

# 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%)

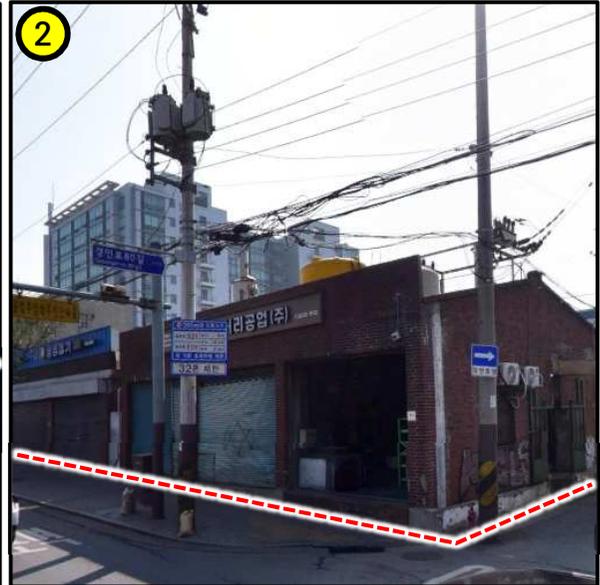
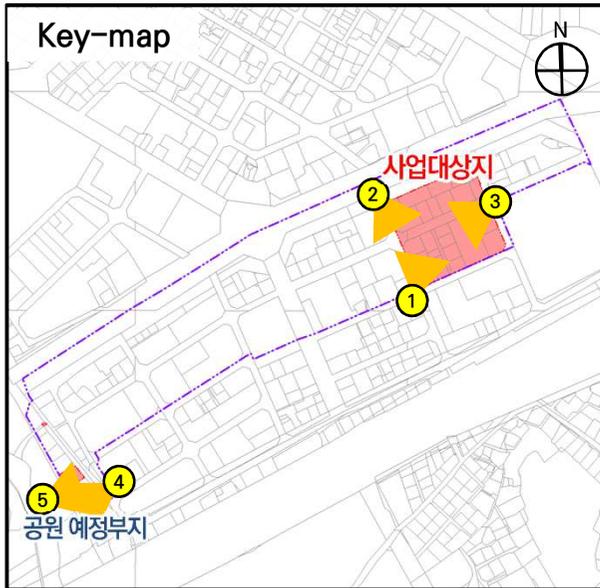
## ■ 입지여건

