

◆ 서울특별시고시 제2024-421호

**영등포재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획(영등포 1-11구역)
(경미한)변경 결정 및 지형도면 고시**

1. 서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18.)로 뉴타운 사업지구로 지정된 이후 서울특별시고시 제2005-411호(2005.12.22.)로 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문-영등포지역) 변경결정 및 영등포1도시환경정비구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2010-18호(2010.01.21.)로 영등포재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정되어, 서울특별시고시 제2012-371호(2013.01.03.)로 영등포재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2015-226호(2015.07.30.)로 정비구역 해제, 서울특별시고시 제2016-18호(2016.01.14.)로 영등포재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2017-148호(2017.04.27.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2017-177호(2017.05.25.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2017-280호(2017.08.03.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2018-12호(2018.01.18.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2019-155호(2019.05.23.)로 영등포 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2019-262호(2019.08.08.)로 영등포재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경결정, 서울특별시고시 제2020-382호(2020.09.17.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2020-466호(2020.11.05.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2021-3호(2021.01.07.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2021-55호(2021.02.04.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2022-137호(2022.03.31.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2023-114호(2023.04.06.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2023-223호(2023.06.08.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정, 서울특별시고시 제2024-335호(2024.07.04.)로 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정된 영등포재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조제1항 규정에 따라 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획을 변경결정하고, 같은법 제12조제3항 및 같은법 시행령 제15조에 따라 이를 고시합니다.
2. 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 8월 29일
서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적(변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
영등포 재정비촉진지구	중심지형	영등포구 영등포동 2,5,7가 일원	147,908.9	감) 56.6	147,852.3	

※ 변경사유 : 측량결과 면적 변경

나. 재정비촉진계획(변경)의 목적

- 측량결과, 교통영향평가 심의, 건축심의와 영등포 1-12구역의 변경사항을 반영하기 위하여 재정비촉진계획을 변경하고자 함

다. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도(변경없음)

구 분	기 정	변 경	변 경 후	비 고
기준년도	2014년	-	2014년	-
목표년도	2027년	-	2027년	-

라. 추정분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 111.90% $\Rightarrow (5,169\text{억} - 3,490\text{억}) / 1,501\text{억} \times 100 = 111.90\%$ - 총 수입 추정 : 5,169억 - 총 지출 추정 : 3,490억 - 종전자산총액 추정 : 1,501억																
개별종전자산 추정액	조합설립인가 시 추정분담금 산출 기준으로 추정																
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>4.8억</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (111.90%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td><td>6.4억</td></tr> <tr> <td>상가1F 132㎡ (계약면적40평기준)</td><td>14.7억</td></tr> <tr> <td>상가2F 132㎡ (계약면적40평기준)</td><td>8.5억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 59㎡형	4.8억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (111.90%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 84㎡형	6.4억	상가1F 132㎡ (계약면적40평기준)	14.7억	상가2F 132㎡ (계약면적40평기준)	8.5억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용 59㎡형	4.8억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (111.90%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)														
전용 84㎡형	6.4억																
상가1F 132㎡ (계약면적40평기준)	14.7억																
상가2F 132㎡ (계약면적40평기준)	8.5억																

	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	상가3F 132㎡ (계약면적40평기준)	6.8억		
	상가B1 132㎡ (계약면적40평기준)	6.5억		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

마. 재정비촉진지구의 개요

1) 토지이용계획에 관한 계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		147,908.9	감) 56.6	147,852.3	100.0	
정비 기반 시설	소 계	50,397.0	감) 36.9	50,360.1	34.1	
	도 로	35,903.8	감) 17.9	35,885.9	24.3	지하공공보도 중복결정
	공 원	10,777.4	감) 19.0	10,758.4	7.3	지하공공보도, 주차장 중복결정
	공공공지	2,003.0	-	2,003.0	1.3	
	공공청사등	1,712.8	-	1,712.8	1.2	주차장1, 사회복지시설과 중복결정(1-4구역)
주 상 복 합		52,850.3		52,850.3	35.7	
상 업 복 합		41,663.6	감) 19.7	41,643.9	28.2	
종 교 시 설		2,998.0	-	2,998.0	2.0	

※ 변경사유 : 측량결과 면적 변경

2) 인구·주택 수용계획(변경없음)

(1) 주택공급계획

- 전용면적 85㎡ 이하 주택을 전체 세대수의 60%이상(전용면적 60㎡이하 전체세대수의 20%이상)
- 공공주택
 - 전체세대수의 15% 또는 전체연면적의 10%이상(상업지역은 전체세대수 또는 전체 연면적의 5%이상)
 - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상

※ 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선(‘22.1.26.)」에 따라 도시재정비 위원회 심의를 통해 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10% 적용 가능

※ 비주거용도는 오피스텔 등 준주택 및 생활형 숙박시설은 제외

구 분		주택수(호)				인구수(인)			
		기 정	변 경	변경후	비 율(%)	기 정	변 경	변경후	비 율(%)
초·중·고교	합 계	4,283	-	4,283	100.0%	11,283	-	11,283	100.0%
	임 대	936	-	936	21.9%	2,463	-	2,463	21.8%
	분양	소계	-	3,347	78.1%	8,820	-	8,820	78.2%
		60㎡ 이하	-	992	23.2%	2,626	-	2,626	23.3%
		60 ~ 85㎡ 이하	-	2,032	47.4%	5,346	-	5,346	47.4%
		85㎡ 초과	-	323	7.5%	848	-	848	7.5%

3) 기반시설 설치계획(변경)

명칭	개소(노선)	면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경 후	
도로	13	35,903.8	감) 17.9	35,885.9	• 중로2-1, 중로2-2 측량결과 반영
공원	2	10,777.4	감) 19.0	10,758.4	• 문화공원(측량결과 반영) - 7,818.0㎡→7,799.0㎡ 감)19.0㎡ - 지하주차장 중복결정(3,572㎡) - 지하공공보도 중복결정(공공임대상가) • 역사공원(변경없음) - 2,959.4㎡
공공공지	1	2,003.0	-	2,003.0	
주차장	2	5,284.8	-	5,284.8	

