

『영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획(안)』

- 영 등 포 구 의 회 의 건 청 취 -

2020. 12. 7

영등포구 도시계획과

CONTENTS

- Part 01 사업 개요
- Part 02 정비구역 지정 및 정비계획(안)
- Part 03 건축계획(안)
- Part 04 주민공람 및 관계부서 협의
- Part 05 향후 추진일정

● 사업 개요

구 분	내 용
위 치	영등포구 영등포동4가 431-6번지 일대
면 적	23,094㎡
용 도 지 역	일반상업지역
주 요 내 용	<ul style="list-style-type: none"> - 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획에서 정비예정구역으로 정한 지역에 대한 정비계획(안) 마련 - 영등포·여의도 도심의 위상에 맞는 도시관리 계획 수립

● 위 치 도



● 상정사유

‘영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발 구역지정 및 정비계획(안)’ 서울시 입안 전 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 청취 하고자 함

○ 지역의 현황

영등포동4가 431-6번지 일대는 도시의 변화속도에 뒤처지고
사회적, 인권적 문제를 야기 하고 있음

[물리적 현황]

건축물 노후화



협소한 도로

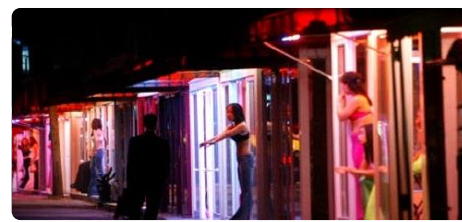


소방등 안전문제



[사회적 현황]

