

문래동1~4가 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2020. 6. 25.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자 : 2020년 6월 5일

나. 제 출 자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2020년 6월 9일

라. 상정일자 : 제222회 영등포구의회 2020년도 제1차 정례회

사회건설위원회 제5차 회의(2020. 6. 19.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시국장 이정화)

가. 제안이유

- 장기 미 추진되고 있는 경인로변 일대 도시환경정비구역의 원활한 사업추진을 위한 문래동1~4가 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요 내용

- 정비구역에 관한 계획(변경)

구분	구역명		위 치	면 적(㎡)			정비 유형	비고
				기정	변경	변경후		
기정	문래동 1~4가 도시환경정비구역	합계		279,472.0	-	279,472.0	-	-
		문래동1·2가 도시환경정비구역	영등포구 문래동1가 70-1번지 일원	96,329.0	-	96,329.0	지역 중심형	-
		문래동2·3가 도시환경정비구역	영등포구 문래동2가 14-84번지 일원	89,056.0	-	89,056.0	지역 중심형	-
		문래동4가 도시환경정비구역	영등포구 문래동4가 23-6번지 일원	94,087.0	-	94,087.0	산업 정비형	명칭 변경
변경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동1가 74번지 일원	-	증)45,881.5	45,881.5	일반 정비형	기정 문래동1·2가 및 2·3가 도시환경 정비구역 분할 및 유형변경
	문래동1가B 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동1가 64번지 일원	-	증)27,880.1	27,880.1	소단위 정비형	
	문래동2가A 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동2가 30-1번지 일원	-	증)42,265.9	42,265.9	일반 정비형	
	문래동2가B 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동2가 14-84번지 일원	-	증)35,261.1	35,261.1	소단위 정비형	
	문래동2·3가 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동3가 58-33번지 일원	-	증)34,096.4	34,096.4	소단위 정비형	
	문래동4가 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동4가 23-6번지 일원	94,087.0	-	94,087.0	산업 정비형	명칭 변경

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설 명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	1	주차장	문래동2가 14-43번지 일원	1,860	감) 1,860	-	서고시 제2013-217 호 (13.7.11)	-
신설	3	주차장	문래동1가 129번지 일원	-	증) 1,094.8	1,094.8	-	-
신설	4	주차장	문래동2가 17-1번지 일원	-	증) 1,317.7	1,317.7	-	중복결정 (문화시설)

○ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일
					기 정	변 경	변경후	
변경	2	광장	교통광장	문래동1가 37번지 일원	9,190 (2,723.7)	감) 739.1 (739.1)	8,450.9 (1,984.6)	건고393 (78.12.11)

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초 결정일
		명칭	세분류		기정	변경	변경후	건폐율	용적률	높이	
폐지	1	공공 청사	우체국	문래동2가 14-37번지 일원	820	감) 820	-	-	-	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)

○ 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	1	문화시설	문래동2가 20-2번지 일원	-	증) 1,317.7	1,317.7	-	중복결정 (주차장)

○ 토지이용계획(안)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고		
		기정	변경	변경후				
합 계		185,385.0	-	185,385.0	100.0	-		
정비 기반 시설 등	소 계	76,181.0	감)	7,313.0	68,868.0	37.1	-	
	공원	7,236.0	감)	5,653.2	1,582.8	0.8	-	
	녹지	5,440.0	감)	5,440.0	-	-	-	
	도로	60,825.0	증)	4,047.7	64,872.7	35.0	현황도로 포함	
	주차장	1,860.0	감)	765.2	1,094.8	0.6	-	
	공공청사	820.0	감)	820.0	-	-	-	
	문화시설	-	증)	1,317.7	1,317.7	0.7	주차장 중복결정	
획지	소 계	109,204.0	증)	7,313.0	116,517.0	62.0	-	
	복합시설용지		61,612.0	감)	61,612.0	-	-	-
	산업 용지	산업시설부지	33,251.0	감)	33,251.0	-	-	-
		임대산업부지	12,749.0	감)	12,749.0	-	-	-
	종교시설용지		1,592.0	감)	1,592.0	-	-	-
	문래동1가A	1지구	-	증)	1,860.7	1,860.7	1.0	일반정비지구
		2지구	-	증)	1,502.9	1,502.9	0.8	일반정비지구
		3지구	-	증)	2,013.9	2,013.9	1.1	일반정비지구
		4지구	-	증)	861.3	861.3	0.5	일반정비지구
		5지구	-	증)	1,796.7	1,796.7	1.0	일반정비지구
		6지구	-	증)	2,214.0	2,214.0	1.2	일반정비지구
		7지구	-	증)	1,115.6	1,115.6	0.6	일반정비지구
		8지구	-	증)	2,406.0	2,406.0	1.3	일반정비지구
		9지구	-	증)	2,147.4	2,147.4	1.2	일반정비지구
		10지구	-	증)	1,956.7	1,956.7	1.1	일반정비지구
		11지구	-	증)	1,882.8	1,882.8	1.0	일반정비지구
		12지구	-	증)	1,438.0	1,438.0	0.8	일반정비지구
		13지구	-	증)	1,566.9	1,566.9	0.8	일반정비지구
		14지구	-	증)	1,334.0	1,334.0	0.7	일반정비지구
	문래동2가A	1지구	-	증)	1,761.7	1,761.7	0.9	일반정비지구
		2지구	-	증)	2,268.3	2,268.3	1.2	일반정비지구
		3지구	-	증)	1,507.0	1,507.0	0.8	일반정비지구
		4지구	-	증)	2,760.9	2,760.9	1.5	일반정비지구
5지구		-	증)	2,930.1	2,930.1	1.6	일반정비지구	
6지구		-	증)	2,719.4	2,719.4	1.5	일반정비지구	
7지구		-	증)	2,734.4	2,734.4	1.5	일반정비지구	
8지구		-	증)	1,652.2	1,652.2	0.9	일반정비지구	
9지구		-	증)	3,433.7	3,433.7	1.8	일반정비지구	
10지구		-	증)	2,715.1	2,715.1	1.5	일반정비지구	
문래동1가B	1~37지구	-	증)	18,472.3	18,472.3	10.0	소단위관리지구	
문래동2가B	1~68지구	-	증)	25,180.1	25,180.1	13.6	소단위관리지구	
문래동2-3가	1~68지구	-	증)	24,284.9	24,284.9	13.1	소단위관리지구	

