

영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 5지구 정비계획 결정(변경)(안)

〈 구의회 의견청취 〉

2024. 04. 26.



영등포구
YEONGDEUNGPO-GU

희망 행복 미래도시
영등포

■ 대상지(1-5지구) 공간적 범위

사업명	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 5지구
위 치	영등포구 문래동3가 8-1일대
면 적	3,386.9㎡
용도지역·지구	일반상업지역, 준주거지역, 준공업지역

※ 대선제분 일대 도시정비형 재개발사업 개요

구역명	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 구역
위 치	1구역 : 영등포구 문래동3가 9번지일대 2구역 : 영등포구 문래동1가 13번지 일대
면 적	1구역 : 37,421.5㎡ 2구역 : 22,368.1㎡
용도지역·지구	일반상업지역, 준주거지역, 준공업지역

■ 위치도



1999. 02. 12.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포지역 부도심권 상세계획구역 결정 (서고 제1999-32호)
2002. 06. 20.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포동1가 441-10일대 용도지역 결정(변경) (서고 제2002-219호) - 대상지: 일반(노선)상업 → 일반상업지역 변경
2002. 06. 27.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포지역 부도심권 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립 (서고 제2002-251호)
2012. 01. 26.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포지역 부도심권 지구단위계획 재정비 (서고 제2012-22호) - 특별계획구역 VII-1로 지정 및 관리
2016. 08. 11.	<ul style="list-style-type: none"> 2025 도시주거환경정비 기본계획상 정비예정구역으로 지정 (서고 제2016-247호)
2020. 11. 26.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 결정 (서고 제2020-489호)
2023. 04. 21.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구 정비계획 결정(변경)(안) 제안 ※ 토지등소유자 16인 중 13인 동의(동의율 81%)
2023. 04. 28 ~05. 12.	<ul style="list-style-type: none"> 관련 부서(기관) 협의 (30개 부서(서울시 12개, 영등포구 10개, 외부기관 8개))
2023. 11. 20.	<ul style="list-style-type: none"> 시구합동보고회
2024. 01. 18. ~02. 19.	<ul style="list-style-type: none"> 주민열람공고 및 관련부서 협의(~1.31) ※ 주민설명회(1.22) 및 주민열람공고 의견 없음

- 총 15개 지구 중 대상지를 포함하여 **추진중인 지구 2개**, **미시행지구 11개**, **소단위관리지구 1개**, **보전정비지구 1개**

1-1지구('22.03. 사업시행인가)



건축물 용도 : 주거복합
세대수 : 141세대(분양125,임대16)

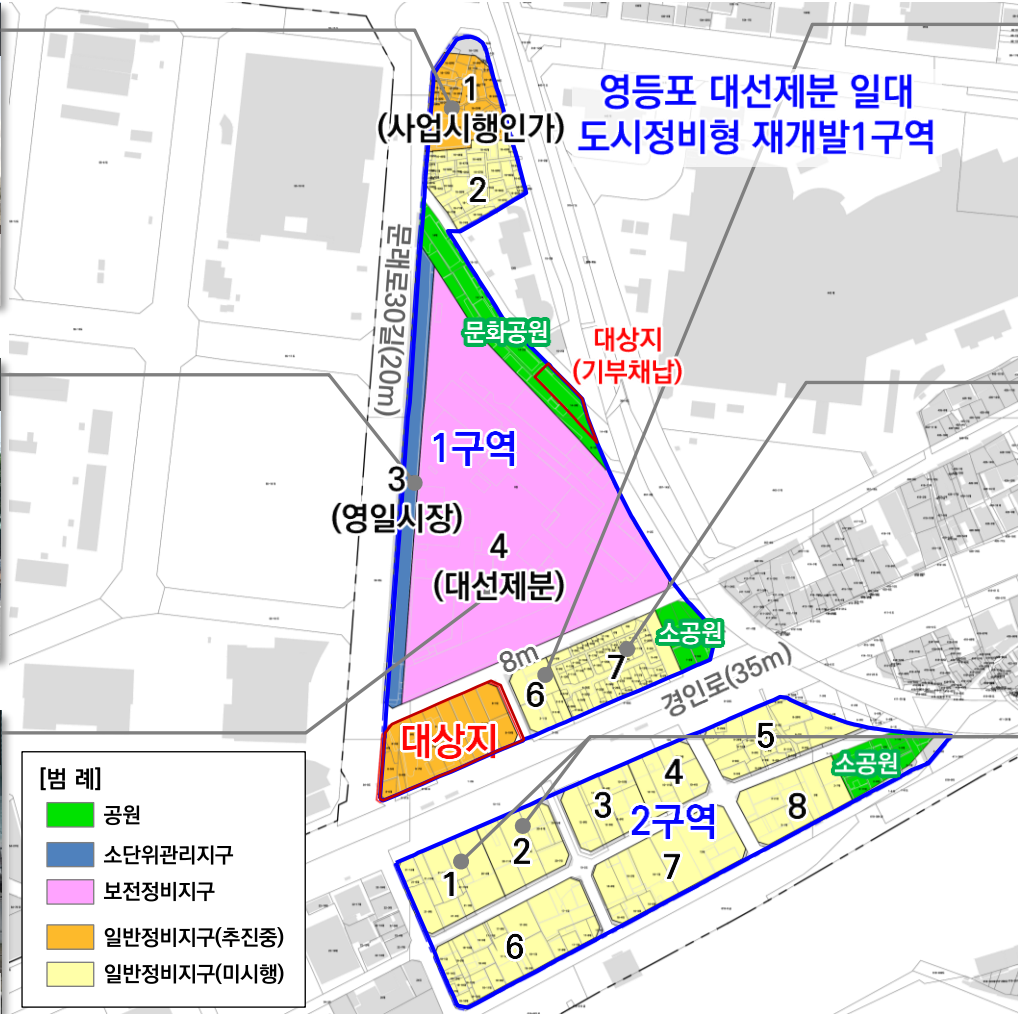
1-3지구(소단위관리, 영일시장)



