

서울특별시 영등포구 공고 제2021-976호

문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정(안) 재공람공고

1. 서울특별시 고시 제2013-217호(2013.07.11.)로 지정된 문래동 1~4가 도시환경정비구역에 대하여, 서울특별시 영등포구공고 제2019-1555호(2019.09.26.)로 공람공고하고, 2021년 제4차 서울특별시 도시계획위원회(2021.04.07.) 심의결과(수정가결)를 반영하여
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 같은 법 시행령 13조의 규정에 따라 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 하오니 주민 등 이해관계인께서는 본 계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공감장소에서 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2021년 6월 10일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2021.06.10. ~ 2021.07.12. (30일간)

나. 공람장소 : 영등포구청 도시재생과(☎02-2670-3528)

다. 공람내용 : 문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 변경 결정(안)

라. 문래동1~3가 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 변경 결정(안)

1. 구역명

- 1) 문래동1가A 도시정비형 재개발구역
- 2) 문래동1가B 도시정비형 재개발구역
- 3) 문래동2가A 도시정비형 재개발구역
- 4) 문래동2가B 도시정비형 재개발구역
- 5) 문래동2·3가B 도시정비형 재개발구역

2. 사업의 명칭 : 문래동1~3가 일대 도시정비형 재개발사업

3. 정비구역 위치 및 면적 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			정비 유형	비고
			기정	변경	변경후		
기정	문래동1·2가 도시환경정비구역	영등포구 문래동1가 70-1번지 일원	96,329.0	감)96,329.0	-	지역 중심형	기정 문래동1·2가 및 2·3가 정비 구역 분할 및 유형 변경
	문래동2·3가 도시환경정비구역	영등포구 문래동2가 14-84번지 일원	89,056.0	감)89,056.0	-	지역 중심형	
변경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동1가 74번지 일원	-	증)45,884.1	45,884.1	일반 정비형	
	문래동1가B 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동1가 64번지 일원	-	증)27,878.3	27,878.3	소단위 관리형	
	문래동2가A 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동2가 30-1번지 일원	-	증)41,680.2	41,680.2	일반 정비형	
	문래동2가B 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동2가 14-84번지 일원	-	증)35,716.0	35,716.0	소단위 관리형	
	문래동2·3가B 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동3가 58-33번지 일원	-	증)34,226.4	34,226.4	소단위 관리형	

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 문래동4가 도시정비형 재개발구역은 서울특별시고시 제2013-217(2013.07.11.)에 기 결정된 계획내용을 따르며, 본 재정비계획에서는 다루지 아니함

4. 금회 정비구역 변경에 따른 문래동1~3가 일대 변경에 관한 사항

■ 기정 문래동1·2가 및 2·3가 도시환경정비구역을 총 5개 구역으로 분할함에 따른 문래동1~3가 일대 토지이용 등 변경사항

가. 토지이용계획(안)

1) 문래동1~3가 토지이용계획 변경(안) 총괄표

구 분		면 적(m²)			비율(%)	비 고	
		기정	변경	변경후			
합 계		185,385.0	-	185,385.0	100.0	-	
정비 기반 시설 등	소 계	76,181.0	감) 6,770.4	69,410.6	37.4	-	
	공원	7,236.0	감) 3,735.4	3,500.6	1.9	-	
	공공공지	-	증) 221.0	221.0	0.1	-	
	녹지	5,440.0	감) 5,440.0	-	-	-	
	도로	60,825.0	증) 3,769.2	64,594.2	34.8	현황도로 포함	
	주차장	1,860.0	감) 765.2	1,094.8	0.6	-	
	공공청사	820.0	감) 820.0	-	-	-	
획지	소 계	109,204.0	증) 6,770.4	115,974.4	62.6	-	
	복합시설용지		61,612.0	감) 61,612.0	-	-	-
	산업 용지	산업시설부지	33,251.0	감) 33,251.0	-	-	-
		임대산업부지	12,749.0	감) 12,749.0	-	-	-
	종교시설용지		1,592.0	감) 1,592.0	-	-	-
	문래동1가A	1지구	-	증) 2,072.9	2,072.9	1.1	일반정비형
		2지구	-	증) 2,014.0	2,014.0	1.1	일반정비형
		3지구	-	증) 861.3	861.3	0.5	일반정비형
		4지구	-	증) 2,261.8	2,261.8	1.2	일반정비형
		5지구	-	증) 2,214.0	2,214.0	1.2	일반정비형
		6지구	-	증) 1,115.6	1,115.6	0.6	일반정비형
		7지구	-	증) 2,405.9	2,405.9	1.3	일반정비형
		8지구	-	증) 2,147.4	2,147.4	1.2	일반정비형
		9지구	-	증) 1,956.9	1,956.9	1.0	일반정비형
		10지구	-	증) 3,320.8	3,320.8	1.8	일반정비형
		11지구	-	증) 2,900.9	2,900.9	1.6	일반정비형
	문래동2가A	1지구	-	증) 4,030.2	4,030.2	2.2	일반정비형
		2지구	-	증) 1,507.1	1,507.1	0.8	일반정비형
		3지구	-	증) 5,691.1	5,691.1	3.1	일반정비형
		4지구	-	증) 2,719.6	2,719.6	1.5	일반정비형
		5지구	-	증) 4,302.8	4,302.8	2.3	일반정비형
		6지구	-	증) 3,335.6	3,335.6	1.8	일반정비형
		7지구	-	증) 2,676.0	2,676.0	1.4	일반정비형
	문래동1가B		-	증) 18,455.9	18,455.9	10.0	소단위관리형
	문래동2가B		-	증) 25,244.8	25,244.8	13.6	소단위관리형
	문래동2·3가B		-	증) 24,739.8	24,739.8	13.3	소단위관리형

나. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	185,385	-	185,385	100.0	-
준공업지역	164,439	-	164,439	88.7	-
일반상업지역	20,801	-	20,801	11.2	-
자연녹지지역	145	-	145	0.1	-

다. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

라. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	45	35~54 (48~54)	주간선 도로	일반도로	4,750 (463)	문래동광장	오류동광장	-	서고422호 (84.7.24)	-
변경	대로	1	45	35~54 (35)	주간선 도로	일반도로	4,750 (506)	문래동광장	오류동광장	-	-	구역내 폭원변경
기정	대로	1	53	35	보조간선 도로	일반도로	1,550 (-)	문래동광장	신길동광장	-	서고19호 (86.1.13)	구역내 가각부포함
기정	대로	2	B	30~33	보조간선 도로	일반도로	780 (330)	문래동2가 2-1	문래동4가 9-11	-	-	-
변경	대로	2	B	25~36	보조간선 도로	일반도로	804 (181)	문래동2가 2-1	문래동4가 9-11	-	-	구역내 폭원변경, 구역외 도로일부포함
폐지	중로	1	A	24	집산도로	일반도로	115	문래동1가 74	문래동1가 129	-	-	-
기정	중로	1	B	20	집산도로	일반도로	112	문래동1가 58-22	문래동1가 66-2	-	-	-
변경	중로	2	E	15	집산도로	일반도로	138	문래동1가 57-3	문래동1가 64-2	-	-	구역내 폭원변경
폐지	중로	1	C	20	집산도로	일반도로	210	문래동2가 58-6	문래동2가 40-6	-	-	-
폐지	중로	1	D	20	집산도로	일반도로	164	문래동2가 37-1	문래동2가 36-6	-	-	-
기정	중로	1	E	20	집산도로	일반도로	615 (267)	문래동2가 24-1	문래동4가 28-11	-	-	-
변경	중로	1	E	14~20	집산도로	일반도로	622 (135)	문래동2가 24-1	문래동4가 28-11	-	-	구역내 폭원변경, 구역외 도로일부포함
폐지	중로	2	A	15	국지도로	일반도로	192	문래동2가 14-56	문래동2가 14-102	-	-	-
기정	중로	2	C	15	집산도로	일반도로	185	문래동3가 59-1	문래동3가 55-1	-	-	-
기정	소로	1	B	10	국지도로	일반도로	64	문래동3가 55-1	문래동3가 55-1	-	-	-
변경	소로	2	C	8	집산도로	일반도로	253 (-)	문래동3가 55-1	문래동3가 59-1	-	-	구역내 폭원변경, 구역내 도로미포함

