

서울특별시 도시계획시설(자동차정류장) 변경결정을 위한 의견청취안 심 사 보 고 서

의안 번호	1013
----------	------

2016. 02. 26
도시계획관리위원회

1. 안 건 명 : 도시계획시설(자동차정류장) 변경결정을 위한 의견청취안

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
1013	2016.02.11	2016.02.15	제266회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2016.02.26)	원안동의

3. 제안이유 및 요지

제안이유

- 도시계획시설(자동차정류장:센트럴시티)은 주변지역의 공간이용에 상당한 영향을 미치고 있는 대규모 건축물로서, 현재의 건축물 현황을 도시관리계획(건축물의 범위)으로 결정하여 도시계획시설의 체계적 관리 및 효율적 이용을 도모하고자 함.

입안내용

- 도시계획시설(자동차정류장) 변경결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	자동차 정류장	여객자동차 터미널	서초구 반포동 19-3일대	158,870	-	158,870	건고 108호 (1975.06.23.)	자동차정류장 중 일부구간(센트럴시티) 건축물 범위 결정

○ 건축물의 범위 결정조서

구분	건폐율	용적률	최고높이	비 고
센트럴시티 (59,149.4㎡)	44% 이하	275% 이하	33층 이하	- 도시계획시설의 연면적은 25,067㎡이상 확보 - 도시계획시설과 비도시계획시설 간 용도변경에 따른 면적변경은 실시계획인가로 처리

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역/지구 : 일반상업지역, 중심지미관지구
- 도시계획시설 : 자동차정류장(여객자동차정류장), 도시철도(3,7호선)

5. 주민 의견청취

- 열람기간 : 2015. 8. 28 ~ 9. 10 (14일간)
- 열람공고 : 일간신문(한겨레, 문화일보), 관보(구보, 시보)
- 의견사항 : 의견 없음

6. 구의회 의견청취

- 의견제시 : 2015. 11. 25 (제258회 정례회)
- 의견내용 및 조치계획

구 분	의견	조치 계획	비고
서초구 의회	○ 비도시계획시설의 경미한 변경에 해당되는 추가증축의 경우 공공기여 부분을 고려할 것	○ 비시설 증축을 위한 실시계획 수립 시 공공기여 사항을 검토하겠음	반영

7. 구 도시계획위원회 자문

- 개최일 : 2015. 12. 2
- 자문의견 및 조치계획

구 분	의견	조치 계획	비고
서초구 도시계획 위원회	○ 건축물 도서에 도시계획시설과 비시설의 구분을 명확히 하여 도시계획시설 기능이 침해되지 않도록 검토	○ 기 인가 된 실시계획 도서에 도시계획 시설과 비시설을 구분 표기하였으며, 향후 실시계획 변경 시에도 계속적으로 구분 표기하겠음	반영
	○ 건폐율, 용적률 여유공간에 대한 추가 건축물 증축 시에는 도시계획시설 및 기능지원시설이 우선적으로 설치되도록 검토	○ 향후 증축을 위한 실시계획 수립 시 도시계획시설이 우선되도록 검토	반영

8. 관련부서 검토의견

구 분	협의 의견	조치 계획	비고
서울시 주차 계획과	○ 「여객자동차 운수사업법」에 따라 터미널 이용자의 교통편의를 충분히 감안한 계획 수립요망	○ 향후, 실시계획 수립 시 여객자동차터미널의 시설기준 적용으로 이용자의 교통 편의 제공	반영
서울시 시설 계획과	○ 해당 여객자동차터미널은 현재의 터미널 면적 중 일부를 비시설로 이용이 가능한 바, 안정적으로 터미널 기능이 유지될 수 있도록 터미널 면적 확보방안 검토	○ [건축물 범위 결정조서] 상에 도시계획 시설(터미널) 연면적을 표기하여 향후에도 터미널 현황면적(25,067㎡) 이상 확보	반영
서초구 교통 행정과	○ 도시계획시설과 비시설이 혼재하여 복합적으로 이용되는 곳이므로 터미널 이용객에 대한 안전 및 교통편의를 해치지 않도록 각별한 유의	○ 향후, 실시계획 수립 시 여객자동차터미널의 시설기준 적용으로 이용자의 안전 및 교통편의 제공	반영

9. 환경성 검토

- 본 도시관리계획 변경으로 별도의 건폐율, 용적률, 층수 등의 변화가 없음에 따라 환경영향은 없을 것으로 판단됨.

