

공 고

서울특별시 영등포구 공고 제2026-1177호

**영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 및
정비계획 결정(변경)(안), 영등포지역 도심권
지구단위계획구역 및 지구단위계획(변경)(안) 공람공고**

1. 서울특별시고시 제2021-266호(2021.06.10.)로 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획 결정된 “영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역” 및 서울특별시고시 제1999-32호(1999.2.12.)로 지구단위계획구역이 지정되고, 제2002-251호(2002.6.22.)로 지구단위계획 결정 및 제2012-22호(2012.1.26.)로 결정(변경)된 “영등포지역 부도심권 지구단위계획”에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조에 따라 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공고합니다.
2. 공람내용에 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 서면으로 공람장소(영등포구청 재개발사업과)에 제출하거나, 온라인 서울도시공간포털 [열람공고(주민의견 제출)-영등포구-해당 공고문]에 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 6월 11일
서울특별시 영등포구청장

1. 공람기간 : 2026.06.11.(목) ~ 2026.07.13.(월) (30일 이상)
2. 공람장소 : 영등포구청 재개발사업과 (영등포구 당산로 123 본관 4층, ☎02-2670-3802)
3. 의견제출 : 서면 제출 또는 서울도시계획포털(<https://urban.seoul.go.kr>), 전자우편을 통한 전자문서 제출
 - 1) 서면제출처 : 서울특별시 영등포구 당산로 123, 4층 재개발사업과 민간재정비팀
 - 2) 전자우편 : a30830@ydp.go.kr
4. 공람내용 : 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안), 영등포지역 도심권 지구단위계획구역 및 지구단위계획(변경)(안)

1. 정비구역 지정(변경)(안)

1. 정비사업의 명칭 : 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발사업

2. 정비구역 지정(변경)(안) 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	영등포구 영등포동4가 431-6번지 일대	23,094.0	증) 26.0	23,120.0	서고시 제2021-266호 (2021.06.10.)	-

○ 구역 지정(변경)(안) 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	변경사유
변경	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	◦ 면적 변경 - 23,094.0㎡ → 23,120.0㎡	◦ 2021년 정비구역 결정 당시 일부 편입면적 오기 등에 대한 면적 정정에 따른 정비구역 면적 변경

3. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발사업	도시정비형 재개발사업	각 지구별 개발에 따름	조합 또는 토지등소유자	현황:165세대 계획:998세대 (임대 116세대 포함) 증)833세대	-

4. 지구 지정(안) 조서

구분	구역명	지구명	위치	사업시행 지구면적 (㎡)	사업계획(㎡)		비고
					획지면적	정비기반시설 등 면적	
신 설	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	1지구	영등포동4가 431-6번지 일대	20,221.0	16,612.9	3,608.1	일반정비지구
신 설		2지구	영등포동4가 425-2번지 일대	1,955.0	1,813.0	142.0	소단위정비지구
신 설		3지구	영등포동4가 426-8번지 일대	944.0	944.0	-	소단위관리지구

○ 지구 지정(안) 사유서

구분	구역명	지구명	변경내용	변경사유
신 설	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	1지구	◦ 일반정비지구 신설 - 증) 20,221.0㎡	◦ 영등포 도심 기능 강화를 위해 사업시행 지구 신설
신 설	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	2지구	◦ 소단위정비지구 신설 - 증) 1,995.0㎡	◦ 기존 도시 조직 보전 및 소유자를 고려한 사업시행지구 신설
신 설	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	3지구	◦ 소단위관리지구 신설 - 증) 944.0㎡	◦ 기존 도시 조직 보전 및 소유자를 고려한 사업시행지구 신설

5. 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

6. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고	
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)							
기정	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	23,094	사업 시행 지구	소계	18,451.9	-	-	-	-	-	
				1획지	15,913.2	영등포동4가 431-6일대	주거· 업무· 판매	60이하	460/700/+a	150 이하	복합 용지
				2획지	2,538.7	영등포동4가 425-2일대	업무· 판매	60이하	460/700/+a	150 이하	복합 용지
			존치지구		944.0	영등포동4가 426-8일대	-	60이하	390/515/+a	100 이하	존치 정비
변경	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	23,120	사업 시행 지구	소계	19,369.9	-	-	-	-	-	
				1지구	16,612.9	영등포동4가 431-6일대	주거	60이하	460/726/850	제한 없음	일반 정비
				2지구	1,813.0	영등포동4가 425-2일대	업무· 판매	60이하	460/726/+a	제한 없음	소단위 정비
				3지구	944.0	영등포동4가 426-8일대	-	80이하	390/-/+a	제한 없음	소단위 관리

II. 정비계획 결정(변경)(안)

1. 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정 조서(변경없음)

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		23,094.0	증) 26.0	23,120.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	23,064.0	증) 26.0	23,090.0	99.9	-
공업지역	준공업지역	30.0	-	30.0	0.1	-

※ 구역면적 오기 정정에 따른 면적 증가(증)26.0m²)

나. 용도지구 : 해당없음

2. 토지이용계획(안)

구분		면적(m ²)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		23,094.0	증) 26.0	23,120.0	100.00	-
사업시행지구	소계	22,150.0	증) 970.0	23,120.0	100.0	
	소계	18,451.9	증) 918.0	19,369.9	83.8	
	1확지	15,913.2	감) 15,913.2	-	-	
	2확지	2,538.7	감) 2,538.7	-	-	
	1지구	-	증) 16,612.9	16,612.9	71.9	공동주택 및 부대·복리시설
	2지구	-	증) 1,813.0	1,813.0	7.8	영등포 우체국
	3지구	-	증) 944.0	944.0	4.1	신안산선 출입구
	정비기반시설	소계	3,698.1	증) 52.0	3,750.1	16.2
	도로	3,698.1	증) 52.0	3,750.1	16.2	
	준치지구	944.0	감) 944.0	-	-	신안산선 출입구

※ 상가면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	38	35~45	주간선 도로	1,350(310)	영등포로터리	문래동광장	일반도로	서고시 제422호(84.7.24.)	경인로
변경	대로	1	38	35~45	주간선 도로	1,350(310)	영등포로터리	문래동광장	일반도로	서고시 제422호(84.7.24.)	일부선형변경
기정	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560(62)	영등포3가 대 1-38	영등포동4가 151-2	일반도로	서고시 제288호(78.6.20.)	영등포고가도로
변경	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560(62)	영등포3가 대 1-38	영등포동4가 151-2	일반도로	서고시 제288호(78.6.20.)	일부선형변경
기정	소로	1	0	10	집산도로	335(335)	영등포동4가 357-9	영등포동4가 440-10	일반도로	서고시 제2021-266호(21.06.10.)	-

주) ()안은 구역 내 포함되는 연장임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-38	대로 1-38	- 도로 일부 선형 변경 - 구역 내 폭원 확장 B=35m → 35~38m (증) 3m	우체국부지 진입 완화차로 계획에 따라 경인으로변 차량 및 보행환경을 향상시키고자 3m 완화차로 추가 확보
대로 3-133	대로 3-133	- 도로 일부 선형 변경 - 구역 내 폭원 확장 B=24m → 29m (증) 5m	1지구 정비계획 수립에 따라 차량 및 보행환경을 향상시키고자 대상지 쪽으로 도로(영신로)를 5m 추가 확보

나) 철도 결정 조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	기 점	종 점	주요 경과지	연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	2	철도	일반철도	시흥동 765-5철	여의도동 3-2도	석수역 시흥사거리역 독산역 구로디지털 단지역 대림사거리역 신풍역 도림사거리역 영등포역 여의도역	12,085	234,321.6	국토부고시 제2019-446호 (19.8.27)	-
기정	2-사	철도	일반철도 (영등포역)	영등포동4가 423-98도	영등포동4가 423-98도	-	133	10,487.0	국토부고시 제2019-446호 (19.8.27)	본선과 중복 결정

○ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구 분	결정내용	최초 결정일	비 고
기정	2	철도	영등포구 대림동 944-30 ~ 영등포구 여의도동 3-2	길이	6,244.4m	국토부고시 제2024-423호 (24.8.14)	구분지상권 설정 토자에 한함
				폭	도시계획시설 결정 폭		
				높이	해수면(+100) 24.77m ~ 56.35m		

나. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등 부담계획(변경)(안)

구분	사업지구	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설 면적(㎡)	새로 설치할 정비기반 시설 내 국공유지(㎡)	획지 내 용도폐지 되는 정비 기반시설 내 국공유지(㎡)	순부담면적(㎡)				순부담 률 (%)	
							정비 기반 시설	건축물 (부속토지 포함)	현금	소계		
기정	사업시행 지구	22,150.0	18,451.9	3,698.1	2,732.0	-	966.1	-	-	-	4.36	
변경	일반 정비 지구	1지구	20,221.0	16,612.9	3,608.1	3,136.2	69.3	402.6	1,929.7	2,071.0	4,403.3	21.78
		2지구	1,955.0	1,813.0	142.0	-	-	142.0	-	-	142.0	7.26

※ 순부담 기준 : 대지면적의 10% 이상 기타 공공시설 기부채납으로 확보

2) 정비기반시설 등의 설치계획(변경)(안)

가) 정비기반시설 부담 면적

구분	위치	기반시설 면적(㎡)	비고
1지구	합계	3,608.1	도로
	357-9도	352.0	
	357-15도	390.0	
	403-3도	214.9	
	411-3대	5.1	
	411-11대	7.7	
	411-12대	77.4	
	411-18대	48.5	
	411-21대	30.2	
	411-22대	4.4	
	411-23대	35.3	
	411-25도	6.0	
	429-2대	0.8	
	431-6차	28.8	
	432-1대	5.6	
	432-12대	20.1	
	432-13대	7.2	
	432-16대	1.0	
	432-17대	2.6	
	432-18대	7.9	
	432-19대	0.6	
	432-21대	6.2	
	440-1도	463.0	
	440-4도	237.4	
	440-5도	165.0	
	440-9도	648.9	
	440-10도	811.5	
	442-3도	30.0	
2지구	합계	142.0	도로
	424-5도	0.6	
	424-8도	4.3	
	425-2대	135.5	
	425-18대	1.6	

※ 1지구 도로 면적은 금회 공부상 면적 등을 고려하여 재산정한 면적으로 변경(3,698.1㎡ → 3,608.1㎡)

나) 건축물 기부채납 부담 면적

구 분	위 치	설치면적(㎡)	기부채납면적(㎡)			비 고
			부속토지	환산부지	합 계	
1지구	획지 내	13,359.10	950.0	979.7	1,929.7	공공임대주택 전용 84㎡형 66세대

※ 건축물 기부채납 환산 부지면적 산정을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 인허가시 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여 확정

다) 신설 정비기반시설 내 기존 공공용지 면적

구 분	위 치		시설의 종류	면적(㎡)	비 고
1지구	합계			3,136.2	
	영등포동4가	357-9도	도로	352.0	
		357-15도	도로	390.0	
		403-3도	도로	208.0	
		411-25도	도로	6.0	
		440-1도	도로	463.3	
		440-4도	도로	232.3	
		440-5도	도로	154.4	
		440-9도	도로	573.0	
		440-10도	도로	727.2	
		442-3도	도로	30.0	

※ 기반시설 내 부분편입 면적은 CAD상 구적면적 기재

라) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적

구 분	위 치		시설의 종류	면적(㎡)	비 고
1지구	합계			69.3	
	영등포동4가	403-3도	-	22.2	현황도로
		440-1도	-	15.9	현황도로
		440-4도	-	2.9	현황도로
		440-9도	-	28.3	현황도로

