

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)을 위한 의견청취안

의안 번호	2360
----------	------

제출년월일 : 2018년 2월 6일
제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 대한 의견청취(안)

2. 안건내용

○ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
은평구 증산동 223-15일대	9,065.8	-	9,065.8	100.0	수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역내 특별계획구역 10 (삼포에너지 부지)
주거지역	제2종일반주거지역	감) 23.7	275.5	3.0	
	준주거지역	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

3. 안건제출 사유

- 세부개발계획 수립 시 일반상업지역으로 변경할 수 있도록 한 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 내 특별계획구역(삼포에너지 부지) 지침에 따라 현재 추진 중인 지구단위계획 재정비(안)을 반영하여
- 은평구 증산동 223-15일대 광역중심기능 강화에 필요한 업무·판매 시설 등 도입을 위해 용도지역을 변경(제2종일반주거지역, 준주거지역 → 일반상업지역)하고자 도시관리계획 결정(변경)을 제안함

4. 도시계획사항

- 제2종일반주거지역, 준주거지역, 중심미관지구

5. 주민 의견청취 사항

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

6. 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 반영하겠음	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 별표(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

부서명	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2030 서울도시기본계획 상 상암수색 광역 중심은 대규모 개발가능지를 활용하여 서울 대도시권 서북지역의 광역적 고용기반을 구축 하도록 육성방향이 정해져 있는 지역이고 기 존 지구단위계획에서도 상업지역으로의 용도 지역 변경은 업무·상업 등 일지리와 관련된 용도를 도입하는 경우로 한정하고 있는 점을 고려하여 이번 재정비시 주거용도(오피스텔) 의 도입여부, 도입 시 그 적정비율에 대 한 재검토 필요 - 우리시 땡동지역 관리방향 및 조정기준 상 중심지 위계별 비주거관리 목표비율(광역중심 8(비주거):2(주거))을 참고할 필요가 있음 - 상위계획에서 정한 중심지 육성방향 및 기존 계획의 취지에 맞게 특계가 실현(특별계획구 역 5, 신흥자동차부지, 업무·판매 비주거 100%)되고 있는 점과 주거용도(오피스텔)를 상당규모로 허용하게 되는 경우 이러한 사업 에 미칠 영향 등도 함께 고려할 필요가 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상암수색광역중심 육성방향이 부합되게 해당지역의 광역적 고용기반구축과 일자리 창출을 위해 개발활력을 부여토록 업무시 설(사옥)과 상업시설을 주용도로 계획하였 으나, ○ 상암DMC지역과 수색지역(삼표기업내) 청 년층 근무자들이 사용가능한 소규모 주거 및 업무공간이 필요하므로 오피스텔 용도 의 부분적 허용이 필요함 ○ 오피스텔 건립비율에 따른 허용용적률의 차등적용을 위해 오피스텔 용도용적률 규 정을 적용하였음 	미 반영
서북권 사업과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중로 3-1 기점 위치 변경 및 연장 확대 (204m→275m, 증 71m) 재검토 필요 - 기점에서 연장되는 폭원 12m 도로는 사실상 특계10(삼표)에서만 이용하는 진입도로로 보 여지며 도시계획도로 결정 후 기부채납 하는 것으로 계획되어 불합리 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ○ 공공시설 설치비용 산정과 관련 삼표에서 기 준한 표준건축비 m²당 1,762천원(국토부고시) 과 서울시 기술심사담당관의 ‘공공건축물 건 립 공사비 책정 가이드라인’에서 제시한 m²당 3,103천원과 차이가 너무 크며 이에 대한 설 치비용 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 수색역 등 철도역세권 개발가이드라인 (2014년 기본시설계획 내용)을 반영하였으 나, 금회 부서협의의견을 반영하여 중로 3-1호선 연장을 축소하여 계획하였음 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이 드라인에서 제시한 m²당 3,103천원으로 산정한 공공기여계획을 수립하겠음 	반영 반영
상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특별계획구역 10(삼표에너지 부지) 세부개발 계획과 관련하여 개방형 공개공지에 대한 접근성 및 시인성 제고를 통한 공공성 강화 필 요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 접근성 및 시인성 제고를 통한 공공성이 확보된 공개공지로 계획하겠음 	반영

