

고 시

서울특별시영등포구 공고 제2022-1336 호

영등포 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정(안) 공람공고(안)

서울특별시고시 제2003-372호(2003.11.18.)로 뉴타운 사업지구로 지정된 이후 서울특별시고시 제2005-411호(2005.12.22.)로 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문-영등포지역) 변경결정 및 영등포1도시환경정비구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2010-18호(2010.1.21.)로 영등포 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정되어, 서울특별시고시 제2012-371호(2013.01.03.)로 재정비촉진계획 변경 결정된 영등포 재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조 제1항의 규정에 의하여 재정비촉진계획 변경결정(안)을 수립하고 같은 법 제9조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조 제1항에 따라 관련 도서를 공람합니다. 본 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 공람장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있습니다.

2022년 8월 4일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 및 의견제출 기한 : 2022. 8. 04. ~ 2022. 8. 19.
2. 공람장소 : 서울특별시 영등포구 당산로 123 영등포구청 도시재생과 (☎2670-3534)
3. 공람(재정비촉진계획변경)내용
 - 가. 재정비촉진계획의 목적
 - 영등포1-11 재정비촉진계획에 대하여 「재정비촉진지구 건축물 용도 운영기준(2022.01.26.)」에 따라 주거 비율을 완화하기 위하여 재정비촉진계획을 변경하고자 함
 - 나. 재정비촉진계획의 개요
 - 1) 인구·주택 수용계획
 - (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(%)
촉진구역	합 계	3,595	증) 103	3,698	100.0	9,489	증) 273	9,762	100.0
	공 공	879	감) 143	736	19.9	2,320	감) 377	1,943	19.9
	분 양	소 계	증) 246	2,962	80.1	7,169	증) 650	7,819	80.1
		60㎡ 이하	증) 133	1,171	31.7	2,740	증) 351	3,091	31.7
		60 ~ 85㎡ 이하	증) 7	1,594	43.1	4,189	증) 19	4,208	43.1
		85㎡ 초과	증) 106	197	5.3	240	증) 280	520	5.3

2) 재정비촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

(1) 건축물 용도계획

구분	지정용도	비고
일반업무·상업지역	판매, 근린생활, 업무, 주거	- 전체 구역 용도지역별 주거 비율 허용(종전규정) - 일반상업 : 50% 미만 - 준주거 : 70% 미만
혼합서비스지역	근린생활, 업무, 주거	1-11구역의 주거 외 용도비율 : 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거10%(한시적용)



- ※ 1. 주거연면적비율은 일반상업지역 50% 미만, 준주거지역은 70% 미만 적용
 2. 1-4구역은 사업시행인가된 주거연면적 이내에서 주거연면적 비율 90% 미만 적용
 3. 1-11구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선(‘22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)
 4. 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 ‘비주거시설내 오피스텔 10% 허용’ 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)
 5. 『서울특별시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
 6. 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)

3) 부문별 시행지침

구분	주된용도	비고
일반업무·상업지역	판매, 주거, 근린생활, 업무	• 전체 구역 용도지역별 주거 비율 허용(종전규정) - 일반상업 : 50% 미만 - 준주거 : 70% 미만 • 1-11구역의 주거 외 용도비율 : 주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10% (한시적용)
혼합서비스지역	주거, 근린생활, 업무	

※ 1. 1-4구역은 사업시행인가된 주거연면적 이내에서 주거연면적 비율 90% 미만 적용

※ 2. 1-11구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선(22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)

4) 재정비촉진구역별 건축 계획

■ 기정

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	건축시설계획				
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하)/높이	주거연면적비율 (%)
기정	합계	144,609.9	-	95,160.0	-	-	5200이하	540이하	-	-
	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	6100이하	520이하	34F(6)/120m	50미만
	1-3	8,452.7	-	5,809.8	영등포동7가 29-1 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	6100이하	550이하	31F(5)/120m	50미만
	1-4	58,422.1	1-4-1	35,547.2	영등포동7가 145-8 일대	근린생활, 업무, 주거	3700이하	520이하	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	7700이하	580이하	38F(5)/130m	50미만
	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	7500이하	590이하	38F(5)/130m	50미만
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	3980이하	590이하	33F(4)/99m	70미만
	1-14	11,660.0	-	7,054.6	영등포동5가 34-16 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	3800이하	550이하	24F(4)/80m	70미만

기 정	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	구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	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 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설 일 경우 오피스텔 불허
 9. 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)

