

세운재정비촉진지구 지정을 위한 의견청취(안)

의안번호

제출일자 : 2006.10. .

제 출 자 : 중 구 청 장

1. 제안사유

- 도심의 낙후된 지역인 세운상가 주변 일대를 도시기능의 회복을 위해 광역적으로 계획하여 체계적이고 효율적으로 사업을 추진하고
- 세운상가 주변 지역의 도시환경정비사업을 촉진함으로써 도심 남북녹지축을 복원하고 도심상권 부활 및 도시경제의 활성화를 도모하기 위해 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제5조 제3항 규정에 따라 서울특별시에서 직접 입안하여 재정비촉진지구로 지정하고자 함.

2. 추진경위

- 2006. 8.18 : 시범재정비촉진지구 지정에 따른 부동산 투기 방지대책통보 (서울시 도심상권부활반-277(2006.8.17)호)
- 2006. 8.28 : 시범 재정비촉진지구내 건축허가 제한 공고 (서울시중구공고 제2006-460호, 제한기간 : 공고일로부터 2년간)
- 2006. 8.31 : 세운재정비촉진지구 지정(안)협의 (서울시 도심상권부활반-552(2006.8.31)호)
- 2006. 9.15 : 세운재정비촉진지구 지정(안)을 위한 공람공고 (서울시중구공고 제2006-489호, 공람기간 : 2005. 7.15 ~ 2005. 9.29)

3. 주요내용

가. 세운재정비촉진지구 지정(안)

- 1) 지구명 : (가칭)세운재정비촉진지구
- 2) 위 치 : 서울시 종로구 종로3가동 175-4번지 일대
※ 중구 : 충무로 충무로4가 1-1번지 일대
- 3) 면 적 : 438,559.3㎡(132,664평)
※ 중구 : 344,463.7㎡(104,199.8평)
- 4) 시행기간 : 2006. 9. ~ 2012.12.
- 5) 지정목적
 - 본 계획지구는 도심 남북녹지축을 연결하는 결절점에 위치하고 있으며, 대상지내 도시환경정비구역이 포함되어 노후불량건축물이 다수입지하고 있으나, 향후 개별적으로 정비사업을 시행할 경우 도시기반시설 부족 및 도시경관의 훼손 등의 문제가 예상되어 체계적인 정비방안이 시급한 상황임
 - 이에 따라 본 계획지구에 대한 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진함으로써, 종묘에서 남산에 이르는 남북녹지축을 확보하고, 미진한 정비사업을 촉진하여 도심상권 부활 및 강남북 균형발전을 위하여 『도시재정비 촉진을 위한 특별법』 제4조 및 제5조의 규정에 의하여 재정비촉진지구로 지정하고자 하는 것임
- 6) 재정비촉진지구의 유형 : 중심지형(20만㎡ 이상)
- 7) 시 행 자 : 자치구, 조합, 지정개발자, 토지소유자 등
- 8) 시행방식 : 도시환경정비사업, 도시계획시설사업 등

4. 공람공고 사항

- 가. 주민의견 공람실시 : 2006. 9.15 ~ 2006. 9.29
- 나. 공보게재 : 구보 및 인터넷 홈페이지 공고
- 다. 공람결과 : 제출의견 2건(별첨 참조)

5. 공람공고 내용 : 별첨 공고문 참조

6. 법적근거

- ▷ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제4조(재정비촉진지구 지정의 신청) 제3항
 - 시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의한 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 신청하여야 한다.
- ▷ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제5조(재정비촉진지구의 지정) 제1항
 - 시·도지사는 제4조의 규정에 의하여 재정비촉진지구의 지정을 신청받은 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조의 규정에 의한 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐 재정비촉진지구를 지정한다.
- ▷ 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제5조(재정비촉진지구의 지정) 제3항
 - 제1항의 규정에 불구하고 시·도지사는 시장·군수·구청장과 협의를 거쳐 직접 재정비촉진지구를 지정할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 시장·군수·구청장으로 하여금 제4조 제3항의 절차를 거치도록 하여야 하며 지정절차에 관하여는 제1항 및 제2항의 규정을 준용한다.

