

서울특별시 영등포구 공고 제2025-158호

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

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)된 문래동1가 55번지 일대 “문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8,11지구”에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 규정에 따라 토지등소유자로부터 주민제안된 정비계획 변경(안)과 관련하여 영등포구 공고 제2024-799호(2024.04.25.)로 주민 공람한 사항에 대하여, 2024년 제16차 서울특별시 도시계획위원회(2024.12.04.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 재공람공고 하오니, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 1월 23일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2025. 01. 23. ~ 2025. 02. 24. (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 정비형	-

2. 지구지정 조서 (변경)

구 분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설 (㎡)	
기 정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8지구	영등포구 문래동1가 55번지 일원	2,538.3	2,147.4	307.1	
기 정	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 11지구	영등포구 문래동1가 49번지 일원	3,429.0	2,900.9	528.1	
변 경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역 8지구	영등포구 문래동1가 55번지 일원	6,543.4	5,245.3	1,298.1	

■ 변경사유

구 분	변경내용	변경사유
변 경	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	주 요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	소로	2	B	6~8	국지 도로	일반도로	132	문래동1가 47-3	문래동1가 39-1	-	-	-
변경	소로	1	B	6~10 (10)	국지 도로	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 획지규모를 감안하여 도로 확폭
소로2-987	-	•도로폐지	•획지병합에 따른 도로 폐지
소로2-988	소로1-B	•폭원 : 8m → 10m	•획지병합에 따라 획지규모를 감안하여 도로 확폭
소로2-990	소로1-C	•폭원 : 8m → 10m	•획지병합에 따라 획지규모를 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	세분류		기 정	변 경	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.

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	416.0	1,043.5	16.6	-

※ 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) 1,714.1	1,714.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 1,298.1	1,298.1	75.7	-
	도로	-	증) 874.7	874.7	51.0	
	공원	-	증) 423.4	423.4	24.7	
현금기부채납환산면적		-	증) 416.0	416.0	24.3	-

※ 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 받 고자 하는 부지가액(원/㎡) • 부지가액산정 : 개별 공시지가×부지가액 가중치(2배)	• 개별공시지가 평균 : 4,370,500원/㎡ ※ 2024년1월 공시지가 • 현금기부채납 : 3,636,256,000원
현금 환산면적	$\frac{3,636,256,000(\text{원})}{4,370,500(\text{원}) \times 2} = 416.0\text{㎡}$	• 현금기부채납 환산면적 : 416.0㎡

