

# 도시관리계획결정 및 변경결정에 관한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2007. 12. 13.  
사회건설위원회

## 1. 審 查 經 過

- 가. 제출일자 : 2007년 11월 19일
- 나. 제출자 : 영등포구청장
- 다. 회부일자 : 2007년 11월 20일
- 라. 상정일자 : 제133회 제2차 정례회 제1차 위원회(2007년 11월 29일)

## 2. 提 案 說 明 의 要 旨 (제안설명자 : 도시환경국장 유 종 상)

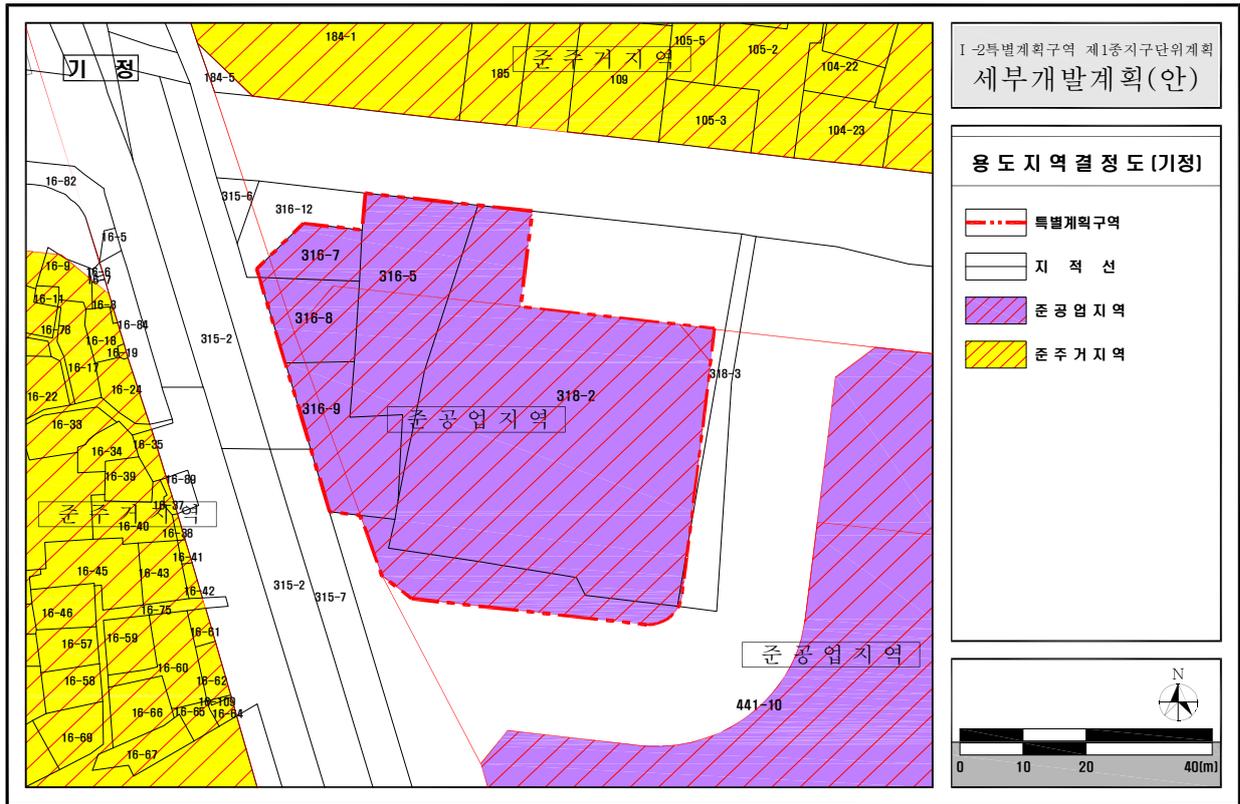
- 도시관리계획 변경결정 조서
- 특별계획구역(1-2) 용도지역 변경결정 조서

구 분	면 적 (m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고
	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	

