

# 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)을 위한 의견청취안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	2360
------------	------

2018. 2. 26  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 안건명 : 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)을 위한 의견청취안

- 제2종일반주거지역, 준주거지역 → 일반상업지역

## 2. 안건내용

도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안) 조서

구분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고	
	기정	변경	변경후			
은평구 증산동 223-15일대	9,065.8	-	9,065.8	100.0	수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역내 특별계획구역 10 (삼표에너지 부지)	
주거지역	제2종일반주거지역	299.2	감) 23.7	275.5		3.0
	준주거지역	8,766.6	감) 8,391.2	375.4		4.1
상업지역	일반상업지역	-	증) 8,414.9	8,414.9		92.9

※ 특계10구역 세부개발계획

건폐율(%)	용적률(%)	높이
60이하	300 / 630(570) / 800	기준 100m, 최고 120m

제안이유

- 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경할 수 있도록 한 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역(삼표에너지 부지) 지침에 따라 현재 추진 중인 지구단위계획 재정비(안)을 반영하여

- 은평구 증산동 223-15일대 광역중심기능 강화에 필요한 업무·판매시설 등 도입을 위해 용도지역을 변경(제2종일반주거지역, 준주거지역 → 일반상업지역)하고자 도시관리계획 결정(변경)을 제안함

### 3. 도시계획사항

- 제2종일반주거지역, 준주거지역, 중심미관지구

### 4. 사전절차 이행결과 (붙임-1 참조)

### 5. 재원조달계획

- 시행주체 : (주)삼표산업
- 공공시설 조성 및 재원조달 방안
  - 도시계획으로 결정되는 지구단위계획구역 내 도로 및 문화시설 등의 공공시설은 수익자 부담원칙에 따라 사업시행자((주)삼표산업)가 조성 후 무상으로 기부채납
  - 기타 민간부문에 대한 재원은 사업시행자((주)삼표산업)가 조달

구분	편입면적		공공시설 설치비용 등 산정방법
	m <sup>2</sup>	평	
도로	650.9	367.7	서울시 도시계획조례 제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법), 시행규칙 제7조제4항에 의거 공공시설 등의 설치비용과 부지가액의 산정은 도시건축공동위원회 심의를 통해 결정
문화시설	1,997.3	433.1	건축물 시설의 설치비용은 국토교통부장관이 「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비를 기준으로 산정한다. 다만, 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하며 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정할 수 있다.
합계	2,648.2	800.8	

※ 공공시설 조성 및 재원조달방안은 추후 사업시행단계에서 사업시행자가 인허가권자와 협의

## 6. 검토의견

### □ 제출 배경

- 이 의견청취안은 「수색 지구단위계획」 1)(2002.7.2. 최초 결정고시, 현재 재정비 진행 중)에서 특별계획구역으로 기 결정된 은평구 증산동 223-15번지 일대(삼포에너지 부지/9,065.8㎡)를 지구단위계획 재정비 특별계획구역지침(안)(2018년)에 따라 현재의 용도지역(제2종일반주거지역 및 준주거지역)을 일반상업지역으로 변경하려는 것으로 서울특별시장이 제출하여 2018년 2월 9일 우리위원회에 회부된 사안임.

<도시관리계획(용도지역) 변경 결정(안)>

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고	
	기 정	변 경	변경후			
합 계	9,065.8	-	9,065.8	100.0	특별계획구역 10	
주거지역	제2종일반주거지역	299.2	감) 23.7	275.5	3.0	도 로
	준주거지역	8,766.6	감) 8,391.2	375.4	4.1	도 로
상업지역	일반상업지역	-	증) 8,414.9	8,414.9	92.9	• 획지 : 7,828.1㎡ • 문화시설 : 586.8㎡



1) 서울특별시고시 제2002-261호.

## <위치도>



### □ 대상지 현황 및 관련계획

- 대상지는 “수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 및 지구단위 계획지구단위계획 특별계획구역 지침”에서 세부개발계획 수립시 계획내용에 따라 용도지역을 상업지역으로 변경할 수 있도록 한 지역 임.
- 당초의 「수색 지구단위계획구역 및 지구단위계획」은 구역범위 확대 및 수색역세권 계획 내용을 반영하여 명칭을 「수색·DMC역 주변 지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획」으로 변경하고, 「2030 서울시 도시기본계획」 2)(2014년)과 「서울시 생활권계획」 3)(서북

2) 이 지역은 2030 서울시 도시기본계획(2014년)상 상암·수색 광역중심지역에 속해 있어 서북 권지역의 광역적 고용기반을 구축하는 것으로 개발방향이 설정되어 있음.

3) 서울시 서북권 생활권계획에 따르면, 수색지구단위계획 재정비시 DMC중심업무기능을 지원

권) 내용을 반영하여 「수색·DMC역 주변지역 지구단위계획」을 재정비하고 있으며, 도시관리계획 변경 절차에 따라 2018년 1월 24일 서울시 도시건축공동위원회 심의(심의결과: 재심의)를 한 차례 받는 등 법정절차를 진행 중에 있음.

- 특별계획구역 지침 변경안<sup>4)</sup>(붙임 2 참조)의 세부개발계획(안)에 따르면, 대상지는 일반상업지역 가능, 획지 7,828.1㎡, 건폐율 60%, 상한 용적률 800% 이하, 높이 120m 이하, 공공시설면적은 구역면적의 25% 이상, 건축물 용도는 업무시설(오피스텔 연면적 40% 미만), 판매시설 중 소매시장·상점, 문화 및 집회시설 등으로 계획되어 있음.
- 지정 지구단위계획 계획지침에서는 용도지역을 준주거지역이나 일반상업지역으로 변경 가능하도록 하였으나, 금번 재정비(안)에서는 광역중심기능 강화를 위해 일반상업지역으로 일원화하고, 금지되어 있던 오피스텔을 40% 미만까지 허용하였음.

