

『문래동1~4가 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정(안)』

- 영등포 구 의회 의견 청취 -

2020. 06.

영등포구 도시재생과



CONTENTS

Part 01 상정개요

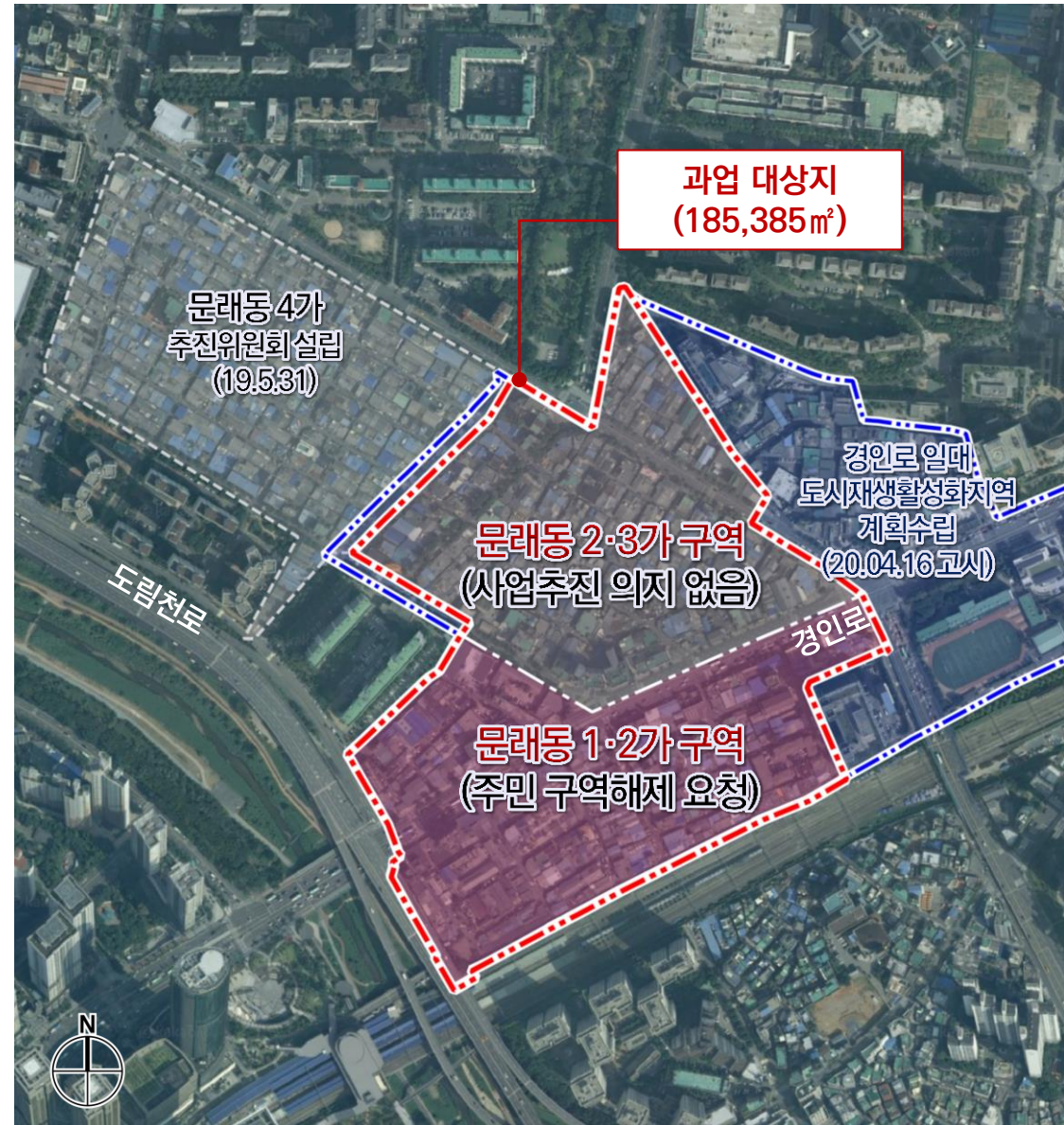
Part 02 추진경위

Part 03 정비계획 재정비(안)

Part 04 향후 추진일정(안)

정비구역 재정비 및 상정사유

구분	내용
공간적 범위	[문래동 1~4가 도시정비형 재개발구역] ✓ 위 치 : 영등포구 문래동 1~3가 일대 ✓ 면 적 : 185,385㎡
정비계획 재정비 사유	✓ 2013년 결정된 문래동1~4가 도시환경정비구역 중 사업이 장기 미 추진된 2개구역(문래동 1~3가 일대)을 대상으로 상위 및 관련계획 등 여건변화를 반영하여 정비계획 변경 추진
상정 사유	✓ 「도시 및 주거환경정비법」제8조에 따라 문래동1~3가 일대 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정(안)에 대하여 동법 제15조 제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함



