

영등포동4가 도시환경정비구역 지정 및 정비계획안에 대한 의견청취의 건

심 사 보 고 서

2015. 4. 28.
사회건설위원회

1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자 : 2015년 4월 21일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2015년 4월 22일
- 라. 상정일자 : 제187회 영등포구의회 임시회 사회건설위원회
제1차 회의(2015년 4월 27일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 김종호)

가. 제안이유

- 영등포구 영등포동4가 423번지 일대에 대한 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 제1항 규정에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 도심 기능에 걸 맞는 업무·상업 중심의 복합용도 도입
- 용적률계획(1·2지구 기준460%/허용700%이하, 3지구 기준600%/허용800%)과 높이계획(150m이하) 조정
- 타임스퀘어와 연계하는 문화공원 조성 및 경인로 확장

- 쪽방거주자의 주거지원 방안으로 사회복지시설 및 임대주택 건립 등
- 관련법규 검토 : 『도시 및 주거환경정비법』 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 같은 법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역)에 의거 적합함.

3. 집행부 의견

- 중심지 체계의 다핵화에 따른 균형있는 도시발전을 목표로 하고 있는 2030 서울도시기본계획에서 영등포·여의도지역은 종전 부도심에서 한양도성, 강남과 함께 명실상부한 서울의 3대 도심 중 하나로 도시공간의 위계가 격상되어 중심지로서의 역할 수행이 기대되는 지역임.
- 위와 같은 서울 도심으로의 위상 변화와 영등포역 일대가 경인로변에 입지하고 있고 기존 지하철 1호선과 함께 향후 신안산선 경유 등 영등포역세권이라는 지리적인 이점에도 불구하고 노후한 건물들, 좁은 도로, 유곽지 및 쪽방촌 등으로 인하여 도시 환경이 매우 열악한 상태가 장기간 지속되어 오고 있는 실정임.
- 이에 본 대상지를 도시환경정비구역으로 지정하여 도심의 위상에 걸맞는 업무·상업 중심의 복합용도로 개발을 추진하여 토지 이용의 효율성을 극대화하는 등 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함.

4. 위원회 심사방법

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

5. 심사결과 : 의견 없음.

영등포동4가 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대한 의견청취의 건

의안 번호	60
----------	----

제출연월일 : 2015. 4.
제 출 자 : 영등포구청장

1. 제안이유

영등포구 영등포동4가 423번지 일대에 대한 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제4조 제1항 규정에 따라 구의회 의견을 청취하고자 함.

2. 추진경위

- 2002. 6. 22. : 부도심권 지구단위계획 결정고시(서고 2002-251)
- 2010. 3. 18. : 서울시 도시·주거환경정비기본계획(정비예정구역, 서고 2010-101)
- 2010. 9.~12. : 주민 설문조사 및 서울시 협의
- 2011. 3.~2012. 2. : 정비계획(안) 주민간담회 및 설명회, 주민공람, 구의회 의견청취
- 2012. 3.~2014. 9. : 쪽방촌 주거지원방안 등을 반영한 정비계획(안) 재수립
- 2014. 10. 6. : 정비계획(안) 주민설명회
- 2014. 11.~2015. 2. : 정비계획(안) 보완 및 서울시 협의
- 2015. 3. 6. : 공람공고(30일간)

3. 정비계획(안) 개요 - 붙임1 참조

- 위 치 : 영등포구 영등포동4가 423번지 일대(영등포역 주변)
- 면 적 : 41,165.1 m^2
- 도시계획 : 일반상업지역, 중심지미관지구, 지구단위계획구역(특별계획구역), 도시환경정비예정구역

○ 주요내용

- 도심 기능에 걸 맞는 업무·상업 중심의 복합용도 도입
- 용적률계획(1·2지구 기준460%/허용700%이하, 3지구 기준600%/허용800%)과 높이계획(150m이하) 조정
- 타임스퀘어와 연계하는 문화공원 조성 및 경인로 확장
- 쪽방거주자의 주거지원 방안으로 사회복지시설 및 임대주택 건립 등

4. 관련법규 검토

- 『도시 및 주거환경정비법』 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 같은 법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적 합

5. 주민 의견 청취

○ 공람공고

- 공 고 일 : 2015. 3. 5.
- 공 고 기 간 : 2015. 3. 6. ~ 2015. 4. 6.
- 의견접수 및 조치계획 : 붙임2 참조

○ 관련부서 협의

- 협 의 기 간 : 2015. 3. 6. ~ 2015. 4. 6.
- 의견접수 및 조치계획 : 붙임2 참조

6. 검토의견

- 중심지 체계의 다핵화에 따른 균형있는 도시발전을 목표로 하고 있는 2030 서울도시기본계획에서 영등포·여의도지역은 종전 부도심에서 한양도성, 강남과 함께 명실상부한 서울의 3대 도심 중 하나로 도시공간의 위계가 격상되어 중심지로서의 역할 수행이 기대되는 지역임.

