

- 대는 준주거지역으로 변경하고, 기타 지역 3개소(개봉동 119-4, 181-1, 353-4일대)는 용도지역을 존치함이 바람직하다고 판단되는데 용도지역 상향조정시에는 주변지역과의 형평성 논란 소지는 있다고 사료되고
- 공동건축의 경우 건축이 불가능한 맹지 및 부정형필지, 건축물이 있는 대지의 분할제한 최소규모 미만인 필지에 대하여 제한하여 규제함은 타당하다고 보며
 - 건축물의 권장용도는 간선가로변은 업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설중 전시장, 이면부는 근린생활시설, 업무시설로 하고, 불허용도는 건축조례상 불허용도로 건축제한하였으므로 타당하다고 사료되며
 - 용적률(밀도)계획은 준주거지역의 경우 기준용적률은 도로폭에 따라 다르며 최대 360%, 허용용적률은 500%이하, 기부채납을 한 때에는 550%로 하고, 일반주거지역의 경우에는 도로폭에 따라 다르며 최대 240%, 허용용적률은 350%이하, 기부채납을 한 때에는 400%이하로 한 것은 주변지역의 개발밀도 등을 고려한 합리적인 계획으로 보여지며
 - 건축물의 높이는 간선도로변은 15~20층이

하, 지구내 주요도로변은 10층이하, 이면도로변은 5층이하로, 건축한계선은 미관지구는 3m, 보도제공 및 통로제공 장소는 최대 3m까지 계획되었으며, 이는 보행자의 안전성 확보와 도시경관향상, 불합리한 보행동선 개선을 위하여 바람직하다고 사료됨.

8. 심사결과 : 수정동의

- 개봉역 남측의 유출입 인구가 많아 남측광장을 확장하여야 하나 현 계획은 북측만을 확장토록 되어 있으며, 막대한 사업비가 소요되어 사업시행주체 및 시행이 불투명할 뿐 아니라 장기간 재산권 행사에 제한을 가하는 등 또다른 장기미집행 도시계획시설의 발생으로 민원이 예상되는 등 불합리하므로 북측광장은 확장치 말고 현 상태로 존치토록 하여야 함.

도시계획 용도지구(풍치지구) 변경결정에 관한 의견청취

의안 번호	425
----------	-----

제출년월일 : 1999. 10. 11
제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 도시계획 용도지구(풍치지구) 변경결정

2. 입안내용

구 분	지구명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			당 초	증·감	변경후	
변 경	성북지구	성북구 성북동 330-476일대	1,761,114	증 3,300	1,764,414	추가지정

3. 입안사유

- 풍치지구 한가운데가 구멍 뚫린 형태로 해제된 지역에 대하여 배후의 양호한 경관 및 주건환경을 보호하기 위하여 풍치지구를 지정함으로써
- 주변지역과의 형평성을 도모하고, 풍치지구 내 점적 고층고밀개발을 사전에 방지하는 한편, 기 입지한 고층건축물의 향후 재건축시 경관의 회복이 가능할 것임.

4. 추진경위

- 공람공고 : '99.8.31(세계일보, 한겨레, 내외경제)
- 의견청취기간 : '99.9.1~9.15
- 의견접수 및 처리현황 : 없음

5. 참고사항

- 도시계획상임기획단 의견 : 이견 없음.

도시계획 용도지역·지구변경에 대한 의견청취

의안 번호	458
----------	-----

제출년월일 : 1999. 11. 13
제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 도시계획용도지역 및 지구변경 결정
2. 입안내용

(다음 페이지에 계속)

○ 도시계획용도지역 변경(1종일반주거지역지정)

위 치	용 도 지 역			비 고
	기 정	변 경	면적(m ²)	
성동구 금호동4가 407번지 일대 (금호제11주택재개발)	일반주거지역	1종일반주거지역	13,654	풍차지구해제지역

○ 도시계획용도지구 변경(풍차지구 해제)

풍차지구명	위 치	용 도 지 역			비 고
		기 정	변 경	면적(m ²)	
금호지구	성동구 금호동4가 407번지 일대 (금호제11주택재개발)	508,033	494,379	13,654	지구내 풍차지구해제 (1종일반주거지역)

3. 입안사유

○ 동 재개발구역은 20~30년 전에 건축된 건물이 유허가 및 무허가로 밀집되어 농철기 화재 및 각종 재난사함에 노출되어 있으며, 현황도로가 1~2m로 협소하여 토지의 효율적 이용과 주민의 쾌적한 주거환경 개선을 위해 재개발 사업이 필요함.

4. 주민의견청취

○ 기간 : '99.6.10 ~ '99.6.24(14일간)
○ 의견접수 및 처리현황
- (가칭) 금호제13구역과의 통합추진요구(미반영)

5. 도시계획과 의견

○ 당초 풍차지구를 3종일반주거지역으로 입안했으나 서울시와 지속적인 업무협의를 통해 1종일반주거지역으로 조정된 지역임.
○ 풍차지구가 해제되는 지역중 일정면적(4,421m²)은 공원으로 무상 귀속할 예정이나, 공원 경계설정이 확실적이므로 공원경계선은 등고선 및 지형형상 등을 고려하여 설정하는 것이 필요함.

6. 참고사항

- '98.2.5 : 풍차지구해제 및 3종 일반주거지역 변경결정 요청
- '98.5.15 : 재검토 지시
→ 1종 일반주거지역으로 변경을 원칙으로 하여 입상이 양호한 지역은 공원으로 편입
- '99.1.22 : 풍차지구해제 및 2종 일반주거지역 변경결정 요청
- '99.3.18 : 재검토 지시
→ 풍차지구 해제는 1종 일반주거지역으로 변경을 원칙으로 함.
- '99.10.15 : 풍차지구 해제 및 1종 일반주거지역 변경결정 요청
(공원 : 4,421m², 4층이하 주택 : 9,233m²)

도시계획 결정에 관한 의견청취

의안 번호 459 제출년월일 : 1999. 11. 13
제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 도시계획 용도지역 변경결정

2. 입안내용 : 용도지역변경

위 치	용도지역 변경		면적(m ²)	비 고
	당 초	변 경		
서초구 잠원동 70-6 일대	일반상업지역	일반주거지역	16,030	아파트지구내 불합리한 용도지역 변경

3. 입안사유

○ 반포동 70번지 일대는 아파트지구로서 농토지의 이용은 아파트지구 개발기본계획에

따라 관리되어야 하나 일부 주택용지가 상업지역으로 지정되어 있어
○ 감사원 감사시, 아파트지구 도시계획 용도

지역결정 관리에 부정적으로 지적되어 아파트부지로 되어 있는 상업지역을 일반주거지역으로 변경코자 하는 사항임.

4. 참고사항

- 현재 도시계획사항 : 일반상업지역
- 주민의견 청취결과 : 의견 없음.

5. 상임기획단 의견

- 이견 없음.