추진경위

2013. 07. 11.	• 문래동 1~4가 도시환경정비계획 수립 및 정비구역 지정 (서고 제2013-217호)
2017. 11. 08.	• 문래동 1·2가 구역 주민해제 요청 (정비구역 해제 주민동의율 32%)
2018. 06. 19.	• 문래동 1~4가 도시환경정비계획 재정비 용역 착수 (문래동 1~3가 2개구역 재정비)
2018. 12. 17.	• 1차 전문가 자문 개최 (영등포 경인로 일대 발전방안)
2019. 05. ~ 2019. 06.	• 지역주민 의견조사 (토지등소유자, 소공인대표, 문래예술인)
2019. 09. 25.	• 정비계획 변경(안) 주민설명회 개최
2019. 09. 26. ~ 2019. 10. 28.	• 정비계획 변경(안) 공람공고 및 관련부서 협의
2019. 11. ~ 2019. 12.	• 서울시 사전협의

정비계획 재정비(안)

- 토지이용에 관한 사항
- 도시계획시설에 관한 사항
- 정비기반시설 설치(부담)에 관한 사항
- 지구의 규모와 구성에 관한 사항
- 건축물의 용도에 관한 사항
- 건축물의 건폐율·용적률에 관한 사항
- 건축물의 높이에 관한 사항
- 건축물의 배치 및 대지내 공지 등에 관한 사항

토지이용에 관한 사항

※ 기 결정사항

☑ 토지이용계획에 관한 결정

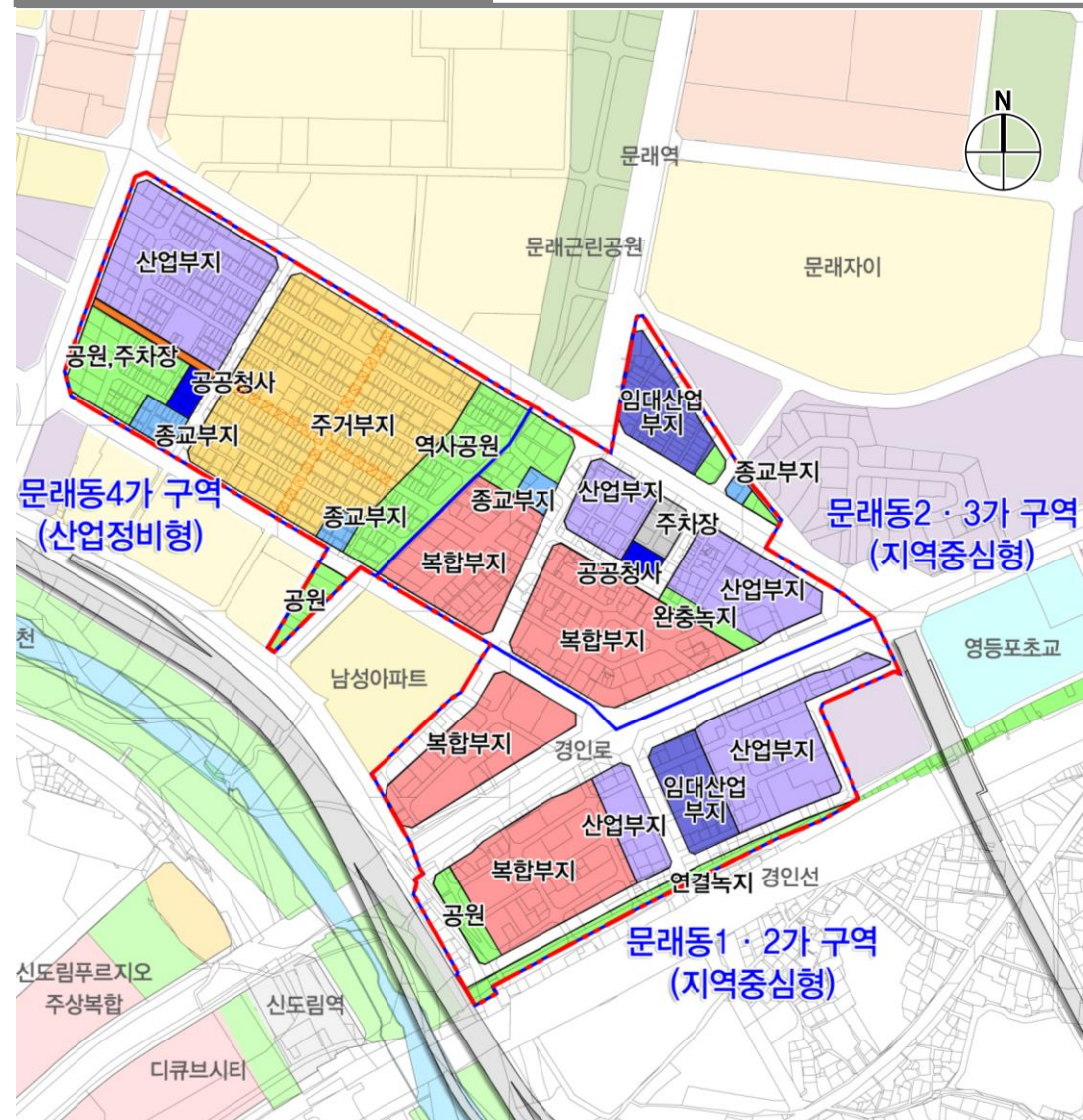
● 기 결정사항

- ✓ 전면철거형 개발을 통해 대규모 복합 및 산업부지 계획
- ✓ 대상지 내 기존 제조업 수용을 위한 임대산업부지 2개소 계획

● 문래동1~4가 토지이용계획(기정)

