

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2024-852호

문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8,11지구 정비계획 변경
결정(안) 공람공고

서울특별시고시 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), 영등포구고시 제2023-75호(2023.06.08.)에 의해 문래동1가A 및 문래동1가B 도시정비형 재개발구역 경미한 변경 지정(정비계획 경미한 변경 결정 포함)된 문래동1가 55번지 일대 “문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8,11지구”에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 규정에 따라 토지등소유자의 정비계획(변경) 주민제안에 있어 「같은 법」 제15조 및 「같은 법 시행령」 제13조의 규정에 따라 문래동1가A 도시 정비형 재개발구역 8,11지구 정비계획 결정(변경)(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람공고합니다. 본 계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2024년 5월 2일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2024. 05. 2. ~ 2024. 06. 3. (30일 이상)

나. 공람장소 : 영등포구청 주거사업과(☎02-2670-3802)

다. 공람내용 : 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8,11지구 정비계획 변경 결정(안)

라. 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8,11지구 정비계획 변경 결정(안)

1. 정비구역 지정 조서 (변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			정비 유형	비고
			기정	변경	변경후		
기정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동1가 55번지 일원	45,002.9	-	45,002.9	일반 정비 형	-

2. 지구지정 조서 (변경)

구분	지구명	위 치	시행 면적 (㎡)	구분		비 고
				획지(㎡)	정비기반 시설(㎡)	
기정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8지구	영등포구 문래동1가 55번지 일원	2,538.3	2,147.4	307.1	
기정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 11지구	영등포구 문래동1가 49번지 일원	3,429.0	2,900.9	528.1	
변경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8지구	영등포구 문래동1가 55번지 일원	6,543.4	5,245.3	1,298.1	

■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유
변경	8·11지구 통합에 따른 사업시행면적, 획지면적 및 정비기반시설 면적 변경	· 대상지는 저층 소규모 공장이 밀집된 지역으로 저층불량 건축물에 대해 적정 규모의 개발을 통하여 도시경관 및 쾌적한 도심환경을 조성할 필요가 있는 지역으로, · 토지이용 합리화 및 도시기능 재편을 위하여 8지구와 11지구를 통합하여 적정 규모 및 형태의 지식산업센터를 개발하고자 함

3. 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		5,048.3	증) 1,495.1	6,543.4	100.0	기 결정된 정비가반시설 중 통합 예정인 8,11지구 부담면적 반영
정비가반 시설 등	소 계	-	증) 1,298.1	1,298.1	19.8	
	도 로	-	증) 874.7	874.7	13.4	
	공 원	-	증) 423.4	423.4	6.4	
대지 (획지)	소 계	5,048.3	증) 197.0	5,245.3	80.2	
	8지구	2,147.4	증) 3,097.9	5,245.3	80.2	
	11지구	2,900.9	감) 2,900.9	-	-	

※ 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역·지구에 관한 계획 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		6,543.4	-	6,543.4	100.0	-
일반상업지역		1,594.6	-	1,594.6	24.4	-
준공업지역		4,948.8	-	4,948.8	75.6	-

5. 정비기반시설(도시계획시설) 결정 조서

1) 교통시설

■ 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	소로	2	B	6~8	국지도 로	일반도로	132	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	-
변경	소로	1	B	6~10 (10)	국지도 로	일반도로	132	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	-
폐지	소로	2	987	8	-	일반도로	77	문래동1가 49	문래동1가 51	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	988	8	-	일반도로	74	문래동1가 51-2	문래동1가 57-5	-	서고420호 (21.7.29)	-
변경	소로	1	988	10	-	일반도로	74	문래동1가 51-2	문래동1가 57-5	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	990	8	-	일반도로	175	문래동1가 42-1	문래동1가 64	-	서고420호 (21.7.29)	-
변경	소로	2	990	8~10 (10)	-	일반도로	175	문래동1가 42-1	문래동1가 64	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	985	6	-	일반도로	200	문래동1가 86	문래동1가 97-7	-	서고420호 (21.7.29)	-

※ ()는 대상지 내 해당하는 사항임

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-B	소로1-A	· 폭원 : 6~8m → 6~10m	· 획지병합에 따라 획지구모를 감안하여 도로 확폭
소로2-987	-	· 도로폐지	· 획지병합에 따른 도로 폐지
소로2-988	소로1-B	· 폭원 : 8m → 10m	· 획지병합에 따라 획지구모를 감안하여 도로 확폭
소로2-990	소로1-C	· 폭원 : 8m → 10m	· 획지병합에 따라 획지구모를 감안하여 도로 확폭

2) 공간시설

■ 공원 결정 조서 : 변경없음

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분 류		기 정	변 경	변경후		
기정	6	공원	소공 원	문래동1가 110-6번지 일원	1,194.3 (423.4)	-	1,194.3 (423.4)	서고420호 (21.7.29)	-

※ () 대상지 내 해당하는 면적임.

