

◆ 서울특별시공고 제2020-1368호

**승인 지구단위계획(종로구 송인동 241-1번지 일원 역세권 청년주택)
결정(변경)을 위한 재열람 공고**

서울특별시 공고 제2020-139호(2020.01.23.)로 열람공고하고 2020년 제3차 도시건축공동위원회(역세권 청년주택 수권분과위원회)에서 수정 가결한 사항을 반영하여 종로구 송인동 241-1번지 외 2필지(240-1, 240-15)에 역세권 청년주택(공공지원 민간임대주택) 사업 관련 도시관리계획(승인 지구단위계획) 결정(변경)을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조와 「서울특별시 도시계획조례」 제7조 및 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제8조에 따라 주민 등의 의견을 청취하고자 아래와 같이 재열람 공고합니다.

본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2020년 5월 7일
서울특별시

I. 열람 기간 : 2020. 5. 8. ~ 5. 21.(공고일 다음날부터 14일 이상)

II. 열람 및 의견서 제출장소 : 서울시청 주택공급과 역세권사업1팀(☎ 02-2133-6296)

III. 열람 사유 : 지구단위계획 결정(변경)

IV. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)사항

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항 : 변경 없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	승인 지구단위계획구역	종로구 송인동 200-16 일대	218,280 (984.1)	서고시 제2004-444호 (2004.12.30.)	-

※ ()는 급회 사업구역 면적임

② 지구단위계획에 관한 결정

1. 토지이용 및 시설에 관한 계획 : 변경 없음

가. 용도지역

나. 용도지구

다. 도시기반시설에 관한 결정

2. 획지에 관한 계획

가. 최대개발규모 : 변경

구분		적용대상	계획내용		비고	
			최대개발규모			최소개발규모
			기정	변경		
간선 가로변	왕산로 난계로	A1 A2 A3-(1,4,5,6,7,11,12, 13) A4, A6, A9-(4,5)	2,000㎡이하	2,000㎡이하	150㎡이하	· 간선가로변, 문화재 양각적용지역 획지 선 지정
		동묘주변특별계획구역	-	-		· 특별계획구역 계획 내용에 따름
	청계로	청계천변 특별계획구역 I, II, III	-	-		· 특별계획구역 계획 내용에 따름
	다산로	A9-(9, 10) A10-(1,2,3) A11-(2,6)	1,200㎡이하	1,200㎡이하		· 획지선 지정
이면부		A3-(2,3,8,9,10) A5, A7, A8 A9-(1,2,3,6,7,8) A10-(4,5) A11-(1,3,4,5) B	800㎡이하	800㎡이하		· 이면부 공동개발 지정·권장 적용 · 문화재양각적용 지역 획지선 지정
				1,000㎡이하		· 종로구 송인동 241-1번지 일원 역 세권청년주택 사업 지에 한함

※ 기존필지 및 획지계획·공동개발지정(권장)된 대지 규모가 상기 최대개발규모를 초과하거나 지구단위계획에 의하여 특별계획구역으로 지정된 획지의 경우는 예외로 함

※ 최대개발규모를 초과하는 대지는 구 도시계획위원회 또는 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 가능하다고 판단하는 경우에는 가능

나. 획지 및 공동개발지정·권장에 관한 결정(변경) 조서

가구 번호	획지 번호	소재지			면적(㎡)		계획내용		비고
		법정동	지번						
			기정	변경	기정	변경			
B15	1	송인동	241-1대, 241-3대, 242-31대	241-1대 240-1대 240-15대	710.0	979.5	공동개발지정		· 종로구 송인동 241-1 번지 일원 역세권청년 주택
	2	송인동	240-1대, 240-15대, 241-17대	241-3대, 242-31대 241-17대	461.1	199.4 49.5	공동개발 지정 -	공동개발 권장	· 241-3대, 242-31대 와 241-17대 공공개 발권장

※ 현재 토지대장 공부상 면적 적용

■ 결정(변경) 사유서

구분	도면표시번호	변경내용	변경사유
변경	B15-1	· 241-1대, 241-3대, 242-31대 → 241-1대, 240-1대, 240-15대 · 면적 710.0㎡→979.5㎡	· 역세권 청년주택 개발에 따른 공동개발 지정
변경	B15-2	· 240-1대, 240-15대, 241-17대 → 241-3대, 242-31대(199.4㎡), 241-17대(49.5㎡) · 면적 461.1㎡→248.9㎡	· B15-1 변경에 따른 획지계획 변경

3. 건축물 등에 관한 계획

가. 건축물의 용도 결정(변경)

