

2020 - 489

1,2

- 1 1 () -

서울특별시 영등포 문래동1가, 문래동3가 일대 도시정비형 재개발사업 시행을 위하여 서울특별시 고시 제2016-247호(2016.8.11.)로 고시한 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2020년 제12차 서울특별시 도시계획위원회(2020.9.2.) 심의를 거쳐 정비계획 변경 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 11월 26일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	영등포구 문래동3가 9번지 일대	-	증) 37,421.5	37,421.5	-
신설	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역	영등포구 문래동1가 13번지 일대	-	증) 22,368.1	22,368.1	-

※ 도시 및 주거환경정비법 제 17조 1항에 따라 정비구역 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획으로 결정고시된 것으로 보며, 이에 영등포 부도심 지구단위계획 내 해당 구역은 금회 도시환경정비구역(계획)으로 변경된 것으로 보고자 함

□ 구역 지정(변경) 사유서

구분	위치	변경내용	변경사유	비 고
신설	영등포구 문래동3가 9번지 일대	정비구역 지정	2025 서울특별시 도시·주거환경 정비 기본계획 상 정비예정구역으로 지정된 구역에 대하여, 영등포 도심 격상에 따른 도심활력증진 및 경인로변 가로활성화를 위하여 정비구역으로 지정함	-
신설	영등포구 문래동1가 13번지 일대			

2. 지구 지정(변경) 조서

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	면적(㎡)		비 고
					획지면적	기반시설 부담면적	
합계				34,039.9	31,822.8	2,217.1	-
신설	영등포 대선제분 일대 1구역	1	문래동3가 16-32 일대	2,200.7	1,987.9	212.8	
신설	영등포 대선제분 일대 1구역	2	문래동3가 16-45 일대	2,185.2	1,961.1	224.1	
신설	영등포 대선제분 일대 1구역	3	문래동3가 10	2,542.1	2,542.1	-	
신설	영등포 대선제분 일대 1구역	4	문래동3가 9	18,963.0	18,963.0	-	
신설	영등포 대선제분 일대 1구역	5	문래동3가 8-2 일대	3,386.9	2,924.4	462.5	
신설	영등포 대선제분 일대 1구역	6	문래동3가 3-1 일대	953.5	897.4	56.1	
신설	영등포 대선제분 일대 1구역	7	문래동3가 4-8 일대	3,808.5	2,546.9	1,261.6	

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

□ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		위치	변경내용	변경사유	비 고
	변경전	변경후				
신설	-	1	문래동3가 16-32 일대	일반정비형지구 신설	•지역간 연계를 강화하고 소유자를 고려한 사업시행지구 신설	-
신설	-	2	문래동3가 16-45 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 강화를 위해 사업시행지구 신설	
신설	-	3	문래동3가 10	소단위정비형지구 (소단위관리방식)신설	•기존 도시 조직 보전 및 소유자를 고려한 사업시행지구 신설	
신설	-	4	문래동3가 9	보전정비형지구 신설	•근대산업유산 보전 및 지역 특성 유지 및 소유자를 고려한 사업시행지구 신설	
신설	-	5	문래동3가 8-2 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 강화 및 경인축 강화를 위해 사업시행지구 신설	
신설	-	6	문래동3가 3-1 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 강화 및 경인축 강화를 위해 사업시행지구 신설	
신설	-	7	문래동3가 4-8 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 강화 및 경인축 강화를 위해 사업시행지구 신설	

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구분	구역명	지구명	위치	사업시행지구 면적(㎡)	면적(㎡)		비 고
					획지면적	기반시설 부담면적	
합계				19,343.2	16,813.9	2,529.3	-
신설	영등포 대선제분 일대 2구역	1	문래동1가 20-4 일대	2,481.2	2,165.9	315.3	
신설	영등포 대선제분 일대 2구역	2	문래동1가 20-10 일대	1,887.5	1,647.3	240.2	
신설	영등포 대선제분 일대 2구역	3	문래동1가 10-6 일대	1,743.9	1,512.2	231.7	
신설	영등포 대선제분 일대 2구역	4	문래동1가 10-4 일대	1,345.0	1,218.8	126.2	
신설	영등포 대선제분 일대 2구역	5	문래동1가 8-28 일대	2,440.8	2,109.9	330.9	
신설	영등포 대선제분 일대 2구역	6	문래동1가 17-1 일대	3,928.8	3,378.7	550.1	
신설	영등포 대선제분 일대 2구역	7	문래동1가 16-1 일대	3,442.4	2,972.9	469.5	
신설	영등포 대선제분 일대 2구역	8	문래동1가 3-1 일대	2,073.6	1,808.2	265.4	

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

□ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		위치	변경내용	변경사유	비 고
	변경전	변경후				
신설	-	1	문래동1가 20-4 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 강화 및 경인축 강화를 위해 사업시행지구 신설	-
신설	-	2	문래동1가 20-10 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 강화 및 경인축 강화를 위해 사업시행지구 신설	
신설	-	3	문래동1가 10-6 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 강화 및 경인축 강화를 위해 사업시행지구 신설	
신설	-	4	문래동1가 10-4 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 강화 및 경인축 강화를 위해 사업시행지구 신설	
신설	-	5	문래동1가 8-28 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 강화 및 경인축 강화를 위해 사업시행지구 신설	
신설	-	6	문래동1가 17-1 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 지원 및 신산업육성 지원을 위한 사업시행지구 신설	
신설	-	7	문래동1가 16-1 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 지원 및 신산업육성 지원을 위한 사업시행지구 신설	
신설	-	8	문래동1가 3-1 일대	일반정비형지구 신설	•영등포 도심 기능 지원 및 신산업육성 지원을 위한 사업시행지구 신설	

