



양재동 화물터미널
행정사무조사 특별위원회

舊 파이시티 사업 관련 보고

2022. 1. 25

도시계획국

舊 파이시티 사업 관련 보고

1. 파이시티 사업 개요

□ 파이시티 개요

- 위 치 : 서초구 양재동 225번지 일대
- 도시계획 : 일반상업지역, 양재택지 지구단위계획구역, 유통업무설비(도시계획시설)
- 대지면적 : 86,002 m^2
- 건폐율/용적률 : 56.34%/399.68%
(연면적 : 758,606.4 m^2)
- 규 모 : 지하6층/지상35층
 - (주시설) 화물터미널, 창고, 대규모점포(백화점, 쇼핑몰)
 - (부대 및 편익시설) 업무시설, 연구시설, 기숙사, 기타 편익시설
- 공공기여 : 약 3,000억원(사업무산으로 미이행)
- 시 행 사 : (주)파이시티, (주)파이랜드
- 용도계획('09.11. 실시계획 인가 기준)



<위치도>



<조감도>

시설명	주 시 설		시설명	부 대 및 편 익 시 설	
	면 적(m^2)	구성비(%)		면 적(m^2)	구성비(%)
계	274,596.28		계	254,062.81	48.06
대규모점포	판매시설	187,577.89	업무시설	149,857.74	
			연구시설	88,222.30	
			기숙사	15,442.86	
화물터미널	운수시설	34,948.85	편익시설	539.81	
창 고	창고시설	52,069.54	주차장	121,747.30 m^2	
주차장	108,200 m^2		총 계	758,606.39 m^2	

2. 주요 추진경위

① 최초 한국화물터미널 부지 개발(화물자동차정류장)

- '82.02 : 양재IC 주변 도시계획시설(유통업무설비) 최초 결정(310,260㎡)
 - 유통업무설비 입지를 위해 용도지역을 자연녹지지역→상업지역으로 변경 결정
- '84.01 : 양재 유통업무설비 세부시설 최초 결정(화물자동차정류장, 도매상, 창고, 저장소, 주유소 등)
 - 전체 유통업무설비 중 해당부지는 창고, 저장소로 세부시설 결정
- '85.11 : 대상 유통업무설비 세부시설 변경 결정(창고, 저장소→화물자동차정류장)
- '86~'03 : 화물자동차정류장 개발 및 운영(한국트럭터미널(주))
 - ('03.8) 한국트럭터미널 소유주 (주)진로종합유통 파산

② 파이시티 사업 시작 : 도시관리계획(세부시설조성계획) 변경 단계

- '04.1 : (주)경부종합유통, 한국트럭터미널 부지 일부 매입('06.11. 파이시티로 상호변경)
- '04.09.16 : 세부시설조성계획 변경결정 신청(서초구→市)
 - 세부시설 변경 : 기정)화물자동차정류장 → 변경)화물터미널, 대규모점포, 창고
 - 건축규모(신설) : 건폐율 60%이하, 용적률 450%이하, 36층이하(해발 190m이하)
 - ※ 자동차정류장법이 화물유통촉진법으로 변경되면서 화물자동차정류장 명칭이 화물터미널로 변경됨
- '04.09.21~10.18 : 세부시설 변경결정 유관부서 협의 시행
- '04.11.26 : 양재동 유통업무설비 개발 대비계획 시장 회의
 - (참석자) 시장, 행정2부시장, 도시계획국장, 건설기획국장, 주택국장 등 10명
 - (결과) 대기업 R&D 활동지원을 위한 연구시설 최대한 허용/화물터미널 복합화 세부시설조성계획 신중 추진/허용용적률은 진행중인 양재택지 지구단위계획 결정 내용에 따라 처리 등
 - ※ 지난번 말씀에 따른 확인결과 보고가 아닌 회의였으며 당시 회의자료는 없고 기록관리시스템에 존재하는 회의 결과 보고 문서를 첨부함 (붙임1 회의 결과 보고 참고)
- '04.12.15 : 양재택지 지구단위계획 결정 고시
 - 유통업무설비(일반상업지역) : 허용용적률 400%이하, 높이 도로사선제한 적용
 - ※ 용적률 400%는 「기반시설 교통용량을 고려한 양재동 유통업무설비 적정개발밀도 산정에 관한 연구('04)」를 바탕으로 결정