- 위와 같은 서울 도심으로의 위상 변화와 영등포역 일대가 경인로변에 입지하고 있고 기존 지하철 1호선과 함께 향후 신안산선 경유 등 영등포 역세권이라는 지리적인 이점에도 불구하고 노후한 건물들, 좁은 도로, 유곽지 및 쪽방촌 등으로 인하여 도시 환경이 매우 열악한 상태가 장기간 지속되어 오고 있는 실정임.
- 이에 본 대상지를 도시환경정비구역으로 지정하여 도심의 위상에 걸맞는 업무·상업 중심의 복합용도로 개발을 추진하여 토지 이용의 효율성을 극대화하는 등 쾌적한 도시환경을 조성하고자 함.

붙임문서 : 1. 영등포동4가 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안) 1부.
2. 주민의견 청취·관련부서 협의 의견 및 조치계획 1부. 끝.

영등포동4가 도시환경정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 정비구역 지정조서

정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
영등포동4가 도시환경정비사업	영등포동4가 423번지 일대	-	증) 41,165.1	41,165.1	○ 용도지역 : 일반상업지역 ○ 용도지구 : 중심지미관지구 (경인로변 양측 폭 20m, 영중로변 양측 폭 15m) ※ 도로확폭에 따른 위치이동

2. 토지이용계획

가. 토지이용계획(총괄)

※ 경인로·영신로·영중로 면적(10,144.5㎡)포함

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증)41,165.1	41,165.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증)20,098.3	20,098.3	48.8	
	도 로	-	증)15,881.2	15,881.2	38.6	
	공 원	-	증) 2,767.1	2,767.1	6.7	
	사회복지시설	-	증) 1,450.0	1,450.0	3.5	
획 지	소 계	-	증)21,124.8	21,066.8	51.2	
	1-1	-	증) 6,520.5	6,520.5	15.8	업무시설
	2-1	-	증) 7,003.6	7,003.6	17.0	업무시설
	3-1	-	증) 6,936.7	6,936.7	16.9	업무시설
	3-2	-	증) 274.0	274.0	0.7	종교시설
	3-3	-	증) 332.0	332.0	0.8	의료시설

나. 지구별 토지이용계획

1) 1지구 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 10,056.4	10,056.4	100.0	
정비기반 시설 등	소계	-	증) 3,535.9	3,535.9	35.2	
	도로	-	증) 1,995.9	1,995.9	19.9	
	공원	-	증) 1,540.0	1,540.0	15.3	문화공원
획지	1-1	-	증) 6,520.5	6,520.5	64.8	업무시설

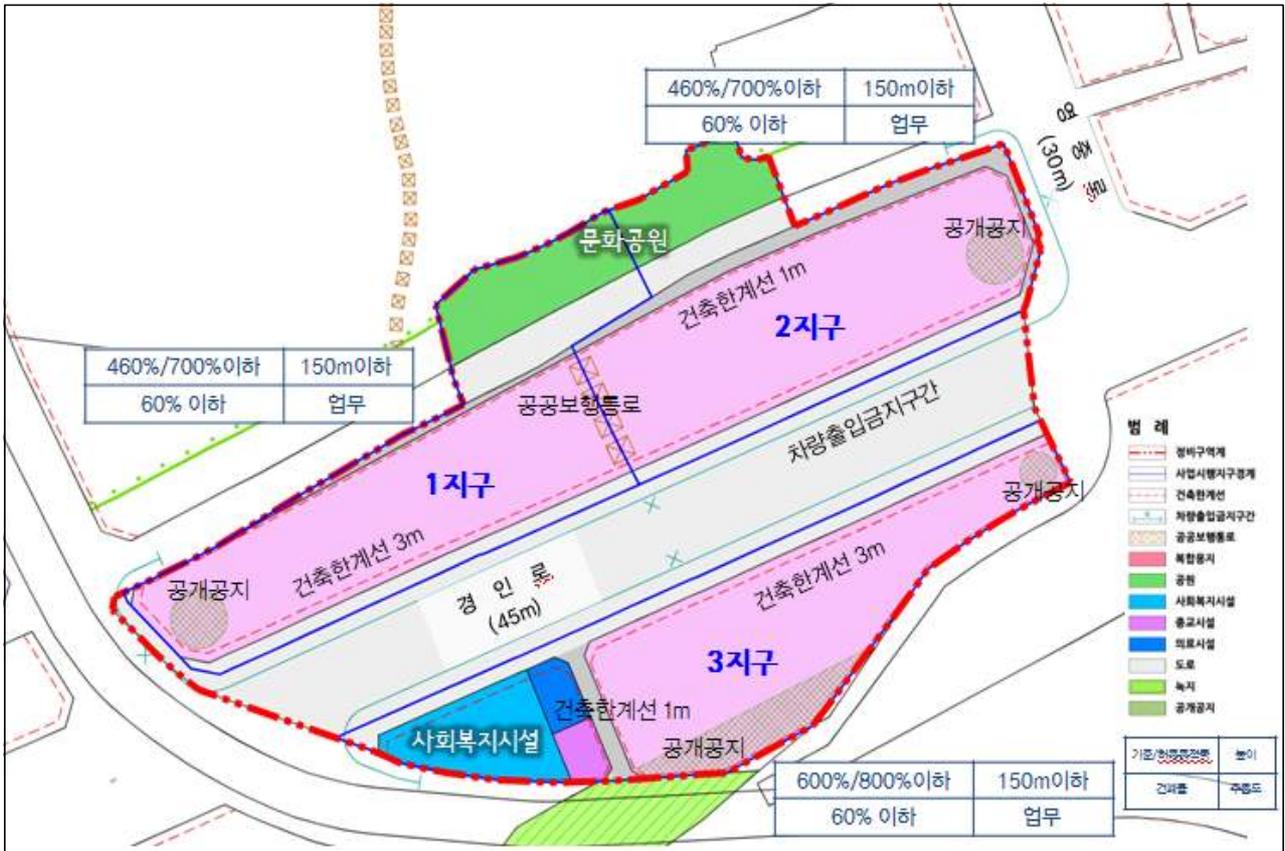
2) 2지구 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 10,432.4	10,432.4	100.0	
정비기반 시설 등	소계	-	증) 3,428.8	3,428.8	32.7	
	도로	-	증) 2,201.7	2,201.7	21.0	
	공원	-	증) 1,227.1	1,227.1	11.7	문화공원
획지	2-1	-	증) 7,003.6	7,003.6	67.3	업무시설

