

◆ 서울특별시고시 제2025-134호

**문래동1~3가 도시정비형 재개발사업, 문래동1가A구역 제8·11지구 도시정비형
재개발사업 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시고시 제2013-217호(2013. 7. 11.)로 지정되고, 서울특별시 고시 제2021-420호(2021. 7. 29.)로 도시정비형 재개발구역 변경 지정(정비계획 변경 결정 포함) 및 영등포구고시 제2023-75호(2023.06.08.)로 경미한 변경 지정(정비계획 경미한 변경 결정 포함)된 “문래동1~3가 도시정비형 재개발사업” 및 문래동1가 55번지 일대 “문래동1가A구역 제8·11지구 도시정비형 재개발사업”에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 등에 따라 정비계획을 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 3월 13일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 문래동1~3가 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			정비 유형	비고
			기정	변경	변경후		
기정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동1가 74번지 일원	45,884.1	-	45,884.1	일반 정비형	-
	문래동1가B 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동1가 64번지 일원	27,878.3	-	27,878.3	소단위 관리형	
	문래동2가A 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동2가 30-1번지 일원	41,680.2	-	41,680.2	일반 정비형	
	문래동2가B 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동2가 14-84번지 일원	35,716.0	-	35,716.0	소단위 관리형	
	문래동2·3가B 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동3가 58-33번지 일원	34,226.4	-	34,226.4	소단위 관리형	

가. 정비지구 지정 조서(변경)

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 제8지구	영등포구 문래동1가 55번지 일원	2,538.3	2,147.4	307.1	-
	문래동1가A 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동1가 49번지 일원	3,429.0	2,900.9	528.1	-

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
	제11지구					
변경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 제8·11지구	영등포구 문래동1가 55번지 일원	6,543.4	5,245.3	1,298.1	-

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 외 변경없음

● 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
● 8·11지구 통합에 따른 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	-

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 외 변경없음

3. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	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	-

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

4. 도지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		5,048.3	증) 1,495.1	6,543.4	100.0	기 결정된 정비기반시설 중 통합하는 8·11지구 부담면적 반영
정비기반 시설 등	소개	-	증) 1,298.1	1,298.1	19.8	
	도로	-	증) 874.7	874.7	13.4	
	공원	-	증) 423.4	423.4	6.4	
획지	소개	5,048.3	증) 197.0	5,245.3	80.2	
	8지구	2,147.4	감) 2,147.4	-	-	
	11지구	2,900.9	감) 2,900.9	-	-	
	8·11지구	-	증) 5,245.3	5,245.3	80.2	

※ 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 외 변경없음

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	B	6~8	국지도로	일반도로	132	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	-
변경	소로	1	A	6~10 (10)	국지도로	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

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 외 변경없음

● 변경사유서

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

나. 공간시설(변경없음)

6. 정비기반시설의 설치(부담) 계획(변경)

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	시행 지구	시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비 기반시설 면적(㎡)	용도폐지되는 기존정비기반 시설면적(㎡)	기반시설내 국공유지 (㎡)	현금 기부채납 환산면적 (㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)	비고
									기반시설 등	
기정	일반정비 지구	8	2,538.3	2,147.4	307.1	-	-	390.9	15.4	-
		11	3,429.0	2,900.9	414.8	-	-	528.1	15.4	-
변경	제8·11	6,543.4	5,245.3	1,298.1	583.4	87.2	416.0	1,043.5	16.6	-

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행면적 - 용도폐지되는 기존정비기반시설면적)

※ 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/현금 기부채납의 우선순위로 기반시설을 설치하도록 함

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

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

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 외 변경없음

● 변경사유서

구분	시행지구	변경내용	변경사유
변경	제8·11	●도로폐지에 따른 시행면적, 획지면적 증가 ●기부채납계획 반영에 따른 기반시설(순부담) 면적 증가	●8, 11지구 통합에 따른 도로 폐지 및 획지 편입 ●기부채납계획에 따른 도로, 공원 면적 반영

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한계획(변경없음)

8. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 건축물의 용도에 관한 계획(변경없음)

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 정비계획 변경은 II에서 다룸

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

1) 건폐율에 관한 계획(변경없음)

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 정비계획 변경은 II에서 다룸

2) 용적률에 관한 계획(변경없음)

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 정비계획 변경은 II에서 다룸

3) 용적률 완화에 관한 계획(변경)

가) 허용용적률 인센티브 계획(변경)

■ 일반정비구역(기정)

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증 등	- 친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준적용 ※ 신재생에너지비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능 대체비율에 따라 완화 가능	기존등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2 부여		최대50%
계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도	「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 등 권장용도 설치 시	정률 부여	권장용도 비율에 비례	최대50%
	생활SOC 문화인프라	생활SOC 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리 창출공간, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.2	최대20%
	안전·방재	방재관련 시설	「서울시 도시주거환경정비기본계획(도시재생형 정비사업부문)」의 재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정률 부여	30%	최대30%
	임대산업 및 기존 산업보호	임대산업공간	- 임대산업시설 설치 제공시 ※ 민간소유의 시설로 자치구와 소유자간 협약을 체결하고 공공에서 관리·운영하는 시설	정률 부여	0.2	최대50%
		제조업 특화형공간	- 기계·금속 등 지역산업을 수용할 수 있는 산업공간 조성 시 ※ 기계금속 등 제조업에 한정하여 분양되는 공간 - 제조업 수용을 위한 층고 및 하중, 화물용E/V, 호이스트 설치 등		0.2	

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

■ 일반정비구역(변경)

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	원회량 또는 보상계수	적용량	
						일반 상업	준공업
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	• 지구별 개방형녹지 20% 설치 시	정량 부여	50%	최대 100%	최대 50%
			• 지구별 개방형녹지 20%초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	1		
		공동개발 시 녹지확보	• 지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조정 시	정량 부여	50%	최대 50%	최대 25%
	친환경 개발	신재생에너지 의무설치기준 초과설치	• 신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시(신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입시)	정량 부여	20%	최대 20%	
		전기차충전소 설치	• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 ¹ /2이상 초과 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%	
		재활용 건축자재	• 재활용 건축자재 사용 시	정량 부여	20%	최대 20%	
		장수명 주택인증	• 장수명 주택인증항목 적용 시	정량 부여	20%		
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업시설 도입 시	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4		최대 100%	최대 50%
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	• 도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여	0.4	최대 100%	최대 50%
	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	• 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.4	최대 100%	최대 50%
	안전·방재	방재 관련시설	• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%	
	임대산업 및 기존 산업보호	임대 산업공간	• 임대산업시설 설치 제공시※ 민간소유의 시설로 자치구와 소유자간 협약을 체결하여 공공에서 관리·운영하는 시설	정률 부여	0.2	최대 50%	
		제조업 특화형공간	• 기계·금속 등 지역산업을 수용할 수 있는 산업공간 조성 시 ※ 기계·금속 등 제조업에 한정하여 분양되는 공간		0.2		

