

# 영등포부도심지구단위계획에대한의견청취 심 사 보 고 서

2001. 12. 20.  
사회건설위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2001년 11월 22일 영등포구청장 제출

나. 회 부 일 자 : 2001년 11월 24일 회부

다. 상 정 일 자 : 제86회(제2차정례회) 제8차 위원회(2001년 12월 11일) 상정 의결

## 2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시관리국장 김성학)

가. 제안이유

- 부도심권 지구단위계획구역내 토지이용 합리화 및 도시의 미관·환경을 효율적으로 유지관리하고 부도심 중심기능 육성을 위하여 용도지역변경(안)을 결정하고자 함.

나. 현 황

- 위 치 : 영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대
- 면 적 : 1,060,455㎡(약 320,790평)
- 도시계획사항 : 일반주거지역, 일반상업지역, 준공업지역
- 지구단위계획구역결정 : 서울특별시고시 제1999-32('99.2.12)

## 3. 심사결과 : 의견 있음

- 문래동3가·4가 지역을 중심지역으로 개발될 수 있도록 계획을 수립할 것.
- 경인로변 노선 상업지역에 대한 용도지역을 블록단위로 조정하여 1필지에 용도지역이 양분되지 않도록 조정할 것.

## 영등포부도심지구단위계획에대한의견청취

의안 번호	211
----------	-----

제출년월일 : 2001. 11. 22.

제 출 자 : 영등포구청장

### 안건명 : 영등포부도심지구단위계획변경결정(안)

#### 1) 지구단위계획구역 조서

##### ■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변 경	영등포지역부 도심권 지구 단위계획구역	영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대	966,225	증) 94,230	1,060,455	

- 주) 1. 서울특별시고시 제1999-32호(1999. 2. 12)로 지구단위계획구역 기결정  
 2. 기결정 고시된 방림부지 지구단위계획구역 면적제외 : 서울특별시고시 제1998-430호  
 (1998. 12. 24)

##### ■ 지구단위계획구역 변경사유서

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	변 경 사 유
변 경	영등포지역부 도심권 지구 단위계획구역	영등포구문래동, 영등포동, 당산동 일대	94,230	지구단위계획구역 경계조정에 대한 변경없이 구적 오차로 인한 구역면적의 변경

2) 용도지역 변경조서

■ 용도지역 결정(변경)계획

구 분		면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		1,060,455	-	1,060,455	100.0	
주 거 지 역	소 계	92,790	-	92,790	8.8	
	일반주거지역	92,790	감) 92,790	-	-	
	제1종일반주거지역	-	증) 54,145	54,145	5.1	
	준주거지역	-	증) 38,645	38,645	3.7	
상 업 지 역	소계	186,275	증) 216,635	402,910	38.0	
	일반상업지역	186,275	증) 216,635	402,910	38.0	
공 업 지 역	소계	781,390	감) 216,635	564,755	53.2	
	준공업지역	781,390	감) 216,635	564,755	53.2	

■ 용도지역 변경사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
1	영등포구 영등포동1가 11-25번지 일대	일 반 주 거 지 역	제1종 일반주거지역	증) 54,145	기정 광장 및 도로지역을 용도지역 변경
2	영등포구 영등포동1가 94-2번지 일대	일 반 주 거 지 역	준주거지역	증) 38,645	신길역 주변지역에 새로운 역세권 중심기능을 부여하고, 영등포 로터리 주변지역의 랜드마크로서 역할할 수 있도록 용도지역변경
3	영등포구 영등포동4가 441-10번지 일대	준 공 업 지 역	일반상업지역	증) 216,635	상위계획의 중심지체계상 부도심 중심기능 육성을 위해 위상에 맞는 용도지역으로 변경

### 3) 현 황

- 위 치 : 영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대
- 면 적 : 1,060,455㎡(약 320,790평)
- 도시계획사항 : 일반주거지역, 일반상업지역, 준공업지역
- 지구단위계획구역결정 : 서울특별시고시 제1999-32('99. 2. 12)

### 4) 제안사유

- 부도심권 지구단위계획구역내 토지이용합리화 및 도시의 미관·환경을 효율적으로 유지관리하고 부도심 중심기능 육성을 위하여 용도지역변경(안)을 결정하고자 함.

별 첨 : 관련도서 1부. 끝.

영등포지역 부도심권  
지구단위계획(안) 결정도서

---

구의회의회결정취

2001

영 등 포 구

# 목 차

## ① 공공부문

1. 지구단위계획구역 결정 .....	2
1) 지구단위계획구역 조서 .....	2
2. 용도지역·지구의 세분에 관한 도시계획 결정(변경) .....	3
1) 용도지역 조서 .....	3
2) 용도지구 조서 .....	5
3) 구역 조서 .....	7
3. 도시기반시설에 관한 도시계획 결정(변경) .....	8
1) 교통시설 .....	8
2) 도시공간시설 .....	11
3) 유통 및 공급시설 .....	12
4) 공공문화시설 .....	12
5) 보건위생시설 .....	12
4. 획지의 규모와 조성에 관한 계획 .....	15
1) 최대개발규모 .....	15

## ② 민간부문

1. 건축물에 관한 계획 .....	16
1) 건축물 불허용도계획 .....	16
2) 건축물 건폐율계획 .....	17
3) 건축물 용적률계획 .....	17
4) 건축물 높이계획 .....	20
2. 특별계획구역에 관한 계획 .....	21
1) 계획방향 .....	21
2) 계획내용 .....	21
3) 특별계획구역 지정 .....	21
4) 특별계획구역에 관한 계획 .....	22

1 공공부문

1. 지구단위계획구역 결정

1) 지구단위계획구역 조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

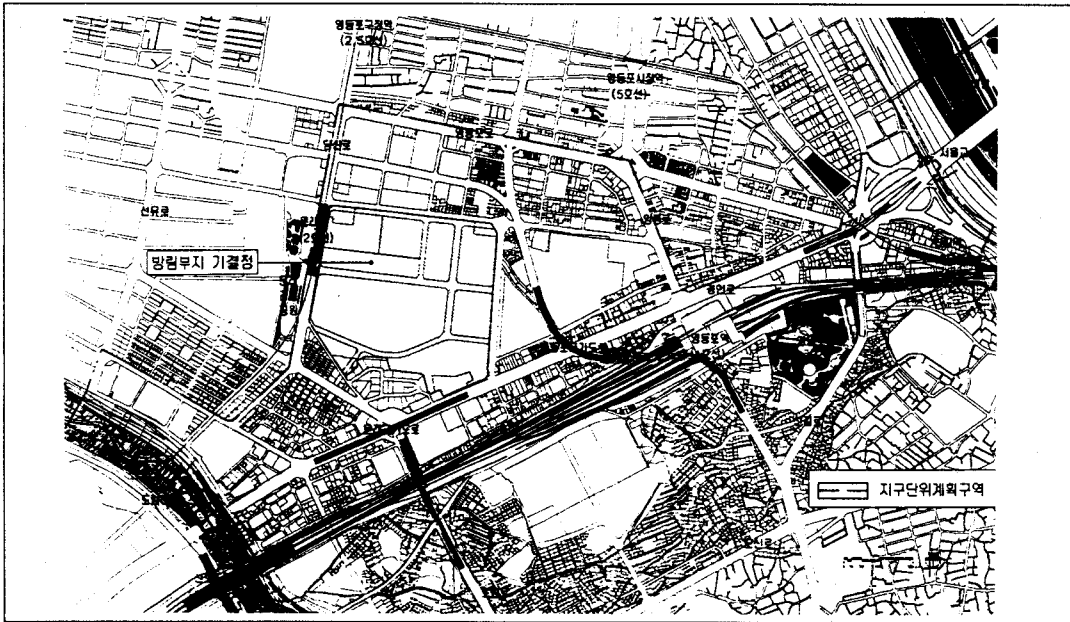
구분	구역명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	영등포지역 부도심권 지구단위계획구역	영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대	966,225	증)94,230	1,060,455	

- 주) 1. 서울특별시고시 제1999-32호(1999.2.12)로 지구단위계획구역 기결정  
 2. 기결정고시된 방림부지 지구단위계획구역 면적 제외 : 서울특별시고시 제1998-430호(1998.12.24)

■ 지구단위계획구역 변경사유서

구분	구역명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	변경사유
변경	영등포지역 부도심권 지구단위계획구역	영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대	94,230	지구단위계획 구역경계 조정에 대한 변경 없이 구적 오차로 인한 구역 면적의 변경

■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



1. 용도지역·지구의 세분에 관한 도시계획 결정(변경)

