

도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경) 의견청취안 - 영등포구청-

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제2674호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2025년 4월 10일
- 라. 회 부 일 : 2025년 4월 10일

2. 안건내용

가. 도시계획시설(교통시설: 도로) 결정(신설)

- 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	2	A	9	국지도로	111	당산동3가 270-1	당산동3가 397-1	일반도로	-		철도B(87m) 중복결정

- 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로2-A	· 신설 · 연장 : 111m · 면적 : 1,094.0㎡	· 원활한 차량 진출입계획 및 안전한 보행환경 제공을 위한 도로 신설

나. 도시계획시설(교통시설: 주차장) 결정(폐지)

- 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합 계			2개소	14,094.9	감) 14,094.9	-		
폐지	162	주차장	당산동3가 385	11,154.9	감) 11,154.9	-	'92. 5. 30. (서고시 제1992-164호)	
폐지	169	주차장	당산동3가 370-4	2,940.0	감) 2,940.0	-	'01. 6. 15. (영등포구공고 제2001-233호)	

- 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
162	주차장	· 폐지 - 면적: 11,154.9m ²	· 공공청사(구청·구의회) 신설계획 및 합리적인 토지이용 계획을 고려한 주차장 기능 폐지
169	주차장	· 폐지 - 면적: 2,940.0m ²	· 공공청사(보건소 등) 신설계획 및 합리적인 토지이용 계획을 고려한 주차장 기능 폐지

다. 도시계획시설(교통시설: 철도) 결정(변경)

- 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	연장(m)	면적(m ²)	최초 결정일	비고
합 계				2개소	337	7,928.9		

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	연장(m)	면적(m ²)	최초 결정일	비고
기정	A	철도	도시철도 (영등포구청 정거장)	당산동3가 385	205	5,422.9	'77.12. 1. (건고시 제232호)	
변경	A	철도	도시철도 (영등포구청 정거장)	당산동3가 385	205	5,422.9	'77.12. 1. (건고시 제232호)	근린공원19(191m ²) 중복결정
기정	B	철도	고속철도 (5호선) 환승통로	당산동3가 370-385간	132	2,506.0	'92. 4.10. (건고시 제1992-148호)	
변경	B	철도	고속철도 (5호선) 환승통로	당산동3가 370-385간	132	2,506.0	'92. 4.10. (건고시 제1992-148호)	공공청사11(532m ²) 및 소로2-A(87m ²) 중복결정

- 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	철도	· 근린공원19 중복결정(면적: 191m ²)	· 기존 철도시설 중복결정
B	철도	· 공공청사11 중복결정(면적: 532m ²) · 소로2-A와 중복결정(면적: 87m ²)	· 기존 철도시설 중복결정

라. 도시계획시설(공간시설: 공원) 결정(변경)

- 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치		면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	19	공원	근린공원	당산동3가 385	당산동3가 385-1	11,154.9	감)30.2	11,124.7	'40. 3. 12	철도A(191m ²) 중복결정

- 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
19	공원	· 변경 - 면적: 11,154.9㎡ → 11,124.7㎡ (감 30.2㎡) · 철도A 중복결정(면적: 191㎡)	· 공공청사(구청·구의회) 신설계획 및 합리적인 토지 이용계획을 고려한 근린공원 일부 면적변경 및 대체부지 지정 · 기존공원의 기능 보존 및 노후화된 시설 개선을 통해 주민의 여가휴식을 위한 공간 조성

마. 도시계획시설(공공·문화체육시설: 공공청사) 결정(변경)

- 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치		면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
합 계				2개소		7,592.8	증) 2,845.2	10,438.0		
변경	11	공공청사	구청· 구의회	당산동3가 385-1	당산동3가 385	7,592.8	감) 94.8	7,498.0	'91. 7. 6. (서고시제205호)	철도B(532㎡) 중복결정
신설	B	공공청사	보건소	-	당산동3가 370-4	-	증) 2,940.0	2,940.0		

- 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
11	공공청사	· 변경 - 면적 : 7,592.8㎡ → 7,498.0㎡ (감 94.8㎡) · 철도B 중복결정(면적: 532㎡)	· 노후·분산된 공공청사를 통합 신축하여 구민·직원 불편 해소 및 행정효율성 향상을 위한 공공청사(구청·구의회) 변경
B	공공청사	· 신설 - 면적 : 2,940.0㎡	· 보건서비스 제공을 위한 공공청사(보건소) 신설

- 건축물의 범위(건폐율, 용적률, 높이) 결정

도면표시번호	건폐율	용적률	높이(m)	비고
11	60% 이하	460% 이하	90m 이하	공개공지: 1,124.7㎡ 이상 확보
B	50% 이하	440% 이하	50m 이하	공개공지: 294㎡ 이상 확보

※ 「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 및 동법 시행령 제27조의2에 따라 완화 용적률 적용

3. 입안사유

- 현 영등포구청사는 1976년 준공되어 49년 경과한 노후 건축물로 청사시설의 안전 확보와 행정기능 분산으로 인한 구민 불편 해소 및 행정효율성 제고를 위해 「영등포구 통합 신청사 건립」을 추진하고 있음

- 인접한 구유지 3개소를 활용하여 신청사 건립 후 현 청사에서 이전하는 순환개발 추진 및 합리적인 토지이용을 위해 사업대상지인 당산동3가 370-4, 385, 385-1번지 일대 도시계획시설(공공청사 등)을 결정(변경)하고자 함

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구: 준공업지역
- 도시계획시설: 공공청사, 도로, 공원, 주차장, 철도

5. 주민 의견 청취 사항

- 의견청취기간 : 2025. 2. 6. ~ 2. 20. (14일 간)
- 계 재 신 문 : 구보, 시보, 영등포구 홈페이지
- 열 략 장 소 : 영등포구청 미래공간과
- 의견청취결과 : 주민의견 없음

6. 영등포구의회 의견청취

- 일 자 : 2025. 2. 17.
- 결 과 : 의견없음

7. 영등포구 도시계획위원회 자문

- 일 자 : 2025. 3. 5.
- 결 과 : 자문의견 5건

연번	자문의견	조치계획	반영 여부
1	사업지 주변 교통량 증가에 대비하여 도로 및 보도여건 개선 필요	- 사업지 주변 교차로 서비스수준 분석 결과, 사업 미시행 시와 동일한 수준('A'~'C')으로 검토되었음 - 사업지 개발에 따른 당산로27길 도로확폭 및 양방통행 운영으로 전환하여 당산로 내 교통량 분산을 유도하여 계획하였음 - 향후 국제설계공모를 거쳐 설계단계에서 교통영향평가를 이행할 계획임	반영
2	청사 연면적 증가에 따른 주차수요 대응방안 검토	- 계획 주차대수는 총 433대임 - 교통영향평가지침 기준 최종목표연도(2033년)의 주차수요는 403대로 법정 주차대수 262대 대비 153.8% 확보함	반영
3	건폐율 및 높이 조정을 통해 당산근린공원과 연계되는 녹지 확충방안 마련	- 구청·구의회 부지 내 조경 및 공개공지 확보를 통해 녹지공간을 확충하는 계획을 검토하였음 * 부지 내 총 30%(2,249m²) 이상 조경 및 공개공지 면적확보 계획 ▶ 서울시 건축조례 제24조(대지안의 조경)에 따라 조경면적을 대지면적의 15% 이상 확보 ▶ 서울시 건축조례 제26조(공개공지 등의 확보) 및 완화 용적률 계획에 따라 공개공지 면적을 대지면적의 15% 이상 확보	반영
4	사유지 일부 매입을 통한 구청사와 보건소 연결방안 검토	- 해당 사유지는 소규모 필지 23개(근린생활시설 및 다가구주택)가 밀집해 있어 토지보상에 따른 재정적 부담과 주민 동의의 불확실성으로 인한 사업 장기화가 우려되어 區 주도의 안정적이고 신속한 사업추진을 위해 사유지를 제외하고, 구유지를 활용한 개발계획을 '통합 신청사 기본구상' 단계에서 기검토 완료하였음 - 특히, 보건소 분리 건립은 감염병 대응 시 유동인구가 많은 구청사의 기능 유지를 위한 보건소와의 공간 및 동선 분리를 고려하여 계획하였음	반영
5	복합개발 추진사례(강남구, 서초구 신청사) 참고하여 구비 절감방안 검토	'통합 신청사 건립 기본구상' 단계에서 사업 방식을 복합개발을 포함하여 다각도로 검토하여 재정사업방식을 계획하였음 '서울시 투자심사'를 통해 재원조달계획(市 특별교부금, 區 청사건립기금 및 별관 매각)의 적정성을 심사 완료하였음('24. 8.)	반영

8. 관련부서 검토의견

연번	검토의견	조치계획	반영 여부
【 서울특별시 도시계획상임기획과 】			
1	도시계획시설(공원) 면적 축소계획(11,154.9m² → 11,124.7m²)은 '서울시 도시공원 정비기준'과의 정합성 검토 필요	'서울시 도시공원 정비기준'에 따라 현 공원 면적과 동일한 면적으로 위치변경을 계획함 - 다만, 토지대장(11,124.7m²)과 도시계획시설(11,154.9m²) 간 면적 불부합이 발생하여 이를 해소하고자 하는 사안임	반영
2	공공청사 부설주차장(423대) 조성계획은 대상지 주변 도로 현황 및 효율적인 토지이용 측면에서 근린공원⑨(당산근린공원)과의 중복결정 방안 검토 필요	'통합 신청사 건립계획'에 따라 현 구청 부지와 근린공원 부지의 동일면적 위치 교환을 통한 순환개발로 현 근린공원 하부 공영주차장(190대)을 통합하는 공공청사 부설주차장(423대) 조성계획으로 추진하고 있으며, 근린공원 재조성사업은 추진시기가 상이하여 별도 사업으로 추진하고 있음	미반영

