

서울특별시 역세권활성화사업 용도지역 변경결정 의견청취안 (동작구 신대방동 377-1번지)

의 안 번호	2231
-----------	------

제출년월일 : 2021년 2월 5일
제 출 자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 역세권 복합개발을 통해 역세권을 대중교통 및 시민활동 중심으로 활성화하면서 공공임대시설 등 지역필요시설을 건립하기 위한 “역세권 활성화사업”의 시행을 위하여 도시관리계획(용도지역)을 변경하고자 함.

2. 주요내용

- 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서

구 분	면 적(m^2)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
합계	2,740.0	-	2,740.0	100	
주거지역	제3종일반주거지역	감)2,740.0	-	-	-
상업지역	근린상업지역	-	증)2,740.0	100	

- 결정(변경) 사유서

대상지 위치	면 적(m^2)		면적(m^2)	비 고
	기 정	변 경		
동작구 신대방동 377-1번지	제3종일반 주거지역	근린 상업지역	2,740.0	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울시 역세권 활성화 사업 운영기준」에 따라 용도지역 변경

3. 추진경위

- '19.06. : 서울시 역세권 활성화사업 추진계획 발표
- '19.09. : 역세권 활성화사업 시범사업 대상지 선정(5개소)
- '19.09.~'20.02. : 시범사업 TF회의(4회), 자문단 자문(2회)
- '20.07. : 열람공고 및 관련부서 협의(동작구)
- '20.10. : 구의회 의견청취 및 구도시계획위원회 자문(동작구)
- '20.11. : 도시관리계획 결정(변경) 요청(구→시)

4. 도시관리계획 변경결정(안) 주민의견 청취 등

- 가. 공람기간 : 2020.07.30. ~ 08.13.(14일간)
- 나. 주민 제출의견 : 따로붙임
- 다. 관계부서 의견 : 따로붙임

5. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음

붙임 1. 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도 1부.

2. 열람공고 의견 및 조치계획 1부.

※ 작성자 : 도시계획국 도시계획과 임동수 (☎ 2133-8451)

붙임1 **위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도**

위치도



□ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

○ 기 정



○ 변경



붙임2	열람공고 의견 및 조치계획
------------	-----------------------

주민의견

토지 소재지	소유자	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
신대방동 599-28	정○○	▪ 건축물 용도 관련, 사업 대상지는 공공도서관이 적합한 지역이 아님	▪ 사업계획 상 공공도서관 계획이 없음	반영

관련부서 협의의견

○ 서울시

부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
도시관리과	○ 효율적 토지이용을 위해 구역계 정형화 검토 필요 (남측 인접 필지 포함)	○ 기본구상 단계부터 효율적 토지이용을 위하여 남측 인접 필지(신대방동 375-1)에 대해 수차례 협의를 하였으나, 토지주의 반대로 미포함하여 계획 수립	미반영
	○ 주상복합 건축물 입지에 따른 위압감을 해소하고 개방감 확보를 위해 대상지 서측(여의대방로변) 및 북측(여의대방로24길변) 건축 한계선 확대 검토 필요(5m 이상)	○ 건축물 입지에 따른 위압감 해소 및 개방감 확보를 위해 대상지 서측은 보도(3m), 건축한계선(3m), 벽면한계선(1m)으로 7m 이상의 전면공간을 확보하였고, ○ 북측은 건축한계선 추가 지정(2m→3m), 벽면한계선(1m)으로 5m의 전면공간을 확보하도록 계획함	부분 반영 (첨부1)
	○ 여의대방로와 대상지 북측 각각부에 필로티형 공개공지 조성 검토 필요	○ 대상지는 공개공지 설치 대상이 아니나, 개방감 확보 및 보행여건 개선을 위해 북측 대지 내 공지, 서측과 북측에 벽면한계선을 추가 계획하였으며, ○ 또한, 대상지 남측 및 동측에는 시민의 보행·휴식 공간으로 휴게공간을 계획함	부분 반영 (첨부2)
	○ 대상지 동측 도로(여의대방로24길~여의대방로22길) 전체폭원 6m확보 방안 검토 필요	○ 대상지 동측도로는 보도와 차도의 구분이 없는 이면도로로, “역세권 활성화 사업 지원자문단” 의견에 따라 보행여건 개선을 위해 보도형 전면공지를 지정하여 차로 4m, 보도 2m, 총 6m 폭의 도로로 계획함 ○ 통행량 증가에 대한 부분은 향후 교통영향평가지 면밀히 검토하여 필요시 전면공지를 차로부속형으로 조성하겠음	추후 반영 (첨부3)
	○ 공공기여시설(보건지소)은 조성 후 효율적인 관리를 위해 도시계획 시설로 검토 필요	○ 공공기여시설은 공공업무시설로 계획하고 있음 ○ 공공업무시설은 도시계획시설로 결정하지 않고 설치할 수 있는 시설로, 시설의 효율적 운용 및 관리, 장래 수요 및 여건 변화에 대비한 대체시설 활용 가능성 등을 고려하여 비도시계획시설로 계획함	미반영

