

도시관리계획(용도지역) 및 도시계획시설(공원) 변경에 관한 의견청취(안)

심 사 보 고 서

의안 번호	369
----------	-----

2011. 06. 28
도시관리위원회

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지역) 및 도시계획시설(공원) 변경에 관한 의견청취

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
369	2011.06.10	2011.06.17	제231회 정례회 제3차 도시관리위원회 (2011.6.28)	원안 동의

3. 제안이유 및 요지 (주택본부장 김효수)

가. 제안이유

- 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발 정비예정구역인 성북구 성북동 226- 103번지 일대는 『서울한옥선언』에 따른 한옥신규조성 시범사업구역으로,
- 주변 서울성곽 등 도시경관을 고려한 저층 한옥복합단지로 조성하기 위하여 성북2구역 주택재개발정비구역 지정을 위한 도시관리계획(용도지역) 및 도시계획시설(공원)을 변경하고자 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 주요 요지

- 도시관리계획(용도지역) 변경(안)

구 분		면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		74,912.9	-	74,912.9	
주거 지역	소 계	33,776.9	증)29,831.0	63,607.9	
	제1종전용주거지역	33,776.9	감) 3,945.9	29,831.0	
	제1종일반주거지역	-	증)33,776.9	33,776.9	
녹지 지역	소 계	41,136.0	감)29,831.0	11,305.0	
	자연녹지지역	41,136.0	감)29,831.0	11,305.0	

※ 용도지역 (변경)결정 사항은 추후 결합개발 정비사업 사업시행인가시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미이행시 당초의 용도지역으로 한다.

○ 도시계획시설(공원) 변경(안)

구분	공원명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	복악산 공원	복악산 도시자연공원	성북구 성북동 종로구 삼청동	1,905,818.0 (41,136.0)	감) 40,244.0	1,865,574.0 (892.0)	1963. 12.21.	()정비구역내 편입면적
신설	공원	주제공원 (역사공원)	성북구 성북동 223번지 일원	-	증) 3,475.0	3,475.0	-	
신설	공원	주제공원 (문화공원)	성북구 성북동 산25-168 일원	-	증) 5,476.0	5,476.0	-	
신설	공원	생활권공원 (소공원)	성북구 성북동 224-16 일원	-	증) 1,167.0	1,167.0		
신설	공원	생활권공원 (소공원)	성북구 성북동 212-33 일원	-	증) 607.0	607.0		
신설	녹지	경관녹지	성북구 성북동 217-15 일원	-	증) 4,895.0	4,895.0	-	

4. 주민의견청취 결과

- 주민공람공고
 - 주민공람 : 2011. 3. 30. ~ 2011. 4. 13.(14일간)
 - 공람장소 : 성북구청 도시재생과
- 제출의견 : 제출된 의견 없음

5. 관련부서 협의결과

관련 부서	협의의견	검토의견	조치 결과
도시관리과	○ 공동주택용지 용도지역은 주변 도시관리계획 (용도지역, 도시계획시설) 현황 및 건축계획 등을 고려하여 제2종전용주거지역으로 검토	○ 대상지는 구릉지 및 문화재 등이 분포되어 있어, 층수관리가 중요	미반영
	○ 도시계획시설(도로)로 계획된 성북동 210-53·23·37호 일부는 연접 도시계획시설(경관녹지)에 맞게 녹지로 도시계획시설 결정 검토	○ 녹지로 시설변경 하겠음	반영
도시계획사업 기획단	○ 본 대상지는 현재 이용되지 않는 대규모 도시자연공원을 해제하여 주거지로 개발하는 바, 조성되는 공원의 효용성 및 공공성 확보가 중요함.	○ 시설면적은 줄어드나, 당초 시설이 미집행시설로서 실질적인 활용면적은 증가. 감소부분은 한옥을 신규조성하여 1:1 대체 공공성 확보	반영

관련 부서	협의의견	검토의견	조치 결과
시설 계획과	○ 공원 해제가 필요할 경우 대체공원을 결정하는 방안 강구	○ 시설면적은 줄어드나, 당초 시설이 미집행시설로서 실질적인 활용면적은 증가. 감소부분에 한옥을 신규조성하였으나 1:1 대체공원 확보 어려움	미반영
	○ 해당 토지에 대한 토지적성평가서를 작성	○ 토지적성평가서 작성하였음.	반영
공원 조성과	○ 공원을 해제하고 공동주택 및 한옥을 신규 건립하는 것은, 공원녹지를 지속적으로 확충하려는 우리시 공원녹지 정책과 부합하지 않으므로, 본 사업으로 인하여 공원이 감소되지 않도록 하기 바람	○ 시설면적은 줄어드나, 당초 시설이 미집행시설로서 실질적인 활용면적은 증가. 감소부분에 한옥을 신규조성하였으나 1:1 대체공원 확보 어려움	미반영
	○ 부득이 공원의 감소가 불가피하다면, 본 사업 추진으로 장기미집행도시계획시설 북악산도시자연공원 (약 32,000㎡, 수도공급시설 제외)을 사업구역에 편입·공원으로 조성하여 우리시에 기부채납 하도록 할 것.	○ 성북2구역정비사업은 경관보호를 위해 용적률 90%이하, 층수 4층 이하의 저밀계획으로 주민부담이 과중함	미반영



