

도시계획시설(공공청사) 결정을 위한 도시관리계획결정(변경)에 따른

# 토 지 적 성 평 가

2009. 5



강북구

# I. 사업의 개요

## 1] 사업의 목적

- 강북구지역은 현재 관할 소방서가 없어 도봉구 소방서가 관할하고 있으므로 관할 소방서의 담당구역이 넓어 화재 등 재해발생시 신속한 대처가 어려운 실정으로 강북지역 관할 소방서 설치의 필요성이 있음
- 기 운영중인 북부도로교통사업소, 북부수도사업수소와 소방서를 통합하여 도시계획시설(공공청사)로 결정하고자 함

## 2] 사업대상지 현황

### ■ 사업명

- 강북소방서 신설 도시계획시설 결정(공공청사)

### ■ 위치

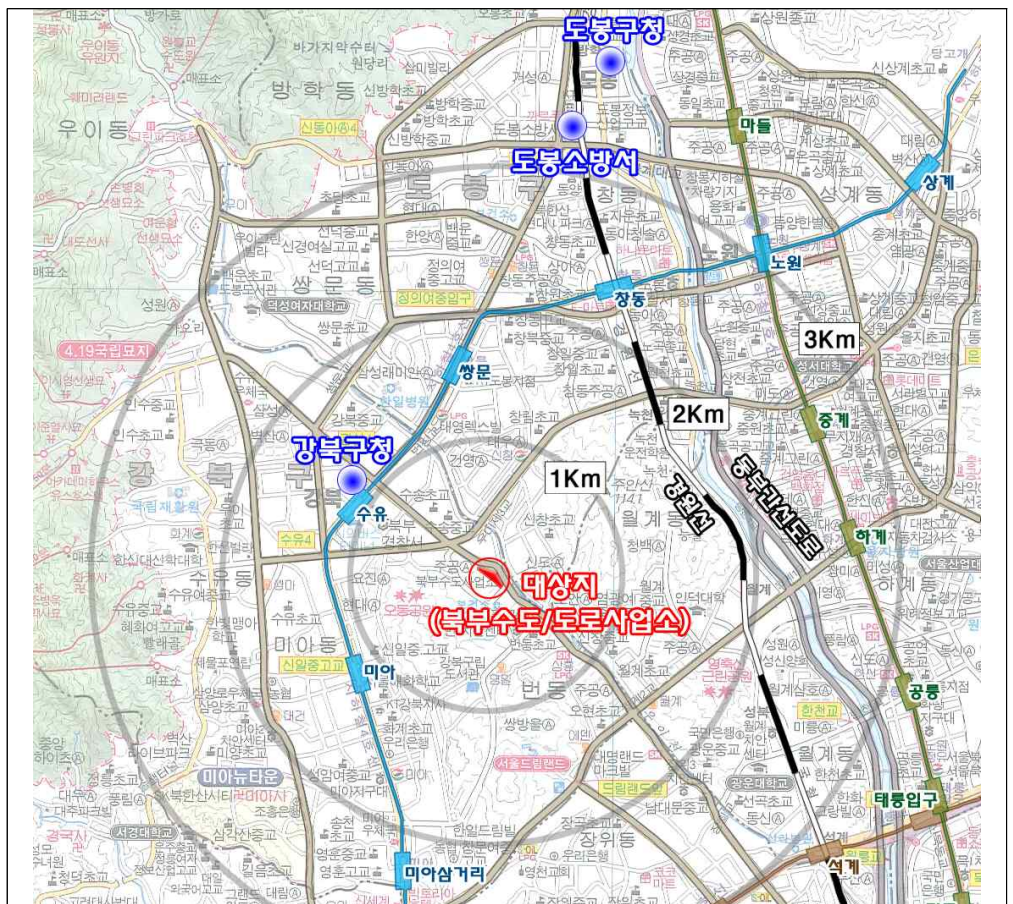
- 서울시 강북구 번동 365-1번지 일대

### ■ 면적

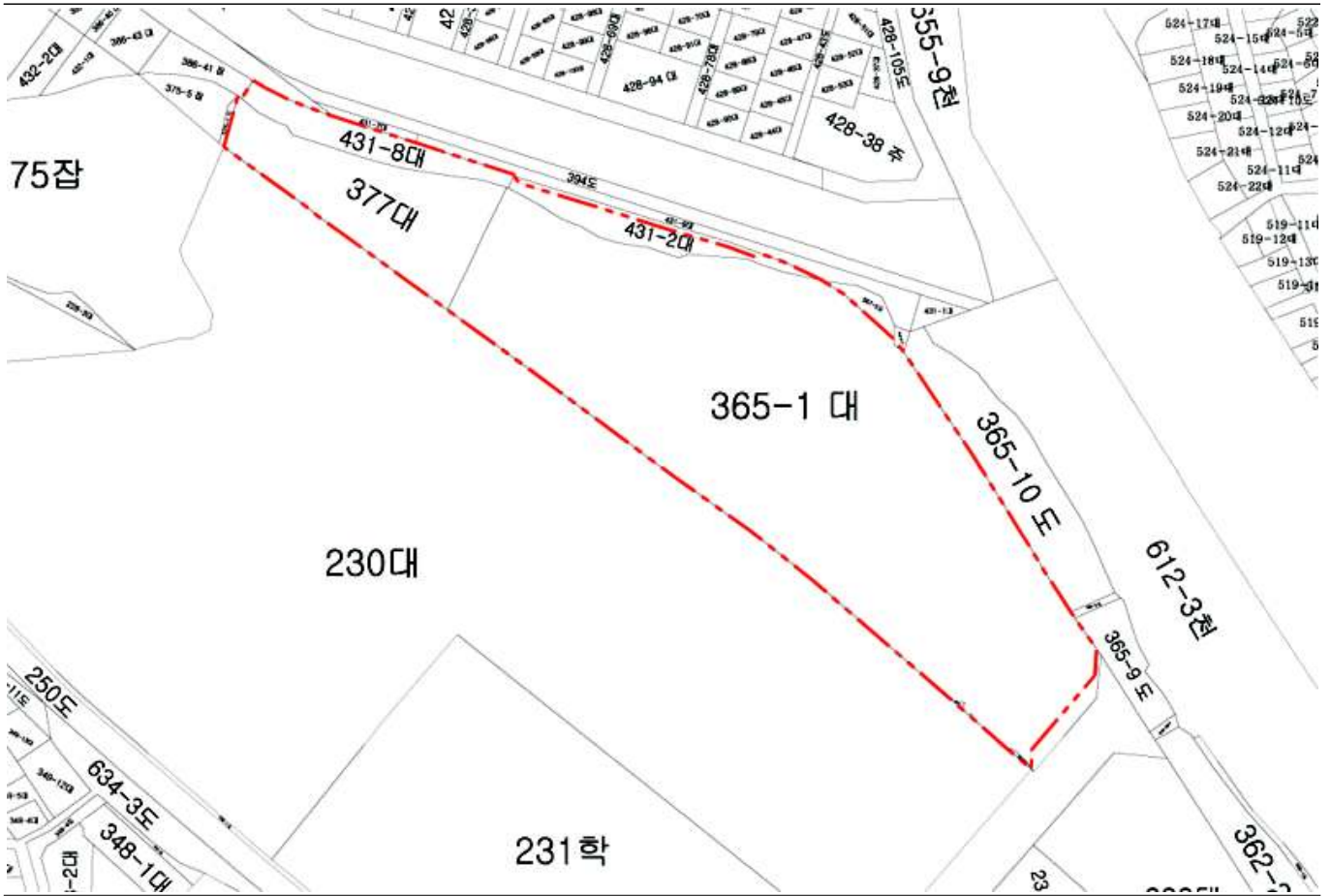
- 16,365.3m<sup>2</sup>

### ■ 사업개요

- 도시관리계획 결정(변경)에 따른 기초조사로서 토지적성평가를 시행함



지 적 도



■ 대상지 필지분포현황

No	지 번	지 목	지적(m <sup>2</sup> )	편입면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	용도지구	비 고