6. 정비기반시설 설치(부담) 계획 (변경)

1) 정비기반시설 부담계획

구분	사업 지구	시행면적 (㎡)	시행 지구면적 (획지, ㎡)	정비 기반시설 면적(㎡)	용도폐지되는 기존정비기반 시설면적(㎡)	기반시설 내 국공유지 (㎡)	현금 기부채납 환산면적 (㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)	비고
									기반시설 등	
기정	8	2,538.3	2,147.4	307.1	-	-	-	390.9	15.4	-
폐지	11	3,429.0	2,900.9	414.8	-	-	-	528.1	15.4	-
변경	8	6,543.4	5,245.3	1,298.1	583.4	87.2	411.0	1,038.5	17.7	-

※ 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유

구분	사업 지구	변경내용	변경사유
변경	8	· 시행면적 변경 [2,538.3㎡ → 6,543.4㎡, 증)4,005.1㎡] · 시행지구면적 변경 [2,147.4㎡ → 5,245.3㎡, 증)3,097.9㎡] · 정비기반시설 면적 변경 [307.1㎡ → 1,298.1㎡, 증)991㎡]	· 11지구와 병합 및 정비기반시설(도로, 공원) 및 현금 기부 채납 계획 반영
폐지	11	· 8지구로 병합에 따른 11지구 폐지	

2) 정비기반시설 부담면적

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 1,709.1	1,709.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 1,298.1	1,298.1	76.0	-
	도로	-	증) 874.7	874.7	51.2	
	공원	-	증) 423.4	423.4	24.8	
현금기부채납환산면적		-	증) 411.0	411.0	24.0	-

※ 기결정된 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 내 정비기반시설 중 부담면적을 반영한 것으로, 추후 측량 결과에 따라 면적이 변경될 수 있음.

■정비기반시설 편입 토지

구 분	시설의 종류	위 치	정비기반시설 부담면적(㎡)	비 고
합 계			1,298.1	
1	도로	문래동1가 39-1	49.1	
2		문래동1가 48	126.6	
3		문래동1가 49	161.9	
4		문래동1가 50-3	40.1	
5		문래동1가 50-4	50.7	
6		문래동1가 50-8	10.0	
7		문래동1가 51	31.4	
8		문래동1가 51-1	38.2	
9		문래동1가 51-2	94.6	
10		문래동1가 52-2	53.0	
11		문래동1가 54-4	39.2	
12		문래동1가 55	39.3	
13		문래동1가 56-1	57.5	
14		문래동1가 57-4	38.1	
15		문래동1가 108	21.0	
16		문래동1가 129 일부	24.0	
소계			874.7	
1	공원	문래동1가 110-4	158.0	
2		문래동1가 110-5	57.0	
3		문래동1가 110-7	73.0	
4		문래동1가 110-8	108.0	
5		문래동1가 110-10	19.0	
6		문래동1가 129 일부	8.4	
소계			423.4	

3) 현금 기부채납 내용

구 분	내 용	비 고
적용 기준	· 환산부지 면적(㎡) : 현금 기부채납비용(원)/용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡) · 부지가액산정 : 개별 공시지가×부지가액 가중치(2배)	· 개별공시지가 평균 : 4,306,846원/㎡ ※2023년1월 공시지가 · 현금기부채납 : 3,540,227,412원
현금 환산면적	$\frac{3,540,227,412(\text{원})}{4,306,846 \times 2} = 411.0\text{m}^2$	· 현금기부채납 환산면적 : 411.0㎡

※ 현금기부채납금액은 개략적인 내용으로 추후 감정평가에 따라 변동될 수 있음

7. 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구 분	정 비 계 량 계 획 (동)					비고
	계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주	
8지구	30	-	-	30	-	8,11지구 통합