구 분	명 칭		면 적 (㎡)	비율(%)
합 계			279,472.0	100.0
정비 기반 시설 등	소 계		107,804.0	38.6
	공원		27,531.0	9.9
	녹지		5,440.0	1.9
	도로		70,953.0	25.4
	주차장		1,860.0	0.7
	공공청사		2,020.0	0.7
획지	소계		171,668.0	61.4
	복합부지		61,612.0	22.0
	주거부지		41,056.0	14.7
	산업 용지	산업부지	51,991.0	18.6
		임대산업부지	12,749.0	4.6
	종교시설		4,260.0	1.5

토지이용계획도(기정)



토지이용에 관한 사항

※ 변경(안)

☑ 토지이용계획에 관한 결정

● 재정비 기본방향

- ✓ 기존 시설 및 국공유지 등을 고려하여 기반시설 계획 수립
- ✓ 일반정비지구는 획지구모를 평균 2천㎡ 내외로 계획 (최대 3.5천㎡)
- ✓ 금회 재정비에 따른 문래동4구역 토지이용계획 일부 조정 검토

● 문래동 1~4가 토지이용계획(변경) 총괄표

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	비율(%)	비 고
	합 계	279,472.0	100%	
정비 기반 시설 등	소 계	100,491.0	36.0%	주차장 중복결정
	문화시설	1,317.7	0.5%	
	주차장	1,094.8	0.4%	
	공원	21,877.8	7.8%	
	도로	75,000.7	26.8%	
	공공청사	1,200.0	0.4%	
획지	소계	소계	178,981.0	64.0%
	문래동 1~3가	일반정비지구	48,579.7	17.4%
		소단위 관리지구	67,937.3	24.3%
	문래동 4가	주거용지	41,056.0	14.7%
		산업용지	18,740.0	6.7%
		종교시설부지	2,668.0	1.0%



도시계획시설에 관한 사항

도시계획시설에 관한 결정

기본방향

- ✓ 기존 도시구조를 고려한 기반시설 계획 수립
- ✓ 기반시설 신규지정은 지양, 국공유지 등을 활용한 시설 확충

도시계획시설 결정(변경) 조서

도로(교통시설)

구분	내용	비고
변경	7개소	경인로 등
신설	46개소	이면부 현황도로 등

주차장(교통시설)

구분	명칭	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경 후	
신설	주차장3	-	증)1,094.8	1,094.8	-
신설	주차장4	-	증)1,317.7	1,317.7	중복결정(문화시설)

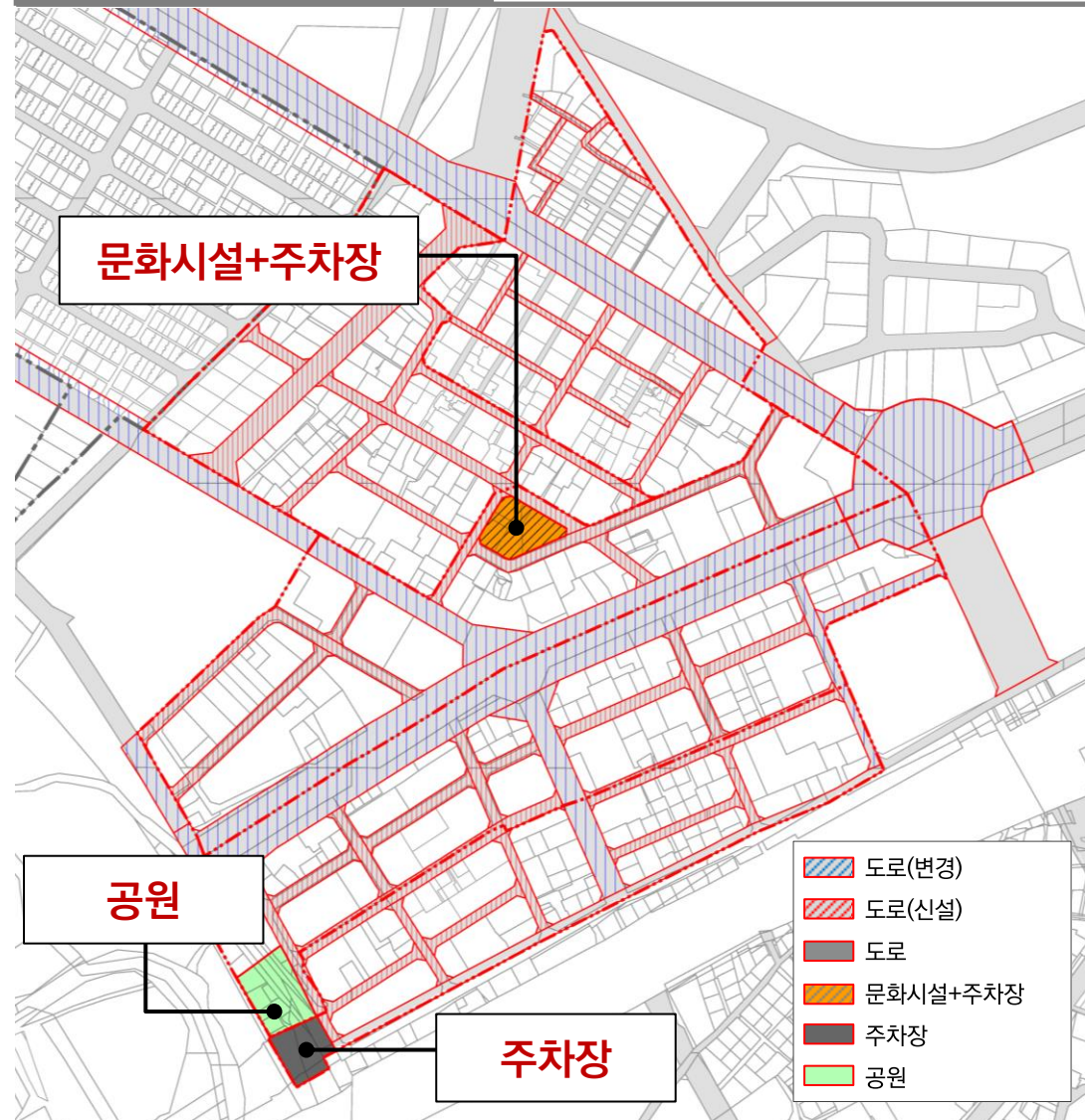
공원(공간시설)