부서명	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
재 생 정 책 과	<p>○ 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</p> <p>- 실질적인 운영계획이 없는 시설의 도입용도에 대하여는 대상지 여건 등을 고려한 서울시 관련 실, 본부, 국 수요조사를 거쳐 추가 회신 예정임</p>	<p>○ 공공기여(기부채납 공공시설 등) 적정성에 대해 면밀한 협의를 하여 세부개발계획 결정(안)에 내용을 포함하겠음</p>	반 영
시 설 계 획 과	<p>○ 특별계획구역5, 10 세부개발계획(안) 관련 - 생태면적률 산정은 '서울특별시 생태면적률 운영지침(2016.4.)'에 따라 산정하되, 공간계획 대상면적 전체에 대한 비율로 재산정할 것.</p>	<p>○ 사업대상지내 문화시설(부지+건축물)은 공공기여 방안으로 추후 건축계획 확정시 생태면적률 재산정 및 협의하겠음</p>	반 영
교 통 정 책 과	<p>○ 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역내 특별계획구역5, 10 세부개발계획 결정(변경)은 「도시교통정비 촉진법 제33조의2」 및 서울시 교통영향분석 개선대책 수립에 관한 조례 시행규칙 별표에 따라서 교통영향분석 개선대책 심의대상에 해당되니, 해당 법령에 따라 인·허가 전 교통영향평가를 실시하시기 바랍니다.</p>	<p>○ 건축 인허가시 교통영향평가를 실시하겠음</p>	추 후 반 영
민 방 위 담 당 관	<p>○ 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 허가승인·기타의 처분을 하고자 할 때에는 반드시 아래 도서를 구비하여 관할 부대장과 협의하여야 함을 알려드립니다.</p>	<p>○ 사업계획 승인단계시 필요도서를 작성하여 협의를 통해 진행하겠음</p>	추 후 반 영

부서명	검 토 의 견	조 치 계 획	비고
문화 관광과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특별계획구역 10 내 건축물 기부채납 관련 소관사항 ※ 공공·문화체육시설 운영계획 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울시 지구단위계획수립지침에 의거한 건축물 기부채납 관련하여 표준건축비 m²당 1,762천원(국토부고시)으로 문화시설 건축물(12층 규모)을 제안하였으나, 서울시 서북권사업과, 재생정책과 의견을 수렴하여 서울시 기술심사담당관의 ‘공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인’으로 m²당 3,103천원으로 적용하여 기부채납계획이 변동됨에 따라 공공기여방안(기부채납)에 대한 결정은 향후 재생정책과의 추가 회신의견 및 도시건축공동위원회 심의의 결사항에 부합하는 공공기여방안(문화시설)으로 조정하여 반영하겠습니다 	반영

7. 은평구의회 의견청취사항

- 일시 : 2016.11.23.
- 결과 : 원안가결

8. 은평구 도시계획위원회 자문의견 및 조치계획

- 자문일시 : 2017.01.12.

구 분	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
1	○ 용도계획에 있어 특계5구역의 경우 현 지구 단위지침에 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 정보소통 광장, 2015)이 타 지역에 비해 낮게 나타났으며, 또한 대상지 인근 오피스텔 수요가 증가추세이나 공급은 부족한 상황이 지속적으로 이어지고, 상암DMC지역과 수색지역(삼표기업내) 창년층 근무자들이 사용가능한 소규모 주거 및 업무공간이 필요함에 따라 오피스텔 용도도입이 필요함 ○ 현재 은평구에서 수립중인 수색DMC역 주변지역 지구단위계획 내용 중 일반상업지역 내 오피스텔 건립비율에 따른 용적률 기준에 적합하게 계획하였으며, 추후 재정비 행정절차 진행사항에 따른 내용을 반영하겠음	반영

구 분	검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
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

