

영등포동4가 일대 도시환경정비구역지정(계획)안 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2012. 2. 27.

사회건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 : 2012년 2월 10일

나. 제출자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2012년 2월 16일

라. 상정일자 : 제165회 임시회 사회건설위원회 회의(2012년 2월 21일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 배광환)

가. 제안이유

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거, 영등포구 영등포동4가 일대 도시환경정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 영등포구 의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 영등포동4가 일대 도시환경정비구역지정(계획)안 주요내용

- 정비계획 총괄
 - 정비구역 지정조서

정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
영등포동4가 일대 도시환경정비사업	영등포동4가 423번지 일대	-	증)41,299. 5	41,299.5	서울특별시 고시 제2010-101호 (2010.3.18)

※ 면적은 추후 측량성과에 따름

- 주요내용
· 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 41,299.5	41,299.5	100.0	
정비기 반 시설 등	소계	-	증) 20,577.1	20,577.1	49.8	
	도로	-	증) 15,805.6	15,805.6	38.3	
	공원	-	증) 1,540.0	1,540.0	3.7	
	광장	-	증) 1,000.0	1,000.0	2.4	
	문화시설	-	증) 1,231.5	1,231.5	3.0	
	사회복지시설	-	증) 1,000.0	1,000.0	2.4	
획지	소계	-	증) 20,722.4	20,722.4	50.2	복합용도
	C1	-	증) 6,436.7	6,436.7	15.6	
	C2		증) 7,012.9	7,012.9	17.0	
	C3		증) 7,272.8	7,272.8	17.6	

※ 면적은 추후 측량 성과에 따름

※ 경인로(10,153.5m²)포함

○ 정비구역지정(계획)안

- 용도지역 결정조서

구분		면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		41,299.5	-	41,299.5	100.0	
상업지역	일반상업지역	41,224.0	-	41,224.0	99.9	
공업지역	준공업지역	75.5	-	75.5	0.1	대상지 남측 일부

- 정비구역 지정(계획)안

· 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
신규	영등포동4가 일대 도시환경정비사업	영등포동4가 423번지 일대	-	증)41,299. 5	41,299.5	서울특별시 고시 제2010-101호 (2010.3.18)

- 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

· 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	38	35~40	주간선 도로	1,350 (300)	서울교남측 광장	문래동광장	일반 도로		서고시 제314호 (95.11.17)	경인로 (일부 확폭)
변경	대로	1	38	35~45	주간선 도로	1,350 (300)	서울교남측 광장	문래동광장	일반 도로		서고시 제314호 (95.11.17)	
기정	대로	3	119	25~35	보조간선 도로	910 (10)	영등포동 415-7 (대1-38)	신길동 (대3-28) (영등포동4 가 경부선)	일반 도로		서고시 제234호 (94.7.11)	영등포 고가도 로
기정	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (40)	영등포3가 대1-38	당산동6가 (영등포동4 가 151-2)	일반 도로		서고시 제42호 (08.7.24)	영신로
신설	중로	2	-	15	집산 도로	335 (127)	영등포동4가 403-3 (대로3-133)	영등포동4가 440-1	일반 도로		-	영중로 3길
폐지	중로	2	4	15	집산 도로	50	영등포동4가 419-14	영등포동4가 419-11	일반 도로		서고251호 (02.6.22)	
폐지	소로	2	1	8	집산 도로	60	영등포동 1-38	영등포동 432-39	일반 도로		서고251호 (02.6.22)	
폐지	소로	2	2	8	집산 도로	80	영등포동 대3-119	영등포동 423-57	일반 도로		서고251호 (02.6.22)	
신설	소로	3	-	3	국지 도로	47	영등포동4가 432-21	영등포동4가 425-2 (대1-38)	일반 도로		-	

※ ()는 정비구역내 사항임. / 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

· 공원

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	주제공원	영등포동4가 435-8	-	증)1,540.0	1,540.0	-	문화

· 녹지

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	녹지	완충녹지 (경부제4녹지)	영등포동3가 ~ 문래동	16,506 (1,771)	감)1,771	14,735 (-)	건고시 제429호 (78.8.30)	-

· 광장

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	광장	교통광장	영등포동 618-88	-	증)1,000.0	1,000.0	-	-

· 문화시설

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	①	문화시설	문화시설	영등포동4가 435-10	-	증)1,231.5	1,231.5	60% 이하	400% 이하	80m 이하	-	-

· 사회복지시설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	①	사회복지시설	영등포동 418-47	-	증)1,000.0	1,000.0	60% 이하	400% 이하	80m 이하	-	-

다. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	영등포동4가 일대 도시환경정비구역	41,299.5	1구역	10,005.5	영등포동4가 423번지 일대	193	-	-	193	-	-
			2구역	10,467.5							
			3구역	10,673.0							

○ 건축시설계획

구분	구역구분		지구	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고(연면적)												
	명칭	면적(m ²)		명칭	면적(m ²)																		
신설	영등포동4가일대 도시환경정비구역	41,299.5	1구역	C1	6,436.7	영등포동4가 418-1일대	업무/상업/주거/숙박	60%	390/545/821	100m 이하													
			2구역	C2	7,012.9	영등포동4가 425-2일대	업무/상업/주거/숙박	60%	390/545/835	100m 이하													
			3구역	C3	7,272.8	영등포동 423일대	업무/상업/주거/숙박	60%	600/800/979	150m 이하													
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<p>건립규모 및 비율 : 국민주택규모(85㎡이하)의 주택을 전체 세대수의 80%이상</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>「서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조 제3항」 - 국민주택규모(85㎡이하)의 주택을 전체세대수의 60%이상, 주택 전체 연면적의 50%이상</p> </div> <p>- 주택 규모별 건립세대수(임대주택 포함)</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>전용면적(m²)</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>270</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>85㎡이하</td> <td>246</td> <td>91.1</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>24</td> <td>8.9</td> </tr> </tbody> </table>									전용면적(m ²)	세대수(세대)	비율(%)	계	270	100.0	85㎡이하	246	91.1	85㎡초과	24	8.9
전용면적(m ²)	세대수(세대)	비율(%)																					
계	270	100.0																					
85㎡이하	246	91.1																					
85㎡초과	24	8.9																					
심의완화 사항			-																				
건축물의 건축선에 관한 계획			대로1-38(경인로)변 : 3m 영신로변 : 3m (단, 경인로 남측부지는 2m) 중로2-00(영중로3길, 신설)변 : 1m 영중로변 : 1m																				

라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위치	법정기준(㎡)	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	영등포동 423일대	21.0	-	증)25.0	25.0	2개소
	경로당	영등포동 423일대	52.0	-	증)70.0	70.0	1개소
	보육시설	영등포동 423일대	의무없음	-	증)80.0	80.0	1개소
	작은도서관	영등포동 423일대	의무없음	-	증)50.0	50.0	1개소
	주민공동시설	영등포동 423일대	의무없음	-	증)50.0	50.0	1개소
	어린이놀이터	영등포동 423일대	270.0	-	증)300.0	300.0	1개소

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

마. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한계획

구분	계획내용		비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> ·랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 고층부 탑상형 권장을 통한 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도 ·경인로변 통경축 확보 및 조망형 경관분석으로 조화로운 경관 형성 유도 ·서울시 경관기본계획(2009)을 반영하여 경관계획 수립 		
환경보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> ·생태면적을 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 중수도 등 물 순환시스템 도입 등 에너지절감계획 수립 ·질·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 ·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공 시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립 	
	생활환경	·도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 복합단지 조성	
	사업시행시 환경영향	·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공 시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립	
재난방지	수재해	·자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지·조경 면적의 확대 로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	
	산사태	·해당사항 없음	
	화 재	<ul style="list-style-type: none"> ·인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 ·구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 ·재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차 전용주차구획선을 확보 하며, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간을 확보하겠음 	

바. 임대주택의 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	세대수	세대규모	비고
임대주택	46세대	40㎡~60㎡ : 46세대	획지번호 : C3 주거복합건축물
소형주택	224세대	60㎡이하 : 130세대 60㎡~85㎡ : 70세대 85㎡초과 : 24세대	

라. 집행부 의견

- 본 대상지는 서울특별시 고시 제2010-101호('10.3.18) '2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문'에 정비예정 구역으로 신규 편입 및 서울특별시 고시 제2012-22호('12.1.26) 영등포 지역 부도심권 제1종지구단위계획(특별계획구역) (변경)결정고시된 구역임.
- 도시환경정비사업의 추진으로 당해구역의 업무·상업지역으로의 기능개편 유도과 부도심 위상에 부합하는 중심지 기능강화, 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 함.
- 현재 당해 사업부지는 건축물이 노후·불량하고 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역으로 도시환경정비구역 지정에 요건이 충족되므로 도시환경정비구역 지정을 요청함.

