

 공 고

서울특별시 종로구 공고 제2022-412호

종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업 정비계획 변경(안) 공람공고

서울특별시고시 제2019-244호(2019.07.25.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2019-355호(2019.10.31.) 및 제2021-229호(2021.05.13.)로 결정(변경) 된, ‘종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업구역’의 정비계획 변경(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고공람을 실시합니다.

토지등소유자 및 이해관계인은 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 의견을 제출하여 주시기 바라며, 본 정비계획 변경(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2022년 4월 1일

서울특별시 종로구청장

1. 공람기간 : 공람공고일 익일부터 30일 간
2. 공람장소 : 종로구청 주거재생과 ☎ 2148-2613)
3. 정비구역의 지정 (변경)
 - 가. 정비구역의 명칭(변경없음) : 종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업구역
 - 나. 정비구역 지정조서 (변경)

구 분	정비사업의 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업	종로구 옥인동 47번지 일대	-	증) 30,276.3	30,276.3	
변경	종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업	종로구 옥인동 47번지 일대	30,276.3	증) 6.2	30,282.5	

구 역 명	변경내용	변경사유
종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업구역	면적변경 : 증 6.2㎡ (30,276.3㎡ → 30,282.5㎡)	도시계획시설(도로)와 구역 경계 일치를 위해 산1-29를 사업구역에 포함, 47-681이 47-260과 합병 예정으로 사업구역에서 제척

다. 정비계획 (변경)

1) 토지이용계획 결정조서 (변경)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			30,276.3	증)6.2	30,282.5	100.0%	
정비 기반 시설 등	소 계		4,927.0	증)1,867.7	6,794.7	22.4%	
	도로	도시계획시설	1,112.3 (1,643.1)	증)143.8 (증)311.3)	1,256.1 (1,954.4)	4.1%	(공원 698.3㎡ 중복결정)
		현황도로	1,862.2	감)66.8	1,795.3	5.9%	지목상 도로부지
	공원		1,952.5	증)31.0	1,983.5	6.5%	도시자연공원
	주차장		-	증)1,064.2	1,064.2	3.5%	신설
	공공공지		-	증)155.4	155.4	0.5%	신설
	문화시설		-	증)540.1	540.1	1.8%	신설
	주택용지 (개별건축)		25,349.3	감)1,861.5	23,487.8	77.6%	임야 164.4㎡ 포함

※ 주차장, 공지, 공동이용시설 등은 추후 부지매입에 따라 추가 설치 가능

※ 추후, 측량성고에 따라 면적은 변경될 수 있으며, 도로 조성 시 일부 선형 및 폭원 변경 가능

※ 변경사유 : 소로3-(1) 일부 도로폭원 확장 및 소로3-(2) 선형변경, 정비기반시설(주차장, 공공공지 및 문화시설) 신설

2) 용도지역 결정조서 (변경)

(1) 용도지역 결정조서 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		30,276.3	증)6.2	30,282.5	100.0%	
주거 지역	소계	29,400.1	증)6.2	29,406.3	97.1%	
	제1종일반주거지역	28,602.4	증)6.2	28,608.6	94.5%	
	제2종일반주거지역(7층이하)	797.7	-	797.7	2.6%	
녹지 지역	소계	876.2	-	876.2	2.9%	
	자연녹지지역	876.2	-	876.2	2.9%	

※ 변경사유 : 구역계 변경으로 인한 면적조정

(2) 용도지구 결정조서 (변경)

가) 경관지구 (변경)

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	-	경관지구 (인왕지구)	자연경관지구	종로구, 삼청동, 세종로동, 옥인동, 누상동, 사직동, 청운동 일대	751,233.7 (27,822.5)	건설부고시 제235호 (1977.12.3.)	
변경	-	경관지구 (인왕지구)	자연경관지구	종로구, 삼청동, 세종로동, 옥인동, 누상동, 사직동, 청운동 일대	723,357.2 (28,614.2)	건설부고시 제235호 (1977.12.3.)	

※ 변경사유 : ()는 주거환경개선사업구역 내 사항으로 면적 오기 정정함

나) 고도지구 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	고도 지구	최고고도 지구	청운동, 신교동, 궁정동, 옥인동, 통인동, 누상동, 누하동, 체부동, 필운동 일대	20m이하	415,800.0 (494.1)	서고77-139 (1977.5.9.)	-

※ ()는 주거환경개선사업구역 내 사항으로 CAD면적임

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반
시설의 설치에 관한 계획 (변경)

(1) 도로 (변경)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	334	12	보조간선 도로	580	신교동	옥인동	일반 도로	총고722 (’36.12.26)	-
기정	소로	3	(1)	4	국지 도로	279	옥인동 47-357	옥인동 47-512	일반 도로	서울특별시고시 제2019-244호 (2019.07.25.)	공원(121.3㎡) 중복결정
변경	소로	3	(1)	4	국지 도로	279	옥인동 47-357	옥인동 47-512	일반 도로	-	공원(135.1㎡) 중복결정 일반구간 선형변경
기정	소로	3	(2)	4	국지 도로	112	신교동 2-139	옥인동 47-424	일반 도로	서울특별시고시 제2019-244호 (2019.07.25.)	공원(409.5㎡) 중복결정
변경	소로	3	(2)	4	국지 도로	112	신교동 2-139	옥인동 47-424	일반 도로	-	공원(553.2㎡) 중복결정 일반구간 선형변경

※ ()는 노선번호 미부여에 따라 구분편의를 위해 임시번호를 부여

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따르며, 도로 조성시 일부 선형 및 폭원 변경 가능

□ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-(1)	소로 3-(1)	· 일부 도로선형 변경	· 곡선부 회차변경 및 시거확보 필요에 따른 폭원 조정
소로 3-(2)	소로 3-(2)	· 일부 도로선형 변경	· 잔입도로 확폭에 따른 선형변경

※ 도시계획시설(도로) 면적은 1,643.1㎡→1,954.4㎡로 311.3㎡ 증가됨

(2) 공원 (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	인왕산 도시자연공원	종로구 옥인동 47-512번지 일원	1,757,377 (1,951.6)	-	1,757,377 (1,951.6)	-	도로 (530.2㎡) 중복결정
변경	공원	인왕산 도시자연공원	종로구 옥인동 47-512번지 일원	1,757,377 (1,951.6)	- (증)32	1,757,377 (1,983.5)	-	도로 (698.3㎡) 중복결정

※ ()는 주거환경개선사업구역 내 사항임

※ 도시계획도로 산설에 따른 공원부지내 일부(698.3㎡) 도로 중복 결정

□ 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	인왕산 도시자연공원	면적증가 (증) 32㎡	구역계 변경(산1-29: 편입)으로 인해 주거환경개선사업 구역내 공원부지 32㎡ 증가됨

(3) 주차장 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	종로구 옥인동 47-16일대	-	증)1,109.3 (증)1,064.2	1,109.3 (1,064.2)	종로구고시 제2020-25호 (2020.3.19.)	-