연번	검토의견	조치계획	반영 여부																								
		※ 신청사 착공('27.상반기), 공원조성계획 결정('28.예정), 신청사 준공 후 현 구청을 철거하고 공원 재조성 착공 ('31.예정) ○ 또한, 서울시 공원조성과와의 협의를 통해 근린공원 재조성 시 지장물 등 제약조건을 최소화하는 방안을 검토하였으며, 본 계획안에 대해 별도 의견 없음을 확인함																									
3	○ 향후 구체적인 건축계획 수립 시 "도시계획시설 공공청사 관리방안 (시설계획과-14 393,'20.12)"과의 정합성 검토 필요	○ 향후 국제설계공모('25. 6.예정)를 통해 선정된 건축계획에 대해 '도시계획시설 공공청사 관리	반영																								
【 서울특별시 시설계획과 】																											
4	○ 도시계획시설 관련 - 도시계획시설(공공청사)의 규모는 「공유재산 및 물품 관리법」 등 관계 법령에 따라 적정 규모로 하고 주시설과 부대시설, 편익시설을 구분하여 계획	○ 「도시계획시설규칙」 제6조의2 및 제95조에 따라 검토한 편익시설 면적은 주시설 면적을 초과하지 않음 - 구청·구의회 부지 <table><tr><th>구분</th><th>계획면적</th><th>비율</th></tr><tr><td>주시설</td><td>26,839.44㎡</td><td>74.2%</td></tr><tr><td>부대시설</td><td>4,628.64㎡</td><td>12.8%</td></tr><tr><td>편익시설</td><td>4,718.65㎡</td><td>13.0%</td></tr></table> ※ 제외면적(부설주차장, 어린이집) 20,002.98㎡ 공공용도(구민이용시설) 4,422.60㎡ - 보건소 등 부지 <table><tr><th>구분</th><th>계획면적</th><th>비율</th></tr><tr><td>주시설</td><td>8,087.54㎡</td><td>66.4%</td></tr><tr><td>부대시설</td><td>507.31㎡</td><td>4.2%</td></tr><tr><td>편익시설</td><td>3,577.12㎡</td><td>29.4%</td></tr></table> ※ 공공용도(구민이용시설) 3,577.12㎡ ○ '서울시 투자심사('24. 8.)'를 통해 「공유재산법」에 따른 공공청사 규모의 적정성 심사를 완료함	구분	계획면적	비율	주시설	26,839.44㎡	74.2%	부대시설	4,628.64㎡	12.8%	편익시설	4,718.65㎡	13.0%	구분	계획면적	비율	주시설	8,087.54㎡	66.4%	부대시설	507.31㎡	4.2%	편익시설	3,577.12㎡	29.4%	반영
구분	계획면적	비율																									
주시설	26,839.44㎡	74.2%																									
부대시설	4,628.64㎡	12.8%																									
편익시설	4,718.65㎡	13.0%																									
구분	계획면적	비율																									
주시설	8,087.54㎡	66.4%																									
부대시설	507.31㎡	4.2%																									
편익시설	3,577.12㎡	29.4%																									
5	- 공개공지 조성으로 완화하고자 하는 용적률 계획은 건축계획 범위에서 검토 요망	○ 완화 용적률 계획은 관련부서 협의를 거쳐 건축계획(안) 범위 내 용적률을 검토하여 반영함. <table><tr><th>구분</th><th>기준(안)</th><th>협의(안)</th></tr><tr><td>구청·구의회 부지</td><td>460%</td><td>좌동</td></tr><tr><td>보건소 등 부지</td><td>440%</td><td>400%</td></tr></table>	구분	기준(안)	협의(안)	구청·구의회 부지	460%	좌동	보건소 등 부지	440%	400%	반영															
구분	기준(안)	협의(안)																									
구청·구의회 부지	460%	좌동																									
보건소 등 부지	440%	400%																									
6	- 인근 건축물 높이를 고려한 적정 높이 계획 등과 함께 경관성 검토에서 경관에 대한 개선방안을 요구하고 있으므로 검토 요망	○ 대상지는 '가로구역별 최고높이 제한지역'으로 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 및 동법 시행령 제82조, 「서울특별시 건축조례」 제33조(가로구역별 건축물 높이 제한)에 따라 산정한 최고높이 기준 이내에서 사업대상지 반경 500m 내 인근 건축물 높이를 고려하여 계획함	반영																								

연번	검토의견	조치계획	반영 여부											
		<table border="1"> <tr> <th>구분</th><th>최고 높이 기준</th><th>계획 높이</th><th>인근 건축물 높이</th></tr> <tr> <td>구청·구의회 (385)</td><td>127.9m</td><td>100m이하</td><td rowspan="2">최소 42m 최고 95m</td></tr> <tr> <td>보건소 (370-4)</td><td>73.7m</td><td>50m이하</td></tr> </table> ○ 경관 개선방안으로 건축물 입면 분절 등을 통해 위압감 저감, 획일적·폐쇄적 입면 디자인 지양, 공개공지 확보를 통한 가로환경 정비, 건축물 내부와 외부 공개공지 간 시각적·공간적 연계가 가능하도록 저층부 개방감 확보 등을 검토하였음	구분	최고 높이 기준	계획 높이	인근 건축물 높이	구청·구의회 (385)	127.9m	100m이하	최소 42m 최고 95m	보건소 (370-4)	73.7m	50m이하	
구분	최고 높이 기준	계획 높이	인근 건축물 높이											
구청·구의회 (385)	127.9m	100m이하	최소 42m 최고 95m											
보건소 (370-4)	73.7m	50m이하												
7	- 보건소 부지 진·출입구간에 저촉되는 사유지는 재산관리관과 협의 요망	○ 재산관리관인 서울시 도로계획과 협의 결과, 별도 의견 없음 확인	반영											
8	- 「도시계획시설규칙」 제6조에 따라 녹색건축 및 건축물 에너지효율을 고려한 건축계획이 될 수 있도록 검토	○ 향후 국제설계공모를 거친 건축계획을 통해 녹색건축물(우수등급) 및 제로에너지 건축물 (3등급 이상) 인증 취득할 계획임	반영											
9	- 「도시계획시설 공공청사 관리방안 ('20.12.)」에 따라 공공청사 계획기준 (체크리스트)을 작성하고 계획설명서에 반영	○ 계획설명서에 '공공청사 계획기준(체크리스트)' 반영함	반영											
10	- 변경 결정되는 도시계획시설(공원)의 면적 감소의 구체적인 사유를 조서상 명시	○ 공원 결정(변경) 사유서에 면적 감소사유를 작성함 ※ 토지대장과 도시계획시설 간 면적 불부합 일치	반영											
11	- 도시계획시설(철도)와 관련하여 도면상 표기된 공공청사와 연결되는 지하통로의 구체적인 연계계획 제시	○ 향후 국제설계공모를 거쳐 물리적 현황을 고려한 지하 연결통로 설치규격이 구체화될 계획임 (실시설계단계에서 도시계획시설 결정 추진) ○ 본 계획은 기지정된 철도시설의 중복결정을 반영함	반영											
12	○ 교통성검토 관련 - 공공청사는 많은 사람이 이용하는 시설이므로 장래 보행량 및 교통량 등을 고려, 차량 및 보행 동선 등 도로계획 적정성 검토 요망	○ 대상지 주변 장래 보행량 및 교통량을 고려하여 동선계획을 수립함 ○ 향후 국제설계공모를 거쳐 설계단계에서 교통영향평가를 이행할 계획임	반영											
13	- 공사 중 운영이 중단되는 공영주차장 (근린공원 지하주차장, 환승공영주차장) 이용 불편에 대한 대책 검토 요망	○ 현 구청 본관 앞 광장 및 인근 區 공영주차장, 대형마트 부설주차장 공유·개방 협의 등 활용하여 공사 중 임시주차장 확보를 계획함	반영											
14	○ 환경성검토 관련 <물순환> - 서울특별시 생태면적률 운영지침 (2023)을 참고하여 생태면적률 확보계획을 확인할 수 있는 생태면적 산정표 및 생태구적도 등의 도면 제시 필요	○ 향후 국제설계공모를 거친 건축계획에 따라 생태구적도 등 도면을 제시할 계획임 (관계부서 협의 완료)	반영											

연번	검토의견	조치계획	반영 여부
15	<열> - 서울도시계획포털의 '열환경 공간 유형도'를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립 필요 ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인(서울도시계획포털 자료실) 참조	○ 대상지와 연접하여 재조성될 근린공원과 연계 하여 자연 그늘 면적을 최대화할 수 있도록 녹지공간을 확보하고, '기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인'에 제시된 열환경 개선효과가 있는 수종을 우선 식재하도록 계획함 ○ 공공청사는 제로에너지 건축물 대상으로 온실가스 저감 계획을 통해 열환경 개선 효과를 높일 계획임	반영
16	<기 타> - 환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의 필요	○ 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하였으며, 항목별 협의함	반영

9. 기타

○ 재원조달계획

- 사업비 : 2,669억원(구비 2,319억원, 시 특별교부금 350억원)

구 분	계	기투자	2025	2026	2027	2028	2029이후
계	266,924	407	2,880	9,140	40,231	76,590	137,676
공 사 비	226,399	-	-	-	34,054	69,622	122,723
설계·용역비	21,247	407	2,880	9,140	3,359	1,208	4,253
시설부대경비	1,346	-	-	-	114	151	1,081
예비비	17,932	-	-	-	2,704	5,609	9,619

※ 구비 재원조달 방안 : 청사건립기금, 별관 매각, 일반회계

○ 추진경위

- '21. 7. ~ '23. 6. 영등포구 통합 신청사 건립 기본구상(안) 마련

※ 구청(본관)·보건소·구의회 청사 정밀안전진단 C등급, 내진 설비 미비

- '23. 7. ~ '24. 2. 「지방재정법」 타당성 조사(조사기관: 한국지방재정공제회)

- '24. 6. ~ 8. 「지방재정법」 서울시 투자심사(결과: 조건부 통과)
- '25. 1. 22. ~ 2. 4. 유관부서(기관) 사전협의(결과: 의견없음)
- '25. 2. 6. ~ 2. 20. 주민 의견청취(결과: 의견없음)
- '25. 2. 17. 영등포구의회 의견청취(결과: 의견없음)
- '25. 2. 18. ~ 3. 17. 유관부서(기관) 협의(결과: 의견 16건)
- '25. 3. 5. 영등포구 도시계획위원회 자문(결과: 의견 5건)