도심내 기피공간



도시 미관 저해



취약계층 인권 문제



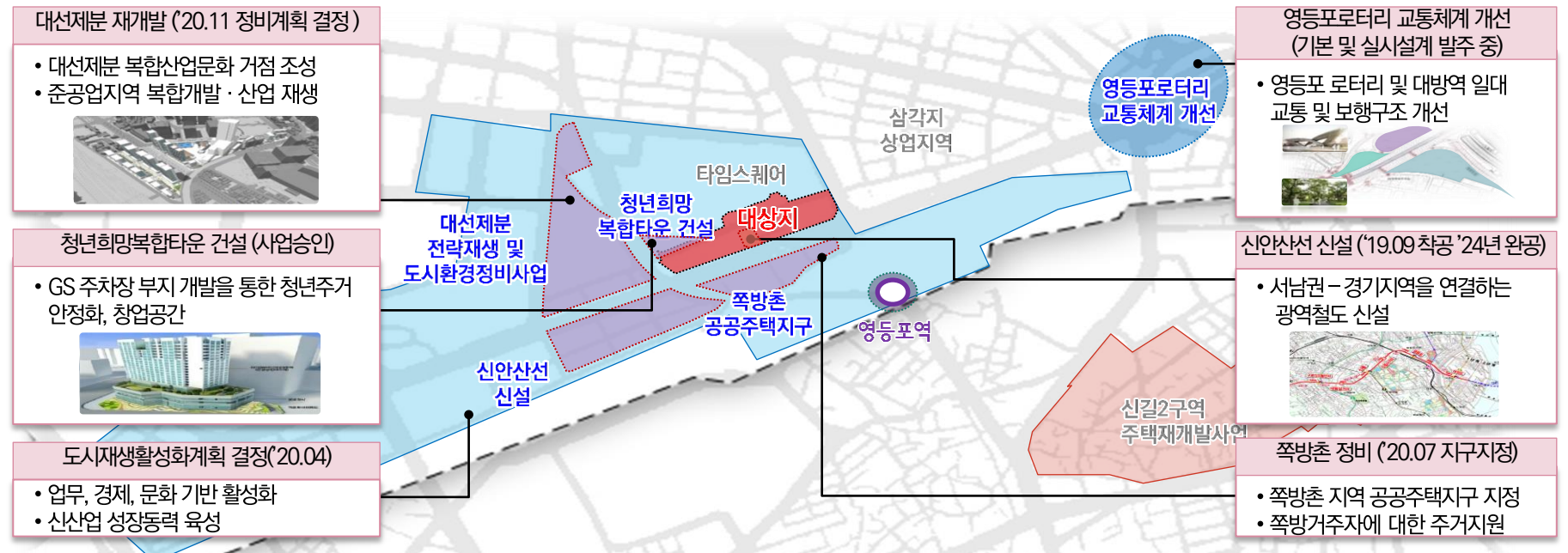
● 주변현황



● 주변 개발현황

서남권 중심인 영등포는 도심 승격에 걸맞는

산업생태계 재생, 교통연계기능 강화, 문화·예술공간 조성 등을 통한 위상 제고 추진 중



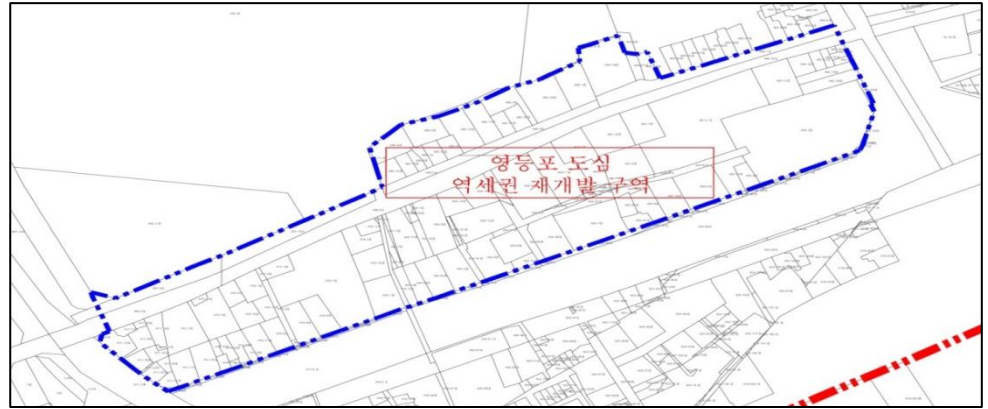
최근 주변 지역의 개발사업 영향으로 해당지역 소유자의 정비사업 추진의사 증가

○ 추진경위

2002. 06	<ul style="list-style-type: none"> • 영등포 부도심권 지구단위계획 수립(서고 제2002-251호)
2010. 03	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 수립(서고 제2010-101호) <ul style="list-style-type: none"> ✓ 경인로변 북측(집결지) 및 남측(쪽방촌) 일대 도시환경정비 예정구역 지정
2010. 06 ~ 2012. 02	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획 및 정비구역 지정 추진(1차) <ul style="list-style-type: none"> ✓ 구의회 의견청취 후 서울시 입안 전 중단 (쪽방 거주자에 대한 주거안정 방안 모색 필요)
2014. 06 ~ 2016. 06	<ul style="list-style-type: none"> • 정비계획 및 정비구역 지정 추진(2차) <ul style="list-style-type: none"> ✓ 정비계획(안) 서울시 입안 후 계획(안) 반송 (쪽방 거주자에 대한 이주대책 마련 미비)
2020. 01	<ul style="list-style-type: none"> • 영등포 공공주택지구(쪽방촌) 개발계획 발표(2020.07. 지구지정)
2020. 10	<ul style="list-style-type: none"> • 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발 정비계획(안) 마련 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 전문가 자문(6회), 주민의견 수렴, 시구합동보고회 등 시행
2020. 11	<ul style="list-style-type: none"> • 주민설명회 개최
2020. 11 ~ 12	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공람 및 관련부서 협의

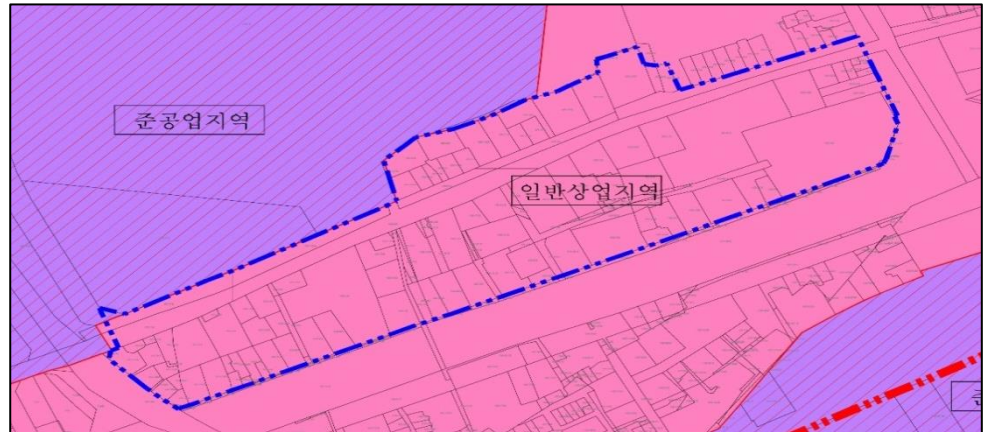
● 정비구역 지정

구분	구역명	위치	면적(㎡)
신설	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	영등포동4가 431-6번지 일대	23,094.0



