

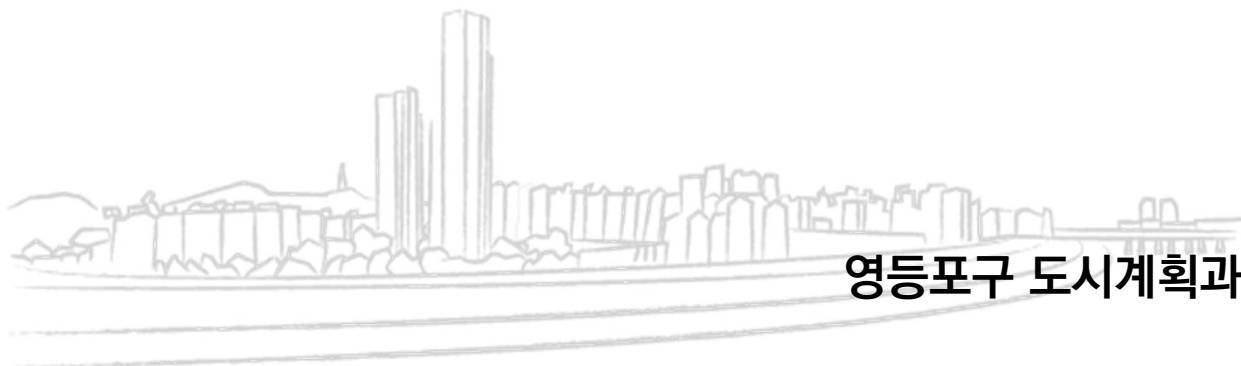
---

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



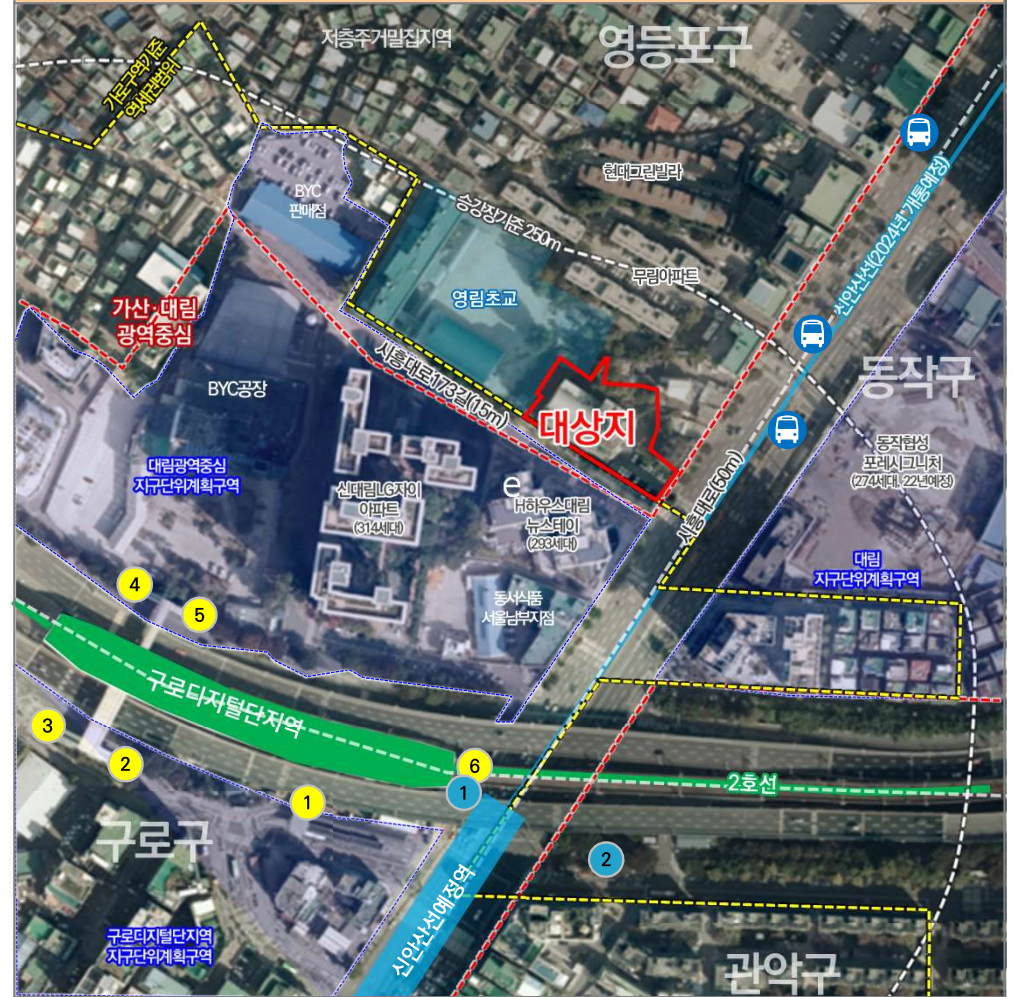
<역세권 활성화사업 개념>

## ■ 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) 상대보호구역, 절대보호구역 (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