1) 용도지역 조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

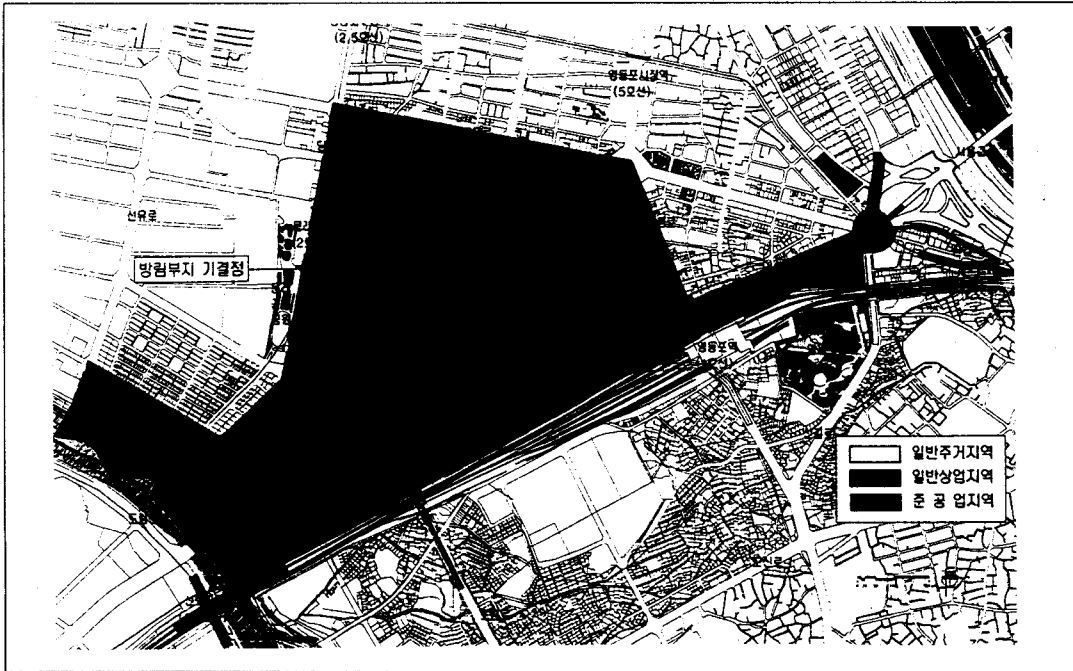
구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,060,455	-	1,060,455	100.0	
주거 지역	소계	92,790	-	92,790	8.8	
	일반주거지역	92,790	감) 92,790	-	-	
	제1종일반주거지역	-	증) 54,145	54,145	5.1	
	준주거지역	-	증) 38,645	38,645	3.7	
상업 지역	소계	186,275	증)216,635	402,910	38.0	
	일반상업지역	186,275	증)216,635	402,910	38.0	
공업 지역	소계	781,390	감)216,635	564,755	53.2	
	준공업지역	781,390	감)216,635	564,755	53.2	

■ 용도지역 변경사유서

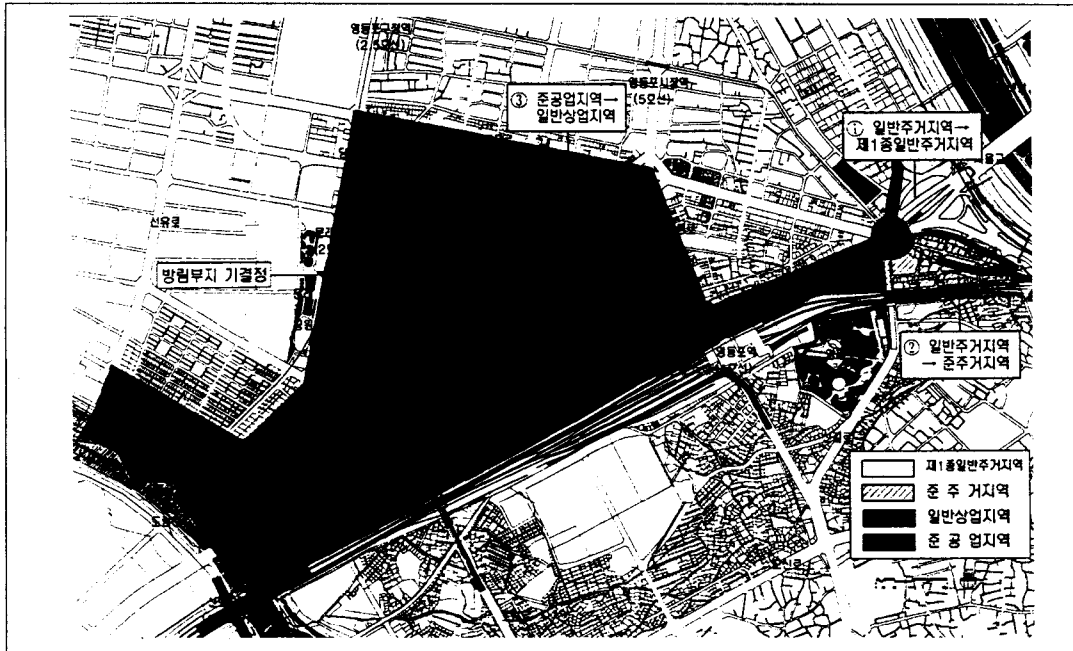
도면표시번호	위 치	용도지역		면 적(m <sup>2</sup> )	변경사유
		기정	변경		
1	영등포구 영등포동 1가 11-25번지 일대	일반 주거지역	제1종 일반주거지역	증) 54,145	기정 광장 및 도로 지역 용도지역 변경
2	영등포구 영등포동 1가 94-2번지 일대	일반 주거지역	준주거 지역	증) 38,645	신길역 주변지역에 새로 역세권 중심기능을 부여 고, 영등포로터리 주변지의 랜드마크로서 역할 수 있도록 용도지역 변경
3	영등포구 영등포동 4가 441-10번지 일	준공업 지역	일반 상업지역	증)216,635	상위계획의 중심지체계 부도심 중심기능 육성을 해 위상에 맞는 용도지역 로 변경



■ 용도지역 현황도



■ 용도지역 결정(변경)도



영등포지역 부도심권 지구단위계획(안)

2) 용도지구 조서

■ 미관지구 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	연장(m)	폭원(m)	최종결정일	비고
기정	1	영등포지구	중심지미관지구	영등시장로터리 ~역전 구청앞 광장 (영등포동4가 68-8~ 영등포동1가 97-5)	57,500 (20,500)	1,650 (935)	양측 15~25 (15~25)	서고205호 (84.4.20)	
기정	2	한강로지구	중심지미관지구	서울역 광장~ 구영등포구청 (영등포동1가 20-3~ 영등포동1가 94-2)	218,200 (4,420)	8,725 (370)	양측 12~20 (12)	서고194호 (84.4.17)	
기정	3		중심지미관지구	영등포역~문래동사거리 및 오류동 (영등포동4가 425-2~ 문래동2가 67-1)	62,208 (28,000)	2,345 (1,400)	양측 20	서고205호 (84.4.20)	
기정	4		역사문화미관지구	양평동~신도림동 (문래동2가 15-1~ 문래동1가 39-3)	120,000 (5,520)	5,000 (460)	양측 12	서고205호 (84.4.20)	입안중
변경	4		일반미관지구	양평동~신도림동 (문래동2가 15-1~ 문래동1가 39-3)	120,000 (5,520)	5,000 (460)	양측 12		
기정	5		역사문화미관지구	구 영등포구청앞 ~신대방동 (영등포동1가 96-4~ 영등포동1가 121-1)	69,600 (1,080)	2,900 (90)	양측 12	서고71호 (84.2.10)	입안중
변경	5		일반미관지구	구 영등포구청앞 ~신대방동 (영등포동1가 96-4~ 영등포동1가 121-1)	69,600 (1,080)	2,900 (90)	양측 12		
기정	6		역사문화미관지구	문래동4가~구로동 (문래동4가 40)	98,400 (1,200)	4,100 (100)	양측 12	서고71호 (84.2.10)	입안중
변경	6		일반미관지구	문래동4가~구로동 (문래동4가 40)	98,400 (1,200)	4,100 (100)	양측 12		
기정	7		역사문화미관지구	영등포동~신월동 (영등포동4가 68-8~ 당산동1가 15)	134,400 (8,952)	5,600 (745)	양측 12	서고197호 (84.4.19)	입안중
변경	7		일반미관지구	영등포동~신월동 (영등포동4가 68-8~ 당산동1가 15)	134,400 (8,952)	5,600 (745)	양측 12		

