

영등포1도시환경정비구역 정비계획 변경(안)

- 영등포구 의회 의견 청취안 -

- 위 치 : 영등포구 영등포동 2가·5가·7가 일원
- 내 용 : 도시환경정비계획 변경(안)

2008. 5. 20



영 등 포 구

- 목 차 -

1. 계획의 개요
2. 영등포1 도시환경정비구역(계획) 주요 변경(안)
3. 우리구 의견

1. 계획의 개요

1. 대상지 개요

위 치	<ul style="list-style-type: none"> 영등포구 영등포동 2·5·7가 일원
면 적	<ul style="list-style-type: none"> 226,005.5㎡
도시관리계획 결정현황	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 도시기본계획 상 영등포 부도심 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (도시환경정비부문-영등포지역) 구역 영등포1 도시환경정비구역 - 사업시행구역 분할 (총 26개 구역)

2. 배경 및 목적

- 영등포뉴타운 개발기본계획이 변경·결정(영등포구 공고 제2007-888, 2007.12.20)됨에 따라, 영등포뉴타운 개발기본계획을 근거로 수립된 영등포1도시환경정비구역의 정비계획을 변경하고자 함
- 영등포1 도시환경정비구역 내 1-3, 1-4구역의 주민제안에 따라 해당구역의 건축물 최고높이, 기반시설(공원)계획을 변경하고, 영등포뉴타운 개발기본계획의 변경내용에 따라 전체구역의 종합지침내용 및 건축시설계획을 일부 변경하고자 함

■ 위치도



3. 추진경위

2005. 08. 11	• 영등포뉴타운 개발기본계획 승인·공고 최종 결정
2005. 12. 22	• 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 변경수립·고시 • 영등포1 도시환경정비구역 결정·고시
2007. 10. 24	• 영등포뉴타운 개발기본계획 변경(안) 영등포뉴타운 사업지원센터 자문
2007. 11. 13	• 영등포뉴타운 개발기본계획 변경(안) 서울시 지역균형발전위원회 심의 (조건부 가결)
2007. 12. 20	• 영등포뉴타운 개발기본계획 변경 승인·공고
2008. 2. 15	• 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 변경(안) 작성 • 영등포1 도시환경정비구역(계획) 변경(안) 작성
2008. 2. 18	• 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 변경(안) 반영요청(영등포구→서울시)
2008. 2.18~3.5	• 영등포1 도시환경정비구역(계획) 변경(안) 관련부서 협의
2008. 3.6~3.20	• 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 변경(안) 공람(서울시)
2008. 4.4~4.30	• 영등포1 도시환경정비구역(계획) 변경(안) 공람(영등포구-공람의견 없음)
2008. 5. 8	• 영등포뉴타운 사업지원센터 자문

4. 영등포뉴타운 개발기본계획

■ 토지이용계획

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)
합 계		226,005.5	100.0
택 지	소 계	152,069.0	67.3
	주상복합	46,412.0	20.5
	상업복합	48,204.0	21.3
	판매복합	31,743.0	14.1
	업무복합	25,710.0	11.4
기 반 시 설	소 계	73,936.5	32.7
	공 원	13,685.0	6.1
	광 장	1,446.0	0.6
	공공공지	2,546.0	1.1
	도 로	56,259.5	24.9

