

◆ 서울특별시고시 제2026-21호

도림1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 영등포구 도림동 26-21번지 일대 (이하 ‘도림1구역’) 주택정비형 공공재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2025년 제13차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2025. 12. 8.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 1월 8일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	도림1구역 주택정비형 공공재개발사업	서울특별시 영등포구 도림동 26-21번지 일대	-	증)106,985.0	106,985.0

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		106,985.0	100.0	-
획지	소계	86,150.0	80.5	-
	획지	86,150.0	80.5	제3종, 공동주택
정비 기반시설 등	소계	20,835.0	19.5	-
	도로	11,035.0	10.3	-
	공원	7,600.0	7.1	2개소
	공공청사	2,200.0	2.1	-

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	변경	변경 후	
합계	106,985.0	-	106,985.0	100.0
제1종일반주거지역	3,071.0	증) 4,529.0	7,600.0	7.1
제2종일반주거지역(7층이하)	83,195.6	감) 74,943.6	8,252.0	7.7
제2종일반주거지역	18,342.2	감) 15,735.4	2,606.8	2.5
제3종일반주거지역	-	증) 86,150.0	86,150.0	80.5
준공업지역	2,376.2	-	2,376.2	2.2

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	도림동 23-1 일대	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	3,071.0	• 구역 내 어린이공원 폐지 후 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
	영등포동 620-204 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	69,343.6	• 구역 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
	도림동 32-32일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	13,735.4	• 구역 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경
	도림동 114-4 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	5,600.0	• 공원계획으로 인한 용도지역 변경
	도림동 1-16 일대	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	2,000.0	• 공원계획으로 인한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 118.61% ⇒ (2조 4,086억 - 1조 4,589억) / 8,006억 × 100 = 118.61% - 총수입 추정 : 2조 4,086억 - 총지출 추정 : 1조 4,589억 - 종전자산총액 추정 : 8,006억																				
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격(최빈값 사례 184,000천원) × 보정률(2.6) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(구역내 평균단가 3,319천원/㎡) × 토지면적 × 보정률(2.51) - 건물 = 개략단가(약45만원/㎡) × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 33년 기준 평균 약45만원/㎡ 추정																				
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = (종전자산 추정액 × 추정비례율) - 권리자 분양가 추정액 <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(b-a)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용40㎡형</td><td>5억 5,332만원</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(118.61%)</td><td rowspan="6">추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액 (+ : 환급 / - : 부담)</td></tr> <tr> <td>전용49㎡형</td><td>6억 6,229만원</td></tr> <tr> <td>전용59㎡형</td><td>8억 6,677만원</td></tr> <tr> <td>전용74㎡형</td><td>10억 2,404만원</td></tr> <tr> <td>전용84㎡형</td><td>10억 7,485만원</td></tr> <tr> <td>전용104㎡형</td><td>12억 2,120만원</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(b-a)	전용40㎡형	5억 5,332만원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(118.61%)	추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액 (+ : 환급 / - : 부담)	전용49㎡형	6억 6,229만원	전용59㎡형	8억 6,677만원	전용74㎡형	10억 2,404만원	전용84㎡형	10억 7,485만원	전용104㎡형	12억 2,120만원
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(b-a)																		
전용40㎡형	5억 5,332만원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(118.61%)	추정 권리가액 - 권리자 분양가 추정액 (+ : 환급 / - : 부담)																		
전용49㎡형	6억 6,229만원																				
전용59㎡형	8억 6,677만원																				
전용74㎡형	10억 2,404만원																				
전용84㎡형	10억 7,485만원																				
전용104㎡형	12억 2,120만원																				

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전·종후 자산 감정 평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	대로	3	23	25~28	보조간선 도로	일반 도로	4,250	신길동	구로동	-	서고시137호 (97.04.30)	-
변경	대로	3	23	25~30	보조간선 도로	일반 도로	4,250	신길동	구로동	-	"	-
기정	대로	3	28	25~35	보조간선 도로	일반 도로	2,900	영등포 94	신길동 192~155	-	서고시131호 (93.09.22)	-
변경	대로	3	28	25~35	보조간선 도로	일반 도로	2,900	영등포 94	신길동 192~155	-	"	-
기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	기타도로시설
변경	중로	2	A	12~24	집산 도로	일반 도로	3,075	도림동 138~44	영등포동 620~184	-	-	-
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	기타도로시설
신설	중로	3	A	15	국지 도로	일반 도로	80	도림동 114~6	도림동 114~8			
신설	소로	3	A	6~8	국지 도로	일반 도로	292	도림동 1~19	영등포동 620~195	-	-	-
신설	소로	3	B	6	국지 도로	일반 도로	135	영등포동 620~304	영등포동 620~246			

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-23	대로 3-23	• 도신로변 일부 확폭 - 25m → 30m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
대로 3-28	대로 3-28	• 영신로변 구역 내 일부 확폭 - 25m → 27m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
-	중로 2-A	• 도신로29길변 일부 확폭 및 도로명 부여 - 15m → 20m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
-	중로 3-A	• 중로3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 15m의 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-A	• 소로3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 6~8m의 도로 신설
-	소로 3-B	• 소로3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 6m의 도로 신설

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	고추말 어린이공원	어린이공원	도림동 23-1 일대	3,071.0	감)3,071.0	-	건설부187호 (62.12.20)	-
신설	-	-	근린공원	도림동 114-4 일대	-	증)5,600.0	5,600.0	-	-
신설	-	-	어린이공원	도림동 1-16 일대	-	증)2,000.0	2,000.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	• 어린이공원 폐지	• 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
-	공원	• 근린공원 신설	• 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따른 근린공원 신설
-	공원	• 어린이공원 신설	• 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따라 어린이공원 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공청사	영등포동 620-262번지 일대	-	증)2,200.0	2,200.0	-	