※ 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	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																													
가정	문래동1가A 구역 8지구	2,147.4	획지	2,147.4	문래동1가 55번지 일원	-	60% 이하	일반상업: 600/800/α 준공업: 300/400/α	60~80m 이하	-																																							
	문래동1가A 구역 11지구	2,900.9		2,900.9							문래동1가 49번지 일원																																						
변경	문래동1가A 구역 8지구	6,543.4	8지구	5,245.3	문래동1가 55번지 일원	산업시설	60% 이하	일반상업: 600/740/904 준공업: 300/390/660	80m이하	-																																							
• 일반상업지역 용적률 : ① + ② + ③ = 904%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 140% 적용 <table><tr><th>구분</th><th>특표</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th>산정 방식</th><th>완화량 또는 계수</th><th>적용량</th></tr><tr><td rowspan="3">계획 유도</td><td>인환경</td><td>전기차충전소 설치</td><td>서울시 친환경자동차로에 따른 충전기 설치의무사항 1/2이상 초과설치시</td><td>정량 부여</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td>도시경계 활성화</td><td>지역별 도시경계 활성화 유도 용도</td><td>산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시</td><td>지역별 유도용도 기준에 따른 정량부여</td><td>0.4</td><td>100%</td></tr><tr><td>안전 방재</td><td>방재 편입시설</td><td>경비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시</td><td>정량 부여</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td colspan="5">허용용적률 인센티브</td><td colspan="2">140% 적용</td></tr></table> ③ 상한용적률 : 164% 완화 <table><tr><th>구분</th><th>내용</th></tr><tr><td>인환경</td><td>•법적용적률의 최대 15% = 740% × 15% = 111.00</td></tr><tr><td>공개공지 의무면적 초과제공</td><td>•허용용적률 × [1+(공개공지면적-의무면적)/대지면적] = 740% × [1 + (103.85 - 0) / 1446.0] = 793.14</td></tr></table> •준공업지역 용적률 : ① + ② + ③ = 660%이하 적용 ① 기준용적률 : 300% ② 허용용적률 : 90% 적용											구분	특표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량	계획 유도	인환경	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차로에 따른 충전기 설치의무사항 1/2이상 초과설치시	정량 부여	20%	20%	도시경계 활성화	지역별 도시경계 활성화 유도 용도	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시	지역별 유도용도 기준에 따른 정량부여	0.4	100%	안전 방재	방재 편입시설	경비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량 부여	20%	20%	허용용적률 인센티브					140% 적용		구분	내용	인환경	•법적용적률의 최대 15% = 740% × 15% = 111.00	공개공지 의무면적 초과제공	•허용용적률 × [1+(공개공지면적-의무면적)/대지면적] = 740% × [1 + (103.85 - 0) / 1446.0] = 793.14
구분	특표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량																																											
계획 유도	인환경	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차로에 따른 충전기 설치의무사항 1/2이상 초과설치시	정량 부여	20%	20%																																											
	도시경계 활성화	지역별 도시경계 활성화 유도 용도	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시	지역별 유도용도 기준에 따른 정량부여	0.4	100%																																											
	안전 방재	방재 편입시설	경비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량 부여	20%	20%																																											
허용용적률 인센티브					140% 적용																																												
구분	내용																																																
인환경	•법적용적률의 최대 15% = 740% × 15% = 111.00																																																
공개공지 의무면적 초과제공	•허용용적률 × [1+(공개공지면적-의무면적)/대지면적] = 740% × [1 + (103.85 - 0) / 1446.0] = 793.14																																																

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수		비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
	구분	목표	인센티브 대상		요건			산정 방식	완화량 또는 계수	적용량		
	지 역 유 도	친환경	전기차충전소 설치		서울시 친환경자동차충전소에 따른 충전기 설치 의무사항 1/5 이상 초과 설치시			건량 부속	20%	20%		
		도시경계 혼성화	지리별 도시경계 혼성화 유도 용도		산업입지화율상향 및 공공시설에 대한 배분 상 지식기반산업 시설 도입 시			지리별 용도용도 기반의 적용 계수 부속	0.4	50%		
		안전 환경	환경 안전시설		경비유도지침에 따라 화재와 관련된 시설 설치시			건량 부속	20%	20%		
	허용용적률 인센티브								90% 적용			
	③ 상한용적률 : 270% 완화											
	구분		내용								비고	
	사업시행면적	①	6,543.4㎡								-	
	획지면적	②	3,799.3㎡								-	
	계획공용지	③	1,298.1㎡								도로, 공원	
현금기부채납	④	416.0㎡										
기타공용지	⑤	670.6㎡										
순부담 면적	⑥	1,298.1 + 416.0 - 670.6 = 1,043.5㎡										
가공치	⑦	•가공치 = 기반시설 평균용적률 ÷ 대지평균용적률 = 494.73% ÷ 390% = 1.26853 •기반시설 평균용적률 : 494.73% = [(일반상업지역 도로 143.6㎡×800%) + (군공용지역내 도로 55.5㎡×400%) + (군공용지역내 공원 423.4㎡)] ÷ 627.5㎡ (정비기반시설 면적 합계) •대지 평균용적률 : 390%								-		
토지a	⑧	•627.5 (정비기반시설 면적 합계) ÷ 3,799.3 = 0.16516								-		
현금a	⑨	•416.0(현금기부채납 환산면적) ÷ 3,799.3 = 0.10949								-		
기반시설 제공에 따른 인센티브 용적률		•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] = 65.27%										
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	•건축한계선 : 대토1-45호변 3m / 소토1-A호, 소토1-B호, 소토1-C호변 2m										
	변경	•건축한계선 : 대토1-45호, 소토1-A호, 소토1-B호, 소토1-C호변 3m										

