

제175회(정례회)

서울특별시종로구의회 재무건설위원회회의록

제7호(부록)

서울특별시종로구의회사무국

목 차

1. 세운재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획안 결정을 위한 의견청취안 1면

세운재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획(안) 결정을 위한 의견청취

의 안 번 호	1288
------------	------

제출년월일 : 2007. 7. 4.

제 출 자 : 종로구청장

1. 건 명

- 세운재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획(안)

2. 상정사유

- 종묘에서 남산에 이르는 남·북 녹지축을 확보하고, 미진한 정비사업을 촉진하여 도심상권 부활 및 강남·북 균형발전을 위해 지정된 세운재정비촉진지구에 대하여
- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제1항 규정에 따라 수립된 세운재정비촉진계획(안)에 대해 서울시로부터 동법 제9조제1항 및 제2항 규정에 의거 주민공람, 지방의회 의견청취, 공청회 개최 요청이 있어 세운재정비촉진지구 변경 및 1단계 지역의 재정비촉진계획(안)을 결정하고자 상정하게 됨.

3. 주요요지

가. 세운재정비촉진지구 변경(안)

- 위 치 : 서울특별시 종로구 종로3가동 175-4번지 일대
- 면 적 : 438,585.1㎡ (증 25.1㎡)

나. 1단계 지역 재정비촉진계획(안)

- 위 치 : 서울특별시 종로구 예지동 85번지 일대
- 면 적 : 37,656.0㎡ (세운1구역 4,393.1㎡, 세운4구역 33,262.9㎡)

다. 추진경위

- 2006. 10. 26 : 세운재정비촉진지구 지정
- 2007. 4. 24 : 서울시 도시재정비위원회 자문
- 2007. 6. 20 : 세운재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획(안) 공람공고

4. 구의회 의견청취 내용

가. 세운재정비촉진지구 변경(안)

- 1) 재정비촉진지구의 명칭(변경없음) : 세운재정비촉진지구
- 2) 재정비촉진지구의 위치 및 면적
 - 위 치(변경없음) : 서울특별시 종로구 종로3가 175-4번지 일대
 - 면 적(변경)

기정	변경	증감	변경사유
438,560㎡	438,585.1㎡	증 25.1㎡	·종묘~남산에 이르는 남북녹지축 조성을 위한 세운상가일원의 도시 계획시설(광장) 결정에 따른 구역 경계 조정

- 3) 재정비촉진지구의 유형(변경없음) : 중심지형

4) 재정비촉진지구의 지정목적(변경없음)

- 세운상가 주변 일대 낙후된 지역에 대한 토지의 효율적 이용과 기반시설 확충 및 도시기능 회복을 위하여 재정비촉진지구로 지정하고 광역적인 계획을 수립함으로써,
- 도시의 균형발전을 도모하고 남북녹지축 복원과 도심상권 활성화를 도모하고자 함

5) 목표연도

기정	변경	변경사유
2006. 10 ~ 2012. 12	2006. 10 ~ 2015. 12	·재정비촉진계획의성공적 실현을 위한 목표연도 조정

나. 1단계 지역 재정비촉진계획(안)

1) 토지이용계획

구 분		면적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		37,656.0	100.0	
계획 기반 시설	소 계	11,439.4	30.4	
	광장	7,835.9	20.8	
	공공공지	3,268.2	8.7	
	도로	335.3	0.9	
택지 (획지)	소 계	26,216.6	69.6	
	복합개발용지 (도심복합용도)	26,216.6	69.6	

- 2) 인구·주택수용계획 : 세대수(700세대 이하), 인구수(1,400인 이하)

3) 공원·녹지 및 환경보전계획

- 남북녹지축(종묘~남산) 조성
- 역사적 경관축인 어도축과 장소성을 고려한 도시조직의 재구성
- 옥상녹화 등 친환경 설계기법 적용 및 생태면적을 기준 준수

4) 교통계획

- 대중교통 중심으로 개편, 대중교통 이용 활성화
- 차량/보행동선 및 지하공간 동선체계 구축

5) 경관계획

- 도심부 높이계획의 기초 유지
- 종묘와 남산을 잇는 남북축, 역사적 장소와 주요 조망축 보호
- 전통적 거리의 휴먼 스케일 유지

6) 촉진구역의 지정에 관한 사항

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
1단계지역 촉진구역	소계(2개구역)		37,656.0		
	신설	세운1구역 (광장)	종로구 종로3가 116-3번지 일대	4,393.1	도시계획 시설사업
	기정	세운상가4 구역	종로구 예지동 85번지 일대	33,190.1	도시환경 정비사업
	변경	세운4구역	종로구 예지동 85번지 일대	33,262.9	도시환경 정비사업

