

## ◆ 서울특별시공고 제2019-1034호

## 도시관리계획(승인 지구단위계획) 결정(변경)을 위한 재열람공고

## - 종로구 송인동 207-32일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 -

1. 서울특별시공고 제2019-135호(2019.1.17.)로 열람공고하고 2019년 제2차 역세권 청년주택 수권분과위원회(2019.3.7.) 심의결과(수정가결)를 반영한 서울특별시 종로구 송인동 207-32번지 외 7필지에 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 관련 도시관리계획(승인 지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 「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 재열람공고합니다.
2. 본 도시관리계획 결정(변경)에 대하여 의견이 있을 경우 주민 등 이해관계인은 열람 기간 내에 의견서를 서면으로 제출할 수 있음을 알려드립니다.

2019년 4월 11일  
서울특별시

I. 열람 기간 : 2019. 4. 12. ~ 2019. 04. 25. (공고일 다음날부터 14일 간)

II. 재열람 사유 : 비주거용 변경 등 용적률 적용기준 반영

III. 열람 및 의견서 제출 장소 : 서울시청 주택공급과 역세권사업팀 (☎02-2133-6296)

IV. 도시관리계획(승인 지구단위계획) 결정(변경) 사항

㉠ 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 구역명            | 위치                   | 면적(㎡)            |    |                  | 최초<br>결정일                         | 비고 |
|----|------------|----------------|----------------------|------------------|----|------------------|-----------------------------------|----|
|    |            |                |                      | 기정               | 변경 | 변경 후             |                                   |    |
| 기정 | -          | 승인<br>지구단위계획구역 | 종로구 송인동<br>200-16 일원 | 218,280<br>(855) | -  | 218,280<br>(855) | 서고<br>제2004-444호<br>(2004.12.30.) | -  |

주) ( ) 는 사업대상지(송인동 207-32번지 외 7필지) 면적임.

## ② 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

## 1. 용도지역 · 지구에 관한 결정조서 : 변경없음

## 가. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

| 구 분      |        | 면 적(㎡)           |     |                  | 구 성 비(%) | 비 고 |
|----------|--------|------------------|-----|------------------|----------|-----|
|          |        | 기 정              | 변 경 | 변경후              |          |     |
| 상업<br>지역 | 소계     | 218,280<br>(855) | -   | 218,280<br>(855) | 100.0    | -   |
|          | 일반상업지역 | 218,280<br>(855) | -   | 218,280<br>(855) | 100.0    | -   |

주) ( )는 사업대상지(송인동 207-32번지 외 7필지) 면적임.

## 나. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

## 2. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음

## ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

## 1. 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

## 가. 획지 및 공동개발지정·권장에 관한 결정조서

| 구분 | 가구<br>번호 | 획지<br>번호 | 소 재 지 |                                                                               | 면적(㎡) | 계획내용   | 비 고                                 |
|----|----------|----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|-------------------------------------|
|    |          |          | 법정동   | 지 번                                                                           |       |        |                                     |
| 기정 | B8       | A        | 송인동   | 211-3대, 207-20대,<br>207-31대, 207-32대,<br>207-33대, 207-34대,<br>207-36대, 209-2대 | 855.0 | 공동개발지정 | 서울특별시 종로구고시<br>제2013-37호(2013.5.24) |

※ 최대개발규모를 초과하는 대지는 구도시계획위원회 또는 서울시 도시·건축공동위원회 심의를 통하여 가능하다고 판단하는 경우에는 가능.

## 2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

## 가. 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서

| 구분 |     |     | 지정용도(전층)                   | 불허용도(전층)                                                                                                                                                       | 비고                                          |
|----|-----|-----|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 기정 | 이면부 | C-1 | ●숙박시설 중 관광숙박시설             | ●숙박시설(관광숙박시설제외)<br>●의료시설 중 격리병원                                                                                                                                | 종로구 송인동<br>207-32번지의 7필지<br>역세권 청년주택에<br>한함 |
| 변경 | 이면부 | C-1 | ●공동주택(주거복합) <sup>주1)</sup> | ●단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외)<br>●근린생활시설중 안마사술소, 단란주점<br>●숙박시설 및 위락시설 ●장례식장<br>●옥외에 철타이 있는 골프연습장<br>●자동차관련시설(주차장 제외)<br>●교정시설 ●위험물저장 및 처리시설<br>●공장 ●업무시설(공공업무시설 제외) |                                             |

주1) 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조 제2호에 따른 역세권 청년주택에 한함.

