

(가칭)사직2구역 도시환경정비구역지정을 위한 의견청취

의안 번호	1261
----------	------

제출년월일 : 2007.4.

제 출 자 : 종로구청장

1. 건 명 : (가칭)사직2구역도시환경정비구역지정(안)

2. 상정사유

(가칭)사직2구역은 노후·불량주택이 밀집되어 있는 구릉지로 기반시설이 열악한 슬럼화된 지역으로, 주변의 사직1구역, 돈의문뉴타운지구, 주거환경 개선사업지구 등이 지정, 개발됨에 따라 지역여건이 변화하고 있으며, 이에따라 본 사업지를 도시환경정비사업을 통해 균형있는 발전과 도시미관의 향상 및 기능회복을 도모하고 아울러 효율적인 토지이용을 통해 도심권 주거기능 향상 위하여 도시환경정비구역으로 지정코자 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 구의회 의견을 청취 하고자하는 것임

3. 주요요지

가. 정비구역 위치 및 면적

- 위 치 : 서울특별시 종로구 사직동 311-10번지 일대
- 정비면적 : 34,261.5㎡ (대지 : 29,020.2㎡, 정비기반시설 : 5,241.3㎡)

나. 도시계획사항

- 도시지역 / 도시환경정비예정구역 / 1.2종일반주거지역/자연경관지구/역사문화미관지구

다. 추진경위

- 2003. 11. 21 : (가칭)사직2구역 도시환경정비사업조합설립추진위원회 승인
- 2006. 8 .28 : 도시환경정비사업을 위한 제1종지구단위계획(안) 주민제안
- 2006. 9 ~ 2006. 12 : 관련부서 협의(문화재청, 서울시 등)
- 2007. 1. 8 : 도시환경정비사업을 위한 제1종지구단위계획(안) 열람공고
- 2007. 4. 18 : 공람심사 (제출의견2건 : 불채택 2건)

4. 구의회 의견청취 및 구도시계획위원회 자문 내용

가. 구역명 : (가칭)사직2구역도시환경정비구역

나. 사업의 명칭 : (가칭)사직2구역도시환경정비사업

다. 도시관리계획 결정조서

1) 용도지구(자연경관지구) 결정(변경)조서

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	경관지구 (인왕지구)	자연 경관지구	종로구 삼청동, 세종로 동, 옥인동, 누상동, 사직 동, 청운동 일대	750,426.0 (15,935.7)	-	-	1977.12.3 (건설부고시 제235호)	※()는 사직2 제1종 지구단위계획 구역내
변경	경관지구 (인왕지구)	자연 경관지구	종로구 삼청동, 세종로 동, 옥인동, 누상동, 사직 동, 청운동 일대	751,223.7 (16,733.4)	-	-	-	※경회궁변 추가지정 (중 797.7㎡)

2) 용도지역(일반주거지역) 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		6,870,720.0 (34,261.5)	-	6,870,720.0 (34,261.5)	100 (100)	※()는 사직2 제1종 지구단위 계획구역내
일반주거지역		759,987.0 (-)		759,987.0 (-)	11.1 (-)	
주 거 지 역	제1종일반주거지역	3,126,431.0 (27,948.1)	감)27,948.1	3,098,482.9 (-)	45.1 (-)	
	제2종일반주거지역(7층이하)	1,939,642.0 (4,750.5)	증)29,511.0	1,969,153.0 (34,261.5)	28.7 (100)	
	제2종일반주거지역(12층이하)	415,689.0 (1,562.9)	감)1,562.9	414,126.1 (-)	6.0 (-)	
	제3종일반주거지역	628,971.0 (-)		628,971.0 (-)	9.1 (-)	

3) 용도지구(미관지구) 결정(변경)조서

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	미관지구	역사문화	교북동 1-12 ~ 사직동 1-48	22,800	950	양측 12	건고109 (76.7.19)	변경 사항 없음

라. 도시환경정비구역지정(안)

1) 정비사업의 명칭 : (가칭)사직2구역 도시환경정비사업

2) 정비사업 위치 및 면적

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			시행면적	대지면적	정기비반시설	
신 규	사직2구역	사직동 311-10 일대	34,261.5	29,020.2	5,241.3	