10. 기 타

- 재원조달 계획: 해당 없음
- 건축 현황

구분		내용	비고
대지면적		59,149.4㎡	
건축면적/연면적/용적률산정용		25,499.28㎡/286,023.74㎡/160,765.45㎡	
건폐율/용적률		43.11% / 271.80%	
규모		지하 5층, 지상 33층	
용도	도시계획시설	운수시설	25,066.93㎡ (8.8%)
	비시설	판매시설, 숙박시설	260,956.81㎡ (91.2%)

※ 건축물의 범위 결정(안) 대비, 여유 건폐율 및 용적률은 향후 터미널 근로자 휴게실 및 터미널 이용자 편의시설로 활용

○ 도시계획시설(자동차정류장) 현황

위 치	면 적 (㎡)				비 고
	소계	주시설	부대시설	편익시설	
지하4층	3,277.61	887.99	2,389.62	-	주시설(공조실, 계단 등) 및 부대시설
지하2층	466.18	144.78	321.40	-	주시설(방송실 등) 및 부대시설
지하1층	3,876.21	3,594.33	266.88	15.00	주시설(대합실, 사무실) 및 부대·편익시설
지상1층	15,377.16	11,950.03	1,123.64	2,303.49	주시설(대합실, 승·하차장, 세차장 등) 및 부대·편익시설
지상1층 중층	1,925.70	1,093.60	150.15	681.95	주시설(사무실) 및 부대·편익시설
지상2층	144.07	-	144.07	-	부시설(정비고)
계	25,066.93 (100%)	17,670.73 (70.5%)	4,395.76 (17.5%)	3,000.44 (12.0%)	

○ 추진경위

- 1975.06.23 : 도시계획시설(자동차정류장) 결정 (건고108)
- 1978.03.01 : 사용개시
- 1994.03.29 : 관광사업(호텔) 계획 승인
- 1994.08.16 : 여객자동차터미널사업 실시계획 인가 (서초고1994-28)
- 1994.10.26 : 건축허가
- 2000.07.27 / 10.04 : 건축물 임시사용 승인 (터미널, 호텔 / 백화점)
- 2005.09.09 : 건축물(백화점, 호텔 등) 사용승인 ※ 연면적 267,052.25㎡ (33층)
- 2014.05.29 : 실시계획변경인가 (서초고2014-66)

※ 증축(백화점 : 6~11층) : 연면적 증)18,976.23㎡

※ 인가조건 : 도시관리계획(건축물의 범위결정) 결정 이행

- 2015.07.13 : 도시관리계획변경 입안 신청 (사업자 → 구)
- 2015. 8. 28 ~ 9. 11 : 열람공고 (주민의견 청취)
- 2015. 11. 25/12.02 : 구의회 의견 청취 / 구 도시계획위원회 자문
- 2015. 12. 10 : 도시관리계획 결정 요청 (구 → 시)

11. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

- 이 의견청취안은 광역시설로서 주변지역의 공간이용에 상당한 영향을 미치고 있는 자동차정류장 센트럴시티에 대해 건축물의 범위를 도시관리계획으로 결정하여 도시계획시설을 체계적·효율적으로 관리하려는 것으로 서초구청장이 입안·요청한 사안임.
- 자동차정류장은 1975년 6월 도시계획시설로 결정되었으며, 터미널 2개소(서울고속버스 터미널과 센트럴시티 터미널), 판매시설 1개소 등으로 구분되며, 이 중 센트럴시티는 1994년 8월 실시계획인가를 통해 터미널 시설 및 비도시계획시설(호텔, 백화점)을 복합적으로 건립하여 운영하던 중 2014년 5월 증축, 용도변경, 대수선을 위한 실시계획변경 인가를 받았음.
- 이 의견청취안은 실시계획변경 인가 당시 “체계적인 도시계획시설 관리를 위한 도시관리계획(건축물의 범위 결정) 절차를 건축물 준공 이전까지 완료”한다는 조건을 이행하기 위한 조치로서, 구체적으로 자동차 정류장 중 센트럴시티 터미널의 건축물의 범위를 건폐율 44%, 용적률 275%, 최고높이 33층으로 결정하여 건축물의 추가 증축을 방지하려는 것임.