※ 종로구고시 제2020-25호(2020.3.19.)에 따라 고시된 도시계획시설(주차장)을 주거환경개선사업 정비계획에 반영함

※ ()는 주거환경개선사업구역 내 사항임

(4) 공공공지 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	종로구 옥인동 47-177	-	증)56.2	56.2	-	-
신설	②	공공공지	종로구 옥인동 47-306 일원	-	증)49.3	49.3	-	-
신설	③	공공공지	종로구 옥인동 47-81 일원	-	증)49.9	49.9	-	-

(5) 문화시설 (변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	문화 시설	-	종로구 옥인동 47-133	-	증)540.1	540.1	-	-

(6) 현금납부에 관한 사항(필요시) (해당사항 없음)

4) 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

구분	시설의 종류	위 치	규 모 (㎡)		비 고
			부지면적	연면적	
기정	공동이용시설	-	-	-	-

※ 공동이용시설 부지는 협의를 통해 매수 예정

※ 설치계획(규모, 용도, 시행방법 등)은 부지확보 이후 주민의견수렴을 통해 결정 예정

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

(1) 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이후		
기정	종로구 옥인동 47번지 일대 주거환경개선사업	30,276.3	-	-	종로구 옥인동 47번지 일대	155 (145)	토지소유자가 자율적으로 개량하는 사항으로 개량방법에 따라 변동될 수 있음					
변경	종로구 옥인동 47번지 일대 주거환경개선사업	30,282.5	-	-	종로구 옥인동 47번지 일대	146 (136)						

※ ()는 특정무허가건물 제외

※ 변경사유: 건축물 대장(2021.2.22)기준 건축물 동수반영

(2) 주택개량 지원계획 (※ 서울시 관련부서의 지원정책에 따라 달라질 수 있음) (변경없음)

구분	대상건축물	계획 내용	비고
기정	주택개량 융자지원 주거환경개선사업 구역 내 모든 건축물	주택 개량, 신축비용 융자지원 (서울특별시 주택 개량 융자지원제도 적용)	특정무허가 건축물 포함
기정	주택개량 직접지원 주거환경개선사업 구역 내 모든 건축물	주거환경개선을 위한 주택개량 직접지원 (건축물 가이드라인 연계, 서울특별시 주택개량 직접지원제도 적용)	특정무허가 건축물 포함

(3) 리모델링활성화구역 지정에 관한 계획 (변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	종로구 옥인동 47번지 일대 주거환경개선사업구역 리모델링활성화구역	종로구 옥인동 47번지 일대	-	증)30,276.3	30,276.3	• 「건축법 시행령」 제6조제1항에 따라 리모델링활성화구역으로 결정시 적용가능 • 「리모델링활성화구역 지정 및 운영」 참조
변경	종로구 옥인동 47번지 일대 주거환경개선사업구역 리모델링활성화구역	종로구 옥인동 47번지 일대	30,276.3	증)6.2	30,282.5	• 「건축법 시행령」 제6조제1항에 따라 리모델링활성화구역으로 결정시 적용가능 • 「리모델링활성화구역 지정 및 운영」 참조

※결정사유: 구역내 불합리한 건축여건으로 개발되지 못하고 노후화된 건축물이 다수 분포, 리모델링활성화구역 지정을 통해,

개량이 필요하나 건축행위가 어려운 건축물의 성능개선을 유도하고, 계획적 관리방안 마련

※변경사유: 구역계 변경으로 인한 면적변경

6) 지구단위계획의 내용에 관한 계획 (변경)

(1) 건축물 용도에 관한 계획 (변경없음)

가) 불허용도 (변경없음)

구분	적용구역	건축법상 용도분류		비고
불허	주거환경 개선사업 구역전체	• 공동주택	• 아파트, 연립주택	• 전층에 대해 적용 • 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」에서 정하는 '가맹사업'을 통해 개설된 업종 중, 일반음식점, 휴게음식점, 제과영업점의 경우 입지 불허
		• 제1종근린생활시설	• 대피소, 양수장, 정수장	
		• 제2종근린생활시설	• 실내체육시설, 골프연습장, 테니스장, 비디오 물감상실, 노래연습장, 인터넷컴퓨터게임시설, 단란주점, 안마사술소, 물놀이형 시설	
		• 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설, 발전시설, 위락시설		

(2) 건축물 배치, 형태 및 색채 등에 관한 계획 (변경)

구분		적용구역	계획내용	의무	권장
기정	건축물의 방향성	구역 전체	· 건축물은 대지가 접하는 전면도로에 건축물의 주된 벽면 및 출입구가 접하여 전면도로와 건축물의 방향이 일치하는 것을 권장 · 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장 · 2이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장		○
변경	건축물의 방향성	구역 전체	· 변경없음		○
기정	저층부 벽면한계선	도면 참조	· 대지경계선에서 각 대지로 저층부 벽면한계선 1m이내 후퇴(건축물높이 3m까지 적용)하고, 후퇴한 공간은 전면공지로 조성 (보행공간 확보)	○	
변경	저층부 벽면한계선	도면 참조	· (폐지)		
기정	지붕	구역 전체	· 인왕산과의 조화로운 경관형성 및 저층 단독주택지 경관의 통일성 확보를 위해 주택지의 경관요소로서 경사지붕 조성 권장하며, 지붕의 경사도는 최소구배 3/10에서 최대구배 6/10의 범위 내에서 계획 · 지붕의 경사방향은 주변 건축물과 일치하도록 계획하여, 시각적 연속성이 확보될 수 있도록 한다 · 평지붕 계획시 옥상녹화 또는 텃밭, 정원 등으로 조성하며, 이용자의 휴게공간 또는 도심지내 생물서식공간을 확보할 수 있도록 계획 · 건축 시 지붕 위에 물탱크, 실외기 등 이와 유사한 건축물의 설비시설을 설치한 경우 외벽의 재료와 어울리는 재료로 차폐시설(가림막)을 설치해야 한다. 단, 지붕에 신재생에너지설비(태양광, 태양열 등)를 설치하는 경우는 제외 (태양광 설치시 지붕 구배와 동일하게 설치) · 과도한 반사성 재료 및 일색도로의 사용을 제한하고, 권장색채 사용 범위를 참고하여 사용하거나 재료 고유의 색채를 유지	○	○
변경	지붕	구역 전체	· 변경없음		○
			· 변경없음	○	
기정	외벽	구역 전체	· 건축물의 외장재는 인왕산과의 조화를 위해 도심속 전원마을로서 가능한 벽돌, 목재, 석재 등 조화로운 자연재료의 사용을 권장 · 건축물의 외벽 주재료로 다음 재료의 사용을 제한 - 금속, 타일, 반사유리 등의 반짝거리거나 반사성 재료 - 원색계열의 마감재료 및 도료 - 차가운 토속주의적 재료(통나무, 전면향토벽, 초가 등) 및 국적불명의 이국적 경향 재료	○	○
변경	외벽	구역 전체	· 변경없음		○
			· 변경없음	○	
기정	색채	구역 전체	· 건축물의 주요 색채로 형광색 및 원색계열 사용을 금하고 다음 각 호의 권장색채사용 범위를 참고하여 무채색계열 색상과 브라운계열의 색상을 사용 - 원색계열은 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 만셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정 - 건축물의 면적 중 가장 적은(일반적으로 10% 이내)면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하며 포인트로 느껴지게 적용 - 권장색채 사용범위를 참고하여 동일조화, 유사조화, 무채색조화를 통해서 역사적 건축물 및 주변 건축물과 어울리는 색채계획을 적용	○	
변경	색채	구역 전체	· 변경없음	○	