도시계획 결정에 관한 의견청취

의안 번호	461	제출년월일 : 1999. 11. 13 제 출 자 : 서울특별시장
----------	-----	--

1. 안 건 명 : 개봉역세권 상세계획 결정
2. 입안내용 : 별첨
3. 입안사유
○ 구로구 개봉동 170번지 일대(134,212㎡)의 계획적 준비를 위해 1997.4.29 상세계획구역으로 결정 이후 상세계획(안) 수립이 완료됨에 따라 도시계획을 결정코자 함.
4. 추진경위

- '97.4.29 : 상세계획구역 결정(서울시고시 제1997-136호)
- '98.3.13 : 상세계획구역 지적승인(구로구고시 제1998-31호)
- '99.3.30 : 상세계획(안) 공고·공람(공고기간 : '99.3.31~4.13)
- 주민의견 : 개봉역사 주변상가의 준주거지역 건의 등 8건(별첨)

5. 참고사항(도시계획상임기획단 의견)

- 본 구역은 서울시 도시기본계획 및 구로구 도시기본계획상 중심지 체계에 해당되지 않으므로 용도지역 상향변경은 원칙적으로 불허하나, 구로구의 주요 역세권이라는 점을 감안하여 개봉역과 연결한 개봉동 203-7번지, 202-5번지 일대의 가구에 한하여 준주거지역으로 계획함이 바람직할 것으로 판단됨. (개봉동 199-4, 181-1일대, 개봉사거리 353-4번지 일대는 기존의 용도지역 존치요망)
- 개봉사거리 개봉동 353-4번지 일대의 우회전 원활화를 위하여 계획한 건축한계선을 통한 1차선 확보계획이 명확하지 않음.

개봉역세권 상세계획(안) 입안내용

I. 상세계획구역 결정(변경)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	개봉역 상세계획 구역	구로구 개봉동 170번지 일대	129,600	증4,612	134,212	구역동측 도로확폭 부분(8m→12m) 및 구역서측 4m 도로 추가편입과 편입면적 착오부분 정정

II. 토지이용 및 시설에 관한 사항

가. 용도지역 결정(변경) 내용

구 분	면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고	
	기 정	변 경	변 경 후			
계			134,212	-	134,212	100.0
주거 지역	일반주거지역	30,611	감 30,611	-	-	0.0
	2종일반주거지역	-	증 4,359	4,359	-	3.2
	3종일반주거지역	-	증 96,585	96,585	-	72.0
	준주거지역	-	증 22,142	22,142	-	16.5
공업 지역	준공업지역	103,601	감 92,475	11,126	-	8.3

나. 용도지구 결정(변경) 내용

<미관지구>

구분	지구명	지구의 구분	위치	면적(m ²)	연장(m)	폭원(m)	비고
기정	경인로	3종 미관지구	개봉동 170-18	8,400	420	20	
변경	경인로	5종 미관지구	개봉동 170-18	8,400	420	20	
기정	개봉로	4종 미관지구	개봉동 353-35	4,032	336	12	
변경	개봉로	5종 미관지구	개봉동 353-35	4,032	336	12	
기정	남부순환도로	4종 미관지구	개봉동 199-4	4,248	354	12	
변경	남부순환도로	5종 미관지구	개봉동 199-4	4,248	354	12	

<고도지구> 변경없음

구분	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(m ²)	비고
기정	고도지구	최고 고도지구	구로구 개봉동 170번지 일대	해발 185.36m미만	134,212	

다. 도로계획시설 결정(변경) 내용

<도로결정(변경)-총괄>

구분	합계		1 류		2 류		3 류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	26	2,610.4	-	-	6	708.4	20	1,902
중로	7	738	-	-	2	175	5	563
소로	19	1,872.4	-	-	4	533.4	15	1,339

<주차장>

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	주차장	노외주차장 (지상)	개봉동 416-241일대	-	증 354	354	개봉역 옥상주차장 진입로

<철도>

구분	시설명	시설의 세분	위치	연장(m)	면적(m ²)			비고
					기정	변경	변경후	
변경	철도	일반철도 (경인선)	개봉동 415일대	368	15,096	증 354	354	개봉역사 증축에 따른 철도면적 증가

<광장>

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	광장	교통광장 (개봉역광장)	개봉동 203-5, 181-2일대	2,304	증 575	2,879	

〈녹지〉 변경없음							
구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
기 정	녹지	완충녹지 (경인제1녹지)	개봉동 208-4, 182-13일대	1,455	-	1,455	
〈공공공지〉							
구 분	시설명	위 치	면 적 (㎡)			비 고	
			기 정	변 경	변 경 후		
신설	공공공지	개봉동 416-98, 417-8, 204-6 일대	-	증 1,920	1,920		
〈하수도〉 변경없음							
구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
기 정	하수도	간선 하수도	개봉동 353-23, 417, 203-4 일대	7,522	-	7,522	구 역 내
<p>Ⅲ. 획지 및 건축물등에 관한 사항</p> <p>가. 획지의 규모와 조성계획</p> <p>〈공동건축 및 대지교환 적용기준〉</p>							
구 분	제어수단	계 획 기 준					
공동건축	규 제	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물이 있는 대지의 분할제한 최소규모 미만인 필지 ○ 건축이 불가능한 맹지 및 부정형 필지 					
	권 장	<ul style="list-style-type: none"> ○ 동일 소유자 인접필지 ○ 세장비가 지나치게 큰 필지 ○ 건축물이 있는 대지의 분할제한 최소규모 이상의 필지중에서 현재 공동으로 개발된 필지 ○ 상세계획에 의한 계획적 개발규모 기준 미만의 필지 					
대지교환	권 장	○ 부정형 필지					
<p>※ 건축물이 있는 대지의 분할제한 최소규모(서울시건축조례 제52조)</p>							
구 분	서울시건축조례(㎡)			비 고			
준 공 업 지 역	200						
일 반 주 거 지 역	90						
준 주 거 지 역	90						
<p>나. 건축물 용도계획</p> <p>〈권장용도〉</p>							
(다음 페이지에 계속)							

도면표시	1 (간선가로변)	2 (이면부)	(지구 내부)	
			3	4
건물전체	· 업무시설 · 근린생활시설 · 문화 및 집회시설 중 전시장	· 근린생활시설 · 업무시설	· 주상복합	· 단독주택 · 공동주택
1층 전면	· 근린생활시설 · 업무시설	· 근린생활시설 · 업무시설	· 근린생활시설	-
지 하 층	· 문화 및 집회시설중 공연장(서커스장제외) 및 전시장 · 근린생활시설	· 근린생활시설 · 문화 및 집회시설중 전시장	· 근린생활시설	-

<불허용도>

구 분	A (일반주거지역)	B (준주거지역)
건물전체 불허용도	· 일반주거지역안의 건축허용 이외 용도 · 5종 미관지구내 건축 불허용도 -서울시건축조례 제42조제2항 미적용	· 준주거지역안의 건축허용 이외 용도 · 5종 미관지구내 건축 불허용도 -서울시건축조례 제42조제2항 미적용