3. 위원회 심사방법

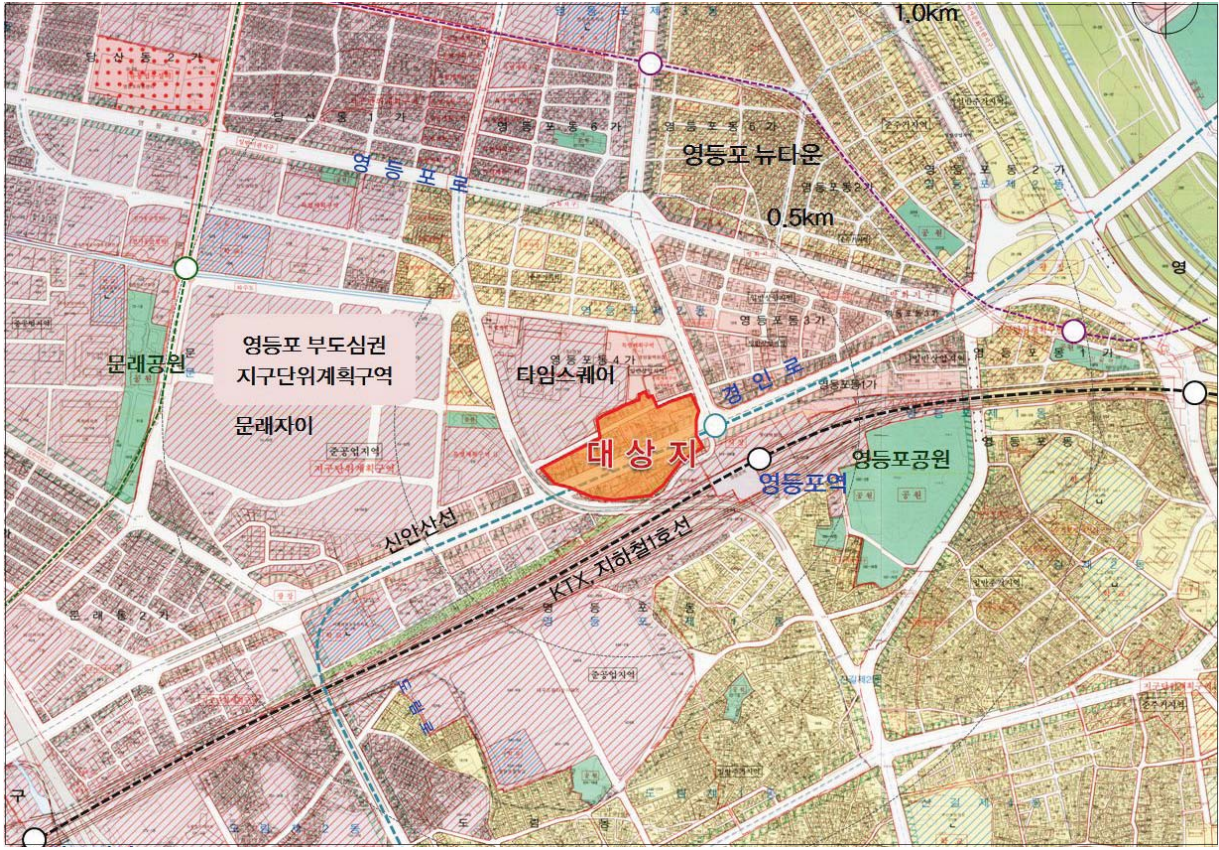
- 원안의 세부적인 내용과 도시계획과장의 PT보고 및 보충 설명자료의 부문별 구체적 계획 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

4. 심사결과 : 의견 없음.

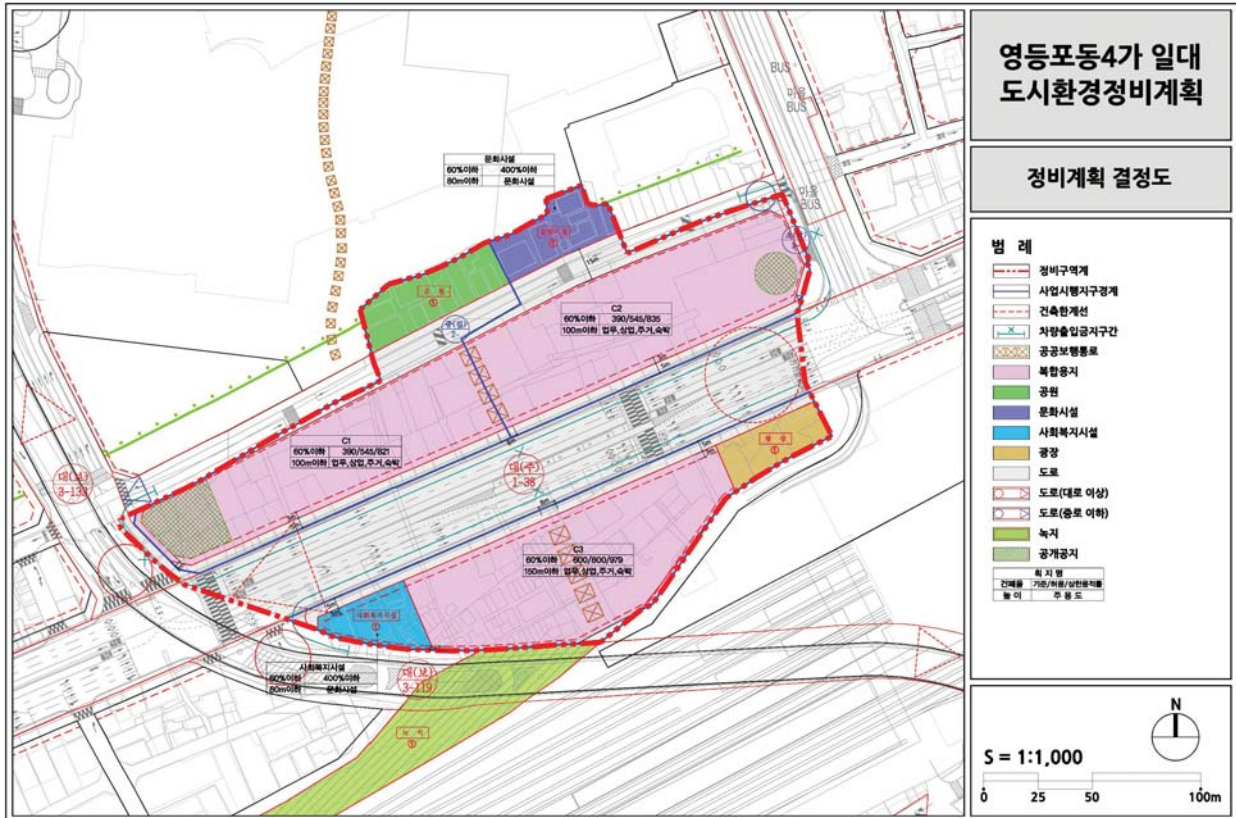
※ 별첨 : 위치도 및 정비계획 결정도

[별첨]

위 치 도



정비계획결정도



영등포동4가 일대 도시환경정비구역지정(계획)안 의견청취의 건

의안 번호	109
----------	-----

제출연월일 : 2012. 2.

제출자 : 영등포구청장

1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 영등포동4가 423번지 일대 영등포동4가 일대 도시환경정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 추진경위

- 1999. 2. 12 영등포 부도심권 상세계획구역 결정고시(서고 1999-32)
- 2002. 6. 22 영등포지역 부도심권 지구단위계획 결정고시(서고 2002-251)
- 2010. 3. 18 서울시 도시·주거환경정비기본계획(정비예정구역, 서고 2010-101)
- 2010. 6. 23 착수보고
- 2010. 9. 주민 설문조사
- 2010. 12. 1 서울시 협의 및 검토(통합점검)
- 2011. 3. 11 구청장 보고
- 2011. 3. 30 1차 주민설명회
- 2011. 4. 13 주민간담회
- 2011. 5. 13 전문가 자문단 회의
- 2011. 7. 13~ 서울시 실무협의
- 2011. 10. 27 2차 주민설명회
- 2011. 12. 15 주민공람(30일간)
- 2012. 1. 26 영등포지역 부도심권 지구단위계획(변경)결정고시

3. 도시관리계획 사항

- 용도지역 : 일반상업지역, 준공업지역, 중심지미관지구
- 도시계획시설 : 도로, 녹지

4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적 합

5. 검토의견

- 본 대상지는 서울특별시 고시 제2010-101호('10.3.18) '2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문'에 정비예정구역으로 신규 편입 및 서울특별시 고시 제2012-22호('12.1.26) 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획(특별계획구역) (변경)결정고시 된 구역임.
- 도시환경정비사업의 추진으로 당해구역의 업무·상업지역으로의 기능개편 유도과 부도심 위상에 부합하는 중심지 기능강화, 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 함.
- 현재 당해 사업부지는 건축물이 노후·불량하고 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역으로 도시환경정비구역 지정에 요건이 충족되므로 도시환경정비구역 지정을 요청함.

붙임문서 1) 정비계획 수립(구역지정)안 1부

2) 주민의견 청취 및 관련부서협의 조치계획 1부 끝.

붙임문서 1

-정비계획 수립(구역지정)안-

정비계획 수립(구역지정)안

1. 정비계획총괄

1. 정비구역 지정조서

정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			비고
		기정	증감	변경	
영등포동4가 일대 도시환경정비사업	영등포동4가 423번지 일대	-	증)41,299.5	41,299.5	서울특별시 고시 제2010-101호 (2010.3.18)

※ 면적은 추후 측량성과에 따름

2. 정비구역 지정의 필요성

- 영등포동4가 일대는 건축물이 노후·불량하고 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역으로 도시환경정비구역 지정에 요건이 충족되므로 도시환경정비구역 지정을 요청함.

