

# 도시계획시설(유통업무설비) 변경결정(안)

- 구의회 의견 청취 -

2011. 2

# I .계획의 개요

- 01. 계획의 개요
- 02. 제안사유
- 03. 대상지 전경
- 04. 추진경위

# I. 계획의 개요

영등포 유통상가 도시계획시설(유통업무설비) 변경(폐지)(안)

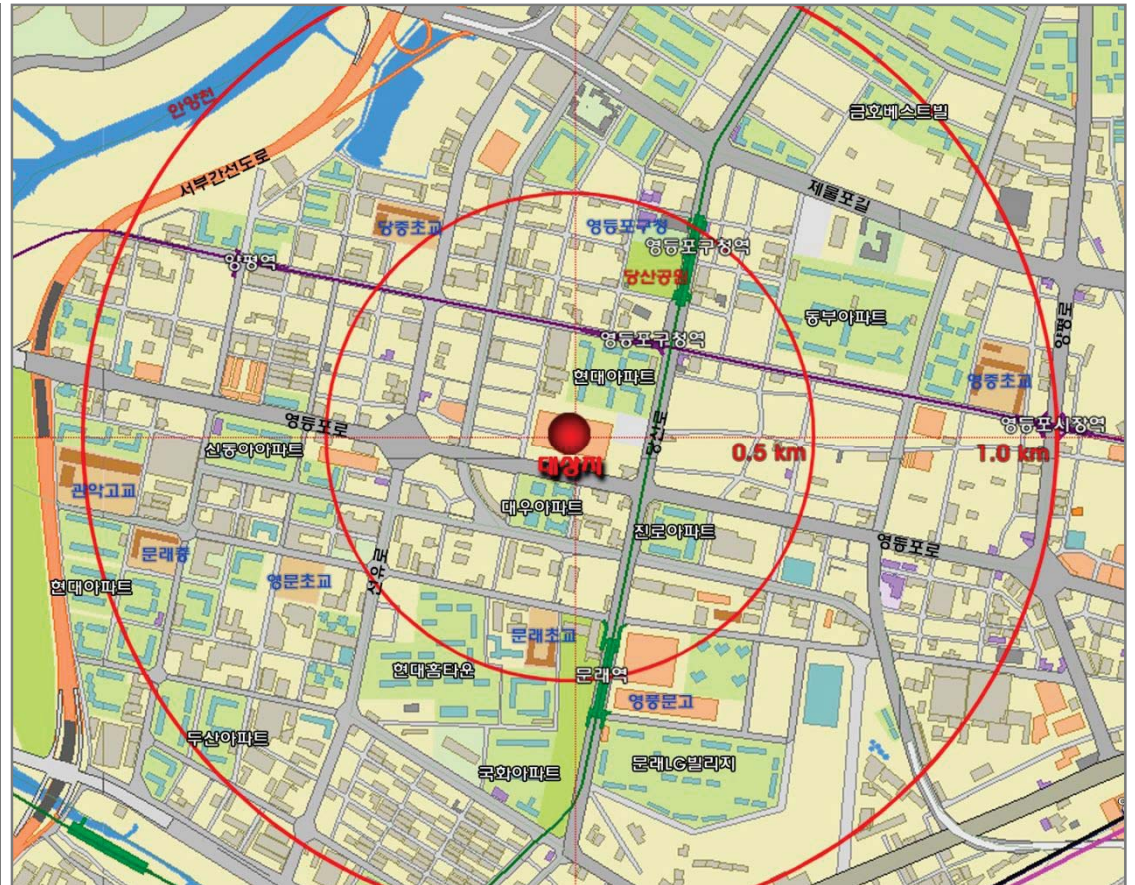
## 의견청취사유

도시계획사업 시행 목적인 도심 부적격 시설(유통업체)의 재배치가 이행되지 않아 도시계획시설

(유통업무시설)을 폐지하고자 함

### 계획의 개요

구분	내용
위치	영등포구 당산동 2가 30-2번지 일대
면적	28,070.5 m <sup>2</sup>
용도지역 용도지구	준공업지역 일반미관지구, 지구단위계획구역
도시계획 시설	유통업무설비



■ 제안사항은 청계천 일대 집중된 도심 부적격 시설인 공산품 유통업체(기계공구, 베어링, 미싱, 전자오락기업체 등)를 서울시 정책 목표에 부합될 수 있도록 재배치하는 것을 목적으로

2. 도시계획사업 시행 인가를 받아 사업을 시행하여 청계천 일대의 유통업체 이전 유치를 시작하였으나, 당초 유통업체의 집단이전 약속에도 불구하고 당 상가로 일부만 이전하였음.

