

세운재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획 결정을 위한 의견청취 심사보고서

2007. 7. 5
서울특별시종로구의회
재무건설위원회

1. 審査經過

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2007년 7월 5일 · 종로구청장
- 나. 회부일자 : 2007년 7월 5일
- 다. 상정일자 : 제175회 서울특별시 종로구의회 정례회
제7차(2007. 7. 5) 재무건설위원회 상정·의결

2. 提案說明의 要旨

(제안설명자 : 도시관리국장 이 한 구)

가. 제안이유

- 종묘에서 남산에 이르는 남·북 녹지축을 확보하고, 미진한 정비사업을 촉진하여 도심상권 부활 및 강남·북 균형발전을 위해 지정된 세운재정비촉진지구에 대하여
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제1항 규정에 따라 수립된 세운재정비촉진계획(안)에 대해 서울시로부터 동법 제9조제1항 및 제2항 규정에 의거 주민공람, 지방의회 의견청취, 공청회 개최 요청이 있어 세운재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획(안)을 결정하고자 상정하게 됨.

나. 주요내용

1) 세운재정비촉진지구 변경(안)

- 위 치 : 서울특별시 종로구 종로3가동 175-4번지 일대

- 면 적 : 438,585.1㎡ (증 25.1㎡)

○ 1단계 지역 재정비촉진계획(안)

- 위 치 : 서울특별시 종로구 예지동 85번지 일대

- 면 적 : 37,656.0㎡ (세운1구역 4,393.1㎡, 세운4구역 33,262.9㎡)

○ 추진경위

- 2006. 10. 26 : 세운재정비촉진지구 지정

- 2007. 4. 24 : 서울시 도시재정비위원회 자문

- 2007. 6. 20 : 세운재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획(안) 공
람공고

2) 구의회 의견청취 내용

○ 세운재정비촉진지구 변경(안)

- 재정비촉진지구의 명칭(변경없음) : 세운재정비촉진지구

- 재정비촉진지구의 위치 및 면적

· 위 치(변경없음) : 서울특별시 종로구 종로3가 175-4번지 일대

· 면 적(변경)

기정	변경	증감	변경사유
438,560㎡	438,585.1㎡	증 25.1㎡	·종묘-남산에 이르는 남북녹지축 조성을 위한 세운상가일원의 도시 계획시설(광장) 결정에 따른 구역 경계 조정

3) 재정비촉진지구의 유형(변경없음) : 중심지형

4) 재정비촉진지구의 지정목적(변경없음)

- 세운상가 주변 일대 낙후된 지역에 대한 토지의 효율적 이용과 기반
시설 확충 및 도시기능 회복을 위하여 재정비촉진지구로 지정하고 광
역적인 계획을 수립함으로써,
- 도시의 균형발전을 도모하고 남북녹지축 복원과 도심상권 활성화를
도모하고자 함

5) 목표연도

기정	변경	변경사유
2006. 10 ~ 2012. 12	2006. 10 ~ 2015. 12	·재정비촉진계획의성공적 실현을 위한 목표연도 조정

○ 세운재정비촉진계획(안)

1) 토지이용에 관한 계획

구 분		계		1단계		2단계		3단계		비 고
		면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	
합 계		438,585.1	100.0	37,656.0	100.0	168,701.2	100.0	232,227.9	100.0	
계획 기반 시설	소 계	160,423.1	36.6	11,439.4	30.4	72,726.6	43.1	76,257.1	32.8	
	공공청사	7,575.0	1.7	-	-	-	-	7,575.0	3.3	중구청
	학교시설	7,825.2	1.8	-	-	-	-	7,825.2	3.4	초·중학교
	하천	8,423.4	1.9	-	-	8,423.4	5.0	-	-	청계천
	광장	77,782.7	17.8	7,835.9	20.8	25,799.8	15.3	44,147	19.0	
	공공공지	14,889.6	3.4	3,268.2	8.7	11,621.4	6.9	-	-	
	도로	43,927.2	10.0	335.3	0.9	26,882.0	15.9	16,709.9	7.1	
택지 (획지)	소 계	278,162.0	63.4	26,216.6	69.6	95,974.6	56.9	155,970.8	67.2	
	복합개발 용지 (도심복합 용도)	271,145.5	61.8	26,216.6	69.6	95,974.6	56.9	148,954.3	64.1	
	주상복합	5,216.5	1.2	-	-	-	-	5,216.5	2.3	32지구 기시행
	상업(호텔)	1,800.0	0.4	-	-	-	-	1,800.0	0.8	27-1지구 기시행

