

◆ 서울특별시고시 제2025-387호

종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경) 고시

서울특별시고시 제2019-244호(2019.07.25.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시고시 제2019-355호(2019.10.31.)로 정비구역 지정(변경), 서울특별시고시 제2021-229호(2021.05.13.)로 정비구역 지정(변경)된 종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업 구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 변경 결정 및 정비구역 변경 지정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 17일
서울특별시

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역 명칭(변경없음) : 종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업구역

나. 정비구역 지정조서(변경)

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	종로구 옥인동 47번지 일대 관리형 주거환경개선사업	종로구 옥인동 47번지 일대	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	

※ 변경사유 : 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)1,210.1	6,137.1	20.3%	
	도로	도시계획시설	1,112.3 (1,643.1)	증)10.8 (증)224.1)	1,123.1 (1,867.2)	3.7%	공원 744.1㎡ 중복결정
		현황도로	1,862.2	감)51.3	1,810.9	6.0%	지목상 도로부지
	공원		1,952.5	증)31.0	1,983.5	6.5%	근린공원
	주차장		-	증)1,064.2	1,064.2	3.5%	신설
	공공공지		-	증)155.4	155.4	0.5%	신설
	주택용지 (개별건축)		25,349.3	감)1,203.9	24,145.4	79.7%	임야 164.4㎡ 포함

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따르며, 도로 조성 및 유관사업 추진과 관련하여 일부 선형 및 폭원 변경 가능

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

2) 용도지역 결정조서(변경없음)

(1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		30,276.3	증)6.2	30,282.5	100%	
주거지 역	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%	
녹지지 역	소계	876.2	-	876.2	2.9%	
	자연녹지지역	876.2	-	876.2	2.9%	

※ 구역계 변경으로 인한 면적조정은 되었으나, 용도지역은 변경없음

(2) 용도지구 결정조서(변경없음)

가) 경관지구(변경없음)

구분	명칭	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	-	경관지구 (인왕지구)	자연경관지구	종로구, 삼청동, 세종로동, 옥인동, 누상동, 사직동 청운동 일대	751,223.7 (27,822.5)	건설부고시 제235호 (1977.12.3.)	
변경	-	경관지구 (인왕지구)	자연경관지구	종로구, 삼청동, 세종로동, 옥인동, 누상동, 사직동 청운동 일대	747,314 (28,614.2)	건설부고시 제235호 (1977.12.3.)	

※ 인왕지구 변경면적(서고시 제2019-227호, 2019.07.11.) 반영, ()는 주거환경개선구역 내 사항으로 오기정정함

나) 고도지구(변경)

구분	명칭	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	-	고도지구	최고고도지구	청운동, 신교동, 궁정동, 옥인동, 통인동, 누상동, 누하동, 체부동, 필운동 일대	20m이하	415,800.0 (494.1)	서고77-139 (1977. 5. 9.)	
변경	-	고도지구	최고고도지구	청운동, 신교동, 궁정동, 옥인동, 통인동, 누상동, 누하동, 체부동, 필운동 일대	20m이하	332,972 (494.1)	서고77-139 (1977. 5. 9.)	

※ 고도지구 변경(서고시 제2024-317호, 2024.06.27.) 반영, ()는 주거환경개선구역 내 사항임

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

(1) 도로(변경)

구분	규 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 (1936.12.26)	구역외
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 일부구간 선형변경
변경	소로	3	(1)	4.0 ~ 6.6	국지 도로						공원(135.1㎡) 중복결정 일부구간 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 일부구간 선형변경
변경	소로	3	(2)	4.0 ~ 10.2	국지 도로						공원(609.0㎡) 중복결정 일부구간 선형변경

※ ()는 노선번호 미부여에 따라 구분편의를 위해 임시번호를 부여

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따르며, 도로 조성 및 유관사업 추진과 관련하여 일부 선형 및 폭원 변경 가능

－ 변경사유서

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

※ 도시계획시설(도로) 면적은 1,643.1㎡→1,867.2㎡로 224.1㎡ 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)	서고제176호 (1982.04.28.)	도로(530.8㎡) 중복결정
변경	공원	인왕산 근린공원	종로구 옥인동 47-512번지 일원	1,782,345 (1,950.5)	- 증)33	1,782,352 (1,983.5)	서고제176호 (1982.04.28.)	도로(744.1㎡) 중복결정

※ 기정 공원면적 착오(1,951.6 → 1,950.5, 증31.0→증33.0) 오기 정정함

※ 인왕산 도시자연공원에서 인왕산 근린공원으로 명칭 변경(서울시고시 제2020-254호, 2020.06.29.)