3) 3지구 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 10,531.8	10,531.8	100.0	
정비기반 시설 등	소계	-	증) 2,989.1	2,989.1	28.4	
	도로	-	증) 1,539.1	1,539.1	14.6	
	사회복지시설	-	증) 1,450.0	1,450.0	13.8	
획지	소계	-	증) 7,542.7	7,542.7	71.6	
	3-1	-	증) 6,936.7	6,936.7	65.9	업무시설
	3-2	-	증) 274.0	274.0	2.6	종교시설
	3-3	-	증) 332.0	332.0	3.1	의료시설

정비계획결정도



3. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	38	35~40	주간선 도로	1,350 (300)	서울교 남측 광장	문래동광장	일반 도로	-	서고 제314호 ('95.11.17.)	경인로 (일부 확폭)
변경	대로	1	38	35~45	주간선 도로	1,350 (300)	서울교 남측 광장	문래동광장	일반 도로	-	서고 제314호 ('95.11.17.)	
기정	대로	3	119	25~35	보조 간선 도로	910 (10)	영등포동 415-7 (대로1-38)	신길동 (대로3-28) (영등포동4가 경부선)	일반 도로	-	서고 제234호 ('94.7.11.)	영등포고가도로
기정	대로	3	133	25~39	보조 간선 도로	1,560 (40)	영등포3가 (대로1-38)	당산동6가 (영등포동4가 151-2)	일반 도로	-	서고 제42호 ('08.7.24.)	영신로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	1	15	집산 도로	335	영등포동4가 403-3 (대로3-133)	영등포동4가 440-1	일반 도로	-	-	영중로 3길
폐지	중로	2	4	15	집산 도로	50	영등포동4가 419-14	영등포동4가 419-11	일반 도로	-	서고 제251호 ('02.6.22.)	구역내 기존 도로
폐지	소로	2	1	8	집산 도로	60	영등포동 1-38	영등포동 432-39	일반 도로	-	서고 제251호 ('02.6.22.)	구역내 기존 도로
폐지	소로	2	2	8	집산 도로	80	영등포동 (대로3-119)	영등포동 423-57	일반 도로	-	서고 제251호 ('02.6.22.)	
신설	소로	3	1	3	국지 도로	47	영등포동4가 432-21	영등포동4가 425-2 (대로1-38)	일반 도로	-	-	영중로 변
신설	소로	3	2	6	국지 도로	47	영등포동4가 432-21	영등포동4가 425-2 (대로1-38)	일반 도로	-	-	구역내 신설

※ ()는 정비구역내 사항이며, 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

나. 공 원

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	공원	문화공원	영등포동4가 435-8	-	증)2,767.1	2,767.1	-	

시설명	변경내용	변 경 사 유
공원	• 문화공원 신설 2,767.1㎡	• 타임스퀘어와 연계한 녹지축을 형성하고 주민들의 교류, 휴식 및 정서함양을 도모하기 위해 문화공원 신설