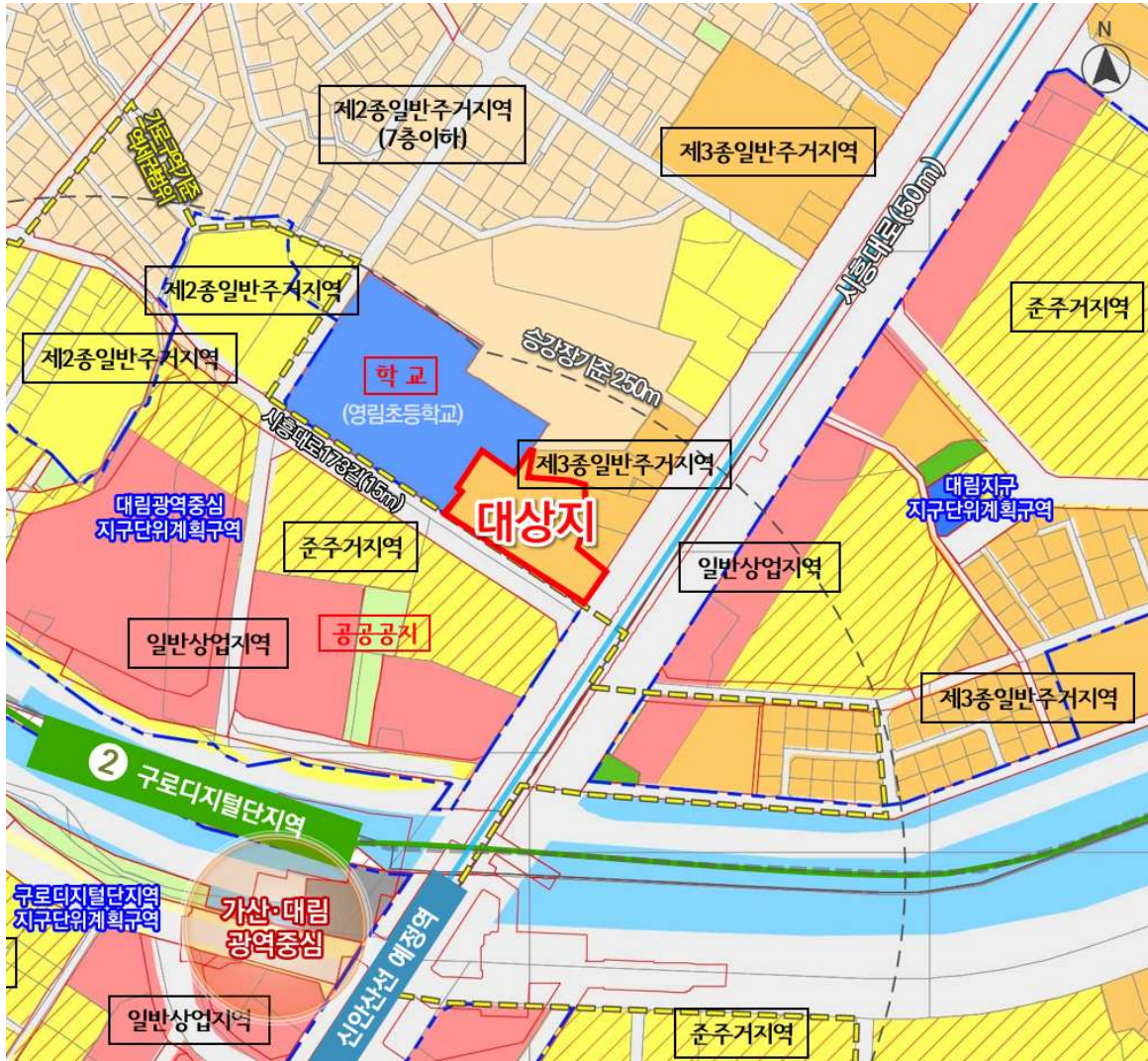


## ■ 대상지 현황

토지	<ul style="list-style-type: none"> <li>소유자별 현황</li> <li>- 전체 필지수 : 1필지</li> <li>• 사유지 : 1필지 ((주)더하임)</li> </ul>	구역면적 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 「서울특별시 역세권 활성화사업 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 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	영등포구 대림동 993-15번지	3,059.3㎡	역세권 활성화 사업을 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화 운영 기준」에 의거 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 「서울특별시 역세권 활성화사업 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 용도	업 무 동	3~6층	· 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외)	· 역세권 활성화사업 및 입지특성에 부합하는 용도계획 수립	
		2층	· 제2종 근린생활시설 중 주민체육시설 / 노유자시설 중 아동관련시설		
		1층	· 노유자시설 중 아동관련시설		
	주 거 동	1층	· 가로활성화 용도1) - 제1종, 2종 근린생활시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적 등 일용품 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점(1,000m <sup>2</sup> 이상)		
불허 용도	전층	B	· 단독주택, 공동주택(주거복합건물 제외), 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시설소, 숙박시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설		
권장 용도	주 거 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 • 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 벽면지정선	• 시흥대로 : 5m	• 보도부속형 전면공지로 조성 • 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 기여	공공기여율	• 부지면적의 32.0% 이상	모든항목을 충족하여야 함
	공공기여시설 설치기준	• 유형 2 - 공공임대주택 30% - 공공임대상가 또는 공공임대오피스 20% - 그 외 지역필요시설	
건축물 용도 구분	비주거비율	• 지상 용적률 10% 이상	
		• 전체 연면적 20% 이상	
	주거비율	• 제한없음	
주택 건설	주 택 규 모	• 공공임대주택 : 전용 60㎡ 이하 • 민간분양주택 : 기준 없음	
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조 • 커뮤니티 지원시설의 설치 계획 • 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민공동 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(m <sup>2</sup> )						
				구 분	총 공공기여	부지제공	환산부지	구성비	연면적 계	비 고
제3종일반 주거지역 → 일반 상업지역	250%	700%	부지면적의 32% 978.98m <sup>2</sup>	합 계	1,025.26m <sup>2</sup>	477.33m <sup>2</sup>	547.93m <sup>2</sup>	100.0%	5,814.97m <sup>2</sup>	-
				공공임대주택	315.53m <sup>2</sup>	315.53m <sup>2</sup>	-	30.78%	3,902.91m <sup>2</sup>	-
				공공임대오피스	255.91m <sup>2</sup>	58.47m <sup>2</sup>	197.44m <sup>2</sup>	24.96%	690.95m <sup>2</sup>	-
				지역필요시설	453.82m <sup>2</sup>	103.33m <sup>2</sup>	350.49m <sup>2</sup>	44.26%	1,221.11m <sup>2</sup>	-
<b>총 공공기여량</b>					<b>1,025.26m<sup>2</sup> (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))

