

◆ 서울특별시고시 제2021-419호

(4)

1. 서울특별시 고시 제2021-264호(2021.6.10.)로 고시된 “청량리재정비촉진지구 재정비촉진 계획(청량리4구역) 변경 결정 및 지형도면 고시”의 내용에 착오가 있어 이를 정정하고, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 및 「같은 법 시행령」 제15조, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면을 정정고시합니다.

2021년 7월 29일
서울특별시장

1. 정정사유

서울특별시 고시 제2021-264호 (2021. 6. 10)로 결정(변경) 및 지형도면 고시된 청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 내용 중 도시계획시설(철도:중앙선)에 대한 결정조서에 단순착오로 작성된 일부 오기사항 정정

2. 재정비촉진지구 지정에 관한 사항 : 변경없음

구분	구역명	유형	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	청량리 재정비 촉진지구	중심지형	동대문구 용두·전농동 일대	370,774.3	-	370,774.3	최초지정일: 2009.09.10 (서고 제2009-345호)

3. 재정비촉진사업의 완료목표 년도

- 가. 기준년도 : 2010년
나. 목표년도 : 2022년

4. 재정비촉진계획의 기본방향 및 목표 : 변경없음

- 가. 재정비촉진계획에 따라 부족한 기반시설을 확보하고 부도심 기능 회복도모
나. 청량리재정비촉진구역 계획 변경을 통하여 낙후된 주거환경개선과 기반시설의 정비 및 확충을 통하여 균형발전 도모(청량리 부도심의 기능을 회복하고 서울 동북권의 관문역할 수행)하며, 쾌적하고 깨끗한 도시환경을 조성하여 보다 나은 도시생활을 영위하기 위함

5. 재정비촉진구역 및 존치지역 결정에 관한 사항 : 변경없음

구분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)			비고	
				기정	변경	변경후		
총계				370,744.3	-	370,744.3	-	
촉진지구	소계			147,938.5	-	147,938.5	-	
	도시정비형 재개발사업	청량리1재정비촉진구역	용두동 10-12일대	1,819.2	-	1,819.2	-	
		청량리2재정비촉진구역	용두동 786일대	1,938.3	-	1,938.3	-	
		청량리3재정비촉진구역	용두동 11-1일대	7,011.6	-	7,011.6	-	
		청량리4재정비촉진구역	전농동 620-47일대	41,602.5	-	41,602.5	-	
		용두1재정비촉진구역	용두동 26일대	51,706.5	-	51,706.5	-	
		전농재정비촉진구역	용두동 494일대	27,623.4	-	27,623.4	-	
	주택재개발	전농12재정비촉진구역	전농동 643일대	16,237.0	-	16,237.0	-	
	개별건축	소계			222,835.8	-	222,835.8	-
		존치지역(존치관리구역)			222,835.8	-	222,835.8	-

6. 촉진구역별 정비계획 결정 : 청량리4 재정비촉진구역 외 다른 구역 변경없음.

7. 청량리4 재정비촉진구역 결정에 관한 사항 : 변경

가. 재정비촉진구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	청량리4 재정비촉진구역 (도시정비형 재개발사업)	동대문구 전농동 620-51일대	41,602.5	-	41,602.5	-

나. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		41,602.5	-	41,602.5	100.0	-
주거 지역	소계	1,509.7	-	1,509.7	3.7	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	475.9	-	475.9	1.3	-
	제3종일반주거지역	1,033.8	-	1,033.8	2.4	-
상업 지역	소계	40,092.8	-	40,092.8	96.3	-
	일반상업지역	40,092.8	-	40,092.8	96.3	-

다. 용도지구 결정조서 : 변경없음

(1) 미관지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	왕산로	중심지 미관지구	동대문~청량리동 80-1	100,800	4,200	양측12	-	-
기정	답십리로	일반 미관지구	전농동 621-2~ 답십리 2-146	63,000	2,100	양측15	-	-

(2) 방화지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	방화지구	청량리동 176일대	26,995 (57.4)	-	-
기정	-	방화지구	동대문~청량리간	84,720 (3,452.8)	-	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

라. 토지이용계획 : 변경없음

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		41,602.5	-	41,602.5	100.0	-
획 지	소 계	26,330.2	-	26,330.2	63.3	-
	업무, 판매, 주거, 숙박, 문화, 복합용지	26,330.2	-	26,330.2	63.3	-
정 비 기 반 시 설	소 계	15,272.3	-	15,272.3	36.7	-
	도 로	9,874.0	-	9,874.0	23.7	-
	공 원	3,522.0	-	3,522.0	8.5	가로공원, 소공원 어린이공원
	광 장	495.0	-	495.0	1.2	-
	녹 지	842.7	-	842.7	2.0	경관녹지
	보행자전용도로	538.6	-	538.6	1.3	-

마. 정비기반시설의 설치계획 : 변경

(1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)								
기정	대로	1	51	35~38	주간선 도로	1,980 (229)	신설동 101-7	청량리 11호광장 청량리동749	일반 도로	-	-	-
기정	대로	2	1	3~34	보조간선 도로	276	전농동 625-3	전농동 588-49	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	130	25~47	보조간선 도로	2,100 (262)	오스카 극장동측	전농동 광장	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	379	15	집산 도로	92 (6)	용두동 9-7	용두동 47-7	일반 도로	-	서고 제359호 ('96.12.31)	-
기정	중로	2	380	12~15	집산 도로	303	전농동 622-8	전농동 620-67	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	특수 도로	90	전농동 620-88	전농동 620-51	보행자 전용 도로	-	-	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

(2) 지하도로 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	폭 (m)	연장 (m)	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
							기 정	변 경	변경후		
기정	①	도로	지하 도로	전농동 620-69일원	5.7~22.0	36.3	304.5	-	304.5	-	지하도로 입체적 결정 (4번출구)
기정	②	도로	지하 도로	청량리동 819일원	6.1~15.8	52.3	685.8	-	685.8	-	지하도로 입체적 결정 (5번출구)

(3) 지하도로 입체적 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	폭 (m)	연장 (m)	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
							기 정	변 경	변경후		
기정	①	도로	지하 도로	전농동 620-69일원	5.9	7.5	44.25	-	44.25	-	지하1층 (H=4.23m)
기정	②	도로	지하 도로	청량리동 819도일원	15.0	3.1~8.2	84.45	-	84.45	-	지하1층 (H=4.5m)

(4) 철도 결정조서 : 변경 [정정 전]

구분	시설명	시설의 세분	위치	규모(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	154,398.2	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
변경	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	152,856.9 (감 1,541.3)	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
기정	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	249,281.18	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정
변경	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	247,487.63 (감 1,793.55)	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정

※ 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관리청과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

(5) 철도 결정조서 : 변경 [정정 후]

구분	시설명	시설의 세분	위치	규모(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	154,398.2	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
변경	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	152,856.9 (감 1,541.3)	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
기정	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	248,805.48	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정
변경	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	247,011.93 (감 1,793.55)	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정

※ 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관리청과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도	· 철도 면적 및 선형 변경 - 154,398.2㎡ → 152,856.9㎡ (감 1,541.3㎡)	· 기 결정시 소유권 이전이 완료된 청량리4구역 대지 내 일부 도시계획시설(철도) 면적 및 선형 조정
-	철도 (중앙선)	· 철도 면적 및 선형 변경 - 248,805.48㎡ → 247,011.93㎡ (감 1,793.55㎡)	· 기 결정시 소유권 이전이 완료된 청량리4구역 대지 내 일부 도시계획시설(철도) 면적 및 선형 조정 · 금회 청량리역 ↔ 청량리4구역 간 지상/지하 연결통로 설치에 따른 입체적 결정 면적 반영

(6) 철도 입체적 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (중앙선)	동대문구 전농동 588-1	길이	-	증) 33.9m	33.9m	-	지하(B1F) (환승통로 ↔ 백화점B1F)
				폭	-	증) 7.8m ~ 10.5m	7.8m ~ 10.5m		
				높이	-	증) 8.4m ~ 16.6m	8.4m ~ 16.6m		
				면적	-	증) 275.25㎡	275.25㎡		
신설	-	철도 (중앙선)	동대문구 전농동 588-179	길이	-	증) 6.5 ~ 7.0m	6.5 ~ 7.0m	-	지상(4F) (선상광장 ↔ 백화점4F)
				폭	-	증) 55.2m	55.2m		
				높이	-	증) 28.6m ~ 32.2m	28.6m ~ 32.2m		
				면적	-	증) 374.9㎡	374.9㎡		

※ 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관리청과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도 (중앙선)	· 입체적 도시계획시설(철도) 신설 - 면적 : 275.25㎡(지하 B1F) 374.9㎡(지상 4F)	· 청량리역 접근성 향상 및 보행 편의성 제고를 위해 청량리역 ~ 청량리4구역 간 지상/지하 연결통로를 개설하고 합리적인 도시계획시설 관리를 위하여 입체적 결정

(7) 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공 원	가로공원	전농동 620-51일원	2,343.1	-	2,343.1	-	-
기정	④	공 원	소공원	용두동 7일원	497.2	-	497.2	서고제336호 ('10.9.30)	-
기정	⑩	공 원	어린이 공원	용두동 9-11일원	1,587.2 (681.7)	-	1,587.2 (681.7)	서고제359호 ('96.12.31)	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

(8) 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	녹지	경관녹지	전농동 623-4일원	842.7	-	842.7	-	-

(9) 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	㉔	광 장	일반광장	전농동 588-1일원	24,360.7 (495.0)	-	24,360.7 (495.0)	서고 제1093호 ('66.11.26)	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

바. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

「주택건설기준등에 관한 규정」에 따른 부대복리시설 등의 계획은 사업시행인가시 반영

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

(1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	청량리4 재정비 촉진구역	41,602.5	복합용지	26,330.2	전농동 620-47일원	132	-	-	-	132	-

(2) 건축시설 등에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																					
기정	청량리 4구역	41,602.5	복합용지	26,330.2	전농동 620-47일원	업무·판매 주거·숙박·문화	60이하	996이하	200m이하																
건축물 용적률 완화에 관한 계획			■ 용적률 : ① + ② = 996.8% → 996%이하 적용 ① 기준용적률 : 794.4%																						
			<table><tr><th>용도지역</th><th>획지면적(㎡)</th><th>비율(%)</th><th>기준용적률</th><th>비고</th></tr><tr><td>제2종일반(7층이하)</td><td>247.7</td><td>0.9</td><td>200.0</td><td rowspan="3">가중평균1)</td></tr><tr><td>일반상업</td><td>26,082.5</td><td>99.1</td><td>800.0</td></tr><tr><td>계</td><td>26,330.2</td><td>100.0</td><td>794.4</td></tr></table>					용도지역	획지면적(㎡)	비율(%)	기준용적률	비고	제2종일반(7층이하)	247.7	0.9	200.0	가중평균1)	일반상업	26,082.5	99.1	800.0	계	26,330.2	100.0	794.4
			용도지역	획지면적(㎡)	비율(%)	기준용적률	비고																		
			제2종일반(7층이하)	247.7	0.9	200.0	가중평균1)																		
			일반상업	26,082.5	99.1	800.0																			
			계	26,330.2	100.0	794.4																			
※ 1) 가중평균 = (제2종일반용적률 × 비율) + (일반상업지역용적률 × 비율)																									
② 상한용적률 : 202.4%																									
<table><tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr><tr><td>공공시설(도로 등)기부채납</td><td>기준용적률×1.3×α1)</td><td>794.4%×1.3×0.196</td><td>202.4</td></tr><tr><td colspan="2">소계</td><td>-</td><td>202.4</td></tr></table>					구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	공공시설(도로 등)기부채납	기준용적률×1.3×α1)	794.4%×1.3×0.196	202.4	소계		-	202.4									
구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																						
공공시설(도로 등)기부채납	기준용적률×1.3×α1)	794.4%×1.3×0.196	202.4																						
소계		-	202.4																						
대지내 공지에 관한 계획			■ 건축한계선 · 대로 2-1호선변 : 3m · 중로 2-380호선변 : 3m · 대상지 북측 민자역사 연결지역 : 5m																						
			· 청량리역 광장 및 민자역사 선상광장을 연결하는 공공(임제)보행통로 조성 (폭 3m 이상, 유효높이 6m 이상)																						

