

영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구  
정비계획 결정(변경)(안) 재공람공고

서울특별시 고시 제2020-489호(2020.11.26.)로 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획 결정된 “영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발1구역 제5지구 재개발사업”과 관련하여, 토지 등 소유자로부터 정비계획 변경(안)이 주민제안 되어 영등포구 공고 제2024-82호(2024.01.18.)로 주민 공람한 사항에 대하여, 2024년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2024.06.19.) 심의결과(수정가결)를 반영하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 재공람공고 하오니, 의견이 있을 경우 공람기간 내에 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 7월 18일

서울특별시 영등포구청장

- I. 공람기간 : 2024. 7. 18. ~ 2024. 8. 19. (30일 이상)
- II. 공람장소 : 영등포구청 주거사업과(☎02-2670-3805)
- III. 공람내용 : 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구  
정비계획 결정(변경)(안)

#### IV. 영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구 정비계획 결정(변경)(안)

##### 1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			비 고 (최초결정일)
			기 정	변 경	변경후	
기정	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	영등포구 문래동 3가 9번지 일대	37,421.5	-	37,421.5	서고 2020-489호 (20.11.26.)

##### 2. 정비지구 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행 지구면적 (m <sup>2</sup> )	면적(m <sup>2</sup> )		비 고
					획지면적	기반시설 부담면적	
기정	영등포 대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	5	문래동3가 8-2 일대	3,386.9	2,924.4	462.5	-

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

##### 3. 토지이용계획 : 변경없음

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,386.9	-	3,386.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	462.5	-	462.5	13.7	-
	도 로	59.7	-	59.7	1.8	-
	공 원	402.8	-	402.8	11.9	문화공원
획 지		2,924.4	-	2,924.4	86.3	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

##### 4. 용도지역·지구 관한 결정사항

###### 가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,386.9	-	3,386.9	100.0	-
상업지역	일반상업지역	2,984.1	-	2,984.1	88.1	획지 2,924.4m <sup>2</sup> , 도로 59.7m <sup>2</sup>
주거지역	준주거지역	10.2	-	10.2	0.3	문화공원
공업지역	준공업지역	392.6	-	392.6	11.6	문화공원

5. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로 결정 조서 : 변경없음

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역

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)	주간선 도로	1,350 (87)	영등포 로터리	문래동 광장	일반 도로	-	서고422호 (84.7.24)	경인로
기정	대로	2	1	30	보조 간선 도로	530	문래동 3가 55-3	문래동 3가 18	일반 도로	-	서고430호 (98.12.24)	문래로
기정	대로	3	133	25~39	보조 간선 도로	1,560	영등포 3가 대1-38	영등포 동4가 151-2	일반 도로	-	서고4288호 (78.06.20)	영등포 고가 도로
기정	소로	2	(1)	8 (8)	국지 도로	182 (64)	영신로	경인로 89길	일반 도로	-	서고2020-489호 (20.11.26)	영신로 23길
기정	소로	2	(2)	8 (8)	집산 도로	38 (38)	경인로	영신로 23길	일반 도로	-	서고2020-489호 (20.11.26)	-
기정	소로	3	(1)	6	집산 도로	137	영신로	문래로 30길	일반 도로	-	서고2020-489호 (20.11.26)	-

※ ( )는 5지구 내 해당하는 사항임

※ 당초 정비계획 결정시('20) 소로 2-(1)은 비고 내 '보행자우선도로'로 명기하였으나, 도로의 사용형태상 '일반도로'로 상호정합성을 위해 금회 정비계획상 삭제

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공원 결정 조서 : 변경없음

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	문화공원	문래동3가 14일대	2,511.4 (402.8)	-	2,511.4 (402.8)	서고2020-489호 (20.11.26)	-
기정	②	소공원	문래동3가 2일대	831.2	-	831.2	서고2020-489호 (20.11.26)	-

※ ( )는 5지구 내 해당하는 사항임

6. 정비기반시설의 설치(부담)계획 : 변경

구분	사업지구	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)	구역 내 국공유지(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)			비고
							기반시설 부담률	건축물·현금 기부채납	합계	
기정	제5지구	3,386.9	2,924.4	462.5	-	462.5	13.7	0.3	14.0	-
변경	제5지구	3,386.9	2,924.4	462.5	-	690.1	13.7	6.7	20.4	-

