

## 고 시

## ◆ 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 21일  
서울특별시장

## 1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 종로구 이화동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업구역

나. 정비구역 지정조서

| 구 분 | 정비사업의 명칭                  | 위치                | 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

| 구 분                 | 명 칭 | 면 적(㎡)    |             |           | 비 율 (%) | 비 고 |
|---------------------|-----|-----------|-------------|-----------|---------|-----|
|                     |     | 기 정       | 변 경         | 변경후       |         |     |
| 합 계                 |     | 16,882.40 | －           | 16,882.40 | 100.0   | －   |
| 정비<br>기반<br>시설<br>등 | 소 계 | 10,045.83 | (감)2,981.47 | 7,064.36  | －       | －   |
|                     | 도 로 | 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 (개별건축)         |     | 6,492.57  | (증)3,153.47 | 9,646.04  | －       | －   |

## 2) 용도지역·지구 결정조서 (변경없음)

## (1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

| 구 분       | 면 적(㎡)   |     |          | 구성비(%) | 비 고 |
|-----------|----------|-----|----------|--------|-----|
|           | 기 정      | 변 경 | 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 | 규 모 |    |    |       | 기능       | 연장<br>(m)    | 기점            | 종점           | 사용<br>형태 | 최초결정일                     | 비고                    |
|----|-----|----|----|-------|----------|--------------|---------------|--------------|----------|---------------------------|-----------------------|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원(m) |          |              |               |              |          |                           |                       |
| 기정 | 소로  | 3  |    | 4     | 국지<br>도로 | 230<br>(24)  | 충신동<br>1      | 이화동<br>9-208 | 일반<br>도로 | 서고72-40<br>(1972.4.6.)    | 현황에<br>의한<br>선형<br>변경 |
| 변경 | 소로  | 3  |    | 4     | 국지<br>도로 | 230<br>(24)  | 충신동<br>1      | 이화동<br>9-208 | 일반<br>도로 | 서고72-40<br>(1972.4.6.)    |                       |
| 기정 | 소로  | 3  |    | 4     | 국지<br>도로 | 60<br>(42)   | 이화동<br>9-166  | 이화동<br>9-317 | 일반<br>도로 | —                         |                       |
| 기정 | 소로  | 3  |    | 6     | 국지<br>도로 | 830<br>(45)  | 종로6가<br>12-23 | 동송동<br>산2-32 | 일반<br>도로 | 서고88-741<br>(1988.9.10.)  |                       |
| 기정 | 소로  | 2  |    | 8~12  | 국지<br>도로 | 430<br>(255) | 이화동<br>10-2   | 이화동<br>9-312 | 일반<br>도로 | 서고78-682<br>(1978.12.23.) |                       |

※ ( )는 정비구역 내 사항임.

## (2) 공간시설

## 가) 공원 결정조서

| 구분 | 시설명        | 시설의<br>세 분 | 위치                 | 면 적 (㎡) |             |            | 최초 결정일                | 비고 |
|----|------------|------------|--------------------|---------|-------------|------------|-----------------------|----|
|    |            |            |                    | 기정      | 변경          | 변경후        |                       |    |
| 변경 | 낙산<br>근린공원 | 근린<br>공원   | 이화동<br>9-413<br>일원 | 201,983 | (감)2,981.47 | 199,001.53 | 제208호<br>(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<br>(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                | 구 역 구 분                           |          | 대지 또는<br>획지 구분 |       | 위치                      | 주용도     | 건폐율<br>(%)      | 용적률<br>(%)      | 높이/<br>층수       | 비고 |
|-------------------|-----------------------------------|----------|----------------|-------|-------------------------|---------|-----------------|-----------------|-----------------|----|
|                   | 명 칭                               | 면적(㎡)    | 명칭             | 면적(㎡) |                         |         |                 |                 |                 |    |
| 신설                | 종로구 이화동<br>성곽마을 관리형<br>주거환경개선사업구역 | 16,882.4 | 획지계획<br>없음     |       | 종로구 이화동<br>9-59번지<br>일대 | 주택<br>등 | 관계<br>법령에<br>따름 | 관계<br>법령에<br>따름 | 관계<br>법령에<br>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        |                                     | 비 고  |
|------|-------|--------------|-------------------------------------|------|
| 불허용도 | 구역 전체 | 창고시설         | 창고, 하역장                             | 전층불허 |
|      |       | 위험물저장 및 처리시설 | 주유소 및 석유판매소, 액화가스취급소·판매소<br>도료류 판매소 |      |
|      |       | 자동차관련시설      | 세차장, 차고                             |      |