□ 위치도 및 전경사진

가. 위치도

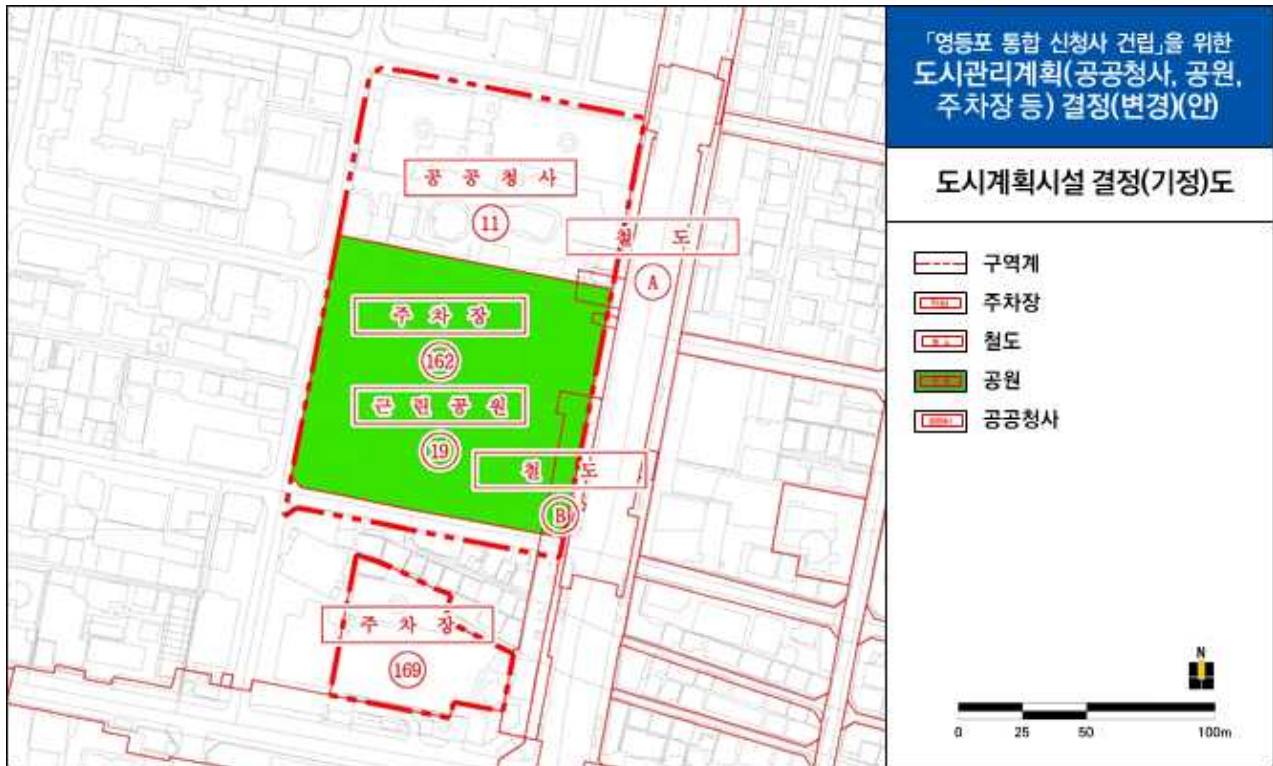


나. 전경사진



□ 도시계획시설 결정(변경)도(안)

가. 기정



나. 변경



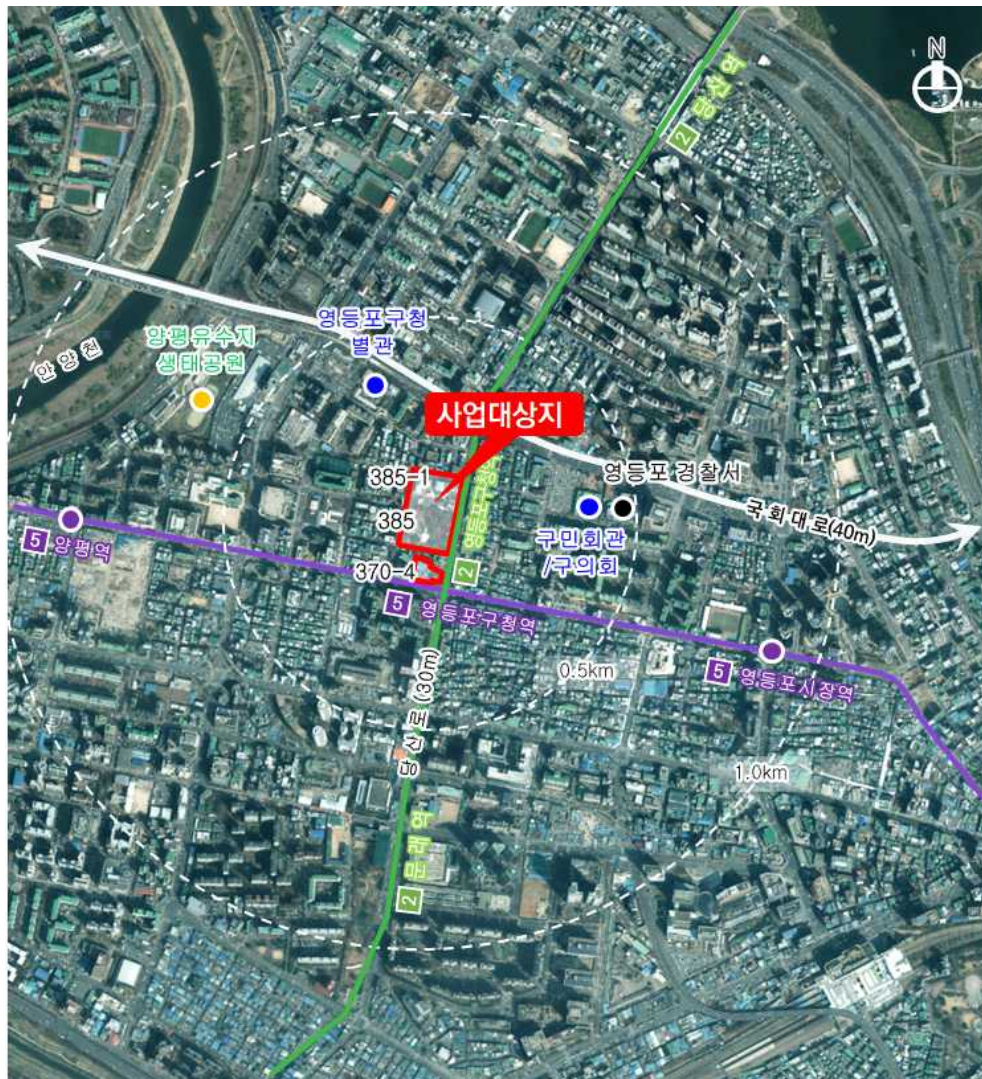
10. 검토의견

가. 개요

- 이번 「도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경) 의견청취안 - 영등포구청-」은 준공 후 49년이 경과하여 노후화된 영등포구청사의 안전성 문제를 해소하고 현재 분산·운영 중인 행정시설(구청사·구의회·보건소 등)을 통합하여 행정효율을 제고하기 위해 인접한 구유지 3개소(당산동3가 370-4, 385, 385-1번지 일대)에 통합 신청사를 건립하여 기존 청사에 입주해있던 행정시설을 이전하고 기존 청사 이전 부지는 공원으로 조성하고자 하는 것으로, 순환개발 추진 및 합리적인 토지이용을 위해 사업대상지 일대 도시계획시설(공공청사·공원·도로·주차장·철도)을 결정(변경)하고자 함
- 이번 의견청취안은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하, “국토계획법”)」 제30조제3항¹⁾에 따른 도시관리계획의 결정을 위해 「국토계획법」 제28조제6항²⁾ 및 같은 법 시행령 제22조제7항제3호바목³⁾에 따라 시의회 의견을 청취하고자 '25.4.10일 시장 제출하여 '25.4.10일 우리 위원회에 회부된 사안임

-
- 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조(도시·군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
 - 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
 - 3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.
 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.
바. 학교중 대학

< 영등포구청 위치도 및 대상지 개요 >



구분	내 용
위 치	· 영등포구 당산동 3가 370-4, 385, 385-1 일대
직원수	· 정원 953명 / 현원 1,108명
면적(m ²)	· 22,656.7m ²
건축물	3개동(구청본관·보건소, 구청별관1, 구청별관2)

나. 검토 내용

“대상지 현황”

- 이번 의견청취안의 사업대상지는 서울특별시 영등포구 당산동 3가 385번지 일대의 3개 부지로 385-1번지에는 영등포구청사가 위치해 있고 385번지는 당산근린공원으로 이용 중이며, 370-4번지에는 환승공영주차장이 설치되어 있음. 대상지는 국회대로, 당산로 등 주요 간선도로와 연결되어 교통 접근성이 양호하며 지하철 2호선 및 5호선이 교차하는 영등포구청역과 인접한 지역임
- 대상지 총 면적은 약 22,656.7㎡로 용도지역은 준공업지역으로 지정되어 있고 도시계획시설로는 공공청사·공원·주차장·철도시설 등으로 결정되어 있으며, 이번 영등포구청사 신축계획에서는 해당 시설들의 위치 조정 및 용도 변경을 통해 통합 신청사 건립, 공원 재조성, 주차장 폐지, 도로 신설, 철도 중복결정 등을 추진하고자 함

< 대상지 및 주변 전경 사진 >



“제출 경위”

1) 영등포구청 신축 필요성

- 영등포구청사는 1976년 준공 후 49년이 경과한 노후 건축물로 정밀안전진단 결과 C등급 및 내진성능평가결과 ‘붕괴위험’을 받은 바 있으며, 청사 면적은 서울시 자치구 중 2번째로 협소한 수준임. 청사 본관 면적이 협소하여 현재 별관 2개동으로 분산 운영 중이며 통합적인 행정서비스 제공이 어려워 민원인의 불편과 행정 비효율이 지속적으로 발생함
- 이에 영등포구는 인접 구유지 3개소(당산동3가 370-4, 385, 385-1번지 일대)를 활용하여 통합 신청사 건립 및 기존 청사의 순환이전·철거·공원화 계획을 마련하였음

< 영등포구청사 현황 >



구 분	구청 본관 및 보건소	구청 별관1	구청 별관2
건축 준공일	본관 : '76. 1. 5. 보건소 : '94. 9. 1.	'02. 2. 19.	'06. 9. 5.
현황사진			
대지면적	7,622.0㎡	8,730.5㎡	2,940.0㎡
건축규모	지하 3층, 지상 6층(27m)	지하 1층, 지상 6층(29m)	지상 1층(6m)
연면적	15,639.9㎡ (구청 9,667㎡, 보건소 5,972.9㎡)	8,832.7㎡	616.2㎡
사용현황	영등포구청(민원실·감사과 등) 및 보건소	영등포구청(복지·환경·교통 등) 및 구민이용시설	영등포구청(주차문화과)