3. 토지이용계획

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		-	증) 37,421.5	37,421.5	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 5,598.7	5,598.7	15.0	-
	도 로	-	증) 2,256.1	2,256.1	6.0	-
	공 원	-	증) 3,342.6	3,342.6	9.0	문화공원(2,511.4㎡), 소공원(831.2㎡)
획지	소 계	-	증) 31,822.8	31,822.8	85.0	-
	1지구	-	증) 1,987.9	1,987.9	5.3	일반정비형
	2지구	-	증) 1,961.1	1,961.1	5.2	일반정비형
	3지구	-	증) 2,542.1	2,542.1	6.8	소단위정비형 (소단위관리방식)
	4지구	-	증) 18,963.0	18,963.0	50.7	보전정비형
	5지구	-	증) 2,924.4	2,924.4	7.8	일반정비형
	6지구	-	증) 897.4	897.4	2.4	일반정비형
	7지구	-	증) 2,546.9	2,546.9	6.8	일반정비형

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		-	증) 22,368.1	22,368.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 5,554.2	5,554.2	24.8	-
	도 로	-	증) 4,435.7	4,435.7	19.8	-
	공 원	-	증) 1,118.5	1,118.5	5.0	소공원
획지	소 계	-	증) 16,813.9	16,813.9	75.2	-
	1지구	-	증) 2,165.9	2,165.9	9.7	일반정비형
	2지구	-	증) 1,647.3	1,647.3	7.4	일반정비형
	3지구	-	증) 1,512.2	1,512.2	6.8	일반정비형
	4지구	-	증) 1,218.8	1,218.8	5.4	일반정비형
	5지구	-	증) 2,109.9	2,109.9	9.4	일반정비형
	6지구	-	증) 3,378.7	3,378.7	15.1	일반정비형
	7지구	-	증) 2,972.9	2,972.9	13.3	일반정비형
	8지구	-	증) 1,808.2	1,808.2	8.1	일반정비형

4. 용도지역·지구 관한 결정사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

■ 영등포 대신제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		37,421.5	—	37,421.5	100.0	
상업지역	일반상업지역	7,581.6	—	7,581.6	20.3	
주거지역	준주거지역	7,620.9	—	7,620.9	20.4	
공업지역	준공업지역	22,219.0	—	22,219.0	59.3	

■ 영등포 대신제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		22,368.1	—	22,368.1	100.0	
상업지역	일반상업지역	9,894.4	—	9,894.4	44.2	
공업지역	준공업지역	12,473.7	—	12,473.7	55.8	

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

■ 영등포 대신제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구분	구 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)	주간선도 로	1,350 (225)	영등포로터리	문래동광장	일반도로	—	서고422호 (84.7.24)	경인로
변경	대로	1	38	35~45 (35)	주간선도 로	1,350 (225)	영등포로터리	문래동광장	일반도로	—	서고422호 (84.7.24)	일부 선형변경
기정	대로	2	1	30 (15~30)	보조간선 도로	530 (18)	문래동3가 55-3	문래동3가 18	일반도로	—	서고430호 (98.12.24)	문래로
변경	대로	2	1	30 (15~30)	보조간선 도로	530 (23)	문래동3가 55-3	문래동3가 18	일반도로	—	서고430호 (98.12.24)	연장에 따른 변경
기정	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (71)	영등포3가 대1-38	영등포동4가 151-2	일반도로	—	서고4288호 (78.6.20)	영등포고가 도로
변경	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560	영등포3가 대1-38	영등포동4가 151-2	일반도로	—	서고4288호 (78.6.20)	일부선형변 경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	2	(1)	8	국지 도로	182	영신로	경인로89길	일반도로	-	-	보행자 우선도로
신설	소로	2	(2)	8	집산 도로	38	경인로	영신로23길	일반도로	-	-	
신설	소로	3	(1)	6	집산 도로	137 (28)	영신로	문래로30길	일반도로	-	-	

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

※ 신설도로에 대하여 임시번호 부여

□ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로(주) 1-38호선	대로(주) 1-38호선	- 도로 일부 선형 변경 - 폭원 : 35m - 연장 : 1,350m	경인로변 가각부 기부채납에 따른 도로 일부 선형 변경
대로(보) 2-1호선	대로(보) 2-1호선	- 도로 일부 선형 연장 - 폭원 : 15~30m - 연장 : 530m	원활한 교통체계 수립을 위한 선형 일부 변경
대로(보) 3-133호선	대로(보) 3-133호선	- 도로 일부 선형 변경 - 폭원 : 25m~39m - 연장 : 1,560m	대상지 여건을 고려하여 도로선형 일부 변경
-	소로(국) 2-(1)호선	- 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 182m	기존 도로에 대하여 금회 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-(2)호선	- 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 38m	차량 흐름 등을 개선을 위해 기존 도로 확폭하여 금회 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 3-(1)호선	- 도로 신설 - 폭원 : 6m - 연장 : 137m	기존 도로에 대하여 금회 도시계획시설로 결정

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

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)	주간선도 로	1,350 (225)	영등포로터리	문래등광장	일반도로	-	서고422호 (84.7.24)	경인로
변경	대로	1	38	35~45 (35)	주간선도 로	1,350 (225)	영등포로터리	문래등광장	일반도로	-	서고422호 (84.7.24)	일부 선형변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	2	(3)	8	집산 도로	282	영신로	경인로90길	일반도로	-	-	
신설	소로	2	(4)	8	집산 도로	38	경인로	경인로92길	일반도로	-	-	
신설	소로	2	(5)	8	집산 도로	32	경인로	경인로94길	일반도로	-	-	
신설	소로	2	(6)	8	집산 도로	38	영신로	경인로90길	일반도로	-	-	
신설	소로	2	(7)	8	집산 도로	34	경인로94길	경인로96길	일반도로	-	-	
신설	소로	2	(8)	8	집산 도로	315	영등포동 411-25	경인로90길	일반도로	-	-	