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	D	15	집산도로	일반도로	65	문래동2가 36-15	문래동2가 53-1	-	-	-
변경	중로	3	D	12~14	집산도로	일반도로	65 (-)	문래동2가 36-15	문래동2가 53-1	-	-	구역내 폭원변경. 구역내 도로미포함
폐지	중로	3	A	12	집산도로	일반도로	26	문래동3가 58-76	문래동3가 58-76	-	-	-
폐지	중로	3	B	12	집산도로	일반도로	402	문래동1가 128	문래동1가 47-3	-	-	-
기정	소로	1	A	10	국지도로	일반도로	95	문래동1가 47-1	문래동1가 39-1	-	-	-
변경	소로	2	B	6~8	국지도로	일반도로	132	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	구역내 폭원변경
기정	소로	2	A	8	국지도로	일반도로	86	문래동1가 39-1	문래동1가 39-1	-	-	-
변경	소로	2	A	8	국지도로	일반도로	86	문래동1가 39-1	문래동1가 39-1	-	-	도로선형 변경
신설	중로	2	999	15	-	일반도로	230	문래동2가 58-6	문래동2가 56-16	-	-	-
신설	소로	2	981	8	-	일반도로	44	문래동2가 7-5	문래동2가 21-5	-	-	-
신설	소로	2	982	8	-	일반도로	190	문래동2가 4-1	문래동2가 20-4	-	-	-
신설	소로	2	983	8	-	일반도로	81	문래동2가 4-3	문래동2가 10-1	-	-	-
신설	소로	2	984	8	-	일반도로	39	문래동2가 27	문래동2가 29-1	-	-	-
신설	소로	2	985	8	-	일반도로	220	문래동2가 24-3	문래동2가 36-6	-	-	-
신설	소로	2	986	8	-	일반도로	135	문래동2가 28	문래동2가 36-6	-	-	-
신설	소로	2	987	8	-	일반도로	77	문래동1가 49	문래동1가 51	-	-	-
신설	소로	2	988	8	-	일반도로	74	문래동1가 51-2	문래동1가 57-5	-	-	-

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	989	8	-	일반도로	89	문래동1가 59-1	문래동1가 60-2	-	-	-
신설	소로	2	990	8	-	일반도로	175	문래동1가 42-1	문래동1가 64	-	-	-
신설	소로	2	991	8	-	일반도로	39	문래동1가 71-4	문래동1가 71-11	-	-	-
신설	소로	2	992	8	-	일반도로	62	문래동1가 70-1	문래동1가 72-11	-	-	-
신설	소로	2	993	8	-	일반도로	80	문래동1가 74	문래동1가 76	-	-	-
신설	소로	2	994	8	-	일반도로	62	문래동1가 76	문래동1가 96-1	-	-	-
신설	소로	2	995	8	-	일반도로	82	문래동1가 91	문래동1가 97-2	-	-	-
신설	소로	2	996	8	-	일반도로	207	문래동1가 70-1	문래동1가 97-3	-	-	-
신설	소로	2	997	8	-	일반도로	40	문래동2가 58-1	문래동2가 60-7	-	-	-
신설	소로	2	998	8	-	일반도로	191	문래동2가 17-1	문래동2가 46-8	-	-	-
신설	소로	3	975	8	-	일반도로	40	문래동2가 56-2	문래동2가 56-1	-	-	-
신설	소로	3	976	6	-	일반도로	95	문래동2가 41-2	문래동2가 42-4	-	-	-
신설	소로	3	977	6	-	일반도로	30	문래동2가 19-1	문래동2가 19-6	-	-	-
신설	소로	3	978	6	-	일반도로	90	문래동1가 62	문래동1가 64-6	-	-	-
신설	소로	3	979	6	-	일반도로	70	문래동1가 84	문래동1가 83	-	-	-
신설	소로	3	980	6	-	일반도로	91	문래동2가 15-9	문래동2가 47-7	-	-	-
신설	소로	3	981	6	-	일반도로	85	문래동2가 48-6	문래동2가 49-18	-	-	-
신설	소로	3	982	6	-	일반도로	83	문래동2가 41-1	문래동2가 23-1	-	-	-

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	983	6	-	일반도로	52	문래동1가 43	문래동1가 42-2	-	-	-
신설	소로	3	984	6	-	일반도로	66	문래동1가 85-4	문래동1가 77	-	-	-
신설	소로	3	985	6	-	일반도로	200	문래동1가 86	문래동1가 97-7	-	-	-
신설	소로	3	986	6	-	일반도로	170	문래동2가 13-5	문래동2가 14-102	-	-	-
신설	소로	3	987	6	-	일반도로	60	문래동1가 86	문래동1가 88	-	-	-
신설	소로	3	988	6	-	일반도로	92	문래동2가 11-8	문래동2가 13-5	-	-	-
신설	소로	3	989	6	-	일반도로	93	문래동2가 14-47	문래동2가 14-84	-	-	-
신설	소로	3	990	4~6	-	일반도로	394	문래동1가 43-4	문래동1가 94-2	-	-	-

※ 폭 원(), 연 장()은 문래동1가A, 문래동1가B, 문래동2가A, 문래동2가B, 문래동2·3가B 도시정비형 재개발구역 내임

나) 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연 장 (km)	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지				
기정	1	철도	일반철도	서울역	시흥 도시계	신도림역 구로역	20.1	997,026	구로구고시96-53 (96.7.9)	구역내 면적 (148㎡)
기정	2	철도	도시 고속철도	시청	아현동	-	48.8	-	건고제203 (75.12.20)	구역내 면적 (119㎡)

※ ()는 문래동1가A, 문래동1가B, 문래동2가A, 문래동2가B, 문래동2·3가B 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 면적임

다) 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	1	주차장	문래동2가 14-43번지 일원	1,860.0	감) 1,860.0	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
신설	3	주차장	문래동1가 129번지 일원	-	증) 1,094.8	1,094.8	-	-

