

도시관리계획(용도지역) 변경결정 의견청취 심 사 보 고 서

2003. 11. 4.
사회건설위원회

1. 심사경과

- 가. 제출일자 및 제출자 : 2003년 10월 22일 영등포구청장 제출
- 나. 회 부 일 자 : 2003년 10월 30일 회부
- 다. 상 정 일 자 : 제99회 제1차 위원회(2003년 10월 31일) 상정 의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 도시관리국장 배상필)

- 가. 제안이유
 - 서울특별시 고시 제2002-251(2002. 6. 22.)호로 부도심권 지구단위계획 결정된 우리 구 관내 영등포동4가 441-10 일대 경성방직 부지 특별계획구역에 대하여 대상지역을 영등포 부도심의 새로운 상업 활동 축으로 육성함으로써 도심 기능을 강화하기 위하여 부도심 지구단위계획의 권장용도로 계획한 관광호텔을 설치코자 기존 준공업지역의 일부를 일반상업지역으로 변경 계획함.

나. 주요내용

- 영등포동4가 441-10 일대 경성방직 부지 용도지역 변경결정(안)

구 분	면적 (m ²)			변경후 구성비 (%)	비 고
	기정	변경후	증감		
합 계	61,470	61,470	-	100.00	
일반상업지역	10,450	13,254	증 2,804	21.56	
준공업 지역	51,020	48,216	감 2,804	78.44	

- 열람 및 공고
 - 공고일 : 2003. 7. 12.(대한매일, 문화일보)
 - 기 간 : 2003. 7. 13. ~ 7. 26.(14일간)
- 제출의견 및 검토결과
 - 서울특별시 의견(도시계획과)
 - 제출된 형태로 계획한 용도지역 변경부분을 정형화하는 것이 합리적임.
 - 검토의견
 - 일반상업지역으로의 용도변경을 최소화하기 위하여 권장용도인 관광호텔이 입지하는 최소한의 부지만을 일반상업지역으로 계획하였고 도시계획시설인 광장부지를 용도지역 변경대상지에서 제외함에 따라 다소 부정형 형태가 발생됨.

3. 심사결과 : 의견 없음

도시관리계획(용도지역) 변경결정 의견청취

의안 번호	70
----------	----

제출년월일 : 2003. 10. 22.
제출자 : 영등포구청장

1. 안건명 : 용도지역(준공업지역 → 일반상업지역) 변경결정(안)

구분	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	61,470	-	61,470	100.00	영등포동4가 441-10번지 일대 경성방직 부지 용도지역변경
일반상업지역	10,450	증 2,804	13,254	21.56	
준공업지역	51,020	감 2,804	48,216	78.44	

2. 제안이유

서울특별시 고시 제2002-251(2002. 6. 22.)호로 부도심권 지구단위계획 결정된 우리 구 관내 영등포동4가 441-10 일대 경성방직 부지 특별계획구역에 대하여 대상지역을 영등포 부도심의 새로운 상업 활동 축으로 육성함으로써 도심 기능을 강화하기 위하여 부도심 지구단위계획의 권장용도로 계획한 관광호텔을 설치코자 기존 준공업지역의 일부를 일반상업지역으로 변경 계획함.

3. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취 사항

가. 열람 및 공고

- 공고일 : 2003. 7. 12.(대한매일, 문화일보)
- 기간 : 2003. 7. 13. ~ 7. 26.(14일간)

나. 제출의견 및 검토결과

- 서울특별시 의견(도시계획과)
 - 제출된 형태로 계획한 용도지역 변경부분을 정형화하는 것이 합리적임.
- 검토의견
 - 일반상업지역으로의 용도변경을 최소화하기 위하여 권장용도인 관광호텔이 입지하는 최소한의 부지만을 일반상업지역으로 계획하였고 도시계획시설인 광장부지를 용도지역 변경대상지에서 제외함에 따라 다소 부정형 형태가 발생됨.

4. 경성방직 부지 세부개발계획(안) 개요

가. 용도지역 변경결정

- 준공업지역 → 일반상업지역 : 2,804㎡

나. 특별계획구역 변경결정

- 특별계획구역 통합 I-1구역(경방 부지) + IV-1구역(경방백화점 부지)

다. 도시계획시설(도로, 광장) 변경 결정

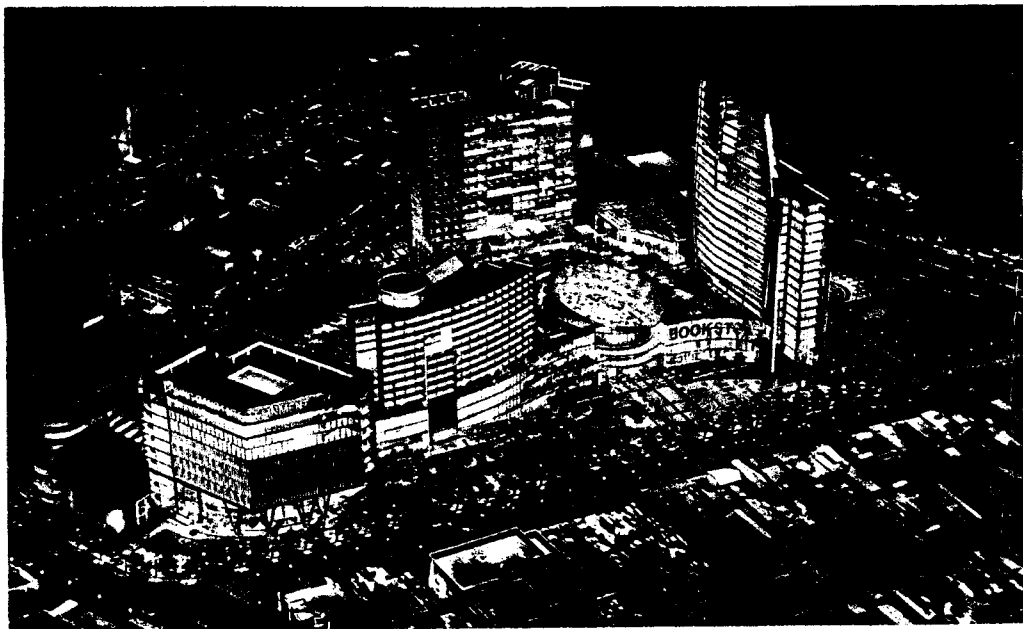
- 대로2류2호 선형변경(일부 축소) : 백화점 저축부분 제외(폭 1m)
- 대로3류133호 선형변경(일부 확폭) : 보도 일부 확폭(폭 1m)
- 소로1류 확폭 : 도로 일부 확폭(폭 3m)
- 광장 결정 : 영등포동4가 441-10호 면적 3,908㎡ 신설

라. 건축물의 높이 변경 : 당초) 80m 이하 → 변경) 100m 이하

마. 건축물의 용도

- 호텔, 백화점, UEC(멀티플렉스, 게임센터, 서점, 대형할인점 등), 오피스, 오피스텔

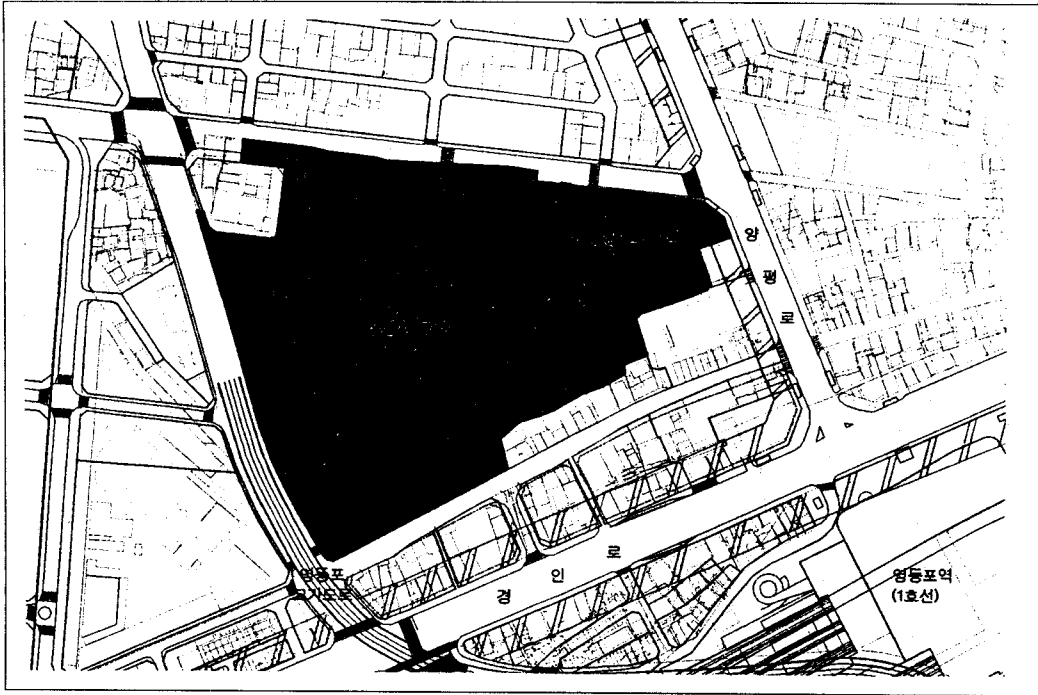
바. 경성방직 세부개발계획(안) 개발 이미지



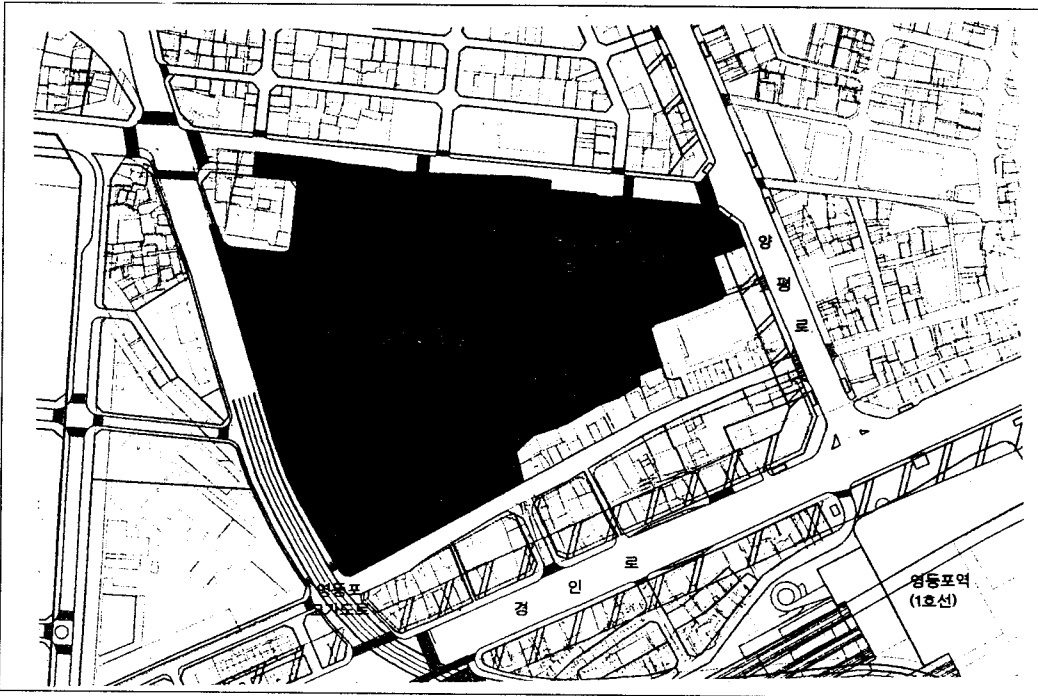
- 붙임 : 1. 용도지역 변경결정 도면 1부
2. 경성방직 부지 세부개발계획(안) 요약 1부. 끝.

