

# 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건

## 심 사 보 고 서

2022. 10. 7.

사회건설위원회

### 1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자: 2022년 9월 18일
- 나. 제출자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2022년 9월 22일
- 라. 상정일자: 제239회 영등포구의회 2022년도 제1차 정례회  
사회건설위원회 제4차 회의(2022. 9. 30.) 상정 의결

### 2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김창환)

- 가. 제안이유
  - 영등포1-11 재정비촉진계획에 대하여 「재정비촉진지구 건축물 용도 운영기준(2022.01.26.)」에 따라 주거비율을 완화하기 위하여 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 사항으로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항의 규정에 따라 영등포구의회 의견을 청취하고자 함.
- 나. 주요내용
  - 위 치: 서울특별시 영등포구 영등포동 2,5,7가 일원
  - 구역면적: 144,609.5 $m^2$  (1-11구역 17,391.8 $m^2$ )
  - 주요내용

- ▶ 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26.)」에 따라 영등포1-11구역의 주거 비율을 완화하여 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10% 적용

▶ 재정비촉진계획 변경결정(안)

1) 인구·주택 수용계획

(1) 기본방향

- 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26.)」에 따라 도시재정비위원회 심의를 통해 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10% 적용 가능
- 현 운영기준에 따라 전체 연면적의 10% 이상 공공주택 확보 필요

(2) 주택공급계획

- 전용면적 85㎡ 이하 주택을 전체 세대수의 60% 이상  
(도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제21조제1항)
- 공공주택
  - 전체 연면적의 10% 이상 공공주택 확보(「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26.)」)

구분	주택수(호)				인구수(인)					
	기정	변경	변경후	비율(%)	기정	변경	변경후	비율(%)		
촉진구역	합계	3,595	증 103	3,698	100.0	9,489	증 273	9,762	100.0	
	공공	879	감 143	736	19.9	2,320	감 377	1,943	19.9	
	분양	소계	2,716	증 246	2,962	80.1	7,169	증 650	7,819	80.1
		60㎡이하	1,038	증 133	1,171	31.7	2,740	증 351	3,091	31.7
		60~85㎡이하	1,587	증 7	1,594	43.1	4,189	증 19	4,208	43.1
		85㎡초과	91	증 106	197	5.3	240	증 280	520	5.3

2) 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

(1) 건축물 용도계획

구분	지정용도	비고
일반업무·상업지역	판매, 근린생활, 업무, 주거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 구역 용도지역별 주거 비율 허용(중전규정)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반상업 : 50% 미만</li> <li>- 준주거 : 70% 미만</li> </ul> </li> <li>• 1-11구역의 주거 외 용도비율 : 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%</li> </ul>
혼합서비스지역	근린생활, 업무, 주거	



### 3) 부문별 시행지침

구분	주된용도	비고
일반업무상업지역	판매, 주거, 근린생활, 업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 구역 용도지역별 주거 비율 허용(총전규정)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반상업 : 50% 미만</li> <li>- 준주거 : 70% 미만</li> </ul> </li> <li>• 1-11구역의 주거 외 용도비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>: 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%</li> </ul> </li> </ul>
혼합서비스지역	주거, 근린생활, 업무	

