

# 서울특별시 도시관리계획(용도지역, 용도지구) 변경에 대한 의견청취안

## 검 토 보 고 서

의 안 번호	609
-----------	-----

2019. 4. 25.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

1. 안건명 : 서울특별시 도시관리계획(용도지역, 용도지구) 변경에 대한 의견청취안

### 2. 입안사유

- 북촌지구단위계획구역 내 주한 베트남대사관 특별계획구역 세부개발 계획 신청과 관련하여 효율적인 토지이용을 위해 도시관리계획(용도 지역, 용도지구)을 변경코자 함

### 3. 주요내용

가. 도시관리계획변경 결정(변경) 조서

- 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고	
	기 정	변 경	변경 후			
계	4,031.0	-	4,031.0	100.0		
주거지역	제1종일반주거지역	2,904.0	증) 280.7	3,184.7	79.0	
녹지지역	자연녹지지역	1,127.0	감) 280.7	846.3	21.0	

- 용도지구(경관지구) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구 세분	위치	면적 (㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
변경	-	인왕 지구	자연 경관 지구	종로구 삼청동, 세종로동, 옥인동, 누상동, 사직동, 청운동 일대	750,426 (3,112)	감) 3,112 (감) 3,112)	747,314 (-)	1977.12.03 (건설부고시 제235호)	

※ ( )는 대상지(주한베트남대사관) 면적임

#### 4. 추진경위

- 2010.01.21. : 북촌지구단위계획 결정  
(※ 북촌7구역 내 3,000㎡ 이상 부지 신축 시 자동으로 특별계획구역 지정 간주)
- 2019.02.20. : 특별계획구역 세부개발계획(안) 신청  
(주한 베트남대사관 건축계획안, 면적 4,031㎡)
- 2019.02.21. : 주민열람공고 및 관계부서 협의 (14일간)
- 2019.03.19. : 도시관리계획(용도지역, 용도지구) 결정 요청  
(市한옥건축자산과 → 市도시계획과)

#### 5. 도시관리계획 변경결정(안) 주민의견 청취 등





- 가. 공람기간 : 2019.2.21. ~ 3. 7 (14일간)
- 나. 주민 제출의견 : 없음
- 다. 관계부서 의견 : 따로붙임

#### 6. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 없음

## 7. 검토의견

- 이 의견청취안은 북촌지구단위계획구역 내 베트남대사관 특별계획구역 세부개발계획<sup>1)</sup>과 관련하여 용도지역 및 용도지구를 변경하려는 것으로 2019년 3월 29일 서울특별시장이 제출하여 같은 해 4월 3일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 대상지(4,031㎡)는 감사원 맞은편에 위치하고 제1종일반주거지역과 자연녹지지역, 자연경관지구·고도지구(종전 최고고도지구)·역사문화특화경관지구(종전 역사문화미관지구)로 지정되어 있는 가운데,

자연경관지구	고도지구	역사문화경관특화지구
면적 3,112㎡(전체면적의 77.2%) 건폐율 30% (완화조건 부합시, 40% 가능)	면적 3,562㎡(전체면적의 88.4%) 건폐율 규정 없음	면적 3,635㎡(전체면적의 90.2%) 건폐율 규정 없음
		
제1종일반주거지역	자연녹지지역	용도지역 현황도
면적 2,904.0㎡ (전체면적의 72.04%) 건폐율 60% 용적률 150%	면적 1,127.0㎡ (전체면적의 27.96%) 건폐율 20% 용적률 50%	
<b>북촌지구단위계획</b>		
높이 2층 8m이하(완화시 3층 12m이하)		
※ 고도지구(고도제한 16m)		
역사문화특화경관지구(4층 이하)		

1) 특별계획구역 지정과 세부개발계획 수립을 동시 추진

‘60년대 건립된 베트남대사관을 신축하고자 하는 과정에서 용도지역·용도지구별 건폐율이 각각 적용되어<sup>2)</sup> 효율적인 건축계획이 어려운 관계로, 자연경관지구를 해제하고 자연녹지지역 일부를 제1종일반주거지역으로 변경함과 동시에 자연녹지지역 위치를 조정하고자 하는 것임.

