

영등포동4가 구역 도시환경정비 구역지정

및 정비계획 수립(안)

- 구의회 의견청취 -

영등포동 4가 일대가
3핵의 새로운 거점으로
다시 태어납니다.

2012. 2. 21

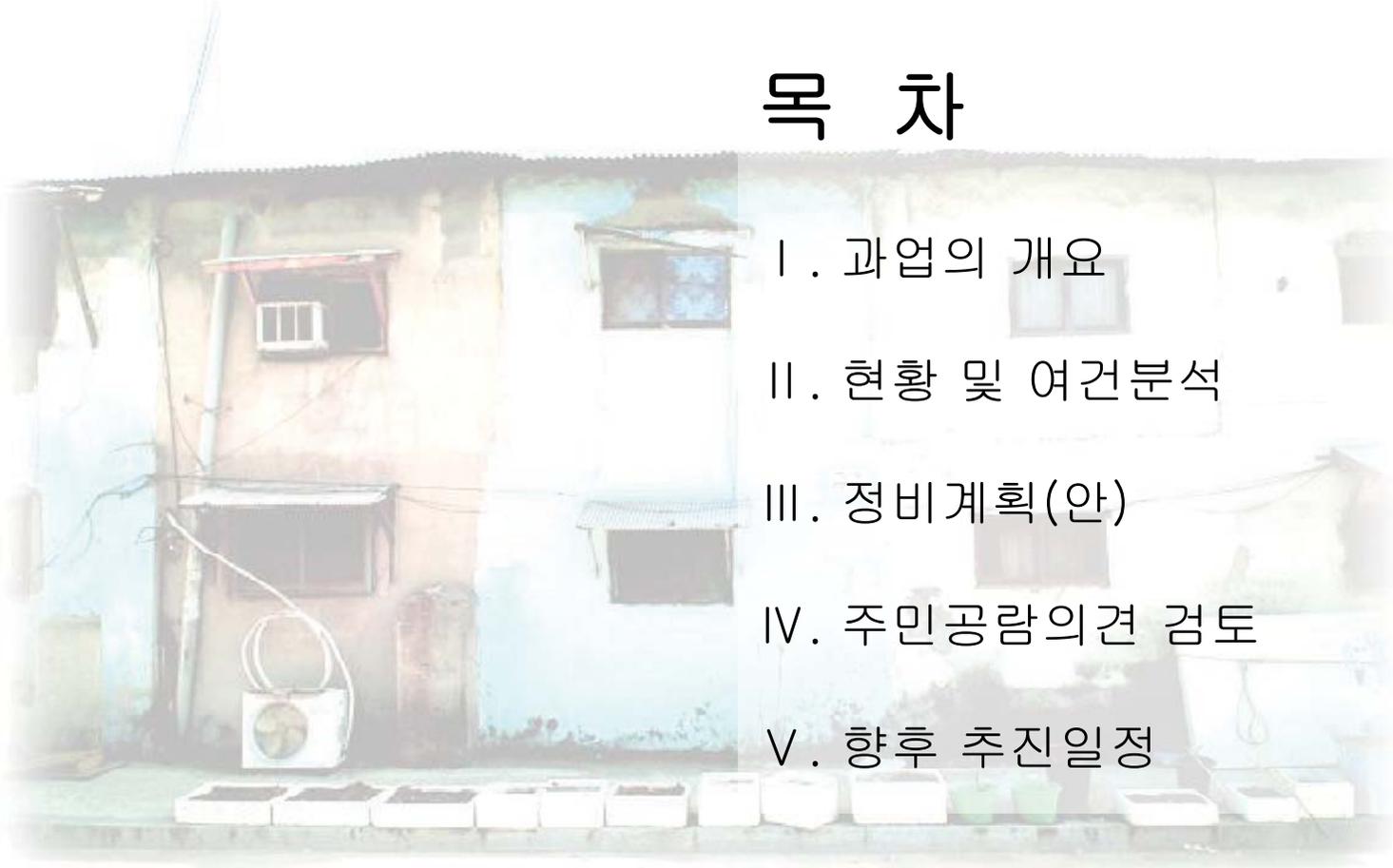


영등포동4가 구역

도시환경정비 구역지정 및 정비계획 수립(안)

목 차

- I. 과업의 개요
- II. 현황 및 여건분석
- III. 정비계획(안)
- IV. 주민공람의견 검토
- V. 향후 추진일정



영등포동4가 구역 도시환경정비 구역지정 및 정비계획 수립(안)

| . 과업의 개요



- 01 계획의 배경 및 목적
- 02 도시환경정비계획의 정의
- 03 추진 경위

● 계획의 배경

[영등포지역 부도심권 지구단위계획 수립(2002)]

- 북측 : 특별계획구역 6개소 지정
- 남측 : 공동개발 지정 / 권장



[영등포지역 부도심권 지구단위계획 재정비(2012)]

- 특별계획구역 V 하나로 지정
- 서울특별시 고시 제2012-22호, 2012. 1. 26

[서울시 도시·주거환경정비기본계획 수립(2010)]

- 정비예정구역으로 신규지정
- 도시환경정비사업부문



정비 기본계획상에
정비예정구역에 대한
도시환경정비계획 수립

● 계획의 목적

도심부적격시설의 정비



쾌적한 도심환경 조성

도시환경정비수법 도입



계획 실현성 제고

서울의 핵으로 변모



역세권 경쟁력 강화

● 도시환경정비사업이란?

상업지역에서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심등 도시기능의 회복이나 상권활성화등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

(국정법: 도시 및 주거환경정비법 제2조)

● 도시환경정비계획의 성격

• 도시환경정비사업 시행을 위하여 시장·군수가 수립하는 기본계획 성격

1. 토지이용계획 등 기본계획

- 토지이용에 관한 계획
- 기반시설 설치에 관한 계획
- 건축물에 관한 계획 등
 - 용도, 건폐율, 용적률, 높이 계획 등

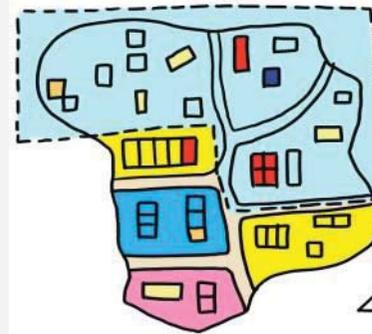
2. 사업시행에 관한 계획

- 정비구역 지정
- 구역명, 사업방식 등

3. 도시관리계획

- 도시계획시설
- 용도지역/지구 결정

Step 1 공공 - 정비계획수립



Step 2

민간 - 정비사업시행



● 추진 경위

• 2010. 6. 23	착수보고
• 2010. 9. 7 ~ 9.24	주민설문조사
• 2010. 12. 1~	서울시 협의(합동점검)
• 2011. 3. 11	구청장 보고
• 2011. 3. 30	1차 주민설명회
• 2011. 4. 13	주민간담회
• 2011. 5. 13	전문가자문단 회의
• 2011. 7. 13	서울시 실무 협의
• 2011.10. 27	2차 주민설명회
• 2011.12.15 ~ 2012.1.14	주민 공람(30일)

영등포동4가 구역 도시환경정비 구역지정 및 정비계획 수립(안)

II . 현황 및 여건분석



- 01 대상지 개요
- 02 대상지현황사진
- 03 인구 및 세대수 현황
- 04 도시관리계획 현황
- 05 도심부적격시설 현황
- 06 주민 의견

