
**영등포 재정비촉진지구 변경지정 및
재정비촉진계획(1-12구역) 변경(안)
- 구 의회보고 -**

2023. 05.

계획의 개요

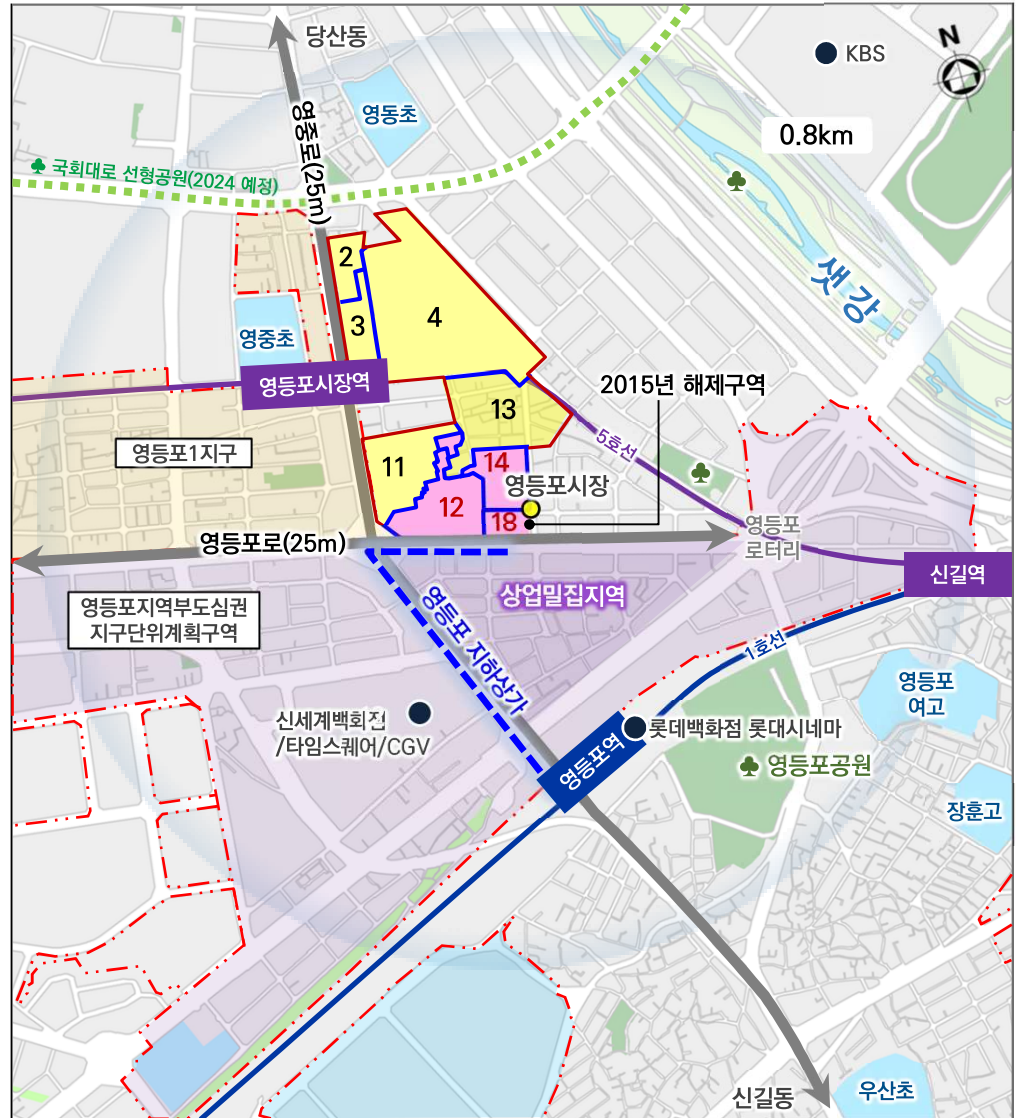
■ 계획의 배경 및 목적

- 당해 구역은 2005년 도시 및 주거환경정비법에 따라 도시정비구역으로 최초 지정되고, 2010년 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따라 재정비촉진지구로 지정된 후 각 구역별 지속적 사업 추진중
- 토지의 효율적 이용과 기반시설 확대통합을 통한 도시기능강화를 위해 통합정비를 추진하고자 함 (1-12,14,18구역 → 1-12구역으로 통합정비)
※ 18구역은 기 해제구역임(2015.7. 해제)

■ 대상지 개요

재정비 촉진지구	위 치	영등포구 영등포동 2·5·7가 일원
	면 적	144,609.9㎡ → 147,908.9㎡ (1-18구역 편입)
영등포 1-12 촉진구역	위 치	영등포구 영등포동5가 22-3일대
	면 적	16,256.0㎡ → 31,215.0㎡ (1-12구역에서 12,14,18통합)
	용도지역	일반상업지역, 준주거지역
	사업방식	도시정비형 재개발사업

■ 위치도



■ 추진경위

2010. 01. 21.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포 중심지형 재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획결정 및 지형도면고시
2015. 07. 30.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포 재정비촉진구역 해제 및 지형도면고시- 18개 구역 해제(8.4ha)
2016. 01. 14.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시- 구역해제로 촉진지구 조정 등
2019. 09. 06.	<ul style="list-style-type: none"> 1-12구역 조합설립을 위한 창립총회 (1-14구역 통합정비 의결)
2019. 11. 19.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포1-12구역 조합설립인가
2020. 10. 13.	<ul style="list-style-type: none"> 1-18구역의 통합정비 민원 제기(1-12구역 통합정비 참여민원)
2020. 11. 17.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포재정비촉진계획(1-12구역) 총회(1-14구역, 1-18구역 통합정비 의결)
2020. 11. 18.	<ul style="list-style-type: none"> 영등포재정비촉진계획 통합계획안 변경접수(12구역조합 포함 토지등소유자 → 영등포구청)
2021.06.08~07.09	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 주요관련부서협의(공공주택과, 도시계획과, 상임기획단)
2023.01.12~01.27	<ul style="list-style-type: none"> 영등포재정비촉진계획 통합계획안 주민공람
2023.01.11~02.10	<ul style="list-style-type: none"> 영등포재정비촉진계획 통합계획안 관련부서협의
2023.02.23	<ul style="list-style-type: none"> 영등포재정비촉진계획 총괄건축가 자문회의

대상지 현황

재정비촉진지구 내 26개 구역 중 남아있는 7개의 구역에서 12,14구역을 제외하고 활발하게 사업추진중이며, 대상지에는 20년 이상 노후건축물이 약 92% 존재함

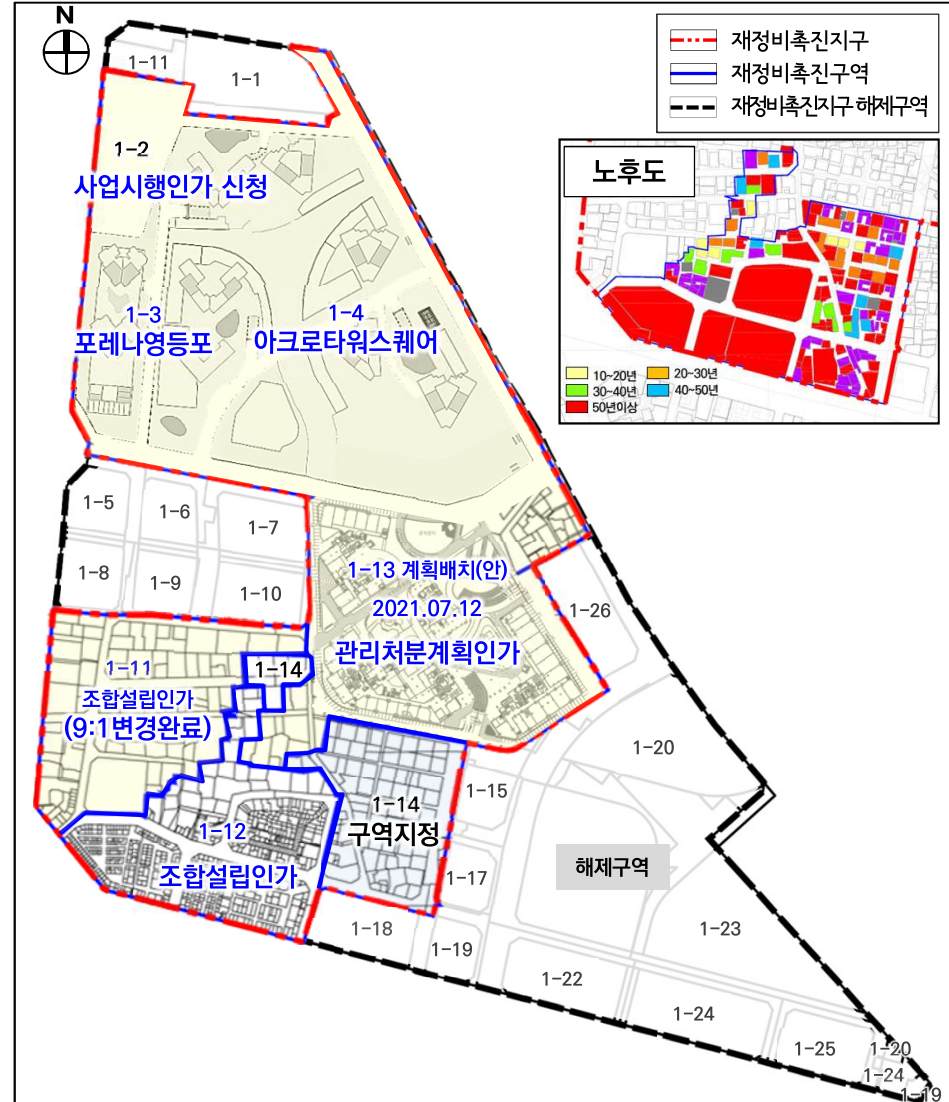
현재 구역현황

구분	합계(m ²)	진행단계	비고
합계	144,609.9	준공 2개 구역 진행 5개 구역	
영등포 재정비 촉진지구 (7개구역)	1-2구역	조합설립인가	2008. 4. 8
	1-3구역	준공	2020. 10. 26
	1-4구역	준공	2017. 8. 30
	1-11구역	조합설립인가 변경고시완료	2020. 11. 26 2023. 04. 06
	1-12구역	조합설립인가	2019. 11. 19
	1-13구역	관리처분인가	2021.07.12
	1-14구역	구역지정 (1-16구역 통합)	2005. 12. 22 (2016. 1. 14)

20년 이상 건축물 노후도 현황

구역구분	총 동수	노후도 동수
전체	90동	83동(92.2%)
12구역	28동	25동(89.3%)
14구역	52동	48동(92.3%)
18구역	10동	10동(100.0%)

