

## 고 시

◆ 서울특별시고시 제2018-36호

### 종로구 신영동 너와나우리마을 주거환경관리사업 정비구역 지정 및 지형도면 고시

종로구 신영동 214번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 규정에 의거 주거환경관리사업 정비구역을 지정하고, 같은 법 제4조제6항, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

- 구역지정사유 : 해당 구역은 재건축정비예정구역 해제지역으로 건축물 및 도로의 노후, 안전시설의 미비 등 건축여건 개선 및 기반시설의 정비가 필요한 지역임. 주민참여를 통해 마을 기반시설 및 공동이용시설을 계획을 수립하고, 주거환경의 보존·정비·개량을 위해 주거환경관리구역으로 지정하고자 함.

2018년 2월 22일  
서울특별시

#### 1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 종로구 신영동 너와나우리마을 주거환경관리사업구역

나. 정비구역 지정 조서

| 구분 | 정비사업의 명칭                    | 위 치                 | 면 적(㎡) |           |        | 비고 |
|----|-----------------------------|---------------------|--------|-----------|--------|----|
|    |                             |                     | 기 정    | 변 경       | 변경 후   |    |
| 신설 | 종로구 신영동 너와나우리마을<br>주거환경관리사업 | 종로구 신영동<br>214번지 일대 | -      | 증) 44,071 | 44,071 | -  |

#### 2. 정비계획

가. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역 : 변경 없음

| 구분               | 면적 (㎡) |    |        | 비율(%) | 비고 |
|------------------|--------|----|--------|-------|----|
|                  | 기정     | 변경 | 변경 후   |       |    |
| 총계               | 44,071 | -  | 44,071 | 100.0 | -  |
| 제1종 일반주거지역       | 37,938 | -  | 37,938 | 86.1  | -  |
| 제2종 일반주거지역(7층이하) | 6,133  | -  | 6,133  | 13.9  | -  |

## 2) 용도지구 : 변경 없음

## 가) 경관지구

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 지구명  | 지구의 세분 | 위치                | 면적(㎡)                 | 연장(m) | 폭원(m) | 최초<br>결정일                      | 비고 |
|----|------------|------|--------|-------------------|-----------------------|-------|-------|--------------------------------|----|
| 기정 | -          | 경관지구 | 자연경관지구 | 종로구 구기동 139<br>일원 | 2,037,507<br>(35,940) | -     | -     | 건설부고시<br>제235호<br>(1977.12.3.) | -  |

## 나) 고도지구

| 구분 | 도면<br>표시번호 | 지구명  | 지구의 세분 | 위치                            | 고도제한<br>내용 | 면적(㎡)              | 최초<br>결정일                      | 비고                                       |
|----|------------|------|--------|-------------------------------|------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| 기정 | -          | 고도지구 | 최고고도지구 | 평창동, 구기동, 신영동,<br>부암동, 홍지동 일대 | 20m이하      | 480,290<br>(8,131) | 서울시고시<br>제112호<br>(1993.4.26.) | 변경고시<br>서고<br>제2014-110호<br>(2014.3.27.) |

※ 별도로 표기된 ( )은 구역 내 사항 임

## 나. 토지이용계획

## 1) 토지이용계획 결정조서

| 구분           | 명칭  |        | 면적(㎡)  |        |        | 비율(%) | 비고 |
|--------------|-----|--------|--------|--------|--------|-------|----|
|              |     |        | 기정     | 변경     | 변경후    |       |    |
| 합 계          |     |        | 44,071 | －      | 44,071 | 100.0 | －  |
| 주택용지(개별건축)   |     |        | 36,928 | 감) 382 | 36,546 | 82.9  | －  |
| 공동이용시설       |     |        | －      | 증) 241 | 241    | 0.5   | －  |
| 정비기반<br>시설 등 | 소계  |        | 7,143  | 증) 141 | 7,284  | 16.6  | －  |
|              | 도로  | 소계     | 7,103  | 증) 141 | 7,244  | 16.5  | －  |
|              |     | 도시계획도로 | －      | 증) 335 | 335    | 0.8   | －  |
|              |     | 현황도로   | 7,103  | 감) 194 | 6,909  | 15.7  | －  |
|              | 사적지 |        | 40     | －      | 40     | 0.1   | －  |

※ 별도 획지 계획 없음. 공부면적을 기준으로 산정.

