

서울특별시 도시계획시설(공원) 결정을 위한 의견청취안 검 토 보 고

의안 번호	3093
----------	------

2022. 2.10.
도시계획관리위원회
수석전문위원

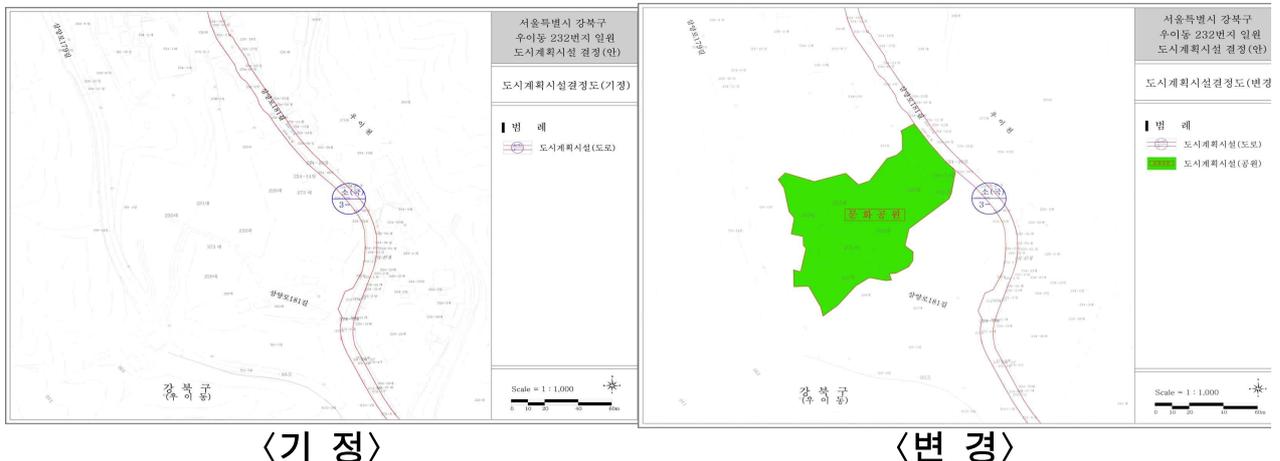
“개 요”

- 이 의견청취안은 북한산국립공원에 연접한 우이령 숲속문화마을에 ((구)우이동떡거리마을, 삼양로181길) 문화공원을(6,180㎡) 신설하려는 것으로 2022년 1월 21일 서울특별시장이 제출하여 같은 해 1월 25일 우리위원회에 회부된 사안임.

도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	우이령 공원	문화공원	강북구 우이동 232번지 일대	-	증)6,180	6,180	-	

도시계획시설(공원) 결정도(안)



“배 경”

○ 우이령 숲속문화마을은(이하, 우이령마을) 북한산과 도봉산 사이 우이동 계곡을 따라 형성된 마을로 자연녹지지역·개발제한구역에 위치하고, 국립공원의 밀집마을지구로 지정되어 있었으나 ‘11년 국립공원에서 해제된(‘11.1.붙임1) 가운데¹⁾, 시설노후화·자연훼손·경관악화·방문객감소 등 마을이 쇠퇴되고 있는 상황에서,

인근에 북한산우이역이(우이경전철) 개통되어(‘17.9.) 대중교통 접근성이 향상되고, 리조트(파라스파라리조트, ‘21.8.개장)²⁾·가족캠핑장(‘21.3.개장)·인공암벽장(‘22.4. 개장 예정) 등 새로운 집객시설들이 조성되어(붙임2) 마을 활성화의 계기를 맞게 됨에 따라,

