

영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2023. 6. 27.

사회건설위원회

1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자: 2023년 5월 4일
- 나. 제 출 자: 영등포구청
- 다. 회부일자: 2023년 5월 11일
- 라. 상정일자: 제245회 영등포구의회 2023년도 제1차 정례회
사회건설위원회 제5차 회의(2023. 6. 20.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 김일호)

- 가. 제안이유
 - 「재정비촉진지구 건축물 용도 운영기준(2022.01.26.)」에 따른 주거비율 완화 및 토지의 효율적 이용과 기반시설 확대통합을 통한 도시기능강화를 위해 12,14,18구역 통합정비를 추진하고자 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 사항으로 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항의 규정에 따라 영등포 구의 회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 위 치: 영등포동5가 22-3번지 일대 / 도시환경정비사업
- 용도지역: 준주거지역, 일반상업지역
- 구역현황: 공실상가 및 노후화 건축물로 인해 범죄 및 화재위험에 노출

3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 주거사업과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고하여 질의·답변 등을 통해 심도 있게 심사함.

4. 심사결과: 의견 없음

영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	제 157 호
----------	---------

제출연월일: 2023. 5. .
제 출 자 : 영등포구청장

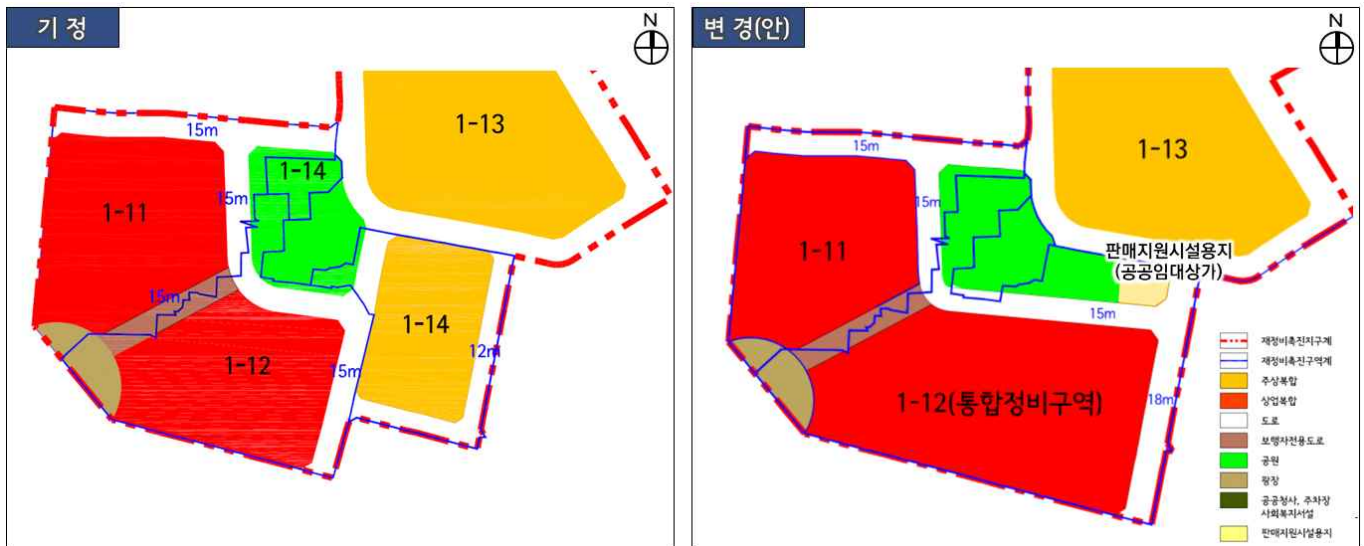
1. 제안이유

「재정비촉진지구 건축물 용도 운영기준(2022.01.26.)」에 따른 주거비율 완화 및 토지의 효율적 이용과 기반시설 확대통합을 통한 도시기능강화를 위해 12,14,18구역 통합정비를 추진하고자 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 사항으로 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항의 규정에 따라 영등포 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 주요내용 (붙임1참조)

- 가. 위 치: 영등포동5가 22-3번지 일대 / 도시환경정비사업
- 나. 용도지역: 준주거지역, 일반상업지역
- 다. 구역현황: 공실상가 및 노후화 건축물로 인해 범죄 및 화재위험에 노출
 - 1) 상가현황: 전체면적의 60%가 상가
 - ※ 시장점포 544개중 약 140개가 공실
 - 노후화현황: 30년이상 된 건축물이 전체면적의 61%를 차지
 - 2) 구역변경(안)
 - 촉진지구 통합정비: 1-12, 14, 18(기 해제구역) 통합정비(31,215㎡)
 - 주요변경사항: 일반상업지역으로 종상향, 공원확대, 공영주차장 및 공공임대상가신설
 - 건축규모: 지하5층/지상49층, 높이150m (기존 5/38층, 130m)

- 건립세대: 1,182세대(임대:199세대) [기존804세대(임대:102세대)]
- 기반시설 부담률: 기준 23% 계획 29.7%
(부 지 : 공원, 광장, 도로, 보행자전용도로, 판매지원시설용지,
건축물 : 공원하부 공영주차장, 판매지원시설용지 공공임대상가,
보행자전용도로 및 광장 지하부 공공임대상가)



- 구역통합 동의율 : 약 77.8%

구역명	토지등 소유자수	동의자 수	동의율	비고
12구역	448	328	73.2	-
14구역	87	64	73.5	-
18구역	37	29	78.4	-
통합정비구역	536	417	77.8	토지등소유자 및 동의자 중복 시 제외하고 산정

3. 추진경위

- 2010. 01. 21
 - 영등포 재정비촉진지구 지정, 재정비촉진계획결정(서울특별시고시 제2010-18호)
- 2015. 07. 30
 - 영등포 재정비촉진구역 해제 및 지형도면고시- 18개 구역 해제(8.4ha)
- 2016. 01 .04
 - 영등포1-11 재정비촉진계획 변경 결정(서울특별시고시 제2016-18호)
- 2019. 09. 06
 - 1-12구역 조합설립을 위한 창립총회 (12+14 통합정비 의결)
- 2019. 11. 19
 - 1-12구역 조합설립인가
- 2020. 10. 13
 - 1-18구역의 통합정비 민원 제기(12구역 통합정비 참여민원)
- 2020. 11. 17
 - 영등포재정비촉진계획(1-12구역) 총회(14구역, 18구역 통합)
- 2020. 11. 17
 - 영등포재정비촉진계획 통합계획안 변경접수
(12구역조합 포함 토지등소유자 → 영등포구청)
- 2021.06.08.~07.09
 - 시구합동보고 이전 주요관련부서협의(공공주택과, 도시계획과, 상임기획단)
- 2023.01.12.~01.27
 - 영등포재정비촉진계획 통합계획안 주민공람
- 2023.01.11.~02.10
 - 영등포재정비촉진계획 통합계획안 관련부서협의
- 2023. 02. 23
 - 총괄건축가 자문회의

4. 주민 의견 청취 및 관련부서협의

가. 공람공고(붙임2참조)

- 공 고 일: 2023. 1. 12.
- 공람기간: 2023. 1. 12. ~ 1. 27.

