부록1

회의록

자문회의 회의록

■ 일시/장소

○ 2009.06.25(목). 16:00~18:00

○ 서울시정개발연구원 3층 327호 회의실

■ 자문위원

○ 김한솔, 박영제, 손진수, 이청룡, 황창용

■ 주요 자문내용

1. '도시계획변경 사전협상으로 맺은 협약의 법적 효력' 에 대하여

- 이 새로운 제도에 대해서 분석틀이 거의 전무하기 때문에 현행법상 어떻게 수용되어서 작동할지 현재로서는 명확히 알기 어려움.

- 본 제도는 본질적으로 행정처분 및 행정계약의 성격이 혼합되어 있으나, 행정법은 대체로 '행정처분' 에 관한 것이고 행정계약에 대한 비중은 미미함.

- 계약의 형태이긴 하지만 결국은 부관이라고 할 수 있는데, 이러한 행위는 향후 이의제기시 대처하기가 쉽지 않기 때문에 협약을 체결하는 과정에서 향후 문제발생 가능성을 최소화하는 것이 현재로서는 최선임.

2. '공공기여량 산정' 에 대하여

- 감정평가시 기본사항이 먼저 확정되어야 하는데, 현재의 지침 및 조건이 그에 비하여 구체적이지는 않기 때문에, 감정평가가 쉽지 않을뿐더러 결과치가 크게 달라질 수 있음.

- 감정평가시 토지가격은 최유효사용을 전제로 하는데, 현재로서는 개발계획이 최유효사용이라고 볼 수 밖에 없다. 그런데 지금 감평결과를 전제로 개발계획을 짜야하는 상황이기 때문에 문제가 될 소지가 있으며 이에 대한 대책이 강구되어야 할 것임.

- 평가기관, 평가 대상지 등이 서로 다르기 때문에, 평가의 일관성을 확보하기 위한 지침이 필요함.

- 현재 공공기여 총량을 면적으로만 산정하기 때문에, 부지 내에서 위치에 따라 토지가액이 달라질 수 있으므로 이에 대한 지침 필요.

3. ‘공공기여 제공’에 대하여

- 이행보증에 대하여는 ‘보증기금’을 설치하는 것이 가장 바람직.
- 부지내 건물을 공공기여로 받을 경우, 그 건물이 물고 있는 토지와 함께 받는 것을 원칙으로 함이 바람직.
- 현금의 형태로 받을 경우, 시점/방법에 대한 가이드라인이 미리 정하는 것이 필요함.

자문회의 회의록

■ 일시/장소

○ 2009.07.28(화). 10:00~12:00

○ 서울시정개발연구원 2층 209호 회의실

■ 자문위원

○ 김도년(성균관대학교), 변창흠(세종대학교), 정태윤(코레스엔지니어링), 유용상(한국종합)

■ 주요 자문내용

1. 제도운영

○ 서울시 비전의 우선확립

- 일관성 있는 정책실현과 협상예측가능성을 증가시키기 위해 전문기관의 검토내용을 바탕으로 각 유형별(매각/자체보유/사업유형 등) 서울시비전의 우선확립이 필요

○ 협상 전 전문기관검토를 철저히 하는 것이 매우 중요함

- 사업계획서 접수 후 이에 대한 검토를 철저히 하고 정교하게 하지 않으면, 가장 구체적으로 검토한 민간측에 의해 협상이 주도될 수밖에 없음.

- 공공측에서 사업계획안을 충분히 검토 후, 검토결과를 근거로 협상에 들어가야 함.

- 검토용역이 소모적으로 일어나지 않도록 공공이 직접 해볼 것과 민간이 작성해 온 내용을 검토해 볼 것으로 나누어 진행하는 것이 바람직.

  e.g) 재무타당성은 민간이 제공한 로우데이터로 시뮬레이션 정도를 해보고 지역개발효과 등은 객관적으로 측정해보는 것이 좋음.

- 1차적으로 시정연이 검토를 진행해보고 추후 확장하는 형식의 점진적 접근이 필요

○ Model사업의 운영

- 제도의 목적과 효과를 극대화해서 보여줄 수 있고 진행과정의 모니터링을 통해 제도보완이 가능한 Model사업에 대한 우선순위를 적용해 시범적 운영 필요

- 주거개발사업이 우선되는 경우 新도시제도가 개발만 합리화 시켜 주는 듯한 인상을 줄 수 있기

때문에 제어 필요

2. 협상절차

○ 민간에게 리스크가 큰 절차를 전면에 배치하여 부담을 줄여주어야 함

- 감정평가 시기 조정

: 민간과 공공이 원가(토지의 잠재적 가치)에 대하여 명확하게 합의하는 것이 중요

: 리스크를 가중시킬 수 있는 감정평가는 절차를 앞당겨 시행하는 것이 바람직 함.

- 자치구 및 주민 의견수렴 시기 조정

: 현재의 절차에서는 자치구의 의견수렴이 잘 드러나지 않음.

: 대상지 외 공공기여협상 외에 협상대안작성시기에 추가적인 수렴 절차 필요

: MOU체결 전후로 주민의견 수렴 필요

3. 협상조직

○ 실무조정회의 운영 필요

- 국장급 공무원과 전문가, 전문검토기관의 검토자 등을 포함한 실무조정회의를 두고 좀 더 밀접한 레벨에서의 협상대안의 논의와 결정이 필요함.

- 실무조정회의 레벨에서의 준비 후 필요시 협상정책회의에 상정하여 결정

- 협상건별 구성이 가능함.

○ 협상조정위원회 운영 조정

- 협상조정위원회가 협상테이블에 참여하는 형태 제안

- 도시계획위원회의 수권소위원회로 운영하고, 위원장은 도시계획위원 중에서 선정하여 객관성과 안정성을 확보하는 것이 필요

- 일관된 협상을 이끌어내기 위해 협상조정위원회의 복수운영은 바람직하지 않음.

4. 공공기여

○ 서울시의 가이드 제시 필요

- 민간이 공공기여 계획을 직접 하는 것은 무리가 있으므로 서울시가 부지별 공공기여 가이드를 선제시 해주어야 함.

○ 장기적인 공공기여 배분원칙 정립 필요

- 매각사업과 자체사용사업, 개발유형(철도 등)을 분류하여 공공기여내용 적용 필요

e.g) 주거개발의 경우 현재의 기여율이 무리 없을 수 있으나 기업본사가 입지하는 경우에는 부담스러울 수 있음.

자문회의 회의록

■ **일시/장소**

○ 2009.07.28(화). 10:00~12:00, 14:00~16:00

○ 서울시정개발연구원 3층 327호 회의실

■ **자문위원**

오전회의 : 이청용(경일감정평가법인), 박노식(경일감정평가법인), 이기영(엠코), 남병화(서울보증보험), 권소현(가람동국감정평가법인), 류용상(한국종합), 이형석(한국토지신탁)

오후회의 : 박영제(링코레스코), 이기영(엠코), 황창용(원광대), 김지엽(아주대), 류용상(한국종합), 김한솔(법무법인나우),권소현(가람동국감정평가법인)

■ 주요 자문내용

1. 감정평가

- 감정평가는 협상 완료 후에 실시할 것을 권장

- 대규모 부지이기 때문에 동선, 시설배치 등에 따라 감정평가 편차가 작지 않음. 또한, 용도지역이나 용적률 자체도 협상에 따라 변화할 소지가 있기 때문에, 협상 전에 감정평가를 의뢰하는 것은 적절치 않음.

- 감정평가의 의뢰 시점을 늦출수록 그 때의 개발계획은 더 구체화되어 있을 것이며, 구체화된 개발계획을 바탕으로 감정평가를 실시하면 정확성/신뢰성을 높일 수 있음.

- 최소한 부지내 공공기여시설이 확정된 후 감정평가를 실시하는 것이 적절함.

- 당해 부지에 대한 감정평가 전례는 고려치 아니함.

별도획지를 갖는 공공기여시설은 별도 감정평가

공공기여시설이 획지를 따로 갖는 경우, 이에 대한 감정평가는 별도로 실시함.

2. 공공기여 가이드

- 공공기여 이행의 담보는 보증보험이 적합

- 담보신탁은 서울시를 우선수익자로 하여 발생수익을 배분하는 것에 초점을 두는 방식이므로 공공기여의 이행 자체를 담보하는 것에는 적합하지 않음. 더욱이 사옥을 건립하는 등 비수익 사업의 경우에도 신탁의 방식은 공공기여 이행 담보에 적합하지 않음.

- 사업자의 계약이행에 대하여 서울시가 이행채권을 갖고 사업자의 의무불이행 시 시정조치를 강제할 수 있어야 함.

3. 표준 협약문

- '양해각서' 와 '기부약정서' 로 양분할 필요

- 협상의 결과로, 서울시측의 노력 의사와 사업자측의 공공기여 의사를 '양해각서' 로 체결하여 향후 사업진행의 예측가능성을 확보하는 것이 필요함.

- 사업자측의 공공기여는 '기부약정서' 를 통하여 공공기여시설의 종류 및 명세, 이행담보방안, 권리승계 등을 정함.

<바람직한 도시발전을 위한 협력적 도시계획체계의 모색>

토론회록

■ **일시 : 2009.07.03(금). 14:00~18:00**

■ **장소 : 명동 은행회관 국제회의장**

■ **주관 : (사)한국도시설계학회**

■ **주최 : 서울특별시, (사)한국도시설계학회**

■ **주요 토론내용**

○ 김규원(한겨레 지역부문차장)

- 미개발지의 보존에 대한 관점 필요

- 대규모 용도변경을 통해 발생되는 문제에 대한 충분한 검토 필요

  : 낙후된 지역에 대한 고려

  : 현 시장의 차기 재선을 위한 사업이라는 의혹 해소

  : 강남권에 집중되는 개발이익과 대기업 특혜 의혹에 대한 설득력 있는 답변

  : 개발계획 사업수요를 고려하고 서울의 경제 활성화 및 지역균형발전을 위해 반드시 필요해서 하는 사업인 것인지 아니면, 단순히 민원해소 차원에서 하는 것인지

- 공공이익을 명확히 하고 달성하기 위한 제안 필요

  : 도시계획변경의 허용 폭과 대상을 최소화하고 엄중하게 진행할 필요 있음.