※ ()는 구역 내의 폭원 및 연장임

※ 신설도로에 대하여 임시번호 부여

□ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로(주) 1-38호선	대로(주) 1-38호선	• 도로 일부 선형 변경 - 폭원 : 35m - 연장 : 1,350m	• 경인로변 가각부 기부채납에 따른 도로 일부 선형 변경
-	소로(집) 2-(3)호선	• 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 282m	• 차량 흐름 등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-(4)호선	• 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 38m	• 차량 흐름 등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-(5)호선	• 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 32m	• 차량 흐름 등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-(6)호선	• 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 38m	• 차량 흐름 등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-(7)호선	• 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 34m	• 차량 흐름 등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정
-	소로(집) 2-(8)호선	• 도로 신설 - 폭원 : 8m - 연장 : 315m	• 차량 흐름 등을 개선하기 위해 도로를 확폭 (6m→8m)하고 도시계획시설로 결정

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신 설	①	문화공원	문래동3가 14일대	-	증) 2,511.4	2,511.4	-	
신 설	②	소공원	문래동3가 2일대	-	증) 831.2	831.2	-	

□ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	문화공원	• 구역 내 문화공원 신설 - 면적 : - → 2,511.4㎡	• 주변 문화시설들과 연계 및 휴식공간 제공을 위해 문화공원 신설
②	소공원	• 구역 내 소공원 신설 - 면적 : - → 831.2㎡	• 지역의 쾌적한 환경과 주민 및 주변 방문객들의 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신 설	③	소공원	문래동1가 2-4일대	-	증) 1,118.5	1,118.5	-	

□ 공원 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
③	소공원	• 구역 내 소공원 신설 - 면적 : - → 1,118.5㎡	• 지역의 쾌적한 환경과 주민들의 휴식공간 제공을 위해 소공원 신설

6. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구 분	시행구역 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	구역 내 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)			비 고
						기반시설 부담률	건축물·현금 기부채납	합계	
합계	37,421.5	31,822.8	5,598.7	-	-	-	-	-	
사업 시행 지구	소계	34,039.9	31,822.8	886.2	1,330.9				
	제1지구	2,200.7	1,987.9	212.8	190.0	8.7	11.7	20.4	
	제2지구	2,185.2	1,961.1	224.1	208.7	9.6	4.4	14.0	
	제3지구	2,542.1	2,542.1	-	-	-	-	-	
	제4지구	18,963.0	18,963.0	-	-	-	-	-	
	제5지구	3,386.9	2,924.4	462.5	462.5	13.7	0.3	14.0	
	제6지구	953.5	897.4	56.1	56.1	5.9	8.1	14.0	
	제7지구	3,808.5	2,546.9	1,261.6	848.0	14.0	-	14.0	
기타 정비기반시설	3,381.6		3,381.6	3,381.6					

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) 시행지구내 포함 된 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 현금기부채납 통해 기부채납하며, 이에 따른 상환용적률을 추가로 적용 받도록 함 (구체적인 사항은 관리청과 협의하여 진행토록 함)

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

주3) 동일 블록 내 인접지구의 공동개발은 서울시 도시계획위원회 심의를 통해 순부담률 이상 기부채납시 가능

주4) 3지구는 주변 현황 및 필지 형태 등을 고려하여 소단위관리방식으로, 4지구(대선제분)는 산업유산 보전에 따른 보전정비형으로 진행되어 별도 기부채납 없음

주5) 기반시설 면적은 CAD 상 구역면적으로 하였으며, 추후 사업시행시 측량을 통하여 시행하여야함

주6) 1지구는 주민제안내용을 반영한 사항으로 기반시설 도로와 건축물(문화시설) 기부채납하는 사항임

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구 분	시행구역 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	구역 내 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)			비 고
						기반시설 부담률	건축물·현금 기부채납	합계	
합계	22,368.1	16,813.9	5,554.2	3,024.9	2,529.3	-	-	-	
사업 시행 지구	소계	19,343.2	16,813.9	-	2,529.3				
	제1지구	2,481.2	2,165.9	315.3	315.3	12.7	1.3	14.0	
	제2지구	1,887.5	1,647.3	240.2	240.2	12.7	1.3	14.0	
	제3지구	1,743.9	1,512.2	231.7	231.7	13.3	0.7	14.0	
	제4지구	1,345.0	1,218.8	126.2	126.2	9.4	4.6	14.0	
	제5지구	2,440.8	2,109.9	330.9	330.9	13.6	0.4	14.0	
	제6지구	3,928.8	3,378.7	550.1	550.1	14.0	-	14.0	
	제7지구	3,442.4	2,972.9	469.5	469.5	13.6	0.4	14.0	
	제8지구	2,073.6	1,808.2	265.4	265.4	12.8	1.2	14.0	
기타 정비기반시설	3,024.9		3,024.9	3,024.9					

- 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) 시행지구내 포함 된 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
 현금기부채납 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
 주3) 동일 블록 내 인접지구의 공동개발은 서울시 도시계획위원회 심의를 통해 순부담률 이상 기부채납시 가능
 주4) 기반시설 면적은 CAD 상 구역면적으로 하였으며, 추후 사업시행시 측량을 통하여 시행하여야함
 주5) 준공면적 (제6~8지구) 사업시행시 건축물 기부채납이 발생할 경우 임대사업시설 도입을 우선 검토 할 것

7. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항없음

8. 건축물의 정비·개량에 관한 계획

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
신 설	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	37,421.5	소 계	31,822.8	영등포구 문래동3가동 9번지 일원	139	-	17	122	-	-
			제1지구	1,987.9							
			제2지구	1,961.1							
			제3지구	2,542.1							
			제4지구	18,963.0							
			제5지구	2,924.4							
			제6지구	897.4							
			제7지구	2,546.9							

- ※ 4지구 대선제분 공장부지 내 산업유산 건축물 최대한 보전 (총 23개 중 17개 리모델링하여 보전)
 ※ 4지구 내 철거 건축물 : 1호창고(1,3,6동), 소방실(2동), 맥분저장고(10동), 원맥사일로(가동) 총 6개동

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
신 설	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역	22,368.1	소 계	16,813.9	영등포구 문래동1가동 13번지 일원	94	-	-	94	-	-
			제1지구	2,165.9							
			제2지구	1,647.3							
			제3지구	1,512.2							
			제4지구	1,218.8							
			제5지구	2,109.9							
			제6지구	3,378.7							
			제7지구	2,972.9							
			제8지구	1,808.2							

9. 건축물에 관한 계획

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용 /상한) (%)	높이(m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
신 설	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	37,421.5	제1지구	1,987.9	문래동3가 16-32 일대	근생 · 주거	60 이하	300/400/599.98	80m이하	
			제2지구	1,961.1	문래동3가 16-45 일대	근생 · 주거	60 이하	300/400/+α	80m이하	
			제3지구	2,542.1	문래동3가 10 일대	판매 · 근생	70 이하	300/-/+α	20m이하	
			제4지구	18,963.0	문래동3가 9 일대	업무 · 판매 · 근생 · 문화 · 숙박	70 이하	300/400/-	150m이하	
			제5지구	2,924.4	문래동3가 8-7 일대	업무 · 판매 · 근생 · 주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	
			제6지구	897.4	문래동3가 3-1 일대	업무 · 판매 · 근생 · 주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	
			제7지구	2,546.9	문래동3가 4-34 일대	업무 · 판매 · 근생 · 주거	60 이하	400/660/+α	100m이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비용			○ 제1지구 : 도시형 생활주택 40㎡이하 132세대 중 16세대 공공임대주택 계획							
심의 완화사항			○ 제3지구, 제4지구 소단위정비 및 보전관리형에 따라 건폐율 60% → 70%완화							
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선		경인로 변		• 대지경계선으로부터 5m 이격			
					영신로 23길 변(상업지역)		• 대지경계선으로부터 5m 이격			
					해태아파트-제2지구 경계		• 대지경계선으로부터 4m 이격			
					문래로, 문래로30길 변(1,2지구)		• 대지경계선으로부터 3m 이격			
					그 외 (3,4지구 제외)		• 대지경계선으로부터 2m 이격			
			고층부 벽면한계선		영신로 23길 변(상업지역)		• 대지경계선으로부터 10m 이격			
기타사항에 관한 계획			○ 저층부 가로활성화 용도 도입 ○ 차량출입 불허구간 : 경인로변, 영신로변 일부, 문래로변 일대 지정 ○ 대지 내 공지 : 각 지구별 주요 결절점에 공개공지 및 대지내 조경 ○ 제3지구 내 4지구와 연계 가능한 보차혼용통로(20m) 및 공공보행통로(10m) 각 1개소 조성							

주1) 사업시행지구별 주된 용도는 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비부문)」에 영등포 부문 내용에 따라 결정