□경성방직 부지 용도지역 변경 도면

기 정



변 경



**영등포 경방부지 특별계획구역에 대한
용도지역 변경결정도서(안)**

2003. 10

영등포구청 도시관리과

목 차

■ 용도지역 변경결정도서

- ① 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)사항
- ② 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도

<별첨 1> 서울시 협의결과에 따른 검토내용

<별첨 2> 영등포 경방부지 세부개발계획(안)

① 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)사항

1. 용도지역·지구의 세분 및 변경에
관한 도시관리계획 결정(변경)조서

영등포 경방부지 특별계획구역 세부개발계획(안)

① 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)사항

1. 용도지역·지구의 세분 및 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	61,470	-	61,470	100.00	
일 반 상 업 지 역	10,450	증2,804	13,254	21.56	
준 공 업 지 역	51,020	감2,804	48,216	78.44	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 번호	위 치	기 정	변 경	면적(㎡)	변 경 사 유
①	영등포동4가 441-10번지 일대	준공업 지 역	일 반 상 업 지 역	2,804	· 영등포부도심의 중심성 강화를 위한 새로운 도시기능으로서 특급호텔수준의 관광호텔을 유치하고자 기존 준공업지역의 일부를 일반상업지역으로 변경하고자 함

2) 용도지구 결정(변경)조서 : 변경없음

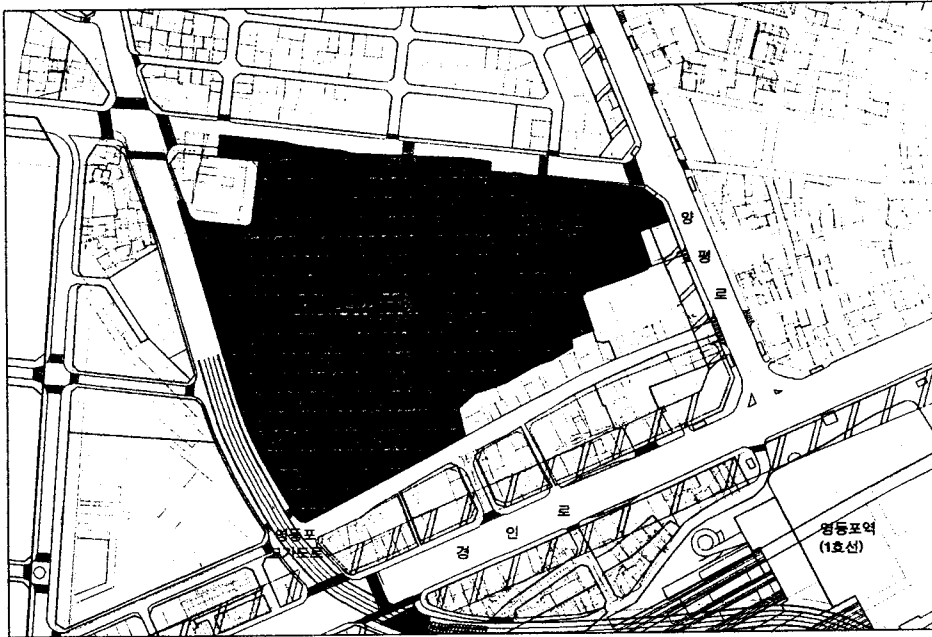
■ 미관지구 결정(변경)조서

구분	도면 번호	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 종 결정일	비고
기정	②	영등포 지 구	중심지 미 관 지 구	영등포시장로타리~ 역진구청앞광장 (영등포동4가 68-8~ 영등포동1가 97-5)	57,500 (20,500)	1,650 (935)	양측 15~25 (15~25)	서고시 205호 ('84.4.20)	

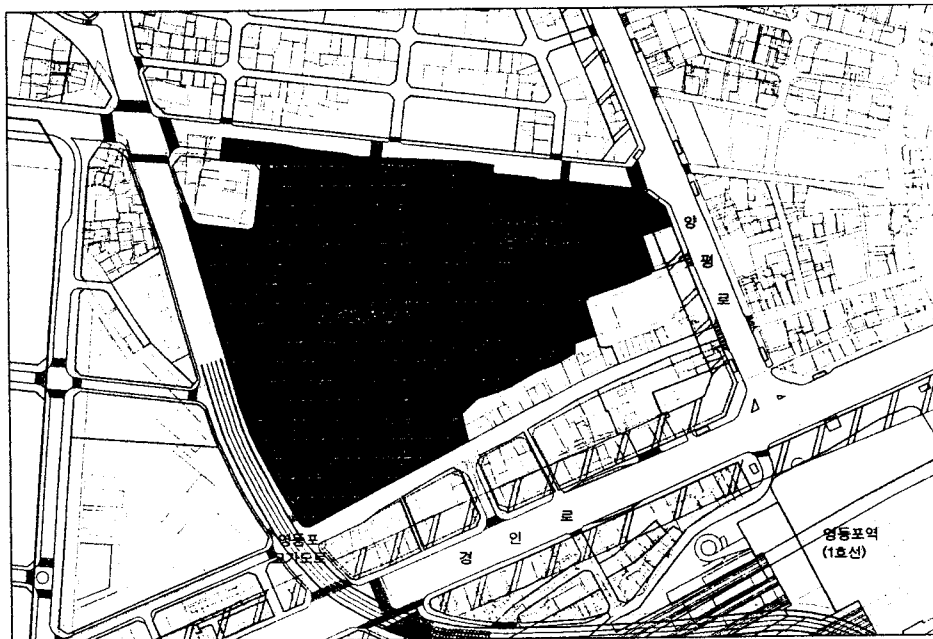
주) ()안은 영등포지역 부도심권 지구단위계획구역내 위치, 면적, 연장, 폭원

영등포 경향부지 특별계획구역 세부개발계획(안)