2) 공간시설

가) 광장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	2	광장	교통광장	문래동1가 37번지 일원	9,190 (2,723.4)	감) 738.5 (738.5)	8,451.5 (1,984.9)	건고393 (78.12.11)	-

※ ()는 문래동1가A, 문래동1가B, 문래동2가A, 문래동2가B, 문래동2·3가B 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 면적임

나) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
변경	1	공원	역사 공원	문래동2가 45-1번지 일원	14,431 (3,952.7)	감) 3,952.7 (3,952.7)	10,478.3 (-)	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
폐지	1	공원	소공원	문래동1가 97-2번지 일원	2,222.0	감) 2,222.0	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
폐지	2	공원	소공원	문래동3가 58-33번지 일원	643.0	감) 643.0	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
폐지	3	공원	소공원	문래동3가 58-58번지 일원	416.0	감) 416.0	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
신설	6	공원	소공원	문래동1가 110-6번지 일원	-	증) 2,121.2	2,121.2	-	-
신설	7	공원	문화 공원	문래동2가 20-3번지 일원	-	증) 1,379.4	1,379.4	-	-

※ ()는 문래동1가A, 문래동1가B, 문래동2가A, 문래동2가B, 문래동2-3가B 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 면적임

다) 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	1	녹지	연결녹지	문래동1가 64-5번지 일원	3,900	감) 3,900	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
폐지	1	녹지	완충녹지	문래동2가 4-2번지 일원	1,540	감) 1,540	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

라) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공공지		문래동1가 94-3번지 일원	-	증) 221.0	221.0	-	-

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후	건폐율	용적률	높이		
폐지	1	공공 청사	우체국	문래동2가 14-37번지 일원	820	감) 820	-	-	-	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

5. 토지이용에 관한계획

가. 문래동1가A 정비구역 (일반정비형)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		96,329.0	감) 50,444.9	45,884.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	43,001.0	감) 20,388.4	22,612.6	49.3	-
	공원	2,222.0	감) 100.8	2,121.2	4.6	-
	공공공지	-	증) 221.0	221.0	0.5	-
	녹지	3,900.0	감) 3,900.0	-	-	-
	도로	36,879.0	감) 16,608.6	20,270.4	44.2	-
획지	소 계	53,328.0	감) 30,056.5	23,271.5	50.7	-
	복합시설용지	28,958.0	감) 28,958.0	-	-	-
	산업 용지	18,574.0	감) 18,574.0	-	-	-
	임대산업부지	5,796.0	감) 5,796.0	-	-	-
	1지구	-	증) 2,072.9	2,072.9	4.5	-
	2지구	-	증) 2,014.0	2,014.0	4.4	-
	3지구	-	증) 861.3	861.3	1.9	-
	4지구	-	증) 2,261.8	2,261.8	4.9	-
	5지구	-	증) 2,214.0	2,214.0	4.8	-
	6지구	-	증) 1,115.6	1,115.6	2.5	-
	7지구	-	증) 2,405.9	2,405.9	5.2	-
	8지구	-	증) 2,147.4	2,147.4	4.7	-
	9지구	-	증) 1,956.9	1,956.9	4.3	-
	10지구	-	증) 3,320.8	3,320.8	7.2	-
	11지구	-	증) 2,900.9	2,900.9	6.3	-

※ 위 토지이용계획(안)의 기정은 문래동1·2가 도시환경정비구역임

나. 문래동2가A 정비구역 (일반정비형)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		185,385.0	감) 143,704.8	41,680.2	100.0	-
정비기 반 시설 등	소 계	76,181.0	감) 58,763.2	17,417.8	41.8	-
	공원	7,236.0	감) 5,856.6	1,379.4	3.3	-
	녹지	5,440.0	감) 5,440.0	-	-	-
	도로	60,825.0	감) 44,786.6	16,038.4	38.5	-
	주차장	1,860.0	감) 1,860.0	-	-	-
	공공청사	820.0	감) 820.0	-	-	-
획지	소 계	109,204.0	감) 84,941.6	24,262.4	58.2	-
	복합시설용지	61,612.0	감) 61,612.0	-	-	-
	산업 용지	33,251.0	감) 33,251.0	-	-	-
	임대산업부지	12,749.0	감) 12,749.0	-	-	-
	종교시설용지	1,592.0	감) 1,592.0	-	-	-
	1지구	-	증) 4,030.2	4,030.2	9.7	-
	2지구	-	증) 1,507.1	1,507.1	3.6	-
	3지구	-	증) 5,691.1	5,691.1	13.7	-
	4지구	-	증) 2,719.6	2,719.6	6.5	-
	5지구	-	증) 4,302.8	4,302.8	10.3	-
	6지구	-	증) 3,335.6	3,335.6	8.0	-
	7지구	-	증) 2,676.0	2,676.0	6.4	-

다. 문래동1가B 정비구역 (소단위관리형)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		96,329.0	감) 68,450.7	27,878.3	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	43,001.0	감) 33,578.6	9,422.4	33.8	-
	공원	2,222.0	감) 2,222.0	-	-	-
	녹지	3,900.0	감) 3,900.0	-	-	-
	도로	36,879.0	감) 28,551.4	8,327.6	29.9	-
	주차장	-	증) 1,094.8	1,094.8	3.9	-
획지	소 계	53,328.0	감) 34,872.1	18,455.9	66.2	-
	복합시설용지	28,958.0	감) 28,958.0	-	-	-
	산업 용지	산업시설부지 임대산업부지	18,574.0 5,796.0	18,574.0 5,796.0	- -	- -
	획지	-	증) 18,455.9	18,455.9	66.2	-

※ 위 토지이용계획(안)의 기정은 문래동1·2가 도시환경정비구역임

라. 문래동2가B 정비구역 (소단위관리형)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		89,056.0	감) 53,340.0	35,716.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	33,180.0	감) 22,708.8	10,471.2	29.3	-
	공원	5,014.0	감) 5,014.0	-	-	-
	녹지	1,540.0	감) 1,540.0	-	-	-
	도로	23,946.0	감) 13,474.8	10,471.2	29.3	-
	주차장	1,860.0	감) 1,860.0	-	-	-
	공공청사	820.0	감) 820.0	-	-	-
획지	소 계	55,876.0	감) 30,631.2	25,244.8	70.7	-
	복합시설용지	32,654.0	감) 32,654.0	-	-	-
	산업 용지	산업시설부지 임대산업부지	14,677.0 6,953.0	14,677.0 6,953.0	- -	- -
	종교시설용지	1,592.0	감) 1,592.0	-	-	-
	획지	-	증) 25,244.8	25,244.8	70.7	-

※ 위 토지이용계획(안)의 기정은 문래동2·3가 도시환경정비구역임

마. 문래동2·3가B 정비구역 (소단위관리형)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		89,056.0	감) 54,829.6	34,226.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	33,180.0	감) 23,693.4	9,486.6	27.7	-
	공원	5,014.0	감) 5,014.0	-	-	-
	녹지	1,540.0	감) 1,540.0	-	-	-
	도로	23,946.0	감) 14,459.4	9,486.6	27.7	-
	주차장	1,860.0	감) 1,860.0	-	-	-
	공공청사	820.0	감) 820.0	-	-	-
획지	소 계	55,876.0	감) 31,591.3	24,284.7	72.3	-
	복합시설용지	32,654.0	감) 32,654.0	-	-	-
	산업 용지	산업시설부지 임대산업부지	14,677.0 6,953.0	14,677.0 6,953.0	- -	- -
	종교시설용지	1,592.0	감) 1,592.0	-	-	-
	획지	-	증) 24,739.8	24,739.8	72.3	-