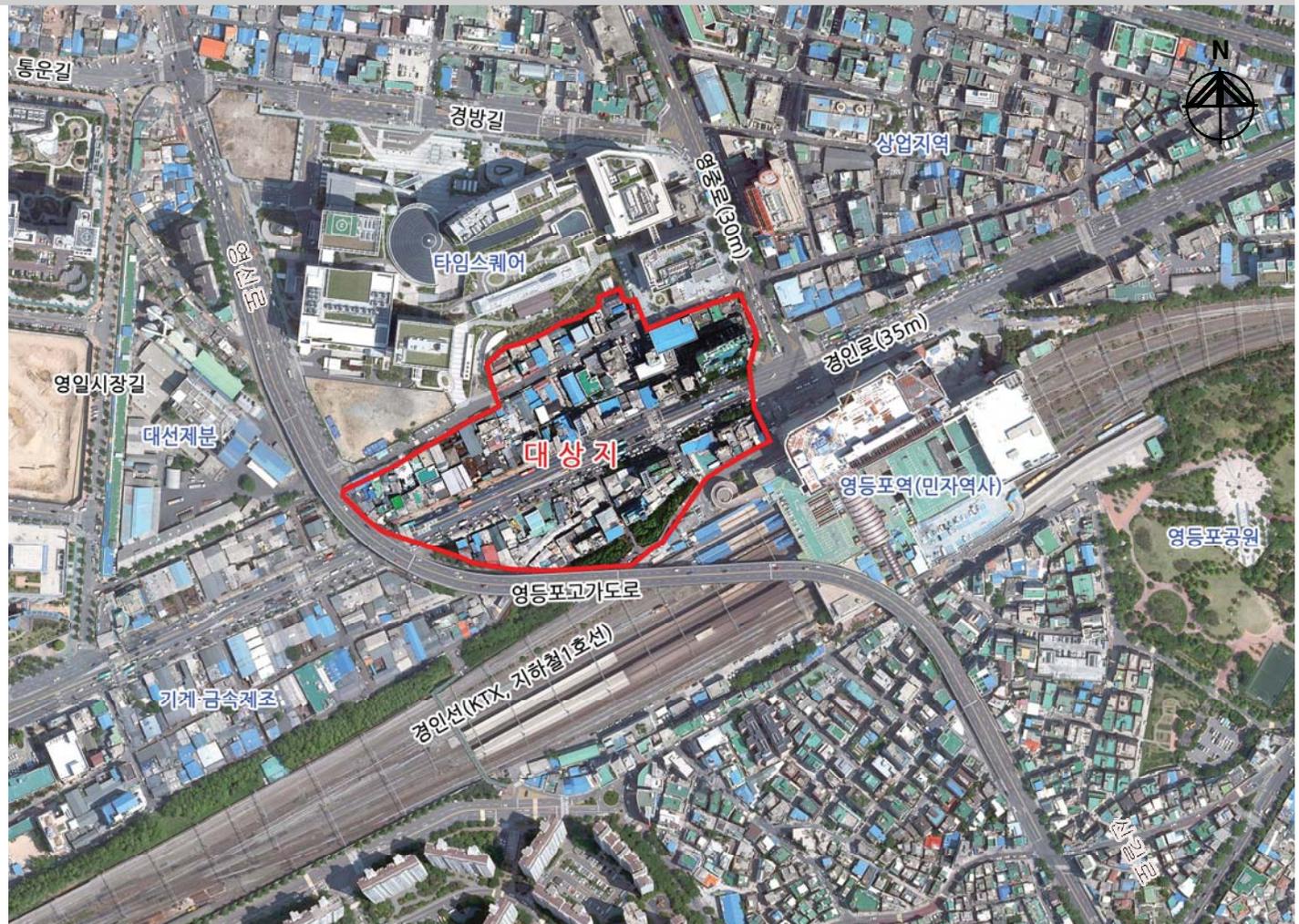
01 대상지 개요

II. 현황 및 여건분석

● 대상지 입지여건

입지여건 남측 경인선(철도), 북측 타임스퀘어, 남서측 영등포고가도로, 동측 영중로가 입지
개발동향 북측으로 종합쇼핑 문화공간인 타임스퀘어가 입지하며, 주변으로 대형판매시설 입지, 대선제분 등 계획 수립 중
편의시설 KTX, 지하철1호선 환승역인 영등포역 입지, 경인로를 따라 신안산선(2018년) 예정

- 명 칭
영등포동4가 구역
도시환경정비계획
- 위 치
영등포구 영등포동4가
423번지 일대
- 면 적: 41,299.5㎡
- 도시관리계획현황
:일반상업지역
:중심지미관지구
-경인로변 양측 20m
-영중로 양측 15m



02 대상지 현황사진

II. 현황 및 여건분석

● 대상지 남측에서 바라본 항공사진



■ 우체국 및 신세계백화점 주차장



■ 대상지 북측: 유곽밀집지



■ 대상지 남측: 쪽방밀집지



03 인구 및 세대수 현황

II. 현황 및 여건분석

인구 및 세대현황



<영등포구 2.43인/세대>

세대 분석

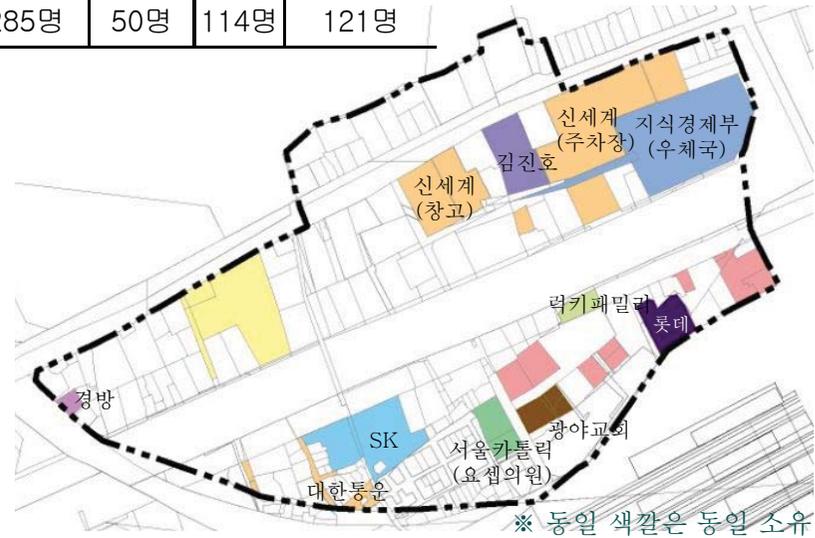
• 전체 세대 중 1인 세대가 90.8%를 차지

구분	전체 세대수	1인 세대수
합계	676세대 (100%)	614세대 (90.8%)
세입세대	643세대 (95.1%)	589세대 (87.1%)
자가세대	33세대 (4.9%)	25세대 (3.7%)



권리자 현황

합계	토지	건물	토지+건물
285명	50명	114명	121명

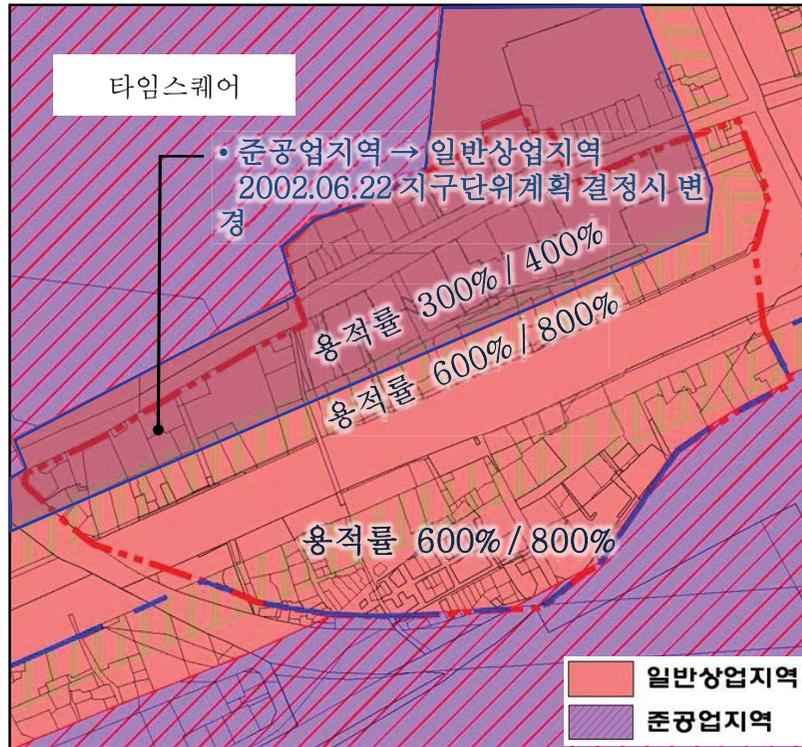


대규모 필지 건축물 개요

구분	동수	용적률	최고층수	주용도
우체국(1988)	1동	495.2%	11F	업무시설, 공공시설, 근린생활시설
광야교회(2007)	1동	248.64%	6F	노유자시설(사회복지시설)
(주) 신세계(1992)	7동	479.85%	7F	주차장, 업무, 전시, 창고, 근린생활시설

