

송인동 56일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 종로구 송인동 56-4번지 일대(이하 ‘송인동 56일대’) 주택정비형 재개발 사업시행을 위하여 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2024년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024. 7. 31.) 심의(수정 가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정고시하며, 토지이용규제기본법 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 19일
서울특별시장

1. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 시행에 관한 계획

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	송인동 56일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 종로구 송인동 56-4번지 일대	-	증) 42,402.3	42,402.3	-

2. 토지이용계획

구분	구역총괄			비율(%)	비고	
	기정	변경	변경후			
합계	-	증) 42,402.3	42,402.3	100.0	-	
정비기반 시설 등	소계	-	증) 4,302.4	4,302.4	10.1	-
	도로	-	증) 4,002.4	4,002.4	9.4	-
	공공청사	-	증) 300.0	300.0	0.7	교통센터
획지	소계	-	증) 38,099.9	38,099.9	89.9	-
	전체	-	증) 37,742.0	37,742.0	89.1	공동주택 및 부대복리시설
	제2종	-	증) 27,250.3	27,250.3	64.4	제2종일반주거지역
	제3종	-	증) 10,491.7	10,491.7	24.7	제3종일반주거지역
	종교용지	-	증) 357.9	357.9	0.8	종교부지 (청룡사)

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	42,402.3	-	42,402.3	100.0	
제1종일반주거지역	17,314.9	감) 16,638.3	676.6	1.6	
제2종일반주거지역	25,087.4	증) 6,146.6	31,234.0	73.7	
제3종일반주거지역	-	증) 10,491.7	10,491.7	24.7	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
	기정	변경		
송인동56 일대	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	676.6	<ul style="list-style-type: none"> 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경 지붕로변 가로활성화 및 창신역 역세권 활성화를 위한 제3종일반주거지역 변경
		제2종일반 주거지역	16,606.0	
		제3종일반 주거지역	32.3	
		소계	17,314.9	
	제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	14,628.0	
		제3종일반 주거지역	10,459.4	
		소계	25,087.4	
	계		42,402.3	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

4. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목		금액(천원)	
수입	소계		805,386,460	
	분양주택	조합원	289,881,400	
		일반	458,022,500	
	임대주택	재개발임대	43,470,146	
		국민주택규모임대	13,318,084	
	기타시설	근린생활시설	일반분양	9,276,000
			조합분양	-
매출부가세			-8,581,670	
지출	소계		547,260,403	
	공사비		406,541,080	
	제사업경비		140,719,323	
증전자산 추정액			258,038,000	
추정비례율	$100.03\% = \left[\frac{(\text{총수입}(805,386,460\text{천원}) - \text{총지출}(547,260,403\text{천원}))}{\text{증전자산 추정액}(258,038,000\text{천원})} \right]$			

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 증전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

84형 일반분양가 (천원/3.3㎡)	공사비(천원)				
	7,000	7,500	8,000 (기준)	8,500	9,000
36,900	151.24%	141.24%	131.25%	121.25%	111.26%
35,200	135.63%	125.64%	115.64%	105.65%	95.65%
33,500 (기준)	120.02%	110.03%	100.03%	90.04%	80.05%
31,800	104.42%	94.42%	84.43%	74.43%	64.44%
30,200	88.81%	78.82%	68.82%	58.83%	48.83%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	대로	3	195	20~45	주간선	일반	1,680 (253)	송인동 83-5	성북구 보문동1가	-	-	지봉로
변경	대로	3	195	20~45	주간선	일반	1,680 (253)	송인동 83-5	성북구 보문동1가	-	-	지봉로
신설	중로	2	D	15~19	국지	일반	117	송인동 53-29	송인동 57-10	-	-	-
폐지	소로	3	C	3~5	국지	일반	99	송인동 16-1	송인동 7-41	-	건고 432 (' 63.07. 01.)	-
폐지	소로	3	D	4	국지	일반	24	송인동 55-17	송인동 53-23	-	-	-
기정	소로	3	E	6~7	국지	일반	59	송인동 24-1	송인동 24-1	-	-	-
변경	소로	3	E	6~7	국지	일반	59	송인동 24-1	송인동 24-1	-	-	-
신설	소로	3	G	6	국지	일반	75	송인동 57-74	송인동 57-44	-	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당

■ 도로 결정(변경) 사유서

도 로 명		변 경 내 용	결 정 사 유
변경 전	변경 후		
대로 3-195	대로 3-195	• 도로 선형 변경 - B: 20~45m / L: 1,680m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 보행공간 확보를 위한 도로 선형 조정
-	중로 2-D	• 도로 신설 - B: 15~19m / L: 117m	• 정비구역 내 원활한 진출입을 위한 도로 신설
소로 3-C	-	• 도로 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-D	-	• 도로 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-E	소로 3-E	• 도로 선형 변경 - B: 6~7m / L: 59m	• 교통안전을 위한 우회전 도류화에 따른 도로 선형 조정
-	소로 3-G	• 도로 신설 - B: 6m / L: 75m	• 정비구역 인접 필지 진출입로 확보를 위한 도로 신설

2) 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 결정 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
신설	소로	3	H	6	특수	보행자 전용	151.8 (14.5)	송인동 53-5	창신동 산6-41	-	-	보행자 전용도로 . 151.8m 중 대로3-195호선 중복결정 (L=14.5m),
신설	소로	3	K	6	특수	보행자 전용	45.5	송인동 57-57	송인동 58-587	-	-	송인근린공원 중복결정 (L=30.2m), 입체적 결정 (L=15.3m)

- ※ 사업시행자가 조성 후 기부채납하며 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 설치시 「도로법」 제2조 제1호 및 제2호에 따라 엘리베이터, 계단 및 연결 통로 등 도로의 부속물을 포함하여 설치한 후 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함
- ※ 지봉로 상부에 조성되는 입체보행로(소로3-H) 구간에 대하여 송인동56일대에서 先 사업추진시 설치비용을 납부하고, 이후 창신동23일대 사업추진시 일체 조성함

■ 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 결정(변경) 사유서

도로명		결정내용	결정사유
변경 전	변경 후		
-	소로 3-H	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 151.8m (14.5m) 	<ul style="list-style-type: none"> • 창신동과 송인동간 동~서의 보행네트워크 연결, 창신공원 및 송인공원 이용환경 개선을 위한 입체보행로 신설(중복결정)
-	소로 3-K	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 45.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • 송인공원 이용환경 개선을 위한 입체보행로 신설(중복결정 및 입체적결정)

3) 철도 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(km)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	고속철도 (6호선)	응암역	신내역	-	36.4	-	-	-

4) 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외 주차장	송인동 9-1일대	층수(층)	-	지하1층 ~ 지하2층	지하1층 ~ 지하2층	-	건축물 기부채납 (연면적 : 4,500.0㎡)
					수평투영면적(㎡)	-	증) 4,500.0	4,500.0		

※ 사업시행자 조성 후 기부채납(공동주택용지 내 지분면적 포함)

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장(건축물 기부채납) 신설 - 층수 : 지하1층~지하2층 - 수평투영면적 : 4,500.0㎡ - 연면적 : 4,500.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 필요한 생활SOC시설 확충을 위해 공동주택용지 내 지붕로변으로 주차장 설치를 통해 토지 효율성 제고 및 이용 편의성 향상

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	송인근린 공원	근린공원	송인동 59번지 일대	53,469.0	-	53,469.0 (182.8)	'04.9.10	송인공원

※ 면적 ()는 구역 내 해당

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치		구분		면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	용도	공공청사	기정	변경	변경후		
변경	-	공공 청사	교통 센터	송인동 53-29	송인동 5-4 일대	용도	공공청사	82.9	증) 217.1	300.0	-	건축물 기부채납 (600㎡)
					연면적	600.0㎡						

