

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2023-68호

영등포 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정(안) 공람공고

서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18.)로 뉴타운 사업지구로 지정된 이후 서울특별시고시 제 2005-411호(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 제 2015-226호(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 결정된 영등포재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항, 같은 법 시행령 제3조 및 제9조1항에 의거 공람공고하오니, 본 영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 1월 12일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2023. 1. 12. ~ 2023. 1. 27.
2. 공람장소 : 서울특별시 영등포구 당산로 123 영등포구청 주거사업과 (☎2670-3804)

3. 공람내용

가. 재정비촉진계획의 명칭·유형·위치·면적(변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
영등포 재정비촉진지구	중심지 형	영등포구 영등포동 2,5,7가 일원	144,609.9	증)3,299	147,908.9	18구역 편입

※ 1-18구역 : 2015.07.30.해제(서울시고시 제2015-226호)

나. 재정비촉진계획(변경)의 목적

- 사업구역은 역세권 및 간선도로의 교차지로 토지의 효율적 이용과 도시기능을 강화하고, 지역 주민 및 1-14,18구역의 사업의지를 반영하고자 1-12,14,18구역을 통합하기 위하여 재정비촉진 계획을 변경하고자 함

다. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도(변경)

구 분	기 정	변 경	변 경 후	비 고
기준년도	2014년	-	2014년	-
목표년도	2025년	증) 2년	2027년	-

라. 분담금 관련사항

- 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거는 정비계획 결정도서 참조
○ 관리처분계획인가시 개별물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변경될 수 있음

마. 재정비촉진지구의 개요

1) 토지이용계획에 관한 계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		144,609.9	증) 3,299.0	147,908.9	100.0	
도시 계획 시설	소 계	49,449.9	증) 203.1	49,653.0	33.6	
	도 로	37,886.8	감) 801.0	37,085.8	25.0	주차장중복결정
	광 장	1,446.0	-	1,446.0	1.0	
	공 원	8,404.3	증) 1,004.1	9,408.4	6.4	주차장중복결정
	공공청사등	1,712.8	-	1,712.8	1.2	공공청사, 사회복지시설, 주차장 중복결정
주 상 복 합		59,904.9	감) 7,054.6	52,850.3	35.7	
상 업 복 합		32,257.1	증) 9,388.5	41,645.6	28.2	
종교시설		2,998.0	-	2,998.0	2.0	
판매지원시설용지		-	증) 762	762.0	0.5	

2) 인구·주택 수용계획(변경)

(1) 기본방향

- 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선(‘22.1.26.)」에 따라 도시재정비위원회 심의를 통해 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10% 적용 가능
- 현 운영기준에 따라 전체 연면적의 10% 이상 공공주택 확보 필요

(2) 주택공급계획

- 전용면적 85㎡ 이하 주택을 전체 세대수의 60% 이상(도시재정비촉진법)
- 공공주택
 - 전체 연면적의 10% 이상 공공주택 확보
(「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선(‘22.1.26.)」)

구 분		주택수(호)				인구수(인)			
		기 정	변 경	변경후	비 율(%)	기 정	변 경	변경후	비 율(%)
축진구역	합 계	3,595	증)605	4,200	100.0%	9,489	증)1,574	11,063	100.0%
	임 대	879	증)172	1,051	25.0%	2,320	증)448	2,768	25.0%
	단 양	소계	증)433	3,149	75.0%	7,169	증)1,126	8,295	75.0%
		60㎡ 이하	감)161	877	20.9%	2,740	감)419	2,321	21.0%
		60 ~ 85㎡ 이하	증)468	2,055	48.9%	4,189	증)1,217	5,406	48.9%
		85㎡ 초과	증)126	217	5.2%	240	증)328	568	5.1%

3) 기반시설 설치계획(변경)