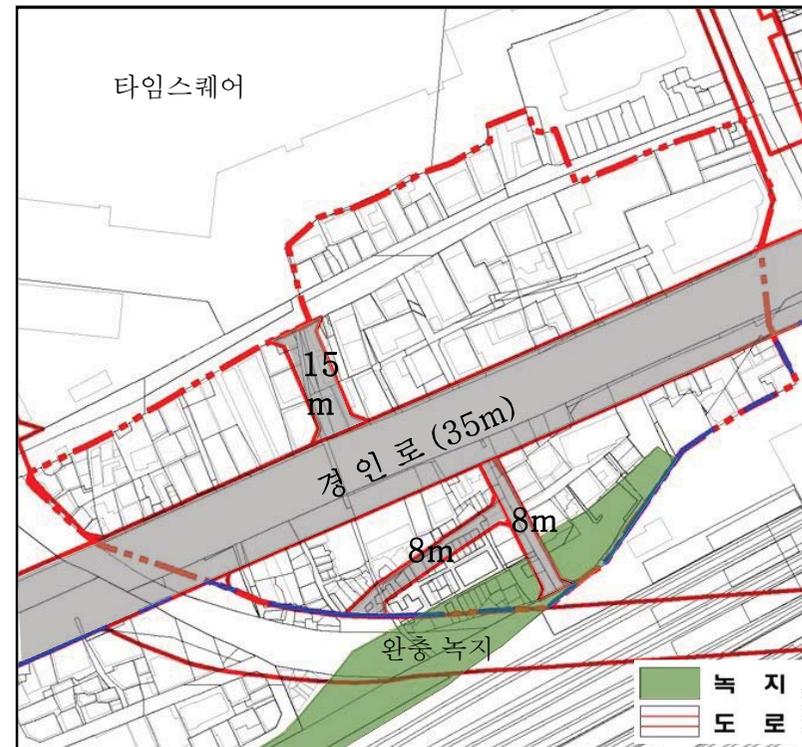
<법인 및 개인 3인을 제외한 대부분의 소유자는 소필지를 점적으로 소유>

● 용도지역·지구



- 용도지역 - 일반상업지역
- 용도지구 - 중심지미관지구
: 경인로변 양측 20m, 양평로변 양측 15m

● 기반시설현황



- 이면 도시계획도로는 미집행
- 철도변 완충녹지 시설사업 완료
: 면적 1,771㎡

유곽지 현황

면적: 15,410㎡ / 73개소

유곽밀집지
61개소

쪽방지역
12개소

- 단독주택 및 창고/근생시설을 유곽지로 이용
- 경인로변 건물들도 유곽지로 이용

쪽방촌 현황

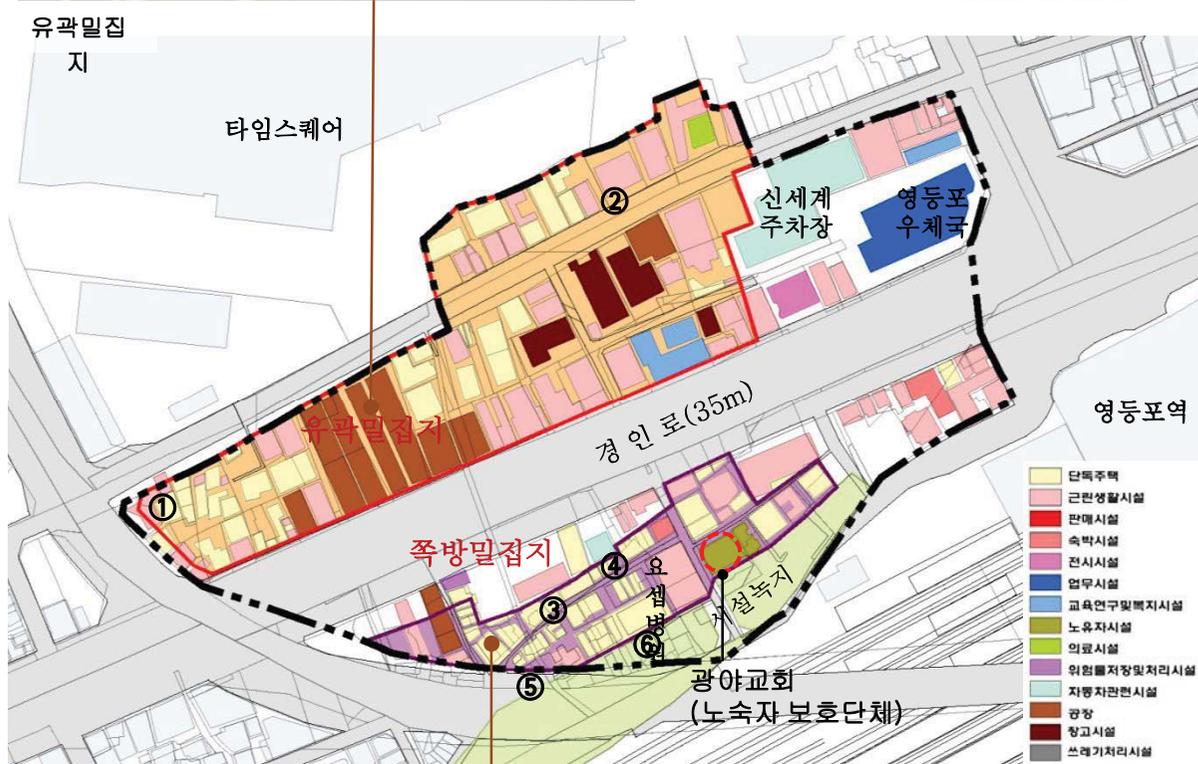
면적: 4,516㎡ / 41동

쪽방건물수
41동

쪽방수
441개소

- 단독주택 및 창고시설을 쪽방으로 사용
- 노후한 건물이 밀집 / 40년 이상이 82%

도심 부적격시설 현황 및 특징



유곽밀집지



● 1차 주민설명회 결과

- 일시 : 2011년 3월 30일 수요일 (18:30~20:30)
- 장소 : 한국마사회 영등포지점 3층 강당

※ 의견제출자 80명 중 60명(75%)이 정비계획 수립에 찬성



[주요 주민의견]

- ① 유곽지역을 두개 지구로 분할 시행
- ② 우체국부지 존치 반대(통합개발)
- ③ 조속한 사업시행
- ④ 주거이전비 및 보상비 마련
- ⑤ 복지시설 서측으로 변경(영등포 고가도로변)
- ⑥ 주거비율의 상향,경인로확폭 반대,이면도로 폐지

● 2차 주민설명회 결과

- 일시 : 2011년 10월 27일 목요일 (18:30~20:30)
- 장소 : 로즈마리웨딩홀 1층 로즈홀



[주요 주민의견]

