

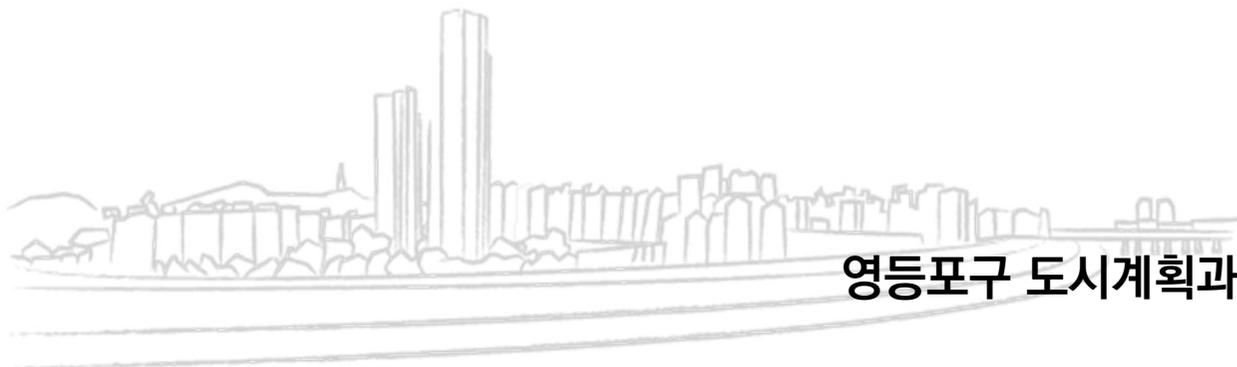
---

## 영등포구 대림동 993-15번지 역세권 활성화사업 관련 도시관리계획 결정(변경)(안)

---

- 구의회 의견청취 -

2021. 8.



영등포구 도시계획과

---

# Contents

---

01. 계획의 개요 및 현황
02. 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획) 결정(변경)(안)
03. 건축계획(안)
04. 열람공고 및 관련부서 협의
05. 향후 추진계획

# 01

## 계획의 개요 및 현황

# 대상지 개요



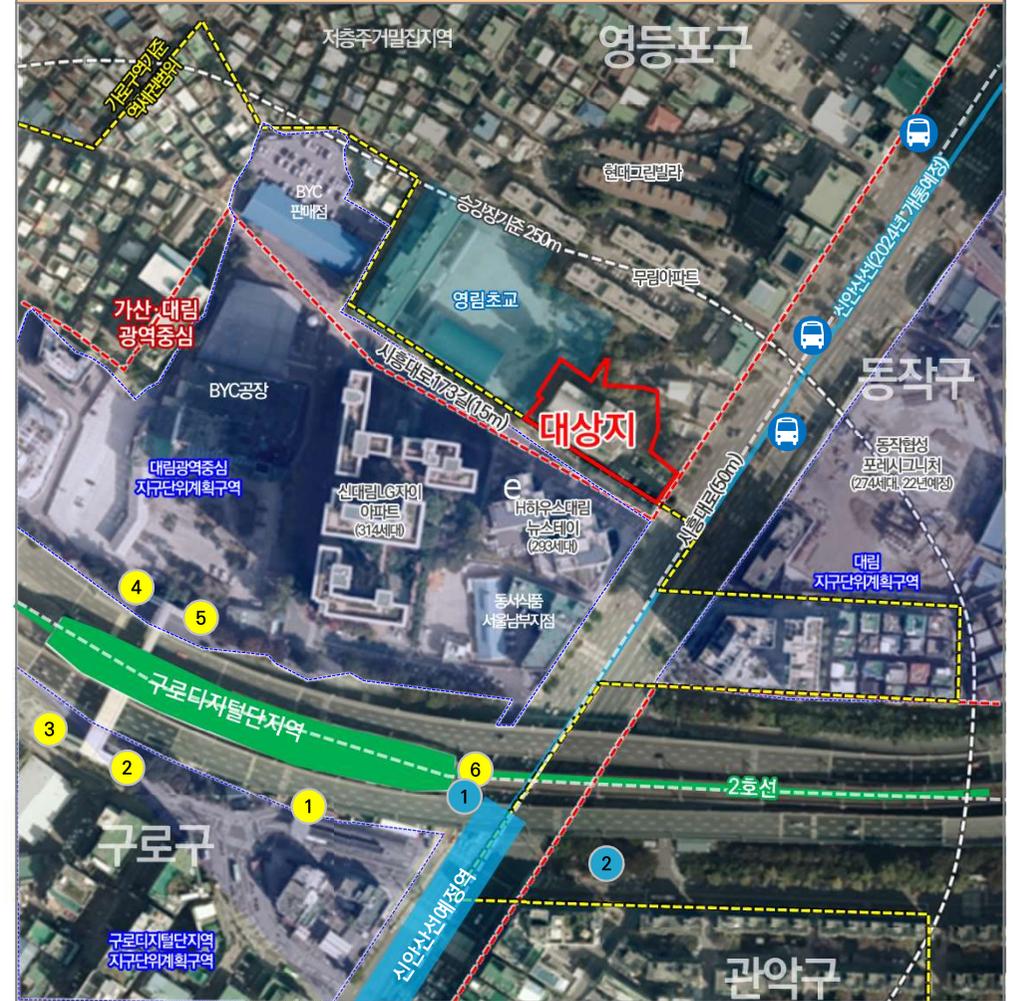
<역세권 활성화사업 개념>

## ■ 상정사유

- 서울시 **역세권 활성화사업** 대상지로 우리 구 대림동 993-15번지 구로디지털단지역세권 선정('20.5.)
- 사업 추진을 위하여 사업시행자로부터 주민제안된 **도시관리계획 결정(변경)(안)**에 대하여 **구의회 의견을 청취코자 함**

|      |   |
|------|---|
| 위 치  | 영등포구 대림동 993-15번지   |
| 면 적  | 3,059.3㎡ (약 920평)   |
| 용도지역 | 제3종일반주거지역   |
| 용도지구 | -   |
| 기 타  | 가로구역별 최고높이 제한지역(80m)(건축법)<br>상대보호구역, 절대보호구역<br>(교육환경 보호에 관한 법률) |

## ■ 위치도



## 추진경위

|                      |  |
|----------------------|--|
| 2019.06.27.          | ■ 서울시, 역세권 활성화 추진계획 수립 발표                  |
| 2020.05.04.          | ■ 역세권 활성화사업(1단계 확대사업) 대상지 선정(서울시 → 영등포구)   |
| 2020.06.10.          | ■ 계획 기본구상(안) 마련 TF회의(1차)                   |
| 2020.07.15.          | ■ 계획 기본구상(안) 마련 TF회의(2차)                   |
| 2020.09.16.          | ■ 계획 기본구상(안) 마련 지원자문단 회의(1차)               |
| 2020.10.29.          | ■ 계획 기본구상(안) 마련 본격TF(1차)                   |
| 2020.12.08.          | ■ 계획 기본구상(안) 마련 본격TF(2차)                   |
| 2021.01.28.          | ■ 계획 기본구상(안) 마련 본격TF(3차)                   |
| 2021.02.22.          | ■ 계획 기본구상(안) 마련 지원자문단 회의(2차)               |
| 2021.03.23.          | ■ 계획 기본구상(안) 마련 본격TF(4차)                   |
| 2021.03.30.          | ■ 계획 기본구상(안) 마련 지원자문단 회의(3차)_사업 기본구상(안) 확정 |
| 2021.05.10.          | ■ 도시관리계획 결정(변경)(안) 주민제안서 제출(사업시행자 → 영등포구)  |
| 2021.07.01. ~ 07.15. | ■ 주민 열람공고 및 관련부서 협의                        |