6. 검토보고 요지(수석전문위원 김종식)

- 본 안건은 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발 정비예정구역인 성북구 성북동 226-103번지 일대를 저층 공동주택과 한옥주거지로 조성하기 위해 정비예정구역을 확대(의안번호 275번)하는 것과 관련하여, 이 정비예정구역의 용도지역과 도시계획시설을 일부 변경하고자 하는 사항으로서, 2011. 6. 10. 서울특별시장이 제출하여 2011. 6. 17. 우리위원회에 회부됨.
- 먼저, 용도지역변경으로, 제1종 전용주거지역의 일부를 제1종 일반주거지역과 자연녹지지역으로, 현재 자연녹지지역 일부를 제1종 전용주거 및 제1종 일반주거지역으로 변경하고,

〈용도지역 변경결정 세부내용〉

기 정		증감	변 경		구성비(%)
구 분	면 적(m ²)		구 분	면 적(m ²)	
합 계	74,912.9	-	합 계	74,912.9	100.0
제 종 전용주거지역	33,776.9	감) 17,216.6	제 종전용주거지역	16,560.3	22.1
		증) 13,800.7	제 종일반주거지역	13,800.7	18.4
		증) 3,415.9	자연녹지지역	3,415.9	4.6
자연녹지지역	41,136.0	증) 13,270.7	제 종전용주거지역	13,270.7	17.7
		증) 19,976.2	제 종일반주거지역	19,976.2	26.7
		감) 33,246.9	자연녹지지역	7,889.1	10.5

※ 용도지역 (변경)결정 사항은 추후 결합개발 정비사업 사업시행인가시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미이행시 당초 의 용도지역으로 함.

○ 둘째, 현재 북악산 공원 일부를 공원, 녹지로 변경하고자 하는 것으로서, 실제 공원 감소면적은 24,624.0m² 이며, 감소된 공원면적은 도로(4,624m²), 한옥조성지(20,000.0m²)로 활용할 계획임. 즉, 기존의 도시자연 공원을 한옥조성지와 공원(재배치)로 활용하기 위한 도시계획시설 변경임.

〈도시계획시설(공원) 변경결정 세부내용〉

구분	공원명	시설의 세 분	위치	면 적 (m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	북악산 공 원	북악산 도시자연공원	성북구 성북동 종로구 삼청동	1,905,818.0 (41,136.0)	감)40,244.0	1,865,574.0 (892.0)	1963. 12.21.	()정비구역내 편입면적
신설	공원	역사·문화 소공원	성북구 성북동 223번지 등 일원	-	증)10,725.0	10,725.0	-	
	녹지	경관녹지	성북구 성북동 217-15 일원	-	증) 4,895.0	4,895.0	-	
	소계	-	-	-	증)15,620.0	15,620.0	-	

○ 용도지역 변경과 도시계획시설(공원) 일부 변경은 무허가건축물 밀집지인 대상지를 저층·저밀 주거지 및 신규 한옥주거지로 조성하고 원주민 재정착률 제고 등을 위해서는 불가피한 측면이 있다고 보여짐.



○ 이와 관련하여, 유관부서인 도시계획국 시설계획과는 부득이 공원해제가 필요할 경우 해제되는 면적 만큼의 대체공원을 결정하는 방안을 강구토록 성북구청에 협의회신(2011.03.24)한 바 있음. 또한, 푸른도시국 공원조성과에서도 정비사업으로 공원이 감소되지 않도록 하되, 부득이 공원감소가 불가피한 경우 사업추진으로 주민유입이 예상되므로 구역외 서측 북악산 도시자연공원(약 32,000㎡)을 구역에 편입하여 공원으로 조성한 후 기부채납하는 것이 바람직하다는 의견을 제시하고 있음.

- 또한, 서울시 도시계획위원회 자문회의(2010. 8. 18)에서는 공원해제가 최선은 아니지만 성곽주변에 한옥을 조성하고 주거환경을 개선한다는 측면에서 장기미집행 공원을 일부 해제하는 것은 차선책이 될 수 있을 것으로 보인다는 의견을 제시한 바 있음.