다. 녹 지

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	녹지	완충녹지 (경부제4녹지)	영등포동3가 ~ 문래동	16,506 (1,695)	감)1,695	14,811 (0)	건고 제429호 ('78.8.30.)	-

시설명	변경내용	변경사유
녹지	<ul style="list-style-type: none"> • 면적변경(일부 폐지) 16,506㎡ → 14,811㎡ (감 1,695㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> • 철도변 완충 역할이 미미한 완충녹지 끝부분인 구역내 편입 녹지를 폐지하고, 그 위치에 공개공지를 대체 조성 • 추가로 구역 북측에 문화공원을 신설하여 타임스퀘어 공개공지 및 공공보행통로와 연계한 녹지축을 형성하고 녹지공간 확대

라. 사회복지시설

구분	시설명	위치	면적 (㎡)			공간적범위 (건축물)	최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후			
신설	사회복지 시설	영등포동 418-47	-	증)1,450.0	1,450.0	지상4층 이하	-	공 간 적 범위결정

시설명	변경내용	변경사유
사회복지 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 사회복지시설 신설 1,450㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 쪽방거주자 등에 대한 거주시설 확보 및 지역내 복지수요에 대응한 사회복지시설 조성 • 건축물 지상5층 이상은 공공임대주택 조성(복합화)을 통한 주거공간 마련

마. 정비기반시설 제공계획

구분	시행면적	획지면적 ¹⁾	정비기반시설 부지 제공면적(㎡)				시설제공 (건축물)	기 준 기반시설	순부담 ⁴⁾ 비 율
			계	도로	공원	사회복지 시설			
합계	31,020.6	20,460.8	9,953.8	5,736.7	2,767.1	1,450.0	1,875.0	4,983.5	26.3
1지구	10,056.4	6,520.5	3,535.9	1,995.9	1,540.0	-	-	1,319.0	25.4
2지구	10,432.4	7,003.6	3,428.8	2,201.7	1,227.1	-	57.0 ²⁾	1,280.7	24.1
3지구	10,531.8	6,936.7	2,989.1	1,539.1	-	1,450.0	1,818.0 ³⁾	2,383.8	29.7

주) 1. 인센티브 적용 획지면적

2. 문화공원내 건축물 환산 부지면적

3. 사회복지시설(4층 이하) 환산 부지면적

4. 순부담비율 = (정비기반시설 제공면적+환산 부지면적-기존 기반시설)/(시행면적-기존기반시설)

※ 쪽방거주자 지원 및 거주자 재정착 대책마련 등을 위하여 사회복지시설 부지 및 당해 부지에 건축물 조성 후 제공
성매매여성 피해상담소 등을 위한 건축물(공원내 시설) 조성 후 제공

※ 환산 부지면적 = 공공시설등 설치비용(원)/용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)

4. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주
신설	영등포동4가 도시환경정비구역	41,165.1	1지구	6,520.5	영등포동4가 423번지 일대	193	-	-	193	-
			2지구	7,003.6						
			3지구	6,936.7						

나. 건축시설계획

구분	구역구분		지구	획지구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(m ²)		명칭	면적(m ²)						
신설	영등포동4가 도시환경 정비구역	41,165.1	1지구	1-1	6,520.5	영등포동4가 418-1일대	업무 시설	60이하	기준 460이하 허용 700이하	150이하	복합 용지
				2지구	2-1	7,003.6	영등포동4가 425-2일대	업무 시설	60이하	기준 460이하 허용 700이하	150이하
			3지구	3-1	6,936.7	영등포동 423일대	업무 시설	60이하	기준 600이하 허용 800이하	150이하	복합 용지
				3-2	274.0	영등포동 422-12일대	종교 시설	60이하	기준 600이하 허용 800이하	80이하	광야 교회
				3-3	332.0	영등포동 426-90일대	의료 시설	60이하	기준 600이하 허용 800이하	80이하	요셉 의원
				-	1,450.0	영등포동 418-47일대	노유자 시설	60이하	기준 600이하	80이하	사회복지 시설
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 대로1-38(경인로)변 : 3m(단, 경인로 남측부지 내는 1m), 영신로변 : 3m 영중로3길(신설)변 : 1m, 영중로변 : 1m 								

다. 임대주택 및 국민주택규모(85m²이하)의 주택 건설에 관한 계획

구분	세대수	세대규모	비고
(일반)임대주택	46세대	40m ² ~60m ² : 46세대	획지번호 : 3-1 주거복합건축물 (270세대)
국민주택규모 주택	224세대	60m ² 이하(소형주택) : 104세대 60m ² 초과~85m ² 이하 : 120세대	
(공공)임대주택	324세대	60m ² 이하(14m ² , 원룸형으로 계획)	사회복지시설 부지내 (5층~15층)

