

서울특별시 도시계획시설(철도) 결정(변경)을 위한 의견청취안
- 9호선 양천향교역 -

심 사 보 고 서

의안 번호	1654
----------	------

2024년 3월 5일
도시계획균형위원회

1. 심사경과

- 가. 제출자 : 서울특별시
나. 제출일 : 2024년 2월 5일
다. 회부일 : 2024년 2월 7일
라. 상정일 : 제322회 서울시의회 임시회 제4차 도시계획균형위원회
2024년 3월 5일 상정·의결(원안가결)

2. 제안설명의 요지 (도시공간본부장 조남준)

가. 안건내용

- 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종 류	위 치	면적(m ²)	최초결정일	비 고
기정	철도 (양천향교역)	도시철도	강서구 가양동 150-34 일대	8,528.0	서울시고시 제2002-5호 (2002.1.9.)	-
변경	철도 (양천향교역)	도시철도	강서구 가양동 150-34 일대	10,130.7	서울시고시 제2002-5호 (2002.1.9.)	· 지하연결통로 설치 증) 1,602.7m ² - 대로2-41 중복결정 (A=1,339.2m ²)

○ 도시계획시설(철도) 입체적결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
변경	철도 (양천향교역)	가양동 150-34	길이(m)	-	증) 39.4	39.4	-	-
			폭(m)	-	증) 5.8~7.1	5.8~7.1		
			높이(m)	-	-1.0~+14.7 (해수면기준)	-1.0~+14.7 (해수면기준)		
			면적(m ²)	-	증) 263.5	263.5		

○ 도시계획시설(철도) 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	철도 (양천향교역)	<ul style="list-style-type: none"> 양천향교역 지하연결통로 설치 - 당초 : 8,528.0m² - 변경 : 10,130.7m² 증) 1,602.7m² (18.8%) 	<ul style="list-style-type: none"> 가양동 CJ공장부지의 대규모 개발에 따른 지하철 이용자수 증가로 양천향교역 4번 출구의 보행여건 개선을 통한 이용자들에게 편익을 제공하고자 양천향교역과 본 건축물을 연결하는 출입구 및 지하연결통로를 설치하고자 함

나. 입안사유

- 지하철 9호선 양천향교역과 가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 간 쾌적하고 안전한 보행동선 체계구축 및 교통약자를 위한 보행환경 조성을 위해 양천향교역 신규 출입구 및 지하연결통로를 설치하고자 도시계획시설(철도) 결정(변경)하고자 함

다. 도시관리계획 사항

- 용도지역·지구: 준공업지역, 중요시설물보호지구(공항)
- 기 타: 지구단위계획구역(가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역), 철도(9호선 양천향교역), 도로(대로2-41, 양천로)

라. 주민 의견 청취 사항

- 열람 기간 : 2023. 7. 14. ~ 7. 27.(14일간)
- 게재 신문 : 서울신문, 문화일보
- 열람 장소 : 강서구 도시계획과
- 접수 의견 : 없음

마. 강서구의회 의견청취

- 일 시 : 2022. 10. 21.
- 결 과 : 원안가결

바. 강서구 도시계획위원회 자문

- 일 시 : 2023. 09. 14.
- 결 과 : 조건부 동의
 - 안전시설인 피난계단 또는 대피시설 및 공조시설 설치 검토
 - 보행자의 쾌적환경 서비스를 위한 지하연결통로 내 녹지공간 검토

사. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영여부
서울특별시 공원여가정책과	○ 도시계획시설 결정(변경) 사전협의 의 견과 같이 경지 정리된 농지와 관련된 사전 절차를 반드시 이행하기 바람	○ 관련규정에 의거 개발제한구역 관리 계획 미반영 시설로 협의 제외 대상 이나 환경평가등급 2등급지에 해당 ○ 사전협의의견 조치계획과 같이 시설 결정 완료 후 실시계획인가 시 관련 부서와 협의하겠음	반영
강서구 공원녹지과	○ 개발제한구역 내에서 토지형질변경 면적(도로편입, 가설건축물 설치 등) 에 대하여 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제21조에 따른 개발제한구역 보전 부담금 부과 대상이므로 개발제한구역 보전부담금 납부 후 공사에 착수하여야 함	○ 개발제한구역 내 토지형질변경면적에 대해 관련규정에 따라 개발제한구역 보전부담금을 산정·납부 후 공사 착 수토록하겠음	반영

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영여부
강서구 도로과	○ 도로설계 내용 중 횡단구성 상보도폭은 최소 2.5m이상을 확보하고 보행이동에 장애나 불편이 없어야 할 것	○ 당해 도로사업 구간의 일부(부천시구간)가 부천대장지구 내에 포함되어 있어 부천대장지구 교통영향평가에 따라 보도폭은 부천시 구간과 동일한 폭원및 횡단구성(보도폭 3.5m: 보도 2m + 식수대1.5m)으로 도로과 의견에 따라 보도폭 최소 2.5m이상 확보되어 설계되었으며, ○ 가로등 및 분전함 등 보행 지장물은 식수대에 배치함으로써 보도 유효폭 2m 구간 내 보행 지장물이 없어 보행에 불편이 없을 것으로 판단됨	반영
강서도로사업소 도로보수과	○ 도로 확장구간 신설되는 보도측구시공 시 도로구배규정에 부합토록 설계하여 우기 시 물고임 현상 발생치 않도록 하며, 추가적인 빗물받이 최대한 확보 할 것	○ 추가적인 빗물받이 등을 최대한 확보 하도록 하겠음	반영

아. 기타

○ 재원조달계획

- 자금조달방안: 사업시행자 자체 조달(100%)

- 소 요 예 산: 약 30,000백만원

○ 추진경위

- '22. 02. 가양동 CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획 결정

· 심의결과: 지하철역과 연계한 보행동선 등 지하연결통로 조성(보행공간 폭원 10m 이상 계획)

- '22. 03. 도시계획시설(철도) 변경(안) 제안(시행자→區)

- '22. 07. 주민 열람공고 및 관련기관 협의

- '22. 10. 강서구의회 의견 청취(결과: 원안가결)

- '22. 12. 강서구 도시계획위원회 자문(결과: 보류)

· 사유지를 포함하는 방안 등 폭원 10m 지하연결통로 확보 방안 재검토

- '23. 09. 강서구 도시계획위원회 재자문(결과: 조건부 동의)

