

교남뉴타운 정비구역지정 및 도시관리계획지정(변경)을 위한 의견청취

의안 번호	1129
----------	------

제출년월일 : 2005. 9.

제 출 자 : 종로구청장

1. 건 명

교남뉴타운 정비구역지정 및 도시관리계획지정(변경)을 위한 의견청취

2. 상정사유

서울특별시고시 제2003-372(2003.11.18)호 『교남뉴타운지구지정』과 서울특별시공고 제2005-322(2005.3.10)호 『교남뉴타운지구 개발기본계획』로 승인되어 『교남도시환경정비구역』을 지정코자 하는 사항임.

3. 주요요지

가. 대상지

- 위 치 : 종로구 평동 164번지 일원
- 면 적 : 160,425.7㎡ (대지:113,502.4, 정비기반시설:46,372.5, 존치:550.8)

나. 도시계획사항

- 일반주거지역(1,2,3종), 일부상업지역, 중심지미관·역사문화미관지구 등

다. 추진경위

- 2003. 7. 11 : 뉴타운지구 지정 신청
- 2003.11. 18 : 뉴타운지구 지정 고시(서울시고시제2003-372호)
- 2003.11. 24 : 뉴타운사업지구 지정에 따른 주민설명회 개최
- 2004. 2. 02 : 지역균형MA 및 지원평가자문단 구성·운영
- 2005. 3. 10 : 교남뉴타운지구 개발기본계획 공고(서울시공고제2005-322호)
- 2005. 5. 23 : 교남1구역도시환경정비사업 조합설립추진위원회 승인
- 2005. 6. 04 : 교남뉴타운지구 알림방 운영
- 2005. 8. 02 : 교남뉴타운기본계획변경
- 2005. 8. 12 : 교남뉴타운정비계획및도시관리계획결정(변경)공람공고
- 2005. 8. 18 : 교남뉴타운정비계획및도시관리계획결정(변경)열람공고

4. 입안내용

가. 교남뉴타운 정비계획(도시환경정비구역)

1) 도시환경정비구역지정 위치 및 면적

구 분	구역명	위 치	사업시행 면적 (㎡)				비 고
			계	대지	기반시설	준치	
계	3개		160,425.7	113,502.4	46,372.5	584.5	
신 설	교남1	송월동 33-2번지 일대	144,750.0	101,229.9	42,969.3	584.5	
신 설	교남2	교남동 28번지 일대	6,801.4	5,488.1	1,313.3	-	
신 설	교남3	평동 222번지 일대	8,874.3	6,784.4	2,089.9	-	

2) 건축계획

구 분	구역명	주 용 도	면면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층 수(층)	높이(m)
신 규	교남1	주거, 업무, 판매	275,600이하	50~60이하	250~600이하	9~25이하	70~90이하
신 규	교남2	업무, 판매	32,600이하	60 이하	600이하	15이하	60이하
신 규	교남3	업무, 판매	53,800이하	60 이하	600이하	25이하	90이하

※ 건축 면면적 : 지하 별도계상

3) 기반시설

○ 도로

결정 구분	구 모				가능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	2	43	15	집산도로	250	평동	교남동	일반	-	내교23 52.3.25
변경	중로	2	43	16	집산도로	202	교남동 55-1	송월동 98-1	일반	-	
기정	중로	3	40	12	집산도로	750	송정로1가	행촌동	일반	-	내교23 52.3.25
변경	중로	3	40	13	집산도로	810	평동 7-35	교북동 35-8	일반	-	
신설	중로	3	100	13	집산도로	148	교북동 10-38	행촌동 37-26	일반	-	
신설	중로	3	101	13	집산도로	350	평동 209-1	송월동 68-4	일반	-	
신설	소로	1	100	11	국지도로	35	교남동 10	교남동 8-2	일반	-	
신설	소로	1	101	11	국지도로	224	평동 13-30	평동 36	일반	-	
기정	소로	3		6	국지도로	170	행촌동1	송파동 10	일반	-	건교432 63.7.1
변경	소로	2	102	8	국지도로	314	송월동 2-2	행촌동 1-66	일반	-	
폐지	소로	3		6	국지도로	110	송월동 19-2	송월동 36-1	일반	-	건교186 62.12.20
폐지	소로	3		6	국지도로	190	송월동 12-31	평동 20-7	일반	-	서교216 93.7.22
폐지	소로	3		6	국지도로	170	평동 20	평동 36	일반	-	서교78 71.12.10

○ 공원

구 분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후	
신 설	①	공원	근린공원	송월동 2-3 일원	-	중) 2,938	2,938	
신 설	②	공원	근린공원	신문로2가동 37 일원	-	중) 10,070	10,070	
신 설	③	공원	어린이공원	교북동10-38 일원	-	중) 490	490	
신 설	④	공원	어린이공원	교남동10 일원	-	중) 856	856	

○ 녹지

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후	
신설	①	녹지	완충녹지	평동 108 일원	-	증) 973	973	

○ 광장

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후	
신설	①	광장	일반광장	교남동 58-5 일원	-	증) 700	700	

○ 공공공지

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후	
신설	①	공공공지	공공공지	평동 16-1 일원	-	증) 180.0	180.0	
신설	②	공공공지	공공공지	교남동 4-6 일원	-	증) 100.5	100.5	

