

서울특별시 도시관리계획(용도지역, 용도지구, 공원) 변경결정에 대한
의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	2533
----------	------

제출연월일 : 2018. 6.1.

1. 안 건 명 : 서울특별시 도시관리계획(용도지역, 용도지구, 공원) 변경결
정에 대한 의견청취안

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
2533	2018.6.1.	2018.6.11.	제281회 정례회 제1차 도시계획관리위원회(2018.6.19.)	원안 동의

3. 제안설명 요지 (진희선 도시재생본부장)

□ 제안이유

- 서울특별시고시 제2011-237호(2011.8.18.)에 의해 결합 개발을 전제로 결정·고시된 『성북제2주택재개발정비구역』에 관하여, 2015.6.3. 시 도시계획위원회 심의에서 주변 환경 및 여건변화를 고려하여 성북2구역 정비유형을 변경(전면철거형→수복형)하도록 수정 가결함에 따라,
- 이에 부합하는 성북2구역의 정비계획 변경(안)을 수립하기 위하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제36조, 제37조 및 제43조에 따른 도시관리계획(용도지역, 용도지구, 공원) 결정(변경)을 제안함.

□ 주요내용

가. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		74,957.4 (203.0)	증) 318.4 (-)	75,275.8 (203.0)	100.0	()는 구역 외 면적임 (224-16번지)
주거 지역	소 계	33,775.1 (-)	증) 38,384.7 (증)203.0	72,159.8 (203.0)	95.9	
	제1종전용주거지역	33,775.1 (-)	증) 10,374.8 (증)203.0	44,149.9 (203.0)	58.7	
	제1종일반주거지역	-	증) 28,009.9	28,009.9	37.2	
녹지 지역	소 계	41,182.3 (203.0)	감) 38,066.3 (감)203.0	3,116.0 (-)	4.1	
	자연녹지지역	41,182.3 (203.0)	감) 38,066.3 (감)203.0	3,116.0 (-)	4.1	

※ 용도지역 변경결정 사항은 추후 결합개발 정비사업의 사업시행인가 시 효력을 가지며, 구역 지정 조건 미 이행시 기정의 용도지역으로 함

나. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)(안)조서

구 분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	①	경관지구 (성북지구)	자연 경관지구	성북, 동성, 명륜, 혜화동 일대	1,732,659 (4,269)	건고제235호 (1977.12.3)	-
변경	①	경관지구 (성북지구)	자연 경관지구	성북, 동성, 명륜, 혜화동 일대	1,728,390 (-)	건고제235호 (1977.12.3)	-

※ 면적 중 ()는 구역 내 해당사항임.

※ 용도지구 변경결정 사항은 추후 결합개발 정비사업의 사업시행인가 시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미 이행시 기정의 용도지구로 함

다. 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	-	북악산 공원	도시자연 공원	성북구 성북동 종로구 삼청동	1,905,818.0 (40,979.3)	감) 41,500.7 (감)41,297.7)	1,864,317.3 (-)	1963.12.21. (공원지구로 변경계획)	()는 구역 내 편입면적

※ 변경 후 면적 1,864,317.3㎡은 성북2 정비구역 조정(증 318.4㎡) 및 구역 외 잔여부지 (224-16번지, 203.0㎡) 추가 해제 반영

※ 도시계획시설 변경결정에 관한 사항은 추후 결합개발 정비사업 사업시행인가 시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미 이행시 기정의 도시계획시설로 함

□ 참고사항

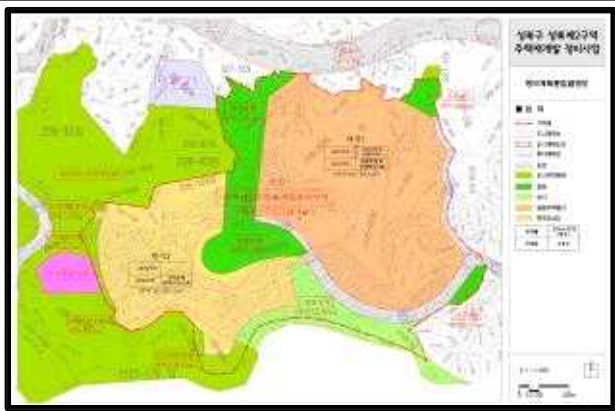
- 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의 회의 의견청취)
- 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 합 의 : 해당사항 없음

4. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 의견청취안은 성북제2주택재개발정비구역(이하, 성북2구역)의 정비계획 변경과 관련하여, 이 정비구역의 용도지역·용도지구·공원을 일부 변경하고자 하는 사항으로, 서울특별시장이 2018년 6월 1일 제출하여 같은 해 6월 11일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 성북2구역은 당초 저층 한옥복합단지¹⁾ 위주로 전면재개발하는 정비계획을 마련하고 이와 관련하여 '11년 용도지역 및 공원을 변경하였으나(도시관리계획(변경) 결정사항은 정비사업 사업시행인가시 효력을 갖게 되어 고시는 되지 않았음),

〈정비계획 결정도('11.8.18.)〉

정비계획도



배치도



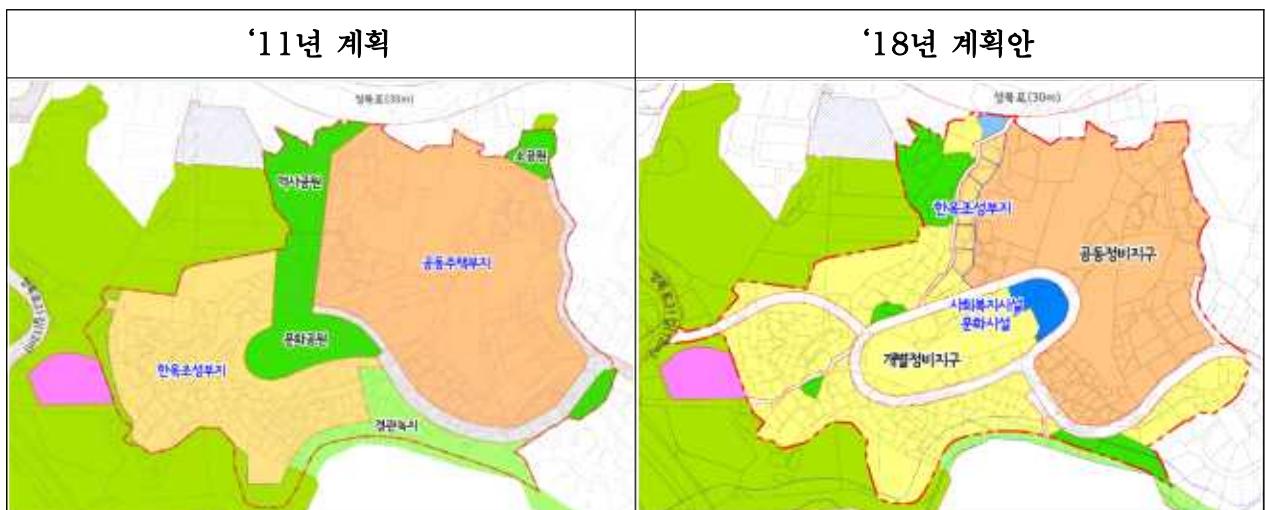
1) 한옥주거지 보전 및 진흥을 위한 '서울 한옥선언(서울시장방침 제735호, '08.12.)'에서 시범사업으로 성북2구역 한옥복합단지 조성을 추진함.