# 현황 종합 분석도

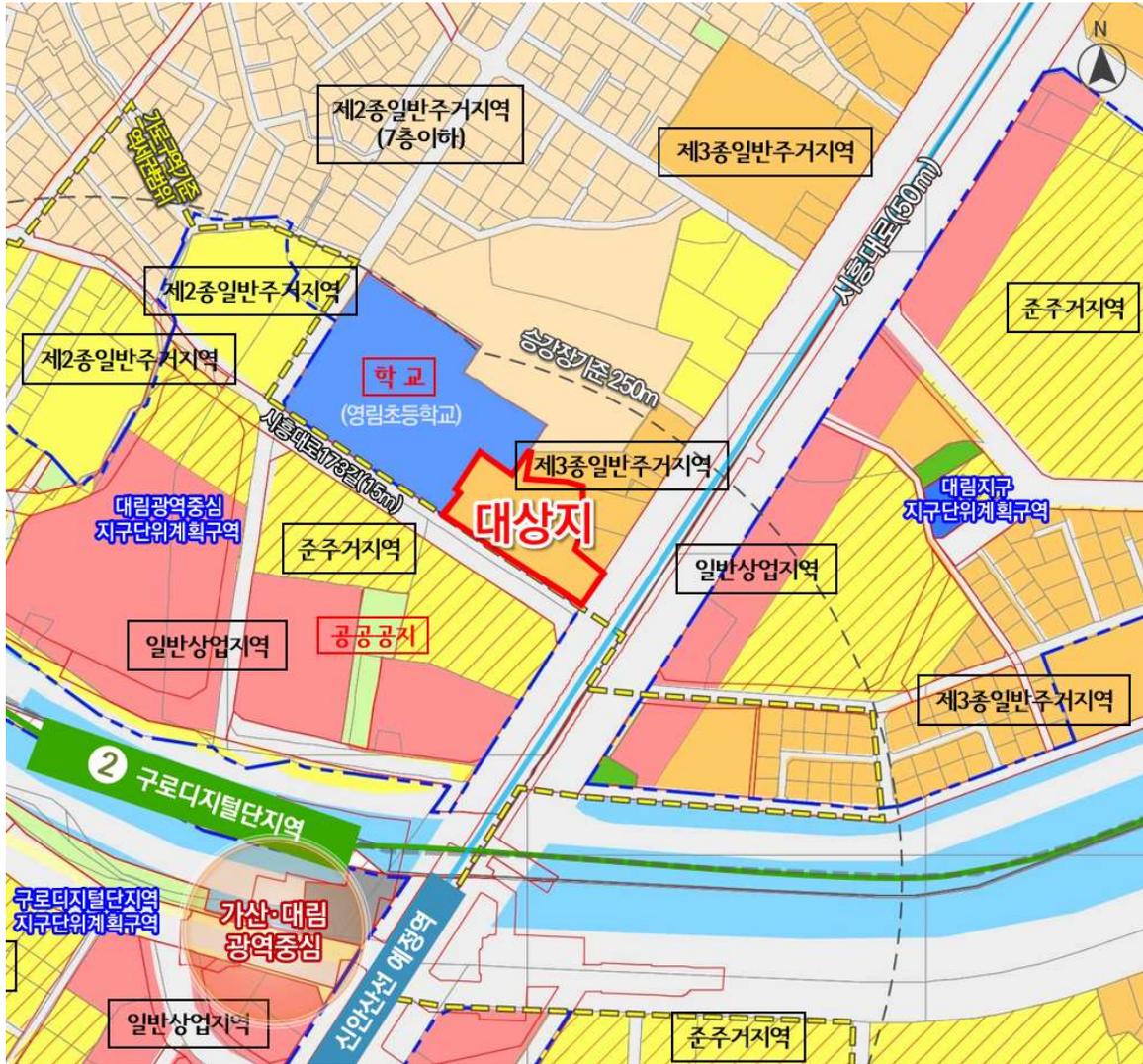


## ■ 대상지 현황

|     |  |                  |
|-----|--|------------------|
| 토지  | <ul style="list-style-type: none"> <li>소유자별 현황</li> <li>- 전체 필지수 : 1필지</li> <li>• 사유지 : 1필지 ((주)더하임)</li> </ul>  | 구역면적<br>3,059.3㎡ |
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>지목별 현황</li> <li>- 전체 필지수 : 1필지</li> <li>• 대지 : 1필지</li> </ul>   |                  |
| 건축물 | <ul style="list-style-type: none"> <li>동수 : 1동(펠리체아트홀)(폐업)</li> <li>준공년도 : 1995. 11. 16</li> <li>층수 / 연면적 : 지하1층, 지상 8층 / 9,239.4㎡</li> <li>용도 : 문화 및 집회시설, 근린생활시설(예식장)</li> </ul> | -                |



# 사업요건 검토



## ■ 역세권 활성화사업 요건 (서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준)

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>역세권(승강장 경계 반경 250m 이내 가로구역 기준으로 정한 지역) 해당여부</li> </ul>   | 적합                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>사업대상지 요건</li> </ul>  | 충족                                     |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로 요건                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2면 이상 접도(1면 8m 이상&amp;1면 4m 이상)</li> </ul> </li> </ul>  | 동측 시흥대로(50m), 남측 시흥대로173길 (15m) 도로에 접함 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 면적 요건                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 가로구역의 1/2이상으로서 1,500㎡이상</li> <li>· 1,500㎡이상의 단일토지 포함하는 경우 가로구역의 1/2미만도 가능</li> </ul> </li> </ul>        | 3,059.3㎡ (단일필지)                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후도 요건                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 20년이상 경과 2/3이상 (서울특별시 도시계획조례 시행규칙 별표 1)</li> <li>· 4층 이하건축물 1/2이상(1,500㎡단일필지제외)</li> </ul> </li> </ul> | 25년경과 (사용승인일 1995.11.14)               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>도시관리계획(용도지역)</li> </ul>  | 제3종일반주거지역                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>중심지체계</li> <li>대상지 입지 특성 (역 인접부, 간선가로변, 이면부)</li> </ul>  | 광역중심 역세권 간선도로 인접부                      |

역세권활성화사업 사업 요건 충족  
“제3종일반주거지역”에서 “일반상업지역”으로 용도지역 상향

# 02

도시관리계획(용도지역, 지구단위계획) 결정(변경)(안)

# 용도지역 결정(변경)(안)

## 1. 용도지역 결정(변경)조서

| 구 분  |           | 면 적(m <sup>2</sup> ) |            |         | 구성비(%) | 사유  |
|------|-----------|----------------------|------------|---------|--------|---|
|      |           | 기정                   | 변경         | 변경후     |        |   |
| 계    |           | 3,059.3              | -          | 3,059.3 | 100.0  | 역세권 활성화사업 추진을 위해<br>「서울특별시 역세권 활성화사업<br>운영기준」에 의거 용도지역을 변경함 |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 3,059.3              | 감) 3,059.3 | -       | -      |   |
| 상업지역 | 일반상업지역    | -                    | 증) 3,059.3 | 3,059.3 | 100.0  |   |



# 지구단위계획 결정(안)

## 1 지구단위계획구역에 관한 결정 : 신설

| 구분 | 구역명                                   | 위치                | 면적       | 비고   |
|----|---------------------------------------|-------------------|----------|--|
| 신설 | 영등포구 대림동 993-15<br>역세권 활성화사업 지구단위계획구역 | 영등포구 대림동 993-15번지 | 3,059.3㎡ | 역세권 활성화 사업을 추진을 위해<br>「서울특별시 역세권 활성화 운영 기준」에 의거<br>지구단위계획구역을 신설함 |



