永東 新市街地 開發計劃

서울特別市

377

50

永東新市街地 開發計劃

1. 開発基本方向

70年代의 繁榮과 近代化의 集結的表像이 되는 新市街地 造成을 爲하여 先進大都市 水準의 公共施設을 確保하고 全市街地의 計劃緑化로 全地域을 公園化하여 公害없고 災害없는 理想的인 住宅을 建設한다

2. 計劃人口 및 面積

永東 960万坪에 60万名을 收用하여 理想的인 人口密度인 ha當 200人을 誘導토록 한다

3. 總事業費

194億

4. 財源對策.

先投資后 替賣地 (1.167.600坪) 賣却代로 財源 充當하는 企業經營方式에 依拠 財源 完全確保

5. 土地利用計劃

全區域 面積中 住居機能이 92.1%, 商業業務機能을 7.9%로 配分하여 副都心機能에 알맞는 土地利用計劃을 하였으며 道路公園, 緑地等 公共施設用地가 33.3%이며 機能別 面積 比率은 아래와 같다.

住居機能 (92%)	住居專用地區	896.800坪	(9.3%)
	準住居 〃	7.715.600〃	(80.4〃)
	아파트 〃	232.600〃	(2.4〃)

商業業務機能 (7.9%) —— 商業業務地區 755.000坪 (7.9%)

道　　路	2.196.000 坪	(24.6 %)
公園 緑地	390.000 〃	(3.7 〃)
学校·市場	170,000 〃	(6.8 〃)
水路 其他	312,800 〃	(3.2 〃)

6. 立地與件

가. 漢江辺에 計劃的인 副都心을 建設 할 수 있는 面積 (960 万坪) 確保하고 있으며

나. 新開発地임으로 人爲的(行政的)으로 計劃的인 市街造成이 可能하고

다. 漢水以南에 位置하며 서울 그린벨트內 唯一한 大單位 開発可能地이며

라. 區劃整理事業으로 國際水準의 道路 (24.6 %), 公園緑地 (3.7 %) 等 公共施設用地 (1.8 %)가 既確保되었음.

7. 都市施設與件

가. 道路率 24.6 % 로서 先進大都市의 基準街路率 능가 (東京 11%, 런던 23%, 파리 24%, 名古屋 22%)

※ 第1循環線內 街路率 14% (서울市域內平均道路率 9.8%)

※ 最大道路幅 70M

※ 最少道路幅 6M以上임

나. 公園(施設緑地包含)率 3.7 % 로서 基準公園率 3%를 능가 하고 있음

(뉴욕 0.71%, 런던 0.25%, 파리 0.51%)

8. 開発戰略

가. 全市街地를 計劃緑化하고, 快適한 生活環境造成

ㅅ 全市街地內 土地利用의 細部規制와 이에 따른 건축물의 最低, 最高높이 및 色彩, 看板, 外面裝飾等 規制

2) 50 m 以上 9個 幹線街路의 道路公園造成 및 全建築物 植樹 義務化

3) 住居地域中 幅 15m 以上 道路辺 (道路境界線에서 12m) 을 除外한 全 住居地域을 空地地区로 指定

宅地面積 最少基準 50坪以上과 建蔽率을 40% 以下로 規制함으로써 都市空間 및 庭園確保

나. 幹線道路는 直線으로 함을 原則으로 하되 地形을 最大限 利用하여 変化美를 維持하고 工事費를 節減

다. 学校 市場等 公共施設을 優先 建立하고 学校別 上下水道、電氣、電話 施設과 交通便宜提供으로 生活與件 造成

라. 據点開發로 波及效果의 極大化를 期함

마. 最大限의 経営方式에 依한 替費地 收入으로

開發財源 充当

9. 開發 方向

가. 用途別로 地域을 細分하여 副都心 機能에 符合하는 建物을 建築토록 地区別로 다음과 같이 規制한다

1) 商業 業務地区

商業과 業務의 便益增進을 위하여 重要 幹線街路辺과 地域中心地로서 商業慰樂施設을 建立할 地区이며 이 地域에는 垈地面積을 150 坪以上 確保토록 하고 建物 바닥面積을 40坪以上, 建築높이는 3層以上 짓도록 規制하여 副都心의 核으로서 發展시킨다