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) 시행지구에 포함된 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 현금 기부채납을 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

※ 순부담면적 690.1㎡는 토지 462.5㎡에 현금 기부채납 227.6㎡를 합산한 결과임

※ 추후 측량, 감정평가 결과, 관련 절차 이행에 따라 변경 될 수 있음

■ 변경사유

구분	변경내용	변경사유
변경	• 현금 기부채납 변경에 따른 순부담 면적 변경 - 462.5㎡ → 690.1 (증) 227.6㎡	• 현금 기부채납에 따른 순부담 면적 증가

7. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항없음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비·개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정	영등포대선제분 일대 도시정비형 재개발 1구역	37,421.5	5지구	2,924.4	영등포구 문래동3가 8-2번지 일대	8	-	-	8	-	-

9. 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기 정	영등포대선체분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구	3,386.9	획지	2,924.4	문래동3가 8-2일대	업무·판매·근생·주거	60이하	400/660/a	100이하	-
변 경	영등포대선체분 일대 도시정비형 재개발 1구역 제5지구		획지	2,924.4	문래동3가 8-2일대	업무	60이하	400/660/800.5	120.4이하	-

• 용적률 : ①(400%) + ②(260%) + ③(140.5%) = 800.5% 이하 적용

① 기준용적률 : 400%

② 허용용적률 완화 : 260%

구분		요건	완화량	
계획유도	녹지 생태 공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	50%	
		지구별 개방형녹지 20% 초과 설치시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	20%	
	친환경	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지	3개항목 모두 법령에 따른 기준 초과시	30%
		전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과설치 시	20%
	도시 경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)	50%
	공익 시설	특정층 개방	정비계획 수립취지를 고려하여 경인로 북측 상업지역(1-5, 6, 7지구) 건축물 저층부 옥외공간에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	25%
		저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	5%
	보행 가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수등급 인증 시	30%
		가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전시(가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 전주전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	10%
	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20%

③ 상한용적률 완화 : 140.5%

구분	산정내역	완화량
공공시설 등 부지제공	• 완화용적률 = 허용용적률×(1.3×가중치×a토지+1.2×a건축물+1.0×a현금)	140.5%
가중치	0.6569 • 공공시설 등 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = [(402.8㎡(공원)×400%)+(59.7㎡(도로)×660%)]/462.5㎡ /660% = 0.6569	-
a(토지)	0.1582 • 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적/공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = (402.8㎡+59.7㎡) / (3,386.9㎡-402.8㎡-59.7㎡) = 0.1582	89.1%
a(현금)	0.0778 • 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적 /공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 227.6㎡ / (3,386.9㎡-402.8㎡-59.7㎡) = 0.0778	51.4%

※ 추후 측량, 감정평가 결과, 관련 절차 이행에 따라 변경 될 수 있음

높이 완화에 관한 계획		• 높이 : 120.4m 이하				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>산정내역</th> <th>완화량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>높이 완화</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준높이 × (공공시설 등 제공면적 ÷ 당초 대지면적)</li> <li>= 100m × [(402.8㎡ + 59.7㎡ + 227.6㎡) / 3,386.9㎡]</li> <li>= 20.4</li> </ul> </td> <td>20.4m</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 추후 측량, 감정평가 결과, 관련 절차 이행에 따라 변경 될 수 있음</p>	구분	산정내역	완화량	높이 완화
구분	산정내역	완화량				
높이 완화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준높이 × (공공시설 등 제공면적 ÷ 당초 대지면적)</li> <li>= 100m × [(402.8㎡ + 59.7㎡ + 227.6㎡) / 3,386.9㎡]</li> <li>= 20.4</li> </ul>	20.4m				
건축물의 배치에 관한 계획	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서측 도로(문래로30길) 2m</li> <li>• 동측 도로(경인로) 3m</li> <li>• 북측 도로(영신로23길) 5m</li> <li>• 남측 도로(경인로) 5m</li> </ul>				
	고층부 벽면한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 북측 도로(영신로23길) 10m</li> </ul>				
건축물 용도에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1층 가로활성화용도(근린생활시설)</li> <li>• 업무시설</li> </ul>				
기타 사항에 관한 계획	공개공지	• 경인로변 도로 교차부와 연계조성하여 지구 내 오픈 스페이스 조성				
	차량주출입	• 동측 도로(영신로23길)를 통한 차량 진출입				
	개방형녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시민들이 머무르고 활동할 수 있는 공간으로 조성</li> <li>※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따름</li> </ul>				
	저층부 개방공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지상부 개방형녹지 공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성</li> <li>• 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치</li> <li>• 동선에 영향을 주지 않는 범위에서 소규모 상업시설 및 개방형화장실과 연계하여 운영</li> </ul>				
	특정층 개방공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대선제분 정비계획 수립취지를 고려하여 대선제분 조망이 가능한 경인로 북측 상업지역에 저층부(3층이하) 상부 옥외공간을 개방하여 시민이 이용할 수 있도록 전망대(공공공간) 조성</li> <li>• 전망대와 연계할 수 있는 시설을 설치 권장하며, 전용 엘리베이터를 별도 설치</li> </ul>				

