

도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안 심 사 보 고 서

| | |
|------------|------|
| 의 안 번 호 | 1734 |
|------------|------|

2017. 4. 19
도시계획관리위원회

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안

○ 준주거지역 → 일반상업지역

2. 심사경과

| 의안 번호 | 제출일자 | 회부일자 | 상 정 내 역 (상정일자) | 심사결과 |
|----------|----------|----------|------------------------------------|------|
| 1734 | 2017.4.4 | 2017.4.6 | 제273회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2017.4.19) | 원안동의 |

3. 제안설명의 요지(김학진 도시계획국장)

제안이유

「수색 지구단위계획(2002. 7. 2)」 수립(현재 재정비 진행 중, 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역으로 명칭 변경 등) 시 세부개발계획 내용에 따라 일반상업지역으로 용도지역 변경 가능하도록 결정된 특별계획구역 5(신흥자동차부지, 은평구 증산동 223-2번지 일대)에 대하여 세부개발계획을 수립하고 용도지역을 변경 입안함.

입안내용

가. 도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)

| 대상지 위치 | 구 분 | | 면 적(m ²) | | | 구성비 (%) | 비 고 |
|-----------------------------|----------|--------|----------------------|----------|-------|------------|---|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 은평구 증산동 223-2번지 일대 | 합 계 | | 2,020 | - | 2,020 | 100.0 | 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역내 특별계획구역 5 (신흥자동차부지) |
| | 주거 지역 | 준주거지역 | 2,020 | 감) 1,474 | 546 | 27.0 | |
| | 상업 지역 | 일반상업지역 | - | 증) 1,474 | 1,474 | 73.0 | |

※ 서울특별시고시 제2002-261호(2002.7.2)에 따라 세부개발계획 수립시 계획내용에 따라 일반상업 지역으로 변경 가능

나. 도시관리계획사항

- 준주거지역, 중심지미관지구

4. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민 의견청취 사항
 - 열람기간 : 2016.09.22 ~ 10.06 (15일간)
 - 주민의견 : 의견 없음
- 구의회 의견청취
 - 일 시 : 2016.11.23
 - 결 과 : 원안가결
- 구도시계획위원회 자문
 - 일 시 : 2017.01.12
 - 결 과 : 의견제시

| 구분 | 자 문 의 견 | 조 치 계 획 | 비고 |
|----|--|--|----|
| 1 | ○필로티 하부에 조성하는 공개공지는 일반인에 개방성 및 이용성이 떨어지므로 옥외 공개공지 확보 등 방안 검토 요망 | ○당초 계획한 공개공지를 통행량이 보다 많은 전면도로변에 면하는 비율과 개방형 조성 비율을 높이는 방향으로 조정하여 개방성 및 이용성이 증대되도록 변경 계획하였음 | 반영 |
| 2 | ○진출입로 도로(폭원:12m)는 인근 자이아파트 출입차량과 업무시설 출입차량의 동선이 겹쳐, 혼잡할 수 있으므로 차량동선을 파악하여 완화차로 등 검토 필요 | ○인근 자이아파트와 대상지 업무시설의 차량동선을 검토한 결과, 공동주택과 업무시설의 진출입 동선이 분리되어 있으며, 이면도로 기본용량 대비 통행량도 많지 않아 별도의 완화차로 등 확보는 불필요한 것으로 검토되었음 | 반영 |

