

◆ 서울특별시고시 제2019-98호

종로구 이화동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 지형도면고시

종로구 이화동 성곽마을(이화동 9-59번지 일대)에 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 규정에 의거 관리형 주거환경개선사업 정비구역을 지정하고, 같은 법 제16조제2항, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

- 구역지정사유 : 본 대상지는 한양도성에 인접한 성곽마을로서, 노후 저층주거지가 밀집한 주택재개발 정비구역 해제지역(서울특별시고시 제2019-76호)으로 주민참여를 통해 역사 문화적 마을특성을 보전하고, 노후 주거환경 개선 및 기반시설을 정비하여 주민 삶의 질 향상

2019년 3월 14일
서울특별시장

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 종로구 이화동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업구역

나. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	종로구 이화동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업	종로구 이화동 9-59번지 일대	-	증) 16,882.4	16,882.4	-

■ 정비구역 지정에 대한 심의내용(서울특별시 도시계획위원회) : 수정가결

▶ 수정사항

1. 도시계획시설(도로) 선형 변경, 공원 해제 면적 조정(감 3,306.47㎡→감 2,981.47㎡, 국공유지 일부 제외), 최대개발규모 표기 변경 등은 주관부서 요청사항을 반영하여 수정.

▶ 조건사항

1. 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조에 따른 ‘주민소득원 개발에 관한 사항’을 구체적으로 제시할 것.

다. 정비계획

1) 토지이용계획 결정조서

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		16,882.40	-	16,882.40	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	10,045.83	(감)2,981.47	7,064.36	-	-
	도로	4,358.03	-	4,358.03	-	-
	공원	5,302.25	(감)2,981.47	2,320.78	-	-
	기타	385.55	-	385.55	-	-
공동이용시설		-	(증)172.00	172.00	-	5개소
주택용지 (개발건축)		6,492.57	(증)3,153.47	9,646.04	-	-

2) 용도지역·지구 결정조서 (변경없음)

(1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	16,882.4	-	16,882.4	100%	
제1종일반주거지역	16,882.4	-	16,882.4	100%	

3) 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

(1) 교통시설

가) 도로 결정조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	3		4	국지 도로	230 (24)	충신동 1	이화동 9-208	일반 도로	서고72-40 (1972.4.6.)	현황에 의한 선형 변경
변경	소로	3		4	국지 도로	230 (24)	충신동 1	이화동 9-208	일반 도로	서고72-40 (1972.4.6.)	
기정	소로	3		4	국지 도로	60 (42)	이화동 9-166	이화동 9-317	일반 도로	-	
기정	소로	3		6	국지 도로	830 (45)	종로6가 12-23	동승동 산2-32	일반 도로	서고88-741 (1988.9.10.)	
기정	소로	2		8~12	국지 도로	430 (255)	이화동 10-2	이화동 9-312	일반 도로	서고78-682 (1978.12.23.)	

※ ()는 정비구역 내 사항임.

(2) 공간시설
가) 공원 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	낙산 근린공원	근린공원	이화동 9-413 일원	201,983	(감)2,981.47	199,001.53	제208호 (1940.3.12.)	

※ ()는 정비구역 내 사항임.

4) 공동이용시설 설치계획 (신설)

구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)	활용용도	비 고
신설	공동이용시설	이화동 9-66	39	이화갤러리	조성완료
신설	공동이용시설	이화동 9-434	39	이화 마을박물관	조성완료
신설	공동이용시설	이화동 9-478	33	배꽃에 흰달집 (주민소통방)	조성완료
신설	공동이용시설	이화동 9-425	22	활용계획 검토	매입완료
신설	공동이용시설	이화동 9-89	39	활용계획 검토	매입완료

※ 건물규모, 운영방법 등 설치계획은 추후 서울시 정책에 따라 최종 결정예정임.

5) 건축물의 건축에 관한 계획

(1) 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경 없음)

구분	구역구분		대지 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이/층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	종로구 이화동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업구역	16,882.4	획지계획 없음		종로구 이화동 9-59번지 일대	주택 등	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	
주택의 규모 및 규모별 건설비용			관계 법령에 따름							
심의완화 사항			관계 법령에 따름							
건축물의 건축선에 관한 계획			관계 법령에 따름							

(2) 용도에 관한 계획

구분	적용구역	계획 내용		비고
불허용도	구역 전체	창고시설	창고, 하역장	전층불허
		위험물저장 및 처리시설	주유소 및 석유판매소, 액화가스취급소·판매소 도료류 판매소	
		자동차관련시설	세차장, 차고	

