

문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8,11지구 정비계획 결정(변경)(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2024. 08. 26.



희망 행복 미래도시
영등포

■ 대상지(8,11지구) 공간적 범위

| | |
|-------------|--|
| 사업명 | 영등포 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8,11 지구 |
| 위 치 | 영등포구 문래동1가 55일대 |
| 면 적 | 6,543.4㎡ (획지 5,245.3㎡, 기반시설 1,298.1㎡) |
| 용도지역 ·지구 | 일반상업지역(24.4%), 준공업지역(75.6%) |

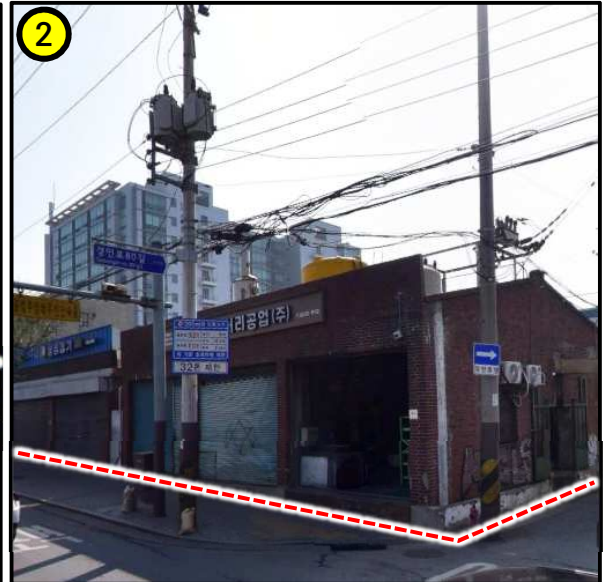
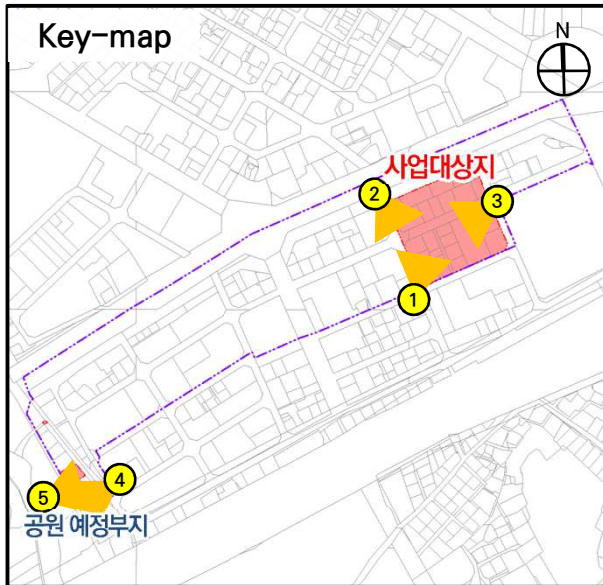
■ 입지여건

- 대상지는 경인로(35m)에 연접해 있으며, 동측 인근에 영등포초등학교가 입지하고 있음.
- 대상지 1km 반경 내 문래역 및 신도림역이 위치해 대중교통 접근성이 좋은 지역이며,
- 대상지 인근 남측과 북측에는 노후된 공장 및 저층 근린생활시설 등 다수의 상업·공업시설이 입지

