

문래동4가 일대 도시환경정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

- 구의회 의견청취 -

2012. 2. 21

1. 대상지 개요

※ 별첨 - 준공업지역 도시환경정비사업이란? 

상정 사유

- 대상지는 2009년 수립된 준공업지역 종합발전계획상 우선정비대상구역으로 지정된 지역으로,
- 쾌적한 주거환경 및 경쟁력 있는 산업공간 확보를 위해 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)을 수립하고자 함

위치	영등포구 문래동 1~4가 일대
면적	279,472㎡
용도지역	준공업지역, 일반상업지역, 자연녹지지역



2. 추진경위

- 2010. 6월 : 정비계획 수립 용역 착수
- 2010. 8 ~ 12월 : 설문조사 실시 (2회)
- 2010. 10 ~ 2011. 5월 : 분야별 전문가 위촉 회의 운영
- 2011. 4 ~ 7월 : 사전주민설명회(4월 5일) 및 지역별간담회(10회) 개최
- 2011. 9월 : 서울시 도시계획위원회 1차 자문 (지역중심형 적용 관련) - 보류
- 2011. 11 ~ 12월 : 문래동2~4가 일대 정비구역 관련 설문조사 실시
- 2011. 12월 : 서울시 도시계획위원회 2차 자문(지역중심형 적용여부) - 원안수용
- 2011. 12월 : 주민설명회(12월 20일)
- 2011. 12 ~ 2012. 1월 : 주민공람공고 및 서울시 관련부서 협의

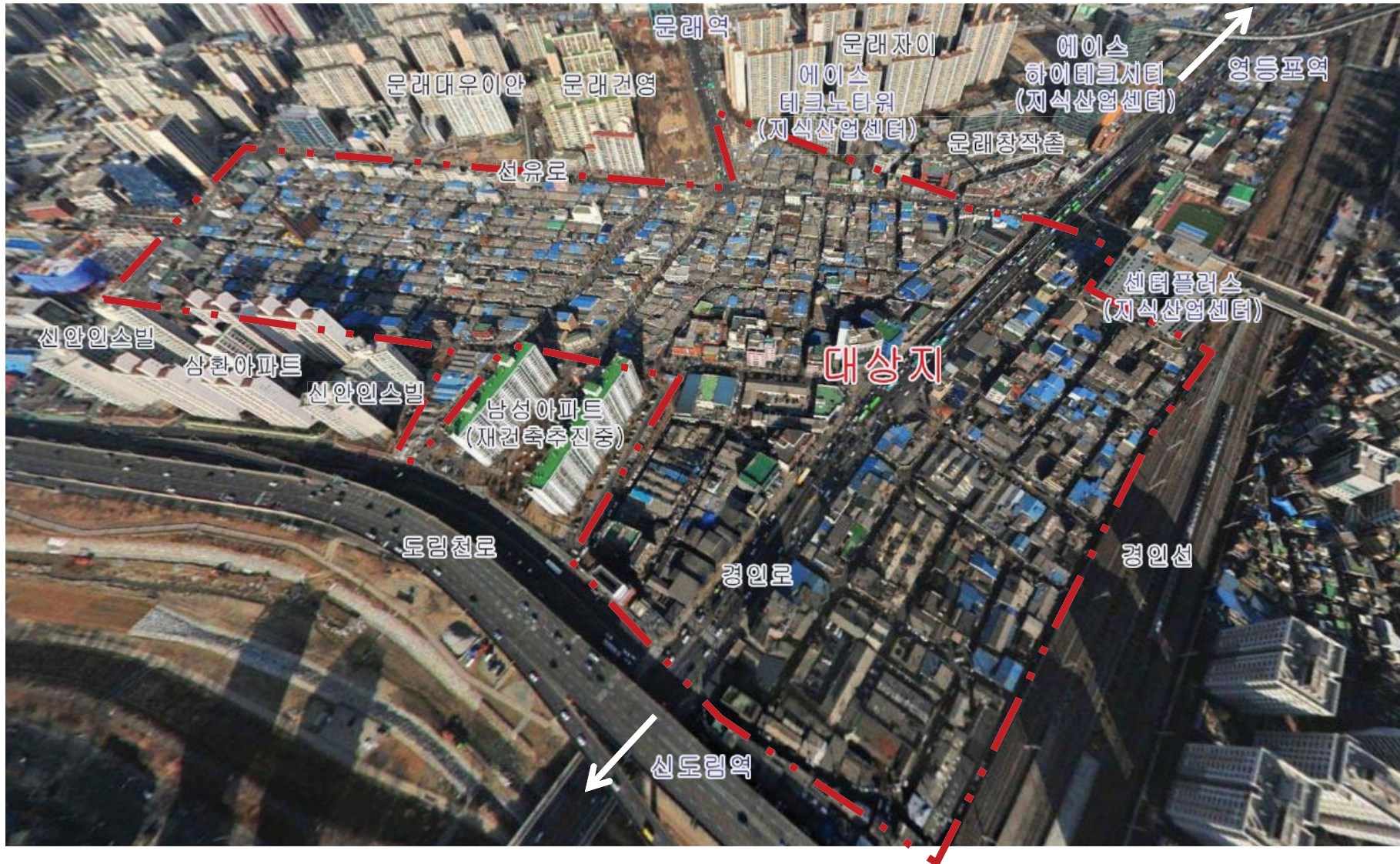
3. 현황종합



<p>■ 소유자별 현황</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 전체 필지수 : 1,475필지 - 사유지 : 1,301필지(88%) - 국·공유지 : 174필지(12%)
<p>■ 건축물 용도 현황</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 전체동수 : 1,223 동 - 주거용 : 304 동(25%) - 비주거용 : 919 동(75%)
<p>■ 주요 현황</p>
<ul style="list-style-type: none"> - 주공혼재 및 노후화 ※ 공장비율 44.8% 20년 이상 건축물 84.5% - 협소한 도로 등으로 인해 주차 및 물류 문제 발생 - 구역 내 공원 등 휴식공간 전무 - 상습정체구간의 경인로 포함 - 주변 문래창작촌 입지 (구역 제척)

4. 현황 전경

※ 별첨 - 주변 개발 현황



5. 대상지 현황

※ 별첨 - 대상지 일반현황



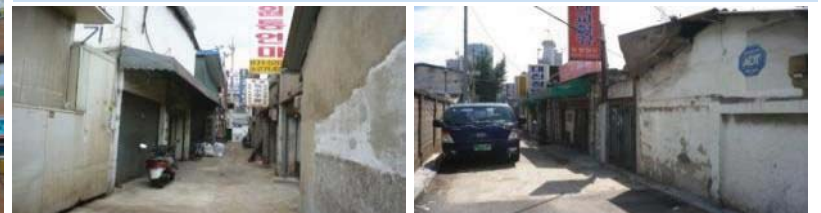
노후불량 건축물



영세 제조업



열악한 기반시설(도로)