※ 주택건설계획은 정비계획수립을 위한 건축계획(안)의 예시사항이며, 사업시행 시 변경가능

※ 보행동선계획도



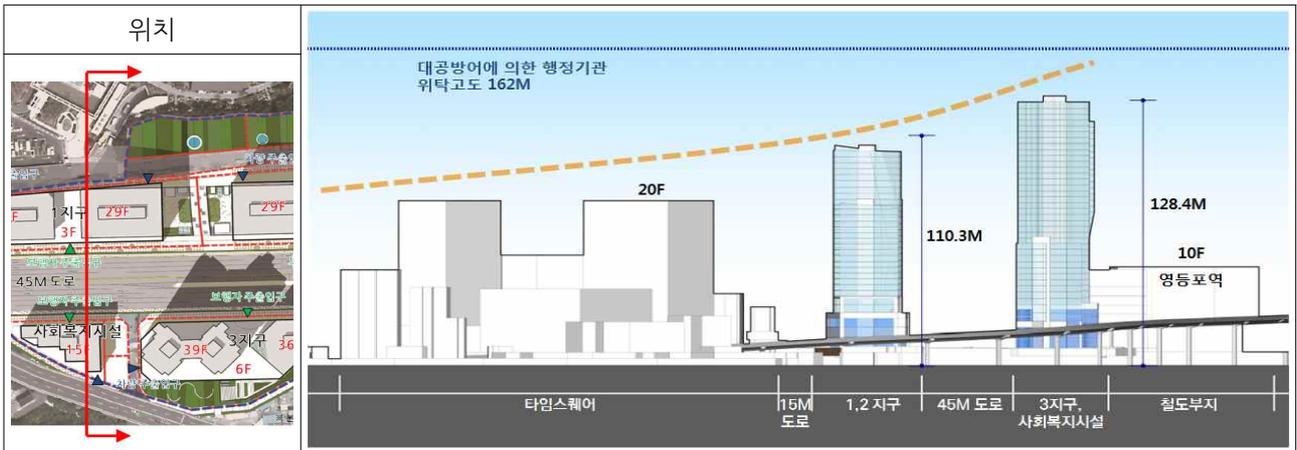
※ 보행녹지축 체계도



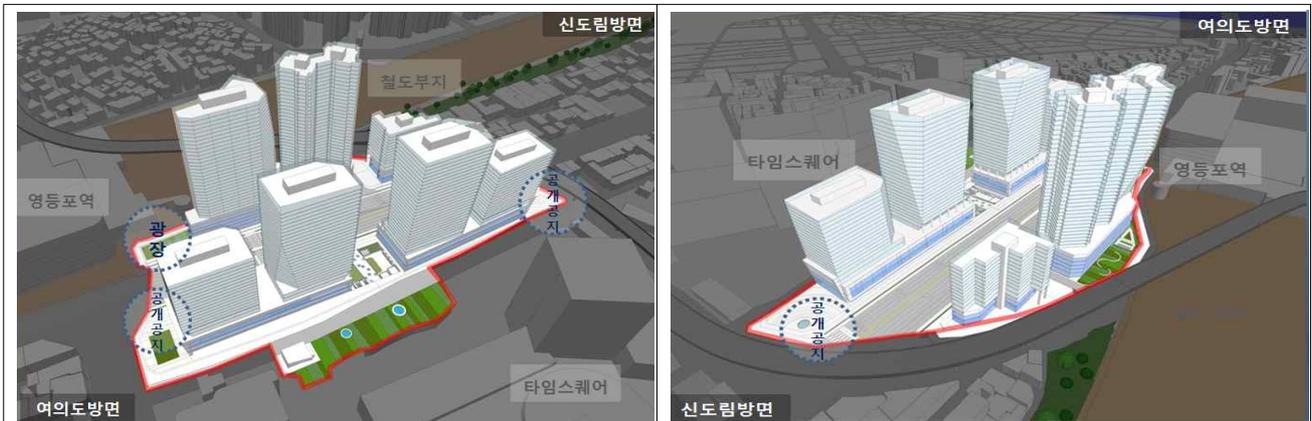
※ 건축배치 예시



※ 높이계획 예시



※ 조감도 예시



주민의견 청취·관련부서 협의 의견 및 조치계획

1 공람공고 기간 주민 제출의견 (2015. 3. 6. ~ 2015. 4. 6.)