3) 건축계획

위 치	구 분	계 획 내 용	비 고
사직동 311-10 일대	용 도	아파트 및 부대복리시설	
	건 폐 율	40% 이하 (자연경관지구내 30% 이하)	
	전체연면적	72,617.69㎡ 이하	
	주 용 도	주거	
	용 적 륜	기준용적률 155.7%, 상한용적률 182.0%	
	공공용지 부담률	15%이상	공공시설 조성후 기부채납
	높 이	38.6m이하, 평균층수11층이하, 최고층수12층이하 (자연경관지구내 5층이하, 20m이하)	문화재앙각규제적용 지역은 문화재앙각 우선적용
	구역내개발	도시환경정비사업으로 시행할 경우 철거재개발을 권장함	

4) 정비기반시설

○ 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	대로	1	40	35	주간선 도로	3,820	적선동	세브란스 병원앞	일반 도로	독립문	건교169 (76.10.28)	-
변경	대로	1	40	35 ~39	주간선 도로	3,820	적선동	세브란스 병원앞	일반 도로	독립문	-	사업구역내 일부 구간확폭(3~4m)
신설	소로	1	-	10	국지 도로	42	사직동 311-14	사직동 214-1	일반 도로	사직동 311-5	-	단지내 진입도로 개설
기정	소로	3	-	4	국지 도로	220	사직동 311-2	신문로2 가1-59	일반 도로	-	서고89 (76.04.21)	-
변경	소로	3	-	6	국지 도로	120	사직동 311-2	신문로2 가1-59	일반 도로	사직동 1-77	-	일부확폭(2m), 연장및시점 변경
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	240	사직동 251	신문로2 가1-418	일반 도로	-	서고89 (76.04.21)	-
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	510	사직동 313-5	사직동 92	일반 도로	-	건교432 (63.07.01)	-

○ 녹지 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	녹지	경관 녹지	사직동 250-1일대	-	2,170.0	2,170.0	-	-

○ 공공공지 결정조서

구 분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
신설	공공공지	사직동 1-297일대	-	2,127.9	2,127.9	-	-

마. 지정사유 :

도시환경정비사업을 통해 도시의 균형있는 발전과 미관의 향상및 기능회복을 도모하고 아울러 효율적인 토지이용을 통해 도심권 주거기능을 향상시키고자 함.

5. 기타사항

1) 공람공고개요

- 건 명 : 도시환경정비구역지정을 위한 공람공고
- 공람기간 : 2007. 01. 9 ~ 01. 22 (14일)
- 게재방법 : 일간지 및 종로구 홈페이지
- 공람장소 : 종로구청 도시계획과

2) 공람기간 중 제출된 의견

연번	의견제출자		제출의견(요지)	심사내용	심사결과
	성명	주소			
1	심재녀 외7	신문로2가 1-58	서울성곽과 당해사업대상지 사이에 위치하고, 본 사업구역에서 제외된 성곽의 유구를 깔고있는 건축물에 대해서 당해 도시환경정비사업구역에 포함시켜 줄것	-문화재청 의견을 반영하여 성곽유구에서 20m이상 이격하여 계획하였고, -성곽복원계획이 별도로 추진 (2007년 하반기 학술조사예정) 되고 있는바, 민원부지는 도시계획사업으로 정비하고 사적2구역 지정입안은 민원부지 미 포함하여 추진	불채택
2	강희자	신문로2가 1-171	(가칭)사적2구역도시환경정비사업구역에 포함시켜 줄것	공공공지 이면필지로 사업구역 수용 어려움	불채택

3) 열람공고에 따른 관계부서 의견

구 분	관계부서 의견	우리구 의견
서울시 치수과	- 「자연재해대책법」 제5조 규정에 의거 행정계획 사전재해영향성검토 대상 사업이므로, 동법 시행령 제3조 규정의 재해예방에 관한 사항이 포함된 사전재해영향성검토를 받을 것	- 사전재해영향성 검토에 대하여 서울시 치수과와 협의하여 서울시 도시계획위원회 심의이전에 검토예정
서울시 주거정비과	- 정비구역지정을 위한 정비계획을 수립함에 있어 도시및주거환경 정비법 제4조의 2의 규정에 의하여 건설교통부고시 제2005-528 및 제2006-273호로 고시(변경)된 “정비사업의 임대주택 및 주택규 모별 건설비율” 에서 정한 규정에 따른 임대주택 건립계획을 포함하여야 하며, - 한 구역내의 세입자 현황을 조사하여 유형별로 세입자대책을 수립 하여 주택건립계획에 반영하도록 하고 있으나 이러한 사항이 누락 되어 있으므로 세입자조사를 실시하여 유형별세입자를 정확히 파악하고 이에따른 임대주택건립계획을 수립하여 세입자조사의견서, 임대 차현황 등 관련서류를 첨부하여 재협의 후 업무추진토록 조치하 시기바라며, 구역내 건축물 배치 등 구체적인 단지계획에 관하여는 SH 공사와 사전협의 후 사업추진하여 주시기 바랍니다.	- 세입자 의견조사를 실시하여 제반 의견에 대한 임대주택 건립계획 수립예정 - 구역내 건물배치등 구체적 단지계획에 대하여 SH공사와 협의하여 사업추진예정
도시계획 상임계획단	- 홍파주거환경개선사업구역에서 사직1구역으로의 동서방향을 연결하는 보행통로확보 검토가 요망됨.	- 홍파주거환경개선사업구역에서 사직1구역으로의 보행통로는 현 계획상 경관녹지에 보행통로를 지정하여 보행이 가능하도록 계획 함.