5. 관련부서 의견 및 조치계획

| 구분 | 협 의 의 건 | 조 치 계 획 | 비고 |
|-------------------|---|---|----|
| 도시계획 상임 기획단 | - 가정 특별계획구역 지침에 대한 변경은 수색DMC역 주변 지구단위계획 재정비 (변경)내용 반영 필요 | - 수색·DMC역 주변 지구단위계획 재정비 (변경)내용 반영하겠음 | |
| 공공 개발 센터 | - “수색역 일대의 개발가이드라인 수립 (2014.9)”시 「2030 서울플랜」과의 정합 성 및 두 구역간 계획의 연계성이 확보되는 광역중심지 조성이 필요할 것으로 검토 - 따라서 일반상업지역으로 용도지역을 변경 하는 경우 오피스텔은 당초와 같이 불허용 도로 유지하되, 중심지 육성 등에 필요한 기능(복합상업·업무) 도입을 검토하는 것이 바람직할 것임. | - “수색역 일대의 개발가이드라인 수립 (2014.9)” 및 「2030 서울플랜」과의 정 합성을 확보하였음 - 오피스텔은 당초와 같이 불허용도로 유지 하고, 중심지 육성 등에 필요한 기능인 업 무시설을 도입하였음 | |
| 교통 정책과 | - 도시교통정비촉진법 시행령 제13조2』 및 『서울시 교통영향평가 수립에 관한 조례 시행규칙 별표』에 따라 교통영향분석 개선 대책 수립대상(연면적10,000㎡이상)임 - 교통개선대책 마련시 주변 교통여건을 고 려하여 진출입체계, 보행 동선체계 등 전반 적으로 검토하되, 교통영향수립지침에 따라 수립하시기 바람. | - 도시교통정비촉진법 시행령 제13조2』 및 『서울시 교통영향평가 수립에 관한 조례 시행규칙 별표』에 따라 교통영향분석 개 선대책 수립하겠음 | |
| 교통 운영과 | - 수색로 확장구간은 가속차로로 이용할 수 있도록 차선 및 노면표시 추가 검토 - 사업지 남측 진출입도로의 횡단보도는 고원 식으로 설치 및 속도 30km/h로 제한 검토 | - 교통영향분석 개선대책 수립시 검토하여 반영하겠음 | |

6. 도시관리계획 환경성 검토 결과

- 특이사항 없음

7. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

□ 제출 배경

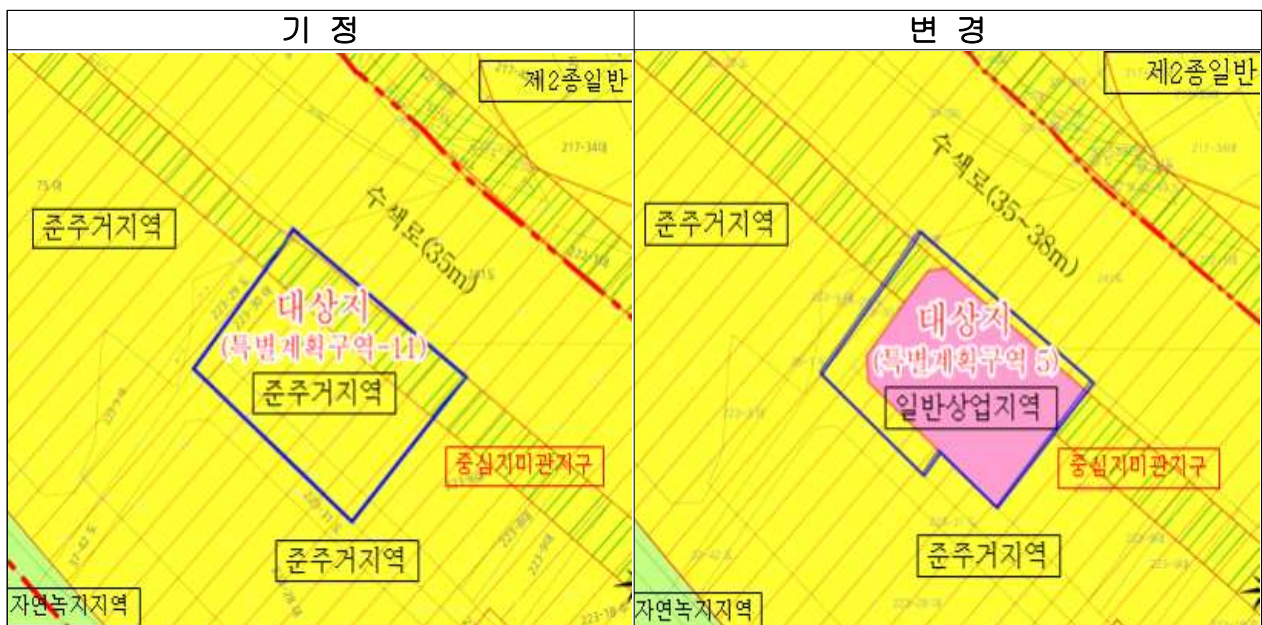
- 이 의견청취안은 「수색 지구단위계획」 1)(2002.7.2. 최초결정고시, 현
재 재정비 진행 중)에서 특별계획구역으로 기 결정된 은평구 증산동

1) 서울특별시고시 제2002-261호.

