

◆ 서울특별시고시 제2022-347호
**문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구 정비계획 변경 결정
및 지형도면 고시**
- 문래동1가~3가 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 일부 포함 -

서울특별시 고시 제2013-217호(2013.07.11.)로 최초 도시환경정비계획 수립 및 정비구역 지정되고, 서울특별시 고시 제2021-420호(2021.07.29.)에 의해 도시정비형 재개발구역 변경 지정(정비계획 변경 결정 포함)된 「문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구」에 대해서, 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2022.07.06.) 심의를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 8월 18일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정
1. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동1가 74번지 일대	45,884.1	-	45,884.1	-

2. 지구지정 조서 (변경)

구 분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구분		비 고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구	영등포구 문래동1가 74번지 일대	2,214.0	2,214.0	-	평균 순부담률 15.4%
변경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구	영등포구 문래동1가 74번지 일대	2,715.2	2,214.0	501.2	-

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
변경	- 정비기반시설 및 시행면적 변경 - 정비기반시설 : 501.2㎡ - 시행면적 : 2,715.2㎡	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 내 5지구에 대하여 기 결정된 정비기반시설 중 부담된 도로 및 공원의 면적을 포함하여 시행면적 변경

3. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,214.0	증) 501.2	2,715.2	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 501.2	501.2	18.5	기결정된 정비기반시설 중 5지구 부담면적 반영
	도 로	-	증) 280.2	280.2	10.3	
	공 원	-	증) 221.0	221.0	8.2	
대지(획지)		2,214.0	-	2,214.0	81.5	

4. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	2,715.2	-	2,715.2	100.0	
준공업지역	2,715.2	-	2,715.2	100.0	

5. 정비기반시설(도시계획시설) 결정 조서

가. 교통시설 (변경없음)

1) 도로 결정조서 (변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	992	8	-	62 (33)	문래동1가 70-1	문래동1가 72-11	일반도로	-	서고시 제2021-420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	993	8	-	80 (80)	문래동1가 74	문래동1가 76	일반도로	-	서고시 제2021-420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	994	8	-	62 (32)	문래동1가 76	문래동1가 96-1	일반도로	-	서고시 제2021-420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	996	8	-	207 (77)	문래동1가 70-1	문래동1가 97-3	일반도로	-	서고시 제2021-420호 (21.7.29)	-

※ ()는 5지구 내 해당하는 사항임

나. 공간시설

1) 공원 결정조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	6	공원	문래동1가 110-6번지 일원	2,121.2 (221.0)	-	2,121.2 (221.0)	서고시 제2021-420호 (21.7.29)	-

※ ()는 5지구 내 해당하는 사항임

6. 정비기반시설의 설치(부담)계획 (변경)

가. 정비기반시설 부담계획

구분	사업 지구	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	옹도폐지되는 기존정비기반 시설면적(㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담률(%)	비고
							기반시설 등	
기정	5지구	2,214.0	2,214.0	-	-	-	-	평균 순부담률 15.4%
변경	5지구	2,715.2	2,214.0	501.2	-	501.2	18.5	

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
변경	• 정비기반시설 면적 및 시행면적 변경 - 증) 501.2㎡	• 정비기반시설(도로,공원) 기부채납에 따른 시행면적 증가

나. 정비기반시설 설치(확보)계획

1) 정비기반시설 부담면적

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 501.2	501.2	100.0	
	도 로	-	증) 280.2	280.2	55.9	
	공 원	-	증) 221.0	221.0	44.1	

※ 기결정된 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 내 정비기반시설 중 부담면적 반영

2) 정비기반시설 편입토지

구분	시설의 종류	위 치	부담면적(㎡)	비 고
합 계			501.2	
1	도 로	문래동1가 74번지	158.0	
2		문래동1가 75번지	26.5	
3		문래동1가 76번지	95.7	
소 계			280.2	
4	공 원	문래동1가 110-12번지	221.0	기획재정부 소유부지 유상매입
소계			221.0	

7. 기존 건축물의 정비·개량계획

구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
문래동1가 A구역 5지구	2,715.2	5지구	2,214.0	문래동1가 74번지 일대	4	-	-	4	-	-

8. 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	문래동1가 A구역 5지구	2,214.0	5지구	2,214.0	문래동1가 74번지일대	-	60이하	300/400/α	60이하	-
변경	문래동1가 A구역 5지구	2,715.2	5지구	2,214.0	문래동1가 74번지일대	산업시설	60이하	300/400/553이하	60이하	-