3. 주요내용

가. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 41,299.5	41,299.5	100.0	
정비기 반 시설 등	소계	-	증) 20,577.1	20,577.1	49.8	
	도로	-	증) 15,805.6	15,805.6	38.3	
	공원	-	증) 1,540.0	1,540.0	3.7	
	광장	-	증) 1,000.0	1,000.0	2.4	
	문화시설	-	증) 1,231.5	1,231.5	3.0	
	사회복지시설	-	증) 1,000.0	1,000.0	2.4	
획지	소계	-	증) 20,722.4	20,722.4	50.2	
	C1	-	증) 6,436.7	6,436.7	15.6	복합용도
	C2	-	증) 7,012.9	7,012.9	17.0	
	C3	-	증) 7,272.8	7,272.8	17.6	

※ 면적은 추후 측량 성과에 따름

※ 경인로(10,153.5m²)포함

2.

정비구역지정(계획)안

1. 용도지역 결정조서

구분	면 적(m ²)			비 율 (%)	비 고	
	기 정	변 경	변경후			
합계	41,299.5	-	41,299.5	100.0		
상업지역	일반상업지역	41,224.0	-	41,224.0	99.9	
공업지역	준공업지역	75.5	-	75.5	0.1	대상지 남측 일부

2. 정비구역 지정(계획)안

가. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신규	영등포동 4가 일대 도시환경정비사업	영등포동4가 423번지 일대	-	증)41,299.5	41,299.5	서울특별시 고시 제2010-101호 (2010.3.18)

나. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	38	35~40	주간선 도로	1,350 (300)	서울교남측 광장	문래동광장	일반 도로		서고시 제314호 (95.11.17)	경인로 (일부 확폭)
변경	대로	1	38	35~45	주간선 도로	1,350 (300)	서울교남측 광장	문래동광장	일반 도로		서고시 제314호 (95.11.17)	
기정	대로	3	119	25~35	보조간선 도로	910 (10)	영등포동 415-7 (대1-38)	신길동 (대3-28) (영등포동 4가 경부선)	일반 도로		서고시 제234호 (94.7.11)	영등포 고가도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (40)	영등포3가 대1-38	당산동6가 (영등포동 4가 151-2)	일반 도로		서고시 제42호 (08.7.24)	영신로
신설	중로	2	-	15	집산 도로	335 (127)	영등포동 4가 403-3 (대로3-133)	영등포동 4가 440-1	일반 도로		-	영중로 3길
폐지	중로	2	4	15	집산 도로	50	영등포동 4가 419-14	영등포동 4가 419-11	일반 도로		서고 251호 (02.6.22)	
폐지	소로	2	1	8	집산 도로	60	영등포동 1-38	영등포동 432-39	일반 도로		서고 251호 (02.6.22)	
폐지	소로	2	2	8	집산 도로	80	영등포동 대3-119	영등포동 423-57	일반 도로		서고 251호 (02.6.22)	
신설	소로	3	-	3	국지 도로	47	영등포동 4가 432-21	영등포동 4가 425-2 (대1-38)	일반 도로		-	

※ ()는 정비구역내 사항임

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

2) 공원

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	주제공원	영등포동4가 435-8	-	증)1,540.0	1,540.0	-	문화

3) 녹지

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	녹지	완충녹지 (경부제 4녹지)	영등포동3가 ~ 문래동	16,506 (1,771)	감)1,771	14,735 (-)	건고시 제429호 (78.8.30)	-

4) 광장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	광장	교통광장	영등포동 618-88	-	증)1,000.0	1,000.0	-	-

5) 문화시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	①	문화시설	문화시설	영등포동 4가 435-10	-	증)1,231.5	1,231.5	60% 이하	400% 이하	80m 이하	-	-

6) 사회복지시설

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	①	사회복지시설	영등포동 418-47	-	증)1,000.0	1,000.0	60% 이하	400% 이하	80m 이하	-	-

다. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	영등포동 4가 일대 도시환경정비구역	41,299.5	1구역	10,005.5	영등포동 4가 423번지 일대	193	-	-	193	-	-
			2구역	10,467.5							
			3구역	10,673.0							

○ 건축시설계획

구분	구역구분		지구	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고 (연면적)												
	명칭	면적 (㎡)		명칭	면적 (㎡)																		
신설	영등포동 4가일대 도시환경정비구역	41,299.5	1구역	C1	6,436.7	영등포동 4가 418-1일대	업무/상업 /주거/숙 박	60%	390/545/821	100m 이하													
			2구역	C2	7,012.9	영등포동 4가 425-2일대	업무/상업 /주거/숙 박	60%	390/545/835	100m 이하													
			3구역	C3	7,272.8	영등포동 423일대	업무/상업 /주거/숙 박	60%	600/800/979	150m 이하													
주택의 규모 및 규모별 건설비용			건립규모 및 비율 : 국민주택규모 (85㎡이하) 외 주택을 전체 세대수의 80%이상 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조 제3항」 - 국민주택규모(85㎡이하)의 주택을 전체세대수의 60%이상, 주택 전체 연면적의 50%이상 - 주택 규모별 건립세대수(임대주택 포함)																				
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>270</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>85㎡이하</td> <td>246</td> <td>91.1</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>24</td> <td>8.9</td> </tr> </tbody> </table>									전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)	계	270	100.0	85㎡이하	246	91.1	85㎡초과	24	8.9
전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)																					
계	270	100.0																					
85㎡이하	246	91.1																					
85㎡초과	24	8.9																					
심의완화 사항			-																				
건축물의 건축선에 관한 계획			대로1-38(경인로)변 : 3m 영신로변 : 3m (단, 경인로 남측부지는 2m) 중로2-00(영중로3길, 신설)변 : 1m 영중로변 : 1m																				

라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위치	법정기준(㎡)	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	영등포동 423일대	21.0	-	증)25.0	25.0	2개소
	경로당	영등포동 423일대	52.0	-	증)70.0	70.0	1개소
	보육시설	영등포동 423일대	의무없음	-	증)80.0	80.0	1개소
	작은도서관	영등포동 423일대	의무없음	-	증)50.0	50.0	1개소
	주민공동시설	영등포동 423일대	의무없음	-	증)50.0	50.0	1개소
	어린이놀이터	영등포동 423일대	270.0	-	증)300.0	300.0	1개소

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

마. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한계획

구분	계획내용		비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> ·랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 고층부 탑상형 권장을 통한 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도 ·경인로변 통경축 확보 및 조망형 경관분석으로 조화로운 경관 형성 유도 ·서울시 경관기본계획(2009)을 반영하여 경관계획 수립 		
환경보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> ·생태면적률 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 중수도 등 물순환시스템 도입 등 에너지절감계획 수립 ·절·성도의 균형고려, 지형변화의 최소화 ·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공 시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립 	
	생활환경	·도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 복합단지 조성	
	사업시행시 환경영향	·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공 시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립	
재난방지	수재해	·자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	
	산사태	·해당사항 없음	
	화재	<ul style="list-style-type: none"> ·인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 ·구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 ·재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차 전용주차구획선을 확보하며, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간을 확보하겠음 	

바. 임대주택의 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	세대수	세대규모	비고
임대주택	46세대	40㎡~60㎡ : 46세대	획지번호 : C3 주거복합건축물
소형주택	224세대	60㎡이하 : 130세대 60㎡~85㎡ : 70세대 85㎡초과 : 24세대	