2) 추진 경과

- 영등포구는 인접한 구유지 3개소(당산동3가 370-4, 385, 385-1번지 일대)를 활용한 통합 신청사 건립(이하, “영등포구 통합 신청사 건립”) 방안을 마련하기 위해 '23.4월 「영등포구 통합 신청사 건립 기본 계획 방침」을 수립하였고 「지방재정법」 제37조에 따라 지방재정 투자심사를 진행하여 '24.8월 시 투자심사를 조건부 통과(붙임

- 1)함에 따라 사업의 재정적 타당성과 추진 기반을 확보하였음
- '24.11월 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경) 입안 결정에 따라 관련 행정절차가 본격적으로 추진되었고 '25.2.6일부터 20일까지 영등포구청 홈페이지와 구보를 통해 주민열람 공고 및 의견청취 절차를 진행하였으나 주민 의견은 접수되지 않았음
- '25.2.17일 영등포구 구의회에 계획안을 보고하고 의견을 청취한 결과 별도 의견 없이 원안 가결되었으며, '25.3.5일 개최한 영등포구 도시계획위원회(이하, “구 도시계획위원회”) 자문회의에서 사업부지 내 교통처리, 주차수요 대응, 녹지 확충 등과 관련한 총 5건의 자문의견이 제시되었고 이 중 다수는 계획안에 반영되었음
- 이후 시 관계부서 협의 및 상위계획 검토를 완료한 후 '25.4.10일 시장이 이번 의견청취안을 서울특별시의회에 제출하였음

“주요 검토 사항”

- 이번 의견청취안은 「영등포구 통합 신청사 건립」 추진에 따라 사업 대상지 내 도시계획시설인 공공청사·도로·공원·주차장·철도시설에 대해 도시관리계획을 신설·변경·폐지하고자 하는 것임
- 해당 사업은 기존 영등포구청의 청사 기능을 유지하면서 인접한 부지를 활용해 신청사를 건립한 후, 기존 청사를 철거하고 해당 부지를 공원으로 재조성하는 순환개발 방식으로 추진될 예정임. 공공청사 신축 시 공사기간 동안 임시청사를 임대하거나 청사 기능을 분산·운영하는 일반적인 방식과 달리, 순환개발은 기존 청사 운영을 계속하면서 신청사를 건립하고, 신청사 완공 이후 기존 청사 기능의 이전·철거를 단계적으로 수행함으로써 민원인 불편을 최소화하고 행정서비스의 연속성

을 확보한다는 측면에서 장점이 있음

- 이번 도시계획시설 결정(변경)은 이러한 순환개발 방식에 따라 현 영등포구청 본관과 인접한 당산근린공원 부지 간 동일 면적 교환을 전제로 하고, 이에 따라 ▲공공청사(현 청사 이전 및 보건소 신설), ▲도로 신설(소로 신설 및 당산로27길 확장), ▲근린공원 변경(공원 기능 이전 및 재조성), ▲주차장 폐지(공영주차장 2개소 폐지 및 청사 내 주차장 확보), ▲철도시설 중복결정(도시철도와의 부지 중복) 등 5개 도시계획시설의 주요 결정(변경) 사항이 발생하게 되었으며, 주요 변경사항 및 세부 내용은 아래와 같음

< 순환개발방식의 영등포구 통합 신청사 건립 >



< 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경) 사항 >

구 분		시설별 세부 변경사항		검토 내용
종류	결정(변경) 사항			
공공 청사	변경	구청 ·구의회	· 위치 : 당산동3가 385-1 → 당산동3가 385(당산근린공원부지) · 면적 : 7,592.8㎡ → 7,498.0㎡ (감 94.8㎡) · 철도(영등포구청정거장) 중복결정 [면적 : 532㎡]	1)

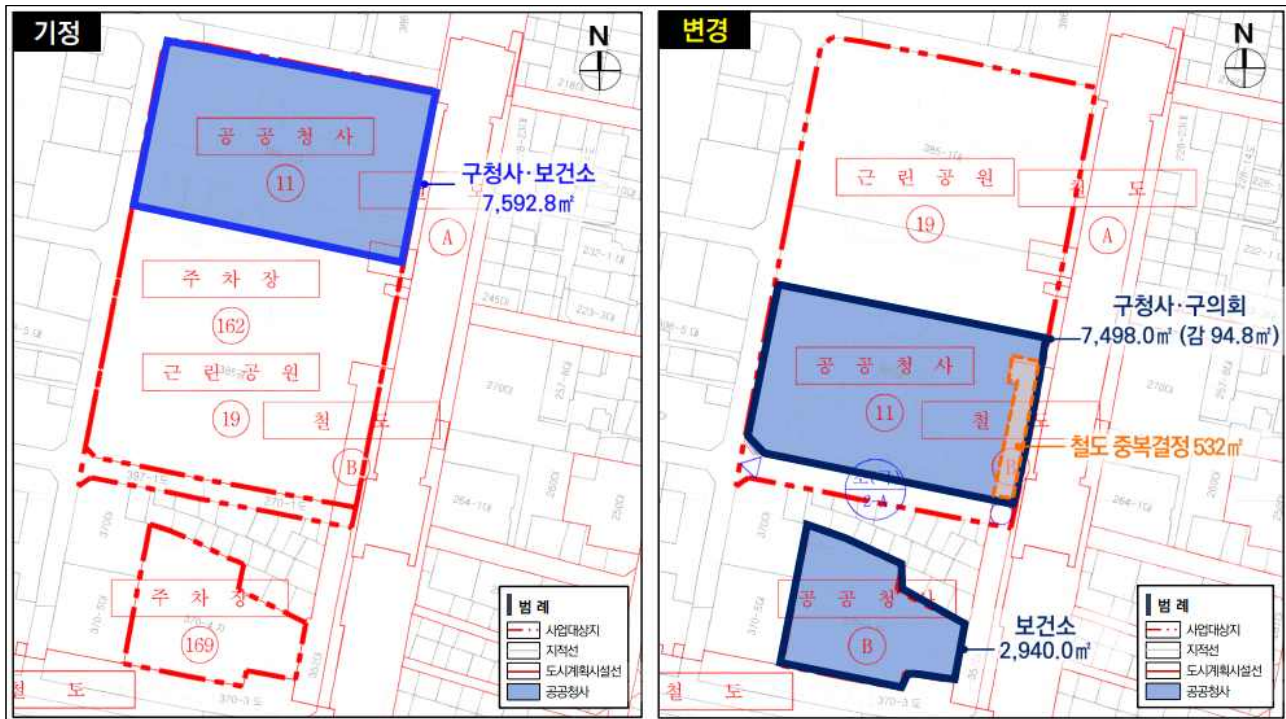
	신설	보건소	· 면적 : 2,940.0m ²	
도로	신설	소로2-A	· 연장 : 111m, 면적 : 1,094.0m ² * 철도(5호선 환승통로) 중복결정 [면적 87m ²]	2)
공원	변경	당산 근린공원	· 위치 : 당산동3가 385 → 당산동3가 385-1(공공청사 부지) · 면적 : 11,154.9m ² → 11,124.7m ² (감30.2m ²) · 철도(5호선 환승통로) 중복결정 [면적 : 191m ²]	3)
주차장	폐지	당산근린공원 지하주차장	· 면적 : 11,154.9m ² (주차면수 190)	4)
	폐지	영등포구청 환승공영주차장	· 면적 : 2,940.0m ² (주차면수 66) * 변경 후, 공공청사(보건소)	
철도	변경	영등포구청 정거장	· 당산근린공원 중복결정 [면적 : 191m ²]	5)
	변경	5호선 환승통로	· 공공청사(구청·구의회) 중복결정 [면적 : 532m ²] · 소로2-A 중복결정 [면적 87m ²]	

1) 공공청사(현 영등포구청사 이전 및 보건소 신설)

- 이번 의견청취안은 「영등포구 통합 신청사 건립」 계획에 따라 현 영등포구청 부지(당산동3가 385-1)와 당산근린공원 부지(당산동3가 385)를 맞교환하고 당산근린공원 부지에 신청사를 건립하여 구청·구의회를 이전하며 현 영등포구지에는 당산근린공원을 재조성하고 현 공영주차장 부지(당산동3가 370-4)에 보건소를 신설하고자 하는 것임

< 도시계획시설(공공청사) 결정 조서 >

구분	도면 표시 번호	시설명	시설 종류	위치		면 적 (m)			최초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
합 계				2개소		7,592.8	증) 2,845.2	10,438.0		
변경	11	공공청사	구청 회의	당산동3가 385-1	당산동3가 385	7,592.8	감) 94.8	7,498.0	'91.7.6	철도B (532m) 중복결정
신설	B	공공청사	보건소	-	당산동3가 370-4	-	증) 2,940.0	2,940.0		



- 기존 공공청사(영등포구청사·보건소) 부지는 당산근린공원 부지와 맞교환 이후 총 면적이 $7,592.8m^2$ 에서 $7,498.0m^2$ 로 약 $94.8m^2$ (도로면적 확장) 축소되고, 이 중 $532m^2$ 는 지하철 5호선 환승통로 등 철도 용지와 중복 결정됨
- 기존 영등포구의회(당산동3가 3번지, 현 영등포구청과 약 350m 거리에 위치)는 향후 신축될 영등포구청 신청사에 통합될 예정으로, 이는 그간 분산 운영되어왔던 행정시설(구청사·구의회 등)을 통합함으로써 민원인의 불편을 해소하고 행정의 효율성을 제고하기 위한 조치로 타당하다고 판단됨
- 한편, 현 영등포구청 환승공영주차장 부지(당산동3가 370-4번지 일대)는 신규 공공청사(보건소) 부지로 신규 결정되어 연면적 $2,940.0m^2$ 규모의 보건소 건물이 별도로 신축될 예정으로, 이는 지역 보건서비스의 전문성과 구민 접근성을 높이기 위한 조치로 보임
- 공공청사 이전 및 증설 계획은 「영등포구 통합 신청사 건립」 사업의 핵심으로 기존 공공청사 부지와 맞교환한 당산근린공원 부지에 통합