※ 노후도 정보없는 20동은 제외



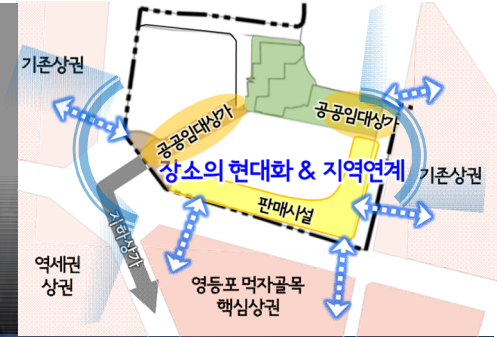
구역통합 추진방향



**연속성
+
거점형성**

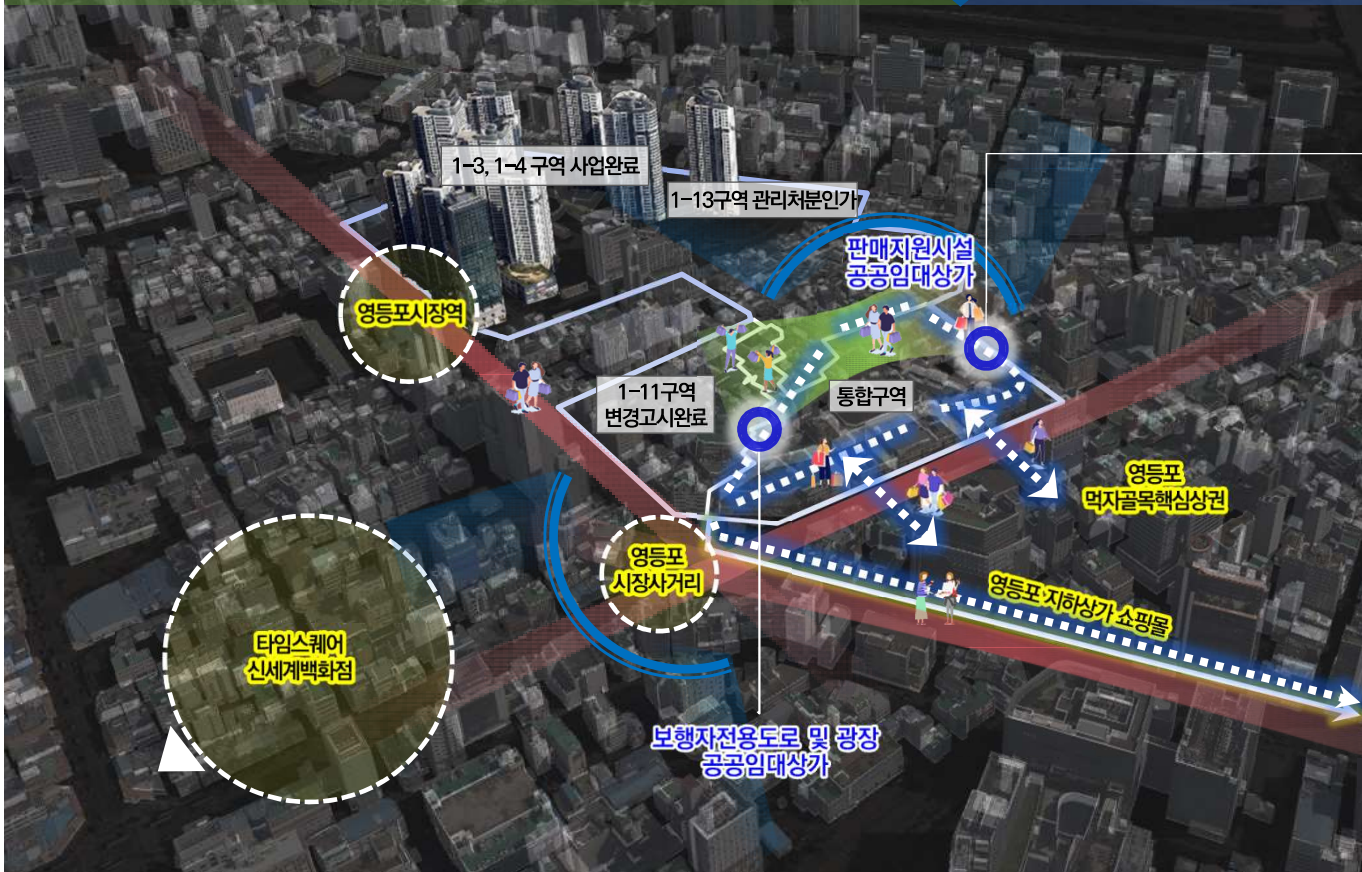


**장소성
+
연계확산**



상업·문화요소를 주변과 입체적·유기적으로 연결 및 거점형성

시장의 장소성은 유지하되 공간의 현대화 및 주변연계확산



시장 상징성있는 거리디자인 조성



공공임대상가 연결조성



영등포역

재정비촉진지구 및 재정비촉진계획(1-12구역) 변경(안)

■ 재정비촉진지구 변경(안)

- 영등포1-18구역 편입으로 촉진지구면적 3,299㎡ 증가

구역명	변경사항		
	기 정	변 경	변 경 후
영등포 재정비촉진지구 면적	144,609.9㎡	증)3,299㎡	147,908.9㎡

■ 재정비촉진계획 변경(안)

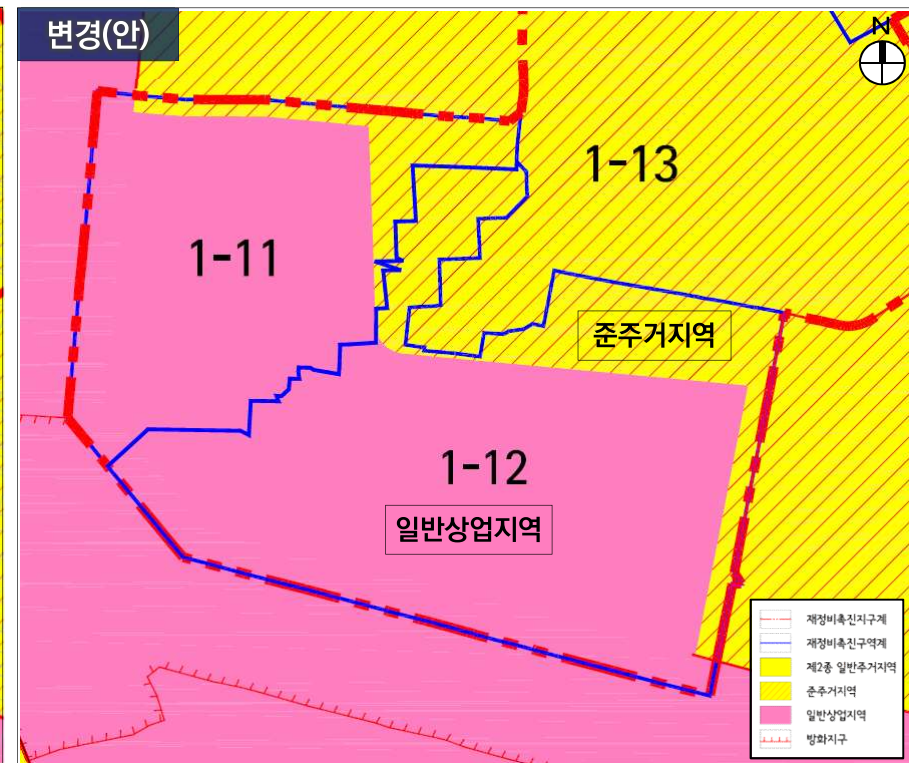
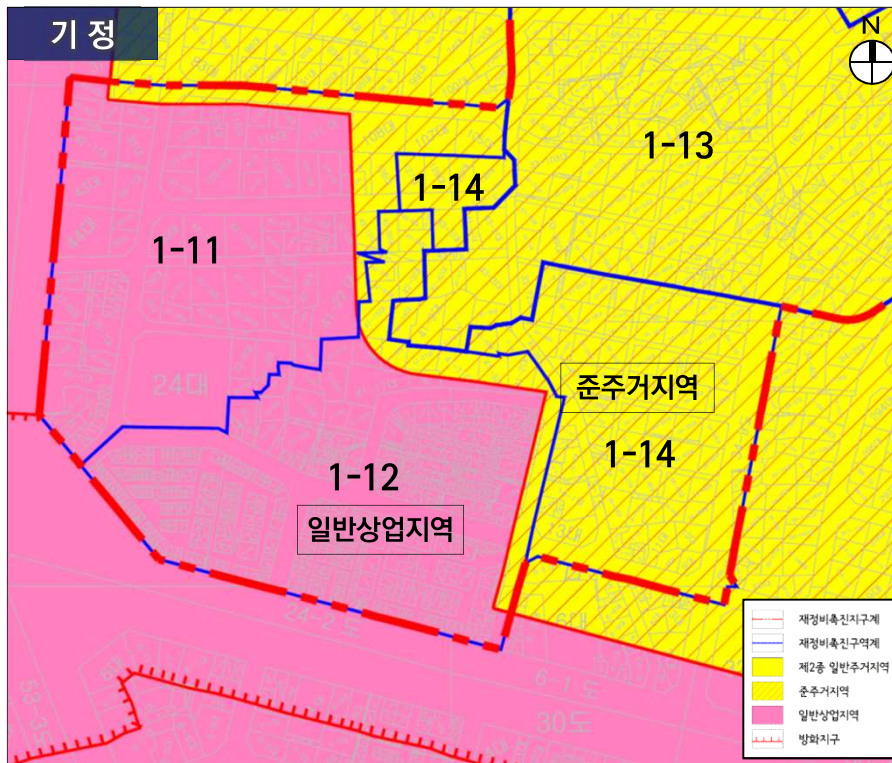
- 영등포1-12구역에서 1-12,14,18구역 통합구역으로 변경

구역명	변경사항		
	기 정	변 경	변 경 후
영등포 1-12 재정비촉진구역 사업면적	16,256.0㎡	증)14,959.0㎡	31,215.0㎡
건폐율	59%이하	-	59%이하
용적률	750%이하	-	750%이하
높이	130m이하	증) 20m	150m이하
세대수(임대)	413(35)	증) 769(164)	1,182(199)

■ 용도지역 · 지구계획

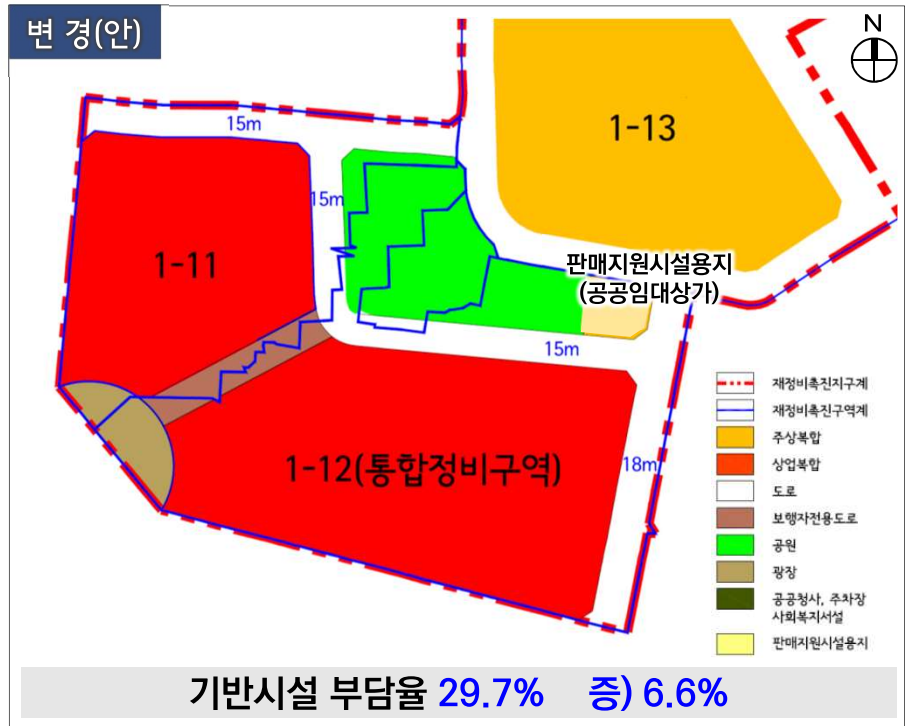
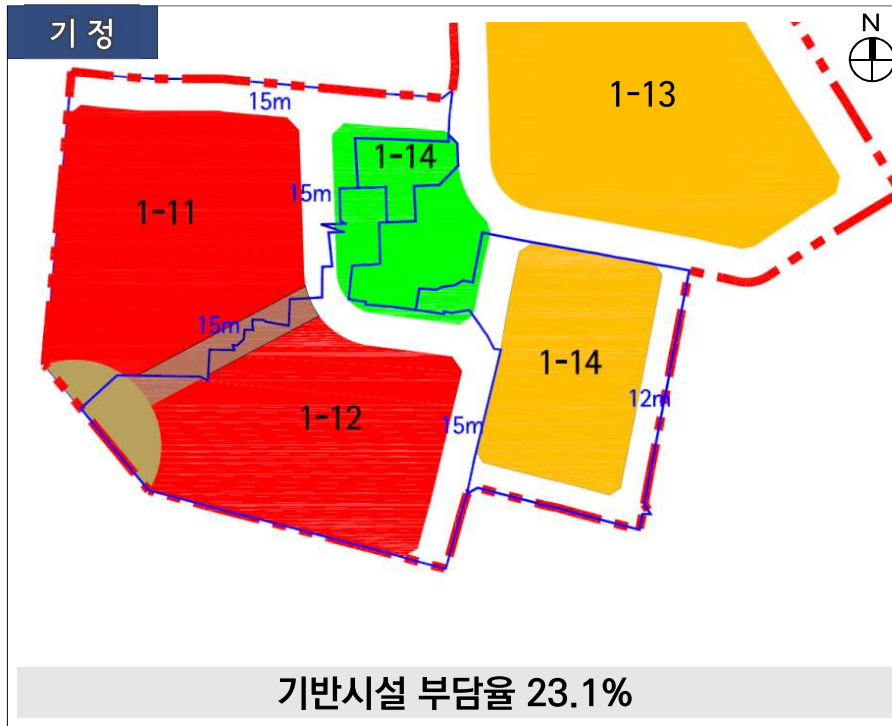
변경 내용
<ul style="list-style-type: none"> • 용도지역 : 일반상업지역, 준주거지역 혼재 - 금회 구역통합정비를 통해 택지로 변경부지는 일반 상업지역으로 변경 - 기반시설로 조성되는 부분은 준주거지역으로 유지 • 용도지구 : 변경없음