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)														
건축물 용도에 관한계획	[물허당도]																	
	▶준공업지역																	
	• 관련법상 준공업지역에서의 건축제한용도																	
	• 단, 공장부지 기준을 적용받지 않는 준주택에 해당되는 노인복지주택, 오피스텔, 다중 생활시설은 비주거용도가 개발용적률의 100분의 10이상인 복합용도인 경우에 한하여 허용																	
	▶일반상업지역																	
	• 관련법상 일반상업지역에서의 건축제한용도																	
	[관장용도]																	
	<table><tr><th>구분</th><th>주용도</th><th>관장용도(전용)</th><th>비고</th></tr><tr><td>일반 경비영 구역</td><td>업무(산업)판매 · 근생·구거 등</td><td> • 『서울특별시 도시계획조례, 별표2 제3호의 산업시설 • 『건축법 시행령, 별표1 제7호의 판매시설(제일제공업소 제외) • 『건축법 시행령, 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장 • 『공공주택 특별법, 제2조제1호 가목의 공공임대주택 • 『민간임대주택에 관한 특별법, 제2조제4호의 공공지원민간임대주택 </td><td>-</td></tr></table>					구분	주용도	관장용도(전용)	비고	일반 경비영 구역	업무(산업)판매 · 근생·구거 등	• 『서울특별시 도시계획조례, 별표2 제3호의 산업시설 • 『건축법 시행령, 별표1 제7호의 판매시설(제일제공업소 제외) • 『건축법 시행령, 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장 • 『공공주택 특별법, 제2조제1호 가목의 공공임대주택 • 『민간임대주택에 관한 특별법, 제2조제4호의 공공지원민간임대주택	-					
	구분	주용도	관장용도(전용)	비고														
	일반 경비영 구역	업무(산업)판매 · 근생·구거 등	• 『서울특별시 도시계획조례, 별표2 제3호의 산업시설 • 『건축법 시행령, 별표1 제7호의 판매시설(제일제공업소 제외) • 『건축법 시행령, 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장 • 『공공주택 특별법, 제2조제1호 가목의 공공임대주택 • 『민간임대주택에 관한 특별법, 제2조제4호의 공공지원민간임대주택	-														
※산업시설의 범위																		
<table><tr><th>구분</th><th>관장용도(전용)</th><th>비고</th></tr><tr><td>산업시설</td><td> • 『건축법 시행령, 별표1 제4호 나목(제조업소 수리점 등) • 『건축법 시행령, 별표1 제5호 라목(정시장) • 『건축법 시행령, 별표1 제10호 마목(연구소) • 『건축법 시행령, 별표1 제14호 나목(일반업무시설) * 오피스텔제외 • 『건축법 시행령, 별표1 제17호 공장 </td><td>『서울특별시 정당산업육성 및 기업지원에 관한 조례, 제2조 제10호의 산업시설 근용</td></tr><tr><td>산업 지원시설</td><td> • 산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령, 제38조의4제2항에 따른 산업지원시설 - 단, 기술사는 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의 1이하인 경우만 허용 </td><td>해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 80이하에 한정</td></tr></table>					구분	관장용도(전용)	비고	산업시설	• 『건축법 시행령, 별표1 제4호 나목(제조업소 수리점 등) • 『건축법 시행령, 별표1 제5호 라목(정시장) • 『건축법 시행령, 별표1 제10호 마목(연구소) • 『건축법 시행령, 별표1 제14호 나목(일반업무시설) * 오피스텔제외 • 『건축법 시행령, 별표1 제17호 공장	『서울특별시 정당산업육성 및 기업지원에 관한 조례, 제2조 제10호의 산업시설 근용	산업 지원시설	• 산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령, 제38조의4제2항에 따른 산업지원시설 - 단, 기술사는 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의 1이하인 경우만 허용	해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 80이하에 한정					
구분	관장용도(전용)	비고																
산업시설	• 『건축법 시행령, 별표1 제4호 나목(제조업소 수리점 등) • 『건축법 시행령, 별표1 제5호 라목(정시장) • 『건축법 시행령, 별표1 제10호 마목(연구소) • 『건축법 시행령, 별표1 제14호 나목(일반업무시설) * 오피스텔제외 • 『건축법 시행령, 별표1 제17호 공장	『서울특별시 정당산업육성 및 기업지원에 관한 조례, 제2조 제10호의 산업시설 근용																
산업 지원시설	• 산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률 시행령, 제38조의4제2항에 따른 산업지원시설 - 단, 기술사는 산업지원시설 바닥면적 합계의 3분의 1이하인 경우만 허용	해당 건축물의 바닥면적 합계의 100분의 80이하에 한정																
교통처리계획	• 통행체계 - 경인로 번 진출입물허가간 지정 - 사업지 인접도로(폭10m) : 양방향통행 * 사업지 건축한계선을 활용하여 보행공간 확보																	
기타사항에 관한 계획	• 공개공지 : 대로1-45호 및 소로1-C호 번 ※상한용적률 인센티브 완화량에 해당하는 공개공지 면적 확보																	