신청사를 신축한 후 기존 공공청사를 철거하고 해당 부지에 당산근린 공원을 재조성하는 순환개발 방식은 청사 이전에 따른 행정서비스 단절과 주민 불편을 최소화할 수 있는 현실적·효율적인 방안으로 보이며 이에 따른 도시계획시설의 결정(변경)은 필수적인 조치로 판단됨

- 또한, 순환개발을 위해 ‘동일 면적 부지 교환’ 방식을 채택한 것은 공공청사와 근린공원의 기능을 균형있게 재배치하려는 시도로 해석됨
- 아울러 구 도시계획위원회 자문(2025.3.5.)에서는 “공공청사 신축 시 건폐율 및 건축물 높이 조정을 통해 당산근린공원과의 연계성을 강화하는 녹지확충 방안을 마련할 필요가 있다”는 의견이 제시되었으며, 이에 따라 계획안에서는 구청·구의회 부지(7,498㎡)에는 공개공지 15%(1,124.7㎡) 이상, 조경을 포함한 전체 녹지면적은 30%(2,249㎡) 이상을 계획하였으며, 보건소 부지(2,940㎡)에도 공개공지 10%(294㎡) 이상을 반영하여 개방형 녹지공간으로 조성하고자 하였음
- 또한, 관련 부서(시 시설계획과)는 “공개공지 조성을 통한 용적률 완화 계획의 정합성과 건축계획 내에서의 높이 및 경관성 확보가 필요하다”는 의견을 제시한 바 있고, 이에 따라 계획안에서는 구청·구의회 청사는 건폐율 60%, 용적률 460% 이하, 높이 90m 이하⁴⁾, 보건소는 건폐율 50%, 용적률 440% 이하, 높이 50m 이하⁵⁾로 설정함. 이

4) 구청·구의회 청사의 용적률 완화

「국토계획법」 제78조 제7항 (타법의 의한 용적률 완화)

「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 등 다른 법률에 따른 용적률 완화는 용도지역별 용적률의 120%이하 적용

$$1 + (\text{공개공지 면적} / \text{대지면적}) \times \text{해당지역 용적률 (400\%)} \Rightarrow [1 + (1,124.7 / 7,498\text{m}^2)] \times 400\% = \underline{460\%}$$

5) 보건소 청사의 용적률 완화

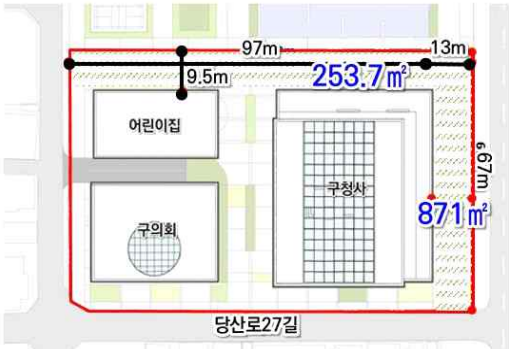
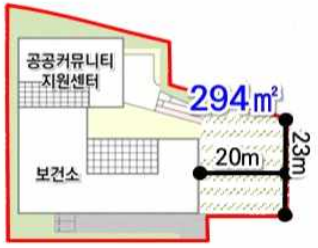
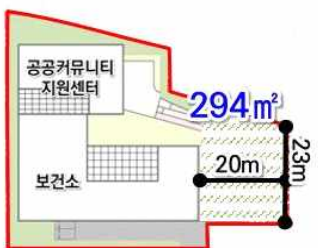
「국토계획법」 제78조 제7항 (타법에 의한 용적률 완화)

「건축법」 제43조(공개 공지 등의 확보) 등 다른 법률에 따른 용적률 완화는 용도지역별 용적률의 120%이하 적용

$$1 + (\text{공개공지 면적} / \text{대지면적}) \times \text{해당지역 용적률 (400\%)} \Rightarrow [1 + (294\text{m}^2 / 2,940\text{m}^2)] \times 400\% = \underline{440\%}$$

는 준공업지역의 기본 용적률(400%)에 공개공지 확보에 따른 완화 기준을 적용한 수치로 법적 기준에 부합하며, 주변 고층 공동주택(약 64~67m) 및 도시경관과의 스카이라인 조화를 고려한 것으로 판단됨

< 공개공지 등 확보(안) >

구청·구의회 부지	보건소 등
	
당초 1,124.7m² 확보, 완화용적률: 460%	당초 294m² 확보, 완화용적률: 440%
	
변경 → 1,874.5m² 확보, 완화용적률: 460%	변경 → 조례 용적률: 400% 적용 (완화 미적용)

- 특히, 공개공지는 당산근린공원, 버스정류장, 지하철 출입구 등과 연계되는 개방형 보행축으로 계획되어 주민 접근성과 보행 편의성을 높이고, 커뮤니티 기능을 수용할 수 있는 공공공간으로 활용될 수 있도록 설계되었다는 점에서 긍정적이며, 향후 국제설계공모 및 실시설계를 통해 구체적 건축계획이 수립될 예정인 만큼, 제시된 방향에 따라 공공성과 경관, 이용 편의성 등이 균형 있게 확보될 수 있도록 지속적인 점검과 검토가 병행되어야 할 것임

〈 공공청사(구청·구의회 및 보건소) 건축계획(안) 〉

	구청·구의회 건축계획(안)		보건소 건축계획(안)	
구 분	내 용	비 고	내 용	비 고
대지면적	7,498.0㎡		2,940㎡	
지역·지구	준공업지역		준공업지역	
건축면적	3,574.3㎡	(구청사2,127.9㎡, 구의회831.9㎡, 어린이집 614.5㎡)	1,311.74㎡	
건축규모	지하5층, 지상17층		지하1층, 지상9층	
연 면 적	56,189.7㎡	(구청사51,385.5㎡, 구의회2,960.8㎡, 어린이집 1,843.4㎡)	12,171.97㎡	
지 상 층 연 면 적	34,020.5㎡		11,388.4㎡	
건폐율	47.7%	60% 이하	44.6%	50% 이하
용적률	453.7%	460% 완화*	387.4%	440% 완화*
건축높이	85.5m	90m 이하	47.1m	50m 이하
공개공지	1,124.7㎡		294㎡	
주차대수	지하 423대	법정 201대	지상 10대	법정 61대

2) 도로 신설(소로 신설 및 당산로27길 확장)

- 이번 의견청취안은 「영등포구 통합 신청사 건립」 계획에 따라 기존 사용 중인 현황도로의 교통 접근성을 개선하고 원활한 차량 진·출입 및 안전한 보행환경 제공을 위한 도로(1,094㎡)를 신설하고자 함
- 신설하는 당산로27길 구간(길이 111m)은 폭원을 확장(기존 7.5m → 9m)하고 일방통행을 양방통행으로 전환함으로써 공공청사 부지면적에서 약 94.8㎡가 도로로 추가되며, 도시계획시설로 신규 지정되는 도로 부지 면적 약 1,094㎡중 약 87㎡는 철도 용지(지하철 5호선 환승통로)와 중복 결정되는 구간임. 해당 도로는 청사와 주변 도로망을 연결하여 차량 접근을 원활하게 하고 보행 환경도 함께 개선하는 데 목적이 있음

〈 도시계획시설(도로) 결정 조서 〉

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	2	A	9	국지 도로	111	당산동3가 270-1	당산동3가 397-1	일반 도로	-	-	철도(87m) 중복결정

기정

변경

- 향후 사업지 주변 교통량 증가가 예상됨에 따라 부지 남측 등에 진입로를 확보하는 것은 타당한 교통대책으로 판단되며, 실제 구 도시계획위원회 자문(2025.3.5.)에서도 교통량 분산을 위한 도로 및 보도여건 개선이 필요하다는 의견이 제시되었음. 이에 따라 계획안에 당산로27길 폭원 확장 및 양방향 통행 전환을 통해 인근 교차로 교통수준을 「영등포구 통합 신청사 건립」 사업 전과 동일한 수준(A~C등급)으로 유지할 수 있다는 교통영향 검토 결과를 반영한 것으로 확인됨
- 소로 신설에 따라 교통량 분산뿐 아니라 보행자 통행환경 개선 효과도 기대할 수 있으나, 향후 설계 및 시행 단계에서 횡단보도 설치, 보도 확보 등 실질적인 보행환경 개선이 이루어질 수 있도록 세부계획 반영 여부를 지속적으로 확인할 필요가 있겠음

3) 근린공원 변경(공원 기능 이전 및 재조성)

- 이번 의견청취안은 「영등포구 통합 신청사 건립」 계획에 따라 현 영등포구청 부지와 당산근린공원 부지 간의 기능을 교환하고, 그에 따른 도시계획시설(근린공원) 결정을 변경하고자 하는 것임. 순환개발 방식 추진에 따라 기존 당산근린공원(당산동3가 385번지) 부지가 공공청사 부지로 전환되고, 신청사 건립 및 기존 청사 기능 이전 후 현 영등포구청 부지(385-1번지)에 기존과 동일면적으로 근린공원을 재조성한다는 계획임
- 도시계획시설(공원) 결정 조서에 따르면 변경 후 공원의 면적은 기존의 $11,154.9m^2$ 에서 $11,124.7m^2$ 로 약 $30.2m^2$ 감소하나, 이는 토지대장 정비 과정에서 발생한 경계 조정에 따른 것으로, 실질적으로는 동일한 면적의 근린공원이 조성된다고 볼 수 있음. 또한, 기존 당산근린공원 내 도시계획시설(주차장)로 결정되어 있던 지하 공영주차장은 폐지되며, 추후 근린공원 재조성 시 해당 부지를 포함한 지상 전체가 녹지공간으로 조성될 예정임

< 도시계획시설(공원) 결정 조서 >

구분	도면 표시 번호	사설명	사설 종류	위치		면적 (m)			최초 결정일	비고
				기정	변경	기정	변경	변경후		
변경	19	공원	근린공원	당산동3가 385	당산동3가 385-1	11,154.9	감) 30.2	11,124.7	'40.3.12	철도A (191m) 중복결정

기정

변경

- 「서울시 도시공원 정비기준 개선방안」(시설계획과 방침-14 393, '20.12월)에 따라 “공익사업”으로 인한 공원 해제 시 해제 면적 이상을 대체공원으로 지정하는 경우 정비가 가능하고(붙임2), 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제3호⁶⁾에 따라 지방자치단체가 설치하는 청사는 “공익사업”에 해당함을 감안할 때 이번 도시계획시설(근린공원) 변경은 타당하다 하겠음
- 근린공원 재조성은 「영등포구 통합 신청사 건립」 계획에 따라 신청사 착공('27년 상반기 예정), 공원조성계획 결정('28년 예정), 현 청사 철거 및 공원조성 착공('31년 예정) 등 순차적으로 추진될 예정으로, 이번 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경)에는 근린공원 위치 조정과 부지 확보에 관한 내용만 포함되며, 근린공원 조성은 향후 별도 사업으로 시행될 예정임. 이와 관련하여 시 공원조성과와의 협의를 통해 근린공원 재조성 시 지장물 최소화 방안 등을 검토하였으며, 이번 계획안에 대해 별도 의견 없음을 확인함
- 근린공원 조성에 대해 관련 부서(시 시설계획과)는 기후변화 대응을 위한 도시환경계획의 일환으로 「서울도시계획포털」의 ‘열환경 공간 유형도’를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안을 마련하고, 보행환경 개선(차열 포장, 그늘 수목), 건물 옥상 쿨루프 도입 등 구체적인 계획을 수립할 것을 주문하였음. 이에 따라 이번 계획안에는 자연 그늘 면적을 최대화할 수 있는 녹지공간 확보 및 열환경 개선효과가 있는 수종을 우선 식재하는 등의 계획을 반영하였음

6) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조(공익사업) 이 법에 따라 토지등을 취득하거나 사용할 수 있는 사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이어야 한다.