		면 적(㎡)		
		기 정	변 경	변 경 후
합 계		16,256.0	증)14,959.0	31,215.0
주 거 지역	소 계	2,444.9	증)4,614.1	7,059.0
	준주거지역	2,444.9	증)4,614.1	7,059.0
상 업 지역	소 계	13,811.1	증)10,344.9	24,156.0
	일반상업지역	13,811.1	증)10,344.9	24,156.0



■ 토지이용계획

구분	면적(m ²)			비고	건축물 기부채납 환산면적
	기정	변경	변경 후		
합 계	16,256.0	증) 14,959.0	31,215.0		
택지	10,578.5	증) 9,388.5	19,967.0		
판매지원시설용지	-	증) 762	762.0	- 지상부 공공임대상가	- 지상부 공공임대상가 환산면적(315.7m ²)
기반시설용지	소계	증) 4,808.5	10,486.0		
	문화공원	1,035.9	증) 2,584.1	- 지하부 주차장 중복결정	- 지하부 주차장 환산면적(1,669.6m ²) (보행자전용도로 지하부까지 포함된 면적임)
	광장	1,036.0	-	- 지하부 공공임대상가	
	도로	3,605.6	증) 2,224.4	- 지하부 주차장 중복결정 - 지하부 공공임대상가	- 지하부 공공임대상가 환산면적(1,224.5m ²)



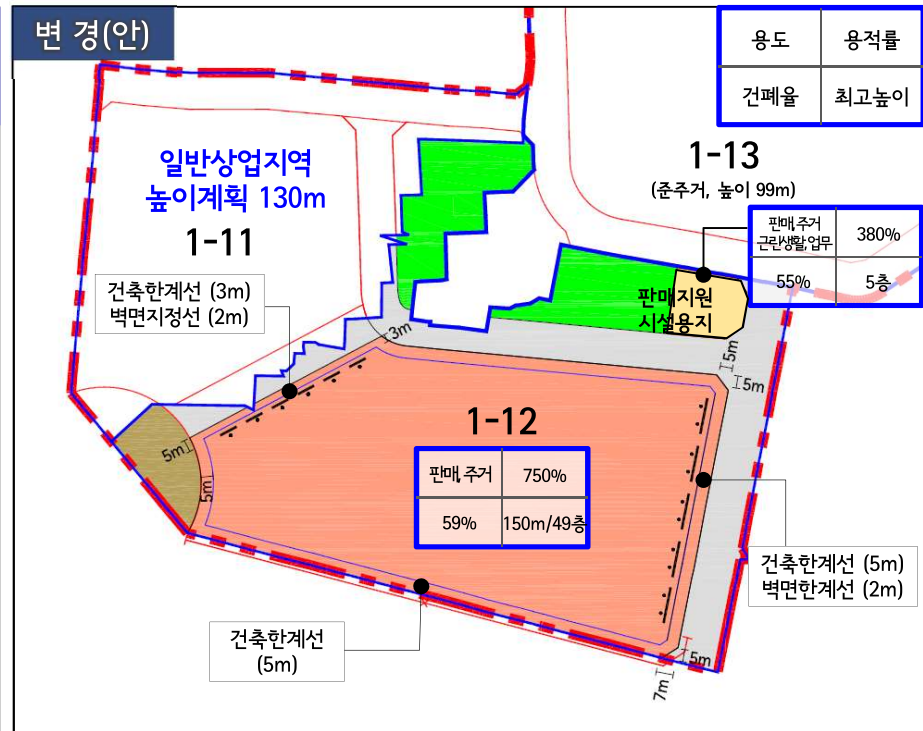
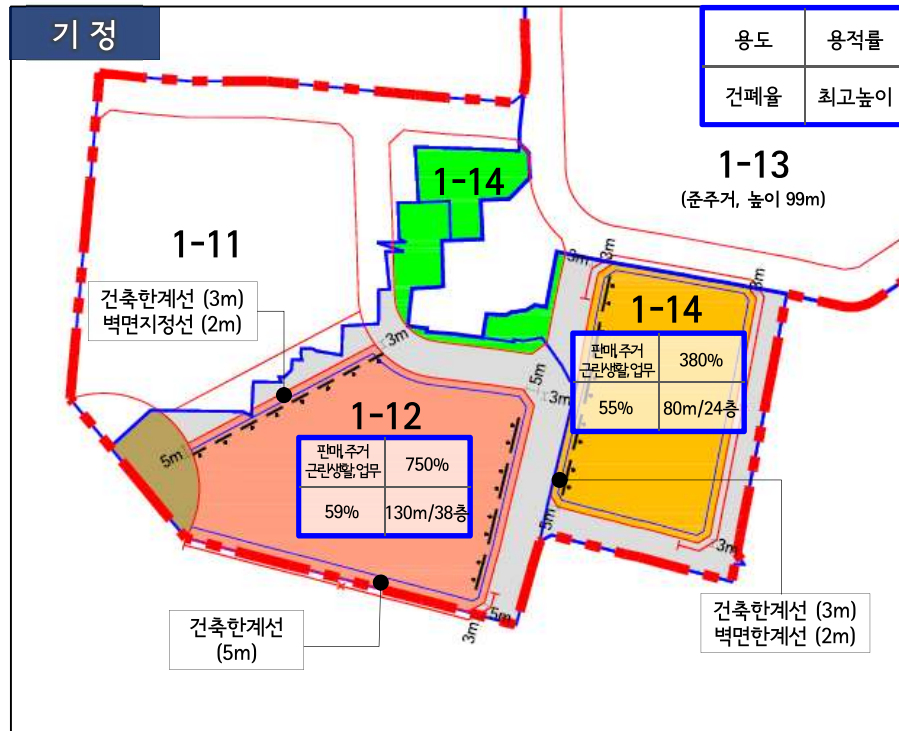
| 건축물 밀도(용적률, 건폐율, 높이)에 관한 사항

상한용적률 검토(31P)
높이계획 검토(32P)

12

구분	주용도	건폐율	계획용적률	최고높이(m)
기정	판매, 근린생활, 업무, 주거	59%이하	750%이하	130m/38층
변경	판매, 주거	59%이하	750%이하	150m/49층

※ 영등포재정비촉진지구 시행지침상 일반상업지역에서의 가능 최고높이는 150m이하에 해당함



건축계획

■ 건축개요

구분	기 정 (1-12구역)	변경(안)
대지면적 / 건축면적	10,578.50㎡ / 6,002.24㎡	19,967.00㎡ / 8,003.95㎡
총 연면적(지하)	103,495.17㎡(23,391.52㎡)	223,595.41㎡(73,848.62㎡)
건폐율 / 용적률	56.74% / 749.95%	40.09% / 749.97%
층수	지하5층, 지상38층	지하5층, 지상49층
세대수(임대)	413(35)	1,182(199)

■ 주택규모별 공급계획

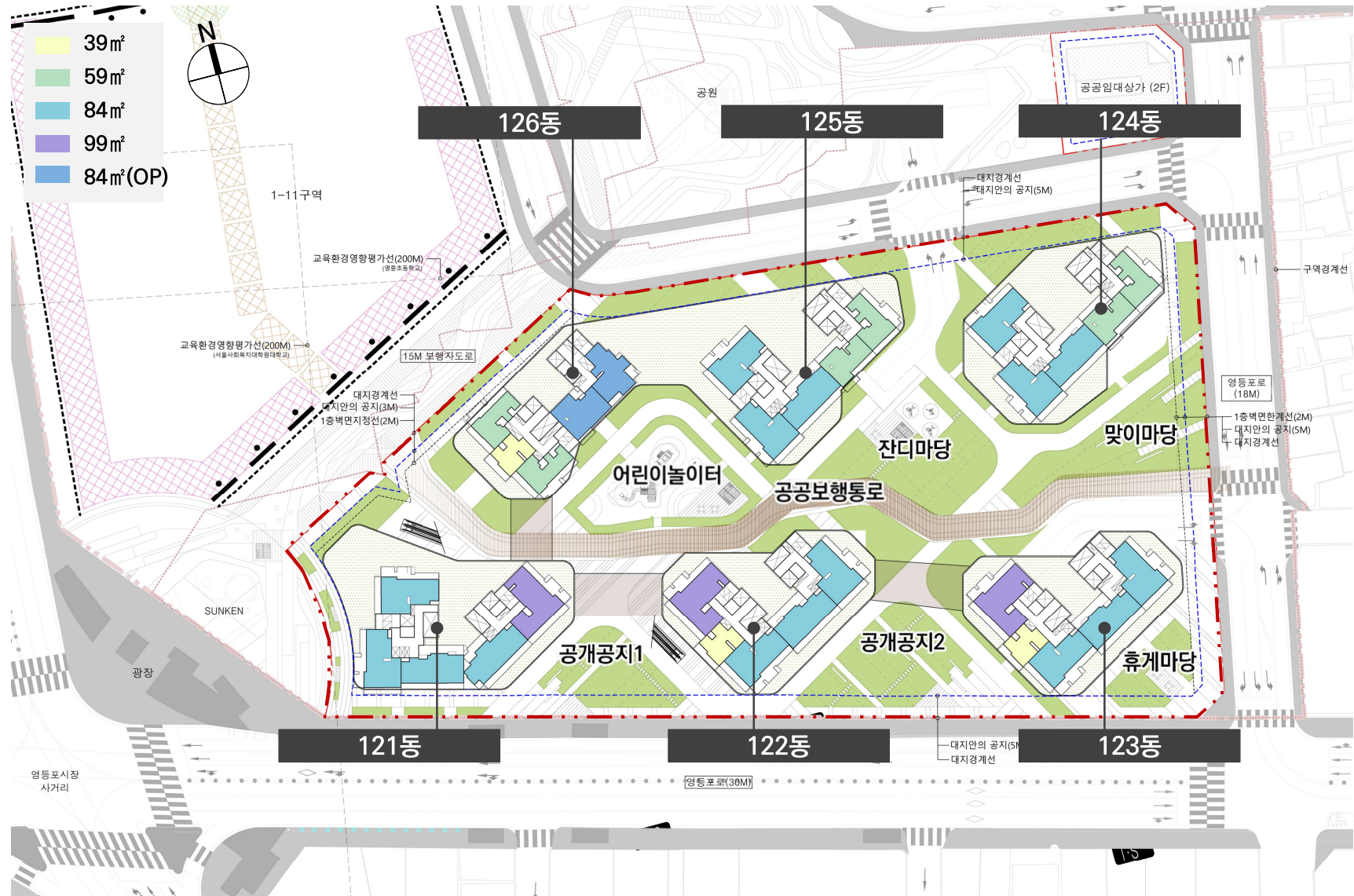
구 분	기 정 (1-12구역)			변 경(안)				비 율 (%)
	합 계	분 양	임 대	구 분	합 계	분 양	임 대	
총 세대수	413	378	35	총 세대수	1,182	983	199	100.0
60㎡이하	315	280	35	60㎡이하	386	193	193	32.66
60~85㎡	98	98	-	60~85㎡	672	666	6	56.85
85㎡초과	-	-	-	85㎡초과	124	124	-	10.49

■ 건축물 용도별 비율

구 분	기 정(2016.01.14)	변 경(안)		비 고
		면적(㎡)	면적(㎡) / 비율(%)	
계	103,495.17	223,595.41	100.0	증) 120,100.24
주 거	소 계	51,411.17	200,609.63 / 89.72	증) 149,198.46
	공동주택 (임대주택포함)	51,411.17	193,791.26 / 86.67	증) 142,380.09
	오피스텔	-	6,818.37 / 3.05	증) 6,818.37
비 주 거	소 계	52,084.00	22,985.78 / 10.28	감) 29,098.22
	판매시설	22,266.00	19,077.00 / 8.53	감) 3,189.00
	업무시설	29,818.00	- / -	감) 29,818.00
	교육연구시설	-	3,908.78 / 1.75	증) 3,908.78

