

천연지구단위계획 변경 결정 및 영천 주택재개발정비구역 정비계획 (경미한)변경 지정

서울특별시고시 제1997-171호(1997.5.18.)로 결정되고, 같은 고시 제2001-373호(2001.11.6.) 및 제 2006-59호(2006.2.23.)로 변경 결정된 서대문구 영천동 69번지 및 천연동 89번지 일대 천연지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 변경하고, 천연지 구단위계획구역내 영천동 특별 계획구역으로써 서울특별시고시 제2006-59호 (2006.2.23.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2010-282호(2010.7.22.)로 천연지구단위계획 변경 결정 및 영천주택재개발정비구역 변경 지정, 서울특별시 서대문고시 제 2017-146호로 천연지구단위계획 변경 결정 및 영천주택재개발구역 변경 지정, 서울특별시 서대문고시 제2018-117 호(2018.9.5.), 서울특별시 서대문고시 제2020-207호 (2020.11.18.), 서울특별시 서대문고시 제2021-23호(2021.02.10.), 서울특별시 서대문고시 제2021-208호(2021.12.01.), 서울특별시 서대문고시 제2025-158호(2025.11.12)로 천연지구단위계획 변경 결정 및 주택재개발구역 정비계획 (경미한)변경 지정된 지역으로 천연지구단 위계획 변경 결정 및 영천주택재개발구역 변경 지정된 영천동 69번지 일대 영천구역 주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 정비계획(경미한)변경하고, 같은법 제 16조제2항의 규정에 따라 고시합니다.

2026년 9월 2일

서대문구청장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정 변경

가. 정비사업의 명칭 : 영천주택재개발정비사업 (변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	영천구역 주택재개발정비구역	영천동 69-20번지일대	10,924.1	감) 30.4	10,893.7	

※ 정비구역 외부의 구조물이 영천재개발 정비구역을 점유한 지역 제척에 따른 변경

다. 정비계획의 변경

1) 용도지역 결정 (변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	10,924.1	감) 30.4	10,893.7	100.0	
제3종일반주거지역	1,780.7	감) 24.0	1,756.7	16.2	
준주거지역	9,143.4	감) 10.4	9,133.0	83.8	

※ 정비구역 외부의 구조물이 영천재개발 정비구역을 점유한 지역 제척에 따른 변경

2) 토지이용계획 결정 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		10,924.1	감) 30.4	10,893.7	100.00	
정비기반 시설 등	소 계	4,179.2	감) 30.4	4,148.8	38.3	
	도 로	2,998.3	감) 62.9	2,935.4	27.5	
	공공공지	1,180.9	증) 32.5	1,213.4	10.8	
택 지 (획 지)	소 계	6,744.9	-	6,744.9	61.7	
	택 지 (획 지)	6,744.9	-	6,744.9	61.7	

※ 정비구역 외부의 구조물이 영천재개발 정비구역을 점유한 지역 제척에 따른 변경

라. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도 로 (변경)

결 정 구 분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기 정	중로	3류	2	12~12.7	집산 도로	일반 도로	97.4	영천동 69-65	영천동 69-48	-	-	-
변 경	중로	3류	2	12~12.7	집산 도로	일반 도로	97.4	영천동 69-65	영천동 69-48			점유지역 제척에 따른 일부 도로선형변경
기 정	중로	3류	42	12~18	집산 도로	일반 도로	1,700	영천동 66-15	천연동 48-2	-	-	
변 경	중로	3류	42	12~18	집산 도로	일반 도로	1,700	영천동 66-15	천연동 48-2			점유지역 제척에 따른 일부 도로선형변경

■ 변경사유서

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유서
변 경	중로3-2	중로3-2	• 도로 선형 변경	• 점유지역 제척에 따른 일부 도로선형 변경
변 경	중로3-42	중로3-42	• 도로 선형 변경	• 점유지역 제척 및 시설 현황에 따른 일부 도로선형 변경