① 대상지 북측 주거지역



② 대상지 남측 주거지역

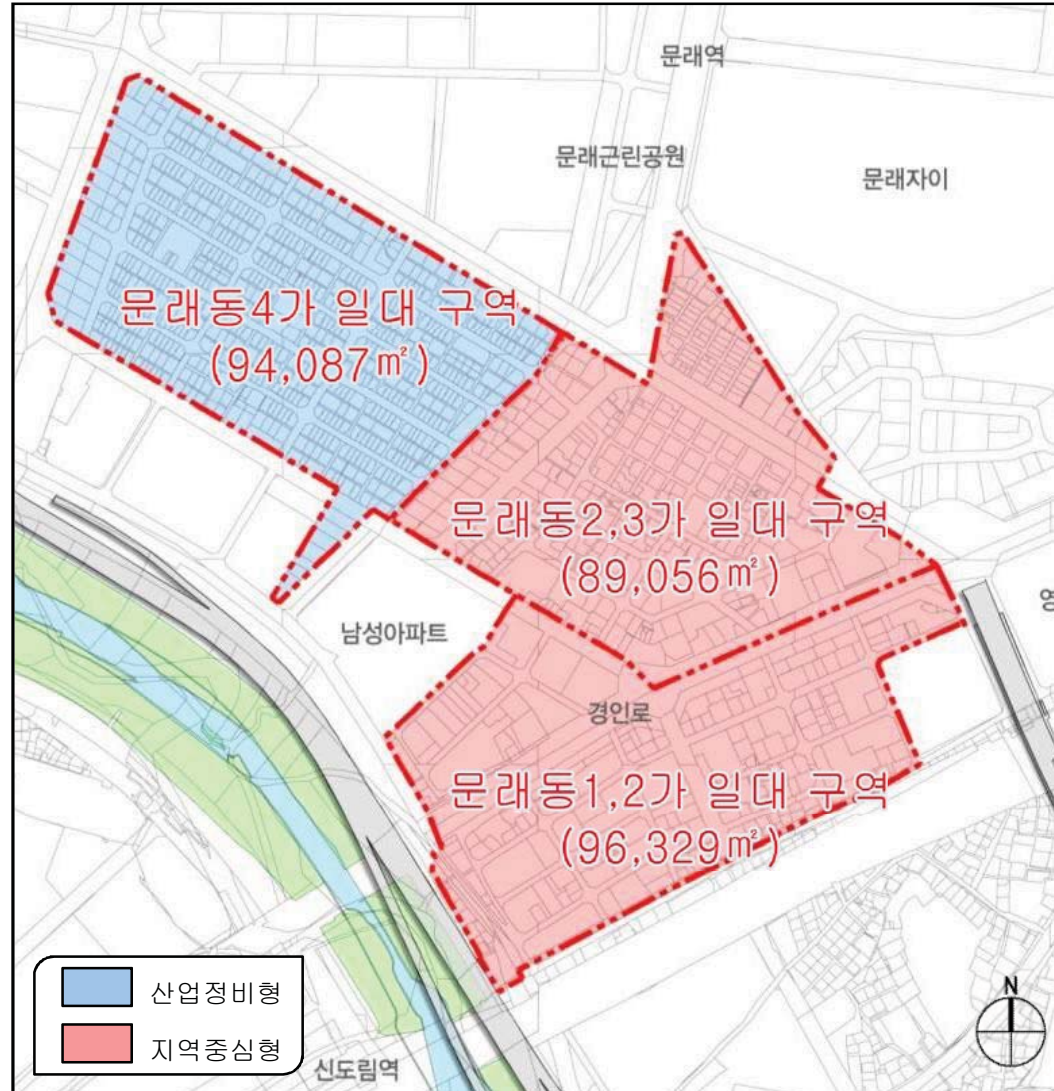


주변 현황

1. 정비유형 및 구역에 관한 사항

- 지역중심형 적용 도시계획위원회 자문(11년 12월 7일)
- 원안 수용
- 사업실현성 및 주민의견 등 고려하여 정비구역 분할

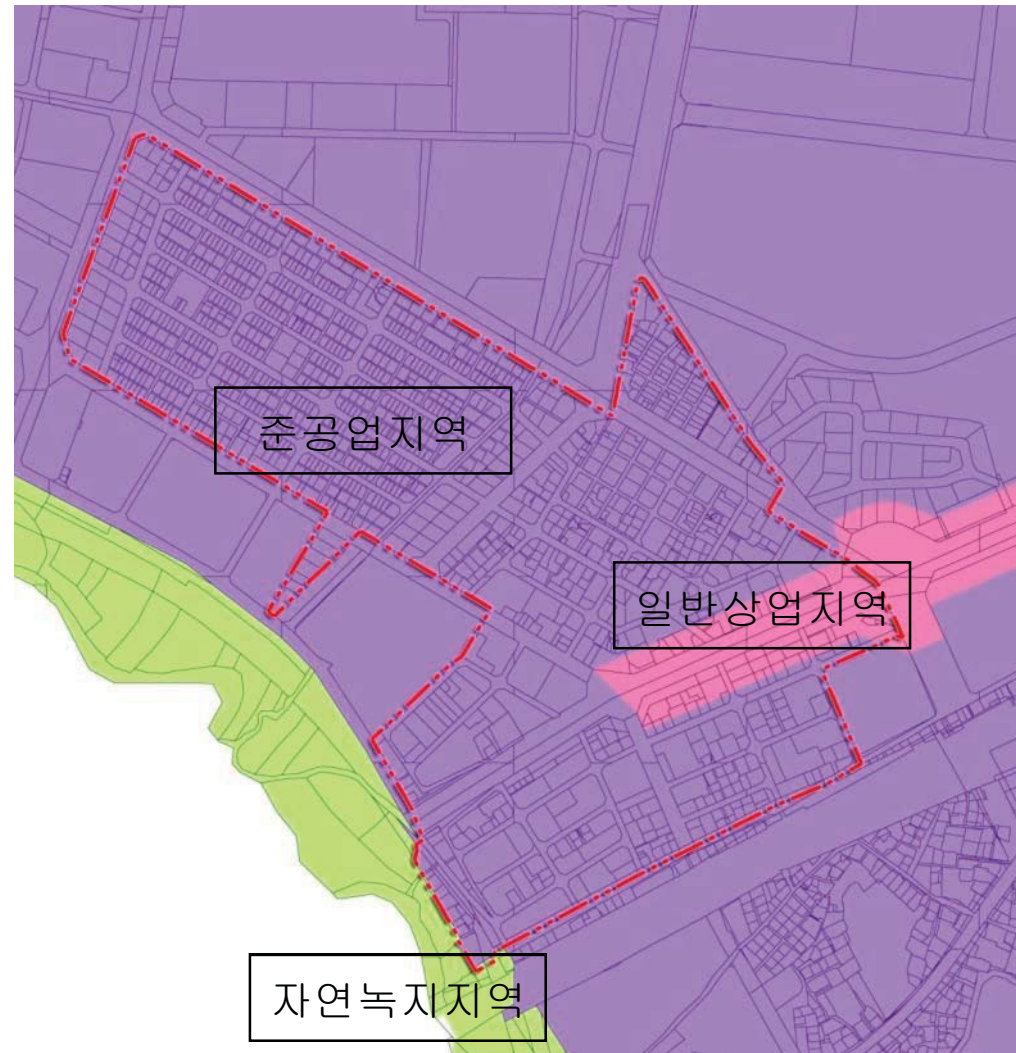
구분	면적 (㎡)	비율 (%)	비고
합계	279,472	100.0	-
문래동1,2가 구역	96,329	34.5	지역중심형
문래동2,3가 구역	89,056	31.8	
문래동4가 구역	94,087	33.7	산업정비형



2. 용도지역에 관한 사항

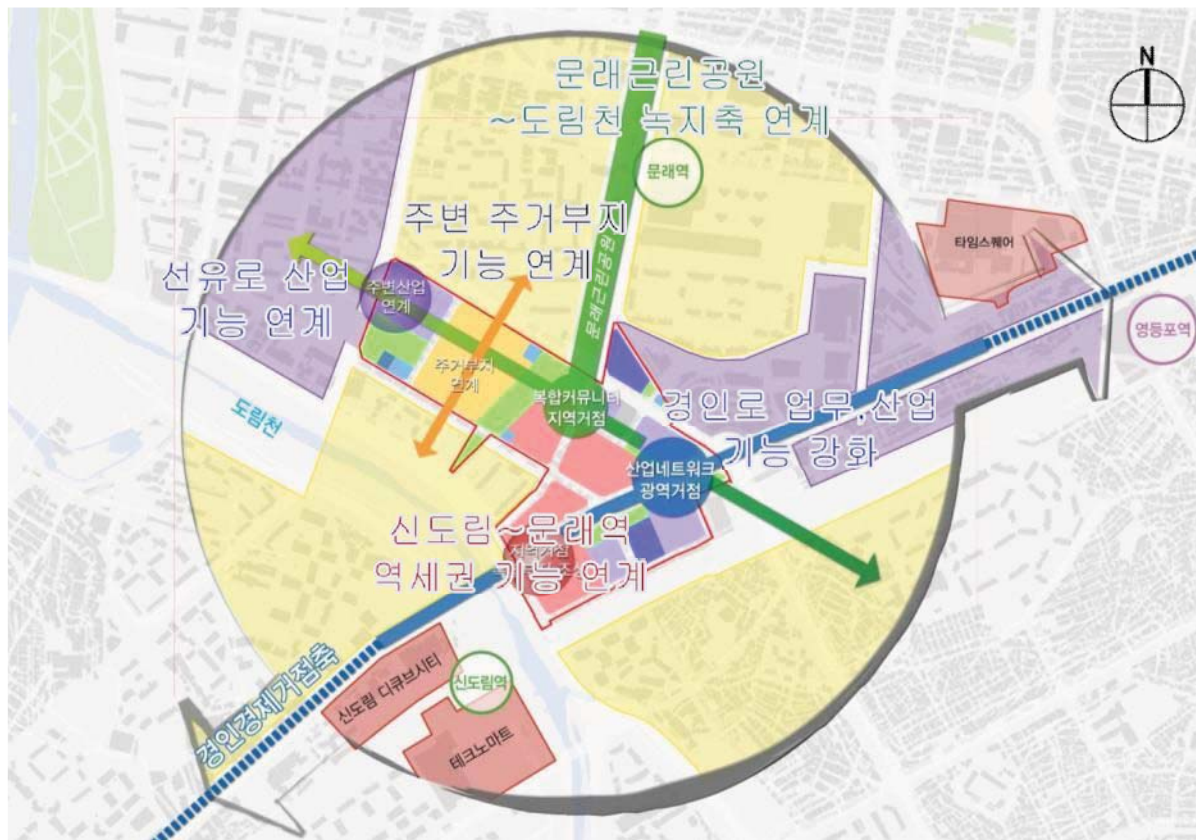
▶ 용도지역 변경 없음

구 분	면 적 (㎡)	구성비 (%)
소 계	279,472	100.0
준공업지역	258,526	92.5
일반상업지역	20,801	7.4
자연녹지지역	145	0.1