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

10. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계획내용	비 고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업시행시 영등포 도심지역의 도심이미지 개선을 위하여 Open Space 개념과 도시적 디자인을 도입하여 기존의 노후된 경관을 개선하며, 사업대상지 주변의 고층빌딩군과 어울리는 경관이미지를 연출하고 동시에 스카이라인 흐름을 자연스럽게 유도</li> </ul>	
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지내 공지는 조경식재공간으로 조성하고 불투수 면적을 최소화</li> <li>쾌적한 주거환경조성을 위하여 「서울특별시 생태면적률 운영지침 2023.10」에 제시된 건축 유형에 따른 생태면적률 기준인 20%(2, 이외의 건축물) 이상 확보</li> <li>사업시행자는 신재생에너지, 에너지 절약형 건축물 설계기법, 물순환시스템 도입등을 통해 에너지절감계획을 수립</li> <li>조경식재, 가로수식재 등을 통해 수목에 의한 흡음 및 소음원에 대한 시각적차폐 유도</li> <li>다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공시에는 관련 법규에 의거 환경영향저감대책을 수립</li> </ul>	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획을 수립</li> <li>구역 내 보행통로, 대지내 공지등에 대하여 자연지반을 최대화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 자연성포장 및 투수성포장재를 사용</li> <li>재해시 소방도로의 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축</li> </ul>	

※ 대선제분 일대 도시정비형 재개발구역 기결정(서고 제2020-489호, 2020.11.) 사항 인용

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역 제5지구 : 해당없음

12. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음

가. 정비구역 주택매실 현황 : 변경없음

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역 제5지구 : 해당없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역 제5지구 : 해당없음

14. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역 제5지구

구분	지구명	면적(m <sup>2</sup> )	획지		비고
			위치	면적(m <sup>2</sup> )	
기정	제5지구	3,386.9	문래동3가 8-2일대	2,924.4	-

15. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

■ 영등포 대선제분 도시정비형 재개발 1구역 제5지구 : 해당없음

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 : 해당없음

21. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(세부 사항은 도서 참조)

가) 정비사업비(추산액) 산출근거

(단위 : 천원)

구 분	항 목	금 액	산출근거
소 요 비 용 추 산 액	소요비용 계	272,871,000	-
	토지비(중전 토지 등의 금액)	68,000,000	정비구역 내 토지·건물 종전자산(추산액)
	설계/감리 등 각종 용역비	10,812,000	1식(감평, 법무 등 포함)
	공사비	115,371,000	1식(철거, 인입공사비 등 포함)
	보상비	1,700,000	1식
	부대경비	12,484,000	1식(관리비, 수수료 등 포함)
	각종 분담금	4,517,000	1식
	금융비용	56,387,000	1식
	예비비	3,600,000	1식

※ 상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진 일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음

나) 개략적인 개별 분담금 산출(정비사업비 기준)

(단위 : 천원)

구 분	항 목	금 액	비 고
총 사업비 (중후 평가금액)	분양예정의 대지평가액	88,180,569	①
	신축건축물시설 평가액	184,690,431	-
대지조성비		4,600,000	②
중전 토지 및 건축물 평가액		68,000,000	③
총 대지평가차액		15,580,569	① - ② - ③