구분	명칭	면적(㎡)			최초 결정일
		기정	변경	변경 후	
변경	역사공원1	14,431 (3,954)	감) 3.954 (3,954)	10.477 (-)	서고시제2013-217호 (13.7.11)
신설	소공원6	-	증)1,582.8	1,582.8	-

문화시설(공공·문화체육시설)

구분	명칭	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경 후	
신설	문화시설1	-	증) 1,317.7	1,317.7	중복결정(주차장)

도시계획시설 변경(안)도



정비기반시설 설치(부담)에 관한 사항

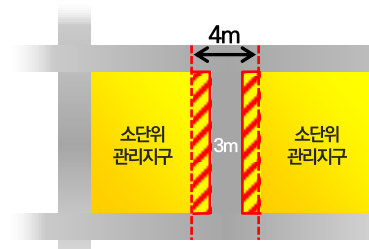
정비기반시설 설치(부담)에 관한 사항

기본방향

- ✓ 일반정비지구는 기반시설 확보 의무 (순부담률 12.4% 이상)
 - 도시정비형 재개발구역(일반정비형) 지정 후 범위 내 계획기반 시설 면적으로 순부담률 산정
- ✓ 소단위관리지구는 의무는 없으나 기부채납 시 상한용적률 적용

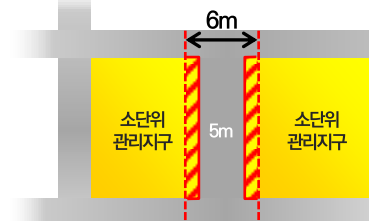
소단위관리지구 내 기반시설 확보 방안

■ 사업지구 접도(최소 4m)를 위한 도로 확폭 구역



- 도로 확폭을 위한 면적의 소유권은 관리청으로 귀속되나, 상한용적률 적용은 받지 않음

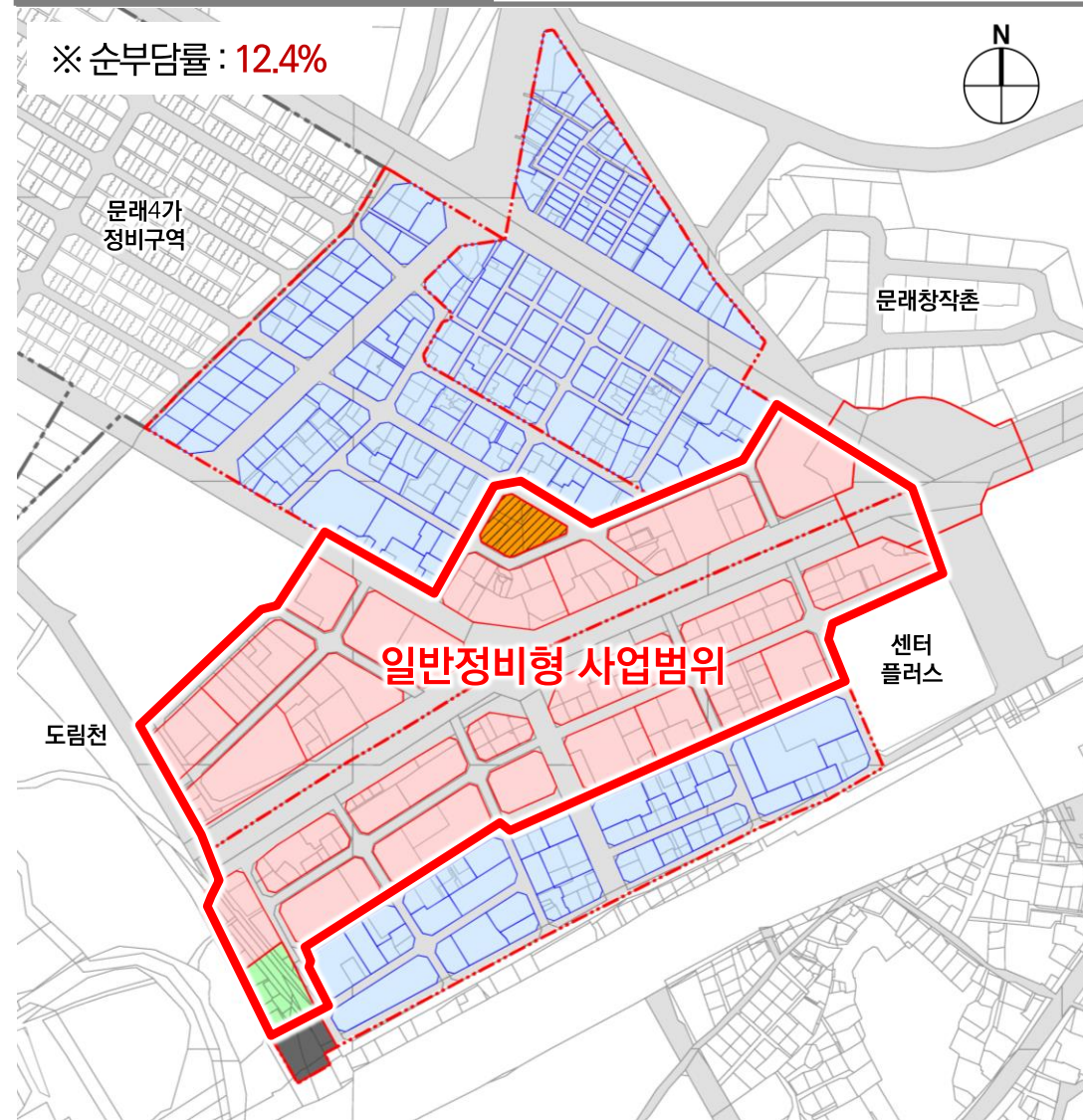
■ 접도 조건 이외의 계획적 도로 확폭 구역



- 확폭을 위한 면적은 기부채납 되어 상한용적률 적용

일반정비형 사업범위도

※ 순부담률 : 12.4%



지구의 규모와 조성에 관한 사항

지구의 규모와 조성에 관한 계획

기본방향

- ✓ (일반정비지구) 개별 지구 개발단위 원칙, 지구 간 통합개발 허용
가구단위(2~3천㎡ 내외) 개발 지향
- ✓ (소단위관리지구) 기존 획지의 규모, 형상을 유지토록 필지단위
개발원칙 유도

