

◆ 서울특별시고시 제2017-148호

영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(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(도시환경정비사업 부문-영등포지역) 변경결정 및 영등포1도시환경정비구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2010-18호(2010.1.21.)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 변경지정 및 재정비촉진계획 변경 결정된 영등포재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 및 제12조에 따라 재정비촉진계획을 변경(경미한 변경) 결정하고 같은법 시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시합니다.
2. 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2017년 4월 27일
서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 (변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)	비 고
영등포 재정비촉진지구	중심지형	영등포구 영등포동 2·5·7가 일원	144,507.7	

나. 재정비촉진계획의 목적 (변경없음)

다. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 (변경없음)

라. 재정비촉진계획의 개요

- 1) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)
- 2) 인구·주택 수용계획 (변경)

구 분		주택수 (호)				인구수 (인)				비 고
		기 정	변 경	변경후	비 율(%)	기 정	변 경	변경후	비 율(%)	
촉 진 구 역	합 계	3,552	감) 6	3,546	100.0%	9,385	감) 16	9,369	100.0%	-
	임 대	840	증) 1	841	23.7%	2,219	증) 3	2,222	23.7%	-
	분양	소계	감) 7	2,705	76.3%	7,166	감) 19	7,147	76.3%	-
		60㎡ 이하	감) 1	996	28.1%	2,636	감) 4	2,632	28.2%	-
		60~85㎡ 이하	감) 9	1,615	45.5%	4,289	감) 22	4,267	45.5%	-
		85㎡ 초과	증) 3	94	2.7%	241	증) 7	248	2.6%	-

○ 변경사유 : 영등포1-13 재정비촉진구역 주택건설 세대수 변경사항 반영

- 3) 기반시설 설치계획 (변경없음)
- 4) 공원·녹지 및 환경보존계획 (변경없음)
- 5) 교통계획 (변경없음)
- 6) 경관계획 (변경없음)
- 7) 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경없음)
- 8) 용도지역 변경계획 (변경없음)
- 9) 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경)

가) 기정

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		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(%)		
기정	합 계	144,507.7	—	95,046.7	—	—	520이하	54이하	—	—		
	1-2	5,392.0	—	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	52이하	32F(4)/120m	50미만		
	1-3	8,407.0	—	5,767.1	영등포동7가 29-1 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	55이하	31F(5)/120m	50미만		
	1-4	58,340.9	1-4-1	35,507.2	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		
	1-12	16,256.0	—	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	38F(5)/130m	50미만		
	1-13	27,060.0	—	17,229.8	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 건설비율		• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 - 주거연면적 × 50% 이상 • 임대주택 (200세대 이상) - 전용면적 40㎡ 이상 - 세대수 × 17% × 주거연면적비율 이상 또는 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상				구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고	
							합계		3,552	100.0	—	
							임대		840	23.6	—	
							분양	60㎡ 이하		997	28.1	—
								60 ~ 85㎡ 이하		1,624	45.7	—
			85㎡ 초과		91	2.6	—					
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 도입 용도 중 가장 많은 비율로 계획하여야함.
 3. 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.
 4. 최고 높이를 변경하지 않는 범위 내에서 최고 층수 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. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)
8. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(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)

나) 변경

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		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	144,507.7	-	95,046.7	-	-	520이하	54이하	-	-
	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	52이하	32F(4)/120m	50미만
	1-3	8,407.0	-	5,767.1	영등포동7가 29-1 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	55이하	31F(5)/120m	50미만
	1-4	58,340.9	1-4-1	35,507.2	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
	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	38F(5)/130m	50미만
	1-13	27,060.0	-	17,229.8	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 건설비율		• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 - 주거연면적 × 50% 이상 • 임대주택 (200세대 이상) - 전용면적 40㎡ 이상 - 세대수 × 17% × 주거연면적비율 이상 또는 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상			구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고
						합계		3,546 (갑 6)	100.0	-
						임대		841 (증 1)	23.7	-
						분양	60㎡ 이하	996 (갑 1)	28.1	-
							60 ~ 85㎡ 이하	1,615 (갑 9)	45.5	-
							85㎡ 초과	94 (증 3)	2.7	-
	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 도

입 용도 중 가장 많은 비율로 계획하여야함.