■ 공공청사 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	공공청사 신설	주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공청사 신설

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위치	법정		계획면적 (㎡)	비고
			기준	면적(㎡)		
신설	소계	-	1,000세대 이상 $\{500.0\text{㎡} + (2,500\text{세대} \times 2.0)\} \times 1.25$	6,875	8,150.0	-
	주민 공동 시설	경로당	2,000세대 이상 $725\text{㎡} + (2,500\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2\text{㎡}$	825.0	850.0	지상
		작은도서관	2,000세대 이상 $298\text{㎡} + (2,500\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.1\text{㎡}$	348.0	399.0	지하
		어린이집	2,000세대 이상 $725\text{㎡} + (2,500\text{세대} - 2,000\text{세대}) \times 0.2\text{㎡}$	825.0	1,150.0	지상
		돌봄센터	500세대 이상 66㎡ 이상	66.0	801.0	지하
		주민운동시설	-	-	1,200.0	옥외
		어린이놀이터	-	-	3,000.0	옥외
		실내어린이놀이터	-	-	750.0	지하
	관리사무소	획지	50세대 이상 $10\text{㎡} + (2,500\text{세대} - 50\text{세대}) \times 0.05\text{㎡}$	132.5	200.0	지상
	경비실		-	-	100.0	지상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신 축	철거 이주
신설	도림1구역 주택정비형 공공재개발구역	106,985.0	서울특별시 영등포구 도림동 26-21번지 일대	568	-	-	568	-

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비고																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적 상한																																									
신설	도림1구역 주택정비형 공공재개발 구역	106,985.0	획지	86,150.0	도림동 26-21번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	271.2 이하	300.0 이하	150m이하 (45층)	-																																							
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	• 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 2,500세대 (분양 1,874세대, 임대 626세대) ※ 초과용적률(법적상한-상한)에 따른 세대 수 : 235세대 (분양 113세대, 임대 122세대) <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">계 획</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>2,500</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="5">분양주택</td><td>소 계</td><td>1,874</td><td>75.0</td></tr><tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>146</td><td>5.8</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>303</td><td>12.2</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>1,045</td><td>41.8</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>380</td><td>15.2</td></tr><tr><td rowspan="4">임대주택</td><td>소 계</td><td>626</td><td>25.0</td></tr><tr><td>30㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>259</td><td>10.3</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>237</td><td>9.5</td></tr><tr><td>60㎡ 초과~85㎡ 이하</td><td>130</td><td>5.2</td></tr></table> ※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 84.8%(2,120세대) - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 20% 이상 → 계획 : 20.0%(500세대) - ① 정비계획상 세대수(법54조 적용 제외)의 15% 이상 또는 ② 연면적의 10% 이상을 임대주택으로 건설 → 계획 : ① 16.7%(378세대) 또는 ② 11.5%(25,651㎡) - ① 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 ② 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : ① 35.7%(135세대) 또는 ② 5.4%(135세대) ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(235세대) 제외 - 전체 세대수 중 토지등소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 40% 이상 공공임대, 공공지원 민간임대, 지분형 주택 건설 → 계획 : 40.0%(626세대)											구 분		계 획		세대수	비율(%)	계		2,500	100.0	분양주택	소 계	1,874	75.0	30㎡ 초과~50㎡ 이하	146	5.8	50㎡ 초과~60㎡ 이하	303	12.2	60㎡ 초과~85㎡ 이하	1,045	41.8	85㎡ 초과	380	15.2	임대주택	소 계	626	25.0	30㎡ 초과~50㎡ 이하	259	10.3	50㎡ 초과~60㎡ 이하	237	9.5	60㎡ 초과~85㎡ 이하	130	5.2
	구 분		계 획																																															
세대수			비율(%)																																															
계		2,500	100.0																																															
분양주택	소 계	1,874	75.0																																															
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	146	5.8																																															
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	303	12.2																																															
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	1,045	41.8																																															
	85㎡ 초과	380	15.2																																															
임대주택	소 계	626	25.0																																															
	30㎡ 초과~50㎡ 이하	259	10.3																																															
	50㎡ 초과~60㎡ 이하	237	9.5																																															
	60㎡ 초과~85㎡ 이하	130	5.2																																															
심의 완화 사항	• 용도지역 상향 : 제2종(7층이하), 제2종 → 제3종일반주거지역 • 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 * 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 <획지> 계획용적률 300.0%(법적상한 용적률 300.0%) - 상한용적률(271.2%) = 28.8%의 50%인 14.4% 이상 국민주택규모 주택 건설																																																	
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성																																																	

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				상한	법적 상한		
			구분		건축선 지정 내용						비고
			사업부지		도신로 변, 신길로변 : 5m 이상 그 외 : 3m 이상						도면참고
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로 : 폭원 17m 내외										