구분		적용구역	계획내용	의무	관장
가정	담장	구역 전체	· 가급적 전면담장은 설치않도록 한다. 단, 부득이하게 담장 설치가 필요한 경우 최대높이는 1.3m이하(상부투시형 1.5m)로 설치하며 친화적인 가로분위기를 형성하기 위해 투시형 또는 생울타리로 설치 · 옹벽은 가급적 자연석 쌓기로 조성하여 덩굴성 식물, 지피식물, 조화류 등의 식생이 가능하도록 조성 · 높이 2m이상 옹벽은 다단식재기법을 적용하여 계획하고 1단 높이는 1m이하, 식재 폭은 0.5m이상 확보 계획하여 가로경관을 개선 및 보행자의 위압감을 해소		○
			· 지형의 차이 등으로 인하여 가로변에 면하여 옹벽 등을 설치하는 경우에는 가급적 높이를 최소화하여 설치하며, 그 외부를 콘크리트로 마감하는 것을 금한다	○	
변경	담장	구역 전체	· 변경없음		○
			· 변경없음	○	
가정	건축물의 부착시설물	구역 전체	· 가스배관, 전기계량기, 에어컨실외기 등 외부 부착물은 가로변에 설치하지 않도록 하며 가급적 담장 내부에 설치한다. 부득이하게 건축물 외부에 노출될 경우, 외벽 재료와 색채를 고려하여 적절한 차폐시설(가림막 등)을 설치하여 경관을 유지 · 부착시설물의 색채는 고명도 고채도의 원색, 형광색 계열의 사용을 금지	○	
			· 문패, 주소판, 우편함 등 정면에 노출되는 부착 시설의 경우 주변과 어울리는 재료와 색채를 사용		○
변경	건축물의 부착시설물	구역 전체	· 변경없음	○	
			· 변경없음		○

※저층부 벽면한계선 폐지사유

- 차량출입이 불가한 골목길(도로)에 보행통로 확보를 위해 현황도로 중심선에서 각 대지로 1m 의무적으로 후퇴하여 보행공간 확보토록 정비계획 변경
- 서울시 도시계획조례 제39조 제8항 개정으로 저층부 벽면한계선 유지 불필요

(3) 대지안의 공지 (변경)

구분	적용구역	계획내용	의무	권장
기정	대지안의 공지	구역 전체	· 건축선 및 인접대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거치 기준은 건축법 제58조(대지안의 공지) 및 건축법 시행령 제80조의2(대지안의 공지), 서울시 건축조례 제30조(대지안의 공지)의 기준을 따른다.	○
			· 저층부 벽면한계선 후퇴부분에 연접한 구간은 전면공지와 함께 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여 개방감 있는 공간으로 형성하고, 가급적 대지안의 조경 설치를 제한하는 것을 권장한다.	○
			· 기존건축물 리모델링 시 건축법 제6조(적용의 완화) 및 동법 시행령 제6조 제1항제6호(사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우), 제2항제2호 나목(증축의 규모), 동법 시행규칙 제2조의4(적용의 완화)에 따라 자치구 건축위원회의 심의를 통해 건축법 제58조(대지안의 공지)의 기준을 완화하여 적용할 수 있다. 단, 민법 제242조에 따른 최소거리(0.5m)는 유지하여야 한다.	○
변경	대지안의 공지	구역 전체	· 변경없음	○
			· 폐지	
			· 변경없음	○
기정	전면공지	구역 전체	· 전면공지에는 주차장 및 보행장애시설 설치 금지 · 보도와 접하는 필지의 건축선(저층부 벽면한계선) 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성되어야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 한다. · 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 조성한다. · 조성지침 - 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차없이 조성한다.(전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치를 설치할 수 없다) - 포장패턴은 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장한다.	○
변경	전면공지	구역 전체	· 폐지	

※변경사유 : 저층부 벽면한계선의 폐지에 따른 전면공지 규제사항 삭제

(4) 교통처리에 관한 계획 (변경)

가) 차량출입불허구간 (변경)

구분	적용구역	계획내용	비고
기정	구역 내 대지	· 차량출입불가 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 구릉지 주거지 경관과 골목길 보호 · 저층 단독(다가구)주택 유도
변경	차량출입불허 구간내 대지 (도면참조)	· 차량출입불가 대지 내 차량출입 및 주차출입구 설치 불허	· 구릉지 주거지 경관과 골목길 보호 · 도시계획도로 및 실제출입가능지역에 따른 차량출입불가지역 재설정

※차량출입불가대지라 함은 정비계획에서 차량출입불허구간으로 지정한 대지와 차량출입불허구간 지정으로 인하여 차량출입이 제한된 대지를 말함

※제한적 차량출입 불허구간으로 지정된 대지는 개발 시 종로구 건축위원회 심의에서 차량출입을 대지 내 불허하는 경우에 한하여 차량출입불가대지로 인정함

나) 주차장 설치기준 완화구역 및 완화계획 (변경)

구분		적용구역	계획내용	비고
기정	주차장 설치 완화구역	구역 내 대지	• 제한적 차량출입불허구간이 지정된 차량출입불가대지	부설주차장 설치기준 100% 완화
변경	주차장 설치 완화구역	도면참조	• 제한적 차량출입불허구간이 지정된 차량출입불가대지	부설주차장 설치기준 100% 완화

※변경사유: 차량출입이 가능한 대지는 주차장 설치완화구역에서 제외

※차량출입불가대지는 차량진입이 불가능한 구역으로 종로구 건축위원회 심의를 통해 인정받는 경우에 한함

※완화내용 : 「주차장법」에 따른 '부설주차장 설치기준' 완화

(5) 대지에 관한 계획 (변경없음)

가) 자율적 공동개발 (변경없음)

구분		적용대상	계획내용	비고
기정	자율적 공동개발	구역 전체	• 자율적 공동개발 허용	-

※자율적 공동개발은 허용하되, 공동개발의 적정성은 종로구 건축위원회 심의를 통해 결정

※빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법에 의한 자율주택정비사업, 가로주택정비사업은 주민 합의에 따라 가능

(6) 대지와 도로의 관계 완화 (변경없음)

구분	적용구역	완화근거	완화내용	비고
기정	구역 전체	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조	• 건축법 제44조(대지와 도로의 관계)에 의한 대지는 2m이상 도로에 접해야 한다는 규정 완화	-

7) 건축물에 관한 계획 (변경)

