

# 서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경결정을 위한 의견청취안

의안 번호	2232
----------	------

제출년월일 : 2021년 2월 5일  
제출자 : 서울특별시

1. 안건명 : 서울특별시 도시관리계획(용도지역) 변경결정을 위한 의견청취안

2. 도시관리계획(용도지역) 변경결정(안) 내용

○ 용도지역 변경결정 조서

구분	구분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	제1종일반주거지역	80,060	감)80,060	-		
녹지지역	자연녹지지역	-	증)80,060	80,060		

3. 입안사유

○ 서울시 감사결과(2012.7.) 및 도시계획시설(유원지) 입지 용도지역 정합성을 위하여 용도지역을 제1종일반주거지역→자연녹지지역으로 변경코자 하는 사항임

- 서울시 감사 결과 : 추가적인 난개발 방지를 위하여 용도지역 변경

4. 도시관리계획 사항

○ 용도지역 : 제1종일반주거지역

○ 도시계획시설 : 유원지, 수도공급설비

○ 도시관리계획 : 북한산·남산 주변 고도지구(20m이하, 완화시 28m이하)

## 5. 주민 의견청취

- 열람기간 : 2020. 7. 10. ~ 7.23 (공고일 다음날부터 14일간)
- 공고게재 : 일간신문(내일신문, 한국일보문화일보), 시보, 강북구 홈페이지
- 의견청취결과 : 제출의견 없음

## 6. 강북구의회 의견청취

- 의견청취일 : 2020. 8. 28.
- 의견청취결과 : 원안 동의

## 7. 강북구 도시계획위원회 자문

- 개최일 : 2020. 10. 13.
- 자문결과 : 의견제시(조건부 동의)
  - 우이동 산17-1 외 3필지(사유지)에 대해서만 용도지역 하향은 형평성에 맞지 않음
  - 우이동 산17-1 외 3필지(사유지)에 대하여는 개발행위허가 기준에 따라 지속적으로 임야 관리 필요

## 8. 관련부서 협의의견

- 협의기간 : 2020. 7. 10. ~ 7.23

관련부서	협의의견	조치계획	비고
서울시 도시계획과	- 인접한 우이동 산17-1 일대에 대하여 장래 토지이용 관리방향 및 연속성 등을 고려하여 해당필지에 대한 용도지역 변경 검토 및 관리방안 마련 필요	[용도지역 변경 검토 관련] - 2012년 감사 지적사항 조치 및 도시계획시설(유원지) 설치 기준에 적합한 용도지역으로 변경하는 사항으로, 유원지 중 실효된 부분은 기존 제1종 일반주거지역으로 유지되는 바, 산17-1 외 3필지 사유지에 대해서만 용도지역 하향은 형평성에 맞지 않음  [사유지(산17-1 외3필지) 관리방안] - 사유지 면적(4,960㎡)의 98%에 해당되는 산17-1 외 2필지 임야는 비오톱 1등급 이며, “개발행위허가 기준”에 따라 지속적으로	

관련부서	협의의견	조치계획	비고
		임야 관리 - 우이동 213-5는 기 건축허가된 필지로 건축법 등 관련 기준에 따라 관리	
서울시 도시계획 상임기획단	- 19년 제11차 도시계획위원회 보고 결과의 반영 및 용도지역 관리 측면에서 우이동 산17-1의 지정 용도 지역 유지 적정성 면밀 검토 필요	[용도지역 변경 검토 관련] - 2012년 감사 지적사항 조치 및 도시계획시설(유원지) 설치기준에 적합한 용도지역으로 변경하는 사항으로, 유원지 중 실효된 부분은 기존 제1종 일반주거지역으로 유지되는 바, 산 17-1 외 3필지 사유지에 대해서만 용도지역 하향은 형평성에 맞지 않음  [사유지(산17-1 외3필지) 관리방안] - 사유지 면적(4,960㎡)의 98%에 해당되는 산17-1 외 2필지 임야는 비오톱 1등급 이며, “개발행위허가 기준”에 따라 지속적으로 임야 관리 - 우이동 213-5는 기 건축허가된 필지로 건축법 등 관련 기준에 따라 관리	
서울시 시설계획과	- 금번 용도지역 변경에 따라 기 결정된 세부시설 조성계획(용적률 85% 이하)을 반영하기 위한 용적률 완화사항을 조서 상에 표기 할 것	- 용도지역을 자연녹지지역으로 변경함에 따라 기 결정고시된 용적률(85%)에 대해 시 도시계획위원회 완화심의를 위해 조서에 표기	