주) 1. 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

■ 소단위관리형구역(변경없음)

나) 상한용적률 인센티브 계획(변경없음)

4) 최고높이에 관한 계획(변경없음)

9. 교통 및 동선처리계획(변경없음)
 10. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)
 11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)
 12. 정비구역(사업시행지구)의 분할 또는 결합에 관한 계획(변경없음)
 13. 정비구역 및 주변 지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당없음
 14. 세입자 주거대책(변경없음)
 15. 안전 및 범죄 예방에 관한 계획(변경없음)
 16. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)
 가. 일반정비형구역(기정)

구역명	지구명	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
문래동1가A	1	문래동1가 96-4 일대	2,072.9	평균 2,115.6㎡
	2	문래동1가 72-10 일대	2,014.0	
	3	문래동1가 71-15 일대	861.3	
	4	문래동1가 92 일대	2,261.8	
	5	문래동1가 74 일대	2,214.0	
	6	문래동1가 70-1 일대	1,115.6	
	7	문래동1가 57-5 일대	2,405.9	
	8	문래동1가 55 일대	2,147.4	
	9	문래동1가 37-13 일대	1,956.9	
	10	문래동1가 60-2 일대	3,320.8	
	11	문래동1가 49 일대	2,900.9	

나. 일반정비형구역(변경)

구역명	지구명	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
문래동1가A	1	문래동1가 96-4 일대	2,072.9	평균 2,115.6㎡
	2	문래동1가 72-10 일대	2,014.0	
	3	문래동1가 71-15 일대	861.3	
	4	문래동1가 92 일대	2,261.8	
	5	문래동1가 74 일대	2,214.0	
	6	문래동1가 70-1 일대	1,115.6	
	7	문래동1가 57-5 일대	2,405.9	
	8·11	문래동1가 55 일대	5,245.3	
	9	문래동1가 37-13 일대	1,956.9	
	10	문래동1가 60-2 일대	3,320.8	

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 외 변경없음

다. 소단위관리형구역(변경없음)

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음
 18. 환경성 검토결과(변경없음)
 19. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

20. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음
 21. 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음
 22. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원 보전 및 활용계획 : 해당없음
 23. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 해당없음
 24. 정비사업 시행계획(변경없음)

II. 문래동1가A구역 제8·11지구 정비계획 결정

1. 정비사업의 명칭 : 문래동1가A구역 제8·11지구 도시정비형 재개발사업
 2. 지정 조서(변경)

구분	지구명	위치	시행면적(㎡)	구 분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 제8지구	영등포구 문래동1가 55번지 일원	2,538.3	2,147.4	307.1	-
	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 제11지구	영등포구 문래동1가 49번지 일원	3,429.0	2,900.9	528.1	-
변경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 제8·11지구	영등포구 문래동1가 55번지 일원	6,543.4	5,245.3	1,298.1	-

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 외 변경없음

3. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경없음)

가. 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	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	-

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

4. 토지이용계획(변경)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	5,048.3	증) 1,495.1	6,543.4	100.0	기 결정된 정비기반시설 중 통합하는 8·11지구 부담면적 반영
정비기반 시설 등	소계	증) 1,298.1	1,298.1	19.8	
	도로	증) 874.7	874.7	13.4	

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
	공원	-	증) 423.4	423.4	6.4	
획지	소계	5,048.3	증) 197.0	5,245.3	80.2	
	8지구	2,147.4	감) 2,147.4	-	-	
	11지구	2,900.9	감) 2,900.9	-	-	
	8·11지구	-	증) 5,245.3	5,245.3	80.2	

※ 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 문래동1가구역 제8·11지구 외 변경없음

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

가. 도시계획시설 결정 조서(변경)

1) 교통시설(도로)(변경)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	B	6~8	국지도로	일반도로	132	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	-
변경	소로	1	A	6~10 (10)	국지도로	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)	-

※ 문래동1가구역 제8·11지구 외 변경없음

※ ()는 대상지 내 해당하는 사항임

● 변경사유서

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

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

2) 공간시설(공원) (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후		
기정	6	공원	소공원	문래동1가 110-6번지 일원	1,194.3 (423.4)	-	1,194.3 (423.4)	서고420호 (21.7.29)	-

※ ()대상지 내 해당하는 면적임

나. 정비기반시설치(부담) 계획(변경)

구분	시행 지구	시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비 기반시설 면적(㎡)	용도폐지되는 기존정비기반 시설면적(㎡)	기반시설내 국공유지 (㎡)	현금 기부채납 환산면적(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률(%)	비고
									기반시설 등	
기정	8	2,538.3	2,147.4	307.1	-	-	-	390.9	15.4	-
	11	3,429.0	2,900.9	414.8	-	-	-	528.1	15.4	-
변경	8·11	6,543.4	5,245.3	1,298.1	583.4	87.2	416.0	1,043.5	16.6	-

※ 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 문래동1가구역 제8·11지구 외 변경없음

● 변경사유서

구분	시행지구	변경내용	변경사유
변경	8·11	•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㎡]	•8, 11지구 통합 및 정비기반시설(도로, 공원) 및 현금 기부 채납 계획 반영

6. 현금납부에 관한 사항(신설)

구분	구역명	지구명	납부금액(원)	현금납부에 따른 용적률 완화량(%)	현금납부에 따른 높이 완화량(m)	비고
신설	문래동1가A	제8·11	3,636,256,000	42.7	-	개별공시지가 평균 : 4,370,500원/㎡ ※ 2024년1월 공시지가

※ 환산부지 면적(㎡) : 현금 기부채납비용(원)/용적률 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)

※ 부지가액산정 : 개별 공시지가×부지가액 가중치(2배)

※ 현금기부채납금액은 개략적인 내용으로 추후 감정평가에 따라 변동될 수 있음

7. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한계획(변경없음)

구분	정비계획(동)					비고
	계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주	
제8·11지구	30	-	-	30	-	제8·11지구 통합

9. 건축물에 관한 계획(변경)

구분	구역 구분		지구 또는 획지 구분		위치	주 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	문래동1가 A구역	2,147.4	8지구	2,147.4	문래동1가 55번지 일원	-	60 이하	일반상업: 600/800/α 준공업: 300/400/α	60~80 이하	-
	문래동1가 A구역	2,900.9	11지구	2,900.9	문래동1가 49번지 일원					
변경	문래동1가 A구역	6,543.4	제8·11지구	5,245.3	문래동1가 55번지 일원	산업 시설	60 이하	일반상업: 600/740/904 준공업: 300/390/660	80이하	-

