

# 도시관리계획 변경결정(용도지역) 및 지구단위계획(세부개발계획) 결정(안)

- 구 의 회 의 권 청 취 -

2007. 11.

도시환경국(도시경관과)

# 개요

<p><b>의견청취 내 용</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>영등포 부도심권 지구단위계획구역내 특별계획구역( I -2)에 대한 용도지역 변경(안)</li> <li>특별계획구역 ( I -2) 에 대한 제1종지구단위계획 (세부개발계획) 결정(안)</li> </ul>
<p><b>위 치</b></p>	<p>영등포구 영등포동 4가 318-2번지 일원</p>
<p><b>면 적</b></p>	<p>3,590 m<sup>2</sup></p>
<p><b>도시계획</b></p>	<p>영등포 부도심 지구단위계획구역내 (특별계획구역 I -2) 준공업지역</p>



# 대상지 주변현황



# 도시관리계획 변경결정안

## ▪ 특별계획구역(Ⅰ-2) 용도지역 변경결정조서

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			구성비
	기 정	변 경	변경후	
총 계	3,590	-	3,590	100.0
준공업지역	3,590	감)3,590	-	-
일반상업지역	-	증)3,590	3,590	100.0

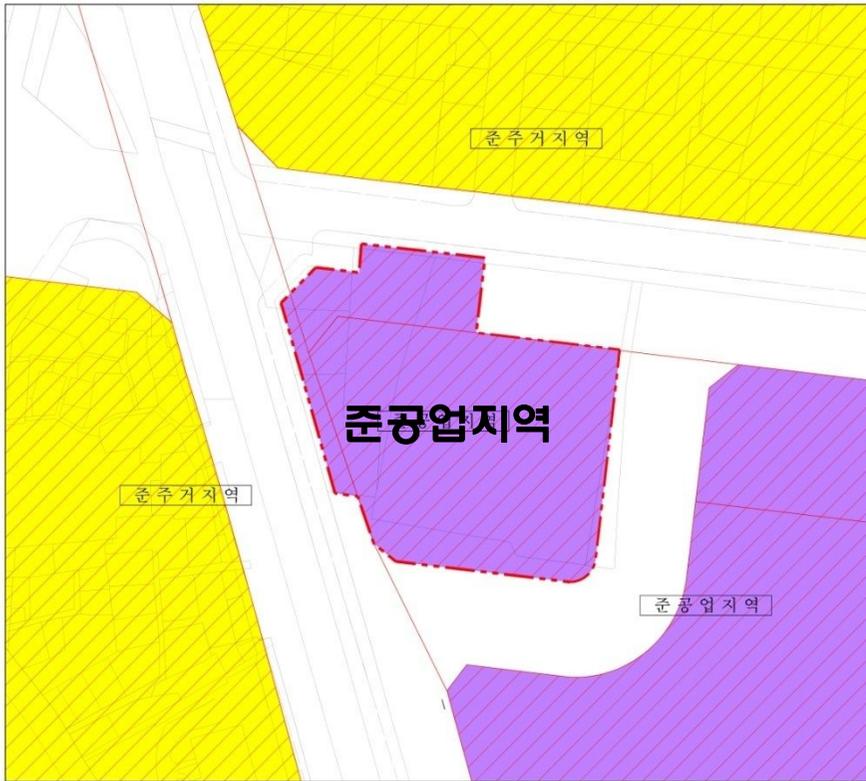
## ▪ 변경사유서

위 치	용도지역		면적 (m <sup>2</sup> )	변 경 사 유
	기 정	변 경		
영등포구 영등포동 4가 318-2번지 일원	준공업지역	일반상업지역	3,590	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부도심지역의 기능 강화와 도시경쟁력을 감안한 적정 용도인 일반상업지역으로 변경계획</li> <li>• 세부개발계획수립시 개발주체가 용도지역 변경에 따른 계획 지침을 선택하여 수립</li> </ul>

