

서울특별시 종로구 공고 제2018-952호

종로구 충신동 성곽마을관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획(안) 공람 재공고

종로구 충신동 성곽마을(충신동 1-1번지 일대) 관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 주민 공람을 실시합니다.

토지등 소유자 및 이해관계인은 종로구 충신동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람 장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2018년 10월 26일

서울특별시 종로구청장

1. 공람기간 : 2018.10.26. ~ 2018.11.26. (31일간)

2. 공람장소

가. 종로구 주택과(☎2148-2623)

나. 종로5.6가동주민센터(☎2148-5273)

다. 충신 마을소통방(종로구 충신4나길 14-11)

3. 공람내용

가. 정비구역 지정(안)

1) 정비사업의 명칭 : 종로구 충신동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명 칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	종로구 충신동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업	종로구 충신동 1-1번지 일대	-	증)29,601.6	29,601.6	-

나. 정비계획(안)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경 후	
총계	29,601.6	-	29,601.6	100.0
제1종일반주거지역	29,601.6	-	29,601.6	100.0

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

3) 토지이용계획

구 분		면적(㎡)					비고
		기정	구성비(%)	변경	변경 후	구성비(%)	
합계		29,601.6	100.0	-	29,601.6	100.0	-
정비 기반 시설	소계	4,679.2	15.8	-	4,679.2	15.8	-
	도로	소계	4,679.2	15.8	4,679.2	15.8	-
		현황도로	4,679.2	15.8	4,679.2	15.8	-
	공간 시설	소계	-	-	-	-	-
		공원	-	-	-	-	-
	임야·구거	219.7	0.7	-	219.7	0.7	-
공동이용시설		-	-	증)491. 0	491.0	1.7	신설
주택용지		24,702.7	83.5	감)491. 0	24,211.7	81.8	-

4) 도시계획시설 : 해당사항 없음

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	공동이용시설	충신동 1-392	-	108.8	108.8	기존 주택 리모델링
		충신동 1-223	-	109.1	109.1	기존 주택 리모델링
		충신동 1-165	-	72.1	72.1	기존 주택 리모델링
		충신동 1-166	-	72.7	72.7	기존 주택 리모델링
		충신동 1-167	-	75.4	75.4	기존 주택 리모델링
		종로6가 1-37	-	52.9	52.9	기존 주택 리모델링

6) 획지 및 건축물

(가) 대지의 규모와 조성에 관한 계획

- 최대개발규모

적용대상	계획 내용	비고
주거환경개선사업 구역 전체	330.0㎡	◦ 최대개발규모 적용의 예외 - 기존 대지규모가 최대개발 규모를 초과하는 경우 - 이미 최대개발규모를 초과하는 공동개발이 진행된 경우 - 한옥으로 건축하는 경우 ◦ 관련 계획인 「역사도심 기본계획」('15.10)의 '한양도성 완충구역 건축물 관리기준' 상의 최대개발규모 준용 ◦ 관련 법규를 준용하되, 성곽마을의 가치와 경관 등을 보호하기 위하여 대지면적 200㎡ 이상 신축 행위 시 유관부서(종로구 주택과) 검토를 통하여 건축위원회 상정 여부 결정

(나) 기존 건축물의 정비·개량 계획

- 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경 없음)

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(등)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주
신설	종로구 충신동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 구역	29,601.6	종로구 충신동 1-1번지 일대	376	376	-	-	-

- 기존 건축물의 개·보수 지원계획

구분	대상건축물	계획 내용
주택개량 직접 지원	주거환경개선사업구역 내의 단독·다가구·다세대주택	- 마을의 주거환경 및 경관 개선을 위한 주택개량비용 직접 지원 - 성곽인접구역의 특성을 반영한 지원조건 제시 - 서울특별시 주택개량 직접지원제도 적용
주택개량 융자 지원	주거환경개선사업구역 내의 단독·다가구·다세대주택	- 마을의 주거환경 및 경관 개선을 위한 주택개량 및 신축비용 융자 지원 - 서울특별시 주택개량 융자지원제도 적용

