

# 영등포동4가 일대 도시환경정비구역지정(계획)안 의견청취의 건

## 심 사 보 고 서

2012. 2. 27.

사회건설위원회

### 1. 심사경과

가. 제출일자 : 2012년 2월 10일

나. 제출자 : 영등포구청장

다. 회부일자 : 2012년 2월 16일

라. 상정일자 : 제165회 임시회 사회건설위원회 회의(2012년 2월 21일) 상정 의결

### 2. 제안설명의 요지 (제안 설명자 : 도시국장 배광환)

#### 가. 제안이유

- 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거, 영등포구 영등포동4가 일대 도시환경정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 영등포구 의회의 의견을 청취하고자 함.

#### 나. 영등포동4가 일대 도시환경정비구역지정(계획)안 주요내용

- 정비계획 총괄
  - 정비구역 지정조서

정비사업 명칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
		기 정	증 감	변 경	
영등포동4가 일대 도시환경정비사업	영등포동4가 423번지 일대	-	증)41,299. 5	41,299.5	서울특별시 고시 제2010-101호 (2010.3.18)

※ 면적은 추후 측량성과에 따름

- 주요내용  
· 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 41,299.5	41,299.5	100.0	
정비기 반 시설 등	소계	-	증) 20,577.1	20,577.1	49.8	
	도로	-	증) 15,805.6	15,805.6	38.3	
	공원	-	증) 1,540.0	1,540.0	3.7	
	광장	-	증) 1,000.0	1,000.0	2.4	
	문화시설	-	증) 1,231.5	1,231.5	3.0	
	사회복지시설	-	증) 1,000.0	1,000.0	2.4	
획지	소계	-	증) 20,722.4	20,722.4	50.2	복합용도
	C1	-	증) 6,436.7	6,436.7	15.6	
	C2	-	증) 7,012.9	7,012.9	17.0	
	C3	-	증) 7,272.8	7,272.8	17.6	

※ 면적은 추후 측량 성과에 따름

※ 경인로(10,153.5m<sup>2</sup>)포함

○ 정비구역지정(계획)안

- 용도지역 결정조서

구분	구분	면적(m <sup>2</sup> )			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		41,299.5	-	41,299.5	100.0	
상업지역	일반상업지역	41,224.0	-	41,224.0	99.9	
공업지역	준공업지역	75.5	-	75.5	0.1	대상지 남측 일부

- 정비구역 지정(계획)안

· 정비구역 지정조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	증감	변경	
신규	영등포동4가 일대 도시환경정비사업	영등포동4가 423번지 일대	-	증)41,299. 5	41,299.5	서울특별시 고시 제2010-101호 (2010.3.18)

- 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

· 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	38	35~40	주간선 도로	1,350 (300)	서울교남측 광장	문래동광장	일반 도로		서고시 제314호 (95.11.17 )	경인로 (일부 확폭)
변경	대로	1	38	35~45	주간선 도로	1,350 (300)	서울교남측 광장	문래동광장	일반 도로		서고시 제314호 (95.11.17 )	
기정	대로	3	119	25~35	보조간선 도로	910 (10)	영등포동 415-7 (대1-38)	신길동 (대3-28) (영등포동4 가 경부선)	일반 도로		서고시 제234호 (94.7.11)	영등포 고가도 로
기정	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (40)	영등포3가 대1-38	당산동6가 (영등포동4 가 151-2)	일반 도로		서고시 제42호 (08.7.24)	영신로
신설	중로	2	-	15	집산 도로	335 (127)	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		서고251호 (02.6.22)	
폐지	소로	2	1	8	집산 도로	60	영등포동 1-38	영등포동 432-39	일반 도로		서고251호 (02.6.22)	
폐지	소로	2	2	8	집산 도로	80	영등포동 대3-119	영등포동 423-57	일반 도로		서고251호 (02.6.22)	
신설	소로	3	-	3	국지 도로	47	영등포동4가 432-21	영등포동4가 425-2 (대1-38)	일반 도로		-	

※ ( )는 정비구역내 사항임. / 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

· 공원

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	주제공원	영등포동4가 435-8	-	증)1,540.0	1,540.0	-	문화

· 녹지

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	녹지	완충녹지 (경부제4녹지 )	영등포동3가 ~ 문래동	16,506 (1,771)	감)1,771	14,735 (-)	건고시 제429호 (78.8.30)	-

· 광장

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	광장	교통광장	영등포동 618-88	-	증)1,000.0	1,000.0	-	-

· 문화시설

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	①	문화시설	문화시설	영등포동4가 435-10	-	증)1,231.5	1,231.5	60% 이하	400% 이하	80m 이하	-	-

· 사회복지시설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	①	사회복지시설	영등포동 418-47	-	증)1,000.0	1,000.0	60% 이하	400% 이하	80m 이하	-	-

## 다. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

### ○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	영등포동4가 일대 도시환경정비구역	41,299.5	1구역	10,005.5	영등포동4가 423번지 일대	193	-	-	193	-	-
			2구역	10,467.5							
			3구역	10,673.0							

### ○ 건축시설계획

구분	구역구분		지구	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고(연면적)												
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		명칭	면적(m <sup>2</sup> )																		
신설	영등포동4가일대 도시환경정비구역	41,299.5	1구역	C1	6,436.7	영등포동4가 418-1일대	업무/상업/주거/숙박	60%	390/545/821	100m 이하													
			2구역	C2	7,012.9	영등포동4가 425-2일대	업무/상업/주거/숙박	60%	390/545/835	100m 이하													
			3구역	C3	7,272.8	영등포동 423일대	업무/상업/주거/숙박	60%	600/800/979	150m 이하													
주택의 규모 및 규모별 건설비율			건립규모 및 비율 : 국민주택규모(85㎡이하)의 주택을 전체 세대수의 80%이상 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조 제3항」 - 국민주택규모(85㎡이하)의 주택을 전체세대수의 60%이상, 주택 전체 연면적의 50%이상 - 주택 규모별 건립세대수(임대주택 포함)																				
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>전용면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>270</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>85㎡이하</td> <td>246</td> <td>91.1</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>24</td> <td>8.9</td> </tr> </tbody> </table>									전용면적(m <sup>2</sup> )	세대수(세대)	비율(%)	계	270	100.0	85㎡이하	246	91.1	85㎡초과	24	8.9
전용면적(m <sup>2</sup> )	세대수(세대)	비율(%)																					
계	270	100.0																					
85㎡이하	246	91.1																					
85㎡초과	24	8.9																					
심의완화 사항			-																				
건축물의 건축선에 관한 계획			대로1-38(경인로)변 : 3m 영신로변 : 3m (단, 경인로 남측부지는 2m) 중로2-00(영중로3길, 신설)변 : 1m 영중로변 : 1m																				

### 라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위치	법정기준(㎡)	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	영등포동 423일대	21.0	-	증)25.0	25.0	2개소
	경로당	영등포동 423일대	52.0	-	증)70.0	70.0	1개소
	보육시설	영등포동 423일대	의무없음	-	증)80.0	80.0	1개소
	작은도서관	영등포동 423일대	의무없음	-	증)50.0	50.0	1개소
	주민공동시설	영등포동 423일대	의무없음	-	증)50.0	50.0	1개소
	어린이놀이터	영등포동 423일대	270.0	-	증)300.0	300.0	1개소

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

### 마. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한계획

구분	계획내용	비고	
도시경관	·랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 고층부 탑상형 권장을 통한 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도 ·경인로변 통경축 확보 및 조망형 경관분석으로 조화로운 경관 형성 유도 ·서울시 경관기본계획(2009)을 반영하여 경관계획 수립		
환경보전	자연환경	·생태면적을 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 중수도 등 물 순환시스템 도입 등 에너지절감계획 수립 ·질·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 ·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공 시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립	
	생활환경	·도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 복합단지 조성	
	사업시행시 환경영향	·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공 시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립	
재난방지	수재해	·자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지·조경 면적의 확대 로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	
	산사태	·해당사항 없음	
	화 재	·인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 ·구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 ·재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차 전용주차구획선을 확보 하며, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간을 확보하겠음	

## 바. 임대주택의 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	세대수	세대규모	비고
임대주택	46세대	40㎡~60㎡ : 46세대	획지번호 : C3 주거복합건축물
소형주택	224세대	60㎡이하 : 130세대 60㎡~85㎡ : 70세대 85㎡초과 : 24세대	

## 라. 집행부 의견

- 본 대상지는 서울특별시 고시 제2010-101호( '10.3.18) '2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문'에 정비예정 구역으로 신규 편입 및 서울특별시 고시 제2012-22호( '12.1.26) 영등포 지역 부도심권 제1종지구단위계획(특별계획구역) (변경)결정고시된 구역임.
- 도시환경정비사업의 추진으로 당해구역의 업무·상업지역으로의 기능개편 유도과 부도심 위상에 부합하는 중심지 기능강화, 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 함.
- 현재 당해 사업부지는 건축물이 노후·불량하고 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역으로 도시환경정비구역 지정에 요건이 충족되므로 도시환경정비구역 지정을 요청함.