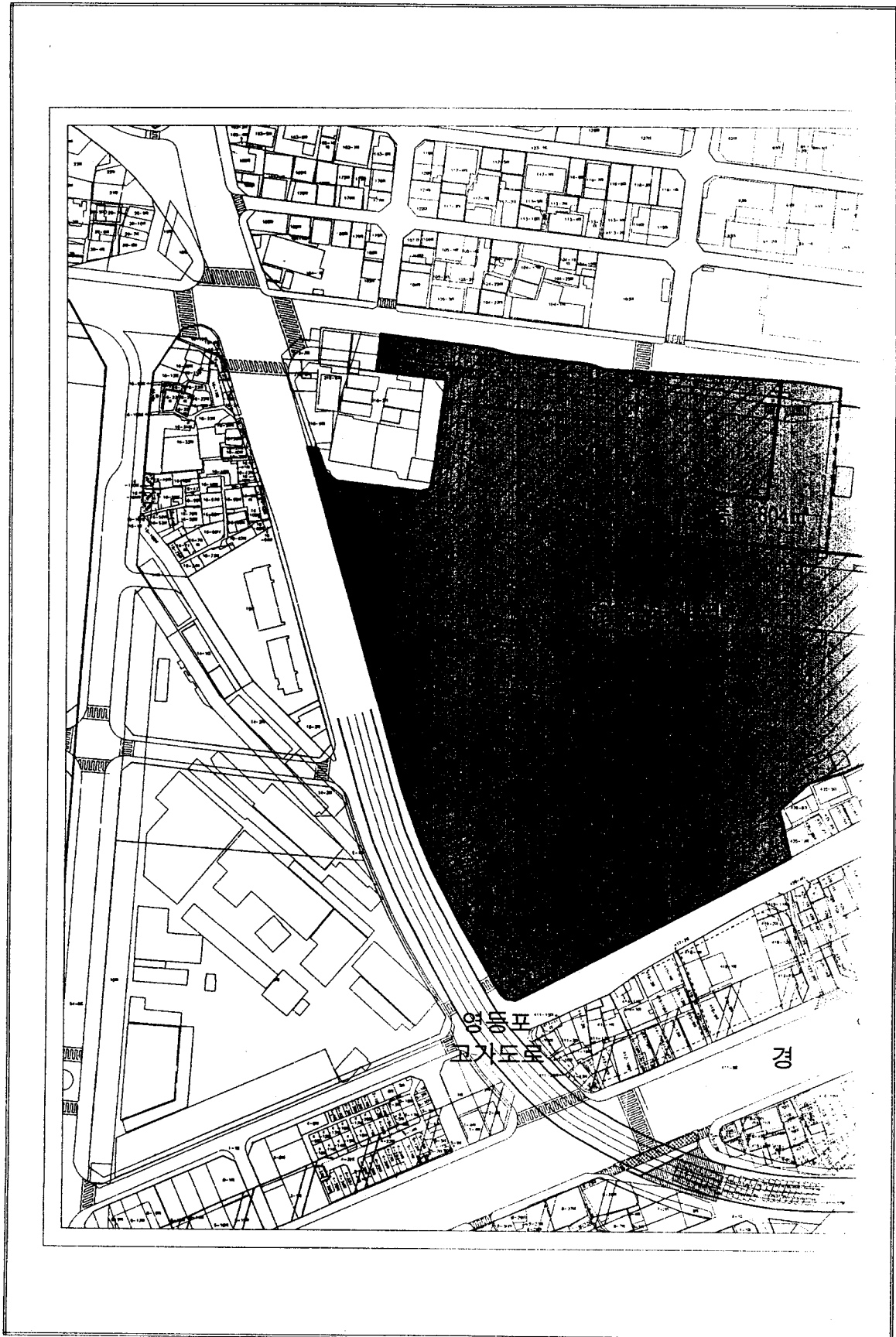
용도지역·지구 결정(기정)도

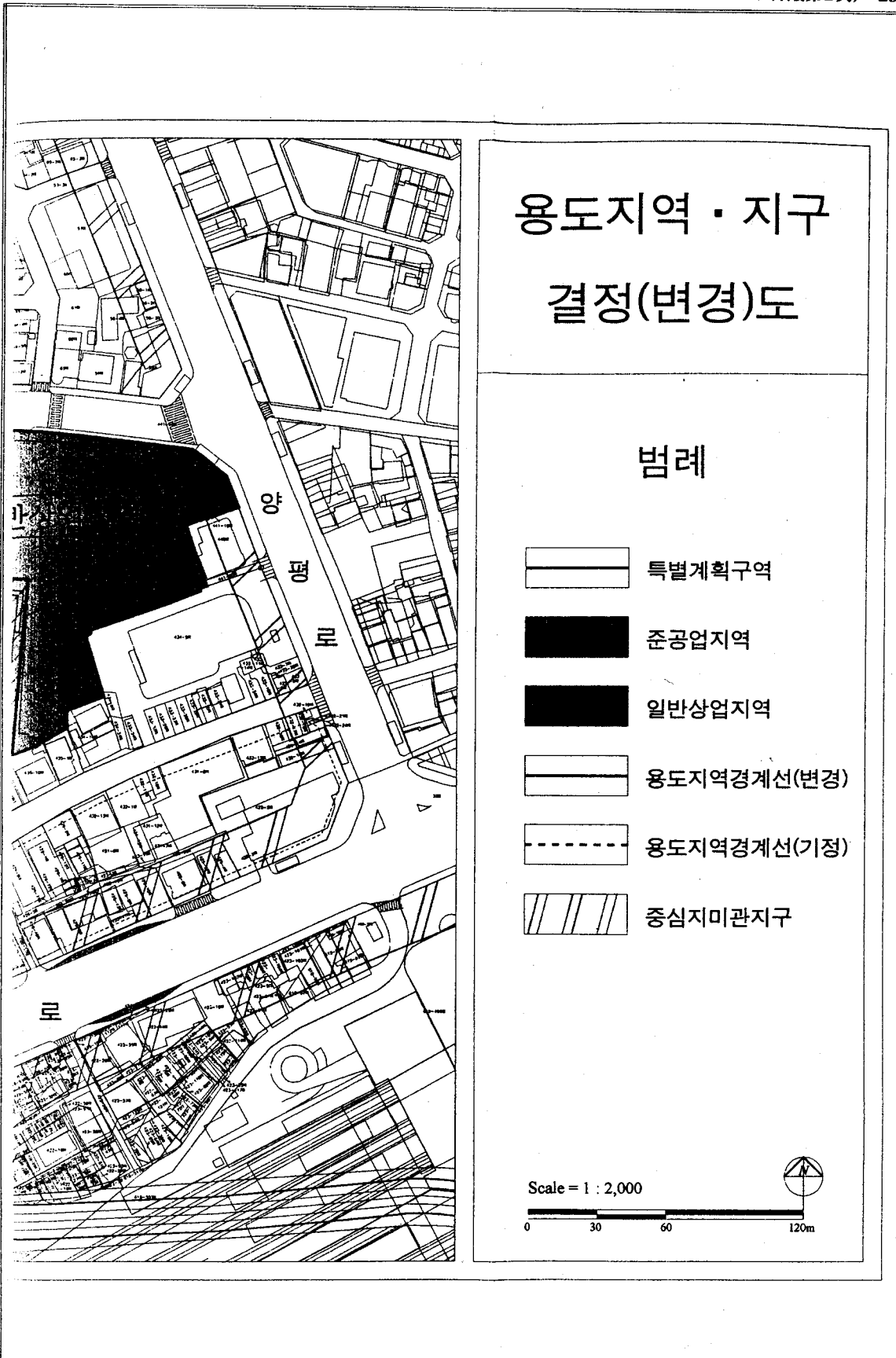


용도지역·지구 결정(변경)도



② 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도



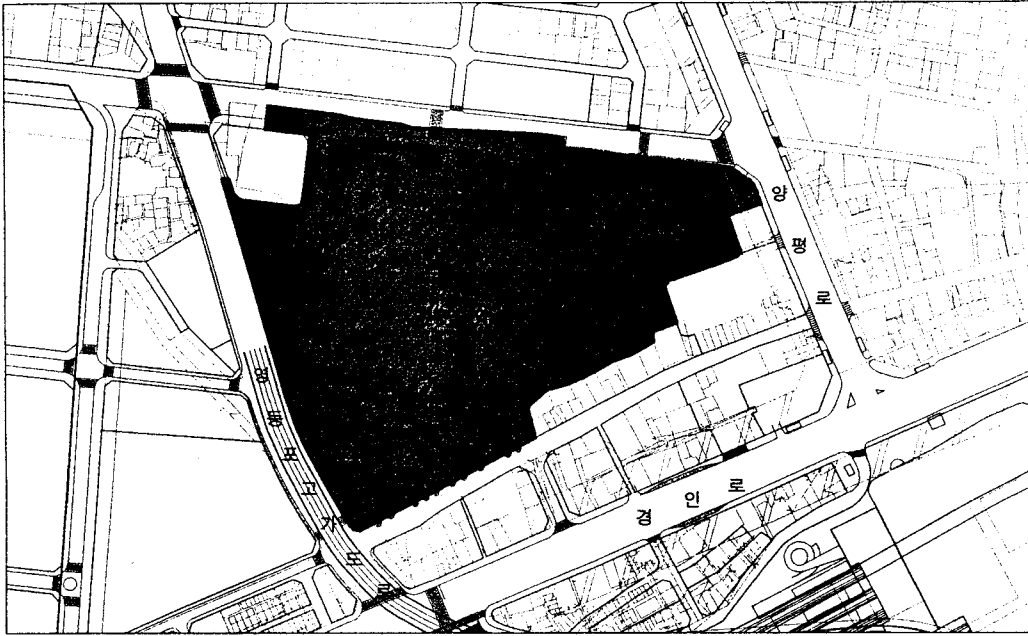


별첨1 : 서울시 협의결과에 따른 검토내용

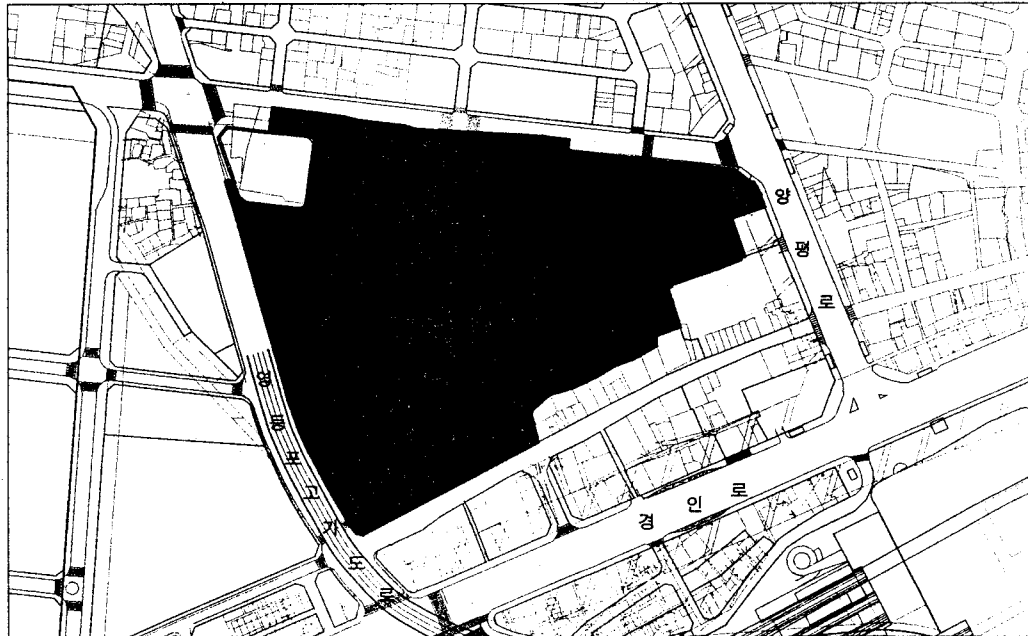
<별첨 1> 서울시 협의결과에 따른 검토내용

관 계 부 서 의 건		검 토 의 건	반영 여부	비고
도 시 관 리 과	<ul style="list-style-type: none"> ○용도지역변경관련 - 용도지역 변경(준공업→일반공업)은 세부개발계획을 보고 그 타당성이 인정되는 경우 세부개발계획과 동시에 추진되어야 할 것임 - 세부개발계획내용이 전반적으로 상업 및 업무기능을 유치코자 하는 사항으로 용도지역 변경후 잔여 준공업지역을 상업지역으로의 변경 타당성여부 검토가 선행되어야 할 것임 - 용도지역변경시는 선형을 최대한 정형화함이 바람직할 것으로 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○영등포부도심지구단위계획상 일반상업지역 변경시 권장용도인 관광호텔이 입지할 수 있는 최소한의 부지만을 일반상업지역으로 변경 ○부지전체를 일반상업지역으로 변경하게 되면 허용용적률 600%까지 개발이 가능하게 되어 과밀화가 우려되므로 용도지역변경을 최소화하는 것이 바람직 할 것으로 판단됨 ○용도지역 선형은 정형화하도록 계획 		
도 시 계 획 상 임 기 획 단	<ul style="list-style-type: none"> ○관광진흥법 제15조 제5항 제2호 및 동법 시행령 제14조의 규정에 의하여 준공업 지역내에서 관광숙박시설(특급호텔)의 입지가 가능한 것으로 판단되는 바, 이에 대한 검토요망(준공업지역 존치) 	<ul style="list-style-type: none"> ○관광진흥법상 관광호텔은 준공업지역 내에서도 건축이 가능하나 호텔의 기능적 특성상 도로연접부에 위치하여 전면성을 확보하는 것이 필요하여 기존상업지역과 광장 사이에 배치하는 것이 불가피한 실정임 ○그러나 현재 일반상업지역으로 지정되어 있는 백화점부지만으로는 부지면적이 협소하여 호텔배치가 사실상 불가능하므로 호텔건물이 일반상업지역과 준공업지역에 걸쳐지게 되어 주차상한제, 높이제한 등 법적 지침을 따로 적용받아 건축계획상 불합리한 점이 발생함 ○이에 광장과 접해있는 호텔부지를 일반상업지역으로 변경하여 효율적인 건축계획이 가능하도록 유도하고자 함 		
도 시 계 획 과	<ul style="list-style-type: none"> ○돌출된 형태로 계획한 용도지역 변경부분을 정형화하는 것이 합리적일 것으로 사료됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○영등포부도심지구단위계획상 경방부지는 부지면적의 30% 기부채납을 전제로 부지전체를 일반상업지역으로 변경할 수 있도록 결정되어 있으나, 본 세부개발계획에서는 일반상업지역 변경시 권장용도인 관광호텔이 입지하는 최소한의 부지만을 일반상업지역으로 변경하고자 함 ○또한 용도지역변경을 최소화하기 위하여 인접한 광장부지선형을 재조정하여 용도지역 변경부분을 정형화하는 방안에 대해 검토하겠음 		

■ 연세 영등포구에 제출한 용도지역변경결정도



■ 서울시 관련과 협의에 따른 용도지역변경결정도 (대안)



별첨2 : 영등포 경방부지 세부개발계획(안)

<별첨 2>

영등포 경방부지 세부개발계획(안)