  : 일시에 많은 부분들을 허용하면 목적대로 흘러가기 어려울 것임(e.g 뉴타운)

  : 개발과정, 개발 후 이익에 대한 모니터가 이루어지도록 파일럿 프로그램을 시행해 보는 것이 필요

  : 공공시설의 용도 뿐만 아니라 디자인이나 주변지역과의 맥락 등을 반영해야 함.

  : 기부채납의 경우 사유화되는 부분이 많은데 이런 것이 제대로 집행되었는지 검토되어야 함.

- 공정한 기준이 엄격하게 집행될 수 있는 법적 근거 마련

: 본 제도의 지침에 따른 공공기여량은 개발이익에 비하면 매우 적다고 생각됨. 게다가 개발이익환수는 법률과도 연관된 부분이라 확정적으로 말할 수 없을 것임.

: 협상의 유연성 보다는 안전보장을 위해 협상단의 권능을 줄이고 조례나 법률기준으로서 높은 수준을 강제하는 것이 필요

○ 김영욱(세종대학교 교수)

- 용도변경은 보수적으로 접근해야 함.

: 토지를 대부분 대기업이 소유하고 있기 때문에 사회적 형평성 논란의 여지가 있음.

: 다단계의 용도변경은 더욱 신중해야 함.

- 적절한 개발이익 환수 기준이 필요

: 공공기여량 산정시, '용적률 증분의 6/10에 해당하는 토지'라는 일률적인 기준을 적용하기 보다는 개발이익규모와 대비한 금액과 보정하여 산정하는 것이 필요할 것임.

- 개발이익환수를 객관적으로 감시할 수 있는 장치가 필요함.

: 시·지자체의 전략적인 용도유치에 있어서 공공이 주체가 되어 개발하는 경우 더 엄격하게 도시의 미래상을 선도할 수 있도록 해야 함(e.g 코레일)

: 기여의 양적 측면보다는 질적 측면에서 공공사업을 추진해야 할 것으로 생각됨.

- 도심재생 차원의 접근 필요

: 당해부지의 중복시설발생 등에 대해 서울시 전체 도시관리 측면에서 조정 필요

- 부담금 징수

: 생활권 차원의 부담이 발생하기 때문에 부담금 징수가 필요하지만 제도근거가 미비함.

: 서울시에 의한 징수 장치마련 필요

- 환수한 개발이익에 대한 관리

: 금납을 받게 되는 경우 사용처와 사용기준, 우선순위에 대한 고민이 필요함

○ 백인길(경실련 도시개혁센터 운영위원장)

- 제도목적에 부합하는 시스템 구축 필요

: 현재 법령은 기존의 패러다임을 가지고 있는데, 새로운 패러다임을 가지고 있는 이 제도가 기존 법령 하에서 제대로 작동할지 의문임.

: 이 제도대로라면, 결국 민간 제안에 따라 도시기본계획이 바뀌는 것인데 지금도 느슨한 상황에 도시기본계획을 이런 식으로 바꾸는 것은 문제가 되지 않을지?

: '협력적 도시계획체계'이 완성되지 위해서는 공청회 수준을 넘어선 주민과의 소통구조가 확보되어야 함.

- 공익성 확보와 도시활성화에 대한 효용성

: 1만㎡이상의 대규모 부지는 서울에 그리 많지도 않을 것인데, 그곳을 용도변경하고 개발한다고 도시활성화가 더 될 것인지 진지하게 고민해 봐야 할 것임.

: 사업자는 사익극대화를 목표로 할 것임. 그렇다면 결국 사업자가 제공하는 공공기여도 온전히 공공목적을 달성하기는 어렵다고 봐야 하지 않는지.

- 개발이익의 환수

: 개발이익환수는 정해진 기준과 원칙에 따라야 함. 협상으로 정할 성질의 것이 아님.

: 공공기여량이 대상지의 10~15% 정도 토지라면 너무 적은 분량임. 그것조차 전부 입주하는 서민들의 부담이 될 것이 분명함.

- 충분한 주민의견 청취 필요

: 현재까지의 주민의견 청취는 리스트를 작성해서 반영과 미반영사유를 밝히는 정도의 형식적인 대응이었음.

: 주변지역의 일조권이나 경과 등에 대한 충분한 이야기가 필요함.

- 용도완화해서 도시기능을 활성화할 것만 생각할 게 아니라 오히려 Down Zoning을 통해 공익적 기능을 담당하는 땅을 확보하는 것이 필요

- 일정에 쫓겨 급하게 추진하지 말고 각 부분에 대한 대안을 만들어두고 사업시행이 되었으면 함.

○ 서동주(엠코 상무이사)

- 탄력적인 공공기여 내용과 적용기법의 유연화 필요

: 공공기여가 중요하고 여러가지 사업이 존재하는 만큼 다양한 공공기여율이 전제되어야 함.

: 개발이익의 정의를 '토지가액 상승에 의한 우발적 이익'과 '건물매각을 전제로 한 개발이익'으로 나누고 사업을 '수익사업', '비수익사업', '주거사업', '비주거사업'으로 구분하여 8가지

의 유형별 공공기여 내용과 적용기법 도출

- 협상 후 행정절차(심의 등)에서 협상의 근본적인 내용이 훼손되는 것을 방지하여야 함.

- 제도의 지속가능성 확보

: 제도의 처음부터 끝까지 모니터링 하여 실효성 부분이 검증되어야 함.

: 승인과정과 행정절차의 중복이 일어나서는 안 됨.

: 최소한의 법적제도 근거를 갖추어야 함.

- 대등한 협상구도를 갖추기 위한 준비가 필요함.

- 파일럿사업이나 우선협상대상을 지정해 사업의 시행착오를 줄일 필요 있음.

○ 유재윤(국토연구원 선임연구원)

- 개발이익의 환수에 대해서는 채널이 다양화되기 보다는 잘 정리되고 일원화된 기준에 필요할 것으로 생각함.

- 이익을 사전에 추정해서 환수하는 것은 위험하며, 이익실현 후 환수가 바람직.

- 공공기여에 대한 지침 보완 필요

: 공공기여율이 형평에 맞게 적용될 수 있도록 객관성 있는 지침 보완 필요.

: 단순하고 투명한 과정으로 결정되어야 함.

: 공공기여 내용의 민간제안의 공익성 실현에 대한 의문 있음. 전략적인 조치 필요

: 비물리적 공공기여에 대한 산정방식도 의문 있음.

: 선매제도에 대한 실천력문제 있음.

- 사업의 불확실성에 대한 구제장치가 전무함.(e.g PIMAC)

○ 윤중경(제일엔지니어링 부사장)

- 본 제도에 대해 단기목표로 개발이익환수에 대한 공익담보에 너무 치중하기 보다는 장기적인 목표로 지역발전 육성을 인정하는 관점으로의 변화가 필요

- 개발이익 환수에 대한 대책 마련 필요

: 용도변경 자체가 지역균형발전에 필요한 것일 수도 것인데, 일률적으로 개발이익을 환수한다는 것은 문제가 있음.

: 서울시에서 도시관리계획이 필요한 부분을 미리 정하여 받을 것과 줄 것을 명확히 할 필요 있음.

: 공공시설과 공익시설의 비율도 융통성 있게 가져갈 수 있음.

: 큰 규모의 것은 공공계획으로 다룰 수 있었으면 좋겠음.

- 기존의 제도와 사전협상제도의 차이를 명확히 정리하여 다수의 도시계획변경으로 확대되는 것에 대해 경계할 필요 있음.

- 협상단에 민간부분 입장에서 정당하게 평가할 수 있는 사람 추가 필요

- 국토의 이용 및 개발에 관한 법에 근거한 제도가 될 수 있도록 추진 요망

○ 송득범(서울시 도시계획국장)

- 현재 시에는 토지자원이 부족한 실정(e.g 개발제한구역에 보금자리주택이나 공공시설 건설)으로 본 제도를 통해 시내에 있는 좋은 토지자원을 활용하여 지역발전을 도모하고자 함.

- 미비한 점이 분명히 있고 본 제도를 뒷받침해주는 법률도 정해지지 않았지만, 그것을 다 해결한 후 본 제도를 시행한다면, 영원히 실행하지 못할 것임. 따라서 시행하는 과정 가운데 미비한 점을 해결하면서 법제화 방안도 모색할 것임.

부록2

용도변경신청 타당성평가결과

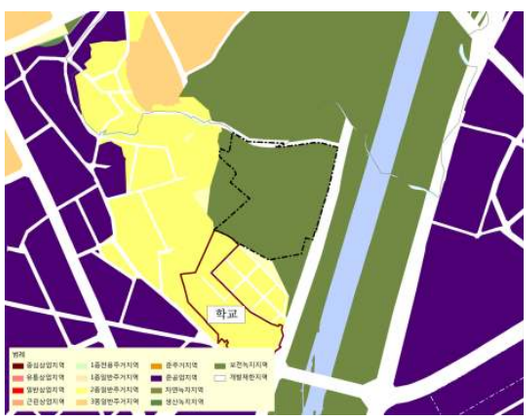
성동구 삼표레미콘

구 분		■ 용도지역 변경	□ 도시계획시설 폐지	□ 도시계획시설 복합화
토지현황	위치	성동 성수동1가 683번지 외 10필지		
	면적	32,548㎡		
사전협상 신청내용	제안자	㈜ 현대제철		
	제안내용	변경 전	1종주거	–
		변경 후	일반상업	–
	도입용도	글로벌 비즈니스 센터 (사옥)		
기초검토	도시관리계획			
	중심지 체계			
	역세권			
	주변 용도지역	자연녹지, 1종주거		
관련부서 주요의견		[도로계획과] 용비교-행당여중 간 도로개설사업 시행 중. 추후 협의. [도시계획과] 일반상업지역의 지정은 가능한 지구중심에서 대규모 상업시설 입지가 필요한 경우 검토.		
비고		[자치구] 혐오시설 이전 필요. 경관 검토 필요.		

평가결과	제안타당성	고용 창출, 산업발전, 경제성장 측면의 필요성은 인정되나, 중심지 체계, 주변 토지이용 및 도시관리계획, 혼잡 유발 가능성 등 부작용이 예상됨.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	지역발전에의 파급효과 및 공공기여의 적정성에 대한 사회적 합의 형성과정과 병행.
	협상쟁점	일자리 창출, 산업 발전, 경제 성장, 지방세수 증가 효과 등에 대한 정량적 소명 필요. 개발에 따른 주변 교통체계 개선 방안 마련.
	권고사항	지역경제발전 전략 마련.