3. 국가나 지방자치단체가 설치하는 청사·공장·연구소·시험소·보건시설·문화시설·공원·수목원·광장·운동장·시장·묘지·화장장·도축장 또는 그 밖의 공공용 시설에 관한 사업

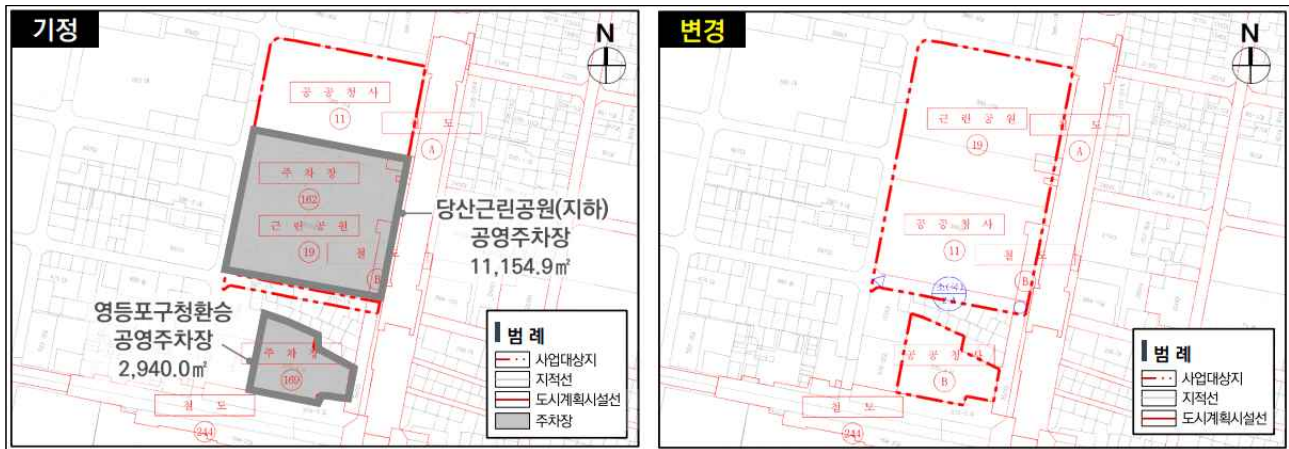
- 신청사 완공 이후 기존 청사 기능 이전, 근린공원 조성까지의 시차로 인해 일시적인 녹지공간 공백이 발생하지 않도록 공사 일정 간 연계성 확보 및 단계별 추진계획을 수립하여 차질 없는 사업 이행으로 시민 불편을 최소화하고 도시공원 이용에 지장이 없도록 해야 할 것임
- 아울러, 향후 조성될 공원이 주민 수요에 부합할 수 있도록 산책로, 운동시설, 어린이 놀이터 등 생활 밀착형 편의시설 확보 여부를 면밀히 점검하고, 기후대응형 설계와 조경계획이 선언적 수준에 머무르지 않고 실질적으로 이행될 수 있도록 설계·시공·관리 전 단계에 걸친 지속적인 이행관리와 모니터링 체계를 갖출 필요가 있음

4) 주차장 폐지(공영주차장 2개소 폐지 및 청사 내 주차장 확보)

- 이번 의견청취안은 당산근린공원 지하공영주차장(도면번호 162, 11,154.9 m^2) 및 영등포구청 환승공영주차장(도면번호 169, 2,940.0 m^2) 등 2개소의 도시계획시설(주차장)을 폐지하고, 해당 부지를 통합 신청사(구청사·구의회) 및 보건소 건립 용지로 활용함에 따라 그 기능을 신청사 내 부설 주차장으로 대체하고자 하는 것임

< 도시계획시설(주차장) 결정 조서 >

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면 적 (m)			최초 결정일
				기정	변경	변경후	
합 계			2개소	14,094.9	감) 14,094.9	-	
폐지	162	주차장	당산동3가 385	11,154.9	감) 11,154.9	-	'92. 5.30. (서고사제1992-164호)
폐지	169	주차장	당산동3가 370-4	2,940.0	감) 2,940.0	-	'01.06.15. (영등포구공고 제2001-233호)



- 현재 운영 중인 공영주차장 2개소의 총 면적은 14,094.9 m^2 , 총 주차면수는 256대로, 도시계획시설(주차장) 폐지에 따라 통합 신청사(구청사·보건소) 신축 시 지하공간을 중심으로 충분한 부설주차장을 확보하여 별도의 공영주차장 없이도 주변 주차 수요를 감당할 수 있도록 계획하고 있음

< 공영주차장 운영 현황 >

구 분	당산근린공원 공영주차장 (도면번호 162)	영등포구청역 환승공영주차장 (도면번호 169)	비 고
연면적 / 주차대수	6,241.76 m^2 / 190대 (지하2개층)	2,940 m^2 / 66대 (지상)	현재 운영중인 주차 : 256대 공사중주차장 확보 계획 : 385대 신청사 계획 대수 : 433대
운영현황	· 방문 민원차량(시간제): 33대 · 등록차량: 157대 (정기관 91대, 행정차: 66대)	· 방문 민원차량(시간제): 47대 · 등록차량: 19대 (정기관 9대, 행정차: 10대)	

- 이번 계획안에 따르면 신청사 지하에 총 433대 규모의 부설주차장이 조성될 예정이고 이는 법정 기준(262대)⁷⁾ 대비 165.3% 및 최종 목표연도(2033년) 기준 주차 수요 추정치(403대) 107.4%를 모두 초과하는 수치이며, 현재 운영 중인 공영주차장의 도시계획시설(주차장) 폐지에도 불구하고 주차수요에 충분히 대응할 수 있을 것이라 판단되며

7) 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 의거, 법정 주차대수 설치기준(공공업무시설: 시설면적 200 m^2 당 1대)

주변 지역의 주차난 가중을 막기 위한 적절한 대책이라 할 수 있겠음

- 아울러 신청사 내 지하주차장 조성을 통해 토지이용의 입체화를 도모하고 지상 공간은 청사 및 공원(공개공지)를 재배치함으로써 전체적인 공공용지 활용의 효율성과 기능성이 함께 향상될 것으로 기대됨

< 영등포구청 통합 신청사 부설주차장 계획 >

구 분	연면적(㎡)	*법정주차대수(대)	**주차수요(대)	계획주차대수(대)
구청구의회	40,278.04	201	331	423
보건소	12,171.97	61	72	10
합 계	52,450.01	262	403	433

*서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 의거, 법정 주차대수 설치기준(공공업무시설: 시설면적 200㎡당 1대)에 따라 **법정대비 165.3% 확보**

** 교통영향평가지침에따라 건축물의 최종목표연도(2033년) 기준 (최대3년 예측)에 따라 수요대비 **107.4% 확보**

- 관련 부서(시 시설계획과) 검토 과정에서 공사 중 주차공간 운영 유지 여부에 대한 우려가 제기되었고, 이를 반영하여 공사 기간 중 기존 공영주차장 폐쇄로 인한 주차공간 부족에 대비하여 구청 본관 광장 및 인근 주차장 등 임시주차장 확보 방안⁸⁾이 함께 마련되었음. 향후 임시주차장 확보의 실제 이행여부와 운영 안정성에 대한 점검이 병행되어 시민들의 불편함을 최소화할 수 있도록 해야 할 것임
- 한편, 효율적인 토지이용을 위해 향후 조성될 신청사 지하 부설주차장 외에 근린공원 하부도 주차공간으로 확보할 필요가 있으며, 이를 위해 공공청사 부지와 근린공원 부지를 도시계획시설(주차장)로 중복결정해야 한다는 의견이 제기되었으나(시 상임계획과), 근린공원 재조성은 신청사 건립 이후 별도의 사업으로 시기를 달리하여 추진될 예정이므로, 향후 당산근린공원 재조성 시점에 지역의 주차 수요를 종합적으로 재

8) 공사중 임시주차장 확보 방안 : 총 385대

- 방문민원차량(시간제) : 구청 본관 광장 내 70대 내외 확보

*현재 조정으로 조성되어 있으나, 공사 중 주차장으로 재설치하여 운영 예정

- 등록차량(정기관, 행정차) - 대상지 기준 500m 떨어진 양평유수지 공영주차장(총265대)활용
- 대형마트(롯데마트)부설주차장추가 개방 (50대) 활용

