

◆ 서울특별시고시 제2024-419호

영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발1구역 제5지구
정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2020-489호(2020.11.26.)로 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획 결정된 “영등포 대선제분 일대 도시정비형 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구”에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2024년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2024.06.19.) 심의를 거쳐 정비계획 결정(변경)하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정(변경)하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 8월 29일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고 (최초결정일)
			기 정	변 경	변경후	
기정	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	영등포구 문래동 3가 9번지 일대	37,421.5	-	37,421.5	서고 제2020-489호 (20.11.26.)

2. 정비지구 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구면적 (㎡)	면 적(㎡)		비 고
					획지면적	기반시설 부담면적	
기정	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	5	문래동3가 8-2일대	3,386.9	2,924.4	462.5	-

※ 기반시설 부담면적 내 국공유지가 포함된 면적이며, 지구별 순부담률 14.0%이상 기부채납하여야 함

3. 토지이용계획 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		3,386.9	-	3,386.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	462.5	-	462.5	13.7	-
	도로	59.7	-	59.7	1.8	-
	공원	402.8	-	402.8	11.9	문화공원
확지		2,924.4	-	2,924.4	86.3	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

4. 용도지역·지구 관한 결정사항

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,386.9	-	3,386.9	100.0	-
상업지역	일반상업지역	2,984.1	-	2,984.1	88.1	확지 2,924.4㎡, 도로 59.7㎡
주거지역	준주거지역	10.2	-	10.2	0.3	문화공원
공업지역	준공업지역	392.6	-	392.6	11.6	문화공원

5. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	38	35~45 (35)	주간선 도로	1,350 (87)	영등포 로터리	문래동 광장	일반 도로	-	서고제422호 (84.7.24)	경인로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	1	30	보조 간선 도로	530	문래동 3가 55-3	문래동 3가 18	일반 도로	-	서고제430호 (98.12.24)	문래로
기정	대로	3	133	25~39	보조 간선 도로	1,560	영등포 3가 대1-38	영등포 동4가 151-2	일반 도로	-	서고제4288호 (78.06.20)	영등포 고가 도로
기정	소로	2	(1)	8 (8)	국지 도로	182 (64)	영신로	경인로 89길	일반 도로	-	서고제2020-489호 (20.11.26)	영신로 23길
기정	소로	2	(2)	8 (8)	집산 도로	38 (38)	경인로	영신로 23길	일반 도로	-	서고제2020-489호 (20.11.26)	-
기정	소로	3	(1)	6	집산 도로	137	영신로	문래로 30길	일반 도로	-	서고제2020-489호 (20.11.26)	-

※ ()는 5지구 내 해당하는 사항임

※ 당초 정비계획 결정시(' 20) 소로 2-(1)은 비고 내 '보행자우선도로' 로 명기하였으나, 도로의 사용형태상 '일반도로' 로 상호정합성을 위해 금회 정비계획상 삭제

나. 공간시설

1) 공원 결정 조서 : 변경없음

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	문화공원	문래동3가 14일대	2,511.4 (402.8)	-	2,511.4 (402.8)	서고제2020-489호 (20.11.26)	-
기정	②	소공원	문래동3가 2일대	831.2	-	831.2	서고제2020-489호 (20.11.26)	-

※ ()는 5지구 내 해당하는 사항임

6. 정비기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

구분	사업지구	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)	구역 내 국공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)			비고
							기반시설 부담률	건축물·현금 기부채납	합계	
기정	제5지구	3,386.9	2,924.4	462.5	-	462.5	13.7	0.3	14.0	-
변경	제5지구	3,386.9	2,924.4	462.5	-	690.1	13.7	6.7	20.4	-

주1) 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 구역 내 국공유지)

주2) 지구 내 기부채납 등 (순부담률 14.0% 이상을 원칙으로 함) 은 다음의 기준을 따르도록 함

- 기준 : 1) 대지 내 인접한 도로를 우선 확보하는 것을 원칙으로 함

2) 시행지구에 포함된 정비기반시설은 시행지구별 부담

(지구별 부담 면적 이상으로 하되, 부득이한 경우 관리청과 협의 후 조정 가능)

3) 지구별 순부담률 14.0%이상을 위해 기반시설 부담 이외 부분은 추가 토지, 건축물 및 현금 기부채납을 통해 기부채납하며, 이에 따른 상한용적률을 추가로 적용 받도록 함(구체적인 사항은 관리청과 협의하여 진행토록 함)

4) 건축물 기부채납 시 사전에 서울시 및 지자체 관계부서와 공공기여의 세부용도 등을 협의하여야함

※ 순부담면적 690.1㎡는 토지 462.5㎡에 현금 기부채납 227.6㎡를 합산한 결과임

※ 추후 측량, 감정평가 결과, 관련 절차 이행에 따라 변경 될 수 있음

■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유
변경	현금 기부채납 변경에 따른 순부담 면적 변경 - 462.5㎡ → 690.1㎡ 증) 227.6㎡	현금 기부채납에 따른 순부담 면적 증가

7. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	37,421.5	5지구	2,924.4	영등포구 문래동3가 8-2번지 일대	8	-	-	8	-	-