구 분	관계부서 의견	우리구 의견
서울시 도시관리과	- 도시및주거환경정비법에 의한 정비계획과 ‘국토의계획및이용에관한법률’에 의한 지구단위 계획이 같은 도시관리계획임에도 그 목적과 기본취지, 구역의 지정요건, 계획수립의 기준 등에 차이가 있으므로 정비수법의 전환(수복재개발 → 철거재개발)은 정비계획 차원에서 검토 되어야 할 것이며, - 또한 도시및주거환경정비법 제4조 제4항에 ‘정비구역의 지정 또는 변경 지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획중 국토의계획 및 이용에관한법률 제52조제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 동법 제49조 및 제51조의 규정에 의한 제1종 지구단위 계획 및 제1종지구단위 계획 구역으로 결정·고시된 것으로 본다’ 라는 지구단위계획 의제조항이 있는 만큼, - 당해 구역에 대한 도시환경정비 사업은 제1종지구단위계획구역과 도시환경정비 구역 등 2개의 도시 관리계획 구역으로 중복 지정하여 지구단위계획으로 결정하는 것은 합리적이지 못하므로 도시환경 정비구역구역으로 지정하여 정비계획으로 결정하는 것이 타당하다고 판단됨.	- 서울시 도시관리과 및 도심재정비반의 의견에 따라 제1종지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안)을 정비구역지정 및 정비계획수립(안)으로 변경하여 진행 예정 - 아울러 정비수법 변경에 대한 서울시 도시및주거환경정비기본계획의 규정에 따라 지구단위계획수법을 적용토록 함.
서울시 문화재과	- 사업부지와 인접필지에 사적 271호 경희궁지가 있고 사업부지로부터 100m이내에 사적 121호 사직단, 사적 10호 서울성곽이 위치하고 있으므로 문화재청의 사전 협의 및 현상변경 허가를 득하시기 바람. - 사업부지에 포함된 경희궁지(비지정구간)에 대해서 지표 및 발굴조사 실시요망.	- 문화재청의 사전협의를 득하였으며, 사업추진시 현상변경 허가를 득할 예정 - 사업시행인가전 관계부서와 협의하여 문화재 지표조사 및 발굴조사를 실시 예정전

구 분	관계부서 의견	우리구 의견
서울시 환경과	- 최종 결재권자의 결재를 득하기 전 지속가능성평가 사전협의를 하시고, 녹색서울시민위원회(지속가능발전위원회)의 평가대상 선정 및 평가·자문 등의 내용을 사업계획에 반영하기 바람 - 사전협의시에는 계획(안)을 요약한 사업설명자료(각 면마다 쪽번호 기입) 10부와 CD 1매를 미리 제출하기 바람	- 최종결재권자 결재를 득하기 지속가능평가 사전협의 및 녹색서울시민위원회의 평가대상 선정 및 평가·자문 내용 반영 예정
서울시 도심상권 부활반	- 종로구 사직동 311-10호 일대 도시환경정비예정구역은 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획에 수북형 정비예정구역으로 계획되어 있으므로 - 주변의 개발로 인해 개발여건이 변화했거나 기존 기능의 집단이전 또는 쇠퇴의 징후가 뚜렷하여 정비수법 전환(수복 → 철거) 필요시 블록 또는 가구단위의 지구전체에 대한 종합적인 정비계획을 수립(지구단위계획수립 기법적용)하여 구역지정 절차를 이행하기 바람	- 서울시 관련부서(도시관리과, 도심재정비반) 의견에 따라 제1종지구단위계획구역지정 및 지구단위계획수립(안)을 정비구역지정 및 정비계획수립(안)으로 변경하여 진행 예정 - 아울러 정비수법 변경에 대한 서울시 도시및주거환경정비기본계획의 규정 에 따라 지구단위계획수법을 동시에 수립 함.

따로붙임 : 위치도 및 관련도면, 끝.