‘16년 결합정비구역²⁾으로 지정될 때 정비유형이 전면재개발에서 수복형으로 변경됨에 따라 정비계획 변경을 추진하게 되었고, 정비계획 변경과 관련된 도시관리계획 결정(변경)이 필요하게 된 것으로 파악됨.

- ‘11년 정비계획과 이번에 제출된 정비계획안을 비교해 보면, 대상지 중심에 넓은 공원을 조성하고 공원 주변으로 한옥단지와 공동주택단지를 개발하는 계획에서, 공동주택 개발과 현 정주지의 보전·개량으로 계획이 변경됨.

좀 더 살펴보면, 공동주택부지는 그 규모를 축소하여 개발하고(공동정비지구), 종전 한옥조성부지와 문화공원 등은 점진적 개선(보전과 개량, 기반시설 확충)을 추진하는 수복형(개별정비지구)(붙임2)으로 대체되었으며, 역사공원(심우장³⁾) 인근에 일부 한옥부지(6개 필지)가 계획되어 있음.

대상지 중심에는 공원 대신 사회복지시설·문화시설이 계획되어 있고, 소규모 공원이 개별정비지구에 분산·계획되어 있음.



2) 신월곡1 도시환경정비구역과 결합정비구역지정(붙임1)

3) 만해 한용운이 지은 집으로, 서울기념물(제7호)로 지정되어 있음

○ 이와 관련하여 도시관리계획 변경 사항을 보면(붙임3),

	'11년 계획	'18년 계획안
정비 계획		
용도 지역		
용도 지구		
공원		

○ 용도지역은 개별정비지구는 제1종전용주거지역으로, 공동정비지구는 제1종일반주거지역으로 계획된 가운데, '11년과 비교해 볼 때 제1종전용주거지역은 확대되고, 제1종일반주거지역과 문화공원 등 자연녹지지역은 감소하는 것으로 파악됨.

○ 용도지구는 종전('11년) 역사공원·문화공원 일대의 자연경관지구를 해제하는 내용으로, 문화공원 등이 개별정비구역으로 계획 변경되면서 해당 지역의 기존 주택들의 합법적 개량을 돕기 위하여 자연경관지구를 해제코자 하는 것으로 이해됨.

즉, 성북2구역은 무허가건물 밀집지로서 건물 개량·신축이 시급한 지역인 반면, 자연경관지구로 유지될 경우 건폐율 30% 규제 등을 받게 되므로(붙임4) 자연경관지구를 해제하여 건폐율 규제 등을 완화코자 하는 것임(자연경관지구 해제시, 건폐율 50% 적용).

○ 도시자연공원은 자연녹지지역 해제와 상응하여 해제하려는 것임.

○ '11년 도시관리계획(변경) 결정 사항에서 크게 변경되지는 않은 것으로 파악되며, 공원·한옥조성계획이 기존 주택지 보전·개선 계획으로 변경됨에 따라 전용주거지역의 확대, 자연경관지구·도시자연공원 해제 등이 수반되는 것으로 이해됨.

○ 한편, 6개의 한옥필지는 기존 심우장과 인근하여 당초 한옥조성계획의 명맥을 유지코자 하려는 것으로 이해되나, 정비계획이 한옥조성에서 기존주택지 보전·개선으로 변경된 상황에서 한옥 신규 조성의 계획적 타당성이 부족해 보이므로 한옥부지에 대해서는 계획의 재검토가 필요하다고 사료됨.

- 또한, 정비기반시설로 대상지 중심부에 계획된 문화시설·사회복지시설을 대신하여 개별정비지구의 빈집·나대지 등을 소규모 공동이용시설로 활용하는 방안이 검토되고 있는데, 정비기반시설을 대체하여 조성되는 공동이용시설임에도 언제 어디에 조성되는지 명확한 계획이 현재 부재한 만큼, 향후 실행을 담보할 수 있는 방안을 마련하여⁴⁾ 정비계획에 포함시킬 필요가 있다고 사료됨.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 동의

8. 소수의견의 요지 : 없음

4) 문화시설·사회복지시설에 관해 토지비는 조합이, 설치비는 관리청(성북구)이 부담키로 되어 있으나, 소규모 공동이용시설을 분산 조성하는 경우에는 토지비와 설치비 모두 조합이 부담키로 협의 중에 있음. 공동정비지구 사업 완료 후에는 조합이 해산되고 개별정비지구 운영주체(법인)가 만들어져 개별정비지구 사업을 지속할 계획으로, 해당 정관에 위의 사항을 수록할 것으로 파악됨.

서울특별시 도시관리계획(용도지역, 용도지구, 공원) 변경결정에 대한 의견청취안

의안 번호	2533
----------	------

제출년월일 : 2018년 6월 1일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 서울특별시고시 제2011-237호(2011.8.18.)에 의해 결합개발을 전제로 결정·고시된 『성북제2주택재개발정비구역』에 관하여, 2015.6.3. 시 도시계획위원회 심의에서 주변 환경 및 여건변화를 고려하여 성북2구역 정비유형을 변경(전면철거형→수복형)하도록 수정 가결함에 따라,
- 나. 이에 부합하는 성북2구역의 정비계획 변경(안)을 수립하기 위하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제36조, 제37조 및 제43조에 따른 도시관리계획(용도지역, 용도지구, 공원) 결정(변경)을 제안함

2. 주요내용

- 가. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)조서

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		74,957.4 (203.0)	증) 318.4 (-)	75,275.8 (203.0)	100.0	()는 구역 외 면적임 (224-16번지)
주거 지역	소계	33,775.1 (-)	증) 38,384.7 (증)203.0	72,159.8 (203.0)	95.9	
	제1종전용주거지역	33,775.1 (-)	증) 10,374.8 (증)203.0	44,149.9 (203.0)	58.7	
	제1종일반주거지역	-	증) 28,009.9	28,009.9	37.2	
녹지 지역	소계	41,182.3 (203.0)	감) 38,066.3 (감)203.0	3,116.0 (-)	4.1	
	자연녹지지역	41,182.3 (203.0)	감) 38,066.3 (감)203.0	3,116.0 (-)	4.1	

※ 용도지역 변경결정 사항은 추후 결합개발 정비사업의 사업시행인가 시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미 이행시 기정의 용도지역으로 함

나. 도시관리계획(용도지구) 결정(변경)(안)조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	①	경관지구 (성북지구)	자연 경관지구	성북, 동성, 명륜, 혜화동 일대	1,732,659 (4,269)	건고제235호 (1977.12.3)	-
변경	①	경관지구 (성북지구)	자연 경관지구	성북, 동성, 명륜, 혜화동 일대	1,728,390 (-)	건고제235호 (1977.12.3)	-

※ 면적 중 ()는 구역 내 해당사항임.