나. 관련부서(기관) 협의(붙임3참조)

- 2023. 1. 11. ~ 2. 10.

5. 검토의견

- 1-12,14,18구역의 통합개발의지(전체 77.8%)를 반영한 통합계획(안)수립을 통하여 신속한 사업추진 및 쾌적한 주거환경을 조성하고자함.
- 또한 공원, 도로 등 기반시설을 확대조성하고, 공공임대상가, 공영주차장의 확보를 통해 지역활성화에 기여하고자함.
- 「재정비촉진지구 건축물 용도 운영기준(2022.01.26.)」에 따라 전체 연면적의 10% 이상을 공공주택으로 확보하고 주거비율은 90% 이하로 완화 적용하고자 함

붙임 1

영등포재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(안)

가. 재정비촉진계획의 목적

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

나. 재정비촉진사업의 완료 목표 연도(변경)

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

다. 재정비촉진지구 지정(변경)

1) 재정비촉진지구 지정(변경)조서

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

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

▪ 변경사유서

도면표시번호	위 치	변경 내용	변경 사유
-	영등포구 영등포동 2·5·7가 일원	• 재정비촉진지구증가 144,609.9m^2 →147,908.9m^2 (증 3,299m^2)	• 사업구역은 역세권 및 간선도로의 교차지로, 토지의 효율적 이용과 도시기능을 강화하고, 지역주민 및 1-18구역의 강력한 사업의지(78.4%)를 반영하고자 구역을 통합함(구역통합동의율 77.8%)

라. 재정비촉진계획(변경)

- 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(m^2)			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, 주차장중복결정
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 $85m^2$ 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(%)	
촉 진 구 역	합 계		3,698	585	4,283	100.0	9,762	1,523	11,285	100.0
	임 대		736	164	900	21.0	1,943	427	2,370	21.0
	분양	소계	2,962	421	3,383	79.0	7,819	1,096	8,915	79.0
		60㎡ 이하	1,171	-165	1,006	23.5	3,091	-429	2,662	23.6
		60 ~ 85㎡ 이하	1,594	462	2,056	48.0	4,208	1,202	5,410	47.9
		85㎡ 초과	197	124	321	7.5	520	323	843	7.5

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	중복 결정	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 지하보도 및 공공임대상가 개설
	소 로	6~10m	1	1	-

6) 재정비촉진구역의 지정에 관한 사항(변경)

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)			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 계획(변경)

구역명	구분	면 적(m ²)			구 성 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(중전규정) - 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 업무시설일 경우 오피스텔 불허
5. 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)

(2) 재정비촉진구역별 건축 계획(변경)

■ 기정

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	건축시설계획				
	명칭	면적 (㎡)	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	32F(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			-

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		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	58이하	38F(5) /130m	50미만
	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 - 주거연면적 × 50% 이상 • 임대주택 (200세대 이상) - 전용면적 40㎡ 이상 - 세대수 × 17% × 주거연면적비율 이상 또는 주거연면적 × 10% × 주거연면적비율 이상			구분	전 용 면 적	세대수 (세 대)	비율 (%)	
						합계		3,595	100.0	
						임대		879	24.5	
						분양	60㎡ 이하	1,038	28.9	
							60~85㎡ 이하	1,587	44.1	
	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			85㎡ 초과		91	2.5	

- ※ 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 비용 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)

■ 변경

결정 구분	구 역 구 분		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	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	38F(5)/130m	50미만
	1-12 통합	31,215.0	-	19,967.0	영등포동5가 22-3 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	750이하	59이하	49F(5)/150m	90미만
	1-13	27,035.3	-	17,260.4	영등포동5가 32-8 일대	판매, 근린생활, 업무, 주거	398이하	59이하	33F(4)/99m	70미만
	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 - 『재정비축진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준』을 적용할 경우 전체연면적의 10%				구분	전 용 면 적	세대수 (세대)	비율 (%)
							합계		4,283	100.0
							임대		900	21.0
							분양	60㎡ 이하	1,006	23.5
								60~85㎡ 이하	2,056	48.0
								85㎡ 초과	321	7.5
	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 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)
10. 『재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준』을 적용할 경우 상업지역에서 주거비율 90%(주거·오피스텔 80% + 임대10%) 적용받되 전체연면적의 10%를 공공임대주택으로 건설해야함

(3) 기반시설의 비용분담계획

구분	구역구분		현황(㎡)		계획(㎡)		공공용지부담	
	명칭	면적(㎡)	대지(㎡)	공공용지(㎡)	대지(㎡)	공공용지(㎡)	면적(㎡)	비율(%)
가정	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	53,624.8	20,065.8	17.5
가정	1-2	5,392.0	4,334.2	1,057.8	3,930.4	1,461.6	403.8	9.3
가정	1-3	8,452.7	6,775.2	1,631.8	5,809.8	2,642.9	1,011.1	14.9
가정	1-4	58,422.1	45,105.9	13,316.2	38,545.2	19,876.9	6,560.7	14.5
가정	1-11	17,391.8	14,232.7	3,159.1	11,981.1	5,410.7	2,251.6	15.8
가정	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	14,457.8	6,627.8	29.7 (23.1)
가정	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 기준분담을 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 53,624.8㎡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 14,457.8㎡로 기재함.

- 14,457.8㎡중 11,248㎡는 공원, 도로, 광장, 판매지원시설용지(공공임대상가) 부지면적, 1,669.6㎡는 지하주차장 환산면적.
315.7㎡는 판매지원시설용지(공공임대상가) 환산면적, 1,224.5㎡는 보행자전용도로 및 광장 지하부 공공임대상가의 환산면적.

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

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

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

9) 임대주택 건설 등에 관한 계획(변경)

(1) 공공주택공급계획

- 전체 세대수 × 17% × 주거 연면적 비율 이상을 계획
- 1-12통합구역은 『재정비축전지구 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	3,698	2,962	736	임대주택 164세대 증가
변경		4,283	3,383	900	
기정	1-2	218	149	69	
기정	1-3	185	185	-	
기정	1-4	1,221	1,021	200	
기정	1-11	818	647	171	
기정	1-12	413	378	35	14구역 통합 및 1-18구역 편입
변경		1,182	983	199	
기정	1-13	659	398	261	
기정	1-14	184	184	-	12구역으로 통합
변경		-	-	-	

10) 교통처리계획(변경)

- 1-14구역은 1-12구역통합에 따라서 공공보행통로대상구역에서 제외

구분	계획내용		대상구역	비고
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	면적(m^2)			비고
			기정	변경	변경후	
재정비 촉진구역	영등포1-12 재정비촉진구역	영등포동5가 22-3일대	16,256.0	증)14,959.0	31,215.0	1-14구역 통합 및 1-18 편입
	영등포1-14 재정비촉진구역	영등포동5가 34-16일대	11,660.0	감)11,660.0	-	1-12구역 통합