(3) 공공시설제공에 따른 용적률 계획 : 변경없음

① 공공시설 부담률 : $\{(15,272.3 - 5,291.7 - 4,819.0) / 41,602.5\} \times 100 = 12.41\%$

구분	촉진구역 계획기반시설(㎡)	계획기반시설내 국공유지면적(㎡)	기준기반시설내 국공유지면적(㎡)	촉진구역 총면적(㎡)	순부담률(%)
기정	15,272.3	5,291.7	4,819.0	41,602.5	12.41

(4) 용적률 계획 : 변경없음

① 기준용적률

용도지역	획지면적(㎡)	용적률 적용기준(%)	비고
계	26,330.2	-	서울시 도시계획조례
제2종일반주거지역(7층이하)	247.7	200	
제3종일반주거지역	-	250	
일반상업지역	26,082.5	800	

※ 기준용적률 : $(247.7㎡ \times 200\% + 26,082.5㎡ \times 800\%) / 26,330.2㎡ = 794.4\%$

② 상한용적률

구 분	산정내용	비고
기정	- 개발가능용적률 = 기준용적률 $\times (1+1.3a) = 794.4\% \times (1+1.3 \times 0.196) = 996.8\%$ ※ a 값 = 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 / 공공시설부지로 제공하는 면적비율 $= \{15,272.3 - (5,291.7 + 4,819.0)\} / 26,330.2 = 0.196$ - 상한용적률 = 996%이하	서울시 도시계획 조례

아. 주택의 규모별 건설계획 (변경)

주택연면적 비율		65%이하
장기전세 주택공급 및 문화시설 확보	기정	- 장기전세주택으로 공급하는 공공기여의 50%이상을 장기전세주택으로 공급하고, 공공기여 잔여분은 문화시설로 공급 - 장기전세주택 공급량 = $26,330.2\text{㎡} \times 32.5\% = 8,557.3\text{㎡}$ 이상 - 장기전세주택 공급계획 - 기준 : $8,557.3\text{㎡} \times 50\% = 4,278.6\text{㎡}$ 이상 - 계획 : $4,388.6\text{㎡}$ [전용면적 60㎡ 이하 : 64세대(100%)] - 문화시설 공급계획 : 건축연면적 $1,709.4\text{㎡}$ (토지+건축물)
	변경	- 장기전세주택으로 공급하는 공공기여의 50%이상을 장기전세주택으로 공급하고, 공공기여 잔여분은 문화시설로 공급 - 장기전세주택 공급량 = $26,330.2\text{㎡} \times 32.5\% = 8,557.3\text{㎡}$ 이상 - 장기전세주택 공급계획 - 기준 : $8,557.3\text{㎡} \times 50\% = 4,278.6\text{㎡}$ 이상 - 계획 : $4,388.6\text{㎡}$ [전용면적 60㎡ 이하 : 64세대(100%)] - 문화시설 공급계획 : 건축연면적 $2,529.9\text{㎡}$ (토지+건축물) ※ 장기전세주택 공급기준 (서고시 제2010-336호, 2010.09.30) - 용도용적률 배제에 따라 증가되는 주택용도 용적률의 2%를 장기전세주택으로 건립 - 도시계획조례 제55조제1항 용적률 - 도시계획조례 제55조제3항 용적률 $\times$ 주거비율 $\times$ 25% 이상 $= (800\% - 600\%) \times 65\% \times 25\% = 32.5\%$
주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 주택 전체 연면적의 80%이상을 국민주택규모 이하로 건설 - 전체 세대수 : 1,425세대 (장기전세주택 64세대 포함) - 전용면적 60㎡ 이하 : 64세대 - 전용면적 $60 \sim 85\text{㎡}$ 이하 : 1,232세대 - 전용면적 85㎡ 초과 : 129세대

자. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
도시 경관	· 경관계획 - 주변지역의 개발현황 및 개발계획을 고려한 스카이라인 계획을 수립하여 주변지역과 조화되는 높이계획 수립 · 건축물 배치 및 건축선계획 - 도로변의 정연한 가로경관과 상호 연속성을 확보하되 주요부 통경축 및 개방감 확보 - 건축물 전면에 유효한 오픈스페이스 조성으로 가로망 확보, 보행자의 쾌적성 등을 제공함	-
환경 보전	· 토양오염방지 - 불투수 포장면 최소화 · 녹지조성 - 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재방향을 설정하되 주변경관과 조화된 충분한 녹지공간 확보	-
재난 방지	· 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사가 유실되지 않게 함 · 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위해 흙막이공법을 실시 후 공사시행 · 건설소음 - 가설방음 판넬 설치 - 저소음 건설 기계 등을 선택하여 주간(08:00~18:00)에만 작업 실시 · 먼지 - 방진망 설치 : 부지경계상에서 가설방음 판넬과 연계된 방진망(H=1.5m) 설치 - 자동식 세륜시설 설치(사업대상지 진출입부분) - 주기적인 살수 실시(하계기준 1일 6회 이상)	-

차. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 변경없음

- 본 사업지는 상업지역 밀집지로 자연적인 지형 및 식재, 식물상이 빈약하여 보호수 또는 양호한 수목이 전무한 상태이나 사업시행시 양호한 수목은 사업시 구역내 나대지 지역에 이식 후 재식토록 함

카. 정비사업 시행계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시환경 정비사업	구역지정(변경)후 4년 이내	토지등소유자	1,293 세대 증가	해당사항없음	-

※ 증가예상 세대수 = 계획세대수(1,425세대) - 기존세대수(132세대) = 증)1,293세대

8. 지구단위계획 결정사항 : 청량리4구역(변경)

가. 지구단위계획구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	청량리4 재정비촉진구역 (도시정비형 재개발사업)	동대문구 전농동 620-51일대	41,602.5	-	41,602.5	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		41,602.5	-	41,602.5	100.0	-
주거 지역	소계	1,509.7	-	1,509.7	3.7	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	475.9	-	475.9	1.3	-
	제3종일반주거지역	1,033.8	-	1,033.8	2.4	-
상업 지역	소계	40,092.8	-	40,092.8	96.3	-
	일반상업지역	40,092.8	-	40,092.8	96.3	-

(2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

① 미관지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비 고
기정	왕산로	중심지 미관지구	동대문~청량리동 80-1	100,800	4,200	양측12	-	-
기정	답십리로	일반 미관지구	전농동 621-2~ 답십리 2-146	63,000	2,100	양측15	-	-

② 방화지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	-	방화지구	청량리동 176일대	26,995 (57.4)	-	-
기정	-	방화지구	동대문~청량리간	84,720 (3,452.8)	-	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

(3) 도시기반시설 결정 조서 : 변경

① 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭(m)								
기정	대로	1	51	35~38	주간선 도로	1,980 (229)	신설동 101-7	청량리 11호광장 청량리동749	일반 도로	-	-	-
기정	대로	2	1	3~34	보조간선 도로	276	전농동 625-3	전농동 588-49	일반 도로	-	-	-
기정	대로	3	130	25~47	보조간선 도로	2,100 (262)	오스카 극장동측	전농동 광장	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	379	15	집산 도로	92 (6)	용두동 9-7	용두동 47-7	일반 도로	-	서고 제359호 ('96.12.31)	-
기정	중로	2	380	12~15	집산 도로	303	전농동 622-8	전농동 620-67	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	-	6	특수 도로	90	전농동 620-88	전농동 620-51	보행자 전용 도로	-	-	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

② 지하도로 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	폭 (m)	연장 (m)	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
							기 정	변 경	변경후		
기정	①	도로	지하 도로	전농동 620-69일원	5.7~22.0	36.3	304.5	-	304.5	-	지하도로 입체적 결정 (4번출구)
기정	②	도로	지하 도로	청량리동 819일원	6.1~15.8	52.3	685.8	-	685.8	-	지하도로 입체적 결정 (5번출구)

③ 지하도로 입체적 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	폭 (m)	연장 (m)	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
							기 정	변 경	변경후		
기정	①	도로	지하 도로	전농동 620-69일원	5.9	7.5	44.25	-	44.25	-	지하1층 (H=4.23m)
기정	②	도로	지하 도로	청량리동 819도일원	15.0	3.1~8.2	84.45	-	84.45	-	지하1층 (H=4.5m)

④ 철도 결정조서 : 변경 [정정 전]

구분	시설명	시설의 세분	위치	규모(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	154,398.2	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
변경	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	152,856.9 (감 1,541.3)	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
기정	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	249,281.18	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정
변경	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	247,487.63 (감 1,793.55)	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정

※ 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관리청과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

⑤ 철도 결정조서 : 변경 [정정 후]

구분	시설명	시설의 세분	위치	규모(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	154,398.2	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
변경	철도	일반철도 (철도역)	동대문구 전농동 588-1 일대	152,856.9 (감 1,541.3)	서고시 제2002-386호 (2002.10.31)	경원선 청량리역
기정	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	248,805.48	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정
변경	철도 (중앙선)	일반철도	동대문구 전농동 588-1 일대	247,011.93 (감 1,793.55)	건설부고시 제1997-194호 (1997.6.17)	도로, 광장, 고속철도와 일부 중복결정

※ 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관리청과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도	· 철도 면적 및 선형 변경 - 154,398.2㎡ → 152,856.9㎡ (감 1,541.3㎡)	· 기 결정시 소유권 이전이 완료된 청량리4구역 대지 내 일부 도시계획시설(철도) 면적 및 선형 정정
-	철도 (중앙선)	· 철도 면적 및 선형 변경 - 248,805.48㎡ → 247,011.93㎡ (감 1,793.55㎡)	· 기 결정시 소유권 이전이 완료된 청량리4구역 대지 내 일부 도시계획시설(철도) 면적 및 선형 정정 · 급회 청량리역 ↔ 청량리4구역 간 지상/지하 연결통로 설치에 따른 입체적 결정 면적 반영

⑥ 철도 입체적 결정조서 : 신설

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (중앙선)	동대문구 전농동 588-1	길이	-	증) 33.9m	33.9m	-	지하(B1F) (환승통로 ↔ 백화점B1F)
				폭	-	증) 7.8m ~ 10.5m	7.8m ~ 10.5m		
				높이	-	증) 8.4m ~ 16.6m	8.4m ~ 16.6m		
				면적	-	증) 275.25㎡	275.25㎡		
신설	-	철도 (중앙선)	동대문구 전농동 588-179	길이	-	증) 6.5 ~ 7.0m	6.5 ~ 7.0m	-	지상(4F) (선상광장 ↔ 백화점4F)
				폭	-	증) 55.2m	55.2m		
				높이	-	증) 28.6m ~ 32.2m	28.6m ~ 32.2m		
				면적	-	증) 374.9㎡	374.9㎡		

※ 도시계획시설(철도) 면적 및 선형은 추후 관리청과의 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도 (중앙선)	· 입체적 도시계획시설(철도) 신설 - 면적 : 275.25㎡(지하 B1F) 374.9㎡(지상 4F)	· 청량리역 접근성 향상 및 보행 편의성 제고를 위해 청량리역 ~ 청량리4구역 간 지상/지하 연결통로를 개설하고 합리적인 도시계획시설 관리를 위하여 입체적 결정

⑦ 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공 원	가로공원	전농동 620-51일원	2,343.1	-	2,343.1	-	-
기정	④	공 원	소공원	용두동 7일원	497.2	-	497.2	서고제336호 ('10.9.30)	-
기정	㉑	공 원	어린이 공원	용두동 9-11일원	1,587.2 (681.7)	-	1,587.2 (681.7)	서고제359호 ('96.12.31)	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

⑧ 녹지 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	녹지	경관녹지	전농동 623-4일원	842.7	-	842.7	-	-

⑨ 광장 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	⑤	광 장	일반광장	전농동 588-1일원	24,360.7 (495.0)	-	24,360.7 (495.0)	서고 제1093호 ('66.11.26)	-

※ ()는 구역내에 관한 사항임

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
획지	26,330.2	-	26,330.2	100.0	복합용지

② 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	용도	비고
주용도	업무 · 판매 · 주거 · 숙박 · 문화	-

■ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

구분		내용	비고
건폐율		60% 이하	-
용적률	기준	794.4%	-
	상한	996.0% 이하	-
높이		200m 이하	-

■ 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	용도	비고
건축한계선	· 대로 2~1호선변 : 3m · 중로 2~380호선변 : 3m · 대상지 북측 민자역사 연결지역 : 5m	-

(5) 기타사항에 관한 결정

① 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	내용	비고
공공 보행도로	· 청량리역 광장 ~ 민자역사 선상광장	· 청량리역 광장 및 민자역사 선상광장을 연결하는 공공(입체)보행도로 조성 (폭 3m 이상, 유효높이 6m 이상)	-

② 환경관리계획

구분	목표기준	현황 및 검토결과	계획예측 및 반영사항	비고
생태 면적률	30%이상	· 생태공간 확보	· 조경녹지 확보, 부분포장 및 투수성 포장 활용 · 생태면적을 37.42% 확보	-
2. 생태 네트워크	녹지평가지표1	· 네트워크기능 향상	· 공개공지 및 조경공간계획 · 보행동선 경계부에 조경식재 · 가로수 계획	-
3. 지형변동	지형·지질변동 최소화	· 지반고 변화 미미함	· 현 지반고를 최대한 활용 · 자연·인공지반녹지 조성으로 인해 포장을 변화 · 부분포장, 투수성포장 활용	-
4. 비오톱	비오톱보전등급 향상	· 비오톱유형 : 상업 및 업무지비오톱 · 비오톱유형평가도 : 4등급 · 개별비오톱평가도 : 평가제외지역	· 조경녹지와 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
5. 일조	일조침해 최소화	· 일조영향 미미	· 인접한 대지경계선과 건축선과의 이격거리 확보	-
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	· 건축물 조성에 따른 바람 및 미기후 변화	· 주동간 충분한 이격거리 확보 · 녹지네트워크 조성을 통한 바람길 확보	-
7. 에너지	에너지절약계획 수립	· 에너지사용량 증가	· 정부의 에너지 절약 정책 참여 · 청정연료 사용	-
8. 경관	조망권 확보	· 주변지역 조망권 보호 필요	· 스카이라인 등을 고려한 건축배치 조성	-
9. 휴식 및 여유평간	휴식·여가공간 최대확보	· 주변에 휴식·여가공간 부족	· 공지, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가공간 조성	-
10. 보행친화 공간	보행자도로계획수립	· 보행로 필요	· 도로변 전면공지 및 보행자 전용도로 조성을 통해 보행공간 확충	-
11. 소음 및 진동	공사시 65dB(A)이하	· 공사시 소음발생 · 차량통행 소음발생	· 가설방음판넬 설치, 공사장비의 분산투입 · 차량 통행속도 규제	-
12. 폐기물	폐기물처리	· 건축폐기물 발생	· 건축폐기물 최대한 재활용 및 위탁처리 · 동대문구 폐기물 처리계획에 의거 처리	-

8. 2021년 제2차(' 21.3.16) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 : 수정가결

심의결과	조치계획	비고
· 금회 상정안에 다음사항을 반영하여 수정가결 - 청량리역사 연결통로는 24시간 상시 개방될 수 있도록 운영지침을 세부적으로 마련할 것	· 신설되는 지상/지하 연결통로의 상시개방을 담보할 수 있도록 아래 세부기준을 결정조서상에 반영함 ① 지하연결통로 - 도시계획시설(철도의 입체결정) 결정 범위를 선근형 공개공지까지 확대·반영하고 추후 철도청과 협약 체결시 유지관리주체 및 범위 결정 ② 지상연결통로 - 지상4층 연결통로부터 외부공간으로 이어지는 지상1층까지 공공보행통로를 결정하고 추후 철도청과 협약 체결시 유지관리주체 및 범위 결정	-

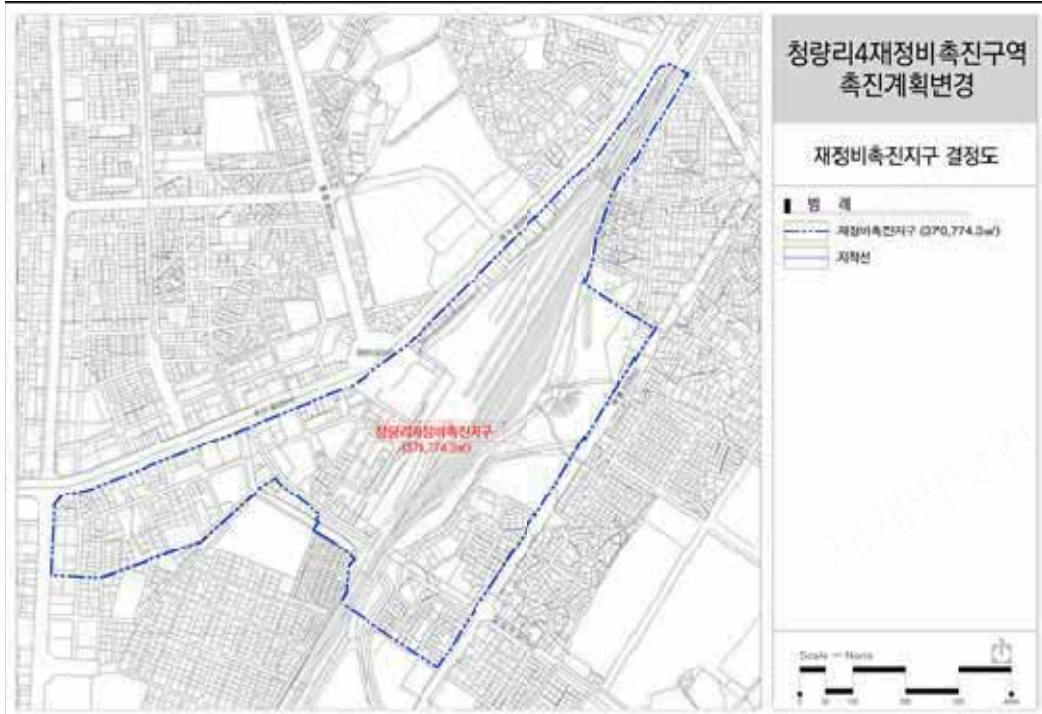
9. 기타 재정비촉진계획 수립 관련사항은 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시

10. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)

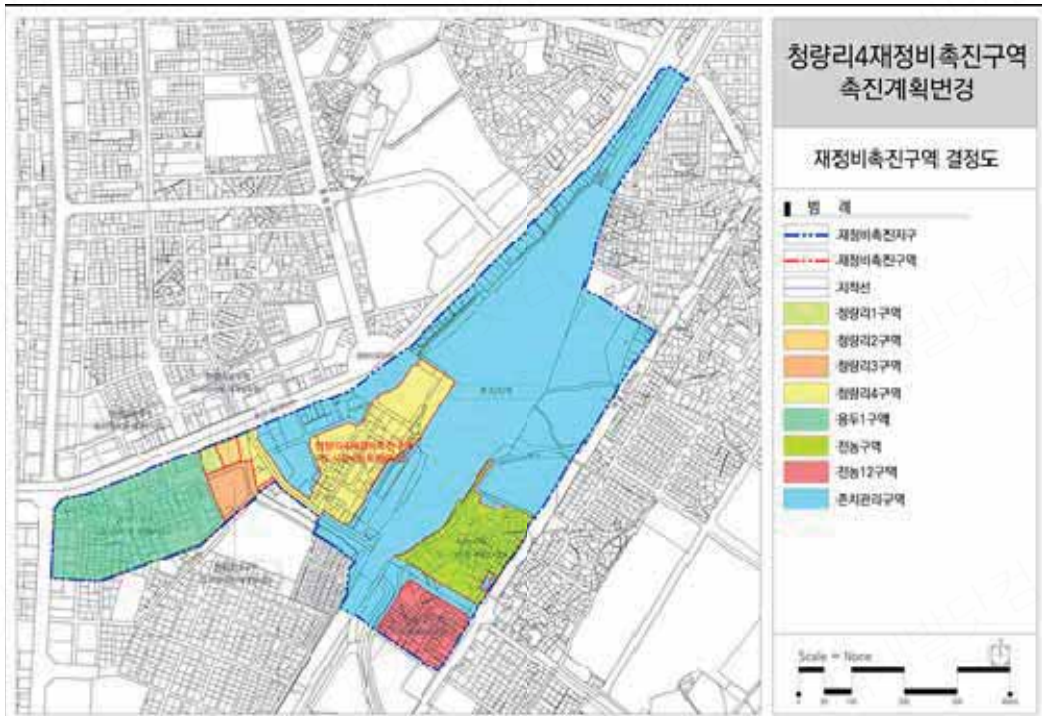
※ 첨부된 도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

11. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택정책실 재정비촉진사업과(☎02-2133-7219) 및 동대문구청 도시계획과(☎02-2127-4292)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