부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
물순환 정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관 부서에 사전협의하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축 인·허가전 구 물순환 주관부서와 사전협의 예정 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지하수위 이하 구간 공사가 포함되는 대규모 공사로 지하수위계가 설치되는 경우, 지하수위 측정데이터를 공사 착공 시부터 준공 시까지 월 2회 이상 측정 후 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 물순환 정책과로 제출토록 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사 착공 시부터 준공 시까지 월 2회 이상 측정 후 매 분기 말까지 구 지하수 담당부서 및 서울시 물순환 정책과로 제출 예정 	반영
전략계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 노량진 지역생활권계획 공간관리지침에 따라 근린상업 기능 강화를 위해 지구단위계획 수립을 제시하는 생활권 계획에 본 계획(안)은 부합되나, ○ 생활서비스시설과 관련하여 서남권 권역생활권 계획에서는 동작구 공급 필요시설로 보건소를 제시하고 있고, 지역생활권 계획에서는 우선공급시설 및 서비스소외시설을 제시하고 있어 해당시설이 도입되도록 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 생활권계획에서 제시한 생활서비스 시설인 보건지소를 계획함 	반영
교통정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례」 별표에 따른 교통영향평가 대상으로 건축허가 전 교통영향평가를 이행하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축허가 전 교통영향평가 이행 예정 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업지 내 보행로(보도부속형)는 항구적으로 보도기능을 유지할 수 있도록 방안을 제시할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축한계선 및 전면공지로 지정되어 항구적으로 보도기능이 유지하게 계획함 	반영

부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
공공주택과	○ 공공기여계획에 따른 공공임대주택의 건축비는 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2016-339호)를 적용하여 매입됨을 지구단위계획 내용에 포함 할 것	○ 지구단위계획 내용에 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하여 매입됨을 포함함	반영
	○ 임대주택 입주자의 주거 질 향상을 위하여 20㎡이상 주택으로 공급토록 할 것	○ 공급면적 20㎡이상 주택으로 계획함	반영
	○ 공공임대주택의 호수 배정은 우리시와 협의를 거쳐 전체 주택을 대상으로 공개추첨에 의한 방법으로 선정하여야 하며, 공공임대주택을 일반주택과 혼합 배치 되도록 하여 임대주택이 특정동, 층 및 라인에 집중되지 않고 분산배치 되도록 계획 할 것	○ 공공임대주택을 일반주택과 혼합배치 되도록 계획 및 추첨할 예정이며, 주택 타입별 공공임대주택의 공급은 50%를 초과하지 않도록 계획함	반영
	○ 공공임대주택의 평면계획은 서울주택도시공사의 청신호주택의 유형별 평면도를 참고하여 계획할 것	○ 유형별 평면도를 참고하여 계획함	반영
	○ 공공임대주택의 생활환경(차량, 조망 등)을 일반주택과 동일하게 계획하고, 동일한 외관, 마감계획 등 기타 공공임대주택의 협의 일반조건 사항을 성실히 이행 하기 바람	○ 공공임대주택을 일반주택과 동일하게 계획하고 협의 일반조건을 성실히 이행할 예정	반영
하천관리과	○ 대상지 내의 하천구역에 편입된 4필지에 대하여 하천구역 변경 필요	○ 건축허가 전 하천구역 변경 요청 예정	반영
	○ 암거BOX 파손방지 및 향후 유지관리가 가능토록 신축건물 지하구조물을 기존 건축물 외벽선까지 후퇴하기 바람	○ 지하구조물을 후퇴하여 계획함	반영 (첨부4)

○ 동작구

부서명	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
도로관리과	○ 보도부속형으로 조성되는 전면공지는 향후 건물주가 유지관리하여야 하며, 동측 전면공지 보도 폭 1m는 최소 유효폭 2m 확보 요함	○ 전면공지는 준공 후 건물주가 관리하며, 동측 전면공지 보도 폭은 2m로 계획함	반영