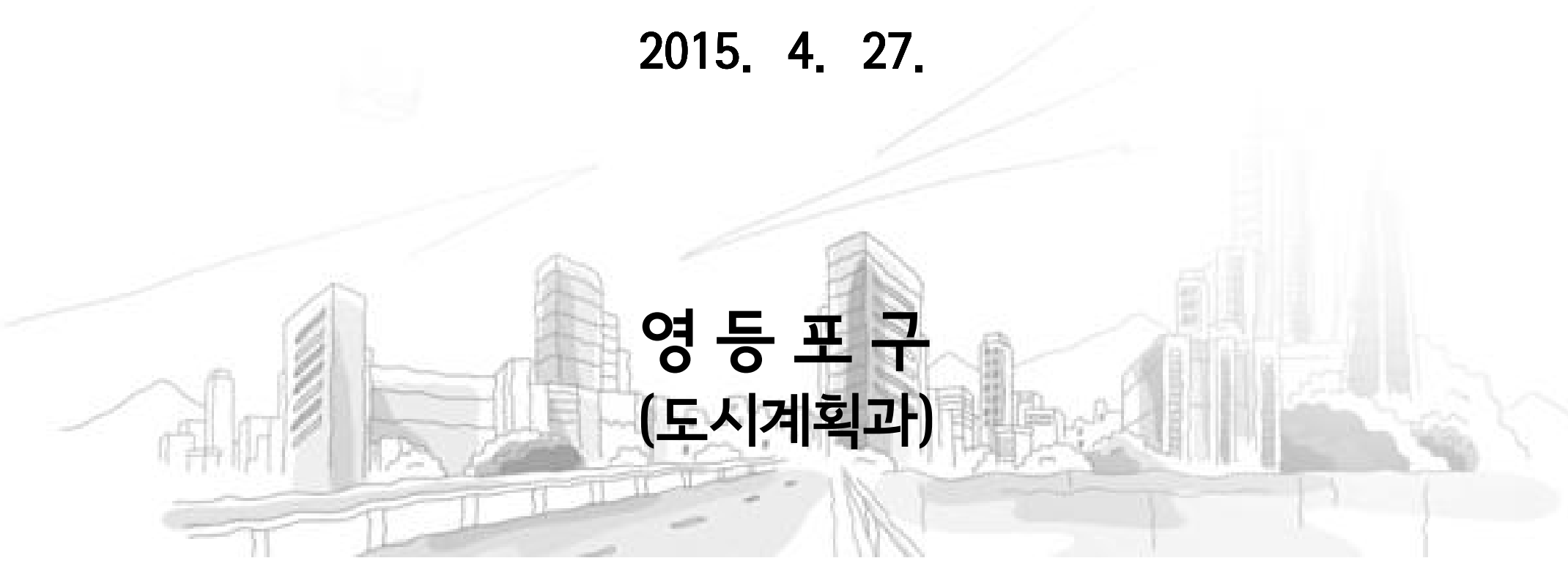
행복중심 영등포

청렴 영등포

영등포동 4가
도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)

2015. 4. 27.



영 등 포 구
(도시계획과)

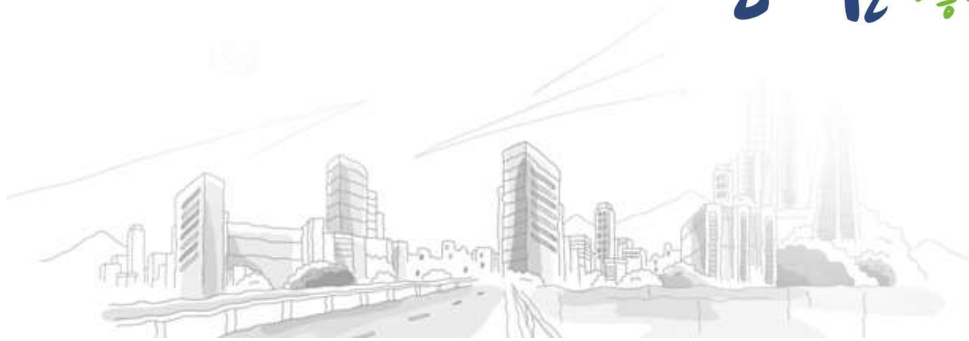
CONTENTS

Ⅰ. 상정사유 및 추진경위

Ⅱ. 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)

Ⅲ. 주민의견 청취 및 관련부서 협의, 조치계획

Ⅳ. 우리 구 검토의견



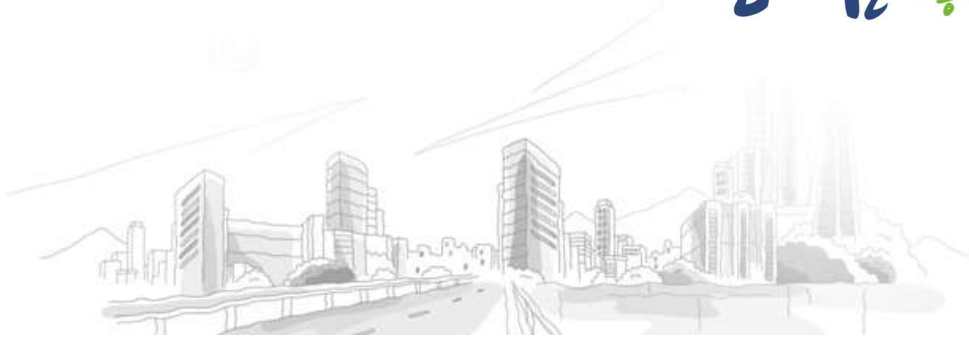
Ⅰ. 상정사유 및 추진경위

상정사유

영등포구 영등포동4가 423번지 일대에 대한 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 제1항의 규정에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

추진 경위

•2002. 6. 22	부도심권 지구단위계획 결정고시(서고 2002-251)
•2010. 3. 18	서울시 도시·주거환경정비기본계획(정비예정구역, 서고 2010-101)
•2010. 9.~12.	주민 설문조사 및 서울시 협의
•2011. 3.~2012. 2.	정비계획(안) 주민간담회 및 설명회, 주민공람, 구의회 의견청취
•2012. 3.~2014. 9.	쪽방촌 주거지원방안 등을 반영한 정비계획(안) 재수립
•2014. 10. 6	정비계획(안) 주민설명회
•2014. 11.~2015. 2.	정비계획(안) 보완 및 서울시 협의
•2015. 3. 6	공람공고(30일 이상)



Ⅱ. 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)

대상지 개요

정비사업의 명칭 : 영등포동 4가 도시환경정비사업

[대상지 개요]

