음 또한 영등포 및 대상지 일대는 준공업지역으로 영세한 기계 제조업이 다수 위치하고 있으며, 서울시 대기오염물질 배출 시설 최상위권인 반면, 1인당 공원 면적은 최하위권임 따라서 대선제분일대 정비계획 수립 취지 및 녹지공간이 부족한 대상지 일대 현황을 고려하여 문화공원을 기부채납하 	반영

기관	검토의견	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> • ‘저층부 개방공간(5%)’항목은 상기한 개방형 녹지계획 조정과 연계하여 항목 적용 적정성 검토 필요 	<p>고, 개방형녹지계획을 수립하여 도심의 기후변화 대응, 경인로변 녹지축 형성에 따른 도심활력을 제고, 공공정비계획상 그린네트워크 실현을 하고자 함</p> <ul style="list-style-type: none"> • 녹지가 부족한 도심의 활력을 위해 서측에 집중된 개방형 녹지계획과 연계 및 공공성 강화를 위하여 저층부 개방공간을 도입하였음 	반영
서울시 공공 자산 담당관	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모의 기부채납 공공시설 (연면적: 608.2㎡/ 전용면적: 295.3㎡)에 대한 자치구 필요 시설의 용도 및 규모 등을 검토하여 세부운영계획 수립 후 「수요·공급통합관리시스템」에 등재 - 기부채납 공공시설의 수요가 없을 경우, 현금납부 등 다양한 공공기여 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 23년 5월 관련부서 사전 협의를 시작으로 금회까지 지속적인 건축물 기부채납 수요조사를 실시하였으나, 수요가 없어 현금납부 방안으로 계획하였음 	반영
영등포구 교통 행정과	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 장기안에 반영된 영신로23길 일방통행 관련 개선내용을 단기안에 반영 요청 - 일방통행 시행은 교차로 등에 따라 일부 구간만 별도로 시행이 가능하므로 대상지 북측 구간에 대해 일방통행을 지정후 보도 신설 등 관련 개선안 시행 가능 - ①일방통행 역주행방지를 위한 보도확장, ②북측 보도신설, ③일방통행 시행(경찰 규제사항) 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 북측도로의 영신로23길에 교차로로 나누어진 일부 구간만 일방통행을 계획 하였으며, 역주행 방지를 위한 보도확장, 미조성된 북측 보도신설 하였음 	반영