도시관리계획(도시계획시설:철도·도로)결정(변경)(안)에 대한 의견제시의 건

심 사 보 고 서

2022년 10월 21일
도시·교통위원회

1. 심사경과

가. 제출일자: 2022년 10월 5일

나. 제 출 자: 강서구청장

다. 회부일자: 2022년 10월 11일

라. 상정일자: 제291회 서울특별시 강서구의회 임시회
도시·교통위원회 제1차 회의 상정·의결(2022.10.21.)

2. 제안설명 요지

(제안설명자: 도시계획과장 홍재정)

□ 제안이유

가양동 CJ공장부지 대규모 개발에 따른 지하철 수요 급증이 예상됨에 따라 지하철 이용자들의 불편해소와 쾌적한 보행동선 구축 및 무장애 보행환경 조성을 위하여, 지하철 9호선 양천향교역과 사업대상지 내 건축물을 연결하는 지하연결통로 및 지하철 출입구를 설치를 하고자 하며, 이에 따라 토지이용계획에 적합토록 도시관리계획(도시계획시설:철도·도로) 결정(변경)을 하고자 함. 이에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조에 따라 서울특별시 강서구의회의 의견을 청취하고자 함.

□ 주요내용

가. 사업개요

○ 대 상 지: 서울시 강서구 가양동 158 일대(양천향교역 일대)

○ 면　　적: 1,532.6㎡(지하철 출입구 및 지하연결통로)

○ 사업기간: 2022년~2024년

○ 소요예산: 30,000백만원(시행사 전액부담)

○ 사업내용: **양천향교역 - 가양동 CJ공장부지 내 건축물 간 출입구 및 지하연결통로 신설**

나. 도시관리계획 결정(변경)(안) 개요

○ 도시계획시설(도로) 변경: 철도시설 중복결정(1,300.8㎡)

○ 도시계획시설(철도) 변경: 출입구 및 지하연결통로신설
(8,528.0㎡ → 10,060.6㎡)
도로시설 중복결정(1,300.8㎡)

다. 도시관리계획 결정(변경)(안)

(1) 도로 변경결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	41	30~35	보조간선도로	6,500 (914)	양화교-광16 마곡동 55-15	개화동시계 마곡동 727-184	일반도로	마곡 구역 내	서울시고시 제1984-333호 (1984.06.05)	ㆍ철도시설(9호선 양천향교역) 중복결정 (A=1,300.8㎡)

※ ( ) : 지구간 중복 노선수

(2) 철도 변경결정 조서

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	철도 (양천향교역)	도시철도	강서구 가양동 150-34 일대	8,528.0	서울시고시 제2002-5호 (2002.01.09)	-
변경	철도 (양천향교역)	도시철도	강서구 가양동 150-34 일대	10,060.6	서울시고시 제2002-5호 (2002.01.09)	ㆍ출입구 및 지하연결통로 신설 증) 1,532.6㎡ - 대로2-41 중복결정 (A=1,300.8㎡)

(3) 철도 입체적결정 조서

구분	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초결정일	비고
변경	철도 (양천향교역)	가양동 150-34	길이(m)	-	증) 36.5	36.5	-	-
			폭(m)	-	증) 4.3~6.9	4.3~6.9		
			높이(m)	-	-8.15~+15.1 (해수면기준)	-8.15~+15.1 (해수면기준)		
			면적(㎡)	-	증) 231.8	231.8		
세부 사항	ㆍ입체결정 범위(기정) -		ㆍ입체결정 범위(변경) - 지상부 A = 155.2㎡(증 155.2㎡) / H = 해수면기준(+) 10.0~15.1m - 중복면적 : 127.1㎡ - 지하부 A = 203.7㎡(증 203.7㎡) / H = 해수면기준(+) -8.15~10.0m					

(4) 철도 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	철도 (양천향교역)	ㆍ양천향교역 출입구 및 지하연결통로 신설 -면적 : 기정 : 8,528.0㎡ → 변경 : 10,060.6㎡ 증) 1,532.6㎡ (18%)	ㆍ본 사업지 등 대규모 개발에 따른 지하철 수요 급증으로 인하여 양천향교역 4번 출구의 보행여건 악화로 지하철 이용자들의 불편이 예상됨에 따라 ㆍ이용자들의 불편해소와 쾌적하고 안전한 보행동선 체계 구축 및 교통약자를 위한 무장애 보행환경 조성을 위해 양천향교역과 본 건축물을 연결하는 출입구 및 지하연결통로를 설치하고자 함