공람결과 제출의견

□ 의견 1

○ 제 출 자

- 세운상가 가동·나동 리모델링추진위원회 공동위원장 대표 송달석

○ 의견내용

- 세운재정비촉진지구지정에 의견 : 반대
 - 당국자와 건물주, 점포주들과의 충분한 대화 및 의견 수렴절차 미흡
 - 사업지정 및 추진시 건물주, 점포주들에 대한 기본대책(이주대책, 보상대책등) 미수립

□ 의견 2

○ 제 출 자

- 세운상가 시장협의회 총회장, 성락삼
- (종로)세운상가 번영회 회장 신정성
- (청계천)상인대책연합회 공동의장 이상철

○ 의견내용

- 수십만 민생의 생존권 침해하는 대책없는 재개발 사업추진에 절대 반대한다.
- 대상자들과의 합의를 완료한 후에야 언론발표, 사업추진 등을 추진하라.
- 임차상인들에 대한 조치는 현금실가 보상하라.
- 대체영업 방안을 마련하고 세부계획 및 개발에 관련된 모든 사항을 공개하라.
- 모든 상인회원들이 함께 살 수 있는 총괄적인 대안을 제시하라.

□ 제출의견 처리계획

- 관련규정에 따라 제출의견을 첨부하여 서울시에 협의결과 제출

세운재정비촉진지구 지정(안)

서울특별시 종로구 종로3가 175-4번지 일대 및 중구 충무로4가 1-1번지 일대를 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제3항의 규정에 따라 세운재정비촉진지구로 지정하고자 서울특별시장이 직접 입안한 지구 지정(안)에 대하여 같은법 제4조제3항의 규정에 따라 아래와 같이 공람합니다.

2006년 9월 15일

서울특별시 중구청장

1. 지 구 명 : 세운재정비촉진지구

2. 위 치 : 서울시 종로구 종로3가동 175-4번지 일대

○ 종로구 : 종로3가, 종로4가, 장사동, 예지동 일대

○ 중 구 : 입정동, 산림동, 인현동1가, 인현동2가, 을지로3가, 을지로4가, 주교동, 예관동, 초동, 필동1가, 충무로3가, 충무로4가 일대

3. 면 적 : 438,560㎡(중구 : 344,463.7㎡)

※ 일부면적에 증감요인이 있음

4. 지정목적

○ 본 계획지구는 도심 남북녹지축을 연결하는 결절점에 위치하고 있으며, 대상지내 도시환경정비구역이 포함되어 노후불량건축물이 다수 입지하고 있으나, 향후 개별적으로 정비사업을 시행할 경우 도시기반시설부족 및 도시경관의 훼손 등의 문제가 예상되어 체계적인 정비방안이 시급한 상황으로

○ 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하고 체계적이고 효율적으로 추진함으로써, 종묘에서 남산에 이르는 남북녹