9. 자원조달계획

○ 시행주체 : (주)삼표산업

○ 공공시설 조성 및 자원조달 방안

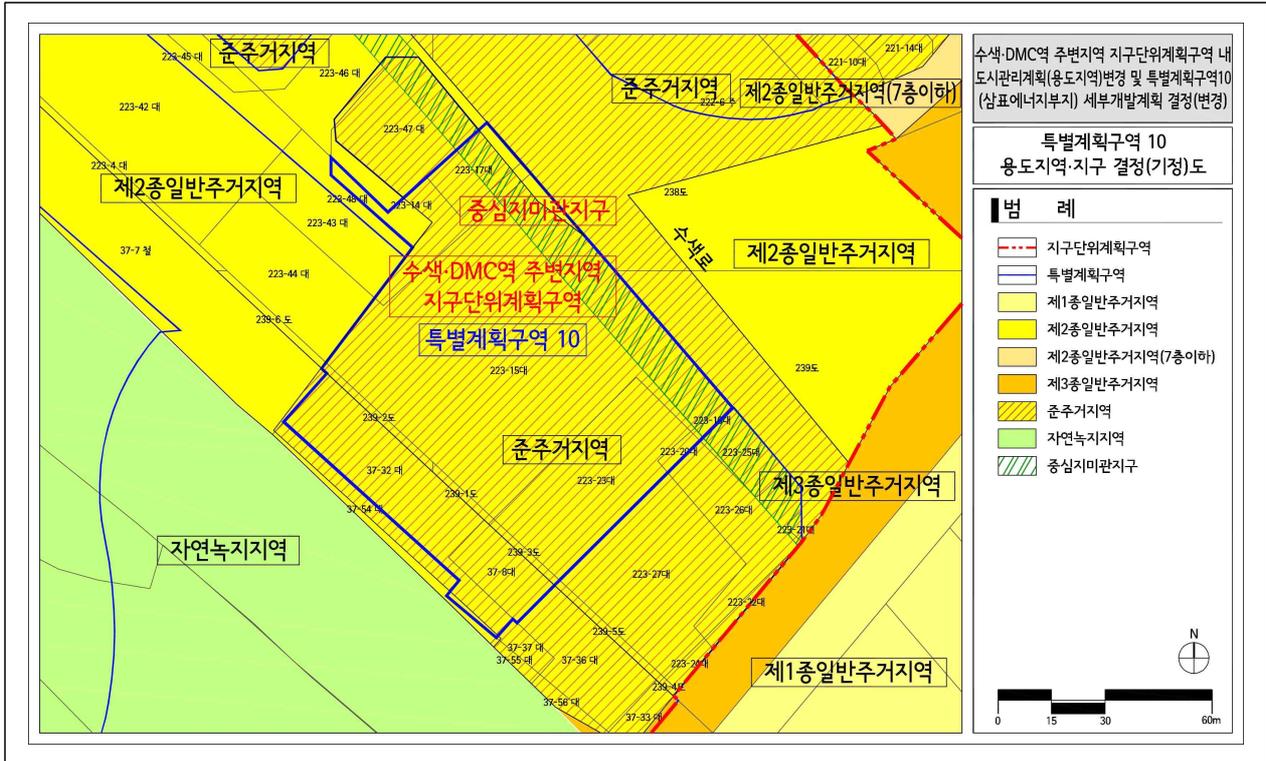
- 도시계획으로 결정되는 지구단위계획구역 내 도로 및 문화시설 등의 공공시설은 수익자 부담원칙에 따라 사업시행자((주)삼표산업)가 조성 후 무상으로 기부채납
- 기타 민간부문에 대한 자원은 사업시행자((주)삼표산업)가 조달

구분	편입면적		공공시설 설치비용 등 산정방법
	m ²	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 자원조달방안은 추후 사업시행단계에서 사업시행자가 인허가권자와 협의

※ 작성자 : 도시계획과 지역계획팀 김경신 (☎ 2133-8329)

도시관리계획(용도지역) 기정도



도시관리계획(용도지역) 변경도