구 분			권장 및 지정용도		전층 불허용도	지정용도	비 고
			전층 권장용도	1층 지정용도			
이 면 부	C	기정	· 제1·2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 사무소	· 전층 권장용도	· 숙박시설 (관광숙박시설제외) · 의료시설 중 격리병원	-	이면부
		변경	· 제1·2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 사무소	· 전층 권장용도	· 숙박시설 (관광숙박시설제외) · 의료시설 중 격리병원	-	이면부
				-	· 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) · 제2종근린생활시설 중 단란주점 · 제2종근린생활시설 중 안마시설소(유사시설포함) · 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 요양병원 · 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 · 위락시설 · 장례식장 · 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 · 교육연구시설 중 학교 · 동물 및 식물관련시설 · 수련시설(생활권 수련시설 제외) · 숙박시설	· 공동주택 (주거복합) ^{주1)}	· 종로구 송인동 241-1번지 일원 역세권청년주택 사업지에 한함

주1) 서울특별시 역세권 청년주택 공급지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	· 불허용도 추가 · 지정용도 신설 - 공동주택(주거복합)	· 역세권 청년주택 건립에 따라 주 용도인 주거(청년주택)에 위해 되는 용도 추가 불허 · 역세권 청년주택 건립을 위하여 “종로구 송인동 241-1, 240-1, 240-15번지에 지정용도 지정

나. 건축물의 밀도

1) 건폐율(변경)

(가) 건폐율 기준 결정(변경)

구분	용도지역	건폐율	비고
기정	일반상업지역	60% 이하	· 서울특별시 도시계획조례 제54조
변경	일반상업지역	60% 이하	· 서울특별시 도시계획조례 제54조
		70% 이하	· 서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 · 종로구 송인동 241-1번지 일원 역세권청년주택 사업 지에 한함

※ 문화재 양각 적용지역에 해당하는 대지는 지구단위계획의 시행지침에 따라 건폐율 완화가능

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	비고
-	· 건폐율 - 변경 : 60% 이하 → 70% 이하	· 청년층 주거안정 실현을 위해 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 건폐율을 완화하고자 함 · 종로구 송인동 241-1번지 일원 역세권청년주택 사업 지에 한함

(나) 건폐율의 완화항목 및 완화내용

적용	항목	완화기준		비고
		기정	변경	
문화재양각 적용필지	건축물 높이 및 용도	· 20m(5층)이하 건축물 건폐율 70%이하	· 20m(5층)이하 건축물 건폐율 70%이하	
		· 20m(5층)이하 건축물로 서 권장(지정)용도 수용시 건폐율 80%이하	· 20m(5층)이하 건축물 로서 권장(지정)용도 수용시 건폐율 80% 이하	
		-	· 40m(13층)이하 건축 물 건폐율 70%이하	· 종로구 송인동 241-1번지 일원 역세권청년주택 사업지에 한함

2) 용적률(변경)

(가) 용적률 기준 결정(변경)

구분	용도지역	지구단위계획 내용			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	일반상업지역	500%이하	800%이하	1,000%이하	
변경	일반상업지역	500%이하	800%이하	1,000%이하	
		기본용적률 : 800% 이하		법정 이하 ^{주)}	· 종로구 송인동 241-1번지 일원 역 세권청년주택 사업지에 한함

※ 주거복합건물을 건축하는 때에는 서울특별시 도시계획조례 제55조의 규정에 따라 당해건축물의 연면적에 대한 주택연면적의 비율에 의한 용적률이 허용용적률이 된다, 단, 「재래시장 육성을 위한 특별법」 제18조의 규정에 의하여 선정된 시장정비사업 시행구역으로서 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거복합건물의 용적률을 적용하지 아니하기로 한 경우에는 그러하지 아니한다.

주) 상한용적률은 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 내 상한용적률 산정기준 적용

■ 용적률 적용기준(의무사항)(신설)

구 분		적용기준	계획내용	완화 내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	· 부지 면적의 10% 이상 공공임 대주택 제공	· 공공임대주택 부속토지 면적 : 97.95㎡ (10%) 이상 - 98.11㎡(10.02%)	기본 용적률 800% 이하 부여	· 모든 항목을 총 족하여야 함 · 종로구 송인동 241-1번지 일 원 역사권청년 주택 사업지에 한함
건축물 용도구분	비주거비율	· 10% 이상 20%이하 (가로변 비주거 설치 의무)	· 비주거비율(용적률기준) - 14.21%(1,070.36㎡)		
주택 건설 비중	주택규모	· 공공임대주택 : 전용 45㎡이하 · 민간임대주택 : 전용 60㎡이하	· 공공임대 : 공공지원민간임대 = 11.61% : 88.39%(17세대) (122세대) · 공공임대주택 - 전용 20.05㎡, 30.16㎡, 34.44㎡ 계획 · 공공지원민간임대주택 - 전용 20.04㎡, 20.05㎡, 30.16㎡, 30.29㎡, 34.44㎡, 34.90㎡, 36.11㎡, 39.10㎡, 39.94㎡ 계획		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요 정책	· 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지이상 의무적으로이행	· 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 이행 적용		
주민 공동시설	커뮤니티 시설	· 주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민커뮤니티시설 설치	· 지상13층 : 107.04㎡ 계획		