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시 설 명	변 경 내 용	결 정 사 유
-	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사 위치 변경 - 송인동 53-29 → 5-4일대 공공청사 면적 변경 - 82.9㎡ → 300㎡ (증 217.1㎡) 공공청사(건축물 기부채납) 신설 - 연면적 : 600㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용 효율화 및 주민 편의를 위해 창신역 인근으로 공공청사(교통센터) 위치 이전 및 면적 증가 공공청사(경찰서) 건축물 신축 및 기부채납

라. 사회복지시설

1) 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지 시설	사회복지 시설	송인동 9-1일대	층수(층)	-	지하1층 ~ 지상2층	지하1층 ~ 지상2층	-	건축물 기부채납 (연면적 : 3,128.0㎡)
					수평투영 면적 (㎡)	-	증) 2,128.0	2,128.0		

※ 사업시행자 조성 후 기부채납(공동주택용지 내 지분면적 포함)

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사 유
-	사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설(건축물 기부채납) 신설 - 층수 : 지하1층~지하2층 - 수평투영면적 : 2,128.0㎡ - 연면적 : 3,128.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 필요한 생활SOC시설 확충을 위해 공동주택용지 내 지분로변으로 사회복지시설 건축물 신축을 통해 토지 효율성 제고 및 이용 편의성 향상

6. 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위 치	기 준		계 획(안)	비 고
공동 이용 시설	소 계	획지	100세대 이상 1,000세대 미만 (974세대×2.5㎡)×1.25	3,043.75㎡ 이상	3,262.0㎡	-
	경 로 당	"	시설설치기준 : 500세대 이상 시설면적기준 : 500~1,000세대 미만	330㎡ 이상	330.0㎡	
	어 린 이 집	"		330㎡ 이상	382.0㎡	
	작 은 도 서 관	"		158㎡ 이상	300.0㎡	
	다함께돌봄센터	"		-	350.0㎡	
	어 린 이 놀 이 터	"		-	600.0㎡	
	기 타	"		-	588.0㎡	
	주 민 운 동 시 설	"		-	712.0㎡	
관리사무소	"	50세대 이상 10㎡+(974세대-50세대)×0.05㎡		56.2㎡ 이상	63.7㎡	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조7호 다목 규정에 따라 전체 구역을 하나의 단지로 보고 주민공동시설 배치

※ 향후 사업승인 시 시설설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따라 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	송인동 56일대 주택정비형 재개발구역	42,402.3	전체	37,742.0	송인동 56-4 일대	298	-	-	-	298
			제2종	27,250.3	송인동 56-4 일대	222	-	-	-	222
			제3종	10,491.7	송인동 7-13 일대	71	-	-	-	71
			종교용지	357.9	송인동 24-10 일대	5	-	-	-	5

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한	
신설	송인동 56일대 주택정비형 재개발구역	42,402.3	전체	37,742.0	송인동 56-4 일대	공동주택 및 부대 복리시설 /복합시설	57.22 이하	219.25 이하	259.67 이하	해발 125m 이하/ 26층 이하
			제2종	27,250.3	송인동 56-4 일대		60 이하	207.63 이하	246.25 이하	
			제3종	10,491.7	송인동 7-13 일대		50 이하	249.43 이하	294.53 이하	
			종교용지	357.9	송인동 24-10 일대	종교시설	관련 법규에 의함			

• 주택규모별 건설 비율

- 세대수 : 974세대 (분양 804세대, 임대 170세대)

※ 법적상한용적률에 따른 세대수 : 183세대 (분양 113세대, 임대 70세대)

주택의 규모
및 규모별
건설 비율

구 분		계 획	
		세대수	비율(%)
합 계		974	100.0
분양	소계	804	82.6
	전용 39㎡	82	8.4
	전용 46㎡	137	14.1
	전용 59㎡	141	14.5
	전용 74㎡	55	5.6
	전용 84㎡	255	26.2
	전용 104㎡	134	13.8
임대	소계	170	17.4
	전용 39㎡	30	3.1
	전용 46㎡	11	1.1
	전용 59㎡	52	5.3
	전용 74㎡	21	2.2
	전용 84㎡	56	5.7

- 정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율(법적상한용적률 증가분 제외)

구 분	임대주택 규모별 건설비율			
구 모	합계	40㎡ 이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하
세대수	100	30	55	15
비율(%)	100.0	30.0	55.0	15.0

※ 주택 확보 관련 규정

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상
→ 계획 : 86.24%(840세대)
- 임대주택 건설 1) 주택 전체세대수의 15%이상 또는 주택 전체연면적의 10%이상
→ 계획 : 주택 전체연면적의 10.01%(7,923.15㎡)
2) 전체 임대주택 세대수의 40% 이내 범위에서 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설
→ 계획 : 전체 임대주택 세대수의 30.0%(30세대)
- ▶ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수(183세대) 제외
- ▶ 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함
- 국민주택규모 임대주택(85㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50%이상

주택의 규모
및 규모별
건설 비율

구분	정비계획용적률	법적상한용적률	초과용적률 (법적상한-정비계획)	국민주택규모 주택공급계획 (초과용적률의 50%)
전체	219.25%	259.67%	40.42%	7,647.88㎡ (≥ 7,627.58㎡)
제2종	207.63%	246.25%	38.62%	5,262.48㎡ (≥ 5,261.57㎡)
제3종	249.43%	294.53%	45.10%	2,385.40㎡ (≥ 2,366.01㎡)

심의
완화사항

- 용도지역 상향 : 제1종 및 제2종일반주거지역 → 제2종 및 제3종일반주거지역
- 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 기준용적률 완화(20%)
- 기준용적률 상향한 부분을 소형주택(60㎡이하)으로 건설
- 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택 건설 (도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 한하여 「건축법」 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 제3항에 따른 일조 등의 확보를 위한 높이의 완화 적용

건축물의
건축선에
관한 계획

- 건축한계선 지정
- 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m 이상
- 벽면한계선 지정
- 건축한계선에서 3m 이상(건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용)
- 공공보행통로로부터 3m 이상(1층 필로티의 경우 해당없음)

