

서울특별시 도시관리계획(용도지역, 용도지구) 변경에 대한 의견청취안

심 사 보 고 서

의안 번호	609
----------	-----

2019. 4. 25.
도시계획관리위원회

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

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
609	2019.3.29.	2019.4.3.	제286회 임시회 제4차 도시계획관리위원회(2019.4.25.)	원안 동의

III. 제안설명 요지 (권기욱 도시계획국장)

1. 입안사유

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

2. 주요내용

- 가. 도시관리계획변경 결정(변경) 조서
 - 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			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

구 분	도면 표시 번호	지구명	지구 세분	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	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

3. 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)

4. 도시관리계획 변경결정(안) 주민의견 청취 등

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

IV. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 이 의견청취안은 북촌지구단위계획구역 내 베트남대사관 특별계획구역 세부개발계획¹⁾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%	
북촌지구단위계획 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 적용되어²⁾ 효율적인 건축계획이 어려운 관계로, 자연경관지구를 해제하고 자연녹지지역 일부를 제1종일반주거지역으로 변경함과 동시에 자연녹지지역 위치를 조정하고자 하는 것임.

※ **대사관 신축계획안** (자료: 도시계획과)

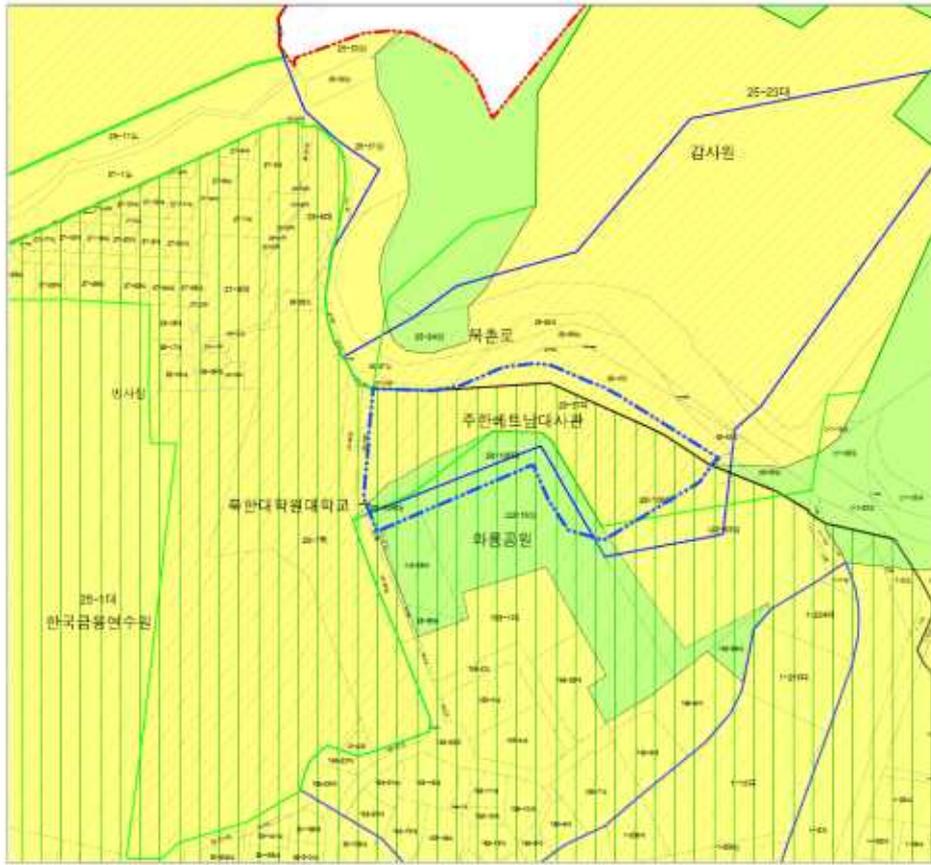
- 위치 : 종로구 북촌로 123번지 일대 (부지 4,031㎡)
- 규모 : 지상3층 / 지하1층 (대사관저, 업무동, 숙소동)
(건폐율 34.49%, 용적률 77.57%, 3층 12m)



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.



