

◆ 서울특별시고시 제2023-114호

영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 2003 - 372 (2003.11.18.)
 2005 - 411 (2005.12.22.)
 -) 1 ,
 2010 - 18 (2010.01.21.)
 2012 - 371 (2013.01.03.)
 , 2015 - 226 (2015.07.30.)
 2016 - 18 (2016.01.14.)
 , 2017 - 148 (2017.04.27.)
 , 2017 - 177 (2017.05.25.)
 , 2017 - 280 (2017.08.03.)
 , 2018 - 12 (2018.01.18.)
 , 2019 - 155 (2019.05.23.)
 , 2020 - 382 (2019.09.17.)
 , 2020 - 466
 (2020.11.05.) , 2021 - 3
 (2021.1.7.) , 2021 - 55
 (2021.2.4.) , 2022 - 137
 (2022.3.31.)
 「 12 1
 , 12 3 15
 2. 「 8

2023 4 6

- 가. ()
 . ()
 1)
 ○ ()
 - 1 - 11 「
 (2022.01.26.)」
 2) ()
 3) . ()

○ ()

구분		주택수(호)				인구수(인)			
		기정	변경	변경후	비율(%)	기정	변경	변경후	비율(%)
촉진 구역	합계	3,595	증) 103	3,698	100.0	9,489	증) 273	9,762	100.0
	공공	879	감) 143	736	19.9	2,320	감) 377	1,943	19.9
	소계	2,716	증) 246	2,962	80.1	7,169	증) 650	7,819	80.1
	60㎡이하	1,038	증) 133	1,171	31.7	2,740	증) 351	3,091	31.7
	60~85㎡이하	1,587	증) 7	1,594	43.1	4,189	증) 19	4,208	43.1
	85㎡초과	91	증) 106	197	5.3	240	증) 280	520	5.3

※ 변경사유 : 「재정비촉진지구 건축물 용도 운영기준(2022.01.26.)」에 따라 영등포1·11구역 주거비율을 완화하여 인구·주택 수용계획 변경

- 4) ()
- 5) ()
- 6) ()
- 7) ()
- 8) ()
- 9) ()
- 10) ()

○

■

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	건 축 시 설 계 획				
	명칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거 연면적 비율 (%)
기정	합 계	144,609.9	-	95,160.0	-	-	520이하	54이하	-	-
	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	52이하	34F(6)/120m	50미만
	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	38F(5)/130m	50미만

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건 축 시 설 계 획																																
	명칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주원용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거 연면적 비율 (%)																												
	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	38F(5)/130m	50미만																												
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	398이하	59이하	33F(4)/99m	70미만																												
	1-14	11,660.0	-	7,054.6	영등포동5가 34-16 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	380이하	55이하	24F(4)/80m	70미만																												
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		- 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 - 주거연면적 × 50% 이상 - 공공주택 (200세대 이상) - 전용면적 40㎡ 이상 - 세대수 × 17% × 주거연면적비율 이상 또는 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상				<table><tr><th>구분</th><th>전 용 면 적</th><th>세대수 (세대)</th><th>비 율 (%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>3,595</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">공공</td><td>879</td><td>24.5</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">분양</td><td>60㎡ 이하</td><td>1,038</td><td>28.9</td><td>-</td></tr><tr><td>60 ~ 85㎡ 이하</td><td>1,587</td><td>44.1</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>91</td><td>2.5</td><td>-</td></tr></table>					구분	전 용 면 적	세대수 (세대)	비 율 (%)	비 고	합계		3,595	100.0	-	공공		879	24.5	-	분양	60㎡ 이하	1,038	28.9	-	60 ~ 85㎡ 이하	1,587	44.1	-	85㎡ 초과	91	2.5
구분	전 용 면 적	세대수 (세대)	비 율 (%)	비 고																																		
합계		3,595	100.0	-																																		
공공		879	24.5	-																																		
분양	60㎡ 이하	1,038	28.9	-																																		
	60 ~ 85㎡ 이하	1,587	44.1	-																																		
	85㎡ 초과	91	2.5	-																																		
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 공공주택은 최소 200세대 이상으로 계획 (단, 계획세대수 증가시 공공주택 건설 비율 준용하여 (공공주택 추가 적용)
 7. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)
 8. 『서울특별시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
 9. 주거연면적비율 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 완화 기준'에 따라 준공공임대주택 7.5%, 장기전세주택 2.5% 추가 가능하며 준공공임대주택, 장기전세주택 비율 산정시 전체 연면적 비율을 기준으로 산정(단, '뉴타운 추진구역 지원계획'에 따른 비주거시설내 오피스텔 10%는 준공공임대주택 7.5%, 장기전세주택 2.5%로 공급 가능함)

