



양재동 화물터미널  
행정사무조사 특별위원회

# 舊 파이시티 사업 관련 보고

2022. 1. 11

도시계획국

# 舊 파이시티 사업 관련 보고

## 1. 파이시티 사업 개요

### □ 파이시티 개요

- 위 치 : 서초구 양재동 225번지 일대
- 도시계획 : 일반상업지역, 양재택지구단위계획구역, 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	
창 고	창고시설	52,069.54	편익시설	539.81	
주차장	108,200 $m^2$		주차장	121,747.30 $m^2$	
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 매입(이후 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 화물유통축진법으로 변경되면서 화물자동차정류장 명칭이 화물터미널로 변경됨
- '04.11.26 : 양재동 유통업무설비 개발 대비계획 시장보고
  - (결과) 허용용적률은 진행중인 양재택지지구단위계획 결정 내용에 따라 처리
- '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
- '05.11.24/12.7 : 세부시설조성계획 변경관련 도시계획위원회 자문(2회)
- '06.05.11 : 유통업무설비 세부시설조성계획 변경 고시
  - 세부시설 변경 : 화물자동차정류장 → 화물터미널, 대규모점포, 창고
  - 건축규모(신설) : 건폐율 60%이하, 용적률 400%이하, 높이 해발190m이하  
(단, 건축법에 의한 도로사선제한 적용)

〈 참고 : 서울시 도시물류기본계획 시장 방침('05.9) 〉

- 3개 화물터미널(한국, 서부, 동부) 기능 재정비 원칙 : 상류(판매시설)허용 검토 / 화물터미널 전체부지 대상 시설배치 및 교통계획 수립 등

### 3] 파이시티 사업 : 실시계획인가 및 건축허가 단계

- '08.07.14 : 건축심의 신청(업무시설 23%)에 따른 협의(市 건축과)
- '08.07.22 : 화물터미널 건축심의 신청관련 2부시장 회의
  - 건축심의 신청된 내용을 근거로 도시계획위원회 심의 우선 실시 등
- '08.08.20 : 업무시설 부대시설 인정여부 도계위 심의(결과 : 인정/20%미만)
- '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

- (쟁 점) 업무시설의 유통업무설비 부대시설 인정여부

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

- (조 치) 도시계획위원회 심의('08.8) 실시
  - (심의근거 : 도시계획시설 규칙 제64조제2항제3호) 유통업무설비에서 설치할 수 있는 부대·편익시설과 유사한 시설로 도계위 심의를 거친 경우 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·유통업무 관련 연구시설 등
  2. 편익시설 : 은행·휴게실·식당·약국 및 다방
  3. 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 시설로서 도시계획위원회의 심의를 거친 시설

- (결 과) 사무소와 유사한 시설로 인정/비율은 20%미만, 상응하는 공공기여 추가 부담