

◆ 서울특별시고시 제2023-93호

도시관리계획[영등포지역 부도심권 지구단위계획 및 특별계획구역(Ⅲ-1구역) 세부개발계획] 결정(변경) 및 지형도면고시

서울특별 고시 제2014 - 79호(2014.3.6.)로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 변경결정 고시된 영등포지역 부도심권 지구단위계획구역 내 문래동3가 27 - 1번지 일대 도시관리계획[영등포지역 부도심권 지구단위계획 및 특별계획구역(Ⅲ - 1) 세부개발계획] 결정(변경)에 대하여, 서울특별시 도시·건축공동위원회심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 의하여 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 같은법 시행령 제27조, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2023년 3월 23일

서울특별시장

1. 결정(변경) 취지

- 「영등포지역 부도심권 지구단위계획구역」 내 영등포구 문래동3가 27 - 1번지 일대 특별계획구역(Ⅲ - 1) 세부개발계획 결정(변경) 및 이에 따른 영등포지역 부도심권 지구단위계획 결정(변경)과 지형도면을 고시함

2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

1) 지구단위계획 구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기정	영등포지역 부도심권 지구단위계획구역	영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대	801,860	-	801,860	서고시제32호 (1999.2.12.)	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서 (변경없음)

2) 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

가) 교통시설 (변경없음)

나) 공간시설

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	3	공원	소공원	문래동3가 22번지 일대	470.0	감) 170.0	300.0	서고시 제79호 (2014.3.6.)	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
3	소공원	• 공원면적 감소 (감 170㎡)	• 공공기여의 다양화(사회복지시설 신설)에 따른 면적 변경

다) 유통 및 공급시설 (변경없음)

라) 공공·문화체육시설 (변경없음)

마) 환경기초시설 (변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가) 가구 결정조서 (변경없음)

나) 획지 결정(변경) 조서

■ 필지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)조서

가구번호			지번	면적(㎡)	계획내용		비고
					기정	변경	
E (문래동3가)	9	1	27-2대, 27-3대, 27-4대, 27-6대, 27-7대, 27-20대	570.8	공동개발 지정	특별계획구역 (Ⅲ-1)	특별계획구역 (Ⅲ-1) 추가편입 : E9-1
		2	20-1대, 20-4대, 20-5대, 20-6대, 20-7대, 20-8대, 20-9대, 20-10대, 17도, 31-1도	828.5	공동개발 지정	공동개발 지정	

■ 필지의 규모와 조성에 관한 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• E9-1 : 특별계획구역(Ⅲ-1)에 편입	• 공동개발 지정된 획지(E9-1)를 특별계획구역(Ⅲ-1)에 편입함

2) 건축물에 관한 결정 조서 (변경없음)

라. 기타사항에 관한 결정 (변경없음)

마. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

1) 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)

가) 특별계획구역 결정(변경)조서

구역명		대상	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
I	1구역	경성방직	영등포동4가 441-10 번지 일대	55,966.9	-	55,966.9	
	2구역		영등포동4가 318-2 번지 일대	3,590	-	3,590	
	3구역		영등포동4가 442-2 번지 일대	5,324.5		5,324.5	
II 구역		대선제분	문래동3가 9 번지 일대	19,570	-	19,570	
III	1구역	영일시장	문래동3가 27-1번지 일대	5,840.6	증)570.8	6,411.4	
	2구역		문래동3가 16-32 번지 일대	4,590	-	4,590	
	3구역		문래동3가 10 번지 일대	4,530	-	4,530	
IV			영등포동4가 434-5 번지 일대	4,450	-	4,450	
V		유곽밀집지	영등포동4가 431-6 번지 일대	41,575	-	41,575	
VI 구역		서영주정	당산동1가 12-0,1 번지 일대	14,050.9	-	14,050.9	
VII	1구역	-	문래동3가 8-7 번지 일대	2,985	-	2,985	
	2구역	-	문래동3가 3-1 번지 일대	4,319	-	4,319	
	3구역	-	문래동1가 20-4 번지 일대	8,144	-	8,144	
	4구역	-	문래동1가 10-6 번지 일대	6,667	-	6,667	
	5구역	-	문래동1가 7-2 번지 일대	6,251	-	6,251	
문래동3가 45번지		-	문래동3가 45번지 일대	6,682	-	6,682	

