

영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발 구역지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2020. 12. 15.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

가. 제출일자: 2020년 11월 12일

나. 제 출 자: 영등포구청장

다. 회부일자: 2020년 11월 19일

라. 상정일자: 제227회 영등포구의회 2020년도 제2차 정례회

사회건설위원회 제5차 회의(2020. 12. 7.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자: 도시국장 이정화)

가. 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발 구역지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 같은 법 제8조제5항에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 정비구역의 지정
 - 1) 구 역 명: 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역
 - 2) 사 업 명: 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발사업

3) 정비구역 위치 및 면적 조사

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m^2)			비고
			기 정	증 감	변 경	
신규	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	영등포동4가 431-6번지 일대	-	증)23,094.0	23,094.0	

4) 위치도



○ 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭		면 적(<i>m</i> ²)			비율 (%)	비고
			기 정	변 경	변경 후		
합계			-	증) 23,094.0	23,094.0	100.0	
정비기반 시설	도로		-	증) 3,698.1	3,698.1	16.0	
사업 시행구역	소계		-	증) 18,451.9	18,451.9	79.9	
	제1지구	소계	-	증) 16,491.9	16,491.9	71.4	
		1BL	-	증) 13,811.9	13,811.9	59.8	
		2BL	-	증) 2,680.0	2,680.0	11.6	
	제2지구		-	증) 1,960.0	1,960.0	8.5	
	존치지구(신안산선 출입구)		-	증) 94.0	944.0	4.1	

3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 도시계획과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여
질의·답변 등을 통해 심도 있게 심사함.

4. 심사결과 : 의견 없음

영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발 구역지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	296
----------	-----

제출연월일 : 2020. 11.

제출자 : 영등포구청장

1. 제안이유

「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대하여 같은법 제8조제5항에 의거 구의회 의견을 청취 하고자 함

2. 추진경위

- '02.06.22.: 영등포 부도심권 지구단위계획 수립(서고 제2002-251호)
- '10.03.18.: 서울시 도시·주거환경정비기본계획 수립(서고 제2010-101호)
 - 경인로변 북측(집결지) 및 남측(쪽방촌)일대 도시환경정비 예정구역 지정
- '10.06.~'12.02.: 정비계획 및 정비구역 지정 추진(1차)
 - 주민설명회 ▶ 공람 ▶ 구의회 의견청취 후 서울시 정비계획 입안 전 중단
 - ※ 쪽방 거주자에 대한 주거안정 방안 모색 필요(시장 지시사항)
- '14.06.~'16.06.: 정비계획 및 정비구역 지정 추진(2차)
 - 주민설명회 ▶ 공람 ▶ 구의회 의견청취 ▶ 정비계획 입안 후 계획(안) 반송
 - ※ 쪽방 거주자에 대한 이주대책 마련 미비
- '19.12.~: 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발 정비계획(안) 마련
 - 전문가 자문(6회) 및 시 주관부서 사전협의, 주민의견 수렴
- '20.08.20.: 시·구합동보고회
- '20.11.11.: 주민설명회 개최
- '20.11.05.~12.05.: 주민공람 및 관련부서 협의

3. 도시정비형 재개발 구역지정 및 정비계획 결정(안) 개요

가. 정비구역의 지정

- 1) 구 역 명: 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역
- 2) 사 업 명: 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발사업
- 3) 정비구역 위치 및 면적 조서

구분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m^2)			비고
			기 정	증 감	변 경	
신규	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	영등포동4가 431-6번지 일대	-	증)23,094.0	23,094.0	