● 용도지역계획 - 변경없음

구분	면적(㎡)			비율
	기정	변경	변경 후	
합계	23,094.0	-	23,094.0	100.0
일반상업지역	23,064.0		23,064.0	99.9
준공업지역	30.0		30.0	0.1



○ 도시계획시설에 관한 계획

● 교통시설 - 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	133	25 ~39	보조간선 도로	1,560 (61)	영등포3가 대1-38	영등포동 4가151-2	일반 도로	-	서고시 제42호 (08.7.24)	
폐지	중로	2	4	15	집산 도로	50 (50)	영등포동4가 419-14	영등포동4가 419-11	일반 도로	-	서고시 제251호 (02.6.22)	미개설도로
신설	소로	1	0	10~12	집산 도로	335 (335)	영등포동4가 357-9	영등포동4가 440-10	일반 도로	-	-	입체적결정 L=20m (2개소, 각 10m)

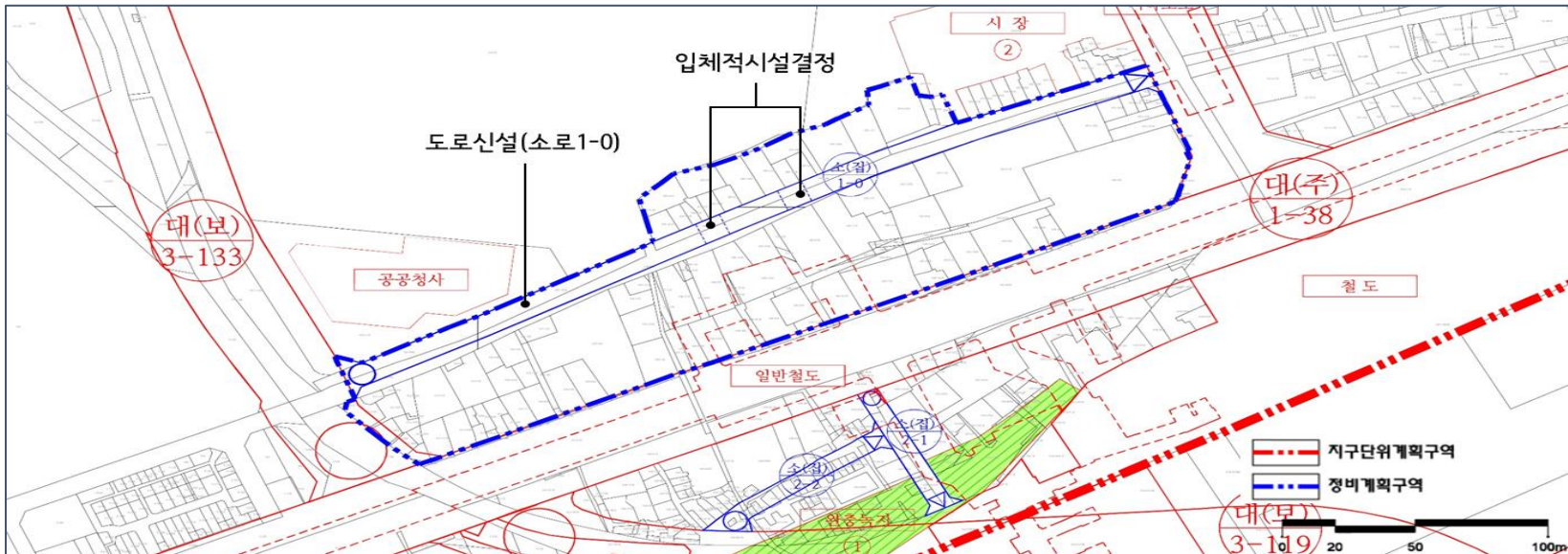
● 교통시설 - 철도

구분	시설명	시설의 세분	기점	종점	주요 경과지	연장(m)	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	일반 철도	시흥동 765-5철	여의도동 3-2도	석수역, 시흥사거리역, 독산역, 구로디지털단지역, 대림삼거리역, 신풍역, 도림사거리역, 영등포역, 여의도역	12,049	227,645.5	국토교통부고시 제2019-446호	-
기정	철도	일반철도 (영등포역)	영등포동4가 423-98도	영등포동4가 423-98도	-	133	9,639	국토교통부고시 제2019-446호	본선과 중복 결정

● 입체적 도시계획시설에 관한 계획

구분	시설명	위치	구분	내용	비고	
신설	소로 1-0	영등포동4가 440-9일원	길이	20m	2개소, 각 10m	
			폭	10m		
			높이	도시계획시설(도로)		지하2m ~ 지상10m
				비도시계획시설		지하2m초과 ~ 지하60m미만, 지상10m초과