나. 용적률 계획

구분	내용					
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적 ①		새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 ②	대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 ③
			토지	건축물		
		106,985.0㎡	86,150.0㎡	20,835.0	2,945.5	5,580.6
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로 설치하는 기반시설 면적 = 토지면적 (도로+공원+공공청사) + 건축물 설치 환산부지면적 (공공청사) = (11,035.0㎡ + 7,600.0㎡ + 2,200.0㎡) + (2,945.5㎡) = 23,780.5㎡ ▶ 순부담면적 = 새로 설치되는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대상지 내 용도폐지되는 기반시설 국공유지 = ① - ② - ③ = 23,780.5㎡ - 5,580.6㎡ - 7,685.5㎡ = 10,514.4㎡					
	건축물 설치 환산부지면적 산출근거					
	공공청사	• 건축물 설치 환산부지면적 : 2,945.5㎡ = 건립공사비 ÷ 부지가액 = (설치 연면적 × 공사비 x (1 + 설계비 및 감리비 대가요율)) ÷ 부지가액 = (4,950.01)×3,612,727원/㎡×1.05142) ÷ (3,191,770원/㎡×2) = 2,945.5㎡ 1) 지하 포함 건축물 설치 연면적 2) 건립공사비에 따라 설계비 4.12%, 감리비 1.02% 적용				
기준용적률	• 기준용적률 : 210.0% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 기준용적률 상향(20%) 적용					
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(최대 20.0%) × 사업성 보정계수 = 210.0% + 20.0%(공공보행통로, 열린단지 등 정비) × 1.61 = 242.2% • 허용용적률 인센티브 세부 항목					
	구분	인센티브(용적률)				비고
	계					20% 적용 (최대 20%)
	공공보행통로	• 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X a = 190.0% X (3,198.5㎡/86,150.0㎡) X 1 = 7.1%				7% 적용 (최대 10%)
	열린단지	• 단지 외곽개방, 연도형상가 설치 등 열린단지 조성				5% 적용 (최대 5%)
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이 돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) : 기준용적률x(조성면적(의무면적제외)/ 주민공동시설면적(의무면적)) x a = 190.0 x [1,810㎡ / 6,875.0㎡] x 0.1 = 5.0%				5% 적용 (최대 5%)

구분	내용		
	구분	인센티브(용적률)	비고
		다함께돌봄센터 801㎡(의무 66㎡) / 실내어린이놀이터 750㎡ 조성 / 어린이집 1,150㎡(의무 825.0㎡) 조성	
	충간소음	- 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 2등급 3% 적용	3% 적용 (최대 5%)
	사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가(대지 기준) ÷ 대상지 평균 공시지가 (최대 2.0) = 5,969,319원/㎡ ÷ 3,709,975원/㎡ = 1.61		
상한용적률	- 개발가능용적률 = 허용용적률(계획) + 허용(기준)용적률 x (1.3 x 가중치 x α(토지) + 0.7 x α(건축물)) = 242.2% + 210.0% x (1.3 x 1.001 x 0.0879 + 0.7 x 0.0342) = 271.2% 이하 - 정비계획용적률 : 271.2% $\alpha(\text{토지}) = \text{공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적)} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= (11,035.0 + 7,600.0 - 13,266.1 + 2,200.0) \text{㎡} / 86,150.0 \text{㎡}$ $= 7,568.9 \text{㎡} / 86,150.0 \text{㎡} = 0.0879$ $\alpha(\text{건축물}) = \text{공공시설등 부지(건축물) 제공면적(순부담면적)} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 2,945.5 \text{㎡} / 86,150.0 \text{㎡} = 0.0342$ $\text{가중치} = \text{기반시설[제2종(7층), 제2종일반주거지역 및 준공업지역] 용적률} / \text{대지[제3종일반주거지역] 용적률}$ $= 210.1\% / 210.0\% = 1.001$		
법적상한 용적률	- 상한용적률 271.2% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 28.8% = 300.0% [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]		

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 도시정비법 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주 기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 도시정비법에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

구분	검 토 내 용
계획기준	- 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 - 정비계획상 세대수(법54조 적용 제외)의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상을 임대주택으로 건설
산출근거	- 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설계획 - 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 : 378 x 30% = 113.4세대

구분	검 토 내 용		
	- 2,500의 5% 이상 $2,500 \times 5\% = 125\text{세대}$ $\therefore 135\text{세대 계획} > 113.4\text{세대 또는 } 125\text{세대}$ • 공공임대주택 건설계획 : 378세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수 {2,500 - 235(법적상한 증가분 제외)}의 15% 이상 $2,265\text{세대} \times 15\% = 339.8\text{세대}$ $\therefore 378\text{세대 계획} > 339.8\text{세대}$		
건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	378	15.1	100.0
전용 40.0㎡	135	5.4	35.7
전용 49.9㎡	124	4.9	32.8
전용 59.9㎡	119	4.8	31.5

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용				
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률 (건축계획)		• 300.0% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 271.2%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• $300.0\% - 271.2\% = 28.8\%$				
	증가된 용적률의 50%	• $28.8\% \times 0.5 = 14.4\%$ • $86,150.0\text{㎡} \times 14.4\% = 12,396.8\text{㎡}$				
	의무 연면적	• 12,397㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.9㎡	82.14㎡	40	3,285.6㎡	-
		74.9㎡	102.70㎡	30	3,081.0㎡	
		84.9㎡	116.41㎡	52	6,053.3㎡	
		합계		122	12,419.9㎡	> 12,396.8㎡

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	- 지형에 순응한 계획 수립 - 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 - 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적을 획지 34.92%로 최대한 확보 - 폐기물 수거는 영등포구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	- 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 - 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 - 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 - 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

나. 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경분야	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦비오톱유형평가 2,4,5등급, 개별비오톱평가 2등급 및 평가제외 등급으로 조사됨	◦경관녹지, 공원 및 조정공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
	녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적 III, 녹지모양II, 내부연결성 I, 외 부연결성III	◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	-
생활환경	토양	토양오염 최소화	-	◦토양오염유발시설물 없음	◦공사시 토양오염 최소화계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦지형변화 최소화	◦지형에 순응한 계획 수립	-
	물순환	생태면적률 30%	○	◦적용 생태면적률 34.92%	◦자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도 록 설계	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦토사유출량 변화예상 ◦생활 오수 발생	◦기존 시 하수관로에 연계처리	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
바람·열	바람길 확보	○	◦건축물 배치시 (지하2층~지상 45층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	-
대기질	대기오염 최소화	○	◦공사시 비산먼지 발생 ◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦운영시 청정연료 사용	-
자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	-
소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦운영시 교통소음발생	◦공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수		
				현 황	증·감	계 획
신설	주택정비형 공공재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역 지정 고시일로부터 4년 이내	LH	1,166세대	증) 1,334세대	2,500세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방환경설계(CPTED) 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지관리 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	- 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간 자연감시 시스템 구축 - 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상등 주요 지점의 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입차단 - 산책로 및 보행가로변 야간 조명 설치하여 안전한 보행로 조성	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)		
			기정	변경	변경후
신설	도림1구역 주택정비형 공공재개발구역	서울특별시 영등포구 도림동 26-21번지 일대	-	증) 106,985.0	106,985.0

