

중학 도시환경정비구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	1254
----------	------

제출년월일 : 2007. 3.
제 출 자 : 종로구청장

1. 건 명 : 중학 도시환경정비구역변경지정(안)

2. 상정사유

2006.3.30 도시환경정비구역변경지정 이후 2006.10.26 문화재청 국가지정문화재현상변경허가 내용에 따른 건축계획의 변경으로 토지의 효율적인 이용 및 도심활성화를 위하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 도시환경정비구역변경지정을 위한 구의회 의견을 청취하고자 하는 것임

3. 주요요지

가. 정비구역의 위치 및 면적

- 위 치 : 서울특별시 종로구 중학동 62번지 일대
- 정비면적 : 8,163.3㎡(대지 : 6,807.1㎡, 정비기반시설 : 1,356.2㎡)

나. 도시계획사항

- 도시지역 / 도시환경정비구역 / 일반상업지역

다. 추진경위

- 2000. 7. 25 : 도시환경정비구역지정(서울시고시 제197호)
- 2002. 8. 01 : 도시환경정비구역변경결정(서울시고시 제317호)
- 2005. 2. 5 : 서울시 도시·주거환경정비기본계획변경(서울시고시 제37호)
- 2006. 3. 30 : 도시환경정비구역변경지정(서울시고시 제112호)
- 2006.10. 26 : 문화재청 국가지정문화재현상변경허가
- 2006.12. 13 : 도시환경정비구역변경지정 신청
- 2007. 2. 16 : 공람공고(종로구공고 제68호)
- 2007. 3. 6 : 공람심사(제출의견4건; 채택1건, 불채택3건)

4. 구의회 의견청취 내용

가. 중학 도시환경정비구역변경지정계획(안)

1) 구 역 명 : 중학구역

2) 사업의 명칭 : 중학구역 도시환경정비사업

3) 정비구역 위치 및 면적

구분	구 역 명	위 치	시행면적(㎡)	대지(㎡)	정비기반시설(㎡)	비고
기정	중학구역	종로구 중학동 62번지 일대	8,163.3	6,807.1	1,356.2	변경사항 없음

4) 정비기반시설의 위치 및 규모

구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)	비고
기정	도로	종로구 중학동 50-3 일대	1,356.2	변경사항 없음

5) 건축계획

구분	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층 수(지상/지하)	높이(m)	주된용도
기정	6,807.1	84,750	55이하	8100이하	22층/6층 이하	74이하	업무
변경	6,807.1	82,300	55이하	8000이하	16층/6층 이하	65이하	업무

6) 변경사유 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(2005.2.5) 및 문화재청국가지정문화재현상변경허가(2006.10.26)에 따라 토지의 효율적인 이용 및 도심활성화를 위하여 구역경계의 변경 없는 건축계획 등을 변경 함.

5. 기타사항

가. 공람공고 개요

- 1) 건 명 : 중학 도시환경정비구역변경지정을 위한 공람공고
- 2) 법적근거 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 및 같은법 시행령 제11조
- 3) 공고방법 : 구보 및 종로구 홈페이지, 개별통지
- 4) 공람기간 : 2007.02.17 ~ 2007.03.02(14일)