- 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	인왕산 근린공원	면적증가 (증) 33)	구역계 변경(산1-29: 편입)으로 인해 주거환경개선사업 구역내 공원부지면적이 33㎡ 증가됨

(3) 도시계획시설(공원, 도로 중복결정) 결정조서(변경)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	도로	인왕산 근린공원	종로구 청운동 7-6 일대	530.8	증)213.3	744.1	서고제244호 (2019.07.25.)	도로(744.1㎡) 중복결정

※ 공원, 도로 중복결정으로 도로 최초결정일은 주거환경개선사업 정비구역 지정 결정고시(서울시고시 제2019-244호)를 반영한 사항임

(4) 주차장(변경)

구분	도면표시 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 도시계획시설(주차장)을 주거환경개선사업 정비계획에 반영

※ ()는 주거환경개선사업구역 내 사항임

(5) 공공공지(변경)

구분	도면표시 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	-	-

(6) 현금납부에 관한 사항(필요시)(해당사항 없음)

4) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

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 이주		
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	125 (117)						

※ ()는 특정무허가건물 제외

(2) 주택개량 지원계획(변경없음)

(3) 리모델링활성화구역 지정에 관한 계획 (변경없음)

※ 변경된 구역 면적으로 적용

6) 지구단위계획의 내용에 관한 계획 (변경없음)

(1) 건축물 용도에 관한 계획 (변경없음)

(2) 건축물 배치, 형태 및 색채 등에 관한 계획(변경없음)

(3) 대지안의 공지(변경없음)

(4) 교통처리에 관한 계획(변경없음)

(5) 대지에 관한 계획(변경없음)

(6) 대지와 도로의 관계 완화(변경없음)

7) 건축물에 관한 계획(변경없음)

가) 건축물에 관한 계획(변경없음)

※구역계 변경에 따른 면적 변경

8) 교통 및 동선처리 계획(변경없음)

9) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

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)
- 15) 가구 및 확지에 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)
- 21) 구역 내 옛길 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 (변경없음)
- 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	변경없음	변경없음	-	-

※ 사업예정시기 변경은 정비기반시설(도시계획도로, 주차장, 공공공지) 결정(변경)에 따른 사업예정시기 연장임

2. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 고시 관련된 자세한 세부 내용은 결정도서(관계도면, 시행지침 포함) 참고

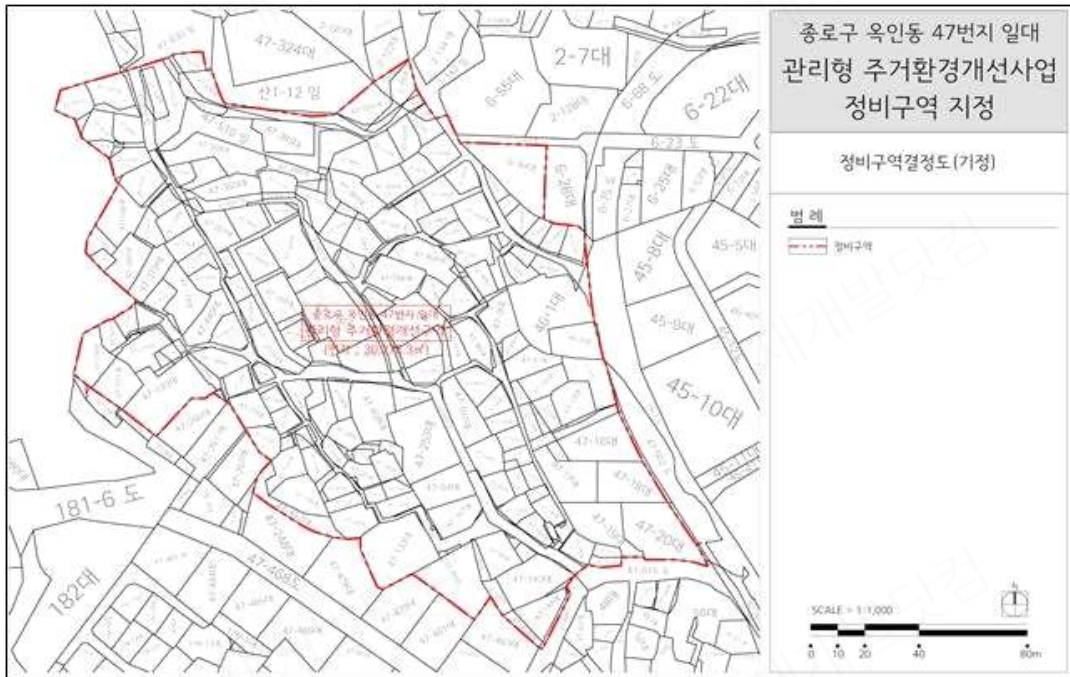
4. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울시청 주거환경개선과(02-2133-7252)와 종로구청 주택관리과(02-2148-2612)에 비치하여 열람할 수 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고하시기 바랍니다.