2) 住居專用地区

住居의 安寧과 健全한 生活環境 造成 및

都市美觀을 爲하여 等高線 40m 以上 高地域 및 江邊道路辺으로서 이 地区는 茶房 食堂 旅館 浴湯 教会等도 建立할 수 있고 純粹 住宅만을 建立할 高級住居地로 開發키 爲하여 一宅地面積을 70坪以上으로 하되 建築바닥面積을 25坪以上으로 하고 건폐율을 40% 以内로 規制하여 建物의 過密化를 防止하고 建物의 最高높이를 2層以下로 規制하여 高層建物로 因한 隣近住宅의 被害를 事前予防하다

3) 準住居地区

① 以上 列挙한 外의 一般住宅地区로서 이 地区内는 宅地面積을 50坪 以上 確保케하고 建築바닥面積을 20坪 以上으로 하여 不良化를 事前予防하고 建物높이를 5層

以下로 하여 建築物의 均衡을 維持케하며 別添 低地帶 (海拔 高25m 未滿地域) 에서 建築物의높이는 2層以上 (最高높이 6-8 m 以上) 으로 建立케 하여 造化 있는 街区의 美觀을 造成 한다.

㉡ 住居地域 (專用住居地区 準住居地区) 內에서 住宅 建築時 지붕의 形態는 增築을 전제로한 單層住宅 (1 層의 벽체의 두께 1.5B 이상인 단층주택)을 除外하고는 평스라브 構造를 일체 不許하되 單層住宅이더라도 적용상 불가피한 경우 와에는 경사진 지붕구조로 하여야 하며 층마다 바닥면적이 상이할경우 最上층의 지붕에 있어서는 建物의 均衡도 考慮하여 처마길이를 1.0 미터以上 突出시켜야 한다

(바닥면적 100m² 未滿住宅의 지붕을 매는 3/10以上 1/10 以下) 특히 옥탑의 물탱크등은 外部로 노출되도록 하여서는 아니된다

ㅁ) 아파트 地区

住居用 아파트를 一定한 団地에 集団으로 建立케 하기 爲하여 19個地区 232,600 坪을 計劃 하였으며 이 地区는 一宅地 500 坪 以上으로 確保하고 建物바닥 面積은 100 坪 이상이라야 하며 建物높이는 5尸以上 12尸 以下로 規制하고 隣棟間의 日照通風을 爲하여 建蔽率은 20% (確定된 街路 細路網 道路로 区劃된 一団의 아파트地区内에 있어서는 25%) 以下로 規制하여 快適한 環境을 造成한다

ㅂ) 市街地 緑化

(1) 全市街地를 計劃的으로 緑化하기 爲하여 車道와 歩道사이 (緑地等) 를 緑地로 造成하여 푸른거리를 만들며 一般家庭住宅의 庭園은 建築時 住地面積이 10 坪当 樹高 2m 흉고 3cm 以上의 庭園樹 一株以上 植樹를 義務化하여 全地域을 公園化 한다

(2) 全地域內 江辺道路辺은 道路境界線에서 幅 30m 의 帶狀 施設緑地造成을 爲한 用地確保되었으므로 完全緑地化 함

(3) 全地区內 既히 土地用途가 果樹園으로 利用되고 있는 곳은 最大限으로 既存果樹를 保存하도록 한다.

다. 街路美化

1). 江辺道路 및 炭川 左右岸에는 벚꽃나무, 其他 道路에는 은행나무와 푸라타나스를 街路列로 심어 道路의 特性을 浮刻시키고,

2) 既存 市街地와 같은 난맥상을 予防키 爲하여 建築物의 色彩와 看板의 規格 및 色彩를 規制하며.

3) 담장 높이는 1.8m 以下로 設置케 하고 담장위의 鉄條網 設置를 規制한다

4) 40m 以上 道路上의 電杭(電気, 電話) 等은 將次 地下設置토록 事前対備 하며

5) 25m 以上 道路辺의 劇場, 綜合病院 百貨店, 教会

銀行 大衆浴場 호텔等 特殊建物은 道路境界線에서 3m 以上 後退 (Set back) 한 線을 建築制限線으로 하며 담장을 設置하지 않는것을 原則으로 한다

(6) 住居地域 (專用, 準住居地域) 에서 住宅建築時는 道路境界線에서 2m 以上 隣接坐地 境界線에서 1m 以上 떨어지도록 建物을 配置케 하여 各住宅마다의 空地를 地域全体에 걸쳐 都市計劃的인 側面에서 合理的으로 利用케 秀導한다 다만 北側道路 및 西側道路에 面한 坐地는 道路境界線에서 1m 以上 떨어져 建築하여야 可함

