서울특별시 도시계획시설(공공공지, 공원) 결정(변경)을 위한 의견청취안

심 사 보 고 서

의 안 번 호	87

2018. 9. 5
도시계획관리위원회

1. **안건명** : 서울특별시 도시계획시설(공공공지, 공원) 결정(변경)을 위한 의견청취안

2. 심사경과

의안번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
87	2018.8.16	2018.8.21	제283회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2018.9.5)	원안동의

3. 제안설명의 요지 (권기욱 도시계획국장)

○ 우이경전철 개통으로 북한산 국립공원의 이용객이 증가함에 따라 이용객의 편익 도모와 교육·문화·체험의 장소 제공을 위해 공공공지를 문화공원으로 변경 결정하고자 함.

4. 주요내용

□ 도시계획시설(공공공지, 공원) 결정변경(안) 내용

○ 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 조서

구분	시설명	위 치	면적(m^2)			최 초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	강북구 우이동 186-5	4,267	감)4,267	-	2009.10.08. (강북구고시 제2009-60호)	

○ 도시계획시설(문화공원) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	문화공원	강북구 우이동 186-5	-	증)4,267	4,267		

5. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 제출 배경

○ 이 의견청취안은 강북구 우이동 186-5번지에 도시계획시설로 기 결정[1]되어 있는 공공공지(4,267㎡)를 공원(문화공원)으로 도시계획시설 변경 결정하려는 것으로 서울특별시장이 제출하여 2018년 8월 21일 우리위원회에 회부된 사안임.

○ 도시계획시설 (공공공지, 공원) 결정(변경)(안)
- 공공공지 : 폐지(면적 : 4,267㎡)
- 공 원 : 문화공원 신설(면적 : 4,267㎡)

기 정 (공공공지)	변 경 (문화공원)

1) 2009.10.8. 도시계획시설(공공공지) 결정(강북구 고시 제2009-60호)
2015. 02 : 공공공지 조성 완료

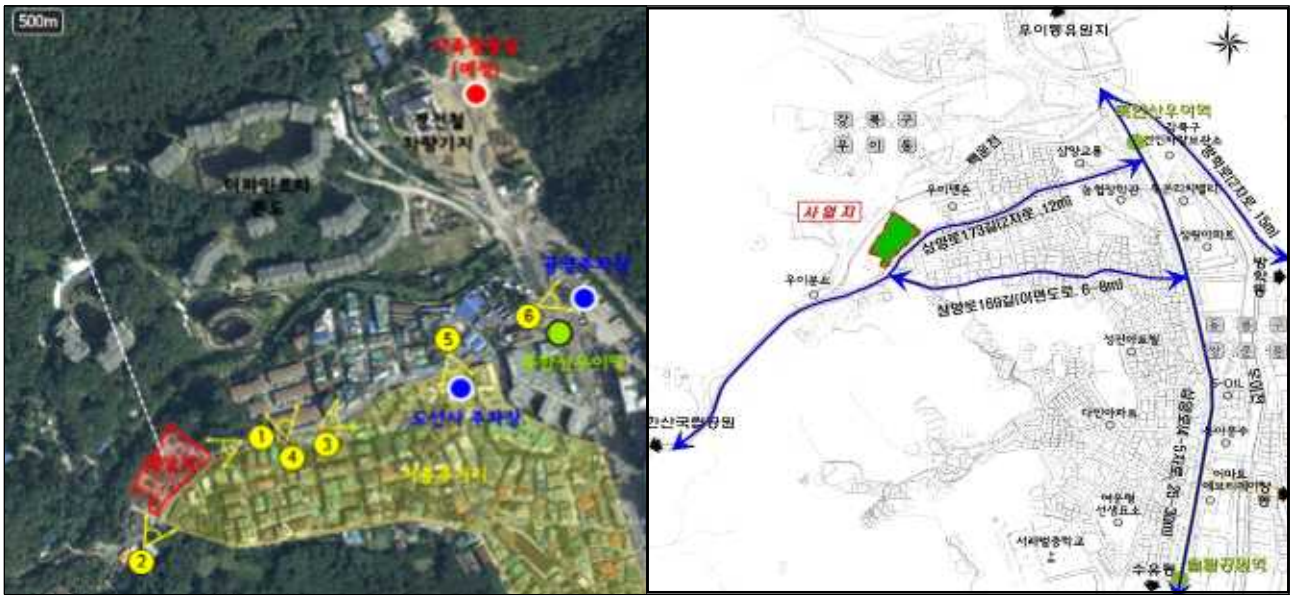
- 이는 우이경전철의 개통(2017.10)에 따른 접근성 향상으로 북한산 국립공원의 이용객이 꾸준히 증가함에 따라 북한산국립공원 이용객들의 만남의 장소인 '우이동 만남의 광장' 부지에 '문화공원'을 조성하여 교육·문화·체험의 장소를 제공함과 아울러 이용객들의 편익을 도모하기 위한 것으로 이해됨.