구로구 백광화학

구 분		■ 용도지역 변경	□ 도시계획시설 폐지	□ 도시계획시설 복합화
토지현황	위치	구로구 고척동 57번지 외 21필지		
	면적	65,967㎡		
사전협상 신청내용	제안자	백광산업 ㈜		
	제안내용	변경 전	자연녹지	–
		변경 후	3종주거	–
	도입용도	R&D시설 및 공동주택		
기초검토	도시관리계획	고척 재건축사업구역에 인접		
	중심지 체계			
	역세권			
	주변 용도지역	자연녹지, 2종주거		
관련부서 주요의견		[도시계획과] 이전 필요. 이전부지는 공원, 저밀주거지역 등으로 조성함이 타당하며, 인접지와 지구단위계획을 수립하여 도시관리계획변경을 동시에 검토하는 것이 바람직함.		
비고		환경부 및 국가정보원의 시설 이전 권고. 군산에 일부 공장 이전. 준공업지역(1966년) → 자연녹지지역(1976년) [자치구] 청소년수련원 및 R&D시설을 유치 희망.		



평가결과	제안타당성	위험 · 혐오시설 이전 필요성은 인정되나, 지형 및 주변 용도지역에 비추어 일반주거지역(3종)으로의 변경은 바람직하지 않음.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	2종일반주거지역 범위 내 협상 진행. 공장이전 및 개발계획 구체화 필요.
	협상쟁점	주변 지형, 경관 등을 고려한 계획 수립.
	권고사항	주변지역을 포함한 도시관리계획 수립 제안.

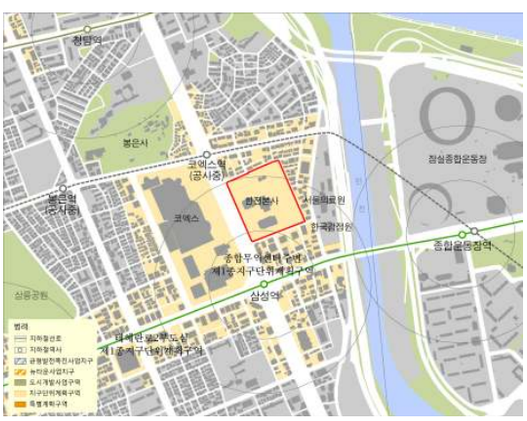
서초구 롯데칠성

구 분		■ 용도지역 변경	□ 도시계획시설 폐지	□ 도시계획시설 복합화
토지현황	위치	서초구 서초동 1322번지 일대		
	면적	43,438㎡		
사전협상 신청내용	제안자	롯데칠성음료 ㈜		
	제안내용	변경 전	3종주거	–
		변경 후	일반상업	–
	도입용도	업무, 문화, 공동주택		
기초검토	도시관리계획	테헤란로1 지구단위계획구역에 포함		
	중심지 체계	영동부도심		
	역세권	강남역		
	주변 용도지역	일반상업, 3종주거		
관련부서 주요의견		[주택공급과] 도시계획 상 아파트지구에 해당하므로 용도지역 변경시 아파트지구 기본계획변경(해제) 절차 등이 필요. [도시계획과] 당해부지의 용도지역 변경시 기반시설 확충, 공공기여, 지역균형발전 등 종합적인 검토 필요. [도시관리과] 아파트지구 존치 여부에 대한 판단이 선행되어야 하며, 용도상향의 필요성은 인정되나 공공기여 및 기부용도에 대한 면밀한 검토가 필요함.		
비고		주변 토지 추가 매입 협의 중 (소유자 3인).		

평가결과	제안타당성	영동 부도심내 상업지역과 연접되어 있어 전략용도 활용 가능성이 큰 지역으로 용도지역 상향 검토 가능.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	주변 기반시설 확충 및 구체적인 공공기여 방안 마련.
	협상쟁점	주변 도로 교통부하 저감 대책 마련.
	권고사항	잔여부지에 대한 일체적 개발 가능성 검토.

강남구 한전부지

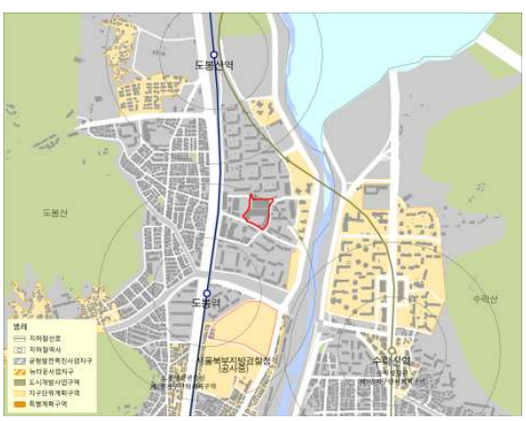
구 분		■ 용도지역 변경	□ 도시계획시설 폐지	□ 도시계획시설 복합화
토지현황	위치	강남구 삼성동 167번지		
	면적	79,341.8㎡		
사전협상 신청내용	제안자	한국전력공사		
	제안내용	변경 전	3종주거	–
		변경 후	일반상업	–
	도입용도	업무, 문화, 에너지관련연구시설		
기초검토	도시관리계획	종합무역센터 지구단위계획구역에 포함		
	중심지 체계	영동부도심		
	역세권	삼성역		
	주변 용도지역	3종주거, 일반상업		
관련부서 주요의견		[도시계획과] 한전부지 주변 및 잠실운동장 부지 일대를 대상으로 하는 영동부도심의 개발계획과 연계하여 검토 요함.		
비고		주변 강남시립병원은 2010.10까지 신내동으로 이전 예정. 한전법 개정 절차 진행 중 (한전은 2009.12까지 개정 예상).		

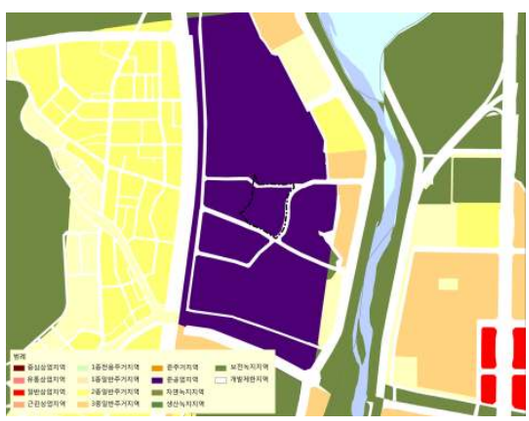


평가결과	제안타당성	영동 부도심내 상업지역과 연접되어 있어 전략용도 활용 가능성이 큰 지역으로 용도지역 상향 검토 가능.
	평가결과	□ 조건부 ■ 유보 □ 협상 불가
	□ 전제조건 ■ 유보사유 □ 불가사유	한전의 개발사업 참여 가능성 확보.
	협상쟁점	
	권고사항	주변 계획과의 정합성을 갖춘 개발 계획 (일체적 개발 여부 포함). 영동부도심 전략구상과 연계검토 필요.

도봉구 공장부지

구 분		■ 용도지역 변경	□ 도시계획시설 폐지	□ 도시계획시설 복합화
토지현황	위치	도봉구 도봉동 63번지		
	면적	12,518㎡		
사전협상 신청내용	제안자	㈜ 광신엔터프라이즈		
	제안내용	변경 전	준공업	–
		변경 후	준주거	–
	도입용도	상업, 업무, 주거		
기초검토	도시관리계획	도봉택지개발지구에 인접		
	중심지 체계			
	역세권	도봉역		
	주변 용도지역	준공업		
관련부서 주요의견		[기업지원담당관] 준공업지역 종합발전계획과의 정합성 확보. [도시계획과] 준공업지역으로 둘러싸인 대상지를 준주거지역으로 변경하는 것은 신중한 검토 요망.		
비고				

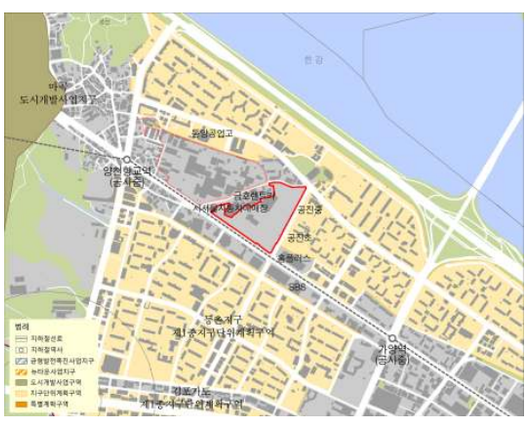




평가결과	제안타당성	주변 용도지역 상 준주거로의 상향은 바람직하지 않음.
	평가결과	□ 조건부 협상 ■ 유보 □ 협상 불가
	□ 전제조건 ■ 유보사유 □ 불가사유	준공업지역 종합발전계획과 정합성 유지.
	협상쟁점	
	권고사항	

강서구 대상부지

구 분		■ 용도지역 변경	□ 도시계획시설 폐지	□ 도시계획시설 복합화
토지현황	위치	강서구 가양동 52-1번지 외 23필지		
	면적	59,966㎡		
사전협상 신청내용	제안자	화이트코리아 ㈜		
	제안내용	변경 전	준공업	-
		변경 후	준주거	-
	도입용도	공동주택, 업무/상업		
기초검토	도시관리계획	가양택지개발지구에 인접		
	중심지 체계			
	역세권			
	주변 용도지역	준공업, 2종주거		
관련부서 주요의견		[기업지원담당관] 준공업지역 종합발전계획과의 정합성 확보. [도시계획과] 인접한 CJ 가양동 공장부지와 가양사거리 지역 등을 포함한 검토 필요, 준공업지역 종합발전계획과 연계하여 검토함이 바람직.		
비고				



평가결과	제안타당성	역세권 형성에 따른 용도지역 변경 필요성이 일부 인정되나, 부지 단위의 용도지역 변경은 바람직하지 않음.
	평가결과	□ 조건부 협상 ■ 유보 □ 협상 불가
	□ 전제조건 ■ 유보사유 □ 불가사유	준공업지역 종합발전계획과 정합성 유지.
	협상쟁점	
	권고사항	