3. 관련법규

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제6항 및 같은법 시행령 제22조

4. 전문위원 검토의견

(전문위원: 배금택)

가. 제안이유

○ 본 도시관리계획 결정(변경)(안)은, 가양동 CJ공장부지의 대규모 개발에 따라, 지하철 이용자와 보행자들의 쾌적한 보행여건을 제공하기 위해

○ 양천향교역과 사업대상지 내 건축물을 연결하는 **지하연결통로 및 출입구를 설치**하고자 제출된 안으로,

나. 지방의회 의견청취

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은법 시행령 제22조에 **도시관리계획을 입안**하거나 **철도중 도시철도 변경결정** 시, 주민(열람공고실시) 및 지방의회의 의견을 듣도록 규정하고 있음

□ 주민 의견 청취 □

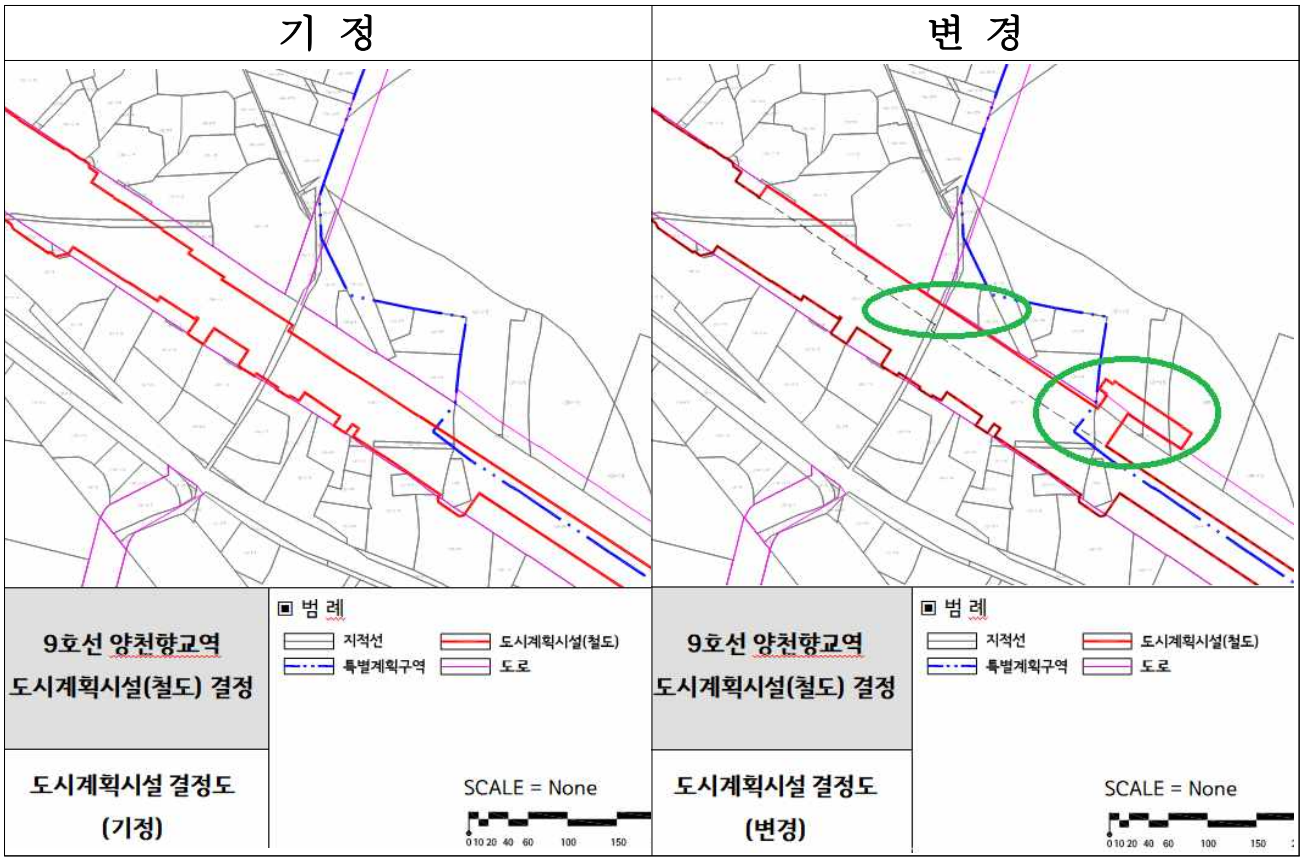
○ 공고번호: 강서구공고 제2022-1165호
○ 공 고 명:도시관리계획(도시계획시설:철도·도로) 결정(변경)(안) 열람공고
○ 열람기간: 2022. 7. 8. ~ 7. 21. (공고일로부터 15일간)
○ 공고게재: 이데일리, 서울신문
○ **의견청취결과: 의견없음**