2) 공공공지 (변경)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	증(감)	변 경	
변 경	공공공지	공공공지	영천동69-20 번지 일대	1,180.9	증) 32.5	1,213.4	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
②	공공공지	• 선형 및 면적 변경 - 증) 32.5	• 공공공지의 설치현황을 고려하여 공공공지 선형 변경

3) 시 장 (변경없음)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	최초결정일	비고
	명 칭	세분류				
폐 지	시 장	정기시장	영천동 69-40번지 일대	3,240	서고제462호 '79.11.7	

※ 정비구역 외부의 구조물이 영천재개발 정비구역을 점유한 지역 제척에 따른 변경

마. 공동이용시설 설치 계획 (변경)

구 분 (시설의 종류)		면 적(㎡)		비 고
		법정/서울시기준	계 획	
주민공동 시설 (커뮤니티 시설)	주민공동시설(휘트니스 등)	300세대 미만 (621.88㎡이상)	644.01	
	경 로 당		163.50	
	어린이놀이터		179.40	
	소계		986.91	
관리사무소 및 경비실		-	98.75	

바. 기존건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	영천주택 재개발구역	10,924.1	영천동 65-10 번지 일대	82	-	-	82	-	-
변경	영천주택 재개발구역	10,893.7	영천동 65-10 번지 일대	82	-	-	82	-	

※ 정비구역 외부의 구조물이 영천재개발 정비구역을 점유한 지역 제척에 따른 변경

2) 건축시설계획 (변경없음)

결정 구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(㎡)					
기 정	택지	6,744.9	영천동 69-20 번지일대	판매시설 공동주택	50%	400%	77m (23층)
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 건립규모 • 전용면적 85㎡초과 : 2세대 • 전용면적 60~85㎡ : 126세대 • 전용면적 60㎡이하 : 71세대 • 합계 : 199세대 • 전용면적 85㎡ 세대비율 : 98.9%					
건축물의 건축선에 관한 계획		관련법규에 의함.					

■ 용적률 계획 (변경)

구 분		산 정 내 용		
기 정	토지이용계획 (㎡)	구역면적 10,924.1	획지(공동주택) 6,744.9	신설 정비기반시설 4,179.2
	무상양도 인정	1,597.5		
	공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 기존 국.공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국.공유지 면적 $= 4,179.2\text{㎡} - 1,597.5\text{㎡} = 2,581.7\text{㎡}$		
	개발가능 용 적 률	• 기준용적률 : 300% • 허용용적률 : 360% • 개발가능용적률 $= \text{허용용적률} + (\text{기준용적률} \times 1.3 \times \text{가중치})$ $= 360\% + (300 \times 1.3 \times 0.3827 \times 0.8698)$ $= 489.8\% = \text{적용 } 400\% \text{이하}$		
변 경	토지이용계획 (㎡)	구역면적 10,893.7	획지(공동주택) 6,744.9	신설 정비기반시설 4,148.8
	무상양도 인정	1,588.0		
	공공시설부지 제공면적 (순부담면적)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설내 기존 국.공유지 면적 - 획지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국.공유지 면적 $= 4,148.8\text{㎡} - 1,588.0\text{㎡} = 2,560.8\text{㎡}$		
	개발가능 용 적 률	• 기준용적률 : 300% • 허용용적률 : 360% • 개발가능용적률 $= \text{허용용적률} + (\text{기준용적률} \times 1.3 \times \text{가중치})$ $= 360\% + (300 \times 1.3 \times 0.3796 \times 0.8706)$ $= 488.88\% = \text{적용 } 400\% \text{이하}$		

주) 정비구역 외부의 구조물이 영천재개발 정비구역을 점유한 지역 제척에 따른 변경

사. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경없음)

- 국토교통부고시 제2018-102호(2018. 2. 9.) 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 제4조 제4항에 의거 재개발사업의 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우는 임대주택을 건설하지 아니할수 있다.