○ 종합하면, 본 대상지의 지형적 특성 및 주변여건, 현재의 용도지역 및 도시계획시설 지정현황(공원), 한옥 주거지 조성 및 주거유형 다양화, 결합개발 방식의 추진에 대한 서울시의 정책적 의지 등을 고려해 볼 때 용도지역변경 및 공원 일부 변경은 불가피한 측면이 있음. 다만, 유관부서의 의견처럼 해제되는 공원만큼의 대체공원 지정 혹은 그에 상응하는 면적의 공원조성 등을 검토할 필요가 있다고 사료됨.

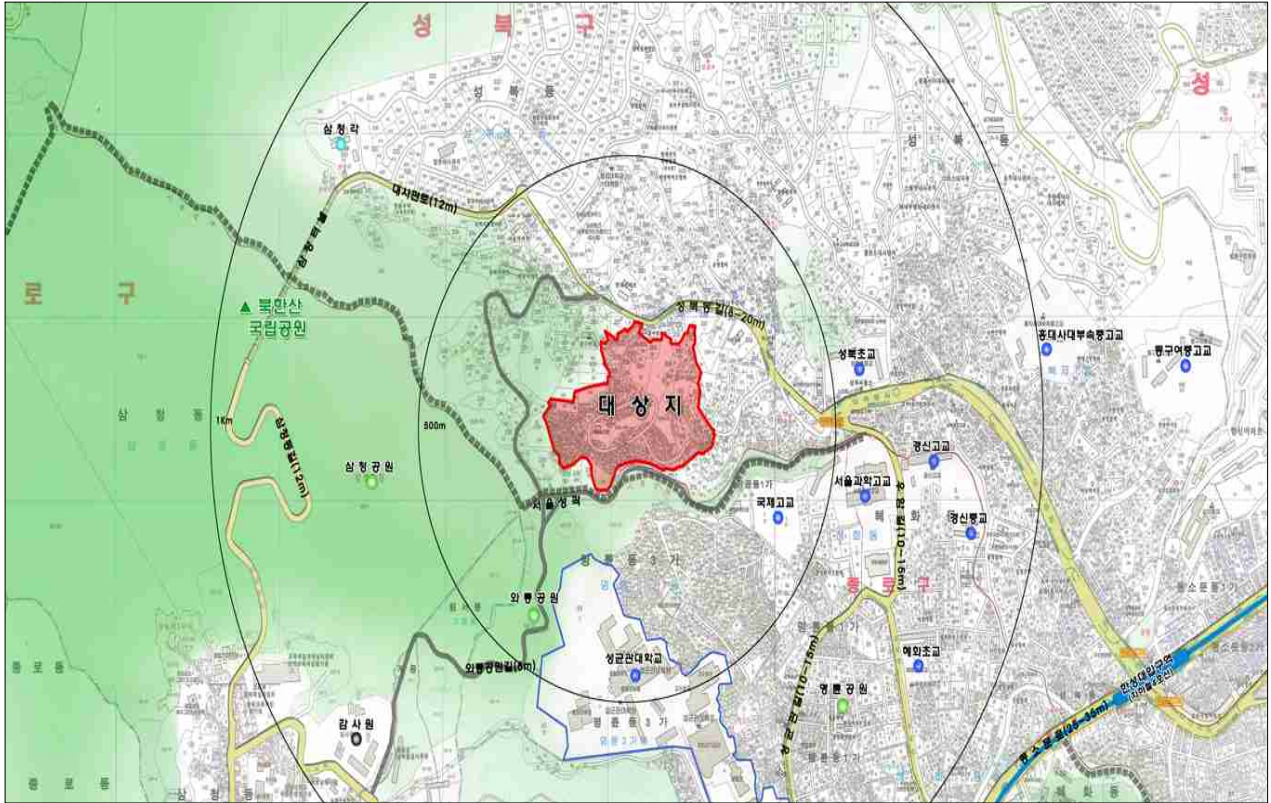
7. 질의 및 답변 요지 : 생략

8. 토론 요지 : 생략

9. 심사 결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

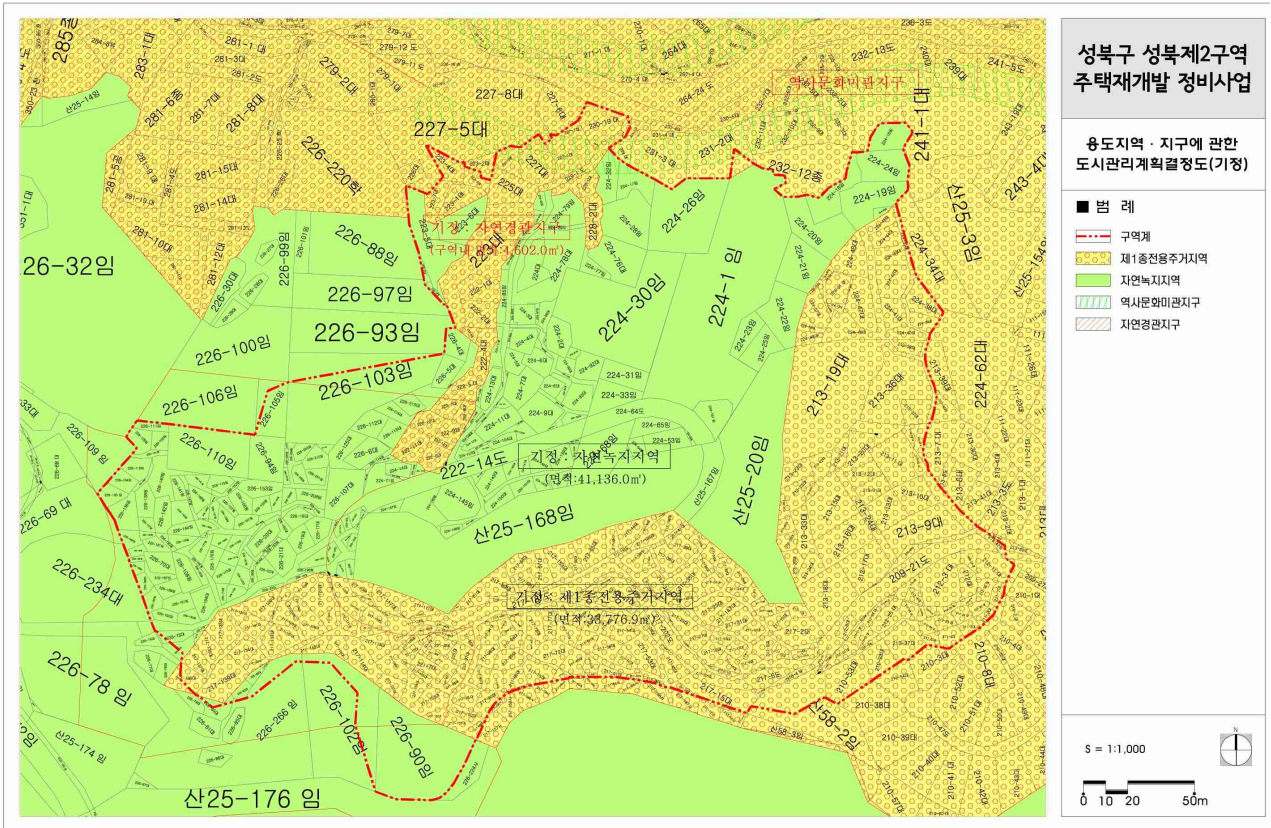
※ 관련도면

○ 위치도



○ 도시관리계획 용도지역 결정도

〈기정〉

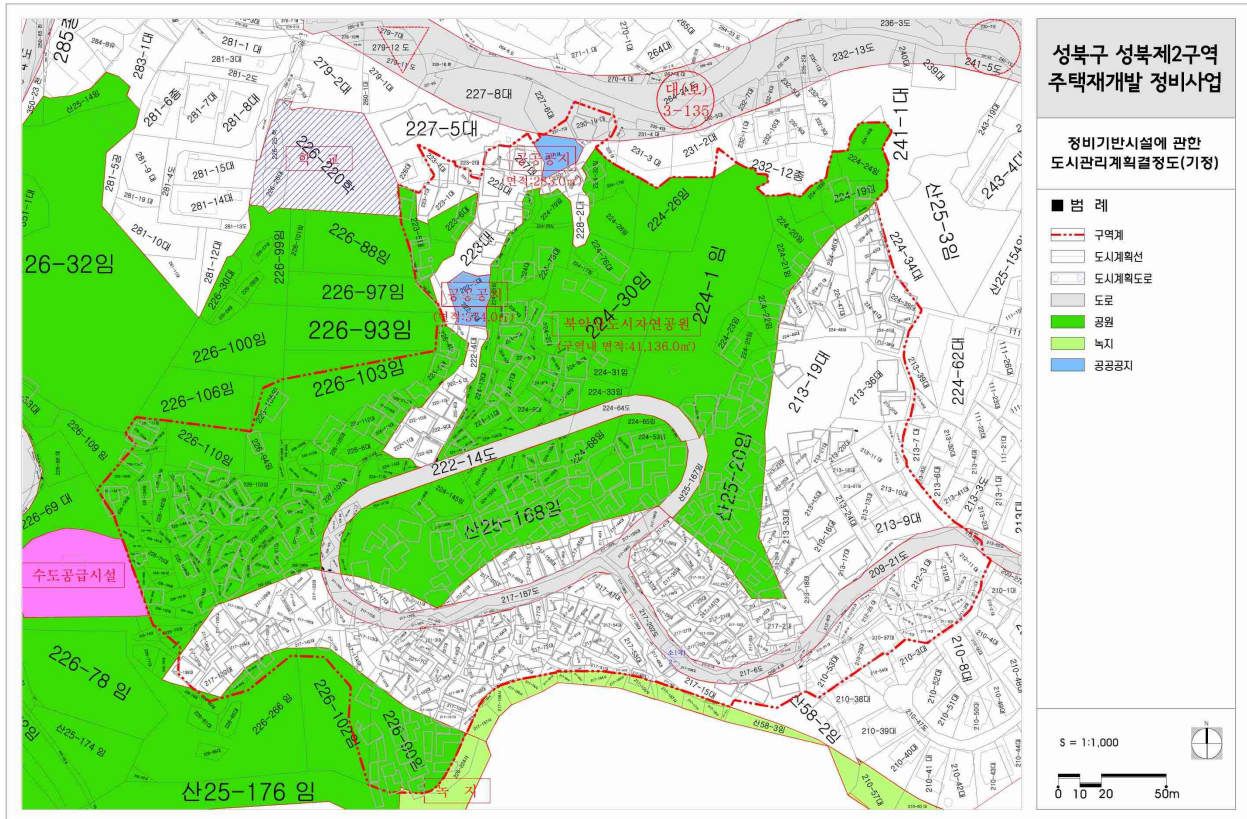


〈변경〉



○ 도시관리계획 용도지역 결정도

〈기정〉



〈변경〉



도시관리계획(용도지역) 및 도시계획시설(공원) 변경에 관한 의견청취(안)

의안 번호	369
----------	-----

제출년월일 : 2011.6.10