구분	의견사항	조치계획	비고
서울카톨릭 사회복지회	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일정한 절차를 거쳐 시행될 시, 사회복지시설 사업이 가장 우선적 진행 요망 - 쪽방촌 거주민들이 주거가 불안정한 상태에서 사업 진행 시 이들에 대한 건강 및 안전 등이 사회문제로 발전될 가능성이 우려되므로 쪽방거주자의 주거 및 의료시설 조성을 우선적으로 진행하여 거주문제와 더불어 의료적, 정신적으로 안정이 되면 전반적인 사업진행 도움 예상 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행시 쪽방거주자의 주거 및 의료시설 조성을 우선적으로 시행토록 검토하겠습니다. 	반영
(주)신동해 홀딩스 (영등포동 4가 442-2)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 금번 정비구역 지정시 신동해 홀딩스 소유 필지를 본 사업 부지에 추가 포함 요청 - 지구단위계획상 특별계획구역으로 묶여있어서 재산권 행사를 하지 못하고 현재주차장으로 사용하고 있음. - 구역이 대규모로 개발될 경우 본인 소유의 필지는 미개발토지로 남게 되어 토지의 활용성이 떨어질 것이라 생각됨 . 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업 부문)상 정비예정구역으로 지정되지 않아 현재 본 정비예정구역 추가 편입은 어려운 사항임. ○ 해당 필지는 2002년 부도심권 지구단위계획 결정(서고 제251호, 2002.6.27.), 2005년 특별계획구역 세부개발계획 수립(서고 412호, 2005.12.22.)으로 타임스퀘어와 함께 계획수립이 기 완료된 상태로서, 1인소유의 1개 필지인 요청지는 세부개발계획(변경제안 포함)에 맞게 개별적인 개발이 타당함. ※ 구역계 변경은 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경을 선행한 후 정비계획(안) 재수립 및 관련 절차 재이행 등에 많은 시일이 소요되어 토지등 소유자의 반발이 예상되는 등 현실적으로 어려운 상황임. 	미반영 (별첨 1)
곽희관 (영등포동 4가 433-24)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 영등포동4가 433-24는 이번 도시환경정비사업 구역에서 제외 검토 요청 - 영등포동 433-1은 672평인 34필지중 34필지 각각의 권리자의 의견이 포함된 곳으로 해당 지번은 도시환경정비사업 구역에서 제외되어야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당 필지는 2002년 부도심권 지구단위계획 결정 시 특별계획구역에 포함되고 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 수립(서고 제101호, 2010.3.18.)시 정비예정구역에 포함된 토지로서, ○ 당초 계획의 연속성을 유지하고 주변지역을 고려한 합리적인 계획을 위해 정비구역에 포함하여 사업 추진하는 것이 바람직함. 	미반영 (별첨 2)

2

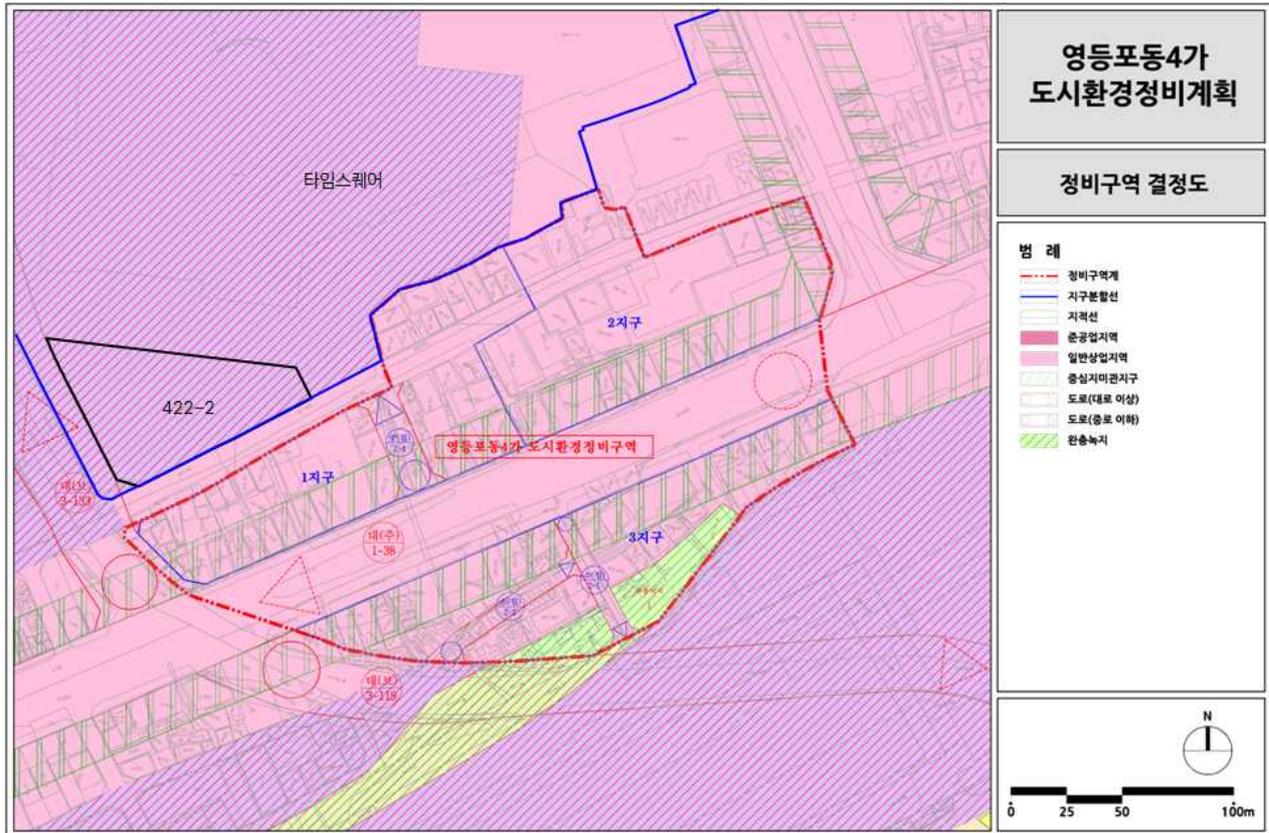
공람공고 기간 관련부서 제출의견 (2015. 3. 6. ~ 2015. 4. 6.)