아. 환경성 검토결과 (변경없음)

검토항목		검토 결과	환경영향	대책 및 반영사항	비 고
자 연 환 경	토양포장 우수유출	○	• 토양포장, 우수유출 다소 변화 예상	• 경사지를 따라 밀집한 건물 및 콘크리트 포장을 녹지공간의 확보로 인해 토양 포장의 감소효과등 다소 변화가 예상됨.	
	지형변동 절성토균형	×			
	녹지변동 녹지체계	○	• 녹지면적 증가 녹지 체계 연결	• 건축물 주변과 옥상조경 등으로 녹지를 신설하고 독립문 소공원과 연계하여 녹지 체계 형성	
	습지보전	×			
	비오톱	×			
생 활 환 경	일조	○	• 일조확보	• 남쪽의 공개공지와 12m 도로의 영향으로 일조확보 양호	
	바람	○	• 북서풍의 영향	• 개방된 북서측의 바람에 순응하도록 건물 배치	
	경관	○	• 탑상형 건축물로 랜드마크 역할	• 탑상형의 건축물로 계획하여 독립문과 마주하여 서대문의 상징성 부여	
	에너지	○	• 에너지 이용증가	• 전체적인 에너지 사용은 증가하나 청정 연료 사용으로 환경개선 효과	
	환경오염	○	• 교통량 증가로 소음 영향 발생	• 도로변의 녹지 신설 및 차음조경 계획	
도시계획사업 시행중 예상되는 환경영향			• 다량의 건축폐기물 발생 예상 • 비산먼지 발생예상 소음발생예상	• 발생된 폐기물은 적합한 처리로 환경 오염을 최소화 하도록 대책마련 먼지 및 소음발생을 최소화 하는 공법 선택	

자. 정비사업 시행계획 (변경없음)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기 정	주택재개발 정비사업	구역지정 후 4년 이내	영천구역 주택재개발정비구역	현 황 : 112세대 계 획 : 199세대 (증) 87세대	

※ 관리처분계획 인가(2020.2.17.)시 정비구역 현황 반영한 사항임.

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 남동측 동명여중, 금화초교 입지	- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 보도 설치 및 안전웬스를 설치하고 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음	거리 300m이내 포함

카. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구 분		가 구	면 적	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
기 정	택 지 (획 지)	-	10,924.1	69-22 일대	6,744.9	공동주택 및 판매시설
변 경	택 지 (획 지)	-	10,893.7	69-22 일대	6,744.9	공동주택 및 판매시설

주) 정비구역 외부의 구조물이 영천재개발 정비구역을 점유한 지역 제척에 따른 변경

2. 천연 지구단위계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역 결정 (변경없음)

나. 토지이용 및 시설에 관한 계획

1) 용도지역 조서 (변경없음)

2) 용도지구 조서 (변경없음)

3) 도시기반시설 조서

(1) 교통운수시설

(가) 도 로(변경없음)

(나) 주차장 (변경없음)

(2) 도시공간시설 (변경없음)

(3) 유통 및 공급시설 (변경없음)

(4) 보건위생시설 (변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

1) 획지계획 (변경없음)

2) 건축물의 용도 및 건폐율, 용적률, 높이계획 (변경없음)

3) 특별계획구역에 관한 계획

(1) 특별계획구역 지정 (변경)

명 칭	위 치	면적(㎡)			비 고
		기정	증/감	변경	
영천동 특별계획구역	영천동 69-20번지 일대	10,924.0	감) 30.4	10,893.7	

■ 특별계획구역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	명칭	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
-	영천동 특별계획구역	· 면적 변경 - 감) 30.4	· 정비구역 외부의 구조물이 영천재개발 정비구역을 점유한 지역 제척에 따른 면적 변경

(2) 계획내용

■ 구역지정 목적

- 노후불량주택 및 사장기능 밀집지로 계획적 개발이 필요한 지구(기존 사장기능을 흡수할 수 있도록 상업시설 확보)

