

서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경에 대한 의견청취안
(서초구 우면동 141번지)

심 사 보 고

의안 번호	1000
----------	------

제출연월일 : 2019. 8. 7.

I. 안 건 명 : 서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경에 대한
의견청취안 (서초구 우면동 141번지)

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
1000	2019.8.7.	2019.8.13.	제289회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2019.9.2.)	원안 동의 (조건부)

III. 제안설명 요지 (권기욱 도시계획국장)

1. 제안이유

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

2. 주요내용

- 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

- 공람기간 : 2019.7.4.~ 7.18.(14일간)
- 주민 제출의견 : 없음
- 관계부서 의견 : 따로붙임

IV. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 의견청취안은 양재택지 지구단위계획구역 내 서울시 품질시험소 별관부지에 양재 R&D 앵커시설을 조성하기 위하여 용도지역을 변경하려는 것으로 2019년 8월 7일 서울특별시장이 제출하여 같은 해 8월 13일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 대상지(5,075㎡¹⁾)는 시유지이자 도시계획시설(연구시설)로서 자연녹지지역에 위치하고, 양재천 및 한국교총회관·국유지²⁾와 연접하며, 인근에 아파트·주택 외에도 LG·KT·삼성 연구시설 등이 분포한 가운데(붙임1),

AI(Artificial Intelligence, 인공지능) 특화기업에 입주공간을 지원할 목적으로 건물을 신축하기 위하여, 용도지역을 자연녹지지역에서 제3종일반주거지역으로 변경하려는 것임.



- 1) 5,971.8㎡ 중 양재 우안도로 개설로 연구시설 일부(896.8㎡)가 도로에 편입됨(서울우면 2국민임대주택지구 외부 교통개선 대책으로 양재천 우안도로 신설을 위해 도시계획 시설(연구시설) 변경 결정(서울특별시고시 제2015-334호, 15.10.29))
- 2) 기획재정부 부지로 1978년 이후 민간 무단점유 중(약 23가구 거주 중으로 무허가 건물 및 경작지로 이용)

- 건축계획은 2단계로 추진할 예정임. 1단계는 택시주행검사가기 설치된 지상부에는 건물을 신축하고 수도계량기검사실·사무실 등이 있는 별관건물은 리모델링할 계획이고(~'22.11.)³⁾, 2단계(최종)는 리모델링한 건물을 철거한 이후 신축할 계획임('23.1. 이후).
- 1단계 건축계획에 따르면, 양재택지 지구단위계획에서(붙임2) 제2종 일반주거지역에도 건축이 가능하나, 이 의견청취안은 2단계(최종)까지 고려하여 제3종일반주거지역으로 변경하려는 것임.

건축계획	현 황	1단계	2단계(최종)
연면적 (용적률)	1,423㎡(20%)	11,318㎡(173.3%)	17,685㎡(250%)
건축면적 (건폐율)	764㎡(12.8%)	1,760㎡(34.7%)	2,029㎡(40%)
높이	7.8m(2층)	35m이하	35m이하(7층이하)
사업비	-	48,104백만원	64,755백만원
사업기간	-	'22.11월 준공	'23.1월 이후



※ 2단계(최종)는 품질시험소 부지 최종 개발계획임(규모·사업비 등에서 1단계 누적)

지구단위 계획		자연녹지지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
용적 률	기준	40%이하	180%이하	220%이하
	허용	50%이하	200%이하	250%이하
건폐율		20%이하	60%이하	50%이하
높이		15m이하	24m이하	50m이하

3) 품질시험소 별관에 있는 검사시설 및 지상부 부속시설물 등은 인근에 있는 본관으로 이전할 계획임

“추진 배경”

- 양재·우면지역은 대·중·소기업 연구소 집적⁴⁾, 광역교통요충지(경부고속도로 등), 저이용 가용지⁵⁾ 등 R&D 육성 기반의 강점을 들어 ‘14년부터 4차산업 중심의 지역특화발전특구(이하, 특구)⁶⁾ 지정을 추진해 왔고⁷⁾ ’16년부터 이와 연계하여 양재택지 지구단위계획 재정비를 추진해 왔음.

