서울특별시 종로구 공고 제2026-148호

숭인동 1169번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안), 도시관리계획(숭인2지구단위계획) 결정(변경)(안) 공람·공고

서울특별시 종로구 숭인동 1169번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안), 도시관리계획(숭인2지구단위계획) 결정(변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 등 관련 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고하며, 본 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람 기간 내 공람 장소에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2026년 1월 28일

서 울 특 별 시 종 로 구 청 장

가. 공람기간 : 2026. 1. 28. ~ 2026. 3. 3. (34일간)

나. 공람장소 : 종로구청 경희궁청사 도시개발과 (새문안로 41, ☎ 02-2148-2692)

다. 공람내용 : 아래와 같음

1 숭인동1169번지 일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

Ⅰ. 도시관리계획 결정(변경)(안)

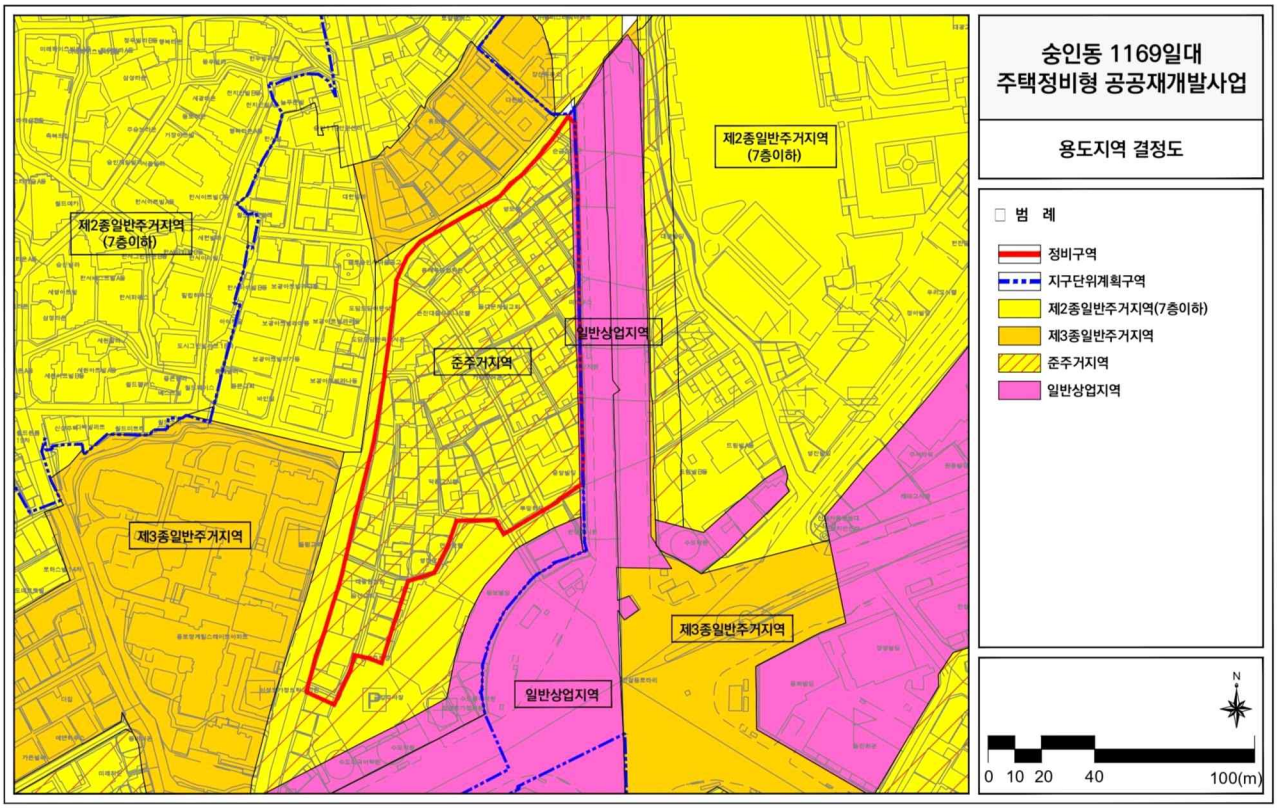
1. 용도지역·지구 결정(안) 조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정(안) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	14,153.7	-	14,153.7	100.0	-
준주거지역	13,885.7	-	13,885.7	98.1	-
일반상업지역	268.0	-	268.0	1.9	-