9. 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																									
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																															
기 정	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발	3,386.9	획지	2,924.4	문래동3가 8-2일대	업무 · 판매 · 근생 · 주거	60이하	400/660/ + α	100 이하	-																																									
변 경	1구역 제5지구		획지	2,924.4	문래동3가 8-2일대	업무	60이하	400/660/800.5	120.4 이하	-																																									
• 용적률 : ①(400%) + ②(260%) + ③(140.5%) = 800.5% 이하 적용 ① 기준용적률 : 400% ② 허용용적률 완화 : 260% <table><tr><th colspan="3">구분</th><th>요건</th><th>완화량</th></tr><tr><td rowspan="10">건축물 용적률 완화에 관한 계획</td><td rowspan="2">녹지 생태 공간</td><td rowspan="2">개방형녹지 의무확보기준 초과설치</td><td>• 지구별 개방형녹지 20% 설치시</td><td>50%</td></tr><tr><td>• 지구별 개방형녹지 20% 초과 설치시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정</td><td>20%</td></tr><tr><td rowspan="2">친환경</td><td>녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지</td><td>• 3개항목 모두 법령에 따른 기준 초과시</td><td>30%</td></tr><tr><td>전기차충전소 설치</td><td>• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이 상 초과설치 시</td><td>20%</td></tr><tr><td>도시 경제 활성화</td><td>지역별 도시경제활성화 유도 용도</td><td>• 업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)</td><td>50%</td></tr><tr><td rowspan="2">공익 시설</td><td>특정층 개방</td><td>• 정비계획 수립취지를 고려하여 경인로 북측 상업지역(1-5, 6, 7지구) 건축물 저층부 옥외공간에 공공에게 개방된 공공공간(전 망대 로비) 조성 시</td><td>25%</td></tr><tr><td>저층부 개방공간</td><td>• 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정 시간대 완전 개방 시</td><td>5%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행 가로 활성화</td><td>무장애도시조성</td><td>• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시</td><td>30%</td></tr><tr><td>가로지장물 이전/지중화</td><td>• 가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시(가로의 연 속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역의 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 전주전선의 이전/ 지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용</td><td>10%</td></tr><tr><td>안전· 방재</td><td>방재 관련시설</td><td>• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td><td>20%</td></tr></table> ③ 상한용적률 완화 : 140.5%											구분			요건	완화량	건축물 용적률 완화에 관한 계획	녹지 생태 공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	• 지구별 개방형녹지 20% 설치시	50%	• 지구별 개방형녹지 20% 초과 설치시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	20%	친환경	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지	• 3개항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	30%	전기차충전소 설치	• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이 상 초과설치 시	20%	도시 경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	• 업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)	50%	공익 시설	특정층 개방	• 정비계획 수립취지를 고려하여 경인로 북측 상업지역(1-5, 6, 7지구) 건축물 저층부 옥외공간에 공공에게 개방된 공공공간(전 망대 로비) 조성 시	25%	저층부 개방공간	• 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정 시간대 완전 개방 시	5%	보행 가로 활성화	무장애도시조성	• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	30%	가로지장물 이전/지중화	• 가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시(가로의 연 속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역의 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 전주전선의 이전/ 지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	10%	안전· 방재	방재 관련시설	• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20%
구분			요건	완화량																																															
건축물 용적률 완화에 관한 계획	녹지 생태 공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	• 지구별 개방형녹지 20% 설치시	50%																																															
			• 지구별 개방형녹지 20% 초과 설치시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	20%																																															
	친환경	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지	• 3개항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	30%																																															
		전기차충전소 설치	• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이 상 초과설치 시	20%																																															
	도시 경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	• 업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)	50%																																															
	공익 시설	특정층 개방	• 정비계획 수립취지를 고려하여 경인로 북측 상업지역(1-5, 6, 7지구) 건축물 저층부 옥외공간에 공공에게 개방된 공공공간(전 망대 로비) 조성 시	25%																																															
		저층부 개방공간	• 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정 시간대 완전 개방 시	5%																																															
	보행 가로 활성화	무장애도시조성	• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	30%																																															
		가로지장물 이전/지중화	• 가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시(가로의 연 속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역의 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 전주전선의 이전/ 지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	10%																																															
	안전· 방재	방재 관련시설	• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20%																																															