※ **대사관 신축계획안** (자료: 도시계획과)

- 위치 : 종로구 북촌로 123번지 일대 (부지 4,031㎡)
- 규모 : 지상3층 / 지하1층 (대사관저, 업무동, 숙소동)  
(건폐율 34.49%, 용적률 77.57%, 3층 12m)

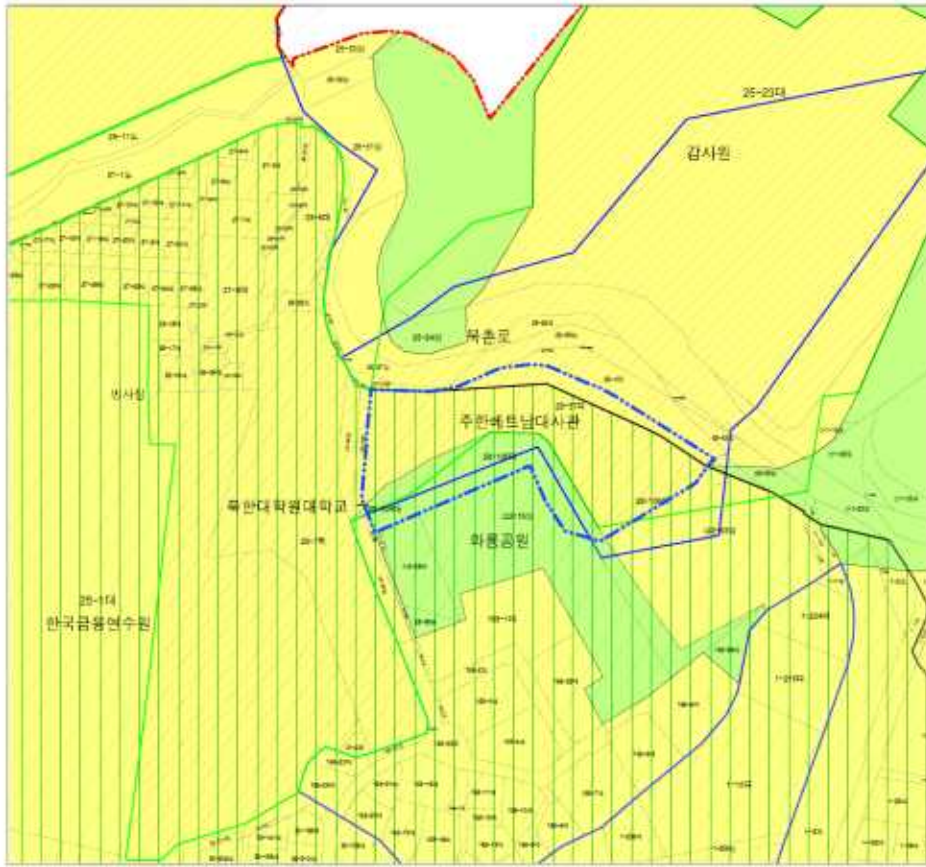


2) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준) ① 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다. 다만, 건축물이 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용한다.

③ 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐 있는 경우 (규모가 가장 작은 부분이 녹지지역으로서 해당 녹지지역이 제1항에 따라 대통령령으로 정하는 규모(330㎡) 이하인 경우는 제외한다)에는 제1항에도 불구하고 각각의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용한다. 다만, 녹지지역의 건축물이 고도지구 또는 방화지구에 걸쳐 있는 경우에는 제1항 단서나 제2항에 따른다.