나. 용도지구 결정(안) 조서 : 해당없음

[용도지역 결정도(안)]


숭인동 1169일대
주택정비형 공공재개발사업
용도지역 결정도
범 례
정비구역
지구단위계획구역
제2종일반주거지역(7층이하)
제3종일반주거지역
준주거지역
일반상업지역
제2종일반주거지역
(7층이하)
제2종일반주거지역
(7층이하)
일반상업지역
준주거지역
제3종일반주거지역
제3종일반주거지역
일반상업지역
N
0 10 20 40 100(m)

Ⅱ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정(안) 조서

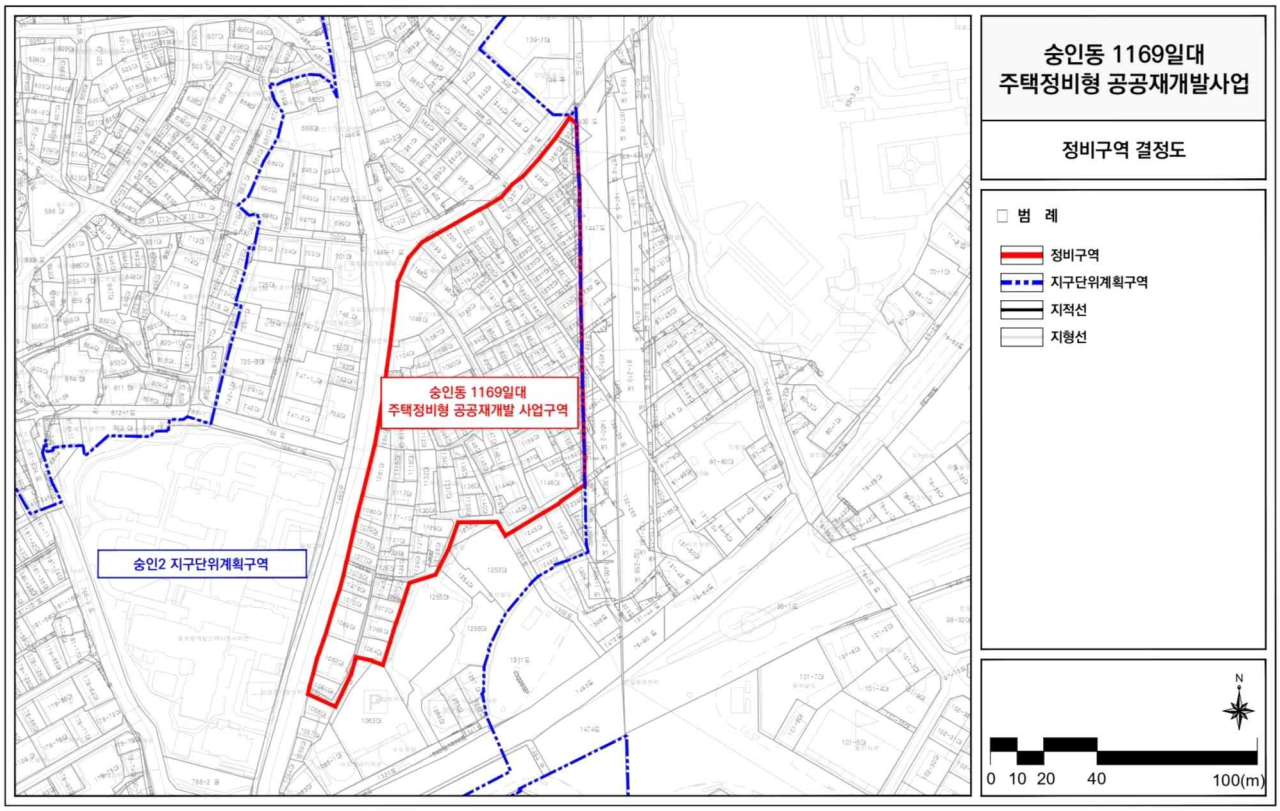
구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	숭인동1169일대 주택정비형 공공재개발사업구역	서울특별시 종로구 숭인동 1169번지 일대	-	증) 14,153.7	14,153.7	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있은 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있은 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

