

◆ 서울특별시고시 제2019-89호

종로구 충신동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 지형도면 고시

충신동 1-1번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 규정에 의거 주거환경개선사업 정비구역 지정하고, 같은 법 제16조 제2항, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

- 구역지정사유 : 본 대상지는 한양도성에 인접한 성곽마을로서, 노후 저층주거지가 밀집한 주택재개발 정비구역 해체지역(서울특별시고시 제2017-113호)으로 주민참여를 통해 역사문화적 마을특성을 보전하고, 노후 주거환경 개선 및 기반시설을 정비하여 주민 삶의 질 향상

2019년 3월 7일
서울특별시장

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 종로구 충신동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 구역

나. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변경	변경 후	
신설	종로구 충신동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 구역	종로구 충신동 1-1번지 일대	-	증)29,601.6	29,601.6	-

※ 정비구역지정에 대한 심의내용(서울특별시 도시계획위원회) : 수정가결

- ▶ 수정사항
 - ‘도시계획시설(도로) 결정조서 상 누락된 내용을 추가작성’, ‘최대개발규모 표기 방식 변경’을 반영하여 수정
- ▶ 조건사항
 - 주민공동이용시설계획(2개소) 관련 향후 충신마을에서 자생적으로 운영될 수 있도록 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조에 따른 ‘주민소득원 개발에 관한 사항’을 구체적으로 제시

2. 정비계획

가. 토지이용계획

구분			면적 (㎡)					비고
			기정	구성비	변경	변경 후	비율(%)	
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	－

나. 용도지역·지구 결정 조서

1) 용도지역 결정조서(변경 없음)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)
	기 정	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

다. 도시계획시설 결정조서

☐ 도로(변경 없음)

구분	규모				기능	연장	기점	종점	사용형태	최종결정일	비고
	등급	류	번호	폭원 (m)							
기정	소로	4	1	4	국지	192	충신동 1-281	충신동 1-211	일반도로	서고40 1972.04.06	충신4길
기정	소로	4	2	4	국지	144	충신동 1-167	이화동 9-325	일반도로	서고40 1972.04.06	충신4나길

라. 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

※ 면적은 대지면적을 의미함

※ 건물규모, 운영방법 등 설치계획 결정은 추후 서울시 정책에 따라 변경될 수 있으며, 추후 추가적인 공동이용시설의 신설이 이루어질 수 있음

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

☐ 기존건축물의 정비·개량계획(변경 없음)

구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	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	-	-	-	-

☐ 지원계획

구분	대상건축물	계획 내용
주택개량 직접 지원	관리형 주거환경개선사업구역 내의 단독·다가구·다세대주택	◦ 주거환경 및 경관 개선을 위한 주택개량비용 직접 지원 ◦ 서울특별시 주택개량 직접지원제도 적용 ◦ 주택개량 시 공사비의 최대 50%까지 지원(최대 1,200만원) ◦ 충신윗마을에 한해 정화조 설치공사를 해당 제도 범위에 포함하여 지원(공사비의 50%, 최대 1,200만원)
주택개량 융자 지원	관리형 주거환경개선사업구역 내의 단독·다가구·다세대주택	◦ 주거환경 및 경관 개선을 위한 주택개량 및 신축비용 융자 지원 ◦ 서울특별시 주택개량 융자지원제도 적용

※ 서울특별시 관련 부서의 지원정책에 따라 달라질 수 있음

2) 건축물의 주용도·용적률·높이·층수에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
신설	종로구 충신동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업구역	29,601.6	획지계획없음		충신동1-1 일원	주택등	관련법령에 따름	관련법령에 따름	관련법령에 따름
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 관련 계획인 「역사도심 기본계획」 ('15.10)의 ' 한양도성 완충구역 건축물 관리 기준 ' 상의 최대개발규모(330㎡)준용 ○ 최대개발규모 적용의 예외 - 기존 대지규모가 최대개발 규모를 초과하는 경우 - 이미 최대개발규모를 초과하는 공동개발이 진행된 경우 - 한옥으로 건축하는 경우 ○ 관련 법규를 준용하되, 성곽마을 가치와 경관 등을 보호하기 위하여 대지면적 200㎡ 이상 신축 행위 시 유관부서(종로구 주거재생과) 검토를 통하여 건축위원회 상정 여부 결정							
심의완화 사항		관련법령에 따름							

- ※ 「문화재보호법」 제13조 및 「서울특별시 문화재 보호조례」 제19조에 따른 '역사문화환경 보존지역'은 해당 절차와 기준 등의 내용을 준용함
- ※ 개별 건축행위 시 '서울 4대문안 문화재 보존안(2012)'에 따라 문화유적의 시굴, 표본, 입회조사 실시 후 보존 조치 이행
- ※ 「경관법」 제9조 및 「서울특별시 경관조례」 제24조에 따른 중점경관관리구역 내 건축물은 건축행위 시 해당 '중점경관관리구역 경관 체크리스트'의 내용을 준용함