영등포 Amuse Island 개발계획

2003



1 개 요

■ 추진배경 및 목적

- 영등포 경방부지는 2002. 6. 결정된 영등포부도심 지구단위계획상 특별계획구역으로 지정되어 있으며
- 기결정된 영등포부도심 지구단위계획상의 계획지침에 따라 세부개발계획을 수립하여 결정받고자 하는 사항임

■ 추진경위

- 1997.12. : 영등포부도심 정비기본계획 확정
- 1999. 2. : 영등포부도심 지구단위계획구역 결정 (서고 제1999-32호)
- 2002. 1. : 영등포부도심 지구단위계획 교통영향평가 심의필증 교부
- 2002. 6. : 영등포부도심 지구단위계획 결정 (서고 제2002-251호)
- 2003. 6. : 주민제안서 제출 (영등포구공고 제2003-371호, 주민열람중)

■ 영등포부도심 지구단위계획 결정의 주요내용

- 용도지역 : 준공업지역 존치 또는 일반상업지역으로 변경 가능
 - 준공업지역 존치시 : 부지면적의 20% 기부채납
 - 일반상업지역 변경시 : 부지면적의 30% 기부채납

○ 토지이용 : 상업·업무복합용도

○ 개발규모

경방부지 (I-1구역)	백화점부지 (IV-1구역)
준공업지역 존치시 : 허용용적률 400%이하 일반상업지역 변경시 : 허용용적률 660%이하	허용용적률 400%이하

○ 공영주차장 100면이상 확보 (교통영향평가심의 의견사항 반영)

2 부지현황

■ 위치 및 면적

- 서울특별시 영등포구 영등포동 4가 441-10번지 일대
- 면 적 : 61,470㎡ (약18,500평)

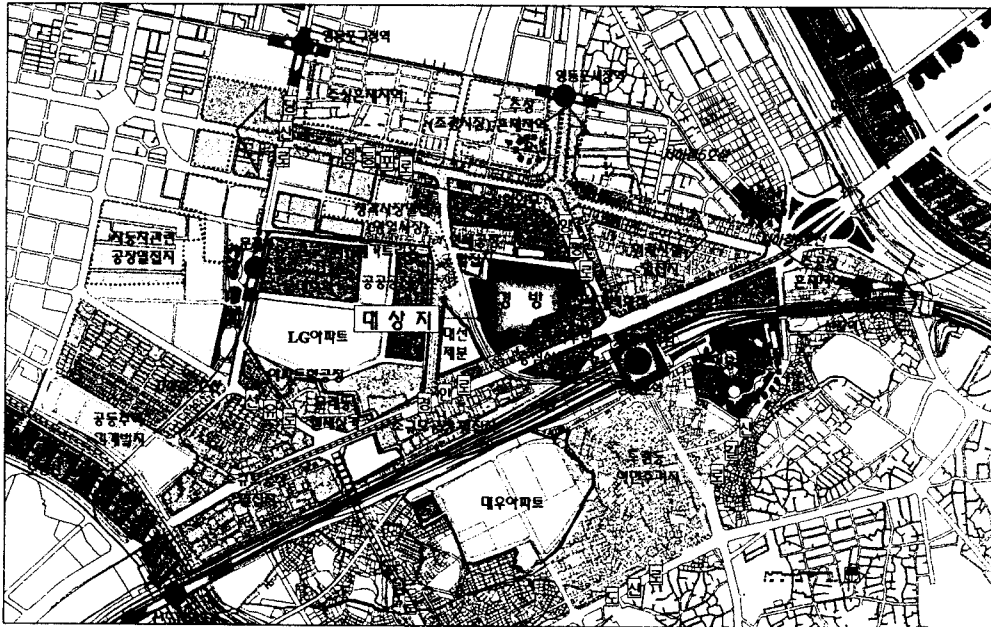
■ 도시계획현황

- 준공업지역 및 일반상업지역
- 영등포부도심 지구단위계획구역내 특별계획구역

■ 주변현황

- 영등포역과는 약 300m거리, 지하철5호선 영등포시장역과는 약 500m거리에 입지
- 롯데, 신세계 등 대형백화점과 역전 상업·위락기능이 밀집된 영등포부도심의 상업중심지와 연결
- 대상지주변으로 청과물시장, 인쇄공장, 윤락가 등 이전 및 지속적 정비가 요구되는 시설들이 폭넓게 입지
- 개발이 진행중인 방림부지와 이전예정인 대선제분 등 대규모 공장이적지들과 인접해 있어 장래 영등포부도심의 새로운 도시기능을 수용하는 거점적 공간의 역할이 기대

대상지 주변현황도

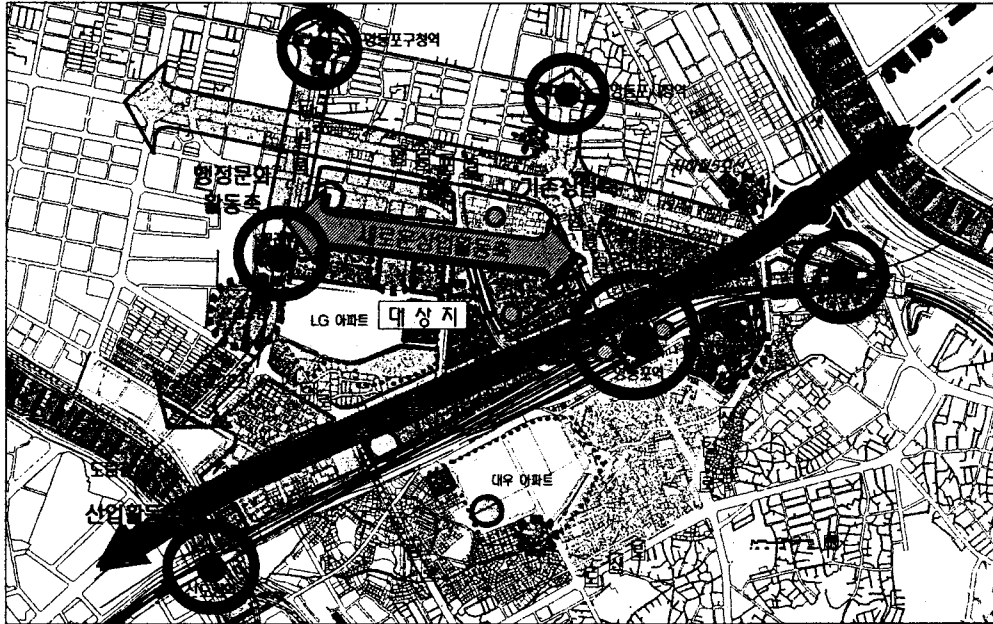


3] 영등포부도심 지구단위계획상 개발방향

■ 토 지 이 용

- 상업·업무·문화기능 등이 복합된 매력적인 도심조성
 - 역세권 및 주요 간선도로변으로 상업·업무기능 활성화
- 기존 상업중심지로서의 기능강화
 - 기존 상업핵인 영등포역을 중심으로 판매·위락·서비스기능 활성화
- 이전적지개발에 따른 부도심기능 활성화
 - 이전적지의 기능 전환에 따른 부도심의 새로운 거점공간 육성을 위해
문래역 ~ 영등포역으로 이어지는 상업활동축 형성
- 부도심의 부족기능인 업무기능 보완
 - 영등포 중심도로인 경인로의 부도심기능 강화를 위해 업무기능 도입 및 계획적 개발

영등포부도심 지구단위계획상 토지이용구상



■ 교통 체계

○ 도로 및 교차로 정비

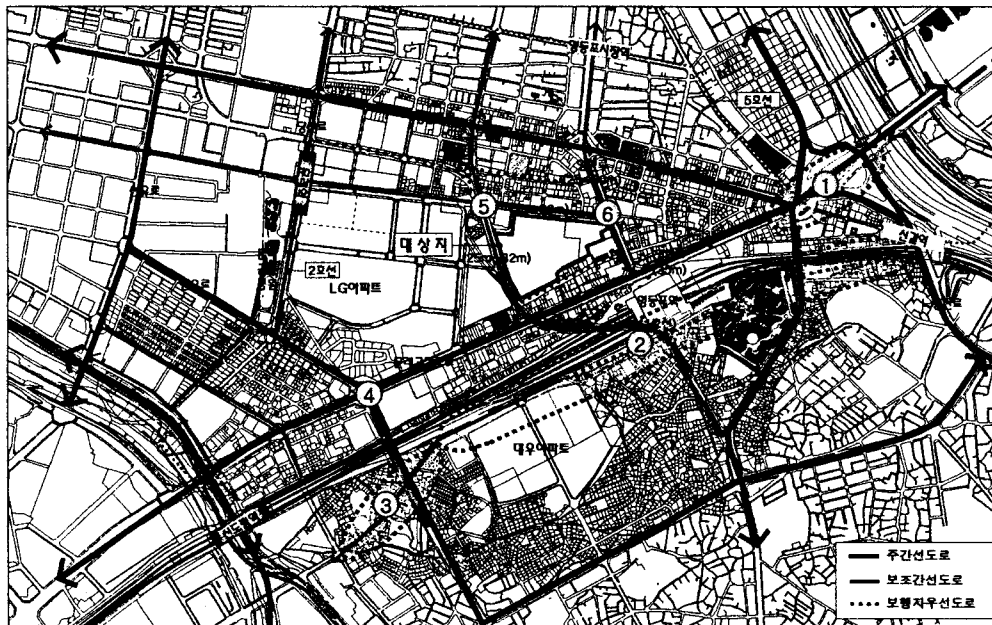
- 기존간선도로망 체계의 골격을 유지
- 대규모 이전적지내 도로망 정비 및 확충
- 이면부 집산 및 국지도로 확폭
- 불합리한 교차로 정비 : 영등포로타리 및 청과시장이적지교차로