- 위치

  영등포구 영등포동4가 423번지 일대

- 면적

  41,165.1㎡

- 도시관리계획현황

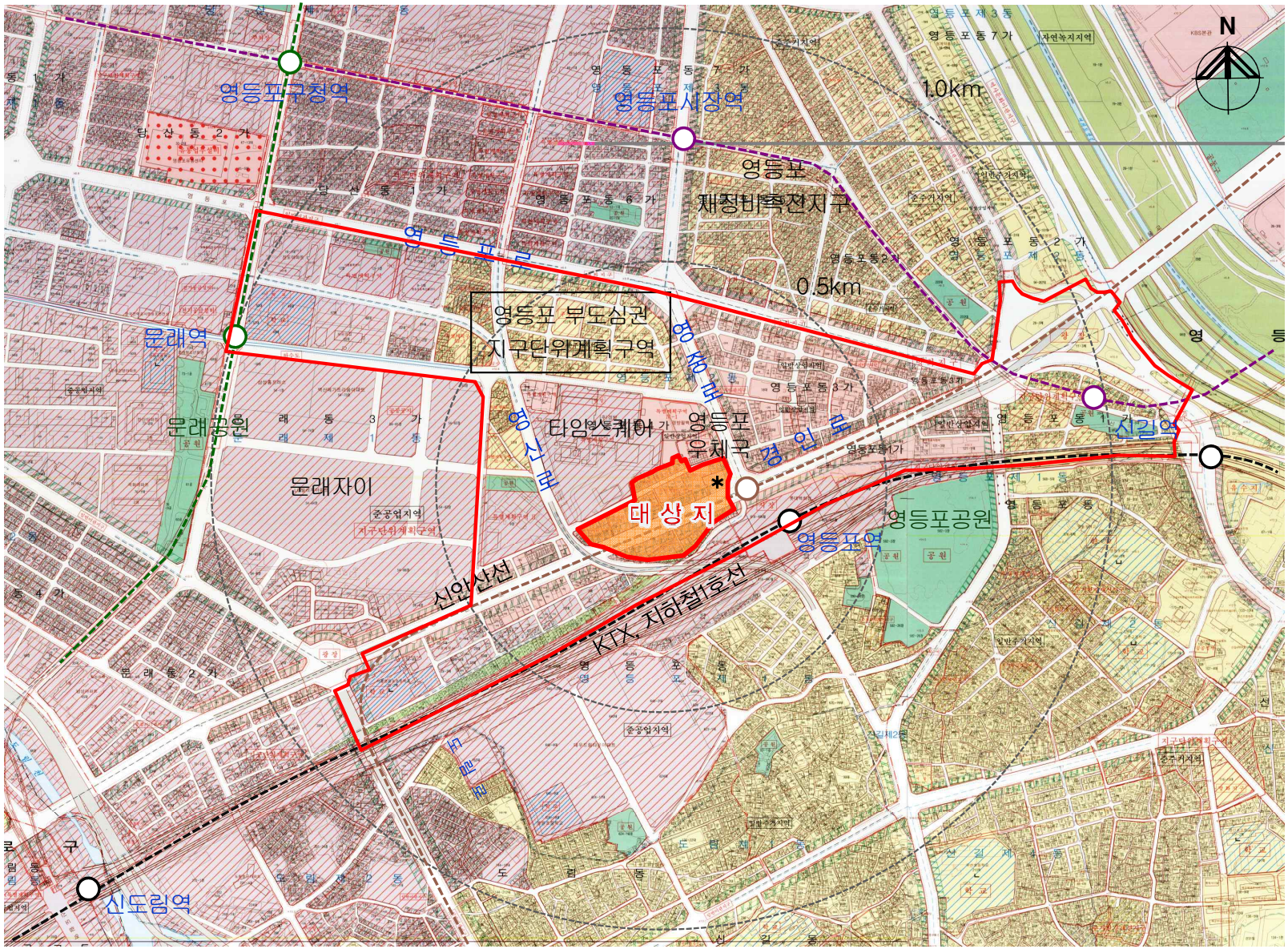
  : 일반상업지역

  : 중심지미관지구

  (경인로변 폭 20m, 영중로변 폭 15m)

- 주변의 주요시설

  : 영등포역(KTX, 1호선), 신안산선(예정) 타임스퀘어, 영등포우체국, 영등포재정비촉진지구, 영등포공원



관련계획

2020 도시·주거환경정비 기본계획(2010년)
정비예정구역 지정

• 용도 :	판매, 업무, 문화 및 집회시설
• 용적률(기준/허용)	경인로변 600%/800%, 이면가로변 300%/400%
• 높이	최고높이 80m

※ 지구단위계획이 재정비 되면 해당 지역의 도시환경정비기본계획도 함께 변경된 것으로 간주하며, 세부 계획내용은 영등포지역 부도심권 지구단위계획에 따라 운용

영등포지역 부도심권 지구단위계획 재정비(2012년)
특별계획구역 변경지정

• 용도	업무복합용도 (공연장,집회장,전시실,판매시설,업무시설(오피스텔 제외))
• 용적률(기준/허용)	경인로 북측 390%/515%(이면부300%/400%, 간선부 600%/800%) 경인로 남측 600%/800%
• 높이	경인로 북측 100m, 경인로 남측 150m

토지이용계획

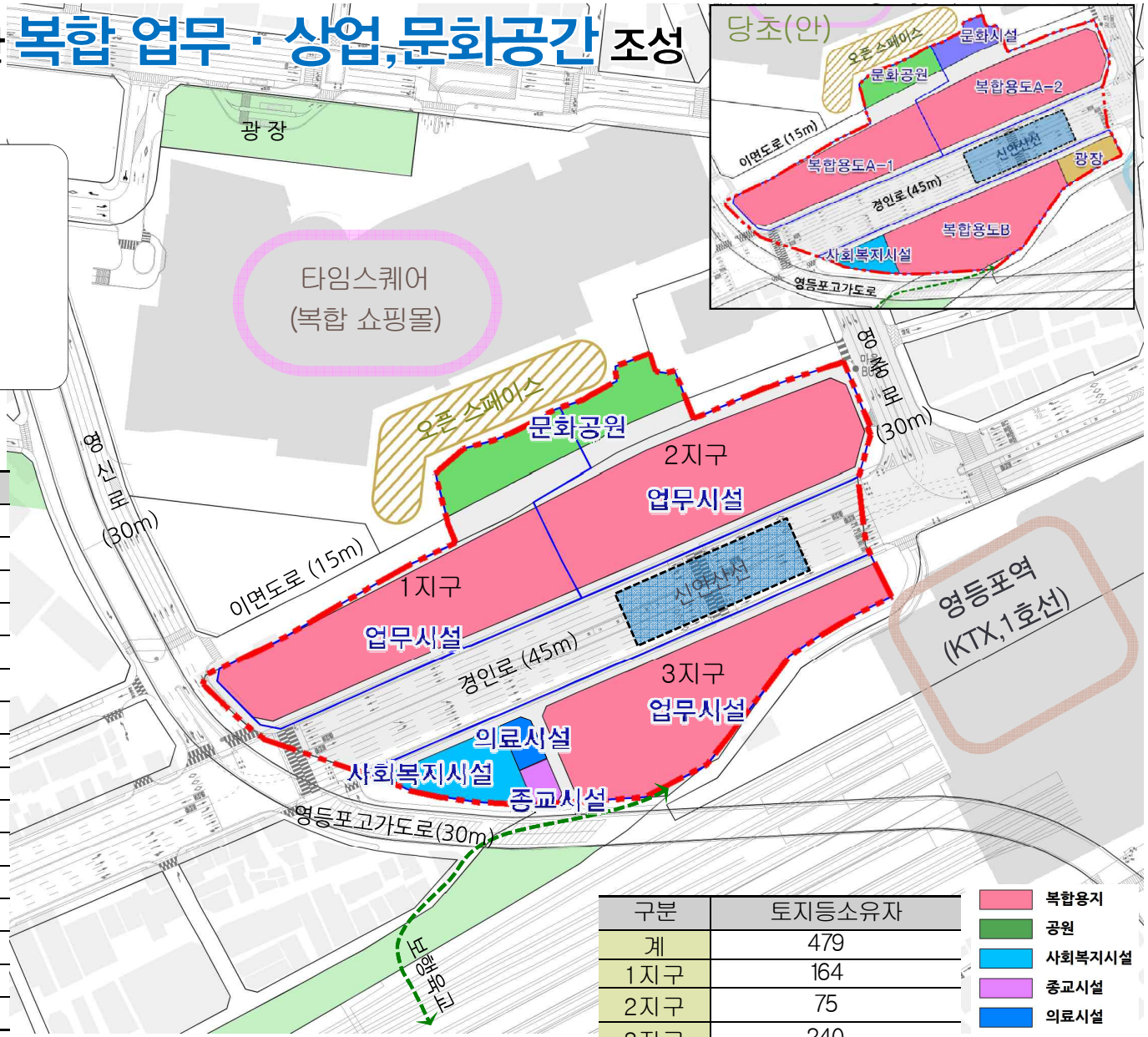
영등포 **도심**으로서, 활성화를 위한 **복합 업무 · 상업,문화공간** 조성