심의완화사항

- 용적률 : ① + ② + ③ = 553.0% → 553%이하 적용
 ① 기준용적률 : 300%
 ② 허용용적률 : 100% 적용

인센티브 항목	요건	산정방식	완화량 또는 계수	적용량	비고
의무 녹색건축물 인증 등	친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준 적용	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2부여		50%	-
계획 유도 지역별 도시경제 활성화 유도	「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설(지식산업센터) 등 권장용도 설치 시	정률부여	권장용도 비율에 비례	50%	-
합계				100%	-
허용용적률 인센티브				100%적용	

- ③ 상한용적률 : 153% 완화

구분	내용	비고
사업시행면적	① 2,715.2㎡	문래동1가A구역 5지구
획지면적	② 2,214.0㎡	공공시설 등 제공 후 대지면적
계획공공용지	③ 501.2㎡	도로 280.2㎡ / 공원 221.0㎡
기존공공용지	④ -	
순부담면적	⑤ 501.2㎡	③ - ④
α	0.226377	⑤ ÷ ②
기반시설 제공에 따른 인센티브 용적률	허용용적률 × (1.3 × α) = 400% × (1.3 × 0.226377) = 117.7%	
공개공지 의무면적 초과제곱	허용용적률 × {(공개공지면적 - 의무면적) / 대지면적} = 400% × {(195.82㎡ - 0㎡) / 2,214.0㎡} = 35.3% ※ 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장 등 법정공개공지의무면적이 발생하지 않는 범위에서 건축계획	

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																							
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 : 소로2-992호, 소로2-993호, 소로2-994호, 소로2-996호변 2m																										
건축물 용도에 관한 계획	[불허용도] • 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제4항제1호의 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설 - 단, 비주거용도가 개발용적률의 100분의 10이상인 복합용도인 경우 허용 [권장용도] <table><tr><th>구분</th><th>주용도</th><th>권장용도(전층)</th><th>비고</th></tr><tr><td>일반 정비형 구역</td><td>업무(산업)·판매 ·근생·주거 등</td><td> • 「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(계임제공업소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장 • 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 • 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 </td><td>-</td></tr></table> ※ 산업시설의 범위 <table><tr><th>구분</th><th>용도</th><th>비고</th></tr><tr><td>산업시설</td><td> • 「건축법 시행령」 별표1 제4호 나목(제조업소, 수리점 등) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호 라목(전시장) • 「건축법 시행령」 별표1 제10호 마목(연구소) • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 나목(일반업무시설) *오피스텔제외 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장 </td><td>「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조 제10호의 산업시설 준용</td></tr><tr><td>산업 지원시설</td><td> • 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4 제2항에 따른 산업지원시설 - 단, 기숙사는 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의 1이하인 경우만 허용 </td><td>해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정</td></tr></table>										구분	주용도	권장용도(전층)	비고	일반 정비형 구역	업무(산업)·판매 ·근생·주거 등	• 「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(계임제공업소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장 • 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 • 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택	-	구분	용도	비고	산업시설	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호 나목(제조업소, 수리점 등) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호 라목(전시장) • 「건축법 시행령」 별표1 제10호 마목(연구소) • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 나목(일반업무시설) *오피스텔제외 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장	「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조 제10호의 산업시설 준용	산업 지원시설	• 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4 제2항에 따른 산업지원시설 - 단, 기숙사는 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의 1이하인 경우만 허용	해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정
	구분	주용도	권장용도(전층)	비고																							
	일반 정비형 구역	업무(산업)·판매 ·근생·주거 등	• 「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(계임제공업소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장 • 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 • 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택	-																							
	구분	용도	비고																								
	산업시설	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호 나목(제조업소, 수리점 등) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호 라목(전시장) • 「건축법 시행령」 별표1 제10호 마목(연구소) • 「건축법 시행령」 별표1 제14호 나목(일반업무시설) *오피스텔제외 • 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장	「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제2조 제10호의 산업시설 준용																								
산업 지원시설	• 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4 제2항에 따른 산업지원시설 - 단, 기숙사는 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의 1이하인 경우만 허용	해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정																									
교통처리계획	• 통행체계 - 5지구 인접도로(폭7~8m) : 양방통행 ※ 5지구 남측도로(소로 2-996호)는 반대편 보도 1m 확보 (교통개선안도 참고)																										
기타 사항에 관한 계획	• 공개공지 위치지정 : 소로2-994호 및 소로2-996호 모서리 부분 ※ 상한용적률 인센티브 완화량(35.3%)에 해당하는 공개공지 면적 확보																										