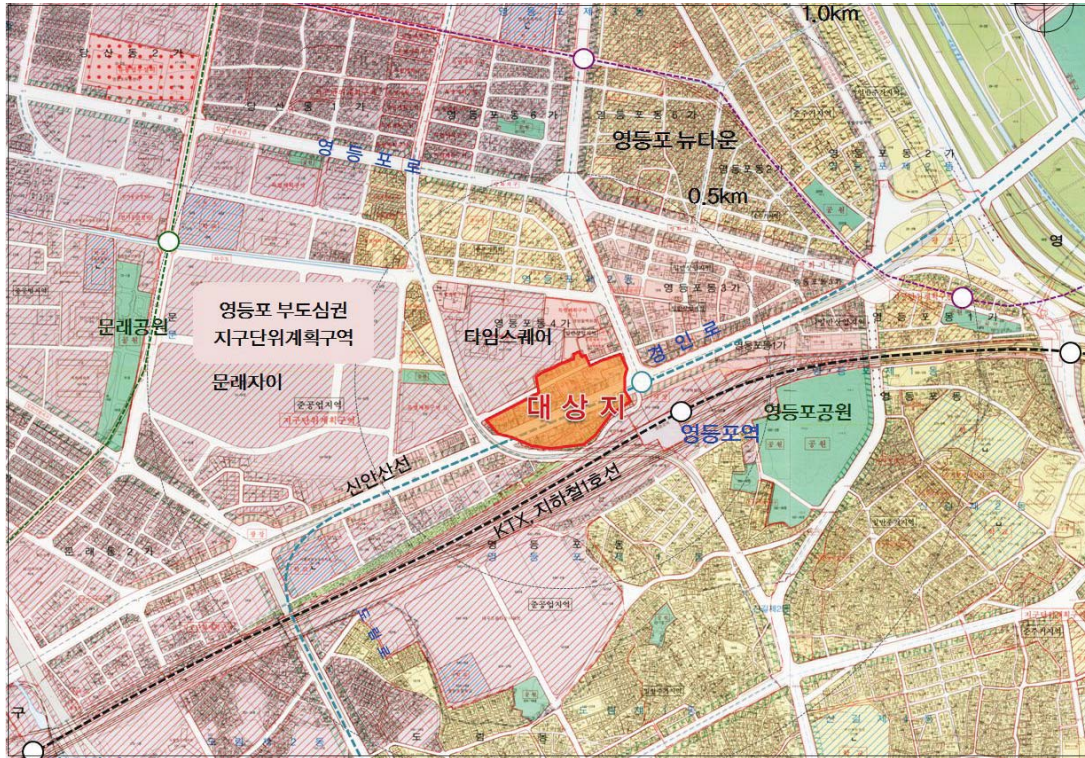
사. 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	
자연 환경	1.생태 면적율	공동주택(30%) 업무등(20%)	○	·생태면적율 최대확보 계획	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 적용
	2.녹지 네트워크	연결성 확보	○	·공원·녹지계획으로 연결성 확보	·녹지계획에 반영
	3.지형변동	질성토비율 20%미만	○	·질성토 비율 최소화	·지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	○	·지형변동비율 최소화	·지형에 순응한 계획 수립
4.비오톱	5등급	○	·비오톱유형평가 4, 5등급, 개별 비오톱 평가제의 등급	·지하공간 최소화, 완벽한 차 수벽 시공으로 지하수위유지 ·녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 복원 및 강화	
생활 환경	5.일조	총4시간 및 연속 2시간 확보	○	·북측 일부지역에 일조영향 예상	·일자형 배치를 피해 일조 영 향 범위 최소화
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○	·경인로 및 철도를 따라 바람길 형성	·바람길 확보를 위한 건물 배치
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○	·과다한 에너지 사용 발생 없음	·에너지절약형 설비기기 도입, 옥상녹화
		신재생에너지사용	○	·실시계획시 도입검토	-
	8.경관	Skyline보전	○	·주변 건축물 높이와 조화	·건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	○	·주변 주거지역의 조망권 보호 필요	·정확한 조망점 설정과 시물레 이션을 통해 조망권 보호
		가로녹시율 35%	○	·도로 및 보행자도로의 녹시율 확보	·가로수 식재 등 적용
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·주요간선도로변에 입지	·인동간격 최대확보, 건물 엇 배치로 입면차폐도 최소화
	10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	·당해 대상지에 조성 필요	·복합커뮤니티센터, 공원 및 녹지공간 조성
		자전거전용도로 계획수립	○	·대상지 공공보행통로 검토	·공공보행통로, 보행자 우선도 로 조성
자전거보관소 15대 /100unit		○	·대상지 내부 자전거 동선계획 검토	·경인로변 양측으로 조성	
추가	11.대기질	비산먼지 발생억제	○	·공사시 비산먼지 발생	·세륜·세차시설 설치 ·살수차량 운용 및 방진망 설치
	12.수질	오수 발생 저감	○	·공사시 토사유출 발생	·가배수로 및 침사지 설치
	13.토양	토양오염 저감	○	·운영시 오수발생	·서남물재생센터로 연계처리
	14.폐기물	폐기물 처리	○	·토양오염우려기준 만족	·폐유, 철거 및 건축폐기물의 위탁처리
			○	·공사시 토양오염물질 발생	·공사시 전문처리업체에 위탁 처리
15.소음· 진동	소음·진동 기준	○	·공사시 폐유 및 건설폐기물 발생	·영등포구 폐기물 처리계획에 의거 처리	
○	·공사시 건설장비등에 의한 소음 발생	·소음저감시설설치			
○	·운영시 주변가로교통에 의한소음 발생	·공사장 소음진동 관리지침서 준수			

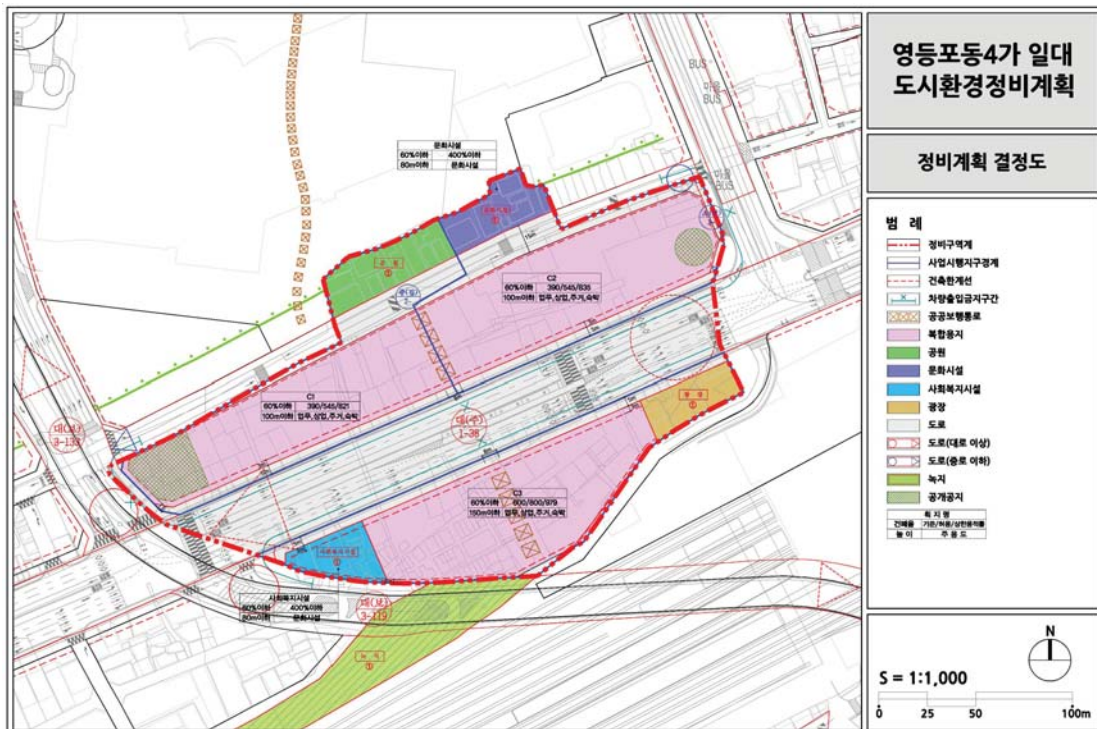
3. 우리구 의견

- 도시환경정비사업의 추진으로 당해구역의 업무·상업지역으로의 기능개편 유도과 부도심 위상에 부합하는 중심지 기능강화, 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 함.

※ 위치도



※ 정비계획결정도



붙임문서 2

-주민의견 청취 및 관련부서협의 조치계획-

주민의견 청취 및 관련부서협의 조치계획

1. 공람공고 관련 주민 제출의견 (2011.12.15 ~ 2012. 1.14)

구 분	의 견 사 항	조 치 계 획	비 고
요셉의원 (영등포동 423-57), 서울카톨릭 사회복지회	○현재의 요셉의원은 의료봉사 등을 실시하고 있는 기관으로서 향후 정비계획이 이루어지더라도 현재의 부지에서 전면보수를 통한 의료봉사활동을 계속할 수 있도록 계획에 반영	○해당 부지는 정비예정구역 한가운데 위치하고 있어 효율적인 토지이용계획 마련을 위해 이전이 필요할시설임 -사업시행인가시 사업시행자와 협의를 통하여 별도 획지 구획이 가능 -「가구 및 획지에 관한계획」에 단서 조항으로 별도 명기	일부 반영 (별첨1)
영등포동4가 주민 (최순남,서재원)	○C1구역이 일반상업지역임을 감안하여 기준 600%, 허용 800%로 조정	○영등포부도심권 지구단위계획에서 정해진 수립 기준에 따른 사항으로, C1구역은 준공업에서 일반 상업지역으로 변경된 지역으로 기준 300%, 허용 400%가 적용되는 지역임 -2020 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)에서 건폐율, 용적률, 높이계획 등은 지구단위계획 수립내용을 따르도록 되어 있음	미반영 (별첨2)
	○공공시설 부담비율(30% 이상)이 과도하니 조정	○영등포부도심권 제1종 지구단위계획에 따라 영등포 도심지역에 필요한 최소한의 기반시설만을 확보한 것으로, 공공기여에 따른 용적률 인센티브를 제공 (C1구역는 순부담 28%)	미반영 (별첨3)
	○영등포고가도로 옆 경인로 우회도로 확장공사 조속히 시행	○경인로 우회도로 확장공사는 본 정비계획과 별도로 진행되는 사항으로 조속히 시행할 예정임	반영
영등포동4가 주민	○본 지역 주변이 이미 상업시설이 다수 입지하였고 이미 입지한 시설도 활성화가 되지 못하고 있는 점을 감안하여 주거복합 비율을 8:2로 조정	○도시계획조례 제55조에 따른 상업지역 주거복합 건물 건립시 주거공급비율에 따른 용적률이 차등 적용 되는 지역으로 개발밀도 확보를 위하여 상업시설보다는 업무시설, 숙박시설 중심의 용도로 계획	미반영
	○경인로 남측은 기준 600%, 허용 800%로 계획된 점을 감안하여 C1구역도 기준 600%, 허용 800%로 계획	○영등포부도심권 지구단위계획에서 정해진 수립 기준에 따른 사항으로, C1구역은 준공업에서 일반 상업지역으로 변경된 지역으로 기준 300%, 허용 400%가 적용되는 지역임	미반영 (별첨2)
	○분담률이 너무 과함. 다른 지역과 비슷하게 20% 이내로 조정	○영등포 도심지역에 필요한 최소한의 기반시설만을 확보한 것으로, 공공기여에 따른 용적률 인센티브를 제공	미반영 (별첨3)

2.

