

역세권 활성화사업 관련 도시관리계획 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2021. 9. 3.
사회건설위원회

1. 심 사 경 과

- 가. 제출일자: 2021년 7월 13일
- 나. 제 출 자: 영등포구청장
- 다. 회부일자: 2021년 8월 27일
- 라. 상정일자: 제232회 영등포구의회 임시회
사회건설위원회 제2차 회의(2021. 8. 31.) 상정 의결

2. 제안설명의 요지(제안설명자: 도시국장 이정화)

- 가. 제안이유
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조와 같은 법 시행령 제22조에 따라 용도지역 변경에 대하여 구의회 의견을 듣고자 하는 사항으로,
 - 우리 구 대림동 993-15번지 구로디지털단지역 역세권 복합개발을 통해 대중교통 및 시민활동 중심으로 활성화하면서 공공임대시설 등 지역필요시설을 건립하기 위한 “역세권 활성화 사업”의 시행을 위하여 도시관리계획(용도지역)을 변경하고자 함.
- 나. 주요내용
 - 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서

구분	면적(m ²)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	3,059.3	-	3,059.3	100	
주거지역	제3종일반주거지역	감)3,059.3	-	-	
상업지역	일반상업지역	증)3,059.3	3,059.3	100	

○ 결정(변경) 사유서

대상지 위치	용도지역		면적(m ²)	결정사유
	기정	변경		
영등포구 대림동 993-15	제3종일반 주거지역	일반 상업지역	3,059.3	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

※ 용도지역 변경을 전제로 지구단위계획(안) 수립 및 건축계획(안)을 구상하여 구체적 역세권 활성화 사업계획 마련

○ 위치도



3. 위원회 심사방법

- 원안의 세부적인 내용과 도시계획과장의 PT보고 및 보충 설명자료 등을 참고

하여 질의·답변 등을 통해 심도 있게 심사함.

4. 심사결과: 의견 없음

역세권 활성화사업 관련 도시관리계획 변경결정(안)에 대한 의견청취의 건 (대림동 993-15)

의안 번호	제 372 호
----------	---------

제출연월일: 2021. 7. .
제 출 자: 영등포구청장

1. 제안이유

- 우리 구 대림동 993-15번지 구로디지털단지역 역세권 복합개발을 통해 대중교통 및 시민활동 중심으로 활성화하면서 공공임대시설 등 지역필요시설을 건립하기 위한 “역세권 활성화사업”의 시행을 위하여 도시관리계획(용도지역)을 변경하고자 함.

2. 주요내용

- 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서

구분		면적(m ²)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		3,059.3	-	3,059.3	100	
주거지역	제3종일반주거지역	3,059.3	감) 3,059.3	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증) 3,059.3	3,059.3	100	

- 결정(변경) 사유서

대상지 위치	용도지역		면적(m ²)	결정사유
	기정	변경		
영등포구 대림동 993-15	제3종일반 주거지역	일반 상업지역	3,059.3	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

※ 용도지역 변경을 전제로 지구단위계획(안) 수립 및 건축계획(안) 구상하여 구체적 역세권 활성화 사업계획 마련

3. 추진경위

- '19.06.: 서울시, 역세권 활성화사업 추진계획 발표
- '20.05.: 역세권 활성화사업 1단계 확대사업 대상지 선정 통보(市→區)
- '20.06.~'21.03.: 기본구상(안) 마련(TF회의, 전문가 자문회의)
- '21.05.: 도시관리계획 결정(변경)(안) 제안 접수(사업시행자)
- '21.06.: 관련부서 사전협의
- '21.07.: 주민 열람공고 및 관련부서 의견 조회

4. 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획) 결정(변경)(안) 주민의견 청취 등

- 열람기간: 2021.07.02.~07.15.(14일간)
- 주민 제출의견: 추후제출
- 관계부서 의견: 추후제출

5. 향후계획

- '21.08.: 구 도시계획위원회 자문
- '21.09.: 도시관리계획(안) 결정 요청(區 →市)
 - (서울시) 시의회 의견청취, 도시계획·도시건축공동 위원회 심의, 도시관리계획 결정
- '22. ~ '25.: 착공 및 준공

6. 관련법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
 - 제24조(도시·군관리계획의 입안권자), 제26조(도시·군관리계획 입안의 제안)
 - 제28조 및 같은 법 시행령 제22조(주민과 지방의회의 의견청취)
- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」

- 붙임 1. 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도 1부.
2. 도시관리계획(용도지역, 지구단위계획) 결정(변경)(안) 1부.
3. 건축계획(안) 1부. 끝.

