

서울특별시 도시계획시설(공공청사) 변경결정을 위한 의견청취안

검 토 보 고 서

의 안 번호	2031
-----------	------

2017. 9. 1
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 안건명 : 서울특별시 도시계획시설(공공청사) 변경결정을 위한 의견청취안

2. 입안내용

○ 도시계획시설(공공청사) 결정(안) 조서

구분	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	공공청사	서대문구 연희동 141-41 일대	-	증)4,637	4,637	-	<ul style="list-style-type: none"> •서대문구의회 청사 (복합청사) •제1종일반주거지역 •자연경관지구

- 건축물 범위

건폐율(%)	용적률(%)	높이
30이하	150이하	4층 20m 이하

3. 안건제출 사유

- 국가보훈처(서울시 지원)에서 현저동에 위치한 現서대문구의회 청사 부지에 임시정부 기념관 건립을 추진함에 따라
- 구의회청사를 연희동에 있는 구청사 인근 부지에 신축하기 위해 도시 계획시설(공공청사)로 결정코자 함

4. 도시계획사항

- 제1종일반주거지역, 자연경관지구

5. 주민 의견청취 사항

- 열람공고
 - 계 재 신 문 : 헤럴드경제, 문화일보
 - 의견청취기간: 2016.10.5. ~ 2016.10.19.
 - 공 랑 장 소 : 서대문구청 도시관리과, 행정지원과
 - 의견접수사항: 없음

6. 서대문구의회 의견청취사항

- 일시 : 2016.10.21.
- 결과 : 찬성의견 채택

7. 서대문구 도시계획위원회 자문

- 자문일시 : 2016.12.9.
- 자문결과 : 원안동의

8. 관련부서 의견

부서명	검 토 의 견	조 치 계 획	비고
도시 계획 상임 기획단	○ 시설 경계 관련 맹지 해소 및 효율적인 토지이용 등을 위한 구체적인 방안 검토 필요	○ 2개의 맹지 중 1개의 필지(연희동 141-40)는 매입 완료('17.2.) ○ 나머지 1개 필지(연희동 산4-35)는 소유자와 토지 매입을 협의 중이며, 2018년도 본예산을 확보하여 매입하겠음 - 다만, 맹지 해소를 위해 구의회 내부 통행로를 연결	반영
	○ 대상지 북동측으로 경관녹지 및	○ 건축물의 높이 및 배치, 형태, 재질	반영

부서명	검 토 의 견	조 치 계 획	비고
	도시자연공원이 연접하고 있는 바, 자연경관지구 내 경관 영향 최소화 및 주변지역 일대 저층주거지 주거환경 보호를 위하여 높이계획(20m)의 적정성 검토가 필요함	및 색채 등이 주변 경관과의 조화가 형성되도록 계획하여 경관의 영향을 최소화 하였음 ○ 구의회청사 신축은 서울시 경관조례에 따른 경관심의 대상으로 향후 경관심의 시, 경관 영향에 대해 심도있게 검토하도록 하겠음	
시설 계획과	○ 복합청사 공간(1,469㎡)의 구체적인 구성·활용계획을 제시하고 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제6조의2 및 제95조에 적합하도록 계획할 것	○ 복합청사 공간(1,469㎡)은 주민개방공간 또는 우리 구 각종 지원센터로 활용할 예정이며, 관련 규정에 적합하도록 계획하겠음	반영

9. 재원조달계획

- 시행주체 : 서대문구
- 총사업비 : 26,341,003천원
- 재원조달

(단위 : 천원)

재 원 별	총사업비	2016년	2017년	2018년
계	26,341,003	8,000,000	15,861,003	7,000,000
특별교부금	22,000,000	8,000,000	7,000,000	7,000,000
구 비	4,341,003	-	4,341,003	-

10. 검토의견

- 이 의견청취안은 서대문구 현저동에 위치한 서대문구 구의회 청사(도시계획시설 미결정)부지에 서울시와 국가보훈처에서 2019년 임시정부 수립 100주년에 맞춰 임시정부 기념관 건립 및 개관을 추진함에 따라, 기존의 구의회 청사를 서대문구 구청사 인근인 연희동 141-41번지 일대(4,637㎡)로 이전·신축하기 위해 도시계획시설(공공청사)과 건축물의 범위를 결정하려는 것임.