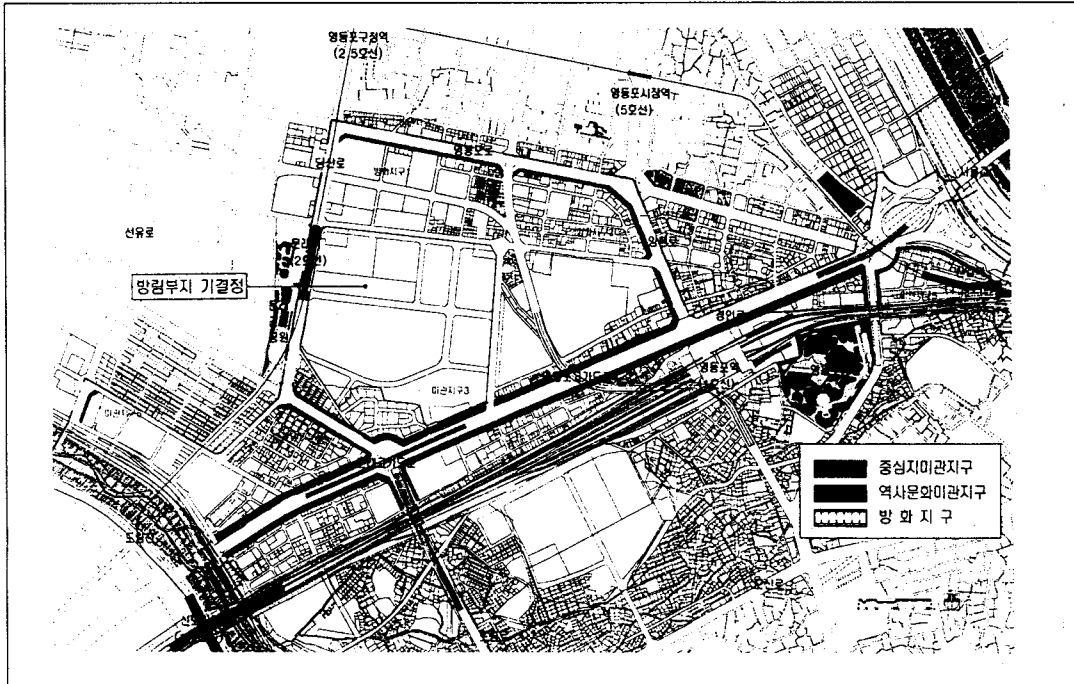
주) ()안은 구역내 위치, 면적, 연장, 폭원

■ 방화지구 결정(변경)조서

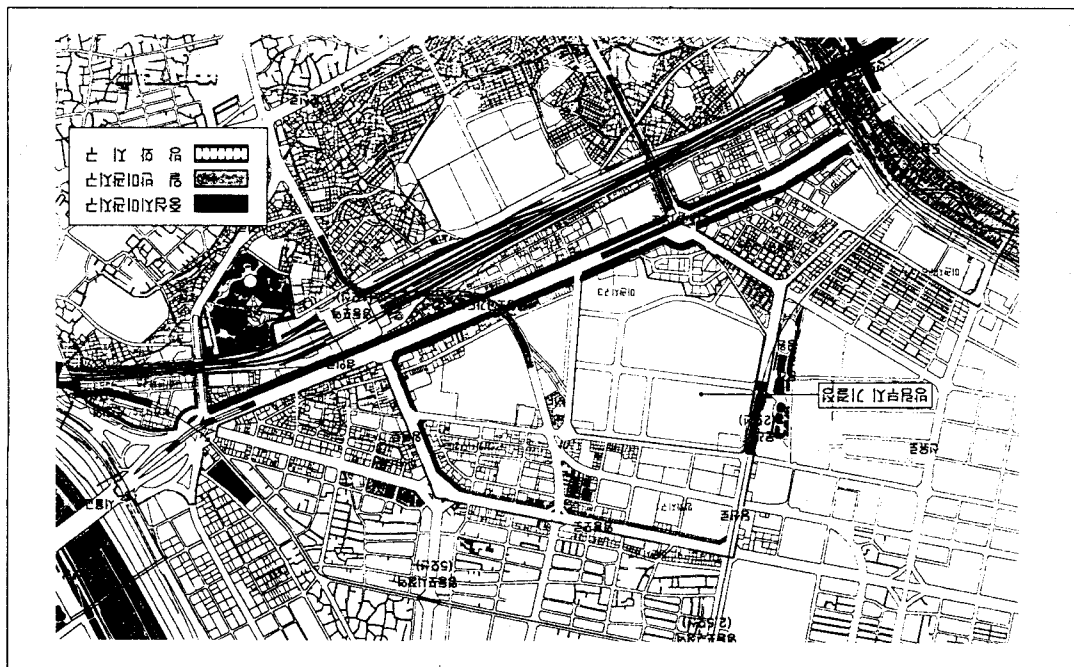
구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )	연장(m)	폭원(m)	최종결정일	비고
기정	1		방화지구	영등로구청앞 ~당산동1가 (영등포동4가 68-8~ 당산동1가 15)	36,480 (8,952)	- (745)	- (12)	전고727호 (63.12.13)	
기정	2		방화지구	영등포구청앞~영등포 (영등포동1가 97-5~ 영등포동4가 68-8)	23,280 (21,700)	- (1,035)	- (12~25)	전고727호 (63.12.13)	

주) ()안은 구역내 위치, 면적, 연장, 폭원

■ 용도지구 현황도



■ 용도지구 결정(변경)도



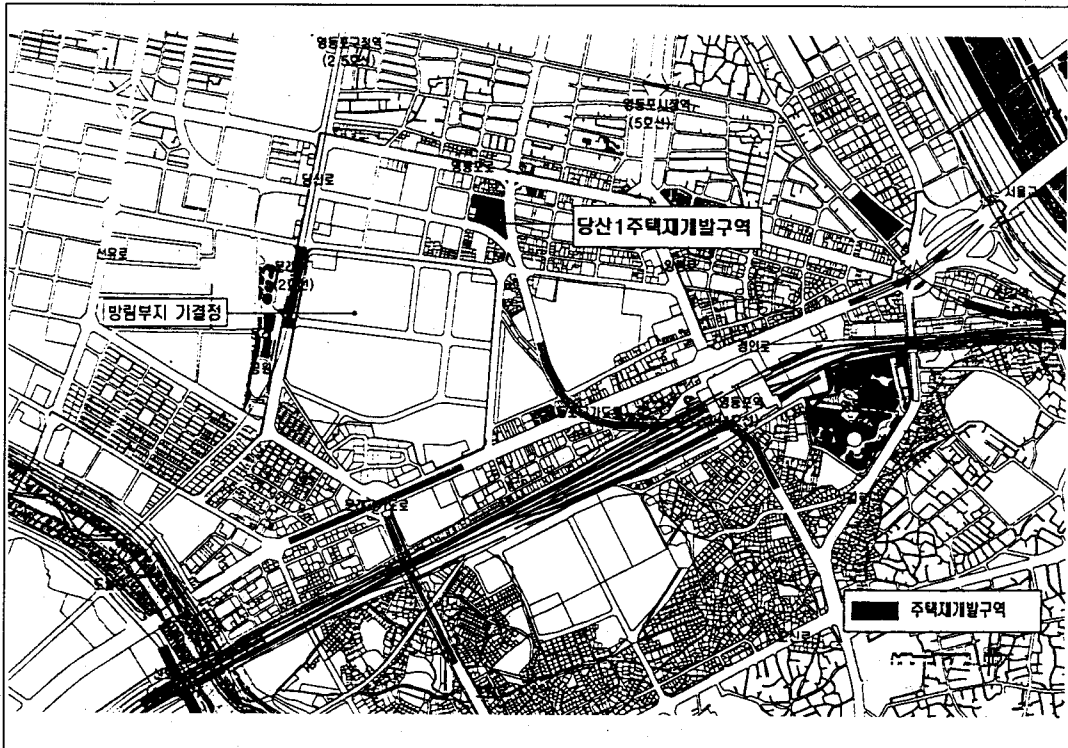
영등포지역 부도심권 지구단위계획(안)

3) 구역 조서

■ 주택재개발구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	당산1 주택재개발 구역	당산동1가 30번지 일대	13,541	-	13,541	서고 2000-220호 (’00.8.5)

■ 재개발구역 결정도



3. 도시기반시설에 관한 도시계획 결정(변경)

1) 교통시설

(1) 도로

■ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	20	7,977	190,890	4	2,445	86,300	8	1,682	42,815	10	4,170	65,325
대로	10	5,857	165,545	4	2,445	86,300	2	1,217	37,030	4	2,195	42,215
중로	5	1,900	23,685	-	-	-	3	295	4,425	2	1,605	19,260
소로	5	320	1,660	-	-	-	3	170	1,360	2	50	300