3. 총수는 최고총수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.
4. 최고 높이를 변경하지 않는 범위 내에서 최고 총수 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. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)
8. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(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)

10) 기반시설의 비용분담계획 (변경없음)

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구 분	구 역 명	계획세대수 (세대)	분양주택 (세대)	임대주택 (세대)	비 고
기 정	합계	3,552	2,712	840	
변 경		3,546	2,705	841	
기 정	1-2	192	136	56	-
기 정	1-3	185	185	-	-
기 정	1-4	1,221	1,021	200	-
기 정	1-11	715	401	314	-
기 정	1-12	413	378	35	-
기 정	1-13	642	407	235	-
변 경		636	400	236	
기 정	1-14	184	184	-	-

○ 변경사유 : 영등포1-13 재정비촉진구역 주택건립 세대수 변경사항 반영

12) 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

13) 용도지구의 지정 및 변경 계획 (변경없음)

마. 재정비촉진구역 지정(변경) 결정 조서

- 가) 영등포1-2 재정비촉진구역 (변경없음)
- 나) 영등포1-3 재정비촉진구역 (변경없음)
- 다) 영등포1-4 재정비촉진구역 (변경없음)
- 라) 영등포1-11 재정비촉진구역 (변경없음)
- 마) 영등포1-12 재정비촉진구역 (변경없음)
- 바) 영등포1-13 재정비촉진구역 (변경)
- (1) 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

- (2) 토지이용계획 (변경없음)
 (3) 도시계획시설 설치계획 (변경없음)
 (4) 공동이용시설 설치계획 (변경없음)
 (5) 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)
 (가) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)
 (나) 건축시설계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(지하) /높이	계획 세대수 (세대)
기정	1-13	27,060.0	-	17,229.8	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	59이하	398이하	33F(4) /99m	70미만
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		- 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 - 주거연면적 × 50% 이상 - 임대주택 (200세대 이상) - 전용면적 40㎡ 이상 - 세대수 × 17% × 주거연면 적비율 이상 또는 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상			구분	전용면적	세대수 (세대)	비 율 (%)	비 고
						합계		642	100.0	
						임대	60㎡ 이하	235	36.6	
						분양	60㎡ 이하	68	10.6	
							60~85㎡ 이하	339	52.8	
							85㎡ 초과			
결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(지하) /높이	주거 연면적 비율(%)
변경	1-13	27,060.0	-	17,229.8	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	59이하	398이하	33F(4) /99m	70미만
	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 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상			구분	전용면적	세대수 (세대)	비 율 (%)	비 고
						합계		636	100.0	
						임대	60㎡ 이하	236	37.1	
						분양	60㎡ 이하	67	10.5	
							60~85㎡ 이하	330	51.9	
							85㎡ 초과	3	0.5	

- ※ 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 도
 입 용도 중 가장 많은 비율로 계획하여야함.
 3. 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.
 4. 최고 높이를 변경하지 않는 범위에서 최고 층수 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%)
 ※ 서울시 도시재정비위원회 자문결과 의견사항(2017. 3. 14.)
 ○ 건축계획에 대한 다음사항을 건축심의시 검토
 - 주차대수에 대한 적정성을 검토할 것
 - 임대주택 59형은 49형 및 39형 등으로 세분하는 것을 검토할 것
 - 탑상형 주동은 계단실 통풍을 개선할 것

(6) 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기 정	도시환경정비사업	-	도시환경정비사업조합	증) 310	-	
변 경				증) 304	-	

(7) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경없음)

(8) 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구 분	건 립 위 치	부지 면적(㎡)	동수 (동)	연면적 (㎡)	세대수 (세대)	세대규모 (전용)	비 고
기정	영등포동5가 32-8 일대 (영등포1-13구역 내)	-	-	-	235	40㎡ 이상	
변경				-	236	40㎡ 이상	

※ 주거연면적비를 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 완화 기준'에 따라 임대주택 추가 적용
(준공공임대주택 126세대 / 장기전세주택 42세대)

사) 영등포1-14 재정비촉진구역 (변경없음)

바. 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

사. 광고물 관리 계획 (변경없음)

아. 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)

자. 친환경건축물에 관한 계획 (변경없음)