1-4지구(보전정비, 대선제분)



건축물 용도 : 문화복합시설



1-6지구(일반정비지구, 공장)



1-7지구(일반정비지구, 공장)



2-1,2지구(일반정비지구, 공장)

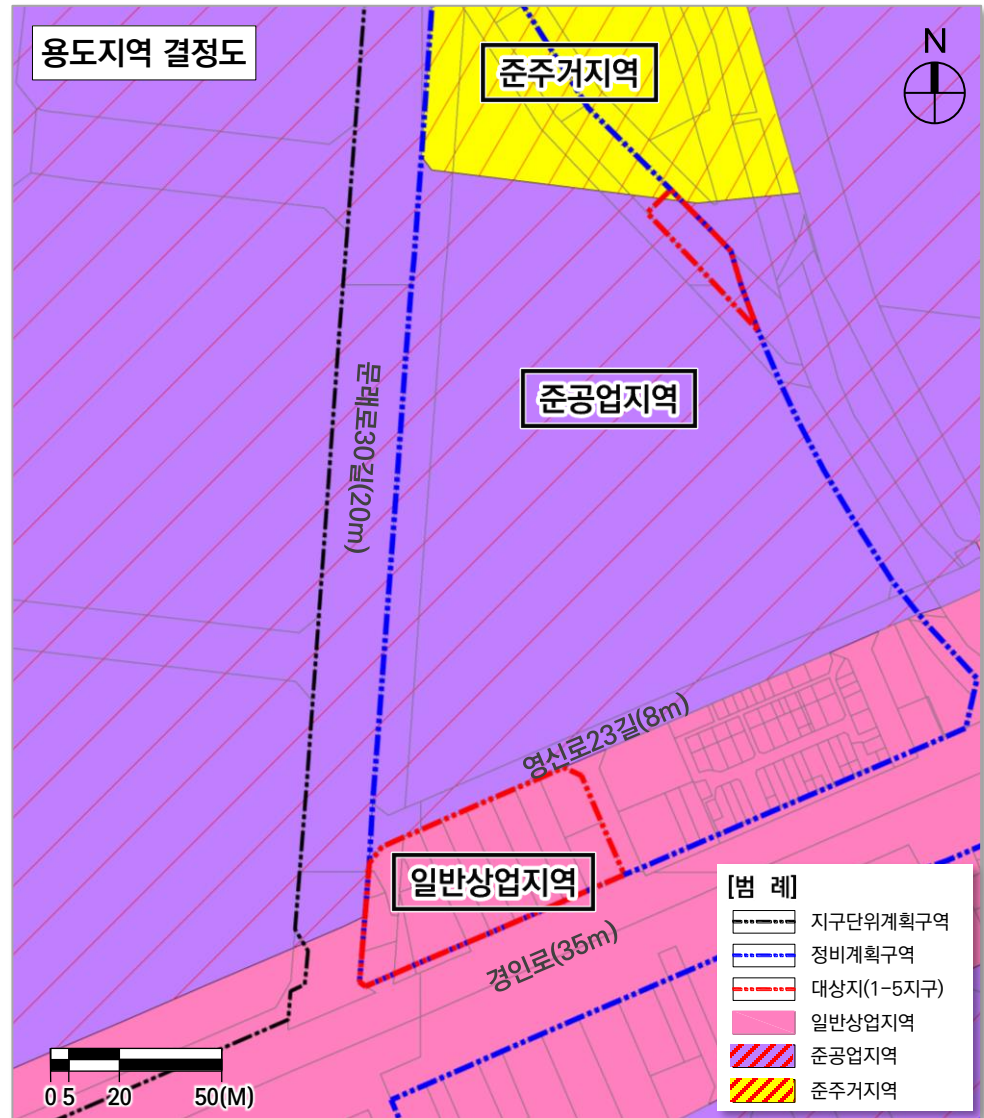


■ 용도지역에 관한 계획 (변경없음)

구분	면적(m ²)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	3,386.9	-	3,386.9	100	-
일반상업지역	2,984.1	-	2,984.1	88.1	획지 + 도로
준주거지역	10.2	-	10.2	0.3	공원
준공업지역	392.6	-	392.6	11.6	공원

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 용도지구에 관한 계획 (해당없음)



■ 순부담 변경(안)

구분	면적(m ²)			비율 (%)	비고
	기정	증감	변경		
합 계	3,896.9	-	3,896.9	100	-
획 지	2,924.4	-	2,924.4	86.3	-
소 계	462.5	-	462.5	13.7	-
정비 기반 시설	도 로	59.7	59.7	1.8	①+②
	공 원	402.8	402.8	11.9	③ 문화공원
현 금	-	증) 227.6	227.6	6.7	환산부지 면적

※ 도로 순부담 계획(안)