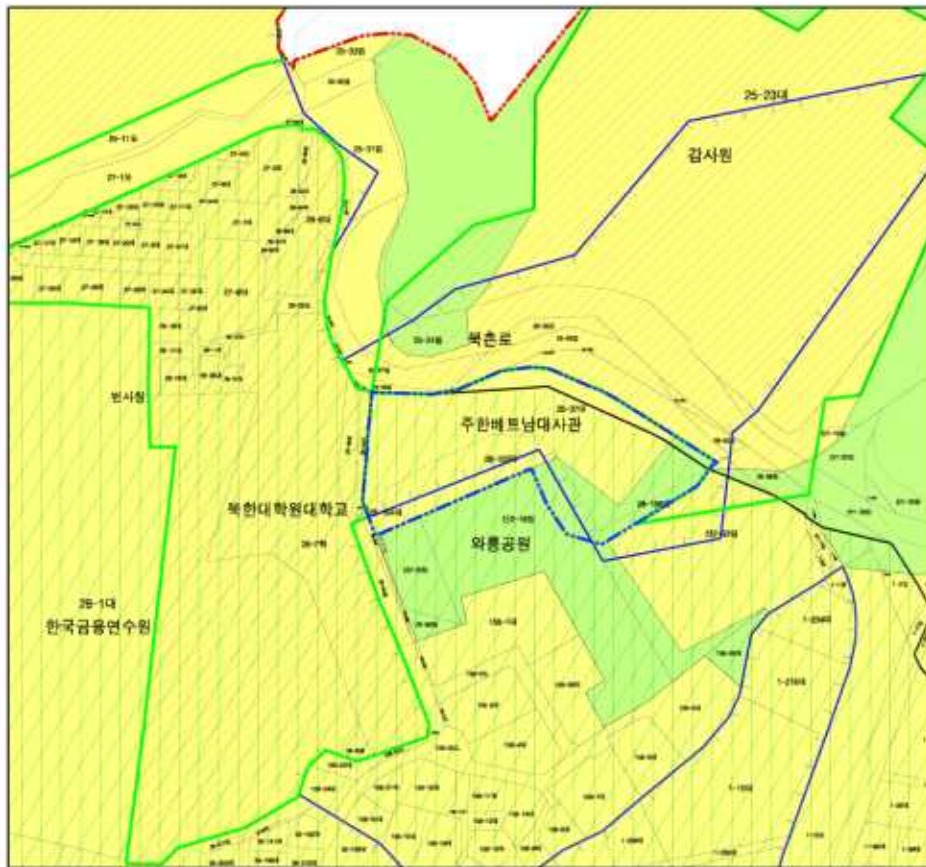
**북촌**  
지구단위계획결정(변경)

용도지역·지구에 관한 결정도  
(기정)

- 범 례 -

- 북촌 지구단위계획구역
- 주한베트남대사관 특별계획구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 자연경관지구
- 역사문화미관지구
- 최고고도지구

Scale 1:1,000



**주한베트남대사관**  
도시관리계획 결정(변경)

용도지역·지구에 관한 결정도  
(변경)

- 범 례 -

- 북촌 지구단위계획구역
- 주한베트남대사관 특별계획구역
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 자연경관지구
- 역사문화미관지구
- 최고고도지구

Scale 1:1,000

## “건폐율 완화 필요성”

- 대상지의 약 80%가 자연경관지구로 지정되어 있고(제1종일반주거지역 모두 포함) 대상지 남측에 부지 경계를 따라 자연녹지지역이 지정되어 있어서, 현행 토지이용계획으로는 사실상 부지 북측 및 동측 경계를 따라 건폐율 30%(자연경관지구)와 건폐율 20%(자연녹지지역)로 건축물을 계획할 수 밖에 없는 현황을 감안시, 대사관의 기능과 업무 등을 고려하여 건축물을 효율적으로 계획하는데 건축적 제약은 작지 않을 것으로 보여짐.
- 현재의 토지이용은 ‘73년 서울시가 도로를 개설하면서 대상지 일부(551.8㎡, 제1종일반주거지역)가 도로에 편입되는 대신, 남측에 연결한 와룡근린공원 일부 등이(1,245.4㎡, 자연녹지지역 등) 대상지에 대토된, 즉, 토지교환된 결과로서(붙임1), 서울시 도로개설에 인한 토지교환으로 대사관 부지에 용도지역이 혼재된 이력을 감안하면, 건축적 제약의 합리적 완화방안은 고려될 필요가 있다고 사료됨.