3. 위원회 심사방법

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

4. 심사결과 : 의견 없음

문래동1~4가 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 변경(안)에 대한 의견청취의 건

의 안 번 호	233
------------	-----

제출연월일 : 2020. 06.

제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

장기 미 추진되고 있는 경인로변 일대 도시환경정비구역의 원활한 사업 추진을 위한 문래동1~4가 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함

2. 추진경위

- 2013. 07. 11.: 문래동 1~4가 도시환경정비계획 수립 및 정비구역 지정 결정 고시(서고 제2013-217호)
- 2018. 07. 05.: 착수보고회 개최
- 2019. 04. 24.: 중간보고(구청장 보고)
- 2019. 07. 28.: 전문가 자문
- 2019. 09. 25.: 주민설명회 개최
- 2019. 09. 26~10.25.: 열람공고 및 관련부서 협의

3. 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(조정안) 개요 - 붙임1 참조

- 위 치: 서울특별시 영등포구 문래동 1~3가 일대
- 구역면적: 185,385 m^2
- 주요내용: 사업이 장기 미 추진되고 있는 2개구역(문래동1~3가 일대)을 대상으로 상위 및 관련계획 등 여건변화 등을 반영하여 정비 계획 재정비 추진

4. 주민 의견 청취

- 공람공고

- 공 고 일: 2019. 9. 26.
- 공고기간: 2019. 9. 26. ~10. 28.
- 의견접수 및 조치계획: 붙임1 참조

- 관련부서 협의

- 협의기간: 2019. 10. 2. ~10. 25.

5. 검토의견

- 주민 공람의견 및 관련부서 협의 결과를 반영하여 정비계획결정 변경(조정안)을 마련하였으며, 금번 의견청취의 건은 관련법에 따른 제반 절차를 이행하고 구의회 의견을 청취하는 사안임

- 붙임 1. 문래동1~4가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(조정안) 1부.
2. 주민공람의견 및 조치계획 1부. 끝.

붙임 1

문래동1~4가 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 변경(조정안)

1. 정비사업의 시행에 관한 계획

가. 정비구역에 관한 계획 (변경)

구분	구역명		위 치	면 적(㎡)			정비 유형	비고
				기정	변경	변경후		
기정	문래동 1~4가 도시 환경 정비 구역	합계		279,472.0	-	279,472.0	-	-
		문래동1·2가 도시환경정비구역	영등포구 문래동1가 70-1번지 일원	96,329.0	-	96,329.0	지역 중심형	-
		문래동2·3가 도시환경정비구역	영등포구 문래동2가 14-84번지 일원	89,056.0	-	89,056.0	지역 중심형	-
		문래동4가 도시환경정비구역	영등포구 문래동4가 23-6번지 일원	94,087.0	-	94,087.0	산업 정비형	명칭 변경
변경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동1가 74번지 일원	-	증)45,881.5	45,881.5	일반 정비형	기정 문래동1·2가 및 2·3가 도시환경 정비구역 분할 및 유형변경
	문래동1가B 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동1가 64번지 일원	-	증)27,880.1	27,880.1	소단위 정비형	
	문래동2가A 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동2가 30-1번지 일원	-	증)42,265.9	42,265.9	일반 정비형	
	문래동2가B 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동2가 14-84번지 일원	-	증)35,261.1	35,261.1	소단위 정비형	
	문래동2·3가 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동3가 58-33번지 일원	-	증)34,096.4	34,096.4	소단위 정비형	
	문래동4가 도시정비형 재개발구역		영등포구 문래동4가 23-6번지 일원	94,087.0	-	94,087.0	산업 정비형	명칭 변경

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 문래동4가 도시정비형 재개발구역은 서울특별시고시 제2013-217(2013.07.11.)에 기 결정된 계획내용을 따르며, 본 재정비계획에서는 다루지 아니함

나. 위치도



2. 문래동1~3가 일대 정비계획 변경(안)에 관한 사항

가. 토지이용에 관한 계획 (변경)

- 지정 문래동1·2가 및 2·3가 도시환경정비구역울 총 5개 구역으로 분할함에 따른 문래동 1~3가 일대 토지이용 등 변경사항

1) 토지이용계획(안)