차. 환경설계를 통한 범죄 예방에 관한 계획 (변경없음)

카. 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

타. 무장애 생활환경에 관한 계획 (변경없음)

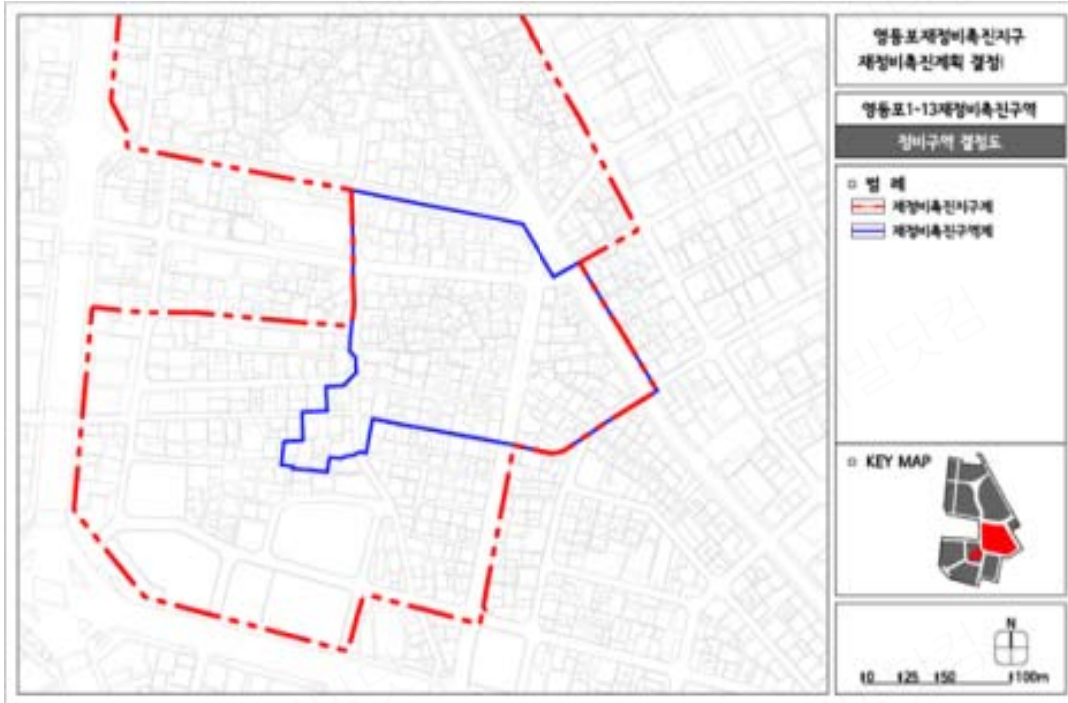
파. 유비쿼터스에 관한 계획 (변경없음)

하. 사업시행인가 또는 관리처분계획인가 시기 조정에 관한 계획 (변경없음)