● 도시계획시설 결정(안)



토지이용계획

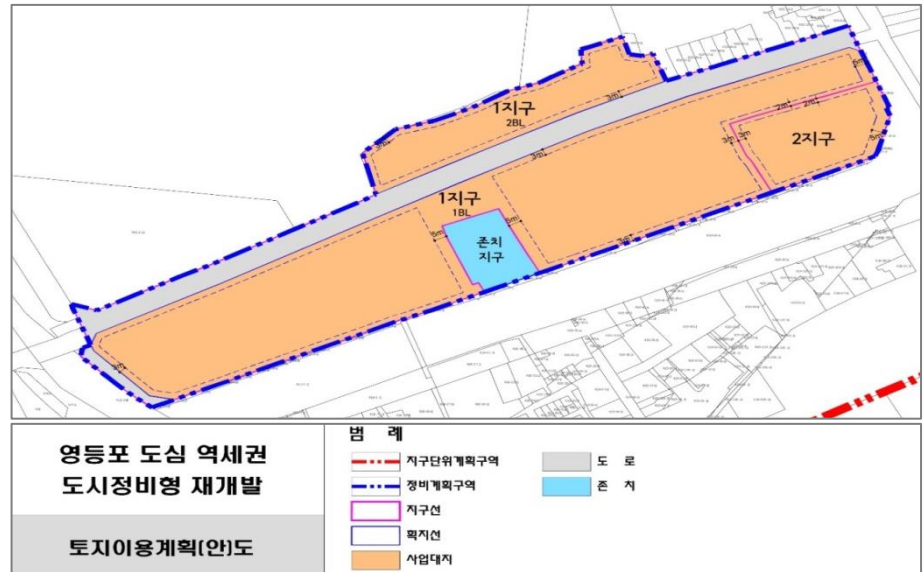
기본방향

- 2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획의 개발방향에 부합하도록 계획 수립
- 신안산선 출입구는 기존 계획유지를 위해 정비구역에서 제외하되, 향후 복합화 및 입체개발 가능성을 고려하여 존치지구로 검토
- 1지구내 도시계획시설(도로) 일부를 입체적 도시계획시설결정을 통해 지하통로를 연결하여 1·2BL 통합 개발

토지이용계획(안)

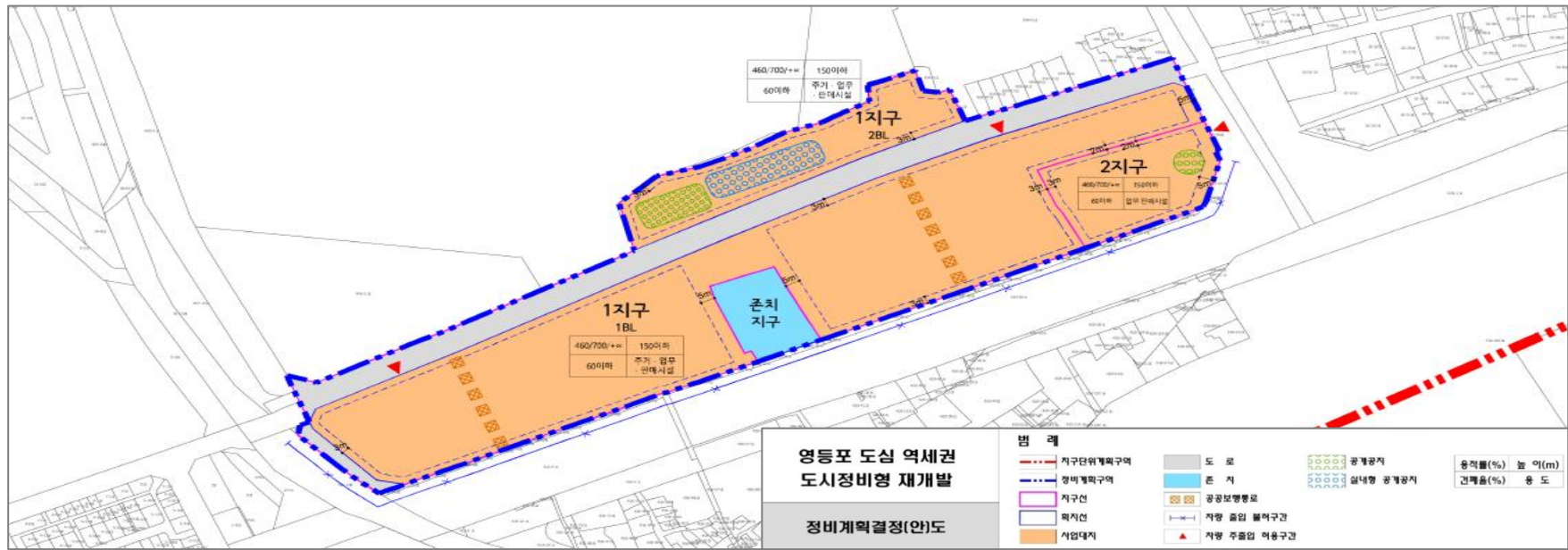
구분	명칭	면적 (㎡)	비율 (%)	비고
합계		23,094.0	100.0	
정비기반 시설	도로	3,698.1	16.0	
	소계	18,451.9	79.9	
사업시행 구역	제1지구	1BL	13,811.9	59.8
		2BL	2,680.0	11.6
	제2지구	1,960.0	8.5	
	존치지구	944.0	4.1	신안산선 출입구