○ 보행자 중심의 동선계획 수립

- 주요 간선변 건축한계선 지정으로 보행공간 확충 및 정비
- 이면부는 보행자중심의 보행자우선도로 조성

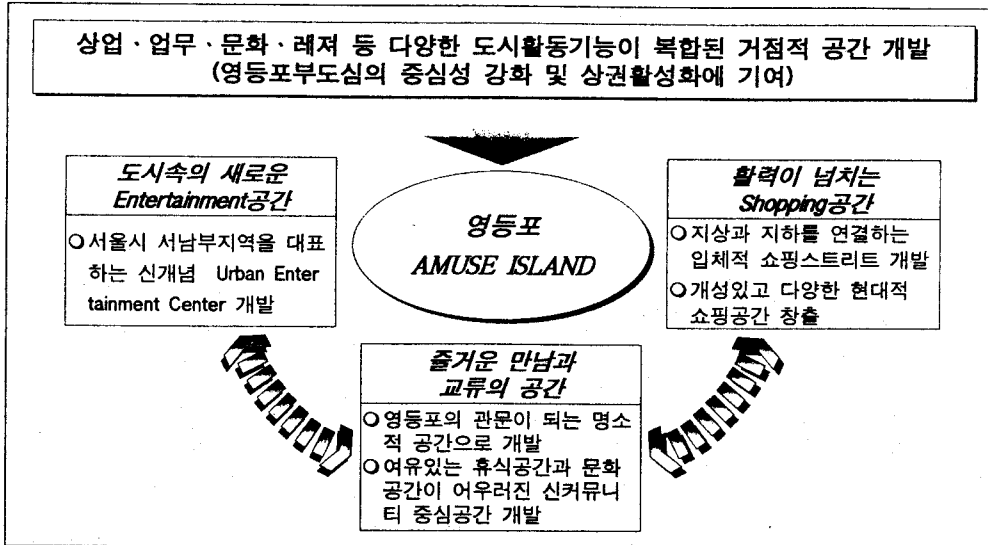
지점	개선 방안
1	<ul style="list-style-type: none"> • 영등포로타리 개선 (서울교 및 남단 지하차도 확장) - 서울교 : B=24.2m→55.5m (4차로→6차로) L=236.45m - 지하차도 : B=8m→18.5m (2차로→4차로) L=530m - 접속교량 : B=27m→67m (7차로→13차로) L=15m
2	경인로 우회
3	도로 계획
4	<ul style="list-style-type: none"> • 대우아파트~노량진로까지 연결 (제안사항) • 경인로 남측도로 확장 -B=25m,L=575m(왕복 4차로) • 문래사거리 주차면 제거로 기하구조개선
5	<ul style="list-style-type: none"> • 영일시장사거리 기하구조 및 신호운영체계개선 - 5지교차 → 4지교차로 개선 (2004. 7 영일시장이전예정)
6	<ul style="list-style-type: none"> • 양평로상 경방빌 백화점입구 삼거리 교차로 계획 및 신호등 설치

영동포부도심 지구단위계획상 교통체계구상



4 개발계획(안)

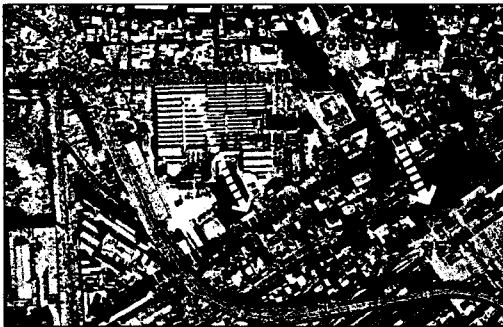
1. 개발의 CONCEPT



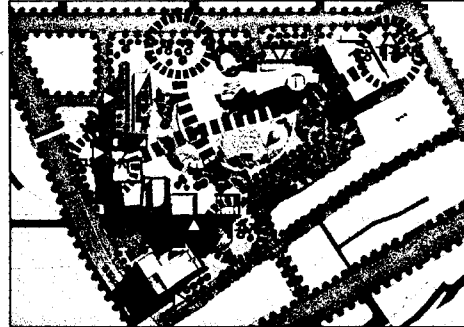
2. 부지개발의 기본방향

- 문래역으로 이어지는 부지복측광장을 따라 새로운 도시활동축 형성이 가능하도록 백화점, 호텔, 오피스 등 중심시설 배치
- 공공보행통로 및 내부 보행축을 중심으로 오픈스페이스 및 녹지공간 확보
- 주요 이벤트공간을 형성하는 Node를 중심으로 상업물 형성

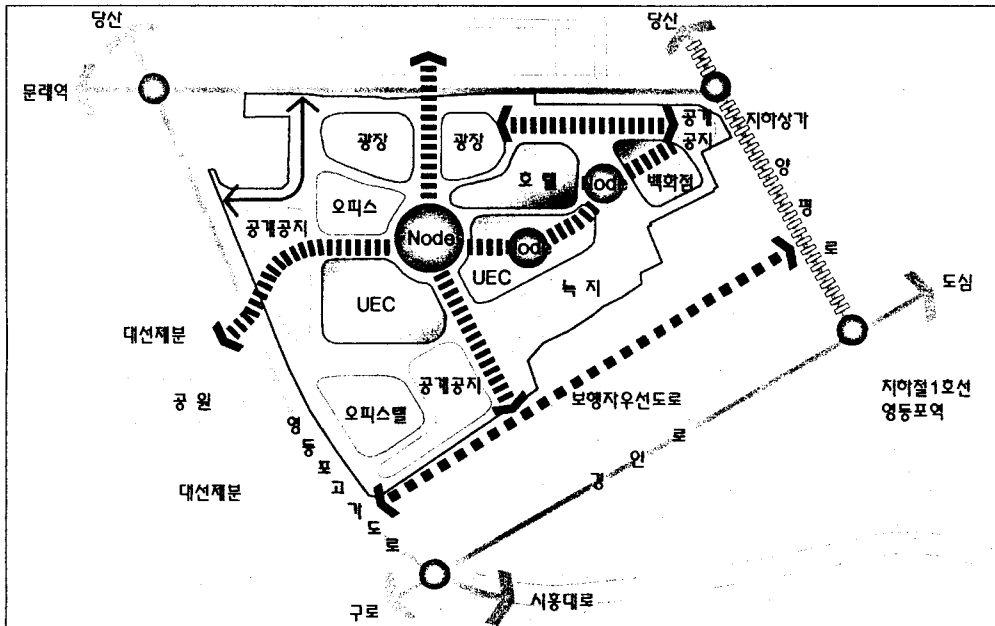
보행자등선



대지내 보행등선



시설배치개념도



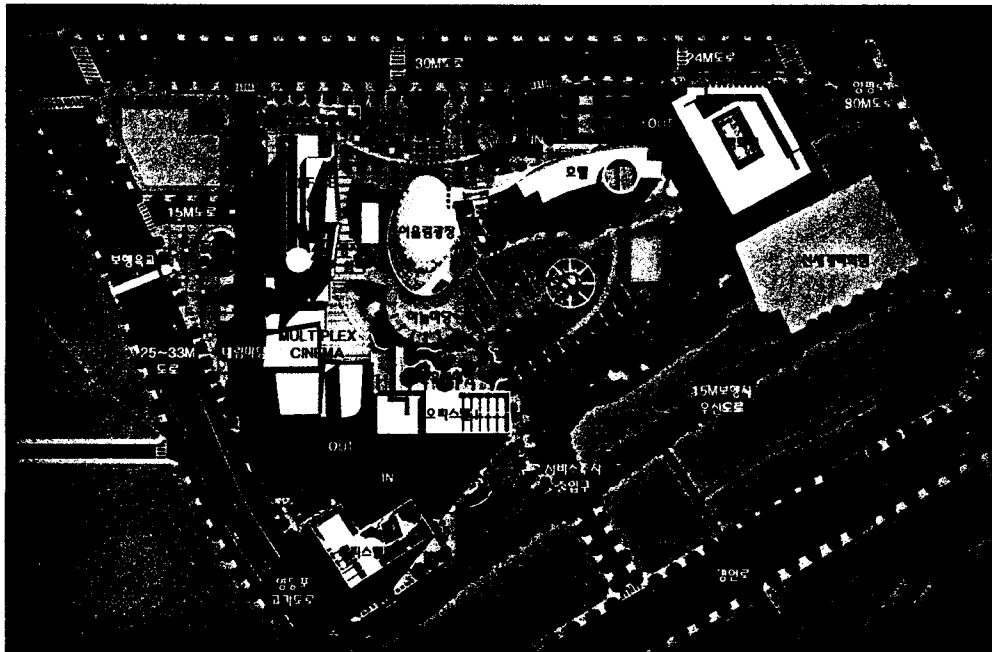
영등포 경방부지 세부개발계획(안)

3. 개발계획(안)

■ 건축 개요

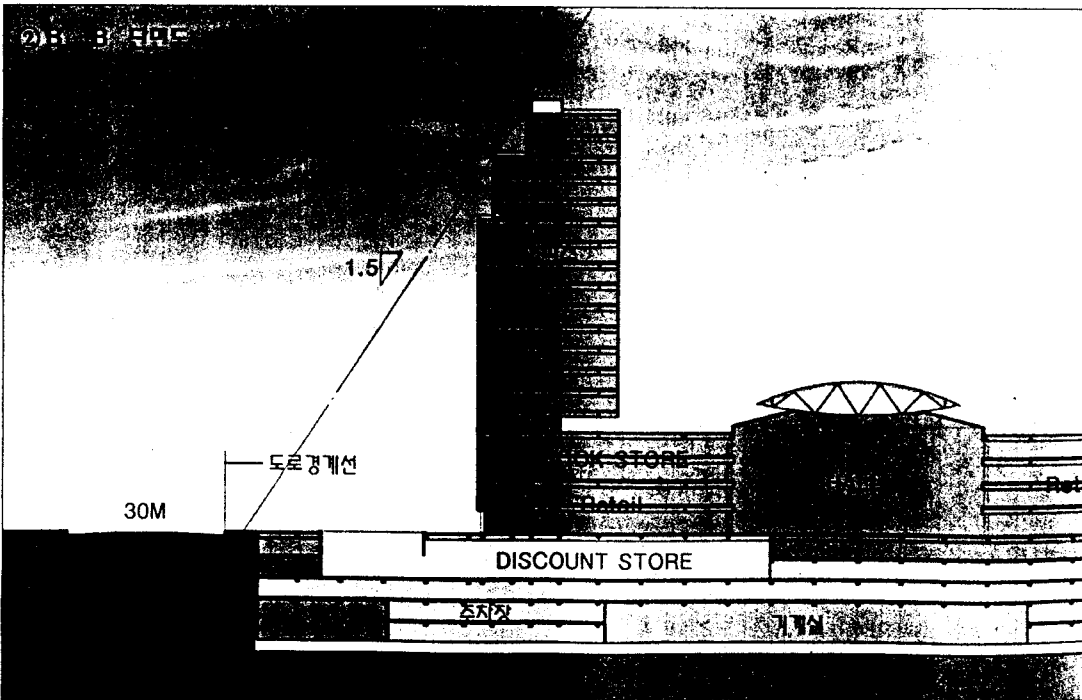
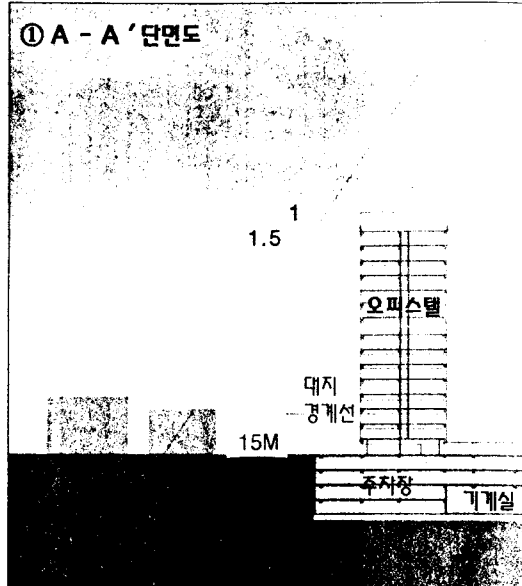
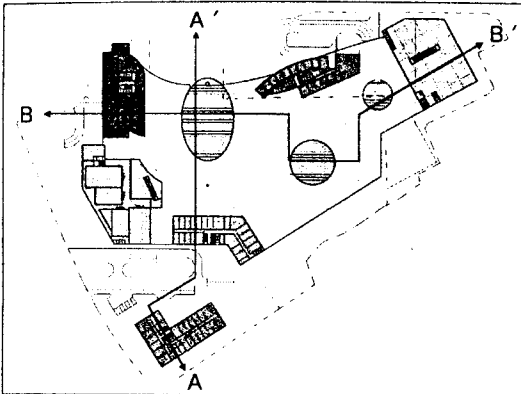
구분	개요	비고	
부지면적	61,470㎡ (18,594평)		
기부채납면적	11,184㎡ (3,383평) / 기부채납비율 18.2%	I-1구역기준 20.9%	
사업면적	50,286㎡ (15,211평)		
개발용도	백화점, 호텔, 판매시설, 오피스, 오피스텔, 전시시설		
개발	연면적	381,605.9㎡ (115,435평)	지상 56,649평 지하 58,786평
	건폐율	26.7% ~ 59.9%	
규모	용적률	370.0% ~ 394.7%	
	층수(최고높이)	지하5층 ~ 지상25층 (100m)	
공개공지	8,026.8㎡ (2,428평) / 16%	법정 10%	
조경면적	8,562.0㎡ (2,590평) / 17%	법정 15%	
주차대수	2,543대	법정 2,143대	