명칭		개소(노선)		면 적 (㎡)			비고
		기 정	변 경	기 정	변 경	변 경 후	
도로		16	14	37,886.8	감) 801.0	37,085.8	주차장A와 중복결정 (중로2-1에 한함)
- 도로중 중로2-5호선(보행자전용도로) 지하부에는 지하보도 및 공공임대상가 계획함 (1-12구역통합계획에 따름)							
공원		2	2	8,404.3	증) 1,004.1	9,408.4	주차장A와 중복결정 (문화공원에 한함)
광장		1	1	1,446.0	-	1,446.0	
공공청사		1	1	1,712.8	-	1,712.8	사회복지시설1, 주차장1과중복결정
사회복지시설		1	1	1,712.8	-	1,712.8	주차장1,공공청사1과 중복결정
주차장	중복결정	1	2	1,712.8	증) 4,207.1	5,919.9	공공청사1, 사회복지시설1과중복결정 주차장A는 지하주차장이며 중로2-1,문화공원과 중복결정 (토지이용계획상 면적미포함)
	환원	1	1	860.8	-	860.8	

※ 1-12구역통합계획에 따른 기반시설계획 변경

※ 주차장A 지상부 일부는 판매지원시설용지로서 공공임대상가 계획

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	5,444.9	증) 1,004.1	6,449.0	도시의 문화적 특징을 활용, 만남의 장소, 지역 중심	주차장 중복결정
역사공원	영등포동7가 155-22 일대	2,959.4	-	2,959.4	상산전 보전	-

5) 교통계획(변경)

○ 금회 1-12구역 통합계획에 따라 도로집적화를 위해 2개 노선을 폐지하며 그 외 도로 폭원 조정

구 분		폭 원	개 소		비고
			기정	변경	
합 계		-	16	14	-
일반도로	중 로	12~20m	9	7	1-12구역통합계획에 따른 도로 변경
	소 로	6~10m	4	4	-
보행자 전용도로	중 로	12~20m	2	2	보행자전용도로2-5호선 지하부에는
	소 로	6~10m	1	1	지하보도 및 공공임대상가 개설 -

6) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항(변경)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			사업방식	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
합 계 (7개 구역)			144,609.9	증)3,299.0	147,908.9	-	18구역 편입
재 정 비 촉 진 구 역	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	-	17,391.8	도시환경 정비사업	-
	영등포1-12 재정비촉진구역	영등포동5가 22-3일대	16,256.0	증)14,959.0	31,215.0	도시환경 정비사업	1-14및 1-18 구역통합
	영등포1-13 재정비촉진구역	영등포동5가 32-8일대	27,035.3	-	27,035.3	도시환경 정비사업	-
	영등포1-14 재정비촉진구역	영등포동5가 34-16일대	11,660.0	감)11,660.0	-	도시환경 정비사업	1-12구역 으로 통합

7) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

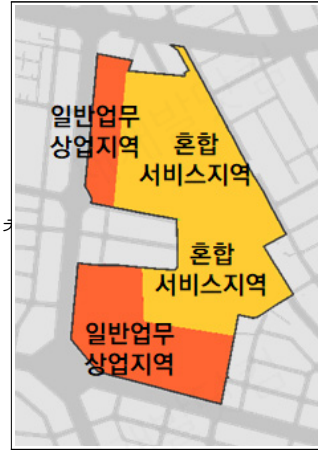
구 역 명	구 분	면 적(㎡)			구성 비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계	계	144,609.9	증 3,299.0	147,908.9	100.0	18구역 편입
	준주거지역	103,761.9	감 7,046.0	96,715.9	65.4	
	일반상업지역	40,848.0	증 10,345.0	51,193.0	34.6	
영등포1-2 재정비촉진구역	계	5,392.0	-	5,392.0	100.0	
	준주거지역	433.0	-	433.0	8.0	
	일반상업지역	4,959.0	-	4,959.0	92.0	
영등포1-3 재정비촉진구역	계	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	-	17,391.8	100.0	
	준주거지역	2,743.9	-	2,743.9	15.8	
	일반상업지역	14,647.9	-	14,647.9	84.2	
영등포1-12 재정비촉진구역	계	16,256.0	증 14,959.0	31,215.0	100.0	14구역, 18구역통합
	준주거지역	2,444.9	증 4,614.1	7,059.0	22.6	
	일반상업지역	13,811.1	증 10,344.9	24,156.0	77.4	
영등포1-13 재정비촉진구역	계	27,035.3	-	27,035.3	100.0	
	준주거지역	27,035.3	-	27,035.3	100.0	
	일반상업지역	-	-	-	-	
영등포1-14 재정비촉진구역	계	11,660.0	감 11,660.0	-	-	12구역으로 편입
	준주거지역	11,660.0	감 11,660.0	-	-	
	일반상업지역	-	-	-	-	