※ 변경사유 : 측량결과 면적 변경

4) 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획(변경)

구 분	위 치	면 적 (㎡)			특 성	비고
		기 정	변 경	변경후		
문화공원	영등포동5가 43-3 일대	7,818.0	감) 19.0	7,799.0	도시의 문화적 특성을 활용, 만남의 장소, 지역 중심	지하공공보도 중복결정(공공임대상가)
역사공원	영등포동7가 155-22 일대	2,959.4	-	2,959.4	상산전 보전	-

※ 지상 문화공원, 지하 공영주차장, 지하보도(공공임대상가)는 1-12통합구역에서 일괄 설치 및 조성예정임

※ 변경사유 : 측량결과 면적 변경

5) 교통계획(변경없음)

구 분		폭 원	개 소	비 고
합 계		-	13	-
일반도로	중 로	12~20m	7	-
	소 로	6~10m	4	-
보행자 전용도로	중 로	12~20m	1	-
	소 로	6~10m	1	-

6) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항(변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			사업방식	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계			147,908.9	감) 56.6	147,852.3	-	-
재정비촉진구역	영등포1- 2 재정비촉진구역	영등포동7가 76-5일대	5,392.0	-	5,392.0	도시환경 정비사업	-
	영등포1- 3 재정비촉진구역	영등포동7가 29-1일대	8,452.7	-	8,452.7	도시환경 정비사업	-
	영등포1- 4 재정비촉진구역	영등포동7가 145-8일대	58,422.1	-	58,422.1	도시환경 정비사업	-
	영등포1-11 재정비촉진구역	영등포동5가 30일대	17,391.8	감) 56.6	17,335.2	도시환경 정비사업	-
	영등포1-12 재정비촉진구역	영등포동5가 22-3일대	31,215.0	-	31,215.0	도시환경 정비사업	-
	영등포1-13 재정비촉진구역	영등포동5가 32-8일대	27,035.3	-	27,035.3	도시환경 정비사업	-

※ 변경사유 : 측량결과 면적 변경

7) 재정비촉진사업별 용도지역 계획(변경)

구 역 명	구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계	계	147,908.9	감) 56.6	147,852.3	100.0	
	준주거지역	96,761.0	감) 9.0	96,752.0	65.4	
	일반상업지역	51,147.9	감) 47.6	51,100.3	34.6	
영등포1-2 재정비촉진구역	계	5,392.0	-	5,392.0	100.0	

구역명	구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
	준주거지역	433.0	-	433.0	8.0	
	일반상업지역	4,959.0	-	4,959.0	92.0	
영등포1-3 재정비촉진구역	계	8,452.7	-	8,452.7	100.0	
	준주거지역	1,022.7	-	1,022.7	12.1	
	일반상업지역	7,430.0	-	7,430.0	87.9	
영등포1-4 재정비촉진구역	계	58,422.1	-	58,422.1	100.0	
	준주거지역	58,422.1	-	58,422.1	100.0	
	일반상업지역	-	-	-	-	
영등포1-11 재정비촉진구역	계	17,391.8	감) 56.6	17,335.2	100.0	
	준주거지역	2,743.9	감) 9.0	2,734.9	15.8	
	일반상업지역	14,647.9	감) 47.6	14,600.3	84.2	
영등포1-12 재정비촉진구역	계	31,215.0	-	31,215.0	100.0	
	준주거지역	7,104.0	-	7,104.0	22.6	
	일반상업지역	24,111.0	-	24,111.0	77.4	
영등포1-13 재정비촉진구역	계	27,035.3	-	27,035.3	100.0	
	준주거지역	27,035.3	-	27,035.3	100.0	
	일반상업지역	-	-	-	-	

※ 용도지역 변경은 사업시행을 전제로 계획된 사항이므로, 용도지역 변경은 사업시행인가 이후 고시

※ 변경사유 : 측량결과 면적 변경

8) 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

(1) 건축물 용도계획(변경없음)

구분	주요용도	비고
일반업무상업지역	판매, 근린생활, 업무, 주거	- 전체 구역 용도지역별 주거 비율 허용 - 일반상업 : 80% 이하 - 준주거 : 70% 미만 1-11, 12구역의 주거외 용도비율 : 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10% (한시적용)
혼합서비스지역	근린생활, 업무, 주거	



- ※ 1. 주거면적비율은 일반상업지역 80% 이하, 준주거지역은 70% 미만 적용
2. 1-4구역은 사업시행인가된 주거면적 이내에서 주거면적 비율 90% 미만 적용
3. 1-11, 12구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)
4. 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
5. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3] 개정사항(2019.3.28.) 및 2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형재개발부문]을 따르되, 완화사항 적용시 '재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준' '22.1.26) '을 적용(단, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다)
6. 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문, 2023]」에 재정비촉진지구에서 재정비촉진계획 수립 시 도시정비형 재개발사업 방식을 적용할 경우 정비예정구역으로 의제할 수 있으며, 공급요건 및 부문별 계획은 재정비촉진계획 별도 운영기준에 따른다.