다. 주요 내용

○ **도시관리계획시설[1]인 '철도시설'의 변경 및 '도로시설'의 중복결정[2]**

- **지하철출입구 및 지하연결통로 신설**을 위해, 철도시설의 면적 (8,528.0㎡ → 10,060.6㎡)을 변경하였고,
- 증액된 면적(1,532.6㎡)의 일부분은 도로시설의 중복결정 임 (대로2-41의 1,300.8㎡ 중복결정)

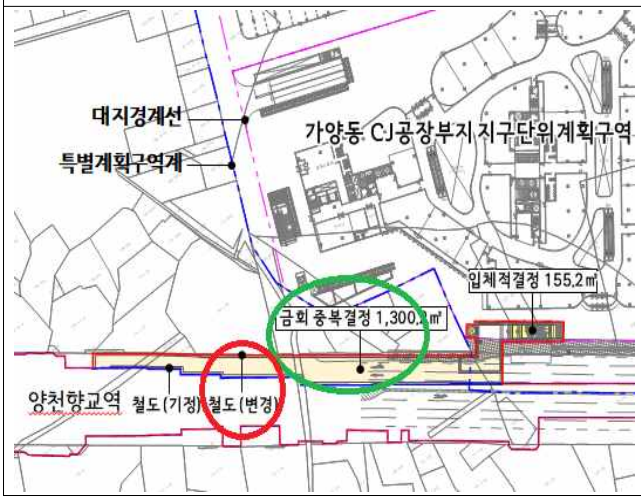
○ **도시계획시설(철도) 결정(변경)도**



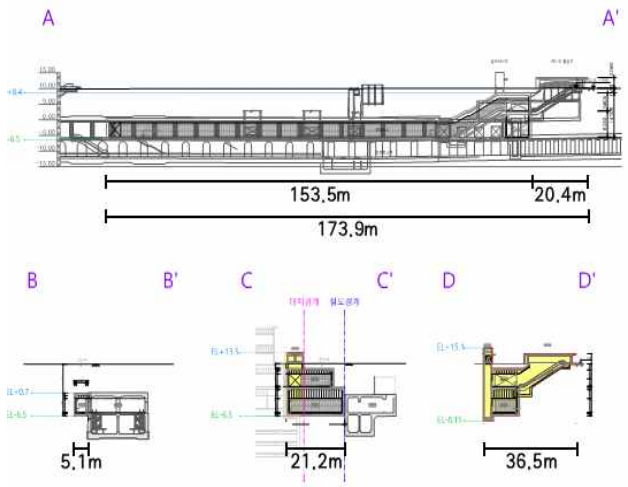
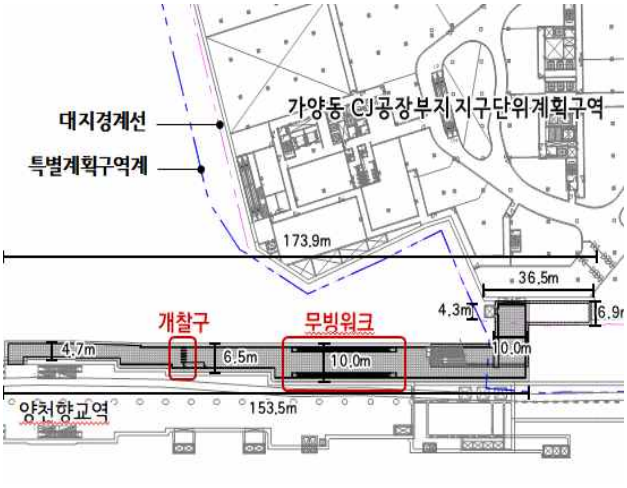
1) **도시계획시설:** 도로·공원·시장·철도 등 도시주민의 생활이나 도시기능의 유지에 필요한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설