다. 용적률(밀도) 계획

기준적용물 설 정	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 용도지역의 법정용적률을 기준 · 기준용적률 산정 -준주거지역 : 전면도로폭×0.30×100(최대 360%) -일반주거지역 : 전면도로폭×0.20×100(최대 240%)
허용용적률 결 정	<ul style="list-style-type: none"> · 기존 용도지역의 법정용적률과 변경된 용도지역의 법정용적률 차이의 1/2 범위내 -준주거지역 : 500% 이하 -일반주거지역 : 350% 이하
기 부 채 납	<ul style="list-style-type: none"> · 기부채납후 잔여 부지면적에 대한 보정용적률 -준주거지역 : 550% 이하 -일반주거지역 : 450% 이하 $\text{보정용적률}(F) = \frac{A}{1-\alpha} (1+\alpha)$ <p>A : 허용용적률 α : 기부채납률 = 기부채납면적/기부채납전의 부지면적</p>

라. 건폐율 계획

구 분	건 폐 율	관 련 법
대지면적 1,000㎡ 이상	55% 이하	서울시건축조례 제49조
대지면적 1,000㎡ 미만	60% 이하	

마. 건축물 높이계획

구 분	최저층수	최고층수	비 고
간선도로변(미관지구)	-	15/20층 이하	· 기존 재건축 아파트 는 현황층수 반영
지구내 주요도로변	-	10층 이하	
이 면 도 로 변	-	5층 이하	

바. 건축물의 형태와 배치계획

구 분	위 치 및 목 적	계 획 기 준	
건 축 한 계 선	미관지구	· 간선도로변 가로경관의 연속성 확보	3m
	보도제공	· 보차혼용도로에서 보행안전성 확보	1~2m
		· 대규모 개발로 인한 보행량 집중 예상지역 및 불합리한 보행동선 개선	3m
	통로제공	· 보행자가 우회할 우려가 있는 지역	1.5~3m
건 축 지 정 선	· 개봉역 남측 15m 보행자전용도로변 정연한 상점가 조성	1m	
입 체 횡 단 통 로	· 역사주변 필지중 일정규모 이상인 곳에 지정하여 역사와 주변 건축물과의 연계성 제고	-	

사. 기타 사항에 관한 계획

<대지내 공지 계획>

구 분	위 치 및 목 적	계 획 기 준
전면공지 (간선도로변)	· 간선도로변 보행공간 및 휴게공간 확보 · 공공부문과 일체형 유도	· 미관지구내 건축선 후퇴 : 3m
전면공지 (이면도로변)	· 이면도로 확폭으로 보행의 원활한 흐름 유도 · 보행 서비스공간 확보	· 대지별 1~3m

<공공보행통로 계획>

구 분	위 치 및 목 적	계 획 기 준
공공보행통로	· 지나친 우회구간의 해소 · 보행 편의성 증대	· 1.5~3m

<공개공지 계획>

구 분	위 치 및 목 적	계 획 기 준
공개공지	· 대형필지 교차로 각각부에 공개공지 위치 지정 · 지정위치에 설치시 인센티브 부여	· 최소면적 45㎡ 이상

〈차량동선 및 주차계획〉		
구 분	위 치 및 목 적	계 획 기 준
차량출입 허용구간	· 보행활동 및 차량흐름의 단절을 최소화	· 개별필지의 차량출입은 연결도로중 폭이 좁은 도로에서의 진·출입 유도
공동주차 출입구	· 간선도로 및 이면도로의 차량 동선 원활한 유도	· 둘이상의 필지가 연결되어 있을 경우 적용

〈경관형성 계획〉	
구 분	계 획 기 준
육상조경	· 도시환경 개선차원에서 건축물의 육상조경 권장 · 조성방식 및 기준은 건축법시행령 제27조제3항의 규정 준용
“건고싶은 거리” 조성	· 지구내부의 오류천 복개도로를 “건고싶은 거리”로 조성하여 보행자 위주의 공간으로 형성 · 포장재료와 가로시설물에 대한 설계의 질을 증진하여 가로경관 향상
1층 도로변 장애물 설치제한	· 건축물내 환기설비등 건물의부로 돌출되는 시설을 간선도로변이나 보도와 접하여 설치할 수 없으며, 환기방식상 불가피할 시는 보도에서 4m이상의 높이에 설치 · 통로 또는 보도조성 공간과 접한 1층부에서는 돌출간판, 지주 이용간판 등을 설치할 수 없음.

주민의견 청취 결과

제출자	의 건 요 약	구로구 검토결과	비 고
박홍수 (개봉동 175-18)	· 개봉역사 주변 상가를 준주거지역 건의	· 개봉역사 주변지역에 대해서는 상세계획(안)에서 이미 준주거지역으로 용도지역 변경을 추진하고 있으며, 175-18번지는 영화아파트, 청실아파트 등 아파트단지와 연결된 필지로서 준주거지역으로의 용도지역 변경은 불합리함.	미반영
서경남 외 25인 (개봉본동 181-1 미주빌라)	· 미주빌라는 개봉역사에 연결되어 전철 복복선으로 소음 및 일조권 등 사생활 침해를 받고 있으니, 상업지역으로 변경 · 광장 계획은 특정회사 통로이니 해제	· 본 대상지는 서울시 상세계획 자문위원회에서 상업지역은 불가한 것으로 결정되었으며, 현재 준주거지역으로 추진하고 있음. · 미주빌라 부지내 광장 추가지정은 개봉역 이용의 편리성 및 인접 버스정류장과의 연계성 제고를 위한 지정한 것임.	미반영
림팔아파트 재건축조합장(개봉동 199-4)	· 림팔아파트 부지에 재건축이 가능한 준주거지역 이상으로 변경 요망	· 림팔아파트의 경우 남부순환도로에서 진입하는 12m도로에 편입되는 토지기부채납하는 것을 전제로, 개봉역 주변의 개발활성화 차원에서 준주거지역으로 용도지역을 변경하는 것이 타당할 것으로 사료됨.	반영