(2) 건축물 높이계획(변경없음)

지 역	높이 및 층수	비 고
일반업무상업지역	기준높이 150m 최고높이 200m	※ 높이는 사업단위별 최고높이 ※ 층수는 평균층수를 말하며, 1개 층을 최대 4m로 적용하여 높이를 결정한다. ※ 공공시설부지제공 및 공개공지 등 초과제공에 따른 높이변화는 도심부에 준한다.
혼합서비스지역	120m 이하 (30층 이하)	



- ※ 2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 고시(서울특별시고시 제2023-50호)반영
- ※ 공공기여에 따라 최고높이 200m 이하 범위 내에서 완화 가능

(3) 재정비촉진구역별 건축 계획(변경)

■ 기 정

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	건 축 시 설 계 획				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수 (지하)/ 높이	주거 연면적 비율(%)
기정	합계	147,908.9	-	97,511.9	-	-	520이하	54이하	-	-
	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	52이하	34F(6)/ 120m	80이하
	1-3	8,452.7	-	5,809.8	영등포동7가 29-1 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	55이하	31F(5)/ 120m	50미만
	1-4	58,422.1	1-4-1	35,547.2	영등포동7가 145-8 일대	근린생활, 업무, 주거	370이하	52이하	35F(3)/ 120m	90미만
			1-4-2	2,998.0	영등포동7가 148-18 일대	종교시설	관계법령에 따름			-
	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	770이하	58이하	39F(7)/ 130m	90이하
	1-12	31,215.0	-	19,985.0	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	49F(5)/ 200m	90이하
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	398이하	59이하	33F(4)/ 99m	70미만
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 (전용면적 60㎡이하 전체세대수 x 20%이상) • 공공주택 - 전체세대수의 15% 또는 전체연면적의 10%이상 (상업지역은 전체세대수 또는 전체연면적의 5%이상) - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상				구분	전 용 면 적	세대수 (세대)	비율 (%)
							합계		4,283	100.0
임대							936	21.9		
분양							60㎡ 이하	992	23.2	
							60~85㎡ 이하	2,032	47.4	
		85㎡ 초과	323	7.5						
건축물의 건축선에 관한 계획		• 30m이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정 • 20m이하 도로변 건축한계선 2~3m 후퇴지정(1~9호선 보행자전용도로 제외. 단, 중2~5호선 건축한계선 지정) • 진입광장 인접 보행자 도로변 1층 벽면지정선 지정 • 보행의 연속성 확보가 필요한 구역에 1층 벽면한계선 5m 지정								

※ 1. 주용도는 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.

2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50%이상, 3가지일 경우 34%이상으로 도입용도 중 가장 많은 비율로 계획하여야 함.

3. 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.

4. 최고높이를 변경하지 않는 범위에서 최고층수 조정 가능

5. 1-4구역은 사업시행인가된 주거연면적 이내에서 주거연면적 비율 90% 미만 적용
6. 1-4구역 임대주택은 최소 200세대 이상으로 계획(단, 계획세대수 증가시 임대주택 건설 비율 준용하여 임대주택 추가 적용)
7. 1-11, 12구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)
8. 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
9. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3] 개정사항(2019.3.28.) 및 2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형재개발부문]을 따르되, 완화사항 적용시 '재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준' 22.1.26) '을 적용(단, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다)

■ 변경

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	건 축 시 설 계 획				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		주원용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수 (지하)/높이	주거 연면적 비율(%)
변경	합계	147,852.3	-	97,492.2	-	-	520이하	54이하	-	-
	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	52이하	34F(6)/120m	80이하
	1-3	8,452.7	-	5,809.8	영등포동7가 29-1 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	55이하	31F(5)/120m	50미만
	1-4	58,422.1	1-4-1	35,547.2	영등포동7가 145-8 일대	근린생활, 업무, 주거	370이하	52이하	35F(3)/120m	90미만
			1-4-2	2,998.0	영등포동7가 148-18 일대	종교시설	관계법령에 따름			-
	1-11	17,335.2	-	11,961.4	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	770이하	58이하	39F(9)/130m	90이하
	1-12	31,215.0	-	19,985.0	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	49F(5)/200m	90이하
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	398이하	59이하	33F(4)/99m	70미만
	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 (전용면적 60㎡이하 전체세대수 x 20%이상) • 공공주택 - 전체세대수의 15% 또는 전체연면적의 10%이상 (상업지역은 전체세대수 또는 전체연면적의 5% 이상) - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상				구분	전 용 면 적	세대수 (세대)	비율 (%)
							합계		4,283	100.0
							공공		936	21.9
							분양	60㎡ 이하	992	23.2
								60 ~ 85㎡ 이하	2,032	47.4
		85㎡ 초과	323	7.5						
건축물의 건축선에 관한 계획		• 30m이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정 • 20m이하 도로변 건축한계선 2~3m 후퇴지정(1-9호선 보행자전용도로 제외. 단, 중2-5호선 건축한계선 지정) • 진입광장 인접 보행자 도로변 1층 벽면지정선 지정 • 보행의 연속성 확보가 필요한 구역에 1층 벽면한계선 5m 지정								

- ※ 1. 주용도는 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.
2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50%이상, 3가지일 경우 34%이상으로 도입용도 중 가장 많은 비율로 계획하여야 함.
3. 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.
4. 최고높이를 변경하지 않는 범위에서 최고층수 조정 가능
5. 1-4구역은 사업시행인가된 주거면면적 이내에서 주거면면적 비율 90% 미만 적용
6. 1-4구역 임대주택은 최소 200세대 이상으로 계획(단, 계획세대수 증가시 임대주택 건설 비율 준용하여 임대주택 추가 적용)
7. 1-11, 1-12구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)
8. 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
9. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3] 개정사항(2019.3.28.) 및 2030서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형재개발부문]을 따르되, 완화사항 적용시 '재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준('22.1.26) '을 적용(단, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다)

※ 변경사유 : 측량결과 면적 변경 반영 및 교통영향평가 심의의견 반영 (지하주차장 2개층 추가 확보 및 복층 차량 진출입구 추가확보)

9) 기반시설의 비용분담계획(변경)