# 지구단위계획 결정(안)

## 2 토지이용 및 시설에 관한 결정

### 1. 용도지역 · 지구에 관한 결정(변경)조서

용도지역 결정 : 변경

| 구 분  |           | 면 적(m <sup>2</sup> ) |            |         | 구성비(%) | 사유  |
|------|-----------|----------------------|------------|---------|--------|---|
|      |           | 기정                   | 변경         | 변경후     |        |   |
| 계    |           | 3,059.3              | -          | 3,059.3 | 100.0  | 역세권 활성화사업 추진을 위해<br>「서울특별시 역세권 활성화사업<br>운영기준」에 의거 용도지역을 변경함 |
| 주거지역 | 제3종일반주거지역 | 3,059.3              | 감) 3,059.3 | -       | -      |   |
| 상업지역 | 일반상업지역    | -                    | 증) 3,059.3 | 3,059.3 | 100.0  |   |



# 지구단위계획 결정(안)

## 3] 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 신설

### 1. 가구 및 획지계획에 관한 결정

| 도면표시번호 | 위 치               | 면 적(m <sup>2</sup> )  | 결정사유                       |
|--------|-------------------|-----------------------|----------------------------|
| I      | 영등포구 대림동 993-15번지 | 3,059.3m <sup>2</sup> | · 역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립 |

### 2. 건축물 등에 관한 결정 : 신설

#### ■ 건축물의 용도계획에 관한 결정

| 구 분      |             | 도면표시번호  | 계획내용   | 결정사유                                   |  |
|----------|-------------|---|--|--|--|
| 지정<br>용도 | 업<br>무<br>동 | 3~6층  | · 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)   | · 역세권 활성화사업 및<br>입지특성에 부합하는<br>용도계획 수립 |  |
|          |             | 2층  | · 제2종 근린생활시설 중 주민체육시설 / 노유자시설 중 아동관련시설   |  |  |
|          |             | 1층  | · 노유자시설 중 아동관련시설   |  |  |
|          | 주<br>거<br>동 | 1층  | · 가로활성화 용도1)<br>- 제1종, 2종 근린생활시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점(1,000m <sup>2</sup> 이상)           |  |  |
| 불허<br>용도 | 전층          | B   | · 단독주택, 공동주택(주거복합건물 제외), 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시설소, 숙박시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설 |  |  |
| 권장<br>용도 | 주<br>거<br>동 | 2층  | · 제1종 근린생활시설 중 이용원, 미용원, 의원, 치과의원, 한의원   |  |  |
|          |             | 1층  | · 제1종 근린생활시설 중 일반업무시설(30m <sup>2</sup> 미만)   |  |  |
|          | 지하1층        | · 판매시설 중 일용품소매점(1,000m <sup>2</sup> 이상)   |  |  |  |
|          |             | · 제 2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점(300m <sup>2</sup> 이상), 서점(1,000m <sup>2</sup> 이상) |  |  |  |

주1) 지정용도 1층 바닥면적의 50%이상, 외벽길이의 1/2이상 설치

## 지구단위계획 결정(안)

### 건축물의 밀도계획에 관한 결정

| 구 분 | 계획내용  | 비 고                            |
|-----|---|--------------------------------|
| 건폐율 | • 60% 이하                                      | • 「서울특별시 도시계획조례」 제54조 제1항 준용   |
| 용적률 | • 기준(허용)용적률 : 250% 이하<br>• 상한용적률 : 700% 이하 2) | • 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용 1) |
| 높 이 | • 80m 이하                                      | • 가로구역별 최고높이 적용                |

주1) 제3종일반주거지역 기준(허용) 용적률: 250%이하, 일반상업지역 상한용적률 : 800% 이하

2) 본 대상지 계획 용적률: TF 및 자문회의를 통하여 일반상업지역(800%→700%) 하향 조정

### 건물물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획 : 신설

| 구 분          | 계획내용                    | 비 고                            |
|--------------|-------------------------|--------------------------------|
| 건축한계선        | • 시흥대로 및 시흥대로 173길 : 3m | • 보도부속형 전면공지로 조성               |
|              | • 이면부 : 1m              | -                              |
| 저층부<br>벽면지정선 | • 시흥대로 : 5m             | • 보도부속형 전면공지로 조성<br>• 저층부 1,2층 |

### 기타사항에 관한 결정

- 대지 내 공지에 관한 결정

| 구 분  | 계획내용                                    | 비 고                  |
|------|---|----------------------|
| 전면공지 | • 도로변 건축한계선 및 저층부 벽면지정선 내 보도부속형 전면공지 조성 | • 지구단위계획 종합결정(안)도 참고 |

## 지구단위계획 결정(안)

### ■ 사업계획 기준<sup>1)</sup>(의무사항)

| 구 분             |                                 | 내 용   | 비 고              |
|-----------------|---------------------------------|---|------------------|
| 공공<br>기여        | 공공기여율                           | • 부지면적의 32.0% 이상  | 모든항목을<br>충족하여야 함 |
|                 | 공공기여시설<br>설치기준                  | • 유형 2<br>- 공공임대주택 30%<br>- 공공임대상가 또는 공공임대오피스 20%<br>- 그 외 지역필요시설                     |                  |
| 건축물<br>용도<br>구분 | 비주거비율                           | • 지상 용적률 10% 이상   |                  |
|                 |                                 | • 전체 연면적 20% 이상   |                  |
|                 | 주거비율                            | • 제한없음  |                  |
| 주택<br>건설        | 주 택 규 모                         | • 공공임대주택 : 전용 60㎡ 이하<br>• 민간분양주택 : 기준 없음  |                  |
| 건축물<br>형태       | 21세기 미래형<br>주거환경 조성을 위한<br>주요정책 | • 리모델링이 쉬운 구조<br>• 커뮤니티 지원시설의 설치 계획<br>• 에너지 효율 건축물<br>• 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행 |                  |
| 주민공동<br>시설      | 커뮤니티시설                          | • 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민 커뮤니티시설 설치   |                  |

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용

# 지구단위계획 결정(안)



〈관계부서 협의의견〉

## 3. 공공기여에 관한 계획<sup>1)</sup> : 신설

| 구 분                     | 기준(허용) 용적률 | 상한 용적률 | 공공 기여율               | 공공기여 면적(㎡) |                           |         |         |        |           |     |
|-------------------------|------------|--------|----------------------|------------|---------------------------|---------|---------|--------|-----------|-----|
|                         |            |        |                      | 구 분        | 총 공공기여                    | 부지제공    | 환산부지    | 구성비    | 연면적 계     | 비 고 |
| 제3종일반 주거지역<br>→ 일반 상업지역 | 250%       | 700%   | 부지면적의 32%<br>978.98㎡ | 합 계        | 1,025.26㎡                 | 477.33㎡ | 547.93㎡ | 100.0% | 5,814.97㎡ | -   |
|                         |            |        |                      | 공공임대주택     | 315.53㎡                   | 315.53㎡ | -       | 30.78% | 3,902.91㎡ | -   |
|                         |            |        |                      | 공공임대오피스    | 255.91㎡                   | 58.47㎡  | 197.44㎡ | 24.96% | 690.95㎡   | -   |
|                         |            |        |                      | 지역필요시설     | 453.82㎡                   | 103.33㎡ | 350.49㎡ | 44.26% | 1,221.11㎡ | -   |
| <b>총 공공기여량</b>          |            |        |                      |            | <b>1,025.26㎡ (33.51%)</b> |         |         |        |           |     |

주1) 공공기여 계획은 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 설치 적용함

2) 공공임대주택은 토지는 기부채납, 건축물은 표준건축비로 매입하며, 그 외 공공기여시설(기반시설 포함)은 토지, 건물 모두 기부채납 함(기부채납만 공공기여율로 산정)