8. 건축시설계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	문래동1가A 구역 8지구	2,147.4	획지	2,147.4	문래동1가 55번지 일원	-	60% 이하	일반상업: 600/800/α	60~80m 이하	-
	문래동1가A 구역 11지구	2,900.9		2,900.9	문래동1가 49번지 일원			준공업: 300/400/α		
변경	문래동1가A 구역 8지구	6,543.4	8지구	5,245.3	문래동1가 55번지 일원	산업 시설	60% 이하	일반상업: 600/800/880 준공업: 300/400/630	80m이하	-

· 일반상업지역 용적률 : ① + ② + ③ = 880.77% → 880%이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 : 200% 적용

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량
심의 완화사항	친환경	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	· 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	정량 부여	30%	30%
		전기차충전소 설치	· 서울시 친환경자동차조례에 따른 충전기 법정의부사항 1/20이상 초과설치시	정량 부여	20%	20%
	도시 경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	· 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.3		100%
	생활 SOC	도서관, 보육시설 등	· 도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설 등 일자리 창출공간	정률 부여	0.3	30%
	안전 방재	방재 관련시설	· 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량 부여	20%	20%
	허용용적률 인센티브				200% 적용	

③ 상한용적률 : 80% 완화

구분	내용
공개공지 의무면적 초과제공	· 허용용적률 × [1+(공개공지면적-의무면적)/대지면적] = 800% × [1 + (145.99 - 0) / 1,446.0] = 880.77

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
계획 유도	· 준공업지역 용적률 : ① + ② + ③ = 630.07% → 630%이하 적용 ① 기준용적률 : 300% ② 허용용적률 : 100% 적용									
	구분	목표	인센티브 대상	요건		산정 방식	완화량 또는 계수	적용량		
	친환경		녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	· 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시		정량 부여	15%	15%		
			전기차충전소 설치	· 서울시 친환경자동차조례에 따른 충전기 법정의부사향 1/20이상 초과설치시		정량 부여	10%	10%		
		도시경 제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	· 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시		지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.3		50%		
		생활 SOC	도서관, 보육시설 등	· 도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설 등 일자리 창출공간		정률 부여	0.3	30%		
		안전 방재	방재 관련시설	· 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시		정량 부여	20%	20%		
	허용용적률 인센티브						100% 적용			
	③ 상한용적률 : 230% 완화									
	구분		내용						비고	
	사업시행면적	①	6,543.4㎡						-	
	획지면적	②	3,799.3㎡						-	
	계획공공용지	③	1,709.1㎡						도로, 공원	
	현금기부채납	④	411.0㎡							
	기존공공용지	⑤	670.6㎡							
순부담 면적	⑥	· 1,298.1 + 411.0- 670.6 = 1,038.5㎡								
가중치	⑦	· 가중치 = 기반시설 평균용적률 ÷ 대지평균용적률 = 494.73% ÷ 400 = 1.23681 · 기반시설 평균용적률 : 494.73% (148.6×800%+478.9×400%)÷(148.6+478.9) · 기반시설 평균용적률 : 400%						-		
토지α	⑧	· (1,298.1 - 670.6) ÷ 3,799.3 = 0.16516						-		
현금α	⑨	· 411.0 ÷ 3,799.3 = 0.10820						-		
기반시설 제공에 따른 인센티브 용적률		· 400×(1+1.3×1.23681×0.16516+1.0×0.10820) = 149.5%						-		
공개공지 의무면적 초과제공		· 허용용적률 × [1+(공개공지면적-의무면적)/대지면적] = 400% × [1+(765.24-0)/3,799.3] = 80.57% ≥ 80% 적용								