■ 위치도

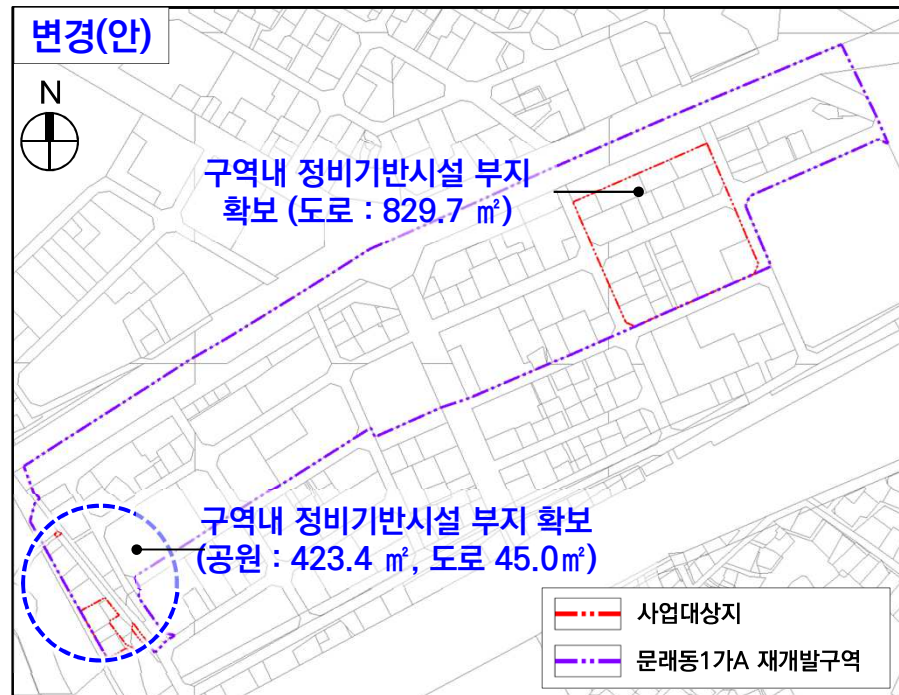
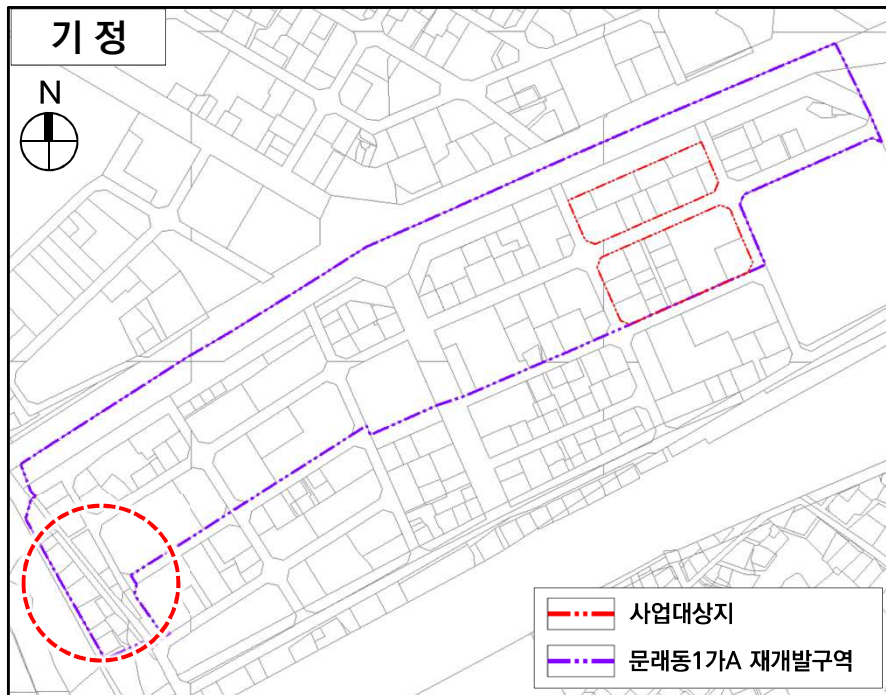


| | |
|------------------|--|
| 2013.07.11 | <ul style="list-style-type: none"> • 문래동1~4가 도시환경정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정고시 (서고 제2013-217호) |
| 2021.07.29 | <ul style="list-style-type: none"> • 문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 변경 지정 (정비계획 변경 결정 포함) 고시(서고 제2021-420호) |
| 2023.09.13 | <ul style="list-style-type: none"> • 문래동1가A구역 8, 11지구 정비계획 변경(안) 주민제안 접수 |
| 2023.10.11~10.27 | <ul style="list-style-type: none"> • 문래동1가A구역 8, 11지구 정비계획 변경(안) 관련부서 사전협의 (10.11~10.27 영등포구 및 서울시) |
| 2024.05.02~06.03 | <ul style="list-style-type: none"> • 문래동1가A구역 8, 11지구 정비계획 변경(안) 주민공람 (30일) |
| 2024.05.20 | <ul style="list-style-type: none"> • 문래동1가A구역 8, 11지구 정비계획 변경(안) 주민설명회 |