가) 건축물에 관한 계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m) 최고 층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	중로구 옥인동 주거환경 개선구역	30,276.3	획지계획 없음		중로구 옥인동 47번지 일대	관계 법령에 따름 (불허용도 제외)	60% 이하(주1)	관계 법령에 따름	12m 이하 3층 이하 주1)	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) ※그 외 용도지역은 관계법령에 따름
변경	중로구 옥인동 주거환경 개선구역	30,282.5	획지계획 없음		중로구 옥인동 47번지 일대	관계 법령에 따름 (불허용도 제외)	60% 이하(주1)	관계 법령에 따름	16m 이하 4층 이하	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 (7층이하) ※그 외 용도지역은 관계법령에 따름
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		현지개량방식에 의한 주민 스스로의 건축물 개량계획임(변경없음)							
기정	심의완화 사항		해당사항 없음							
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		【건축법 적용의 완화 - 건축선 후퇴의무 완화】 - 관계법령 : 건축법 제5조 및 동법 시행령 제6조제①항제4호, 서울특별시 건축조례 제3조제①항제1호 - 완화내용 - 건축법 제2조제1항제11호, 제44조 대지와 도로의 관계, 제46조 건축선의 지정 의무완화 - 한양도성 역사도심내 지구단위계획구역으로서 역사문화자원의 보전을 위하여 건축선 후퇴의무 완화 【저층부 벽면한계선】 - 대지경계선에서 각 대지로 저층부 벽면한계선 1m이하 후퇴(건축물높이 3m까지 적용)하고, 후퇴한 공간은 전면공지로 조성(보행공간 확보) ※ 해당부분 도면표기 : 결정도의 벽면한계선은 현황을 고려하여 계획된 사항으로 향후 대지경계선이 변동되는 경우(국유지 불하 등에 따라 적정성을 고려하여 조정됨)							
변경	건축물의 건축선에 관한 계획		건축법 적용의 완화 - 건축선 후퇴의무 완화】 - 관계법령 : 건축법 제5조 및 동법 시행령 제6조제①항제4호, 서울특별시 건축조례 제3조제①항제1호 - 완화내용 - 건축법 제2조제1항제11호, 제44조 대지와 도로의 관계, 제46조 건축선의 지정 의무완화 - 한양도성 역사도심내 지구단위계획구역으로서 역사문화자원의 보전을 위하여 건축선 후퇴의무 완화 【저층부 벽면한계선】 - 폐지							

※저층부 벽면한계선 폐지사유

- 차량출입이 불가한 골목길(도로)에 보행통로 확보를 위해 현황도로 중심선에서 각 대지로 1m 의무적으로 후퇴하여 보행공간 확보토록 정비계획 변경
- 서울시 도시계획조례 제39조 제8항 개정으로 저층부 벽면한계선 유지 불필요

※서울시 도시계획조례 개정으로 건축물의 높이·층수 변경

- 기정 12m 이하, 3층 이하(벽면한계선 준수시 16m 이하, 4층 이하(필로티구조 층수에 포함))에서 16m 이하, 4층이하 (필로티구조 층수에 포함)로 완화변경

※보행공간 확보를 위해 현황도로 인접한 제한적 차량출입불허구간이 지정된 차량출입불가 대지는 현황도로중심선에서 각 대지로 1m 의무적으로 후퇴(보행공간 2m 확보)하고, 차량통행이 가능한 현황도로 인접대지(차량출입가능구간)는 현황도로 중심선에서 각 대지로 2m 의무적으로 후퇴하여 건축하도록 한다.

8) 교통 및 동선처리계획 (변경)

구분	계획내용	비고
신설	• 도시계획시설(도로, 문화시설, 주차장)에 따른 유입차량에 대해 교통량조사를 실시하여 교통처리 및 동선계획에 반영	

※변경 사유 : 도시계획도로에 따른 교통처리 및 동선계획 반영

9) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구분	계획내용	비고
환경보전 (생활환경)	• 구릉지형의 특성 보전을 위해 원칙적으로 원지형 보존(절성토 지양) • 기존 수목 보전 및 녹지공간 확보를 통한 쾌적한 주거환경 조성 • 주택태양광시설 설치, 우수활용 등 신재생에너지 설치 권장	
재난방지 (풍수해)	• 투수성 포장재를 사용하여 우수유출량 최대한 억제(도로포장 등) • 급경사구간 미끄럼방지포장 등 가로환경 관리를 통한 안전성 확보 • 공중선 정비를 통해 단선, 전복으로 인해 발생할 수 있는 화재사고 방지 • 구역 내 붕괴위험 옹벽 정비 및 하수관 정비를 통한 풍수해 대비	

10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
• 정비구역 북동측 변경 500m 내에 서울맹학교, 서울농학교 총 2개소 위치 • 「교육환경 보호에 관한 법」 제8조 제1항 제1호에 의거, 상대보호구역에 일부 속함 (해당면적 : 21,851.9㎡, ※캐드구적 기준)	• 주민 스스로 기존 주택을 정비·개량·보존하는 사업 방식으로 세대수 및 인구증가가 없으며, 정비구역 주변의 교육환경에 미치는 영향이 미미함 • 본 정비구역 중 '상대보호구역'으로 지정된 지역은 「교육환경 보호에 관한 법」에 의거함	

11) 정비구역의 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 (해당사항 없음)

12) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (해당사항 없음)

(1) 정비구역의 주택밀실 현황 (해당사항 없음)

(2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 (해당사항 없음)

13) 세입자 주거대책 (해당사항 없음)

14) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED) (변경없음)

구분	계획내용	비고
자연감시	- 생울타리투시형 담장 또는 담장 허물기 등 투시형 구조로 계획(주변시설의 연결확대) - 보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 전신주통신주 정비 및 노후된 보안등 교체, 철거 등 보안등 개선계획 수립	-
접근통제	공폐가로 출입하지 못하도록 인접 벽면(담장)과 동일한 면으로 정비	-
영역성 강화	- 공폐가, 막다른 골목, 계단 등 우범지역에 벽면을 활용한 골목 가림막, 투시형 출입문, 골목-계단 폭을 활용한 간이 편의시설 설치 - 경사로 계단 철판 부분 또는 기둥 손잡이에 야간에도 확인 가능한 조명이나 형광띠 등을 부착하여 야간이용 편의성 담보	-
활동의 활성화	공폐가 출입구를 인접 벽면과 동일한 면으로 정비하고 도색, 형광물질 등을 이용한 방향 및 위치 안내사인, 플랜트 박스(조경), 하향식 조명 설치	-
유지관리	도로, 쌈지공원, 마을입구 등 정비되는 기반시설 및 쓰레기 분리수거, 주차 등 환경관리는 주민공동체운영회(주민협정운영회)에서 주민협정으로 정하여 관리	-
방범용CCTV와 비상벨의 설치	- 쓰레기 무단투기 금지, CCTV 설치 등을 알리는 표지판 디자인(크기, 색상, 문구)의 정비와 위치조정 및 신규설치 - CCTV, 비상벨, 안전거울 등의 설치위치가 부적절하거나 쉽게 인식되지 않아 위치 조정 및 시인성과 함께 사용법을 쉽게 인식시키는 디자인 계획	-
커뮤니티시설 조성	공동체 활동 및 방범거점의 역할을 위한 복합거점으로 조성	-