주) 기 결정된 도시계획도로 포함

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 경 과 지	최 초 결 정 일	비 고
	등급	류 별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	6	35	주간선 도로	4,700 (435)	본동379-1 대방동 (영등포동 1가 19-7)	영등포동1가 대1-38 (영등포동1가 대1-38)	일반 도로	노량진로	건고 447호 (89.8.4)	
기정	대로	1	38	35~40	주간선 도로	1,350	서울교남측 광장	문래동 광장	일반 도로	경인로	서고 430호 (98.12.24)	
기정	대로	1	45	35	주간선 도로	4,750 (565)	문래동 광장 114 (문래동 광장 114)	오류동 광장 64 (도림교 영등포구계)	일반 도로	경인로	서고 613호 (84.10.22)	
기정	대로	1	53	35	보조간선 도로	1,550 (95)	문래동 광장 114 (문래동 광장 114)	신길동 광장 73 (문래동 경부선)	일반 도로	도림로	서고 19호 (86.1.13)	
기정	대로	2	64	30~43	보조간선 도로	2,500 (770)	당산동 중 1-72 (당산동1가 15)	문래동 (문래동3가 58-19)	일반 도로	당산로	서고 430호 (98.12.24)	
기정	중로	1		20	집산 도로	370	영등포동4가 184-1	영등포동4가 65	일반 도로	경방부지북단	서영 1호 (91.2.1)	
변경	대로	2	2	25~30	보조간선 도로	447	영등포동4가 16-80	문래동3가 65	일반 도로	경방부지북단		
기정	대로	3	28	25	보조간선 도로	2,780 (105)	영등포동 (서울교남측 광장)	대방동 영등포동1가 63-1	일반 도로	신길로	건고 381호 (67.5.24)	
변경	대로	3	28	25~28	보조간선 도로	2,780 (105)	영등포동 (서울교남측 광장)	대방동 영등포동1가 63-1	일반 도로	신길로		

영등포지역 부도심권 지구단위계획(안)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 경 과 지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	119	25	보조간 선도로	910 (170)	영등포동 415-7 (영등포동4 가 대1-38)	신길동 (대3-28) (영등포동4가 경부선)	일반 도로	영등포 고가 도로	영고 15호 (89.12.28)	
기정	대로	3	133	25	보조간 선도로	1,560 (610)	영등포3가 대1-38 (영등포동4 가 1-38)	당산동6가 (영등포동4가 151-2)	일반 도로	영등포 고가 도로	서고 103호 (82.3.10)	
변경	대로	3	133	25~32	보조간 선도로	1,560 (610)	영등포3가 대1-38 (영등포동4 가 1-38)	당산동6가 (영등포동4가 151-2)	일반 도로	영등포 고가 도로		
기정	대로	3	173	25~38	보조간 선도로	940 (700)	문래동27 (문래동1가 경부선)	신정동 296-4 (문래동4가 40)	일반 도로	도림천	서고 842호 (87.11.26)	
기정	중로	2	37	15	국지 도로	1,600 (20)	신도림동 381-1 (도림동 77-17)	도림동 255 (문래동1가 43-3)	일반 도로	철도 이남	진고 411호 (71.7.7)	미 개 설 250m
기정	소로	1		10	집산 도로	225	당산동1가 12-1	문래동3가 대 2-1	일반 도로	서영물 류동축		
변경	중로	2	3	15	집산 도로	225	당산동1가 12-1	문래동3가 대 2-1	일반 도로	서영물 류동축		
신설	중로	2	4	15	집산 도로	50	영등포동4 대1-38	영등포동4가 441-10	일반 도로	경방 남축		
기정	소로	2		8	집산 도로	275	영등포동1가 (서울교남단 광장)	영등포동1가 3-5	일반 도로	신길역 북축		
변경	중로	3	2	12	집산 도로	275	(서울교남단 광장)	영등포동1가 3-5	일반 도로	신길역 북축		
기정	소로	3		6	집산 도로		문래동1가 대1-173	문래동1가 45	일반 도로	철도 북축	서고 57호 (96.3.10)	
변경	중로	3	3	12	집산 도로	1,330	영등포동 대3-119	문래동1가 대1-45	일반 도로	철도 북축		
신설	소로	2	1	8	집산 도로	60	영등포동 대1-38	영등포동 432-39	일반 도로	경인로 남축		
신설	소로	2	2	8	집산 도로	80	영등포동 대3-119	영등포동 423-57	일반 도로	경인로 남축		
기정	소로	3		6	국지 도로	30	영등포동 대3-119	문래동2가 36-12	일반 도로	경인로 서축	영고시 97-10호 (97.3.6)	
변경	소로	2	3	8	국지 도로	30	영등포동 대3-119	문래동2가 36-12	일반 도로	경인로 서축		
기정	소로	3	1	6	국지 도로	25	당산동1가 대1-109	당산동1가 대3-133	일반 도로	당산1 주택 재개발	서고 2000 -220호 (’00.8.5)	
신설	소로	3	2	6	국지 도로	25	영등포동 423-37	영등포동 423-19	일반 도로	경인로 남축		

주) ()안은 구역내 연장 및 기준점

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로1류	대로2류 2호선	·도로 확폭 및 길이 연장 ·폭 : 20 → 25~30m ·연장 : 370 → 447m	·문래역에서 양평로를 연결하는 조간선도로 역할을 수행하기 위해 확폭
대로3류 28호선	대로3류 28호선	·도로 확폭 ·폭 : 25 → 28m ·연장 : 2,780m(105m)	·신길지하차도변 원활한 교통소을 위해 확폭
대로3류 133호선	대로3류 133호선	·도로 확폭 ·폭 : 20 → 25~30m ·연장 : 1,560m(610m)	·영등포고가차도 하부 원활한 교통을 위해 확폭
소로1류	중로2류 3호선	·도로 확폭 ·폭 : 10 → 15m ·연장 : 225m	·영등포로 이면 집산도로 역할 수행하기 위해 확폭
-	중로2류 4호선	·도로 신설 ·폭 : 15m ·연장 : 50m	·경인로 이면 진입도로 신설
소로2류	중로3류 2호선	·도로 확폭 ·폭 : 8 → 12m ·연장 : 275m	·경인로 이면 집산도로 역할을 행하기 위해 확폭
소로3류	중로3류 3호선	·도로 확폭 및 길이 연장 ·폭 : 6 → 12m ·연장 : 1,330m	·경인로 우회도로 역할을 수행기 위해 철도변 집산도로 확폭
-	소로2류 1호선	·도로 신설 ·폭 : 8m ·연장 : 60m	·경인로 기정 상업지역내 이면도 정비
-	소로2류 2호선	·도로 신설 ·폭 : 8m ·연장 : 80m	·경인로 기정 상업지역내 이면도 정비
소로3류	소로2류 3호선	·도로 확폭 ·폭 : 6 → 8m ·연장 : 30m	·경인로 이면도로 진입을 위한 지도로 정비
-	소로3류 2호선	·도로 신설 ·폭 : 6m ·연장 : 70m	·경인로 이면도로 진입을 위한 지도로 정비

(2) 도로

■ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	주차장	영등포동4가 123번지 일대	4,261.5	-	4,261.5	영고 91-5호 (91.4.26)	
신설	2	주차장	영등포동1가 5번지 일대	-	2,455	2,455		

■ 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
2	주차장	·신설 ·위치 : 영등포동1가 5번지 일대 ·면적 : 2,455㎡	·지역내 부족한 주차공간 확보 위해 신길역 주변 지역에 주차장 신설

(3) 철도

■ 철도 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치(㎡)			연장(km)	면적(㎡)	최초결정일	비고
				기점	종점	주요경과지				
기정	1	경부선	철도	서울역	시흥동시계	영등포구	20.1	997,884	서고 57호 (90.3.5)	

영등포지역 부도심권 지구단위계획(안)

2) 도시공간시설

(1) 광장

■ 광장 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	광장	교통광장(서울교남단)	영등포구 서울교	66,969	-	66,969	·건고 143호(70.3.26)	
기정	2	광장	교통광장(문래동)	문래동1가 37	8,500	-	8,500	·시고 403호(80.12.6)	
신설	3	광장	미관광장	문래동2가 121번지 일대	-	665	665		

■ 광장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
3	광장	·신설 ·위치 : 문래동2가 121번지 일대 ·면적 : 665m <sup>2</sup>	·신도림역 연접지역에 미관광장 신설

(2) 녹지

■ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	경부재4녹지	완충녹지	영등포구 영등포동3가 ~ 문래동	17,867	감)8,593	9,275	서고 257호(90.3.5)	
기정	2	녹지	경관녹지	영등포구 문래동1가	150	-	-	서고 2000-220호('00.8.5)	주택재개발구역내
기정	3	녹지	경관녹지	영등포구 문래동1가	330	-	-	서고 2000-220호('00.8.5)	주택재개발구역내

■ 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	경부재4녹지	·변경 ·위치 : 영등포구 영등포동3가 ~ 문래동 ·면적 축소(17,867m <sup>2</sup> →9,275m <sup>2</sup> )	·경인로 우회도로 및 이면 국지도로를 확기 위해 완충녹지 면적 일부 축소