계획내용

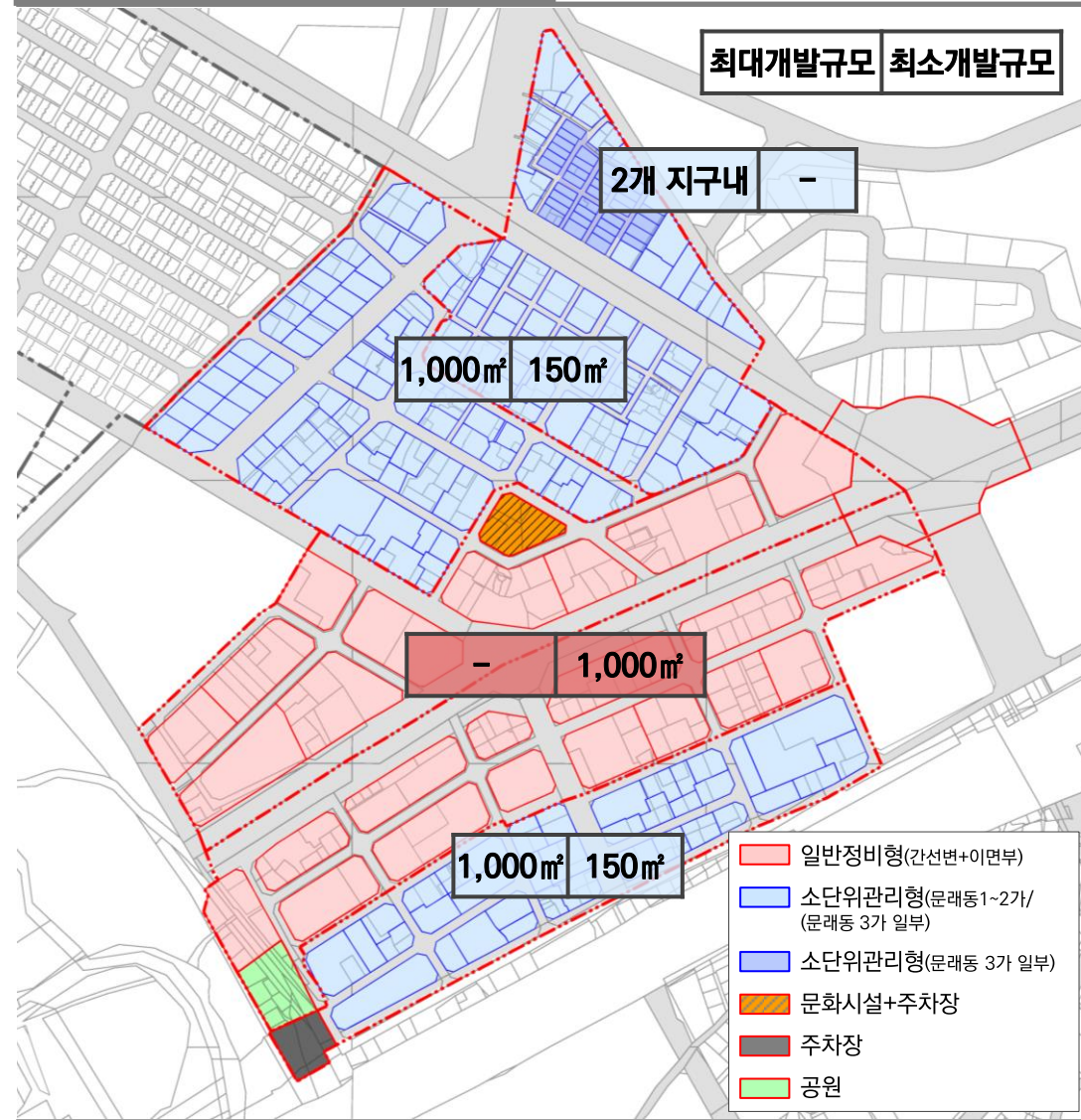
■ 최대개발규모

구 분	적용대상	계획내용
일반정비지구	경인로변 일대 (간선변+이면부 포함)	-
소단위관리지구	문래동 1~2가 이면부 일대 문래동 3가 일대 일부	1,000㎡ 이하
	문래동 3가 일대 일부	지구 2개 이내 통합가능

■ 최소개발규모

구 분	적용대상	계획내용
일반정비지구	경인로변 일대 (간선변+이면부 포함)	1,000㎡
소단위관리지구	문래동 1~2가 이면부 일대 문래동 3가 일대 일부	150㎡
	문래동 3가 일대 일부	-

지구 규모와 조성에 관한 계획도



건축물의 용도에 관한 사항

☑ 불허용도 계획

● 관련법규 준용하여 계획

- 공동주택은 불허하나, 3천㎡이상 지구 등에 관한 주거복합 허용

구 분	내 용	비 고
불허 용도	• 관련법상 준공업지역에서의 건축제한용도 반영 - 위락시설, 공동주택, 묘지관련시설, 단란주점, 경마장, 숙박시설 등 ※ 단, 3천㎡ 이상 지구 및 공장비율 10% 미만인 지구의 경우 주거복합 개발 허용 • 오피스텔, 다중생활시설 ※ 단, 비주거용도가 용적률의 10% 이상인 주거복합인 경우 허용	

☑ 권장용도 계획

● 정비유형 별 맞춤형 권장용도 계획

- 일반정비형은 산업시설과 함께 도심지원기능 권장
- 소단위관리형은 기존 산업생태계 특성 유지를 위해 저층부 내 소규모 공장용도 설치 권장

구 분	내 용	비 고