## 다. 도시계획시설 결정 조서

## 1) 교통시설

## 가) 도로

## □ 도로 총괄표

| 류별 | 합계      |           |           | 1류      |           |           | 2류      |           |           | 3류      |           |           |
|----|---------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|
|    | 노선<br>수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 노선<br>수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 노선<br>수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) | 노선<br>수 | 연장<br>(m) | 면적<br>(㎡) |
| 합계 | 1       | 82        | 335       | -       | -         | -         | -       | -         | -         | 1       | 82        | 335       |
| 소로 | 1       | 82        | 335       | -       | -         | -         | -       | -         | -         | 1       | 82        | 335       |

※ 공부면적을 기준으로 산정.

## 나. 도시계획시설(도로) 결정 조서

| 구분 | 규모 |    |    |           | 기능       | 연장 | 기점             | 종점          | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초결정일 | 비고 |
|----|----|----|----|-----------|----------|----|----------------|-------------|----------|-----------|-------|----|
|    | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |    |                |             |          |           |       |    |
| 신설 | 소로 | 3  | A  | 4         | 국지<br>도로 | 82 | 신영동<br>214-41도 | 신영동<br>231대 | 일반<br>도로 | -         | -     | -  |

※ 별도로 표기된 ( )은 구역 내 사항 임.

## 라. 공동이용시설 설치계획

| 구분 | 시설의 종류           | 위치                 | 면적 (㎡) |        |      | 비고 |
|----|------------------|--------------------|--------|--------|------|----|
|    |                  |                    | 기정     | 변경     | 변경 후 |    |
| 신설 | 공동이용시설<br>(마을회관) | 종로구 신영동<br>225-2번지 | -      | 증) 241 | 241  | -  |

## 마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

## 1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

## 가) 기존 건축물의 정비·개량 계획

| 구분 | 구역구분                           |        | 대지 또는<br>획지 구분 |       | 정비개량계획(동) |     |    |         |          | 비고 |
|----|--------------------------------|--------|----------------|-------|-----------|-----|----|---------|----------|----|
|    | 명칭                             | 면적(㎡)  | 명칭             | 면적(㎡) | 계         | 존치  | 개수 | 철거 후 신축 | 철거<br>이주 |    |
| 계  | 종로구 신영동<br>너와나우리마을<br>주거환경관리사업 | 44,071 | -              | -     | 125       | 125 | -  | -       | -        | -  |

## 2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수에 관한 계획

| 구분                | 구역구분                           |        | 가구 또는<br>획지 구분 |       | 위치                 | 주용도                            | 건폐율         | 용적률         | 높이<br>/층수   | 비고 |
|-------------------|--------------------------------|--------|----------------|-------|--------------------|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|----|
|                   | 명칭                             | 면적(㎡)  | 명칭             | 면적(㎡) |                    |                                |             |             |             |    |
| 신설                | 종로구 신영동<br>너와나우리마을<br>주거환경관리사업 | 44,071 | -              | -     | 신영동<br>214번지<br>일대 | 주택 및<br>근린생활시설 등<br>(관계법령에 따름) | 관계법령에<br>따름 | 관계법령에<br>따름 | 관계법령에<br>따름 | -  |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비용 |                                |        |                |       | 관계법령에 따름           |                                |             |             |             |    |
| 심의완화 사항           |                                |        |                |       | 관계법령에 따름           |                                |             |             |             |    |
| 건축물의 건축선에 관한 계획   |                                |        |                |       | 관계법령에 따름           |                                |             |             |             |    |

**바. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획**

| 구분   | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 비고 |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구릉지형의 특성 보전을 위해 원칙적으로 원지형 고려하여 절·성토량 최소화</li> <li>• 기존 수목 및 녹지공간 확보를 통한 쾌적한 주거환경 조성</li> <li>• 주택태양광시설 설치, 우수활동 등 신재생에너지 설치 권장</li> </ul>                                                                                                                  | -  |
| 재난방지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 화재진압, 제설 등 주거지 재난 방지를 위한 방재시설 설치 및 소방도로 확보</li> <li>• 급경사구간 미끄럼방지포장 등 가로환경 관리를 통한 안전성 확보</li> <li>• 옹벽설치 구간에 대한 지속적 안전 점검</li> <li>• 공중선 정비를 통해 단선, 전복으로 인해 발생할 수 있는 화재사고 방지</li> <li>• 집중호우 방지를 위해 대상지 현황을 고려하여 하수관거조사 실시 후 최약구간 배수로 설치 및 설비정비</li> </ul> | -  |