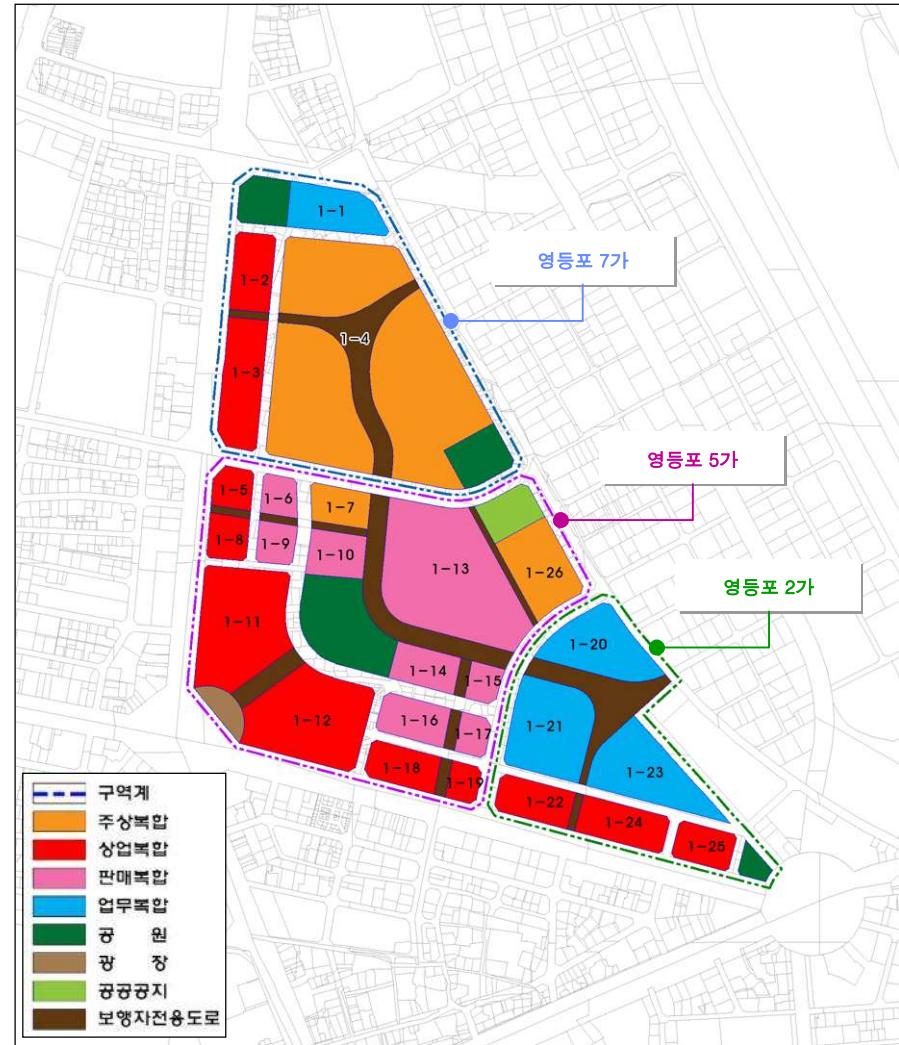
전체 구역의 기반시설 부담계획(32.7%) 수립

- 사업시행구역별 평균 기반시설 순부담률 : 15.0%

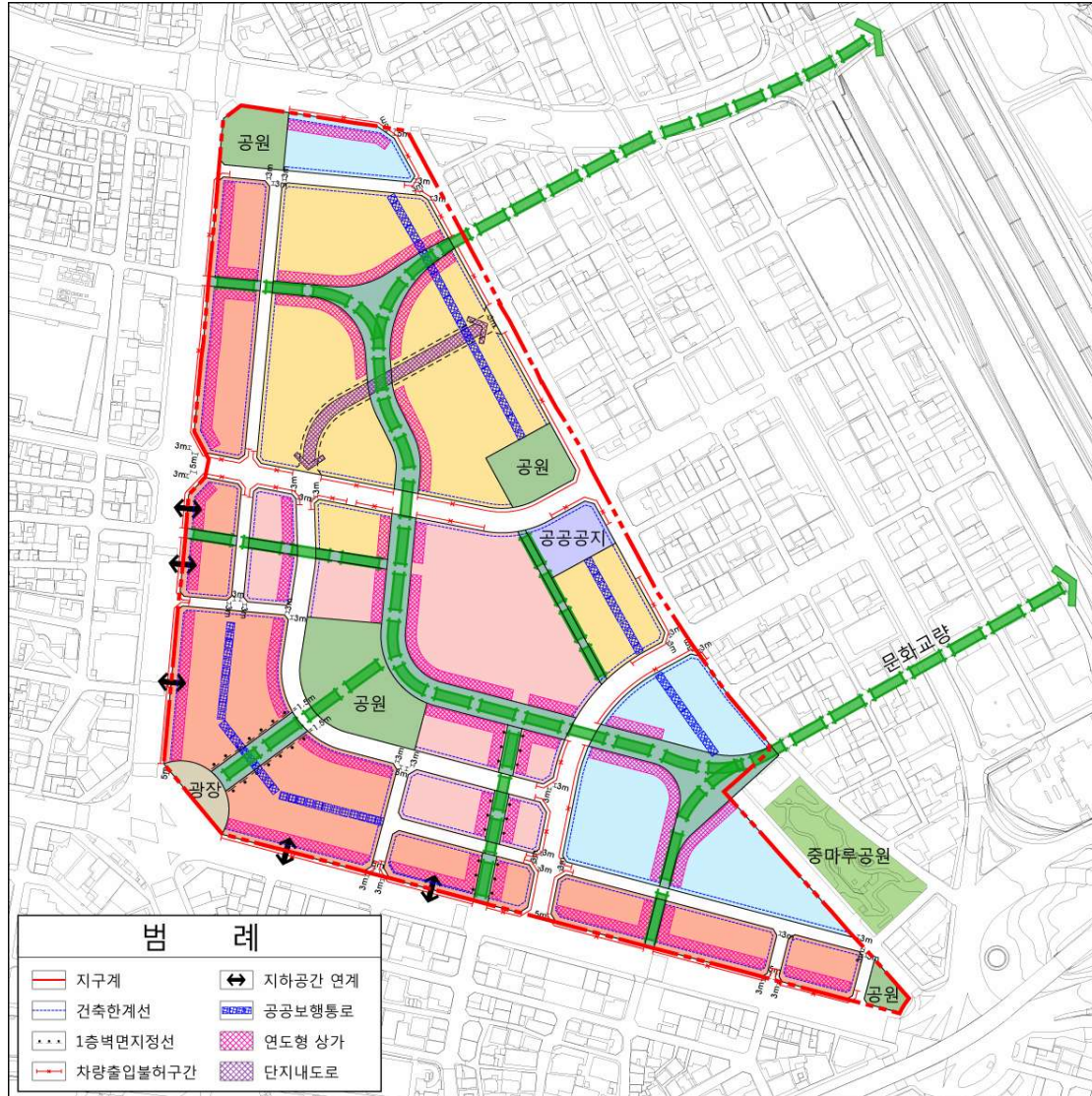
보행자전용도로 도시계획시설 결정

- 1-4구역 3개 획지로 분할, 건축배치 제약요인

■ 토지이용계획도



■ 영등포뉴타운 개발기본계획 수립기준



연도형 상가

-상업가로 활성화를 위해 전구역에 연도형 상가 위치 지정

보행자 전용도로

-지구 중앙부에 보행자 전용도로를 도시계획시설로 결정
-여의도, 문화교량과 연계되는 광역보행축 형성

단지내도로/공공보행통로

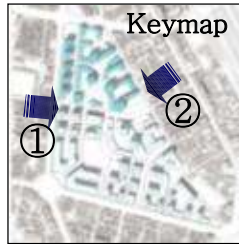
-상산전길과 평행으로 공공보행통로 지정, 서남측에 공공보행통로 지정
-지구 외곽에 보행 네트워크 조성
-1-4구역내 단지내도로 설치

건축한계선

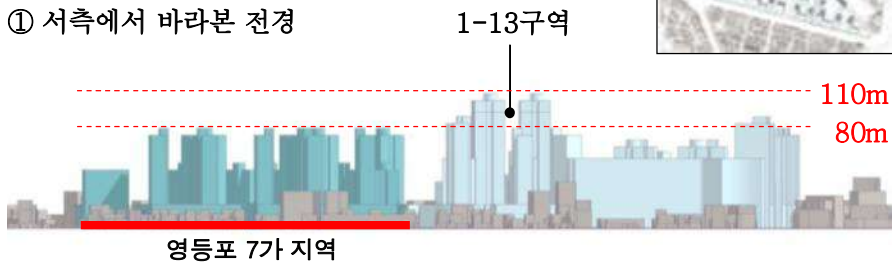
-대로변에 5m, 이면부에 3m로 전구역에 걸쳐 건축한계선 지정

■ 기존 계획상 계획정비구역별 세부 높이계획

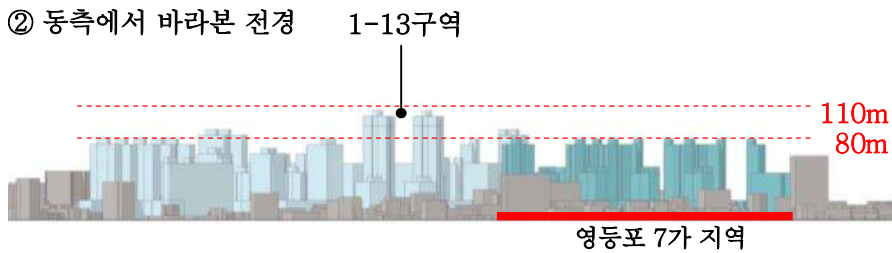
영등포뉴타운은 랜드마크인 1-13구역을 가장 높게 계획하고 있으며, 주변부로 점차 낮아지게 계획함
 용도지역별 높이계획의 범위 내에서 구역별 여건을 감안하여, 계획정비구역별 세부 높이계획을 수립



