

영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1,2구역 지정 및 정비계획(안)

- 영등포 구 의회 의견 청취 -

2019. 12.

영등포구 도시재생과

목 차

1. 상정개요
2. 추진경위
3. 대상지 개요
4. 정비구역에 관한 사항
5. 용도지역에 관한 사항
6. 토지이용에 관한 사항
7. 정비기반시설 설치(부담)에 관한 사항
8. 획지 및 존치에 관한 사항
9. 정비계획 결정(안)
10. 향후 추진계획

상정개요

정비구역 지정 및 상정사유

구분	내용
공간적 범위	[대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역] ✓ 위 치: 서울특별시 영등포구 문래동3가동 9번지 일대 ✓ 면 적: 37,421.5㎡
	[대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역] ✓ 위 치: 서울특별시 영등포구 문래동1가동 13번지 일대 ✓ 면 적: 22,368.1㎡
정비계획 지정 사유	✓ 2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획에서 대선제분 일대에 대하여 정비예정구역으로 지정함에 따라 금회 정비계획(안)을 마련하여 정비 구역으로 지정하려 함
상정 사유	✓ 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1,2구역 지정 및 정비계획(안) 마련에 대하여 동법 제8조제5항에 의거 구의회 의견을 청취 하고자 함



정비계획(안) 관련 2회 관련부서 협의 및 3차례 전문가 자문 실시

2016. 08	• 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획 (서고2016-247), 정비예정구역지정
2017. 01	• 대선제분 일대 도시환경정비계획(안) 마련 용역 착수
2017. 04 ~ 07	• 대선제분 일대 보전정비방안 및 활용방안 전문가 자문
2017. 07 ~ 11	• 대선제분 부지 보전관련 대선제분 시행사(아르고스) 측과 협의
2018. 04	• 대선제분 보전정비 관련 서울시-영등포구-대선제분-아르고스 4자 MOU 협약
2018. 09	• 정비계획(안) 관련 1차 전문가 자문
2018. 11	• 대선제분 공장부지 재생사업 착공식
2018. 11	• 정비계획(안) 관련 2차 전문가 자문
2019. 04	• 주민공람, 주민설명회 및 관련부서 협의
2019. 07	• 협의 의견 등에 따른 정비계획(안) 관련 3차 전문가 자문
2019. 09	• 주민 재공람 및 관련부서 재협의 (토지이용계획 변경)