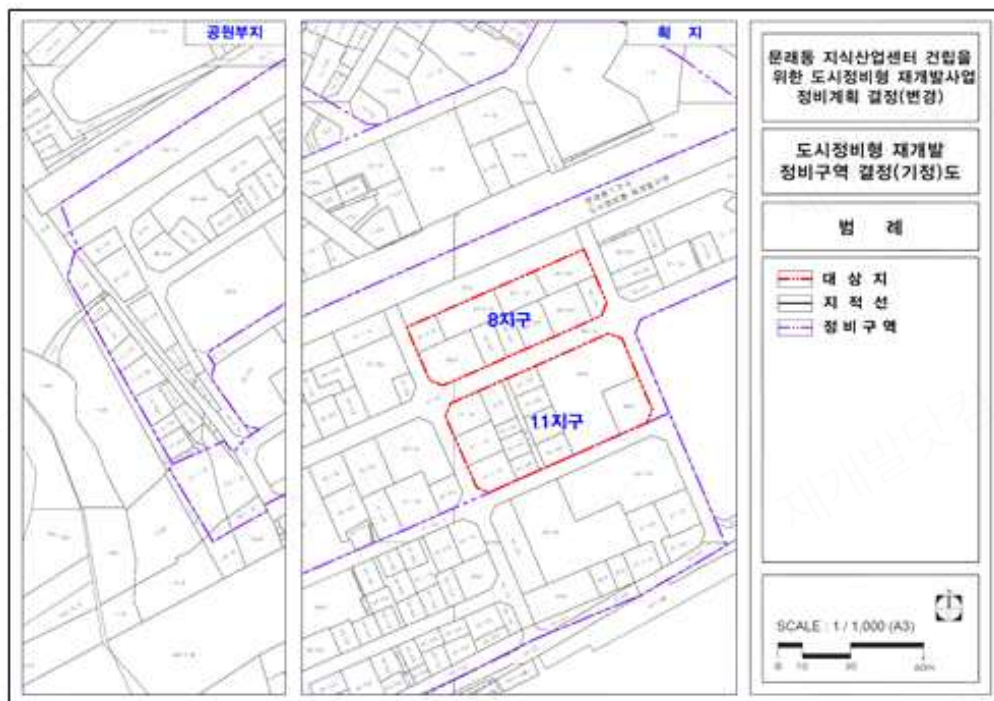
※ 건축물의 용적률 관련 사항은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 정비계획 범위 내에서 변경될 수 있음.