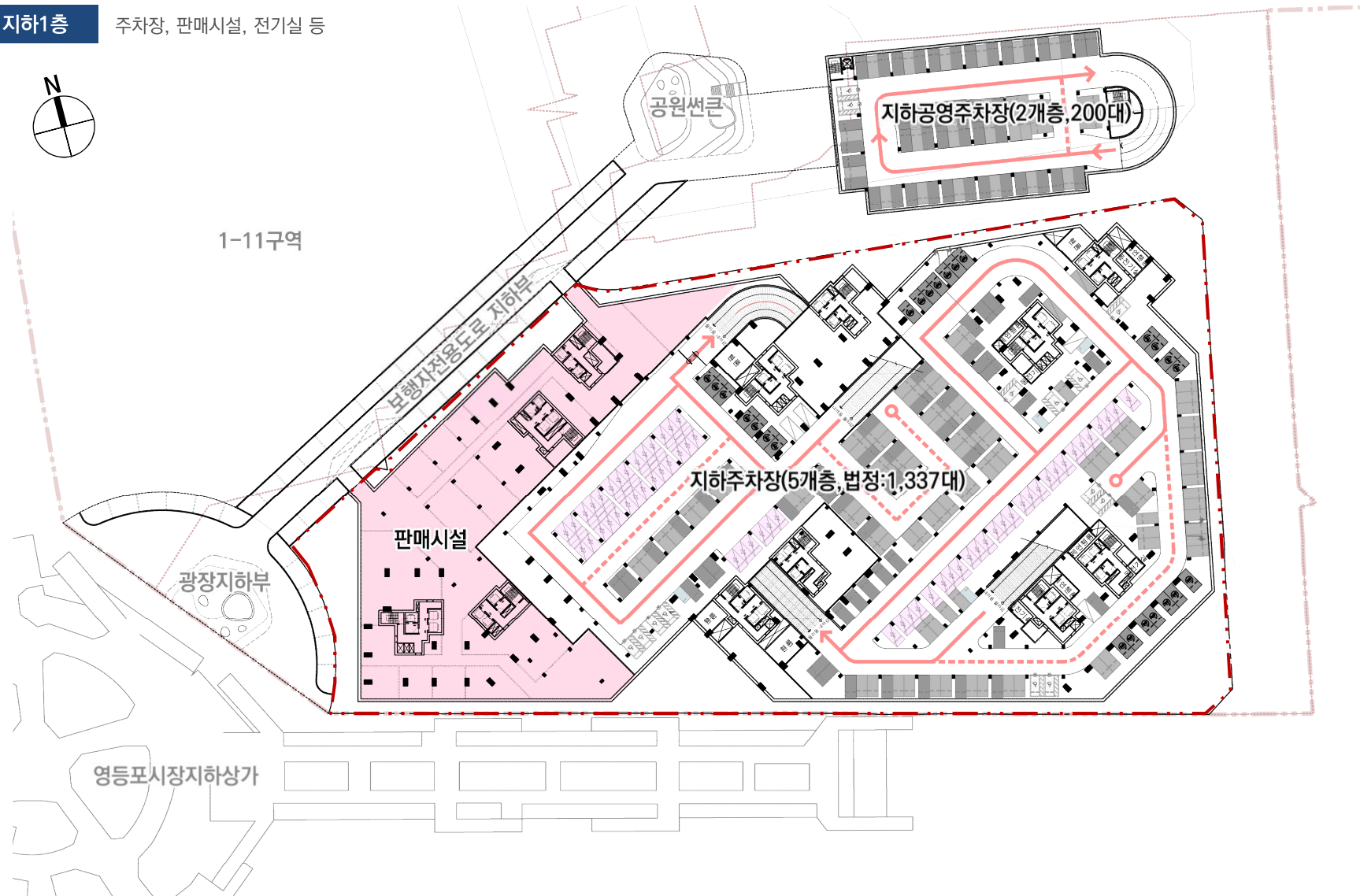
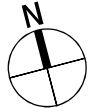
■ 배치계획

6동 모두 분양 + 임대 혼합 배치계획수립



■ 평면계획

지하1층 주차장, 판매시설, 전기실 등



■ 평면계획

지상1층

판매시설, 어린이집, 경로당, 관리사무소 등

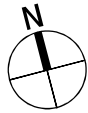


영등포시장사거리 ※ 판매지원시설을 연결하는 지상데크는 지상2층에 조성

■ 평면계획

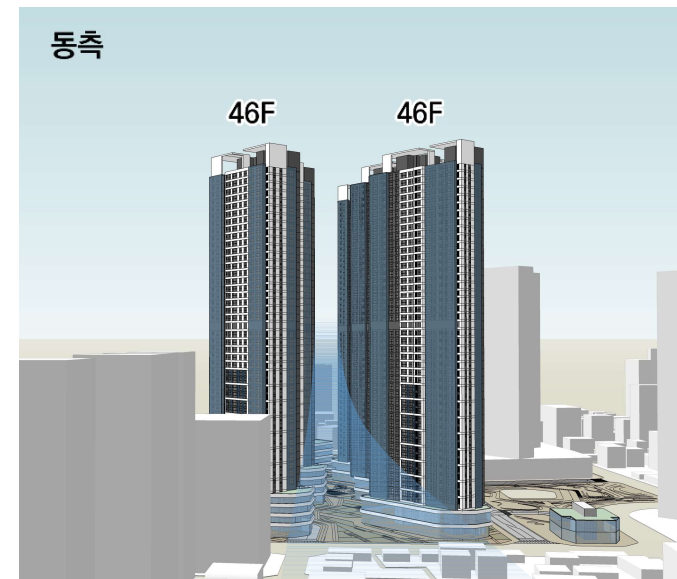
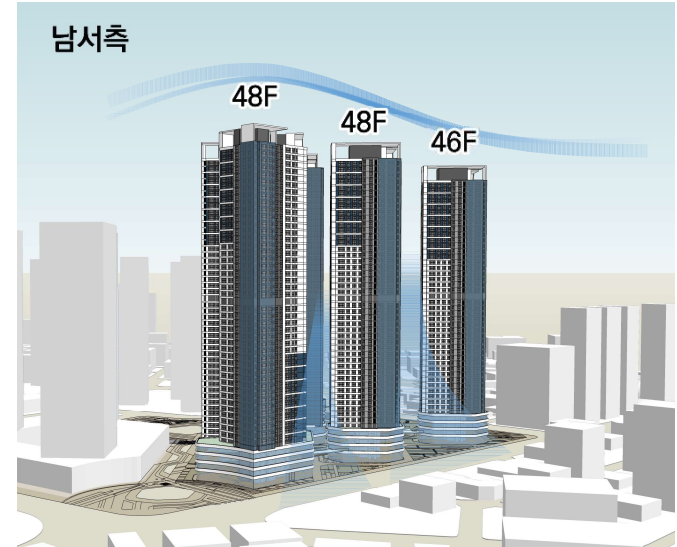
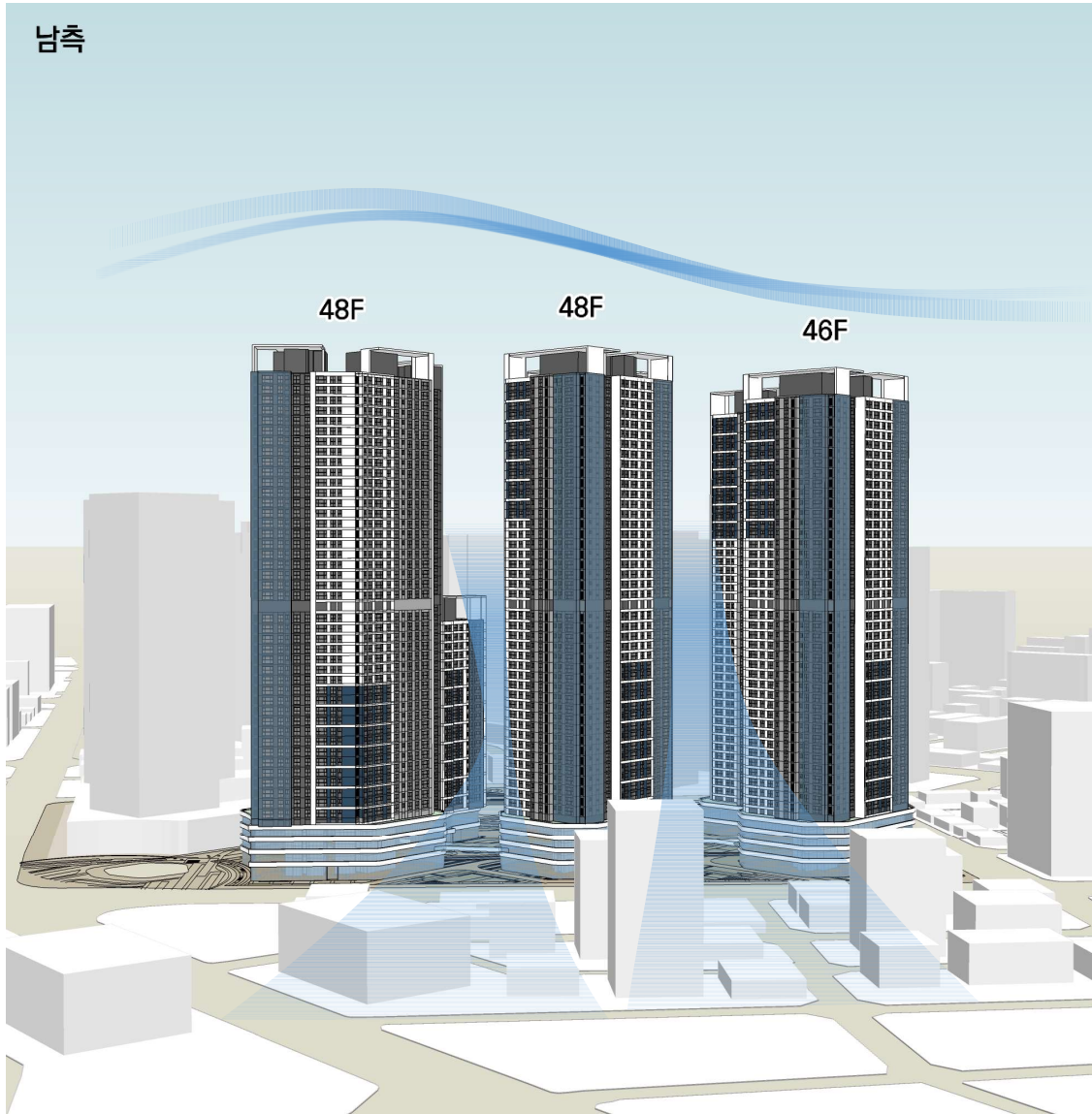
기준층