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	106,985.0	-	106,985.0	100.0	-
제1종일반주거지역	3,071.0	증) 4,529.0	7,600.0	7.1	-
제2종일반주거지역(7층이하)	83,195.6	감) 74,943.6	8,252.0	7.7	-
제2종일반주거지역	18,342.2	감) 15,735.4	2,606.8	2.5	-
제3종일반주거지역	-	증) 86,150.0	86,150.0	80.5	-
준공업지역	2,376.2	-	2,376.2	2.2	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유	비고
		기정	변경			
-	도림동 23-1 일대	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	3,071.0	구역 내 어린이공원 폐지 후 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	-
	영등포동 620-204일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	69,343.6	구역 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	
	도림동 32-32일대	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	13,735.4	구역 내 획지 계획으로 인한 용도지역 변경	
	도림동 114-4 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	제1종일반주거지역	5,600.0	공원계획으로 인한 용도지역 변경	
	도림동 1-16 일대	제2종일반주거지역	제1종일반주거지역	2,000.0	공원계획으로 인한 용도지역 변경	

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	대로	3	23	25~28	보조간선 도로	일반 도로	4,250	신길동	구로동	-	서고시137호 (97.04.30)	-
변경	대로	3	23	25~30	보조간선 도로	일반 도로	4,250	신길동	구로동	-	"	-
기정	대로	3	28	25~35	보조간선 도로	일반 도로	2,900	영등포 94	신길동 192-155	-	서고시131호 (93.09.22)	-
변경	대로	3	28	25~35	보조간선 도로	일반 도로	2,900	영등포 94	신길동 192-155	-	"	-
기정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	기타도로시설
변경	중로	2	A	12~24	집산 도로	일반 도로	3,075	도림동 138-44	영등포동 620-184	-	-	-
폐지	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	기타도로시설
신설	중로	3	A	15	국지 도로	일반 도로	80	도림동 114-6	도림동 114-8	-	-	-
신설	소로	3	A	6~8	국지 도로	일반 도로	292	도림동 1-19	영등포동 620-195	-	-	-
신설	소로	3	B	6	국지 도로	일반 도로	135	영등포동 620-304	영등포동 620-246	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-23	대로 3-23	• 도신로변 일부 확폭 - 25m → 30m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
대로 3-28	대로 3-28	• 영신로변 구역 내 일부 확폭 - 25m → 27m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
-	중로 2-A	• 도신로29길변 일부 확폭 및 도 로명 부여 - 15m → 20m	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 도로 확폭
-	중로 3-A	• 중로3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 15m의 도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-A	• 소로3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 6~8m의 도로 신설
-	소로 3-B	• 소로3류 신설	• 대상지 및 주변 지역과의 원활한 교통소통을 위한 폭 6m의 도로 신설

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	고추말 어린이공원	어린이공원	도림동 23-1 일대	3,071.0	감)3,071.0	-	건설부187호 (62.12.20)	-
신설	-	-	근린공원	도림동 114-4 일대	-	증)5,600.0	5,600.0	-	-
신설	-	-	어린이공원	도림동 1-16 일대	-	증)2,000.0	2,000.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	어린이공원 폐지	주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
-	공원	근린공원 신설	주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따른 근린공원 신설
-	공원	어린이공원 신설	주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따라 어린이공원 신설

3) 공공·문화체육시설

가) 공공청사 지정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	-	공공청사	영등포동 620-262번지 일대	-	증)2,200.0	2,200.0	-	

■ 공공청사 지정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공청사	공공청사 신설	주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립에 따른 공공청사 신설

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
신설	1	86,150.0	획지	도림동 26-21 번지 일대	제3종

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분	획지	용도	비고
신설	허용용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지	50% 이하	공동주택

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률				비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한용적률		
신설	획지	210.0% 이하	242.2% 이하	271.2% 이하	300.0% 이하	정비 계획	상한용적률 271.2%
							법적상한용적률 300.0%

■ 기준용적률 완화사항

항목	세부내용	완화기준	완화량
신설	40㎡이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 54.73㎡(40㎡ 공급) x 80세대 / 86,150㎡(대지) = 5.1%	5%적용 (최대10%)
	50~60㎡이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 68.45㎡(49.9㎡ 공급) x 66세대 / 86,150㎡(대지) = 5.2%	5%적용 (최대15%)
	50~60㎡이하 분양주택 공급	- 기준 : 기준용적률 완화에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함 82.14㎡(59.9㎡ 공급) x 303세대 / 86,150㎡(대지) = 28.9%	10%적용 (최대10%)
	합계	20% 적용	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분		인센티브				비고
		공공보행통로	열린단지	돌봄시설	층간소음 해소	
신설	획지	7%	5%	5%	3%	20% 적용 (최대 20%)

■ 상한용적률 완화사항

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	획지	29.0%	28.8%	-

다) 높이 계획

구분		지역	최고높이	비고
신설	획지	제3종일반주거지역	150m 이하 (45층 이하)	공동주택

다. 건축물의 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	획지	- 도신로 변, 신길로 변 : 대지경계선(도로변)으로부터 5m - 그 외 : 대지경계선(도로변)으로부터 3m