· 피난계단 또는 대피 및 공조시설 설치, 지하연결통로 내 녹지공간 검토

자. 위치도 및 현황사진

■ 위치도

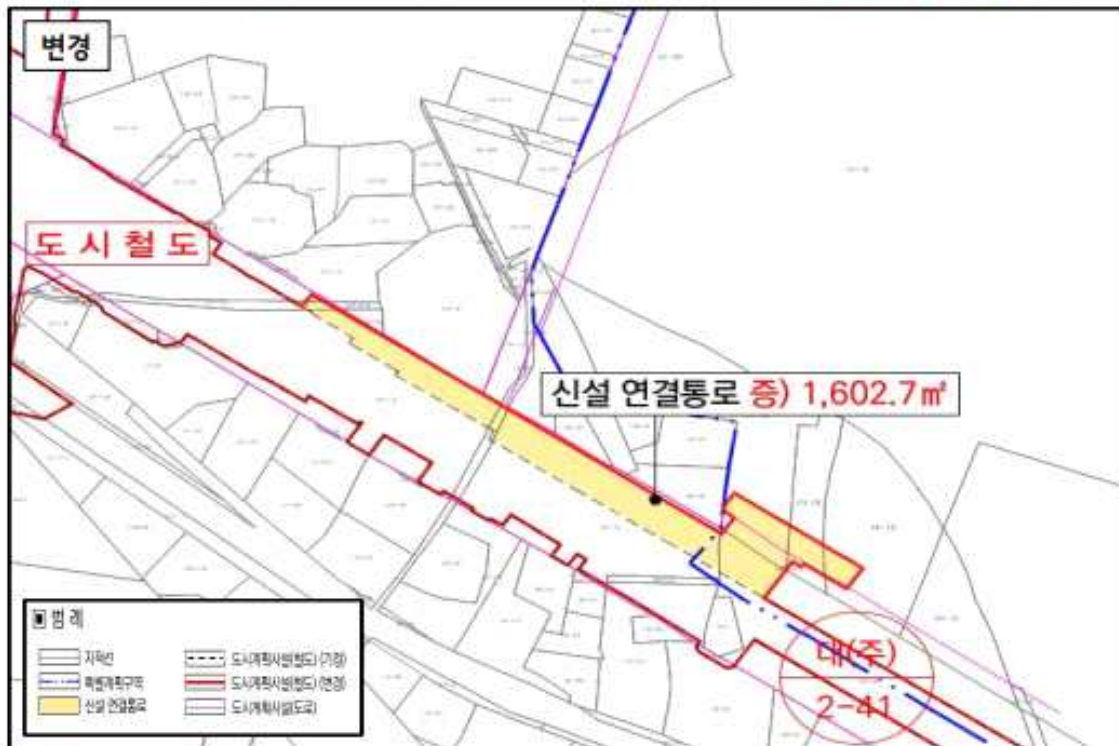
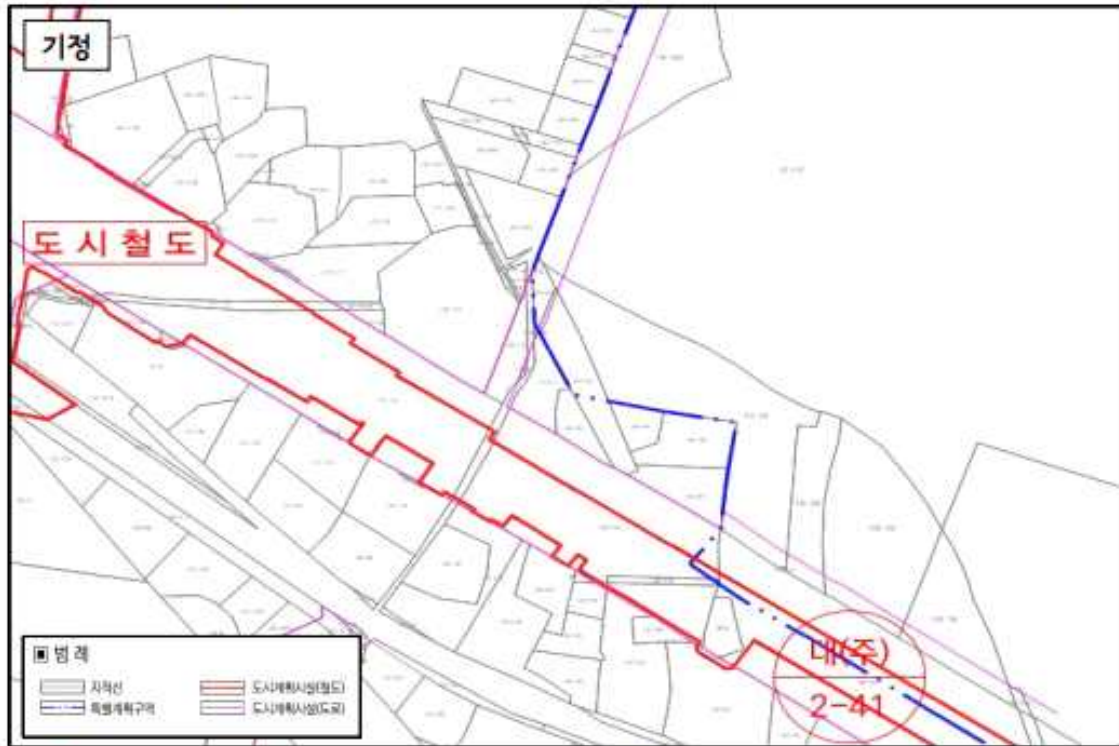


■ 현황사진



차. 도시계획시설 결정(변경)도 (안)

■ 도시계획시설 결정(변경)도(안)

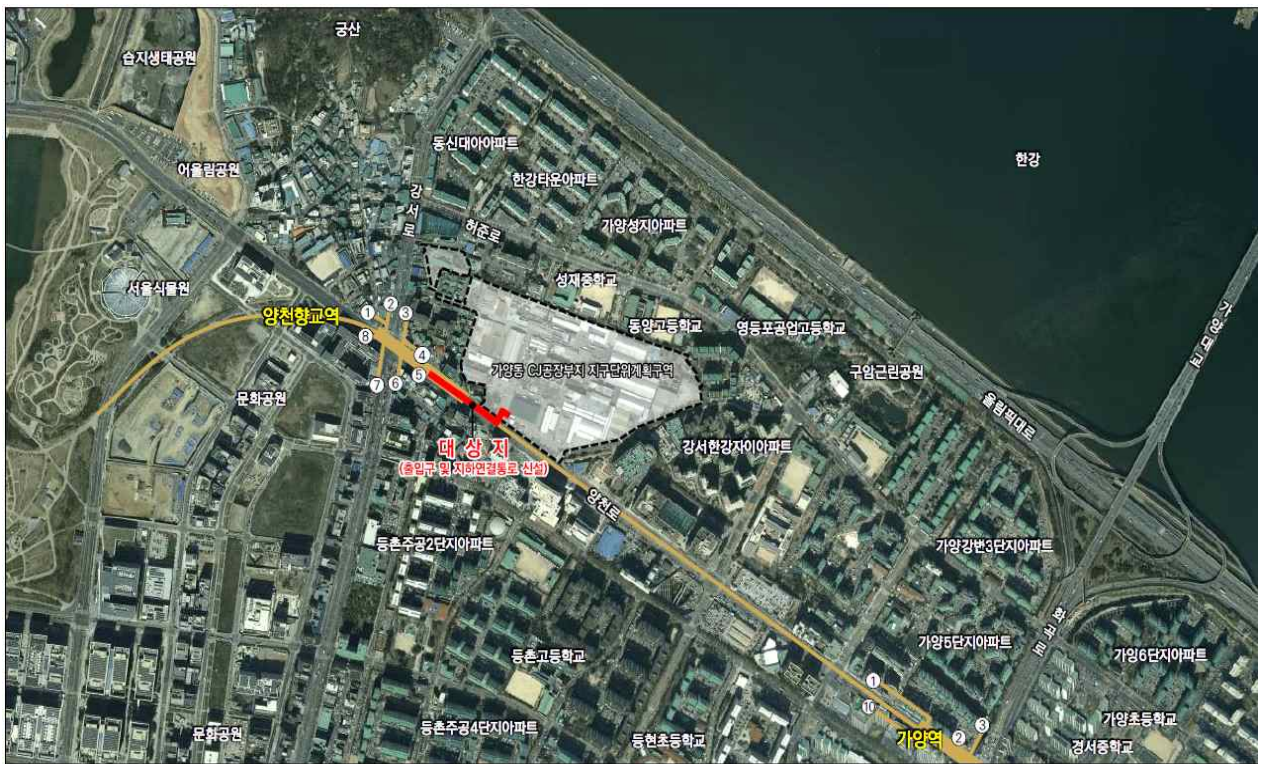


3. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시계획시설(철도) 결정(변경)을 위한 의견청취안(9호선 양천향교역)」은 강서구 양천향교역과 가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 간 쾌적하고 안전한 보행 동선을 구축하고 교통약자를 위한 보행환경 조성을 위해 양천향교역 신규 출입구 및 지하연결통로를 설치하고자 하는 것으로, '24.2.5일 서울특별시장의 제출하여 '24.2.7일 우리 위원회에 회부 된 사안임

< 사업대상 위치도 >



나. 검토 내용

“제출 경위”

- 이번 의견청취안 대상지인 서울지하철 9호선 양천향교역에 인접한 강서구 가양동 CJ공장부지는 '12.10월 지구단위계획구역(특별계획구역) 및 계획이 최초 결정되었고, '22.3월에 특별계획구역 세부개발계획이 결정되었음
- 대규모 개발¹⁾에 따른 지하철 교통수요 급증으로 인해 서울지하철 9호선 양천향교역 4번 출입구 보행여건이 악화되어 이용자들의 불편이 예상됨에 따라, 신규 출입구 및 지하연결통로를 신설하기 위하여 도시계획시설(철도)을 결정(변경)하려는 것으로 파악됨

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제28조(주민과 지방의회의 의견청취) ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

⑧ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.