일반정비지구	• 산업시설, 판매시설 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장 • 공공임대주택 • 공공지원민간임대주택 및 장기일반민간임대주택	
소단위관리지구	• 공장, 창고시설, 제조업소 및 수리점 ※ 문래동 2·3가구역은 문화예술 관련시설 도입 시 구 위원회 심의를 통해 권장용도 인정	1층

건축물의 건폐율·용적률에 관한 사항

☑ 건폐율 계획 : 60% 이하

- 단, 소단위관리지구 내 공장 설치 시 10% 완화

구 분	내 용	비 고
건폐율	• 60% 이하 ※ 단, 소단위관리지구 내 공장 설치 시 10% 완화	

☑ 용적률 계획

● 일반정비지구

- 기준 300% / 허용 400% / 상한 $+α$ (기부채납)
- 주거복합 개발 시에는 서울시 도시계획조례 별표2의2 준용
- 산업시설 연면적 비율에 따라 용적률 차등 적용 (250% ~ 400%)

구 분		용 적 률
일반정비 지구	산업 시설	• 기준 300% 이하 / 허용 400% 이하 / 상한 $+α$ ※ 권장용도 비율에 따라 허용용적률 적용
	주거 복합	• 기준 250% ~ 400% / 상한 $+α$ ※ 서울시 도시계획조례 별표2의2 준용
소단위 관리지구		• 비주거개발 시 : 기준 350% / 허용 400% / 상한 $+α$ ※ 저층부 권장용도 개발 시 허용용적률 적용 • 주거개발 시 : 기준 250% 이하 / 상한 $+α$ ※ 임대주택 도입 시 기준 300% 이하