※ 건축물의 용적률 관련 사항은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 정비계획 범위 내에서 변경될 수 있음

9. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	1.비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형 : 공업지 및 도시기반시설비오톱 • 도시계획 공원과 연계 필요	• 인근 공원과 연계성을 갖도록 공개공지를 확보하여 생태적 네트워크 기능을 확보해 비오톱 공간 조성	-
	2.생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 생태적 가치를 갖는 공간이 형성되지 않음 • 서측 도림천 생태공원과의 생태적 가교환경 형성	• 계획지구 인근 정비사업을 통해 계획된 공원, 녹지공간과의 생태네트워크 형성	-
생활 환경	토지 환경	3.토지환경	○	• 3도심, 서남권 생활권, 영등포·여의도 지역생활권에 속함 • 상위계획 및 관련 규정에 부합하는 계획수립	• 준공업지역 재생을 통해 산업혁신기반을 구축하고 기존 토착영세산업의 보호/활성화를 지원하는 등 생활권 발전 목표에 부합	-
	물환경	4.물순환 (수리수문)	○	• 강우수의 지표흡수를 통한 물순환 어려움 • 생태면적률 21.85% 확보	• 효율적인 물순환을 위해 계획지구 내 생태면적률 21.85%를 확보하였으며, 대지면적의 2.92%를 자연지반녹지로 계획함	-
	대기 환경	5.바람, 열	○	• 풍속평균 2.42m/s • 계획지구 인근 건축물의 층고가 낮아 바람 길에 미치는 영향 미미	• 저층부 다층화를 통한 보행로, 녹지 등 그린네트워크 계획	-
		6.대기질 (미세먼지 및 온실가스)	○	• 봄철(4월평균) 초미세먼지 기준치 초과 • 공사 및 운영시 오염물질 발생	• 공사시: 먼지저감 대책 실행 • 운영시: 온실가스 흡수원 확보, 신재생에너지 설비 도입, 녹지조성(정화수종 선택)	-
	기타	7.친환경적 자원순환	○	• 공사시 건설 및 생활폐기물 • 운영시 생활폐기물 발생	• 공사시 혼합건설폐기물 발생저감 및 재활용, 분별배출 노력 • 운영시 분리수거를 통한 재활용을 제고	-
		8.에너지	○	• 도시가스 활용, 기존 신재생에너지 시설 없음 • 에너지 절감방안 필요	• 친환경건축자재, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료사용	-
		9.소음·진동	○	• 공사시 소음 및 진동발생 (80미터 이내 영향권)	• 가설방음판넬 설치, 공사차량 주행속도 제한 등 조치	-
		10.휴식 및 여가공간	○	• 관내 공원 108개소 • 인근 공원 활용을 저조	• 공개공지 등의 휴게공간을 마련하여 시설이용자 편의 제공	-

10. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	비고
도시정비형 재개발사업	정비계획 결정(변경) 고시일로부터 4년 이내	토지등소유자	-

11. 문래동1~3가 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음

나. 경관계획 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 계획

1) 대지 내 공지에 관한 결정조서 (변경)

- 주요 보행결절점에 공개공지 설치를 유도하여 보행환경 개선 및 도시경관 향상유도

구분	적용지역	계획내용	비고
공개공지	일반정비형 (17개소)	• 조성규모 및 설치기준 : 서울시 건축조례 제30조에 따름 • 조성위치 : 보행결절점 및 간선가로변	-

※ 일반정비형구역 내 사업시행지구별 사업계획 수립 시 조건사항

- 공개공지는 공원 및 공공시설과 연결된 지역에 친환경적인 외부공간으로 조성하고, 건축물 및 가로 오픈스페이스를 유기적으로 연계되도록 계획할 것
- (신설) 특히, 문래동1가A구역 4·5·6지구 개발 시 구역 내 공원과 지구별 공개공지 간에 연계성 강화를 위하여 남측 도로변에 연속적인 가로녹지를 조성할 것

2) 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

11. 민간부문 정비계획 시행지침 (변경) : 제25조(공개공지)

