

서울특별시 종로구 공고 제2018-934호

종로구 이화동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획(안) 공람 공고

종로구 이화동 성곽마을(이화동 9-59번지 일대) 관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 주민 공람을 실시합니다. 토지등 소유자 및 이해관계인은 종로구 이화동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견을 제출하실 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2018년 10월 19일

서울특별시 종로구청장

1. 공람기간 : 2018.10.19. ~ 2018.11.19.(31일간)

2. 공람장소

가. 종로구 주택과(☎02-2148-2623)

나. 이화동주민센터(☎02-2148-5304)

3. 공람내용

가. 정비구역 지정(안)

1) 정비사업의 명칭 : 종로구 이화동 성곽마을 관리형 주거환경개선사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	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	-

나. 정비계획(안)

※ 해당 지역은 주택재개발정비구역 직권해제 대상구역으로 공고(종로구 제2018-873호, '18.9.28)된 바 있으며, 『도시 및 주거환경정비법』 제22조(정비구역등 해제의 효력) 제1항에 따라 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원됨에 따라 이를 고려하여 정비계획(안)을 작성함.

1) 용도지역·지구 결정 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비	비고
	기정	변경	변경후		
계	16,882.4	-	16,882.4	100%	
제1종일반주거지역	16,882.4	-	16,882.4	100%	

2) 토지이용계획

- 이화동 성곽마을

구분	명칭	면적 (㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		16,882.40	-	16,882.40	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	10,045.83	감)3,306.47	6,739.36		-
	도로	4,358.03	-	4,358.03		-
	공원	5,302.25	감)3,306.47	1,995.78		
	기타	385.55	-	385.55		
공동이용시설		172.00	-	172.00		기존시설 (5개소)
주택용지		6,664.57	증)3,306.47	9,971.04		-

3) 도시계획시설 결정

- 도로 (변경없음)
- 공원
 - 공원 결정조서

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	증(감)	변경		
변경	낙산 근린공원	근린 공원	이화동 9-413 일원	201,884.9	감3,306.47	198,578.43	서고15호 2005.1.20	

4) 대지의 규모와 조성에 관한 계획

- 최대개발규모

적용대상	계획 내용	비고
관리형 주거환경개선사업 구역 전체	330.0㎡	◦ 최대개발규모 적용의 예외 - 기존 대지규모가 최대개발 규모를 초과하는 경우 - 이미 최대개발규모를 초과하는 공동개발이 진행된 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

5) 기존 건축물의 정비·개량 계획

- 기존 건축물의 정비·개량 계획
 - 이화동 성곽마을

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	-	-	-	-	종로구 이화동 9-59번지 일대	153	153	-	-	-	-

- 지원 계획 : 구역전체

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

(※ 서울시 관련부서의 지원정책에 따라 달라질 수 있음)

- 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 계획

· 이화동 성곽마을

구분	구역구분		기요 또는 확지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
신설	종로구 이화동 성곽마을 관리형 주거환경개선사 업구역	16,882.4	획지계획 없음		종로구 이화동 9-59번지 일대	주택 등	관련법령에 따름		
주택의 규모 및 규모별 건설비용		관련법령에 따름							
심의완화 사항		관련법령에 따름							
건축물의 건축선에 관한 계획		관련법령에 따름							

- 건축물의 주용도에 관한 계획 : 불허용도

· 이화동 성곽마을

구분	계획내용(세부용도)		비고
신규	창고시설	• 창고, 하역장	전층불허
	위험물저장 및 처리시설	• 주유소 및 석유판매소, 액화가스취급소·판매소, 도료류 판매소	
	자동차관련시설	• 세차장, 차고	

