

◆ 서울특별시고시 제2023-223호

영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 및 지형도면 고시

1. 2003 - 372 (2003.11.18.)
 2005 - 411 (2005.12.22.)
 -) 1 ,
 2010 - 18 (2010.01.21.) ,
 2012 - 371 (2013.01.03.)
 , 2015 - 226 (2015.07.30.) ,
 2016 - 18 (2016.01.14.)
 , 2017 - 148 (2017.04.27.)
 , 2017 - 177 (2017.05.25.)
 , 2017 - 280 (2017.08.03.)
 , 2018 - 12 (2018.01.18.)
 , 2019 - 155 (2019.05.23.)
 , 2020 - 382 (2019.09.17.)
 , 2020 - 466
 (2020.11.05.) , 2021 - 3
 (2021.01.07.) , 2021 - 55
 (2021.02.04.) , 2022 - 137
 (2022.03.31.) ,
 2023 - 114 (2023.04.06.)
 「 12 1
 , 12 3 15
 .
2. 「 8
 .
 2023 6 8
- 가. ()
 . ()
 1) ()
 ○ ()
 - 「 55 3 [3] ()
 (2019.3.28.)

- 2) ()
 3) ()
 4) ()
 5) ()
 6) ()
 7) ()
 8) ()
 9) ()
 10) ()
 ○ ()

구 분	지 정 용 도	비 고
기정	일반업무상업지역	판매, 근린생활, 업무, 주거
	혼합서비스지역	근린생활, 업무, 주거
※ 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 주거비를 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 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허 6. 주거연면적비율 외에 ‘재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비용 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)		
변경	일반업무상업지역	판매, 근린생활, 업무, 주거
	혼합서비스지역	근린생활, 업무, 주거
※ 1. 주거연면적비율은 일반상업지역 80% 이하, 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 주거비를 90% 이하 적용(주거 80% + 공공주택 10% + 비주거 10%) 4. 『서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)』에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허 5. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 『서울특별시 도시계획조례』 제55조제3항 관련 [별표3] 개정사항(2019.3.28.) 및 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형재개발부문]을 따르되, 완화사항 적용시 ‘재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(‘22.1.26)’을 적용(단, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.)		

※ 변경사유 : 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 의한 주거비용 및 주거용 용적률 적용 개정사항 반영

○
가)

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	주거면적 비율 (%)																												
기정	합 계	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			-																												
	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	770이하	58이하	39F(7)/130m	90이하																												
	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	38F(5)/130m	50미만																												
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	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 건설비용	- 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 (전용면적 60㎡이하 전체세대수 × 20% 이상) - 공공주택 - 전체세대수의 15% 또는 전체면적의 10% 이상 (상업지역은 전체세대수 또는 전체면적의 5% 이상) 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상					<table><tr><th>구 분</th><th>전 용 면 적</th><th>세 대 수 (세 대)</th><th>비 율 (%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>3,698</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">공공</td><td>736</td><td>19.9</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">분양</td><td>60㎡ 이하</td><td>1,171</td><td>31.7</td><td>-</td></tr><tr><td>60 ~ 85㎡ 이하</td><td>1,594</td><td>43.1</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>197</td><td>5.3</td><td>-</td></tr></table>					구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고	합계		3,698	100.0	-	공공		736	19.9	-	분양	60㎡ 이하	1,171	31.7	-	60 ~ 85㎡ 이하	1,594	43.1	-	85㎡ 초과	197	5.3
구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고																																		
합계		3,698	100.0	-																																		
공공		736	19.9	-																																		
분양	60㎡ 이하	1,171	31.7	-																																		
	60 ~ 85㎡ 이하	1,594	43.1	-																																		
	85㎡ 초과	197	5.3	-																																		
건축물의 건축선에 관한 계획	30㎡이상 도로변 건축한계선 5m 후퇴지정 20㎡이하 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 주거면면적 이내에서 주거면면적 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%)

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	주거연면적 비율 (%)

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 업무시설일 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)

)

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	주거연면적 비율 (%)
변경	합 계	144,609.9	-	95,160.0	-	-	520이하	540이하	-	-
	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	520이하	34F(6)/120m	80이하
	1-3	8,452.7	-	5,809.8	영등포동7가 29-1 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	550이하	31F(5)/120m	50미만
	1-4	58,422.1	1-4-1	35,547.2	영등포동7가 145-8 일대	근린생활, 업무, 주거	370이하	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	770이하	580이하	39F(7)/130m	90이하
	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 건설비용		- 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 (전용면적 60㎡이하 전체세대수 × 20% 이상) - 공공주택 - 전체세대수의 15% 또는 전체연면적의 10% 이상 (상업지역은 전체세대수 또는 전체연면적의 5% 이상) 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상							