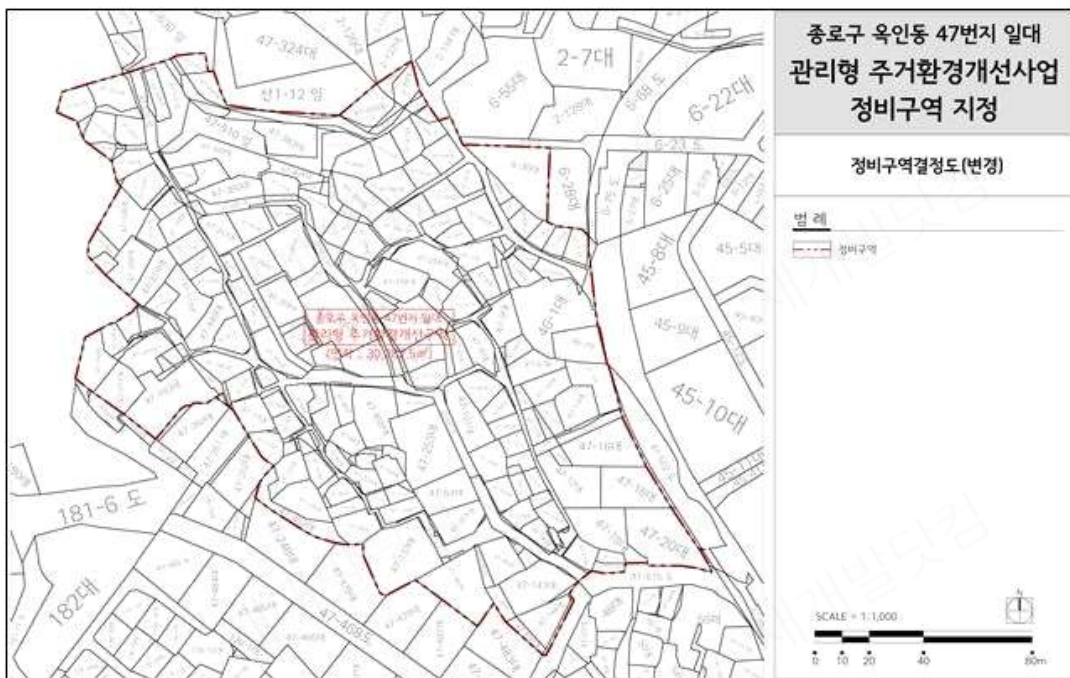
□ 2023년 제1차('23.01.18.) 도시계획위원회 심의결과 : '수정가결'

심의결과	구 분	내 용	반영계획	비고
수정가결	수정사항	• 높이 완화 계획 : 3층 12m ※ 단, 저층부 벽면한계선 준수시, 구 건축위원회 심의를 통해 4층 16m(필로티 포함) • 차량 출입 불허구간 : 구역 내 대지에 대해 차량출입 및 주차출입구 설치 불허 • 건축선 계획 : 기정 계획(저층부 벽면한계선) 유지 • 기반시설계획 : 6,137.1㎡ - 도시계획시설(문화시설) : 삭제 - 도시계획시설(도로 : 소로3-1) : 선형 변경, 최소 폭원 4m 이상 - 도시계획시설(도로 : 소로 3-2) ※ 도시계획시설(공원) 공원 중복 결정 744.1㎡ - 보행도로 : 1,810.9㎡ • 주택용지 : 24,145.4㎡	• 수정 사항 반영	-
	조건사항	대상지는 자연경관지구이자 도로여건이 열악하고, 구역 내 공공부지 비율이 상당한 지역으로서 민간의 자율적 개발보다는 공공의 계획적 개발 및 적극적인 역할이 필요한 지역인 바, '높이완화계획(3층 12m ※ 단, 저층부 벽면한계선 준수시, 구 건축위원회 심의를 통해 4층 16m) 및 소로3-1 및 3-2 연결부 등' 차량출입 가능 대지계획 '은 재검토	• 반영	
		대상지 내 도로여건을 고려할 때 개별 필지별 건축시 피로티를 통한 주차장 확보가 적정하지 않은 바, 공공부지(서울시 및 SH)를 활용하여 주차장 및 보육시설 등 지역필요시설 확보 검토	• 반영	

