

◆ 서울특별시고시 제2019-142호

도시관리계획(승인 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시
- 종로구 송인동 207-32일원 역세권 청년주택(공공지원민간임대주택) 사업 -

서울특별시 종로구 송인동 207-32일원에 역세권 청년주택사업 관련 도시관리계획(승인 지구단위계획)결정(변경)을 위하여 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제9조에 따라 2019년 제2차 역세권 청년주택 수권분과위원회(2019.3.7.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 결정(변경)하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 5월 9일

서울특별시장

I. 역세권 청년주택 사업개요

- 위 치 : 서울특별시 종로구 송인동 207-32번지 외 7필지(207-20, -31, -33, -34, -36, 209-2, 211-3)
- 면 적 : 855.0㎡
- 결정취지 : 대중교통중심 역세권 지역에 청년층의 주거안정을 위한 공공지원민간임대주택 공급과 더불어 계획적인 역세권 개발을 위해 도시관리계획(승인 지구단위계획)을 결정(변경)하고자 함.

II. 도시관리계획(승인 지구단위계획) 결정(변경) 사항

Ⅰ 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

1. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	-	승인 지구단위계획구역	종로구 송인동 200-16 일원	218,280 (855)	-	218,280 (855)	서고 제2004-444호 (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 지역	소계	218,280 (855)	—	218,280 (855)	100.0	—
	일반상업지역	218,280 (855)	—	218,280 (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 번호	획지 번호	소 재 지		면적(㎡)	계획내용	비 고
			법정동	지 번			
기정	B8	A	송인동	211-3대, 207-20대, 207-31대, 207-32대, 207-33대, 207-34대, 207-36대, 209-2대	855.0	공동개발지정	서울특별시 종로구고시 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) •의료시설 중 격리병원	종로구 송인동 207-32번지외 7필지 역세권 청년주택에 한함
변경	이면부	C-1	•공동주택(주거복합) 주1) ※단, 지하1,2층, 지상1,2층 비주거용도 설치 가능	•단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) •근린생활시설중 안마사술소, 단란주점 •숙박시설 및 위락시설 •장례식장 •옥외에 철타이 있는 골프연습장 •자동차관련시설(주차장 제외) •교정시설 •위험물저장 및 처리시설 •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 「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 기정) 기준용적률/허용용적률/상한용적률 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 내용	비고
공공 기여율	공공시설 등 설치·제공 비율	●기본공공기여율 － 대지면적의 12% 이상	●공공임대주택 부속토지 면적 ： 102.63㎡ (12.0%)	기본 용적률 900% 부여	모든 항목을 충족하여야 함
건축물 용도구분	비주거비율	●10% 이상, 20% 이하 ^{주1)} (가로변 비주거 설치의무)	●비주거비율： 4.39% (332.22㎡) － 용적률 기준		
주택 건설 기준	주택 규모	●공공임대주택 ： 전용 45㎡ 이하 ●공공지원민간임대주택 ： 전용 60㎡ 이하	●주거： 비주거 = 95.61%(7,243.38㎡)： 4.39%(332.22㎡) － 비주거비율： 4.39% (용적률 기준) ●공공임대： 공공지원민간임대 = 13.03%： 86.97% (31세대) (207세대) ●공공임대주택： 31세대 (13.03%) － 16㎡형, 18㎡형, 20㎡형, 21㎡형, 22㎡형, 41㎡형 ●공공지원민간임대주택： 207세대 (86.97%) － 16㎡형, 18㎡형, 20㎡형, 21㎡형, 22㎡형, 43㎡형		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	●리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 중 2가지 이상 의무적으로 이행	●에너지 효율건축물 ●친환경 건축물 적용		
주민공동시설		●주민공동체 활성화를 위해 100㎡ 이상의 주민공동시설 설치	●지상： 지상2층 121.95㎡ 계획 ●지하： 지하2층 625.45㎡, 지하3층 127.05㎡ 계획 → 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 (변경없음)	900%	●기본공공기여율 : 대지면적의 12%이상 ^{주1)} - 102.6㎡ (12.0%)	●공공임대주택 부속토지면적 - 102.63㎡ (12.0%)	종로구 송인동 207-32번지와 7필지 역세권 청년주택에 한함

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

※ 공공기여하는 공공임대주택의 건축비는 시장이 표준건축비로 매입하고 공공임대주택 부속토지는 시장에게 기부채납하여야 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)

III. 관계도면 : 붙임 참고(기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도면 참조)

- 첨부된 결정도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

IV. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 포함) 참고

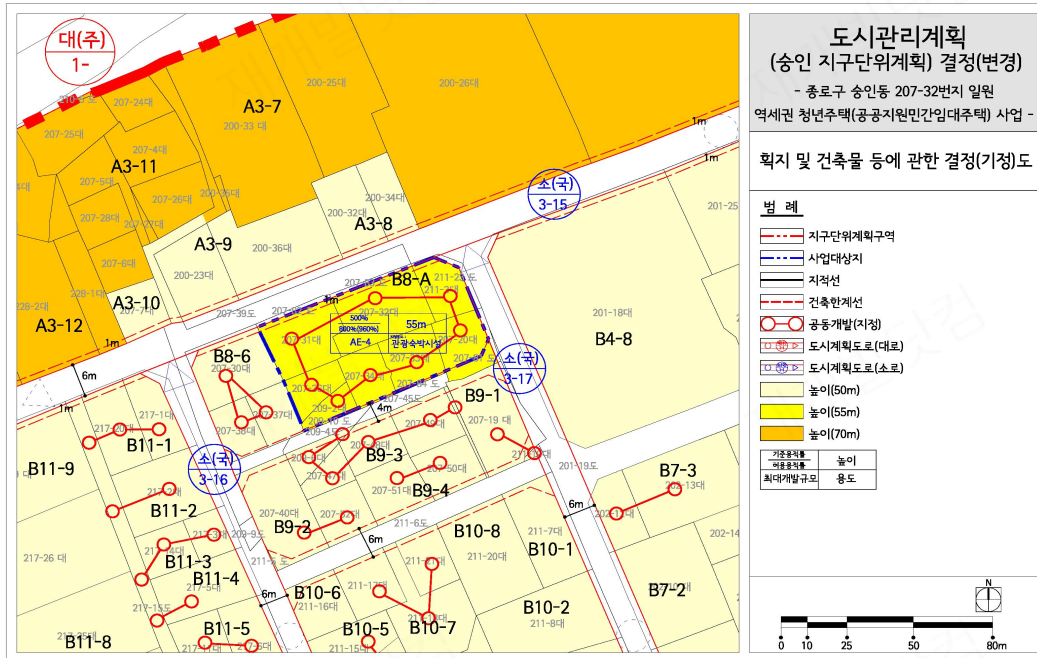
V. 관계서류 열람 방법

- 서울시청 3층 주택공급과(☎02-2133-6296) 및 종로구청 3층 건축과(☎02-2148-2812)에 비치하여 일반인에게 열람토록 함.
- 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에 게시할 예정임

VI. 청년주택 건립계획 및 운영 등에 관한 사항

- 기타 청년주택 건립계획 및 임대료 등 운영에 관한 사항을 규정한 “역세권 청년주택 건립계획에 대한 표준 협약서”는 건축허가 전에 서울특별시장과 사업시행자간 협약 체결을 하여야 하며 허가권자(구청장)는 이를 건축허가 조건으로 부여하여야 함.

<획지 및 건축물 등에 관한 결정(기정)도>



<획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)도>