3) 공공기여 계획과는 별도로 영등포구와 협의를 통해 구에 주차장 10면을 제공하겠음

### ※ 공공기여시설(계획(안))

| 구 분         | 전용면적(㎡)  | 비 고         |
|-------------|----------|-------------|
| 공공임대주택      | 1,528.70 | 30세대        |
| 공공임대오피스     | 382.38   | 업무동, 지상 3층  |
| 지역필요시설      | 어린이집     | 업무동, 지상 1층  |
|             | 키움센터     | 업무동, 지상 2층  |
|             | 생활체육시설   | 업무동, 지상 2층  |
| 지역 거주자우선주차장 | -        | 10면 / 지하 2층 |



### ※ 공공기여시설(관련부서 의견을 반영한 변경 계획(안))

| 구 분          | 전용면적(㎡)  | 비 고         |
|--------------|----------|-------------|
| 공공임대주택       | 1,509.71 | 29세대        |
| 도서관 (지역필요시설) | 382.38   | 업무동, 지상 3층  |
| 지역필요시설       | 어린이집     | 업무동, 지상 1층  |
|              | 키움센터     | 업무동, 지상 2층  |
|              | 생활체육시설   | 업무동, 지상 2층  |
| 지역 거주자우선주차장  | -        | 10면 / 지하 2층 |



# 03

건축계획(안)

# 건축계획(안)

## ▶ 건축개요

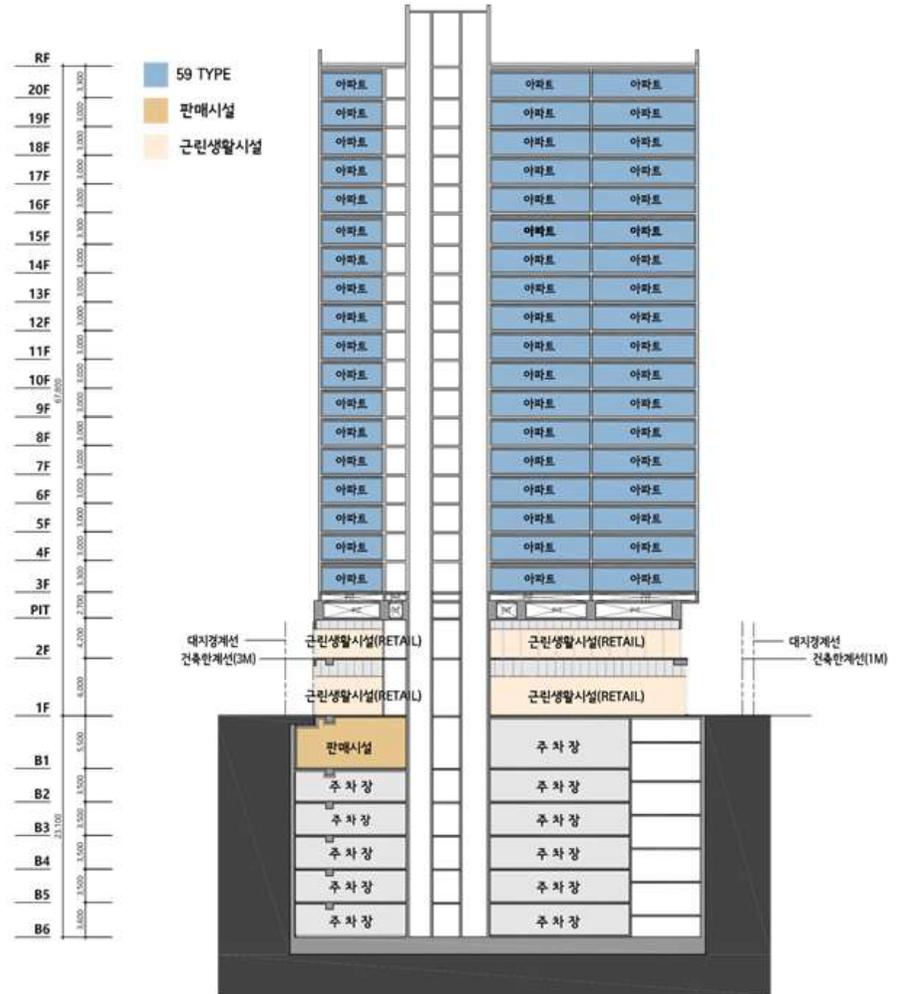
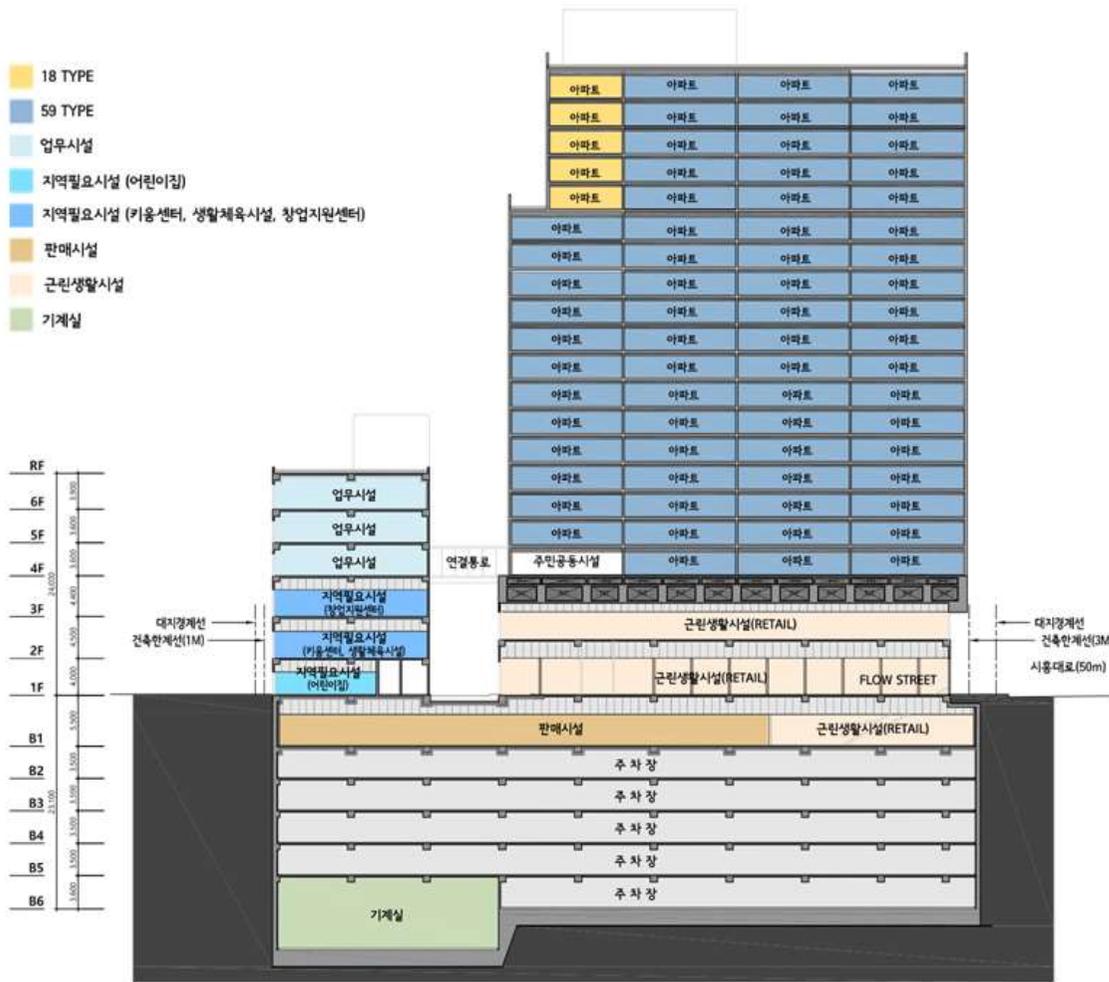
|        |     |  |            |
|--------|-----|--|------------|
| 사업구역면적 |     | 3,059.30㎡                                      |            |
| 대지면적   |     | 3,059.30㎡                                      |            |
| 주용도    |     | 공동주택(아파트, 공공임대주택),<br>근린생활시설(상가, 지역필요시설), 업무시설 |            |
| 건축면적   |     | 1,834.92㎡                                      |            |
| 건폐율    |     | 59.98%   |            |
| 연면적    | 지상  | 주거   | 16,784.07㎡ |
|        |     | 비주거  | 4,628.31㎡  |
|        |     | 소계   | 21,412.38㎡ |
|        | 지하  | 주거   | 9,497.60㎡  |
|        |     | 비주거  | 5,242.59㎡  |
|        |     | 소계   | 14,740.19㎡ |
| 합계     |     | 36,152.57㎡                                     |            |
| 용적률    | 상한  | 700%   |            |
|        | 계획  | 699.91%  |            |
| 높이     |     | 67.80m(지하 6층, 지상 20층)                          |            |
| 세대수    |     | 199세대<br>(공공임대주택 30세대/ 민간분양주택 169세대)           |            |
| 주차대수   |     | 274대 (법정 213대)                                 |            |
| 비주거비율  | 연면적 | 26.80% ≥ 20%이상                                 |            |
|        | 지상  | 21.62% ≥ 10%이상                                 |            |