※ 편입면적은 CAD상 구적면적 기재

마) 매입대상 국·공유지 면적

구 분	위 치		지목	편입면적(㎡)	유상매입 면적(㎡)	소유자	비 고
1지구	합계			-	167.8	-	
	영등포동4가	411-22	대	5.0	4.4	기획재정부	
		419-12	도로	7.0	7.0	국토부	
		419-14	도로	135.0	80.4	국토부	
		427-1	대	30.0	30.0	기획재정부	
		427-7	대	46.0	46.0	기획재정부	

※ 편입면적은 CAD상 구적면적 기재

4. 현금 납부에 관한 사항

구 분	구역명	지구명	납부금액(원)	환산부지(㎡)	단위토지가 (원/㎡)	비 고
변 경	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	1지구	46,100,000,000	2,071.0	22,259,852	

※ 현금 기부채납에 따른 납부액은 사업시행인가 후 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여
관리처분계획 인가 시 현금 납부금액 확정

※ 단위토지가(원/㎡)는 개별공시지가(2026.01) 11,129,969(원/㎡)의 2배로 계산

5. 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	시설의 종류	위 치	기 준(㎡)		계획(안)	비고
			주택건설기준 등에 관한 규정	서울시 주택조례		
신규	관리사무소	영등포구 영등포동4가 431-6번지 일대	57.40	면적기준 없음	239.57	
	경비실		면적기준 없음		50	
	소 계		2,495	3,118.75	3,779.22	
	경로당		면적기준없음	330	432.78	
	어린이집		면적기준없음	330	626.37	
	작은도서관		면적기준없음	158	247.55	
	다함께돌봄센터		면적기준없음	면적기준없음	222.07	
	주민운동시설(실외)				육외체육시설	
	주민공동시설				1,574.03	
	어린이놀이터		면적기준없음		676.42	

6. 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(안)

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면적 (㎡)	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기 정	영등포 도심 역세권	23,094.0	소 계	18,451.9	-	110	-	-	110	-	
			사업 시행 지구	1획지	15,913.2	영등포동4가 431-6일대	110	-	110	-	
			2획지	2,538.7	영등포동4가 425-2일대						
			존치지구	944.0	영등포동4가 426-8일대	-	-	-	-	-	
변 경	도시정비형 재개발구역	23,120.0	소 계	19,369.9	-	111	1	-	110	-	
			1지구	16,612.9	영등포동4가 431-6일대	110	-	-	110	-	
			2지구	1,813.0	영등포동4가 425-2일대	1	1	-	-	-	
			3지구	944.0	영등포동4가 426-8일대	-	-	-	-	-	

7. 건축물에 관한 계획(안)

가. 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역

○ 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	23,094	사업 시행 지구	소계	18,451.9	-	-	-	-	-
				1획지	15,913.2	영등포동4가 431-6일대	주거·업무·판매	60 이하	460/700/α	150 이하 복합 용지
				2획지	2,538.7	영등포동4가 425-2일대	업무·판매	60 이하	460/700/α	150 이하 복합 용지
			준치지구		944.0	영등포동4가 426-8일대	-	60 이하	390/515/α	100 이하 준치 정비

주택의 규모 및 규모별 건설비용	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 : 건축한계선 5m - 경인로변 : 건축한계선 3m(1~2층 저층부 건축한계선 5m) - 경인로~영신로 방면 교차로변 : 건축한계선 6m(우회전 완화차로 설치) - 신안산선 출입구 양측 : 1~2층 저층부 건축한계선 5m - 그 외 도로와 접한 대지경계 : 건축한계선 3m 지정
대지 내 공지에 관한 계획	저층부 공공보행동로	2개소 설치
	공개공지	획지별 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치

- ※ 주1) 사업시행지구별 주된 용도는 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(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 '22.10.16.까지 주거주용도 허용하며, 「2030 도시·주거환경정비 기본계획」이 고시될 경우 그에 따름
- ※ 주4) '오피스텔 등 준주택'은 공공주택 확보비를 산정시 '주거'로 간주하여 산정하고 그에 따른 '공공주택' 등은 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 구체적인 계획(안)을 마련하여 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경 후 사업시행 할 것

○ 변경(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
변경	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역	23,120	사업 시행 지구	소계	19,369.9	-	-	-	-	-	
				1지구	16,612.9	영등포동4가 431-6일대	주거	60 이하	460/726/850	제한 없음	일반 정비
				2지구	1,813.0	영등포동4가 425-2일대	업무· 판매	60 이하	460/726/a	제한 없음	소단위 정비
				3지구	944.0	영등포동4가 426-8일대	-	80 이하	390/-/+a	제한 없음	소단위 관리
주택의 규모 및 규모별 건설비율	1지구	• 기준 - 주택건립규모는 '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율' 준수 - 임대주택의 비율은 '도시 및 주거환경정비법', '서울시 도시계획조례' 및 '2030기본계획'상 산정기준에 부합하도록 계획									
	2,3지구	• 해당없음									
최고높이제한	1지구	• 1지구 북측BL(영중로3길 북측) 내 최고높이 40m 제한									
건축물의 건축선에 관한 계획	1지구	• 건축한계선 지정 - 영중로변 : 5m - 경인로변 : 4m - 경인로~영신로 방면 교차로변 : 6m(우회전 완화차로 설치) - 영신로24길변 일부 : 5m - 그 외 도로와 접한 대지경계 : 3m - 인접대지경계 : 1.5m~2m									
	2지구	• 건축한계선 지정 - 영중로변 : 5m - 경인로변 : 3m - 인접대지경계 : 2m									
대지 내 공지 등에 관한 계획	1지구	• 공개공지 - 타임스퀘어 남측, 신안산선 출입구변 공개공지 조성 • 저층부 공공보행통로 - 6m 2개소 설치									
	2지구	• 공개공지 - 영중로변 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치									
교통처리에 관한 계획		• 보차혼용통로 - 우체국부지의 이면도로 진출을 위한 폭원 4m 계획 • 차량출입불허구간 - 영신로 및 영중로변, 경인로변 일부 차량출입불허구간 지정									

※ 주1) 사업시행지구별 주된 용도는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(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

나. 1지구 건축시설 계획(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발구역 (1지구)	23,120	획지	16,612.9	영등포동4가 431-6일대	주거	60 이하	460/726/850	제한 없음	일반 정비

• 용적률 : 850% 이하 적용

① 기준용적률 : 460%

② 허용용적률 : 579% (허용용적률 인센티브 : 119%)

목 표	인센티브 대상	산 식	산정 방식	완화량 또는 보상계수	인센티브 량
친환경	신재생에너지 의무화보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	정량 부여	최대 20%	20%
	장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량 부여	최대 20%	20%
도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	$460\% \times (\alpha/16,612.9) \times 0.4$ α 도입시설면적 = 1,866.45㎡	정량 부여	20 (최대30%)	20.67%
보행가로 활성화	공공보행도로 등 (차보행도로 포함)	$460\% \times (\alpha/16,612.9) \times 2.0$ α 도입시설면적 = 597.20㎡	정량 부여	20 (최대30%)	30%
	가로지장물 이전 / 지중화	$460\% \times (\alpha/16,612.9) \times 3.0$ α 도입시설면적 = 101.22㎡	정량 부여	30 (최대100%)	8.41%
안전· 방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치	정량 부여	최대 20%	20%
합계			119.08% → 119%		

건축물 용적률 완화에
관한 계획

③ 상한용적률 : 850% (상한용적률 인센티브 : 271%)

구 분	산 식	인센티브량
정비기반시설 기부채납	허용용적률 $\times 1.3 \times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지 = $579.08\% \times 1.3 \times 1.2537 \times 0.0257$	24.26%
건축물 기부채납 (공공임대)	부속토지 허용용적률 $\times 1.3 \times$ 가중치 $\times \alpha$ 토지 = $579.08\% \times 1.3 \times 1 \times 0.0607$	45.66%
	완산면적 허용용적률 $\times 1.2 \times \alpha$ 건축물 = $579.08\% \times 1.2 \times 0.0626$	43.46%
친환경 건축물 인증	허용용적률 $\times (0.5-1.0) \times \Sigma$ 인증원화비용 (1) 녹색건축 초과등급 인증(우수등급 3%) = $579.08\% \times 1.0 \times 3\%$ (2) 제로에너지 건축물 인증(5등급 11%) = $579.08\% \times 1.0 \times 11\%$	81.07%
현금 기부채납	허용용적률 $\times 1.0 \times \alpha$ 현금 = $579.08\% \times 1.0 \times 0.1322$	76.57%
합 계		$579.08\% + 271.02\% =$ $850.10\% \rightarrow 850\%$

최고높이제한

• 1지구 북측BL(영중로3길 북측) 내 최고높이 40m 제한

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
주택의 규모 및 규모별 건설비용	• 건립 규모 및 비율									
	구 분						전용면적(m ²)	세대수, 호수	비율(%)	
	합계							1,050	—	
	공동주택	일반분양					39.95	41	4.1	
							84.95	754	75.6	
							113.95	85	8.5	
							185.95	2	0.2	
		공공주택					—	116	11.6	
		재개발의무					39.95	47	4.7	
							84.95	3	0.3	
		기부채납					84.95	66	6.6	
		소계						998	100.0	
	주거용 오피스텔						49.95	52	100.0	
	• 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」									
- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 5% 이상 → 5.01% 계획										
- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하 → 전체 임대주택 세대수의 40.51% 계획										
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정									
	- 영중로변 : 5m									
	- 경인로변 : 4m									
	- 경인로~영신로 방면 교차로변 : 6m(우회전 완화차로 설치)									
	- 영신로24길변 일부 : 5m									
- 그 외 도로와 접한 대지경계 : 3m										
- 인접대지경계 : 1.5m~2m										
대지 내 공지 등에 관한 계획	• 공개공지									
	- 타임스퀘어 남측, 신안산선 출입구변 공개공지 조성									
	• 저층부 공공보행통로									
- 6m 2개소 설치										
교통처리에 관한 계획	• 보차혼용통로									
	- 우체국부지의 이면도로 진출을 위한 폭원 4m 계획									
	• 차량출입불허구간									
- 영신로 및 영중로변, 경인로변 일부 차량출입불허구간 지정										

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비개량계획(동)	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비 고
기 정	도시정비형 재개발사업	구역지정 후 5년 이내	—	현황: 165세대 계획: —	없음	
변 정	도시정비형 재개발사업	각 지구별 개발에 따름	조합 또는 토지등소유자	현황: 165세대 계획: 998세대 증가: 833세대 (임대 116세대 포함)	없음	

9. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 산정방식	▪ 추정비례율 = (총수입-총지출) / 종전자산 총액 × 100%																																																														
추정 비례율	▪ 추정비례율 : 111.55% - (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100% = (1,847,160,271 - 1,282,659,832) / 506,062,435 × 100 = 111.55% <table> <tr> <th colspan="3">구분</th><th>금액(천원)</th></tr> <tr> <td rowspan="16">총수입</td><td rowspan="5">분양주택</td><td>계</td><td>1,847,160,271</td></tr> <tr> <td>일반분양 804세대</td><td>113,930,889</td></tr> <tr> <td>조합원분양 77세대</td><td>1,579,737,844</td></tr> <tr> <td>보류지 1세대</td><td>706,835</td></tr> <tr> <td>매각 50세대</td><td>18,357,885</td></tr> <tr> <td>임대주택</td><td>일반분양</td><td>40,857,102</td></tr> <tr> <td rowspan="3">오피스텔</td><td>52호</td><td>66,200,040</td></tr> <tr> <td>일반분양</td><td>9,326,081</td></tr> <tr> <td>조합원분양</td><td>327,524</td></tr> <tr> <td rowspan="4">근생시설</td><td>보류지</td><td>9,811,680</td></tr> <tr> <td>일반분양</td><td>16,088,707</td></tr> <tr> <td>조합원분양</td><td>98,977</td></tr> <tr> <td>보류지</td><td>-8,283,293</td></tr> <tr> <td colspan="2">매출부가세</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">총지출</td><td>1,282,659,832</td></tr> <tr> <td colspan="2">종전자산 총액</td><td>506,062,435</td></tr> </table> * 종전자산은 약식 감정평가에 의함 • 공동주택 소유자 : 없음 • 단독주택, 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토지 : 개별공시지가(부동산 공시가격 알리미-2026년) × 보정률(2.23) - 건물 : 원가법에 의한 산출(건물의 노후도를 고려하여, 편차감가 병행)						구분			금액(천원)	총수입	분양주택	계	1,847,160,271	일반분양 804세대	113,930,889	조합원분양 77세대	1,579,737,844	보류지 1세대	706,835	매각 50세대	18,357,885	임대주택	일반분양	40,857,102	오피스텔	52호	66,200,040	일반분양	9,326,081	조합원분양	327,524	근생시설	보류지	9,811,680	일반분양	16,088,707	조합원분양	98,977	보류지	-8,283,293	매출부가세			총지출		1,282,659,832	종전자산 총액		506,062,435													
구분			금액(천원)																																																												
총수입	분양주택	계	1,847,160,271																																																												
		일반분양 804세대	113,930,889																																																												
		조합원분양 77세대	1,579,737,844																																																												
		보류지 1세대	706,835																																																												
		매각 50세대	18,357,885																																																												
	임대주택	일반분양	40,857,102																																																												
	오피스텔	52호	66,200,040																																																												
		일반분양	9,326,081																																																												
		조합원분양	327,524																																																												
	근생시설	보류지	9,811,680																																																												
		일반분양	16,088,707																																																												
		조합원분양	98,977																																																												
		보류지	-8,283,293																																																												
	매출부가세																																																														
	총지출		1,282,659,832																																																												
	종전자산 총액		506,062,435																																																												
공사비 및 분양가 변동표	<table> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">비례율 변화표</th><th rowspan="2">변동률</th><th colspan="5">사업비</th></tr> <tr> <th>-10.0%</th><th>-5.0%</th><th>0.0%</th><th>5.0%</th><th>10.0%</th></tr> <tr> <td colspan="2">변동률</td><td>평균단가 (천원/3.3㎡)</td><td>16,328</td><td>17,235</td><td>18,142</td><td>19,049</td><td>19,956</td></tr> <tr> <td rowspan="5">분양가 (일반분양 기준)</td><td>10.0%</td><td>59,013</td><td>168.11%</td><td>155.44%</td><td>142.76%</td><td>130.09%</td><td>117.42%</td></tr> <tr> <td>5.0%</td><td>56,331</td><td>152.50%</td><td>139.83%</td><td>127.16%</td><td>114.48%</td><td>101.81%</td></tr> <tr> <td>0.0%</td><td>53,648</td><td>136.89%</td><td>124.22%</td><td>111.55%</td><td>98.87%</td><td>86.20%</td></tr> <tr> <td>-5.0%</td><td>50,966</td><td>121.29%</td><td>108.61%</td><td>95.94%</td><td>83.27%</td><td>70.59%</td></tr> <tr> <td>-10.0%</td><td>48,283</td><td>105.68%</td><td>93.00%</td><td>80.33%</td><td>67.66%</td><td>54.99%</td></tr> </table>						비례율 변화표		변동률	사업비					-10.0%	-5.0%	0.0%	5.0%	10.0%	변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	16,328	17,235	18,142	19,049	19,956	분양가 (일반분양 기준)	10.0%	59,013	168.11%	155.44%	142.76%	130.09%	117.42%	5.0%	56,331	152.50%	139.83%	127.16%	114.48%	101.81%	0.0%	53,648	136.89%	124.22%	111.55%	98.87%	86.20%	-5.0%	50,966	121.29%	108.61%	95.94%	83.27%	70.59%	-10.0%	48,283	105.68%	93.00%	80.33%	67.66%	54.99%
비례율 변화표		변동률	사업비																																																												
			-10.0%	-5.0%	0.0%	5.0%	10.0%																																																								
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	16,328	17,235	18,142	19,049	19,956																																																								
분양가 (일반분양 기준)	10.0%	59,013	168.11%	155.44%	142.76%	130.09%	117.42%																																																								
	5.0%	56,331	152.50%	139.83%	127.16%	114.48%	101.81%																																																								
	0.0%	53,648	136.89%	124.22%	111.55%	98.87%	86.20%																																																								
	-5.0%	50,966	121.29%	108.61%	95.94%	83.27%	70.59%																																																								
	-10.0%	48,283	105.68%	93.00%	80.33%	67.66%	54.99%																																																								
추정 분담금 산출	▪ 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식 - 권리가 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율) <table> <tr> <th colspan="3">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> <tr> <td rowspan="4">주택 (공급/전용)</td><td>56 / 39</td><td>7.07억</td><td rowspan="8"> 개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(111.55%) </td><td rowspan="8"> 권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담/ - : 환급) </td></tr> <tr> <td>119 / 84</td><td>14.97억</td></tr> <tr> <td>160 / 113</td><td>16.08억</td></tr> <tr> <td>262 / 185</td><td>24.13억</td></tr> <tr> <td rowspan="2">업무시설</td><td>2층 전용 30㎡</td><td>2.36억</td></tr> <tr> <td>6층 전용 20㎡</td><td>1.60억</td></tr> <tr> <td rowspan="2">근린 생활시설</td><td>1층 전용 30㎡</td><td>4.43억</td></tr> <tr> <td>2층 전용 40㎡</td><td>2.81억</td></tr> </table> ※ 업무시설 및 근린생활시설의 전용면적은 예시임. (후후 관리처분계획인가 시 면적 확정)						권리자 분양가 추정액(a)			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	주택 (공급/전용)	56 / 39	7.07억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(111.55%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담/ - : 환급)	119 / 84	14.97억	160 / 113	16.08억	262 / 185	24.13억	업무시설	2층 전용 30㎡	2.36억	6층 전용 20㎡	1.60억	근린 생활시설	1층 전용 30㎡	4.43억	2층 전용 40㎡	2.81억																															
권리자 분양가 추정액(a)			추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																																																											
주택 (공급/전용)	56 / 39	7.07억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(111.55%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담/ - : 환급)																																																											
	119 / 84	14.97억																																																													
	160 / 113	16.08억																																																													
	262 / 185	24.13억																																																													
업무시설	2층 전용 30㎡	2.36억																																																													
	6층 전용 20㎡	1.60억																																																													
근린 생활시설	1층 전용 30㎡	4.43억																																																													
	2층 전용 40㎡	2.81억																																																													

10. 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
111	29	82	111	89	22

2) 거주현황

유형별 주택호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비 고
	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

3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분	계	단독주택				공동주택				
		소 계	단 독	다가구	기 타	소 계	아파트	연 립	다세대	기 타
합 계	34	34	7	27	-	-	-	-	-	-
60㎡ 이하	소계	23	3	20	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	8	1	7	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 50㎡ 이하	11	2	9	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 60㎡ 이하	4	-	4	-	-	-	-	-	-
60㎡ 초과 85㎡ 이하	7	7	2	5	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	4	2	2	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과 135㎡ 이하	3	2	1	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	1	-	1	-	-	-	-	-	-

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

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	기정	변경				증감	비율(%)
		계	조합원 및 일반분양	임대주택	오피스텔		
합 계	34	1,050	882	116	52	증)1,016	100.0
60㎡ 이하	소계	23	140	41	47	증)117	13.3
	30㎡ 이하	8	-	-	-	감)8	-
	30㎡ 초과 50㎡ 이하	11	140	41	47	증)129	13.3
	50㎡ 초과 60㎡ 이하	4	-	-	-	감)4	-
60㎡ 초과 85㎡ 이하	7	823	754	69	-	증)816	78.4
85㎡ 초과	소계	4	87	87	-	증)83	8.3
	85㎡ 초과 135㎡ 이하	3	85	85	-	증)82	8.1
	135㎡ 초과	1	2	2	-	증)1	0.2

11. 인구 및 주택의 수용계획(안)

가. 세대규모별 배분계획

구 분		공동주택			오피스텔	비고
		분 양	임 대	합 계		
규모별	60㎡ 이하	41	47	88	52	
	60㎡ 초과 85㎡ 이하	754	69	823	-	
	85㎡ 초과	87	-	87	-	
	합계	882	116	998	52	

※ 계획세대수는 사업시행인가시 변경될 수 있음

나. 정비사업으로 증가가 예상되는 세대수

구 분	현 황	계 획	증·감	비 고
세대수	165	1,050	증) 885	
인구수	317	2,016	증) 1,699	

※ 계획세대수는 사업시행인가시 변경될 수 있음

※ 계획인구수는 2026.4 기준 영등포구 세대당 인구 1.92인 적용

12. 임대주택 및 소형주택 건설에 관한 계획(안)

가. 임대주택 건설계획

구 분	전 체		재개발임대		기부채납임대		비 고
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
합 계	998	100.0	50	5.0	66	6.6	
40㎡ 이하	88	8.8	47	4.7	-	-	전체 세대수 기준
40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	823	82.5	3	0.3	66	6.6	
85㎡ 초과	87	8.7	-	-	-	-	

※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시고시 제2022-493호, 22.12.12.)」에 따라 상업지역 내 재개발임대는 주택 전체 세대수의 5% 이상 건설

※ 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하의 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)으로 건설

1) 재개발 의무 임대주택 건설계획

건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계	50	5.0%	43.1%
40㎡ 이하	47	4.7%	40.5%
40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	-	-	-
85㎡ 초과	3	0.3%	2.6%

• 전체 세대수 : 998세대

• 재개발임대 건설계획 : 50세대(연면적 5,083.77㎡)

- 전체 세대수의 5% 이상 : 998세대 × 5% = 49.9세대 < 50세대 계획

2) 기부채납 임대주택 건설에 관한 계획

건립규모	세대수	전체비율	임대주택 비율
합 계	-	6.6%	56.9%
40㎡ 이하	-	-	-
40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	-	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	66	6.6%	56.9%
85㎡ 초과	-	-	-

• 공공주택 기부채납에 따른 상한용적률 완화 용적률 : 89.12%

• 기부채납 임대주택 건설계획 : 66세대(연면적 13,366.07㎡)

- 토지지분 950.0㎡, 건축물 환산부지 979.7㎡ → 1,929.7㎡

나. 세입자 주거대책

: 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

13. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 4등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 복원 및 강화	-
	나. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•대상지는 주거 및 상업시설 혼재지역으로 별도의 녹지공간은 조성되지 않은 것으로 조사됨	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함 으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 일반상업지역 및 준공업지역임	•대상지는 획지 및 정비기반시 설지로 계획	-
	라. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	•사업대상지는 주거 및 상업 시설이 입지하고 있는 평탄한 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시 스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환, 수리·수문	건축유형 및 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적률 기준 28.5% 이상으로 계획(계획 30.4%)	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	-
	바. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
	사. 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
	아. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등 으로 대상지 주변지역이 열섬 현상이 발생 할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
	자. 대기질· 미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염 물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
		온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가	•환경정화능력이 강한 수종을 식재	-