단위세대



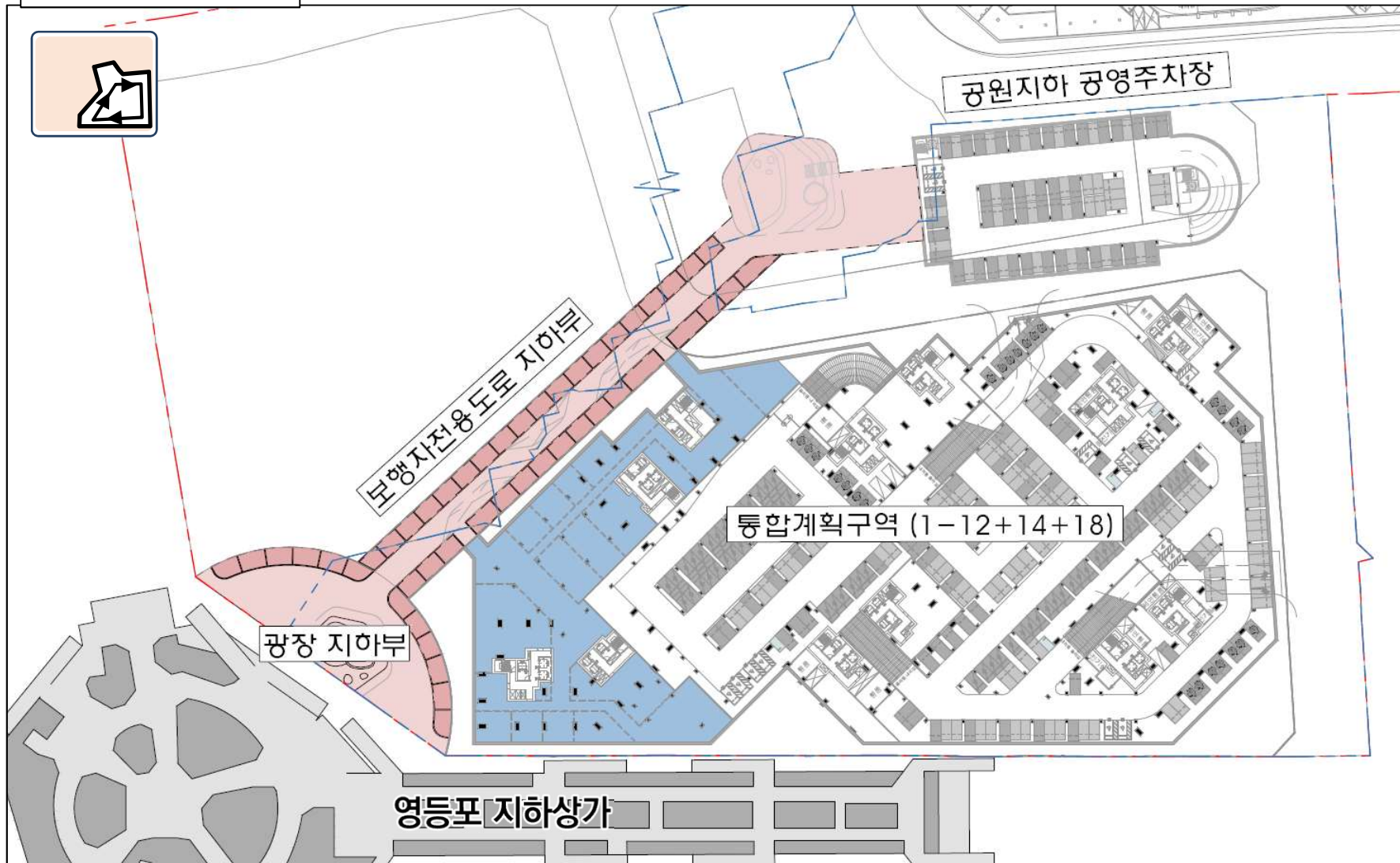
- 39m²
- 59m²
- 84m²
- 99m²
- 84m² (OP)



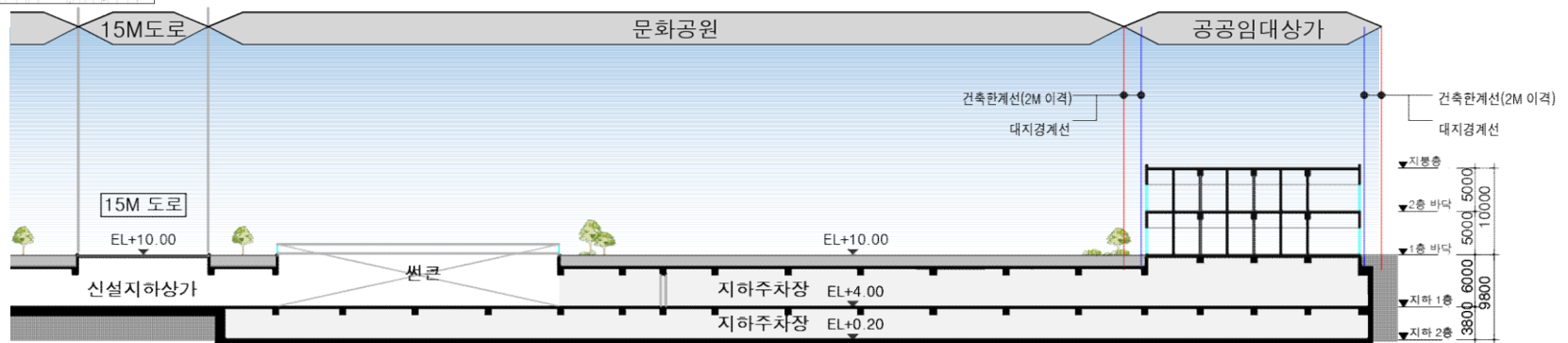
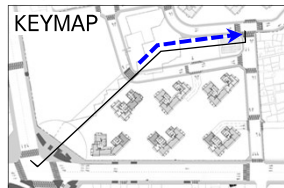
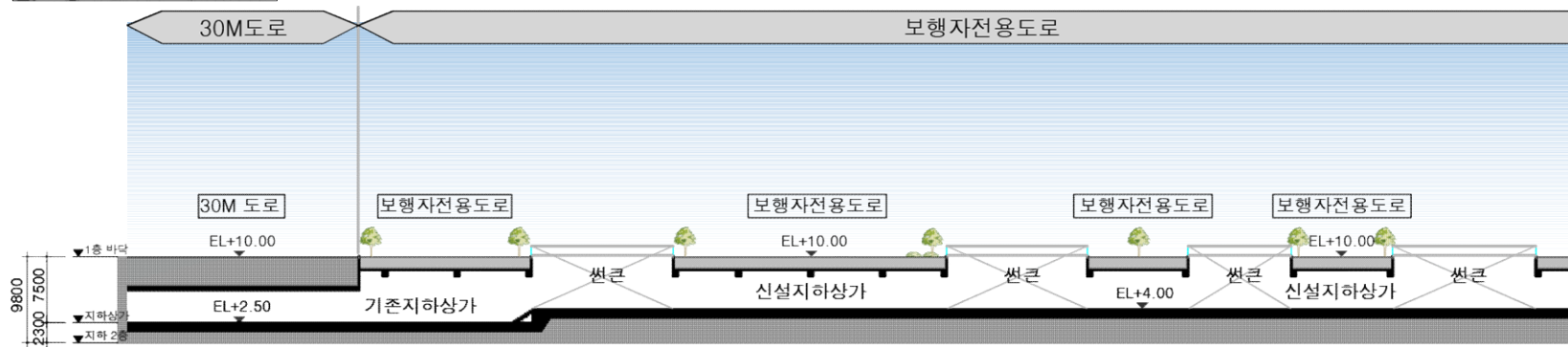
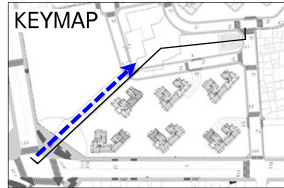




지하부 건축계획안



대지종단면도 계획안



행정절차 이행사항 및 향후 추진절차

■ 주민공람, 관련부서협의, 건축가자문 총 반영사항

구분	반영여부
주민공람	조치 완료
영등포구(11개부서) 관련부서협의	모두 반영
대외기관(10개부서) 관련부서협의	모두 반영
서울시 관련부서협의(10개부서)	부분반영 1건 이외 모두 반영
영등포 건축가자문(9개의견)	모두 반영

※ 서울시 부분반영 1건

▶ 재정비 촉진사업과 의견

- 도시계획시설 도로로 설치되는 부분은 일반상업지역 면적에서 제외

▶ 조치계획

- 금회 용도지역 계획선형은 1-11구역의 용도지역 기결정사항을 반영하여 도로의 중심선형을 기준으로 계획하였으므로, 기존 계획을 유지하겠음.



도시재정비위원회 자문(서울시)

• 2023년 5월

주민공청회(영등포구)

• 2023년 7월

도시재정비위원회 심의(서울시)

• 2023년 8월

재정비촉진계획 변경 결정고시(서울시)

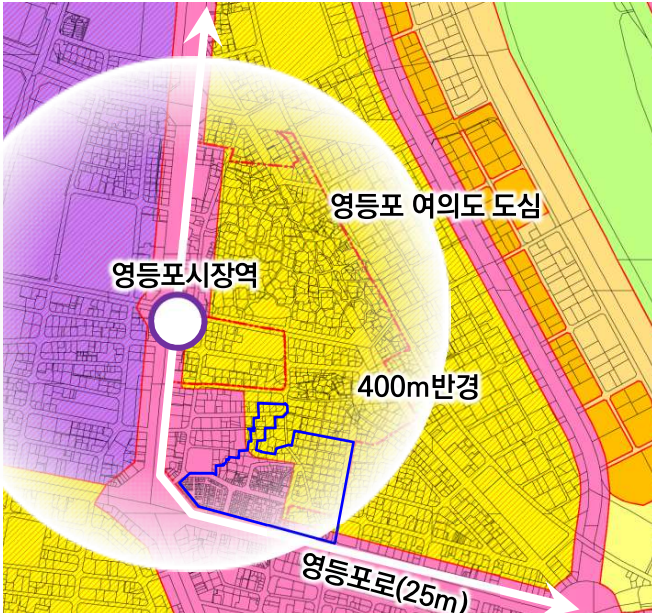
• 2023년 12월

감사합니다

첨부자료

서울시 용도지역가이드라인상 일반상업지역 기준요건을 모두 충족하며 상업지역 총량범위내 대상지 상업지역 물량 여유있음

서울시 용도지역 가이드라인	
일반상업지역 기준	지역중심 이상 역세권(500m)으로서 간선도로와 연결
부합	지역중심이상 ▶ 영등포·여의도 도심
부합	역세권(500m) ▶ 역세권 반경 400m에 해당
부합	간선도로 연결 ▶ 영등포로 25m에 연결
일반상업지역 관리방향	상업지역 총량범위 내에서 지정하되, 자치구 차원의 상업지역 지정면적 등을 고려하여 결정
부합	상업지역 총량범위상 대상지 상업지역 물량 여유



구분	권역별 배분	자치구별 배분		상업지역현황 (2011)	상업지역현황 (2019)	권역별 총량 여유	
		자치구별	소계				
서남권	196,000	양천구	20,000	405,000	623,105	796,830	625,385
		강서구	26,000		1,492,974	1,323,788	
		구로구	29,000		523,690	513,589	
		금천구	37,000		176,338	149,622	
		영등포구	5,000		2,447,696	2,607,260	
		동작구	49,000		293,548	344,623	
		관악구	43,000		350,000	392,024	

- 재정비촉진계획상 기결정된 공공용지부담율 기준으로 부담율 산정함. 용적률은 완화받는 사항없음 (750%동일)

기준부담율 → 23.1%

- 1-14구역 및 18구역에서 택지로 전환되어 일반상업지역으로 변경되는 일부부분에 대해서는 “도시계획변경 사전협상 운영지침”에 따라 공공기여율 30%기준을 적용함(준주거 → 일반상업 변경시 30%공공기여)
14구역은 당초 13.4%에서 28.7%로 반영(증 15.3%) / 18구역은 당초 14.5%에서 31.0%로 반영(증 16.5%)

구역명 (면적)	당초 부담율	도시계획변경 사전협상 운영지침 반영 부담율	기준부담율 (면적별 가중평균산정)
1-12 (16,256㎡)	16.6%	16.6%	23.1%
1-14 (11,660㎡)	13.4%	28.7%	
1-18 (4,904.8㎡) 해제당시	14.5% 해제당시	31.0%	

계획부담율 → 29.7%

- 공공용지부담 = 계획공공용지 - 현황공공용지
- 부담율 = 공공용지부담 / (전체면적 - 현황공공용지)

※ 14,457.8㎡ 중 11,248㎡는 공원, 도로, 광장, 판매지원시설용지(공공임대상가) 부지면적, 1,669.6㎡는 지하주차장 환산면적. 315.7㎡는 판매지원시설용지(공공임대상가) 환산면적. 1,224.5㎡는 보행자전용도로 및 광장 지하부의 공공임대상가 환산면적.

