07

지역가치일류

중곡동, 잠실대교북단 등 용도지역 상향추진

✓ **추진현황** 완료 추진중 ✓ **달성기간** 임기내 임기후 ✓ **사업주체** 국가 시 자체
✓ **신규여부** 신규 계속 ✓ **예산구분** 예산 비예산

최종목표

국립서울병원 부지를 전략거점지역으로 조성하여 중곡역 일대 개발 추진과 잠실대교북단 일대 생활권 중심지 구축을 위해 지구단위계획을 통한 용도지역 상향 추진

사업기간 : '14년 6월 ~ '22년 6월

- '22년 6월 완료 후 계속 추진

사업개요

1) 중곡역 일대 개발 추진(지구단위계획 : 2012.9.27.)

- 위치/면적 : 중곡동 30-1번지일대 / 392,337㎡
- 내　　용 : 능동로변 9개블럭 특별계획구역 가능지 및 이면부 용도지역 상향
  (제2·3종일반 → 준주거, 상업)
- 추진실적
  - 현장시장실 운영시 중곡동 일대 용도지역 변경 건의(2013.7.9.)
  - 중곡역 주변 용도지역 상향 및 개발촉진 기반 마련
    - 중곡역 지구단위계획 결정시 "능동로변 9개블럭 특별계획구역 가능지 결정에 따라 블록별 개발시 용도지역 상향(제2종일반주거지역 → 준주거지역) 가능(2012.9.)
    - 「2025 서울시 도시환경정비기본계획」결정시 "중곡역 주변 지구중심 지정시 도시환경정비사업 추진 가능"토록 기본계획 반영(2016.8.)
    - 「2030 서울시 생활권계획」결정시 "중곡역 주변 지구중심 지정(신설) 및 상업지역 상향은 "서울시 상업지역 신규지정 가이드라인에 따라 중심지내 제3종일반주거지역 이상인 지역에서 구체적인 개발계획과 함께 검토 원칙이나, 우리구 중심지 현황 등 고려 제2종일반주거지역(7층이하)인 능동로변 9개 블럭도 예외적으로 상업지역 용도지역 상향 검토 가능"토록 생활권계획 반영(2018.3.)

● 향후계획

- 중곡역 지구단위계획구역 특별계획구역내 특별계획가능지(9개소)개발을 통한 용도지역 상향(제2종일반 → 준주거지역)추진
- 광진구 미래발전을 위한 도시계획용역 결과 및 자치구 상업지역 물량배분을 기준으로 민간개발 제안시 용도지역상향 등 서울시 협의 추진

2) 잠실대교북단 지구단위계획 수립

● 위치/면적 : 자양동 677번지 일대 / 66,086㎡

● 내　　용 : 특별계획구역(2개소) 및 특별계획가능구역(6개소) 신설(제3종일반→준주거지역)

● 추진실적

- 2014.6. : 잠실대교북단지구 시·구합동보고회 개최
  - 특별계획구역 지정 관련 주민 의견조사 및 용도지역 상향 필요성 검토 필요
- 2014.7.~11. : 특별계획구역지정 등 주민설문조사
- 2017. 9. 21. : 시·구 합동보고회 개최
  - 용도지역 상향 필요한 경우, 구체적인 용도계획 검토
- 2018.1.~6. : 지구단위계획 수립 관련 서울시 협의
  - 용도지역 상향 시 개발의 당위성 확보 및 구체적인 용도계획 검토 필요
  - 특별계획구역 및 특별계획가능구역 실현 가능성 검토 등
- 2018. 3. 8. : 생활권계획 결정 공고
  - 잠실대교북단(자양로)일원 선제적 도시관리방안 검토
- 2018. 8. 24. : 서울시 도시관리과 실무협의
  - 특별계획구역 주민동의 재조사
  - 용도지역 상향 명분이 약하니 공공에서 유도(건축물의 용도 등)할 수 있는 사항 등 재검토
- 2018. 10. ~ 12. : 주민설문조사 실시

● 향후계획

- 서울시에서는
  - 지구단위계획 수립을 통한 도시관리방안 마련에는 동의
  - 특별계획구역 지정 등에 대한 주민 반대의견이 높아 실현 가능성 낮은 것으로 판단
  - 따라서 특별계획구역 지정을 통한 용도지역 상향에 미온적인 입장임
- 다만, 최근 자양1촉진구역(kt부지) 개발사업 및 자양동 690 주택사업 추진 등 대상지 주변 개발사업 추진되고 있고, 생활권계획 결정시 “잠실대교 북단 선제적 도시관리방안 검토”필요 반영됨에 따라
- 특별계획구역에 대한 주민설문조사 실시 및 그 결과에 따라 추진방향 등 재마련하여 서울시와 적극적인 협의를 통하여 지구단위계획 수립 추진코자 함