3) 건축물 용도에 관한 계획

☐ 해당사항 없음

4) 리모델링활성화구역의 지정에 관한 계획

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	종로구 충신동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 구역	충신동 1-1번지 일대	-	증) 29,601.6	29,601.6	-

- ※ 결정사유 : 구역 내 불리한 건축여건으로 개량되지 못하고 노후화된 건축물이 다수 분포(30년 이상 노후 건축물 91.0%)하여 리모델링활성화구역 지정을 통해 개량이 필요한 건축행위가 어려운 건축물의 성능개선을 유도하고 계획적 관리방안 마련

5) 건축물 배치에 관한 계획

구분	적용구역	계획내용	비고
가로경관의 연속성 및 통일성 유지	관리형 주거환경개선사업 구역 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	

※ 가이드라인으로 정하는 사항은 「종로구 주관부서」 의견 조희 권장

※ 사업구역 내 건축행위 중 신축 허가분에 대해서는 종로구 건축위원회 자문 필요

6) 건축물 형태에 관한 계획

☐ 건축물의 외관 및 형태

구분	계획내용	비고
건축물 형태	사선절제형 건축형태 적용 지양	권장 사항
건축물 입면	- 건축물 외벽에 역사적 분위기를 저해하는 발광·반사·투명소재와 원색 계열의 색채 사용 지양 - 패적하고 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 - 정화조 미설치 주택 공사비 지원(기존 건축물의 개·보수 지원계획 참조)	
진·출 입구	- 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 조희 권장

※ 사업구역 내 건축행위 중 신축 허가분에 대해서는 종로구 건축위원회 자문 필요

□ 건축물의 색채, 재료 및 지붕

구분	적용구역	계획내용	비고
색채	구역 전체	◦한양도성에 어울리는 마을분위기 형성을 위하여 형광색 계열의 색상 사용을 금지 (채도가 높은 원색의 방수 페인트 마감) ◦건축물의 색채는 재료 고유의 특성이 살아있는 자연색, 마을의 현재 모습을 반영한 색상표의 색 사용 권장	권장사항
재료	구역 전체	◦한양도성과 어울리는 자연적이고 차분한 분위기와 조화 될 수 있는 돌, 벽돌, 나무 등 천연재질의 소재를 권장 ◦지나친 반사, 투명, 발광소재의 사용, 철골구조 노출 등 역사 자원의 분위기를 저해하는 소재의 사용을 금지	
지붕	구역 전체	◦주변 건축물의 지붕 형태를 고려하여 디자인(경사지붕 사용 권장)	

※ 가이드라인으로 정하는 사항은 「종로구청 주관부서」에 의견 조화 권장

※ 사업구역 내 건축행위 중 신축 허가분에 대해서는 종로구 건축위원회 자문 필요

바. 교통 및 동선처리계획 : 해당사항 없음

해당사항 없음

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
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 : '빛물저금통', '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 재난 방지) ◦ 마을 주 통행로인 충신4길 도로포장 개선 시 그루빙 포장을 적용하여 겨울철 노면미끄러움을 방지하고 차량제동원활 유도	-

아. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	사업시행 내용	사업시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행에 따른 증가예상 세대수
신설	관리형 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	

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

해당사항 없음

차. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

해당사항 없음

카. 정비구역 및 주변지역의 주택급수에 관한 사항 : 해당사항 없음

해당사항 없음

타. 가구 및 획지에 관한 계획 : 해당사항 없음

해당사항 없음

파. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

구분	계획명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신규	연극인 두레주택 (임대주택)	충신동 1-232	-	증) 82.0	82.0	기존 주택 리모델링
신규	연극인 두레주택 (임대주택)	충신동 1-136	-	증) 98.2	98.2	기존 주택 리모델링
신규	연극인 두레주택 (임대주택)	충신동 1-66	-	증) 75.0	75.0	기존 주택 리모델링
신규	연극인 두레주택 (임대주택)	충신동 1-139	-	증) 88.0	88.0	기존 주택 리모델링
신규	연극인 두레주택 (임대주택)	충신동 1-239	-	증) 44.0	44.0	기존 주택 리모델링
신규	연극인 두레주택 (임대주택)	충신동 1-198	-	증) 70.4	70.4	기존 주택 리모델링

하. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

해당사항 없음

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구분	계획내용	계획실행방안
자연 감시	- 보행로를 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 인지도 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, 충신어르신 행복충전소, 충신공유주방, 충신 소통방) - 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
CCTV 및 방법별 통합 설치	마을 내 주요 교차로 및 우범지역 등 범죄취약지역을 중심으로 감시의 효율성(가시범위, 주변 인지도 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 4개소 조성

너. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음.