■ 배치계획

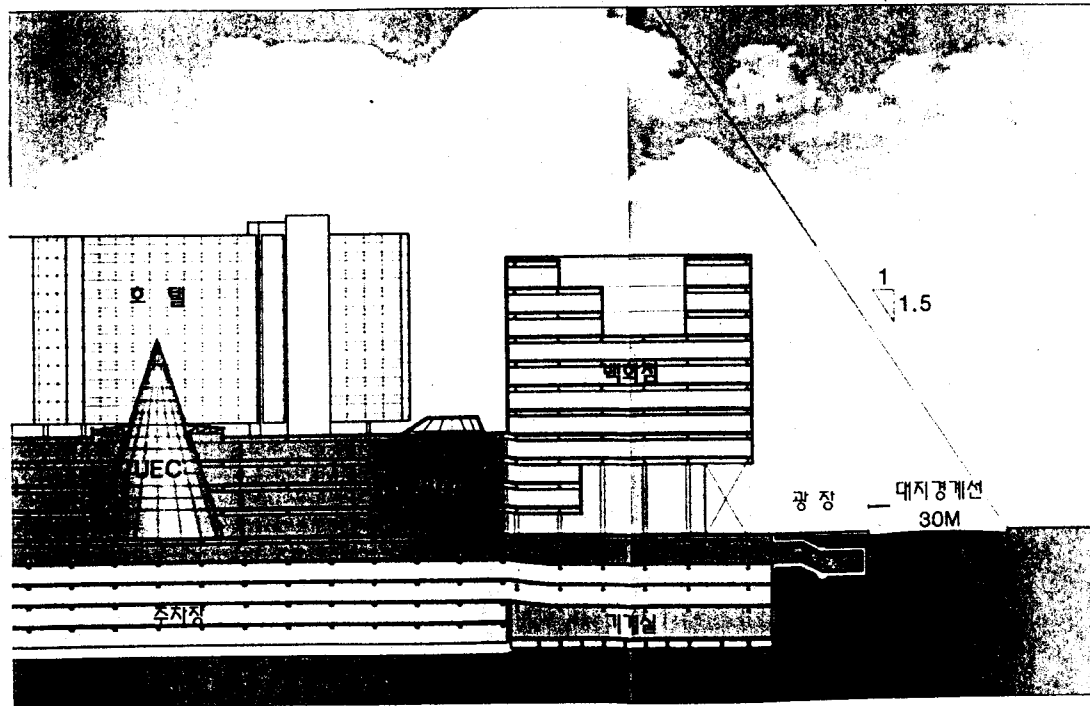
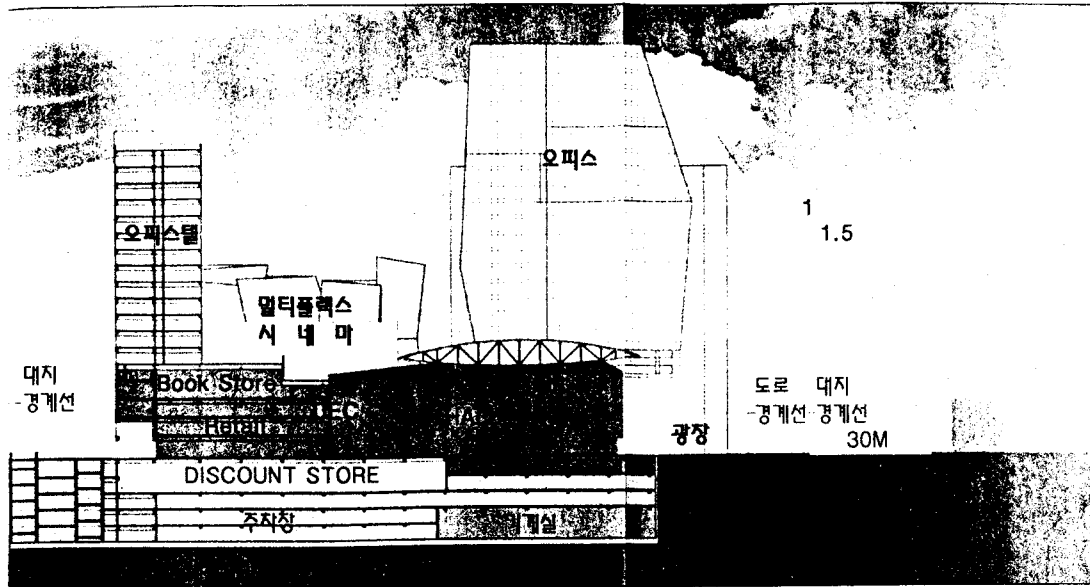


■ 건축 입·단면도

KEY MAP



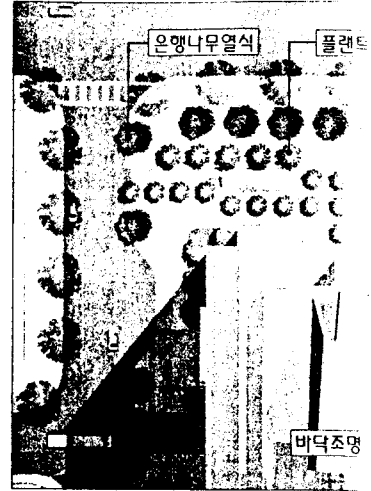
영등포 경방부지 세부개발계획(안)



■ 주요오픈스페이스 개발계획

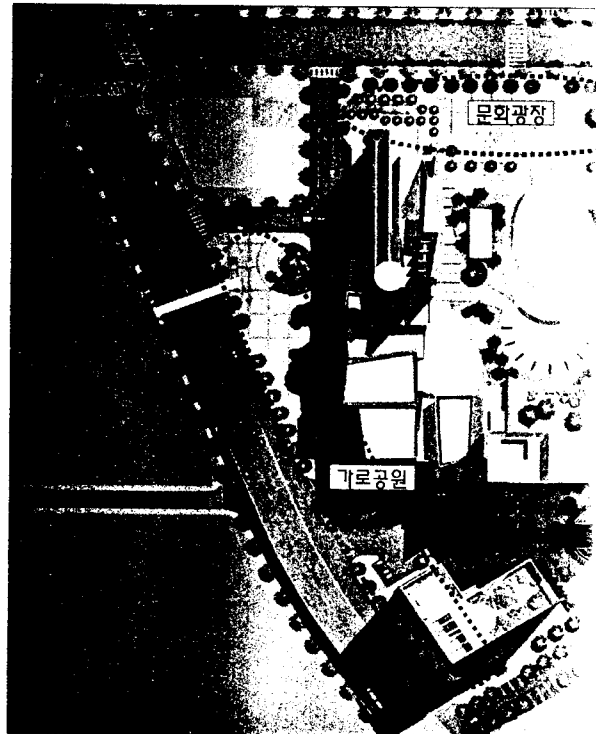
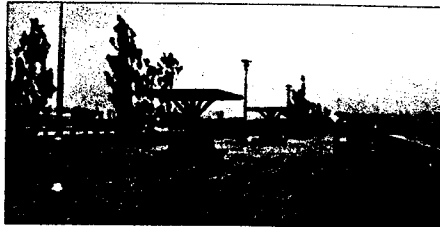
○ 문화광장

- 기부채납부지로 일반인들이 자유롭게 이용할 수 있도록 계획
- 호텔의 주진입부로서 건물로의 유입을 나타내기 위한 방향성의 반원형 포장패턴 계획
- 타원형태의 광장을 조성하여 이벤트마당으로 다양한 행태를 유발
- 플랜트박스의 대형 녹음수식재를 통하여 휴식 및 휴게 기능 제공

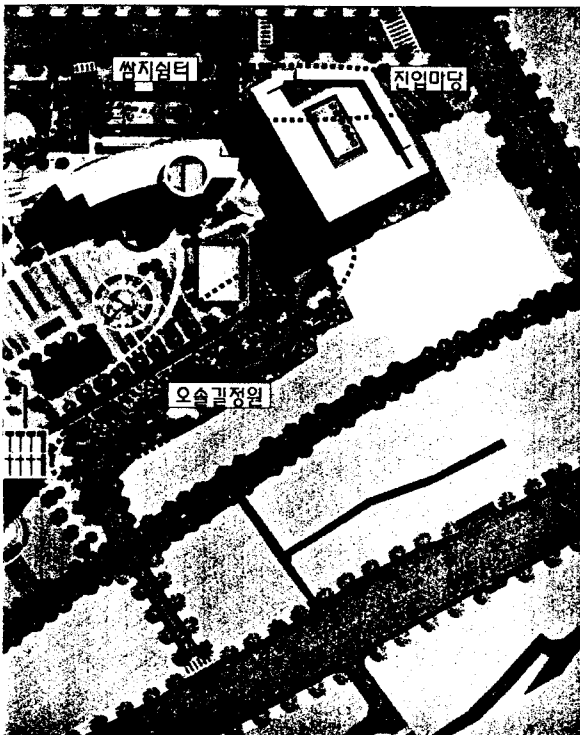
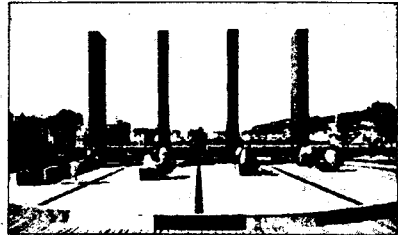
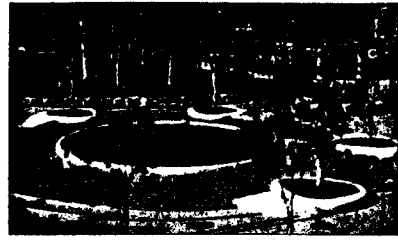
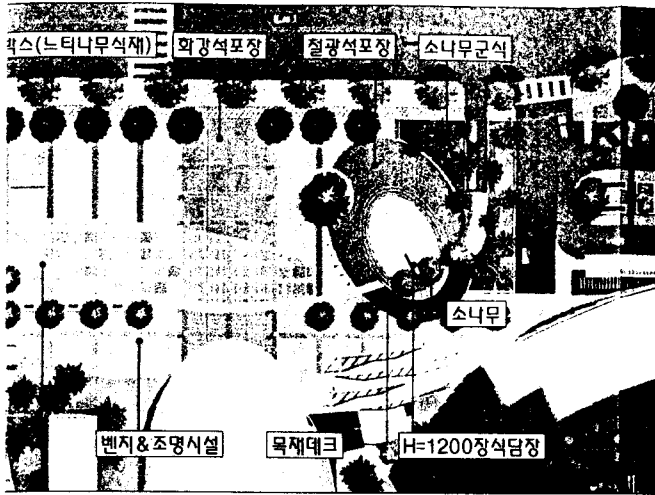