□ 대상지 현황

○ 대상지는 '자연녹지지역'이자 '개발제한구역'으로 지정되어 있으며 지목은 '임야'로서 부지는 서울시 소유임.

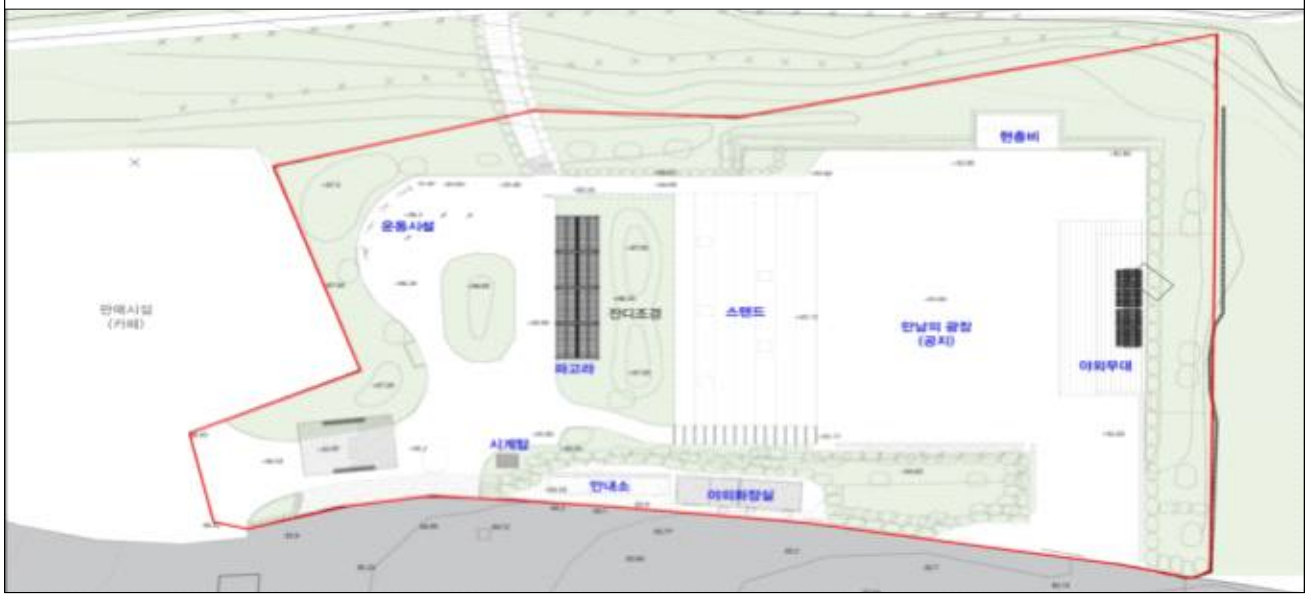
○ 대상지는 북한산 등산로와 연접하고, 인접한 백운천변으로 산책로가 조성되어 있으며, 지하철 우이신설선(북한산우이역)과 버스종점 정류소가 약 500m 거리에 있어 대중교통 이용이 편리하며 인근에 우이동 공영주차장과 가족 캠핑장 조성사업(**붙임1**)이 진행 중에 있음. 북측에는 도시계획시설 유원지에 건축이 중단된 더파인트리(**붙임2**)가 위치하고 있으며, 동측으로는 저층의 단독주택 및 다가구·다세대 주택이 밀집되어 있음.

<위치도 및 가로망 현황>



○ 2015년 2월 조성 완료된 공공공지 내에는 현재 야외무대, 스탠드, 파고라, 광장, 운동시설 등이 있으며, 강북구 걷기대회와 순례길 트레킹, 강북구 산악문화제, 역사·문화·관광 스탬프 여행 등의 행사를 위한 만남의 광장으로 이용되고 있음.