3. 결국, 당 상가는 현재 공산품 유통 상가로서의 기능은 완전히 상실되었고, 또한 타 업종의 유치에도 실패하여 유통상가로서의 기능의 저하가 되어 유통업무설비 기능이 쇠퇴됨

4. 「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의하여 복합형 상가건물 용도의 시장 정비사업을 추진 중 서울시로부터 도시계획시설의 폐지가 선행되어야 한다는 의견에 따라

5. 도시계획시설로 지정되어 있는 『유통업무설비의 변경(폐지)』 이 주민제안됨



## 대상지 전경



## ■ 추진 경위



## Ⅱ. 대상지 현황

01. 유통상가 현황
02. 대상지 주변현황
03. 입지 현황분석

### 유통상가 현황

영등포 유통상가는 1985. 6. 27에 도시계획사업(유통업무설비) 시행허가(서울시 고시 제426호)에 의하여 청계천 일대 집중된 도심 부적격 시설인 공산품 유통업체(기계공구, 베어링, 미싱, 전자오락기업체 등)를 서울시 정책 목표에 부합될 수 있도록 재배치하는 것으로 1987. 11에 개관되었음.

#### 당초계획

- 도시계획사업 시행인가를 받아 1차 사업을 준공
- 청계천 일대의 유통업체 이전 유치 시작
- 당초 유통업체의 집단이전 약속에도 불구하고 일부만 이전

#### 문제점

- 공산품 유통 상가의 기능은 완전히 상실
- 타 업종의 유치에도 실패하여 상가로서의 기능이 저하

#### 현재

도시계획사업의 목적인 도심부적격 시설 재배치가 이행되지 않은 상황에서, 도시계획시설(유통업무설비)의 기능이 쇠퇴되어 폐지를 제안함



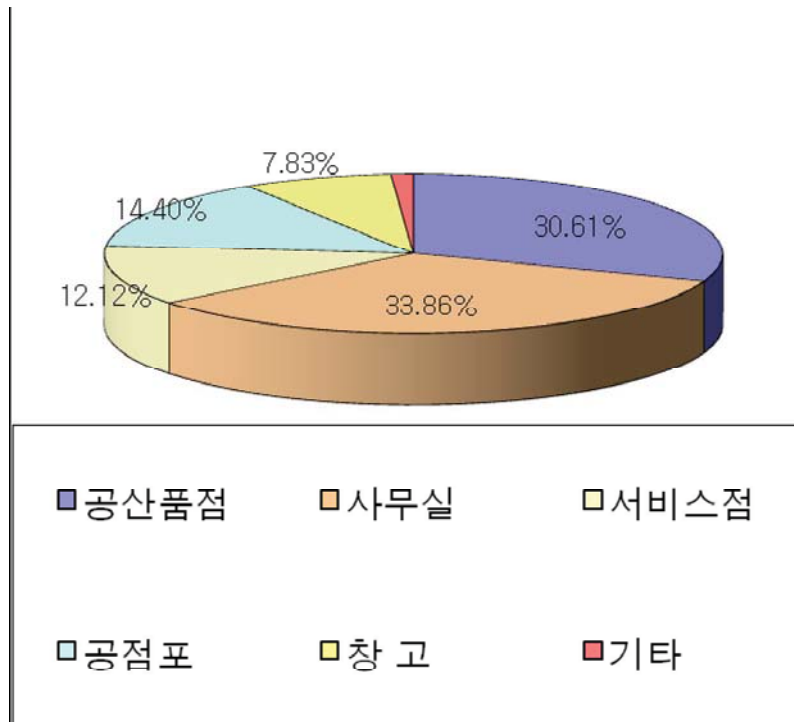
## II. 대상지 현황

영등포 유통상가 도시계획시설(유통업무설비) 변경(폐지)(안)

### 유통상가 현황

#### · 업종현황

- 공산품 유통업체 비율이 30.61%로  
공산품 유통상가의 기능은 완전히 상실됨
- 타 업종의 유치에도 실패하여 상가로서의 기능이 저하



구분	품목	개수	비율 (%)	
시장 (지하1층~8층)	공산품점	기계공구, 베어링	49	3.39
		미싱	26	1.80
		전자오락기	152	10.53
		컴퓨터 및 주변기기	215	14.89
		소계	442	30.61
	음식점		10	0.69
	의류점(의류, 잡화)		7	0.48
	서비스	은행	6	0.41
		당구장	1	0.07
		기타매장	168	11.64
		소계	175	12.12
	사무실		489	33.86
	창고		113	7.83
	공점포		208	14.40
	합계		1,444	100

## Ⅱ. 대상지 현황

영등포 유통상가 도시계획시설(유통업무설비) 변경(폐지)(안)

### 유통상가

		
<p>미싱</p>	<p>전자오락기</p>	<p>음식점</p>
		
<p>사무실</p>	<p>창고</p>	<p>공실</p>

### 유통상가 현황

#### · 건축물 현황

구분	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	주구조	주용도	사용승인
1차사업부지 (당산동2가 30-2)	21,754.1	75,268.00	208.22	철근콘크리트 조	제2종근린생활시 설	1987.12.26
2차사업부지 (당산동2가 45-5)	6,316.4	4,887.92	72.40	일반철골구조	판매시설	2009.06.05