붙임1

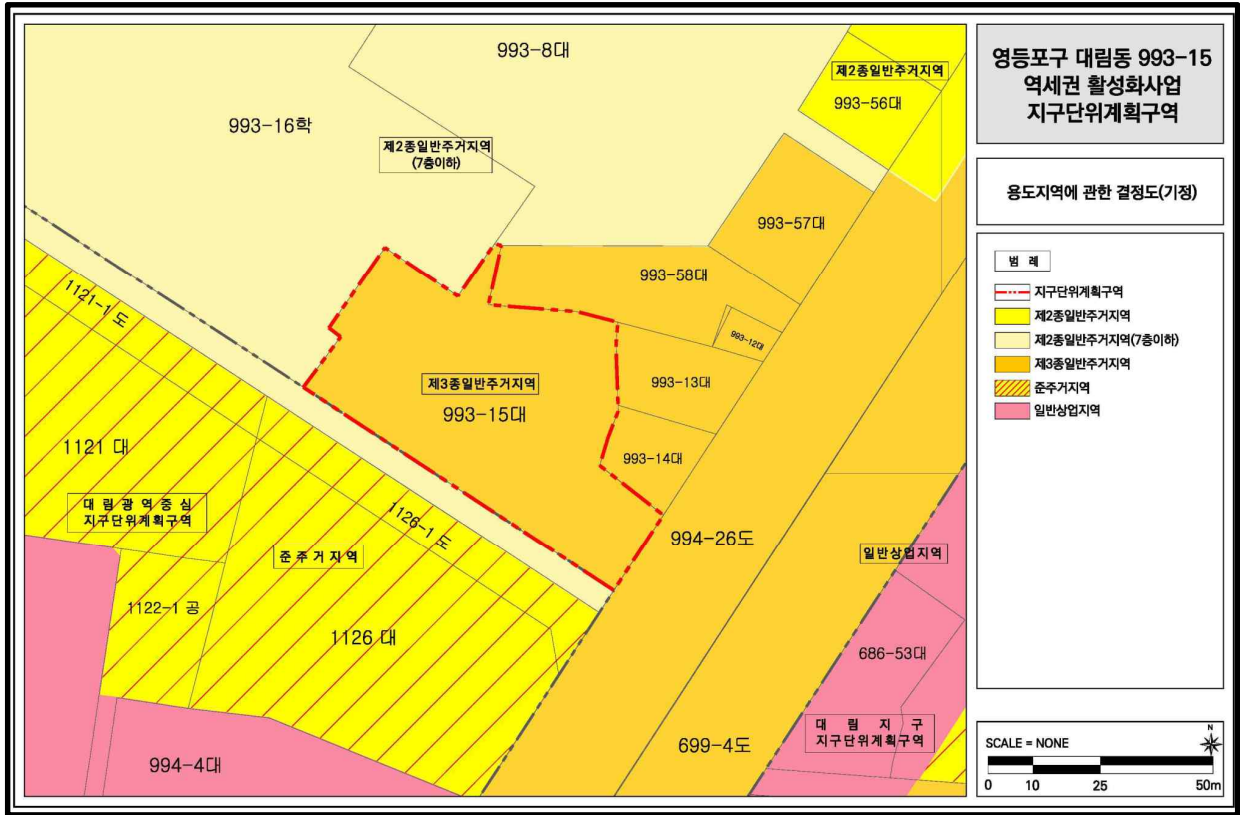
위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