① 도로 : 면적 12.7㎡

• 도로 모퉁이 가각 정비

5지구

8-31도

도로 확장

② 도로 : 면적 47㎡

• 6m → 8m 도로 확장 계획

- 대상지(5지구) 6m → 7m 도로 확장
- 6지구 사업시행시 7m → 8m 도로 확장

5지구

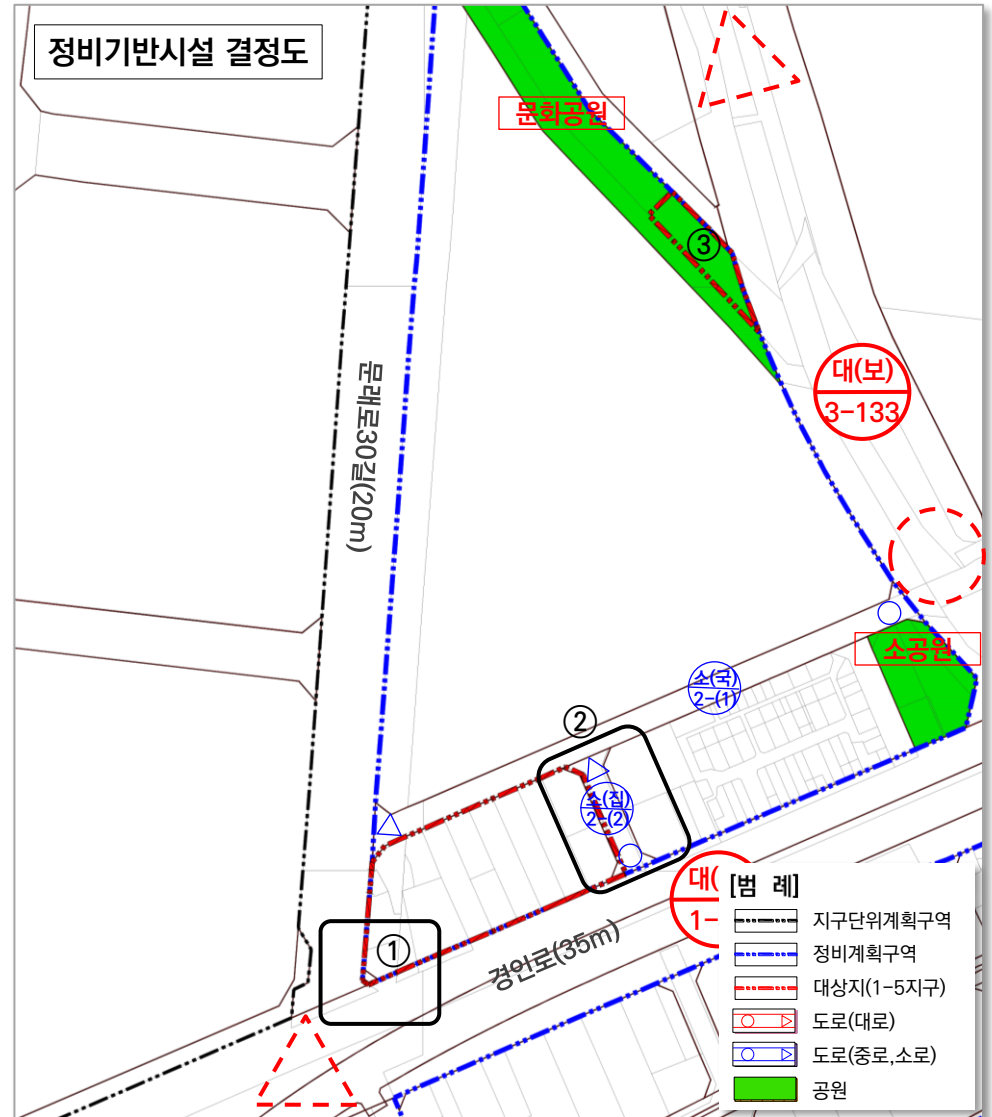
6지구

1m 1m

6m 8m

도로 확장

※ '20년 기결정된 공공정비계획의 정비기반시설 계획에 따른 정비기반시설 부담계획으로 정비기반시설 변경 없음



정비계획(안) 주요 계획사항

1. 상위계획 반영

- 2023년 2월 고시된 '2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'을 반영하여 5지구 내 개방형녹지 조성

※ 대선제분 일대 도시정비형 재개발구역 2025 기본계획 적용

[개방형녹지]