(3) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공원	어린이공원	영등포동1가 11-25번지 일대	-	4,050	4,050		

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공원	·신설 ·위치 : 영등포동1가 11-25번지 일대 ·면적 : 4,050m <sup>2</sup>	·신길역 주변 나대지에 공원 신설



(4) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	1	공공공지	문래동2가 97-3번지 일대	-	185	185		

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
1	공공공지	·신설 ·위치 : 문래동2가 97-3번지 일대 ·면적 : 185㎡	· 신도림역 인접지역 공공공지 신설

3) 유통 및 공급시설

(1) 시장

■ 시장 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	시장	시장 (영등포역사)	영등포구 영등포동 618-3	17,020 (11,250)	-	17,020 (11,250)	서고 503호 (87.7.13)	
기정	2	시장	신세계백화점	영등포구 영등포동 432-2 일대	3,536	-	3,536	서고 319호 (82.8.14)	

4) 공공문화시설

(1) 학교

■ 학교 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	규 모			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교용지	고교	영등포구 문래동 4가	13,590	-	13,590	서고 113호 (82.3.8)	
기정	2	영등포초교	초교	영등포구 문래동 1가 35-2	15,677	-	15,677	서고 195호 (83.4.3)	

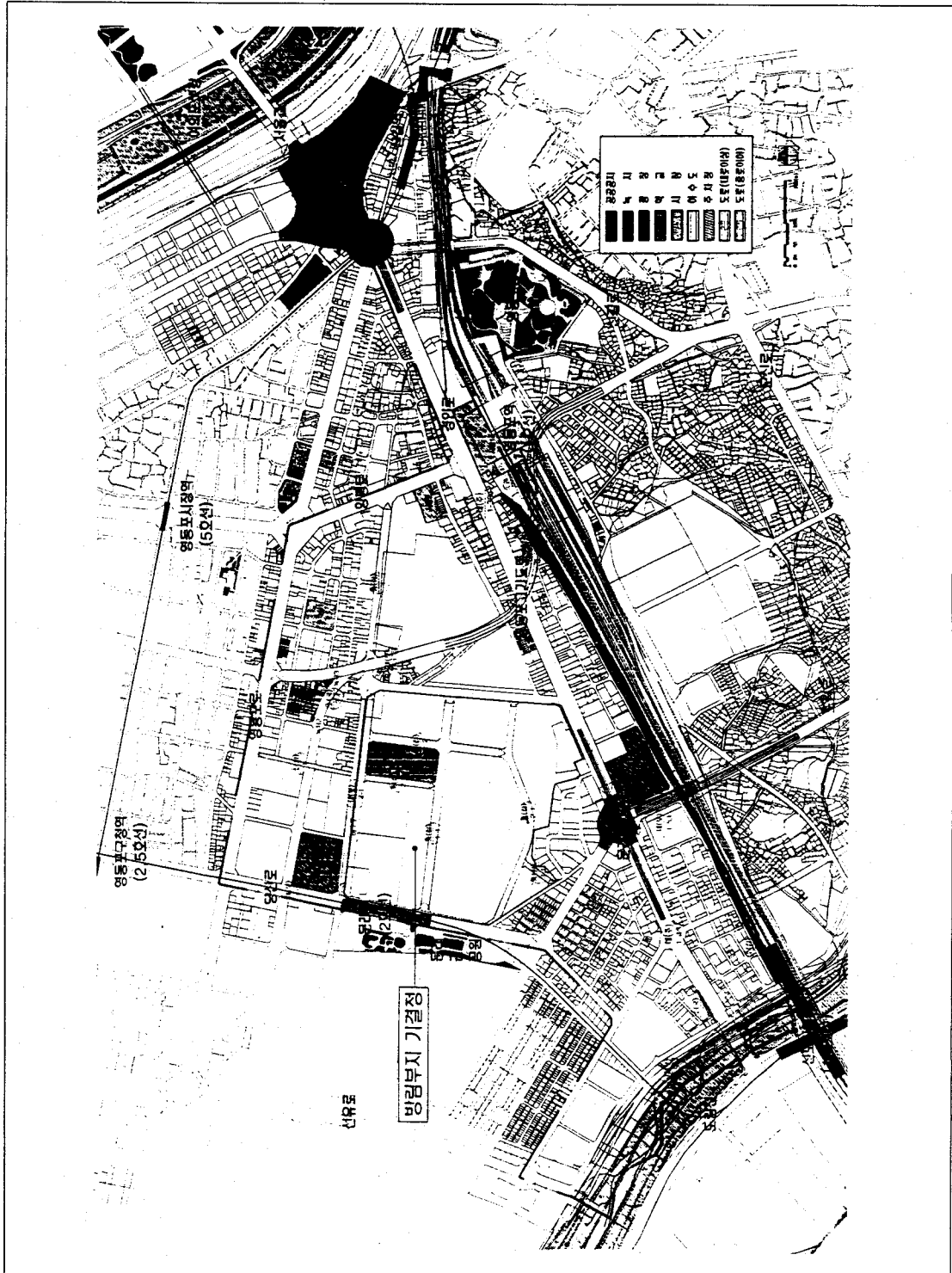
5) 보건위생시설

(1) 하수도

■ 하수도 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	규 모			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	하수도	영등포구 문래동 3가 53-3 가37	B=6~7m L=1.375m	-	-	서고 84호 (79.2.26)	

■ 도시기반시설 현황도





### 4. 획지의 규모와 조성에 관한 계획

#### 1) 최대개발규모

##### (1) 계획방향

- 토지이용계획 및 가로별 특성에 적합한 최대개발규모를 설정
- 내부지역의 소규모 도시조직을 유지할 수 있도록 설정

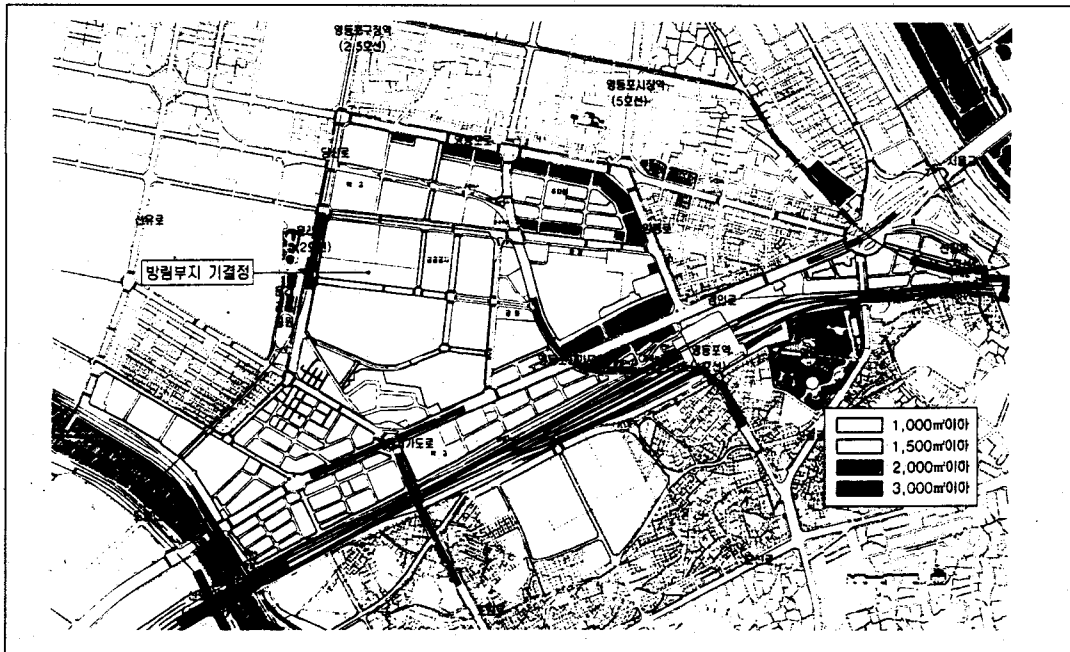
##### (2) 계획내용

###### ■ 최대개발규모 설정

구 분		최대개발규모
이면도로변		1,000㎡ 이하
간선도로변	경인로변(영등포역~영등포로터리)	1,500㎡ 이하
	영등포로변 30m 도로변	2,000㎡ 이하
	영등포로변 양평로변	3,000㎡ 이하
	경인로(영등포고가도로~영등포역)	

- 주) 1. 최대개발규모가 없는 지역은 가구단위를 최대 획지구모로 한다.  
 2. 기존 획지구모가 최대개발규모를 초과하는 경우와 특별계획구역은 예외로 적용하며, 당해 필지는 최대개발규모에 관계없이 획지면적의 10/100 이내의 변경은 경미한 사항으로 처리  
 \* 10/100의 기준은 변경하고자 하는 획지중 가장 넓은 면적(공동건축으로 계획된 경우는 그 면적)을 기준으로 함.