제출자	의 건 요 약	구로구 검토결과	비 고
이진수 (개봉본동 358-30)	· 개봉본동 353의 30호와 6호사이를 4m 보행자 전용도로로 계획하는 것은 주변도로 여건에 맞지 않으니 8m이상 확보하여 차량출입이 가능토록 계획변경 요망	· 353-30호와 6호사이의 4m도로를 차량출입이 가능하도록 할 경우 개봉고가차도에서의 교통체증이 가중될 뿐 아니라 오류동 방향 좌회전 진입시 교통흐름 방해 및 사고 위험이 있고, 8m이상으로 확폭할 경우 353-6호 필지의 대부분이 도로에 편입되는 문제점이 있으므로 불합리함.	미 반영
박승규 (개봉본동 222 한일시멘트)	· 개봉동 207의 1번지일대 테니스장(한일시멘트) 부지는 지역주민의 스포츠 활동지원 장소로서 현상태로 존치를 바라고, · 기존 시설녹지 및 일부 도로저축부분해제에 따른 이익 차원에서 공공공지 확보는 건축시 시설녹지부분에 공지를 확보하면 되므로 공공용지 편입을 반대함.	· 207-1번지 일대의 공공공지는 장기미집행 시설녹지 및 8m 도시계획도로를 해제하되, 집약적 공공공지(쌈지공원)로 이용토록 하고 기존 시설은 토지소유자가 기부채납하는 것을 전제로 계획한 것인바, 토지소유자가 이에 반대하므로 기결정된 도시계획 사항을 그대로 반영	반 영
전용원 (동작구 노량진동 우성아파트 101-109)	· 역세권 개발 취지면에서 개봉역 남쪽 준주거지역 지정과 달리 개봉동 173-1일대를 일반주거지역으로 지정하는 것은 역세권 개발의 전체구도와 비정합하고 형평성에 불합리하니, 준주거지역 이상 지정하든지 현재대로 준공업지역 존치 · 준공업지역에서 3종 일반주거지역으로 변경시는 용적률 하향 및 일조권 문제발생 등 오히려 재산권을 침해받는 결과로서 무상기부채납 및 건축선제한 철회요구	· 173-1번지 일대는 과소필지 및 부정형 필지가 밀집된 지역으로서 준주거지역 지정의 실효성이 없음. · 용도지역은 상세계획구역 전체의 개발현황과 향후 개발방향 등을 토대로 설정된 것인바, 준공업지역의 존치는 현재 및 장래의 역세권 개발방향과 맞지 않음. · 기부채납은 토지소유자가 수용여부를 판단할 사항이며, 건축선 제한은 향후 계획구역 전체 교통이용효율화를 위하여 계획된 것이므로 철회	미 반영
오세우 (개봉동 179-8)	· 179-8번지의 대지의 일부는 179-20번지와 공유지분 상태이므로 대지교환이 불가능 함.	· 상세계획상 대지교환 권장은 부정형 필지의 정형화를 위한 것으로 대지내 일부분에 공유지분이 설정되어 있더라도 토지소유자 합의에 의해서 경계선 위치는 융통성 있게 조정될 수 있음. -상세계획 시행지침서상에 명시 예정	반 영
임영수 (개봉동 182-11)	· 개봉동 182-11상에 공공공지 지정으로 토지의 효율성이 현저히 저하되니 공공용지의 형태변경 또는 공개공지로 변경 · 종전 8m도로 및 시설녹지 전환 조치 요구	· 182의 11번지 일대의 공공공지는 장기미집행시설인 시설녹지와 8m 도시계획 도로를 해제하되, 집약적 공공공지(쌈지공원)로 이용토록 계획하였는바, 토지주의 의견과 같이 공공공지의 형태변경 또는 기존의 도도 및 시설녹지를 존치하여 철도옆 광장과 복개도로와의 연계성 등을 검토후 반영	반 영

도시계획결정에 관한 의견청취		건설기준 등에 대한 상세계획안을 수립하여 ○ 도시계획법 제16조의2 및 동법 제12조제1 항의 규정에 의거 주민의견청취를 위한 공 람공고 및 구의회 의견청취를 완료하고 본 상세계획안을 확정하고자 함.					
의안 번호	464	제출년월일: 1999. 11. 13 제 출 자: 서울특별시장					
1. 안 건 명: 경북궁 상세계획구역 변경결정 및 상세계획 결정 2. 입안내용: 별첨1 3. 입안사유 ○ 경북궁 상세계획구역에 대하여 토지이용을 합리화하고 도시의 기능 및 미관을 증진시 키고자 도시계획 용도지역, 지구, 시설 및		4. 추진경위 ○ 공람공고: 1999.5.12(한겨레, 대한매일) ○ 공람공고: '99.5.12~5.29 ○ 의견접수 및 처리현황-별첨2 5. 참고사항 ○ 상세계획자문 및 관련부서 의견-별첨3 ○ 도시계획상임기획단-별첨4					
<별첨1>							
경북궁 상세계획구역 및 상세계획 입안내용							
I. 상세계획구역 변경 결정							
1. 상세계획구역 결정(변경) 조서							
구역명	위 치	면 적 (㎡)		비 고			
		기 정	변 경	변경후			
경 북 궁 상세계획구역	종로구 내자동, 적선동, 체부동, 통의동, 필운동 일대	135,200	(감) 97,910	37,290	상세계획구역축소		
II. 지역·지구 변경							
1. 용도지역 결정(변경) 조서							
구 분	면 적 (㎡)			구 성 비 (%)	비 고		
	기 정	변 경	변경후				
계	37,290	-	37,290	100.0			
주 거 지 역	22,400	(감)7,610	14,790	39.7	생활권 중심지 위계에 부합하 는 용도지역으로 변경		
일 반 지 역	22,400	(감)20,600	1,800	4.8			
준 주 거 지 역	-	(증)12,990	12,990	34.9			
상 업 지 역	14,890	(증)7,610	22,500	60.3	생활권 중심지 위계에 부합하 는 용도지역으로 변경		
일 반 상 업 지 역	14,890	(증)7,610	22,500	60.3			
2. 용도지구(고도지구) 결정(변경) 조서(상세계획구역내)							
구분	도면 표시 번호	지 구 명	지구의 구분	위 치	고도제한 내 용	면적 (㎡)	비 고
기정	-	고도지구	최고고도지구	적선동, 통의동 일대	현지반고로부터 16m이하	5,360	도심기능 활성화 및 환경의 질적 향상을 위한 고 도제한의 완화
	-			적선동, 통의동 일대	현지반고로부터 18m이하	1,130	
변경	-	고도지구	최고고도지구	적선동, 통의동 일대	현지반고로부터 25m이하	6,490	

Ⅲ. 도시계획 시설의 배치와 규모											
가. 도로 결정(변경) 조서											
구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	3	4	6	국지도로	105	내자동 141-2	내자동 169	일반도로		
변경	중로	3	1	12	집산도로	105	내자동 141-2	내자동 169	일반도로		폭원 확장
기정	소로	3	3	6	국지도로	125	통의동 49-1	통의동 35-84	일반도로		
변경	소로	2	1	8	국지도로	125	통의동 49-1	통의동 35-84	일반도로		폭원 확장
기정	소로	3	1	6	국지도로	280	필운동 163	체부동 52	일반도로	금천시장	
변경	소로	3	1	6	국지도로	280	필운동 163	체부동 52	일반도로	금천시장	가각 전제
기정	소로	3	2	6	국지도로	30	내자동 30	내자동 29-2	일반도로		
변경	소로	3	2	6	국지도로	30	내자동 30	내자동 29-2	일반도로		가각 전제

나. 공공공지 결정 조서											
구분	도면 표시 번호	시 설 명	시 설 의 세 분	위 치	면적(m ²)			비 고			
					기 정	변 경	변경후				
신설	①	공공용지	-	내자동 172-1 일원 (내자동길변)	-	(중)460	460	어린이공원 으로 조성			

Ⅳ. 획지 및 건축물등에 관한 계획				
1. 가구 및 획지에 관한 계획				
□최소대지 규모 권장				
구 분	구 분		최소대지규모	비 고
	용도지역	용도지구		
일반상업지역	2종 미관지구	간선가로변	300m ² 이상	사직로변
	3종 미관지구	간선가로변	300m ² 이상	지하문길변
	-	이 면 부	150m ² 이상	건축조례 제52조
준주거지역	-	이 면 부	90m ² 이상	건축조례 제52조

(다음 페이지에 계속)