해당사항 없음

더. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음.

해당사항 없음

러. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

구분	계획내용
주민공동체 조직 및 운영	- 주민협의체인 '충싷마을 마을계획단' 조직 '주민공동체 운영회'의 초석을 마련하기 위해 '충싷마을 운영회'를 창단하고 정관(모임의 목적, 활동, 조직과 운영 등에 관한 사항) 마련
주민역량 강화	- 교육 프로그램 및 소통방 운영, 주민 설문조사 등을 통해 소통 창구 마련 - 민간건축물의 조성 및 유지, 관리에 관련된 사항은 디자인 가이드라인 내용 및 범위 내에서 주민 스스로 정하여 운영하도록 유도
연계 조직 발굴 및 콘텐츠 개발	- 지역 내·외 조직을 발굴하고 육성함으로써 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	- 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 주민들에게 마을계획단 홍보 도모

며. 구역 내 옛길, 옛 물길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용 계획

구분	계획내용
서울 한양도성 (사적 제10호) 보전 및 활용	- 한양도성 및 성곽마을과의 연계성 확보로 역사·문화자원을 활용한 마을의 정체성 회복 도모 - 충싷 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

3. 관계도면 : 붙임참조

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

4. 문의처

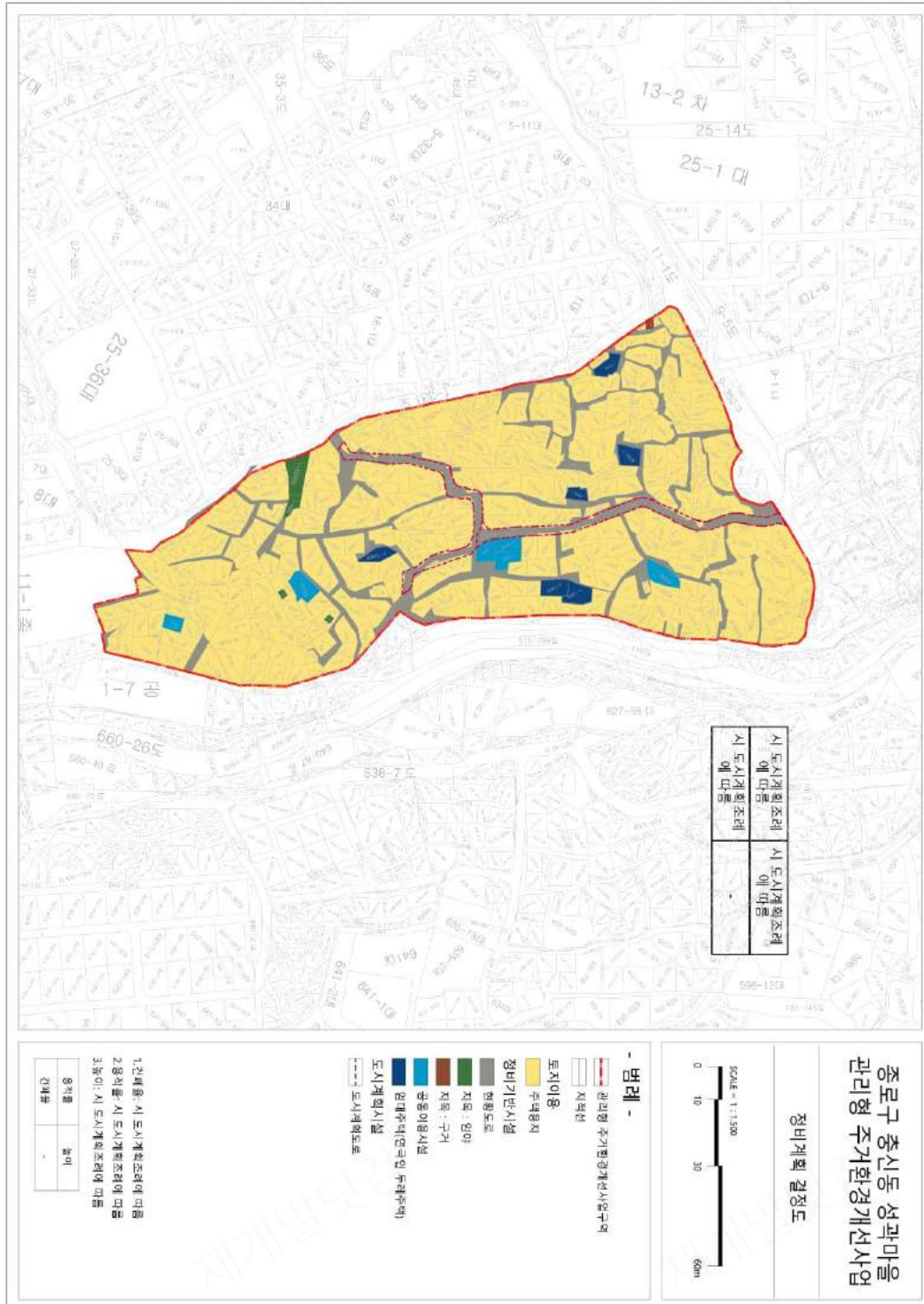
◎ 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민들의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과) 및 종로구(주거재생과)에 비치하여 열람할 수 있습니다.