구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고
합계		3,698	100.0	-
공공		736	19.9	-
분양	60㎡ 이하	1,171	31.7	-
	60 ~ 85㎡ 이하	1,594	43.1	-
	85㎡ 초과	197	5.3	-

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건 축 시 설 계 획				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거연면적 비율 (%)

- 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. 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
 9. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3] 개정사항(2019.3.28.) 및 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형재개발부문]을 따르되, 완화사항 적용시 '재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준('22.1.26)'을 적용(단, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.)

※ 변경사유 : 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 의한 주거비율 및 주거용 용적률 적용과 주택규모별 건설비를 개정사항 반영

- 11) ()
 12) ()
 13) ()
 14) ()
 15) ()
 16) ()
 17) 가 ()
 18) ()
 19) ()
 20) ()

- 21) ()
- 1 - 2 ()
- (1) ()
- (2) ()

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 100.1% $\Rightarrow (2,028\text{억} - 1,896\text{억}) / 132\text{억} \times 100 = 100.1\%$ - 총 수입 추정 : 2,028억 - 총 지출 추정 : 1,896억 - 중전자산총액 추정 : 132억														
개별 중전자산 추정액	사업시행인가 신청 전 추정분담금 산출 기준으로 추정														
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a - b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 59A형</td><td>5.4억</td><td rowspan="3">개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (100.1%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용 59B형</td><td>5.4억</td></tr> <tr> <td>전용 59C형</td><td>5.47억</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a - b)	전용 59A형	5.4억	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (100.1%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 59B형	5.4억	전용 59C형	5.47억
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a - b)												
전용 59A형	5.4억	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (100.1%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)												
전용 59B형	5.4억														
전용 59C형	5.47억														

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

- (3) ()
- (4) ()
- (5) ()
- (6) ()
- (7) ()
- 가) ()
-) ()

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건 축 시 설 계 획				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거연면적 비율 (%)
기정	1-2	5,392.0	-	3,930.4	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	520이하	34F(6)/120m	50미만

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건 축 시 설 계 획																																				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거연면적 비율 (%)																																
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 - 주거연면적 × 50% 이상			<table><tr><th>구 분</th><th>전 용 면 적</th><th>세 대 수 (세 대)</th><th>비 율 (%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>218</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">공공</td><td colspan="2">60㎡ 이하</td><td>69</td><td>31.7</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ 이하</td><td>149</td><td>68.3</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">분양</td><td colspan="2">60 ~ 85㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>					구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고	합계		218	100.0	-	공공	60㎡ 이하		69	31.7	-	60㎡ 이하		149	68.3	-	분양	60 ~ 85㎡ 이하		-	-	-	85㎡ 초과		-	-	-
						구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고																																
						합계		218	100.0	-																																
						공공	60㎡ 이하		69	31.7	-																															
							60㎡ 이하		149	68.3	-																															
						분양	60 ~ 85㎡ 이하		-	-	-																															
85㎡ 초과		-	-	-																																						

- ※ (건축물의 건축선에 관한 계획은 「10」 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획」에 따름)
- ※ 1. 주용도는 당해 건축시설종 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. 주거연면적비를 산정시 오피스텔을 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비를 산정시 제외함)
6. 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
7. 주거연면적비를 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비를 완화 기준'에 따라 전체 연면적 20%의 임대주택 추가 적용(준공공임대주택 15% / 장기전세주택 5%)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	위 치				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거연면적 비율 (%)
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	1-2	5,392.0	-	영등포동7가 76-5 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	610이하	52이하	34F(6)/120m	80이하
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비용									

- ※ (건축물의 건축선에 관한 계획은 「10」 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획」에 따름)
- ※ 1. 주용도는 당해 건축시설종 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. 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
6. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3] 개정사항(2019.3.28.) 및 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형개발부문]을 따르되, 완화사항 적용시 '재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준'(22.1.26)'을 적용
7. 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제2호 가목에 주거용으로 사용되는 부분의 용적율은 305% 이하(용적률의 50%)로 한다.([별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 주거용적률은 457.5% 이하(용적률의 75%)로 한다.(단, [별표3] 주거의 용도로 사용되는 부분의 비율과 임대주택 추가확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은조례 부칙(제709호, 2019.3.28.)제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.)