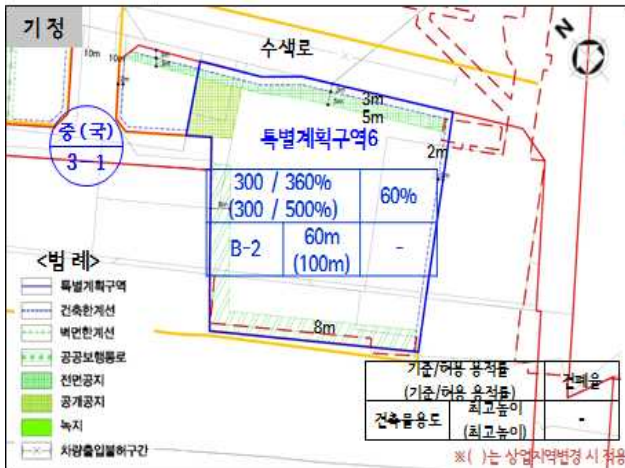
---

하는 소규모 업무, 상업기능 도입 유도 및 청년 근로자들의 직주근접 강화를 위한 준주택 도입을 제시하고 있음.

- 4) 특별계획구역 10 계획지침(변경안)은 변화된 여건 반영 및 당초 도입용도 등에 따라 이원화(준주거지역 유지 또는 일반상업지역 상향)되어 있던 특별계획구역 계획지침을 일원화(일반상업지역 상향)하여 혼선을 방지하고 광역중심기능을 강화하고자 하였음.

<수색·DMC역 주변지역 지구단위계획 재정비(안) 계획지침>

구분	기 정 (2002)	변 경(안) (2018.01)
용도 지역 불허 용도 용 적 륜 높 이 공공 기어	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반주거지역 → 준주거지역 혹은 일반상업지역</li> <li>주거용도 및 업무시설 중 오피스텔</li> <li>300% / 500%</li> <li>최고높이 100m</li> <li>특별계획구역 면적의 20%이상(상업지역)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>준주거지역 → 일반상업지역</li> <li>업무시설 중 오피스텔(연면적 40% 이상 및 주용도)</li> <li>300% / 630%(570%) - 용도용적제 적용</li> <li>기준높이 100m, 최고높이 120m=기준높이×(1+a)</li> <li>특별계획구역 면적의 25%이상</li> </ul>



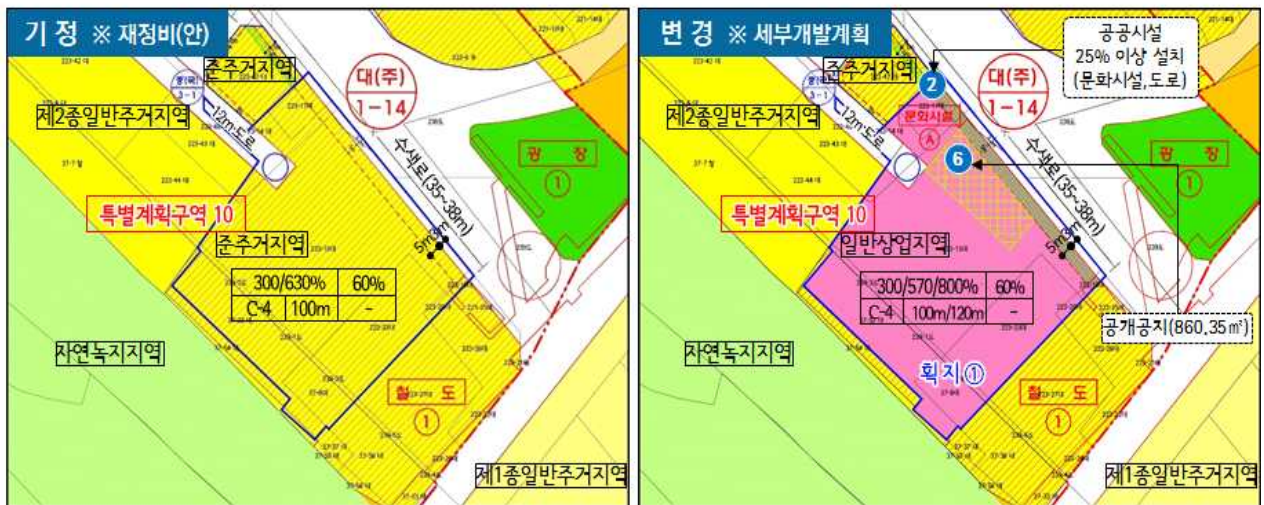
<특별계획구역 10 세부개발계획(안)>

구 분	특별계획구역 10 계획지침(변경안)	세부개발계획	건축계획안
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>준주거지역→일반상업지역</li> <li>※ 향후 세부개발계획수립시 계획내용에 따라 일반상업지역으로 변경</li> </ul>	일반상업지역	
가구 및 획지	-	획지① 신설 (7,828.1㎡)	
건축 물 용도	<p>불허 용도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택, 공동주택, 운동시설 중 옥외철타미 설치된 골프연습장, 업무시설 중 오피스텔(연면적 40% 이상이고 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함), 위락시설 중 카지노업소, 공장(지식산업센터 제외), 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설(주차장 제외)</li> </ul>	좌 동	
	<p>권장 용도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제2종근생 중 금융업소·사무소, 문화 및 집회시설, 판매시설 중 소매시장·상점, 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외), 교육연구시설 중 연구소·도서관, 업무 시설(오피스텔 제외), 숙박시설 중 관광숙박시설</li> <li>수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장                             <ul style="list-style-type: none"> <li>제1종근생 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등</li> <li>제2종근생 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등</li> <li>문화 및 집회시설 중 공연장·전시장, 판매시설 중 상점</li> </ul> </li> </ul>	좌 동	업무시설 (오피스텔 40%미만 포함) 판매시설, 문화 및 집회시설
건축	<p>건폐율</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>60% 이하</li> </ul>	좌 동	48.18%
	<p>용적률</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 : 300% 이하</li> </ul>	상한용적률	798.77%

