

서울특별시 종로구 공고 제2019-87호

옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획(안) 재공람공고

종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 재공람을 실시합니다.

토지등소유자 및 이해관계인은 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 의견을 제출하여 주시기 바라며, 본 정비계획(안)은 관계 법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2019년 1월 25일

서울특별시 종로구청장

1. 공람기간 : 공람공고일 익일부터 30일 간
2. 공람장소
 - 가. 종로구청 주거재생과 ☎ 2148-2613)
 - 나. 청운효자동 주민센터 ☎ 2148-5003)
3. 재공람 사유 : 서울시 도시계획위원회 심의결과(수정가결)에 따른 변경
4. 재공람 내용
 - 가. 정비구역 지정(안)
 - 1) 정비사업의 명칭 : 종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업	종로구 옥인동 47번지 일대	-	증)30,276.3	30,276.3	-

나. 정비계획(안)

1) 용도지역·용도지구에 관한 계획

가) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		30,276.3	-	30,276.3	100.0	
주거 지역	소계	29,400.1	-	29,400.1	97.1	
	제1종일반주거지역	28,602.4	-	28,602.4	94.5	
	제2종일반주거지역(7층이하)	797.7	-	797.7	2.6	
녹지 지역	소계	876.2	-	876.2	2.9	
	자연녹지지역	876.2	-	876.2	2.9	

※ 추후 측량성과에 따라 면적은 변경될 수 있음

나) 용도지구 결정조서 : 변경없음

① 경관지구

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	경관지구 (인왕지구)	자연경관지구	종로구, 삼청동, 세종로동, 옥인동, 누상동, 사직동, 청 운동 일대	751,233.7 (27,822.5)	건설부고시 제235호 (1977.12.3.)	

※ ()는 주거환경개선사업구역 내 사항임

② 고도지구

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	고도지구	최고고도 지구	청운동, 신교동, 궁정동, 옥인동, 통인동, 누상동, 누하동, 체부동, 필운동 일대	20m이하	415,800.0 (494.1)	서고77-139 (1977.5.9.)	-

※ ()는 주거환경개선사업구역 내 사항임

2) 토지이용계획

구분	명칭		면적(㎡)			비율 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			30,276.3	-	30,276.3	100.0	
정비 기반 시설 등	소계		4,463.8	증)1,031.1	5,494.9	18.2	
	도로	도시계획시설	-	증)1,689.1	1,689.1	5.6	공원(518㎡)중복결정
		현황도로	2,512.2	감)658.0	1,854.2	6.1	지목상 도로부지
	공원		1,951.6	-	1,951.6	6.5	도시자연공원
주택용지(개별 건축)			25,812.5	감)1,031.1	24,781.4	81.8	임야 164.4㎡ 포함

※ 주차장, 공지, 공동이용시설 등은 추후 부지매입에 따라 추가 설치 가능

※ 추후 측량성가에 따라 면적은 변경될 수 있음

※ 도로 조성시 일부 선형 및 폭원 변경 가능

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및
정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	334	12	보조간선 도로	580	신교동	옥인동	일반 도로	총고722 ('36.12.26.)	-
신설	소로	3	(1)	4	국지도로	279	옥인동 47-357	옥인동 47-512	일반 도로	-	공원 (114㎡) 중복결정
신설	소로	3	(2)	4	국지도로	112	신교동 2-139	옥인동 47-509	일반 도로	-	공원 (404㎡) 중복결정

※ ()는 노선번호 미부여에 따라 구분편의를 위해 임시노선번호를 부여

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

※ 도로 조성시 일부 선형 및 폭원 변경 가능

□ 변경사유서

변경내용	변경사유	비 고
- 소로3-(1) 신설 - 폭 : 4m - 연장 : 279m	주거환경개선사업구역 내 생활도로 확보를 위한 폭 4m이상의 관통도로 신설	-
- 소로3-(2) 신설 - 폭 : 4m - 연장 : 112m		

나) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	인왕산 도시자연공원	종로구 옥인동 47-512번지 일원	1,757,377 (1,951.6)	-	1,757,377 (1,951.6)	-	도로 (518㎡) 중복결정

※ ()는 주거환경개선사업구역 내 사항임

※ 도시계획도로 신설에 따른 공원부지내 일부(518㎡) 도로 중복 결정

4) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	규모(㎡)		비고
			부지면적	연면적	
신설	공동이용시설	-	-	-	

