

◆ 서울특별시고시 제2018-368호

도시관리계획(승인 지구단위계획 결정(변경) 및 청계천변 특별계획구역(Ⅲ-3) 세부개발계획 결정) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2007-4호(2007.01.11.)로 결정된 승인지구단위계획에 대하여 2018년 제15차 서울시 도시·건축공동위원회 심의(2018.10.24.) 등을 거친 도시관리계획(승인 지구단위계획 결정(변경) 및 청계천변 특별계획구역(Ⅲ-3) 세부개발계획 결정)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 따라 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조와 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2018년 11월 15일
서울특별시

I. 결정 취지

- 승인 지구단위계획구역 내 승인동 1242번지 일원 청계천변특별계획구역(Ⅲ-3)에 업무 및 판매 시설 건립을 위하여 지구단위계획을 변경하고, 특별계획구역(Ⅲ-3)에 대한 세부개발계획을 결정하는 사항임

II. 도시관리계획 결정조서

① 지구단위계획구역에 관한 결정사항

- ☐ 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	승인 지구단위계획구역	종로구 승인동 200-16일대	218,280	-	218,280	서울시고시 제2004-444호 (2004.12.30.)	

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

- ☐ 용도지역 결정조서(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		218,280	-	218,280	100.0%	-
상업지역	일반상업지역	218,280	-	218,280	100.0%	

- ☐ 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

1. 미관지구 결정 조서

구분	도 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	①	미관지구	중심지 미관지구	동대문~청량리	88,800 (3,600)	3,700 (650)	양측 12	건고350 (72.8.14)	왕산로지구
기정	②	미관지구	중심지 미관지구	신설동9호광장 ~조암동	62,400 (4,080)	2,600 (340)	양측 12	건고519 (73.12.31)	청계고가로 지구
기정	③	미관지구	중심지 미관지구	동아일보사앞 ~청계천6가	67,200 (8,400)	2,800 (700)	양측 12	건고290 (73.7.4)	청계천지구
기정	④	미관지구	중심지 미관지구	다산로변	27,000 (4,500)	900 (300)	양측 15	서고93 (95.3.30)	다산로

2. 방화지구 결정 조서

구분	도 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
기정	㉓	방화지구	-	동대문~청량리	(3,600)	(650)	(12)	건고727 (63.12.31)	왕산로변 (노선)
기정	㉔	방화지구	-	청계천변	(8,400)	(700)	(12)	-	청계천변 (노선)

☐ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

1. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	대로	1	-	35	주간선도로	(700)	송인동 263-21	(송인동1474)	일반도로		왕산로
기정	대로	2	17	30~32	주간선도로	(312)	송인동 263-21	(창신동 436-86)	일반도로		다산로
기정	대로	2	5	28~30	주간선도로	(362)	송인동 (송인동 1474)	신당동 (송인동1436)	일반도로	총고722 (36.12.26)	난계로
기정	중로	2	18	15~18	보조간선 도로	860 (270)	송인동 (송인동 102-8)	신당동 (송인동234-7)	일반도로	총고722 (36.12.26)	청계로
기정	중로	3	1	13.5~18.5 (15.5)	집산도로	5,390 (704)	세종로광장 (창신동 436-86)	고산자로 (송인동1436)	일반도로	서고130 (03.5.26)	
기정	중로	3	2	10~15	국지도로	240	송인동 318-16	송인동 240-1	일반도로		

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	소로	2	2	8	국지도로	28	송인동1499	송인동 206-13	일반도로		
기정	소로	2	3	10	국지도로	442	송인동1396	송인동 239-2	일반도로		
기정	소로	3	1	6	국지도로	220	송인동 288-1	송인동 316-2	일반도로		
기정	소로	3	2	4	국지도로	270	창신동 401-7	창신동 398-3	보행자 전용도로		
기정	소로	3	3	6	국지도로	144	송인2동221	송인2동 236-1	일반도로		
기정	소로	3	7	4	국지도로	205	송인2동 1433	송인2동 206-20	보행자 전용도로		
기정	소로	3	11	6~8	국지도로	257	송인동 1383-2	송인동206-2	일반도로		
기정	소로	3	13	6	국지도로	73	송인동297	송인동242-7	일반도로		
기정	소로	3	14	6	국지도로	112	송인동248	송인동296-19	일반도로		
기정	소로	3	15	6	국지도로	250	송인동 200-10	송인동228-5	일반도로		
기정	소로	3	16	6	국지도로	88	송인동 217-10	송인동217-1	일반도로		
기정	소로	3	17	6	국지도로	99	송인동 211-9	송인동211-3	일반도로		

2) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	주차장	-	종로구 송인동 227-8,10	976.7	-	976.7	서종고 제2002-57호 (2002.7.26.)	-

2. 공간시설

1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	공원	근린공원	종로구 송인동 238-1 일대	528.3	-	528.3	서종고 제2002-57호 (2002.7.26.)	-
기정	②	공원	근린공원	종로구 창신동 400-4 일대	3,515	-	3,515	-	-
기정	③	공원	근린공원	종로구 송인동 1435 일대	4,485	-	4,485	-	-

2) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	녹지	연결녹지	종로구 송인동 234-82 일대	1,128	-	1,128	-	-
기정	②	녹지	연결녹지	종로구 송인동 204-11 일대	662	-	662	-	-

3. 교육시설

1) 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	①	학교	각종 학교	송인동 242	13,517	-	13,517	서울시 교육위원회고시 제5호(1987.2.17.)	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

- ☐ 획지에 관한 결정조서 (변경없음)
- ☐ 건축물에 관한 결정조서 (변경없음)
- ☐ 기타 사항에 관한 결정조서 (변경없음)
- ☐ 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서

1. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	④	청계천변 특별계획구역Ⅲ	종로구 송인동 206-2번지 일대	17,711	-	17,711	청계천변의 랜드마크를 가지면서 향후 청계천과 연계된 상업 및 주거기능 활성화를 위한 계획지침을 제시
	-	Ⅲ-3	송인동 1424번지 외 5필지	3,069.1	-	3,069.1	

2. 특별계획구역 지침

구 분		계 획 지 표	
		기 정	변 경
용도지역		일반상업지역	좌동
용도지구		중심지미관지구, 방화지구	좌동
용적률 계획	기준/허용용적률	500%이하 / 800%이하	좌동
	상한용적률	1,000%이하 - 허용용적률 $\times (1 \times 1.3\alpha)$ * α : 공공시설부지로 제공하는 면적/공공시설부지 제공 후 대지면적	좌동
건폐율		· 60%이하	좌동
높이		- 최고높이 80m 이하 - 지구단위계획의 시행지침에 따라 90m 초과하여 높이완화 가능	좌동
용도	불허용도	- 숙박시설(관광숙박시설 제외) - 위락시설 중 단란주점, 유흥주점, 투전기업소, 카지노업소 - 창고시설 - 의료시설 중 격리병원	좌동
	권장용도	- 업무시설 중 사무소, 오피스텔 - 판매시설 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장	좌동
	지정용도(1층)	- 판매시설 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장	좌동
기타 사항에 관한 계획	녹지의 설치 및 조성	· 지구단위계획에서 결정한 녹지는 기본적 위치 및 최소면적만을 지정 한 것으로, 사업시행자는 청계천로변으로 계획취지에 부합하도록 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등 관련 규정에 따라 녹지를 설치 및 조성 하여야 함	좌동
	공공보행통로	· 남북방향 공공보행통로 조성(Ⅲ-1,2 획지경계부, Ⅲ-3,4 획지 경계 부)(최소폭원 4m이상)	좌동
	공개공지	· 북측도로변 쌈지형 공지 조성	북측도로변 쌈지형 공지조성 (위치변경)
	건축한계선	- 남계로변 : 5m - 청계천로변 : 3m - 북측도로변 : 2m - 서측도로변, 소로3-11(신설)도로변 : 1m	좌동
	벽면한계선(1층)	· 공원측 보행자전용도로변 대지(획지)경계선에서 2m	좌동
	벽면한계선 (고층부)	- 청계천변 건축(벽면)한계선에서 5m - 단, 10층이하 건축물로서 재료, 디자인, 색채로 3층 이하 저층부/고층 부를 구분할 경우에는 그러지 아니함	좌동
	차량출입금지구간	- 청계천변 - 남계로변 - 남계로와 북측도로 교차부에서 20m 이내구간	좌동
	구역내 개발	- 특별계획구역 전체통합개발 및 2~4개 획지별 통합개발 또는 단위획지 별 개별개발가능 Ⅲ-2,Ⅲ-3 통합개발시 소로3-11 등 구역내 포함되는 도로는 세부개 발계획수립시 보차혼용 통로로 변경가능 - 도시 및 주거환경정비 기본계획 변경시 정비사업(도시환경정비사업) 가능 「재래시장 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업 가능	좌동