(2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합 계		16,256.0	증)14,959.0	31,215.0	100.0	
도시계획 시설	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)	영등포동5가 111	영등포동5가 41-2	일반 도로	-	서울시 제2005-411호 (2005.12.22)	
변경	중로	2	1	15	집산 도로	226 (151)	영등포동5가 111	영등포동5가 34-21	일반 도로	-	-	연장 변경 주차장 중복결정 : 868.0m ²
폐지	중로	2	4	15	집산 도로	156 (156)	영등포동5가 33-134	영등포동5가 18-8	일반 도로	-	서울시 제2005-411호 (2005.12.22)	
기정	중로	2	5	15	특수 도로	88 (88)	영등포동5가 41-21	영등포동5가 20-62	보행자 전용도로	-	서울시 제2005-411호 (2005.12.22)	
변경	중로	2	5	15	특수 도로	88 (88)	영등포동5가 41-21	영등포동5가 20-62	보행자 전용도로	-	-	선형일부조정
기정	중로	3	1	12	국지 도로	121 (121)	영등포동5가 33-29	영등포동5가 6-1	일반 도로	-	서울시 제2005-411호 (2005.12.22)	
변경	중로	2	A	18	국지 도로	160 (160)	영등포동5가 33-29	영등포동5가 6-1	일반 도로		-	노선번호 및 연장, 폭원변경
폐지	중로	3	4	12	국지 도로	69 (69)	영등포동5가 13-1	영등포동5가 13-1	일반 도로	-	서울시 제2005-411호 (2005.12.22)	

※ ()는 구역내 사항임

○ 광장(변경없음)

○ 주차장(결정)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	A	주차장	영등포동5가 34-18	-	증)4,207.1	4,207.1	-	문화공원 중복결정 : 2,798.2m ² 도로 중복결정 : 870.1m ²

○ 주차장 입체적 범위(결정)

구분	시설명	위 치	구분	변경후	최초결정일	비고
신설	주차장	영등포동 5가 34-15	면적	538.8m ²	-	
			높이(지반고기준)	지반고기준 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		
변경	1	공원	문화공원	영등포동5가 43-3 일대	5,444.9 (1,035.9)	증 1,004.1 (증2,584.1)	6,449.0 (3,620.0)	서울시 제2005-411호 (2005.12.22)	주차장 증부결정 : 2,798.2㎡

※ 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	-	550	면적은 관계법령에 따라 결정
	관리사무소		-	250	
	주민공동시설		-	420	
	보 육 시 설		-	750	
	문 고		-	350	

(5) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		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	15 2	-	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	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수(지하) /높이	주거 연면적 비율(%)
기정	1-12	16,256.0	-	10,578.5	영등포동5가 22-3 알대	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 22-3번지알대	판매, 주거	59이하	750이하	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(세대)	비율(%)	비고
						합계		1,182	100.0	
						임대	60㎡ 이하	193	16.3	
							60~85㎡ 이하	6	0.5	
						분양	60㎡ 이하	193	16.3	
							60~85㎡ 이하	666	56.4	
		85㎡ 초과	124	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	시행예정 시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
변 경 1-12	도시환경정비사업	2026년	도시환경정비사업조합	증) 585		12,14 통합

(7) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구 분	가 구	면 적(m^2)	획 지			비 고
			구 분	위 치	면 적(m^2)	
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 (m^2)	동수 (동)	연면적 (m^2)	세대수 (세대)	세대규모 (전용)	비 고
기정	1-12	영등포동5가 32-8 일대 (영등포1-12구역 내)	-	-	-	35	40 m^2 이상
	1-14	해당사항없음					
변경	1-12 통합	영등포동5가 32-8 일대 (영등포1-12구역 내)	-	-	23,517.49	199	25 m^2 이상 소셜 믹스

※ 재정비추진지구 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), 광장 지하부 총 3개소에 계획함

구 분	위 치	연면적(m^2)	비 고
합 계	-	4,050	
판매지원시설용지	영등포동5가33-35번지 일원	750	
보행자도로 지하부	영등포동5가23-7번지 일원 지하부	3,300	중로2-5호선
광장 지하부	영등포동5가20-132번지 일원 지하부		

사. 도시관리계획 결정조서(변경)

1) 용도지역 결정 조서(변경)

구분	면적(m^2)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	144,609.9	증) 3,299.0	147,908.9	100.0	-
준주거지역	103,761.9	감) 7,045.90	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 경과지	최초결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	1	20	집산 도로	320	영등포동7가 23-1	영등포동7가 3-1	일반 도로	-	서울사교지 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	-	서울사교지 제2005-411호 (2005.12.22)	1-4구역
기정	중로	1	7	20	특수 도로	235	영등포동7가 109	영등포동7가 440-1	일반 도로	-	-	1-4, 1-13구역
기정	중로	1	8	20	집산 도로	143	영등포동7가 3-2	영등포동2가 440-1	일반 도로	-	-	1-4, 1-13구역
기정	중로	2	1	15	집산 도로	153	영등포동5가 111	영등포동5가 41-2	일반 도로	-	서울사교지 제2005-411호 (2005.12.22)	1-11, 1-12구역 주차장 중복결정 : 868.0m ²
변경	중로	2	1	15	집산 도로	226	영등포동5가 111	영등포동5가 34-21	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	2	15	집산 도로	178	영등포동5가 40-4	영등포동5가 105-1	일반 도로	-	서울사교지 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	-	서울사교지 제2005-411호 (2005.12.22)	1-12, 1-14구역
기정	중로	2	5	15	특수 도로	88	영등포동5가 41-21	영등포동5가 20-62	보행자 전용도로	-	서울사교지 제2005-411호 (2005.12.22)	1-11, 1-12구역 선형일부조정
변경	중로	2	5	15	특수 도로	88	영등포동5가 41-21	영등포동5가 20-62	보행자 전용도로	-	-	
기정	중로	3	1	12	국지 도로	121	영등포동5가 33-29	영등포동5가 6-1	일반 도로	-	서울사교지 제2005-411호 (2005.12.22)	1-14구역 노선번호 및 연장, 폭원변경
변경	중로	2	A	18	국지 도로	160	영등포동5가 33-29	영등포동5가 6-1	일반 도로	-	-	
폐지	중로	3	4	12	국지 도로	69	영등포동5가 13-1	영등포동5가 13-1	일반 도로	-	서울사교지 제2005-411호 (2005.12.22)	1-14구역
기정	소로	1	1	10	국지 도로	43	영등포동7가 76	영등포동7가 75-3	일반 도로	-	서울사교지 제2005-411호 (2005.12.22)	1-2구역
기정	소로	1	2	10	국지 도로	253	영등포동7가 76-1	영등포동7가 23	일반 도로	-	서울사교지 제2005-411호 (2005.12.22)	1-2, 1-3구역
기정	소로	1	9	10	특수 도로	83	영등포동7가 144-17	영등포동7가 145-17	보행자 전용도로	-	서울사교지 제2005-411호 (2005.12.22)	1-4구역
기정	소로	1	10	10	국지 도로	43	영등포동7가 76-1	영등포동7가 144-2	일반 도로	-	서울사교지 제2005-411호 (2005.12.22)	1-2, 1-3구역
기정	소로	3	2	4	국지 도로	45	영등포동2가 438-14	영등포동2가 435-35	일반 도로	-	-	1-4구역