※ 변경사유 : 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 의한 주거비율 및 주거용 용적률 적용과 주택규모별 건설비용 개정사항 반영

- (8) ()
 (9) 가 ()
 (10) ()

구 분	건 립 위 치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모 (전용)	비 고
기정	영등포동7가 76-5일대 (영등포1-2구역 내)	-	-	-	69	40㎡ 이상	
변경					13	40㎡ 이하	
					56	40㎡~60㎡ 이하	

※ 공공주택은 「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목의 공공임대주택임

※ 주택 전체 세대수가 200세대 이상인 경우 주거전용면적 40㎡ 이하 건설 (전체임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 건설)

- (11) ()

- 1 - 3 ()
 ○ 1 - 4 ()
 ○ 1 - 11 ()

- (1) ()

- (2) ()

- (3) ()

- (4) ()

- (5) ()

- (6) ()

- (7) ()

- 가) ()

-) ()

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건 축 시 설 계 획																																							
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거연면적 비율 (%)																																			
기정	1-11	17,391.8	-	11,981.1	영등포동5가 30 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	58이하	770이하	39F(7)/130m	90이하																																			
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 (전용 60㎡ 이하 20% 이상) • 공공주택 - 전체세대수 또는 전체연면적의 5% 이상 - 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 연면적 × 10% 이상 (주거연면적 완화시)			<table><tr><th>구 분</th><th>전 용 면 적</th><th>세 대 수 (세 대)</th><th>비 율 (%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>818</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">공공</td><td>40㎡ 이하</td><td>42</td><td>5.1</td><td>-</td></tr><tr><td>40~ 60㎡ 이하</td><td>81</td><td>9.9</td><td>-</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>48</td><td>5.9</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">분양</td><td>40㎡ 이하</td><td>48</td><td>5.9</td><td>-</td></tr><tr><td>40~60㎡ 이하</td><td>193</td><td>23.6</td><td>-</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>300</td><td>36.7</td><td>-</td></tr></table>					구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고	합계		818	100.0	-	공공	40㎡ 이하	42	5.1	-	40~ 60㎡ 이하	81	9.9	-	60~85㎡ 이하	48	5.9	-	분양	40㎡ 이하	48	5.9	-	40~60㎡ 이하	193	23.6	-	60~85㎡ 이하	300	36.7
구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고																																									
합계		818	100.0	-																																									
공공	40㎡ 이하	42	5.1	-																																									
	40~ 60㎡ 이하	81	9.9	-																																									
	60~85㎡ 이하	48	5.9	-																																									
분양	40㎡ 이하	48	5.9	-																																									
	40~60㎡ 이하	193	23.6	-																																									
	60~85㎡ 이하	300	36.7	-																																									
※ (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.																																													

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건 축 시 설 계 획				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거연면적 비율 (%)

- 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지일 경우 34% 이상으로 도입용도중 가장 많은 비율로 계획하여야 함
- 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.
- 최고높이를 변경하지 않는 범위에서 최고층수 조정
- 오피스텔 설치시 주거연면적 비율에 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비율 산정시 제외함)
- 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
- 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%)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건 축 시 설 계 획				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거연면적 비율 (%)

1-11 17,391.8 - 11,981.1 영등포동5가 30 일대 판매, 근린생활, 업무, 주거 58이하 770이하 39F(7)/130m 90이하

주거의 규모 및 규모별 건설비율	구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고
- 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 (전용면적 60㎡이하 전체세대수 × 20% 이상) - 공공주택 - 전체세대수 또는 전체연면적의 5% 이상 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 - 전체 연면적 × 10% 이상 (주거연면적 완회시)	합계	818	100.0	-	-
	공공	40㎡ 이하	42	5.1	-
		40~60㎡ 이하	81	9.9	-
		60~85㎡ 이하	48	5.9	-
분양	40㎡ 이하	48	5.9	-	-
	40~60㎡ 이하	193	23.6	-	-
	60~85㎡ 이하	300	36.7	-	-