그러나, ’17년 특구위원회 심의에서(’17.9.) 부동산가격 상승, 기존 중소기업 켄트리피케이션 우려 등을 사유로 보류되어 특구 지정이 사실상 어려워진 가운데,

서울시는 자체적으로 양재지역을 미래 R&D 거점으로 육성하기 위해 지구단위계획 재정비를 계속 추진함과 동시에, 특구 지정 추진시 검토되었던 주요 사업들(붙임3) 중 앵커시설 계획 일부를 시행하는 일환으로, 품질시험소 별관을 양재 R&D의 앵커시설이자 AI산업 지원시설로 조성하고 이와 더불어 양곡도매시장을⁸⁾ AI·빅데이터 등

4) 313개(LG전자, KT, 현대기아차 같은 대기업 연구소와 지식집약서비스 관련 280여 개 중소기업이 분포)

5) aT센터, 화훼공판장, 양곡도매시장, 한국화물터미널 등

6) 규제자유특구 및 지역특화발전특구에 관한 규제특례법에 따른 지역특화발전특구는 지역별로 특색 있는 발전 기반 조성을 위해 각종 규제를 완화하거나 강화하는 혜택이 부여된 지역으로 관계법령을 통해 각종 특례규정 중 선택적으로 적용할 수 있고, 대표적으로 일정 조건 충족시 용적률 150%까지 완화할 수 있음

7) ’14. 2. (서초구) 양재·우면 첨단 R&D 지역특화발전특구 지정 타당성 조사 연구

’15. 4. 양재·우면 R&D 육성종합계획 용역 착수

’15.10. 양재·우면 R&D 육성방향 대외발표

’16. 7. 양재·우면 R&D 육성종합계획 시장 보고

’16. 8. 양재 Tech + City 조성계획 대외발표

’16.10. 양재 Tech + City 조성계획 실현을 위한 도시관리방안 마련(도시계획과-15236)

’17. 9. (지역특화발전특구위원회 심의) 보류

8) 농협에서 사용 중인 시소유 창동 하나로마트 부지와 양재동 농협주유소 부지를 교환

4차산업 관련 연구기관·대학·기업 등이 집적화된 양재 R&D 캠퍼스로 조성할 계획임.

- 양재 R&D 캠퍼스에서 AI 관련 연구·산업기능을 집적화할 계획 (~2024년)임에도 품질시험소 별관부지에 AI 기업 입주공간 등을 마련하려는(~2022년) 것은,

양재 R&D 캠퍼스가 인재양성 및 산학협력이 이루어지는 연구·창업 중심지로 조성될 계획인 반면, 품질시험소 별관부지는 스타트업, 대기업 사내벤처 등을 입주·연결하고 주변에 산재되어 있는 기업간 교류·지원을 돕는 앵커시설로서 성격이 다소 다르다는 점에도 있으나,

AI	품질시험소 별관	양재 R&D 캠퍼스(양곡도매시장)
역할	양재 R&D 혁신허브 사업 및 프로그램 운영 (양재R&D캠퍼스 일부)	4차산업 관련 연구기관 (양재R&D캠퍼스 본원)
기능	창업(스타트업) 지원, 소규모 입주공간	대학, 연구·사업화(융합, 산학연협력), 기업성장지원(벤처,중견,대기업,글로벌)
주요 시설	지원시설 및 소규모 입주공간(소형, 독립·개방) - 독립형기준 4~20인 이내 - 교육프로그램 회의실, 서버실 등	특화lab(대학, 벤처, 중견·대기업, 글로벌) 기업입주공간 및 지원시설(중대형, 독립형) - 독립형기준 10~50인 이상 - 컨벤션, 문화·미디어, 근린시설 등
비고	인근 대기업 사내벤처 프로그램과 연계 양재RD캠퍼스 준공 전까지 초기 사업 견인차 역할 수행	

(자료: 경제정책실 거점성장추진단)

하여 양곡도매시장을 인근 농협주유소 부지로 이전한 후, 이전적지에 양재 R&D캠퍼스를 조성할 계획임('19.8.8. 서울시 보도자료)



서울시의 AI 기업 무상임대의 부담을 덜고자 하는 목적 및 양재 R&D 조성을 가시화하려는 목적에 주로 기인한다고 보여짐.

