

제175회(정례회)

서울특별시종로구의회 재무건설위원회회의록

제5호(부록)

서울특별시종로구의회사무국

목 차

1. 공평 제1지구 도시환경정비구역 변경지정을 위한 의견청취안 1면

공평(제1지구) 도시환경정비구역변경지정을 위한 의견청취

의안 번호	1275
----------	------

제출년월일 : 2007. 6. 12

제 출 자 : 종로구청장

1. 건 명 : 공평(제1지구) 도시환경정비구역변경지정(안)

2. 상정사유

도시환경정비사업의 활성화를 도모하고 정비기반시설의 확보를 통한 쾌적하고 활력있는 도심조성을 위하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 규정에 의거 도시환경정비구역변경지정을 위한 구의회 의견청취를 하고자 하는 것임

3. 주요요지

가. 정비구역의 위치 및 면적

- 위 치 : 서울특별시 종로구 공평동 5-1번지 일대
- 정비면적 : 3,020.7㎡(대지 : 2,358.9㎡, 정비기반시설 : 661.8㎡)

나. 도시계획사항

- 도시지역 / 도시환경정비구역 / 일반상업지역 / 중심지미만지구 / 방화지구 / 문화지구

다. 추진경위

- 1978. 9. 05 : 공평빌딩 건축허가(81.6.12 사용승인)
- 1978. 9. 26 : 공평 도시환경정비구역 지정(건설부고시 제285호)
- 1979.12. 28 : 공평구역 사업계획 결정(건설부고시 제533호)
- 1986.12. 31 : 공평구역 사업계획변경 결정(서울시고시 제966호)
- 2006.11. 17 : 공평(제1지구) 도시환경정비구역변경지정 신청(제안)
- 2007. 4. 13 : 공람공고(종로구공고 제2007-162호)

4. 구의회 의견청취 내용

가. 공평(제1지구) 도시환경정비구역변경지정계획(안)

- 1) 구 역 명 : 공평(제1지구) 도시환경정비구역
- 2) 사업의 명칭 : 공평(제1지구) 도시환경정비사업

나. 정비구역 위치 및 면적

구분	구역명	위 치	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)	비 고
기정	공평구역 (제1지구)	종로구 공평동 5-1번지 일대	-	2,321.0	-	
변경	공평구역 (제1지구)	종로구 공평동 5-1번지 일대	3,020.7	2,358.9	661.8	

다. 정비기반시설 위치 및 규모

- 도로(변경없음)

구분	구 모				기능	연장	기점	종점	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	종로	1	175	20	일반 도로	391	공평동 10-2	낙원동 284-22	79.12.28	변경없음 (동구간내 부분설치 592.4㎡)

- 공원(변경없음)

구분	공원명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
기정	공 평 제1공원	인사동 210일대	4,595	-	4,595	79.12.28	변경없음 (동지역내 부분설치 69.4㎡)

라. 건축계획

구분	구역명 (지구명)	대지면적 (㎡)	건축면적 (건폐율)	연 면 적 (용적률)	층 수 (지상/지하)	주 용 도	높 이
기정	공평구역 (제1지구)	2,321.0㎡	1,018.50㎡ (33.70%)	15,322.00㎡ (430.0%)	13/2	업무시설	-
변경	공평구역 (제1지구)	2,358.9㎡	1,354.52㎡ (58%이하)	33,180.86㎡ (997.0%이하)	20/7	업무시설	96.0m

마. 변경사유 : 서울시 도시및주거환경정비법 제6조 및 서울시 도시및주거환경정비
기본계획에 의거 토지의 효율적인 이용과 도심기능의 회복을 위하여
도시환경정비구역을 변경 지정하고자 함.

5. 기타사항

가. 공람공고 개요

- 1) 건 명 : 공평(제1지구) 도시환경정비구역 변경지정을 위한 공람공고
- 2) 법적근거 : 도시 및 주거환경정비법 제4조 및 같은법 시행령 제11조
- 3) 공고방법 : 구보 및 종로구 홈페이지, 개별통지
- 4) 공람기간 : 2007. 4. 14 ~ 2007. 4. 27(14일)

