

第102回(定例會) **서울特別市鐘路區議會** 第1號(附錄)
財務建設委員會會議錄

서울特別市鐘路區議會事務局

目 次

1. 승인 제4주택 재개발 구역지정 및 사업계획 결정 1面
 2. 도시계획 용도지역지구 변경결정(안) 의견청취 17面

1. 승인 제4주택 재개발 구역지정 및 사업계획 결정

1. 건 명 : 주택재개발구역지정 및 사업계획결정(안)

2. 지역현황

- 위 치 : 종로구 승인동 20번지일대
- 면 적 : 23,962.65 m²
- 건 물 : 211 동 (유허가 : 211)
- 세대수 : 426 세대(가옥주: 209, 세입자: 217)
- 용도지구 : 일반주거지역
- 지역여건
 - 1970년대 축조된 노후불량주택이 과도하게 밀집되어 있음
 - 구역내 도로폭이 4m미만의 경사도로이며, 소방도로 및 주차공간이 전무하여 화재시 진화불가능
 - 상,하수도등 공공시설이 매우 불량한 지역임
 - 노후가옥의 붕괴등 재해발생 위험 상존

3. 주택재개발 구역지정 및 사업계획결정(안) 내용

가) 재개발구역의 결정

지정구분	사업의 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신 규	주택재개발사업	승인제4주택 재개발구역	종로구 승인동 20번지일대	23,962.65	

나) 사업계획의 결정

- 1) 재개발구역의 명칭 : 승인제4구역 주택재개발사업
- 2) 재개발구역의 위치 : 종로구 승인동 20번지일대
- 3) 재개발사업의 면적 : 23,962.65m²
- 4) 사업시행예정시기 : 구역지정일로부터 4년 이내
- 5) 부분별 사업계획결정조서

(가) 토지이용계획

구 분		명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
도시계획 용도지역		계	23,962.65	100	
		일반주거지역	23,962.65	100	
택지 및 공공시설	택지	계	23,962.65	100	
		택 지(1)	18,330.57	76.50	조합및일반분양아파트
		택 지(2)	2,439.78	10.18	임대아파트
		택 지(3)	795.77	3.32	상 가 동
	공공시설	도 로	604.59	2.52	기존도로포함확폭
		녹 지	1,791.94	7.48	

(나) 공공시설 및 도시계획시설의 설치.정비계획

(1) 도 로

결정 구분	규 모				기능	사 용 형 태	연 장 (m)	위 치		비 고
	노 형	세분류	번호	폭원(m)				기 점	종 점	
변경	소 로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	47	승인동 20-111	승인동 20-106	기존도로포함 확폭
변경	소 로	3	2	6	국지 도로	일반 도로	104	승인동 20-45	승인동 5-44	“

(2) 면적시설

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면 적(m ²)	비 고
	명 칭	세 분 류			
신 설	녹 지	경관녹지	승인동 20-70~20-129일대	1,791.94	

(다) 기존건축물의 정비.개량 및 건축시설계획

(1) 기존건축물 정비.개량 계획

지구구분	면적 (m ²)	위 치	정비개량계획			비 고
			계	철거후 신 축	철 거 이 주	
승인제4구역	23,962.65	승인동 20번지 일 대	211동	211동	-	

(2) 건축시설계획

결정 구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)					
신설	승인제 4구역	23,937.75	택지 (1)	18,330.57	승인동 20-92 일대	분 양 아파트	20.70	230.46	9~19층
			택지 (2)	2,439.78	승인동 20-115 일대	임 대 아파트	22.01	187.86	6~13층
			택지 (3)	795.77	승인동 3-2 일대	상 가	63.59	127.17	2층
			계	21,566.12				22.43	221.62
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ○ 분양주택의 최대규모 : 전용면적 114.165㎡이하 ○ 임대주택의 규모 : 전용면적 30.356㎡이하 ○ 국민주택의 건설비율 : 총건설세대수의 80.90%이상 ○ 전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 52.05%이상 						
임대주택을 건설하지 않는 경우 그 사유									
건축시설의 건축선에 관한 계획			○ 주택건설촉진법 및 건축법에 적법함						

(라) 건축부지 정비계획

결정 구분	지구명	위 치	면적 (m ²)	가구 계획			획지 계획		지구 또는 부지의 주된용도
				세대수 (세대)	연면적 (m ²)	건축면적(m ²)	필지	면적 (m ²)	
신설	승인제 4구역	승인동 20번지 일 대	23,962.65	513	71,673.0	4,837.23	157	21,566.12	아파트 및 부대복리시설