- 서울시는 한국교총회관 및 하이브랜드빌딩 일부를 임대하여 AI 기업에 무상임대해주고 있고 올 12월에 민간빌딩을 추가 임대하여 AI 특화기업 무상임대공간을 확대하려는 중에, 품질시험소 별관부지를 AI 기업 입주공간으로 신축하여 서울시의 이러한 임대부담을 해소하려는 것으로 파악됨⁹⁾.

	한국교총회관	하이브랜드	민간빌딩 (임대 예정)	품질시험소 별관부지 신축시	
임대면적	3,400㎡	2,958㎡	2,972㎡	11,318㎡ (별관건물 1,098㎡ 포함)	
입주사(수)	30	20	30	60	
근무자(명)	167	84	165	330	
소 요 예 산	조성 (공사인테리어 등)	2,958백만원	1,991백만원 ※ SBA 출연금	2,003백만원	사업비 48,104백만원 (토지비 141억원 포함)
	운영 (위탁관리 임대료 등)	5,836백만원 - '17년(2개월) 151 - '18년 2,474 - '19년 3,212	491백만원 - '19년 491 ※ SBA 출연금	2,795백만원 (연간 예산 추산)	연간운영비(추산) 1,136백만원
비 고	민간위탁 ('17.11.~)	SBA 운영 ('19.~)	민간위탁 ('20.~)	1단계만 산정	



(자료: 경제정책실 거점성장추진단)

9) 서울시 투자심사는 올해 9.26. 예정되어 있음

- 또한, 특구 지정이 어려워지면서 이와 연계되어, 즉, 용적률 특례규정과 연계·추진된 지구단위계획 재정비도 대안적 계획을 마련해야 하는 가운데, 현재 마련된 재정비안(‘19.2.)이 특구 특례규정에 못미치면서 해당 지역의 계획 합의가 늦어지고¹⁰⁾ 입안절차도 시작되지 못하는 등 양재 R&D 조성이 지연되고 있는 상황에서, 서울시는 지구단위계획 재정비와는 별도로, 대상지를 비롯해 시유지의 앵커시설 조성부터 착수하여 양재 R&D 계획을 가시화하려는 것으로 파악됨.
- 대상지와 관련하여 지구단위계획 재정비안을 살펴보면, 대상지는 연접한 기획재정부 부지와 함께 제2종일반주거지역으로 검토되고 있고, 대상지와 같이 도시계획시설(연구시설)이자 자연녹지지역에 위치한 LG·KT 연구시설의 경우에는¹¹⁾ 사전협상을 통한 제3종일반주거지역으로 변경이 검토되고 있음. 참고로, LG·KT 측은 특구 지정 추진시 용도지역 변경(제3종일반주거지역) 및 특례 적용을 통해¹²⁾ 용적률 375% 수준을¹³⁾ 희망한 바 있음(사업제안서 제출, ‘17.6.).

10) 주로 쟁점이 되는 사안은, 중소기업부설연구소가 밀집되어 있는 양재2동(주거지역)의 경우, 특구 계획에서는 R&D 연구/업무시설 용도를 도입하면 지구단위계획 용적률의 20%까지 차등 완화 적용이 검토되었던 반면, 지구단위계획 재정비안에서는 일부 지역에 한해서만 용도지역 상향이 검토되고 있어서 당초 기대되었던 용적률에 미치지 못하여, 지구단위계획 재정비에 지역사회 합의 형성이 어려운 것으로 파악됨

11) LG 연구소와 KT 연구소는 각각 80년대 후반, 90년대 초반 건축되어, 현재 재건축 또는 증축이 검토되고 있음

※ 건축물 사용승인일 : LG연구소(87.01.12), KT연구소(91.08.16)