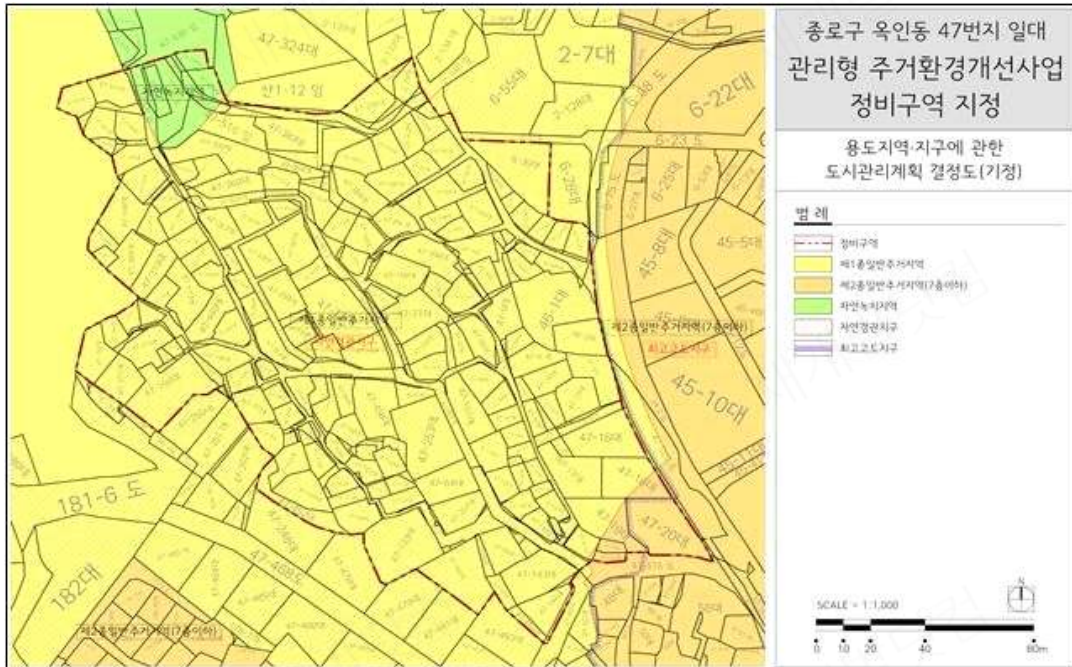
- 관계 도면
- 정비구역 결정도(변경)
- 기정



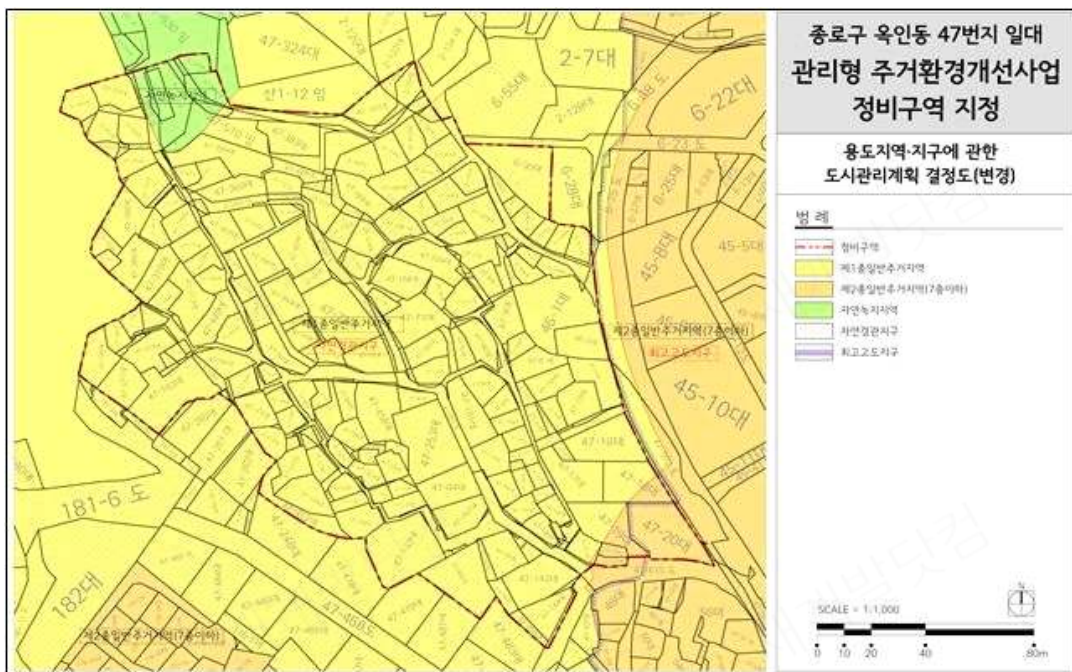
- 변경



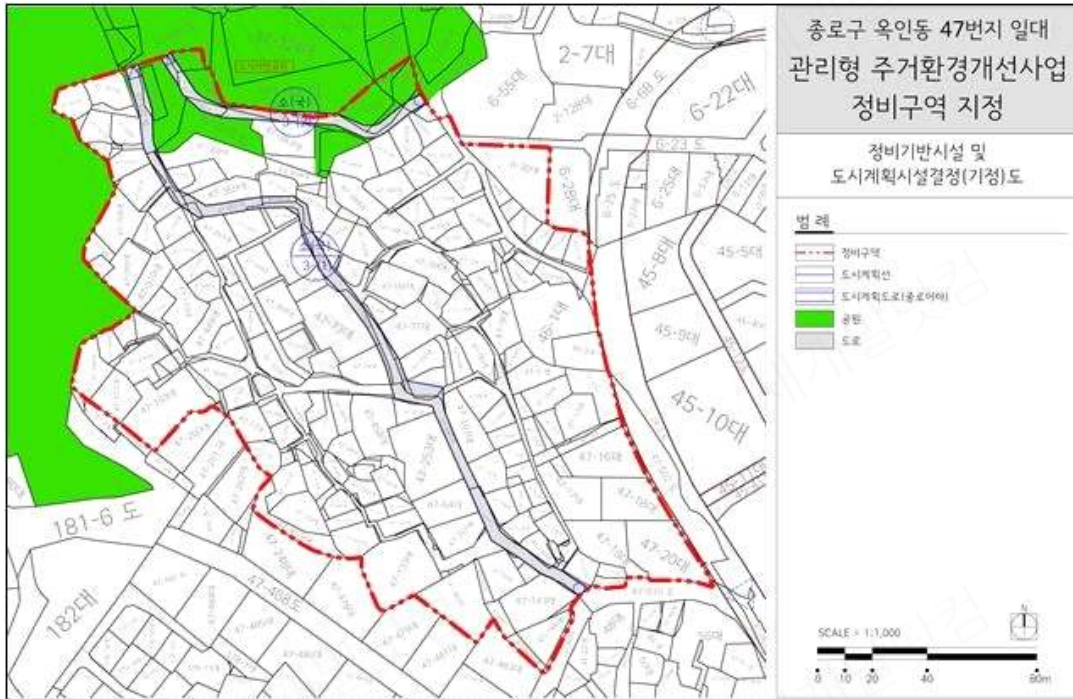