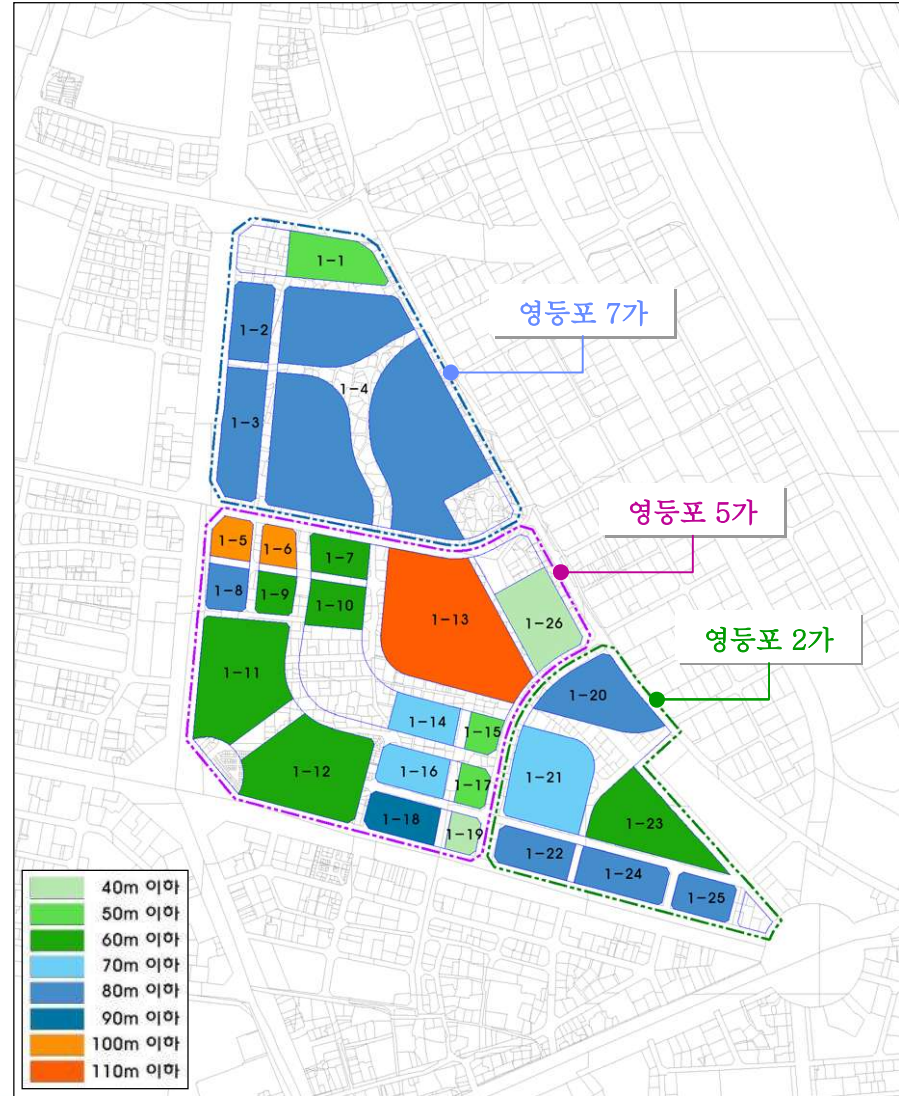
① 서측에서 바라본 전경



② 동측에서 바라본 전경



■ 계획정비구역별 높이계획도



5. 영등포뉴타운 개발기본계획 주요변경내용(2007.12.20 변경공고됨)

구분	기 정	변 경	비 고
용도지역별 최고높이계획	<ul style="list-style-type: none"> • 용 적 륵 <ul style="list-style-type: none"> - 일반상업지역 : 800% 이하 (최대 1,000%) - 준주거지역 : 400% 이하 • 최고높이 <ul style="list-style-type: none"> - 일반상업지역 : 120m - 준주거지역 : 80m 	<ul style="list-style-type: none"> • 용 적 륵 <ul style="list-style-type: none"> - 일반상업지역 : 800% 이하 (최대 1,000%) - 준주거지역 : 400% 이하 • 최고높이 <ul style="list-style-type: none"> - 일반상업지역 : 150m - 준주거지역 : 120m 	<p>도시환경정비구역 지정 이후 융통성 있는</p>
계획정비구역별 최고높이계획	<ul style="list-style-type: none"> • 용 적 륵 <ul style="list-style-type: none"> - 390% 이하 ~ 780% 이하 • 최고높이 <ul style="list-style-type: none"> - 40m 이하 ~ 110m 이하 • 최고층수 <ul style="list-style-type: none"> - 10층 이하 ~ 30층 이하 	<ul style="list-style-type: none"> • 용 적 륵 <ul style="list-style-type: none"> - 390% 이하 ~ 780% 이하 • 최고높이 <ul style="list-style-type: none"> - 80m 이하 ~ 150m 이하 • 최고층수 <ul style="list-style-type: none"> - 23층 이하 ~ 43층 이하 	<p>계획 수립을 위해 최고높이계획 및 최고층수 변경</p>
도시계획 시설변경	<ul style="list-style-type: none"> • 1-4구역 내 도시계획시설 <ul style="list-style-type: none"> - 어린이공원 (정방향) 	<ul style="list-style-type: none"> • 1-4구역 내 도시계획시설 <ul style="list-style-type: none"> - 역사공원 (장방향) 	<p>공원시설 변경</p>

2. 영등포1 도시환경정비구역(계획) 주요 변경(안)

