

가칭 사직2구역 도시환경정비구역 지정을 위한 의견청취 심사보고서

2007. 4. 26
서울특별시종로구의회
재무건설위원회

1. 審査經過

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2007년 4월 20일 · 종로구청장
- 나. 회부일자 : 2007년 4월 20일
- 다. 상정일자 : 제173회 서울특별시 종로구의회 임시회
제1차(2007. 4. 26) 재무건설위원회 상정 · 의결

2. 提案說明의 要旨

(제안설명자 : 도시관리국장 이 한 구)

가. 제안이유

- (가칭)사직2구역은 노후·불량주택이 밀집되어 있는 구릉지로 기반시설이 열악한 슬럼화된 지역으로, 주변의 사직1구역, 돈의문뉴타운지구, 주거환경 개선사업지구 등이 지정, 개발됨에 따라 지역여건이 변화하고 있으며, 이에따라 본 사업지를 도시환경정비사업을 통해 균형있는 발전과 도시미관의 향상 및 기능회복을 도모하고 아울러 효율적인 토지이용을 통해 도심권 주거기능 향상 위하여 도시환경정비구역으로 지정코자 도시및주거환경정비법 제4조 규정에 의거 구의회 의견을 청취 하고자하는 것임.

나. 주요내용

- 구역명 : (가칭)사직2구역도시환경정비구역
- 사업의 명칭 : (가칭)사직2구역도시환경정비사업
- 도시관리계획 결정조서

1) 용도지구(자연경관지구) 결정(변경)조서

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	경관지구 (인왕지구)	자연 경관지구	종로구 삼청동, 세종로 동, 옥인동, 누상동, 사직 동, 청운동 일대	750,426.0 (15,935.7)	-	-	1977.12.3 (건설부고시 제235호)	※()는 사적 제1종 지구단위계획 구역내
변경	경관지구 (인왕지구)	자연 경관지구	종로구 삼청동, 세종로 동, 옥인동, 누상동, 사직 동, 청운동 일대	751,223.7 (16,733.4)	-	-	-	※경화공변 추가지정 (증 797.7㎡)

2) 용도지역(일반주거지역) 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
세		6,870,720.0 (34,261.5)	-	6,870,720.0 (34,261.5)	100 (100)	
일반주거지역		759,987.0 (-)		759,987.0 (-)	11.1 (-)	
주거 지역	제1종일반주거지역	3,126,431.0 (27,948.1)	감)27,948.1	3,098,482.9 (-)	45.1 (-)	※()는 사적 제1종 지구단위 계획구역내
	제2종일반주거지역(7층이하)	1,939,642.0 (4,750.5)	증)29,511.0	1,969,153.0 (34,261.5)	28.7 (100)	
	제2종일반주거지역(12층이하)	415,689.0 (1,562.9)	감)1,562.9	414,126.1 (-)	6.0 (-)	
	제3종일반주거지역	628,971.0 (-)		628,971.0 (-)	9.1 (-)	

3) 용도지구(미관지구) 결정(변경)조서

구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	미관지구	역사문화	교북동 1-12 ~ 사직동 1-48	22,800	950	양측 12	건고109 (76.7.19)	변경 사항 없음

다. 도시환경정비구역지정(안)

- 1) 정비사업의 명칭 : (가칭)사직2구역 도시환경정비사업
- 2) 정비사업 위치 및 면적

구 분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			시행면적	대지면적	정기비반시설	
선 구	사직2구역	사직동 311-10 일대	34,261.5	29,020.2	5,241.3	

3) 건축계획

위 치	구 분	개 획 내 용	비 고
사직동 311-10 일대	용 도	아파트 및 부대복리시설	
	건 폐 율	40% 이하 (자연경관지구내 30% 이하)	
	전체연면적	72,617.69㎡ 이하	
	주 용 도	주거	
	용 적 륜	기준용적률 155.7%, 상한용적률 182.0%	
	공공용지 부담률	15%이상	공공시설 조성후 기부채납
	높 이	38.6m이하, 평균층수11층이하, 최고층수12층이하 (자연경관지구내 5층이하, 20m이하)	문화재양각규제적용 지역은 문화재양각 우선적용
	구역내개발	도시환경정비사업으로 시행할 경우 철거재개발을 권장함	

4) 정비기반시설

- 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류 별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	40	35	주간선 도로	3,820	적선동	세브란스 병원앞	일반 도로	독립문	건고169 (76.10.28)	-
변경	대로	1	40	35 ~39	주간선 도로	3,820	적선동	세브란스 병원앞	일반 도로	독립문	-	사업구역내 일부 구간확폭(3~4m)
신설	소로	1	-	10	국지 도로	42	사직동 311-14	사직동 214-1	일반 도로	사직동 311-5	-	단지내 진입도로 개설
가정	소로	3	-	4	국지 도로	220	사직동 311-2	신문로2 가1-59	일반 도로	-	서고89 (76.04.21)	-
변경	소로	3	-	6	국지 도로	120	사직동 311-2	신문로2 가1-59	일반 도로	사직동 1-77	-	일부확폭(2m), 연장및시점 변경
해지	소로	3	-	4	국지 도로	240	사직동 251	신문로2 가1-418	일반 도로	-	서고89 (76.04.21)	-
해지	소로	3	-	6	국지 도로	510	사직동 313-5	사직동 92	일반 도로	-	건고432 (63.07.01)	-

- 녹지 결정조서

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	녹지	경관 녹지	사직동 250-1일대	-	2,170.0	2,170.0	-	-

- 공공공지 결정조서

구 분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
신설	공공공지	사직동 1-297일대	-	2,127.9	2,127.9	-	-

3. 質疑 및 答辯 要旨 : 생 략

4. 意 見 採 擇 : 의 건 없 음

5. 其 他 必 要한 事項 : 없 음