- 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정도(변경없음)
- 기정



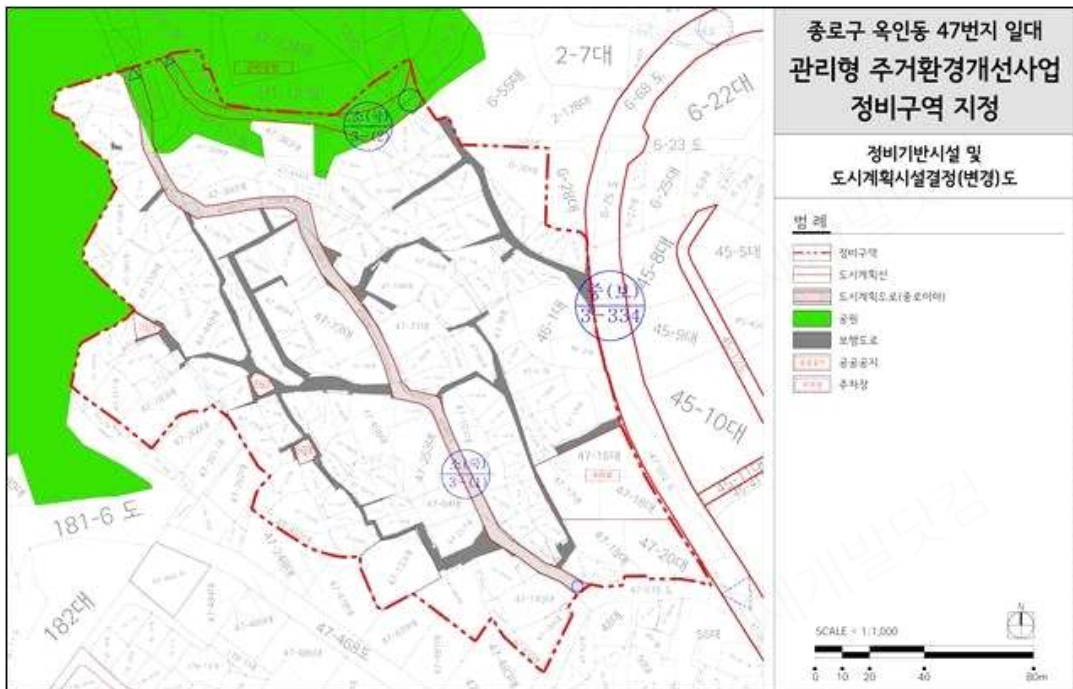
- 변경(구역계 변경 사항 반영)