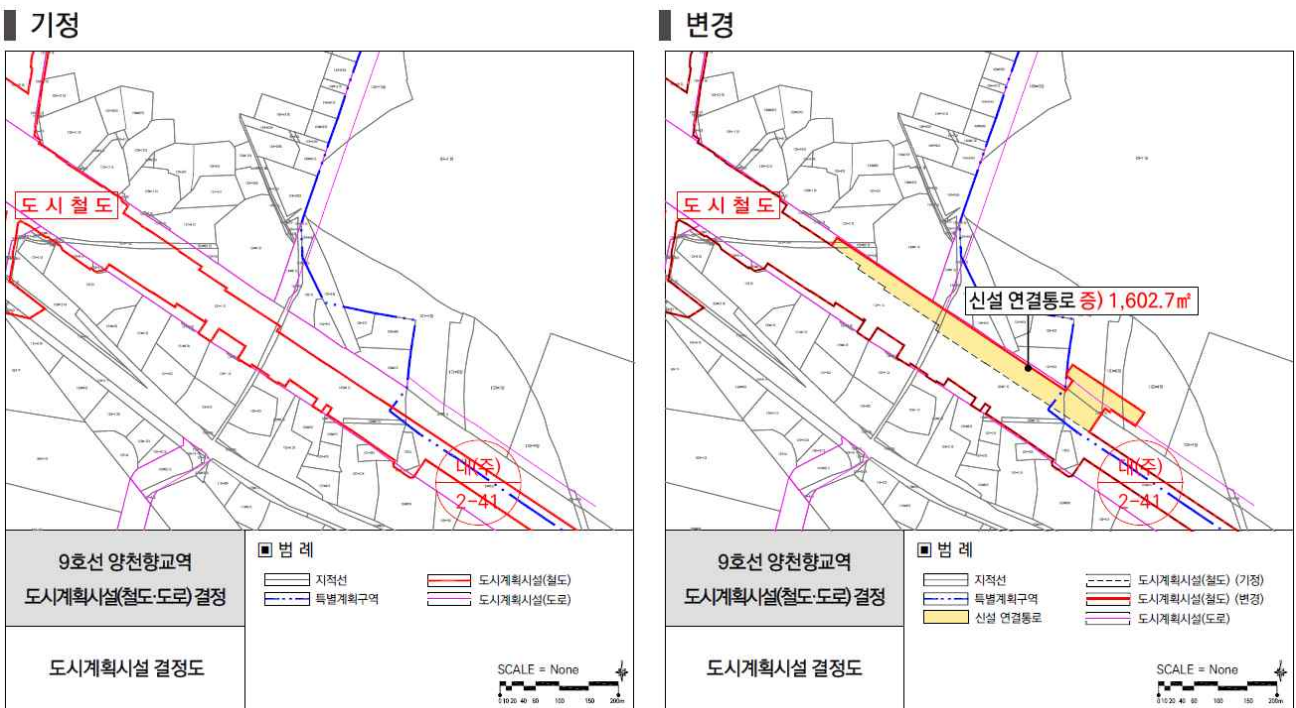
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정
 - 가. 도로중 주간선도로
 - 나. 철도중 도시철도
 - 다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)

1) 가양동 CJ공장부지 특별계획구역은 양천향교역 4번 출입구 및 양천로에 인접하여 위치해 있고, 그 면적은 112,587㎡에 달하며 해당 부지에 업무·판매·지식산업센터 등을 조성할 계획임

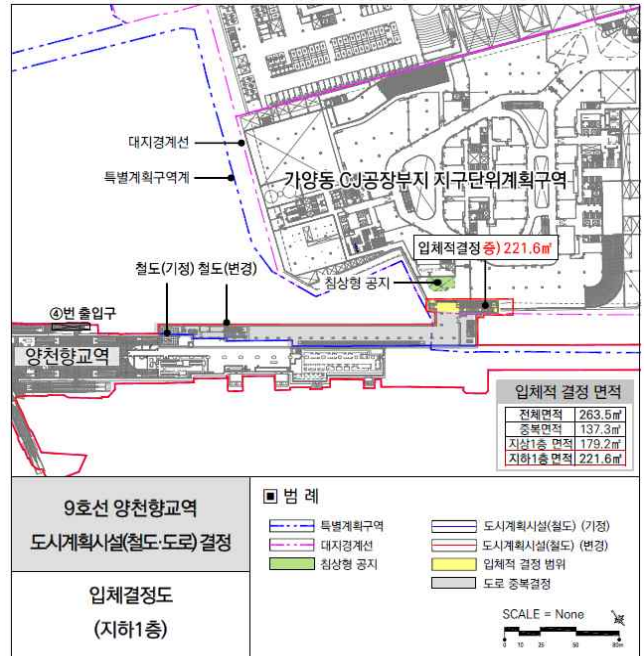
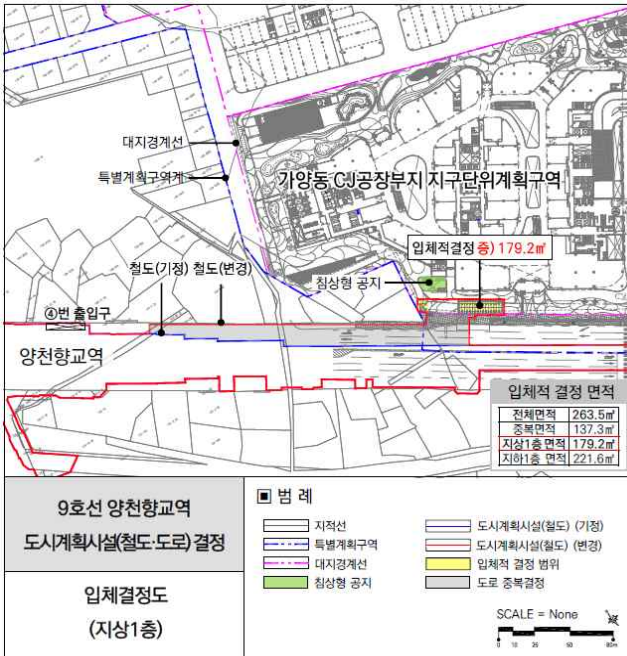
“대상지 현황 및 공사개요”

- 이번 도시계획시설(철도) 결정(변경) 사항을 살펴보면, 신설 연결통로로 인해 서울지하철 9호선 양천향교역의 면적이 $1,602.7m^2$ 확장되고(기정: $8,528.0m^2 \rightarrow$ 변경: $10,130.7m^2$), 비도시계획시설부지(가양동 CJ공장부지)에 설치되는 철도 시설(길이 39.4m, 폭 5.8~7.1m, 높이 -1~14.7m 이하(해수면 기준), 면적 $263.5m^2$) 중 일부 공간만을 구획하여 도시계획시설(철도)로 결정(변경)하고자 하는 것임
- CJ공장부지 특별계획구역은 지하 7층~지상 14층 규모의 업무시설, 지식산업센터 등을 신축하는 사항으로, 상업·업무기능 복합을 통해 지역의 성장동력을 확보하고 지역 필요시설인 공원·주차장 등을 확충하여 마곡지구의 배후지원 역할을 수행 할 수 있도록 계획되었음