### 4) 재정비촉진구역별 건축 계획

#### 1) ■ 변경내역

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	건축시설계획																																	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	용적률(%)	건폐율(%)	층수(지하)/높이	주거연면적비율(%)																													
변경	합계	144,609.9	-	95,160.0	-	-	520이하	54이하	-	-																													
	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	52이하	34F(6)/120m	50미만																													
	1-3	8,452.7	-	5,809.8	영등포동7가 29-1 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	55이하	31F(5)/120m	50미만																													
	1-4	58,422.1	1-4-1	35,547.2	영등포동7가 145-8 일대	근린생활, 업무, 주거	370이하	52이하	35F(3)/120m	90미만																													
			1-4-2	2,998.0	영등포동7가 148-18 일대	종교시설	관계법령에 따름		-																														
	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	770이하	58이하	39F(7)/130m	90이하																													
	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	38F(5)/130m	50미만																													
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	398이하	59이하	33F(4)/99m	70미만																													
	1-14	11,680.0	-	7,054.6	영등포동5가 34-16 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	380이하	55이하	24F(4)/80m	70미만																													
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 85㎡ 이하                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대수 × 60% 이상</li> </ul> </li> <li>• 공공주택                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상</li> <li>- 전체 연면적 × 10% 이상(기부채납)</li> </ul> </li> </ul>					<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td>3,698</td> <td>100.0</td> <td>증) 103</td> </tr> <tr> <td>공공</td> <td></td> <td>736</td> <td>19.9</td> <td>감) 143</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">분양</td> <td>60㎡ 이하</td> <td>1,171</td> <td>31.7</td> <td>증) 133</td> </tr> <tr> <td>60 ~ 85㎡ 이하</td> <td>1,594</td> <td>43.1</td> <td>증) 7</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>197</td> <td>5.3</td> <td>증) 106</td> </tr> </tbody> </table>					구분	전용면적	세대수(세대)	비율(%)	비고	합계		3,698	100.0	증) 103	공공		736	19.9	감) 143	분양	60㎡ 이하	1,171	31.7	증) 133	60 ~ 85㎡ 이하	1,594	43.1	증) 7	85㎡ 초과	197	5.3	증) 106
	구분	전용면적	세대수(세대)	비율(%)	비고																																		
	합계		3,698	100.0	증) 103																																		
	공공		736	19.9	감) 143																																		
	분양	60㎡ 이하	1,171	31.7	증) 133																																		
60 ~ 85㎡ 이하		1,594	43.1	증) 7																																			
85㎡ 초과		197	5.3	증) 106																																			
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30m이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정</li> <li>• 20m이하 도로변 건축한계선 2~3m 후퇴지정(1-9호선 보행자전용도로 제외. 단, 중2-5호선 건축한계선 지정)</li> <li>• 진입광장 인접 보행자 도로변 1층 벽면지정선 지정</li> <li>• 보행의 연속성 확보가 필요한 구역에 1층 벽면한계선 5m 지정</li> </ul>																																						

### 5) 공공주택 건설 등에 관한 계획

#### (1) 공공주택공급계획

- 전체 세대수 × 17% × 주거 연면적 비율 이상을 계획(총전기준)
- 공공주택 도입에 따른 용도비율 완화에 따라 전체 연면적의 10% 이상 계획 (1-11구역 한정 변경기준)

구분	구역명	계획세대수 (세대)	분양주택 (세대)	공공주택 (세대)	비고
기정 변경	합계	3,595	2,716	879	-
		3,698	2,962	736	-
기정	1-2	218	149	69	-
기정	1-3	185	185	-	-
기정	1-4	1,221	1,021	200	-
기정 변경	1-11	715	401	314	-
		818	647	171	-
기정	1-12	413	378	35	-
기정	1-13	659	398	261	-
기정	1-14	184	184	-	-

## 6) 재정비촉진구역 지정(변경) 결정 조서

### (1) 건축시설계획

### 3) ■건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	건축시설계획				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (지하)/높이	계획세대수 (세대)
기정	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30일대	판매, 근린생활 업무, 주거	58%이하	770%이하	38F(5) /130m	50여만
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>전용면적 85㎡ 이하               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대수 × 60% 이상</li> <li>- 주거연면적 × 50% 이상</li> </ul> </li> <li>임대주택 (200세대 이상)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 40㎡ 이상</li> <li>- 세대수 × 17% × 주거연면적비율 이상 또는 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상</li> </ul> </li> </ul>				구분	전용면적	세대수 (세대)	비율 (%)	비고
						합계		715	100.0	
						공공	60㎡ 이하	314	43.9	
						분양	60㎡ 이하	108	15.1	
							60~85㎡ 이하	293	41.0	
	85㎡ 초과	-	-							