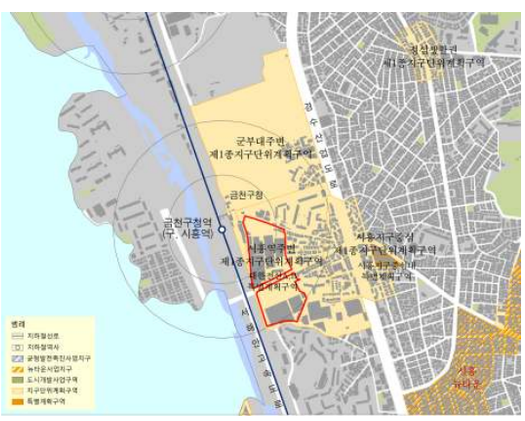
강서구 CJ부지

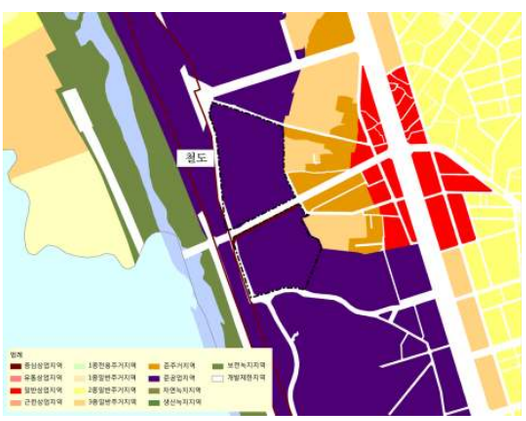
구 분		■ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	강서구 가양동 92-1번지 외 68필지		
	면적	102,933㎡		
사전협상 신청내용	제안자	CJ제일제당 ㈜		
	제안내용	변경 전	준공업	시장
		변경 후	준주거, 일반상업	폐지
	도입용도	업무/지원시설, 오피스/오피스텔, 호텔, 공연장, 아트갤러리, 문화교육센터, 주거시설 등		
기초검토	도시관리계획	가양택지개발지구에 인접 마곡도시개발사업에 인접		
	중심지 체계			
	역세권			
	주변 용도지역	준공업, 2종주거		
관련부서 주요의견		[기업지원담당관] 준공업지역 종합발전계획과의 정합성 확보. [도시계획과] 인접한 CJ 가양동 공장부지와 가양사거리 지역 등을 포함한 검토 필요, 준공업지역 종합발전계획과 연계하여 검토함이 바람직.		
비고				

평가결과	제안타당성	시장 시설 폐지는 타당하며 역세권 형성에 따른 용도지역 변경 필요성도 일부 인정되나, 부지 단위의 용도지역 변경은 바람직하지 않음.
	평가결과	□ 조건부 협상 ■ 유보 □ 협상 불가
	□ 전제조건 ■ 유보사유 □ 불가사유	준공업지역 종합발전계획과 정합성 유지.
	협상쟁점	
	권고사항	

금천구 대한전선

구 분		■ 용도지역 변경	□ 도시계획시설 폐지	□ 도시계획시설 복합화
토지현황	위치	금천구 시흥동 113-121 외 12필지		
	면적	82,630.6㎡		
사전협상 신청내용	제안자	㈜ 대완기획		
	제안내용	변경 전	준공업	-
		변경 후	일반상업, 준주거	-
	도입용도	주거, 업무, 문화집회, 판매		
기초검토	도시관리계획	금천구심 지구단위계획구역에 포함, 대한전선 A,B 특별계획구역에 포함, 시흥1동 주거환경개선사업에 인접, 도하부대 이전지 개발사업에 인접		
	중심지 체계	시흥지구중심		
	역세권	금천구청역		
	주변 용도지역	준공업, 2종주거, 준주거		
관련부서 주요의견		[기업지원담당관] 준공업지역 종합발전계획과의 정합성 확보. [도시계획과] 준공업지역 종합발전계획과 연계하여 검토. [도시관리과] 준공업지역 종합발전계획, 주변 도시개발사업 등에 대한 종합적인 검토 요망.		
비고		도하부대 이전 예정(2010.06.30).		

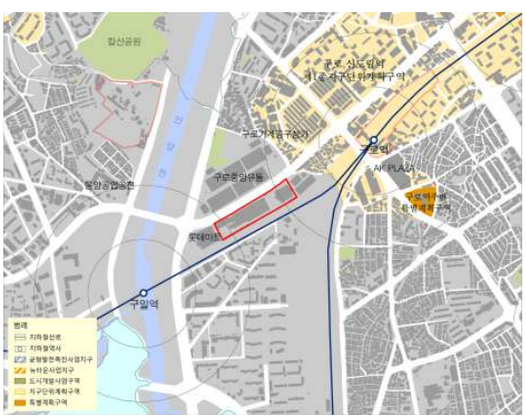


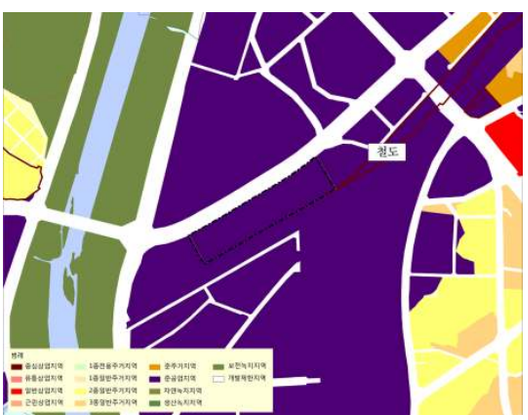


평가결과	제안타당성	주변 여건 변화로 중심지 육성을 위한 전략적 복합개발의 필요성은 인정되나 용도지역 변경 여부, 도입용도 등은 현재 수립 중인 준공업지역 종합발전계획에 따라 조정할 필요가 있음.
	평가결과	□ 조건부 협상 ■ 유보 □ 협상 불가
	□ 전제조건 ■ 유보사유 □ 불가사유	준공업지역 종합발전계획과 정합성 유지.
	협상쟁점	
	권고사항	

구로구 CJ부지

구 분		■ 용도지역 변경	□ 도시계획시설 폐지	□ 도시계획시설 복합화
토지현황	위치	구로구 구로동 636-1번지		
	면적	34,443㎡		
사전협상 신청내용	제안자	CJ제일제당 ㈜		
	제안내용	변경 전	준공업	-
		변경 후	일반상업	-
	도입용도	복합개발(업무, 문화)		
기초검토	도시관리계획	구로 및 신도림 역세권 지구단위계획구역에 인접		
	중심지 체계	영등포 부도심		
	역세권			
	주변 용도지역	준공업		
관련부서 주요의견		[기업지원담당관] 준공업지역 종합발전계획과의 정합성 확보. [도시계획과] 준공업지역 종합발전계획과 연계하여 검토.		
비고		2006년부터 양산공장 가동 중(가동률 50%).		

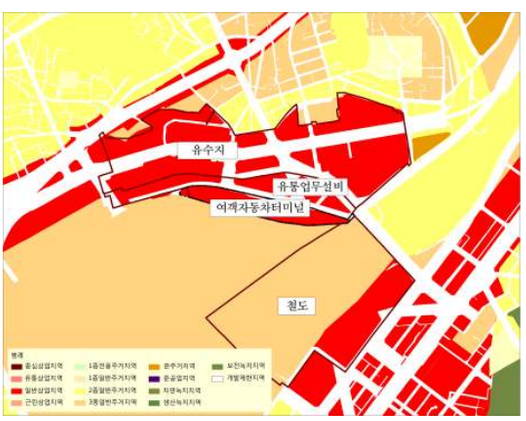




평가결과	제안타당성	CJ계열사 중 본사 기능을 집적하여 고용창출, 산업발전, 경제성장 효과를 기대할 수 있으나, 해당 부지와 구로역이 연속적으로 인접하고 있지 않아 일반상업지역으로의 용도지역 변경은 주변 계획과 함께 검토할 필요가 있음.
	평가결과	□ 조건부 협상 ■ 유보 □ 협상 불가
	□ 전제조건 ■ 유보사유 □ 불가사유	준공업지역 종합발전계획과 정합성 유지.
	협상쟁점	
	권고사항	

용산구 관광버스터미널

구 분		□ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	용산구 한강로3가 40-696호 외 4필지		
	면적	19,153.7㎡		
사전협상 신청내용	제안자	㈜ 서부 트럭터미널		
	제안내용	변경 전	일반상업	자동차정류장
		변경 후	일반상업	폐지
	도입용도	아파트, 판매, 문화		
기초검토	도시관리계획	용산부도심 지구단위계획구역(특별계획구역)에 포함, 용산국제업무지구에 인접		
	중심지 체계	용산부도심		
	역세권	용산역		
	주변 용도지역	일반상업, 3종주거		
관련부서 주요의견		[도로계획과] 도시계획 변경 시 광역교통개선대책 변경 검토 요망. [시설계획과] 현재 필요한 기능으로 전환 필요. [도시관리과] 주변 지역 포함한 종합계획 수립하여 개발함이 바람직. [주차계획담당관] 도심환승센터, 도시공항터미널 등 최소 교통시설 부지 확보 필요.		
비고		[자치구] 환승센터보다는 청소년문화센터 및 노인복지시설 유치 희망. 용산국제업무지구 도시개발계획 관련부서 협의 중(용산구).		



평가결과		
	제안타당성	사실상 관광버스터미널 기능을 상실하였으며, 당해 부지가 용산 국제업무지구와 인접하여 자동차정류장 폐지를 긍정적으로 검토할 수 있으나, 일부 또는 전부에 대하여 주차장 등 타 시설 전환 여부를 검토할 필요가 있음.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	용산국제업무지구의 가로망, 용도, 밀도 등 도시개발계획과 병행하여 협상 추진 필요.
	협상쟁점	용산국제업무지구의 가로구조, 도입용도와 정합성 확보. 최소 교통시설 부지 규모.
	권고사항	

동대문구 동부화물터미널

구 분		□ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	동대문구 장안동 283-1 외 2필지		
	면적	19,462㎡		
사전협상 신청내용	제안자	㈜ 신세계		
	제안내용	변경 전	유통상업	자동차정류장
		변경 후	유통상업	폐지
	도입용도	판매		
기초검토	도시관리계획	배봉산생활권 지구단위계획구역에 인접		
	중심지 체계			
	역세권			
	주변 용도지역	2종주거		
관련부서 주요의견		[운수물류과] 폐지 곤란. 물류시설 재정비시, 일부 상류시설 허용 검토. [시설계획과] 타 용도로의 기능전환 필요.		
비고		주민자치센터, 도서관 등이 공익시설로 제안되었음. 주변 영세상인들을 위한 영세상공인지원시설 등도 고려될 수 있음.		