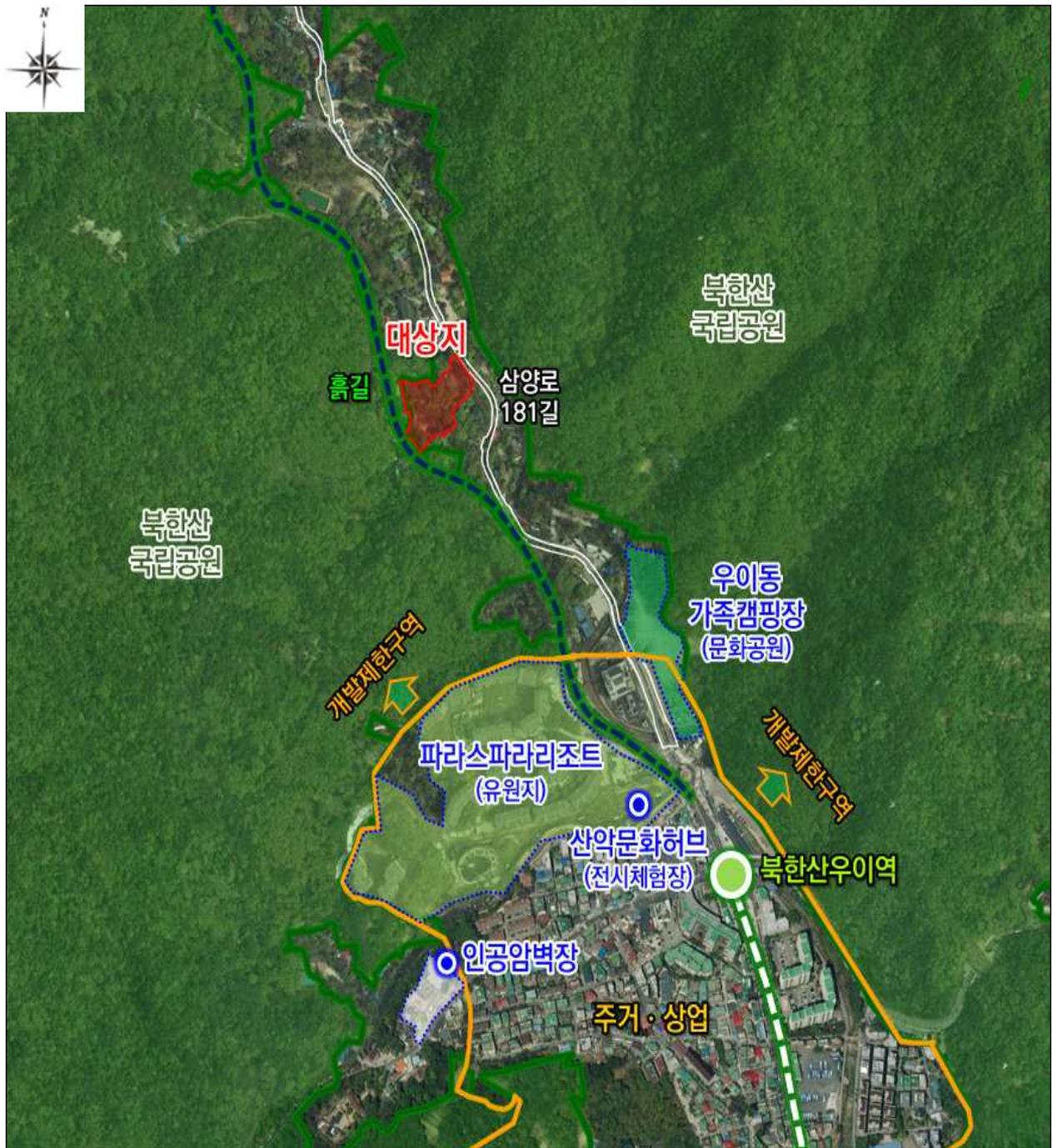
마을 중심부에 북한산국립공원과(흙길) 마을 도로를(삼양로 181길) 면적으로 연결하는 문화공원을 조성하여, 마을 접근 및 교차 동선을 개선하고, 휴식 및 이벤트 공간으로 활용하여 방문객 증가 및 마을 활성화를 도모하려는 것임.