기타사항에
관한 계획

- 공공보행통로(폭원 6m 이상) 계획
- 지봉로~대상지~송인근린공원(연결통로) 연결

나. 용적을 계획

구 분		산 정 내 용																							
토지 이용 계획 (㎡)	계 (구역면적)	대지면적 (공동주택 용지)	공공시설 등 제공 면적							새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (국·공유지)														
			계	도로	입체 보행로	교통 센터	사회복지 시 설 (토지분)	주차장 (토지분)	건축물 기부채납 환산부지																
	42,402.3	37,742.0	9,797.0	3,750.7	251.8	300.0	706.3	1,016.0	3,772.2	1,967.9	3,827.5														
공공시설 등 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> • 순부담면적 4,001.6㎡ • 새로 설치하는 기반시설면적(건축물기부채납 환산부지 면적 포함) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설(국·공유지) 면적 = 9,797.0㎡ - 1,967.9㎡ - 3,827.5㎡ = 4,001.6㎡ ※ 구역면적(42,402.3㎡) 대비 9.4% 																								
용 적 비	기준	<ul style="list-style-type: none"> • 기준용적률 : 192.37% = $\{(27,250.3\text{㎡} \times 185.62\%) + (10,491.7\text{㎡} \times 209.88\%)\} / 37,742.0\text{㎡} = 192.37\%$ - 제2종(제2종일반주거지역) = $\{(16,606.0\text{㎡} \times 170\%) + (10,644.3\text{㎡} \times 210\%)\} / 27,250.3\text{㎡} = 185.62\%$ - 제3종(제3종일반주거지역) = $\{(32.3\text{㎡} \times 170\%) + (10,459.4\text{㎡} \times 210\%)\} / 10,491.7\text{㎡} = 209.88\%$ <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>면적(㎡)</th> <th>기준용적률</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전체</td> <td>37,742.0</td> <td>192.37%</td> <td rowspan="3">소형주택(전용면적 60㎡이하) 건립에 따른 기준용적률 상향(+20%)</td> </tr> <tr> <td>제2종</td> <td>27,250.3</td> <td>185.62%</td> </tr> <tr> <td>제3종</td> <td>10,491.7</td> <td>209.88%</td> </tr> </tbody> </table>										구 분	면적(㎡)	기준용적률	비 고	전체	37,742.0	192.37%	소형주택(전용면적 60㎡이하) 건립에 따른 기준용적률 상향(+20%)	제2종	27,250.3	185.62%	제3종	10,491.7	209.88%
	구 분	면적(㎡)	기준용적률	비 고																					
전체	37,742.0	192.37%	소형주택(전용면적 60㎡이하) 건립에 따른 기준용적률 상향(+20%)																						
제2종	27,250.3	185.62%																							
제3종	10,491.7	209.88%																							
허용	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용적률 : 202.37% = $\{(27,250.3\text{㎡} \times 195.62\%) + (10,491.7\text{㎡} \times 219.88\%)\} / 37,742.0\text{㎡} = 202.37\%$ - 제2종(제2종일반주거지역) = $\{(16,606.0\text{㎡} \times 180\%) + (10,644.3\text{㎡} \times 220\%)\} / 27,250.3\text{㎡} = 195.62\%$ - 제3종(제3종일반주거지역) = $\{(32.3\text{㎡} \times 180\%) + (10,459.4\text{㎡} \times 220\%)\} / 10,491.7\text{㎡} = 219.88\%$ <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>면적(㎡)</th> <th>허용용적률</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전체</td> <td>37,742.0</td> <td>202.37%</td> <td rowspan="3">공공보행통로(+5%) 열린단지(+5%)</td> </tr> <tr> <td>제2종</td> <td>27,250.3</td> <td>195.62%</td> </tr> <tr> <td>제3종</td> <td>10,491.7</td> <td>219.88%</td> </tr> </tbody> </table>											구 분	면적(㎡)	허용용적률	비 고	전체	37,742.0	202.37%	공공보행통로(+5%) 열린단지(+5%)	제2종	27,250.3	195.62%	제3종	10,491.7	219.88%
구 분	면적(㎡)	허용용적률	비 고																						
전체	37,742.0	202.37%	공공보행통로(+5%) 열린단지(+5%)																						
제2종	27,250.3	195.62%																							
제3종	10,491.7	219.88%																							

정비
계획
(상한)

• 정비계획용적률 = 219.25% 이하
 = $\{(27,250.3\text{㎡} \times 207.63\%) + (10,491.7\text{㎡} \times 249.43\%)\} / 37,742.0\text{㎡} = 219.25\%$

구 분	면적(㎡)	상한용적률(%)	공공기여 비율(%)	비 고
전체	37,742.0	219.25% 이하	100.0	지구단위계획 수립지침에서 정하는 최대 상한용적률 이하 범위에서 공공기여 비율 안배 ※ 공공기여 비율은 사업시행자가 결정
제2종	27,250.3	207.63% 이하	55.0	
제3종	10,491.7	249.43% 이하	45.0	

• 정비계획용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물·현금)
 - 제2종 = $195.62\% \times \{1 + (1.3 \times 0.98693 \times 0.00480)\} + (0.7 \times 0.07888) = 207.63\%$

구 분	산출근거	비 고
가중치	= 공공기여 부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = $193.07\% / 195.62\% = 0.98693$	
α토지	= 공공시설 부지(토지)제공 면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $126.18\text{㎡} / 26,303.03\text{㎡} = 0.00480$	기부채납 면적 = $229.42\text{㎡} \times 55.0\% =$ 126.18㎡
β건축물·현금	= 공공시설물 환산부지면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $2,074.71\text{㎡} / 26,303.03\text{㎡} = 0.07888$	기부채납 면적 = $3,772.2\text{㎡} \times 55.0\% =$ $2,074.71\text{㎡}$

- 제3종 = $219.88\% \times \{1 + (1.3 \times 0.87807 \times 0.01062)\} + (0.7 \times 0.17470) = 249.43\%$

구 분	산출근거	비 고
가중치	= 공공기여 부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률 = $193.07\% / 219.88\% = 0.87807$	
α토지	= 공공시설 부지(토지)제공 면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $103.24\text{㎡} / 9,716.66\text{㎡} = 0.01062$	기부채납 면적 = $229.42\text{㎡} \times 45.0\% =$ 103.24㎡
β건축물·현금	= 공공시설물 환산부지면적 / 공공시설 부지(토지) 제공 후 대지면적 = $1,697.49\text{㎡} / 9,716.66\text{㎡} = 0.17470$	기부채납 면적 = $3,772.2\text{㎡} \times 45.0\% =$ $1,697.49\text{㎡}$

※ 획지별 공공기여 면적은 지구단위계획 수립지침에서 정하는 최대 상한용적률 이하 범위에서 안배

법적
상한

• 법적상한용적률

구 분	면적(㎡)	법적상한 용적률(%)	비 고
전체	37,742.0	259.67% 이하	건축계획 용적률 (259.67%)
제2종	27,250.3	246.25% 이하	건축계획 용적률 (246.25%)
제3종	10,491.7	294.53% 이하	건축계획 용적률 (294.53%)

1) 계획용적률(허용용적률 인센티브에 관한 사항)

구분	인센티브(용적률)		적용여부	허용용적률
공공보행통로 (보차혼용통로)	주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 설정)	10%p 이내	5%	202.37% 2종-195.62% 3종-219.88%
열린단지	단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시)	5%p	5%	
공개공지	지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치	5%p 이내	-	
돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대)	5%p	-	
방재안전	화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선	5%p	-	
기반시설 등 정비	사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설)	5%p 이내	-	
지역특화 인센티브	감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능	10%p 이내 (합산)	-	
합 계	최대 20%p 이내		10%	

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.

1) 임대주택 건설 계획

구분	내용		
계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% 이상 ※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체세대수의 40% 이하 범위에서 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	100	12.6%	100.0%
전용 39㎡	30	3.8%	30.0%
전용 46㎡	11	1.3%	11.0%
전용 59㎡	44	5.6%	44.0%
전용 74㎡	15	1.9%	15.0%

※ 전체 791세대

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설 계획

구분	내용					
계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> 「도시정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도임 					
법적상한용적률 (건축계획)	• 259.67%(건축심의에서 최종 결정)					
상한용적률 (정비계획용적률)	• 219.25%					
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 259.67% - 219.25% = 40.42%				
	증가된 용적률의 50%	<ul style="list-style-type: none"> • 40.42% × 0.5 = 20.21% • 37,742.0㎡ × 20.21% = 7,627.58㎡ 				
	의무 연면적	• 7,627.58㎡ 이상				
초과용적률 시설계획	분양 등 시설 확보계획	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		39.99㎡	61.38㎡	51	3,130.62㎡	제2종 : 30세대 제3종 : 21세대
		46.99㎡	70.00㎡	54	3,780.00㎡	제2종 : 39세대 제3종 : 15세대
		59.99㎡	85.70㎡	8	685.60㎡	제2종
		근린생활 시설	-	-	11.06㎡	2종 : 3.52㎡ 3종 : 7.54㎡
	소계		113	7,607.28㎡	≤ 7,627.58㎡	
	국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59.99㎡	85.70㎡	8	685.60㎡	제3종
		74.99㎡	102.73㎡	6	616.37㎡	제2종
		84.99㎡	113.32㎡	56	6,345.91㎡	제2종 : 41세대 제3종 : 15세대
소계		70	7,647.88㎡	≥ 7,627.58㎡		
합계		183	15,255.16㎡	-		

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> • 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장의 증가로 생태면적을 37.60% 확보 • 폐기물 수거는 종로구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> • 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 • 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우 시 나출지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지

10. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1.1 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	<ul style="list-style-type: none"> • 비오름유형평가 5등급 및 도로등급, 개별비오름 도로 및 평가제외 등급으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> • 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화 (녹지면적 17,398.65㎡ 계획) 	-
1.2 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 시가지 상태로 송인근린공원 등에 의한 녹지지역이 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> • 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 • 녹지평가지표 1등급으로 계획됨 	-
1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	<ul style="list-style-type: none"> • 현존식생은 시가지지역, 도로로 조사됨 • 생태자연도 3등급 지역으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> • 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 • 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련 	-
1.4 자연환경자산	자연환경 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 주변 보호지역 없음 	-	-
2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	<ul style="list-style-type: none"> • 토지이용 및 용도지역 조사 • 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치 	<ul style="list-style-type: none"> • 종합적인 토지이용계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> -환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 • 공동주택, 근생시설, 부대복리시설 	-
2.2 토양	토양오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> • 토양측정망 조사결과 기준 만족 • 토양오염유발시설물 없음 • 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려 	<ul style="list-style-type: none"> • 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 • 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립 	-
2.3 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> • 평균표고 46.56m • 평균경사 11.74° • 불투수포장 90% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> • 부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임 	-
3.1 물순환, 수리·수문	생태면적을 30%	○	<ul style="list-style-type: none"> • 생태면적을 44.17% 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적을 35%이상 계획 • 저영향개발(LID) 적용 검토 	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
3.2 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 수질현황(BOD기준 1a등급(매우 좋음)~1b등급(좋음)) 공사시 토사유출 발생 운영시 계획세대에 의한 오수발생 수질오염총량관리계획지역 '한강' 유역에 해당 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) 운영시 우수수, 상수대책 수립 (저영향개발계획 등) 	-
4.1 바람	바람길 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 주변 저층주거지와 상업지가 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 	-
4.2 열	열환경 환경 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 열환경 공간 유형 조사 불투수포장비율이 높은 시가지, 녹지로 분류됨 	<ul style="list-style-type: none"> 열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용 	-
4.3 대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 모든 항목 대기환경기준을 하회 공사시 대기질 영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 저감방안 수립(살수, 가설방진망 등) 	-
4.4 악취	악취공해 해결	×	<ul style="list-style-type: none"> 해당사항 없음 	<ul style="list-style-type: none"> - 	-
4.5 온실가스	온실가스 저감	○	<ul style="list-style-type: none"> CH4를 제외한 온실가스 매년 증가추세 공사시 온실가스 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 	-
4.6 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 황함유량 0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 향후 에너지사용량 증가 	<ul style="list-style-type: none"> LNG사용, 온실가스배출 최소화 에너지절약형 설비기기 도입 	-
5.1 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 생활·건설폐기물 및 분뇨 발생 예상 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립 	-
5.2 소음·진동	소음·진동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 현재 교통소음 영향 지역 공사시 소음영향이 예상 운영시 교통량에 따른 소음영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판넬, 소음자동 측정망 등) 	-
5.3 경관	Skyline 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> 도심지 경관이며 근거리 자연녹지경관(송인근린공원)이 위치함 건축 밀집지역으로 건물상부 조망 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 색채 및 식재계획 수립 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성 	-
5.4 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 종로구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 대상지 주변 송인근린공원, 자주바위어린이공원 등이 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 주민 휴식공간 마련 	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
5.5 일조	일조 침해 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 저층 및 고층 건축물이 혼재된 지역 대상지 북측 주거지에 일조권 침해가 발생할 것으로 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 관련법을 준수한 건축계획 수립 	-
5.6 보행친화 공간	보행자 보호계획 수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 서측으로 지봉로(폭원 20m, 4~5차로)가 주 접근도로 역할을 할 것으로 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 교통안전시설물 설치 	-
5.7 전파장해	전파장해 영향 저감	×	<ul style="list-style-type: none"> 해당사항 없음 	-	-
6.1 인구 (6.2 주거 포함)	인구 고려한 계획	○	<ul style="list-style-type: none"> 인구증가율은 감소, 고령자수 증가 추세 공동주택 입지로 인해 종로구의 인구수는 소폭 증가 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상 및 상주인구 증가 예측 	-
6.3 산업	산업 고려한 계획	×	<ul style="list-style-type: none"> 해당사항 없음 	-	-

11. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		
				현황	증감	계획
신규	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	송인동56일대 주택정비형 재개발 정비사업조합	709세대	증) 265세대	974세대

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
안전 및 범죄예방	<ul style="list-style-type: none"> 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치, 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성 	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	송인동56일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 종로구 송인동 56-4번지 일대	-	증) 42,402.3	42,402.3	-

2. 토지이용에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	42,402.3	-	42,402.3	100.0	
제1종일반주거지역	17,314.9	감) 16,638.3	676.6	1.6	
제2종일반주거지역	25,087.4	증) 6,146.6	31,234.0	73.7	
제3종일반주거지역	-	증) 10,491.7	10,491.7	24.7	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
	기정	변경		
송인동 56일대	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	676.6	<ul style="list-style-type: none"> 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역 변경 지붕로변 가로활성화 및 창신역 역세권 활성화를 위한 제3종일반주거지역 변경
		제2종일반 주거지역	16,606.0	
		제3종일반 주거지역	32.3	
		소계	17,314.9	
	제2종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	14,628.0	
		제3종일반 주거지역	10,459.4	
		소계	25,087.4	
	계		42,402.3	

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당사항 없음

3. 기반시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	대로	3	195	20~45	주간선	일반	1,680 (253)	송인동 83-5	성북구 보문동1가	-	-	지봉로
변경	대로	3	195	20~45	주간선	일반	1,680 (253)	송인동 83-5	성북구 보문동1가	-	-	지봉로
신설	중로	2	D	15~19	국지	일반	117	송인동 53-29	송인동 57-10	-	-	-
폐지	소로	3	C	3~5	국지	일반	99	송인동 16-1	송인동 7-41	-	건고 432 (' 63.07. 01.)	-
폐지	소로	3	D	4	국지	일반	24	송인동 55-17	송인동 53-23	-	-	-
기정	소로	3	E	6~7	국지	일반	59	송인동 24-1	송인동 24-1	-	-	-
변경	소로	3	E	6~7	국지	일반	59	송인동 24-1	송인동 24-1	-	-	-
신설	소로	3	G	6	국지	일반	75	송인동 57-74	송인동 57-44	-	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 연장 내 ()는 구역 내 해당

■ 도로 결정(변경) 사유서

도 로 명		변 경 내 용	결 정 사 유
변경 전	변경 후		
대로 3-195	대로 3-195	• 도로 선형 변경 - B: 20~45m / L: 1,680m	• 정비구역 내 원활한 차량 진출입 및 보행공간 확보를 위한 도로 선형 조정
-	중로 2-D	• 도로 신설 - B: 15~19m / L: 117m	• 정비구역 내 원활한 진출입을 위한 도로 신설
소로 3-C	-	• 도로 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-D	-	• 도로 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지
소로 3-E	소로 3-E	• 도로 선형 변경 - B: 6~7m / L: 59m	• 교통안전을 위한 우회전 도류화에 따른 도로 선형 조정
-	소로 3-G	• 도로 신설 - B: 6m / L: 75m	• 정비구역 인접 필지 진출입로 확보를 위한 도로 신설

2) 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 결정 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
신설	소로	3	H	6	특수	보행자 전용	151.8 (14.5)	송인동 53-5	창신동 산6-41	-	-	보행자 전용도로 . 151.8m 중 대로3-195호선 중복결정 (L=14.5m),
신설	소로	3	K	6	특수	보행자 전용	45.5	송인동 57-57	송인동 58-587	-	-	송인근린공원 중복결정 (L=30.2m), 입체적 결정 (L=15.3m)