■ 도시기반시설 결정조서

(가) 도로 결정조서 (변경)

결 정 구 분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기 정	중로	3류	2	12~12.7	집산 도로	일반 도로	97.4	영천동 69-65	영천동 69-48	-	-	
변 경	중로	3류	2	12~12.7	집산 도로	일반 도로	97.4	영천동 69-65	영천동 69-48	-	-	점유지역 제척에 따른 일부 도로선형변경
기 정	중로	3류	42	12~18	집산 도로	일반 도로	1,700	영천동 66-15	천연동 48-2	-	-	
변 경	중로	3류	42	12~18	집산 도로	일반 도로	1,700	영천동 66-15	천연동 48-2	-	-	점유지역 제척에 따른 일부 도로선형변경

■ 변경사유서

구 분	변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유서
변 경	중로3-2	중로3-2	· 도로 선형 변경	· 점유지역 제척에 따른 일부 도로선형 변경
변 경	중로3-42	중로3-42	· 도로 선형 변경	· 점유지역 제척 및 시설 현황에 따른 일부 도로선형 변경

(나) 공공공지 결정조서 (변경)

구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	증(감)	변 경	
변 경	공공공지	공공공지	영천동69-20 번지 일대	1,180.9	증) 32.5	1,213.4	-

■ 변경사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
②	공공공지	· 선형 및 면적 변경 - 증) 32.5	· 공공공지의 설치현황을 고려하여 공공공지 선형 변경

(3) 계획지침 (변경없음)

구 분		계 획 내 용
토지이용계획		- 영천동 일대 노후불량주택 밀집지의 개선 - 상업 및 주거기능을 담당할 수 있는 주상복합기능 유도
도시기반시설계획		구역내 공공공지(1개소), 도시계획도로(1개 노선)를 조성하여 기부채납
건축 계획	용 도	불허용도 : 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 공장
	건폐율	60% 이하
	용적률	기준용적률 300% , 허용용적률 360% 이하
	최 고 높 이	25층 이하 - 독립문 문화재 보호구역 경계지점에서 100m이내 건축하는 건축물은 문화재 보호법 제74조 및 건축법 시행령 제8조에 따라 보호구역경계지표에서 7.5m 높이를 기준으로 양각 27°이내의 높이로 건축 가능(60m 이내) - 문화재주변 건축물은 관련부서 의견을 반영해서 세부개발계획 작성
기부채납율		18% 이상 (약 1,500㎡: 기존공공용지면적 제외)

주) 1. 일반주거지역에서 준주거지역으로 상향된 지역의 용적률은 서울특별시 도시계획조례 부칙 제4조 동조례 시행규칙 부칙 제3조의 규정에 따라 2003년 6월 30일까지는 400% 이하로 하고, 이를 초과하는 허용용적률은 433% 범위내에서 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 적용함.

2. 공공공지 및 도로는 기부채납을 통해 확보

3. 공공용지부담율 = (계획공공용지면적 - 현황공공용지면적)/(총대지면적-현황공공용지면적)