건축물 용적률 완화에 관한 계획(변경)

●일반상업지역 용적률 : ① + ② + ③ = 904%이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 : 140% 적용

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량
계획 유도	친환경	전기차 충전소 설치	•서울시 친환경자동차조례에 따른 충전기 법칙의 부사항 1/2이상 초과설치시	정량 부여	20%	20%
	도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	•산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지 식기반산업 시설 도입 시	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4		100%
	안전 방재	방재 관련시설	•정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	20%
허용용적률 인센티브					140% 적용	

③ 상한용적률 : 164% 완화

구분	내용
친환경	●법적용적률의 최대 15% = 740% × 15% = 111.00
공개공지 의무면적 초과제공	●허용용적률 × [1+(공개공지면적-의무면적)/대지면적] = 740% × [1 + (103.85 - 0) / 1,446.0] = 793.14

●준공업지역 용적률 : ① + ② + ③ = 660%이하 적용

① 기준용적률 : 300%

② 허용용적률 : 90% 적용

구분	구역 구분		지구 또는 획지 구분		위치	주 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
	계획 유도	친환경	전기차 충전소 설치	•서울시 친환경자동차조례에 따른 충전기 법적 의무사항 1/2이상 초과설치시	정량 부여	20%	20%			
		도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	•산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입시	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4		50%			
		안전 방재	방재 관련시설	•정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설 치시	정량 부여	20%	20%			
		허용용적률 인센티브				90% 적용				
	③ 상한용적률 : 270% 완화									
	구분		내용					비고		
	사업시행면적	①	6,543.4㎡					-		
	획지면적	②	3,799.3㎡					-		
	계획공공용지	③	1,298.1㎡					도로,공원		
	현금기부채납	④	416.0㎡					-		
기존공공용지	⑤	670.6㎡					-			
순부담 면적	⑥	①,298.1 + 416.0- 670.6 = 1,043.5㎡					③+④-⑤			
가중치	⑦	•가중치 = 기반시설 평균용적률 ÷ 대지평균용적률 = 494.73% ÷ 390% = 1.26853 •기반시설 평균용적률 : 494.73%=[(일반상업지역 도로 148.6㎡ ×800%)+(준공업지역내 도로 55.5㎡ × 400%)+(준공업지역내 공원 423.4㎡)] ÷ 627.5㎡ (정비기반시설 면적 합계) •대지 평균용적률 : 390%					-			
토지 α	⑧	⑥27.5 (정비기반시설 면적 합계) ÷ 3,799.3 = 0.16516					(③-⑤)÷②			
현금 α	⑨	④416.0(현금기부채납 환산면적) ÷ 3,799.3 = 0.10949					④÷②			
기반시설 제공		•390×(1+1.3×1.26853×0.16516+1.0×0.10949) = 148.92%					390×(1+1.3 ×⑦×⑧+ 1.0×⑨)			
친환경		•법적용적률의 최대15% = 390% × 15% = 58.5%								
공개공지 의무면적 초과제공		•허용용적률 × [1+(공개공지면적-의무면적)/대지면적] = 390% × [1+(635.90-0)/3,799.3] = 65.27%								
건축물의 건축선에 관한 계획(변경)	기정	•건축한계선 : 대로1-45호변 3m / 소로1-A호, 소로1-B호, 소로1-C호변 2m								
	변경	•건축한계선 : 대로1-45호, 소로1-A호, 소로1-B호, 소로1-C호변 3m								
대지 내 공지에 관한 계획		•공개공지 : 대로1-45호 및 소로1-C호 변 ※ 상한용적률 인센티브 완화량에 해당하는 공개공지 면적 확보								
교통처리계획		•통행체계 - 경인으로 변 진출입불허구간 지정 - 사업지 인접도로(폭10m) : 양방통행 * 사업지 건축한계선을 활용하여 보행공간 확보								

10. 정비사업 시행 예정시기 등(신설)

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

11. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(신설)

가. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

구 분	금 액 (천원)	비 고
총금액	287,381,500	추정 평가액 (타지구 평가사례참작)
대지비	130,590,525	자금운용계획서 기준 토지, 건물 비율배분하여 적용
공사비	151,280,345	자금운용계획서 기준 토지, 건물 비율배분하여 적용
대지조성비	5,510,630	철거공사비, 명도보상비용 등
분양예정 대지평가액	136,101,155	대지비+대지조성비
종전토지등의 추산액(A)	54,767,506	2023년 공시지가를 필지별로 가중치 적용하여 추정
분양예정 대지평가차액(B)	75,823,019	분양예정 대지평가액-대지조성비-종전토지등의추산액
비용부담액(C)	156,790,975	공사비+대지조성비
분담금 추산액	287,381,500	A+B+C

나. 개략적인 개별 분담금 산출

구 분		종전토지등의추산액		분양예정 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	분담금 추산액 (A+B+C)	분담률 (%)
		금액(A)	비율(%)				
합 계		54,767,506	100.00	75,823,019	156,790,975	287,381,500	100.00
토지등 소유자	문래동1가 52-2	4,182,874	7.64	5,790,991	-	9,973,865	3.47
	53-1	3,273,680	5.98	4,532,255	-	7,805,935	2.72
	54-4	2,333,948	4.26	3,231,240	-	5,565,187	1.94
	54-5	4,481,680	8.18	6,204,674	-	10,686,354	3.72
	55	4,345,391	7.93	6,015,989	-	10,361,380	3.61
	56-1	1,441,154	2.63	1,995,209	-	3,436,362	1.20
	56-2	2,958,705	5.40	4,096,187	-	7,054,893	2.45