□ 재정비촉진지구 결정도 : 변경없음



□ 재정비촉진구역 결정도 : 변경없음



□ 용도지역·지구 결정도 : 변경없음



□ 도시계획시설 결정도 : 기정



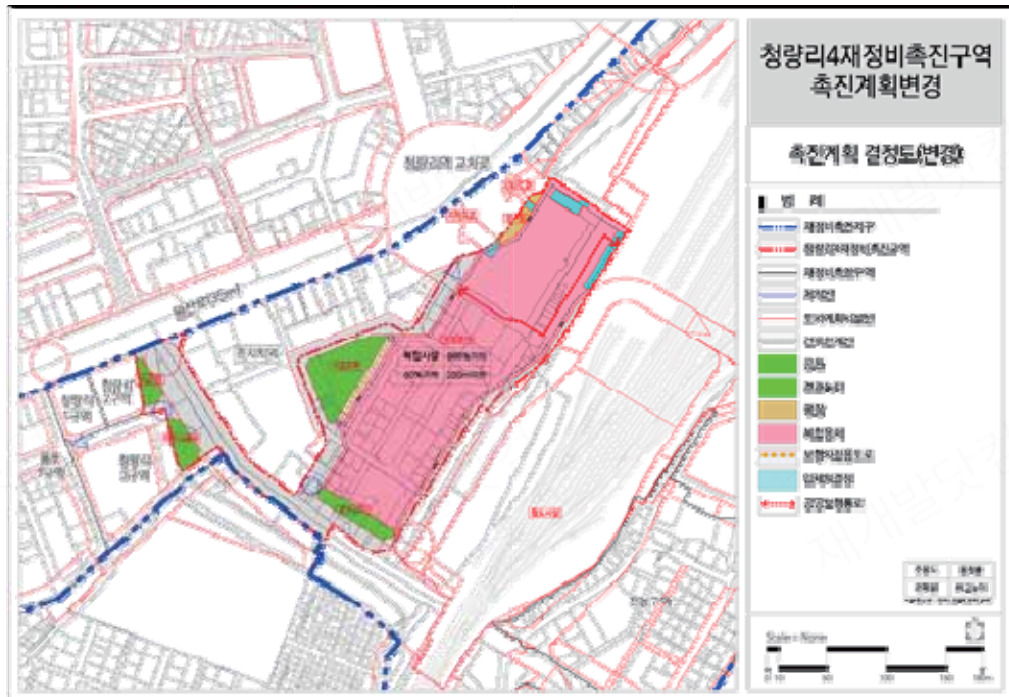
□ 도시계획시설 결정도 : 변경



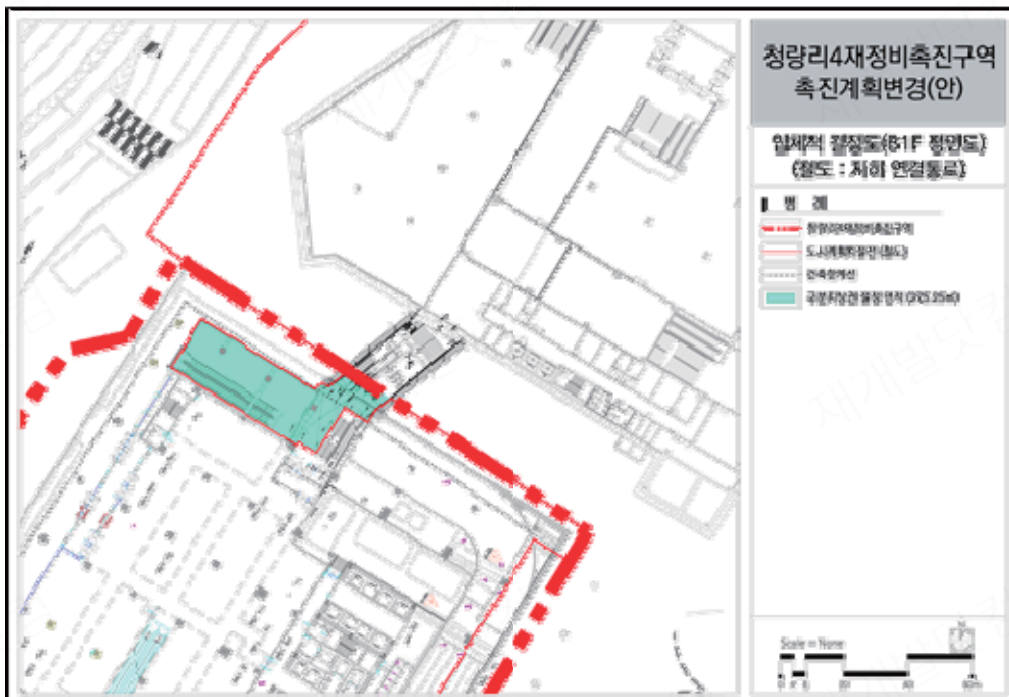
□ 촉진계획 결정도 : 기정



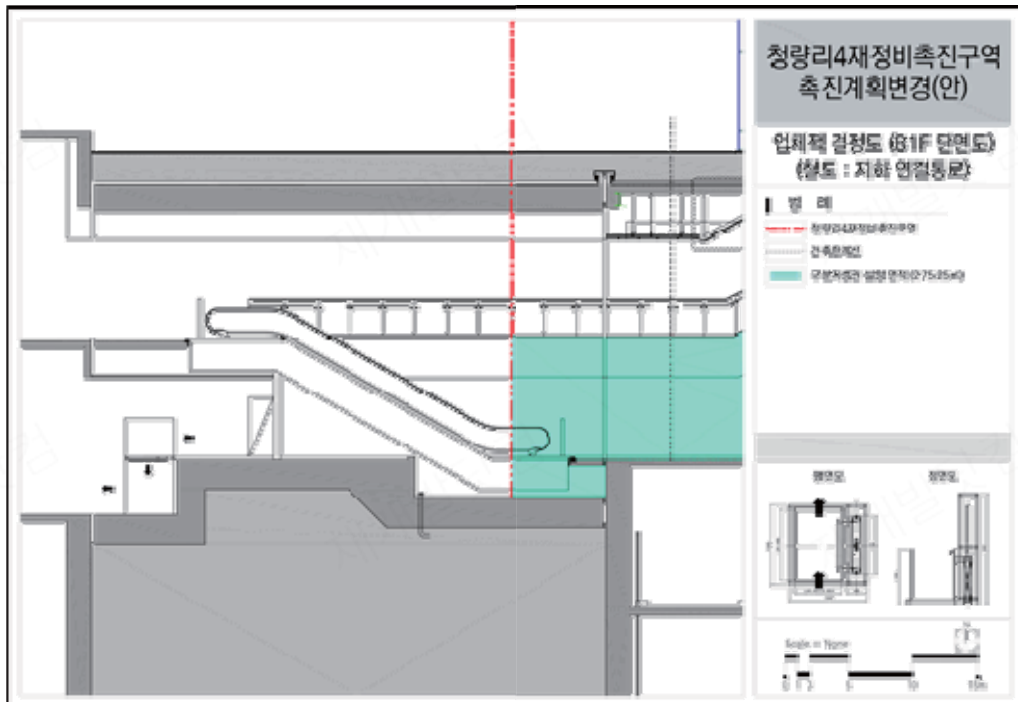
□ 촉진계획 결정도 : 변경



□ 도시계획시설(철도) 입체적 결정(B1F) : 신설



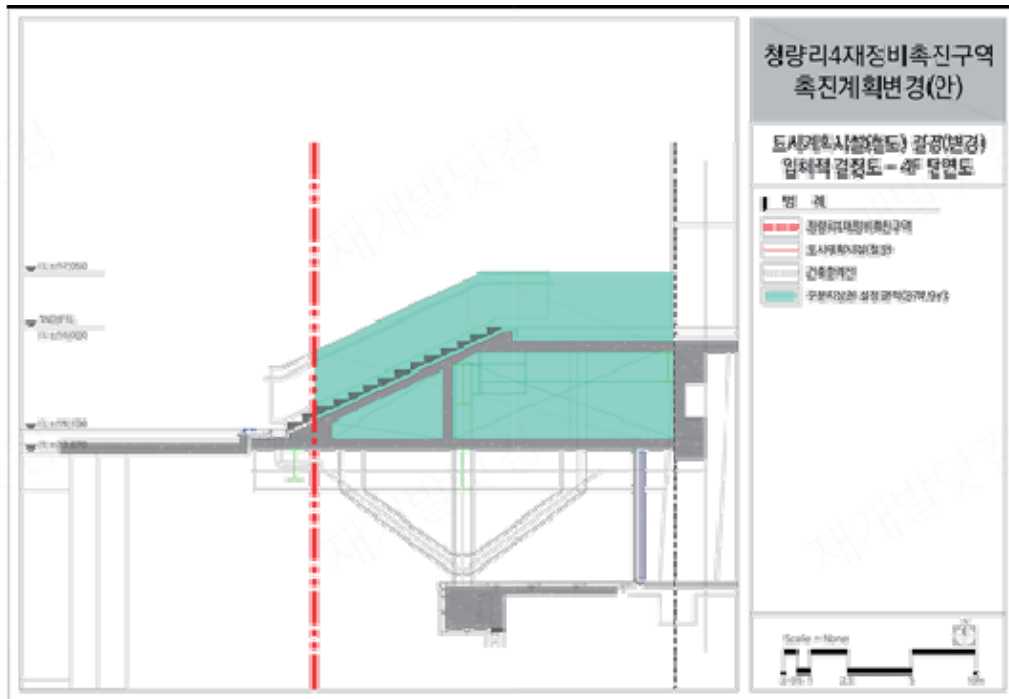
□ 도시계획시설(철도) 입체적 결정(B1F 단면도) : 신설



□ 도시계획시설(철도) 입체적 결정(4F) : 신설



□ 도시계획시설(철도) 입체적 결정(4F 단면도) : 신설



◆ 서울특별시고시 제2021-420호

1~3가

()

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.) 심의를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 7월 29일

서울특별시

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)

가. 정비구역 지정(변경) 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	

※ 상가면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

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

■ 정비구역(변경) 사유서

구분	구역명	위 치	변경내용	변경사유
변경	문래동1가A 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동1가 74번지 일원	기존 문래동1·2가 정비구역 및 문래동2·3가 정비구역을 정비 유형에 따라 5개의 정비구역으로 분할하고 명칭을 문래동1가A, 문래동1가B, 문래동2가A, 문래동2가B, 문래동2·3가B로 변경함	대규모 전면철거형인 지역중심형 사업 진행이 불가함에 따라 일반정비형 및 소단위관리형으로 정비유형을 변경하며, 이러한 정비 유형에 따라 기존의 2개 구역을 5개의 구역으로 분할함
	문래동1가B 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동1가 64번지 일원		
	문래동2가A 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동2가 30-1번지 일원		
	문래동2가B 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동2가 14-84번지 일원		
	문래동2·3가B 도시정비형 재개발구역	영등포구 문래동3가 58-33번지 일원		

2. 문래동1~3가 일대 정비계획 변경 - 총괄

※ 금회 구역세분(5개소)에 따른 문래동1~3가 일대 토지이용계획 등 변경사항

가. 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	-

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

다. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		185,385.0	-	185,385.0	100.0	-
정비기 반 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	감) 33,251.0	-	-	-
		임대산업부지	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

※ 위 토지이용계획의 기정은 문래동1~3가 일대(문래동1·2가 및 문래동2·3가 정비구역)의 합임

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

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-45	대로 1-45	- 구역내 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 48~54 ⇒ 35	기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 폭원 축소 및 도로 선형 변경 (일반정비지구 등으로 변경)
대로 2-B	대로 2-B	- 구역내 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 30~33 ⇒ 25~36 - 연장 : 780 ⇒ 804	- 기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 폭원 축소 및 도로 선형 변경 (주변 도로의 선형 변경에 의한 연장 증가 및 일반정비형, 소단위관리형 획지 등으로 변경) - 개별지구 및 획지단위개발(일반정비형)로 변경함에 따라 도로 확폭없이 문래동 1~3가 일대만 현황도로로 재결정
중로 1-A	-	도로 폐지	기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 도로 폐지 (도시계획시설 및 일반정비지구 등으로 변경)
중로 1-B	중로 2-E	- 구역내 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 20 ⇒ 15 - 연장 : 112 ⇒ 138	기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 폭원 축소 및 도로 선형 변경 (주변 도로의 선형 변경에 의한 연장 증가 및 일반정비형, 소단위관리형 획지 등으로 변경)
중로 1-C	-	도로 폐지	기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 도로 폐지 (주변 도로의 선형 변경 및 소단위관리형 획지 등으로 변경)
중로 1-D	-	도로 폐지	기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 도로 폐지 (주변 도로의 선형 변경 및 일반정비지구 등으로 변경)
중로 1-E	중로 1-E	- 구역내 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 20 ⇒ 14~20 - 연장 : 615 ⇒ 622	- 기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 폭원 축소 및 도로 선형 변경 (주변 도로의 선형 변경에 의한 연장 증가 및 일반정비형, 소단위관리형 획지 등으로 변경) - 개별지구 및 획지단위개발(일반정비형)로 변경함에 따라 도로 확폭없이 문래동 1~3가 일대만 현황도로로 재결정
중로 2-A	-	도로 폐지	기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 도로 폐지 (주변 도로의 선형 변경 및 소단위관리형 획지 등으로 변경)
중로 2-C	소로 2-C	- 구역내 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 10~15 ⇒ 8 - 연장 : 249 ⇒ 253	- 기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 폭원 축소 및 도로 선형 변경 (가로 연결성을 위해 단일 노선 지정 및 소단위관리형 획지 등으로 변경) - 필지단위개발(소단위관리형)로 변경함에 따라 도로 확폭없이 구역외 현황도로로 재결정
소로 1-B			
중로 2-D	중로 3-D	- 구역내 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 15 ⇒ 12~14	- 기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 폭원 축소 및 도로 선형 변경 (일반정비지구 등으로 변경) 4개의 개별지구단위개발(일반정비형)로 변경함에 따라 도로 확폭없이 구역외 현황도로로 재결정
중로 3-A	-	도로 폐지	기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 도로 폐지 (소단위관리형 획지 등으로 변경)
중로 3-B	-	도로 폐지	기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 도로 폐지 (주변 도로의 선형 변경 및 소단위관리형 획지 등으로 변경)
소로 1-A	소로 2-B	- 구역내 도로 선형 및 폭원 변경 - 폭원 : 10 ⇒ 6~8 - 연장 : 95 ⇒ 132	기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 폭원 축소 및 도로 선형 변경 (일반정비형, 소단위관리형 획지 등으로 변경)
소로 2-A	소로 2-A	구역내 도로 선형 변경	기 결정된 도로부지의 현황여건을 감안하여 도로 선형 변경

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 2-999	• 중로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 2-981	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-982	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-983	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-984	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-985	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-986	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-987	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-988	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-989	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-990	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-991	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-992	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-993	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-994	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-995	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-996	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 2-997	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 2-998	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-975	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-976	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-977	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-978	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-979	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-980	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-981	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-982	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 3-983	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-984	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-985	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설
-	소로 3-986	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-987	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-988	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-989	• 소로 신설	• 효율적이고 체계적인 도로 관리를 위한 도로 노선번호 부여
-	소로 3-990	• 소로 신설	• 사업 지구 분할에 따라 원활한 교통 흐름을 위한 도로 신설

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	중점	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	-	-