※ 「서울특별시 역사권 청년주택 건립 및 운영기준」 준용

※ 공공기여하는 공공임대주택은 시장이 표준건축비로 매입하고, 부속토지는 사업시행자가 시장에게 기부채납 하여야 함

■ 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	변경내용	변경사유
-	· 용적률 변경 : 기본/상한 : 800%이하/법정이하	· 역사권 청년주택 건립에 따라 「서울특별시 역사권 청년 주택 건립 및 운영기준」 적용 · 종로구 송인동 241-1번지 일원 역사권청년주택 사업지에 한함

다. 건축물의 높이

1) 높이기준 결정(변경)

적용대상	높이계획		비고
	기정	변경	
동묘주변 및 학교주변부	· 최고높이 30m 이하	· 최고높이 30m 이하	· 종로구 송인동 241-1번지 일원 역사권청년주택 사업 지에 한함 · 문화재 양각 적용 · 문화재 현상변경 승인 득함
		· 최고높이 40m 이하	

※ 90m이하의 범위내에서 최고높이의 10%이내는 구도시계획위원회, 20%이내는 서울시 도시·건축공동위원회 심의를
거쳐 변경이 가능. 단, 청계천변 특별계획구역 I·III에 한해 지구단위계획의 시행지침에 따라 90m를 초과하여 높이
완화도 가능

※ 동묘에 의하여 문화재양각규제(서울시 문화재보호조례 제14조의 2 등)적용지역은 문화재양각을 우선 적용하되 문
화재위원회의 현상변경 승인을 받은 경우에는 계획된 높이(30m, 50m, 70m 또는 80m)이하의 범위내에서 승인받은
높이까지 건축할 수 있음(단, 종로구 송인동 241-1번지 일원 역사권청년주택은 제외)

※ 서로 다른 최고높이에 속하는 대지(획지)간 공동개발의 경우 면적이 가장 큰 대지(획지)의 최고높이제한을 적용함

■ 결정(변경) 사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
H-5	· 높이 - 변경 : 최고높이 30m 이하 → 최고높이 40m 이하	· 종로구 송인동 241-1번지 일원 역세권청년주택 사업지에 한함 · 문화재 현상변경 승인 결정에 따라 반영 · 역세권 청년주택 건립에 따른 원활한 경관계획수립을 위해 「역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-3-1에 의거 최고높이 완화 계획 수립

라. 건축물의 배치(변경)

구분	가구번호		계획내용	비고
건축한계선	간선가로변	A	1m	블록 이면부
			3m	간선가로변
			5m	난계로변 (장래교통수요대처)
	특별계획 구역	동묘주변 특별계획구역	1m	이면도로변
			3m	간선가로변(왕산로)
		청계천변 특별계획구역Ⅰ	2m	이면도로변
			3m	간선가로변(다산로)
		청계천변 특별계획구역Ⅱ	1m~2m, 5m(공개공지)	이면도로변
			3m	녹지변
		청계천변 특별계획구역Ⅲ	1m~2m	이면도로변
			3m	녹지변
			5m	난계로변
	이면부	B	1m~2m	이면도로변
			2m~3m	종로구 송인동 241-1번지 일원 역세권청년주택
벽면한계선	청계천변	청계천변 특별계획구역Ⅰ·Ⅱ·Ⅲ	고층부벽면한계선 5m · 건축한계선, 벽면한계선 (저층부)에서 5m	청계천 및 청계천에 면한 공원·녹지변
		청계천변 특별계획구역Ⅲ	벽면한계선(1층부) 2m · 건축한계선에서 2m	보행자전용도로변
	특별계획 구역	동묘주변 특별계획구역	· 건축한계선이 없는 경우에는 대지(획지) 경계선에서 2m	동측도로변
	이면부	종로구 송인동 241-1번지 일원 역세권청년주택	벽면한계선(1층부) 1m~2m · 건축한계선에서 1m~2m	지붕로4길변

※ 건축한계선은 간선가로변 3~5m, 이면부 1~2m를 원칙으로 하나 보행환경의 개선, 도로의 접근성 향상, 가각정비 등을 위해 지정하는 건축한계선은 획지 및 건축물 등에 관한 결정도 참조

※ 건축한계선, 벽면한계선에 관한 조성 등은 지구단위계획 시행지침에 따라 조성하며, 지침준수 경우 지구단위계획에서 정한 바에 따라 용적을 인센티브 가능