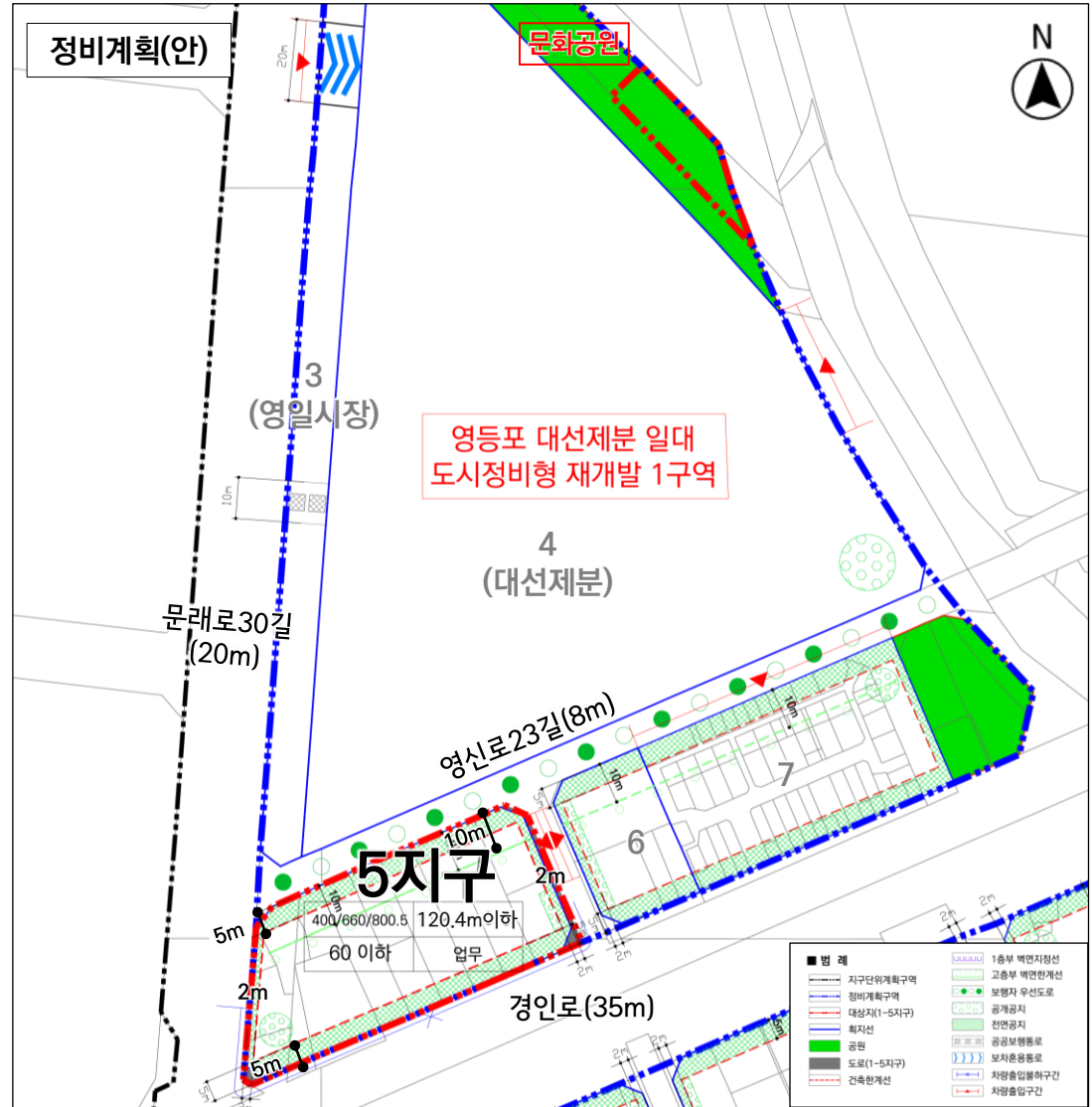
- 부족한 서울 도심부 녹지공간 15%이상 확보하는 '녹지생태도심 재창조전략'의 실현을 위하여 민간대지 내 지상부 중 공중(公衆)이 자유롭게 이용할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간을 말함

※ 건축계획 지상1층 평면도 참고

2. 정비계획 결정(변경)

- 상한용적률 : α (미결정) → 800.5%
- 높이 : 100m → 120.4m 이하
- 주용도 : 업무·판매·주거 등 → 업무
- 순부담율 : 14.0% → 20.4%