1) 국립공원 및 도시자연공원으로 중복 지정되고 국립공원에서 밀집마을지구로 지정되어 있었으나 ‘11년 국립공원에서 해제되었고(‘11.1.) ‘20년 도시자연공원에서 해제되어(‘20.6.) 현재는 용도지역·용도지구로만 관리되고 있음(자연녹지지역, 개발제한구역)

※ 국립공원 해제시 밀집마을지구도(일정 수준 건축행위 인정, 붙임3) 해제되어, 개발제한구역 건축행위 제한을 직접 적용받게 됨에 따라, 집단취락지구 지정 요구 민원 발생

2) 난개발 및 인허가과정 상의 문제와 의혹에 대하여 서울시의회 행정사무조사와(‘11.4.~‘11.12.) 서울시 감사가(‘11.12.~‘12.6.) 수행되고 ‘12년 사업시행사(더 파인트리) 부도로 공사가 중단되었던 (구)북한산콘도사업이, 사업정상화 과정을 거쳐 ‘21년 파라스파라리조트(삼정기업)로 개장함

※사업 정상화 주요 내용은, 문제가 되었던 경관 및 공공성을 개선하는 내용으로, 일부 건물 높이를 하향하고(2개동 7층→5층) 객실 30%는 분양이나 회원모집 없이 시민 누구나 이용토록 하며, 공개공지·산책로·북카페 등을 조성·개방하고, 공공기여시설로 산악박물관을 비롯해 공영주차장·컨퍼런스홀을 조성하며, 지역주민 우선고용을 통해 지역상생도 도모하는 것으로 요약됨



“현 황”

- 우이령마을은 남측 북한산우이역에서 북측 전경대까지 계곡을 따라 선형으로 형성되어 있고, '18년 기준 98세대가 거주 또는 영업 중이며(영업장 41 개소), 마을을 관통하는 도로와(삼양로181길, 차량통행

가능) 마을 서측의 국립공원 흠길(삼양로 179길, 등산로·산책로) 위치하고 있음.

※ 마을 현황 (자료: 시설계획과)

- 인구현황(백운천 북측 기준) : 171명, 98세대('18년 기준)
- 규모 : 1,206,568 m^2 (북한산우이역 ~ 서울지방경찰청 802의무경찰대)
- 도시계획현황 : 개발제한구역 87.1%, 자연녹지지역 87.1% 등
- 주요시설 : 유원지(리조트 전시체험관), 문화공원(캠핑장), 소로3류(삼양로181길) 등
- 이용객현황 : 기존 주이용객은 등산객과 모임을 위한 단체방문객임
- 계절성, 체류시간이 짧고 주말 및 특정 계절(봄·가을)에 집중되는 경향이 있음



- 양 도로는 마을 입구에서 분기하여 마을을 지날 때까지 접속하지 않아³⁾, 흙길 이용객은 마을 내 음식점 등에 접근하기 어렵고, 마을 도로(삼양로 181길) 이용객은 마을을 음식점거리로만 인지할 가능성이 높음.
- 개발제한구역으로 기반시설이 열악하고 건축물이 노후된 상태이며, 공공공간은 거의 없고 주차장·화장실 등 편의시설도 부족한 편으로, 마을 전반적으로 낙후된 상태라고 볼 수 있음.
- 반면, 우이령마을 남측 인근으로 북한산우이역이 개통하고, 리조트·캠핑장·암벽장 등이 개장하여, 마을 일대의 방문객·이용객 규모는 크게 증가할 것으로 예상됨.
- 공원 대상지는, 국립공원 흙길과 마을 도로(삼양로 181길) 사이에 위치한 비교적 완만한 지형으로 수목과 공터가 어우러진 가운데, 주차장·족구장 등으로 이용되고 있음.



3) 마을을 지나 전경대 입구에 이르러서야 양 도로 합류

③ 대상지 내부 이용현황 - 족구장, 주차장



④ 대상지 내부 이용현황 - 공터



⑧ 동측 연접부 도로(삼양로 181길)



“계 획”

- 문화공원 조성 계획을 살펴보면, 마을 도로와 국립공원 hiking 길을 연결 하는 공간으로, 공연장과 운동장, 휴게공간, 편익시설 등이 계획되어 있음.