나. 도시관리계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

용도지역의 구분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총 계		160,425.7	-	160,425.7	100.0	
주 거 지 역	소 계	143,673.7	감) 7,296.3	136,377.4	85.0	
	제1종	180.0	감) 80.0	100.0	0.1	
	제2종(7층이하)	86,164.6	감) 79,519.0	6,645.6	4.1	
	제2종(12층이하)	2,270.0	감) 2,270	-	-	
	제3종	55,059.1	증) 74,572.7	129,631.8	80.8	
	소 계	16,752.0	증) 7,296.3	24,048.3	15.0	
상 업 지 역	일 반 상 업	16,752.0	증) 7,296.3	24,048.3	15.0	

2) 도시계획시설

○ 공공청사

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후	
신설	①	공공청사	동사무소	행촌동 180-10대 일원	-	증) 910	910	
신설	②	공공청사	파출소	송월동 116대 일원	-	증) 600	600	
신설	③	공공청사	교통순찰대	행촌동 158-8대 일원	-	증) 1,800	1,800	

○ 사회복지시설

구분	도면표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후	
신설	①	사회복지시설	사회복지시설	송월동 32-43대 일원	-	증) 1,800	1,800	

다. 입안사유

- 본 사업구역은 도시및주거환경정비기본계획에 의해 도시환경정비사업 지정대상범위에 속해있으며, 종로 도상의 끝자락에 위치하여 상업·업무기능이 미약하고 위치적 특성과 지리적 특성으로 인해 점도율은 49% 내외로 기반시설이 매우 열악하고, 전체 1,526필지중 82.3%(1,287필지)가 90㎡이하 또는 부정형 필지로 정비가 필요한 지역임.
- 교남 도시환경정비구역은 서울시지역균형발전지원에관한조례 제2조 규정에 의한 도상형뉴타운사업중 교남뉴타운개발기본계획이 2005년3월10일 승인됨으로 기본계획에 의해 정비사업이 조속히 시행될 수 있도록 정비구역을 지정하고자 함.

라. 공고내용

- 1) 건 명 : 교남뉴타운정비계획 및 도시관리계획지정(변경) 공람공고
- 2) 공람기간 : 2005. 8.12~ 2005. 8.31
- 3) 게재신문 : 구보 및 종로구홈페이지, 전국매일, 서울경제
- 4) 공람장소 : 종로구청(균형발전추진단)
- 5) 공람공고 의견

○ 관련부서

연번	부서별	제출의견
1	서울시 교통계획과	○의주로의 교통상황을 고려시 충분한 도로확장이 필요할것으로 판단 의주로와 서소문로, 성산로(사직공원 인근)를 연계하는 도로망 체계를 구축하고 의주로 차량이 집중되지 않는 교통개선안 수립필요
2	서울지방 경찰청	○교통순찰대 이전부지 관련 교남뉴타운 정비계획 공람공고 서울시 종로구 행촌동 158-8대 일원 1,800㎡(약545평) 용적율 250% ○교남뉴타운 정비계획 공람공고 중 서울지방경찰청 이전부지는 총 건축면 면적은 약1,366평이고 부지형태도 B형태로서, 현재 사용중인 면적보다 많이 부족하여 2,500㎡이상의 면적확보 요구됨 ※ 교통순찰대 현황 - 건 물 : 연면적 1,388평 - 옥외주차장 : 연면적 900평
3	서울시 재무과	○도시및주거환경정비법규정에의한 정비구역안의사유재산은 동법제 66조규정에의거 사업시행자또는 점유자 및 사용자 우선하여수익계약으로 매각할수 있음.

연번	부서별	의 건 내 용
4	서울시 시설계획과	○ 사업지 동측도로(소로2-102) 종정부에 도로모퉁이를 설치하는 방안 검토
5	서울특별시 도시철도공사	○ 평동164번지에 설정된 구분지상권은 1992.12.9 서울시에서 279,931천 원에 취득하여 1998.4.27이전등기(현물출자)된 권리로 도시철도법제5 조의2규정에의거 설정된 구분지상권으로 도시철도운영에 필수적인 권 리 이므로 해당토지에 대한 구분지상권 존속 조치

○ 주민의견

연번	성 명(주소)	의 건 내 용
1	INI스틸(주) 대표 이용도 (강남구 역삼동 837-36 랜드마크타워 14층)	○신문로2가 5번지의 8필지(1,457㎡) 사옥 및 영업소 사용되 고 있는 절대적 필요한 업무시설부지임 ○공원부지로 개발될 경우 업무상 막대한 피해를 입음, 사업 지구에서 제외시키고 현재와 같이 정상적인 업무기능 및 영업활동이 유지될 수 있도록 강력히 건의
2	이화수외17인 (교남동 71-1)	○교남1지구중 상업지역을 3종일반주거지역으로 변경반대, 상업지역 상권을 살리도록 유지 및 상가건물주들이 별도의 조합을 구성하여 재개발 요구
3	협신실업 김승규외 13인 (교남동 47-21)	○ 교남2구역에 대하여 교남3구역과 동등한 조건 - 교남2,3구역간의 고도차, 용적을 상이한바, 시정 · 고 도 : 교남2구역 60M, 교남3구역 80M · 용적율 : 교남2구역 600%, 교남3구역 800M
4	신문로2가정무남외37 (신문로2가 1-398)	○광화문(신문로1가) 지역 재개발에 신문로2가지역 포함 ○신문로2가지역 교남1지구 편입에서 일단해제하고 관리구역 으로 계획
5	동아파트 정관희외 54 (교북동 101)	○ 종로교남뉴타운의 조화로운 발전과 사업의 효율성을 위해 존치예정지역 해제하고 교남1구역에 포함
6	중앙향업(주) 김상성 (교남 18)	○ 교남2,3구역 통합시행 ○ 교남2구역 별도시행시 교남3구역과 동일한 건축계획 ○ 공공용지에 대한 정확하고, 공정한 배분 요구