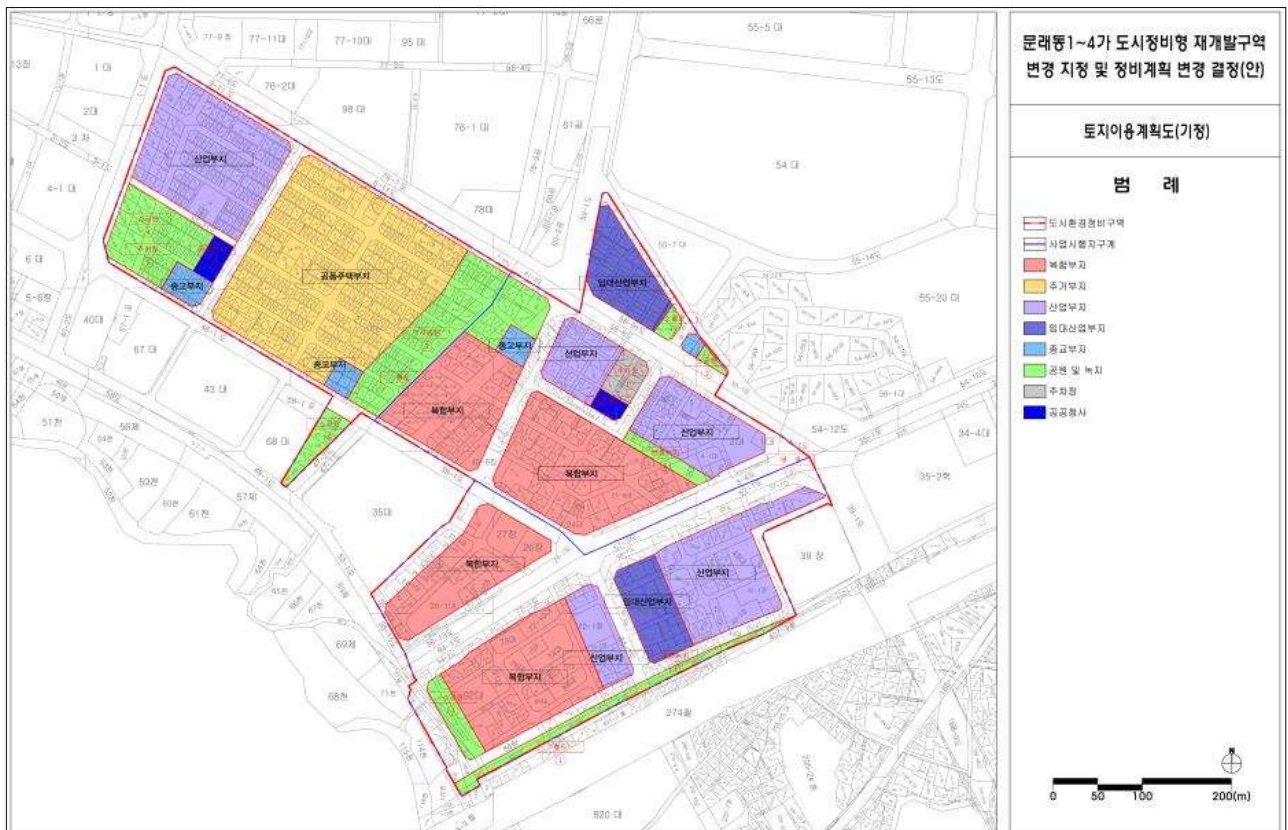
구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고		
		기정	변경	변경후				
합 계		185,385.0	-	185,385.0	100.0	-		
정비기 반 시설 등	소 계	76,181.0	감)	7,313.0	68,868.0	37.1	-	
	공원	7,236.0	감)	5,653.2	1,582.8	0.8	-	
	녹지	5,440.0	감)	5,440.0	-	-	-	
	도로	60,825.0	증)	4,047.7	64,872.7	35.0	현황도로 포함	
	주차장	1,860.0	감)	765.2	1,094.8	0.6	-	
	공공청사	820.0	감)	820.0	-	-	-	
	문화시설	-	증)	1,317.7	1,317.7	0.7	주차장 중복결정	
획지	소 계	109,204.0	증)	7,313.0	116,517.0	62.0	-	
	복합시설용지		61,612.0	감)	61,612.0	-	-	-
	산업 용지	산업시설부지	33,251.0	감)	33,251.0	-	-	-
		임대산업부지	12,749.0	감)	12,749.0	-	-	-
	종교시설용지		1,592.0	감)	1,592.0	-	-	-
	문래동1가A	1지구	-	증)	1,860.7	1,860.7	1.0	일반정비지구
		2지구	-	증)	1,502.9	1,502.9	0.8	일반정비지구
		3지구	-	증)	2,013.9	2,013.9	1.1	일반정비지구
		4지구	-	증)	861.3	861.3	0.5	일반정비지구
		5지구	-	증)	1,796.7	1,796.7	1.0	일반정비지구
		6지구	-	증)	2,214.0	2,214.0	1.2	일반정비지구
		7지구	-	증)	1,115.6	1,115.6	0.6	일반정비지구
		8지구	-	증)	2,406.0	2,406.0	1.3	일반정비지구
		9지구	-	증)	2,147.4	2,147.4	1.2	일반정비지구
		10지구	-	증)	1,956.7	1,956.7	1.1	일반정비지구
		11지구	-	증)	1,882.8	1,882.8	1.0	일반정비지구
		12지구	-	증)	1,438.0	1,438.0	0.8	일반정비지구
		13지구	-	증)	1,566.9	1,566.9	0.8	일반정비지구
		14지구	-	증)	1,334.0	1,334.0	0.7	일반정비지구
	문래동2가A	1지구	-	증)	1,761.7	1,761.7	0.9	일반정비지구
		2지구	-	증)	2,268.3	2,268.3	1.2	일반정비지구
		3지구	-	증)	1,507.0	1,507.0	0.8	일반정비지구
		4지구	-	증)	2,760.9	2,760.9	1.5	일반정비지구
5지구		-	증)	2,930.1	2,930.1	1.6	일반정비지구	
6지구		-	증)	2,719.4	2,719.4	1.5	일반정비지구	
7지구		-	증)	2,734.4	2,734.4	1.5	일반정비지구	
8지구		-	증)	1,652.2	1,652.2	0.9	일반정비지구	
9지구		-	증)	3,433.7	3,433.7	1.8	일반정비지구	
10지구		-	증)	2,715.1	2,715.1	1.5	일반정비지구	
문래동1가B	1~37지구	-	증)	18,472.3	18,472.3	10.0	소단위관리지구	
문래동2가B	1~68지구	-	증)	25,180.1	25,180.1	13.6	소단위관리지구	
문래동2·3가	1~68지구	-	증)	24,284.9	24,284.9	13.1	소단위관리지구	

나. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

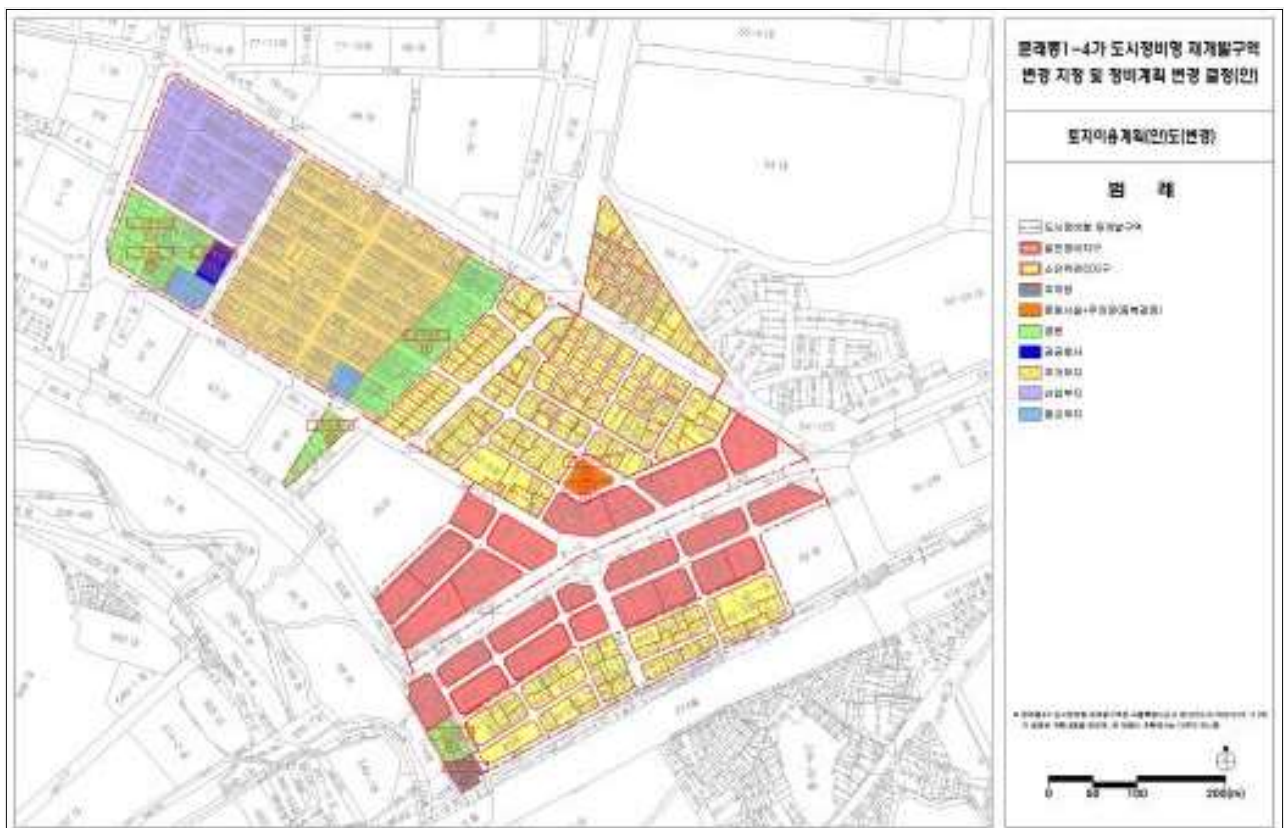
구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	185,385	-	185,385	100.0	-
준공업지역	164,439	-	164,439	88.7	-
일반상업지역	20,801	-	20,801	11.2	-
자연녹지지역	145	-	145	0.1	-

다. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

< 토지이용계획도(기정) >



< 토지이용계획(안)도(변경) >



라. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서 : 이하 생략

- 현황여건 및 도로 효용성을 고려하여 기 결정된 일부 도로 폭원 및 형상 변경
- 소단위관리지구 내 접도를 위한 도로계획 마련
- 도심이면부 자동차 중심에서 보행자 중심의 도로체계 전환으로 도심가로활성화 유도