계획안



- 총사업비는 118억 원이고 전액 구비로 집행될 계획임(총사업기간 ‘20.11.~’23.12.).

(단위: 백만 원)

구 분	계	2021년	2022년	2023년	비 고
계	11,800	100	10,100	1,600	
설계비	200	100	100	-	용역비
보상비	10,000	-	10,000	-	
공사비	1,600	-	-	1,600	조성비

- 참고로, 대상지는 1인이 소유하는 사유지로서, 해당 토지소유자는 공원 지정의 필요성 및 문화공원 조성의 타당성에 문제를 제기하며 공원 조성에 반대하는 입장임.

“공원 결정의 타당성 및 기타 과제”

- 이 의견청취안은, 주변 여건 변화를 계기로 우이령마을을 활성화하고자 문화공원을 조성하는 사안으로,

마을을 지나는 양 도로의 교차 통행이 어렵고 마을의 공공공간·편익 시설이 부족한 상황에서, 양 도로를 연결하는 공원 조성은 마을 접근 및 통행 편리성을 높이고, 이용객들의 편익 증진 및 다양한 여가 활동에도 기여할 것으로 판단됨.
- 다만, 대상지는 국립공원에 연접하고 개발제한구역에 위치하므로 생태적 환경자원을 훼손치 않는 범위에서 공원시설이 신중히 계획될 필요가 있고, 토지소유자가 공원 조성에 반대의견을 제시하였으므로 충분한 이해와 설득 과정이 필요해 보임.
- 또한, 공원 조성의 궁극적 목적인 우이령마을의 활성화를 위해서는

기반시설 확충 및 개별 건축행위를 통한 마을환경 개선 등 보다 근본적인 대책이 필요하다고 사료됨.

특히, 우이령마을은 개발제한구역에 입지하나 국립공원 밀집마을지구로 지정되어 일정 수준의 건축행위가 허용되었으나(붙임3), '11년 국립공원에서 해제되면서 밀집마을지구에서도 해제됨으로써 현재는 건축행위에 보다 많은 제약을 받고 있고, 이는 낙후된 마을의 쇠퇴를 보다 가속화하는 원인이 될 수 있음.

따라서, 마을 활성화를 위해서는 개발제한구역 집단취락지구로 우이령마을을 지정하여 주민들의 일정 수준 건축행위를 통해 마을의 종합적 정비를 실현하는 것이 중요하다고 판단됨.

참고로, 우이령마을은 현재 마을 범위로는 개발제한구역 집단취락지구 지정이 어려운 상황이나, 집단취락지구 지정요건을 토대로 우이령마을 내 취락밀집지역 중심으로 범위를 조정하는 방안 등이 검토될 필요가 있음(붙임4)4).