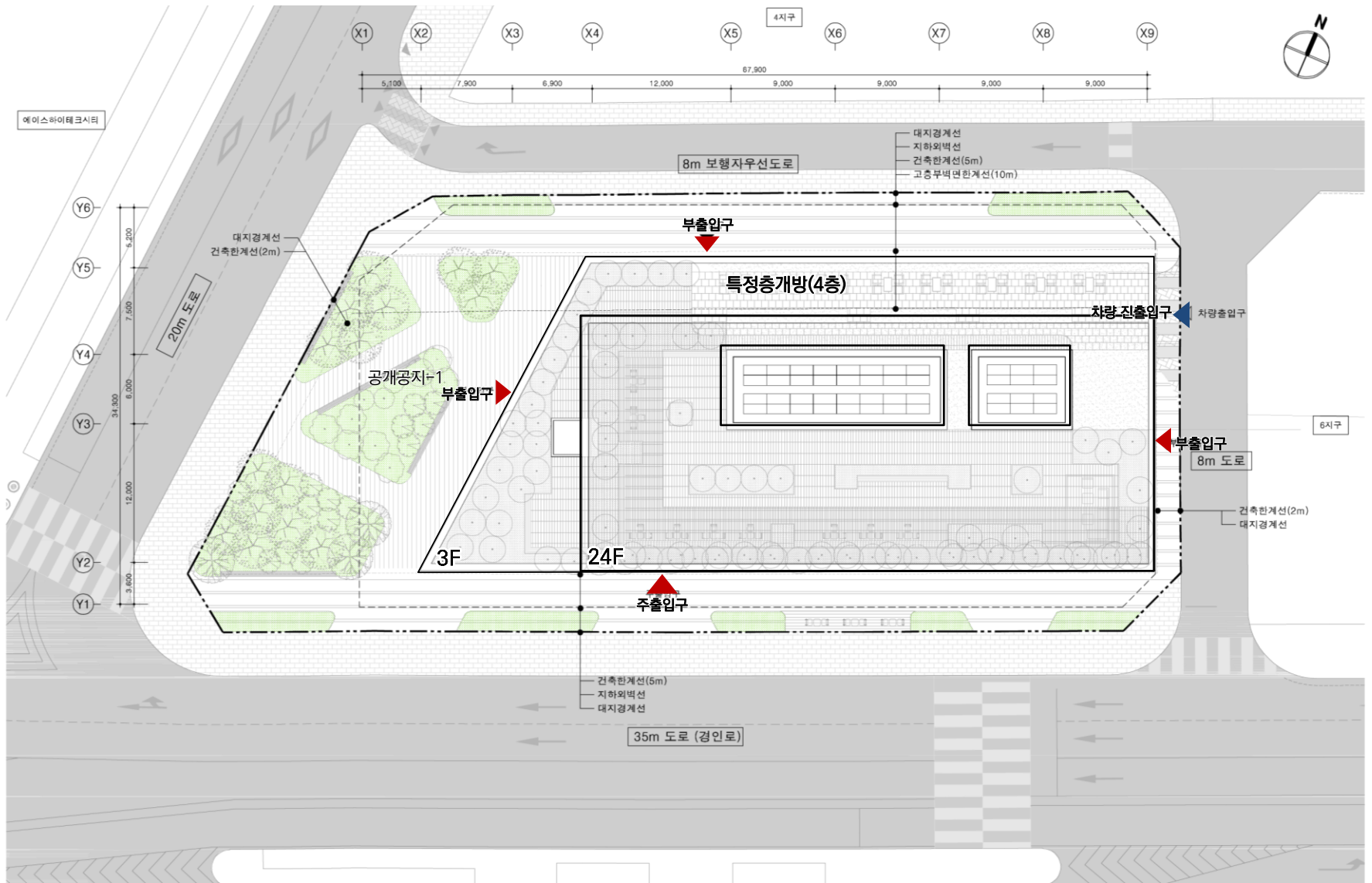
※ 기결정된 정비기반시설 도로(1.8%) 및 공원(11.9%)에 현금 기부채납(6.7%) 추가



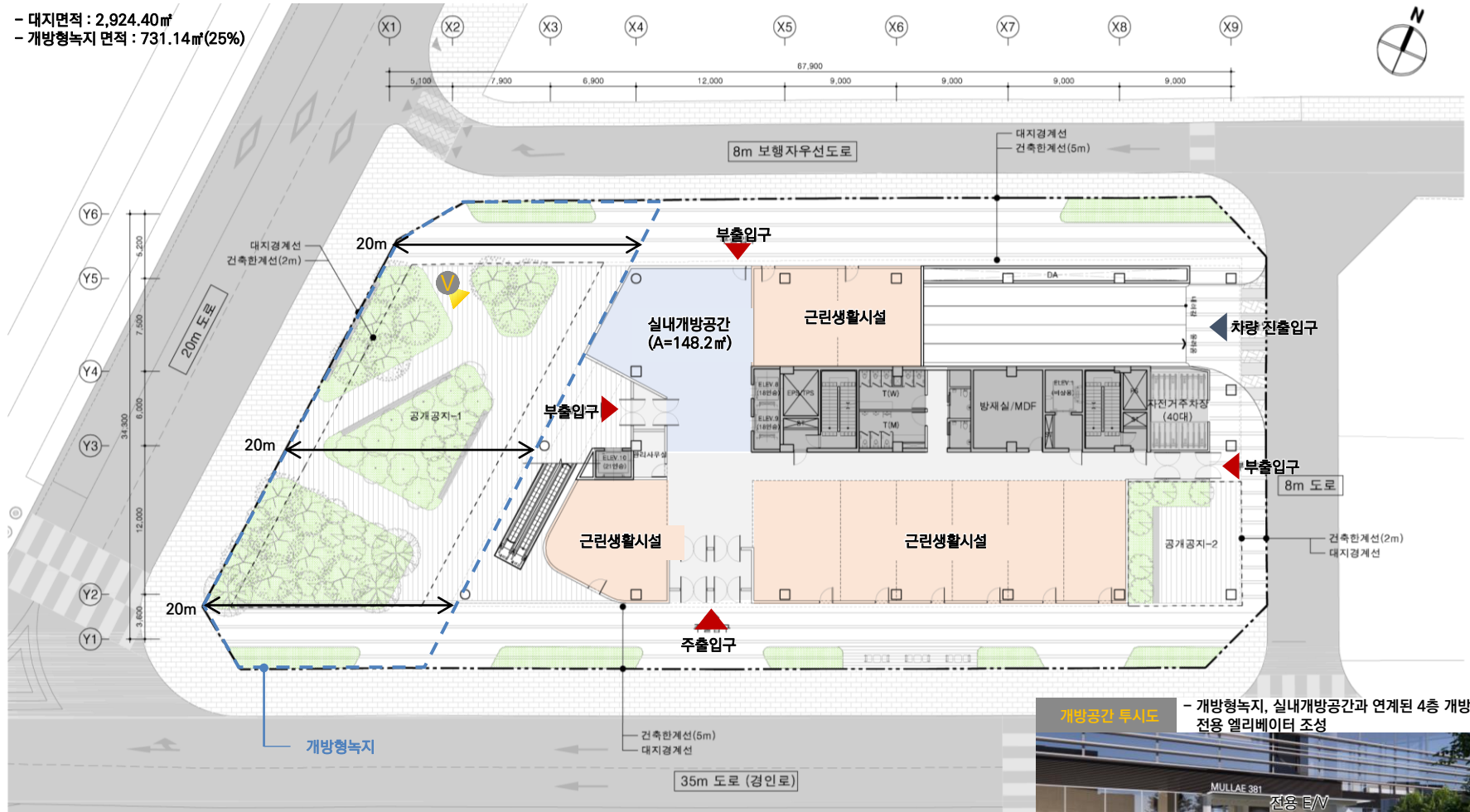
구분		내용			
대지위치		서울시 영등포구 문래동3가 8-1번지 일대			
대지면적	사업시행면적	3,386.90㎡			
	정비기반시설	462.50㎡			
	실사용대지면적	2,924.40㎡			
주용도		업무시설			
건축면적		1,514.70㎡			
연면적		33,305.77㎡			
		지상	23,407.44㎡	지하	9,898.33㎡
건폐율		51.80%		법정 : 60%이하	
용적률		800.42%		법정 : 800.5%이하	
건축규모		지하5층~지상24층 / 119.40m			
공개공지		315.04㎡		법정 : 292.44㎡ (대지면적의 10% 이상)	
주차대수		195대		법정 : 195대 이하	