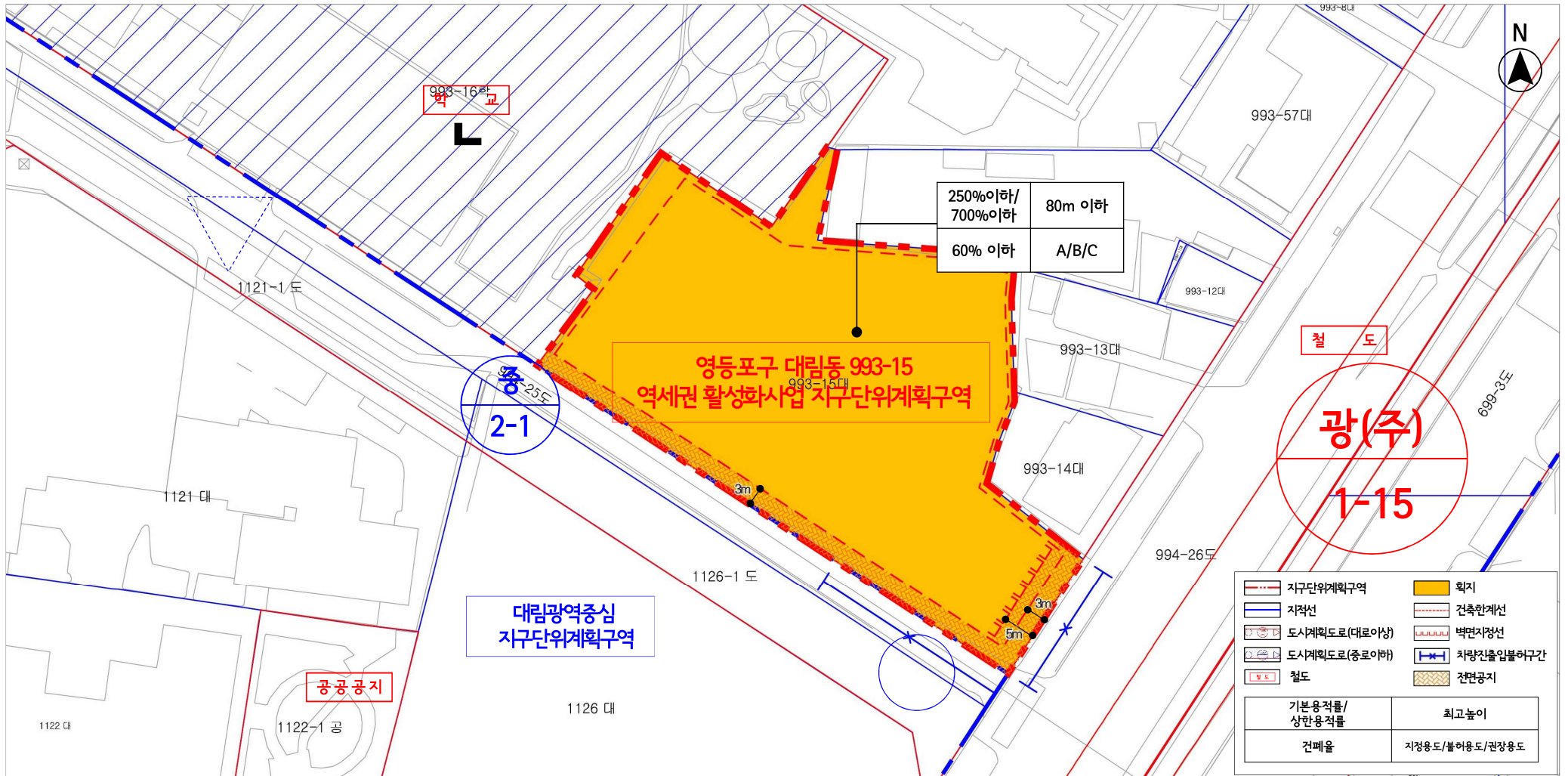
구 분	전용면적(m <sup>2</sup> )	비 고
공공임대주택	1,528.70	30세대
공공임대오피스	382.38	업무동, 지상 3층
지역필요시설	어린이집	293.40 업무동, 지상 1층
	키움센터	131.90 업무동, 지상 2층
	생활체육시설	250.48 업무동, 지상 2층
지역 거주자우선주차장	-	10면 / 지하 2층

### ※ 공공기여시설(관련부서 의견을 반영한 변경 계획(안))

구 분	전용면적(m <sup>2</sup> )	비 고
공공임대주택	1,509.71	29세대
도서관 (지역필요시설)	382.38	업무동, 지상 3층
지역필요시설	어린이집	293.40 업무동, 지상 1층
	키움센터	131.90 업무동, 지상 2층
	생활체육시설	250.48 업무동, 지상 2층
지역 거주자우선주차장	-	10면 / 지하 2층

# 지구단위계획 결정(안)

## ■ 지구단위계획 종합결정(안)도





# 03

건축계획(안)