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 : 대로1-45호변 3m / 소로1-A호, 소로1-B호, 소로1-C호변 2m									
건축물 용도에 관한계획	[불허용도] ▶준공업지역 · 관련법상 준공업지역에서의 건축제한용도 · 단, 공장부지 기준을 적용받지 않는 준주택에 해당되는 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설은 비주거용도가 개발용적률의 100분의 100이상인 복합용도인 경우에 한하여 허용 ▶일반상업지역 · 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한용도 [권장용도]									
	구분	주용도	권장용도(전층)							비고
	일반 정비형 구역	업무(산업)· 판매, 근생·주거 등	· 「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) · 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 회의장 · 「공공주택 특별법」 제2조제1호 가목의 공공임대주택 · 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택							-
	※산업시설의 범위									
	구분	권장용도(전층)							비고	
산업 시설	· 「건축법 시행령」 별표1 제4호 너목(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 지원 시설	· 「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4제2항에 따른 산업지원시설 - 단, 기숙사는 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의 1이하인 경우만 허용							해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 30이하에 한정		
교통 처리계획	· 통행체계 - 경인로 변 진출입불허구간 지정 - 사업지 인접도로(폭10m) : 양방통행 * 사업지 건축한계선을 활용하여 보행공간 확보									
기타사항에 관한 계획	· 공개공지 : 대로1-45호 및 소로1-C호 변 ※상한용적률 인센티브 완화량에 해당하는 공개공지 면적 확보									

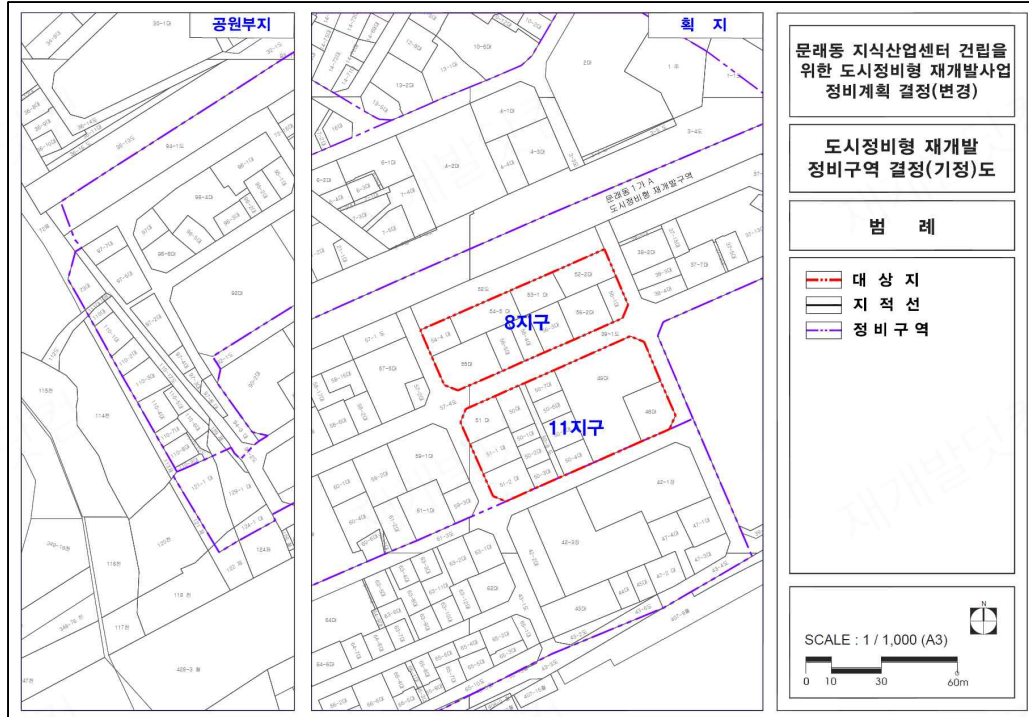
※ 건축물의 용적률 관련 사항은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 정비계획 범위 내에서 변경될 수 있음.