223-2번지 일대(신흥자동차부지) 2,020㎡ 중 1,474㎡에 대한 용도지역을 특별계획구역지침(변경안)에 따라 준주거지역에서 일반 상업지역으로 변경하여 광역중심기능을 강화하고자 서울특별시장이 2017년 4월 4일 제출하여 4월 6일 우리위원회에 회부된 사안임.

| <도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)> | | | | | 위 치 도 | |
|--------------------------|--------|---------|-------|---------|-------|--|
| 구 분 | 면 적(㎡) | | | 구성비 (%) | 비고 | |
| | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | | |
| 합 계 | 2,020 | - | 2,020 | 100.0 | | |
| 준주거 지역 | 2,020 | 감)1,474 | 546 | 27.0 | 도로 | |
| 일반 상업지역 | - | 증)1,474 | 1,474 | 73.0 | 획지 | |

※ 세부개발계획 수립시 계획내용에 따라 일반상업지역으로 변경 가능





□ 대상지 현황 및 계획안

- 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획지구단위계획 특별계획구역 지침(안)에서 세부개발계획 수립시 계획내용

2) 공공시설부지(도로) 제공면적은 용도지역 상향에서 제외함.

에 따라 용도지역을 상업지역으로 변경할 수 있도록 한 지역임.

- 당초의 「수색 지구단위계획구역 및 지구단위계획」은 구역범위 확대 및 수색역세권 계획 내용을 반영하여 명칭을 「수색·DMC역 주변 지역 지구단위계획구역 및 지구단위계획」으로 하고, 당초 사업대상지의 특별계획구역 11을 특별계획구역 5(〈붙임 1, 2〉 참조)로 변경하였음. 현재 계획(변경)안은 도시관리계획 절차에 따라 2017년 3월 10일 변경 결정 신청(구→시)되어 있음(〈붙임 3〉 참조).
- 한편, 대상지가 포함되어 있는 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획 구역은 「2030 서울도시기본계획(2014)」상 상암·수색 광역중심지에 해당하며, 관련계획인 「수색역 일대 개발 가이드라인(‘14.2)」(〈붙임 4〉 참조)에서는 대중교통 중심의 통합 환승시설 조성(경의선, 6호선, 공항철도, 수색로변 BRT), 대규모 복합쇼핑공간, 엔터테인먼트 시설, 랜드마크 역할의 업무시설 도입을 제시하고 있음.

| 2030 서울도시기본계획 | 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획 재정비 |
|--|---|
|  <p>3도심 7광역중심 12지역중심 중 상암·수색 광역중심</p> <p>서북부 광역고용기반 확충, 수색복합역사 개발과 연계하여 서북권 균형발전 기여</p> <p>경의선 공항철도 등 상부광역화</p> <p>상암·수색 광역중심</p> <p>수색·DMC역 일대 개발 가이드라인(‘14.2) 관련 계획</p> <p>하암도성</p> | <p>기본구상</p> <ul style="list-style-type: none"> · 수색지역의 상암DMC 연계·지원기능 강화 - 수색지역의 기존 시가지 여건에 맞는 중소업무, 숙박 기능 도입을 통한 지원기능 강화  <p>수색·중산재정비 촉진지구</p> <p>수색역 광장조성</p> <p>수색·상암 연계거점 조성</p> <p>수색·중산재정비 촉진지구</p> <p>수색·상암 교통환승 거점 조성</p> <p>수색·상암 연계거점 조성</p> <p>수색·상암 교통환승 거점 조성</p> <p>수색·상암 교통환승 거점 조성</p> <p>수색·상암 교통환승 거점 조성</p> |

<수색역일대 개발 가이드라인의 기본구상>



- 특별계획구역 지침 변경안³⁾의 세부개발계획(안)에 따르면, 대상지는 일반상업지역 가능, 획지 1,474㎡, 건폐율 60%, 상한 용적률 800% 이하, 높이 100m 이하, 공공시설면적은 구역면적의 25% 이상, 건축물 용도는 업무시설(오피스텔 제외), 판매시설 중 소매시장·상점, 문화 및 집회시설 등으로 계획되어 있음.

| 구 분 | 특별계획구역 5 계획지침(변경안) | 세부개발계획 | 건축계획안 |
|---------|--|--------------------|------------------|
| 용도지역 | · 준주거지역→일반상업지역 ※ 향후 세부개발계획수립시 계획내용에 따라 일반상업지역으로 변경 | 일반상업지역 | |
| 가구 및 획지 | - | 획지① 신설 (1,474㎡) | |
| 건축물 용도 | · 불허 용도 · 단독주택, 공동주택, 운동시설 중 옥외철타미 설치된 골프연습장, 업무시설 중 오피스텔(연면적 40% 이상이고 오피스텔이 주용도에 속하는 범위에 한함), 위락시설 중 카지노업소, 공장(지식산업센터 제외), 창고 시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설(주차장 제외) | 좌 동 | |
| | · 권장 용도 · 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 · 수색로변 건축물 전면부 가로활성화 용도 권장 | 좌 동 | 업무시설 (오피스), 판매시설 |