※ 본 금액은 분담금 추산액 산출을 위한 것으로 정비사업비(추산액) 기준임

※ 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가시 관련 법령(「도시 및 주거환경정비법」)에 따라 종전자산, 사업비, 중후자산의 금액이 확정되므로 상기 금액은 변경될 수 있음



다) 개략적인 개별 분담금 산출(정비사업비 기준)

(단위 : 천원)

구 분		토지등소유자 분양가 (전용 m <sup>2</sup> 당)	토지등소유자 분양가 (총액)	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별 분담금비	고
오피스	전용 99m <sup>2</sup> (약 30평형) (계약기준: 182.86m <sup>2</sup> )	15,340	1,518,660	614,563	904,097	지급
근린 생활 시설	1층 전용 33m <sup>2</sup> (약 10평형) (계약기준: 76.64m <sup>2</sup> )	21,890	772,370	614,563	107,807	지급
	2층 전용 33m <sup>2</sup> (약 10평형) (계약기준: 65.91m <sup>2</sup> )	6,570	216,810	614,563	- 397,753	수령

※ 토지등소유자 분양가 : 업무시설, 상가 등은 전용면적 기준 m<sup>2</sup>당 금액

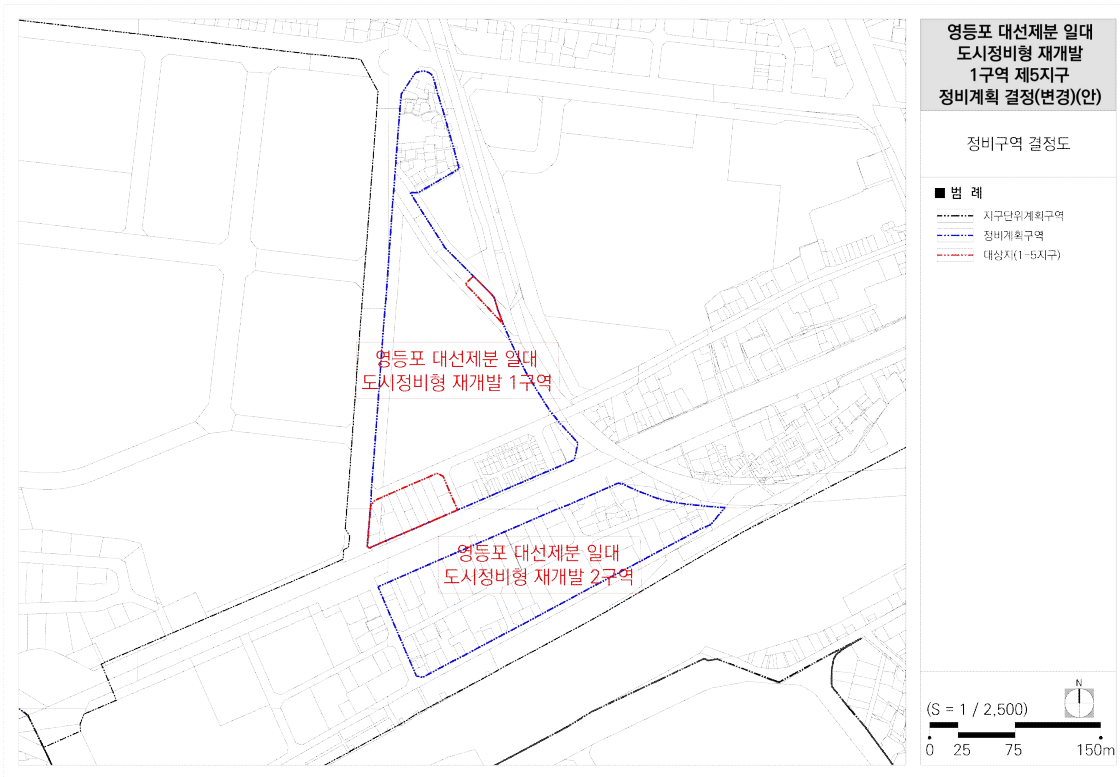
※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우, 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)하는 것임