대상지 개요

■ 대상지 주변 현황



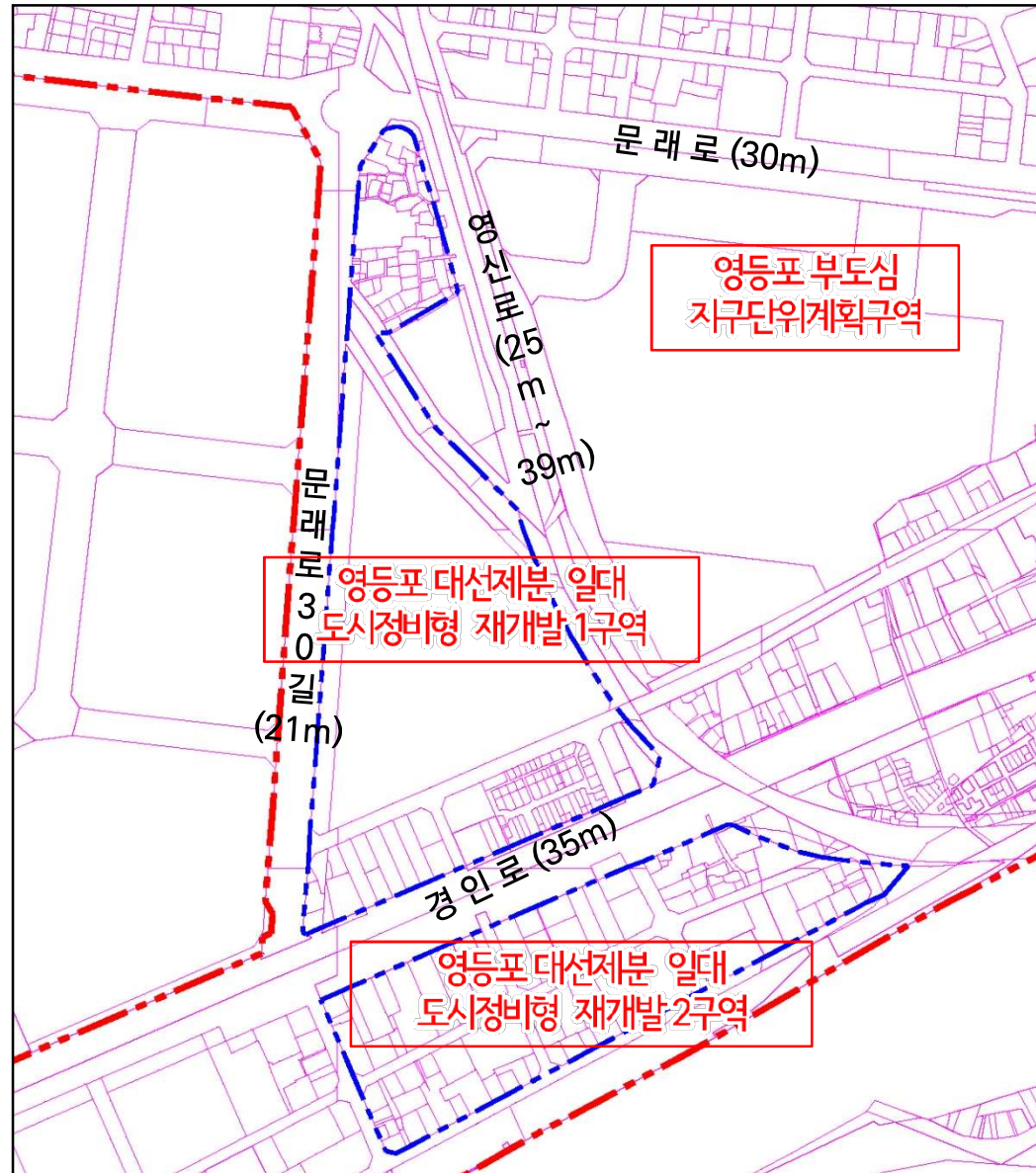
정비구역에 관한 사항

정비구역 지정

구분	구역명	면적(m ²)
신설	영등포 대선제분 일대 도시 정비형 재개발 1구역	37,421.5
신설	영등포 대선제분 일대 도시 정비형 재개발 2구역	22,368.1

지정사유

지정 사유	<ul style="list-style-type: none"> 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 상 영등포·여의도 도심 위상에 부합하는 중심지 기능 강화를 위해 금회 정비구역으로 지정하고자 함
----------	--