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
카. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립	-
타. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A) 이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
파. 경 관	Skyline보전	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립	-
	조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획	-
하. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•사업대상지 주변 영등포공원, 문래근린공원, 갯강생태공원 등 휴식 및 여가 공간이 산재	•공원 및 조경녹지 조성 •육상녹화 등 휴게시설 배치	-
거. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 주변은 준주거지역, 일반상업지역 및 준공업지역으로 주거 및 상업시설이 혼재함	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
너. 보행 친화공간	보행자전용 도로 계획수립	○	•경인로(35m), 영신로(25~39m), 영신로24길(10m), 영중로(30m) 등 대상지 4면이 도로에 접함 •남측으로는 지하철 1호선 영등포역이 인접하고 경인로 및 영중로변으로 다수의 시내·외 버스가 지나 대중교통과의 접근성이 뛰어나	•간선변, 이면도로변 및 그 외 대지경계도 건축한계선 지정하고, 지하철 출입구 위치로 인한 협소한 보행환경을 건축한계선 지정을 통해 개선 •개방형 녹지공간을 조성하여 보행로 등 연계를 통한 저층부 가로활성화 도모 •주변의 대규모 건축물 및 개발사업과 연계하여 공공보행통로를 조성하여 보행환경 개선	-
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	•단지내 자전거보관소 설치	-

14. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	○ 사업시행시 영등포 도심의 쾌적하고 조화로운 경관 창출을 위하여 대상지 주변의 도시적 맥락을 고려한 건축유형을 도입하여 조화되는 경관이미지를 연출하고, 간선 도로변 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, 진입활동 등이 용이하도록 공간확보 의무화 ○ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리 ○ 가급적 토양포장재를 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수 유출량을 최대한 억제	-

15. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

16. 교통 및 동선처리 계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- ① ② ③ ④	○ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(4개소) ○ 도시계획도로 신설 및 차로운영계획 수립 - 대로3-133호선(영신로) 확폭 : B=21.0→26.0m, L=62.0m(왕복 5차로) - 소로1-0호선(영신로24길, 영중로3길) 확폭 : B=9.0-10.0→10.0m, L=335.0m(왕복 2~3차로) ○ 경인로상 완화차로 설치 - 감속차로 : B=3.0m, L=42.0m(테이퍼 포함)
진·출입 동선	- -	○ 사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 남측부지 서측 출입구(소로1-0호선) 비신호교차로 계획 - 남측부지 동측 출입구(소로1-0호선) 비신호교차로 계획 - 북측부지 출입구(소로1-0호선) 비신호교차로 계획 ○ 차량진출입구 각각부 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 및 보행	① - -	○ 사업지 내 공공보행통로 설치(2개소) ○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(14개소) ○ 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20.8%(270대) 이상 확보
주차시설	- - -	○ 법정주차대수 : 1,301대 ○ 주차수요대수 : 1,384대(2029년 원단위법) ○ 계획주차대수 : 1,699대 - 법정대비 130.6%, 수요대비 122.8% - 장애인주차 39대 설치(법정주차대수의 3.0%) - 확장형주차 510대 설치(계획주차대수의 30.0%) - 전기차주차 85대 설치(계획주차대수의 5.0%)
교통안전 및 기타	-	○ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(3개소)

※ 각 지점은 교통처리계획도 참조

17. 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

구 분	내 용	비 고
접근통제	- 보행로는 자연적 감시가 확보되도록 계획 - 건축물 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설 설치 불가 - 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우, 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설 설치	
자연감시	- 자연 감시가 가능하도록 투시형 담장 또는 조경 등을 설치 - 부대시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치	
영역성 확보	공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등 설치	
활동의 활성화	지역 공동체가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적절한 외부시설 배치	
영상정보처리기기 안내판 설치	기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판 설치	
유지관리	시설 설치 이후 지속적인 관리 및 유지관리 용이성을 고려한 시설계획 및 설비의 사용	

※ 사업시행계획인가 시, 관련법 및 기준에 따라 안전 및 범죄예방에 관한 구체적인 계획 수립

18. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

19. 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

III. 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정(변경)(안) 조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획구역	영등포구 문래동, 영등포동, 당산동 일대	792,010.1	99.2.12 (서고1999-32호)	-
변경	영등포지역 도심권 지구단위계획구역			99.2.12 (서고1999-32호)	-

※ 서울도시기본계획에 따라 부도심권에서 도심권으로 격상되어 지구단위계획구역명 변경 ("영등포구 공고 제2026-524호 영등포지역 도심권 지구단위계획 결정(변경)(안) 열람공고" 참조)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정 조서 : 변경없음

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 교통시설

가) 도로(변경)(안)

○ 도로 총괄표(변경)

구분	유별	합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
기정	합계	23	18,555 (6,233)	557,433 (148,121)	6	8,095 (2,375)	275,623 (75,423)	12	4,910 (2,673)	128,500 (42,875)	5	5,550 (1,185)	153,310 (29,823)
변경	합계	23	18,555 (6,233)	557,789 (148,477)	6	8,095 (2,375)	275,765 (75,565)	12	4,910 (2,673)	128,500 (42,875)	5	5,550 (1,185)	153,524 (30,037)
기정	대로	9	16,250 (3,928)	537,405 (128,093)	3	7,600 (1,880)	269,375 (69,175)	3	3,400 (1,163)	117,140 (31,515)	3	5,250 (885)	150,890 (27,403)
변경	대로	9	16,250 (3,928)	537,761 (128,449)	3	7,600 (1,880)	269,517 (69,317)	3	3,400 (1,163)	117,140 (31,515)	3	5,250 (885)	151,104 (27,617)
기정	중로	3	600	7,665	1	100	2,000	1	225	3,395	1	275	2,270
기정	소로	11	1,705	12,363	2	395	4,248	8	1,285	7,965	1	25	150

※ ()는 구역 내 해당사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	구도				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	6	35	주간선도로	4,700 (435)	한강대교남단 (영등포동 1가19-7)	서울대교남단 (대1-38)	일반도로	건교시 제177호 (62.12.8)	노량진로
기정	대로	1	38	35~40	주간선도로	1,350	영등포로터리	문래동광장	일반도로	서고시 제422호 (84.07.24)	경인로
변경	대로	1	38	35~40	주간선도로	1,350	영등포로터리	문래동광장	일반도로	서고시 제422호 (84.07.24)	일부선형 변경
기정	대로	1	53	35	보조 간선도로	1,550 (95)	문래동광장114 (문래동광장114)	신길동광장73 (문래동 경부선)	일반도로	건교시 제393호 (78.12.7)	도림로

○ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규모			기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호 폭원(m)							
기정	대로	2	64 30~43	보조 간선도로	2,500 (263)	당산동중1-72 (당산동1가15)	문래동 (문래동3가 48-3)	일반도로	건고시 제349호 (79.9.24)	-
기정	대로	2	1 30 (15-30)	보조 간선도로	530	문래동3가55-3	문래동3가18	일반도로	서고시 제430호 (98.12.24)	-
기정	대로	2	2 24~30	보조 간선도로	370	영등포동4가 316-7	영등포동4가 441-21	일반도로	서고시 제412호 (05.12.22)	경북부지 단
기정	대로	3	28 25~28	보조 간선도로	2,900 (105)	영등포94	신길동 192-155	일반도로	건고시 제301호 (93.09.22)	신길동27역 지구단위 계획결정 고시 반영
기정	대로	3	119 25~35	보조 간선도로	910 (170)	영등포동415-7 (대1-38)	신길동(대3-28) (영등포동4가 경부선)	일반도로	서고시 제378호 (78.7.31)	영등포 고가도로
기정	대로	3	133 25~39	보조 간선도로	1,560 (610)	영등포3가 대1-38	당산동6가 (영등포동4가 151-2)	일반도로	서고시 제288호 (78.6.20)	영등포 고가도로
변경	대로	3	133 25~39	보조 간선도로	1,560 (610)	영등포3가 대1-38	영등포동4가 151-2	일반도로	서고시 제288호 (78.6.20)	일부서형 변경
기정	중로	2	3 15	집산도로	225	당산동1가 12-1	문래동3가 2-1	일반도로	서고시 제2002-251호 (02.6.22)	서영물류 동측
기정	중로	1	- 20	국지도로	100	영등포동4가 대로3-133	영등포동4가 대로2-2	일반도로	서고시 제412호 (05.12.22)	-
기정	중로	3	2 12	집산도로	275	영등포동1가 (서울교남단 광장)	영등포동1가 3-5	일반도로	서고시 제251호 (02.6.22)	신길역 북측
기정	소로	3	- 6	국지도로	27	당산동1가 1-101	당산동1가 1-109	일반도로	서고시 제2000-58호 (00.03.20)	당산1 주택재개발
기정	소로	1	- 10	국지도로	60	문래동3가 28-6	문래동3가 27-3	일반도로	서고시 제22호 (12.01.26)	특별계획 구역III-1 서측
기정	소로	1	- 10	집산도로	335	영등포동4가 358-9	영등포동4가 440-10	일반도로	서고시 제266호 (21.06.10)	특별계획 구역V-1 북측
기정	소로	3	(1) 6	집산도로	137 (28)	영신로	문래로30길	일반도로	서고시 제489호 (20.11.26)	-
기정	소로	2	(1) 8	국지도로	182	영신로	경인로89길	일반도로	서고시 제489호 (20.11.26)	-
기정	소로	2	(2) 8	집산도로	38	경인로	영신로23길	일반도로	서고시 제489호 (20.11.26)	-
기정	소로	2	(3) 8	집산도로	282	경인로	경신로90길	일반도로	서고시 제489호 (20.11.26)	-
기정	소로	2	(4) 8	집산도로	38	경인로	경신로92길	일반도로	서고시 제489호 (20.11.26)	-
기정	소로	2	(5) 8	집산도로	32	경인로	경신로94길	일반도로	서고시 제489호 (20.11.26)	-
기정	소로	2	(6) 8	집산도로	38	영신로	경신로90길	일반도로	서고시 제489호 (20.11.26)	-
기정	소로	2	(7) 8	집산도로	34	경인로94길	경인로96길	일반도로	서고시 제489호 (20.11.26)	-
기정	소로	2	(8) 8	집산도로	315	영등포동 411-25	경인로90길	일반도로	서고시 제489호 (20.11.26)	-

* ()안은 지구단위계획구역내 사항임

○ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로1-38	대로 1-38	도로 일부 선형 변경 - 일부 폭원확장(35m→35-38m)	영등포 도심 역세권 재개발구역 내 우체국부지 진입 완화차로 계획에 따라 경인로변 차량 및 보행환경을 향상시키고자 3m 완화차로 추가 확보
대로3-133	대로 3-133	도로 일부 선형 변경 - 일부 폭원확장(24m→29m)	영등포 도심 역세권 재개발구역 내 원활한 차량 소통을 위한 단지 내 우회전 완화차로 조성 계획에 따라 구역 내 일부 구간 폭원 확장 및 선형 조정

나) 주차장(변경없음)

다) 철도(변경없음)

2) 공간시설(변경없음)

3) 유통 및 공급시설(변경없음)

4) 공공·문화체육시설(변경없음)

5) 환경기초시설(변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서: 변경없음

나. 건축물에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 건축물 용도에 관한 결정: 변경없음

2) 건축물 밀도에 관한 계획(변경)(안)

○ 건축물의 건폐율 결정(변경)(안)조서

구분		건폐율(%)	비고
주거지역	제1종일반주거지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제44조
	준주거지역	60% 이하	
상업지역	일반상업지역 (경인로 및 영중로 일대)	60% 이하	영등포동3가(이면부) 일대 상업지역 불법건축물 등 정비를 위해 지구단위계획에서 정한 건폐율 완화조건 준수 시 80%까지 완화가능
	일반상업지역 (영등포동3가 이면부 일대)	60% 이하	
공업지역	준공업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제44조