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	건축시설계획				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(지하)/높이	주거연면적비율(%)
변경	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	58%이하	770%이하	39F(7) /130m	90%이하
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>전용면적 85㎡ 이하               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대수 × 60% 이상</li> </ul> </li> <li>공공주택               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상</li> <li>- 전체 연면적 × 10% 이상 (기부채납)</li> </ul> </li> </ul>				구분	전용면적	세대수 (세대)	비율 (%)	비고
						합계		818	100.0	증) 103
						공공	60㎡ 이하	123	15.0	감) 191
							60~85㎡ 이하	48	5.9	증) 48
						분양	60㎡ 이하	241	29.5	증) 133
60~85㎡ 이하	300	36.7	증) 7							
	85㎡ 초과	106	12.9	증) 106						

(2) 건축시설계획

구분	시행방법	시행예정 시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
기정	도시환경 정비사업	-	도시환경정비사업조합	증) 483	-	
변경				증) 586	-	증) 103

(3) 건축시설계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수 (세대)	세대규모 (전용)	비고
기정	영등포동5가 30 일대	-	-	-	314	40㎡ 이상	
4) 변경	(영등포1-11구역 내)			-	171	85㎡ 이하	

3. 위원회 심사방법

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

4. 심사결과: 의견 없음.

# 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 26 호
----------	--------

제출년월일 : 2022. 9. .

제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 제안이유

- 영등포1-11 재정비촉진계획에 대하여 「재정비촉진지구 건축물 용도 운영기준 (2022.01.26.)」에 따라 주거비율을 완화하기 위하여 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 사항으로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항의 규정에 따라 영등포구의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 추진경위

- 2003. 11. 08 : 영등포 뉴타운지구 지정(서울특별시고시 제2003-372호)
- 2004. 12. 30 : 영등포 뉴타운 개발기본계획 승인(서울특별시공고 제2004-1430호)
- 2005. 12. 22 : 영등포1 도시환경정비구역 지정(서울특별시고시 제2005-411호)
- 2010. 01. 21 : 영등포 재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획결정(서울특별시고시 제2010-18호)
- 2012. 11. 09 : 조합설립추진위원회 승인
- 2016. 01 .04 : 영등포1-11 재정비촉진계획 변경 결정(서울특별시고시 제2016-18호)
- 2020. 11. 26 : 조합설립인가
- 2021. 09. 10 : 제7차 재정비촉진계획 변경(안) 시구합동회의
- 2022. 02. 21 : 영등포1-11구역 재정비촉진계획 변경(안) 자문회의
- 2022. 08. 04 ~ 08. 19: 주민공람(14일간) 및 관련부서(기관) 협의

## 3. 재정비촉진계획 변경결정(안) 개요 - 붙임1 참조

- 위 치 : 서울특별시 영등포구 영등포동 2,5,7가 일원
- 구역면적 : 144,609.5㎡ (1-11구역 17,391.8㎡)
- 주요내용
  - 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선(22.1.26.)」에 따라 영등포1-11구역의 주거비율을 완화하여 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10% 적용

## 4. 주민 의견 청취

- 공람공고
  - 공 고 일: 2022. 8. 4.
  - 공고기간: 2022. 8. 4. ~ 8. 19.
  - 의견접수 및 조치계획: 붙임2 참조
  
- 관련부서(기관) 협의 결과: 추후 제출

## 5. 검토의견

- 영등포1-11 재정비촉진계획에 대하여 「재정비촉진지구 건축물 용도 운영기준(2022.01.26.)」에 따라 주거비율을 완화하기 위하여 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 사항으로,
- 전체 연면적의 10% 이상 공공주택을 확보함에 따라 주거 비율 90% 이하 적용하고자 함