구분	구역구분		현황(㎡)		계획(㎡)		공공용지부담	
	명칭	면적(㎡)	대지(㎡)	공공용지(㎡)	대지(㎡)	공공용지(㎡)	면적(㎡)	비율(%)
기정	합계	147,908.9	114,304.2	33,559.0	97,511.9	53,382.2	19,823.2	17.3
변경		147,852.3	114,300.3	33,506.3	97,492.2	53,345.3	19,839.0	17.4
기정	1-2	5,392.0	4,334.2	1,057.8	3,930.4	1,461.6	403.8	9.3
기정	1-3	8,452.7	6,775.2	1,631.8	5,809.8	2,642.9	1,011.1	14.9
기정	1-4	58,422.1	45,105.9	13,316.2	38,545.2	19,876.9	6,560.7	14.5
기정	1-11	17,391.8	14,232.7	3,159.1	11,981.1	5,410.7	2,251.6	15.8
변경		17,335.2	14,228.8	3,106.4	11,961.4	5,373.8	2,267.4	15.9
기정	1-12	31,215.0	23,385.0	7,830.0	19,985.0	14,215.2	6,385.2	27.3 (25.2)
기정	1-13	27,035.3	20,471.2	6,564.1	17,260.4	9,774.9	3,210.8	15.7

※ 1-12구역 공공용지 14,215.2㎡ : 건축물 환산면적 포함 면적(토지이용계획상 11,230㎡ + 건축물환산면적 및 공공임대주택 토지지분 2,985.2㎡)

※ ()는 1-12통합계획에 따른 기준부담을 산정비율.

※ 전체지구인 147,852.3㎡의 계획공공용지는 50,360.1㎡에 해당함.(50,360.1㎡+97,492.2㎡=147,852.3㎡)

단 부담률 산출상, 공공시설 환산면적까지 포함한 면적인 53,345.3㎡로 기재함

※ 18구역(해제구역) 현황대지는 2,559㎡, 현황공공용지는 740㎡

※ 변경사유 : 측량결과 면적 변경

○ 부담주체별 비용분담계획

구분	비용분담				비고
	시	구	교육청	민간	
공공공지	-	-	-	0	지상
문화공원	-	-	-	0	지상
도로	-	-	-	0	지하
공공임대주택	-	-	-	0	지상
공영주차장	-	-	-	0	지하
지하공공보도	-	-	-	0	지하
공공임대상가 (지하공공보도내)	-			0	지하

10) 임대주택 건설 등에 관한 계획(변경없음)

- 전체세대수의 15% 또는 전체연면적의 10%이상(상업지역은 전체세대수 또는 전체연면적의 5%이상)
 - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상
 - 전체연면적 X 10% 이상(주거연면적 완화시)
- (「재정비축진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선(’ 22.1.26.)」)

구 분	구역명	계획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비 고
기정	합 계	4,283	3,347	936	
기정	1-2	218	149	69	
기정	1-3	185	185	-	
기정	1-4	1,221	1,021	200	
기정	1-11	818	647	171	
기정	1-12	1,182	947	235	1-14구역 통합 및 1-18 편입
기정	1-13	659	398	261	

※1-14구역은 1-12로 통합

11) 교통처리계획(변경없음)

○ 1-14구역은 1-12구역통합에 따라서 공공보행통로대상구역에서 제외

구 분	계 획 내 용	대 상 구 역	비 고
차량동선	• 차량진출입 불허	간선도로	간선도로 차량흐름의 방해 최소화
	• 주차출입구	이면도로, 배면도로	-
보행동선	• 공공보행통로	1-4, 1-11, 1-12통합, 1-13	-

바. 재정비촉진구역 지정(변경) 결정 조서

1) 영등포1-11 재정비촉진구역(변경)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
재정비 촉진구역	영등포1-11 재정비촉진구역	영등포동5가 30 일대	17,391.8	감) 56.6	17,335.2	

※ 변경사유 : 측량결과 면적 변경

(2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증(감)	변경		
합 계		17,391.8	감) 56.6	17,335.2	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	5,410.7	감) 36.9	5,373.8	31.0	-
	문화공원	1,648.7	감) 19.0	1,629.7	9.4	중복결정 (지하공공보도)
	공영주차장	(3,572.0)	-	(3,572.0)	-	공원지하중복결정 (수평투영면적)
	도 로	3,762.0	감) 17.9	3,744.1	21.6	중복결정 (지하공공보도)
택 지		11,981.1	감) 19.7	11,961.4	69.0	-

※ 변경사유 : 측량결과 면적 반영

※ 1-12구역 통합계획에 따른 변경사항이며, 지상문화공원, 지하공영주차장, 지하공공보도(공공임대상가)는 모두 1-12구역에서 조성 및 설치비용에 대해 일괄 부담예정임

(3) 도시계획시설 설치계획(변경)

○ 도로(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	1	15	집산 도로	225 (76)	영등포동 5가 111	영등포동 5가 41-2	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	
기정	중로	2	2	15	집산 도로	178 (178)	영등포동 5가 40-4	영등포동 5가 105-1	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	

※ ()는 구역내 사항임

○ 지하공공보도(변경없음)

구분	규모		기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초 결정일	비고
	폭원(m)	면적(㎡)							
기정	18.3~91.6 (15~74)	21,520.1 (3,868)	특수도로	622.60 (165)	영등포역	영등포 시장역	지하도로	서고시71호 (1981.3.14.)	지하공공보도시설 중복결정 (문화공원,도로)

※ ()은 영등포 재정비촉진지구 내 면적임

○ 주차장(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	2	주차장	영등포동 5가 34-18	3,572.0	-	3,572.0	서고시 335호 (2024.07.04.)	문화공원 중복결정 : 3,572㎡

※ 문화공원 및 지하 공영주차장은 1-12구역에서 일괄 설치 및 조성예정임

○ 공원(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	공원	문화공원	영등포동5가 43-3 일대	7,818.0 (1,648.7)	감) 19.0	7,799.0 (1,629.7)	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	-

※ ()는 구역내 면적임

※ 문화공원 및 지하 공영주차장은 1-12구역에서 일괄 설치 및 조성예정임

※ 변경사유 : 측량결과 면적 반영

(4) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
공동이용시설	경로당 및 경비실	영등포동5가 30 일대	-	
	어린이집,어린이놀이터, 실내놀이터		-	
	보 육 시 설 (다함께돌봄센터,맘스스테이션)		-	
	주민운동시설,파티니스		-	
	문고(작은도서관)		-	