※ 영등포동3가(이면부) 일대의 건폐율 완화는 지구단위계획에서 결정한 내용(공동개발 및 층수제한 등)을 모두 준수하였을 경우에 한하여 차등 적용하며 적용기준은 민간부문시행지침 제14조(건폐율완화) 참조

※ 특별계획구역 V는 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립 시 그 결정 내용에 따름

○ 건축물의 용적률 결정(변경)(안)조서

구분			용적률(%)			비고
			기준	허용	적용대상	
기정	준주거 지역	일반주거지역 → 준주거지역	300%	360%이하	신길역 주변	상한용적률 산정방식은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제10조 내용을 따름
		준공업지역 → 준주거지역	250%	400%이하	영등포동4가, 문래동3가 일대, 특별계획구역(Ⅲ구역)	
	일반 상업 지역	종전	600%	800%이하	간선가로변	
		일반상업지역	400%	600%이하	영등포동1,3가 이면부	
		준공업, 준주거 → 일반상업	300%	400%이하	특별계획구역 (Ⅰ-1, Ⅳ-2, Ⅴ, Ⅶ구역)	
			400%	660%이하	특별계획구역(Ⅰ-2구역)	
	준공업지역		300%	400%이하	당산로1가, 문래동1,2,3가 일대, 특별계획구역(Ⅰ-1,Ⅱ,Ⅵ,Ⅶ)	
변경	준주거 지역	일반주거지역 → 준주거지역	300%	360%이하	신길역 주변	상한용적률 산정방식은 서울시 도시계획조례 시행규칙 제10조 내용을 따름
		준공업지역 → 준주거지역	250%	400%이하	영등포동4가, 문래동3가 일대, 특별계획구역(Ⅲ구역)	
	일반 상업 지역	종전	600%	800%이하	간선가로변	
		일반상업지역	400%	600%이하	영등포동1,3가 이면부	
		준공업, 준주거 → 일반상업	300%	400%이하	특별계획구역 (Ⅰ-1, Ⅳ-2, Ⅶ구역)	
			400%	660%이하	특별계획구역(Ⅰ-2구역)	
	준공업지역		300%	400%이하	당산로1가, 문래동1,2,3가 일대, 특별계획구역(Ⅰ-1,Ⅱ,Ⅵ,Ⅶ)	

- ※ 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역 등 하나의 대지가 2이상의 용도지역·지구·구역에 걸치는 경우는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 동법 시행령 제94조의 기준을 적용
 ※ 건축물의 대지가 종전 일반상업지역과 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역에 걸치는 경우 등 동일한 용도지역 내에서 기준 및 허용용적률 적용이 2 이상일 경우 용적률 산정은 면적별 가중평균함
 ※ 특별계획구역Ⅴ는 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립 시 그 결정 내용에 따름

3) 건축물 높이에 관한 결정(변경)(안)

○ 건축물의 높이계획 결정(변경)(안)조서

구분	적용대상	최고높이	비고
기정	특별계획구역 V (도시환경정비예정구역)	· 유곽밀집지 : 100m이하 · 쪽방촌 : 150m이하	건축법 제60조 제3항에 의한 사선제한을 적용치 않음
	특별계획구역 I-1(경방), I-2	95m 이하	
	경인로변 특별계획구역 II,III-1~3, VII 등	80m 이하	
	공동주택 기개발지, 경인로변(영등포초교일대)	70m 이하	
	영등포동 3가 상업밀집지역 간선부 (영중로, 영등포로)	60m 이하	
	특별계획구역 IV, VI, 문래동3가 45번지 그 외 간선도로변(12m 이상)		
	이면도로변(12m 미만) 영등포동1,3가 이면부	40m 이하	

구분	적용대상	최고높이	비고
변경	특별계획구역 I-1(경방), I-2	95m 이하	건축법 제60조 제3항에 의한 사선제한을 적용치 않음
	경인로변 특별계획구역 II, III-1~3, VII 등	80m 이하	
	공동주택 기개발지, 경인로변(영등포초교일대)	70m 이하	
	영등포동 3가 상업밀집지역 간선부 (영중로, 영등포로) 특별계획구역 IV, VI, 문래동3가 45번지 그 외 간선도로변(12m 이상)	60m 이하	
	이면도로변(12m 미만) 영등포동1,3가 이면부	40m 이하	

※ 특별계획구역 V 은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립 시 그 결정 내용에 따른다.

4) 건축물 배치에 관한 결정 : 변경없음

5) 건축물 외관형태 등에 관한 계획 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정조서: 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 결정(변경)

1) 특별계획구역 결정(변경)(안)조서

구역명		대상	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
I	1구역	경성방직	영등포동4가 441-10번지 일대	61,291.4	-	61,291.4	-
	2구역		영등포동4가 318-2번지 일대	3,590.4	-	3,590.4	-
II 구역		대선제분	문래동3가 9번지 일대	19,570	-	19,570	-
III	1구역	영일시장	문래동3가 18번지 일대	6,413.8	-	6,413.8	-
	2구역		문래동3가 16-32번지 일대	4,590	-	4,590	-
	3구역		문래동3가 10번지 일대	4,530	-	4,530	-
IV	2구역	백화점	영등포동4가 434-5번지 일대	4,450	-	4,450	-
V		영등포 도심 역세권 재개발	영등포동4가 431-6번지 일대	37,109.0	감)13,989	23,120.0	-
VI 구역		서영주정	당산동1가 12-0.1번지 일대	14,044.0	-	14,044.0	-
VII	1구역	대선제분 일대 1구역	문래동3가 8-7번지 일대	2,985	-	2,985	-
	2구역		문래동3가 3-1번지 일대	4,319	-	4,319	
	3구역		문래동3가 20-4번지 일대	8,144	-	8,144	
	4구역		문래동3가 10-6번지 일대	6,667	-	6,667	
	5구역		문래동3가 7-2번지 일대	6,251	-	6,251	
문래동3가 45번지			문래동3가 45번지 일대	6,682	-	6,682	-
영등포동1가 94-2번지 외1필지			영등포동1가 94-2, 94-5번지	4,069.1	-	4,069.1	-

○ 특별계획구역 결정(변경)(안)사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
변경	V	영등포동4가 431-6번지 일대	23,120.0	서울영등포 공공주택지구 조성사업에 따른 지구단위계획 결정으로 정비구역 외 특별계획 구역 폐지

2) 특별계획구역 계획내용

○ 특별계획구역 I ~ IV, V-IV~VIII : 변경없음

○ 특별계획구역 V(영등포 도심 역세권 재개발)(변경)

■ 지정목적(변경)

- 도심부적격시설이 위치하여 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역으로 도시정비형 재개발 정비구역으로 관리
- 도시정비형 재개발 정비사업의 추진으로 도심 위상에 부합하는 중심지 기능 강화, 쾌적한 도시환경 조성 및 도시기능의 효율화를 도모

■ 구역개요

- 특별계획구역 결정(변경)(안)조서

구역명	대상	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
V	영등포 도심 역세권 재개발	영등포동4가 431-6번지 일대	37,109.0	감)13,989	23,120.0	-

- 특별계획구역 결정(변경)(안)사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
변경	V	영등포동4가 431-6번지 일대	23,120.0	• 서울영등포 공공주택지구 조성사업에 따른 지구 단위계획 결정으로 정비구역 외 특별계획구역 폐지

■ 특별계획구역 지침

(1) 기정

구분		계획내용	
토지이용		• 부도심 중심핵 기능 육성 위해 업무복합용도로 계획	
용도지역		• 일반상업지역	
공공시설 확보계획	기부채납	• 지구단위계획에서 제시된 도로 등을 세부개발계획 수립 시 도시기반시설로 결정	
	대상시설	• 경인로 북측 유곽밀집지	
용적률	구역명	경인로 북측 유곽밀집지	경인로 남측 쪽방밀집지
	기준	390%	600%
	허용	515%이하	800%이하
	상한	• 공공시설 등을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용 유곽밀집지(대상지북측)	
최고높이		100m이하	150m이하
		• 건축법에 의한 사선제한 배제	
건축물 용도	불허용도	• 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 • 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화투표소, 경관방, 정물장, 자동차경기장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) • 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) • 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설	
	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(공회당, 회의장), 전시장 • 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법시행령 별표1 제21호의 업무시설(오피스텔 제외) ※ 건물전체 바닥면적의 20% 이상 권장용도 준수시 인센티브 부여	
기타사항	건축한계선	• 경인로 8m, 양평로변 3m, 영등포고가도로변 1~2m 대상지 북측 보행자우선도로변 반대편 경계선으로부터 15m 지정(도로포함)	
	공개공지	• 세부개발계획 수립 시점에서 결정권자와 협의 후 위치를 결정하여 간선가로변 조성	

- 주1) 일반상업지역에 주거를 도입할 경우 서울특별시 도시계획조례 별표3의 내용에 따라 용도용적제를 적용
 주2) 경인로 북측 유곽밀집지역의 경우 기준허용용적률 산정은 기존 일반상업지역과 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된지역의 면적에 해당되는 용적률을 적용하여 전체 대지의 용적률을 산정한 사항으로 향후 세부개발계획 수립시 특별계획구역변경 확정측량에 따라 변경될 수 있음
 주3) 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역은 공동주택과 업무시설 중 오피스텔을 합한 연면적은 전체연면적의 70%이하 적용
 주4) 건축물의 높이가 10층 이상일 경우 5층 이상부분에 대하여 고층부 탐상형을 권장