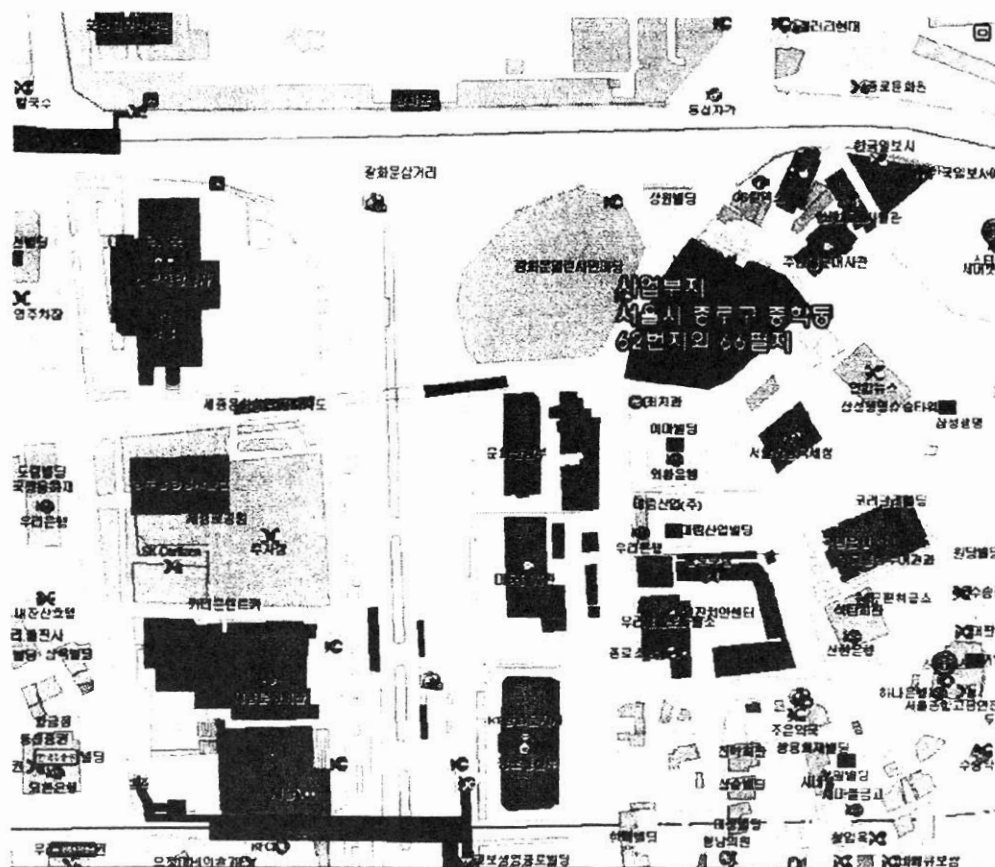
나. 공람기간 중 제출된 의견 : 최영환 외 3인

- 1) 소송 종결 후에 사업진행 요청 : 불채택
- 2) 정비구역의 분할 및 구역해제 등 요청 : 불채택
- 3) 일조권침해 및 주변건축물의 안전, 소음 등의 대책 요청 : 불채택
- 4) 대사관의 미관상, 경비상, 외교기능상의 구청 중재 요청 : 채택

□ 공람의견 및 심사내역

연 번	의견 제출자		제출의견(요지)	심사내용	심사 결과
	성 명	주소			
1	미진통상(주) 대표 최유미	종로구 중학동 77	① 당사와 종로구, 서울특별시는 중학구역 도시환경정비사업과 관련하여 『건축허가신청반려처분취소(2007 두580)』, 『정비구역지정처분무효확인청구(2006구합37219)』, 『집행정지(2006아1976)』 소송이 진행 중인 바, 진행 중인 사업절차를 정지한 후 소송 종결 후에 진행 요청	① 진행 중인 행정소송은 정비구역의 실효와 관련된 것으로 『건축허가신청반려처분취소』 사건은 구청이 승소(1,2심)하였으며, 본 구역과 관련 하여는 정비구역을 해제 하지 않는 것이 바람직하다는 건설교통부의 의견통보(2005.06.09)가 있는 등, ② 계류 중인 소송사건과 관련 하여는 최종결심에 따라 처리.	불채택
2	최영환	종로구 중학동 77	① 공람기간(14일)내에 연휴기간 포함된 불법적인 공람공고 기간이며, ② 중학구역의 소유자 총 8명 중 7명이 동의 하지 않는 지역으로 구역 변경 신청 동의를 산정을 납득 할 수 없으며, ③ 중학구역은 대법원 판결(조건부 사업시행인가 처분)로 구역지정 상실 대상으로 구역지정 상실 공람공고 요구, ④ 2개의 지역으로 분할 정비해야 하고 ⑤ 변경사유 등의 근거자료(서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 및 문화재현상변경 허가)를 제시 요구	① 공람기간은 도시 및 주거환경정비법 제4조에 의거 14일 이상이며, 연휴기간 제외 규정 없음.(건교부 질의회신 : 정비구역 지정 시 주민공람기간은 국공휴일 포함) ② 사유지 토지소유자 33인중 동의 26인 (78.79%) 건축물소유자 25인중 21인 (84%)으로 적정(법정: 67%) ③ 정비구역 실효관련 소송 『건축허가신청반려처분』 1,2심 승소 - 민원인 대법원 상고 중이며 ④ 구역분할은 토지등소유자의 동의가 요구되는 사항으로 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제6조 규정의 2/3동의 요건 부족 ⑤ 공람공고 안내 시 변경사유에 대하여 안내 열람도록 통보한 사항 임	불채택
3	장양환	종로구 중학동 40	① 지상16층의 업무시설 건축으로 인해 본인 건축물일조권을 침해, ② 다수차량의 통행이 야기 되는데, 인근 주택이 노후 목조건물임을 감안하여 건물의 안전과 소음 및 매연에 대해 주민과 의견조정 필요	① 일조권 침해 및 소음·매연피해에 대하여는 건축법 및 소음·진동규제법, 대기환경보전법등의 개별법에 따라 처리될 사항임.	불채택
4	일본대사관	종로구 중학동 18-11	① 대사관 주변에 고층건축물의 건축으로 미관상, 외교기능상, 경비상과 관련하여 구청의 관여, 중재 등 요청 ※ 건물계획에 대한 확인 및 요망사항 등(별첨)	① 도시관리계획의 변경사항으로서 주변 여건 등에 대하여는 도시 및 주거환경정비법 등 관계법 및 절차에 따라 최종 결정되어야 할 것임.	채택

위 치 도



현 황 사 진