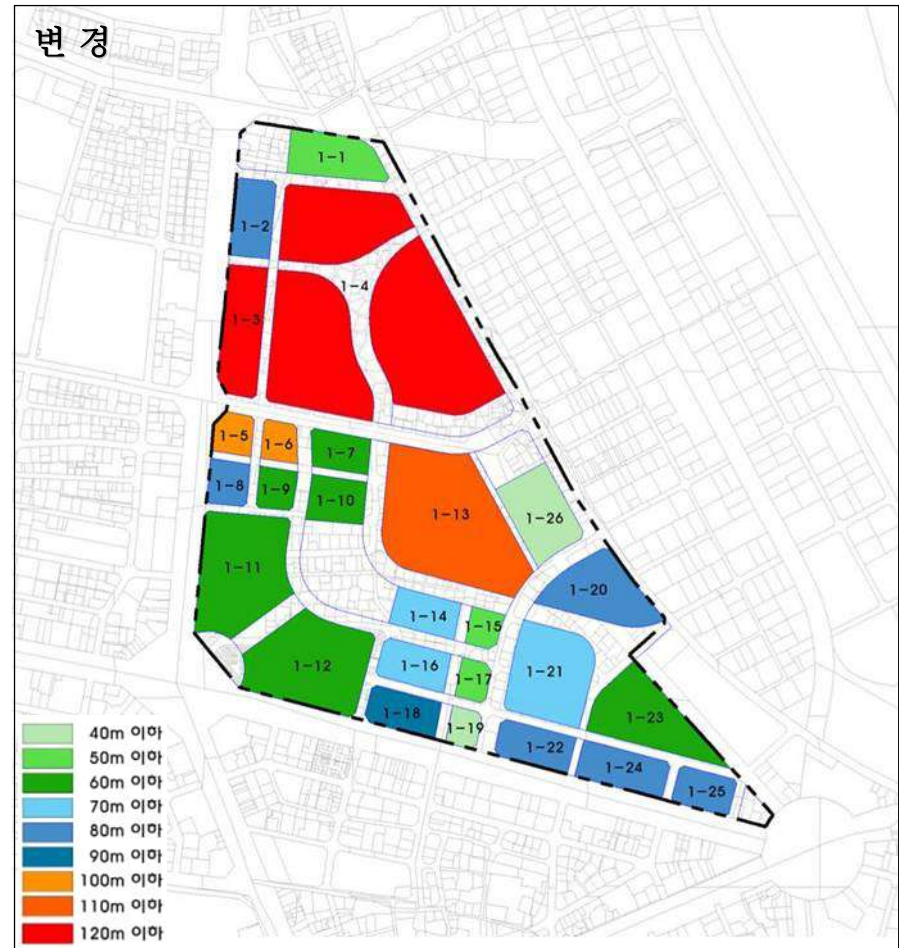
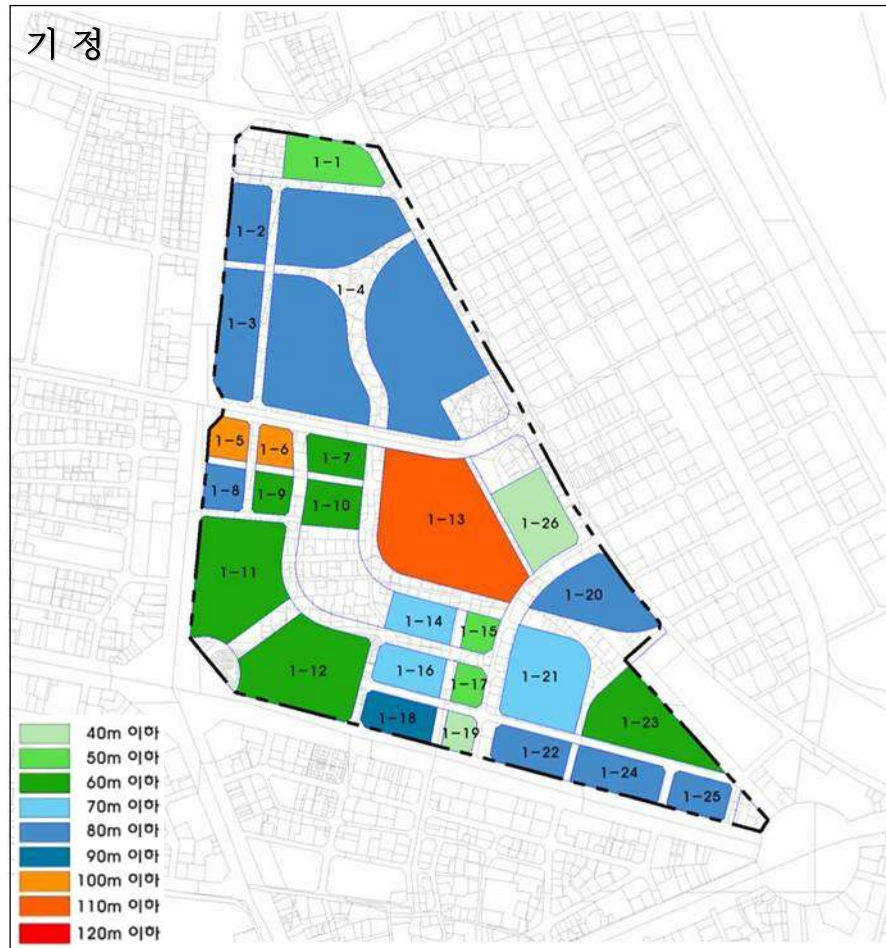
1. 주요 변경내용(안)

구분	기 정	변 경	비 고
최고 높이 변경	<ul style="list-style-type: none"> • 1-3구역 : 80m / 18층(3) • 1-4구역 : 80m / 24층(2) 	<ul style="list-style-type: none"> • 1-3구역 : 120m / 31층(5) • 1-4구역 : 120m / 35층(3) 	용적률 변경 없음
도시 계획 시설 변경	<ul style="list-style-type: none"> • 1-4구역 내 도시계획시설 (공원) - 형태 : 정방향 - 명 칭 : 어린이공원 	<ul style="list-style-type: none"> • 1-4구역 내 도시계획시설 (공원) - 형태 : 장방향 - 명 칭 : 역사공원 	역사공원과 연계 되는 공개공지 위치지 정
종합 지침 변경	<ul style="list-style-type: none"> • 계획 세대수 변경 - 1-3구역 : - - 1-4구역 : 1,218세대 • 연결통로 - 영등포지하상가와 일부구역 연결 	<ul style="list-style-type: none"> • 계획 세대수 변경 - 1-3구역 : 98세대 - 1-4구역 : 1,120세대 • 연결통로 - 영등포지하상가와 일부구역 연결 - 영등포시장역과 일부구역 연결 - 광장 조성 시 지하와 연계된 통로 설치 • 벽면한계선 지정/권장(1층 벽면한계선 5m) 	벽면한계선 추가 지정 ○

■ 건축시설계획 변경(안)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지구 분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수/높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	1-3	8,368.9	-	5,791	영등포동7가 29-1 일대	35천 이하	판매/영업, 근린생활, 업무	53이하	610이하	18F(3)/80m
변경	1-3	8,368.9	-	5,791	영등포동7가 29-1 일대	35천 이하	판매/영업, 근린생활, 업무	53이하	610이하	31F(5)/120m
기정	1-4	58,131.8	-	38,581	영등포동7가 145-8 일대	142천 이하	근린생활, 업무, 주거	52이하	370이하	24F(2)/80m
변경	1-4	58,131.8	-	38,581	영등포동7가 145-8 일대	142천 이하	근린생활, 업무, 주거	52이하	370이하	35F(3)/120m
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	<ul style="list-style-type: none"> · 30m 이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정 · 20m 이하 도로변 건축한계선 3m 후퇴지정(보행자전용도로 제외) · 진입광장 인접 보행자 도로변 1층 벽면지정선 지정 · 옛 영등포중앙시장로변 1층 벽면지정선 1.5m 후퇴지정 								
	변경	<ul style="list-style-type: none"> · 30m 이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정 · 20m 이하 도로변 건축한계선 3m 후퇴지정(보행자전용도로 제외) · 진입광장 인접 보행자 도로변 1층 벽면지정선 지정 · 옛 영등포중앙시장로변 1층 벽면지정선 1.5m 후퇴지정 · 보행의 연속성 확보가 필요한 구역에 1층 벽면한계선 5m 지정(권장/규제) 								
부기	기정	<ul style="list-style-type: none"> ※ 1. 주용도는 주된용도 중 1개 용도로, 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말한다. 2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지 일 경우는 지정용도 중 주용도를 34% 이상 지정용도제를 충족하고 나머지 용도 허용 								
	변경	<ul style="list-style-type: none"> ※ 1. 주용도는 주된용도 중 1개 용도로, 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말한다 2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지일 경우는 지정용도 중 주용도를 34% 이상 지정용도제를 충족하고 나머지 용도 허용 3. 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함 4. 연면적은 지상층 연면적 기준임 ※ 조건부여 : 용도지역이 변경되는 구역의 건축계획(용적률, 건폐율, 높이 등)은 용도지역 변경을 전제로 수립된 사항이므로 그 효력은 사업시행인가일 이후 발효됨 								