※ 위 토지이용계획(안)의 기정은 문래동2·3가 도시환경정비구역임

6. 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경없음

가. 문래동1가A 정비구역 (일반정비형)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	45,884.1	-	45,884.1	100.0	-
준공업지역	34,288.1	-	34,288.1	74.7	-
일반상업지역	11,596.0	-	11,596.0	25.3	-

나. 문래동2가A 정비구역 (일반정비형)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	41,680.2	-	41,680.2	100.0	-
준공업지역	32,475.2	-	32,475.2	77.9	-
일반상업지역	9,205.0	-	9,205.0	22.1	-

다. 문래동1가B 정비구역 (소단위관리형)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	27,878.3	-	27,878.3	100.0	-
준공업지역	27,733.3	-	27,733.3	99.5	-
자연녹지지역	145.0	-	145.0	0.5	-

라. 문래동2가B 정비구역 (소단위관리형)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	35,716.0	-	35,716.0	100.0	-
준공업지역	35,716.0	-	35,716.0	100.0	-

마. 문래동2·3가B 정비구역 (소단위관리형)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	34,226.4	-	34,226.4	100.0	-
준공업지역	34,226.4	-	34,226.4	100.0	-

7. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 문래동1가A 정비구역 (일반정비형)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	45	35~54 (48~54)	주간선 도로	일반도로	4,750 (463)	문래동광장	오류동광장	-	서고422호 (84.7.24)	-
변경	대로	1	45	35~54 (35)	주간선 도로	일반도로	4,750 (506)	문래동광장	오류동광장	-	-	구역내 폭원변경, 구역외 도로일부포함
기정	대로	1	53	35	보조간선 도로	일반도로	1,550 (-)	문래동광장	신길동광장	-	서고19호 (86.1.13)	구역내 가각부포함
폐지	중로	1	A	24	집산도로	일반도로	115	문래동1가 74	문래동1가 129	-	-	-
기정	중로	1	B	20	집산도로	일반도로	112 (65)	문래동1가 58-22	문래동1가 66-2	-	-	-
변경	중로	2	E	15	집산도로	일반도로	138 (74)	문래동1가 57-3	문래동1가 64-2	-	-	구역내 폭원변경, 구역외 도로일부포함
기정	소로	1	A	10	국지도로	일반도로	95 (48)	문래동1가 47-1	문래동1가 39-1	-	-	-
변경	소로	2	B	6~8	국지도로	일반도로	132 (76)	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	구역내 폭원변경, 구역외 도로일부포함
기정	소로	2	A	8	국지도로	일반도로	86	문래동1가 39-1	문래동1가 39-1	-	-	-
변경	소로	2	A	8	국지도로	일반도로	86	문래동1가 39-1	문래동1가 39-1	-	-	도로선형 변경
신설	소로	2	987	8	-	일반도로	77	문래동1가 49	문래동1가 51	-	-	-
신설	소로	2	988	8	-	일반도로	74	문래동1가 51-2	문래동1가 57-5	-	-	-
신설	소로	2	989	8	-	일반도로	89	문래동1가 59-1	문래동1가 60-2	-	-	-
신설	소로	2	990	8	-	일반도로	175	문래동1가 42-1	문래동1가 64	-	-	구역외 도로일부포함

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	2	991	8	-	일반도로	39	문래동1가 71-4	문래동1가 71-11	-	-	-
신설	소로	2	992	8	-	일반도로	62	문래동1가 70-1	문래동1가 72-11	-	-	-
신설	소로	2	993	8	-	일반도로	80	문래동1가 74	문래동1가 76	-	-	-
신설	소로	2	994	8	-	일반도로	62	문래동1가 76	문래동1가 96-1	-	-	-
신설	소로	2	995	8	-	일반도로	82	문래동1가 91	문래동1가 97-2	-	-	-
신설	소로	2	996	8	-	일반도로	207	문래동1가 70-1	문래동1가 97-3	-	-	구역외 도로일부포함
신설	소로	3	985	6	-	일반도로	200 (105)	문래동1가 86	문래동1가 97-7	-	-	구역외 도로일부포함

※ 폭 원(), 연 장()은 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 내임

2) 공간시설

가) 광장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	2	광장	교통광장	문래동1가 37번지 일원	9,190.0 (1,338.9)	감) 738.5 (182.2)	8,451.5 (1,156.7)	건고393 (78.12.11)	-

※ ()은 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 면적임

나) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	1	공원	소공원	문래동1가 97-2번지 일원	2,222	감) 2,222	-	서고지 제2013-217호 (13.7.11)	-
신설	6	공원	소공원	문래동1가 110-6번지 일원	-	증) 2,121.2	2,121.2	-	-

다) 공공공지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭			기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공공지		문래동1가 94-3번지 일원	-	증) 221.0	221.0	-	-

나. 문래동2가A 정비구역 (일반정비형)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	45	35~54 (48~54)	주간선 도로	일반도로	4,750 (463)	문래동광장	오류동광장	-	서고422호 (84.7.24)	-
변경	대로	1	45	35~54 (35)	주간선 도로	일반도로	4,750 (506)	문래동광장	오류동광장	-	-	구역내 폭원변경, 구역외 도로일부포함
기정	대로	2	B	30~33	보조간선 도로	일반도로	780 (65)	문래동2가 2-1	문래동4가 9-11	-	-	-
변경	대로	2	B	25~ 36	보조간선 도로	일반도로	804 (-)	문래동2가 2-1	문래동4가 9-11	-	-	구역내 도로미포함
폐지	중로	1	C	20	집산도로	일반도로	210	문래동2가 58-6	문래동2가 40-6	-	-	-
폐지	중로	1	D	20	집산도로	일반도로	164	문래동2가 37-1	문래동2가 36-6	-	-	-
기정	중로	1	E	20	집산도로	일반도로	615 (135)	문래동2가 24-1	문래동4가 28-11	-	-	-
변경	중로	1	E	14~20	집산도로	일반도로	622 (135)	문래동2가 24-1	문래동4가 28-11	-	-	구역내 폭원변경, 구역외 도로일부포함
기정	중로	2	D	15	집산도로	일반도로	65	문래동2가 36-15	문래동2가 53-1	-	-	-
변경	중로	3	D	12~14	집산도로	일반도로	65 (-)	문래동2가 36-15	문래동2가 53-1	-	-	구역내 도로미포함
신설	소로	2	981	8	-	일반도로	44	문래동2가 7-5	문래동2가 21-5	-	-	-
신설	소로	2	982	8	-	일반도로	190	문래동2가 4-1	문래동2가 20-4	-	-	-
신설	소로	2	983	8	-	일반도로	81	문래동2가 4-3	문래동2가 10-1	-	-	-
신설	소로	2	984	8	-	일반도로	39	문래동2가 27	문래동2가 29-1	-	-	-
신설	소로	2	985	8	-	일반도로	220	문래동2가 24-3	문래동2가 36-6	-	-	-
신설	소로	2	986	8	-	일반도로	135	문래동2가 28	문래동2가 36-6	-	-	-
신설	소로	3	982	6	-	일반도로	83	문래동2가 41-1	문래동2가 23-1	-	-	-