※ 용도지구 변경결정 사항은 추후 결합개발 정비사업의 사업시행인가 시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미 이행시 기정의 용도지구로 함

다. 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
변경	-	북악산 공원	도시자연 공원	성북구 성북동 종로구 삼청동	1,905,818.0 (40,979.3)	감) 41,500.7 (감) 41,297.7)	1,864,317.3 (-)	1963.12.21. (공원지구로 변경계획)	()는 구역 내 편입면적

※ 변경 후 면적 1,864,317.3㎡은 성북2 정비구역 조정(증 318.4㎡) 및 구역 외 잔여부지 (224-16번지, 203.0㎡) 추가 해제 반영

※ 도시계획시설 변경결정에 관한 사항은 추후 결합개발 정비사업 사업시행인가 시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미 이행시 기정의 도시계획시설로 함

3. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조(주민과 지방의회의 의견청취)

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

4. 도시관리계획사항

- 용도지역 : 제1종전용주거지역, 자연녹지지역
- 용도지구 : 자연경관지구, 역사문화미관지구

5. 주민 의견청취 사항

○ 열람공고

- 열 램 내 용 : 도시관리계획(용도지역, 용도지구, 공원) 변경
- 계 재 신 문 : 내일신문, 아시아경제
- 의 견 청 취 기 간 : 2017.12.21.~2018.1.8.(14일이상)
- 공 램 장 소 : 성북구 주거정비과, 성북제2구역 주택재개발정비사업조합 사무실, 신월곡1도시환경정비사업조합 사무실
- 의 견 접 수 사 항 : 의견 없음

○ 공람공고

- 공 램 내 용 : 정비계획 변경
- 의 견 청 취 기 간 : 2017.12.21.~2018.1.22.(30일 이상)
- 공 램 장 소 : 성북구 주거정비과, 성북제2구역 주택재개발정비사업조합 사무실, 신월곡1도시환경정비사업조합 사무실
- 의 견 접 수 사 항 : 41건
- 의 견 심 사 결 과 : 2018.4.3.

※ 채택여부 총괄표

제출건수	채 택	일부채택	불채택
41	2	2	37

※ 의견 유형별 집계표

의 견 별 요 지 구 분	제출건수	심 사 내 용 (건수)		
		채 택	일부채택	불채택
주택재개발 반대	32	-	-	32
주택재개발 찬성	1	1	-	-
각 점유지별 권리 합산 요구	1	-	1	-
공동정비지구 소유자 충분한 보상 및 다양한 선택 기회 제공, 건축공모 시행	1	-	1	-
개별정비지구 밀도(건폐율, 용적률) 완화	1	-	-	1
재산권침해에 관한 사항 (사회복지시설 등 위치 변경요청)	2	-	-	2
개별 및 공동정비지구간 형평성에 관한 사항	2	-	-	2
의견 없음	1	1	-	-
계	41	2	2	37

6. 관련부서(기관) 협의 의견에 대한 조치계획

- 협의기간 : 2017.12.27.~2018.1.12.
- 서울시

연번	구분	협의의견	조치계획	조치결과
1	서울시 시설 계획 과	○ 역사공원의 접근성 및 인지성 강화를 위해 대로3-135호선과 연결될 수 있도록 공원계획 조정 검토	○ 수북형 재개발 취지를 고려하여 인근 양호한 건축물 보존이 필요한 사항으로 역사공원은 당초대로 유지 - 미반영에 대한 재협의(18.3.6) 진행	미반영
		○ 평면적 중복결정은 시설간 설치·이용 및 장래 확장가능성에 지장이 없을 경우에 허용하고 있으나 해당 계획(사회복지시설, 문화시설 중복결정)은 두 시설 간 공간적 경계 미설정, 건축계획 부재 등 중복결정 관련 판단이 곤란한 바, 보다 구체적인 시설물 설치계획 수립 후 중복결정 재검토	○ 지형현황을 고려하여 공동출입구 설치 등 지하주차장의 효율적 설치를 위해 중복결정을 계획한 사항임 ※ 지하주차장 별도 설치(안) 비교/검토	미반영
		○ 소로2-2호선은 구역 밖 소로2-1호선과 폭원이 동일한 연결도로로서 효율적으로 관리를 위해 “신설”에서 “변경(노선연장)”으로 조정검토	○ 소로2-1호선은 구역 내 교통안전성 및 주변도로와의 연계성 제고를 위해 구역 밖 진입도로로 계획한 사항으로, 시행주체 및 비용부담 등 사업실현성을 고려하여 구역 내 포함 후 하나의 노선으로 계획 반영	반영
	○ 비오톱1등급지(유형 및 개별)는 최대한 보존하되 훼손이 불가피할 경우 대체지 조성 등 대책수립 필요	○ 비오톱1등급지는 공동정비지구 내 건축 계획에 따라 훼손이 불가피할 경우 대체지를 조성토록 조치하겠음	반영	
2	서울시 도시 계획 과	○ 대상지 일대는 북한산 국립공원 주변의 자연경관 보호·유지를 위하여 1977년부터 자연경관지구로 지정 관리중인 지역으로서 주변의 자연환경 등 입지특성을 감안하면 자연경관지구 해제는 바람직하지 않음	○ 수북형 재개발 취지를 고려하여 노후불량 건축물의 합법적인 정비·개량을 위해 건폐율 완화를 위한 자연경관지구 해제 필요 ※ 현 건축물의 건폐율 40~60% 해당 - 미반영에 대한 재협의(18.3.6) 진행	미반영
		○ 사업계획 변경에 따른 용도지역 변경의 적절성 면밀한 재검토 필요	○ 수북형 재개발 취지를 고려하여 노후불량 건축물의 합법적인 정비·개량을 위해 용도지역을 변경한 사항으로, 일부 공동정비지구의 경우 나대지 및 지형여건상 개별건축이 어려운 지역을 대상으로 주민 수요를 반영하여 계획 - 개별정비지구 : 자연녹지→제1종전용 - 공동정비지구 : 제1종전용→제1종일반 - 미반영에 대한 재협의(18.3.6) 진행	미반영