나) 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

다) 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	1	주차장	문래동2가 14-43번지 일원	1,860	감) 1,860	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
신설	3	주차장	문래동1가 129번지 일원	-	증) 1,094.8	1,094.8	-	-
신설	4	주차장	문래동2가 17-1번지 일원	-	증) 1,317.7	1,317.7	-	중복결정 (문화시설)

2) 공간시설

가) 광장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	2	광장	교통광장	문래동1가 37번지 일원	9,190 (2,723.7)	감) 739.1 (739.1)	8,450.9 (1,984.6)	건고393 (78.12.11)	-

※ ()는 문래동1가A, 문래동1가B, 문래동2가A, 문래동2가B, 문래동2·3가 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 면적임

나) 공원 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
변경	1	공원	역사 공원	문래동2가 45-1번지 일원	14,431 (3,954)	감) 3,954 (3,954)	10,477 (-)	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
폐지	1	공원	소공원	문래동1가 97-2번지 일원	2,222	감) 2,222	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
폐지	2	공원	소공원	문래동3가 58-33번지 일원	643	감) 643	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
폐지	3	공원	소공원	문래동3가 58-58번지 일원	416	감) 416	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
신설	6	공원	소공원	문래동1가 110-6번지 일원	-	증) 1,582.8	1,582.8	-	-

※ ()는 문래동1가A, 문래동1가B, 문래동2가A, 문래동2가B, 문래동2·3가 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 면적임

다) 녹지 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	1	녹지	연결녹지	문래동1가 64-5번지 일원	3,900	감) 3,900	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
폐지	1	녹지	완충녹지	문래동2가 4-2번지 일원	1,540	감) 1,540	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후	건폐율	용적률	높이		
폐지	1	공공 청사	우체국	문래동2가 14-37번지 일원	820	감) 820	-	-	-	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

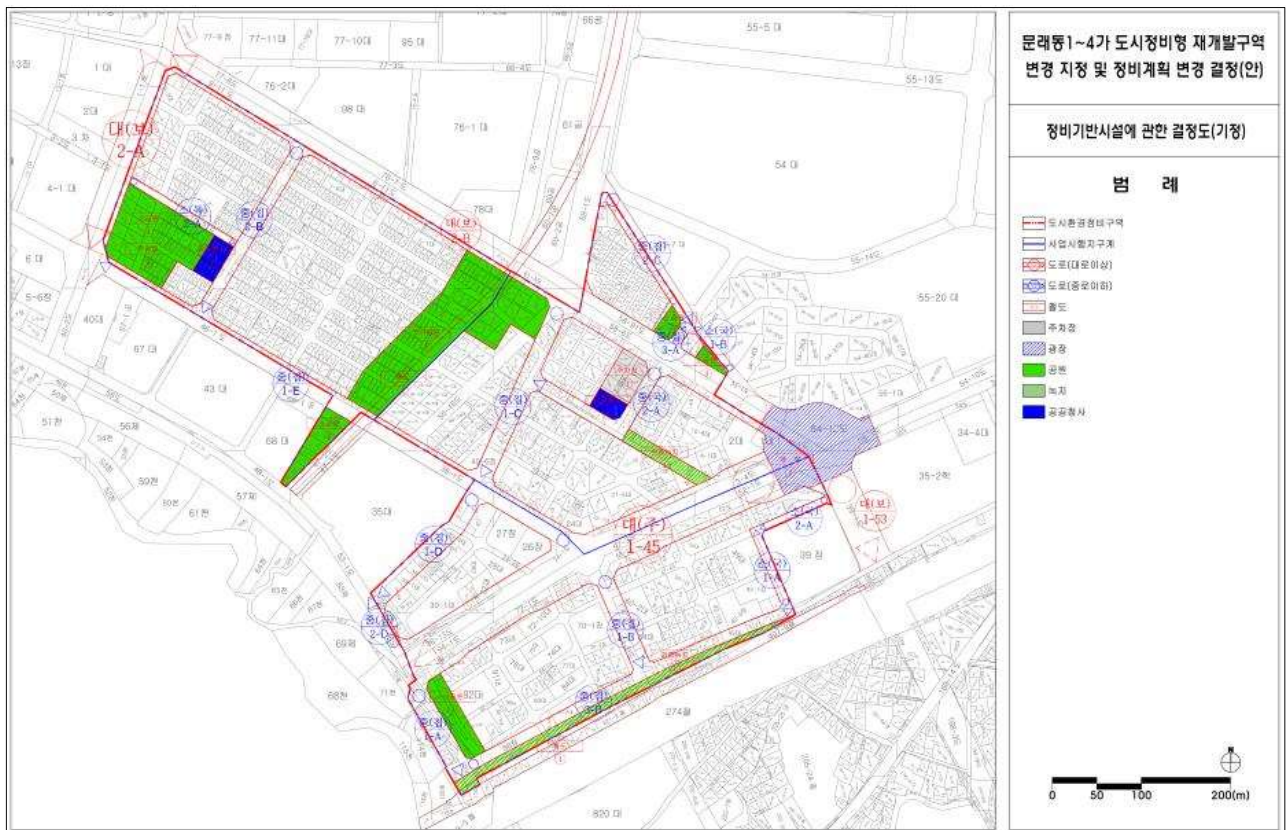
나) 문화시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	1	문화시설	문래동2가 20-2번지 일원	-	증) 1,317.7	1,317.7	-	중복결정 (주차장)