※ 폭 원(), 연 장()은 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 내임

2) 공간시설

가) 광장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	2	광장	교통광장	문래동1가 37번지 일원	9,190.0 (1,384.5)	감) 738.5 (556.3)	8,451.5 (828.2)	건고393 (78.12.11)	-

※ ()는 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 면적임

나) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
신설	7	공원	문화 공원	문래동2가 20-3번지 일원	-	증) 1,379.4	1,379.4	-	-

다) 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	1	녹지	완충녹지	문래동2가 4-2번지 일원	1,540	감) 1,540	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

다. 문래동1가B 정비구역 (소단위관리형)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	중로	1	A	24	집산도로	일반도로	115	문래동1가 74	문래동1가 129	-	-	-
기정	중로	1	B	20	집산도로	일반도로	112 (47)	문래동1가 58-22	문래동1가 66-2	-	-	-
변경	중로	2	E	15	집산도로	일반도로	138 (64)	문래동1가 57-3	문래동1가 64-2	-	-	구역내 폭원변경, 구역외 도로일부포함
폐지	중로	3	B	12	집산도로	일반도로	402	문래동1가 128	문래동1가 47-3	-	-	-
기정	소로	1	A	10	국지도로	일반도로	95 (47)	문래동1가 47-1	문래동1가 39-1	-	-	-
변경	소로	2	B	6~8	국지도로	일반도로	132 (56)	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	구역내 폭원변경, 구역외 도로일부포함
신설	소로	2	990	8	-	일반도로	175	문래동1가 42-1	문래동1가 64	-	-	구역외 도로일부포함
신설	소로	2	996	8	-	일반도로	207 (193)	문래동1가 70-1	문래동1가 97-3	-	-	구역외 도로일부포함
신설	소로	3	978	6	-	일반도로	90	문래동1가 62	문래동1가 64-6	-	-	-
신설	소로	3	979	6	-	일반도로	70	문래동1가 84	문래동1가 83	-	-	-
신설	소로	3	983	6	-	일반도로	52	문래동1가 43	문래동1가 42-2	-	-	-
신설	소로	3	984	6	-	일반도로	66	문래동1가 85-4	문래동1가 77	-	-	-
신설	소로	3	985	6	-	일반도로	200	문래동1가 86	문래동1가 97-7	-	-	구역외 도로일부포함
신설	소로	3	987	6	-	일반도로	60	문래동1가 86	문래동1가 88	-	-	-
신설	소로	3	990	4~6	-	일반도로	394	문래동1가 43-4	문래동1가 94-2	-	-	-

※ 폭 원(), 연 장()은 문래동1가B 도시정비형 재개발구역 내임

나) 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연 장 (km)	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지				
기정	1	철도	일반철도	서울역	시흥 도시계	신도림역 구로역	20.1	997,026	구로구고시96-53 (96.7.9)	구역내 면적 (148㎡)

※ ()는 문래동1가B 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 면적임

다) 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	3	주차장	문래동1가 129번지 일원	-	증) 1,094.8	1,094.8	-	-

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	1	공원	소공원	문래동1가 97-2번지 일원	2,222	감) 2,222	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

나) 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	1	녹지	연결녹지	문래동1가 64-5번지 일원	3,900	감) 3,900	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

라. 문래동2가B 정비구역 (소단위관리형)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	B	30~33	보조간선 도로	일반도로	780 (40)	문래동2가 2-1	문래동4가 9-11	-	-	-
변경	대로	2	B	25~ 36	보조간선 도로	일반도로	804 (-)	문래동2가 2-1	문래동4가 9-11	-	-	구역 내 도로미포함
폐지	중로	1	C	20	집산도로	일반도로	210	문래동2가 58-6	문래동2가 40-6	-	-	-
기정	중로	1	E	20	집산도로	일반도로	615 (132)	문래동2가 24-1	문래동4가 28-11	-	-	-
변경	중로	1	E	14~20	집산도로	일반도로	622 (-)	문래동2가 24-1	문래동4가 28-11	-	-	구역 내 도로미포함
폐지	중로	2	A	15	국지도로	일반도로	192	문래동2가 14-56	문래동2가 14-102	-	-	-
신설	중로	2	999	15	-	일반도로	230	문래동2가 58-6	문래동2가 56-16	-	-	-
신설	소로	2	997	8	-	일반도로	40	문래동2가 58-1	문래동2가 60-7	-	-	-
신설	소로	2	998	8	-	일반도로	191	문래동2가 17-1	문래동2가 46-8	-	-	구역외 도로일부포함
신설	소로	3	975	8	-	일반도로	40	문래동2가 56-2	문래동2가 56-1	-	-	-
신설	소로	3	976	6	-	일반도로	95	문래동2가 41-2	문래동2가 42-4	-	-	-
신설	소로	3	977	6	-	일반도로	30	문래동2가 19-1	문래동2가 19-6	-	-	-
신설	소로	3	980	6	-	일반도로	91	문래동2가 15-9	문래동2가 47-7	-	-	-
신설	소로	3	981	6	-	일반도로	85	문래동2가 48-6	문래동2가 49-18	-	-	-
신설	소로	3	986	6	-	일반도로	170	문래동2가 13-5	문래동2가 14-102	-	-	-

※ 폭 원(), 연 장()은 문래동2가B 도시정비형 재개발구역 내임

나) 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치			연 장 (km)	면 적 (㎡)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요경과지				
기정	2	철도	도시 고속철도	시청	아현동	-	48.8	-	건고제203 (75.12.20)	구역내 면적 (119㎡)

※ ()은 문래동2가B 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 면적임

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
변경	1	공원	역사 공원	문래동2가 45-1번지 일원	14,431 (3,935)	감) 3,954 (3,935)	10,477 (-)	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

※ () 은 문래동2가B 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 면적임

나) 녹지 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	1	녹지	완충녹지	문래동2가 4-2번지 일원	1,540	감) 1,540	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

마. 문래동2·3가B 정비구역 (소단위관리형)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	B	30~33	보조간선 도로	일반도로	780 (181)	문래동2가 2-1	문래동4가 9-11	-	-	-
변경	대로	2	B	25~36	보조간선 도로	일반도로	804 (181)	문래동2가 2-1	문래동4가 9-11	-	-	구역내 폭원변경, 구역외 도로일부포함
폐지	중로	1	C	20	집산도로	일반도로	210	문래동2가 58-6	문래동2가 40-6	-	-	-
폐지	중로	2	A	15	국지도로	일반도로	192	문래동2가 14-56	문래동2가 14-102	-	-	-
기정	중로	2	C	15	집산도로	일반도로	185	문래동3가 59-1	문래동3가 55-1	-	-	-
기정	소로	1	B	10	국지도로	일반도로	64	문래동3가 55-1	문래동3가 55-1	-	-	-
변경	소로	2	C	8	집산도로	일반도로	253 (-)	문래동3가 55-1	문래동3가 59-1	-	-	구역 내 도로미포함
폐지	중로	3	A	12	집산도로	일반도로	26	문래동3가 58-76	문래동3가 58-76	-	-	-
신설	소로	3	988	6	-	일반도로	92	문래동2가 11-8	문래동2가 13-5	-	-	-
신설	소로	3	989	6	-	일반도로	93	문래동2가 14-47	문래동2가 14-84	-	-	-