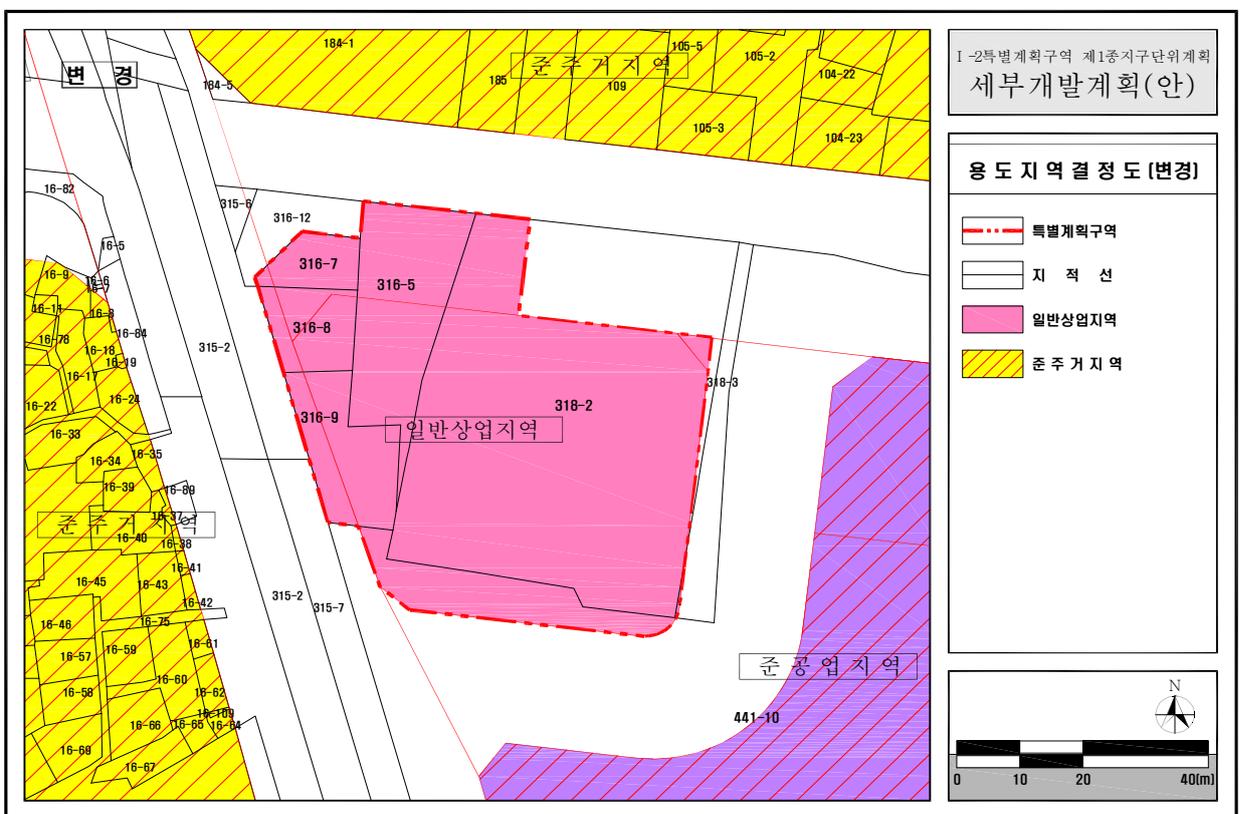
### ■ 변경사유서

위 치	용도지역		면적 (m <sup>2</sup> )	변경사유
	기 정	변 경		
영등포구 영등포동4가 318-2번지 일원	준공업 지 역	일반상업 지 역	3,590	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부도심 지역의 기능강화와 도시 경쟁력을 감안한 적정 용도인 일반상업지역으로 변경계획</li> <li>• 세부개발계획 수립 시 개발주체가 용도 지역 변경에 따른 계획 지침을 선택하여 수립</li> </ul>

☐ 용도지역 변경 결정도(기정)



☐ 용도지역 변경 결정도(변경)



○ 용도지구 : 해당사항 없음

□ 도시관리계획결정 조서

○ 지구단위계획[특별계획구역(1-2)]결정

구분	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 1-2	영등포구 영등포동4가 318-2번지 일대	3,590.0	-	3,590.0	서울특별시 제2002-251호 (2002.6.22)

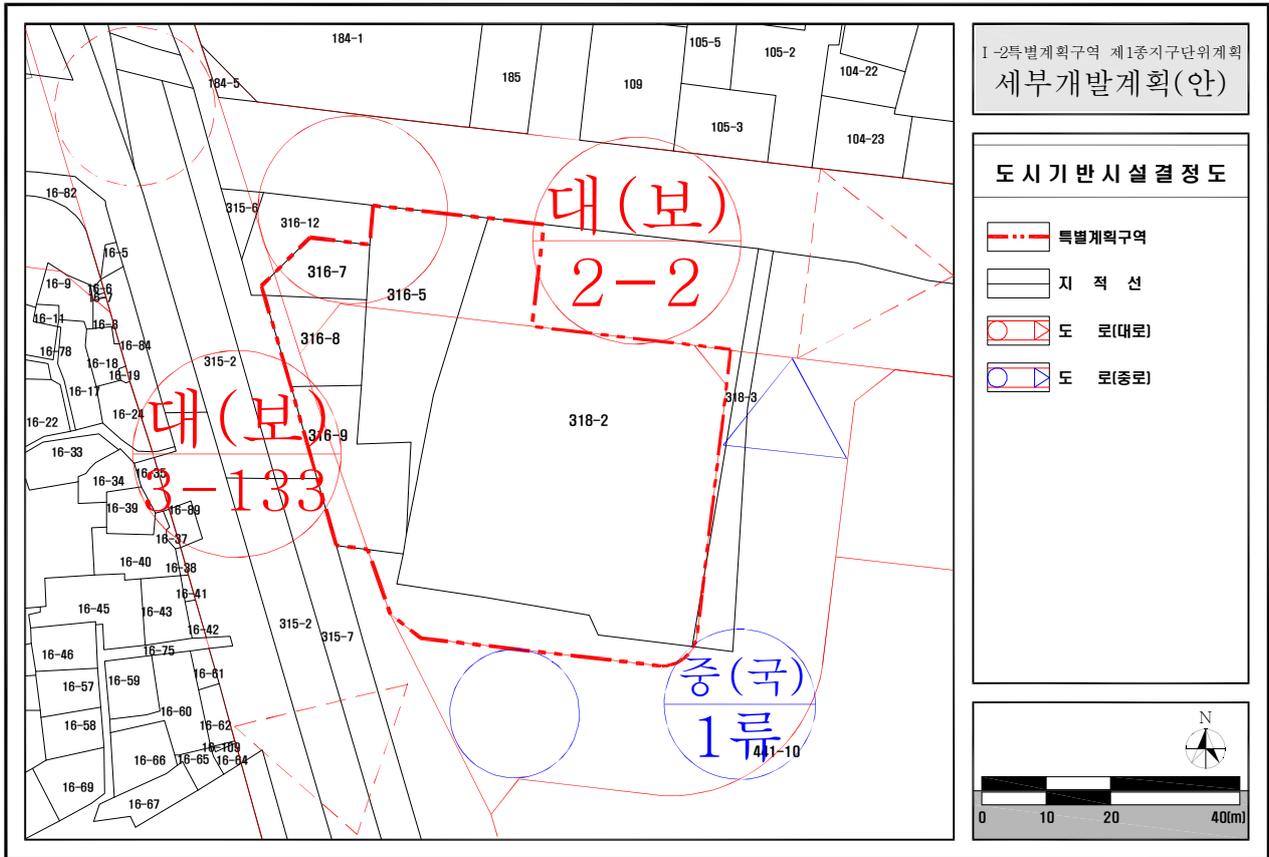
○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
기정	대로	2	2	24~30	보조 간선 도로	370 (73)	영등포동 4가 184-1	영등포동 4가 55	일반 도로	( )는 대상지 연장
기정	대로	3	133	25~38	보조 간선 도로	1,560 (60)	영등포동 3가 대1-38 (영등포동 4가 대441-10)	당산동 6가 (영등포동 4가 대441-10)	일반 도로	( )는 대상지 연장
기정	중로	1	-	20	국지 도로	100	영등포동 4가 대로3-133	영등포동 4가 대로2-2	일반 도로	서고제2005- 412호 (2005.12.22 )