4. 제안사유

- 지봉길 창신역(지하철6호선) 인접구역의 구릉지에 위치한 노후불량주택 밀집지역으로 주민이 주택재개발사업 추진을 희망하고 있으며,
- 노후,불량 건축물이 과도하게 밀집되어 있고, 공공시설미비 등 도시의 환경이 현저히 불량한 지역이므로 주택재개발사업을 시행하여 쾌적하고깨끗한 주거환경개선 및 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하고자 도시재개발법 제4조제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자함

5. 기타사항

- 2000. 3. 30 주택재개발 구역지정 및 사업계획결정 신청(추진위→구)
- 2000. 4. 12 관련기관(부서) 업무협의
- 2000. 4. 29 군부대 협의 : 동의
- 2000. 5. 31 업무협의 결과에 따른 보완 제출(추진위→구)
- 2000. 6. 5 ~ 6. 19(14일간) 주민공람공고 (종로구공고 제2000-147호)

이해관계인 제출의견 심사내역서							
공 랑 내 용							
신문명		게재일자		공 랑 기 간		공 랑 장 소	
대한매일 내외경제		2000. 6. 5		2000. 6. 5 ~ 2000. 6. 19		종로구청 도시계획과	
의 견 제 출 및 심 사 내 용							
총괄	총제출건수		의 견 별		심 사 내 용 (건수)		
			요 지 구 분	제출건수	채 택	일부채택	불채택
	11		동의서제출	6	6	-	-
		동의철회서제출		5	3	1	1
의견서 제출자		의 견 요 지			채택여부	채택내용 또는 불채택 사유	
주소	성명						
20-45	승인교회	동의서 제출			채 택	동의율 산정	
20-85	채무웅	“			“	“	
20-45	강기상	“			“	“	
20-72	이규명	“			“	“	
20-113	안동근	“			“	“	
20-16	정창현	“			“	“	
20-82	김수산	동의철회서 제출			“	부동의율 산정	
20-10	최화창	“			“	“	
20-4	안동성	“			“	“	
20-4	안혜진	“			일부채택	당초미동의,조합원수산정	
2-25	김대섭	“			불채택	당초 미동의	

관련부서간 종합심의 및 협의 회신내용

건 명 : 승인제4주택재개발 구역지정 및 사업계획 결정(안)