평가결과	제안타당성	현재 사실상 터미널 기능을 상실하였으나, 관련 계획 상 지역물류거점시설로 관리되고 있으므로 물류기능 중심의 복합개발이 바람직함.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	관련 상위계획과의 부합 (물류기능 중심의 복합개발 방안 제시).
	협상쟁점	
	권고사항	

중랑구 상봉터미널

구 분		□ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	중랑구 상봉동 83-1번지 외 11필지		
	면적	27,995㎡		
사전협상 신청내용	제안자	㈜ 신아주		
	제안내용	변경 전	일반상업	자동차정류장
		변경 후	일반상업	폐지
	도입용도	주거, 상업, 업무, 문화 등		
기초검토	도시관리계획	망우지역중심 지구단위계획구역에 포함, 상봉터미널 특별계획구역에 포함, 망우지역균형발전촉진사업에 포함		
	중심지 체계	망우지역중심		
	역세권	망우역		
	주변 용도지역	상업, 준주거		
관련부서 주요의견		[주차계획담당관] 터미널 필요 최소면적(8.5~15%)에 대해 터미널기능 유지 필요. [시설계획과] 동북부지역 수요에 필요한 터미널 면적 확보 후 폐지.		
비고		최초(1966년) 용도지역 지정당시 상업지역으로 결정.		

평가결과	제안타당성	시설 기능이 축소되어, 자동차정류장 폐지의 타당성이 인정됨.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	망우재정비촉진계획에 따라 별도 처리하되 공익시설(터미널) 설치방안에 대하여는 필요시 협상.
	협상쟁점	
	권고사항	

노원구 운전학원

구 분		■ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	노원구 중계동 368		
	면적	19,448㎡		
사전협상 신청내용	제안자	㈜ 두양엔지니어링, ㈜ 두양주택		
	제안내용	변경 전	1종주거	자동차정류장
		변경 후	준주거	폐지
	도입용도	주거복합, 도서관, 문화복지센터		
기초검토	도시관리계획	중계2지구 택지개발지구에 포함		
	중심지 체계			
	역세권			
	주변 용도지역	자연녹지, 3종주거		
관련부서 주요의견		[교통정책담당관] 경전철 사업에 차량기지는 필수시설로서 폐지 불가. [주차계획담당관] 경전철 차량기지가 계획되어 관련부서와 협의 필요. [도시계획과] 개발제한구역 및 자연녹지지역에 접한 지역을 준주거까지 변경하는 것은 신중한 검토 필요. [시설계획과] 동북선 차량기지가 계획된 부지이므로 병행 검토가 필요.		
비고				

평가결과	제안타당성	자동자정류장 기능은 사실상 상실하였다고 판단되나, 향후 경전철 사업 시 차량기지로 활용될 예정이므로 관련 경전철계획에 따라 처리.
	평가결과	□ 조건부 협상 □ 유보 ■ 협상 불가
	□ 전제조건 □ 유보사유 ■ 불가사유	경전철(동북선) 차량기지 예정부지로 시설결정을 유지할 필요가 있음.
	협상쟁점	
	권고사항	

서초구 염곡정류장

구 분		■ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	서초구 염곡동 300-2번지외 2일대		
	면적	11,505.6㎡		
사전협상 신청내용	제안자	메디컬 뱅크 주식회사		
	제안내용	변경 전	3종주거	자동차정류장
		변경 후	일반상업	폐지
	도입용도	의료시설 및 컨벤션 센터		
기초검토	도시관리계획			
	중심지 체계			
	역세권			
	주변 용도지역	자연녹지, 3종주거		
관련부서 주요의견		[주차계획 담당관] 염곡동 차고지 전체 부지를 매입하여 강남·서초권역의 공영차고지를 대체할 수 있는 시내버스 차고지로 확보하고자 함. [도시계획과] 대상부지는 자연녹지와 접하여 있는 지역임을 감안할 때 상업지역으로의 변경은 타 지역과의 형평성 등 감안, 신중한 검토 요망. [시설계획과] 자동차정류장을 시에서 매입 후 공영차고지로 건설 · 임대하고 있는 실정.		
비고				

평가결과	제안타당성	서울시 공영차고지 매입계획에 따라 토지 매입이 진행되고 있음. 지형, 주변 용도지역상 당해 부지를 일반상업지역으로 변경함이 바람직하지 않음.
	평가결과	□ 조건부 협상 □ 유보 ■ 협상 불가
	□ 전제조건 □ 유보사유 ■ 불가사유	공영차고지 조성 진행 중 (토지 매입 중).
	협상쟁점	
	권고사항	

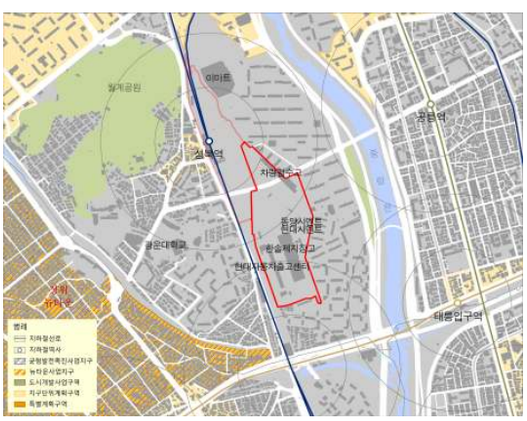
강동구 서울승합

구 분		■ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	강동구 고덕동 210-1		
	면적	15,900㎡		
사전협상 신청내용	제안자	㈜ 서울승합 대표이사 유한철		
	제안내용	변경 전	2종주거	자동차정류장
		변경 후	일반상업	폐지
	도입용도	업무, 판매, 주거, 문화/복지시설 등		
기초검토	도시관리계획	고덕지구 지구단위계획구역(고덕2동/고덕2단지부지/3단지부지 특별계획구역 인접)		
	중심지 체계			
	역세권	상일동역		
	주변 용도지역	2종주거		
관련부서 주요의견		[주차계획 담당관] 공공목적을 전제로 도시계획시설변경(폐지)을 검토하고 있으나 타 차고지와의 형평성을 고려하여 신중하게 접근해야 함. [도시계획과] 동지역은 서울시 도시기본계획상 중심지체계에 포함되지 않으며 타 지역에 지정된 상업지역과의 형평성 등 종합적으로 검토해야 함. [도시관리과] 과도한 용도지역 상향은 바람직하지 않음. [시설계획과] 시에서 자동차정류장 매입, 공영차고지로 임대하고 있는 실정.		
비고		강일택지개발 1지구는 2009년 입주, 강일택지개발 2지구는 2010년 말 입주 예정. 고덕1단지는 6월말 준공, 내년부터 주변 지역 재건축(18층) 예정.		

평가결과	제안타당성	공영차고지 확보로 자동차정류장 유지 필요성이 없어 시설 폐지를 긍정적으로 검토할 수 있으나, 향후 주변지역의 광범위한 재건축 사업에 대응하여 타 용도로의 전환 가능성을 검토할 필요가 있음. 주변 용도지역과 향후 재건축 가능성을 고려할 때, 준주거지역 내에서 검토함이 바람직함. 또한 당해 부지가 일반 부지와 경계를 맞대고 있으므로, 블럭 단위의 용도지역 변경 가능성에 대한 판단도 필요함.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	준주거지역 범위 내에서 협상 진행.
	협상쟁점	공공기여 방안.
	권고사항	

노원구 성북역세권

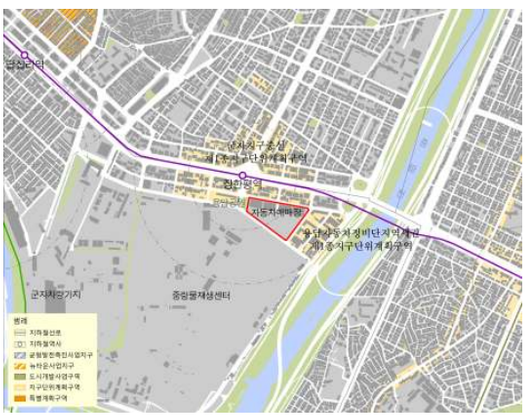
구 분		□ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	노원구 월계동 85-7		
	면적	149,065㎡		
사전협상 신청내용	제안자	한국철도공사		
	제안내용	변경 전	일반상업	유통업무설비
		변경 후	일반상업	폐지
	도입용도	주거복합, 업무, 공공시설		
기초검토	도시관리계획	월계생활권 지구단위계획구역에 인접 월계2구역 주택재개발사업에 인접		
	중심지 체계			
	역세권	성북역		
	주변 용도지역	3종주거		
관련부서 주요의견		[도로계획과] 사업주체에게 철도주변 장기미집행도로를 설치토록 유도함이 필요. [도시계획과] 주변 토지이용과 조화되는 방향으로 토지이용 합리화 필요. [시설계획과] 성북역 유통업무단지 전체에 대한 종합적 검토 필요.		
비고				



평가결과	제안타당성	혐오시설 (시멘트 싸일로) 이전을 통해 도시 기능 상충을 해소할 수 있을 것이라 예상되나, 주변 용도지역 상 일반주거로 용도지역을 조정할 필요가 있음.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	성북역사 및 성북 역세권을 포함하는 개발계획 마련.
	협상쟁점	
	권고사항	용도지역 하향 조정 필요.