※ 특별계획구역은 각 사업별 관계법령 및 재정비 결정 사항에 따름

■ 특별계획구역 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• E9-1 : 특별계획구역(III-1)에 편입	• 공동개발 지정된 획지(E9-1)를 특별계획구역(III-1)에 편입함

2) 특별계획구역Ⅲ [영일시장](변경)

가) 구역개요

구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
		기정	증감	변경후	
Ⅲ - 1구역	문래동3가 27 - 1 번지 일대	5,840.6	증)570.8	6,411.4	
Ⅲ - 2구역	문래동3가 16 - 32 번지 일대	4,590	-	4,590	
Ⅲ - 3구역	문래동3가 10 번지 일대	4,530	-	4,530	

나) 특별계획구역 지침(Ⅲ - 1구역)

■ 기정

구 분		계 획 내 용
토지이용		• 청과물 도매시장 이전적지의 정비 및 노후주택 밀집지의 주거환경 개선을 위해 복합용도로 계획
용도지역		• 준주거지역
공공시설 확보	기부채납	• 대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	• 소공원 : 470.0㎡, 도로 : 116.0㎡
용적률	기준	• 250%
	허용	• 400% 이하
	상한	• 공공시설을 설치·조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용
최고높이		• 80m 이하(건축법에 의한 사선제한 배제)
건축물 용도	불허용도	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 전층건축물 아파트(주거복합건축물 제외) • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 미권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※ 건물전체 바닥면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타 사항	건축한계선	• 대상지 북,남,서측에 2m 지정

주)1. 서울시 지구단위계획 수립기준 4-4-2에 따라 주거부분 허용용적률은 250%이하 적용

주)2. 서울시 지구단위계획 수립기준 4-4-4에 따라 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 주택 제외) 비율은 용적률의 10% 이상 계획

주)3. 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상 부분에 대하여 고층부 탑상형을 권장

■ 변경

구 분		계 획 내 용
토지이용		• 청과물 도매시장 이전적지의 정비 및 노후주택 밀집지의 주거환경 개선을 위해 복합용도로 계획
용도지역		• 준주거지역
공공시설 확보	기부채납	• 대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납
	대상시설	• 소공원 : 300.0㎡, 도로 : 173.4㎡, • 사회복지시설(어린이집) : 218.8㎡ (부속토지 + 건축물 토지환산면적)
용적률	기준	• 250%
	허용	• 400% 이하
	상한	• 공공시설을 설치·조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용
최고높이		• 80m 이하(건축법에 의한 사선제한 배제)
		• 최고높이 완화 88m 이하 ※ 공공시설 등 제공에 따른 인센티브 높이를 합산한 완화높이 적용
건축물 용도	불허용도	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 전층건축물 아파트(주거복합건축물 제외) • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설
	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) ※ 건물전체 바닥면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여
기타 사항	건축한계선	• 대상지 북,남,서측에 2m 지정

※ 서울시 지구단위계획 수립기준 II.3-4-2에 따라 비주거용도(준주택, 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상을 지상층에 설치

바. 인센티브에 관한 사항 (변경없음)

사. 경미한 사항에 관한 계획 (변경없음)

3. 특별계획구역(Ⅲ - 1)세부개발계획 결정(변경) 사항

가. 특별계획구역(Ⅲ - 1)에 관한 결정(변경)

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	Ⅲ - 1구역 (영일시장)	문래동3가 27 - 1번지일대	5,840.6	증)570.8	6,411.4	서고시 제251호 (2002.6.22.)	

※ 구역면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

■ 특별계획구역 변경 사유서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	결정(변경)사유
변경	Ⅲ - 1구역 (영일시장)	문래동3가 27 - 1번지 일대	6,411.4	• 개발여건 변화에 따라 공동개발 지정된 획지(E9 - 1)를 특별계획구역(Ⅲ - 1)에 편입

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		5,840.6	증)570.8	6,411.4	100.0	-
주거지역	준주거지역	5,840.6	증)570.8	6,411.4	100.0	-

■ 용도지역 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 준주거지역 면적 증가 (증 570.8㎡)	• 공동개발 지정된 획지(E9 - 1)를 특별계획구역(Ⅲ - 1)에 편입함

2) 용도지구 결정조서 (변경없음)

