

서울시 영등포구 공고 제2019-610호

대선제분 일대 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획(안) 공람공고

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(서울특별시고시 제2016-247호, 2016.08.11.)의 도시환경정비사업부문에서 도시환경정비예정구역으로 지정된 대선제분 일대에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 도시정비형 재개발계획 및 정비구역 지정(안)을 수립하고 주민 등 이해관계인에게 관련 도서를 공람합니다. 본 계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2019년 3월 28일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2018.04.01 ~ 2018.04.30 (30일간)

나. 공람장소 : 영등포구청 도시재생과(☎2670-3528)

다. 공람내용 : 대선제분 일대 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획(안) 등

라. 대선제분 일대 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획(안)

- 1) 구 역 명 : 대선제분 일대 도시정비형 재개발구역
- 2) 사업의 명칭 : 대선제분 일대 도시정비형 재개발사업
- 3) 정비구역 위치 및 면적 조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	대선제분 일대 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동3가 9일대	-	증) 59,789.6	59,789.6	

4) 정비계획에 관한 사항

가) 용도지역·지구에 관한 결정사항

- 용도지역 - 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		59,789.6	-	59,789.6	100.0	-
상업지역	일반상업지역	17,476.3	-	17,476.3	29.2	-
주거지역	준주거지역	7,620.9	-	7,620.9	12.7	
공업지역	준공업지역	34,692.4	-	34,692.4	58.1	

※ 상지면적은 구적면적으로 확정측량시 변경 될 수 있음

■ 용도지구 - 변경없음

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비고
기정	①	미관지구	중심지	경인로변	60,733 (8,944.9)	2,278 (257)	양측20	1984.04.20 (서고시 제205호)	

나) 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고	
		기 정	변 경	변경후			
합	계	-	증)	59,789.6	59,789.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)	8,526.5	8,526.5	14.2	-
	도 로	-	증)	8,023.0	8,023.0	13.4	-
	공공공지	-	증)	503.5	503.5	0.8	공공공지1(249.6㎡), 공공공지2 (253.9㎡)
획 지 (대지)	소 계	-	증)	51,263.1	51,263.1	85.8	-
	제1지구	-	증)	1,987.9	1,987.9	3.3	-
	제2지구	-	증)	1,711.5	1,711.5	2.9	-
	제3지구	-	증)	760.4	760.4	1.3	-
	제4지구	-	증)	771.4	771.4	1.3	-
	제5지구	-	증)	2,542.1	2,542.1	4.3	영일시장
	제6지구	-	증)	18,963.0	18,963.0	31.7	대전제분
	제7지구	-	증)	1,590.4	1,590.4	2.7	-
	제8지구	-	증)	1,334.0	1,334.0	2.2	-
	제9지구	-	증)	897.4	897.4	1.5	-
	제10지구	-	증)	2,221.4	2,221.4	3.7	-
	제11지구	-	증)	2,165.9	2,165.9	3.6	-
	제12지구	-	증)	1,647.3	1,647.3	2.8	-
	제13지구	-	증)	1,512.2	1,512.2	2.5	-
	제14지구	-	증)	1,218.5	1,218.5	2.0	-
	제15지구	-	증)	1,856.0	1,856.0	3.1	-
	제16지구	-	증)	3,378.7	3,378.7	5.7	-
	제17지구	-	증)	2,972.9	2,972.9	5.0	-
	제18지구	-	증)	1,864.2	1,864.2	3.1	-
		공공시설	-	증)	1,867.9	1,867.9	3.1

다) 도시계획시설 결정 조서

① 교통시설

■ 도로(변경)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등 급	류 별	번 호	폭원(m)								
기 정	대 로	1	38	35~45 (35)	주간선 도로	4,750 (225)	영등포로터리	문래동광장	일반 도로	-	서고422호 (84.7.24)	경인로
변 경	대 로	1	38	35~45 (35)	주간선 도로	4,750 (225)	영등포로터리	문래동광장	일반 도로	-	서고422호 (84.7.24)	일부 선형변경