V. 정비계획지정 및 정비계획 수립 도서

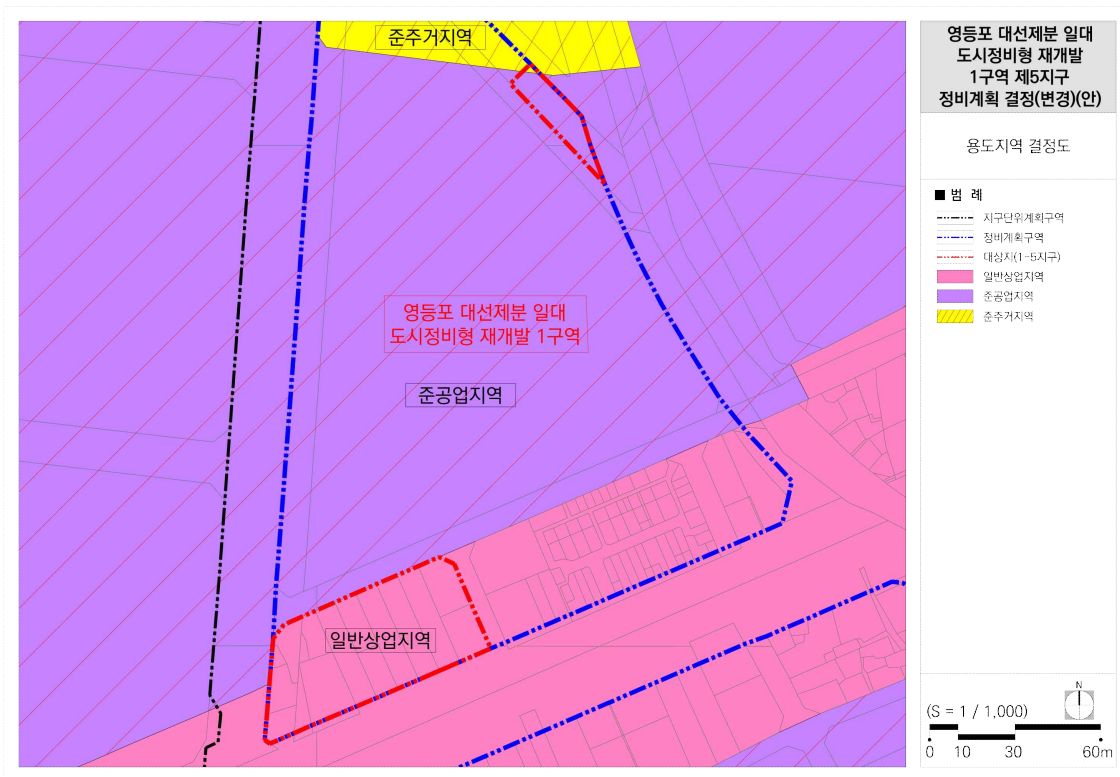
- 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소(영등포구청 주거사업과)에 비치된 도서로 같습니다.

VI. 관련 도면 : 붙임 참조

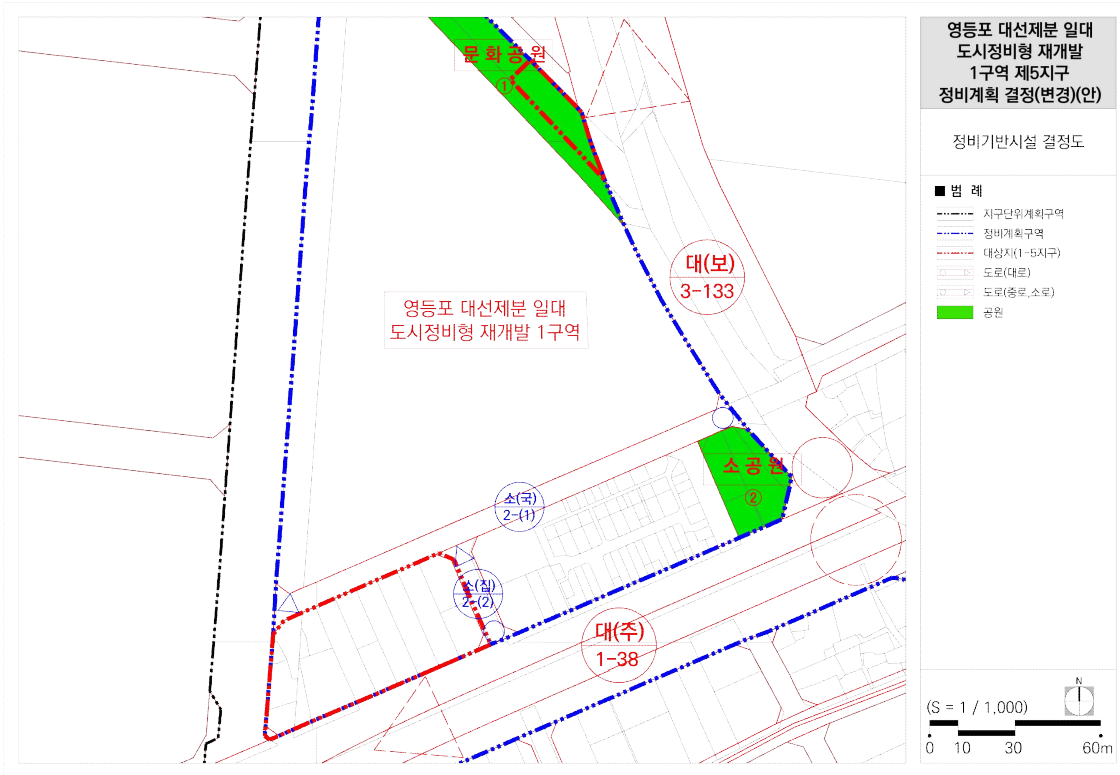
■ 정비구역 결정도(변경없음)