#### · 동의 현황

구분	토지등소유자		면적	
	총원	동의자	총면적	동의면적
1차사업부지	975명 (100%)	659명 (67.58%)	21,754.10㎡ (100%)	16,192.77㎡ (74.44%)
2차사업부지	1명 (100%)	1명 (100%)	6,316.40㎡ (100%)	6,316.40㎡ (100%)
계	976명 (100%)	660명 (67.62%)	28,070.50㎡ (100%)	22,509.17㎡ (80.19%)



### 대상지 주변 현황

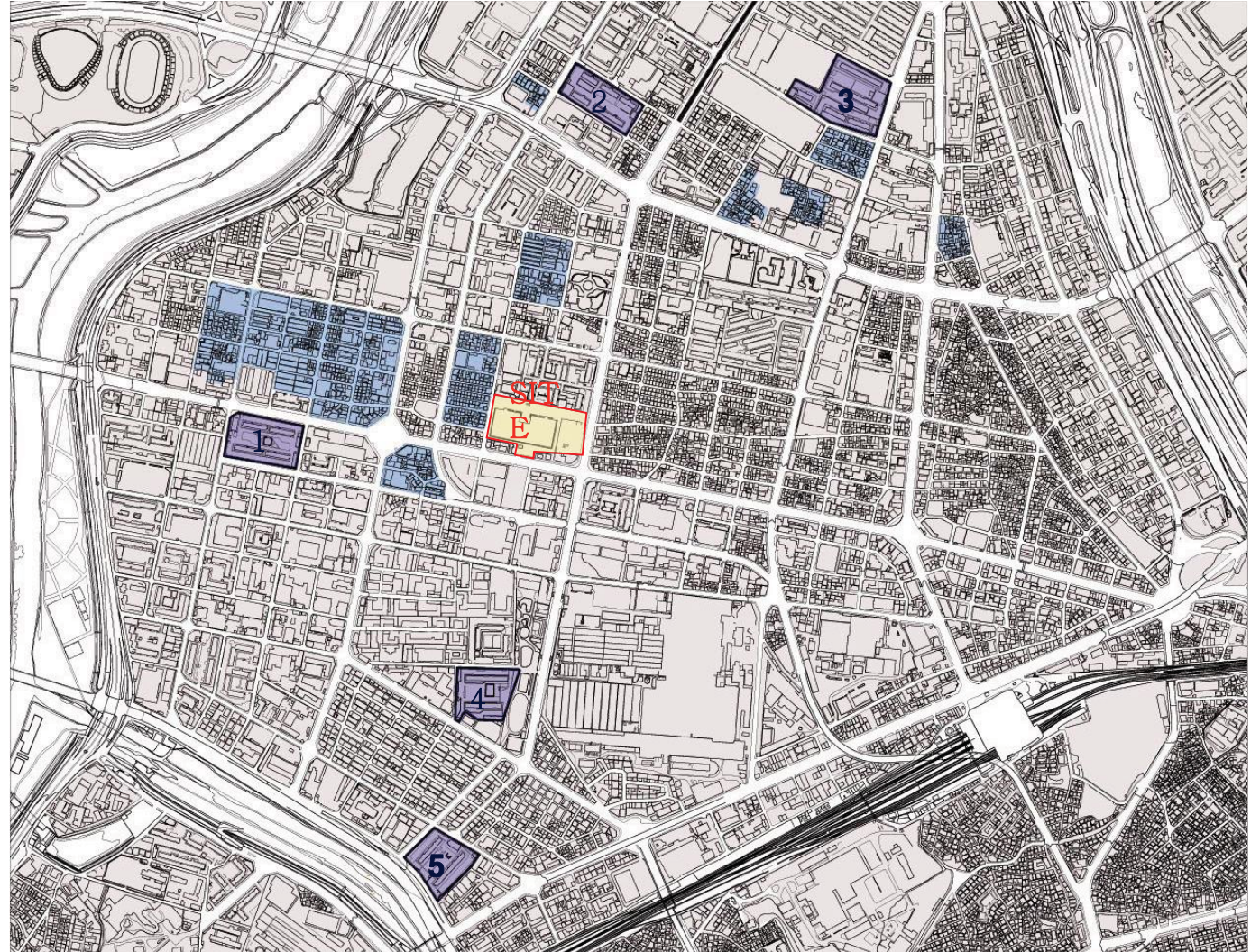
· 2010 서울시 도시·주거 환경정비 기본계획

- 재건축 정비예정구역

연번	동명	지번	면적 (ha)	비고
1	양평동1가	20	2.1	신동아 아파트
2	당산동4가	91	1.7	유원제일 아파트
3	당산동5가	4-13	2.9	상아현대 아파트
4	문래동3가	76-1	1.8	국화 아파트
5	문래동2가	35	1.7	남성 아파트