- ※ 사업시행자가 조성 후 기부채납하며 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 설치시 「도로법」 제2조 제1호 및 제2호에 따라 엘리베이터, 계단 및 연결 통로 등 도로의 부속물을 포함하여 설치한 후 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함
- ※ 지봉로 상부에 조성되는 입체보행로(소로3-H) 구간에 대하여 송인동56일대에서 先 사업추진시 설치비용을 납부하고, 이후 창신동23일대 사업추진시 일체 조성함

■ 입체적 도시계획시설(보행자전용도로) 결정(변경) 사유서

도로명		결정 내용	결정 사유
변경 전	변경 후		
-	소로 3-H	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 151.8m (14.5m) 	<ul style="list-style-type: none"> • 창신동과 송인동간 동~서의 보행네트워크 연결, 창신공원 및 송인공원 이용환경 개선을 위한 입체보행로 신설(중복결정)
-	소로 3-K	<ul style="list-style-type: none"> • 보행자전용도로 신설 - B: 6m / L: 45.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • 송인공원 이용환경 개선을 위한 입체보행로 신설(중복결정 및 입체적결정)

3) 철도 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(km)	면적(㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	-	철도	고속철도 (6호선)	응암역	신내역	-	36.4	-	-	-

4) 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	주차장	노외 주차장	송인동 9-1일대	층수(층)	-	지하1층 ~ 지하2층	지하1층 ~ 지하2층	-	건축물 기부채납 (연면적 : 4,500.0㎡)
					수평투영 면적(㎡)	-	증) 4,500.0	4,500.0		

※ 사업시행자 조성 후 기부채납(공동주택용지 내 지분면적 포함)

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	주차장	<ul style="list-style-type: none"> 주차장(건축물 기부채납) 신설 - 층수 : 지하1층~지하2층 - 수평투영면적 : 4,500.0㎡ - 연면적 : 4,500.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 필요한 생활SOC시설 확충을 위해 공동주택용지 내 지붕로변으로 주차장 설치를 통해 토지 효율성 제고 및 이용 편의성 향상

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	송인근린 공원	근린공원	송인동 59번지 일대	53,469.0	-	53,469.0 (182.8)	'04.9.10	송인공원

※ 면적 ()는 구역 내 해당

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치		구분		면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	용도	공공청사	기정	변경	변경후		
변경	-	공공 청사	교통 센터	송인동 53-29	송인동 5-4 일대	용도	공공청사	82.9	증) 217.1	300.0	-	건축물 기부채납 (600㎡)
					연면적	600.0㎡						

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시 설 명	변 경 내 용	결 정 사 유
-	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> 공공청사 위치 변경 - 송인동 53-29 → 5-4일대 공공청사 면적 변경 - 82.9㎡ → 300.0㎡ (증 217.1㎡) 공공청사(건축물 기부채납) 신설 - 연면적 : 600.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용 효율화 및 주민 편의를 위해 창신역 인근으로 공공청사(교통센터) 위치 이전 및 면적 증가 공공청사(경찰서) 건축물 신축 및 기부채납

라. 사회복지시설

1) 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	사회복지 시설	사회복지 시설	송인동 9-1일대	층수(층)	-	지하1층 ~ 지상2층	지하1층 ~ 지상2층	-	건축물 기부채납 (연면적 : 3,128.0㎡)
					수평투영 면적 (㎡)	-	증) 2,128.0	2,128.0		

※ 사업시행자 조성 후 기부채납(공동주택용지 내 지분면적 포함)

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사 유
-	사회복지시설	<ul style="list-style-type: none"> 사회복지시설(건축물 기부채납) 신설 - 층수 : 지하1층~지하2층 - 수평투영면적 : 2,128.0㎡ - 연면적 : 3,128.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 지역에 필요한 생활SOC시설 확충을 위해 공동주택용지 내 지붕로변으로 사회복지시설 건축물 신축을 통해 토지 효율성 제고 및 이용 편의성 향상

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	획 지	면 적(㎡)	위 치	비고
신설	송인동 56일대 주택정비형 재개발구역	계	38,099.9	송인동 56-4 일대	-
		전체	37,742.0	송인동 56-4 일대	
		제2종	27,250.3	송인동 56-4 일대	
		제3종	10,491.7	송인동 7-13 일대	
		종교용지	357.9	송인동 24-10 일대	

나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	획 지	용 도	비고
신설	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련시설 중 주차장 	-
	종교용지	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	건 폐 율	비고
신설	전체	57.22% 이하	-
	제2종	60% 이하	제2종일반주거지역 부분
	제3종	50% 이하	제3종일반주거지역 부분
	종교용지	관련 법규에 의함	종교부지

나) 용적률 계획

구분	획지	용 적 률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	전체	192.37%	202.37%	219.25% 이하	259.67% 이하	건축계획 용적률은 건축심의 시 법정상한용적률 이하 범위에서 결정
	제2종	185.62%	195.62%	207.63% 이하	246.25% 이하	건축계획 용적률 246.25%
	제3종	209.88%	219.88%	249.43% 이하	294.53% 이하	건축계획 용적률 294.53%
	종교용지	관련 법규에 의함				종교부지

다) 높이 계획

구 분	지역	높이 기준	비고
신설	전체	해발고도 125m이하(26층 이하) 범위에서 영역별 높이 계획 준수	낙산 최고높이 이하

다. 건축물 배치 계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	전체	• 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m 이상
벽면한계선		• 건축한계선에서 3m 이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용) • 공공보행통로로부터 3m 이상 (1층 필로티의 경우 해당없음)

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간 지붕로변	<ul style="list-style-type: none"> • 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로서 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(도로 레벨 이상)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장용도 <ul style="list-style-type: none"> - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	전체	<ul style="list-style-type: none"> • 건폐율을 고려한 대상지 내 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보하도록 계획 • 간선도로 변은 탐상형 주동 배치 등 적정 배치를 통해 가로경관을 개선하고 개방감을 확보하도록 계획
건물 진출입구	전체	<ul style="list-style-type: none"> • 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 지점에 경사로 또는 엘리베이터 계획

2) 건축물형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부 형태	전체	<ul style="list-style-type: none"> • 스텝형, 주상복합형 등 다양한 주동조합을 통해 지역의 상징성이 담긴 입체적인 단지 디자인 적용 • 단지 외곽 개방 및 담장 미설치 등 주변 지역과의 소통을 유도하는 시각적으로 열린단지 조성
재료 및 색채	전체	<ul style="list-style-type: none"> • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
조명계획	전체	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치
스카이라인	전체	<ul style="list-style-type: none"> • 상업가로변 및 단지 중심은 높이고 단지 인근, 문화재 주변 등은 최대한 낮게 계획하여 주변과 조화로운 스카이라인 형성
저층배치 구간	제2종일반 주거지역 부분	<ul style="list-style-type: none"> • 청룡사 인근 저층배치구간 설정

마) 기타사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지 등에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	전체	<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로(폭원 6m 이상) 계획 - 지봉로~대상지~송인근린공원(연결통로) 연결 	-