공공공지 조성현황



□ 문화공원 조성계획

○ 공공공지를 문화공원으로 변경할 경우, 공원면적의 20% 이내에서 건축물의 건축이 가능한 바, 현재 야외무대 위치에 산악문화센터와 주차장을 건립하여 교육·문화·체험의 장소를 제공하고, 기 조성된 시계탑, 현충비, 스탠드, 운동시설 등의 시설은 그대로 존치할 계획인 것으로 파악됨.

<도시공원의 종류> (「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」제15조)

<공공공지, 문화공원 비교>

구분	공공공지(기정)	문화공원(변경)	비 고
설치 가능시설	조경물, 조형물, 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 수반하지 않는 옥외설치 생활체육시설 등	조경시설, 휴양시설(경로당 및 노인복지관 제외), 운동시설, 교양시설, 편익시설	– '도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙' – '도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙' – '도시공원녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침'
시설 부지면적	제한 없음	제한 없음	
건폐율	건축물의 건축 불가	공원면적의 20% 이내	

공원조성계획(안)

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	4,267.0	100.0	
기반시설	1,691.5	39.6	도로,광장 주차장
조경시설	1,573.3	36.9	화단
휴양시설	479.6	11.2	의자,휴게소
편익시설	6.6	0.2	음수대,시계탑
교양시설	424.1	9.9	산악문화센터
운동시설	91.9	2.2	

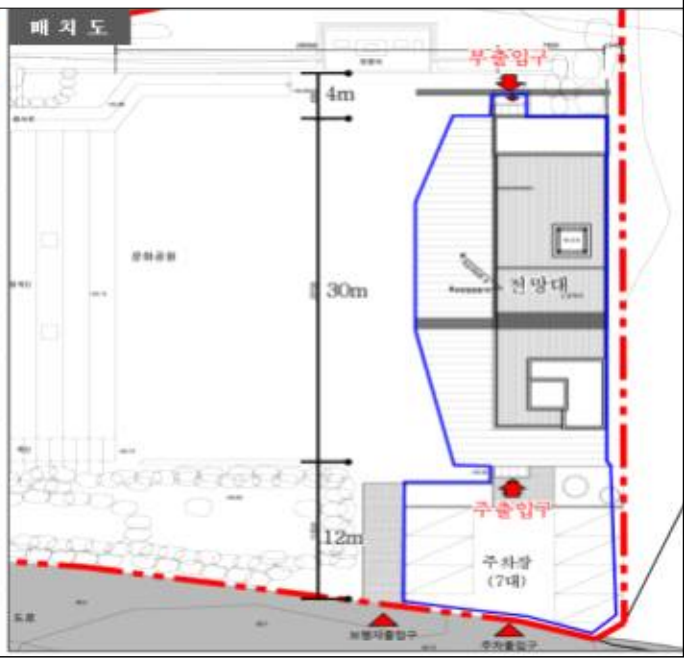
※ 공원조성계획 및 도시공원위원회 심의에 따라 변경 될 수 있음

○ 건축계획(안)에 따르면, 건축면적 361.89㎡, 건폐율 8.48%, 용적률 15.87%, 층수 3층, 최고높이 19m이며, 산악문화센터내 도입시설은 이용객 편의시설, 산악인 관련 전시·관람실, 체험 및 교육 행사장 등이며, 건축물 외벽에는 암벽등반시설을, 주차장은 법정주차대수 7대[2]를 설치할 계획임.