연도	구분	협의를견	조치계획	조치결과
		○ 아울러, 현재 수립중인 「2030 서울시 생활권계획(안)」은 공고 시행을 앞두고 있으므로 생활권계획과의 정합성을 고려하여 정비계획 수립 바람 - 북악산 및 구릉지 주변 자연경관 보전을 통하여 가급적 현재의 주거환경을 유지하고, 자연지형과 조화를 이루는 주거유형 도입과 경관계획 필요(과도한 절·성토 지양, 원지형을 최대한 고려한 건축계획 유도 등)	○ 2030년 서울시 생활권계획(안)과의 정합성을 고려하여 수북형 재개발이 가능한 개별정비지구를 계획하였으며 일부 나대지 및 개별건축이 어려운 지역은 공동정비지구로 계획하되 자연지형 훼손 및 경관영향 최소화를 위해 테라스형 공동주택으로 계획하였음	반영
		- 북악산 주변 구릉지경관 일대 건축물은 저층으로 유지하고, 건축계획수립 시 경관자원으로의 통경을 고려한 배치계획 유도	○ 구릉지경관 및 문화재 등 경관자원을 고려한 건축계획을 수립하였음 - 개별정비지구 : 2층 이하 - 공동정비지구 : 2~4층 이하 - 한옥조성부지 : 1층 이하	반영
		- 문화재(심우장)의 보전 및 체계적 관리가 필요하며, 성북로 일대 성북동 대표 문화예술거리 조성을 위한 성북로변 용도계획 및 역사공원(심우장)과의 보행 연계 개선 필요	○ 심우장의 보전 및 관리를 위해 심우장 일대를 역사공원 및 한옥조성부지로 계획하여 역사성 및 상징성을 제고하였으며, 성북로와 단지내 순환도로를 연결하는 보행로 조성을 통해 연계성을 개선하였음	반영
		- 생활서비스시설 분석 결과 권역에서는 보건소, 장애인복지시설, 지역에서는 주차장, 노인여가복지시설이 부족한 것으로 분석되었으므로 참고바람	○ 사회복지시설 및 문화시설 계획을 통해 경로당, 청소년도서관 및 갤러리 등 생활서비스시설을 확충하였음	반영
3	서울시 녹지정책과	○ 소공원2, 소공원5는 통행이 많고 주변에 공원이 없는 동측 주진입로 일대에 하나의 공원으로 설치될 수 있도록 조치해주시기 바람 - 소공원2는 도시자연공원에 접하여 그 효용이 상대적으로 낮을 것으로 예상되며, 소공원5는 한양도성에 접한 폭 6m의 세장형 토지로 이용성이 낮을 것으로 우려되어 재검토 필요	○ 공원의 이용성·접근성 제고를 위해 당초 계획된 소공원2, 소공원5를 동측 주진입로 주변에 하나의 공원으로 통합 설치토록 반영하였음	반영
4	서울시 공원조성과	○ 관련 법령에 따라 기부채납 공원, 녹지가 있을 경우, 기준 면적 이상 확보계획하기 바람	○ 신월곡제1구역과의 결합정비구역으로써 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 시행규칙 제5조에 따라 개발부지면적의 5% 이상과 세대당 3㎡ 이상 중 큰 면적 이상으로 확보하였음	반영
		○ 구역내 기부채납 예정 공원은 공원 본래의 기능이 충분히 발휘될 수 있도록 정형화와 적정면적 규모로 계획하기 바람	○ 공원의 이용성·접근성 제고를 위해 당초 계획된 소공원2, 소공원5를 동측 주진입로 주변에 하나의 공원으로 통합 설치토록 반영하였음	일부 반영

연번	구분	협의를건	조치계획	조치결과												
5	서울시 조경과	○ 구역외시설로 계획된 소로 2-(1) 부지는 현재 공원조성사업이 진행되고 있는 지역으로 해당 계획에 대해 재검토 하기 바람	○ 소로2-1호선은 구역내 교통안전성 및 주변도로와의 연계성 제고를 위해 구역 밖 진입도로로 계획한 사항으로, 시행주체 및 비용부담 등 사업실현성을 고려하여 구역내 포함 후 하나의 노선으로 계획 반영	일부 반영												
		○ 사업부지 내 조경계획에 대해서는 추후, 사업시행 인가시 구체적인 협의 진행 필요 ○ 공공공지 등 도시계획시설에 대해서는 공간 활용성 및 유지관리 용이성 등을 감안, 정형화(직사각형, 정사각형 등) 하는 방안 검토	○ 사업시행인가시 공원조성계획 등 구체적인 조경계획을 수립하여 재협의토록 하겠음 ○ 공공공지는 심우장 진입광장의 성격으로 기계화사항을 반영한 것으로 수북형개발 취지를 고려하여 인근 양호한 건축물의 존치·개량을 위해 정형화가 곤란한 사항임 ○ 도시계획시설 중 공원(소공원2, 소공원5)의 경우 공간활용성 및 유지관리 용이성 등을 고려하여 동측 주진입로 주변에 통합 설치토록 반영하였음	반영 일부 반영												
6	서울시 물순환정책과	[검토분야 - 빗물관리] ○ 사업 시행시 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경보전방안검토서에 반영 - 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 서울시 물순환정책과로 제출 <table border="1" data-bbox="338 1532 807 1680"> <thead> <tr> <th>구분</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>빗물 분담량 (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> ○ "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례" 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물 등은 사업구역내에서 빗물의 외부 유출이 최소화될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업의 인허가전 서울시(물순환정책과)에 사전협의하여야 함	구분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간(대규모)	민간(소규모)	빗물 분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5	○ 협의를건을 반영하여 추후 사업시행인가시 재협의토록 하겠음	반영
구분	공공·교육	공원·녹지	교통·기반	민간(대규모)	민간(소규모)											
빗물 분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5											