■ 정비구역 지정(안) 사유

구분	위 치	내용	사유	비 고
신설	서울특별시 종로구 숭인동 1169번지 일대	정비구역 지정	○ 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

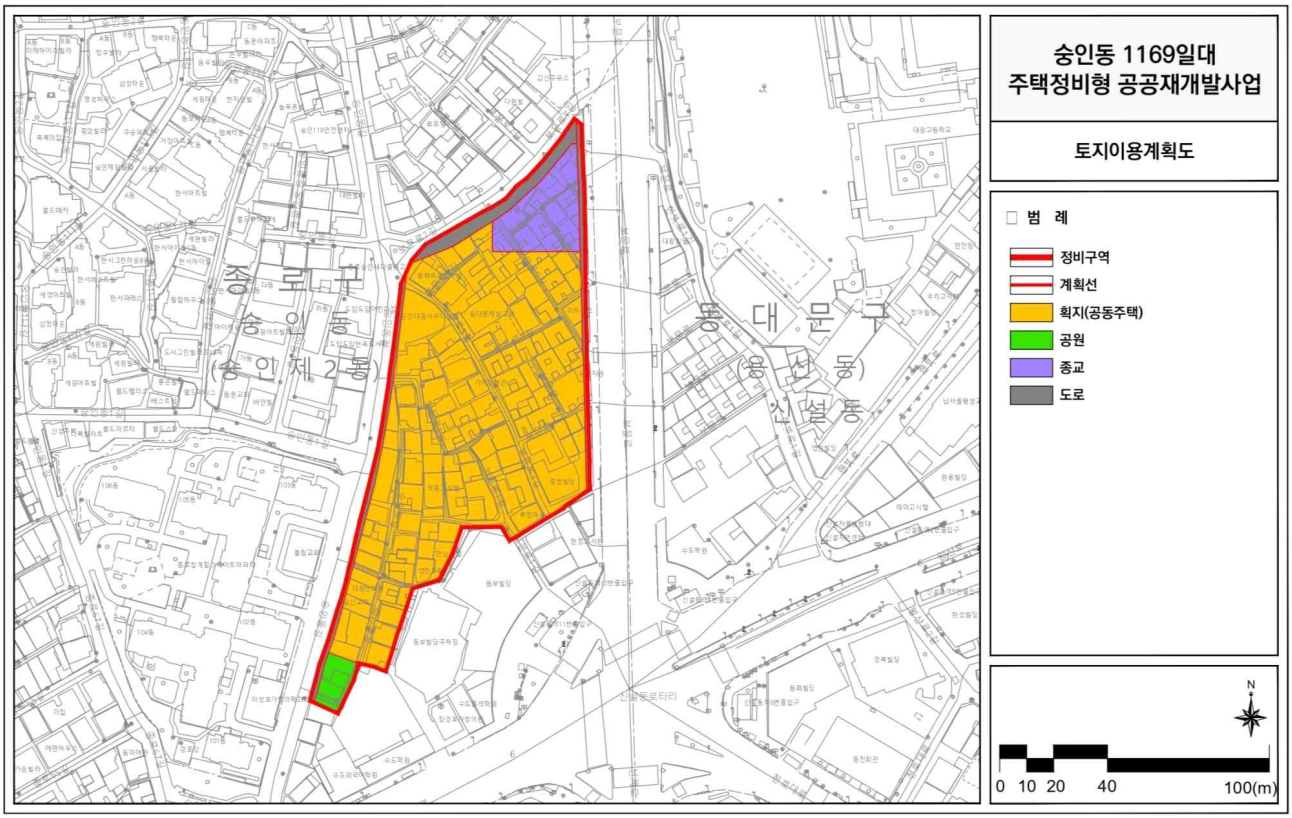
[정비구역 결정도(안)]