※ 특별계획구역에 대한 계획은 도시계획시설(시장)이 폐지됨을 전제로 함

3. 지형도면의 작성 : 첨부 참조

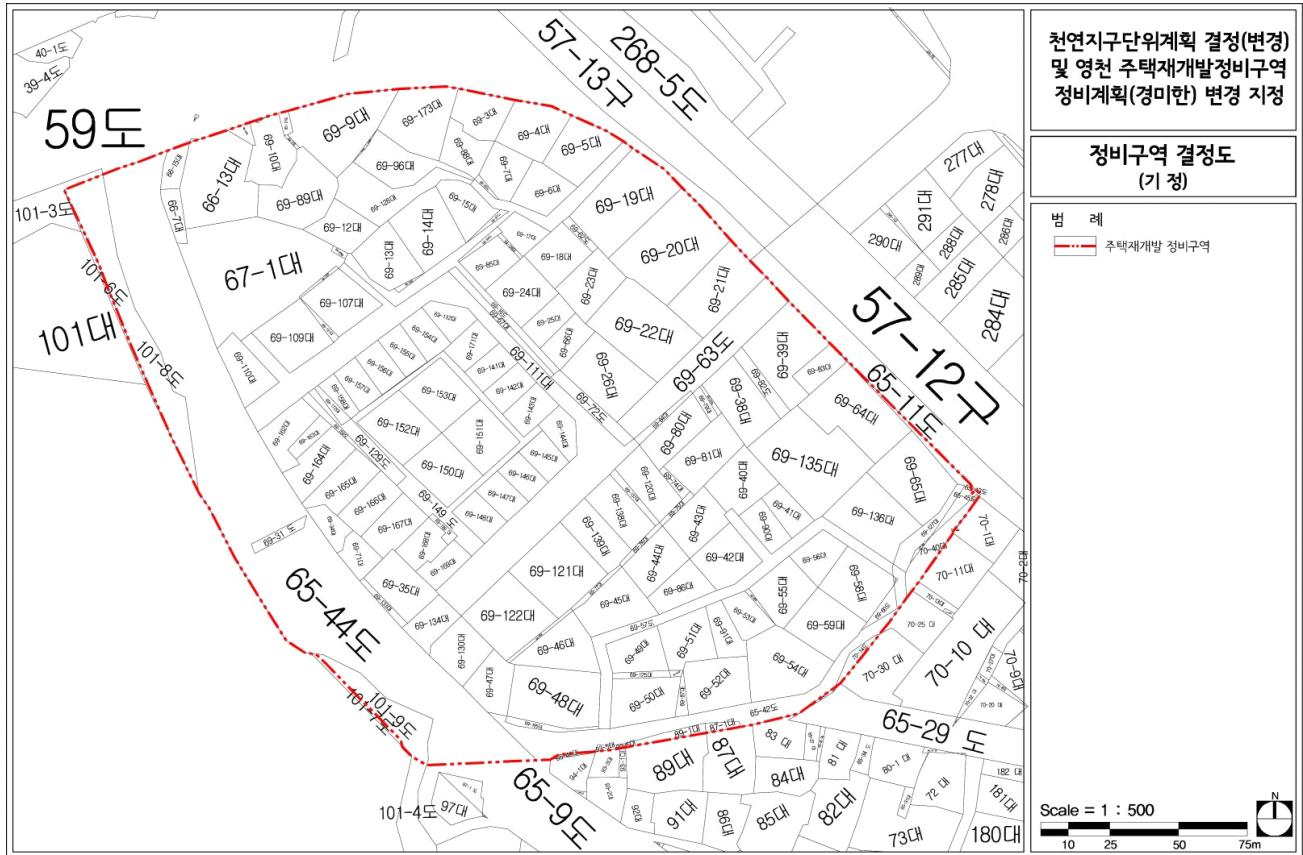
- 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 관련서류