※ 폭 원(), 연 장()은 문래동2·3가B 도시정비형 재개발구역 내임

나) 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	1	주차장	문래동2가 14-43번지 일원	1,860	감) 1,860	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
변경	1	공원	역사 공원	문래동2가 45-1번지 일원	14,431 (19)	감) 3,954 (19)	10,477 (-)	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
폐지	2	공원	소공원	문래동3가 58-33번지 일원	643	감) 643	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-
폐지	3	공원	소공원	문래동3가 58-58번지 일원	416	감) 416	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

※ () 는 문래동2·3가B 도시정비형 재개발구역 내 편입되는 면적임

나) 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	1	녹지	원충녹지	문래동2가 4-2번지 일원	1,540	감) 1,540	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초 결정일	비 고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후	건폐율	용적률	높이		
폐지	1	공공 청사	우체국	문래동2가 14-37번지 일원	820	감) 820	-	-	-	-	서고시 제2013-217호 (13.7.11)	-

8. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

가. 문래동1가A 도시정비형 재개발구역

- 문래동1가A 도시정비형 재개발구역 순부담률 : 15.4% 이상
 - 정비구역과 접한 도로 등 필수기반시설 우선 확보 후 건축물 및 현금 기부채납 유도
- ※ 정비사업 시행 시 정비기반시설 부담 의무

구분	시행면적 (㎡)	시행지구면적 (획지, ㎡)	정비기반시설 면적(㎡)	용도폐지되는 기존정비기반 시설면적(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)	비고	
						기반시설 등		
문래동1가A		45,884.1	23,271.5	22,612.6	-	4,244.8	15.4	-
일반 정비 지구	소계	27,516.3	23,271.5	4,244.8	-	4,244.8	15.4	-
	1	2,451.0	2,072.9	378.1	-	378.1	15.4	-
	2	2,381.4	2,014.0	367.4	-	367.4	15.4	-
	3	1,018.4	861.3	157.1	-	157.1	15.4	-
	4	2,674.4	2,261.8	412.6	-	412.6	15.4	-
	5	2,617.8	2,214.0	403.8	-	403.8	15.4	-
	6	1,319.1	1,115.6	203.5	-	203.5	15.4	-
	7	2,844.8	2,405.9	438.9	-	438.9	15.4	-
	8	2,539.1	2,147.4	391.7	-	391.7	15.4	-
	9	2,313.8	1,956.9	356.9	-	356.9	15.4	-
	10	3,926.5	3,320.8	605.7	-	605.7	15.4	-
	11	3,430.0	2,900.9	529.1	-	529.1	15.4	-
기타 정비기반시설		18,367.8	-	18,367.8	-	-	-	-

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행면적 - 용도폐지되는 기존정비기반시설면적)

※ 지구 내 기부채납 등 (순부담률 15.4% 이상을 원칙으로 함) 은 다음의 기준을 따르도록 함.

- 기반시설 설치계획 및 원칙

1) 문래동1가B, 2가B, 2-3가B 등 소단위관리형은 순부담 제외

2) 일반정비형의 기반시설 부담계획은 개별사업지구의 사업시행시 지구의 인접도로 확보 → 공원 확보 → 건축물/현
금기부채납의 우선순위로 기반시설을 설치하도록 함

3) 단, 사업시행지구별 정비계획 수립 시 서울시 도시계획위원회 심의를 통해 '기반시설 설치계획 및 원칙' 조정 가능

※ 기반시설 면적은 CAD 상 구적면적으로 추후 사업시행 시 측량을 통하여 시행하여야 함.

나. 문래동2가A 도시정비형 재개발구역

· 문래동2가A 도시정비형 재개발구역 순부담률 : 15.4% 이상

· 정비구역과 접한 도로 등 필수기반시설 우선 확보 후 건축물 및 정비기반시설 예치금 기부채납 유도

※ 정비사업 시행 시 정비기반시설 부담 의무

구분	시행면적 (㎡)	시행지구면적 (획지, ㎡)	정비기반시설 면적(㎡)	용도폐지되는 기존정비기반 시설면적(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)	비고	
						기반시설 등		
문래동2가A	43,442.6	24,262.4	19,180.2	135.8	4,416.6	15.4	-	
일반 정비 지구	소계	43,442.6	24,262.4	4,552.4	135.8	4,416.6	15.4	-
	1	4,899.6	4,030.2	869.4	135.8	733.6	15.4	-
	2	1,781.4	1,507.1	274.3	-	274.3	15.4	-
	3	6,727.1	5,691.1	1,036.0	-	1,036.0	15.4	-
	4	3,214.7	2,719.6	495.1	-	495.1	15.4	-
	5	5,086.1	4,302.8	783.3	-	783.3	15.4	-
	6	3,942.8	3,335.6	607.2	-	607.2	15.4	-
	7	3,163.1	2,676.0	487.1	-	487.1	15.4	-
기타 정비기반시설	14,627.8	-	14,627.8	-	-	-	-	

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행면적 - 용도폐지되는 기존정비기반시설면적)

※ 지구 내 기부채납 등 (순부담률 15.4% 이상을 원칙으로 함) 은 다음의 기준을 따르도록 함.

- 기반시설 설치계획 및 원칙

1) 문래동1가B, 2가B, 2-3가B 등 소단위관리형은 순부담 제외

2) 일반정비형의 기반시설 부담계획은 개별사업지구의 사업시행시 지구의 인접도로 확보 → 공원 확보 → 건축물/현
금기부채납의 우선순위로 기반시설을 설치하도록 함

3) 단, 사업시행지구별 정비계획 수립 시 서울시 도시계획위원회 심의를 통해 '기반시설 설치계획 및 원칙' 조정 가능

※ 기반시설 면적은 CAD 상 구적면적으로 추후 사업시행 시 측량을 통하여 시행하여야 함.