3) 도시기반시설 결정(변경)조서

가) 도로

■ 도로 결정조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	1		10	국지 도로	60	문래동3가 28 - 6	문래동3가 27 - 3	일반 도로	서고시 제22호 (2012.1.26.)	-

나) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	3	공원	소공원	문래동3가 22번지 일대	470.0	감) 170.0	300.0	서고시 제79호 (2014.3.6.)	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
3	소공원	• 공원면적 감소 (감 170㎡)	• 공공기여의 다양화(사회복지시설 신설)에 따른 면적 변경

다. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

1) 획지에 관한 계획(변경)

구분	구역명	도면표시 번호	위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	Ⅲ - 1구역 (영일시장)	E9	문래동3가 27 - 1번지 일대	5,254.6	증)683.4	5,938.0	※ 총 구역면적 : 6,411.4㎡ - 소공원(기부채납) : 300.0㎡ - 도로(기부채납) : 173.4㎡ - 건축물(기부채납) : 218.8㎡

※ 면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

라. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)

1) 건축물 용도계획 (변경없음)

2) 건축물 개발 밀도 계획

가) 건폐율

구분	특별계획구역Ⅲ - 1 지침	세부개발계획	비고
건폐율	• 60% 이하	• 좌 동	

나) 용적률

구분	특별계획구역Ⅲ - 1 지침	세부개발계획	비고
용적률	기정 • 기준용적률 : 250% 이하 • 허용용적률 : 400% 이하	• 좌 동	
	변경 • 기준용적률 : 250% 이하 • 허용용적률 : 400% 이하	• 기준용적률 : 250.00% 이하 • 허용용적률 : 400.00% 이하 • 상한용적률 : 458.13% 이하	상한용적률 적용

주)1. 상한용적률은 공공시설제공(기부채납에 한함)시 서울시도시계획조례시행규칙 제7조의 규정에 따라 산정

주)2. 서울시 지구단위계획 수립기준 Ⅱ.3 - 4 - 2에 따라 비주거용도(준주택, 생활숙박시설 제외)를 용적률의 10% 이상을 지상층에 설치

3) 건축물의 높이 계획

가) 최고높이 결정조서

구분		특별계획구역Ⅲ - 1 지침	세부개발계획	비고
최고 높이계획	기정	최고높이 80m 이하	좌동	건축법에 의한 사선제한 배제
	변경	- 최고높이 80m 이하 ※ 공공시설 등 제공에 따른 인센티브 높이를 합산한 완화높이 적용	- 최고높이 80m 이하 - 완화높이 88m 이하	건축법에 의한 사선제한 배제

※ 서울시 지구단위계획 수립기준 Ⅱ.3-5-3에 따른 완화높이 적용

4) 건축한계선에 관한 계획 (변경없음)

5) 대지내 공지에 관한 계획

구분		지구단위계획(특별계획구역(Ⅲ-1) 지침	세부개발 계획	비고
전면공지		- 보도부속형 : 보도 기능을 담당토록 조성 - 차량부속형 : 보도 및 차도 기능을 담당토록 조성 - 조성 지침 - 인접한 보도 또는 차도(보도가 없는 경우)와 단차 없이 조성 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행 지장을 설치 금지 - 포장패턴 선정 시 공공부문 포장패턴을 우선 적용	좌동	건축선에 의한 전면공지
공개 공지	기정	'건축법 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 서울특별시 건축조례 제26조'를 적용하여 설치 - 위치가 정해지지 않은 경우 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 가각부, 보행결절점 주변에 설치	좌동	법적 공개공지확보비율 : 대지면적 7%이상
	변경	'건축법 제43조 및 동법 시행령 제27조의2, 서울특별시 건축조례 제26조'를 적용하여 설치 - 위치가 정해지지 않은 경우 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 가각부, 보행결절점 주변에 설치	좌동	소공원과 연계된 공개공지 확보(200㎡)
대지안의 조경		'건축법 제42조 및 동법 시행령 제27조, 서울특별시 건축조례 제24조 및 제25조'를 적용하여 설치	좌동	법적조경 면적비율 : 대지면적의 15%이상

6) 교통처리에 관한 계획 (변경없음)

7) 공공시설 부담계획

구분	계획내용	비고
공공시설 등 조성 및 제공	- 순부담률 : 10.8% - 도로 : 2.7% (173.4㎡) - 공원 : 4.7% (300.0㎡) - 건축물 (사회복지시설) : 3.4% (부속토지+건축물 토지환산면적 : 218.8㎡)	-