## 3. 위원회 심사방법

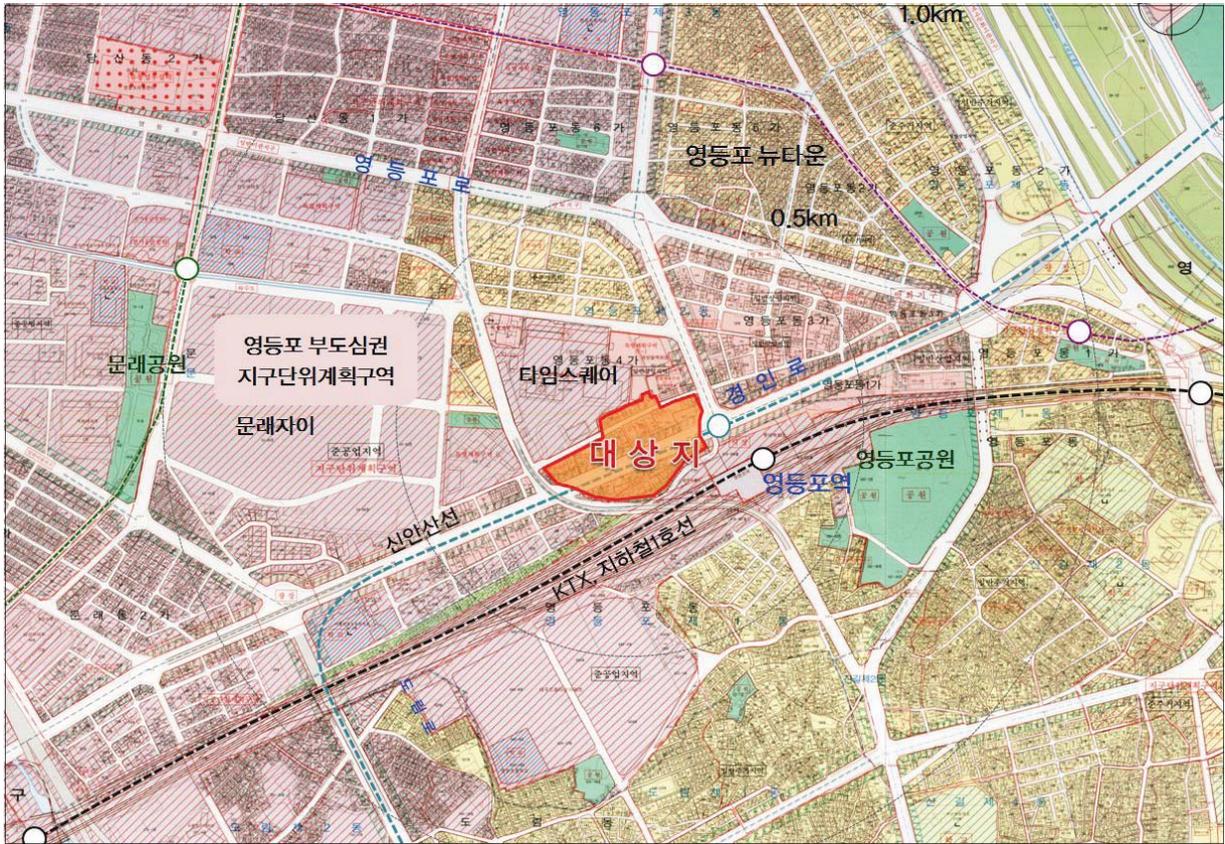
- 원안의 세부적인 내용과 도시계획과장의 PT보고 및 보충 설명자료의 부문별 구체적 계획 등을 참고하여 질의·답변 등 심도 있게 심사함.

## 4. 심사결과 : 의견 없음.

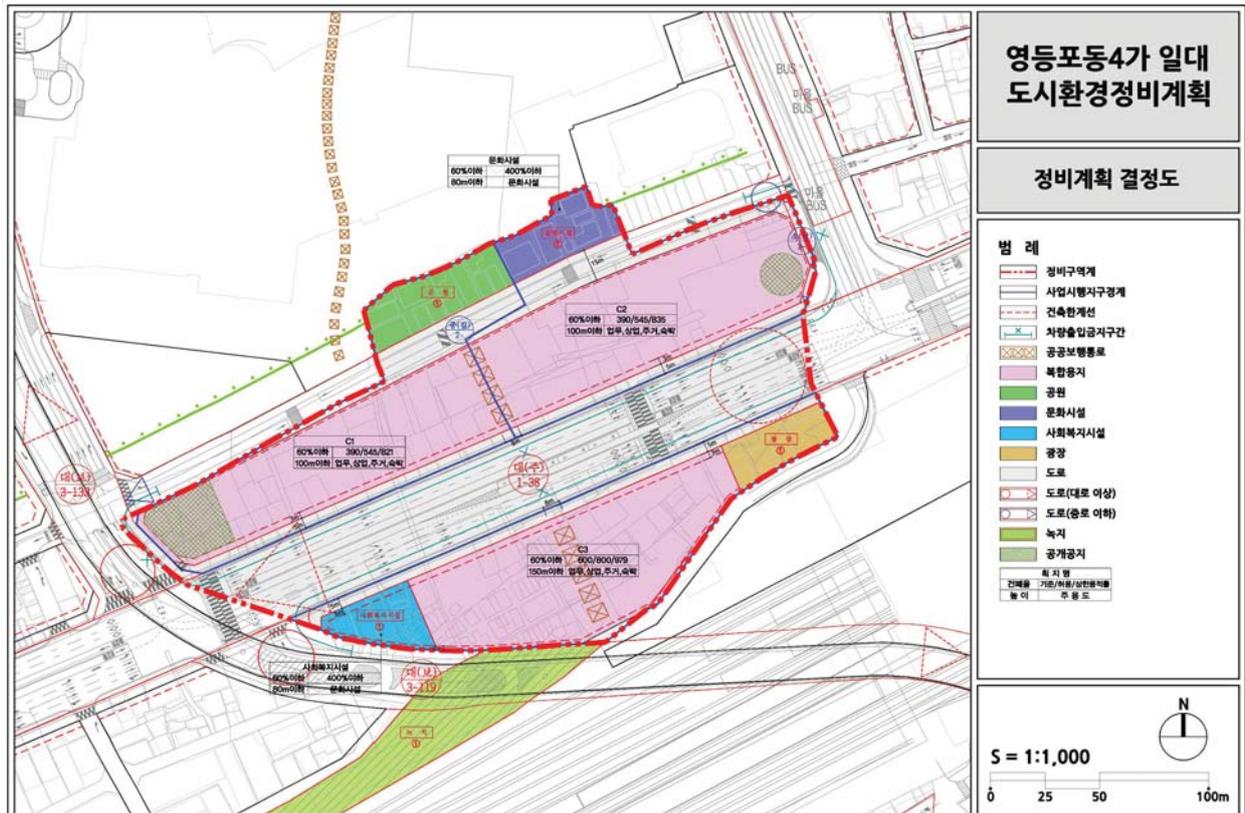
※ 별첨 : 위치도 및 정비계획 결정도

[별첨]

# 위 치 도



# 정비계획결정도



# 영등포동4가 일대 도시환경정비구역지정(계획)안 의견청취의 건

의안 번호	109
----------	-----

제출연월일 : 2012. 2.

제 출 자 : 영등포구청장

## 1. 제안이유

도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항 규정에 의거 우리구 영등포동4가 423번지 일대 영등포동4가 일대 도시환경정비계획의 수립 및 정비구역의 지정을 위하여 구의회 의견을 청취 하고자 함.

## 2. 추진경위

- 1999. 2. 12 영등포 부도심권 상세계획구역 결정고시(서고 1999-32)
- 2002. 6. 22 영등포지역 부도심권 지구단위계획 결정고시(서고 2002-251)
- 2010. 3. 18 서울시 도시·주거환경정비기본계획(정비예정구역, 서고 2010-101)
- 2010. 6. 23 착수보고
- 2010. 9. 주민 설문조사
- 2010. 12. 1 서울시 협의 및 검토(통합점검)
- 2011. 3. 11 구청장 보고
- 2011. 3. 30 1차 주민설명회
- 2011. 4. 13 주민간담회
- 2011. 5. 13 전문가 자문단 회의
- 2011. 7. 13~ 서울시 실무협의
- 2011. 10. 27 2차 주민설명회
- 2011. 12. 15 주민공람(30일간)
- 2012. 1. 26 영등포지역 부도심권 지구단위계획(변경)결정고시

## 3. 도시관리계획 사항

- 용 도 지 역 : 일반상업지역, 준공업지역, 중심지미관지구
- 도시계획시설 : 도로, 녹지

#### 4. 관련법규 검토

- 도시 및 주거환경정비법 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정), 동법 시행령 제10조(정비계획의 수립대상 지역) : 적 합

#### 5. 검토의견

- 본 대상지는 서울특별시 고시 제2010-101호('10.3.18) '2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업부문'에 정비예정구역으로 신규 편입 및 서울특별시 고시 제2012-22호('12.1.26) 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획(특별계획구역) (변경)결정고시 된 구역임.
- 도시환경정비사업의 추진으로 당해구역의 업무·상업지역으로의 기능개편 유도과 부도심 위상에 부합하는 중심지 기능강화, 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 함.
- 현재 당해 사업부지는 건축물이 노후·불량하고 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역으로 도시환경정비구역 지정에 요건이 충족되므로 도시환경정비구역 지정을 요청함.