마. 관계도서

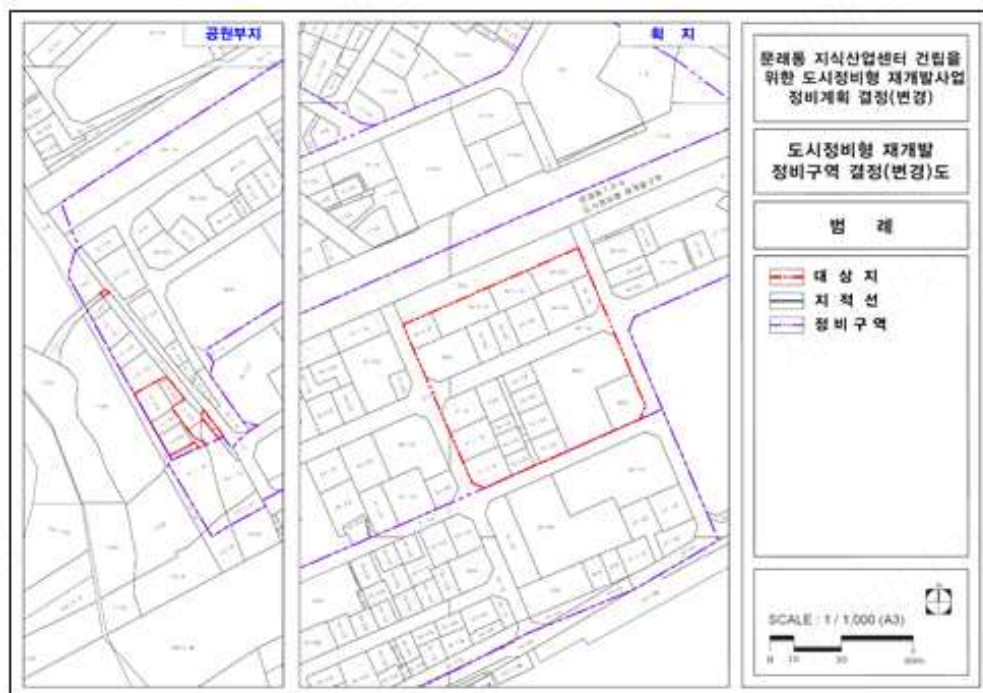
○ 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소(영등포구청 주거사업과)에 비치된 도서로 같습니다.

바. 관련도면 : 붙임참조

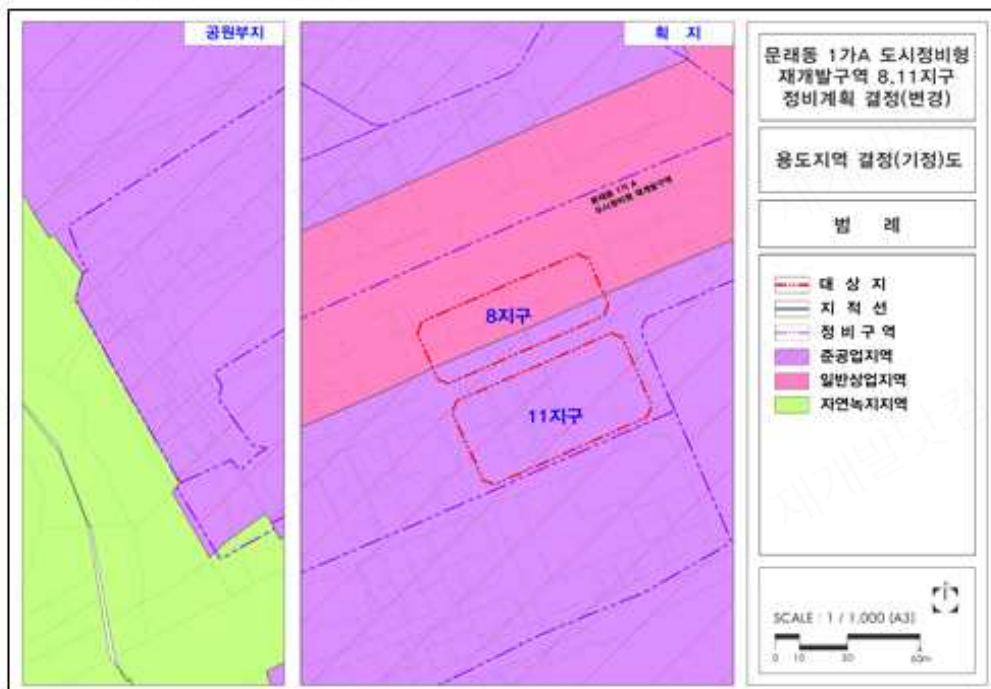
■ 정비구역 결정(기정)도



■ 정비구역 결정(변경)도



■ 용도지역 결정(기정)도(변경없음)



■ 용도지역 결정(변경)도(변경없음)



■ 도시계획시설(정비기반시설) 결정(기정)도



■ 도시계획시설(정비기반시설) 결정(변경)도



정비기반시설 설치(부담) 계획도



토지이용계획도