12) 특구로 지정되면 R&D 연구시설을 확충하거나 공공 앵커시설을 도입하는 경우 용적률을 최대 150% 완화할 수 있음

13) 인근 삼성 R&D캠퍼스가 준주거지역임을 감안하여 용적률을 계획한 것으로 추정됨

* 삼성 R&D캠퍼스는 우면2국민임대주택단지 조성사업 구역내 특정개발진흥지구로 개발됨

구분	지역특화발전특구(안)	지구단위계획 재정비안('19.2.)	
자연 녹지 지역	품질시험소 기재부부지	- 공공 R&D 및 지원공간 확보 R&D 앵커 시설 조성 (특화용도 도입에 따른 건폐율 ·용적률 최대 1.5배 완화)	- 제2종일반주거지역 상향 변경 검토
	LG, KT	- 연구시설 공간 확충 R&D 역량강화 (특화용도 도입에 따른 건폐율 용적률 최 대 1.5배 완화) * 내부적으로 향후 용도지역 조정 시 제3종 일반주거지역까지 검토된 바 있음	- 사전협상협 지구단위계획을 통해 제3종 일반주거지역 상향 변경 검토
	The K호텔(한국 교직원협회)	-	- 제2종일반주거지역 이내 상향 변경 검토
주거 지역	양재2동	- 특화용도 도입시 지구단위계획 용적률의 20%까지 차등 완화 적용	- 특별계획구역 등을 통해 R&D 용도 도 입 및 중소 R&D 교류공간 제공 * 중소 R&D(지원)공간 확충을 위한 특 화가로변 리모델링 활성화구역 지정 및 주차장 설치기준 완화 검토사항이 있었 으나 자치구(서초구)와의 이견이 있는 사항으로 미확정
도시 계획 시설	유통업무 설비	- R&D 연구공간 확보 및 R&D캠퍼스 조 성사업 (유통업무설비 해제) · 유통업무설비지구 연구공간 확보 · 양재 R&D 캠퍼스 조성 등	- 일반상업지역: 기존 250%/허용400% - 준주거지역 : 기존250%/허용320%



(자료: 도시계획과)

“용도지역 변경의 타당성”

○ 변경의 수준

- 일반적으로 자연녹지지역에서 용도지역을 변경할 경우에는 전용주거 지역이나 제1종일반주거지역으로 상향되고 있고 국공유지도 이와 별반 다르지 않는 것과¹⁴⁾ 달리, 대상지는 제3종일반주거지역으로 변경코자 하는데, 지구단위계획 재정비에서 대상지가 제2종일반주거지역으로 검토되고 있음을 감안해 볼 때, 도시계획적으로 대상지의 용도지역 변경 수준이 과도한 편이며 그 타당성도 다소 결핍된 것으로 보여짐.
- 특히, 민간부지에서 용도지역을 상향 변경하고자 할 경우에는 그에 상응한 공공기여가 필수적으로 요구되고¹⁵⁾, 대상지와 같이 도시계

14) 최근 5년 국·공유지 용도지역 변경 현황(자료: 도시계획과)

※ 정비사업, 재정비촉진지구, 공공주택지구 사업 등 제외

연번	연도	위치	면적 (㎡)	용도지역		소유자	변경사유
				변경전	변경후		
1	2014	중구 의주로2가 16-4 일대	3,915	일반상업	자연녹지	국유지	서소문공원 일대 토지이용 현황에 맞게 도시관리계획 변경
			21,220	제1종일반 주거			
2	2014	성동구 용답동 250-14번지 일대	17,706	제1종일반 주거	제2종일반 주거 (7층이하)	시유지	자원재활용산업 활성화를 위한 서울재사용플라자 건립
3	2014	노원구 상계동 1171-2(수락초)	14,662	자연녹지	제1종일반 주거	시유지	노원구 수락초, 한천초의 교육환경개선을 위한 체육관 겸 강당 신축
		노원구 월계동 3-7(한천초)	11,829				
4	2016	관악구 신림동 140-2 일대	10,232	제1종일반 주거	자연녹지	시유지	자동차정류장(공영차고지) 및 유수지(저류시설) 중복 설치
5	2016	노원구 하계동 224-9 일대	1,556	자연녹지	제1종일반 주거	시유지	청소년수련시설 확충 및 토지이용 효율성 증진
6	2018	마포구 노고산동 112-5 일대	16,797	제2종일반 주거 (7층이하)	제2종일반 주거	국유지	도시계획시설 철도(서강정거장)의 지역특성에 부합하는 복합역사 개발 수립

혁신시설(연구시설)로 지정되어 있는 LG·KT 부지의 경우에도 사전협상을 통해 공공기여에 기반한 용도지역 상향이 검토되고 있는 반면, 대상지는 사유지이자 AI 산업 육성이라는 공공성을 사유로 별도의 공공기여 방안이 마련되지 않아서, 토지이용계획의 형평성 논란도 제기될 수 있다고 판단됨.