(다) 건축물의 규모 및 높이에 관한 계획

- 건축물의 규모 및 높이계획

구분	적용구역	계획 내용	비고
건폐율	주거환경 개선사업 구역 전체	「서울특별시 도시계획 조례」 제54조에 따름 - 제1종일반주거지역: 60% 이하	-
용적률		「서울특별시 도시계획 조례」 제55조에 따름 - 제1종일반주거지역: 150% 이하	-
높이		해당 법령에 따름	-

(라) 건축물 용도에 관한 계획 : 해당사항 없음

(마) 건축물의 배치 및 외관에 관한 계획

- 건축물의 배치계획

구분	적용구역	계획 내용	비고
가로경관의 연속성 및 통일성 유지	주거환경개선사업구역 전체	- 가로경관의 연속성과 통일성 유지를 위해 건축물의 전면을 건축물이 접한 가로에 향하도록 배치 - 건축물의 2면 이상이 도로에 접한 경우 건축물의 전면을 폭이 넓은 도로를 향하도록 배치	권장사항
기존 도시조직의 보전		- 건축물의 리모델링 또는 신축 시 기존의 보행통로를 고려하여 건축물 배치 - 현 필지가 최대개발규모를 넘는 경우 건축물을 분절하여 배치 - 건축물 리모델링 또는 신축 시 기존의 지형 훼손을 최소화	

- 건축물의 외관 및 형태에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
건축물 형태	◦ 사선절제형 건축형태 적용 지양	권장 사항
건축물 입면	◦ 건축물 외벽에 역사적 분위기를 저해하는 발광·반사·투명소재와 원색 계열의 색채 사용 지양 ◦ 쾌적하고 차분한 가로분위기 연출을 위해 나무, 벽돌, 석재 등의 소재 사용 ◦ 건축물의 1층 개구부 높이는 주변 건축물과 연속성을 유지하고 조화되도록 조성	
건축물 설비	◦ 옥상 및 지붕상부에 굴뚝, 물탱크, 환기설비 등의 구조물 설치를 지양하고, 부득이한 경우 건축물과 어울리는 재료로 전면도로에서 보이지 않도록 차폐하여 설치 ◦ 가스관, 계량기, 에어컨 실외기 등의 가로변 노출을 지양하고, 부득이하게 가로변에 노출 시 가로경관을 해치지 않도록 차폐하여 설치 ◦ 건축물 설비 설치 시 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 준수 ◦ 주택 내부에 정화조 설치 권장(정화조 설치 시 공사비용 50%까지 지원)	
진·출입구	◦ 건축물의 1층 바닥은 접한 도로 또는 보도로부터 일반인 또는 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 조성 ◦ 건축물 진·출입구에 설치되는 문패, 우편함 등의 부착설비는 건축물과 어울리는 색채와 재료를 사용하여 디자인 ◦ 건축물의 출입문은 건축물의 외관 및 담장 등과 어울리는 색채와 재료를 사용하여 설치	