2) 환경관리 계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1.1 비오름	비오름 보전 등급 향상	○	<ul style="list-style-type: none"> 비오름유형평가 5등급 및 도로등급, 개별비오름 도로 및 평가제외 등급으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화 (녹지면적 17,398.65㎡ 계획) 	-
1.2 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 기존 시가지 상태로 송인근린공원 등에 의한 녹지지역이 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 녹지평가지표 1등급으로 계획됨 	-
1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	<ul style="list-style-type: none"> 현존식생은 시가지지역, 도로로 조사됨 생태자연도 3등급 지역으로 조사됨 	<ul style="list-style-type: none"> 다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련 	-
1.4 자연환경자산	자연환경 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 주변 보호지역 없음 	-	-
2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용 및 용도지역 조사 노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치 	<ul style="list-style-type: none"> 종합적인 토지이용계획 수립 <ul style="list-style-type: none"> -환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 공동주택, 근생시설, 부대복리시설 	-
2.2 토양	토양오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 토양측정망 조사결과 기준 만족 토양오염유발시설물 없음 공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려 	<ul style="list-style-type: none"> 투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립 	-
2.3 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 평균표고 46.56m 평균경사 11.74° 불투수포장 90% 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임 	-
3.1 물순환, 수리·수문	생태면적을 30%	○	<ul style="list-style-type: none"> 생태면적을 44.17% 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적을 35%이상 계획 저영향개발(LID) 적용 검토 	-
3.2 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 수질현황(BOD기준 1a등급(매우 좋음)~1b등급(좋음)) 공사시 토사유출 발생 운영시 계획세대에 의한 오수발생 수질오염총량관리계획지역 '한강' 유역에 해당 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) 운영시 우수수, 상수대책 수립 (저영향개발계획 등) 	-
4.1 바람	바람길 확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 주변 저층주거지와 상업지가 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 바람길을 고려한 건축배치계획 수립 	-
4.2 열	열환경 환경 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 열환경 공간 유형 조사 불투수포장비율이 높은 시가지, 녹지로 분류됨 	<ul style="list-style-type: none"> 열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용 	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
4.3 대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 모든 항목 대기환경기준을 하회 공사시 대기질 영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 저감방안 수립(살수, 가설방진망 등) 	-
4.4 악취	악취공해 해결	×	<ul style="list-style-type: none"> 해당사항 없음 	-	-
4.5 온실가스	온실가스 저감	○	<ul style="list-style-type: none"> CH4를 제외한 온실가스 매년 증가추세 공사시 온실가스 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) 에너지절약 친환경 건축물 수립계획 	-
4.6 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지는 황함유량 0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 향후 에너지사용량 증가 	<ul style="list-style-type: none"> LNG사용, 온실가스배출 최소화 에너지절약형 설비기기 도입 	-
5.1 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 생활·건설폐기물 및 분뇨 발생 예상 운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립 	-
5.2 소음·진동	소음·진동 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 현재 교통소음 영향 지역 공사시 소음영향이 예상 운영시 교통량에 따른 소음영향 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판넬, 소음자동 측정망 등) 	-
5.3 경관	Skyline 보전	○	<ul style="list-style-type: none"> 도심지 경관이며 근거리 자연녹지경관(송인근린공원)이 위치함 건축 밀집지역으로 건물상부 조망 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 색채 및 식재계획 수립 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성 	-
5.4 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	<ul style="list-style-type: none"> 종로구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 대상지 주변 송인근린공원, 자주바위어린이공원등이 위치함 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 주민 휴식공간 마련 	-
5.5 일조	일조 침해 최소화	○	<ul style="list-style-type: none"> 저층 및 고층 건축물이 혼재된 지역 대상지 북측 주거지에 일조권 침해가 발생할 것으로 예상됨 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 관련법을 준수한 건축계획 수립 	-
5.6 보행친화 공간	보행자 보호계획 수립	○	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 서측으로 지봉로(폭원 20m, 4~5차로)가 주 접근도로 역할을 할 것으로 예상 	<ul style="list-style-type: none"> 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 교통안전시설물 설치 	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
5.7 전파장해	전파장해 영향 저감	×	• 해당사항 없음	-	-
6.1 인구 (6.2 주거 포함)	인구 고려한 계획	○	• 인구증가율은 감소, 고령자수 증가 추세 • 공동주택 입지로 인해 종로구의 인구수는 소폭 증가 예상	• 공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상 및 상주인구 증가 예측	-
6.3 산업	산업 고려한 계획	×	• 해당사항 없음	-	-

3) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.

■ 주택의 규모별 비율(법적상한용적률 증가분 제외)

구분	내용		
계획 기준	<ul style="list-style-type: none"> • 임대주택 건설 : 주택 전체세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 ※ 법적상한용적률까지 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외 • 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 전체세대수의 40% 이하 범위에서 임대주택 전체 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5%이상 		
건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합계	100	12.6%	100.0%
전용 39㎡	30	3.8%	30.0%
전용 46㎡	11	1.3%	11.0%
전용 59㎡	44	5.6%	44.0%
전용 74㎡	15	1.9%	15.0%

※ 전체 791세대

Ⅲ. 2024년 제 7차('24.07.31) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등
수권분과위원회 심의 결과 : 수정가결

연 번	협의의견	반영계획	비 고
1	<ul style="list-style-type: none"> 보행자 전용도로(소로 3-H, 3-K)의 폭원은 6m로 수정 	<ul style="list-style-type: none"> 보행자 전용도로(소로 3-H호선, 소로 3-K호선)은 기존 3m에서 6m로 확폭하였음. 	-
2	<ul style="list-style-type: none"> 지봉로 상부 입체보행교계획은 대상지 및 창신23 두 구역의 사업추진 시 차에 따른 문제가 발생하지 않도록 검토할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 송인동56 일대에서 선 사업 추진시 설치비용을 납부하고, 이후 창신동23일대에서 사업추진시 일체 조성하도록 하였으며 해당 내용을 입체적도시계획 시설 결정조서에 명기하였음. 	-
3	<ul style="list-style-type: none"> 동측 공원 상부로 연계되는 입체보행로계획은 향후 유지관리 담보 측면에서 도시계획시설(소로 3-K) 결정 범위 내 전용 엘리베이터를 포함 검토할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 입체적 도시계획시설(보행자전용도로)은 「도로법」 제2조 제1호 및 제2호에 따라 결정 범위 내 엘리베이터, 계단 및 연결통로 등 도로의 부속물을 포함하여 계획하였으며 조성 후 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하였음 	-
4	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률계획 관련 주관부서에서 정비계획 결정고시 전 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개선방안’ 등 관련 기준과의 정합성을 확인할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 송인동 56번지 일대는 2023. 11. 10.~ 12. 11. 정비계획 공람공고를 실시한 구역으로 2024. 10. 18. 전부 개정된 ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 기준 개선방안’ 경과규정(제4장 제1절)에 따라 종전 규정을 적용하여 계획함. 	-
5	<ul style="list-style-type: none"> 벽면한계선 및 건축한계선계획은 구역 전체 계획 필요성(동측, 남측 경계부 등)을 검토하고, 필요시 융통성 있게 조정할 것. 	<ul style="list-style-type: none"> 도로변과 공공보행통로 주변의 벽면한계선 및 건축한계선은 유지하고 송인근린공원 연접부 등 상대적으로 필요성이 낮은 구간의 벽면한계선을 조정하여 계획함 	-

IV. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도
2. 정비계획 결정도
3. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖에 용도로 사용할 수 없습니다.