공동건축 권장

- 동일인 소유자 또는 기 공동개발된 필지간
- 대지면적 최소대지규모에 미달하는 경우
- 당해필지는 최소대지규모를 상회하나 주변에 과소필지가 있는 경우
- 간선도로 이면부에 위치한 필지로서 차량진입이 곤란한 경우
- 간선가로변에 위치한 필지로서 신축시 주변 건물과 전면폭의 차이가 심하여 경관상 문제가 될 경우
- 개발사업 도입을 위해 일정면적 이상의 대가구 형성이 요구될 경우

2. 건축물에 관한 계획

가. 건축물 용도에 관한 계획

계획기준

- 권장용도 : 대상지역 발전을 위해 효율적인 용도로 선정된 것으로 특별한 사유없이 본 용도로 건축
- 불허용도 : 관계법령의 규정에도 불구하고 건축할 수 없는 용도

계획내용

구 분	1 (전층권장)	2 (전층권장)
권 장 용 도 (권 장)	· 문화 및 집회시설 중 전시장 · 판매 및 영업시설 중 상점 ¹⁾ · 제1종 근린생활시설	· 주거· 상업· 업무 복합

주) 1. 상점은 토산품 판매장 및 이와 유사한 것

구 분	1 (전층권장)	2 (전층권장)
불 허 용 도 (규 제)	· 위락시설 · 문화 및 집회시설 중 집회장 · 공장/창고시설 · 위험물저장 및 처리시설 · 동식물 관련시설	· 의료시설 중 장례식장 · 공장/창고시설 · 위험물 저장시설 및 처리시설(주유소 및 LPG충전소 제외) · 자동차 관련시설(주차장 제외) · 동식물 관련시설

- 전층권장 용도가 지정된 경우에는 전체 건축연면적의 70% 이상을 당해용도로 건축
- 주거· 상업· 업무 복합의 경우 주거시설을 전체 건축연면적의 30% 이상 건축하여야 권장용도를 준수한 것으로 인정
- 불허용도가 지정된 경우에는 당해용도로 일체의 건축을 제외(규제)

나. 건축물 밀도에 관한 계획

기준 용적률 및 허용용적률

용도지역(현황→변경)	기준용적률	허용용적률	비 고
일반상업지역→일반상업지역	400% 이하	600% 이하	내자동 1블럭 가로변
일반주거지역→일반상업지역(1)	400% 이하	600% 이하	내자동 1블럭 이면부
일반주거지역→일반상업지역(2)	240% 이하	400% 이하	적선동 블럭
일반주거지역→준주거지역	400% 이하	550% 이하	내자동 2블럭

보정률

• 보정용적률(F) = $\frac{A}{1-\alpha} (1+\alpha)$

- 'A': 허용용적률
- 'α': 기부채납률(기부채납 면적/기부채납전의 부지면적)

건폐률

- 서울시건축조례 제49조 각호에서 정하는 비율을 적용
- 일반상업지역, 준주거지역 : 100분의 60이하

다. 건축물 높이에 관한 계획

구 분	계 획 기 준
적 선 동 블 릿	· 25m이하 -역세권 중심으로서의 식별성 확보하면서, 개발과 문화재 보호와 상충이 최소화되는 범위내에서 기존 최고고도지구 규제를 완화 · 최고고도지구 (변경) 지정
사직로북측 내자동1블럭	· 15m이상, 36이하 -도심 간선가로 이미지 제고와 개발밀도 보장을 위해 중층으로 제어 · 최고높이 규제, 최저높이 권장
사직로남측 내자동2블럭	· 18m이상, 54m이하 · 주·상·업무복합과 도심토지의 효율적 이용을 위해 중·고층화 · 최고높이 규제, 최저높이 권장

라. 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

건축물 배치계획

구 분	적 용 지 역	계 획 기 준
건축물의 방향성	· 사직로변	· 가로축과 대지형태에 건축물 방향을 일치시켜 방향성 부여
건축선지정	· 미관도로 건축선 후퇴가 이루어지는 지역	· 건축한계선 3m
	· 도로모퉁이, 지하철출입구 등 삼지형 공원의 확보가 필요한 지역	· 건축한계선(필요면적)
	· 간선가로변 대상형 공지 확보가 필요한 지역	· 건축한계선 10m(사직로변) · 건축한계선 26~28m(효자로변)
	· 대형개발로 보행량 집중이 예상되어 보도의 신설 또는 확장이 필요한 지역	· 건축한계선 3m
	· 보행동선 확보를 위해 옥외 공공보행 통로 확보가 필요한 지역	· 1층 벽면한계선 2~4m

건축물 형태계획

- 사직로변에 접한 대지에서 10층 이상 건축할 경우, 가로공간의 개방감 및 건축물 형태의 단조로움을 지양하고자 기준층과 상층부의 2단 구성으로 이루어진 탑상형으로 건축(권장)
- 상세계획 전 구역에 있어 지붕은 평슬라브형태의 설치를 금지(규제)

3. 기타 사항에 관한계획

가. 대지내 공지 계획

대상형 공지 확보기준

건축연면적	대상형공지 확보면적	비고
1,000㎡ 이상~2,000㎡ 미만	대지면적의 2% 이상	
2,000㎡ 이상~3,000㎡ 미만	대지면적의 3% 이상	
3,000㎡ 이상~5,000㎡ 미만	대지면적의 4% 이상	
5,000㎡ 이상	대지면적의 5% 이상	서울시건축조례 제62조 준용

쌈지형공지조성 기준

- 쌈지형공지 1개소당 최소면적은 45㎡ 이상, 최소 폭은 5m 이상
- 피로티 구조로 조성할 경우 유효높이는 6m 이상 확보
- 지하철과 연계를 목적으로 침상형 공지를 조성할 경우에는 외부에서 상시이용가능한 연결통로 확보

공공보행통로 설치기준

- 최소 유효폭 4m 이상
- 규정된 폭원으로 24시간 상시 개방
- 연결되는 양측에 고저차가 있을 경우에는 경사로로 처리

나. 동선 및 주차에 관한 계획

구분	계획기준
차량출입 및 주차출입구	<ul style="list-style-type: none"> · 간선도로변에서의 진출입은 원칙적으로 금지 -불가피한 필지는 이면부와 공동건축하거나 공동주차출입구 설치로 간선도로와의 접촉을 최소화 · 개별필지의 주차진출입은 연결도로 중 폭 4m 이상 최하위 도로에서 허용 · 20m 이상의 도로가 교차하는 가각부로부터 20m 이내에서는 차량 진출입 금지
주차장	<ul style="list-style-type: none"> · 인접한 필지간 공동주차장 설치를 권장 · 상세계획구역 전체에 대하여는 법정 주차대수의 50%~70% 범위내에서 확보

다. 공공공지 확보계획

기본채납에 의한 확보(민간부담)

구분	공공공지 확보기준	대상구역
용도지역 2단계 상승, 개발이익이 미약	순대지면적의 5% 이상	적선동 블록
용도지역 1단계 상승, 현저한 개발이익이 예상	순대지면적의 7% 이상	내자동 2블록