		구분	산정내역	완화량
		공공시설 등 부지제공	• 완화용적률 = 허용용적률 $\times$ (1.3 $\times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지 + 1.2 $\times \alpha$ 건축물 + 1.0 $\times \alpha$ 현금)	140.5%
		가중치 0.6569	• 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = $\{[(402.8\text{㎡}(\text{공원}) \times 400\%) + (59.7\text{㎡}(\text{도로}) \times 660\%)] / 462.5\text{㎡}\} / 660\%$ = 0.6569	-
		α (토지) 0.1582	• 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적/공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = $(402.8\text{㎡} + 59.7\text{㎡}) / (3,386.9\text{㎡} - 402.8\text{㎡} - 59.7\text{㎡})$ = 0.1582	89.1%
		α (현금) 0.0778	• 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적 / 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = $227.6\text{㎡} / (3,386.9\text{㎡} - 402.8\text{㎡} - 59.7\text{㎡})$ = 0.0778	51.4%
※ 추후 측량, 감정평가 결과, 관련 절차 이행에 따라 변경 될 수 있음				
높이 완화에 관한 계획		• 높이 : 120.4m 이하		
		구분	산정내역	완화량
		높이 완화	• 기준높이 $\times$ (공공시설 등 제공면적 $\div$ 당초 대지면적) = $100\text{m} \times [(402.8\text{㎡} + 59.7\text{㎡} + 227.6\text{㎡}) / 3,386.9\text{㎡}]$ = 20.4	20.4m
※ 추후 측량, 감정평가 결과, 관련 절차 이행에 따라 변경 될 수 있음				
건축물의 배치에 관한 계획	건축 한계선	• 서측 도로(문래로30길) 2m • 동측 도로(경인로) 3m • 북측 도로(영신로23길) 5m • 남측 도로(경인로) 5m		
	고층부 벽면한계선	• 북측 도로(영신로23길) 10m		
건축물 용도에 관한 계획		• 1층 가로활성화용도(근린생활시설) • 업무시설		
기타 사항에 관한 계획	공개공지	• 경인로변 도로 교차부와 연계조성하여 지구 내 오픈 스페이스 조성		
	차량 주출입	• 동측 도로(영신로23길)를 통한 차량 진출입		
	개방형 녹지	• 시민들이 머무르고 활동할 수 있는 공간으로 조성 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따름		
	저층부 개방 공간	• 지상부 개방형녹지 공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성 • 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치 • 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 소규모 상업시설 및 개방형화장실과 연계하여 운영		
	특정층 개방 공간	• 대선제분 정비계획 수립취지를 고려하여 대선제분 조망이 가능한 경인로 북측 상업지역에 저층부(3층이하) 상부 옥외공간을 개방하여 시민이 이용할 수 있도록 전망대(공공공간) 조성 • 전망대와 연계할 수 있는 시설을 설치 권장하며, 전용 엘리베이터를 별도 설치		

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

10. 도시경관과 환경보전 및 재난방지 관한 계획

구 분	계획내용	비고
도시경관	사업시행시 영등포 도심지역의 도심이미지 개선을 위하여 Open Space개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하며, 사업대상지 주변의 고층빌딩군과 어울리는 경관이미지를 연출하고 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환경보전	- 대지내 공지는 조경식재공간으로 조성하고 불투수 면적을 최소화 - 쾌적한 주거환경조성을 위하여 「서울특별시 생태면적률 운영지침 2023.10」에 제시된 건축 유형에 따른 생태면적률 기준인 20%(2, 이외의 건축물) 이상 확보 - 사업시행자는 신재생에너지, 에너지 절약형 건축물 설계기법, 물순환시스템 도입등을 통해 에너지절감계획을 수립 - 조경식재, 가로수식재 등을 통해 수목에 의한 흡음 및 소음원에 대한 시각적차폐 유도 - 다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련 법규에 의거 환경영향저감대책을 수립	-
재난방지	- 구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 - 구역 내 보행통로, 대지내 공지등에 대하여 자연지반을 최대한하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성포장 및 투수성포장재를 사용 - 재해시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축	-

※ 대선제분 일대 도시정비형 재개발구역 기결정(서고 제2020-489호, 2020.11.) 사항 인용

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역 제5지구 : 해당없음

12. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음

14. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역 제5지구

구분	지구명	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	제5지구	3,386.9	문래동3가 8-2일대	2,924.4	-

15. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역 제5지구 : 해당없음

16. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

17. 기존 수목의 현황 및 활용 계획 : 해당없음

18. 인구 및 주택 수용계획 : 해당없음

19. 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음

20. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥등 역사자원 보전 및 활용계획 : 해당없음

21. 정비사업 시행계획

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역 제5지구

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
도시정비형 재개발사업	정비계획 결정(변경) 고시일로부터 4년 이내	토지등소유자	-	-

22. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(세부 사항은 도서 참조)

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역 제5지구

가. 정비사업비(추산액) 산출근거

(단위 : 천원)

구분	항목	금액	산출근거
정비 사업비 추산액	합 계 (총 사업비)	272,871,000	-
	토지비(종전 토지 등의 금액)	68,000,000	정비구역 내 토지 · 건물 종전자산(추산액)
	설계/감리 등 각종 용역비	10,812,000	1식(감평, 법무 등 포함)
	공사비	115,371,000	1식(철거, 인입공사비 등 포함)
	보상비	1,700,000	1식
	부대경비	12,484,000	1식(관리비, 수수료 등 포함)
	각종 분담금	4,517,000	1식
	금융비용	56,387,000	1식
	예비비	3,600,000	1식

※ 상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진 일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

나. 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액)

(단위 : 천원)