2) **중복결정:** 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 때, 하나의 도시계획시설 부지에서 시설의 평면적 중복결정과 수직적 중복결정으로 운영하는 유형

○ **입체결정도**(대로2-41의 1,300.8㎡ 중복결정, 도시계획시설(철도)변경, 입체적 결정)

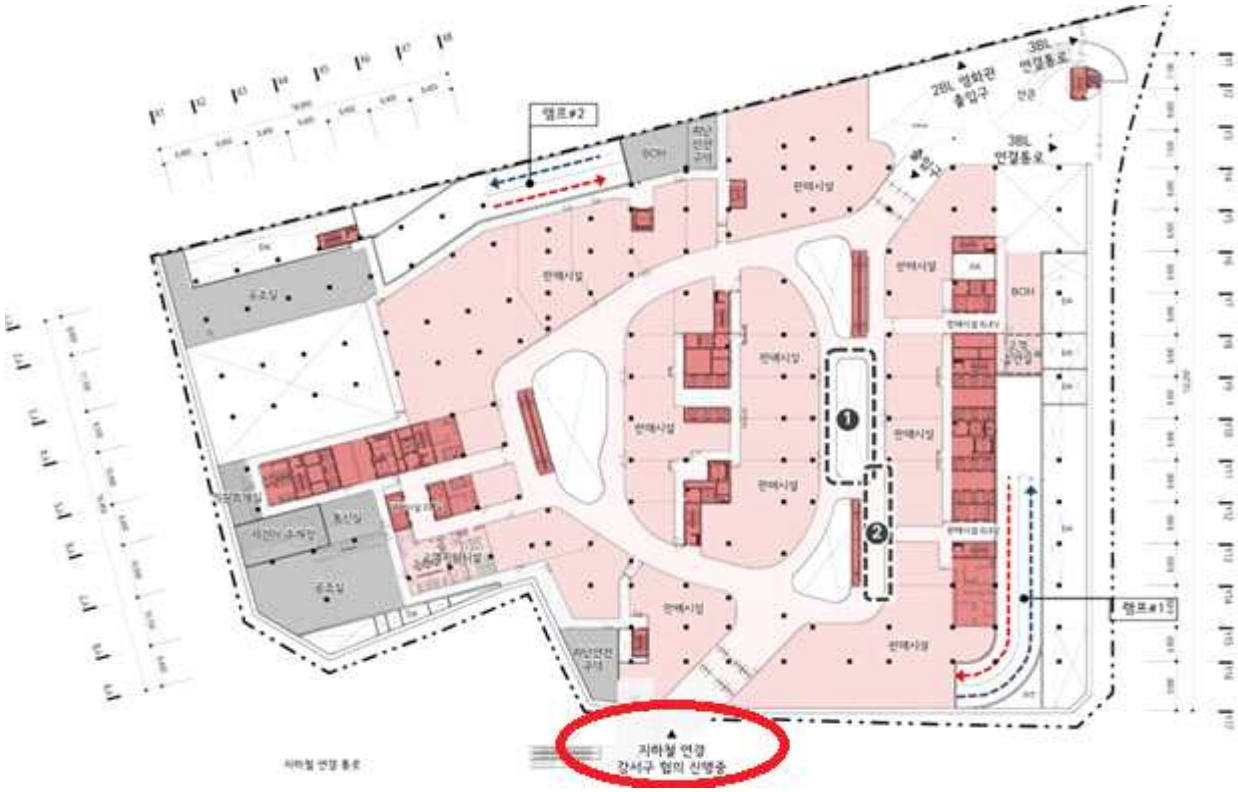
지상1층	지하1층
	

○ **단면도 및 평면도**

단면도	평면도
	

○ **조감도**

평 면 도 (산업부지1B1, 지하1층)