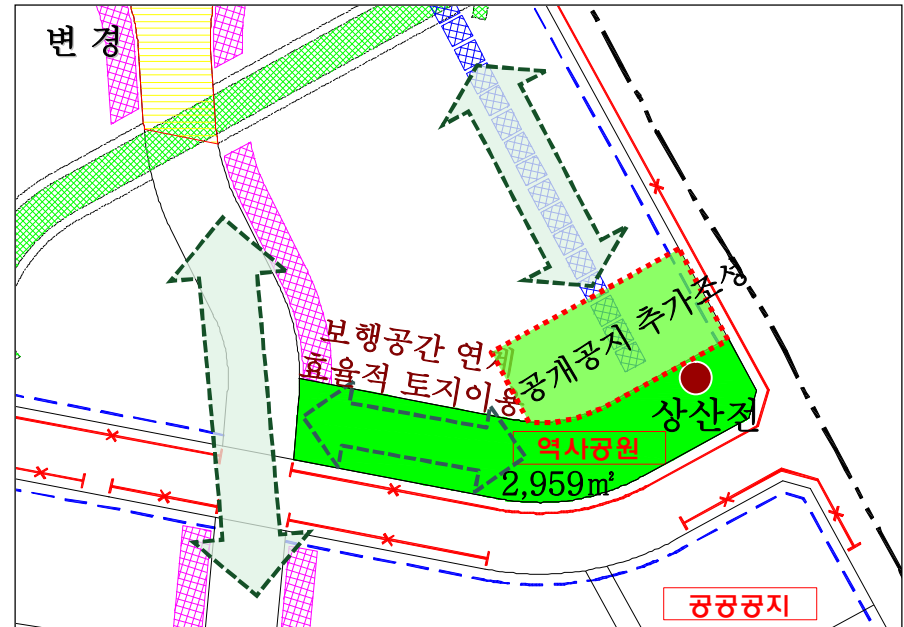
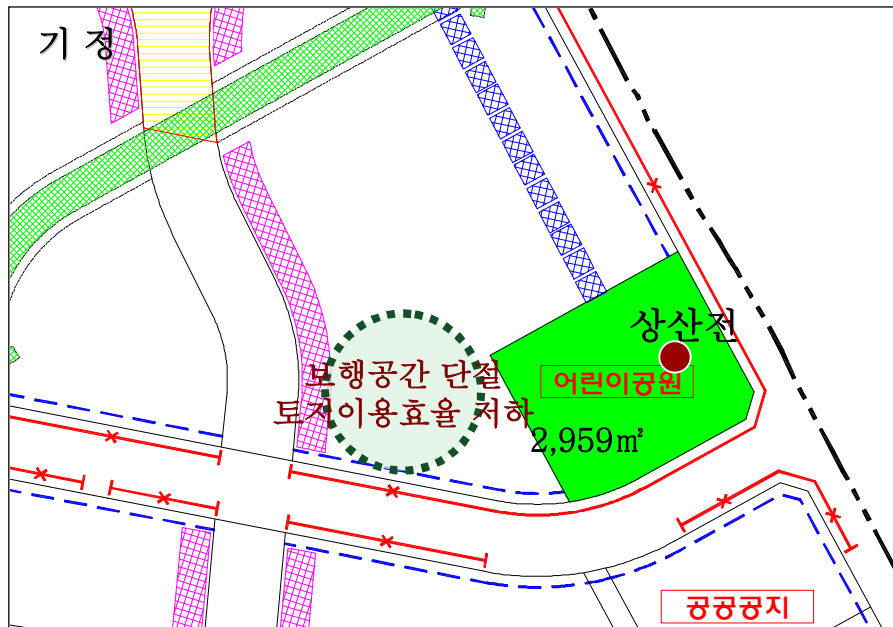
■ 높이계획 변경(안)