구 분		종전토지등의추산액		분양예정의 대지평가차액 (B)	비용부담액 (C)	분담금 추산액 (A+B+C)	분담률 (%)
		금액 (A)	비율(%)				
	56-3	2,311,751	4.22	3,200,510	-	5,512,261	1.92
	56-4	1,471,675	2.69	2,037,464	-	3,509,138	1.22
	56-5	1,635,896	2.99	2,264,820	-	3,900,716	1.36
	110-8	671,069	1.23	929,063	-	1,600,132	0.56
	48	2,513,996	4.59	3,480,508	-	5,994,504	2.09
	49	9,795,570	17.89	13,561,503	-	23,357,073	8.13
	50	1,308,446	2.39	1,811,481	-	3,119,927	1.09
	50-1	395,569	0.72	547,646	-	943,215	0.33
	50-2	624,539	1.14	864,645	-	1,489,184	0.52
	50-3	625,865	1.14	866,480	-	1,492,345	0.52
	50-4	965,993	1.76	1,337,372	-	2,303,365	0.80
	50-5	1,010,073	1.84	1,398,399	-	2,408,472	0.84
	50-6	704,022	1.29	974,686	-	1,678,708	0.58
	50-7	933,484	1.70	1,292,364	-	2,225,847	0.77
	51	1,793,199	3.27	2,482,599	-	4,275,798	1.49
	51-1	1,573,002	2.87	2,177,747	-	3,750,749	1.31
	51-2	1,603,496	2.93	2,219,965	-	3,823,461	1.33
	110-4	972,648	1.78	1,346,585	-	2,319,233	0.81
	110-5	390,393	0.71	540,481	-	930,874	0.32
	110-7	449,388	0.82	622,156	-	1,071,544	0.37
사업시행자		-	-	-	156,790,975	156,790,975	54.56

12. 정비구역 및 주변 지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당없음

13. 세입자 주거대책 : 해당없음

14. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

15. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

16. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
도시경관	대상지 주변의 고층빌딩 및 대규모 건축물과 통일된 경관이미지를 연출하고 동시에 주변지역과의 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도	-
환경보전	- 공사 시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거할 수 있도록 분리수거함을 설치토록 유도 - 폐기물 수거는 영등포구 폐기물 처리계획에 따라 처리	-
재난방지	- 사업시행 시 건축물 내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 - 사업시행 시 관할소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

17. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
정비구역내 남동측 일부가 교육환경보호구역 내 입지해 있음 (정비구역내 남동측 약200m 거리에 영등포 초등학교 위치)	- 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지행위 불허 - 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사 시 안전대책 마련	-

18. 교통 및 동선처리계획(변경없음)

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	① ②	「영등포지역 부도심권 제1종 지구단위계획 교통영향분석 개선대책 심의의결보고서(최종)(2011.3)」 개선 내용 반영 - 경인로 차로운영계획 반영 - 도림로 문래공원 사거리 기하구조 개선 : 좌회전차로 설치
진출입 동선	③	- 사업지 내부 진출입불허구간 지정 - 경인로, 도림로 - 사업지 내부도로(소로 2류 양방통행, 소로 3류 일방통행) 운영
대중교통 및 보행	③	- 중로 2-999(B=15m) 양측보도 설치 - 주요 보행결절점에 보행환경 개선을 위한 공개공지 설치 - 사업지 내부 건축한계선 제시 - 건축한계선을 이용 보행공간 확보
주차시설		- 공공주차장 신설(1개소) - 문래동1가B 도시정비형 재개발구역 1,094.8㎡ - 법정주차 2,134대, 주차수요 2,714대(2033년, 원단위법) - 개발필지 개발시 법정주차 및 주차수요에 맞는 주차면 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

19. 안전 및 범죄 예방에 관한 계획(변경없음)

- 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축디자인을 통한 범죄예방기법 CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design) 적용 「서울특별시 범죄예방을 위한 도시환경디자인 조례」의 기본방향에 따름 - 개방된 시야의 확보를 통해 자연적 감시가 가능하도록 건축물 및 도시 공간을 배치하고, 조경 또는 조명 등의 부족한 부분을 보완 - 건축물 및 도시공간의 출입구, 울타리, 조경 및 조명 등을 적절히 배치하여 접근통제가 가능하도록 함 - 도시공간의 영역성을 강화하여 시민이 자유롭게 사용하거나 점유할 수 있도록 함 - 쾌적한 환경을 조성하기 위해 시민의 교류 증대와 활동성 강화에 유용한 시설을 유지 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 고려하여 계획
--

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

21. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

III. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	문래1~3가 지구단위계획구역	문래동1~3가 일대	184,317.9	-	184,317.9	-

2. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	184,317.9	-	184,317.9	100.0	-
준공업지역	163,371.9	-	163,371.9	88.6	-
일반상업지역	20,801.0	-	20,801.0	11.3	-
자연녹지지역	145.0	-	145.0	0.1	-

3. 도시계획시설에 관한 결정(변경)

가. 교통시설(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	45	35~54 (35)	주간선 도로	일반 도로	4,750 (506)	문래동 광장	오류동 광장	-	-	-
기정	대로	1	53	35	보조간선 도로	일반 도로	1,550 (-)	문래동 광장	신길동 광장	-	서고19호 (86.1.13)	-
기정	대로	2	B	25~36	보조간선 도로	일반 도로	804 (181)	문래동2가 2-1	문래동4가 9-11	-	-	-
기정	중로	2	E	15	집산도로	일반 도로	138	문래동1가 57-3	문래동1가 64-2	-	-	-
기정	중로	1	E	14~20	집산도로	일반 도로	622 (135)	문래동2가 24-1	문래동4가 28-11	-	-	-
기정	중로	2	C	15	집산도로	일반 도로	185	문래동3가 59-1	문래동3가 55-1	-	-	-
기정	소로	2	C	8	집산도로	일반 도로	253 (-)	문래동3가 55-1	문래동3가 59-1	-	-	-
기정	중로	3	D	12~14	집산도로	일반 도로	65 (-)	문래동2가 36-15	문래동2가 53-1	-	-	-
기정	소로	2	B	6~8	국지도로	일반 도로	132	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	-
변경	소로	1	B	6~10 (10)	국지도로	일반 도로	132	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	-

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	A	8	국지도로	일반 도로	86	문래동1가 39-1	문래동1가 39-1	-	-	-
기정	중로	2	999	15	-	일반 도로	230	문래동2가 58-6	문래동2가 56-16	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	981	8	-	일반 도로	44	문래동2가 7-5	문래동2가 21-5	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	982	8	-	일반 도로	190	문래동2가 4-1	문래동2가 20-4	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	983	8	-	일반 도로	81	문래동2가 4-3	문래동2가 10-1	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	984	8	-	일반 도로	39	문래동2가 27	문래동2가 29-1	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	985	8	-	일반 도로	220	문래동2가 24-3	문래동2가 36-6	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	986	8	-	일반 도로	135	문래동2가 28	문래동2가 36-6	-	서고420호 (21.7.29)	-
폐지	소로	2	987	8	-	일반 도로	77	문래동1가 49	문래동1가 51	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	988	8	-	일반 도로	74	문래동1가 51-2	문래동1가 57-5	-	서고420호 (21.7.29)	-
변경	소로	1	988	10	-	일반 도로	74	문래동1가 51-2	문래동1가 57-5	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	989	8	-	일반 도로	89	문래동1가 59-1	문래동1가 60-2	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	990	8	-	일반 도로	175	문래동1가 42-1	문래동1가 64	-	서고420호 (21.7.29)	-
변경	소로	2	990	8~10 (10)	-	일반 도로	175	문래동1가 42-1	문래동1가 64	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	991	8	-	일반 도로	39	문래동1가 71-4	문래동1가 71-11	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	992	8	-	일반 도로	62	문래동1가 70-1	문래동1가 72-11	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	993	8	-	일반도로	80	문래동1가 74	문래동1가 76	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	994	8	-	일반도로	62	문래동1가 76	문래동1가 96-1	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	995	8	-	일반도로	82	문래동1가 91	문래동1가 97-2	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	996	8	-	일반도로	207	문래동1가 70-1	문래동1가 97-3	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	997	8	-	일반도로	40	문래동2가 58-1	문래동2가 60-7	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	2	998	8	-	일반도로	191	문래동2가 17-1	문래동2가 46-8	-	서고420호 (21.7.29)	-