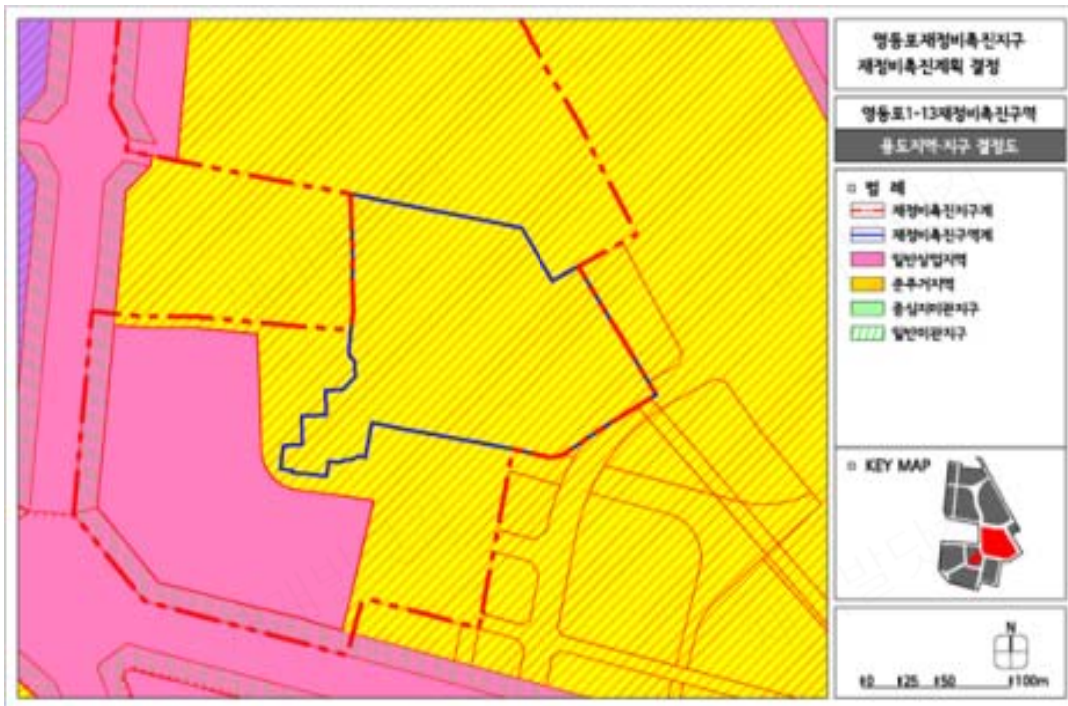
3. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 '영등포재정비촉진지구 촉진계획 변경 결정도서' 참조

4. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거사업과(☎02-2133-7224) 및 영등포구 도시계획과(☎02-2670-3529)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

■ 재정비촉진구역 결정도 (변경없음)



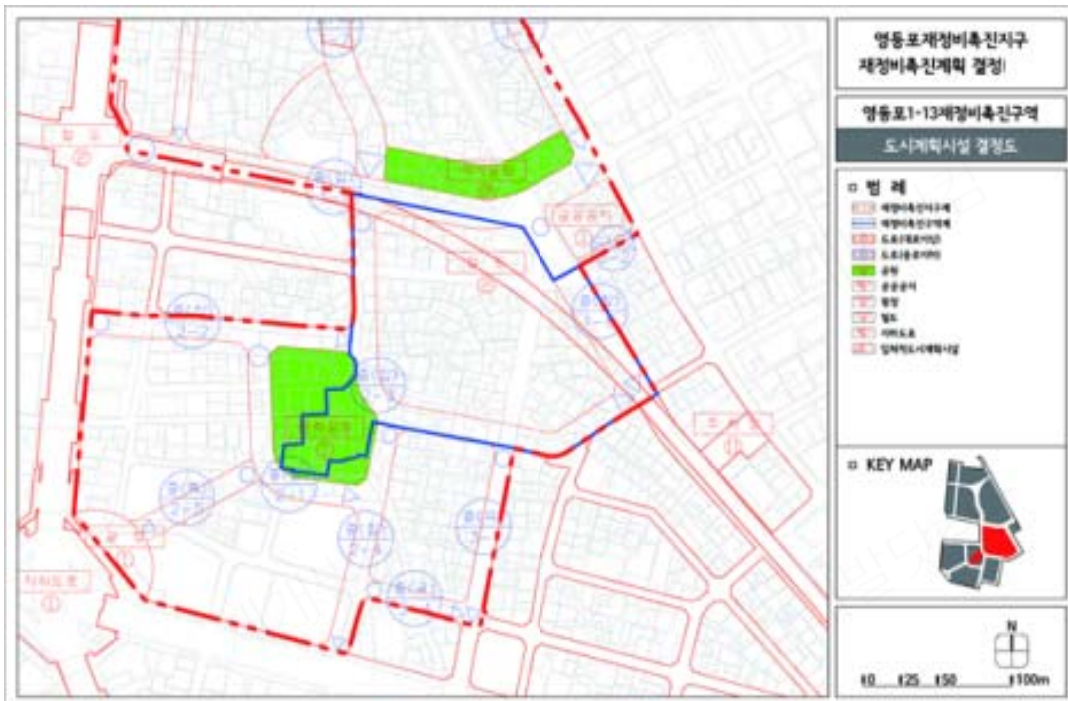
■ 용도지역·지구 결정도 (변경없음)