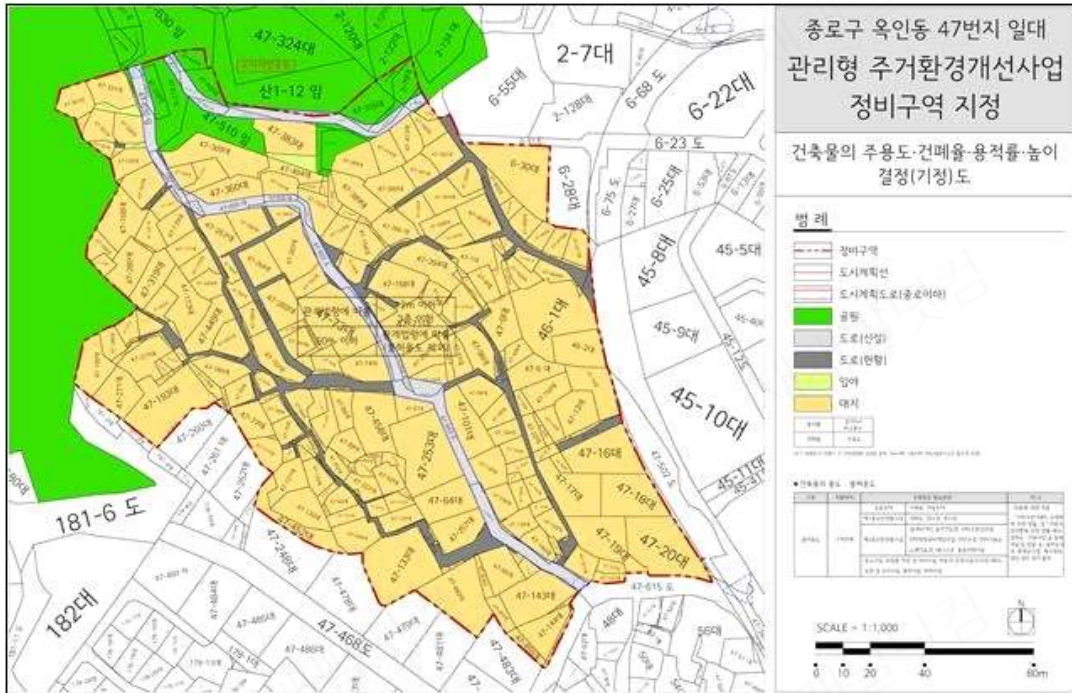
- 도시계획시설 결정도(변경)
- 기정



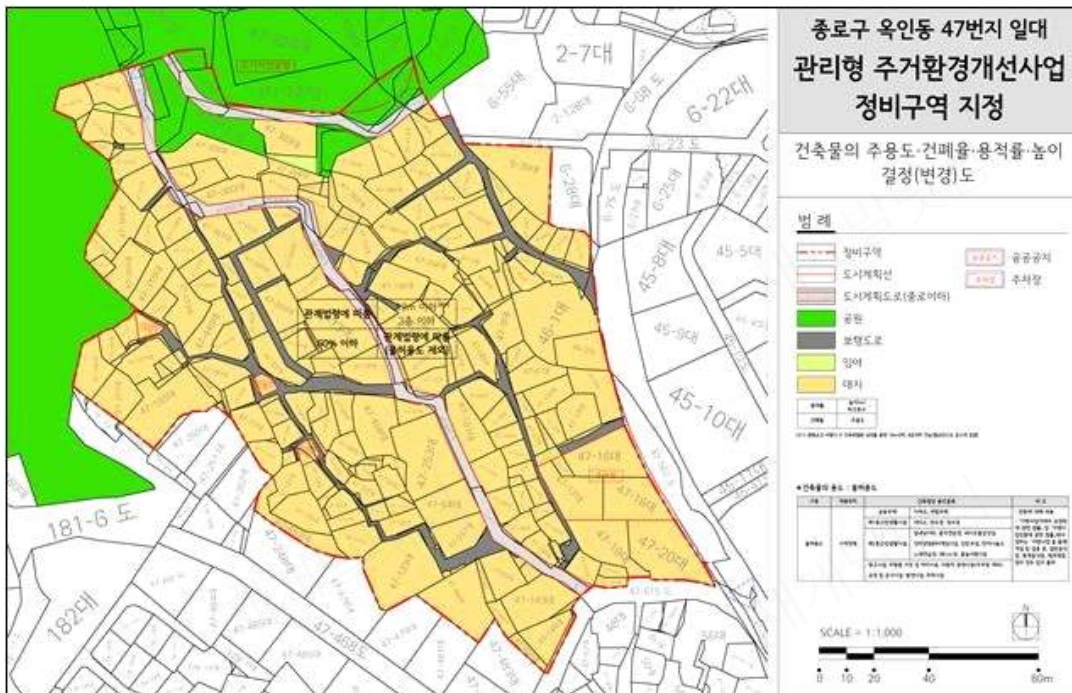
- 변경