- 기타 정비구역

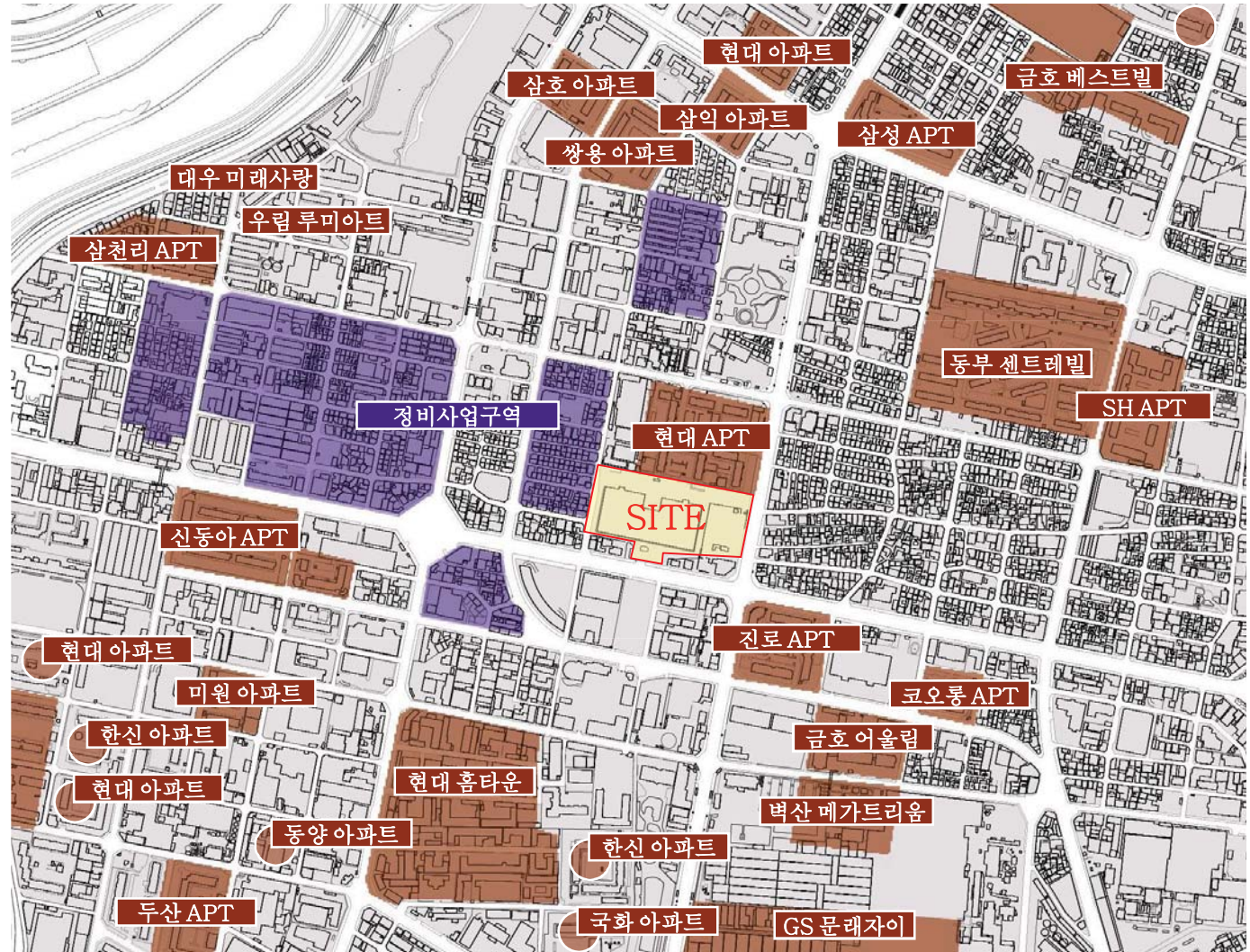
(주택재개발, 도시환경정비사업구역)





### ■ 대상지 주변 현황(주거분포)

- 공동주택이 다수 분포
- 공업기능에서 주거기능으로 토지이용특성이 변화되고 있음.