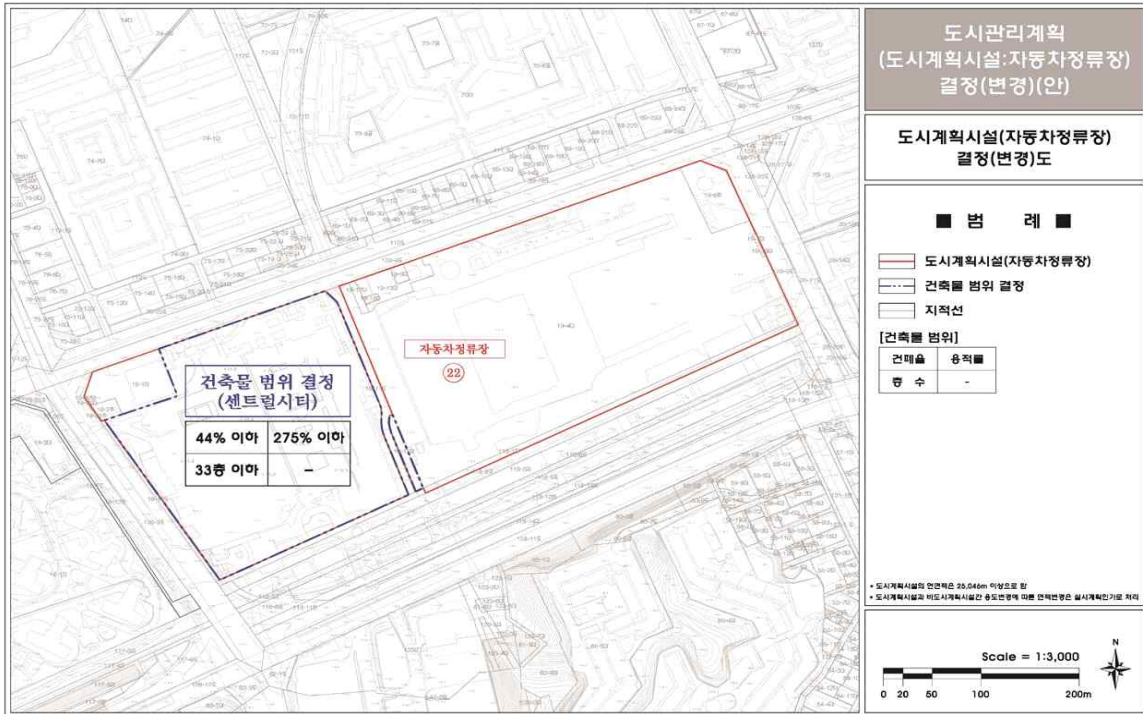
〈도시계획시설(자동차정류장) 변경결정 조서〉

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	자동차 정류장	여객자동차 터미널	서초구 반포동 19-3일대	158,870	-	158,870	건고 108호 (1975.06.23.)	자동차정류장 중 일부구간(센트럴시티) 건축물 범위 결정

〈건축물의 범위 결정조서〉

구분	건폐율	용적률	최고높이	비 고
센트럴시티 (59,149.4㎡)	44% 이하	275% 이하	33층 이하	- 도시계획시설의 연면적은 25,067㎡ 이상 확보 - 도시계획시설과 비도시계획시설 간 용도변경에 따른 면적변경은 실시계획인가로 처리

〈도시계획시설(자동차정류장) 결정도 (건축물의 범위 결정)〉



- 센트럴시티내 건축물은 비도시계획시설(이하 “비시설”이라 함)로서, 건축 당시 “모든 도시계획시설부지내 비시설인 건축물의 설치를 허용”한 「도시계획시설기준」 (현 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」)에 따라 건립된 것임.