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

8) 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

(1) 건축물 용도계획(변경)

구분	주된용도	비고
일반업무 ·상업지역	판매, 주거, 근린생활, 업무	• 전체 구역 용도지역별 주거 비율 허용(종전규정) - 일반상업 : 50% 미만 - 준주거 : 70% 미만 ※ 『재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준』 적용시 일반상업지역에서 주거비율 90%적용 가능 (주거·오피스텔80%+임대10%) 단, 전체연면적의 10% 공공임대주택으로 건설필요
혼합서비스지역	주거, 근린생활, 업무	



- ※ 1. 주거연면적비율은 일반상업지역 50% 미만, 준주거지역은 70% 미만 적용
 2. 1-4구역은 사업시행인가된 주거연면적 이내에서 주거연면적 비율 90% 미만 적용
 3. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)
 4. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설 일 경우 오피스텔 불허
 5. 주거연면적비율 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 완화 기준'에 따라 준 공공임대주택 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)

(2) 재정비촉진구역별 건축 계획(변경)

■ 기정

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획				
	명칭	적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수 (지하)/높이	주거 연면적 비율(%)
기정	합계	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		-	-

결정구분	구역구분		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	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	770이하	580이하	38F(5) /130m	50미만
	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	590이하	38F(5) /130m	50미만
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	398이하	590이하	33F(4) /99m	70미만
	1-14	11,660.0	-	7,054.6	영등포동5가 34-16 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	380이하	550이하	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%×주거연면적비율이상 또는 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상			구 분	전 용 면 적	세대수 (세 대)	비율 (%)	
						합계		3,595	100.0	
						임대		879	24.5	
						단 양	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 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 준공공 임대주택 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)

■ 변경

결정구분	구역구분		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 (%)
변경	합계	147,908.9	-	97,493.9	-	-	520이하	540이하	-	-
	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	520이하	34F(6)/120m	500미만
	1-3	8,452.7	-	5,809.8	영등포동7가 29-1 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	550이하	31F(5)/120m	500미만
	1-4	58,422.1	1-4-1	35,547.2	영등포동7가 145-8 일대	근린생활, 업무, 주거	370이하	520이하	35F(3)/120m	900미만
			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	580이하	38F(5)/130m	500미만
	1-12 통합	31,215.0	-	19,967.0	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	590이하	49F(5)/150m	900미만
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	398이하	590이하	33F(4)/99m	700미만
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		· 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 - 주거연면적 × 50% 이상 · 임대주택 (200세대 이상) - 전용면적 40㎡ 이상 - 세대수 × 17% × 주거연면적비율 이상 또는 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상 - 『재정비축진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준』을 적용할 경우 전체연면적의 10%				구분	전 용 면 적	세대수 (세대)	비율 (%)
							합계		4,200	100.0
							임대		1,051	25.0
							분양	60㎡ 이하	877	20.9
60~85㎡ 이하								2,055	48.9	
						85㎡ 초과	217	5.2		
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. 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)0
10. 『재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준』을 적용할 경우 상업지역에서 주거비율 90%(주거·오피스텔 80% + 임대10%) 적용받되 전체연면적의 10%를 공공임대주택으로 건설해야함

9) 기반시설의 비용분담계획(변경)