2) 가로활성화시설 배치구간

구분		적용 위치	계획내용
가로활성화 시설 배치구간	연도형상가 배치구간	도신로 일부 신길로	- 연도형상가 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 상가를 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	공공보행통로 변	- 공동이용시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층 이상)에 공동이용시설을 연도형으로 조성 - 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

3) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	사업부지	- 폭원 17m 내의 ※ 추후 분양공고 시 공공보행통로 조성 내용을 명기하며, 공공보행통로의 기능 및 범위가 지속될 수 있도록 부동산등기법 제70조에 의한 지역권 설정을 이전고시 시 토지 등기부등본 '을구' 에 명기하고, 해당 부분을 표시한 도면 및 도면번호를 기록하도록 함	-
전면공지	사업부지	- 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 도로와 연접한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	-

※구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	- 공공보행통로(폭 17m 내외)를 통한 남북방향 보행뿐만 아니라 필로티 등을 통한 보행동선을 추가 확보하여 주변 지역과의 보행 네트워크 연계 - 간선가로, 공공보행통로, 공원 변의 활성화를 위해 상가, 커뮤니티시설 및 열린 조경시설 등을 배치하여 주변 지역과 소통하는 열린 공간으로 계획 - 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격하여 절·성도와 옹벽 발생을 최소화 함
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	- 공공보행통로 및 도로변의 건축물 입면이 전면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획 - 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	- 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행동선이 연계되도록 조성 - 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 엘리베이터/에스컬레이터 계획

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 사업부지	- 도산로 변 가로활성화시설 배치 시 가로경관을 고려하여 디자인하고, 건축형태의 다양성을 확보하도록 계획 - 개방형/돌출형 발코니, 테라스 등 입체적 변화를 통한 건축물 디자인특화 계획 - 옹벽을 최소화하는 데크형 대지조성 및 지형단차를 극복하는 수직이동동선 설치로 편리한 보행환경 조성
재료 및 색채	공동주택 사업부지	- 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 - 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 사업부지	- 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 - 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 - 불필요한 시각 차폐를 지양하고 진입광장 등 열린 공간으로 활용

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	공동주택 사업부지	- 통경축 구간은 공공보행통로와 연계하여 설정(폭 20m 이상) ※ 통경축구간은 공공보행통로 방향으로 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간으로 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한. 다만, 자연지형에 의한 처리부분 및 램프, 건축물 간의 연결 브릿지와 보행자의 휴게공간 조성을 위한 벤치 및 수목식재 등 가능

구분	적용지역	계획내용
조명계획	공동주택 사업부지	주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 사업부지	- 조망형 경관분석으로 주변 지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도 - 단지 가장자리는 중저층 건축물을 계획하여 개발에 따른 부영향 최소화

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경분야	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	◦비오톱유형평가 2,4,5등급, 개별비오톱평가 2등급 및 평가제외 등급으로 조사됨	◦경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시	-
	녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	◦녹지면적 III, 녹지모양II, 내부연결성 I, 외부연결성III	◦조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	-
생활환경	토양	토양오염 최소화	-	◦토양오염유발시설물 없음	◦공사시 토양오염 최소화계획 수립	-
	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	-	◦지형변화 최소화	◦지형에 순응한 계획 수립	-
	물순환	생태면적률 30%	○	◦적용 생태면적률 34.92%	◦자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	◦토사유출량 변화예상 ◦생활 오수 발생	◦기존 시 하수관로에 연계처리	-
	바람·열	바람길 확보	○	◦건축물 배치시 (지하2층~지상 45층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예상됨	◦찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	-
	대기질	대기오염 최소화	○	◦공사시 비산먼지 발생 ◦운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스, 온실가스 발생	◦공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획 ◦운영시 청정연료 사용	-
	자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	◦운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	◦분리수거 및 재활용을 통한 쓰레기 감량화 실시	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
소음·진동	소음·진동 최소화	○	◦공사시 투입장비에 의한 소음발생 ◦운영시 교통소음발생	◦공사시 가설방음판넬설치 운영 ◦운영시 녹지공간조성으로 소음감소	-

2) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정 조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에 서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수			공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모 주택
합계	2,500	100.0	500	378	122	20.0	100.0	24.4
전용 40㎡	215	8.6	135	135	-	5.4	27.0	-
전용 49㎡	190	7.6	124	124	-	5.0	24.8	-
전용 59㎡	540	21.6	159	119	40	6.3	31.8	8.0
전용 74㎡	547	21.9	30	-	30	1.2	6.0	6.0
전용 84㎡	628	25.1	52	-	52	2.1	10.4	10.4
전용 104㎡	380	15.2	-	-	-	-	-	-

3) 교통처리에 관한 결정 조서

구 분	지점	처리계획안
가로 및 교차로	-	• 사업지 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시(6개소)
	• 사업지 주변도로 확폭	
	① - 도신로 : B=24.0m→30.0m, L=459.0m ② - 도신로29길 : B=14.0m→19.0m, L=106.0m ③ - 도신로29바길 : B=3.0m→15.0m, L=87.0m ④ - 영신로9길 : B=22.0m→23.0m, L=243.0m ⑤ - 영신로1길 : B=4.0m→13.0m, L=253.0m	
	⑥ ⑦ ⑧	
	-	• 사업지 진출입구 운영방안 수립(3개소) - 사업지 서측 도신로29길 상 진출입구 교차로 신설(비신호) - 사업지 북측 영신로9길 상 진출입구 교차로 신설(신호) - 사업지 북측 영신로1길 상 진출입구 교차로 신설(비신호)
대중교통 자전거 및 보행	-	• 진출입구 각각 회전반경 확보(R=6.0m) 이상
	①	• 건축한계선(B=3.0~5.0m)내 보행공간 설치 - 사업지 동측(영신로), 남측(도신로) : B=5.0m - 사업지 북측(영신로1길, 영신로9길) : B=3.0m
	-	• 사업지내 공공보행통로 설치(B=24.0m)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(11개소) • 자전거 이용자 편의를 위한 자전거보관소 설치 • (법정주차의 20%(530대) 이상 설치)
주차시설	-	• 적정 규모의 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 2,650대 - 주차수요대수 : 2,850대(2035년 기준) - 계획주차대수 : 3,530대(법정의 133.2%, 주차수요의 123.9% 확보)
	①	• 사업지 주변 노상주차면 삭제 - 사업지 남측(영신로9길)상 14면
교통안전 및 기타	-	• 운전자 시거불량 지점 반사경 설치(3개소)
	-	• 주차장 진출입구 및 램프 시종점부 차량 경고등 설치(3개소)
	-	• 사업지 주변도로 과속방지턱 설치(6개소)