### ■ 대상지 주변 현황(학교시설)

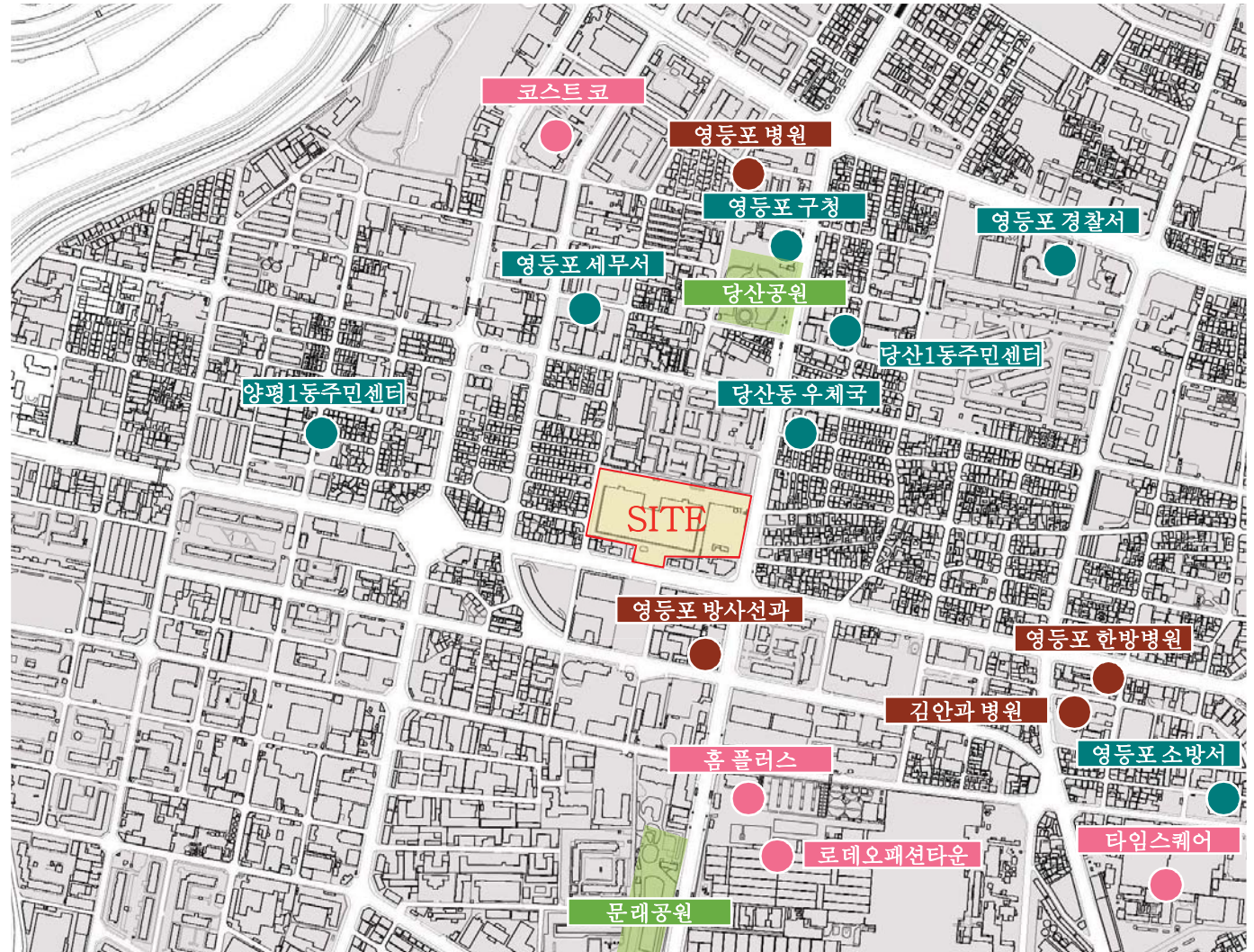
- 초등학교 4개소
- 중 학교 2개소
- 고등학교 1개소





### ■ 대상지 주변 현황(공공 