# 붙임 1

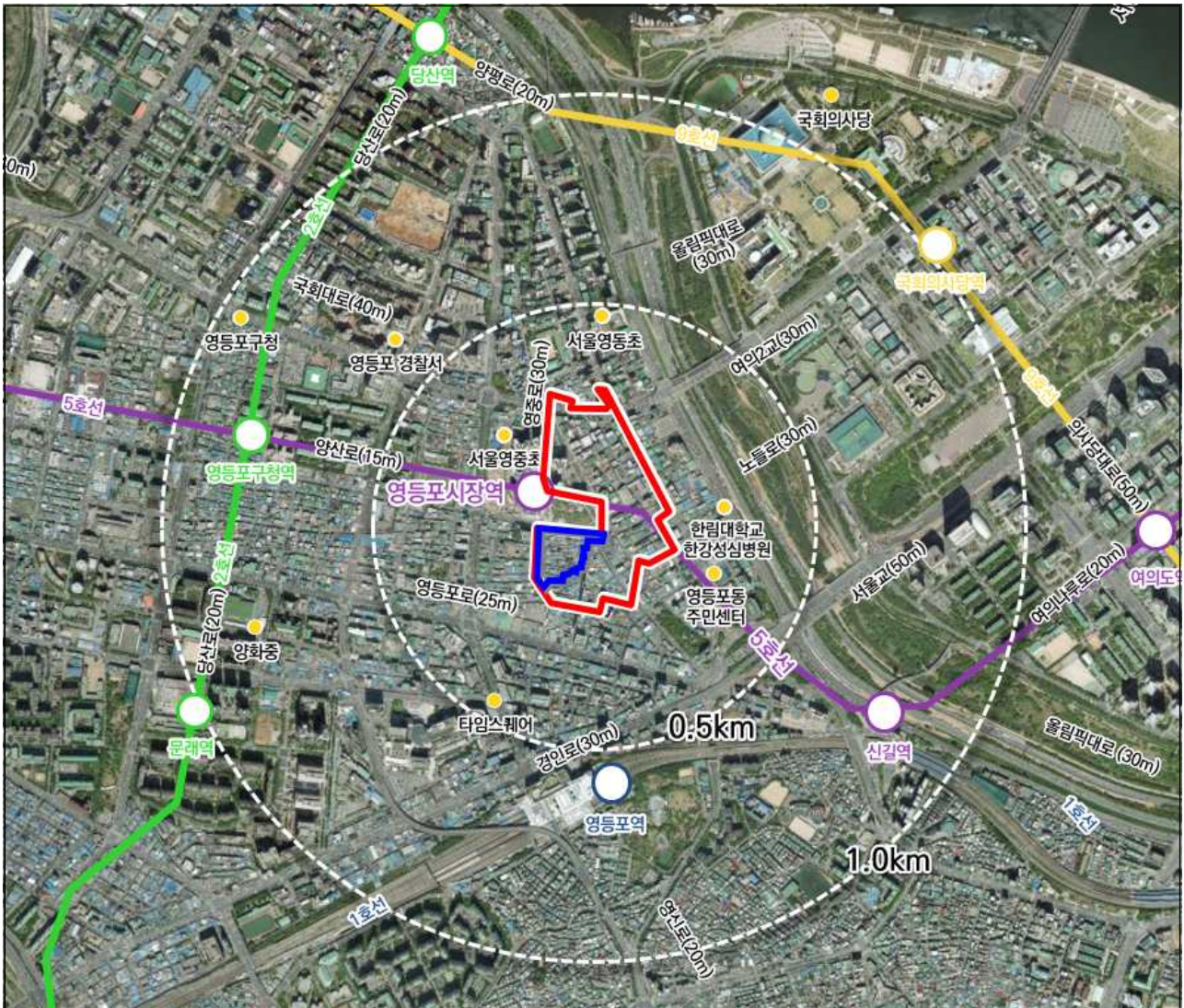
## 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)