변경

- ※ (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.
- 주용도의 비율은 건축물에 도입되는 용도의 종류에 따라 2가지 용도일 경우 50% 이상, 3가지일 경우 34% 이상으로 도입용도중 가장 많은 비율로 계획하여야 함
 - 층수는 최고층수이며, 높이는 최고높이 기준으로, 다양한 높이계획을 권장함.
 - 최고높이를 변경하지 않는 범위에서 최고층수 조정
 - 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
 - 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3] 개정사항(2019.3.28.) 및 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형재개발부문]을 따르되, 완화사항 적용시 '재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(‘22.1.26)'을 적용(단, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따름.)
 - 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%)

※ 변경사유 : 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 의한 주거비율 및 주거용 용적률 적용과 주택규모별 건설비율 개정사항 반영

- (8) ()
- (9) 가 ()
- (10) ()
- (11) ()

- 1 - 12 ()
- (1) ()
- (2) ()
- (3) ()
- (4) ()
- (5) ()
- (6) ()
- 가) ()
- () ()

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건 축 시 설 계 획				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거연면적 비율 (%)

1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	59이하	750이하	38F(5)/130m	50미만
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		413	100.0	-			
		공공	60㎡ 이하	35	8.5	-			
			60㎡ 이하	280	67.8	-			
			60 ~ 85㎡ 이하	98	23.7	-			
			85㎡ 초과	-	-	-			

- 기정 ※ (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. 주거연면적비를 산정시 오피스텔을 포함하여 산정(단, 뉴타운 추진구역 지원계획에 따른 '비주거시설내 오피스텔 10% 허용' 사항은 주거연면적비를 산정시 제외함)
6. 「서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
7. 주거연면적비를 외에 '재정비촉진지구 상업 및 준주거지역 주거비율 완화 기준'에 따라 전체 연면적 10%의 임대주택 추가 적용 가능
(준공공임대주택 7.5% / 장기전세주택 2.5%)
('뉴타운 추진구역 지원계획'에 따른 비주거시설내 오피스텔 10%는 준공공임대주택 7.5%, 장기전세주택 2.5%로 공급 가능함)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	건 축 시 설 계 획				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		주된용도	용적률 (%)	건폐율 (%)	층수(지하) /높이	주거연면적 비율 (%)

변경	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	59이하	750이하	38F(5)/130m	50미만
----	------	----------	---	----------	-------------------	---------------------	------	-------	-------------	------

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	주거면적 비율 (%)
주택의 규모 및 규모별 건설비용			- 전용면적 85㎡ 이하 - 세대수 × 60% 이상 (전용면적 60㎡이하 전체세대수 × 20% 이상) - 공공주택 - 전체세대수의 15% 또는 전체면적의 10% 이상 (상업지역은 전체세대수 또는 전체면적의 5% 이상) 40㎡ 이하 : 공공주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상			구 분	전 용 면 적	세 대 수 (세 대)	비 율 (%)	비 고
						합계		413	100.0	-
						공공	60㎡ 이하	35	8.5	-
						분양	60㎡ 이하	280	67.8	-
							60 ~ 85㎡ 이하	98	23.7	-
							85㎡ 초과	-	-	-

※ (건축물의 건축선에 관한 계획은 「10」 재정비촉진사업별 용적률건폐율 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. 「서울특별시 도시주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 의거 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔 불허
 6. 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례」 제55조제3항 관련 [별표3] 개정사항(2019.3.28.) 및 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형재개발부문]을 따르되, 완화사항 적용시 '재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준'(22.1.26)'을 적용(단, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.)

※ 변경사유 : 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 의한 주거비율 및 주거용 용적률 적용과 주택규모별 건설비용 개정사항 반영

- (7) ()
- (8) 가 ()
- (9) ()
- (10) ()
- 1 - 13 ()
- 1 - 14 ()
- (1) ()
- (2) ()
- (3) ()
- (4) ()
- (5) ()
- (6) ()
- 가) ()

) ()

[illegible]

※ 변경사유 : 「서울특별시 도시계획조례」 별표3에 의한 주거비밀 및 주거용 용지를 전용과 주택규모별 건설비를 개정사항 반영

(7) ()

(8) 가 ()

(9) ()

(10) ()

22) ()

23) ()

24) ()

25) ()

26) ()

27) ()

28) ()

29) ()

30) 가 가 ()

31) () ()

32) ()

3. ,

4. (02 - 2133 - 7219)

(02 - 2670 - 3804)

(http://urban.seoul.go.kr)

(www.eum.go.kr)