주2) 건축물 용도에 따른 용적률 등은 관계 법률 및 기본계획 등에서 정한 사항을 따르며 상한용적률은 기부채납에 따라 법적용적률 이내에서 결정

주3) 제3,4지구는 소단위관리형과 보전정비형 정비방식으로 진행됨에 따라 건폐율을 70%까지 완화하여 적용함

주4) 향후 건축계획 수립시 '서울시 생태면적률 운영지침' 내 생태면적률 확보 기준에 적합한 계획 수립

주5) 1지구는 주민제안을 반영한 건축물 기부채납등을 통해 용적률 계획을 확정된 사항임

주6) 해당 계획은 정비계획 결정도 및 계획설명서 참조

■ 1-1지구 건축시설에 관한 계획

구분	구역 구분		각지 또는 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
신설	영등포 대선재분 일대 도시정비형 재개발 1구역 1지구	2,200.7	획지	1,987.9	문래동3가 16-32일원	주거 · 근린생활시설	60이하	599.98%	80m이하	-
건축물 용적률 완화에 관한 계획 (1-1지구)	· 용적률 : 600.0%이하 적용 ① 기존용적률 : 300% ② 허용용적률 : 100%									
	목 적		인센티브 완화 요건					산정방식	완화량	
	친환경개발		녹색건축물 인증(그린 2등급)					정량부여	50%	
			건축물에너지소비총량제 (260kWh/㎡ · y이하)							
			신재생에너지 10%이상(비주거), 6.5%이상(주거)							
	보행가로 활성화		재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시 (1,2층 근린생활시설 용도 도입)					정량부여	30%	
	안전 · 방재		재생관리 지침에 따라 방재와 관련된 시설 내 ‘홍수 및 침수대비한 저류시설’ 및 ‘하수관거’ 중 1개 이상을 반드시 설치하고 나머지 항목은 시설 기준의 120%를 충족하는 경우					정량부여	30%	
	합계							최대 100% 이하	100%	
	③ 공공임대 도입 완화 용적률 : 76.76%									
	목 적		인센티브 완화 요건					산정방식	완화량	
공공임대주택 도입		· 서울시 도시계획조례 제55조(용도지역에서의 용적률) ⑦항 - 준주거지역에서는 「공공주택 특별법」 제2조제1항가목에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 500퍼센트 이하 적용 · 공공임대주택 16세대 용적률 (38.38%)					임대주택 확보 면적 2배	76.76%		
④ 상한용적률 : 123.24%										
구분		산정내역							완화량	
상한용적률	523.24%	· 상한용적률 = 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α(토지)+1.3×α(건축물)) = 400% × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1627 + 1.3 × 0.0743) = 523.24%							123.24%	
가중치	1.0	· 가중치 : 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률								
α(토지)	0.1627	· 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적/공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 304.70㎡ / (2,200.7㎡ - 22.8㎡ - 190.0㎡ - 114.70㎡) = 0.1627							84.60%	
α(건축물)	0.0743	· 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적/공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 139.13㎡ / (2,200.7㎡ - 22.8㎡ - 190.0㎡ - 114.70㎡) = 0.0743							38.64%	
※ 상한용적률은 공공시설 등 제공면적에 따라 법정상한용적률 내에서 변경될 수 있음 ※ 2025도시주거환경정비 기본계획(2019.10)변경 사항 내 경과규정을 적용하여 상한용적률 건축물계수 1.3 적용										
공공시설(문화시설) 관리주체	구분	시설명	위 치		면적(㎡)		비고(관리청)			
	공공시설	문화시설	서울시 영등포구 문래동 3가 16-32번지 일대		연면적 : 609.13		복합설치 (서울특별시청)			
건축물의 배치에 관한 계획	· 건축한계선 : 영신로변 2m, 문래로, 문래로30길변 3m									
건축물 용도에 관한 계획	· 1~2층 : 가로활성화용도 [근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 일반음식점 등)] · 도시형 생활주택 및 오피스텔									
기타사항에 관한 계획	· 대지내 공지 : 문래로변 공개공지 및 대지내 조정 배치									

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용 /상한) (%)	높이(m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)						
신 설	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역	22,368.1	제1지구	2,165.9	문래동1가 20-4 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	400/660/+a	100m이하	
			제2지구	1,647.3	문래동1가 20-10 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	400/660/+a	100m이하	
			제3지구	1,512.2	문래동1가 10-6 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	400/660/+a	100m이하	
			제4지구	1,218.8	문래동1가 10-4 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	400/660/+a	100m이하	
			제5지구	2,109.9	문래동1가 8-28 일대	업무·판매· 근생·주거	60 이하	400/660/+a	100m이하	
			제6지구	3,378.7	문래동1가 17-1 일대	지식산업 센터	60 이하	300/400/+a	80m이하	
			제7지구	2,972.9	문래동1가 16-1 일대	지식산업 센터	60 이하	300/400/+a	80m이하	
			제8지구	1,808.2	문래동1가 3-1 일대	지식산업 센터	60 이하	300/400/+a	80m이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비용			-							
심의 완화사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선	경인로 변			• 대지경계선으로부터 5m 이격			
				그 외			• 대지경계선으로부터 2m 이격			
			고층부 벽면한계선	경인로 이면부(준공업, 일반상업지역)			• 대지경계선으로부터 10m 이격			
			1층부 벽면지정선	경인로 이면부(준공업, 일반상업지역)			• 대지경계선으로부터 5m 이격			
기타사항에 관한 계획			○ 저층부 가로활성화 용도 도입 ○ 차량출입 불허구간 : 경인로변 일대 지정 ○ 대지 내 공지 : 각 지구별 주요 결절점에 공개공지 및 대지내 조경							

주1) 사업시행지구별 주된 용도는 「2025 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비부문)」에 영등포 부문 내용에 따라 결정

주2) 건축물 용도에 따른 용적률 등은 관계 법률 및 기본계획 등에서 정한 사항을 따르며 상한용적률은 기부채납에 따라 법적용적률 이내에서 결정

주3) 높이 계획은 주변 현황과 계획 부지 내 성격을 고려하여 적용

주4) 향후 건축계획 수립시 「서울시 생태면적률 운영지침」 내 생태면적률 확보 기준에 적합한 계획 수립

주5) 해당 계획은 정비계획 결정도 및 계획설명서 참고

10. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도 시 경 관	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	
환 경 보 전	- 대지내 공지는 조경식재공간으로 조성하고 불투수 면적을 최소화 - 폐적한 주거환경조성을 위하여 『서울특별시 생태면적률 운영지침 2016.04』에 제시된 건축 유형에 따른 생태면적률 기준인 20%(일반건축물 기준) 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 관련법규에 의거 환경영향저감대책을 수립	
재 난 방 지	- 구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립 - 구역내 공공보행도로, 대지내 공지등에 대하여 자연지반을 최대한하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성포장 및 투수성포장재를 사용 - 재해시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역 서측 일부가 교육환경 보호구역 내 입지해 있음 (정비구역 서측 약200m거리에 영등포 초등학교 위치)	- 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경 보호구역 내 금지행위 불허 - 공사시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사시 안전 대책마련	-

12. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역 주택현실 현황

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구분	계	허가유무		용도별 허가유무별					
		유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용		
				소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가
통수	139	113	26	32	27	5	107	86	21

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구분	계	허가유무		용도별 허가유무별					
		유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용		
				소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가
통수	94	85	9	31	31	-	63	54	9

- 이외 거주 현황 및 규모별 유형별 거주현황 : 해당없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