- 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

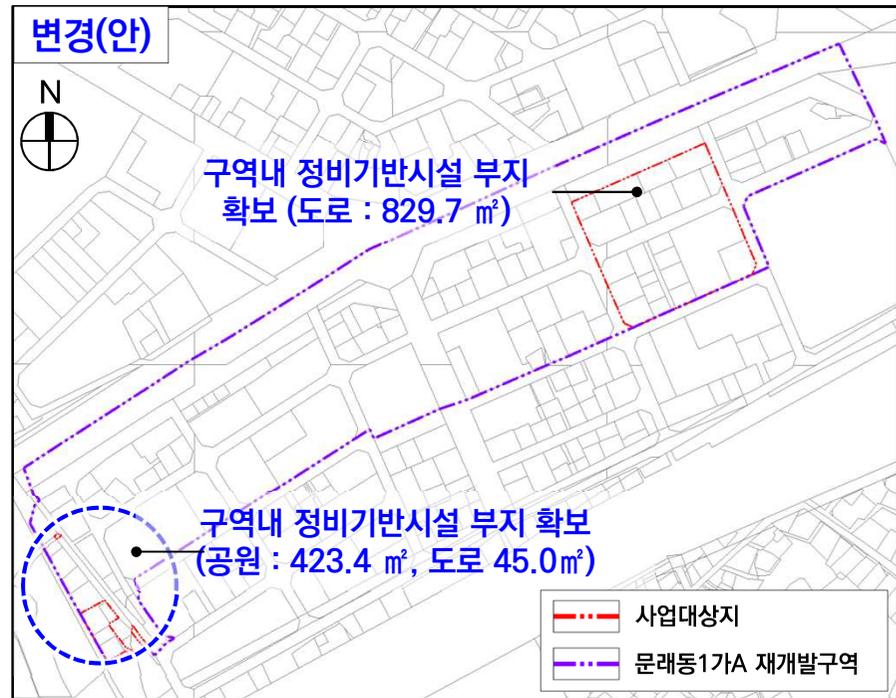
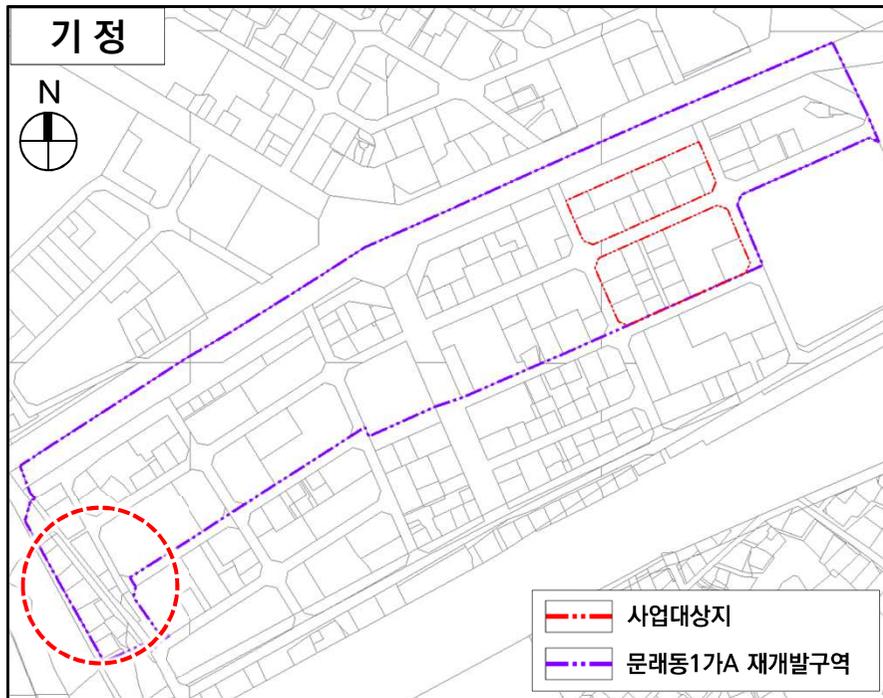


2013.07.11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문래동1~4가 도시환경정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정고시 (서고 제2013-217호)</li> </ul>
2021.07.29	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 변경 지정 (정비계획 변경 결정 포함) 고시(서고 제2021-420호)</li> </ul>
2023.09.13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문래동1가A구역 8,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