○ 변경의 근거

- 대상지의 사업계획에 배경이 되는 양재 R&D 계획은, 특구 지정을 염두에 둔 지구단위계획 재정비를 통해 도시계획 사항을 추진코자 하였으나, 특구 지정이 어려워지고 이에 따른 대안적 재정비안에 대하여 지역사회의 호응이 크지 않으면서 계획 수립이 늦어지고 있는 결과, 대상지의 토지이용계획은 지구단위계획 재정비와 별도로 추진되고 있음.
- 따라서, 토지이용이 교통·경관·기반시설 등과 맞물려 종합적인 관점에서 계획되어야 함에도, 대상지의 용도지역 변경은 종합적 도시계획, 즉, 지구단위계획이 재정비되지 않은 상황에서 개별적으로 추진됨으로써 그 타당성의 근거를 찾기 어렵다고 할 수 있고,
- 준주거지역 수준의 용적률을(375%) 희망하는 LG·KT 부지에도, 재정비안에서 검토되고 있는 토지이용계획(제3종일반주거지역)의 타당성·형평성 문제가 제기될 수 있는, 좋지 않은 선례로 작용할 수 있을 것으로 예상됨.

15) 국제교류복합지구 현대차부지의 경우, 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 용도지역이 변경되는 대신(70,694㎡), 1조 7,491억원의 공공기여금을 현대차에서 납부하게 됨

- 또한, 토지이용의 효율성 측면에서, 현재 대상지와 연결하여 무허가 건물(20여 세대) 및 경작지로 이용되고 있는 기획재정부 부지와 통합하여 양재 R&D 앵커시설로 대상지를 계획하는 것이 중장기적으로 보다 바람직할 것으로 사료되므로,
- 대상지의 용도지역 변경은 도시계획의 종합성 및 중장기적 비전에서 신중한 재검토가 필요하다고 판단됨.

○ 변경의 효과

- 대상지 건축계획은, 서울시의 AI 산업 육성 정책과 AI 산업 발전 속도 및 기업 수요에 신속히 부응하고자 하는 정책적 목표와 더불어, 직접적으로는 서울시의 AI 기업 무상임대의 부담을 덜고자 마련되었음. 그러나, 대상지 개발의 경제적 타당성이 낮고(비용편익비(B/C Ratio) : 0.66), 사업비와 연간 운영비를 감안하면 무상임대 부담의 절감효과가 매우 높지는 않을 것으로 판단됨.
- 오히려, 지구단위계획구역 내 기부채납 대상시설에 공공임대산업시설이 포함된¹⁶⁾ 만큼, 지구단위계획 재정비를 적극 추진하고 민간투자·민간개발을 독려하여 기부채납을 통한 AI 기업 입주공간 임대률도모하는 것이 보다 효율적일 수 있을 것임.
- 따라서, AI 기업 무상임대의 타당성 여부는 차치하고라도, AI 기업 입주공간 지원에 있어 전액 시비로 대상지에 건물을 신축하여 임대

16) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 개정('19.3.)에 따라, 지구단위계획에서 용도지역이 상향되거나 행위제한이 완화되는 경우에 공공시설·기반시설 외에 공공임대주택·기숙사 등 공공필요성이 인정되어 조례로 정하는 시설도 부지 제공 또는 설치·제공이 가능토록 되었고, 이에 따라 서울특별시 도시계획 조례 개정('19.7.)을 통해 공공임대산업시설도 기부채납 대상시설에 포함되었음

하는 방안 외에도, 지구단위계획구역의 기부채납 활용방안을 비롯해 AI 기업에 임대료 직접 지원방안 등 그 방법이 다각적으로 검토될 필요가 있다고 판단됨.