### 1. 재정비촉진지구 개요

#### 1) 재정비촉진지구 개요(변경없음)

명칭	유형	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
영등포 재정비촉진지구	중심지형	영등포구 영등포동 2·5·7가 일원	144,609.5	-	144,609.5	

#### 2) 위치도





## 2. 재정비촉진계획 변경결정(안)

### 1) 인구·주택 수용계획

#### (1) 기본방향

- 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26.)」에 따라 도시재정비위원회 심의를 통해 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10% 적용 가능
- 현 운영기준에 따라 전체 연면적의 10% 이상 공공주택 확보 필요

#### (2) 주택공급계획

- 전용면적 85㎡ 이하 주택을 전체 세대수의 60% 이상  
(도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제21조제1항)
- 공공주택
  - 전체 연면적의 10% 이상 공공주택 확보

(「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26.)」)

구 분		주택수(호)				인구수(인)				
		기 정	변 경	변경후	비 율(%)	기 정	변 경	변경후	비 율(%)	
촉진구역	합 계	3,595	증) 103	3,698	100.0	9,489	증) 273	9,762	100.0	
	공 공	879	감) 143	736	19.9	2,320	감) 377	1,943	19.9	
	분양	소 계	2,716	증) 246	2,962	80.1	7,169	증) 650	7,819	80.1
		60㎡이하	1,038	증) 133	1,171	31.7	2,740	증) 351	3,091	31.7
		60~85㎡이하	1,587	증) 7	1,594	43.1	4,189	증) 19	4,208	43.1
		85㎡초과	91	증) 106	197	5.3	240	증) 280	520	5.3

## 2) 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

### (1) 건축물 용도계획

구분	지정용도	비고
일반업무·상업지역	판매, 근린생활, 업무, 주거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 구역 용도지역별 주거 비율 허용(종전규정)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반상업 : 50% 미만</li> <li>- 준주거 : 70% 미만</li> </ul> </li> </ul>
혼합서비스지역	근린생활, 업무, 주거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1-11구역의 주거 외 용도비율 : 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%</li> </ul>



- ※ 1. 주거연면적비율은 일반상업지역 50% 미만, 준주거지역은 70% 미만 적용  
 2. 1-4구역은 사업시행인가된 주거연면적 이내에서 주거연면적 비율 90% 미만 적용  
 3. 1-11구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)  
 4. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)  
 5. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허  
 6. 주거연면적비율 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 완화 기준'에 따라 준공공임대주택 7.5%, 장기전세주택 2.5% 추가 가능하며 준공공임대주택, 장기전세주택 비율 산정시 전체 연면적 비율을 기준으로 산정 (단, '뉴타운 추진구역 지원계획'에 따른 비주거시설내 오피스텔 10%는 준공공임대주택 7.5%, 장기전세주택 2.5%로 공급 가능함)

### 3) 부문별 시행지침

구분	주된용도	비고
일반업무·상업지역	판매, 주거, 근린생활, 업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전체 구역 용도지역별 주거 비율 허용(종전규정)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반상업 : 50% 미만</li> <li>- 준주거 : 70% 미만</li> </ul> </li> </ul>
혼합서비스지역	주거, 근린생활, 업무	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1-11구역의 주거 외 용도비율 : 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%</li> </ul>

- ※ 1. 1-4구역은 사업시행인가된 주거연면적 이내에서 주거연면적 비율 90% 미만 적용  
 ※ 2. 1-11구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)