※ 면적은 측량성과에 따라 변경될 수 있음

※ 기부채납시설에 대한 채납행정청 지정 사항

- 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용에 대한 합의를 결정도서에 첨부함
- 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 조서

구분	시설명	대지면적(㎡)	위 치	규 모(연면적 등)	채납행정청(관리청)
1	사회복지시설 (어린이집)	대지지분 64.5㎡	영등포구 문래동3가 27-1번지	연면적 440㎡	영등포구

주) 기부채납시설의 대지지분 및 연면적은 추후 건축계획에 따라 공공기여기준(10%이상) 범위에서 변경될 수 있음

4. 관계도면 : 붙임참조 (세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

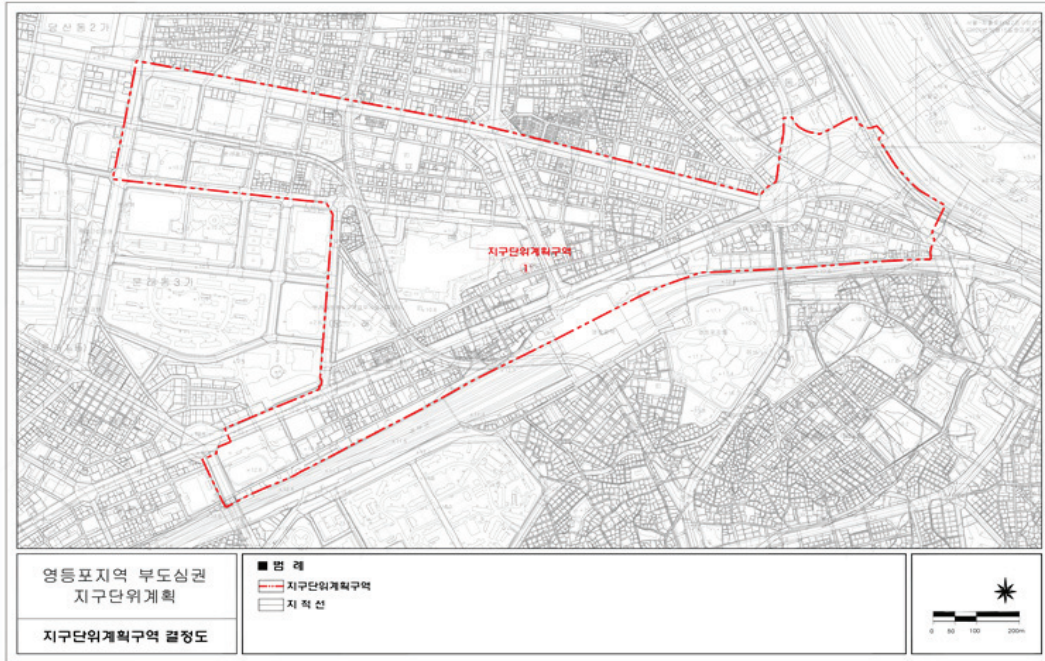
5. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

6. 고시관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시관리과(☎ 2133 - 8397) 및 영등포구 도시계획과(☎ 2670 - 3533)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