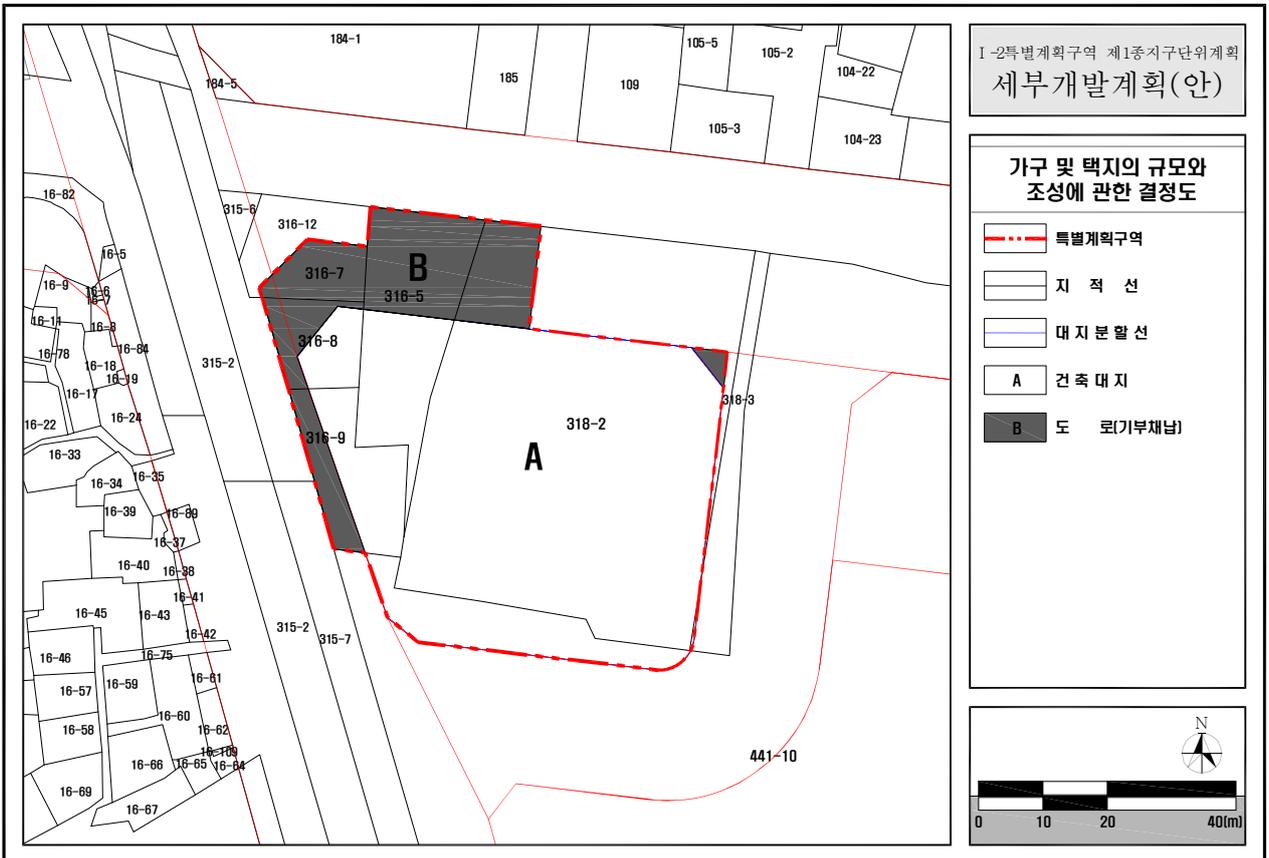
○ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

도면표시	구분		면적	비고
	구역 면적	계	3,590.00 m <sup>2</sup>	
A		획지면적	2,854.04 m <sup>2</sup>	획지
B		도로면적	735.96 m <sup>2</sup>	도로 (구역내 기부채납)

