

문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2023. 2. 21.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자: 2023년 2월 9일

나. 제 출 자: 영등포구청

다. 회부일자: 2023년 2월 16일

라. 상정일자: 제242회 영등포구의회 임시회

사회건설위원회 제1차 회의(2023. 2. 20.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김일호)

가. 제안이유

- 문래동2가A구역 4지구 개발을 위해 주민 제안된 사항으로 주민의견청취와 관련부서 협의를 완료하여 구의회 의견을 청취하고자함.

나. 주요내용

- 2021년 7월 29일 정비계획 변경 완료
- 2022년 12월 1일 주민설명회 개최
- 2022년 12월 1일부터 2023년 1월 2일까지 주민의견청취와 관련부서 협의 완료

3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 도시재생과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등을 통해 심도 있게 심사함.

4. 심사결과: 의견 없음.

문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 108 호
----------	---------

제출연월일: 2023. 2. .
제 출 자: 영등포구청장

1. 상정이유

문래동2가 26번지 일원 “문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구”의 정비사업 시행을 위해 주민제안된 정비계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용

가. 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 변경 결정(안)

1) 지구지정(변경)

구분	지구명	위 치	시행면적 (m^2)	구분		비고
				획지(m^2)	정비기반시설(m^2)	
기정	문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구	문래동2가 26번지 일원	3,214.7	2,719.6	495.1	
변경			3,338.1	2,700.9	637.2	4지구 공부상 면적 및 기부채납 면적 반영

2) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(m^2)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		2,719.6	증) 618.5	3,338.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 637.2	637.2	19.1	4지구 부담면적 반영
	도로	-	증) 110.6	110.6	3.3	
	공원	-	증) 526.6	526.6	15.8	
대지(획지)		2,719.6	감) 18.7	2,700.9	80.9	공부상 면적 반영

3) 정비기반시설의 설치(부담)계획 (변경)

가) 정비기반시설 부담계획

구분	사업지구	시행면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	정비기반시설 면적(m ²)	순부담 면적(m ²)	순부담률(%)		비고
						기반시설 등		
기정	4지구	3,214.7	2,719.6	495.1	495.1	15.4		-
변경	4지구	3,338.1	2,700.9	637.2	637.2	19.1		-

4) 정비기반시설 설치(확보)계획

가) 정비기반시설 부담면적

구분	구분	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
정비기반 시설 등	소계	-	증) 637.2	637.2	100.0	-
	도로	-	증) 110.6	110.6	17.4	-
	공원	-	증) 526.6	526.6	82.6	-

나) 정비기반시설 편입토지

구분	시설의 종류	위치	공부상면적 (m ²)	정비기반시설 부담면적(m ²)	소유자	비고
합계			3,338.1	637.2	-	-
1	도로	문래동2가 26번지	1,477.0	30.9	영등포농업 협동조합	-
2		문래동2가 27번지	1,334.5	79.7		-
소계			2,811.5	110.6	-	-
3	공원	문래동2가 20-3번지	526.6	526.6	영등포농업 협동조합	-
소계			526.6	526.6	-	-

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
변경	문래동2가 A구역	41,680.2	4지구	2,700.9	문래동2가 26번지일대	6	-	-	6	-	-