#### 4) 재정비촉진구역별 건축 계획

##### ■ 기정

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	건축시설계획																																	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하)/높이	주거연면적 비율 (%)																													
기정	합계	144,609.9	-	95,160.0	-	-	520이하	54이하	-	-																													
	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	52이하	34F(6)/120m	50미만																													
	1-3	8,452.7	-	5,809.8	영등포동7가 29-1 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	55이하	31F(5)/120m	50미만																													
	1-4	58,422.1	1-4-1	35,547.2	영등포동7가 145-8 일대	근린생활, 업무, 주거	370이하	52이하	35F(3)/120m	90미만																													
			1-4-2	2,998.0	영등포동7가 148-18 일대	종교시설	관계법령에 따름		-																														
	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	770이하	58이하	38F(5)/130m	50미만																													
	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	38F(5)/130m	50미만																													
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	398이하	59이하	33F(4)/99m	70미만																													
	1-14	11,660.0	-	7,054.6	영등포동5가 34-16 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	380이하	55이하	24F(4)/80m	70미만																													
	주택의 규모 및 규모별 건설비율						<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적</th> <th>세대수 (세대)</th> <th>비율 (%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td>3,595</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>공공</td> <td></td> <td>879</td> <td>24.5</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">분양</td> <td>60㎡ 이하</td> <td>1,038</td> <td>28.9</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60 ~ 85㎡ 이하</td> <td>1,587</td> <td>44.1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>91</td> <td>2.5</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					구분	전용면적	세대수 (세대)	비율 (%)	비고	합계		3,595	100.0	-	공공		879	24.5	-	분양	60㎡ 이하	1,038	28.9	-	60 ~ 85㎡ 이하	1,587	44.1	-	85㎡ 초과	91	2.5	-
							구분	전용면적	세대수 (세대)	비율 (%)	비고																												
							합계		3,595	100.0	-																												
							공공		879	24.5	-																												
							분양	60㎡ 이하	1,038	28.9	-																												
60 ~ 85㎡ 이하	1,587	44.1	-																																				
85㎡ 초과	91	2.5	-																																				
건축물의 건축선에 관한 계획						<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 85㎡ 이하 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대수 × 60% 이상</li> <li>- 주거연면적 × 50% 이상</li> </ul> </li> <li>• 공공주택 (200세대 이상) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 40㎡ 이상</li> <li>- 세대수 × 17% × 주거연면적비율 이상 또는 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상</li> </ul> </li> </ul>																																	
						• 30m이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정																																	
						• 20m이하 도로변 건축한계선 2~3m 후퇴지정(1-9호선 보행자전용도로 제외. 단, 중2-5호선 건축한계선 지정)																																	
						• 진입광장 인접 보행자 도로변 1층 벽면지정선 지정																																	
• 보행의 연속성 확보가 필요한 구역에 1층 벽면한계선 5m 지정																																							

- ※ 1. 주용도는 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.
2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50%이상, 3가지일 경우 34%이상으로 도입용도 중 가장 많은 비율로 계획하여야 함
3. 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.
4. 최고높이를 변경하지 않는 범위에서 최고층수 조정 가능
5. 1-4구역은 사업시행인가된 주거연면적 이내에서 주거연면적 비율 90% 미만 적용
6. 1-4구역 공공주택은 최소 200세대 이상으로 계획 (단, 계획세대수 증가시 공공주택 건설 비율 준용하여 (공공주택 추가 적용)
7. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)
8. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
9. 주거연면적비율 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 완화 기준'에 따라 준공공임대주택 7.5%, 장기전세주택 2.5% 추가 가능하며 준공공임대주택, 장기전세주택 비율 산정시 전체 연면적 비율을 기준으로 산정 (단, '뉴타운 추진구역 지원계획'에 따른 비주거시설내 오피스텔 10%는 준공공임대주택 7.5%, 장기전세주택 2.5%로 공급 가능함)