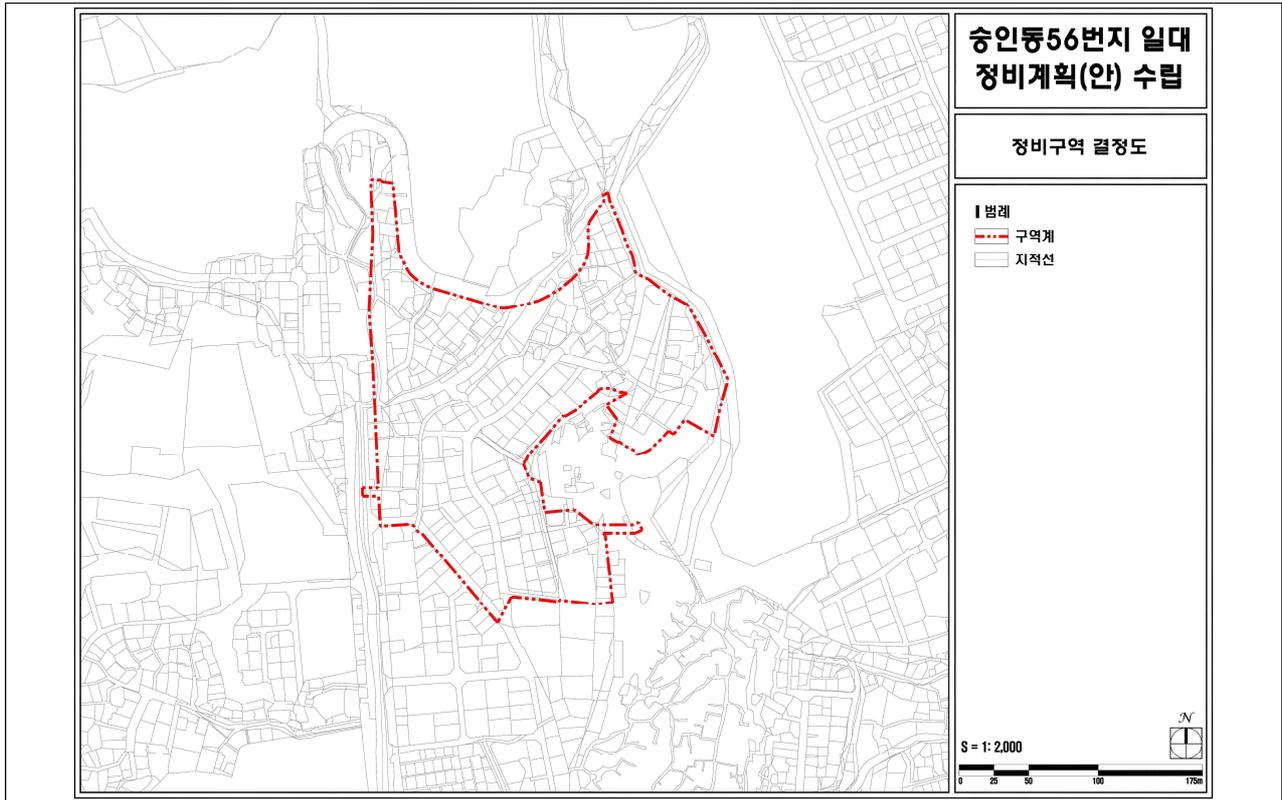
V. 정비구역 지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7208), 종로구 도시개발과(☎02-2148-2683)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

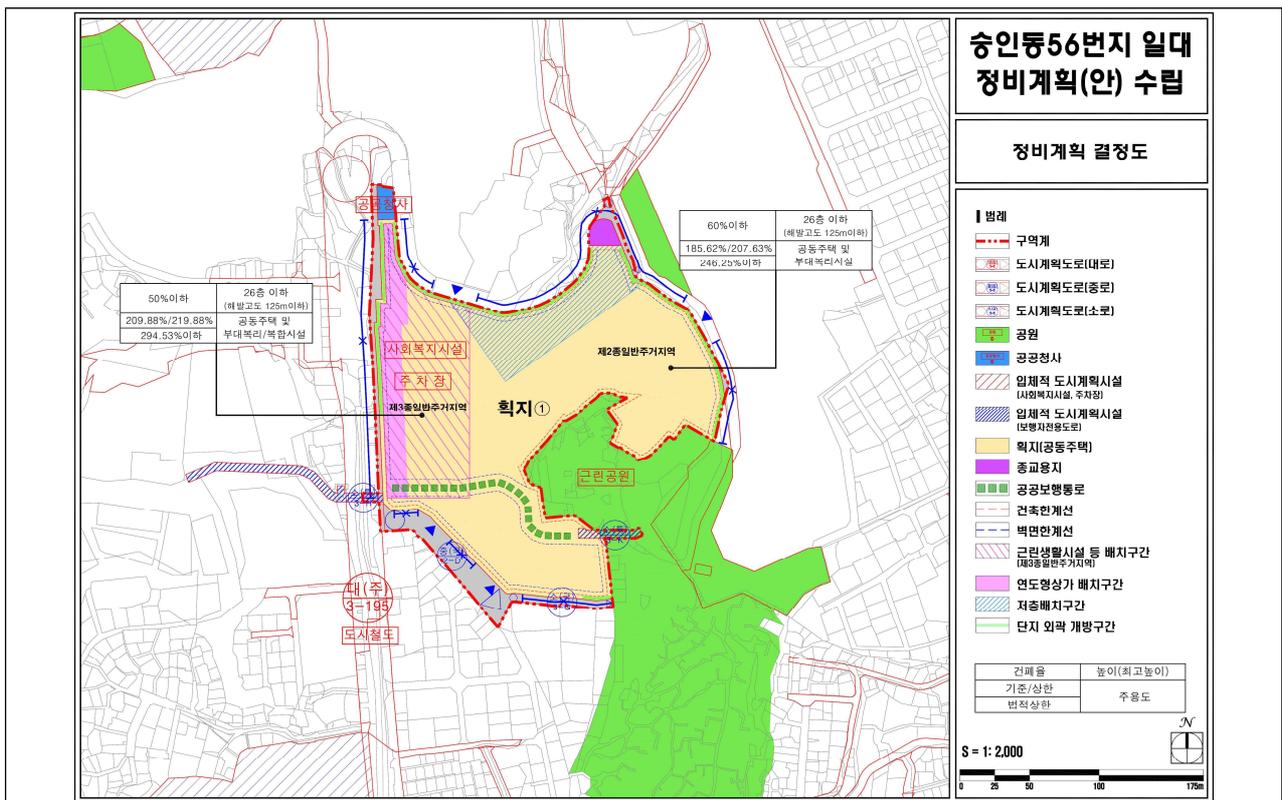
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임] 관련도면

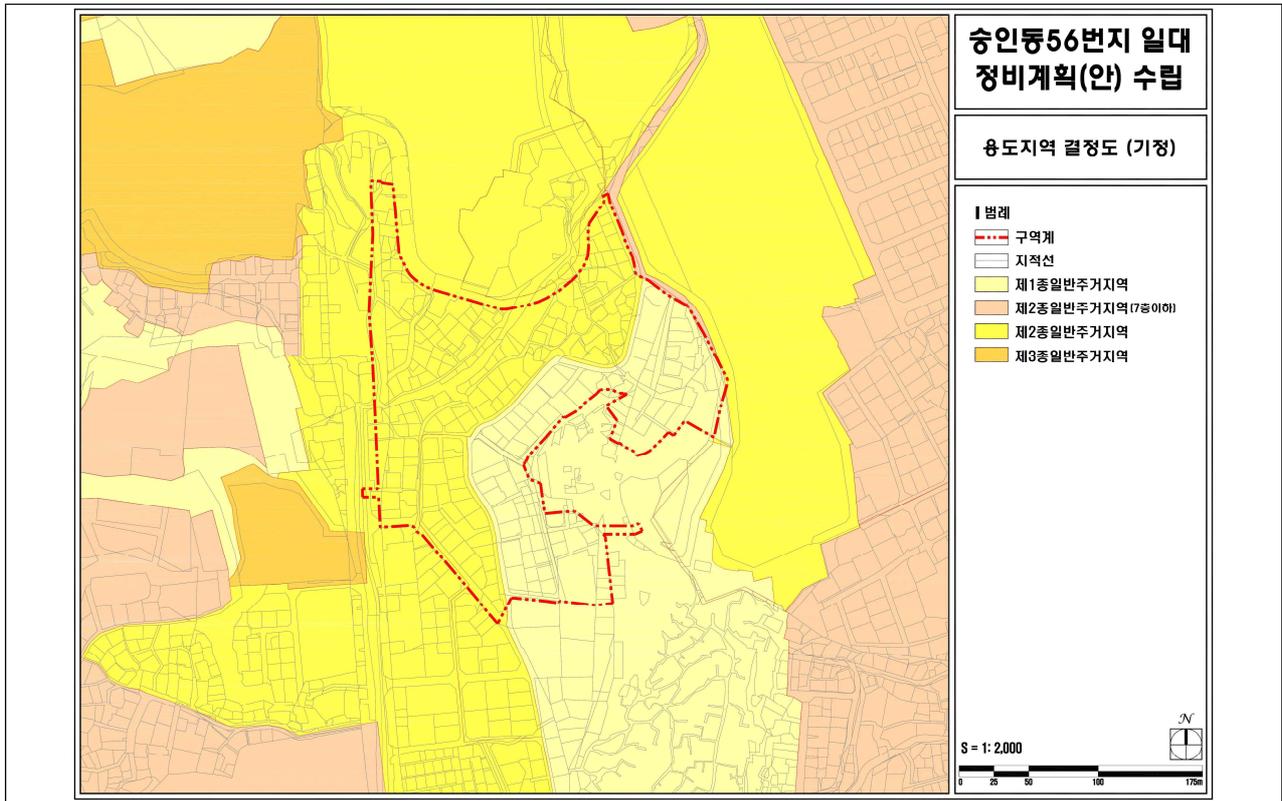
□ 정비구역 결정도(신설)