구분	구역구분		현황(㎡)		계획(㎡)		공공용지부담	
	명칭	면적(㎡)	대지(㎡)	공공용지(㎡)	대지(㎡)	공공용지(㎡)	면적(㎡)	비율(%)
기정	합계	144,609.9	111,745.2	32,819.0	95,160.0	49,449.9	16,630.9	14.9
변경		147,908.9	114,304.2	33,559.0	97,493.9	53,297.4	19,738.4	17.3
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
기정	1-12	16,256.0	12,677.6	3,578.4	10,578.5	5,677.5	2,099.1	16.6
	1-14	11,660.0	8,148.4	3,511.6	7,054.6	4,605.4	1,093.8	13.4
변경	1-12통합 - 12,14,18	31,215.0	23,385.0	7,830.0	19,967.0	14,130.4	6,300.4	28.4 (23.1)
기정	1-13	27,035.3	20,471.2	6,564.1	17,260.4	9,774.9	3,210.8	15.7

※ ()는 금회 1-12통합계획에 따른 기준부담을 산정비율.

※ 전체지구인 147,908.9㎡의 계획공공용지는 50,415㎡에 해당함. (50,415㎡+97,493.9㎡=147,908.9㎡)
단 부담률 산출상, 공공시설 환산면적까지 포함한 면적인 53,297.4㎡로 기재함.

※ 금회 변경되는 1-12통합구역내 계획공공용지는 11,248㎡에 해당함. (11,248㎡+19,967㎡=31,215.0㎡)
단 부담률 산출상, 공공시설 환산면적까지 포함한 면적인 14,130.4㎡로 기재함.
- 14,130.4㎡중 11,248㎡는 공원, 도로, 광장, 판매지원시설용지(공공임대상가) 부지면적, 1,453.7㎡는 지하주차장 환산면적. 267.7㎡는 판매지원시설용지(공공임대상가) 환산면적. 1,161㎡는 도로중 보행자전용도로(2-5호선) 지하보도의 환산면적.

※ 18구역은 해제구역으로서 현황대지는 2,559㎡, 현황공공용지는 740㎡로 산정되어 적용함.

※ 1-12구역 및 1-14구역 변경사유 : 획지의 효율적인 활용과 기반시설 확충 및 통합이용을 위한 1-12구역으로의 통합에 따름(구역통합동의율 전체 77.8%)

※ 1-18구역은 서울시고시 제2015-226호(2015.07.30.)로 제외되었으나, 현재 1-12구역통합 사업추진의 강력한 편입의지를 반영하여 1-12구역내 편입합(18구역내 동의율 78.4%)

10) 임대주택 건설 등에 관한 계획(변경)

- 전체 세대수 × 17% × 주거 연면적 비율 이상을 계획
- 1-12통합구역은 『재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준』을 적용하여 전체연면적의 10% 임대주택 계획 및 제공

구 분	구역명	계획세대수(세대)	분양주택(세대)	임대주택(세대)	비 고
기정	합 계	3,595	2,716	879	임대주택 172세대 증가
변경		4,200	3,149	1,051	
기정	1-2	218	149	69	
기정	1-3	185	185	-	
기정	1-4	1,221	1,021	200	
기정	1-11	715	401	314	
기정	1-12	413	378	35	14구역 통합 및 1-18구역 편입
변경		1,202	995	207	
기정	1-13	659	398	261	
기정	1-14	184	184	-	12구역으로 통합
변경		-	-	-	

11) 교통처리계획(변경)

- 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	기정	· 공공보행통로	1-4, 1-11, 1-12, 1-13, 1-14	-
	변경	· 공공보행통로	1-4, 1-11, 1-12통합, 1-13	

바. 재정비촉진구역 지정(변경) 결정 조서

1) 영등포1-12 재정비촉진구역(변경)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
재정비 촉진구역	영등포1-12 재정비촉진구역	영등포동5가 22-3 일대	16,256.0	증)14,959.0	31,215.0	1-14구역 통합 및 1-18 편입
	영등포1-14 재정비촉진구역	영등포동5가 34-16 일대	11,660.0	감)11,660.0	-	1-12구역 통합