마. 관계도서

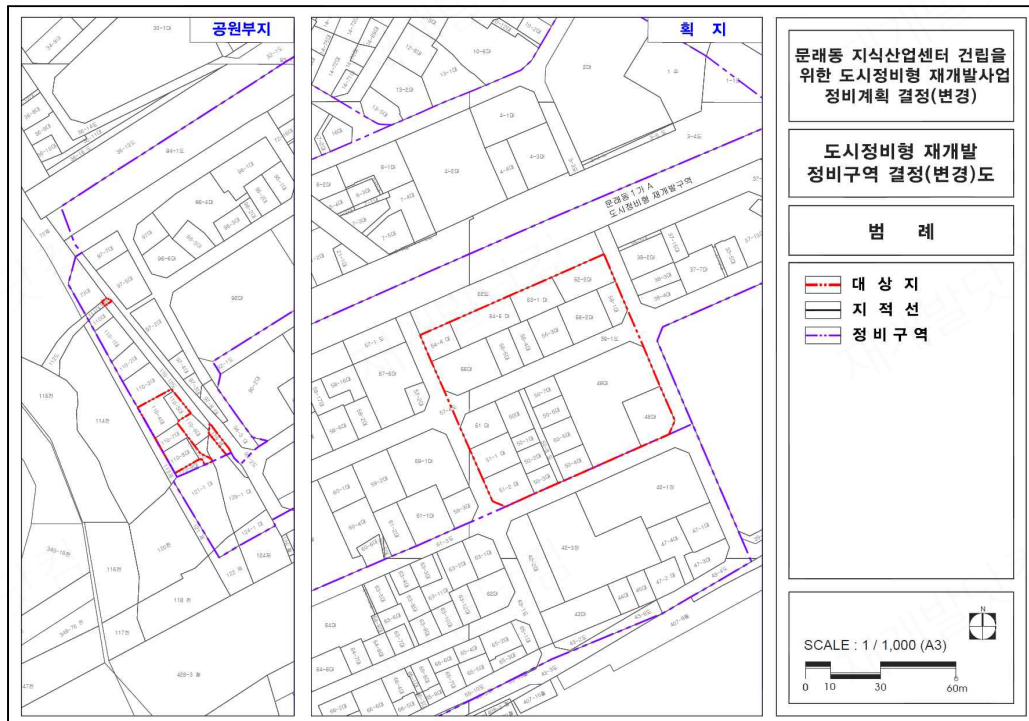
- 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소(영등포구청 주거사업과)에 비치된 도서로 같습니다.
- 단, 정비계획 변경 결정(안)은 향후 관련부서 협의 및 서울시 도시계획위원회 심의 등의 과정에서 변경될 수 있습니다.