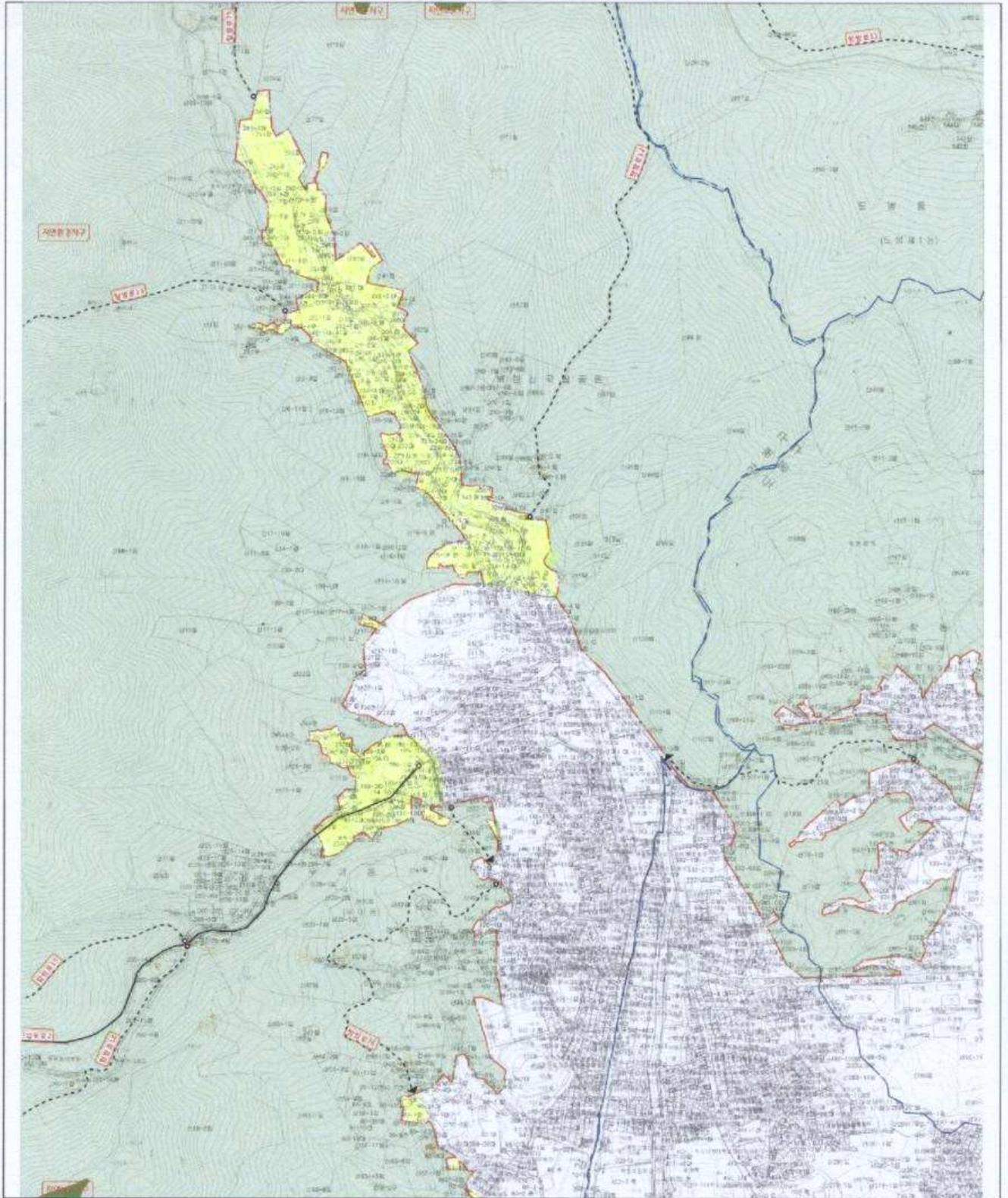
담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최정희
연락처	02-2180-8206
이메일	rienrien@seoul.go.kr

4) 우이령마을은 개발제한구역 집단취락지구 지정요건 '주택호수' 및 '호수밀도' 중에서, 주택호수 기준은 충족한 반면(10호 이상) 호수밀도 기준은(10호 이상/1만㎡) 미충족. 그러나, 우이령마을 내 취락밀집지역 중심으로 호수밀도 산출 시 호수밀도 충족이 가능할 수 있으므로 이에 대한 검토 필요

<붙임1> 북한산 국립공원 해제도 (황색 부분 해제)

북한산 국립공원 (성동031)