용도지역에 관한 사항 : 변경없음

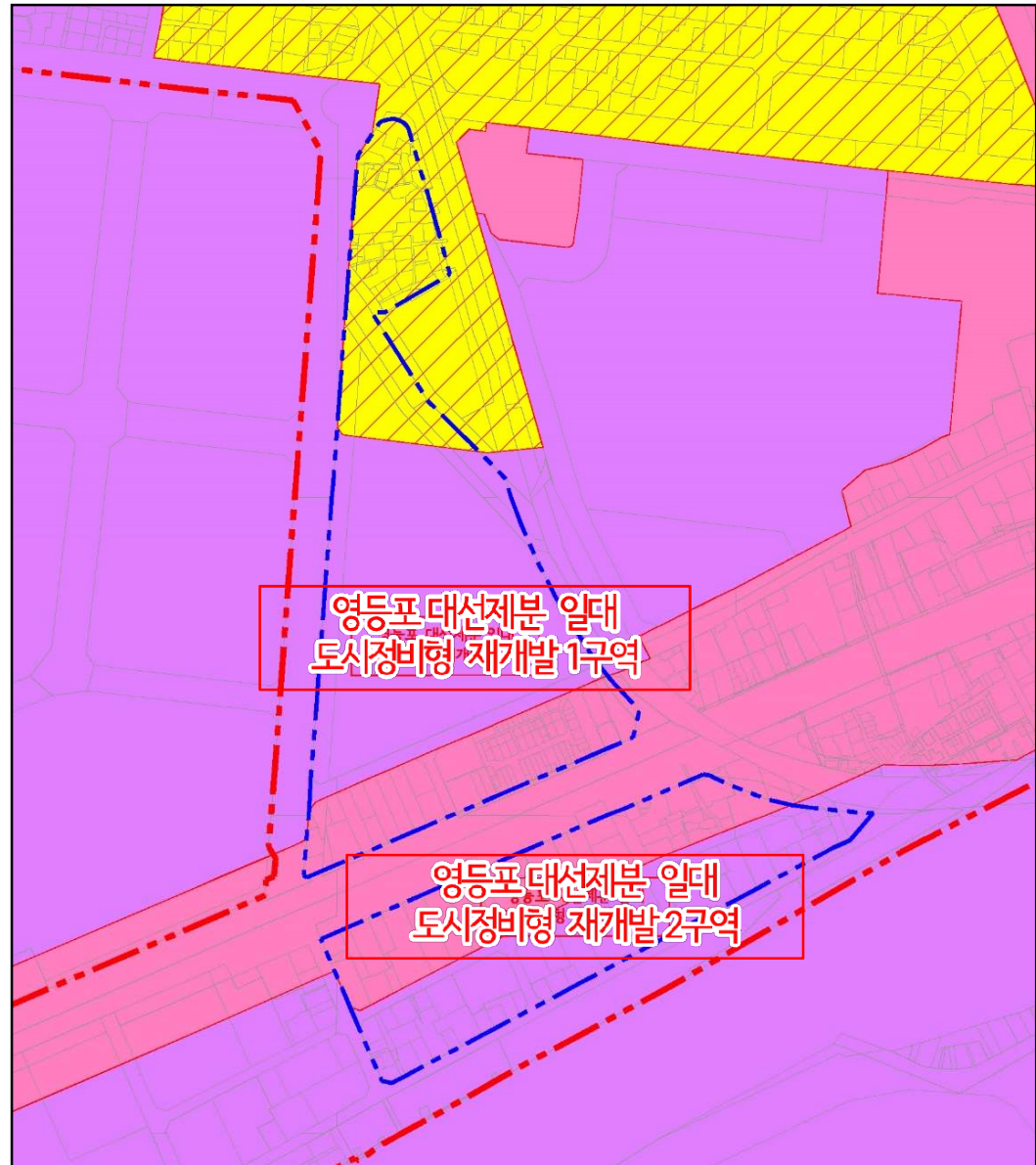
■ 용도지역계획 - 변경없음

-영등포 대산제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

용도지역	면 적(m ²)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
합계	37,421.5	-	37,421.5	
일반상업지역	7,581.6	-	7,581.6	
준주거지역	7,620.9	-	7,620.9	
준공업지역	22,219.0	-	22,219.0	

-영등포 대산제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

용도지역	면 적(m ²)			비 고
	기 정	변 경	변경후	
합계	22,368.1	-	22,368.1	
일반상업지역	9,894.4	-	9,894.4	
준공업지역	12,473.7	-	12,473.7	



토지이용에 관한 사항

■ 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)	비율(%)	비고	
영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발1구역	합계	37,421.5	100.0		
	정비기반 시설 등	소계	5,137.4	13.7	
		도로	3,229.7	8.6	
		공원	1,907.7	5.1	문화공원
	사업 시행 지구	소계	32,284.1	86.3	
		1지구	1,987.9	5.3	
		2지구	1,961.1	5.2	
		3지구	760.4	2.0	
		4지구	771.4	2.1	
		5지구	2,542.1	6.8	영일시장
		6지구	18,963.0	50.8	대선제분
		7지구	1,590.4	4.2	
		8지구	1,334.0	3.6	
		9지구	897.4	2.4	
10지구	1,476.4	3.9			
영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발2구역	합계	22,368.1	100.0		
	정비기반 시설 등	소계	5,554.2	24.8	
		도로	4,435.7	19.8	
		공원	1,118.5	5.0	소공원
	사업 시행 지구	소계	16,813.9	75.2	
		1지구	2,165.9	9.7	
		2지구	1,647.3	7.4	
		3지구	1,512.2	6.8	
		4지구	1,218.8	5.4	
		5지구	2,109.9	9.4	
		6지구	3,378.7	15.1	
		7지구	2,972.9	13.3	
	8지구	1,808.2	8.1		