# 건축계획(안)

## ▶ 건축개요

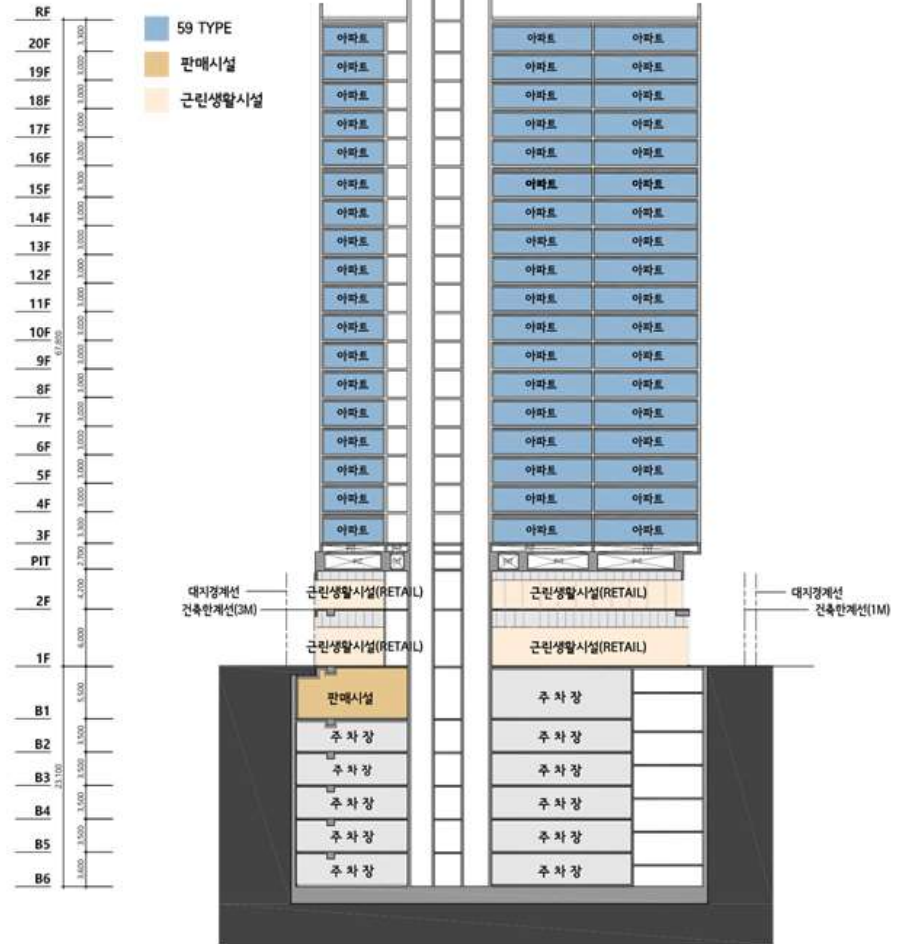
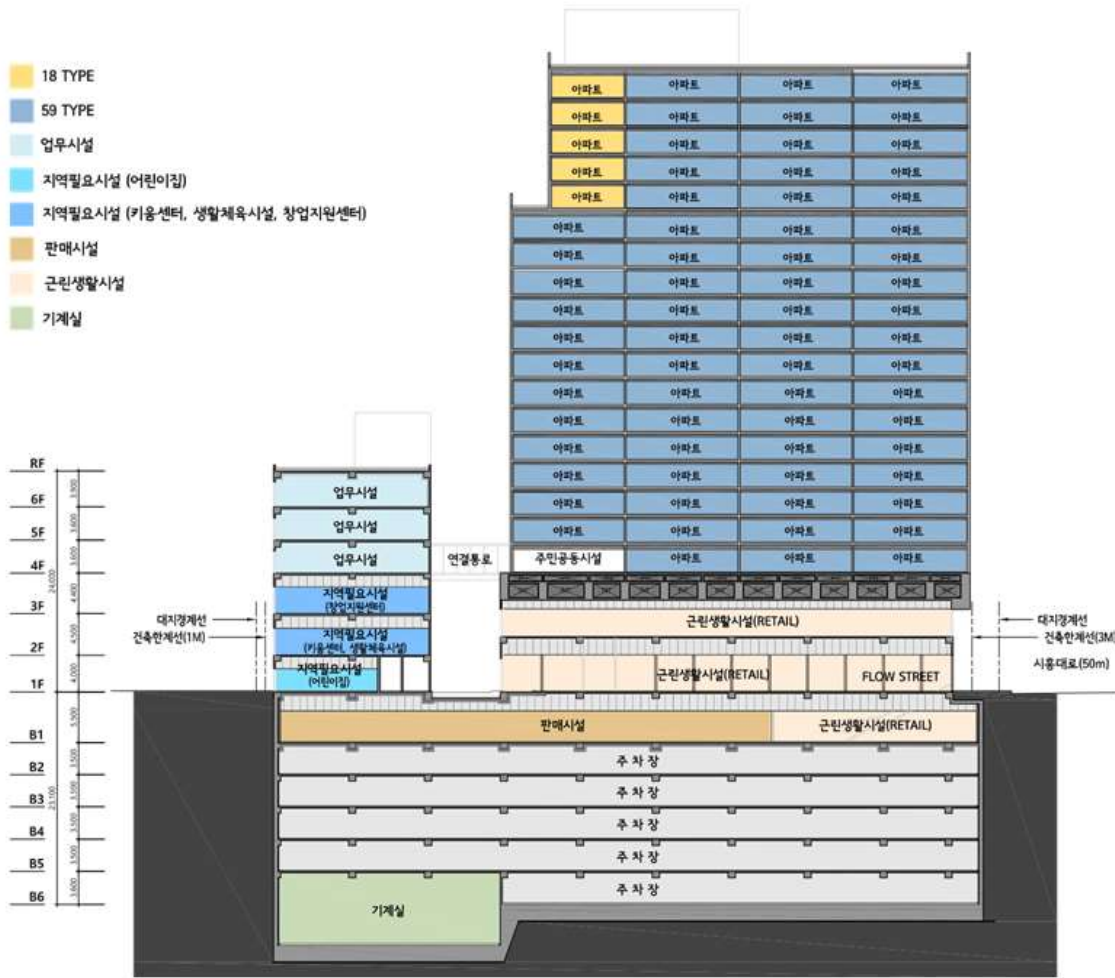
사업구역면적		3,059.30㎡	
대지면적		3,059.30㎡	
주용도		공동주택(아파트, 공공임대주택), 근린생활시설(상가, 지역필요시설), 업무시설	
건축면적		1,834.92㎡	
건폐율		59.98%	
연면적	지상	주거	16,784.07㎡
		비주거	4,628.31㎡
		소계	21,412.38㎡
	지하	주거	9,497.60㎡
		비주거	5,242.59㎡
		소계	14,740.19㎡
합계		36,152.57㎡	
용적률	상한	700%	
	계획	699.91%	
높이		67.80m(지하 6층, 지상 20층)	
세대수		199세대 (공공임대주택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