※ 불허용도 외 입지가 가능한 업종 중 ① 주거지역의 안전성을 위협하는 업종, ② 소음, 악취 등 생활환경 오염을 유발하는 업종, ③ 가로변 적치물 등 마을경관을 저해하거나 통행에 불편을 유발하는 업종, ④ 이와 유사한 업종은 정비구역의 정주환경 보호를 위해 「다산권 성곽마을 주민공동체운영회」 및 중구청 주관부서와 사전 협의 권장

(3) 기존 건축물의 정비·개량계획

가) 주택개량 지원계획

구분	대상건축물	계획내용
주택개량 용자지원	관리형 주거환경개선사업 구역 내 모든 건축물	주택 개량, 신축비용 용자지원 (서울특별시 주택개량 용자지원제도 적용)
주택개량 직접지원	관리형 주거환경개선사업 구역 내 주민협정 체결 건축물	이화마을 주거환경 개선을 위한 주택외관개량 직접지원 (건축물 가이드라인 연계, 서울특별시 주거개량 직접지원제도 적용)

※ 세부지원조건 등은 서울특별시 관련부서의 지원정책에 따라 결정되며, 달라질 수 있음
(부문별 정비계획 지침 참조 등)

나) 리모델링활성화구역 지정에 관한 계획

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	종로구 이화동 성곽마을 리모델링활성화구역	종로구 이화동 9-59번지 일대	-	증)16,882.4	16,882.4	· 「건축법 시행령」 제6조 제1항에 따라 리모델링활성화 구역으로 결정, 공고된 경우 적용가능 · 공공부문 사업 '리모델링 활성화구역 지정 및 운영' 참조

※ 결정사유 : 구역내 불리한 건축여건으로 개량되지 못하고 노후화된 건축물이 다수 분포,
리모델링 활성화 구역 지정을 통해 개량이 필요하나, 건축행위가 어려운 건축물의 성능개선을
유도하고, 계획적 관리방안 마련

6) 교통 및 동선처리계획 : 해당사항 없음

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> • 한양도성의 구조적 안전성과 가치극대화 등을 고려한 역사문화환경 보전 • 주민쉼터공간 조성시 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 지역조성 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염률에 대한 저감 대책 수립하여 환경오염 최소화 • 현재 지형을 최대한 고려하여 절성도 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입 최소화 	-
재난 방지	<p>화재</p> <ul style="list-style-type: none"> • 건축법의 방화규정 및 관련법규에 맞는 방화계획 수립 • 소방차 진입이 불가능한 좁은 도로 내 통합형 비상 소화함 설치를 통한 재난 안전 확보 - 현황 : 소화전(4), 비상소화장치함(1), 소화기(5) - 추가 : 소화전(1), 비상소화장치함(1), 소화기(4) • 성곽 측 공중선 정비를 통해 단선, 전복으로 인해 발생할 수 있는 화재 사고 방지 - 전신주 재활용(4), 정비(10), 이설(1) 	-
	<p>풍수해</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주거면적의 확대에 토양 포장물을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제 • 풍수해 대비 성곽마을 특성화 구간의 노후도로 재포장구간 중 노후하수관 교체 • 성곽마을길 조성지역 및 계단정비구간의 경사부분 배수시설 정비 	-
	<p>기타</p> <ul style="list-style-type: none"> • 경사구간 미끄럼 방지 포장, 노후계단 정비 등 가로환경 관리를 통한 안전성 확보 	성곽마을길 조성지역

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

9) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구분	계획내용
자연감시	<ul style="list-style-type: none"> • 생활타리투시형 담장 또는 담장허물기 등 투시형 구조로 계획(주변시선의 연결확대) • 보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 전신주 통신주 정비 및 노후된 보안등 교체, 철거 등 보안등 개선계획 수립
접근 통제	<ul style="list-style-type: none"> • 공폐가로 출입하지 못하도록 인접 벽면(담장)과 동일한 면으로 정비
영역성 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 공폐가, 막다른 골목, 계단 등 우범지역에 벽면을 활용한 골목 가림막, 투시형 출입문, 골목·계단 쪽을 활용한 간이 편의시설 설치
활동의 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 앵커시설을 중심으로 한 주민공동체 프로그램 활성화 • 시민누리공간 조성을 통해 주민들을 위한 활동공간 마련
유지관리	<ul style="list-style-type: none"> • 도로, 쌈지공원, 마을입구 등 정비되는 기반시설 및 쓰레기 분리수거, 주차 등 환경관리는 주민공동체운영회(주민협정운영회)에서 주민협정으로 정하여 관리
방법용 CCTV 설치	<ul style="list-style-type: none"> • 쓰레기 무단투기 금지, CCTV 설치 등을 알리는 표지판 디자인(크기, 색상, 문구)의 정비와 위치조정 및 신규 설치 • CCTV, 비상벨, 안전거울 등의 설치 위치가 부적절하거나 쉽게 인식되지 않아 위치 조정 및 시인성과 함께 사용법을 쉽게 인식시키는 디자인 계획
커뮤니티 시설 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 공동체 활동 및 방법거점의 역할을 위한 복합거점으로 조성