연번	구분	협의의견	조치계획	조치결과
		<p>※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제21조에 따라 각종 심의 단계에서 우리시 (저영향개발 자문 소위원회) 물순환 시민위원회에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문 요청 바람</p>		
		<p>[검토분야 - 물재이용]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업 시행시 “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행령” 제10조 제1항2호에 따라 건축면적이 1만제곱미터 이상인 공동주택에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고 할 것 ○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행령」 제10조(빗물이용시설의 설치대상·관리) 제1항 제5호에 따라 유통산업발전법 제2조제3호에 따른 대규모점포에 해당되는 경우 빗물이용시설을 의무적으로 설치하고 빗물이용시설 설치신고서를 소재지 관할 구청장에게 제출할 것 ○ 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조(중수도의 설치·관리) 제1항 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」 제6조 제1항, 제2항에 따른 시설 등에 해당되는 경우 중수도를 설치하고 중수도 설치신고서를 소재지 관할 구청장에게 제출할 것 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 협의의견을 반영하여 추후 사업시행인가 시 재협의토록 하겠음 	반영
		<p>[검토분야 - 수질]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제53조 및 동법 시행령 제72조 규정의 비점오염원의 설치신고 대상 사업장인 경우 환경영향평가법 제30조 제3항에 따라 승인 등을 받거나 사업계획을 확정된 날부터 30일 이내에 비점오염원의 설치 신고를 요함 ○ 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제53조 및 동법 시행령 제72조 규정의 비점오염원의 설치신고 대상 사업장은 아니나 공사 중 토사유출 등 비점오염이 발생하지 아니하도록 조치 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 협의의견을 반영하여 추후 사업시행인가 시 재협의토록 하겠음 	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	조치결과
		<p>[검토분야 - 수질오염총량관리]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행 인가 전 「수질오염총량관리기 본방침 제27조에 따라 수질오염총량 관 리대상지역 공동주택 20세대 이상 개발 사업은 수질오염물질 배출부하량을 산정 하여 할당받은 후 추진해야함. ○ 사업이 완료되거나 취소될 경우 팔히 통 보해 주시기 바라며, 사업의 변경으로 연면적 또는 토지면적이 10%이상 확대 될 경우 추가 할당을 받아야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 협의의견을 반영하여 추후 사업시행인가 시 재협의토록 하겠음 	반영
		<p>[검토분야 - 지하수]</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행 시 유출지하수의 저감 및 이용 관련 <ul style="list-style-type: none"> - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미 터 이상)을 설치하려는 자는 1일 30m³이 상 지하수가 유출되는 경우 이를 감소시 킬 수 있는 저감 대책을 수립하여 관할 구청에 신고하고 그 대책을 시행하여야 하며, - 위와 같은 대책에도 불구하고 건축물 준공 후 1일 30m³이상 지하수가 유출되는 경 우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신 고하여야 함. - 따라서 해당 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여 함은 물론 설계단계에서 부터 유출지하수 감소대책 및 이용(활용) 계획의 반영이 필요. ○ 지하수위 이하구간 공사가 포함되는 대규 모 공사로서 지하수위계 및 지반침하계가 설치되는 경우, 지하수위 및 지반침하 측 정데이터를 공사 착공 시부터 준공 시까 지 월 2회 이상 측정한 후 매분기말까지 구 주관부서를 통해 물순환정책과로 제출 토록 하며, ○ 상기 공사장 내 설치된 지하수위계에 대 하여는 준공 전 준치방안에 대해 서울시 물순환정책과 및 자치구 지하수 담당부서 와 협의 이행토록 조치 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 협의의견을 반영하여 추후 사업시행인가 시 재협의토록 하겠음 	반영

연번	구분	협의를견	조치계획	조치결과
		<p>[검토분야 - 토양]</p> <p>○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 받을 필요가 있음</p> <p>1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장 시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등)</p>	<p>○ 협의의견을 반영하여 추후 사업시행인가 시 재협의토록 하겠음</p>	반영

○ 성북구

연번	구분	협의를견	조치계획	조치결과
1	성북구 공원 녹지과	<p>○ 충분한 공원 면적 확보 및 공원 위치 재검토 필요</p> <p>○ [재검토 사유]</p> <p>- 2011년 정비계획(기정) 수립시 북악산도시자연공원의 약40,000㎡ 면적이 축소되었고, 금번 정비계획 변경(안)에 따르면 정비구역 내 공원 면적률이 22.5% → 5.5%로 크게 감소되어 공원 녹지를 지속적으로 확충하려는 우리시 공원녹지 정책과 부합하지 않음</p> <p>- 당초 목적인 '주민공동체 활성화'를 위하여 '소규모 분산형'이 아닌 일정규모 이상의 집약된 공원을 조성함으로써, 다양한 공동체 활동이 가능하고 경관적·환경적으로 쾌적한 오픈스페이스를 조성하는 것이 바람직함</p> <p>○ [입지 조건]</p> <p>- 최대한 많은 지역민이 쉽게 접근할 수 있는 접근성이 높은 위치</p> <p>- 평탄한 지형(급격한 단차로 인해 실활용가능 면적이 협소한 지역 배제)</p>	<p>○ 당초 2011년 정비계획 수립 이후 2015년 산월곡1구역과의 결합정비구역으로 변경시 도시계획위원회 심의를 통해 사업방식이 전면철거형에서 수복형 재개발로 사업방식이 변경되어 대규모 공원녹지 확보가 곤란한 사항이며,</p> <p>○ 당해 구역은 산월곡제1구역과의 결합정비구역으로써 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 시행규칙 제5조에 따라 개발부지면적의 5% 이상과 세대당 3㎡ 이상 중 큰 면적 이상으로 공원·녹지를 확보하였음</p> <p>○ 또한, 공원의 이용성·접근성 제고를 위해 당초 계획된 소공원2와 소공원5를 동측 주진입로 주변에 하나의 공원으로 통합설치토록 반영하였음</p>	일부 반영

○ 대외기관

연번	구분	협의를견	조치계획	조치결과
1	KT 광화문 지사	<ul style="list-style-type: none"> ○ 변경(안)의 개발구역내에 시설된 통신시설(지하관로 및 가공전주)로 주민에 대한 통신서비스 제공이 이루어지고 있으며, 타 인접 지역으로 연결되는 통신시설도 있습니다 ○ 개발사업 시행 전 우리 지사와 협의하에 시설철거 범위를 확정된 후 철거된 시설은 반납처리를 철저히 이행해야 하고, 잔여 비 철거시설에 대해서는 시설 피해가 발생하지 않도록 예방대책을 수립한 후 사업을 진행하여야 합니다 ○ 주택재개발 정비사업구역내 KT통신시설 이설 및 철거에 필요한 비용은 원인자 부담(발주처 또는 재개발조합)하여야 합니다 ○ 사업시행 시 통신시설의 토피 부족 구간이 발생할 수 있으니 통신시설 매설지역의 굴착공사 시에는 사전 협의 및 입회요청을 하시기 바랍니다 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 협의의견을 반영하여 추후 사업시행인가 시 및 공사시 재협의토록 하겠음 	반영
2	서울 시 교육 청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 학생배치계획: 동 정비사업으로 유발되는 고등학생은 해당 학교군에서 배치할 계획이며, 유/초/중 학생배치시설 유발여부 및 비용부담은 관할 성북강북교육지원청과 협의 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행인가시 학생배치시설 유발여부 및 비용부담과 관련하여 재협의토록 하겠음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 교육환경평가 <ul style="list-style-type: none"> - 동 사업시행자가 제출한 정비계획 변경결정(안) 협의도서 내 해당 사업구역 200m내 위치한 3개교(서울다원학교, 덕수유치원, 서울국제고등학교)의 교육환경보호에관한계획서 보완이 필요 - 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조 및 동법 시행령 제16조에 따라 사업시행인가 신청 예정일 60일전에 성북강북교육지원청에 교육환경평가서를 제출하여 교육환경보호위원회 심의를 받으시기 바라며, 승인내용(권고사항 등)을 반드시 사업시행 인가조건으로 반영 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업시행인가시 교육환경평가서를 작성하여 재협의토록 하겠음 	반영
		<ul style="list-style-type: none"> ○ 길음뉴타운 재개발에 따라 현재 길음뉴타운 내 학교들이 대부분 과밀학급으로 운영이 되고 있으며, 향후 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 사업구역과 결합정비구역으로 지정된 신월곡제1구역은 정비계획상 초등학교 신설용지의 확보가 곤란한 사항이며, 	일부 반영