- '04.12.16 : 도시계획시설 세부시설 변경 보완제출 요청(市→서초구)
 - 양재택지 지구단위계획 결정 내용에 따라 유통업무설비 허용용적률 종합적 검토 등
- '05.02.11 : 세부시설조성계획 변경 결정 보완 제출(서초구→市)
 - 유통업무설비 허용용적률 400%이하로 조정 제출 등
- '05.07.18 : 양재 화물터미널 관련 시장 회의 (붙임2 회의 결과 보고 참조)
 - (참석자) 시장, 행정1부시장, 도시계획국장, 교통국장 등 8명
 - (결과) 화물터미널 개발 원칙과 기준을 교통국에서 도시계획국과 협의하여 결정 /유통업무설비 세부시설변경은 교통국의 화물터미널 관련방침에 따라 추진
 - ※ '04.11월 시장회의와 마찬가지로 확인결과 회의자료는 없고 회의결과 보고 문서만 있어 첨부함 (붙임2 회의 결과 보고 참조)
- '05.09.26 : 서울시 도시물류기본계획 시장 방침
 - 3개 화물터미널(한국, 서부, 동부) 기능 재정비 정비원칙

- ▶ 권역별 물류거점의 역할을 훼손하지 않는 범위 내에서 상류(판매시설)허용 검토
 - ▶ 화물터미널 전체 부지를 대상으로 시설배치계획과 교통동선계획 수립 추진
 - ▶ 필요시 물류시설 배치구상, 주변교통 등 개발기준 마련을 위한 용역시행 등
 - ※ 교통국에서 도시물류기본계획 수립 용역 추진(2002.12~2005.3/용역업체 : 시정개발연구원)
- '05.11.24/12.7 : 세부시설조성계획 변경관련 도시계획위원회 자문(2회)
 - (참석위원) 1차 자문 : 장석호, 강준모 등 15명 / 2차 자문 : 최막중, 박승준 등 17명 (붙임3 도계위 위원 참석 현황 참조)
 - (자문결과)

- ▶ 자문1 : 대규모 점포 입지 허용 여부 → 대규모점포 허용
 - ▶ 자문2 : 일부 부지 세부시설 변경 허용여부 → 유통업무설비 전체 부지 변경
 - ▶ 자문3 : 용적률 등 규모 → 양재 IC주변 교통체계개선 방안을 확인, 공공기여 전제로 용적률 400%이하 적용
- '06.05.11 : 유통업무설비 세부시설조성계획 변경 고시 (붙임4 고시문 참조)
 - 세부시설 변경 : 화물자동차정류장 → 화물터미널, 대규모점포, 창고
 - 건축규모(신설) : 건폐율 60%이하, 용적률 400%이하, 높이 해발190m이하 (단, 건축법에 의한 도로사선제한 적용)

- ※ (참고) 세부시설조성계획 변경 관련 관련부서 협의의견 등에 대해서는 법령상 부합여부 등을 검토하여 사업시행 시 관련부서와 협의 조치토록 실시계획 인가권자인 서초구에 통보 조치함 (붙임5 세부시설 변경 결정 고시 통보문 참조)

③ 파이시티 사업 : 실시계획인가 및 건축허가 단계

- '06.06~ '07.05 : 화물터미널 기능 재정비 방안 연구 용역(교통국)
 - 도시물류기본계획 추진과제로 제시된 3개 화물터미널의 구체적 기능 재정비 방안 마련 용역
- '07.07.10/12.12 : 한국화물터미널 기능 재정비 방안 시장보고(교통국)
- '08.07.14 : 건축심의 신청(업무시설 23%)에 따른 협의(주택국 건축과)
- '08.07.22 : 화물터미널 건축심의 신청관련 2부시장 회의 (붙임6 회의결과 보고 참조)
 - (참석자) 행정2부시장, 도시교통본부장, 도시계획국장, 주택국장 등 8명
 - (결과) 건축심의 신청된 내용을 근거로 도시계획위원회 심의 우선 실시
- '08.08.20 : 업무시설 부대시설 인정여부 도계위 심의(조건부 가결)
 - (참석위원) 최창식, 황기연, 김경환, 박내학 등 21명 (붙임3 도계위 위원 참석 현황 참조)
 - (결과) 부대시설로 인정/비율은 20%미만으로 하고 상응하는 공공기여 추가 부담
- '08.10.28 : 市 건축위원회 심의 가결(市 건축과)
- '09.11.05/11.13 : 도시계획시설사업 실시계획인가(서초구)/건축허가(서초구)
 - ※ '14.10.22 : 법원 최종 파산선고(←미착공 상태에서 '10.8. 채권단 파산신청)

3. 당시 쟁점사항

① 유통업무설비 세부시설조성계획 변경 내용의 적정성

- 세부시설조성계획 변경관련 당시 이슈

- ① 상류시설(대규모점포) 입지 허용 여부
 - 기정)화물자동차정류장 → 변경)화물터미널, 대규모점포, 창고
- ② 용적률 등 규모의 적정성
 - 신청 당시 화물터미널 사용 용적률 44% → 변경) 용적률 399%
- ③ 일부 부지에 대한 복합개발 변경허용 여부(전체 vs 일부)
 - 화물터미널 전체 부지(96,017㎡) → 변경) 부지일부(55,421㎡)