■ 주차장 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	주차장	• 주차장 폐지	• 기존 전면철거형 정비수법에서 혼합형 정비수법으로의 재정비를 통해 기 결정되어 있던 주차장부지를 소단위관리형 확지로 결정
3	주차장	• 주차장 신설	• 문래동 1·2가 내 부족한 주차시설을 확보하기 위하여 신설

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

■ 광장 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	광장	• 면적 감소	• 획지계획 변경으로 인한 도로의 선형 변경으로 교통광장의 면적 감소

나) 공원 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	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

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	역사공원	• 면적 감소	• 기존 전면철거형 정비수법에서 혼합형 정비수법으로의 재정비를 통해 기 결정되어 있던 시설부지의 획지계획 및 대규모시설 확보의 한계로 계획 실현성 저하
1	소공원	• 공원 폐지	• 기존 전면철거형 정비수법에서 혼합형 정비수법으로의 재정비를 통해 기 결정되어 있던 시설부지의 획지계획 및 대규모시설 확보의 한계로 계획 실현성 저하
2	소공원	• 공원 폐지	• 기존 전면철거형 정비수법에서 혼합형 정비수법으로의 재정비를 통해 기 결정되어 있던 시설부지의 획지계획 및 대규모시설 확보의 한계로 계획 실현성 저하
3	소공원	• 공원 폐지	• 기존 전면철거형 정비수법에서 혼합형 정비수법으로의 재정비를 통해 기 결정되어 있던 시설부지의 획지계획 및 대규모시설 확보의 한계로 계획 실현성 저하
6	소공원	• 공원 신설	• 문래동1가 내 부족한 공원을 확보하기 위하여 신설
7	문화공원	• 공원 신설	• 문래동2가 내 부족한 공원을 확보하기 위하여 신설

다) 녹지 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	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)	-

■ 녹지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	연결녹지	녹지 폐지	기존 전면철거형 정비수법에서 혼합형 정비수법으로의 재정비를 통해 기 결정되어 있던 시설부지의 획지계획 및 대규모시설 확보의 한계로 계획 실현성 저하
1	완충녹지		

라) 공공공지 결정 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	-	-

■ 공공공지 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공공지	공공공지 신설	기존 전면철거형 정비수법 계획으로 폐지되었던 공공공지의 재결정

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)	-

■ 공공청사 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	• 공공청사 폐지	• 기존 전면철거형 정비수법에서 혼합형 정비수법으로의 재정비를 통해 기 결정되어 있던 시설부지의 획지계획 및 대규모시설 확보의 한계로 계획 실현성 저하

3. 토지이용에 관한 계획

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	-
정비 기반 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	-
	소 계	53,328.0	감) 30,056.5	23,271.5	50.7	-
획지	복합시설용지		감) 28,958.0	-	-	-
	산업 용지	산업시설부지	감) 18,574.0	-	-	-
		임대산업부지	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 토지이용계획의 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	-
정비 기반 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	-	-	-
	소 계	109,204.0	감) 84,941.6	24,262.4	58.2	-
획지	복합시설용지		감) 61,612.0	-	-	-
	산업 용지	산업시설부지	감) 33,251.0	-	-	-
		임대산업부지	감) 12,749.0	-	-	-
	종교시설용지		감) 1,592.0	-	-	-
	1지구		증) 4,030.2	4,030.2	9.7	-
	2지구		증) 1,507.1	1,507.1	3.6	-

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
	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	-

※ 위 토지이용계획의 기정은 문래동1~3가 일대(문래동1·2가 및 문래동2·3가 도시환경정비구역)의 합임

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	18,574.0	감) 18,574.0	-	-
		임대산업부지	5,796.0	감) 5,796.0	-	-
	획지	-	증) 18,455.9	18,455.9	66.2	-

※ 위 토지이용계획의 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	-
정비기 반 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	14,677.0	감) 14,677.0	-	-
		임대산업부지	6,953.0	감) 6,953.0	-	-
	종교시설용지	1,592.0	감) 1,592.0	-	-	-
	획지	-	증) 25,244.8	25,244.8	70.7	-

※ 위 토지이용계획의 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	-
정비기 반 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	14,677.0	감)	14,677.0	-	-	-
		임대산업부지	6,953.0	감)	6,953.0	-	-	-
	종교시설용지		1,592.0	감)	1,592.0	-	-	-
	획지		-	증)	24,739.8	24,739.8	72.3	-

※ 위 토지이용계획의 기정은 문래동2·3가 도시환경정비구역임

4. 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	-

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 문래동1가A 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	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)	-

※ ()는 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	-	서고시 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	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 (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㎡)

※ ()는 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)	-

※ ()는 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 표시 번호	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	완충녹지	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)	-

6. 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/현금기부채납의 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.

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/현금기부채납의 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.

다. 기타 도시정비형 재개발구역 (소단위관리형)

- 소단위관리형구역은 기반시설 의무부담을 적용하지 않음

7. 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		

8. 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, 다중생활 시설은 비주거용도가 개발용적률의 100분의 10이상인 복합용도인 경우에 한하여 허용

구 분	내 용	비고
국도의 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」 별표 1 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. 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목의 공공임대주택, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호의 기업형임대주택 및 제5호의 준공공임대주택(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 장의 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
국도의 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	-

구 분	내 용	비 고
	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 주차장 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 공장 지식산업센터를 제외한 것 5. 「건축법 시행령」 별표1 제19호의 위험물저장 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 증식의 온실 라. 식물과 관련된 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것(동물·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 적용 기준)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(계임제공업소 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」 제36조의4제2항에 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 소 규모 공장용도를 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 분류항목	- 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	+ α	
	준공업	300% 이하	400% 이하	+ α	
소단위관리형구역	준공업	350% 이하	400% 이하	+ α	

- 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 「준공업 지역 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	환경개발	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%
	안전·방재	방재관련시설	「서울시 도시주거환경정비기본계획(도시재생형정비사업부문)」의 재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량 부여	30%	최대 30%
	임대산업 및 기존산업보호	임대산업공간 제조업특화공간	임대산업시설 설치 제공시 ※ 민간소유의 시설로 자치구와 소유자간 협약을 체결하여 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	최대 50%

- 주) 1. 일반상업지역은 환경 및 도시경제활성화부문의 최대적용량을 각각 100% 적용
 2. 정률방식 인센티브량 = 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 용적을 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%

※ 「도시계획 조례」 별표2 제3호의 산업시설로만 개발 시 공개공지 의무면적 초과제공에 따른 상한용적률 추가 적용
 - 산정식 : 허용용적률 × [1 + {(공개공지 면적 - 의무면적) / 대지면적}]

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

9. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	① ②	• 「영등포지역 부도심권 제1종 지구단위계획 교통영향분석 개선대책 심의의결보고서(최종)(2011.3)」 개선내용 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) - 개별필지 개발시 법정주차 및 주차수요에 맞는 주차면 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

10. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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	-

12. 정비구역(사업시행지구)의 분할 또는 결합에 관한 계획

가. 일반정비형구역

구분	계획내용	비고
획지(사업시행지구)의 분할	• 민간이 사업시행지구의 정비계획을 최초로 제안할 경우, 사업시행지구 변경 등 세부 정비계획을 수립하여 서울시 도시계획위원회 등 관련절차 이행 • 정비유형 변경 불가	-
획지(사업시행지구)의 통합	• 소규모 사업시행지구(3천㎡미만)의 경우, 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 사업시행지구 통합 후 「준공업지역 종합발전계획」의 중소규모 또는 대규모 재생형 정비사업 추진 가능 • 간선변간, 이면부간, 간선변과 이면부간 획지내 통합 가능 - 3천㎡ 이상 : 주거 복합개발(건물 내 복합) - 3천㎡ 미만 : 비주거 복합개발(업무, 판매 등) - 단, 인접지구 통합개발로 기존도로 폐지 시 공공(실내)보행통로 1개소 이상 조성 • 정비유형 변경 불가	-

나. 소단위관리형구역

1) 정비수법 변경에 관한 사항 : 소단위관리형 → 소단위정비형

- 소단위관리형구역은 건축허가방식을 원칙으로 함
- 단, 토지등소유자가 「도시 및 주거환경정비법」 제14조(정비계획의 입안제안)에 의거 토지등소유자 3분의2 이상의 동의로 정비계획 변경(정비수법 변경)을 제안하는 경우 소단위정비형(사업시행인가 방식)으로의 정비수법 변경 허용
- 민간이 정비계획 변경 제안 시, 아래의 설정기준 및 계획기준에 대한 가이드라인에 맞춰 정비계획 수립

■ 소단위정비형 설정기준

구분	계획내용	비고
소단위정비형 지정기준	• 아래 요건 4가지 중 3가지를 충족하는 경우, 소단위정비형으로 정비수법 변경 가능 - (노후도) 30년 경과 건물 비율 30% 이상 - (과소필지) 150㎡ 미만 필지비율 40% 이상 - (저밀이용) 2층 이하 건물 비율 50% 이상 - (점도조건) 건물 점도를 20% 이하	-
소단위정비형 구역계 설정기준	• 토지소유자의 동의를 통해 인접필지와 통합개발이 가능하며, 주변여건 등을 고려하여 폭 4m 이상의 도로를 경계로 설정되는 구역의 전체 또는 해당구역의 일부를 대상으로 경계 설정 • 사업시행으로 도로 등 기반시설의 기능에 장애가 되지 아니하도록 구역을 정하거나 기능을 보완할 수 있는 기반시설을 설치할 수 있도록 경계 설정 • 가로의 연속성 유지를 위해 6m 이상의 연결(집산)도로를 포함한 경계 설정은 지양	-

■ 소단위정비형 계획기준

구분	계획내용	비고
용도	권장 용도 • 「서울특별시 도시계획조례」 별표2 제3호의 산업시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장 • 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목의 공공임대주택 • 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호의 공공지원민간임대주택	일반정비형 건축물 용도 적용
	지정 용도 (1층) • 공장, 제조업소 및 수리점	1층 바닥면적(전용면적 기준)의 20% 이상, 지정용도의 전면폭이 건물 1층 전면폭의 30% 이상 설치
건폐율	• 준공업지역 60%	-
용적률	• 기준 300% • 허용 400%	일반정비형 허용용적률 인센티브 적용
높이	• 기준 높이 40m 이하 • 최고 높이 50m 이하	기부채납 시 최고높이 완화 = 기준높이 × (제공면적/대지면적)
기반시설 확보	• 순부담률 15% 이상 (임대산업시설 우선 검토)	서울시 도시계획위원회 심의를 통해 순부담률의 1/2이내 경감 가능

※ 산업시설의 범위는 일반정비형구역의 권장용도계획 상 산업시설의 범위와 같음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당없음

14. 세입자 주거대책

- 향후 개별지구 정비사업 시행시 해당여부에 따라 세부계획 수립

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 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 유치 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리
- 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제61조의3에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방 기준을 고려하여 계획

16. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 일반정비형구역

1) 획지(사업시행지구)계획

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	
문래동2가A	1	문래동2가 34-6 일대	4,030.2	평균 3,466.1㎡
	2	문래동2가 37-3 일대	1,507.1	

구역명	지구명	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
	3	문래동2가 30-1 일대	5,691.1	
	4	문래동2가 26 일대	2,719.6	
	5	문래동2가 24 일대	4,302.8	
	6	문래동2가 4-2 일대	3,335.6	
	7	문래동2가 2 일대	2,676.0	

나. 소단위관리형구역

1) 가구 및 획지계획

구분	계획내용
가구 및 획지계획	- 본 도시정비형 재개발구역 내에는 기존 소규모 공장밀집지의 특성 보전을 위하여 별도의 가구 및 획지계획은 없음 ※ 단, 최대·최소개발규모를 준수하여 사업시행 시 해당 필지는 가구 및 획지의 기준이 됨