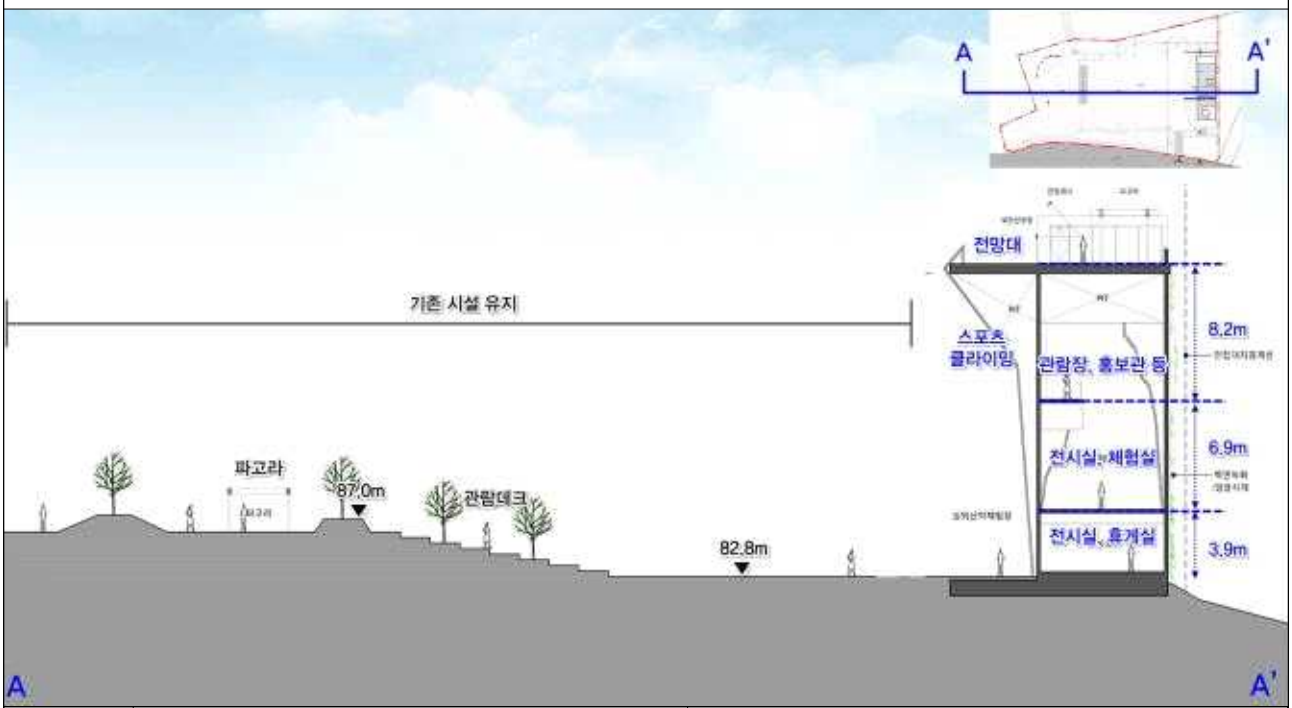
2) 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 문화 및 집회시설 면적 100㎡당 1대로 산정함.

건축계획(안)

구 분	계획(안)	비 고
대지면적	4,267.0㎡	
건축용도	문화 및 집회시설	
건축면적	361.89㎡	
건폐율	8.48%	20% 이하
연면적	677.23㎡	
용적률	15.87%	
층 수	3층	
최고높이	19.0m	
구 조	철골구조	
주차대수	7대	법정대수 6.7대 (100㎡/대)



단면도



구 분	활용방안	도입시설
1층	• 이용객 편의시설, 산악 전시 관람관 등	• 전시실, 관리사무실, 화장실, 휴게실 등
2층	• 체험 및 교육·행사, 전시실	• 산악체험실(볼더링), 전시실
3층	• 체험 및 교육·행사, 홍보 및 관람	• 관람장, 관람데크, 홍보관, 교육실, 휴게실 등
옥탑	• 전망대 및 휴게	• 전망데크, 파고라
외벽	• 건물외벽을 활용한 암벽 등반	• 스포츠클라이밍(sports climbing)

○ 한편, 이 문화공원 조성사업에 소요되는 총 사업비는 19억 2백만원으로, 이 중 설계비를 포함한 1억 2백만원은 구비로, 공사비 18억원은 서울시 특별교부금을 통해 확보할 예정임.

<총 사업비>

(단위:백만원)

구 분		계	2017년	2018년	비 고
사업비	계	1,902	102	1,800	
	보 상 비	-	-	-	서울시 소유
	설 계 비	102	102	-	
	공 사 비	1,800	-	1,800	

<예산 확보 및 집행계획>

(단위:백만원)

구 분		계	2017년	2018년	비 고
재원별	계	1,902	102	1,800	
	시 비	1,800	-	1,800	
	구 비	102	102	-	

□ 검토의견

○ 이 의견청취안은 공공공지의 문화공원으로의 도시계획시설 변경을 통해 산악인 관련 전시와 관람관 조성, 등산관련 교육 및 행사공간 마련, 외벽을 활용한 암벽등반 체험 등 레포츠 기능 도입이 가능한 건축물을 건축함으로써, 북한산 등산로의 거점형성 및 상징성을 제고하고, 그 동안 소음민원으로 활용성이 제한되어 온 기존공간(야외무대)의 활용도를 높일 수 있고, 문화공원으로 변경된다 하더라도 기존의 기능은 유지될 것으로 파악되는 바, 그 필요성이 인정된다 하겠음.