계획내용

- 업무· 상업 중심의 복합용도 도입
- 타임스퀘어와 연결하는 문화공원 조성
- 영등포 고가도로변으로 복지시설 입지
- 쪽방지원 종교· 의료시설 존치(구역 내 이전)

토지이용계획 면적표

구분		면적(㎡)	비율(%)
1지구	업무시설	6,520.5	15.8
	문화공원	1,540.0	3.7
	도로	1,995.9	4.8
	소계	10,056.4	24.5
2지구	업무시설	7,003.6	17.0
	문화공원	1,227.1	3.0
	도로	2,201.7	5.3
	소계	10,432.4	25.3
3지구	업무시설	6,936.7	16.9
	의료시설	332.0	0.8
	종교시설	274.0	0.7
	사회복지시설	1,450.0	3.5
	도로	1,539.1	3.7
	소계	10,531.8	25.6
경인로		10,144.5	24.6
계		41,165.1	100.0

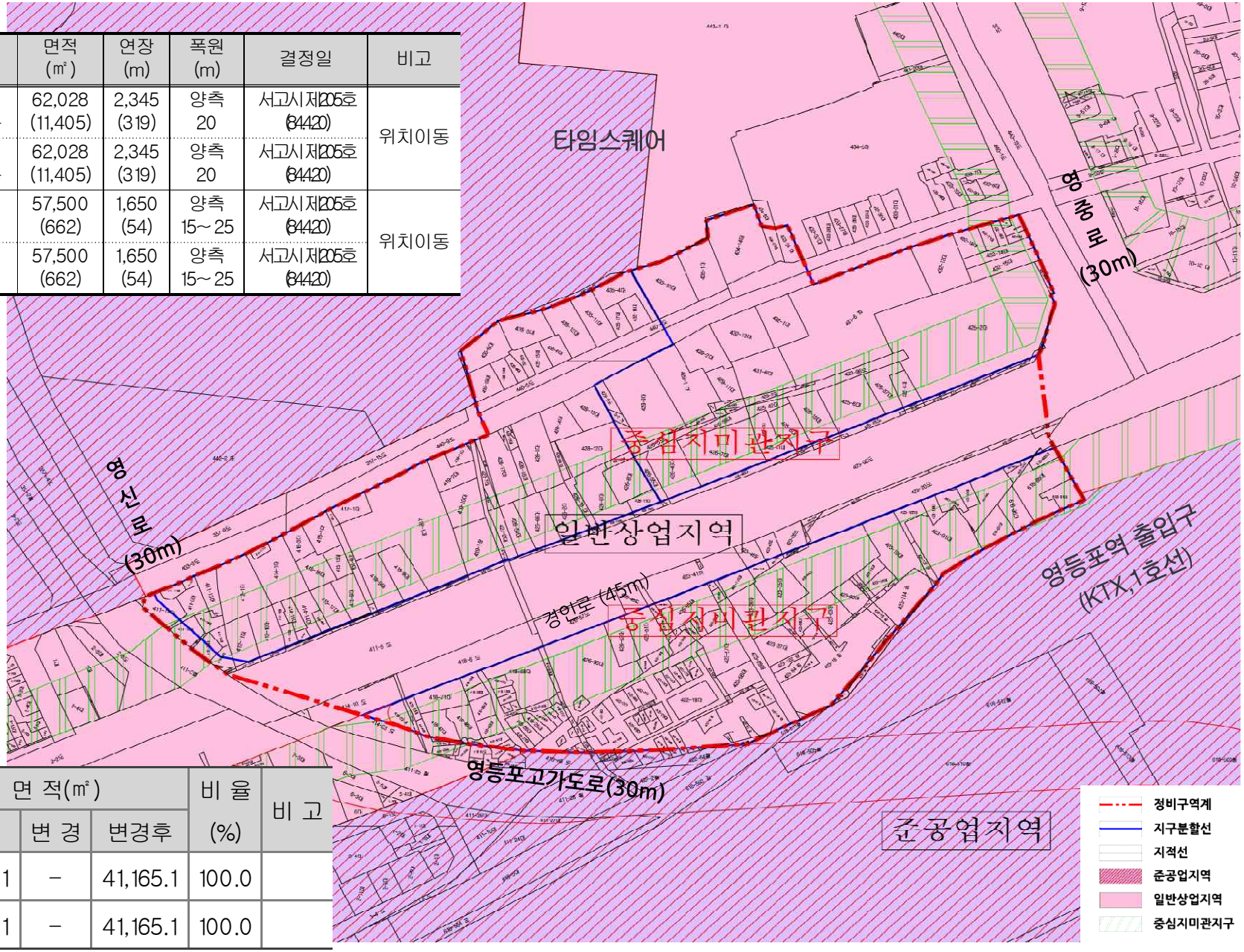


구분	토지등소유자
계	479
1지구	164
2지구	75
3지구	240

용도지역·지구계획

용도지구 결정(변경) 조서

구분	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	결정일	비고
기정	중심지 미관지구	영등포역 ~문래동사거리 및 오류동	62,028 (11,405)	2,345 (319)	양측 20	서고시 제205호 (84.4.20)	위치이동
변경	중심지 미관지구	영등포역 ~문래동사거리 및 오류동	62,028 (11,405)	2,345 (319)	양측 20	서고시 제205호 (84.4.20)	
기정	중심지 미관지구	영등포시장로타리 ~역전~구청앞광장	57,500 (662)	1,650 (54)	양측 15~25	서고시 제205호 (84.4.20)	위치이동
변경	중심지 미관지구	영등포시장로타리 ~역전~구청앞광장	57,500 (662)	1,650 (54)	양측 15~25	서고시 제205호 (84.4.20)	



용도지역 결정(변경) 조서

구분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		41,165.1	-	41,165.1	100.0	
상업지역	일반상업지역	41,165.1	-	41,165.1	100.0	

기반시설 설치에 관한 계획

주변지역 연계를 위한 다양한 기반시설 확보

계획내용

- 타임스퀘어와 연계한 문화공원 조성
- 원활한 교통처리를 위한 도로 확폭 및 신설
  - 경인로 35m→45m, 이면도로 폭15m 확보, 영중로변 3m 신설, 3지구내 신설 8m
- 사회적 약자를 위한 사회복지시설 계획

기반시설 설치계획

구분	번호	면적(㎡)	비율(%)
공 원	①	2,767.1	6.7
도 로	②	4,197.6	10.2
	③	1,539.1	3.7
사회복지시설	④	1,450.0	3.5
계		9,953.8	24.1