2. 토지이용계획(안)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		14,153.7	100.0	-
정비 기반시설 등	소계	1,447.0	10.3	-
	도로	1,154.8	8.2	-
	공원	292.2	2.1	
획지	소계	12,706.7	89.7	-
	공동주택용지	11,632.7	82.1	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
	종교시설용지	1,074.0	7.6	종교시설

[토지이용계획도(안)]



3. 도시계획시설 결정(변경)(안) 조서

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	78	31	주간선 도로	240 (190)	신설동제1광장	보문동 139-1	일반 도로	-	87.7.16. (서고501)	보문로(시도)
기정	소로	1	4	8~12	집산 도로	437	1050	435	일반 도로	-	63.7.1 (건고432)	-
변경	중로	3	가	8~16 (2)	집산 도로	437 (242)	1050	435	일반 도로	-	63.7.1 (건고432)	-
기정	소로	3	7	7	국지 도로	110	324	411	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	나	13~15 (5~6)	집산 도로	110 (110)	324	411	일반 도로	-	-	-

※ ( ) : 정비구역 내 연장임

■ 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로1-4	중로3-가	○ 도로 폭원 일부 확장 - 폭원 : 8~12m → 8~16m (정비구역 내 2m)	○ 공공재개발사업구역과 주변지역의 안전하고 쾌적한 교통환경을 조성하기 위해 도로 폭원 일부 확장
소로3-7	중로3-나	○ 도로 폭원 일부 확장 - 폭원 : 7m → 13~15m (정비구역 내 5~6m)	○ 공공재개발사업구역과 주변지역의 안전하고 쾌적한 교통환경을 조성하기 위해 도로 폭원 일부 확장