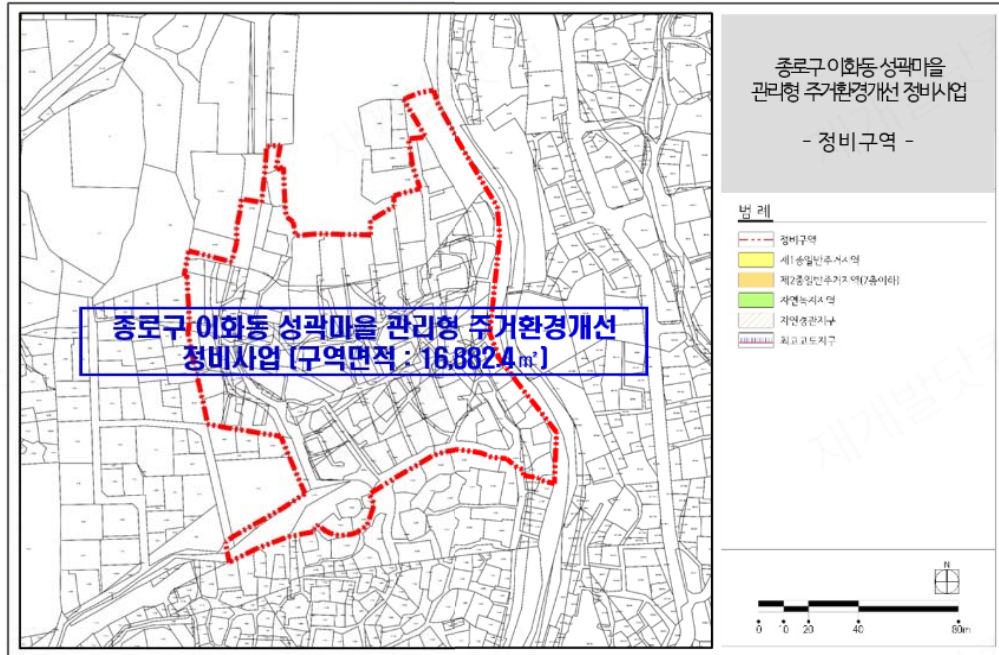
6) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리형 주거환경 개선사업	공공사업 : 구역 지정 고시일로부터 3(5)년 이내	종로구청장 등	해당없음	-
	주택개량 : 구역 지정 고시일 이후	토지등소유자		