[도정법 제64조(정비기반시설의 설치 등)]
: 정비구역안에 정비기반시설을 설치

기반시설 설치에 관한 계획

정비기반시설 제공 계획

구 분	시행면적	획지면적[1]	정비기반시설 부지 제공면적(㎡)				시설제공(건축물)	기 존 기반시설	순부담 비 율[4]
			계	도로	공원	사회복지 시 설			
합계	31,020.6	20,460.8	9,953.8	5,736.7	2,767.1	1,450.0	1,875.0	4,983.5	26.3
1지구	10,056.4	6,520.5	3,535.9	1,995.9	1,540.0	-	-	1,319.0	25.4
2지구	10,432.4	7,003.6	3,428.8	2,201.7	1,227.1	-	57.0[2]	1,280.7	24.1
3지구	10,531.8	6,936.7	2,989.1	1,539.1	-	1,450.0	1,818.0[3]	2,383.8	29.7

주) 1. 인센티브 적용 획지면적
2. 문화공원내 건축물 환산 부지면적
3. 사회복지시설(4층 이하) 환산 부지면적
4. 순부담비율 = (정비기반시설 제공면적+환산 부지면적-기존 기반시설)/(시행면적-기존기반시설)

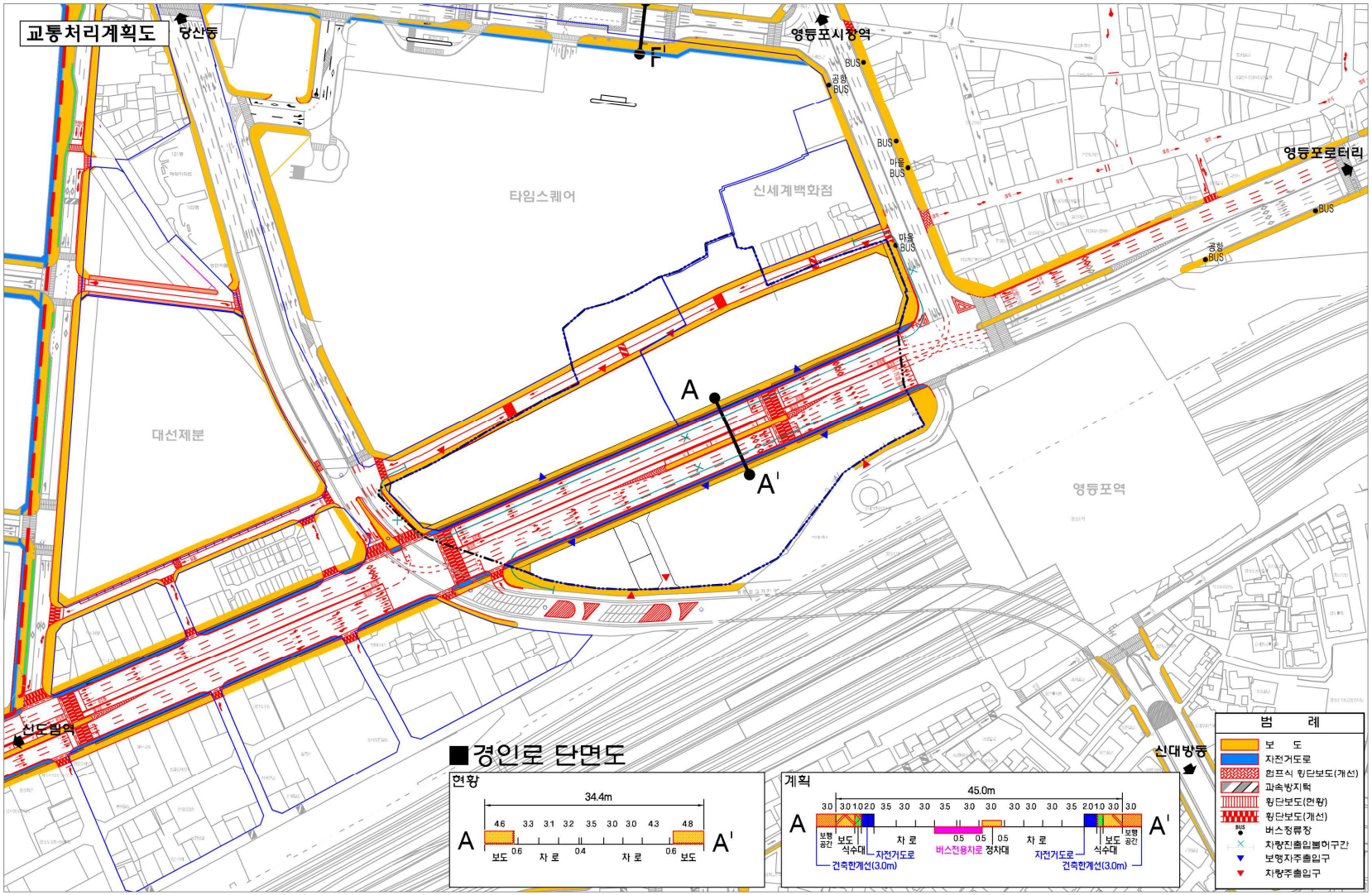
※ 쪽방거주자 지원 및 거주자 재정착 대책마련 등을 위하여 사회복지시설 부지 및 당해 부지에 건축물 조성 후 제공, 성매매여성 피해상담소 등을 위한 건축물(공원내 시설) 조성 후 제공

※ 환산 부지면적 = 공공시설등 설치비용(원)/용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)
= (표준건축비 X 건축연면적) / (건축허가시점 직전 고시된 개별공지기가 X 부지가액 가중치) = (1,693,000 X 7,007) / (3,262,395 X 2) = 1,818㎡

기반시설 설치에 관한 계획

교통처리계획

경인로 35 → 45m로 **확폭**하여 상습 **교통체증 개선**
접근성 개선을 위한 이면도로 15m로 **확보**, 영중로변으로 3m **완화차로 확보**



기반시설 설치에 관한 계획

보행동선 계획도

[지상 보행동선계획]

• 대중교통(지하철,버스)접근체계를 감안한 보행연계

[지하 보행동선계획]

