

교남뉴타운 도시환경정비구역지정을 위한 의견청취

의안
번호 1157

제출년월일 : 2006. 1.

제 출 자 : 종로구청장

1. 건 명

교남뉴타운 도시환경정비구역 지정에 관한 의견청취

2. 상정사유

서울특별시고시 제2005-37(2005.2.5) 도시및주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부분) 및 서울특별시 공고 제2005-1677(2005.12.01)호로 『교남뉴타운 개발기본계획(변경)승인공고』 승인됨에 따라 서울특별시 종로구 평동 164번지일원 『교남뉴타운 도시환경정비구역 지정』을 지정코자 하는 사항임.

3. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 종로구 평동 164번지 일원
- 면 적 : 160,425.7㎡ (대지:116,028.2, 정비기반시설:43,846.7, 존치:550.8)

나. 도시계획사항

- 일반주거지역(1,2,3종), 일부상업지역, 중심지미관·역사문화미관지구 등

다. 추진경위

- 2003. 7. 11 : 뉴타운지구 지정 신청
- 2003.11. 18 : 뉴타운지구 지정 고시(서울시고시제2003-372호)
- 2003.11. 24 : 뉴타운사업지구 지정에 따른 주민설명회 개최
- 2005. 3. 10 : 교남뉴타운지구 개발기본계획 공고(서울시공고제2005-322호)
- 2005. 5. 23 : 교남1구역도시환경정비사업 조합설립추진위원회 승인
- 2005. 8. 02 : 교남뉴타운기본계획변경
- 2005. 8. 12 : 교남뉴타운정비계획및도시관리계획결정(변경)공람공고
- 2005.12. 01 : 교남뉴타운 개발기본계획(변경)승인공고(서울시공고 제2005-1677)
- 2005.12. 30 : 교남뉴타운 도시환경정비구역지정을 위한 공람공고

4. 입안내용

가. 교남뉴타운 정비계획(도시환경정비구역)

1)정비구역지정위치및면적

구분	구역명	위치	사업시행면적(㎡)				비고
			계	대지	기반시설	존치	
계	3구역		160,425.7	116,028.2	43,846.7	550.8	
신설	교남1	송월동 33-2번지일대	144,750.0	103,748.7	40,450.5	550.8	
신설	교남2	교남동28번지일대	6,801.4	5,510.1	1,291.3		
신설	교남3	평동222번지일대	8,874.3	6,769.4	2,104.9		

2)건축계획

구분	구역명	주 용 도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수(층)	높이(m)
신규	교남1	주거,업무,판매	272,570이하	주거:50이하 상업:60이하	주거:250이하 상업:550이하	200이하	70이하
신규	교남2	업무,판매	35,810이하	60이하	650이하	200이하	70이하
신규	교남3	업무,판매	54,150이하	60이하	800이하	25이하	90이하

※건축연면적:지하별도계상

나 도시관리계획

1) 용도지역결정(변경)조서

구 분		계				비고
		기정	증·감	변경	구성비(%)	
계		160,425.7	0	160,425.7	100.0	
소계		143,673.7	감)209.8	143,463.9	89.4	
주거 지역	제1종	180.0	18,971.0	19,151.0	11.9	
	일반					
	주거					
	제2종 (7층이하)	86,164.6	감)81,423.6	4,741.0	3.0	
	제2종 (12층이하)	2,270.0	38,518.8	40,788.8	25.4	
제3종		55,059.1	23,724.0	78,783.1	49.1	
상업 지역	일반상업	16,752.0	209.8	16,961.8	10.6	

2) 도시계획시설

○ 공공청사

구분	도면표시 번호	시설의종류		위 치	면적(㎡)			비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후	
신설	1)	공공청사	동사무소	행촌동 180-10일원	-	증) 910.0	910.0	교남1
신설	2)	공공청사	파출소	송월동 116일원	-	증) 600.0	600.0	교남1
신설	3)	공공청사	교통순찰대	행촌동 158-8일원	-	증) 2,500.0	2,500.0	교남1

