

第140回 鍾路區議會 臨時會  
財務建設委員會 懸案業務報告

# 主要懸案業務報告

[2004.4.22 ~ 4.29]



종로

都市管理局

## - 目 次 -

### 【주 택 과】

- 시민아파트 정리 추진 ----- 1
- 송인5구역 주택재개발 사업추진 ----- 3

### 【도시계획과】

- 뉴타운 개발사업 추진 ----- 5
- 익선도시환경정비구역 지정 ----- 7

### 【공원녹지과】

- 종묘 뒤 주거 취약지역 녹지조성사업 ----- 8
- 대학로 담장개방 녹화사업 ----- 9

## □ 시민아파트 정리 추진

### ① 창신 삼일시민아파트

서울시 시민아파트 정리 계획 및 주민자체철거동의 방식에 의한 철거 정리를 위해, 그간 재개발구역으로 지정되어 있던 창신 삼일시민아파트가 구역지정이 해제됨에 따라 보상을 기한내에 완료하고 조기에 철거하여 보상환경을 개선하고자 함.

#### ○ 추진개요

- 대상건물 : 1970. 4월 준공, 안전등급 D급 노후시민아파트

| 위 치            | 부지면적                     | 건물동수          | 호 수  | 비고 |
|----------------|--------------------------|---------------|------|----|
| 창신동<br>400-4일대 | 4,818.8㎡<br>(재경원,종로구 소유) | 6개동<br>(1~6동) | 285호 |    |

- 추진경위
  - 2003.10.15 : 주민자체철거동의서 제출(동의율 87%)
  - 2003.12.15 : 보상계획공고
  - 2004. 3. 2 ~ : 보상시행

#### ○ 추진실적 (4.20일 현재)

- 가옥주 : 대상 285세대, 보상협의 75세대(26.3%) 미협의 210세대
- 세입자 : 대상 262세대, 보상협의 67세대(25.5%) 미협의 195세대
- ※ 보상금 지급 : 142 세대, 3,815,336천원

#### ○ 향후 계획

- 공가정리와 병행하여 현장방문 보상협의 촉구 및 조기이주 조치
- 철거계획 : 2004년 말

#### ○ 문제점

- 세입자 이주용 공공임대 잔여물량 부족
- 주거대책비로 수령하고 이주토록 설득
- 일부 세입자의 동요가 예상됨

## ② 승인 상일시민아파트

서울시 시민아파트 정리계획 및 주민자체철거동의 방식에 의거  
철거정리 중인 승인상일시민아파트 보상율 기한내에 완료하고 주거  
부분(3~7층)을 조기에 철거, 재난위험도 해소 및 도심환경을 개선  
하고자 함.

### ○ 추진개요

- 대상건물 — 1970.4월 준공, 안전등급 D급 노후 시민아파트

| 위 치           | 부지면적               | 건물동수             | 호 수  | 비고 |
|---------------|--------------------|------------------|------|----|
| 송인동<br>1435일대 | 4,810㎡<br>(서울시 소유) | 6개동<br>(7 ~ 12동) | 290호 |    |

- 추진경위
- 2002.11.28 : 주민자체철거동의서 제출(동의율 82%)
  - 2002.12.31 : 승인상일시민아파트 이주추진계획 수립 시행
  - 2003. 1.10 : 보상계획공고
  - 2003. 2.1 ~ : 보상시행

### ○ 추진실적

- 가옥주 : 대상 290세대, 보상협의 288세대(99.3%) 미협의 2세대
- 세입자 : 대상 303세대, 보상협의 246세대(81.2%) 미협의 57세대
- ※ 보상금 지급 : 534세대 11,010,818천원

### ○ 추진목표

- 2004.5월까지 : 보상협의 독촉 및 이주촉구
- 2004.6월부터
  - 미협의 가옥주 : 협의 독려
  - 미협의 세입자 : 명도소송 진행 및 보상 가옥주에게 내용통보 및 세입자 이주토록 촉구
- 이주완료 가옥 : 공개정리 진행

### ○ 문제점

- 세입자 이주용(영구임대)주택 공급부족으로 즉시 입주 곤란
- 세입자가 저소득계층으로 전세자금 부족으로 이사 곤란
- 잔여세대 세입자 모임에서 보상금등에 대한 향후 민원발생 예상됨

## □ 송인5구역 주택재개발 사업추진

도로등 정비기반시설이 열악하고 노후 불량주택이 밀집한 송인동 766번지 일대의 도시및주거환경정비법에 의한 주택재개발사업으로 도시기동회복과 주거환경개선위 추진