**사. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획**

| 구분            | 계획내용                                                                                                                                                                           | 비고 |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 교육환경 현황       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지 동측으로 초등학교 1개소 연결하여 입지하며, 서측으로 대학교 1개소 입지</li> <li>• 사업대상지의 전체가 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역 (절대보호구역 및 상대보호구역)에 해당</li> </ul> | -  |
| 교육환경보호에 관한 계획 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 교육환경보호구역에 해당되는 지역은 동법 제9조에 의거한 시설의 설치를 금지함</li> </ul>                                                        | -  |

**아. 정비사업시행 예정시기, 시행방법, 사업시행 예정자**

| 시행방법      |                           | 시행 예정시기           | 사업시행 예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 |
|-----------|---------------------------|-------------------|----------|--------------------|
| 주거환경 관리사업 | 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치 또는 확대 | 구역지정 고시일로부터 3년 이내 | 종로구청장    | 해당사항 없음            |
|           | 주택의 보전·정비·개량 및 신축하는 방법    | 계획수립 이후           | 토지등소유자   |                    |

**자. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (CPTED)**

| 구분      | 계획 내용                                                                                                                                                                                               |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 자연감시    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 투시형 또는 낮은 높이의 담장설치 권장을 통한 주변감시 유도</li> <li>• 주요 방범우려지역에 보안등 확충 등을 통한 적정조도확보</li> <li>• 통합안전시설 설치(전주 및 지주 통합정비)를 통한 보행시야 확보, 보행을 통한 자연감시 가능성 획득</li> </ul>  |
| 영역성 강화  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 마을 내 일관된 디자인 사용을 통한 안내표지판 등의 시인성 강화</li> <li>• 막다른 골목의 시작점에 지역주민공간을 표현하는 디자인으로 잠재적 범죄자의 심리위축 유도</li> </ul>                                                 |
| 명료성 강화  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• CCTV, 비상벨, 반사경 등의 설치위치 정비, 시인성 강화</li> <li>• 통합안전시설에 위치번호를 기입하여 각종 사건사고에 능동적 대응방안 마련</li> <li>• 경사로 계단과 손잡이 부분의 색상차이를 두고, 야간 조명을 통합설치하여 보행안전 도모</li> </ul> |
| 피난통선 확보 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 화재시 피난로 확보 및 야간 보행자 통행로 안내 등을 위해 벽면이나 바닥을 활용한 Way-Finding 디자인 도입</li> </ul>                                                                                |
| 유지관리    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 설치되는 안전 및 범죄예방에 관한 시설은 마을 자율방범대와 연계하여 지속적인 순찰과 유지관리활동</li> </ul>                                                                                           |