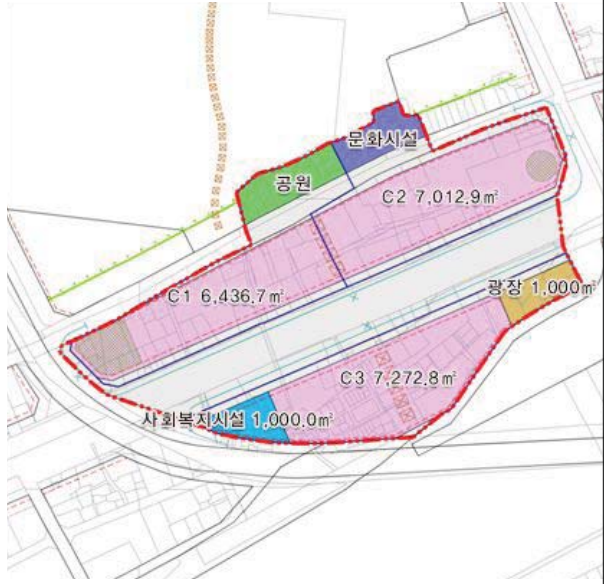
공람공고 관련 서울시 관련부서 제출의견 (2011.12.15 ~ 2012. 1.14)

구 분	의 견 사 항	조 치 계 획	비 고
서울시 도시정비과	○허용용적률 인센티브 항목에 대하여는 현재 재정비 중에 있는 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획 내용을 반영하도록 할 것	○최종 고시가 난 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획(2012.1.26 서고제2012-22호)내용을 반영 조치할 계획임	반영 (별첨4)
	○구역 내 쪽방촌 거주자에 대한 실태조사와 재정착 등에 대한 의견수렴 및 분석을 통해 실질적인 주거지원 대책을 마련할 것	○쪽방촌 거주자에 대한 개별방문 설문조사를 통하여 실질적인 주거지원 대책을 마련할 계획임	반영 (별첨5)
서울시 도시계획 상임기획단	○현재 수립중인 영등포·여의도 종합발전계획과의 정합성 검토	○상위 및 관련계획(영등포·여의도 종합발전계획)과의 정합성을 유지하여 계획하겠음	반영
	-문화공원과 문화시설의 도입용도에 대해 구체적으로 제시 요망	○문화시설은 공연 및 전시 등 다양한 문화생활을 누릴 수 있는 공공문화시설로 공연장, 전시장, 청소년휴식공간, 도서관, 구민홍보관 등의 기능을 도입	반영
	-1,2구역 이면부 도로는 일방통행으로 계획하고 좁음의 거리와 연계하여 가로(보행)환경 조성 검토	○경인로 등 주변 교통량 및 이면 차량진출입 및 보행환경개선을 위해 양방향 15m도로를 확폭하고, 보행환경개선을 위하여 양측 각각 4.5m 이상을 보행공간 조성(보도구간 3.5m와 건축한계선 1m를 조성)	조정 반영
	-우체국의 이전 또는 존치시 정비방향과 가각부 도로 정리방안 제시 요망	○우체국부지의 경우 통합개발을 전제로 정비계획을 수립하였으나, 이전 또는 존치 여부는 사업시행시 협의하여 정리할 계획임	반영
	-쪽방촌 세입자 이주대책에 대한 구체적인 내용과 단계적 실행방안 제시 요망	○쪽방촌 거주자에 대한 개별방문 설문조사를 통하여 실질적인 주거지원 대책을 마련	반영 (별첨5)
	-소유주와 세입자에 대한 주민 동의율을 별도로 조사하여 비교자료 제시 요망	○주민설문조사, 주민설명회, 개별방문조사 등으로 주민의견 수렴 결과 주민설문조사는 83%, 주민설명회 75% 가 찬성	반영
	-노숙인 보호시설과 쪽방촌 세입자를 위한 공간의 추가확보를 위하여 사회복지시설의 층수 및 용적률 상향 검토	○현 쪽방거주자 수요 및 사회복지시설의 특성을 고려하여 밀도계획을 수립하였음 (층수:80m, 용적률:400%)	미반영
	-사회복지시설의 시설운영계획 및 재원마련방안, 적용프로그램에 대해 구체적으로 제시	○향후 사회복지시설 설치단계에서 세부적인 운영 기준을 마련할 계획임	반영
-기존 요셉병원, 광야교회(노숙자 보호단체)의 사회복지 기능을 유지하기 위하여 사회복지시설용지(비시설)를 별도의 획지로 확보 가능성 검토	○요셉병원, 광야교회의 사회복지 기능을 유지하기 위하여 별도 획지로 확보 가능하도록 조치할 계획임 -사업시행인가시 사업시행자와 협의를 통하여 별도 획지 구획이 가능 -「가구 및 획지에 관한계획」에 단서조항으로 별도 명기	일부 반영 (별첨1)	

구 분	의 견 사 항	조 치 계 획	비 고
서울시 도시계획 상임기획단	-철도로 인한 소음 및 진동 피해를 최소화하기 위하여 남측 철도부지 연결부의 완충녹지(도시계획시설) 존치 요망	○철도변 완충녹지기능보다는 역전광장이 더 필요한 지역으로 녹지를 광장으로 대체 조성 -대상지 남측 철도변으로 12m폭의 완충기능의 공공조경을 조성하여, 기존 완충녹지와 동일수종의 식재를 하여 차폐 및 방음기능을 부여	미반영 (별첨6)
	-공공보행통로의 공공성 및 보행 연결성 강화를 위하여 경인로변 보행통로 연결부에 개방공간 조성 검토	○공공보행통로 진출입구 주변으로 보행 인지성을 위하여 10m폭 이상의 개방공간을 조성하겠음	반영
	-주거용도가 29.1% 도입되는 점을 감안하여, 높이 계획은 주변지역 스카이라인을 고려하여 하향 조정하고, 가로변 위압감(차폐감)을 최소화 할 수 있는 건축계획 수립 요망	○영등포 부도심권 제1종 지구단위계획에서 주변 높이를 고려하여 구역별로 최고높이를 100m~150m이하로 차등 적용 -대상지 북측은 타임스퀘어 높이를 감안하여 100m 이하로 하향 조정 -대상지 남측은 영등포역 인접 지역으로 150m 이하로 유지 ○가로변 위압감을 최소화하기 위해서 저층부 개방감 확보를 위한 지상 1~2층을 피로티형태로 조성 하도록 명시	반영
서울시 생활환경과	○지속가능성 사전협의 대상(별첨 참조)	○관련기준에 따라 지속가능성평가 사전협의를 이행토록 하겠음	반영
서울시 공원조성과	○정비구역 면적 5만 제곱미터 이하의 경우 공원녹지 확보면적에 대한 별도의 규정은 없으나, 입주민의 쾌적한 도시 주거환경을 위해 구역 내 5%이상을 공원 녹지로 확보하도록 검토	○대상지는 영등포역 인접지역이라 공원·역전광장기능의 오픈스페이스가 필요하여 계획(공원 3.7%, 광장 2.4%를 합쳐서 총 6.1%를 확보)	반영
서울시 조경과	○완충녹지는 공해를 차단 또는 완화하고 피난지대로서 기능을 하는 녹지로서 수립대가 양호한 기존 완충녹지를 폐지하는것은 불가함	○철도시설 완충녹지기능보다는 역전광장이 더 필요한 지역으로 녹지를 광장으로 대체 조성 -대상지 남측 철도변으로 12m폭의 완충기능의 공공조경을 조성하여, 기존 완충녹지와 동일수종의 식재를 하여 차폐 및 방음기능을 부여	미반영 (별첨6)
	○쾌적하고 안전한 보행환경 조성을 위한 가로수 식재 및 가로수사이를 선형의 띠녹지 조성을 추진 권장	○사업시행시 주요 가로변으로 가로수 식재 및 띠형 녹지를 조성하겠음	반영
	○옥상녹화 시스템설계 및 시공은 우리시 푸른서울가꾸기 홈페이지의 건축물 옥상녹화 시스템 유형결정과 관리 메뉴얼에 따라 조성	○친환경계획에서 옥상녹화 설치시 관련 규정에 준하여 조성하겠음	반영
	○지하주차장 출입구, 건축물 벽면 등 인공구조물 전면부에 겨울철 미관을 고려한 상록덩굴성 식물을 혼합식재하는 벽면녹화 권장	○지하주차장 출입구에 벽면녹화를 권장할 계획임	반영

별첨1. 요셉의원 및 광야교회 부지 대안 검토

- 변경사유 : 주민의견 반영/일부 반영
- 광야교회 및 요셉의원 부지는 사업시행 인가시 사업시행자와 협의를 통하여 별도 획지 구획이 가능
- 「11.가구 및 획지에 관한 계획」에 단서조항으로 별도 명기