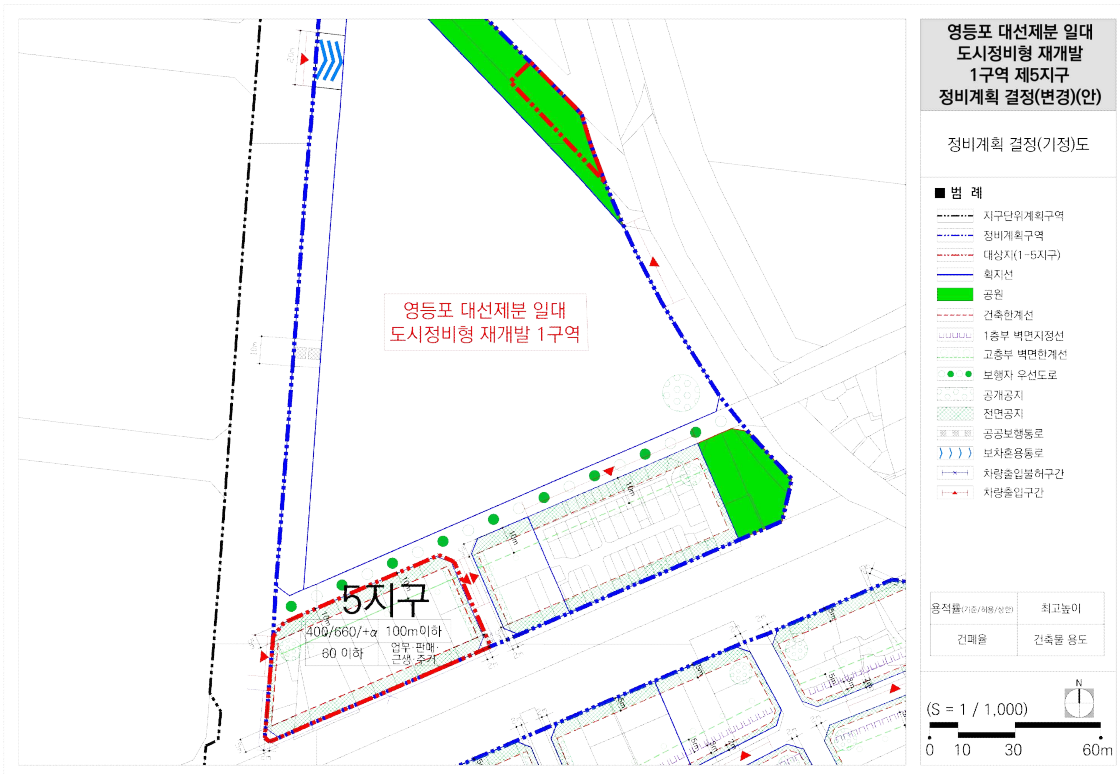
■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 정비기반시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도