**차. 환경성 검토결과**

| 검토항목  |           | 목표기준                       | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                        | 계획에의 반영사항                                        |
|-------|-----------|----------------------------|-------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 자연 환경 | 생태면적률     | 일반주택 20% 이상<br>공동주택 30% 이상 | ○     | • 운영시 생태면적률 기준에 따름                               | • 조경녹지 및 투수면적 최대 확보                              |
|       | 녹지네트워크    | 녹지평가지표1                    | ○     | • 시가화지역이며, 특별한 식물상은 없음                           | • 기반시설 정비를 통한 녹지 확보                              |
|       | 지형변동      | 절·성토비율 20% 미만              | ○     | • 절·성토 비율 미비                                     | • 지형을 고려한 건축계획으로 절·성토량 최소화                       |
|       |           | 지형변동비율 30% 미만              | ○     | • 일부 지역의 단차가 심해 지형을 고려한 계획 수립 필요                 | • 지형에 순응한 계획 수립                                  |
|       |           | 지하수위보전                     | ○     | • 저층주거지이므로 지하수위 영향 미비                            | • 지하공간 최소화                                       |
|       | 비오톱       | 3등급                        | ○     | • 비오톱유형 평가등급 5등급<br>• 특별한 식생 분포 없음               | • 화단 등의 추가 조성                                    |
| 생활 환경 | 일조        | 연속 2시간 확보                  | ○     | • 사업대상지는 대부분 2층 이하의 단독 및 다세대 밀집 주거지역             | • 건축물 신축시 관련법규 준수                                |
|       | 바람 및 미기후  | 바람길 확보                     | ○     | • 사업대상지는 대부분 2층 이하의 단독 및 다세대 밀집지로 바람길에 미치는 영향 미비 | • 기존 건축물 개발 규모 유지                                |
|       | 에너지       | 에너지절약계획수립                  | ○     | • 에너지 저감을 위한 계획수립 필요                             | • 신재생에너지 지원사업 연계 및 홍보                            |
|       |           | 신재생에너지사용                   | ○     | • 신재생에너지 적용                                      | • 에너지절약계획 수립과 신재생에너지 사용 권장으로 연료 사용량 최소화          |
|       | 경관        | Skyline 보전                 | ○     | • 저층주거지로 낮은 스카이라인 형성                             | • 건축물 신축 및 리모델링시 주변과 조화로운 건축물 스카이라인 계획           |
|       |           | 조망권 확보                     | ○     | • 고층건물 미입지                                       | • 주변지역과의 연속적 경관에 위배되지 않는 경관계획 수립                 |
|       |           | 가로녹시율 35%                  | ○     | • 담장 및 옹벽으로 인해 폐쇄적 가로경관이 형성되어 있음                 | • 화단조성 및 조경공간의 가로변 조성유도 등을 통해 가로 녹시율 향상          |
|       | 휴식 및 여가공간 | 휴식,여가공간 최대확보               | ○     | • 사업대상지내 주민을 위한 휴식, 여가공간 부족                      | • 경사공원조성 등을 통한 휴식공간 조성                           |
|       | 보행 친화공간   | 보행자전용도로 계획수립               | ○     | • 일부 급경사 구간으로 통행 불편                              | • 정비기반시설 정비를 통한 보행환경 개선                          |
|       |           | 자전거전용도로 계획수립               | X     | • 사업대상지내 도로가 협소하여 자전거 도로 확보 불가                   | -                                                |
|       |           | 자전거보관소 15대/100unit         | X     | • 사업대상지 내 자전거 보관소 전무 (급경사지로 이용빈도 매우낮음)           | -                                                |
|       | 소음·진동     | 소음환경기준이하                   | ○     | • 향후 공사 중 인근지역에 공사 장비 가동에 따른 소음발생 예상             | • 공사시 저감대책 수립                                    |
|       | 폐기물       | 건설폐기물 재활용                  | ○     | • 건설폐기물, 폐유 발생 예상                                | • 건설폐기물은 최대한 재활용 및 위탁처리하며, 서울시 폐기물 처리계획에 의거하여 처리 |

**카. 기존수목의 현황 및 활용계획 (보호수)**

| 연번 | 수종       | 나무둘레<br>(cm) | 본수 | 활용계획                                                                                                                                                                                                                                    | 비고                               |
|----|----------|--------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 1  | 느티<br>나무 | 400          | 1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>지상 3m지점에서 최초 분지되어 상부로 갈수록 여러개의 거대한 분지가 있어 수관이 아름답고 대부분의 가지는 인접한 제각각의 벽 반대쪽으로 자라고 있음(수령 255년, 지정일 기준)</li> <li>보호수 바로 옆에 부군당이 있어 당산목으로서 역할을 하고 있으며, 부군당과 연계하여 주민 휴식공간 및 공동체 활동의 장으로 활용</li> </ul> | 신영동<br>214-52번지 앞<br>(214-13, 도) |

**타. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안**

|    |                      | 계획내용                                                                                                                                                                                                                 |
|----|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 민간 | 주민공동체<br>운영회 구성      | <ul style="list-style-type: none"> <li>주민공동체 운영을 위한 주민조직 구성 및 활동</li> <li>열린운영회 구성으로 주민의 참여기회 제공</li> <li>주민공동이용시설을 거점으로 마을축제, 마을공동체 서비스, 마을기업 등을 기획하고 관리 및 운영</li> </ul>                                            |
|    | 시,구 마을공동체<br>공모사업 참여 | <ul style="list-style-type: none"> <li>우리마을지원사업, 한양도성공모사업, 찾아가는 동주민센터 주민제안공모사업 등</li> <li>주요 사업내용 : 마을탐방, 장구 및 뜨개질 문화교실, 소식지제작참여 등</li> </ul>                                                                        |
| 공공 | 행정지원                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>마을운영 및 계획자문에 필요한 지역재생활동가 파견</li> <li>민원해결 및 지속적인 공동체활동을 위한 연계사업 정보제공</li> </ul>                                                                                               |
|    | 사업계획                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>안전한 마을만들기 : 범죄예방환경설계, 보행안전확보, 안전시설물의 개선</li> <li>생활이 편리한 마을만들기 : 가로경관개선, 편의시설 확충, 노후불량 개량</li> <li>함께 가꾸는 마을만들기 : 주민공동이용시설 조성, 공모사업 지원 및 지역공동체네트워크 연계, 역사·문화자원의 활용</li> </ul> |