○ 조치 : 도시계획위원회 자문(2회) 실시

- 세부시설조성계획 변경은 당시 국토계획법 시행령 제25조에 의거 경미한 변경사항으로 도계위 자문 등이 필요한 사항은 아니나, 도시물류체계와 주변교통에 미치는 영향을 감안 신중한 판단을 위해 도계위 자문 실시

○ 자문 결과

- 대규모 점포 등 상류시설 허용
- 화물터미널 전체 부지에 대한 세부조성계획 변경
- 양재 IC 주변 교통체계개선 방안을 확인, 공공기여 전제로 용적률 400%이하 적용

〈주요 의견〉

- 내용상 자문이 아닌 심의가 맞지 않나 → 법상 경미한 변경에 해당되므로 심의사항 아니지만, 자문이든 심의든 본 위원회에서 상당히 무게를 두고 검토하면 될 것임
- 해당부지는 전체적으로 교통문제와 연관됨. 양재동 전체에 대한 교통종합개선대책과 연계하여 그 계획이 확정되면 400%까지 허용가능할 것임

※ 당시 판단 근거

- ▶ 도시물류기본계획에서 상류(판매시설)허용 검토하도록 제시/도시계획시설 규칙상 유통업무설비는 물류 외 대규모점포 등과 같은 유통관련시설과 창고와 같은 저장관련시설이 함께 주시설로 허용되는 시설임 [사례 : 인접 유통업무 설비(코스트코, 하이브랜드)에 이미 세부시설로 대규모점포 입지]
- ▶ 도시물류기본계획(화물터미널 정비원칙)에서 화물터미널 전체 부지를 대상으로 시설배치계획과 교통동선계획 수립토록 관리방향 설정
- ▶ 양재택지지구단위계획 상 유통업무설비 용적률 : 허용용적률 400%이하

② 업무시설의 유통업무설비 부대시설 인정여부

○ 당시 이슈

- 사업자가 제출한 건축심의('08.7) 내용 중 도시계획시설 규칙상 부대시설로 명시되지 않은 '업무시설'을 유통업무설비 부대시설인 '사무소'와 유사한 시설로 볼 수 있는지 여부

○ 조치 : 도시계획위원회 심의('08.8) 실시

- 심의 근거 : 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(도시계획시설 규칙) 제64조 제2항 제3호

▸ 유통업무설비에서 설치할 수 있는 부대·편익시설과 유사한 시설로 도계위 심의를 거친 경우 유통업무설비에 설치 가능한 부대·편익시설로 인정

제64조(유통업무설비의 구조 및 설치기준)

② 유통업무설비에 설치할 수 있는 부대시설 및 편익시설의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 부대시설: 사무소·점포·주차장·종업원용기숙사·주유소·유통업무와 관련된 연구시설 및 「대기환경보전법」 제58조제2항제2호에 따른 시설
2. 편익시설 : 은행·휴게실·식당·약국 및 다방
3. 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 시설로서 도시계획위원회의 심의를 거친 시설

○ 심의 결과(조건부 가결)

- 업무시설을 유통업무설비에 설치할 수 있는 부대시설인 “사무소”와 유사한 시설로 보고 부대시설로 인정
- 업무시설 비율은 20%미만으로 하고, 상응하는 공공기여 추가 부담

〈찬·반 주요 의견〉

찬성측 의견	반대측 의견
<ul style="list-style-type: none"> • 미국의 오피스라는 단어를 일본에서 사무소라고 한 것으로, 사무소는 업무 보는 건물임 • 오피스를 못 짓게 하면 대규모점포가 더 들어갈 확률이 높음. 교통체증을 감안 교통유발 효과가 적은 업무시설이 적함 • 업무시설 비율을 조금 조정하는 범위 내에서 가면 큰 무리 없음 	<ul style="list-style-type: none"> • 중심지 위계에 대한 재설정 없다면 업무기능은 바람직하지 않음. 타 부지도 업무빌딩이 들어올 것임 • 오피스 빌딩을 지어 분양·임대해 수익목적으로 사용하겠다는 것임 • 사무소를 편법적으로 허가 내면 안됨. 필요하다면 개발이익환수 등 합리적으로 타협해야 함

※ 당시 부대·편익시설 규모 관련 규정

▸ '08년 당시 도시관리계획수립 지침(국토부) : 부대 및 편익시설 규모는 주시설의 규모보다 커서는 안됨(부대 및 편익시설은 전체의 50% 미만까지 설치 가능)