3. 토지이용구상

- 산업·주거·상업이 어우러진 쾌적한 미래산업 복합도시 형성
- 역세권과 연계된 복합부지, 경인로변 업무·산업기능 강화
- 문래동4가 주변 주거부지 기능 연계

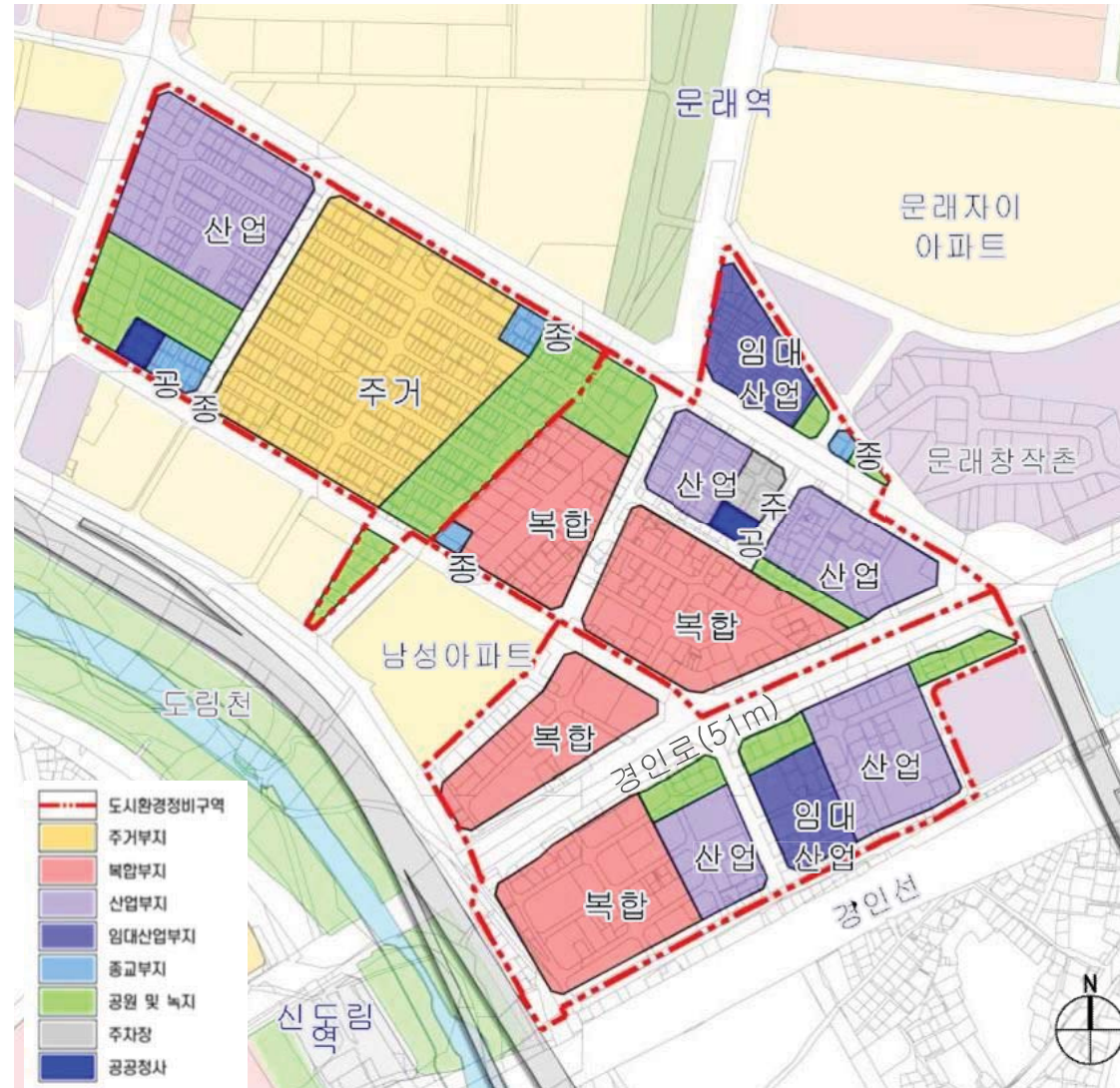


4. 토지이용에 관한 사항

※ 별첨 - 구역별 토지이용계획



구분	면적 (㎡)	비율 (%)	비고	
구역	279,472	100.0	-	
주거	41,056	14.7	1개소	
복합	62,221	22.3	4개	
산업	51,991	18.6	5개소	
임대산업	12,749	4.6	2개소	
종교	3,651	1.2	성결교회 등 4개소	
기반 시설	합계	107,804	38.6	도로, 공원 등
	기존	88,729	31.7	
	추가	19,075	6.9	

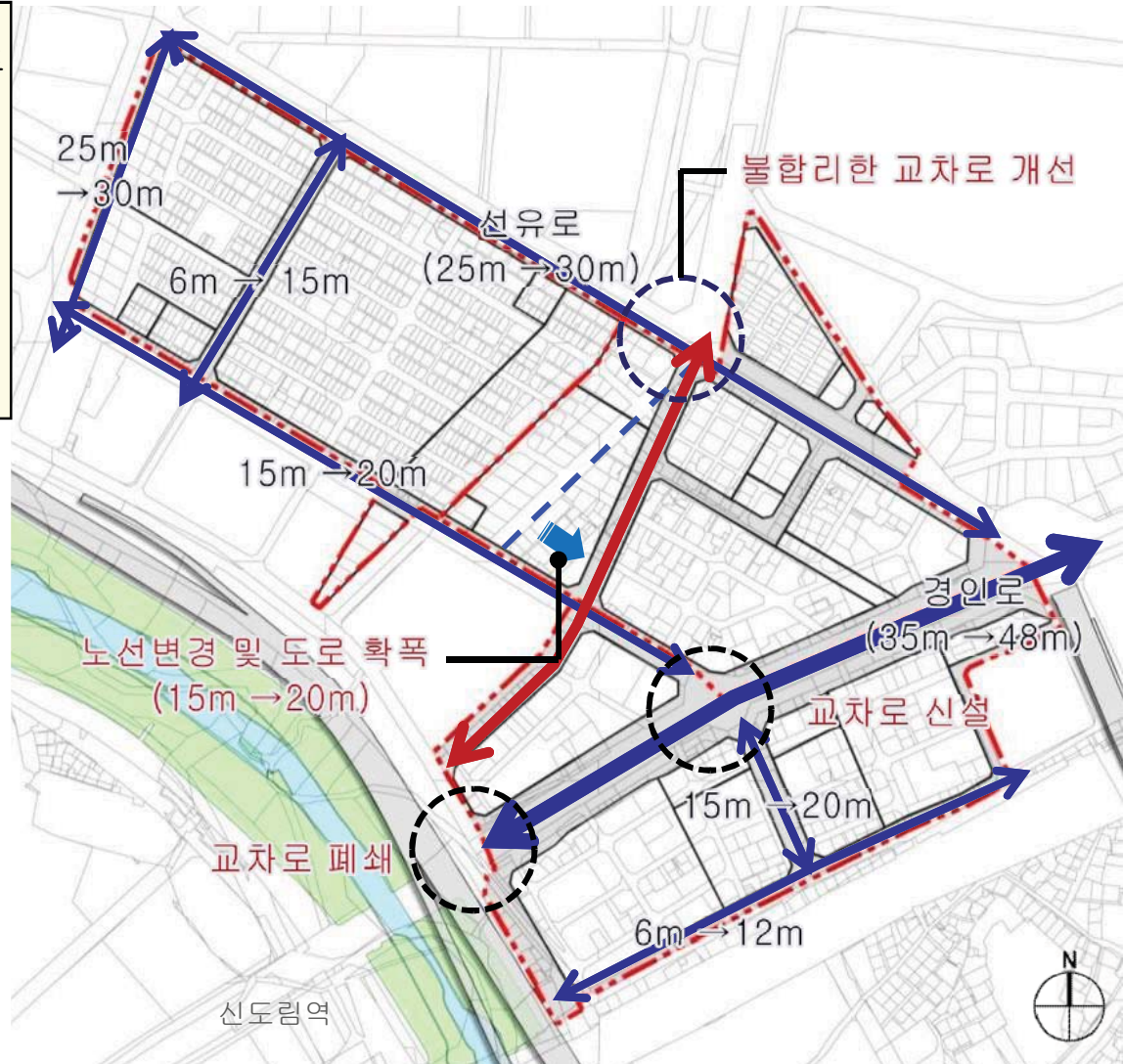
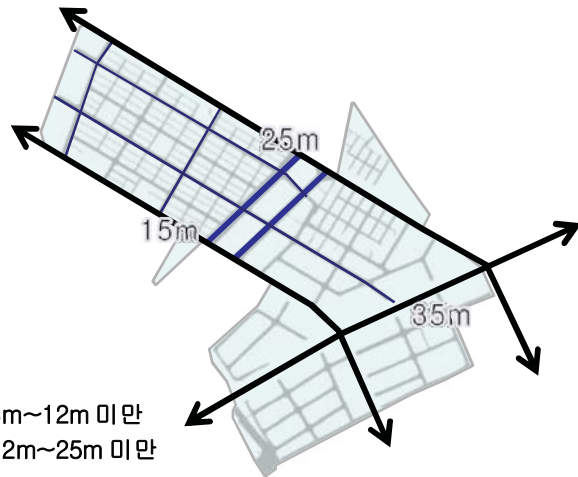


