

서울특별시 영등포구 공고 제2021-705호

영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획(안) 재공람공고

1. 서울특별시 영등포구공고 제2020-1804호로 공람공고한 ‘영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획(안)’에 대하여 2021년 제4차 서울특별시 도시계획위원회(2021.4.7.) 심의 결과(수정가결)를 반영한 정비계획(안) 내용을 알리고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계도서는 영등포구청 도시계획과에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 영등포구청 도시계획과에 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2021년 4월 29일
서울특별시 영등포구청장

가. 공람기간 : 2021. 4. 29. ~ 2021. 05. 29.(30일)

나. 공람장소 : 영등포구청 도시계획과(☎02-2670-4179)

다. 공람내용 : 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획(안) 등

라. 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획(안)

- 1) 구 역 명 : 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역
- 2) 사업의 명칭 : 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발사업
- 3) 정비구역 위치 및 면적 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
신규	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	영등포동4가 431-6번지 일대	-	증)23,094.0	23,094.0	

4) 정비계획

가) 용도지역·지구 결정 조서

- (1) 용도지역 : 변경없음
· 용도지역 결정조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	23,094.0	-	23,094.0	100.0	
일반상업지역	23,064.0		23,064.0	99.9	
준공업지역	30.0		30.0	0.1	

- (2) 용도지구 : 해당없음

나) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭		면적 (㎡)			비율 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			-	증)23,094.0	23,094.0	100.0	
사업시행지구	소계		-	증)22,150.0	22,150.0	95.9	
	정비 기반시설	도로	-	증)3,698.1	3,698.1	16.0	
		획지	소계	-	증)18,451.9	18,451.9	79.9
	1획지		-	증)15,913.2	15,913.2	68.9	
	2획지		-	증)2,538.7	2,538.7	11.0	
존치지구			-	증)944.0	944.0	4.1	신안산선 출입구

다) 정비기반시설(도시계획시설) 결정 조서

(1) 교통시설

· 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	중로	2	4	15	집산 도로	50 (50)	영등포동4가 419-14	영등포동4가 419-11	일반 도로	-	서고시 제251호 (02.6.22)	경방 남측
신설	소로	1	0	10	집산 도로	335 (335)	영등포동4가 357-9	영등포동4가 440-10	일반 도로	-	-	

※ ()는 구역 내 연장임

· 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 2-4	-	· 폐 지	· 정비사업시 합리적인 토지이용을 위하여 폐지
-	소로 1-0	· 신 설 · L=335m	· 원활한 차량 진출입 및 쾌적한 보행환경을 조성하기 위해 신설

(2) 철 도

· 철도 결정(변경)조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	기점	종점	주요 경과지	연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	일반 철도	시흥동 765-5철	여의도동 3-2도	석수역, 시흥사거리역, 독산역, 구로디지털단지역, 대림삼거리역, 신풍역, 도림사거리역, 영등포역, 여의도역	12,074	234,258.8	국토 교통부고시 제2019-446호 (19.8.27.)	-
기정	철도	일반철도 (영등포역)	영등포동 4가 423-98도	영등포동 4가 423-98도	-	133	9,639	국토 교통부고시 제2019-446호 (19.8.27.)	본선과 중복 결정

라) 정비기반시설 설치계획

구분	시행구역 면적(m²)	대지 면적(m²)	정비기반 시설면적(m²)	구역 내 국공유지(m²)	순부담 면적(m²)	순부담률(%)	비고
사업시행 지구	22,150.0	18,451.9	3,698.1	2,732.0	2,625.2	4.36	기타 공공시설 기부채납으로 10% 이상 확보 예정

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분			위치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (m²)	명칭	면적 (m²)			계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	23,094	사업시 행지구	소계	18,451.9	영등포동4가 431-6일대	110	-	-	110	-	
				1획지	15,913.2							
				2획지	2,538.7							
			존치지구		944.0		-	-	-	-	-	존치

(2) 건축시설계획

구분	구 역 구 분		지구 및 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
신설	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	23,094.0	사업 시행 지구	계	18,451.9						
				1획지	15,913.2	영등포동4가 431-6일대	주거, 업무·판매	60 이하	460/700/ta	150 이하	복합 용지
				2획지	2,538.7	영등포동4가 425-2일대	업무·판매	60 이하	460/700/ta	150 이하	복합 용지
				존치지구	944.0	영등포동4가 426-8일대	-	60 이하	390/515/ta	100 이하	존치 정비