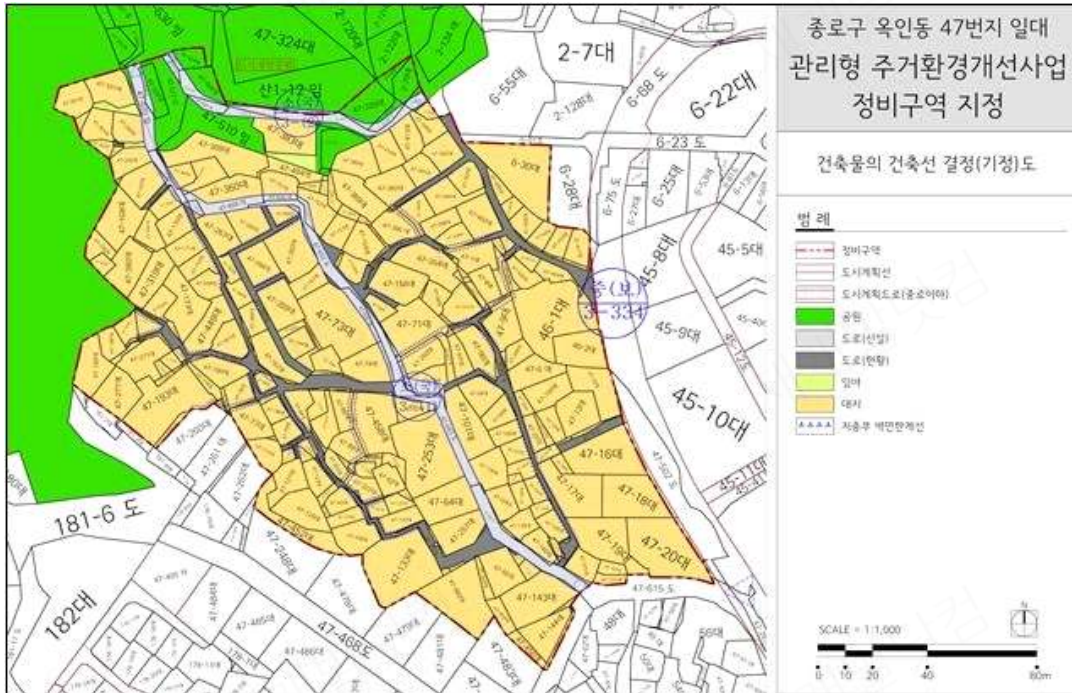
- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(변경없음)
- 기정