5. 교통처리에 관한 사항

- 경인로 등 주요도로 폭원 확폭
 - 경인로 35m → 48m
 - 선유로 25m → 30m
- 불합리한 교통처리 개선
 - 교차로 운영 개선

[도로 현황]

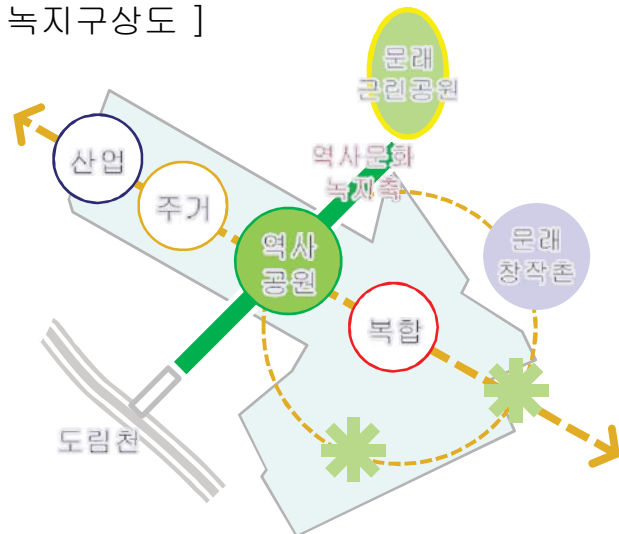
- 대상지 내부는 대체로 8m 미만의 협소한 도로로 이루어짐



6. 공원 · 녹지에 관한 사항

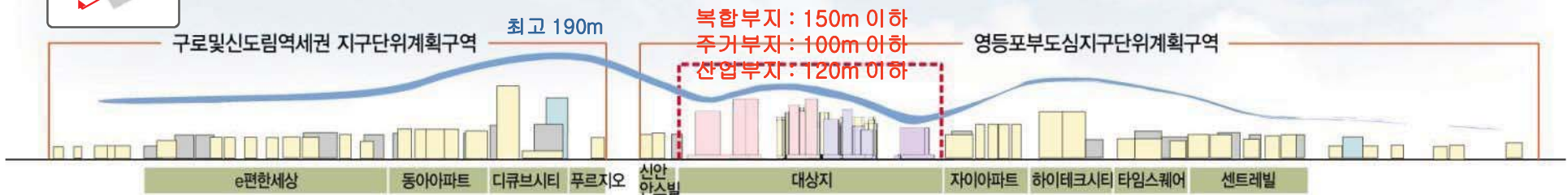
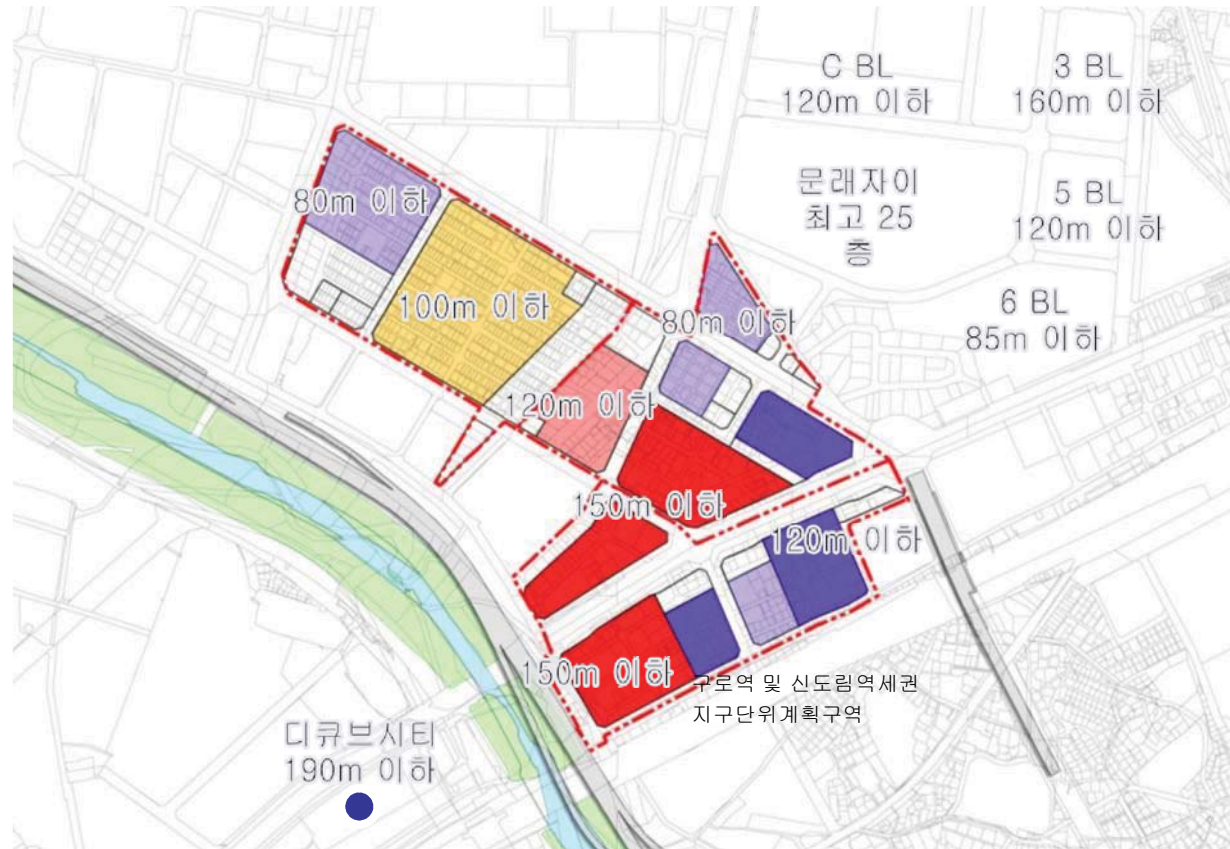
- 중앙 역사공원 1개소 계획
 - 문래근린공원 ~ 도림천을 연계하는 역사문화녹지축 형성
- 주요 보행구간 공원 배치
 - 소공원 7개소 및 공공보행 통로 배치

[녹지구상도]



7. 높이에 관한 사항

- 복합부지
 - 경인로변 : 150m 이하
 - 이면부 : 120m 이하
- 산업부지
 - 경인로변 : 120m 이하
 - 이면부 : 80m 이하
- 주거부지 : 100m 이하



8. 용적률에 관한 사항

▶ 지역중심형구역 용적률 계획

구 분	주거복합부지			산업부지		비 고
	기준	허용	상한	기준	상한	
문래동1,2가 구역	210%	380%	414%	400%	464%	※ 허용용적률은 친환경 등 인센티브 20%, 임대산업부지 150%
문래동2,3가 구역			415%		467%	