<별첨2>

□의견접수 및 처리현황

1. 주민설명회시 제출된 의견

주 민 의 건	조 치 계 획
<p>사직로북단</p> <p>○사직로와 접하여 용도지역을 상업지역으로 변경한 지역은 계획안에 동의하나 그외 지역은 상세계획구역 해제 요망</p>	<p>○상세계획은 도시계획사업이 시행되는 지역을 제외하고는 주민동의 없이 실현성을 확보하기 곤란하므로 주민의 의사를 반영하여 사직로 북측 일부지역에 대해 구의회, 구 도시계획위원회 의견 등을 청취하여 상세계획구역을 해제하거나, 상세계획내용의 입안을 유보토록 하겠음.</p>
<p>○적선동 지역은 10층 이상 건축 가능 또는 해제요망</p>	<p>○적선동 지역은 경복궁과 연결하여 있어 기존의 고도제한 및 문화재보호법 제8조제2항제3호 및 문화재 주변 건축물 사전승인 업무처리지침('97.6. 종로구)에 의거 문화재보호구역으로 높이제한을 받고 있는 지역으로서 당초 16~18m의 고도제한을 25m로 최대한 완화하여서 계획하였음.</p> <p>○서울시에서 시행중인 경관가로 조성사업의 주요 조방점에 해당되는 지역으로 10층 이상 건축가능한 35m이상으로 높이제한을 완화하기는 무리가 있음</p> <p>○상세계획에 의거 계획적 개발이 필요한 지역이므로 구의회, 구도시계획위원회 의견 등을 청취하여 해제 여부를 결정하겠음.</p>
<p>○신설도로계획은 기존도로를 반영하여 계획수립 요망</p>	<p>○상세계획 자문회의를 토대로 도로계획은 최대한 기존도로를 활용하여 확폭·개량하는 방안을 강구하였음.</p>
<p>사직로 남단</p> <p>○재개발 추진 등 계획안에 동의, 일부 신축건물 소유자는 재개발에 반대의견 제시</p>	<p>○주민이 동의한 재개발사업기법이 적용되는 구역은 보다 자세한 개발에시를 제안하며, 신축건물이 입지한 남측 경찰청 연결부는 사업기법 적용대상에서 제외토록 하여 상세계획의 실현성을 제고토록 하겠음.</p>

2. 공람공고에 대한 주민의견

제 안 자	주 민 의 건	조 치 계 획
<p>체부동 173외 이상묵 외 사직동 주민 400여세대</p>	<p>○경복궁 상세계획구역중 일부(내자동, 적선동)를 제외한 나머지는 상세계획구역 지정 해제를 강력하게 요구하며</p> <p>○경복궁 상세계획구역내 12층 이상 건축이 가능할 경우 상세계획구역 지정을 찬성하나 12층이상 건축이 불가능할 경우 상세계획구역 지정을 완전해제하여 주시기 바랍.</p>	<p>○상세계획은 일부 도시계획사업이 시행되는 지역을 제외하고는 주민동의 없이 실현성을 확보하기에 곤란하므로 구의회, 구 도시계획위원회 의견 등을 청취하여 상세계획구역을 해제하거나, 상세계획내용의 입안을 유보토록 하겠음.</p> <p>○사직로 북측지역은 문화재의 보호·완충, 경관확보 등의 사유로 대부분의 지역이 도시계획상 최고고도지구(16~20m)로 지정되어 12층 이상 건축이 가능한 40m 내외로 완화하기에는 무리가 있음.</p>

제안자	주민의견	조치계획
내자동 200 (주)기쁜	○내자동 200, 200-25번지와 201-11번지의 경계선의 정정을 요청 -(주)기쁜과 경찰청이 맞교환 및 매매하여 필지 경계선이 변경되어 정정을 요청	○종로구에 접수된 측량성과도에 의거하여 경계선을 정정토록 하겠음.
내자동 200 (주)기쁜	○내자동 20번지와 201-25번지 기쁜 B/D의 개발사업방식 적용을 반대	○신축 양호 건축물로 개발사업 적용지 외곽에 위치하므로 주민의견을 반영하여 개발사업적용 대상에서 제외토록 변경하겠음. ○용도지역 변경에 대하여는 주변과 같이 준주거지역으로 변경하되 허용용적률을 400% 이하로 제한하겠음.
내자동 198 안봉식	○내자동 198번지 서라벌 빌딩의 개발사업방식 적용을 반대	○신축 양호 건축물로 개발사업 적용지 외곽에 위치하므로 주민의견을 반영하여 개발사업적용 대상에서 제외토록 변경하겠음. ○용도지역 변경에 대하여는 주변과 같이 준주거지역으로 변경하되 허용용적률을 400% 이하로 제한하겠음.
내자동 30번지 강경필외 내자동 1~30번지 주민 일동	○내자동 1번지~30번지 주민 일동은 종로구청에서 수립한 상세계획(안)에 적극적으로 동의함.	○사적으로 북측지역 대부분에 대해 주민들이 해제를 요청하고 있어 상업지역으로 계획중인 지역만을 상세계획으로 추진하는 것은 도시계획측면에서 불합리하나 이 지역 주민 대다수가 상세계획안을 수용하겠다는 의견을 제출하였으므로 도시계획위원회의 심의 결과에 따라 결정코자 함.
내자동 내자동재개발 추진위원회 위원장 허선 외	○허용용적률을 550%에서 800%로 상향조정	○내자동 개발사업 적용지역은 당초 주거지역에서 준주거지역으로 용도지역이 상향 조정되는 지역으로 서울시 상세계획 운영지침('98.6)에 의거 허용용적률을 변경전 용적률(400%)과 변경후 용적률(700%)의 1/2이내인 550%로 결정되었음. ○상세계획(안) 작성 이후 하달된 상세계획운영편람('99.5, 서울시)에 의거하면 허용용적률의 상한치는 이전의 상세계획 운영지침과 동일하나 공공용지 기부채납시 허용용적률을 완화(보정용적률)할 수 있는 조항이 신설됨에 따라 "기부채납후 잔여 부지면적에 대한 보정용적률" 산정의 일반식을 적용한 결과 약 630%로 산정되어 허용용적률을 상향 조정토록 하겠음. -산정방식 $\text{보정용적률} = \frac{\text{허용용적률}}{1-a} (1+a)$ $= (550\% (1-0.07) \times (1+0.07)) \approx 630\%$ $a = \text{기부채납률} = \text{공공요지부담률} 7\% \text{ 적용}$