기 정	대 로	2	1	30 (15~30)	보조간선 도로	530 (13)	문래동3가 55-3	문래동3가 18	일반 도로	-	서고430호 (98.12.24)	문래로
변 경	대 로	2	1	30 (15~30)	보조간선 도로	540 (23)	문래동3가 55-3	문래동3가 18	일반 도로	-	서고430호 (98.12.24)	연장에 따른 변경
기 정	대 로	3	13 3	25~39	보조간선 도로	1,560 (240)	영등포3가 대1-38	영등포동4가 151-2	일반 도로	-	서고4288호 (78.6.20)	영등포 고가도로
변 경	대 로	3	13 3	25~39	보조간선 도로	1,560 (240)	영등포3가 대1-38	영등포동4가 151-2	일반 도로	-	서고4288호 (78.6.20)	일부폭원 변경
신 설	소 로	2	A	8	국지도로	180	영신로	경인로89길	일반 도로	-	-	보행자 우선도로
신 설	소 로	2	A	8	집산도로	38	경인로	영신로23길	일반 도로	-	-	
신 설	소 로	2	B	8	집산도로	38	경인로	영신로23길	일반 도로	-	-	
신 설	소 로	2	C	8	집산도로	282	영신로	경인로90길	일반 도로	-	-	
신 설	소 로	2	D	8	집산도로	38	경인로	경인로92길	일반 도로	-	-	
신 설	소 로	2	E	8	집산도로	32	경인로	경인로94길	일반 도로	-	-	
신 설	소 로	2	F	8	집산도로	38	영신로	경인로90길	일반 도로	-	-	
신 설	소 로	2	G	8	집산도로	34	경인로94길	경인로96길	일반 도로	-	-	
신 설	소 로	2	H	8	집산도로	315	영등포동 411-25	경인로90길	일반 도로	-	-	
신 설	소 로	3	A	6	집산도로	137 (28)	영신로	문래로30길	일반 도로	-	-	
신 설	소 로	3	A	6	특수도로	163	영신로	문래로30길	보행 자 전용 도로	-	-	

* ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

- 도로변경 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
대로(주) 1-38호선	대로(주) 1-38호선	· 경인로 일부 선형 변경 · 폭원 : 35m · 연장 : 4,750m	· 경인로변 상업지역 사업시행시 도로 기부채납에 따른 선형 변경
대로(보) 2-1호선	대로(보) 2-1호선	· 도로 일부 연장 · 폭원 : 15~30m · 연장 : 530m → 540m	· 문래로변 사업시행시 도로 기부채납에 따른 도로 선형 연장
대로(보) 3-133호선	대로(보) 3-133호선	· 경인로 폭원 변경 · 폭원 : 25m~39m · 연장 : 1,560m	· 사업지와 연계하여 도로 폭원 일부 변경
-	소로(국) 2-A호선	· 도로 신설 · 폭원 : 8m, 연장 : 180m	· 경인로 이면부에 보행자우선도로 지정 등을 위해 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-A호선	· 도로 신설 · 폭원 : 8m, 연장 : 38m	· 차량 흐름등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-B호선	· 도로 신설 · 폭원 : 8m, 연장 : 38m	· 차량 흐름등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-C호선	· 도로 신설 · 폭원 : 8m, 연장 : 282m	· 차량 흐름등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-D호선	· 도로 신설 · 폭원 : 8m, 연장 : 38m	· 차량 흐름등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-E호선	· 도로 신설 · 폭원 : 8m, 연장 : 32m	· 차량 흐름등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-F호선	· 도로 신설 · 폭원 : 8m, 연장 : 38m	· 차량 흐름등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-G호선	· 도로 신설 · 폭원 : 8m, 연장 : 34m	· 차량 흐름등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-H호선	· 도로 신설 · 폭원 : 8m, 연장 : 315m	· 차량 흐름등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 3-A호선	· 도로 신설 · 폭원 : 6m, 연장 : 137m	· 기존 도로를 6m 도시계획시설로 결정
-	소로(특) 3-A호선	· 도로 신설 · 폭원 : 6m, 연장 : 163m	· 보행자들의 안전한 보행환경 확보를 위해 보행자 전용도로로 지정하여 도시계획시설로 결정

② 교통시설

■ 공공공지(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	공공공지	문래동3가 16-73 일대	-	증) 249.6	249.6	-	
신설	②	공공공지	문래동1가 7-2 일대	-	증) 253.9	253.9	-	

- 공공공지 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공공지	· 구역 내 공공공지 신설 - 면적 : 증 249.6㎡	· 보행자의 통행과 일시적 휴게공간 확보를 위해 공공공지 신설
②	공공공지	· 구역 내 공공공지 신설 - 면적 : 증 253.9㎡	· 쾌적한 환경조성 및 지역인들의 휴게공간 제공을 위해 공공공지 신설

③ 공공·문화체육시설

■ 공공청사(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후					
신설	①	공공·문화 체육시설	공공청사	문래동 3가 2 일대	-	증) 805.4	805.4	60% 이하	600% 이하	100m 이하	-	-

- 공공청사 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	공공청사	· 신설 - 증) 805.4㎡	· 대선제분 등 주변의 다양한 문화활동들과 주변지역을 연계할 수 있는 시설 계획