10) 주민공동체 활성화 방안

구분	계획내용
주민공동체 운영위원회 구성	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공동체 운영을 위한 주민조직 창설 • 마을축제, 마을공동체 서비스, 마을기업 등을 기획하고 관리·운영하는 주체
마을공동체 운영계획	<ul style="list-style-type: none"> • 마을공동체 관리규약 작성 • 마을공동체 활동 프로그램 구상 • 공동체 활성화를 위한 주민 공모사업 추진 및 각종 행사 참여

11) 구역 내 옛길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

보전 및 활용대상		계 획 내 용	비 고
서울 한양도성	사적 제10호	<ul style="list-style-type: none"> · 한양도성 및 성곽마을과의 연계성 확보로 역사·문화자원을 활용한 마을의 정체성 회복 도모 · 한양도성과 연결되는 골목길의 도로 포장 및 시설물 등을 역사·문화 자원과 연계되도록 고려하여 계획 · 성곽마을의 정체성을 확립하고 성곽으로의 원활한 유도를 위한 바닥 안내판 설치 · 서울 한양도성의 경관을 보전, 개선하기 위해 마을 내 건축물의 규모, 높이, 용도, 색채, 재료, 형태 등 디자인 가이드라인을 통해 주민 스스로 규제 	

※ 문화재와 관련된 인접공간 정비 또는 개발사업 시행시 각 관리부서와 사전협의 필수

- 12) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음
- 13) 정비구역 및 주변지역의 주택급수에 관한 사항 : 해당사항 없음
- 14) 가구 및 획지에 관한 계획 : 해당사항 없음
- 15) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음
- 16) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음
- 17) 정비사업 시행계획

시행방법	사 업 내 용	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
관리형 주거환경개선사업	공공사업	구역지정 고시일로부터 3년이내	종로청장 등	해당없음	-
	주택개량	구역 지정 고시일 이후	토지등소유자		

2. 관계도면 : 붙임참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민들의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과) 및 종로구(주거재생과)에 비치하여 열람할 수 있습니다.

- 4. 문의처 : 1) 서울특별시청 주거환경개선과(담당자 이수연 / ☎ 02-2133-7257)
- 2) 종로구 주거재생과(담당자 길현준 / ☎ 02-2148-2615)

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시

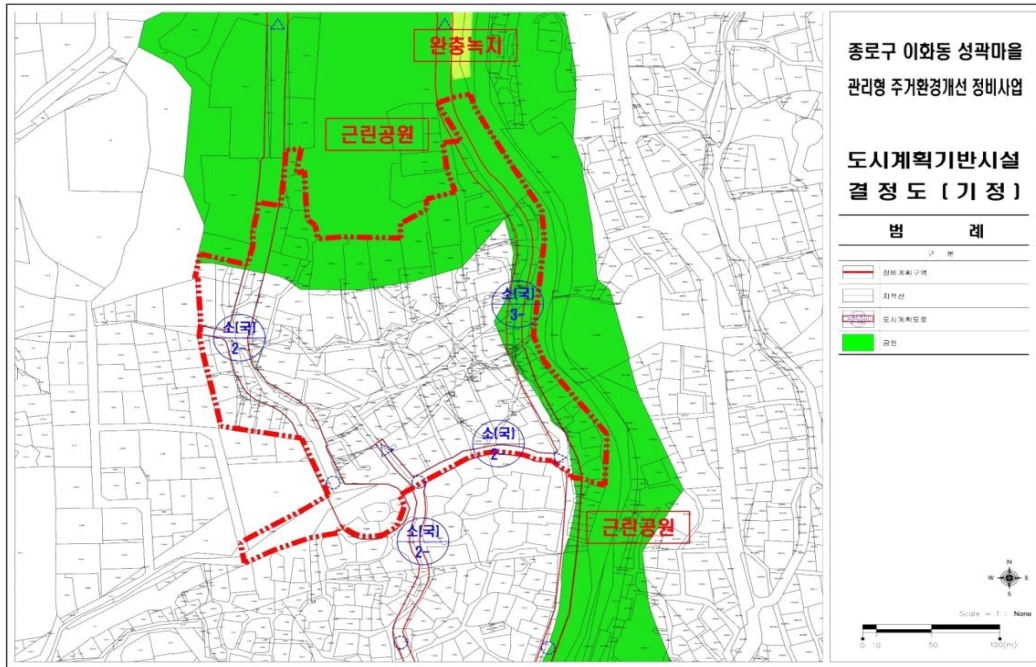
■ 정비구역 결정도



■ 용도지역 • 지구에 대한 정비계획 결정도



■ 도시계획시설 결정도
- 기정



- 변경