토지이용계획(안)도



● 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				
신설	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	23,094	1지구	16,491.9	주거, 업무, 판매	60 이하	460 / 700 / +α	150m이하
			2지구	1,960.0	업무, 판매	60 이하	460 / 700 / +α	150m이하

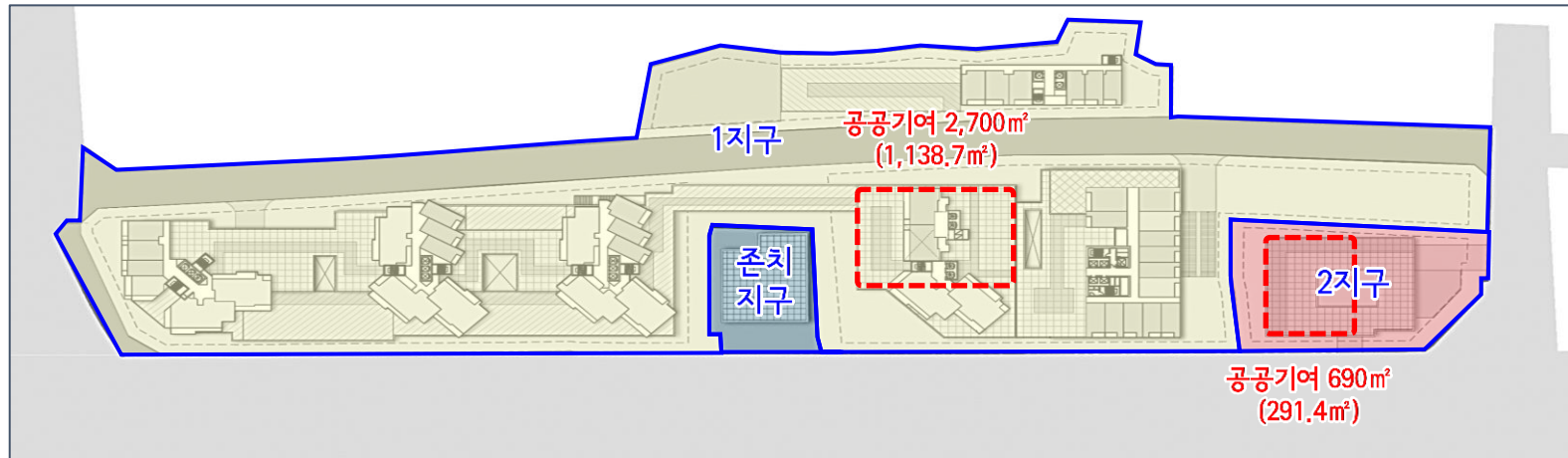


● 지구별 기반시설 설치계획

구분	시행구역 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	공공기여 건축물면적 (㎡)	구역 내 국공유지 (㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담률(%)			
							기반시설 부담률	건축물 기부채납	합계	
합계	23,094.0	19,395.9	3,698.1	1,430.11	2,732.0	2,396.2	-	-	-	
사업 시행 구역	소계	22,150.0	18,451.9	3,698.1	1,430.11	2,732.0	2,396.2	-	-	-
	제1지구	20,190.0	16,491.9	3,968.1	1,138.7	2,732.0	2,104.8	4.79	5.64	10.43
	제2지구	1,960.0	1,960.0	-	291.4	-	291.4	-	14.87	14.87
존치지구	944.0	944.0	-	-	-	-	-	-	-	-