구분	특별계획구역 10 계획지침(변경안)	세부개발계획	건축계획안			
물 밀도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 : 630% 이하 (570% 이하)<sup>※</sup></li> <li>상한용적률 : 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름</li> </ul>	800% 이하				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>높이 : 기준 : 100m 이하 / 최고 : 기준높이 1.2배 이하</li> </ul>	120m 이하	113.4m			
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>수색로변 (대로1-14)변 미관지구 : 5m</li> </ul>	좌 동				
배치/형태/외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획지침 참조(수색로변)</li> </ul>	좌 동				
기 타	<ul style="list-style-type: none"> <li>수색로변 전면공지 확보</li> </ul>	좌 동				
※ 주) 일반상업지역내 오피스텔 건립비율에 따른 용적률 기준 적용 (오피스텔 연면적비율 30%이상 40%미만 : 570%이하)						
		오피스텔 연면적 비율(%)	10 미만	10이상~20미만	20이상~30미만	30이상~40미만
		허용용적률	630%이하	610%이하	590% 이하	570%이하

### <특별계획구역 10 세부개발계획 결정도>

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1 용도지역 : 준주거, 제2종일반주거 → 일반상업지역</li> <li>2 공공시설계획 : 도로·문화시설 조성 후 기부채납(29.2%)</li> <li>3 획지 신설</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>4 허용용적률 570%, 상한용적률 800% 이하 적용</li> <li>5 높이 120m 이하 (완화적용) (H = 기준높이(100m) × (1+a))</li> <li>6 공개공지 조성(860.35㎡)</li> </ul> |
|--|--|



○ 특별계획구역 10의 계획지침에 따른 건축계획(안)을 보면, 건폐율 49.18%, 용적률 789.7%, 높이 113.4m, 공공시설 부담률은 29.2%(문화시설 등 설치 후 기부채납, 2,648.2㎡)이며, 주용도는 업무시설(오피스텔 40% 미만)과 판매시설, 문화 및 집회시설로 하여, 지하 7층/지상 29층의 규모로 건립할 계획임(붙임 3 참조).

설계개요			조감도
구분	내용	비고	
주 용 도	업무시설, 판매시설, 문화 및 집회시설	오피스텔 40%미만 포함	
대지면적	7,828.1㎡	구역면적 9,065.8㎡, 도로(650.9㎡)+문화시설(586.8㎡)제외	
건축면적	3,850.0㎡		
연면적	지상	61,824.0㎡	
	지하	37,050.0㎡	
	계	98,874.0㎡	
규 모	지하 7층, 지상 29층	오피스22층, 오피스텔29층	
건 폐 율	49.18%	60% 이하	
용 적 륜	789.77%	800% 이하	
높 이	113.4m	기준높이 100m 이하 최고높이 120m 이하	
주차대수	911대	779대 이상	
조경면적	1,201.36㎡ (15.3%)	대지면적 15% 이상	
공개공지	860.35㎡ (11.0%)	대지면적 10% 이상	
용도별 면 적	구 분	연 면 적	용도별면적비
	업무시설	44,770.00㎡	45.28%
	오피스텔	39,524.00㎡	39.97%
	판매시설	12,830.00㎡	12.98%
	문화 및 집회시설	1,750.00㎡	1.77%
계	98,874.00㎡	100.00%	

<공공시설 조성 및 조성계획(안)>

특별계획구역 10 계획지침	세부개발계획
<ul style="list-style-type: none"> <li>기부채납 면적 : 용도지역 상향시 특별계획구역 면적의 25% 이상</li> <li>특별계획구역내 공공용지(문화시설, 도로:대로1-14, 종로3-1)를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 주) 세부개발계획수립시 공공용지는 도시계획시설로 결정 하여야함</li> <li>기부채납 미충족분 발생시 지역에 필요한 공공시설 부지 및 건축물로 설치·제공함</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>기부채납 면적 : 29.2% (2,648.2㎡) - 문화시설, 대로1-14호선, 종로3-1호선</li> <li>특별계획구역내 문화시설, 도로를 도시계획시설로 결정하고 설치·조성 후 기부채납</li> </ul>	