○ 현재 건축 중단된 우이동 유원지(더파인트리)내 산악박물관이 계획대로 건립될 경우, 산악관련 물품 전시와 관람장소로 이용될 예정으로 산악문화센터와의 기능 중복 우려가 있으나, 현재 산악박물관 건립은 담보할 수 없는 상황임을 감안할 필요가 있다 판단됨.

○ 아울러, 산악문화센터의 건축물 높이는 19m로 계획되어 있는 바, 주변경관에 미치는 영향과 주변과의 이질감을 최소화할 수 있는 건축물 규모와 입면디자인계획 수립이 요구되는 바, 향후 도시공원위원회의 심의를 거쳐 검토될 수 있음.

○ 한편, 개발제한구역내 시설변경은 사전 절차로서 '국토교통부 입지대상시설3) 중앙심사'4)를 이행해야 하는 상황에서 9월 5일 심사가 예정되어 있으나, 이 사안과 관련한 뚜렷한 쟁점사항이 없고 현재까지 국토교통부 관련부서(녹색도시과)에서 긍정적인 입장을 보이고 있어 검토가능하다 하겠음.

이와 함께 관련부서에서 제시한 의견, 즉 환매권자에 대한 통지5), 세

---

3) "입지대상시설"이란 영 제13조제1항 관련 별표1에 따른 건축물 또는 공작물 등 중에서 법 제11조제1항제4호 및 제5호에 따른 개발제한구역관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)의 수립·승인대상에 포함된 시설을 말한다.

4) 국토교통부에서는 개발제한구역 내 무분별한 시설입지를 방지하기 위하여 그 시설의 필요성과 타당성을 검증하는 '입지대상시설 중앙심사' 제도를 두고 있음.
"중앙심사"란 입지대상시설에 대한 국토교통부장관과의 사전협의, 중앙도시계획위원회의 심의, 국토교통부장관의 승인을 포함하는 일련의 심사를 말한다.(이상 개발제한구역관리계획 수립 및 입지대상시설의 심사에 관한 규정, 국토교통부 훈령).
※ 도시공원은 위 규정에 따른 제1종시설로서 중앙심사의 중점적 심사대상임.(위 규정 제31조제1항)

5) 국가, 지방자치단체 또는 공공기관이 사업인정을 받아 공익사업에 필요한 토지를 협의취득하거나 수용한 후 해당 공익사업이 다른 공익사업(공원 포함)으로 변경된 경우 국가, 지방자치단체 또는 공공기관은 공익사업이 변경된 사실을 대통령령으로 정하는

부적인 재원확보를 위한 사전절차 진행, 서울시 소유부지에 대한 사용허가 후 시설 설치, 2015년 광장으로 조성된 시설의 매몰비용 최소화를 위한 기 조성 시설의 변경 최소화 등의 의견은 사업추진 과정에서 반영할 필요가 있다 하겠음.

6. 질의 및 답변 요지 : 생략

7. 토론요지 : 없음

8. 심사결과 : 원안 동의 (참석위원 전원 찬성)

9. 소수의견의 요지 : 없음

바에 따라 환매권자에게 통지하여야 한다(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제91조제6항).

서울특별시 도시계획시설(공공공지, 공원) 결정(변경)을 위한 의견청취안

의 안 번 호	87

제출년월일 : 2018년 8월 16일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 안건명 : 서울특별시 도시계획시설(공공공지, 공원) 결정(변경)을 위한 의견청취안

2. 도시계획시설(공공공지, 공원) 결정변경(안) 내용

○ 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 조서

구분	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	강북구 우이동 186-5	4,267	감)4,267	-	2009.10.08. (강북구고시 제2009-60호)	

○ 도시계획시설(문화공원) 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	문화공원	강북구 우이동 186-5	-	증)4,267	4,267		

3. 입안사유

○ 우이경전철 개통으로 북한산 국립공원의 이용객이 증가함에 따라 이용객의 편익 도모와 교육·문화·체험의 장소 제공을 위해 공공공지를 문화공원으로 변경 결정하고자 함

4. 도시관리계획 사항

○ 용도지역 : 자연녹지지역

○ 도시계획시설 : 공공공지

○ 기타구역 : 개발제한구역

5. 주민 의견청취

○ 열람기간 : 2018. 5. 24. ~ 6. 7.