및 편의시설)

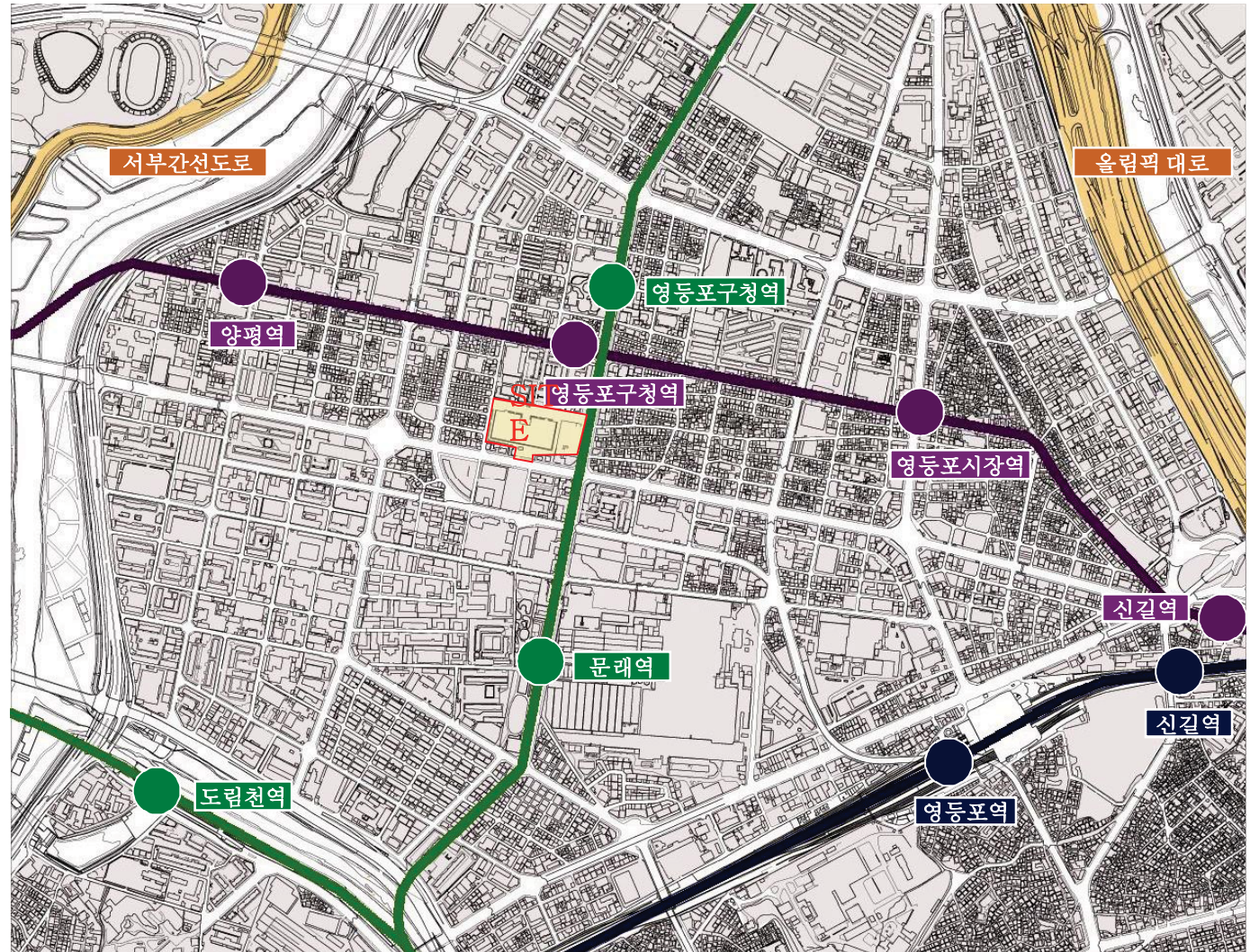
- 관공서와 병원 등이 인근에 위치하여 생활의 편의를 더 하고,  
쇼핑몰과 공원으로 여유로운 삶을 영위 할 수 있음.