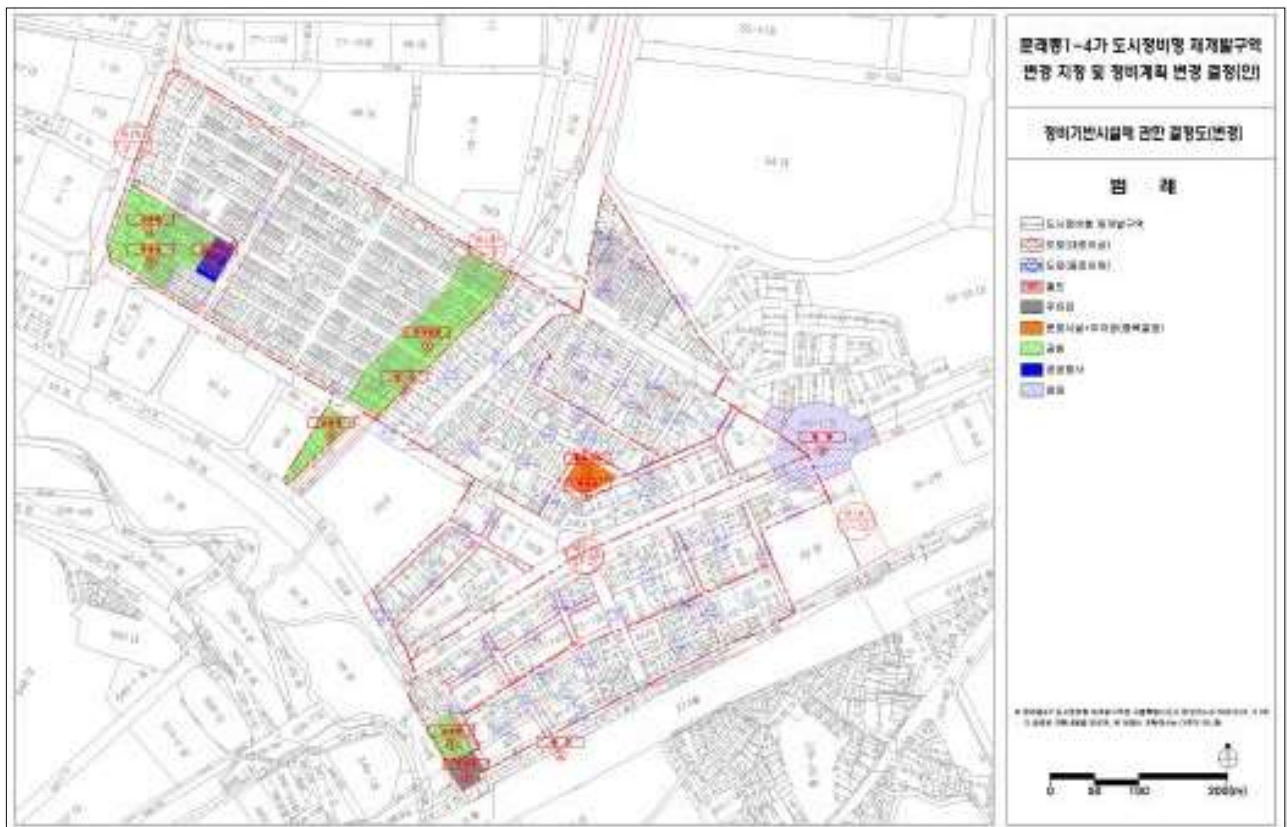
- 건축물의 규모(건폐율, 용적률, 높이의 범위)

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
1	60	400	60	준공업지역

< 정비기반시설에 관한 결정도(기정) >



< 정비기반시설에 관한 결정(안)도(변경) >



3. 정비기반시설의 설치(부담)계획

가. 문래동1가A 도시정비형 재개발구역

구분		시행면적 (㎡)	시행지구면적 (획지, ㎡)	정비기반시설 면적(㎡)	용도폐지되는 기존정비기반 시설면적(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)	비고
							기반시설	
문래동1가A		45,881.4	24,096.9	21,784.5	350.9	3,407.8	12.4	-
일반 정비 지구	소계	27,855.6	24,096.9	3,758.7	350.9	3,407.8	12.4	-
	1	2,474.7	1,860.7	614.0	350.9	263.1	12.4	-
	2	1,715.4	1,502.9	212.5	-	212.5	12.4	-
	3	2,298.7	2,013.9	284.8	-	284.8	12.4	-
	4	983.1	861.3	121.8	-	121.8	12.4	-
	5	2,050.8	1,796.7	254.1	-	254.1	12.4	-
	6	2,527.1	2,214.0	313.1	-	313.1	12.4	-
	7	1,273.4	1,115.6	157.8	-	157.8	12.4	-
	8	2,746.3	2,406.0	340.3	-	340.3	12.4	-
	9	2,451.1	2,147.4	303.7	-	303.7	12.4	-
	10	2,233.4	1,956.7	276.7	-	276.7	12.4	-
	11	2,149.1	1,882.8	266.3	-	266.3	12.4	-
	12	1,641.3	1,438.0	203.3	-	203.47	12.4	-
	13	1,788.5	1,566.9	221.6	-	221.6	12.4	-
	14	1,522.7	1,334.0	188.7	-	188.7	12.4	-
기타 정비기반시설		18,025.8	-	18,025.8	-	-	-	-