■ 정비구역 변경 결정(안)

| 구분 | 정비구역의 명칭 | 유형 | 면적(㎡) | | | 변경사유 |
|----|---------------|-------|---------|------------|---------|---------------------------|
| | | | 기정 | 증감 | 변경 | |
| 획지 | 문래동1가A구역 8지구 | 일반정비형 | 2,147.4 | 증) 3,097.9 | 5,245.3 | 획지 통합 및 8,11지구 부담면적 반영 |
| | 문래동1가A구역 11지구 | 일반정비형 | 2,900.9 | 감) 2,900.9 | - | |

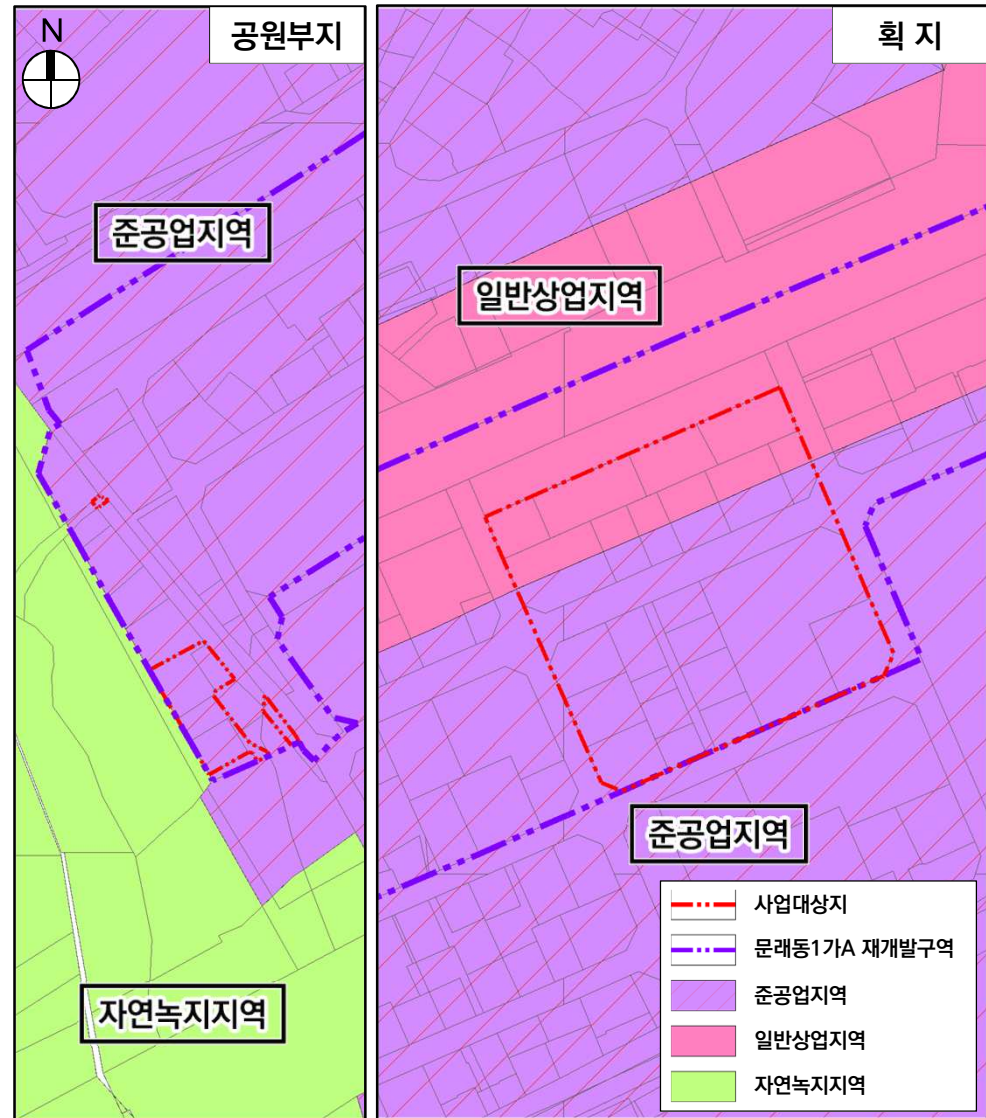


■ 용도지역계획 (변경없음)