문서번호	시설계획과-8730	시설계획총괄팀장	시설계획과장	도시계획국장	행정2부시장
보존기간	준영구	김명용	유길삼	이종삼	12/03
결재일자	2004. 12. 03.				양윤재
공개여부	공개				
발침번호	행정2부시장 방침 제(399)호				

**양재동 유통업무설비 개발대비계획 관련
회의 결과 보고**

도시계획국 시설계획과

양재동 유통업무설비 개발대비계획

(세부시설조성계획 결정전 정책결정 사항)

□ 회의개요

- 일 시 : 2004. 11. 26(금) 17:30 ~ 18:10(40분간)
- 장 소 : 시장집건실
- 참석자 : 10명
행정2부시장, 제3정책보좌관(교통), 제4정책보좌관(도시관리)
도시계획국장, 건설기획국장, 주택국장, 건설안전관리본부 시설국장
도시관리과장, 시설계획과장

□ 회의결과(요약)

1. 유통업무설비내 개발허용계획(세부조성계획결정)

- 대기업 R&D 활동지원을 위한 연구시설 최대한 허용
 - 건설교통부에서 현재 개정 추진중인 규칙 공포 내용에 따라 후속 조치 이행
- 화물터미널 복합화계획 세부시설조성계획 신중 추진
 - 양재동 유통업무설비내 개발계획은 기본적으로 교통문제 해결이 전제되어야 하므로,
 - 양재택지 지구단위계획과 연계하여 검토중인 교통영향평가 심의 위원회 심의결과를 반영하고
 - 교통국에서 시정개발연구원에 의뢰한 도시물류기본계획 연구 용역 (2006.1월 준공예정)내용 및 물류정책심의위원회 심의결과 등에 따라
 - 제반 문제점을 선형 검토하여 도시계획위원회에 상정하기 바람
 - 또한 도시계획시설인 유통업무설비지역은 원칙적으로 개발자가 자기 사업 목적으로 개발하여야 함
 - 그러나, 화물터미널 부지의 경우 자기사업과 관계 없는 개발자가 토지를 매입 개발하면서 분양하여 개발이익을 추구하는 계획은 허용이 곤란하다고 판단됨

- 참고로, 2001년도에 인접 하이브랜드에 대한 분양 방식 개발계획을 허용하였다 하여 화물터미널부지도 분양하는 방식의 개발계획을 허용하여야 한다고 구속할 필요성은 없음

2. 양재 IC주변 교통개선 관련 공사계획은 제3정책보좌관(교통)이 의견 제시한 바와 같이 교통국에서 종합 검토한 결과에 따라 추진

- 현릉~선암로 연결공사 선형 검토
- 강남순환고속도로 8공구 2.9km구간 구조 결정
 - 현 설 계 : 고가도로1개소, 지하차도1개소 (공사비2,035억원)
 - 건안계획 : 지하차도3개소 (공사비1,336억원)
 - 조정계획 : 지하차도1개소 (공사비2,252억원)

3. 지하철 신분당선 양재I.C역 신설 추진

- 양재I.C역 신설은 건설교통부와 적극 협의하여 반영
- 양재I.C역 연결통로 형식 등 추후 재검토
 - 연결통로 형식 및 공사비 부담계획은 양재 I.C역 유치 여부와 유통업무설비 지역내 세부조성계획 결정 내용과 관련하여 추후 신중 검토

4. 유통업무설비내 용적률, 높이제한 검토

- 유통업무설비내 허용 용적률은
 - 현재 진행중인 양재택지지구단위계획 결정 내용에 따라 처리하여야 할 사항으로
 - 양재택지지구단위계획 심의시 원제무 교수에게 의뢰한 교통 용량에 따른 적정개발 밀도산정 연구 결과를 참고하여 결정 바람

5. 기타의견

- 현재 공매중인 화물터미널 주차장 부지(서초구 양재동 225-4외3필지)는 우리시에서 매입하여 활용하는 방안 검토

문서번호	시설계획과-5661	★담당자	시설계획총괄팀 장	시설계획과장	도시계획국장
보존기간	중영구	이선형	김학진	김호섭	07/21 김영걸
결재일자	2005.07.21.	협 조	운수물류과장		서재윤
공개여부	공개				
방청번호					



양재 화물터미널 관련 회의결과 보고



도시계획국 시설계획과



양재 화물터미널 관련 회의결과 보고

□ 회의개요

- 일 시 : 2005. 7. 18(금) 17:30 ~ 18:30
- 장 소 : 시장접건실
- 참석자 : 8명
행정1부시장, 제4정책보좌관(도시관리)
도시계획국장, 교통국장
운수물류과장, 도시계획과장, 시설계획과장
- 보고자 : 시설계획과장