■

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건 축 시 설 계 획																													
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거 연면적 비율 (%)																									
변경	합 계	144,609.9	-	95,160.0	-	-	520이하	54이하	-	-																									
	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	52이하	34F(6)/120m	50미만																									
	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	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	38F(5)/130m	50미만																									
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	398이하	59이하	33F(4)/99m	70미만																									
	1-14	11,660.0	-	7,054.6	영등포동5가 34-16 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	380이하	55이하	24F(4)/80m	70미만																									
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 (전용60㎡이하 20%이상) • 공공주택 - 전체세대수 15% 또는 전체연면적의 10% 이상 (상업지역은 전체세대수 또는 전체연면적의 5% 이상) - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상				<table><tr><th>구분</th><th>전 용 면 적</th><th>세대수 (세대)</th><th>비 율 (%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td rowspan="5">분양</td><td>합계</td><td>3,698</td><td>100.0</td><td>총)103</td></tr><tr><td>공공</td><td>736</td><td>19.9</td><td>감)143</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>1,171</td><td>31.7</td><td>총)133</td></tr><tr><td>60 ~ 85㎡ 이하</td><td>1,594</td><td>43.1</td><td>총) 7</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>197</td><td>5.3</td><td>총)106</td></tr></table>				구분	전 용 면 적	세대수 (세대)	비 율 (%)	비 고	분양	합계	3,698	100.0	총)103	공공	736	19.9	감)143	60㎡ 이하	1,171	31.7	총)133	60 ~ 85㎡ 이하	1,594	43.1	총) 7	85㎡ 초과	197	5.3
구분	전 용 면 적	세대수 (세대)	비 율 (%)	비 고																															
분양	합계	3,698	100.0	총)103																															
	공공	736	19.9	감)143																															
	60㎡ 이하	1,171	31.7	총)133																															
	60 ~ 85㎡ 이하	1,594	43.1	총) 7																															
	85㎡ 초과	197	5.3	총)106																															
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. 1-11구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비용 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)
 8. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)
 9. 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
 10. 주거연면적비율 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비용 완화 기준'에 따라 준공공임대주택 7.5%, 장기전세주택 2.5% 추가 가능하며 준공공임대주택, 장기전세주택 비율 산정시 전체 연면적 비율을 기준으로 산정(단, '뉴타운 추진구역 지원계획'에 따른 비주거시설내 오피스텔 10%는 준공공임대주택 7.5%, 장기전세주택 2.5%로 공급 가능함)

- 11) ()
 12) ()
 13) ()
 ○

구 분	구 역 명	계획세대수 (세대)	분양주택 (세대)	공공주택 (세대)	비 고
기 정	합계	3,595	2,716	879	-
변 경		3,698	2,962	736	-
기 정	1-2	218	149	69	-
기 정	1-3	185	185	-	-
기 정	1-4	1,221	1,021	200	-
기 정	1-11	715	401	314	-
변 경		818	647	171	-
기 정	1-12	413	378	35	-
기 정	1-13	659	398	261	-
기 정	1-14	184	184	-	-

※ 변경사유 : 「재정비축전지구 건축물 용도 운영기준(2022.01.26.)」에 따라 주거비율을 완화하여 건축계획 변경

14)~20)()

21)

- 1 - 2 ()
 ○ 1 - 3 ()
 ○ 1 - 4 ()
 ○ 1 - 11 ()

(1) ()

(2) ()

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
개별 종전자산 추정액	조합설립인가 시 추정분담금 산출 기준으로 추정

추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정비례율)				
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)		추정분담금(a - b)
	전용 59㎡형	4.8억	개별 중전자산 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			
	상가3F 132㎡ (계약면적40평기준)	6.8억			
	상가B1 132㎡ (계약면적40평기준)	6.5억			

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

- (3) ()
- (4) ()
- (5) ()
- (6) . ()
- ()
- ()
-

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구분		위 치	건축시설계획				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(지하) /높이	계획세대수 (세대)
기정	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	58이하	770이하	38F(5) /130m	50미만
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 - 주거연면적 × 50% 이상 • 임대주택 (200세대 이상) - 전용면적 40㎡ 이상 - 세대수 × 17% × 주거연면적비율 이상 또는 주거연면 적 × 10% × 주거연면적비율 이상			구분	전용면적	세대수 (세대)	비 율 (%)	비 고
						합계	715	100.0		
						공공	60㎡ 이하	314	43.9	
분양						60㎡ 이하	108	15.1		
						60~85㎡ 이하	293	41.0		
							85㎡ 초과	-	-	

※ (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. 주거연면적비율 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비를 완화 기준'에 따라 전체 연면적 20%의 임대주택 추가 적용 (준공공임대주택 15% / 장기전세주택 5%)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(지하) /높이	계획세대수 (세대)			
변경	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	증) 103
						공공	40㎡ 이하		42	5.1	감) 44		
							40~ 60㎡ 이하		81	9.9	감) 147		
							60~85㎡ 이하		48	5.9	증) 48		
						분양	40㎡ 이하		48	5.9	증) 48		
							40~60㎡ 이하		193	23.6	증) 85		
							60~85㎡ 이하		300	36.7	증) 7		
							85㎡ 초과		106	12.9	증) 106		