“중 합”

- 특구 지정이 어려워지면서 양재 R&D 조성의 추진 동력이 낮아진 상황에서, 서울시가 우선 앵커시설을 조성하여 AI산업을 비롯해 4차산업 R&D 기반 육성의 정책 의지를 표명하고 민간의 관심과 호응을 독려코자 하는 것은 충분히 이해되나, 대상지의 용도지역 변경 수준과 근거, 효과 등의 측면에서 신중한 접근이 필요하다고 사료됨.

- 토지이용·교통·경관·기반시설 등 종합적 도시계획인 지구단위계획이 아직 재정비되지 않은 채, 주요 앵커시설 위주로 점적 토지이용계획을 추진하다 보면, 도시계획의 타당성과 형평성 논란이 제기될 수 있고 서울시의 도시계획 원칙과 질서를 준수하는데도 바람직하지 않을 수 있음.

특히, 대상지의 용도지역 변경 계획은, 일반적 유사 사례와 지구단위 계획 재정비안에 비추어 볼 때 과도한 수준으로서, 동일한 여건의 민간 연구시설에서 이를 선례로 용도지역 변경 수준을 보다 높게 요구할 수도 있을 것임.

- 또한, 대상지의 주요 개발목적인 무상임대의 부담 절감 측면에서도, 서울시가 직접 시설을 조성하여 운영하지 않더라도, 기부채납을 활용하거나 AI 기업에 임대료를 지원하는 방안 등 다각적으로 대안이 검토될 수 있고,

토지이용의 효율성 측면에서도, 대상지 개발은 연접한 기획재정부 부지와 통합 추진하는 것이 보다 타당하다고 보여짐.

- 따라서, 양재택지 지구단위계획 재정비와 기획재정부와의 협의 등을 선행한 후, 이를 토대로 대상지 계획이 추진되어야 할 것으로 사료되나, 양재 R&D 조성의 가시화와 AI 기업 수요 등을 고려하여 조속히 추진해야 할 경우에는, 우선 1단계로 지구단위계획 재정비안에 부합하여 대상지를 제2종일반주거지역으로 변경하여 신축한 후, 2단계는 대상지의 기존 건물과 기획재정부 부지를 통합하여 계획하고 이 때 필요시 용도지역 추가 변경이 검토되어야 할 것으로 판단됨.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (의견 제시)

※ 의견 제시

대상지의 용도지역 변경 계획은, 일반적 유사 사례와 지구단위계획 재정비안 등을 감안해 볼 때 과도한 수준이므로, 우선 1단계로 양재택지 지구단위계획 재정비안과 같이 대상지를 제2종일반주거지역으로 변경할 것

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 도시관리계획(용도지역)

변경에 대한 의견청취안

(서초구 우면동 141번지)

의안 번호	1000
----------	------

제출년월일 : 2019년 8월 7일
제출자 : 서울특별시

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)

구분	면적 (㎡)	면적 (㎡)			비고
		기정	변경	변경 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	면적 (㎡)	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

