서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경에 대한 의견청취안

(서초구 우면동 141번지)

의 안 번 호	1000

제출년월일 : 2019년 8월 7일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 제안이유

가. 양재택지 지구단위계획구역 내 품질시험소 별관부지 활용하여 양재R&D혁신지구 내 공공의 선도시설을 조성하기 위해 도시관리계획(용도지역)을 변경하고자 함.

2. 주요내용

가. 도시관리계획 결정(변경)조서

○ 용도지역 결정(변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
주거지역	제3종일반주거지역	320,938	증) 5,075	326,013	연구시설
녹지지역	자연녹지지역	1,111,949	감) 5,075	1,106,874	연구시설

○ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역	면 적(㎡)	결정(변경)사유
서초구 우면동 141번지	제3종일반주거지역	326,013	· 양재R&D혁신지구 내 공공의 선도시설 조성사업 실현을 위해 용도지역 조정
	자연녹지지역	1,106,874	

3. 추진경위

○ '04.12.15. : 도시관리계획 결정(양재택지 제1종지구단위계획구역 변경 및 제1종지구단위계획)

○ '16.08.04. : 양재 Tech+city 조성계획 수립

- 양재·우면지구 글로벌 R&CD혁신거점 조성

○ '18.03.08. : 2030 서울 생활권계획(서울시공고 제2008-556호)

- 서초구 양재 지역생활권계획: 자연녹지지역 밀도규제완화를 통한 R&D기업유치 및 기능 확대

○ '19.04.15. : 품질시험소 별관 부지활용 양재 R&D혁신지구 앵커조성 기본계획(행정1부시장 방침, 거점성장추진단)

○ '19.07.04. : 주민열람공고 및 관계부서 협의(14일간)

○ '19.07.26. : 도시관리계획(용도지역) 변경 결정 요청

(市거점성장추진단 → 市도시계획과)

4. 도시관리계획 변경결정(안) 주민의견 청취 등

가. 공람기간 : 2019.7.4.~ 7.18.(14일간)

나. 주민 제출의견 : 없음

다. 관계부서 의견 : 따로붙임

5. 참고사항

가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합　　의 : 해당사항 없음

라. 기　　타 : 없음.

붙임) 1. 위치도

2. 도시관리계획(기정·변경) 결정도 1부.

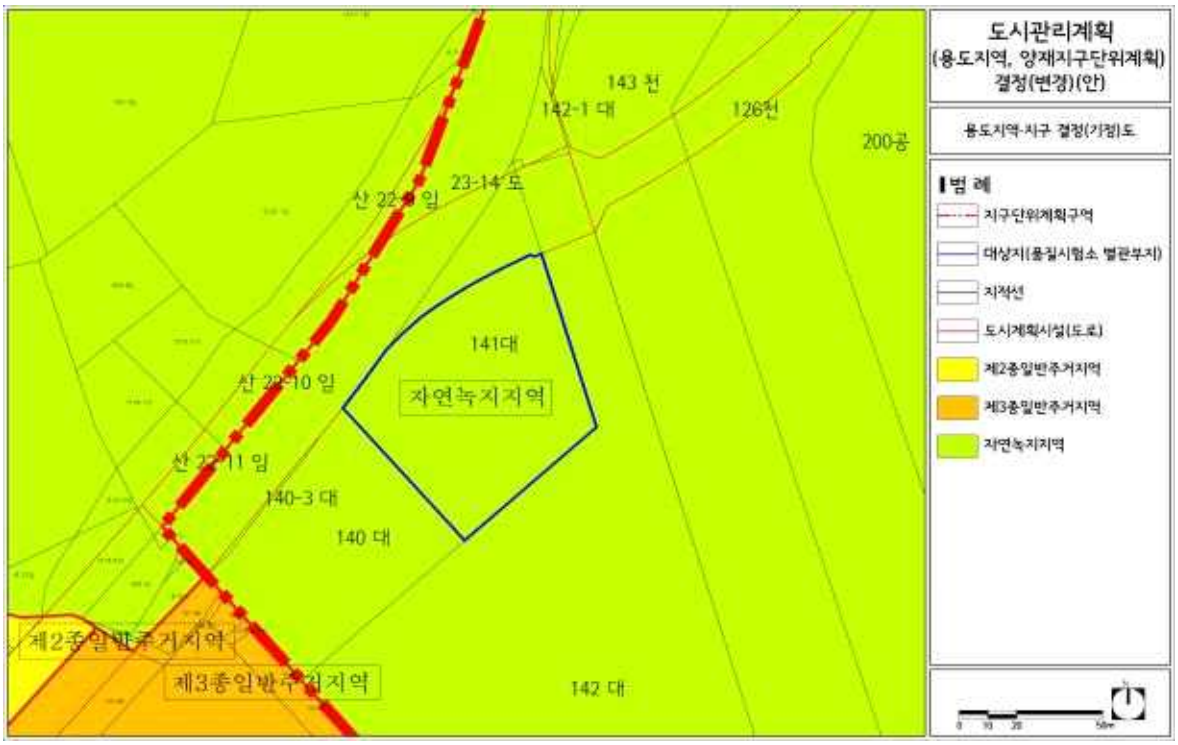
3. 관계부서 협의의견 1부(별도붙임). 끝

붙임 1 **위 치 도**

1,000m
양재천
KT연구
개발센터
750m
양재시민의숲
LG전자
양재R&D캠퍼스
500m
경부고속도로
문화예술
공원
품질시험소 별관
250m
양재택지지구
지구단위계획구역
대상지
더케이호텔
서울
양재R&D
혁신허브
삼성전자
서울R&D캠퍼스
태봉로
서울우면2
국민임대주택단지
과천
LG전자
양재대로
양곡도매시장