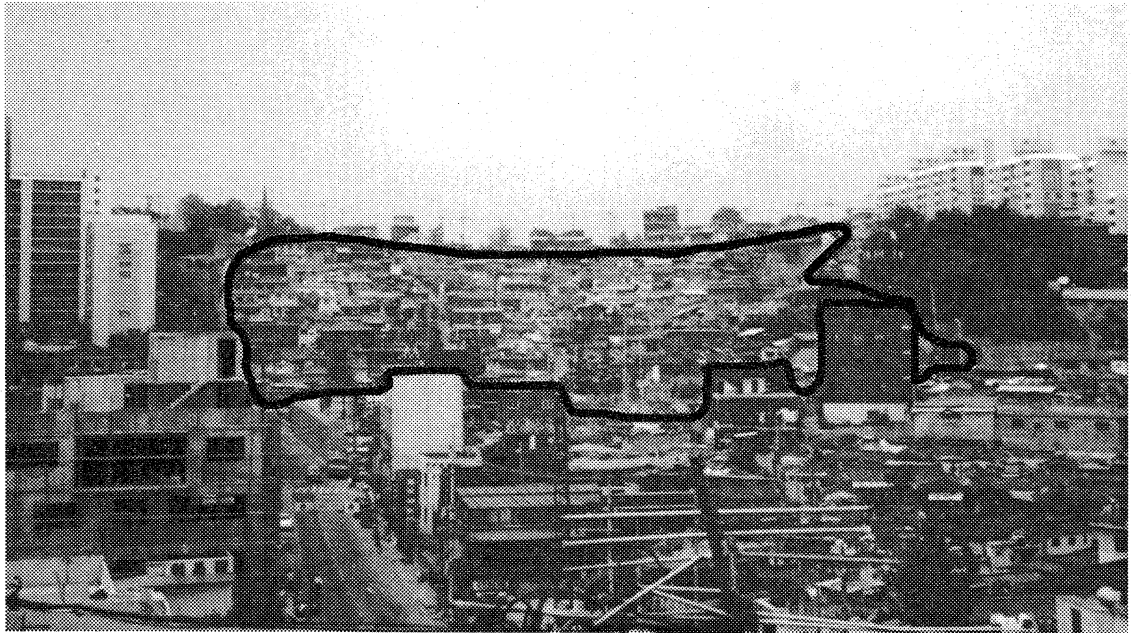
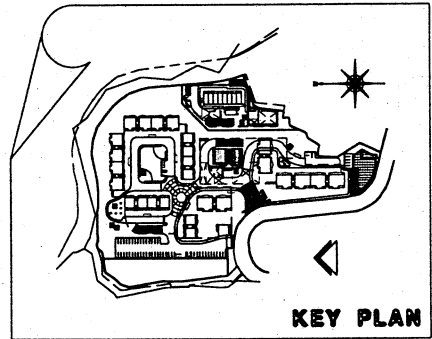
연번	관련부서	회신내용	비고
1	재무과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재개발구역지정 및 사업계획이 확정되면 착공 전 국·공유지는 전체 매수신청 접수 후 국유지는 국유재산관리계획에 의거 처분되고 공유지는 공유재산심의회를 거쳐 처분되며 ○ 재개발지구내 국·공유지 중 개인 점유 토지는 점유자에게 비점유 토지는 재개발조합에 매각처리됨 ○ 국유재산법 제51조 및 지방재정법 제87조에 의거 대부 또는 사용수익허가 등을 받지 아니하고 점유 사용하는 국·공유재산 점유자에 대하여는 대부료 또는 사용료의 120%에 해당하는 변상금(5년소급)을 납부하여야 하며 점유자에 대한 매각처분시 변상금을 납부하여야 매각이 가능함. 	
2	지적과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 재개발 구역지정의 결정고시로 작성하는 도면은 해당 토지의 지적도와 동일한 축척(1/600)의 도면으로 작성 ○ 재개발구역지정 등과 관련한 사항의 도시계획 결정 등이 있을 경우 토지이용계획 확인서 발급업무가 지체되지 않도록 결정과 동시에 통보 ○ 도시재개발사업의 착수 변경 또는 완료 사실이 있을 경우에는 사업시행자로 하여금 그 신고사유가 발생한 날로부터 15일 이내에 신고 	
3	환경위생과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대기환경보전법 제28조 및 동법 시행규칙 제62조 규정에 의거 비산먼지 발생사업 사전신고 이행(먼지 억제방안 첨부하여 공사착공 3일 전까지 제출 - 철거 및 건축) ○ 소음진동규제법 제25조 및 동법 시행규칙 제33조 규정에 의거 특정공사 사전신고 이행(특정공사 장비를 사용한 토목(암반굴착)공사시 소음 및 진동이 최소화 될 수 있는 공법을 채택하여 공사로 인한 주민 피해 민원이 발생하지 않도록 소음저감대책 첨부하여 착공 3일 전까지 제출 - 철거 및 건축) ○ 주택건설기준등에관한 규정 제9조 검토(공동주택에 해당되는 경우 소음발생원(도로 등)으로부터 50m이상 이격 배치하거나 방음벽, 수림대 등의 방음시설을 설치하여 당해 공동주택의 건설지점 소음도가 65dB(A)미만이 되도록 함(시행부서에서 준공시 적용하여 입주민의 도로소음 민원 사전 차단) 	