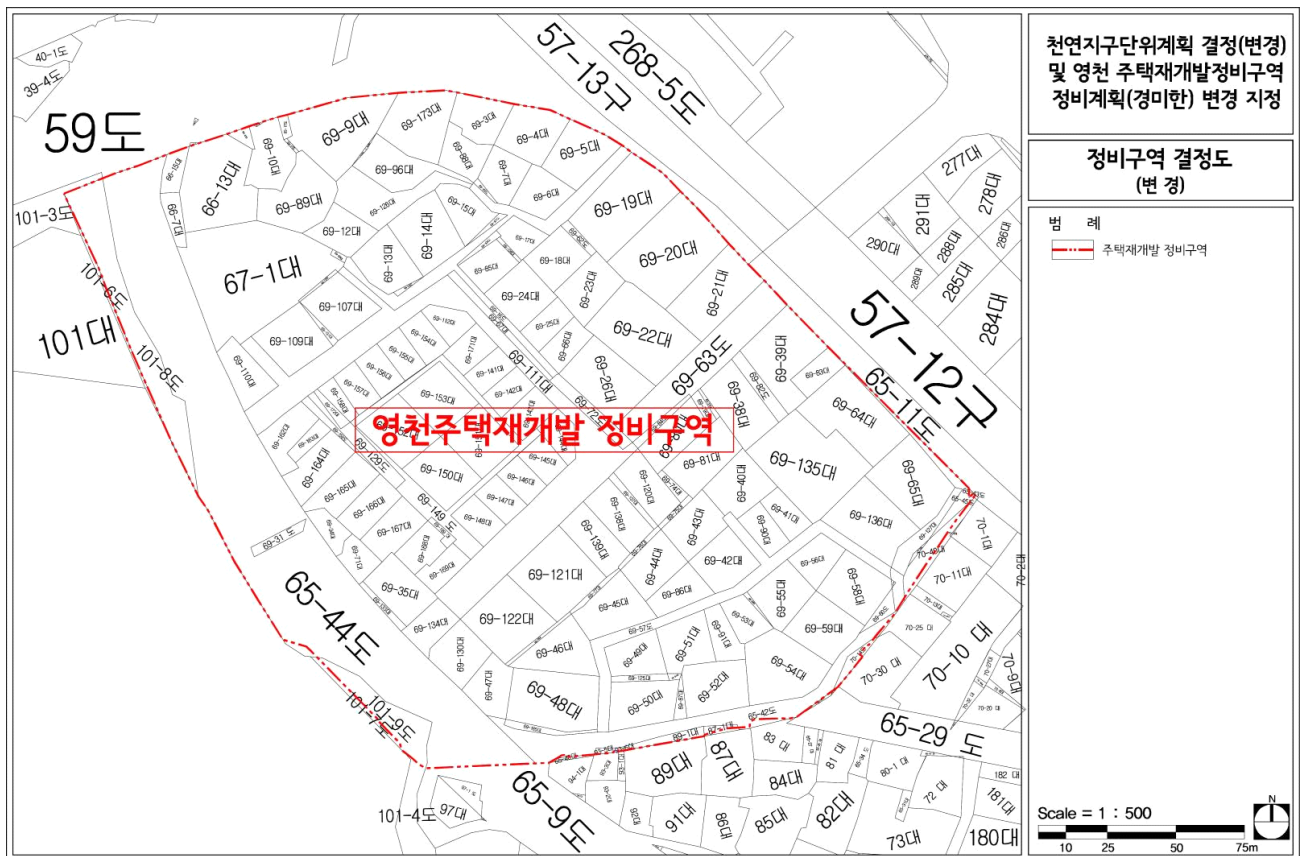
- 시민의 열람편의를 위하여 서대문구 주거정비과(☎:02-330-1635)에 관계서류를 비치하고 열람하고 있습니다.