구분	의견사항	조치계획	비고
서울시 주택정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전체 주택 세대수 대비 임대주택 세대수 및 규모는 적정 수준임 ○ 향후 사업시행인가 시 소설믹스 및 임대주택 규모별 비율을 준수하고, 기타 건물 내 시설물 기준은 SH공사의 “시설물 설치기준”에 따라 적정하게 추진해 주기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 사업시행 시 소설믹스 검토 및 임대주택 규모별 비율을 준수하겠으며, 건물 내 시설물은 관련기준에 따라 적정하게 추진하겠습니다. 	반영
서울시 조경과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 완충녹지 일부해제(폐지) 불가, 재검토 <ul style="list-style-type: none"> - 도시환경정비구역내 편입된 대상 녹지는 경인선(KTX, 지하철1호선) 영등포역 철도변에 위치한 완충녹지로서, 현재는 수립대 조성이 완료되어 도시숲의 형태로 잘 관리되고 있으며 완충녹지의 기능을 충실히 발휘하고 있음 - 완충녹지 일부를 해제(훼손)하고 대지안의 조경면적 확보공간과 공개공지로 조성하는 것은 부당하므로, 완충녹지 일부 해제(녹지공간 훼손)는 불가(현 상태 존치) - 대체공간을 마련한다 하더라도 현재와 같은 도시숲 형태의 수립대 확보는 어려울 것임 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 완충녹지는 대기오염, 소음, 진동, 악취, 사고, 자연재해 등 공해나 재해 방지를 위하여 설치하는 시설이나, 대상지는 2030 서울도시기본계획에서 도심으로 공간적 위계가 상향되었고, 기본계획의 후속계획인 생활권 계획에서 상업·업무기능을 강화하는 것으로 육성 방향을 정한 상태임. ○ 따라서, 단순히 나무만 식재된 완충녹지보다는 나무 식재는 물론 도심속 환경을 쾌적하게 하기 위한 공개공지를 조성하여 시민이 편안하게 쉴 수 있는 휴식공간을 마련하고자 하는 것이며, ○ 또한, 1·2지구에 현재의 완충녹지보다 큰 면적의 문화공원을 계획하였음. 	미반영
서울시 조경과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공개공지 부분에 설치기준 검토 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 설치기준: 『서울시건축조례』 제26조 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로면(한면이 4분의 1이상 접할 것)으로서 일반인의 접근 및 이용이 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 소공원(쌈지공원) 형태로 설치한다. 다만 가장 넓은 도로면에 설치가 불합리한 경우에는 위원회의 심의를 거쳐 그 위치를 따로 정할 수 있음 - 대상 공개공지(완충녹지 해제 지역)는 이면도로변에 위치함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 3지구는 토지의 형상이 비정형으로 공개공지의 위치를 경인로변으로 배치할 경우 건물배치 등에 제약이 있어 도심의 위상에 걸맞는 건축계획 수립이 불가능함에 따라 불가피하게 현 위치에 공개공지를 계획한 사항임 ○ 따라서, 공개공지를 조성할 때에는 일반인의 접근 및 이용이 편리하게 될 수 있도록 영등포역쪽 공개공지와는 대지내 조경을 통해 녹지축을 연결하고, 향후 건축계획 수립 시 건물 동 간격 조정이나 필로티 구조 등을 검토하여 일반인의 접근이 용이하도록 하겠음. 	미반영
서울시 조경과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 옥상녹화 및 텃밭조성 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 옥상녹화가 가능한 부분은 다층식재를 적용하는 등 전면 옥상녹화 권장 - 서울시 옥상녹화 시스템설계지침 및 관련도서 작성지침에 따라 설계 추진 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 옥상녹화에 대한 용적률 인센티브를 계획하였으며, 관련지침에 따라 설계를 추진하겠습니다. 	반영