※ 지점은 교통처리계획도 참고

III. 2025년 제13차(' 25.12.08.) 도시계획 수권분과위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
제13차 도시계획 수권분과 위원회	수정 사항	• 획지면적, 용적률계획, 공공보행통로, 공공기여계획 및 순부담면적은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 수정 반영	반영
	조건 사항	• 향후 건축심의(정비사업 통합심의 등) 단계에서 다음 사항 검토 - 공공보행통로는 복층 도로의 선형 및 기·종점 등을 고려해 보행환경 개선방안과 연계하여 계획할 것 - 대지조성계획은 주변과 과도한 단차가 발생하지 않도록 지형을 고려한 지형순응형으로 계획할 것	• 향후 통합심의 단계에서 해당사항을 검토하여 반영하겠음	추후 반영
		• 공공임대주택은 서울주택도시개발공사에 매각하여 관리 될 수 있도록 할 것	• 서울시 「공공임대주택 매입업무 처리 기준」에 의거하여 해당사항을 반영하겠음	추후 반영
		• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반 시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 현재 정비구역 지정 단계에서는 도로 굴착 및 정밀 조사가 어려워 지하 매설물의 노후도 등 구체적인 정보 확인에 한계가 있음 • 향후 사업시행계획인가(실시설계) 단계에서 상·하수도 등 기반시설에 대한 정밀조사를 바탕으로 관련 부서와 구체적인 개량 범위 및 비용 분담 등을 협의하여 공공기여 계획에 반영하도록 하겠음	추후 반영
	권고 사항	• 다양한 사업이 복합적으로 추진되는 지역의 경우, 녹지 및 교통네트워크, 스카이라인 계획 등에 대해 마스터플랜을 수립하여 개별 사업 추진 시 가이드라인으로 제시할 수 있도록 검토할 것	• 본 정비계획(안) 수립 시, 대상지 및 인접 사업지들을 아우르는 도시차원의 마스터플랜을 기수립하여 계획안에 반영하였음 • 수립된 마스터플랜은 계획설명서에 수록하여, 향후 인접 구역의 개별 사업 추진 시 인허가권자가 이를 검토하여 계획의 정합성을 확보할 수 있도록 하였음	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

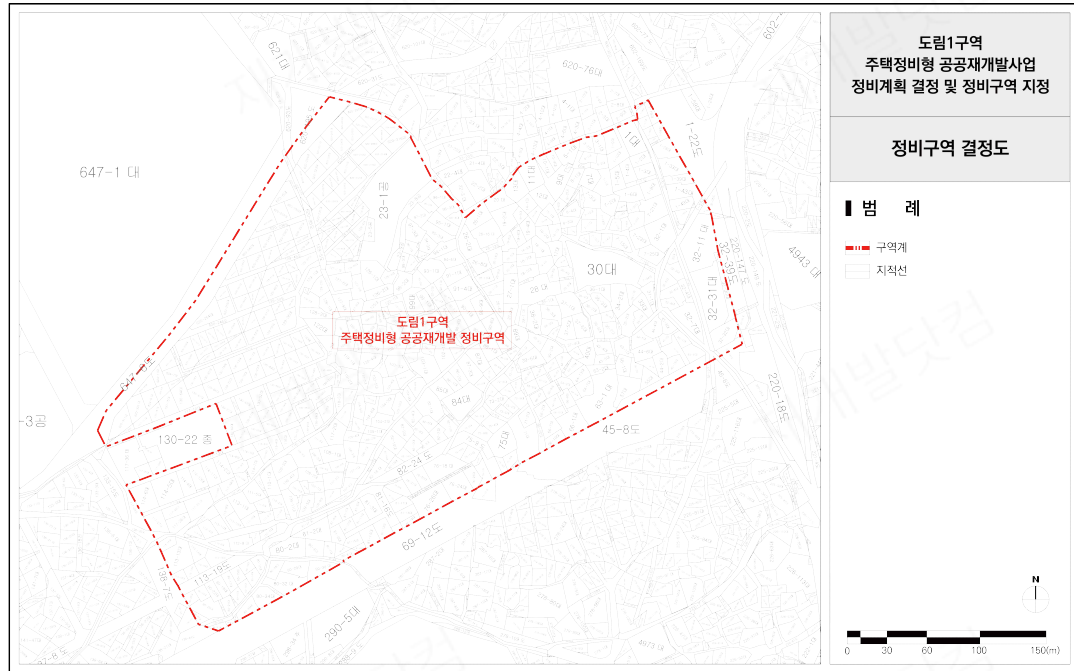
※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