● 소단위관리지구

- 기준 350% / 허용 400% / 상한 $+α$ (기부채납)
- 공동주택 개발 시에는 250% 이하로 개발

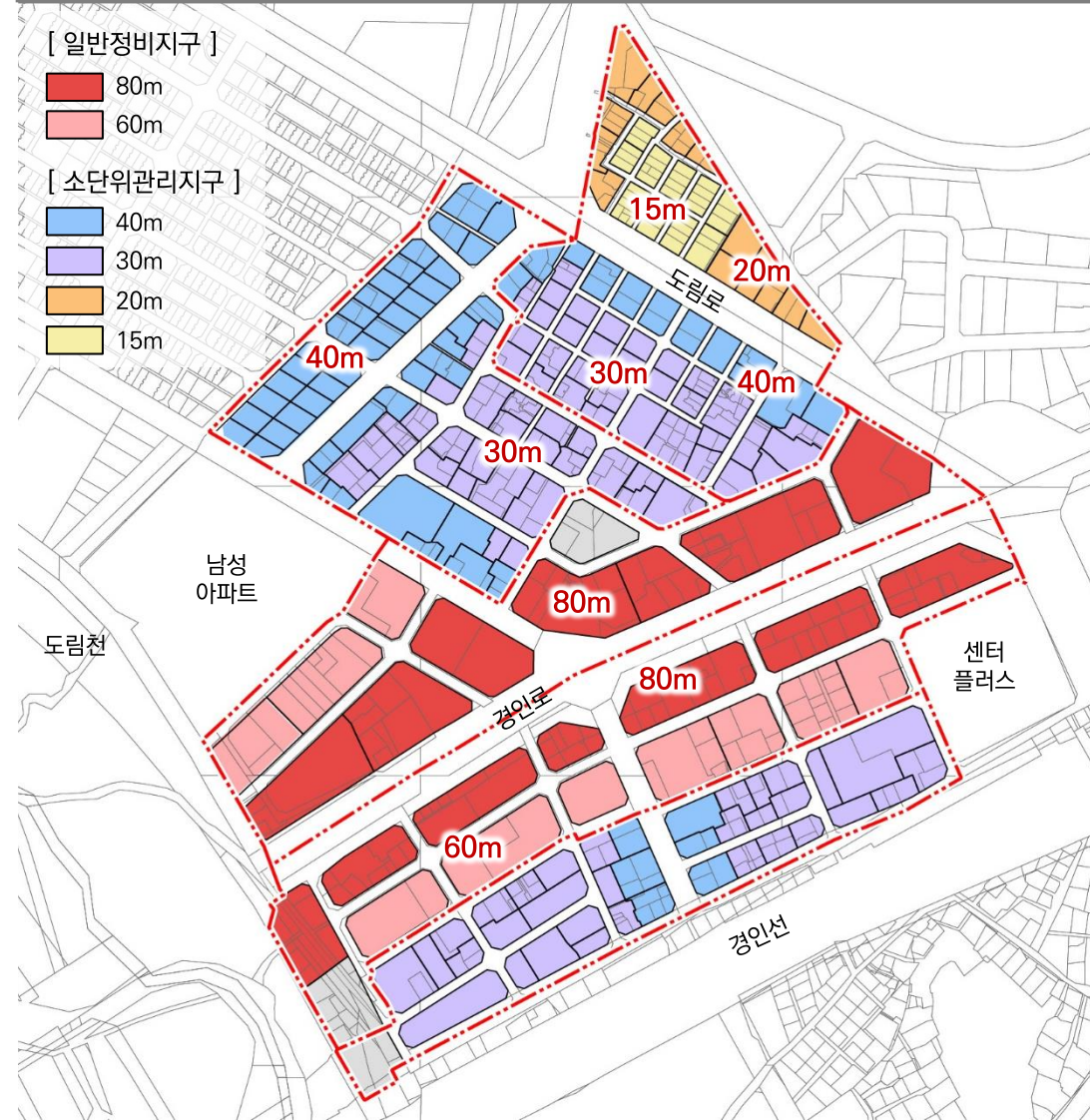
건축물의 높이에 관한 사항

☑ 높이계획

구 분		구역명	높이
일반정비지구	경인로변	문래동1가A구역, 문래동2가A구역	80m 이하
	이면부		60m 이하
소단위관리지구	15m이상 도로변	문래동1가B구역, 문래동2가B구역	40m 이하
	15m미만 도로변		30m 이하
	소규모필지 밀집지	문래동2·3가구역	15m 이하
	기 타		20m 이하