## □ 종합의견

- 대상지는 상암·수색 광역중심과 3개 지하철역이 교차하는 역세권에 위치하여 북서측으로는 수색로(30m) 변에 접해 있으며, 남동측으로는 증산로(30~35m)가 있음. 또한 대상지가 포함되어 있는 「수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역」은 현재 재정비 중으로 도시관리계획 변경 절차를 이행하고 있음.
- 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획 재정비 특별계획구역 지침(안)에 따르면, 세부개발계획 수립시 대상지의 용도지역을 상업지역으로 변경할 수 있도록 하고 있음.
- 상업지역으로의 용도지역 변경은 상암·수색 지역의 광역중심기능 강화와 DMC역(경의중앙선, 공항철도, 6호선) 교차역세권 지역의 효율적·입체적인 토지이용 및 지구단위계획구역내 지역의 개발을 촉진할 수 있다는 점, 용도지역 상향에 따른 공공기여 방안으로 구역 면적의 29.2%를 문화시설 및 도로로 조성하여 기부채납할 예정인 점 등을 종합적으로 고려해 볼 때 긍정적으로 검토할 필요가 있다 사료됨.
- 참고로, 세부개발계획 및 건축계획에서 오피스텔(40% 미만)을 허용한 것은 상위계획(서울시 서북권 생활권계획)에서 ‘청년층 종사자의 직주근접 실현을 위한 준주택 도입’을 제시한 지구단위계획 재정비(안)의 내용을 반영한 것이라 하겠음. 그러나, 서울시 도시건축공동위원회 심의(‘18.1.24)에서 “오피스텔(40%) 허용시 공동주택(임대주택) 용도의 허용방안 등에 대한 검토”가 필요하다는 의견이 제시된 만큼, 현재 수립

중인 지구단위계획 재정비에서 최종 확정하는 도입용도를 반영하여  
정합성을 확보할 필요가 있겠음.

- 또한, 공공기여로서 문화시설을 12층 규모로 계획한 것은 현재 불광  
동에서 민간건축물을 임대하여 운영하고 있는 은평구 다문화박물관을  
본 건물로 이전하여 '다문화 박물관 및 김영옥 대령 기념관'으로 이용  
하기 위해 은평구청에서 개략적인 문화시설 운영계획(안)을 수립한  
것으로 파악됨(붙임 4 참조).

## 【붙임 1】 사전절차 이행결과

### □ 주민 의견청취 사항

#### ○ 열람공고

- 계 재 신 문 : 서울신문, 아시아경제
- 의견청취기간: 2016.09.22. ~ 2016.10.06.(15일간)
- 공 략 장 소 : 은평구청 도시계획과
- 의견접수사항: 없음

### □ 관련부서(기관) 협의의견에 대한 조치계획

#### ○ 협의기간 : 2016.09.22. ~ 2016.10.06.

부서명	검 토 의 견	조 치 계 획	비고
도시 관리 과	○ 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안) 변경 시 변경내용 반영요함	○ 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안) 변경내용을 반영 하겠음	반영
	○ 오피스텔 관련 불허용도 변경(40% 미만 허용)에 대한 타당성(논리적 근거) 제시 및 건립비율에 따른 허용용적률 기준(600%~630%)의 적정성 검토 요함	○ 오피스텔 건립비율에 따른 허용용적률 기준에 대해 서울시 도시계획조례 별표1(상업지역내 주거복합건물의 용적률)을 준용, 주거 연면적 비율에 따른 용적률을 차등 적용한 점을 착안하여 기존 허용 용적률 600~630%에서 570~630%로 조정하여 계획에 반영하였음	반영
	○ 공개공지는 인지도가 향상될 수 있도록 개방적 공간 계획 수립 필요	○ 공개공지는 인지도가 향상될 수 있도록 개방적인 공간으로 반영하였음	반영
도시 계획과	○ 『2030 서울도시기본계획』 상 상암수색 광역중심은 대규모 개발가능지를 활용하여 서울 대도시권 서북지역의 광역적 고용기반을 구축하도록 육성방향이 정해져 있는 지역이고, 기존 지구단위계획에서도 상업지역으로의 용도지역 변경은 업무상업 등 일자리와 관련된 용도를 도입하는 경우로 한정하고 있는 점을 고려하여 이번 재정비시 주거용도(오피스텔)의 도입허용 여부, 도입 시 그 적정비율에 대한 재검토 필요  - 우리시 땡도지역 관리방향 및 조정기준 상 중심지 위계별 비주거관리 목표비율(광역중심 8(비주거):2(주거))을 참고할 필요가 있음	○ 상암수색광역중심 육성방향에 부합되게 해당지역의 광역적 고용기반구축과 일자리 창출을 위해 개발활력을 부여토록 업무시설(사옥)과 상업시설을 주용도로 계획하였으나,  ○ 상암DMC지역과 수색지역(삼표기업내) 청년층 근무자들이 사용가능한 소규모 주거 및 업무공간이 필요하므로 오피스텔 용도의 부분적 허용이 필요함  ○ 오피스텔 건립비율에 따른 허용용적률의 차등적용을 위해 오피스텔 용도용적제 규정을 적용하였음	미반영