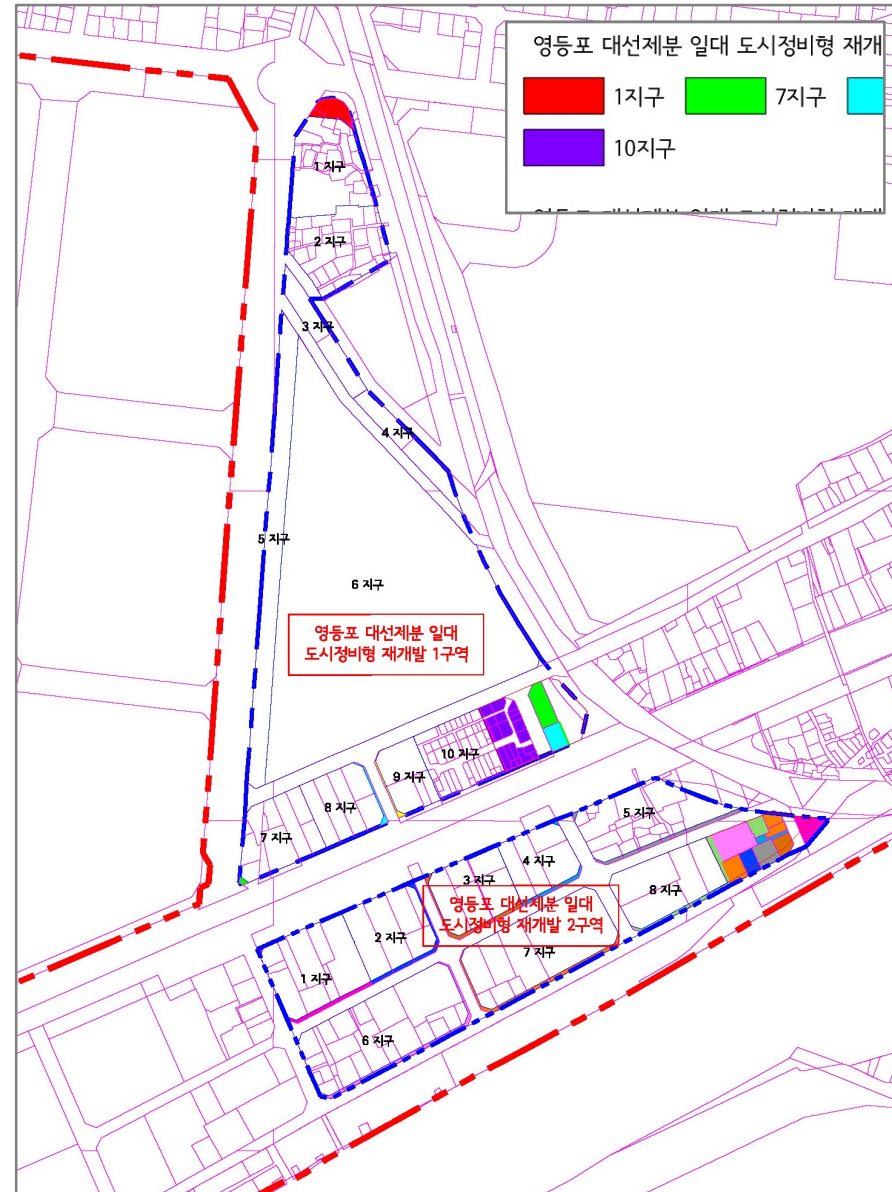


정비기반시설 설치(부담)에 관한 사항 : 변경

■ 지구별 기반시설 설치계획 (지구별 순부담 14% 이상)