바. 관련도면 : 불임참조

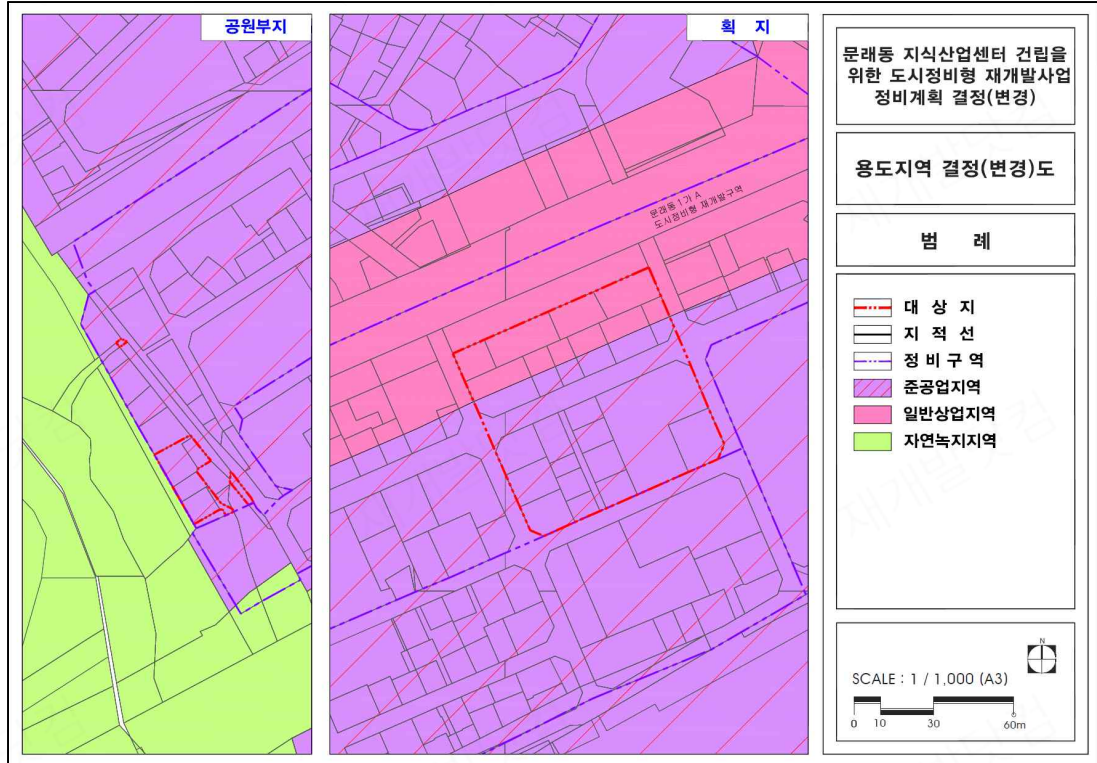
정비구역 결정(기정)도



정비구역 결정(변경)도

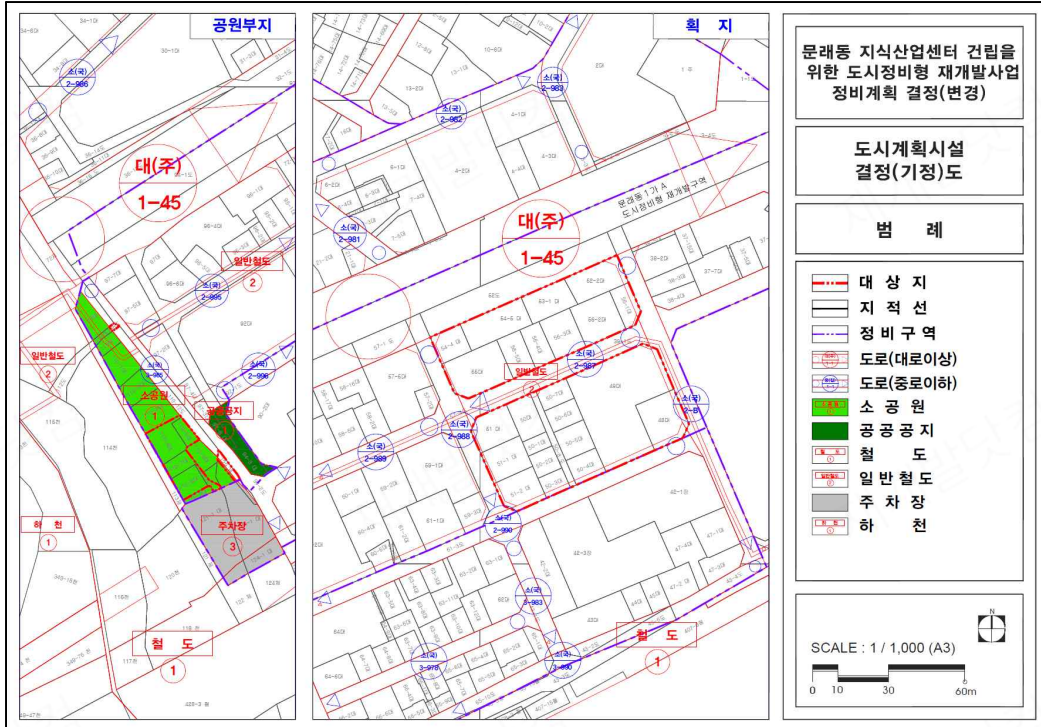


■ 용도지역 결정도(변경없음)