지축을 확보하고, 미진한 정비사업을 촉진하여 도심상권 부활 및 강남북
균형발전을 위하여 도모하기 위함

5. 재정비촉진지구 유형 : 중심지형

6. 시 행 자 : 자치구, 조합, 지정개발자, 토지등소유자 등

7. 시행방식 : 도시환경정비사업, 도시계획시설사업 등

8. 공람장소 및 공람기간

○ 공람장소 : 서울특별시 균형발전추진본부 도심상권부활반

종로구 도시관리국 뉴타운사업추진단

중구 도시관리국 도시관리과

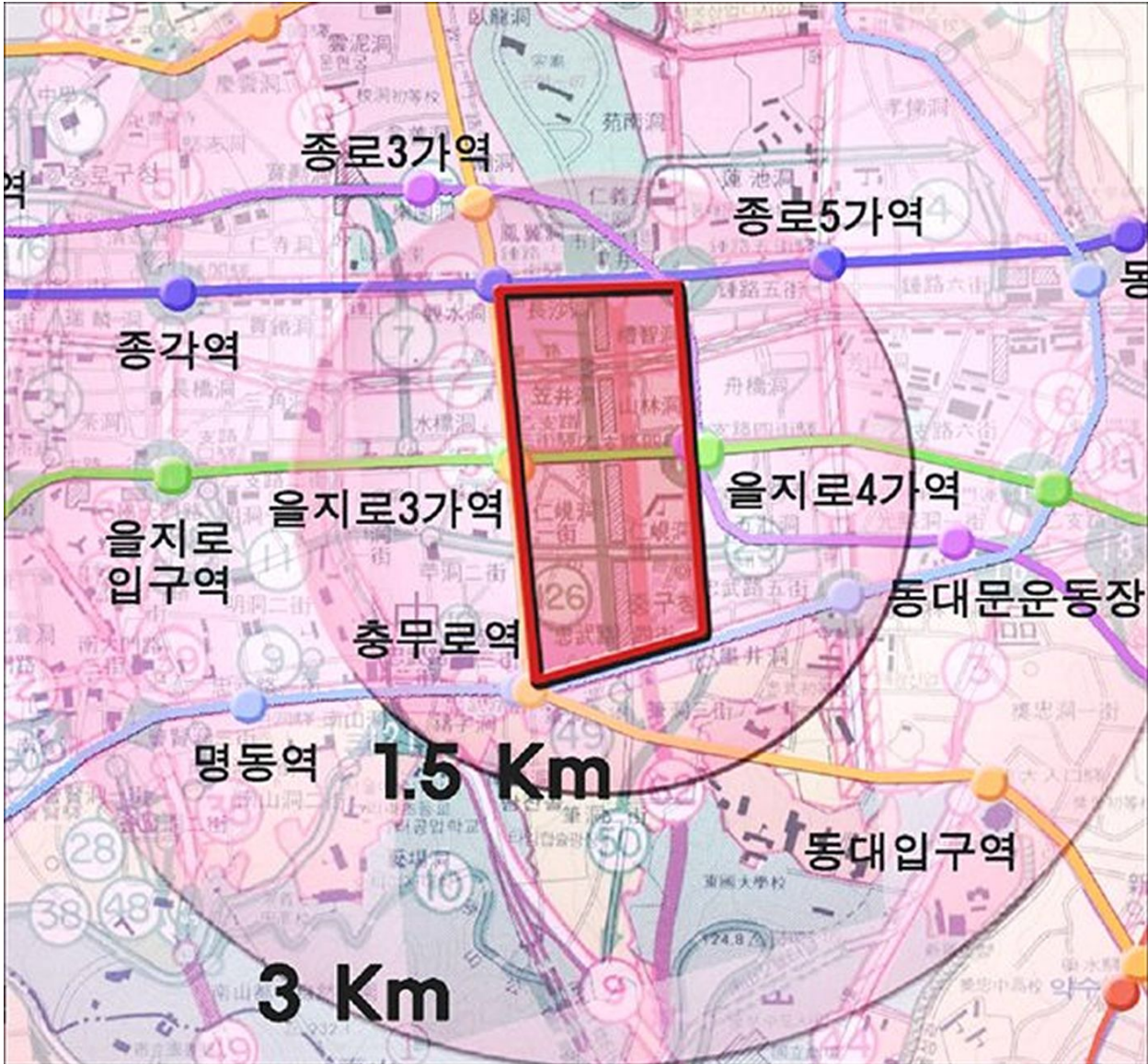
○ 공람기간 : 2006. 9.15. ~ 2006. 9.29.

9. 기타사항

○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 균형발전추진본부 도심상권부활반
(2171-2626), 종로구청 지역균형발전추진단(741-8816), 중구청 도시관
리과(2260-1782)에 관계도서를 비치하여 일반인에게 보입니다.