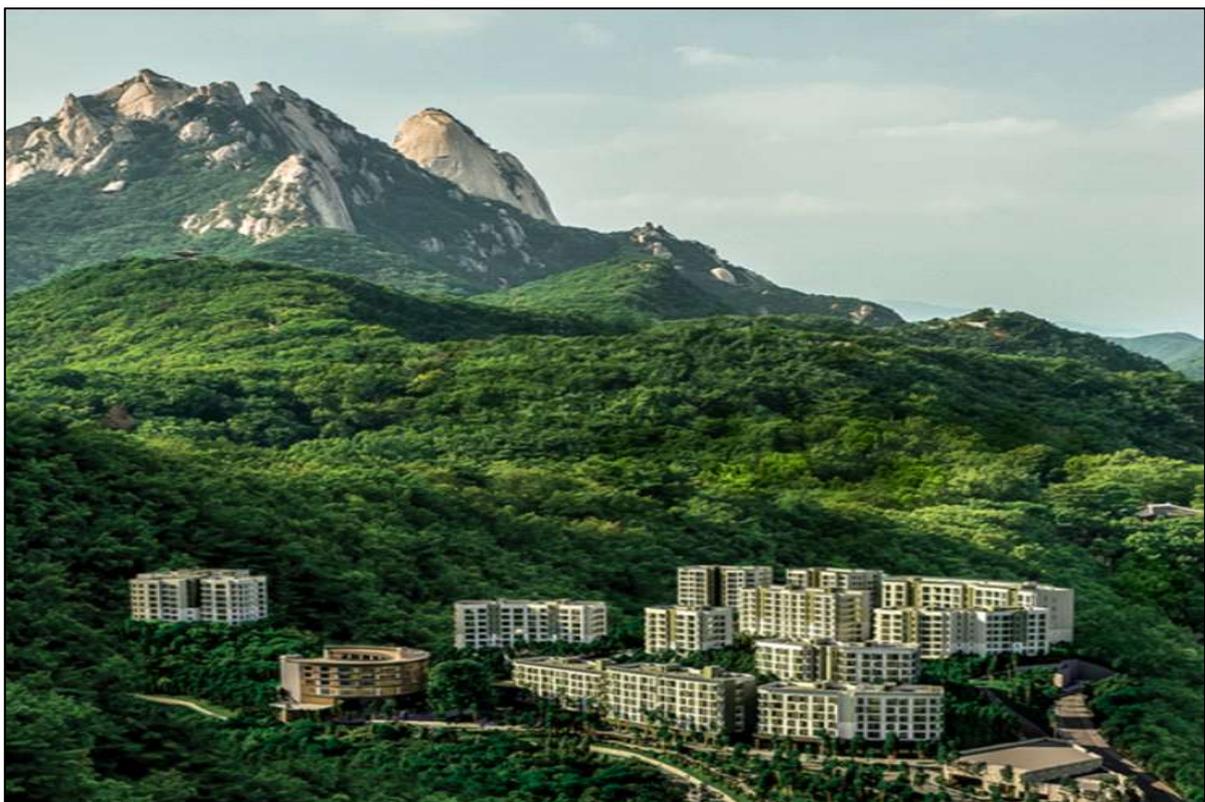
도량면적 : 37705031(성동031)



<붙임2> 리조트 및 캠핑장 현황 (자료: 시설계획과)

□ 파라스파라리조트(유원지)

- 개장 : 2021년 8월
- 규모 : 부지면적 80,146.4㎡, 건축연면적 99,829㎡, 총 15동(지하3층/지상7층)



□ 우이동가족캠핑장(문화공원)

- 개장 : 2021년 3월
- 규모 : 부지면적 11,561㎡, 건축연면적 294.84㎡(방문자센터), 총2동
(방문자센터, 숲체험관)
- ▶방문자센터 : 관리사무소, 매점, 샤워실, 세척실/ ▶숲체험관 : 기존 건축물 활용



<붙임3> 밀집마을지구 및 집단취락지구 비교 (자료: 시설계획과)

지정 조건

	국립공원 밀집마을지구	개발제한구역 집단취락지구	비고
근거	자연공원법 (‘11.4.5. 개정전)	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령(제25조)	
내용	취락의 밀집도가 비교적 높거나(20호 이상) 지역생활의 중심 기능을 수행하는 지역으로서 주민이 일상생활을 유지하는 데에 필요한 지역	1. 취락을 구성하는 주택의 수가 10호 이상일 것 2. 취락지구 1만 제곱미터당 주택의 수(이하 “호수밀도”라 한다)가 10호 이상일 것	