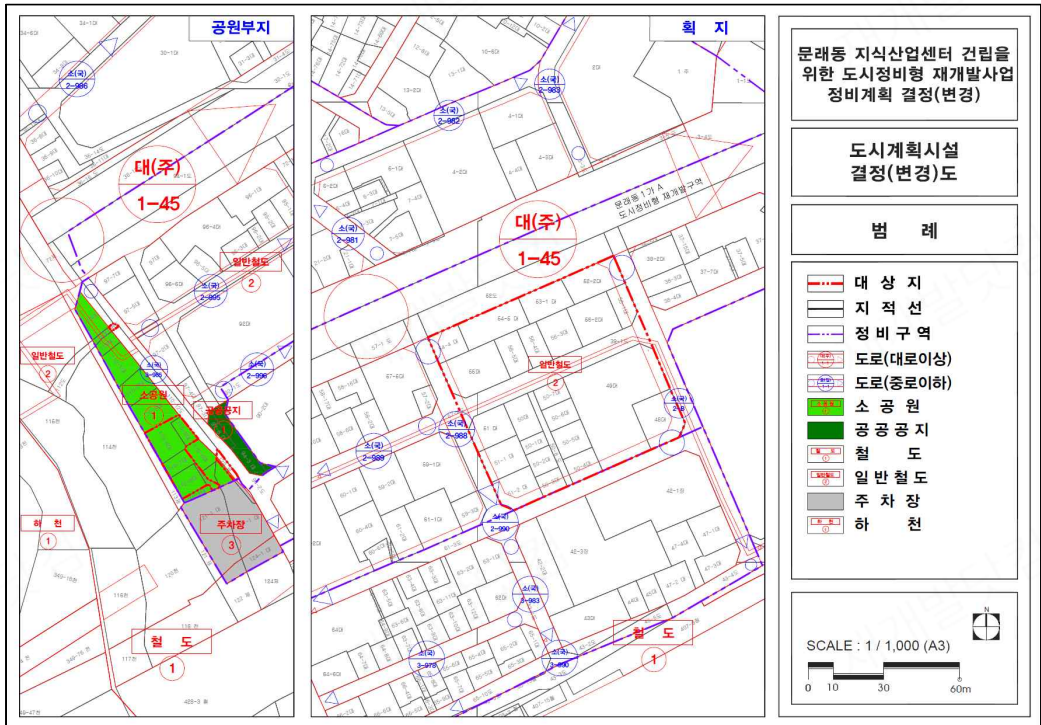


(이하여백)