보 행 동 선

라. 추진과정

○ 가양동 CJ공장부지 지구단위계획(특별계획구역) 결정

날 짜	내 용
2012. 10. 25.	· 지구단위계획구역(특별계획구역) 결정 (서울시고시 제2012-285호)
2021. 06. 23.	ㆍ서울시 도시건축공동위원회 심의 (결과 : 보류)
2021. 07. 28.	ㆍ서울시 도시건축공동위원회 재심의 (결과 : 수정가결)
2022. 03. 31.	· 가양동 CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획 결정 (서울시고시 제2022-138호) **지하철 연결통로** : 지하철역 연결통로 조성 시 보행공간의 폭은 10m 이상으로 계획

○ 도시관리계획(도시계획시설:철도·도로)결정(변경) 제안

날 짜	내 용
2022. 03. 08.	ㆍ양천향교역 도시계획시설(철도·도로) 변경(안) 제안서 접수 (제안자 → 우리구)
2022. 03. 11. ~ 03. 23.	ㆍ관련부서 사전협의 (서울시 10개 부서, 강서구 6개 부서, 서울메트로9호선)
2022. 04. 08.	ㆍ관련부서 의견 통보 (우리구 → 제안자) 및 협의의견에 따라 출입구 및 지하 연결통로 계획(안) 수정
2022. 07. 08. ~ 07. 21.	ㆍ관련부서 협의 (서울시 8개 부서, 강서구 13개 부서)
2022. 07. 08. ~ 07. 21.	ㆍ주민의견을 청취하고자 열람공고 실시
2022. 09. 06.	ㆍ관련부서 협의의견 조치계획서 제출

향후계획

○ `22. 11. : 강서구 도시계획위원회 자문
○ `22. 12. : 서울시 입안
○ `23. 01. : 서울시 도시계획위원회 심의
○ `23. 02. : 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

마. 종합의견

○ 본 의견청취안은, 가양동 CJ공장부지의 개발(지식산업센터, 근린생활시설, 판매시설 등)에 따라 큰 폭으로 증가될 지하철 이용객과 보행자의 편의 증진을 위해

○ 출입구 및 연결통로를 신설하고자 제출된 도시관리계획 결정(변경)(안)으로, 관련규정에 부합하도록 변경하는 것은 타당하다고 사료됨.

○ 다만, 해당 지하연결통로는 가양동CJ공장 산업부지 내 건물과 연결되어 설치되는 지하통로로, 그 본연의 목적과 기능대로 설치될 수 있도록

○ 관계부서와 지속적인 협의가 필요할 것이며, 사업추진 시 주민 불편 민원이 발생하지 않도록 충분한 대화와 설명도 필요해 보임.

5. 질의 및 답변요지: 생략

6. 토론요지: 생략

7. 심사결과: 의견제시안 채택

붙임 의견제시안 및 관련 자료, 관계 법령 각 1부.

도시관리계획(도시계획시설:철도·도로)결정(변경)(안)에 대한 의견제시안

1. 변경된 도시계획시설(철도) 상, 일부 구간의 폭은 4.7m에 불과하며 전체 지하연결통로 153m중 30m구간에만 무빙워크가 설치 될 예정임. 이는, 향후 지하철 이용객들의 보행불편 및 안전문제를 발생시킬 수 있으므로 10m 이상의 보행 공간 폭원을 확보할 수 있도록 관계기관과 협의하고, 무빙워크 설치구간 확대 등 이용객 편의 증진 및 안전 확보에 만전을 기하여 줄 것.

2. CJ공장부지 특별계획구역 세부개발계획에 대하여 사업시행자가 기 시행한 각종 영향평가는 검토서 원본을 확인하기 어려워 내용면에서 신뢰도 검증에 한계가 있음.
   각종 영향평가가 사업시행자의 계획안에 대하여 검증하는 것에 중점을 둔 소극적 행태에서 벗어나 대규모점포 입점이 해당 지역의 상권 및 교통 등에 미치는 영향에 대하여 보다 면밀하고 종합적인 분석이 필요하며, 평가 시행 전 해당지역 주민들의 의견청취과정이 충분히 선행되도록 절차를 개선하여야 할 것임.

2022. 10. 21.