	계획지침		규제	권장
기정	① 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다. ② 법적 규모 내에서는 공개공지의 분리를 금지하고, 공개공지가 설치된 장소에는 공개공지 운영에 관한 안내판을 이용자가 잘 보이는 곳에 설치하도록 한다. ③ 공개공지 조성 시에는 설비 시설물 등은 가급적 지양하되, 부득이한 경우에는 건축물과 일체화 시키거나 또는 시각적으로 차폐시키고 주변과 어울리는 재질 및 색채를 사용하도록 한다. ④ 공개공지는 조성 후 보행자 및 시민의 활용도를 높일 수 있도록 가로 및 기존 공원과 연계 및 통합되도록 조성한다. ⑤ 공개공지 안내판에는 다음과 같은 내용을 표현한다. - 안내판은 공개공지 경계부분이나 입구 등에 한 개 이상 설치한다. - 안내판에는 공개공지를 알리는 문구(한글/영어), 공개공지 위치를 알려주는 배치도, 공개공지 내부 시설물 현황, 개방시간 및 준수사항, 건축주 및 관리자의 이름, 연락처 등을 명시하여 공개공지 이용에 편의를 도모한다. ⑥ 공개공지의 조성위치를 권장한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 한다. 다만, 필요시 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 도로가각부, 보행 결절점 주변으로 대체할 수 있으며, 단 인접 부지에 공원, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다. ⑦ 도면표시 공개공지 	O		
변경	계획지침		규제	권장
	① ~ ⑥ 상동 ⑦ 일반정비형의 경우, 공개공지 조성 시 「서울시 공개공지 설치가이드라인」에 따른 공원형(공개공지 1개소 조성면적 500㎡ 이상인 경우) 또는 정원형(공개공지 1개소 조성면적 500㎡ 미만인 경우) 공개공지로 조성하여, 개방감을 확보하고, 조경위주의 휴게공간으로 조성하여야 한다. 또한, 공개공지 조성에 따른 상한 용적을 완화 시 공개공지 조성이 필요하다고 인정하는 경우, 완결된 소공원형태의 실효성 있는 휴식공간 면적만을 인센티브 면적으로 인정 가능함에 따라 도시계획위원회에 공개공지 내 수목식재 및 휴식공간 등 세부조성계획을 제시하여야 한다. ⑧ 도면표시 공개공지 	O		

□ 2022년 제9차(‘22.07.06.) 도시계획위원회 수권(소)위원회 심의결과 : ‘수정가결’

구분	심의결과	내용	비고
제9차 도시계획위원회 수권(소)위원회	수정가결	▶ 수정사항 - 정비구역 명칭 : 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 5지구 - 용적률 : 기존 300%, 허용 400%, 상한 533% ※ 허용용적률 : 친환경 50%, 도시경제활성화(지식산업센터) 50% ※ 상한용적률 : 공개공지 설치에 따른 인센티브 35.3% - 공개공지 : 공개공지 위치지정 · 상한용적률 인센티브 완화량에 해당하는 공개공지 면적은 확보한다는 단서조항 추가 · 민간부문 시행지침상 공개공지 조성 기준에 대한 사항 추가 - 교통처리계획 (단기안) 인접도로 : 일방통행 → 양방통행 (장기안) 인접도로 : 일방통행 → 양방통행 ※ 남측 도로 단면 변경 : 대상지측 보도 2m 축소 및 반대편 보도 1m 확보 - 기타사항 : 대지 내 공지에 관한 결정조서 상 4·5·6지구 내 가로녹지 조성 조건 추가 ▶ 조건사항 - 공개공지는 준공업지역의 특수성을 고려하여 실제 이용자의 편의성이 최대한 확보되도록 조성하고, 향후 흡연지역이 되지 않도록 적정하게 관리할 것	-