계			17,205.2	16,365.3			
1	360-1	대	3	3	자연녹지지역		
2	361-3	대	1	1	자연녹지지역		
3	365-1	대	13,254	13,096	자연녹지지역		
4	377	대	2,108	2,108	자연녹지지역		
5	431-2	대	611	495	자연녹지지역		
6	431-8	대	649.3	649.3	자연녹지지역		
7	619-51	구	32	3	자연녹지지역		
8	619-21	대	10	10	자연녹지지역		

## II. 토지적성평가 기준 설정

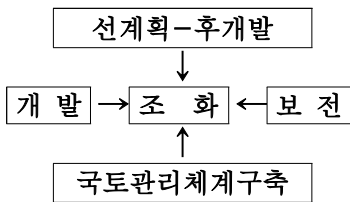
### 1] 토지적성평가의 개요

#### 1. 토지적성평가의 법적근거

▷ 국토계획법  
(제정 2006. 1)

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제27조제3항 및 동법시행령 21조 제27조(도시관리계획의 입안을 위한 기초조사 등) ③건설교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항의 규정에 의한 기초조사의 내용에 건설교통부장관이 정하는 바에 따라 실시하는 토지의 토양, 입지, 활용 가능성 등 토지의 적성에 대한 평가를 포함하여야 한다.