제안자	주민의견	조치계획
내자동 200 (주)기쁜	○건축물의 높이제한을 54m에서 20층 정도로 높이제한 완화	○높이제한은 주변 건축물의 스카이라인의 조화를 이루는 방향으로 계획 -도심에서 뻗어나오는 고층 개발이 완화되는 방향으로 계획 -주변 건축물과의 높이차가 상호 1.5배 이내에서 결정될 수 있도록 조정 ○대상지 동측 경찰청지역은 고층 건축물이 입지되어 있으나 서측 천주교회측은 낮은 건축물로 구성되어 있고 또한 천주교회와 영세필지로 고층개발이 사실상 곤란함.
내자동 30번지 강경필의 내자동 재개발추진 주민 일동	○건축물의 높이제한을 54m에서 20층 정도로 높이제한 완화(계속)	○서울시 도심재개발 기본계획('96, 서울시)에서도 사직동지역은 50m(10층 내외) 지역으로 설정되어 있음. ○건축물의 높이제한은 스카이라인의 계획적 규제를 위해 필요한 것이므로 층간 높이의 차이가 있는 층수규제로의 대체는 곤란 ○대상지에 대한 건축물의 높이규제는 주민공고·공람된 상세계획(안)대로 추진하겠음.
	○건축물의 주용도를 주거기능과 상업기능의 공존이 가능한 용도로 변경	○업무 및 주거기능의 복합용도로 개발이 가능토록 일반업무시설 중 오피스텔(업무용 및 주거용)으로 계획하였으나, 개발사업 적용시 현재 기본개념과 유사하며 주민이 요구하는 주거(단독 및 다세대 제외)·판매시설·일반업무시설의 복합용도로 변경하겠음.
	○어린이공원의 위치를 경찰청대지경계부분으로 이전	○어린이 공원의 기능은 어린이놀이터가 아닌 대상지 및 주변 주민의 휴게·집회 등 커뮤니티 공간으로 이용되는 시설로 공공의 접근이 용이한 곳에 위치토록 하는 것이 타당 ○주민이 요구하는 위치는 사업적용 대상지에서 제외를 요구하는 지역이므로 이전이 곤란함.
	○인접대지인 경찰청사와의 요철형 대지경계선을 일직선으로 조정	○효율적인 토지이용을 위해 일부 경계가 조정된 지역에 한하여는 경계조정 내용을 반영하겠음. ○추가로 요구되는 지역에 한하여는 재개발법에 의거한 사업계획 수립 및 사업시행시 경찰청과의 대지교환·매매 등을 통해 자율적으로 조정가능할 것임.
적선동 13-1 박정문의 적선동주민일동	○적선동 주민일동은 종로구청에서 수립한 상세계획(안)에 적극적으로 동의하며 계획대로 시행되기를 바람.	○사직로 북측지역 대부분에 대해 주민들이 해제를 요청하고 있어 상업지역으로 계획중인 지역만을 상세계획으로 추진하는 것은 도시계획측면에서 불합리하나 이 지역의 환경이 극히 불량하여 이곳 주민들 대다수가 상세계획안을 수용하겠다는 의견을 제출하였으므로 도시계획위원회 심의결과에 따라 결정코자 함.

제안자	주민의견	조치계획
필운동 142번지 파크맨션 주민일 동	○26년된 7층 아파트 건물로서 고도제한에 묶여 있어 여러 주민의 재산상의 피해가 있 으니 고도제한의 해제를 요 망	○필운동 142번지는 당초 최고고도지구로 지 정되지 않은 지역이나 문화재보호법 등에 의거한 문화재보호구역에 포함되어 높이제 한을 받고 있음. ○상세계획에서는 문화재보호법에 의거한 제 한사항을 완화할 수 있는 법적근거를 가지 지 못하므로 고도제한의 해제는 불가능함. ○대다수(400세대)의 주민의사를 반영하여 구 의회, 구 도시계획위원회 의견 등을 청취하 여 상세계획구역을 해제하거나, 상세계획내 용의 입안을 유보토록 하겠음.
누하동 246-6번 지 송이삼자의 2 인	○상세계획구역의 해제를 반대	○대다수(400여대)의 주민의사가 상세계획 구역 의 해제를 요구하고 있어 민원인 소유의 두 필지만을 존치하기에는 계획수립에 무리가 있 음. ○사직로변 북측지역에 대하여 구의회, 구 도 시계획위원회 의견 등을 청취하여 상세계획 구역을 해제하거나, 상세계획내용의 입안을 유보토록 하겠음.

<별첨3>

상세계획 자문 및 관련부서 의견

관련부서	검토의견
상세계획 자문회의 자문의견	○최저층수규제 불필요 ○내자동1블럭 이면부 건축한계선 지정요망. ○내자동1블럭 및 적선동블럭은 층수·용도 검토시 사직로변 경관검토필요 ○내자동2블럭은 사직로변·남측도로변·6m도로변 경관을 고려한 상세한 검 토 필요 ○문화재(서심자각 및 경복궁)와 연계된 계획수립 필요 ○내자동2블럭 및 적선동블럭은 구체적인 계획제시 요망 ○적선동블럭의 상업지역 지정 및 고도지구 완화요구는 시민과 시장의 데이 트시 수용불가하다는 서울시의 입장을 설명한 바 있음. ○고도지구가 아닌 내자동1블럭의 건축물 높이계획(최고36m)은 주변 건축물고 도관리와 관련하여 너무 높으므로 적절한 높이로 조정 검토 ○내자동2블럭의 건축물높이계획(최고54m) 역시 고층화에 대한 적정성 검토필 요
도시정비과	○도심재개발기본계획에서 도심재개발구역으로 지정할 수 있는 지역을 상세 계획으로 결정하는 것보다도 도심재개발법에 의거 도심재개발구역 지정으 로 사업을 시행하는 것이 바람직할 것임. ○현재 본 구역은 도심재개발기본계획('96)상 토지이용 구상은 업무·상업, 용적률은 600%~800%, 층수는 10층(50m)이하로 운용되고 있으나, ○'99도심재개발기본계획 재정비용역이 시행되고 있으므로 등 기본계획재정 비(안)과 같이 용적률은 준주거지역 기준용적률 600%(최대허용용적률 700%), 건물높이는 10층내외(50m)로 하는 것이 서울시 도심부관리측면에서 바람직할 것임.

관 련 부 서	검 토 의 건
도시계획과 (주관부서)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상업지역으로의 용도지역 변경계획은 경복궁이 인접해 있는 점을 고려할 때 수용곤란 ○ 현재 최고고도지구(15, 16, 18m)로 지정되어 있는 지역으로서 최고고도지구 완화(25m) 계획은 주변지역과의 형평성 및 경복궁등을 고려할 때 수용곤란 ○ 내자동1블럭은 최고고도지구는 아니나 인접지역이 고도지구이므로 건축물 높이계획(최고높이 36m) 하향조정 검토필요 ○ 내자동2블럭은 건축물 높이계획(최고 54m)의 적정성 검토필요 ○ 고도지구로 인한 고밀개발이 불가하므로 개발사업 시행가능성이 불투명한 바, 주거환경개선사업지구 지정을 통한 사업시행방안 검토요망

<별첨4>

□ 도시계획상입기획단 의견

○ 용도지역 변경

- 본 지역은 도심권의 인접부지로 생활권중심지 위계로 볼 때 상업지역으로의 용도지역 변경은 바람직하지 않은바, 준주거지역으로의 변경이 타당할 것임.

○ 최고고도지구 변경

- 인왕산 및 북악산 등의 시각 확보 등을 위하여 최고고도지구를 지정한다, 기존대로 존치함이 바람직함.

○ 가구 및 획지에 관한 계획

- 내자동1블럭의 공동건축 권장은 공동개발 사업을 이룰 수 없어 개별필지로 개발될 경우 사적로변에서 차량출입금지에 따른 문제가 예상됨. 따라서 필지별 적극적인 공동개발에 대한 검토가 요망됨.

○ 건축물 높이계획

- 최저층수 높이규정 삭제

○ 건축물의 형태 및 배치에 관한 계획

- 적선동블럭의 많은 건축한계선(10m, 26~28m) 지정사유가 부족한바, 기준 및 개발사업 수법의 명확한 제시와 함께 건축한계선 지정에 대한 검토가 요망됨.

