

서울특별시 도시계획시설(용도지구) 변경결정에 대한 의견청취안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	1116
------------	------

2016. 04. 29
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 안 건 명 : 도시계획시설(용도지구) 변경결정에 대한 의견청취안

2. 입안내용

가. 도시관리계획(용도지구) 변경결정조서(안)

대상지 위치	구 분		면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
강남구 삼성동,대치동 일부지역	합 계		609,800.0	감)609,800.0	-	폐지
	시설 보호지구	공용시설 보호지구	609,800.0	감)609,800.0	-	

나. 입안사유

- 정부의 공공기관 지방이전계획에 의해 한국전력공사, 한국감정원 등 공공기관의 이전이 완료되어 기존의 공용시설보호지구 지정 취지 상실
- 공공시설 이전에 따라 대규모 이전적지가 발생하여 개발가능지에 대한 계획적 개발 유도 필요
- 해당 지역을 국제 업무 및 MICE 핵심공간으로 조성하는 국제교류 복합지구 조성계획에 따라 공용시설보호지구 폐지

3. 도시관리계획사항

- 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역, 중심지미관지구, 공용시설보호지구, 국제교류복합지구 지구단위계획구역

4. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민 의견청취 사항 : 별도 의견 없음
- 공람기간 : 2016.3.4 ~ 3.17 (14일간)

5. 관련부서 검토의견

구분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
도시 계획 상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당초 공용시설보호지구 지정 목적이 상실된 점을 감안하여 지구 폐지에 대한 별도 의견은 없음. ○ 다만, 지구 폐지 시 대상지 일대 현재 재정비 중인 ‘국제교류복합지구 지구단위계획’ 상 적정 불허용도 계획 수립 및 절차 연계 이행 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현재 재정비 중인 ‘국제교류복합지구 지구단위계획’에서 공용시설보호지구의 불허용도에 상응하는 불허용도 계획이 수립되고 있으며, 이와 연계하여 이행 중임. 	반영
강남구 도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 한국전력 및 한국감정원 등 공공기관 지방이전에 따라, 공용시설보호지구를 해제하는 사항으로, ○ 공용시설보호지구 내 입지할 수 없는 “건축물의 용도”가 국제교류복합지구 내 “불허용도”로 지정되어 있는바, 공용시설보호지구의 해제는 국제교류복합지구 재정비(건축물의 용도 관련)와 함께 추진될 사항임. ○ 환경영향평가법 제9조 규정에 의거 전략환경영향평가 대상여부 검토 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공용시설보호지구 해제와 국제교류복합지구 지구단위계획 재정비를 연계하여 절차 이행 중임. ○ 2016년 국제교류복합지구 지구단위계획 재정비와 관련하여 전략환경영향평가를 시행 중으로, <ul style="list-style-type: none"> - 환경영향평가법 시행령 별표2에 근거하여 전략환경영향평가 대상계획에서 제외 됨. 	반영

6. 도시관리계획 환경성 검토 결과

- 특이사항 없음

7. 검토의견

- 이 의견청취안은 강남구 삼성동과 대치동 일부지역에 1976년 지정된 공용시설보호지구(609,800 m^2) 폐지를 위한 도시관리계획(용도지구) 변경결정으로, 서울특별시장이 입안·제출한 것임.

〈도시관리계획(용도지구) 변경결정조서(안)〉

대상지 위치	구 분		면 적(m^2)			비고
			기 정	변 경	변경후	
강남구 삼성동,대치동 일부지역	합 계		609,800.0	감)609,800.0	-	폐지
	시설 보호지구	공용시설 보호지구	609,800.0	감)609,800.0	-	

〈위치도〉



- 이는 정부의 공공기관 지방이전계획에 따라 한국전력공사(2014년 이전), 한국감정원(2013년 이전) 등의 이전이 완료되어 공용시설 보호 및 공공업무 기능 효율화라는 당초의 지구 지정 목적이 상실되었을 뿐만 아니라, 공용시설보호지구내에서는 국제교류복합지구(코엑스~잠실종합운동장 일대) 조성사업을 통해 유치하고자 하는 문화 및 집회시설 등의 건축물이 허용되지 않아¹⁾, 국제교류복합지구

조성사업의 실현을 저해하는 요소를 해소하기 위한 것임.