**3. 관련도면 : 붙임참조**

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

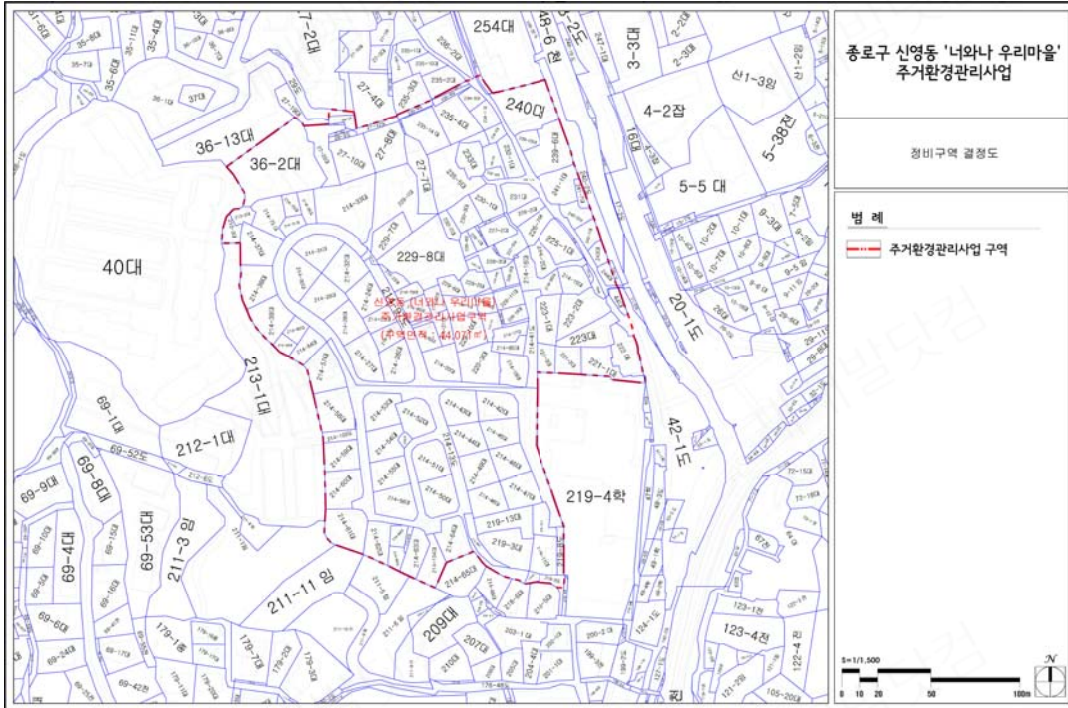
**4. 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민들의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과) 및 종로구에 비치하여 열람할 수 있습니다.**
**5. 문의처 : 1) 서울특별시청 주거환경개선과(담당자 박용구 / ☎ 02-2133-7261)**

2) 종로구청 주택과(담당자 정유진 / ☎ 02-2148-2612)