붙임문서 1) 정비계획 수립(구역지정)안 1부

2) 주민의견 청취 및 관련부서협의 조치계획 1부 끝.

# 붙임문서 1

-정비계획 수립(구역지정)안-

# 정비계획 수립(구역지정)안

## 1. 정비계획총괄

### 1. 정비구역 지정조서

정비사업 명칭	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
		기정	증감	변경	
영등포동4가 일대 도시환경정비사업	영등포동4가 423번지 일대	-	증)41,299.5	41,299.5	서울특별시 고시 제2010-101호 (2010.3.18)

※ 면적은 추후 측량성과에 따름

### 2. 정비구역 지정의 필요성

- 영등포동4가 일대는 건축물이 노후·불량하고 그 기능을 다할 수 없거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역으로 도시환경정비구역 지정에 요건이 충족되므로 도시환경정비구역 지정을 요청함.

### 3. 주요내용

#### 가. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 41,299.5	41,299.5	100.0	
정비기 반 시설 등	소계	-	증) 20,577.1	20,577.1	49.8	
	도로	-	증) 15,805.6	15,805.6	38.3	
	공원	-	증) 1,540.0	1,540.0	3.7	
	광장	-	증) 1,000.0	1,000.0	2.4	
	문화시설	-	증) 1,231.5	1,231.5	3.0	
	사회복지시설	-	증) 1,000.0	1,000.0	2.4	
획지	소계	-	증) 20,722.4	20,722.4	50.2	
	C1	-	증) 6,436.7	6,436.7	15.6	복합용도
	C2	-	증) 7,012.9	7,012.9	17.0	
	C3	-	증) 7,272.8	7,272.8	17.6	

※ 면적은 추후 측량 성과에 따름

※ 경인로(10,153.5m<sup>2</sup>)포함

## 2.

## 정비구역지정(계획)안

### 1. 용도지역 결정조서

구분	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율 (%)	비 고	
	기 정	변 경	변경후			
합계	41,299.5	-	41,299.5	100.0		
상업지역	일반상업지역	41,224.0	-	41,224.0	99.9	
공업지역	준공업지역	75.5	-	75.5	0.1	대상지 남측 일부

### 2. 정비구역 지정(계획)안

#### 가. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	증 감	변 경	
신규	영등포동 4가 일대 도시환경정비사업	영등포동4가 423번지 일대	-	증)41,299.5	41,299.5	서울특별시 고시 제2010-101호 (2010.3.18)

#### 나. 정비계획(「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 관련)

##### 1) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	38	35~40	주간선 도로	1,350 (300)	서울교남측 광장	문래동광장	일반 도로		서고시 제314호 (95.11.17)	경인로 (일부 확폭)
변경	대로	1	38	35~45	주간선 도로	1,350 (300)	서울교남측 광장	문래동광장	일반 도로		서고시 제314호 (95.11.17)	
기정	대로	3	119	25~35	보조간선 도로	910 (10)	영등포동 415-7 (대1-38)	신길동 (대3-28) (영등포동 4가 경부선)	일반 도로		서고시 제234호 (94.7.11)	영등포 고가도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	133	25~39	보조간선 도로	1,560 (40)	영등포3가 대1-38	당산동6가 (영등포동 4가 151-2)	일반 도로		서고시 제42호 (08.7.24)	영신로
신설	중로	2	-	15	집산 도로	335 (127)	영등포동 4가 403-3 (대로3-133)	영등포동 4가 440-1	일반 도로		-	영중로 3길
폐지	중로	2	4	15	집산 도로	50	영등포동 4가 419-14	영등포동 4가 419-11	일반 도로		서고 251호 (02.6.22)	
폐지	소로	2	1	8	집산 도로	60	영등포동 1-38	영등포동 432-39	일반 도로		서고 251호 (02.6.22)	
폐지	소로	2	2	8	집산 도로	80	영등포동 대3-119	영등포동 423-57	일반 도로		서고 251호 (02.6.22)	
신설	소로	3	-	3	국지 도로	47	영등포동 4가 432-21	영등포동 4가 425-2 (대1-38)	일반 도로		-	

※ ( )는 정비구역내 사항임

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

## 2) 공원

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	주제공원	영등포동4가 435-8	-	증)1,540.0	1,540.0	-	문화

## 3) 녹지

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	녹지	완충녹지 (경부제 4녹지)	영등포동3가 ~ 문래동	16,506 (1,771)	감)1,771	14,735 (-)	건고시 제429호 (78.8.30)	-

#### 4) 광장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	광장	교통광장	영등포동 618-88	-	증)1,000.0	1,000.0	-	-

#### 5) 문화시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초결정일	비고
					기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	①	문화시설	문화시설	영등포동 4가 435-10	-	증)1,231.5	1,231.5	60% 이하	400% 이하	80m 이하	-	-

#### 6) 사회복지시설

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			건축물의 범위			최초결정일	비고
				기 정	변 경	변경후	건폐율	용적률	높이		
신설	①	사회복지시설	영등포동 418-47	-	증)1,000.0	1,000.0	60% 이하	400% 이하	80m 이하	-	-

### 다. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

#### ○ 기존건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	영등포동 4가 일대 도시환경정비구역	41,299.5	1구역	10,005.5	영등포동 4가 423번지 일대	193	-	-	193	-	-
			2구역	10,467.5							
			3구역	10,673.0							

○ 건축시설계획

구분	구역구분		지구	가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고 (연면적)												
	명칭	면적 (㎡)		명칭	면적 (㎡)																		
신설	영등포동 4가일대 도시환경정비구역	41,299.5	1구역	C1	6,436.7	영등포동 4가 418-1일대	업무/상업 /주거/숙 박	60%	390/545/821	100m 이하													
			2구역	C2	7,012.9	영등포동 4가 425-2일대	업무/상업 /주거/숙 박	60%	390/545/835	100m 이하													
			3구역	C3	7,272.8	영등포동 423일대	업무/상업 /주거/숙 박	60%	600/800/979	150m 이하													
주택의 규모 및 규모별 건설비율			건립규모 및 비율 : 국민주택규모 (85㎡이하) 외 주택을 전체 세대수의 80%이상 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조 제3항」 - 국민주택규모(85㎡이하)의 주택을 전체세대수의 60%이상, 주택 전체 연면적의 50%이상 - 주택 규모별 건립세대수(임대주택 포함)																				
심의완화 사항			<table border="1"> <thead> <tr> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>270</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>85㎡이하</td> <td>246</td> <td>91.1</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>24</td> <td>8.9</td> </tr> </tbody> </table>									전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)	계	270	100.0	85㎡이하	246	91.1	85㎡초과	24	8.9
전용면적(㎡)	세대수(세대)	비율(%)																					
계	270	100.0																					
85㎡이하	246	91.1																					
85㎡초과	24	8.9																					
건축물의 건축선에 관한 계획			대로1-38(경인로)변 : 3m 영신로변 : 3m (단, 경인로 남측부지는 2m) 중로2-00(영중로3길, 신설)변 : 1m 영중로변 : 1m																				

라. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위치	법정기준(㎡)	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	관리사무소	영등포동 423일대	21.0	-	증)25.0	25.0	2개소
	경로당	영등포동 423일대	52.0	-	증)70.0	70.0	1개소
	보육시설	영등포동 423일대	의무없음	-	증)80.0	80.0	1개소
	작은도서관	영등포동 423일대	의무없음	-	증)50.0	50.0	1개소
	주민공동시설	영등포동 423일대	의무없음	-	증)50.0	50.0	1개소
	어린이놀이터	영등포동 423일대	270.0	-	증)300.0	300.0	1개소

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

## 마. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한계획

구분	계획내용		비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>·랜드마크적 기능 및 개방감 확보를 위하여 고층부 탑상형 권장을 통한 시각적 개방감 및 도시환경 개선 유도</li> <li>·경인로변 통경축 확보 및 조망형 경관분석으로 조화로운 경관 형성 유도</li> <li>·서울시 경관기본계획(2009)을 반영하여 경관계획 수립</li> </ul>		
환경보전	자연환경	<ul style="list-style-type: none"> <li>·생태면적률 적용목표 및 신재생에너지, 친환경건축물 인증, 중수도 등 물 순환시스템 도입 등 에너지절감계획 수립</li> <li>·절·성도의 균형고려, 지형변화의 최소화</li> <li>·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공 시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립</li> </ul>	
	생활환경	·도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 복합단지 조성	
	사업시행시 환경영향	·다량의 건축폐기물과 소음, 진동, 분진 등의 환경 영향이 예상되므로 착공 시에는 관련법규에 의거 환경영향 저감대책을 수립	
재난방지	수재해	·자연토양유지 및 공공보행통로, 공원, 전면공지 등 녹지조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	
	산사태	·해당사항 없음	
	화재	<ul style="list-style-type: none"> <li>·인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음</li> <li>·구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> <li>·재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차 전용주차구획선을 확보하며, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간을 확보하겠음</li> </ul>	