□ 위치도

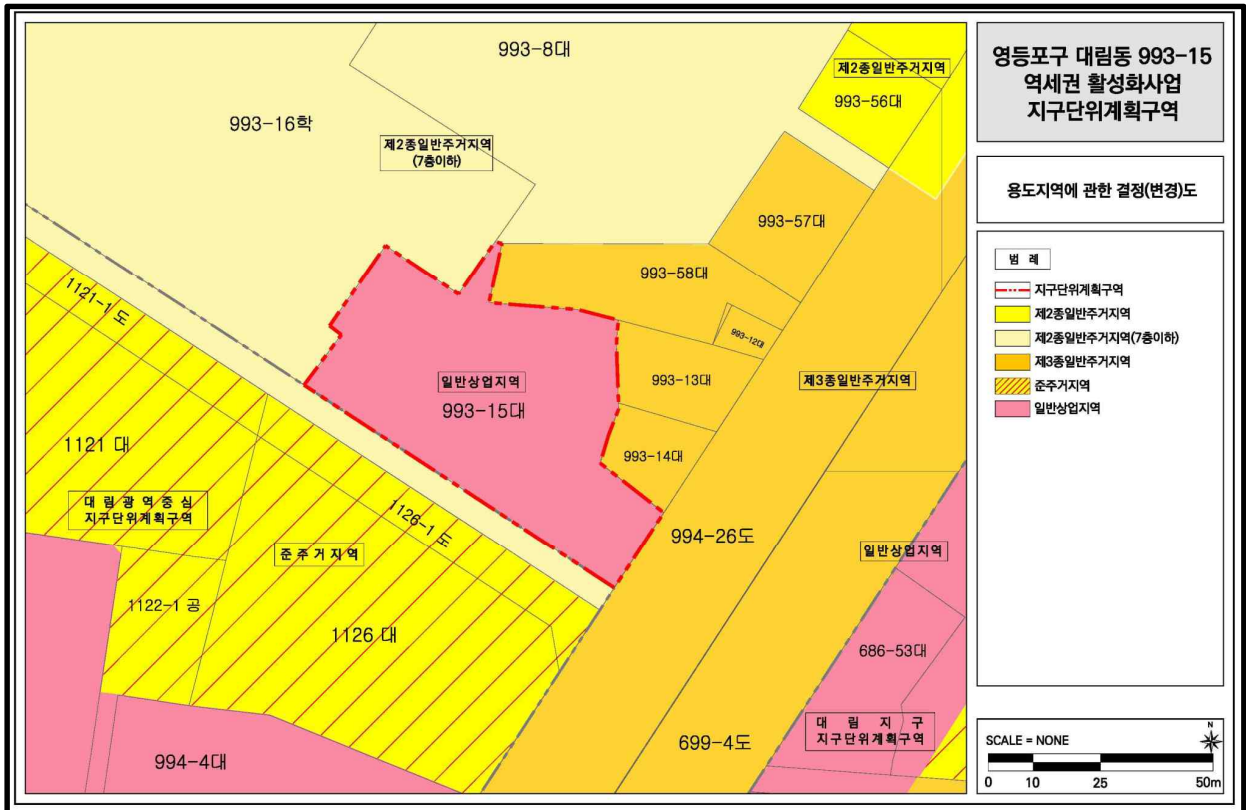


□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

○ 기 정



○ 변경



붙임2

도시관리계획(용도지역, 지구단위계획) 결정(변경)(안)

도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,059.3	-	3,059.3	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	3,059.3	감)3,059.3	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증)3,059.3	3,059.3	100.0	

나. 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	영등포구 대림동 993-15	제3종일반 주거지역	일반상업지역	3,059.3	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	영등포구 대림동 993-15 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	영등포구 대림동 993-15	-	증)3,059.3	3,059.3	

2) 지구단위계획구역에 관한 결정 사유서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)	결정 사유
신설	영등포구 대림동 993-15 역세권활성화사업 지구단위계획구역	영등포구 대림동 993-15번지	3,059.3	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 지구단위계획구역을 신설함

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

1) 용도지역에 관한 결정(변경)

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,059.3	-	3,059.3	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	3,059.3	감)3,059.3	-	-	
상업지역	일반상업지역	-	증)3,059.3	3,059.3	100.0	

2) 용도지역에 관한 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	영등포구 대림동 993-15	제3종일반 주거지역	일반상업지역	3,059.3	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역을 변경함

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	획지번호	획지		비 고
		위 치	면적 (㎡)	
신설	㉠	993-15	3,059.3	• 역세권 활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

2) 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가) 건축물의 용도계획

■ 지정용도

구 분		지 정 용 도		
		계획내용	결정사유	
신설	업무동	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		
주거동	1층	• 가로활성화 용도 ¹⁾ - 제1종, 2종 근린생활시설 중 식품, 잡화, 의류, 서적, 등 일용품 소매점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점(1,000㎡ 이상)		

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

■ 불허용도

구 분		불 허 용 도	
		계획내용	결정사유
신설	전층	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택 • 공동주택(단, 주상복합 제외) • 제2종 근린생활시설 중 단란주점 • 제2종 근린생활시설 중 안마시설소(유사시설 포함) • 공장, 숙박시설, 창고시설 • 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차관련시설(주차장 제외) • 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권 활성화사업 및 입지특성에 부합하는 용도계획 수립

■ 권장용도

구 분			권 장 용 도	
			계획내용	결정사유
신설	주거동	2층	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 중 이용원, 미용원, 의원, 치과의원, 한의원 	<ul style="list-style-type: none"> • 역세권 활성화사업 및 입지특성에 부합하는 용도계획 수립
		1층	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 중 일반업무시설(30㎡ 미만) 	
	지하 1층		<ul style="list-style-type: none"> • 판매시설 중 일용품소매점(1,000㎡ 이상) 	
			<ul style="list-style-type: none"> • 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점(300㎡ 이상), 서점(1,000㎡ 이상) 	

나) 건축물의 밀도 결정(변경)조서

■ 건폐율 결정조서(변경없음)