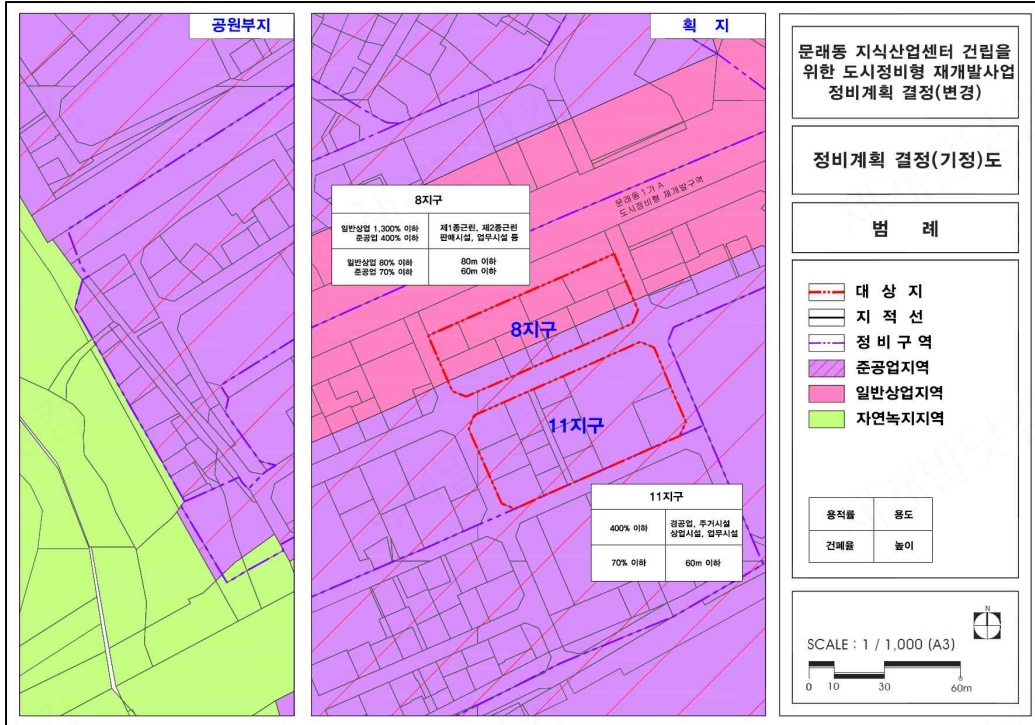
도시계획시설(정비기반시설) 결정(기정)도



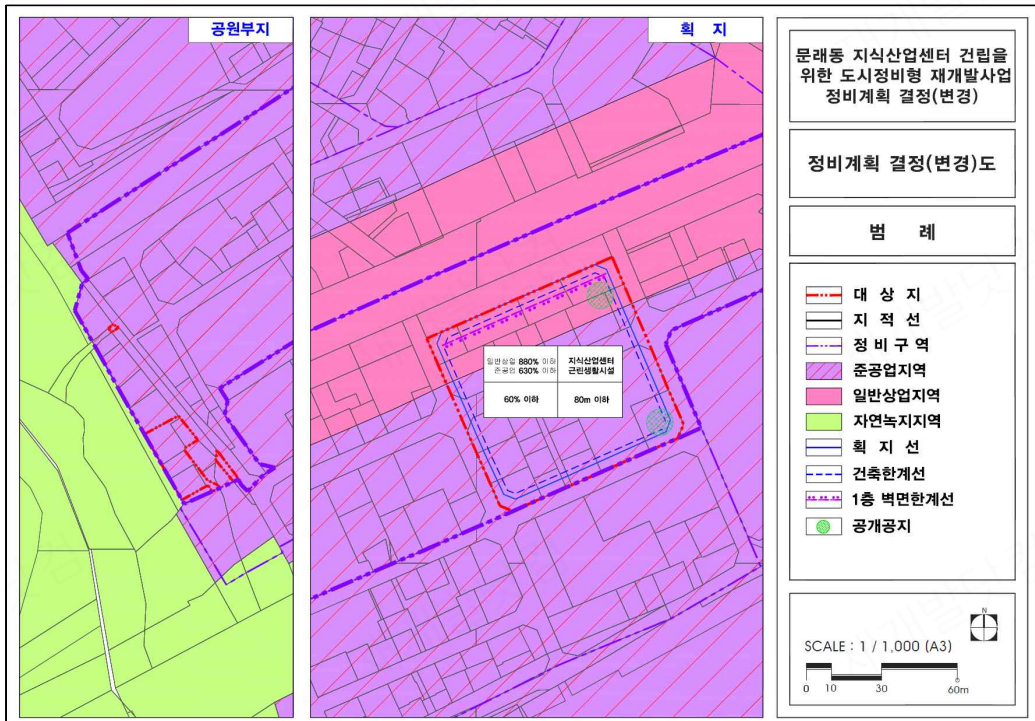
도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경)도



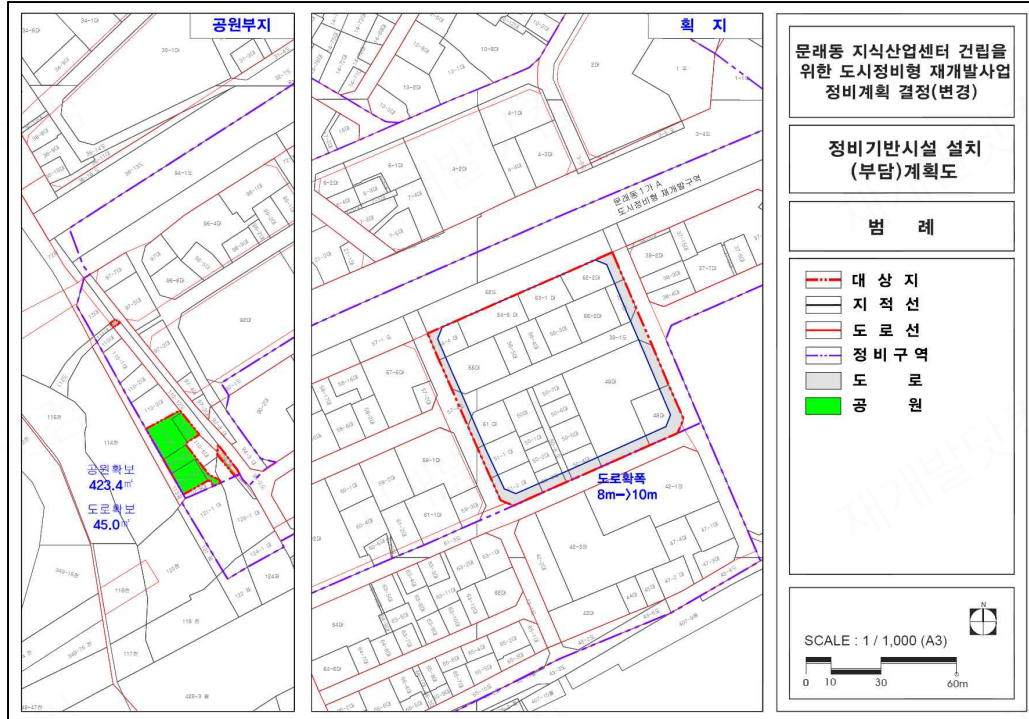
정비계획 결정(기정)도



정비계획 결정(변경)도



정비기반시설 설치(부담) 계획도



토지이용계획도