## 바. 임대주택의 및 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	세대수	세대규모	비고
임대주택	46세대	40㎡~60㎡ : 46세대	획지번호 : C3 주거복합건축물
소형주택	224세대	60㎡이하 : 130세대 60㎡~85㎡ : 70세대 85㎡초과 : 24세대	

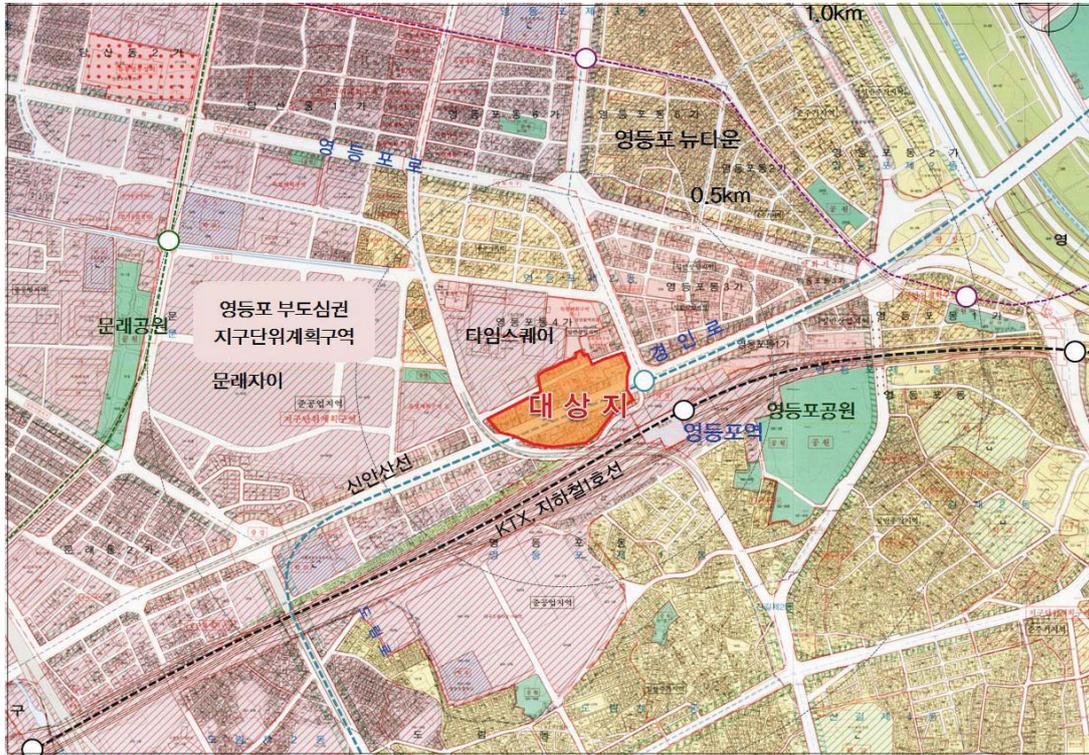
## 사. 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태 면적율	공동주택(30%) 업무등(20%)	○ ·생태면적율 최대확보 계획	·자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 적용
	2.녹지 네트워크	연결성 확보	○ ·공원·녹지계획으로 연결성 확보	·녹지계획에 반영
	3.지형변동	질성토비율 20%미만	○ ·질성토 비율 최소화	·지형에 순응한 계획 수립
		지형변동비율 30%미만	○ ·지형변동비율 최소화	·지형에 순응한 계획 수립
4.비오톱	5등급	○ ·비오톱유형평가 4, 5등급, 개별 비오톱 평가제의 등급	·지하공간 최소화, 완벽한 차 수벽 시공으로 지하수위유지 ·녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 복원 및 강화	
생활 환경	5.일조	총4시간 및 연속 2시간 확보	○ ·북측 일부지역에 일조영향 예상	·일자형 배치를 피해 일조 영 향 범위 최소화
	6.바람 및 미기후	바람길 확보	○ ·경인로 및 철도를 따라 바람길 형성	·바람길 확보를 위한 건물 배치
	7.에너지	에너지절약 계획 수립	○ ·과다한 에너지 사용 발생 없음	·에너지절약형 설비기기 도입, 옥상녹화
		신재생에너지사용	○ ·실시계획시 도입검토	-
	8.경관	Skyline보전	○ ·주변 건축물 높이와 조화	·건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	○ ·주변 주거지역의 조망권 보호 필요	·정확한 조망점 설정과 시물레 이션을 통해 조망권 보호
		가로녹시율 35%	○ ·도로 및 보행자도로의 녹시율 확보	·가로수 식재 등 적용
	9.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○ ·당해 대상지에 조성 필요	·인동간격 최대확보, 건물 엇 배치로 입면차폐도 최소화 ·복합커뮤니티센터, 공원 및 녹지공간 조성
	10.보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	○ ·대상지 공공보행통로 검토	·공공보행통로, 보행자 우선도 로 조성
		자전거전용도로 계획수립	○ ·대상지 내부 자전거 동선계획 검토	·경인로변 양측으로 조성
자전거보관소 15대 /100unit		○ ·역세권 자전거보관소 필요	·교통광장 및 공원, 문화 시설 에 설치	
추가	11.대기질	비산먼지 발생억제	○ ·공사시 비산먼지 발생	·세륜·세차시설 설치 ·살수차량 운용 및 방진망 설치
	12.수질	오수 발생 저감	○ ·공사시 토사유출 발생 ·운영시 오수발생	·가배수로 및 침사지 설치 ·서남물재생센터로 연계처리
	13.토양	토양오염 저감	○ ·토양오염우려기준 만족 ·공사시 토양오염물질 발생	·폐유, 철거 및 건축폐기물의 위탁처리
	14.폐기물	폐기물 처리	○ ·공사시 폐유 및 건설폐기물 발생 ·운영시 생활폐기물발생	·공사시 전문처리업체에 위탁 처리 ·영등포구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	15.소음· 진동	소음·진동 기준	○ ·공사시 건설장비등에 의한 소음 발생 ·운영시 주변가로교통에 의한소음 발생	·소음저감시설설치 ·공사장 소음진동 관리지침서 준수

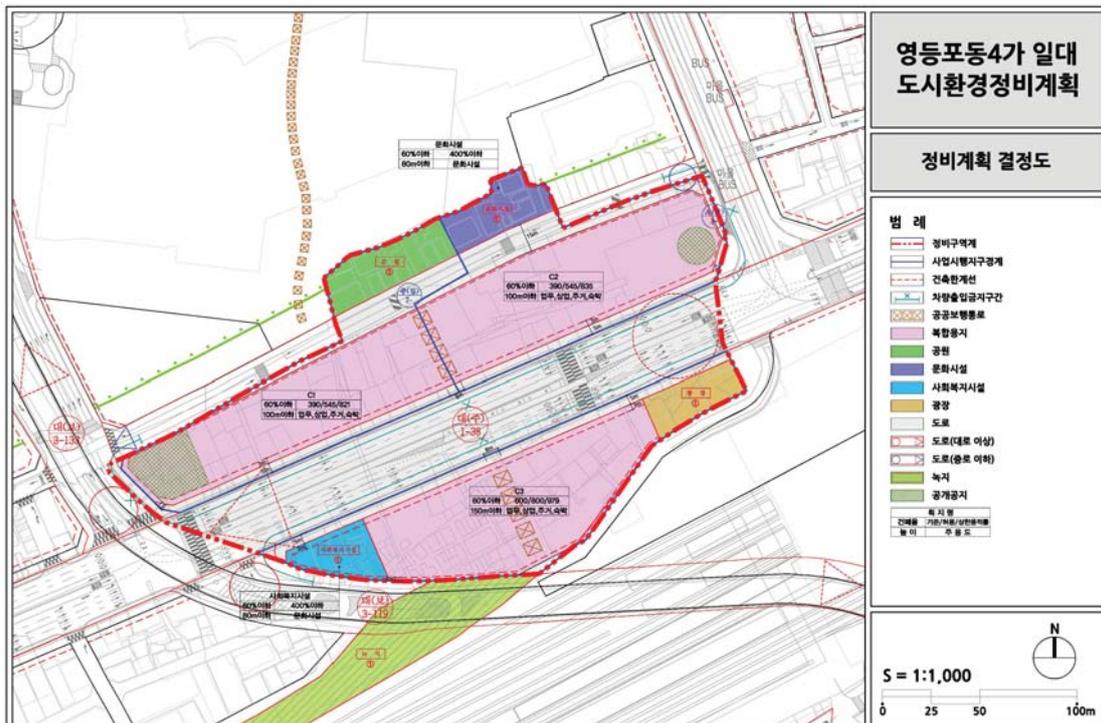
### 3. 우리구 의견

- 도시환경정비사업의 추진으로 당해구역의 업무·상업지역으로의 기능개편 유도과 부도심 위상에 부합하는 중심지 기능강화, 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 함.