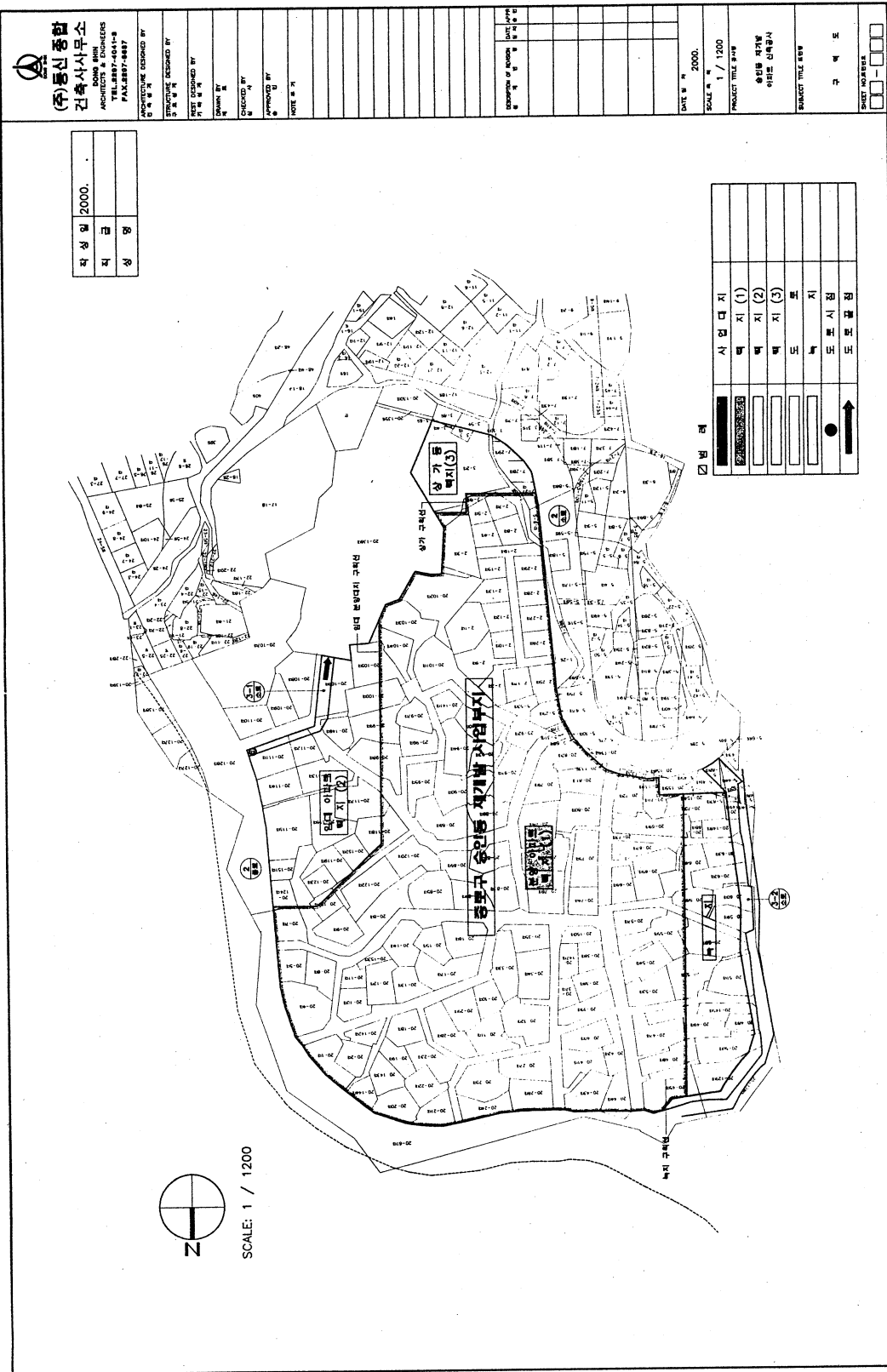
연번	관련부서	회 신 내 용					비고	
4	청 소 행 정 과	1. 재활용품보관시설 또는 용기의 설치 ○ 관련규정 - 폐기물관리법 제6조 - 동법시행령규칙 제10조 - 종로구폐기물관리조례 제11조제2항 - 동시행규칙 제3조 ○ 공동주택의 경우 재활용품보관시설 또는 용기의 설치 규격 재질 기준 - 수량:1조5개함(종이류,금속류,유리병,플라스틱,페트병) - 설치기준 : 동별 100가구 기준 (50가구 초과시 2조) ※ 100가구 미만시에도 동별 1조 설치 - 용기 규격 및 재질						
		구 분	종이류	금속류	유리병	플라스틱	페트병	비고
		규 격	1,500×1,200 ×1,300이상	900×900 ×1000이상	900×900 ×1000이상	900×900 ×1000이상	900×900 ×1000이상	
		재 질	FRP고밀도 플라스틱	코팅철망 스텐레스철망 고밀도플라스 틱	코팅철망 스텐레스철 망 고밀도플라스 틱	코팅철망 스텐레스철망 고밀도플라스 틱	코팅철망 스텐레스철망 고밀도플라스 틱	용 기 전 체 에 품 목 별 지 정 색상
		용 기 형 태	상부뚜껑설치 측면:배출구설 치	외부에서 내부투시가 가능토록제작	내부를 3등분 하여 색상선별 이 가능토록 투입 구를 3개설치	외부에서 내부투시가 가능토록제작	외부에서 내부투시가 가능토록제작	
		색 상	노랑색 (31799)	짙은회색 (80500)	주홍색 (18523)	청색 (53516)	흰색	
2. 음식물쓰레기 감량의무사업장 지정 (100세대이상공동주택) ○ 관련규정 - 폐기물관리법 제12조 - 동법시행령규칙 제6조 - 종로구음식물쓰레기 수집운반재활용 촉진을 위한 조례 제10조 ○ 음식물쓰레기 감량의무사업장 의무사항 - 음식물쓰레기 재활용 의무(택일) 1) 감량기기 설치하여 사료화 2) 전문처리업체에 위탁처리 - 사전협의시 처리방법 협의 - 신고기한 : 준공 후 30일 이내 - 신고내용 1) 감량기기설치시 - 폐기물처리시설 설치신고 및 사용개시신고 2) 위탁처리시 - 위탁계약서 첨부하여 감량이행 신고								