< 도시계획시설(철도) 결정(변경)도 >



〈 도시계획시설(철도) 입체결정도 〉



- 대규모 개발 이후 지하철 이용수요 급증으로 인해 기존 출입구의 보행 서비스 수준 저하2)가 예상되는 바, CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획을 반영하여 지하연결통로 보행공간의 폭을 10m로 계획하고, 무빙워크(양방향 55m), 엘리베이터(2개소), 에스컬레이터(2개소)를 신규 설치하게 되면 지하철 이용자들의 불편 해소 및 교통약자를 위한 무장애 보행환경이 조성될 수 있을 것으로 생각됨

■ 장래 지하연결통로 미개설 시

- 장래 양천향교역(지하철 9호선) ④번출구 계단 서비스수준 분석결과

구분	첨두 15분 보행량	보행교통류율	서비스 수준
계단	1,296	54.00	C

■ 장래 지하연결통로 개설 시

- 장래 양천향교역(지하철 9호선) ④번출구 계단 서비스수준 분석결과

구분	첨두 15분 보행량	보행교통류율	서비스 수준
계단	62	2.58	A

- 장래 특별계획구역상 보행연결통로 서비스수준 분석결과

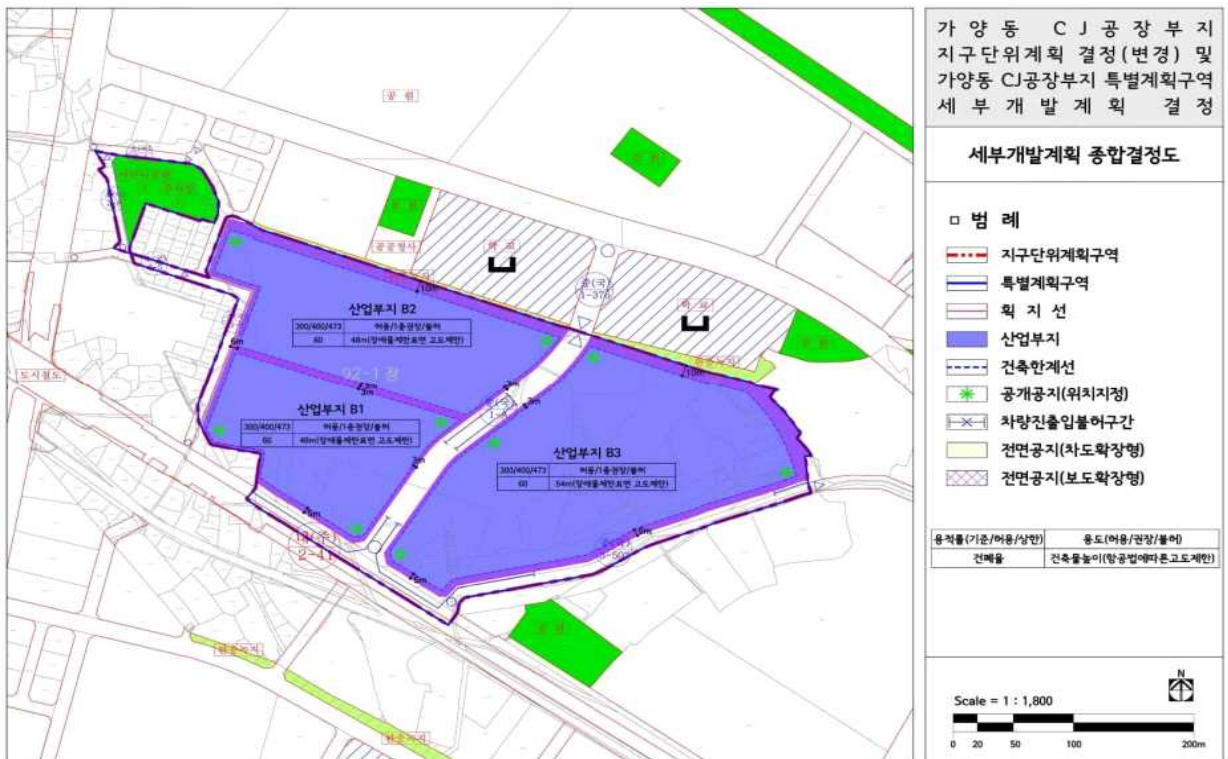
2)

구분	첨두 15분 보행량	보행교통류율	서비스 수준
보행연결통로	1,248	8.32	A

<자료제출 : 시설계획과>

- 서울지하철 9호선 양천향교역 도시계획시설(철도)이 이번에 결정(변경)되면 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 '25년 2월 착공, '26년 8월에 준공할 예정이고 사업비는 약 300억 원으로 전액 사업시행자(인창개발 주식회사)가 부담할 계획임

〈 CJ공장부지 세부개발계획 종합결정도 〉



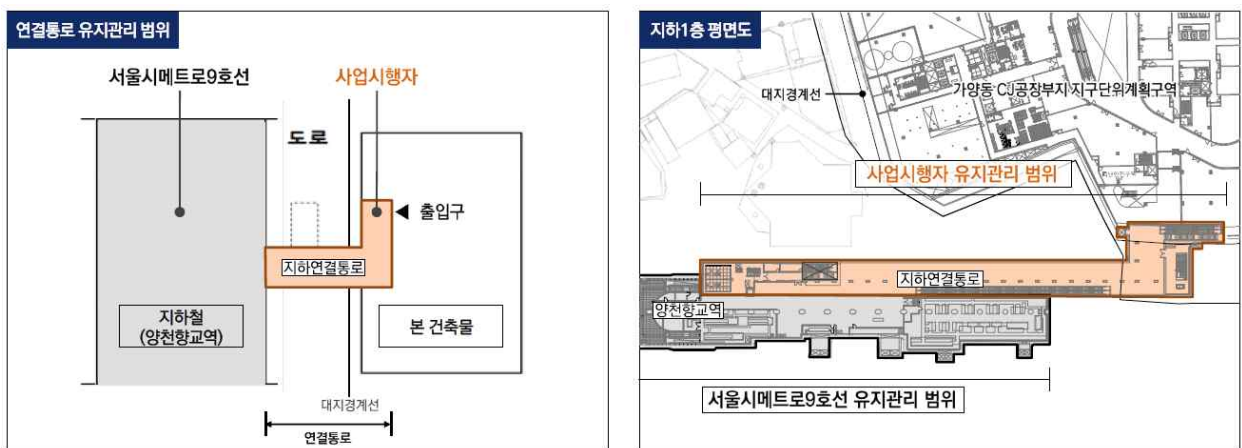
“검토사항”

- 서울시는 지하철역, 지하도로(상가) 등과 인접 사유건물 간 지하연결통로 설치 및 유지관리에 대해 일관된 행정처리와 안전유지관리를 위해 업무지침을 마련하고 운영 중에 있음
- 「서울시 지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인(행정2부시장방침제 232호('18.10)」에 따라 지하연결통로가 도시계획시설인 경우에는 그 구조 및 규모 등에 관해 「지하공공보도시설3)의 결

정·구조 및 설치기준에 관한 규칙(국토교통부령, 이하 ‘규칙’)」을 적용받도록 하고 있는 바,

- 규칙 제5조4)에 따라 지하보행로는 쾌적한 보행환경 조성뿐만 아니라 긴급한 상황이 발생한 경우를 대비해 장애인, 노인, 임산부 등이 피난이 쉬운 형태이어야 하며 피난·안전과 관련한 시설 설치에 대하여 계획적 노력이 요구된다 하겠음
- 아울러 지하연결통로 신설구간은 원인자(사업시행자)가 부담하여 유지관리 하는 것으로 계획되어 있으므로, 향후 지하철 출입구 개폐쇄 및 소방, 통신 등 세부시설에 대한 운영관리를 포함하는 유지관리·재산에 관한 협약 체결 시에는 도시기반시설로서의 속성을 충분히 고려하여 관리의 일관성 및 책임성 측면에서 양 주체(사업시행자-서울시메트로9호선(주))가 긴밀히 협의할 필요가 있음

< 지하연결통로 유지관리 계획(안) >



- 3) 지하공공보도시설(제2조제1호) : 지하보행로, 지하광장, 지하도상가, 그에 따른 지하도출입시설(출입구 포함), 지하 층연결로, 부대시설을 말함
- 4) 지하공공보도시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제5조(지하보행로의 설치기준) ①지하보행로는 이용이 편리하고 긴급한 상황이 발생한 경우 피난이 쉬운 형태이어야 하며, 장애인·노인·임산부 등의 이용에 지장이 없도록 설치하여야 한다.