#### ※ 위치도



#### ※ 정비계획결정도



## 붙임문서 2

-주민의견 청취 및 관련부서협의 조치계획-

# 주민의견 청취 및 관련부서협의 조치계획

## 1. 공람공고 관련 주민 제출의견 (2011.12.15 ~ 2012. 1.14)

구 분	의 건 사 항	조 치 계 획	비 고
요셉의원 (영등포동 423-57), 서울카톨릭 사회복지회	○현재의 요셉의원은 의료봉사 등을 실시하고 있는 기관으로서 향후 정비계획이 이루어지더라도 현재의 부지에서 전면보수를 통한 의료봉사활동을 계속할 수 있도록 계획에 반영	○해당 부지는 정비예정구역 한가운데 위치하고 있어 효율적인 토지이용계획 마련을 위해 이전이 필요할시설임  -사업시행인가시 사업시행자와 협의를 통하여 별도 획지 구획이 가능  -「가구 및 획지에 관한계획」에 단서 조항으로 별도 명기	일부 반영 (별첨1)
영등포동4가 주민 (최순남,서재원)	○C1구역이 일반상업지역임을 감안하여 기준 600%, 허용 800%로 조정	○영등포부도심권 지구단위계획에서 정해진 수립 기준에 따른 사항으로, C1구역은 준공업에서 일반 상업지역으로 변경된 지역으로 기준 300%, 허용 400%가 적용되는 지역임  -2020 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)에서 건폐율, 용적률, 높이계획 등은 지구단위계획 수립내용을 따르도록 되어 있음	미반영 (별첨2)
	○공공시설 부담비율(30% 이상)이 과도하니 조정	○영등포부도심권 제1종 지구단위계획에 따라 영등포 도심지역에 필요한 최소한의 기반시설만을 확보한 것으로, 공공기여에 따른 용적률 인센티브를 제공 (C1구역는 순부담 28%)	미반영 (별첨3)
	○영등포고가도로 옆 경인로 우회도로 확장공사 조속히 시행	○경인로 우회도로 확장공사는 본 정비계획과 별도로 진행되는 사항으로 조속히 시행할 예정임	반영
영등포동4가 주민	○본 지역 주변이 이미 상업시설이 다수 입지하였고 이미 입지한 시설도 활성화가 되지 못하고 있는 점을 감안하여 주거복합 비율을 8:2로 조정	○도시계획조례 제55조에 따른 상업지역 주거복합 건물 건립시 주거공급비율에 따른 용적률이 차등 적용 되는 지역으로 개발밀도 확보를 위하여 상업시설보다는 업무시설, 숙박시설 중심의 용도로 계획	미반영
	○경인로 남측은 기준 600%, 허용 800%로 계획된 점을 감안하여 C1구역도 기준 600%, 허용 800%로 계획	○영등포부도심권 지구단위계획에서 정해진 수립 기준에 따른 사항으로, C1구역은 준공업에서 일반 상업지역으로 변경된 지역으로 기준 300%, 허용 400%가 적용되는 지역임	미반영 (별첨2)
	○분담률이 너무 과함. 다른 지역과 비슷하게 20% 이내로 조정	○영등포 도심지역에 필요한 최소한의 기반시설만을 확보한 것으로, 공공기여에 따른 용적률 인센티브를 제공	미반영 (별첨3)

2.

**공람공고 관련 서울시 관련부서 제출의견 (2011.12.15 ~ 2012. 1.14)**

구 분	의 견 사 항	조 치 계 획	비 고
서울시 도시정비과	○허용용적률 인센티브 항목에 대하여는 현재 재정비 중에 있는 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획 내용을 반영하도록 할 것	○최종 고시가 난 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획(2012.1.26 서고제2012-22호)내용을 반영 조치할 계획임	반영 (별첨4)
	○구역 내 쪽방촌 거주자에 대한 실태조사와 재정착 등에 대한 의견수렴 및 분석을 통해 실질적인 주거지원 대책을 마련할 것	○쪽방촌 거주자에 대한 개별방문 설문조사를 통하여 실질적인 주거지원 대책을 마련할 계획임	반영 (별첨5)
서울시 도시계획 상임기획단	○현재 수립중인 영등포·여의도 종합발전계획과의 정합성 검토	○상위 및 관련계획(영등포·여의도 종합발전계획)과의 정합성을 유지하여 계획하겠음	반영
	-문화공원과 문화시설의 도입용도에 대해 구체적으로 제시 요망	○문화시설은 공연 및 전시 등 다양한 문화생활을 누릴 수 있는 공공문화시설로 공연장, 전시장, 청소년휴식공간, 도서관, 구민홍보관 등의 기능을 도입	반영
	-1,2구역 이면부 도로는 일방통행으로 계획하고 좁음의 거리와 연계하여 가로(보행)환경 조성 검토	○경인로 등 주변 교통량 및 이면 차량진출입 및 보행환경개선을 위해 양방향 15m도로를 확폭하고, 보행환경개선을 위하여 양측 각각 4.5m 이상을 보행공간 조성( 보도구간 3.5m와 건축한계선 1m를 조성)	조정 반영
	-우체국의 이전 또는 존치시 정비방향과 가각부 도로 정리방안 제시 요망	○우체국부지의 경우 통합개발을 전제로 정비계획을 수립하였으나, 이전 또는 존치 여부는 사업시행시 협의하여 정리할 계획임	반영
	-쪽방촌 세입자 이주대책에 대한 구체적인 내용과 단계적 실행방안 제시 요망	○쪽방촌 거주자에 대한 개별방문 설문조사를 통하여 실질적인 주거지원 대책을 마련	반영 (별첨5)
	-소유주와 세입자에 대한 주민 동의율을 별도로 조사하여 비교자료 제시 요망	○주민설문조사, 주민설명회, 개별방문조사 등으로 주민의견 수렴 결과 주민설문조사는 83%, 주민설명회 75% 가 찬성	반영
	-노숙인 보호시설과 쪽방촌 세입자를 위한 공간의 추가확보를 위하여 사회복지시설의 층수 및 용적률 상향 검토	○현 쪽방거주자 수요 및 사회복지시설의 특성을 고려하여 밀도계획을 수립하였음  (층수:80m, 용적률:400%)	미반영
	-사회복지시설의 시설운영계획 및 재원마련방안, 적용프로그램에 대해 구체적으로 제시	○향후 사회복지시설 설치단계에서 세부적인 운영 기준을 마련할 계획임	반영
-기존 요셉병원, 광야교회(노숙자 보호단체)의 사회복지 기능을 유지하기 위하여 사회복지시설용지(비시설)를 별도의 획지로 확보 가능성 검토	○요셉병원, 광야교회의 사회복지 기능을 유지하기 위하여 별도 획지로 확보 가능하도록 조치할 계획임  -사업시행인가시 사업시행자와 협의를 통하여 별도 획지 구획이 가능  -「가구 및 획지에 관한계획」에 단서조항으로 별도 명기	일부 반영  (별첨1)	