| 용도지역 | 면 적(㎡) | | | 비율 (%) | 비 고 |
|--------|---------|------------|---------|--------|-----|
| | 기 정 | 증 감 | 변 경 | | |
| 합 계 | 5,048.3 | 증) 1,495.1 | 6,543.4 | 100.0 | |
| 일반상업지역 | 1,525.5 | 증) 69.1 | 1,594.6 | 24.4 | |
| 준공업지역 | 3,522.8 | 증) 1,426.0 | 4,948.8 | 75.6 | |

※ 지구 면적 변경에 의한 변경사항으로 용도지역 변경사항은 없음

■ 용도지구에 관한 계획 (해당없음)



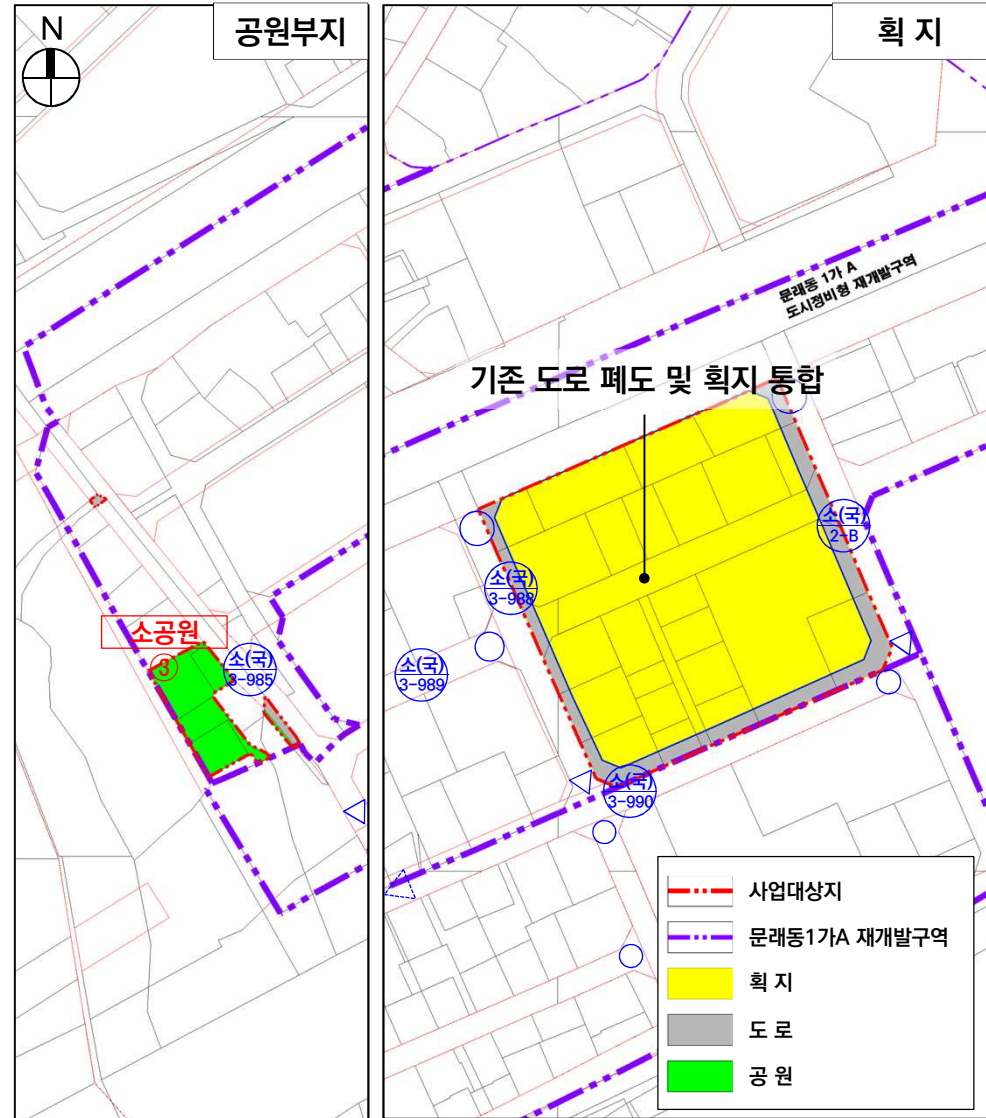
■ 정비기반시설 부담계획(안)