구역명 (면적)	현황		계획		공공용지부담	
	대지(㎡)	공공용지(㎡)	대지(㎡)	공공용지(㎡)	면적(㎡)	비율(%)
1-12통합 (31,215㎡)	23,385.0	7,830.0	19,967.0	14,457.8	6,627.8	29.7%

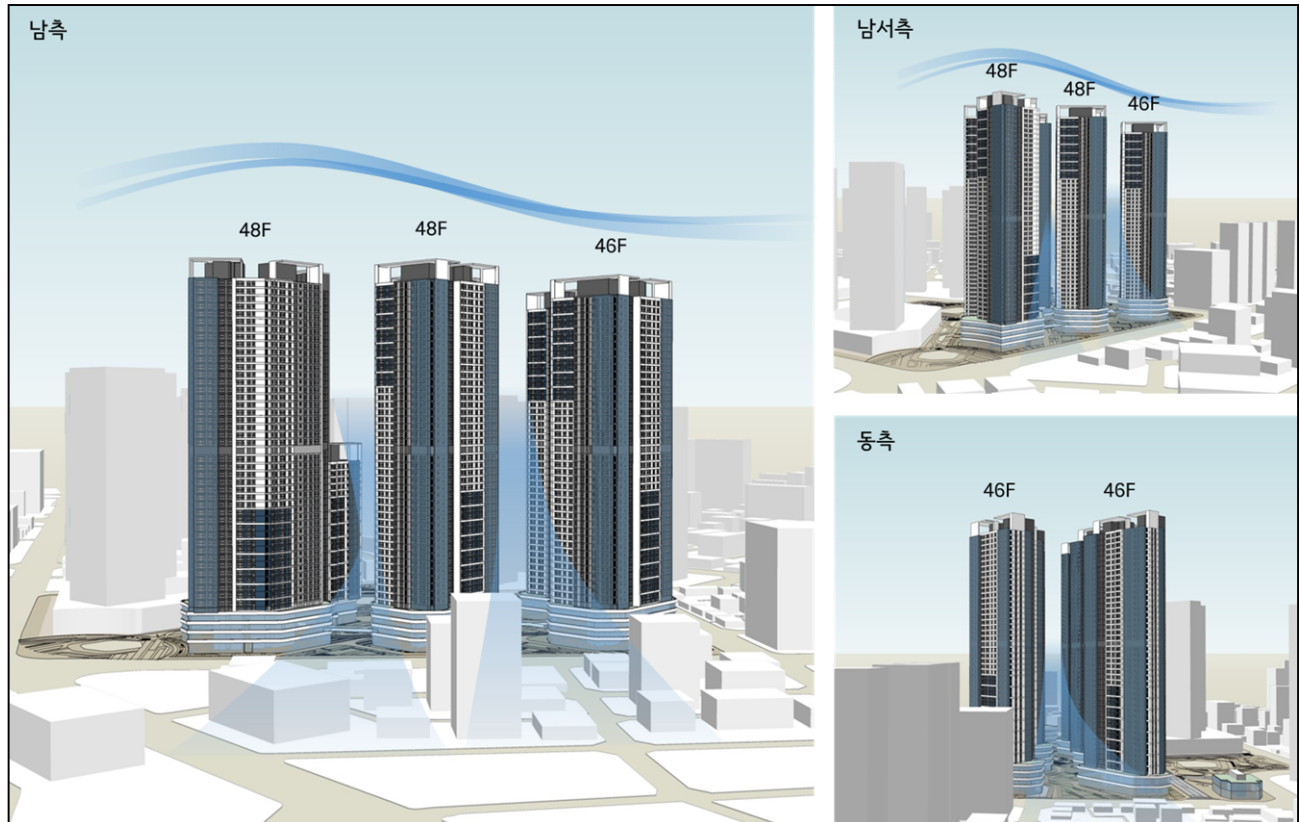
“서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준”에 따라 상한용적률 산정시 902.26%까지로 산정되며, 대상지는 기존 750%를 유지하여 계획함

구분	산정 내용						
	토지이용계획	합계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설 면적(㎡)			건축물 기부채납 환산부지면적 3,210.01㎡
구분				합계	준주거	일반상업	
31,215㎡		19,967㎡	기부채납 면적	11,248	9,135	2,113	
			국공유지 면적	3,428	2,859	569	
국공유지 제외 후 총면적			7,820	6,276	1,544		
기준용적률	구분		면적(㎡)	용적률			
	촉진계획상 일반상업지역		13,780	750%			
	촉진계획상 준주거지역		6,187	380%			
	대지면적합계		19,967	-			
$(13,780 \times 750\%) + (6,187 \times 380\%) / 19,967 = 635.35\%$							
상한용적률	$= \text{기준용적률} \times \{(1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \text{a토지}) + (0.7) \times \text{a건축물} + 1.0 \times \text{a현금}\}$ $= 635.35\% \times \{(1 + 1.3 \times 0.6041 \times 0.3916) + (0.7 \times 0.1608)\} = 902.26\%$ (대상지 750% 계획)						
가중치	$= \text{사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률}$ $= \{(6,276 \times 380\%) + (1,544 \times 750\%)\} / (7,820 \times 750\%) \blacktriangleright 0.6041$						
a토지	$= \text{공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율}$ $= 7,820 / 19,967 = 0.3916$						
a건축물	$= \text{공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율}$ $= 3,210.01 / 19,967 = 0.1608$ ※ 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지)제공하는 면적 $3,210.01\text{㎡} \rightarrow 1,669.65\text{㎡} + 315.77\text{㎡} + 1,224.59\text{㎡}$						

자료) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(개정) 22.10.
 ※ 보행자전용도로 2-5 지하보도개설 공사비는 추후 실질적인 내역산정시 조정될 수 있음

- ▶ 영등포 재정비촉진 시행지침상 공공기여 초과제공에 따라, 일반상업지역에서의 높이는 150m까지 가능함. 금회 공공용지 기준부담율 23.1% 대비, 계획부담율 29.7%로 공공기여를 여유 계획 수립하였고,
- ▶ 총 6동으로 계획하여 저층부 연도형 상가활성화를 도모하고, 고층부 계획을 통하여 쾌적한 통경축을 확보함으로써 저층부 상권간의 보행접근성을 강화함

영등포 촉진계획시행지침 기준	
영등포재정비촉진계획(서울시고시 제2016-18호)	
지역	높이 및 층수
일반 상업지역	<p>150m 이하 (38층 이하)</p> <p>※ 층수는 최고높이 범위 안에서 조정가능 ※ 공공시설부지제공 및 공개공지 등 초과제공에 따른 높이변화는 도심 부에 준한다.</p>
혼합 서비스지역	120m 이하 (30층 이하)



■ 주민공람공고 (23.01.12. ~ 23.01.27.)

	주민의견	조치계획	비고
문0순, 한0미 외 9인	<p>1. 구0혁, 차0용 외 8명은 2005년 12월 22일 도시환경정비구역으로 지정된 영등포 1-14구역의 추진위원회 구성을 위해 준비단계에 있습니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - (가칭)조합설립추진위원회는 구0회, 차0용 외 8인으로 구성되어 있으며, 1월 말쯤 구성동의서 검인 신청 예정 - 사무실 개소 : 서울특별시 영등포구 영종로77, 207호(영등포동) / 첨부자료 1 <p>2. '서울특별시영등포구 공고 제 2023-73호'에 대한 의견 제출</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12구역에서 작성하고, 구청에서 검토한 영등포재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경안'이 100% 실현 가능한 것인지 문의드립니다. 또한 실현 가능하다면 서울시 확정 고시공고까지 받는데 걸리는 소요기간은 얼마인지 알고 싶습니다. (서울시 확인 결과도 구역 통합에 전례가 없음을 확인함 - 서울시 도시정비과) - 12구역은 조합설립이 되고, 전문정비업체(한국cm)이 있어 조직적으로 첨부와 같은 허위 과장 홍보가 이루어지고 있습니다. 현재 구청에서 진행하고 있는 단순 공람 절차를 마치 구청장이 통합을 최종 승인한 것처럼 12, 14, 18구역소유자들에게 문자 발송(첨부자료2)하였습니다. 이처럼 주민들에게 혼란을 주고 있는 상황에서 공정한 공람이 이루어지고 있는지에 대해 심각한 유감을 표하며 이에 대한 구청의 견해와 평가를 요청합니다. 	<ul style="list-style-type: none"> - 1-12구역의 구역통합은 1-14구역 및 1-18구역의 토지등소유자의 통합 개발 제안을 통해 추진되었습니다. - 구역통합에 대한 12,14,18구역 토지등소유자의 높은 동의 (77.8%, 동의 기준 66.7%이상)로 2020년 11월 17일 통합계획안을 접수하여, 주민공람 및 관련부서 협의 중에 있습니다. - 12구역 통합계획안은 관련 법적 기준들을 충족하여 수립 및 제안되었으며, 접수 이후 주민공람 및 관련부서 협의 절차를 진행중입니다. - 재정비촉진계획 변경안은 의회의견청취, 주민공청회, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐서 결정(변경)되며, 소요기간은 약 7개월~1년으로 예상되나, 행정절차에 따라 소요기간은 변동될 수 있습니다. - 1-12구역에서 송부한 소식지는 통합계획(안)에 대한 관련법에 따른 행정절차(주민공람 및 관련부서 협의)가 진행됨을 알리기 위한 사항으로 "최종 승인"에 대한 의미로 기재된 것은 아닌 것으로 확인되었습니다. 다만, 오해의 소지가 있을 수 있음을 인지하고 향후에 배포되는 소식지나 문자 등에 대해서는 좀 더 정확하게 기재하여 오해의 소지가 없이 표기하도록 행정지도 하겠습니니다. 	

■ 주민공람공고 (23.01.12. ~ 23.01.27.)

	주민의견	조치계획	비고
문O순, 한O미 외 9인	<p>- 이에 통합 관련 계획안에 대해 전적으로 반대하며, 14구역 단독 추진위를 구성하여, 영등포 재정비촉진사업 일관성을 실현하려고 합니다. 해당 구역은 약 20년 전에 도시환경정비구역으로 지정되어 '영등포구청의 행정의 일관성'에 맞추어 지역주민들은 생활권, 재산권을 실현하고 있습니다. 해제된 18구역을 포함하여 각 구역은 단계도 다르며, 용도, 조합원 수, 보상문 제예상기간, 사업성 등 첨예한 차이가 있어 대장동 재개발과 같이 다양한 사회문제와 분쟁을 내포하기 때문입니다.</p> <p>(타 지역구 예시로 재건축 반포 원베일리가 끊임없는 소송과 공사중단이 되고 있음, 구역간 통합 문제는 과도한 지역갈등으로 사회적 비용이 늘어남을 증명함)</p> <p>- 마지막으로 우리 영등포 1-14구역 도시정비사업 추진위는 상기 말씀드 린 바와 같이 정당성과 합리적 타당성이 없는 구역 통합이 이루어질시, 향 후 행정심판과 행정소송 등을 이용하여 헌법으로 보장된 재산권을 적극적으로 행사할 예정입니다.</p>	<p>- 통합구역으로 개발시 공원, 도로, 주차장 등 기반시설의 일괄 조성으로 일원화된 개발이 가능하고, 영등포 지역 일대 연속적인 상권활성화를 도모할 수 있습니다.</p> <p>- 또한, 재개발사업 특성상 사업기간을 예측하긴 어렵지만, 통합개발 시 하나의 주체가 관련 문제들을 일괄적, 효율적으로 처리가 가능하고, 현재 조합설립인가되었고 정비계획 변경이 진행중인 점 등으로 미루어볼 때, 사업기간 단축에 용이할 것으로 보입니다.</p> <p>- 통합된 하나의 구역으로 향후 진행과정에서 구역 간 갈등이 발생되지 않도록 사전에 예상되는 문제점들에 대한 해결책을 강구하고, 구역 간 이해관계를 충분히 고려하여 사업이 원만히 진행될 수 있도록 적극 협조하겠습니다.</p> <p>- 현재 영등포구 및 서울시 관련 부서에서(약 43개 부서) 검토 및 협의 중이며, 정당성과 타당성 등에 대한 판단은 의회 의견청취, 주민공청회, 서울시 재정비위원회 심의 등의 여러 절차를 거쳐 진행될 예정입니다.</p>	
김O한	<p>• 재정비촉진지구 1-14구역 소유자로서1-14구역 단독개발을 희망 합니다.(1-12,1-14,1-18 통합개발 반대합니다)</p>		
정O호	<p>• 재정비촉진지구 1-14지구내 소재지 소유자로서1-14구역 단독으 로 개발 희망(1-12,1-14,1-18 통합개발 반대함)</p>		
최O규	<p>• 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경안에 찬성합니다.</p>		

서울시 10개 부서(반영 22건, 부분반영 1건)