5. 정비구역 및 정비계획 결정(변경)도

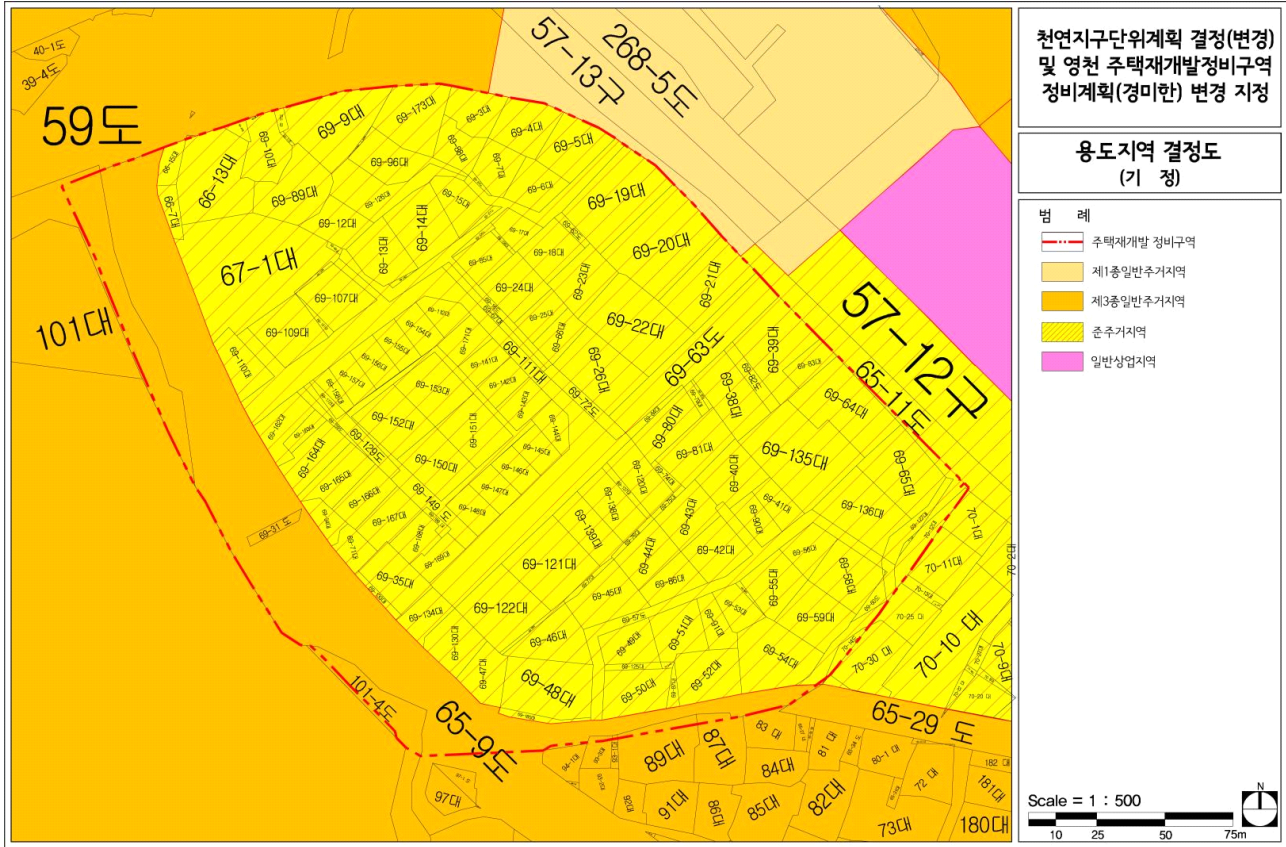
■ 정비구역결정도(기정)