<도시계획시설(공공청사) 변경결정 조서>

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	공공청사	서대문구 연희동 141-41 일대	-	증)4,637	4,637	-	·서대문구의회 청사 (복합청사) ·제1종일반주거지역 ·자연경관지구

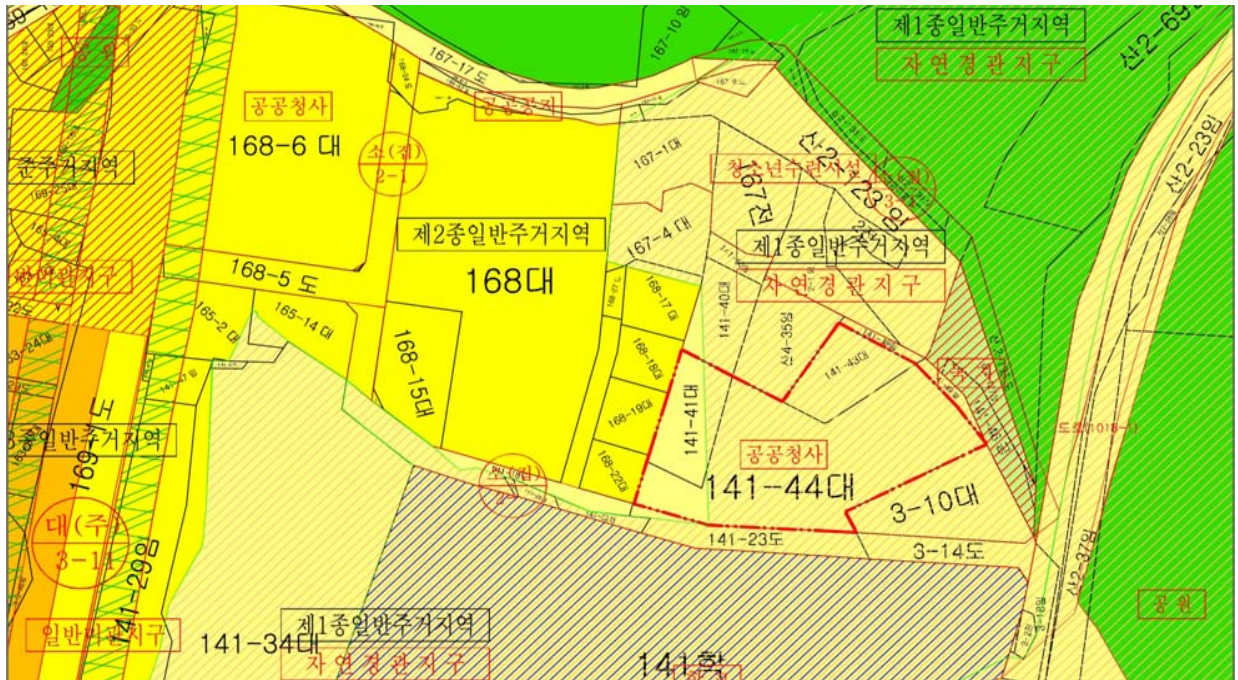
<건축물 범위>

건폐율(%)	용적률(%)	높이
30 이하	150 이하	4층 20m 이하

<위치도 및 대상지 현황>



<도시계획변경 결정도>



- 도시계획시설 신규 결정예정 부지¹⁾는 제1종일반주거지역 및 자연경관지구로서 인근에는 안산자연공원과 3~4층 높이의 빌라(3~4층)와 청소년수련관(2~3층)이 위치해 있음.
- 구의회 청사의 건축계획(안)을 보면, 건폐율 29.72%, 용적률 71.3%, 연면적 4,968㎡, 지하 1층/지상 4층(최고높이 20m)²⁾이며, 2017년 하반기 착공하여 2019년 준공을 목표로 총 사업비 263억 4,100만원(시비 220억원, 구비 43억 4,100만원)을 조달하여 건립할 예정이다, 구의회 청사는 사회복지시설과 청소년 관련 시설, 다목적 회의실과 주민개방공간을 배치하여 복합청사로 운영할 계획임.