나. 문래동2가A 도시정비형 재개발구역

구분		시행면적 (㎡)	시행지구면적 (획지, ㎡)	정비기반시설 면적(㎡)	용도폐지되는 기존정비기반 시설면적(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)		비고
							건축물 및 현금	기반 시설	
문래동2가A		43,160.1	24,482.8	18,677.3	135.8	3,465.6	12.4		-
일반 정비 지구	소계	4,3160.1	24,482.8	3,601.4	135.8	3,465.6	2.9	9.5	-
	1	2,146.9	1,761.7	385.2	135.8	249.4	2.9	9.5	-
	2	2,589.4	2,268.3	321.1	-	321.1	2.9	9.5	-
	3	1,720.3	1,507.0	213.3	-	213.3	2.9	9.5	-
	4	3,151.7	2,760.9	390.8	-	390.8	2.9	9.5	-
	5	3,344.9	2,930.1	414.8	-	414.8	2.9	9.5	-
	6	3,104.3	2,719.4	384.9	-	384.9	2.9	9.5	-
	7	3,121.5	2,734.4	387.1	-	387.1	2.9	9.5	-
	8	1,886.1	1,652.2	233.9	-	233.9	2.9	9.5	-
	9	3,919.7	3,433.7	486.0	-	486.0	2.9	9.5	-
	11	3,099.4	2,715.1	384.3	-	384.3	2.9	9.5	-
기타 정비기반시설		15,075.9	-	15,075.9	-	-	-		-

- 소단위관리지구는 기반시설 의무부담 비율을 적용하지 않으나, 획지별 필요에 따라 기반시설부담 가능

4. 지구의 규모와 조성에 관한 계획

가. 계획내용

1) 일반정비지구(경인로변 일대)

- 개별지구 개발
- 경인로변 일반정비지구는 지구(획지간) 통합 개발 가능
 - 간선변간, 이면부간, 간선변과 이면부간 지구 통합가능
 - 3천㎡ 이상 : 주거 복합개발(건물 내 복합)
 - 3천㎡ 미만 : 비주거 복합개발(업무, 판매 등)
 - 단, 인접지구 통합개발로 기존도로 폐지 시 공공(실내)보행통로 1개소 이상 조성
(기존 가로망을 고려한 보행체계 연계방안 마련)
- 간선변은 지구 분할 및 정비수법 변경 불가

2) 소단위관리지구

- 필지단위 개발이 원칙이되, 과소 및 부정형 필지 밀집 시 공동개발 계획
- 소단위관리형 지구 내 소유주 동의를 통하러 인접 지구와 통합 가능
- 동일인 소유의 필지 및 건축물 또는 단일 건축물은 지구 통합 가능
 - 1,000㎡ 초과 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 소단위정비형 지구로 전환 가능
- 최소개발규모 150㎡ 이상 시 정형화된 형태로 분할 개발 가능
 - 개발용도 : 소규모 산업 및 지원시설 개발

< 최대개발규모 >

구분	적용대상	계획내용
일반정비지구	· 경인로변 일대(간선변+이면부 포함)	-
소단위관리지구	· 문래동 1~2가 이면부 일대, 문래동3가 일대	1,000㎡ 이하

< 최소개발규모 >

구분	적용대상	계획내용
일반정비지구	· 경인로변 일대(간선변)	-
	· 경인로변 일대(이면부)	150㎡
소단위관리지구	· 문래동 1~2가 이면부 일대, 문래동3가 일대	150㎡

5. 건축물의 용도에 관한 계획

가. 불허용도계획

- 1) 준공업지역 대상 : 관련법상 준공업지역에서의 건축제한용도 반영
- 2) 일반상업지역(노선형) 대상 : 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한용도 반영
- 3) 둘 이상의 용도지역에 걸치는 지구(획지)
 - 노선상업지역과 준공업지역 둘 이상의 용도지역에 걸치는 획지는 「국토의 계획 및 이용에 관한

법률」 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)에 따라 불허용도 반영

나. 권장용도계획

1) 일반정비지구

- 산업(업무)시설 및 도심지원기능을 주용도 및 권장용도(전층)로 계획

2) 소단위관리지구

지구	주용도	권장용도(1층)	비고
소단위 관리지구	준공업지역 내 건축가능한 용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 • 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호너목의 제조업소 및 수리점	

6. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건폐율에 관한 계획 : 60% 이하

- 단, 소단위(특성)관리지구 내 공장 신축 시 건폐율 10% 완화 (60% → 70%)
 - 전체 연면적의 50% 이상 개발 시

나. 용적률에 관한 계획

구분	구역명	용적률(%)			비고
		기준	허용	상한	
일반 정비지구	산업시설 (비주거시설)	문래동1가A구역,	300	400	노선상업지역 기준 600%/허용 800%
	주거산업복합	문래동2가A구역	250~400	-	
소단위 관리지구	산업시설 (비주거시설)	문래동1가B구역, 문래동2가B구역,	350	400	-
	주거	문래동2·3가구역	250	300	-