☐ 결정(변경) 사유서

| 구분  | 변경내용             | 변경사유                                                                                       |
|-----|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| C-1 | • 지정용도 및 불허용도 변경 | • 청년층 주거안정 실현을 위해 역세권 청년주택 건립을 위한 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 의거 지정용도 및 불허용도를 결정(변경)하고자 함. |

## 나. 건축물의 밀도·높이에 관한 결정(변경)조서

| 도면번호 | 위치                  | 구분  | 계획내용  |              | 비고                                      |
|------|---------------------|-----|-------|--------------|-----------------------------------------|
|      |                     |     | 기정    | 변경           |                                         |
| B8-A | 종로구 송인동 207-32외 7필지 | 건폐율 |       | • 60% 이하     | 변경없음                                    |
|      |                     | 용적률 | 기준용적률 | • 500% 이하    | -                                       |
|      |                     |     | 기본용적률 | -            | • 900% 이하<br>「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 |
|      |                     |     | 허용용적률 | • 960% 이하(주) | -                                       |
|      |                     |     | 상한용적률 | • 1,000% 이하  | • 법적용적률 이하                              |
|      |                     | 높이  |       | • 55m 이하     | 변경없음                                    |

주) 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제17항에 따라 관광숙박시설을 건축할 경우 용적률의 20% 범위 내에서 완화

☐ 결정(변경) 사유서

| 도면번호 | 변경내용                                                    | 변경사유                                                                                                              |
|------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B8-A | • 용적률 체계 변경<br>기정) 기준용적률/허용용적률/상한용적률<br>변경) 기본용적률/상한용적률 | • 현재 관광숙박시설로 사용중인 건축물을 역세권 청년주택 사업을 위한 공동주택(청년주택)으로 용도를 변경하기 위해 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」에 부합하는 기본용적률 및 상한용적률 적용 |

## 다. 용적률 적용기준(의무사항)

| 구분             | 적용기준                                  | 계획내용                                                                             | 완화<br>내용                                                                                                                                                                                                                                                                          | 비고                      |
|----------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 공공<br>기여율      | 공공시설 등<br>설치·제공<br>비율                 | •기본공공기여율<br>- 대지면적의 12% 이상                                                       | •공공임대주택 부속토지 면적<br>: 102.63㎡ (12.0%)                                                                                                                                                                                                                                              | 기본<br>용적률<br>900%<br>부여 |
| 건축물<br>용도구분    | 비주거비율                                 | •10% 이상, 20% 이하 <sup>주1)</sup><br>(가로변 비주거 설치의무)                                 | •비주거비율 : 4.39% (332.22㎡)<br>- 용적률 기준                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| 주택<br>건설<br>기준 | 주택<br>규모                              | •공공임대주택<br>: 전용 45㎡ 이하<br><br>•공공지원민간임대주택<br>: 전용 60㎡ 이하                         | •주거 : 비주거 = 95.61%(7,243.38㎡) : 4.39%(332.22㎡)<br>- 비주거비율 : 4.39% (용적률 기준)<br>•공공임대 : 공공지원민간임대 = 13.03% : 86.97%<br>(31세대) (207세대)<br><br>•공공임대주택 : 31세대 (13.03%)<br>- 16㎡형, 18㎡형, 20㎡형, 21㎡형, 22㎡형, 41㎡형<br>•공공지원민간임대주택 : 207세대 (86.97%)<br>- 16㎡형, 18㎡형, 20㎡형, 21㎡형, 22㎡형, 43㎡형 |                         |
| 건축물<br>형태      | 21세기<br>미래형<br>주거환경<br>조성을 위한<br>주요정책 | •리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티<br>지원시설의 설치계획, 에너지<br>효율 건축물, 친환경 건축물<br>중 2가지 이상 의무적으로<br>이행 | • 에너지 효율건축물<br>• 친환경 건축물 적용                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |
| 주민공동시설         |                                       | •주민공동체 활성화를 위해<br>100㎡ 이상의 주민공동시설<br>설치                                          | • 지상 : 지상2층 121.95㎡ 계획<br>• 지하 : 지하2층 625.45㎡, 지하3층 127.05㎡ 계획<br>→ 합계 : 874.45㎡ 계획                                                                                                                                                                                               |                         |

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1, 3-2-2 적용

※ 상업지역에서 지상 2층까지 비주거 비율 10%이상 확보가 불가능한 경우 및 용도변경의 경우에는 관련 위원회 자문 또는 심의를 거쳐 위치 및 비율을 조정할 수 있다.

※ 2019년 제2차 역세권 청년주택 수권분과위원회(2019.3.7.) 심의를 거쳐 비주거비율 조정

## 라. 공공기여계획

| 구분               | 기본용적률 | 공공기여율                                                     | 계획내용                                | 비고                                       |
|------------------|-------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|
| 일반상업지역<br>(변경없음) | 900%  | •기본공공기여율 : 대지면적의 12%이상 <sup>주1)</sup><br>- 102.6㎡ (12.0%) | •공공임대주택 부속토지면적<br>- 102.63㎡ (12.0%) | 종로구 송인동<br>207-32번지와 7필지<br>역세권 청년주택에 한함 |

주1) 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-2 적용

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납 하여야 함

## 마. 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

| 구분    | 계획내용                | 비고                           |
|-------|---------------------|------------------------------|
| 건축한계선 | •이면도로변(난계로29길) : 1m | •인도가 없는 이면도로와 접하는 대지 : 차도부속형 |

## ④ 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

## IV. 관계도서 : 생략(열람장소에 비치)