(5) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

○ 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 확 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (등)				비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	철거후 신 축	철거 이주	
기정	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	60	-	60	-	-
변경		17,335.2	-	11,961.4						

※ 변경사유 : 측량결과 면적 반영

○ 건축시설계획(변경)

■ 기 정

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주원용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (지하) /높이	주거 연면적 비율(%)	
기정	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	58이하	770이하	39F(7) /130m	90이하	
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 (전용60㎡이하 20%이상) • 공공주택 - 전체세대수 또는 전체연면적의 5% 이상 - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 연면적 × 10% 이상 (주거연면적 완화시)			구분	전용면적	세대수 (세대)	비 율 (%)	비 고	
						합계		818	100.0		
						공공	40㎡ 이하		42	5.1	
							40~ 60㎡ 이하		81	9.9	
							60~85㎡ 이하		48	5.9	
						분양	40㎡ 이하		48	5.9	
							40~ 60㎡ 이하		193	23.6	
							60~85㎡ 이하		300	36.7	
							85㎡ 초과		106	12.9	

※ (건축물의 건축선에 관한 계획은 『10』 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획』에 따름)

※ 1. 주용도는 당해 건축시설종 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.

2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지일 경우 34% 이상으로 도입
용도중 가장 많은 비율로 계획하여야 함

3. 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.

4. 최고높이를 변경하지 않는 범위에서 최고층수 조정
5. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)
6. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
7. 1-11구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선후(22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용
(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)

■ 변경

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획						
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (지하) /높이	주거 연면적 비율(%)		
변경	1-11	17,335.2	-	11,961.4	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	58이하	770이하	39F(9) /130m	90이하		
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 (전용60㎡이하 20%이상) • 공공주택 - 전체세대수 또는 전체연면적의 5% 이상 - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 연면적 × 10% 이상 (주거연면적 원화시)				구분	전용면적	세대수 (세대)	비 율 (%)	비 고	
							합계		818	100.0		
							공공	40㎡ 이하		42	5.1	
								40~ 60㎡ 이하		81	9.9	
								60~85㎡ 이하		48	5.9	
							분양	40㎡ 이하		48	5.9	
								40~ 60㎡ 이하		193	23.6	
								60~85㎡ 이하		300	36.7	
							85㎡ 초과		106	12.9		

※ (건축물의 건축선에 관한 계획은 『10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획』에 따름)

※ 1. 주용도는 당해 건축시설종 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.

2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지일 경우 34% 이상으로 도입용도중 가장 많은 비율로 계획하여야 함

3. 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.

4. 최고높이를 변경하지 않는 범위에서 최고층수 조정

5. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)

6. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허

7. 1-11구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선후(22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)

※ 변경사유 : 측량결과 면적 변경 반영 및 교통영향평가 심의의견 반영 (지하주차장 2개층 추가 확보 및 복측 차량 진출입구 추가확보)

(6) 정비사업 시행계획(변경없음)

구 분	시행방법	시행예정 시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기 정	도시환경정비사업	-	도시환경정비사업조합	증) 586	-	-

(7) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	1-11	11,981.1	영등포동5가 30 일대	11,981.1	
변경		11,961.4		11,961.4	

※ 변경사유 : 측량결과 면적 반영

(8) 공공주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

구 분	건 립 위 치	부지 면적(㎡)	동수 (동)	연면적 (㎡)	세대수 (세대)	세대규모 (전용)	비 고
기정	영등포동5가 30 일대 (영등포1-11구역 내)	-	-	24,245.94 (15.1%)	171	85㎡ 이하	

사. 도시관리계획 결정조서(변경)

1) 용도지역 결정 조서(변경)

구 분	면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	147,908.9	감) 56.6	147,852.3	100.0	-
준주거지역	96,761.0	감) 9.0	96,752.0	65.4	-
일반상업지역	51,147.9	감) 47.6	51,100.3	34.6	-

※ 용도지역 변경은 사업시행을 전제로 수립된 계획이므로, 용도지역 변경은 사업시행인가 이후 고시 예정

※ 변경사유 : 측량결과 면적

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

3) 도시계획시설 결정 조서(변경)

(1) 교통시설(변경없음)

- 도로(변경없음)
- 지하공공보도(변경없음)
- 주차장(변경없음)
- 철도(변경없음)

(2) 공간시설(변경)

○ 공원(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	1	공원	문화공원	영등포동5가 43-3 일대	7,818.0	감) 19.0	7,799.0	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	주차장 중복결정 : 3,572㎡
기정	2	공원	역사공원	영등포동7가 155-22 일대	2,962.8	-	2,962.8	서울시고시 제2008-373호 (2008.10.23)	-

※ 변경사유 : 측량결과 면적 반영

(3) 공공문화체육시설(변경없음)

4. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경 결정도서 참조 : 생략 (비치한 도서와 같음)

- 재정비촉진계획 변경 결정 지형도면(첨부된 지형도면)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

5. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎ 02-2133-7219) 및 영등포구 주거사업과 (☎02-2670-3804)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

■ 재정비촉진지구 결정도(변경없음)



