

송인동 56일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안) 공람 공고(정정)

1. 우리 구 송인동 56-4번지 일대 주택정비형 재개발사업과 관련하여 정비구역 지정 및 정비계획(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조제1항 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 종로구 공고 제2023-1412호(2023. 11. 10.)로 공람 공고한 공고문에 대하여 아래와 같이 정정 공고합니다.
2. 본 정비구역 지정 및 정비계획(안) 내용에 의견이 있는 경우는 의견서를 서면으로 작성하여 공람기간 내에 우리 구 도시개발과로 제출하여 주시기 바라며, 관계서류는 서울특별시 종로구청 도시개발과에 비치하고 일반인에게 보입니다.

2023. 11. 17.

서울특별시 종로구청장

가. 공람기간 : 2023. 11. 10. ~ 2023. 12. 11.(공고일로부터 31일간)

나. 공람장소 : 종로구청 도시개발과(☎2148-2683)

서울특별시 종로구 종로1길 36(수송동) 대림빌딩 9층

다. 의견 제출방법 : 공람장소에 서면으로 제출

라. 정비구역 지정에 관한 계획

1) 정비사업의 명칭 : 송인동 56일대 주택정비형 재개발사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 규	송인동 56일대 주택정비형 재개발사업	서울특별시 종로구 송인동 56-4번지 일원	41,904.7	-

3) 정비구역 지정 사유 : 노후·저층 주거 밀집지역의 주거환경 개선을 위한 주택 정비형 재개발사업 정비구역 지정

마. 정비계획 결정(안)

1) 토지이용계획

구 분		구역총괄		비고
		면적(㎡)	구성비(%)	
합 계		41,904.7	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	3,512.3	8.4	-
	도로	3,212.3	7.7	-
	공공청사	300.0	0.7	경찰서 (교통센터)
획지	소계	38,392.4	91.6	-
	획지	38,392.4	91.6	공동주택용지

2) 용도지역·지구 결정

가) 용도지역 결정(변경)

구 분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합 계	41,904.7	-	41,904.7	100.0
제1종일반주거지역	17,352.4	감) 17,352.4	-	-
제2종일반주거(7층이하)지역	-	-	-	-
제2종일반주거지역	24,552.3	증) 6,859.6	31,411.9	75.0
제3종일반주거지역	-	증) 10,492.8	10,492.8	25.0

나) 용도지구 결정(변경) : 해당사항 없음

3) 도시계획시설 결정(변경)

가) 교통시설

○ 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	대로	3	195	20~45	주간선	일반	1,680 (253)	송인동 83-5	성북구 보문동1가	-	-	지봉로
변경	대로	3	195	20~45	주간선	일반	1,680 (253)	송인동 83-5	성북구 보문동1가	-	-	지봉로
신설	중로	2	D	15~19	국지	일반	117	송인동 53-29	송인동 57-10	-	-	-
기정	소로	2	1	8	국지	일반	109 (29)	보문동6가 209-279	보문동6가 198-30	-	-	성북구
변경	소로	1	C	8~11	국지	일반	109 (29)	보문동6가 209-279	보문동6가 194-19	-	-	성북구
폐지	소로	3	C	3~5	국지	일반	99	송인동 16-1	송인동 7-41	-	건설부 고시 제432호 (1963. 07.01.)	-
폐지	소로	3	D	4	국지	일반	24	송인동 55-17	송인동 53-23	-	-	-
기정	소로	3	E	6~7	국지	일반	59 (1)	송인동 24-1	송인동 24-1	-	-	-
변경	소로	3	E	6~7	국지	일반	59 (1)	송인동 24-3	송인동 24-1	-	-	-
신설	소로	3	G	6	국지	일반	75	송인동 57-74	송인동 57-44	-	-	-
신설	소로	3	H	3	특수	보행자 전용	148.6 (17.9)	송인동 53-5 일대	창신동 산6-41 일대	-	-	17.9m 중 대로3-195호선 중복결정(L=11.3m), 입체적 결정 (L=6.6m)
신설	소로	3	K	3	특수	보행자 전용	41.0	송인동 57-57	송인동 58-587	-	-	송인근린공원 중복결정(L=29.5m), 입체적 결정 (L=11.5m)

■ 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 결정

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
신설	소로	3	H	3	특수	일반	148.6 (17.9)	송인동 53-5 일대	창신동 산6-41 일대	-	-	보행자 전용도로
신설	소로	3	K	3	특수	일반	41.0	송인동 57-57	송인동 58-587	-	-	보행자 전용도로

※ 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 설치시 「도로법」 제2조 제1호 및 제2호에 따라 엘리베이터, 계단 및 연결
통로 등 도로의 부속물을 포함하여 설치하여야 하며, 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함

○ 철도

■ 철도 결정(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장(km)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	고속철도 (6호선)	응암역	신내역	-	36.4	-	-	-

○ 주차장

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외 주차장	송인동 9-1일대	총수(총)	-	지하1층 ~ 지하2층	지하1층 ~ 지하2층	-	건축물 기부채납 (연면적 : 6,000㎡)
					수평투영 면적 (㎡)	-	증) 3,000	3,000		