연차별 추진계획

단위사업	특별계획구역 특별계획가능지 개발 절차도									
중곡역 일대	주민제안 제출 시	➡	- 관련부서 협의 - 시·구 협의	➡	- 열람공고 - 구 도시계획 위원회 자문	➡	- 시 교통영향평가 - 시 도시·건축 공동위원회	➡	특별계획구역 세부개발계획 결정	

단위사업	구 분	'18 (하반기)	'19	'20	'21	'22 (상반기)	'22 (하반기)~
잠실대교 북단	지구단위계획 수립	주민 설문조사	추진방향 마련 및 시·구 협의	시·구 합동보고회	지구단위계획 수립추진		-

연차별 투자수요 : 비예산사업

타기관(중앙부처, 서울시 등)과 협조 필요사항

1) 중곡동 일대 개발 추진

- 국립정신병원의 건립 등 개발에 따른 지역여건의 변화를 반영하는 민간 주민제안 시 특별계획가능지(9개소)개발을 통한 용도지역 상향(제2종일반 → 준주거지역)추진 시 서울시와 협의 추진(시 도시관리과)
- 용도지역 상향 협의(시 도시계획과)

2) 잠실대교북단 지구단위계획 수립

- 지구단위계획 수립관련 서울시와 협의 추진(시 도시관리과)

문제점 및 해결방안

- 문제점
  - 잠실대교북단 지구단위계획수립시 특별계획구역을 통한 용도지역 상향에 서울시는 미온적인 입장임
- 해결방안
  - 서울시 요구 관련 특별계획구역 주민설문조사 결과 등 계획(안) 검토하여 서울시와 지속적으로 협의 추진

주민참여 실적

- 주민설문조사
  - 일　시 : 2018.10.29. ~ 2018.11.21.(1차)
    2018.11.28. ~ 2018.12.31.(2차)
  - 대　상 : 구역 내 토지 등 소유자 50명, 주식회사 1

구분	계	특별계획구역1	특별계획구역2	비고
토지등소유자수	51	50	1	구역내 26필지
금회 설문조사 대상자	51	50	1	

- 방　법 : 우편 발송 (회송용 봉투 동봉)
- 조사결과

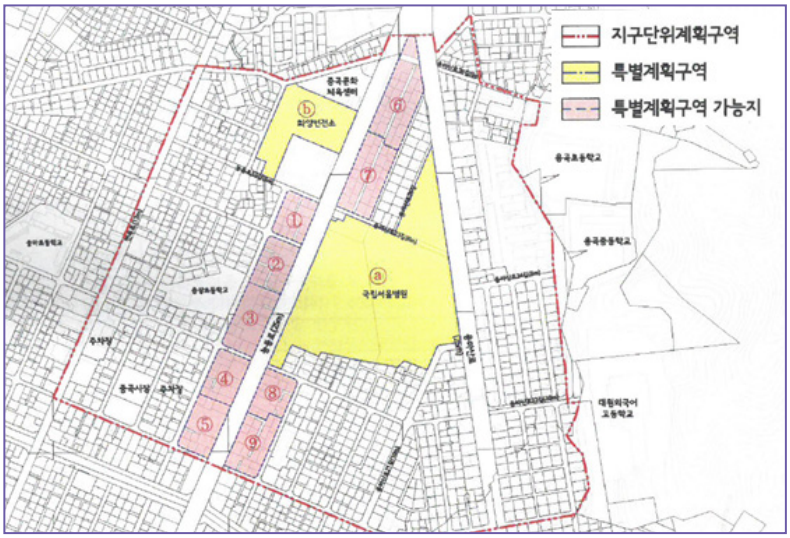
구분	계	특별계획구역1	특별계획구역2	비고
총 대상자(명)	51	50	1	
회신부수(부)	30	30	-	
회수율(%)	58.8	60	0	

※ 특별계획구역지정을 통한 블록단위 개발 : 찬성 17표(57%),반대 13표(43%)

위치도

● 중곡역 지구





총괄부서 • 도시계획과 박상준 7670 • 도시계획팀장 조장환 7671 • 담당 김대민 7674
협조부서 • 서울시 도시관리과