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	975	8	-	일반도로	40	문래동2가 56-2	문래동2가 56-1	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	976	6	-	일반도로	95	문래동2가 41-2	문래동2가 42-4	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	977	6	-	일반도로	30	문래동2가 19-1	문래동2가 19-6	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	978	6	-	일반도로	90	문래동1가 62	문래동1가 64-6	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	979	6	-	일반도로	70	문래동1가 84	문래동1가 83	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	980	6	-	일반도로	91	문래동2가 15-9	문래동2가 47-7	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	981	6	-	일반도로	85	문래동2가 48-6	문래동2가 49-18	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	982	6	-	일반도로	83	문래동2가 41-1	문래동2가 23-1	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	983	6	-	일반도로	52	문래동1가 43	문래동1가 42-2	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	984	6	-	일반도로	66	문래동1가 85-4	문래동1가 77	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	985	6	-	일반도로	200	문래동1가 86	문래동1가 97-7	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	986	6	-	일반도로	170	문래동2가 13-5	문래동2가 14-102	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	987	6	-	일반도로	60	문래동1가 86	문래동1가 88	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	988	6	-	일반 도로	92	문래동2가 11-8	문래동2가 13-5	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	989	6	-	일반 도로	93	문래동2가 14-47	문래동2가 14-84	-	서고420호 (21.7.29)	-
기정	소로	3	990	4~6	-	일반 도로	394	문래동1가 43-4	문래동1가 94-2	-	서고420호 (21.7.29)	-

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

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 외 변경없음

2) 철도결정조서 (변경없음)

3) 주차장결정조서 (변경없음)

나. 공간시설(변경없음)

4. 공공기여에 관한 계획

구분	구역명	지구명	시설명	면적(㎡)	순부담률
신설	문래동1가A	제8·11	도로	874.7	16.6% (구역 평균 순부담 15.4%이상)
			공원	423.4	
			현금	416.0	

5. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경)

1) 일반정비형구역(변경)

구역명	지구명	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
문래동1가A	1	문래동1가 96-4 일대	2,072.9	평균 2,115.6㎡
	2	문래동1가 72-10 일대	2,014.0	
	3	문래동1가 71-15 일대	861.3	
	4	문래동1가 92 일대	2,261.8	
	5	문래동1가 74 일대	2,214.0	
	6	문래동1가 70-1 일대	1,115.6	
	7	문래동1가 57-5 일대	2,405.9	
	8·11	문래동1가 55 일대	5,245.3	
	9	문래동1가 37-13 일대	1,956.9	
	10	문래동1가 60-2 일대	3,320.8	

※ 문래동1가A구역 제8·11지구 외 변경없음

2) 소단위관형구역(변경없음)

6. 문래동1가A구역 제8·11지구 건축물 용도·용적률·높이·건축선에 관한 결정조서(변경)

가. 건축물의 용도에 관한 계획(변경)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제8·11지구	-	-
변경	제8·11지구	• 산업시설	-

※ 「서울특별시 도시계획조례」 별표17 제3호에 따른 산업시설

나. 건폐율에 관한 계획(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제8·11지구	• 60%이하	-

다. 용적률에 관한 계획(변경)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제8지구, 제11지구	a	-
변경	제8·11지구	• 일반상업지역 : 904%, 준공업지역 : 660%	-

• 허용용적률

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	원화량 또는 계수	적용량(%)	
						일반상업	준공업
계획 유도	친환경	전기차 충전소 설치	•서울시 친환경자동차조례에 따른 충전기 법적의부사항 1/2이상 초과설치시	정량 부여	20%	20	20
	도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 유도	•산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4		100	50
	안전 방재	방재 관련시설	•정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량 부여	20%	20	20
허용용적률 인센티브						140	90

• 상한용적률

- 일반상업지역

구분	내용
친환경	•법적용적률의 최대 15% = 740% × 15% = 111.00
공개공지 의무면적 초과제공	•허용용적률 × [1 + (공개공지면적 - 의무면적) / 대지면적] = 740% × [1 + (103.85 - 0) / 1,446.0] = 793.14
상한용적률 인센티브	164% 완화

- 준공업지역

구분	내용
사업시행면적	6,543.4㎡
확지면적	3,799.3㎡
계획공공용지	1,298.1㎡
현금기부채납	416.0㎡
기존공공용지	670.6㎡
순부담 면적	•1,298.1 + 416.0 - 670.6 = 1,043.5㎡
가중치	•가중치 = 기반시설 평균용적률 ÷ 대지평균용적률 = 494.73% ÷ 390% = 1.26853 •기반시설 평균용적률 : 494.73% = [(일반상업지역 도로 148.6㎡ × 800%) + (준공업지역내 도로 55.5㎡ × 400%) + (준공업지역내 공원 423.4㎡)] ÷ 627.5㎡ (정비기반시설 면적 합계) •대지 평균용적률 : 390%
토지 a	•627.5 (정비기반시설 면적 합계) ÷ 3,799.3 = 0.16516
현금 a	•416.0(현금기부채납 환산면적) ÷ 3,799.3 = 0.10949
기반시설 제공	•390 × (1 + 1.3 × 1.26853 × 0.16516 + 1.0 × 0.10949) = 148.92%
친환경	•법적용적률의 최대15% = 390% × 15% = 58.5%
공개공지 의무면적 초과제공	•허용용적률 × [1 + (공개공지면적 - 의무면적) / 대지면적] = 390% × [1 + (635.90 - 0) / 3,799.3] = 65.257%
상한용적률 인센티브	270% 완화

라. 용적률 완화에 관한 계획(변경)