■ 도시계획시설변경

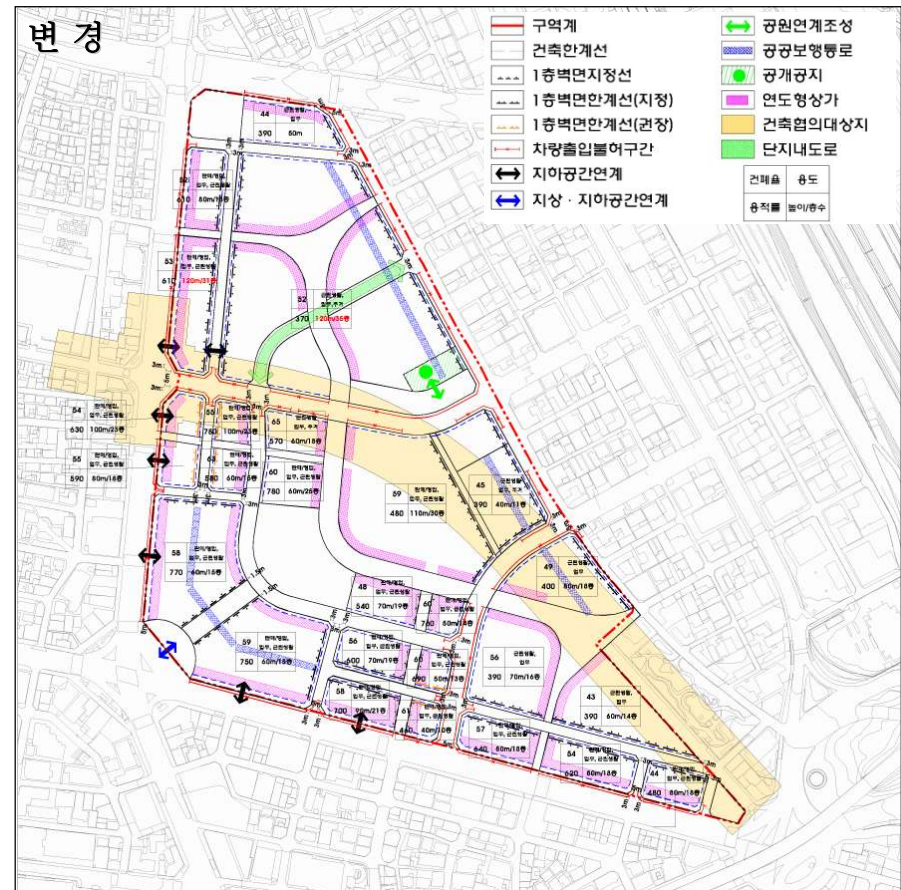
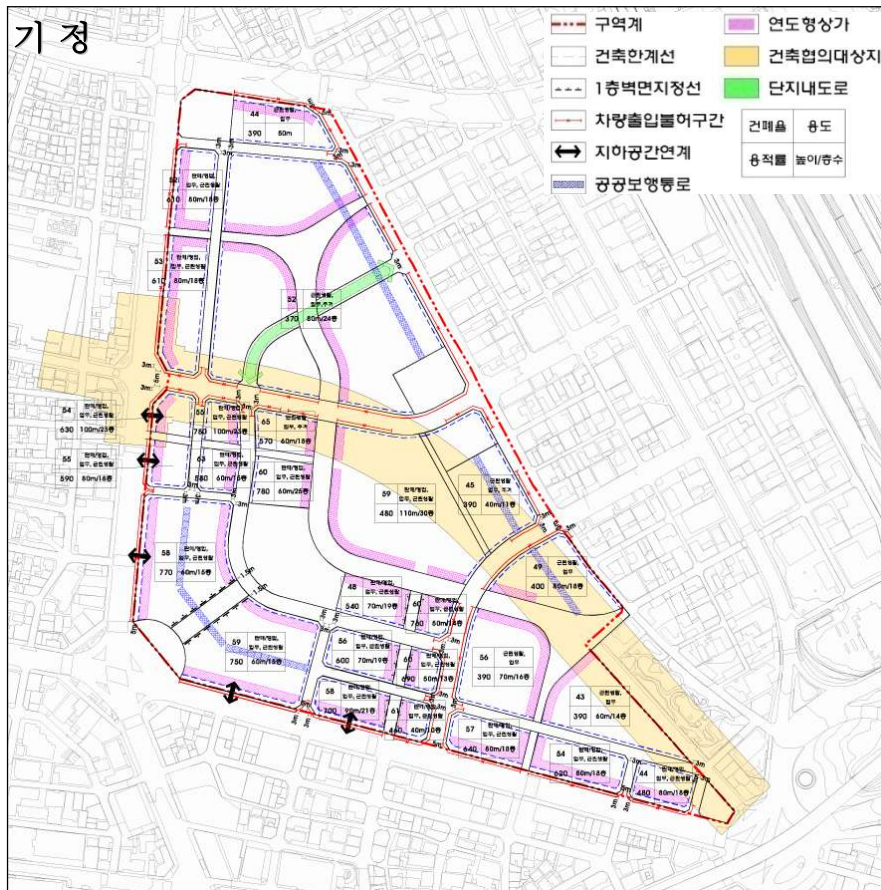
- 공원의 형태 및 명칭변경 (면적 변경 없음)

구분	시설의 종류		위치	면적(m ²)	비고
	명칭	세분류			
기정	공원	어린이공원	영등포동 7가 155-22 일대	2,959	명칭 및 형태변경
변경	공원	역사공원	영등포동 7가 155-22 일대	2,959	



■ 종합지침 변경

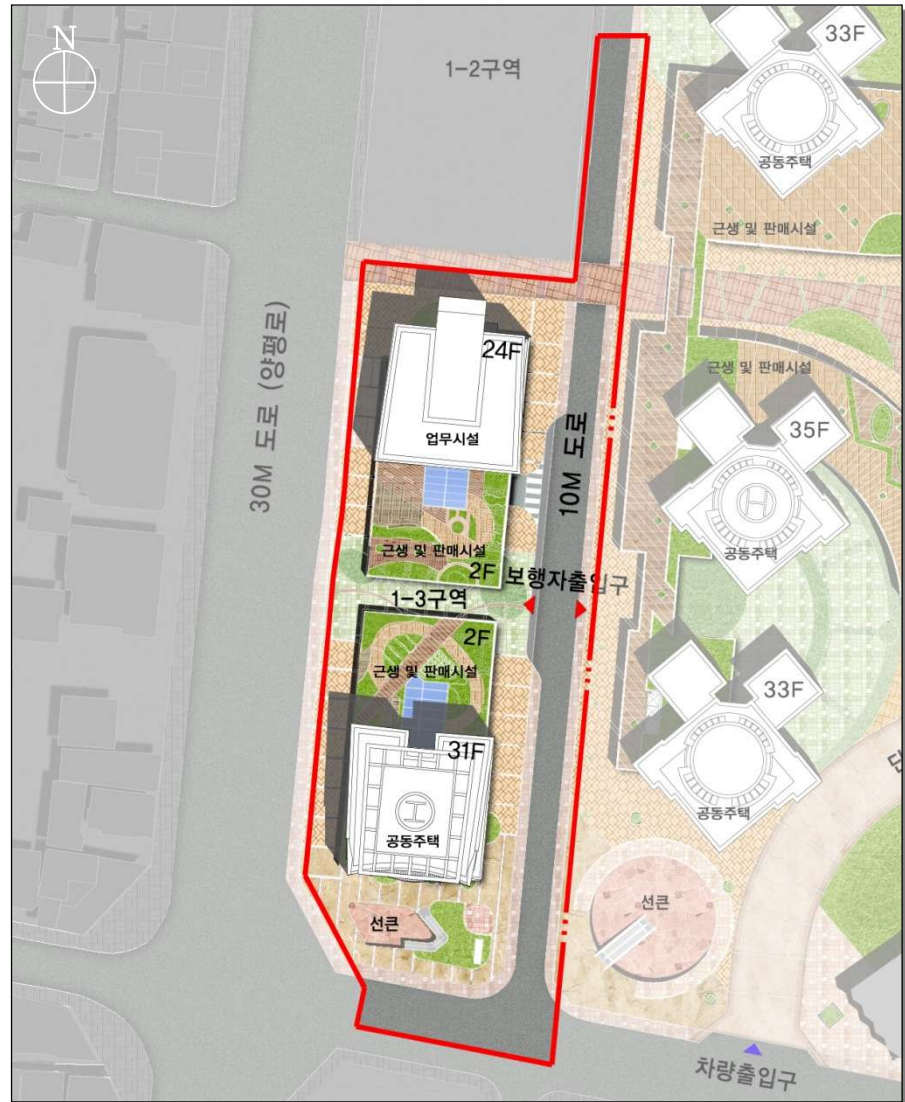
- 보행의 연속성 확보가 필요한 구간에 1층 벽면한계선 추가 지정
- 지하공간과 연계구간 확대