2) 인구·주택수용계획

구 분	계		1단계		2단계		3단계		비 고
	세대수 (세대)	인구수 (인)	세대수 (세대)	인구수 (인)	세대수 (세대)	인구수 (인)	세대수 (세대)	인구수 (인)	
인구/주택	11,453	22,910	700	1,400	4,110	8,220	6,643	13,290	

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

구 분	명 칭	전체		1단계		2단계		3단계		비 고
		개소	면적 (㎡)	개소	면적 (㎡)	개소	면적 (㎡)	개소	면적 (㎡)	
합 계		2	15,400.2	-	-	-	-	2	15,400.2	
교육시설	초/중학교	1	7,825.2	-	-	-	-	1	7,825.2	·초·중학교 복합
문화·복지 시설	문화/복지시설	-	-	-	-	-	-	-	-	·구역내 특화 용도로 도입 (세부내용 생략)
공공청사	중구청	1	7,575.0	-	-	-	-	1	7,575.0	

4) 공원·녹지 및 환경보전계획

- 남북녹지축(종교~남산) 조성
- 옥상녹화 등 친환경 단지조성 및 생태적 건축계획 기법 도입

5) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획

구분	구역명	주 용 도	상한용적률(%)	건폐율(%)	높이계획(m)
1단계지역 촉진구역	세운1구역	광장	-	-	-
	세운4구역	주거, 업무, 판매 등 복합용도	850%이하	60%이하	122.3m 이하

※2,3단계 지역의 건축계획은 추후 계획

6) 기반시설의 비용분담계획

- 기반시설 부담은 사업단위별 촉진구역 면적을 기준으로 부담규모 산정
- 구역별 기반시설 부담의 형평성 유지
- 을지로 남측과 북측을 2개 지역으로 구분하여 분담비율 산정 적용
- 추가 부담면적은 토지나 건축물 등으로 확보하며, 건축물로 확보시 대지지분과 그에 해당하는 건축물을 기부채납하는 것을 원칙으로 함.

7) 단계적 사업추진에 관한 사항

구 분	사업기간	해당구역	비 고
1단계 사업구역	2006 ~ 2008	세운1, 4구역	
2단계 사업구역	2009 ~ 2012	세운2, 3, 5구역(안)	
3단계 사업구역	2013 ~ 2015	세운6, 7, 8, 9구역(안)	

○ 1단계 지역 재정비촉진계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계	37,656.0	100.0	
계획 기반 시설	소 계	11,439.4	30.4
	광장	7,835.9	20.8
	공공공지	3,268.2	8.7
	도로	335.3	0.9
택지 (획지)	소 계	26,216.6	69.6
	복합개발용지 (도심복합용도)	26,216.6	69.6

2) 인구·주택수용계획 : 세대수(700세대 이하), 인구수(1,400인 이하)

3) 공원·녹지 및 환경보전계획

- 남북녹지축(종묘~남산) 조성
- 역사적 경관축인 어도축과 장소성을 고려한 도시조직의 재구성
- 옥상녹화 등 친환경 설계기법 적용 및 생태면적률 기준 준수

4) 교통계획

- 대중교통 중심으로 개편, 대중교통 이용 활성화
- 차량/보행동선 및 지하공간 동선체계 구축

5) 경관계획

- 도심부 높이계획의 기조 유지
- 종묘와 남산을 잇는 남북축, 역사적 장소와 주요 조망축 보호
- 전통적 거리의 휴먼 스케일 유지

6) 촉진구역의 지정에 관한 사항

구분	구역명		위 치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
1단계지역 촉진구역	소계(2개구역)			37,656.0		
	신설	세운1구역 (광장)	종로구 종로3가 116-3번지 일대	4,393.1	도시계획 시설사업	
	기정	세운상가4 구역	종로구 예지동 85번지 일대	33,190.1	도시환경 정비사업	정비구역 명칭 변경 및 측량결과에 따른 면적 변경
	변경	세운4구역	종로구 예지동 85번지 일대	33,262.9	도시환경 정비사업	

7) 촉진사업별 용도지역 변경계획 : 해당 사항 없음

8) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획

구역명	주 용 도	상한용적률(%)	건폐율(%)	높이계획(m)
세운1구역	광장(경관광장)	-	-	-
세운4구역	주거, 업무, 판매 등 복합용도	850%이하	60%이하	122.3m 이하