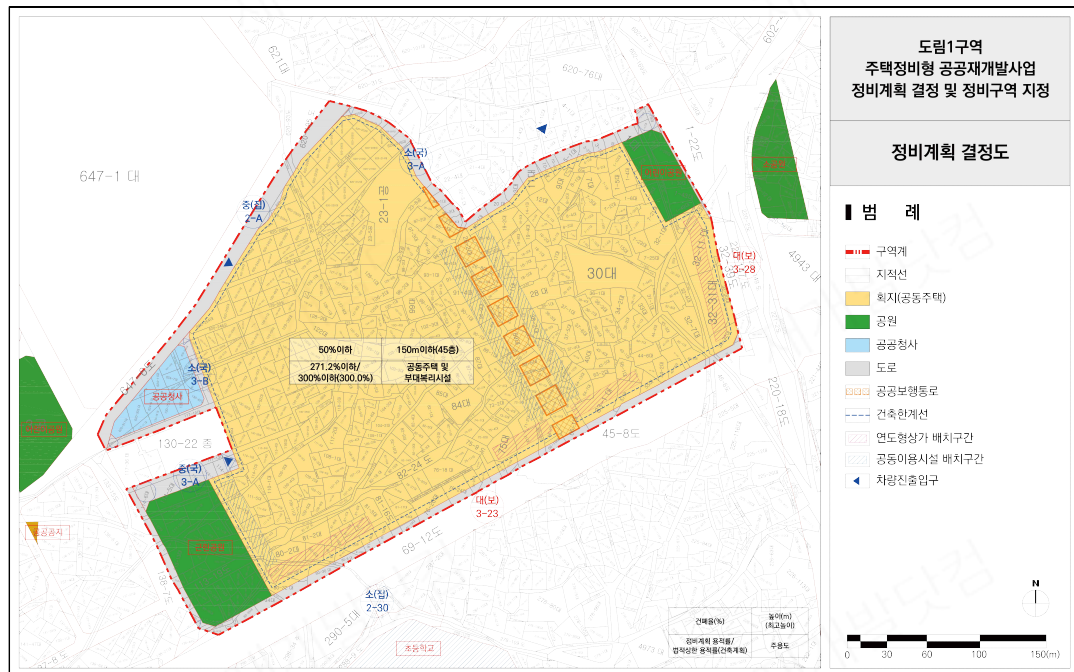
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7239), 영등포구 주거사업과(☎02-2670-3534)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

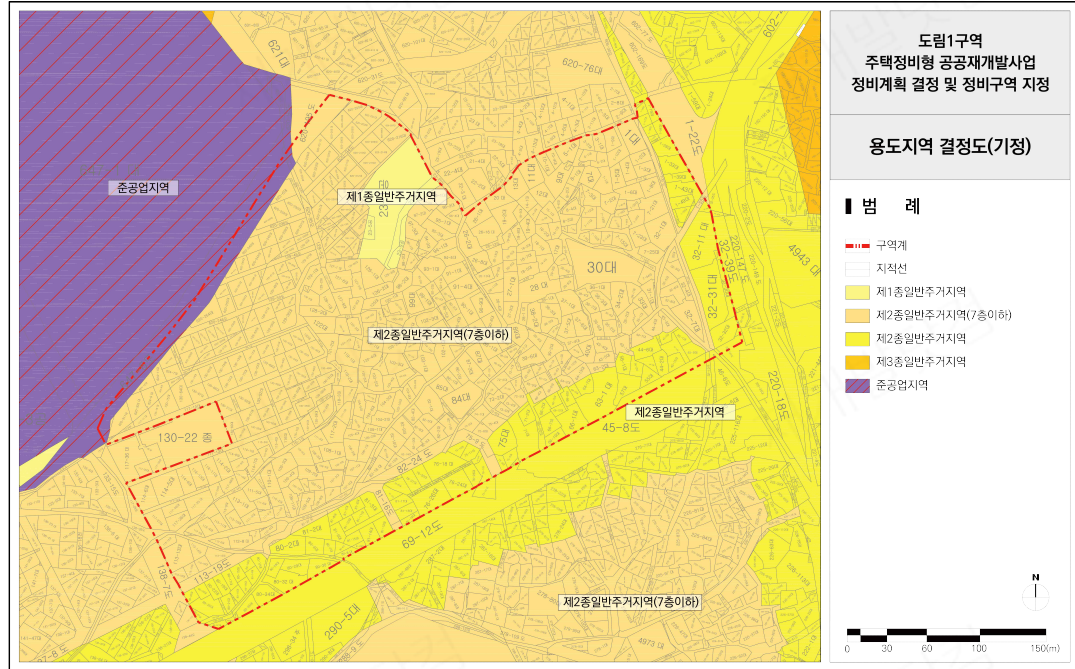
■ 정비구역 결정도(신설)



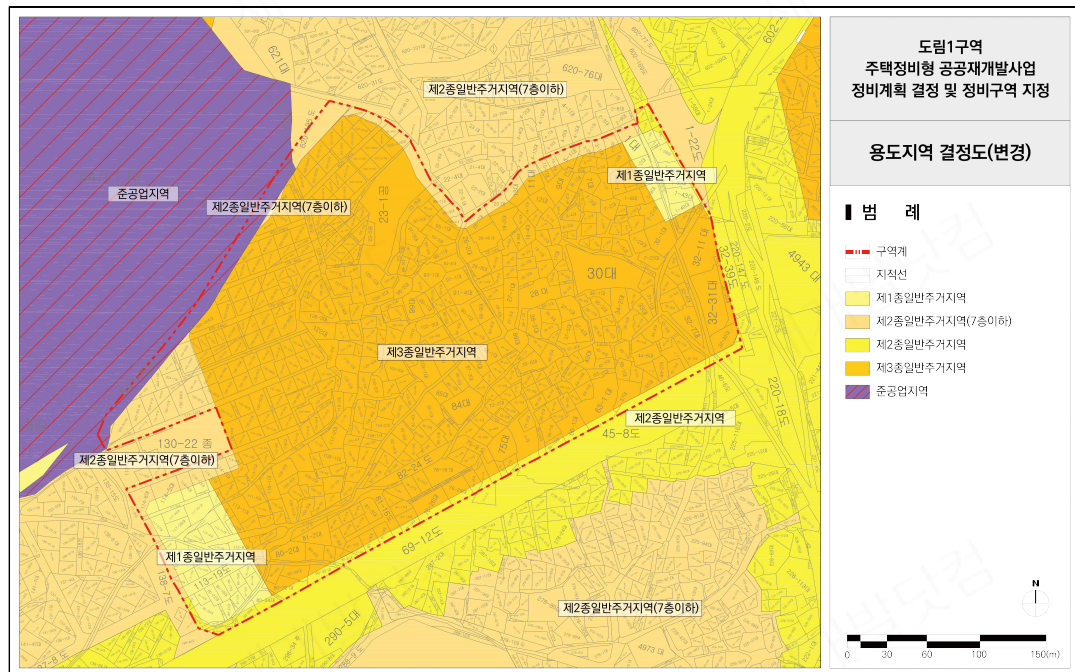
■ 정비계획 결정도(신설)