○ 가로공원

- 영등포 고가도로의 측면부에 보행자를 위한 가로변 휴식공간 조성
- 대선제분으로 연결되는 보행육교를 설치하고 주차진출입부와의 완충녹지 공간 확보



영등포 공방부지 세부개발계획(안)



○ 진입마당 / 쌘지센터

- 소규모의 공연 및 행사가 있는 이벤트 공간 조성
- 차량의 진입 및 안전을 위한 녹지대 및 휴식공간 조성

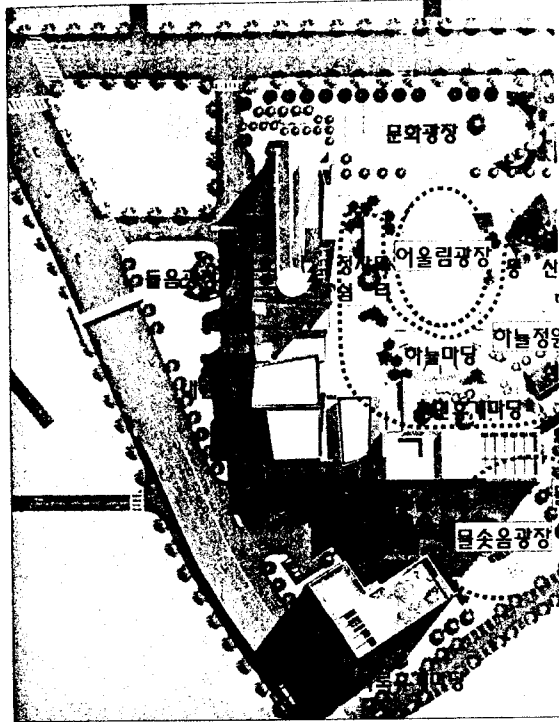
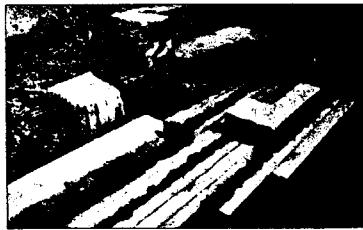
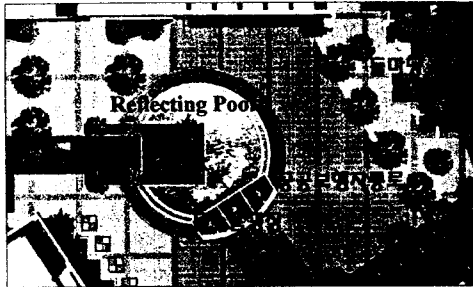
○ 오솔길정원 (산책로)

- 주변건물과의 완화를 위하여 녹지대 조성
- 동선을 따라 잔디마당 조성 및 시각적 불량요소의 차폐



○ 물숫음 / 들마당 / 공공보행통로

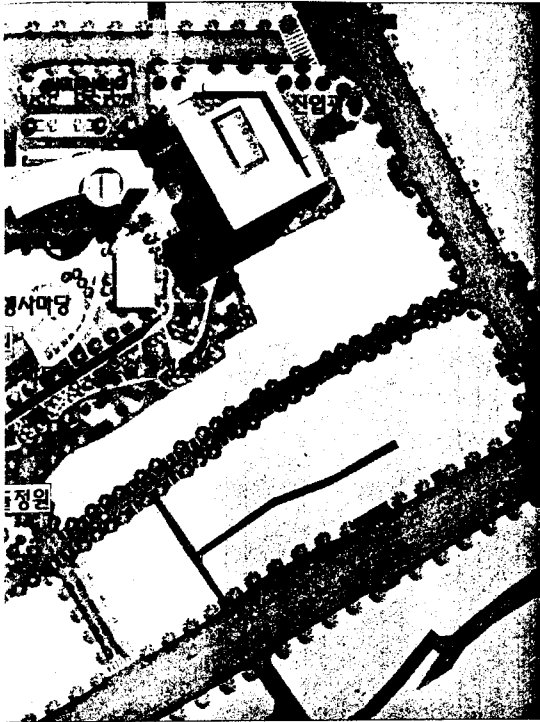
- 공공보행통로로 동선에 방해를 주지 않는 범위에서 조경계획
- 패턴을 따라 왕벚나무를 열식하여 방향성 부여 및 시각적 볼거리 제공
- 시각적 흥미유발을 위하여 연못 조성
- 각기 규격이 다른 장대석을 이용한 화단 조성



○ 하늘정원 (옥상정원)

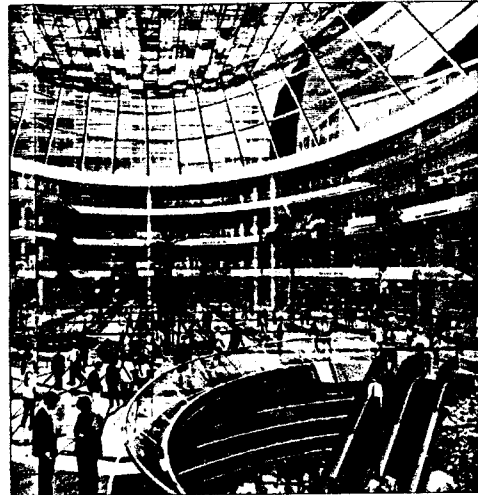
- 하늘마당 : 마당들이 모이는 공간으로 포용하는 하늘같은 의미의
- 이벤트마당 : 목재무대 데크를 설치하여 다양한 행사 유도
- 정자목심터 : 목재테크워 낙엽교목을 식재 및 휴식제공
- 후면휴게마당 : 부정형화된 화단 조성(해안가 휴식기능 제공)
- 국지적으로 소나무동산 및 마당조성
- 섬유박물관 : 섬유, 방직관련 교육적 테마

영등포 경방부지 세부개발계획(안)

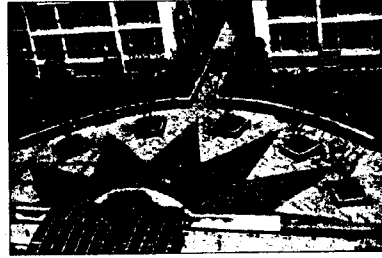


○ 어울림광장

• 다양한 이벤트행사가 이루어지는 축제적 분위기의 커뮤니티광장

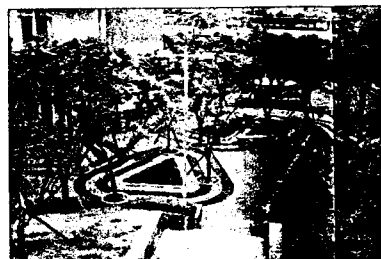


모든 행태를
마당
공연 및



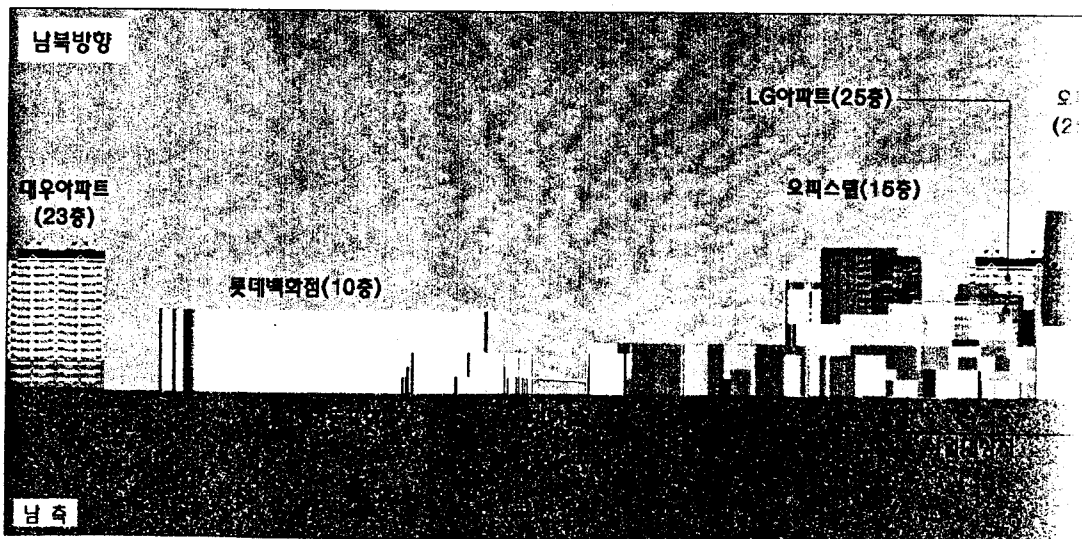
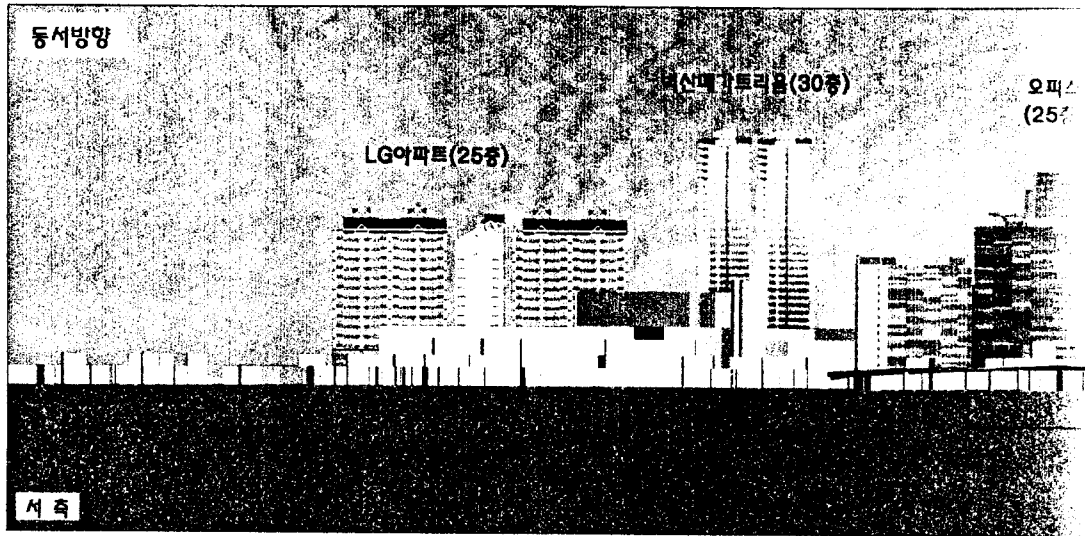
(하여 녹음

