

서울특별시 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)을 위한 의견청취안

의안 번호	2921
----------	------

제출년월일 : 2021년 10월 15일
제출자 : 서울특별시장

1. 안건명 : 서울특별시 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)을
위한 시의회 의견청취안

2. 안건내용

○ 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		3,501.6	-	3,501.6	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	증) 3,501.6	3,501.6	100.0	
녹지지역	자연녹지지역	3,501.6	감) 3,501.6	-	-	

- 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	변경 사유
		기정	변경			
-	도봉구 창동 산48-3 일원	자연녹지지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	3,501.6	200% 이하	지역문화예술 활성화 및 주민들의 다양한 문화예술활동 지원을 위해 규모 있는 문화시설 건립을 위한 용도지역 변경

○ 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	초안산 근린공원	근린공원	도봉구 창동 산48-3 일원	897,270.8	감) 3,404.0	893,866.8	1971.8.7. (건고465)	공원일부 해제
변경	-	쌍문 근린공원	근린공원	도봉구 방학동 산87-1 일원	260,649.9	증) 4,068.5	264,718.4	1977.7.9. (건고138)	대체공원 부지

- 도시계획시설(공원) 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	공원명	변경내용	변경 사유
-	초안산 근린공원	○ 면적 감소 - A = 897,270.8㎡ ⇒ 893,866.8㎡ (감 3,404.0㎡)	○ 문화시설(도봉문화예술회관)을 건립하기 위하여 초안산근린공원 일부 변경
-	쌍문 근린공원	○ 면적 증가 - A = 260,649.9㎡ ⇒ 264,718.4㎡ (증 4,068.5㎡)	○ 문화시설(도봉문화예술회관) 건립에 따라 해제된 근린공원 대체부지로 지정

○ 도시계획시설(문화시설) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	문화 시설	문화시설	도봉구 창동 산48-3 일원	-	증) 3,501.6	3,501.6	-	문화예술회관

- 건축물의 범위 결정조서(문화시설)

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)
문화시설	60%이하	200%이하	4층이하 (20m이하)

- 도시계획시설(문화시설) 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경 사유
-	문화시설	○ 문화시설 신설 - A = 3,501.6㎡	○ 초안산근린공원 일부를 변경하여 지역문화예술 활성화 및 주민들의 다양한 문화예술활동 지원을 위하여 문화시설 신설

3. 입안사유

- 도봉구의 부족한 문화시설 설치를 통해 삶의 질 향상을 지원하기 위하여 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)

4. 도시관리계획 사항

- 문화시설 부지
 - 용도지역·지구 : 자연녹지지역
 - 도시계획시설 : 초안산근린공원
- 대체공원 부지
 - 용도지역·지구 : 제1종일반주거지역
 - 도시계획시설 : 해당없음

5. 주민 의견청취 사항

- 의견청취기간 : 2021. 7.16. ~ 7.29.
- 게재신문 : 국민일보, 아시아일보
- 공람장소 : 도봉구청 도시계획과, 문화관광과
- 의견청취 결과 : 주민의견 1건

구분	주민의견	조치계획	비고
1	<ul style="list-style-type: none">○ 보상 시 비슷한 유형의 건물을 매입할 수 없어 재산상에 피해○ 전면부 해등로(350번지)가 있는데 본인 소유 토지 수용 미동의	<ul style="list-style-type: none">○ 보행자의 안전과 원활한 차량 진출입을 위해 보행진입로 및 차량출입구를 분리 계획○ 창동 345-3번지(97.6㎡) 존치시 점적인 용도지역이 잔존하여 체계적인 도시관리 계획을 위해 해당 토지를 포함	미반영

6. 관련부서 검토의견(주요의견)

협의 부서	검토의견	조치계획	비고												
시설 계획과	<ul style="list-style-type: none"> ○대상지와 해동로 이격공간(창동 350)에 대한 처리계획 ○기존 테니스장을 이용객에 대한 대책 마련 	<ul style="list-style-type: none"> ○사유지(창동 350번지)는 전면공지 및 차량출입구로 활용(임차) 계획 수립 ○당초 테니스장은 사유지(우행TMS)로 회사전용 체육시설로 사용되었으나, '20년 12월 서울시로 소유권이 이전 되어 현재 사용하지 않음 	반영												
도시계획 상임 기획과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「도시군계획시설의 결정 구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에 따른 건축 범위 결정 필요 ○ 해동로(폭20m)변에서 대상지로의 접속구간이 짧은(약15m) 점을 고려 하여 적극 조정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ○제2종일반주거지역(7층이하) <table border="1" data-bbox="810 855 1315 1016"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>건폐율(%)</th> <th>용적률(%)</th> <th>높이(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>건축물의 범위</td> <td>60%이하</td> <td>200%이하</td> <td>4층 이하 (20m 이하)</td> </tr> <tr> <td>건축계획</td> <td>58.09%</td> <td>157.60%</td> <td>지상3층</td> </tr> </tbody> </table> ○ 해동로변 접속구간은 회전반경 확보를 위해 당초 15m에서 20m로 조정 	구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	건축물의 범위	60%이하	200%이하	4층 이하 (20m 이하)	건축계획	58.09%	157.60%	지상3층	반영
구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)												
건축물의 범위	60%이하	200%이하	4층 이하 (20m 이하)												
건축계획	58.09%	157.60%	지상3층												
공원 조성과	<ul style="list-style-type: none"> ○ '20년 장기미집행 도시계획시설(공원)사업으로 취득한 토지를 공원 해제 후 문화시설로 결정 시 환매권이 발생함을 환매권자에게 통지하여야 함 ○ 서울시 취득 토지에 문화시설 축조를 위해서 공유재산 및 물품관리법령에 따라 토지교환 등의 검토가 필요 ○ 대체공원 부지의 위치는 공원 경계에 위치한 임상이 양호한 지역으로 광의의 도시공원의 역할을 수행하고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 환매권자에게 통지하여 '환매 의사가 없음'을 통보 받음('21.02.16) ○ 서울시 토지에 문화시설을 건립함에 따라 도봉구 토지 교환 및 대체공원 지정 계획 수립 ○ 임상이 양호하고, 도시공원의 역할을 수행하고 있는 방학동 산87-1 일원을 대체공원 부지로 계획 	반영												