※ 단, 주거복합부지 상한용적률 400% 이상은 위원회 심의를 통해 추가완화 가능

▶ 산업정비형구역 용적률 계획

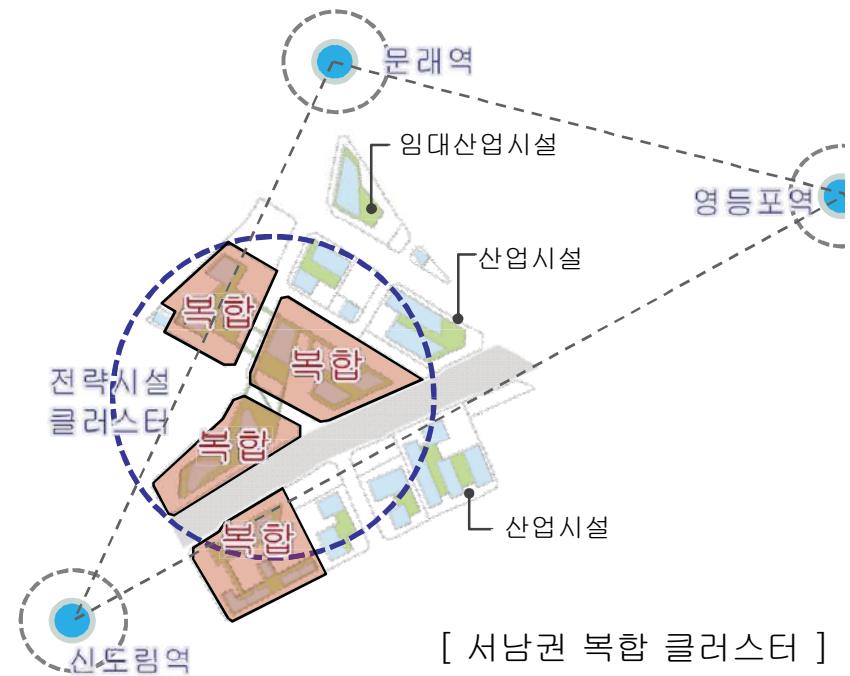
구 분	주거부지			산업부지		비 고
	기준	허용	상한	기준	상한	
문래동4가 구역	210%	280%	311%	400%	460%	※ 허용용적률은 친환경 등 인센티브 20%, 장기전세 50%

※ 단, 주거부지 상한용적률 300% 이상은 위원회 심의를 통해 추가완화 가능

9. 주거복합부지에 관한 사항

▶ 주거복합부지 내 전략시설 계획

구분	내용
설치 면적	<ul style="list-style-type: none"> 주거복합부지 전체 연면적 (주차장 제외)의 20% 이상 설치
설치 가능용도	<ul style="list-style-type: none"> 회의장, 전시장, 공연장 판매시설, 업무시설, 의료시설 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소, 도서관 숙박시설 아동관련시설, 노인복지시설 제2종 근린생활시설



향후 사업계획 승인시 설치 가능 용도 범위 내에서 시행자가 선택하여 설치

10. 산업부지 조성에 관한 사항

▶ 구역별 산업부지 설치 의무비율

구분	문래동1,2가 구역	문래동2,3가 구역	문래동4가 구역
산업부지 설치비율	<ul style="list-style-type: none"> 공장비율 : 60.3% 산업부지 비율 : 40% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 공장비율 : 34.9% 산업부지 비율 : 30% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 공장비율 : 40.9% 산업부지 비율 : 30% 이상

▶ 산업부지 내 설치 가능용도 완화계획

- 산업부지 내 설치 가능용도 완화에 대한 주민의견 반영하여 산업시설 추가 완화계획

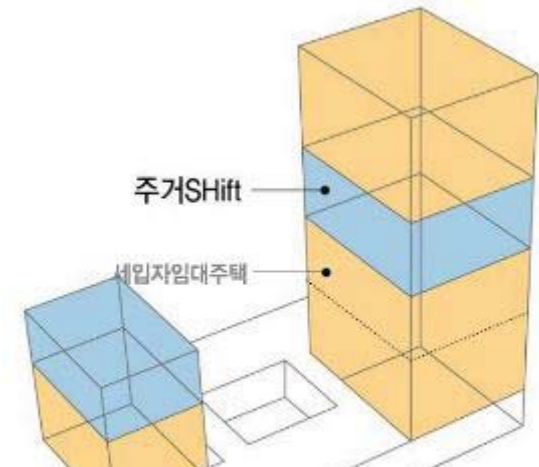
구분	산업시설	산업지원시설	비고
기존 설치가능용도	<ul style="list-style-type: none"> 제조업소, 수리점, 전시장, 연구소 일반업무시설(오피스텔 제외) 공장(지식산업센터) 	<ul style="list-style-type: none"> 근린생활시설 및 판매시설 ※ 산업시설 건축물연면적의 20% 이하 가능 	
추가 설치가능용도	<ul style="list-style-type: none"> 공연장, 집회장, 관광숙박시설 	<ul style="list-style-type: none"> 기숙사, 노유자시설 ※ 산업시설 건축물연면적의 30% 	위원회 심의로 결정

향후 사업계획 수립시 설치가능용도 범위 내 산업시설 설치

11. 세입자 대책에 관한 사항

▶ 주거세입자

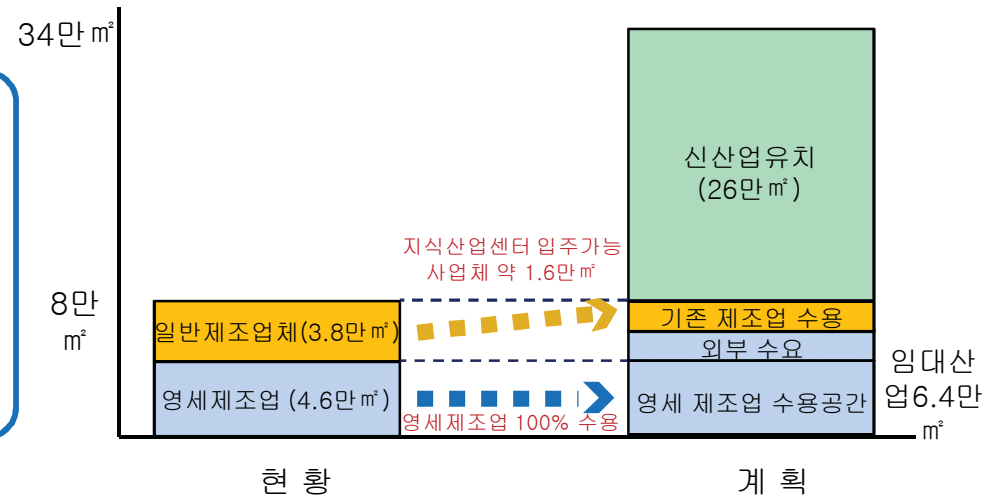
- 현재 전체 가구 590가구 중 세입자 약 464가구
- 복합 및 주거부지에 임대주택 및 장기전세주택 설치로 인해 약 67% 수용 가능



세입자 464가구	장기전세주택	110세대
	세입자 임대주택	201세대

▶ 사업체 세입자

- 현 공장면적 8만㎡ 중 임대료 상승에 따른 지식산업센터 재임주 불가 면적 약 4.6만㎡
- 지역중심형 도입으로 인한 임대산업부지 확보시 구역 내 영세제조업 100% 수용가능



1. 건축물 배치 예시(안)