1) 도시계획시설 신규 결정예정 부지는 당초 민간에서 개발행위허가를 받은 규모이며, 현재 체육관 건물이 입지해 있음.
 2) 자연경관지구안에서 도시계획시설 중 국가 또는 지방자치단체 청사의 건축물은 시장이 시도 시계획위원회의 심의를 거쳐 도시의 경관보호에 지장이 없다고 인정하는 경우에 한해 7층이하, 28m이하까지 건축이 가능함 (서울시 도시계획조례 제39조제5항제4호)

<재원조달계획>

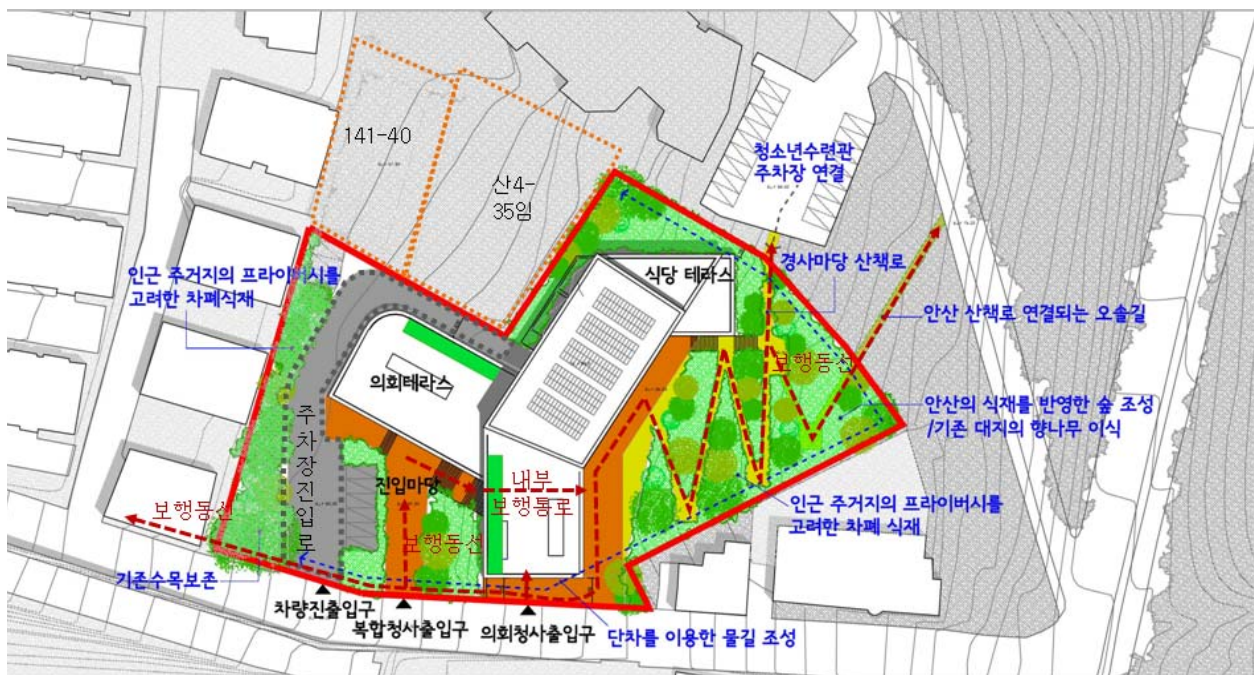
총 계 (백만원)	특별교부금(시비)				구비
	계	2016년	2017년	2018년	
26,341	22,000	8,000	7,000	7,000	4,341 (‘17년 확보예산)

<건축계획(안)>

구 분	내 용	비 고
대지면적	4,637㎡	
건축면적	1,378㎡	
건 폐 율	29.72%	법정 30%이하
용 적 률	71.30%	법정 150%이하
연 면 적	4,968.0㎡ (지하 1,662㎡, 지상 3,306㎡)	
건축규모	지하 1층/ 지상 4층	최고높이 20m
주차대수	26대	법정 22대
조경면적	1,462.32㎡ (31.54%)	30% 이상