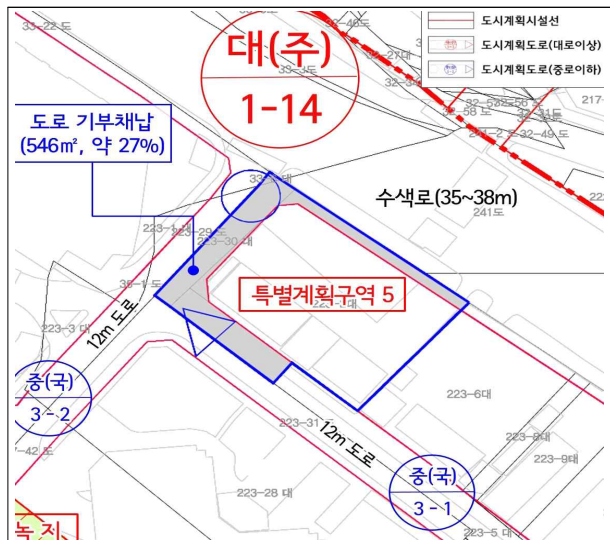
3) 특별계획구역 5 계획지침(변경안)은 변화된 여건 반영 및 당초 도입 용도 등에 따라 이원화(준주거지역 유지 or 일반상업지역 상향)되어 있던 특별계획구역 계획지침을 일원화(일반상업지역 상향)하여 혼선을 방지하고 광역중심기능을 강화하고자 하였음.

| 구분 | 특별계획구역 5 계획지침(변경안) | 세부개발계획 | 건축계획안 |
|-----------|---|---|---------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근생 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 - 제2종근생 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 서점 등 - 문화 및 집회시설 중 공연장·전시장, 판매시설 중 상점 | | |
| 건축물 밀도 | 건폐율 | · 60% 이하 | 좌 동 59.63% |
| | 용적률 | · 기준용적률 : 300% 이하 · 허용용적률 : 630% 이하 · 상한용적률 : 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따름 | 상한용적률 800% 이하 798.91% |
| | 높이 | · 기준 : 100m 이하 / 최고 : 기준높이 1.2배 이하 | 100m 이하 71m |
| 건축한계선 | · 수색로변 3m / 중로3-1, 3-2호선변 2m | 좌 동 | |
| 벽면한계선 | · 특별계획구역6과 연결하여 2m | 좌 동 | |
| 대지내공지 | · 수색로변 전면공지 : 3m, 공개공지 : 각각부 전면공지 연결 | 좌 동 | |
| 교통처리 | · 수색로상 차량진출입 규제, 단지내 공공보행통로 조성 | 좌 동 | |
| 공공시설 | · 기부채납 : 구역 면적의 25% 이상 | 좌 동 | 도로 27% |

- 실제 건축계획(안)에 따른 공공시설 부담률은 27% (설치 후 기부채납, 도시계획도로 546㎡), 건폐율 59.63%, 용적률 798.91%, 높이 71m, 주용도는 업무시설(오피스)과 판매시설로 하여, 지하5층/지상15층의 건축물을 건립할 계획임.