※ 건축물 형태계획 중 가이드라인으로 정하는 사항은 「종로구청 주관부서」에 사전 의견 조회 권장

7) 교통에 관한 계획 : 해당사항 없음

8) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획 내용
도시경관	◦ 한양도성 및 성곽마을과의 연계성 확보로 마을의 정체성을 회복하고, 도로정비 및 공중선 정비로 가로환경 및 보행환경 개선 ◦ 방치된 빈 집 매입·활용을 통하여 공원설치, 높은 밀도의 저층주거지 환경 개선 ◦ 충신윗마을 건축디자인 가이드라인 제언 및 주택개량 직접 지원으로 마을의 도시경관 개선 유도
환경보전	◦ 친환경 염화칼슘 보관함 설치 : 골목길 계단, 경사로 등에 친환경 염화칼슘을 사용하여 환경보전 기여 ◦ 건축가이드라인 제언으로 앵커시설, 개별 건축 시 에너지절감 설비 설치 및 유도 : ‘빗물저금통’, ‘태양광 시설’ 등
재난방지	◦ 생활가로 정비사업과 연계하여 노후한 하수관 교체 실시 ◦ 앵커시설 조성에 따라 화재방지를 위한 소화전 설치(골목길 내 소방차 진입 어려움) ◦ 골목길 정비사업 추진 시 핸드레일 및 빗물트렌치 설치(고령자 보행편의 제공 및 배수) ◦ 마을 주 통행로인 충신4길 도로포장 개선 시 그루빙 포장을 적용하여 겨울철 노면미끄러움을 방지하고 차량제동원활 유도

9) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	사업시행 내용	사업시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행에 따른 증가예상 세대수
신설	주거환경 개선사업	기반시설의 정비 및 공동이용시설의 설치 또는 확대 등	구역지정 고시일로부터 3년 이내	종로구청장	해당 없음
		주택의 보전·정비	구역 지정 고시일 이후	토지 등 소유자	

10) 안전 및 범죄예방에 관한 계획(CPTED)

구분	계획 내용	계획실행방안
자연감시 강화	- 보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이면서도 가로등으로 인한 빛공해 피해를 낮추기 위해 그림자 가로등 설치 - 건축디자인가이드라인을 통해 가로의 개방성과 가시성을 확보하기 위한 건축물 형태 유도(담장, 식재, 필로티 등)	- 그림자 가로등 설치 5개소 : 충신4길, 충신4나길 등 마을 내 주요가로 - 건축디자인가이드라인 적용
접근 통제	건축디자인가이드라인을 통해 건물 사이 공간 등 감시 사각지대에 대한 조도 개선 및 외부인 출입통제시설 설치 권장	건축디자인가이드라인 적용
영역성 강화	- 방치된 노후 자투리 공간을 철거하여 보행통로를 확보하고, 빈집을 매입·활용하여, 지역주민을 위한 생활공간으로 조성하여 영역성 강화 - 골목길 등 주요 지점에 마을안심지도 설치를 통해 보행자 인지성 제고	- 자투리 공간 철거 3개소 - 열린 누리공간 조성 1개소 (추가 4개소 제안) - 마을안심지도 3개소
활동의 활성화	- 주민공동이용시설을 중심으로 한 주민공동체 프로그램 활성화 - 열린누리공간 조성 등을 통해 주민들을 위한 활동공간 마련	- 주민공동이용시설 4개소 (충신연극공유센터, 충신어르신행복충전소, 주민공동이용시설1, 주민공동이용시설2) - 커뮤니티 시설이 방법 거점 역할 수행

유지, 관리	◦ 공동이용시설 운영 및 마을 환경의 자체적 유지관리를 실시하여 공공공간/준공공공간의 방치, 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 ◦ 방치된 빈집의 매입 및 철거, 리모델링을 통한 환경 개선	◦ 주민공동체운영회 구성 및 운영
방법용 CCTV 설치	◦ 마을 내 주요 교차로 및 우범지역 등 범죄취약지역을 중심으로 감시의 효율성(가시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 CCTV 확충	◦ CCTV 총 8개소 운영 (기존 2개소 + 추가 6개소)
커뮤니티 시설 조성	◦ 지역 공동체 활동을 위한 공동이용시설을 설치하여 방법거점 역할을 수행할 수 있도록 조성	◦ 주민공동이용시설 3개소 조성