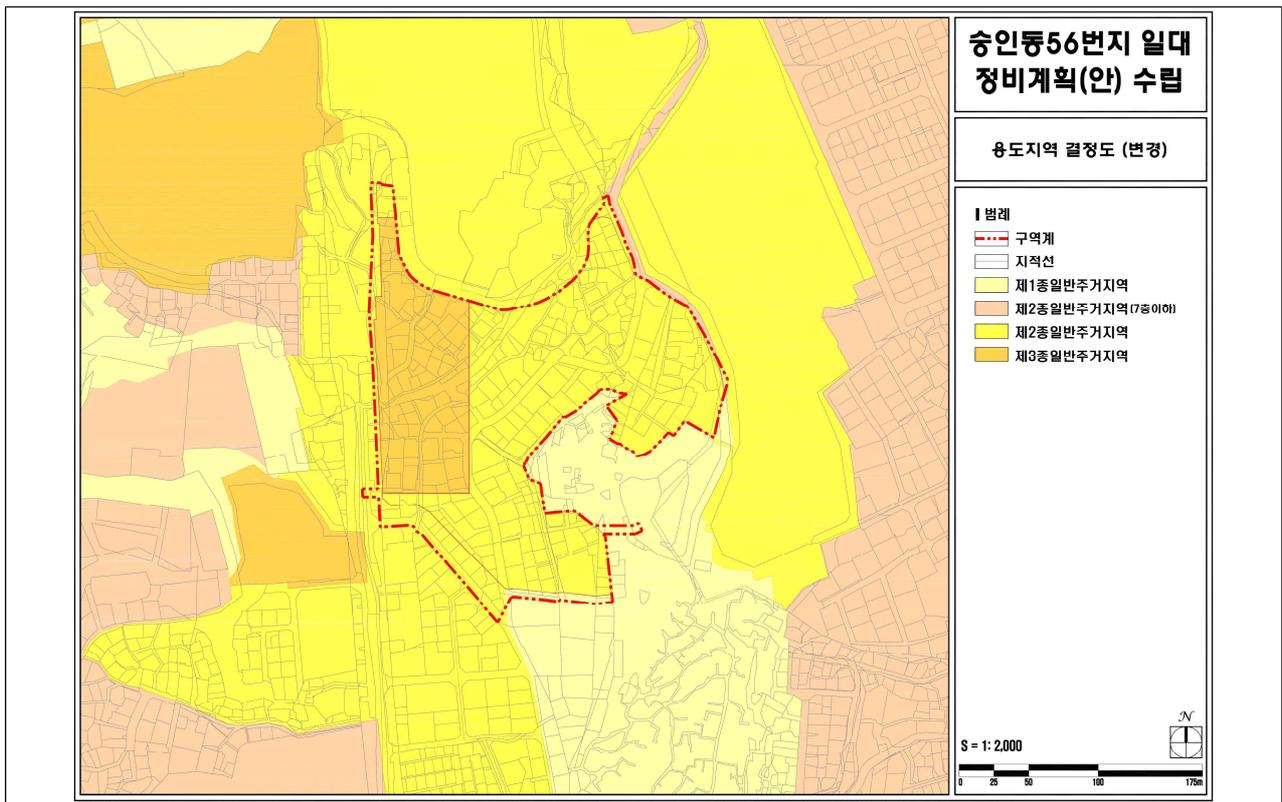
□ 정비계획 결정도



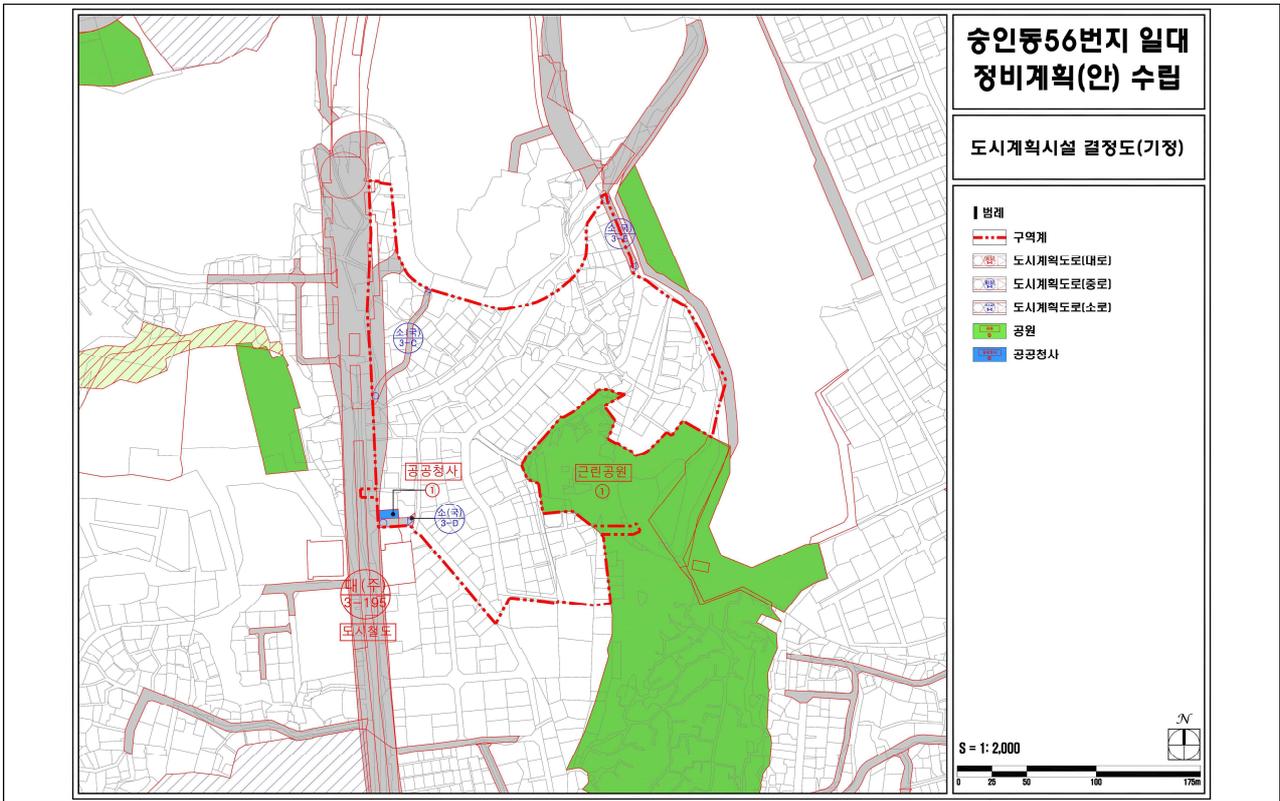
□ 용도지역·지구 결정(기정)도



□ 용도지역·지구 결정(변경)도



□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)