다. 종합 의견

- 이번 도시계획시설(철도) 결정(변경) 의견청취안은 강서구 가양동 CJ공장부지의 대규모 개발로 인해 지하철 이용자 수 증가가 예상됨에 따라 인근 서울지하철 9호선 양천향교역 4번 출구의 보행여건 개선을 위해 양천향교역과 본 건축물(지하7층~지상14층 규모 업무시설, 지식산업센터)을 연결하는 지하연결통로와 출입구를 신설하고자 하는 것임
- 이는 가양동 CJ공장부지 지구단위계획 구역 및 지구단위계획, 특별계획구역 세부개발계획 내용을 반영하는 사항으로 도시계획시설(철도) 결정(변경)은 타당한 것으로 보이며, 향후 서울지하철 9호선 양천향교역 이용자의 보행편의와 지하철 이용편의성 증진에도 기여할 것으로 판단됨
- 다만, 지하보행로 이용 시 긴급한 상황이 발생한 경우를 대비하여 교통약자 등의 이용에 지장이 없도록 피난·안전시설 설치에 대한 계획적 노력이 요구된다 하겠으며, 향후 연결통로 설치, 유지관리 및 재산 등에 관한 협약 체결 시 '공공성'을 충분히 고려하여 양 주체(사업시행자-서울시메트로9호선(주))가 긴밀히 협의할 필요가 있음

4. 질의 및 답변요지 : 생 략.

5. 토 론 요 지 : 없 음.

6. 심 사 결 과 : 원안 가결.

7. 소수의견의 요지 : 없 음.

8. 기타 필요한 사항 : 없 음.

붙임 1

양천향교역 신설출입구 조감도



붙임 2

가양동 CJ공장부지 특별계획구역 조감도



붙임 3

관련부서(기관)협의 의견 및 조치계획 1차 (협의기간 : 2022.03.11. ~ 03.23.)

부 서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
서울시 도시철도과	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(철도) 결정 시 관련 학회자문을 통한 지하철 구조물의 안전 검토를 하여야 함 도시계획시설(철도) 결정시 운영기관(서울시메트로9호선)과 공사, 관리·운영협약 관련 협의 실시 착공 전 철도보호지구에서의 행위신고 절차 진행이 필요함 도시계획시설(도로) 연결통로에 대해 구분지상권 설정이 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설(철도) 결정 이전 관련 학회자문을 통한 지하철 구조물의 안전 검토를 하겠음 도시계획시설(철도) 결정시 운영기관(서울시메트로9호선)과 공사, 관리·운영협약 관련 협의 실시하겠음 착공 전 철도보호지구에서의 행위신고 절차 진행하겠음 대지내 편입되는 도시계획시설에 대해서는 구분지상권 설정하겠음 	반영
서울시 도시계획 상임기획단	<ul style="list-style-type: none"> 신설 계획한 도시계획시설(도로:지하도로)는 기정 도시계획시설(철도)와 중복결정되고, CJ공장부지 특별계획구역과 연결되는 지하도로 연결통로 폭원이 서로 상이(약10m, 21m)한 바, 구체적인 계획을 통한 적정 폭원 등 도시계획시설 결정 범위 적정성 검토 필요함 도시계획시설(철도, 도로:지하도로) 결정(변경) 계획은 「지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인(행정2부시장방침 제232호, '18.10)」상 연결통로의 공공성 등 관련 기준을 고려하여 도시계획시설 결정(변경) 적정성 검토가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 2021년 진행된 1차 서울시 도시건축공동위원회 심의의견 ('21.06.23)상 폭원 7.5m에서 10m로 확폭하라는 의견에 따라 적정 폭원을 계획하였으며, 연결통로 구간상 폭원이 상이한 구간은(약 10m, 21m) 모두 동일하게 10m 폭원으로 계획하겠음 「지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인(행정2부시장방침 제 232호, '18.10)」기준을 고려하여 도시계획시설 결정(변경)을 진행 하겠음 - 금회 출입구신설 및 연결통로 설치사업은 지하연결통로 가이드라인상 유형1에 속하는 형태임 	반영
서울시 시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> 원활한 시설물 유지관리 및 공유재산 관리에 따른 분쟁예방을 위한 하나의 시설로 결정하는 방안 검토가 필요함 지하연결통로 설치에 대한 관련부서(재산관리관)와의 협의결과 및 시설물 관리주체, 관리계획 등을 계획설명서에 반영하여야 함 ‘가양동 CJ공장부지 지구단위계획’ 결정에 대한 서울시 도시건축공동위원회 심의 시 금회 도시계획시설 결정(변경)(안)과 관련된 지하철역 연계보행계획에 대한 추진경위와 심의결과 내용 등의 보완이 필요함 지구단위계획 결정 내용과의 적합성 및 타당성 검토를 위하여 관련부서(市 도시관리과 등)와 사전 협의 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 하나의 시설로 결정하여 진행하겠음 지하연결통로 설치에 대한 관련부서와의 협의결과를 계획설명서에 반영하고 시설물 관리주체, 관리계획 등 의 사항은 향후 협약체결 시 해당 부서 및 기관과 협의하여 반영하겠음 계획설명서에 해당 내용 보완하여 진행하겠음 지구단위계획 결정 내용과의 적합성 등 타당성 검토를 한국도시설계 학회를 통하여 진행하였으며('21.07), 도시관리과와 사전협의 진행 하였음 	반영
서울시 건설혁신과	<ul style="list-style-type: none"> 양천향교역과 인접하여 설치되는 만큼 신설 지하연결통로를 도시계획시설(철도)로 일체 관리하도록 변경 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인(행정2부시장방침 제 232호, '18.10)기준을 준수하여 도시계획시설(철도)로 일체 변경 하도록 하겠음 	반영
서울시 도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> 가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경) 고시(서고시제2022-138호(2022.03.31.))를 참고하여 지하 연결통로 조성 시 폭원은 10m 이상으로 계획 필요함 다만, 지하철역 출입구 및 연결통로의 주 이용자, 향후 유지·관리 등을 고려하여 도시계획시설 결정의 필요성 재검토가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> 가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 및 지구단위계획, 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경) 고시(서고시제2022-138호 (2022.03.31.))를 참고하여 지하 연결통로 조성 시 폭원은 10m 이상으로 계획하겠음 지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인(행정2부시장방침 제 232호, '18.10)기준을 고려하여 도시계획시설 결정(변경)을 진행 하겠음 	반영