# 도시관리계획 변경결정안

## ▪ 특별계획구역( I -2) 용도지역 결정도

### ■ 기정



### ■ 변경



# 제1종지구단위계획(세부개발계획)결정안

## ■ 지구단위계획 특별계획구역 I - 2결정(변경)조서

구 분		기 정
구 역 명		I - 2 특별계획구역
위 치		영등포구 영등포동4가 318-2번지 일원
면적 (m <sup>2</sup> )	기 정	3,590 m <sup>2</sup>
	변 경	-
	변경후	3,590 m <sup>2</sup>
결 정 근 거		서울특별시 제2002-251호 (2002.6.22)



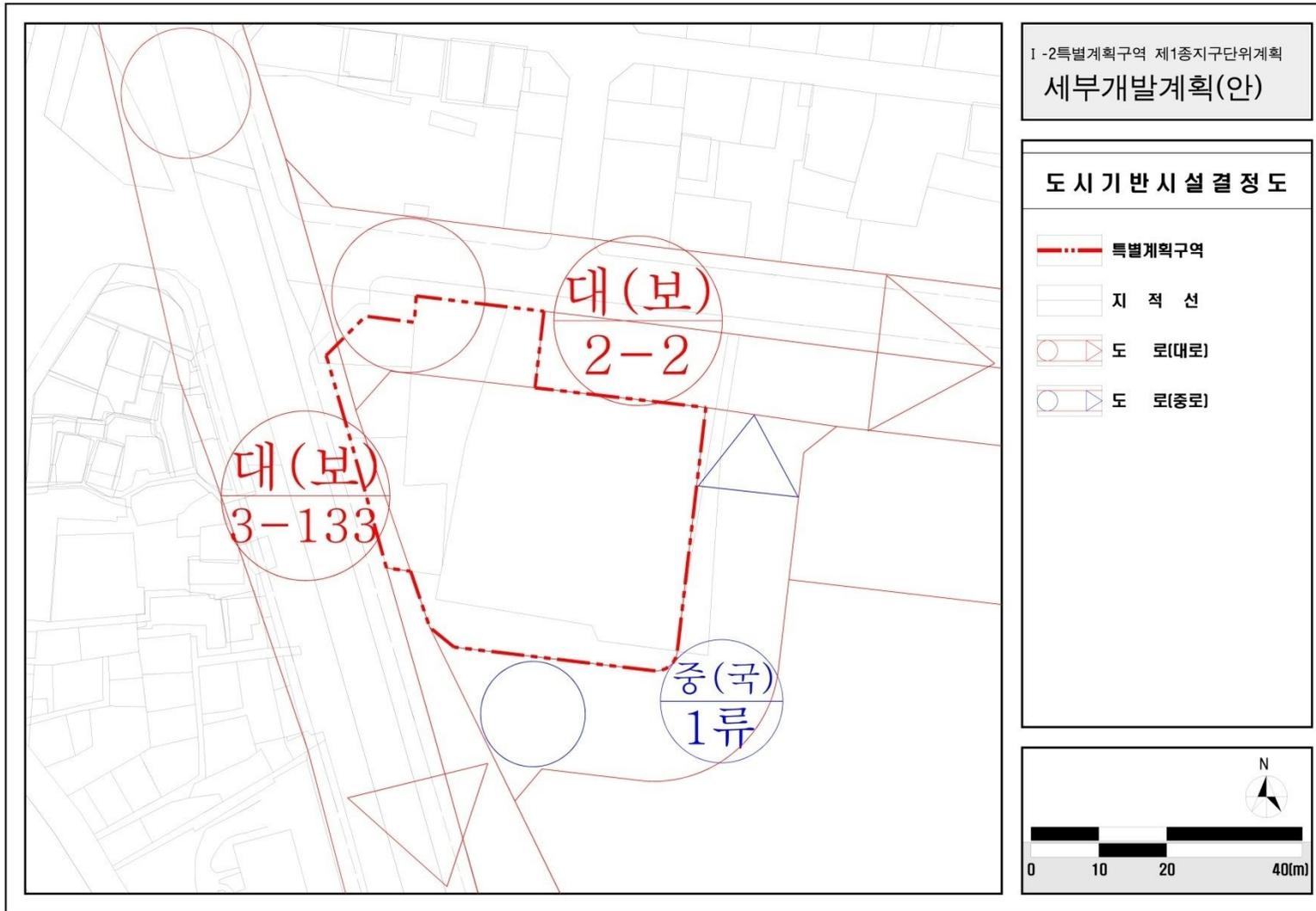
# 제1종지구단위계획(세부개발계획)결정안

## 도로결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	대로	2	2	24~30	보조간선도로	370 (73)	영등포동 4가 184-1	영등포동4가 55	일반도로	( )는 대상지 연장길이
기정	대로	3	133	25~38	보조간선도로	1,560 (60)	영등포동 3가 대1-38 (영등포동 4가 대441-10)	당산동 6가 (영등포동 4가 대441-10)	일반도로	( )는 대상지 연장길이
기정	중로	1	-	20	국지도로	100	영등포동 4가 대로3-133	영등포동 4가 대로2-2	일반도로	서고제 2005-412호 (2005.12.22)