11) 주거환경개선을 위한 주민공동체 활성화 방안

구분	계획 내용
주민공동체 조직 및 운영	◦ 주민협의체인 ‘충신윗마을 마을계획단’ 조직 ◦ 마을 내 주민공동체 운영회 조직의 초석을 마련하기 위해 ‘충신윗마을 운영회’를 창단하고 운영을 위한 정관 마련 ◦ ‘충신윗마을 운영회 정관’에 마을공동체 주민모임의 목적, 사업 및 활동, 조직과 운영 등에 관한 사항 규정
주민역량 강화	◦ 주민역량 강화를 위해 주민교육 프로그램을 운영하고, 소통방을 상시 운영하고 주민 설문조사 등을 통하여 주민과 교류 ◦ 주택의 보전·정비·개량계획 중 민간건축물의 조성 및 유지관리에 관련된 사항은 디자인 가이드라인 내용 및 범위 내에서 주민 스스로 정하여 운영하도록 함
연계 조직 발굴 및 콘텐츠 개발	◦ 지역 내 자원 및 연계 가능한 조직을 발굴하고 육성함으로써 지역 내 사회적 경제 구현을 위한 네트워크 구축 노력 ◦ 서울연극협회, 종로구 사회적경제 생태 조성단, 종로 5·6가동 자원봉사 캠프 등과의 회의 개최 및 연계 콘텐츠 개발