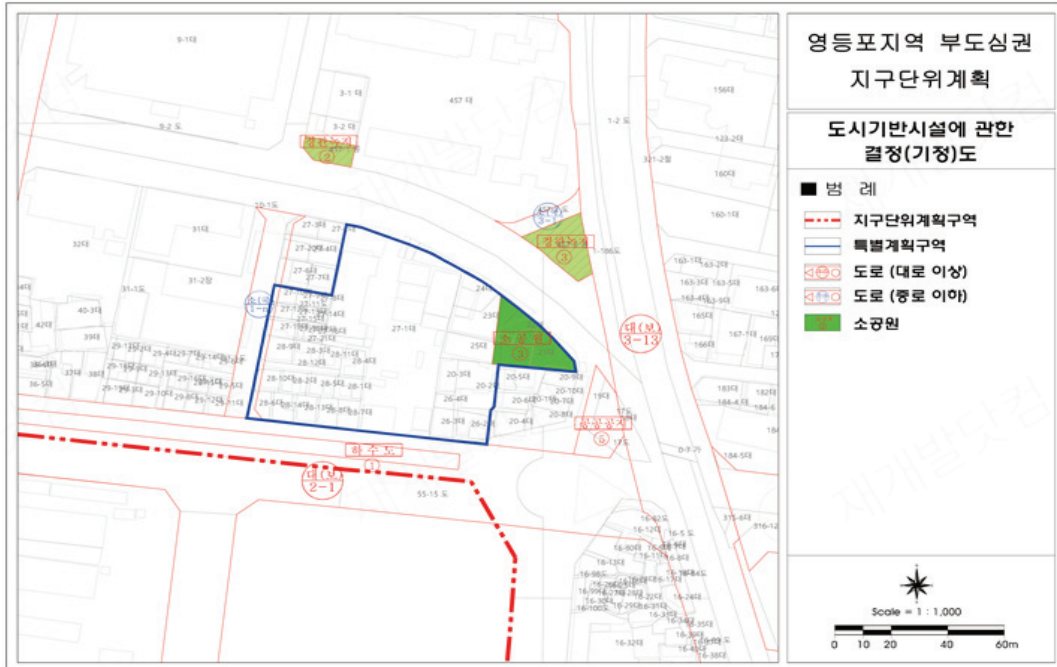
붙 임 : 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도

【지구단위계획구역에 관한 결정도(기정)】

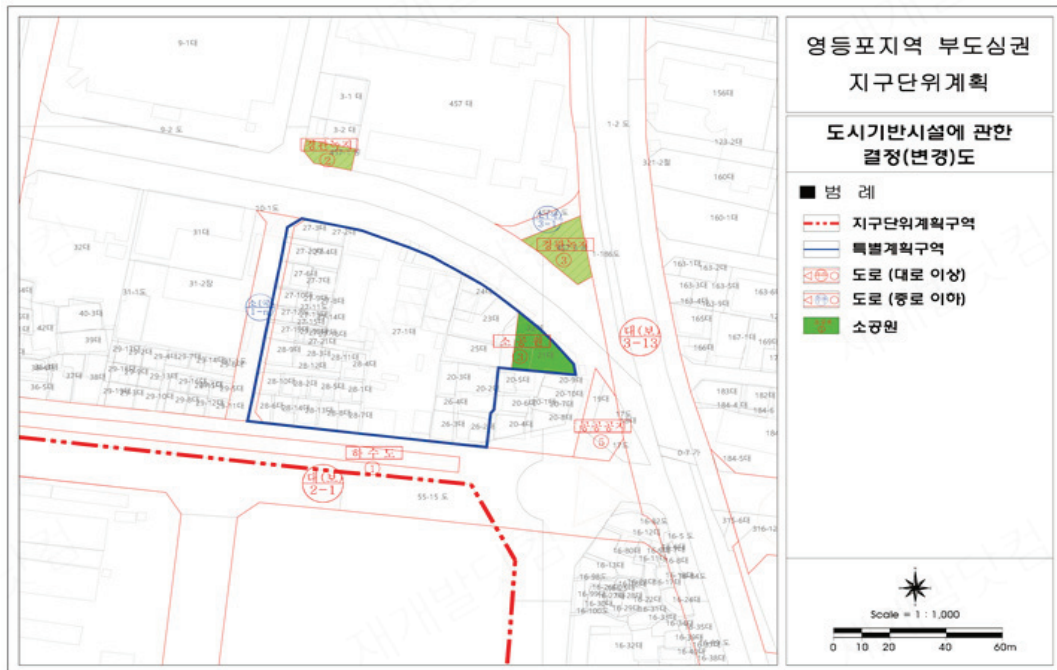


(이하어백)