구분	항목	금액	비고
-	합계	272,871,000	
①	총 사업비 (종후 평가금액)	88,180,569	
②	신축건축물시설 평가액	184,690,431	
③	대지조성비	4,600,000	
④	총 종전 토지 및 건축물 평가액	68,000,000	
⑤	총 대지평가차액	15,580,569	① - ③ - ④
A	종전토지 및 건물 평가액	500,000	가정
B	개별 종전토지 및 건축 평가액 비율	0.735%	$A \div ③$
C	개별 대지평가차액	114,563	$④ \times B$
D	개별 분양대상자투자금액	614,563	$A + C$
E	지분율	0.225%	$(A + C) \div (① + ②)$

※ 본 금액은 분담금 추산액 산출을 위한 것으로 정비사업비(추산액) 기준임

※ 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가시 관련 법령(「도시 및 주거환경정비법」)에 따라 종전자산, 사업비, 종후자산의 금액이 확정되므로 상기 금액은 변경될 수 있음

다. 추정분담금 산출

(단위 : 천원)

구분			토지등소유자 분양가 (전용 ㎡당)	토지등소유자 분양가 (총액)	개별 분양대상자 투자금액(D) (권리가액 상당액)	개별 분담금	비고	
오피스			전용 99㎡ (약 30평형) (계약기준: 182.86㎡)	15,340	1,518,660	614,563	904,097	지급
근린 생활 시설	1층	전용 33㎡ (약 10평형) (계약기준: 76.64㎡)	21,890	772,370	614,563	107,807	지급	
	2층	전용 33㎡ (약 10평형) (계약기준: 65.91㎡)	6,570	216,810	614,563	- 397,753	수령	

※ 토지등소유자 분양가 : 업무시설, 상가 등은 전용면적 기준 ㎡당 금액

※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우, 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)하는 것임

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	영등포지역 부도심권 지구단위계획구역	영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대	801,860	-	801,860	서고제32호 (1999.2.12.)	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

가. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경없음

가. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정 : 변경

가. 특별계획구역 결정조서 : 변경없음

구 분		대상	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
VII	1구역	-	문래동3가 8-2번지 일대	3,386.9	-	3,386.9	대선제분 정비계획 반영 (서고제2020-489호, 20.11.26.)

나. 특별계획구역 VII-1 지침

■ 기정

구 분		계획내용
위치		• 문래동3가 8-2번지 일대
면적		• 3,386.9㎡
토지이용		• 도심기능 지원
용도지역		• 일반상업지역, 준공업지역, 준주거지역
공공 시설 확보 계획	기부채납	• 구역면적의 13.7%를 도시계획시설 도로 및 공원으로 조성(위치지정) • 건축물현금 등 기부채납으로 순부담률 14.0%이상 확보
	대상시설	• 건축물 기부채납시 사전에 서울시 및 지자체 관계부서와 공공기여의 세부용도 등을 협의
건폐율		• 60%
용적률	기준	• 400%
	허용	• 660%
	상한	• 공공시설 등을 설치 조정하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용
높이계획		기준 • 100m
건축물 용도	불허용도	• 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차 관련시설(주차장 제외), 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차 경기장, 숙박시설(관광호텔 제외), 위락시설(유원시설업 제외)
	권장용도	• 저층부 가로활성화용도(근린생활시설, 판매시설, 문화 및 집회시설) • 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 주거시설
건축물 배치 및 형태	건축 한계선	• 서측 도로(문래로30길)에서 및 동측 도로(경인로)에서 2m 후퇴하여 건축한계선 지정 • 북측 도로(영신로23길)에서 5m 후퇴하여 건축한계선 지정 • 남측 도로(경인로)에서 5m 후퇴하여 건축한계선 지정
	고층부 벽면한계선	• 북측 도로(영신로23길)에서 10m 후퇴하여 고층부 벽면한계선 지정
	전면성 외관형태	• 경인로 방향으로 건축물 전면 배치 • 4층이상 고층부 입면개방 : 높이 5m, 고층부 건축물 건폐율의 50% 이상 개방 저층부 상부를 옥외공간으로 활용 • 노후된 지역 이미지를 탈피하고, 주변 경관과 어울릴 수 있는 외관계획(형태, 색채, 재료) 수립 - 고층부 건축물 최대폭원 50m 이하, 2개동 이상 건축시 고층부 건축물간 이격거리 최소 6m 이상 계획(고층부 최대폭원 : 인접도로 중 가장 넓은 도로에 수직방향으로 투영한 건축물의 투영길이 중 큰값)
기타 사항	전면공지	• 지구 북측, 서측, 남측, 동측에서 건축선 후퇴로 발생하는 2~5m 이상의 대지 내 공지를 보도형 공지로 조성
	공개공지	• 보행자 우선도로의 활성화 및 보행동선을 고려하여 보행자 우선도로에 인접하여 공원형 공개공지 조성 • 경인로변 도로 교차부와 연계조성하여 지구 내 오픈 스페이스 조성
	차량동선	• 경인로변에서 차량진출입 불허 • 문래로30길변 차량진출입 가능