○ 주차장(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	11	주차장	영등포동2가 230	860.8	-	860.8	서영고2001-69 (2001.7.6)	
기정	1	주차장	영등포동2가 435-4일대	1,712.8	-	1,712.8	-	중복결정 - 공공청사, 사회복지시설 (1,712.8㎡)
신설	A	주차장	영등포동5가 34-18	-	증)4,207.1	4,207.1	-	자하부 조성 문화공원 중복결정:2,798.2㎡ 도로 중복결정:870.1㎡

○ 철도(변경없음)

(2) 공간시설(변경)

○ 광장(변경없음)

○ 공원(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	공원	문화공원	영등포동5가 43-5일대	5,444.9	증)1,004.1	6,449.0	서울시고시 제2005-411호 (2005.12.22)	주차장 중복결정: 2,798.2㎡
기정	2	공원	역사공원	영등포동7가 155-22일대	2,962.8	-	2,962.8	서울시고시 제2008-373호 (2008.10.23)	-

(3) 공공문화체육시설(변경없음)

공람의견 및 조치계획

○ 공람기간 : 2023.01.12.~01.27.(14일간)

구분	의견 사항	조치 계획	비고
주민공람 의견	• 문O순, 한O미 외 9인 1. 구O혁, 차O용 외 8명은 2005년 12월 22일 도시환경정비구역으로 지정된 영등포 1-14구역의 추진위원회 구성을 위해 준비단계에 있습니다. - (가칭)조합설립추진위원회는 구O회, 차O용 외 8인으로 구성되어 있으며, 1월 말쯤 구성동의서 검인 신청 예정 - 사무실 개소 : 서울특별시 영등포구 영중로77, 207호(영등포동) / 첨부자료 1 2. '서울특별시영등포구 공고 제 2023-73호'에 대한 의견 제출 - 12구역에서 작성하고, 구청에서 검토한 영등포재정비촉진 지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경안'이 100% 실현 가능한 것인지 문의드립니다. 또한 실현 가능하다면 서울시 확정 고시공고까지 받는데 걸리는 소요기간은 얼마인지 알고 싶습니다. (서울시 확인 결과도 구역 통합에 전례가 없음을 확인함 - 서울시 도시정비과) - 12구역은 조합설립이 되고, 전문정비업체(한국cm)이 있어 조직적으로 첨부와 같은 허위 과장 홍보가 이루어지고 있습니다. 현재 구청에서 진행하고 있는 단순 공람 절차를 마치 구청장이 통합을 최종 승인한 것처럼 12, 14, 18구역소유자들에게 문자 발송(첨부자료2)하였습니다. 이처럼 주민들에게 혼란을 주고 있는 상황에서 공정한 공람이 이루어지고 있는지에 대해 심각한 유감을 표하며 이에 대한 구청의 견해와 평가를 요청합니다.	- 1-12구역의 구역통합은 1-14구역 및 1-18구역의 토지등 소유자의 강력한 통합개발 의지를 반영하여 추진되었습니다. - 구역통합에 대한 12,14,18구역 토지등소유자의 높은 동의율(77.8%, 동의기준 66.7%이상)로 2020년 11월 17일 통합계획안을 영등포구에 접수하여, 주민공람 및 관련부서 협의 중에 있습니다. - 12구역 통합계획안은 관련 법적 기준들을 충족하여 수립 및 제안하였으며, 접수 이후 주민공람 및 관련부서 협의 절차를 진행중입니다. - 재정비촉진계획 변경안은 의회의견청취, 주민공청회, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐서 결정(변경)되며, 소요기간은 약 7개월~1년으로 예상되나, 행정절차에 따라 소요기간은 변동될 수 있습니다. - 1-12구역에서 송부한 소식지는 통합계획(안)에 대한 관련법에 따른 행정절차(주민공람 및 관련부서 협의)가 진행됨을 알리기 위한 사항으로 "최종 승인"에 대한 의미로 기재된 게 아님을 말씀드립니다. 향후 진행되는 행정절차에 대해서는 좀 더 정확하게 기재하여 오해의 소지가 없도록 표기하겠습니다.	

구분	의견 사항	조치 계획	비고
주민공람 의견	- 이에 통합 관련 계획안에 대해 전적으로 반대하며, 14구역 단독 추진위를 구성하여, 영등포 재정비촉진사업 일관성을 실현하려고 합니다. 해당 구역은 약 20년 전에 도시환경정비구역으로 지정되어 '영등포구청의 행정의 일관성'에 맞추어 지역주민들은 생활권, 재산권을 실현하고 있습니다. 해제된 18구역을 포함하여 각 구역은 단계도 다르며, 용도, 조합원 수, 보상문제예상기간, 사업성 등 첨예한 차이가 있어 대장동 재개발과 같이 다양한 사회문제와 분쟁을 내포하기 때문입니다. (타 지역구 예시로 재건축 반포 원베일리가 끊임없는 소송과 공사중단이 되고 있음, 구역간 통합 문제는 과도한 지역갈등으로 사회적 비용이 늘어남을 증명함) - 마지막으로 우리 영등포 1-14구역 도시정비사업 추진위는 상기 말씀드린 바와 같이 정당성과 합리적 타당성이 없는 구역 통합이 이루어질시, 향후 행정심판과 행정소송 등을 이용하여 헌법으로 보장된 재산권을 적극적으로 행사할 예정입니다.	- 통합구역으로 개발시 공원, 도로, 주차장 등 기반시설의 일괄 조성으로 일원화된 개발이 가능하고, 영등포 지역 일대 연속적인 상권활성화를 도모할 수 있습니다. - 또한, 하나의 주체가 관련 문제들을 일괄적, 효율적으로 처리가 가능하고, 단일 개발시보다 사업기간이 단축될 것으로 예상되는 등 개별 추진시보다 장점이 많은 것으로 검토었습니다. - 통합된 하나의 구역으로 향후 진행과정에서 구역 간 갈등이 발생되지 않도록 사전에 예상되는 문제점들에 대한 해결책을 강구하고, 구역 간 이해관계를 충분히 고려하여 사업이 원만히 진행될 수 있도록 만전을 기하겠습니다. - 1-12구역의 구역통합은 1-14구역 및 1-18구역의 토지등 소유자의 강력한 통합개발 의지를 반영하고자 추진되었으며, 관련 법에 따른 기준에 부합하는 계획(안)을 수립하여 행정절차를 진행하고 있습니다. - 영등포구 및 서울시 관련 부서에서(약 43개 부서) 검토 및 협의 중이며, 정당성과 타당성 등에 대한 판단은 의회 의견청취, 주민공청회, 서울시 재정비위원회 심의 등의 여러 절차를 거쳐 진행될 예정입니다.	-
	• 김O한 재정비촉진지구 1-14구역 소유자로서 1-14구역 단독개발을 희망합니다. (1-12,1-14,1-18 통합개발 반대합니다)		
	• 정O호 재정비촉진지구 1-14지구내 소재지 소유자로서 1-14구역 단독으로 개발 희망 (1-12,1-14,1-18 통합개발 반대함)		
	• 최O규 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경안에 찬성합니다.		