4) 위 치 도

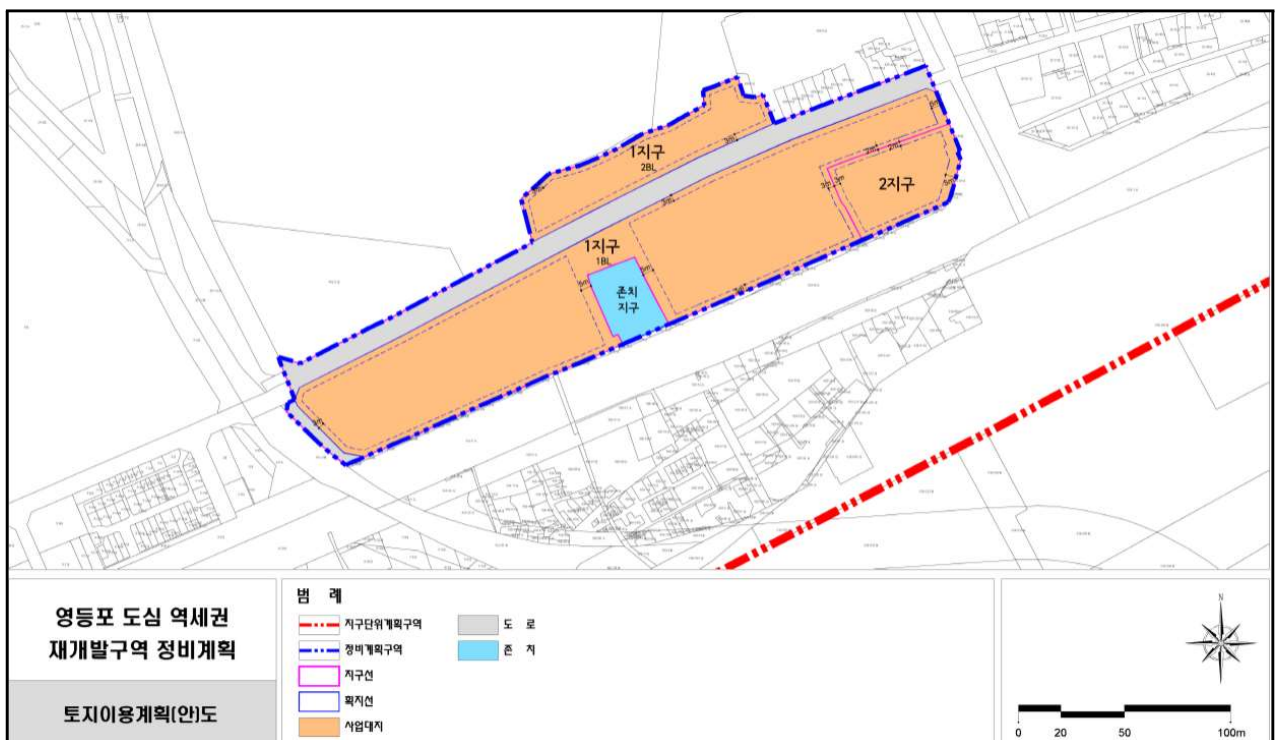


나. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭		면 적(m^2)			비율 (%)	비고
			기 정	변 경	변경 후		
합계			- (증)	23,094.0	23,094.0	100.0	
정비기반시설	도로		- (증)	3,698.1	3,698.1	16.0	
사업 시행구역	소계		- (증)	18,451.9	18,451.9	79.9	
	제1지구	소계	- (증)	16,491.9	16,491.9	71.4	
		1BL	- (증)	13,811.9	13,811.9	59.8	
		2BL	- (증)	2,680.0	2,680.0	11.6	
	제2지구		- (증)	1,960.0	1,960.0	8.5	
존치지구(신안산선 출입구)			- (증)	94.0	944.0	4.1	

〈토지이용계획도〉



2) 용도지역 결정(변경) 조서: 변경없음

구 분	면 적(m^2)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	23,094.0	-	23,094.0	100.0	
일반상업지역	23,064.0		23,064.0	99.9	
준공업지역	30.0		30.0	0.1	

3) 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경) 조서

가) 도 로(변경)

구분	규 모				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	보조 간선 도로	1,560 (61)	영등포3가 대1-38	당산동6가	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)	경방 남측
신설	소로	1	0	10 ~12	집산 도로	335 (335)	영등포동4가 357-9	영등포동4가 440-10	일반 도로	-	-	입체적결정 L=20m (2개소, 각 10m)

※ ()는 구역 내 연장임

나) 입체적 도시계획시설(신설)

구분	시설명	위 치	구 분		내 용	최초결정일	비고
신설	소로 1-0	영등포동4가 440-9 일원	길이		20m	-	2개소, 각 10m
			폭		10m		
			높이	도시계획시설(도로)	지하2m~지상10m		
				비도시계획시설	지하2m초과~지하60m미만, 지상10m초과		