(2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합 계		16,256.0	증) 14,959.0	31,215.0	100.0	
도시계획시설	소 계	5,677.5	증)4,808.5	10,486.0	33.6	
	문화공원	1,035.9	증)2,584.1	3,620.0	11.6	- 지하주차장 중복결정
	광 장	1,036.0	-	1,036.0	3.3	
	도 로	3,605.6	증)2,224.4	5,830.0	18.7	- 지하주차장 중복결정 - 보행자전용도로(2-5)지하는 지하보도 및 공공임대상가 조성
택 지		10,578.5	증)9,388.5	19,967.0	64.0	
판매지원시설용지		-	증)762	762	2.4	- 공공임대상가 조성

(3) 도시계획시설 설치계획(변경)

○ 도로(변경)

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	153 (77)	영등포동 5가 111	영등포동 5가 41-2	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	
변경	중로	2	1	15	집산 도로	226 (151)	영등포동 5가 111	영등포동 5가 34-21	일반 도로	-	-	연장 변경 주차장 중복결정 : 868.0㎡
폐지	중로	2	4	15	집산 도로	156 (156)	영등포동 5가 33-134	영등포동 5가 18-8	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	
기정	중로	2	5	15	특수 도로	88 (88)	영등포동 5가 41-21	영등포동 5가 20-62	보행 자 전용 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	
변경	중로	2	5	15	특수 도로	88 (88)	영등포동 5가 41-21	영등포동 5가 20-62	보행 자 전용 도로	-	-	선형일부조정
기정	중로	3	1	12	국지 도로	121 (121)	영등포동 5가 33-29	영등포동 5가 6-1	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	
변경	중로	2	A	18	국지 도로	160 (160)	영등포동 5가 33-29	영등포동 5가 6-1	일반 도로		-	노선번호 및 연장, 폭원변경
폐지	중로	3	4	12	국지 도로	69 (69)	영등포동 5가 13-1	영등포동 5가 13-1	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	

※ ()는 구역내 사항임

○ 광장(변경없음)

○ 주차장(결정)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	주차장	영등포동 5가 34-18	-	증)4,207.1	4,207.1	-	문화공원 중복결정 : 2,795.2㎡ 도로 중복결정 : 868.0㎡

○ 주차장 공간적 범위(결정)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	규모	최초 결정일	비고
신설	-	주차장	영등포동 5가 34-15	길이	24m이하	-	[설치구조물] 위치 : 2층
				폭	28m이하		
				면적	538.8㎡		
				높이 (해발고도기준)	해수면기준 9.9m이하		

※ 측량결과에 따라 설치구조물 규모는 조정될 수 있음

○ 공원(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변 경	1	공원	문화공원	영등포동5 가 43-3 일대	5,444.9 (1,035.9)	증) 1,004.1 (증 2,584.1)	6,449.0 (3,620.0)	서울시고시 제2005-411 호 (2005.12.22)	주차장 중복결정 : 2,795.2㎡

※ 측량결과에 따라 설치구조물 규모는 조정될 수 있음

(4) 공동이용시설 설치계획(변경)

시 설 구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)		비 고
			기정	변경	
공동이용시설	경 로 당	영등포동5가 22-3 일대	-	400	면적은 관계법령에 따라 결정
	관리사무소		-	180	
	주민공동시설		-	1,040	
	보 육 시 설		-	650	
	문 고		-	950	

(5) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

○ 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)				비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	철거후 신 축	철거 이주	
기정	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	55	-	55	-	-
	1-14	11,660.0	-	7,054.6	영등포동5가 34-16 일대	68	-	68	-	
변경	1-12 통합	31,215.0	-	19,967.0	영등포동5가 13일대	152	-	152	-	1-12, 14, 18 편입