※ **공용시설보호지구 지정 및 해제 추진 경위**

- 1976.1.30. 공용시설보호지구(구 업무지구) 지정
- 1985.2.26. 공용시설보호지구 일부 해제 (한국종합무역센터 조성 관련)
- 2011.4. 8. 공용시설보호지구 해제 요청 (강남구→시, 결과 : 보류)
 - ※ 보류 사유 : 잠실운동장 및 한전 일대 전략개발계획과의 정합성 유지, 대규모 이전부지의 활용계획 등과 연계한 심도 있는 검토를 위해 지구 해제 절차 보류
- 2015.5.21. 국제교류복합지구(코엑스 ~ 잠실종합운동장 일대) 지구단위계획구역 결정 (변경) 고시 (동남권공공개발추진단) (서고 제 2015-145호)
- 2016.2. 5. 삼성동 공용시설보호지구 폐지 요청 (동남권공공개발추진단)

- 공용시설보호지구 해제에 대해 2011년 강남구에서 시에 처음 요청하였으나, “잠실운동장 및 한전 일대 전략개발계획과의 정합성 유지, 대규모 이전부지의 활용계획 등과 연계한 심도있는 검토를 위해” 지구 해제 절차를 보류한 바 있음.
- 공용시설보호지구는 현대자동차부지 사전협상²⁾ 추진과정에서 폐지토록 협의되었고, 서울시 도시·건축공동위원회의 자문을 거쳐 국제교류복합지구의 사업이 진행 중으로, 도입 용도의 유치를 위한 용도지구 폐지(안)이 제출되었으므로 절차적 정당성은 갖추었다고 판단됨.
- 또한, 관련부서(도시계획상임기획단, 강남구 도시계획과) 검토의견에서 지적되었다시피, 공용시설보호지구의 불허용도에 상응하는 용도계획이 지구단위계획에 연계될 필요가 있으므로 국제교류복합지

1) 서울특별시 도시계획 조례 제48조에 따라 공용시설보호지구내 불허용도는 주거시설(단독 및 공동주택), 문화 및 집회시설(전시장회의장·공회당 및 외투 공연장·학교 공연장·바닥면적 2,500㎡이하 음악당 제외), 판매시설 중 도매시장, 소매시장(대형점, 백화점, 쇼핑센터 제외), 운수시설, 격리병원, 위락시설(관광호텔내 위락시설 제외), 공장, 창고시설 등

2) 서울시는 '15.1.29 현대차그룹으로부터 최초 사전협상 제안서를 제출받아 '15.6.11 까지 도시관리계획변경, 교통개선대책, 공공기여 계획 등 제안서를 보완하였고, 이후 6개월에 걸친 실무회의, 조정협의회, 전문가 자문 등을 거쳐 '16.2.17 사전협상을 완료하였음.

구 지구단위계획 결정고시 일정을 고려하여 해제절차를 추진하는 것은 바람직하다고 사료됨.

- 종합하면, 2015년 5월 국제교류복합지구 지구단위계획구역이 결정(변경) 고시되고 현재 수립 중에 있는 지구단위계획을 7월 중에 결정고시 예정에 있어 이와 연계하여 해제를 추진하고자 하는 금번 도시관리계획 변경은 적정하다고 판단됨.

※ 국제교류복합지구 추진 경위

- 2014.04.01. 국제교류복합지구 조성계획 발표
- 2015.05.21. 국제교류복합지구 지구단위계획구역 및 명칭 변경
- 2016.02.19. 사전협상 결과 발표/지구단위계획 결정(변경) 및 세부개발계획 결정(안) 접수
- 2016.03.17. ~ 03.31. 국제교류복합지구 지구단위계획 결정(변경) 주민 공람/관련 부서 협의
- 2016.03.31. ~ 04.14. 국제교류복합지구 지구단위계획 결정(변경) 주민 재공람
(‘전략환경영향평가 초안 협의 보완’)
- 2016.05. 도시건축공동위원회 심의(예정)
- 2016.07. 국제교류복합지구 지구단위계획 결정고시(예정)

참고 : 현대자동차 부지 개발 진행절차

1단계 사전협상

I. 개발계획(안) 마련 및 제안서 제출

- ① 개발계획 마련 및 사전협상 제안서 제출 ⇨ ② 제안서 보완요청 ⇨ ③ 제안서 보완제출

II. 사전협상 진행

- ④ 협상조정협의회(현대차 + 서울시 + 전문가 그룹) 구성 ⇨ ⑤ 협상진행

III. 사전협상 완료

- ⑥ 감정평가 시행 및 공공기여 총량 확정 ⇨ ⑦ 협상완료

2단계 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

I. 지구단위계획 주민제안서 제출 및 입안 검토

- ① 지구단위계획 도서작성 (기초조사항목, 관련제영향평가서 작성)

II. 입안 및 절차진행

- ② 지구단위계획 입안 ⇨ ③ 주민의견청취 및 관련부서 협의 ⇨ ④ 관련 제영향평가 협의

III. 지구단위계획 결정(변경)

- ⑤ 수도권정비위원회 심의 ⇨ ⑥ 도시건축공동위원회 심의 ⇨ ⑦ 지형도면 결정고시

3단계 건축 허가

I. 건축인·허가 준비

- ① 건축계획 기본설계 도서 작성 ⇨ ② 건축/교통/경관 통합심의

II. 인허가 절차 진행

- ③ 건축허가 도서작성 및 신청 ⇨ ④ 유관부서 협의 ⇨ ⑤ 건축허가

4단계 착공 및 준공

I. 착공 및 준공

- ① 공사 착공 ⇨ ② 사용승인신청 (준공)