□ 논의 내용(주요사항 요약)

○ 개발원칙 관련

- 복합화 허용시 동부,서부등 다른 터미널과의 형평에 맞는 개발허용 원칙 정립 필요
- 개발원칙은 도시물류기본계획에 포함하는 방법 등으로 조속히 마련

○ 양재IC주변 교통대책 관련

- 교통유발 시설인 대규모점포 등으로 고밀개발(연면적 12만평)에 따른 주변지역 교통대책 심층 검토 필요
- 선암로~현릉로 연결로 공사구간 저속부지 기부채납 및 충분한 진입 차로 확보 방안등 개발이익 환수방안도 필요

○ 개발 규모 관련

- 교통영향 및 상업시설의 수요 등을 감안한 개발규모의 적정성 검토필요 (도시계획위원회 심의 등을 통한 개발규모의 조정등)

○ 기타

- 개발규모 및 교통문제 등 세부시설변경 신청에 대한 서울시 의견을 서초구에 중간통보

□ 회의결과

- 다른 화물터미널을 고려하여 화물터미널 개발 원칙과 기준을 교통국에서 도시계획국과 협의하여 결정
- 도시계획국의 유통업무설비 세부시설변경은 교통국의 화물터미널 관련 방침에 따라 추진
- 개발규모 및 교통문제 등 세부시설변경 신청에 대한 서울시 의견을 서초구에 중간 통보

붙임3**도계위 위원 참석 현황('05.11.24/'05.12.7/'08.08.20)****'05년 18차('05.11.24) 도시계획위원회 위원 참석자 현황**

(세부시설조성계획 변경 관련 1차 자문)

연번	이 름	소 속	비 고
1	장 석 호	행정2부시장	
2	최 창 식	뉴타운사업본부장	
3	김 영 걸	도시계획국장	
4	허 영	주택국장	
5	강 준 모	홍익대 도시공학과 교수	
6	김 정 탁	성균관대 신문방송학과 교수	
7	백 준 흥	연세대 건축공학과 교수	
8	서 종 화	시의원	
9	송 창 대	시의원	
10	조 천 휘	시의원	
11	한 응 용	시의원	
12	신 동 우	강동구청장	
13	원 제 무	한양대 도시대학원 교수	
14	이 인 성	시립대 조경학과 교수	
15	이 종 찬	변호사	

'05년 19차('05.12.02) 도시계획위원회 위원 참석자 현황

(세부시설조성계획 변경 관련 2차 자문)

연번	이 름	소 속	비 고
1	장 석 호	행정2부시장	
2	최 창 식	뉴타운사업본부장	
3	김 영 걸	도시계획국장	
4	허 영	주택국장	
5	강 준 모	홍익대 도시공학과 교수	
6	곽 승 준	고려대 경제학과 교수	
7	김 정 탁	성균관대 신문방송학과 교수	
8	박 우 서	연세대 행정학과 교수	
9	서 종 화	시의원	
10	송 창 대	시의원	
11	조 천 휘	시의원	
12	한 응 용	시의원	
13	오 규 식	한양대 도시공학과 교수	
14	오 영 태	아주대 교통공학과 교수	
15	원 제 무	한양대 도시대학원 교수	
16	이 인 성	시립대 조경학과 교수	
17	최 막 중	서울대 환경계획학과 교수	

'08년 13차('08.08.20) 도시계획위원회 위원 참석자 현황

(업무시설의 부대시설 인정 여부 관련 심의)

연번	이름	소속	비고
1	최창식	행정2부시장	
2	이덕수	균형발전추진본부장	
3	이인근	도시계획국장	
4	강준모	홍익대 도시공학과 교수	
5	황기연	홍익대 환경도시공학과 부교수	
6	김경환	서강대 경제학과 교수	
7	김기호	시립대 도시공학과 교수	
8	김영욱	세종대 건축학과 부교수	
9	백준홍	연세대 건축공학과 교수	
10	서충원	강남대 부동산학과 조교수	
11	오규식	한양대 도시공학과 교수	
12	원제무	한양대 도시대학원 교수	
13	손세관	중앙대 건축학부 교수	
14	임승빈	서울대 조경학과 교수	
15	최막중	서울대 환경계획학과 교수	
16	김영순	송파구청장	
17	이충일	조선일보 주간조선 편집장	
18	천한홍	시의원	
19	류희숙	시의원	
20	정승배	시의원	
21	박내학	시의원	

◆ 서울특별시고시 제2006-168호
도시계획시설(유통업무설비) 세부시설
 조성계획 변경결정

서울특별시 서초구 양재동 225일대 도시계획시설(유통업무설비) 세부시설조성계획에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 동법시행령 제25조의 규정에 의하여 다음과 같이 변경결정하고 이를 고시합니다.