☐ 인센티브에 관한 사항 (변경없음)

III. 청계천변 특별계획구역(III-3) 세부개발계획 결정 사항

① 특별계획구역에 관한 결정사항

1. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	청계천변 특별계획구역 III-3	송인동 1424번지 외 5필지	3,069.1	-	3,069.1	서울시고시 제2007-4호 (2007.1.11.)	-

② 토지이용 및 시설에 관한 결정사항

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,069.1	-	3,069.1	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,069.1	-	3,069.1	100.0	

2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원							
기정	소로	2	3	10	국지도로	442	송인동1396	송인동239-2	일반도로	-	-
기정	소로	3	7	4	국지도로	205	송인2동1433	송인2동206-20	보행자전용도로	-	-
기정	소로	3	11	6~8	국지도로	257	송인동1383-2	송인동206-2	일반도로	-	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항

1. 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

1) 가구 및 획지구모 결정(변경)조서

가) 청계천변 특별계획구역(III-3)

가구 번호	획지 번호	소재지		편입면적 (㎡)	계획내용	비고
		법정동	지번			
C4	3	송인동	1424대, 1425대, 1426대, 1427대, 1428대, 1429대	2,971.9	획지선지정	· 청계천변 특별계획구역Ⅲ · 단위획지별 또는 획지간 공동개발 가능 · 면적은 공공시설물 제외한 획지면적 기준

2. 건축물 등에 관한 결정조서

구 분		계획지침	세부개발계획(안)	비 고															
용도지역		· 일반상업지역	· 일반상업지역	—															
용도	불허 (전층)	· 숙박시설(관광숙박시설 제외) · 위락시설 중 단란주점, 유흥주점, 투전기업소, 카지노업소 · 창고시설 · 의료시설 중 격리병원	<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>계획내용</th></tr><tr><td rowspan="2">지하</td><td>1층</td><td>판매시설(권장용도)</td></tr><tr><td>2~7층</td><td>주차장</td></tr><tr><td rowspan="3">지상</td><td>1층</td><td>판매시설(지정용도)</td></tr><tr><td>2층</td><td>근린생활시설</td></tr><tr><td>3~21층</td><td>업무시설(권장용도)</td></tr></table>	구 분		계획내용	지하	1층	판매시설(권장용도)	2~7층	주차장	지상	1층	판매시설(지정용도)	2층	근린생활시설	3~21층	업무시설(권장용도)	—
	구 분			계획내용															
	지하	1층		판매시설(권장용도)															
2~7층		주차장																	
지상	1층	판매시설(지정용도)																	
	2층	근린생활시설																	
	3~21층	업무시설(권장용도)																	
권장	· 업무시설 중 사무소, 오피스텔 · 판매시설 · 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장																		
지정 (1층)	· 판매시설 · 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장																		
밀도	건폐율	· 60%이하 · 조례에 따름	· 60%이하 · 조례에 따름	· 계획(안):59.98%															
	용적률	· 기준 : 500%이하 · 허용 : 800%이하 · 상한 : 1,000%이하	· 기준 : 500%이하 · 허용 : 800%이하 · 상한 : 1,000%이하	· 계획(안):833.93%															
높 이		· 최고높이 80m이하	· 최고높이 80m이하	· 계획(안):79.8m															
배치	건축 한계선	· 소로2-3호선변 : 2m · 소로3-11호선변 : 1m	· 소로2-3호선변 : 2m · 소로3-11호선변 : 1m	—															
	벽면 한계선	· 벽면한계선(1층부) : 2m · 고층부 벽면한계선 : 5m	· 벽면한계선(전층) : 7m	—															
대지내공지		· 북측도로변 쌈지형 공지 조성	· 북측도로변 쌈지형 공지 조성(개방형)	—															
공공보행통로		· 남북방향 공공보행통로 조성(Ⅲ-3,4 획지 경계부) (최소폭원 4m이상)	· 남북방향 공공보행통로 조성(Ⅲ-3,4 획지 경계부)(최소폭원 4m이상)	—															
공공기여방안		—	· 지상2층, 30㎡규모 지역주민복지시설(구 분지상면 포함) 제공	—															