서는 향후 실시계획 수립시 도시계획시설인 터미널 기능의 지원시설이 우선되도록 한 점은 긍정적 조치로 이해됨.

- 다만, 건축물의 범위는 공공청사 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인해 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시계획시설인 경우에 결정하도록 하고 있어(「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조제1항)³⁾, 도시계획시설이 아닌 건축물의 건폐율, 용적률 등의 범위를 정하는 것에 다소 논란의 소지가 있다 하겠으므로, 민간 건축물 중 도시계획시설부지내에 있는 모든 건축물에 대해서 공간이용에 상당한 영향을 주는 경우 건축물의 범위를 정할 수 있도록 개정 건의를 할 필요가 있다 하겠음.

12. 질의 및 답변 요지 : 생략

13. 토론요지 : 생략

14. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

15. 소수의견의 요지 : 없음

³⁾ 기반시설에 대한 도시계획시설 결정을 함에 있어서는 당해 도시계획시설의 종류와 기능에 따라 그 위치·면적 등을 결정하여야 하며, 공공청사 등 건축물인 시설로서 그 규모로 인하여 시의 공간이용에 상당한 영향을 주는 도시계획시설인 경우에는 건폐율·용적률 및 높이의 범위를 함께 결정하여야 함.

서울특별시 도시계획시설(자동차정류장) 변경결정을 위한 의견청취안

의안 번호	1013
----------	------

제출년월일 : 2016년 2월 11일
제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 도시계획시설(자동차정류장) 변경결정을 위한 의견청취안

2. 도시계획시설(자동차정류장) 변경결정(안) 내용

○ 도시계획시설(자동차정류장) 변경결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	자동차 정류장	여객자동차 터미널	서초구 반포동 19-3일대	158,870	-	158,870	건고 108호 (1975.06.23.)	자동차정류장 중 일부구간(센트럴시티) 건축물 범위 결정

○ 건축물의 범위 결정조서

구분	건폐율	용적률	최고높이	비 고
센트럴시티 (59,149.4㎡)	44% 이하	275% 이하	33층 이하	- 도시계획시설의 연면적은 25,067㎡이상 확보 - 도시계획시설과 비도시계획시설 간 용도변경에 따른 면적변경은 실시계획인가로 처리

3. 입안사유

- 도시계획시설(자동차정류장:센트럴시티)은 주변지역의 공간이용에 상당한 영향을 미치고 있는 대규모 건축물로서, 현재의 건축물 현황을 도시관리계획(건축물의 범위)으로 결정하여 도시계획시설의 체계적 관리 및 효율적 이용을 도모하고자 함

4. 도시관리계획 사항

- 용도지역/지구 : 일반상업지역, 중심지미관지구
- 도시계획시설 : 자동차정류장(여객자동차정류장), 도시철도(3,7호선)

5. 주민 의견청취

- 열람기간 : 2015. 8. 28 ~ 9. 10 (14일간)
- 열람공고 : 일간신문(한겨레, 문화일보), 관보(구보, 시보)
- 의견사항 : 의견 없음

6. 구의회 의견청취

- 의견제시 : 2015. 11. 25 (제258회 정례회)
- 의견내용 및 조치계획

구 분	의견	조치 계획	비고
서초구 의회	○ 비도시계획시설의 경미한 변경에 해당되는 추가증축의 경우 공공기여 부분을 고려할 것	○ 비시설 증축을 위한 실시계획 수립 시 공공기여 사항을 검토하겠음	반영