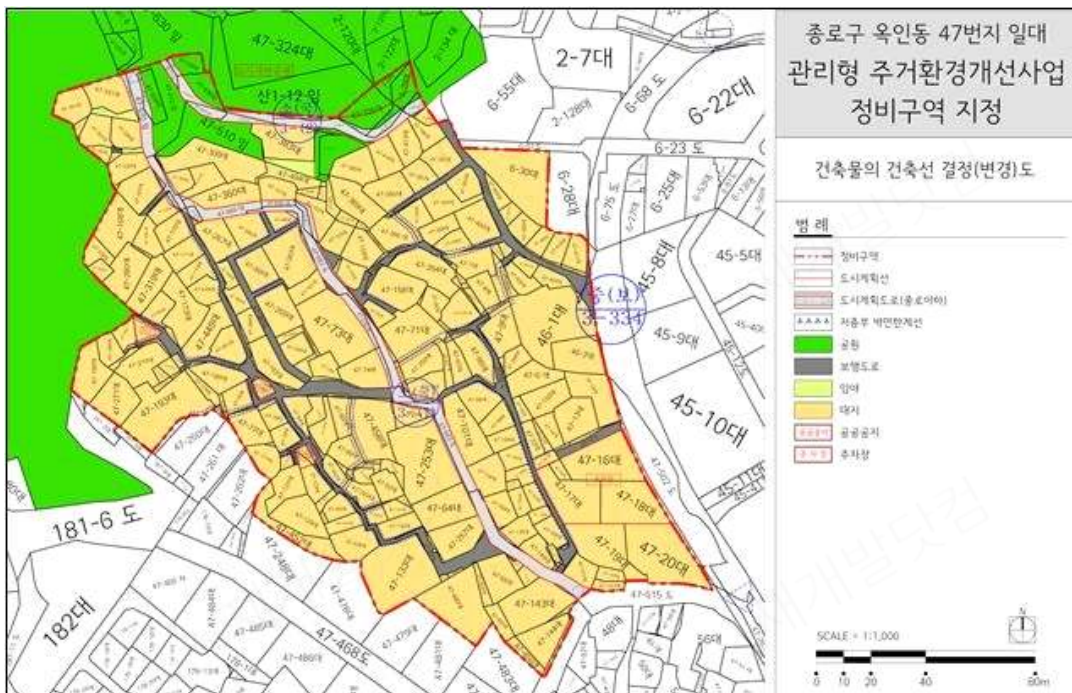
- 변경(구역계 변경 사항 반영)



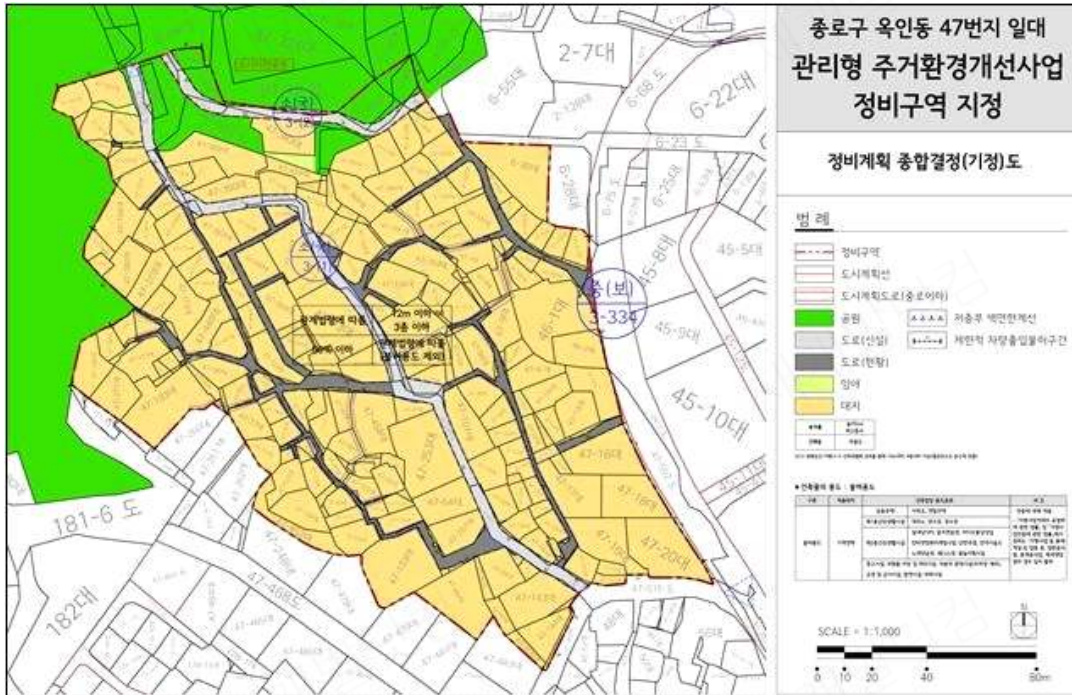
- 건축물의 건축선 결정도(변경없음)
- 기정



- 변경(구역계 변경 사항 반영)



○ 정비계획 종합 결정도(변경)
- 기정



— 변경

