

도림구역 제4·5지구 도시환경정비구역 지정 변경 및 정비계획 변경을 위한 의견제시의 건 심 사 보 고 서

2016년 9월 5일
서울특별시종로구의회
건설복지위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2016년 8월 23일, 종로구청장

나. 회부일자 : 2016년 8월 24일 원안 회부

다. 상정일자 : 제262회 서울특별시 종로구의회 임시회

제1차 건설복지위원회(2016. 9. 5.) 상정·의결

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 이계섭 도시관리국장)

가. 상정이유

본 사업지인 도림구역 제4·5지구는 건설부고시 제1973-367호(1973.9.6.)로 도시환경정비구역 지정되고 서울특별시고시 제1984-234호(1984.4.27.)로 사업계획 결정, 서울특별시고시 제2013-439호(2013.12.19.), 종로구고시 제2015-27호(2015.3.13.)로 정비구역 변경지정된 구역으로, 서울특별시고시 제2013-439호(2013.12.19.)로,

도림구역 제4·5지구 도시환경정비구역 지정(변경) 결정시 부여된 조건

사항 이행을 위한 정비기반시설 변경 및 서측도로의 교통혼잡을 완화하고 이면도로의 보행자보호 교통환경 조성을 위해 정비계획 변경 및 정비구역지정(변경)에 대하여 의회의견을 청취하고자 하는 사항임.

※ **조건사항** : 공원 관련부서의 의견을 반영하여 도림 1주차장과 도림 3녹지를 공원으로 변경하고 공원 내에 초기 한옥예배당을 복원하여 조성토록 할 것.

3. 사업개요

가. 정비구역 위치 및 면적

- 위 치 : 서울시 종로구 신문로1가 42번지 일대
- 구역면적 : 5,087.2㎡ (획지 4,204.2㎡, 정비기반시설 883.0㎡)

나. 도시계획사항

- 일반상업지역, 중심지미관지구

다. 추진경위

- 1973. 09. 06 : 도림구역 도심재개발구역 지정 (건고시 제1973-367호)
- 2013. 12. 19 도림구역 제45지구 정비구역 변경지정(서고시 제2013-439호)
- 2014. 05. 16 : 도림구역 제45지구 사업시행인가 (종로구고시 제2014-37호)
- 2015. 03. 13 : 도림구역 제45지구 정비구역 경미한 변경 지정 (종로구고시 제2015-27호)

- 2015. 12. 04 : 주민제안서 접수
- 2015. 12. 22 : 관련부서 협의
- 2016. 05. 30 ~ 6. 30 : 주민공람공고
- 2016. 06. 23 : 주민설명회

라. 구의회 의견청취 내용

- 1) 구 역 명 : 도림구역 제45지구 도시환경정비구역
- 2) 사업의명칭 : 도림구역 제45지구 도시환경정비사업
- 3) 정비구역 지정조서 (변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	시행면적(㎡)			비고
			계	대지	정비 기반시설	
기정	도림구역 제45지구 도시환경정비구역	신문로1가 42번지 일대	5,087.2	4,204.2	883.0	부담률 17.36%

- 4) 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경없음

- 5) 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합계		5,087.2	-	5,087.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	883.0	-	883.0	17.4	-
	도로	220.9	-	220.9	4.3	-
	주차장	662.1	감) 536.8	125.3	2.5	제1주차장 폐지
	공원	-	증) 536.8	536.8	10.6	역사공원 신설
획 지	소 계	4,204.2	-	4,204.2	82.6	-
	획 지	4,204.2	-	4,204.2	82.6	-