다. 기타 도시정비형 재개발구역 (소단위관리형)

- 소단위관리형구역은 기반시설 의무부담을 적용하지 않음

9. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

가. 일반정비형구역

구 분	정비·개량계획(동)					비고
	계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
문래동1가A구역	101	-	-	101	-	-
문래동2가A구역	64	-	-	64	-	-

나. 소단위관리형구역

구 분	대상건축물	정비·개량계획	비고
문래동1가B구역	94	별도 지정없음 (신축, 개보수 등)	-
문래동2가B구역	131		
문래동2·3가B구역	173		

10. 건축물에 관한 계획

가. 건축물의 용도에 관한 계획

1) 불허용도계획

가) 준공업지역

- 관련법상 준공업지역에서의 건축제한용도 준용
- 단, 공장부지 기준을 적용받지 않는 준주택에 해당되는 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설은 비주거용도가 개발용적률의 100분의 10이상인 복합용도인 경우에 한하여 허용

구 분	내 용	비고
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	제71조(용도지역안에서의 건축제한) 13. 준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 (별표14) [별표14] 1. 건축할 수 없는 건축물 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설	-
서울시 도시계획 조례	제35조(준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물) 1. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 공장부지(이적지 포함)에 건축하는 공동주택, 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우는 그러하지 아니하다. 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 기숙사 나. 「공동주택 특별법」 제2조제4호의 기업형임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공동임대주택(단, 임대주택이 아닌 시설이 포함된 경우는 제외한다) 다. 지구단위계획, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호 각 목의 정비사업 또는 「도시개발법」 제2조제1항의 도시개발사업은 별표 2에서 정하는 비율 이상의 산업시설의 설치 또는 산업부지를 확보하고 산업시설을 설치하는 경우 1의2. 제1호의 본문규정에 불구하고 2008. 7. 30현재 주택지 등으로 둘러싸여 산업부지의 활용이 어렵고, 주변과 연계하여 개발이 불가능한 3천제곱미터 미만의 공장이적지의 경우 공동주택(아파트는 제외한다)을 건축할 수 있다.(허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거치는 경우에 한한다) 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 단란주점 및 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외 발매소, 마권 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설(라목 국방·군사시설은 제외한다) 5. 「건축법 시행령」 별표 1 제27호의 관광휴게시설	-
정비계획 결정사항	· 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제4항제1호의 노인복지주택, 오피스텔, 다중생활시설 - 단, 비주거용도가 개발용적률의 100분의 10이상인 복합용도인 경우 허용	-

나) 일반상업지역

· 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한용도 반영

구 분	내 용	비고
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	제71조(용도지역안에서의 건축제한) 8. 일반상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물 (별표9) [별표9] 1. 건축할 수 없는 건축물 가. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설. 다만, 다음의 일반숙박시설 또는 생활숙박시설은 제외한다. (1) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 일반숙박시설 (2) 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 생활숙박시설 나. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다) 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표 4 제2호차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소(「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조제9호의 수소연료공급시설은 제외한다) 마. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장 바. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 같은 호 가목부터 라목까지에 해당하는 것 사. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 아. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설	-
서울시 도시계획조례	제35조(준공업지역안에서 건축할 수 없는 건축물) 1. 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 (다른 용도와 복합된 것은 제외한다) 2. 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 [별표3에 따라 주거외의 용도와 복합된 것은 제외한다] 3. 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설 (생활권 수련시설은 제외한다) 4. 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 중 출판업, 인쇄업, 금은세공업, 기록매체복제업의 공장과 지식산업센터를 제외한 것 5. 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물 저장 및 처리시설 중 위험물 제조소·저장소·취급소 6. 「건축법 시행령」 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 다음 각 목에 해당하는 것 가. 작물 재배사 나. 종묘배양시설 다. 화초 및 분재 등의 온실 라. 식물과 관련된 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것(동·식물원은 제외한다) 7. 「건축법 시행령」 별표1 제23호의 교정 및 군사시설 중 다음 각 목에 해당하는 것 가. 교정시설 나. 갯생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갯생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설 다. 소년원 및 소년분류심사원	-

다) 둘 이상의 용도지역에 걸치는 지구(대지)

· 노선상업지역과 준공업지역 둘 이상의 용도지역에 걸치는 획지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용기준)에 따라 불허용도 반영

2) 권장용도계획

가) 일반정비형구역

- 산업시설 및 도심지원기능을 주용도 및 권장용도(전층)로 계획

구 분	주용도	권장용도(전층)	비고
일반정비형 구역	업무(산업)·판매, 근생·주거 등	· 「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(게입제공업소 제외) · 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장 · 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택 · 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 공공지원민간임대주택	-

※ 산업시설의 범위

구 분	용 도	비 고
산업시설	· 「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) *오피스텔 제외 · 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장	「서울특별시 전략산업 육성 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

나) 소단위관리형구역

- 소단위관리형구역은 저층부에 형성된 산업생태계 특성 유지를 위하여 저층부(1층) 내 소규모 권장용도를 권장용도로 계획
- 단, 문래동2·3가B구역은 문래예술창작촌의 기능 보전을 위하여 창작·문화예술시설을 도입 시 영등포구 도시계획위원회 심의를 통해 권장용도 인정 가능

구 분	주용도	권장용도(1층)	비고
소단위관리형 구역	준공업지역 내 건축가능한 용도	· 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 · 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 · 「건축법 시행령」 별표1 제4호너목의 제조업소 및 수리점 ※ 문래창작촌 일대(문래동2·3가B구역)의 경우 창작·문화예술시설 도입시 영등포구 도시계획위원회 심의를 통해 권장용도 인정 가능	-

※ 창작·문화예술시설의 범위

「건축법 시행령」 별표1제3호, 제4호의 제1종근린생활시설(가, 나 항목), 제2종근린생활시설(아 항목)에 해당되는 소매업 및 제조하여 판매하는 시설 중 다음에 해당되는 용도

통계청 한국표준산업분류에 의한 분류항목표	- 예술업, 기념품 및 장식용품 소매업(4784) - 창작 및 예술관련 서비스업 (901) - 기타 영등포구 도시계획위원회가 인정하는 경우는 창작문화예술시설
------------------------	---

「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 가 항목 (공연장)

「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

1) 건폐율에 관한 계획

- 건폐율은 60%이하로 하되, 소단위관리형구역에 한하여 제조업소 등 공장용도를 전체 연면적의 30%이상(전용면적 기준) 설치시 건폐율 완화 (60%→70%이하)

구 분	건폐율	건폐율 완화	비 고
일반정비형구역	60% 이하	-	
소단위관리형구역	60% 이하	70% 이하	• 아래 용도를 전체 연면적의 30%이상(전용면적 기준) 설치시 - 「건축법 시행령」 별표1 제4호 너목(제조업소, 수리점 등) - 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장

2) 용적률에 관한 계획

- 용도지역 및 정비수법에 따라 용적률 계획 차등화

구 분		용적률(%)			비 고
		기 준	허 용	상 한	
일반정비형구역	일반상업	600% 이하	800% 이하	+ a	
	준공업	300% 이하	400% 이하	+ a	
소단위관리형구역	준공업	350% 이하	400% 이하	+ a	

- 주) 1. 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 적용
 2. 일반상업지역 내 주거복합건축물의 용적률 및 용도비율은 「서울특별시 도시계획조례」를 따름
 3. 준공업지역 내 공동주택 등(그 밖의 용도와 함께 건축하는 경우 포함)의 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 및 「준공업지역 지구단위계획 수립기준」을 따름