※ 1-5지구 포함 대선제분 일대 부설주차장 설치 제한지역임





- 대지면적 : 2,924.40㎡
 - 개방형녹지 면적 : 731.14㎡(25%)

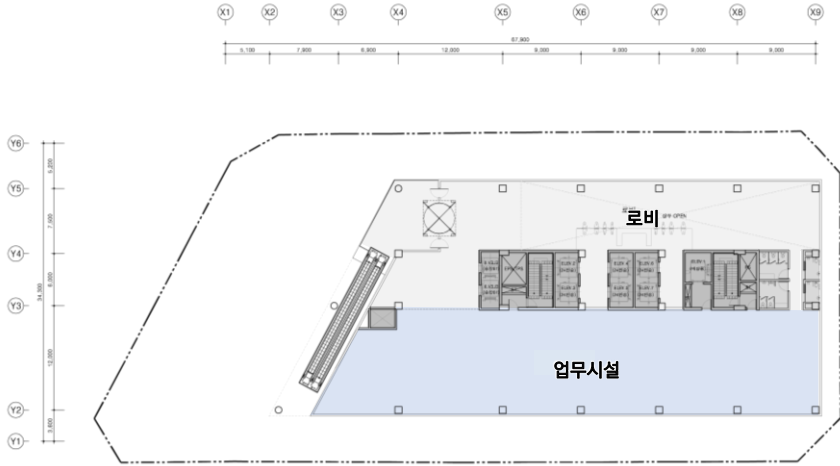


개방공간 투시도 - 개방형녹지, 실내개방공간과 연계된 4층 개방공간 전용 엘리베이터 조성

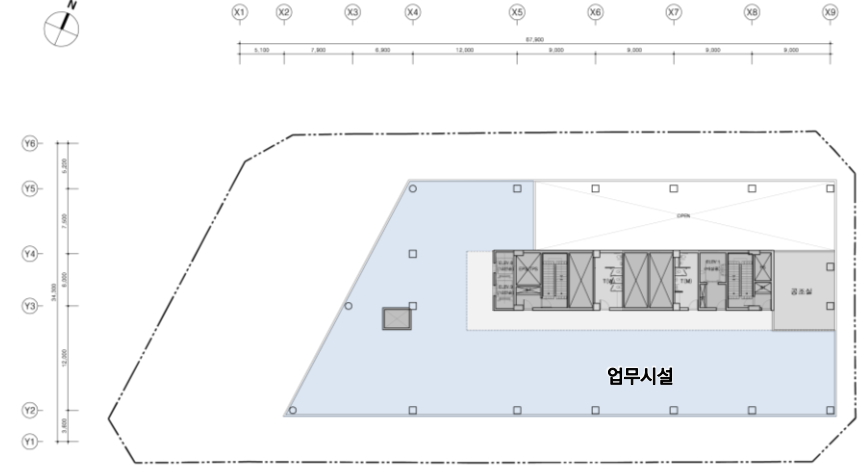


※ 개방형녹지 : 도심부 녹지공간 15%이상 확보하는 '녹지생태도심 재창조전략'의 실현을 위하여 민간대지 내 지상부 중 공중(公衆)이 자유롭게 이용 할 수 있는 상부가 개방된 녹지공간을 말하며, 「건축법」상 확보가 필요한 공개공지, 조경공간을 포함하며, 보행공간과 연계하여 녹지 및 휴게공간이 조성된 보도에 면한 공지 등 포함