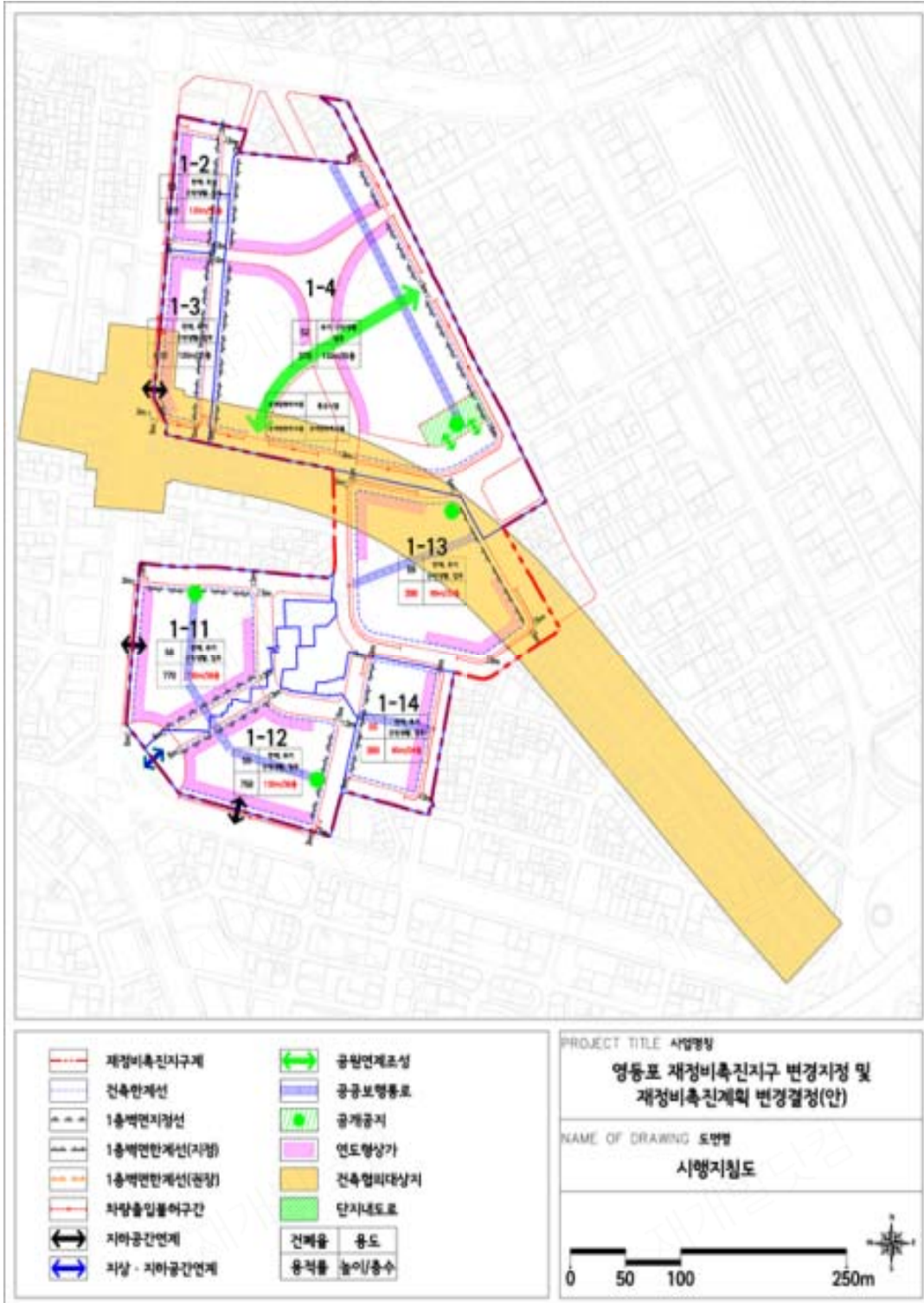
■ 토지이용계획도 (변경없음)



■ 도시계획시설 결정도 (변경없음)



■ 시행지침도 (변경없음)



■ 영등포1-13구역 건축배치도 (기정)



■ 영등포1-3구역 건축배치도 (변경)



■ 전체 건축배치계획도 (기정)



■ 전체 건축배치계획도 (변경)