- ① 용적률 상향 조정
- ② 주거비율 상향 조정
- ③ 지구별 사업시행 유동성 확보
- ④ 도입기능의 적정성 확보
- ⑤ 토지소유자 실거주지 파악 및 연락처 확보 필요

영등포동4가 구역 도시환경정비 구역지정 및 정비계획 수립(안)

III . 정비계획(안)



- 01 계획의 방향 및 전략
- 02 기본구상(안)
- 03 토지이용계획
- 04 교통처리계획
- 05 기반시설설치에 관한 계획
- 06 건축물에 관한 계획
- 07 정비구역 분할에 관한 계획
- 08 정비계획 결정도

지역특성 및 Needs를 반영하여
영등포의 **마지막 Puzzle**을 완성

["Global Core"]

[3대 목표]

목표1 대상지의 주기능은?
핵 기능 수행에 걸맞는
중심기능 유치



목표3 지역 활성화 방안은?
지역 정체성 및 소통을
위한 공간 도입

목표2 주변지역과의
연계방안은?
교통수단간 환승/
보행연계 시스템 구축

영등포의 마지막 Puzzle !!!

타임스퀘어와 영등포역의 직접적인 보행연계로 역세권 **활성화** 도모

용도

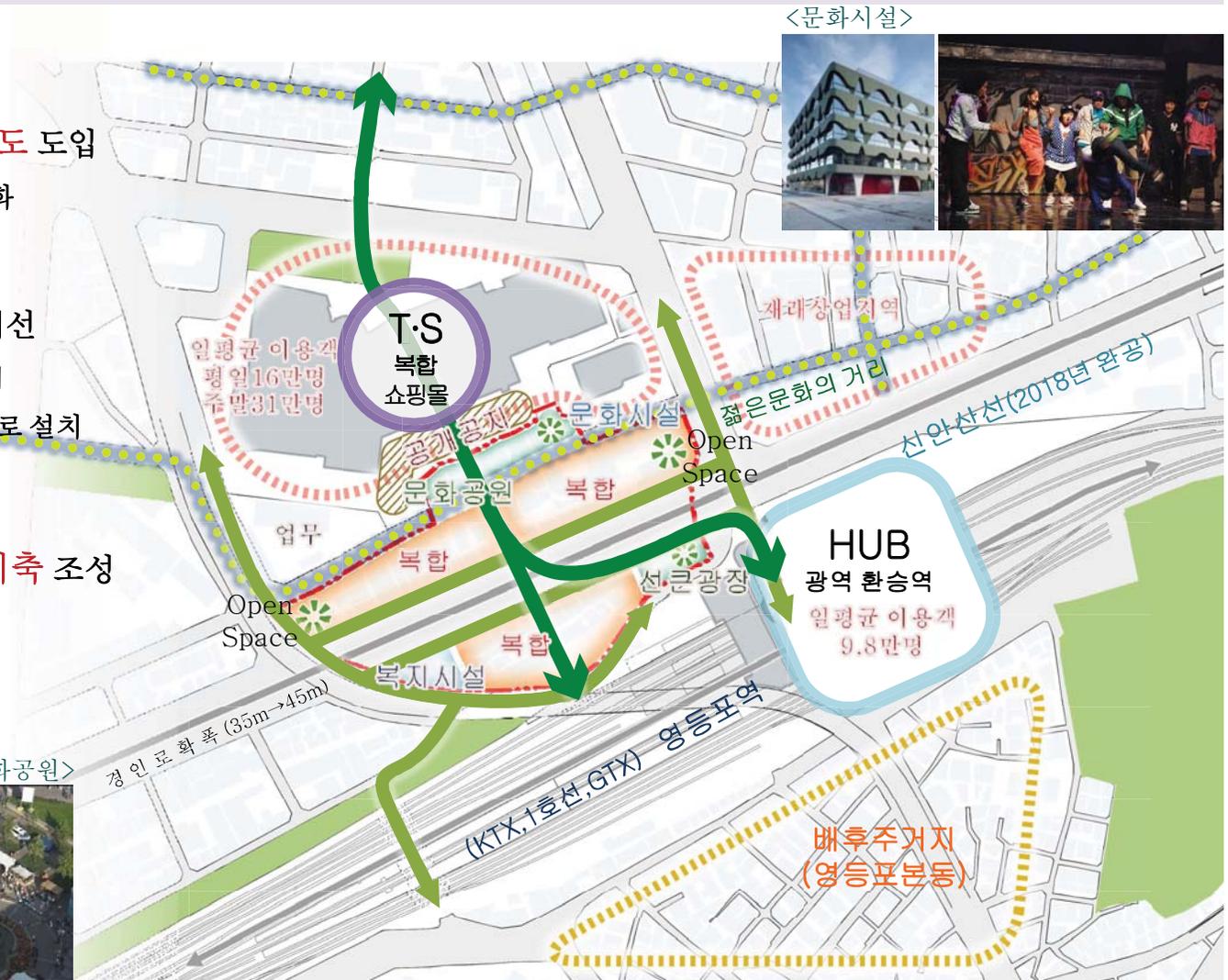
- 글로벌 중심지에 맞는 **복합 용도** 도입
: 업무·판매·숙박·주거기능의 복합화

교통

- **대중교통수단**과의 접근성 개선
: 지하철, 버스중앙차로와 보행연계
: 지하출입구를 대지내 선큰광장으로 설치

공원·녹지

- 두 앵커시설을 잇는 **보행녹지축** 조성
: 타임스퀘어와 연계한 문화공원
: 영등포역과 연계한 선큰광장



<문화시설>



<선큰광장>



<OPEN 문화공원>



03 토지이용계획

Ⅲ. 정비계획(안)