※가로등 및 보안등, CCTV 등은 주민위크샵 등 주민의견 수렴을 통해 정비 및 추가 설치 방안 검토, 시행

15) 가구 및 획지에 관한 계획 (해당사항 없음)

16) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (해당사항 없음)

17) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 (변경 없음)

: 향후 공동체 활동 등을 통해 자생적 재생기반 마련

18) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당사항 없음)

19) 인구 및 주택의 수용계획 (해당사항 없음)

20) 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 (변경없음)

구분	계획내용	비고
주민공동체 운영회 구성	•관련법령에 의거 구청장 승인 (승인일 : 2019.10.22)	-
주민공동체 활성화 방안	•마을규약 작성을 통한 공동체 유지운영 • 주민역량 강화를 위한 사례답사, 교육 등을 실시하고, 주민의견을 수렴하여 공동체 활성화를 위한 프로그램 발굴 및 운영계획 수립 (서울시 : 지역재생활동가 파견 등)	-

21) 구역 내 옛길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 (변경없음)

구분	보전 및 활용대상	계획내용	비고
옛길 및 기존 골목길	필운대로9가길 일부구간	• 마을의 특성을 드러내고 있는 생활가로로 가로유지 및 보전형 환경 정비 시행(공공사업 연계)	
역사문화 자원	공동	• 역사유적지를 포함한 대지는 '서울특별시 역사문화경관 계획'에 따른 표식 설치 등의 계획 수립	
	역사문화자원	• 전문가 자문을 통해, 토지 매입을 통한 발굴·복원 또는 표식 설치 검토 ※ 송석원 각자, 가재우물, 청취각터, 윤씨 가옥 등	
	근대건축물	• 구역내 한옥, 일식주택, 문화주택 등 '서울특별시 역사도심관리지침'에 따른 근대건축물에 대하여 전문가 자문을 통해 가치를 판단하고 보전이 필요한 주택에 대하여 필요시 활용계획 수립	

22) 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	기반시설 정비 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 4년 이내	종로구청장	-	-
변경	기반시설 정비 및 공동이용시설의 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 5년 이내	종로구청장	-	-
기정	주택의 보전·정비·개량	계획수립 이후	토지등소유자	-	-
변경	주택의 보전·정비·개량	계획수립 이후	토지등소유자	-	-

※변경사유: 정비기반시설(주차장, 공공공지, 문화시설) 결정(산설)에 따른 사업시행시기 연장

공 란 의 견 서

사 업 명	종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업			
공람기간	공람공고일 익일부터 30일간			
대 물 건 지 상 물 건 지	건 물			
	토 지			
의 제 출 인 견 의 제	성 명		주민등록 번 호	*****
	주 소		전화번호	
내 용				

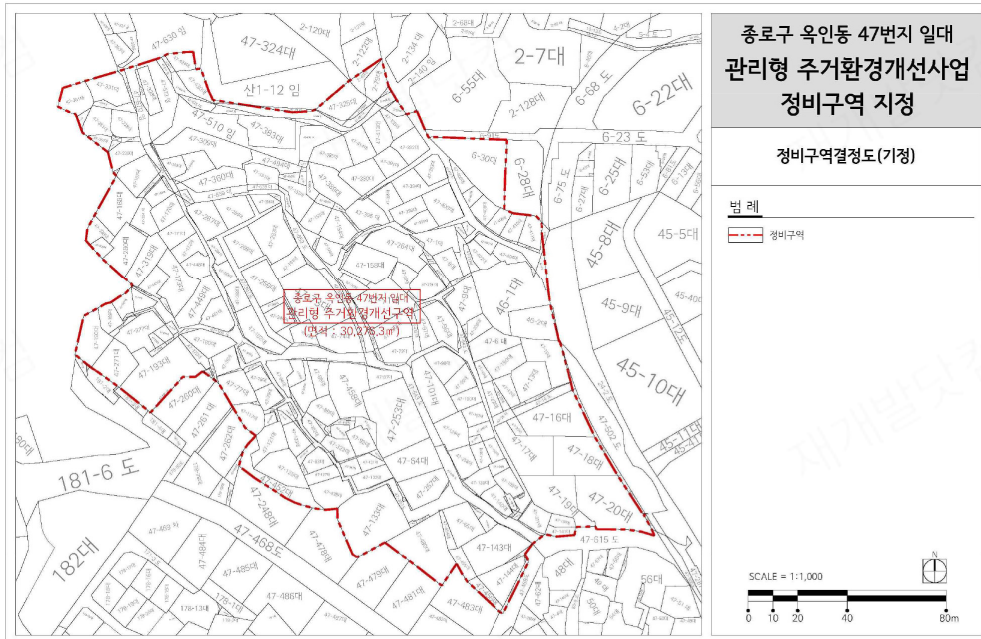
4. 관계도면 : 붙임참조

5. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 종로구청 주거재생과(☎2148-2613)에
관계도서를 비치하여 열람할 수 있습니다.

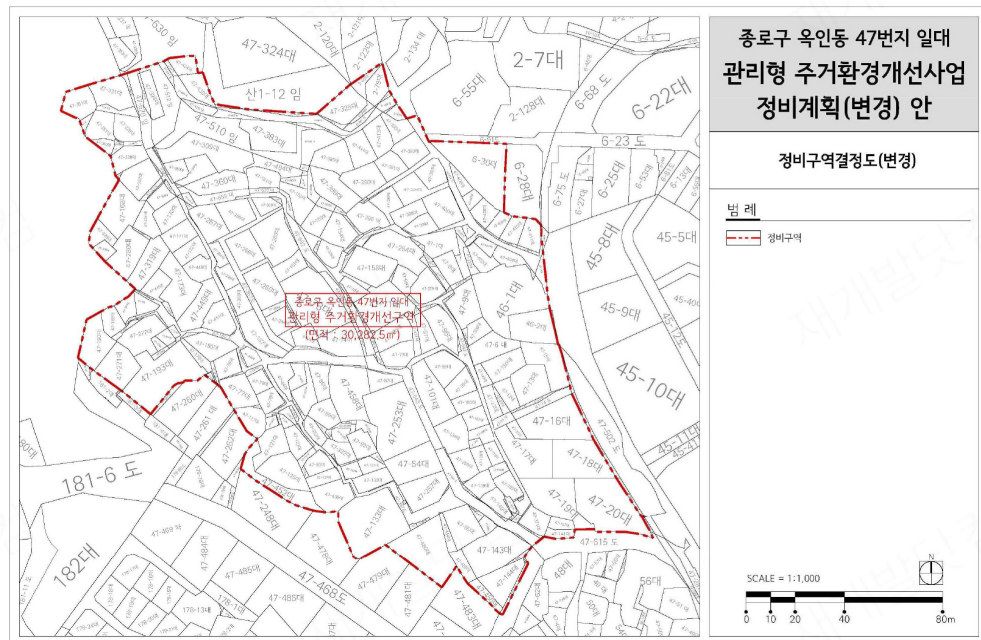
붙 임 : 정비계획 결정(변경)도

■ 정비구역 결정도(안)(변경)