# 건축계획(안)

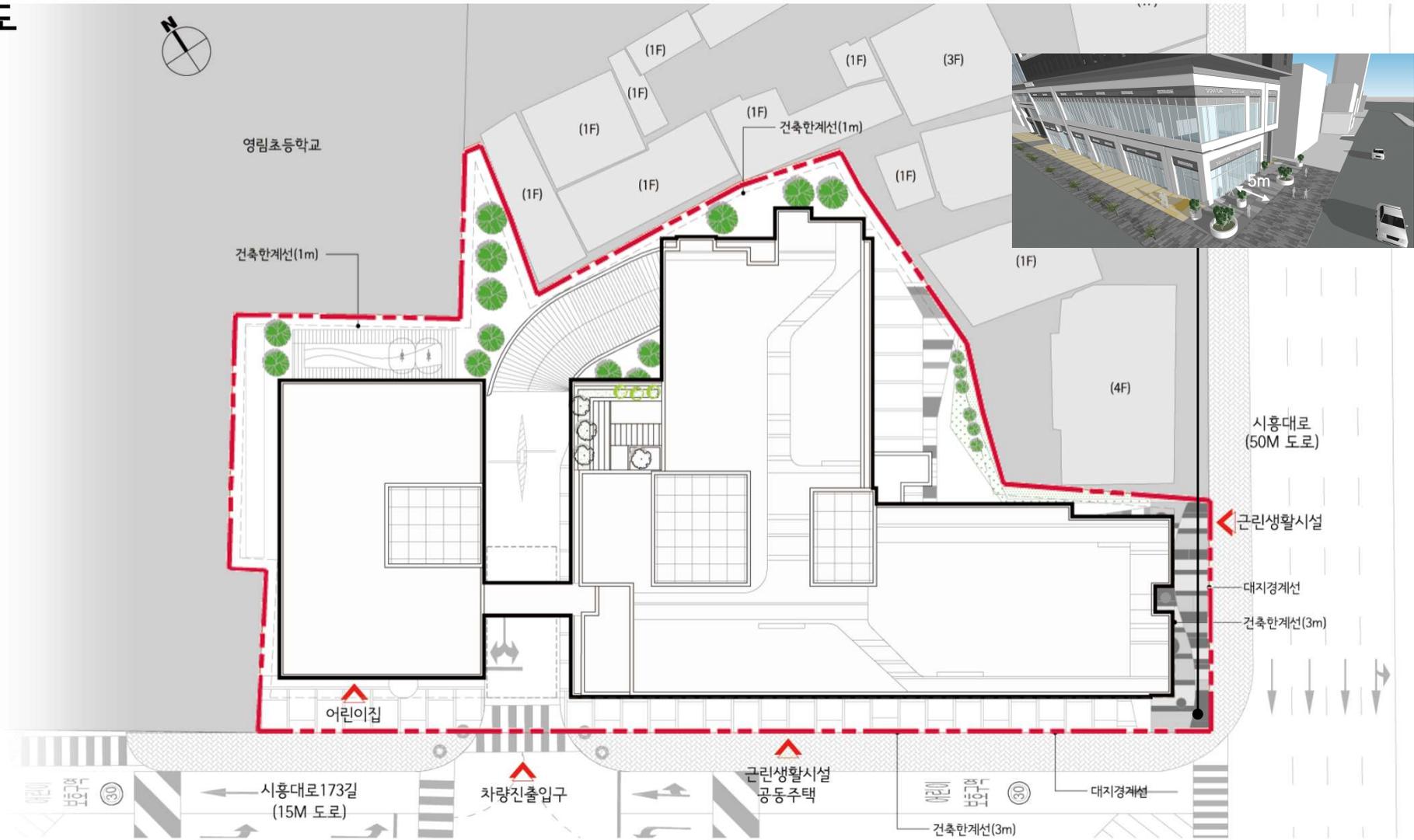
## ▶ 단면도

- 18 TYPE
- 59 TYPE
- 업무시설
- 지역필요시설 (어린이집)
- 지역필요시설 (키움센터, 생활체육시설, 창업지원센터)
- 판매시설
- 근린생활시설
- 기계실



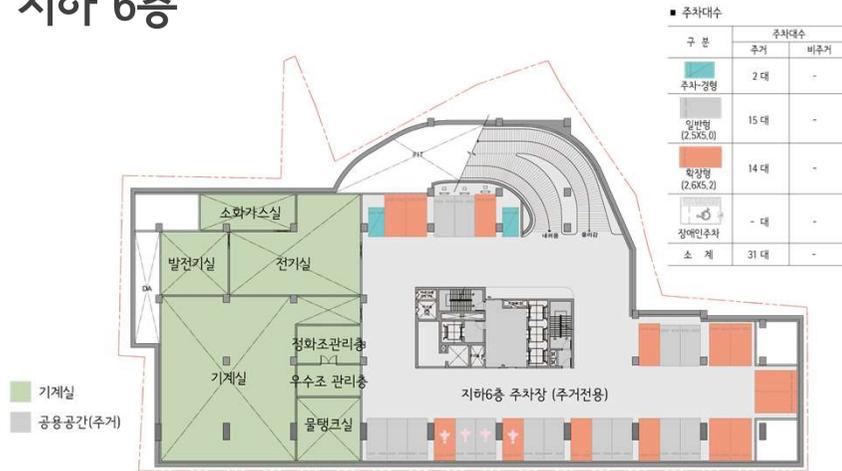
# 건축계획(안)