나. 공람기간 중 제출된 의견 및 심사내역 : 제출된 의견 없음

다. 관계부서 협의내용

구분	협의부서	협의의견	검토내용
서울시	도시관리과	▶ 정비계획상 건축물 높이계획(지상20층, 96m)은 태화관길 맞은편 지역의 인사동 지구단위계획(기개발구역D구역)에서 정하고 있는 건물높이 30m이하인 점을 감안하여 인사동 지구단위계획과 조화를 이룰 수 있는 건축물계획 검토	▶ 도시 및 주거환경정비기본계획은 개발사업을 유도하는 계획으로, 인사동 지구단위계획구역과의 지정목적과 관리방안이 다름. 본 사업대상지는 기본계획의 도심부 높이관리방안에 맞추어 도심의 활성화와 미시행지구의 개발을 촉진하고자 하는 기본계획에 부합하는 개발계획을 수립
	도시계획과	▶ 별도 의견없음	
	도시계획 상임기획단	▶ 사업대상지의 입지특성상 인사동 문화지구내 있는 바, 문화지구의 지정목적과 기능에 부합할 수 있도록 건추계획과의 연계방안 검토요망 ▶ 사업대상지 남측 이면도로를 중심으로 정비구역의 정형화가 이루어질 수 있도록 지속적인 협의가 필요할 것으로 판단됨	▶ 인사동 문화지구에서 정하고 있는 허용용도를 건축용도 계획에 반영 하여 건축계획을 수립하였으며, 인사동 초입부라는 사업대상지의 입지특성을 감안하여, 인사동과 조화로운 개발계획이 될 수 있는 외부공간계획을 수립하였음 ▶ 정비구역의 정형화를 위해 편입 대상지의 소유자와 협의하였으나 정비사업 참여 및 매각의사가 없음
	도시재정비반	▶ 신·재생에너지 설비에 대한 세부설치계획을 검토하여 친환경개발 목적에 부합될 경우에 용적률 인센티브 적용 ▶ 공개공지 각각부의 최소폭원 5m 확보 방안 검토 ▶ 북측 태화관길의 기존보도가 완화차선 확보로 단절되지 않도록 보행자를 위한 보행동선 계획수립 검토 ▶ 차량진·출입구의 폭원결정은 보행동선의 단절 최소화 및 출입의 용이성 등 주변 여건을 종합적으로 검토 ▶ 주차장과 지하주차장 출입구는 건축물의 배면에 배치하는 방안 검토	▶ 친환경개발을 수립하고자 하였으나, 에너지 효율상 사용량이 부족하므로 건축계획 변경으로 인한 용적률 미반영 ▶ 공개공지 최소폭원 5m 확보 ▶ 기존보도를 유지하여 보행동선이 단절되지 않도록 계획 수립 ▶ 기본계획의 유도기준을 준수하여 차량진·출입구는 폭6m 이내로 계획함 ▶ 주차장 및 출입구는 기본계획상 대상지 유도기준을 따르는 것이 원칙이나, 당해 주차장 위치변경은 지구지적 여건상 수용이 어려우며, 주차출입구에 대하여는 건물내부의 차량 대기공간 10m 추가확보하여 차량과 보행자간의 간섭을 최소화 하도록 계획하였음.
	문화재과	▶ 해당부지 및 부지경계로부터 100m이내에 지정·등록 문화재 없음	

구분	협의부서	협의의견	검토내용
종로구	문화진흥과	▶ 문화재 관련 해당사항 없으며, 주가로 구역으로서 인사동 지구단위계획의 지정 용도 참고	▶ 인사동 지구단위계획의 지정 용도 준수
	지 적 과	▶ 별도 의견 없으며, 사업시행인가시 협의 요망	▶ 사업시행인가시 협의
	공원녹지과	▶ 조경관련 규정에는 적합하나, 사업시행 인가시 조경관련 세부사항에 대한 재협의 요망	▶ 사업시행인가시 협의
	교통행정과	▶ 교통영향평가 대상 시설에 해당되는 바, 사업승인신청전에 서울시 교통영향평가 심의 끝할 수 있도록 조치 요망	▶ 사업시행인가 신청전 이행
	산업환경과	▶ 대기, 수질, 소음 등 공해저감 관련사항 이행	▶ 사업시행인가시 협의
기 타 유 관 기 관	도시철도공사	▶ 사업시행인가전 충분한 협의 요망	▶ 사업시행인가시 협의
	수도방위사령부	▶ 세부계획수립시 건축물의 최고높이(해발 기준)가 해발 113m를 초과 할 경우 재협의 요망	
	중부수도 사업소장	▶ 별도 의견없음	
	종로소방서장		
	한전서울 사업본부		
	KT광화문지점		
	(주)에스코		