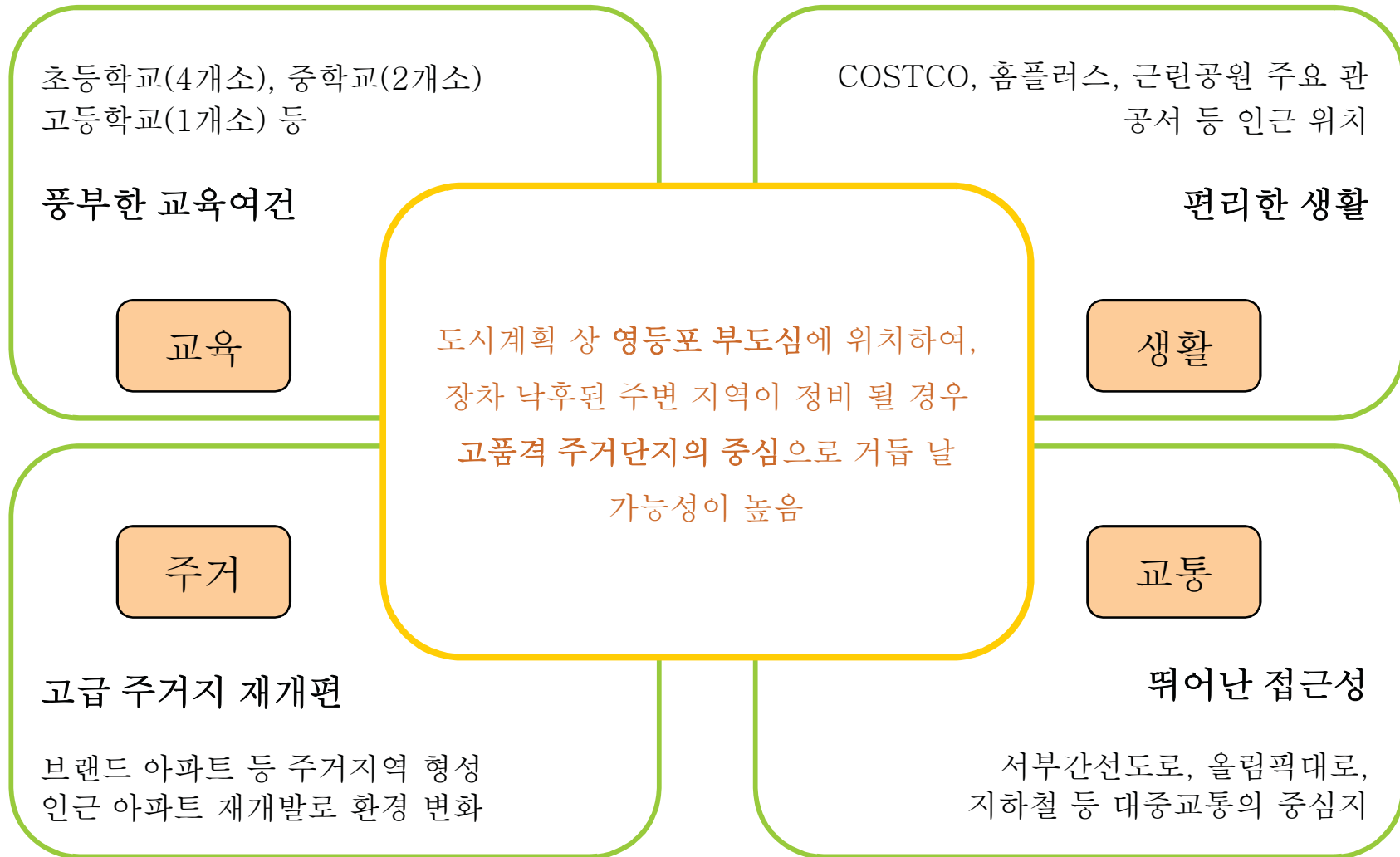


### ■ 대상지 주변 현황(교통환경)

- 서부간선도로와 올림픽대로
- 반경 2Km 내 지하철역 12개소



### 입지현황 분석



## Ⅲ. 도시관리 계획 변경 결정(안)

### 01. 도시계획시설(유통업무설비) 변경(폐지)결정조서



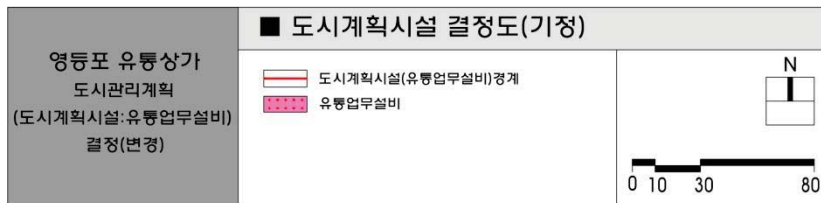
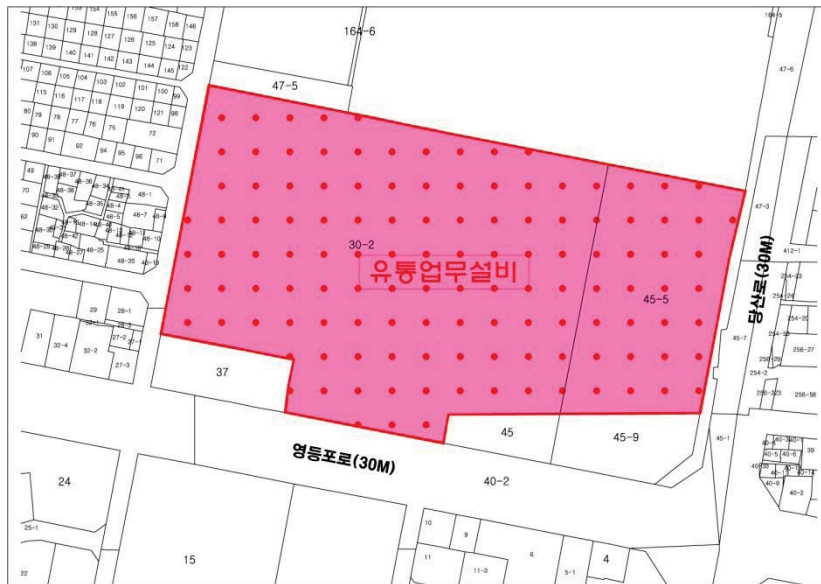
# Ⅲ. 도시관리 계획 변경 결정(안)

영등포 유통상가 도시계획시설(유통업무설비) 변경(폐지)(안)

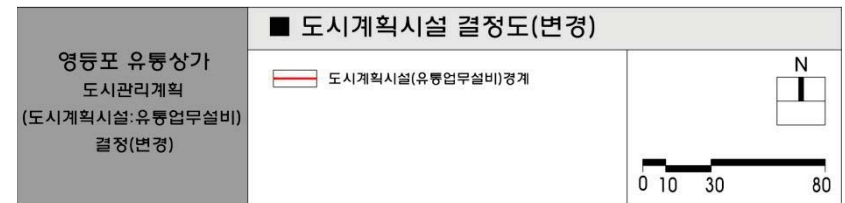
## 도시계획시설(유통업무설비) 변경(폐지)결정조서

구분	시설명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	유통업무설비	영등포구 당산동 2가 30-2번지 일대	28,070.5	감) 28,070.5	-	1977. 8. 9	

· 도시계획시설 결정도(기정)



· 도시계획시설 결정도(변경)



## IV. 건축계획(안)

01. 건축개요

02. 배치도

03. 입면도

## IV. 건축계획(안)

영등포 유통상가 도시계획시설(유통업무설비) 변경(폐지)(안)

### ■ 건축개요

본 장에서 제시된 사항은 도시관리계획으로 결정하는 사항이 아니며, 1차사업부지에 대한 건축계획(안) 임.