구 분	의 견 사 항	조 치 계 획	비 고
서울시 도시계획 상임기획단	-철도로 인한 소음 및 진동 피해를 최소화하기 위하여 남측 철도부지 연결부의 완충녹지(도시계획시설) 존치 요망	○철도변 완충녹지기능보다는 역전광장이 더 필요한 지역으로 녹지를 광장으로 대체 조성  -대상지 남측 철도변으로 12m폭의 완충기능의 공공조경을 조성하여, 기존 완충녹지와 동일수종의 식재를 하여 차폐 및 방음기능을 부여	미반영 (별첨6)
	-공공보행통로의 공공성 및 보행 연결성 강화를 위하여 경인로변 보행통로 연결부에 개방공간 조성 검토	○공공보행통로 진출입구 주변으로 보행 인지성을 위하여 10m폭 이상의 개방공간을 조성하겠음	반영
	-주거용도가 29.1% 도입되는 점을 감안하여, 높이 계획은 주변지역 스카이라인을 고려하여 하향 조정하고, 가로변 위압감(차폐감)을 최소화 할 수 있는 건축계획 수립 요망	○영등포 부도심권 제1종 지구단위계획에서 주변 높이를 고려하여 구역별로 최고높이를 100m~150m이하로 차등 적용  -대상지 북측은 타임스퀘어 높이를 감안하여 100m 이하로 하향 조정  -대상지 남측은 영등포역 인접 지역으로 150m 이하로 유지  ○가로변 위압감을 최소화하기 위해서 저층부 개방감 확보를 위한 지상 1~2층을 피로티형태로 조성 하도록 명시	반영
서울시 생활환경과	○지속가능성 사전협의 대상(별첨 참조)	○관련기준에 따라 지속가능성평가 사전협의를 이행토록 하겠음	반영
서울시 공원조성과	○정비구역 면적 5만 제곱미터 이하의 경우 공원녹지 확보면적에 대한 별도의 규정은 없으나, 입주민의 쾌적한 도시 주거환경을 위해 구역 내 5%이상을 공원 녹지로 확보하도록 검토	○대상지는 영등포역 인접지역이라 공원·역전광장기능의 오픈스페이스가 필요하여 계획(공원 3.7%, 광장 2.4%를 합쳐서 총 6.1%를 확보)	반영
서울시 조경과	○완충녹지는 공해를 차단 또는 완화하고 피난지대로서 기능을 하는 녹지로서 수립대가 양호한 기존 완충녹지를 폐지하는것은 불가함	○철도시설 완충녹지기능보다는 역전광장이 더 필요한 지역으로 녹지를 광장으로 대체 조성  -대상지 남측 철도변으로 12m폭의 완충기능의 공공조경을 조성하여, 기존 완충녹지와 동일수종의 식재를 하여 차폐 및 방음기능을 부여	미반영 (별첨6)
	○쾌적하고 안전한 보행환경 조성을 위한 가로수 식재 및 가로수사이를 선형의 띠녹지 조성을 추진 권장	○사업시행시 주요 가로변으로 가로수 식재 및 띠형 녹지를 조성하겠음	반영
	○옥상녹화 시스템설계 및 시공은 우리시 푸른서울가꾸기 홈페이지의 건축물 옥상녹화 시스템 유형결정과 관리 메뉴얼에 따라 조성	○친환경계획에서 옥상녹화 설치시 관련 규정에 준하여 조성하겠음	반영
	○지하주차장 출입구, 건축물 벽면 등 인공구조물 전면부에 겨울철 미관을 고려한 상록덩굴성 식물을 혼합식재하는 벽면녹화 권장	○지하주차장 출입구에 벽면녹화를 권장할 계획임	반영

### 별첨1. 요셉의원 및 광야교회 부지 대안 검토

- 변경사유 : 주민의견 반영/일부 반영
- 광야교회 및 요셉의원 부지는 사업시행 인가시 사업시행자와 협의를 통하여 별도 획지 구획이 가능
- 「11.가구 및 획지에 관한 계획」에 단서조항으로 별도 명기

구분	내용																																												
공람안		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>명칭</th> <th>면적(m²)</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합</td> <td>계</td> <td>10,673.0</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5">정비기반 시설 등</td> <td>소</td> <td>3,400.2</td> <td>31.9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>도</td> <td>1,400.2</td> <td>13.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>사</td> <td>1,000.0</td> <td>9.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>회</td> <td>1,000.0</td> <td>9.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>광</td> <td>1,000.0</td> <td>9.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">획</td> <td>소</td> <td>7,272.8</td> <td>68.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>7,272.8</td> <td>68.1</td> <td>복합용</td> </tr> </tbody> </table>				구분	명칭	면적(m²)	비율(%)	비고	합	계	10,673.0	100.0		정비기반 시설 등	소	3,400.2	31.9		도	1,400.2	13.1		사	1,000.0	9.4		회	1,000.0	9.4		광	1,000.0	9.4		획	소	7,272.8	68.1		C3	7,272.8	68.1	복합용
		구분	명칭	면적(m²)	비율(%)	비고																																							
합	계	10,673.0	100.0																																										
정비기반 시설 등	소	3,400.2	31.9																																										
	도	1,400.2	13.1																																										
	사	1,000.0	9.4																																										
	회	1,000.0	9.4																																										
	광	1,000.0	9.4																																										
획	소	7,272.8	68.1																																										
	C3	7,272.8	68.1	복합용																																									
3개의 획지로 계획																																													
조정안	11. 가구 및 획지에 관한 계획																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">가구번호 (도면번호)</th> <th rowspan="2">면적(m²)</th> <th colspan="3">획지</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>획지 번호</th> <th>위치</th> <th>면적(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">①</td> <td rowspan="2">13,449.6</td> <td>C1</td> <td>영등포동4가 418-1 일대</td> <td>6,436.7</td> <td>1구역</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>영등포동4가 425-2 일대</td> <td>7,012.9</td> <td>2구역</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>7,272.8</td> <td>C3</td> <td>영등포동 423 일대</td> <td>7,272.8</td> <td>3구역</td> </tr> </tbody> </table>					가구번호 (도면번호)	면적(m²)	획지			비고	획지 번호	위치	면적(m²)	①	13,449.6	C1	영등포동4가 418-1 일대	6,436.7	1구역	C2	영등포동4가 425-2 일대	7,012.9	2구역	②	7,272.8	C3	영등포동 423 일대	7,272.8	3구역															
가구번호 (도면번호)	면적(m²)	획지			비고																																								
		획지 번호	위치	면적(m²)																																									
①	13,449.6	C1	영등포동4가 418-1 일대	6,436.7	1구역																																								
		C2	영등포동4가 425-2 일대	7,012.9	2구역																																								
②	7,272.8	C3	영등포동 423 일대	7,272.8	3구역																																								
<p>추가: ※ 공람안의 3개의 획지계획을 유지하되, C3획지의 경우 광야교회(423-37번지 외 3필지, 276㎡)와 요셉의원(423-57번지 외 1필지) 부지는 사회복지시설의 입지를 감안하여 현 대지규모 등을 고려한 별도의 획지로 구획이 가능하다.</p> <p>· 주용도계획 - 광야교회부지는 종교시설, 요셉의원은 의료시설로 용도 제한</p>																																													

■ 대안별 검토

· 토지이용계획의 변경(획지 변경)은 경미한 변경사항이나 주용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획의 변경을 수반하기 때문에 변경시 재공람 사유에 해당 (도시및주거환경정비조례 제7조 제1항 6호)

구분	내용					
대안1 광야교회, 요셉의원 부지 존치안		구분	명칭	면적(m²)	비	
				공람안		존치안
합		계		10,673.0	10,673.0	
정비기반 시설 등		소	계	3,400.2	3,387.9	
		도	로	1,400.2	1,887.9	
		사	회 복 시 설	1,000.0	500.0	
		광	장	1,000.0	1,000.0	
획 지		소	계	7,272.8	7,285.1	
		C3		7,272.8	6,777.1	복합-
		광	야 교 회	-	276.0	
		요	셉 의 원	-	232.0	
특징	광야교회, 요셉의원부지 존치에 따른 진입로 확보가 필요(기존 미집행 도시계획시설 8m도로 활용) -영등포 초역세권(핵)에 맞는 적정규모의 획지계획이 안됨 -토지이용계획의 효율적인 활용이 불가능(부정형 또는 소규모의 획지/ 건축배치의 불합리)					
대안2 광야교회, 요셉의원 부지 이전안		구분	명칭	면적(m²)	비	
				공람안		이전안
합		계		10,673.0	10,673.0	
정비기반 시설 등		소	계	3,400.2	3,244.4	
		도	로	1,400.2	1,744.4	
		사	회 복 시 설	1,000.0	500.0	
		광	장	1,000.0	1,000.0	
획 지		소	계	7,272.8	7,428.6	
		C3		7,272.8	6,748.6	복합-
		광	야 교 회	-	340.0	
		요	셉 의 원	-	340.0	
특징	사회복지시설과 광야교회, 요셉의원부지를 영등포고가도로 측으로 집중 배치 광야교회, 요셉의원부지 진입을 위한 진입로 확보가 필요 (8m도로) -정비조례 제8조에 의해 종교부지의 경우 별도 획지분할이 가능/요셉의원부지는 법적근거가 미약					