※ 11층 이상의 건축물에 대하여 저층부 3층이하 고층부 4층 이상으로 구분하여 해당 지침 적용

■ 변경

구 분		계획내용
위치		• 문래동3가 8-2번지 일대
면적		• 3,386.9㎡
토지이용		• 도심기능 지원
용도지역		• 일반상업지역, 준공업지역, 준주거지역
공공시설 확보계획	기부채납	• 구역면적의 13.7%를 도시계획시설 도로 및 공원으로 조성(위치지정) • 건축물현금 등 기부채납으로 순부담률 14.0%이상 확보
	대상시설	• 건축물 기부채납시 사전에 서울시 및 지자체 관계부서와 공공기여의 세부용도 등을 협의
건폐율		• 60%
용적률	기준	• 400%
	허용	• 660%
	상한	• 공공시설 등을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용 - 세부산정식은 2030 도시 및 주거환경정비기본계획 준수
높이계획	기준	• 100m
	최고	• 공공시설 등을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용 - 세부산정식은 2030 도시 및 주거환경정비기본계획 준수
건축물 용도	불허용도	• 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차 관련시설(주차장 제외), 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차 경기장, 숙박시설(관광호텔 제외), 위락시설(유원시설업 제외)
	권장용도	• 저층부 가로활성화용도(근린생활시설, 판매시설, 문화 및 집회시설) • 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 주거시설
건축물 배치 및 형태	건축 한계선	• 서측 도로(문래로30길)에서 2m 후퇴하여 건축한계선 지정 • 동측 도로(경인로)에서 3m 후퇴하여 건축한계선 지정 • 북측 도로(영신로23길)에서 5m 후퇴하여 건축한계선 지정 • 남측 도로(경인로)에서 5m 후퇴하여 건축한계선 지정
	고층부 벽면한계선	• 북측 도로(영신로23길)에서 10m 후퇴하여 고층부 벽면한계선 지정
	전면성 외관형태	• 경인로 방향으로 건축물 전면 배치 • 4층이상 고층부 입면개방 : 높이 5m, 고층부 건축물 건폐율의 50% 이상 개방 저층부 상부를 옥외공간으로 활용 • 노후된 지역 이미지를 탈피하고, 주변 경관과 어울릴 수 있는 외관계획(형태, 색채, 재료) 수립 - 고층부 건축물 최대폭원 50m 이하, 2개동 이상 건축시 고층부 건축물간 이격거리 최소 6m 이상 계획(고층부 최대폭원 : 인접도로 중 가장 넓은 도로에 수직방향으로 투영한 건축물의 투영길이 중 큰값)
기타 사항	전면공지	• 지구 북측, 서측, 남측, 동측에서 건축선 후퇴로 발생하는 2~5m 이상의 대지 내 공지를 보도형 공지로 조성
	공개공지	• 경인로변 도로 교차부와 연계조성하여 지구 내 오픈 스페이스 조성

	차량동선	• 경인로변에서 차량진출입 불허
	개방형 녹지	• 획지면적의 25%(731.1㎡)이상 개방형녹지 조성 • 시민들이 머무르고 활동할 수 있는 공간으로 조성 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따름
	저층부개방공간	• 지상부 개방형녹지 공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성 • 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치 • 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 소규모 상업시설 및 개방형화장실과 연계하여 운영
	특정층 개방공간	• 대선제분 정비계획 수립취지를 고려하여 대선제분 조망이 가능한 경인로 북측 상업지역에 저층부(3층이하) 상부 옥외공간을 개방하여 시민이 이용할 수 있도록 전망대(공공공간) 조성 • 전망대와 연계할 수 있는 시설을 설치 권장하며, 전용 엘리베이터를 별도 설치

※ 11층 이상의 건축물에 대하여 저층부 3층이하 고층부 4층 이상으로 구분하여 해당 지침 적용

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

5. 특별계획구역 VII-1 세부개발계획 결정

가. 특별계획구역 결정 : 변경없음

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 결정 : 변경없음

구분		대상	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
VII	1구역	-	문래동3가 8-2번지 일대	3,386.9	-	3,386.9	대선제분 정비계획 반영 (서고제2020-489호, 20.11.26.)

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,386.9	-	3,386.9	100.0	-
상업지역	일반상업지역	2,984.1	-	2,984.1	88.1	획지 + 도로
주거지역	준주거지역	10.2	-	10.2	0.3	문화공원
공업지역	준공업지역	392.6	-	392.6	11.6	문화공원

2) 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

가) 교통시설

① 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	38	35~45 (35)	주간선 도로	1,350 (87)	영등포 로터리	문래동 광장	일반 도로	-	서고제422호 (84.7.24)	경인로
기정	소로	2	(1)	8 (8)	국지 도로	182 (64)	영신로	경인로 89길	일반 도로	-	서고제2020-489호 (20.11.26)	영신로 23길
기정	소로	2	(2)	8 (8)	집산 도로	38 (38)	경인로	영신로 23길	일반 도로	-	서고제2020-489호 (20.11.26)	-

※ ()는 특별계획구역에 해당하는 사항임

※ 당초 정비계획 결정시(' 20) 소로 2-(1)은 비고 내 '보행자우선도로' 로 명기하였으나, 도로의 사용형태상 '일반도로' 로 상호정합성을 위해 금회 정비계획상 삭제