(7) 住居地域內의 支線道路의 整備를 爲하여 幅 12m 未滿道路에 接한 坐地에서의 住宅以外의 用途는 一切 不許한다

라. 建築美觀 및 公害對策

1) 建築物의 美觀維持를 爲하여 幅 25m 以上 全路線 (26 個路線 93,145 m) 를 路線美觀 地区로

指定하여 建築許可時 構造, 外观, 色彩等에 対하여 서울市建築委員会의 審議를 거쳐 建築許可케 하며 街路辺의 統一性있는 美观上의 均衡을 爲하여 各 路線別로 스카이라인(Skyline)을 決定하여 層数를 다음과 같이 統一化한다.

3層路線 → 2種美观地区路線을 除外한 道路幅 30m 以上의 路線에 接한 住地

2) 公害없는 市街를 造成키 爲하여 都市GAS施設로 燃料를 現代化하고 地下鉄 2号 및 4号線을 建設하여 車輛으로 因한 매연을 防止하고 全建築物의 便所를 水洗化하며 公害業体는 一切 不許함

3) 담장, 석축대문等의 附帶施設物이 本建物과의 造化를 爲해 許可申請時 附帶施設物의 立面図는 建物이 보이는 立面図를 作成 提出하여야 한다. 또한 지붕, 외벽, 담장等의 外部노출部分에는 原色을 使用하여서는 아니되며 外部노출部分의 마감재료 및 색채는 當時 建築委員会에서 別途 定하는 바에 따라 設計施工되어야 한다.

다. 建築높이에 적한 建築바닥面積 規制로 高層建物의 美觀造成

적은 規模의 建物이 높이 세워져 都市美觀을 沮害하고 있는 事例가 許多함으로 層別 높이에 따라 建物 바닥面積의 最少規模를 다음과 같이 定하여 高層建物의 均衡을 維持케 한다

높 이	最少建築面積
3 層	40 坪以上
4~5 "	60 "
6~10 "	100 "
11~15 "	150 "

바. 用途地域 적용

1) 建築許可 수행 과정에서 用途地域 적용은 당시 方針으로 決定한바 있는 永東, 蚕室地区 都市計劃 用途地域 変更 및 地区指定 (도시 415~1078~73.8.22)

에 依據 되은 處理 한다.

※ 特例

(1) 既히 基準面積 (商業地区 100 坪, 住居專用地区 70 坪 ; 準住居地区 50坪) 以下로 換地 또는 替賞地로 分割된 土地는 地区区分에 불구하고 建築法의 規定에 依據 許可 處理 한다

(2) 住居地域 (準住居, 住居專用地区) 에서 最小基準面積 50 坪 未滿인 垈地에 建築時는 道路境界線에서는 2m 以上 떨어져 建物을 配置하고 隣接垈地 境界線에서 配置는 民法規定에 맞도록 한다.

(3) 準住居地区에서 店鋪 및 住宅店鋪 建築時는 道路境界線에 接하여 建築할 수 있음.

(4) 區劃整理事業으로 既確保된 市場用地의 건폐율은 60% 까지 許容한다.

(5) 事業地區內 과소토지인 174 필지 (私有地 134 필지, 替貸地 40 필지) 에 대하여는 建築許可處理 할 것이며 特히 이들 과소토지 중에는 前面幅이 협소하여 美觀地区 建築條例에 저촉되나 隣接建物 建築時 연결할 수 있는 이음 철근을 設置하는 條件을 부하여 建築許可 處理할 수 있음 (구획 2, 432.4-154, 73.7.13)

(6) 永東 新市街地 開発地区 內에서의 아파트 新築은 아파트 地区內 에서만 建築함을 原則으로 하나 準住居地区, 商業業務地区 라 하더라도 당시 建築委員会가 오히려 永東開発 促進上 合理的이라고 判断할 境遇에는 建築法의 規定範圍內에서 (永東開発促進方案에 不拘하고) 당시 建築委員会의 審議 調整을 받아 아파트를 建築할수있다 (該 지역은 永東開発促進方案上의 아파트地区에 準함) (건축 444.1~174-74.3.29)

~15~ ㉢