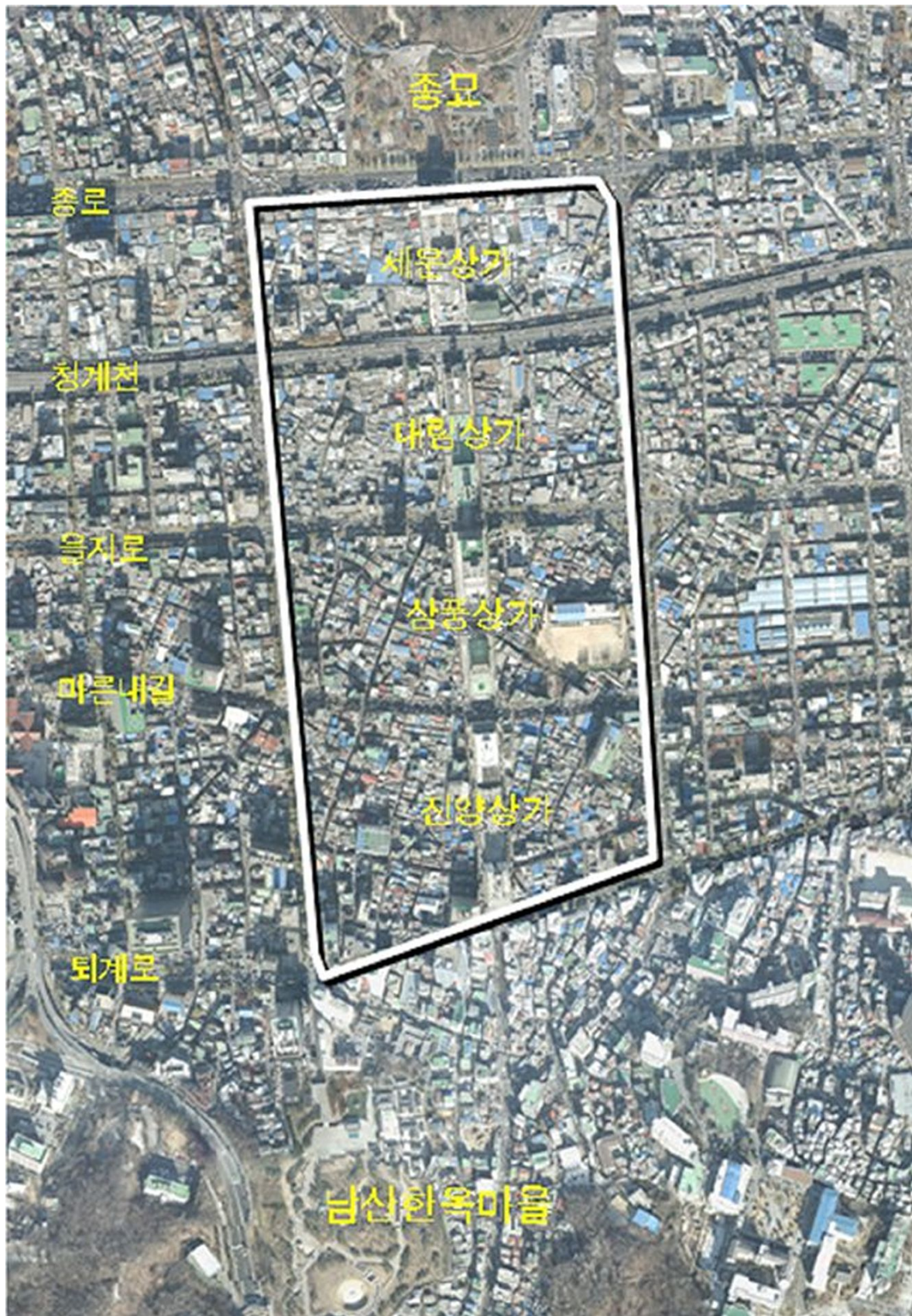
재정비촉진지구 지정계획(안)

■ 위치도



세운재정비촉진지구	
위 치	종로구 종로3가동 175-4일대
면 적	438,559.3㎡ (132,664평)