검토하고 필요 시 공유주차 등 보완 대책을 마련해야 할 것임

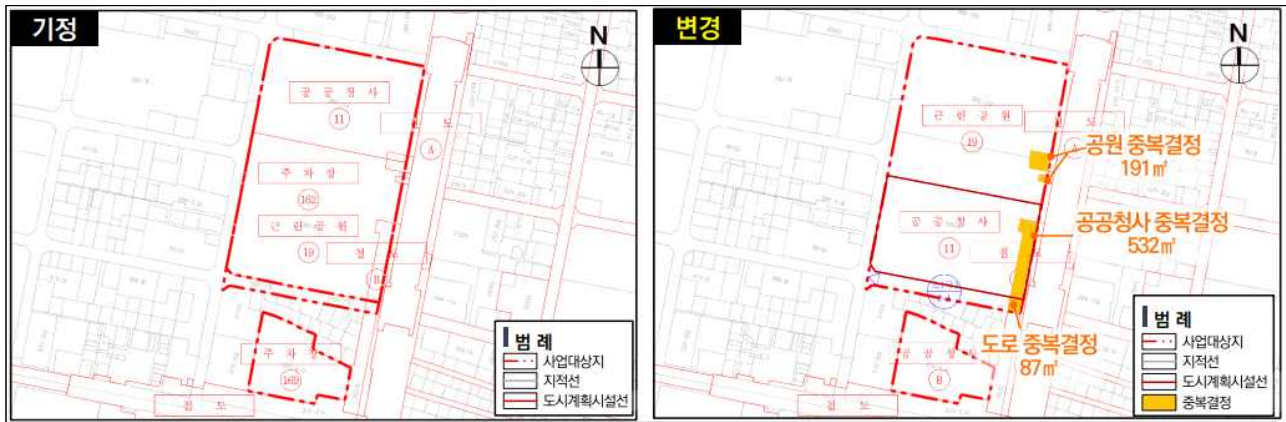
- 또한, 신청사 내 부설주차장 규모는 법정 기준 및 수요 추정치를 충족하는 수준이나, 향후 인근 저층주거지역 주민의 주차 수요에 대응하여 청사주차장 운영계획을 수립하는 방안도 함께 검토해볼 필요가 있겠음

5) 철도시설 중복결정(도시철도와의 부지 중복)

- 이번 의견청취안은 「영등포구 통합 신청사 건립」에 따라 일부 부지가 기존 도시철도시설과 중복되는 점을 고려하여, 해당 철도시설의 지정은 유지하되 공공청사·도로·공원 시설과 중복 결정하는 방식으로 도시관리계획(도시계획시설)을 결정(변경)하고자 하는 것임
- 세부적으로 공공청사 부지 중 532㎡, 도로 신설 구간 중 87㎡, 근린공원 부지 중 191㎡는 각각 도시철도시설(서울지하철 5호선 환승통로 및 2호선 역 구조물)과 중복되어 있으며, 이는 기존 철도시설의 법적 지위와 기능을 유지한 채 타 시설과 병행 활용이 가능하도록 계획된 것임

< 도시계획시설(철도) 결정 조서 >

구분	도면 표시 번호	시설명	시설 종류	위치	연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
합 계				2개소	337	7,928.9		
기정	A	철도	도시철도 (영등포구청정거장)	당산동3가 385번지	205	5,422.9	'77.12.1. (건고시제23 2호)	근린공원19(191㎡) 중복결정
변경	A	철도	도시철도 (영등포구청정거장)	당산동3가 385번지	205	5,422.9		
기정	B	철도	고속철도(5호선) 환승통로	당산동3가 370-385간	132	2,506.0	'92. 4.10. (건고시제19 92-148호)	공공청사11(532㎡) 및 소로2-A(87㎡) 중복결정
변경	B	철도	고속철도(5호선) 환승통로	당산동3가 370-385간	132	2,506.0		



- 이번 도시계획시설(철도) 결정(변경)은 철도시설의 지하화 및 입체 활용이 가능한 구조적 특성을 전제로 계획된 것으로 철도시설의 선형이나 구조 자체를 변경하지 않으며, 도시계획도면 상 중복 관계를 명확히 하고 중복 사용 구간을 표시함으로써 공간을 입체적으로 이용하려는 행정적 조정에 해당함
- 현재는 기존 철도시설의 법적 위치를 반영한 중복결정만을 도시계획도면에 명시한 상태이며, 관련 부서(시 시설계획과)는 중복결정된 철도시설과 공공청사 간의 지하연결통로에 대한 구체적인 연계계획을 수립할 것을 제시하였으나, 향후 청사 국제설계공모를 통해 물리적 현황과 연계 가능성을 검토한 후 실시설계 단계에서 도시계획시설 결정 및 구체적인 연계계획을 수립할 예정인 것을 확인함
- 현재는 계획 수립 단계이므로 철도시설과 다른 도시계획시설(공공청사·공원 등)과의 구체적인 연계계획을 제시할 수 없는 상황이라는 것은 이해되는 바이나, 도시계획시설(철도) 중복결정의 실효성을 제고하기 위해서는 향후 실시설계 및 공사 단계에서 철도시설과 다른 도시계획시설(공공청사·공원 등)과의 지하연결통로를 확보하고, 이후 유지관리 주체 설정과 책임 소재를 명확히 하는데 힘써야 할 것임

다. 종합 의견

- 이번 「서울특별시 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경)을 위한 의견 청취안 - 영등포구청사-」은 「영등포구 통합 신청사 건립」 사업 추진에 따라 대상지 내 도시계획시설인 공공청사, 도로, 공원, 주차장, 철도시설에 대해 도시관리계획을 신설·변경·폐지하고자 하는 것으로 기능 조정 및 공간 재배치를 통해 행정 효율성과 공공편익을 함께 제고하려는 계획으로 판단됨
- 특히 이번 사업은 기존 영등포구청 기능을 유지한 상태에서 인접 부지에 신청사를 신축한 후, 기존 청사를 철거하고 해당 부지를 공원으로 재조성하는 ‘순환개발 방식’으로 추진된다는 점에서 일반적인 청사 이전 방식과 비교할 때 행정서비스 단절 및 주민 불편을 최소화할 수 있다는 점에서 현실적이고 효율적인 조치로 판단됨
- 주요 변경 사항은 ▲공공청사(현 청사 이전 및 보건소 신설), ▲도로 신설(소로 신설 및 당산로27길 확장), ▲근린공원 변경(공원 기능 이전 및 재조성), ▲주차장 폐지(공영주차장 2개소 폐지 및 청사 내 주차장 확보), ▲철도시설 중복결정(도시철도와의 부지 중복) 등으로 정리할 수 있음
- “공공청사” 계획은 현 영등포구청 부지와 당산근린공원 부지를 동일 면적으로 맞교환하여 기존 구청·구의회 기능을 통합하는 신청사를 신축하고 기존 환승주차장 부지에는 보건소를 신설하여 행정의 효율성과 주민 접근성을 제고하고 주민 불편을 최소화할 수 있는 공간 재배치 차원에서 타당한 것으로 판단됨. 도시계획위원회 자문 및 관련 부서 검토의견에 따라, 계획안에는 공공청사의 공개공지를 확보하여 당산근린공원과 연계되는 보행축을 형성하고 이를 통해 법령상 용적을 완화 기준을 충족하도록 하였음. 향후 국제설계공모 및 실시설계

를 통해 건축계획이 구체화되는 과정에서도 공공성, 경관성, 이용 편의성 등이 종합적으로 반영될 수 있도록 지속적인 점검이 필요함

- “도로 계획”은 신청사 건립에 따른 교통 접근성 확보 및 안전한 보행환경 조성을 위한 조치로 당산로27길 구간의 폭원 확장과 양방통행 전환을 통해 청사 진출입의 원활성을 확보하고자 함. 이 과정에서 공공청사 부지 일부가 도로로 조정되며 지하철 5호선 환승통로와 중복 결정됨. 향후 설계 단계에서 실질적인 보행환경 개선 계획도 함께 구체화될 수 있도록 점검하는 것이 요구됨
- “근린공원” 계획은 현 영등포구청 부지와 당산근린공원 부지 간 기능을 교환하여 기존 공원을 공공청사 용지로 전환하고 기존 청사 부지에 동일 면적의 공원을 재조성하는 계획임. 도시계획시설 결정 조서상 약 30㎡의 면적 차이는 토지대장 정비에 따른 경계 조정에 의한 것으로 실질적인 면적은 동일하다 판단됨. 지하 공영주차장 폐지 후 전면 녹지화 계획이 반영되었으며 공원 조성까지 일정상 시차가 있는 만큼 도시공원 이용 공백 방지를 위한 연계계획 마련과 함께 향후 생활형 편의시설 확보 및 기후대응형 조경계획의 실효성 확보가 요구됨
- “주차장 계획”은 당산근린공원 지하공영주차장과 영등포구청 환승공영주차장 등 2개소의 도시계획시설(주차장)을 폐지하고 통합신청사 지하에 총 433면의 부설주차장을 확보하여 법정 기준 및 주차 수요를 모두 초과 충족하도록 한 것으로, 전체 부지의 입체적 토지이용을 도모함으로써 공공시설 배치의 효율성도 제고하고 있어 타당한 계획이라 판단됨. 공사 중 기존 공영주차장 폐쇄에 따른 불편 해소를 위해 임시주차장 확보 방안이 마련되었으나 향후 실제 이행 여부에 대

한 점검이 필요함. 또한 향후 조성될 근린공원 재조성 시점에 지역 내 주차 수요를 종합적으로 재검토하고 청사 주차장의 유연한 운영 방안도 함께 검토될 필요가 있음

- “철도시설”은 공공청사, 도로, 공원 부지 일부가 도시철도시설과 중복됨에 따라 해당 철도시설 지정은 유지하되 도시관리계획(도시계획시설)을 중복 결정하는 방식으로 계획되었음. 이는 철도시설의 지하화 및 입체 활용 가능성을 고려한 행정적 조정으로 판단되며 철도시설 자체의 선형이나 구조 변경이 현재는 도시계획도면상 중복 관계를 명확히 하는 것임. 관련 부서는 지하연결통로 등 연계계획 수립을 제안하였으나 향후 설계 과정에서 연계 가능성 검토와 함께 구조 안전 및 관리 책임의 명확화가 필요함
- 이번 의견청취안은 「영등포구 통합 신청사 건립 기본계획」을 토대로 도시계획시설 결정(변경) 여부를 판단하기 위한 것으로 향후 “도시계획시설 공공청사 관리방안”과의 정합성, 차량 및 보행자 동선 계획의 적정성, 지하공간 연계계획 등을 구체적으로 제시할 필요가 있음을 감안할때 도시계획시설 결정(변경) 이후 진행될 국제설계공모 및 기본·실시 설계 과정에서 순차적으로 반영·구체화해 나가야 할 것임

※ 근거법령 : 「지방재정법」 제37조(투자심사)