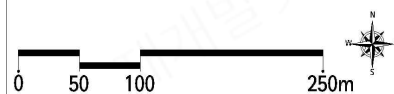
 재정비촉진지구계

PROJECT TITLE 사업명칭

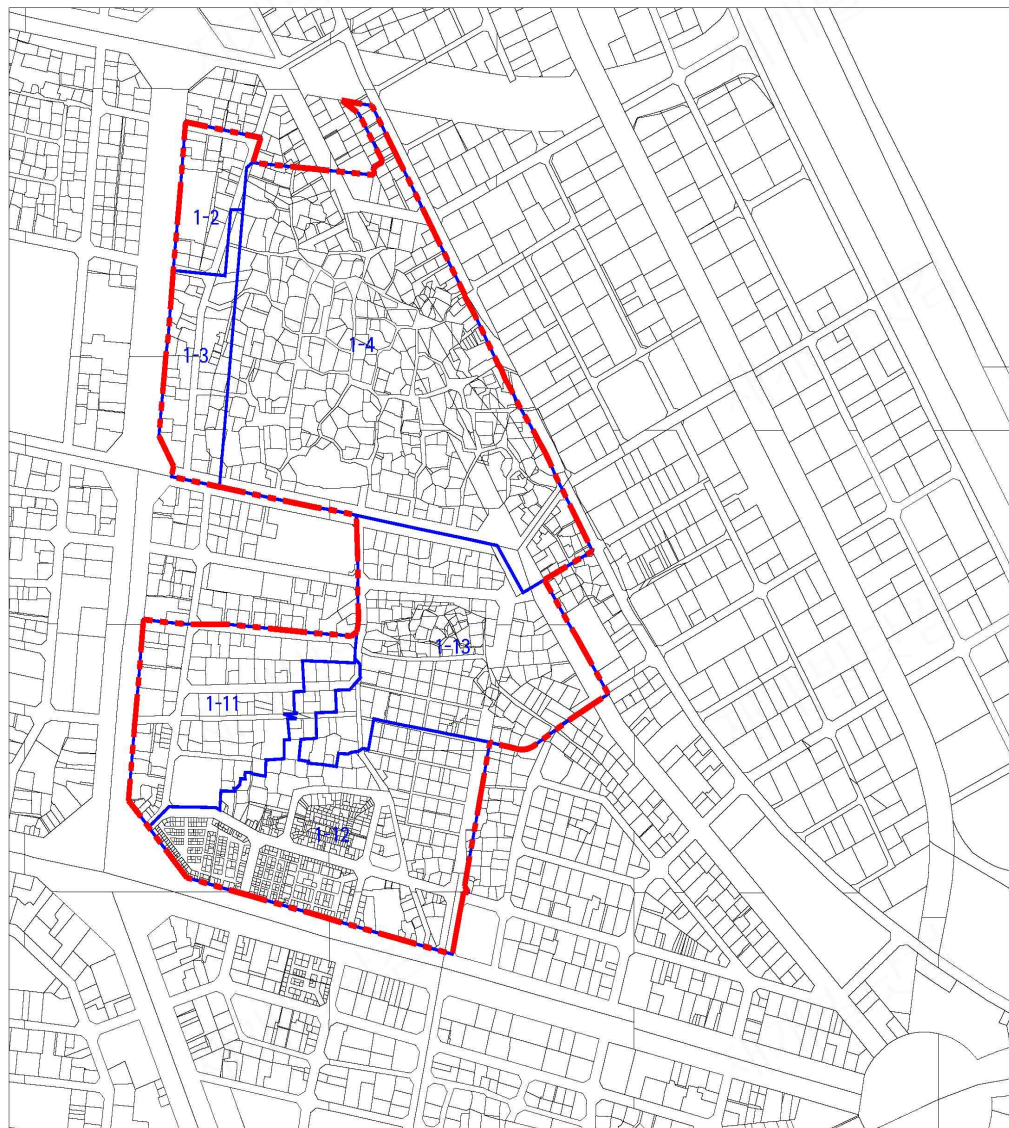
영등포 재정비촉진지구 변경지정 및
재정비촉진계획 변경결정

NAME OF DRAWING 도면명

재정비촉진지구 결정도(변경없음)



■ 정비구역 결정도(변경없음)