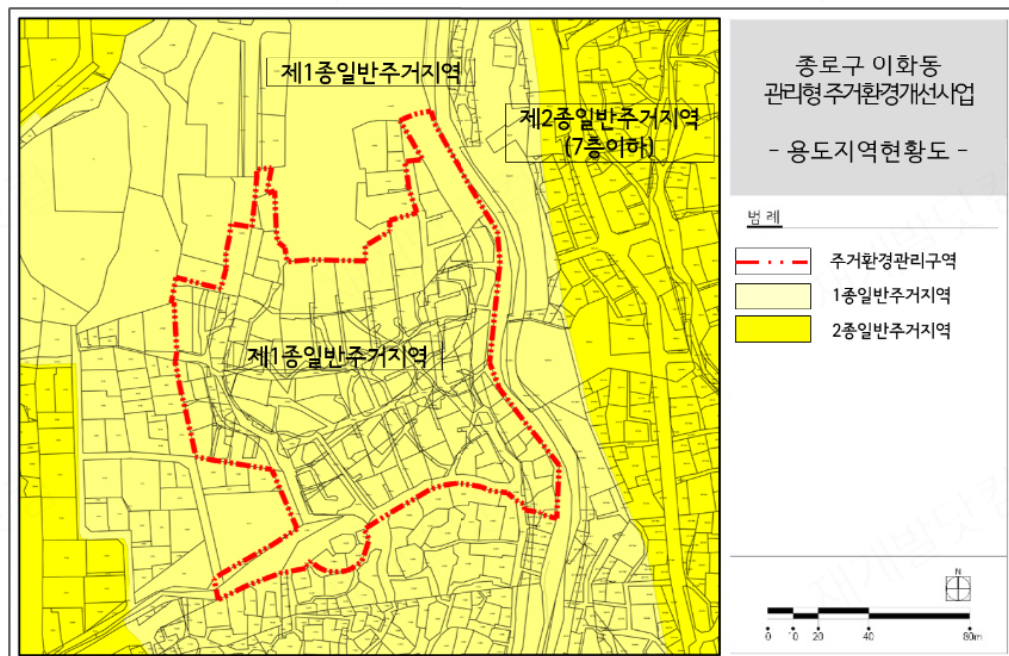
다. 정비계획결정도 및 기타관련도서 : 공람장소에 비치

붙임1. 정비계획도면

(1) 정비구역 결정도

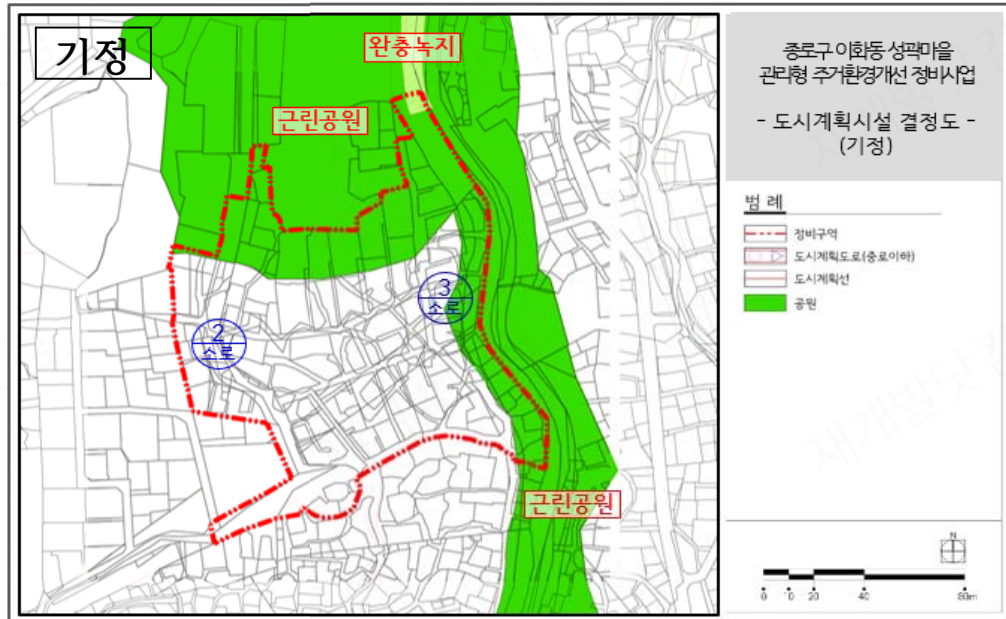


(2) 용도지역·지구 현황도(변경없음)

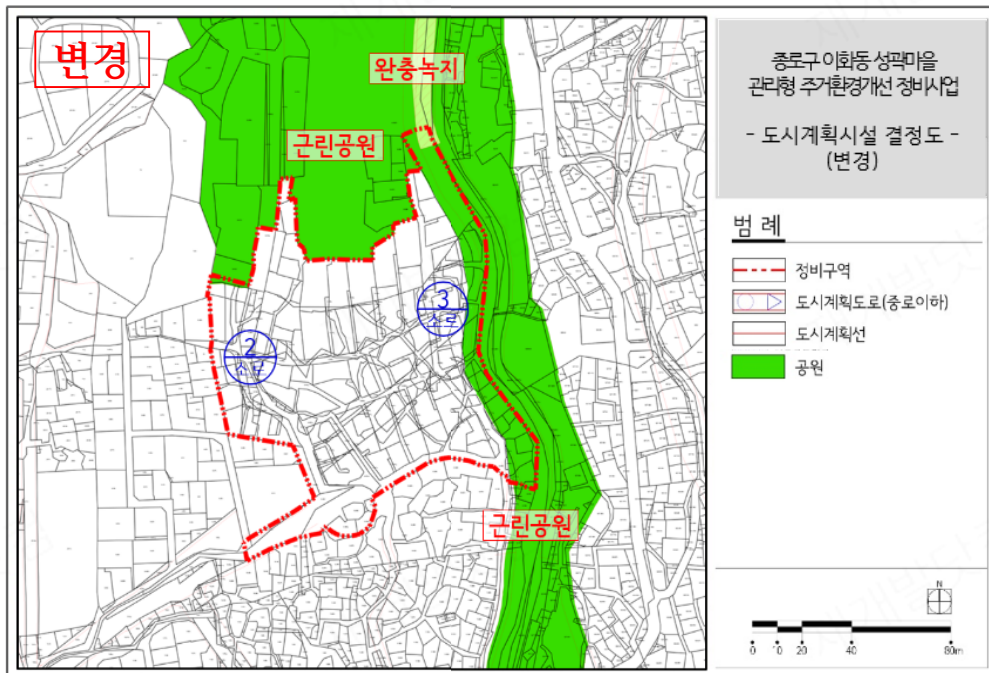


(3) 도시계획기반시설 결정도

○ 기정



○ 변경



공 람 의 건 서

사 업 명	종로구 이화동 성곽마을 주거환경관리사업 (종로구 이화동 9-59번지 일대)			
공람기간	주민공람 공고일부터 31일 간(2018.10.19.~2018.11.19.)			
대 상 물 건 지	건 물			
	토 지			
의 건 제 출 인	성 명		주민등록 번 호	— * * * * *
	주 소		전화번호	

내 용

서울특별시 종로구 공고 제2018-935호

서울특별시 종로구 지역상권 젠트리피케이션 방지 및 상생협력에 관한 조례 일부개정조례안 입법예고

「서울특별시 종로구 지역상권 젠트리피케이션 방지 및 상생협력에 관한 조례」를 일부 개정함에 있어 그 입법취지와 주요내용을 구민에게 널리 알려 의견을 구하고자 「서울특별시 종로구 자치법규의 입법에 관한 조례」 제4조에 따라 다음과 같이 입법예고합니다.