■ 변경

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	건축시설계획																																	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하)/높이	주거연면적비율 (%)																													
변경	합계	144,609.9	-	95,160.0	-	-	520이하	54이하	-	-																													
	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	52이하	34F(6)/120m	50미만																													
	1-3	8,452.7	-	5,809.8	영등포동7가 29-1 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	55이하	31F(5)/120m	50미만																													
	1-4	58,422.1	1-4-1	35,547.2	영등포동7가 145-8 일대	근린생활, 업무, 주거	370이하	52이하	35F(3)/120m	90미만																													
			1-4-2	2,998.0	영등포동7가 148-18 일대	종교시설	관계법령에 따름		-																														
	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	770이하	58이하	39F(7)/130m	90이하																													
	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	38F(5)/130m	50미만																													
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	398이하	59이하	33F(4)/99m	70미만																													
	1-14	11,660.0	-	7,054.6	영등포동5가 34-16 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	380이하	55이하	24F(4)/80m	70미만																													
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상</li> <li>• 공공주택 - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 연면적 × 10% 이상(기부채납)</li> </ul>				<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td>3,698</td> <td>100.0</td> <td>증) 103</td> </tr> <tr> <td>공공</td> <td></td> <td>736</td> <td>19.9</td> <td>감) 143</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">분양</td> <td>60㎡ 이하</td> <td>1,171</td> <td>31.7</td> <td>증) 133</td> </tr> <tr> <td>60 ~ 85㎡ 이하</td> <td>1,594</td> <td>43.1</td> <td>증) 7</td> </tr> <tr> <td>85㎡ 초과</td> <td>197</td> <td>5.3</td> <td>증) 106</td> </tr> </tbody> </table>					구분	전용면적	세대수(세대)	비율(%)	비고	합계		3,698	100.0	증) 103	공공		736	19.9	감) 143	분양	60㎡ 이하	1,171	31.7	증) 133	60 ~ 85㎡ 이하	1,594	43.1	증) 7	85㎡ 초과	197	5.3	증) 106
	구분	전용면적	세대수(세대)	비율(%)	비고																																		
	합계		3,698	100.0	증) 103																																		
	공공		736	19.9	감) 143																																		
	분양	60㎡ 이하	1,171	31.7	증) 133																																		
60 ~ 85㎡ 이하		1,594	43.1	증) 7																																			
85㎡ 초과		197	5.3	증) 106																																			
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30m이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정</li> <li>• 20m이하 도로변 건축한계선 2~3m 후퇴지정(1-9호선 보행자전용도로 제외. 단, 중2-5호선 건축한계선 지정)</li> <li>• 진입광장 인접 보행자 도로변 1층 벽면지정선 지정</li> <li>• 보행의 연속성 확보가 필요한 구역에 1층 벽면한계선 5m 지정</li> </ul>																																					

- ※ 1. 주용도는 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.  
 2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50%이상, 3가지일 경우 34%이상으로 도입용도 중 가장 많은 비율로 계획하여야 함  
 3. 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.  
 4. 최고높이를 변경하지 않는 범위에서 최고층수 조정 가능  
 5. 1-4구역은 사업시행인가된 주거연면적 이내에서 주거연면적 비율 90% 미만 적용  
 6. 1-4구역 임대주택은 최소 200세대 이상으로 계획 (단, 계획세대수 증가시 임대주택 건설 비율 준용하여 임대주택 추가 적용)  
 7. 1-11구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선(22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)  
 8. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)  
 9. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허  
 10. 주거연면적비율 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 완화 기준'에 따라 준공공임대주택 7.5%, 장기전세주택 2.5% 추가 가능하며 준공공임대주택, 장기전세주택 비율 산정시 전체 연면적 비율을 기준으로 산정 (단, '뉴타운 추진구역 지원계획'에 따른 비주거시설내 오피스텔 10%는 준공공임대주택 7.5%, 장기전세주택 2.5%로 공급 가능함)

5) 공공주택 건설 등에 관한 계획

(1) 공공주택공급계획

- 전체 세대수 × 17% × 주거 연면적 비율 이상을 계획(종전기준)
- 공공주택 도입에 따른 용도비율 완화에 따라 전체 연면적의 10% 이상 계획(1-11구역 한정 변경기준)

구분	구역명	계획세대수 (세대)	분양주택 (세대)	공공주택 (세대)	비고
기정	합계	3,595	2,716	879	-
변경		3,698	2,962	736	-
기정	1-2	218	149	69	-
기정	1-3	185	185	-	-
기정	1-4	1,221	1,021	200	-
기정	1-11	715	401	314	-
변경		818	647	171	-
기정	1-12	413	378	35	-
기정	1-13	659	398	261	-
기정	1-14	184	184	-	-