구분	사업시행 면적 (㎡)	대지면적 (획지) (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	구역 내 국공유 지 (㎡)	기반시설 부담면적 (㎡)	순부담률(%)			
						기반시설 부담률	건축물 및 현금 기 부채납	합계	
영등포 대선제분 일대 도시 정비형 재개발1 구역	1지구	2,200.7	1,987.9	212.8	22.8	190.0	8.7	12.1	20.8
	2지구	1,961.1	1,961.1	-	15.4	-	-	14.0	14.0
	3지구	760.4	760.4	-	-	-	-	-	-
	4지구	771.4	771.4	-	-	-	-	-	-
	5지구	2,542.1	2,542.1	-	-	-	-	-	-
	6지구	18,963.0	18,963.0	-	-	-	-	-	-
	7지구	1,837.1	1,590.4	246.7	-	246.7	13.4	0.6	14.0
	8지구	1,513.6	1,334.0	179.6	-	179.6	11.9	2.1	14.0
	9지구	943.6	897.4	46.2	-	46.2	4.9	9.1	14.0
	10지구	2,230.4	1,476.4	754.0	531.5	222.5	13.1	0.9	14.0
영등포 대선제분 일대 도시 정비형 재개발2 구역	1지구	2,481.2	2,165.9	315.3	-	315.3	12.7	1.3	14.0
	2지구	1,887.5	1,647.3	240.2	-	240.2	12.7	1.3	14.0
	3지구	1,743.9	1,512.2	231.7	-	231.7	13.3	0.7	14.0
	4지구	1,345.0	1,218.8	126.2	-	126.2	9.4	4.6	14.0
	5지구	2,440.8	2,109.9	330.9	-	330.9	13.6	0.4	14.0
	6지구	3,928.8	3,378.7	550.1	-	550.1	14.0	-	14.0
	7지구	3,442.4	2,972.9	469.5	-	469.5	13.6	0.4	14.0
	8지구	2,073.6	1,808.2	265.4	-	265.4	12.8	1.2	14.0

- 3,4,5지구는 소단위 관리방식에 따라 지구별 순부담 제외
- 6지구는 보전정비형으로 기존 건축물 70%이상 보전하므로 지구별 순부담 제외
- 1지구는 민간제안에 따라 건축물 기부채납을 포함하여 20.8% 기부채납