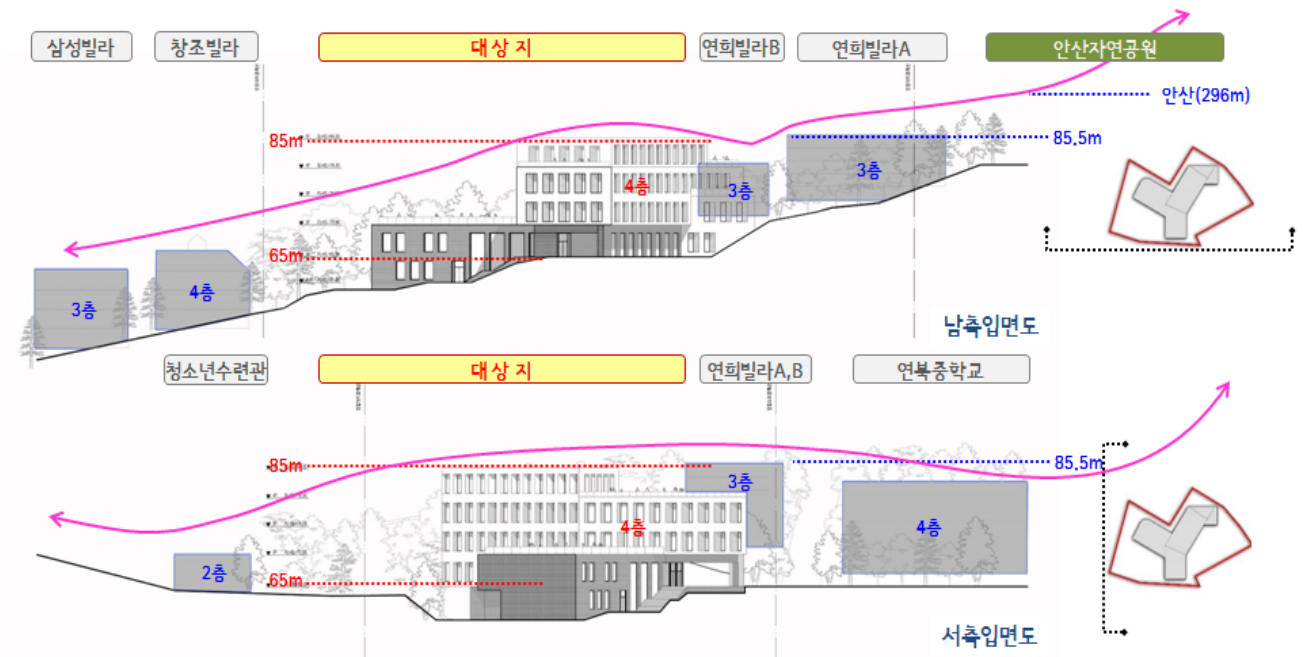


<보행자 통로 및 내부 주차장 도로 연결>



- 이 의견청취안은 2019년 임시정부 수립 100주년에 맞춰 임시정부 기념관 건립 및 개관을 추진하기 위한 구의회 청사 이전 및 신축을 위한 것으로 사업의 필요성과 시급성이 인정됨.

<건축물 높이 검토>



- 다만, 구의회 청사의 합리적인 규모와 효율적인 이용을 위해 청사 공간의 구체적인 구성과 활용계획을 제시할 필요가 있겠음. 또한 공공청사의 건축계획상 용적률이 71.3%인 만큼, 건축물 범위 결정시 건축계획을 고려한 결정이 필요하다 판단됨.
- 참고로, 대상지와 연접한 2개 땅지 중 연희동 141-40은 구청에서 매입 완료(2017.2)하였고, 연희동 산4-35는 현재 매입 협상 중으로 2018년도에 예산을 확보하여 매입할 예정임. 다만, 구청에서는 땅지 해소를 위해 구의회 내부 통행로를 연결할 계획이며, 매입이 어려울 경우 도시계획시설(공공공지 등)로 결정하여 수용할 것으로 파악됨.