나) 공간시설

① 공원

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	①	문화공원	문래동3가 14일대	2,511.4 (402.8)	-	2,511.4 (402.8)	서고제2020-489호 (20.11.26)	-
기정	②	소공원	문래동3가 2일대	831.2	-	831.2	서고제2020-489호 (20.11.26)	-

※ ()는 특별계획구역에 해당하는 사항임

다. 획지 및 건축물에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구번호	지번	면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
기정	-	문래동3가 8-2일대	2,984.1	2,924.4	특별계획구역	-
		문래동3가 14-3	402.8			-

※ 향후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 건축물에 관한 결정(변경)조서

가) 건축물의 용도 결정조서

구분		특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
용도	불허용도 (1)	위험물저장 및 처리시설(주유소 제외), 자동차 관련시설(주차장 제외), 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장, 숙박시설(관광호텔 제외), 위락시설(유원시설업 제외)	좌동	주용도 업무 시설
	권장용도 (A)	- 저층부 가로활성화용도(근린생활시설, 판매시설, 문화 및 집회시설) - 업무시설, 판매시설, 근린생활시설, 주거시설	좌동	

나) 건축물의 밀도 결정(변경)조서

구분		특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
건폐율		• 60%	좌동	-
용적률	기준	• 400%	좌동	-
	허용	• 660%	좌동	-
	상한	- 공공시설 등을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용 - 세부산정식은 2030 도시 및 주거환경정비기본 계획 준수	• 800.5% 이하	-
높이	기준	• 100m	좌동	-
	최고	- 공공시설 등을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용 - 세부산정식은 2030 도시 및 주거환경정비기본 계획 준수	• 120.4m 이하	-

다) 건축물의 배치 및 형태

구분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
건축 한계선	• 서측 도로(문래로30길)에서 2m 후퇴하여 건축한계선 지정	• 서측 2m 계획	결정도 참고
	• 동측 도로(경인로)에서 3m 후퇴하여 건축한계선 지정	• 동측 3m 계획	
	• 북측 도로(영신로23길)에서 5m 후퇴하여 건축한계선 지정	• 북측 5m 계획	
	• 남측 도로(경인로)에서 5m 후퇴하여 건축한계선 지정	• 남측 5m 계획	
고층부 벽면 한계선	• 북측 도로(영신로23길)에서 10m 후퇴하여 고층부 벽면한계선 지정	• 북측 10m 계획	
전면성 외관 형태	• 경인로 방향으로 건축물 전면 배치 • 4층이상 고층부 입면개방 : 높이 5m, 고층부 건축물 건폐율의 50% 이상 개방 저층부 상부를 옥외공간으로 활용 • 노후된 지역 이미지를 탈피하고, 주변 경관과 어울릴 수 있는 외관계획(형태, 색채, 재료) 수립 - 고층부 건축물 최대폭원 50m 이하, 2개동 이상 건축시 고층부 건축물간 이격거리 최소 6m 이상 계획 (고층부 최대폭원 : 인접도로 중 가장 넓은 도로에 수직방향으로 투영한 건축물의 투영길이 중 큰값)	좌동	계획 설명서 참고

3) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

구분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비고
전면 공지	• 지구 북측, 서측, 남측, 동측에서 건축선 후퇴로 발생하는 2~5m 이상의 대지 내 공지를 보도형 공지로 조성	• 동측 3m 조성 • 북측, 서측, 남측 개방형녹지와 연계된 보도형 공지 조성	결정도 참고
공개 공지	• 경인로변 도로 교차부와 연계조성하여 지구 내 오픈 스페이스 조성	좌동	
차량동선	• 경인로변에서 차량진출입 불허	좌동	
개방형 녹지	• 획지면적의 25%(731.1㎡)이상 개방형녹지 조성 • 시민들이 머무르고 활동할 수 있는 공간으로 조성 ※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준' 에 따름	• 731.4㎡ 조성	계획 설명서 참고
저층부 개방 공간	• 지상부 개방형녹지 공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성 • 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치 • 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 소규모 상업시설 및 개방형화장실과 연계하여 운영	좌동	
특정층 개방 공간	• 대선제분 정비계획 수립취지를 고려하여 대선제분 조망이 가능한 경인로 북측 상업지역에 저층부(3층이하) 상부 옥외공간을 개방하여 시민이 이용할 수 있도록 전망대(공공공간) 조성 • 전망대와 연계할 수 있는 시설을 설치 권장하며, 전용 엘리베이터를 별도 설치	좌동	

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

라. 공공기여에 관한 결정

구분	순부담 계획						구역 내 국공유지 (무상양도)	순부담률
	합계	정비기반시설			건축물	현금		
		소계	도로	공원				
순부담 (공공기여) 계획	690.1㎡	462.5㎡	59.7㎡	402.8㎡	-	227.6㎡	-	20.4%

주1) 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 구역 내 국공유지)