■ 지상2층 평면도

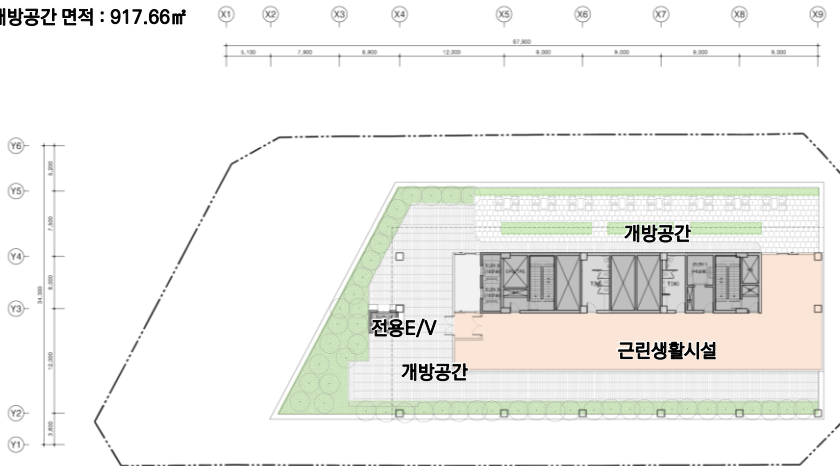


■ 지상3층 평면도

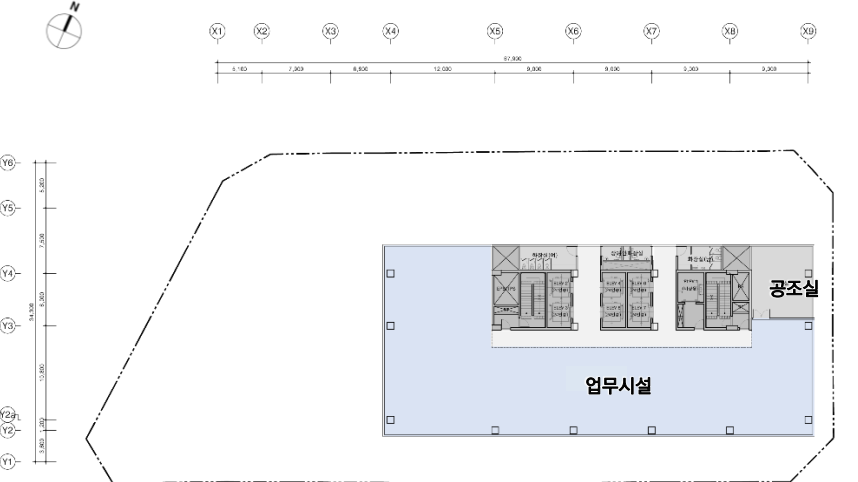


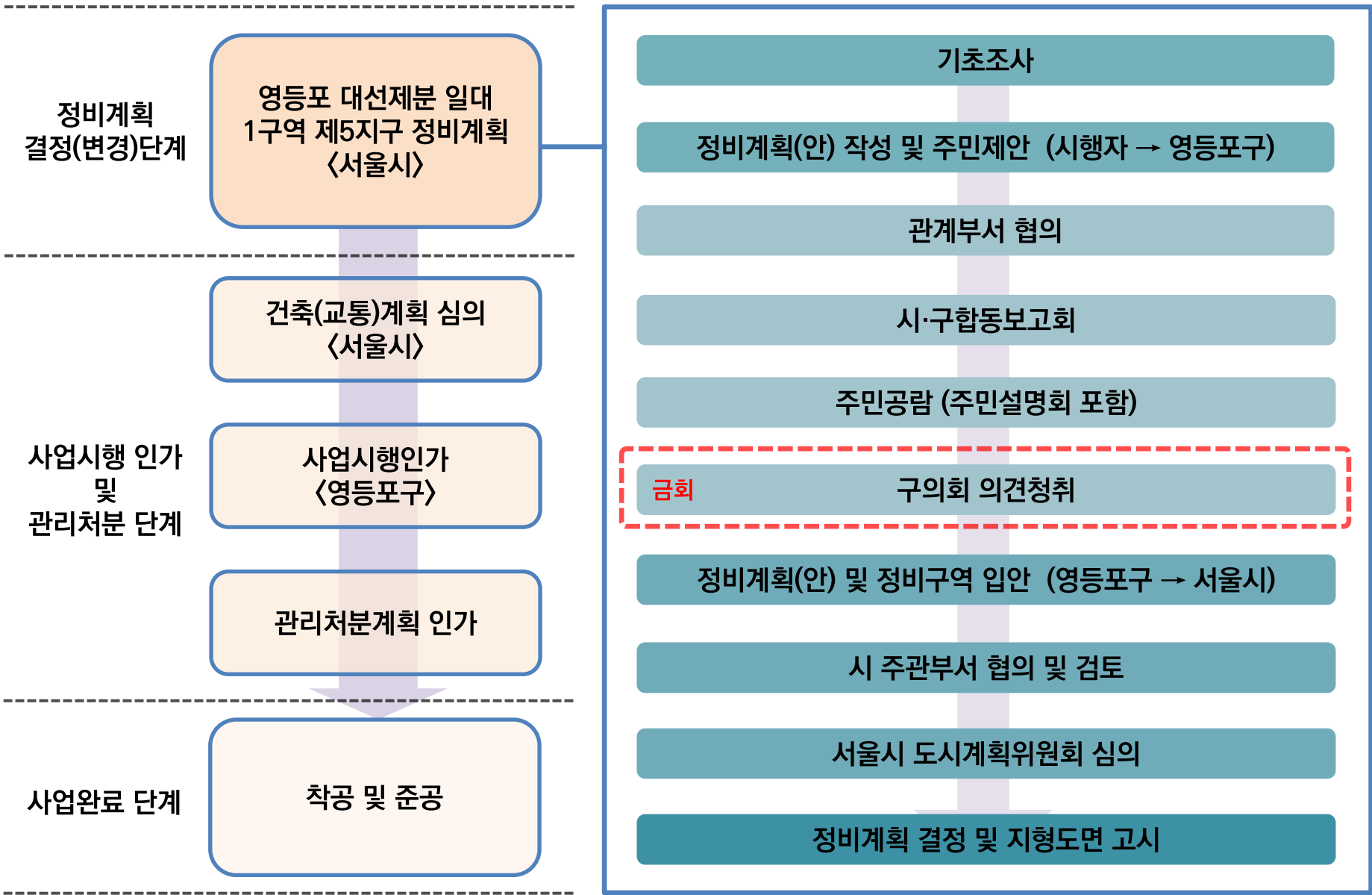
■ 지상4층 평면도

- 개방공간 면적 : 917.66㎡



■ 기준층 평면도





■ 용적률 계획

구분		계획내용																						
용적률	합 계	800.5% (① 기준용적률 400% + ② 허용용적률 260% + ③ 상한용적률 140.5%)																						
	① 기준용적률	• 400%																						
	② 허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 완화량 260% <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">계획유도</td> <td>녹지생태공간</td> <td>개방형녹지 20% 설치 개방형녹지 20% 초과 설치시</td> <td>50% 20%</td> </tr> <tr> <td>친환경</td> <td>녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 전기차충전소 설치</td> <td>30% 20%</td> </tr> <tr> <td>도시경제 활성화</td> <td>업무전용빌딩 (업무시설 50%이상)</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>공익 시설</td> <td>특정층 개방(건축물 저층부(3층이하) 상부 옥외공간을 개방하여 공공에게 개방) 저층부 개방공간(지상부 개방형녹지 공간과 연계한 공간)</td> <td>25% 5%</td> </tr> <tr> <td>보행가로활성화</td> <td>무장애도시조성 가로지장물 이전/지중화</td> <td>30% 10%</td> </tr> <tr> <td>안전·방재</td> <td>방재 관련시설</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	구분		완화량	계획유도	녹지생태공간	개방형녹지 20% 설치 개방형녹지 20% 초과 설치시	50% 20%	친환경	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 전기차충전소 설치	30% 20%	도시경제 활성화	업무전용빌딩 (업무시설 50%이상)	50%	공익 시설	특정층 개방(건축물 저층부(3층이하) 상부 옥외공간을 개방하여 공공에게 개방) 저층부 개방공간(지상부 개방형녹지 공간과 연계한 공간)	25% 5%	보행가로활성화	무장애도시조성 가로지장물 이전/지중화	30% 10%	안전·방재	방재 관련시설	20%
	구분		완화량																					
	계획유도	녹지생태공간	개방형녹지 20% 설치 개방형녹지 20% 초과 설치시	50% 20%																				
친환경		녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 전기차충전소 설치	30% 20%																					
도시경제 활성화		업무전용빌딩 (업무시설 50%이상)	50%																					
공익 시설		특정층 개방(건축물 저층부(3층이하) 상부 옥외공간을 개방하여 공공에게 개방) 저층부 개방공간(지상부 개방형녹지 공간과 연계한 공간)	25% 5%																					
보행가로활성화		무장애도시조성 가로지장물 이전/지중화	30% 10%																					
안전·방재		방재 관련시설	20%																					