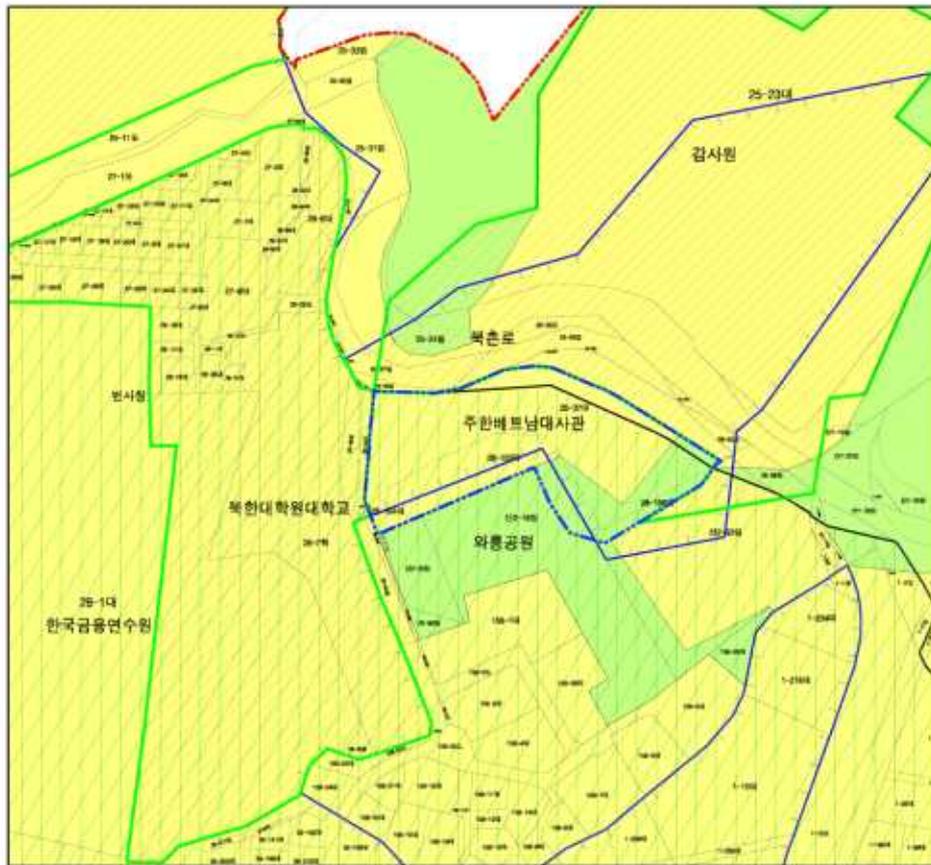
북촌
지구단위계획결정(변경)

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㎡자연녹지지역³⁾, 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 있음을⁴⁾ 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(1,127.0㎡ 중 280.7㎡) 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 조정에 대해서는, 과거 도로편입부지규모(551.8㎡, 제1종일반주거지역) 대비 현재 용도지역 상향 규모를(280.7㎡) 감안하더라도, 지역 사회에 기여할 수 있는 공공기여방안⁵⁾이 필요하다 하겠음.
- 참고로, 대상지 남측의 와룡근린공원은 장기미집행시설로서(기획재정부 소유) 내년 7월 실효를 앞두고 대책 마련이 요구된다 하겠음.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의(출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

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

서울특별시 도시관리계획(용도지역, 용도지구) 변경에 대한 의견청취안

의안 번호	609
----------	-----

제출년월일 : 2019년 3월 29일
제출자 : 서울특별시

1. 입안이유

가. 북촌지구단위계획구역 내 주한 베트남대사관 특별계획구역 세부개발계획 신청과 관련하여 효율적인 토지이용을 위해 도시관리계획(용도지역, 용도지구) 변경코자 함

2. 주요내용

가. 도시관리계획변경 결정(변경) 조서
- 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	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

3. 추진경위

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

4. 도시관리계획 변경결정(안) 주민의견 청취 등

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

5. 참고사항

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

※ 작성자 : 도시계획과 지역계획팀 장영준 (☎ 2133-8327)

붙임 1. 위치도

2. 도시관리계획(기정·변경) 결정도

붙임1) 위치도



붙임2) 도시관리계획(기정·변경) 결정도