-기정

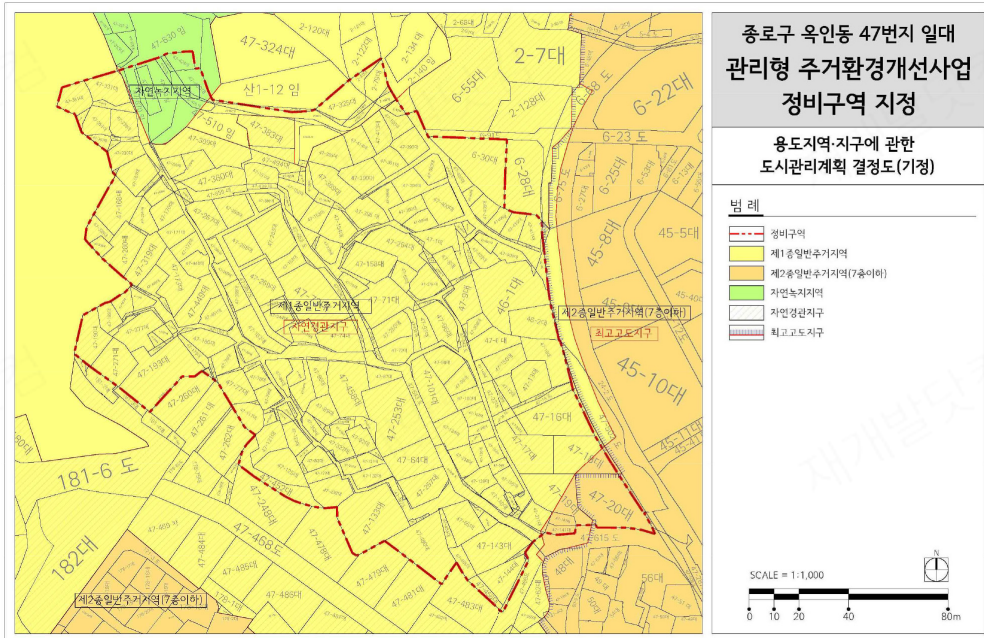


-변경

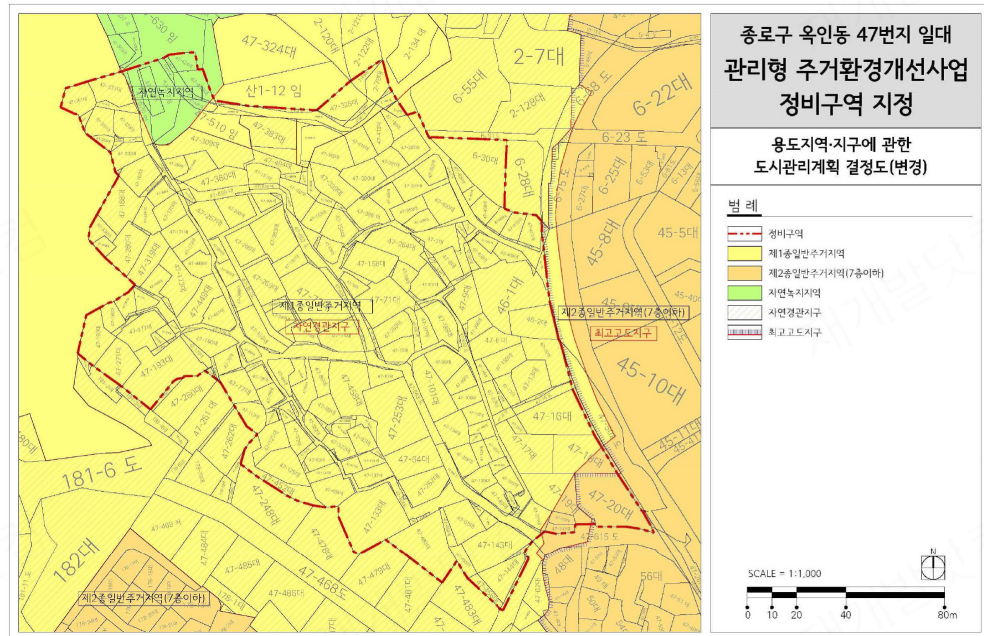


■ 용도지역 및 용도지구 결정도(안)(변경)