• 영등포역에서 타임스퀘어로 가는 지하보행흐름을 고려

기반시설 설치에 관한 계획

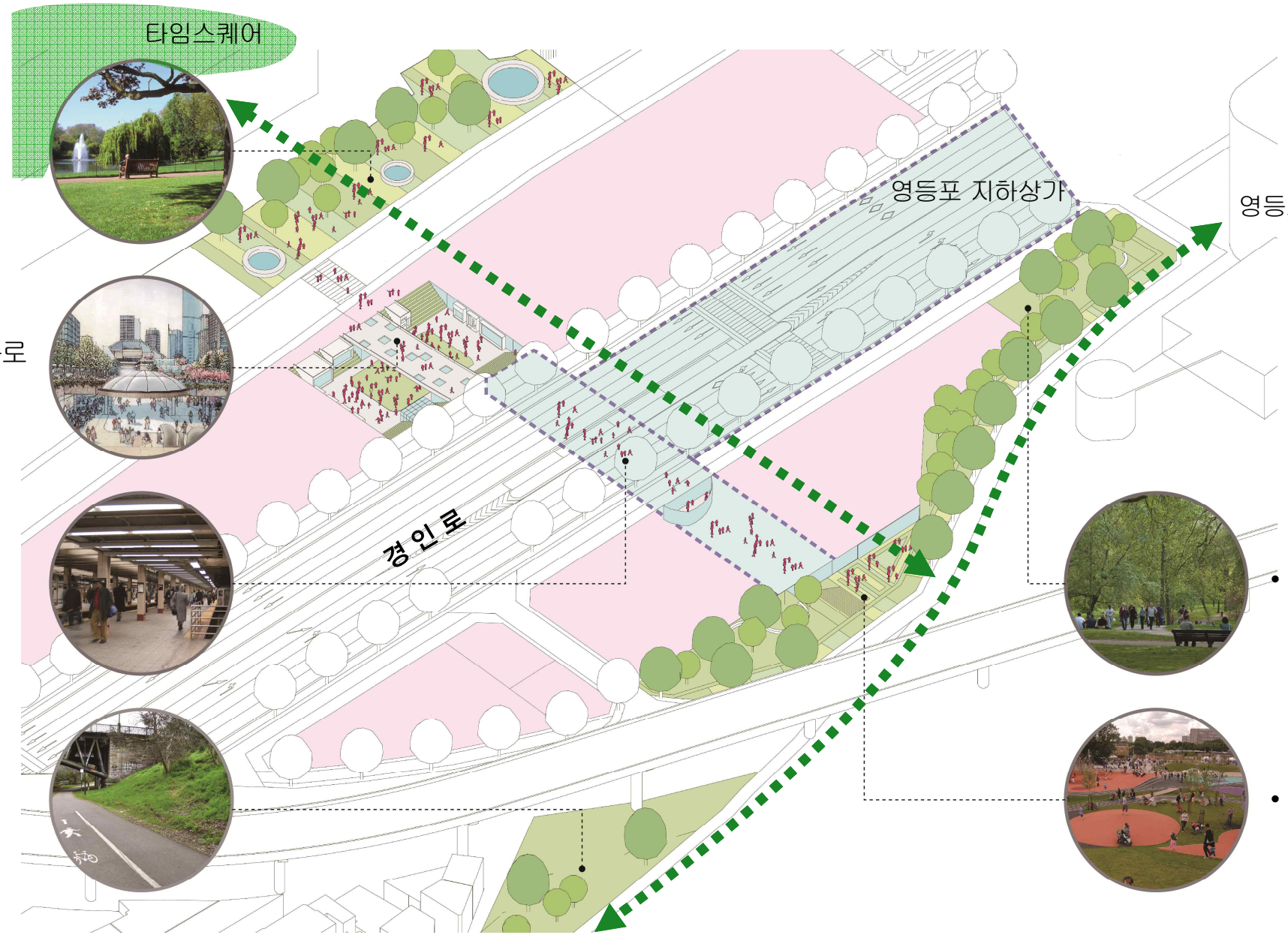
보행녹지축

- 문화공원
- 문화시설

- 공공보행통로
- 지하선큰

- 신안산역
  지하보도

- 선로변
  완충녹지



- 공개공지

- 공개공지
  (지하 연계)

건축물에 관한 계획

건축개요

구분	구역구분		지구	획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)		명칭	면적 (㎡)						
신설	영등포동4가 도시환경 정비구역	41,165.1	1지구	1-1	6,520.5	영등포동4가 418-1일대	업무 시설	60이하	기준 460이하 허용 700이하	150이하	복합용지
			2지구	2-1	7,003.6	영등포동4가 425-2일대	업무 시설	60이하	기준 460이하 허용 700이하	150이하	복합용지
			3지구	3-1	6,936.7	영등포동 423일대	업무 시설	60이하	기준 600이하 허용 800이하	150이하	복합용지
				3-2	274.0	영등포동 422-12일대	종교 시설	60이하	기준 600이하 허용 800이하	80이하	광야교회
				3-3	332.0	영등포동 426-90일대	의료 시설	60이하	기준 600이하 허용 800이하	80이하	요셉의원
				-	1,450.0	영등포동 418-47일대	노유자 시설	60이하	기준 600이하	80이하	사회복지시설
건축물의 건축선에 관한 계획	• 대로1-38(경인로)변 : 3m(단, 경인로 남측부지 내는 1m), 영신로변 : 3m • 영중로3길(신설)변 : 1m, 영중로변 : 1m										

임대주택 및 국민주택규모(85㎡이하)의 주택 건설에 관한 계획

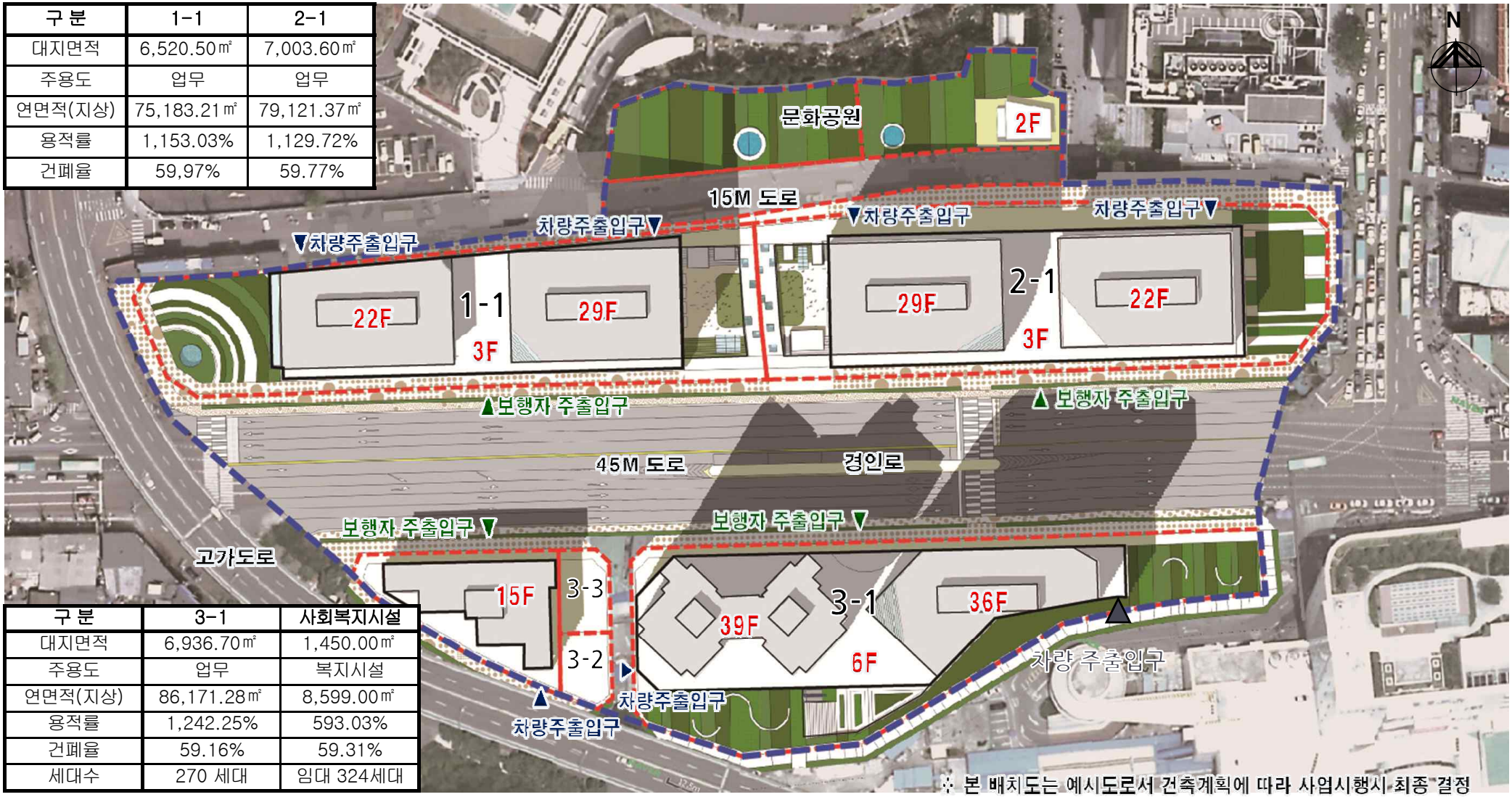
구 분	세대수	세 대 규 모	비 고
(일반)임대주택	46세대	40㎡~60㎡ : 46세대	획지번호 : 3-1 주거복합건축물 (270세대)
국민주택규모 주택	224세대	60㎡이하(소형주택) : 104세대 60㎡초과~85㎡이하 : 120세대	
(공공)임대주택	324세대	60㎡이하(14㎡, 원룸형으로 계획)	사회복지시설 부지내 (5층~15층)