※ 불허용도 외 입지가능한 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 주관부와 사전 협의 권장

## (3) 기존 건축물의 정비·개량계획

## 가) 주택개량 지원계획

| 구분           | 대상건축물                            | 계획내용                                                                    |
|--------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 주택개량<br>융자지원 | 관리형 주거환경개선사업<br>구역 내 모든 건축물      | 주택 개량, 신축비용 융자지원<br>(서울특별시 주택개량 융자지원제도 적용)                              |
| 주택개량<br>직접지원 | 관리형 주거환경개선사업<br>구역 내 주민협정 체결 건축물 | 이화마을 주거환경 개선을 위한 주택외관개량 직접지원<br>(건축물 가이드라인 연계, 서울특별시 주거개량<br>직접지원제도 적용) |

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

## 나) 리모델링활성화구역 지정에 관한 계획

| 구 분 | 구역명                       | 위치                   | 면 적(㎡) |            |          | 비 고                                                                                                   |
|-----|---------------------------|----------------------|--------|------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                           |                      | 기 정    | 변 경        | 변경후      |                                                                                                       |
| 신규  | 종로구 이화동 성곽마을<br>리모델링활성화구역 | 종로구 이화동<br>9-59번지 일대 | -      | 증)16,882.4 | 16,882.4 | · 「건축법 시행령」 제6조제1항에<br>따라 리모델링활성화구역으로<br>결정, 공고된 경우 적용가능<br><br>· 공공부문 사업 '리모델링 활성화<br>구역 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"> <li>한양도성의 구조적 안전성과 가치극대화 등을 고려한 역사문화환경 보전</li> <li>주민쉼터공간 조성시 녹지공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 지역조성</li> <li>주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보</li> <li>도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재</li> <li>공사 및 운영시 오염물에 대한 저감 대책 수립하여 환경오염 최소화</li> <li>현재 지형을 최대한 고려하여 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입 최소화</li> </ul>                                                                                                 | -          |
| 재난<br>방지 | 화재  | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법의 방화규정 및 관련법규에 맞는 방화계획 수립</li> <li>소방차 진입이 불가능한 좁은 도로 내 통합형 비상 소화함 설치를 통한 재난 안전 확보               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현황 : 소화전(4), 비상소화장치함(1), 소화기(5)</li> <li>- 추가 : 소화전(1), 비상소화장치함(1), 소화기(4)</li> </ul> </li> <li>성곽 측 공중선 정비를 통해 단선, 전복으로 인해 발생할 수 있는 화재 사고 방지               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전신주 재활용(4), 정비(10), 이설(1)</li> </ul> </li> </ul> | -          |
|          | 풍수해 | <ul style="list-style-type: none"> <li>주거면적의 확대로 토양 포장률을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제</li> <li>풍수해 대비 성곽마을 특성화 구간의 노후도로 재포장구간 중 노후하수관 교체</li> <li>성곽마을길 조성지역 및 계단정비구간의 경사부분 배수시설 정비</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              | -          |
|          | 기타  | <ul style="list-style-type: none"> <li>경사구간 미끄럼 방지 포장, 노후계단 정비 등 가로환경 관리를 통한 안전성 확보</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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"> <li>생울타리투시형 담장 또는 담장허물기 등 투시형 구조로 계획(주변시설의 연결확대)</li> <li>보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 전신주 통신주 정비 및 노후된 보안등 교체, 철거 등 보안등 개선계획 수립</li> </ul>                                    |
| 접근 통제       | <ul style="list-style-type: none"> <li>공폐가로 출입하지 못하도록 인접 벽면(담장)과 동일한 면으로 정비</li> </ul>                                                                                                                        |
| 영역성 강화      | <ul style="list-style-type: none"> <li>공폐가, 막다른 골목, 계단 등 우범지역에 벽면을 활용한 골목 가림막, 투시형 출입문, 골목·계단 폭을 활용한 간이 편의시설 설치</li> </ul>                                                                                    |
| 활동의 활성화     | <ul style="list-style-type: none"> <li>앵커시설을 중심으로 한 주민공동체 프로그램 활성화</li> <li>시민누리공간 조성을 통해 주민들을 위한 활동공간 마련</li> </ul>                                                                                          |
| 유지관리        | <ul style="list-style-type: none"> <li>도로, 쌈지공원, 마을입구 등 정비되는 기반시설 및 쓰레기 분리수거, 주차 등 환경관리는 주민공동체운영회(주민협정운영회)에서 주민협정으로 정하여 관리</li> </ul>                                                                         |
| 방법용 CCTV 설치 | <ul style="list-style-type: none"> <li>쓰레기 무단투기 금지, CCTV 설치 등을 알리는 표지판 디자인(크기, 색상, 문구)의 정비와 위치조정 및 신규 설치</li> <li>CCTV, 비상벨, 안전거울 등의 설치 위치가 부적절하거나 쉽게 인식되지 않아 위치 조정 및 시인성과 함께 사용법을 쉽게 인식시키는 디자인 계획</li> </ul> |
| 커뮤니티 시설 조성  | <ul style="list-style-type: none"> <li>공동체 활동 및 방법거점의 역할을 위한 복합거점으로 조성</li> </ul>                                                                                                                             |