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 상위계획에서 정한 중심지 육성방향 및 기존계획의 취지에 맞게 특계가 실현(특별계획구역 5, 신흥자동차부지, 업무관매 비주거 100%)되고 있는 점과 주거용도(오피스텔)를 상당규모로 허용하게 되는 경우 이러한 사업에 미칠 영향 등도 함께 고려할 필요가 있음</li> </ul>		
서북권 사업과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 중로 3-1 기점 위치 변경 및 연장 확대(204m → 275m, 증 71m) 재검토 필요</li> <li>- 기정에서 연장되는 폭원 12m 도로는 사실상 특계10(삼표)에서만 이용하는 진입도로로 보여지며 도시계획도로 결정 후 기부채납 하는 것으로 계획되어 불합리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수색역 등 철도역세권 개발가이드라인(2014)내 기반시설계획 내용을 반영하였으나, 금회 부서협의의견을 반영하여 중로3-1 호선 연장을 축소하여 계획하였음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공시설 설치비용 산정과 관련 삼표에서 기준한 표준건축비 m<sup>2</sup>당 1,762천원(국토부고시)과 서울시 기술심사담당관의 '공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인'에서 제시한 m<sup>2</sup>당 3,103천원과 차이가 너무 크며 이에 대한 설치비용 재검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시 공공건축물 건립 공사비책정 가이드라인에서 제시한 m<sup>2</sup>당 3,103천원으로 산정한 공공기여계획을 수립하겠음</li> </ul>	반영
상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 특별계획구역 10(삼표에너지 부지) 세부개발계획과 관련하여 개방형 공개공지에 대한 접근성 및 시인성 제고를 통한 공공성 강화 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 접근성 및 시인성 제고를 통한 공공성이 확보된 공개공지로 계획하겠음</li> </ul>	반영
재생 정책 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 후속적 유지, 관리가 수반되는 공공시설 건립 부지 및 건축물은 '공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 적용기준(서울시 시설계획과-8603호, 2014.08.25.개정)에 적합하도록 실질적인 공공기여를 전제로 한 계획 결정이 필요하므로, 세부개발계획 변경 내용에 구체적 조성계획을 포함할 수 있도록 조치바람</li> <li>- 실질적인 운영계획이 없는 시설의 도입용도에 대하여는 대상지 여건 등을 고려한 서울시 관련 실, 본부, 국 수요조사를 거쳐 추가 회신 예정임</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공공기여(기부채납 공공시설 등) 적정성에 대해 면밀한 협의를 하여 세부개발계획 결정(안)에 내용을 포함하겠음</li> </ul>	반영
시설 계획 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 특별계획구역5, 10 세부개발계획(안) 관련</li> <li>- 생태면적률 산정은 '서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.4.)'에 따라 산정하되, 공간계획 대상면적 전체에 대한 비율로 재산정할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사업대상지내 문화시설(부지+건축물)은 공공기여 방안으로 추후 건축계획 확정시 생태면적률 재산정 및 협의하겠음</li> </ul>	반영
교통 정책 과	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역내 특별계획구역5, 10 세부개발계획 결정(변경)은 「도시교통정비 촉진법」 제13조의2 및 서울시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축 인허가시 교통영향평가를 실시하겠음</li> </ul>	추후 반영

	교통영향분석 개선대책 수립에 관한 조례 시행 규칙 별표에 따라서 교통영향분석 개선대책 심의대상에 해당되니, 해당 법령에 따라 인·허가 전 교통영향평가를 실시하시기 바랍니다.		
민방위 담당관	○ 수색 지구단위계획구역의 용도지역 변경계획 및 세부개발계획 수립에 따른 협의 사항에 대하여 검토한 바, 해당 지역은 “군사기지 및 군사시설 보호법” 규정에 의한 “대공방어협조구역(행정기관 위탁고도 177m이하) 및 비행안전구역”으로 건축물 및 구조물의 설치에 대한 허가 승인·기타의 처분을 하고자 할 때에는 반드시 아래 도서를 구비하여 관할 부대장과 협의하여야 함을 알려드립니다.	○ 사업계획 승인단계시 필요도서를 작성하여 협의를 통해 진행하겠습니다	추후 반영
문화관광과	○ 특별계획구역 10 내 건축물 기부채납 관련 소관사항 ※ 공공·문화체육시설 운영계획	○ 서울시 지구단위계획수립지침에 의거한 건축물 기부채납 관련하여 표준건축비 m <sup>2</sup> 당 1,762천원(국토부고시)으로 문화시설 건축물(12층 규모)을 제안하였으나, 서울시 서북권 사업과, 재생정책과 의견을 수렴하여 서울시 기술심사담당관의 ‘공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인’으로 m <sup>2</sup> 당 3,103천원으로 적용하여 기부채납계획이 변동됨에 따라 공공기여방안(기부채납)에 대한 결정은 향후 재생정책과의 추가회신의견 및 도시건축공동위원회 심의 의결사항에 부합하는 공공기여방안(문화시설)으로 조정하여 반영하겠습니다	반영