7. 구 도시계획위원회 자문

- 개최일 : 2015. 12. 2
- 자문의견 및 조치계획

구 분	의견	조치 계획	비고
서초구 도시계획 위원회	○ 건축물 도서에 도시계획시설과 비시설의 구분을 명확히 하여 도시계획시설 기능이 침해되지 않도록 검토	○ 기 인가 된 실시계획 도서에 도시계획시설과 비시설을 구분 표기하였으며, 향후 실시계획 변경 시에도 계속적으로 구분 표기하겠음	반영
	○ 건폐율, 용적률 여유공간에 대한 추가 건축물 증축 시에는 도시계획시설 및 기능지원시설이 우선적으로 설치되도록 검토	○ 향후 증축을 위한 실시계획 수립 시 도시계획시설이 우선되도록 검토	반영

8. 관련부서 검토의견

구 분	협의 의견	조치 계획	비고
서울시 주차 계획과	○ 「여객자동차 운수사업법」에 따라 터미널 이용자의 교통편익을 충분히 감안한 계획 수립요망	○ 향후, 실시계획 수립 시 여객자동차터미널의 시설기준 적용으로 이용자의 교통편익 제공	반영
서울시 시설 계획과	○ 해당 여객자동차터미널은 현재의 터미널 면적 중 일부를 비시설로 이용이 가능한바, 안정적으로 터미널 기능이 유지될 수 있도록 터미널 면적 확보방안 검토	○ [건축물 범위 결정조서] 상에 도시계획 시설(터미널) 연면적을 표기하여 향후에도 터미널 현황면적(25,067㎡) 이상 확보	반영
서초구 교통 행정과	○ 도시계획시설과 비시설이 혼재하여 복합적으로 이용되는 곳이므로 터미널 이용객에 대한 안전 및 교통편익을 해치지 않도록 각별한 유의	○ 향후, 실시계획 수립 시 여객자동차터미널의 시설기준 적용으로 이용자의 안전 및 교통편익 제공	반영

9. 환경성 검토

- 본 도시관리계획 변경으로 별도의 건폐율, 용적률, 층수 등의 변화가 없음에 따라 환경영향은 없을 것으로 판단됨.

10. 기 타

- 재원조달 계획: 해당 없음
- 건축 현황

구 분	내 용	비 고	
대지면적	59,149.4㎡		
건축면적/연면적/용적률산정용	25,499.28㎡/286,023.74㎡/160,765.45㎡		
건폐율/용적률	43.11% / 271.80%		
규 모	지하 5층, 지상 33층		
용 도	도시계획시설	운수시설	25,066.93㎡ (8.8%)
	비시설	판매시설, 숙박시설	260,956.81㎡ (91.2%)

※ 건축물의 범위 결정(안) 대비, 여유 건폐율 및 용적률은 향후 터미널 근로자 휴게실 및 터미널 이용자 편의시설로 활용

○ 도시계획시설(자동차정류장) 현황

위 치	면 적 (㎡)				비 고
	소계	주시설	부대시설	편익시설	
지하4층	3,277.61	887.99	2,389.62	-	주시설(공조실, 계단 등) 및 부대시설
지하2층	466.18	144.78	321.40	-	주시설(방송실 등) 및 부대시설
지하1층	3,876.21	3,594.33	266.88	15.00	주시설(대합실, 사무실) 및 부대·편익시설
지상1층	15,377.16	11,950.03	1,123.64	2,303.49	주시설(대합실, 승·하차장, 세차장 등) 및 부대·편익시설
지상1층 중층	1,925.70	1,093.60	150.15	681.95	주시설(사무실) 및 부대·편익시설
지상2층	144.07	-	144.07	-	부시설(정비고)
계	25,066.93 (100%)	17,670.73 (70.5%)	4,395.76 (17.5%)	3,000.44 (12.0%)	