▶ 용도별 면적 현황

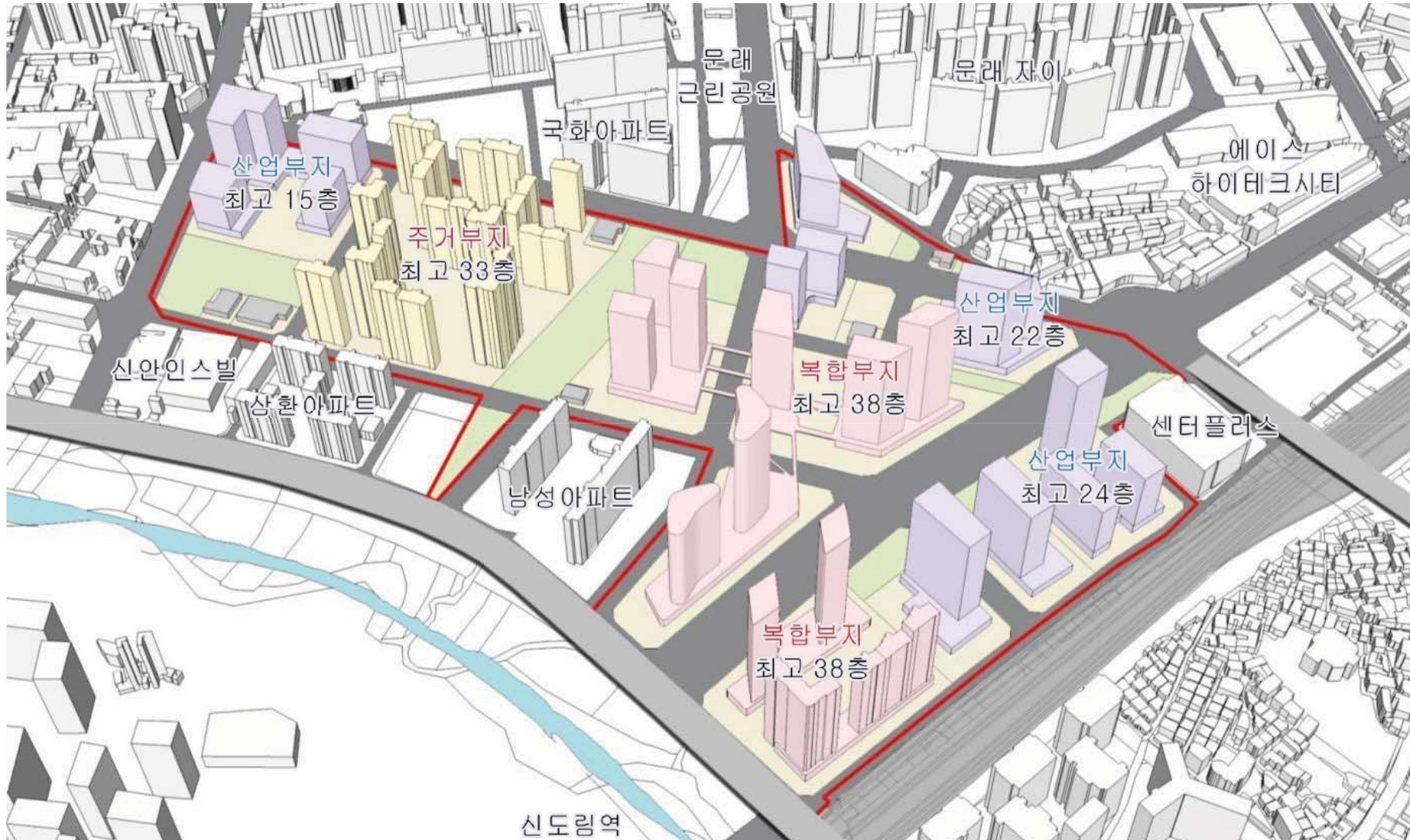
구분	연면적(㎡)	비율(%)
합 계	95.1만㎡	100.0
산업시설	33.2만㎡	34.9
임대산업	6.7만㎡	7.0
주거시설	18.2만㎡	19.1
복합시설	37.0만㎡	38.9

▶ 계획 세대수 현황

구분	세대수	비율(%)
합 계	3,086세대	100.0
일반주택	2,775세대	90.0
임대주택	201세대	6.5
장기전세	110세대	3.5

2. 건축물 조감도(안)

※ 별첨 - 구역별 건축계획 예시(안)



1. 주민의견 제출 및 조치결과

▶ 주민의견 제출 현황 : 총 44명 의견 제출

구분	합계	문래동1,2가 구역	문래동 2,3가 구역	문래동4가 구역
의견제출수	44	1	15	28

▶ 주요 주민의견 조치 결과

구분	반영 사항	미반영 사항
주민 의견	<ul style="list-style-type: none"> • 종교부지 위치 및 면적 확대 • 영세사업자 대책 수립 • 주민의견에 의한 사업방식 결정 	<ul style="list-style-type: none"> • 산업부지 비율 축소 및 주거(복합)부지 확대 및 정비기반시설 비율 최소화 • 정비구역 분할 단위 변경 • 건축물 최고높이 상향 • 주유소 존치 또는 대체부지 확보 • 토지등소유자 사업방식 결정

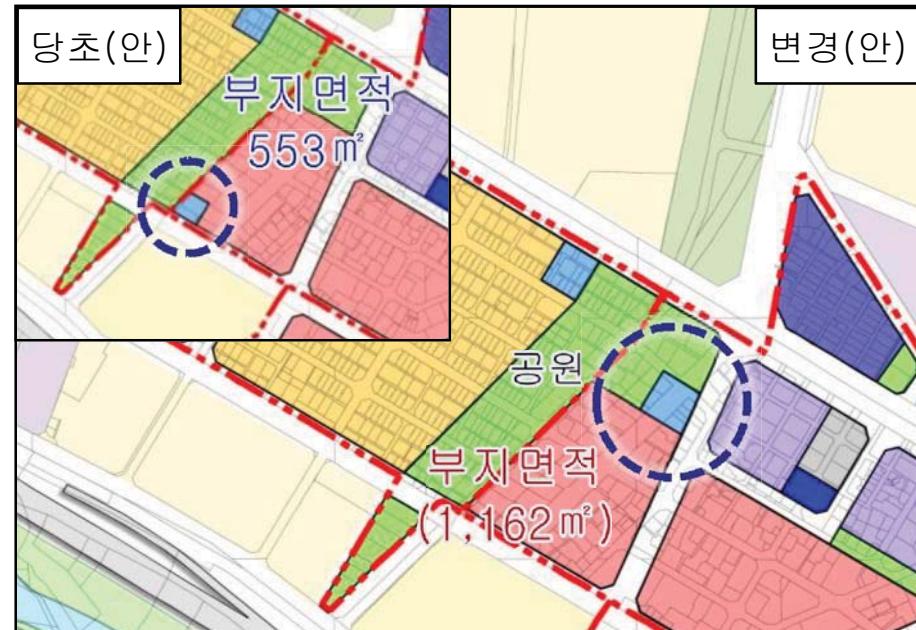
1. 주요 주민의견 및 조치계획

▶ 종교부지에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
영문교회 (문래동2,3가 구역)	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내 공원부지 확대 • 종교부지 1,312㎡ 이상으로 확대 • 문래동2가 공원과 도로가 접해져 있는 곳으로 위치 변경 	미반영 반영 반영

▶ 조치계획

- 공원 면적 증가시 기반시설 비율 부담이 증가되어 어려움. 단, 문래동2,3가 구역의 연접지에 공원을 계획하였음
- 종교부지 면적을 증가(553㎡ → 1,162㎡) 하였으며, 위치도 문래역 일대로 조정하였음



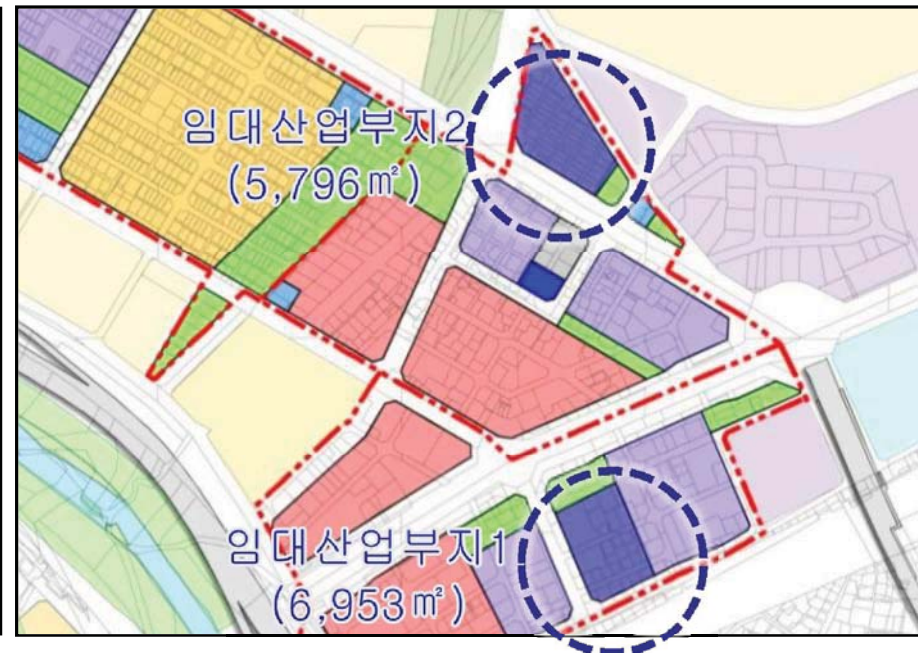
1. 주요 주민의견 및 조치계획

▶ 영세 사업자 대책에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
채정병 (문래동4가 구역)	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 사업체는 대부분 영세사업자가 대다수로 이에 대한 대책 마련 필요 	반영