영등포 **핵**으로서, 활성화를 위한 복합 업무문화공간 조성

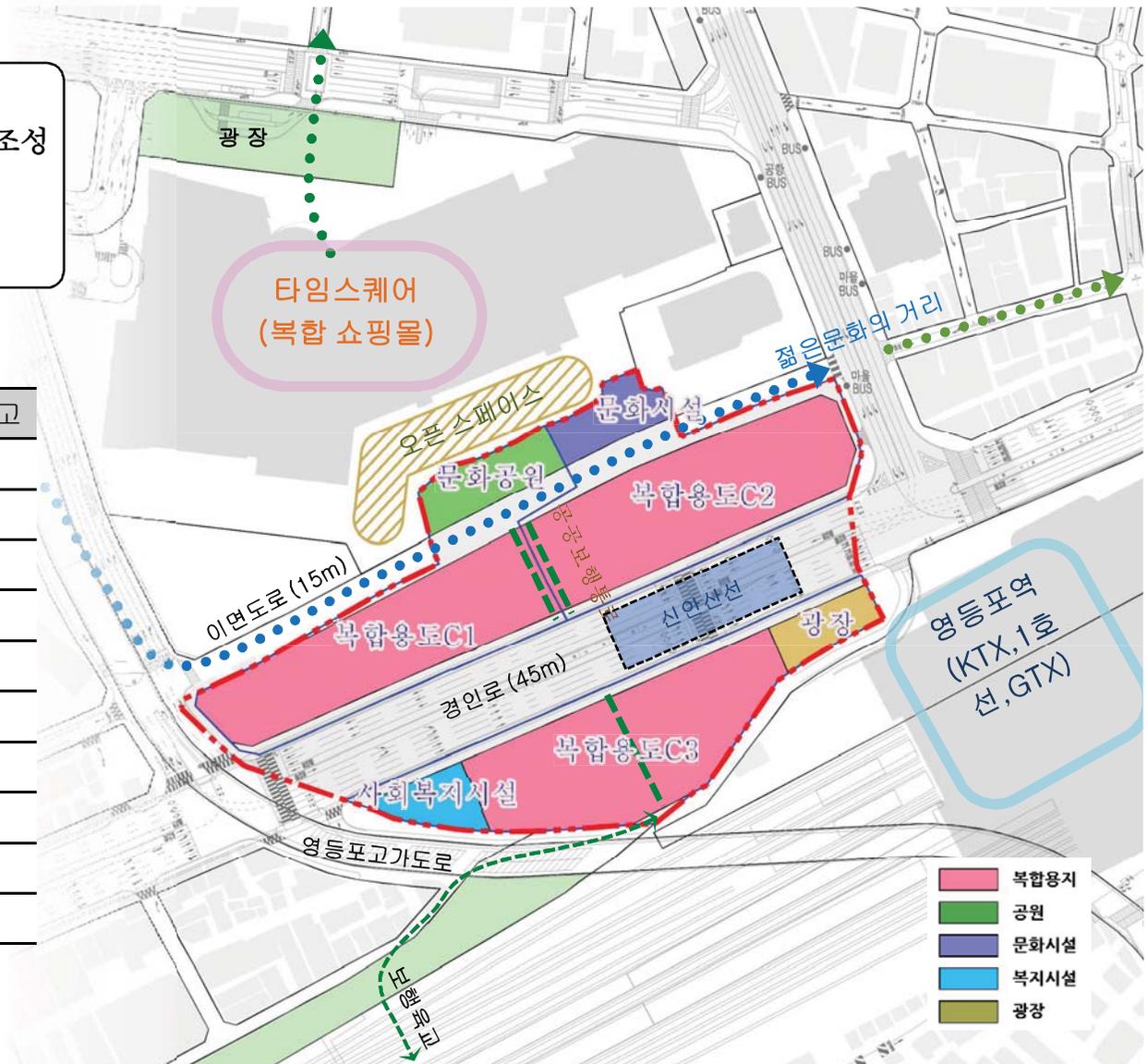
계획 내용

- 업무 중심의 **복합용도** 도입
- 타임스퀘어와 연결하는 **문화공원** 및 시설조성
- 영등포역과 연계하는 **오픈광장** 조성
- 영등포 고가도로변으로 복지시설 입지

토지이용계획 면적표

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	31,146.0	100.0	
복합용도C1	6,436.7	20.7	
복합용도C2	7,012.9	22.5	
복합용도C3	7,272.8	23.3	
계	10,423.6	33.5	
기 반 시 설 등	도로	5,652.1	18.1
	공원	1,540.0	5.0
	광장	1,000.0	3.2
	문화시설	1,231.5	4.0
	사회복지시설	1,000.0	3.2

※ 기준도로(경인로) 면적 제외
- 면적 : 10,406㎡



04 교통처리계획

Ⅲ. 정비계획(안)

경인로변으로 35m ⇒ 45m로 확폭 / 경인로변 차량출입 불허

- 경인로를 35→45m로 확폭하여 상습 교통체증 개선
- 접근성 개선을 위한 이면도로 15m로 확폭
- 영중로변으로 3m 완화차로 확보



경인로 단면계획(45m)



선큰광장



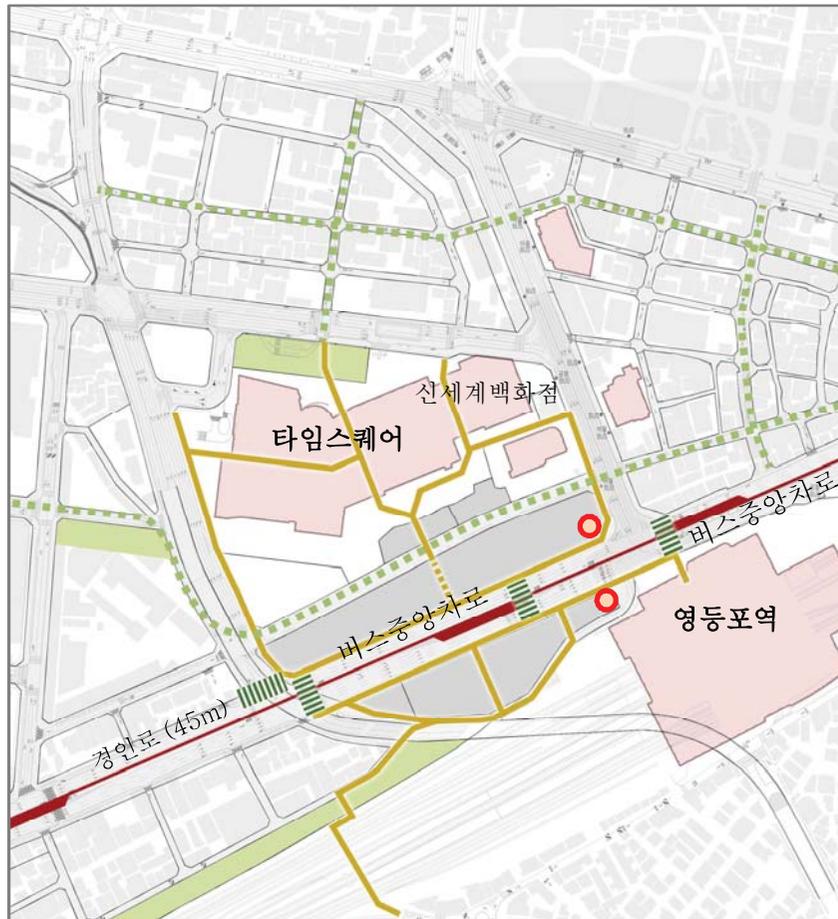
보행육교



지상: 중앙버스정류소와 보행 연계 / 지하: 영등포역과 지하상가와 보행 연계

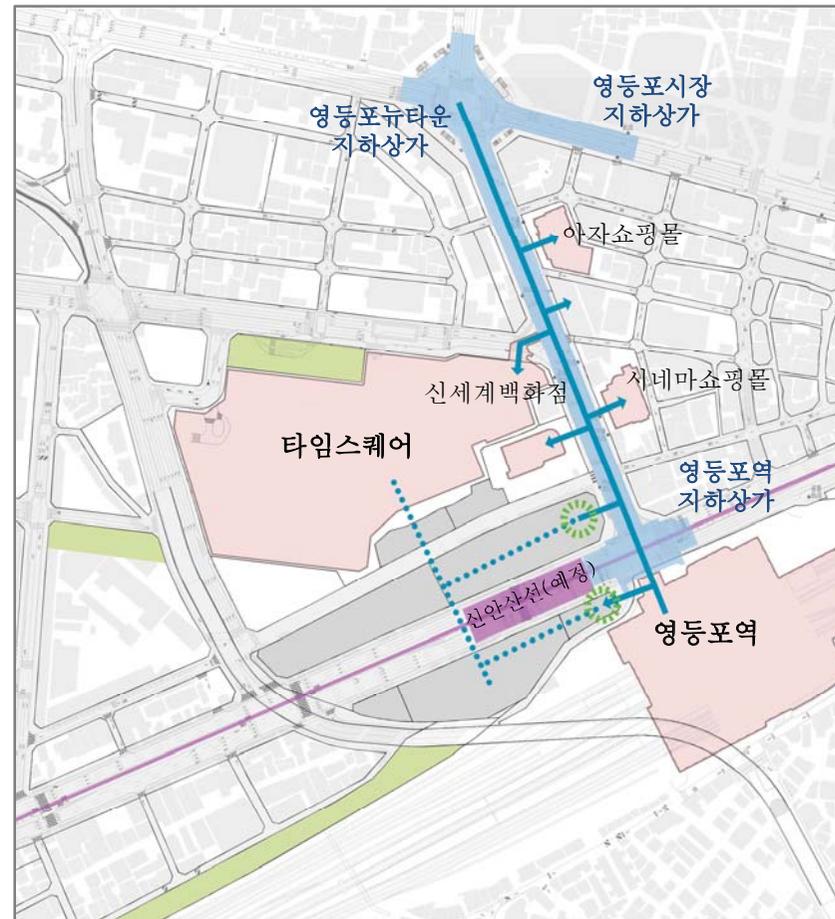
● 지상 보행동선

•대중교통(지하철역, 중앙차로정류장)과 접근체계를 감안한 보행연계



● 지하 보행동선

•영등포역에서 지하상가와 타임스퀘어로 가는 지하보행흐름을 고려



주변지역 연계를 위한 다양한 기반시설 확보

계획내용

- 타임스퀘어와 연계한 **공원 및 문화시설** 조성
- 영등포역과 연계한 **선큰광장** 조성
- 원활한 교통처리를 위한 **도로 확폭**
 - 경인로 45m, 이면도로 15m, 영중로 3m
- 사회적 약자를 위한 **복지시설** 계획