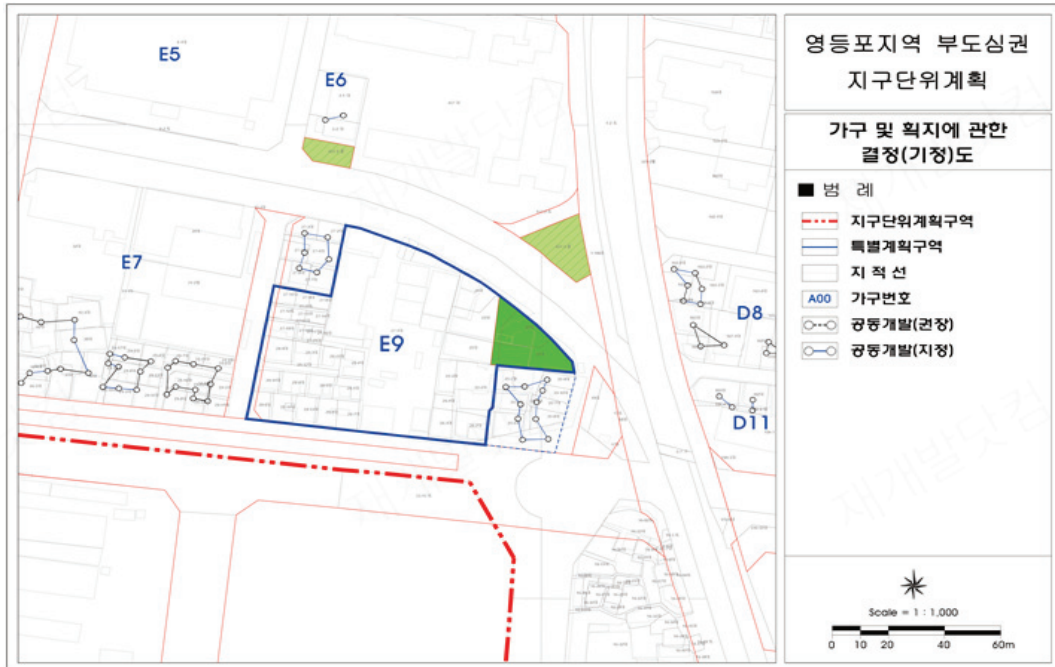
【도시기반시설에 관한 결정(기정)도】



【도시기반시설에 관한 결정(변경)도】



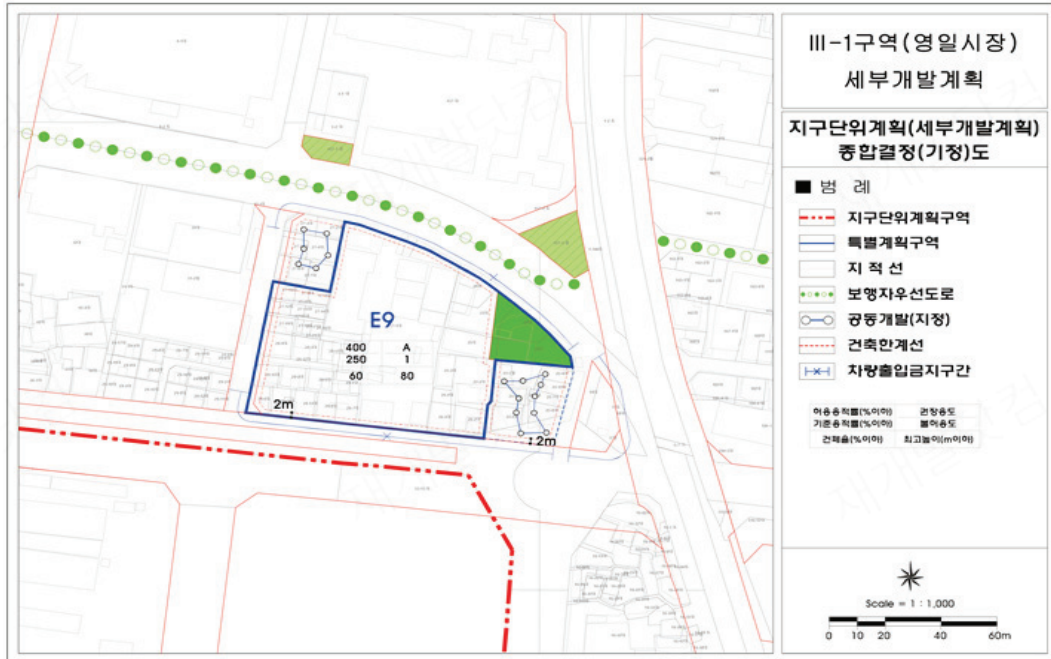
【가구 및 획지에 관한 결정(기정)도】



【가구 및 획지에 관한 결정(변경)도】



【특별계획구역(Ⅲ-1구역)세부개발계획 종합결정(기정)도】



【특별계획구역(Ⅲ-1구역)세부개발계획 종합결정(변경)도】