부 서	협 의 의 견	조 치 계 획	비 고
강서구 부동산 정보과	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획시설 입안 결정시 「토지이용규제 기본법」 제10조 및 같은법 시행령 제9조, 시행규칙 제2조에 따라 토지이용계획확인서를 통해 일반 국민이 볼 수 있도록 하여야 하므로 입안 공고일 이전에 우리부서로 통보하여 용도지역·지구관리시스템(KRAS)에 등록 될 수 있도록 협조 바람 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시계획시설 입안 결정시 토지이용계획확인서를 일반 국민이 볼 수 있도록 입안 공고일 이전에 담당부서로 통보하여 용도지역·지구관리 시스템(KRAS)에 등록 될 수 있도록 협조하겠음 	반영
강서구 도로과	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지는 지하철역과 접하지 않은 부지로서 약 200m 연장하여 설치되는 지하연결통로 및 지하도로에 대해 기존 도로현황과 주변 지형여건을 고려하여야 하며 • 도로 상 지하매설물에 대한 세부적인 현황조사와 해당 관련기관 협의 등 재검토가 필요하고 • 지하매설물의 안전공간(시설물간 이격거리) 확보 및 시설물 유지관리 계획 등 종합적인 검토한 후 • 도시관리계획[도시계획시설(철도·도로)] 변경결정에 대한 타당하고 명확한 사유가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> • 실시설계시 기존 도로현황과 주변 지형여건을 고려하여 설계하겠음 • 실시설계시 도로 상 지하매설물에 대한 세부적인 현황조사와 해당 관련기관 협의 등 검토하겠으며, 이면도로 하부의 지하연결통로 설치 계획안 변경에 따라, 계획상 삭제 하였음 • 실시설계시 지하매설물의 안전공간 확보 및 시설물 유지관리 계획 등 종합적인 검토 후 진행하겠음 • 시 도시건축공동위원회 심의(2021년 11차, 13차)의견에 따라 반영된 사항이며, 세부적으로는 지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인(행정2부시장방침제232호, '18.10.)기준에 따르겠음(도시계획시설 결정(변경)필요) 	<ul style="list-style-type: none"> 추후 반영 추후 반영 추후 반영 반영
강서구 물관리과	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 지하연결통로 토지 내 하수도 시설물이 존치하므로, 향후 실시설계시 해당 토지 내 하수도 시설물에 대한 이설 또는 폐쇄계획 등 제출 후 물관리과와 사전협의 하여야 함 • 해당 공사로 인하여 발생하는 하수도 시설물 철거, 폐쇄, 이설 등의 비용은 전액 원인자 부담으로 시행하여야 함 • 이설 또는 폐쇄 조치 완료 후 변경사항에 대하여 GIS DB 자료를 갱신하여야 함 • 해당 공사로 인한 공공하수도 손괴 등 기능에 장애를 주어 하수의 흐름을 방해할 경우 관련 규정에 의거 과태료 부과 예정임 	<ul style="list-style-type: none"> • 실시설계 시 해당 토지 내 하수도 시설물에 대한 이설 또는 폐쇄계획을 수립후 제출하여 사전협의하겠음 • 해당 공사로 인하여 발생하는 하수도 시설물 철거, 폐쇄, 이설 등의 비용은 전액 원인자 부담으로 시행하겠음 • 이설 또는 폐쇄 조치 완료 후 변경사항에 대하여 GIS DB 자료를 갱신하겠음 • - 	반영
강서구 건설관리과	<ul style="list-style-type: none"> • 신설되는 지하연결통로는 도시계획시설(철도) 및 도시계획시설(지하도로)로 구분되어 설치하는 방식으로, 「서울시 지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인」에 따라 철도시설에 대한 도로점용료는 면제되고, 지하도로에 대한 도로점용료만이 부과됨 • 부과 예정인 도로점용료 개산액은 금68,566,500원이며, 최초 허가 시 적용시작일로부터 연말까지의 금액이 우선 부과되고 해당지 공시지가 변동에 따라 재산정하여 매년 1회 부과됨 	<ul style="list-style-type: none"> • 지하도로시설 최종 결정시 해당 도로점용료 납부하겠음 • 지하도로시설 최종 결정시 도로점용료 고지에 따라 매년 납부하겠음 	반영

붙임 4

관련부서(기관)협의 의견 및 조치계획 2차

(협의기간 : 2022.07.08. ~ 07.21.)

부 서	협 의 의 건	조 치 계 획	비 고
서울시 도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> 기정 도시계획시설(철도) 변경계획(8,528㎡ → 10,060.6㎡)의 일부가 '가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역'에 해당하되, 지구단위계획 변경 필요성 등 관련부서와 별도 협의 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 변경 필요성 등에 대해서 관련부서와 별도 협의하여 진행하도록 하겠음 	반영
서울시 시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설의 중복결정에 대해서는「도시계획시설 중복·복합화 운용기준개선(시설계획과-13108호, '21.12.30.)」에 따른 검토결과(붙임2. 체크리스트 등)를 작성하여 계획설명서에 포함하고, 특별계획구역 세부개발계획 내용 중 지하철역 연결통로 조성 시 보행공간 폭 10m 이상 계획에 대한 미반영 사유 및 구체적인 근거자료 제시하여 적정성에 대해 검토하시기 바람 지하철 연결통로 계획에 관한 조감도 첨부 등 계획내용에 대한 보다 자세한 설명이 가능하도록 보완 필요하며, 해당계획을 포함한 환경성검토서를 계획설명서에 구체적으로 반영 필요 해당 도시관리계획은 철도(도시철도) 결정 사항으로 지방의회 의견청취 대상임을 알려드리니 해당사항을 검토하시고 절차에 맞게 추진하시기 바람 「서울특별시 환경성검토 업무지침('21.11.)」을 참고하여 환경성검토서를 작성하고, 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련 부서 협의 필요(등재 후 해당부서에 협의 요청 공문 발송) 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설의 중복결정에 대해서「도시계획시설 중복·복합화 운용기준개선(시설계획과-13108호, '21.12.30.)」에 따른 검토결과(붙임2. 체크리스트 등)를 작성하여 계획설명서에 포함하겠음 특별계획구역 세부개발계획 내용 중 지하철역 연결통로 조성 시 보행공간 폭 10m 이상 계획에 대한 부분반영 사유 및 구체적인 근거자료 제시하겠음 지하철 연결통로 계획에 관한 조감도 첨부 등 계획내용을 보완하고, 해당계획을 포함한 환경성검토서를 추가 반영하겠음 적법한 절차에 따라 추진하겠음 서울특별시 환경성검토 업무지침('21.11.)」을 참고하여 환경성검토서를 작성하여 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재 후 관련 부서와 협의하겠음 	반영 반영 반영 반영 반영
서울시 도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> 기 고시된 가양동 CJ공장부지 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획 결정(서고시 제2022-138호, 2022.03.31.)사항을 고려하여 보행자 편의를 위해 보행공간 폭원은 10m 이상 될 수 있도록 계획 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 기 고시된 가양동 CJ공장부지 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획 결정(서고시 제2022-138호, 2022.03.31.)내용을 준수하기 위하여 보행공간 폭원을 10m 이상 확보하려 하였으나, 연결통로 북측으로는 사유지 경계, 남측으로 역사시설 및 지장물 간섭에 따라 일부 구간은 폭 10m 이상 설치가 어려운 상황으로 가능한 최대 폭원을 확보하였음 	부분 반영
강서구 도로과	<ul style="list-style-type: none"> 지하연결통로 연장(153.5m)이 보행자에게는 장거리임에 따라 양천향교역과 연결되는 최단거리 연결통로 설치를 검토할 것 변경된 도시계획시설(철도) 결정도의 획지선이 인접지와 너무 접합되어 지하안전(10m이상) 등에 대한 추후 민원 소지가 있어 폭원(보도 제외)을 조정할 것 보행환경에 지장을 주는 시설물(환기구, 한전박스 등)은 공공보도에 설치를 금지하며, CJ공장부지 내 설치할 것을 도시계획시설 결정(변경)에 표시할 것 도시계획시설(철도·도로) 결정(변경)안 열람공고 관련하여 도로 유지관리 및 지하매설물 관리 기관(부서)의 협력이 필요하다고 사료됨 - 서울시 도로관리과, 강서도로사업소(특별시도·양천로) - 지하매설물 관리기관(하수도, 광역상수도, 전력구 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 양천향교역과 연결되는 최단거리 연결통로로 계획한 사항임. 보행자에게는 장거리임에 따라 무빙워크 설치 예정이며 실시계획인가 전 관리기관(부서) 협의를 진행하도록 하겠음 기 고시된 가양동 CJ공장부지 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획 결정(서고시 제2022-138호, 2022.03.31.)내용을 준수하기 위하여 보행공간 폭원을 10m 이상 확보하려 하였으나 연결통로 북측으로는 사유지 경계, 남측으로 역사시설 및 지장물 간섭에 따라 일부 구간은 폭 10m 이상 설치가 어려운 상황에서 최대 폭원을 확보한 사항으로, 신설구간의 위치이동 및 폭원 조정 반영은 어려움. 추후 착공시 발생될 수 있는 민원(지하안전, 보행로 문제 등)에 대해서는 전문가 자문 등을 통해 착공전까지 대안을 마련하겠음 신설 출입구 및 연결통로에 따라 추가 설치되는 환기구 등의 시설물은 실시설계 진행시 확인하여 CJ공장부지 내 설치하겠음 실시계획인가 시 확정된 계획안의 실시설계도면에 따라 관리기관(부서) 협의를 진행하도록 하겠음 	반영 부분 반영 반영 추후 반영