○ 공고게재 : 일간신문(문화일보, 아시아경제), 시보, 구보 등

○ 의견청취결과 : 없음

6. 관련부서 검토의견

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
공원조성과	• 자치구 관할 공원조성에 따른 투자계획 및 재원조달방안 등 사전 협의의견 반영 필요	• 문화공원 조성에 소요되는 예산은 특별교부금을 확보하여 추진할 계획으로 교부금 확보를 위한 사전절차를 이행중에 있음	반영
	• 「공유재산 및 물품관리법」 제13조에 의거 시유지 내 구 건축물 건립에 따른 대책 필요	• 「공유재산 및 물품관리법」 제20조제2항1호 및 같은법 제13조제3항1호에 따라 사용허가를 얻어 설치할 계획임	반영
	• 광장으로 조성되어 2년여 경과시점에서 문화공원으로 변경하는 것에 대한 매몰비용 등을 고려할 때 해당 시설을 설치해야하는 타당성 및 당위성 제시 필요	• 사회적 여건 및 트렌드 변화에 따라 산악관련 행사 및 참여인원은 증가하고 있으나, 강북구의 관련 시설은 미비한 실정이며, 대상지가 북한산의 메인 등산로의 입구에 위치하고 있는 지리적 위치를 고려하여 이용율을 극대화 할 수 있는 방안으로 산악문화센터 건립을 위한 문화공원으로 변경하는 사항임 • 기존 광장 및 야외무대에 산악문화센터를 건립하여 기조성 시설 변경 및 매몰비용을 최소화 하였음	반영

관련부서	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
도시계획 상임기획단	• 기정 도시계획시설(공공공지)에 대한 도시계획시설(공원) 변경관련, 대상지의 입지특성(북한산 국립공원 인접지), 용도지역·구역(자연녹지지역, 개발제한구역), 주변 건축물 현황(4층 이하) 등을 종합적으로 고려하여 주변과 조화로운 건축계획(입면디자인, 높이 등) 수립 필요	• 주변과 조화롭고 이질감을 최소화 할 수 있는 입면 디자인 계획을 수립하고, 공원조성계획 및 서울시 도시공원위원회 심의를 통해 건축물의 규모와 디자인을 결정하겠음	추후 반영

7. 강북구의회 의견청취

○ 의견청취일 : 2018. 7.23.

○ 의견청취결과 : 원안동의

8. 환경성 검토

○ 기 조성된 공공공지를 문화공원으로 변경 조성하는 사항으로 자연훼손은 최소화될 것으로 사료되며,

○ 산악문화체험관 설치에 따라 일부 스카이라인 변화는 예상되나, 사업으로 인한 생태면적, 녹지훼손, 지형 등의 변화는 미미할 것으로 판단됨

9. 기타

○ 재원조달계획

- 총 사업비 : 1,902백만 원(시 특별교부금 1,800백만 원 포함)

※ 별도 보상금액 불필요(시유지)

○ 추진경위

- ’09.10. 8. 도시계획시설(공공공지)결정(강북구고시 제2009-60호)
- ’15. 2.20. 공공공지 조성 완료
- ’18. 4.30. 도시관리계획(시설:공공공지, 공원) 결정(변경)입안
- ’18. 5.24. ~ 6. 7. 주민의견청취 및 관계부서 협의
- ’18. 7.23. 강북구의회 의견청취(원안동의)
- ’18. 7.30. 도시계획시설(공공공지, 공원) 결정(변경)요청
  (강북구→시설계획과)

붙임 : 관련도면 각 1부. 끝.

▢ 위치도 및 현황사진

○ 위치도

○ 대상지 현황사진

① 대상지 북서측 산책로	② 대상지 내부
③ 대상지 남동측 진입 도로	④ 대상지 내부 광장

☐ 도시계획시설(공공공지) 결정(기정)도

☐ 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안)도