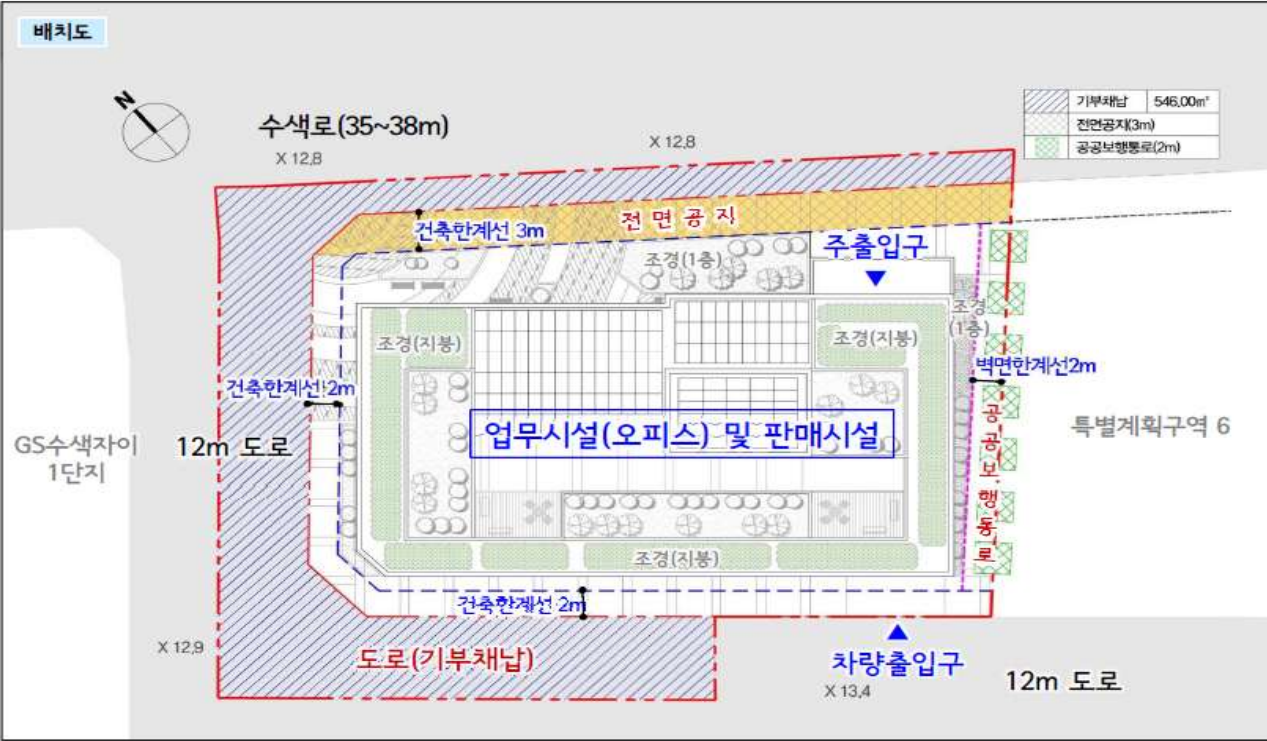
특별계획구역 5 세부개발계획

- ▶ 기부채납 면적
 - 도로 546㎡, 구역면적의 약 27%
 - ※ 특별계획구역 면적의 25% 이상
 - 대로1-14, 중로3-1, 중로3-2호선
- ▶ 특별계획구역내 도시계획시설도로로 결정하고 설치·조성 후 기부채납





| 구분 | | 내용 | 비고 |
|-------|-----------|---------------------|-------------------------|
| 주용도 | | 업무시설(오피스), 판매시설 | |
| 대지면적 | | 1,474㎡ | 구역면적 2,020㎡, 도로 546㎡ 제외 |
| 건축면적 | | 879㎡ | |
| 연면적 | 지상 | 11,776㎡ | |
| | 지하 | 6,500㎡ | |
| | 계 | 18,276㎡ | |
| 규모 | | 지하 5층, 지상 15층 | |
| 건폐율 | | 59.63% | 60% 이하 |
| 용적률 | | 798.91% | 800% 이하 |
| 높이 | | 71m | 100m 이하 |
| 주차대수 | | 131대 | 124대 이상 |
| 조경면적 | | 224.82㎡ (15.3%) | 대지면적 15% 이상 |
| 공개공지 | | 103.42㎡ (7.0%) | 대지면적 7% 이상 |
| 용도별면적 | 업무시설(오피스) | 16,304.51㎡ (89.21%) | |
| | 판매시설 | 1,971.49㎡ (10.79%) | |
| | 계 | 18,276.00㎡ (100%) | |



□ 종합의견

- 이 의견청취안은 지구단위계획 특별계획구역 지침에 따라 세부개발계획을 수립하면서, 대상지의 용도지역을 준주거지역에서 일반상업지역으로 변경하려는 것으로, 상암·수색광역 중심의 개발 가용지를 활용하여 중심지 육성용도(업무 및 판매)를 도입함으로써 광역중심기능 강화와 디지털미디어시티역(경의중앙선, 공항철도, 6호선) 교차역세권 지역의 효율적인 토지이용을 도모할 수 있고, 지구단위계획구역내 다른 특별계획구역의 개발을 유도 할 수 있다는 점, 용도지역 상향에 따른 공공기여 방안으로 구역 면적의 27%를 도시계획시설 도로로 조성하여 기부채납할 예정인 점 등을 종합적으로 고려해 볼 때 긍정적으로 검토할 필요가 있다 사료됨.