6) 건축물에 관한 계획

구분	구역구분	가구 또는 획지 구분	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고	
	면적(m ²)	면적(m ²)						
기 정	3,214.7	2,719.6	-	60이하	300/400/a	80이하	-	
변 경	3,338.1	2,700.9	산업시설	60이하	300/400/545.4	80이하	-	
건축물 용적률 완화에 관한 계획	- 용적률 : ①+②+③ = 545.4% → 545.4%이하 적용 ① 기준용적률 : 300% ② 허용용적률 : 100%적용							
	구분	인센티브 대상	요건		산정 방식	완화량 또는 계수	적용량	
	의 무	녹색건축물 인증 등	친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준 적용 ※ 신재생에너지비용은 에너지총량을 줄인 만큼 서울시 녹색건축물 설계기준상 성능대체비용에 따라 완화 가능		기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2 부여		50%	
	계 획 유 도	지역별 도시경제 활성화 유도	「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 등 권장용도 설치 시		정률 부여	권장용도 비율에 비례	50%	
	합계							100%
	허용용적률 인센티브							100% 적용
	③ 상한용적률 : 145.4% 완화							
	구 분		적용기준		비 고			
	사업시행면적	①	3,338.1m ²		문래동2가A구역 4지구			
	획지면적	②	2,700.9m ²		공공시설 등 제공 후 대지면적			
계획공공용지	③	637.2m ²		도로 110.6m ² / 공원 526.6m ²				
기존공공용지	④	-		-				
순부담면적	⑤	637.2m ²		③-④				
a		0.235921		⑤÷②				
기반시설 제공에 따른 인센티브 용적률		허용용적률 × (1.3 × a) = 122.6%						
공개공지 의무면적 초과제공		허용용적률 × {(공개공지면적 - 의무면적) / 대지면적} = 400% × {(343.63m ² - 189.06m ²) / 2,700.9m ² } = 22.8%						
합계		145.4%						
건축선에 관한 계획	건축한계선 : 경인로변 3m, 경인로77길변 2m, 소로2-984호·소로2-985호변 2m 벽면한계선(1층) : 경인로변 5m							

3. 추진경과

- 2013.07.11.: 문래동1~4가 도시환경정비사업구역 지정
- 2021.07.29.: 문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 결정(서고 제2021-420호)
- 2022.09.07.: 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 4지구 정비계획 변경(안) 주민제안
- 2022.09.28.~10.19.: 관련부서 사전 협의
- 2022.10.25.: 시구합동보고회 개최
- 2022.12.01.: 주민설명회 개최, 관련부서 협의 및 공람공고 (~2023.01.02)

4. 주민 의견 청취 및 관련부서 협의 결과

- 주민설명회: 2022.12.02. 14:00 ~ 14:40 (영등포농협 2층 대회의실)
- 주민공람
 - 공 고 일: 2022.12.01. (서울특별시 영등포구 공고 제2022-21)
 - 공고기간: 2022.12.01.~2023.01.02.
 - 제출의견: 없음.
- 관련부서 협의
 - 협의기간: 2022.12.02.~16.
 - 협의의견 및 조치계획: 붙임1 참조

5. 검토의견

금회 상정안건은 「문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 변경(서울특별시고시 제2021-420호)」에 의거 사업시행지구별 사업 추진이 허용됨에 따라, 문래동2가 26번지 일대 업무시설 건립을 위해 주민제안된 사항으로,

「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항에 따라 주민설명회, 주민 공람공고 등을 거쳐, 구의회 의견청취를 위해 안건 상정함.

관련부서 협의의견 및 조치계획

1. 관련부서 협의결과

- 협의기간: 2022.12.02.~16.
- 협의부서: 서울시(8), 영등포구(9)
- 협의의견 및 조치계획

구분	주요의견	조치계획	비고
도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> • 당해 사업은 전체 일반업무시설(산업시설) 계획에 따라 허용용적률(산업시설등 권장용도 50%) 및 상한용적률(공개공지 의무면적 초과제공 22.8%) 인센티브를 적용한 바, 재정비중인 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」 상 허용용적률 인센티브 항목이 다양화된 점 등을 고려하여 허용용적률 인센티브 항목 조정 검토 필요 ※ 「2030 도시 및 주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」 '22.11월 제12차 도시계획위원회 심의(결과: 수정가결) 	<ul style="list-style-type: none"> • 기정 정비계획('21.07)에서 산업시설 등 권장용도 설치 시 허용용적률 인센티브를 부여하고 있으며, 산업시설에 한하여 개발 시에 한하여 공개공지 의무면적 초과부분에 대한 상한용적률을 적용할 수 있도록 결정됨 - 문래동1가A구역 5지구 정비계획 변경 결정('22.8.18) • 기정 용적률 인센티브에 따라 '문래동1가A구역 5지구 정비계획 변경 결정('22.8.18)'이 완료되었으며, 금회 대상지도 시·구합동회의('22.10.25)를 통해 용적률 인센티브계획에 대한 적정성을 검토하였음 	검토 반영