* 공공기여 건축물 면적은 토지지분 및 공사비 환산 면적임

* 공공기여 건축물의 시설의 종류 및 면적은 관련실과 협의 및 행정절차 이행 과정에서 변경될 수 있음

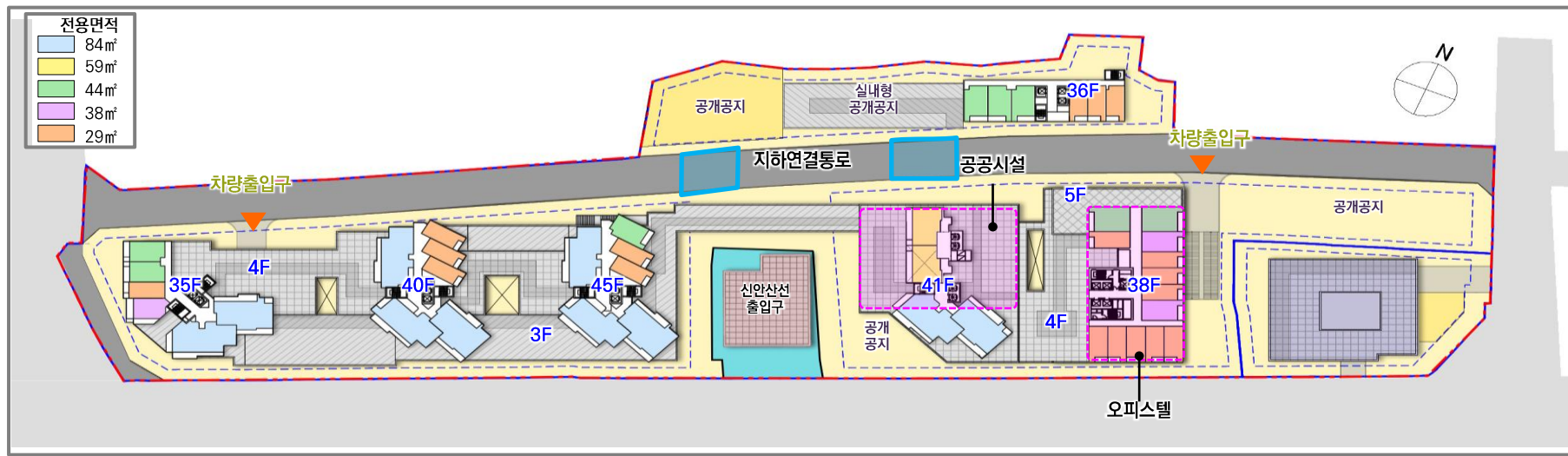


● 건축계획(예시안)

구분	연면적	건폐율	용적률	건축규모
1지구	지상 : 123,767.71 m ²	56.60%	750.48%	지하 8층
	지하 : 80,083.14 m ²			지상 45층
2지구	지상 : 14,828.64 m ²	50.26%	747.22%	지하 3층
	지하 : 3,379.92 m ²			지상 17층

● 주택공급계획 (1지구)

구분	계	분양	임대	오피스텔
합계	993	861	132	477
60m ² 이하	627	495	132	477
60m ² ~ 85m ² 이하	366	366	-	-
85m ² 초과	-	-	-	-