건축행위 관련

	국립공원 밀집마을지구	개발제한구역 집단취락지구	개발제한구역 일반지역
근거	자연공원법 제18조제2항 및 동법 시행령 제14조의4	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제15조 및 동법 시행령 제26조	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제12조 및 동법 시행령 제13조 관련(별표1), 동법 시행령 제22조 관련(별표2)
내용	건폐율 60퍼센트를 초과하거나 3층을 초과하는 시설의 설치 제한	건폐율 60%이하, 높이 5층 이하 용적률 300%이하 ※ 주택 또는 근린생활시설 - 건폐율 60%이하 : 높이 3층이하, 용적률 300%이하, 연면적 300㎡ 이하 - 건폐율 40%이하 : 높이 3층이하, 용적률 100%이하	건폐율 60%이하, 높이 5층 이하 용적률 300%이하 ※ 주택 또는 근린생활시설 - 건폐율 60%이하 : 높이 3층이하, 용적률 300%이하, 연면적 232㎡ 이하 (지정당시거주자 300㎡ 이하, 1회 한정)) - 건폐율 20%이하 : 높이 3층이하, 용적률 100%이하

<붙임4> 개발제한구역 집단취락지구 관련 (자료: 시설계획과)

□ 관련 규정

구 분	내 용
GB 내 취락지구 지정기준	<p>◎ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 (개발제한구역법 시행령) 제25조</p> <p>① 법 제15조제2항에 따른 취락지구(이하 “취락지구”라 한다)의 지정기준은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 취락을 구성하는 주택의 수가 10호 이상일 것 2. 취락지구 1만 제곱미터당 주택의 수(이하 “호수밀도”라 한다)가 10호 이상일 것. 다만, 시·도지사는 해당 지역이 상수원보호구역에 해당하거나 이축(移築) 수요를 수용할 필요가 있는 등 지역의 특성상 필요한 경우에는 취락지구의 지정 면적, 취락지구의 경계선 설정 및 제4항에 따른 취락지구정비계획의 내용에 대하여 국토교통부장관과 협의한 후, 해당 시·도의 도시·군계획에 관한 조례로 정하는 바에 따라 호수밀도를 5호 이상으로 할 수 있다. 3. 취락지구의 경계 설정은 도시·군관리계획 경계선, 다른 법률에 따른 지역·지구 및 구역의 경계선, 도로, 하천, 임야, 지적 경계선, 그 밖의 자연적 또는 인공적 지형지물을 이용하여 설정하되, 지목이 대인 경우에는 가능한 한 필지가 분할되지 아니하도록 할 것 <p>③ 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 취락지구에서 주거환경을 개선하고 기반시설을 정비하기 위한 사업(이하 “취락지구정비사업”이라 한다)을 시행할 수 있다.</p> <p>④ 제3항에 따라 취락지구정비사업을 시행할 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 취락지구를 지구단위계획구역으로 지정하고 취락지구의 정비를 위한 지구단위계획(이하 “취락지구정비계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.</p>
GB 내 주택호수 산정기준	<p>◎ 「개발제한구역법 시행규칙」 제14조</p> <p>영 제25조제2항에 따른 주택 수의 산정기준은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 해당 취락의 토지로서 영 별표 1 제5호다목가) 및 라목나)에 따른 주택 또는 근린생활시설을 신축할 수 있는 토지는 1필지를 주택 1호로 산정한다. 이 경우 영 제16조 본문에 따라 토지 분할이 가능한 토지는 분할이 가능한 필지 수만큼 주택의 수를 산정할 수 있다. 2. 개발제한구역 지정 당시부터 개발제한구역에 거주하고 있는 자가 종전의 「도시계획법 시행규칙」 (2000년 7월 4일 건설교통부령 제245호로 개정되기 전의 것)을 말한다) 제7조제1항제2호나목(3)에 따라 동거하는 기혼 자녀를 분가시키기 위하여 건축한 다세대주택은 다 합쳐서 주택 1호로 산정하고, 그 밖의 공동주택은 1가구를 주택 1호로 산정한다. 3. 주택을 용도변경한 근린생활시설 및 사회복지시설은 그 시설을 주택의 수로 산정할 수 있다.
GB 내 취락지구 지정면적	<p>◎ 「개발제한구역법 시행규칙」 (별표5)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>취락지구로 지정할 수 있는 면적</p> <p>= 기본 면적 + 경계선의 정형화를 위하여 기본 면적의 30퍼센트 범위에서 가산하는 면적</p> <p>※ 기본면적(m^2) = 취락을 구성하는 주택의 수(호) ÷ 호수밀도(호/10,000m^2) + 도시계획시설 부지면적(m^2)</p> </div> <p>비고</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “경계선의 정형화”란 영 제25조제1항제3호에 따라 취락지구의 경계선을 직사각형·타원형 등 합리적인 형태로 설정하는 것을 말한다. 2. “취락을 구성하는 주택의 수”란 제14조에 따라 산정된 수를 말한다. 3. “호수밀도”란 영 제25조제1항제2호에 따른 호수밀도를 말한다. 4. “도시계획시설 부지면적”이란 취락에 설치되었거나 설치될 예정인 도시계획시설의 부지면적을 말한다.