- ① 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 사항에 대해서는 미리 그 필요성과 타당성에 대한 심사(이하 “투자심사”라 한다)를 직접 하거나 행정안전부장관 또는 시·도지사에게 의뢰하여 투자심사를 받아야 한다.
 1. 재정투자사업에 관한 예산안 편성
 2. 다음 각 목의 사항에 대한 지방의회 의결의 요청
 - 가. 채무부담행위
 - 나. 보증채무부담행위
 - 다. 「지방자치법」 제47조제1항제8호에 따른 예산 외의 의무부담
- ② 제1항에 따른 투자심사 실시 주체별 투자심사 대상 사업의 범위는 지방자치단체의 종류, 총사업비, 사업의 유형 및 성격 등을 고려하여 대통령령으로 정한다. ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 사업은 투자심사 대상에서 제외한다.
 1. 재해복구 등 원상복구를 목적으로 하는 사업
 2. 「국가유산수리 등에 관한 법률」 제2조제1호의 국가유산수리 사업
 3. 「지방공기업법」 제49조에 따른 지방공사 및 같은 법 제76조에 따른 지방공단 설립 사업
 4. 「지역보건법」 제10조에 따른 보건소 및 「소방기본법」 제3조제1항에 따른 소방기관의 건축 사업
 5. 그 밖에 재난예방·안전 사업, 다른 법률에 따라 투자심사와 유사한 심사를 거친 사업 등 대통령령으로 정하는 사업
- ④ 제1항에 따른 투자심사 결과는 적정, 조건부 추진, 재검토 및 부적정으로 구분한다.
- ⑤ 지방자치단체의 장은 투자심사 결과가 재검토 또는 부적정인 경우에는 예산을 편성하여서는 아니 된다. <신설 2023. 4. 11.>
- ⑥ 투자심사의 기준 및 절차, 투자심사의 사후평가 등 투자심사에 관하여 그 밖에 필요한 사항은 행정안전부령으로 정한다.

1) 특별교부금 지원한도(350억원) 외 부족분 구비 총당

○ 특별교부금 지원한도(350억원) 산정 기준

- 근 거: 자치구 공용청사 건립 지원기준 개정(市 자치행정과-19911, 2020.9.21.)
- 서울시 투자심사('24.8.) 시, 市 자치행정과에서 검토한 지원 한도로 투자심사 후 최대 2년 경과 시점 연도까지의 물가상승률을 반영하여 지원함

○ 특별교부금 지원 외 재원은 영등포구 공용 및 공공용의 청사건립기금, 별관 매각, 일반회계로 충당할 계획임

2) 사업 기간 중 공용주차장 확대 방안 마련

- 공사기간 중 운영이 중단되는 공영주차장에 대비한 임시주차장 확보 방안을 마련 하라는 의견임

※ 운영 중단되는 주차장 현황

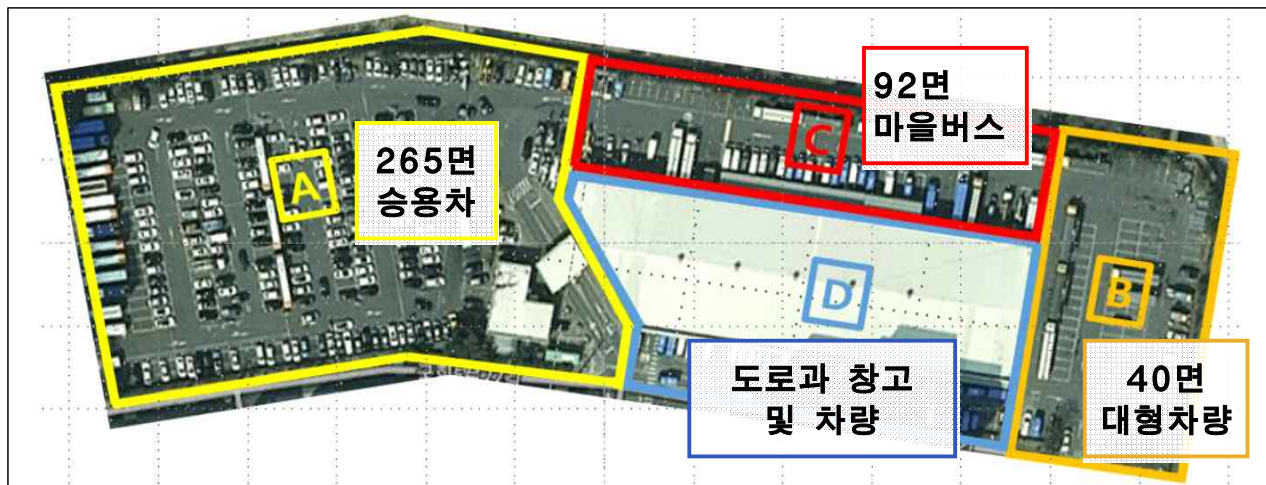
구 분	합계	방문·민원차량 (시간제)	등록차량		
			소계	정기관	행정차
합계	256	80	176	100	76
당산근린공원 주차장	190	33	157	91	66
영등포구청역 환승주차장(주차문화과)	66	47	19	9	10

- 이에 대해 구청 광장 및 양평유수지 공영주차장, 대형마트 부설주차장을 활용한 임시주차장 확보방안을 검토함
 - 방문·민원차량(시간제): 구청 본관 광장 내 설치된 화단 정리를 통해 최대 70대 확보
 - 등록차량(정기관 및 행정차)
 - ① 구에서 관리하는 양평유수지 공영주차장 중 승용차 구역(A) 265대 활용(구청 본관에서 약 500m 거리에 위치)
 - ② 롯데마트 부설주차장 추가 개방(50대 이상) 협의(구청 본관에서 350m 거리에 위치)

※ 과거 구청 광장 부설주차장 운영 모습



※ 양평유수지 공영주차장 현황: 총 주차면수 397대(D구역 제외)

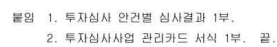


3) 기존 시설물 활용계획 사전 수립

- ‘구청 본관 및 보건소’는 신청사로 이전 후 철거하고, 당산근린공원으로 조성
- ‘별관’은 매각하여 신청사 건립 재원으로 투입
- ‘구의회’는 구민회관의 공간 일부(약 26%)를 사용하고 있는 바, 구민회관 내 영등포문화재단 사무실, 아트홀, 전시실 등 타 시설 운영을 고려하여 구민을 위한 문화·복지시설로 활용하는 방안을 우선 검토할 계획임

※ (현황) 구민회관 연면적: 10,645.5㎡ / 구의회 연면적: 2,767㎡

※ 투자심사 결과 통보(공문)



사 업 명	17. 영등포구 통합 신청사 건립사업
부 서 명	영등포구(도시계획과)
심사결과 및 내 용	[조건부 추진] ○ 특별교부금 지원한도(350억원) 외 부족분은 구비로 충당 ○ 사업 기간 중 공용주차장 확대 방안 마련 ○ 기존 시설물 활용계획 사전 수립
사 업 비	371,078백만원 (전액 구비)

현행		개선안
도시공원 정비기준 (’94.3.11. 부시장 방침)	학교입지 위한 개선 (’96.12.16. 시장 방침)	
- 저소득층 주거밀집지역인 경우, 재개발 또는 주거환경개선사업을 통해 정비가능 - 학교 등 공공시설의 입지상 부득이한 경우(단, 대체공원 지정시에 한함) - 적법 택지 조성된 후 공원으로 지정된 경우 (감사원 감사지적 사례) ▷ 상하수도 등 단지 기반시설이 완비된 실질상의 ‘대지’로서 공원기능상 지장이 없는 지역 - 공원경계가 불합리하여 인접 공	〈’94. 3. 정비기준에 다음 내용 추가〉 - 공원 내 학교를 신설, 이전할 때에는 해당 구 관내에 대체공원 지정 - 지역여건상 대체공원 지정곤란시 해제대상 공원의 평가액 상당금액을 원인자로부터 기부받아 해당 구청장이 공원조성계획을 수립할 경우 허용 - 단, 공립 중고등학교 신설 및 이전 시는 타구 지역에 대체공원 지정도 인정하고, 입목도 52%, 경	□ 도시공원 정비기준(공원해제 적용 대상 및 대체공원 확보 기준) 1. 적용대상 - 공원의 조정/해제 가능 1-5.[기존-보완] 공익사업에 해당하는 다른 도시계획시설, 「공공주택특별법」에 따른 공공주택지구조성사업을 위해 부득이한 경우(단, 대체공원 지정 시에 한함.) - 공공주택지구조성사업의 경우, 조성이 미완료된 공원에 대하여 시 도시계획조례에 따른 개발행위허가 기준(입목축적, 평균 경사도, 비오톱)을 충족하고, 국가·지자체·공공기관·지방공기업이 사업자인 경우에 한함 2. 대체공원을 확보하지 않아도 되는 경우(1-5 관련) 2-1.[기존-명확화] 서울시 도시계획 조례에 따른 개발행위허가 기준을 충족하는 공원에 공립 초등학교를 신설(증축)하는 경우 2-2.[신설] 일단의 계획 수법(정비계획, 지구단위계획 등)으로 확보된 소공원·어린이공원을 그 계획의 필요에

원 밖의 토지와 동일면적으로 교환하는 경우	사도 21도 이하인 공원에 공립 초등학교 신설시 대체공원 면제	따라 다른 도시계획시설로 정비하는 경우 - 일단의 계획수립 이전의 공원 면적과 법적 의무면적 이상으로 확보된 경우에 한함. 3. 대체공원 확보 시 세부기준(1-5 관련) 3-1. [기존-보완] 대체공원은 해당 자치구에 설치를 원칙으로 하고, 해당 자치구에 설치가 곤란한 경우 도시계획위원회 심의를 거쳐 타 지역 설치 가능 3-2. [기존-명확화] 학교 입지에 한해 지역여건상 대체공원 지정이 곤란한 경우, 해제되는 공원의 감정평가액 및 공원조성비 상당 금액을 원인자로부터 공공기여 받아 공원조성계획을 수립할 경우 허용 - 초·중등교육법 제2조·제3조에 따른 국·공립학교에 한함 3-3. [신설] 대체공원의 입지는 도시기본계획과 생활권 계획을 참고하여 접근성, 안전성, 쾌적성, 편의성, 시설의 적지성 등을 종합적으로 고려 3-4. [신설] 대체공원은 해제되는 공원부지 면적 이상으로 확보하고 해제 공원의 부지가액(공시지가)을 고려
--------------------------------	---	---