※ 상기 사항은 추후 측량성과 등에 의해 변경될 수 있음

- 6) 정비기반시설 설치계획

가) 도로 (변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	47	15	집산 도로	400	신문로 58-3	내수동 24	일반 도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
기정	중로	2	148	15	집산 도로	410	신문로 23	도림동 23	일반 도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
기정	중로	2	149	15	집산 도로	320	세종로 154-2	당주동 130	일반 도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
기정	소로	2	1	8	집산 도로	58	당주동 37-3	당주동 165-3	일반 도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
기정	소로	2	2	8	집산 도로	136	신문로1가 33	당주동 145-3	일반 도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
기정	소로	2	3	8	집산 도로	60	당주동 80	당주동 72	일반 도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
기정	소로	2	4	8	집산 도로	216	당주동 81-1	내수동 15	일반 도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
기정	소로	3	11	8	집산 도로	82	당주동 128-45	당주동 72	일반 도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
기정	소로	3	8	6	집산 도로	106	당주동 145-1	신문로1가 22-4	일반 도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
변경	소로	3	8	6	집산 도로	136	당주동 131-2	신문로1가 22-4	보행자 우선도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
기정	소로	3	9	6	집산 도로	68	당주동 143-2	당주동 163-7	일반 도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
변경	소로	3	9	6	집산 도로	68	당주동 143-2	당주동 163-7	보행자 우선도로	-	건고시제76호 (1977.4.30)	-
기정	소로	3	10	6	보행자 전용도로	30	신문로1가 57-3	신문로1가 22-4	특수 도로	-	서고시제439호 (2013.12.19)	-
폐지	소로	3	10	6	보행자 전용도로	30	신문로1가 57-3	신문로1가 22-4	특수 도로	-	서고시제439호 (2013.12.19)	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
소로 3-8	· 사용형태 변경 (일반도로→보행자우선도로) · 연장 확대 (B=6m, L=106m→136m)	· 보차혼용 이면도로에서의 사람 중심 교통환경 조성 및 보행자 보호 강화를 위한 노선 신설 · 보행자전용도로(소로3-10) 노선 폐지에 따른 연장 확대
소로 3-9	· 사용형태 변경 (일반도로→보행자우선도로)	· 보차혼용 이면도로에서의 사람 중심 교통환경 조성 및 보행자 보호 강화를 위한 사용형태 변경
소로 3-10	· 노선 폐지	· 보행자우선도로(소로3-8) 계획에 따른 노선 폐지

나) 주차장 (변경)

구 분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
폐지	제1주차장	당주동 164일대	943.0	감) 943.0	-	건설부고시 제76호 (1977.4.30.)	-
기정	제2주차장	신문로1가 58-5일대	1,125.0	-	1,125.0	건설부고시 제76호 (1977.4.30.)	-

■ 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유
제1주차장	· 주차장 폐지	· 「2020 도시환경정비기본계획 구역별 개발유도지침」 및 서고시 제2013-439호에 따른 공원조성을 위해 폐지

다) 공원 (신설)

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	공원	역사공원	당주동 164일대	-	증) 1,763	1,763	-	제45지구 부담면적 536.8㎡

■ 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유
공원	· 공원 신설	· 「2020 도시환경정비기본계획 구역별 개발유도지침」 및 서고시 제2013-439호에 따른 공원조성을 위한 시설 변경

라) 녹지 (변경)

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	도림 제1녹지	-	도림동 115-4일대	437.5	-	437.5	서울시고시 제234호 (1984.4.27.)	
기정	도림 제2녹지	-	당주동 115 및 내수동 1일대	4,502.0	-	4,502.0	서울시고시 제234호 (1984.4.27.)	
폐지	도림 제3녹지	-	신문로1가 34일대	820.0	감) 820.0	-	서울시고시 제234호 (1984.4.27.)	