○ 건축시설계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐 율 (%)	용적률 (%)	층수 (지하) /높이	주거 연면적 비율(%)	
기정	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	59 이하	750 이하	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 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상				구분	전용면적	세대수 (세대)	비율 (%)	비고
							합계		413	100.0	
							임대	60㎡ 이하	35	8.5	
							분양	60㎡ 이하	280	67.8	
								60~85㎡ 이하	98	23.7	
	85㎡ 초과	-	-								
변경	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(지하) /높이	주거 연면적 비율(%))	
	1-12 통합	31,215.0	-	19,967.0	영등포동5가 22-3번지일 대	판매, 주거	590이하	7500이하	49F(5) /150m	90미만	
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 - 주거연면적 × 50% 이상 • 임대주택 - 전체연면적 × 10% 이상 ※ 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준에 따름				구분	전용면적	세대수(세 대)	비율(%)	비 고
							합계		1,202	100.0	
							임 대	60㎡ 이하	197	16.4	
								60~85㎡ 이하	10	0.8	
							분 양	60㎡ 이하	197	16.4	
								60~85㎡ 이하	672	55.9	
		85㎡ 초과	126	10.5							

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

- ※ 1. 주용도는 당해 건축시설중 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. 임대주택 기준은 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준」을 적용하여 상업지역에서 주거비율 90%(주거·오피스텔 80%+임대10%) 적용받되 전체연면적의 10%를 공공임대주택으로 건설함(신설)

(6) 정비사업 시행계획(변경)

구 분	시행방법	시행예 정 시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
변 경 1-1 2	도시환경정비 사업	2026년	도시환경정비사업 조합	증)605		12, 14 통합

(7) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(㎡)	
기 정	1-12	10,578.5	-	영등포동5가 22-3 일대	10,578.5	
	1-14	7,054.6	-	영등포동5가 34-16 일대	7,054.6	
변 경	1-12	19,967 (증9,388.5)	-	영등포동5가 22-3 일대	19,967 (증9,388.5)	12,14,18 통합

(8) 공공주택의 건설에 관한 계획(변경)

구 분		건 립 위 치	부지면적 (㎡)	동수 (동)	연면적 (㎡)	세대수 (세대)	세대규모 (전용)	비 고
기정	1-12	영등포동5가 32-8 일대 (영등포1-12구역 내)	-	-	-	35	40㎡ 이상	
	1-14	해당사항없음						
변경	1-12 통합	영등포동5가 32-8 일대 (영등포1-12구역 내)	-	-	23,322.57	207	25㎡ 이상	소셜 믹스

※ 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용 (주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)

(9) 공공임대상가에 관한 사항(변경)

○ 기부채납 시설 중 공공임대상가는 판매지원시설용지, 보행자전용도로(2-5호선) 지하부 총 2개소에 계획함

구 분	위 치	점포수(개소)	연면적(㎡)	비 고
합 계	-	80	3,663	
판매지원시설용지	영등포동5가33-35번지 일원	30	750	
보행자도로 지하부	영등포동5가23-7번지 일원 지하부	50	2,913	중로2-5호선

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	144,609.9	증) 3,299.0	147,908.9	100.0	-
준주거지역	103,761.9	감) 7,045.9	96,716.0	65.4	-
일반상업지역	40,848.0	증) 10,344.9	51,192.9	34.6	-

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

3) 도시계획시설 결정 조서(변경)

(1) 교통시설(변경)

○ 도로(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과 지	최초결정일	비 고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	1	20	집산 도로	320	영등포동7가 23-1	영등포동7가 3-1	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-3,1-4, 1-13구역
기정	중로	1	6	20	집산 도로	322	영등포동7가 92-15	영등포동2가 1-1	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-4구역
기정	중로	1	7	20	특수 도로	235	영등포동7가 109	영등포동7가 13	보행자 전용도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-4구역
기정	중로	1	8	20	집산 도로	143	영등포동7가 3-2	영등포동2가 440-1	일반 도로	-	-	1-4,1-13 구역
기정	중로	2	1	15	집산 도로	153	영등포동5가 111	영등포동5가 41-2	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-11,1-12 구역
변경	중로	2	1	15	집산 도로	226	영등포동5가 111	영등포동5가 34-21	일반 도로	-	-	1-11,1-12 구역 주차장 충북결정 :868.0㎡
기정	중로	2	2	15	집산 도로	178	영등포동5가 40-4	영등포동5가 105-1	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-11구역
기정	중로	2	3	15	집산 도로	312	영등포동5가 143	영등포동2가 411	일반 도로	-	-	1-13구역
폐지	중로	2	4	15	집산 도로	156	영등포동5가 33-134	영등포동5가 18-8	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-12,1-14 구역
기정	중로	2	5	15	특수 도로	88	영등포동5가 41-21	영등포동5가 20-62	보행자 전용도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-11,1-12 구역