※ 공동이용시설 부지는 협의를 통해 매수 예정

※ 설치계획(규모, 용도, 시행방법 등)은 부지확보 이후 주민의견수렴을 통해 결정 예정

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	종로구 옥인동 47번지 일대 주거환경개선사업	30,276.3	-	-	종로구 옥인동 47번지 일대	155	155	-	-	-	

나) 지원계획 (※ 서울시 관련부서의 지원정책에 따라 달라질 수 있음)

구분	대상건축물	계획 내용	비고
주택개량 융자지원	주거환경개선사업 구역 내 모든 건축물	주택 개량, 신축비용 융자지원 (서울특별시 주택 개량 융자지원제도 적용)	특정무허가 건축물 포함
주택개량 직접지원	주거환경개선사업 구역 내 모든 건축물	주거환경개선을 위한 주택개량 직접지원 (건축물 가이드라인 연계, 서울특별시 주택개량 직접지원제도 적용)	특정무허가 건축물 포함

다) 리모델링활성화구역 지정에 관한 계획

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	종로구 옥인동 47번지 일대 주거환경개선사업구역 리모델링활성화구역	종로구 옥인동 47번지 일대	-	증)30,276.3	30,276.3	• 「건축법 시행령」 제6조제1항에 따라 리모델링활성화구역으로 결정시 적용 가능 • ‘리모델링활성화구역 지정 및 운영’ 참조

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

6) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

가) 건축물 용도에 관한 계획

① 불허용도

구분	적용구역	건축법상 용도분류		비고
불허	주거환경 개선사업 구역전체	• 공동주택	• 아파트, 연립주택	• 전층에 대해 적용 • 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법 률」 및 「가맹사 업 진흥에 관한 법 률」에서 정하는 ‘가맹사업’을 통 해 개설 된 업종 중, 일반음식점, 휴 게음식점, 제과영 업점의 경우 입지 불허
		• 제1종근린생활 시설	• 대피소, 양수장, 정수장	
		• 제2종근린생활 시설	• 실내낚시터, 골프연습장, 테니스장, 비디오물감상실, 노래연습장, 인터넷 컴퓨터게임시설, 단란주점, 안마시술소, 물놀이형 시설	
		• 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주 차장 제외), 교정 및 군사시설, 발전시설, 위락시설		

나) 교통처리에 관한 계획

① 차량출입불허구간

구분	적용구역	계획내용	비고
제한적 차량출입 불허구간	구역 내 대지	• 차량출입불가 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	• 구릉지 주거지 경관과 골목길 보호 • 저층 단독(다가구)주택 유도

※ 차량출입불가대지라 함은 정비계획에서 차량출입불허구간으로 지정한 대지와 차량출입불허구간 지정
으로 인하여 차량출입이 제한된 대지를 말함

※ 제한적 차량출입 불허구간으로 지정된 대지는 개발 시 종로구 건축위원회 심의에서 차량출입을 대지
내 불허하는 경우에 한하여 차량출입불가대지로 인정함

② 주차장 설치기준 완화구역 및 완화계획

구분	적용구역	계획내용	비고
주차장설치기준 완화구역	구역 내 대지	• 제한적 차량출입불허구간이 지정된 차량 출입불가대지	부설주차장 설치기준 100% 완화

※ 차량출입불가대지는 종로구 건축위원회 심의를 통해 인정받는 경우에 한함

※ 완화내용 : 「주차장법」에 따른 ‘부설주차장 설치기준’ 완화

다) 대지에 관한 계획

① 자율적 공동개발

구분	적용대상	계획내용	비고
자율적 공동개발	구역 전체	• 자율적 공동개발 허용	-

※ 자율적 공동개발은 허용하되, 공동개발의 적정성은 종로구 건축위원회 심의를 통해 결정

라) 대지와 도로의 관계 완화

적용구역	완화근거	완화내용	비고
구역 전체	• 국토의 계획 및 이용 에 관한 법률 제52조	• 건축법 제44조(대지와 도로의 관계)에 의한 대지는 2m이상 도로에 접해야 한 다는 규정 완화	-