정비구역 명칭 변경 및 측량결과에 따른 면적 변경

7) 촉진사업별 용도지역 변경계획 : 해당 사항 없음

8) 촉진사업별 용적률, 건폐율 및 높이계획 등 건축계획

구역명	주 용 도	상한용적률(%)	건폐율(%)	높이계획(m)
세운1구역	광장(경관광장)	-	-	-
세운4구역	주거, 업무, 판매 등 복합용도	850%이하	60%이하	122.3m 이하

9) 기반시설의 비용분담계획

- 세운4구역 도시환경정비사업의 기반시설 설치대상 시설인 도시계획시설(광장)사업은 세운4구역의 원활한 사업추진을 위하여 서울특별시장이 선 시행 후 세운4구역 도시환경정비사업 시행자가 기반시설 설치비용을 부담하고 그에 따른 인센티브를 받음
- 세운4구역 부담률

구 분		현황		계획		부담률	
구역	면적(㎡)	대지(㎡)	공공용지(㎡)	대지(㎡)	공공용지(㎡)	면적(㎡)	비율(%)
세운4구역	37,656.0	30,225.1	7,430.9	26,216.6	11,439.4	4,008.5	13.26

10) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책

- 재정비촉진계획 수립에 의한 용도지역 및 용적률 증가 사항이 없으며, 현장 조사 결과 대부분 실제 거주하지 않는 것으로 판단되므로 미적용

11) 단계적 사업추진에 관한 사항

구 분	사업기간	해당구역	비 고
1단계 사업구역	2006 ~ 2008	세운1, 4구역	

12) 촉진구역별 사업계획(세운4구역)

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		-	-	33,262.9	100.0	
도시계획 시 설 등	소 계	-	-	7,046.3	21.2	
	광 장	-	-	3,620.1	10.9	
	공공공지	-	-	3,426.2	10.3	
택 지 (획 지)	소 계	-	-	26,216.6	78.8	
	획 지1	-	-	26,216.6	78.8	

나) 건축시설계획

구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
세운 4구역	33,262.9	대지	26,216.6	종로구 예지동 85번지 일원	공동주택, 업무시설, 판매및영업시설, 문화시설	60% 이하	· 기준 600% · 허용 800%이하 · 상한 850%이하	122.3m이하

13) 도시관리계획 결정도서

가) 용도지역 : 변경없음.

나) 용도지구

(1)미관지구 : 변경없음.

(2)방화지구

구분	지구명	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	방화지구	서대문~종로~동대문간	68,040	건고 727호(63. 12. 13)	종로
변경	방화지구	서대문~종로~동대문간	65,977 (2,063)	건고 727호(63. 12. 13)	종로
기정	방화지구	세종로~청계천~동대문간	44,496	건고 727호(63. 12. 13)	청계천
변경	방화지구	세종로~청계천~동대문간	42,609 (1,887)	건고 727호(63. 12. 13)	청계천
기정	방화지구	퇴계로가~원남동로터리간	29,088	건고 727호(63. 12. 13)	배오개길
변경	방화지구	퇴계로가~원남동로터리간	27,345 (1,743)	건고 727호(63. 12. 13)	배오개길

*()는 1단계지역내 폐지 면적

다) 도시계획시설

(1)도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주 요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	종로	2	-	15	국지 도로	20	예지동 131	예지동 136-1	일반도로	-	-	

(2)철 도 : 변경없음.

(3)공공공지

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	공공공지	종로구 예지동 149-1번지 일원	7,061.0	감)3,792.8	3,268.2	2004.2.16 (종로구고시 제2004-3)	

(4)광장

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	1	광장	교통광장	종로구 종로4가 32-8번지 일원	13,300.0 (1,039.2)	감)1,039.2 (감 1,039.2)	12,260.8 (-)	건고431호 (63.7.1)	종로4가
변경	3	광장	경관광장	종로구 장사동 116-3번지 일원	9,539 (4,393.1)	증)3,442.8 (증 3,442.8)	12,981.8 (7,835.9)	서고20호 (2007.1.25)	세운상가

*()는 1단계 지역내

4. 기타사항

가. 공람공고 개요

- 1) 건 명 : 세운재정비촉진지구 변경 및 재정비촉진계획(안) 공람공고
- 2) 법적근거 : 도시재정비촉진을 위한 특별법 제9조 제1항 및 제2항
- 3) 공람기간 : 2007. 6.20 ~ 2007. 7.4 (14일)
- 4) 공고방법 : 종로구보 및 종로구 홈페이지 게재
- 5) 공람장소

: 종로구 세운활성화추진단, 서울시 균형발전추진본부 도심재정비반

나. 공람기간 중 제출된 의견

○ 제출된 주민의견 없음.