## ■ 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	-	

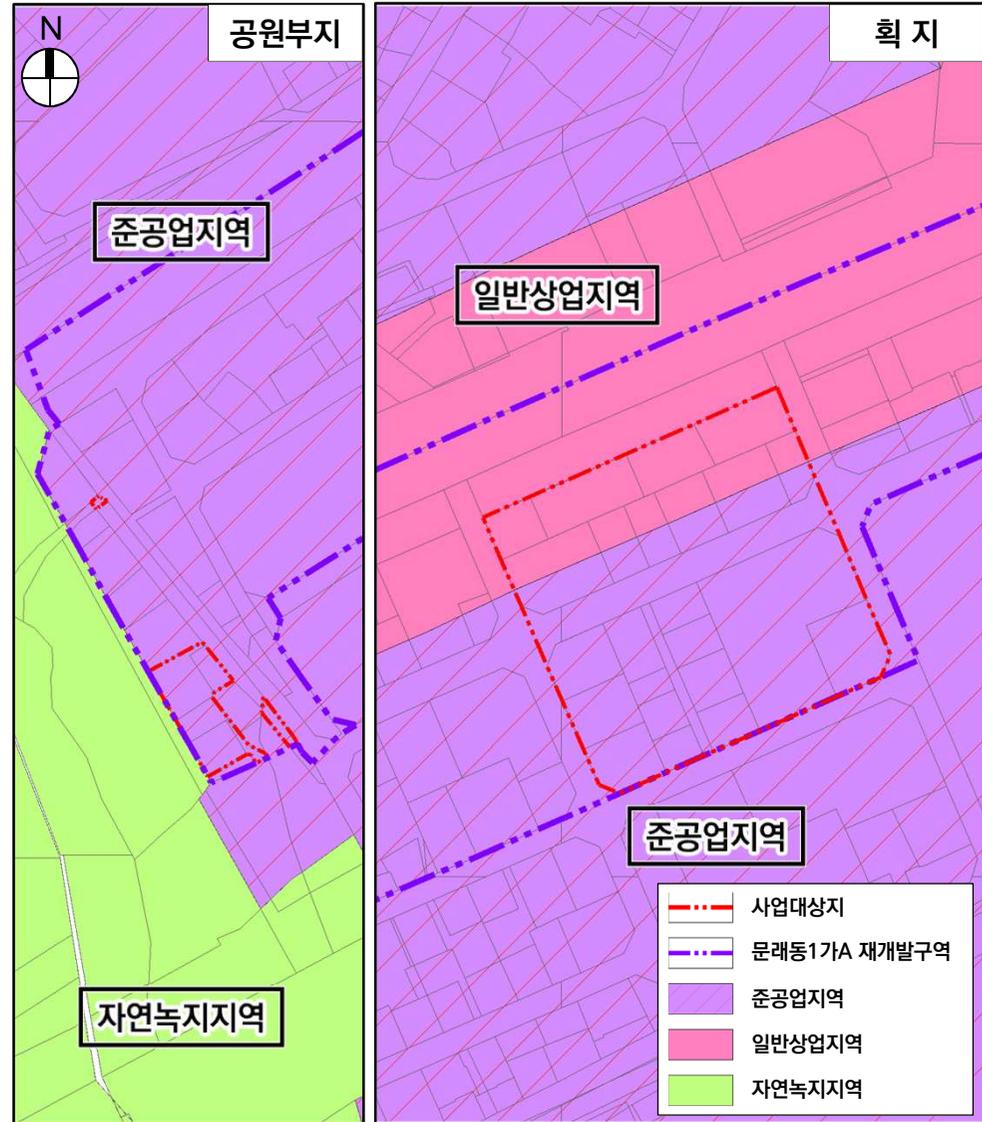


## ■ 용도지역계획 (변경없음)

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)



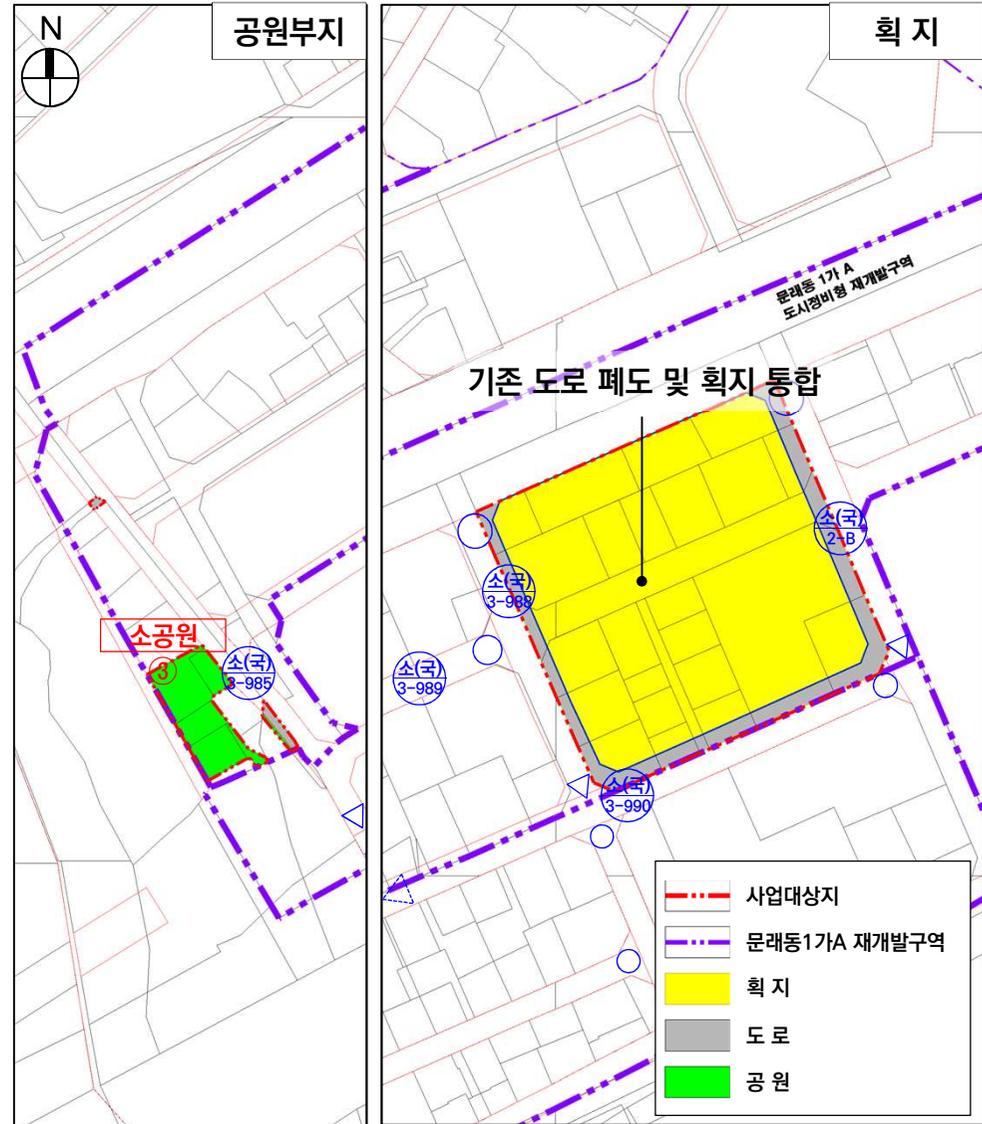
## ■ 정비기반시설 부담계획(안)