변경	중로	2	5	15	특수 도로	88	영등포동5가 41-21	영등포동5가 20-62	보행자 전용도로	-	-	1-11,1-12 구역 선형일부조 정
기정	중로	3	1	12	국지 도로	121	영등포동5가 33-29	영등포동5가 6-1	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-14구역
변경	중로	2	A	18	국지 도로	160	영등포동5가 33-29	영등포동5가 6-1	일반 도로	-	-	1-14구역 노선번호 및 연장,폭원 변경
폐지	중로	3	4	12	국지 도로	69	영등포동5가 13-1	영등포동5가 13-1	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-14구역
기정	소로	1	1	10	국지 도로	43	영등포동7가 76	영등포동7가 75-3	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-2구역
기정	소로	1	2	10	국지 도로	253	영등포동7가 76-1	영등포동7가 23	일반 도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-2, 1-3구역
기정	소로	1	9	10	특수 도로	83	영등포동7가 144-17	영등포동7가 145-7	보행자 전용도로	-	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	1-4구역
기정	소로	1	10	10	국지 도로	43	영등포동7가 76-1	영등포동7가 144-2	일반 도로	-	서울시고시제 2005-411호 (2005.12.22)	1-2,1-3구 역
기정	소로	3	2	4	국지 도로	45	영등포동2가 438-14	영등포동2가 435-35	일반 도로	-		1-4구역

○ 주차장(변경)

구 분	도면 표시번 호	시설 명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기 정	11	주차 장	영등포동2가 230	860.8	-	860.8	서영고2001-69 (2001.7.6)	
기 정	1	주차 장	영등포동 2가 435-4일대	1,712.8	-	1,712.8		중복결정 - 공공청사, 사회복지시설 (1,712.8㎡)
신 설	A	주차 장	영등포동 5가 34-18	-	증)4,20 7.1	4,207.1	-	지하부 조성 문화공원 중복결정 : 2,795.2㎡ 도로 중복결정 : 868.0㎡

○ 주차장 공간적 범위 결정조서(변경)

구분	도면 표시 번호	시설 명	위치	구분	규모	최초 결정 일	비고
신 설	-	주차 장	영등포동 5가 34-15	길이	24m이하	-	[설치구조물] 위치 : 2층
				폭	28m이하		
				면적	538.8㎡		
				높이(해발고도기준)	해수면기준 9.9m이하		

○ 철도(변경없음)

(2) 공간시설(변경)

○ 광장(변경없음)

○ 공원(변경)

구분	도면 표시번호	시설 명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변 경	1	공원	문화공원	영등포동5가 43-3 일대	5,444.9	증)1,004.1	6,449.0	서울시고시 제2005-411 호 (2005.12.22)	주차장 중복결정 : 2,795.2㎡
기 정	2	공원	역사공원	영등포동7가 155-22 일대	2,962.8	-	2,962.8	서울시고시 제2008-373 호 (2008.10.23)	-

(3) 공공문화체육시설(변경없음)

(4) 입체적 도시계획시설(변경없음)

4. 관련도서 : 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음. 다만, 본 재정비촉진계획 변경결정(안)은 구의회 의견청취, 공청회, 관련부서 협의, 시 도시재정비위원회 자문 및 심의 등에 따라 변경될 수 있음