기반시설 설치계획

구분	번호	면적(㎡)	비율(%)
정비구역	-	31,146.0	100.0
정비기반시설 합계	-	10,423.6	33.5
공원	①	1,540.0	5.0
문화시설	②	1,231.5	4.0
사회복지시설	③	1,000.0	3.2
광장	④	1,000.0	3.2
도로	-	5,652.1	18.1

[도정법 제64조(정비기반시설의 설치 등)]
: 정비구역안에 정비기반시설을 설치



05 기반시설설치에 관한 계획

Ⅲ. 정비계획(안)

기반시설 순부담 계획

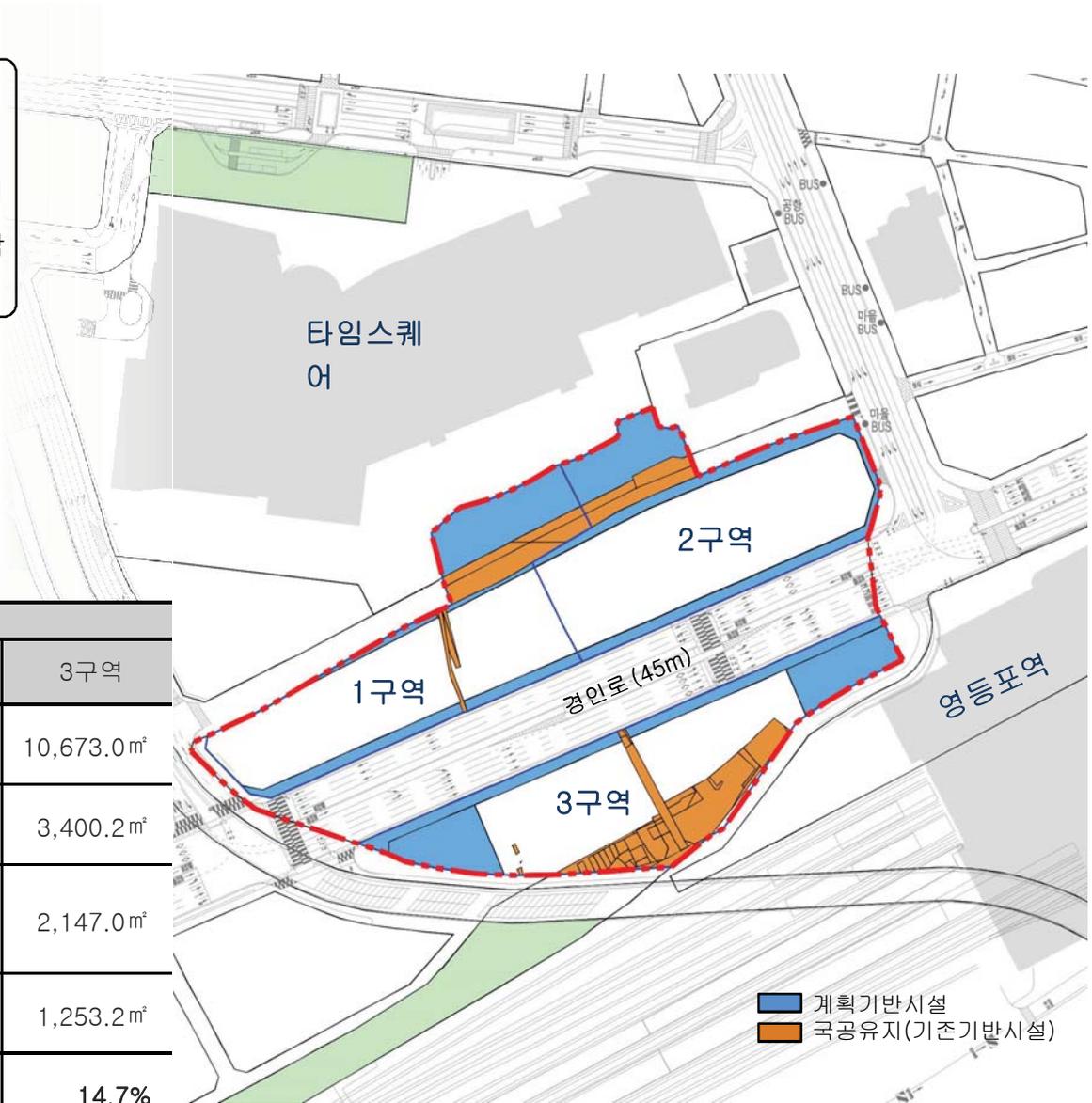
- **사업시행자 부담 원칙 : 순부담률 24.2%**
- 정비기반시설(도로, 공원 등) 및 공공시설부지(문화, 복지시설 등) 사업시행자 기부채납

도시 및 주거 환경정비법

- 기반시설의 설치비용은 사업시행자 부담원칙

지구별 순부담 계획

구 분	면 적			
	1구역	2구역	3구역	
사업구역 ④	10,005.5㎡	10,467.5㎡	10,673.0㎡	
기 반 시 설	계획기반시설 ①	3,568.8㎡	3,454.6㎡	3,400.2㎡
	국공유지(기존기반시설) ②	1,060.0㎡	584.0㎡	2,147.0㎡
순부담면적 ①-②	2,508.8㎡	2,870.6㎡	1,253.2㎡	
순부담률 ①-② / ④-②	28.0%	29.0%	14.7%	