※ (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 도입용도종 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 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허

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

※ 변경사유 : 「재정비촉진지구 건축물 용도 운영기준(2022.01.26.)」에 따라 주거비율을 완화하여 건축계획 변경

(7)

()

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	층수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	도시환경정비사업	-	도시환경정비사업조합	(증) 483	-	(증)103
변경	도시정비형재개발사업			(증) 586		

※ 변경사유 : 「재정비촉진지구 건축물 용도 운영기준(2022.01.26.)」에 따라 주거비율을 완화하여 건축계획 변경

(8) 가

()

(9)

()

구분	건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
기정	영등포동7가 76·5 일대	-	-	-	314	40㎡ 이상	
변경	(영등포1-2구역 내)				171	85㎡ 이하	

※ 변경사유 : 「재정비촉진지구 건축물 용도 운영기준(2022.01.26.)」에 따라 주거비율을 완화하여 건축계획 변경

- 1 - 12 ()
- 1 - 13 ()
- 1 - 14 ()

22)~31)

3.

4.

(02 - 2670 - 3804) (02 - 2133 - 7219)
(www.eum.go.kr) (http://urban.seoul.go.kr)

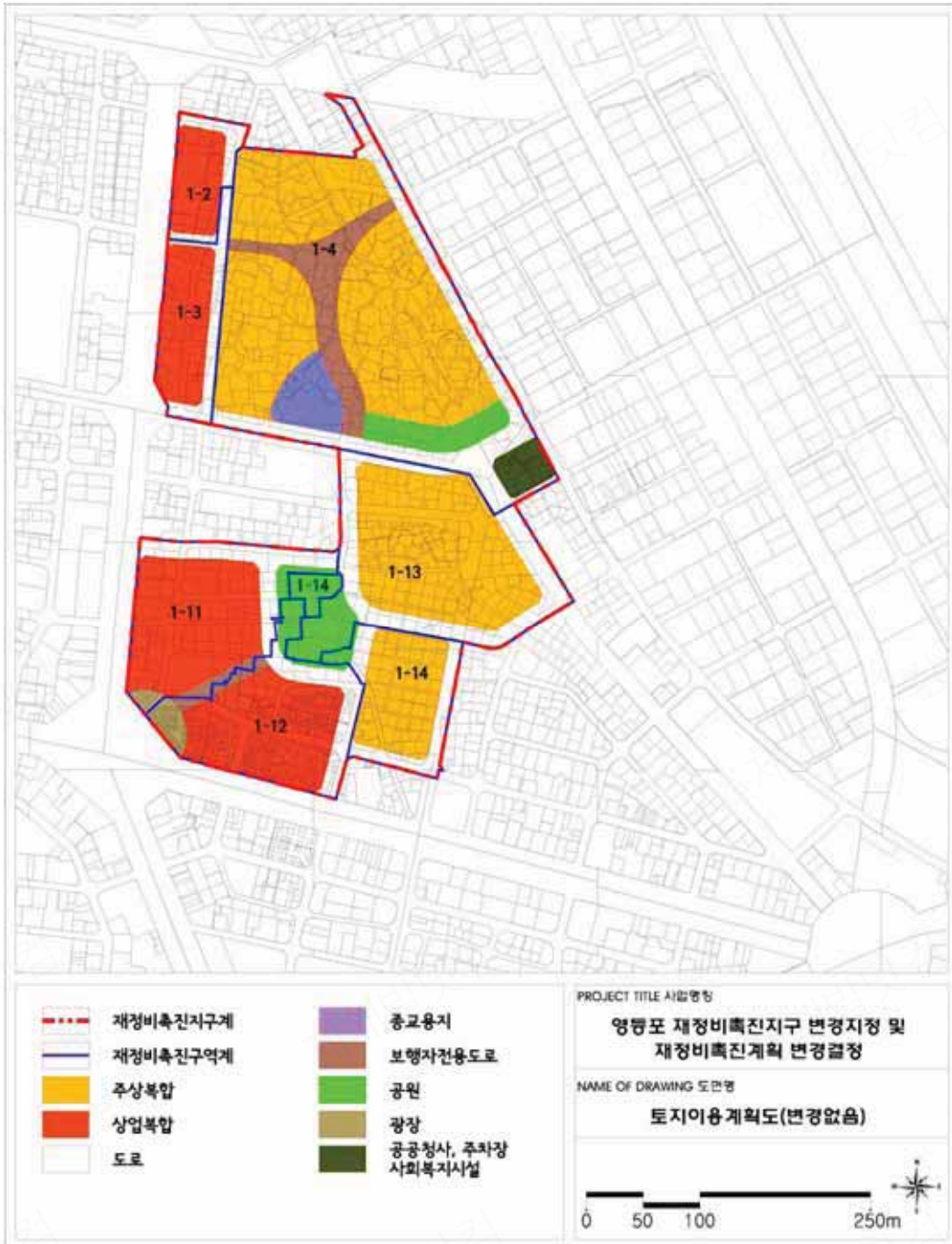
■ ()