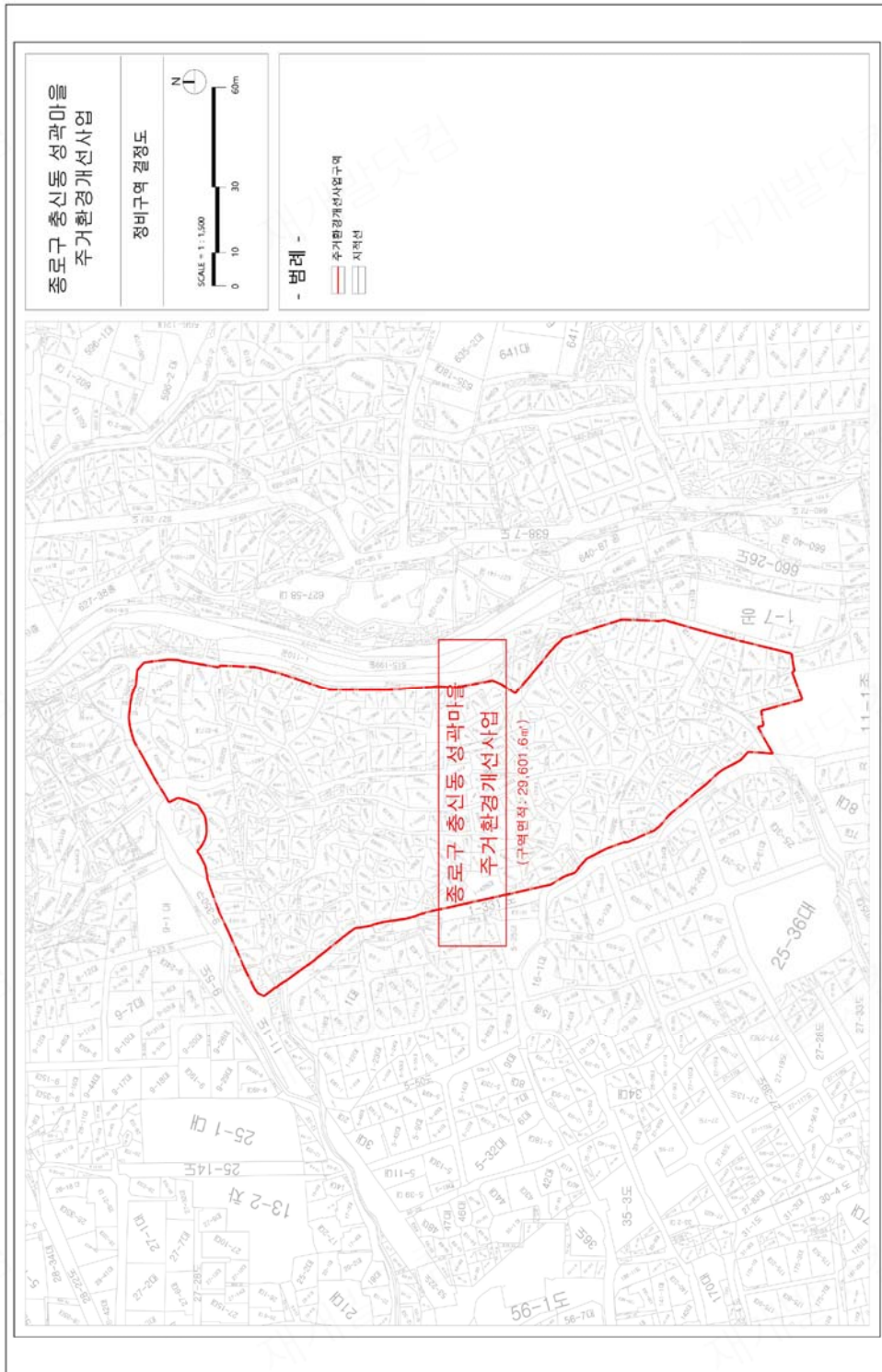
공동체 활성화 사업 참여	◦ ‘충신윗마을 마을계획단’ 을 중심으로 공동체 활성화를 위한 주민 공모사업 추진 및 각종 행사 참여 ◦ 2018 한양도성 성곽마을 공동체 사업 선정 및 도시재생 마켓 참여 ◦ 정기회의 및 자체 사업 시행을 통해 마을 리더로서의 역량강화 및 주민들의 마을계획단 참여 유도
충신윗마을 재생기업 육성	◦ 사업 추진을 통해 구성된 마을 자체 조직인 ‘충신윗마을 마을계획단’ 과 공동체 사업을 함께 추진할 ‘서울연극협회’, ‘종로구 자활센터’ 등의 단체가 하나의 팀으로 이루어진 충신윗마을 관리·운영 조직인 충신성곽마을 재생기업 조직 설립 추진 ◦ 자체 조직을 통해 지속적 사업 추진 및 자족적 마을 운영 도모 ◦ 충신윗마을 재생기업을 중심으로 마을 앵커시설 및 실행사업 운영/관리/홍보, 주택개량 앵커시설을 거점으로 지역공동체 기반 사업모델 발굴을 통한 사회적 경제 창출 도모