서울특별시강서구의회 도시교통위원회

붙임 **관련 자료**

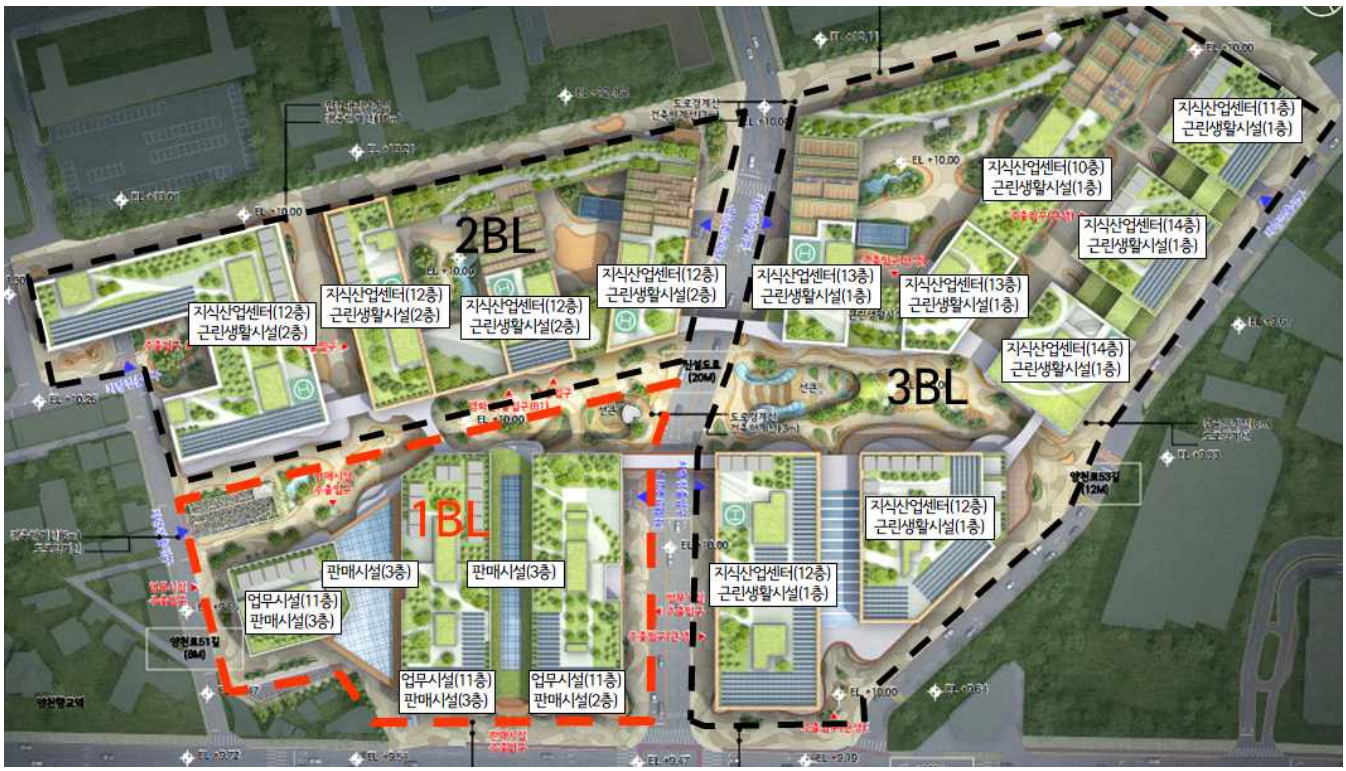
❑ 가양동 CJ공장 부지 건축 계획(안)

(자료:도시계획과)