※ 주택건설계획은 정비계획수립을 위한 건축계획(안)의 예시사항이며, 사업시행 시 변경가능

건축물에 관한 계획

건축배치 예시

구 분	1-1	2-1
대지면적	6,520.50㎡	7,003.60㎡
주용도	업무	업무
연면적(지상)	75,183.21㎡	79,121.37㎡
용적률	1,153.03%	1,129.72%
건폐율	59,97%	59.77%



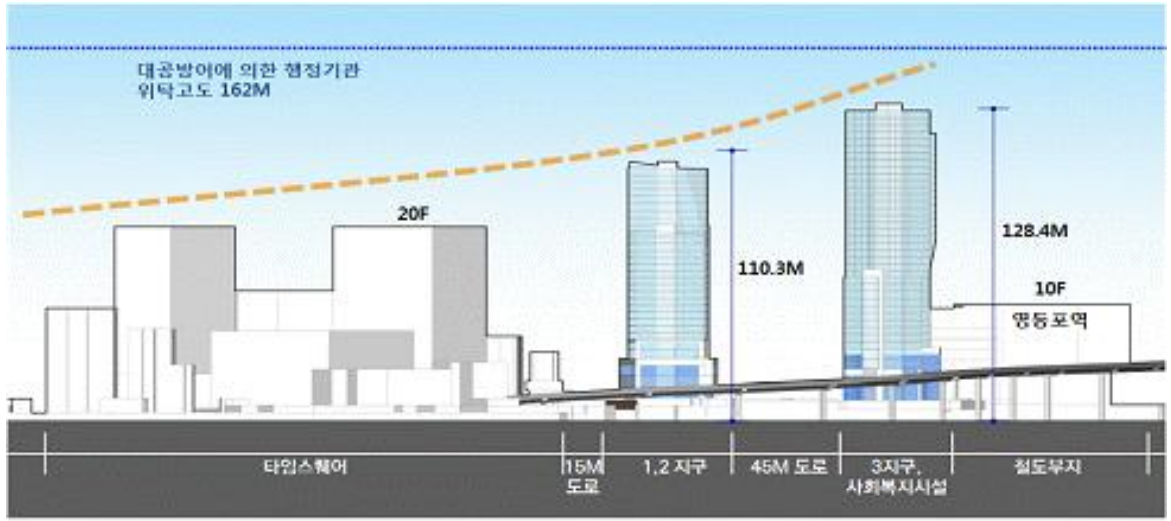
구 분	3-1	사회복지시설
대지면적	6,936.70㎡	1,450.00㎡
주용도	업무	복지시설
연면적(지상)	86,171.28㎡	8,599.00㎡
용적률	1,242.25%	593.03%
건폐율	59.16%	59.31%
세대수	270 세대	임대 324세대