성동구 자동차매매장

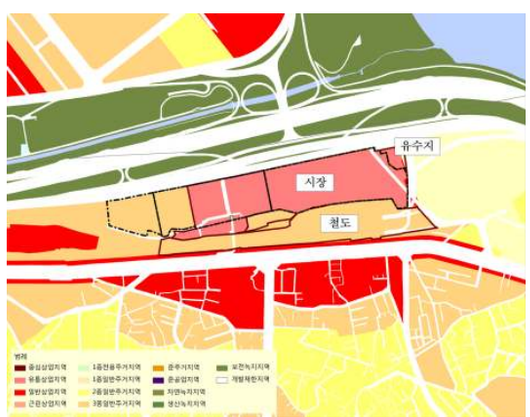
구 분		■ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	성동구 용답동 234번지 외 1필지		
	면적	29,883㎡		
사전협상 신청내용	제안자	한국자동차매매협회 외 293인		
	제안내용	변경 전	유통상업	유통업무설비
		변경 후	일반상업	폐지
	도입용도	자동차시설, 자동차박물관, 판매, 문화, 업무, 공동주택, 근린생활 등		
기초검토	도시관리계획	용답자동차정비단지 역세권 지구단위계획구역에 연접		
	중심지 체계	군자지구중심		
	역세권	장한평역		
	주변 용도지역	일반상업, 유통상업, 준주거, 1종주거		
관련부서 주요의견		[시설계획과] 당해부지는 현재 유통업무설비 결정 기준에 적정치 않음.		
비고		신청자는 현재 당해부지 전체를 확보하고 있지 못함(확보율 66.81%).		



평가결과	제안타당성	유통업무설비 폐지의 타당성은 인정되나, 용도지역 변경 필요성은 인정하기 어려움.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	유통상업지역 유지. 자동차 특화 중심의 계획 수립.
	협상쟁점	
	권고사항	

동작구 노량진수산시장

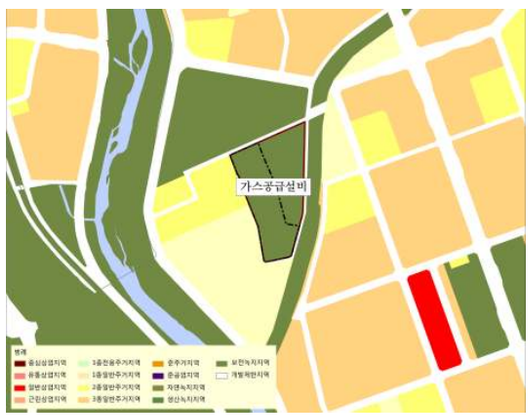
구 분		■ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	동작구 노량진동 13-8번지 외 12필지		
	면적	87,133㎡		
사전협상 신청내용	제안자	수산업 협동조합 중앙회		
	제안내용	변경 전	3종주거, 유통상업	시장
		변경 후	준주거, 유통상업, 일반상업	유통업무설비, 시장(위치조정)
	도입용도	수산물도매시장, 농산물비축기지, 수산복합테마센터		
기초검토	도시관리계획	노량진 지구단위계획구역 및 노량진뉴타운에 인접		
	중심지 체계	노량진지구중심		
	역세권	노량진역		
	주변 용도지역	3종주거, 유통상업, 1종주거		
관련부서 주요의견		[도로계획과] 용산국제업무지구 광역교통개선계획(안) 반영 후 협의. [도시계획과] 접근성 개선이 필요하며 수산물유통시설의 개선, 판매시설 설치 등이 필요함. 단, 규모 및 개발용도 등 면밀한 검토가 필요하며 노량진민자역사 개발계획과 연계한 검토 요망. [시설계획과] 시장기능 유지 여부 우선 검토 요망.		
비고		비축기지는 농수산식품부의 소유. 노량진 수산시장 현대화 계획은 턴키 입찰 중.		



평가결과	제안타당성	현재 추진 중인 시장현대화 도시계획시설사업(1단계) 완료 후, 잔여부지에 대해서는 노량진역 복합화 등 주변 개발 상황과 접근성 등을 고려하여 추후 검토함이 바람직.
	평가결과	□ 조건부 협상 ■ 유보 □ 협상 불가
	□ 전제조건 ■ 유보사유 □ 불가사유	2단계사업은 수산시장 현대화사업 이후 검토.
	협상쟁점	
	권고사항	

노원구 한진도시가스

구 분		□ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	노원구 상계동 712-5번지 외 6필지		
	면적	24,822㎡		
사전협상 신청내용	제안자	㈜ 한진중공업 송화영		
	제안내용	변경 전	자연녹지	가스공급설비
		변경 후	자연녹지	폐지
	도입용도	운동, 교육연구, 문화집회		
기초검토	도시관리계획	중계택지개발지구에 인접		
	중심지 체계			
	역세권	중계역		
	주변 용도지역	자연녹지, 1종주거		
관련부서 주요의견		[시설계획과] 현재 용도, 장래 필요성 등을 감안하여 폐지여부 검토 필요.		
비고		[자치구] 주변 공공시설과 연계하여 지역 내 대규모 문화·복지 거점 형성 가능.		



평가결과	제안타당성	긍정적 검토 가능.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	구체적인 개발계획 수립 및 공공기여방안 제시.
	협상쟁점	시민 이용이 수월하도록 공익기여 문화복지시설의 위치 조정 필요.
	권고사항	

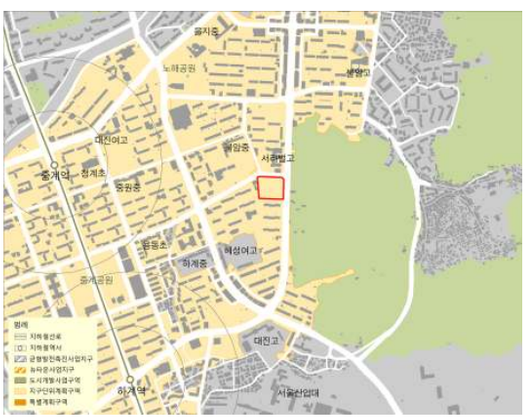
강남구 대한도시가스

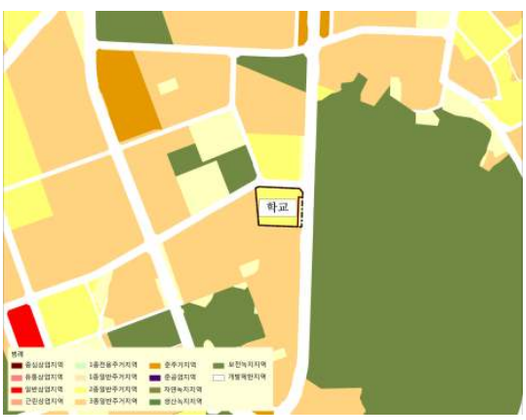
구 분		■ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	강남구 대치동 27-1외 3		
	면적	50,836.5㎡		
사전협상 신청내용	제안자	SK E&S ㈜		
	제안내용	변경 전	자연녹지	가스공급설비
		변경 후	준주거	폐지
	도입용도	도시가스 업무시설, 판매, 주거, Shift, 문화		
기초검토	도시관리계획	개포택지개발지구 지구단위계획구역에 인접		
	중심지 체계			
	역세권			
	주변 용도지역	자연녹지, 1종주거		
관련부서 주요의견		[도시계획과] 녹지지역은 타 용도로 변경을 억제하도록 하며, 타용도로 전환시 저층·저밀 위주로 검토하는바, 준주거로의 용도지역상향은 신중한 검토 필요. [시설계획과] 현재 도시계획시설 기능 상실여부 판단 필요.		
비고		탄천 정비 시 조성된 폐천 부지로 제방으로 둘러싸인 고립된 저지대임. 침수 이력은 없음. [자치구] 공원, 체육시설 등으로 활용하자는 의견. 현재 자체 업무용도로 활용 중.		

평가결과	제안타당성	유휴한 일부 가스공급설비 폐지는 타당하나, 매입 후 공공시설 활용 가능성을 검토할 필요가 있음. 주변 용도지역을 고려하여 일반주거지역 내에서 변경함이 타당하다고 판단됨.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	시설은 폐지하고, 용도지역은 자연녹지지역 유지를 원칙으로 하되, 공공기여 정도에 따라 일반주거지역 이하 범위 내에서 협상 가능.
	협상쟁점	공공기여 방안.
	권고사항	자치구 의견(공원, 체육시설 등) 존중.

노원구 학교부지

구 분		■ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	노원구 하계동 256-1		
	면적	10,933㎡		
사전협상 신청내용	제안자	대한주택공사 서울지역 본부장		
	제안내용	변경 전	2종주거	학교
		변경 후	준주거	폐지
	도입용도	공공주택		
기초검토	도시관리계획	중계2지구 택지개발지구에 포함		
	중심지 체계			
	역세권			
	주변 용도지역	3종주거, 자연녹지		
관련부서 주요의견		[서울시 교육청] 학교용지 존치 필요.		
비고		장기미집행시설지로 화물 및 대형버스 주차장으로 활용되고 있어 민원 유발.		

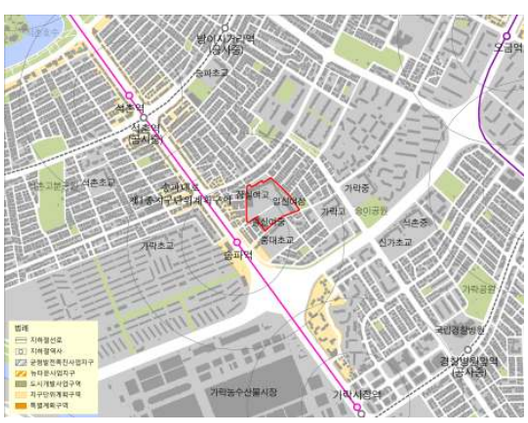




평가결과	제안타당성	당분간 학교 시설을 유지할 필요가 있음. 학교 폐지 시 주변 용도지역을 고려할 때, 일반주거지역을 유지함이 바람직함.
	평가결과	□ 조건부 협상 □ 유보 ■ 협상 불가
	□ 전제조건 □ 유보사유 ■ 불가사유	학교 시설 유지 의견 (교육청).
	협상쟁점	
	권고사항	

송파구 일신여상

구 분		■ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	송파구 송파동 99-2번지 외 8필지		
	면적	35,930.7㎡		
사전협상 신청내용	제안자	학교법인 서울학원 이사장 이혜숙		
	제안내용	변경 전	2종주거	학교
		변경 후	준주거	폐지
	도입용도	주상복합		
기초검토	도시관리계획	송파대로 지구단위계획구역에 인접		
	중심지 체계			
	역세권	송파역		
	주변 용도지역	2종주거		
관련부서 주요의견		[서울시교육청] 인근 가락시영아파트 재건축과 연계하여 검토 중임. 일신여중 · 여상 · 잠실여고의 이전 시기는 송파구 일대 학생수용 계획 및 마천 국민임대주택 입주 일정을 감안하여 2013.03월경으로 조정할 예정임. [도시계획과] 학교이적지에 공동주택 개발을 억제하고자 하는 우리시 정책방향 등을 고려하여 공원, 복지시설등 공익적 목적활용을 우선 검토 필요. [시설계획과] 공원·복지시설 등 공익적 활용방안 우선 검토 요망.		
비고		지구단위계획 수립 시 도로망 계획 필요. 토지구획정리사업 시 조성원가 이하로 학교 승인(1973).		