###### ■ 최대개발규모 결정도



2 민간부문

1. 건축물에 관한 계획

1) 건축물 불허용도계획

가. 계획방향

- 토지이용계획을 고려하여 불허용도계획
- 용도지역 및 가로별 입지여건에 따라 불허용도계획

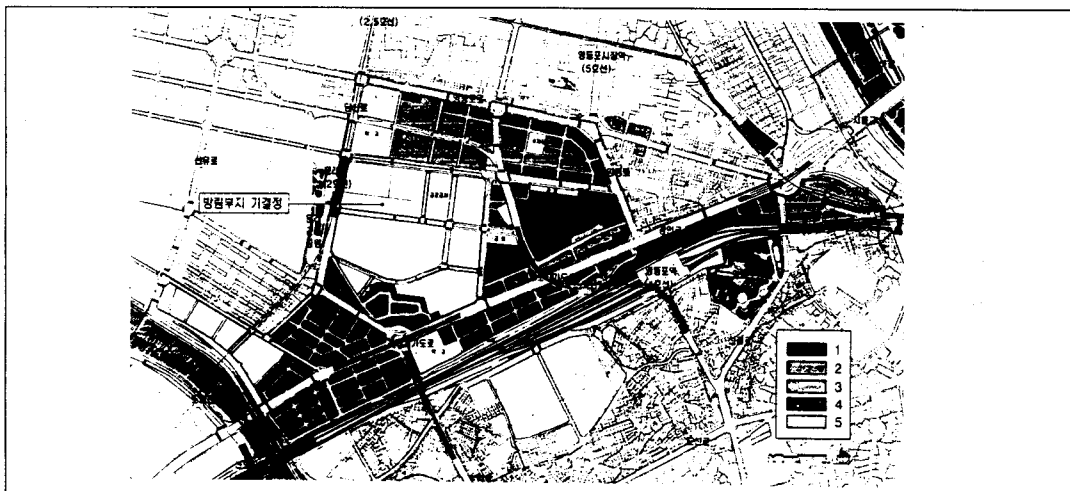
나. 계획내용

■ 불허용도

구분	토지이용	불 허 용 도	대상지역
1	상업업무용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소)</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제16호의 자동차관련시설(주차장 제외)</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설</li> </ul>	영등포로변 양평로변 경인로변
2	근린생활용도 및 주상복합용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제6호의 도매시장 중 청과물관련시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제11호의 숙박시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제12호의 위락시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제13호의 인쇄관련시설</li> </ul>	이면가로
3	주상복합용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물 저장 및 처리시설</li> </ul>	이면가로 및 신길역 주변지역
4	공업용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설</li> </ul>	문래동 공업지역
5	주거용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제16호의 자동차관련시설(주차장 제외)</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설</li> </ul>	공동주택 기 개발지역

- 주) 1. 학교보건법에 의한 학교환경위생정화구역 저축시 규정 준수  
 2. 대지합필 및 공동건축시의 용도제한 : 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합필하거나 공동건축한 경우에는 면적이 넓은 대지의 규정을 적용한다.  
 3. 건축물의 대지가 일반상업지역에 걸치는 경우 서울특별시건축조례 제24조제3호 규정을 적용한다.

■ 건축물 불허용도계획도



영등포지역 부도심권 지구단위계획(안)

2) 건축물 건폐율계획

- 서울특별시도시계획조례 제55조(지역안에서의 건폐율) 규정 적용

3) 건축물 용적률계획

가. 계획방향

- 지역별·가로별 개발 잠재력에 따른 개발밀도의 차등 적용
- 간선도로변 및 대규모 개발지에 대한 적정개발 밀도 설정
- 이면도로변은 간선도로변 보다 낮은 개발밀도 유도
- 지구단위계획 목표달성 및 공공의 기여 여부에 따라 용적률 인센티브 제공

나. 계획내용

- 과도한 개발밀도에 따른 교통 및 기반시설 부족문제를 해소하고 적정 개발밀도 유지를 위해 기준용적률 적용
- 장래 개발규모 및 기반시설 용량을 고려해 최대개발 가능한 허용용적률 설정
- 개별 필지 개발시 공공기여 요소의 실현을 촉진시키기 위한 유도수단으로 공공기여도에 따라 기준용적률에서 허용용적률 내에서 용적률 인센티브 차등 적용

■ 적용기준

구 분		기준용적률	허용용적률	적용 대상
준주거지역	일반주거지역→ 준주거지역	300%	360% 이하	신길역 주변
일반상업지역	중전일반상업지역	600%	800% 이하	간선가로변
		300%	400% 이하	경인로 이면가로변
	준공업지역→ 일반상업지역	300%	400% 이하	영등포동 일대
준공업지역		-	400% 이하	특별계획구역
		300%	400% 이하	당산동, 문래동1·2·3가 일대
		-	400% 이하	특별계획구역

- 주) 1. 준공업지역내 공동주택 입지시 용적률은 허용용적률 250% 이하를 적용토록 함.
2. 일반주거지역에서 준주거지역으로 상향된 지역의 용적률은 서울특별시도시계획조례 부칙 제4조 동조례 시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400% 이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위 내에서 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 적용한다.
3. 건축물의 대지가 용도지역이나 용적률이 다른 지역에 걸치는 경우의 공동건축시 서울특별시 건축법 제46조 및 동법 시행령 제77조, 조례 제24조제4호에 따른다.
4. 단, 용적률이 낮은 필지가 높은 용적률을 적용 받는 경우 당해 필지의 용적률은 서울시도시계획조례 시행규칙 3조에 준해 용도지역이 상향 변경되는 지역에 관한 용적률(아래 산정식)을 적용하며, 전체 대지의 용적률은 각각 필지의 면적에 당해 용적률을 적용해 산정한다.
- ※ 허용용적률 산정식 = [변경전 용적률+(변경후 용적률-변경전 용적률)×2/3], 기준용적률은 변경전 용적률

■ 일반상업지역내 주거복합건물 입지시 허용용적률 산정

주택연면적 비율(%)	도시계획조례 제56조3항에서 정한 용적률	지구단위계획에서 정한 허용용적률
80 이상 ~ 90 미만	500% 이하	400% 이하
70 이상 ~ 80 미만	550% 이하	400% 이하
60 이상 ~ 70 미만	600% 이하	450% 이하
50 이상 ~ 60 미만	650% 이하	450% 이하
40 이상 ~ 50 미만	700% 이하	500% 이하
30 이상 ~ 40 미만	750% 이하	500% 이하
20 이상 ~ 30 미만	800% 이하	600% 이하
20 미만	800% 이하	600% 이하

■ 용적률 완화조건 및 완화내용

항 목	내 용		완 화 조 건	완 화 내 용
공동 건축	규 제	·공동건축 규제 준수시		20%
	권 장	·공동건축 권장 준수시		40%
	자율적	·권장개발규모 내에서 자율적 공동건축시		20%
권장용도	·권장용도 준수시		(권장용도면적 ÷ 건축연면적) × 0.15 × 기준용적률	
공개공지	·공개공지 조성지침내용 준수시		의무대상	((공개공지면적 - 공개공지의무면적) ÷ 대지면적) × 기준용적률
			의무대상 아닌 경우	{공개공지면적 (5% 이상 공개공지 확보시) ÷ 대지면적} × 기준용적률
법상 공개공지와 지침상 공지를 일체형으로 조성, 쌈지형·침상형공기	·시조례 제62조(공개공지의 확보)에 의해 설치되는 공지를 지침상의 공지와 일체로 조성시			10%
건축선	·쌈지형·침상형 공기 조성지침 내용 준수시			20%
건축선	·건축한계선 및 벽면한계선이 지정되어 공중에 이 수 있도록 조성지침에 의거 조성하는 경우			(제공면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률
공공보행통로, 보행출입구	·공공보행통로, 입체 공공보행통로, 지하연결통로 보행출입구를 조성지침에 의거 조성하는 경우			20%
공동주차장, 공동주차출입구	·주차로 인한 차량 진출입시 교통장애의 최소화 및 화를 위한 공동주차장 또는 공동주차출입구를 개 경우			20%

- 주) 1. 용적률 적용 : 기준용적률 + a1 + a1 + a1 + ..... ≤ 허용용적률  
 2. 권장용도의 면적산정기준은 지상부 연면적 중 순수 당해용도에 사용된 면적을 기준으로 한다.  
 3. 권장용도에 따른 용적률 인센티브는 연면적의 20% 이상 권장용도를 수용했을 경우 주어진다.  
 4. 동일소유자간 공동건축 규제에 의해 공동건축이 이루어진 경우 용적률 인센티브에서 제외  
 5. 둘 이상의 동일사항에 대한 인센티브 적용시 하나의 인센티브를 선택적으로 적용  
 6. 향후 관련지침 및 법령이 변경될 경우 변경된 지침 및 법령을 따른다.