6) 재정비촉진구역 지정(변경) 결정 조서

(1) 건축시설계획

■ 건축시설계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	건축시설계획				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(자하) / 높이	계획 세대수 (세대)
기정	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	58이하	770이하	38F(5) / 130m	50미만
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 85㎡ 이하                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대수 × 60% 이상</li> <li>- 주거연면적 × 50% 이상</li> </ul> </li> <li>• 임대주택 (200세대 이상)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 40㎡ 이상</li> <li>- 세대수 × 17% × 주거연면적비율 이상 또는 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상</li> </ul> </li> </ul>			구분	전용면적	세대수 (세대)	비율 (%)	비고
						합계		715	100.0	
						공공	60㎡ 이하	314	43.9	
						분양	60㎡ 이하	108	15.1	
60~85㎡ 이하							293	41.0		
	85㎡ 초과	-	-							

(건축물의 건축선에 관한 계획은 『10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획』에 따름)

- ※ 1. 주용도는 당해 건축시설중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.
- 2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지일 경우 34% 이상으로 도입용도중 가장 많은 비율로 계획하여야 함
- 3. 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.
- 4. 최고높이를 변경하지 않는 범위에서 최고층수 조정
- 5. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)
- 6. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
- 7. 주거연면적비율 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 완화 기준'에 따라 전체 연면적 20%의 임대주택 추가 적용 (준공공임대주택 15% / 장기전세주택 5%)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	건축시설계획				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	층수(지하)/높이	주거연면적비율(%)
변경	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	58이하	770이하	39F(7)/130m	90이하
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상</li> <li>• 공공주택 - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 연면적 × 10% 이상 (기부채납)</li> </ul>			구분	전용면적	세대수(세대)	비율(%)	비고
					합계		818	100.0	증) 103	
					공공	60㎡ 이하	123	15.0	감) 191	
						60~85㎡ 이하	48	5.9	증) 48	
					분양	60㎡ 이하	241	29.5	증) 133	
						60~85㎡ 이하	300	36.7	증) 7	
						85㎡ 초과	106	12.9	증) 106	

(건축물의 건축선에 관한 계획은 『10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획』에 따름)

- ※ 1. 주용도는 당해 건축시설중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.  
 2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지일 경우 34% 이상으로 도입용도중 가장 많은 비율로 계획하여야 함  
 3. 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.  
 4. 최고높이를 변경하지 않는 범위에서 최고층수 조정  
 5. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)  
 6. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허  
 7. 1-11구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)

## (2) 건축시설계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비고
기정	도시환경정비사업	-	도시환경정비사업조합	증) 483	-	
변경				증) 586	-	증) 103

## (3) 건축시설계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
기정	영등포동5가 30 일대	-	-	-	314	40㎡ 이상	
변경	(영등포1-11구역 내)	-	-	-	171	85㎡ 이하	

※ 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용 (주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)

## 공람의견 및 조치계획

○ 공고기간 : 2022. 8. 4 ~ 8. 19.(14일간)

구분	의견 사항	조치 계획	비고
주민공람 의견	<ul style="list-style-type: none"> <li>•영등포 1-11구역 조합설립추진위원회는 총 173명의 공유자 중 44명의 공유자를 제외한 129명의 대표 조합원 선임동의만을 받았으며 대표조합원의 선임 동의가 적법하게 이루어지지 않았음</li> <li>•영등포구청의 검인 및 연번을 부여받은 동의서를 사용하지 않고 토지등소유자들로부터 조합설립 동의서를 징구하여 제출한 것이 명백하며 도시 및 주거환경정비법 제36조 제1항 제8호, 같은 조 제 3항 및 같은 법 시행령 제34조 제2항의 규정을 위반한 사항임</li> </ul>	•해당없음	-