- 1구역 1지구 정비사업

구분		계	일반분양	공공임대
60㎡ 이하	30㎡ 초과 ~50㎡이하	132	116	16

14. 가구 및 획지에 관한 계획

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역

구분	지구명	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
신규	제1지구	2,200.7	문래동3가 16-32 일대	1,987.9	-
신규	제2지구	2,185.2	문래동3가 16-45 일대	1,961.1	-
신규	제3지구	2,542.1	문래동3가 10	2,542.1	-
신규	제4지구	18,963.0	문래동3가 9	18,963.0	-
신규	제5지구	3,386.9	문래동3가 8-2 일대	2,924.4	-
신규	제6지구	953.5	문래동3가 3-1 일대	897.4	-
신규	제7지구	3,808.5	문래동3가 4-8 일대	2,546.9	-

■ 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 2구역

구분	지구명	면적(㎡)	획 지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
신규	제1지구	2,481.2	문래동1가 20-4 일대	2,165.9	-
신규	제2지구	1,887.5	문래동1가 20-10 일대	1,647.3	-
신규	제3지구	1,743.9	문래동1가 10-6 일대	1,512.2	-
신규	제4지구	1,345.0	문래동1가 10-4 일대	1,218.8	-
신규	제5지구	2,440.8	문래동1가 8-28 일대	2,109.9	-
신규	제6지구	3,928.8	문래동1가 17-1 일대	3,378.7	-
신규	제7지구	3,442.4	문래동1가 16-1 일대	2,972.9	-
신규	제8지구	2,073.6	문래동1가 3-1 일대	1,808.2	-

15. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한계획

가. 1구역 1지구 : 주택건설 계획

- 도시형 생활주택 132세대 중 16세대를 공공임대주택으로 계획

구분	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용 (㎡)	계약면적 (㎡)	도시형생활주택(세대)	
						일반분양	공공임대
30-TYPE	30.08	16.13	46.21	15.60	61.81	95	13
37-TYPE	37.00	19.84	56.84	19.19	76.03	21	3

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
 가. 영등포 대선제분 건축물 보전 및 활용계획

구분	건축물구분			보전대상		보전 및 활용방안		비고
	명칭	용도	보전형 건축물	보전 요소		보전방안	활용방안	
제4지구	W1	4, 13, 15, 21동	대형창고	보전형 건축물	박공지붕/ 목조트러스구조/ 기둥 없는 넓은 내부공간	구조 및 설비보강	수평증축	
	F1	5, 18동	정미공장	보전형 건축물	박공지붕/ 연외조외벽 및 입면/ 트러스구조/ 고축장	구조 및 설비보강	내부공간증축	
	O2	19동	식당	보전형 건축물	박공지붕/ 연외조외벽	설비보강	수평증축	
	W2	20동	함석조 창고	보전형 건축물	박공지붕/ 연외조와양철판 외벽/ 목조트러스구조	구조 및 설비보강	수평증축	
	W3	14, 17동	목재창고	보전형 건축물	연외조와양철판 외벽/ 목조트러스구조	구조 및 설비보강	수평수직증축	
	F2	22동	부대공장	보전형 건축물	박공지붕/ 연외조 외벽 및 입면/ 내부공간	설비보강	원형보전	외벽 및 입면, 박공지붕 보존
		2동	소방실	-	-	-	철거	
	O1	16동	사무동	보전형 건축물	콘크리트 외벽/ 내부공간	구조 및 설비보강	수평수직증축	
	W4	7동	2호창고	보전형 건축물	외벽	구조 및 설비보강	수평수직증축	증축된 경량철골조3층부 철거가능
	W5	1, 3, 6동	1호창고	-	-	-	철거	
	F3	8동	제분공장	보전형 건축물	제분공정의 흔적 및 시설물	구조 및 설비보강	수평수직증축	
	S1	9동	사일로	보전형 건축물	외관 형태 및 내부 공간감	구조 및 설비보강	수평수직증축	사일로 상부 철거가능
	S2	10동	맥분 저장고	-	-	-	철거	
	S3	11,12동	원맥 사일로	보전형 건축물	외관 형태 및 내부 공간감	구조 및 설비보강	수평수직증축	사일로 상부 철거가능
	S4	가동	원맥 사일로	-	-	-	철거	증축된 사일로 11,12와 중복

※ 대선제분(4지구)은 서울시 우수건축자산으로 등록된 사항임 (2019.05)

※ 사업시행 시 철거 건축물 외 계획적, 구조적 문제로 일부 보전형건축물의 철거가 불가피한 경우에는 서울시 도시계획위원회 심의를 득하도록 함

※ 이외에도 건축물(F1, W1, W2, O2)의 수직증축이 필요할 경우 4지구 내 오픈스페이스를 유지하는 범위에서 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 그 결과에 따르도록 함

21. 2020년 제12차 서울시 도시계획위원회 심의 조건사항

조건사항

- 1구역 1지구 관련
 - 허용용적률인센티브계획 중 ‘안전방재(30%)’는 재생관리 지침에 따른 방재와 관련된 시설내 ‘홍수 및 침수대비한 저류시설’ 및 ‘하수관거’ 중 1개 이상을 반드시 설치하고, 나머지 항목은 시설기준의 120%를 충족하는 경우 부여할 것.
 - 건축배치계획은 공공건축가를 선정하여 대상지의 입지특성(문래로, 영신로 교차로의 시각초점 형성위치) 및 남측 경계부 3.3m 이상 이격 등 그간 도시계획위원회 심의결과를 충실히 반영하여 수립하고, 향후 건축위원회 심의시 적정성을 면밀 검토할 것.
- 1구역 1지구 이외 정비계획 관련
 - 금회 민간제안된 제1지구를 제외한 일반정비 및 보전정비지구는 향후 허용용적률계획, 공공기여계획, 건축계획 등에 대한 구체적인 정비계획 수립 후 도시계획위원회 심의를 거쳐 최종 결정할 것.
 - 1구역 제3지구의 정비유형은 소단위관리로 하되, 향후 민간제안에 따른 제4지구 정비계획 변경시 문래로30길과 연계 가능한 공공보행통로계획이 조성될 수 있는 적극적인 방안을 검토·제시할 것.
 - 1구역 제4지구는 보전정비지구로서 특화된 계획수립이 필요한 바, 향후 민간제안에 따른 정비계획 변경시 그간 도시계획위원회에서 논의된 주요사항에 대한 적정 조치계획을 제시할 것.
- 2구역 관련
 - 각 지구별 민간제안시 허용용적률계획, 공공기여계획, 건축계획 등에 대한 구체적인 정비계획 수립 후 도시계획위원회 심의를 거쳐 최종 결정할 것.