### ○ 구역현황

| 위 치            | 시행면적                   | 토 지<br>필지수 | 건축물<br>동 수 | 거주가구<br>및 인구    | 세입자              |
|----------------|------------------------|------------|------------|-----------------|------------------|
| 송인동<br>766번지일대 | 14,542.39㎡<br>(4,399평) | 154필지      | 227동       | 226가구<br>(904명) | 217세대<br>(주거이전비) |

### ○ 사업개요

- 위 치 : 종로구 송인동 766번지 일대
- 시행면적 : 14,542.39㎡
  - 대지면적 : 12,401.08㎡, 도로면적:1,539.05㎡, 녹지면적:602.26㎡
- 시 행 자 : 송인5구역 주택재개발조합 조합장 홍완표(조합원수 201명)
- 규 모 : 지상20층/지하2층 6동 아파트 292세대 및 부대.복리시설
- 건축 면적 : 2,924.57㎡(건폐율:23.58%)
- 건축연면적 : 46,148.60㎡(용적률:252.12%)

### ○ 추진경위

- 2001. 9.27 : 주민공람공고(종로구공고 165호)
- 2002. 1~4 : 세입자대책에 대한 서울시 협의
- 2002. 7.25 : 구의회 의견청취
- 2002. 8. 9 : 구 도시계획위원회 자문
- 2002. 9. 9 : 주택재개발구역지정 및 사업계획결정요청(구→시)
- 2003. 2.20 : 시 도시계획위원회 심의
- 2003. 3.21 : 주택재개발구역지정 및 사업계획결정고시(서고시56호)

- 2003. 5.26 : 주택재개발조합설립인가(토지등소유자 2/3의 동의)
- 2003.12.26 : 건축계획 심의(시 건축위원회)
- 2004. 3.26 : 사업시행인가 신청 접수
- 2004.4현재 : 토지등소유자 동의요건 부족에 따른 4/30한 보완요청
  - 토지면적 4%부족
  - 토지등소유자 8%부족

#### ○ 주택재개발사업 추진에 따른 민원

- 대형필지 및 상가소유자등의 현조합에 의한 사업추진 반대
- 재개발계획과 컨설팅 결과를 주민들에게 알리지 않고 사업인가도 나기전에 시공사, 감정평가법인까지 선정하는등 조합을 투명하게 운영하지 않으므로 현조합에 의한 사업추진은 신뢰할 수 없음
- 토지등소유자의 4/5이상의 동의를 받지 않은 상태에서 사업인가신청서를 접수

#### ○ 추진계획

- 사업시행자가 토지면적 2/3이상 및 토지등소유자 4/5이상의 동의요건을 충족하여 4.30까지 보완하여 제출하면 관련부서 협의, 주민공람 등 도시 및주거환경정비법, 주택법, 건축법등 관계규정에 적합하게 사업시행인가 예정
- 사업시행자와 미동의 토지등의 소유자와 충분한 협의로 원만한 주택 재개발사업이 추진되도록 행정지도

## □ 뉴타운개발 사업 추진

### ① 교남 뉴타운지구 개발기본계획수립

서울시 지역균형발전차원에서 도시의 기능회복 및 쾌적한 도심환경 조성 등 미래지향적인 신시가지 조성을 위하여 뉴타운 개발사업을 효율적이고 합리적으로 수행하고자 하는 종로구 교남동 뉴타운지구 개발기본계획수립 용역 추진에 만전을 기하고자 함

#### ○ 사업개요

- 용역명 : 교남 뉴타운지구 개발기본계획수립 용역
- 위치 : 종로구 평동 164번지 일대
- 면적 : 226,870㎡(68,630평)
- 기간 : 2004. 1 ~ 2004. 9
- 용역비 : 500,000천원(구비 250,000천원, 시비 250,000천원)

#### ○ 추진현황

- 2003. 7 : 뉴타운지구 지정 신청(구→시)
- 2003.11 : 뉴타운지구 지정 고시(12곳)
- 2004. 1 : 뉴타운 개발기본수립 용역착수(구)
- 2004. 2 : MA 구성·운영계획 통보(시→구)  
MA 자문회의 개최(8회)
- 2004. 4 : 서울시 지원평가자문단 자문

#### ○ 현안사항

- 개발계획기본구상(안) 작성을 위한 기초조사 및 현황분석 설문 조사를 2004. 4. 20일 부터 10일간 시행할 예정임

#### ○ 향후계획

- 2004. 5 : 개발계획기본구상(안) 작성(구)
- 2004. 9 : 개발기본계획수립(구)
- 2004.10 : 개발기본계획 승인 및  
우선사업시행지구 선정(시)