▶ 조치계획

- 대상지에서 확보되는 임대산업부지 (2개소, 부지면적 12,749㎡)의 경우 공공에서 직접 산업시설을 확보하여 구역 내 영세업체에게 저렴한 임대료로 공급할 예정임
- 임대산업부지 내 산업시설 설치시 구역 내 공장연면적 수용 가능 (구역 내 6.4만㎡ → 임대산업부지 6.7만㎡)



1. 주요 주민의견 및 조치계획

▶ 사업방식에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
정진봉 외 18인	• 도시환경정비 사업방식(조합, 토지등소유자)을 주민의견에 따라 결정	반영
박우정 외 6인	• 사업방식을 토지등소유자 방식으로 결정 요망	미반영

▶ 조치계획

- 사업 방식은 정비구역 지정 이후 사업 주체인 주민이 결정할 사항이므로, 주민의견에 따라 결정될 것 임
- 정비구역 지정 단계에서 사업방식을 결정하지 않음

1. 주요 주민의견 및 조치계획

▶ 산업부지 확보에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
신길철 외 32인	<ul style="list-style-type: none"> 산업부지 및 기반시설 비율 축소 (주거 · 복합부지 확대) 	반영

▶ 조치계획

- 대상지는 서울시 준공업지역 종합발전계획(2009)에서 선정된 우선정비대상구역으로 서울시 도시계획 조례 및 지구단위계획 수립 기준에 의거 구역 내 확보해야 할 산업부지 및 기반시설 비율이 정해져 있어 반영하기 어려움

1. 주요 주민의견 및 조치계획

▶ 정비구역 분할에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
정영호 외 2인 (문래동4가 구역)	• 문래동2,3가 구역과 문래동4가 구역을 하나의 사업구역으로 변경	미반영

▶ 조치계획

- 대상지의 경우 구역 면적(279,472㎡)이 타 정비구역보다
과다하여, 사업 실현성 및 주민의견(2011.11 ~ 12월, 설문조사) 등을 종합하여 구역을 분할하였음
- 향후 정비구역 지정 이후 토지등소유자 협의에 따라 하나의 사업구역으로 추진 가능함



1. 주요 주민의견 및 조치계획

▶ 건축물 높이계획에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
이화용 외 1인 (문래동4가 구역)	• 공동주택 등 최고 높이 완화 (산업부지 80m → 100m, 주거부지 100m → 120m)	미반영

▶ 조치계획

- 최고높이는 주변 높이현황 및 계획 · 밀도 등을 고려하여 계획하였으나, 서울시 관련부서 협의 결과 하향 조정토록 의견이 제시됨에 따라 높이 상향 어려움

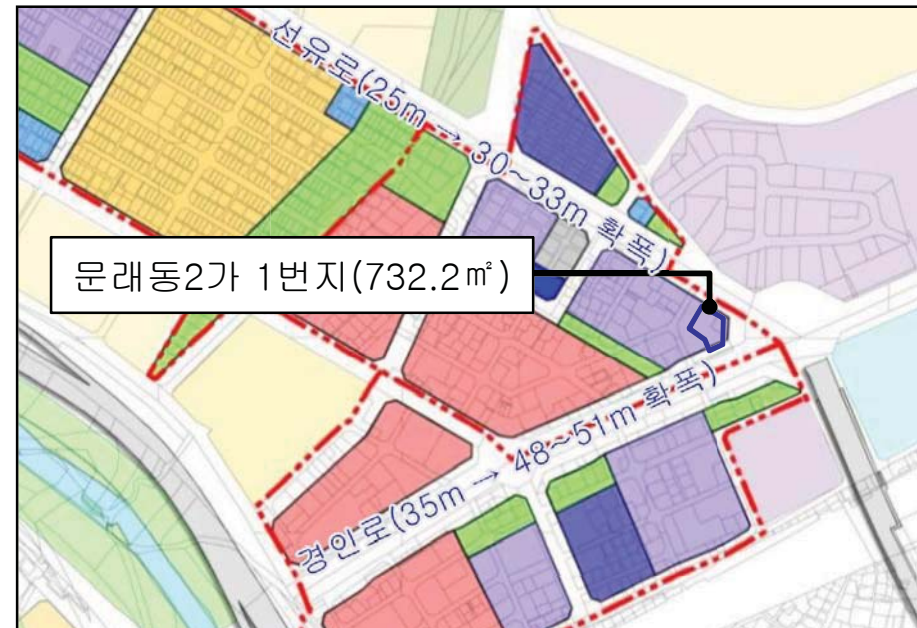
1. 주요 주민의견 및 조치계획

▶ 주유소 존치 등에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
GS 칼텍스 (문래동2,3가 구역)	<ul style="list-style-type: none"> 주유소 부지 존치 또는 대체부지 마련 	미반영

▶ 조치계획

- 주유소는 현재 경인로 및 선유로의 도로확폭에 의해 존치가 어려움
- 대체부지를 확보할 경우 조례상 산업부지 확보 비율이 정해져 있어 주거복합부지 면적이 축소됨에 따라 사업성이 감소될 수 있음



2. 관련부서 주요의견 및 조치계획

▶ 문래창작촌에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
도시계획과 지구단위계획과 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> 정비구역에서 제척된 문래창작촌 일대에 대한 관리방안 마련 및 보전형 정비계획 수립 	향후 반영

▶ 조치계획

- 주민설명회 등 문래동3가 일대 주민의견 수렴 결과 근린생활시설, 주거복합시설만을 요구(또는 존치)하여 정비구역에서 제척함
- 향후 본 과업과 별도로 관련부서 (서울시 문화정책과 등) 협의 및 주민의견 수렴 등을 거쳐 관리방안을 마련토록 할 예정임



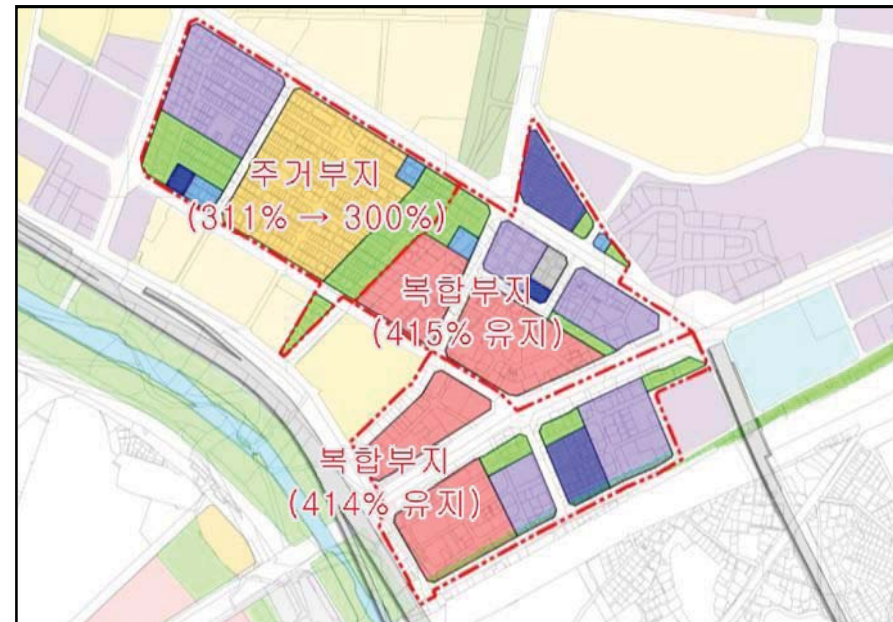
2. 관련부서 주요의견 및 조치계획

▶ 상한용적률 완화에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
도시계획과 지구단위계획과 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> 주거 및 복합부지 상한용적률은 서울시 지구단위계획 수립기준상의 상한용적률 이내(주거부지 300%, 복합부지 400%)로 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 계획(안) : 주거부지 311%, 복합부지 414% · 415% 	반영

▶ 조치계획

- 문래동1,2가 구역과 문래동2,3가 구역은 경인로변에 노선상업지역이 입지한 지역임을 감안하여, 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 완화 받고자 함
- 순수 준공업지역인 문래동4가 구역 내 주거부지는 상한용적률을 300% 이하로 조정함