# 제1종지구단위계획(세부개발계획)결정안

## 도시기반시설결정도



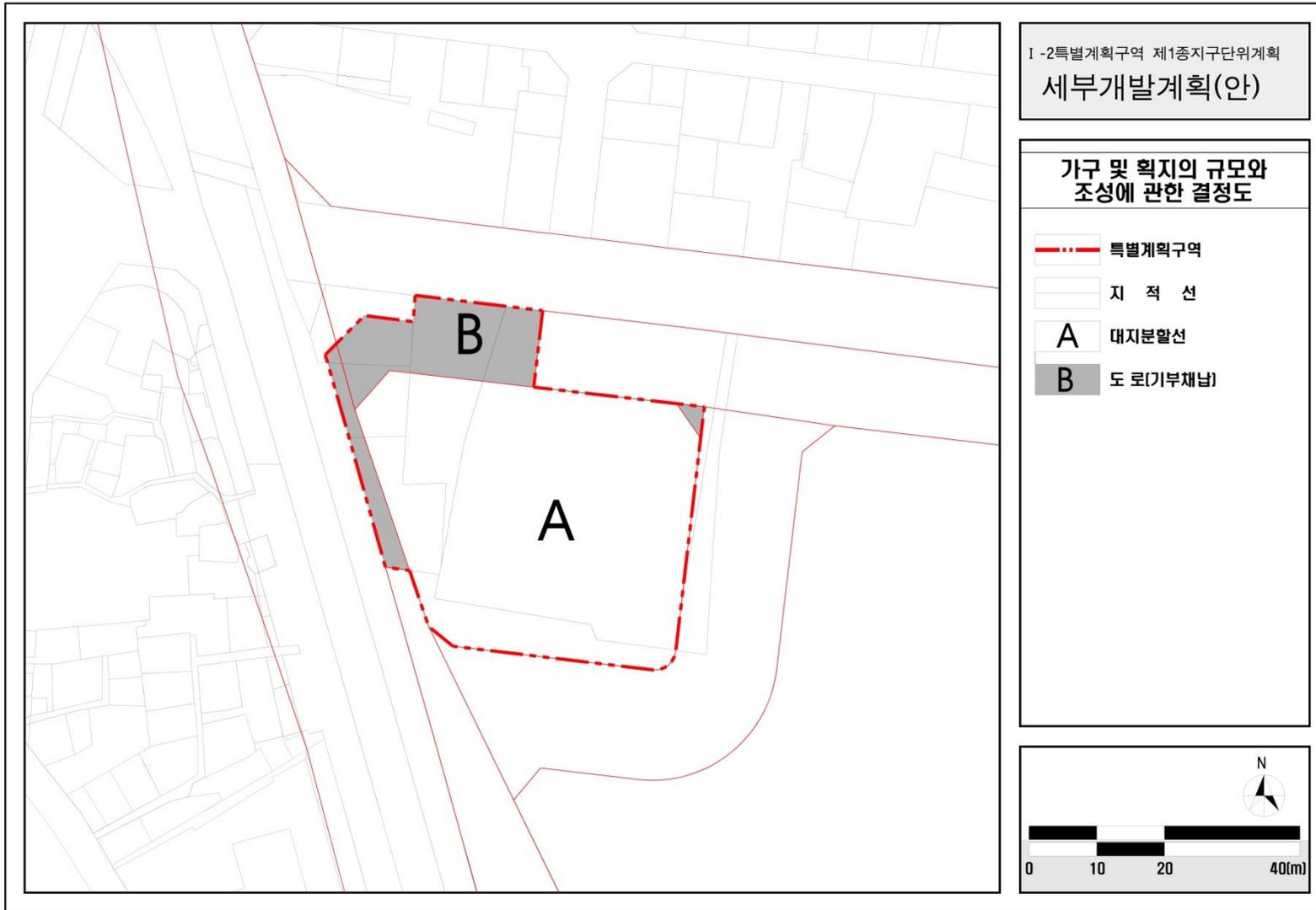
# 제1종지구단위계획(세부개발계획)결정안

## ▪ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

도면표시	구분	면적(m <sup>2</sup> )	비고
	계	3,590.00	
A	획지면적	2,954.04	획지
B	도로면적	735.96	도로 (구역내기부채납)

# 제1종지구단위계획(세부개발계획)결정안

## 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도



# 제1종지구단위계획(세부개발계획)결정안

## ▪ 건축물의 용도에 관한 계획

구 분	계 획 지 침	세부개발계획(안)
<p style="text-align: center;"><b>용도에 관한 계획</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불허용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축법시행령 별표1 제6호의 도매시장 중 청과물 관련시설</li> <li>· 건축법시행령 별표1 제11호의 숙박시설 (관광호텔 제외)</li> <li>· 건축법시행령 별표1 제12호의 위락시설 (관광진흥법 에 의한 유원시설업 제외)</li> <li>· 건축법시행령 별표1 제15호의 위험물 저장 및 처리 시설(주유소 제외)</li> <li>· 건축법시행령 별표1 제16호의 자동차 관련시설 (주차장 제외)</li> <li>· 건축법시행령 별표1 제17호의 동물 및 식물관련시설</li> <li>· 주거복합건축물</li> </ul> </li> </ul>	<p>좌 동</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 권장용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 건축법시행령 별표1 제6호의 판매 및 영업시설</li> <li>· 건축법시행령 별표1 제10호의 업무시설 (오피스텔 제외)</li> <li>· 건축법시행령 별표1 제11호의 숙박시설 중 관광호텔</li> <li>· 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장(예식장, 공회당, 회의장), 전시장</li> </ul> </li> </ul>	<p>좌 동</p>

# 제1종지구단위계획(세부개발계획)결정안

## ▪ 건축물의 건폐율, 용적률, 공공시설확보에 관한 계획

구 분	계 획 지 칩	세부개발계획(안)
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60% 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 60% 이하</li> </ul>
용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반상업지역으로 변경시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기준용적률 : 400%</li> <li>- 허용용적률 : 660%이하</li> <li>- 상한용적률 : 공공시설을 30%이상 설치 조성하여 기부 채납하는 경우 추가면적에 대해 적용</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반상업지역으로 변경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기준용적률 : 400%</li> <li>- 허용용적률 : 660%이하 </li> <li>- 상한용적률 : 790.00% </li> </ul> </li> </ul>
공공 시설 확보 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일반상업지역으로 변경시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지면적의 30%이상을 설치 조성하여 기부채납</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지면적의 30%이상을 설치 조성하여 기부 채납함.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역 내 기부채납(20.5%) </li> <li>- 구역 외 기부채납(28.4%) </li> </ul> </li> </ul>