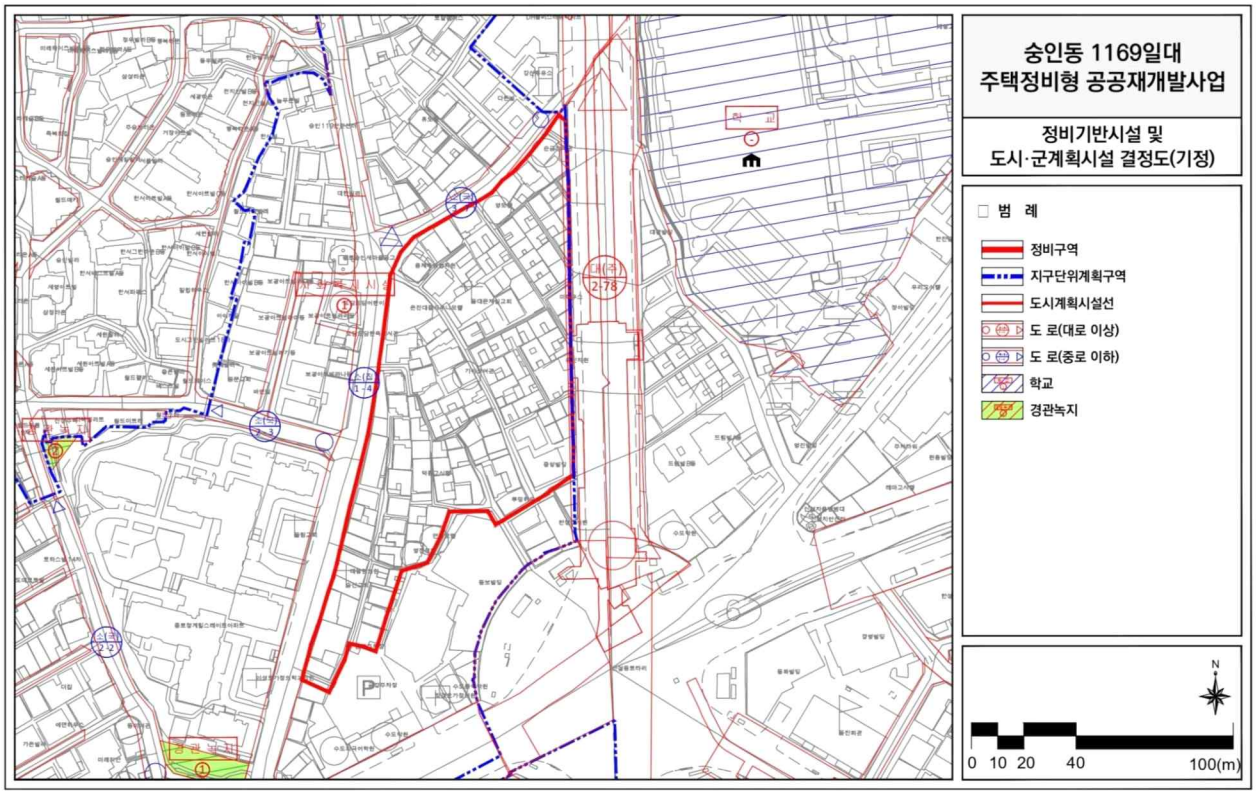
나. 도시계획시설(공원) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	숭인동 1062	-	증) 292.2	292.2	-	

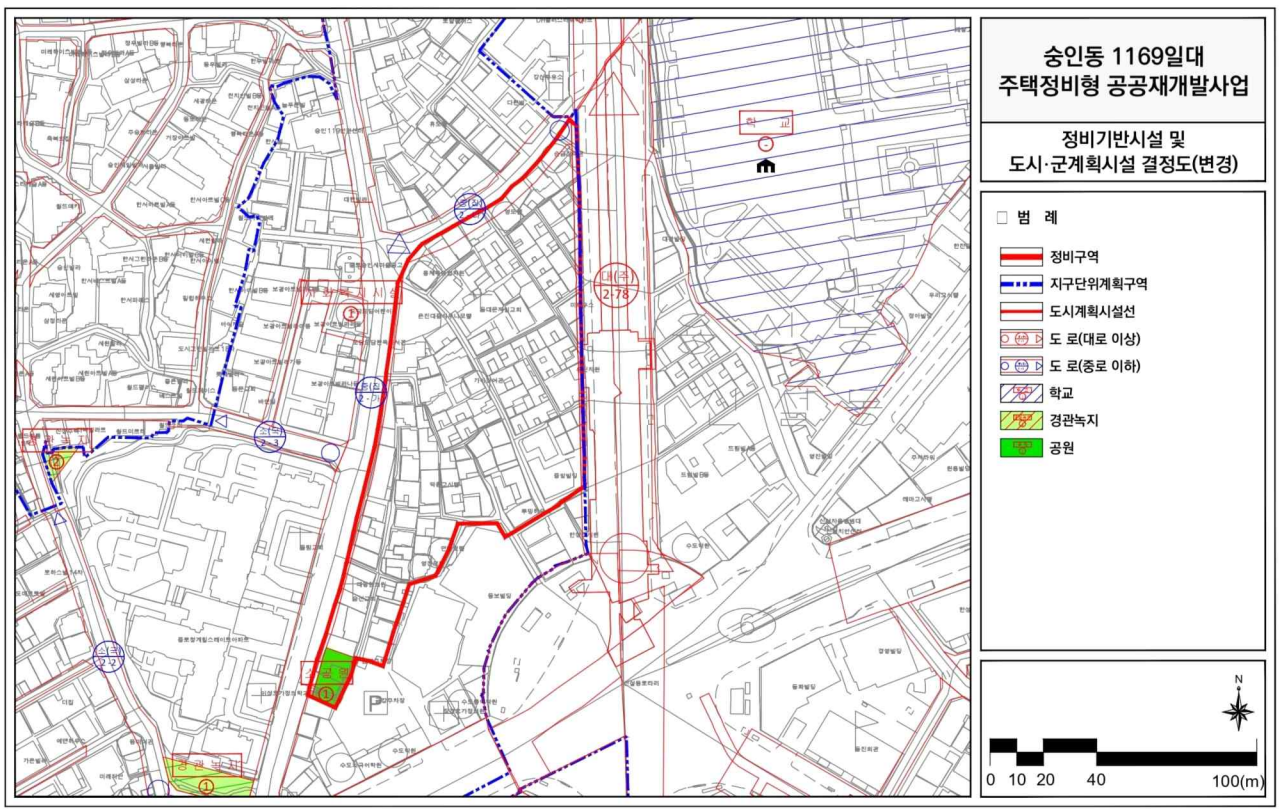
■ 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원	○소공원 신설 - A : 292.2㎡	○ 대상지 내 주민 휴식·휴게공간을 위한 소공원 신설