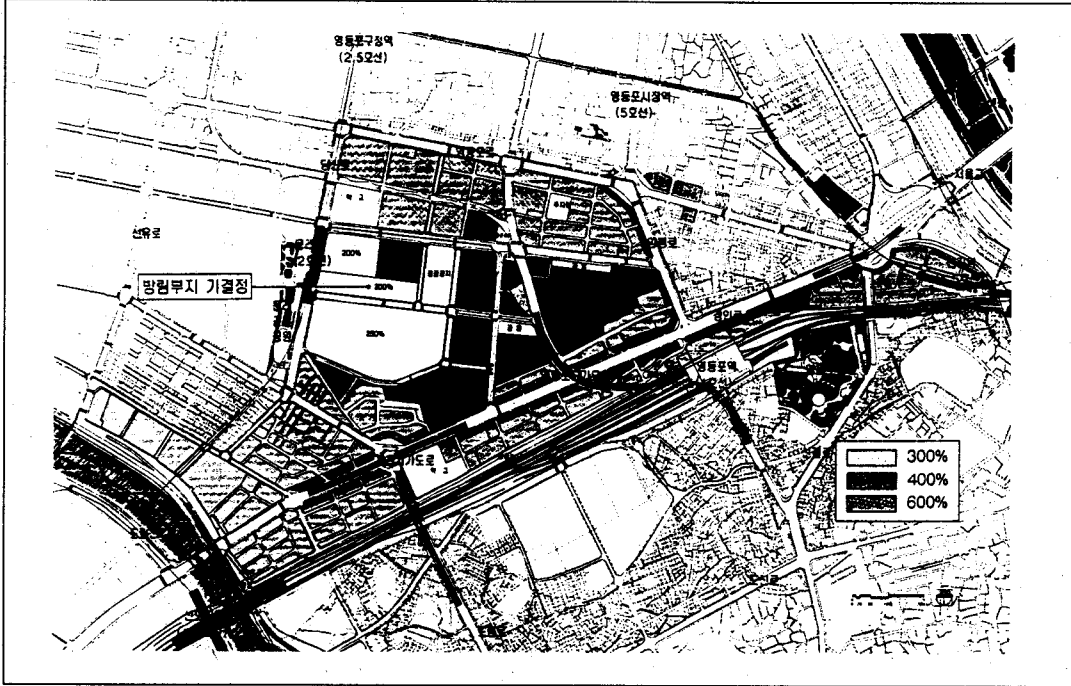
■ 기부채납시 용적률 산출(서울특별시도시계획조례 시행규칙 제3조 적용)

상한용적률	· 대지의 일부를 공원·도로 등의 공지(공공시설)로 설치·조성하여 제공(기부채납) 하는 경우 상한적용률 = 허용용적률 × [(1+0.3a) / (1-a)] 이내 - 여기서 a란 공공시설을 설치·조성하여 제공하기 전의 대지면적 대 공시설을 설치·조성하여 제공하는 면적의 비율을 말한다.
-------	--

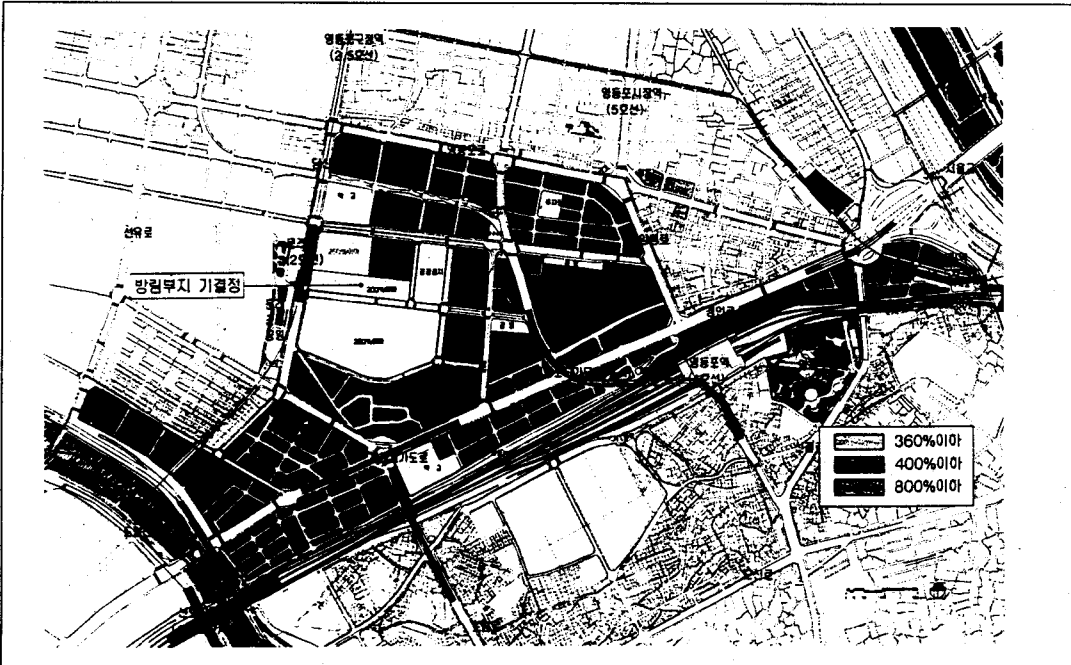
- 주) 1. 준공업지역내 공동주택 건축시 대지면적의 20% 이상 공공시설을 기부채납하여야 함.

영등포지역 부도심권 지구단위계획(안)

■ 건축물 기준용적률계획도



■ 건축물 허용용적률계획도





3) 건축물 높이계획

(1) 계획방향

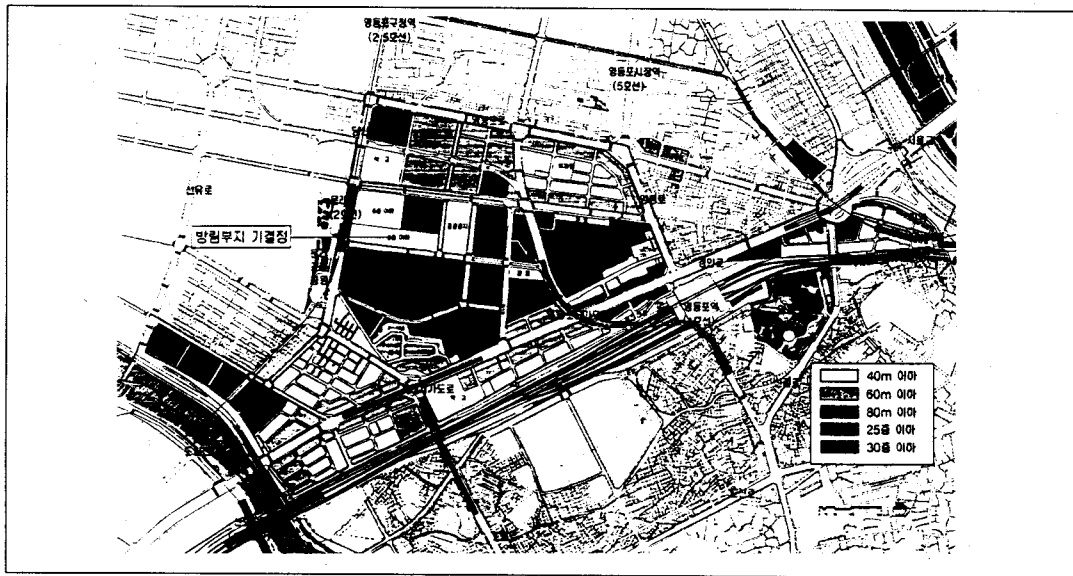
- 가로 특성에 따라 조망권 및 시각통로 확보를 위한 정연한 sky-line 유도
- 획지 내 개발가능밀도 및 주변 개발추세에 맞는 최고 높이 설정
- 높이제한에 관련된 제반법규(건축법상 도로 및 일조권에 의한 사선제한 등) 적용

(2) 계획내용

- 건축법 제51조제3항 규정에 의거한 수평거리 1.5H의 사선제한 적용
- 최고높이 설정

구 분	최 고 높 이	적 용 대 상
1	40m 이하	이면도로변
2	60m 이하	경인로변 (도림천 ~ 영등포고가도로) 영등포로변 양평로변
3	80m 이하	경인로변 (영등포고가도로 ~ 영등포로터리)
4	25층 이하	공동주택 기 개발지
5	30층 이하	특별계획구역

