

영등포 재정비촉진지구 지정변경 및 재정비촉진계획 변경결정(안)

- 구 의 회 의 건 청 취 -

2012. 10. 24



목 차

1. 재정비촉진지구 개요
2. 재정비촉진지구 및 촉진구역 결정(변경)(안)
3. 재정비촉진계획 결정(변경)(안)
4. 주민공람의견 심사 결과

1. 재정비촉진지구 개요

재정비촉진지구 개요

위 치	영등포구 2가, 5가, 7가 일대 (영등포 재정비촉진지구)
지구면적	226,478.5㎡
용도지역	준주거지역, 일반상업지역

위 치 도



재정비촉진구역 지정 현황

재정비촉진구역	26개 재정비촉진구역 (1 - 1 ~ 26구역)
사업방식	도시환경정비사업

재정비촉진계획 변경 사유

- 재정비촉진지구내 전체 촉진구역에 대하여 주거용도 허용에 따라 계획 세대수 변경 (2,200세대 → 4,038세대, 증 1,838세대)

추진 현황

■ 사업 추진 현황

● 사업시행인가(2개 구역)

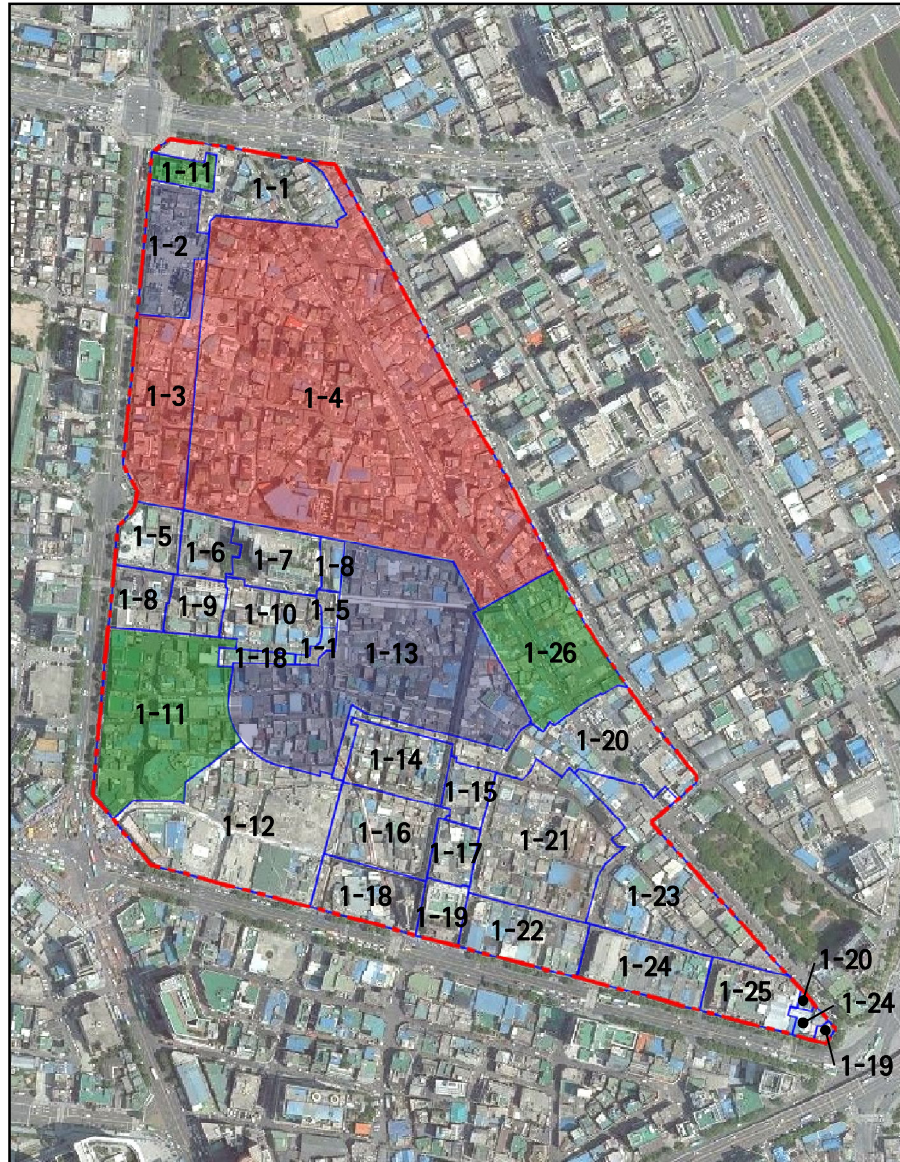
구역	1-3
사업방식	도시환경정비사업
건축계획	- 용적률 : 610% - 층수/높이 : 31층/120m - 98세대
비고	사업시행인가('09. 11. 27)

구역	1-4
사업방식	도시환경정비사업
건축계획	- 용적률 : 370% - 층수/높이 : 35층/120m - 1,120세대
비고	사업시행인가('11. 2. 10)

● 조합설립인가(2개 구역)

구역	1-2
사업방식	도시환경정비사업
건축계획	- 용적률 : 610% - 층수/높이 : 18층/80m
비고	조합설립인가('08. 4. 8)

구역	1-13
사업방식	도시환경정비사업
건축계획	- 용적률 : 480% - 층수/높이 : 30층/110m - 216세대
비고	조합설립인가('10. 4. 28)



● 추진위원회 승인(2개 구역)

구역	1-11
사업방식	도시환경정비사업
건축계획	- 용적률 : 770% - 층수/높이 : 15층/60m
비고	추진위 승인('10. 2. 17)

구역	1-26
사업방식	도시환경정비사업
건축계획	- 용적률 : 390% - 층수/높이 : 11층/40m - 세대수 : 423세대
비고	추진위 승인('08. 6. 13)

● 사업 미추진 구역 (20개 구역)

구역	1-1, 5~10, 12, 14~25
사업방식	도시환경정비사업
비고	정비구역 지정('05. 12. 22)

● 실태조사 진행 현황

- 사업 추진 구역 (6개 구역)
· 주민요청시 실태조사 실시
- 사업 미추진 구역 (20개 구역)
· 각구역별 실태조사 진행 예정 ('12년 말)

추진 경위

일 정	내 용	비 고
2001. 5. 1	<ul style="list-style-type: none"> 2001 서울 도심재개발 기본계획 수립 	-
2003. 11. 18	<ul style="list-style-type: none"> 뉴타운 지구 지정 (서울특별시고시 제2003-372호) 	-
2004. 12. 30	<ul style="list-style-type: none"> 영등포 뉴타운 개발기본계획 승인 (서울특별시공고 제2004-1430호) 	-
2005. 12. 22	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 도시주거환경정비기본계획 변경 결정 및 영등포1도시환경정비구역 지정 (서울특별시고시 제2005-411호) 	뉴타운개발기본계획 반영
2007. 12. 20	<ul style="list-style-type: none"> 영등포 뉴타운개발기본계획 변경 공고 (영등포구공고 제2007-888호) 	용도지역별 최고 높이 변경
2008. 10. 23	<ul style="list-style-type: none"> 영등포1도시환경정비구역 변경지정 및 지형도면 (서울특별시고시 제2008-373호) 	뉴타운개발기본계획 반영하여 1-3, 4구역 최고 높이 변경
2010. 1. 21	<ul style="list-style-type: none"> 영등포 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 (서울특별시고시 제2010-18호) 	촉진지구 및 촉진계획 의제
2010. 10. 25 ~ 2012. 7. 24	<ul style="list-style-type: none"> 서울특별시 도시재정비위원회 자문 	본위원회 2회, 소위원회 6회
2012. 9. 20 ~ 2012. 10. 4	<ul style="list-style-type: none"> 주민공람공고 및 유관부서, 기관 협의 	전체구역 주거용도 허용에 따른 세대수 증가

서울특별시 도시재정비위원회 자문 요청(안)

주요 변경 요청 사항

○ 지구 및 구역경계조정

- 지구 경계부의 도로 추가 편입
- 소규모 구역을 통합하여 구역 규모 확대 (26개 구역 → 12개 구역, 1개 준치구역)
- 기반시설을 동일 구역내에서 부담토록 계획

○ 토지이용계획 변경

- 보행자전용도로 → 공공보행통로 변경
- 도로 및 공원 추가 확보
- 문화시설, 도서관 신설
- 공공공지 → 사회복지시설 변경

○ 용적률계획 변경

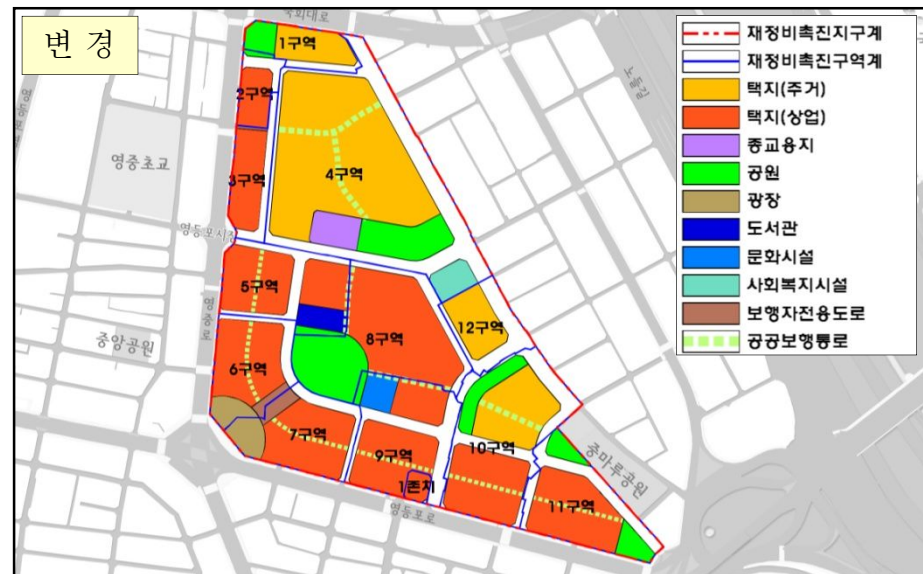
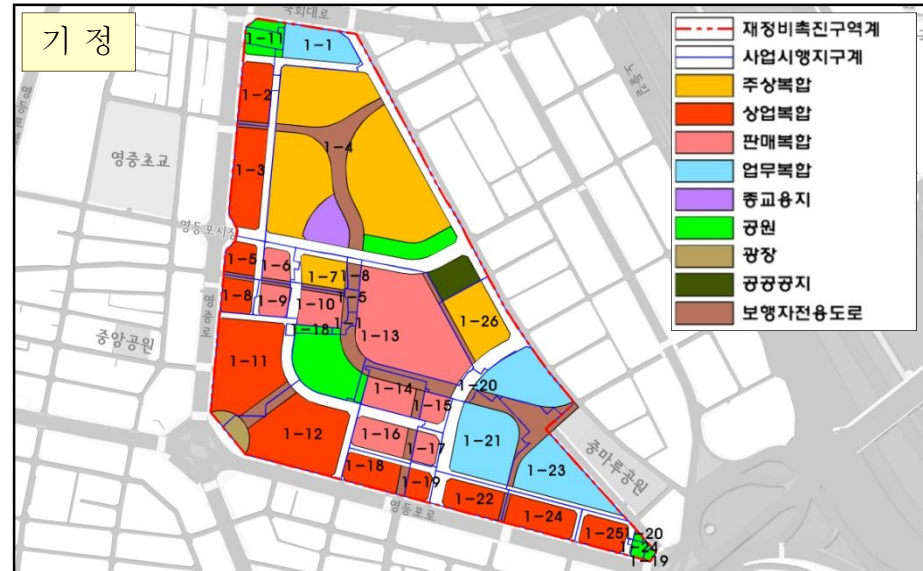
- 구역통합, 순부담율 증가, 건축물 기부채납 (도서관, 문화시설)에 따른 변경 (지구평균 : 520% → 552%, 증 32%)

○ 주택공급계획 변경

- 전체 구역 주거용도 허용에 따른 세대수 증가 (2,200세대 → 4,134세대 (증 1,934세대))

※ 주택공급계획변경을 제외하고 다른 내용은 도시재정비위원회 자문 결과 받아들여지지 않아 반영할 수 없음

토지이용계획도



2. 재정비촉진지구 및 촉진구역 결정(변경)(안)

재정비촉진지구 및 재정비촉진구역 지정(변경)(안)

재정비촉진지구 지정(변경)

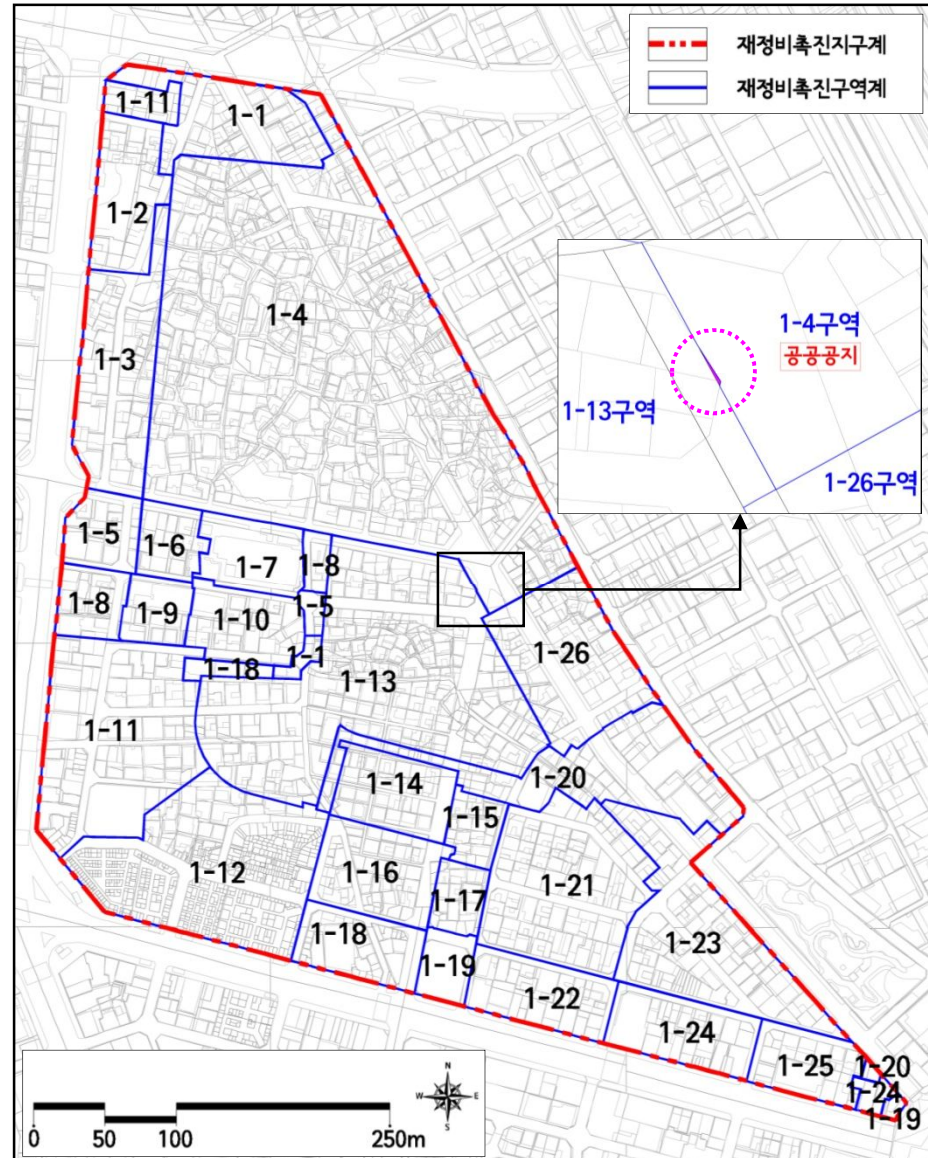
명칭	영등포재정비촉진지구		
유형	중심지형		
위치	영등포구 영등포동 2,5,7가 일원		
면적(m ²)	기정	변경	변경 후
	226,476.7	증) 1.8	226,478.5

재정비촉진지구 지정(변경)

명칭	면적(m ²)		
	기정	변경	변경 후
합계(26개 구역)	226,476.7	증) 1.8	226,478.5
영등포1-1 ~ 12 재정비촉진구역	변경없음		
영등포1-13 재정비촉진구역	25,742.3	증) 1.8	25,744.1
영등포1-14 ~ 26 재정비촉진구역	변경없음		

※ 변경 사유 : 영등포1-13재정비촉진구역에 해당하는 공공공지 누락 면적(1.8m²) 오류 정정

재정비촉진구역 결정도



3. 재정비촉진계획 결정(변경)(안)

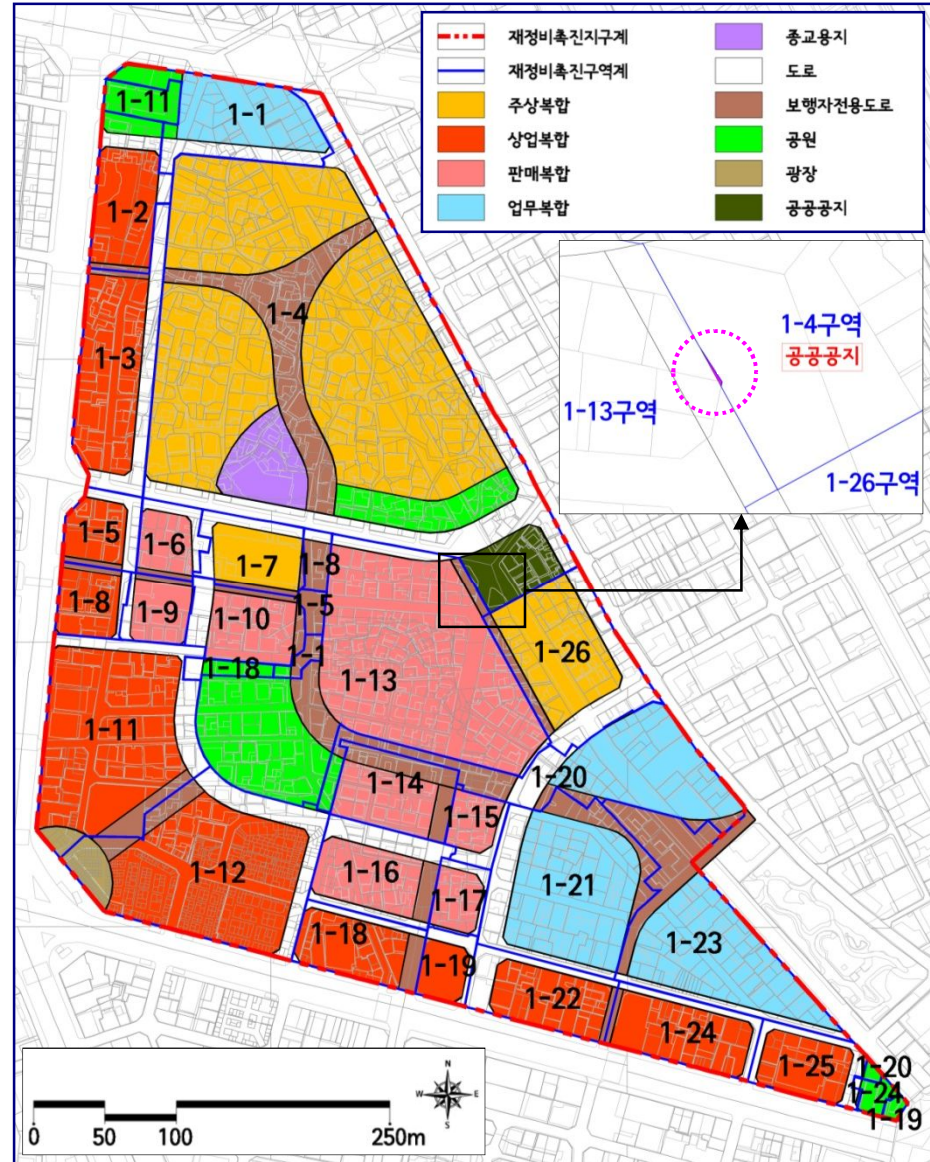
토지이용계획 변경(안)

토지이용계획표

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)
		기정	변경	변경 후	
합 계		226,476.70	증) 1.8	226,478.50	100.0
도시 계획 시설	소 계	74,507.41	증) 1.8	74,509.21	32.9
	도로	56,858.51	-	56,858.51	25.1
	광 장	1,446.00	-	1,446.00	0.7
	공 원	13,688.80	-	13,688.80	6.0
	공공공지	2,514.10	증) 1.8	2,515.90	1.1
주 상 복 합		43,338.20	-	43,338.20	19.1
상 업 복 합		48,180.09	-	48,180.09	21.3
관 매 복 합		31,743.00	-	31,743.00	14.0
업 무 복 합		25,710.00	-	25,710.00	11.4
종 교 시 설		2,998.00	-	2,998.00	1.3

※ 변경 사유 : 영등포1-13재정비촉진구역에 해당하는 공공공지 누락 면적(1.8m²) 오류 정정

토지이용계획도



기반시설 설치계획 변경(안)

도시계획시설 결정(변경) 조서

● 공공공지 (변경)

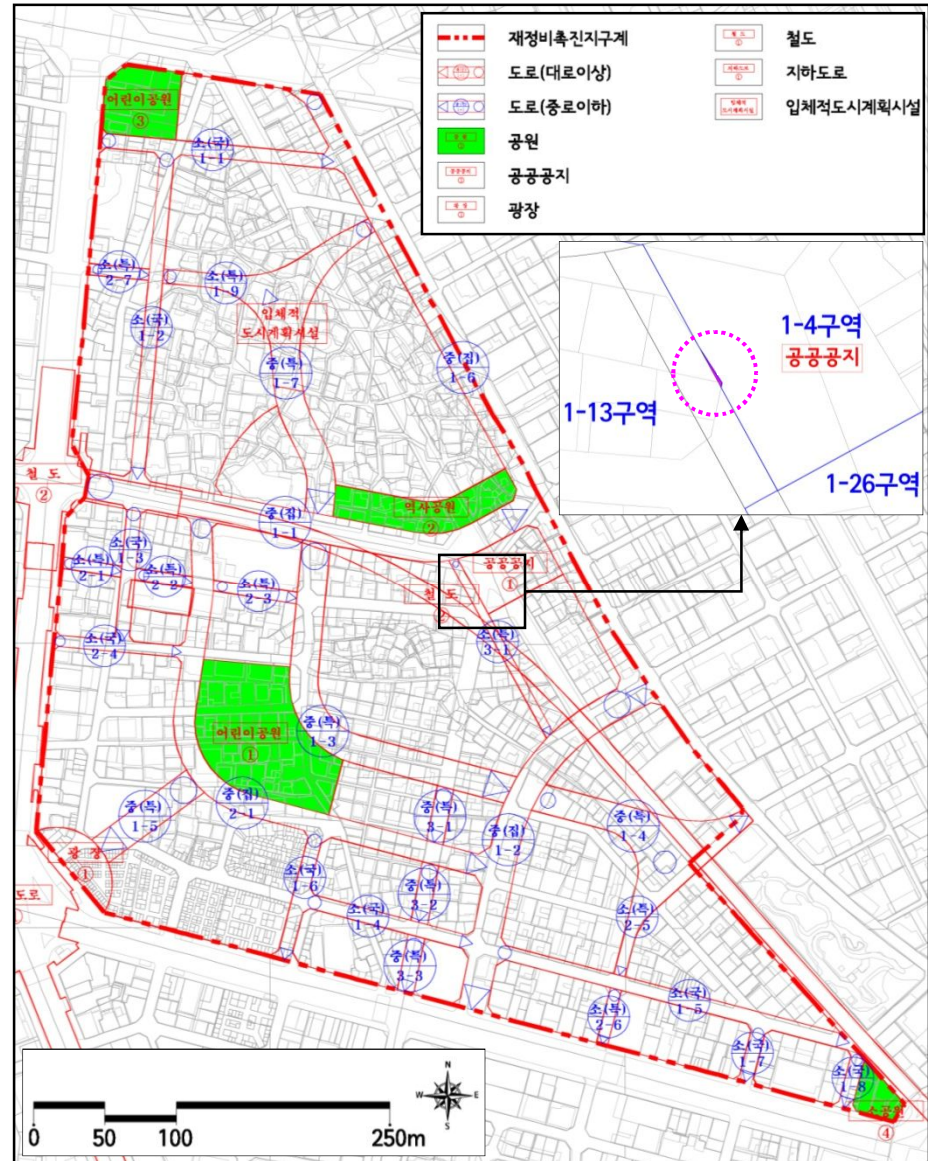
구분	시설명	위치	면적 (㎡)		
			기정	변경	변경후
변경	공공공지	영등포동2가 435-4 일대	2,514.1	증) 1.8	2,515.9

■ 공공용지 부담 계획

결정구분	구역구분		현황 공공용지 (㎡)	계획 공공용지 (㎡)	공공용지부담	
	명칭	면적(㎡)			면적(㎡)	비율 (%)
기정		226,476.7	48,688.6	74,507.41	25,818.81	14.5
변경	합계	226,478.5 (증 1.8)	48,688.6	74,509.21 (증 1.8)	25,820.61 (증 1.8)	14.5
기정	1-1 ~ 1-12	변경 없음				
기정		25,742.3	5,624.0	8,542.3	2,918.3	14.5
변경	1-13	25,744.1 (증 1.8)	5,624.0	8,544.1 (증 1.8)	2,914.1 (증 1.8)	14.5
기정	1-14 ~ 1-26	변경 없음				

※ 변경 사유 : 영등포1-13재정비촉진구역에 해당하는 공공공지 누락 면적(1.8㎡) 오류 정정

도시계획시설 결정도



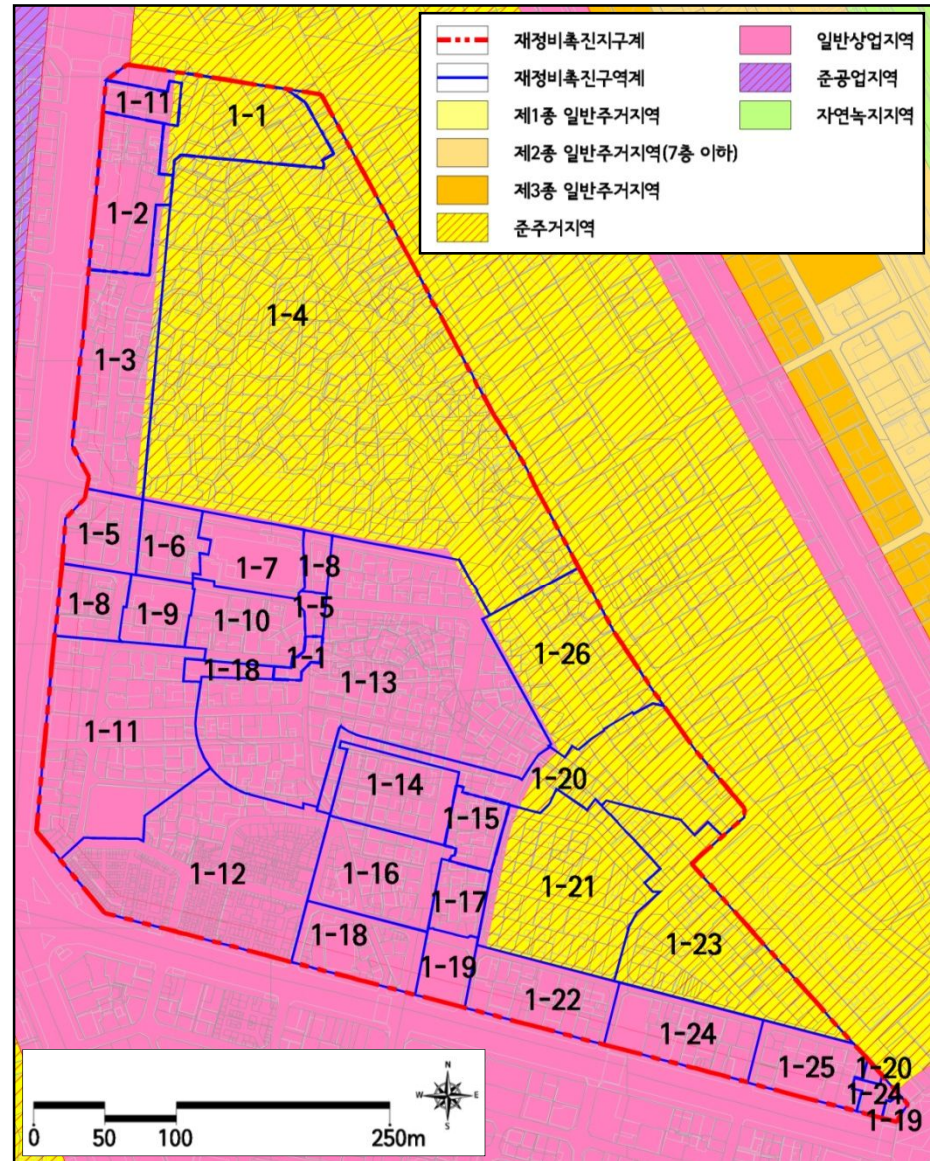
용도지역 계획 변경(안)

용도지역 결정(변경) 조서

구역명	구분	면적(m ²)			구성비 (%)
		기정	변경	변경 후	
합계	계	226,476.7	증) 1.8	226,478.5	100.0
	준주거지역	101,985.3	증) 1.8	101,987.1	45.0
	일반상업지역	124,491.4	-	124,491.4	55.0
영등포 1-1 ~ 12 재정비촉진구역	계	변경 없음			
	준주거지역				
	일반상업지역				
영등포 1-13 재정비촉진구역	계	25,742.3	증) 1.8	25,744.1	100.0
	준주거지역	140.1	증) 1.8	141.9	0.5
	일반상업지역	25,602.2	-	25,602.2	99.5
영등포 1-14 ~ 26 재정비촉진구역	계	변경 없음			
	준주거지역				
	일반상업지역				

※ 변경 사유 : 영등포1-13재정비촉진구역에 해당하는 공공공지 누락 면적(1.8m²) 오류 정정

용도지역 결정도

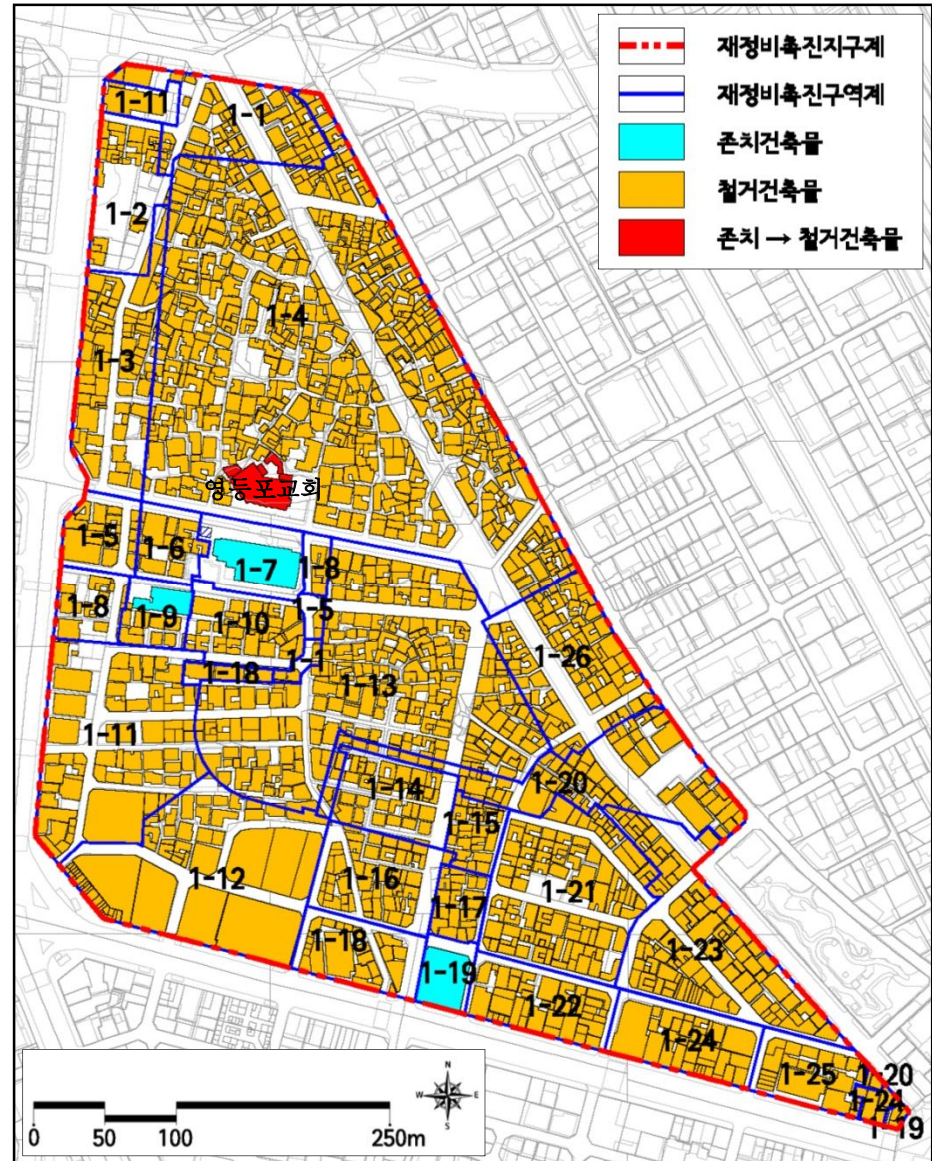


건축 계획 변경(안)

기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구역명	정비개량계획(동)			
	계	존치	철거후 신축	철거 이주
합계	1,318	4	-	1,314
	1,318	3 (감 1)	-	1,315 (증 1)
1- 1 ~ 3	변경 없음			
1- 4	387	1	-	386
	387	- (감 1)	-	387 (증 1)
1- 5 ~ 26	변경 없음			

※ 변경 사유 : 1-4구역 영등포교회 존치 → 신축으로
계획 변경



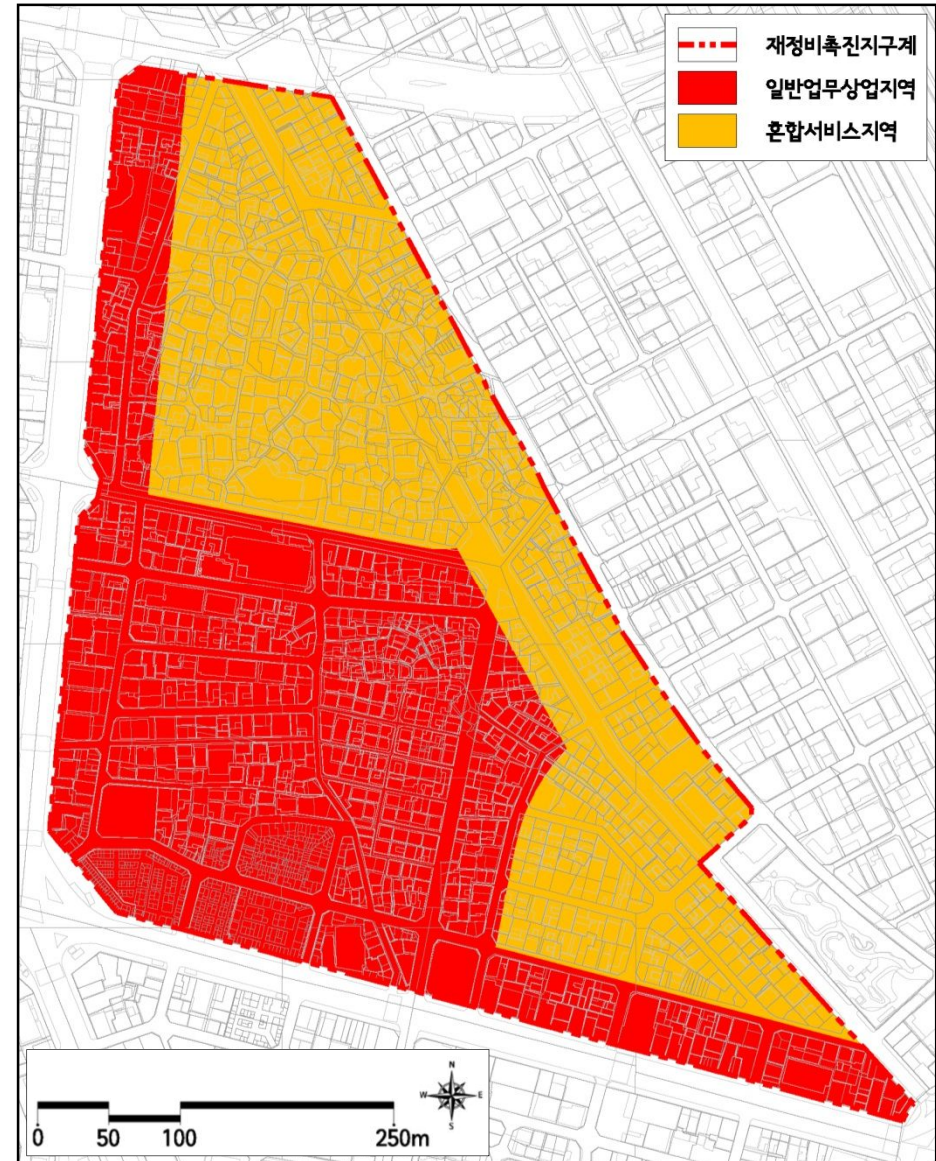
건축 계획 변경(안)

건축물 용도 계획(변경)

○ 촉진구역 전체에 대하여 주거용도 허용에 따라 일반업무 상업지역 지정용도에 주거 포함

기 정	구 분	지정용도	비고
기 정	일반업무 상업지역	판매/영업, 근린생활, 업무	· 주거는 7가 지역에 한함
	혼합서비스 지역	근린생활, 업무, 주거	
변 경	일반업무 상업지역	판매, 근린생활, 업무, 주거	· 전체 구역 주거 허용
	혼합서비스 지역	근린생활, 업무, 주거	

- ※ 1. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업
부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
2. 「건축법」 제2조의 개정(2006.5.9)으로 ‘판매/영업’에서
‘판매’로 주된용도 명칭 변경



건축 계획 변경(안)

주택 공급 계획

- 전용면적 85㎡ 이하 주택을 전체세대수의 60% 이상 및 주거연면적의 50% 이상으로 계획
 - 주택규모별 비율 검토시 전용면적 85㎡ 이하 주택은 70% 이상 검토
 - ⇒ 60㎡ 미만 : 60~85㎡ 미만 : 85㎡ 이상 = 30% : 40% : 30%
- 임대주택은 전용면적 40㎡ 이상으로 계획
 - 세대수 × 17% × 주거연면적비율
 - 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율
 - ⇒ 계획세대수 200세대 이상일 경우 위 기준 택일
- ※ 1-4구역 임대주택은 최소 200세대 이상으로 계획 (단, 계획세대수 증가시 임대주택 건설 비율 준용하여 임대주택 추가 적용)

구역	계획 세대수(세대)							주거 연면적 비율(%)
	기정			변경			증 감	
	합계	분양	임대	합계	분양	임대		
합계	2,200	2,000	200	4,038	3,713	325	증)1,838	-
1-1	-	-	-	97	97	-	증) 97	70 미만
1-2	-	-	-	86	86	-	증) 86	50 미만
1-3	98	98	-	143	143	-	증) 45	50 미만
1-4	1,120	920	200	1,222	1,022	200	증) 102	90 미만
1-5	-	-	-	45	-	-	증) 45	50 미만
1-6	-	-	-	49	-	-	증) 49	50 미만
1-7	115	115	-	115	-	-	-	50 미만
1-8	-	-	-	47	-	-	증) 47	50 미만
1-9	-	-	-	40	-	-	증) 40	50 미만
1-10	-	-	-	89	-	-	증) 89	50 미만
1-11	-	-	-	370	338	32	증) 370	50 미만
1-12	-	-	-	353	322	31	증) 353	50 미만
1-13	216	216	-	343	313	30	증) 127	50 미만
1-14	64	64	-	54	-	-	감) 10	50 미만
1-15	44	44	-	26	-	-	감) 18	50 미만
1-16	80	80	-	60	-	-	감) 20	50 미만
1-17	40	40	-	28	-	-	감) 12	50 미만
1-18	-	-	-	59	-	-	증) 59	50 미만
1-19	-	-	-	-	-	-	-	50 미만
1-20	-	-	-	122	-	-	증) 122	70 미만
1-21	-	-	-	156	-	-	증) 156	70 미만
1-22	-	-	-	63	-	-	증) 63	50 미만
1-23	-	-	-	141	-	-	증) 141	70 미만
1-24	-	-	-	74	-	-	증) 74	70 미만
1-25	-	-	-	48	-	-	증) 48	50 미만
1-26	423	423	-	208	176	32	감) 215	90 미만

건축 계획 변경(안)

건축 배치 계획

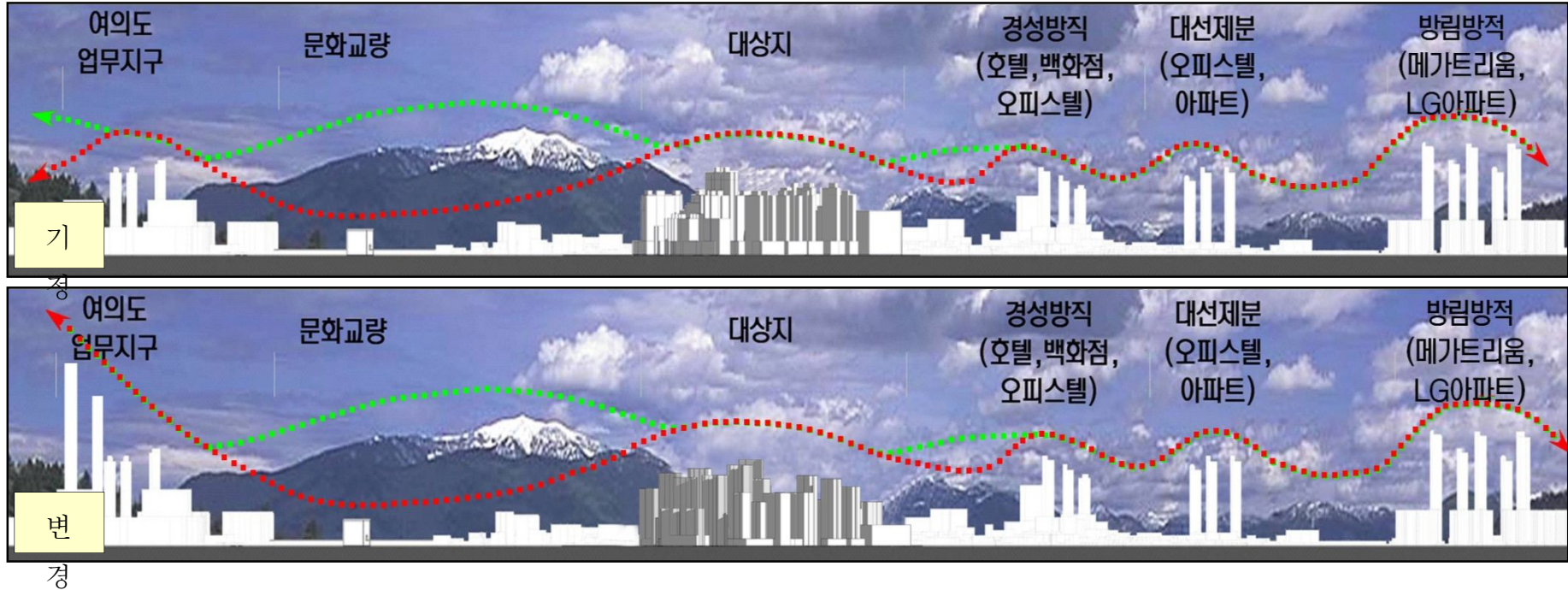
- 주거용도 도입으로 인한 건축 배치 계획 변경
- 건축물 형태 변경(관상형 → 탑상형)을 통해 경관축 확보 등 도시경관 개선



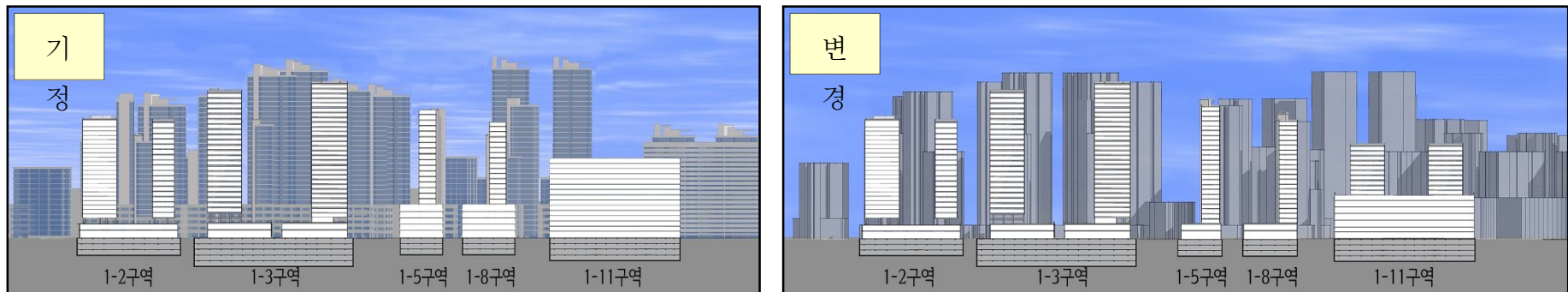
건축 계획 변경(안)

스카이라인 계획

←····→ 인공(건축물) 스카이라인
←····→ 인공+자연경관 스카이라인



단면 계획



4. 주민공람의견 심사 결과

주민공람의견 심사 결과

높이(층수)계획에 관한 의견

연번	의견 요지	검토의견	심사결과
1	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1-2구역 높이계획을 80m에서 120m로 상향 요구 ○ 1-2구역 건축물의 지하 층수계획 (지하3층 → 지하4층) 변경 요구 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시재정비위원회 사전자문('12.7.24) 결과에 따라 건축물의 높이에 대한 계획은 기 결정된 사항을 유지하도록 자문 받은 사항으로 반영 불가 	미반영
2	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1-11구역 건축물 높이계획의 상향 요청 (15층, 60m → 38층, 130m) (영등포구공고 제2007-888호, 2007.12.20, 영등포 뉴타운 개발기본계획 변경) ○ 1-11구역 지하층수에 대한 자율적 조정요구 		
3	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1-13구역의 높이계획을 2007. 12. 20 영등포구공고 제2007-888호에 명시된 150m (43층) 적용 요청 		
4	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1-26구역 높이계획을 40m → 100m (35층)로 상향 조정 요청 		

용적률 계획에 관한 의견

연번	의견 요지	검토의견	심사결과
5	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1-13구역 용적률을 현실에 맞게 700% 이하로 상향 조정 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시재정비위원회 사전자문('12.7.24) 결과에 따라 용적률에 대한 계획은 기 결정된 사항을 유지하도록 자문받은 사항으로 반영불가 	미반영

주민공람의견 심사 결과

주거비율(세대수)계획에 관한 의견

연번	의견 요지	검토의견	심사결과
6	○ 1-2구역 계획세대수 (86세대 → 120세대, 주거비율 52.06%)증가 요구	○ 촉진계획상 세대수의 30% 범위 내의 증가는 촉진계획의 경미한 변경으로서 추후 필요할 경우 검토 가능하며, ○ 주거비율은 도시재정비위원회 사전자문('12. 7. 24) 결과에 따라 일반상업지역에서는 50% 미만의 범위에서 계획되어야 하므로 반영 불가	미반영
7	○ 1-3구역의 세대수 삭제 요구 (전용면적 비율만 규정)	○ 도시재정비촉진을 위한 특별법 제9조 제1항에 따라 재정비촉진계획 수립내용에 인구·주택의 수용계획이 포함되어 세대수는 표기되어야 하므로 반영불가	미반영
8	○ 1-13구역 주거비율 70 ~ 80% 이상으로 상향 요구 ○ 1-13구역의 세대수 증가 요청 (변경안 343세대)	○ 주거비율은 도시재정비위원회 사전자문('12. 7. 24) 결과에 따라 일반상업지역에서는 50% 미만의 범위에서 계획되어야 하므로 반영 불가 ○ 촉진계획상 세대수의 30% 범위 내의 증가는 촉진 계획의 경미한 변경으로서 추후 필요할 경우 검토 가능함	미반영

용도 계획에 관한 의견

연번	의견 요지	검토의견	심사결과
9	○ 주된 용도에 숙박시설 추가 또는 주된 용도 외 용도에 숙박시설 추가 요청 (1-2, 11, 13구역)	○ 도시재정비위원회 사전자문('12.7.24) 결과에 따라 주된 용도에 숙박시설 추가는 불가하며, 주된 용도 외의 용도는 촉진계획상 정하지 않고 있으므로 반영불가	미반영

주민공람의견 심사 결과

사업구역 경계 조정에 관한 의견

연번	의견 요지	검토의견	심사결과
10	○ 2개 이상 구역에 편입된 필지 구역 경계 조정 요청 (1-11, 13, 26구역)	○ 사업구역의 경계 변경 수반 및 토지등 소유자 또는 조합원의 변경 사항이 발생하여 추진위원회 또는 조합의 변경 절차 등의 문제가 있어 인접구역 및 토지등 소유자의 합의가 필요할 것으로 사료되어 반영불가	미반영

종교시설(영등포교회)에 관한 의견

연번	의견 요지	검토의견	심사결과
11	○ 정비계획에 의한 도로확장 및 교회 신축을 위한 당 교회의 존치 해제 요청 ○ 종교부지의 형상을 최대한 좌우로 넓혀 조정 요구 ○ 지침도상 종교부지 앞 도로부분 차량출입불허구간의 차량출입구간 확보 요구	○ 사업시행자인 영등포1-4구역 도시환경정비사업조합 으로부터 의견을 청취한 바 영등포 교회 건물의 존치 해체에 대한 의견이 없음을 회신 받은 바 반영가능 ○ 종교부지의 형상 변경은 지구전체의 보행자전용도로 연결, 종교부지가 포함된 영등포1-4구역 대지의 형상 문제 등이 있어 반영불가 ○ 종교부지 앞 도로부분의 차량출입불허구간의 차량출입가능구간의 확보는 이미 지정 계획에 반영되어 있음	일부반영

주민공람의견 심사 결과

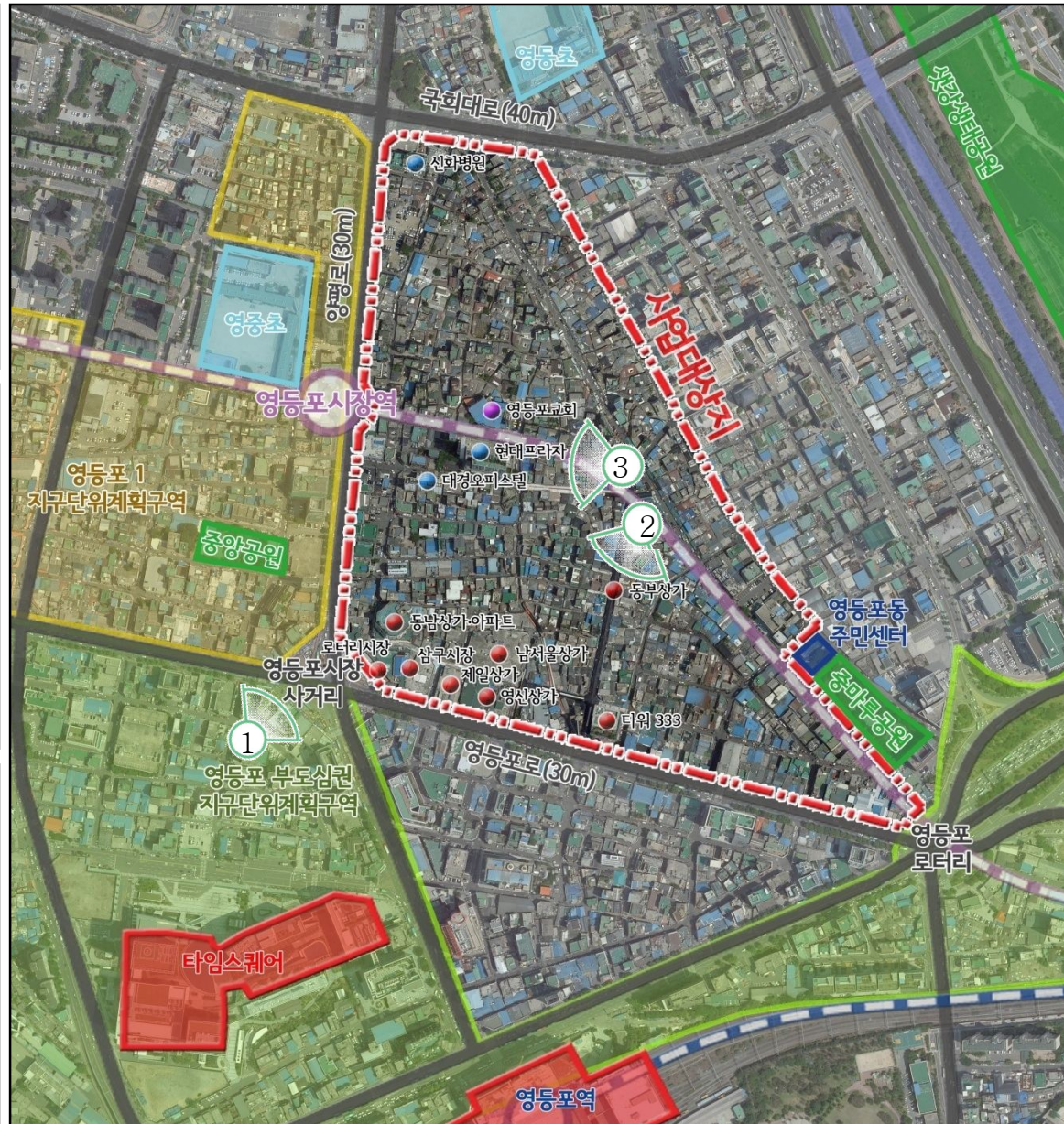
기타 의견

연번	의견 요지	검토의견	심사결과
12	○ 1-3구역의 기반시설분담비율을 15%에서 14.5%로 조정 요구	○ 1-3구역 공공시설부담율은 최초 정비계획 수립 당시 (서울특별시 고시 제2005-411호, '05. 12. 22) 14.5% 였으나, 사업구역의 경계 변경이나 토지이용계획의 변경 없이 미등록 토지 신규 등록 및 측량결과에 따른 면적변경에 의해 15%가 된 사항으로서 타 구역도 추후 사업추진을 위한 측량시 유사한 결과가 나오게 되므로 반영불가	미반영
13	○ 1-4구역 보행자전용도로변에 연도형 상가 외에 커뮤니티시설 배치 및 연도형 상가 축소·제거 요망	○ 1-4구역 보행자전용도로변은 재정비촉진계획상 상업복합 기능 제고를 위해 연도형 상가를 조성하도록 되어 있는 지역으로 부대복리시설인 커뮤니티시설 도입 및 연도형 상가 축소·제거 불가함	미반영
14	○ 실태조사 후 사업포기구역 발생 시 대책을 계획에 반영 요구	○ 실태조사 결과가 나와야 알 수 있는 사항으로서 현재 반영이 불가함	미반영
15	○ 1-11구역의 지하와 영등포뉴타운지하상가 연장구간(영등포시장역까지)을 연계 시킬 것	○ 기정계획상에 연결토록 하고 있으나, 현재 지하도상가의 연장구간 건설이 불투명하며, 추후 연결 시 연결통로에 대한 도시계획결정이 필요	기반영
16	○ 매몰비용 부담 요구	○ 공람내용과는 무관한 사항임	미반영
17	○ 뉴타운사업의 조속한 진행 요구	○ 공람내용과는 무관한 사항으로서, 조속히 진행되도록 최대한 지원하겠음	미반영

An architectural site plan of a residential complex. The plan shows a central green area with several buildings, a circular feature, and a small pond. This central area is surrounded by a grid of streets and numerous residential units. A prominent road runs diagonally through the site. The overall layout is organized and detailed.

감사합니다

■ 링크 자료



영등포시장 상권 현황

시장 (시설)		매장면적 (㎡)	점포(노점) (개)	종사원 (명)	주업종 (1층)	활성화 정도
등 록	삼구시장	3,464	59	80	한복, 침구, 자수 등	침체
	동남상가	3,090	75	102	귀금속, 그릇, 가방, 음식점, 휴게실 등	침체
	영신상가	10,324	146	176	한복, 침구 등 ※ 지하1층: 꽃, 인삼 직판장	침체 (상대적 활성화)
무 등 록	중앙시장 (제일상가)	4,304	51	69	한복, 침구 등	침체 (상대적 활성화)
	중앙시장 (동부상가)	18,818	311(366)	1,100	식자재, 반찬, 떡, 건강원, 음식점 등	침체
	로타리상가	5,505	85	60	[전면]: 의료기, 귀금속, 베이커리 [내부]: 양복, 한복, 의류 부자재 ※ 지하1층: 꽃	침체
	남서울상가	1,821	79	200	[전면]: 수입전문 상가 [후면]: 문구/완구 도매상가	침체
	중앙노점	-	- (38)	45	-	침체
소 계		47,326	806 (404)	1,832	-	-



※ 지하1층 및 2 ~ 3층: 유흥 업종 (성인전용극장, 나이트클럽, 무도학원, 주점, 노래방, 식당 등)