- 재정비촉진지구계
- 재정비촉진구역계

PROJECT TITLE 사업명칭

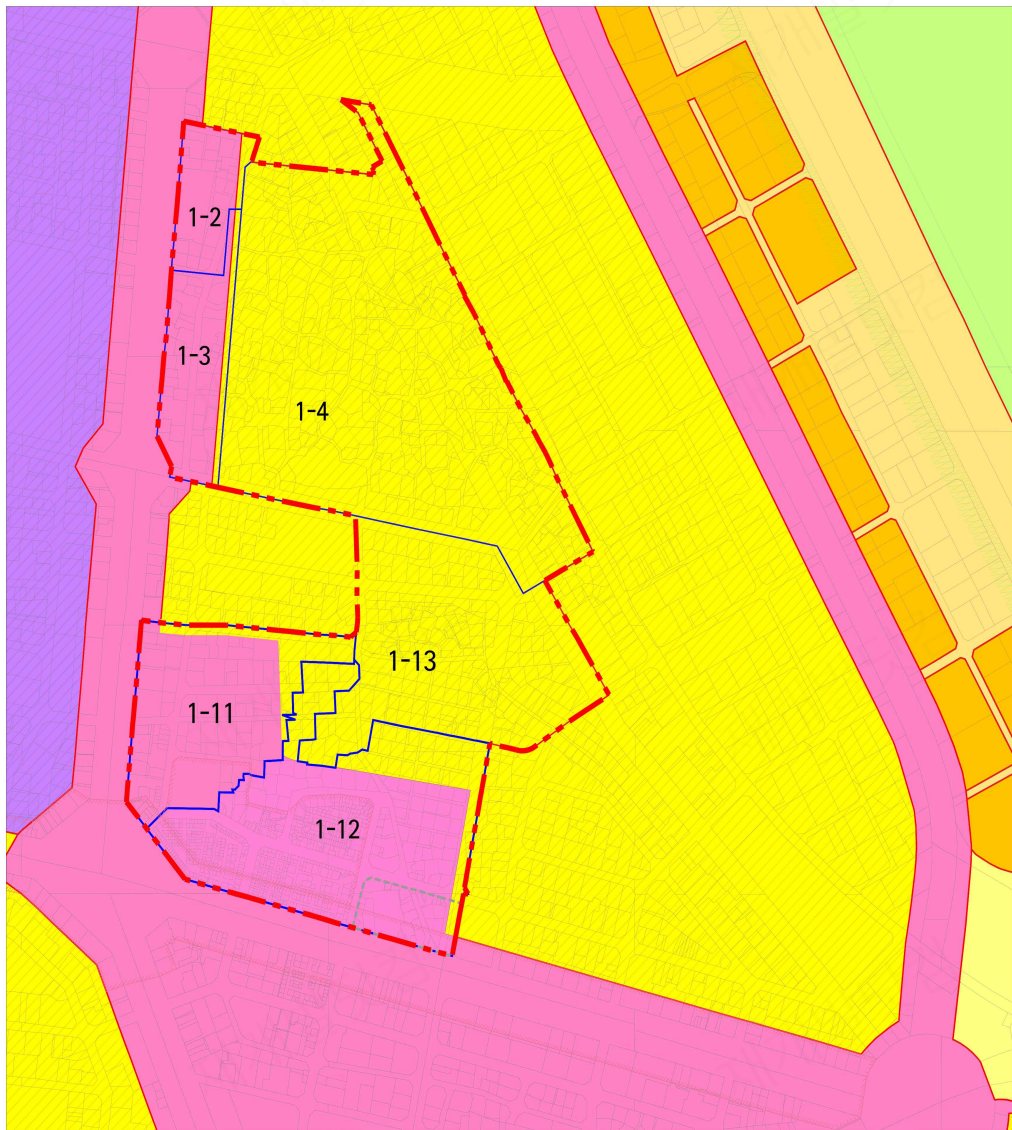
영등포 재정비촉진지구 변경지정 및
재정비촉진계획 변경결정

NAME OF DRAWING 도면명

재정비촉진구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



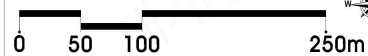
- | | | | |
|--|-------------------|--|--------|
| | 재정비촉진지구계 | | 일반상업지역 |
| | 재정비촉진구역계 | | 준공업지역 |
| | 제1종 일반주거지역 | | 자연녹지지역 |
| | 제2종 일반주거지역(7층 이하) | | 역사문화지구 |
| | 제3종 일반주거지역 | | 방화지구 |
| | 준주거지역 | | |

PROJECT TITLE 사업명칭

영등포 재정비촉진지구 변경지정 및
재정비촉진계획 변경결정

NAME OF DRAWING 도면명

용도지역·지구 변경계획도(변경)



■ 토지이용계획도(변경없음)



- | | | | |
|--|----------|--|----------------------|
| | 재정비촉진지구계 | | 종교용지 |
| | 재정비촉진구역계 | | 보행자전용도로 |
| | 주상복합 | | 공원 |
| | 상업복합 | | 광장 |
| | 도로 | | 공공청사, 주차장,
사회복지시설 |
| | 공공공지 | | |

PROJECT TITLE 사업명칭

영등포 재정비촉진지구 변경지정 및
재정비촉진계획 변경결정

NAME OF DRAWING 도면명

토지이용계획도(변경없음)

0 50 100 250m



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



- | | | | |
|--|----------|--|--------|
| | 재정비촉진지구계 | | 사회복지시설 |
| | 도로(대로이상) | | 철도 |
| | 도로(중로이하) | | 주차장 |
| | 공원 | | 지하도로 |
| | 공공공지 | | 광장 |
| | | | 공공청사 |