구분	의견사항	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사회복지시설 : 대상지가 쪽방촌 및 집창촌이 밀집한 지역임을 감안할 때 임대주택 및 사회복지시설 등의 확보가 우선 고려되어야 하는 바, 사회복지시설(지상부 공공임대주택)의 확충 및 문화공원 계획부지로 위치 변경 검토. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 쪽방거주자 이주대책과 관련, 서울시에서 구성·운영한 T/F팀을 통해 도입시설 및 자활프로그램 운영 등 대책을 마련하여 사회복지시설 추가 확보 및 공공임대주택 건설계획을 반영한 사항이며, ○ 3지구내 광야교회 및 요셉의원이 지속적인 쪽방거주자 지원을 위해 3지구내 별도 획지구분을 요청함에 따라 종교·의료시설을 획지구분하고 이와 연계하여 사회복지시설을 배치·집약시킴으로서 시너지효과를 높이고자 서울시 T/F팀 회의, 전문가 자문회의 및 협의를 통하여 계획한 사항임. 	미반영
서울시 도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> ○ 완충녹지 : 대상지 남측의 경부선 지상철로 경계부의 현황 상 완충녹지(도시계획시설, 국공유지)는 폐지 적정성 재검토. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 완충녹지는 대기오염, 소음, 진동, 악취, 사고, 자연재해 등 공해나 재해 방지를 위하여 설치하는 시설이나, 대상지는 2030 서울도시기본계획에서 도심으로 공간적 위계가 상향되었고, 기본계획의 후속계획인 생활권 계획에서 상업·업무기능을 강화하는 것으로 육성 방향을 정한 상태임. ○ 따라서, 단순히 나무만 식재된 완충녹지 보다는 나무 식재는 물론 도심속 환경을 쾌적하게 하기 위한 공개공지를 조성하여 시민이 편안하게 쉴 수 있는 휴식공간을 마련하고자 하는 것이며, ○ 또한, 1·2지구에 현재의 완충녹지보다 큰 면적의 문화공원을 계획하였음. 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대상지 남측 경부선 지상철로와 연계한 부분에 계획한 공개공지는 설치기준 및 접근성, 이용 편의성 등을 감안할 때 적정하지 않은 바, 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 3지구는 토지의 형상이 비정형으로 공개공지의 위치를 경인로변으로 배치할 경우 건물배치 등에 제약이 있어 도심의 위상에 걸맞는 건축 계획 수립이 불가능함에 따라 불가피하게 현 위치에 공개공지를 계획한 사항임 ○ 따라서, 공개공지를 조성할 때에는 일반인의 접근 및 이용이 편리하게 될 수 있도록 영등포역쪽 공개공지외는 대지내 조경을 통해 녹지축을 연결하고, 향후 건축계획 수립 시 건물 동 간격 조정이나 필로티 구조 등을 검토하여 일반인의 접근이 용이하도록 하겠음. 	미반영

구분	의견사항	조치계획	비고
서울시 도시계획 상임기획단	○ 대상지 북서측에 계획한 공개공지는 영신로 및 주차장과 연결하여 차량통행이 우선되는 위치인 바, 위치 적정성 재검토	○ 대상지 북서측 공개공지 앞 주차장은 특별계획 구역 세부개발계획이 기 수립되어 추후 개발이 되어야만 하는 지역이며 좌측의 대선제분 이전 부지 또한 개발될 예정으로 이와 연계하여 『서울시 건축조례』 제26조에 따른 대지에 접한 도로중 가장 넓은 도로변에 위치를 지정하였음	미반영
서울시 도시관리과	○ 지구단위계획의 특별계획구역의 경인로 북측 최고높이(100m)와 남측의 최고높이(150m)의 계획이 상이한 바, 최고높이는 주변지의 스카이라인과 적정하게 형성되도록 재검토	○ 대상지는 2030 서울도시기본계획에서 부도심에서 도심으로 중심지 위계가 격상된 지역이고, 현재 수립중인 서울시 생활권계획에서도 상업·업무 기능을 강화하는 것으로 육성방향이 계획되어 있음. ○ 이에 도심으로서의 위상과 육성방향에 맞는 높이 계획을 통해 도심의 중심역할을 담당할 수 있도록 150m 높이로 계획하였음. ※ 경인로변 주변 및 강남도심 최고높이 - 신도림역 주변(디큐브시티) : 190m - 여의도역 주변(IFC서울) : 285m - 강남도심 : 250m	미반영
영등포구 가정복지과	○ 구역지정 이후 사업시행 전 요보호 여성 보호 및 상담 시설 관리에 대하여 협의 요망	○ 사업 시행 인가 전 담당부서와 사전 협의하겠음	반영

별첨1. 정비구역 포함요청 대상지(영등포동4가 422-2)



별첨2. 정비구역에서 제외 요청 대상지(영등포동4가 433-24)