## ▶ 배치도

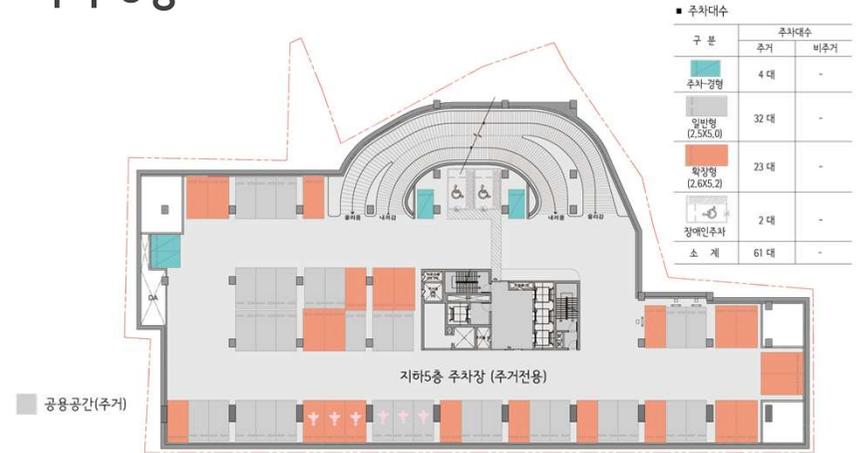


# 상세건축계획(안)\_ 평면계획

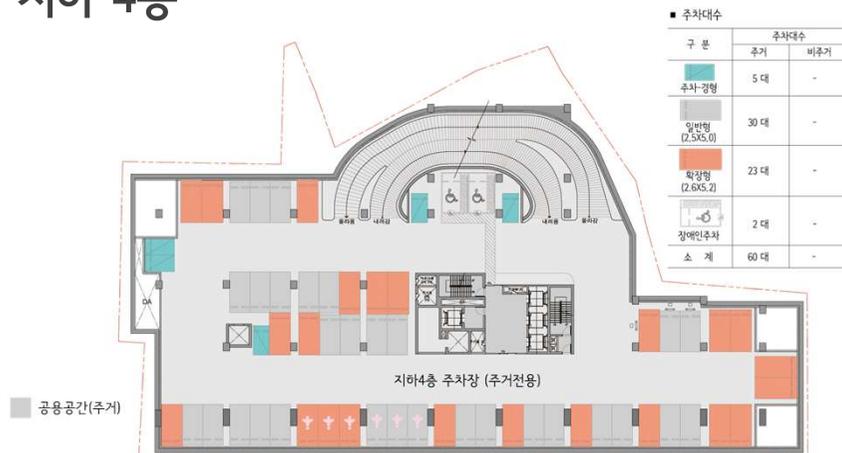
## ■ 지하 6층



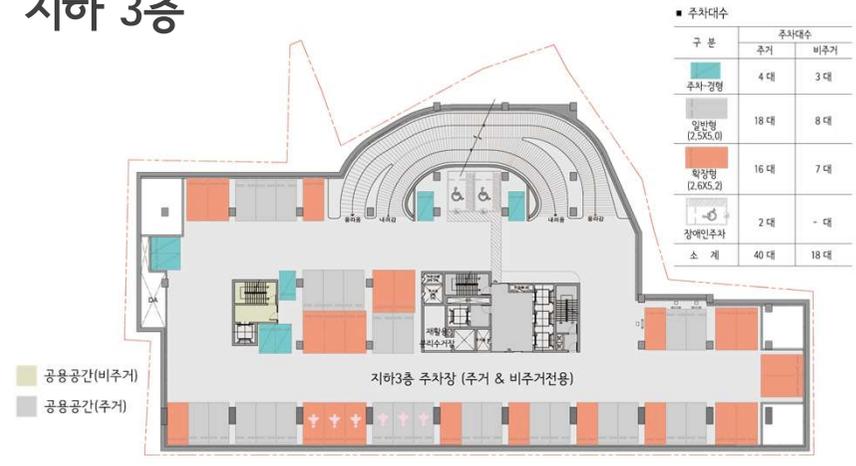
## ■ 지하 5층



## ■ 지하 4층



## ■ 지하 3층

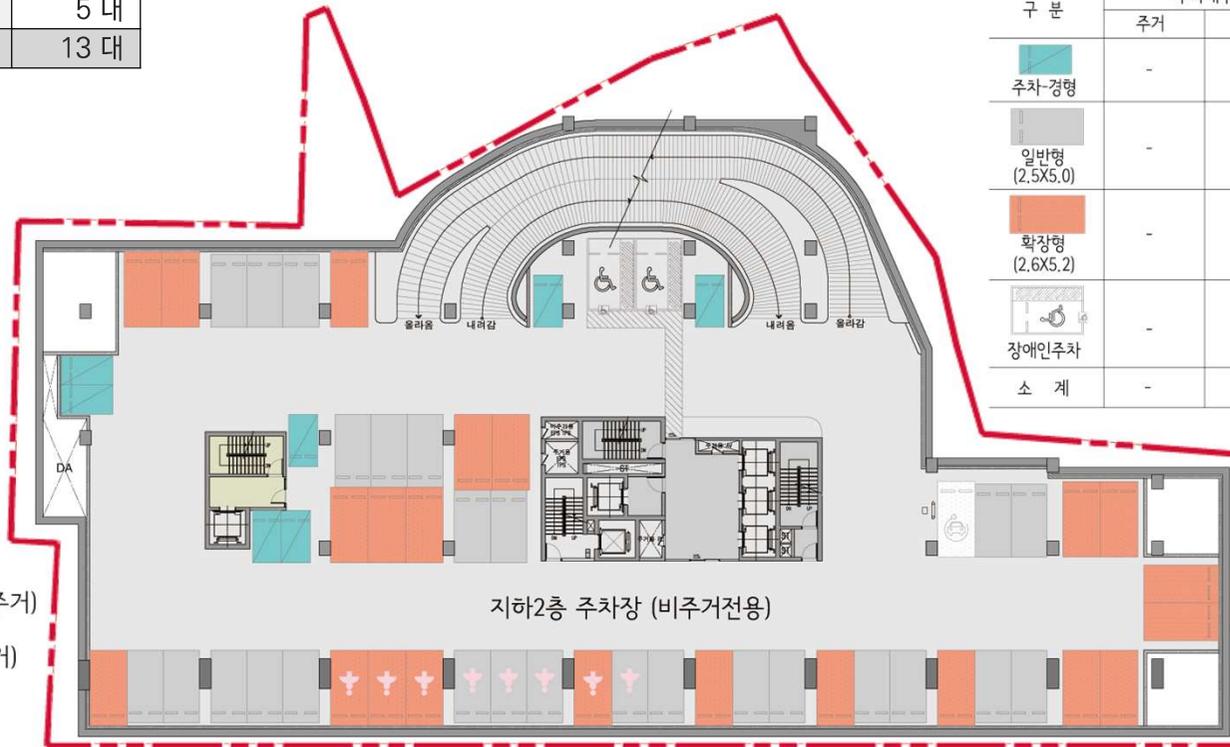


# 상세건축계획(안)\_ 평면계획

## ■ 지하 2층

● 영등포구 필요주차 10면 제공

| 공공기여시설   | 계 획  |
|----------|------|
| 어린이집     | 2 대  |
| 키움센터     | 3 대  |
| 생활체육시설   | 3 대  |
| 청년창업지원센터 | 5 대  |
| 합계       | 13 대 |



### ■ 주차대수

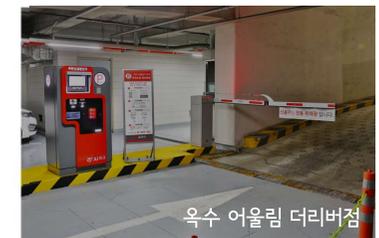
| 구 분              | 주차대수 |      |
|------------------|------|------|
|                  | 주거   | 비주거  |
| 주차-경형            | -    | 7 대  |
| 일반형<br>(2.5X5.0) | -    | 26 대 |
| 확장형<br>(2.6X5.2) | -    | 22 대 |
| 장애인주차            | -    | 2 대  |
| 소 계              | -    | 57 대 |