9) 기반시설의 비용분담계획

- 세운4구역 도시환경정비사업의 기반시설 설치대상 시설인 도시계획 시설(광장)사업은 세운4구역의 원활한 사업추진을 위하여 서울특별시장이 선 시행 후 세운4구역 도시환경정비사업 시행자가 기반시설 설치 비용을 부담하고 그에 따른 인센티브를 받음
- 세운4구역 부담률

구 분		현황		계획		부담률	
구역	면적(㎡)	대지(㎡)	공공용지(㎡)	대지(㎡)	공공용지(㎡)	면적(㎡)	비율(%)
세운4구역	37,656.0	30,225.1	7,430.9	26,216.6	11,439.4	4,008.5	13.26

10) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

- 재정비촉진계획 수립에 의한 용도지역 및 용적률 증가 사항이 없으며, 현장조사 결과 대부분 실제 거주하지 않는 것으로 판단되므로 미 적용

11) 단계적 사업추진에 관한 사항

구 분	사업기간	해당구역	비 고
1단계 사업구역	2006 ~ 2008	세운1, 4구역	

12) 촉진구역별 사업계획(세운4구역)

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		-	-	33,262.9	100.0	
도시계획 시 설 등	소 계	-	-	7,046.3	21.2	
	광 장	-	-	3,620.1	10.9	
	공공공지	-	-	3,426.2	10.3	
택 지 (획 지)	소 계	-	-	26,216.6	78.8	
	획 지1	-	-	26,216.6	78.8	

나) 건축시설계획

구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
세운 4구역	33,262.9	대지	26,216.6	종로구 예지동 85번지 일원	공동주택, 업무시설, 판매및영업시설, 문화시설	60% 이하	·기준 600% ·허용 800%이하 ·상한 850%이하	122.3m이하

13) 도시관리계획 결정도서

가) 용도지역 : 변경없음.

나) 용도지구

(1)미관지구 : 변경없음.

(2)방화지구

구분	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	방화지구	서대문~종로~동대문간	68,040	건고 727호(63. 12. 13)	종로
변경	방화지구	서대문~종로~동대문간	65,977 (2,063)	건고 727호(63. 12. 13)	종로
기정	방화지구	세종로~청계천~동대문간	44,496	건고 727호(63. 12. 13)	청계천
변경	방화지구	세종로~청계천~동대문간	42,609 (1,887)	건고 727호(63. 12. 13)	청계천
기정	방화지구	퇴계로가~원남동로터리간	29,088	건고 727호(63. 12. 13)	배오개길
변경	방화지구	퇴계로가~원남동로터리간	27,345 (1,743)	건고 727호(63. 12. 13)	배오개길

*()는 1단계지역내 폐지 면적

다) 도시계획시설

(1)도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	종로	2	-	15	국지 도로	20	예지동 131	예지동 136-1	일반도로	-	-	

(2)철 도 : 변경없음.

(3)공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	공공공지	종로구 예지동 149-1번지 일원	7,061.0	감)3,792.8	3,268.2	2004.2. 16 (종로구고시 제2004-3)	

(4)광장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	광장	교통광장	종로구 종로4가 32-8번지 일원	13,300.0 (1,039.2)	감)1,039.2 (감 1,039.2)	12,260.8 (-)	건고431호 (63.7. 1)	종로4가
변경	3	광장	경관광장	종로구 장사동 116-3번지 일원	9,539 (4,393.1)	증)3,442.8 (증 3,442.8)	12,981.8 (7,835.9)	서고20호 (2007.1.25)	세운상가

*()는 1단계 지역내

3. 質疑 및 答辯 要旨 : 생 략

4. 意 見 採 擇

- 종묘는 세계적인 문화유산으로 유네스코에도 등록된 문화재이므로 재정비촉진사업에 있어 종묘와 남산을 잇는 남북녹지축을 최대한 살리되

역사적 유산의 전통성을 살리는 건축경관을 고려한 계획으로 재구성할 것과 건축계획에 있어서도 도시기본계획상의 높이 계획의 기조를 유지하면서 종로의 랜드마크가 될 수 있는 건축계획 수립이 되도록 하고

또한 원주민들의 재정착율을 높일 수 있는 방안과 도심개발사업의 조속한 추진을 도모하기 위하여 세입자에 대한 대책을 강구도록 함.

5. 其他 必要한 事項 : 없 음

6. 審 査 結 果 : 의견채택

(종로구청장이 제출한 원안에 대하여 의견채택대로 가결함)