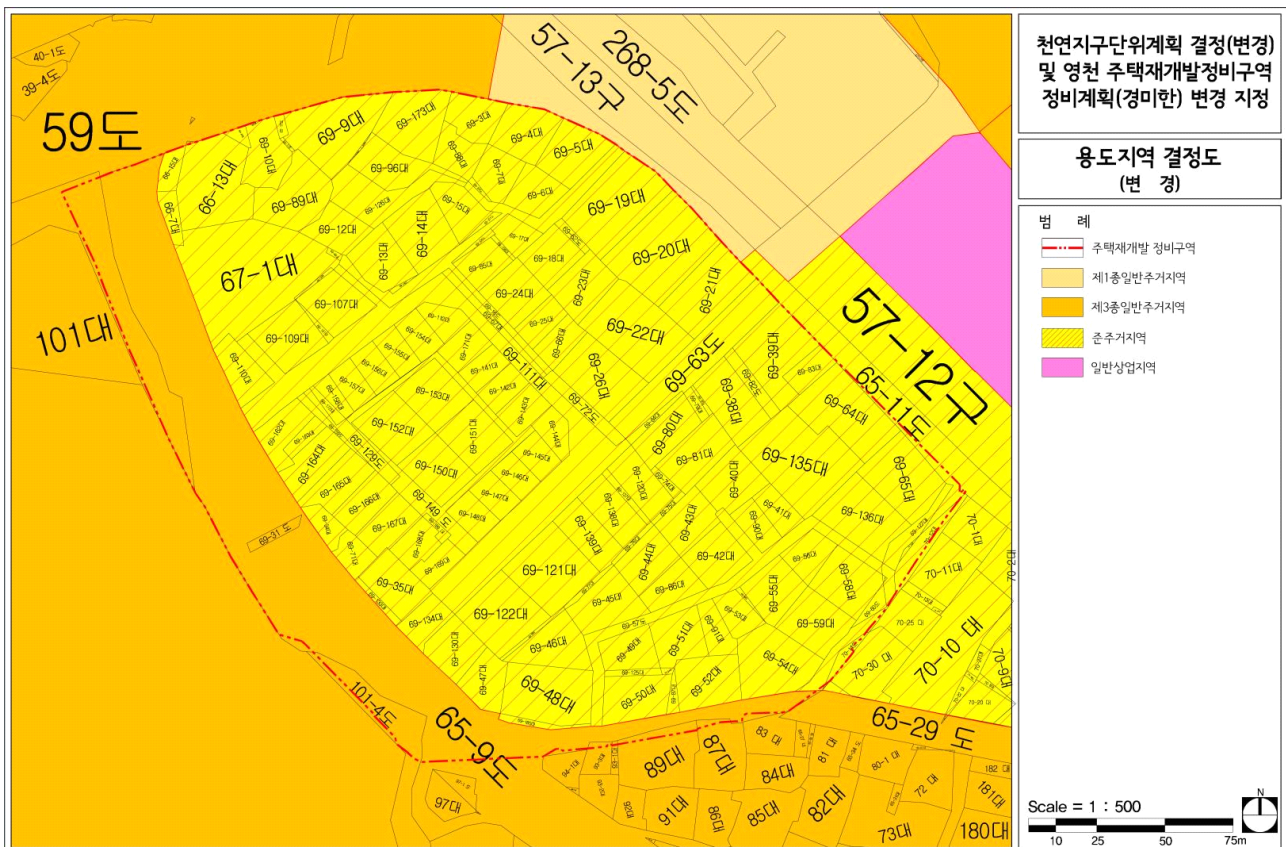
■ 정비구역결정도(변경)



■ 용도지역결정도(기정)



■ 용도지역결정도(변경)



천연지구단위계획 결정(변경)
및 영천 주택재개발정비구역
정비계획(경미한) 변경 지정

도시기본시설에 관한 계획
(변경)

단례
--- 주택재개발 정비구역
공공공지
중로

Scale = 1 : 500
10 25 50 75m

천연지구단위계획 결정(변경) 및 영천 주택재개발정비구역 정비계획(경미한) 변경 지정

정비계획 결정도 (기 정)

범 례

- 주택재개발 정비구역
- 택지(공동 주택, 판매사설)
- 공공공지
- 도 로
- 공공보행도로
- 공개공지
- 차량진출입구
- 차량출입금지구간
- 용적률(%) 건물높이(%)
- 최고높이 주용도

Scale = 1 : 500

10 25 50 75m

천연지구단위계획 결정(변경)
및 영천 주택재개발정비구역
정비계획(경미한) 변경 지정

정비계획 결정도
(변경)

범례

- 주책재개발 정비구역
- 택지(공동주택, 판매시설)
- 공공공지
- 도로
- 공공보행도로
- 공개공지
- 차량진출입구
- 차량출입금지구간
- 용적률(%)
- 건폐율(%)
- 최고높이
- 주방도

Scale = 1 : 500

10 25 50 75m

■ 특별계획구역 결정도(기정)