#### 2. 토지적성평가의 의의



- 토지적성평가는 전국토의 “환경친화적이고 지속가능한 개발”을 보장하고 개발과 보전이 조화되는 “선계획·후개발의 국토관리체계”를 구축하기 위하여 각종의 토지이용계획이나 주요시설의 설치에 관한 계획을 입안하고자 하는 경우에 토지의 환경생태적·물리적·공간적 특성을 종합적으로 고려하여 개별토지가 갖는 환경적·사회적 가치를 과학적으로 평가함으로써 보전할 토지와 개발가능한 토지를 체계적으로 판단할 수 있도록 계획을 입안하는 단계에서 실시하는 기초조사임.

### 2] 평가주체 및 평가단위

#### 1. 평가주체

▷ 국토계획법 제26조 규정에 의하여 도시관리계획 입안을 제안하는 경우에는 제안자가 실시할 수 있음

- 토지적성평가는 해당 도시관리계획 입안권자가 실시한다. 다만, 도시관리계획 입안권자 이외의 자가 법 제26조의 규정에 의하여 도시관리계획의 입안을 제안하는 경우에는 도시관리계획 입안권자와의 협의를 통하여 제안자가 토지적성평가를 실시할 수 있다. 이 경우 제안자는 건설교통부 지침 및 이 기준에서 제시된 적성평가방법·절차·기준에 의거하여 적성평가를 실시하여야 하며, 도시관리계획 입안권자는 필요한 평가자료를 구축하고 제안자에게 필요한 자료를 제공하여야 한다.

#### 2. 평가단위

▷ 필지면적이 1만㎡ 이상이고 두 가지 이상의 특성 및 토지 이용 상황을 지닌 경우는 세분하여 평가

- 토지적성평가는 필지 단위로 실시하는 것을 원칙으로 함(다만, 필지 단위의 자료취득이 곤란한 경우, 평가대상지가 대부분 유사한 성격의 필지로 구성되어 있는 경우, 그밖에 불가피한 사유가 있는 경우에는 일단의 토지단위로 평가를 실시할 수 있음)

### 3] 평가지표 및 조사방법

#### 1. 평가지표

- 평가 대상 토지에 대한 물리적 특성, 지역적 특성, 공간적 입지특성을 평가하기 위한 평가지표로 「서울특별시 도시계획조례」 제4조 및 「조례시행규칙」 제28조에 따른 ‘서울특별시 도시생태현황도 작성지침’에 따라 제작된 서울특별시 도시생태현황도(이하 “도시생태현황도”라고 한다)를 활용

## 4] 적성등급의 부여

### 1. 평가등급 구분

- 도시관리계획 입안 대상지역의 평가등급은 A등급(보전적성등급), B등급(중간적성 등급), C등급(개발적성등급)으로 구분한다

### 2. 적성등급의 부여

- 평가등급 구분을 위한 토지적성등급 부여는 도시생태현황도중 비오름유형도에서 구분한 비오름 유형을 기준으로 한다.