연번	관련부서	회신내용	비고
5	교통행정과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 교통영향평가 대상 제외되며 ○ 주차장 출·입구에 차량출입을 알리는 차량경고등을 설치하기 바람(교통사고 예방을 위하여) 	
6	건축과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 별도의견 없음 	
7	건설관리과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공사완료후 도로에 편입되는 토지에 대하여는 지적법 제71조에 의거 지적정리에 만전을 기할 것 ○ 사업준공시 현황측량을 실시하여 공공용지를 점유(저촉)하지 않도록 할 것 ○ 사업구역내의 공공용지에 대한 사업확정 후 매각등 재산관리에 철저히 하기 바람 	재산관
8	토목과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토목분야 <ul style="list-style-type: none"> - 단지의 기존도로 굴착시 별도 우리구(토목과)의 굴착승인을 득한 후 사전 지하 매설물을 면밀히 조사하여 굴착전 굴착을 요하는(한전,도시가스,상수도등)부서에 사전협의 하여 이중굴착이 없도록 할 것. - 기부채납부지는 설계서대로 시공후 조건대로 기부채납할 것 ○ 하수분야 <ul style="list-style-type: none"> - 우수맨홀은 우수맨홀과 구분될 수 있도록 할거(뚜경) - 우수연결관은 D=300mm이상 홈관사용할 것 - 하수관 연결부위 수밀성 유지할 것 - 단지내 우수관 부설 및 맨홀 설치시 공사실명제 스티카 부착(사진제출) - 공공하수도 맨홀에 연결관 시공시 필히 천공기 사용할 것(사진제출) 	
9	공원녹지과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 승인동 20-136번지 임야형태의 녹지가 최대한 보존될 수 있도록 조치하기 바람 	
10	교통지도과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주차장법등 관련규정에 적합(주차대수,진입로등) 	
11	종로소방서	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업승인 또는 건축허가시 협의 할 것 (소방시설 설치계획표등 관련서류 첨부) 	
12	중부수도사업소	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상수도분야 급수협의(조건) 이행시 급수공사 가능 첨부:급수 조건,수도계량기실 표준규격,저수조설치기준 수도시설의 위생관리 등에 관한 규칙 	첨부:급수
13	한전중부지점	<ul style="list-style-type: none"> ○ 별도의견 없음 	
14	중부교육청	<ul style="list-style-type: none"> ○ 서울명신초등학교의 학생수용계획을 검토한 결과 증가되는 학생 수용에 어려움이 없음 	
15	극동도시가스	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시가스 공급 가능함 <ul style="list-style-type: none"> - 조건 : 지역정압기 부지 제공(지상식) <p>(면적 : 4.9 X 3.1 X 2.57)</p>	

연 번	관련부서	회 신 내 용	비 고
16	주택재개발과	○ 타구역 임대아파트 희망가구에 대하여 희망구역명을 명기한 동의서를 제출하여 재협의 - 타구역 동의서 제출시 기입주한 구역이나, 금년 입주 예정구역은 제외하기 바람	
17	지하철건설본부	○ 사업시행인가전에 보완 협의 할 것 ◇ 보완사항 1. 아파트 건축물중 106동은 도로터널 보호층 「상·하단 높이 6.0m, 측면 0.5m」에 저축되고 있어 「건축행위 제한지역」에 해당되므로 재배치 2. 107동,105동은 도로터널에 근접(측면 8.0m,37m)되어 터널보호구역내(터널폭의 2배 : 40m)에 위치하므로 「건축행위 협의지역」에 해당되어 가)건물축조에 의한 주변지반의 거동 및 터널의 안정성에 대한 수치 해석결과를 제시 나)지하 굴착방법과 지반 및 터널에 대한 정밀 계측 계획이 포함된 시공계획서를 제출	
18	육군제1596부대	○ 동 의 - 높이(m) ; 116.805(41.805)	