구분	내용																																												
공람안		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>명칭</th> <th>면적(m²)</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합</td> <td>계</td> <td>10,673.0</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5">정비기반 시설 등</td> <td>소</td> <td>3,400.2</td> <td>31.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>도</td> <td>1,400.2</td> <td>13.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>사</td> <td>1,000.0</td> <td>9.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>회</td> <td>1,000.0</td> <td>9.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>광</td> <td>1,000.0</td> <td>9.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">획</td> <td>소</td> <td>7,272.8</td> <td>68.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>7,272.8</td> <td>68.1</td> <td>복합용</td> </tr> </tbody> </table>				구분	명칭	면적(m²)	비율(%)	비고	합	계	10,673.0	100.0		정비기반 시설 등	소	3,400.2	31.9		도	1,400.2	13.1		사	1,000.0	9.4		회	1,000.0	9.4		광	1,000.0	9.4		획	소	7,272.8	68.1		C3	7,272.8	68.1	복합용
		구분	명칭	면적(m²)	비율(%)	비고																																							
합	계	10,673.0	100.0																																										
정비기반 시설 등	소	3,400.2	31.9																																										
	도	1,400.2	13.1																																										
	사	1,000.0	9.4																																										
	회	1,000.0	9.4																																										
	광	1,000.0	9.4																																										
획	소	7,272.8	68.1																																										
	C3	7,272.8	68.1	복합용																																									
3개의 획지로 계획																																													
조정안	11. 가구 및 획지에 관한 계획																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">가구번호 (도면번호)</th> <th rowspan="2">면적(m²)</th> <th colspan="3">획지</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>획지 번호</th> <th>위치</th> <th>면적(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">①</td> <td rowspan="2">13,449.6</td> <td>C1</td> <td>영등포동4가 418-1 일대</td> <td>6,436.7</td> <td>1구역</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>영등포동4가 425-2 일대</td> <td>7,012.9</td> <td>2구역</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>7,272.8</td> <td>C3</td> <td>영등포동 423 일대</td> <td>7,272.8</td> <td>3구역</td> </tr> </tbody> </table>					가구번호 (도면번호)	면적(m²)	획지			비고	획지 번호	위치	면적(m²)	①	13,449.6	C1	영등포동4가 418-1 일대	6,436.7	1구역	C2	영등포동4가 425-2 일대	7,012.9	2구역	②	7,272.8	C3	영등포동 423 일대	7,272.8	3구역															
가구번호 (도면번호)	면적(m²)	획지			비고																																								
		획지 번호	위치	면적(m²)																																									
①	13,449.6	C1	영등포동4가 418-1 일대	6,436.7	1구역																																								
		C2	영등포동4가 425-2 일대	7,012.9	2구역																																								
②	7,272.8	C3	영등포동 423 일대	7,272.8	3구역																																								
<p>추가: ※ 공람안의 3개의 획지계획을 유지하되, C3획지의 경우 광야교회(423-37번지 외 3필지, 276㎡)와 요셉의원(423-57번지 외 1필지)부지는 사회복지시설의 입지를 감안하여 현 대지규모 등을 고려한 별도의 획지로 구획이 가능하다.</p> <p>· 주용도계획 - 광야교회부지는 종교시설, 요셉의원은 의료시설로 용도 제한</p>																																													

■ 대안별 검토

· 토지이용계획의 변경(획지 변경)은 경미한 변경사항이나 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획의 변경을 수반하기 때문에 변경시 재공람 사유에 해당 (도시및주거환경정비조례 제7조 제1항 6호)

구분	내용																																																
대안1 광야교회, 요셉의원 부지 존치안		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">명칭</th> <th colspan="2">면적(m²)</th> <th rowspan="2">비</th> </tr> <tr> <th>공람안</th> <th>존치안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합</td> <td>계</td> <td>10,673.0</td> <td>10,673.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">정비기반 시설 등</td> <td>소 계</td> <td>3,400.2</td> <td>3,387.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>도로</td> <td>1,400.2</td> <td>1,887.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>사회 복지 시설</td> <td>1,000.0</td> <td>500.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>광 장</td> <td>1,000.0</td> <td>1,000.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">획 지</td> <td>소 계</td> <td>7,272.8</td> <td>7,285.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>7,272.8</td> <td>6,777.1</td> <td>복합-</td> </tr> <tr> <td>광 야 교 회</td> <td>-</td> <td>276.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>요 셉 의 원</td> <td>-</td> <td>232.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구분	명칭	면적(m²)		비	공람안	존치안	합	계	10,673.0	10,673.0		정비기반 시설 등	소 계	3,400.2	3,387.9		도로	1,400.2	1,887.9		사회 복지 시설	1,000.0	500.0		광 장	1,000.0	1,000.0		획 지	소 계	7,272.8	7,285.1		C3	7,272.8	6,777.1	복합-	광 야 교 회	-	276.0		요 셉 의 원	-	232.0		
		구분			명칭	면적(m²)		비																																									
공람안	존치안																																																
합	계	10,673.0	10,673.0																																														
정비기반 시설 등	소 계	3,400.2	3,387.9																																														
	도로	1,400.2	1,887.9																																														
	사회 복지 시설	1,000.0	500.0																																														
	광 장	1,000.0	1,000.0																																														
획 지	소 계	7,272.8	7,285.1																																														
	C3	7,272.8	6,777.1	복합-																																													
	광 야 교 회	-	276.0																																														
	요 셉 의 원	-	232.0																																														
특징	<p>광야교회, 요셉의원부지 존치에 따른 진입로 확보가 필요(기존 미집행 도시계획시설 8m도로 활용)</p> <ul style="list-style-type: none"> -영등포 초역세권(핵)에 맞는 적정규모의 획지계획이 안됨 -토지이용계획의 효율적인 활용이 불가능(부정형 또는 소규모의 획지/ 건축배치의 불합리) 																																																
대안2 광야교회, 요셉의원 부지 이전안		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">명칭</th> <th colspan="2">면적(m²)</th> <th rowspan="2">비</th> </tr> <tr> <th>공람안</th> <th>이전안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합</td> <td>계</td> <td>10,673.0</td> <td>10,673.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">정비기반 시설 등</td> <td>소 계</td> <td>3,400.2</td> <td>3,244.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>도로</td> <td>1,400.2</td> <td>1,744.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>사회 복지 시설</td> <td>1,000.0</td> <td>500.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>광 장</td> <td>1,000.0</td> <td>1,000.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">획 지</td> <td>소 계</td> <td>7,272.8</td> <td>7,428.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>7,272.8</td> <td>6,748.6</td> <td>복합-</td> </tr> <tr> <td>광 야 교 회</td> <td>-</td> <td>340.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>요 셉 의 원</td> <td>-</td> <td>340.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	구분	명칭	면적(m²)		비	공람안	이전안	합	계	10,673.0	10,673.0		정비기반 시설 등	소 계	3,400.2	3,244.4		도로	1,400.2	1,744.4		사회 복지 시설	1,000.0	500.0		광 장	1,000.0	1,000.0		획 지	소 계	7,272.8	7,428.6		C3	7,272.8	6,748.6	복합-	광 야 교 회	-	340.0		요 셉 의 원	-	340.0		
		구분			명칭	면적(m²)		비																																									
공람안	이전안																																																
합	계	10,673.0	10,673.0																																														
정비기반 시설 등	소 계	3,400.2	3,244.4																																														
	도로	1,400.2	1,744.4																																														
	사회 복지 시설	1,000.0	500.0																																														
	광 장	1,000.0	1,000.0																																														
획 지	소 계	7,272.8	7,428.6																																														
	C3	7,272.8	6,748.6	복합-																																													
	광 야 교 회	-	340.0																																														
	요 셉 의 원	-	340.0																																														
특징	<p>사회복지시설과 광야교회, 요셉의원부지를 영등포고가도로 측으로 집중 배치 광야교회, 요셉의원부지 진입을 위한 진입로 확보가 필요 (8m도로)</p> <ul style="list-style-type: none"> -정비조례 제8조에 의해 종교부지의 경우 별도 획지분할이 가능/요셉의원부지는 법적근거가 미약 																																																