## ② 뉴타운지구 지정신청

서울특별시지역균형발전지원에관한조례 규정에 의한 서울시 「제3차 뉴타운지구 지정 신청」 계획에 따라 우래구 도시기능의 복합적 개발유도가 필요한 지역을 뉴타운지구로 지정 신청하여 지역발전 추진을 유도하고자 함

### ○ 서울시 뉴타운 개발계획

- 2004년까지 지정현황 : 15개소(시범 3개소, '03년 지정 12개소)
- 2004년 제3차 지정계획
- 선정대상 : 10개 정도
- 선정시기 : 2004년 9월 예정

### ○ 뉴타운지구 신청 대상지역

- 대상지역 선정
- 위 치 : 종로구 창신동 432번지 일대
- 면 적 : 109,520㎡
- 선정사유
- 당해지역을 2003년도에 「균형발전촉진지구」 지정 신청하였으나 서울시 심의과정에서 제외되어 지역주민은 도시환경정비사업이 조속히 이루어질 수 있도록 요구하고 있음

### ○ 신청을 위한 사업계획 수립

- 기 간 : 2004. 4 ~ 6.30
- 소요예산 : 18,000천원
- 계약대상자 : (주)동일기술공사 대표 이광민

### ○ 향후계획

- 2004. 4~6월 : 대상지 기초조사 및 사업계획 수립
- 2004. 6월 중 : 뉴타운지구 지정 신청(구→시)

## □ 뉴타운개발 사업 추진

### ① 교남 뉴타운지구 개발기본계획수립

서울시 지역균형발전차원에서 도시의 기능회복 및 쾌적한 도심환경 조성 등 미래지향적인 신시가지 조성을 위하여 뉴타운 개발사업을 효율적이고 합리적으로 수행하고자 하는 종로구 교남동 뉴타운지구 개발기본계획수립 용역 추진에 만전을 기하고자 함

#### ○ 사업개요

- 용역명 : 교남 뉴타운지구 개발기본계획수립 용역
- 위치 : 종로구 평동 164번지 일대
- 면적 : 226,870㎡(68,630평)
- 기간 : 2004. 1 ~ 2004. 9
- 용역비 : 500,000천원(구비 250,000천원, 시비 250,000천원)

#### ○ 추진현황

- 2003. 7 : 뉴타운지구 지정 신청(구→시)
- 2003.11 : 뉴타운지구 지정 고시(12곳)
- 2004. 1 : 뉴타운 개발기본수립 용역착수(구)
- 2004. 2 : MA 구성·운영계획 통보(시→구)  
MA 자문회의 개최(8회)
- 2004. 4 : 서울시 지원평가자문단 자문

#### ○ 현안사항

- 개발계획기본구상(안) 작성을 위한 기초조사 및 현황분석 설문 조사를 2004. 4. 20일부터 10일간 시행할 예정임

#### ○ 향후계획

- 2004. 5 : 개발계획기본구상(안) 작성(구)
- 2004. 9 : 개발기본계획수립(구)
- 2004.10 : 개발기본계획 승인 및  
우선사업시행지구 선정(시)

## ② 뉴타운지구 지정신청

서울특별시지역균형발전지원에관한조례 규정에 의한 서울시 「제3차 뉴타운지구 지정 신청」 계획에 따라 우리구 도시기능의 복합적 개발유도가 필요한 지역을 뉴타운지구로 지정 신청하여 지역발전 촉진을 유도하고자 함

### ○ 서울시 뉴타운 개발계획

- 2004년까지 지정현황 : 15개소(시범 3개소, '03년 지정 12개소)
- 2004년 제3차 지정계획
- 선정대상 : 10개 정도
- 선정시기 : 2004년 9월 예정

### ○ 뉴타운지구 신청 대상지역

- 대상지역 선정
- 위 치 : 종로구 창신동 432번지 일대
- 면 적 : 109,520㎡
- 선정사유
- 당해지역을 2003년도에 「균형발전촉진지구」 지정 신청하였으나 서울시 심의과정에서 제외되어 지역주민은 도시환경정비사업이 조속히 이루어질 수 있도록 요구하고 있음

### ○ 신청을 위한 사업계획 수립

- 기 간 : 2004. 4 ~ 6.30
- 소요예산 : 18,000천원
- 계약대상자 : (주)동일기술공사 대표 이광민

### ○ 향후계획

- 2004. 4~6월 : 대상지 기초조사 및 사업계획 수립
- 2004. 6월 중 : 뉴타운지구 지정 신청(구→시)