| 구 분 | | 면적 (㎡) | 비 율 (%) | 비 고 | |
|------------------|---------------|---------|---------|-------------------------|---|
| 토 지 | 정비 기반 | 도 로 | 874.7 | 14.9 | - |
| | | 공 원 | 423.4 | 7.2 | - |
| | A 토지 기부채납소계 | | 1,298.1 | 22.1 | - |
| | B 무상양도 국공유지 | | 670.6 | 11.4 | - |
| | ① 토지 순부담(A-B) | | 627.5 | 10.7 | - |
| ② 현 금 | | 416.0 | 7.0 | - | |
| 순부담 총면적 (①+②) | | 1,043.5 | 17.7 | 구역 평균 순부담 15.4%이상 | |

■ 현금 기부채납 내용

| 구 분 | 내 용 |
|----------------|---|
| 적용 기준 | <ul style="list-style-type: none"> 환산부지 면적(㎡) : 현금 기부채납비용(원)/용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) 부지가액산정 : 개별 공시지가×부지가액 가중치(2배) [개별공시지가 평균 : 4,370,500원/㎡ ※2024년1월 공시지가] [현금기부채납 : 3,636,256,000원] |
| 현금 환산 면적 | $\frac{3,636,256,000(\text{원})}{4,370,500(\text{원}) \times 2} = 416.0\text{㎡}$ |

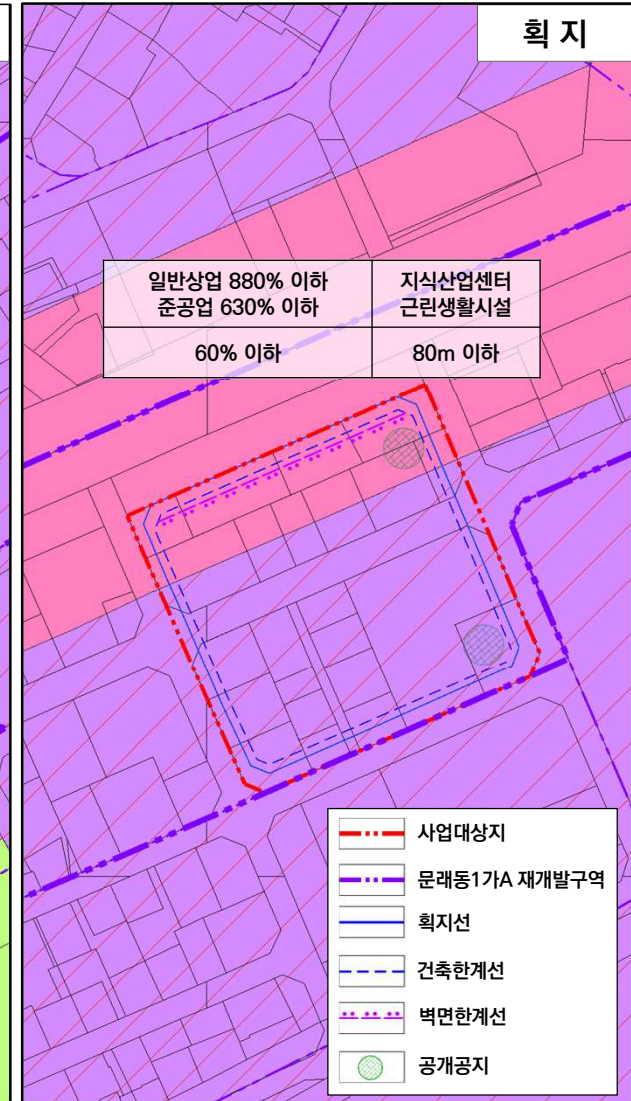
※ 현금 기부채납 금액은 개략적인 내용으로 추후 감정평가에 따라 변동될 수 있음.