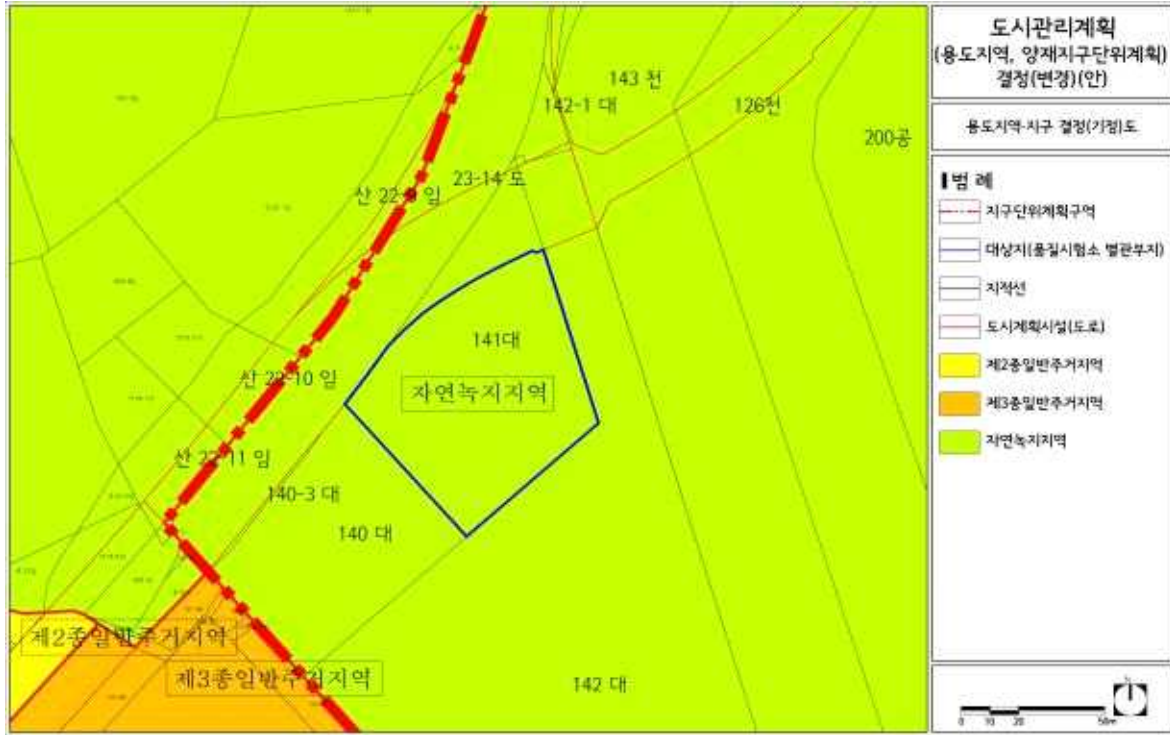
- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 없음.

붙임) 1. 위치도

- 2. 도시관리계획(기정·변경) 결정도 1부.
- 3. 관계부서 협의의견 1부(별도붙임). 끝



- 도시관리계획(용도지역) 결정(기정)도



- 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도



□ 협의의견

연 번	부 서	협의결과	비 고
1	서울시 물순환정책과	<ul style="list-style-type: none"> 아래 의견 참조 	
2	서울시 시설계획과	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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. 임주업체들은 독립적인 공간을 선호하기 때문에 1개층의 바닥 면적이 넓은 것보다 바닥면적을 줄이고 층고를 높이는 것이 좋음 	
5	서초구 도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 금번 사업추진 시 태봉로 교통소통에 영향을 최소화 하도록 우회진 진출입 동행(별관건물 임시사용시 부터), 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	<ul style="list-style-type: none"> “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 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>공공·교육</th> <th>공원·녹지</th> <th>교통·기반</th> <th>민간(대규모)</th> <th>민간(소규모)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>빗물분담량 (mm/hr)</td> <td>6.0</td> <td>7.5</td> <td>5.0</td> <td>5.5</td> <td>3.5</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ※ 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 자문 소위원회) 에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문 요청 바람(서울시 물순환정책과에서 자문 및 최종 협의까지 진행) 	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
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								
물재이용	<ul style="list-style-type: none"> “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	<ul style="list-style-type: none"> 물환경보전법 제53조 및 동법 시행령 제72조 규정의 비점오염원의 설치신고 대상 사업장인 경우 환경영향평가법 제30조 3항에 따라 승인 등을 받거나 사업계획을 확정된 날부터 30일 이내에 비점오염원의 설치신고를 요함 												
수질오염 총량관리	<ul style="list-style-type: none"> 수질오염총량 할당 협의 필요(서울시 물순환정책과 오염총량팀) 												

검토분야	협의의견
지하수	<ul style="list-style-type: none"> • 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 준치방안을 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 물순환정책과와 협의 이행토록 조치 • 유출지하수의 저감 및 이용 관련 <ul style="list-style-type: none"> - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300m³이상(건축물의 경우 1일 30m³이상) 지하수가 유출되는 경우 이를 감소시킬 수 있는 저감대책을 수립하여 관할 구청에 신고하고 그 대책을 시행하여야 하며, - 위와 같은 대책에도 불구하고 건축물 준공 후 1일 300m³이상(건축물의 경우 30m³이상) 지하수가 유출 되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함. - 따라서 해당 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론 설계 단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용(활용)계획의 반영이 필요.
토양	<ul style="list-style-type: none"> • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 받을 필요가 있음 <ol style="list-style-type: none"> 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