평가결과	제안타당성	서울시 교육청은 학교 이전을 승인하였으나, 학교 폐지에 대해서는 유보적 입장이며, 학교 유지 필요성도 일부 인정됨. 주변 지역은 아파트와 저층 주택지로 형성되어 있으며, 당해 부지는 송파대로와 직접 면하고 있지 않아, 용도지역 변경은 바람직하지 않음.
	평가결과	□ 조건부 협상 □ 유보 ■ 협상 불가
	□ 전제조건 □ 유보사유 ■ 불가사유	학교이전적지 관리지침에 따라 처리 (공공매입 또는 공공시설 설치).
	협상쟁점	
	권고사항	

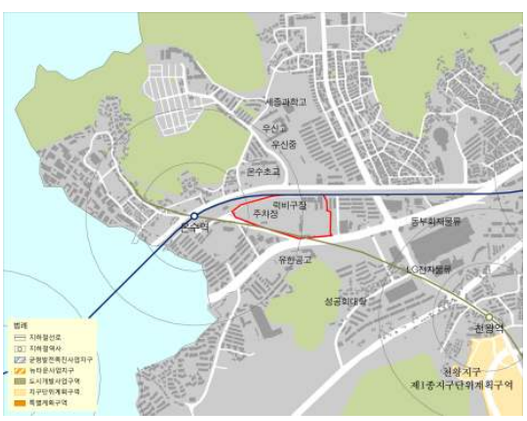
도봉구 성대야구장

구 분		■ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	도봉구 도봉동 628번지		
	면적	48,055.8㎡		
사전협상 신청내용	제안자	학교법인 성균관대		
	제안내용	변경 전	자연녹지	학교
		변경 후	근린상업	폐지
	도입용도	주상복합		
기초검토	도시관리계획	도봉역세권 지구단위계획구역에 포함		
	중심지 체계			
	역세권	도봉역		
	주변 용도지역	3종주거, 2종주거		
관련부서 주요의견		[교육과학기술부] 대체부지 확보를 조건으로 처분허가 가능. [도시계획과] 녹지지역의 경우 타 용도로의 변경 억제. 용도전환이 불가피한 경우 저층·저밀개발에 한하여 검토하고 있음. [도로계획과] 세부적인 건축 및 교통계획 수립 후 협의할 것. [시설계획과] 성대는 교지면적이 부족하므로 타용도 개발은 바람직하지 않음.		
비고		성균관대학교 교지보유율 : 50.1% (협의대상 야구장부지 포함). 지구단위계획상 인접한 법조단지는 2종주거.		

평가결과	제안타당성	학교시설 폐지는 교육용기본재산 확보기준과 대체부지 확보 여부에 따라 긍정적으로 검토할 수 있음. 주변 용도지역상 근린상업으로의 변경이 바람직하지 않음.
	평가결과	□ 조건부 협상 ■ 유보 □ 협상 불가
	□ 전제조건 ■ 유보사유 □ 불가사유	당해부지와 주변지역을 아우르는 지역단위의 계획 수립 필요.
	협상쟁점	
	권고사항	

구로구 럭비구장

구 분		■ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 □ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	구로구 오류동 111-1번지 외 75필지		
	면적	69,308㎡		
사전협상 신청내용	제안자	(재) 현송문화재단 이사장 김정일		
	제안내용	변경 전	2종주거	체육시설
		변경 후	준주거	폐지
	도입용도	복합개발(주거, 업무, 판매)		
기초검토	도시관리계획	온수역 일대 지구단위계획구역에 포함 (럭비구장 특별계획구역에 포함)		
	중심지 체계			
	역세권	온수역		
	주변 용도지역	2종주거		
관련부서 주요의견		[체육진흥과] 대체부지 확보 후, 도시계획시설 변경절차 진행함이 바람직. [도시계획과] 주변 경관을 고려한 높이관리가 필요하며 향후 온수역 주변의 변화를 고려한 검토 필요. [도시관리과] 대체부지 확보전까지는 도시계획시설 존치. [시설계획과] 대체부지 확보전까지는 도시계획시설 존치 및 개발 유보.		
비고		[자치구] 온수역 주변 학원가 조성, 할인마트 유치 희망.		



평가결과	제안타당성	지구단위계획 상 대체부지 확보를 조건으로 시설을 폐지하도록 계획되어 있어, 체육시설폐지는 타당하지 않으나 대체시설 확보 후 시설폐지시 일부 부지에 대해 용도지역 상향을 긍정적으로 검토할 수 있음.
	평가결과	□ 조건부 협상 ■ 유보 □ 협상 불가
	□ 전제조건 ■ 유보사유 □ 불가사유	대체부지 조성방안 마련. 온수역세권 지역에 대한 종합적인 발전계획 수립 필요.
	협상쟁점	
	권고사항	

광진구 동서울터미널

구 분		□ 용도지역 변경	□ 도시계획시설 폐지	■ 도시계획시설 복합화
토지현황	위치	광진구 구의동 546-1 외 1		
	면적	36,704㎡		
사전협상 신청내용	제안자	한진중공업㈜		
	제안내용	변경 전	준주거	자동차정류장
		변경 후	준주거	복합
	도입용도	여객자동차터미널, 판매, 업무, 문화집회		
기초검토	도시관리계획	제1종지구단위계획구역 일부 포함, 구의자양지역균형발전촉진사업에 인접		
	중심지 체계			
	역세권	강변역		
	주변 용도지역	준주거		
관련부서 주요의견		[주차계획담당관] 터미널 이전을 전제하지 않는 사업은 현실적으로 수용 곤란. [시설계획과] 주변도로에서 흡수 가능한 범위내 개발규모 결정. [도로계획과] 강변북로에서 직접 진출입 가능케 함이 바람직.		
비고		공사 진행중에 유수지를 복개해 임시시설로 활용하는 계획이 있음. 인근의 경기도 버스 주정차문제가 민원으로 제기되고 있음. [자치구] 일반상업지역으로의 변경을 통해 업무 및 판매시설 도입 희망.		

평가결과	제안타당성	주변 및 내부 교통체계 개선을 통한 시설성능을 기대할 수 있으며, 주변지역에 미치는 영향을 감안하여 인접지역과 함께 계획수립 필요.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	합리적인 교통처리대책 수립. 공사 기간중 터미널 운영 계획 마련 필요.
	협상쟁점	강변역에서 시설 부지로의 보행접근성 개선. 복합개발 시 교통량 증가로 인한 영향 예측과 대응방안 마련 필요.
	권고사항	유수지, 2호선 강변역을 포함하는 종합계획 수립.

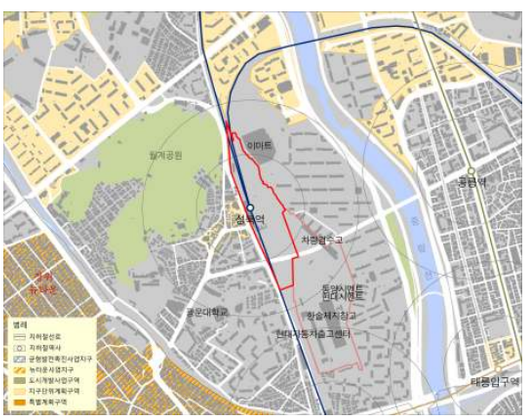
서초구 남부터미널

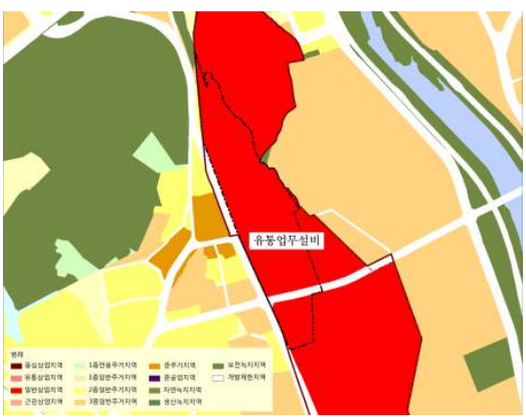
구 분		□ 용도지역 변경 □ 도시계획시설 폐지 ■ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	서초구 서초동 1446-1일대		
	면적	19245.5㎡		
사전협상 신청내용	제안자	NT개발 제1차 PFV주식회사		
	제안내용	변경 전	일반상업	자동차정류장
		변경 후	일반상업	복합
	도입용도	터미널, 업무, 판매, 문화, 환승주차장		
기초검토	도시관리계획			
	중심지 체계			
	역세권	남부터미널역		
	주변 용도지역	일반상업, 준주거		
관련부서 주요의견		[주차계획담당관] 터미널 기능을 유지하되, 교통유발을 수반하지 않는 범위 내에서 비도시계획시설의 규모 및 용도 허용. [시설계획과] 주변도로에서 흡수가 가능한 범위내에서 개발규모 결정.		
비고		1972년 용산 터미널 이전. 진로유통, 한터DND, 대한전선 등으로 토지소유자 변경. 경기, 충청, 경상 일부에 대한 시외버스 노선으로 고속 터미널과 차별화.		