□ 연결통로 설치 및 유지관리 제반사항

〈연결통로 설치비용 부담 및 소유에 관한 사항〉

- ❖ (사업비) 연결통로 공사비는 전액 사업시행자가 부담함
- ❖ (소유자) 무상귀속 및 기부채납된 연결통로의 재산관리관은 아래와 같음
 - ☞ 도시계획시설 철도로 결정되어, 연결통로가 설치된 경우 : 철도기관
 - ☞ 도시계획시설 지하도로로 결정되거나 점용허가 승인을 통해, 시도하부에 연결통로가 설치된 경우 : 서울시
 - ☞ 도시계획시설 지하도로로 결정되거나 점용허가 승인을 통해, 구도하부에 연결통로가 설치된 경우 : 자치구

〈연결통로 무상귀속 또는 기부채납에 관한 사항〉

- ❖ (무상귀속) 연결통로가 도시계획시설(철도, 도로)로 설치되는 경우, 준공이후 국제법 제99조에 의해 지방자치단체에 무상귀속됨
- ❖ (기부채납) 연결통로가 기부를 조건으로 점용허가로 설치되는 경우, 준공이후 공물법 시행령 제9조제1항제1호에 의해 지방자치단체에 기부채납됨

〈연결통로 점·사용료에 관한 사항〉

- ❖ (점용료) 도로의 제3자 이용 시, 점유 및 사용에 대한 대가로 부과·징수(도로법 제61조, 제66조)
 - ☞ 일시 도로점용료 = 1일 × 점유면적(m^2) × 400원(공사中)
 - ☞ 계속 도로점용료 = 1년 × m^2 당 토지가격 × 점유면적(m^2) × 0.0075 (0.75%)
- ❖ (사용료) 공유재산의 제3자 이용 시, 사용 및 수익에 대한 대가로 부과·징수(공물법 제20~22조)
 - ☞ 시설물 사용료 = 1년 × 재산가액 × 시설물 면적(m^2) × 0.05 (5%)

〈연결통로 설치협약 및 구분지상권 설정에 관한 사항〉

- ❖ (설치 협약) 공사시행 위치·범위 및 조건, 공사비의 부담, 준공 이후 시설물의 귀속 또는 채납, 점·사용료, 화재보험 가입, 권리·의무의 승계, 시설물의 유지관리 등에 대해 협약 체결(협약당사자 : 행정기관 - 사업시행자)
- ❖ (지상권 계약) 구분지상권 설정범위, 존속기간, 토지소유권이 양도될 때 권리·의무의 승계 등에 대해 구분지상권 설정계약 체결(계약당사자 : 행정기관 - 사업시행자)

서울특별시 도시계획시설(철도) 결정(변경)을 위한 의견청취안

- 9호선 양천향교역 -

의안 번호	1654
----------	------

제출년월일 : 2024년 2월 5일
제출자 : 서울특별시

1. 안건명 : 도시계획시설(철도) 결정(변경)을 위한 의견청취안

2. 안건내용

가. 도시계획시설(철도) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도 (양천향교역)	도시철도	강서구 가양동 150-34 일대	8,528.0	서울시고시 제2002-5호 (2002.1.9.)	-
변경	철도 (양천향교역)	도시철도	강서구 가양동 150-34 일대	10,130.7	서울시고시 제2002-5호 (2002.1.9.)	· 지하연결통로 설치 증) 1,602.7㎡ - 대로2-41 중복결정 (A=1,339.2㎡)

나. 도시계획시설(철도) 입체적결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
변경	철도 (양천향교역)	가양동 150-34	길이(m)	-	증) 39.4	39.4	-	-
			폭(m)	-	증) 5.8~7.1	5.8~7.1		
			높이(m)	-	-1.0~+14.7 (해수면기준)	-1.0~+14.7 (해수면기준)		
			면적(㎡)	-	증) 263.5	263.5		

나. 도시계획시설(철도) 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경내용	변경사유
변경	철도 (양천향교역)	<ul style="list-style-type: none"> 양천향교역 지하연결통로 설치 <ul style="list-style-type: none"> - 당초 : 8,528.0㎡ - 변경 : 10,130.7㎡ 증) 1,602.7㎡ (18.8%) 	<ul style="list-style-type: none"> 가양동 CJ공장부지의 대규모 개발에 따른 지하철 이용자수 증가로 양천향교역 4번 출구의 보행여건 개선을 통한 이용자들에게 편의를 제공하고자 양천향교역과 본 건축물을 연결하는 출입구 및 지하연결통로를 설치하고자 함

3. 입안사유

- 지하철 9호선 양천향교역과 가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역 간 쾌적하고 안전한 보행동선 체계구축 및 교통약자를 위한 보행환경 조성을 위해 양천향교역 신규 출입구 및 지하연결통로를 설치하고자 도시계획시설(철도) 결정(변경)하고자 함

4. 도시관리계획 사항

- 가. 용도지역·지구 : 준공업지역, 중요시설물보호지구(공항)
- 나. 기 타 : 지구단위계획구역(가양동 CJ공장부지 지구단위계획구역), 철도(9호선 양천향교역), 도로(대로2-41, 양천로)

5. 주민 의견청취사항

- 가. 열 략 기 간 : 2023. 7. 14. ~ 7. 27.(14일간)
- 나. 계 재 신 문 : 서울신문, 문화일보
- 다. 열 략 장 소 : 강서구 도시계획과
- 라. 접 수 의 견 : 없음

6. 강서구의회 의견청취

- 가. 일 시 : 2022. 10. 21.
- 나. 결 과 : 원안가결

7. 강서구 도시계획위원회 자문

- 가. 일 시 : 2023. 09. 14.
- 나. 결 과 : 조건부 동의
 - 안전시설인 피난계단 또는 대피시설 및 공조시설 설치 검토
 - 보행자의 쾌적환경 서비스를 위한 지하연결통로 내 녹지공간 검토