## □ 익선도시환경정비구역 지정

토자의 합리적이고 효율적인 고도이용 및 도시기능회복으로 공공복리 증진, 시민생활 편의제공 및 쾌적한 도심환경을 조성코자 함

### ○ 시 도시계획위원회 심의

- 위 치 : 익선동 165번지 일대
- 구역면적 : 31,121.5㎡(약 9,414평)
- 사업규모 : 지하5층/지상14층, 높이 : 50m이하, 건폐율 : 60%이하  
(용적률 : 450%이하, 연면적 : 233,660㎡)
- 용 도 : 업무시설, 공동주택(280세대), 근린생활시설 등
- 추진경위
  - 1999.12.29 : 서울시 도시계획위원회 심의결과 부결  
(집단한옥 마을 보존필요)
  - 2000. 1.14 : 주민 행정제2부시장 면담  
(이의제기)
  - 2000. 7. 8 : 익선구역 재개발을 위한 협의체구성  
(시 도시계획위원, 문화재전문가, 주민, 시·구공무원)
  - 2001. 3.14 : 서울시 도시계획위원회 일반소위원회 자문  
(남, 북측 도로변 층수1-2층 낮추어 계획)

### ○ 조건부 가결 내용(2004.4.7일)

- 전통문화 개념이 가미된 건축계획수립
- 녹지 및 빗물저장탱크·중수도 설치 권장
- 단지 내 차량동선 최소화
- 대중교통과 보행자우선 가로계획

### ○ 향후 처리계획

- 서울시에서 구역지정 고시 후 지형도면승인 및 고시
- 지역주민 설명회 및 사업계획 안내
- 조합설립추진위원회 및 조합의 설립 등 사업추진

## □ 종묘 뒤 주거취약지역 녹지조성 사업

종묘뒤 권농동 93번지 일대는 외국 관광객이 많이 찾는 고궁주변이나 주거환경이 매우 취약하고 대부분 불량건축물이 밀집되어 있는 실정이므로 녹지로 조성하여 주변고궁과 어울리는 환경으로 조성하고자함.

### ○ 현 황

- 위 치 : 종로구 권농동 93번지일대
- 면 적 : 49필지 2,132㎡(645평)  
(공유지 8필지 394㎡, 사유지 41필지 1,738㎡)
- 건 축 물 : 주택 29동(유허가)
- 입지여건 : 일반상업지역, 일부 문화재 보호구역

### ○ 소요예산 : 46억원(시비 37억원, 구비 9억원)

### ○ 추진현황

- 2001.12.20 : 동지역 일부에 마을마당 조성완료(550㎡)
  - 2003. 1.25 : 녹지조성계획 수립
  - 2003.10.24 : 투자심사 결과 조건부 추진 결정(시 심사평가담당관)
  - 2003.11.25 : 도시관리계획(도시계획시설:녹지) 결정요청(구 →시설계획과)
  - 2004. 4. : 도시관리계획(도시계획시설:녹지) 결정 및 열람공고
- ※ 당초 녹지결정 요청한 2,132㎡에 기존 마을마당부지 505.7㎡포함

### ○ 기대효과

- 도심지 내 부족한 녹지량 확충 및 가로경관 향상
- 쾌적한 도심환경 조성과 시민휴식공간 확충으로 주거환경 개선

## □ 대학로 담장개방 녹화사업

대학로 문화지구지정 및 재정비와 관련하여 해당 지역내 위치한 대학교 담장을 철거하고 문화거리와 어울리는 녹지로 조성하여 도시미관 향상에 기여하고 학생들과 지역주민이 함께 공유할 수 있는 공간으로 제공하고자 함

### ○ 홍익대 사업개요

- 위 치 : 종로구 연건동 128-8번지(이화동 로타리)
- 면 적 : 280㎡
- 사업내용 : 수목식재-밤나무외 22종 4,519주, 담장철거 15경간,  
석축철기 24m, 화강석포장 20㎡, 앞음벽설치 86m
- 소요예산 : 91,778천원
- 추진사항 : 공사시행 중(2004.2.5 ~ 2004.6.3) 진도 95%

### ○ 서울대 의과대학 사업개요

- 위 치 : 종로구 연건동 28번지
- 면 적 : 1,600㎡
- 사업내용 : 수목식재-소나무외 7종 4,816주, 지피류등  
성토 460㎡, 메쉬웬스 180m설치, 조각품좌대 9개소
- 소요예산 : 150,000천원
- 추진사항 : 담장개방 녹화 협의 완료(대학측 동의 2004.4.1)  
서울특별시 예산지원 요구 중(2004.4.9)

### ○ 기대효과

- 대학로 도시미관 개선 및 녹시율 제고
- 대학내 환경개선 및 생활권 주변 녹지확대
- 대학로 주변 학교에 대한 담장개방 녹화 파급효과