부서	협의의견	조치계획	반영여부
재정비 촉진 사업과	<ul style="list-style-type: none"> • 주택의 규모 및 규모별 건설비용 기준을 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」제20조 및 「서울시 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설 비율(‘22.12)」로 적용하시기 바라며, 이에 따른 의무임대주택 규모를 산출하시기 바람. • 의무임대주택과는 별도로 『재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준(‘22.1.26)』 적용시 제공하여야 하는 전체 연면적의 10%에 해당하는 임대주택(85㎡이하)을 산정하시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> • 「서울시 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설 비율(‘22.12)」상의 의무 임대주택과 『재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준(‘22.1.26)』상의 임대주택을 별도 산정하여 반영함. - 총 199세대 중 재개발임대기준인 전체세대수의 5%이상 충족을 위해 63세대로 구분하여 별도 산정하였으며, 추가로 재촉임대기준인 전체연면적의 10% 이상은 재개발임대중 57세대를 포함하여 토지기부채납함. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 증가용적률의 50%에 해당하는 임대주택을 검토하시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> • 제31조에서의 증가용적률이라 함은 촉진지구 지정 당시 용도지역을 기준으로 증가되는 용적률을 뜻하며, 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 해당 산정대상에서 제외됨 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 대상지의 경우 촉진지구 지정당시 일반상업지역이고 현 계획상 일반상업지역임에 따라 증가용적률 발생없음 ▶ 또한 준주거지역 → 일반상업지역으로 변경면적은 기반시설에 대한 부지를 추가 제공하는 사항이므로 해당 산정대상에서 제외됨 1. “도시계획변경 사전협상 운영지침”에 따라 기반시설 추가 공공 기여함 2. “서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준”에 따라 상한용적률 산정시 902.26%까지 산정되나 당초 촉진지구에서 결정된 750% 용적률을 유지함 	반영

서울시 10개 부서(반영 22건, 부분반영 1건)

부서	협의의견	조치계획	반영여부
재정비 촉진 사업과	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 공급시 혼합배치계획 및 분양주택을 포함한 전체주택을 대상으로 동시추첨방식을 적용하시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 공급시 혼합배치계획 및 분양주택을 포함한 전체주택을 대상으로 동시추첨방식을 적용하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설 주차장 중 공원과 도로가 중복되는 부분은 중복결정으로 하고, 판매지원시설과 중복되는 부분은 공간적범위 결정으로 나누어서 변경 검토하시기 바라며, 주차장의 입체복합화 합산면적을 재산정하시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설 주차장 중 공원과 도로가 중복되는 부분은 중복결정하였으며, 판매지원시설과 중복되는 부분은 서울시 시설계획과 의견에 따라 입체적범위 결정으로 조정하였으며, 주차장의 입체복합화 합산면적은 오차없이 재산정 반영하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 영등포1-11구역과 연계한 공공보행통로 계획을 검토하고, 공공보행통로와 연계한 커뮤니티시설 및 공개공지 계획을 검토하시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 단지내 공공보행통로의 선형을 조정하여 11구역과의 연결, 단지중심에서 상업시설 및 공개공지와의 연계로 보행자의 인지성을 높였음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 산정을 위한 세부검토자료를 제시하시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 산정을 위한 세부검토자료를 산정 제시함 	반영

서울시 10개 부서(반영 22건, 부분반영 1건)

부서	협의의견	조치계획	반영여부
<p>재정비 촉진 사업과</p>	<p>• 용도지역변경(준주거→일반상업)에 대한 타당성을 제시하시기 바라 며, 도시계획시설 도로로 설치되는 부분은 일반상업지역 면적에서 제 외하시기 바람.</p>	<p>1. 당초 촉진지구상의 용도지역 지정취지 반영</p> <p>① 2005년 정비구역 최초지정 당시, 간선변 인접지역은 상업활성화를 목적으로 일반상업지역으로 일괄 결정됨</p> <p>② 2015년 일부구역들이 해제되었으나, 1-12구역은 일반상업지역 유지로 결정됨 → 촉진지구 시행지침 방향을 적용하여 결정됨 (1-11,12구역 사이 보행자전용도로변과 공공보행통로를 활용한 연도형 상가를 통해 간선변 상업 활성화 하기 위함임)</p> <p>③ 금회 통합구역은 영등포로를 중심으로구역을 설정하여, 간선변의 기능을 강화하고자함. 이에 일반상업지역으로 일괄 변경 지정하여 상업기능 확대 / 지역필요시설 확충 / 공공임대주택 확보 등 침체된 지역을 활성화 하고자함</p> <p>2. 현재 대상지역건상 일반상업지역 입지요건 충족</p> <p>① “서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정조정 가이드라인”상의 일반상업지역 입지요건 충족</p> <p>② 중심지체계상 상업활성화가 필요한 도심에 해당 (영등포·여의도도심)</p> <p>3. 용도지역 변경에 따른 추가공공기여 적용</p> <p>① 준주거지역→일반상업 변경면적은 공공기여율 30%내에서 추가 적용(도시계획변경 사전협상 운영지침)</p> <p>4. 용도지역 경계 기준 설정</p> <p>• 용도지역 경계는 도시계획시설 도로의 중심선을 기준으로 산정하였음 - 중로2-1호선의 경우 1-11구역까지 연결되며,1-11구역의 용도지역 선형이 중로 2-1호선의 중심선형으로 고시된바, 해당 부분 준용하여 일괄 계획함</p>	<p>부분반영 (4번에 대해서만 부분반영, 나머지 반영)</p>

서울시 10개 부서(반영 22건, 부분반영 1건)

부서	협의의견	조치계획	반영여부
재정비 촉진 사업과	<ul style="list-style-type: none"> 영등포1-11구역과 나누어져있는 보행자전용도로 및 지하공공임대상가 설치책임에 관한 근거자료를 제시하시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 1-11구역에 포함되어있는 보행자전용도로 지상부 일부는 1-11구역에서 토지기부채납이 선행될 예정임. (1-11구역 2023.04.06일 변경고시 완료) 사업시행인가시, 1-11구역과 사전협의를 통해서 보행자전용도로 지상부 및 지하보도는 1-12통합구역에서 도시계획시설 실시계획인가시에 사업시행자 지정 및 전체 조성 예정임 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 주민공동이용시설 중 실내형 어린이놀이시설을 검토하시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> 실외 어린이놀이터 중 일부를 실내형 어린이놀이시설로 적용하여 내외부간 연계를 통해 다양한 놀이가 가능한 공간으로 형성. 	반영
공공 주택과	<ul style="list-style-type: none"> 공공주택의 선정은 공공주택과 유사한 규모(타입구분 없이)의 주택 전체를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개추첨 시기는 토지등소유자(조합원)들의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시와 사전 협의를 하여야 합니다. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 주택을 포함) 	<ul style="list-style-type: none"> 공개추첨 시기는 토지등소유자(조합원)들의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하겠으며, 공개추첨 계획서를 작성하여 서울시와 사전 협의하겠음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하여야 하며, 그 외 자세한 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행하여 주시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하겠으며, 그 외 자세한 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행자는 소유권보존 등기 이후 60일 이내에 공공주택에 대한 소유권 이전을 우리 시에 하여야 하며, 소유권 보존(이전) 등기에 따르는 소요비용은 사업시행자 부담임 	<ul style="list-style-type: none"> 소유권보존 등기 이후 60일 이내에 공공주택에 대한 소유권 이전을 서울시에 하겠으며 소유권 보존(이전) 등기에 따르는 소요비용은 사업시행자가 부담하겠음 	반영

서울시 10개 부서(반영 22건, 부분반영 1건)

부서	협의의견	조치계획	반영여부
도시 관리과	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 구역 통합으로 인한 면적변경으로 「경관법」에 따른 개발 사업 경관심의 대상 대규모(31,215㎡) 개발사업이고, 「서울특별시 경관계획」상 시가지 경관(주거지역)으로 ‘동일 높이와 주동, 입면 디자인이 반복되며 단조롭고 획일적인 주거지 경관’에 대한 형성을 지양하여 지역 특성이 살아있는 시가지 경관을 형성토록 제시하는 바, 해당사항의 적정성 검토 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> 금회 건축계획은 「서울특별시 경관계획」상 경관 체크리스트를 준용하여 기계화하였음 <ul style="list-style-type: none"> - 영등포 지역특성이 살아있는 입면 디자인을 통해 주변과 어우러지는 시가지경관을 형성토록 계획함 - 체크리스트 항목 모두 반영 완료 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 스카이라인 계획 관련, 「서울특별시 경관계획」상 시가지 개발 시, 저층 건축물 인접지(영등포 시장 인근)는 중저층 배치 원칙으로 기존 주거지 경관특성과 조화를 유도해야하는 바, 스카이라인 계획 및 건축 계획은 경관상 양호한 주동배치, 높이, 차폐감 최소화 및 통경축 확보 등을 위해 주요 조망점에서의 경관시뮬레이션 계획을 통한 적정성 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 금회 통합계획은 영등포 시장 인근지역인 12,14,18구역을 포함하는 계획사항으로서, 실질적인 주변 건축물의 현황을 살펴보면 130m, 99m, 70m 등의 건축물로 대부분 조성되어있음. 경관상 양호한 주동배치, 높이, 차폐감 최소화 및 통경축 확보 등을 위해 주요 조망점에서의 경관시뮬레이션을 분석하였으며, 상대적으로 중저층 건축물 인접지 부근에 배치한 동은 저층으로 층수 변경을 통해 스카이라인을 조정하였고, 동별조합 및 동간배치 조정을 통해 차폐감을 최소화 하였음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 주차장은 대상지 일대 주차수요 및 필요성 등을 고려한 설치 타당성 및 운영계획 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 일대 주차수요를 파악해본 결과, 불법주 정차 및 예상주차수요에 따라 약 200대를 수용할 수 있는 공영주차장이 필요하다고 판단되어 기존계획과 동일하게 계획 유지함 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 경관시뮬레이션 계획 관련, 제시한 주요 조망점에서 촬영한 실제 사진을 바탕으로 경관시뮬레이션 제시 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> 주요 조망점에서 촬영한 실제 사진을 바탕으로 경관시뮬레이션을 작성하였음. 	반영

서울시 10개 부서(반영 22건, 부분반영 1건)

부서	협의의견	조치계획	반영여부
시설 계획과	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대상가 지하 부분 주차장은 도시계획시설 입체적 결정으로 계획하고, 입체적 결정범위를 확인 할 수 있는 입체적 결정도(단면도)를 결정도서에 포함 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공임대상가 지하 부분 주차장은 도시계획시설 입체적 결정으로 계획하였으며, 입체적 결정범위를 확인 할 수 있는 입체적 결정도(단면도)를 결정도서에 포함하겠습니다 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자전용도로(중로2-5) 하부 지하 보행로 및 지하도상가는「지하 공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 지하도로(지하공공보도)로 중복결정 계획 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자전용도로(중로2-5) 하부 지하 보행로 및 지하도상가는「지하 공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 지하도로(지하 공공보도)로 중복결정 반영토록 하겠음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 환경성검토 관련 : 서울특별시 환경성검토 업무지침(2021.11.) 및 아래 협의 의견을 반영하여 환경성검토서 보완 후 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의 필요(등재 후 관련부서에 협의 요청 공문 발송) <ul style="list-style-type: none"> - 물순환 항목의 생태면적률은 서울시 생태면적률 운영지침(2016)에 따라 생태면적률 확보면적 등을 확인할 수 있는 구적도, 입면도, 단면도, 식재수량표 등 도면 제시 필요 - 지침 변경전 바람 및 미기후 항목은 바람, 열 항목으로 변경하여 검토하고, 세부 저감방안(차열투수포장, 쿨루프 등) 수립 필요 ※ 기후변화대응계획기법목록및세부가이드라인(서울도시계획포털 자료실.21.7.22)참조 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울특별시 환경성검토 업무지침(2021.11.) 및 아래 협의 의견을 반영하여 환경성검토서 보완 후 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의토록 하겠음 	반영
도시 계획 상임 기획과	<ul style="list-style-type: none"> • 기부채납 계획한 판매지원시설은 구체적인 운영계획 및 대상지 내 지하 공공임대상가(50호)계획 등을 고려한 적정성 검토 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> • 기부채납 계획한 판매지원시설 및 공공임대상가는 영등포구에 모두 기부채납하는 사항으로서, 구체적인 운영계획 및 규모계획은 영등포구내 해당부서(일자리정책과)와 세부협의 진행하여 적정계획 수립하겠습니다 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 높이계획 완화(130m→150m)는 광장 및 간선도로에서의 경관, 주변 지역 높이계획 및 연접한 공원로서의 일조 영향 등을 고려한 적정성 검토 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> • 높이계획은 당초 영등포재정비촉진지구 높이계획상 일반상업지역 최고높이 가능범위인 150m를 준용하여 금회 변경하는 사항이며, • 주변부 서측 11구역과 남측 영등포로 및 상업밀집지 모두 일반상업 지역으로서 약 130m, 100m의 건축물로 조성된 바 스카이라인상 위화감이 없도록 계획함. • 또한 공원은 문화적 특성을 영위하도록 조성하는 목적으로, 당초부터 “문화공원”으로 지정된 바, 휴양시설, 교양시설, 편익시설 등 다양한 시설들의 설치를 통해 문화공원의 목적을 활성화할 수 있도록 하겠음 	반영