2006년 5월 11일
 서울특별시장

가. 변경결정 취지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호 다목의 규정에 의한 도시계획시설(유통업무설비)의 세부시설을 「화물자동차정류장」에서 「화물터미널·대규모점포·창고」로 변경하여 도시계획시설(유통업무설비)의 기능 효율화를 기하려는 것임.

나. 도시계획시설(유통업무설비) 세부시설 조성계획 변경결정 조서

1) 총괄조서

구분	사업명	위 치	세부시설명	면 적(m ²)			비 고
				기 정	변경	변경후	
변경	유통업무설비	서초구 양재동 214번지일대	재	342,706.9	-	342,706.9	전체면적 변경없음
		양재동 214	사무소	15,355.2	-	15,355.2	
		양재동 215	대규모점포(도매센터, 대형점), 집배송시설	28,972.3	-	28,972.3	
		양재동 216외1	간이주유소	8,151.9	-	8,151.9	
		양재동 217-7외2	화물터미널	3,768.5	-	3,768.5	
		양재동 217외3	자동차미여업이 제공되는 사무소 또는 점포, 자동차정류장	12,858.9	-	12,858.9	
		양재동 217-6	대규모점포	9,598.5	-	9,598.5	
		양재동 222외1	집배송시설	17,477.2	-	17,477.2	
		양재동 223외1	도매시장	32,803.0	-	32,803.0	
		양재동 224	화물자동차정류장	10,342.7	-	10,342.7	
		양재동 225외6	화물터미널, 대규모점포, 창고	96,017.4	-	96,017.4	세부시설명 변경

구분	시설명	위 치	세부시설명	면 적(m ²)			비 고
				기 정	변경	변경후	
변경	유동업무 설비	양재동 229외2	생활물리지장소	17,539.3	-	17,539.3	
		양재동 230외2	농수산물종합유통센터	65,641.6	-	65,641.6	도로 337.2m ² 포함
		양재동 231외3	자동차대매업 및 도매업에 제공되는 사무소 또는 점포, 창고 유동 업무와 관련된 연구시설	24,180.4	-	24,180.4	도로 및 녹지 2,222.42m ² 포함

2) 금회 변경결정 조서

구분	시설명	위 치	면 적 (m ²)	세 부 시설명	건 축 규 모			비 고
					건폐율(%)	용적률(%)	높 이	
기정	유동업무 설비	서초구 양재동 225외6	96,017.40	화물자동차 정류장	-	-	-	
변경	유동업무 설비	서초구 양재동 225외6	96,017.40 대지 : 89,834.4m ² 도로 : 6,183.0m ²	화물터미널 대규모점포 창고	60%이하	400%이하	해발190m이하 (단, 건축법에 의한 도로사선제한 적용)	서울시고시 2001-312호 (2001.9.25) 도로 편입

다. 관계도면 : 생략(열람장소에 비치된 도
면과 같음)

라. 열람장소 : 서울특별시 시설계획과(전화
6360-4773) 및 서초구청 도시정비과
(전화 570-6385)에 관계도면을 비치
하고 있습니다.



서울특별시



수신자 서초구청장(도시정비과장)
(경유)

제 목 도시계획시설(유통업무설비)세부시설 조성계획 변경결정 고시 통보

1. 서초구 도시정비과-7579(2004.9.16)호 및 -3966(2006.4.25)호와 관련입니다.
2. 서초구 양재동 225번지 일대 도시계획시설(유통업무설비) 세부시설조성 계획(화물자동차정류장→화물터미널·대규모점포·참고)변경 결정에 대하여,
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 「같은법 시행령」 제25조 규정에 의거 아래와 같이 도시관리계획 변경결정 및 고시하였음을 통보하오니 관련도서 정리 및 관계부서에 알리고 일반인이 열람할 수 있도록 하시기 바라며, 또한 「같은법률」 제32조 규정에 의한 지형도면의 작성 및 고시 절차를 이행하시기 바랍니다.