규모	지하4층 ~지상31층	대지면적	21,754.10m <sup>2</sup>
건축면적	13,048.32 m <sup>2</sup>	연면적	145,204.56m <sup>2</sup>
건폐율	59.98%	용적률	399.04%
판매시설	56,256.76m <sup>2</sup>	주차대수	법정:1,133대 계획:1,304대
운동시설	3,734.74 m <sup>2</sup>		
노유자시설	5,551.19 m <sup>2</sup>		
아파트	79,661.87m <sup>2</sup>		
주요구성	아파트, 판매시설, 운동시설, 노유자시설(기부채납)		





## 입면도





# V. 공공기여 방안

## 01. 공공기여 시설계획

# V. 공공기여 방안

## 공공기여 시설계획

### 1) 대지내 공지

구분		내 용		조성형태
		조성면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	
구역 면적		28,070.50	100.00	
대지내공지	공공보행통로	1,920.00	6.84	·대상지 동서측을 관통하여 폭 8m, 길이 240m로 공공보행통로 조성
	공개공지	2,292.12	8.17	·입주민들을 위한 편리하고 쾌적한 공간 제공
합 계		4,212.12	15.01	

### 2) 노유자시설 기부채납

구분			내 용		조성형태
			시설면적(m <sup>2</sup> )	비율(%)	
사업시설 총 연면적			145,204.56	100.00	
기부채납	노유자시설	지상 3층	3,687.99	2.54	사랑의집-3,687.99m <sup>2</sup>
		지상 2층	66.12	0.05	사랑의집-66.12m <sup>2</sup>
		지상 1층	194.87	0.13	로비-194.87m <sup>2</sup>
		지하 1층	326.83	0.22	사랑의 집-203.18m <sup>2</sup> , 주차장-123.65m <sup>2</sup>
		지하 2층	1,127.21	0.78	사랑의 집-88.78m <sup>2</sup> , 주차장-1,038.43m <sup>2</sup>
		지하 3층	13.39	0.01	사랑의 집-13.39m <sup>2</sup>
		지하 4층	134.79	0.09	사랑의 집-13.39m <sup>2</sup> , 기계전기실-121.41m <sup>2</sup>
합 계			5,551.19	3.82	



## VI. 열람공고 의견



## VI. 열람공고 의견

### ■ 주민열람공고 개요

- 주민열람 기간 : 2011.01.06~2011.01.20(14일간)
- 접수건수 : 총 7건(주민의견 : 1건, 관련부서 : 6건)

### ■ 주민 및 관련부서 의견

구분	의견
노강식 관리단회장 외 구분소유자 51명	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시계획시설 설치 제안자는 주민대표가 아닌 구분소유자 대표인 관리단 회장이 되어야 하며</li> <li>- 20여년간 사용해 온 동측 차량출입구 폐쇄 반대</li> </ul>
시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 당초의 도시관리계획 변경결정 목적 및 현재의 운영상태와 기능 상실 여부, 시장정비사업의 대상 여부 및 추진가능성과 담보여부 유무 등 종합적이고 면밀한 검토가 필요</li> </ul>
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 유통업무설비로 변경결정 된 이후 도시계획시설사업이 완료되어 현재 그 기능을 유지하고 있는 바, 별도의 사업계획이 있을 시 그와 연계하여 시설 폐지 필요성 등을 검토하는 것이 바람직함</li> </ul>

## ■ 주민 및 관련부서 의견

구분	의견
상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 당해 시설은 준공업지역 종합발전계획 상 “존치관리구역”으로서 기존의 기능 유지를 정책방향으로 제시하고 있는 바 개별적인 도시계획시설 폐지는 바람직하지 않을 것으로 판단됨.</li> <li>- 당해 부지에 대한 정비방향은 건축물의 기능상실 여부, 노후도 및 주변 토지이용 등을 판단하여 검토되어야 하며, 정비방향 확정 이후 사업계획의 내용과 연계하여 시설 폐지 여부를 결정하는 것이 바람직함</li> </ul>
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장정비사업의 추진가능성 및 추진계획과 연계하여 도시계획시설의 폐지 여부를 결정하는 것이 바람직함</li> </ul>
생활경제과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대규모점포(시장)로 등록되어 전자오락기, 통신, 미싱 등을 판매하는 영업장으로 공점포의 비율이 약 25%를 차지하고 있으나, 나머지 75%점포는 전문상가의 기능을 유지하고 있다고 판단되는 바 유통업무설비 기능이 유지되어야 하는 것이 바람직함</li> </ul>
창업 소상공인과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전문 유통상가로서 기능을 유지하고 있는 것으로 판단되어 현재와 같이 기능이 유지되는 것이 바람직함</li> </ul>

감사합니다