송인동 주택재개발 현장사진



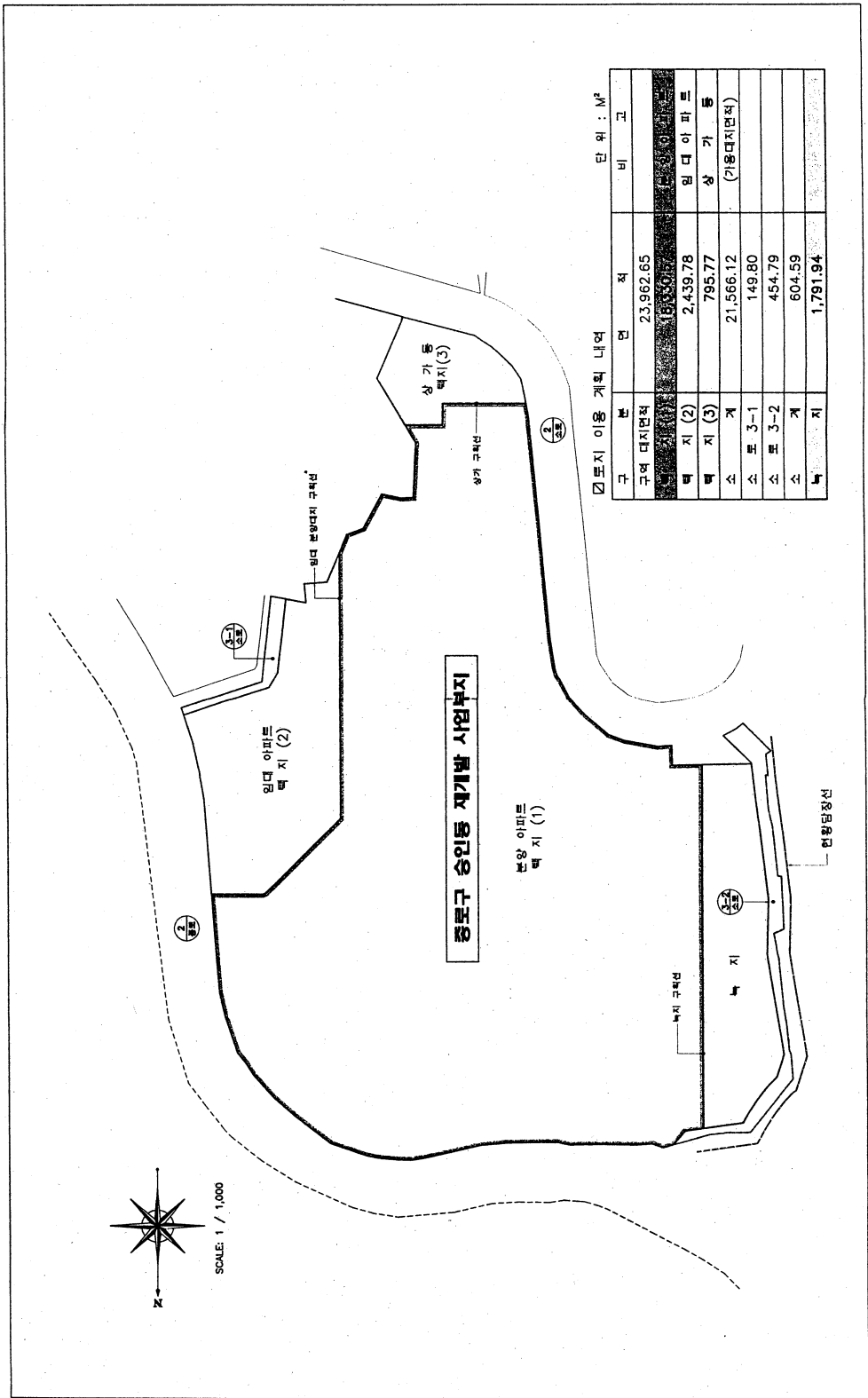


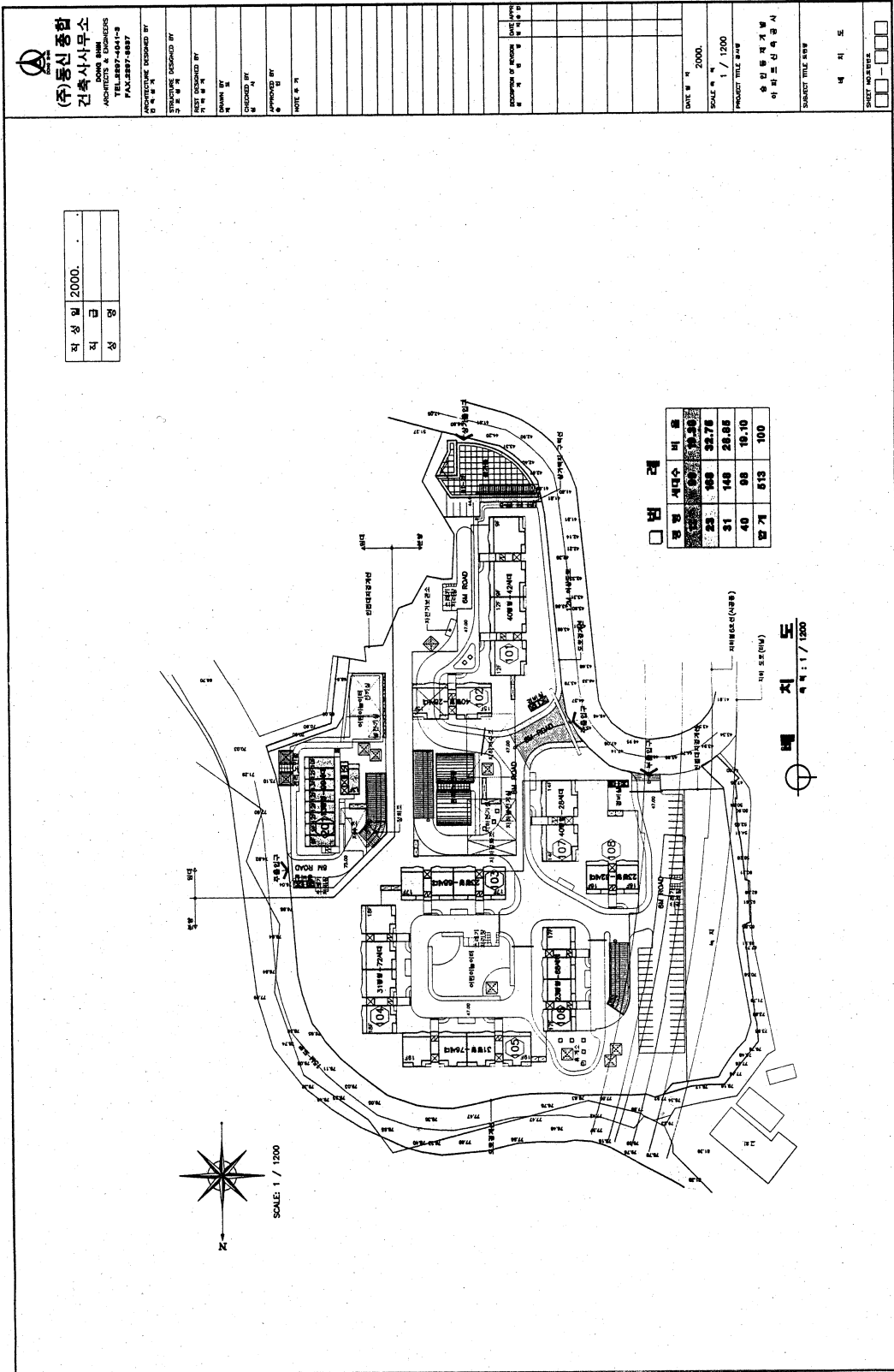
작성일	2000.
지번	
성명	

○ 표 명

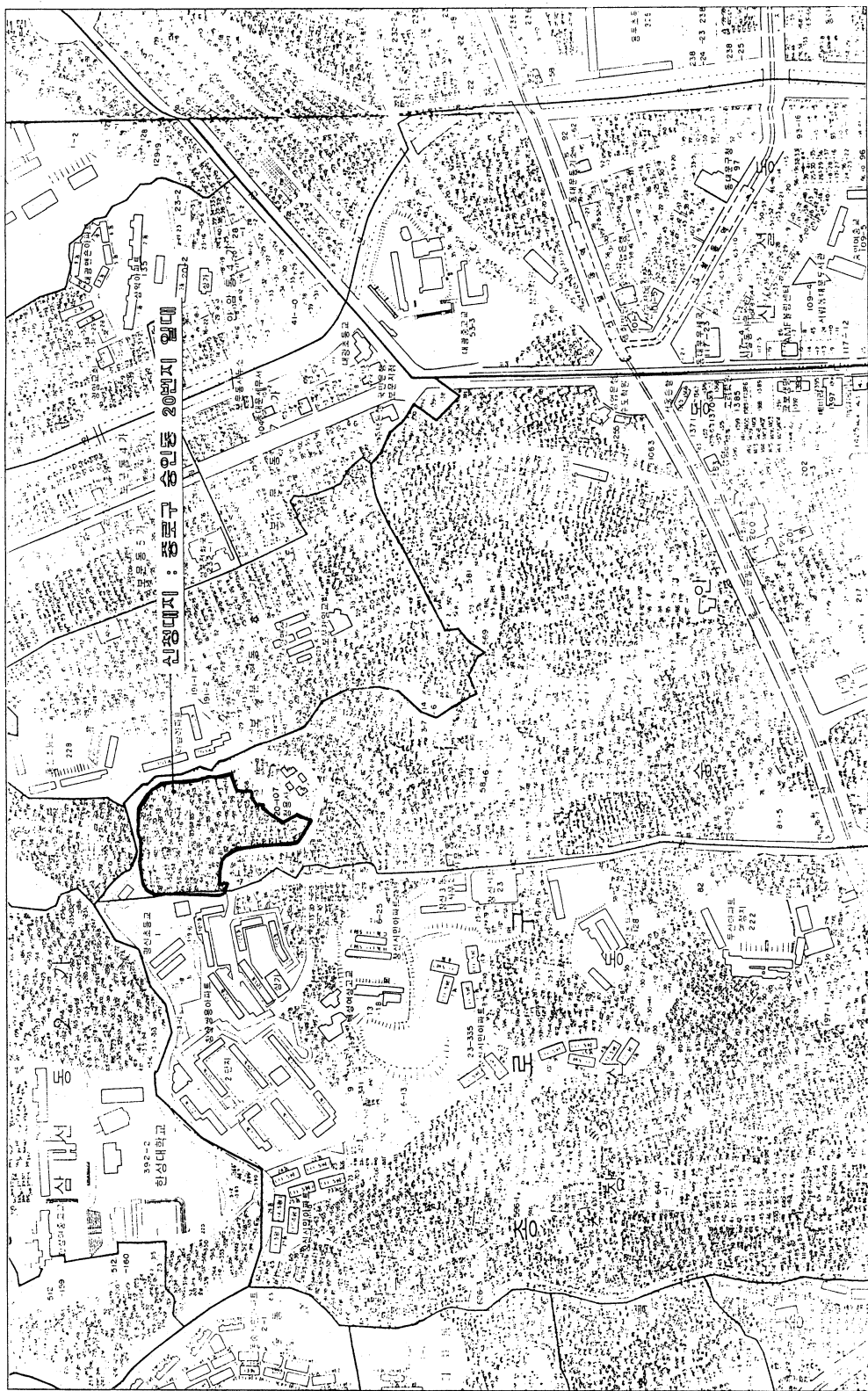
	시역대지
	택지 (1)
	택지 (2)
	택지 (3)
	도로
	녹지
	도포시점
	도포시점

토지이용계획도





■ 송인동 주택재개발 구역 위치도



S-1/5,000

2. 도시계획 용도지역지구 변경결정(안) 의견청취

I. 안전명 : 도시계획 용도지역 지구 변경결정(안) 의견청취

II. 도시계획 변경결정(안) 조서

가. 도시계획 용도지역(1종 일반주거지역 지정) 변경결정 조서