# 제1종지구단위계획(세부개발계획)결정안

## ▪ 건축물의 배치, 형태, 외관 등에 관한 계획

구 분	계 획 지 칩	세부개발계획(안)
최고높이	• 80m 이하	• 78.6m 이하 (옥탑층 : 3m 포함)
건축한계선	• 2m	• 2m
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축선 후퇴에 의해 지정된 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지 내 공지로 보행 및 차도공간으로 활용</li> <li>• 보도공간을 활용하여 간선도로변 2열 식재로 캐노피를 형성하여 녹음공간 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축선 후퇴에 의해 지정된 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지 내 공지로 보행 및 차도 공간으로 활용</li> </ul> 
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최소폭원: 5m 이상</li> <li>• 최소면적: 45<sup>m<sup>2</sup></sup> 이상</li> <li>• 위 치: 각각부 및 전면부에 주변 공개공지와 연접해서 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공개공지 위치 준수</li> <li>• 공개공지 1개소 설치                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 면적 : 897.5<sup>m<sup>2</sup></sup></li> </ul> </li> </ul> (법정면적 : 285.4 <sup>m<sup>2</sup></sup> ) 

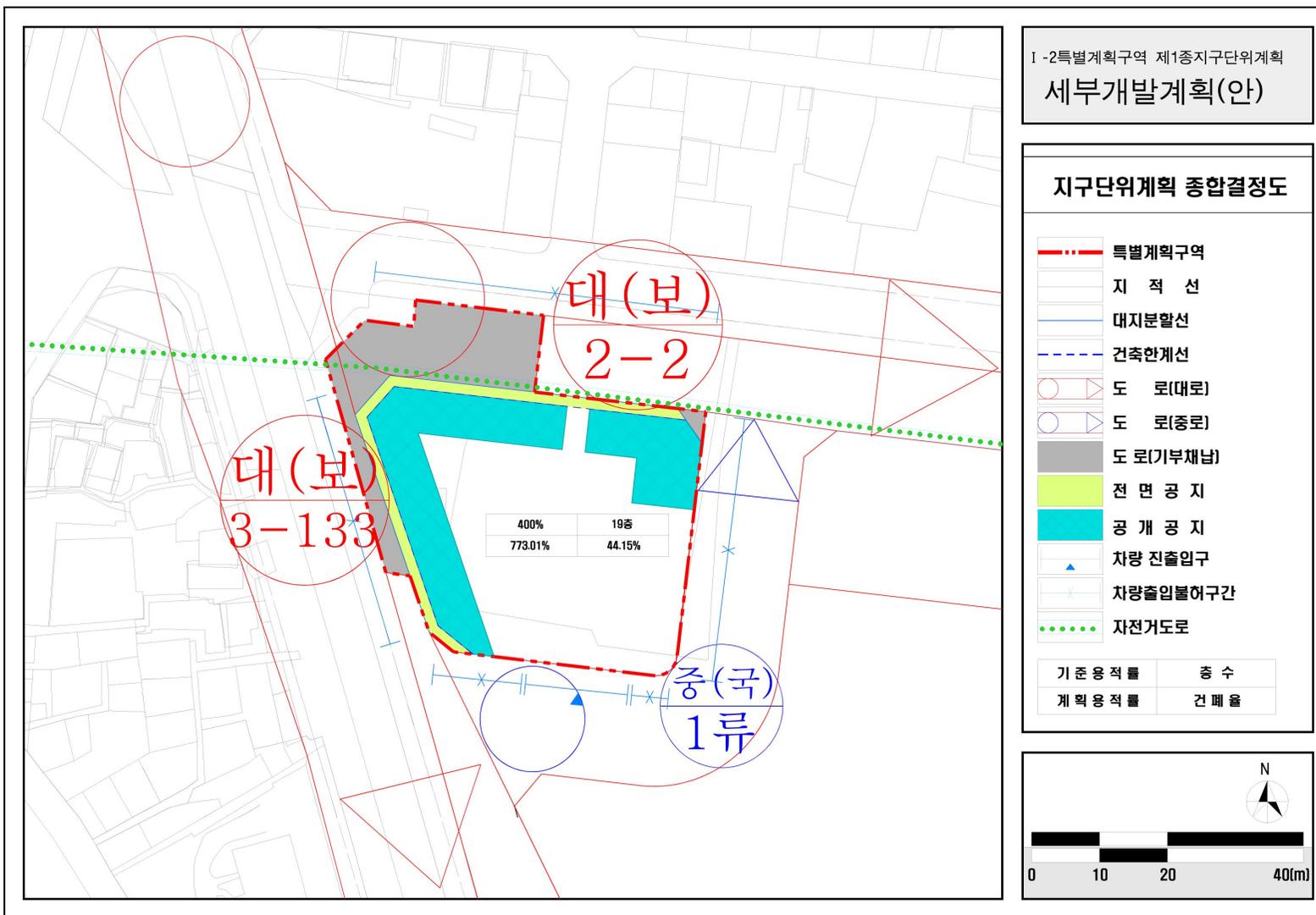
# 제1종지구단위계획(세부개발계획)결정안

## ▪ 건축물의 배치, 형태, 외관 등에 관한 계획

구 분	계 획 지 침	세부개발계획(안)
대지내조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>적용대상 : 200㎡ 이상인 대지</li> <li>위 치 : 각각부 및 전면부에 주변조경과 연접해서 조성</li> </ul>	- 면적 : 428.1㎡ (법정면적 : 428.1㎡) 