II. 관련도면 : 붙임 참조

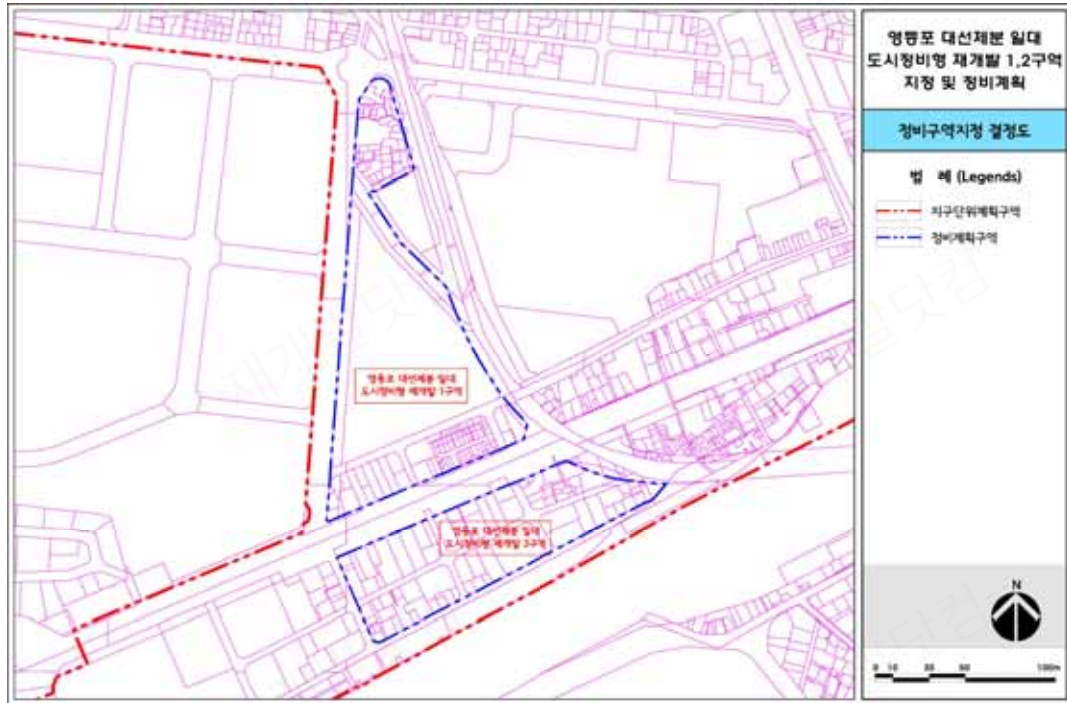
III. 정비계획지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4635), 영등포구 도시재생과(☎02-2670-3535)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