주2) 순부담률 14.0% 이상을 원칙으로 함

※ 순부담면적 690.1㎡는 토지 462.5㎡에 현금 기부채납 227.6㎡를 합산한 결과임

※ 추후 측량, 감정평가 결과, 관련 절차 이행에 따라 변경 될 수 있음

III. 서울특별시 도시계획위원회 심의결과

■ 2024년 제9차(2024.06.19.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구분	의견	조치계획	비고
①	향후 교통영향평가시 북측 도로(소로 2-(1))는 대상지 및 연접지구(1-4, 1-6, 1-7지구)의 향후 진출입 동선체계를 고려하여 '도로 구분' (보행자 우선 도로 또는 일반도로) 및 '통행체계' (일방통행 또는 양방통행)에 대한 적정성을 면밀 검토하여 결정할 것	향후 교통영향평가시 북측 도로(소로 2-(1))는 대상지 및 연접지구의 진출입 동선체계를 고려하여 '도로 구분' 및 '통행체계' 에 대한 적정성을 면밀 검토하여 결정하겠음	추후 반영
②	대상지 동측 건축한계선은 3m로 확대 검토할 것	대상지 동측 건축한계선을 2m에서 3m로 확대하였음	반영
③	개방형녹지계획은 향후 건축위원회에서 대상지에 국한된 섬적인 녹지가 되지 않도록, 대상지 일대 전체의 적정 그린네트워크 형성 측면에서 경인로변 전면공지 부분은 식재 등을 충분히 확보 할 수 있도록 할 것	향후 건축위원회 심의를 통해 개방형녹지계획이 대상지에 국한된 섬적인 녹지가 되지 않도록, 대상지 일대 전체의 적정 그린네트워크 형성 측면에서 경인로변 전면공지 부분은 식재 등을 충분히 확보 하겠음	추후 반영

IV. 관련도면 : 불임참조

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

V. 열람장소

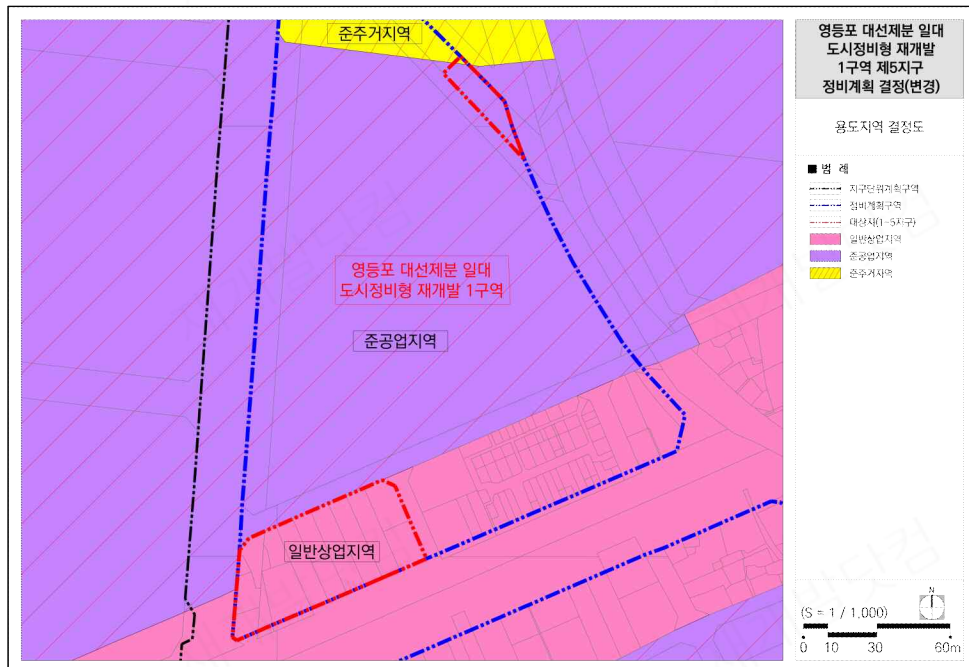
○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎ 02-2133-4631) 및 영등포구 주거사업과(☎ 02-2670-3802)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

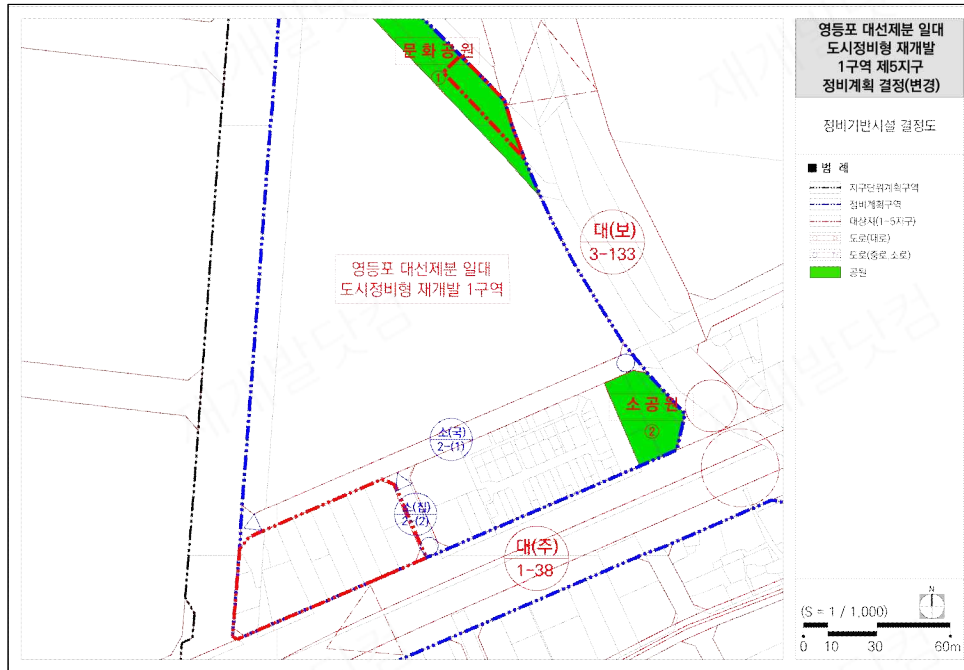
■ 정비구역 결정도(변경없음)