구 분	계획내용	비 고
건 폐 율	60% 이하	• 「서울특별시 도시계획 조례」 제54조 제1항 준용

■ 용적률 결정(변경)조서

구 분	계획내용	비 고
용 적 률	기준(허용)용적률 : 250% 이하 상한용적률 : 700% 이하 ²⁾	• 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용 ¹⁾

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

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

■ 높이 결정(변경)조서

구 분	계획내용	비 고
높 이	80m 이하	가로구역별 최고높이 적용

다) 용적률 적용기준¹⁾(의무사항)(신설)

구 분		계획내용	비 고
공공기여	공공기여율	• 부지면적의 32.0% 이상	모든항목을 총족하여야 함
	공공기여시설 설치기준	• 유형2 - 공공임대주택 30% - 공공임대상가 또는 공공임대오피스 20% - 그 외 지역필요시설	
건축물 용도 구분	비주거비율	• 지상 용적률 10% 이상 • 전체 연면적 20% 이상	
	주거비율	• 제한없음	
주택건설	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 60㎡ 이하 • 민간분양주택 : 기준없음	
건축물 형태	21세기형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조 • 커뮤니티 지원시설의 설치 계획 • 에너지 효율 건축물 • 친환경 건축물 중 2가지 사항 이상 의무적으로 이행	
주민공동시설	커뮤니티시설	• 주민공동체 활성화를 위해 100㎡이상의 주민 커뮤니티시설 설치	

주1) 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용

라) 공공기여계획¹⁾(신설)

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공기여율	공공기여면적			비고	
				구분	총면적	부지제공		환산부지
제3종 일반주거지역 → 일반상업지역	250%	700%	부지면적의 32%이상 (978.98㎡)	합 계	1,025.26㎡	477.33㎡	547.93㎡	100.0%
				공공임대오피스	255.91㎡	58.47㎡	197.44㎡	24.96%
				공공임대주택 ²⁾	315.53㎡	315.53㎡	-	30.78%
				지역필요시설	453.82㎡	103.33㎡	350.49㎡	44.26%
				계획	1,025.17㎡ (33.51%)	-	-	-

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

2) 공공기여 계획에 따른 공공임대주택의 건축비는 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부 고시)를 적용하여 매입함

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

마) 건축물 배치·형태·색채·건축선 결정(변경)조서

■ 건축물 배치에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	• 시흥대로 및 시흥대로173길 : 3m • 이면부 : 1m	• 보도부속형 전면공지로 조성 -
저층부 벽면지정선	• 시흥대로 : 5m	• 보도부속형 전면공지로 조성 • 저층부 1, 2층

3) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가) 대지내 공지에 관한 결정

구 분	계획내용	비 고
전면공지	• 도로변 건축한계선 및 저층부 벽면지정선 내 보도부속형 전면공지 조성	• 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참고

나) 교통처리계획

구 분	계획내용	비 고
차량진출입 불허구간	• 시흥대로(50m)변 차량출입불허구간 지정	• 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참고

붙임3

건축계획(안)

※ 지구단위계획(안)을 위한 예시로 향후 인허가 등에 따라 변경 가능

□ 건축계획(안)

○ 건축개요

대지면적	3,059.30㎡		
건축면적	1,834.92㎡		
주용도	공동주택(아파트, 공공임대주택), 근린생활시설(상가, 지역필요시설), 업무시설		
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	699.91%		
높이	67.80m (지하6층/지상20층)		
세대수	199세대 (공공임대 30세대/민간분양 169세대)		
주차대수	274대(법정 213대)		



○ 용도별 면적표

구분	주거			비주거							합계		
	민간 분양	공공 임대	계	근린 생활 시설	업무 시설	판매 시설	공공기여시설					지역 거주자 우선 주차장 ¹⁾	계
							어린 이집	키움 센터	생활 체육 시설	공공 임대 오피스			
							업무동 1층	업무동 2층	업무동 2층	업무동 3층			
계 (㎡)	22,378.75	3,902.91	26,281.66	3,843.86	2,122.53	1,733.46	530.16	238.34	452.61	690.95	259.01	9,870.92	36,152.57
전용 면적 (㎡)	9,246.31	1,528.70	10,775.01	1,971.08	1,109.24	1,000.00	293.40	131.90	250.48	382.38	-	5,138.48	15,913.49
공용 면적 (㎡)	13,132.44	2,374.21	15,506.65	1,872.78	1,013.29	733.46	236.76	106.44	202.13	308.57	-	4,473.43	19,980.08
비율	61.90%	10.80%	72.70%	10.63%	5.87%	4.79%	1.47%	0.66%	1.25%	1.91%	0.72%	27.30%	100.00%

주1) 공공기여계획과는 별도로 영등포구와 협의를 통해 지역 내 거주자 우선 주차장 10면 제공

□ 조감도



□ 단면도