[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도]



[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도]



4. 공동이용시설 설치계획(안)

구 분	시설의 종류	면적(㎡)			서울시 기준	비고
		기정	증감	변경		
합계		-	증) 6,066	6,066	-	-
복리시설	경로당	-	증) 330	330	330㎡ 이상	500세대 이상
	작은도서관	-	증) 400	400	158㎡ 이상	500세대 이상
	어린이집	-	증) 330	330	330㎡ 이상	500세대 이상
	주민공동시설	-	증) 2,800	2,800	-	-
	돌봄센터		증) 90	90	66㎡ 이상	500세대 이상
	소계	-	증) 3,950	3,950	-	-
부대시설	돌봄,고령(인센티브)	-	증) 610	610	-	-
	관리사무소	-	증) 120	120	40.8㎡ 이상	50세대 이상
	경비실	-	증) 20	20		-
	소계	-	증) 750	750	-	-
기타시설	주민운동시설	-	증) 500	500	-	500세대 이상
	어린이놀이터	-	증) 866	866	-	150세대 이상
	소계	-	증) 1,366	1,366	-	-

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.5㎡를 곱한 면적의 1.25배 이상 설치 : (666세대×2.5㎡)×1.25 = 2,081.25㎡

5. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
-	숭인동1169일대 주택정비형 공공재개발사업구역	14,153.7	서울특별시 종로구 숭인동 1169번지 일대	130	-	-	-	130

6. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된
용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이
(최고층수)</th><th rowspan="2">비
고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신설</td><td rowspan="2">숭인동1169일대
주택정비형
공공재개발사업
구역</td><td rowspan="2">14,153.7</td><td>공동
주택
용지</td><td>11,632.7</td><td>숭인동
1169번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설,
근린생활시설</td><td>60%
이하</td><td>기준 : 320.0
허용 : 340.4
상한 : 346.7
법적상한 : 500.0
법적상한초과 : 600.0</td><td>125m 이하
(40층
이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>종교
시설
용지</td><td>1,074.0</td><td>숭인동
336번지
일대</td><td>종교시설</td><td>60%
이하</td><td>기준 : 300.0
허용 : 400.0</td><td>30m 이하
(10층 이하)</td><td>-</td></tr>
</table>

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

・주택규모별 건설 비율
- 세대수 : 666세대 (분양 519세대, 임대 147세대)

※ 초과용적률(법적상한초과-상한)에 따른 세대 수
: 314세대 (일반분양 128세대, 공공임대 93세대, 공공분양 93세대)