■ 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유
도림 제3녹지	· 녹지 폐지	· 「2020 도시환경정비기본계획 구역별 개발유도지침」 및 서고시 제2013-439호에 따른 공원조성을 위해 폐지

7) 정비기반시설 부담계획 (변경없음)

구 분	구역명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설			비 고
				면적(㎡)	부담면적(㎡)	부담률(%)	
기정	도림구역 제4·5지구	5,087.2	4,204.2	883.0	883.0	17.36%	도림구역 공통부담률 (16.91%)

※ 1) 대지내 국·공유지(224.1㎡)는 사업시행자가 매입

2) 부담률 : 정비기반시설부담면적 ÷ 시행면적 = 883.0 ÷ 5,087.2 = 17.36%

8) 정비기반시설 설치(확보)계획 (변경)

구역명	시설의 종류		위 치		면적(㎡)			비 고
	기정	변경			기정	변경	변경후	
도림구역 제4·5지 구	도로	도로	신문로1가	42	95.0	-	95.0	-
				51	33.0	-	33.0	
				54	40.1	-	40.1	
			당주동	151-4	0.3	-	0.3	
				163-4	52.5	-	52.5	
			계		220.9	-	220.9	
	도림 제1주차장	역사 공원	신문로1가	42-1	29.2	-	29.2	시설 변경 (주차장→공원)
				40-3	55.9	-	55.9	
				41	185.5	-	185.5	
			당주동	151-3	239.6	-	239.6	
				151-4	24.3	-	24.3	
				163-7	2.3	-	2.3	
			계		662.1	감) 125.3	536.8	
	도림 제2주차장	도림 제2주차장	신문로1가	58-29	125.3	-	125.3	-
	계				883.0	-	883.0	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	· 시설의 종류 변경 (도림 제1주차장→공원)	· 주차장 폐지에 따른 정비기반시설 종류 변경
정정	· 합산면적 표기오류 정정 (역사공원 합계 면적 662.1㎡ → 536.8㎡ 정정)	· 기 결정시(종로구고시 제2015-27호) 단순 오기 정정

8) 건축시설계획 (변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	4·5지구	5,087.2	획지	4,204.2	신문로1가 42일대	종교시설	60	400이하	700이하	-
건축물의 건축선에 관한 사항			· 건축지정선 : 10m - 남측변(새문안로) - 건축지정선에 접하는 건축물의 길이는 도시계획위원회 심의에서 완화적용함 ※ 서울특별시 고시 제2013-439호(2013. 12. 19.) · 건축한계선 : 3m - 동측변(공원), 서측변(소로3-8), 북측변(소로 3-9)							
기타사항			· 대지내 공지 - 공개공지 : 위치지정 (지구 동남측) - 전면공지 : 건축선 후퇴로 발생하는 구간 · 가로활성화 용도 : 새문안로변 저층부 가로활성화 용도 설치구간 지정 - 가로활성화 용도는 완화적용 하되 완화에 따른 공공성 확보계획을 서울시 건축위원회 자문시 제출하고, 1층 내부에 일반시민들을 위한 공중화장실 설치와 서점, 카페 등 가로활성화가 될 수 있는 용도를 도입할 것 ※ 서울특별시 고시 제2013-439호(2013. 12. 19.) · 친환경계획 - 에너지소비총량 : 280kwh/㎡ · 년이하 - 신재생에너지 이용률 : 8% 이상							

9) 교통처리계획 (변경)

구분	기정	변경	비고
새문안길(40m)	차량진출입 불허	일부 구간 일시적(일요일) 차량진입 허용	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	· 새문안길 일시적 차량진입 허용 구간 설정	· 이면도로에서의 특수시간대(일요일) 혼잡 해소 등

4. 기타사항

가. 공람공고 개요

- 공람기간 : 2016. 5. 30 ~ 6. 30
- 공람의견 : 없음

별첨 : 위치도 1부 끝.

별첨 : 위치도



5. 질의 및 답변 요지 (생략)

6. 토 론 요 지 (생략)

7. 의 건 채 택 : “의견 있음”

8. 심 사 결 과 : 의견 채택

- 비록 주차장 설치 법적기준은 충족하였다고 하나, 현실적으로 주변 지역의 주차공간은 턱없이 부족한 바, 도림 제1주차장을 공원으로 변경하지 말아달라는 주민요구 사항을 반영할 것을 의견채택.