2) 최대·최소개발규모 계획

구분	계획내용	비고
최대개발규모	1,000㎡	-
최소개발규모	150㎡	제조업 및 공장을 주용도로 신축시 최소개발규모 미적용

3) 공동개발 결정조서

■ 공동개발 계획기준

구분	적용대상	계획내용	비고
공동개발 지정	맹지, 과소필지 등 단독개발이 불가능한 필지	- 토지소유자가 서로 동일한 필지 - 기공동개발이 안되어있거나 향후 공동개발시 최대개발규모 이하인 경우	-
공동개발 권장		- 토지소유자가 서로 다른 필지 - 기공동개발이 안되어있는 경우	-
자율적(선택적) 공동개발	구역 전체	- 최소개발규모 이상 최대개발규모 이내에서 연결한 필지간 자율적(선택적) 공동개발 허용 - 자율적(선택적) 공동개발을 적용함에 있어서 아래의 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공동개발을 불허함 - 특정대지의 돌출 등 대지의 형태가 지나치게 부정형하게 되는 경우 - 세장비(단변과 장변의 길이)가 1:3 이상이 되는 경우 - 공동개발로 인접필지가 맹지가 되거나 부정형하게 되는 경우	-

■ 공동개발에 관한 결정사항

가) 문래동1가B 도시정비형 재개발구역

－ 공동개발 결정

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
-	문래동1가 90-2	880.7	1,455.9	지정
	문래동1가 89	147.1		
	문래동1가 90-1	428.1		
-	문래동1가 90-3	111.4	401.3	지정
	문래동1가 88	289.9		
-	문래동1가 90-6	126.3	320.3	권장
	문래동1가 90-5	76.0		
	문래동1가 90-4	118.0		
-	문래동1가 82-2	137.7	336.0	권장
	문래동1가 82-3	198.3		
-	문래동1가 80	67.1	241.0	권장
	문래동1가 82-1	44.9		
	문래동1가 82-5	24.5		
	문래동1가 81-2	77.7		
	문래동1가 81-1	26.8		
-	문래동1가 79	100.8	169.2	권장
	문래동1가 78	68.4		
-	문래동1가 69-3	138.8	271.0	권장
	문래동1가 69-2	132.2		
-	문래동1가 68-5	290.9	633.0	권장
	문래동1가 68-3	200.7		
	문래동1가 68-4	114.7		
	문래동1가 67-6	15.5		
	문래동1가 67-12	11.2		
-	문래동1가 68-1	240.3	346.1	권장
	문래동1가 68-2	105.8		
-	문래동1가 67-8	19.8	116.4	지정
	문래동1가 67-9	23.1		권장
	문래동1가 67-10	73.5		

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
-	문래동1가 67-5	145.5	189.5	지정
	문래동1가 67-1	44.0		
-	문래동1가 67-11	113.3	270.2	권장
	문래동1가 67-3	82.0		
	문래동1가 67-2	74.9		
-	문래동1가 66-2	119.0	279.7	권장
	문래동1가 66-7	160.7		
-	문래동1가 63-7	85.0	289.0	지정
	문래동1가 64-8	99.2		권장
	문래동1가 64-7	104.8		
-	문래동1가 64-9	19.8	121.3	지정
	문래동1가 63-6	101.5		
-	문래동1가 63-5	116.7	126.6	지정
	문래동1가 64-10	9.9		
-	문래동1가 63-4	85.0	218.2	권장
	문래동1가 63-8	133.2		
-	문래동1가 63-3	99.2	219.2	권장
	문래동1가 63-11	120.0		
-	문래동1가 63-9	106.8	323.7	권장
	문래동1가 63-10	103.5		
	문래동1가 63-12	113.4		
-	문래동1가 66-4	109.1	221.8	권장
	문래동1가 66-1	26.4		
	문래동1가 65-8	86.3		
-	문래동1가 65-9	44.9	137.4	지정
	문래동1가 66-3	20.2		권장
	문래동1가 66-5	72.3		
-	문래동1가 65-6	72.7	153.0	권장
	문래동1가 65-4	80.3		
-	문래동1가 65-7	95.6	196.7	권장

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
	문래동1가 65-5	101.1		
-	문래동1가 65-2	149.8	299.8	권장
	문래동1가 65-3	72.3		
	문래동1가 65-1	77.7		
-	문래동1가 44	104.2	203.2	권장
	문래동1가 45	99		
-	문래동1가 47-1	227.4	611.9	지정
	문래동1가 47-4	233.1		
	문래동1가 47-3	151.4		

- 공동개발 결정 사유서

가구번호	위치		계획 사유
-	문래동1가	90-2, 89, 90-1	과소필지
-	문래동1가	90-3, 88	과소필지
-	문래동1가	90-6, 90-5, 90-4	과소필지
-	문래동1가	82-2, 82-3	과소필지
-	문래동1가	80, 82-1, 82-5, 81-2, 81-1	과소필지/맹지
-	문래동1가	79, 78	과소필지
-	문래동1가	69-3, 69-2	과소필지/맹지
-	문래동1가	68-5, 68-3, 68-4, 67-6, 67-12	과소필지/맹지
-	문래동1가	68-1, 68-2	과소필지
-	문래동1가	67-8, 67-9, 67-10	과소필지
-	문래동1가	67-5, 67-1	과소필지/맹지
-	문래동1가	67-11, 67-3, 67-2	과소필지
-	문래동1가	66-2, 66-7	과소필지
-	문래동1가	64-7, 64-8, 63-7	과소필지
-	문래동1가	64-9, 63-6	과소필지/맹지
-	문래동1가	63-5, 64-10	과소필지
-	문래동1가	63-4, 63-8	과소필지/맹지
-	문래동1가	63-3, 63-11	과소필지/맹지
-	문래동1가	63-9, 63-10, 63-12	과소필지
-	문래동1가	66-4, 66-1, 65-8	과소필지
-	문래동1가	66-5, 66-3, 65-9	과소필지
-	문래동1가	65-6, 65-4	과소필지
-	문래동1가	65-7, 65-5	과소필지
-	문래동1가	65-2, 65-3, 65-1	과소필지
-	문래동1가	43, 43-2	과소필지
-	문래동1가	44, 45	과소필지
-	문래동1가	47-1, 47-4, 47-3	등일소유

나) 문래동2가B 도시정비형 재개발구역

- 공동개발 결정

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
-	문래동2가 56-11	273.1	553.4	지정
	문래동2가 56-9	276.7		
	문래동2가 56-14	3.6		
-	문래동2가 56-10	276.7	553.4	지정
	문래동2가 56-8	276.7		
-	문래동2가 57-3	224.8	270.1	지정
	문래동2가 58-5	45.3		
-	문래동2가 61-1	87.9	669.3	권장
	문래동2가 60-5	155.7		
	문래동2가 60-4	208.2		
	문래동2가 60-2	217.5		
-	문래동2가 49-21	125.3	356.1	권장
	문래동2가 49-22	115.4		
	문래동2가 49-23	115.4		
-	문래동2가 49-20	72.7	592.0	권장
	문래동2가 49-19	109.1		
	문래동2가 49-18	145.1		
	문래동2가 49-17	70.4		
	문래동2가 49-16	194.7		
-	문래동2가 49-15	131.9	237.7	권장
	문래동2가 49-14	105.8		
-	문래동2가 49-13	178.2	548.1	권장
	문래동2가 49-10	178.2		
	문래동2가 49-11	109.1		
	문래동2가 49-12	82.6		
-	문래동2가 49-4	86.0	403.0	권장
	문래동2가 49-2	207.9		
	문래동2가 49-1	109.1		
-	문래동2가 49-5	89.3	228.1	권장
	문래동2가 48-2	24.1		

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
	문래동2가 48-3	9.6		
	문래동2가 49-7	2.6		
	문래동2가 49-8	43.0		
	문래동2가 49-9	27.4		
	문래동2가 49-6	32.1		
-	문래동2가 48-4	64.8	326.6	권장
	문래동2가 48-1	54.9		
	문래동2가 48-6	92.9		
	문래동2가 48-5	114		
-	문래동2가 46-6	112.1	294.6	권장
	문래동2가 47-4	182.5		
-	문래동2가 47-2	90.9	345.5	권장
	문래동2가 45-5	109.1		
	문래동2가 45-3	145.5		
-	문래동2가 45-2	56.2	311.1	권장
	문래동2가 45-8	115.7		
	문래동2가 45-1	139.2		
-	문래동2가 40-2	125.0	263.2	권장
	문래동2가 40-3	69.1		
	문래동2가 40-4	69.1		
-	문래동2가 39-12	109.1	508.1	권장
	문래동2가 39-10	399.0		
-	문래동2가 39-4	73.4	318.4	지정
	문래동2가 39-3	82.0		권장
	문래동2가 39-2	163.0		
-	문래동2가 42-3	22.1	212.9	권장

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
	문래동2가 42-2	95.9		
	문래동2가 42-1	94.9		
-	문래동2가 42-4	289.9	395.7	지정
	문래동2가 42-5	105.8		
-	문래동2가 42-6	88.3	190.8	권장
	문래동2가 42-7	102.5		
-	문래동2가 42-10	188.4	290.9	권장
	문래동2가 42-11	102.5		
-	문래동2가 42-12	82.6	529.9	권장
	문래동2가 42-14	178.5		
	문래동2가 42-15	152.1		
	문래동2가 42-16	116.7		
-	문래동2가 42-13	122.2	333.8	권장
	문래동2가 42-19	211.6		
-	문래동2가 42-18	102.5	212.6	권장
	문래동2가 42-20	110.1		
-	문래동2가 44-17	208.3	331.3	권장
	문래동2가 44-4	123.0		
-	문래동2가 44-1	86.3	159.4	권장
	문래동2가 44-2	73.1		
-	문래동2가 44-18	8.9	38.3	지정
	문래동2가 44-19	29.4		
-	문래동2가 44-7	36.7	283.4	권장
	문래동2가 44-10	63.1		
	문래동2가 44-11	69.8		

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
	문래동2가 44-20	15.6		
	문래동2가 44-9	66.4		
	문래동2가 44-8	29.8		
	문래동2가 44-21	2.0		
-	문래동2가 44-13	98.8	214.5	권장
	문래동2가 44-15	114.4		
	문래동2가 44-16	1.3		
-	문래동2가 43-3	33.4	86.6	권장
	문래동2가 43-4	19.8		
	문래동2가 43-2	33.4		
-	문래동2가 43-8	23.5	108.1	권장
	문래동2가 43-7	84.6		
-	문래동2가 43-5	193.4	223.5	지정
	문래동2가 43-6	30.1		
-	문래동2가 19-6	52.9	162.3	권장
	문래동2가 19-5	109.4		
-	문래동2가 19-1	126.0	208.6	권장
	문래동2가 19-2	72.7		
	문래동2가 19-3	2.0		
	문래동2가 19-7	7.9		
-	문래동2가 19-8	16.5	109.7	지정
	문래동2가 18-6	93.2		
-	문래동2가 18-2	206.3	308.4	권장
	문래동2가 18-1	102.1		
-	문래동2가 17-2	45.6	154.0	권장
	문래동2가 16	108.4		

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
-	문래동2가 39-10	399.0	574.2	지정
	문래동2가 39-12	109.1		
	문래동2가 39-13	66.1		

－ 공동개발 결정 사유서

가구번호	위치		계획 사유
-	문래동2가	56-11, 56-9, 56-14	과소필지
-	문래동2가	56-10, 56-8	동일소유
-	문래동2가	57-3, 58-5	동일소유
-	문래동2가	61-1, 60-5, 60-4, 60-2	과소필지/맹지
-	문래동2가	49-21, 49-22, 49-23	과소필지
-	문래동2가	49-20, 49-19, 49-18, 49-17, 49-16	과소필지/맹지
-	문래동2가	49-15, 49-14	과소필지/맹지
-	문래동2가	49-13, 49-10, 49-11, 49-12	과소필지/맹지
-	문래동2가	49-4, 49-2, 49-1	과소필지/맹지
-	문래동2가	49-5, 48-2, 48-3, 49-7, 49-8, 49-9, 49-6	과소필지/맹지
-	문래동2가	48-4, 48-1, 48-6, 48-5	과소필지
-	문래동2가	46-6, 47-4	과소필지/맹지
-	문래동2가	47-2, 45-5, 45-3	과소필지
-	문래동2가	45-2, 45-8, 45-1	과소필지
-	문래동2가	40-2, 40-3, 40-4	과소필지
-	문래동2가	39-2, 39-3, 39-4	과소필지
-	문래동2가	42-3, 42-2, 42-1	과소필지/맹지
-	문래동2가	42-4, 5	관련부서의견
-	문래동2가	42-6, 42-7	과소필지/맹지
-	문래동2가	42-10, 42-11	과소필지