도시기반시설 결정도



가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도



○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	기정 (지구단위계획 지침)	변경 (세부개발계획)	비고
건폐율	60%	60%	변경없음
용적률	기준용적률 : 400% 허용용적률 : 660%	기준용적률 : 400% 허용용적률 : 660% 상한용적률 : 790%	
높이	최고높이 80m 이하	최고높이 80m 이하	변경없음
건축 한계선	영등포고가도로변 : 2m 30m 도로변 : 2m	영등포고가도로변 : 2m 30m 도로변 : 2m	변경없음
건축물 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 별표1 제6호의 판매 및 영업시설(도매 시장 중 청과물 관련시설 제외)</li> <li>건축법시행령 별표1 제10호의 업무시설(오피스텔제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 별표1 제6호의 판매 및 영업시설(도매 시장 중 청과물 관련시설 제외)</li> <li>건축법시행령 별표1 제10호의 업무시설(오피스텔제외)</li> </ul>	변경없음

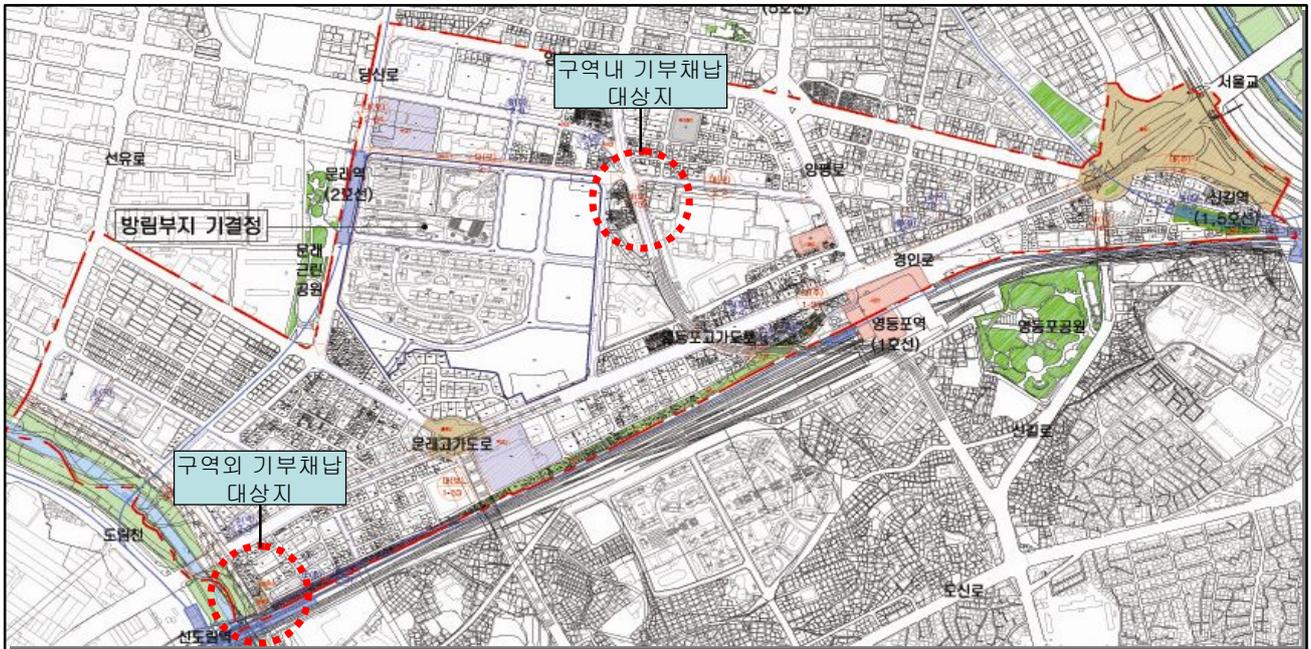
☑ 상한용적률 산정

구분	내용	비고									
산정식	$\begin{aligned} \text{상한용적률} &= \text{허용용적률} \times \\ &\quad (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha) \\ &= \\ &645.81 \times (1 + 1.3 \times 0.77 \times 0.0.2379) \\ &= 799.83\% \\ &(\alpha \text{는 } 678.96 / 2,854.04 = \\ &\quad 0.2379) \end{aligned}$	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공시설을 30%이상 설치 조성하여 기부채납의 추가면적분을 적용하여 <math>\alpha</math>값산정</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>면적(㎡)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>총기부채납 (구역외면적 820.0㎡ 포함)</td> <td>1,755.96</td> <td>48.91</td> </tr> <tr> <td>30%초과면적</td> <td>678.96</td> <td>18.91</td> </tr> </tbody> </table>	구분	면적(㎡)	비율(%)	총기부채납 (구역외면적 820.0㎡ 포함)	1,755.96	48.91	30%초과면적	678.96	18.91
구분	면적(㎡)		비율(%)								
총기부채납 (구역외면적 820.0㎡ 포함)	1,755.96	48.91									
30%초과면적	678.96	18.91									
상한용적률 적용	790.00% (계획용적률 773.01%)										

○ 구역내·외 기부채납 시설 내역

시설명	위치	면적 (㎡)	비고
도로	영등포구 영등포동4가 316-5번지 일원	735.96㎡	구역내
일반광장 (신도림역)	영등포구 문래동1가 121번지 일원	820.0	구역외
공공공지 (신도림역)	영등포구 문래동1가 94-2번지 일원	200.0	구역외

☑ 구역내·외 기부채납 시설 위치도



3. 영등포구청 의견

- 도시기본계획 상 서남권 중심의 부도심이라는 위상과 역할을 고려하여 부도심 지역으로서 기능강화와 도시경쟁력을 감안한 적정용도인 일반상업 지역으로 변경계획
- 일반상업지역 변경에 따른 영등포 부도심 지구단위계획 세부지침을 선택하여 세부개발계획을 결정코자 함

4. 審査結課 : 의견 없음

# 도시관리계획결정 및 변경결정에 관한 의견청취의 건

의안 번호	99
----------	----

제출연월일 : 2007. 11.