나 형상화)하여

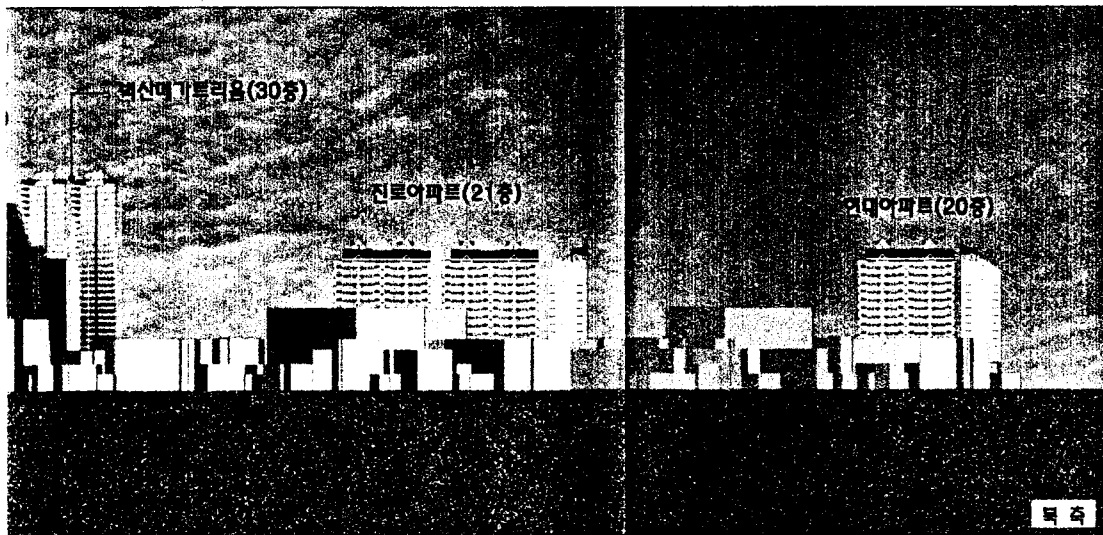
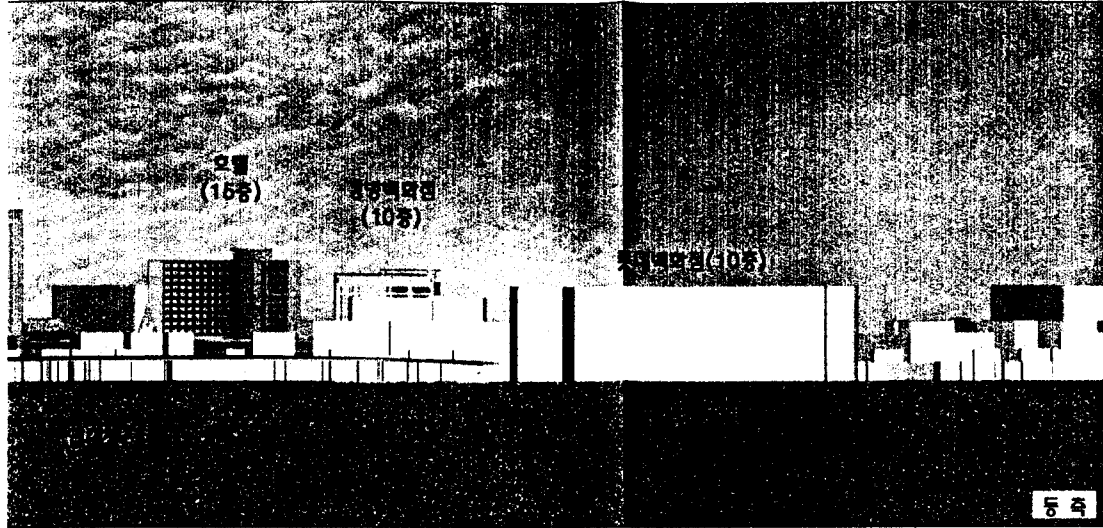


전시공간 제공

■ 부지 입 · 단면도



영동포 경방부지 세부개발계획(안)



//

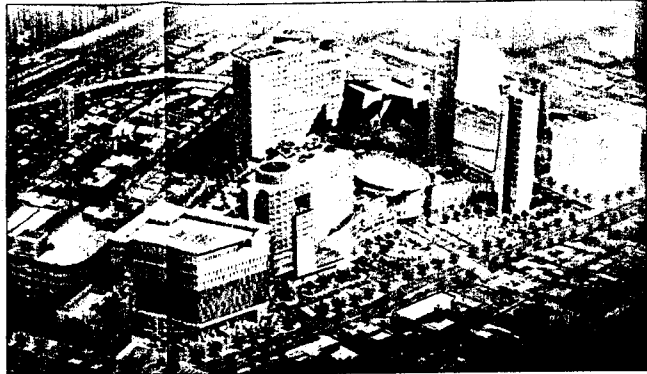
■ 개발의 Image

영등포 Amuse Island 조감도 (야경)



영등포 경방부지 세부개발계획(안)

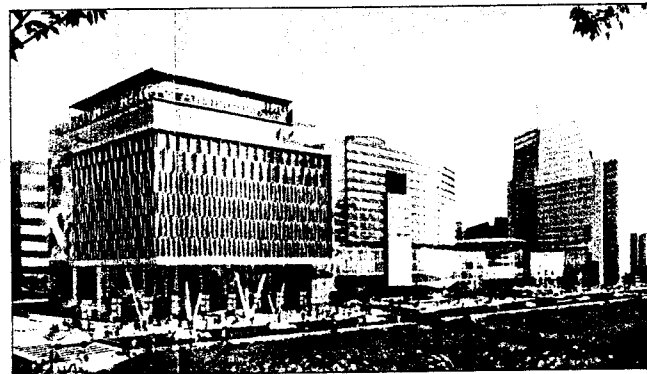
영등포 Amuse Island 조감도



멀티플렉스측에서 본 개발이미지



양평로측에서 본 대상지 개발이미지



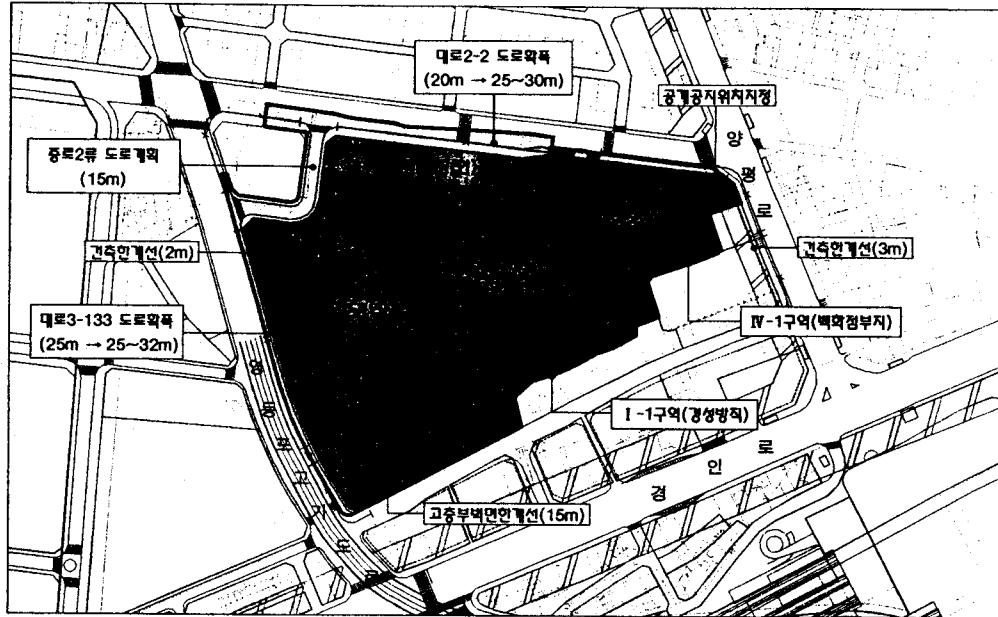
5 세부개발계획결정(안)

■ 계획지침

구분	기정 (지구단위계획)			변경 (세부개발계획)	
	I-1구역 (경방)		IV-1구역 (경방백화점)		
	준공업지역 존치시	일반상업지역 변경시			
특별계획 구역	51,020㎡ (15,434평)		10,450㎡ (3,161평)	<ul style="list-style-type: none"> 부지전체의 일체적 개발을 위한 1개구역으로 통합 면적 : 61,470㎡ (18,594평) 	
용도 지역	준공업지역 존치 또는 일반상업지역으로 변경가능		일반상업지역	<ul style="list-style-type: none"> 준공업지역 2,804㎡(848평)를 일반상업지역으로 변경 	
토지이용 계획	상업업무복합용도			상업업무복합용도	
권장용도	판매 및 영업시설, 업무시설 관광호텔, 공연장, 집회장, 전시장			변경없음	
불허용도	공동주택, 위락시설			변경없음	
개발 규모	건폐율	60%	60%	60%	적용건폐율 26.7% ~ 59.9%
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준300% 허용400%이하 	<ul style="list-style-type: none"> 기준400% 허용660%이하 	<ul style="list-style-type: none"> 기준300% 허용400%이하 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 400%이하 적용용적률 370.0% ~ 394.7%
	최고 높이	80m	80m	60m	100m (랜드마크 형성)
공공시설 확보계획	<ul style="list-style-type: none"> 구역면적의 20%이상 기부채납 	<ul style="list-style-type: none"> 구역면적의 30%이상 기부채납 	<ul style="list-style-type: none"> 도로(181평) 기부채납 	<ul style="list-style-type: none"> 기부채납면적 : 3,383평 - 광 장 : 1,182평 - 도 로 : 2,201평 기부채납비율 : 18.2% - I-1구역(경 방) : 20.9% - IV-1구역(백화점) : 4.8% 	
공공보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> 최소 폭원 10m이상으로 계획 			<ul style="list-style-type: none"> 폭원 10m이상으로 면적 2,440㎡(738평) 확보 	
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획에서 지정한 위치에 조성 연면적 30,000㎡이상일 때 대지면적의 10%이상 확보 			<ul style="list-style-type: none"> 위치 준수 및 추가확보 면적 8,026.8㎡ (2,428평) (대지면적의 15.96%확보) 	
조경면적	<ul style="list-style-type: none"> 대지면적의 15%이상 확보 			<ul style="list-style-type: none"> 면적 8,562.0㎡ (2,590평) (대지면적의 17.03%확보) 	

영동포 경방부지 세부개발계획(안)

지 침 도 (기 정)



지 침 도 (변 경)