■ 현황이미지

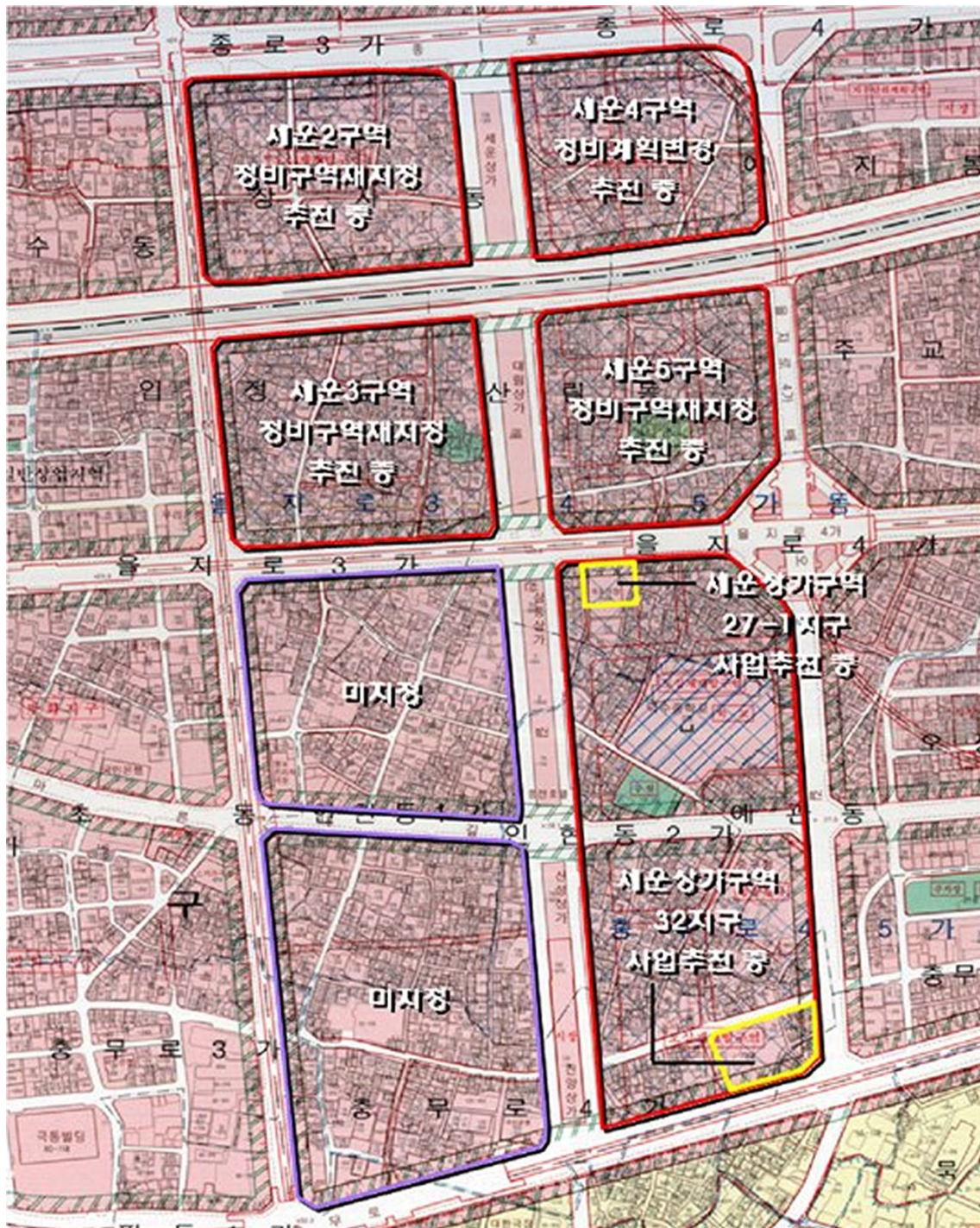


■ 현황사진

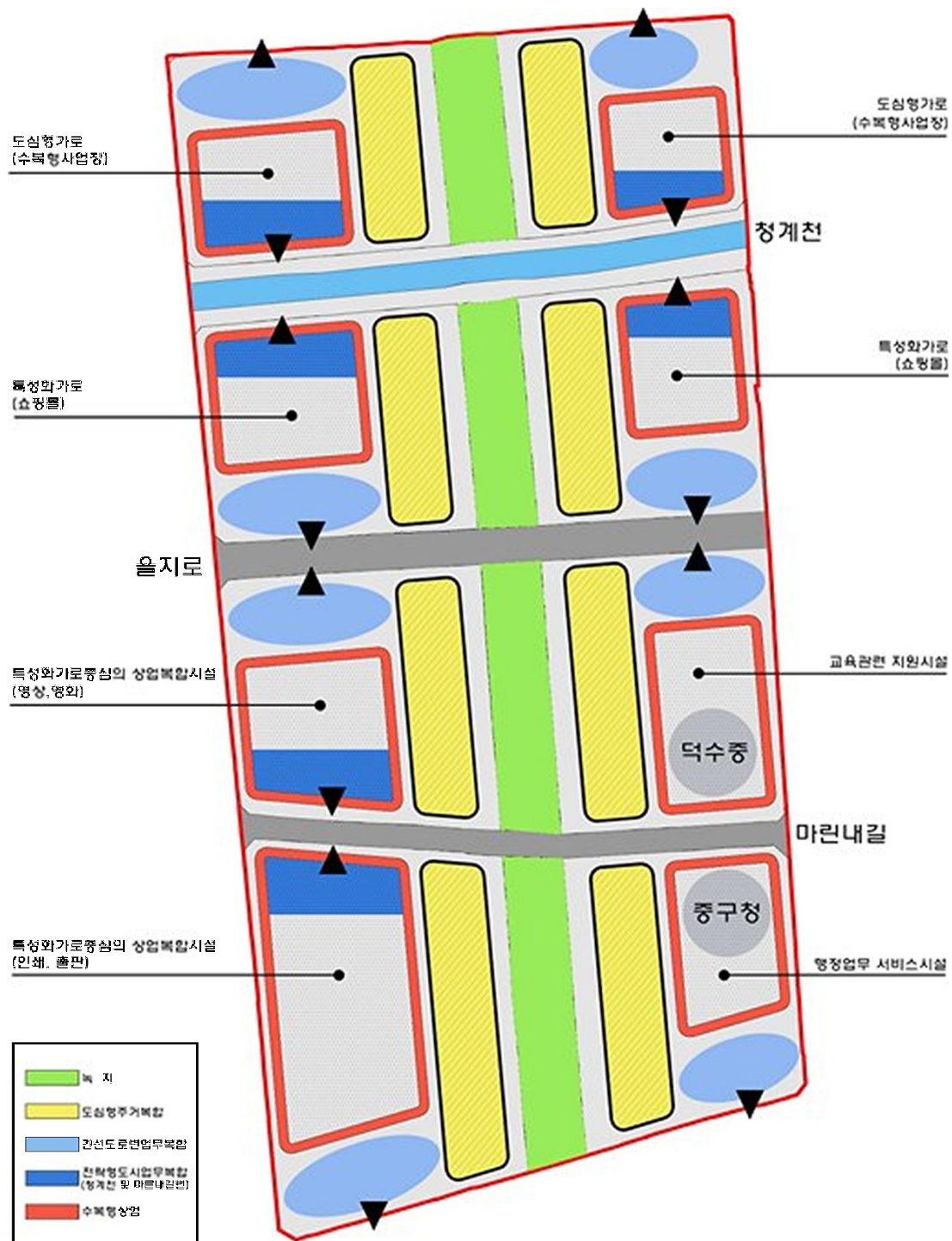


진행중인 사업현황

구분	사업명	시행면적(㎡)	대지면적(㎡)	시행자	추진현황
도시 환경 정비 사업	계	41,971.3	32,936.7	-	-
	세운4구역	33,190.1	26,129.1	종로구청	정비계획 변경추진
	세운상가구역 27-1지구	2,002.0	1,591.1	(주)국도극장	골조공사중
	세운상가구역 32지구	6,779.2	5,216.5	(주)휴먼넥스	부지정리중



토지이용 기본구상안



토지이용계획안

- 종로에서 퇴계로에 이르는 세운/대림/삼풍/진양상가 부지 및 양측 20m를 추가로 확보하여 폭90m의 녹지 확보
- 청계천변 양측으로 20m의 공공공지를 조성하여 남북육경축과 동서수경축의 결절점에 충분한 오픈스페이스 확보
- 을지로 남측 세운상가구역은 기존 정비사업계획에 의해 진행중인 정비사업과 덕수중학교, 중구청 등 공공시설 현황을 고려하여 재정비촉진계획 수립시 획지계획 및 사업계획 수립