※ 영등포 부도심 지구단위계획구역: 경인로 80m 내외 / 이면부 40~60m 내외

건축물 높이 계획도



건축물의 배치 및 대지내 공지 등에 관한 사항

☑ 건축물 배치 및 대지내 공지 계획

● 건축물 배치에 관한 계획

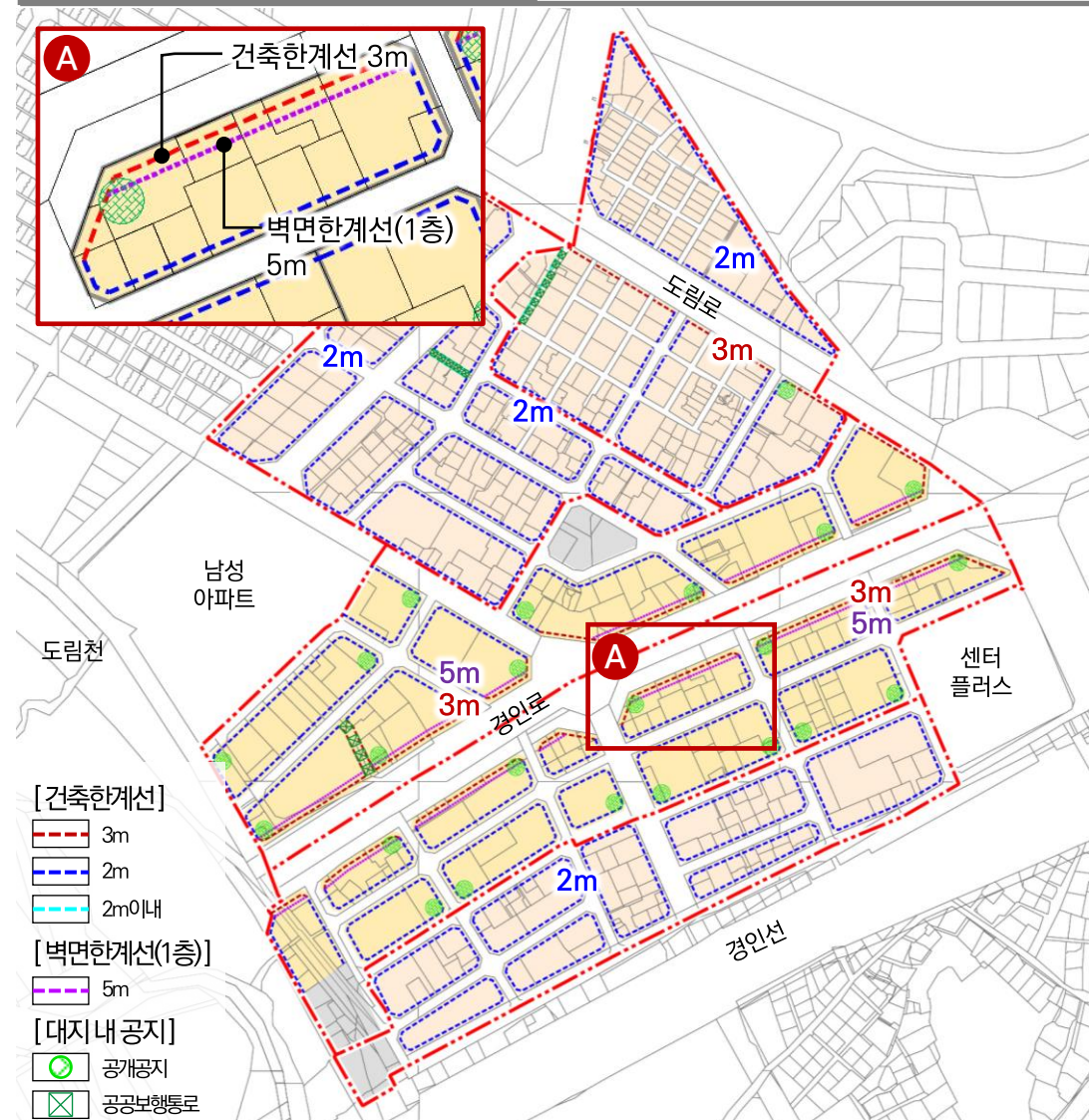
- 미관지구가 지정되었던 경인로 및 도림로변은 건축한계선 3m 지정
- 경인로변 보행인프라 확충을 위해 1층부 벽면한계선 5m 지정

구 분	적용지역	계획내용
건축 한계선	일반정비지구	- 경인로, 도림로변 : 3m - 이면부 집산도로(6m이상) : 2m
	소단위관리지구	- 도림로변 : 3m ※ 단 문래동3가 일대는 소규모 필지 특성 감안하여 2m로 계획 - 이면부 집산도로(6m이상) : 2m
벽면한계선 (1층)	일반정비지구	경인로변 : 5m

● 대지내 공지 등에 관한 계획

구 분	적용지역	계획내용
공개공지	일반정비지구	- 조성규모 및 설치기준 - 서울시 건축조례 제30조에 따름 - 조성위치 - 보행결절점 및 간선도로변
공공보행통로	일반정비지구, 소단위관리지구	24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 지정 - 총 3개소

건축선 등 기타 계획도



금회 구의회 의견 청취(20. 06.) 이후
서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 2020년 9월 재정비 계획 결정 예정



감사합니다