제 출 자 : 서울특별시

1. 안건명 : 도시관리계획(용도지역) 및 도시계획시설(공원) 변경에 관한 의견 청취

2. 입안사유

- 도시·주거환경정비기본계획상 주택재개발 정비예정구역인 성북구 성북동 226-103번지 일대는 『서울한옥선언』에 따른 한옥신규조성 시범사업구역으로,
- 주변 서울성곽 등 도시경관을 고려한 저층 한옥복합단지 조성하기 위하여 성북2구역 주택재개발 정비구역 지정을 위한 도시관리계획(용도지역) 및 도시계획시설(공원)을 변경하고자 서울특별시 의회의 의견을 청취하고자 함.

3. 입안내용

○ 도시관리계획(용도지역) 변경(안)

구 분		면 적 (㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
합 계		74,912.9	-	74,912.9	
주거 지역	소 계	33,776.9	증)29,831.0	63,607.9	
	제1종전용주거지역	33,776.9	감) 3,945.9	29,831.0	
	제1종일반주거지역	-	증)33,776.9	33,776.9	
녹지 지역	소 계	41,136.0	감)29,831.0	11,305.0	
	자연녹지지역	41,136.0	감)29,831.0	11,305.0	

※ 용도지역 (변경)결정 사항은 추후 결합개발 정비사업 사업시행인가시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미이행시 당초의 용도지역으로 한다.

○ 도시계획시설(공원) 변경(안)

구분	공원명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	북악산 공원	북악산 도시자연공원	성북구 성북동 종로구 삼청동	1,905,818.0 (41,136.0)	감)40,244.0	1,865,574.0 (892.0)	1963. 12.21.	()정비구역내 편입면적
신설	공원	주재공원 (역사공원)	성북구 성북동 223번지 일원	-	증) 3,475.0	3,475.0	-	
신설	공원	주재공원 (문화공원)	성북구 성북동 산25-168 일원	-	증) 5,476.0	5,476.0	-	
신설	공원	생활권공원 (소공원)	성북구 성북동 224-16 일원	-	증) 1,167.0	1,167.0		
신설	공원	생활권공원 (소공원)	성북구 성북동 212-33 일원	-	증) 607.0	607.0		
신설	녹지	경관녹지	성북구 성북동 217-15 일원	-	증) 4,895.0	4,895.0	-	

4. 주민의견청취 결과

○ 주민공람공고

- 주민공람 : 2011. 3. 30. ~ 2011. 4. 13.(14일간)