협의의견 및 조치계획

■ 서울시 10개부서(반영 22건, 부분반영 1건)

부서	협의의견	조치계획	비고																											
재정비 촉진 사업과	- 주택의 규모 및 규모별 건설비율 기준을 「도시재정비 촉진법」 제20조 및 「서울시 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(‘22.12)」로 적용하시기 바라며, 이에 따른 의무임대주택 규모를 산출하시기 바랍니다. - 의무임대주택과는 별도로 『재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준(‘22.1.26)』 적용시 제공하여야 하는 전체연면적의 10%에 해당하는 임대주택(85㎡이하)을 산정하시기 바랍니다.	「서울시 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(‘22.12)」 상의 의무 임대주택과 『재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준(‘22.1.26)』 상의 임대주택을 별도 산정하여 반영함. - 총 199세대 중 재개발임대기준인 전체세대수의 5%이상 충족을 위해 63세대로 구분하여 별도 산정하였으며, 추가로 재촉임대기준인 전체연면적의 10%이상은 재개발임대중 57세대를 포함하여 토지기부채납함.	반영																											
	# [임대주택 제공 별도 산정]																													
	<table><tr><th>구 분</th><th>세대</th><th>연면적(㎡)</th><th>비 고</th><th colspan="2">임대주택 제공</th></tr><tr><td>합계</td><td>199</td><td>23,517.49</td><td>• 임대주택 총 제공</td><td></td><td></td></tr><tr><td>토지매입</td><td>6</td><td>521.04</td><td>• 39㎡ : 6세대 (521.04㎡) ※ 토지 : 사업시행인가 고시 기준 감정평가(2 이상) 산술평균 금액 매입 ※ 건축물 : 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 기준 표준건축비 매입</td><td rowspan="3">재개발 임대기준 세대수의 5%이상 (60세대) 충족 ↓ 63세대 계획</td><td rowspan="3">재촉 임대기준 전체 연면적의 10%이상 (22,329.54㎡) 충족 ↓ 22,996.45㎡ 계획</td></tr><tr><td>토지 기부채납</td><td>57</td><td>4,949.88</td><td>• 39㎡ : 57세대 (4,949.88㎡) ※ 토지 : 기부채납 ※ 건축물 : 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 기준 표준건축비 매입</td></tr><tr><td>토지 기부채납</td><td>136</td><td>18,046.57</td><td>• 59㎡ : 130세대 (16,939.00㎡) • 84㎡ : 6세대 (1,107.57㎡) ※ 토지 : 기부채납 ※ 건축물 : 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 기준 표준건축비 매입</td></tr></table>				구 분	세대	연면적(㎡)	비 고	임대주택 제공		합계	199	23,517.49	• 임대주택 총 제공			토지매입	6	521.04	• 39㎡ : 6세대 (521.04㎡) ※ 토지 : 사업시행인가 고시 기준 감정평가(2 이상) 산술평균 금액 매입 ※ 건축물 : 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 기준 표준건축비 매입	재개발 임대기준 세대수의 5%이상 (60세대) 충족 ↓ 63세대 계획	재촉 임대기준 전체 연면적의 10%이상 (22,329.54㎡) 충족 ↓ 22,996.45㎡ 계획	토지 기부채납	57	4,949.88	• 39㎡ : 57세대 (4,949.88㎡) ※ 토지 : 기부채납 ※ 건축물 : 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 기준 표준건축비 매입	토지 기부채납	136	18,046.57	• 59㎡ : 130세대 (16,939.00㎡) • 84㎡ : 6세대 (1,107.57㎡) ※ 토지 : 기부채납 ※ 건축물 : 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 기준 표준건축비 매입
	구 분	세대	연면적(㎡)	비 고	임대주택 제공																									
	합계	199	23,517.49	• 임대주택 총 제공																										
토지매입	6	521.04	• 39㎡ : 6세대 (521.04㎡) ※ 토지 : 사업시행인가 고시 기준 감정평가(2 이상) 산술평균 금액 매입 ※ 건축물 : 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 기준 표준건축비 매입	재개발 임대기준 세대수의 5%이상 (60세대) 충족 ↓ 63세대 계획	재촉 임대기준 전체 연면적의 10%이상 (22,329.54㎡) 충족 ↓ 22,996.45㎡ 계획																									
토지 기부채납	57	4,949.88	• 39㎡ : 57세대 (4,949.88㎡) ※ 토지 : 기부채납 ※ 건축물 : 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 기준 표준건축비 매입																											
토지 기부채납	136	18,046.57	• 59㎡ : 130세대 (16,939.00㎡) • 84㎡ : 6세대 (1,107.57㎡) ※ 토지 : 기부채납 ※ 건축물 : 공공건설임대주택 분양전환가격 산정 기준 표준건축비 매입																											
※ 재개발임대 : 「서울시 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(‘22.12)」																														
※ 재촉임대 : 『재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 세부운영기준(‘22.1.26)』																														

부서	협의의견	조치계획	비고
재정비 촉진 사업과	• 「도시재정비 촉진법」 제31조에 따른 증가용적률의 50%에 해당하는 임대주택을 검토하시기 바람.	• 제31조에서의 증가용적률이라 함은 촉진지구 지정 당시 용도지역을 기준으로 증가되는 용적률을 뜻하며, 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 해당 산정대상에서 제외됨 ▶ 대상지의 경우 촉진지구 지정당시 일반상업지역이고 현 계획상 일반상업지역임에 따라 증가용적률발생없음 ▶ 또한 준주거지역 → 일반상업지역으로 변경면적은 기반시설에 대한 부지를 추가 제공하는 사항이므로 해당 산정대상에서 제외됨 1. “도시계획변경 사전협상 운영지침”에 따라 기반시설 추가 공공 기여함 2. “서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준”에 따라 상한용적률 산정시 902.26%까지 산정되나 당초 촉진지구에서 결정된 750% 용적률을 유지함	반영
	• 임대주택 공급시 혼합배치계획 및 분양주택을 포함한 전체주택을 대상으로 동시추첨방식을 적용하시기 바람.	• 임대주택 공급시 혼합배치계획 및 분양주택을 포함한 전체주택을 대상으로 동시추첨방식을 적용하겠음	반영
	• 도시계획시설 주차장 중 공원과 도로가 중복되는 부분은 중복결정으로 하고, 판매지원시설과 중복되는 부분은 공간적범위 결정으로 나누어서 변경 검토하시기 바람, 주차장의 입체복합화 합산면적을 재산정하시기 바람.	• 도시계획시설 주차장 중 공원과 도로가 중복되는 부분은 중복결정하였으며, 판매지원시설과 중복되는 부분은 서울시 시설계획과 의견에 따라 입체적범위 결정으로 조정하였으며, 주차장의 입체복합화 합산면적은 오차없이 재산정 반영하였음	반영
	• 영등포1-11구역과 연계한 공공보행통로 계획을 검토하고, 공공보행통로와 연계한 커뮤니티시설 및 공개공지 계획을 검토하시기 바람.	• 단지내 공공보행통로의 선형을 조정하여 11구역과의 연결, 단지중심에서 상업시설 및 공개공지와의 연계로 보행자의 인지성을 높였음.	반영
	• 상한용적률 산정을 위한 세부검토자료를 제시하시기 바람.	• 상한용적률 산정을 위한 세부검토자료를 산정 제시함	반영