2018년 10월 19일

서울특별시 종로구청장

1. 개정이유

상생협력 및 상가임대차 분쟁에 관하여 민·관 합동으로 구성된 상생협력 및 분쟁자문위원회 설치·운영 근거를 마련하여 젠트리피케이션 방지에 만전을 기하기 위함

2. 주요내용

상생협력 및 분쟁조정위원회 구성, 위원의 신분, 회의에 관한 내용 추가

3. 의견제출

이 조례의 개정안에 대하여 의견이 있는 단체 또는 개인은 2018년 11월 8일까지 다음 사항을 기재한 의견서를 작성하여 종로구청장에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 제 출 처 : 종로구청 일자리경제과

나. 연 락 처 : 전화 02-2148-2275, 팩스 02-2148-5871

다. 전자우편 : cyj0113@mail.jongno.go.kr

라. 소 재 지 : 서울특별시 종로구 삼봉로 43 (수송동 146-2)

마. 기재사항

- 1) 입법예고 사항에 대한 항목별 의견
- 2) 성명(단체의 경우에는 단체명과 그 대표자 성명), 주소 및 전화번호
- 3) 그 밖에 필요한 의견사항

서울특별시 종로구 지역상권 켄트리피케이션 방지 및 상생협력에 관한 조례 일부개정조례안

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2018. 11. .

제 출 자 : 종로구청장

1. 의결주문

서울특별시 종로구 지역상권 켄트리피케이션 방지 및 상생협력에 관한 조례 일부개정조례안을 별지와 같이 의결한다.

2. 개정이유

생협력 및 상가임대차 분쟁에 관하여 민·관 합동으로 구성된 상생협력 및 분쟁자문위원회 설치·운영 근거를 마련하여 켄트리피케이션 방지에 만전을 기하기 위함

3. 주요내용

- 가. 위원회 설치 및 구성에 관한 내용
- 나. 위원의 제척·기피·회피, 해촉
- 다. 위원회 회의

4. 참고사항

- 가. 관계법규 : 지방자치법 및 상가건물 임대차보호법
- 나. 예산조치 : 별도의 예산 조치 없음
- 다. 사전협의
 - 1) 「서울특별시 종로구 기본 조례」 적합 여부: 적합
 - 2) 부패영향평가, 규제심사, 성별영향평가 결과: 적합
- 라. 기 타
 - 1) 신·구조문대비표
 - 2) 입법예고 결과 : (2018.10.19. ~11.8.)

서울특별시 종로구 조례 제 호

서울특별시 종로구 지역상권 젠트리피케이션 방지 및 상생협력에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 종로구 지역상권 젠트리피케이션 방지 및 상생협력에 관한 조례
일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조를 삭제한다.

제9조부터 제15조를 다음과 같이 신설한다.

제9조(상생협력 및 분쟁자문위원회) ① 구청장은 젠트리피케이션 방지 및 상생을
위한 정책 자문과 심의, 상생협력 및 관련 분쟁사항에 대한 자문기구인 상생
협력 및 분쟁자문위원회(이하 ‘위원회’라 한다)를 둘 수 있다.

② 위원회는 다음 각 호의 사항에 대해 심의 및 자문한다.

1. 젠트리피케이션 발생지역 내 상생협약의 체결 등 임차권 보호 및 지원에
관한 사항
2. 임차인과 건물주 간 상생협력 및 분쟁 최소화를 위한 자문 역할
3. 젠트리피케이션 방지를 위한 체계적이고 지속가능한 정책 발굴
4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

제10조(구성) ① 위원회는 위원장 1명을 포함한 20명 이내의 위원으로 성별을
고려하여 구성한다.

② 위원장은 젠트리피케이션 방지 업무 담당 국장으로 하고, 위원은 다음 각 호
의 사람 중에 구청장이 임명 또는 위촉한다.

1. 주민자치위원 등 지역 대표
2. 주민, 상가임대인, 상가임차인 등 이해당사자
3. 상가건물 임대차 및 젠트리피케이션에 관한 전문지식을 갖추거나 경험이
풍부한 사람
4. 마을공동체 운영자, 자원봉사자 등 지역활동가

5. 젠트리피케이션 업무 담당 국장 및 담당 과장

- ③ 위원의 임기는 2년으로 하고, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다.