평가결과	제안타당성	노후 · 협소한 시설 개선 효과를 기대할 수 있어 시설 복합화를 긍정적으로 검토할 수 있음.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	합리적인 교통처리대책 수립. 공사 기간중 터미널 운영 계획 마련 필요.
	협상쟁점	복합화 개발에 따른 도로 혼잡을 고려한 밀도 조정. 지하철역 출입구 및 지하상가와 연계 방안. 환승센터 기능 도입.
	권고사항	

노원구 성북역사

구 분		□ 용도지역 변경 ■ 도시계획시설 폐지 ■ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	노원구 월계동 85 외 17필지		
	면적	90,487㎡		
사전협상 신청내용	제안자	성북역사 주식회사 윤일선		
	제안내용	변경 전	일반상업	유통업무설비
		변경 후	일반상업	철도역 (복합화)
	도입용도	판매, 운동, 문화집회, 운수, 방송통신, 위락, 숙박, 자동차관련시설		
기초검토	도시관리계획	월계생활권 지구단위계획구역에 인접		
	중심지 체계			
	역세권	성북역		
	주변 용도지역	준주거, 2종일반주거, 3종일반주거		
관련부서 주요의견		[도로계획과] 사업주체에게 철도주변 장기미집행도로를 설치토록 유도함이 필요. [도시계획과] 주변 토지이용과 조화되는 방향으로 토지이용 합리화 필요. [시설계획과] 성북역 유통업무단지 전체에 대한 종합적 검토 필요.		
비고		1996년 대상그룹이 민자역사사업을 추진하였으나 외환위기 부도로 좌절. 2005년부터 토마스홀딩에서 민자역사사업을 재추진 중. 유통업무설비 결정 이전 용도지역은 일반주거지역임. 경춘선폐선부지 공원조성 추진 중.		

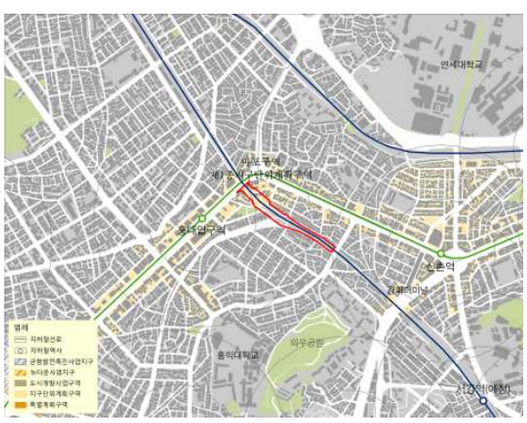




평가결과	제안타당성	유통업무설비 폐지의 필요성은 인정되나, 주변 성북 역세권과의 통합적인 도시관리계획 변경이 필요하다고 판단됨.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	성북역사 및 성북역세권을 포함하는 개발계획 마련.
	협상쟁점	당해 부지 개발에 부대된 공공기여 (역사의 현대화, 복합환승센터 조성, 동서간 보행연결통로 설치, 역전광장 조성) 이외의 공공기여 방안.
	권고사항	

마포구 홍대역사

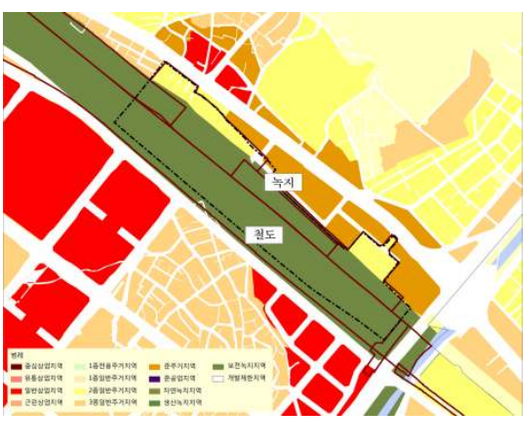
구 분		■ 용도지역 변경 □ 도시계획시설 폐지 ■ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	마포구 동교동 190-1번지 일원		
	면적	20,793㎡		
사전협상 신청내용	제안자	㈜ 마포애경타운		
	제안내용	변경 전	1,2,3종주거	철도역
		변경 후	준주거	복합화
	도입용도	복합역사 (시네마, 쇼핑몰, 오피스텔)		
기초검토	도시관리계획	마포구역 지구단위계획구역에 일부 포함		
	중심지 체계	신촌지역중심		
	역세권	홍대입구역 (경의선, 2호선)		
	주변 용도지역	근린상업, 준주거, 2종주거		
관련부서 주요의견		[도시계획과] 용도상향은 주변 용도지역 상 불합리하며, 철도지하화로 신촌로와 동교동의 단절이 해소된 바 있는데, 역사복합화로 다시 단절이 되지 않도록 검토 요망. [교통정책담당관] 철도역사 복합화 개발시 교통영향심의를 받아야 함. [시설계획과] 역사주변의 공공 및 기반시설정비까지 포함함이 바람직.		
비고				



평가결과	제안타당성	대상지는 홍대 걷고싶은거리의 시점이며, 경의선 지하화에 따른 공원화 사업의 연장선상에 위치하고 있어 장소 특성을 존중한 개발계획 수립이 필요하며, 과도한 고밀개발은 바람직하지 않음.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	공공기여의 내용과 방식을 명확히 하는 조건으로 협상.
	협상쟁점	
	권고사항	

은평구 수색역사

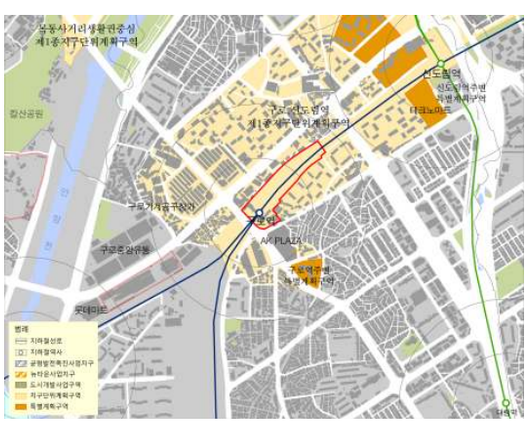
구 분		■ 용도지역 변경 □ 도시계획시설 폐지 ■ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	은평구 수색동 81-1번지 외 99필지		
	면적	153,506㎡		
사전협상 신청내용	제안자	한국철도공사 사장		
	제안내용	변경 전	자연녹지	
		변경 후	일반상업, 준주거	철도역(복합화)
	도입용도	역무시설, 판매, 업무, 공공시설 등		
기초검토	도시관리계획	수색 지구단위계획구역에 일부 포함, 수색지구중심 특별계획구역에 일부 포함, 수색증산뉴타운개발사업에 인접		
	중심지 체계	상암 · 수색 부도심		
	역세권	수색역(경의선, 6호선)		
	주변 용도지역	준주거, 자연녹지, 2종주거		
관련부서 주요의견		[도시계획과] 기반시설개발계획, 은평수색 지구단위계획과 통합적 계획 수립 필요. [도로계획과] 세부적인 건축 및 교통계획수립 후 협의함이 바람직. [교통정책과] 철도역사 복합화 개발시 교통영향심의를 받아야 함. [시설계획과] 역사 주변의 공공 및 기반시설정비까지 포함함이 바람직.		
비고		2006년 수색역세권개발기본구상 1차용역 실시, 2009년 2차용역 시행중.		

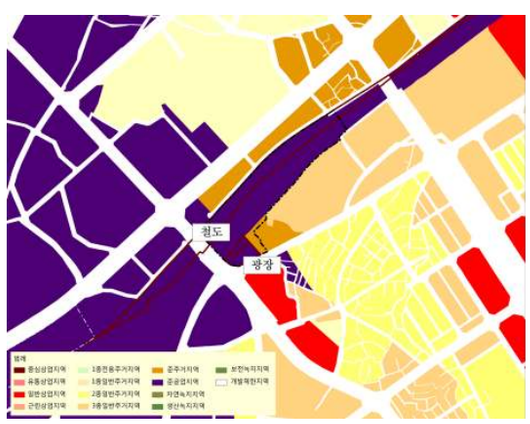


평가결과	제안타당성	대상지는 상암 부도심과 증산뉴타운에 인접해 있어 부도심 육성을 위한 개발의 필요성은 인정되나, 주변지역을 아우르는 종합적 계획 수립 필요.
	평가결과	□ 조건부 협상 ■ 유보 □ 협상 불가
	□ 전제조건 ■ 유보사유 □ 불가사유	주변 지역(상암DMC, 수색로변, 뉴타운 등)을 아우르는 종합적 계획 수립 필요.
	협상쟁점	
	권고사항	철도로 인한 지역단절을 극복할 수 있는 상암-수색간 도로 및 보행로 확보 필요. 상암부도심 육성을 위한 전략용도 도입 필요. 대규모 개발로 증가할 교통량을 수용할 만한 교통대책이 필요.

구로구 구로역사

구 분		□ 용도지역 변경 □ 도시계획시설 폐지 ■ 도시계획시설 복합화		
토지현황	위치	구로구 구로동 589-14번지 외 36필지		
	면적	47,982㎡		
사전협상 신청내용	제안자	한국철도공사		
	제안내용	변경 전	준공업, 준주거, 2종주거	철도
		변경 후	준공업, 준주거, 2종주거	철도역 (복합화)
	도입용도	복합(판매, 업무, 문화, 집회시설)		
기초검토	도시관리계획	구로 및 신도림 역세권 지구단위계획구역(특별계획구역)		
	중심지 체계	영등포 부도심		
	역세권	구로역		
	주변 용도지역	준공업, 준주거, 3종주거		
관련부서 주요의견		[교통정책담당관] 철도역사 복합화 개발시 교통영향심의를 받아야 함. [시설계획과] 역사주변의 공공 및 기반시설정비까지 포함함이 바람직. [도시관리과] 단일획지가 준공업, 2종주거 준주거로 나누어져 있으므로 용도지역 변경 없는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 건축계획 재검토 필요. [도시계획과] 민자역사 규모, 용도, 기능 등의 적정성 여부를 경제적, 경관적으로 면밀히 검토해야 함.		
비고		2008년 12월 지구단위계획 재정비. 신청자는 주차장 및 광장, 건물 일부 무상제공을 공공기여로 구상.		





평가결과		
	제안타당성	영등포 부도심의 남단에 해당하며 역사 개선 및 역세권 토지이용 고도화를 위해 긍정적으로 검토할 수 있음.
	평가결과	■ 조건부 협상 □ 유보 □ 협상 불가
	■ 전제조건 □ 유보사유 □ 불가사유	구체적인 사업계획 수립 및 공공기여방안 제시.
	협상쟁점	접근성과 연결성을 개선할 수 있는 도로 및 보행 체계 마련.
	권고사항	