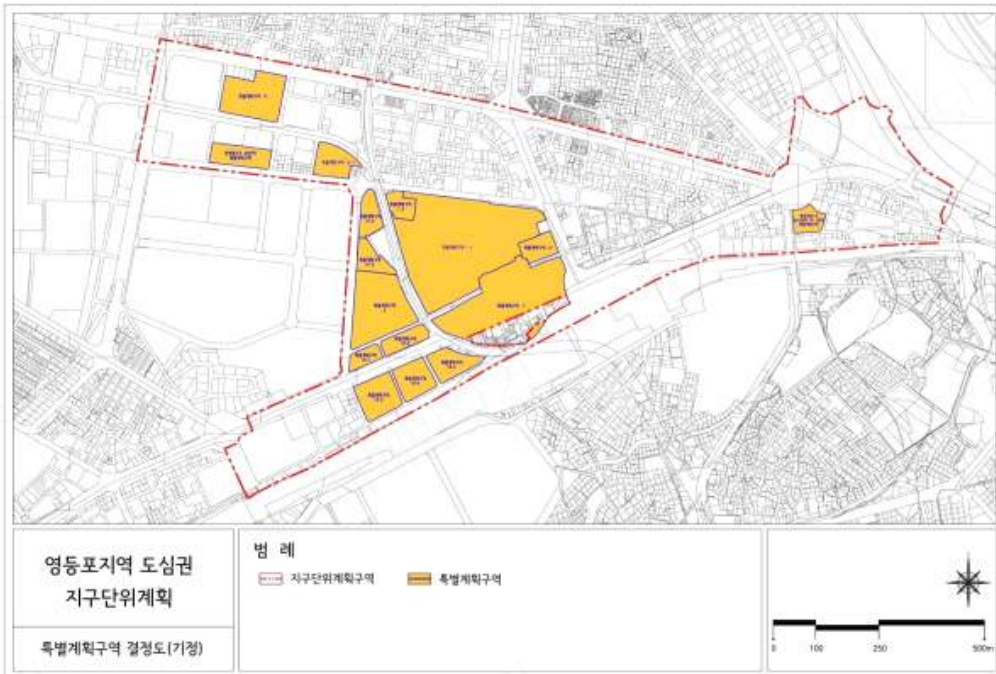
(2) 변경

구분		계획내용		
위치		영등포동4가 431-6번지 일대		
면적		23,120.0㎡		
토지이용		도심 중심핵 기능 육성 위해 업무, 상업, 주거복합용도로 계획		
용도지역		일반상업지역, 준공업지역		
공공시설 확보계획	기부채납	대지면적의 10% 이상을 설치 조성하여 기부채납		
	대상시설	지구단위계획에서 제시된 도로 등을 세부개발계획 수립 시 도시기반시설로 결정		
용적률	구역명	1지구	2지구	3지구
	기준	460%	460%	390%
	허용	726%	726%	-
	상한	공공시설 등을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용		
최고높이		제한없음		
		1지구 북측 BL(영중로3길 북측) 내 최고높이 40m 제한		
건축물 용도	불허 용도	불허1 (1)	1지구 해당 - 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화 투표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련시설) - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설	
		불허2 (2)	2지구 해당 - 지정용도 외의 용도	
	지정용도 (A)		2지구 해당 - 공공청사, 판매시설, 업무시설, 근린생활시설	
기타사항	건축한계선		- 영중로변 5m 지정 - 경인로변 3~4m 지정 - 경인로~영신로 방면 교차로변 6m 지정(우회전 완화차로 설치) - 영신로24길변 일부 5m 지정 - 그 외 도로와 접한 경계선으로부터 3m 지정 - 인접대지경계 1.5~2m지정	
	저층부 공공보행통로		6m 2개소 설치	
	공개공지		획지별 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치	
	보차혼용통로		우체국부지의 이면도로로 진출을 위한 폭원 4m 계획	
	차량출입불허구간		영신로 및 영중로변, 경인로변 일부 차량출입불허구간 지정	

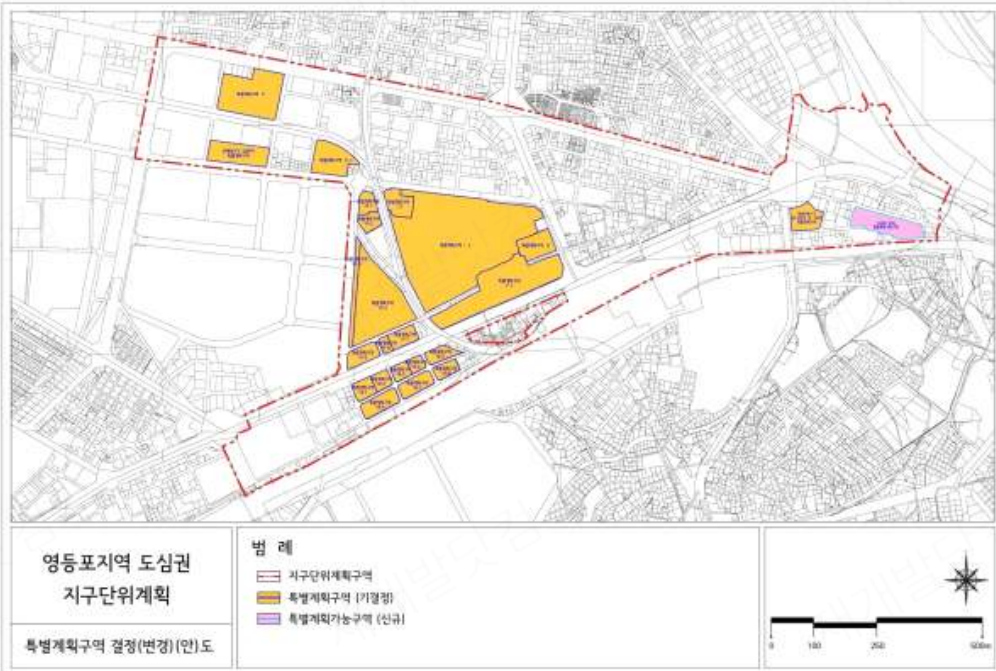
주1) 사업시행지구별 주된 용도는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」에 영등포 부문 내용에 따라 정한 용도상 권장용도 중 선택함

주2) 건축물 용도에 따른 용적률 등은 관계법률 및 기본계획 등에서 정한 사항을 따르며 상한용적률은 기부채납에 따라 법적용적률 이내에서 결정

■ 특별계획구역에 관한 결정도(기정)



■ 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)도



Ⅳ. 특별계획구역 V 영등포 도심 역세권 도시정비형 재개발사업 특별계획구역
세부개발계획 결정조서

1. 특별계획구역 결정(변경)(안)

가. 특별계획구역에 관한 결정(변경)(안)조서

구분	대상	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
V	영등포 도심 역세권 재개발	영등포동4가 431-6번지 일대	37,109.0	증)13,989.0	23,120.0	-

○ 특별계획구역 결정(변경)(안)사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	결정(변경)사유
변경	V	영등포동4가 431-6번지 일대	23,120.0	서울영등포 공공주택지구 조성사업에 따른 지구단위계획 결정으로 정비구역 외 특별계획 구역 폐지

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		23,120.0	-	23,120.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	23,090.0	-	23,090.0	99.9	-
공업지역	준공업지역	30.0	-	30.0	0.1	-

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안)조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	38	35~45	주간선 도로	1,350 (310)	영등포 로터리	문래동광장	일반 도로	서고시 제422호 (84.7.24.)	경인로
변경	대로	1	38	35~45	주간선 도로	1,350 (310)	영등포 로터리	문래동광장	일반 도로	서고시 제422호 (84.7.24.)	일부선형 변경
기정	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (62)	영등포3가 대 1-38	영등포동4가 151-2	일반 도로	서고시 제288호 (78.6.20.)	영등포 고가도로
변경	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (62)	영등포3가 대 1-38	영등포동4가 151-2	일반 도로	서고시 제288호 (78.6.20.)	일부선형 변경
기정	소로	1	0	10	집산 도로	335 (335)	영등포동4가 357-9	영등포동4가 440-10	일반 도로	서고시 제2021-266호 (21.06.10.)	-

주) ()안은 구역 내 포함되는 연장임

○ 도로 결정(변경)(안)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-38	대로 1-38	◦ 도로 일부 선형 변경 - 구역 내 폭원 확장 B=35m → 35~38m (증) 3m	◦ 우체국부지 진입 완화차로 계획에 따라 경인으로변 차량 및 보행환경을 향상시키고자 3m 완화차로 추가 확보
대로 3-133	대로 3-133	◦ 도로 일부 선형 변경 - 구역 내 폭원 확장 B=24m → 29m (증) 5m	◦ 1지구 정비계획 수립에 따라 차량 및 보행환경을 향상시키고자 대상지 쪽으로 도로(영신로)를 5m 추가 확보

나) 철도 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	기 점	종 점	주요 경과지	연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	2	철도	일반철도	시흥동 765-5철	여의도동 3-2도	석수역 시흥사거리역 독산역 구로디지털 단지역 대림사거리역 신풍역 도림사거리역 영등포역 여의도역	12,085	234,321.6	국토부고시 제2019- 446호 (19.8.27)	-
기정	2-사	철도	일반철도 (영등포역)	영등포동4가 423-98도	영등포동4가 423-98도	-	133	10,487.0	국토부고시 제2019- 446호 (19.8.27)	본선과 중복 결정

다) 입체적 도시계획시설(철도) 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	구 분	결정내용	최초 결정일	비 고
기정	2	철도	영등포구 대림동 944-30 - 영등포구 여의도동 3-2	길이	6,244.4m	국토부고시 제2024-423호 (24.8.14)	구분지상권 설정 토자에 한함
				폭	도시계획시설 결정 폭		
				높이	해수면(+100) 24.77m ~ 56.35m		

3. 획지 및 건축물에 관한 결정(안)조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정(안) 조서

구 분	가구번호	지번	면 적	획지면적	비 고
신설	-	영등포동4가 431-6일대	23,120.0	16,612.9	1지구
신설	-	영등포동4가 425-2일대	1,955.0	1,813.0	2지구

나. 건축물에 관한 결정(안) 조서

1) 건축물의 용도 결정조서

구분			특별계획구역 지침	세부개발계획	비 고
용도	불허 용도	불허1 (1)	- 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건축물 제외) - 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권발매소, 마권전화무표소, 경마장, 경륜장, 자동차경기장 - 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(도매시장 중 청과물관련 시설) - 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) - 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차 관련시설(주차장 제외) - 건축법시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설	좌동	1지구
		불허2 (2)	지정용도 외의 용도	좌동	2지구
	지정용도 (A)		공공청사, 판매시설, 업무시설, 근린생활시설	좌동	

2) 건축물의 밀도 결정조서

구분		특별계획구역 지침			세부개발계획	비 고
획지구분		1지구	2지구	3지구	좌동	-
건폐율		60%	60%	80%	좌동	-
용적률	기준	460%	460%	390%	좌동	-
	허용	726%	726%	-	좌동	-
	상한	공공시설 등을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용			850%	1지구
최고높이		제한없음			좌동	-
		1획지 북측BL(영중로3길 북측) 내 최고높이 40m 제한			좌동	-

3) 건축물의 배치 및 형태

구분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비 고
건축한계선	- 영중로변 5m - 경인로변 3~4m - 경인로~영신로 방면 교차로변 6m (우회전 완화차로 설치) - 영신로24길변 일부 5m - 그 외 도로와 접한 경계선으로부터 3m - 인접대지경계 1.5~2m	- 영중로변 : 5m - 경인로변 : 4m - 경인로~영신로 방면 교차로변 : 6m (우회전 완화차로 설치) - 영신로24길변 일부 : 5m - 그 외 도로와 접한 대지경계 : 3m - 인접대지경계 : 1.5m~2m	1지구
		- 영중로변 : 5m - 경인로변 : 3m - 인접대지경계 : 2m	2지구

다. 기타사항에 관한 결정(안) 조서

구분	특별계획구역 지침	세부개발계획	비 고
저층부 공공보행통로	◦ 6m 2개소 설치	좌동	1지구
공개공지	◦ 획지별 지정된 위치를 준수하여 확보 기준 면적 이상을 설치	◦ 타임스퀘어 남측, 신안산선 출입구 변 공개공지 조성	1지구
		◦ 영중로변 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치	2지구
보차혼용통로	◦ 우체국부지의 이면도로 진출을 위한 폭원 4m 계획	좌동	1지구
차량출입불허구간	◦ 영신로 및 영중로변, 경인로변 일부 차량 출입불허구간 지정	좌동	-

4. 공공기여에 관한 결정(안)

구 분	사업 지구	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설 면적(㎡)	새로 설치할 정비기반 시설 내 국유지(㎡)	획지 내 용도폐지 되는 정비기반 시설 내 국유지(㎡)	순부담면적(㎡)				순부담 륜 (%)	
							정비 기반 시설	건축물 (부속토지 포함)	현금	소계		
순부담	일반 정비 지구	1지구	20,221.0	16,612.9	3,608.1	3,136.2	69.3	402.6	1,929.7	2,071.0	4,403.3	21.78
		2지구	1,955.0	1,813.0	142.0	-	-	142.0	-	-	142.0	7.26

※ 순부담 기준 : 대지면적의 10% 이상 기타 공공시설 기부채담으로 확보

V. 관련도면 : 불임참조

1. 정비구역 결정도
 2. 용도지역 · 지구 결정도
 3. 정비기반시설 및 도시 · 군계획시설 결정도(기정, 변경)
 4. 가구 및 획지의 규모 결정도(기정, 변경)
 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도(기정, 변경)
 6. 건축물의 건축선 결정도(기정, 변경)
 7. 정비계획 결정도(기정, 변경)
 8. 특별계획구역 세부개발계획 결정도
- ※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