### ■ 전기자동차 충전시설 확충 (급속, 완속)



### ■ 진출입 차량 관리

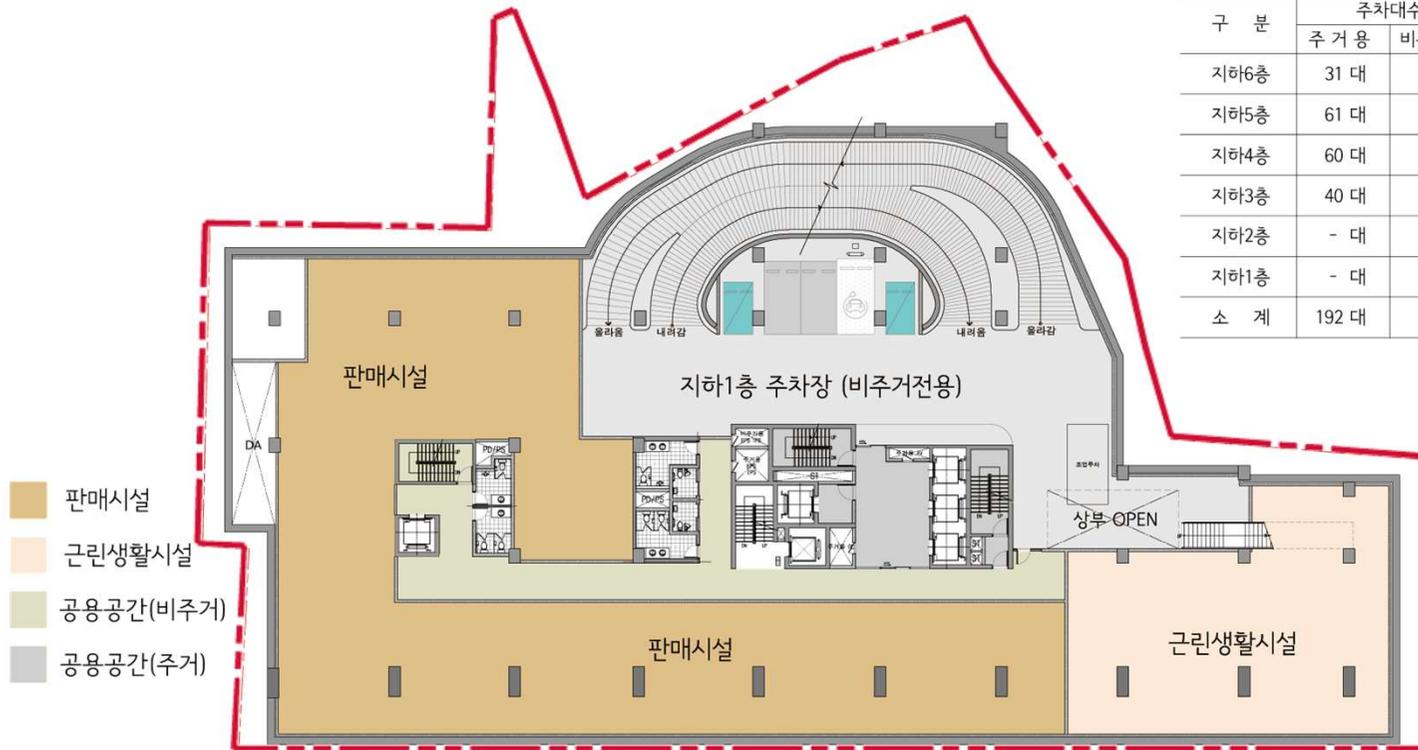
- 차량무인시스템으로 입주민과 외부 차량 진출입 관리 용이



# 상세건축계획(안)\_ 평면계획

## ■ 지하 1층

- 상권 활성화를 위한 집객시설 유치, 다양한 프로그램 유지를 위한 판매 및 근린생활시설 계획
- 지상 1층에서 지하1층으로 계획된 썬큰은 시흥대로변에서 직접 출입이 가능한 인지성 있는 공간 확보와 자연환경(환기, 채광) 제공



■ 층별주차대수

| 구 분  | 주차대수  |      |
|------|-------|------|
|      | 주 거 용 | 비주거용 |
| 지하6층 | 31 대  | - 대  |
| 지하5층 | 61 대  | - 대  |
| 지하4층 | 60 대  | - 대  |
| 지하3층 | 40 대  | 18 대 |
| 지하2층 | - 대   | 57 대 |
| 지하1층 | - 대   | 4 대  |
| 소 계  | 192 대 | 79 대 |

### ■ 상권활성화를 위한 집객시설

- 집객력과 체류시간을 늘려주는 키테넌트 유치



### ■ 다양한 프로그램 상권유치



# 상세건축계획(안)\_ 평면계획

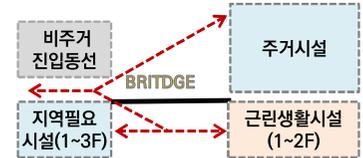
## ■ 지상 1층(노유자시설-어린이집)



※ 소방부서공간 6m X 13m 적용 (공동주택 100세대 이상 소방차량 설치시설 의무)