7) 건축물에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m) 최고 층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	종로구 옥인동 주거환경 개선구역	30,276.3	획지계획 없음		종로구 옥인동 47번지 일대	관계 법령에 따름 (불허용도 제외)	60% 이하 ^{주1)}	관계 법령에 따름	12m 이하 3층 이하	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) ※그 외 용도지역은 관계법령에 따름
주택의 규모 및 규모별 건설비율			현지개량방식에 의한 주민 스스로의 건축물 개량계획임							
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			【건축법 적용의 완화 - 건축선 후퇴의무 완화】 • 관계법령 : 건축법 제5조 및 동법 시행령 제6조제①항제4호, 서울특별시 건축조례 제3조제①항제1호 • 완화내용 - 건축법 제2조제1항제11호, 제44조 대지와 도로의 관계, 제46조 건축선의 지정 의무완화 - 한양도성 역사도심내 지구단위계획구역으로서 역사·문화자원의 보전을 위하여 건축선 후퇴의무 완화							
			【저층부 벽면한계선^{주2)}】 • 대지경계선에서 각 대지로 저층부 벽면한계선 1m이내 후퇴 (건축물높이 3m까지 적용)하고, 후퇴한 공간은 전면공지로 조성(보행공간 확보) ※ 해당부분 도면표기 : 결정도의 벽면한계선은 현황을 고려하여 계획된 사항으로 향후 대지경계선이 변동되는 경우(국유지 불하 등)에 따라 적정성을 고려하여 조정됨							

주1) 서울시 도시계획위원회 심의 결과에 따라 「서울특별시 도시계획조례」 개정 또는 미개정시 역사
문화특화경관지구 변경을 통해 건폐율 적용한 사항임

주2) 완화조건 : 저층부 벽면한계선 준수 시, 구 건축위원회 심의를 통해 16m이하, 4층이하 가능
(필로티구조 층수에 포함)

8) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전 (생활환경)	- 구릉지형의 특성 보전을 위해 원칙적으로 원지형 보존(절·성토 지양) - 기존 수목 보전 및 녹지공간 확보를 통한 쾌적한 주거환경 조성 - 주택태양광시설 설치, 우수활용 등 신재생에너지 설치 권장	
재난방지 (풍수해)	- 투수성 포장재를 사용하여 우수유출량 최대한 억제(도로포장 등) - 급경사구간 미끄럼방지포장 등 가로환경 관리를 통한 안전성 확보 - 공중선 정비를 통해 단선, 전복으로 인해 발생할 수 있는 화재 사고 방지 - 구역 내 붕괴위험 옹벽 정비 및 하수관 정비를 통한 풍수해 대비	

9) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
- 정비구역 북동측 반경 500m 내에 서울맹학교, 서울농학교 총 2개소 위치 「교육환경 보호에 관한 법」 제8조 제1항 제1호에 의거, 상대보호구역에 일부 속함 (해당면적 : 21,851.9㎡, ※ 캐드구적 기준)	- 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업방식으로 세대수 및 인구증가가 없으며, 정비구역 주변의 교육환경에 미치는 영향이 미미함 - 본 정비구역 중 ‘상대보호구역’으로 지정된 지역은 「교육환경 보호에 관한 법」에 의거함	

10) 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
자연감시	- 생울타리투시형 담장 또는 담장 허물기 등 투시형 구조로 계획(주변시설의 연결확대) - 보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 전신주통신주 정비 및 노후된 보안등 교체, 철거 등 보안등 개선계획 수립	-
접근통제	공폐가로 출입하지 못하도록 인접 벽면(담장)과 동일한 면으로 정비	-

구분	계획내용	비고
영역성 강화	• 공폐가, 막다른 골목, 계단 등 우범지역에 벽면을 활용한 골목 가림막, 투시형 출입문, 골목·계단 폭을 활용한 간이 편의시설 설치 • 경사로 계단 철판 부분 또는 기둥 손잡이에 야간에도 확인 가능한 조명이나 형광띠 등을 부착하여 야간이용 편의성 담보	-
활동의 활성화	• 공폐가 출입구를 인접 벽면과 동일한 면으로 정비하고 도색, 형광물질 등을 이용한 방향 및 위치 안내사인, 플랜트 박스(조경), 하향식 조명 설치	-
유지관리	• 도로, 쌈지공원, 마을입구 등 정비되는 기반시설 및 쓰레기 분리수거, 주차 등 환경관리는 주민공동체운영회(주민협정운영회)에서 주민협정으로 정하여 관리	-
방범용CCTV와 비상벨의 설치	• 쓰레기 무단투기 금지, CCTV 설치 등을 알리는 표지판 디자인(크기, 색상, 문구)의 정비와 위치조정 및 신규설치 • CCTV, 비상벨, 안전거울 등의 설치위치가 부적절하거나 쉽게 인식되지 않아 위치 조정 및 시인성과 함께 사용법을 쉽게 인식시키는 디자인 계획	-
커뮤니티시설 조성	• 공동체 활동 및 방범거점의 역할을 위한 복합거점으로 조성	-