획지 및 존치에 관한 사항

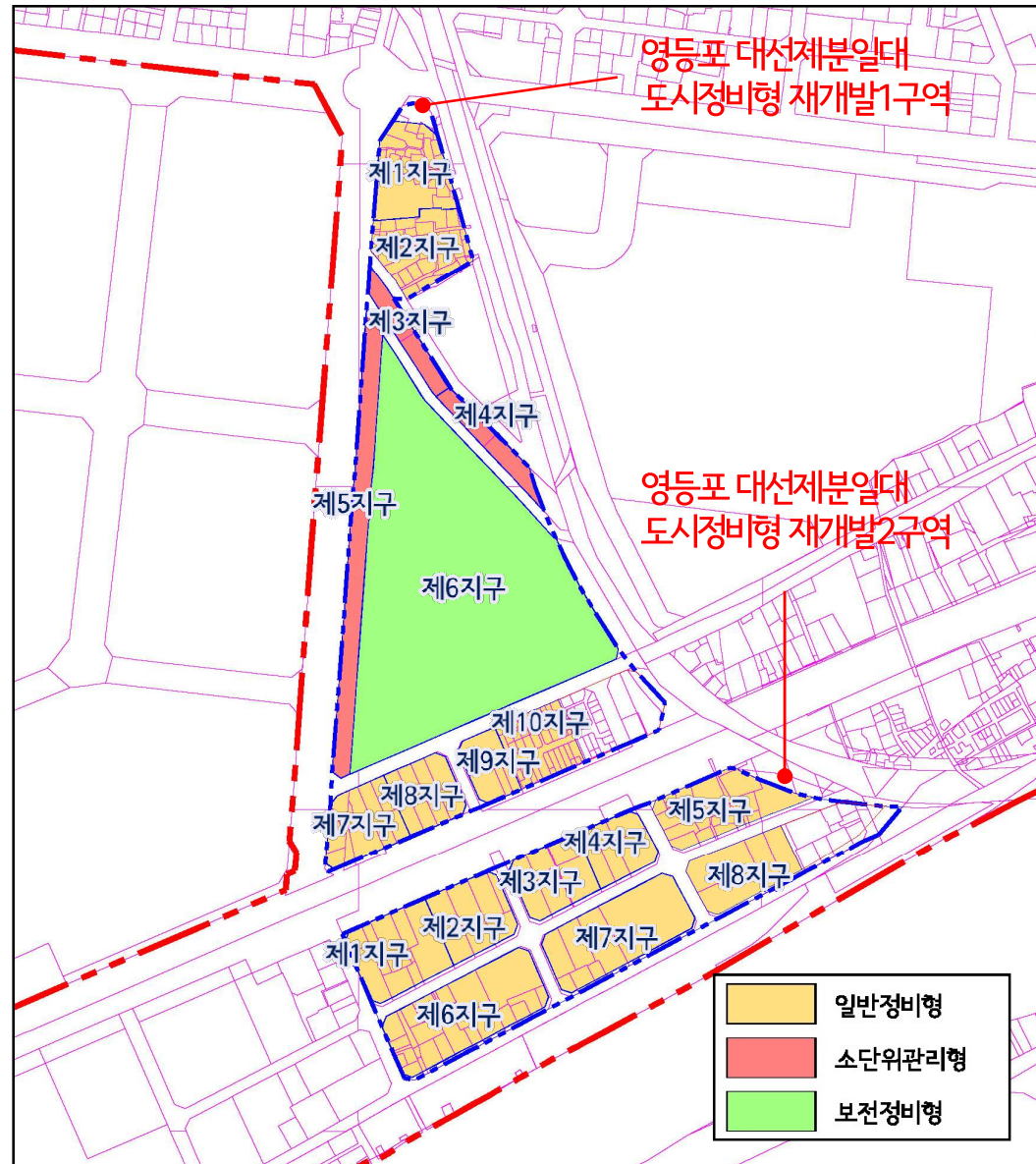
■ 획지계획

-영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

지구명	내용
제1,2 지구	• 준주거지역 개발가능 규모로 분할
제3,4 지구	• 소단위관리방식으로 현황도로망과 필지형태를 유지 하도록 획지 분할
제5지구	• 영일시장으로 단독 개발이 가능하도록 획지계획
제6지구 (대선제분)	• 보전정비형으로 산업유산 건축물을 일부 보전 (약70%)하며 단독 개발이 가능하도록 획지계획
제7~10 지구	• 상업지역 적정규모 건축물이 입지할 수 있도록 획지 분할

-영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

지구명	내용
제1~5 지구	• 상업지역 적정규모 건축물이 입지할 수 있도록 획지 분할
제6~8 지구	• 준공업지역 내 지식산업센터가 입지가 가능한 규모로 획지 분할