PROJECT TITLE 사업명칭

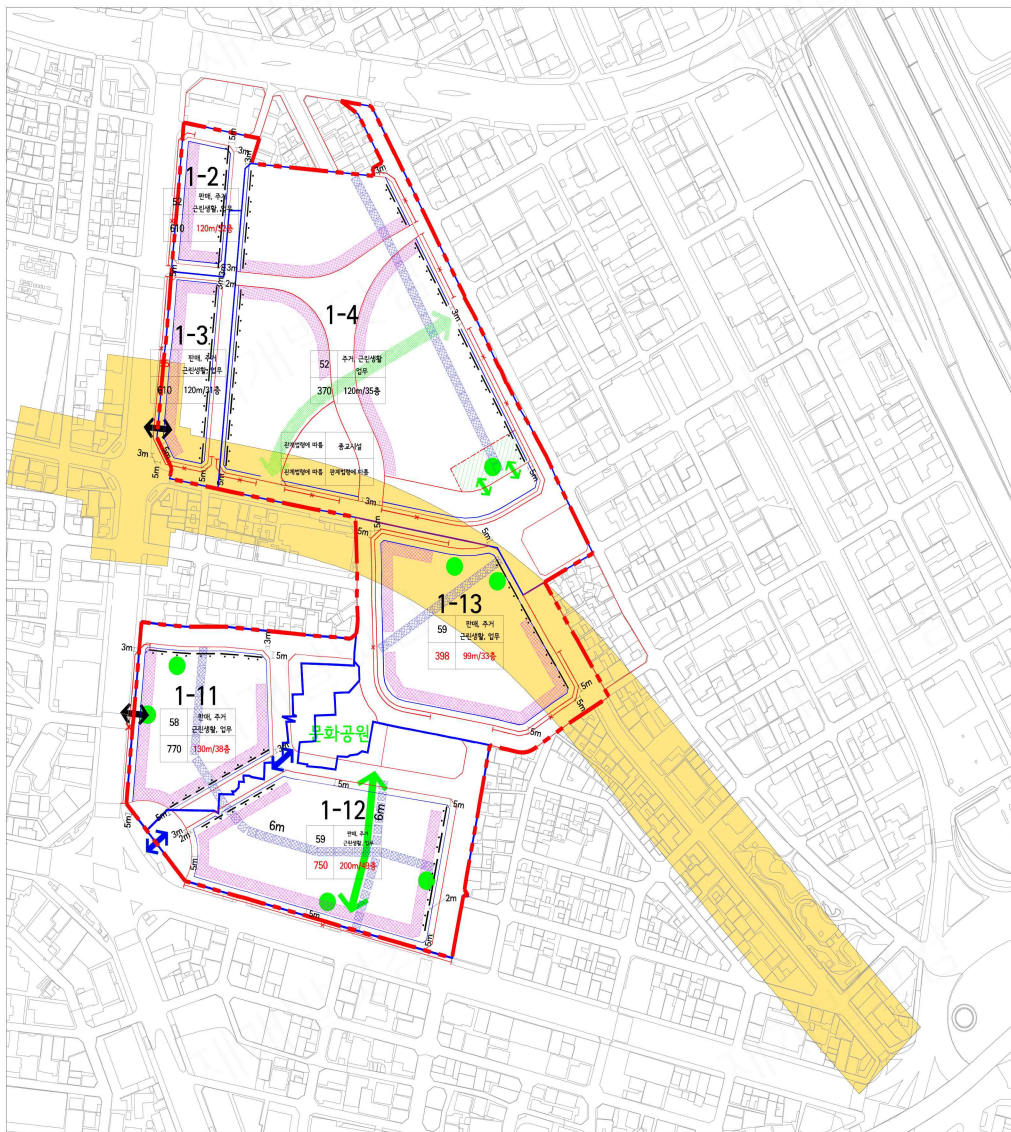
영등포 재정비촉진지구 변경지정 및
재정비촉진계획 변경결정

NAME OF DRAWING 도면명

도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 시행지침도(기정)



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

PROJECT TITLE 사업명칭

영등포 재정비촉진지구 변경지정 및
재정비촉진계획 변경결정

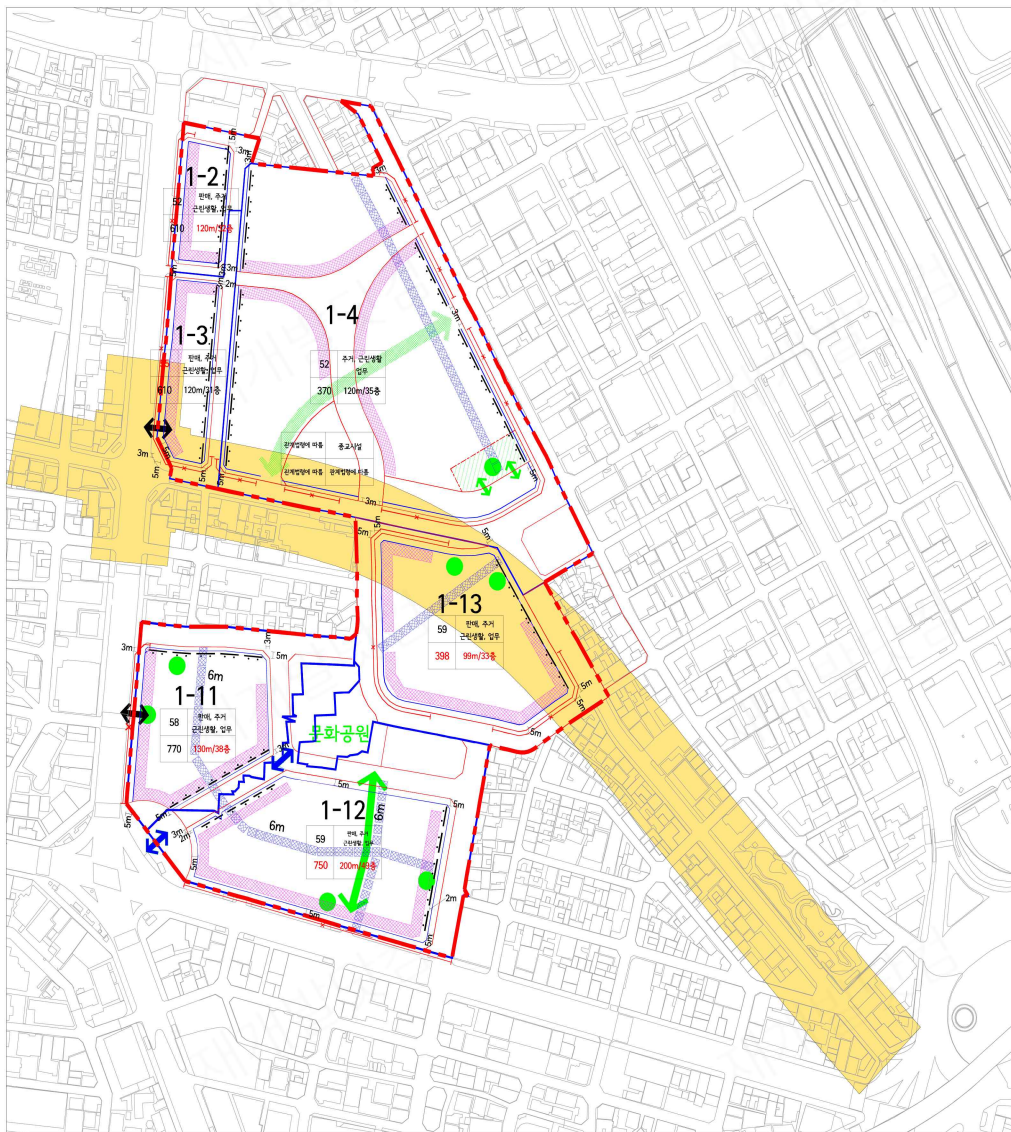
NAME OF DRAWING 도면명

시행지침도 (기정)

SCALE = 1:3,000



■ 시행지침도(변경)



- | | | | |
|--|-------------|--|-----------|
| | 재정비촉진지구계 | | 지상-지하공간연계 |
| | 건축한계선 | | 공원연계조성 |
| | 1층벽면지정선 | | 공공보행통로 |
| | 1층벽면한계선(지정) | | 공개공지 |
| | 1층벽면한계선(권장) | | 연도형상가 |
| | 차량출입불허구간 | | 건축협의대상지 |
| | 지하공간연계 | | 단지내도로 |

PROJECT TITLE 사업명칭

영등포 재정비촉진지구 변경지정 및
재정비촉진계획 변경결정

NAME OF DRAWING 도면명

시행지침도 (변경)

SCALE = 1:3,000