부서	협의의견	조치계획	비고
재정비 촉진 사업과	• 용도지역변경(준주거→일반상업)에 대한 타당성을 제시하시기 바라며, 도시계획시설 도로로 설치되는 부분은 일반상업지역 면적에서 제외하시기 바랍니다.	1. 당초 촉진지구상의 용도지역 지정취지 반영 ① 2005년 정비구역 최초지정 당시 간선변 인접지역은 상업활성화를 목적으로 일반상업지역으로 일괄 결정됨 ② 2015년 일부구역들이 해제되었으나, 1-12구역은 일반상업지역 유지로 결정됨 → 촉진지구 시행지침 방향을 적용하여 결정됨 (1-11,12구역 사이 보행자전용도로변과 공공보행통로를 활용한 연도형 상가를 통해 간선변 상업 활성화 하기 위함임) ③ 금회 통합구역은 영등포로를 중심으로 구역을 설정하여, 간선변의 기능을 강화하고자함. 이에 일반상업지역으로 일괄 변경 지정하여 상업기능 확대 / 지역필요시설 확충 / 공공임대 주택 확보 등 침체된 지역을 활성화하고자함 2. 현재 대상지역건상 일반상업지역 입지요건 충족 ① “서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정조정 가이드라인”상의 일반상업지역 입지요건 충족 ② 중심지체계상 상업활성화가 필요한 도심에 해당 (영등포·여의도도심) 3. 용도지역 변경에 따른 추가공공기여 적용 ① 준주거지역→일반상업 변경면적은 공공기여율 30% 내에서 추가 적용 (도시계획변경 사전협상 운영지침) 4. 용도지역 경계 기준 설정 • 용도지역 경계는 도시계획시설 도로의 중심선을 기준으로 산정하였음 - 중로2-1호선의 경우 1-11구역까지 연결되며, 1-11구역의 용도지역 선형이 중로 2-1호선의 중심선형으로 고시된바, 해당 부분 준용하여 일괄 계획함	부분 반영

부서	협의의견	조치계획	비고
재정비 촉진 사업과	영등포1-11구역과 나누어져있는 보행자전용도로 및 지하공공임대상가 설치책임에 관한 근거자료를 제시하시기 바람.	1-11구역에 포함되어있는 보행자전용도로 지상부 일부는 1-11구역에서 토지기부채납이 선행될 예정임. (1-11구역 2023.04.06일 변경고시 완료) - 사업시행인가시, 1-11구역과 사전협의를 통해서 보행자전용도로 지상부 및 지하보도는 1-12통합구역에서 도시계획시설 실시계획인가시에 사업시행자 지정 및 전체 조성 예정임	반영
	주만공동이용시설 중 실내형 어린이놀이시설을 검토하시기 바람.	실외 어린이놀이터 중 일부를 실내형 어린이놀이시설로 적용하여 내외부간 연계를 통해 다양한 놀이가 가능한 공간으로 형성.	반영
공공 주택과	- 본 사업의 공공주택 유형(① 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 공공주택 또는 ② 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(’22.1.26)」에 따른 주거비율 완화 공공주택), 중복 인정 여부를 검토하여 분류 및 기재하여 주시고, 그에 따른 공공주택 매입방법을 재정비촉진계획에 반영하여 주시기 바랍니다. 「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 의거한 공공임대주택은 동법 시행령 제68조 제2항에 따라 건축비는 공공건설임대주택 표준건축비, 부속토지는 감정평가법인등 둘 이상이 평가한 금액(사업시행계획인가 고시 날 기준)을 산술평균하여 매입 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(’22.1.26)」에 의거 상업지역 내 주거비율 완화에 따라 건설한 공공임대주택의 부속토지는 기부채납, 건축비는 공공건설임대주택 표준건축비로 매입	「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 재개발 공공주택과 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(’22.1.26)」에 따른 주거비율 완화 공공주택의 중복 인정 여부를 검토하여 분류 및 기재하고, <u>공공주택 매입방법을 재정비촉진계획에 반영하겠음</u>	반영
	- 공공주택의 선정은 공공주택과 유사한 규모(타입 구분 없이)의 주택 전체를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개추첨 시기는 토지등소유자(조합원)들의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시와 사전 협의를 하여야 합니다. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 주택을 포함)	공개추첨 시기는 토지등소유자(조합원)들의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하겠으며, <u>공개추첨 계획서를 작성하여 서울시와 사전 협의하겠음.</u>	반영

부서	협의의견	조치계획	비고
공공주택과	공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하여야 하며, 그 외 자세한 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행하여 주시기 바랍니다	공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하겠으며, 그 외 자세한 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행하겠습니다	반영
	사업시행자는 소유권보존 등기 이후 60일 이내에 공공주택에 대한 소유권 이전을 우리 시에 하여야 하며, 소유권 보존(이전) 등기에 따르는 소요비용은 사업시행자 부담임	소유권보존 등기 이후 60일 이내에 공공주택에 대한 소유권 이전을 서울시에 하겠으며 소유권 보존(이전) 등기에 따르는 소요비용은 사업시행자가 부담하겠습니다	반영
도시관리과	대상지는 구역 통합으로 인한 면적변경으로 「경관법」에 따른 개발사업 경관심의 대상 대규모(31,215㎡) 개발사업이고, 「서울특별시 경관계획」상 시가지 경관(주거지역)으로 '동일 높이와 주동, 입면 디자인이 반복되며 단조롭고 획일적인 주거지 경관'에 대한 형성을 지양하여 지역 특성이 살아있는 시가지 경관을 형성토록 제시하는 바, 해당 사항의 적정성 검토 필요.	- 금회 건축계획은 「서울특별시 경관계획」상 경관 체크리스트를 준용하여 기계화하였음 - 영등포 지역특성이 살아있는 입면 디자인을 통해 주변과 어우러지는 시가지 경관을 형성토록 계획함 - 체크리스트 항목 모두 반영 완료	반영
	스카이라인 계획 관련, 「서울특별시 경관계획」상 시가지 개발 시, 저층 건축물 인접지(영등포 시장 인근)는 중저층 배치 원칙으로 기존 주거지 경관 특성과 조화를 유도해야하는 바, 스카이라인 계획 및 건축계획은 경관상 양호한 주동배치, 높이, 차폐감 최소화 및 통경축 확보 등을 위해 주요 조망점에서의 경관시물레이션 계획을 통한 적정성 검토 필요	- 금회 통합계획은 영등포 시장 인근지역인 12,14,18구역을 포함하는 계획사항으로서, 실질적인 주변 건축물의 현황을 살펴보면 130m, 99m, 70m 등의 건축물로 대부분 구성되어있음. - 경관상 양호한 주동배치, 높이, 차폐감 최소화 및 통경축 확보 등을 위해 주요 조망점에서의 경관시물레이션을 분석하였으며, - 상대적으로 중저층 건축물 인접지 부근에 배치한 동은 저층으로 층수 변경을 통해 스카이라인을 조정하였고, 동별조합 및 동간배치 조정을 통해 차폐감을 최소화 하였습니다.	반영
	경관시물레이션 계획 관련, 제시한 주요 조망점에서 촬영한 실제 사진을 바탕으로 경관시물레이션 제시 필요.	주요 조망점에서 촬영한 실제 사진을 바탕으로 경관시물레이션을 작성하였음.	반영