제출자 : 영등포구청장

## 1. 안건명 : 도시관리계획결정(제1종지구단위계획) 및 변경결정(용도지역)

## 2. 제안내용

도시관리계획 변경결정 조서

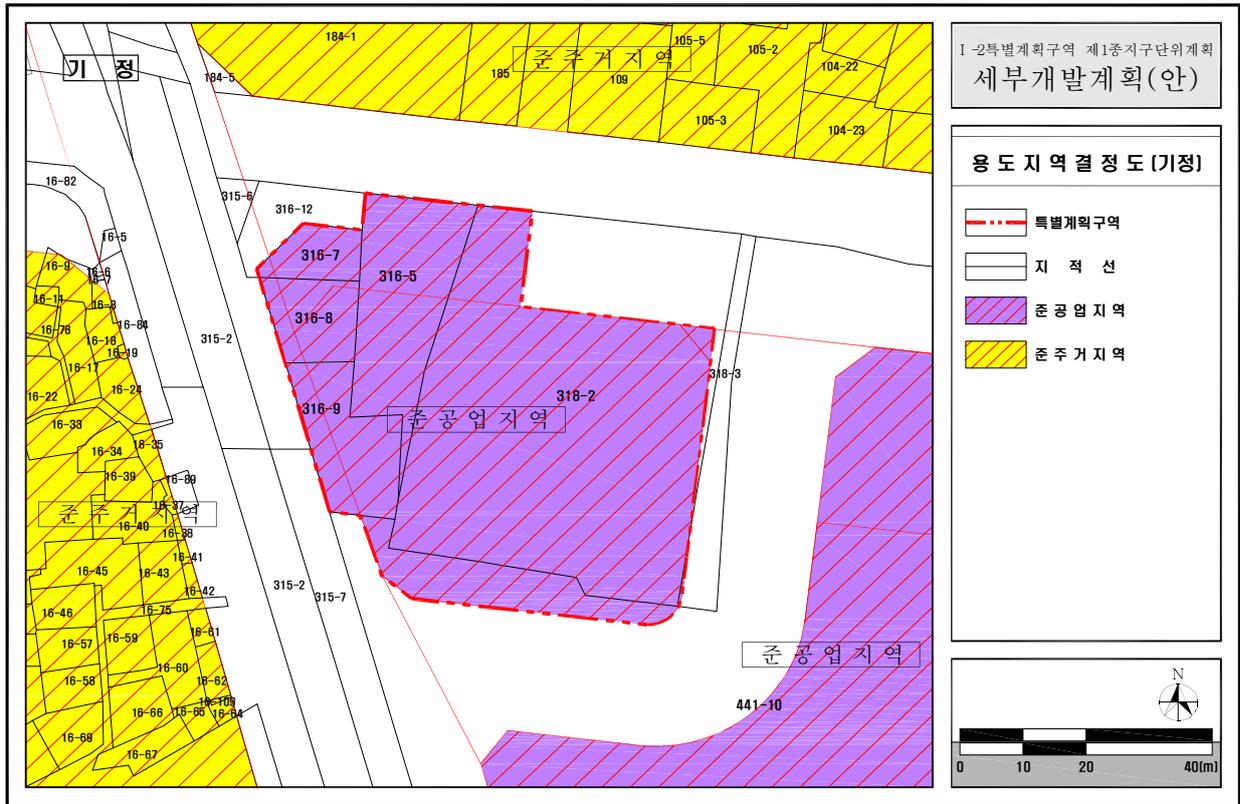
○ 특별계획구역(I-2) 용도지역 변경결정 조서

구분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
총계	3,590	-	3,590	100.0	
준공업지역	3,590	감)3,590			
일반상업지역		증)3,590	3,590	100.0	

