

도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경) 의견청취안

- 영등포구청사 -

의안 번호	2674
----------	------

제출년월일 : 2025년 4월 10일

제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 도시관리계획(도시계획시설) 결정(변경) 의견청취안
2. 안건내용

가. 도시계획시설(교통시설: 도로) 결정(신설)

- 조서

구분	규모				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(87㎡) 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: 11,154.9㎡	· 공공청사(구청·구의회) 신설계획 및 합리적인 토지이용 계획을 고려한 주차장 기능 폐지
169	주차장	· 폐지 · 면적: 2,940.0㎡	· 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(㎡)	최초 결정일	비고
합 계				2개소	337	7,928.9		

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	연장(m)	면적(㎡)	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(191㎡) 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(532㎡) 및 소로2-A(87㎡) 중복결정

- 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
A	철도	· 근린공원19 중복결정(면적: 191㎡)	· 기존 철도시설 중복결정
B	철도	· 공공청사11 중복결정(면적: 532㎡) · 소로2-A와 중복결정(면적: 87㎡)	· 기존 철도시설 중복결정

라. 도시계획시설(공간시설: 공원) 결정(변경)

- 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치		면적(㎡)			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(191㎡) 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 의견청취 사항

- 열람기간: 2025. 2. 6. ~ 2. 20. (14일 간)
- 게재방법: 구보, 시보, 영등포구 홈페이지
- 열람장소: 영등포구청 미래공간과
- 의견청취 결과: 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 양방향통행 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%(2,249㎡) 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 공 개공지 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, 구역지를 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 (11,154.9㎡ → 11,124.7㎡)은 '서울시 도시공원 정비기준'과의 정합성 검토 필요	'서울시 도시공원 정비기준'에 따라 현 공원 면적과 동일한 면적으로 위치변경을 계획함 - 다만, 토지대장(11,124.7㎡)과 도시계획시설(11,154.9㎡) 간 면적 불부합이 발생하여 이를 해소하고자 하는 사안임	반영																								
2	공공청사 부설주차장(423대) 조성계획은 대상지 주변 도로 현황 및 효율적인 토지이용 측면에서 근린공원@ (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 ※ 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	미반영																								
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 완화고자 하는 용적률 계획은 건축계획 범위에서 검토 요망	완화 용적률 계획은 관련부서 협의를 거쳐 건축계획(안) 범위 내 용적률을 검토하여 반영함. <table border="1"> <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 <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	반영
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	현 구청 본관 앞 광장 및 인근 區 공영주차장, 대형마트	반영											

	(근린공원 지하주차장, 환승공영주차장) 이용 불편에 대한 대책 검토 요망	부설주차장 공유·개방 협의 등 활용하여 공사 중 임시주차장 확보를 계획함	
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
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)

※ 작성자 : 도시공간본부 시설계획과 윤효진 (☎ 2133-8412)

붙임 1. 위치도 및 전경사진 1부.

2. 도시계획시설 결정(변경)도(안) 1부. 끝.

□ 위치도



□ 전경사진



□ 기 정



□ 변 경