제11조(위원의 제척·기피·회피) ①위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안건의 심의에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 자가 해당 안건의 당사자가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
 2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우
 3. 위원이 해당 안건에 관하여 심사·심판 및 재판에 직접 관여한 경우
 4. 위원이 해당 안건에 관하여 당사자의 증인 또는 대리인으로서 관여하거나 관여하였던 경우
 5. 기타 위원이 해당 안건에 관하여 직접 이해관계를 가진 경우
- ② 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의·자문을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 위원회에 기피신청을 할 수 있다. 위원회는 기피 신청이 타당하다고 인정하는 때에는 해당 위원에 대하여 기피의 결정을 하여야 한다.
- ③ 위원은 제1항 또는 제2항에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심의·자문을 회피하여야 한다.

제12조(위원의 해촉) 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉할 수 있다.

1. 장기 치료를 요하는 질병 등의 사유로 임무를 수행하기 어려운 경우
2. 위원 스스로 직무를 수행하기 어렵다는 의사를 밝히는 경우
3. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우
4. 제12조제3항에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 않은 경우
5. 그 밖에 위원 자격을 유지하기 현저히 곤란한 사유가 발생한 경우

제13조(회의) ① 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.

- ② 회의는 위원장이 필요하다고 인정하거나 재적위원 3분의 1이상의 요구가 있

을 때에 위원장이 소집한다.

③ 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 위원장은 회의 개최 7일 전까지 회의의 일시, 장소와 안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 예외로 한다.

제14조(간사) ① 위원회에 위원회의 사무를 처리할 간사 1명을 둔다.

② 간사는 젠트리피케이션 관련 업무 담당 팀장이 된다.

제15조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
제9조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.	<삭 제> 제9조(상생협력 및 분쟁자문위원회) ①구청장은 젠트리피케이션 방지 및 상생을 위한 정책 자문과 심의, 상생협력 및 관련 분쟁사항에 대한 자문기구인 상생협력 및 분쟁자문위원회(이하 ‘위원회’라 한다)를 둘 수 있다. ② 위원회는 다음 각 호의 사항에 대해 심의 및 자문한다. 1. 젠트리피케이션 발생지역 내 상생협약의 체결 등 임차권 보호 및 지원에 관한 사항 2. 임차인과 건물주 간 상생협력 및 분쟁 최소화를 위한 자문 역할 3. 젠트리피케이션 방지를 위한 체계적이고 지속가능한 정책 발굴 4. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 사항 제10조(구성) ① 위원회는 위원장 1명을 포함한 20명 이내의 위원으로 성별을 고려하여 구성한다. ② 위원장은 젠트리피케이션 방지 업무 담당 국장으로 하고, 위원은 다음 각 호의 사람 중에 구청장이 임명 또는 위촉한다. 1. 주민자치위원 등 지역 대표 2. 주민, 상가임대인, 상가임차인 등 이해당사자 3. 상가건물 임대차 및 젠트리피케이션에 관한 전문지식을 갖추거나 경험이 풍부한 사람 4. 마을공동체 운영자, 자원봉사자 등 지

현 행	개 정 안
	역활동가 5. 첼트리피케이션 업무 담당 국장 및 담당 과장 ③ 위원의 임기는 2년으로 하고, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다. 제11조(위원의 제척·기피·회피) ①위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안건의 심의에서 제척된다. 1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 자가 해당 안건의 당사자가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우 2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우 3. 위원이 해당 사건에 관하여 심사·심판 및 재판에 직접 관여한 경우 4. 위원이 해당 사건에 관하여 당사자의 증인 또는 대리인으로서 관여하거나 관여하였던 경우 5. 기타 위원이 해당 사건에 관하여 직접 이해관계를 가진 경우 ② 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의·자문을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우 위원회에 기피신청을 할 수 있다. 위원회는 기피 신청이 타당하다고 인정하는 때에는 해당 위원에 대하여 기피의 결정을 하여야 한다. ③ 위원은 제1항 또는 제2항에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심의·자문을 회피하여야 한다. 제12조(위원의 해촉) 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 위원을 해촉할 수 있다.

현 행	개 정 안
	1. 장기 치료를 요하는 질병 등의 사유로 임무를 수행하기 어려운 경우 2. 위원 스스로 직무를 수행하기 어렵다는 의사를 밝히는 경우 3. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우 4. 제12조제3항에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 않은 경우 5. 그 밖에 위원 자격을 유지하기 현저히 곤란한 사유가 발생한 경우 제13조(회의) ① 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다. ② 회의는 위원장이 필요하다고 인정하거나 재적위원 3분의 1이상의 요구가 있을 때에 위원장이 소집한다. ③ 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. ④ 위원장은 회의 개최 7일 전까지 회의의 일시, 장소와 안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 예외로 한다. 제14조(간사) ① 위원회에 위원회의 사무를 처리할 간사 1명을 둔다. ② 간사는 젠트리피케이션 관련 업무 담당팀장이 된다. 제15조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.