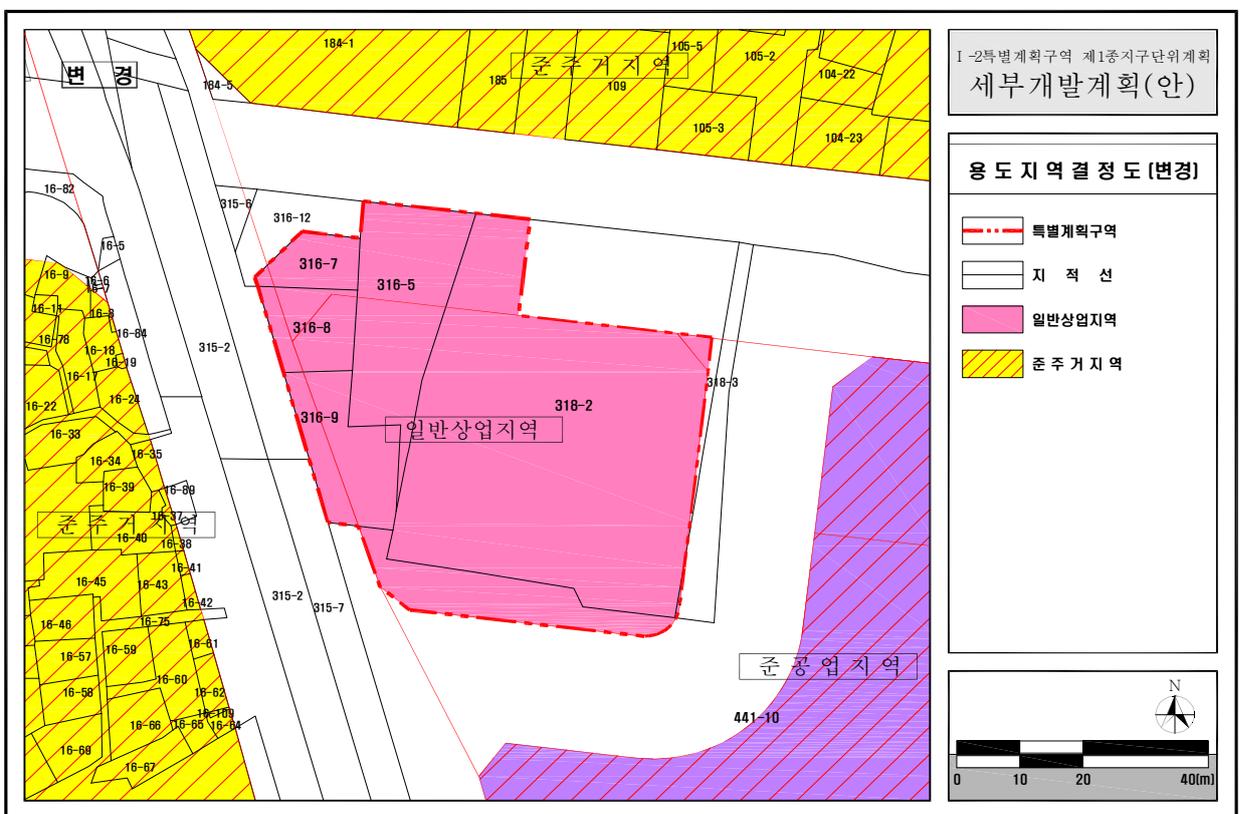
### ■ 변경사유서

위치	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	변경사유
	기정	변경		
영등포구 영등포동4가 318-2번지 일원	준공업지역	일반상업지역	3,590	<ul style="list-style-type: none"> <li>부도심 지역의 기능 강화와 도시경쟁력을 감안한 적정 용도인 일반상업지역으로 변경계획</li> <li>세부개발계획 수립 시 개발주체가 용도지역 변경에 따른 계획지침을 선택하여 수립</li> </ul>

☒ 용도지역 변경 결정도(기정)



☒ 용도지역 변경 결정도(변경)



○ 용도지구 : 해당사항 없음

□ 도시관리계획결정 조서

○ 지구단위계획[특별계획구역(I-2)]결정

구분	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 I-2	영등포구 영등포동4가 318-2번지 일대	3,590.0	-	3,590.0	서울특별시 제2002-251호 (2002.6.22)

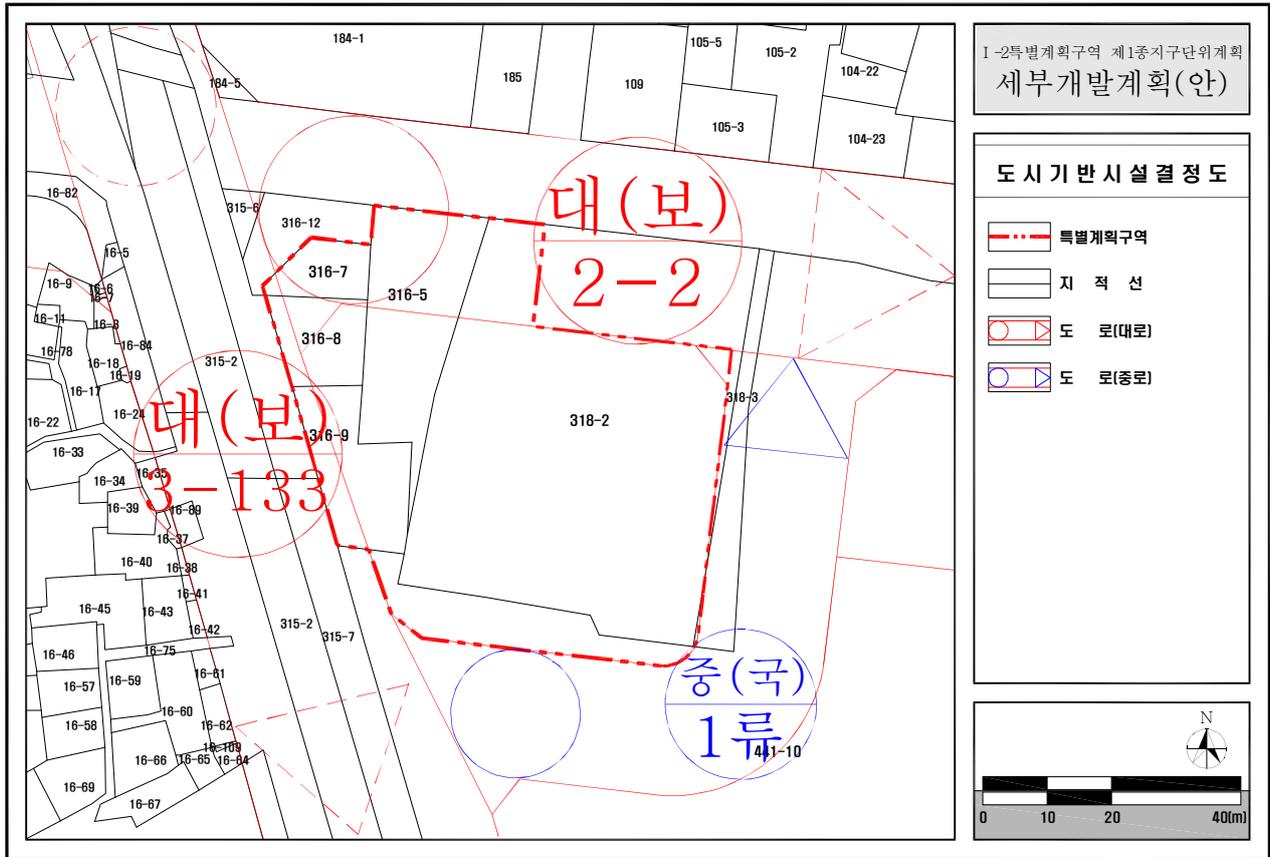
○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정