## 9. 환경성 검토

- 서울시 감사결과(2012.7.)에 따라 추가적인 난개발 방지 및 도시계획시설(유원지) 입지 용도지역 정합성을 위하여 용도지역 하향(제1종일반주거지역→자연녹지지역) 조정하는 사항으로 주변 환경에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨

## 10. 기 타

○ 재원조달계획 : 해당없음

○ 추진경위

- '68.01.15 : 유원지 최초 결정 (건고 34)
- '08.11.29 : 유원지 변경 및 세부시설조성계획 결정 (서울시)
- '11.4. ~ '12.9. : 시의회 특별행정사무 조사 / 서울시 감사
  - ▶ 추가적인 난개발 방지 위해 용도지역 변경(제1종 일반주거 → 자연녹지) 및 세부시설 조성계획 변경
- '12. 5. : 공사 중단 (쌍용건설 사업권 인수 : '12.10)
- '19.6.5./7.17: 8차 도계위 자문/11차 도계위 보고 완료
- '19.8.29. : 유원지 세부시설조성계획 변경 고시(서고292)
- '20.7.9. : 용도지역 변경(안) 열람공고(강북구)
- '20.10.20. : 용도지역 변경(안) 결정 요청(강북구→서울시)

붙 임 : 관련도면 각 1부.

※ 작성자 : 도시계획국 시설계획과 김성길 (☎ 2133-8423)

**붙임**

**관련도면**

위치도

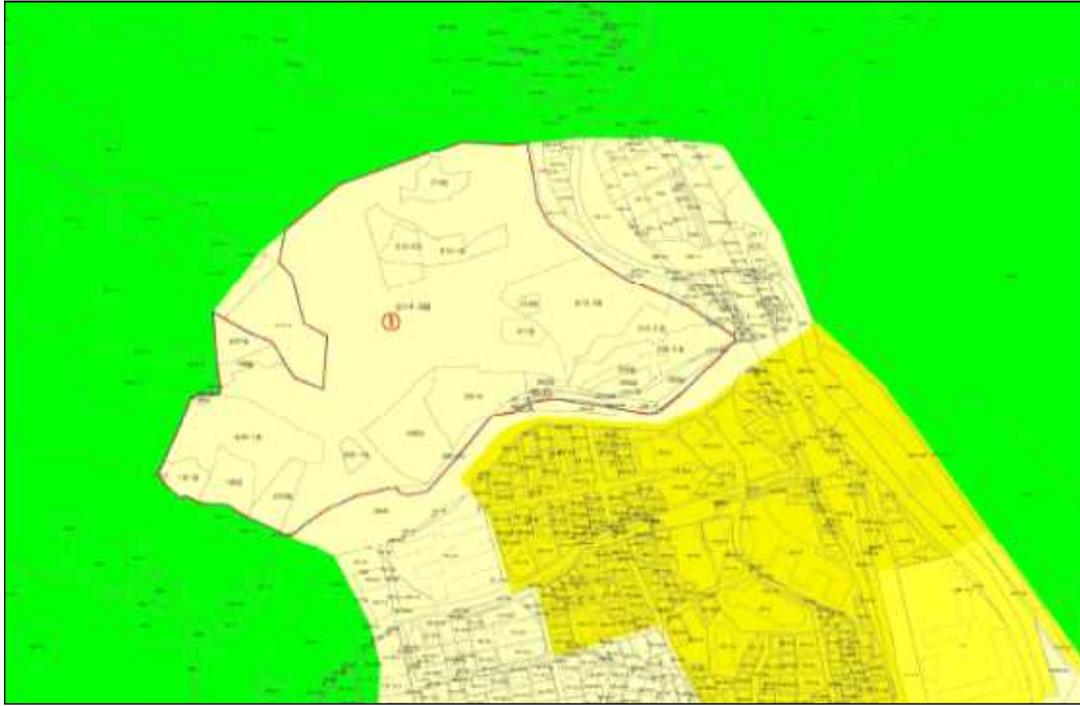


항공사진



□ 도시관리계획(용도지역) 변경 결정(안)

- 기정



- 변경