- 내자동1블럭, 적선동블럭, 내자동2블럭의

이면부에 대한 건축한계선 지정검토가 요망됨.

○ 대지내 공지계획

- 삼지형공지 위치는 도면에 표시하지 말고 상세계획운영에 관한 계획에서 지침으로 제시요망

○ 개발사업적용구역에 대한 계획

- 재개발사업 또는 특별설계단지 등 개발방법 제시 요망

- 가구 및 획지계획, 건축물배치계획, 토지이용계획 등 지침제시요망

○ 도로계획

- 교통흐름을 고려해 볼 때 적선동블럭은 사적로변에서 효자로로의 우회차로 확보가 요망됨.

도시계획결정에 관한 의견청취

의안
번호 465

제출년월일 : 1999. 11. 13

제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 용산구 한남동 726-268일대(남산공원) 및 한남동 726-250(웅봉공원) 도시계획시설(공원) 변경결정

2. 입안내용 : 공원 변경결정

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	남산공원	도시자연 공 원	용산구 한남동 726-268	2,958,864	20	2,958,884	
변경	웅봉공원	근린공원	용산구 한남동 726-250	544,984.1	1,127	546,111.1	

3. 입안사유
 ○ 남산자연공원 및 용봉근린공원 인접지의 대지로 활용이 어려운 자투리토지로
 ○ 공원으로 추가 지정하여 공원·녹지공간의 확충과 도시경관 향상에 기여하기 위함.
4. 추진 경위
 ○ '99.8.25 : 도시계획(안) 공람공고(의견 없음)
5. 참고사항
 ○ 공원녹지와 검토 의견 : 공원녹지 확충을 위하여 타당하며, '97년부터 연차적으로 예산을 확보하여 집행중에 있음.
 ○ 도시계획상입기획단 우선 검토의견 : 별도 이견 없음.
 ○ 도시계획사항
 - 용도지역 : 일반주거지역, 일반주거지역
 풍치지구(한남동 726-250)
 ○ 토지 : 사유지 2필지 1,147㎡
 ○ 공원 조성계획(시비 사업)
 - 주변토지를 '97년부터 보상계획을 수립 연차적으로 보상중임.

도시계획 결정에 관한 의견청취

의안 번호	478
----------	-----

제출년월일 : 1999. 11. 27
 제 출 자 : 서울특별시장

1. 안 건 명 : 화양지구 상세계획구역 변경결정 및 상세계획 결정
2. 입안내용 : 별첨
3. 입안사유
 2001년 서울도시기본계획상 지구중심인 화양지구 상세계획구역을 역세권(지하철 7호선 어린이대공원역)지역의 정비를 통한 도시공간구조 변화에 능동적 대처와 지구특성을 고려한 지구내 도시환경정비 및 도시기반시설 확보하기 위한 계획적 개발을 유도하기 위해 이를 도시계획으로 결정하기 위해 입안하는 것임.
4. 추진경위
 ○ 1996.6.27 : 상세계획구역 결정(서울시고시 제178호)
 - 상세계획구역 : 125,220㎡
 ○ 1996.10.17 : 상세계획구역 변경결정(서울시 고시 제287호)

- 상세계획구역 : 175,000㎡(중 49,780㎡)
 ○ 1999.10.6 : 도시계획(안) 공람공고(광진구공고 제289호)
 - 공람기간 : '99.10.6~10.20(14일간)
 - 공람시 제출의견 : 의견 없음.
5. 참고사항
 ○ 광진구청장 의견 :
 - 청소년수련시설은 준주거지역 이상에서 가능한 것으로 판단되어 준주거지역으로 추진하였으나, 2종주거지역에서도 가능할 경우 2종주거지역으로 변경하여도 무방
- 상입기획단 의견 :
 - 어린이회관부지는 개인 소유의 토지이기 는 하나 공공성격이 강한 부지이므로 상 세계획 등과 같은 도시계획적 검토 이외에 부지의 사업계획 등의 전반적 재검토가 필요한 지역임.
 - 상세계획구역 변경요청된 상황에서 해당 구역내 도시계획시설 결정요청은 적절하지 않은 것으로 판단됨.
 - 또한 청소년수련시설의 입지는 간선도로변(능동로, 광나룻길)에 입지시켜 양호한 교통 접근성을 확보할 수 있도록 하며, 입상의 훼손을 최소화하기 위해 재검토가 필요한 것으로 판단됨. 특히 인근 어린이 회관시설 등을 고려한 복합시설로 검토가 필요함.
 - 간선도로변(능동로, 광나룻길) 각각부지에 대한 토지이용계획이 구체적으로 확정되지 않은 상태에서의 도로결정은 적절하지 않은 것으로 판단됨.
- 도시계획과 의견
 - 광진구에 부족한 청소년수련시설을 확보하기 위해 '99예산(서울시)에 토지매입비가 반영되어 있으므로 청소년수련시설 부지를 우선하여 상세계획으로 결정하되 용도지역은 청소년수련시설 입지가 가능한 2종주거지역으로 결정하는 것이 타당함.
 - 이외 부지에 대하여는 지구중심지로서의 장기적, 종합적 토지이용 방향과 지역의 특성을 고려하여 계획적 추진이 될 수 있도록 특별설계단지로 지정하여 공공, 공익적 관점과 주민편의 및 지역활성화 차원에서 용도지역·지구계획을 검토하는 것이 바람직함.

○도로계획과 의견 :

-공원교차로와 인접하여 계획중인 도시계획시설(도로) 폭원이 10m이하로 계획되어 있으나, 최소 보도폭 및 양방향 통행을 고려할 때 12m정도 도로폭을 확보하는 것

이 바람직하므로 추가 확보 필요함.

화양지구 상세계획 입안내용

I. 토지이용에 관한 사항

가. 상세계획구역 결정(변경)조서

구역명	위치	면적(m ²)			비고
		기정	변경	변경후	
화양지구 상세계획구역	광진구 화양동 116번지 일대	175,000	증)79,280	254,280	어린이회관부지 추가

나. 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(m ²)			비고
	기정	변경	변경후	
계	79,280	-	79,280	
전용주거지역	76,632	감)3,966	72,666	
일반주거지역	2,648	-	2,648	
준주거지역	-	증)3,966	3,966	청소년수련시설부지

다. 도시계획시설 결정조서

(1) 도로

구분	규모					기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
신설	소로	2	1	10		국지도로	260	능동18-11 (광나룻길)	능동18-11 (능동로)	일반도로	

(2) 청소년수련시설

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	청소년수련시설	-	능동18-11일대	-	증)3,966	3,966	

II. 획지 및 건축물에 관한 사항

가. 특별설계단지

구분	적용기준	비고
위치	능동 18-11 일대	
면적	3,966m ²	
건폐율	40%이하	
용적율	-	
높이	4층이하(15m이하)	
용도	청소년수련시설	
동선계획	기존의 지형을 고려 장래 어린이대공원역사(7호선)와 역사연접 획지 및 당해 획지로 연계되는 입체 보행연결체계 구축	