3	성북 강북 교육 지원 청	<p>5개 개발구역(길음1, 길음2, 길음역세권, 신길음 재정비 촉진지구, 성북제2-신월곡제1 결합정비구역)의 재개발이 완료되는 시점에는 학생수 증가으로 인해 현재 여건으로는 각 학교별로 학생 수용이 매우 어려울 것으로 판단됩니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 특히 성북제2구역과 결합되어 있는 신월곡제1 개발지구는 개발구역 중 최대 학생 증가 예상지역이므로, 우리교육지원청에서는 2015년부터 길음1 재정비 촉진지구를 비롯한 5개 개발지구 내 초등학교 신설 용지 확보를 위해 길음1 재정비 촉진지구 내에 위치한 공공공지를 학교용지로 전환해 주시기를 요청하여 왔습니다. ○ 추후 성북제2 -신월곡제1 결합정비구역을 포함한 5대구역사업완료시 학생 배정을 위하여 필요한 초등학교 신설 용지가 확보될 수 있도록 적극 협조하여 주시기 바랍니다 	<p>향후 신월곡제1구역 사업시행안까지 과밀학급 등 학생수용여건에 대한 사항은 재협의토록 하겠음</p>	
---	---------------------------	--	---	--

7. 성북구의회 의견청취사항

- 일시 : 2018.4.11.
- 결과 : 원안가결

8. 성북구 도시계획위원회 자문의견 및 조치계획

- 자문일시 : 2018.5.16.

구분	검 토 의 견	조 치 계 획	비고
1	○ 개별정비지구내에 건물 신축, 개축시에 주변환경과 한양도성이 조화될 수 있도록 건축가이드 라인을 만들어 시행할 수 있도록 할 것	○ 향후 주민의 개별 건축 시 주변환경과 한양도성이 조화될 수 있도록 개별정비지구내 건축가이드라인을 수립/시행하겠음	반영
2	○ 개별정비지구내 공동주차장과 공공시설을 추가적으로 확보하는 방안 검토	○ 개별정비지구내 건축가이드라인을 수립/시행하여 빈집/나대지 등을 활용한 공동이용시설 등 확보방안을 강구하겠으며, ○ 공동정비지구내 지하주차장을 추가 조성/개방하여 개별정비지구 주민이 이용할 수 있도록 조치하겠음	반영

구분	검 토 의 견	조 치 계 획	비고
3	○ 건축계획수립시 성도는 최소화해서 원형을 최대한 보전해 줄 것	○ 사업시행인가전까지 구체적인 건축계획안을 작성하여 성도 등 지형훼손이 최소화될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
4	○ 기타의견 - 한옥조성부지 6필지의 적정성 검토	○ 한옥조성부지는 심우장등 역사공원과 연계한 역사문화거리 조성을 위해 계획한 사항으로, 인근 개별정미지구에 한옥을 권장용도로 부여하여 상징성·역사성이 제고 될 수 있도록 조치하겠음	일부 반영
	- 집약적 계획의 문화복지시설을 분산하는 방향 검토	○ 문화 복지시설은 개별정미지구 건축가이드라인 수립 시 골목생활권별 분산조성방안을 강구하겠음	반영

9. 재원조달계획

- 시행주체 : 성북제2구역 주택재개발 정비사업 조합
- 기반시설 조성 및 재원조달 방안

시 설 명	토지비	설치비	비고
문화시설, 사회복지시설	조 합	관리청(성북구)	건축물은 관리청에서 비용부담
소공원	조 합	조 합	
도로	조 합	조 합	

※ 기반시설 조성 및 재원조달방안은 추후 사업시행단계에서 사업시행자가 인허가권자와 협의

붙임 1. 위치도 및 현황사진 1부

2. 도시관리계획 결정도면 1부

3. 도시계획시설(공원) 결정도면 1부

4. 정비계획 결정(변경)(안) 및 공동정미지구_건축배치도, 단면도 1부

5. 최초 정비구역 결정시 도시관리계획(용도지역, 도시자연공원) 결정(변경)사항. 끝.