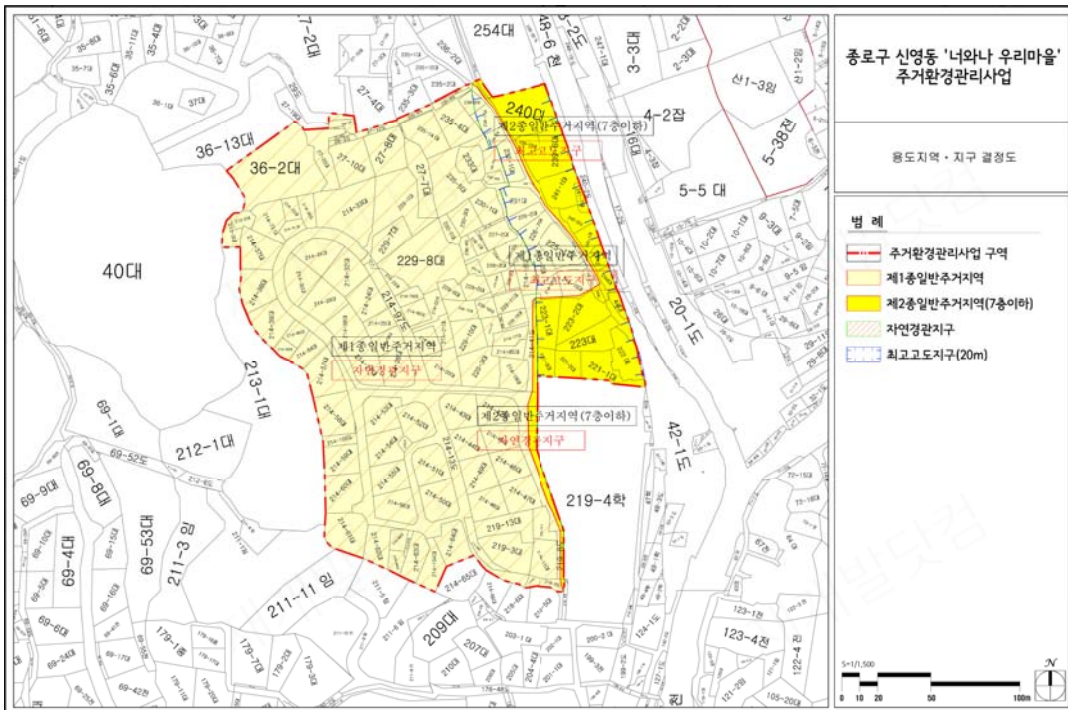
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltn.go.kr>)에 게시



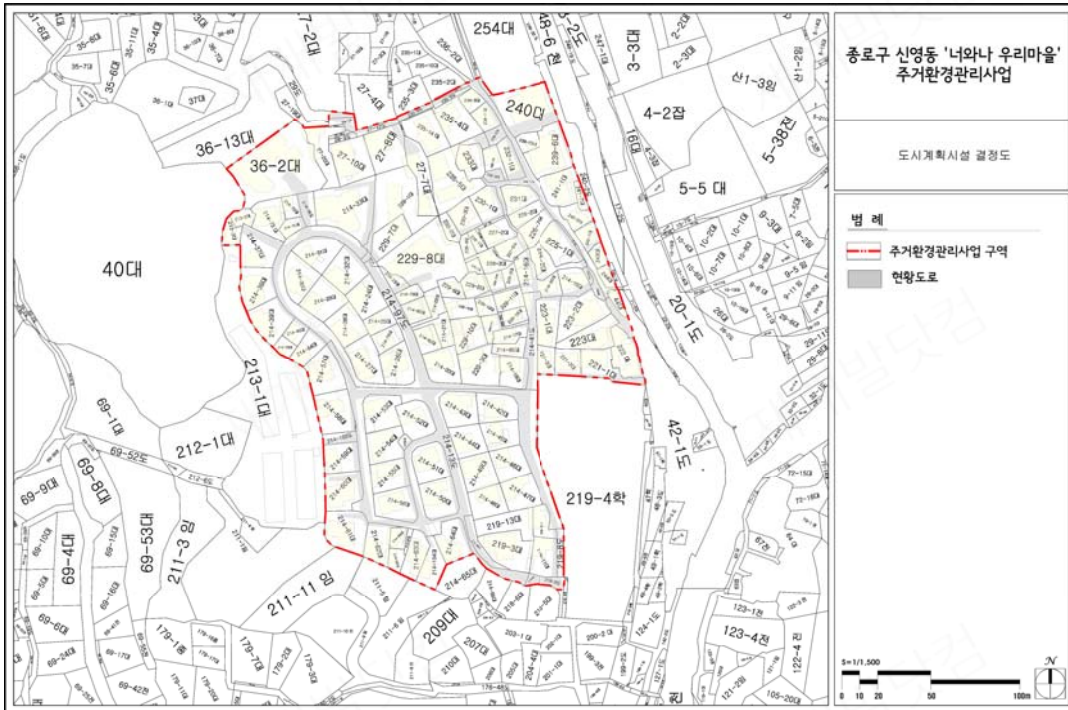
■ 정비구역 결정도



■ 용도지역·지구에 대한 정비계획 결정도 (변경없음)



■ 도시계획시설계획 결정도 (기정)



■ 도시계획시설계획 결정도 (변경)