■ ()

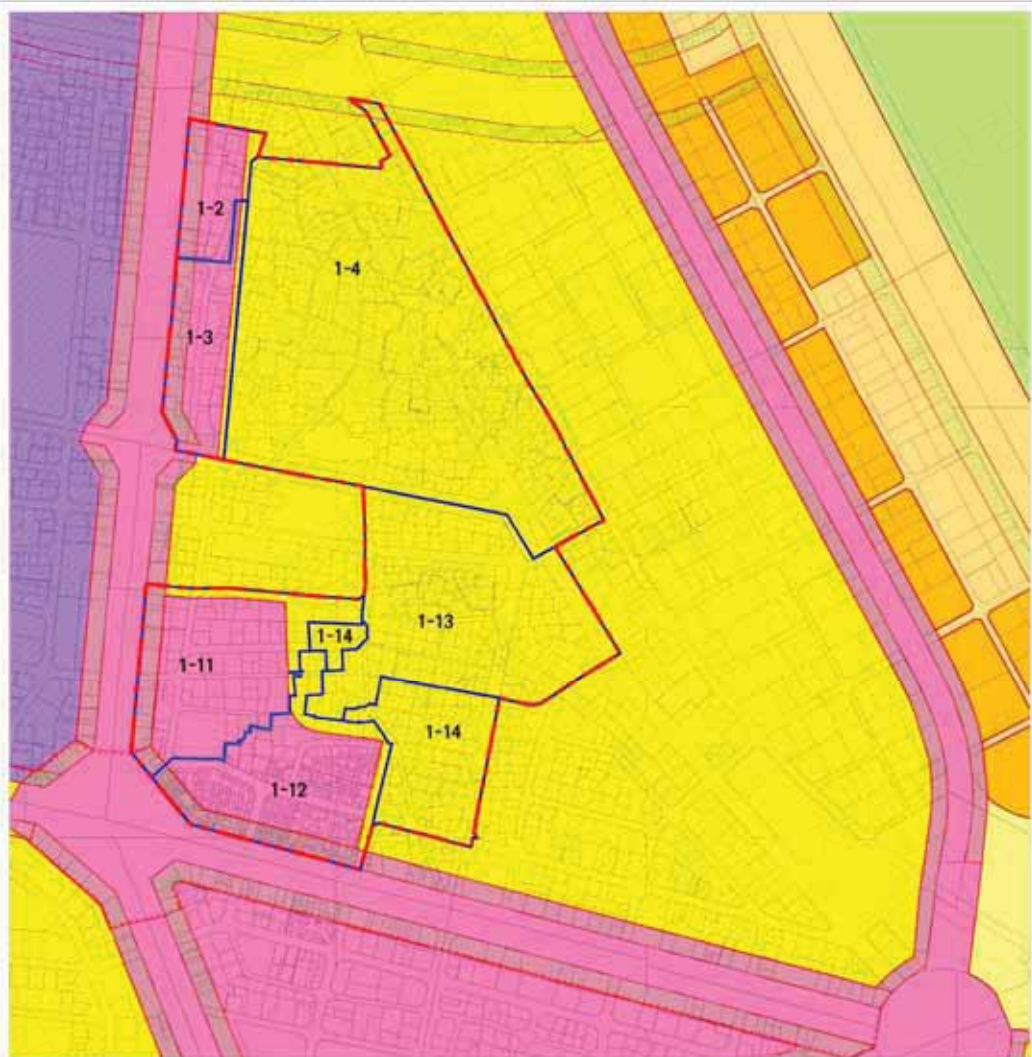


■ ()



■

()



- | | | | |
|--|-----------------|--|---------|
| | 재정비촉진지구계 | | 일반상업지역 |
| | 재정비촉진구역계 | | 준공업지역 |
| | 제1종일반주거지역 | | 자연녹지지역 |
| | 제2종일반주거지역(7층이하) | | 일반미관지구 |
| | 제3종일반주거지역 | | 중심지미관지구 |
| | 준주거지역 | | 방화지구 |

PROJECT TITLE 사업명칭

영등포 재정비촉진지구 변경지정 및
재정비촉진계획 변경결정

NAME OF DRAWING 도면명

용도지역 및 지구 결정도(변경없음)

0 50 100 250m



■ ()