7. 구의회 의견청취 사항

- 의견청취일자 : 2021. 9. 15.
- 의견청취 위원회 : 도봉구의회 복지건설위원회
- 청취결과 : 원안 채택

8. 구 도시계획위원회 자문

- 자문일자 : 2021. 9. 24.
- 자문결과 : 원안 가결

9. 환경성 검토

- 본 사업 대상지는 기존 사설테니스장 부지에 문화시설(문화예술회관)을 신축하는 사항으로 녹지훼손, 지형변화, 경관 등에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

10. 기 타

- 재원조달계획

[단위:억원]

구 분	총사업비	기투자	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
합 계	431.7	40.1	0.5	19.6	93.9	165.7	111.9
시비	195.1	40.1	0	7.7	54.2	54.2	38.7
구비	236.6	0	0.5	11.8	39.7	111.5	73.2

- 편입토지 현황
 - 문화시설부지

구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)	소유자	비고
1	창동	산48-3	임야	3,404.0	서울특별시	대체공원부지 (구유지)와 교환
2	창동	345-3	대지	97.6	사유지	

- 대체공원부지

구분	소재지	지번	지목	면적(㎡)		소유자	비고
				공부면적	편입면적		
1	방학동	산87-1	임야	6,556.0	4,068.5	도봉구	문화시설부지 (시유지)와 교환

○ 주요연혁 및 추진계획

〈도시계획시설 결정〉

- '71. 8. 7. : 초안산근린공원 도시계획시설 결정 (건고시 제465호)
- '21.1.~7. : 도봉문화예술회관 건립 타당성 조사 용역 시행
- '21. 7.16.~ 7.29. : 열람공고 및 관련부서 협의
- '21. 9.15. : 구의회 도시관리계획 변경(안) 의견청취 (결과 : 원안가결)
- '21. 9.24. : 구 도시계획위원회 자문 (결과 : 원안동의)

〈토지보상, 교환〉

- '20.12. : 초안산근린공원 테니스장부지 토지보상 (서울시공원조성과)
- '21. 6. : 토지교환관련 시·구 사전협의 (서울시 공원조성과)
- '21. 7.~9. : 구유재산심의 및 구의회 심의 (결과 : 원안가결)

[붙임]

1. 위치도 및 현황사진
2. 건축계획(안)
3. 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)(안)도

※ 작성자 : 시설계획과 교육문화계획팀 신주예(☎2133-8413)

붙임 1 위치도 및 현황사진

위치도



현황사진

○ 문화시설부지



○ 대체공원부지



붙임 2 건축계획(안)

□ 건축개요

구분	내용				비고
대지위치	서울특별시 도봉구 창동 산48-3번지, 345-3번지				
용도지역	제2종일반주거지역(7층이하)				
시설용도	문화 및 집회시설(공연장)				
건축규모	지하2층 ~ 지상3층				
구조	철근콘크리트, 철골 구조				
대지면적	3,501.60㎡				
건축면적	2,034.08㎡				
연면적	구분	지하층	지상층	소계	
	문화시설	4,635.74㎡	5,518.65㎡	10,154.39㎡	지하2층~지상3층
용적률산전용연면적	5,518.65㎡				지하층 제외
건폐율	58.09%				60%이하
용적률	157.60%				200%이하
주차대수	법정	계획			
	100㎡ / 1.0대	지상		-	
	61.92	지하		92대	장애인 4대 포함
	62대	92대			

□ 세부시설계획

구분	층별	면적 (㎡)	용도
도봉 문화 예술 회관	지상3층	1,622.75㎡	·대공연장 객석(203.16), 소공연장(388.52), 공용면적(1,031.07)
	지상2층	1,998.28㎡	·대공연장(779.87), 다목적 스튜디오(162.00), 다목적실(179.07), 사무실(71.40), 회의실(25.52), 공용면적(780.42)
	지상1층	1,897.62㎡	·북카페(144.48), 연습실1·2(179.76), 오케스트라PIT·대기실(97.09), 단원실(25.55), 분장실(42.00), 용원실(17.64), 아트갤러리(272.16), 하역공간(68.98), 준비실(118.26), 문화강좌실(102.48), 공용면적(829.22)
	소계	5,518.65㎡	
	지하1층	2,317.87㎡	·지하주차장(2,202.05), 주차관제실(26.35), 공용면적(89.47)
	지하2층	2,317.87㎡	·지하주차장(1,760.84), 기계실·중앙감시실·전기실·발전기실(480.66), 공용면적(76.37)
	소계	4,635.74㎡	
	계	10,148.63㎡	

□ 조감도



붙임 3 도시관리계획(용도지역, 도시계획시설) 결정(변경)(안)도

용도지역 결정(기정)도



용도지역 결정(변경)도



□ 도시계획시설 결정(기정)도 (문화시설부지)



□ 도시계획시설 결정(변경)도 (문화시설부지)



□ 도시계획시설 결정(기정)도 (대체공원부지)



□ 도시계획시설 결정(변경)도 (대체공원부지)