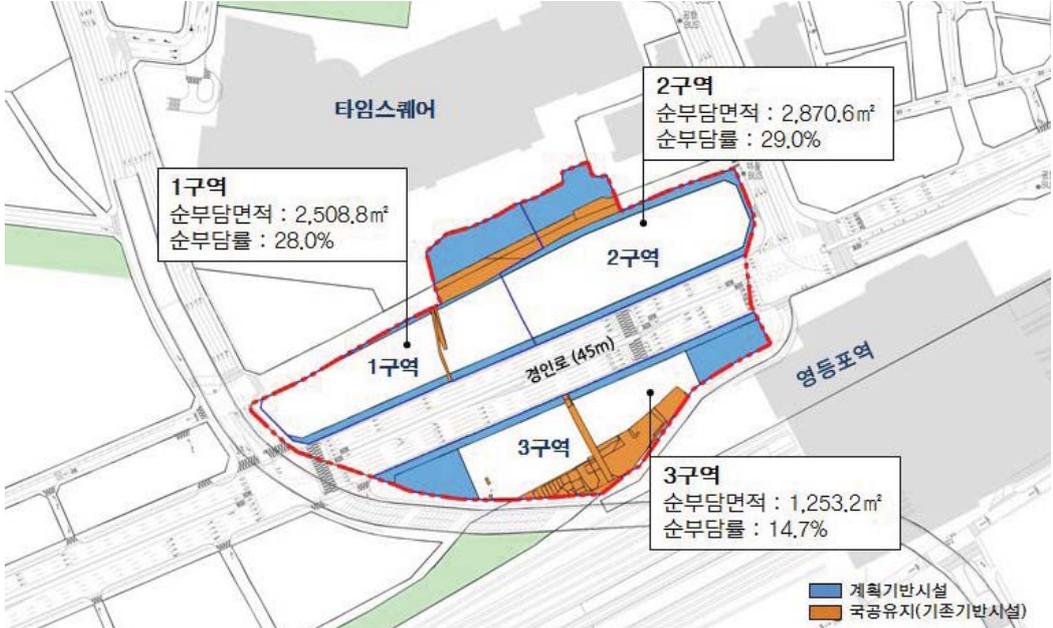
## 별첨2. C1구역 일반상업지역 용적률 검토

- 미반영사유 : 1구역(C1획지) 이면부의 경우 영등포부도심권 제1종지구단위계획(2002. 6. 22)결정시 준공업지역에서 일반상업지역으로 변경된 지역으로 당초 간선변 노선상업지역(일반상업)과는 용적률 체계가 다름
- 서울시 지구단위계획수립기준(2010.6)에 따라 기준 300%, 허용 400% 적용대상 지역임
- 2020 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)에서 건폐율, 용적률, 높이계획 등은 지구단위계획 수립내용을 따르도록 되어 있음

구분	내용																			
영등포부심권지구단위계획	<용도지역 현황도>																			
	<특별계획구역 V(유곽밀집지 및 쪽방촌)지침 내용>																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th colspan="2">계획내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>용도지역</td> <td colspan="2">•일반상업지역</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">용적률</td> <td>구역명</td> <td>경인로 북측 유곽밀집지</td> <td>경인로 남측 쪽방밀집지</td> </tr> <tr> <td>기준</td> <td>390%</td> <td>600%</td> </tr> <tr> <td>허용</td> <td>515%이하</td> <td>800%이하</td> </tr> <tr> <td>상한</td> <td colspan="2">•공공시설을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용</td> </tr> </tbody> </table>	구분	계획내용		용도지역	•일반상업지역		용적률	구역명	경인로 북측 유곽밀집지	경인로 남측 쪽방밀집지	기준	390%	600%	허용	515%이하	800%이하	상한	•공공시설을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용	
구분	계획내용																			
용도지역	•일반상업지역																			
용적률	구역명	경인로 북측 유곽밀집지	경인로 남측 쪽방밀집지																	
	기준	390%	600%																	
	허용	515%이하	800%이하																	
	상한	•공공시설을 설치 조성하여 기부채납하는 경우 제공면적에 대해 적용																		
공람안	<1,2구역 용적률 검토>																			
	구분	1구역	2구역	비고																
	기준용적률	390%	390%																	
	허용용적률	545%	515%	영등포지역부도심권제1종지구단위계획 특별계획구역지침																
30%			서울시도시계획조례 제55조제17항 관련 숙박시설도입에 따른 용적률 완화 숙박비율 : 28.9%																	
상한용적률	821%	835%	기반시설 부담에 따른 용적률 추가 확보																	

### 별첨3. 공공시설 부담비율 검토

- 미반영사유 : 영등포부도심권 제1종지구단위계획에서 명시한 공공시설 확보계획에 따라 영등포 도심 지역에 필요한 최소한의 기반시설만을 확보 (순부담 28%, 공원 및 도로 신설)
- 기부채납에 따른 용적을 인센티브를 추가 제공

구분	내용											
영등포 부심권 지구단위 계획	<특별계획구역 V(유곽밀집지 및 쪽방촌)지침 내용>											
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">구분</th> <th>계획내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>토지이용</td> <td>·부도심 중심핵 기능 육성 위해 업무복합용도로 계획</td> </tr> <tr> <td>용도지역</td> <td>·일반상업지역</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공공시설 확보계획</td> <td>기부채납</td> <td>·대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납</td> </tr> <tr> <td>대상시설</td> <td>·지구단위계획에서 제시된 도로 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정</td> </tr> </tbody> </table>	구분	계획내용	토지이용	·부도심 중심핵 기능 육성 위해 업무복합용도로 계획	용도지역	·일반상업지역	공공시설 확보계획	기부채납	·대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납	대상시설	·지구단위계획에서 제시된 도로 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정
	구분	계획내용										
	토지이용	·부도심 중심핵 기능 육성 위해 업무복합용도로 계획										
	용도지역	·일반상업지역										
공공시설 확보계획	기부채납	·대지면적의 10%이상을 설치 조성하여 기부채납										
	대상시설	·지구단위계획에서 제시된 도로 등을 세부개발계획 수립시 도시기반시설로 결정										
(5) 도시기반시설 계획(안)												
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공공공지, 공원 등을 세부개발계획 수립 시 구체적인 위치와 면적을 결정 후 당해부지 사업 시행 시 조성 후 기부채납 이행(대지면적의 10%이상 조성)                         <ul style="list-style-type: none"> <li>-공원조성 시 주변 녹지축과 연계성을 확보하도록 계획</li> </ul> </li> <li>· 경인로 확폭(35m→45m)계획에 따라 당해 부지 사업시행 시 경인로변 양측 (5m이상)확폭 조성하여 기부채납이행                         <ul style="list-style-type: none"> <li>-경인로 확폭계획은 계획설명서 「경인로확폭예시도」 참고</li> </ul> </li> </ul>												
공람안	<순부담계획>											
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 구역 내 기반시설 설치비용은 사업시행자 부담</li> <li>· 기반시설 순부담률 : 24.2% (1구역 28.0%, 2구역 29.0%, 3구역 14.7%)</li> </ul> 											

### 별첨4. 허용용적률 인센티브 항목 검토

· 변경사유 : 허용용적률 인센티브 항목을 영등포지역 부도심권 제1종지구단위계획 내용으로 반영  
 - 최종고시(2012. 1.26 서고제2012-22호)된 내용의 인센티브 항목 적용

구분	내용					
공람안	1,2구역 허용용적률 인센티브 항목					
	완화항목		완화기준		비고	
	획지계획	획지단위개발	기준용적률 × 0.03 이내			
	건축물 용도	권장용도	기준용적률 × (권장용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 0.1 이내			
	도시경관개선	저층부 연도형	기준용적률 × 0.03 이내			
		옥외광고물 및 통합간판설치	기준용적률 × 0.03 이내		- 옥외광고물 등 관리조례 준수	
		지하철 및 지중화 시설 건축물 내 설치	기준용적률 × 0.03 이내		- 지하철 및 지중화관련 시설물을 건물내부 또는 대지내 설치시	
	대지내공지	공개공지	기준용적률 × 0.02 이내			
		침상형공지	기준용적률 × 0.02 이내			
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률 × (조성면적/대지면적) × 0.5 이내			
	환경친화적 건축물	옥상녹화		기준용적률×(녹화면적/대지면적) × 0.2	- 서울시 보급형 옥상녹화기법 적용시	
		투수성 포장		기준용적률 × 0.02 이내		
		중수도 설치		기준용적률 × 0.02 이내	- 서울시 설치기준 준수	
		빗물관리시설 설치		기준용적률 × 0.02 이내	- 서울시 설치기준 준수	
		에너지 절약계획	1등급	기준용적률 × 0.03 이내		
			2등급	기준용적률 × 0.02 이내		
		신재생에너지 사용		기준용적률 × 0.02 이내		- 건축공사비의 1%이상 또는 총 에너지사용량의 1%이상 부담
	개방 화장실		기준용적률 × 0.01 이내			
	조정안	(4) 용적률 인센티브 운용기준				
		유형	완화항목		완화기준	비고
규제형		대지내공지	건축한계선 전면공지	기준용적률× (제공면적/대지면적)× 1.5		
유도형		건축물용도	권장용도	전층권장	기준용적률× (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)× 0.4	· 20%이상 설치시
		대지내공지	공개공지	조성형태, 규모/위치 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}× 1.0	
		도시경관개선	지중화시설수용	설치시	기준용적률× 0.1	
의무형		친환경 계획	친환경 계획	준수시	공통사항 참조	
주)1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률 주)2. 인센티브로 제공되는 용적률의 20%는 친환경계획요소 사용시에만 제공되며, 기타의 일반계획요소에 의해 대체 불가함						

## 별첨5. 쪽방촌 거주자에 의견수렴 및 실질적인 주거지원대책 마련

### ① 조사개요

1. 설문조사 기간 :2011. 12. 15 ~ 2012. 1. 14 주민공람 기간중 주·야 실시(4회)