- 공람장소 : 성북구청 도시재생과

○ 제출의견 : 제출된 의견 없음

5. 관련부서 협의결과

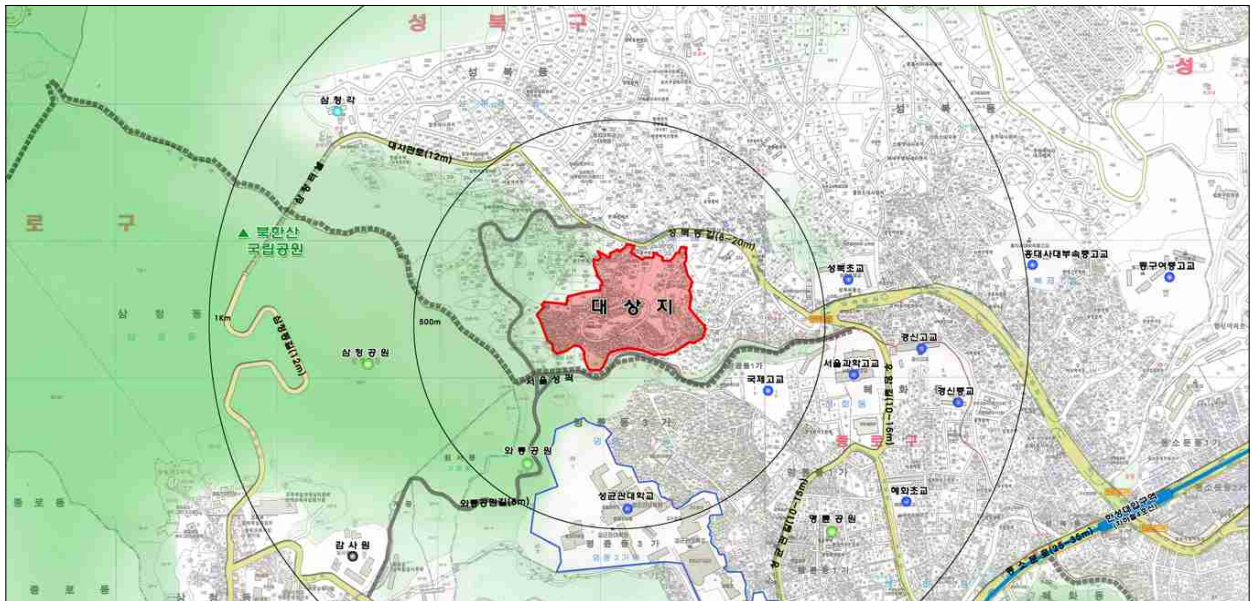
관련 부서	협의의견	검토의견	조치 결과
도시 관리과	○ 공동주택용지 용도지역은 주변 도시관리계획 (용도지역, 도시계획시설)현황 및 건축계획 등을 고려하여 제2종전용주거지역으로 검토	○ 대상지는 구릉지 및 문화재 등이 분포되어 있어, 층수관리가 중요	미반영
	○ 도시계획시설(도로)로 계획된 성북동 210-53·23·37호 일부는 연결 도시계획시설(경관 녹지)에 맞게 녹지로 도시계획시설 결정 검토	○ 녹지로 시설변경 하겠음	반영
도시계획 상임 기획단	○ 본 대상지는 현재 이용되지 않는 대규모 도시 자연공원을 해제하여 주거지로 개발하는 바, 조성되는 공원의 효용성 및 공공성 확보가 중요함.	○ 시설면적은 줄어드나, 당초 시설이 미집행시설로서 실질적인 활용면적은 증가. 감소부분은 한옥을 신규조성하여 1:1 대체 공공성확보	반영

관련 부서	협의의견	검토의견	조치 결과
시설 계획과	○ 공원 해제가 필요할 경우 대체공원을 결정하는 방안 강구	○ 시설면적은 줄어드나, 당초 시설이 미집행시설로서 실질적인 활용면적은 증가. 감소부분에 한옥을 신규조성하였으나 1:1 대체공원 확보 어려움	미반영
	○ 해당 토지에 대한 토지적성평가서를 작성	○ 토지적성평가서 작성하였음.	반영
공원 조성과	○ 공원을 해제하고 공동주택 및 한옥을 신규 건립하는 것은, 공원녹지를 지속적으로 확충하려는 우리시 공원녹지 정책과 부합하지 않으므로, 본 사업으로 인하여 공원이 감소되지 않도록 하기 바람	○ 시설면적은 줄어드나, 당초 시설이 미집행시설로서 실질적인 활용면적은 증가. 감소부분에 한옥을 신규조성하였으나 1:1 대체공원 확보 어려움	미반영
	○ 부득이 공원의 감소가 불가피하다면, 본 사업 추진으로 장기미집행도시계획시설 북악산도시자연공원 (약 32,000㎡, 수도공급시설 제외)을 사업구역에 편입·공원으로 조성하여 우리시에 기부채납 하도록 할 것.	○ 성북2구역정비사업은 경관보호를 위해 용적률 90%이하, 층수 4층 이하의 저밀계획으로 주민부담이 과중함	미반영