- 기타 미지정 구역은 추후 촉진계획 수립 시 도시환경정비사업으로 추진



■ 기존시설(지장물) 현황 및 처리계획

시설명	규 모(㎡)	검 토 내 용	처리계획	비 고
건 축 물	일반건축물 (2,400여동)	통합된 블록단위 개발 추진을 위하여 기존 건물의 대부분에 대한 철거 여부 검토	학교, 공공청사 등 일부 건축물을 제외한 대부분의 건축물은 철거하여 복합용도로 재개발 도시환경정비사업 활성화를 위한 공공지원 방안 마련	
	학교시설 1개소	기존 학교시설 1개소 (덕수중학교)	기존 학교시설 유지	
	중구청	중구청 이전 여부 검토	기존 중구청 관련계획 검토 후 이전 또는 존치 여부 결정	
	세운상가 외 대규모 상가건물 7개소	세운/대림/삼풍/진양상가 처리방안	모두 철거 후 녹지화 주변 구역에 통합하여 개발계획 수립	
기 타	공원	기존에 계획된 공원 존속 여부 등 공원 등 공공용지 설치방안	도시환경정비구역 재지정 및 공공용지 부담계획을 통해 공원 등 공공시설 설치방안 검토	
	전주, 수목, 지하매설물 등	지구지정 후 촉진계획 수립시 결정	-	