1) 허용용적률 인센티브 계획(변경)

■ 일반정비구역(기정)

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증 등	- 친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준적용 ※ 신재생에너지비용은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기준상 성능 대체비용에 따라 완화 가능	기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2 부여		최대50%
계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도	「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 등 권장용도 설치시	정률 부여	권장용도 비율에 비례	최대50%
	생활SOC 문화인프라	생활SOC 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육 시설, 일자리 창출공간, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.2	최대20%
	안전·방재	방재관련 시설	「서울시 도시주거환경정비기본계획(도시재생형 정비사업부문)」의 재생관리 지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정률 부여	30%	최대30%
	임대산업 및 기존산업보호	임대산업공간 제조업 특화공간	- 임대산업시설 설치 제공시 ※ 민간소유의 시설로 자치구와 소유자간 협약을 체결하고 공공에서 관리·운영하는 시설 - 기계·금속 등 지역산업을 수용할 수 있는 산업공간 조성 시 ※ 기계금속 등 제조업에 한정하여 분양되는 공간 - 제조업 수용을 위한 층고 및 하중, 화물용E/V, 호이스트 설치 등	정률 부여	0.2 0.2	최대50%

주) 1. 일반상업지역은 친환경 및 도시경제활성화부문의 최대적용량을 각각 100% 적용

2. 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

■ 일반정비구역(변경)

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량	
						일반 상업	준공업
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형녹지 20% 설치 시	정량 부여	50%	최대 100%	최대 50%
			- 지구별 개방형녹지 20%초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	1		
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조정 시	정량 부여	50%	최대 50%	최대 25%
	친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시(신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입시)	정량 부여	20%	최대 20%	

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량	
						일반 상업	준공업
		전기차충전소 설치	• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항%이상 초과 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%	
		재활용 건축자재	• 재활용 건축자재 사용 시	정량 부여	20%	최대 20%	
		장수명 주택인증	• 장수명 주택인증항목 적용 시	정량 부여	20%		
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 유도	• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업시설 도입 시	지역별 유도용도 기준에 따름	정률부여 0.4	최대 100%	최대 50%
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	• 도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여	0.4	최대 100%	최대 50%
	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	• 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.4	최대 100%	최대 50%
	안전·방재	방재 관련시설	• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량 부여	20%	최대 20%	
	임대산업 및 기존 산업보호	임대 산업공간	• 임대산업시설 설치 제공시※ 민간소유의 시설로 자치구와 소유자간 협약을 체결하여 공공에서 관리·운영하는 시설	정률 부여	0.2	최대 50%	
		제조업 특화형공간	• 기계·금속 등 지역산업을 수용할 수 있는 산업공간 조성 시 ※ 기계금속 등 제조업에 한정하여 분양되는 공간		0.2		

주) 1. 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

■ 소단위관리형구역(변경없음)

2) 상한용적률 인센티브 계획(변경없음)

마. 최고높이에 관한 계획(변경없음)

바. 경관계획(변경)

1) 건축물 배치에 관한계획

가) 건축선에 관한 계획(변경)

구분	계획내용		비고
건축한계선	3m		●경인로 및 도로로 남측변 (도로로 북측변은 소규모 필지 일대 문래창작촌 입지특성 고려하여 2m 적용)
	기정	2m	●4m이상 도로변
	변경		●4m이상 도로변 (문래동1가A 제8·11지구 통합개발을 고려하여 3m 적용)
벽면한계선	5m		●경인로변

나) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획(변경없음)

사. 기타사항에 관한 계획(변경없음)

III. 2024년 제12차(2024. 12. 4.) 서울시 도시계획위원회 심의

구분	심의결과	의견사항	비고
제12차 서울시 도시계획위원회	수정가결	- 향후 건축심의를 위한 구체적향후 건축심의를 위한 구체적 건축계획 수립시 다음 사항 면밀 검토 - 차량진출입구 보행환경 개선 등을 위해 폭원, 길이 축소 및 구배 등 조정 - 차량진출입구 위치, 보행동선 등을 고려하여 남측 부출입구 위치 개선 - 지하2층 지식산업센터에 대한 채광 및 환기 등을 고려하여 쉼터 확대 및 위치 조정	-

IV. 관계도면 : 붙임 참조

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

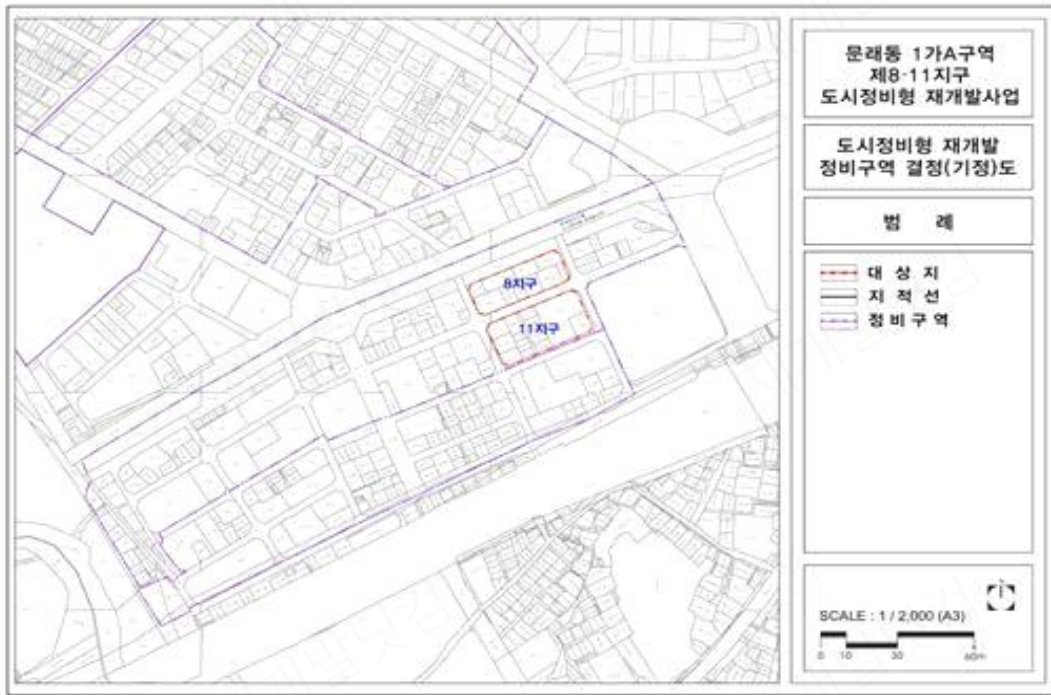
V. 열람장소

※ 고시 관련 세부사항에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(☎ 02-2133-4926) 및 영등포구 주거사업과(☎ 02-2670-3805)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