※ 본 배치도는 예시도로서 건축계획에 따라 사업시행시 최종 결정

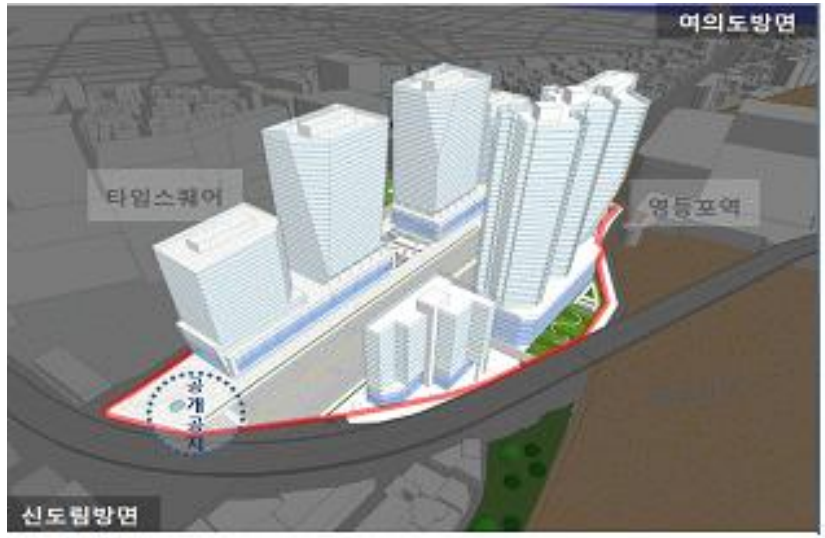
건축물에 관한 계획

높이계획 예시

위치

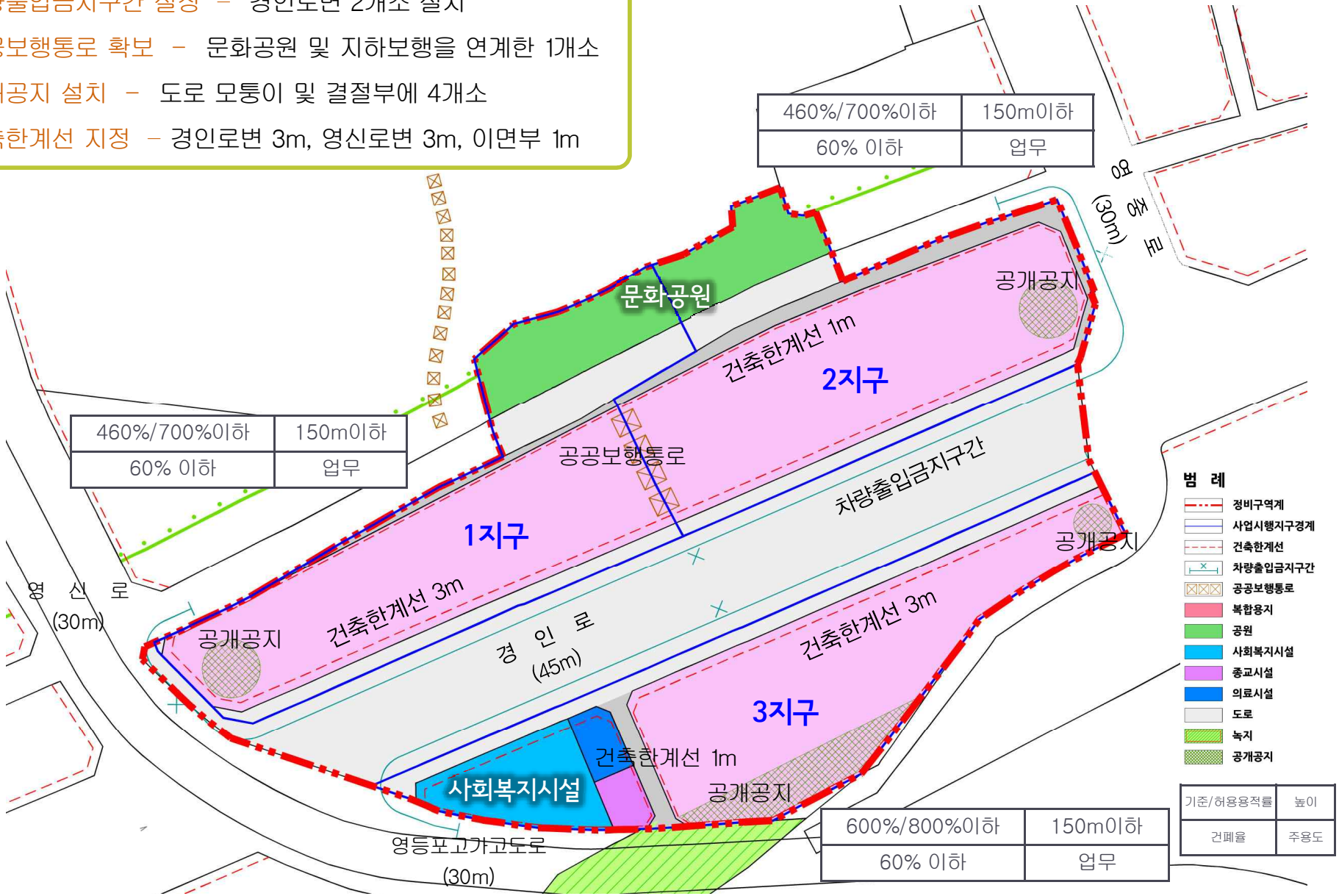


조감도 예시



정비계획 결정도

- 차량출입금지구간 설정 – 경인로변 2개소 설치
- 공공보행통로 확보 – 문화공원 및 지하보행을 연계한 1개소
- 공개공지 설치 – 도로 모퉁이 및 결절부에 4개소
- 건축한계선 지정 – 경인로변 3m, 영신로변 3m, 이면부 1m



Ⅲ. 주민의견 청취 및 관련부서 협의, 조치계획

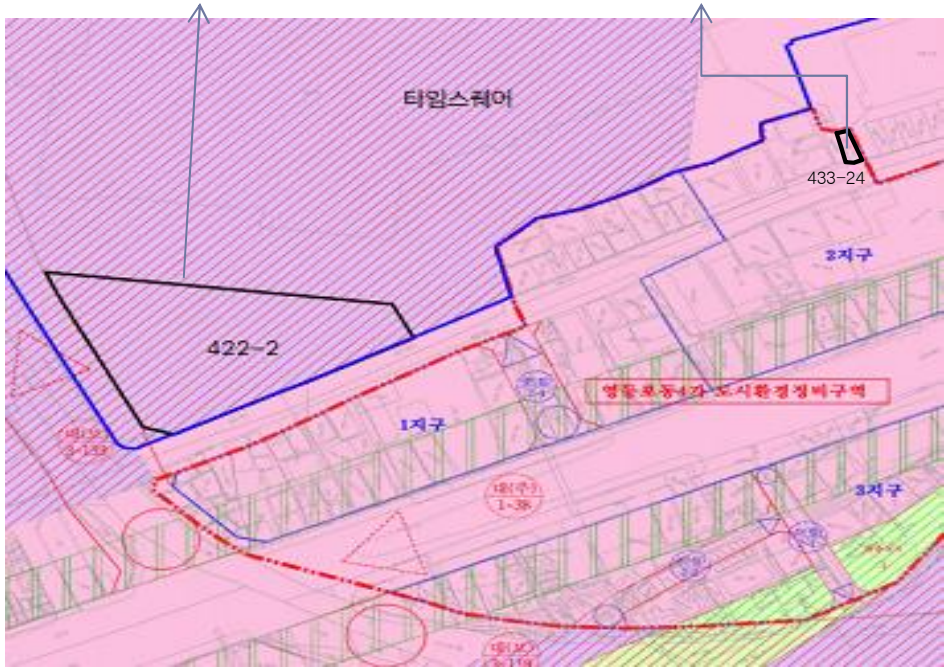
주민 및 관련부서 의견

공람공고 개요

- 공람 기간 : 2015년 3월 6일 ~ 2015년 4월 6일(30일간)
- 공람 장소 : 영등포구청 도시계획과 등
- 접수 건수 : 18건

주민의견 및 조치계획

구 분	의 견 사 항	조 치 계 획	비 고
서울카톨릭 사회복지회	○ 일정한 절차를 거쳐 시행될 시, 사회복지시설사업이 가장 우선 진행 요망	○ 사업시행시 쪽방거주자의 주거 및 의료시설 조성을 우선적으로 시행토록 검토하겠음.	반영
㈜신동해 홀딩스 (영등포동4가 442-2)	○ 금번 정비구역 지정시 신동해홀딩스 소유 필지를 본 사업부지에 추가 포함 요청	○ 요청지는 정비예정구역으로 지정되지 않아 본 정비예정구역 추가 편입은 어려운 사항이며, ○ 2002년 지구단위계획 결정, 2005년 특별계획구역 세부개발계획이 수립되어 있는 요청지는 **세부개발계획(변경제안 포함)에 맞게 개별적인 개발이 타당함.**	미반영
곽희관 (영등포동4가 433-24)	○ 433-24 토지를 이번 도시환경정비사업구역에서 제외 검토 요청	○ 요청지는 2002년 지구단위계획 결정 시 특별계획구역에 포함되고 2010년 정비예정구역에 포함된 토지로서, ○ **당초 계획의 연속성을 유지하고 주변지역을 고려한 합리적인 계획을 위해 정비구역에 포함하여 사업 추진하는 것이 바람직함.**	미반영



주민 및 관련부서 의견

관련부서 의견 및 조치계획

구 분	의 견 사 항	조 치 계 획	비 고
서울시 주택정책과	○ 향후 사업시행인가 시 소셜믹스 및 임대주택 규모별 비율을 준수하고, 건물 내 시설물은 "시설물 설치기준" 에 따라 적정 추진	○ 향후 사업시행인가 시 소셜믹스 및 임대주택 규모별 비율을 준수하겠으며, 건물내 시설물은 관련기준에 따라 추진	반영
서울시 조경과, 서울시 도시계획상임기획단	○ 완충녹지 일부 해제(폐지) 불가, 재검토 - 대상 녹지는 영등포역 철도변에 위치한 완충녹지로서, 수림대 조성이 완료되어 완충녹지의 기능을 충실히 발휘 - 완충녹지 일부를 해제하고 공개공지로 조성 하는 것은 불가(현 상태 존치)	○ 완충녹지는 재해 방지를 위해 설치하는 시설이나, **대상지는 도심으로의 위계 상승**되었고, **서울시 생활권계획에서의 상업· 업무기능 강화**하는 육성 방향에 따라 ○ 나무만 식재된 완충녹지보다 **나무식재는 물론 쾌적한 도심 환경 및 시민 휴식공간 마련을 위해 공개공지를 조성** ○ 1· 2지구에 완충녹지보다 큰 면적의 문화공원을 계획	미반영
	○ 공개공지는 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변으로서 일반인의 접근 및 이용이 편리한 장소에 소공원(쌈지공원) 형태로 설치하여야 하나, 대상 공개공지(완충녹지 해제 지역)는 이면도로변에 위치함.	○ 3지구는 **토지의 형상이 비정형**으로 공개공지를 경인로변에 배치 시 건물배치 등의 제약으로 도심의 위상에 걸맞는 건축계획수립이 불가능함에 따라 **불가피하게 현 위치에 공개공지를 계획** ○ 공개공지 조성 시 일반인의 접근 및 이용이 편리하도록 영등포역쪽 공개공지와는 대지내 조경을 통해 녹지축을 연결하고, 건물 동 간격 조정이나 필로티 구조 등을 검토	미반영