# 건축계획(안)

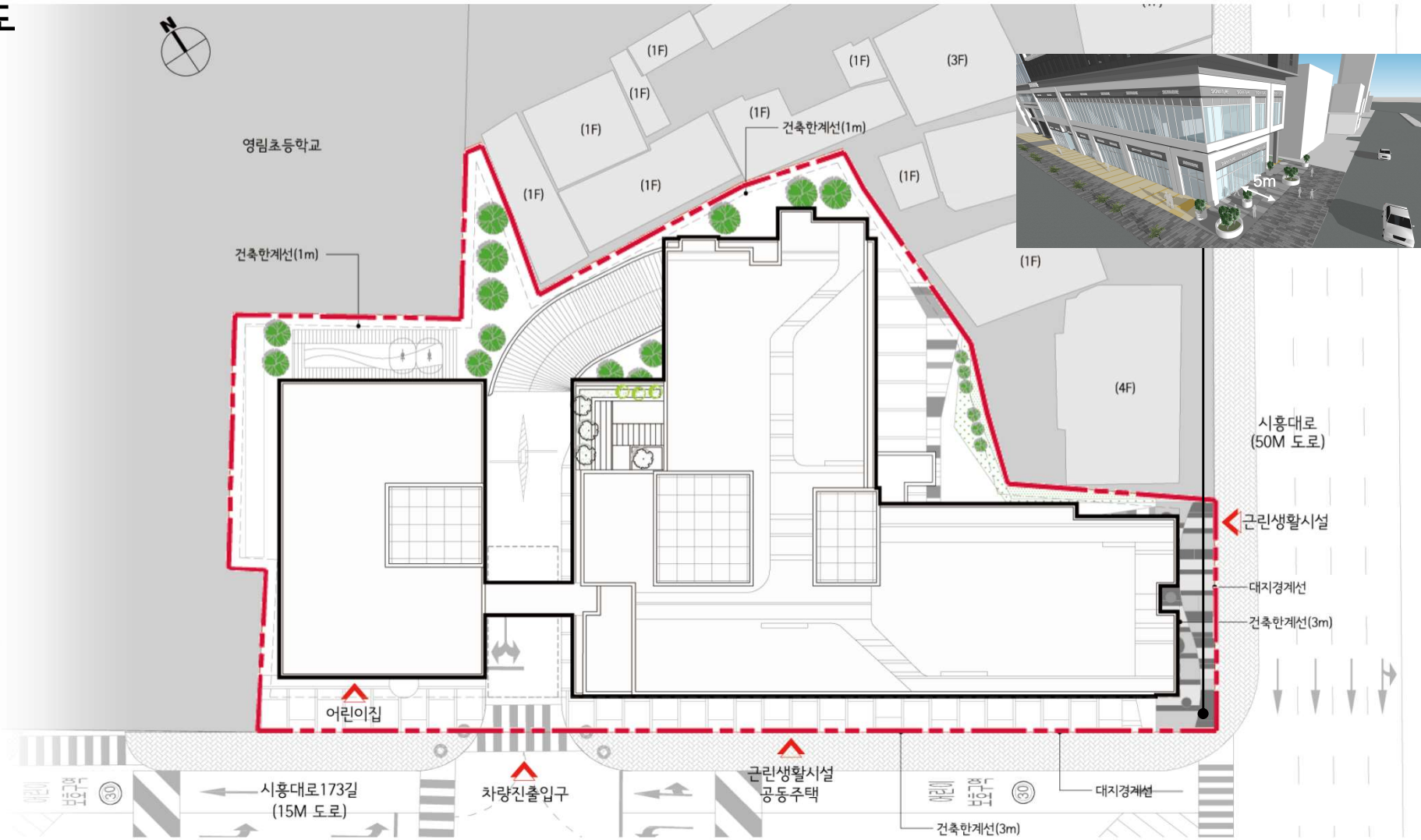
## ▶ 단면도

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



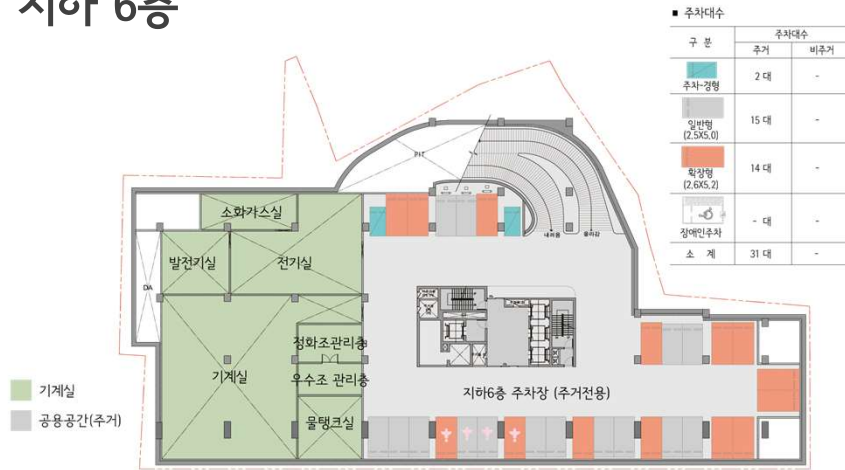
# 건축계획(안)