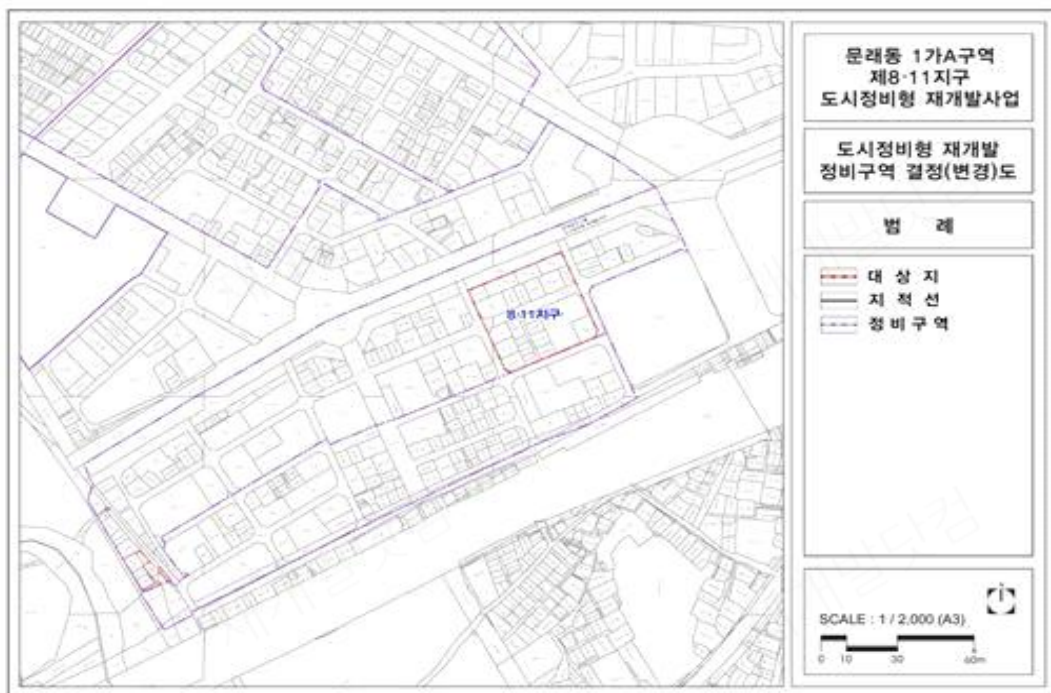
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<문래동1가A구역 제8·11지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)>

• 정비구역 결정(기정)도



• 정비구역 결정(변경)도



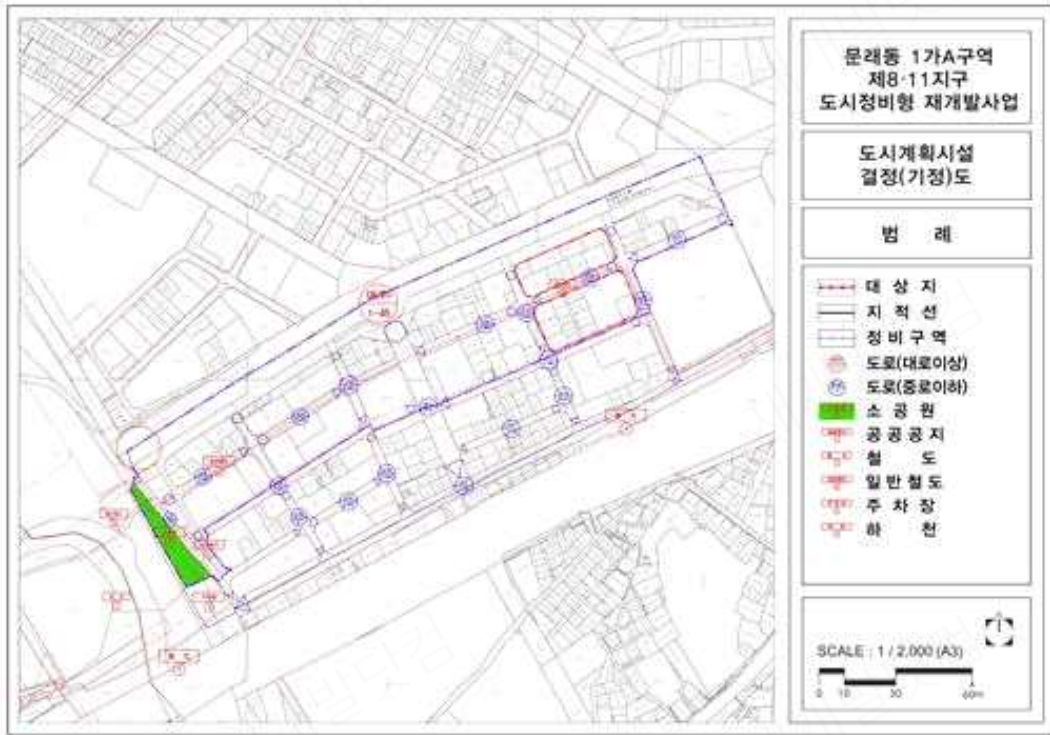
- 용도지역 결정(기정)도(변경없음)



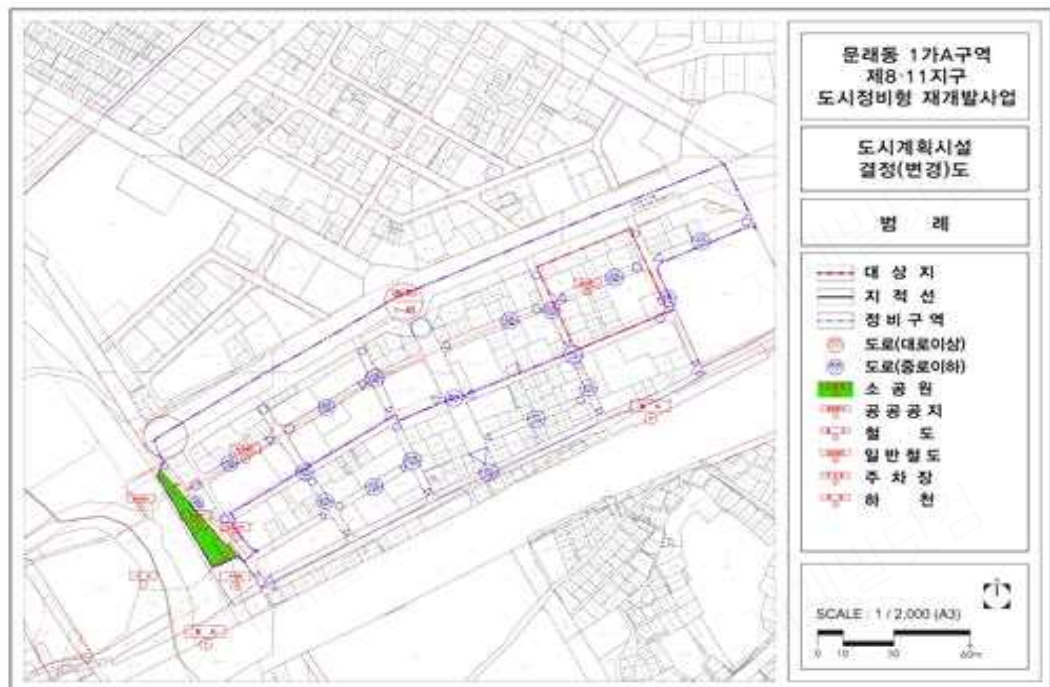
- 용도지역 결정(변경)도(변경없음)