가. 도시계획시설(유통업무설비) 세부시설 조성계획 변경결정 총괄조서

구분	시설명	위치	세부시설명	면 적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	유통업무 설비	서초구 양재동 214번지일대	계	342,706.9	-	342,706.9	전체면적 변경없음
		양재동 214	사무소	15,355.2	-	15,355.2	
		양재동 215	대규모점포(도매센터, 대형점), 택배승시설	28,972.3	-	28,972.3	
		양재동 216외1	간이주유소	8,151.9	-	8,151.9	
		양재동 217-7외2	화물터미널	3,768.5	-	3,768.5	
		양재동 217외3	자동차매매업에 제공되 는 사무소또는 점포, 자동차경매장	12,858.9	-	12,858.9	
		양재동 217-6	대규모점포	9,598.5	-	9,598.5	
		양재동 222외1	택배승시설	17,477.2	-	17,477.2	
		양재동 223외1	도매시장	32,803.0	-	32,803.0	

구분	시설명	위치	세부시설명	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	유동업무 설비	양재동 224	화물자동차정류장	10,342.7	-	10,342.7	
		양재동 225외6	화물터미널 대규모점포, 창고	96,017.4	-	96,017.4	세부시설명 변경
		양재동 229외2	생활물자저장소	17,539.3	-	17,539.3	
		양재동 230외2	농수산물종합유통센터	65,641.6	-	65,641.6	
		양재동 231외3	자동차매매업 및 도매업에 제 공되는 사무소 또는 점포, 창고, 유동업무와 관련된 연구시설	24,180.4	-	24,180.4	도로 및 녹지 (2,222.42㎡) 포함

나. 금회 변경결정 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)	세부시설명	건축규모			비고
					건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	
기정	유동업무 설비	서초구 양재동 225외6	96,017.4	화물자동차 정류장	-	-	-	
변경	유동업무 설비	서초구 양재동 225외6	96,017.4 대지: 89,834.4㎡ 도로: 6,183.0㎡	화물터미널 대규모점포 창고	60%이하	400%이하	해발190m이하 (단, 건축법에 의한 도로사선 제한 적용)	- 서울시고시 2001-312호 (2001.9.25) 의거 도로권역

5. 아울러, 금회 세부시설 조성계획 변경결정에 따른 다음의 관련부서(기관) 및 도시계획위원회 자문의견에 대하여는 법령상 부합여부 등을 검토하여 사업시행시 관련부서와 협의 처리하시기 바랍니다.

- 가. 사업지 서측도로 확장(L=295m, B=40m, 8차로)을 위한 부지는 도로 확장 후 기부채납
- 나. 서울시 도시물류기본계획 반영
- 다. 「양재 지구단위계획 교통영향평가」 시 제시한 광역교통개선대책 수용
- 라. 도시계획시설사업 시행시 체비지(양재동 222-3번지) 매수 선행
- 마. 실시계획인가 신청시 사업시행자가 전체부지 소유권 확보(동의포함)
- 바. 도시계획시설사업 분할시행 금지
- 사. 실시계획인가전 별도의 공공기여 방안 이행 협의

따로붙임 : 고시문 및 고시도면 1부(별도송부). 끝.

서울특별시



담당자 이선형 시설계획총괄팀장 김학진 시설계획과장 05/03 김효섭

협조자

시행 시설계획과-3323 (2006.05.03.) 접수 ()

우 100-744 서울시 중구 서소문동 38(별관 1동 14층) / 홈페이지
전화 02)6360-4777 / 전승 02)6360-4769 / 이메일: hlyoung@seoul.go.kr / 공개

문서번호	시설계획과-7857
보존기간	영구
결재일자	2008.07.24.
공개여부	비공개(7)
방침번호	행정2부시장 방침 제(350)호

시설계획과장	도시계획국장	행정2부시장
협 조	도시교통본부장	
	교통기획관	
	주택국장	
	운수물류담당관	
	건축과장	

양재동 화물터미널 건축심의 신청 관련
관계관 회의결과 보고

도시계획국
(시설계획과)