※ 추진경과

| | |
|-----------------------|--|
| 1996. 07. 05 | : 수색지구 상세계획구역 지정 (서고 제1996-195호) |
| 2002. 07. 02 | : 수색 지구단위계획구역내 용도지역 결정(변경) (서고 제2002-262호) - 특별계획구역②~⑥, ⑪(신흥자동차부지)~⑮ ※ 세부개발계획 수립시 일반상업지역으로 변경 가능 수색 지구단위계획구역 결정(변경) 및 지구단위계획 결정 |
| 2014. 09. | : 수색역 일대 개발가이드라인 발표 수색역세권 개발계획 내용 수색 지구단위계획에 반영 요청 (서울시 공공개발센터) |
| 2015. 12. 07 | : 수색역세권 포함 수색 지구단위계획 재정비 용역 착수 |
| 2016. 05. 19 | : 수색 지구단위계획 재정비(안) 시·구 합동보고 - 명 칭 : 수색 지구단위계획 → 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획 - 면 적 : 132,929㎡ → 312,648㎡ (증 179,719㎡) |
| 2016. 04. 27/09. 12 | : 용도지역 변경 및 세부개발계획 결정 입안을 위한 주민제안/보완제출 (재정비 합동보고 결과 반영 등), 주민열람공고 및 시·구 관련부서 협의 |
| 2016. 09. 22 ~ 10. 06 | : 주민열람공고 및 시·구 관련부서 협의 |
| 2016. 11. 23 | : 구의회 의견청취 |
| 2017. 01. 12 | : 구도시계획위원회 자문 |
| 2017. 02. ~ 03. | : 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획 재정비 결정신청(區 → 市) 및 도시·건축공동위 소위원회 자문 |
| 2017. 03. 10 | : 도시관리계획 결정신청(구→시) |
| 2017. 03. 14~22 | : 시 관련부서 협의 및 내용보완(구→시) |

8. 질의 및 답변 요지 : 생략

9. 토론요지 : 없음

10. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

11. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 1734 |
|----------|------|

제출년월일 : 2017년 4월 4일
제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지역) 변경결정에 대한 의견청취안

- 준주거지역 → 일반상업지역

2. 입안내용

- 도시관리계획(용도지역) 변경결정조서(안)

| 대상지 위치 | 구분 | | 면적(m ²) | | | 비고 |
|-----------------------|------|--------|---------------------|-------------|-------|----|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| | 합계 | | 2,020 | - | 2,020 | |
| 은평구 증산동 223-2번지 일대 | 주거지역 | 준주거지역 | 2,020 | 감) 1,474 | 546 | |
| | 상업지역 | 일반상업지역 | - | 증) 1,474 | 1,474 | |

3. 입안사유

- 세부개발계획수립시 일반상업지역으로 변경할 수 있도록 한 지구단위계획 특별계획구역(신흥자동차부지) 지침에 따라, 은평구 증산동 223-2번지 일대에 광역중심기능 강화에 필요한 업무·판매시설 도입을 위해 용도지역을 변경하고자 함.

4. 도시관리계획사항 : 준주거지역, 중심지미관지구

5. 도시관리계획(안)에 대한 의견청취

- 주민 의견청취 사항
 - 열람기간 : 2016.09.22 ~ 10.06 (15일간)
 - 주민의견 : 의견 없음

○ 구의회 의견청취

- 일시/결과 : 2016.11.23. / 원안가결

○ 구도시계획위원회 자문

- 일시/결과 : 2017.01.12. / 의견제시

| 구분 | 자 문 의 견 | 조 치 계 획 | 비고 |
|----|--|---|----|
| 1 | ○필로티 하부에 조성하는 공개공지는 일반인에 개방성 및 이용성이 떨어지므로 옥외 공개공지 확보 등 방안 검토 요망 | ○당초 계획한 공개공지를 통행량이 보다 많은 전면도로변에 면하는 비율과 개방형 조성 비율을 높이는 방향으로 조정하여 개방성 및 이용성이 증대되도록 변경 계획. | |
| 2 | ○진출입로 도로(폭원:12m)는 인근 자이아파트 출입차량과 업무시설 출입차량의 동선이 겹쳐, 혼잡할 수 있으므로 차량동선을 파악하여 완화차로 등 검토 필요 | ○인근 자이아파트와 대상지 업무시설의 차량동선을 검토한 결과, 공동주택과 업무시설의 진출입 동선이 분리되어 있으며, 이면도로 기본용량 대비 통행량도 많지 않아 별도의 완화차로 등 확보는 불필요한 것으로 검토 | |