차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>간선가로 및 교차부의 원활한 차량 소통을 도모하고, 보행활동의 연속성을 부여하기 위해 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>영등포 부도심권 제1종지구단위계획 결정내용 준용</li> <li>서측 대로3-133호선(영등포 고가도로)변과 북측 대로2-2 호선변의 차량출입 불허구간 지정 준수</li> </ul>
자전거도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>적정 보도 폭원을 유지할 수 있는 가로를 대상으로 지하철역과 연계할 수 있도록 연속적으로 지정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>영등포 부도심권 제1종지구단위계획 결정 내용 준용</li> <li>조성지침에 의거하여 계획</li> </ul>
옥상조경	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>고층부 조성방식은 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의해 설치 적용하여 녹지공간 확대 도모</li> <li>- 면적 : 900㎡ </li> </ul>

# 제1종지구단위계획(세부개발계획)결정안

## ■ 지구단위계획 종합결정도



# 건축 계획(안)

## ■ 건축 개요

구 분		건 축 계 획 (안)		
사업명		영등포 부도심 I -2특별계획구역 업무시설 신축공사		
대지위치		서울시 영등포구 영등포동4가 318-2번지 일원		
지역지구		준공업지역, 지구단위계획구역		
사업면적	구역면적	3,590.00 m <sup>2</sup>		
	기부채납면적	735.96 m <sup>2</sup>		
	대지면적	2,854.04 m <sup>2</sup>		
건축면적		1,260.00 m <sup>2</sup>		
건 폐 율		44.15 %		
용 적 륜		773.01 %		
연 면 적	지하면적	11,030.00 m <sup>2</sup>		
	지상면적	22,062.00 m <sup>2</sup>		
	총 면 적	33,092.00 m <sup>2</sup>		
규 모		지하 5층, 지상 19층		
최고높이		80m		
주차대수	구 분	근린생활시설	업무시설	총 계
	법 정	-	-	126~151대
	계 획	1,694/233 = 7.6대	23,932/167 = 143.3대	151대

- ▶ 배치도
- ▶ 지상1층 평면도
- ▶ 기준층 평면도
- ▶ 최상층 평면도
- ▶ 옥탑층 평면도
- ▶ 지하1층 평면도
- ▶ 지하2,3층 평면도
- ▶ 지하4층 평면도
- ▶ 지하5층 평면도
- ▶ 정면도
- ▶ 우측면도
- ▶ 단면도
- ▶ 조감도