서울시 10개 부서(반영 22건, 부분반영 1건)

부서	협의의견	조치계획	반영여부
도시 계획 상임 기획과	• 건축계획의 공공보행통로는 보행자의 인지성 및 이용 편의 등을 고려한 선형 조정 방안 검토.	• 단지내 공공보행통로는 단지중심으로 선형을 조정하여 보행자의 인지성 및 이용 편의 등을 고려함.	반영
	• 용도지구계획(중심지미관지구)은 관련 법령 개정사항 반영 필요	• 용도지구계획(중심지미관지구)은 일부해제된 사항에 대해서 조정하였음	반영
공공자산 담당관	• 공공임대상가의 적정규모(점포수, 점포 단위면적 등), 운영주체 등이 포함된 운영계획을 제시바랍니다..	• 기부채납 계획한 판매지원시설 및 공공임대상가는 영등포구에 모두 기부채납하는 사항으로서, 구체적인 운영계획 및 규모계획은 영등포구 내 해당부서(일자리정책과)와 세부협의 진행하여 적정계획 수립 하겠음. - 공공임대상가 조성이 활성화된 사례 반영예정(성동안심상가등)	반영
	• 별도 부지에 계획된 공공임대상가의 위치는 기존 지하도 상가와와의 접근성, 연계성, 시인성 등을 고려하여 남측(영등포로) 도로변 및 조성 예정인 광장과 연계하여 지상 및 지하1층에 조성하는 방안을 검토 바랍니다.	• 별도 부지에 계획된 공공임대상가는 기존 영등포 시장길을 따라 나 있는 단지내 판매시설과 연계하여 영등포시장의 장소성을 유지하고자 하며, 조성예정인 광장과 보행자전용도로 하부의 공공임대상가를 기존 지하도 상가와 연결하여 접근성, 연계성, 시인성 등을 고려하였음.	반영
	• 공영주차장 계획(안)의 주변지역은 향후 개발계획에 따라, 주차수요가 낮을 것으로 예상되므로, '주차장 수급 실태조사'에 따른 정확한 주차수요 분석 등을 통해 주차장 계획(규모 등)의 적정성을 검토 바랍니다.	• '주차장 수급 실태조사'에 따라 주차수요를 분석해본 결과, 주변 개발구역으로 인한 상업시설의 증가와 조성예정인 공원, 공공임대상가 등으로 인한 주차수요 증가 예상으로 약 200대 정도의 공영주차장 계획이 필요할 것으로 사료되어, 기존계획과 동일하게 유지함	반영

서울시 10개 부서(반영 22건, 부분반영 1건)

부서	협의의견	조치계획	반영여부
공공 자산 담당관	<ul style="list-style-type: none"> 건축물(주차장, 공공임대상가) 기부채납 시설은 세부 운영계획 수립 후 「기부채납 수요·공급 통합관리시스템(UPLS)」에 등재하시고, 관련 위원회 상정 전 미등재 시 공공임대주택 등 다양한 공공기여 방안을 검토하시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물(주차장, 공공임대상가) 기부채납 시설은 세부 운영계획 수립 후 「기부채납 수요·공급 통합관리시스템(UPLS)」에 추후 등재하겠으며, 관련위원회 상정전 다양한 공공기여 방안을 검토하여 면밀히 진행토록 하겠습니다. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여 계획 변경시 변경사항(용도, 면적, 규모, 위치 등)에 대하여 우리 부서와 협의하시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여 계획 변경시 변경사항(용도, 면적, 규모, 위치 등)에 대하여 공공자산담당관과 협의하겠습니다. 	반영
교통 정책과	<ul style="list-style-type: none"> 본 사업계획(안)은 「도시교통정비 촉진법」 제15조 및 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례」 별표에 의거 교통영향평가 대상사업으로 교통영향평가를 작성하여 사업시행인가 전 교통영향평가 심의를 이행하여야 하며, 교통영향평가서 작성시 주변 교통여건을 고려하여 진출입 동선체계, 보행동선 체계, 유효보도폭원 확보 및 교통안전시설 설치 등을 전반적으로 검토하되 교통영향평가 수립지침에 따라 교통처리계획을 수립하시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> 사업시행인가 전 교통영향평가 심의를 이행하겠으며, 교통영향평가서 작성시 주변 교통여건을 고려하여 진출입 동선체계, 보행동선 체계, 유효보도폭원 확보 및 교통안전시설 설치 등을 전반적으로 검토하고 교통영향평가 수립지침에 따라 교통처리계획을 수립하겠습니다. 	반영
공원 조성과	<ul style="list-style-type: none"> 지하부 주차장 설치에 따른 환기구 및 계단실 등 지상부 노출이 불가피한 시설은 공원 이용에 저해되지 않도록 지상부 점유를 최소화하고, 인공지반의 양호한 수목 생육을 위한 토심 2m 이상 확보 등 공원내 지하주차장 설치기준 준수 및 빗물순환(물순환) 등을 위한 자연지반의 최대 확보 필요 향후 사업시행인가 전 공원조성계획 수립시 자치구 공원관리부서와 협의하고 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조, 제16조의 2규정에 따라 우리시 도시공원위원회 심의(자문) 받아야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> 지상부 노출이 불가피한 시설은 공원 이용에 저해 되지 않도록 지상부 점유를 최소화하여 기계화함. 향후 공원내 지하주차장 설치기준을 준수하여 세부 계획하겠으며, 빗물순환(물순환)등을 위한 자연지반은 공원내 썩은 등의 오픈스페이스 크기조정을 통해 최대로 확보하였음. 향후 사업시행인가 전 공원조성계획 수립시 자치구 공원관리부서와 협의하고 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조, 제16조의 2규정에 따라 서울시 도시공원위원회 심의(자문) 받겠음. 	반영

서울시 10개 부서(반영 22건, 부분반영 1건)

부서	협의의견	조치계획	반영여부
문화재 정책과	<p>< 매장문화재 보호 관련 검토 의견 ></p> <ul style="list-style-type: none"> • 해당 부지(영등포1-12재정비촉진구역)는 '서울 영등포 1-4구역 도시환경정비사업'에 포함되는 지역으로 판단되므로, 기통보된 문화재청의 문화재 보존대책 통보(서울 영등포 1-4구역 도시환경정비사업 내 문화재 보존대책 통보'(문화재청 발굴제도과-17481호, 2010.12.15.))의 내용을 충실히 이행해주시길 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 문화재청의 문화재 보존대책 통보(서울 영등포 1-4구역 도시환경정비사업내 문화재 보존대책 통보'(문화재청발굴제도과-17481호, 2010.12.15.))의 내용을 충실히 이행하겠음 	반영
장애인 자립 지원과	<ul style="list-style-type: none"> • [서울특별시지체장애인협회 협의] 부적정(도면미흡) (입안단계로 사업계획승인 및 사업시행인가 신청시 재협의) • 아울러, 장애인 편의시설 건축협의 및 장애인 편의시설 설치 세부기준 등에 대해서는 서울장애인편의증진기술지원센터(☎02-790-5413)를 통해 사전 상담(협의)할 수 있음을 알려드립니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업계획승인 및 사업시행인가 신청시 재협의하겠음 	반영

※ 별도의견 없음 : 주택정책과, 도시계획과, 주차계획과, 상권활성화담당관

영등포구(대내) 11개 부서, 유관부서(기관) 10개 기관(모두 반영)

- 모두 추후 사업 진행에 따른 사항으로 세부 내용 생략

영등포구 건축자문(모두 반영)

부서	협의의견	조치계획	반영여부
자문의견	<ul style="list-style-type: none"> 영등포시장 인근지역의 통합개발은 바람직하나 통합개발의 적절성을 유지하기 위해서는 지구 단위계획에 부합하는 구역별 계획이 일관성 있게 추진 되어야 하며 구역별 연계성 뿐만 아니라 주변 도시공간에 활력을 주는 공공성이 전제 되어야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> 재정비촉진지구계획에 부합하는 구역별 계획이 일관성 있게 추진될 수 있도록 주변 개발구역과 연계한 계획을 수립하였고, 공원 도로 등 기반시설을 확대조성하고, 일괄적인 기반시설 조성이 가능토로 통합계획 수립하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 기존 영등포전통시장의 현대화 및 명소화를 위해서는 영등포로변 가로활성화는 물론 단지내에 상업가로의 형성이 매우 중요하며 지하 1층~지상4층으로 구성된 상업시설을 입체적으로 연계할 필요가 있음. 주민들을 위한 커뮤니티시설 및 어린이놀이터 등은 지상4층 옥상에 배치하는 것이 바람직할 것으로 판단됨. 	<ul style="list-style-type: none"> 영등포로변 가로활성화를 위해 단지내 지하1층~지상4층으로 구성된 상업시설 배치로 공개공지부터 데크계획을 통해 공간을 입체적으로 연계하고자 하였고, 주민들을 위한 커뮤니티시설은 단지내 안쪽으로 배치하고 어린이놀이터는 일부 실내형으로 계획하여 검토하였음. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 광장과 공원을 연결하는 15m 보행자도로에 인접한 상업가로활성화를 위하여 썬큰공간의 적극적 활용으로 지하와 지상 상업시설과의 연계성을 검토하고 지하광장 주변에는 상업시설을 확장하여 배치할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 보행자도로와 지하광장의 썬큰공간을 활용한 상업 시설 확장 및 배치 계획으로 지하와 지상간의 공간을 연계하여 상업가로를 활성화하고자 함. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 상가 세입자를 위한 공공임대상가의 위치를 지하 공공보행통로변으로 이동하여 상업적 가치와 공원의 이용성을 높일 수 있도록 검토할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 상가 세입자를 위한 공공임대상가는 별도 부지에 계획된 상가 외 기존에 지하 공공보행통로변에도 계획하였으며, 별도 부지에 위치한 상가는 단지내 상업시설과 맞이광장을 통한 가로변 연계를 통해 상업적 가치와 공원의 이용성을 높이고자함. 	반영

■ 영등포구 건축자문(모두 반영)

부서	협의의견	조치계획	반영여부
자문의견	<ul style="list-style-type: none"> • 공원 하부의 상업시설을 축소하고 썬큰광장의 크기를 축소하여 공원이용의 효율성을 높일 것. 	<ul style="list-style-type: none"> • 공원 하부의 상업시설을 광장 하부로 이동하고, 썬큰광장의 크기를 축소하여 공원이용의 효율성을 높임. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 지하1층 상업시설과 지하보행로를 연결하는 통로를 설치하여 이용성과 상업성을 높일 것. 	<ul style="list-style-type: none"> • 단지내 지하1층 상업시설과 지하보행로를 연결하는 통로를 설치하여 이용성과 상업성을 높임. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 30m 영등포로와 18m 영등포로가 교차하는 코너에 공개공지 확보를 검토. 	<ul style="list-style-type: none"> • 30m 영등포로와 18m 영등포로가 교차하는 코너에 동조합 및 배치를 조정함으로써 열린공간을 확보함. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 주동계획에서 엘리베이터 홀의 채광 및 환기를 고려하여 창호 설치를 검토할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> • 6개 전동 모두 엘리베이터 홀의 채광 및 환기를 위한 창호를 설치 계획함. 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 높이완화를 요구하기 전에 현재 판상형으로 제안된 주동계획을 도시경관을 고려하여 타워형으로 재검토할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 판상형으로 제안된 주동계획을 타워형과 판상형의 조합으로 도시경관을 고려하여 배치계획함. 	반영