6. 관련부서 검토의견

| 구분 | 협 의 의 견 | 조 치 계 획 | 비고 |
|----------|--|--|----|
| 상임 기획단 | - 지정 특별계획구역 지침에 대한 변경은 수색DMC역 주변 지구단위계획 재정비 (변경)내용 반영 필요 | - 수색DMC역 주변 지구단위계획 재정비 (변경)내용 반영. | |
| 공공 개발 센터 | - “수색역 일대의 개발가이드라인 수립 (2014.9)”시 「2030 서울플랜」과의 정합성 및 두 구역간 계획의 연계성이 확보되는 광역중심지 조성이 필요할 것으로 검토 - 따라서 일반상업지역으로 용도지역을 변경하는 경우 오피스텔은 당초와 같이 불허용도로 유지하되, 중심지 육성 등에 필요한 기능 (복합상업·업무) 도입검토가 바람직함 | - “수색역 일대의 개발가이드라인 수립 (2014.9)” 및 「2030 서울플랜」과의 정합성을 확보하였음 - 중심지 육성 등에 필요한 기능인 업무·판매시설을 도입하였음 | |
| 교통 정책과 | - 연면적 10,000㎡이상으로 교통영향분석 개선대책 수립대상임 - 교통개선대책 마련시 주변 교통여건을 고려하여 진출입체계, 보행 동선체계 등 전반적으로 검토하되, 교통영향수립지침에 따라 수립하시기 바람. | - 관련 법령 및 지침을 준수하여 교통영향분석 개선대책 수립하겠음 | |
| 교통 운영과 | - 수색로 확장구간은 가속차로로 이용할 수 있도록 차선 및 노면표시 추가 검토 - 사업지 남측 진출입도로의 횡단보도는 고원식으로 설치 및 속도 30km/h로 제한 검토 | - 협의의견을 반영하여 교통영향분석 개선대책을 수립하겠음 | |