■ 주요 변경 사항

정비계획 결정(변경)

- 사업지구 통합 : 8, 11지구 → **8지구**
- 허용용적률
 - ※ '2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (2023.02 고시)' 허용용적률 항목 변경사항 반영.
 - 준공업지역 : **400% 이하**, 일반상업지역 : **800% 이하**
- 상한용적률 : α (미결정) → **698.9% 이하(가중평균)**
 - ※ 준공업지역 : α (미결정) → **630% 이하**
 - 일반상업지역 : α (미결정) → **880% 이하**
- 높이
 - : 준공업지역 : 60m 이하, 일반상업지역 : 80m 이하
 - **80m 이하**
- 주용도 : 업무(산업)·판매·근생·주거 등
 - **업무(산업), 근생**
- 순부담율 : 15.4% → **17.7%**
 - ※ 기결정된 정비기반시설 도로 및 공원(10.7%)에 현금 기부채납(7.0%) 추가

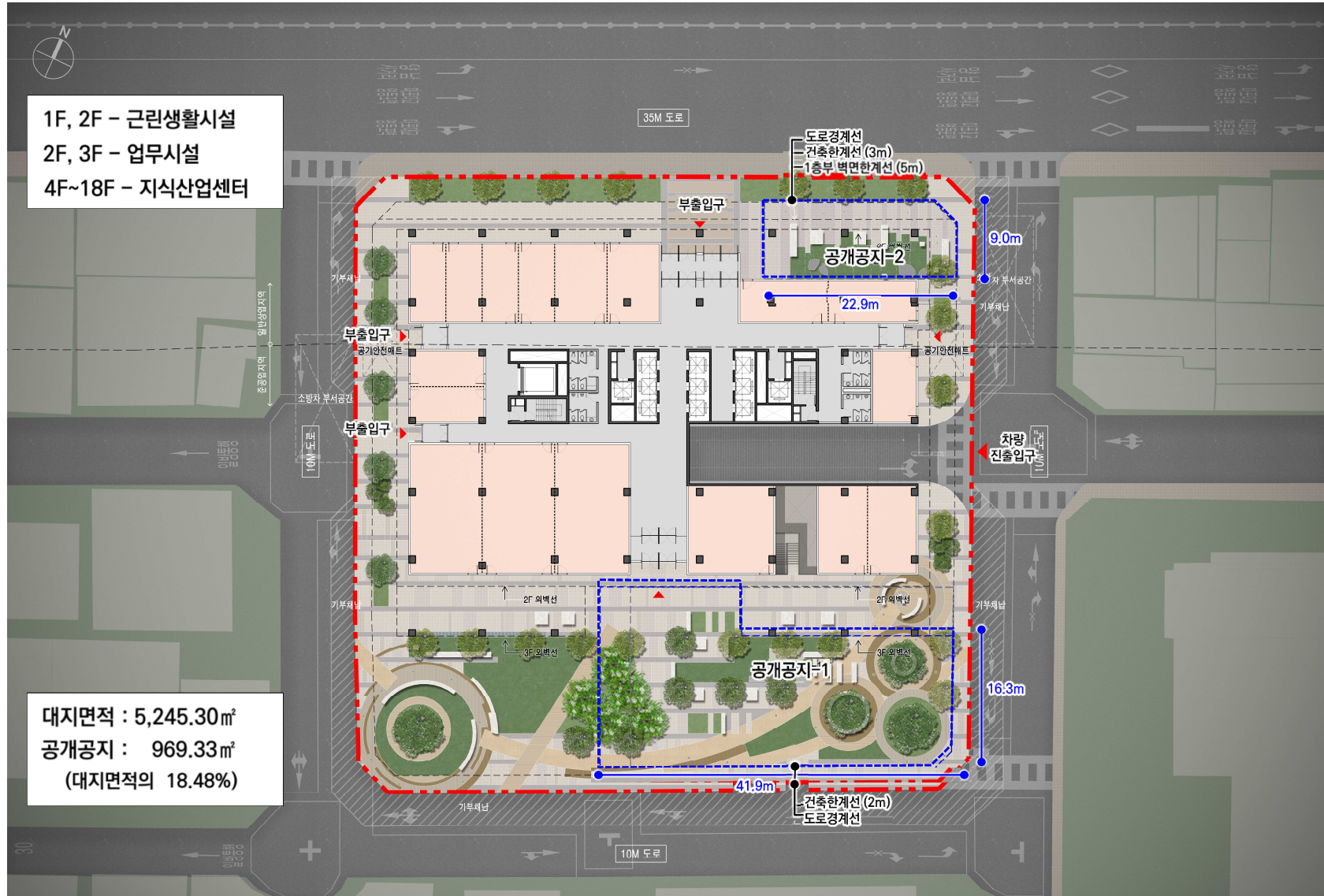


■ 8, 11지구 건축계획(안)

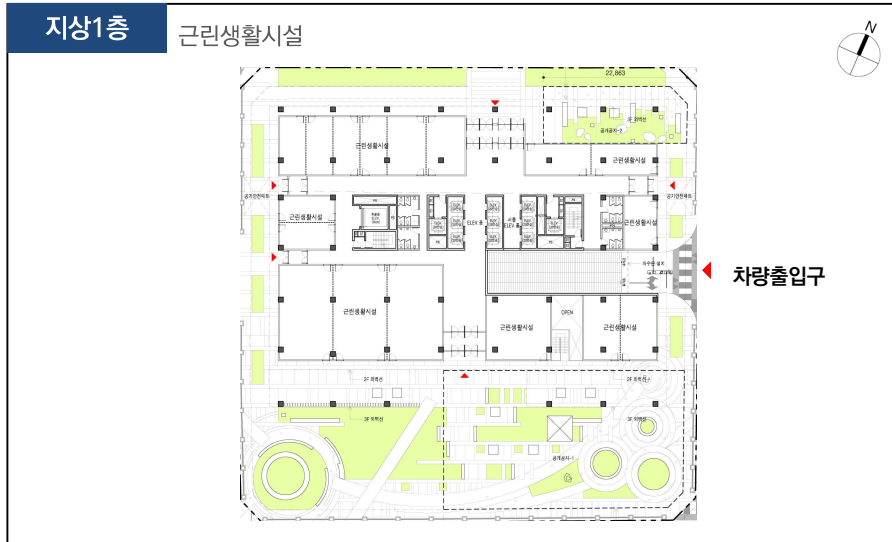
| 구분 | | 금회상정(안) | 비 고 |
|----------------|----|--------------------|-------------------|
| 획지면적 | | 5,245.30㎡ | |
| 건축면적 | | 2,798.01㎡ | |
| 건축물용도 | | 공장(지식산업센터) | |
| 건폐율 | | 53.34% | 60%이하 |
| 일반상업지역 | | 59.39% | |
| 준공업지역 | | 51.04% | |
| 용적률 | | 698.69% | 가중평균 698.9% 이하 |
| 일반상업지역 | | 879.91% | 880% 이하 |
| 준공업지역 | | 629.72% | 630% 이하 |
| 연면적 | 합계 | 지상 | 36,648.33㎡ |
| | | 지하 | 24,961.17㎡ |
| | | 전체 | 61,609.49㎡ |
| 높이계획 | | 지하6층~지상18층 (79.8m) | 80m이하 |
| 공개공지 | | 969.33㎡ (18.48%) | |
| 주차대수 (법정주차) | | 419대 | 법정 239대 |



■ 배치도



- 평면도** [지하 2층 ~ 지상 2층 : 근생 및 업무시설, 지식산업센터]
 [지상 4층 ~ 지상 17층 : 지식산업센터]



■ 단면도





감사합니다.