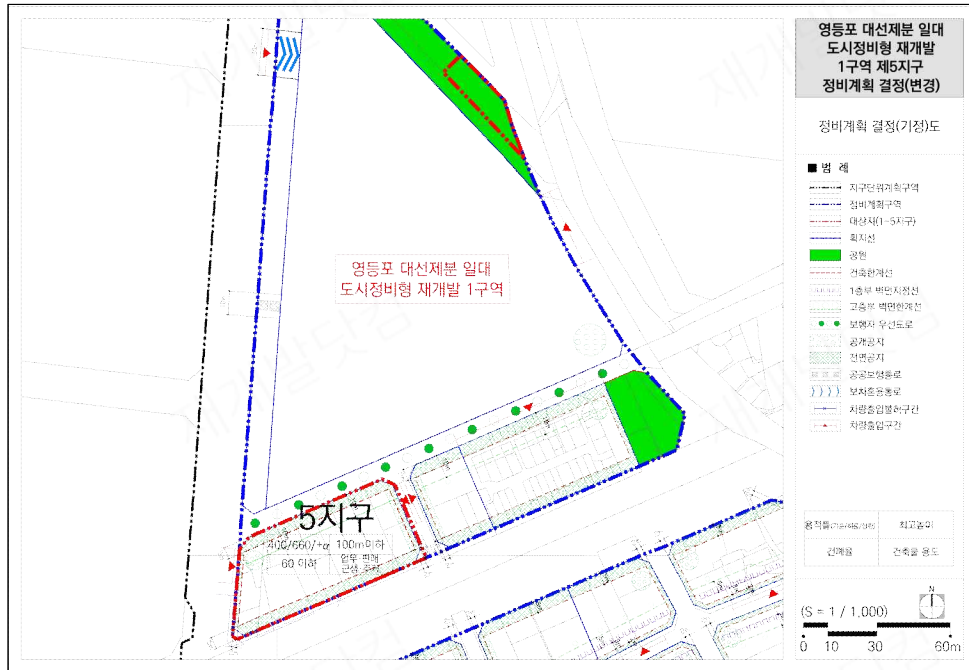
■ 용도지역 결정도(변경없음)



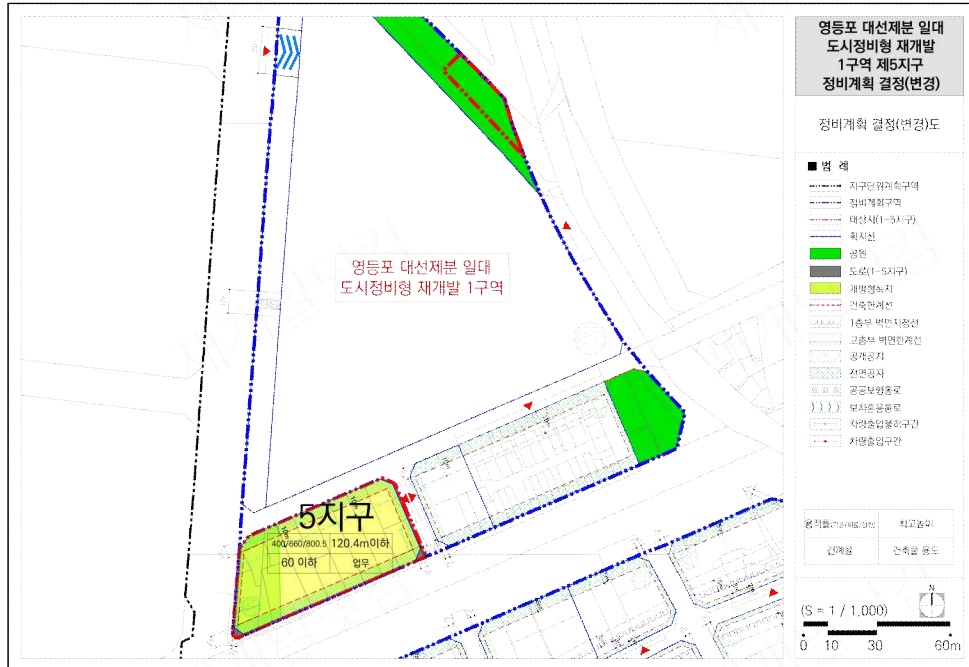
■ 정비기반시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도



■ 특별계획구역 세부개발계획 결정도