## 추진경위

추진일자	추진내용	비고
2007.10.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시관리계획 입안을 위한 주민제안서 제출</li> </ul>	
2007.11. 6 ~ 11.20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민 의견청취를 위한 도시관리계획 결정 및 변경결정안 열람공고 (매일경제, 헤럴드 경제지 게재)</li> </ul>	제출 의견없음

# 주요 관련부서 의견 및 조치계획

관련부서	검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
<p style="text-align: center;"><b>도시관리과 (서울시)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구역 외 기부채납계획에 대하여는 그 필요성 및 타당성 등에 대하여 신중히 검토할 필요가 있으며, 결정사유 등을 제시요함</li>   <li>• 상한용적률은 공공시설에 대하여 적용토록 조정(당초 기준을 설정) 요함</li>   <li>• 허용용적률 인센티브 산정에 있어 공동건축 인센티브는 당해 지구단위 계획 결정도상 공동건축으로 지정·권장된 사항을 이행시에 적용 가능함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30%이상 기반시설을 구역 내에서 기부채납하기에는 대상지의 건축계획에 어려움이 있어 지구단위계획구역 내 장기 미집행된 시설부지를 매입 후 조성하여 기부채납하고자 함</li>   <li>• 상한용적률은 의무기부채납시설 비율(30%)이 제외된 초과면적 기부 채납시설에 대해서만 적용</li>   <li>• 허용용적률 인센티브 산정시 공동건축인센티브 적용사항은 적용하지 않고 “침상형 공지조성” 규정을 토대로 보완 조치하겠음</li> </ul>	<p style="text-align: center; font-size: 2em;"><b>반 영</b></p>

# 주요 관련부서 의견 및 조치계획

관련부서	검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
<p>도시계획과 (서울시)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상업지역으로 변경 시 대상지의 개발과 직접 관련이 없는 원거리 부지를 매입하여 기부채납비율 30%이상을 계획하는 등의 무리한 계획수립은 바람직하지 않음.</li> <li>• I -1특별계획구역은 준공업지역 상태에서 개발계획이 이미 확정 되었었음을 감안할 때 이와 조화를 이룰 수 있는 준공업지역 밀도 범위 내에서 계획을 수립.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30%이상의 기부채납비율을 부지 내에서 조성하기에는 어려움이 있어 영등포 부도심권 지구단위계획구역 내 장기 미 집행된 시설부지를 매입 후 조성하여 기부채납을 하고자 함</li> <li>• 상위 계획상 부도심기능육성 대상지이며 준공업지역종합정비기본계획 상 부도심기능 적극유치를 위한 용도지역 조정대상지임             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경방부지는 영등포역을 중심으로 한 거점육성지구에 해당되며, 상업핵으로서 상업업무복합기능 유도를 위해 상업, 업무, 오피스텔 등의 용도는 계획하고 있어 상업지역으로 변경이 필요함</li> <li>- 용도지역 변경시에도 I -1특별 계획구역의 밀도범위와 조화를 이룰 수 있는 개발계획수립 </li> </ul> </li> </ul>	<p>미 반영</p>

## 주요 관련부서 의견 및 조치계획

관련부서	검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
도시계획 상임기획단 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> <li>영등포 부도심 재정비계획이 수립 중에 있으므로 이와 연계하여 진행함이 바람직함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>영등포 부도심 재정비계획의 기본 방향과 계획내용을 충분히 반영하여 계획수립</li> </ul>	반 영
가로경관과 (영등포구)	<ul style="list-style-type: none"> <li>구역 외 기부채납과 관련 재방용지의 용도폐지는 토지의 현황 및 관계규정, 유관부서(기관)와의 협의결과 등을 검토하여 결정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>적법한 용도폐지(제방용지→잡종지)절차는 해당유관부서와 협의하여 적법절차를 이행하고 부지 매입은 행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정 제33조 3항에 의거 한 위임청과 매각협의를 진행토록 하겠음</li> </ul>	반 영

감사합니다