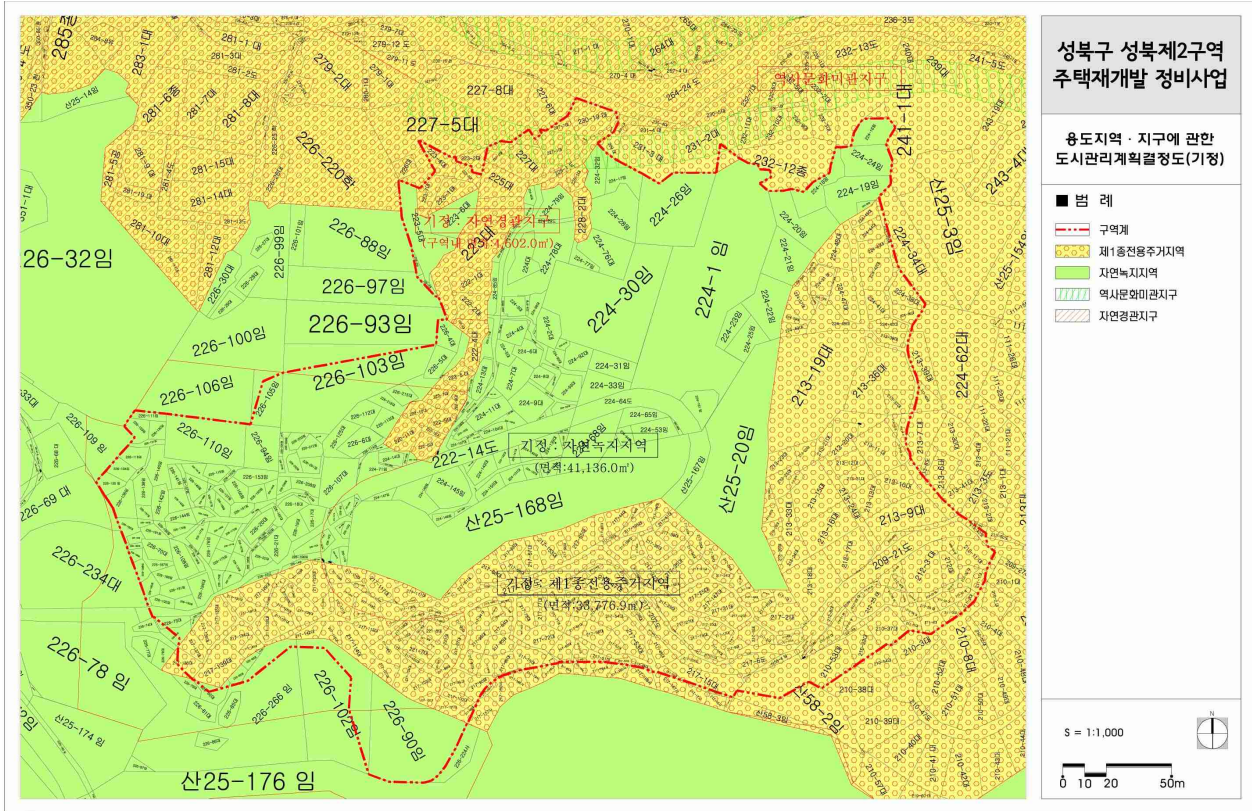
6. 관련도면

- 위치도

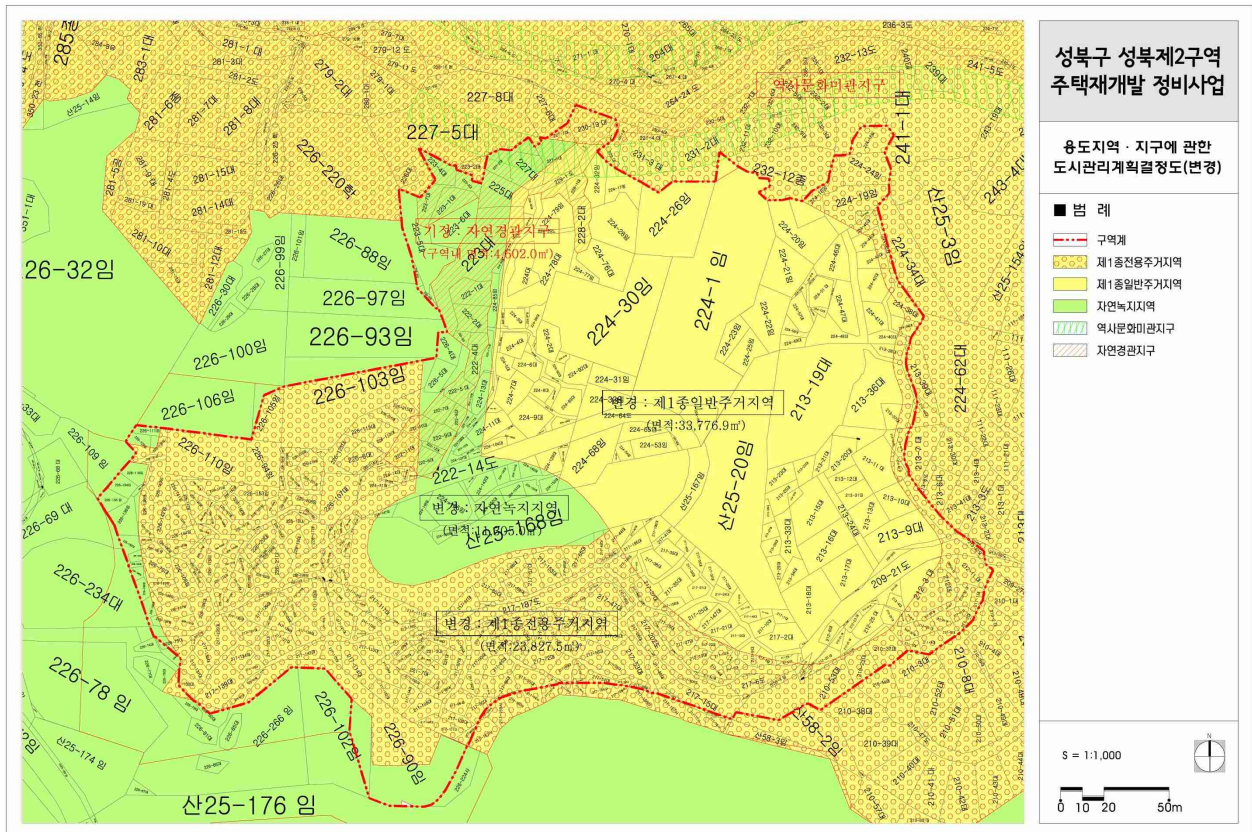