4) 기존 건축물의 정비·개량계획

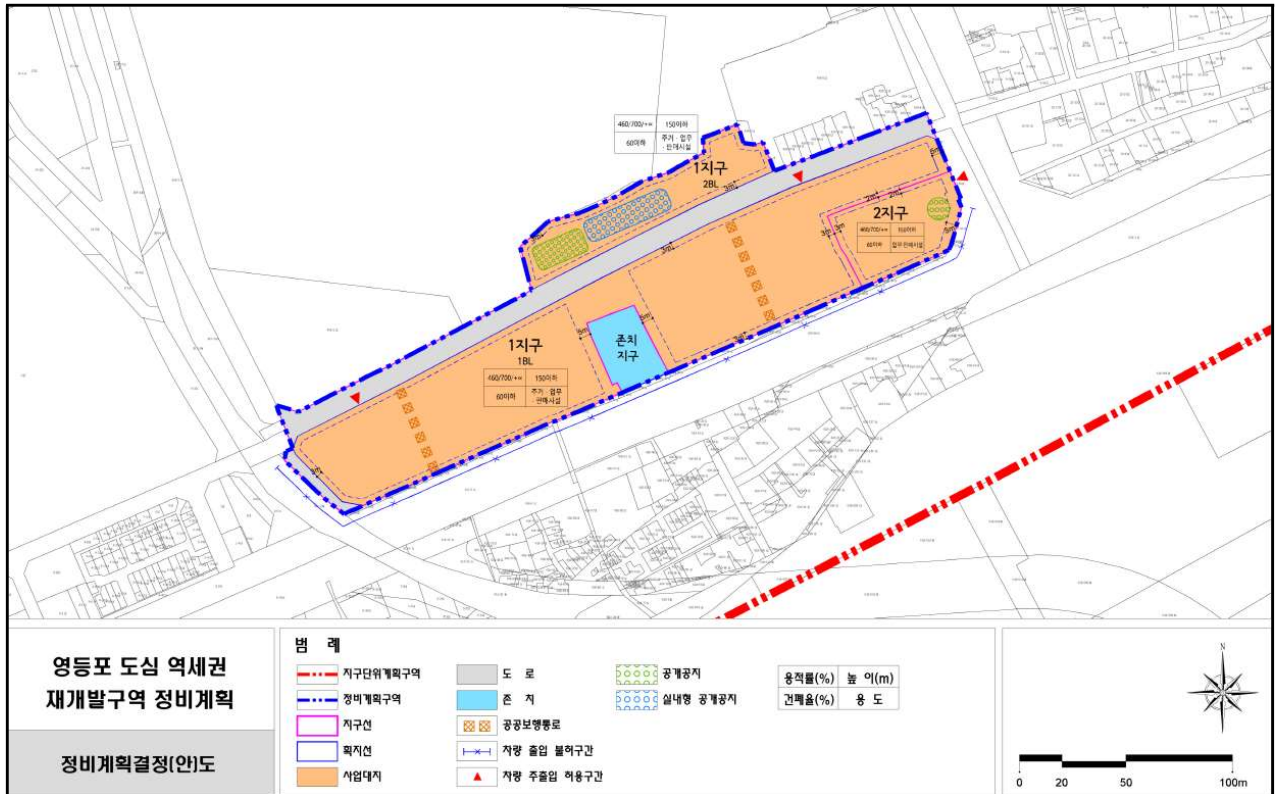
구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
명 칭	면 적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	23,094.0	1지구	16,491.9	영등포동4가 431-6번지 일대	87	-	-	87	-	-
		2지구	1,960.0							
		존치지구	944.0							

※ 건축물등본이 존재하는 건축물 개수

5) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비 고																																								
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																														
신설	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	23,094.0	1지구	16,491.9	영등포동4가 431-6일대	주거, 업무·판매	60 이하	460/700/+a	150 이하	복합 용지																																								
			2지구	1,960.0	영등포동4가 425-2일대	업무·판매	60 이하	460/700/+a	150 이하	복합 용지																																								
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (1지구)			■ 전체 건립규모: 993세대 - 전용 85㎡이하 규모의 건설비율 : 100% <table><tr><th rowspan="2">전용면적(㎡)</th><th colspan="3">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr><tr><td>계</td><td>993</td><td>861</td><td>132</td><td>100.0</td></tr><tr><td>60㎡이하</td><td>627</td><td>495</td><td>132</td><td>63.1</td></tr><tr><td>60㎡초과~85㎡이하</td><td>366</td><td>366</td><td>-</td><td>36.9</td></tr><tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> ■ 임대주택 건설계획 - 임대주택 건설비율: 전체 세대수의 5%(상업지역에 따른 완화 적용) 혹은 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2 이상 중 큰 값 적용 <table><tr><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>132</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>132</td><td>100.0</td><td></td></tr></table>								전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)	계	분양	임대	계	993	861	132	100.0	60㎡이하	627	495	132	63.1	60㎡초과~85㎡이하	366	366	-	36.9	85㎡초과	-	-	-	-	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)	비고	계	132	100.0		40㎡이하	132	100.0	
			전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)																																											
계	분양	임대																																																
계	993	861	132	100.0																																														
60㎡이하	627	495	132	63.1																																														
60㎡초과~85㎡이하	366	366	-	36.9																																														
85㎡초과	-	-	-	-																																														
전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)	비고																																															
계	132	100.0																																																
40㎡이하	132	100.0																																																
건축물의 건축선에 관한 계획			건축한계선 영중로변 5m 지정 신안산선 출입구 양측으로 저층부 건축한계선 5m 지정 1·2지구 연접한 경계 2~3m 지정 그 외 도로와 접한 지구경계선으로부터 3m 지정																																															
대지내 공지에 관한 계획	저층부 공공보행통로	1지구 내 2개소 설치																																																
	공개공지	획지별 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치																																																

6) 정비계획 결정(안)도



3. 주민의견 청취 및 관련부서 협의 결과

가. 주민설명회: 2020. 11. 11. 14:00~15:00(타임스퀘어 CGV영화관)

나. 공람공고

- 공 고 일: 2020. 11. 05.(서울특별시 영등포구공고 제2020-1804호)
- 공고기간: 2020. 11. 05. ~ 2020. 12. 05.
- 제출의견: 추후제출

다. 관련부서 협의결과: 추후제출