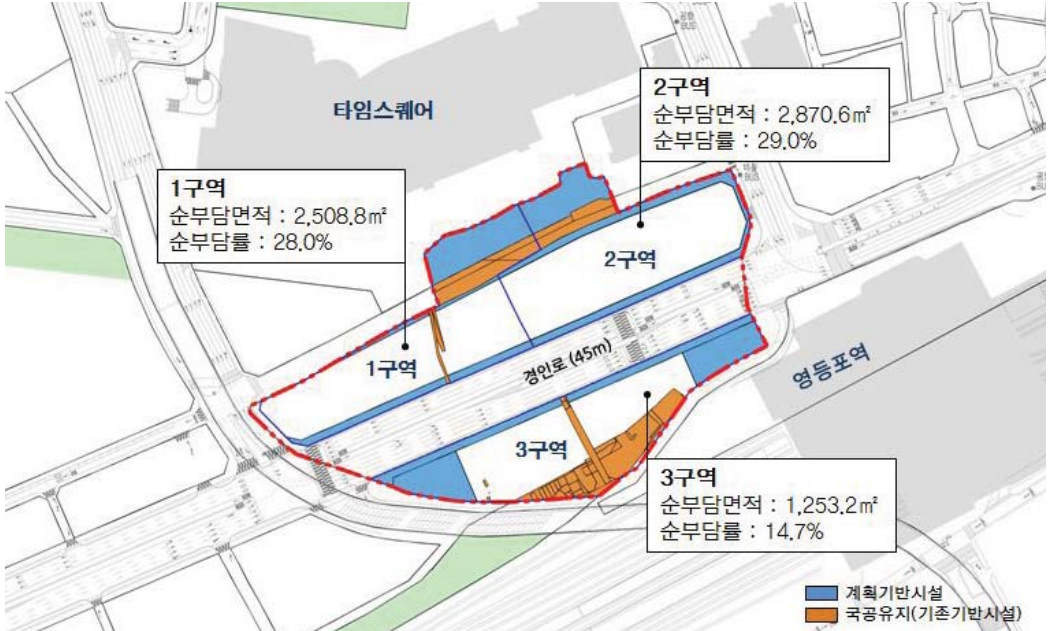
별첨2. C1구역 일반상업지역 용적률 검토

- 미반영사유 : 1구역(C1획지) 이면부의 경우 영등포부도심권 제1종지구단위계획(2002. 6. 22)결정시 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역으로 당초 간선변 노선상업지역(일반상업)과는 용적률 체계가 다름
- 서울시 지구단위계획수립기준(2010.6)에 따라 기준 300%, 허용 400% 적용대상 지역임
- 2020 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)에서 건폐율, 용적률, 높이계획 등은 지구단위계획 수립내용을 따르도록 되어 있음

구분	내용																		
영등포부심권지구단위계획	<p><용도지역 현황도></p>																		
	<p><특별계획구역 V(유곽밀집지 및 쪽방촌)지침 내용></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th colspan="2">계획내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>용도지역</td> <td colspan="2">•일반상업지역</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">용적률</td> <td>구역명</td> <td>경인로 북측 유곽밀집지</td> <td>경인로 남측 쪽방밀집지</td> </tr> <tr> <td>기준</td> <td>390%</td> <td>600%</td> </tr> <tr> <td>허용</td> <td>515%이하</td> <td>800%이하</td> </tr> <tr> <td>상한</td> <td colspan="2">•공공시설을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용</td> </tr> </tbody> </table>	구분	계획내용		용도지역	•일반상업지역		용적률	구역명	경인로 북측 유곽밀집지	경인로 남측 쪽방밀집지	기준	390%	600%	허용	515%이하	800%이하	상한	•공공시설을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용
구분	계획내용																		
용도지역	•일반상업지역																		
용적률	구역명	경인로 북측 유곽밀집지	경인로 남측 쪽방밀집지																
	기준	390%	600%																
	허용	515%이하	800%이하																
	상한	•공공시설을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용																	
공람안	<p><1,2구역 용적률 검토></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>1구역</th> <th>2구역</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>기준용적률</td> <td>390%</td> <td>390%</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">허용용적률</td> <td rowspan="2">545%</td> <td>515%</td> <td>영등포지역부도심권제1종지구단위계획 특별계획구역지침</td> </tr> <tr> <td>30%</td> <td>서울시도시계획조례 제55조제17항 관련 숙박시설도입에 따른 용적률 완화 숙박비율 : 28.9%</td> </tr> <tr> <td>상한용적률</td> <td>821%</td> <td>835%</td> <td>기반시설 부담에 따른 용적률 추가 확보</td> </tr> </tbody> </table>	구분	1구역	2구역	비고	기준용적률	390%	390%		허용용적률	545%	515%	영등포지역부도심권제1종지구단위계획 특별계획구역지침	30%	서울시도시계획조례 제55조제17항 관련 숙박시설도입에 따른 용적률 완화 숙박비율 : 28.9%	상한용적률	821%	835%	기반시설 부담에 따른 용적률 추가 확보
구분	1구역	2구역	비고																
기준용적률	390%	390%																	
허용용적률	545%	515%	영등포지역부도심권제1종지구단위계획 특별계획구역지침																
		30%	서울시도시계획조례 제55조제17항 관련 숙박시설도입에 따른 용적률 완화 숙박비율 : 28.9%																
상한용적률	821%	835%	기반시설 부담에 따른 용적률 추가 확보																

별첨3. 공공시설 부담비율 검토

- 미반영사유 : 영등포부도심권 제1종지구단위계획에서 명시한 공공시설 확보계획에 따라 영등포 도심 지역에 필요한 최소한의 기반시설만을 확보 (순부담 28%, 공원 및 도로 신설)
- 기부채납에 따른 용적을 인센티브를 추가 제공

구분	내용											
영등포 부심권 지구단위 계획	<p style="text-align: center;"><특별계획구역 V(유곽밀집지 및 쪽방촌)지침 내용></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">구분</th> <th>계획내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지이용</td> <td>·부도심 중심핵 기능 육성 위해 업무복합용도로 계획</td> </tr> <tr> <td>용도지역</td> <td>·일반상업지역</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공공시설 확보계획</td> <td>기부채납</td> <td>·대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납</td> </tr> <tr> <td>대상시설</td> <td>·지구단위계획에서 제시된 도로 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정</td> </tr> </tbody> </table> <p>(5) 도시기반시설 계획(안)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 공공공지, 공원 등을 세부개발계획 수립 시 구체적인 위치와 면적을 결정 후 당해부지 사업 시행 시 조성 후 기부채납 이행(대지면적의 10%이상 조성) <ul style="list-style-type: none"> -공원조성 시 주변 녹지축과 연계성을 확보하도록 계획 · 경인로 확폭(35m→45m)계획에 따라 당해 부지 사업시행 시 경인로변 양측 (5m이상)확폭 조성하여 기부채납이행 <ul style="list-style-type: none"> -경인로 확폭계획은 계획설명서 「경인로확폭예시도」 참고 	구분	계획내용	토지이용	·부도심 중심핵 기능 육성 위해 업무복합용도로 계획	용도지역	·일반상업지역	공공시설 확보계획	기부채납	·대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납	대상시설	·지구단위계획에서 제시된 도로 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
	구분	계획내용										
토지이용	·부도심 중심핵 기능 육성 위해 업무복합용도로 계획											
용도지역	·일반상업지역											
공공시설 확보계획	기부채납	·대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납										
	대상시설	·지구단위계획에서 제시된 도로 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정										
공람안	<p style="text-align: center;"><순부담계획></p> <ul style="list-style-type: none"> · 구역 내 기반시설 설치비용은 사업시행자 부담 · 기반시설 순부담률 : 24.2% (1구역 28.0%, 2구역 29.0%, 3구역 14.7%)  <p style="text-align: right;"> ■ 계획기반시설 ■ 국공유지(기존기반시설) </p>											

별첨4. 허용용적률 인센티브 항목 검토

· 변경사유 : 허용용적률 인센티브 항목을 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획 내용으로 반영
 - 최종고시(2012. 1.26 서고제2012-22호)된 내용의 인센티브 항목 적용

구분	내용					
공람안	1,2구역 허용용적률 인센티브 항목					
	완화항목		완화기준		비고	
	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × 0.03 이내			
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.1 이내			
	도시경관개선	저층부 연도형	기준용적률 × 0.03 이내			
		옥외광고물 및 통합간판설치	기준용적률 × 0.03 이내		- 옥외광고물 등 관리조례 준수	
		지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치	기준용적률 × 0.03 이내		- 지하철 및 지중화관련 시설물을 건물내부 또는 대지내 설치시	
	대지내공지	공개공지	기준용적률 × 0.02 이내			
		침상형공지	기준용적률 × 0.02 이내			
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.5 이내			
	환경친화적 건축물	옥상녹화		기준용적률×(녹화면적/대지면적) × 0.2	- 서울시 보급형 옥상녹화기법 적용시	
		투수성 포장		기준용적률 × 0.02 이내		
		중수도 설치		기준용적률 × 0.02 이내	- 서울시 설치기준 준수	
		빗물관리시설 설치		기준용적률 × 0.02 이내	- 서울시 설치기준 준수	
		에너지 절약계획	1등급	기준용적률 × 0.03 이내		
			2등급	기준용적률 × 0.02 이내		
		신재생에너지 사용		기준용적률 × 0.02 이내		- 건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지사용량의 1%이상 부담
	개방 화장실		기준용적률 × 0.01 이내			
	조정안	(4) 용적률 인센티브 운용기준				
		유형	완화항목		완화기준	비고
규제형		대지내공지	건축한계선 전면공지	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 1.5		
유도형		건축물용도	권장용도	전층권장	기준용적률× (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)× 0.4	· 20%이상 설치시
		대지내공지	공개공지	조성형태, 규모/위치 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× 1.0	
		도시경관개선	지중화시설수용	설치시	기준용적률× 0.1	
의무형		친환경 계획	친환경 계획	준수시	공통사항 참조	
주)1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률 주)2. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함						

별첨5. 쪽방촌 거주자에 의견수렴 및 실질적인 주거지원대책 마련

① 조사개요

1. 설문조사 기간 : 2011. 12. 15 ~ 2012. 1. 14 주민공람 기간중 주·야 실시(4회)

-1차: 2011. 12. 21 14:00~18:00 -2차: 2011. 12. 27 11:00~16:00
 -3차: 2012. 1. 5 15:00~21:00 -4차: 2012. 1. 11 14:00~21:00