붙임 2 도시관리계획(기정·변경) 결정도

– 도시관리계획(용도지역) 결정(기정)도



– 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도

붙임 3 도시관리계획(용도지역) 관련 관계기관 및 부서 협의 의견

□ 협의의견

연 번	부 서	협의결과	비 고
1	서울시 물순환정책과	• 아래 의견 참조	
2	서울시 시설계획과	• 건축계획 시 서울특별시 생태면적률 운영지침(2016)의 생태면적률 확보기준에 적합한 계획을 수립하여 제시 바람 • 해당 연구시설 부지 중 용도지역 변경 대상(필지)과 그 외 용도지역 변경이 없는 대상간 구분이 불분명하므로 연구시설을 구분할 수 있는 방안 검토가 필요하며, • 금회 변경되는 연구시설(우면동 141번지)의 경우 「도시·군계획의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제2조에 따라 건축물의 범위(건폐율, 용적률, 높이)를 함께 결정바람.	
3	서울시 상임기획단	• 양재지역 생활권계획 및 양재R&D혁신지구 계획 등과 연계하여 용도지역 변경 적정성 및 대상지 주변 양재천 및 태봉로에서의 경관 등을 고려한 건축계획 검토 필요.	
4	서울시 거점성장추진단	• 현재 건축물 배치는 도로쪽 전면을 비워 두고 뒤편 한국교총건물쪽 대지 경계선에 인접해 있는데, 양재 R&D 혁신허브로 운영하고 있는 한국교총건물과 연계·활용될 수 있도록 공간을 조성. • 입주업체들은 독립적인 공간을 선호하기 때문에 1개층의 바닥 면적이 넓은 것보다 바닥면적을 줄이고 층고를 높이는 것이 좋음	
5	서초구 도시계획과	• 대상지는 자연녹지지역에 위치한 연구시설로 개별필지에 대한 급격한 용도지역 변경은 서울시가 수립한 용도지역 조정 원칙에도 맞지 않으며, 인근 자연녹지일대 입지한 연구시설과의 형평성 등의 문제가 발생되므로 우면동 일대 연구시설에 대한 통합적인 관리방안 마련 후 추진하시기 바람. • 또한, 구체적인 개발계획을 수립하여 용도지역 변경 타당성이 검토될 수 있도록 대상지에 대한 특별계획구역 지정 필요.	
6	서초구 도로과	• 양재천 우안도로 개설공사는 우면2지구 교통개선 대책의 일환으로 조속한 개통이 요구되는 서초구 주민 숙원사업인 바, 태봉로 확장공사 개통에 지장이 발생하지 않도록 신축시기(특히, 택시검정시설 이전시기 등)에 대해 별도 검토가 필요할 것으로 사료됨.	

연 번	부 서	협의결과	비 고
7	서초구 교통행정과	• 금번 사업추진 시 태봉로 교통소통에 영향을 최소화하도록 우회전 진출입 통행(별관건물 임시사용시부터), 완화차로 및 버스베이 설치 등을 검토 조치하고, 교통 및 주차수요 예측시 사업지 내부자료 뿐만 아니라 타사례에 대하여도 추가 검토하여 주시기 바람 • 또한 품질시험소 별관부지 일부가 양재천우안도로 공사와 간섭되는 바, 원활히 도로공사가 추진될 수 있도록 적극 협조하여 주시기 바람	

〔물순환정책과 검토의견〕

검토분야	협의의견
빗물관리	• ″서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례″ 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물 등은 사업구역내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서에 사전협의하여야 함 ※ 서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 - 물관리 에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조 - 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형시설 등 빗물관리시설 설치 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출 ※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만 - 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치) ※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례" 제21조에 따라 각종 심의단계에서 우리시 물순환 시민위원회(저영향개발 자문소위원회) 에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문 요청 바람(서울시 물순환정책과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)
물재이용	• ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, • ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제9조 및 "서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례" 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것
수 질	• 물환경보전법 제53조 및 동법 시행령 제72조 규정의 비점오염원의 설치신고 대상 사업장인 경우 환경영향평가법 제30조 3항에 따라 승인 등을 받거나 사업계획을 확정한 날부터 30일 이내에 비점오염원의 설치신고를 요함
수질오염 총량관리	• 수질오염총량 할당 협의 필요(서울시 물순환정책과 오염총량팀)

구 분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간(대규모)	민간(소규모)
빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5

검토분야	협의의견
지하수	• 지하수위이하 구간 공사가 포함되는 대규모 공사로 지하수위계가 설치되는 경우, 지하수위 측정데이터를 공사 착공 시부터 준공 시까지 월 2회 이상 측정한 후 매 분기말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 물순환정책과로 제출 • 상기 공사장 내 설치된 지하수위계는 준공 전 존치방안을 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 물순환정책과와 협의 이행토록 조치 • 유출지하수의 저감 및 이용 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥이상(건축물의 경우 1일 30㎥이상) 지하수가 유출되는 경우 이를 감소시킬 수 있는 저감대책을 수립하여 관할 구청에 신고하고 그 대책을 시행하여야 하며, - 위와 같은 대책에도 불구하고 건축물 준공 후 1일 300㎥이상(건축물의 경우 30㎥이상) 지하수가 유출 되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함. - 따라서 해당 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여함은 물론 설계 단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용(활용)계획의 반영이 필요.
토양	• 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 받을 필요가 있음 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 기타(난방유 저장탱크 등) • 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것