### 3. 적성등급 적용기준

< 비오름 유형별 토지적성값 및 토지적성등급 기준 >

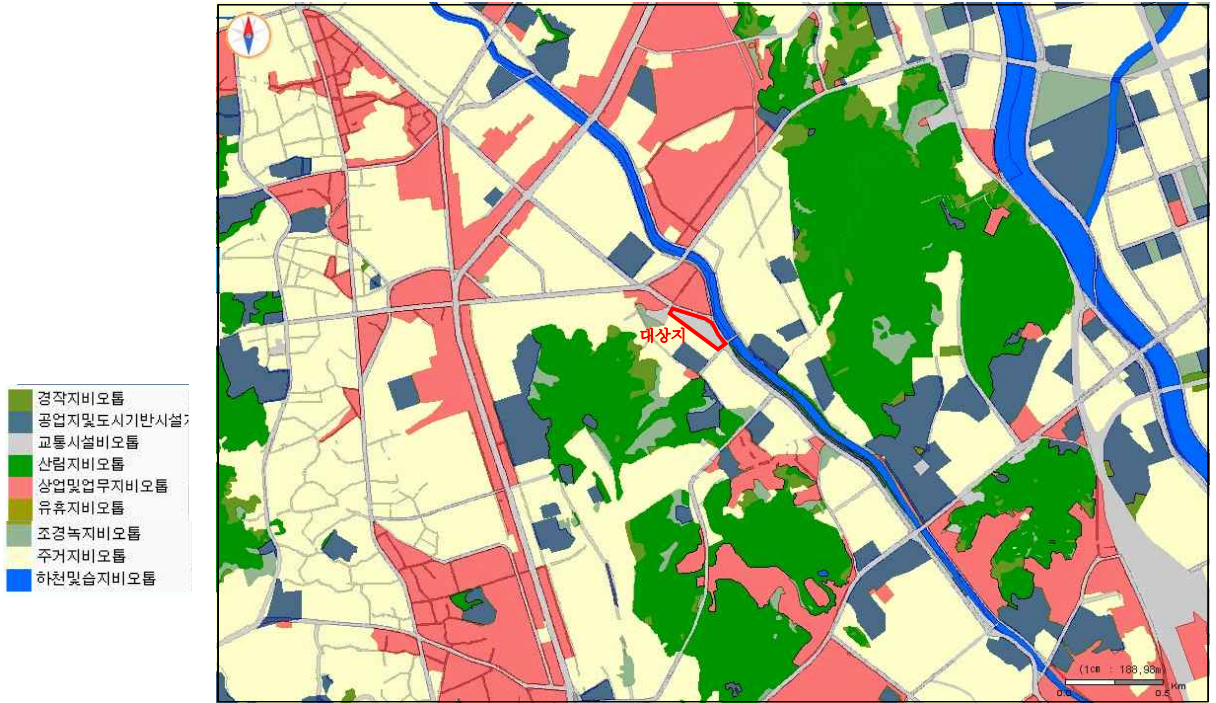
비오름 유형	토지 적성값	평가단위별 토지적성 등급
하천 및 습지	1	A등급(보전적성등급)
산림지	1	A등급(보전적성등급)
조경녹지	50	B등급(중간적성등급)
경작지	50	B등급(중간적성등급)
유희지	50	B등급(중간적성등급)
주거지	100	C등급(개발적성등급)
상업 및 업무지	100	C등급(개발적성등급)
교통시설지	100	C등급(개발적성등급)
공업지 및 도시기반시설지	100	C등급(개발적성등급)

- 종합적성 등급은 다음 기준에 따라 부여한다.
  - 가. 종합적성값이 50 미만인 경우 : 보전적성등급(A등급)
  - 나. 종합적성값이 50 이상 80 미만인 경우 : 중간적성등급(B등급)
  - 다. 종합적성값이 80 이상인 경우 : 개발적성등급(C등급)



## IV. 토지적성평가

### ① 도시생태현황도



#### 검 토 결 과

- 대상지는 도시생태현황도 검토결과 전체필지가 교통시설비모름유형으로 분류되어 C등급을 부여

### ② 개발가능지역 평가결과

- 토지의 물리적 특성, 지역적 특성, 공간적 입지특성을 평가하기 위한 평가지표인 도시생태현황도 검토결과 교통시설비모름유형으로 분석됨.
- 해당필지(8필지)는 개발적성등급(C등급)에 해당하는 것으로 평가됨.

구 분		필지수(필지)	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)
계			16,365.3	100.0
도시 생태 현황도	A등급(보전)	—	—	—
	B등급(중간)	—	—	—
	C등급(개발)	8	16,365.3	100.0

1. 대상지 토지적성평가 종합 평가표

연번	행정구역	지번	지목	토지 이용 현황	면적(m <sup>2</sup> )	평가대상 토 지 적 성 값	면적×평가 대상토지별 적성값	토지 적성 등급	제척여부
1	강북구 번동	360-1	대	대	3	100	300	C	
2	강북구 번동	361-3	대	대	1	100	100	C	
3	강북구 번동	365-1	대	대	13,096	100	1,309,600	C	
4	강북구 번동	377	대	대	2,108	100	210,800	C	
5	강북구 번동	431-2	대	대	495	100	49,500	C	
6	강북구 번동	431-8	대	대	649.3	100	64,930	C	
8	강북구 번동	619-51	구	구	3.0	100	300	C	
9	강북구 번동	619-21	대	대	1.0	100	100	C	
합 계					16,356.3		1,635,630		
종합 적 성 값					100				
종합 적 성 등급					C				
향후 계획									

2 종합의견 및 결론

- 본 토지적성평가 보고서는 국토해양부에서 제정된 토지적성평가지침 및 서울시 토지적성평가 기준(2006. 12. 6)에 의거 평가를 실시하였으며 대상지에 대한 토지적성평가결과 보전대상지역에 해당하는 필지는 없으며, 모든 평가 대상토지가 개발적성등급인 C등급으로 평가되었으며,
- 또한 평가대상토지별 적성값을 평가대상토지면적으로 가중평균하여 산출한 종합적성등급은 개발적성등급인 C등급으로 평가되어 개발행위에 따른 토지 적성에는 문제점이 없는 것으로 판단됨.
- 따라서, 본 사업대상지는 토지적성평가 상 개발적성등급인 C등급으로 도시계획시설(공공청사)의 지정이 가능한 것으로 판단됨.