IV. 2018년 제15차('18.10.24.) 서울시 도시·건축공동위원회 심의결과 : '수정가결'

[송인지구단위계획 재정비시 반영검토]

1. 미집행 도시계획시설 공원부지 정비를 위한 다양한 도시재생 방법 및 공공주도 사업계획을 위한 종합적인 검토
2. 현행 공원조성계획의 실현성 제고를 위해 미집행 공원 및 녹지계획부지의 일부(약 40%) 활용을 검토하고, 대상 위치 및 규모는 입지여건, 건축계획 등 종합적으로 고려하여 위원회 심의로 결정 할 것.
3. 상가주민 대책은 '용적률의 완화항목 및 완화내용' 중 해당항목을 삭제하고, 공공사업으로 전환 추진하되, 사업시행자·시행기간 및 시행방법 등 사업계획은 지침으로 반영할 것.
4. 서울시(주관부서), SH 등과 협의를 거쳐 공공(임대)주택 등 사업계획을 수립하되, 자치구에서 상가보상·이주 및 장기미집행시설(공원)에 대한 방안을 마련할 것.

V. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

VI. 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 결정도서 참조

VII. 고시관련 세부내용에 대한 시민의 열람편의를 위하여 종로구 건축과(☎2148-2812) 및 서울특별시 도시관리과(☎2133-8380)에 관련 도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

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

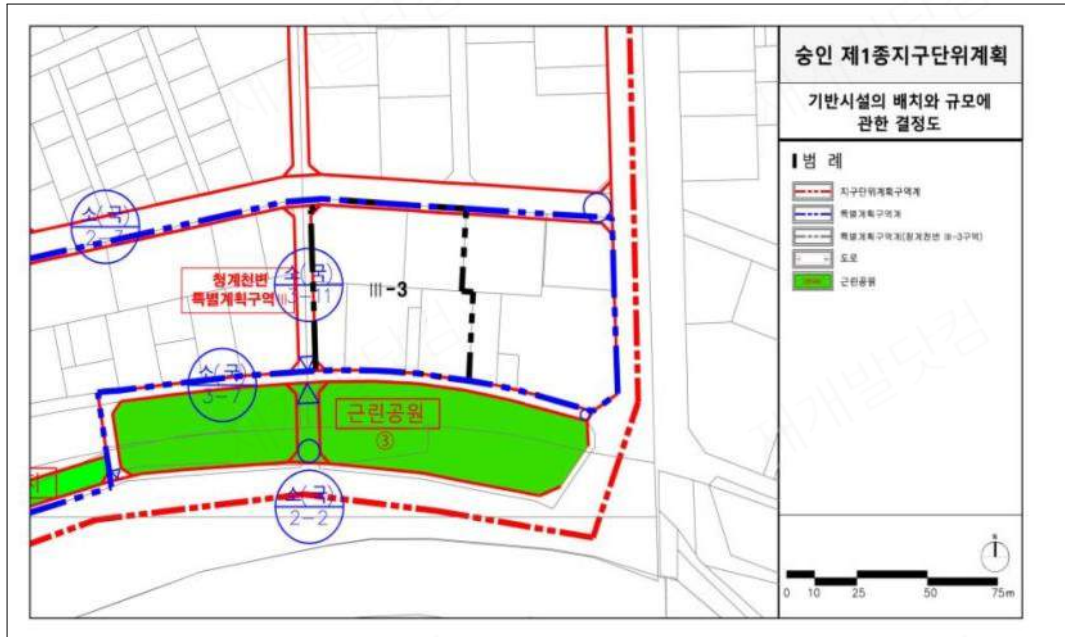
○ 특별계획구역에 관한 결정도 (변경없음)