■ 변경

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	건 축 시 설 계 획				
	명칭	면 적 (㎡)	명칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거면적비율 (%)
변경	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			-
	1-1-1	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	770이하	58이하	39F(7)/130m	90미만
	1-1-2	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	38F(5)/130m	50미만
	1-1-3	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	398이하	59이하	33F(4)/99m	70미만
	1-1-4	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 · 공공주택 - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 연면적 × 10% 이상(기부채납)			구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고
						합계		3,698	100.0	증) 103
						공공		736	19.9	감) 143
						분양	60㎡ 이하	1,171	31.7	증) 133
							60 ~ 85㎡ 이하	1,594	43.1	증) 7
							85㎡ 초과	197	5.3	증) 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 주거비율 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 업무시설 일 경우 오피스텔 불허
10. 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)

5) 공공주택 건설 등에 관한 계획

(1) 공공주택공급계획

전체 세대수 × 17% × 주거 연면적 비율 이상을 계획(종전기준)

공공주택 도입에 따른 용도비율 완화에 따라 전체 연면적의 10% 이상 계획(1-11구역 한정 변경기준)

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	-	-

다. 재정비촉진구역 지정(변경) 결정 조서

(1) 영등포1-11 재정비촉진구역

1) 건축시설계획

건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건축시설계획				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (지하) /높이	계획 세대수 (세대)
기정	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	58이하	7700이하	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)	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 건축시설중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.

2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지 일 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 업무시설 일 경우 오피스텔 불허

7. 주거연면적비율 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 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	주거 연면적 비율(%)
변경	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	58이하	770이하	39F(7) /130m	90미만
	주택의 규모 및 규모별 건설 비율		· 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 · 공공주택 - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 연면적 × 10% 이상 (기부채납)			구분	전용면적	세대수 (세대)	비 율 (%)	비 고
						합계		818	100.0	증) 103
						공공	60㎡ 이하	123	15.0	감) 191
							60~85㎡ 이하	48	5.9	증) 48
						분양	60㎡ 이하	241	29.5	증) 133
							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 건축시설중 가장 많은 면적을 차지하는 용도를 말함.
 2. 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지 일 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 업무시설 일 경우 오피스텔 불허
 7. 1-11구역은 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선('22.1.26)에 따라 공공주택 도입 시 주거비율 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%)

2) 정비사업 시행계획

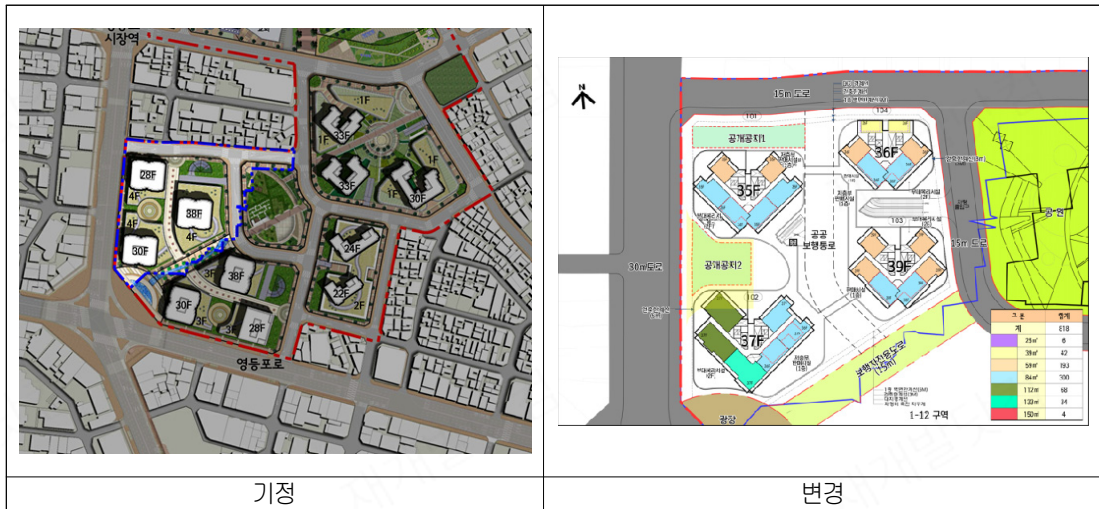
구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기 정	도시환경정비사업	-	도시환경정비 사업조합	증) 483	-	
변 경				증) 586	-	증) 103

3) 공공주택의 건설에 관한 계획

구 분	건 립 위 치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모 (전용)	비 고
기정	영등포동5가 30 일대	-	-	-	314	40㎡ 이상	
변경	(영등포1-11구역 내)			24,245.94 (15.1%)	171	85㎡ 이하	

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

4) 건축배치도



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