-1차:2011. 12. 21 14:00~18:00                      -2차:2011. 12. 27 11:00~16:00  
-3차:2012. 1. 5 15:00~21:00                         -4차:2012. 1. 11 14:00~21:00

2. 조사방법 : 개별방문조사

3. 응답결과

-현재 전체 거주자 수 약 400명 내외 추정(쪽방상담소 최근(2011.12), 세대별명부상 세대수 421세대(2010) 중 112명(28%)가 설문에 응답

-동절기 특성상 일자리 마련이 어려워 공가(空家)가 많으며, 무직의 재가(在家) 노인 및 장애인을 중심으로 설문

### ② 설문조사 내용

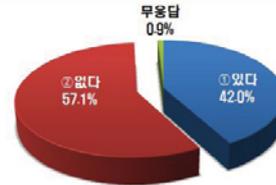
#### ■ 기초거주현황

성별 : 전체 응답자 112명 중 남성 77명(68.7%), 여성 35명(31.3%)이 분포함  
연령 : 주로 50대 이상의 연령층이 85명으로 전체의 75.7%를 차지함  
장애 : 45명의 주민(40.2%)이 정신 또는 신체적 장애를 겪고 있음  
직업 : 87.5%의 주민이 무직이며 기초생활수급자임(직업이 있는 경우 공공근로 또는 일용직에 종사함)  
수입 : 주민 평균 월수입은 기초생활수급자 지원금 외에 46만원 정도로 형성됨  
주거 : 쪽방의 평균 거주규모는 1.5평임(세입자 기준)

#### ■ 설문조사결과

1. (쪽방거주자의 경우) 쪽방을 벗어나 다른 곳으로 이주하고 싶은 생각이 있습니까?

구분	응답자수	비율
① 있다	47	42.0%
② 없다	64	57.1%
무응답	1	0.9%
계	112	100.0%



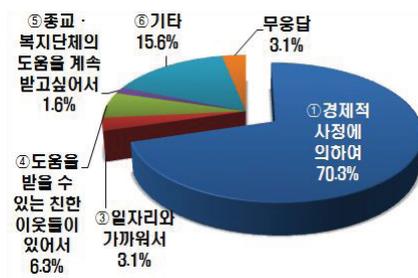
1-1. (이주 할 생각이 있는 경우)어느 곳으로 이주하고 싶으십니까?

구분	응답자수	비율
①공공임대아파트	28	59.6%
②매입/전세임대주택	8	17.0%
③현재거주지와 유사한지역	0	0.0%
④노인복지시설이나 보호시설	1	2.2%
⑤보호시설(쉼터)	0	0.0%
⑥기타	5	10.6%
무응답	5	10.6%
계	47	100.0%



1-2. (이주할 생각이 없는 경우) 쪽방에서 계속 살고 싶은 이유는 무엇입니까?

구분	응답자수	비율
①경제적 사정에 의하여	45	70.3%
②교통이 편리해서	0	0.0%
③일자리와 가까워서	2	3.1%
④도움을 받을 수 있는 친한 이웃들이 있어서	4	6.3%
⑤종교·복지단체의 도움을 계속 받고 싶어서	1	1.6%
⑥기타	10	15.6%
무응답	2	3.1%
계	64	100.0%

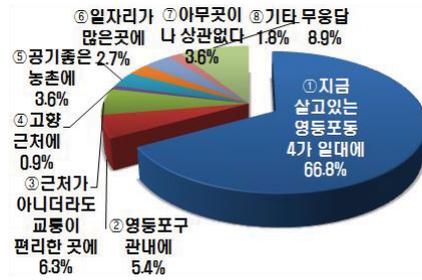


응답자의 42%가 이주 의사가 있다고 답하였으며, 이주 의사가 없는 주민 중 70% 이상이 경제적 여건 부족을 이유로 든 것으로 미루어 볼 때 잠재적인 이주 의사는 있는 것으로 판단됨

2. 만일 공공에서 쪽방주민들을 위해 임대주택을 공급한다고 했을 때,

2-1. 어떤 지역에 임대주택이 있었으면 합니까?

구분	응답자수	비율
①지금 살고 있는 영등포동4가 일대에	75	66.8%
②영등포구 관내에	6	5.4%
③근처가 아니더라도 교통이 편리한 곳에	7	6.3%
④고향근처에	1	0.9%
⑤공기 좋은 농촌에	4	3.6%
⑥일자리가 많은 곳에	3	2.7%
⑦아무 곳이나 상관없다	4	3.6%
⑧기타	2	1.8%
무응답	10	8.9%
계	112	100.0%



전체 응답자 중 66.8%의 주민들은 영등포동4가 일대에 위치한 임대주택을 선호하였으며, 이는 영등포동4가 지역을 오랜 삶의 터전으로 인식하고 있기 때문이라고 분석됨

2-2. 임대주택의 임대료는 최대 얼마정도 부담할 수 있겠습니까?

평균 보증금 125만원 (17명 응답)

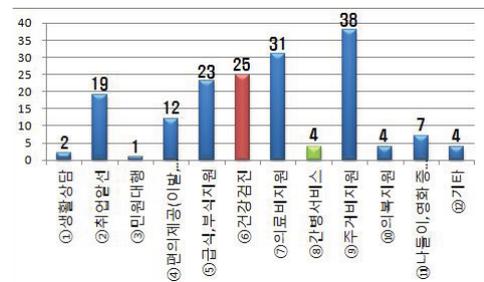
평균 월임대료 16.9만원 (77명 응답)

구분		응답자수	비율	구분		응답자수	비율
보증금	50만원 미만	4	23.5%	월임대료	10만원 미만	11	14.3%
	100만원 미만	8	47.1%		20만원 미만	33	42.8%
	200만원 미만	4	23.5%		30만원 미만	28	36.4%
	200만원 이상	1	5.9%		50만원 미만	4	5.2%
	계	17	100.0%		50만원 이상	1	1.3%
계		17	100.0%	계	77	100.0%	

임대료 부담한도에 대하여 전체 응답자 112명 중 77명만 답하였으며, 평균 16.9만원/월의 부담의사가 있는 것으로 분석됨

2-3. 생활을 위해 필요한 서비스로는 어떤 것들이 필요합니까? (중복선택)

구분	응답빈도
①생활상담	2
②취업알선	19
③민원대행	1
④편의제공 (이발, 세탁, 목욕 등)	12
⑤급식, 부식지원	23
⑥건강검진	25
⑦의료비지원	31
⑧간병서비스	4
⑨주거비지원	38
⑩의복지원	4
⑪나들이, 영화 등 여가생활 지원	7
⑫기타	4
계	170



주민들이 필요로 하는 서비스는 중복 응답에 대한 빈도수를 비교하였으며, 주거비 및 의료비 지원을 가장 선호하는 것으로 분석됨

### ③ 사회복지시설 내 쪽방거주자시설 설치 제공

#### ■ 쪽방거주자시설 설치계획



- ▶ 대지면적 : 1,000㎡
- ▶ 주 용 도 : 사회복지시설
- ▶ 연 면 적 : 5,680㎡
- ▶ 건 폐 율 : 59.00%
- ▶ 용 적 률 : 398.00%
- ▶ 층 수 : 지상7층

#### ■ 세부시설계획

- 현재 쪽방거주자 502명의 약 50%의 인원(255명) 수용을 기준으로 작성
- 1인실 숙소의 경우 통상 설계면적 8㎡ 적용

층별구분		면적	용도	비고
지상	3-7층	2,800㎡	숙소, 공용샤워장 및 화장실	1인실(8㎡)×255실+공용면적(760㎡)
	2층	590㎡	상담, 자원봉사자시설, 의료시설	
	1층	590㎡	관리실, 사무실, 응급시설	
	소계	3,980㎡		
지하	1~2층	1,700㎡	식당, 쉼터, 세탁실, 기전실	
계		5,680㎡		

## 별첨6. 대상지 남측 철도변 완충녹지 존치 여부

- 미반영사유 : 대상지에 위치한 녹지는 철도변 완충녹지 보다는 역전광장 기능이 더 필요한 지역으로 효율적인 토지이용계획을 고려하여 광장시설로 대체
- 정비예정구역 한가운데 위치하고 있어 적절한 건축계획 및 차량진출입로 확보를 위해 존치는 불가

### 1. 완충녹지 현황

- 도시계획시설사업(2006년)으로 설치된 지역으로 인공 조성된 완충녹지시설임
- 현재 접근차단을 위한 철조망 설치로 비상시 피난지대 역할은 미흡
- 철로 주변이 방음벽/철도부속시설/도로 등으로 이격되어 소음 및 진동 피해가 상대적으로 덜한 지역임

시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초 결정일
녹지	완충녹지(경부제4녹지)	영등포동3가 ~문래동	16,506(1,771)	건고시 제429호(78.08.30)

※( )는 정비구역내 사항임



### 2. 조치계획

- 대상지 남측 철도변으로 12m폭의 완충기능의 공공조경을 조성하여, 기존 완충녹지와 동일수종의 식재를 하여 차폐 및 방음기능을 부여