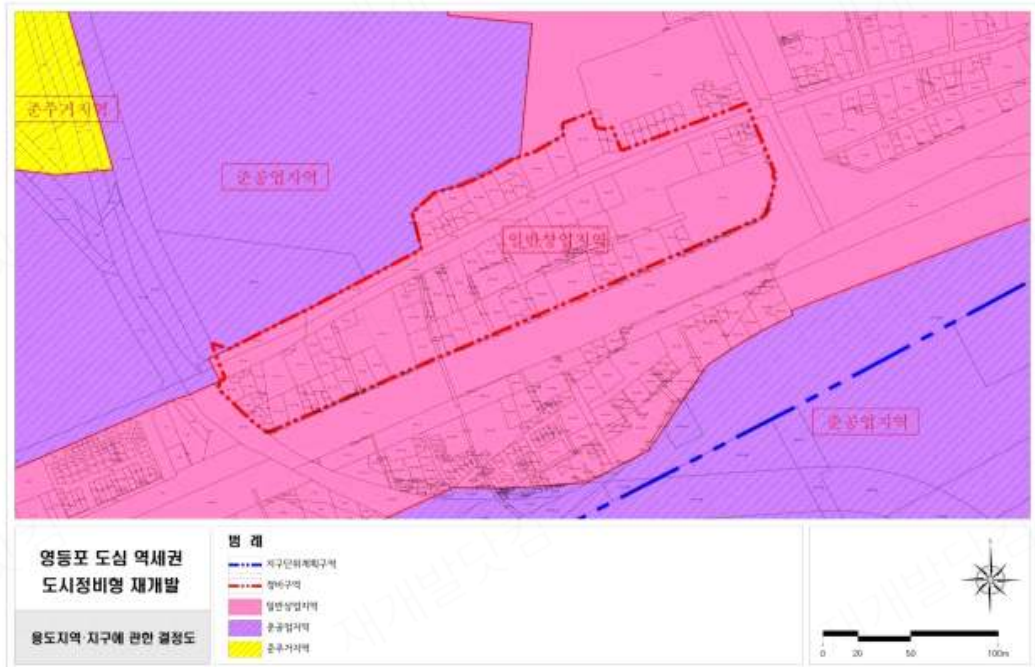
VI. 관련 도서 : 생략

- VII. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 영등포구청 재개발사업과(02-2670-3802)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

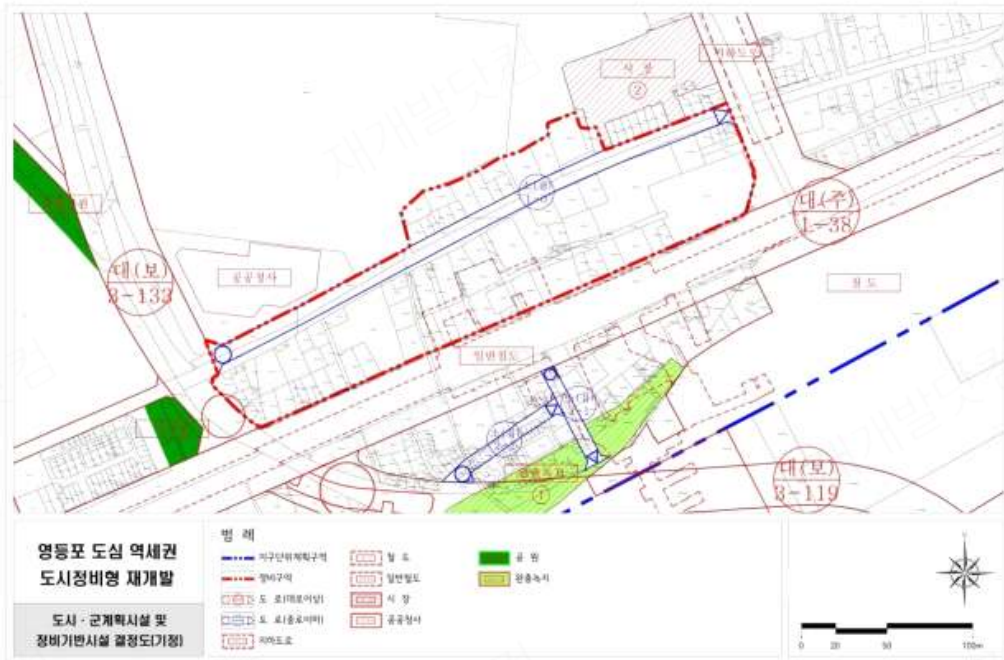
□ 정비구역 결정도(변경없음)



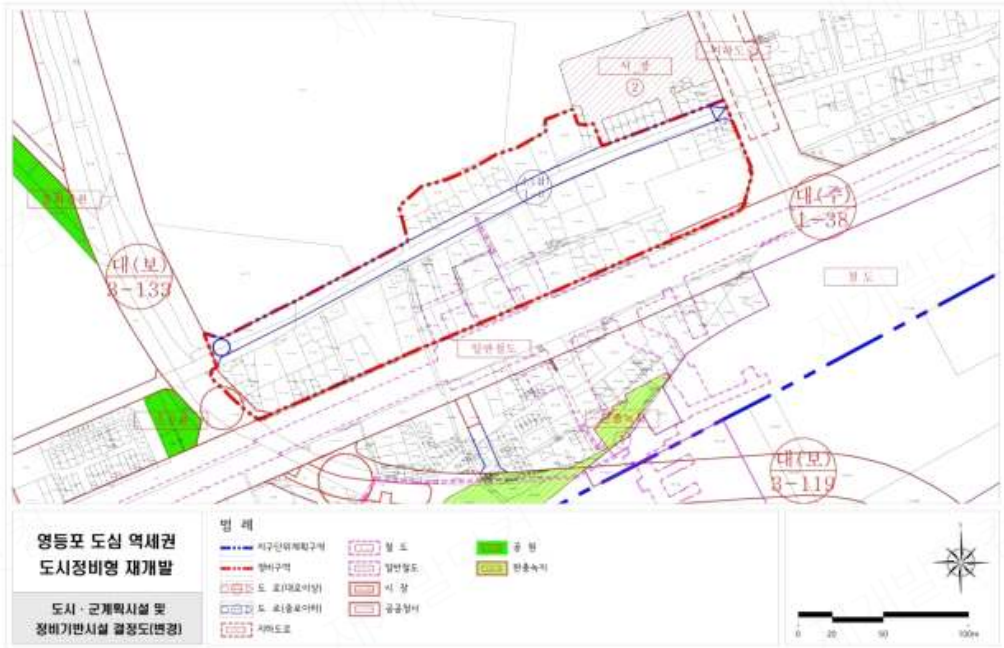
□ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



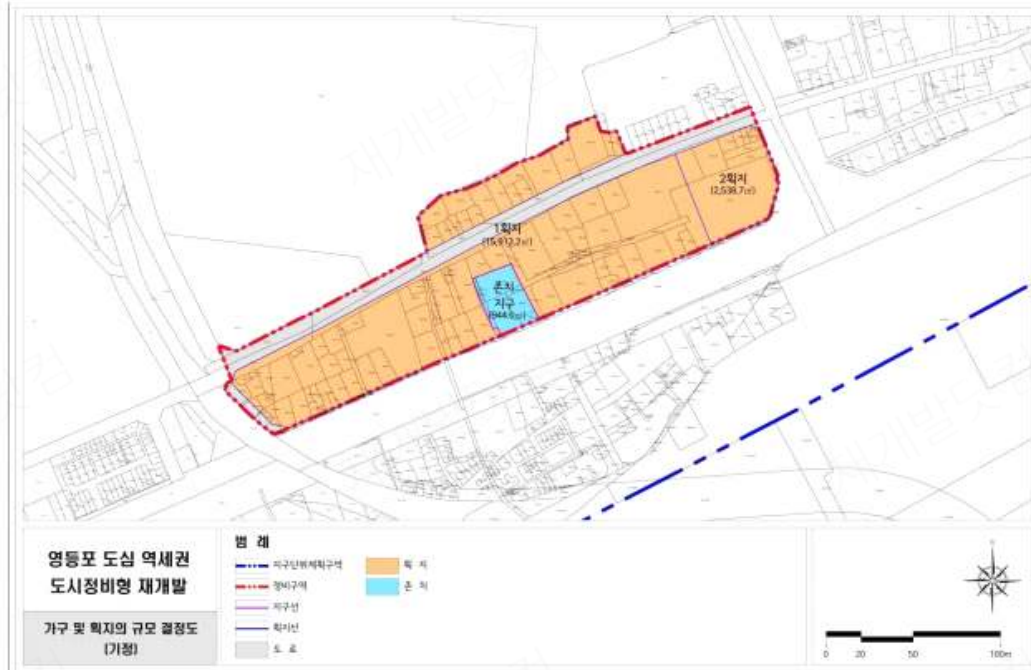
□ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)



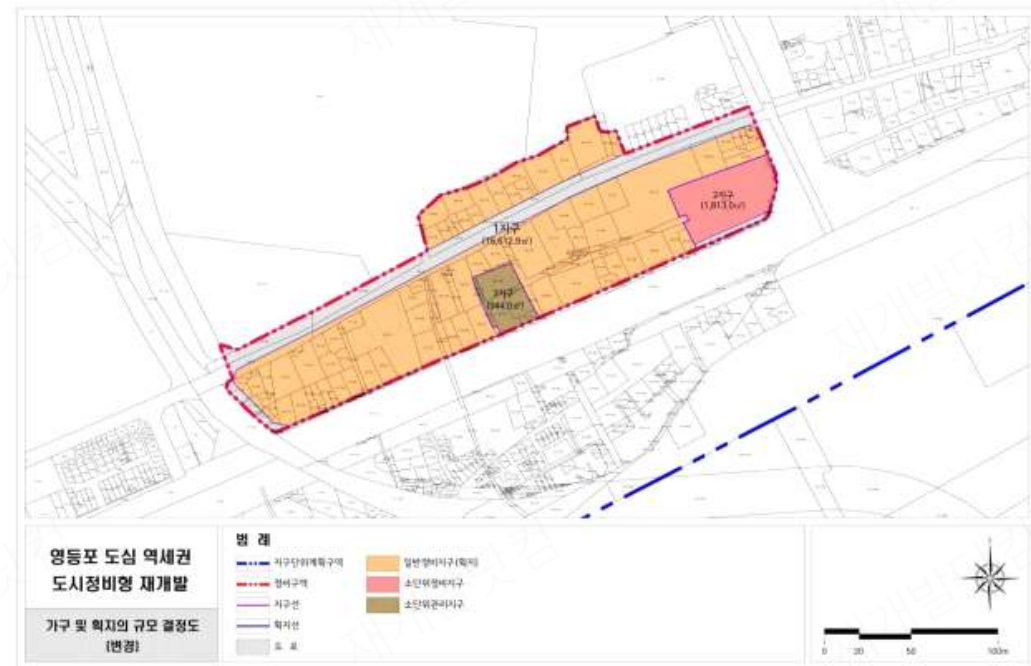
□ 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)



