

◆ 서울특별시고시 제2021-266호

영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역 지정, 정비계획 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 영등포동4가 431-6번지 일대 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발사업 시행을 위하여 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2021년 제4차 서울특별시 도시계획위원회(2021.4.7.) 심의를 거쳐 정비계획 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 6월 10일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	영등포동4가 431-6번지 일대	-	증) 23,094.0	23,094.0	

※ 도시 및 주거환경정비법 제17조 1항에 따라 정비구역 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획으로 결정 고시된 것으로 보며, 이에 영등포 부도심 지구단위계획 내 해당 구역은 금회 도시정비형 재개발구역으로 변경된 것으로 보고자 함

■ 구역 지정 사유서

구분	위치	지정 내용	지정 사유
신규	영등포동4가 431-6번지 일대	정비구역 지정	•2025 서울특별시 도시·주거환경 정비 기본계획 상 정비예정구역으로 지정된 구역에 대하여, 도심 위상에 부합하는 중심지 기능 강화, 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 정비구역으로 지정 함

2. 토지이용계획

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

3. 용도지역·지구 관한 결정사항
가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

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	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

4. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 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

※ 주민제안 시 영등포경일로 일대 도시재생활성화사업과 연계하여 소로1에 대한 기본구상을 제시할 것

2) 철도 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세부	기점	종점	주요 경과지	연장 (m)	면적 (㎡)	최초결정일	비고
기정	철도	일반 철도	시흥동 765-5철	여의도동 3-2도	석수역, 시흥사거리역, 독산역, 구로디지털단지역, 대림삼거리역, 신봉역, 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

5. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구분	시행구역 면적(㎡)	대지 면적(㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	구역 내 국공유지(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률(%)	비고
사업시행 지구	22,150.0	18,451.9	3,698.1	2,732.0	966.1	4.36	기타 공공시설 기부채납으로 10%이상 확보

※ 구역 내 국공유지는 「도시 및 주거환경정비법 제98조」에 따라 기존기반시설 및 대상지 내 도로로 이용되고 있는 공유지 면적을 산정

※ 기반시설 면적은 CAD상 구적면적으로 하였으며, 추후 사업시행시 측량을 통하여 시행하여야 함

6. 건축물의 정비·개량에 관한 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고	
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주		
신설	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	23,094.0	사업시 행지구	소계	18,451.9	영등포동4가 431-6일대	110	-	-	110	-	
				1획지	15,913.2							
				2획지	2,538.7							
			존치지구		944.0							

나. 건축시설에 관한 계획

구분	구역구분		지구구분		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	소계	18,451.9	-	-	-	-	-	
				1획지	15,913.2	영등포동4가 431-6 일대	주거· 업무·판매	60 이하	460/700/+a	150 이하	복합 용지
				2획지	2,538.7	영등포동4가 425-2 일대	업무·판매	60 이하	460/700/+a	150 이하	복합 용지
			존치지구		944.0	영등포동4가 426-8 일대	-	60 이하	390/515/+a	100 이하	존치 정비
주택의 규모 및 규모별 건설비용 (사업시행지구)		1획지	• 기준 - 주택건립규모는 '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용' 준수 - 임대주택의 비율은 '도시 및 주거환경정비법', '서울시 도시계획조례' 및 '2025기본계획' 상 산정기준에 부합하도록 계획								
		2획지	• 해당없음								
최고높이제한			• 1획지 북측BL(영중로3길 북측) 내 최고높이 40m 제한								
건축물의 건축선에 관한 계획		건축한계선	• 영중로변 5m 지정 • 경인로변 3m 지정(1~2층 저층부 5m) • 경인로~영신로 방면 교차로변 6m 지정(우회전 원화차로 설치) • 신안산선 출입구 양측으로 1~2층 저층부 5m 지정 • 그 외 도로와 접한 경계선으로부터 3m 지정								
대지내 공지에 관한 계획		저층부 공공보행통로	• 2개소 설치								
		공개공지	• 획지별 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치								

주1) 사업시행지구별 주된 용도는 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」에 영등포 부문 내용에 따라 정한 용도상 권장용도 중 선택함

- 주2) 건축물 용도에 따른 용적률 등은 관계법률 및 기본계획 등에서 정한 사항을 따르며 상한용적률은 기부채납에 따라 법적용적률 이내에서 결정
 주3) 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
 주4) '오피스텔 등 준주택'은 공공주택 확보비를 산정시 '주거'로 간주하여 산정하고 그에 따른 '공공주택 등'은 공공임대주택으로 확보
 주5) 1획지 남측BL(영중로3길 남측) 높이는 150m 이하 유지하되, 향후 「2030 도시·주거환경정비 기본계획」에서 높이가 상향될 경우, 상향된 높이로 정비계획의 변경 입안 제안 가능
 주6) 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

7. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	사업시행시 영등포 도심의 쾌적하고 조화로운 경관 창출을 위하여 대상지 주변의 도시적 맥락을 고려한 건축유형을 도입하여 조화되는 경관이미지를 연출하고, 간선도로변 통경축 및 스카이라인 고려	
환경보전	- 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
재난방지	- 소방차 진입, 진압활동 등이 용이하도록 공간확보 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 - 가급적 토양포장물을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

9. 정비구역 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
110	24	86	110	87	23

나. 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	165	165	11	154	-	-	-	
단독주택	165	165	11	154	-	-	-	
공동주택	-	-	-	-	-	-	-	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다. 규모별·유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		34	34	7	27	-	-	-	-	-	-
60㎡ 이하	소계	23	23	3	20	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	8	8	1	7	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	11	11	2	9	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	4	4	-	4	-	-	-	-	-	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	7	7	2	5	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	4	4	2	2	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	3	3	2	1	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 함

11. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역명		위치	면적 (㎡)	비고
신규	사업시행지구	소계	-	18,451.9	
		1획지	영등포동4가 431-6 일대	15,913.2	
		2획지	영등포동4가 425-2 일대	2,538.7	
	존치지구		영등포동4가 426-8 일대	944.0	신안산선 출입구

12. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

13. 기존 수목의 현황 및 활용 계획 : 해당없음

14. 인구 및 주택 수용계획 : 해당없음

15. 주거환경관리를 위한 주민 공동체 활성화 방안 : 해당없음

16. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사자원 보전 및 활용계획 : 해당없음

17. 2021년 제4차 서울시 도시계획위원회 심의 조건사항

조건사항
- 대상지는 「2030 서울 생활권계획」 상 '영등포·여의도 도심지역' 이자, '영등포지역 부도심권 지구단위계획구역' 및 '영등포·경인로 일대 도시재생활성화지역' 으로서, 상위·관련계획을 고려한 중심지 기능의 확보 측면에서 적정 주거비율을 검토할 것 ※ 구체적인 정비계획 수립시, 별도 '영등포지역 부도심권 지구단위계획' 변경 절차 이행 필요성을 검토할 것 - 영신로24길 내 대상지 및 타임스퀘어, 신세계백화점 차량 진출입구가 집중되어 있는 바, 교통량분석을 토대로 도로 용량 적정성을 재검토하고, 이와 연계하여 남북방향 도시계획시설(도로) 지정 필요성을 검토할 것 - 집창촌, 노후된 공장이 혼재된 대상지 특성을 고려하여 구역내 종사자, 거주자에 대한 대책을 충분히 검토하여 마련할 것

II. 관련도면 : 붙임 참조

III. 정비계획지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4635), 영등포구 도시계획과(☎02-2670-4179)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.