□ 은평구의회 의견청취사항

- 일시 : 2016.11.23.
- 결과 : 원안가결

□ 은평구 도시계획위원회 자문의견 및 조치계획

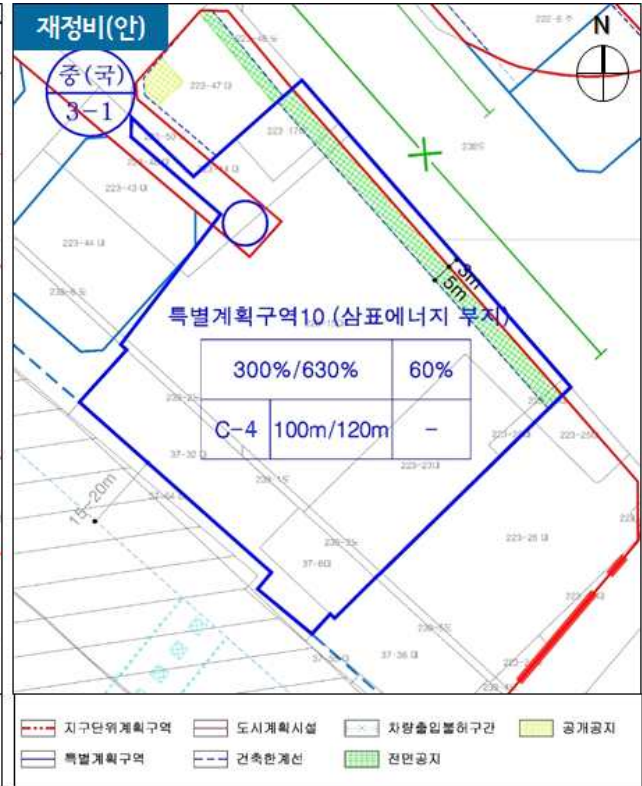
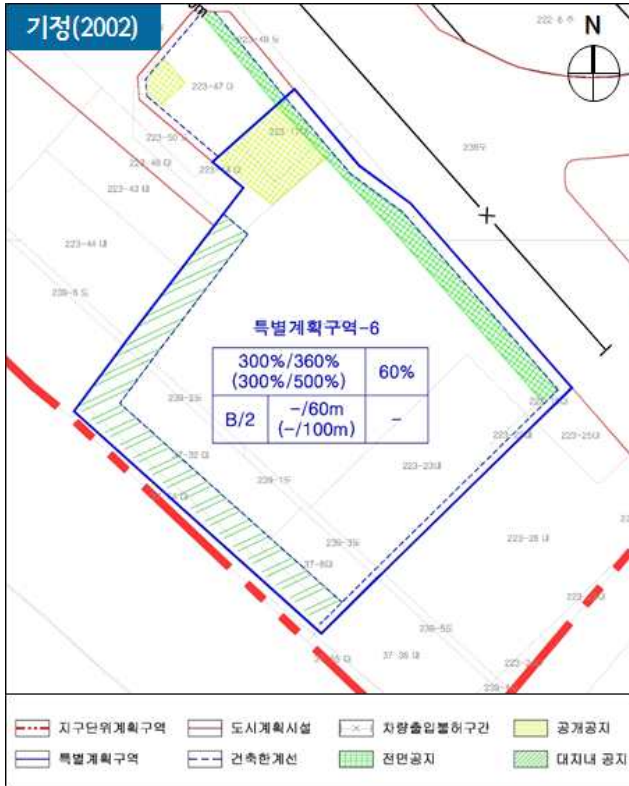
- 자문일시 : 2017.01.12.

구분	검 토 의 견	조 치 계 획	비고
1	○ 용도계획에 있어 특계5구역의 경우 현 지구 단 위치침에 맞게 업무와 상업 시설인데 반해 특계10구역은 오피스텔 일부를 허용하고 있는데 오피스텔(40%)의 필요성 및 타당성에 대한 논리 등 대책 마련	○ 수색·DMC역 일대 주변 건축물 현황분석 결과, 주요 지역별 사업체 종사자수 대비 오피스텔 공급비율(서울시 정보소통광장, 2015)이 타 지역에 비해 낮게 나타났으며, 또한 대상지 인근 오피스텔 수요가 증가 추세이나 공급은 부족한 상황이 지속적으로	반영

		<p>이어지고, 상암DMC지역과 수색지역 (삼표 기업내) 청년층 근무자들이 사용가능한 소규모 주거 및 업무공간이 필요함에 따라 오피스텔 용도도입이 필요함</p> <p>○ 현재 은평구에서 수립중인 수색DMC역 주변지역 지구단위계획 내용 중 일반상업지역 내 오피스텔 건립비율에 따른 용적률 기준에 적합하게 계획하였으며, 추후 재정비 행정절차 진행사항에 따른 내용을 반영하겠음</p>	
2	○ 고층(22층) 옥상 상부에 조성되는 옥상조경은 이용성 및 효용성이 떨어지므로 용적률 인센티브 부여 검토 요망.	○ 건축물 상부(22층 이상) 옥상조경 조성을 이용성 및 효용성이 떨어지므로 제외하고, 효용성 등을 고려하여 3층 필로티 부분에 옥상조경을 추가 설치하여 허용용적률 인센티브를 적용하였음	반영
3	○ 오피스 출입구 앞 드롭오프로 인해 수색로 전면 공개공지와 단지 내 공지가 단절되므로 드롭오프 설치 재검토 (공개공지와 연계하여 공공성을 높일 수 있는 공공공간 계획에 대한 검토요망)	○ 사업부지내 드롭오프는 삭제하고, 공개공지 내 조경식재 및 포장계획을 재수립하여 지역주민 등을 위한 열린 쉼터로 제공하겠음	반영
4	○ 수색로에서 상암동 방향으로의 경관 등을 고려 오피스텔 계획 검토 필요(차폐도를 줄여서 통경축 등 확보 필요)	○ 수색로에서 상암동 방향으로의 경관 및 시야 확보 등을 고려하여 두개동의 인동거리를 4.84m-9.00m로 조정하여 입면차폐도를 줄이고 통경축을 확보하였음	반영
5	○ 문화시설과 업무시설이 별도의 차량출입구로 연결하여 설치되므로 이를 통합하여 정형화된 진출입구(교차로)로 설치하는 방안 검토 요망.	○ 문화시설과 업무시설의 진출입구에 교차로로 정형화하여 효율적인 토지이용계획 및 원활한 차량통행이 되도록 하였음	반영