1) 서울특별시 주거환경개선과(담당자 이수연 / ☎ 02-2133-7257)

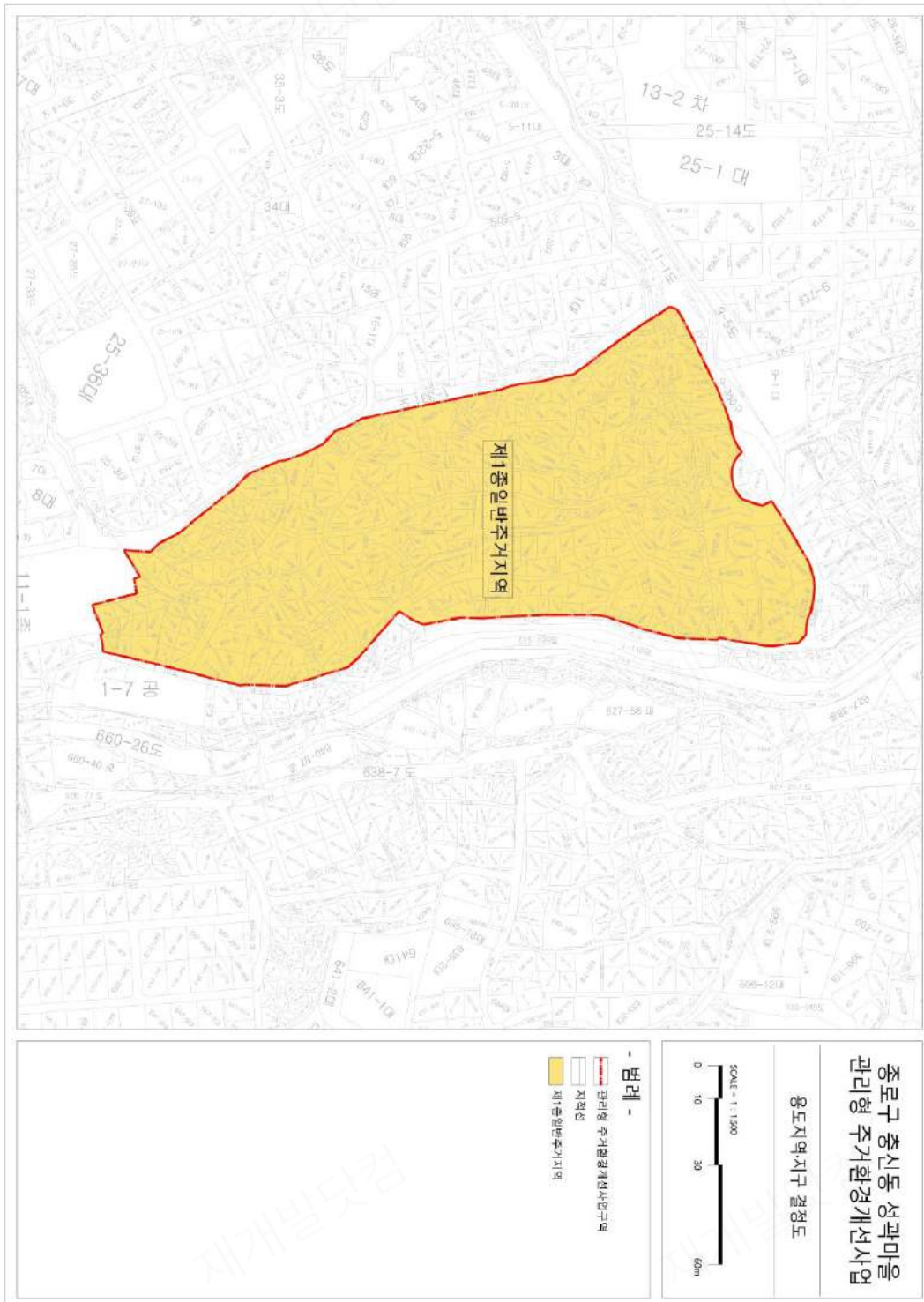
2) 종로구 주거재생과(담당자 도기환 / ☎ 02-2148-2615)

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

■ 정비계획 결정도



■ 용도지역·지구 결정도



■ 도시계획시설 결정도