○ 추진경위

- 1975.06.23 : 도시계획시설(자동차정류장) 결정 (건고108)
- 1978.03.01 : 사용개시
- 1994.03.29 : 관광사업(호텔) 계획 승인
- 1994.08.16 : 여객자동차터미널사업 실시계획 인가 (서초고1994-28)
- 1994.10.26 : 건축허가
- 2000.07.27 / 10.04 : 건축물 임시사용 승인 (터미널, 호텔 / 백화점)
- 2005.09.09 : 건축물(백화점, 호텔 등) 사용승인 ※ 연면적 267,052.25㎡ (33층)
- 2014.05.29 : 실시계획변경인가 (서초고2014-66)
 - ※ 증축(백화점 : 6~11층) : 연면적 증)18,976.23㎡
 - ※ 인가조건 : 도시관리계획(건축물의 범위결정) 결정 이행
- 2015.07.13 : 도시관리계획변경 입안 신청 (사업자 → 구)
- 2015. 8. 28 ~ 9. 11 : 열람공고 (주민의견 청취)
- 2015. 11. 25/12.02 : 구의회 의견 청취 / 구 도시계획위원회 자문
- 2015. 12. 10 : 도시관리계획 결정 요청 (구 → 시)

첨 부 : 관련도면 각 1부

□ 위치도

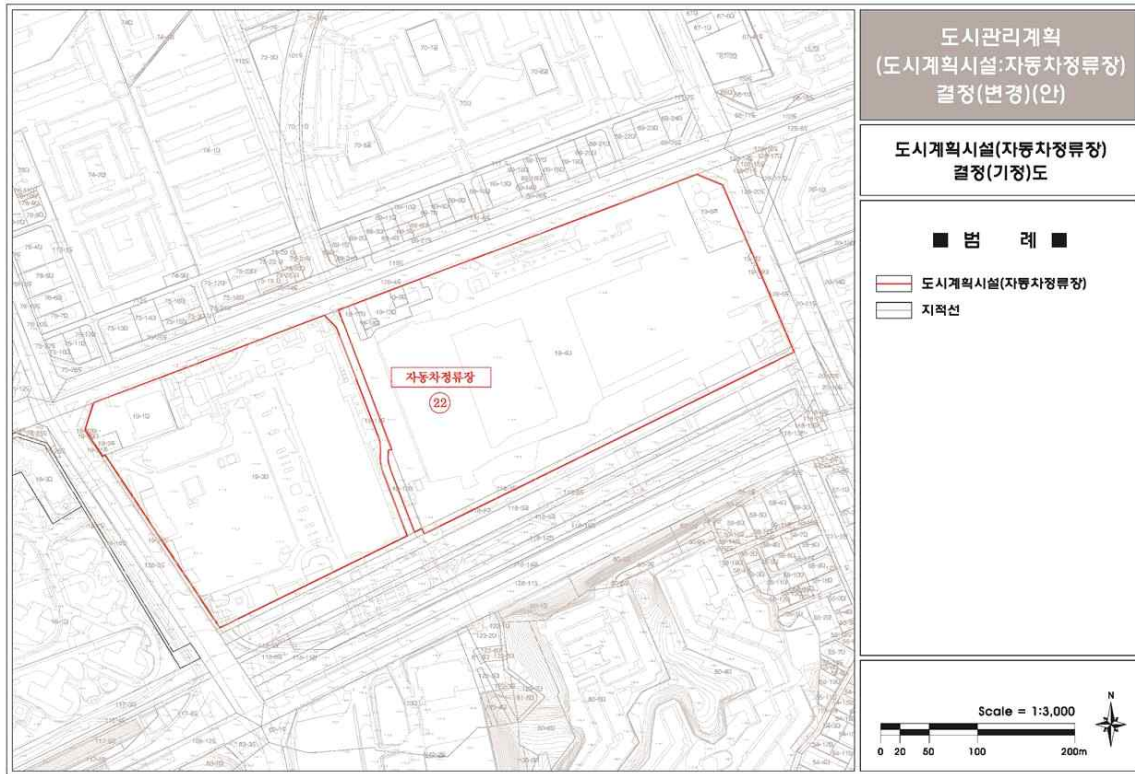


□ 항공사진(현황사진)



□ 도시계획시설(자동차정류장) 변경결정(안)도

○ 도시계획시설(자동차정류장) 결정도 (기정)



○ 도시계획시설(자동차정류장) 결정도 (변경)