## 【붙임 2】 특별계획구역 10(삼표에너지 부지) 계획지침 변경안

구 분	2002 수색 지구단위계획 결정내용[특별계획구역-6]	2016 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획 재정비(안) [특별계획구역 10]
면 적	• 9,219㎡	• 9,065.8㎡ (감 153.2㎡)
용도지역	• 일반주거 → 준주거지역 - 제4차 서울시 도시계획위원회에서 준주거지역으로 결정한 사항('02.05.01) - 향후 세부개발계획 수립시 계획내용에 따라 일반상업지역으로 변경 가능	• 일반주거→일반상업지역 • 향후 세부개발계획 수립시 계획내용에 따라 일반상업지역으로 변경
공공시설계획	• 구역면적의 15% 이상 • 특별계획구역내 공공용지를 사업계획에 포함하여 설치·조성 후 기부채납 ※ 세부개발계획 수립시 기반시설로 결정	• 구역면적의 20% 이상 • 구역면적의 25% 이상 설치 • 문화시설, 수색로3m 확폭, 중로3-1호선 조성 후 기부채납
건축물 용도	• 불허용도 • 단독주택(복합용도 제외), 안마시술소, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외), 도계장, 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외) • 해당용도지역·지구 불허용도 준수 • 학교환경위생정화구역 저축시 관련규정 준수	• 주거용도, 오피스텔, 특수목욕탕, 투기전업소 및 카지노업소, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설(주차장 제외), 동물 및 식물관련 시설, 공공용 시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 제외) • 건축법 시행령 별표1의 다음시설 - 제1호 단독주택, 제2호 공동주택, 제13호 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장, 제14호 업무시설 중 오피스텔(연면적 40% 이상 및 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함), 제16호 위락시설 중 카지노업소, 제17호 공장(지식산업센터 제외), 제18호 창고시설, 제19호 위험물 저장 및 처리시설, 제20호 자동차관련시설(주차장 제외)
	• 권장용도 [운영지침] • 업무시설, 공연장, 전시장, 도매시설, 소매시장(대형점 제외), 병원(정신병원 및 요양소 제외), 교육연구 및 복지시설 중 연구소	• 금융업소, 사무소, 제5호 문화 및 집회시설, 제7호 판매시설 중 소매시장, 상점, 제9호 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소 제외), 제10호 교육연구시설 중 연구소, 도서관, 제14호 업무시설(오피스텔 제외), 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설 • 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것, 제4호 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 이와 유사한 것, 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 제7호 판매시설 중 상점
건축물 밀도	• 건폐율 • 60% 이하	• 60% 이하
	• 용적률 • 기준 300%/ 허용 360% 이하 • 상한용적률: 서울시 도시계획조례 시행규칙 제3조에 의함	• 기준 300%/ 허용 500% 이하 • 기준 300%/ 허용 630%(570%) 이하 • 좌 동
높이	• 최고높이 60m 이하	• 최고높이 100m 이하
	• 최고높이 = 기준높이 × (1+a) (a=기부채납면적/기부채납전 대지면적) = 기준높이 1.2배 이내	• 기준높이 : 100m이하
건축물 배치	[운영지침] - 건축한계선: 간선부3m(미관지구 건축선 후퇴) / 이면부2m	• 건축한계선 : 수색로(대로1-14)변 미관지구 : 5m
대지내 공지	[운영지침] - 전면공지: 수색로변 전면공지 5m - 공개공지: 부지 북측 특계15 및 수색로와 연결조성 위치조정 - 대지내공지: 부지 남서측구역계 연결 조성(폭8m), 조성방식 및 인센티브 적용여부는 세부개발계획 수립시 결정, 서울시 건축조례에 의함	• 수색로변 전면공지 확보





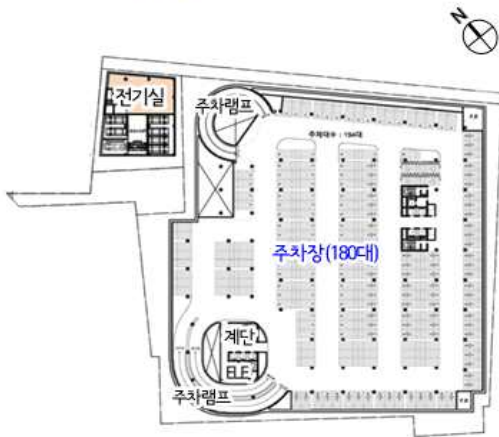
# 【붙임 3】 건축계획안

## 배치도



## 기준층 평면도

< 주차장 : 지하1층~지하7층 >



< 판매시설 : 지상1층~3층 >



지하1층, 지상1~3층	
<b>[ 전용면적 ]</b>	<b>[ 공급면적 ]</b>
지하1층 : 2,600.00㎡	지하1층 : 4,345.96㎡
지상1층 : 1,500.00㎡	지상1층 : 2,646.13㎡
지상2층 : 3,400.00㎡	지상2층 : 5,712.11㎡
지상3층 : 50.00㎡	지상3층 : 125.81㎡
합 계 : 7,550.00㎡	합 계 : 13,320.00㎡

## 【붙임 4】 문화시설 운영 및 건축계획안

### ■ 현재 은평구 다문화 박물관 운영현황

○ 위치 : 불광동 13-27(독바위역 인접)
○ 대지 : 434m <sup>2</sup>
○ 규모 : 연면적 1,264m <sup>2</sup> (지상5층/지하1층)
○ 운영 : 민간건축물 임대 운영
○ 연혁
- 2006.03 : (주)다문화친구들 설립
- 2007.05 : 다문화박물관 설립
- 2008.03 : 견학 및 체험프로그램 운영
- 2014.01 : 시 제1종 전문박물관 등록
○ 운영목적
- 다양한 문화의 이해
- 평등의식 고취
- 친밀감과 상호존중