가구번호	위치		계획 사유
-	문래동2가	42-12, 42-14, 42-15, 42-16	과소필지/맹지
-	문래동2가	42-13, 42-19	과소필지
-	문래동2가	42-18, 42-20	과소필지/맹지
-	문래동2가	44-17, 44-4	과소필지
-	문래동2가	44-1, 44-2	과소필지
-	문래동2가	44-18, 44-19	과소필지
-	문래동2가	44-7, 44-10, 44-11, 44-20, 44-9, 44-8, 44-21	과소필지/맹지
-	문래동2가	44-13, 44-15, 44-16	과소필지
-	문래동2가	43-3, 43-4, 43-2	과소필지/맹지
-	문래동2가	43-8, 43-7	과소필지
-	문래동2가	43-5, 43-6	과소필지
-	문래동2가	19-6, 19-5	과소필지
-	문래동2가	19-1, 19-2, 19-3, 19-7	과소필지/맹지
-	문래동2가	19-8, 18-6	과소필지
-	문래동2가	18-2, 18-1	과소필지
-	문래동2가	17-2, 16	과소필지
-	문래동2가	39-10, 12, 13	주민의견

다) 문래동2·3가B 도시정비형 재개발구역
- 공동개발 결정

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
-	문래동2가 15-5	30.1	211.1	지정
	문래동2가 14-4	30.7		권장
	문래동2가 15-6	66.4		
	문래동2가 15-7	83.9		
-	문래동2가 15-2	43.3	403.0	권장
	문래동2가 15-1	190.1		
	문래동2가 14-1	113.4		
	문래동2가 14-3	56.2		
-	문래동2가 14-102	43.0	317.4	권장
	문래동2가 14-16	274.4		
-	문래동2가 14-12	145.5	441.3	권장
	문래동2가 14-11	26.4		
	문래동2가 14-10	62.8		
	문래동2가 14-7	206.6		
-	문래동2가 14-17	50.6	206.6	지정
	문래동2가 14-89	156.0		
-	문래동2가 14-18	107.8	325.4	권장
	문래동2가 14-20	146.5		
	문래동2가 14-91	71.1		
-	문래동2가 14-24	92.6	426.4	지정
	문래동2가 14-101	138.8		권장
	문래동2가 14-23	195.0		
-	문래동2가 14-34	26.4	330.5	지정
	문래동2가 14-30	231.4		권장
	문래동2가 14-31	52.9		
	문래동2가 14-33	19.8		
-	문래동2가 14-104	86.0	257.9	권장
	문래동2가 14-29	171.9		
-	문래동2가 14-28	257.9	515.8	지정
	문래동2가 14-27	257.9		

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
-	문래동2가 14-26	189.4	421.8	권장
	문래동2가 14-25	232.4		
-	문래동2가 14-36	34.0	247.5	권장
	문래동2가 14-35	20.8		
	문래동2가 14-38	73.7		
	문래동2가 14-37	119.0		
-	문래동2가 14-39	80.3	180.5	권장
	문래동2가 14-40	100.2		
-	문래동2가 14-42	69.4	188.4	지정
	문래동2가 14-41	119.0		
-	문래동2가 14-79	125.6	370.3	권장
	문래동2가 14-78	102.5		
	문래동2가 14-77	39.7		
	문래동2가 14-76	102.5		
-	문래동2가 14-83	72.7	304.1	권장
	문래동2가 14-80	89.3		
	문래동2가 14-81	72.7		
	문래동2가 14-82	69.4		
-	문래동2가 14-75	82.6	178.5	권장
	문래동2가 14-74	95.9		
-	문래동2가 14-72	241.3	300.8	권장
	문래동2가 14-71	59.5		
-	문래동2가 14-73	130.1	265.6	권장
	문래동2가 14-69	82.6		
	문래동2가 14-70	52.9		
-	문래동2가 14-100	158.7	267.8	권장
	문래동2가 14-99	49.6		
	문래동2가 14-52	59.5		

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
-	문래동2가 14-88	9.3	260.6	지정
	문래동2가 14-54	72.7		
	문래동2가 14-55	92.6		권장
	문래동2가 14-53	39.7		
	문래동2가 14-90	46.3		
-	문래동2가 14-66	62.8	307.4	권장
	문래동2가 14-68	185.1		
	문래동2가 14-67	59.5		
-	문래동2가 14-63	59.5	122.3	권장
	문래동2가 14-62	62.8		
-	문래동2가 14-60	92.6	277.7	권장
	문래동2가 14-59	165.3		
	문래동2가 14-58	19.8		
-	문래동2가 12-5	150.1	208.9	권장
	문래동2가 12-9	23.1		
	문래동2가 12-4	24.8		
	문래동2가 12-1	10.9		
-	문래동2가 10-5	150.6	826.0	지정
	문래동2가 10-6	675.4		
-	문래동2가 10-12	39.3	198.6	지정
	문래동2가 10-11	65.1		권장
	문래동2가 10-2	94.2		
-	문래동3가 58-94	18.2	74.3	권장
	문래동3가 58-93	56.1		
-	문래동3가 58-98	119.1	196.7	권장
	문래동3가 58-97	58.2		
	문래동3가 58-96	19.4		
-	문래동3가 58-15	85.6	337.7	권장
	문래동3가 58-14	82.6		

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
	문래동3가 58-13	79.3		
	문래동3가 58-11	90.2		
-	문래동3가 58-92	34.3	229.4	권장
	문래동3가 58-8	105.8		
	문래동3가 58-7	89.3		
-	문래동3가 58-19	79.3	396.9	권장
	문래동3가 58-20	198.6		
	문래동3가 58-21	119.0		
-	문래동3가 58-5	182.8	302.8	권장
	문래동3가 58-3	120.0		
-	문래동3가 58-65	46.3	129.9	지정
	문래동3가 58-49	28.1		
	문래동3가 58-63	26.1		권장
	문래동3가 58-64	29.4		
-	문래동3가 58-50	112.4	188.4	권장
	문래동3가 58-51	76.0		
-	문래동3가 58-57	119.0	195.0	권장
	문래동3가 58-75	76.0		
-	문래동3가 58-29	45.3	338.3	권장
	문래동3가 58-88	96.9		
	문래동3가 58-60	96.9		
	문래동3가 58-30	99.2		
-	문래동3가 58-31	133.2	288.6	권장
	문래동3가 58-32	155.4		
-	문래동3가 58-72	209.2	396.3	권장
	문래동3가 58-70	77.0		
	문래동3가 58-69	110.1		
-	문래동3가 58-68	110.1	358.4	지정
	문래동3가 58-67	103.5		

가구번호	위치	면적(㎡)		비고
	문래동3가 58-66	144.8		
-	문래동3가 58-84	191.4	198.0	권장
	문래동3가 58-101	6.6		

－ 공동개발 결정 사유서

가구번호	위치		계획 사유
-	문래동2가	15-7, 15-6, 14-4, 15-5	과소필지/맹지
-	문래동2가	15-2, 15-1, 14-1, 14-3	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-102, 14-16	과소필지
-	문래동2가	14-12, 14-11, 14-10, 14-7	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-17, 14-89	과소필지
-	문래동2가	14-18, 14-20, 14-91	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-23, 14-101, 14-24	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-33, 14-31, 14-30, 14-34	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-104, 14-29	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-28, 14-27	맹지
-	문래동2가	14-26, 14-25	맹지
-	문래동2가	14-36, 14-35, 14-38, 14-37	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-39, 14-40	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-42, 14-41	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-79, 14-78, 14-77, 14-76	과소필지
-	문래동2가	14-83, 14-80, 14-81, 14-82	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-75, 14-74	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-72, 14-71	과소필지
-	문래동2가	14-73, 14-69, 14-70	과소필지
-	문래동2가	14-100, 14-99, 14-52	과소필지/맹지

가구번호	위치		계획 사유
-	문래동2가	14-90, 14-53, 14-55, 14-54, 14-88	과소필지/맹지
-	문래동2가	14-66, 14-68, 14-67	과소필지
-	문래동2가	14-63, 14-62	과소필지
-	문래동2가	14-60, 14-59, 14-58	과소필지
-	문래동2가	12-5, 12-9, 12-4, 12-1, 10-6, 10-5	과소필지/맹지
-	문래동2가	10-12, 10-11, 10-2	과소필지/맹지
-	문래동3가	58-94, 58-93	과소필지
-	문래동3가	58-98, 58-97, 58-96	과소필지
-	문래동3가	58-15, 58-14, 58-13, 58-11	과소필지
-	문래동3가	58-92, 58-8, 58-7	과소필지/맹지
-	문래동3가	58-19, 58-20, 58-21	과소필지/맹지
-	문래동3가	58-5, 58-3	과소필지/맹지
-	문래동3가	58-65, 58-49, 58-63, 58-64	과소필지/맹지
-	문래동3가	58-50, 58-51	과소필지/맹지
-	문래동3가	58-57, 58-75	과소필지/맹지
-	문래동3가	58-29, 58-88, 58-60, 58-30	과소필지/맹지
-	문래동3가	58-31, 58-32	과소필지
-	문래동3가	58-72, 58-70, 58-69	과소필지/맹지
-	문래동3가	58-68, 58-67, 58-66	과소필지/맹지
-	문래동3가	58-84, 58-101	과소필지

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 - 해당사항 없음

18. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 생태 환경	1.1 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	• 비오름유형도 5등급, 개별 비오름평가도 평가제외등급으로 조사됨	• 공지 내 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	1.2 생태 네트워크	녹지 · 수생태계 연결성 확보	○	• 지구 내 녹지면적 없음	• 구역 내 공원 및 공공공지, 공개공지 조성시 녹지면적 최대 확보	-
	1.3 동식물상	동식물상 보호		• 해당사항 없음	-	-
	1.4 자연환경 자산	자연환경 보전		• 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
생활 환경	토지 환경	2.1 토지이용	○	• 공업 및 상업지역	• 토지이용을 향상 및 합리적 개발유도	-
		2.2 토양		• 금속가공업 밀집지역 토양 유발 가능	• 공사시 토양오염도 분석 필요	-
		2.3 지형 · 지질토양	○	• 선포브리아기 호상흑운모편 마암 분포지역, 평탄지형	• 기존 지형에 순응하는 배치계획 수립	-
	물 환경	3.1 물순환 수리 · 수문	○	• 자연지반 및 녹지공간 거의 없음	• 자연지반녹지율, 생태면적을 증가 계획 수립	-
		3.2 수질	○	• 지표를 통한 도림천까지의 수계 없음	• 우천시 토사유출 저감방안 제시	-
	대기 환경	4.1 바람 및 미기후	○	• 평균풍속 2.6m/sec • 도림천 바람길 역할	• 지구 내 공지에 녹지 공간 조성	-
		4.2 악취		• 해당사항 없음	-	-
		4.3 대기질 미세먼지	○	• PM2.5 서울시 대기환경기준 초과	• 공사시 및 운영시 대기질 관리방안 수립	-
		4.4 온실가스	○	• 해당사항 없음	• 녹색건축물 설계기준 반영	-
	기타	5.1 친환경적 자원순환	○	• 공사시 공사인부에 의한 분토 및 생활 · 건설폐기물 발생	• 폐기물 유형별 분리 및 처리대책 마련	-
		5.2 소음 · 진동	○	• 공장가동, 금속가공 및 도로교통소음 발생	• 건설장비에 따른 함성소음도 및 이격거리별 소음도 제시	-
		5.3 일조		• 해당사항 없음	-	-
	사회 경제 환경	6.1 인구		• 해당사항 없음	-	-

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 해당없음

20. 인구 및 주택의 수용 계획 - 해당없음

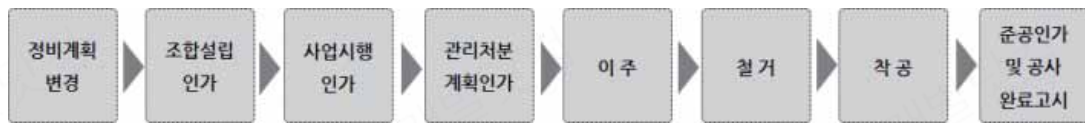
21. 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 - 해당없음

22. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 - 해당없음

23. 정비사업 시행계획

가. 일반정비형

- 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행인가 절차 준용



나. 소단위관리형

- 사업시행절차가 아닌 행위허가절차를 통해 원활하고 빠른 사업시행 유도 (「도시 및 주거환경정비법」 제19조)
- 토지등 소유자는 2인 이상일 경우 100% 동의 시 가능



24. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	문래동1~3가 지구단위계획구역	문래동1~3가 일대	-	증) 185,385.0	185,385.0	-

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

－ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	위 치	결정내용	결정사유
신설	문래동1~3가 지구단위계획구역	문래동1~3가 일대	- 지구단위계획구역 결정 - 위치 : 문래동1가, 문래동2가, 문래동3가 일대 - 면적 : 185,385.0㎡	문래동1~3가 일대 도시정비형 재개발구역의 체계적이고 효율적인 관리를 위하여 지구단위 계획 구역 지정

나. 경관계획

1) 건축물 배치에 관한 계획

가) 건축선에 관한 계획

- 미관지구가 지정되어 있던 경인로 및 도림로변은 가로개방감 확보 등을 위해 건축한계선을 대지경계선에서부터 3m로 계획하되, 도림로 북측변은 소규모 필지 일대 문래창작촌이 입지한 특성을 고려하여 2m 적용
- 이면부 일대는 집산기능을 하는 도로(4m 이상)의 경우 건축한계선을 2m로 계획하고, 기타 도로는 「건축법」의 대지의 공지기준 적용
- 경인로변 일대는 건축한계선 외 추가적 보행공간 확보를 위하여 1층부 벽면한계선 5m 추가 지정

구분	계획내용	비고
건축한계선	3m	• 경인로 및 도림로 남측변 (도림로 북측변은 소규모 필지 일대 문래창작촌 입지특성 고려하여 2m 적용)
	2m	• 4m이상 도로변
벽면한계선(1층)	5m	• 경인로변

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

가) 일반정비형구역

구분		계획내용	비고
건축물 형태	저층부	• 경인로변에 면한 건축물은 1층 전체 벽면적의 50% 이상을 투시형벽으로 설치, 셔터는 투시형셔터 사용 • 경인로변에 면한 건축물의 경우 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니됨 (단 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 구 도시·건축 공동위원회의의 자문을 받은 경우 제외) • 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 설치 • 경인로 건축물의 1층부는 전면공지 내 주차가 불가능한 형태로 조성	의무
		• 건축물의 1층부에는 외부 공개공지나 전면공지 등과 연계하여 실내 공개공지 설치를 권장 • 건축물의 저층부는 5층(20m) 이하로 하고, 10층 이하 건축물은 재료, 색채 등의 외관디자인 처리를 통해 3층 이하 저층부의 외관 분리를 고려 • 저층부는 가로와 연계해 위압적인 경관을 지양하고 휴먼스케일을 확보하기 위해 입면 분절하며 발코니, 어닝, 캐노피, 데크 등의 부수적 건축요소를 활용하여 다양한 입면 연출 및 가로 활성화 도모	권장
	고층부	• 지역의 랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 경인로변에 대하여 탑상형 건축물을 권장 • 11층 이상의 건축물은 6층 이상의 고층부를 후퇴하여 배치 권장	권장
건축물 외관	재료/색채	• 외벽면의 재료, 의장, 색채는 경인로 일대 대규모 건축물과 조화롭게 계획 • 재료 및 색채에 있어 외벽 3면 이상 통일성 유지 권장	권장

구 분		계획내용	비 고
	측면 이격공지	• 경인로변에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격 공지는 조경으로 차폐, 그 외 3m 이상 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성 권장	의무
	건축설비	• 15m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지	의무
	야간조명 조명	• 소원도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투시하는 야간조명 등의 설치 권장 • 15m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장	권장
옥외광고물		• 옥외광고물 등 관리법 및 관련 조례 등 준수	의무
담장 및 옹벽		• 담장 및 축대, 옹벽의 설치 금지 (단, 공장 등의 기계 및 원자재 출입에 따른 보행안전을 위하여 구 도시계획위원회의 자 문을 받은 경우 제외)	의무

나) 소단위관리형구역

구 분		계획내용	비 고
건축물 형태	공동사향	• 주변 건물환경 및 풍경 등 도시 맥락을 고려하여 너무 토착적이거나 이질적인 디자인의 건축형태를 금지하고 옛 건축 물과 공존하는 디자인의 건축물 형태 권장	권장
	투시벽 및 투시형 셔터	• 15m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 옹도가 근린생활시설(제조업 등 제외) 및 판매시설인 경우 1층 전체 벽면적의 50% 이상을 투시형벽으로 설치, 셔터는 투시형셔터 사용 (제조업 등 공장용도의 경우는 권장)	의무
	1층부	• 건축물 1층 높이는 5m 미만으로 계획. 단, 리프트 등 관련 시설 설치가 필요한 기계장비관련 공장의 경우 구 도시계획 위원회 자문을 통해 최대 9m까지 허용 • 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 설치. 단, 기 계 및 원자재 하역 등을 위한 하역공간은 제외 • 건축물 형태 및 입면을 분절하는 디자인 권장하며 발코니, 어닝, 캐노피, 데크 등의 부수적 건축요소를 활용하여 다양한 입면 연출 및 가로 활성화 도모 • 건축물은 필로티 구간을 제외한 1층 바닥면적이 건축물의 40% 이상인 형태 권장. 단, 전면부 필로티 노출을 지향하기 위해 1층부 시설을 전면부에 배치 권장	권장
	고층부	• 11층 이상의 건축물은 6층 이상의 고층부를 후퇴하여 배치 권장	권장
건축물 외관	재료/색채	• 무채색 계통의 벽돌·돌 등 주변 건축물 재료의 물성을 활용하여 사용	의무
	건축설비의 노출	• 15m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하지 않을 것을 권장	권장

구 분		계획내용	비 고
	야간경관 조명	- 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투시하는 야간조명 등의 설치 권장 - 폭 15m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장	권장
	옥외광고물	- 옥외광고물 등 관리법 및 관련 조례 등 준수 - 공장 간판의 경우 「경인로 일대 도시재생활성화계획」의 사업장 공정유형별 간판디자인 색상 사용	의무

다. 기타사항에 관한 계획

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

- 주요 보행결절점에 공개공지 설치를 유도하여 보행환경 개선 및 도시경관 향상유도

구분	적용지역	계획내용	비고
공개공지	일반정비형 (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

2) 교통처리에 관한 결정조서

가) 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)	해당부분도 면표기

25. 2021년 제4차 도시계획위원회 심의(' 21.04.07.)

가. 심의결과 : 조건부가결

1) 주요의견

구분	심의 결과	조 건 사 항	반 영 계 획	비 고
제4차 도시계획 위원회 (' 21.4.7.)	수정 가결	대단지 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 허용용적을 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 허용용적을 인센티브 항목에 '안전·방재' 항목을 추가할 것	허용용적을 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 도시계획과와 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 수립 시 지역산업생태계 유지 및 활성화 등 준공업지역 종합발전계획과의 정합성이 확보될 수 있도록 정비계획을 운용 바람	반영

나. 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

II. 관련도면 : 불임참조

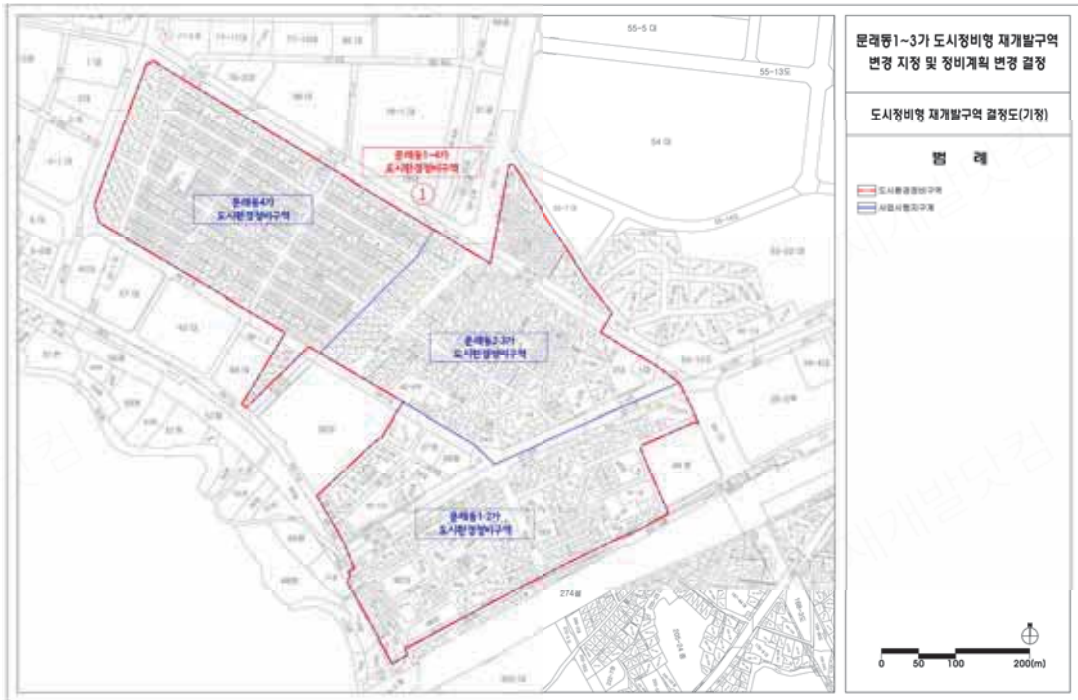
III. 정비계획 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

IV. 열람장소

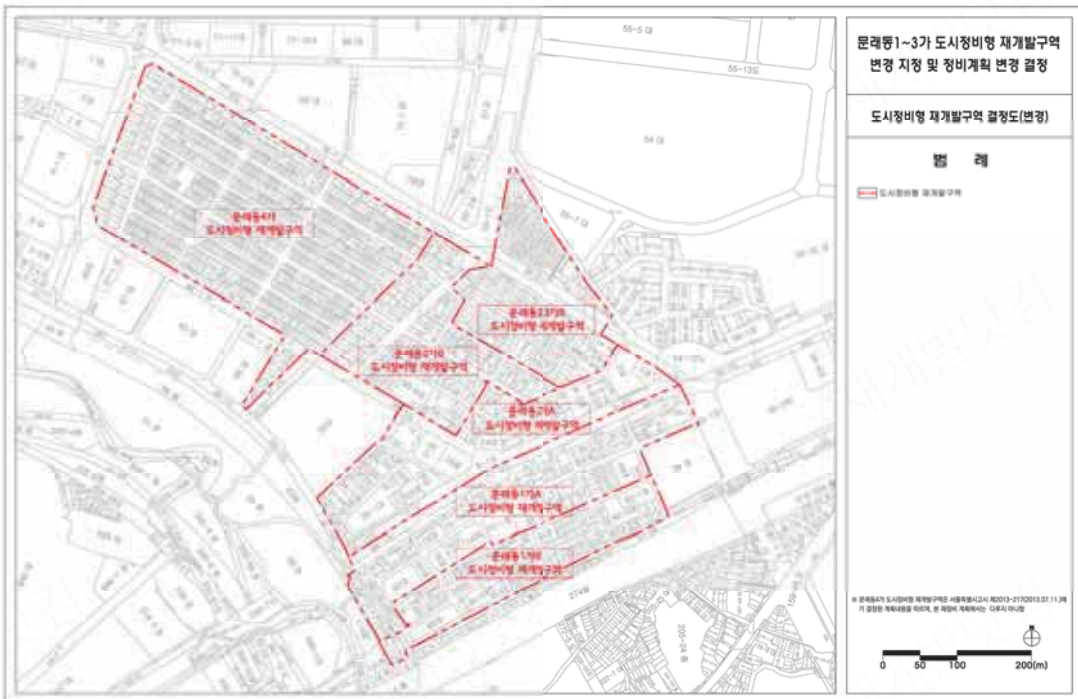
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 영등포구 도시재생과 (☎02-2670-3528)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

■ 불입_정비구역 결정도(기정)



■ 불입_정비구역 결정도(변경)



[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible]