

영등포1 도시환경정비구역 정비계획 변경안 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2008. 5. 22.

사회건설위원회

1. 審 査 經 過

가. 제출일자 : 2008년 5월 14일

나. 제출자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2008년 5월 19일

라. 상정일자 : 제136회 임시회 제1차 위원회(2008년 5월 20일) 상정 의결

2. 提 案 說 明 的 要 旨 (제안 설명자 : 도시환경국장 박정희)

가. 제 안 이 유

- 서울특별시 공고 제2004-1430호로 최초 결정 공고되고, 영등포구 공고 제 2007-888호로 변경 공고된 영등포뉴타운 개발기본계획변경 내용의 실현을 위하여 변경되는, 2005. 12. 22결정(서울특별시고시 제2005- 411호 된 영등포1 도시 환경정비구역의 정비계획변경(안)에 대하여 영등포구의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 주요 내용

○ 계획의 개요

1) 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	영등포1 도시환경정비사업	영등포동 2가.5가.7가일원	226,005.5	-	226,005.5	

2) 지정(변경) 사유

- 여의도 국제금융센터, 대선제분, 방림방적 등 주변지역으로 다수의 대규모 개발이 일어나고, 초고층 건축물이 계획되는 등 개발여건 변화에 따라 최고 높이 계획 등 영등포뉴타운 개발기본계획이 변경.결정(영등포구 공고 제2007-888, 2007. 12. 20)됨에 따라, 영등포뉴타운 개발기본계획을 근거로 수립된 영등포1 도시환경정비구역의 정비계획을 변경하고자 함.
- 개발의욕이 높은 1-3, 4구역의 주민제안에 따라 해당구역의 건축물 최고 높이, 기반시설(공원)계획을 변경하고, 영등포뉴타운 개발기본계획 변경내용에 따라 전체 구역의 종합지침내용 및 건축시설계획을 일부 변경하고자 하는 사항임.

3) 정비구역 결정도

○ 도시환경정비계획 변경내용

1) 토지이용계획(공원 형태 변경)

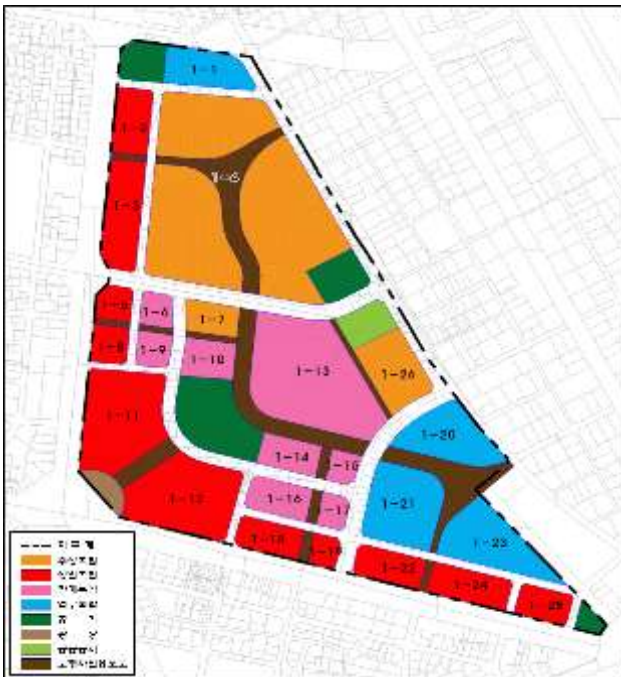
< 토지이용계획표 >

토지이용	면 적(m ²)			구성비(%)
	기 정	증(감)	변 경	
합 계	226,005.5	-	226,005.5	100.0
주상복합	46,412.0	-	46,412.0	20.5
상업복합	48,204.0	-	48,204.0	21.3
판매복합	31,743.0	-	31,743.0	14.1
업무복합	25,710.0	-	25,710.0	11.4
공 원	13,685.0	-	13,685.0	6.1
광 장	1,446.0	-	1,446.0	0.6
공공공지	2,546.0	-	2,546.0	1.1
도 로	56,259.5	-	56,259.5	24.9

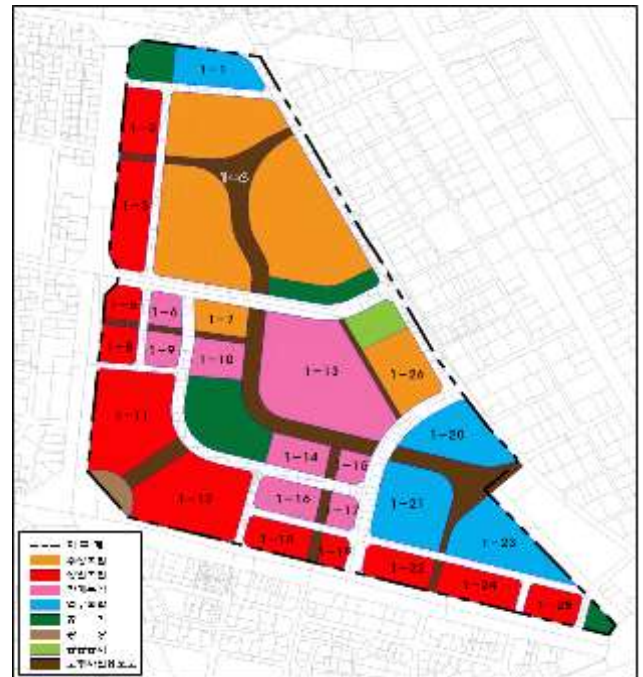
■ 공원 형태 변경

- 1-4구역 내 기정 정방형 공원에서 장방형 공원으로 공원 형태 변경

< 토지이용계획도-기정 >



< 토지이용계획도-변경 >



2) 기반시설계획

■ 공원 명칭, 형태 변경

- 공원 명칭 변경 : 어린이공원 ⇒ 역사공원
 - 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 개정으로 인한 근거마련(2005. 03)
 - 공원 형태 변경 : 정방형 공원 ⇒ 장방형 공원
 - 보행자도로와 공원을 연계하여 보행활동 활성화 자투리 공간의 최소화로 효율적.
- 합리적 토지이용 계획 수립
- 건축법 시행령 개정(2005.7.18)으로 높이제한 적용시 공원의 경계선 기준으로 현행 법규에 저촉

구분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
		명칭	세분류		기 정	증(감)	변 경	
기정	2	공원	어린이공원	영등포동 7가 155-22 일대	2,959	-	2,959	상산전 보존을 위해 공원명칭 및 형태 변경
변경	2	공원	역사공원	영등포동 7가 155-22 일대	2,959	-	2,959	

■ 공원 변경도



3) 건축물의 정비.개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비.개량계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)				비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	철거후 신축	철거 이주	
계	-	226,005.5	-	152,069.0	-	1,485	4	-	1,481	
기정	1-1	6,887.4	-	4,278.0	영등포동7가 105-7 일대	51	-	-	51	
기정	1-2	4,892.1	-	3,492.0	영등포동7가 76-5 일대	27	-	-	27	
기정	1-3	8,368.9	-	5,791.0	영등포동7가 29-1 일대	61	-	-	61	
기정	1-4	58,131.8	-	38,581.0	영등포동7가 145-8 일대	481	1	-	480	
기정	1-5	2,805.2	-	1,740.0	영등포동5가 46-4 일대	17	-	-	17	
기정	1-6	2,272.0	-	1,540.0	영등포동5가 64 일대	13	-	-	13	
기정	1-7	3,596.6	-	2,415.0	영등포동5가 49-1 일대	1	1	-	0	
기정	1-8	3,146.5	-	1,951.0	영등포동5가 38-3 일대	15	-	-	15	
기정	1-9	2,184.6	-	1,712.0	영등포동5가 81-1 일대	9	1	-	8	
기정	1-10	4,021.1	-	2,799.0	영등포동5가 100 일대	27	-	-	27	
기정	1-11	15,157.7	-	10,829.0	영등포동5가 30 일대	56	-	-	56	
기정	1-12	14,902.7	-	10,614.0	영등포동5가 22-3 일대	28	-	-	28	
기정	1-13	25,742.3	-	17,200.0	영등포동5가 32-8 일대	189	-	-	189	
기정	1-14	4,307.0	-	2,764.0	영등포동5가 34-16 일대	34	-	-	34	
기정	1-15	1,785.4	-	1,315.0	영등포동2가 34-4 일대	19	-	-	19	
기정	1-16	5,395.1	-	3,061.0	영등포동5가 34-46 일대	41	-	-	41	
기정	1-17	1,759.1	-	1,352.0	영등포동2가 34-75 일대	15	-	-	15	
기정	1-18	4,904.8	-	3,018.0	영등포동5가 6 일대	21	-	-	21	
기정	1-19	1,944.8	-	1,281.0	영등포동2가 333 일대	3	1	-	2	
기정	1-20	9,620.6	-	6,228.0	영등포동2가 256 일대	61	-	-	61	
기정	1-21	11,263.5	-	7,997.0	영등포동2가 299 일대	97	-	-	97	
기정	1-22	4,614.7	-	3,222.0	영등포동2가 328-11 일대	31	-	-	31	
기정	1-23	11,010.1	-	7,207.0	영등포동2가 213 일대	75	-	-	75	
기정	1-24	5,264.8	-	3,796.0	영등포동2가 170 일대	31	-	-	31	
기정	1-25	3,451.4	-	2,470.0	영등포동2가 159 일대	17	-	-	17	
기정	1-26	8,575.3	-	5,416.0	영등포동2가 439 일대	66	-	-	66	

나) 건축시설계획

■ 기정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		연면적 (㎡)	※주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(지하) /높이
계	-	226,005.5	-	152,069	-	778천이하	-	54이하	520이하	-
기정	1-1	6,887.4	-	4,278	영등포동7가 105-7 일대	17천이하	근린생활, 업무	44이하	390이하	12F(3)/50m
기정	1-2	4,892.1	-	3,492	영등포동7가 76-5 일대	22천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	52이하	610이하	18F(3)/80m
기정	1-3	8,368.9	-	5,791	영등포동7가 29-1 일대	35천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	53이하	610이하	18F(3)/80m
기정	1-4	58,131.8	-	38,581	영등포동7가 145-8 일대	142천이하	근린생활, 업무, 주거	52이하	370이하	24F(2)/80m
기정	1-5	2,805.2	-	1,740	영등포동5가 46-4 일대	11천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	54이하	630이하	23F(3)/100m
기정	1-6	2,272.0	-	1,540	영등포동5가 64 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	55이하	780이하	23F(4)/100m
기정	1-7	3,596.6	-	2,415	영등포동5가 49-1 일대	14천이하	근린생활, 업무, 주거	65이하	570이하	18F(4)/60m
기정	1-8	3,146.5	-	1,951	영등포동5가 38-3 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	55이하	590이하	18F(3)/80m
기정	1-9	2,184.6	-	1,712	영등포동5가 81-1 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	63이하	580이하	15F(4)/60m
기정	1-10	4,021.1	-	2,799	영등포동5가 100 일대	22천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	780이하	25F(3)/60m
기정	1-11	15,157.7	-	10,829	영등포동5가 30 일대	83천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	58이하	770이하	15F(4)/60m
기정	1-12	14,902.7	-	10,614	영등포동5가 22-3 일대	80천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	59이하	750이하	15F(4)/60m
기정	1-13	25,742.3	-	17,200	영등포동5가 32-8 일대	83천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	59이하	480이하	30F(3)/110m
기정	1-14	4,307.0	-	2,764	영등포동5가 34-16 일대	15천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	48이하	540이하	19F(2)/70m
기정	1-15	1,785.4	-	1,315	영등포동2가 34-4 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	760이하	14F(2)/50m
기정	1-16	5,395.1	-	3,061	영등포동5가 34-46 일대	19천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	56이하	600이하	19F(4)/70m
기정	1-17	1,759.1	-	1,352	영등포동2가 34-75 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	690이하	13F(3)/50m
기정	1-18	4,904.8	-	3,018	영등포동5가 6 일대	21천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	58이하	700이하	21F(4)/90m
기정	1-19	1,944.8	-	1,281	영등포동2가 333 일대	6천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	61이하	460이하	10F(4)/40m
기정	1-20	9,620.6	-	6,228	영등포동2가 256 일대	25천이하	근린생활, 업무	49이하	400이하	18F(3)/80m
기정	1-21	11,263.5	-	7,997	영등포동2가 299 일대	32천이하	근린생활, 업무	56이하	390이하	16F(3)/70m
기정	1-22	4,614.7	-	3,222	영등포동2가 328-11 일대	21천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	57이하	640이하	18F(3)/80m
기정	1-23	11,010.1	-	7,207	영등포동2가 213 일대	29천이하	근린생활, 업무	43이하	390이하	14F(2)/60m
기정	1-24	5,264.8	-	3,796	영등포동2가 170 일대	24천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	54이하	620이하	18F(3)/80m
기정	1-25	3,451.4	-	2,470	영등포동2가 159 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	44이하	480이하	18F(4)/80m
기정	1-26	8,575.3	-	5,416	영등포동2가 439 일대	21천이하	근린생활, 업무, 주거	45이하	390이하	11F(3)/40m
주택의 규모 및 규모별 건설비율			해당사항 없음							
건축물의 건축선에 관한 계획			· 30m이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정 · 20m이하 도로변 건축한계선 3m 후퇴지정(보행자전용도로 제외) · 진입광장 인접 보행자 도로변 1층 벽면지정선 지정 · 옛 영등포중앙시장로변 1층 벽면지정선 1.5m 후퇴지정							

※ 1. 주용도는 주된용도 중 1개 용도로, 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말한다.

2. 주된용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지일 경우 지정용도 중 주용도를 34% 이상 지정용도체를 충족하고 나머지 용도 허용

■ 변경

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	건축시설계획				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		연면적 (㎡)	※주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(지하)/높이
계	-	226,005.5	-	152,069	-	778천이하	-	54이하	520이하	-
기정	1-1	6,887.4	-	4,278	영등포동7가 105-7 일대	17천이하	근린생활, 업무	44이하	390이하	12F(3)/50m
기정	1-2	4,892.1	-	3,492	영등포동7가 76-5 일대	22천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	52이하	610이하	18F(3)/80m
변경	1-3	8,368.9	-	5,791	영등포동7가 29-1 일대	35천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	53이하	610이하	31F(5)/120m
변경	1-4	58,131.8	-	38,581	영등포동7가 145-8 일대	142천이하	근린생활, 업무, 주거	52이하	370이하	35F(3)/120m
기정	1-5	2,805.2	-	1,740	영등포동5가 46-4 일대	11천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	54이하	630이하	23F(3)/100m
기정	1-6	2,272.0	-	1,540	영등포동5가 64 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	55이하	780이하	23F(4)/100m
기정	1-7	3,596.6	-	2,415	영등포동5가 49-1 일대	14천이하	근린생활, 업무, 주거	65이하	570이하	18F(4)/60m
기정	1-8	3,146.5	-	1,951	영등포동5가 38-3 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	55이하	590이하	18F(3)/80m
기정	1-9	2,184.6	-	1,712	영등포동5가 81-1 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	63이하	580이하	15F(4)/60m
기정	1-10	4,021.1	-	2,799	영등포동5가 100 일대	22천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	780이하	25F(3)/60m
기정	1-11	15,157.7	-	10,829	영등포동5가 30 일대	83천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	58이하	770이하	15F(4)/60m
기정	1-12	14,902.7	-	10,614	영등포동5가 22-3 일대	80천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	59이하	750이하	15F(4)/60m
기정	1-13	25,742.3	-	17,200	영등포동5가 32-8 일대	83천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	59이하	480이하	30F(3)/110m
기정	1-14	4,307.0	-	2,764	영등포동5가 34-16 일대	15천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	48이하	540이하	19F(2)/70m
기정	1-15	1,785.4	-	1,315	영등포동2가 34-4 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	760이하	14F(2)/50m
기정	1-16	5,395.1	-	3,061	영등포동5가 34-46 일대	19천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	56이하	600이하	19F(4)/70m
기정	1-17	1,759.1	-	1,352	영등포동2가 34-75 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	690이하	13F(3)/50m
기정	1-18	4,904.8	-	3,018	영등포동5가 6 일대	21천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	58이하	700이하	21F(4)/90m
기정	1-19	1,944.8	-	1,281	영등포동2가 333 일대	6천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	61이하	460이하	10F(4)/40m
기정	1-20	9,620.6	-	6,228	영등포동2가 256 일대	25천이하	근린생활, 업무	49이하	400이하	18F(3)/80m
기정	1-21	11,263.5	-	7,997	영등포동2가 299 일대	32천이하	근린생활, 업무	56이하	390이하	16F(3)/70m
기정	1-22	4,614.7	-	3,222	영등포동2가 328-11 일대	21천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	57이하	640이하	18F(3)/80m
기정	1-23	11,010.1	-	7,207	영등포동2가 213 일대	29천이하	근린생활, 업무	43이하	390이하	14F(2)/60m
기정	1-24	5,264.8	-	3,796	영등포동2가 170 일대	24천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	54이하	620이하	18F(3)/80m
기정	1-25	3,451.4	-	2,470	영등포동2가 159 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	44이하	480이하	18F(4)/80m
기정	1-26	8,575.3	-	5,416	영등포동2가 439 일대	21천이하	근린생활, 업무, 주거	45이하	390이하	11F(3)/40m
주택의 규모 및 규모별 건설비율			해당사항 없음							
건축물의 건축선에 관한 계획			· 30m이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정 · 20m이하 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)							

- ※ 1. 주용도는 주된용도 중 1개 용도로, 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말한다.
 2. 주된용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지일 경우 지정용도 중 주용도를 34% 이상 지정용도채를 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

다) 임대주택의 건설에 관한 계획

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용, 평)	비고
기정	영등포동 7가 146-2 일원	3,985	2	9,000	200	8, 10, 20	-
변경	영등포동 7가 145-8 일대	획지구분없음	-	9,000이상	200	8, 10, 20	-

※ 연면적은 지상층 연면적 기준임.

라) 계획세대수 변경

구역	기정	변경	비고
1-3구역	-	98세대	전체세대수 2,200세대 및 나머지 구역 세대수(982세대) 변경 없음
1-4구역	1,218세대	1,120세대	

4) 종합지침 변경(안)

가) 건축물의 형태와 배치계획

(1) 건축선에 관한 계획

■ 기정

구분	계획내용	대상구역	비고
건축한계선	간선도로변 (30m이상) · 건축한계선 : 5m	1-1, 1-2, 1-3, 1-5, 1-8, 1-11, 1-12, 1-18, 1-19, 1-22, 1-24, 1-25	시각통로 및 보행공간 확보
	이면도로변 (20m이하) · 건축한계선 : 3m	1-4, 1-6, 1-7, 1-9, 1-10, 1-13, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-20, 1-21, 1-23, 1-26	보행공간 확보
벽면지정선	· 1층벽면지정선 : 1.5m	1-11, 1-12, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-18, 1-19	쇼핑몰 조성

■ 변경

· 기정의 건축한계선, 벽면지정선 외에 벽면한계선을 추가하여 보행공간 확보 유도

구분	계획내용	대상구역	비고
건축한계선	간선도로변 (30m이상) · 건축한계선 : 5m	1-1, 1-2, 1-3, 1-5, 1-8, 1-11, 1-12, 1-18, 1-19, 1-22, 1-24, 1-25	시각통로 및 보행공간 확보
	이면도로변 (20m이하) · 건축한계선 : 3m	1-4, 1-6, 1-7, 1-9, 1-10, 1-13, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-20, 1-21, 1-23, 1-26	보행공간 확보
벽면지정선	· 1층벽면지정선: 1.5m	1-11, 1-12, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-18, 1-19	쇼핑몰 조성
벽면한계선	권장 · 1층벽면한계선 : 5m	1-5, 1-6, 1-8, 1-9, 1-17, 1-19	보행공간 확보
	지정 · 1층벽면한계선 : 5m	1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-11, 1-12, 1-13, 1-16, 1-18, 1-20, 1-21, 1-22, 1-23, 1-24, 1-25, 1-26	

※ 1층벽면한계선 : 건축물의 1층 벽면의 위치가 넘어서는 아니되는 선

5) 시행지침

가) 친환경계획에 관한 사항(신설)

(1) 기본원칙

- ① 친환경건축물 인증제도 의무화
- ② 친환경건축물 인증기준을 보완하여 활용하고, 에너지 효율 제고 등 보다 친화적인 도시 조성을 위해 제시된 추가 기준 적용
- ③ 기타 집단에너지 공급 및 단지 외 기반시설 설치 등에 대한 기준 제시

(2) 건축물분야 적용지침

- ① 원 칙 : 건축법 제58조의 규정에 의한 「친환경 건축물 인증제도」 의무화
- ② 운영기준 : 건축물의 용도별 규모에 따라 인증등급 “우수” 이상

<친환경 건축물 인증 의무대상 건축물>

구 분	건축물 용도	대상 규모	인증점수
공 공 건축물	공공업무시설	3,000㎡ 이상	75점 이상 (단, 학교시설은 65점 이상)
	학교시설	10,000㎡ 이상	
	문화및집회시설	3,000㎡ 이상	
	복지시설	3,000㎡ 이상	
민 간 건축물	공동주택	50세대 이상	65점 이상 의무 70점 이상 권장
	주거복합건축물(공동주택+비주거)	50세대 이상	
	업무시설	3,000㎡ 이상	
	판매시설	3,000㎡ 이상	
비 고	- 건축물의 에너지절약 설계기준 및 신.재생에너지법 등을 고려하여 대상규모를 정함		
	▶ 에너지절약 설계기준 : 공동주택, 학교, 업무.판매.숙박시설 ▶ 신.재생에너지법 : 업무.판매.문화및집회.복지시설		

나) 광고물 관리계획(신설)

- ① 『옥외광고물 등 관리법시행령』 제3조에 제시된 16개 옥외광고물 중 가로형간판, 돌출형간판, 지주이용간판은 본 지침이 정하는 바에 따라 표시할 수 있으며, 옥상간판, 창문이용간판, 세로형간판 등은 표시할 수 없음
- ② 옥외광고물 종류별 세부 표시방법

종 류	설치위치 및 수량	규 격
가 로 형 간 판	- 1~2층 층간 이내, 창문사이 벽면에 설치 - 2층 이상의 업소는 지주형에 통합표시 함 - 1개소 업소 간판총수를 1개 이내로 함 - 1층이하 가로형 간판 설치를 원칙으로 함	- 가로 (업소 폭의 80%) - 간판 최고높이 1m 이내 - 층간 창문사이 벽면설치 - 통일감 있는 형태, 재질 색채로 표시
돌 출 형 간 판	- 보행 통행에 방해가 되지 않도록 설치 - 건물의 정면의 좌측모서리에 1줄로 설치 - 탈부착이 가능하도록 설치함	- 가로 (건물 외벽에서 1m 이내 설치) - 세로 (해당층의 80% 이내) - 두께 (0.5m 이내)
지주이용 간 판	- 건물벽면에서의 거리 1m 이내 - 건물과 평행이 되도록 설치 - 개별 독립옥외광고물 설치 전면 금지 (의료기관 약국등 공공성 업소 제외) - 상층업소 상단부, 하층업소 하단부 표기 - 상단부에는 건물명 표기 - 한건물 당 1개설치 가능	- 높이 : 지면으로부터 3m 이내 - 가로폭 : 1m 이내 - 두께 : 50cm를 초과하지 못함

다) 여성친화적 뉴타운 단지계획(신설)

(1) 기본원칙

- ① 뉴타운지구에 환경 설계를 통한 범죄예방과 여성 친화적 뉴타운건설로 『여성이 살기 좋은 도시』 조성에 기여하고자 함.

(2) 여성친화적 아파트단지 계획내용

구 분	내 용
아파트단지의 안전 지대화	<ul style="list-style-type: none"> • 어린이놀이터 우범화 방지설계 <ul style="list-style-type: none"> - 접근성이 좋고, 주거중심부등 개방된 장소에 계획 - 집안에서 놀이터광경을 관찰할 수 있는 놀이터 시야 개방 • 지하주차장 안전강화 시스템구축 <ul style="list-style-type: none"> - 미로지양, 데크형·썬큰 등 적극 도입, CCTV 및 조명장치 설치, 사각지대의 비상벨 스위치 설치, 엘리베이터를 보안시스템 도입 • 여성과 아동의 편의 및 안전 확보를 위한 단지내 통행로 계획 • 유치원생 등 아동의 안전한 승하차를 위한 단지내 전용공간 확보 • 도난방지 시건장치를 갖춘 자전거보관대 설치 • 공용부분의 방어진 공간 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 현관의 CCTV설치, 엘리베이터 홀 및 계단실과 경비실에 투명창을 설치하여 서로 자연적 감시가 가능하도록 설계 • 가스배관 등의 침입방지시설 설치
여성 편의증진	<ul style="list-style-type: none"> • 여성을 위한 복합 커뮤니티시설 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 보육원, 스포츠, 교양센터 등 • 쓰레기 수송시스템 또는 분리 수거대 옆 세척기 설치 권장

라) 어린이·청소년을 위한 계획에 관한 사항(신설)

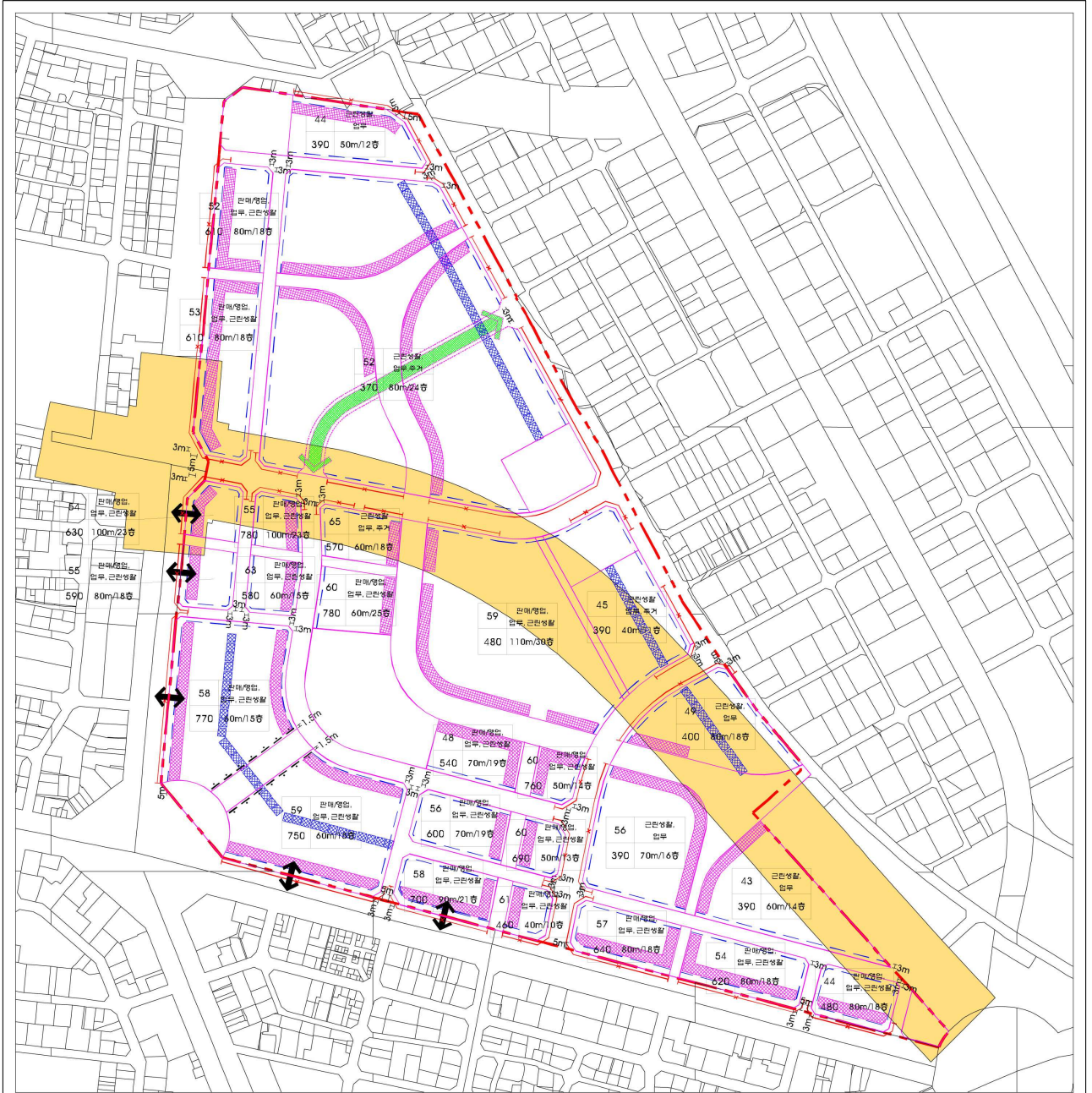
(1) 추진방향

- ① 사회 환경의 급격한 변화에 따라 어린이·청소년들에게 건전한 공간으로 유도하여 미래의 꿈을 실현하게 하는 뉴타운 건설
- ② 맞벌이 가정 증가, 소득수준의 향상, 가족문화의 가치관 변화 등으로 어린이·청소년을 위한 안전한 생활환경 조성
- ③ 여가시간 활용, 유익한 청소년 활동 등 다양한 욕구 증가추세에 부응하는 문화 활동이 가능한 뉴타운 건설

(2) 어린이·청소년 이용 커뮤니티 공간 설치 권장

- ① 운동시설(수영장, 농구장 등)
- ② 보육시설
- ③ 어린이집(유치원시설)
- ④ 청소년시설(전용극장, 공연 등 다용도 시설) 및 소극장(연극, 영화, 공연 등)
- ⑤ 문화정보시설(도서관), 공부방 등 설치
- ⑥ 자연친화적 텃밭 조성
- ⑦ 어린이·청소년을 위한 공원 조성

시행지침도(기정)



	구역계		연도형상가				
	건축한계선		건축협약대상지				
	1층벽면지정선		단지내도로				
	차량출입불허구간	<table border="1"> <tr> <td>건폐율</td> <td>용도</td> </tr> <tr> <td>용적률</td> <td>높이/층수</td> </tr> </table>		건폐율	용도	용적률	높이/층수
건폐율	용도						
용적률	높이/층수						
	지하공간연계						
	공공보행통로						

PROJECT TITLE: **영등포1 도시환경정비사업**

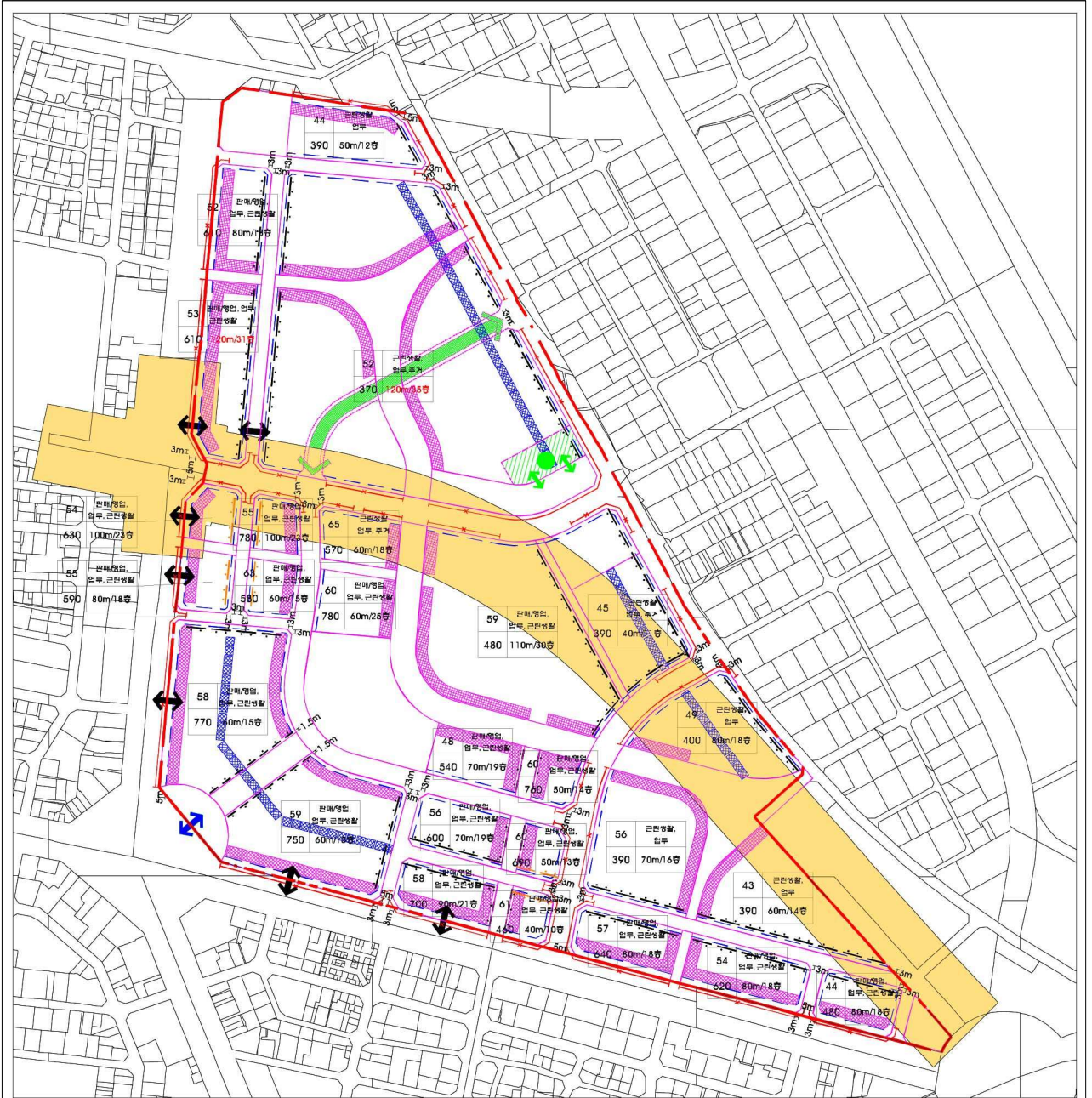
NAME OF DRAWING: **총합지침도 (기정)**

DATE: **2024. 08. 28**

SCALE: **1:1000**

0 50 100 250m

시행지침도(변경)



	구역계		공원연계조성
	건축한계선		공공보행통로
	1층벽면지정선		공개공지
	1층벽면한계선(지정)		연도형상가
	1층벽면한계선(권장)		건축협의대상지
	차량출입불허구간		단지내도로
	지하공간연계		
	지상·지하공간연계		

건폐율	용도
용적률	높이/층수

PROJECT TITLE: **영등포1 도시환경정비사업**

NAME OF DRAWING: **중합지침도 (변경)**

DATE: _____

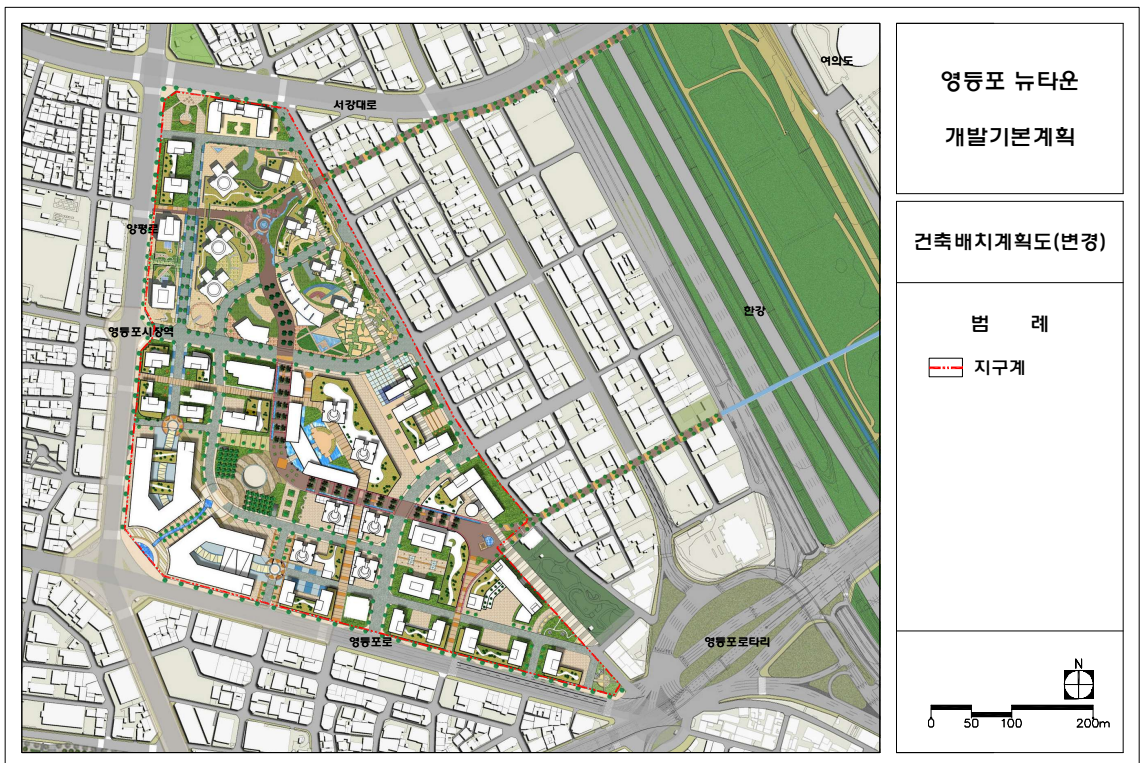
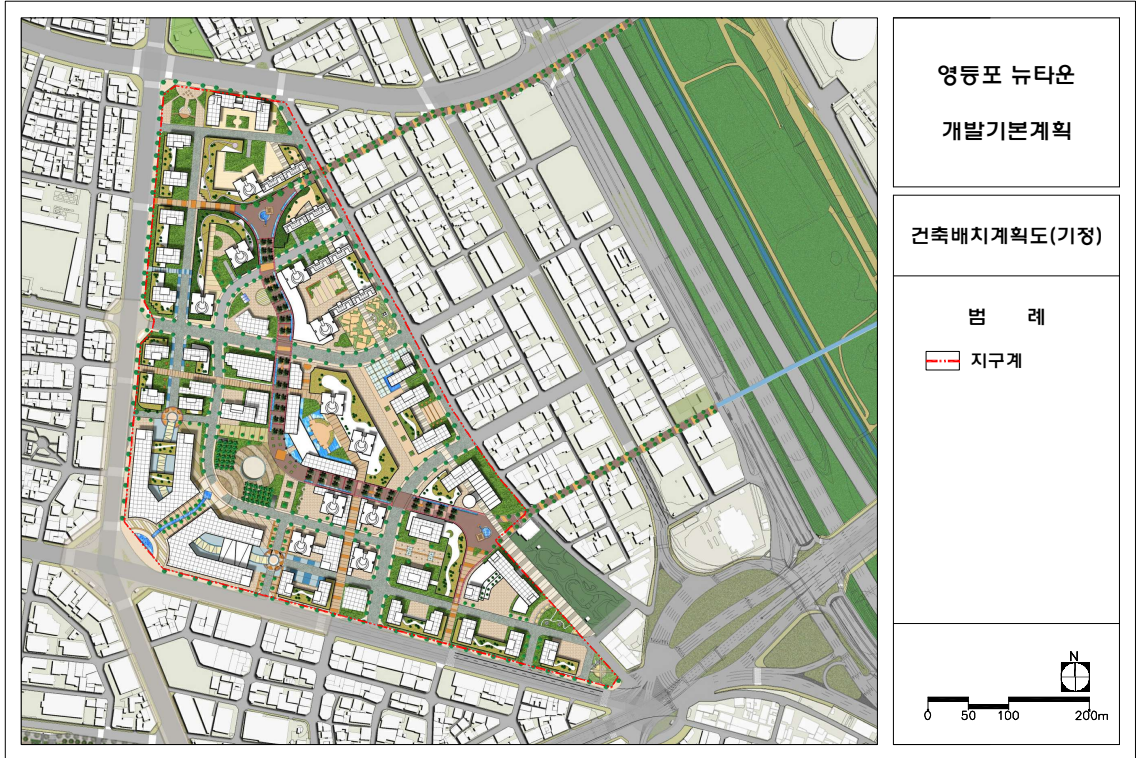
SCALE: 1:_____

■ 참고자료 : 1-3, 4구역 사업계획 : 건축계획(안)

가. 건축개요

구 분		1-3 구역	1-4 구역
위 치		영등포동 7가 29-1 일대	영등포동 7가 145-8 일대
구 역 면 적		8,368.9㎡	58,131.8㎡
대 지 면 적		5,791.0㎡	35,581.0㎡
용도지역 / 지구		일반상업지역 / 중심지미관지구	일반상업지역 / 준주거지역 / 일반미관지구
용 도		판매/영업 . 근린생활 . 업무 . 주거	근린생활 . 판매 . 주거
건 축 면 적		2,892.95㎡	16,998.28㎡
건 폐 율		49.96% (법정 53.0% 이하)	47.77% (법정 52.0% 이하)
용 적 륜		604.34% 이하 (법정 610.0% 이하)	368.06% 이하 (법정 370.0% 이하)
높 이 / 층 수		110.7m / 지하5층, 지상31층	117.6m / 지하3층, 지상35층
연 면 적	합 계	53,432.82㎡	203,312.09㎡
	지상층	34,997.09㎡	141,999.71㎡
	지하층	18,435.73㎡	61,312.38㎡

나. 건축배치도



3. 영등포1 도시환경정비사업 정비계획 변경의 필요성

- 여의도 국제금융센터, 대선제분, 방림방직 등 주변지역으로 다수의 대규모 개발이 일어나고, 초고층 건축물이 계획되는 등 개발여건 변화에 따라 최고높이계획 등 영등포뉴타운 개발기본계획이 변경.결정(영등포구 공고 제2007-888, 2007. 12. 20)됨에 따라, 영등포뉴타운 개발기본계획을 근거로 수립된 영등포1 도시환경정비구역의 정비계획을 변경하고자 함.

4. 추진 경 위

- 2003.11.18 : 영등포 뉴타운 지구 지정·고시 (서울시고시 제2003-372호)
- 2005.08.11 : 영등포 뉴타운 개발기본계획 변경·공고 (영등포구공고 제2005-486호)
- 2005.12.22 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 변경·고시 및 영등포1도시환경정비구역 지정·고시(서울시고시 제2005-411호)
- 2007.12.20 : 영등포 뉴타운 개발기본계획 변경.공고(영등포구공고 제2007-888호)
- 2008.02.05 : 영등포1도시환경정비구역(계획) 변경(안) 접수
- 2008.02.18 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 변경(안) 접수 (영등포구 → 서울특별시)
- 2008.03.06 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 변경(안) 공람 ~ 3.20
- 2008.03.26 : 영등포1 도시환경정비구역(계획) 서울시 지속가능성평가 안전선정 심의 (결과 : 대상제외)
- 2008.04.04 : 영등포1 도시환경정비구역(계획) 변경(안) 주민공람 ~ 04.30
- 2008.05.01 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 시의회 의견 청취
- 2008.05.08 : 영등포구 사업지원센터 자문

5. 영등포구청 의견

- 영등포뉴타운 개발기본계획 변경내용에 따라 해당구역의 건축물 최고높이, 기반 시설(공원)계획을 변경하고, 전체 구역의 종합지침내용 및 건축시설계획을 일부 변경하고자 하는 사항임.

6. 審査結果 : 의견 없음

영등포1 도시환경정비구역 정비계획 변경안 의견청취의 건

의안 번호	143
----------	-----

제출년월일 : 2008. 5.

제 출 자 : 영등포구청장

1. 제 안 이 유

- 서울특별시 공고 제2004-1430호로 최초 결정 공고되고, 영등포구 공고 제2007-888호로 변경 공고된 영등포뉴타운 개발기본계획변경 내용의 실현을 위하여 변경되는, 2005. 12. 22결정(서울특별시고시 제2005-411호 된 영등포1 도시환경정비구역의 정비계획변경(안)에 대하여 영등포구 구의회 의견 청취하고자 함.

2. 주 요 내 용

가. 계획의 개요

1) 정비구역 지정조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	영등포1 도시환경정비사업	영등포동 2가·5가·7가일원	226,005.5	-	226,005.5	

2) 지정(변경) 사유

- 여의도 국제금융센터, 대선제분, 방림방직 등 주변지역으로 다수의 대규모 개발이 일어나고, 초 고층 건축물이 계획되는 등 개발여건 변화에 따라 최고높이계획 등 영등포뉴타운 개발기본계획이 변경·결정(영등포구 공고 제2007-888, 2007. 12. 20)됨에 따라, 영등포뉴타운 개발기본계획을 근거로 수립된 영등포1 도시환경정비구역의 정비계획을 변경하고자 함.
- 개발의욕이 높은 1-3, 4구역의 주민제안에 따라 해당구역의 건축물 최고높이, 기반시설(공원)계획을 변경하고, 영등포뉴타운 개발기본계획 변경내용에 따라 전체 구역의 종합지침내용 및 건축시설계획을 일부 변경하고자 하는 사항임.

나. 도시환경정비계획 변경내용

1) 토지이용계획(공원 형태 변경)

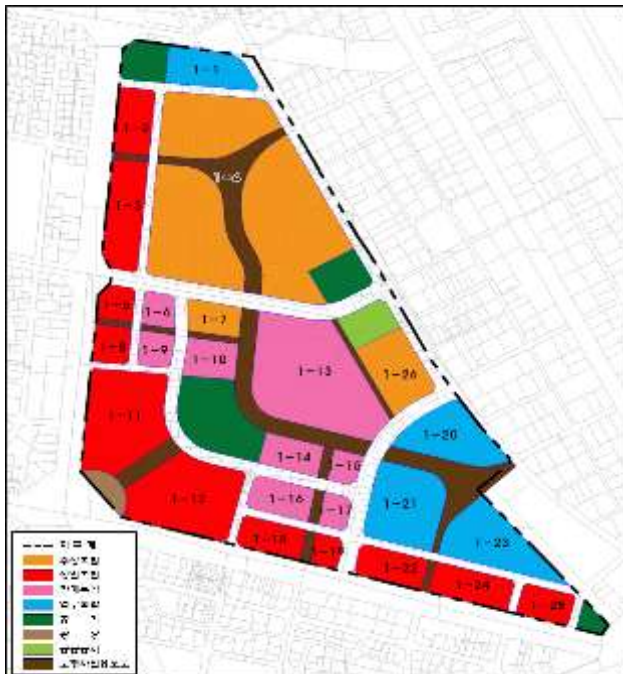
< 토지이용계획표 >

토지이용	면 적(m ²)			구성비(%)
	기 정	증(감)	변 경	
합 계	226,005.5	-	226,005.5	100.0
주상복합	46,412.0	-	46,412.0	20.5
상업복합	48,204.0	-	48,204.0	21.3
판매복합	31,743.0	-	31,743.0	14.1
업무복합	25,710.0	-	25,710.0	11.4
공 원	13,685.0	-	13,685.0	6.1
광 장	1,446.0	-	1,446.0	0.6
공공공지	2,546.0	-	2,546.0	1.1
도 로	56,259.5	-	56,259.5	24.9

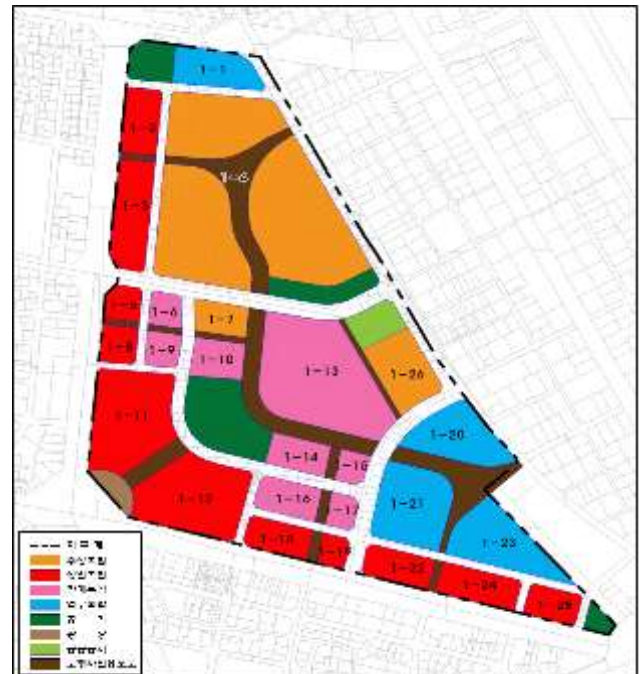
■ 공원 형태 변경

- 1-4구역 내 기정 정방형 공원에서 장방형 공원으로 공원 형태 변경

< 토지이용계획도-기정 >



< 토지이용계획도-변경 >



2) 기반시설계획

■ 공원 명칭·형태 변경

- 공원 명칭 변경 : 어린이공원 ⇒ 역사공원
 - 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 개정으로 인한 근거마련(2005. 03)
- 공원 형태 변경 : 정방형 공원 ⇒ 장방형 공원
 - 보행자도로와 공원을 연계하여 보행활동 활성화 자투리 공간의 최소화로 효율적·합리적 토지이용 계획 수립
 - 건축법 시행령 개정(2005.7.18)으로 높이제한 적용시 공원의 경계선 기준으로 현행 법규에 저촉

구분	도면 표시번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
		명칭	세분류		기 정	증(감)	변 경	
기정	2	공원	어린이공원	영등포동 7가 155-22 일대	2,959	-	2,959	상산전 보존을 위해 공원명칭 및 형태 변경
변경	2	공원	역사공원	영등포동 7가 155-22 일대	2,959	-	2,959	

■ 공원 변경도



3) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)				비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	철거후 신축	철거 이주	
계	-	226,005.5	-	152,069.0	-	1,485	4	-	1,481	
기정	1-1	6,887.4	-	4,278.0	영등포동7가 105-7 일대	51	-	-	51	
기정	1-2	4,892.1	-	3,492.0	영등포동7가 76-5 일대	27	-	-	27	
기정	1-3	8,368.9	-	5,791.0	영등포동7가 29-1 일대	61	-	-	61	
기정	1-4	58,131.8	-	38,581.0	영등포동7가 145-8 일대	481	1	-	480	
기정	1-5	2,805.2	-	1,740.0	영등포동5가 46-4 일대	17	-	-	17	
기정	1-6	2,272.0	-	1,540.0	영등포동5가 64 일대	13	-	-	13	
기정	1-7	3,596.6	-	2,415.0	영등포동5가 49-1 일대	1	1	-	0	
기정	1-8	3,146.5	-	1,951.0	영등포동5가 38-3 일대	15	-	-	15	
기정	1-9	2,184.6	-	1,712.0	영등포동5가 81-1 일대	9	1	-	8	
기정	1-10	4,021.1	-	2,799.0	영등포동5가 100 일대	27	-	-	27	
기정	1-11	15,157.7	-	10,829.0	영등포동5가 30 일대	56	-	-	56	
기정	1-12	14,902.7	-	10,614.0	영등포동5가 22-3 일대	28	-	-	28	
기정	1-13	25,742.3	-	17,200.0	영등포동5가 32-8 일대	189	-	-	189	
기정	1-14	4,307.0	-	2,764.0	영등포동5가 34-16 일대	34	-	-	34	
기정	1-15	1,785.4	-	1,315.0	영등포동2가 34-4 일대	19	-	-	19	
기정	1-16	5,395.1	-	3,061.0	영등포동5가 34-46 일대	41	-	-	41	
기정	1-17	1,759.1	-	1,352.0	영등포동2가 34-75 일대	15	-	-	15	
기정	1-18	4,904.8	-	3,018.0	영등포동5가 6 일대	21	-	-	21	
기정	1-19	1,944.8	-	1,281.0	영등포동2가 333 일대	3	1	-	2	
기정	1-20	9,620.6	-	6,228.0	영등포동2가 256 일대	61	-	-	61	
기정	1-21	11,263.5	-	7,997.0	영등포동2가 299 일대	97	-	-	97	
기정	1-22	4,614.7	-	3,222.0	영등포동2가 328-11 일대	31	-	-	31	
기정	1-23	11,010.1	-	7,207.0	영등포동2가 213 일대	75	-	-	75	
기정	1-24	5,264.8	-	3,796.0	영등포동2가 170 일대	31	-	-	31	
기정	1-25	3,451.4	-	2,470.0	영등포동2가 159 일대	17	-	-	17	
기정	1-26	8,575.3	-	5,416.0	영등포동2가 439 일대	66	-	-	66	

나) 건축시설계획

■ 기정

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	건축시설계획				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		연면적 (㎡)	※주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(지하)/높이
계	-	226,005.5	-	152,069	-	778천이하	-	54이하	520이하	-
기정	1-1	6,887.4	-	4,278	영등포동7가 105-7 일대	17천이하	근린생활, 업무	44이하	390이하	12F(3)/50m
기정	1-2	4,892.1	-	3,492	영등포동7가 76-5 일대	22천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	52이하	610이하	18F(3)/80m
기정	1-3	8,368.9	-	5,791	영등포동7가 29-1 일대	35천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	53이하	610이하	18F(3)/80m
기정	1-4	58,131.8	-	38,581	영등포동7가 145-8 일대	142천이하	근린생활, 업무, 주거	52이하	370이하	24F(2)/80m
기정	1-5	2,805.2	-	1,740	영등포동5가 46-4 일대	11천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	54이하	630이하	23F(3)/100m
기정	1-6	2,272.0	-	1,540	영등포동5가 64 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	55이하	780이하	23F(4)/100m
기정	1-7	3,596.6	-	2,415	영등포동5가 49-1 일대	14천이하	근린생활, 업무, 주거	65이하	570이하	18F(4)/60m
기정	1-8	3,146.5	-	1,951	영등포동5가 38-3 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	55이하	590이하	18F(3)/80m
기정	1-9	2,184.6	-	1,712	영등포동5가 81-1 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	63이하	580이하	15F(4)/60m
기정	1-10	4,021.1	-	2,799	영등포동5가 100 일대	22천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	780이하	25F(3)/60m
기정	1-11	15,157.7	-	10,829	영등포동5가 30 일대	83천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	58이하	770이하	15F(4)/60m
기정	1-12	14,902.7	-	10,614	영등포동5가 22-3 일대	80천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	59이하	750이하	15F(4)/60m
기정	1-13	25,742.3	-	17,200	영등포동5가 32-8 일대	83천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	59이하	480이하	30F(3)/110m
기정	1-14	4,307.0	-	2,764	영등포동5가 34-16 일대	15천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	48이하	540이하	19F(2)/70m
기정	1-15	1,785.4	-	1,315	영등포동2가 34-4 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	760이하	14F(2)/50m
기정	1-16	5,395.1	-	3,061	영등포동5가 34-46 일대	19천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	56이하	600이하	19F(4)/70m
기정	1-17	1,759.1	-	1,352	영등포동2가 34-75 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	690이하	13F(3)/50m
기정	1-18	4,904.8	-	3,018	영등포동5가 6 일대	21천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	58이하	700이하	21F(4)/90m
기정	1-19	1,944.8	-	1,281	영등포동2가 333 일대	6천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	61이하	460이하	10F(4)/40m
기정	1-20	9,620.6	-	6,228	영등포동2가 256 일대	25천이하	근린생활, 업무	49이하	400이하	18F(3)/80m
기정	1-21	11,263.5	-	7,997	영등포동2가 299 일대	32천이하	근린생활, 업무	56이하	390이하	16F(3)/70m
기정	1-22	4,614.7	-	3,222	영등포동2가 328-11 일대	21천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	57이하	640이하	18F(3)/80m
기정	1-23	11,010.1	-	7,207	영등포동2가 213 일대	29천이하	근린생활, 업무	43이하	390이하	14F(2)/60m
기정	1-24	5,264.8	-	3,796	영등포동2가 170 일대	24천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	54이하	620이하	18F(3)/80m
기정	1-25	3,451.4	-	2,470	영등포동2가 159 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	44이하	480이하	18F(4)/80m
기정	1-26	8,575.3	-	5,416	영등포동2가 439 일대	21천이하	근린생활, 업무, 주거	45이하	390이하	11F(3)/40m
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 해당사항 없음							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> • 30m이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정 • 20m이하 도로변 건축한계선 3m 후퇴지정(보행자전용도로 제외) • 진입광장 인접 보행자 도로변 1층 벽면지정선 지정 • 옛 영등포중앙시장로변 1층 벽면지정선 1.5m 후퇴지정 							

※ 1. 주용도는 주된용도 중 1개 용도로, 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.

2. 주된용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지일 경우 지정용도 중 주용도를 34% 이상 지정용도제를 충족하고 나머지 용도 허용

■ 변경

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	건축시설계획				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		연면적 (㎡)	※주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(지하)/높이
계	-	226,005.5	-	152,069	-	778천이하	-	54이하	520이하	-
기정	1-1	6,887.4	-	4,278	영등포동7가 105-7 일대	17천이하	근린생활, 업무	44이하	390이하	12F(3)/50m
기정	1-2	4,892.1	-	3,492	영등포동7가 76-5 일대	22천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	52이하	610이하	18F(3)/80m
변경	1-3	8,368.9	-	5,791	영등포동7가 29-1 일대	35천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	53이하	610이하	31F(5)/120m
변경	1-4	58,131.8	-	38,581	영등포동7가 145-8 일대	142천이하	근린생활, 업무, 주거	52이하	370이하	35F(3)/120m
기정	1-5	2,805.2	-	1,740	영등포동5가 46-4 일대	11천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	54이하	630이하	23F(3)/100m
기정	1-6	2,272.0	-	1,540	영등포동5가 64 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	55이하	780이하	23F(4)/100m
기정	1-7	3,596.6	-	2,415	영등포동5가 49-1 일대	14천이하	근린생활, 업무, 주거	65이하	570이하	18F(4)/60m
기정	1-8	3,146.5	-	1,951	영등포동5가 38-3 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	55이하	590이하	18F(3)/80m
기정	1-9	2,184.6	-	1,712	영등포동5가 81-1 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	63이하	580이하	15F(4)/60m
기정	1-10	4,021.1	-	2,799	영등포동5가 100 일대	22천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	780이하	25F(3)/60m
기정	1-11	15,157.7	-	10,829	영등포동5가 30 일대	83천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	58이하	770이하	15F(4)/60m
기정	1-12	14,902.7	-	10,614	영등포동5가 22-3 일대	80천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	59이하	750이하	15F(4)/60m
기정	1-13	25,742.3	-	17,200	영등포동5가 32-8 일대	83천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	59이하	480이하	30F(3)/110m
기정	1-14	4,307.0	-	2,764	영등포동5가 34-16 일대	15천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	48이하	540이하	19F(2)/70m
기정	1-15	1,785.4	-	1,315	영등포동2가 34-4 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	760이하	14F(2)/50m
기정	1-16	5,395.1	-	3,061	영등포동5가 34-46 일대	19천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	56이하	600이하	19F(4)/70m
기정	1-17	1,759.1	-	1,352	영등포동2가 34-75 일대	10천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	60이하	690이하	13F(3)/50m
기정	1-18	4,904.8	-	3,018	영등포동5가 6 일대	21천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	58이하	700이하	21F(4)/90m
기정	1-19	1,944.8	-	1,281	영등포동2가 333 일대	6천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	61이하	460이하	10F(4)/40m
기정	1-20	9,620.6	-	6,228	영등포동2가 256 일대	25천이하	근린생활, 업무	49이하	400이하	18F(3)/80m
기정	1-21	11,263.5	-	7,997	영등포동2가 299 일대	32천이하	근린생활, 업무	56이하	390이하	16F(3)/70m
기정	1-22	4,614.7	-	3,222	영등포동2가 328-11 일대	21천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	57이하	640이하	18F(3)/80m
기정	1-23	11,010.1	-	7,207	영등포동2가 213 일대	29천이하	근린생활, 업무	43이하	390이하	14F(2)/60m
기정	1-24	5,264.8	-	3,796	영등포동2가 170 일대	24천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	54이하	620이하	18F(3)/80m
기정	1-25	3,451.4	-	2,470	영등포동2가 159 일대	12천이하	판매/영업, 근린생활, 업무	44이하	480이하	18F(4)/80m
기정	1-26	8,575.3	-	5,416	영등포동2가 439 일대	21천이하	근린생활, 업무, 주거	45이하	390이하	11F(3)/40m
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 해당사항 없음							
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> • 30m이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정 • 20m이하 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) 							

- ※ 1. 주용도는 주된용도 중 1개 용도로, 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.
 2. 주된용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지일 경우 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 사항 이므로, 그 효력은 사업시행인가일 이후 발효됨

다) 임대주택의 건설에 관한 계획

구분	건설위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용, 평)	비고
기정	영등포동 7가 146-2 일원	3,985	2	9,000	200	8, 10, 20	-
변경	영등포동 7가 145-8 일대	획지구분없음	-	9,000이상	200	8, 10, 20	-

※ 연면적은 지상층 연면적 기준임.

라) 계획세대수 변경

구역	기정	변경	비고
1-3구역	-	98세대	전체세대수 2,200세대 및 나머지 구역 세대수(982세대) 변경 없음
1-4구역	1,218세대	1,120세대	

4) 종합지침 변경(안)

가) 건축물의 형태와 배치계획

(1) 건축선에 관한 계획

■ 기정

구분	계획내용	대상구역	비고
건축 한계선	간선 도로변 (30m이상) · 건축한계선 : 5m	1-1, 1-2, 1-3, 1-5, 1-8, 1-11, 1-12, 1-18, 1-19, 1-22, 1-24, 1-25	시각통로 및 보행공간 확보
	이면 도로변 (20m이하) · 건축한계선 : 3m	1-4, 1-6, 1-7, 1-9, 1-10, 1-13, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-20, 1-21, 1-23, 1-26	보행공간 확보
벽면지정선	· 1층벽면지정선 : 1.5m	1-11, 1-12, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-18, 1-19	쇼핑몰 조성

■ 변경

- 기정의 건축한계선, 벽면지정선 외에 벽면한계선을 추가하여 보행공간 확보 유도

구분	계획내용	대상구역	비고
건축 한계선	간선도로변 (30m이상) · 건축한계선 : 5m	1-1, 1-2, 1-3, 1-5, 1-8, 1-11, 1-12, 1-18, 1-19, 1-22, 1-24, 1-25	시각통로 및 보행공간 확보
	이면도로변 (20m이하) · 건축한계선 : 3m	1-4, 1-6, 1-7, 1-9, 1-10, 1-13, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-20, 1-21, 1-23, 1-26	보행공간 확보
벽면지정선	· 1층벽면지정선: 1.5m	1-11, 1-12, 1-14, 1-15, 1-16, 1-17, 1-18, 1-19	쇼핑몰 조성
벽면한계선	권장 · 1층벽면한계선 : 5m	1-5, 1-6, 1-8, 1-9, 1-17, 1-19	보행공간 확보
	지정 · 1층벽면한계선 : 5m	1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-11, 1-12 1-13, 1-16, 1-18, 1-20, 1-21, 1-22, 1-23, 1-24, 1-25, 1-26	

※ 1층벽면한계선 : 건축물의 1층 벽면의 위치가 넘어서는 아니되는 선

5) 시행지침

가) 친환경계획에 관한 사항(신설)

(1) 기본원칙

- ① 친환경건축물 인증제도 의무화
- ② 친환경건축물 인증기준을 보완하여 활용하고, 에너지 효율 제고 등 보다 친화적인 도시 조성을 위해 제시된 추가 기준 적용
- ③ 기타 집단에너지 공급 및 단지 외 기반시설 설치 등에 대한 기준 제시

(2) 건축물분야 적용지침

- ① 원 칙 : 건축법 제58조의 규정에 의한 「친환경 건축물 인증제도」 의무화
- ② 운영기준 : 건축물의 용도별 규모에 따라 인증등급 “우수” 이상

<친환경 건축물 인증 의무대상 건축물>

구 분	건축물 용도	대상 규모	인증점수
공 공 건축물	공공업무시설	3,000㎡이상	75점 이상 (단, 학교시설은 65점이상)
	학교시설	10,000㎡이상	
	문화및집회시설	3,000㎡이상	
	복지시설	3,000㎡이상	
민 간 건축물	공동주택	50세대이상	65점이상 의무 70점이상 권장
	주거복합건축물(공동주택+비주거)	50세대이상	
	업무시설	3,000㎡이상	
	판매시설	3,000㎡이상	
	숙박시설	2,000㎡이상	
비 고	- 건축물의 에너지절약 설계기준 및 신·재생에너지법 등을 고려하여 대상규모를 정함 ▶ 에너지절약 설계기준 : 공동주택, 학교, 업무·판매·숙박시설 ▶ 신·재생에너지법 : 업무·판매·문화및집회·복지시설		

나) 광고물 관리계획(신설)

- ① 『옥외광고물 등 관리법시행령』 제3조에 제시된 16개 옥외광고물 중 가로형간판, 돌출형간판, 지주이용간판은 본 지침이 정하는 바에 따라 표시할 수 있으며, 옥상간판, 창문이용간판, 세로형간판 등은 표시할 수 없음
- ② 옥외광고물 종류별 세부 표시방법

종 류	설치위치 및 수량	규 격
가 로 형 간 판	- 1~2층 층간 이내, 창문사이 벽면에 설치 - 2층 이상의 업소는 지주형에 통합표시 함 - 1개소 업소 간판총수를 1개 이내로 함 - 1층이하 가로형 간판 설치를 원칙으로 함	- 가로 (업소 폭의 80%) - 간판 최고높이1m이내 - 층간 창문사이 벽면설치 - 통일감 있는 형태, 재질 색채로 표시
돌 출 형 간 판	- 보행 통행에 방해가 되지 않도록 설치 - 건물의 정면의 좌측모서리에 1줄로 설치 - 탈부착이 가능하도록 설치함	- 가로 (건물 외벽에서 1m 이내 설치) - 세로 (해당층의 80% 이내) - 두께 (0.5m이내)
지주이용 간 판	- 건물벽면에서의 거리 1m이내 - 건물과 평행이 되도록 설치 - 개별 독립옥외광고물 설치 전면 금지 (의료기관 약국등 공공성 업소 제외) - 상층업소 상단부, 하층업소 하단부 표기 - 상단부에는 건물명 표기 - 한건물 당 1개설치 가능	- 높이 : 지면으로부터 3m 이내 - 가로폭 : 1m이내 - 두께 : 50cm를 초과하지 못함

다) 여성친화적 뉴타운 단지계획(신설)

(1) 기본원칙

- ① 뉴타운지구에 환경 설계를 통한 범죄예방과 여성 친화적 뉴타운건설로 『여성이 살기 좋은 도시』 조성에 기여하고자 함.

(2) 여성친화적 아파트단지 계획내용

구 분	내 용
아파트단지의 안전 지대화	<ul style="list-style-type: none"> • 어린이놀이터 우범화 방지설계 <ul style="list-style-type: none"> -접근성이 좋고, 주거중심부등 개방된 장소에 계획 -집안에서 놀이터광경을 관찰할 수 있는 놀이터 시야 개방 • 지하주차장 안전강화 시스템구축 <ul style="list-style-type: none"> -미로지양, 데크형·썬큰 등 적극 도입, CCTV 및 조명장치 설치, 사각지대의 비상벨 스위치 설치, 엘리베이터홀 보안시스템 도입 • 여성과 아동의 편의 및 안전 확보를 위한 단지내 통행로 계획 • 유치원생 등 아동의 안전한 승하차를 위한 단지내 전용공간 확보 • 도난방지 시건장치를 갖춘 자전거보관대 설치 • 공용부분의 방어진 공간 계획 <ul style="list-style-type: none"> -현관의 CCTV설치, 엘리베이터 홀 및 계단실과 경비실에 투명창을 설치하여 서로 자연적 감시가 가능하도록 설계 • 가스배관 등의 침입방지시설 설치
여성 편의증진	<ul style="list-style-type: none"> • 여성을 위한 복합 커뮤니티시설 설치 <ul style="list-style-type: none"> -보육원, 스포츠, 교양센터 등 • 쓰레기 수송시스템 또는 분리 수거대 옆 세척기 설치 권장

라) 어린이·청소년을 위한 계획에 관한 사항(신설)

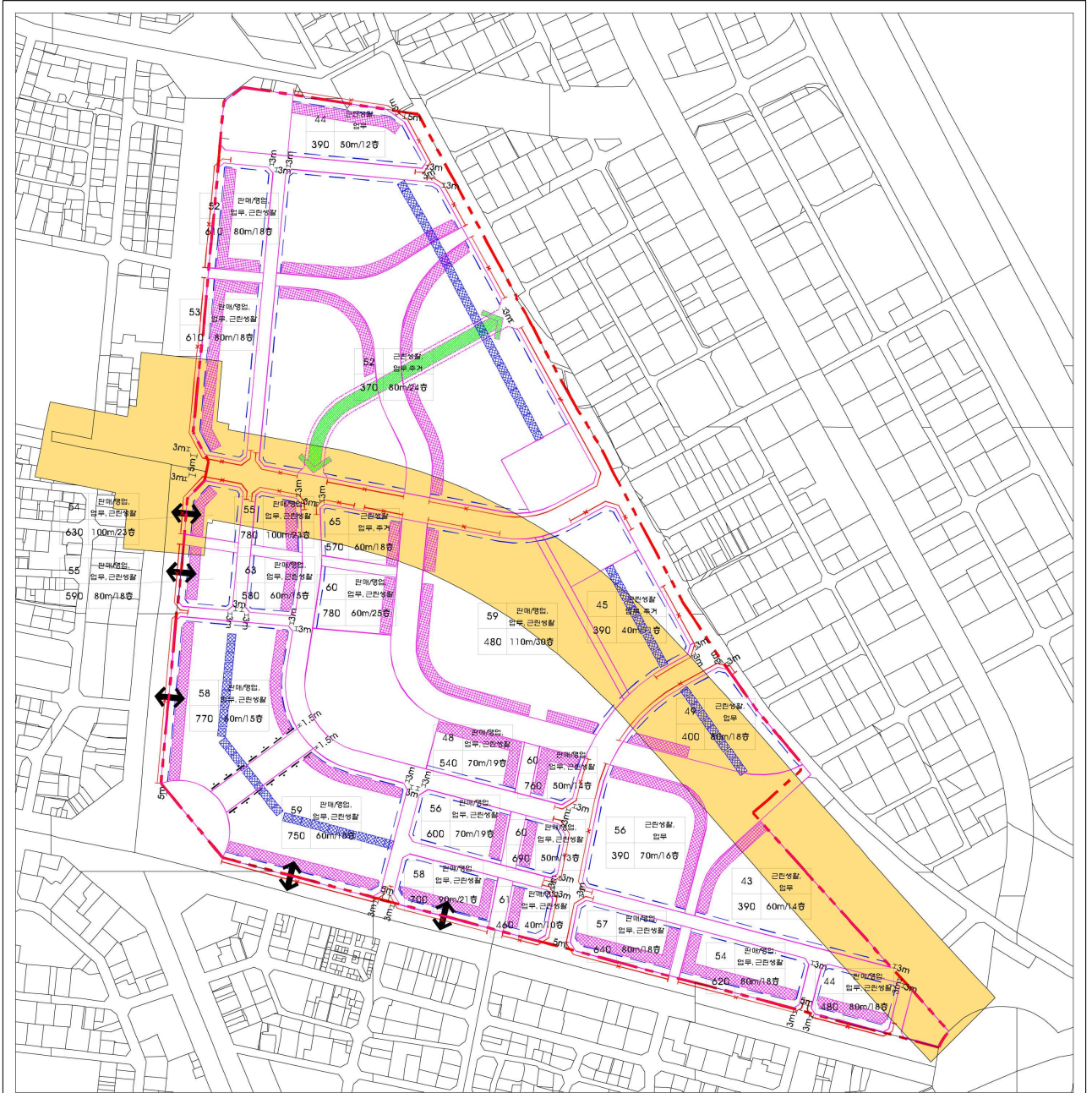
(1) 추진방향

- ① 사회 환경의 급격한 변화에 따라 어린이·청소년들에게 건전한 공간으로 유도하여 미래의 꿈을 실현하게하는 뉴타운 건설
- ② 맞벌이 가정 증가, 소득수준의 향상, 가족문화의 가치관 변화 등으로 어린이·청소년을 위한 안전한 생활환경 조성
- ③ 여가시간 활용, 유익한 청소년 활동 등 다양한 욕구 증가추세에 부응하는 문화 활동이 가능한 뉴타운 건설

(2) 어린이·청소년 이용 커뮤니티 공간 설치 권장

- ① 운동시설(수영장, 농구장 등)
- ② 보육시설
- ③ 어린이집(유치원시설)
- ④ 청소년시설(전용극장, 공연 등 다용도 시설) 및 소극장(연극, 영화, 공연 등)
- ⑤ 문화정보시설(도서관), 공부방 등 설치
- ⑥ 자연친화적 텃밭 조성
- ⑦ 어린이·청소년을 위한 공원 조성

시행지침도(기정)



	구역계		연도형상가				
	건축한계선		건축협의대상지				
	1층벽면지정선		단지내도로				
	차량출입불허구간	<table border="1"> <tr> <td>건폐율</td> <td>용도</td> </tr> <tr> <td>용적률</td> <td>높이/층수</td> </tr> </table>		건폐율	용도	용적률	높이/층수
건폐율	용도						
용적률	높이/층수						
	지하공간연계						
	공공보행통로						

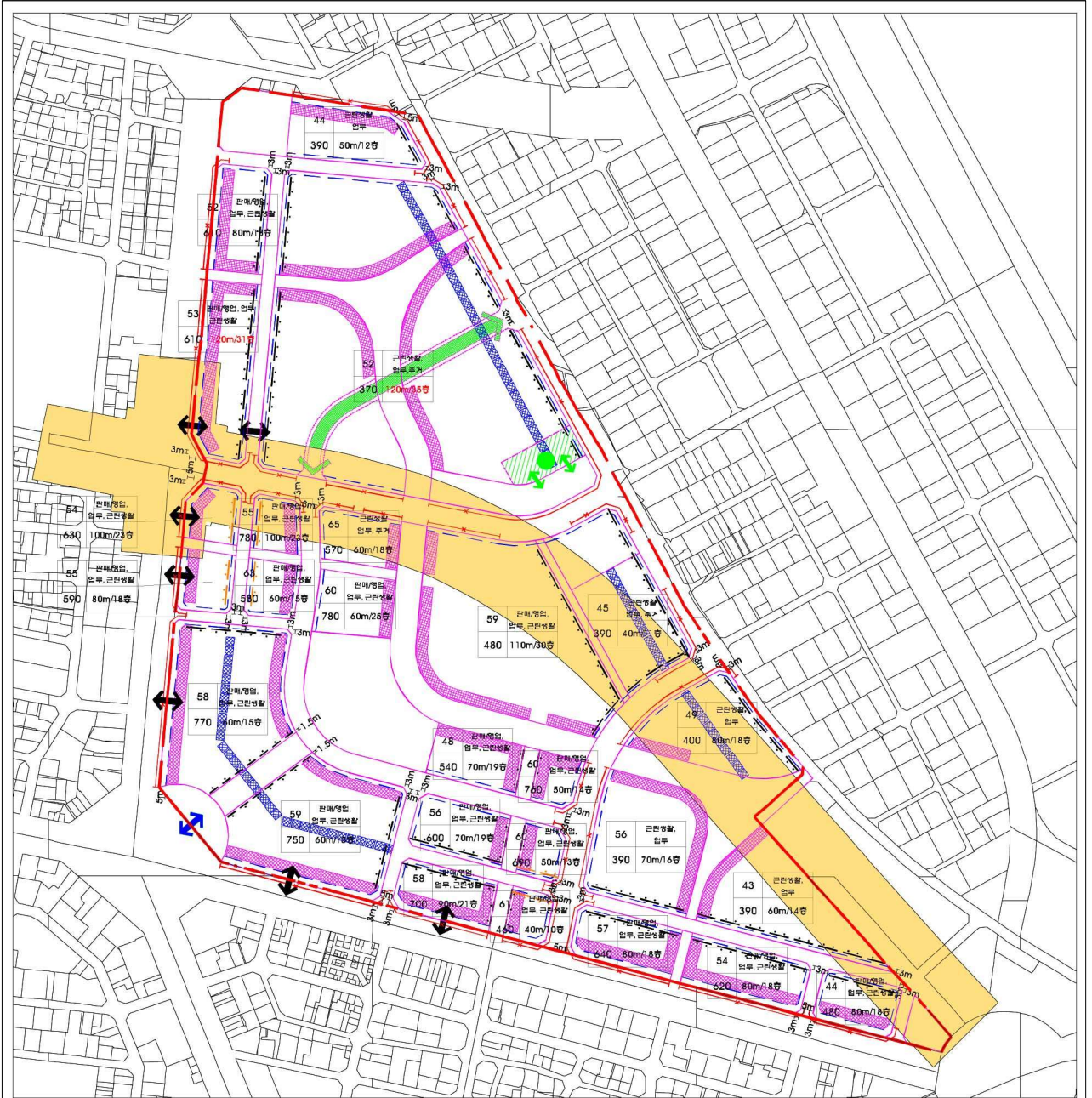
PROJECT TITLE: **영등포1 도시환경정비사업**

NAME OF DRAWING: **총합지침도 (기정)**

DATE: **2024. 08. 28**

SCALE: **1:1000**

시행지침도(변경)



	구역계		공원연계조성
	건축한계선		공공보행통로
	1층벽면지정선		공개공지
	1층벽면한계선(지정)		연도형상가
	1층벽면한계선(권장)		건축협의대상지
	차량출입불허구간		단지내도로
	지하공간연계		
	지상·지하공간연계		

건폐율	용도
용적률	높이/층수

PROJECT TITLE: **영등포1 도시환경정비사업**

NAME OF DRAWING: **중합지침도 (변경)**

DATE: _____

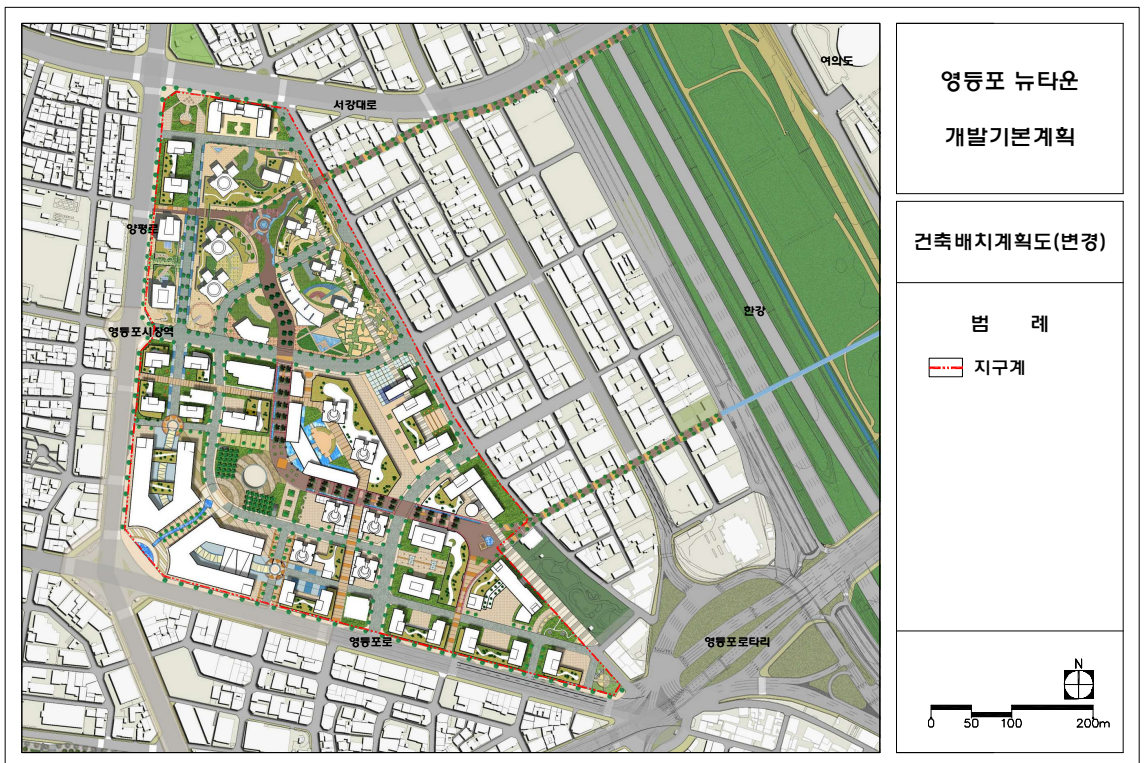
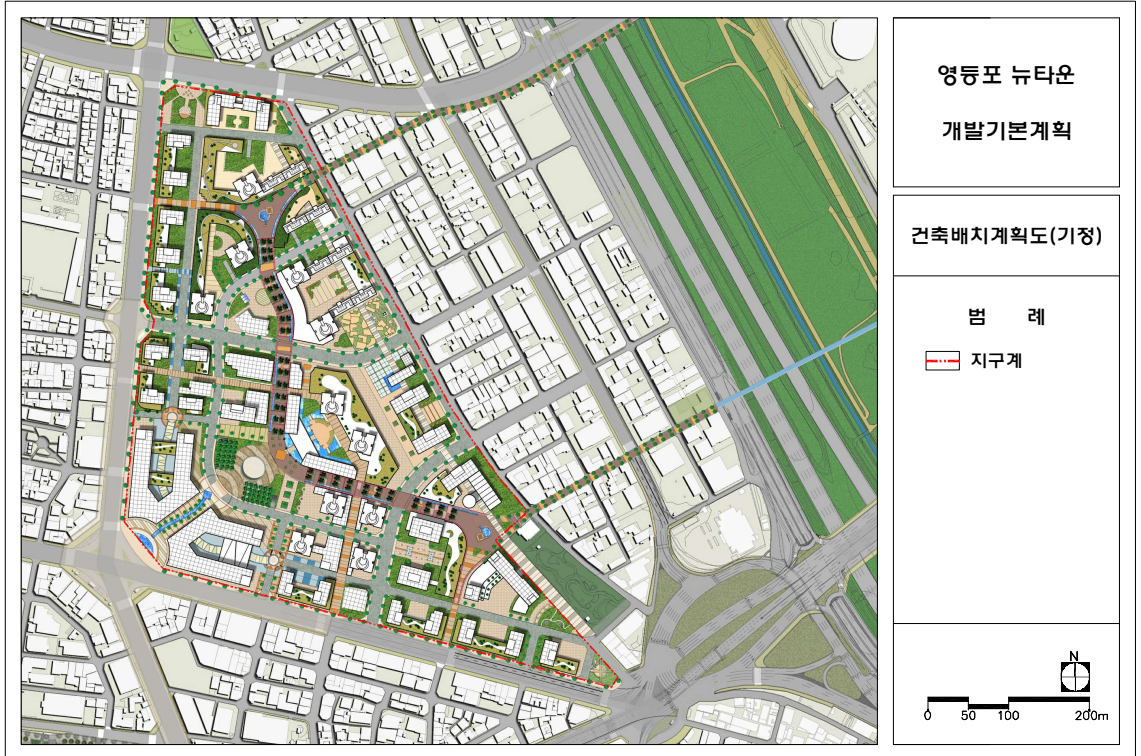
SCALE: 1:_____

■ 참고자료 : 1-3, 4구역 사업계획 : 건축계획(안)

가. 건축개요

구 분		1-3 구역	1-4 구역
위 치		영등포동 7가 29-1 일대	영등포동 7가 145-8 일대
구 역 면 적		8,368.9㎡	58,131.8㎡
대 지 면 적		5,791.0㎡	35,581.0㎡
용도지역 / 지구		일반상업지역 / 중심지미관지구	일반상업지역 / 준주거지역 / 일반미관지구
용 도		판매/영업 . 근린생활 . 업무 . 주거	근린생활 . 판매 . 주거
건 축 면 적		2,892.95㎡	16,998.28㎡
건 폐 율		49.96% (법정 53.0% 이하)	47.77% (법정 52.0% 이하)
용 적 륜		604.34% 이하 (법정 610.0% 이하)	368.06% 이하 (법정 370.0% 이하)
높 이 / 층 수		110.7m / 지하5층, 지상31층	117.6m / 지하3층, 지상35층
연 면 적	합 계	53,432.82㎡	203,312.09㎡
	지상층	34,997.09㎡	141,999.71㎡
	지하층	18,435.73㎡	61,312.38㎡

나. 건축배치도



다. 조감도

1) 1-3구역



2) 1-4구역



3. 영등포1 도시환경정비사업 정비계획 변경의 필요성

- 여의도 국제금융센터, 대선제분, 방림방적 등 주변지역으로 다수의 대규모 개발이 일어나고, 초고층 건축물이 계획되는 등 개발여건 변화에 따라 최고높이계획 등 영등포뉴타운 개발기본계획이 변경.결정(영등포구 공고 제 2007-888, 2007. 12. 20)됨에 따라, 영등포뉴타운 개발기본계획을 근거로 수립된 영등포1 도시환경정비구역의 정비계획을 변경하고자 함.

4. 추진경위

- 2003.11.18 : 영등포 뉴타운 지구 지정·고시 (서울시고시 제2003-372호)
- 2005.08.11 : 영등포 뉴타운 개발기본계획 변경·공고 (영등포구공고 제2005-486호)
- 2005.12.22 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 변경·고시 및 영등포1도시환경정비구역 지정·고시(서울시고시 제2005-411호)
- 2007.12.20 : 영등포 뉴타운 개발기본계획 변경.공고(영등포구공고 제2007-888호)
- 2008.02.05 : 영등포1도시환경정비구역(계획) 변경(안) 접수
- 2008.02.18 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 변경(안) 접수 (영등포구 → 서울특별시)
- 2008.03.06 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 변경(안) 공람 ~ 3.20
- 2008.03.26 : 영등포1 도시환경정비구역(계획) 서울시 지속가능성평가 안전선정 심의 (결과 : 대상제외)
- 2008.04.04 : 영등포1 도시환경정비구역(계획) 변경(안) 주민공람 ~ 04.30
- 2008.05.01 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비부문-영등포지역) 시의회 의견 청취
- 2008.05.08 : 영등포구 사업지원센터 자문

5. 우리구 의견

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