부서	협의의견	조치계획	비고
시설 계획과	주차장은 대상지 일대 주차수요 및 필요성 등을 고려한 설치 타당성 및 운영계획 검토 필요	대상지 일대 주차수요를 파악해본 결과, 불법주 정차 및 예상주차수요에 따라 약 200대를 수용할 수 있는 공영주차장이 필요하다고 판단되어 기존계획과 동일하게 계획 유지함	반영
	공공임대상가 지하 부분 주차장은 도시계획시설 입체적 결정으로 계획하고, 입체적 결정범위를 확인 할 수 있는 입체적 결정도(단면도)를 결정도서에 포함	공공임대상가 지하 부분 주차장은 도시계획시설 입체적 결정으로 계획하겠으며, 입체적 결정범위를 확인 할 수 있는 입체적 결정도(단면도)를 결정도서에 포함하겠음	반영
	보행자전용도로(중로2-5) 하부 지하 보행로 및 지하도상가는 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에 따른 지하도로(지하공공보도)로 중복결정 계획 검토	보행자전용도로(중로2-5) 하부 지하 보행로 및 지하도상가는 「지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에 따른 지하도로(지하공공보도)로 중복결정 반영토록 하겠음	반영
	- 환경성검토 관련 : 서울특별시 환경성검토 업무지침(2021.11.) 및 아래 협의 의견을 반영하여 환경성검토서 보완 후 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의 필요(등재 후 관련부서에 협의 요청 공문 발송) - 물순환 항목의 생태면적률은 서울시 생태면적률 운영지침(2016)에 따라 생태면적률 확보면적 등을 확인할 수 있는 구적도, 입면도, 단면도, 식재수량표 등 도면 제시 필요 - 지침 변경전 바람 및 미기후 항목은 바람, 열 항목으로 변경하여 검토하고, 세부 저감방안(차열투수포장, 쿨루프 등) 수립 필요 ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인(서울도시계획포털 자료실, '21.7.22.) 참조.	서울특별시 환경성검토 업무지침(2021.11.) 및 아래 협의 의견을 반영하여 환경성검토서 보완 후 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의토록 하겠음	반영
도시 계획 상임 기획과	기부채납 계획한 판매지원시설은 구체적인 운영계획 및 대상지 내 지하 공공임대상가(50호)계획 등을 고려한 적정성 검토 필요.	기부채납 계획한 판매지원시설 및 공공임대상가는 영등포구에 모두 기부채납하는 사항으로서, 구체적인 운영계획 및 규모계획은 영등포구내 해당부서(일자리정책과)와 세부협의 진행하여 적정계획 수립하겠음	반영
	높이계획 완화(130m→150m)는 광장 및 간선도로에서의 경관, 주변 지역 높이계획 및 연접한 공원으로의 일조 영향 등을 고려한 적정성 검토 필요.	- 높이계획은 당초 영등포재정비촉진지구 높이계획상 일반상업지역 최고높이 가능범위인 150m를 준용하여 금회 변경하는 사항이며, - 주변부 서측 11구역과 남측 영등포로 및 상업밀집지 모두 일반상업지역으로서 약 130m, 100m의 건축물로 조성된바 스카이라인상 위화감이 없도록 계획함. - 또한 공원은 문화적 특성을 영위하도록 조성하는 목적으로, 당초부터 “문화공원”으로 지정된바, 휴양시설, 교양시설, 편의시설 등 다양한 시설들의 설치를 통해 문화공원의 목적을 활성화할수있도록 하겠음	반영
	건축계획의 공공보행통로는 보행자의 인지성 및 이용 편의 등을 고려한 선형 조정 방안 검토.	단지내 공공보행통로는 단지중심으로 선형을 조정하여 보행자의 인지성 및 이용 편의 등을 고려함.	반영
	용도지구계획(중심지미관지구)은 관련 법령 개정사항 반영 필요	용도지구계획(중심지미관지구)은 일부해제된 사항에 대해서 조정하였음	반영

부서	협의의견	조치계획	비고
공공 자산 담당관	공공임대상가의 적정규모(점포수, 점포 단위면적 등), 운영주체 등이 포함된 운영계획을 제시바랍니다.	- 기부채납 계획한 판매지원시설 및 공공임대상가는 영등포구에 모두 기부채납하는 사항으로서, 구체적인 운영계획 및 규모계획은 영등포구 내 해당부서(일자리정책과)와 세부협의 진행하여 적정계획 수립하겠음. - 공공임대상가 조성이 활성화된 사례 반영예정(성동안심상가 등)	반영
	별도 부지에 계획된 공공임대상가의 위치는 기존 지하도 상가와와 접근성, 연계성, 시인성 등을 고려하여 남측(영등포로) 도로변 및 조성 예정인 광장과 연계하여 지상 및 지하1층에 조성하는 방안을 검토 바랍니다.	별도 부지에 계획된 공공임대상가는 기존 영등포 시장길을 따라 나있는 단지내 판매시설과 연계하여 영등포시장의 장소성을 유지하고자하며, 조성이정인 광장과 보행자전용도로 하부의 공공임대상가를 기존 지하도 상가와 연결하여 접근성, 연계성, 시인성 등을 고려하였음.	반영
	공영주차장 계획(안)의 주변지역은 향후 개발계획에 따라, 주차수요가 낮을 것으로 예상되므로, '주차장 수급 실태조사'에 따른 정확한 주차수요 분석 등을 통해 주차장 계획(규모 등)의 적정성을 검토 바랍니다.	'주차장 수급 실태조사'에 따라 주차수요를 분석해본 결과, 주변 개발구역으로 인한 상업시설의 증가와 조성예정인 공원, 공공임대상가등으로 인한 주차수요 증가 예상으로 약 200대 정도의 공영주차장 계획이 필요할 것으로 사료되어, 기존계획과 동일하게 유지함	반영
	건축물(주차장, 공공임대상가) 기부채납 시설은 세부 운영계획 수립후 「기부채납 수요·공급 통합관리시스템(UPIS)」에 등재하시고, 관련위원회 상정 전 미 등재 시 공공임대주택 등 다양한 공공기여 방안을 검토하시기 바랍니다.	건축물(주차장, 공공임대상가) 기부채납 시설은 세부 운영계획 수립후 「기부채납 수요·공급 통합관리시스템(UPIS)」에 추후 등재하겠으며, 관련위원회 상정 전 다양한 공공기여 방안을 검토하여 면밀히 진행토록 하겠음.	반영
	공공기여 계획 변경시 변경사항(용도, 면적, 규모, 위치 등)에 대하여 우리 부서와 협의하시기 바랍니다.	공공기여 계획 변경시 변경사항(용도, 면적, 규모, 위치 등)에 대하여 공공자산담당관과 협의하겠음.	반영
교통 정책과	- 본 사업계획(안)은 「도시교통정비 촉진법」 제15조 및 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례」 별표에 의거 교통영향평가 대상사업으로 교통영향평가서를 작성하여 사업시행인가 전 교통영향평가 심의를 이행하여야 하며, - 교통영향평가서 작성시 주변 교통여건을 고려하여 진출입 동선체계, 보행동선 체계, 유효 보도폭원 확보 및 교통안전시설 설치 등을 전반적으로 검토 하되 교통영향평가 수립지침에 따라 교통처리계획을 수립하시기 바랍니다.	사업시행인가 전 교통영향평가 심의를 이행하였으며, 교통영향평가서 작성시 주변 교통여건을 고려하여 진출입 동선체계, 보행동선 체계, 유효보도폭원 확보 및 교통안전시설 설치 등을 전반적으로 검토하고 교통영향평가 수립지침에 따라 교통처리계획을 수립하겠음.	반영