※ ‘73년 서울시 도로개설에 따른 대사관부지 일부편입 및 토지교환 관련(자료: 도시계획과)

- (편입부지) 삼청동 28-103(551.8㎡, 제1종일반주거지역)
- (대토부지) 삼청동 28-104 외 2필지(1,245.4㎡:1,127.0㎡자연녹지지역<sup>3)</sup>, 118.4㎡ 제1종일반주거지역)



3) 와룡근린공원에서 대토되었음



## “자연경관지구 해제”

- 자연경관지구의 건폐율은 기본적으로 30%로 제한하되, 도로현황, 건축물의 노후·불량 수준 등을 고려하여 도시계획위원회 심의를 거쳐 40% 이하로 완화할 수 있고, 일정시기·일정면적의 경우 또는 지구단위계획에서 추가로 높이규제를 하는 경우에도 40% 이하로 완화해줄 수 있도록 하였으나(도시계획 조례, 붙임2), 대상지는 조례의 완화조건에 부합하지 않아 현행 규정으로는 건폐율을 완화해 줄 수 없으므로 자연경관지구를 해제하고자 하는 것으로 파악됨.



- 사실상 건축이 가능한 제1종일반주거지역이 자연경관지구로 모두 지정되어 있어 건폐율 제약이 불가피하다는 점과, 국내 청사의 경우 어느 정도 규제를 완화해 주고 있음을<sup>4)</sup> 비추어 대사관의 청사로서

4) 예를 들면, 도시계획 조례의 자연경관지구 총수 완화 규정에 국가 또는 지방자치단체의 청사가 포함되어 있음.

\* 서울특별시 도시계획 조례 제39조(자연경관지구안에서의 건축제한) ⑤ 제4항의 규정에 불구하고 자연경관지구안에서 도시계획시설중 다음 각 호의 건축물로서 시장이 시도도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시의 경관 보호에 지장이 없다고 인정하는 건축물의 경우에는 높이를 7층 이하로서 28미터 이하로 할 수 있다.다만, 대지의 표고가 해발 70미터 이상인 경우에는 건축물의 높이를 5층 이하로서 20미터 이하로 하여야 한다.

#### 4. 국가 또는 지방자치단체의 청사

공적 성격을 감안해 볼 때, 대상지의 자연경관지구 해제는 일면 이  
해될 수 있다고 사료됨.

### “자연녹지지역 축소와 위치 변경”

- 자연녹지지역의 일부를(1,127.0m<sup>2</sup> 중 280.7m<sup>2</sup>) 제1종일반주거지역으  
로 변경하고 대상지 남측 와룡근린공원에 연접한 자연녹지지역을 대  
상지 동측으로 위치를 변경코자 함.



- 대상지 동측으로 자연녹지지역이 넓게 분포하고 있는 가운데, 대상  
지의 자연녹지지역 위치 변경은 동측의 공원·녹지와 연계성을 확보  
하는 한편, 건축계획의 폭이 넓혀질 수 있도록 제1종일반주거지역  
부지 형상이 조성됨으로써 토지이용 및 건축적으로 타당한 조정이라  
고 사료됨.





- 다만, 자연녹지지역 일부의 제1종일반주거지역으로의 용도지역 상향 조정<sup>5)</sup>에 대해서는, 과거 도로편입부지규모(551.8㎡, 제1종일반주거지역) 대비 현재 용도지역 상향 규모를(280.7㎡) 감안하더라도, 지역 사회에 기여할 수 있는 공공기여방안<sup>5)</sup>이 필요하다 하겠음.
- 참고로, 대상지 남측의 와룡근린공원은 장기미집행시설로서(기획재정부 소유) 내년 7월 실효를 앞두고 대책 마련이 요구된다 하겠음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 최 정 희
연 락 처	02-2180-8206
이 메 일	rienrien@seoul.go.kr