## 10) 주민공동체 활성화 방안

| 구 분               | 계 획 내 용                                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 주민공동체<br>운영위원회 구성 | · 주민공동체 운영을 위한 주민조직 창설<br>· 마을축제, 마을공동체 서비스, 마을기업 등을 기획하고 관리·운영하는 주체         |
| 마을공동체<br>운영계획     | · 마을공동체 관리규약 작성<br>· 마을공동체 활동 프로그램 구성<br>· 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 | · 한양도성 및 성곽마을과의 연계성 확보로 역사·문화자원을 활용한 마을의 정체성 회복 도모<br>· 한양도성과 연결되는 골목길의 도로 포장 및 시설물 등을 역사·문화 자원과 연계되도록 고려하여 계획<br>· 성곽마을의 정체성을 확립하고 성곽으로의 원활한 유도를 위한 바닥 안내판 설치<br>· 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<br>증가예상 세대수 | 비 고 |
|---------------------|---------|-------------------------|---------|-----------------------|-----|
| 관리형<br>주거환경개<br>선사업 | 공공사업    | 구역지정<br>고시일로부터<br>3년 이내 | 종로청장 등  | 해당없음                  | -   |
|                     | 주택개량    | 구역 지정<br>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

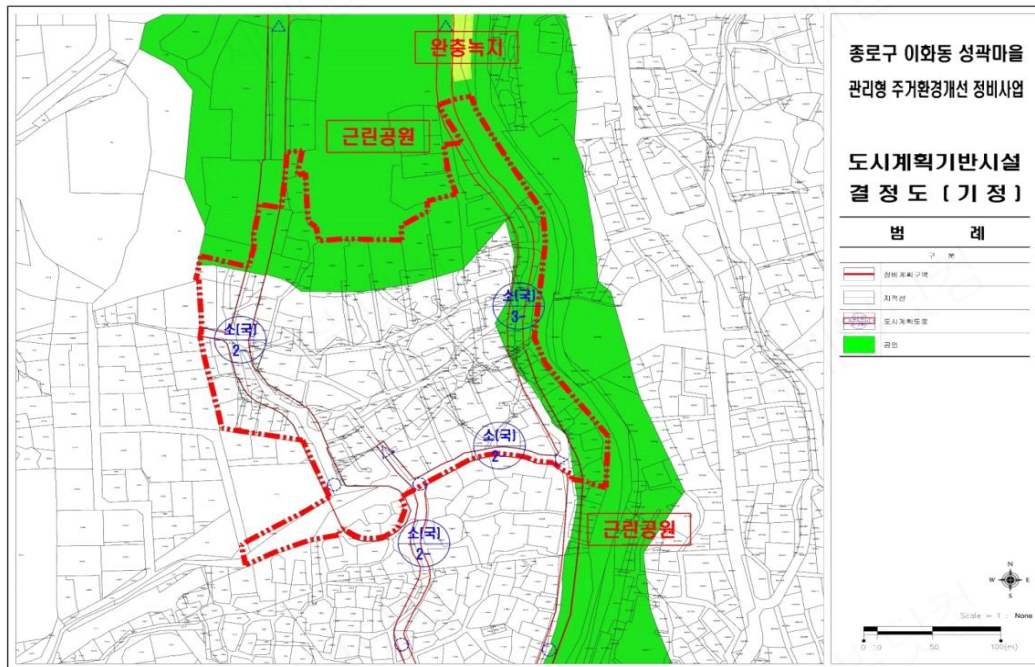
■ 정비구역 결정도



■ 용도지역 • 지구에 대한 정비계획 결정도



■ 도시계획시설 결정도  
- 기정



- 변경