붙임 1. 위치도 및 현황사진

위 치 도



현 황 사 진

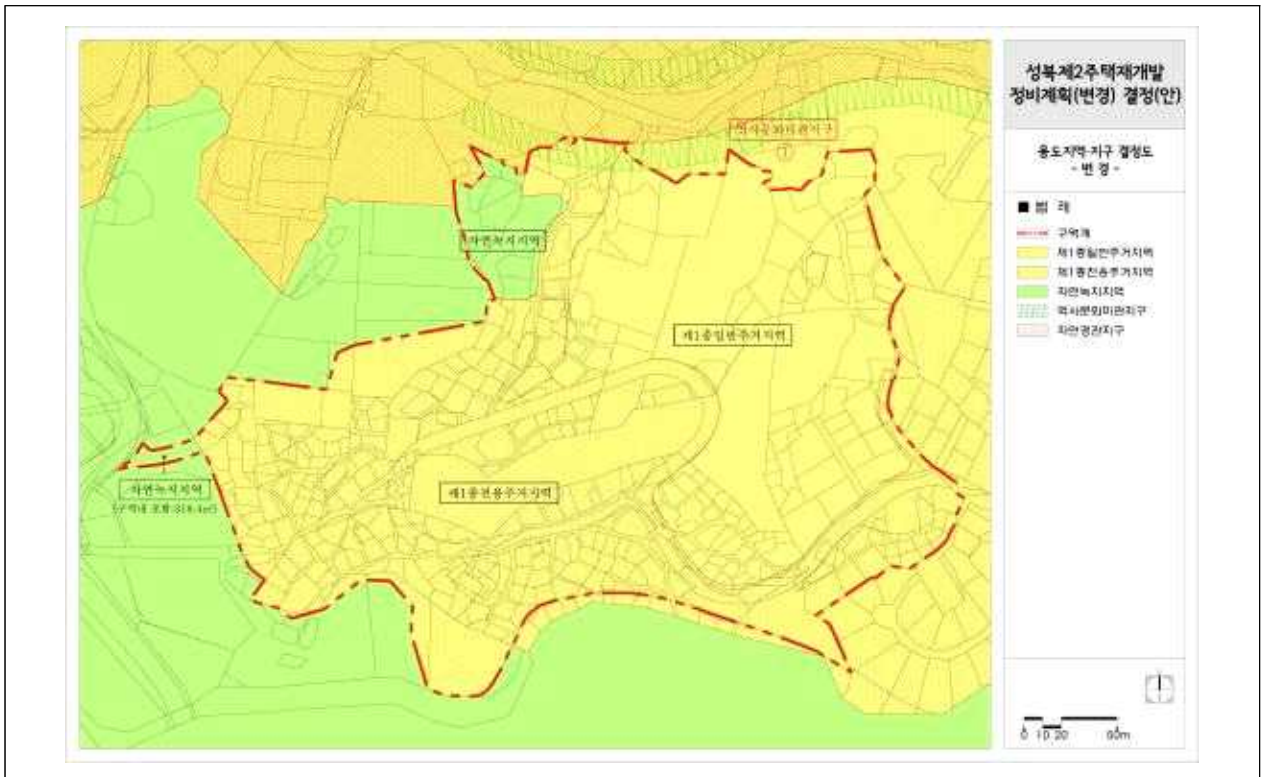


붙임 2. 도시관리계획 결정(변경) 도면

도시관리계획(용도지역·지구)



도시관리계획(용도지역·지구) 결정도(변경)



붙임 3. 도시계획시설(공원) 결정도면

도시계획시설(공원) 결정도(기정)

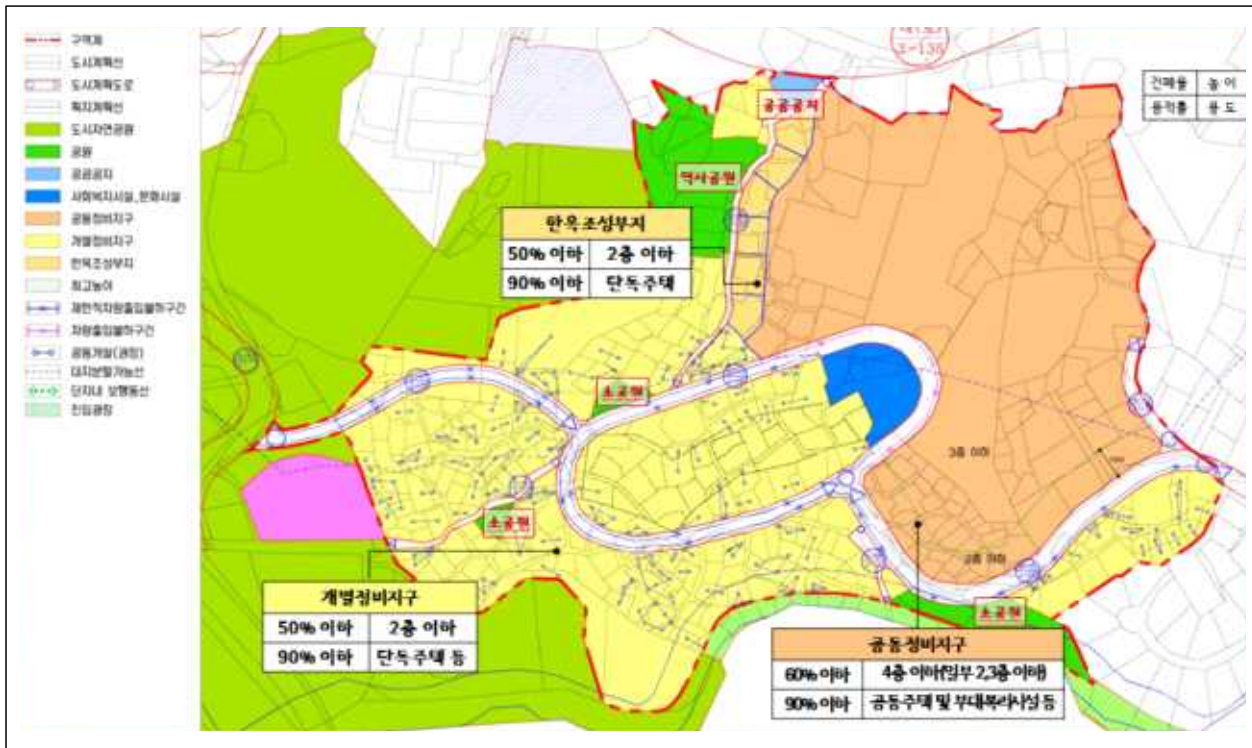


도시계획시설(공원) 결정도(변경)



붙임 4. 정비계획 결정(변경)(안) 및 공동정비지구 계획(안)[건축배치도, 단면도]

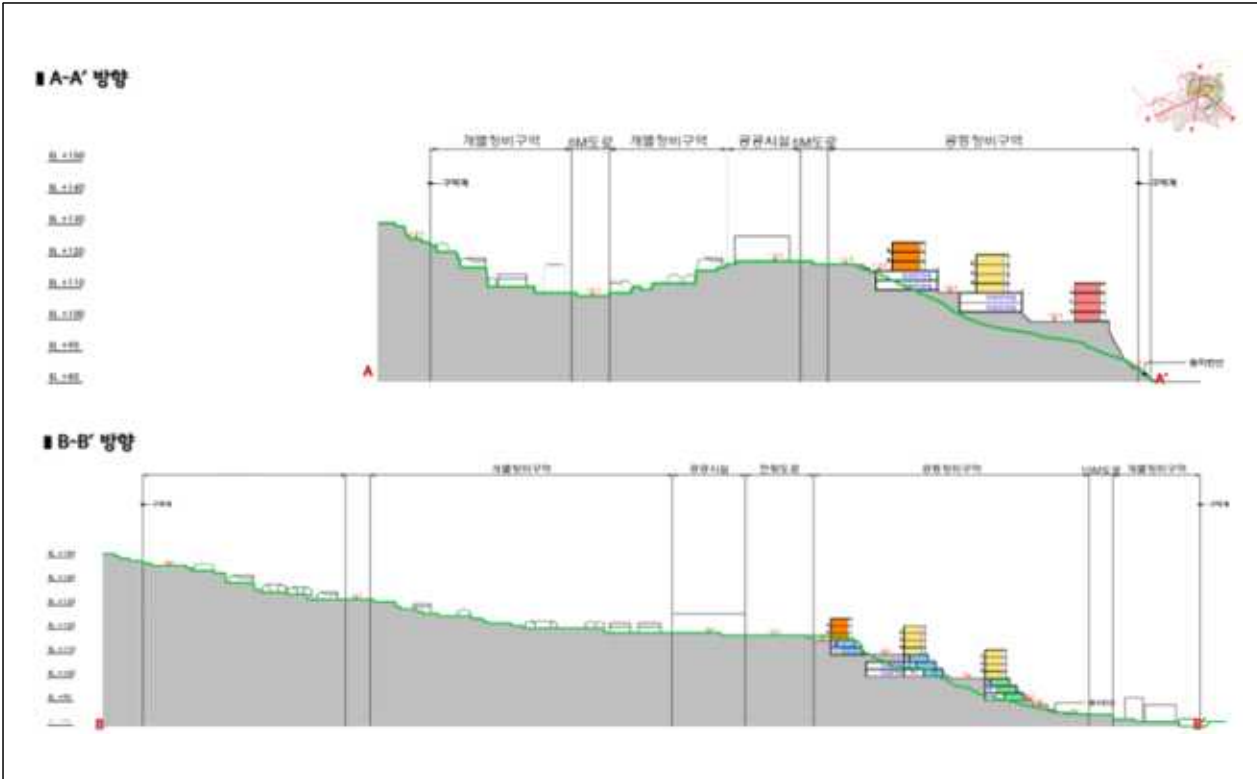
정비계획 결정(변경)(안)