5) 예: 와룡근린공원과 대상지 동측 공원·녹지를 연결하는 자연녹지지역에 주민 산책로 조성

**[붙임1] 토지교환 세부 추진경위(자료: 도시계획과)**

- **‘55년 한국과 베트남 최초 수교**
  - ‘75년 남부베트남 몰락, ‘95년 통일베트남과 수교
- **‘60년 주한 베트남 대사관 건립(추정, 72년 최초 확인)**
- **‘73년 도로개설로 대사관 부지 일부 편입 및 대토(담장라인 변경)**
  - 서울시장(양택식)과 주한 베트남대사 간의 토지교환 이행각서 체결
  - (편입) 삼청동 28-103(551.8 $m^2$ , 제1종 일반주거지역)
  - (대토) 삼청동 28-104(55.4 $m^2$ ), 28-105(1,058 $m^2$ ), 28-106(132 $m^2$ )
- **‘09.04.30 대사관 증축관련 업무협약(서울시→대사관)**
  - 토지교환을 통한 보상차액 발생 시 수용 및 부담여부
- **‘10.01.21 북촌 지구단위계획 결정(1,128,372.7 $m^2$ )**
  - 삼청동 28-104(55.4 $m^2$ ), 28-105(1,058 $m^2$ ) 공원 해제
- **‘10.07.08 감정평가 결과에 따른 보상방안 안내(종로구→대사관)**
  - 삼청동 28-103(551.8 $m^2$ ) 감정평가에 따른 보상예산 부족
  - 1안) 1차금액(27.9억) 수령 후 잔여금(12.6억) ’11년 예산으로 수령
  - 2안) ’11년 예산 추가 배정 후 일시불로 수령(40.5억)
- **‘10.07.21 보상방안에 대한 의견 회신(대사관→종로구)**
  - 보상방안 1안)에 동의
- **‘10.10.08 토지 매매계약 체결(서울시 ↔ 대사관)**
  - 삼청동 28-103(551.8 $m^2$ ), 매매가 4,052,049,490원
- **‘11.09.20 국유재산 매수신청(대사관→한국자산관리공사)**
  - 삼청동 28-104(55.4 $m^2$ ), 28-105(1,058 $m^2$ ), 28-106(132 $m^2$ )
- **‘12.04.04 기재부와 대사관간 매매계약 체결**
  - 삼청동 28-104(55.4 $m^2$ ), 28-105(1,058 $m^2$ ), 28-106(132 $m^2$ )
  - 매매금액 4,067,604,000원
- **‘14.04.30 토지 등기 이전(기재부→베트남 대사관)**
  - 삼청동 28-104(55.4 $m^2$ ), 28-105(1,058 $m^2$ ), 28-106(132 $m^2$ )

## [붙임2] 서울특별시 도시계획 조례

### 제39조(자연경관지구안에서의 건축제한)

② 영 제72조제2항에 따라 자연경관지구안에서 건축하는 건축물의 건폐율은 30퍼센트를 초과하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 구청장이 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정·공고한 구역안에서는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.

1. 너비 25미터 이상인 도로변에 위치하여 경관지구의 기능을 유지하면서 토지이용의 효율성 제고가 필요한 지역
  2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로서 건축규제 완화하여 주거환경 개선을 촉진할 수 있고 주변지역의 경관유지에 지장이 없는 지역
- ③ 제2항 본문의 규정에도 불구하고 자연경관지구안의 토지로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건폐율을 40퍼센트 이하로 할 수 있다.
1. 2000년 7월 1일 이전에 대지면적 330제곱미터 미만인 토지로서 바닥면적 132제곱미터 미만인 경우
  2. 저층의 양호한 주거환경을 조성하기 위해 지구단위계획을 수립하는 토지로서 지구단위계획을 통해 2층(8미터)이하로 높이를 추가로 제한하여 건축하는 경우(다만, 경사지붕으로 조성할 때의 지붕 높이와 층고 1.8미터 이하 다락의 층수는 높이 산정에서 제외한다)