나) 공간시설

○ 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	2	송인근 린공원	근린공원	송인동 59번지 일대	53,469.0	감) 293.1	53,175.9	' 04. 9.10	-

다) 공공·문화체육시설

○ 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치		구분		면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경			기정	변경	변경후		
변경	-	공공 청사	경찰서	송인동 53-29	송인 동 5-4 일대	용도	공공청사	82.9	증) 217.1	300	-	건축물 기부채납 (연면적 : 600㎡)
						연면 적	600㎡					

○ 사회복지시설

■ 입체적 도시계획시설(공간적범위결정) 결정

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	면적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	사회복 지 시설	사회복지 시설	송인동 9-1일대	층수(층)	-	지하1층 ~ 지상2층	지하1층 ~ 지상2층	-	건축물 기부채납 (연면적 : 4,200㎡)
					수평투영 면적 (㎡)	-	증) 1,998.9	1,998.9		

4) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면 적 (㎡)			비고
		기 정	증 감	변 경 후	
합 계		-	증) 4,659.47	4,659.47	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	소 계	-	증) 4,592.57	4,592.57	-
	경로당	-	증) 385.00	385.00	-
	어린이집	-	증) 590.00	590.00	-
	작은도서관	-	증) 378.26	378.26	-
	다함께돌봄센터	-	증) 400.00	400.00	-
	어린이놀이터	-	증) 184.20	184.20	-
	주민운동시설	-	증) 2,655.11	2,655.11	-
부대복지시설	소 계	-	증) 66.90	66.90	-
	관리사무소	-	증) 66.90	66.90	-

5) 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	송인동 56일대 주택정비형 재개발구역	41,904.7	획지	38,392.4	송인동 56-4 일대	298	-	-	-	298

6) 건축계획(안)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한	
신설	송인동 56일대 주택 정비형 재개발 구역	41,904.7	획지	38,392.4	송인동 56-4 일대	공동주택 및 부대 복리시설 /복합시설	제2종일반주거지역 부분			
							60 이하	231.87 이하	250.00 이하	26층 이하 (해발고도 125m 이하)
							제3종일반주거지역 부분			
							50 이하	249.91 이하	300.00 이하	26층 이하 (해발고도 125m 이하)

• 주택규모별 건설 비율

- 세대수 : 974세대 (분양 807세대, 임대 167세대)

※ 법적상한용적률에 따른 세대수 : 71세대 (분양 41세대, 임대 30세대)

주택의 규모
및 규모별
건설 비율

구 분		계 획	
		세대수	비율(%)
합 계		974	100.0
분양	소계	807	82.8
	전용 39㎡	45	4.6
	전용 46㎡	84	8.6
	전용 59㎡	156	16.0
	전용 74㎡	76	7.8
	전용 84㎡	312	32.0
	전용 104㎡	134	13.8
임대	소계	167	17.2
	전용 39㎡	65	6.7
	전용 46㎡	63	6.5
	전용 59㎡	39	4.0

- 정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율(법적상한용적률 증가분 제외)

구 분	임대주택 규모별 건설비율			
구 모	합계	40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하
세대수	137	65	72	-
비 율 (%)	15.2	7.2	8.0	-

주택의 규모 및 규모별 건설 비율	- 국민주택규모 임대주택(85㎡이하) 건설(제2종일반주거지역 부분 해당) : 초과용적률의 50% 이상			
	정비계획용적률	법적상한용적률 (건축계획)	초과용적률 (법적상한-정비계획)	국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)
	231.87%	242.68%	10.81%	1,525.59㎡ (≥ 1,507.97㎡)
	- 국민주택규모 임대주택(85㎡이하) 건설(제3종일반주거지역 부분 해당) : 초과용적률의 50% 이상			
심의 완화사항	정비계획용적률	법적상한용적률 (건축계획)	초과용적률 (법적상한-정비계획)	국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)
	249.91%	299.23%	49.32%	2,635.11㎡ (≥ 2,587.52㎡)
	• 용도지역 상향 : 제1종 및 제2종일반주거지역 → 제2종 및 제3종일반주거지역 • 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 기준용적률 완화(20%) - 기준용적률 상향한 부분을 소형주택(60㎡이하)으로 건설 • 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상 국민주택규모 주택 건설 (도시 및 주거환경정비법 제54조) • 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 한하여 「건축법」 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 제3항에 따른 채광방향 사선제한 완화 적용			
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m 이상 • 벽면한계선 지정 - 건축한계선에서 3m 이상(건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용) - 공공보행통로로부터 3m 이상(1층 필로티의 경우 해당없음)			
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로(폭원 6m 이상) 계획 - 지봉로~대상지~송인근린공원(연결통로) 연결			

바. 관련도서 : 게재생략(공람장소 비치)

사. 기타사항 : 공람공고 시 생략되었거나 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 금번 계획(안)은 법적 결정절차 이행 과정(협의 및 심의 등)에서 변경될 수 있습니다.