II. 관련도면 : 불임참조

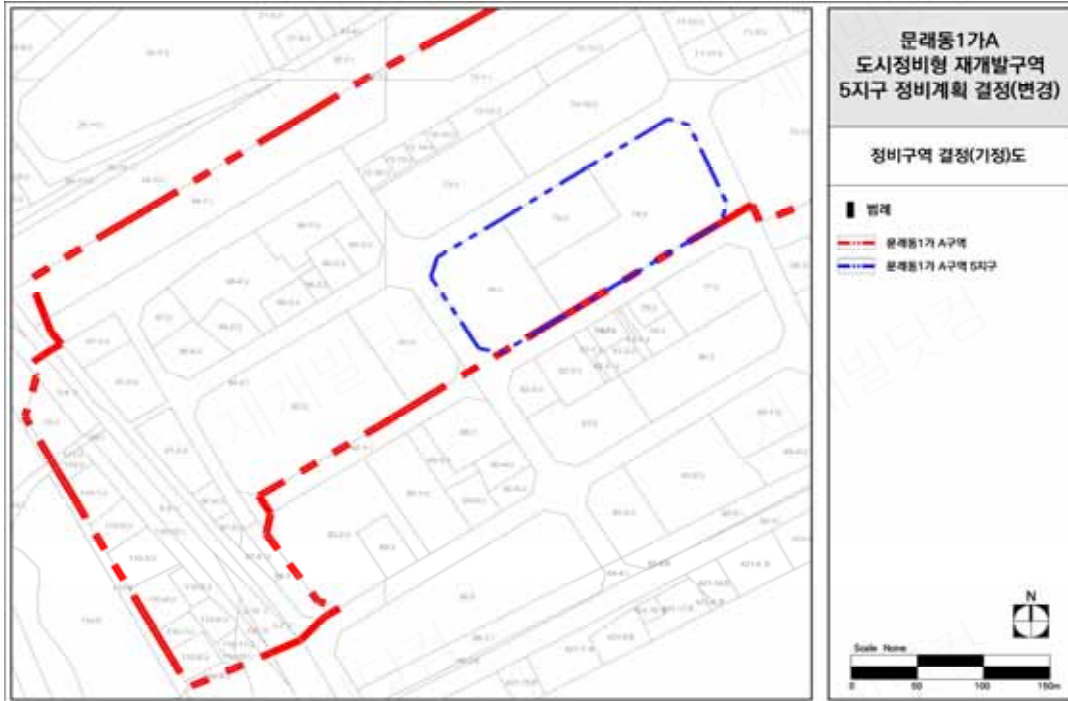
III. 정비계획 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

IV. 열람장소

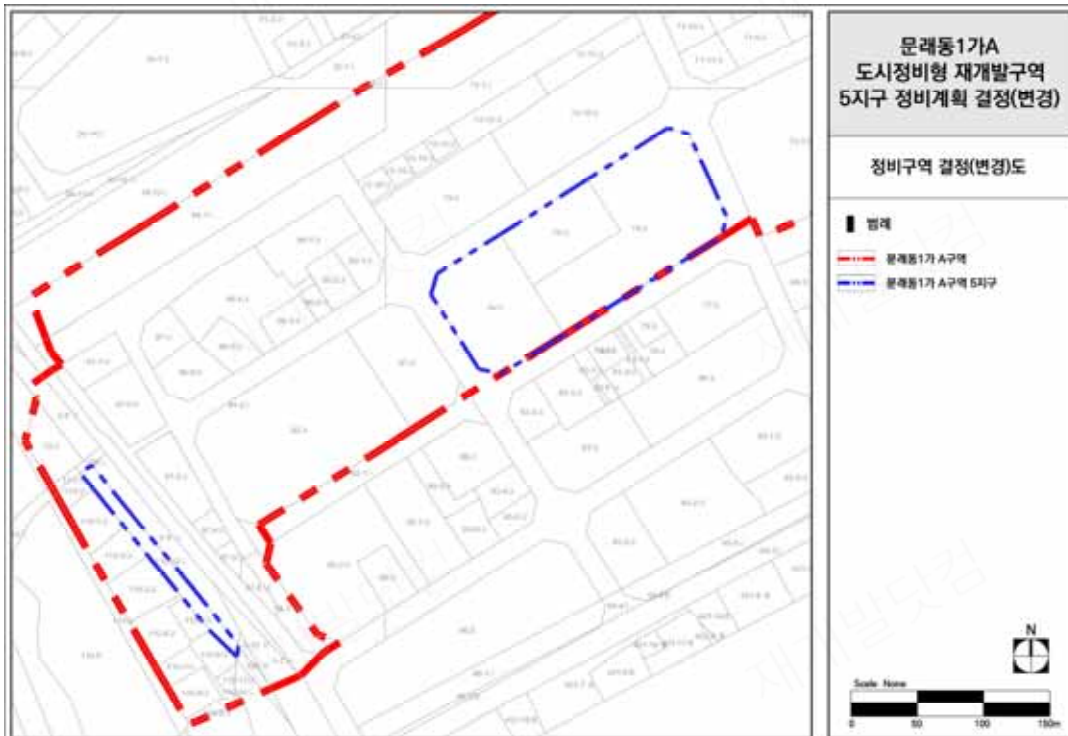
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎ 02-2133-4638), 영등포구 도시재생과(☎ 02-2670-3528)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정도(기정)



■ 정비구역 결정도(변경)



■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 정비기반시설(도시계획시설) 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 정비기반시설 설치(부담) 계획도



■ 토지이용계획