※ 가로등 및 보안등, CCTV 등은 주민위크샵 등 주민의견 수렴을 통해 정비 및 추가 설치 방안 검토, 시행

11) 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

구분	계획내용	비고
주민공동체 운영회 구성	• 관련법령에 의거 구청장 승인 받아 구성(예정)	-
주민공동체 활성화 방안	• 마을규약 작성을 통한 공동체 유지·운영 • 주민역량 강화를 위한 사례답사, 교육 등을 실시하고, 주민의견을 수렴하여 공동체 활성화를 위한 프로그램 발굴 및 운영 계획 수립 (서울시 : 지역재생활동가 파견 등)	-

12) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」

제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획

구분	보전 및 활용대상	계획내용	비고
옛길 및 기존골목길	필운대로9가길 일부구간	• 마을의 특성을 드러내고 있는 생활가로로 가로유지 및 보전형 환경정비 시행(공공사업 연계)	
역사문화 자산	공통	• 역사유적지를 포함한 대지는 ‘서울특별시 역사문화경관 계획’에 따른 표석설치 등의 계획 수립	
	역사문화자산	• 전문가 자문을 통해, 토지 매입을 통한 발굴·복원 또는 표석 설치 검토 ※ 송석원 각자, 가계우물, 청취각터, 윤씨 가옥 등	
	근대건축물	• 구역내 한옥, 일식주택, 문화주택 등 ‘서울특별시 역사도심관리지침’에 따른 근대건축물에 대하여 전문가 자문을 통해 가치를 판단하고 보전이 필요한 주택에 대하여 필요시 활용계획 수립	

13) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기반시설 정비 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 4년 이내	종로구청장	-	-
주택의 보전·정비·개량	계획수립 이후	토지등소유자	-	-

4. 서울시 도시계획위원회 수정가결 조건사항

■ 「서울특별시 도시계획 조례」 미개정 시 역사문화특화경관지구로 변경하여 결정
고시 할 것

가) 용도지역 결정조서 : 변경없음

나) 용도지구 결정조서 : 변경

① 경관지구

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	경관지구 (인왕지구)	자연경관지구	종로구, 삼청동, 세종로동, 옥인동, 누상동, 사직동, 청운동 일대	751,233.7 (27,822.5)	건설부고시 제235호 (1977.12.3.)	
변경	-	경관지구 (인왕지구)	자연경관지구	종로구, 삼청동, 세종로동, 옥인동, 누상동, 사직동, 청운동 일대	723,411.2 (-)	건설부고시 제235호 (1977.12.3.)	
변경	-	경관지구 (인왕지구)	역사문화특화 경관지구	옥인동 47번지 일대	27,822.5 (27,822.5)	-	

※ ()는 주거환경개선사업구역 내 사항임

□ 변경사유서

도면 표시 번호	지구의 세분	변경내용	변경사유
-	자연경관지구	- 면적 감소 - 751,233.7㎡ - 723,411.2㎡ (감)27,822.5㎡	노후·불량건축물 밀집지역인 옥인 주거환경개선구역의 주거환경의 보존·정비·개발 및 구역내 역사·문화자원 보전 등 마을의 물리적·사회적·경제적 재생을 도모하기 위해 본 정비구역내 자연경관지구를 역사문화특화경관지구로 대체 지정하여 관리하고자 함
-	역사문화특화 경관지구	- 자연경관지구 → 역사문화특화경관지구 - 27,822.5㎡	

5. 정비계획결정도 및 기타관련도서 : 공람장소에 비치

공 랫 의 건 서

사 업 명	종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업			
공람기간	공람공고일 익일부터 30일간			
대 상 물 건 지	건 물			
	토 지			
의 건 제 출 인	성 명		주민등록 번 호	_*****
	주 소		전화번호	
내 용				

■ 정비계획결정도