주택의 규모 및
규모별 건설비율
(사업시행지구)

■ 주택공급 기준

- 주택건설 규모는 '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율' 준수
- 임대주택의 비율은 '도시 및 주거환경정비법', '서울시도시계획조례' 및 '서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획'상 산정기준에 부합하도록 계획

■ 주택공급계획 예시(안)

- 전체 건립규모: 999세대
- 전용 85㎡이하 규모의 건설비율 : 96.0%

전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)
	계	분양	임대	
계	999	804	195	100.0
60㎡이하	604	409	195	60.5
60㎡초과~85㎡이하	355	355	-	35.5
85㎡초과	40	40		4.0

■ 임대주택 건설계획 예시(안)

전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)	비고
계	195	100.0	
40㎡이하	117	60.0	
40㎡초과	78	40.0	

최고높이 제한

- 1획지 북측BL(영중로3길 북측) 내 최고높이 40m 제한

건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	· 영중로변 5m 지정 · 경인로변 3m 지정(1-2층 저층부 5m) · 경인로-영신로방면 교차로변 6m 지정 (우회전 완화차로 설치) · 신안산선 출입구 양측으로 1-2층 저층부 5m 지정 · 그 외 도로와 접한 경계선으로부터 3m 지정
대지내 공지에 관한 계획	저층부 공공보행통로 공개공지	· 2개소 설치 · 획지별 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치

※ 주거용도 도입 시 「2025 도시·주거환경정비 기본계획(서고 2019-343)」에 따라 '22.10.16까지 주거주용도 허용하며, 향후 「2030 도시·주거환경정비 기본계획」이 고시될 경우 그에 따름

※ 오피스텔 등 '준주택'은 공공주택 등 확보비를 산정시 '주거'로 간주하여 산정하고, 그에 따른 '공공주택 등'은 공공임대주택으로 확보

※ 1획지 남측BL(영중로3길 남측) 높이는 150m 이하 유지하되, 향후 「2030 도시·주거환경정비 기본계획」에서 높이가 상향될 경우, 상향된 높이로 정비계획의 변경 입안 제안 가능

※ 상기 항목 중 주택공급계획(안) 및 임대주택건설(안)은 정비계획(안)의 건축적 이해를 돕기 위한 예시안임.

※ 사업주체는 서울시 도시계획위원회 심의결과(2021.4.7.) 수정가결 사항을 반영하여 허용용적률계획, 공공기여계획, 건축계획 등에 대한 구체적인 계획(안)을 마련하여 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경 후 사업시행 할 것

(3) 허용용적률 인센티브

내용	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용 사항
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증 건축물에너지소비 총량제 신재생에너지 이용시설	친환경개발에 따른 인센티브 기준 준용 및 서울시 녹색건축 설계기준 적용	기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2 부여		최대 100%
	역사보전	역사흔적 남기기	역사적 가치가 있는 건축물(시설물 포함) 및 지역유래 등 스토리텔링을 위한 전시공간유치 등 위원회에서 보전가치가 있다고 인정하는 경우	정률	0.25	최대 50%
계획 유도	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	국제회의 산업육성에 관한 법률 상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설 MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시 업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한 함) 설치시 (단, 오피스텔 제외)	정률	보상계수 0.25 업무복합비율 에 비례하여 최대 50%	최대 100%
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년야동시설, 보육시설, 인자리창출공간 특수법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률	0.2	최대 50%
	주거안정	준공공임대주택	임대주택법에 의한 준공공임대주택 도입 (전용60㎡이하, 전체면적의 20% 이상 도입시)	정량	50%	최대 50%
	공익시설	건축물내 공익시설	소규모 기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 도입시	정률	0.1	최대 50%
		특정층(최상층)개방	재생관리지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비)조성 시			
	보행가로 활성화	실내 공개공지	재생관리지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시	정량	30%	최대 50%
		저층부 가로활성화용도	재생관리 지침에 따라 가로 활성화 용도 도입시			
		무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증시			
	안전·방재	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시	정률	2	최대 30%
		방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량	30%	최대 30%

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 허용인센티브 항목 추가적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

※ 허용용적률 인센티브 대상 항목은 2030 도시·주거환경정비 기본계획 수립될 경우 해당 계획에 따름

마. 관계도서

○ 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소(영등포구청 도시계획과)에 비치된 도서로 같음합니다.