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	영등포동 4가 55	일반도로	( )는 대상지 연장
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 연장
기정	중로	1	-	20	국지도로	100	영등포동 4가 대로3-133	영등포동 4가 대로2-2	일반도로	서고제2005-412호 (2005.12.22)

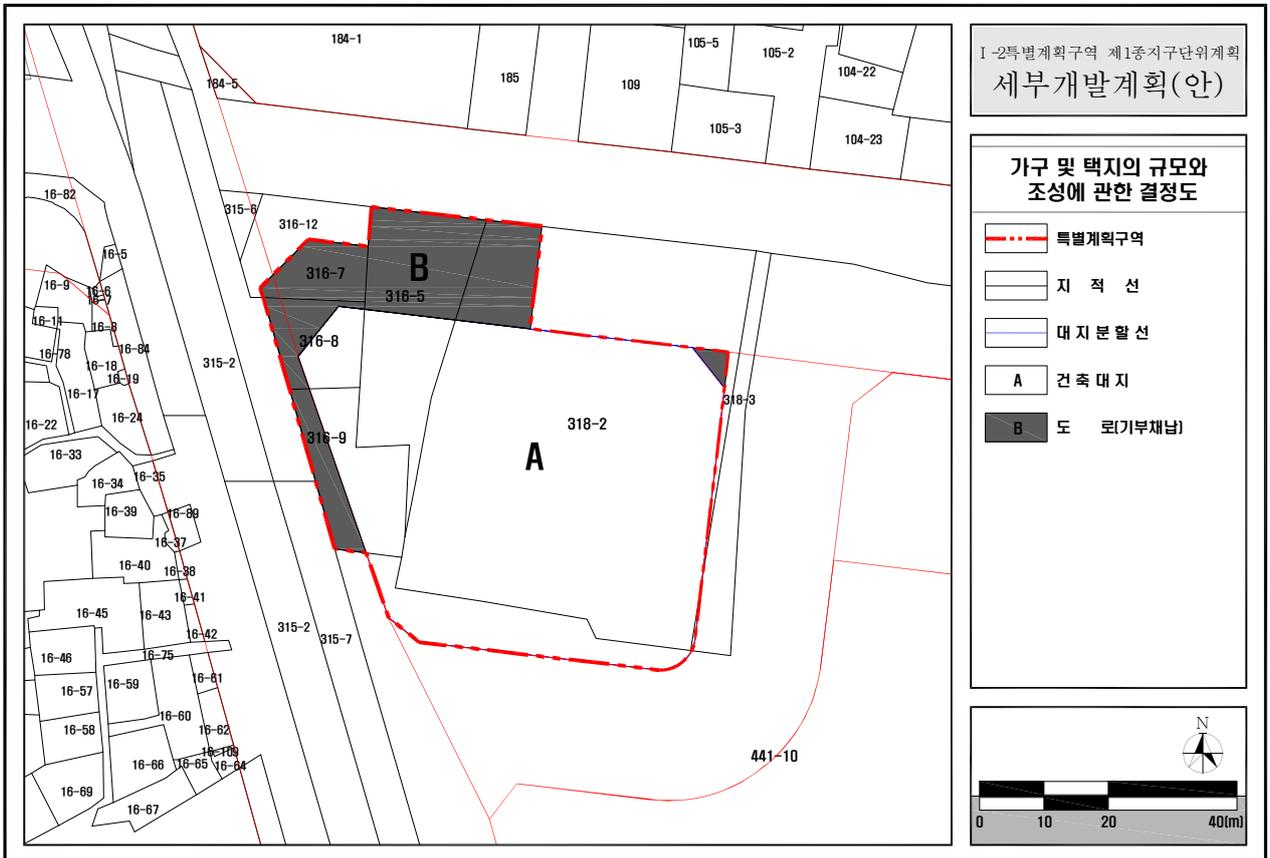
○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서

도면표시	구분		면적	비고
		계	3,590.00 m <sup>2</sup>	
A	구역면적	획지면적	2,854.04 m <sup>2</sup>	획지
B		도로면적	735.96 m <sup>2</sup>	도로 (구역내 기부채납)

### 도시기본시설 결정도



### 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정도



○ 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	기정 (지구단위계획 지침)	변경 (세부개발계획)	비 고
건폐율	60%	60%	변경없음
용적률	기준용적률 : 400% 허용용적률 : 660%	기준용적률 : 400% 허용용적률 : 660% 상한용적률 : 790%	
높 이	최고높이 80m 이하	최고높이 80m 이하	변경없음
건 축 한계선	영등포고가로변 : 2m 30m 도로변 : 2m	영등포고가로변 : 2m 30m 도로변 : 2m	변경없음
건축물 용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제6호의 판매 및 영업시설(도매시장 중 청과물 관련시설 제외)</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제10호의 업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 제6호의 판매 및 영업시설(도매시장 중 청과물 관련시설 제외)</li> <li>• 건축법시행령 별표1 제10호의 업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul>	변경없음