3) 정비기반시설

○ 도 로

결정 구분	규모				연장 (m)	기정	중정	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	종류	구별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	2	43	15	집산도로	250	평동	교남동	일반도로	-	내고23 52.3.25
변경	중로	2	43	16	집산도로	202	교남동55-1	송월동98-1	일반도로	-	
기정	중로	3	40	12	집산도로	750	송정로1가	행촌동	일반도로	-	내고23 52.3.25
변경	중로	3	40	13	집산도로	810	평동7-35	교북동35-8	일반도로	-	
신설	중로	3	100	13	집산도로	148	교북동10-38	행촌동37-26	일반도로	-	
신설	중로	3	101	13	집산도로	350	평동209-1	송월동68-4	일반도로	-	
신설	소로	1	100	11	국지도로	35	교남동10	교남동8-2	일반도로	-	
신설	소로	1	101	11	국지도로	224	평동13-30	평동36	일반도로	-	
기정	소로	3		6	국지도로	170	행촌동1	홍파동10	일반도로	-	간고432 63.7.1
변경	소로	2	102	8	국지도로	314	송월동2-2	행촌동1-66	일반도로	-	
폐지	소로	3		6	국지도로	110	송월동19-2	송월동36-1	일반도로	-	간고1166 62.12.20
폐지	소로	3		6	국지도로	190	송월동112-31	평동20-7	일반도로	-	서고216 93.7.22
폐지	소로	3		6	국지도로	170	평동20	평동36	일반도로	-	서고278 71.12.10

○ 공 원

구분	도면표시 번호	시설의종류		위 치	면적(㎡)			비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후	
신설	1)	공원	근린공원	송월동2-3일원	-	증) 3,201.0	3,201.0	교남1
신설	2)	공원	근린공원	신문로2가동37일원	-	증) 10,070.0	10,070.0	교남1
신설	3)	공원	어린이공원	교북동10-38일원	-	증) 490.0	490.0	교남1
신설	4)	공원	어린이공원	교남동10일원	-	증) 834.0	834.0	교남2

○ 녹 지

구분	도면표시 번호	시설의종류		위치	면적(㎡)			비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후	
신설	1	녹지	원충녹지	평동 108일원	-	증)973.0	973.0	교남1

○ 광 장

구분	도면표시 번호	시설의종류		위치	면적(㎡)			비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후	
신설	1)	광장	일반광장	교남동58-5일원	-	증)700.0	700.0	교남1

○ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설의종류		위치	면적(㎡)			비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후	
신설	②	공공공지	공공공지	평동 16-1일원	-	증)157.0	157.0	교남1
신설	④	공공공지	공공공지	교남동6일원	-	증)123.0	123.0	교남3
신설	⑤	공공공지	공공공지	송월동32-43일원	-	증)1,800.0	1,800.0	교남1

다. 입안사유

○ 본 사업구역은 도시및주거환경정비기본계획에 의해 도시환경정비사업 지정대상범위에 속해있으며, 종로 도심의 끝자락에 위치하여 상업·업무기능이 미약하고 위치적 특성과 지리적 특성으로 인해 접도율은 49%내외로 기반시설이 매우 열악하고, 전체 1,526필지중 82.3%(1,287필지)가 90㎡이하 또는 부정형 필지로 정비가 필요한 지역임.

○ 교남 도시환경정비구역은 서울시지역균형발전지원에관한조례 제2조 규정에 의한 도심형뉴타운사업중 교남뉴타운개발기본계획이 2005년 3월10일 승인되고 2005. 12.1 기본계획변경에 됨에 따라 정비사업이 조속히 시행될 수 있도록 정비구역을 지정하고자 함.