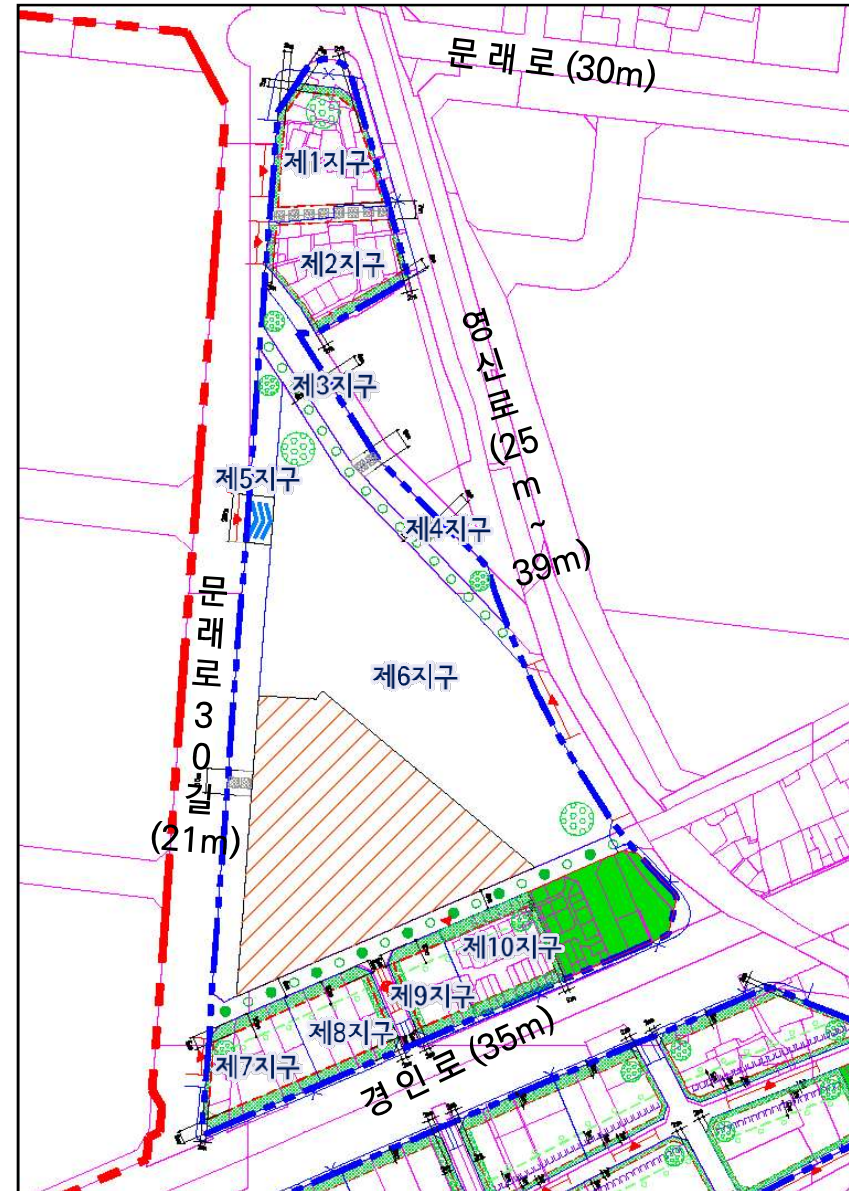


정비계획 결정(안)

■ 건축시설계획

-영등포 대산제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구분	주된용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	최고 높이(m)	비고
1지구	근생·주거	60	300/400/499.68	100m이하	
2지구	근생·주거	60	300/400/+α	100m이하	
3지구	판매·근생	70	300/-/+α	20m이하	소단위 관리방식
4지구	판매·근생	70	300/-/+α	20m이하	소단위 관리방식
5지구	판매·근생	70	300/-/+α	15m이하	소단위 관리방식
6지구	업무·판매·근생·문화·숙박	70	300/400/-	150m이하	보전 정비형
7지구	업무·판매·근생·주거	60	400/660/+α	100m이하	
8지구	업무·판매·근생·주거	60	400/660/+α	100m이하	
9지구	업무·판매·근생·주거	60	400/660/+α	100m이하	
10지구	업무·판매·근생·주거	60	400/660/+α	100m이하	
건축선	- 건축한계선 1,2지구 문래로 및 문래로 30길 변 : 3m, 영신로변 2m 7~10지구 경인로변, 보행자우선도로변 : 5m, 그 외 2m - 고층부벽면한계선 7~10지구 보행자우선도로변 : 10m				
기타	- 1,2지구사이 공공보행통로 7m 계획 - 5지구 내 6지구와 연결할 수 있는 보차혼용통로 20m - 공개공지 위치지정 (지구별)				