## ▶ 배치도

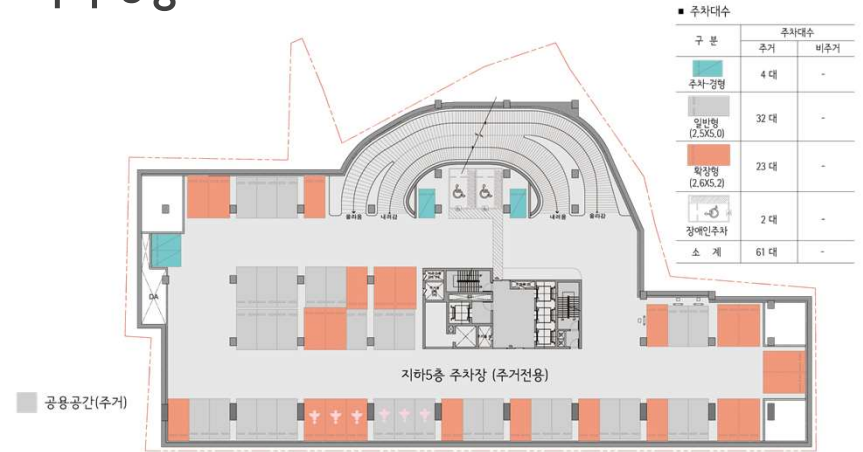


# 상세건축계획(안)\_ 평면계획

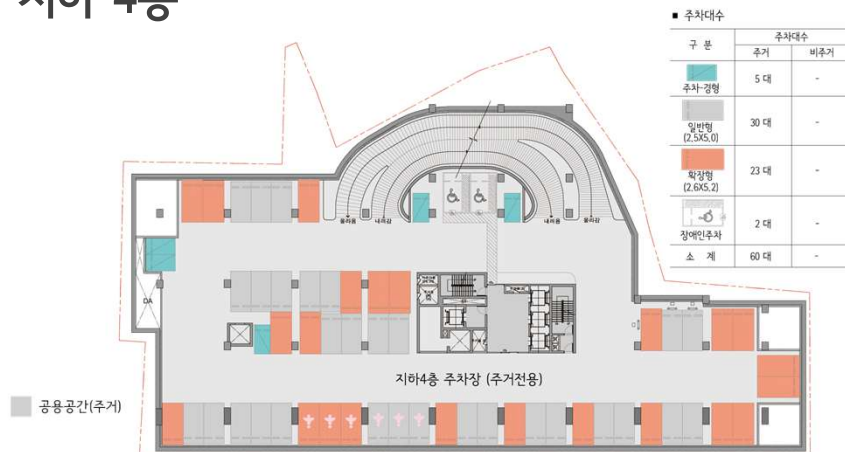
## ■ 지하 6층



## ■ 지하 5층



## ■ 지하 4층



## ■ 지하 3층

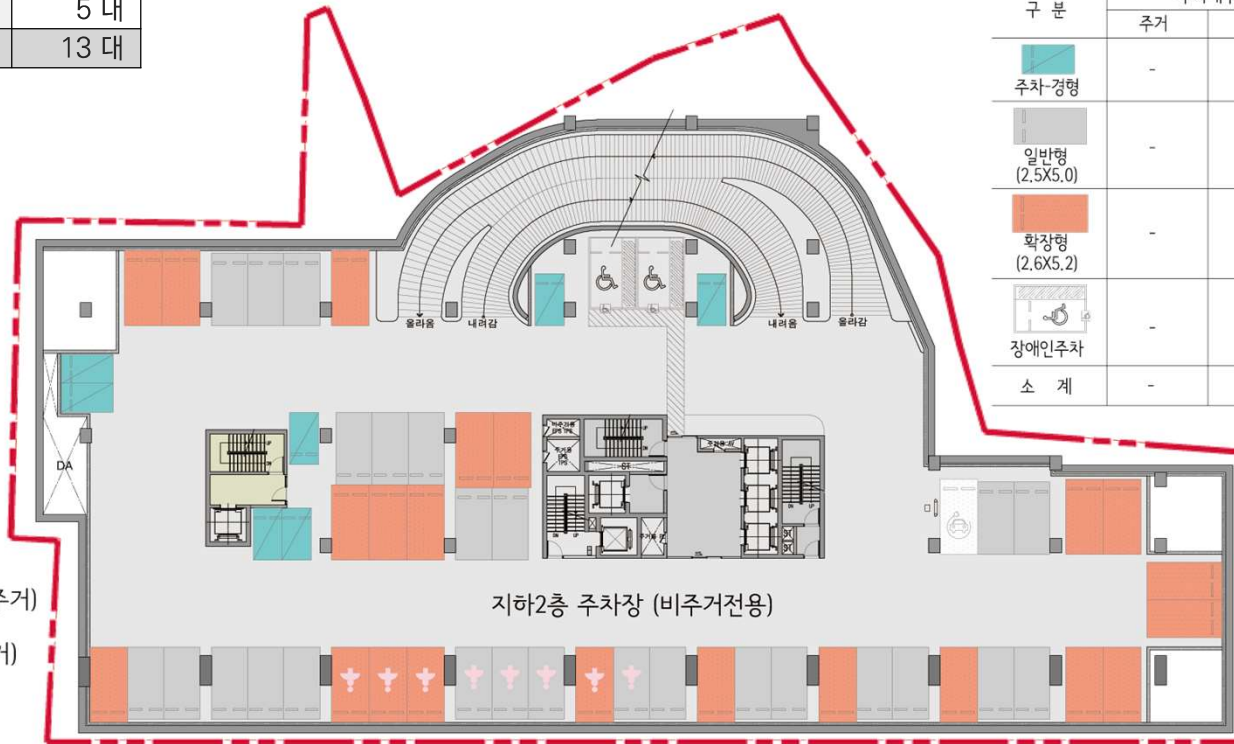


# 상세건축계획(안)\_ 평면계획

## ■ 지하 2층

● 영등포구 필요주차 10면 제공

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



- 공용공간(비주거)
- 공용공간(주거)

### ■ 주차대수

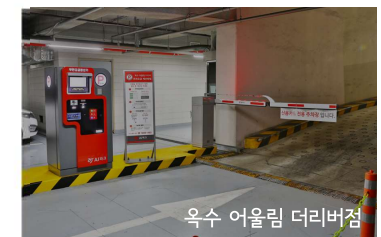
구 분	주차대수	
	주거	비주거
주차-경형	-	7 대
일반형 (2.5X5.0)	-	26 대
확장형 (2.6X5.2)	-	22 대
장애인주차	-	2 대
소 계	-	57 대