V. 도시정비형 재개발구역 (변경)지정 및 지형도면

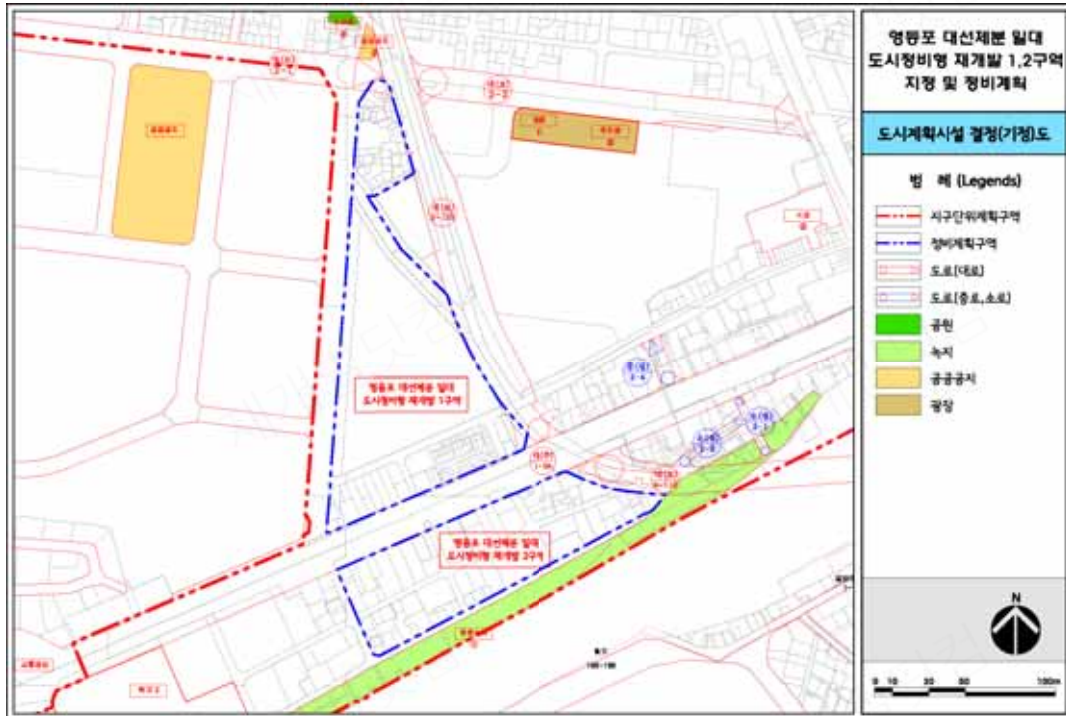
□ 정비구역 결정도



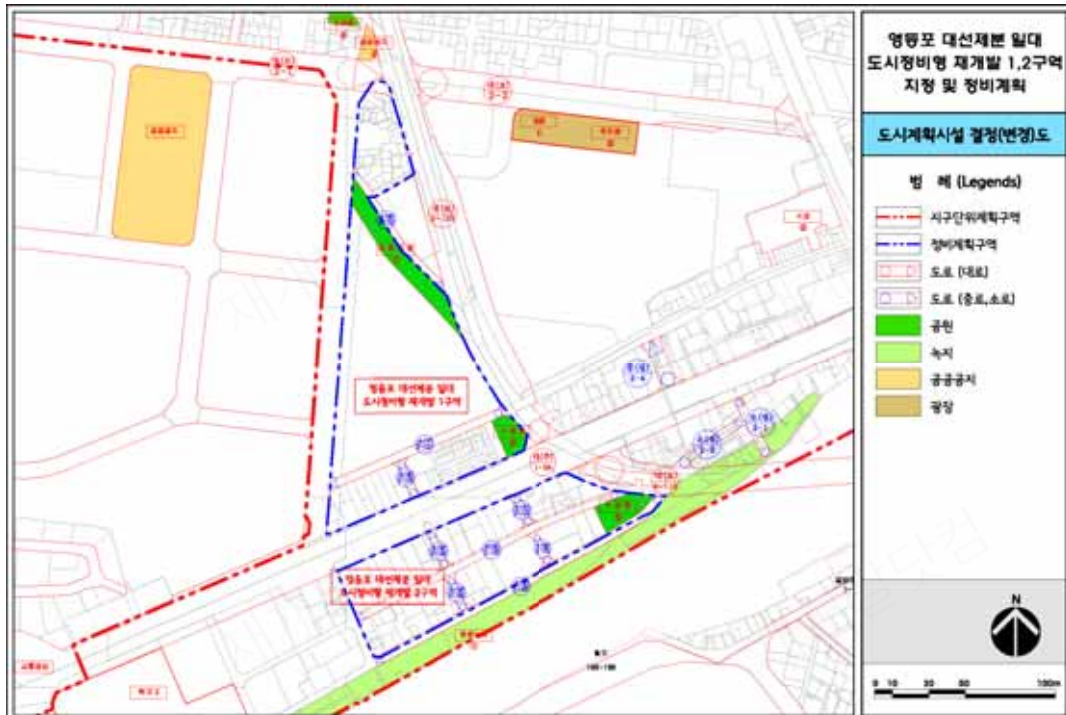
□ 용도지역 결정도(변경없음)



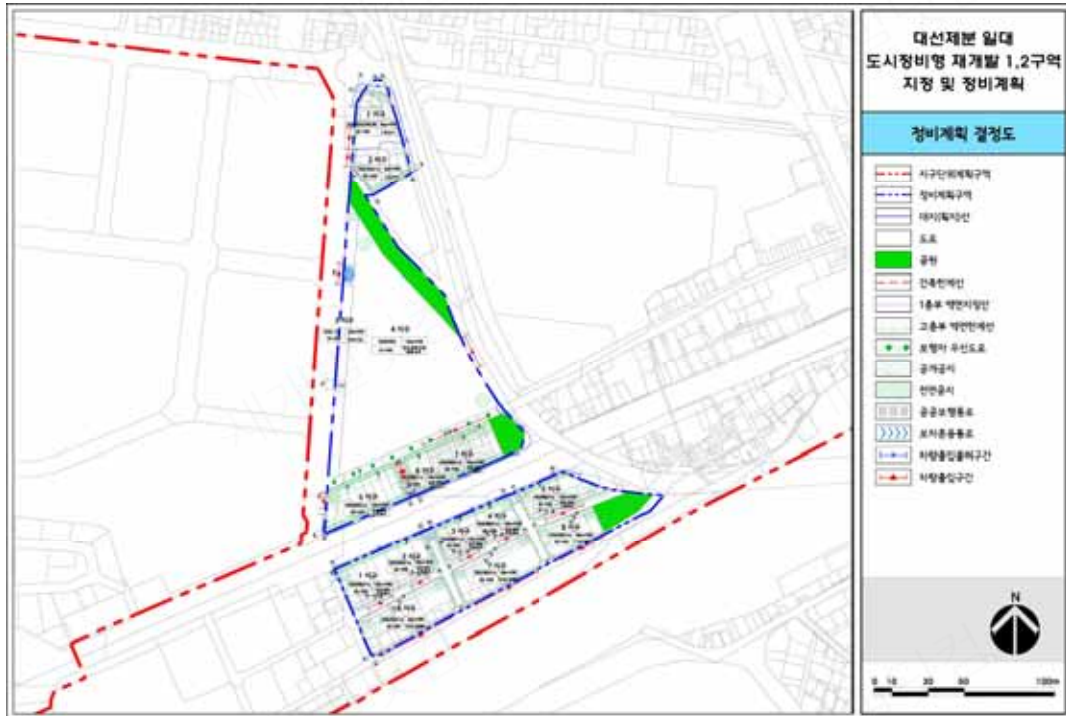
□ 정비기반시설 결정도(기정)



□ 정비기반시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도



□ 1구역 4지구 대선제분 보전건축물 결정도



□ 1구역 4지구 대선제분 기존 건축물 보전에 관한 결정도



※ 제1-1지구 정비계획 결정도

□ 정비계획 결정도(변경)