■ 사회복지시설(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	최초 결정 일	비 고
					기 정	변 경	변경후					
신설	①	공공·문화 체육시설	사회복지시 설, 임대주택	문래동 1가 2-4 일대	-	증) 1,062.5	1,062.5	60% 이하	400% 이하	100m 이하	-	-

- 사회복지시설 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	사회복지시설	· 신설 - 증) 1,062.5㎡	· 구역 내 쪽방촌 철거 세입자 및 사회적약자를 위한 복지시설, 임대주택 계획

라) 건축물의 정비·개량에 관한 계획

① 기존 건축물의 정비·개량계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존	치개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
신 설	대선제분 부지 일대 도시정비형 재개발구역	59,789.6	소 계	49,395.2	영등포구 문래동3가동 9번지 일원	233	-	17	216	-	-
			제1지구	1,987.9							
			제2지구	1,711.5							
			제3지구	760.4							
			제4지구	771.4							
			제5지구	2,542.1							
			제6지구	18,963.0							
			제7지구	1,590.4							
			제8지구	1,334.0							
			제9지구	897.4							
			제10지구	2,221.4							
			제11지구	2,165.9							
			제12지구	1,647.3							
			제13지구	1,512.2							
			제14지구	1,218.5							
			제15지구	1,856.0							
			제16지구	3,378.7							
			제17지구	2,972.9							
			제18지구	1,864.2							

※ 6지구 대선제분 공장부지 내 근대산업유산 건축물 최대한 보전 (총 23개중 17개 리모델링하여 보전)

② 기존 건축물의 정비·개발계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용 /상한) (%)	높이(m)	비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
신설	대선제분 부지 일대 도시정비형 재개발구역	59,789.6	제1지구	1,987.9	문래동3가 16-32 일대	근생·주거	60 이하	300/400/+α	100m이하	
			제2지구	1,711.5	문래동3가 16-45 일대	근생·주거	60 이하	300/400/+α	100m이하	
			제3지구	760.4	문래동3가 14 일대	판매·근생	60 이하	300/-/+α	20m이하	
			제4지구	771.4	문래동3가 14-2 일대	판매·근생	60 이하	300/-/+α	20m이하	
			제5지구	2,542.1	문래동3가 10 일대	판매·근생	60 이하	300/-/+α	15m이하	
			제6지구	18,963.0	문래동3가 9 일대	업무·판매· 근생·문화· 숙박	60 이하	300/400/-	150m이하	
			제7지구	1,590.4	문래동3가 8-2 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	600/800/+α	100m이하	
			제8지구	1,334.0	문래동3가 8-1 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	600/800/+α	100m이하	
			제9지구	897.4	문래동3가 3-1 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	600/800/+α	100m이하	
			제10지구	2,221.4	문래동3가 4-8 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	600/800/+α	100m이하	
			제11지구	2,165.9	문래동1가 20-4 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	600/800/+α	100m이하	
			제12지구	1,647.3	문래동1가 20-10 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	600/800/+α	100m이하	
			제13지구	1,512.2	문래동1가 10-6 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	600/800/+α	100m이하	
			제14지구	1,218.5	문래동1가 10-4 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	600/800/+α	100m이하	
			제15지구	1,856.0	문래동1가 8-28 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	600/800/+α	100m이하	
			제16지구	3,378.7	문래동1가 17-1 일대	지식산업 센터	60 이하	300/400/+α	100m이하	
			제17지구	2,972.9	문래동1가 16-1 일대	지식산업 센터	60 이하	300/400/+α	100m이하	
			제18지구	1,864.2	문래동1가 3-1 일대	지식산업 센터	60 이하	300/400/+α	100m이하	
			공공시설1	805.4	문래동3가 2 일대	문화시설	60 이하	600 이하	100m이하	
			공공시설2	1,062.5	문래동3가 2-4 일대	사회복지 시설	60 이하	400 이하	100m이하	-

- 주1) 건축물 용도에 따른 용적률 등은 관계 법률 및 기본계획 등에서 정한 사항을 따르며 상한용적률은 기부채
납에 따라 법적용적률 이내에서 결정
- 주2) 제3,4,5,6지구는 소단위관리형과 보전정비형 정비방식으로 진행됨에 따라 추후 조례 개정을 통해 건폐율 완
화 사항이 변경된 경우 해당 지구 건폐율을 60%에서 70%까지 완화하여 적용함
- 주3) 높이 계획은 주변 현황과 계획 부지내 성격을 고려하여 적용 (3,4,5지구는 필지모양과 주변현황을 고려하
여 계획수립)

마. 관계 도서

- 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소(영등포구청 도시재생과)에 비치된 도서로 같습니다.
- 단, 정비계획(안)은 향후 관련부서 협의 및 서울시 도시계획위원회 심의 등의 과정에서 변경될 수 있습니다.