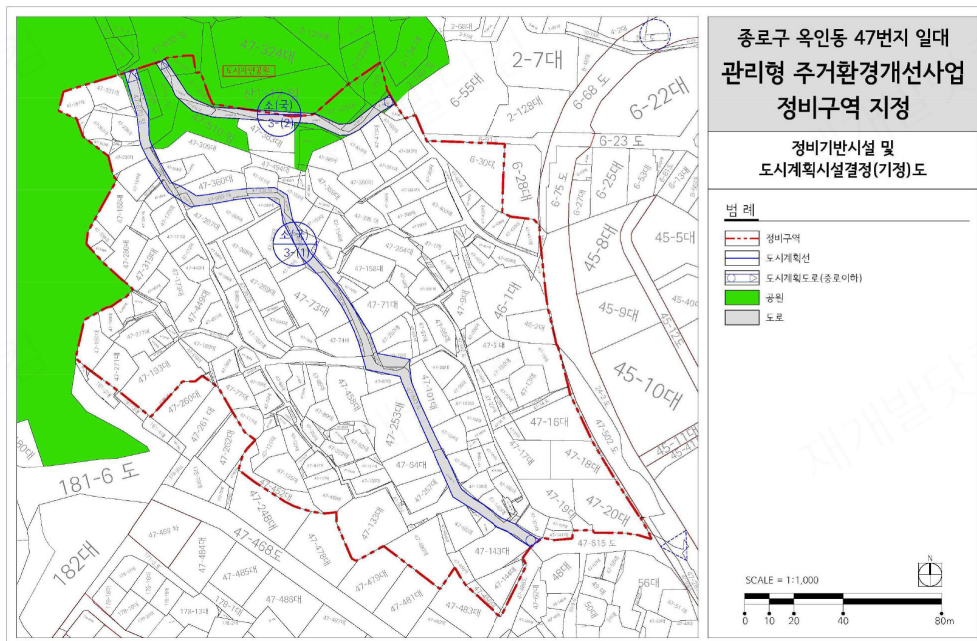
-기정



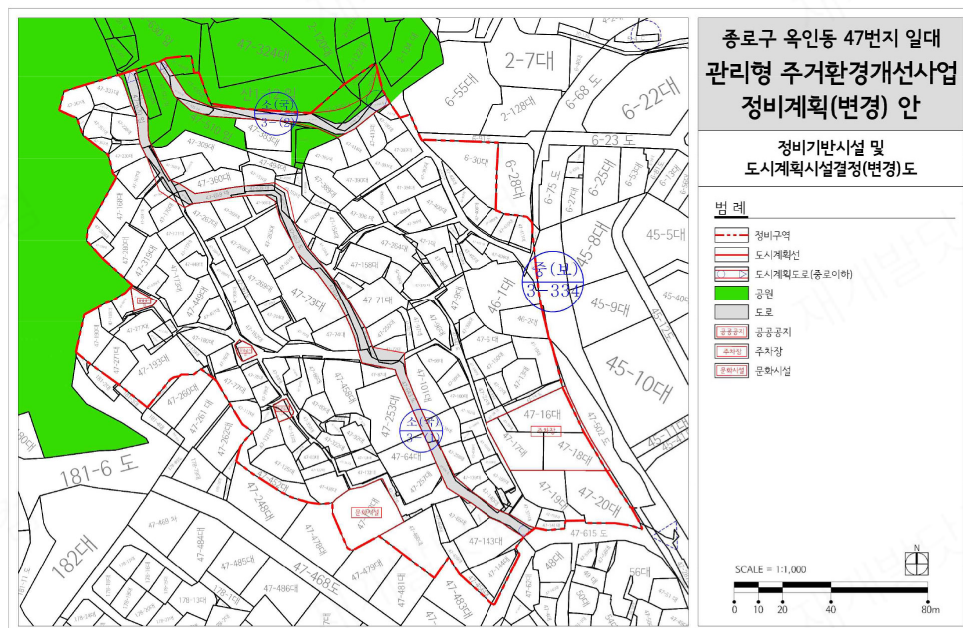
-변경



-기정



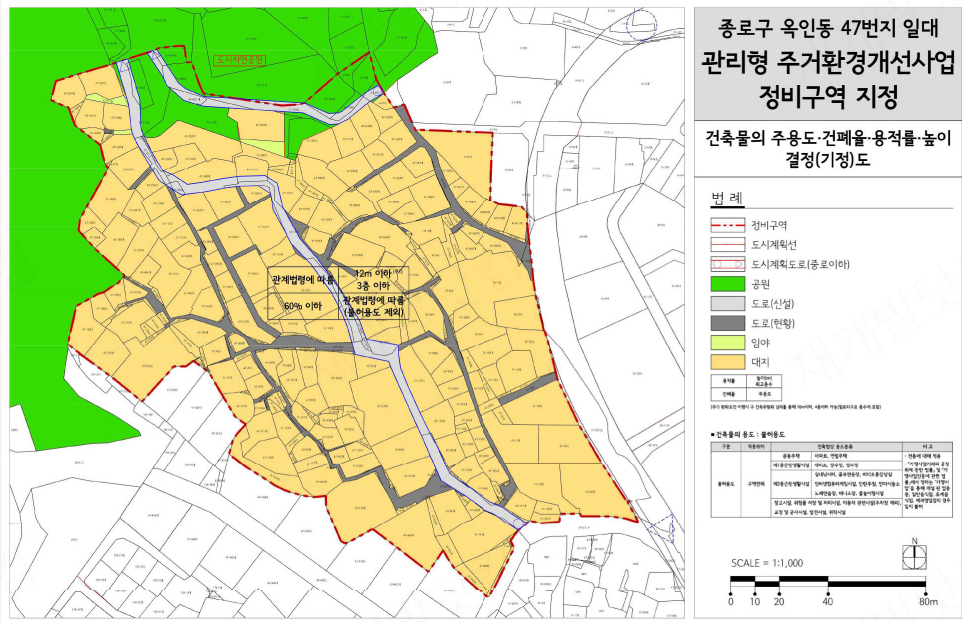
-변경



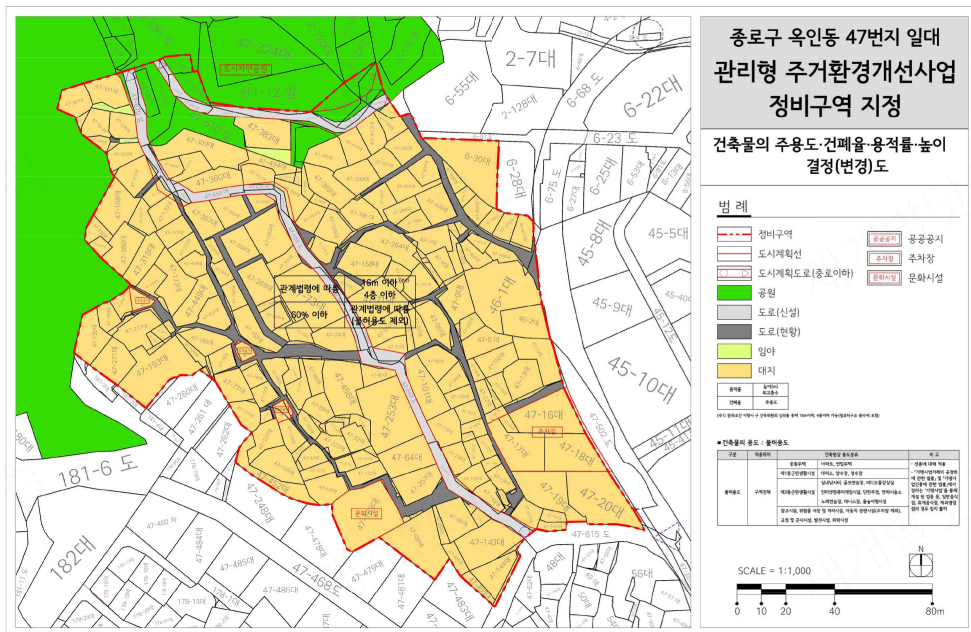
■ 가구 및 획지의 규모 결정도(해당사항 없음)

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(안)(변경)