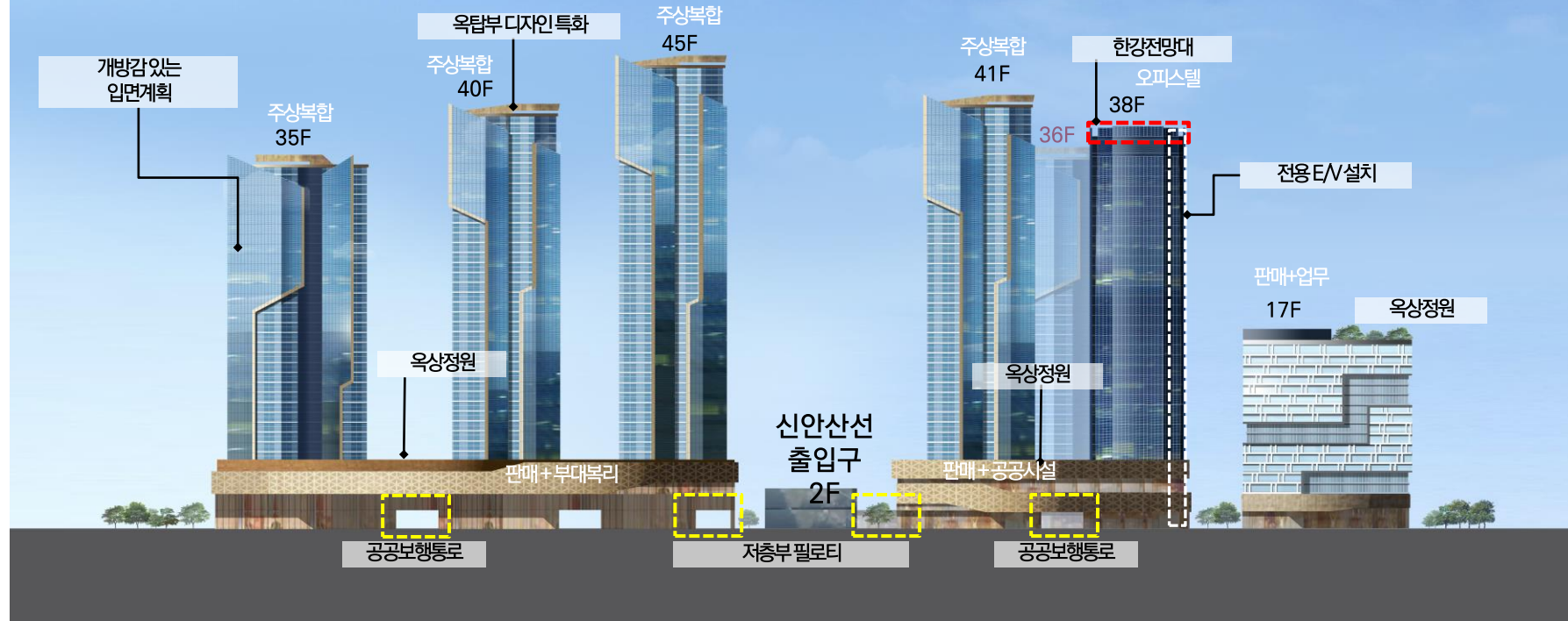
○ 경관계획(안)

경관계획 기본방향

- 도심형 스카이라인 형성
- 최상층 개방을 통한 한강 전망대 설치 및 전용통로 확보
- 입면특화 및 랜드마크 계획 수립
- 개방감 있는 재질 사용

<1지구>

<2지구>



○ 주민설명회 개최

- 일 시: 2020.11.11.(수) 14:00
- 장 소: CGV영등포점 3관(타임스퀘어 4층)
- 참 석: 토지등소유자 및 주민 등 약 100여명

○ 관계부서 협의

- 협의기간: 2020.11.~12.
- 관련부서: 서울시, 영등포구 및 외부기관 등
총77개 부서

○ 주민공람 공고

- 공 고 일: 2020.11.05.(영등포구 공고제2020-1804호)
- 공고기간: 2020.11.05.~12.05.
- 공고방법: 영등포 구보 및 구 홈페이지 게재

○ 제출의견

(2020.12.7.현재)

구 분	계	서울시	영등포구	외부기관	주민
협의부서	77	33	36	8	
의견제출	17	8	4	3	2

○ 주민의견

제출자	검토의견	조치계획	반영여부
문○○	<ul style="list-style-type: none"> 생활패턴, 연령대, 생활수준 등의 사유로 평형별, 임대 및 분양 세대별 출입통로 분리 요청 소형평형을 최소한으로 축소하여 오피스텔 동과 묶고, 기타 중대형 평형 위주로 세대별 배치계획 재구성 요청 	<ul style="list-style-type: none"> ‘서울시 2025 도시 및 주거환경정비 기본계획’에 따라 도심에 직주근접형 주거, 임대주택의 공급을 통한 주거안정을 위해 한시적 “주거 주용도 ” 가 허용된 지역으로 소형평형을 주로 계획하였으나, 주민의견을 고려 일부 확대를 검토 반영하겠음 공동주택 계획 시 특별한 사유가 없는 경우 소설믹스(혼합배치)가 원칙임 	반영
정○○ 외6명	<ul style="list-style-type: none"> 1~2인용 세대 축소하고 59 및 85㎡초과 세대 확대 요청 분양성을 고려하여 주거 비율(81%) 중 공동주택 비율(63%) 확대 및 오피스텔 비율(18%) 축소 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 일부 소형평형 축소 및 전용59㎡의 평형 확대 검토 하겠음 사업대상지는 도심 중심에 위치하여, 상위계획 상 도심 주거공급과 더불어 업무기능의 확보가 요구되는 지역으로 전문가 자문 결과 적정비율의 주거와 비주거 기능이 혼재되도록 계획 된 바 사업성만을 위한 공동주택 비율 확대에는 한계가 있으나 일부 필요한 사항에 대해 추가 검토 후 반영 하겠음 	반영