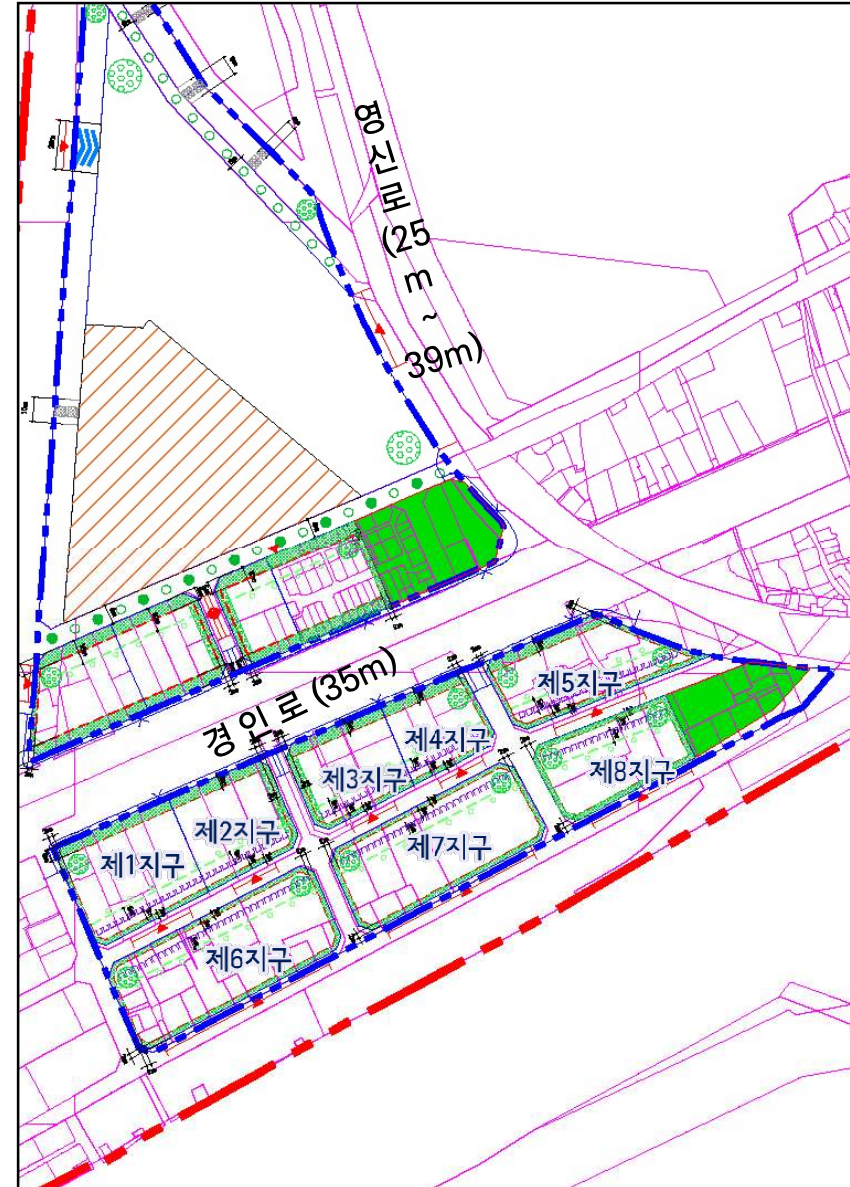


정비계획 결정(안)

■ 건축시설계획

- 영등포 대신제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구분	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%) (기준/허용/상한)	최고 높이(m)	비고
1지구	업무판매근생주거	60	400/660/+α	100m이하	
2지구	업무판매근생주거	60	400/660/+α	100m이하	
3지구	업무판매근생주거	60	400/660/+α	100m이하	
4지구	업무판매근생주거	60	400/660/+α	100m이하	
5지구	업무판매근생주거	60	400/660/+α	100m이하	
6지구	자식산업센터	60	300/400/+α	100m이하	
7지구	자식산업센터	60	300/400/+α	100m이하	
8지구	자식산업센터	60	300/400/+α	100m이하	
건축선	<ul style="list-style-type: none"> - 건축한계선 1~5지구 경인로변 5m, 그외 2m 6~8지구 도로변 2m - 고층부 벽면 한계선 경인로 이면도로변 10m(양측) - 1층부 벽면 지정선 경인로 이면도로변 5m(양측) 				
기타	- 공개공지 위치지정 (지구별)				



향후 추진계획



이상으로 설명을 마치겠습니다.

감사합니다