8. 관련부서 검토의견 및 조치계획

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영여부
서울특별시 도시철도과	○ 도시계획시설(철도) 결정 시 관련 학회자문을 통한 지하철 구조물의 안전 검토를 하여야 함	○ 도시계획시설(철도) 결정 이전 관련 학회자문을 통한 지하철 구조물의 안전 검토를 하겠음	반영
	○ 도시계획시설(철도) 결정 시 운영기관(서울시메트로9호선)과 공사, 관라·운영협약 관련 협의 실시	○ 서울시메트로9호선과 협의 실시 하겠음	반영
	○ 지하연결통로 신설에 대해서 서울시 「지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인」에 따라 “공공성”을 확보해야 하며 서울시 지침에서 제시하는 기준에 부합해야 함	○ 금회 지하연결통로 신설 계획은 기 고시된 가양동 CJ공장부지 지구단위계획 특별계획구역 세부개발계획 결정내용에 따라 진행되는 것이며, ○ 서울시 「지하연결통로 설치 및 유지 관리 가이드라인」을 준수하여 사유지 내 지하철출입구를 설치하는 사항으로 “공공성”을 확보하여 서울시 지침에 제시하는 기준에 부합하도록 계획 하겠음	반영
서울특별시 도시관리과	○ 가양동 CJ공장부지 지구단위계획 구역 및 지구단위계획, 특별계획 구역 세부개발계획 결정(변경) 고시를 참고하여 지하 연결통로 조성 시 폭원은 10m 이상으로 계획 필요함	○ 지하 연결통로 조성 시 폭원은 10m 이상으로 계획 하겠음	반영
서울특별시 시설계획과	○ 원활한 시설물 유지관리 및 공유재산 관리에 따른 분쟁 예방을 위한 하나의 시설로 결정하는 방안 검토가 필요함	○ 하나의 시설(철도)로 결정하여 진행 하겠음	반영
	○ 특별계획구역 세부개발계획 내용 중 지하철역 연결통로 조성 시 보행공간 폭 10m 이상 계획에 대한 미반영 사유 및 구체적인 근거자료 제시하여 적정성에 대해 검토하시기 바람	○ 구체적인 근거자료 제시 하겠음, 10m 이상 계획 변경 반영	반영

협의부서 (기관)	검토의견	조치계획	반영여부
	○ 지하연결통로 연장상부도로(양천로) 이용 및 안전, 지하매설물(이격거리 등) 시설 이용·관리에 제한이 없는지 검토 필요하며, 인접대지와의 이격거리안정성 등에 대한 분석 필요	○ 실시계획인가 시 확정된 계획안의 실시설계도면에 따라 지하연결통로 상부도로(양천로) 이용 및 안전, 지하매설물(이격거리 등) 시설 이용·관리에 제한이 없는지 검토 진행하고, 인접대지와의 이격거리안정성 등에 대해 분석 진행하도록 하겠음	
서울특별시 건설혁신과	○ 양천향교역과 인접하여 설치되는 만큼 신설 지하연결통로를 도시계획시설(철도)로 일체 관리하도록 변경 바람	○ 지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인(행정2부시장방침제232호, '18.10)』 기준을 준수하여 도시계획시설(철도)로 일체 변경하도록 하겠음	반영
강서구 도시계획과	○ 가양동 134-1번지(려산빌딩) 지하 건축물경계 및 구조 확인이 필요하며 건축물과의 이격 필요성 및 안정성 검토 확인	○ 지하 건축물 경계 및 구조를 확인하겠음	반영
서울특별시 메트로9호선	○ 당사의 의견반영 전 도시철도과와 연결통로 신설 관련 협의 및 승인이 선행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람	○ 연결통로 신설 관련 도시철도과 의견을 모두 반영하여 업무를 진행하도록 하겠음	반영

9. 기타

가. 재원조달계획

- 자금조달방안 : 사업시행자 자체 조달(100%)
- 소 요 예 산 : 약 30,000백만원

나. 추진경위

- '22. 02. 가양동 CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획 결정
· 심의결과: 지하철역과 연계한 보행동선 등 지하연결통로 조성(보행공간 폭원 10m 이상 계획)
- '22. 03. 도시계획시설(철도) 변경(안) 제안 (시행자 → 區)
- '22. 07. 주민 열람공고 및 관련기관 협의

- '22. 10. 강서구의회 의견 청취(결과: 원안가결)
- '22. 12. 강서구 도시계획위원회 자문(결과: 보류)
 - 사유지를 포함하는 방안 등 폭원 10m 지하연결통로 확보 방안 재검토
- '23. 09. 강서구 도시계획위원회 재자문(결과: 조건부 동의)
 - 피난계단 또는 대피 및 공조시설 설치, 지하연결통로 내 녹지공간 검토

※ 작성자 : 도시공간본부 시설계획과 박현일 (☎ 2133-8454)

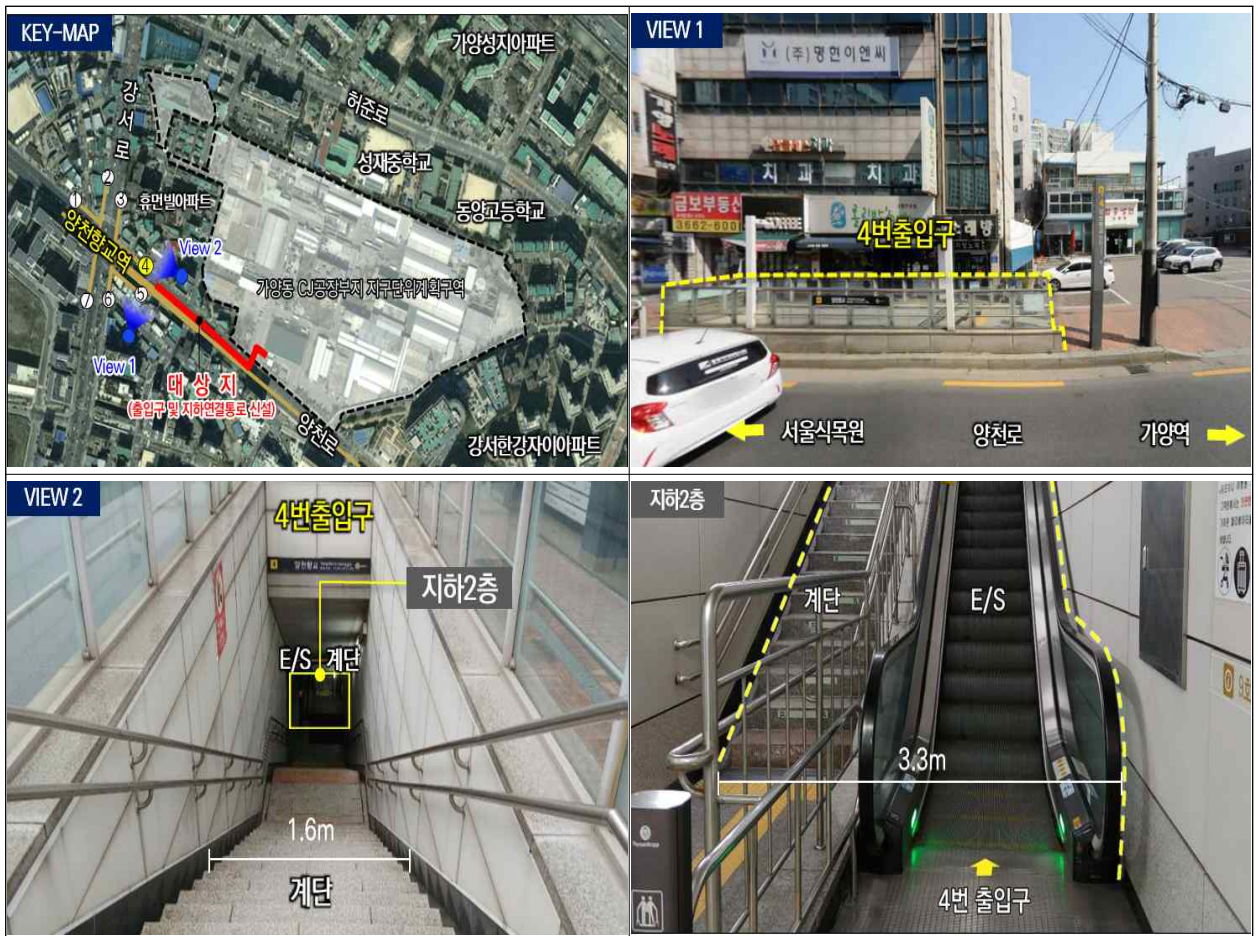
- 붙임 1. 위치도 및 현황사진 1부.
2. 도시계획시설 결정(변경)도(안) 1부. 끝.

[붙임1]

■ 위치도



■ 현황사진



[붙임2]

■ 도시계획시설 결정(변경)도(안)