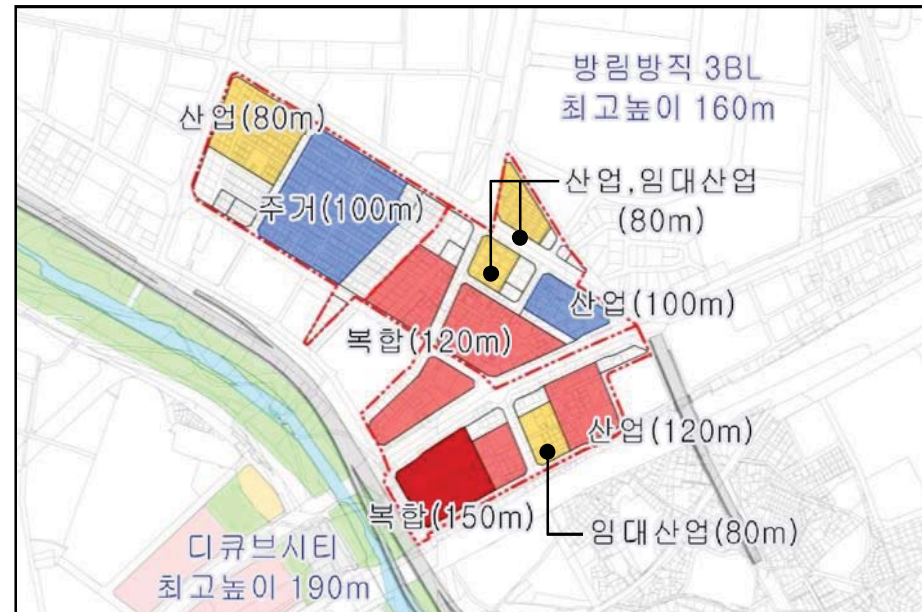
2. 관련부서 주요의견 및 조치계획

▶ 높이계획에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
지구단위계획과 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 최고높이를 80m~120m로 계획하였으나, 주변 여건 및 영등포 부도심권 지구단위계획과의 정합성을 고려할 때 바람직하지 않음으로 높이계획 재검토 	반영

▶ 조치계획

- 경인로변 남측은 디큐브시티(190m) 등을 고려하여 계획 (복합부지 150m, 산업부지 120m)
- 경인로 북측 문래동 2,3가 일대는 주변 남성 아파트 등을 고려하여 최고높이 하향 (복합부지 150m → 120m, 산업부지 120m → 100m)
- 문래동4구역은 주변 방림방직 지구단위계획 구역 내 최고높이(3BL 160m)와 연계하여 기존 계획 유지



2. 관련부서 주요의견 및 조치계획

▶ 산업시설 용도완화에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> 산업시설에 대한 용도완화는 산업부지 내 지원시설에 한정함이 타당하며, 산업정책 주관부서(경제정책과)와의 사전협의 및 계획 수립이 선행될 필요가 있음 	반영
상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> 산업부지 내 지원시설은 20% 이하로 조정 산업시설 완화 용도 중 관광숙박시설, 노인복지시설, 기숙사는 삭제 	반영
경제정책과	<ul style="list-style-type: none"> 관광·MICE 산업은 경제적 파급효과가 큰 사업으로 설치 가능성을 면밀히 검토할 필요가 있음 지원시설 완화시 업무환경의 질적 향상에 도움이 될 것으로 판단됨 	반영

▶ 조치계획

- 관련부서 의견 등을 종합하여 산업시설 완화 용도 중 관광숙박시설, 노인복지시설, 기숙사 삭제
 - 산업시설 완화 용도 : 공연장, 전시장, 아동복지시설(지원시설 범위 내)
- 산업지원시설 범위를 축소 함(30% → 20%)

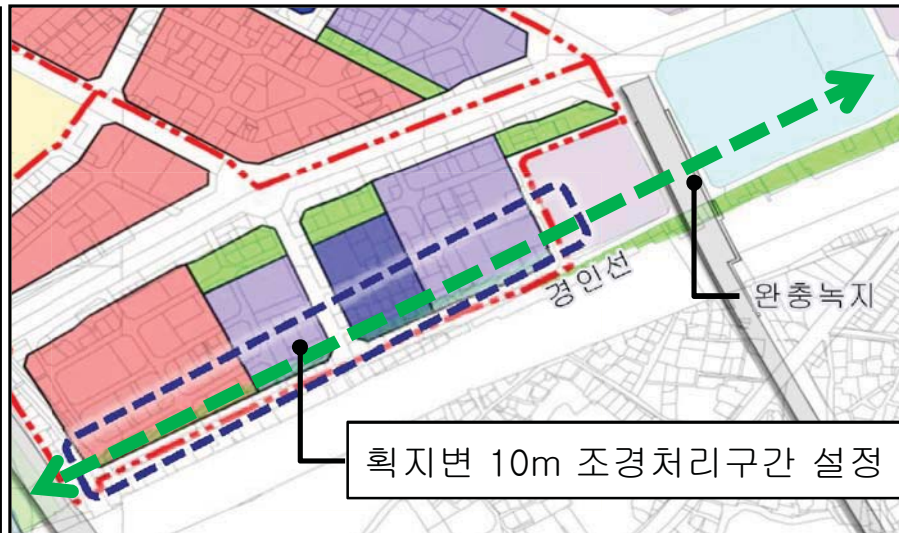
2. 관련부서 주요의견 및 조치계획

▶ 토지이용에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
도시계획과	• 문래동4가 구역 내 공원비율이 높으므로, 타 시설 중복결정 및 공공청사, 공공공지(미래 행정수요 대비) 등 다양한 기반시설 검토	반영
지구단위계획과 상임기획단	• 영등포역 측에서 연결되는 녹지축이 확보될 수 있는 방안 검토	일부반영

▶ 조치계획

- 문래동4가 구역 내 공원은 주차장과 중복결정 하였으며, 공공청사는 기존 자치센터부지보다 확대함
- 공원의 효율적 이용(간선도로 연접)을 감안하여 철도변으로 조경처리구간 계획



2. 관련부서 주요의견 및 조치계획

▶ 기반시설(공원)에 관한 사항

구분	주요 의견	비고
공원조성과 푸른도시과(구)	<ul style="list-style-type: none"> • 구역별 작은 규모의 소공원을 통합하여 규모 있는 공원 조성 • 영단주택지 입지 등을 사유로 역사공원을 지정하는 것은 바람직하지 않으므로 공원 종류 재검토 • 공원과 주차장 중복결정 재검토 (공원조성과) 	미반영

▶ 조치계획

- 소공원 통합시 산업부지의 적정 규모 등 형성이 되지 않아 조정되기 어려움
- 역사공원의 경우 대상지는 일제시대 주택의 대량공급을 위해 지어진 계획적 주택단지가 입지한 지역으로 서울시 문화유적분포지도(2007)에도 등재되어 있는 등 역사공원 지정 취지에 부합함
- 공원과 주차장 중복결정한 사유는 대상지 산업시설 입지에 따라 주차장 확보가 필요한 사항으로 도시계획과 의견(중복결정)을 반영하고자 함

2. 관련부서 주요의견 및 조치계획

▶ 학생수용에 관한 사항

구분		주요 의견	비고
남부교육청	1차 협의	<ul style="list-style-type: none"> 도시환경정비사업 시행으로 인해 초등학생 505명, 중학생 253명 정도 증가가 예상됨 2012~2016년 중장기 학생수용계획 검토결과 현재 해당 학교들의 학급규모 및 학생수 변동 추이 등을 볼 때 증가예상 학생 수용 어려움 	향후반영
	2차 협의	<ul style="list-style-type: none"> 개발계획으로 인한 증가학생 수용을 위해서는 초등학교 설립 필요 중학교는 설립보다 인근 학군 내 배정지역 조정 및 교실 증축 필요 초등학교부지 확보 방안 외 해당 학구 학교의 증축비용 부담이 필요하며, 증축대상학교와 비용 규모는 관련부서의 학교별 증축가능여부 및 증축가능물량 검토에 따라 달라짐 이 경우 최대 증축가능물량이 증가학생수를 수용하지 못할 경우 사업 추진에 어려움이 있을 것으로 예상됨 	

▶ 조치계획

※ 별첨 - 주변 학교시설 현황 등 

- 주변 학교시설 검토결과 도시계획시설 결정 범위(건폐율 30%, 용적률 120%)에 모두 미달하며 특히 영등포초교(15,610㎡)의 경우 학급수가 18학급(학생수 402명)에 지나지 않음
- 영등포구의 초등 및 중학생수가 지속적으로 감소하고 있는 점 등을 감안하여 별도의 학교부지 확보보다 향후 사업계획 승인시 학교 증축비 등을 부담하는 것이 바람직 함

1. 향후 추진일정

- 2012. 3월 : 지속가능성평가 사전협의
- 2012. 4월 : 서울시 결정요청
- 2012. 5월 : 서울시 도시계획위원회 심의
- 2012. 6월 : 도시환경정비구역 지정 결정고시