○ 설계개요

구 분		1BL	2BL	3BL
공 사 명		가양동 CJ 공장부지 지구단위계획구역		
대 지 위 치		서울특별시 강서구 가양동 100-1 일원	서울특별시 강서구 가양동 92-1 일원	서울특별시 강서구 가양동 63-1 일원
지 역 / 지 구		도시지역, 준공업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역(특별계획구역) 지원시설용지 / 지구단위계획구역		
대 지 면 적		20,494.000 ㎡	27,983.000㎡	45,209.000㎡
건 축 면 적		12,262.997 ㎡	15,451.792㎡	25,460.988㎡
건 폐 율		59.837 % (법정:60.00%)	55.218% (법정:60.00%)	56.318% (법정:60.00%)
연면적	전 체	208,694.099 ㎡	205,828.740㎡	357,109.192㎡
	지 상	89,411.577 ㎡	129,546.823㎡	210,957.299㎡
	지 하	119,282.523 ㎡	76,281.918㎡	146,151.893㎡
	용적률 산정용	88,918.527 ㎡	129,546.823㎡	210,557.618㎡
용 적 률		433.876 % (법정:473.00%)	462.948% (법정:473.00%)	465.743% (법정:473.00%)
건 축 규 모		지하 7층 ~ 지상 11층	지하 4층 ~ 지상12층	지하 5층 ~ 지상14층
주 차 대 수		1,668 대 (법정:1,249대)	1,403대 (법정:764대)	2,177대 (법정:1,235대)
주 요 용 도		판매시설, 업무시설, 교육연구시설	지식산업센터, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 어린이집	지식산업센터, 근린생활시설, 어린이집

○ 배치도



참고 **관계 법령**

❑ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ① 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

② 국토교통부장관이나 도지사는 제24조 제5항 및 제6항에 따라 도시·군관리계획을 입안하려면 주민의 의견 청취 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

③ 제2항에 따라 도시·군관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 그 내용이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 중요한 사항인 경우에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다. <신설 2021. 1. 12.>

1. 제1항에 따라 청취한 주민 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우
2. 제30조 제1항·제2항에 따른 관계 행정기관의 장과의 협의 및 같은 조 제3항에 따른 중앙도시계획위원회의 심의, 시·도도시계획위원회의 심의 또는 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의에서 제시된 의견을 반영하여 도시·군관리계획을 결정하고자 하는 경우

⑤ 제1항 및 제4항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다. <개정 2021. 1. 12.>

⑥ **국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.** <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2021. 1. 12.>

⑦ 국토교통부장관이나 도지사가 제6항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다. 이 경우 "주민"은 "지방의회"로 본다. <개정 2013. 3. 23., 2021. 1. 12.>

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. <개정 2011. 4. 14., 2021. 1. 12.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

❑ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취) ① 법 제28조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 제25조제3항 각 호의 사항 및 같은 조 제4항 각 호의 사항을 말한다. <개정 2018. 11. 13.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제28조제1항 또는 제4항에 따라 도시·군관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하려는 때[법 제28조제2항에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 도지사로부터 송부받은 도시·군관리계획안에 대하여 주민의 의견을 청취하려는 때를 포함한다]에는 도시·군관리계획안의 주요내용을 해당 지방자치단체의 공보나 전국 또는 해당 특별시

·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 둘 이상의 일간신문에 게재하고, 해당 지방자치단체의 인터넷 홈페이지 등에 공고해야 한다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2008. 7. 28., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2021. 7. 6., 2022. 1. 18.>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따른 공고를 한 때에는 도시·군관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 해야 한다. <신설 2022. 1. 18.>

④ 제2항의 규정에 의하여 공고된 도시·군관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다. <개정 2012. 4. 10., 2022. 1. 18.>

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제4항에 따라 제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 해당 의견을 제출한 자에게 통보해야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2022. 1. 18.>

⑥ 삭제 <2021. 7. 6.>

⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다. <개정 2005. 9. 8., 2005. 11. 11., 2009. 7. 7., 2012. 4. 10., 2016. 5. 17., 2016. 12. 30., 2017. 12. 29., 2018. 11. 13., 2021. 7. 6.>

1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정. 다만, 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다.

2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정

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(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.

가. 도로중 주간선도로(시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다)

나. 철도중 도시철도

다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)

라. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 소공원 및 어린이공원은 제외한다)

마. 유통업무설비

바. 학교중 대학

사. 삭제 <2018.11.13>

아. 삭제 <2005.9.8>

자. 공공청사중 지방자치단체의 청사

차. 삭제 <2018.11.13>

카. 삭제 <2018.11.13>

타. 삭제 <2018.11.13>

파. 하수도(하수종말처리시설에 한한다)

하. 폐기물처리 및 재활용시설

거. 수질오염방지시설

너. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설