3) 용적률 완화에 관한 계획

가) 허용용적률 인센티브계획

■ 일반정비형구역

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량
의 무	친환경 개발	녹색건축물 인증 등	친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준 적용 ※ 신재생에너지비용은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기준상 성능대체비용에 따라 완화 가능	기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2 부여		최대 50%
계 획 유 도	도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도	「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 등 권장용도 설치시	정률 부여	권장용도 비율에 비례	최대 50%
	생활SOC 문화인프라	생활SOC 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동 시설, 보육시설, 일자리창출공간, 박물관 및 미술관진흥법 등록 대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.2	최대 20%
	안전방재	방재관련시설	「서울시 도시주거환경정비기본계획(도시재생형정비사업부문)」의 재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정률 부여	30%	최대 30%
	임대산업 및 기존산업보호	임대산업공간 제조업특화형공간	임대산업시설 설치 제공시 ※ 민간소유의 시설로 자치구와 소유자간 협약을 체결하여 공공에서 관리·운영하는 시설 ※ 기계·금속 등 제조업에 한하여 분양되는 공간 - 제조업 수용을 위한 층고 및 하중, 화물용E/V, 호이스트 설치 등	정률 부여	0.2 0.2	최대 50%

- 주) 1. 일반상업지역은 친환경 및 도시경제활성화부문의 최대적용량을 각각 100% 적용
 2. 정률방식 인센티브방량 = 기준용적률×(도입시설면적÷대지면적)×보상계수

※ (친환경개발) 친환경개발에 따른 인센티브 산정 - 일반상업지역

구분 \ 연면적	1만㎡이상	3천㎡이상~1만㎡미만	3천㎡미만
녹색건축물	그린1등급 (최우수)	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용
에너지총량	240 (kWh/㎡·y)	260 (kWh/㎡·y)	
신재생에너지	11%이상(비주거) 7%이상(주거)	10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)	

※ (친환경개발) 친환경개발에 따른 인센티브 산정 - 준공업지역

구분 \ 연면적	1만㎡이상	3천㎡이상~1만㎡미만	3천㎡미만
녹색건축물	그린2등급 (우수)	서울시 녹색건축 설계기준 적용	
에너지총량	260 (kWh/㎡·y)		
신재생에너지	10%이상(비주거) 6.5%이상(주거)		

※ (도시경제활성화) 권장용도 도입에 따른 인센티브량

권장용도 복합비율	50%미만	50~60%미만	60~70%미만	70%이상
인센티브량	-	30%(60%)	40%(80%)	50%(100%)

주) 1. ()는 일반상업지역 내 인센티브량

■ 소단위관리형구역

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량
계 획 유 도	산업기능 보전	저층부 공장용도	- 공장, 제조업소 등 권장용도 도입시 - 건물 공용공간으로 출입하는 주출입구를 제외하고 그 구간에 면한 벽면길이만큼 저층부공장용도를 설치하며 바닥면적의 1/2이상을 설치 - 저층부 공장용도는 1층 바닥면적 합계의 2/3이상 설치시, 또는 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2이상 설치 ※ 저층부 권장용도 바닥면적은 용적률 인센티브와 건폐율 인센티브 각각 적용 가능	정량 부여	40%	최대 50%
	동지내몰림 방지	장기안심공장	- 권장용도를 '서울시 상가임차인 보호를 위한 조례'의 장기안심상가(공장)로 협약시 - 10년간 세입자 임대료 인상 제한(연 2%이하)에 동의	정량 부여	10%	

나) 상한용적률 인센티브계획

구 분	적용기준	비 고
공공시설 등 기부채납	서울특별시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준' 적용	-
공개공지 의무면적 초과제공	허용용적률 × [1 + {(공개공지면적 - 의무면적) / 대지면적}]	최대 80%

4) 최고높이에 관한 계획

가) 일반정비형구역

구 분	최고높이(m)	비 고
경인로변	80m이하	-
이면부	60m이하	-

나) 소단위관리형구역

구 분	최고높이(m)	비 고
전체구역	40m이하	단, 4m이하 도로에 접한 대지 개발시 최고높이 20m이하 적용

11. 기타사항에 관한 계획

가. 대지내 공지에 관한 결정조서

- 주요 보행결절점에 공개공지 설치를 유도하여 보행환경 개선 및 도시경관 향상유도

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

※ 일반정비형구역 내 사업시행지구별 사업계획 수립시 조건사항

- 공개공지는 공원 및 공공시설과 연결된 지역에 친환경적인 외부공간으로 조성하고, 건축물 및 가로, 오픈스페이스를 유기적으로 연계되도록 계획할 것

나. 교통처리에 관한 결정조서

1) 차량출입불허구간

구분	적용대상	계획내용	비고
차량출입 불허구간	경인로, 도림로	• 간선도로에서 대지안으로 차량출입을 원칙적으로 금지, 이면도로에 주차출입구 설치 (단, 이면도로에 주차출입구 설치가 불가능한 경우 간선도로에서 차량의 출입을 허용)	해당부분 도면표기

12. 관계도서

- 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소(영등포구청 도시재생과)에 비치된 도서로 같습니다.

마. 2021년 제4차 도시계획위원회 심의('21.04.07.)

1. 심의결과 : 수정가결

구분	심의 결과	조 건 사 항	반 영 계 획	비 고
제4차 도시계획 위원회 (‘21.4.7.)	수정 가결	대상지 일대는 신도립 지역 및 주변 공공상가 등과 산업네트워크를 형성하고 있는 지역으로서, 향후 민간제안에 따른 구체적인 정비계획 수립 시 지역 산업생태계의 유지 및 활성화 측면에서 지구계획, 용도계획 등 조정 필요성을 검토할 것	일반정비형구역 내 사업시행지구별 사업계획 수립 시 관련사항을 이행하도록 명시하였음	반영
		소단위관리구역의 허용용적률 인센티브 항목 중, 10년간 임대료 인상 제한에 대한 ‘상생협약체결’ 항목 관련, 준공이후 담보 방안을 마련할 것	「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조의2(상생협약) 및 상생협약표준고시(국토부고시 제2018-955호)에 의거 문래동 장기안심공장 상생협약서(안)을 작성하였으며, 관련 법령에 따라 운영하겠음	반영
		일반정비형의 허용용적률 인센티브 항목에 ‘안전·방재’ 항목을 추가할 것	허용용적률 인센티브 항목(계획유도부문)에 「서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발부문)」의 안전·방재 항목을 추가함	반영
		금회 재정비(안)에 대하여 「2030 준공업지역 종합발전계획」과의 정합성을 검토하고, 이에 대해 도시계획과의 협의 이후 결정고시할 것	도시계획과와 금회 재정비(안)에 대한 업무 협의를 완료하였음 [도시계획과 검토의견] - 금회 심의시 결정된 정비계획(안)에 대한 별도 의견 없음 - 다만, 심의조건과 같이 향후 민간 제안에 따른 구체적 계획 수립시 지역산업생태계 유지 및 활성화 등 준공업지역 종합발전계획과의 정합성이 확보될 수 있도록 정비계획을 운용 바람	반영

2. 일반정비형구역 내 사업시행지구별 사업계획 수립 시 이행사항

- 서울시 도시계획위원회 심의결과(2021.4.7.) 수정가결 사항을 반영하고 허용용적률계획, 공공기여 계획, 건축계획 등에 대한 구체적인 계획(안)을 마련하여 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경 후 사업시행 할 것

바. 관계 도서

- 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소(영등포구청 도시재생과)에 비치된 도서로 같음합니다.