주민 및 관련부서 의견

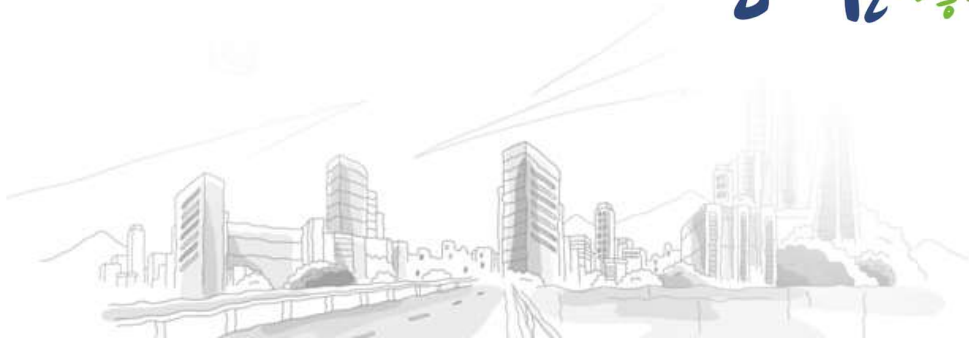
관련부서 의견 및 조치계획

구 분	의 견 사 항	조 치 계 획	비 고
서울시 조경과	○ 옥상녹화 및 텃밭조성 검토	○ 관련지침에 따라 설계 추진	반영
서울시 공원조성과, 서울시 도시계획상임기획단	○ 성매매 피해상담소는 공원시설의 종류에 해당하지 않아 공원 내 설치가 불가하므로 공원 외 지역에 설치가 필요	○ 상담소는 관련규정에 따른 교양시설로 검토되어 유곽지 인근 문화공원내에 설치하고자 하나, 사회복지시설과의 연계성 및 용도의 적정 배치를 고려하여 **사회복지시설(건축물)내에 일정공간을 확보**	반영
서울시 공원조성과	○ 완충녹지를 대체하여 조성하는 공원은 시설률이 높은 문화공원보다 녹지 및 휴게쉼터가 조성 가능한 소공원 등으로 결정이 바람직함	○ 문화공원 계획부지는 타임스퀘어의 공개공지와 연접하고 있어 사람들의 통행이 활발한 곳이므로 **오픈스페이스를 서로 연계· 조성하여 쉼터 등의 편의시설을 설치하는 문화공원으로 조성**	미반영
서울시 도시계획상임기획단, 서울시 도시관리과	○ 특별계획구역의 경인로 북측 및 남측의 용적률계획이 상이한 바, 최고높이계획도 용적률계획과 연계하여 경인로 북측과 남측을 구분하고, 주변지역과 조화로운 스카이라인이 형성될 수 있도록 적정 높이 재검토	○ 대상지는 도심으로의 위계 상승, 생활권계획에서의 상업·업무기능 강화하는 육성방향에 따라 **도심으로서의 위상과 육성방향에 맞게 150m 높이로 계획** ※ 신도림역 주변(디큐브시티) : 190m 여의도역 주변(IFC서울) : 285m, 63빌딩 : 250m 강남도심 : 250m	미반영

주민 및 관련부서 의견

관련부서 의견 및 조치계획

구 분	의 견 사 항	조 치 계 획	비 고
서울시 도시계획상임기획단	○ 2020 도시·주거환경기본계획 상 공원 확보계획이 없고, 공원 확보기준에도 해당하지 않으므로 공원 확보의 적정성 재검토	○ 서울시 공원조성과에서“ 면적 5만㎡ 이하의 경우 공원녹지 확보규정은 없으나, 쾌적한 도시환경을 위해 5%이상 공원녹지 확보” 하라는 의견('12.1.13.)에 따라 문화공원 확보	미반영
	○ 임대주택 및 사회복지시설 등의 확보가 우선 고려되어야 하는 바, 사회복지시설(지상부 공공임대주택)의 확충 및 문화공원 계획부지로 위치 변경 검토	○ 서울시 T/F팀을 통해 시설 도입 및 자활프로그램 운영 등 대책을 마련하여 사회복지시설 추가 확보(1,000㎡→1,450㎡) 및 공공임대주택 건설계획을 반영 ○ 3지구내 **광야교회 및 요셉의원이 지속적인 쪽방거주자 지원을 원해 3지구내** 종교·의료시설을 획지구분하고 사회복지시설을 연접·배치시켜 시너지효과를 높이도록 **서울시 T/F팀 회의, 전문가 자문회의를 거쳐 계획**	미반영
	○ 대상지 북서측에 계획한 공개공지는 영신로 및 주차장과 연접하여 차량통행이 우선되는 위치인 바, 위치 적정성 재검토	○ 대상지 북서측 공개공지 앞 주차장은 특별계획구역 세부개발계획이 기 수립되어 추후 개발되어야 하는 지역이며 좌측의 대선제분 부지 또한 개발될 예정으로 이와 연계하여 대지에 접한 도로중 가장 넓은 도로변에 위치 지정	미반영
영등포구 가정복지과	○ 구역지정 이후 사업시행 전 요보호여성 보호 및 상담 시설 관리에 대하여 협의요망	○ 사업시행 인가전 담당부서와 사전 협의	반영



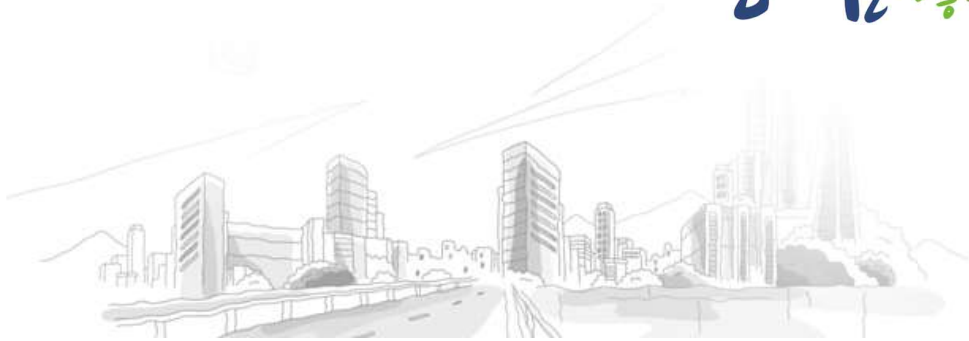
Ⅳ. 우리 구 검토의견

우리 구 검토의견

- 2030 서울도시기본계획에서 영등포·여의도지역은 종전 부도심에서 한양도성, 강남과 함께 명실상부한 서울의 3대 도심 중 하나로 도시의 위계가 격상되어 중심지로서의 역할 수행이 기대되는 지역임.

- 위와 같은 서울 도심으로서의 위상 변화와 영등포역 일대가 경인로변에 입지하고 있고 기존 지하철 1호선과 함께 향후 신안산선 경유 등 영등포 역세권이라는 지리적인 이점에도 불구하고 노후한 건물들, 좁은 도로, 유곽지 및 쪽방촌 등으로 인하여 **도시환경이 매우 열악한 상태가 장기간 지속**되어 오고 있는 실정임.

- 이에 본 대상지를 도시환경정비구역으로 지정하여 도심의 위상에 걸맞는 업무·상업 중심의 복합용도로 개발을 추진하여 토지 이용의 효율성을 극대화하는 등 **쾌적한 도시환경을 조성**하고자 함.



감 사 합 니 다