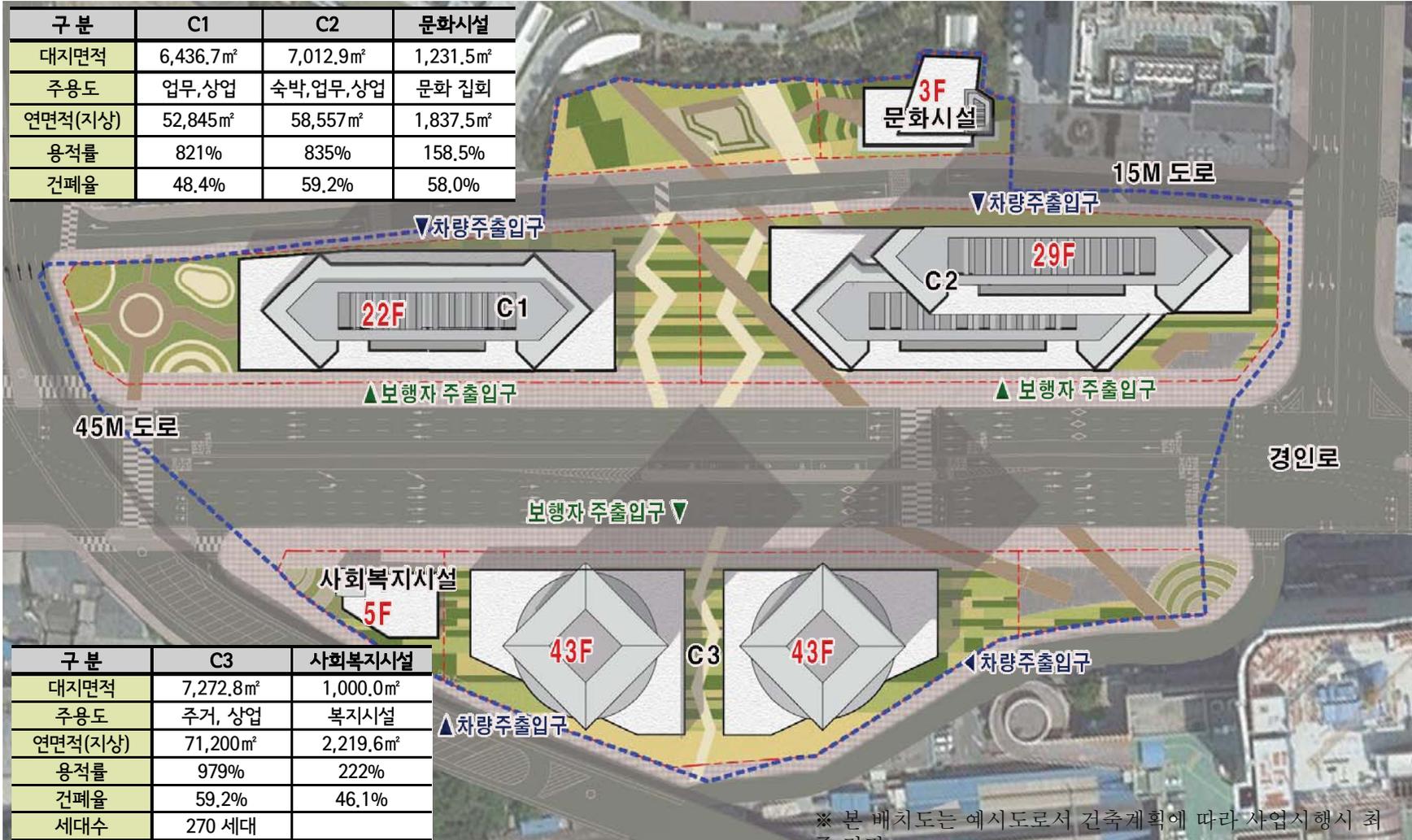
06 건축물에 관한 계획

Ⅲ. 정비계획(안)

마름모형 배치된 각 건축물들은 프라이버시 및 조망권 확보

● 건축개요 및 배치계획

구분	C1	C2	문화시설
대지면적	6,436.7㎡	7,012.9㎡	1,231.5㎡
주용도	업무, 상업	숙박, 업무, 상업	문화 집회
연면적(지상)	52,845㎡	58,557㎡	1,837.5㎡
용적률	821%	835%	158.5%
건폐율	48.4%	59.2%	58.0%



구분	C3	사회복지시설
대지면적	7,272.8㎡	1,000.0㎡
주용도	주거, 상업	복지시설
연면적(지상)	71,200㎡	2,219.6㎡
용적률	979%	222%
건폐율	59.2%	46.1%
세대수	270 세대	

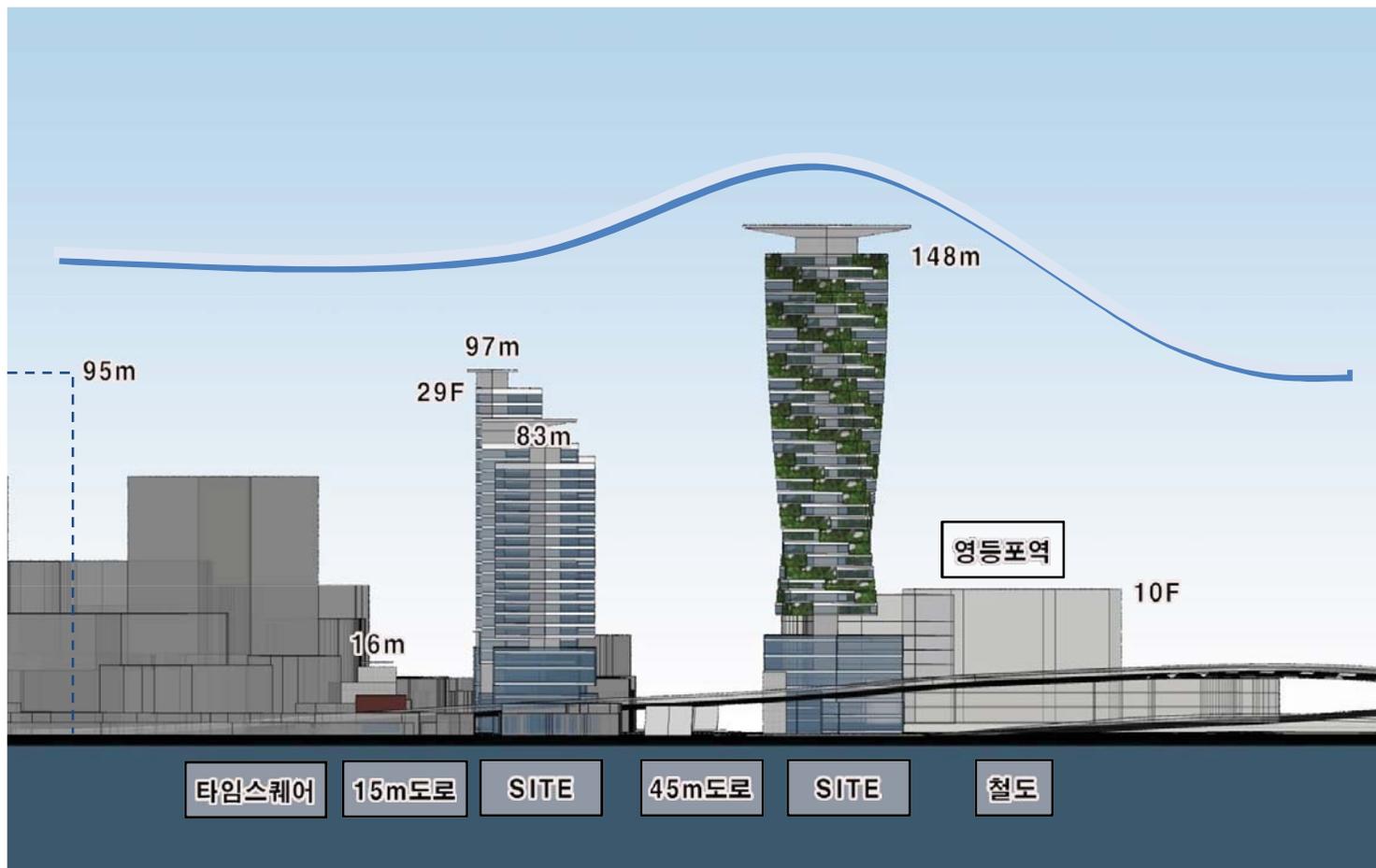
※ 본 배치도는 예시도로서 건축계획에 따라 사업시행시 최종 결정

● 건축시설계획

구분	구역구분		지구	가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건 폐 율 (%)	용 적 륜 (%)			높이(m) 최 고 층 수												
	명칭	면적 (㎡)		명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한													
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			• 건립규모 및 비율 : 국민주택규모(85㎡이하)의 주택을 전체 세대수의 80%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																						

● 스카이라인계획

경인로변의 **조망** 고려, **도시경관축**과 어울리는 스카이라인 조성



◎ 조감 예시도

<좌측 조망>

- 복지시설을 영등포 고가도로 옆에 위치 (대상지 서측)



<우측 조망>

- 대상지 동측에 광장 조성



07 정비구역 분할에 관한 계획

Ⅲ. 정비계획(안)