-기정

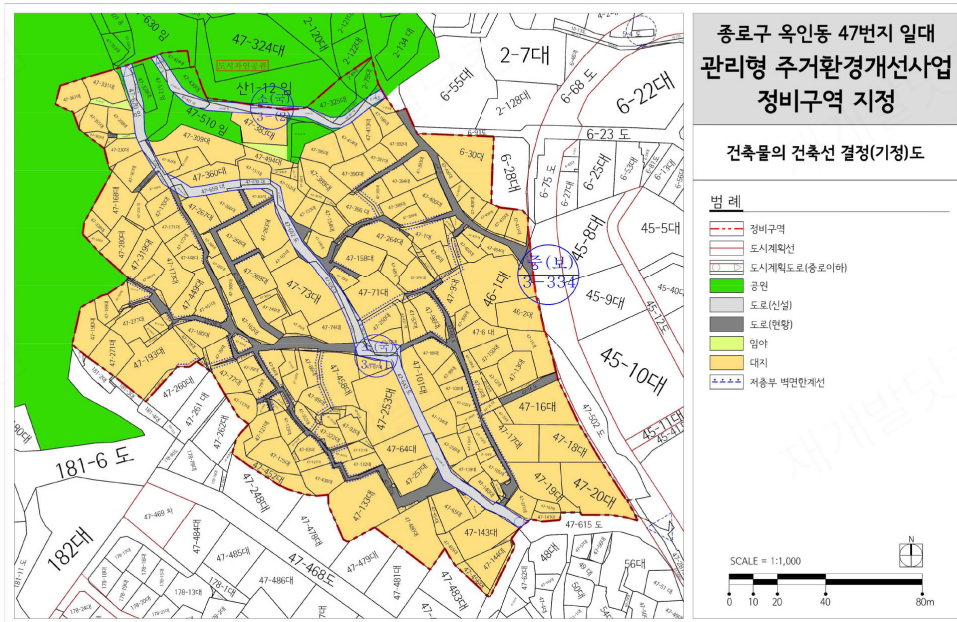


-변경

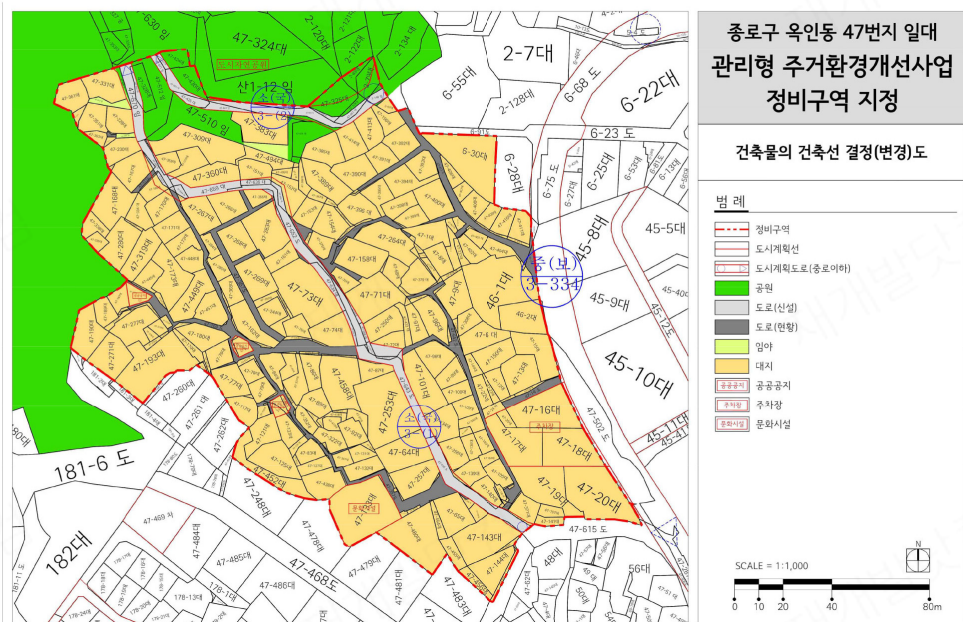


■ 건축물의 건축선 결정도(안)(변경)

-기정

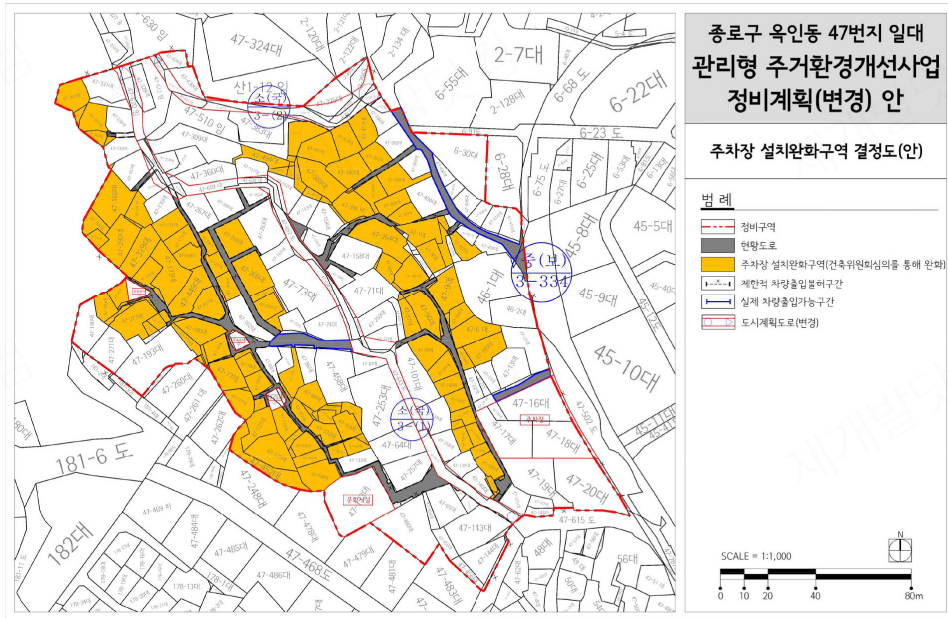


-변경



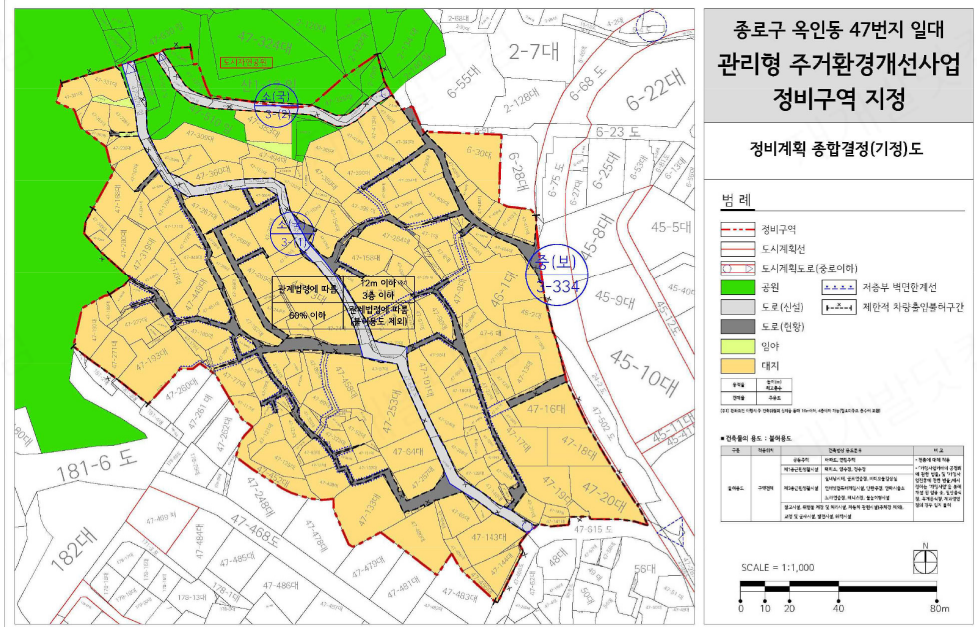
■ 주차장 설치완화구역 결정도(안)(변경)

-신설



정비계획 종합결정도(안)(변경)

-기정



-변경