### ■ 전기자동차 충전시설 확충 (급속, 완속)



### ■ 진출입 차량 관리

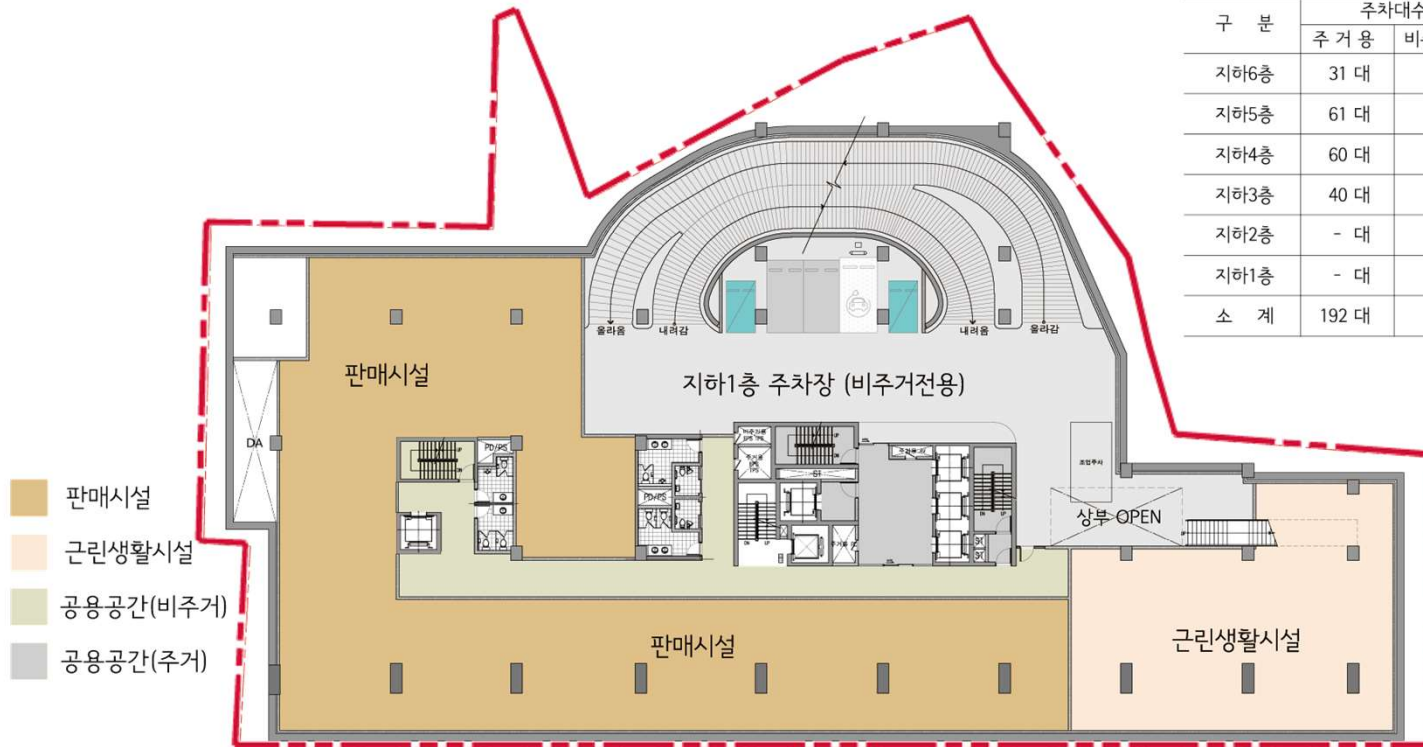
- 차량무인시스템으로 입주민과 외부 차량 진출입 관리 용이



# 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

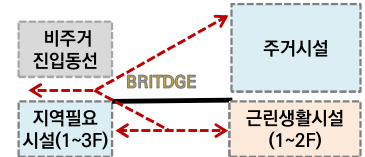
## ■ 지상 1층(노유자시설-어린이집)