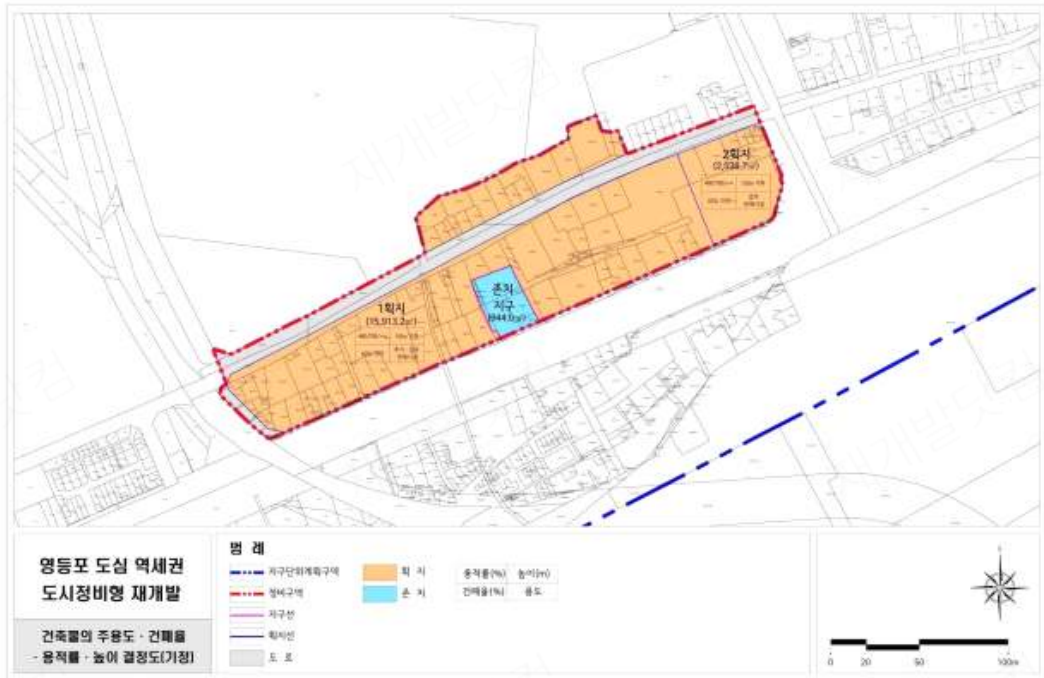
□ 가구 및 획지의 규모 결정도(기정)



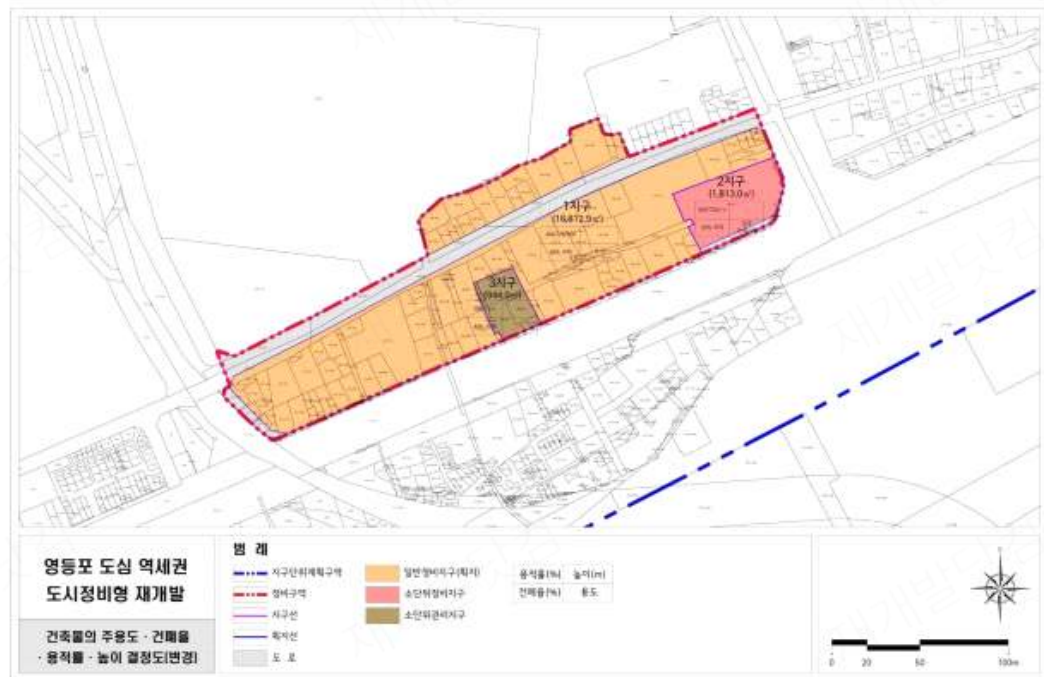
□ 가구 및 획지의 규모 결정도(변경)



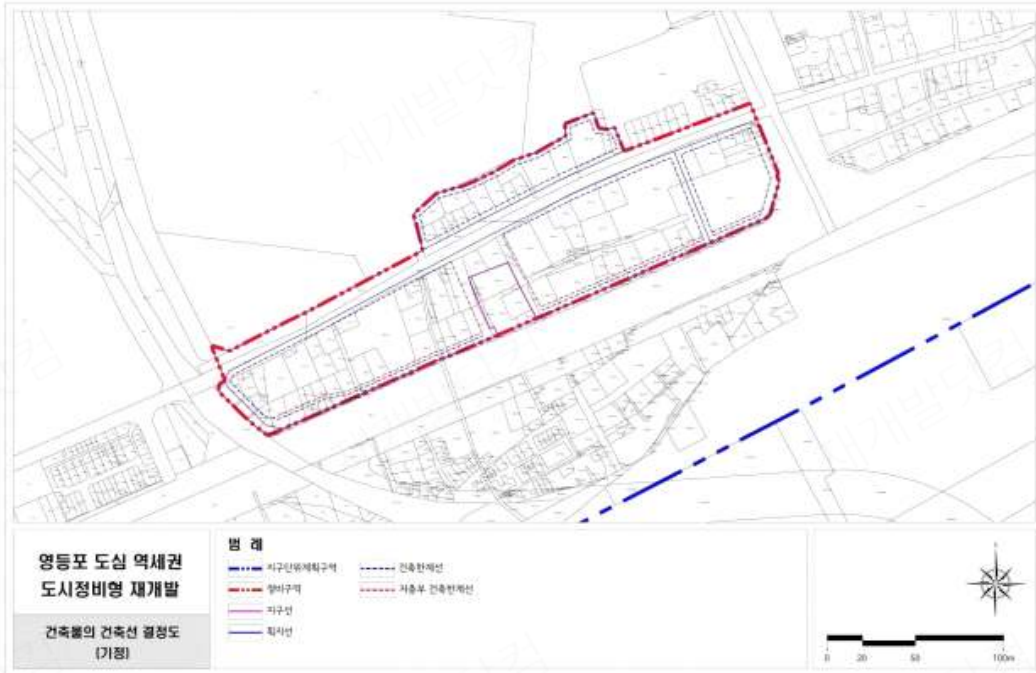
□ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(기정)



□ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(변경)



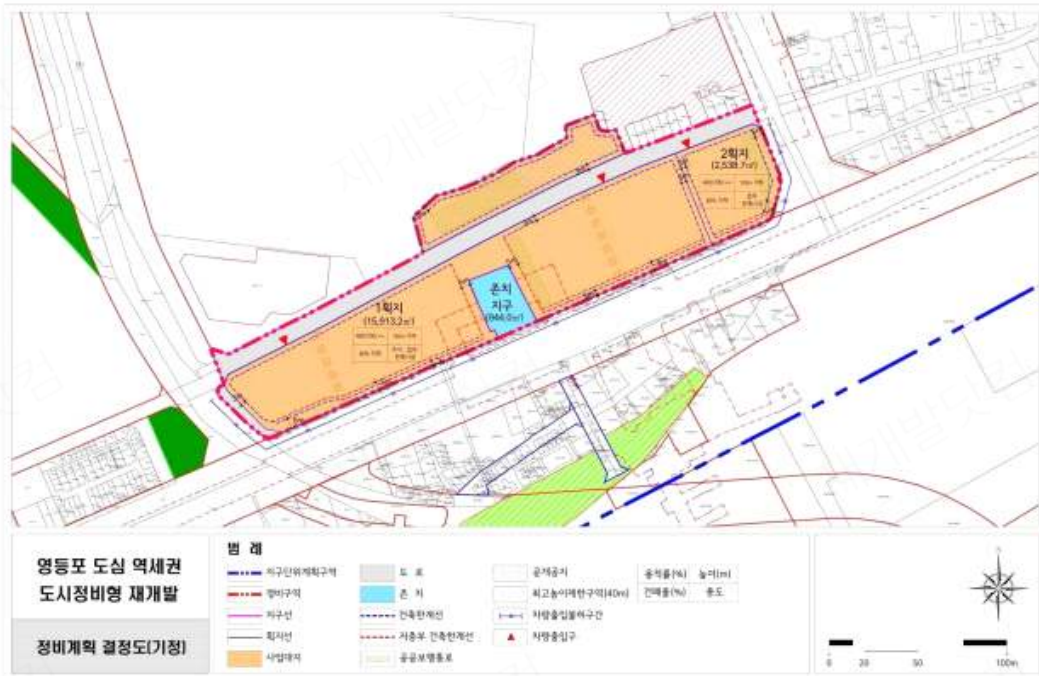
□ 건축물의 건축선 결정도(기정)



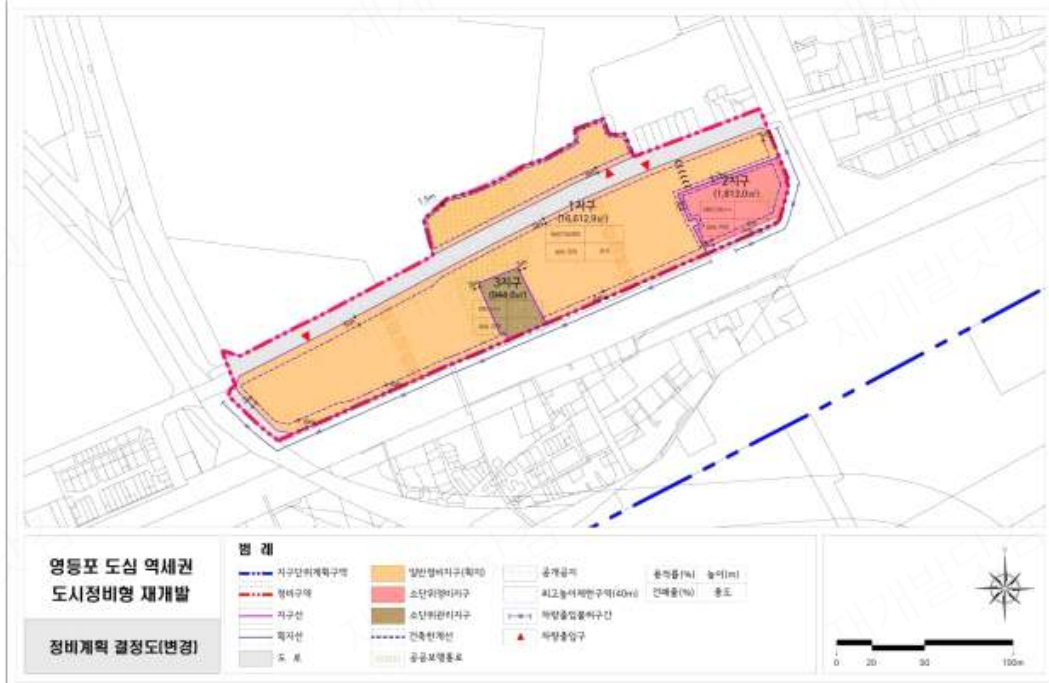
□ 건축물의 건축선 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)



□ 특별계획구역 세부개발계획 결정도