라. 공고내용

- 1) 건 명 : 교남뉴타운 도시환경정비구역 지정을 위한 공람공고
- 2) 공람기간 : 2005. 12.30~ 2006. 1. 13
- 3) 게재신문 : 구보 및 종로구홈페이지
- 4) 공람장소 : 종로구청(균형발전추진단)
- 5) 공람공고 의견

○ 관련부서

1) 서울시(공원과)

- 공원1(어린이공원, 송월동2-3일대)의 인근(송월동1-44)에 도시계획시설(공원)이 결정(서울특별시고시 제2005-427호: 2005. 12. 29)되었으므로 정비구역내 송월동 2-3번지일대의 공원에 대한 재검토

2) 서울시(치수과)

- 환경·교통·재해등에관한영향평가법 제4조에 의거 지방재해영향평가의 대상이므로 관련규정에 따라 재해영향평가 심의절차를 이행과
- 개발에 따른 유출계수 증가 유달시간 단축에 따른 우수유출량 증가량을 산출하고, 증가 유출량 이상으로 적정용량의 우수유출 저감시설을 설치 할수 있도록 대책강구

○ 이해관계인

1) 교남1추진위원회

- 기상청 노장(露場)으로 고도제한으로 아파트 층수제한을 받으므로 고도제한의 해제 '또는' 노장이전
- 신문로 공원부지를 교남1구역에서 제외
: 교남1구역과 생활구역이 거의 분리되어 있고, 공원조성후 교남1구역과의 별도의 공원임.
- 교남1구역 상업지역 타구역과 형평성 맞게 용적율 상향
: 교남1구역(550%), 교남2구역(650%), 교남3구역(800%)
- 2005. 8월 공람공고시 제3종 일반주거지역으로 계획되었으나, 2005. 12. 30일 공람공고는 제2종 일반주거로 하향조정된 것을 제3종으로 상향조정요청

2) INI스틸

- 신문로2가 5번지는 당사의 사옥 및 영업소로 사용되고 있으므로 뉴타운 사업지구에서 제외시켜 현재와 같은 정상적인 영업활동을 유지하도록 조치요망.

3) 강영신외 157인

- 신문로일대 경희궁 복원을 위한 공원조성사업을 하면서 보상문제를 교남동 뉴타운지구에 부담시켜 재산피해가 있으므로 후속대책을 요구
- 교남 1·2·3구역을 통합하여 사업이 추진 되도록 요구

- 서울시에서 교남뉴타운에 기반시설 보조금 50억을 보조요구
- 2,3구역은 상업지역인데 1구역의 노선 상업지역 제외는 형평성에 어긋남.

4) (주) 박영사 대표이사 안종만외 3인

- 교남3구역 도시환경정비구역 건축계획상 상한 용적율이 800% 이하로 입안하였는데 서울시 도시및주거환경정비기본계획에서는 1000%이하로 완화요청
- 건축계획상 높이 90m이하로 입안하였는데 서울시 도시및주거환경정비기본계획에서는 기준높이에 20m 추가하여 110m로 완화요청

5) 협신산업 김승규외 3인

- 교남2구역 도시환경정비구역 건축계획상 상한 용적율이 800% 이하로 입안하였는데 서울시 도시및주거환경정비기본계획에서는 1000%이하로 완화요청
- 건축계획상 높이 90m이하로 입안하였는데 서울시 도시및주거환경정비기본계획에서는 기준높이에 20m 추가하여 110m로 완화요청

6) 박홍진(용산구 후암동 140-1 오봉빌딩)

- 교남1구역 기존상업(노선상업)을 3종 일반주거지역으로 변경하는 것을 반대하며 현재대로 상업지구로 존재시켜 상권을 살리고, 상가건물주들이 별도의 조합을 구성하여 자율적으로 재개발할 수 있도록 요망

7) 조옥현회 15인

- 교남1구역 기존상업(노선상업)을 3종 일반주거지역으로 변경하는 것을 반대하며 현재대로 상업지구로 존재시켜 상권을 살리고, 상가건물주들이 별도의 조합을 구성하여 자율적으로 재개발할 수 있도록 요망

8) 최태호외 37인(신문로2가 40)

- 신문로 2가 일원 공원화 반대 현위치에서 재개발 요구

9) 신문로2가 46번지 강길경

- 신문로2가 일대의 경희궁과 서울성곽복원과 관련하여 교남1구역개발을 빠른시일내에 추진하도록 조치

○ 종로구청(관련부서-환경과)

- 환경영향평가, 재해영향평가, 교통영향평가 검토