• 도시계획시설(정비기반시설) 결정(기정)도



• 도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경)도



- 정비계획 결정(기정)도

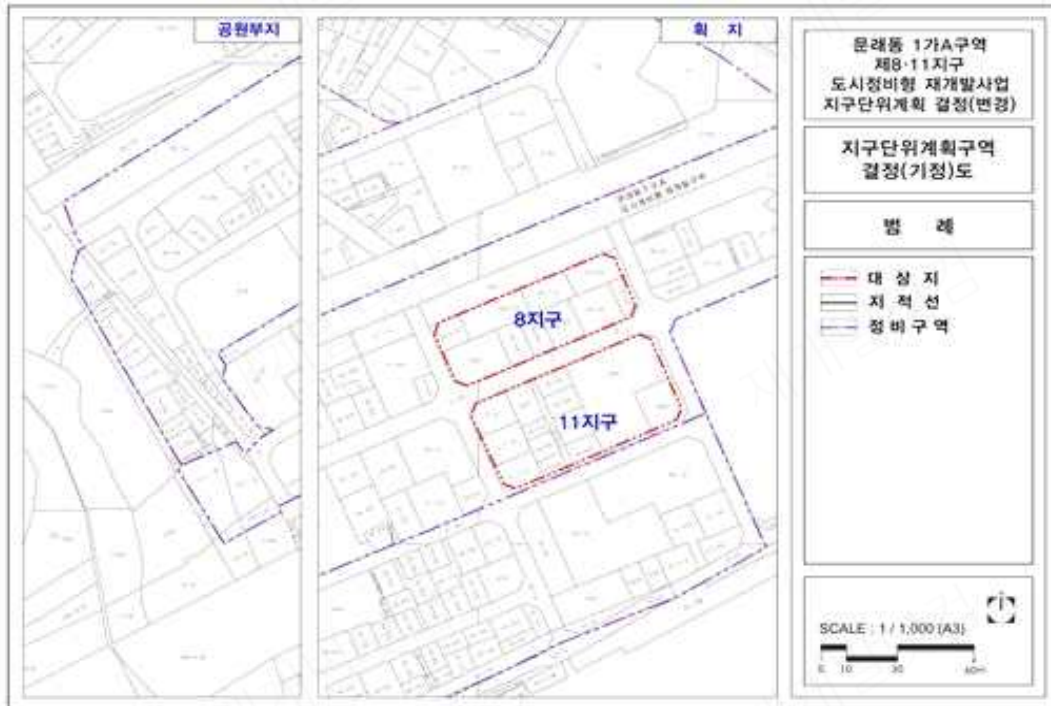


- 정비계획 결정(변경)도



<문래동1가A구역 제8·11지구 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(변경)>

- 지구단위계획구역 결정(기정)도



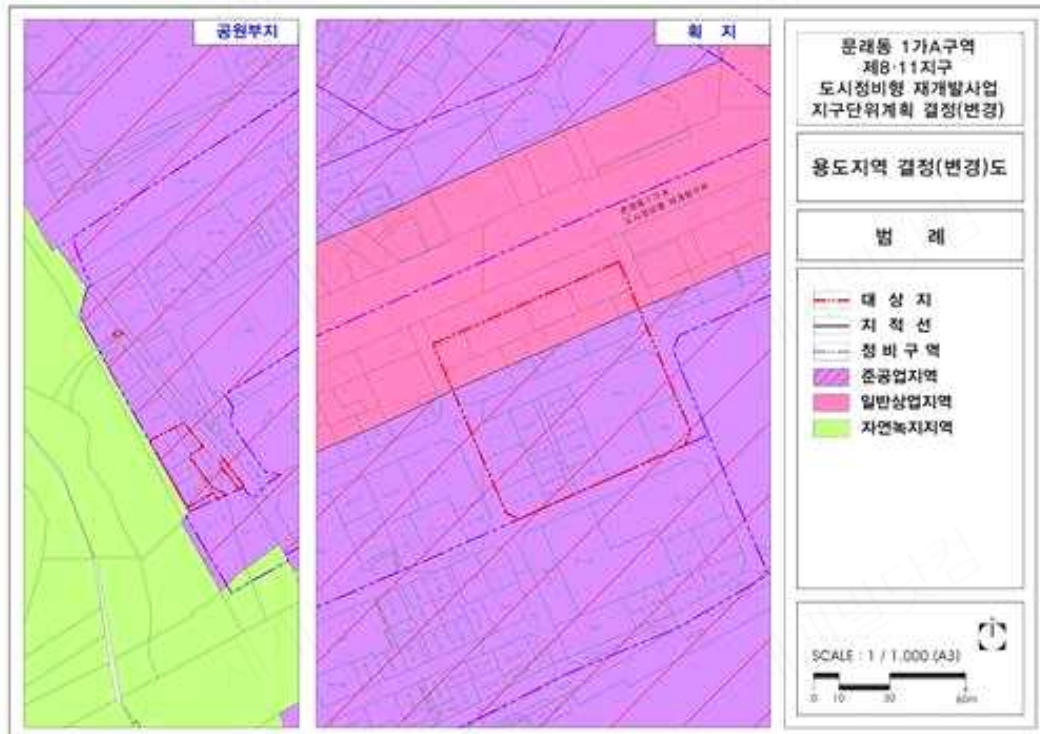
- 지구단위계획구역 결정(변경)도



• 용도지역 결정(기정)도



• 용도지역 결정(변경)도



• 도시계획시설 결정(기정)도



• 도시계획시설 결정(변경)도