※ 지역필요시설 (어린이집): 528.31㎡

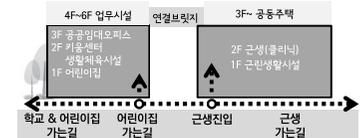
### ■ OPEN STEP



- 용도별로 매스를 분리함으로써 비주거 전용진입동선의 분리, 필요에 따라 브릿지를 통한 접근성 확보

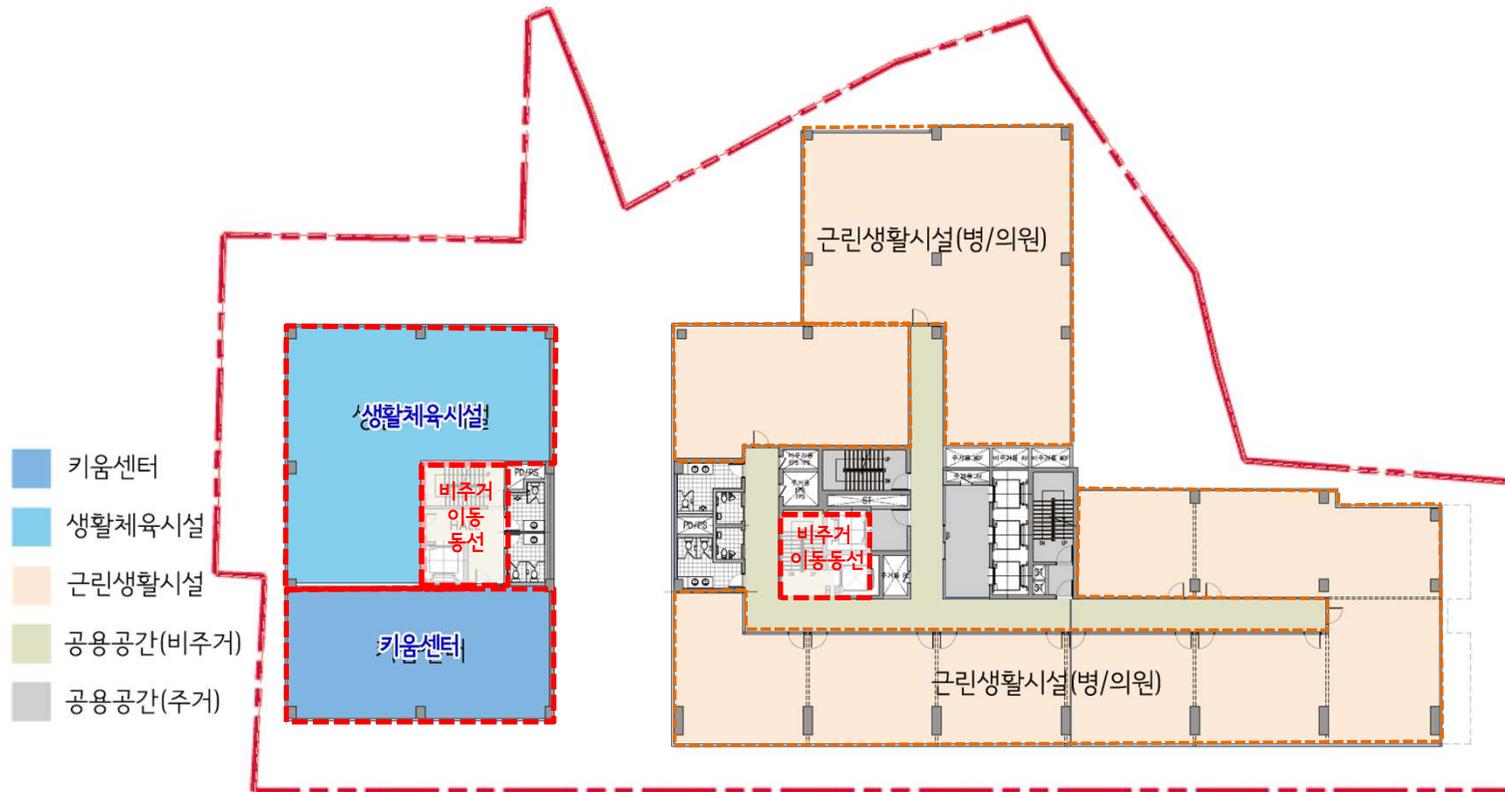


### ■ 가로활성화에 대응하는 커뮤니티 계획



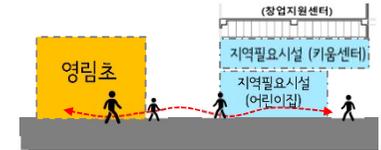
# 상세건축계획(안)\_ 평면계획

## ■ 지상 2층(지역아동센터-키움센터 / 관내체육시설-생활체육시설)



※ 지역필요시설 (키움센터) : 266.27㎡

※ 지역필요시설 (생활체육시설) : 608.02㎡



■ 맞벌이 부모에게 안심하고 자녀를 맡길 수 있는 공간과 서비스를 제공하는 키움 센터



■ 지역에 부족한 의원 시설 제공



■ 다양한 프로그램 상권유치





## ■ 지상 3층 (공공임대오피스)

※ 관계부서 협의의견에 따라  
공공임대오피스를  
**도서관**으로 변경 예정



■ 거주민들이 자기계발에 집중할 수 있는  
코워킹스페이스 제안



■ G-Valley 종사자를 고려한  
공유 오피스 제안



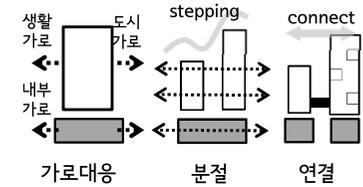
- 다양한 직업군의 융복합을 통해 직업 활동의  
활성화와 직업적 다양화를 직,간접으로 경험  
할 수 있는 '공유오피스' 공간 제공

※ 공공임대오피스 (청년창업센터) : 688.54㎡

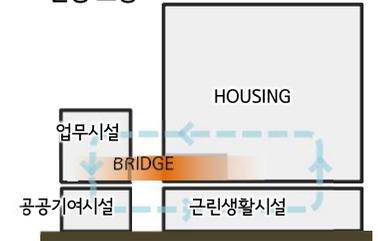
## ■ 연결통로로 연결되는 업무동 지상4층~주거동 지상3층



### ■ Bridge Design Process



### ■ Bridge를 통한 입체적 보행 환경 조성



-다양한 커뮤니티 시설 제공 및 오픈 공간과 유기적 공간 구성

-다양한 텍스트를 연결하는 전이공간



# 상세건축계획(안)\_ 평면계획

## ■ 지상 4층



## ■ 지상 5~6층



## ■ 지하 7~8, 11~12, 15~16층



## ■ 지하 9~10, 13~14층



■ 지상 17~18층



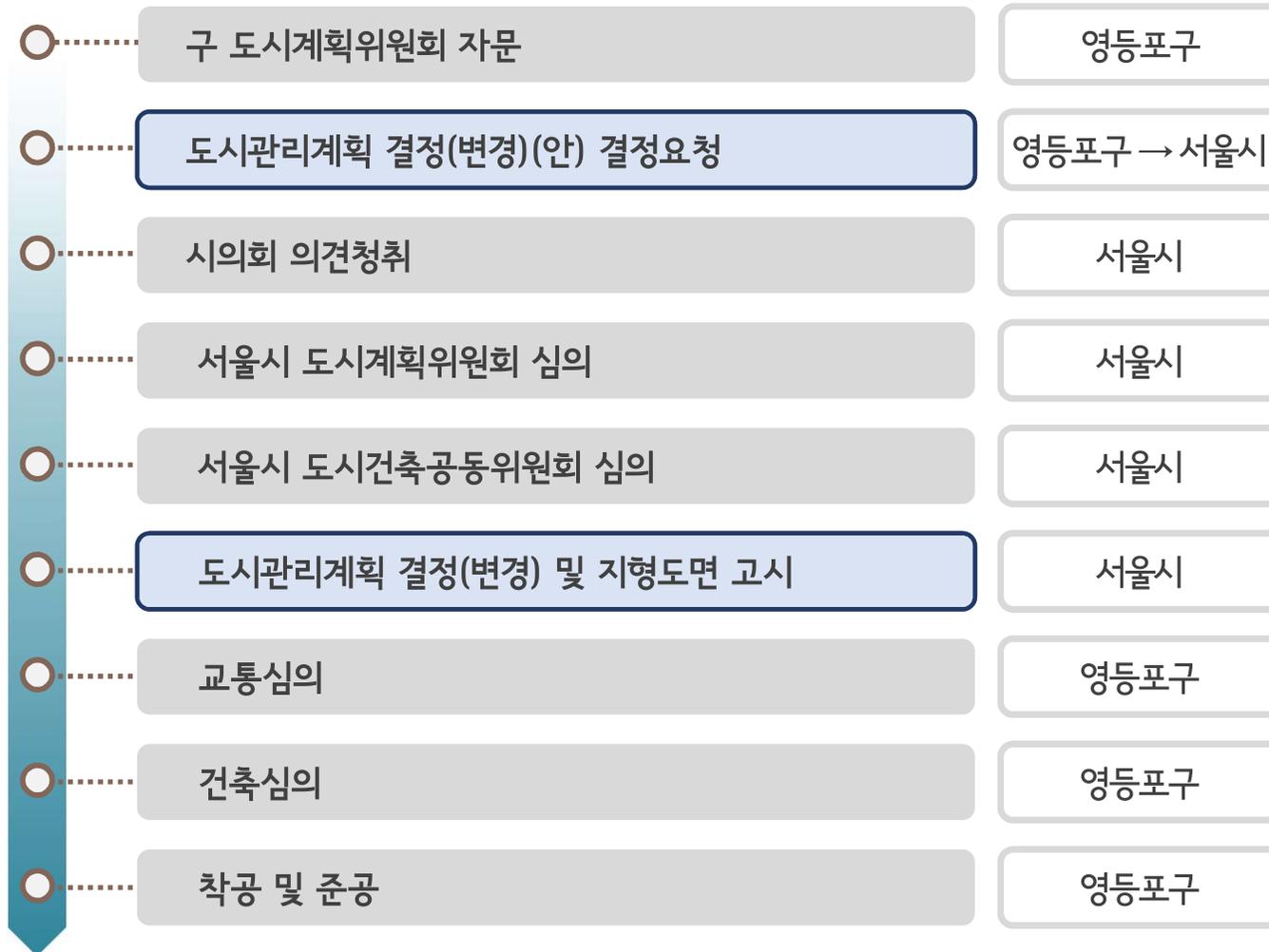
■ 지상 19~20층



# 04

## 향후추진계획

## 향후 추진계획



**감사합니다**