2. 조사방법 : 개별방문조사

3. 응답결과

-현재 전체 거주자 수 약 400명 내외 추정(쪽방상담소 최근(2011.12), 세대별명부상 세대수 421세대(2010) 중 112명(28%)가 설문에 응답

-동절기 특성상 일자리 마련이 어려워 공가(空家)가 많으며, 무직의 재가(在家) 노인 및 장애인을 중심으로 설문

② 설문조사 내용

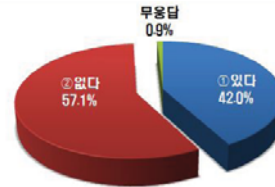
■ 기초거주현황

성별 : 전체 응답자 112명 중 남성 77명(68.7%), 여성 35명(31.3%)이 분포함
연령 : 주로 50대 이상의 연령층이 85명으로 전체의 75.7%를 차지함
장애 : 45명의 주민(40.2%)이 정신 또는 신체적 장애를 겪고 있음
직업 : 87.5%의 주민이 무직이며 기초생활수급자임(직업이 있는 경우 공공근로 또는 일용직에 종사함)
수입 : 주민 평균 월수입은 기초생활수급자 지원금 외에 46만원 정도로 형성됨
주거 : 쪽방의 평균 거주규모는 1.5평임(세입자 기준)

■ 설문조사결과

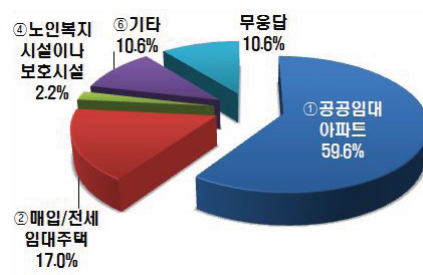
1. (쪽방거주자의 경우) 쪽방을 벗어나 다른 곳으로 이주하고 싶은 생각이 있습니까?

구분	응답자수	비율
① 있다	47	42.0%
② 없다	64	57.1%
무응답	1	0.9%
계	112	100.0%



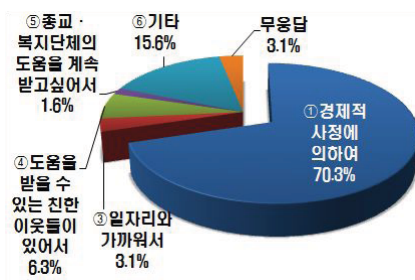
1-1. (이주 할 생각이 있는 경우) 어느 곳으로 이주하고 싶으십니까?

구분	응답자수	비율
① 공공임대아파트	28	59.6%
② 매입/전세임대주택	8	17.0%
③ 현재거주지와 유사한지역	0	0.0%
④ 노인복지시설이나 보호시설	1	2.2%
⑤ 보호시설(쉼터)	0	0.0%
⑥ 기타	5	10.6%
무응답	5	10.6%
계	47	100.0%



1-2. (이주할 생각이 없는 경우) 쪽방에서 계속 살고 싶은 이유는 무엇입니까?

구분	응답자수	비율
① 경제적 사정에 의하여	45	70.3%
② 교통이 편리해서	0	0.0%
③ 일자리와 가까워서	2	3.1%
④ 도움을 받을 수 있는 친한 이웃들이 있어서	4	6.3%
⑤ 종교·복지단체의 도움을 계속 받고 싶어서	1	1.6%
⑥ 기타	10	15.6%
무응답	2	3.1%
계	64	100.0%

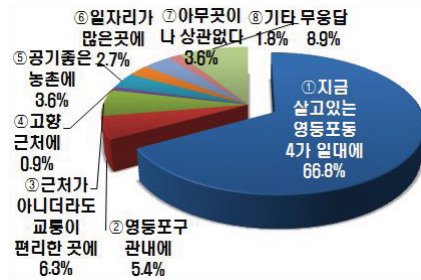


응답자의 42%가 이주 의사가 있다고 답하였으며, 이주 의사가 없는 주민 중 70% 이상이 경제적 여건 부족을 이유로 든 것으로 미루어 볼 때 잠재적인 이주 의사는 있는 것으로 판단됨

2. 만일 공공에서 쪽방주민들을 위해 임대주택을 공급한다고 했을 때,

2-1. 어떤 지역에 임대주택이 있었으면 합니까?

구분	응답자수	비율
①지금 살고 있는 영등포동4가 일대에	75	66.8%
②영등포구 관내에	6	5.4%
③근처가 아니더라도 교통이 편리한 곳에	7	6.3%
④고향근처에	1	0.9%
⑤공기 좋은 농촌에	4	3.6%
⑥일자리가 많은 곳에	3	2.7%
⑦아무 곳이나 상관없다	4	3.6%
⑧기타	2	1.8%
무응답	10	8.9%
계	112	100.0%



전체 응답자 중 66.8%의 주민들은 영등포동4가 일대에 위치한 임대주택을 선호하였으며, 이는 영등포동4가 지역을 오랜 삶의 터전으로 인식하고 있기 때문이라고 분석됨

2-2. 임대주택의 임대료는 최대 얼마정도 부담할 수 있겠습니까?

평균 보증금 125만원 (17명 응답)

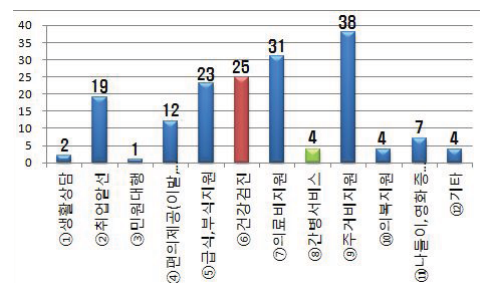
평균 월임대료 16.9만원 (77명 응답)

구분		응답자수	비율	구분		응답자수	비율
보증금	50만원 미만	4	23.5%	월임대료	10만원 미만	11	14.3%
	100만원 미만	8	47.1%		20만원 미만	33	42.8%
	200만원 미만	4	23.5%		30만원 미만	28	36.4%
	200만원 이상	1	5.9%		50만원 미만	4	5.2%
	계	17	100.0%		50만원 이상	1	1.3%
계				77	100.0%		

임대료 부담한도에 대하여 전체 응답자 112명 중 77명만 답하였으며, 평균 16.9만원/월의 부담의사가 있는 것으로 분석됨

2-3. 생활을 위해 필요한 서비스로는 어떤 것들이 필요합니까? (중복선택)

구분	응답빈도
①생활상담	2
②취업알선	19
③민원대행	1
④편의제공 (이발, 세탁, 목욕 등)	12
⑤급식, 부식지원	23
⑥건강검진	25
⑦의료비지원	31
⑧간병서비스	4
⑨주거비지원	38
⑩의복지원	4
⑪나들이, 영화 등 여가생활 지원	7
⑫기타	4
계	170



주민들이 필요로 하는 서비스는 중복 응답에 대한 빈도수를 비교하였으며, 주거비 및 의료비 지원을 가장 선호하는 것으로 분석됨

③ 사회복지시설 내 쪽방거주자시설 설치 제공

■ 쪽방거주자시설 설치계획



- ▶ 대지면적 : 1,000㎡
- ▶ 주 용 도 : 사회복지시설
- ▶ 연 면 적 : 5,680㎡
- ▶ 건 폐 율 : 59.00%
- ▶ 용 적 률 : 398.00%
- ▶ 층 수 : 지상7층

■ 세부시설계획

- 현재 쪽방거주자 502명의 약 50%의 인원(255명) 수용을 기준으로 작성
- 1인실 숙소의 경우 통상 설계면적 8㎡ 적용

층별구분		면적	용도	비고
지상	3-7층	2,800㎡	숙소, 공용샤워장 및 화장실	1인실(8㎡)×255실+공용면적(760㎡)
	2층	590㎡	상담, 자원봉사자시설, 의료시설	
	1층	590㎡	관리실, 사무실, 응급시설	
	소계	3,980㎡		
지하	1~2층	1,700㎡	식당, 쉼터, 세탁실, 기전실	
계		5,680㎡		

별첨6. 대상지 남측 철도변 완충녹지 존치 여부

- 미반영사유 : 대상지에 위치한 녹지는 철도변 완충녹지 보다는 역전광장 기능이 더 필요한 지역으로 효율적인 토지이용계획을 고려하여 광장시설로 대체
- 정비예정구역 한가운데 위치하고 있어 적절한 건축계획 및 차량진출입로 확보를 위해 존치는 불가

1. 완충녹지 현황

- 도시계획시설사업(2006년)으로 설치된 지역으로 인공 조성된 완충녹지시설임
- 현재 접근차단을 위한 철조망 설치로 비상시 피난지대 역할은 미흡
- 철로 주변이 방음벽/철도부속시설/도로 등으로 이격되어 소음 및 진동 피해가 상대적으로 덜한 지역임

시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일
녹지	완충녹지(경부제4녹지)	영등포동3가 ~문래동	16,506(1,771)	건고시 제429호(78.08.30)

※()는 정비구역내 사항임



2. 조치계획

- 대상지 남측 철도변으로 12m폭의 완충기능의 공공조경을 조성하여, 기존 완충녹지와 동일수종의 식재를 하여 차폐 및 방음기능을 부여