공동정비지구-건축배치계획(변경)



공동정비지구-건축단면계획(변경)



붙임 5. 최초 정비구역 결정시 도시관리계획(용도지역, 도시자연공원) 결정(변경)사항

- 시의회 의견청취('11.6.20.~7.9.) 및 '11.7.20. 시 도시계획위원회 심의(조건부 가결) 사항

1. 용도지역 결정(변경) 사항

- 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고	
	기 정	변 경	변경 후			
합 계	74,955.7 (201.3)	-	74,955.7 (201.3)	100.0	()는 구역바깥 면적 (224-16번지 일부)	
주거 지역	소 계	33,775.1 (-)	증)29,756.3 (증) 201.3)	63,531.4 (201.3)	84.8	
	제1종전용주거지역	33,775.1 (-)	감) 4,018.8 (증) 201.3)	29,756.3 (201.3)	39.7	
	제1종일반주거지역	-	증)33,775.1	33,775.1	45.1	
녹지 지역	소 계	41,180.6 (201.3)	감)29,756.3 (감) 201.3)	11,424.3 (-)	15.2	
	자연녹지지역	41,180.6 (201.3)	감)29,756.3 (감) 201.3)	11,424.3 (-)	15.2	

※ 용도지역 결정(변경) 사항은 추후 결합개발 정비사업의 사업시행인가 시 효력을 가지며, 구역지정 조건 미 이행시 당초의 용도지역으로 한다.

도시관리계획(용도지역)

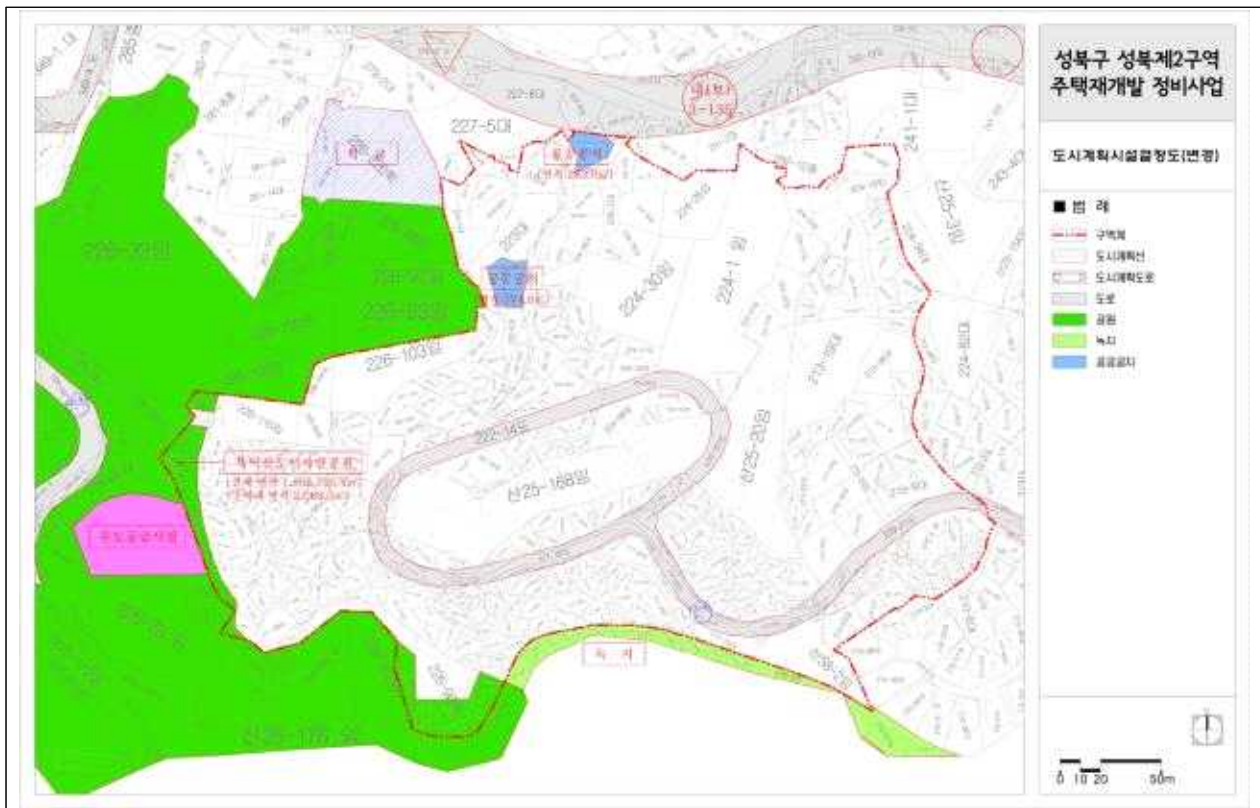


2. 도시계획시설 결정(변경) 사항

○ 공간시설(공원·녹지) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	-	북악산 공원	도시 자연공원	성북구 성북동 종로구 삼청동	1,905,818.0 (41,180.6)	감)39,112.6	1,866,705.4 (2,068.0)	1963.12.21. (공원지구로 변경계획)	()는 구역내 편입면적 및 224-16번지 일부 포함 변경

도시계획시설(공원) 결정도(변경)



※ 작성자 : 주거사업과 주거사업총괄팀 장길홍 (☎2133-7217)