주민 민원사항 반영 : 1개 정비구역을 3개의 사업시행지구로 분할

● 현황 문제점

- **경인로를 중심으로** 쪽방, 유곽밀집지로 **지역성격이 분리**
- 소유자간 **의견차이** 발생 (특계 3,4,5구역 소유자 분할 요구)
- 대상지 북측에 **영등포우체국, 신세계 등** 대규모 필지가 위치
- 하나의 구역으로 사업시행시 사업기간 장기화 예상

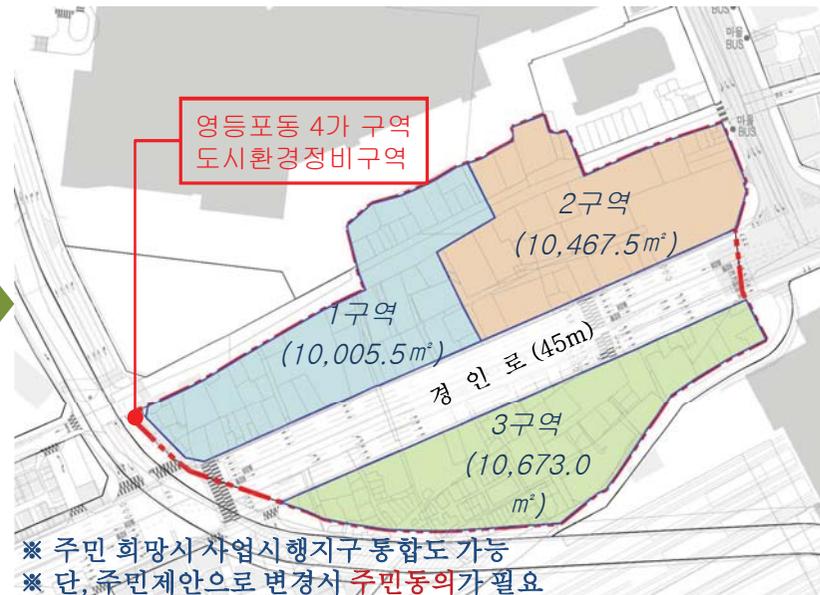
- ✓ 정비사업의 효율적인 추진 또는 도시의 경관보호 등을 위해 필요한 경우 구역을 분할하거나 결합할 수 있음(도정법 제34조/조례 제19조)
- ✓ 정비구역의 통합 및 분할- 경미한 사항(도정법시행령 제12조)



● 사업시행지구 분할계획

- **원활한 사업 추진**을 위해 사업시행지구를 분할하여 계획

구역명	지구명	위 치	면적(㎡)	비 고
영등포동 4가일대 도시환경정비구역	1구역	영등포동 4가 411-12 일대	10,005.5	유곽밀집지
	2구역	영등포동 4가 429-9 일대	10,467.5	신세계, 우체국
	3구역	영등포동 415-22 일대	10,673.0	쪽방밀집지



08 정비계획 결정도

Ⅲ. 정비계획(안)

- 차량출입금지구간 설정 - 경인로변 2개소 설치
- 공공보행통로 확보 - 남북측 보행을 위한 3개소
- 공개공지 설치 - 가각 및 결절부에 3개소
- 건축한계선 지정 - 경인로변 3m, 이면부 1, 2m



387%/545% 이하	100m이하
60% 이하	업무, 상업, 주거, 숙박

600%/800% 이하	150m이하
60% 이하	업무, 상업, 주거, 숙박

기준/허용용적률	높이
건폐율	주용도

- 정비구역계
- 사업시행지구경계
- 건축한계선
- 차량출입금지구간
- 공공보행통로
- 복합용지
- 공원
- 문화시설
- 사회복지시설
- 광장
- 도로
- 공개공지

영등포동4가 구역 도시환경정비 구역지정 및 정비계획 수립(안)

IV. 주민공람의견 검토



-
- 01 주민 의견
 - 02 서울시관련과 의견

● 주민공람 개요

- 공람 기간 : 2011년 12월 15일 ~ 2012년 1월 14일(30일간)
- 공람 장소 : 영등포구청 도시계획과
- 접수 건수 : 4건 (내용별 7건)

● 주민의견 및 조치계획

구분	의견사항	조치계획	비고
영등포동4가 주민 (최순남, 서재원)	C1구역이 일반상업지역임을 감안하여 기준 600%, 허용 800%로 조정	영등포부도심권 지구단위계획에서 정해진 수립 기준에 따른 사항으로, C1구역은 준공업에서 일반상업지역으로 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 영등포도심지역에 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

구분	의견사항	조치계획	비고
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 필요한 시설임 - 사업시행인가시 사업시행자와 협의를 통하여 별도 획지 구획이 가능 - 「가구 및 획지에 관한 계획」에 단서 조항으로 별도 명기	일부반영 (별첨1)
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 주거복합건물 건립시 주거공급비율에 따른 용적률이 차등 적용되는 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 일반상업지역으로 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)

● 관련과의견 및 조치계획

구분	의견사항	조치계획	비고
서울시 도시정비과	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	쪽방촌 세입자 이주대책에 대한 구체적인 내용과 단계적 실행방안 제시 요망	쪽방촌 거주자에 대한 개별방문 설문조사를 통하여 실질적인 주거지원 대책을 마련	반영 (별첨5)
	노숙인 보호시설과 쪽방촌 세입자를 위한 공간의 추가확보를 위하여 사회복지시설의 총수 및 용적률 상향 검토	현 쪽방거주자 수요 및 사회복지시설의 특성을 고려하여 밀도계획을 수립하였음 (총수:80m, 용적률:400%)	미반영

구분	의견사항	조치계획	비고
서울시 도시정비과	<p>기존 요셉병원, 광야교회(노숙자 보호단체)의 사회복지 기능을 유지하기 위하여 사회복지시설용지(비시설)를 별도의 획지로 확보 가능성 검토</p>	<p>요셉병원, 광야교회의 사회복지 기능을 유지하기 위하여 별도 획지로 확보 가능하도록 조치할 계획임</p> <ul style="list-style-type: none"> -사업시행인가시 사업시행자와 협의를 통하여 별도 획지 구획이 가능 - 「가구 및 획지에 관한계획」에 단서조항으로 별도 명기 	<p>일부반영 (별첨1)</p>
	<p>철도로 인한 소음 및 진동 피해를 최소화하기 위하여 남측 철도부지 연결부의 완충녹지(도시계획시설) 존치 요망</p>	<p>철도변 완충녹지기능보다는 역전광장이 더 필요한 지역으로 녹지를 광장으로 대체 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> -대상지 남측 철도변으로 12m폭의 완충기능의 공공조경을 조성하여, 기존 완충녹지와 동일수종의 식재를 하여 차폐 및 방음기능을 부여 	<p>미반영 (별첨6)</p>
서울시 조경과	<p>완충녹지는 공해를 차단 또는 완화하고 피난지대로서 기능을 하는 녹지로서 수림대가 양호한 기존 완충녹지를 폐지하는것은 불가함</p>	<p>철도시설 완충녹지기능보다는 역전광장이 더 필요한 지역으로 녹지를 광장으로 대체 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> -대상지 남측 철도변으로 12m폭의 완충기능의 공공조경을 조성하여, 기존 완충녹지와 동일수종의 식재를 하여 차폐 및 방음기능을 부여 	<p>미반영 (별첨6)</p>

영등포동4가 구역 도시환경정비 구역지정 및 정비계획 수립(안)

V . 향후 추진일정



2012. 2월

구의회 의견청취



2012. 3월

정비계획 입안 및 서울시 결정요청



2012. 3월 이후

서울시 도시계획위원회 심의



2012. 3월 이후

정비계획 결정고시

※ 상기 일정은 주민의견 수렴결과, 서울시 협의 및 위원회 등 일정에 따라 변경 가능

감 사 합 니 다