○ 도시관리계획 용도지역 결정도

〈기정〉

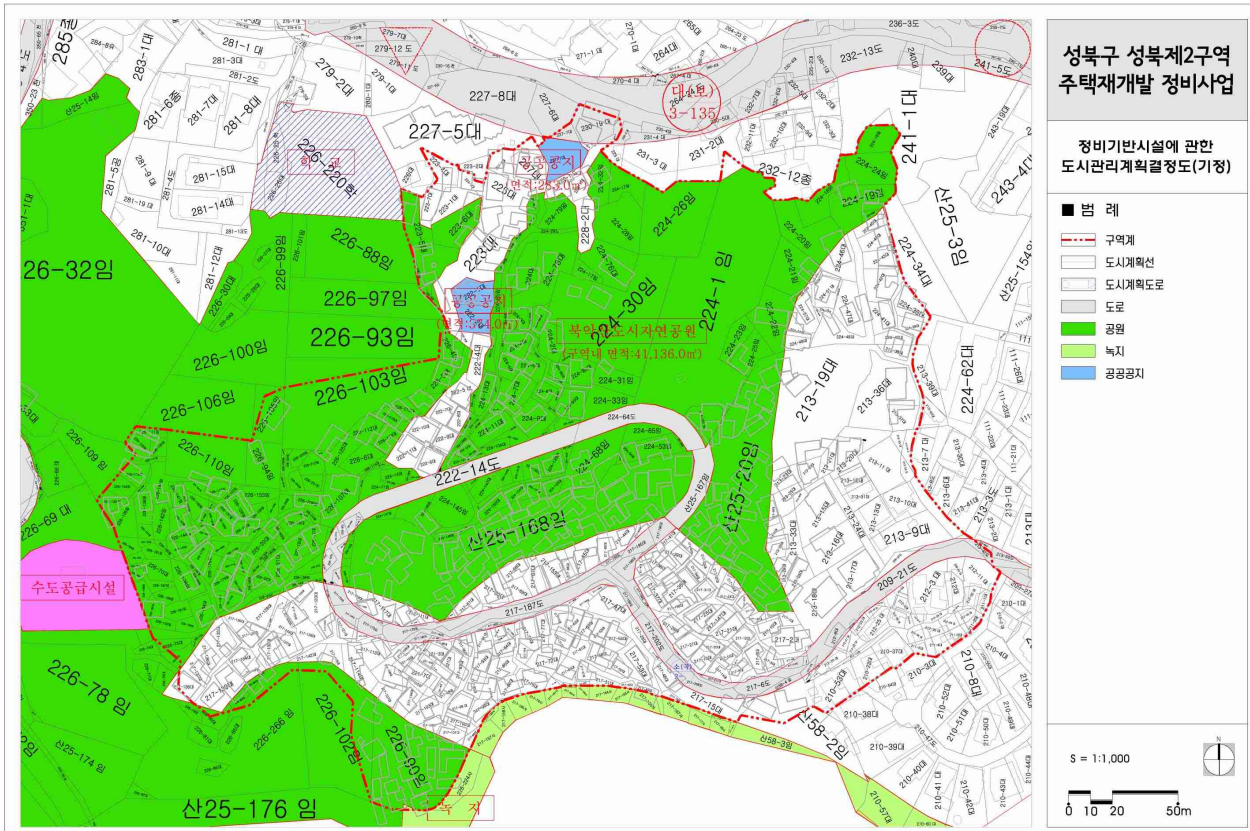


〈변경〉



○ 도시관리계획 용도지역 결정도

〈기정〉



〈변경〉