다. 허용용적률 인센티브에 관한 계획

1) 일반정비형지구

구분	권장용도 비율				비고
	50% 이상	40~50%	30~40%	20~30%	
허용 용적률 완화량	100% (200%)	70% (140%)	50% (100%)	20% (40%)	권장용도면적 / 주차장을 제외한 건축연면적

※ ()는 노선상업지역에 걸치는 대지의 허용용적률 완화량

2) 소단위관리지구

구분	내용	허용용적률 완화량	비고
권장용도 (1층)	• 공장, 제조업소 등 권장용도 도입시	40%	1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치시
장기안심 공장(상가)	• 1층에 설치된 권장용도에 대해 5년 간 세입자 임대료 인상 제한에 동의시	10%	「서울시 상가임차인 보호를 위한 조례」의 장기안심상가 협약시

라. 상한용적률 인센티브에 관한 계획

구분	내 용
상한용적률 산정식	• 상한용적률 = 허용 or 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α토지+0.7×α현금·건축물)
α토지	• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함
α현금·건축물	• 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율 － 공공시설 등 부지제공 면적 (기존 건축물 기부채납 시) = 공공시설등 부지 제공면적 × $\frac{\text{공공시설등 제공부지의 부지가액}}{\text{용적률을 완화받는 부지의 부지가액}}$ － 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)} + \text{현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$

마. 높이에 관한 계획

구분		구역명	높이
일반정비형 지구	경인로변	문래동1가A구역, 문래동1가A구역	80m이하
	이면부		60m이하
소단위관리지구	15m 이상 도로변	문래동1가B구역, 문래동2가B구역	40m이하
	15m 미만 도로변		30m이하
	소규모필지 밀집지	문래동3가구역	15m이하
	기 타		20m이하

7. 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가. 건축물 배치에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비 고
건축한계선	일반정비지구	• 경인로, 도림로 : 대지경계선에서 3m • 이면부 집산도로(6m 이상) : 대지경계선에서 2m	-
	소단위관리지구	• 도림로 : 대지경계선에서 2m • 이면부 집산도로(6m 이상) : 대지경계선에서 2m • 기타 「건축법」의 대지안의 공지기준 적용	
벽면한계선 (1층)	일반정비지구	• 경인로 : 대지경계선에서 5m	

나. 대지내 공지에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용	비고
공개공지	일반정비지구	• 조성규모 및 설치기준 － 서울시 건축조례 제30조에 따름 • 조성위치 － 보행결절점 및 간선가로변	
공공보행 통로	일반정비지구, 소단위관리지구	• 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정 － 총 3개소	

공람의견 및 조치계획

○ 공고기간: 2019. 9. 26.~10. 28.(영등포구공고 제2019-1555호)

주요 주민공람 의견	조치계획	비고
• 최근 자발적으로 설명회 등을 개최하는 등 기존 정비계획에 따라 주민 스스로에 의한 개발의지가 확인되고 있으니 변경(안) 철회 • 서울시 정비계획안 반대 및 정비계획안 해제를 통하여 개인소유권 인정 요구	• 「도시 및 주거환경정비법」 제1조(목적)에 따라 도시기능의 회복, 불량한 지역 계획적 정비, 노후 불량건축물 효율적 개량하여 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이고자 함 • 기존 정비계획은 구역별 9만㎡ 내외의 대규모 전면 철거형 개발을 추진하였으나 사업추진 의지 미흡으로 사업이 장기화되어 급히 정비계획 변경을 통해 사업실현 가능한 정비계획을 수립하고자 함 • 이번 정비계획 변경안은 전문가 자문 및 주민의견 수렴 등을 통해 영등포 도심으로서의 발전방향을 논의한 결과, 정비구역을 유지하는 것으로 결정된 사항임. 다만, 이전의 대규모 전면철거형 방식에서 탈피하여 지역특성을 고려한 맞춤형 정비 유형으로 다변화함에 따라 개인사유권 침해를 최소화 하고자 함	미반영
• 공원1의 위치는 거주인구와 유동인구의 접근성이 한쪽에 치우쳐 있어 이용에 장애가 되니 위치 조정 요망	• 소공원은 계획상 좌측하단에 위치하나, 향후 공원 조성 시 일부 토지소유가 국공유지에 해당되어 공원조성이 용이함	
• 일반정비지구를 소단위관리지역으로 변경 및 공원지역 지정취소 요청	• 실현가능한 정비계획을 수립하여 원활한 사업 시행이 가능토록 공원을 삭제하고 소단위관리 지구로 변경함	
• 무조건 공동개발로의 규제는 부당하며 이면도로에 접한 대지는 평수와 관계없이 개발할 수 있게 조정요구 • 진정한 개발 및 정비의지를 복돋을 수 있도록 현실적이고 반드시 실현될 수 있는 안으로 개선	• 소단위관리지구 최소개발규모 150㎡로 정하였으나 필요 시 정비계획(경미한 사항 포함)변경 절차 득한 후 지구분할이 가능하도록 탄력적인 운영계획을 수립함	반영
• 일부토지에 대하여 개발의지에 따라 별도로 구획하여 분리개발 및 지주 공동사업 개발이 아닌 지주 개인개발로 고려	• 최소개발규모와 지구분할 시 잔여면적이 1,000㎡ 이상 이면 지구분할이 가능하여 토지소유자들 간의 협의를 통해 지구분할이 가능토록 함 • 최소개발규모면적에 미달시 지구분할은 불가	