■ 1-3구역 건축개요

위 치	영등포구 영등포동 7가 29-1번지 일대	
구역면적	8,368.9m ²	
대지면적	5,791.0m ²	
용도지역·지구	일반상업지역 / 중심지미관지구	
주된 용도	판매시설, 근린생활시설, 업무시설, 주거	
건축면적	2,892.95m ²	
연면적	53,432.82m ²	
건폐율	49.96% 이하 (법정 : 53.00% 이하)	
용적률	604.34% 이하 (법정 : 610.00% 이하)	
높이 / 층수	110.7m / 지하 5층, 지상 31층	
연 면 적	계	53,432.82m ²
	지상	34,997.09m ²
	지하	18,435.73m ²

■ 건축배치도



■ 1-4구역 건축개요

위 치	영등포구 영등포동 7가 145-8번지 일대	
구역면적	58,131.80㎡	
대지면적	35,581.00㎡	
용도지역·지구	일반상업지역, 준주거지역	
주된용도	공동주택, 판매시설, 근린생활시설	
건축면적	16,998.28㎡	
연면적	203,312.09㎡	
건폐율	47.77% 이하 (법정 : 52.00% 이하)	
용적률	368.06% 이하 (법정 : 370.00% 이하)	
높이 / 층수	117.6m / 지하3층, 지상28~35층	
연면적	계	203,312.09㎡
	지상	141,999.71㎡
	지하	61,312.38㎡

■ 건축배치도





■ 조감도





3. 우리구 의견

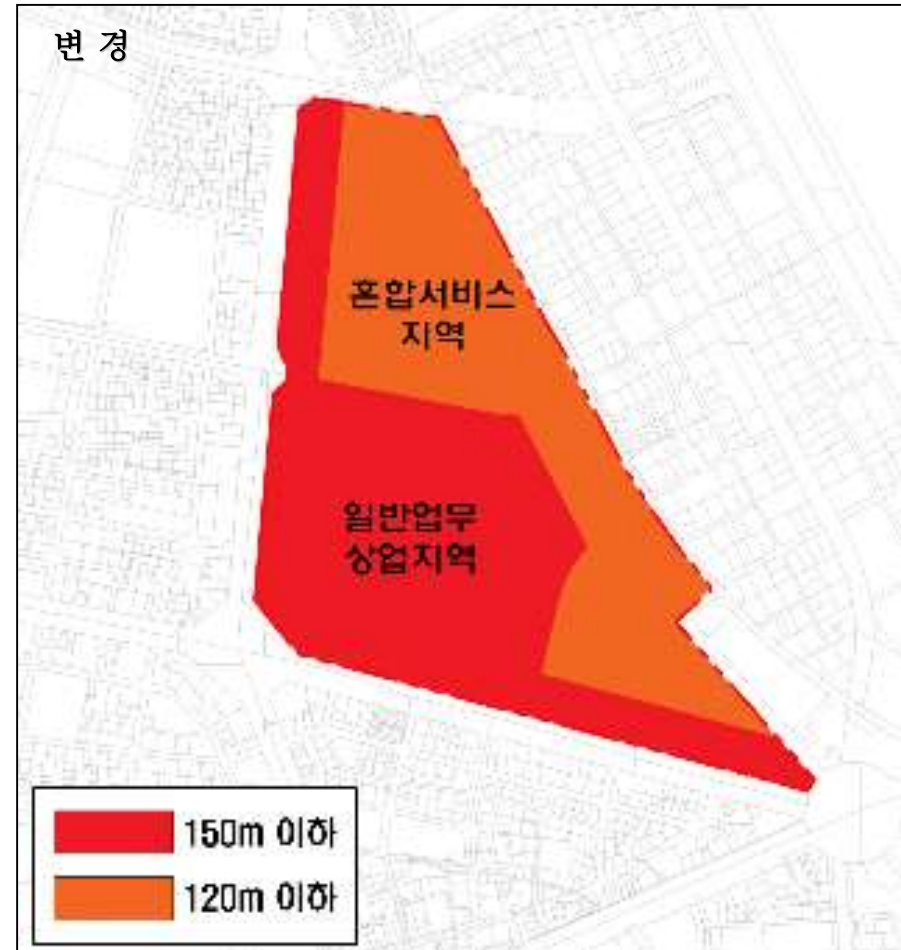
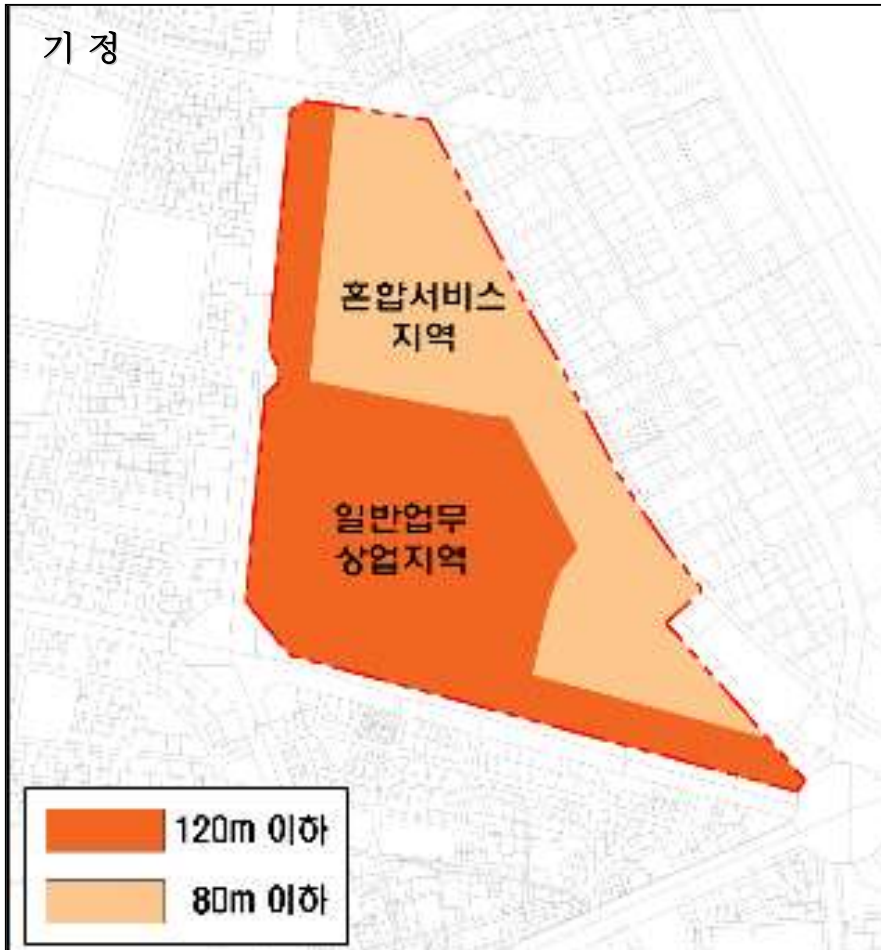
- 영등포뉴타운 개발기본계획 변경내용에 따라 해당구역의 건축물 최고높이, 기반시설(공원)계획을 변경하고, 전체 구역의 종합지침내용 및 건축시설계획을 일부 변경하고자 하는 사항이므로 타당하다고 사료됨.



감사합니다

■ 용도지역별 최고높이계획

- 「서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역)」 변경(안)에 따름



■ 주변지역 개발현황

- **벽산 메가트리움**
- 용도 / 세대수 : 아파트 / 421세대
- 높이 / 동수 : 30층 / 5동



- **영등포 SK LEADERS**
- 규모 : 266 세대(2개동)
- 높이 : 지상38 ~ 40층



- **신길 재정비촉진지구**
- 최고높이 23~35층으로 계획



- **서울국제금융센터, 파크원**
- 용도 : 호텔, 컨벤션센터, 쇼핑몰, 주상복합 등
- 높이 : 최고230m(54층, 70층)



- **여의도 S-Trenew**
- 규모 : 118 세대
- 높이 : 지하7층, 지상36층

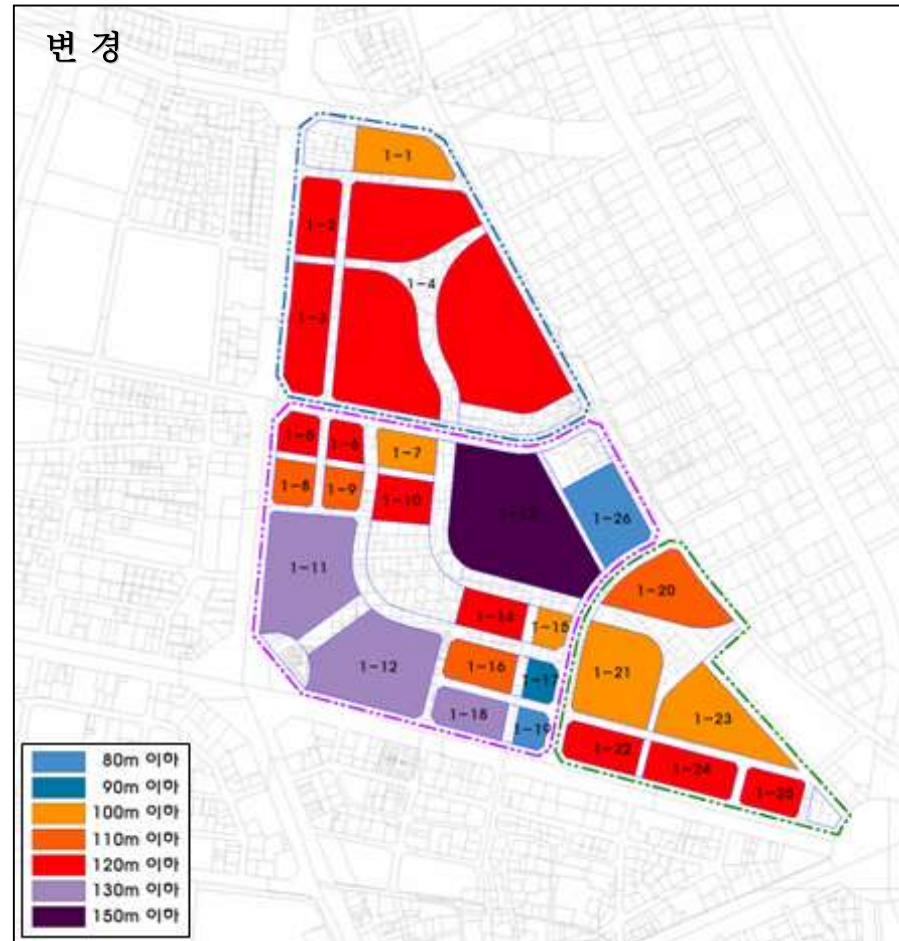


- **여의도 자이**
- 규모 : 580 세대
- 높이 : 지하4층, 지상39층



■ 계획정비구역별 최고높이계획 변경(영등포뉴타운 개발기본계획 변경내용)

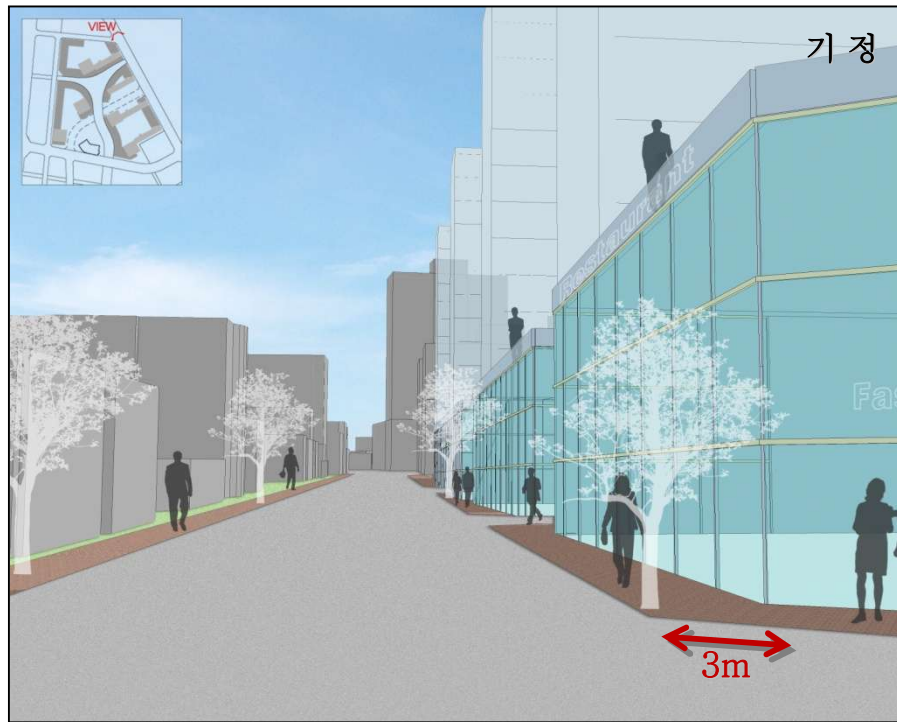
- 「영등포뉴타운 개발기본계획」상 계획정비구역별 최고높이계획에 따름



■ 벽면한계선 추가 지정으로 개방감 확보

▶ 기정

- 주요 도로변에 건축한계선 지정
 - 30m이상 도로변 : 5m 후퇴지정
 - 20m이하 도로변 : 3m 후퇴지정



▶ 변경(안)

- 주요 도로변에 건축한계선 지정(변경없음)
- 주요 보행자축이 형성되는 도로변에 1층 벽면한계선 5m를 후퇴 권장/지정하여 보행자의 개방감 확보 및 보행가로 활성화를 유도