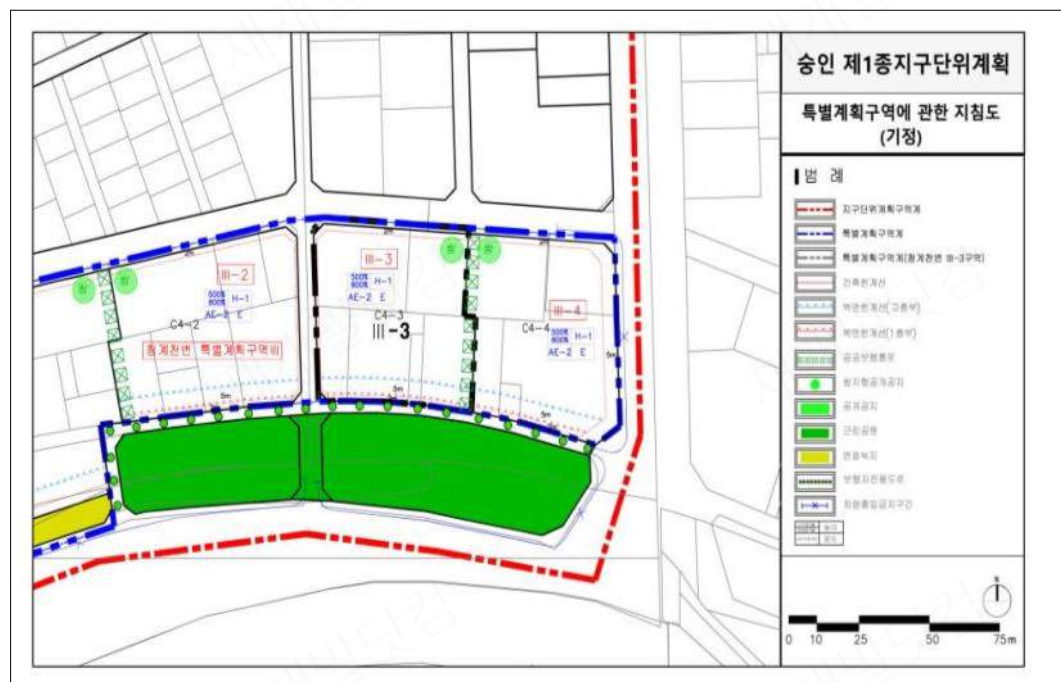
○ 용도지역·지구에 관한 결정도 (변경없음)



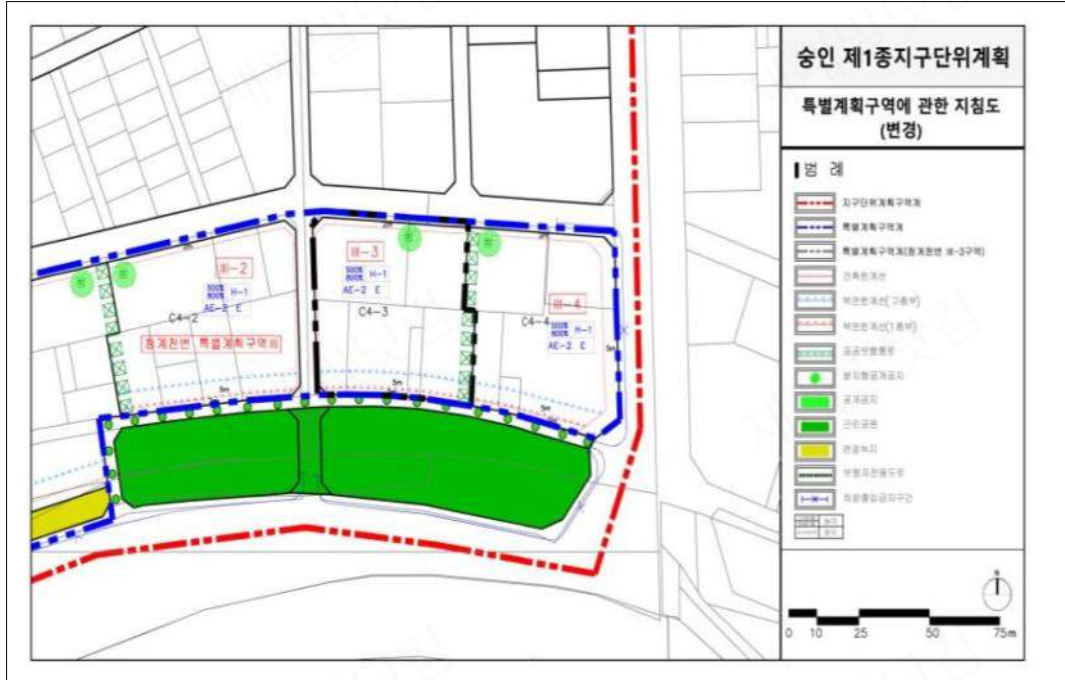
○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정도 (변경없음)



○ 특별계획구역에 관한 지침도(기정)



○ 특별계획구역에 관한 지침도(변경)



○ 특별계획구역 세부개발계획 결정도(신설)

