

도시환경정비구역(정비계획) 변경지정을 위한 의견청취(안)

《검토보고서》

전문위원 김인자

1. 제출경위

본 의견청취안은 2006. 11. 6. 중구청장으로부터 제출되어 동년 11월 8일자로 복지·건설위원회에 회부되었습니다.

2. 제안이유

서울역-서대문 1·2구역 제4지구 도시환경정비사업은 주 용도가 업무시설로 지정되어 사업시행 중, 동 사업지구가 고속철도 출발역인 서울역에 인접되어 있는 지리적 여건 등을 고려하여 도시환경정비기본계획상 주 용도로의 지정이 가능한 숙박시설로 변경하고 건축물의 일부를 위험요소 제거를 위해 사선형태에서 계단형태로 외관을 변경하고자 하는 사안임.

3. 주요골자

가. 구 역 명 : 서울역-서대문 1·2구역 제4지구 도시환경정비구역

나. 위 치 : 중구 순화동 195-1번지 일대

다. 정비계획 변경지정(안)

사업시행면적(㎡)				건폐율 (%)	용적률 (%)	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	주용도	높이 (m)
구분	계	대지면적	공공용지						
변경전	7,816.7	5,952.2	1,864.5	50이하	800이하	70,000이하	28/5	업무	89.9
변경후	변경 없음				810이하	71,000이하	변경 없음	숙박	변경 없음

※ 주용도 변경 : 업무시설 → 숙박시설

라. 도시계획시설(도로, 녹지, 공원, 공공공지)설치 계획 : 변경 없음

마. 도시관리계획 사항

○ 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 정비구역(도시환경정비사업)

바. 도시관리계획 환경성 검토

- 주 용도를 업무시설에서 숙박시설로 변경하는 사항으로서 토지이용에는 별다른 변화가 없는 것으로 판단됨.

4. 검토의견

- 본 청취안은 2003. 6. 16 주 용도를 업무시설로 변경(정비구역 변경지정 [서울시 고시 제2003-143호])하여 사업을 추진하던 중 사업지 인근에 KTX역과 상공회의소 증축으로 인한 유동인구 및 업무시설 수용인원의 증가 등 인접지역의 지리적 여건 등을 최대한 고려하여 숙박시설로 주 용도를 변경하고 건축물의 일부를 사전형태에서 계단형태로 외관을 변경하여 동절기에 적설 낙하로 인한 아래부분 옥상공원의 위험요소를 사전에 제거하고자 하는 사안임.
- 기대효과로는 야간에 사람이 상주함으로써 도심지 야간공동화를 억제하고 위험요소를 사전에 제거하여 안전사고를 미연에 방지하며 도시의 활성화와 균형적인 발전에 기여할 것으로 사료됨.

5. 관련법규 및 참고자료

- 도시및주거환경정비법 제4조

관련법규 및 참고자료

《도시및주거환경정비법》

제4조 (정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ①시장·군수는 기본계획에 적합한 범위 안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람 및 지방의회의 의견청취절차를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2005.3.18>

1. 정비사업의 명칭
 2. 정비구역 및 그 면적
 3. 국토의계획및이용에관한법률 제2조제7호의 규정에 의한 도시계획시설(이하 "도시계획시설"이라 한다)의 설치에 관한 계획
 4. 공동이용시설 설치계획
 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·층수 및 연면적에 관한 계획
 6. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획
 7. 정비사업시행 예정시기
 - 7의2. 제30조의2제1항의 규정에 의한 재건축임대주택의 규모 등 재건축임대 주택에 관한 사항(재건축임대주택 공급의무지역에 한한다)
 - 7의3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우에 한한다)
 8. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항
- ②시·도지사는 정비구역을 지정 또는 변경(제1항 각 호 외의 부분 단서의 규정에 의한 경미한 사항중 대통령령이 정하는 사항을 제외한다)지정하고자 하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회와 「건축법」 제4조의 규정에 의하여 특별시·광역시·도(이하 "시·도"라 한다)에 두는 건축위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 지정 또는 변경지정하여야 한다. <개정 2005.3.18>
- ③시·도지사는 제2항의 규정에 의하여 정비구역을 지정 또는 변경지정한 경우에는 당해 정비계획을 포함한 지정 또는 변경지정 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 주민설명회를 거친 후 건설교통부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 건설교통부장관에게 그 지정내용 또는 변경지정내용을 보고하여야 한다.

④제3항의 규정에 의하여 정비구역의 지정 또는 변경지정에 대한 고시가 있는 경우 당해 정비구역 및 정비계획중 국토의계획및이용에관한법률 제52조제1항 각호의 1에 해당하는 사항은 동법 제49조 및 제51조의 규정에 의한 제1종지구단위계획 및 제1종지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다.

⑤「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획구역에 대하여 제1항 각호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정·고시(변경 결정·고시하는 경우를 포함한다)하는 경우 당해 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다. <신설 2005.3.18>

⑥정비계획을 통한 토지의 효율적인 활용을 도모하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항의 규정에 의한 건폐율 등의 완화규정은 제1항의 규정에 의한 정비계획에 관하여 이를 준용한다. 이 경우 "지구단위계획구역"은 "정비구역"으로, "지구단위계획"은 "정비계획"으로 본다. <신설 2005.3.18>

⑦시장·군수는 정비계획의 내용 중 제1항제7호의2의 규정에 의한 재건축임대주택에 관한 사항에 대하여는 제30조의2제2항의 규정에 의하여 재건축임대주택을 공급받을 자(이하 "인수자"라 한다)와 미리 협의하여야 한다. <신설 2005.3.18>