구 분	내 용
<p>GB 해제대상지 선정 및 제척기준</p>	<p>제2절 해제대상지 선정 및 제척기준</p> <p>3-2-1. 개발수요 등을 감안할 때 광역도시계획에서 제시한 목표연도내 실질적 개발·활용이 가능한 지역 중 개발제한구역의 해제에 관한 도시·군관리계획이 결정·고시된 날부터 4년이 되는 날까지 착공이 가능한 지역으로서 도시발전 및 지속가능한 개발의 측면에서 아래 요건을 모두 갖춘 지역을 선정한다.</p> <p>(이하생략)</p> <p>3-2-2. 다음에 해당하는 지역은 그 전체 또는 관계지역을 해제대상지역에서 반드시 제척하여야 한다.</p> <p>(이하생략)</p> <p>3-2-3. 집단취락의 경우에는 다음의 기준을 충족시켜야 한다.</p> <p>(1) 집단취락면적 '1만제곱미터당 주택 10호 이상'의 밀도(이하 "호수밀도"라 한다)를 기준으로 주택 [집단취락으로 이축한 주택을 포함한다. 다만, 개발제한구역 해제를 위하여 도시·군관리계획을 입안(별도의 기준을 정하지 아니한 경우에는 주민공람 공고일을 기준일로 본다.)중인 집단취락에서 이축한 주택은 제외한다.] 이 '20호 이상'인 취락</p> <p>(2) 시·도지사는 (1)의 기준을 호수밀도는 '1만제곱미터당 주택 20호 이상'으로까지, 주택호수기준은 '100호 이상'으로까지 그 요건을 각각 강화하여 적용할 수 있다.</p>

우이령 숲속문화마을 관련 (98세대('18년), 1,206,568㎡)

	개발제한구역 집단취락 지구	우이령 마을
<p>주택 호수</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10호 이상 <p>《 집단취락지구 주택호수 산정 기준 》 (GB법 시행규칙 제14조 및 시행령 별표1)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 개발제한구역 지정 당시부터 지목이 '대'인 토지 2. 주택* 또는 근린생활시설을 신축할 수 있는 토지 1필지 = 주택1호, 공동주택 1가구 = 주택1호 <p>* 개발제한구역 지정 당시부터 있던 기존의 주택[제24조에 따른 개발제한구역 건축물관리대장에 등재된 주택]</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 주택을 용도변경한 근린생활시설 및 사회복지시설은 각 시설을 주택의 수로 산정 가능 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택호수 충족
<p>호수 밀도 (1만 ㎡)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 10호 이상/1만㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 호수밀도 미충족