위 치	변 경 내 용			비 고
	당 초	변 경	면적(m ²)	
종로구 행촌동 1-31번지 일대 (행촌주거환경개선지구)	일반주거지역	1종일반 주거지역	4,523.1m ²	풍치지구 해제지역

나. 도시계획용도지구(풍치지구 해제) 변경결정 조서

풍치지구명	위 치	변 경 내 용			비 고
		당 초	변 경	추가해제면적 (m ²)	
인왕지구	종로구 행촌동 1-31번지 일대 (행촌주거환경개선지구)	756,449m ²	751,925.9m ²	4,523.1	

III. 제안사유

- 종로구 관내 행촌주거환경개선지구 내 행촌동 1-31번지 일대는 풍치지구가 해제도지 않아 건폐율 40% 이하를 적용하여야 함으로 풍치지구 해제를 병행 추진하여 민원을 사전에 예방코자 도시계획 용도지역, 지구에 대한 계획안을 수립하고 주민공람공고 중에 있으며(2000. 6.22~7.4),
- 도시계획 용도지역, 지구변경(안)의 입안을 위하여 도시계획법 제12조제1항 규정에 따라 구의회 의 건청취를 하고자 함.

위치도면

(S=1/3,000)



○ 도시계획용도지역(1종일반주거지역 지정) 변경결정 조서

위 치	변 경 내 용			비 고
	당 초	변 경	면적(m ²)	
종로구 행촌동 1-31번지 일대 (행촌주거환경개선지구)	일반주거 지	1종일반 주거지역	4,523.1	풍치지구 해제지역

○ 도시계획용도지구(풍치지구 해제) 변경결정 조서

풍치지구명	위 치	변 경 내 용			비 고
		당 초	변 경	추가해제 면적(m ²)	
인왕지구	종로구 행촌동 1-31번지 일대 (행촌주거환경 개선지구)	756,449m ²	751,925.9m ²	4,523.1	