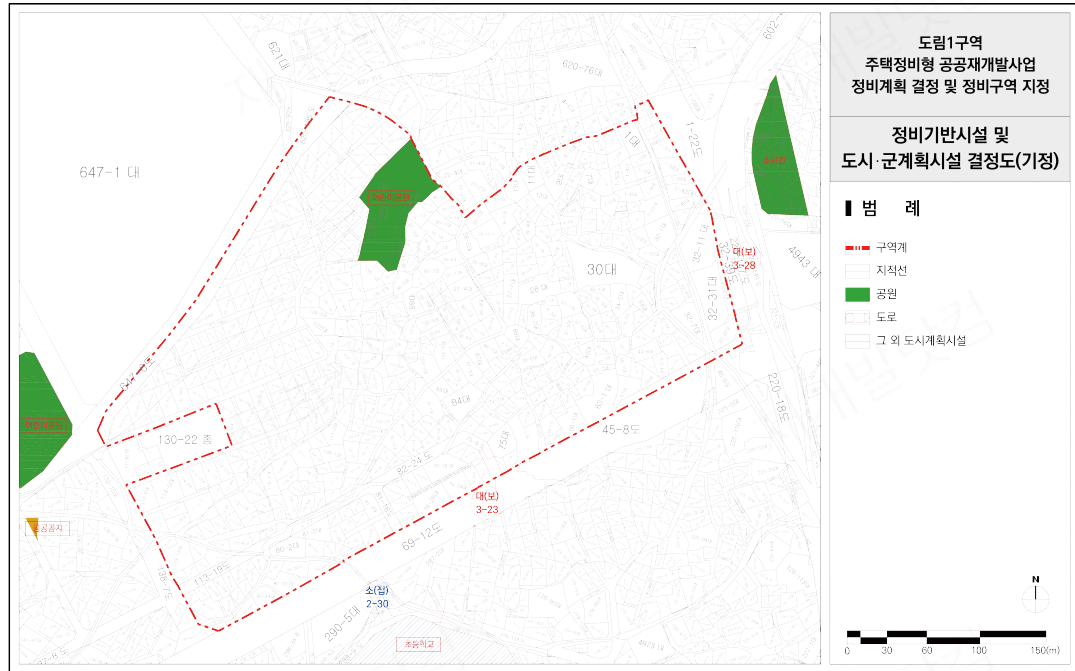
■ 용도지역 결정도(기정)



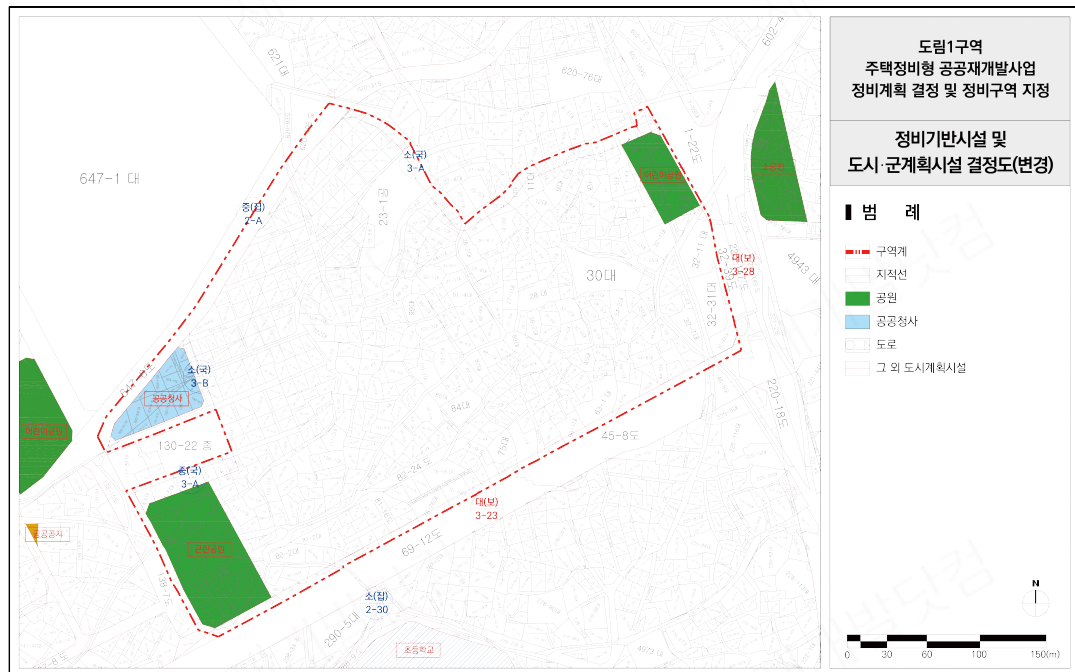
■ 용도지역 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