12) 구역 내 옛 길, 옛 물길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

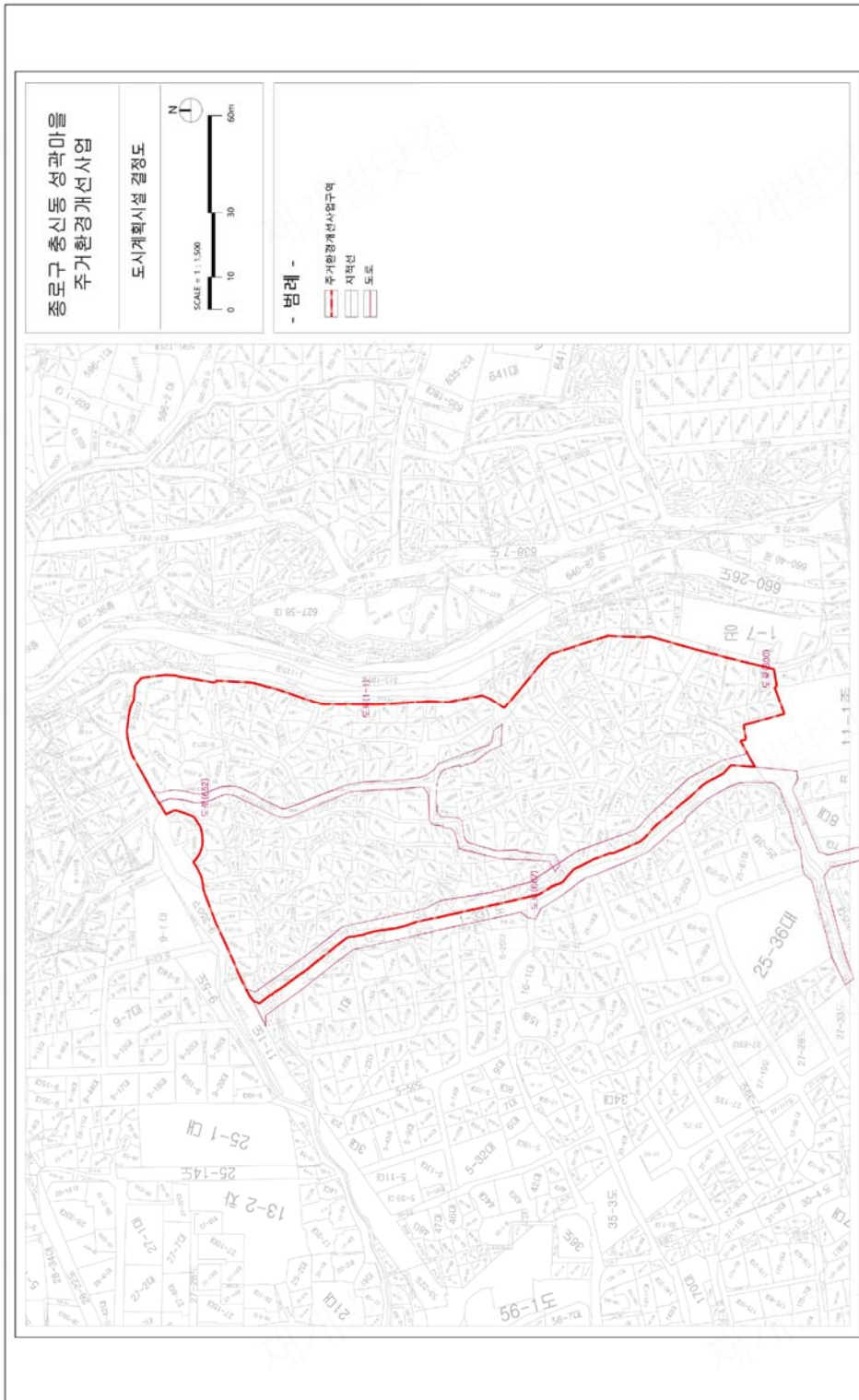
구분	계획 내용
서울 한양도성 (사적 제10호) 보전 및 활용	◦ 한양도성 및 성곽마을과의 연계성 확보로 역사·문화자원을 활용한 마을의 정체성 회복 도모 ◦ 충신 아랫마을 성곽가는 길(기존 계획)과 연계하여 계획의 통일성 유지 ◦ 한양도성과 연결되는 골목길의 도로 포장 및 시설물 등을 역사·문화자원과 연계되도록 고려하여 계획 ◦ 성곽마을의 정체성을 확립하고 성곽으로의 원활한 유도를 위한 바닥안내판 설치 ◦ 서울 한양도성의 경관을 보전, 개선하기 위해 마을 내 건축물의 규모, 높이, 용도, 색채, 재료, 형태 등 디자인 가이드라인을 통해 주민 스스로 규제

다. 기타 관계도서 : 생략(관계도서 및 도면은 공람장소에 비치). 끝.

정비구역 결정도



도시계획시설도



공 람 의 견 서

사 업 명	종로구 충신동 성곽마을 주거환경관리사업 (종로구 충신동 1-1번지 일대)			
공람기간	주민공람 공고일부터 31일 간			
대 상 물 건 지	건 물			
	토 지			
의 견 제 출 인	성 명		주민등록 번 호	- *****
	주 소		전화번호	

내 용