양재동 화물터미널 건축심의 신청 관련 관계관 회의결과 보고

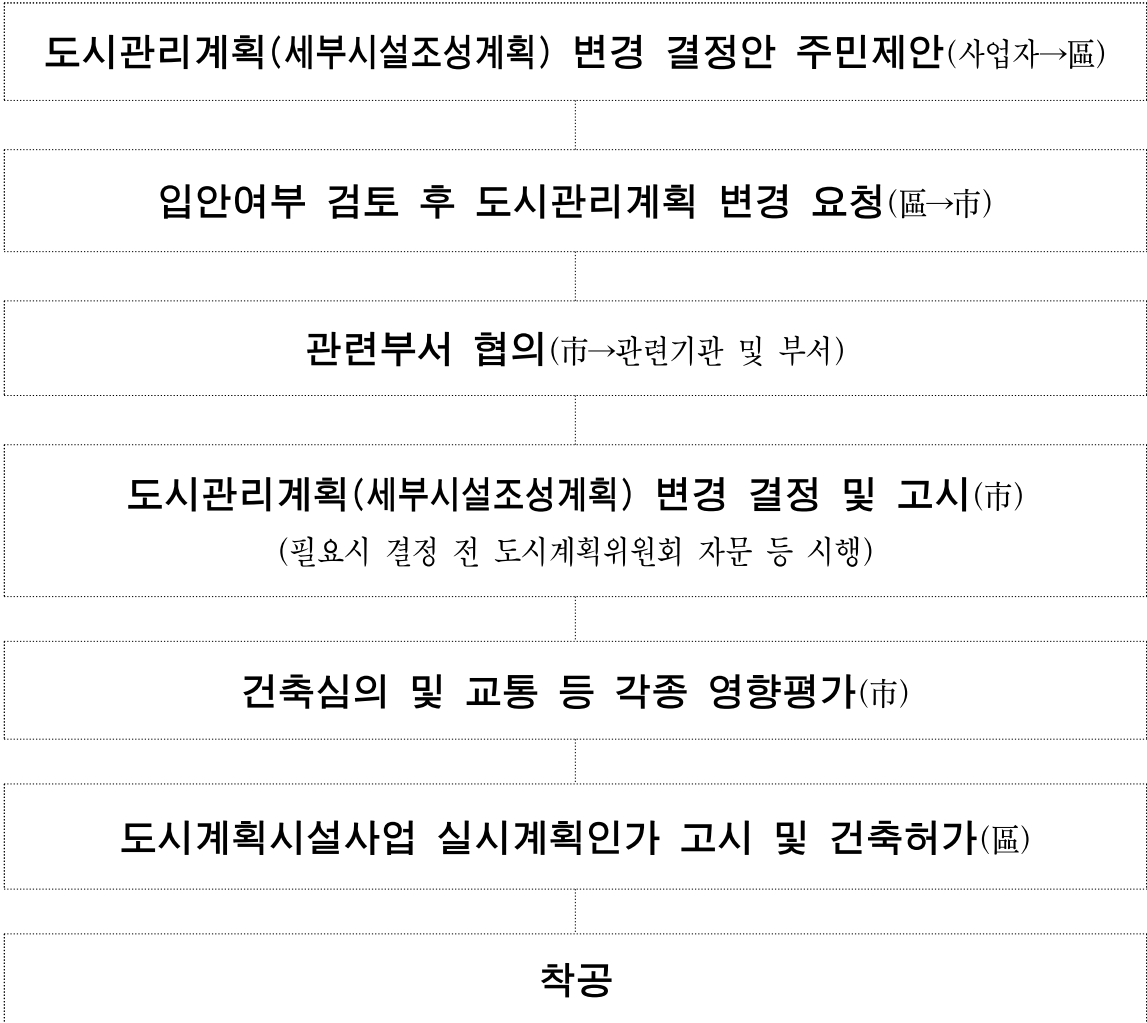
□ 회의개요

- 일 시 : 2008. 7. 22(화) 15:00~16:20
- 장 소 : 행정2부시장 집무실
- 주 재 : 행정2부시장
- 참석자 : 도시교통본부장, 도시계획국장, 주택국장, 교통기획관,
운수물류담당관, 시설계획과장, 건축과장

□ 검토회의 결과

- 건축심의 신청된 내용을 근거로 하여 도시계획위원회 심의를 우선 실시
 - 도시교통본부에서는 물류기능에 대한 검토 결과를 주택국에 통보
 - 도시계획국에서는 자치구 의견을 들은 후 도시계획위원회 상정후 그 결과를 주택국에 통보
 - 업무시설이 유통업무설비의 부대시설에 해당하는지 여부
 - 업무시설 등이 부대시설의 규모로서 적정한지 여부 등
 - 주택국에서는 사업자(건축심의 신청자)에게 심의 지연사유 통보 및 도시계획 심의 등 절차 추진에 대한 사업자 의견을 받아서 도시계획국에 통보
- 도시계획위원회 심의 결과에 따라 건축심의 실시
 - 주택국에서는 도시교통본부 의견 및 도시계획국의 도시계획위원회 심의 결과를 통보 받은 후 건축심의 실시. 끝.

□ 파이시티 사업 주요 진행절차(경미한 변경)



□ 파이시티 사업관련 市 주요 실·국 역할

도시계획국	교통국 (도시교통실)	주택국 (주택정책실)
<ul style="list-style-type: none"> • 유통업무설비 도시관리계획(세부시설조성계획) 변경 결정 • 도시계획위원회 자문·심의 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시물류기본계획 수립 및 물류시설 관리 • 화물터미널 기능 재정비 연구 용역 • 교통영향평가 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축심의 등