### ■ 문화시설 운영계획(안) : 은평구청 문화관광과(2018.01)

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시 설 명 : <b>다문화 박물관 및 김영옥 대령 기념관</b></li> <li>• 사업 목적 : 다양한 문화가 공존하는 시대적 변화에 맞춰 <b>다른문화에 대한 이해를 통하여 평등의식을 고취시키고, 상호 존중하는 열린 마음을 갖을 수 있는 기회 제공 및 한국전쟁의 영웅 김영옥 대령을 기념할 수 있는 시설 건립</b></li> <li>• 건물 규모 : 연면적 4,800m<sup>2</sup>(지하3층~지상12층) / 대지면적 586.8m<sup>2</sup></li> <li>• 운영 주 체 : 은평구청</li> <li>• 운영 방식 : 공공위탁(은평구시설관리공단)</li> <li>• 운영비 조달 : 운영수입으로 충당(필요시 관람료 등 다문화박물관 운영조례 제정)</li> </ul>			
층 별	다문화 박물관	층 별	김영옥 대령 기념관
지하 3층	- 건물 냉, 난방 등 시설관리실 - 주차공간	9층	- 기념관 안내 및 홍보 - 기획, 특별 전시실
지하 2층	- 주차공간		
지하 1층	- 각종 유물 수장 - 사무실	10층	- 김영옥 대령 관련 글, 사진 등 상시 전시 - 김영옥 대령 서적 등 국가 유공 관련 도서관
1층	- 박물관 안내 및 홍보 - 기획, 특별 전시실		
2층	- 아시아 문화(의상, 음식, 책, 화폐 등) 전시	11층	- 교육, 연구, 발표 공간
3층	- 남·북 아메리카 문화(의상, 음식, 책, 등) 전시		
4층	- 유럽 문화(의상, 음식, 책, 등) 전시	12층	- 각종 문화 공연 - 휴게공간
5층	- 아프리카 문화(의상, 음식, 책, 등) 전시		
6층	- 오세아니아 문화(의상, 음식, 책, 등) 전시		
7층	- 어린이가 세계의 다양한 문화를 쉽게 이해하고 접할 수 있는 공간		
8층	- 다문화를 체험할 수 있는 공간		

## ■ 건축계획(안)\_문화시설

### 설계개요

구분	내용	비고	
주 용 도	문화시설		
대지면적	586.80㎡		
건축면적	330.00㎡		
연면적	지상	3,750.00㎡	전시실 기전실, 주차장
	지하	800.00㎡	
	계	4,550.00㎡	
규 모	지하 2층, 지상 12층		
건 폐 율	56.24%		
용 적 륜	633.95%		
주차대수	49대	법정 41대	

### 배치도

### 입면도

## 【붙임 5】 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획 재정비(안) 주요내용

### ▶ 특별계획구역 세부개발계획지침에 관한 계획 : 용도지역(가능지)

<b>변경 사유</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상업·업무기능 도입 유도를 위해 일반상업지역 지침으로 운영</li> <li>• 공공기여율 상향 / 기반시설 및 밀도계획의 변경</li> </ul>
--------------	--

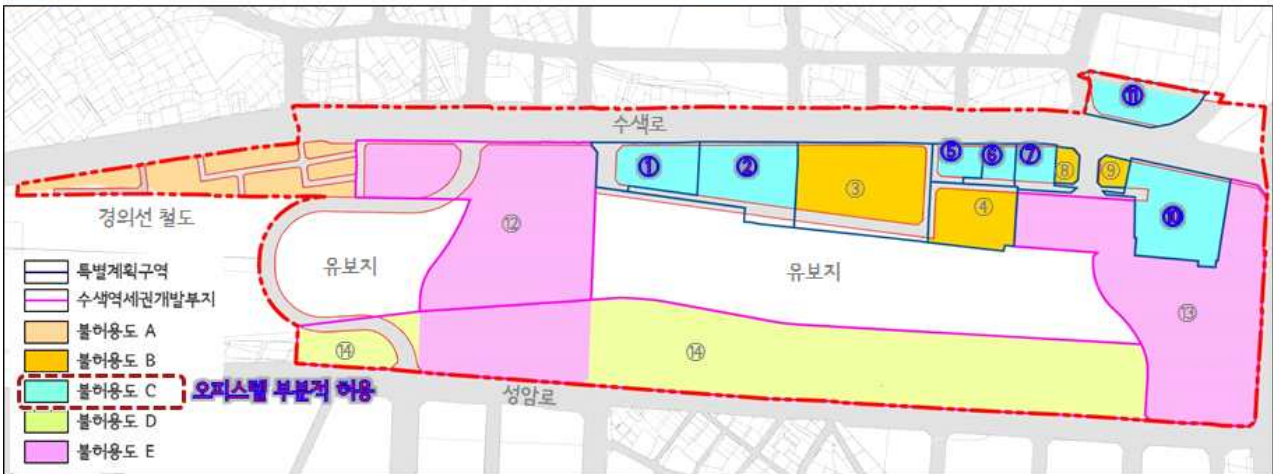
<b>기 정</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경가능 (일반상업·준주거 선택가능 : 지침 이원화)</li> <li>- 공공기여비율 : 20% (일반상업지역)</li> </ul>	➔	<b>변 경</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경 (일반상업 지정 : 지침 일원화)</li> <li>- 공공기여비율 : 25% (일반상업지역)</li> </ul>
------------	---	---	------------	---



▶ 특별계획구역 세부개발계획지침에 관한 계획 : 불허용도

변경 사유	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상업·업무기능 도입 유도를 위한 오피스텔의 부분적 허용</li> </ul>
-------	--

기	구분	일반상업지역	→	변	구분	일반상업지역
	정	불허용도			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택</li> <li>• 업무시설 중 오피스텔</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택</li> <li>• 업무시설 중 오피스텔 (연면적 40%이상 및 오피스텔이 주용도인 범위)</li> </ul>



▶ 특별계획구역 세부개발계획지침에 관한 계획 : 용적률

변경 사유	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시 지구단위계획 수립기준을 반영한 허용용적률 변경</li> </ul>
-------	---

기	구분	일반상업지역	→	변	구분	일반상업지역
	정	허용 용적률			• 500% 이하	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 630% 이하</li> </ul>