○ 서울시 관계부서 주요의견

관계부서	검토의견	조치계획	반영여부
도 시 관 리 과	<ul style="list-style-type: none"> 영등포 부도심권 지구단위계획(특별계획구역V)상 최고높이는 100m 이하로 150m높이 계획의 적정성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> '2025 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획' 상 최고높이(150m) 반영함 주변 대선제분 정비계획, 쪽방촌 공공주택사업 등의 높이 고려하여 도심 스카이라인 계획함 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 장래 교통수요를 감안하여 폐지(중로2-4) 및 신설(소로1-0)되는 도로 규모의 적정성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 교통량 예측에 따른 방향별 접근교통량 배분 분석결과 증가교통량이 많지 않아 도로 폐지(중로2-4)로 계획함 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 경인로변 위압감 해소 및 경관을 고려하여 건축한계선 확대(3m→5m) 검토 보행동선계획과 연계한 보도 조성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 확대(3m→5m), 보행동선 따라 보도조성 계획 하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 기부채납시설은 관련부서 협의 후 적정 용도 및 규모를 결정하고, 주민이 편리하게 이용할 수 있는 위치에 입지토록 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여 시설에 대해 운영 주체가 되는 관할 부서와 협의하여 적정 용도 및 규모를 결정 하겠음 	반영
전 략 계 획 과	<ul style="list-style-type: none"> 생활서비스시설 분석결과 우선 고려 대상으로 공원, 보육, 공공체육시설을 제시하고 있으므로 공공기여계획 수립 시 반영 	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여계획에 공공체육시설 계획하였고, 주택 부대복지시설에 보육시설 반영됨 	반영
시 설 계 획 과	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(도로) 지하 입체적 시설은 공공목적의 시설용도에만 허용되므로 계획 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 2BL의 경우 차량 회전반경 부족으로 지하주차장 확보가 어려워 지하통로 연결이 필수 사항으로 단지 내 도로 전환 혹은 도로점용 허가 지정 등을 검토하겠음 	반영
도 로 계 획 과	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행 시 교통량 증가로 주변 가로 및 교차로의 교통정체 가중이 예상되므로, 진·출입 차량이 주변 간선도로에 미치는 영향이 최소화되도록 우회전 완화차로 설치 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 교통량 증가에 따른 방향별 접근교통량 배분 분석결과를 바탕으로 계획하였음 영중로→경인로 방면은 우회전차선이 설치, 운영되고 있음 	반영

○ 우리구 관계부서 주요의견

관계부서	검토의견	조치계획	반영여부
교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> • 통행장애구간이 영중로3길과 영중로가 만나는 지점으로 예상되므로 회전교통처리를 위한 용량 증대방안, 우회통행로 확보 등 다양한 교통 소통 대안 제시가 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 영중로3길과 영중로가 만나는 교차로 원활한 교통처리를 위해 교통처리방안을 제시 하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 영신로24길 서측 끝 교차로에 대해 기하구조 및 차로 운영 계획의 전면 개선대안 마련 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 영신로24길 서측 끝 교차로 원활한 교통처리를 위해 기하구조개선방안을 제시 하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 영신로24길과 영중로3길 양 끝단의 통행량 감축을 위해 경인로와 직결도로(폭6m 일방통행) 확보 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 일방통행 설치는 도로 위계(간선도로↔국지도로 연결)가 맞지 않고, 일방통행로 설치 시 경인로에 감속차로를 추가 설치해야 하므로 미반영 	미반영
푸른도시과	<ul style="list-style-type: none"> • 구역주변에 부족한 공원녹지 확충을 위해 소규모 공원/녹지 확보 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업대상지는 공원 및 녹지시설 설치 의무대상이 아니며, 원활한 토지이용과 쉼터공간 확충을 위해 공개공지 및 옥상녹화를 최대한 확보토록 계획 하겠음 	반영

○ 외부기관 요의견

관계부서	검토의견	조치계획	반영여부
남부교육지원청	<ul style="list-style-type: none"> • 증가 세대수(993)로 인한 인구 유입으로 영등포초교에 최소 4~5학급 증설이 필요할 것으로 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택계획이 확정되는 사업시행인가 전 영등포초교 학급 증설 계획을 반영하여 교육지원청과 협의하겠음 	반영
넥스트레인(신안산선)	<ul style="list-style-type: none"> • 신안산선 공사와 저축은 없는 것으로 확인되나 향후 지하공간 개발에 대해서는 안정성을 고려하여 계획/설계 단계부터 별도 협의하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> • 신안산선 출입구 구조물에 미치는 안정성을 고려하여 계획/설계 단계에 별도 협의 하겠음 	반영

구의회 의견 청취 후 위원회 심의를 거쳐 2021년 상반기 정비계획 결정 목표



감 사 합 니 다.