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

※ 지역필요시설 (어린이집): 528.31㎡

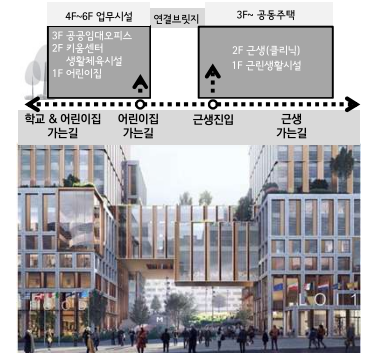
### ■ OPEN STEP



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



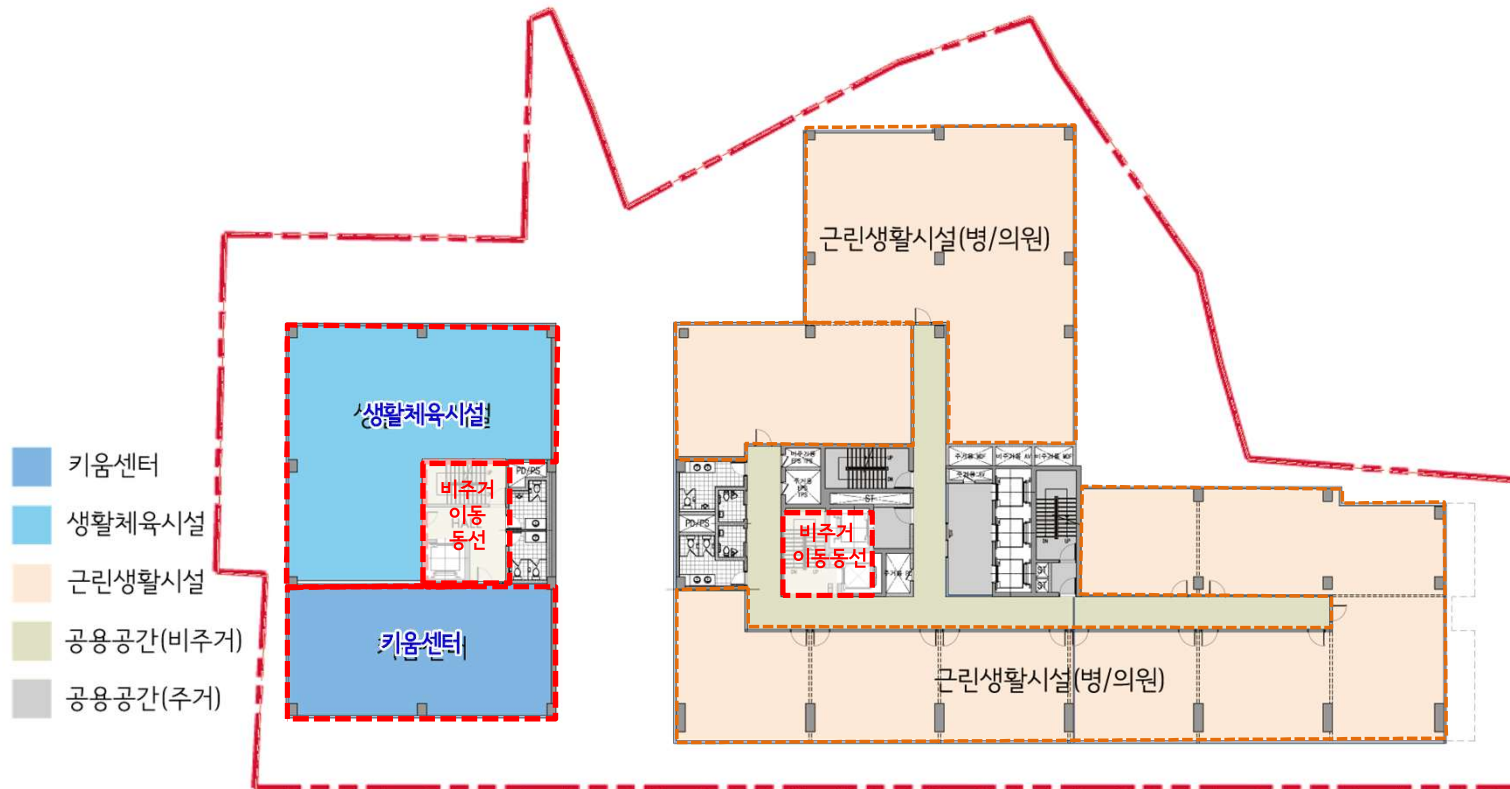
### ■ 가로활성화에 대응하는 커뮤니티 계획





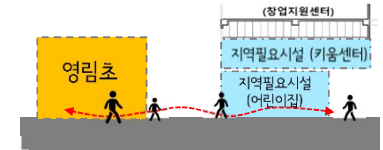
# 상세건축계획(안)\_ 평면계획

## ■ 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



※ 공공임대오피스 (청년창업센터) : 688.54㎡

■ 거주민들이 자기계발에 집중할 수 있는  
코워킹스페이스 제안



■ G-Valley 종사자를 고려한  
공유 오피스 제안



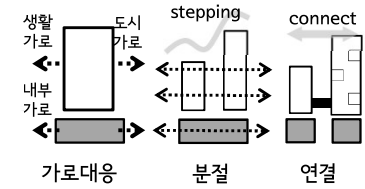
- 다양한 직업군의 융복합을 통해 직업 활동의  
활성화와 직업적 다양화를 직,간접으로 경험  
할 수 있는 '공유오피스' 공간 제공

# 상세건축계획(안)\_ 평면계획

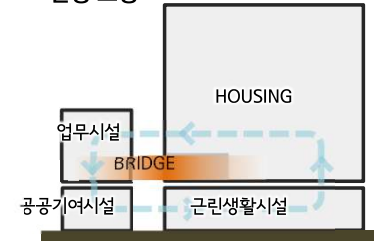
## ■ 연결통로로 연결되는 업무동 지상4층~주거동 지상3층



### ■ 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



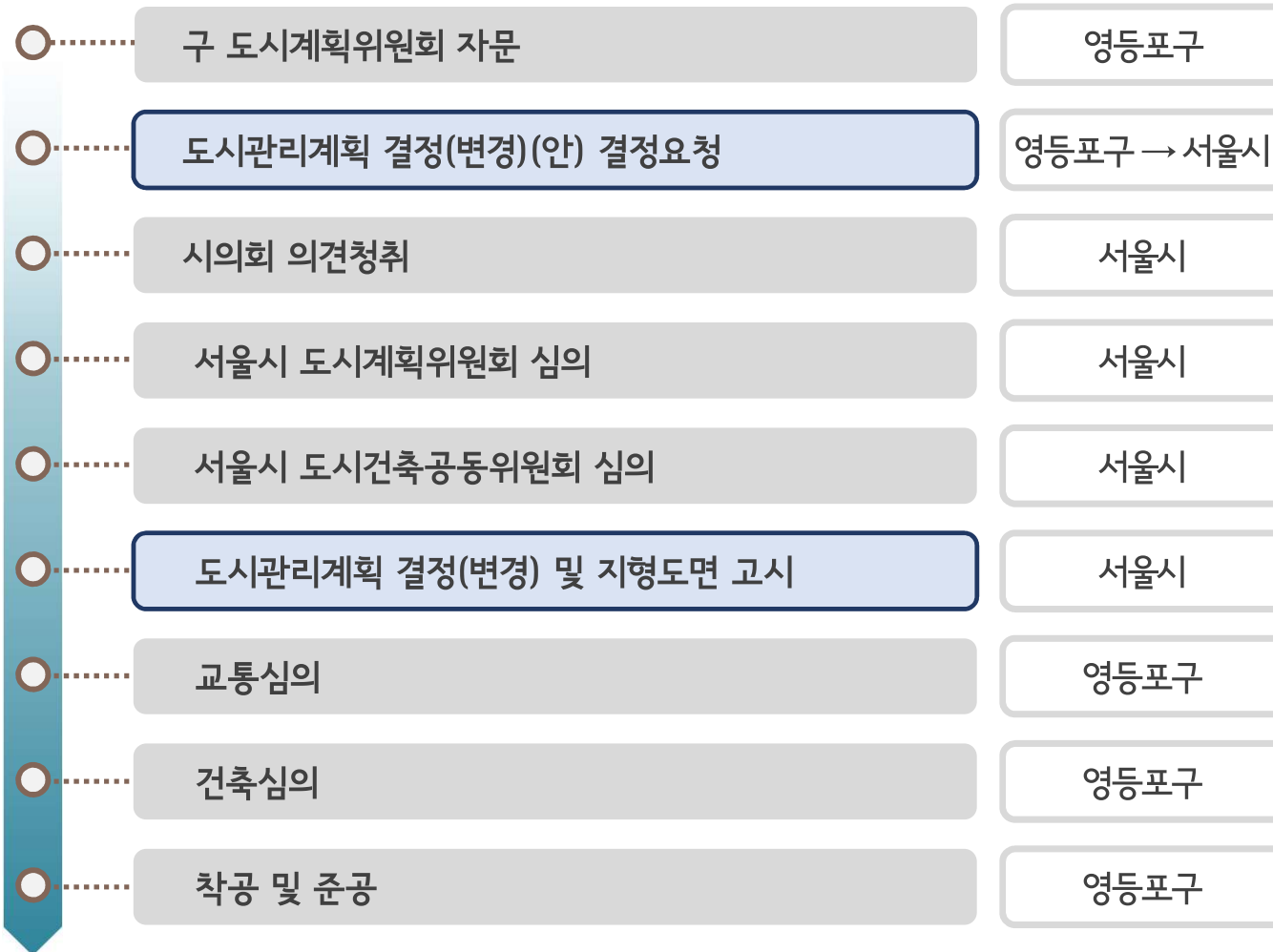
■ 지상 19~20층



# 04

## 향후추진계획

## 향후 추진계획



**감사합니다**