③ 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 완화량 140.5% <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>산정내역</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">공공시설 등 부지제공</td> <td>• 완화용적률 = 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α토지 + 1.2 × α건축물 + 1.0 × α현금)</td> <td>140.5%</td> </tr> <tr> <td>가중치</td> <td>0.6569</td> <td>• 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = [(402.8㎡(공원) × 400%) + (59.7㎡(도로) × 660%)] / 462.5㎡ / 660% = 0.6569</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>α(토지)</td> <td>0.1582</td> <td>• 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적/공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = (402.8㎡ + 59.7㎡) / (3,386.9㎡ - 402.8㎡ - 59.7㎡) = 0.1582</td> <td>89.1%</td> </tr> <tr> <td>α(현금)</td> <td>0.0778</td> <td>• 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 227.6㎡ / (3,386.9㎡ - 402.8㎡ - 59.7㎡) = 0.0778</td> <td>51.4%</td> </tr> </tbody> </table>	구분		산정내역	완화량	공공시설 등 부지제공		• 완화용적률 = 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α토지 + 1.2 × α건축물 + 1.0 × α현금)	140.5%	가중치	0.6569	• 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = [(402.8㎡(공원) × 400%) + (59.7㎡(도로) × 660%)] / 462.5㎡ / 660% = 0.6569	-	α(토지)	0.1582	• 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적/공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = (402.8㎡ + 59.7㎡) / (3,386.9㎡ - 402.8㎡ - 59.7㎡) = 0.1582	89.1%	α(현금)	0.0778	• 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 227.6㎡ / (3,386.9㎡ - 402.8㎡ - 59.7㎡) = 0.0778	51.4%			
구분		산정내역	완화량																					
공공시설 등 부지제공		• 완화용적률 = 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α토지 + 1.2 × α건축물 + 1.0 × α현금)	140.5%																					
가중치	0.6569	• 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = [(402.8㎡(공원) × 400%) + (59.7㎡(도로) × 660%)] / 462.5㎡ / 660% = 0.6569	-																					
α(토지)	0.1582	• 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적/공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = (402.8㎡ + 59.7㎡) / (3,386.9㎡ - 402.8㎡ - 59.7㎡) = 0.1582	89.1%																					
α(현금)	0.0778	• 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 227.6㎡ / (3,386.9㎡ - 402.8㎡ - 59.7㎡) = 0.0778	51.4%																					

■ 개방공간 코어 인지성 개선