■ 건축물 높이계획도



## 2. 특별계획구역에 관한 계획

### 1) 계획방향

- 영등포지역 부도심권 지구단위계획구역내 대규모 공장 이전 적지 및 영일청과물시장 등 기존 기능의 변화가 예상되는 지역에 새로운 기능 및 개발을 고려한 가이드라인 제시

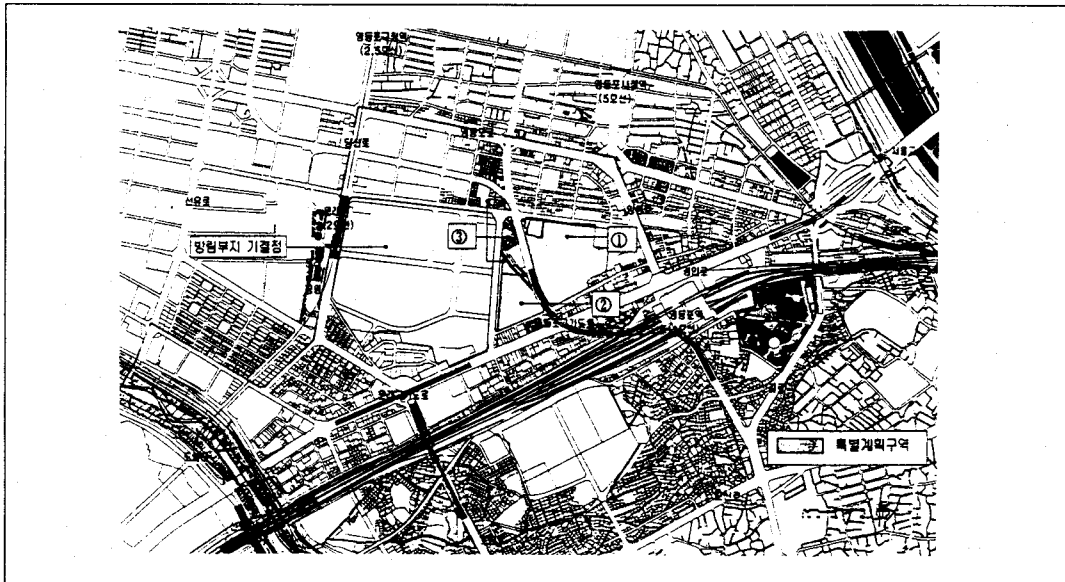
### 2) 계획내용

- 대규모 공장 이전 적지 개발시 가이드라인 제시(경성방직, 대선제분 부지)
- 영일청과물시장 이전 후적지의 계획적 정비 (영일청과물시장 부지)

### 3) 특별계획구역 지정

도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)	비고
1	경성방직 특별계획구역	영등포동 4가 441번지 일대 (경성방직 부지)	54,600㎡ (16,520평)	
2	대선제분 특별계획구역	문래동3가 9번지 일대 (대선제분 부지)	18,260㎡ (5,520평)	
3	영일시장 특별계획구역	문래동3가 27-1번지 일대 (영일시장 부지)	18,370㎡ (5,560평)	

### ■ 특별계획구역 결정도



4) 특별계획구역에 관한 계획

(1) 경성방직 특별계획구역

■ 지정목적

구분	지정목적	위치	면적(m <sup>2</sup> )
경성방직 특별계획구역	대규모 공장부지 이전시 기능전환이 예상되는 지역에 대한 계획적 가이드라인 제시 위하여 지정	영등포동4가 441번지 일대	54,600m <sup>2</sup> (16,520평)

■ 계획내용

구분	계획내용
토지이용계획	·부도심 중심핵 기능 육성위해 상업업무복합시설 유도
용도지역계획	·준공업지역 → 일반상업지역
기반시설계획	·도로 및 광장을 전체 대지면적의 20% 이상 확보 ·광장 위치 지정 ·공용주차장 100면 이상 확보
건축계획	<b>불허도</b> ·건축법시행령 별표1 제15호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) ·건축법시행령 별표1 제16호의 자동차관련시설물(주차장 제외) ·건축법시행령 별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설
	<b>진폐율</b> ·60% 이하
	<b>용적률</b> ·허용용적률 400% 이하
	<b>높이</b> ·건축법에 의한 사선제한 ·최고높이 : 30층 이하
기부채납	·20% 이상

주) 1. 광장 및 도로는 기부채납을 통해 확보

2. 계획내용은 구체적인 사업계획 수립시 별도의 지구단위계획 작성을 통해 조정 가능하며, 이후 도시계획으로 결정함.

■ 도시기반시설 결정조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	3	3	6	국지도로	100	영등포동 4가 대3-133	영등포동 4가 대2-1	일반도로	경성방직 북서측	기정 5지교차로 개선시 원활한 교통소통을 위해 P-Turn도로 신설

나. 광장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
					기정	변경	변경후	
신설	4	광장	미관광장	영등포동4가 441-10	-	3,210	3,210	경성방직 특별계획구내역 미관광장 신설

영등포지역 부도심권 지구단위계획(안)

(2) 대선계분 특별계획구역

■ 지정목적

구 분	지 정 목 적	위 치	면적(m <sup>2</sup> )
대선계분 특별계획구역	대규모 공장부지 이전시 기능전환이 예상 는 지역에 대한 계획적 가이드라인 제시 위하여 지정	문래동3가 9번지 일대	18,260m <sup>2</sup> (5,520평)

■ 계획내용

구 분	계 획 내 용	
토지이용계획	· 부도심 중심핵 기능 육성위해 상업업무복합시설 유도	
용도지역계획	· 준공업지역 → 일반상업지역	
기반시설계획	· 도로 및 광장을 전체 대지면적의 20% 이상 확보 · 광장 위치 지정 · 공용주차장 100면 이상 확보	
건축 계획	불 허 도	· 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) · 건축법시행령 별표1 제16호의 자동차관련시설물(주차장 제외) · 건축법시행령 별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설
	건 폐 율	· 60% 이하
	용 적 률	· 허용용적률 400% 이하
	높 이	· 건축법에 의한 사선제한 · 최고높이 : 30층 이하
기부채납	· 20% 이상	

주) 1. 공원 및 도로는 기부채납을 통해 확보

2. 계획내용은 구체적인 사업계획 수립시 별도의 지구단위계획 작성을 통해 조정 가능하며, 이후 도시  
계획으로 결정함.

■ 도시기반시설 결정조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	중로	1	3	20	집산 도로	100	문래동3가 대1-133	문래동3가 10	일반 도로	대선계 분복측	영일시장 및 대선계분 특별계획구역의 집산 도로 신설
기정	소로	2		8	집산 도로	175	문래동3가 대1-133	문래동3가 8-2	일반 도로	대선계 분남측	대선계분 특별계획구 역내 집산도로 확폭
변경	중로	3	4	12	집산 도로	175	문래동3가 대1-133	문래동3가 8-2	일반 도로	대선계 분남측	

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )			비 고
					기정	변경	변경후	
신설	2	공원	어린이 공원	문래동3가 9번지 일대	-	3,500	3,500	대선계분 특별계획구역 내 공원 신설

(3) 영일시장 특별계획구역

■ 지정목적

구 분	지 정 목 적	위 치	면적(㎡)
영일시장 특별계획구역	영일시장 이전 지역 정비	문래동3가 27-1번지 일대	18,370㎡ (5,560평)

■ 계획내용

구 분	계 획 내 용	
토지이용계획	·청과물 도매시장 이전 적지의 정비 및 노후주택 밀집지의 주거환경 개선을 위해 주상복합시설 유도	
용도지역계획	·준공업지역 → 일반상업지역	
기반시설계획	·도로 및 공공공지를 전체 대지면적의 20% 이상 확보 ·공개공지 위치 지정	
건축 계획	불 허 용 도	·건축법시행령 별표1 제6호의 도매시장 중 청과물관련시설 ·건축법시행령 별표1 제11호의 숙박시설 ·건축법시행령 별표1 제12호의 위락시설 ·건축법시행령 별표1 제13호의 인쇄관련시설
	건 폐 율	·60% 이하
	용 적 률	·허용용적률 400% 이하
	높 이	·건축법에 의한 사선제한 ·최고높이 : 30층 이하
기부채납	·20% 이상	

- 주) 1. 공공공지 및 도로는 기부채납을 통해 확보  
2. 계획내용은 구체적인 사업계획 수립시 별도의 지구단위계획 작성을 통해 조정 가능하며, 이후 도시계획으로 결정함.

■ 도시기반시설 결정조서

가. 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	2	공공공지	문래동2가 20-8번지 일대	-	1,260	1,260	영일시장 특별계획구 역내 공공공지 신설
신설	3	공공공지	문래동3가 16-80번지 일대	-	500	500	영일시장 특별계획구 역내 공공공지 신설