부서	협의의견	조치계획	비고
공원 조성과	• 지하부 주차장 설치에 따른 환기구 및 계단실 등 지상부 노출이 불가피한 시설은 공원 이용에 저해되지 않도록 지상부 점유를 최소화하고, • 인공지반의 양호한 수목 생육을 위한 토심 2m 이상 확보 등 공원내 지하주차장 설치기준 준수 및 빗물순환(물순환) 등을 위한 자연지반의 최대 확보 필요 • 향후 사업시행인가 전 공원조성계획 수립시 자치구 공원관리부서와 협의하고 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조, 제16조의 2규정에 따라 우리시 도시공원위원회 심의(자문) 받아야 함.	• 지상부 노출이 불가피한 시설은 공원 이용에 저해되지 않도록 지상부 점유를 최소화하여 기계확함. • 향후 공원내 지하주차장 설치기준을 준수하여 세부 계획하겠으며, 빗물순환(물순환)등을 위한 자연지반은 공원내 쉼터등의 오픈스페이스 크기조정을 통해 최대한 확보하였음. • 향후 사업시행인가 전 공원조성계획 수립시 자치구 공원관리부서와 협의하고 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조, 제16조의 2규정에 따라 서울시 도시공원위원회 심의(자문) 받겠음.	반영
문화재 정책과	< 매장문화재 보호 관련 검토 의견 > • 해당 부지(영등포1-12재정비촉진구역)는 '서울 영등포 1-4구역 도시환경정비사업'에 포함되는 지역으로 판단되므로, 기통보된 문화재청의 문화재 보존대책 통보(서울 영등포 1-4구역 도시환경정비사업내 문화재 보존대책 통보(문화재청 발굴제도과-17481호, 2010.12.15.))의 내용을 충실히 이행해주시길 바랍니다.	• 문화재청의 문화재 보존대책 통보(서울 영등포 1-4구역 도시환경정비사업내 문화재 보존대책 통보(문화재청 발굴제도과-17481호, 2010.12.15.))의 내용을 충실히 이행하겠습니다	반영
장애인 자립지원과	• [서울특별시지체장애인협회 협의] 부적정(도면미흡)(입안단계로 사업계획승인 및 사업시행인가 신청시 재협의) • 아울러, 장애인 편의시설 건축협의 및 장애인 편의시설 설치 세부기준 등에 대해서는 서울장애인편의증진기술지원센터(☎02-790-5413)를 통해 사전 상담(협의)할 수 있음을 알려드립니다.	• 사업계획승인 및 사업시행인가 신청시 재협의하겠습니다	반영

※ 별도의견 없음 : 주택정책과, 도시계획과, 주차계획과, 상권활성화담당관

■ 영등포구(대내) 11개부서(모두 반영)

- 모두 추후 사업 진행에 따른 사항으로 세부 내용 생략

■ 유관부서(기관) - 10개기관(모두 반영)

- 모두 추후 사업 진행에 따른 사항으로 세부 내용 생략

■ 영등포구 건축자문(모두 반영)

부서	협의의견	조치계획	비고
자문 의견	영등포시장 인근지역의 통합개발은 바람직하나 통합개발의 적절성을 유지하기 위해서는 지구 단위계획에 부합하는 구역별 계획이 일관성 있게 추진 되어야 하며 구역별 연계성 뿐만 아니라 주변 도시공간에 활력을 주는 공공성이 전제 되어야 함.	재정비촉진지구계획이 일관성 있게 추진될 수 있도록, 주변 개발구역과 연계한 계획을 수립하였고, 공원, 도로 등 기반시설을 확대 조성하고, 일괄적인 기반시설 조성이 가능토록 통합계획 수립하였음	반영
	기존 영등포전통시장의 현대화 및 명소화를 위해서는 영등포로변 가로활성화는 물론 단지내에 상업가로의 형성이 매우 중요하며 지하1층~지상4층으로 구성된 상업시설을 입체적으로 연계할 필요가 있음. 주민들을 위한 커뮤니티시설 및 어린이놀이터 등은 지상4층 옥상에 배치하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.	영등포로변 가로활성화를 위해 단지내 지하1층~지상4층으로 구성된 상업시설 배치로 공개공지부터 테크계획을 통해 공간을 입체적으로 연계하고자 하였고, 주민들을 위한 커뮤니티시설은 단지내 안쪽으로 배치하고 어린이놀이터는 일부 실내형으로 계획하여 검토하였음.	반영
	광장과 공원을 연결하는 15m 보행자도로에 인접한 상업가로활성화를 위하여 썬큰공간의 적극 활용으로 지하와 지상 상업시설과의 연계성을 검토하고 지하광장 주변에는 상업시설을 확장하여 배치할 것.	보행자도로와 지하광장의 썬큰공간을 활용한 상업시설 확장 및 배치계획으로 지하와 지상간의 공간을 연계하여 상업가로를 활성화하고자함.	반영
	상가 세입자를 위한 공공임대상가의 위치를 지하 공공보행통로변으로 이동하여 상업적 가치와 공원의 이용성을 높일 수 있도록 검토할 것.	상가 세입자를 위한 공공임대상가는 별도 부지에 계획된 상가 외 기존에 지하 공공보행통로변에도 계획하였으며, 별도 부지에 위치한 상가는 단지내 상업시설과 맞이광장을 통한 가로변 연계를 통해 상업적 가치와 공원의 이용성을 높이하고자함.	반영

부서	협의의견	조치계획	비고
자문 의견	공원 하부의 상업시설을 축소하고 썬큰광장의 크기를 축소하여 공원이용의 효율성을 높일 것.	공원 하부의 상업시설을 광장 하부로 이동하고, 썬큰광장의 크기를 축소하여 공원이용의 효율성을 높임.	반영
	지하1층 상업시설과 지하보행로를 연결하는 통로를 설치하여 이용성과 상업성을 높일 것.	단지내 지하1층 상업시설과 지하보행로를 연결하는 통로를 설치하여 이용성과 상업성을 높임.	반영
	30m 영등포로와 18m 영등포로가 교차하는 코너에 공개공지 확보를 검토.	30m 영등포로와 18m 영등포로가 교차하는 코너에 동조합 및 배치를 조정함으로서 열린공간을 확보함.	반영
	주동계획에서 엘리베이터 홀의 채광 및 환기를 고려하여 창호 설치를 검토할 것.	6개 전동 모두 엘리베이터 홀의 채광 및 환기를 위한 창호를 설치 계획함.	반영
	높이완화를 요구하기 전에 현재 판상형으로 제안된 주동계획을 도시경관을 고려하여 타워형으로 재검토할 것.	현재 판상형으로 제안된 주동계획을 타워형과 판상형의 조합으로 도시경관을 고려하여 배치계획함.	반영