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"> <li>환산부지 면적(㎡) : 현금 기부채납비용(원)/용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)</li> <li>부지가액산정 : 개별 공시지가×부지가액 가중치(2배) [ 개별공시지가 평균 : 4,370,500원/㎡ ※2024년1월 공시지가 ] [ 현금기부채납 : 3,636,256,000원 ]</li> </ul>
현금 환산 면적	$\frac{3,636,256,000(\text{원})}{4,370,500(\text{원}) \times 2} = 416.0\text{㎡}$

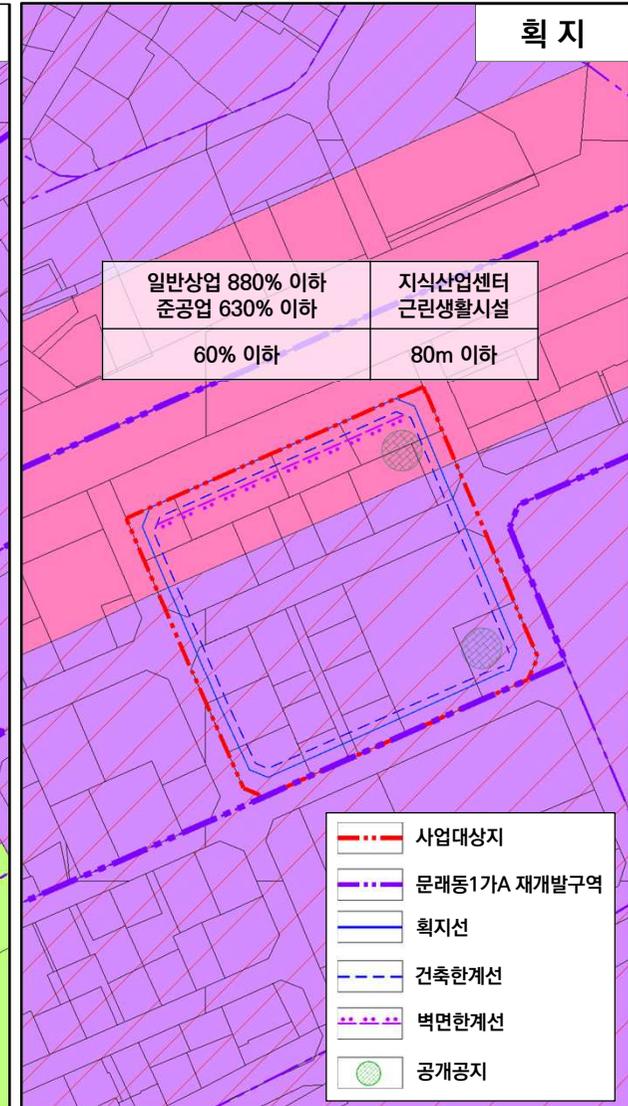
※ 현금 기부채납 금액은 개략적인 내용으로 추후 감정평가에 따라 변동될 수 있음.



## ■ 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 :  $\alpha$ (미결정) → **698.9% 이하(가중평균)**
  - ※ 준공업지역 :  $\alpha$ (미결정) → **630% 이하**
  - 일반상업지역 :  $\alpha$ (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











**감사합니다.**