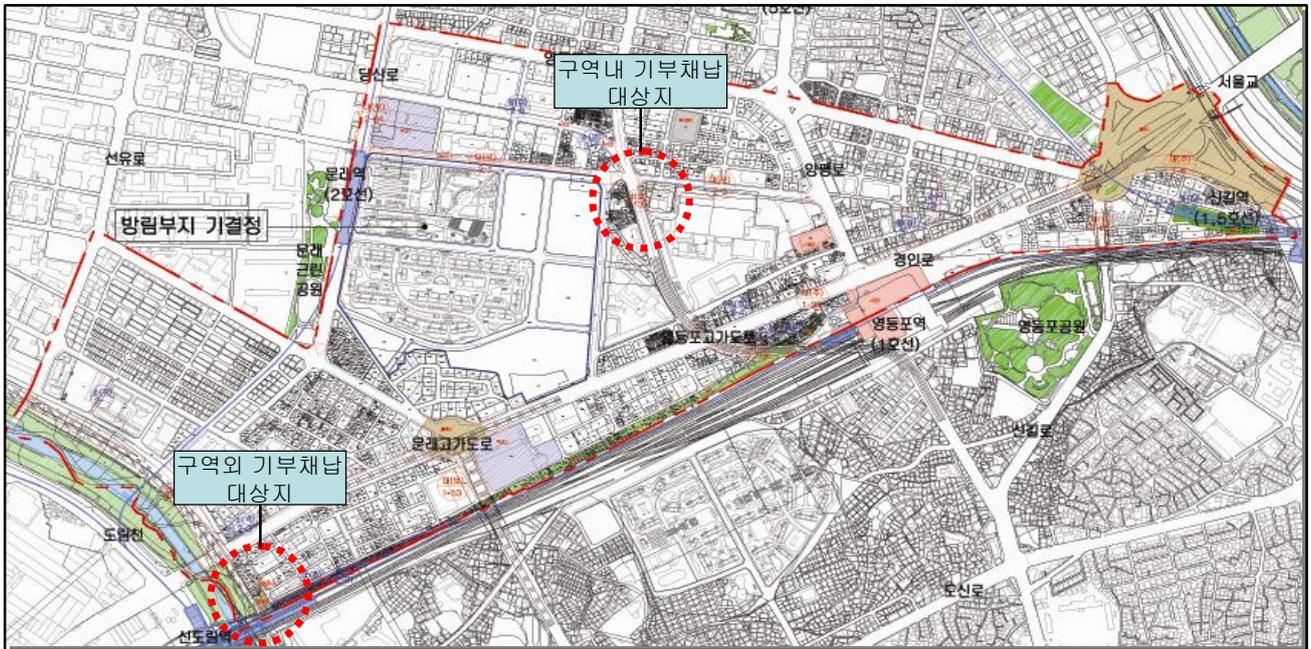
☑ 상한용적률 산정

구 분	내 용	비 고									
산정식	$\begin{aligned} \text{상한용적률} &= \text{허용용적률} \times \\ & (1+1.3 \times \text{가중치} \times \alpha) \\ &= \\ & 645.81 \times (1+1.3 \times 0.77 \times 0.0.2379) \\ &= 799.83\% \\ & (\alpha \text{는 } 678.96 / 2,854.04 = \\ & 0.2379) \end{aligned}$	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설을 30%이상 설치 조성하여 기부채납의 추가면적분을 적용하여 <math>\alpha</math>값산정</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>면적(㎡)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>총기부채납 (구역외면적 820.0㎡ 포함)</td> <td>1,755.96</td> <td>48.91</td> </tr> <tr> <td>30%초과면적</td> <td>678.96</td> <td>18.91</td> </tr> </tbody> </table>	구분	면적(㎡)	비율(%)	총기부채납 (구역외면적 820.0㎡ 포함)	1,755.96	48.91	30%초과면적	678.96	18.91
구분	면적(㎡)		비율(%)								
총기부채납 (구역외면적 820.0㎡ 포함)	1,755.96	48.91									
30%초과면적	678.96	18.91									
상한용적률 적용	790.00% (계획용적률 773.01%)										

○ 구역내·외 기부채납 시설 내역

시설명	위 치	면적 (㎡)	비 고
도로	영등포구 영등포동4가 316-5번지 일원	735.96㎡	구역내
일반광장 (신도림역)	영등포구 문래동1가 121번지 일원	820.0	구역외
공공공지 (신도림역)	영등포구 문래동1가 94-2번지 일원	200.0	구역외

☒ 구역내·외 기부채납 시설 위치도



### 3. 제안사유

- 도시기본계획 상 서남권 중심의 부도심이라는 위상과 역할을 고려하여 부도심 지역으로서 기능강화와 도시경쟁력을 감안한 적정용도인 일반상업지역으로 변경계획
- 일반상업지역 변경에 따른 영등포 부도심 지구단위계획 세부지침을 선택하여 세부개발계획을 결정코자 함

#### **4. 도시관리계획 사항**

- 영등포 부도심 제1종지구단위계획(특별계획구역 I-2), 준공업지역

#### **5. 주민의견청취 현황**

- 접수의견 : 없음

#### **6. 기 타**

- 도시관리계획 환경성 검토 결과 : 기 개발토지로 토지이용상 변화 미미함