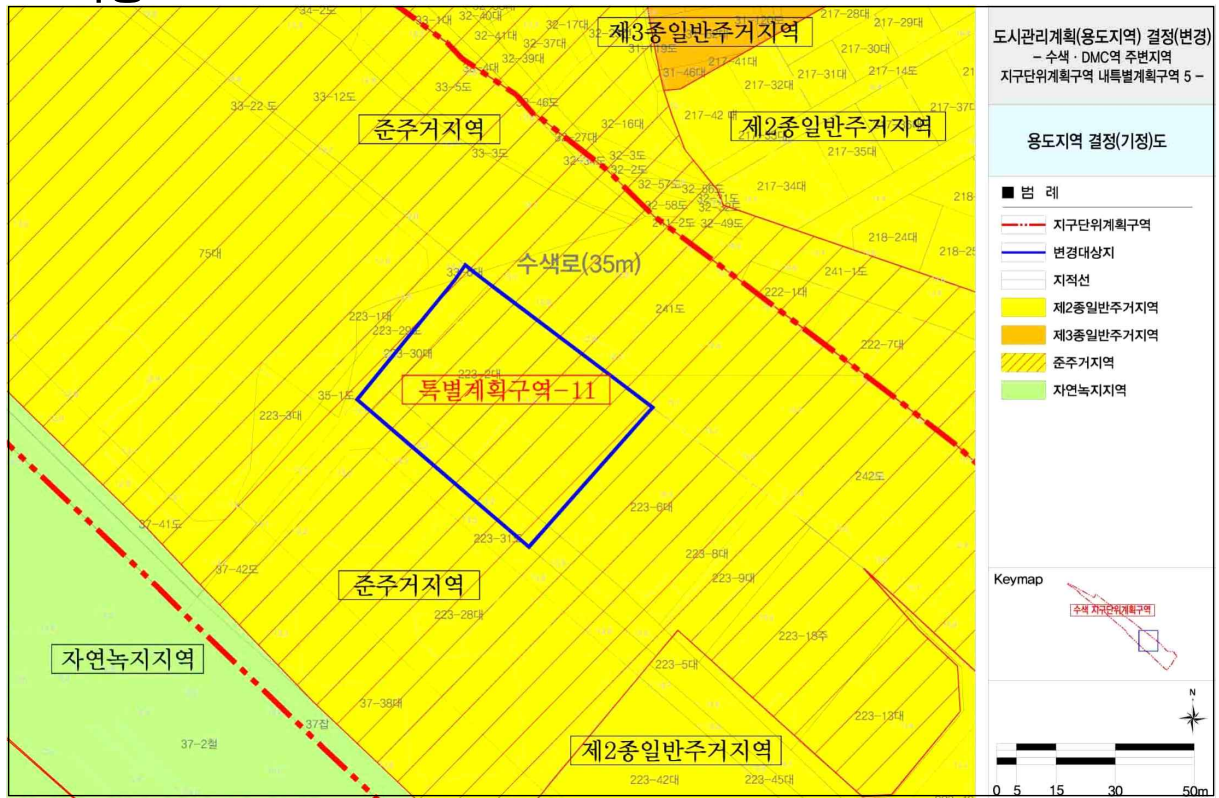
7. 도시관리계획 환경성 검토 결과 : 특이사항 없음

8. 위치도

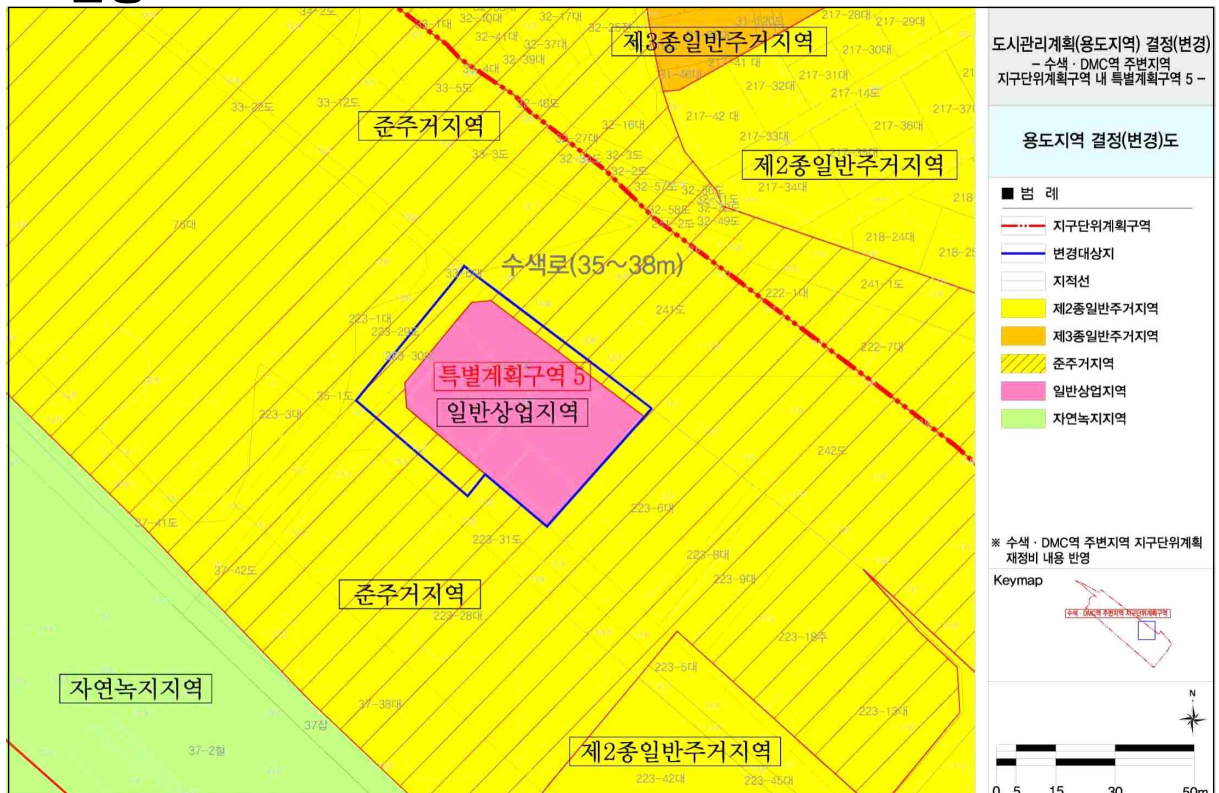


9. 도시관리계획(용도지역) 결정도면

○ 기정



○ 변경



※ 작성자 : 도시계획과 지역계획팀 이일주 (☎ 2133-8327)