구 분		계획	
		세대수	비율(%)
계		666	100.0
분양주택	소 계	519	77.93
	39㎡	39	5.86
	59㎡	233	34.98
	84㎡	189	28.38
	96㎡	58	8.71
임대주택	소 계	147	22.07
	39㎡	21	3.15
	59㎡	77	11.56
	84㎡	49	7.36

※ 주택 확보 관련 규정
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
  → 계획 : 91.3%(608세대)
- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 → 계획 : 15.3%(54세대)
  ※ 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수(314세대) 제외
- ①전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 ②주택 전체 세대수의 5%이상을 40㎡ 이하로 건설
  → 계획 : ① 54×30%=16.2〈21세대 또는 ② 352×5%=17.6〈21세대
  ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수(314세대) 제외
- 전체 세대수 중 토지등소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 40% 이상 공공임대, 공공지원 민간임대, 지분형 주택 건설
  : 666(전체세대수) - 125(토지등소유자 분양분) = 541세대
  541세대의 40% = 216.4세대 이상 공공임대 등 공급 필요 → 계획 : 240세대 (공공분양 포함)
  ※ 공공재개발을 통해 공급되는 공공분양주택을 분양하는 경우에는 공공임대주택 비율에 포함

상한용적률 : 346.7% 이하			법적상한초과용적률(건축계획) : 599.04% 이하	
정비계획 용적률	법적상한초과 용적률(건축계획)	초과용적률 (법적상한초과- 정비계획)	초과용적률의 60%	국민주택규모 주택공급계획 (공공분양 포함)
346.7%	599.04%	252.34%	151.41%	17,675.4㎡ (151.94%)

- 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 60% 이상 국민주택규모주택 건설
  : 599.04(건축계획용적률) - 346.7(정비계획용적률) × 60% = 151.41%
  → 계획 : 151.94% (186세대)
- 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 60% 이상의 국민주택규모주택 중 50%를 공공분양으로 전환 : 151.94% × 50% = 75.97% → 계획 : 75.97% (93세대)

<table>
<tr><td>심의 완화 사항</td><td>
・용도지역 유지 : 준주거지역
・2030 서울시 도시・주거환경정비기본계획에 따른 기준용적률 완화
- 기준용적률완화량에 해당하는 연면적을 전용면적 60㎡ 이하로 건설 → 계획 : 20% (완화량)
<table>
<tr><th>항목</th><th>세부내용</th><th>완화기준</th><th>완화량</th><th>계획량</th></tr>
<tr><td rowspan="3">소형
주택</td><td>40㎡ 이하
분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은
전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설</td><td>최대
10%</td><td>11,632.7 × 10%
= 1,163.3㎡
< 2,116.14㎡</td></tr>
<tr><td>40~50㎡ 이하
분양주택 공금</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은
전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설</td><td>최대
15%</td><td>-</td></tr>
<tr><td>50~60㎡ 이하
분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은
전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설</td><td>최대
10%</td><td>11,632.7 × 10%
= 1,163.3㎡
< 7,059.18㎡</td></tr>
</table>
・법적상한용적률의 120%까지 건축 가능
- 법적상한용적률 500.0%(준주거지역) × 120% = 600.0% → 계획 : 599.04%
・법적상한초과용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상 국민주택규모 주택 건설
- 계획용적률 599.04%(법적상한초과용적률 600.0%) - 정비계획용적률 346.7%
= 252.34%의 60%인 151.41% 이상 국민주택규모 주택 건설 → 계획 : 151.94% (186세대)
・법적상한초과용적률에서 정비계획용적률를 뺀 용적률의 60% 이상 국민주택규모 주택 중 50%를 공공분양으로 전환
- 151.96% × 50% = 75.97%를 공공분양으로 전환 → 계획 : 75.97%(93세대)
* 도시 및 주거환경정비법 제54조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선에
관한 계획</td><td>
・건축한계선 지정
- 건축한계선 후퇴부는 보도형 전면공지로 조성
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">사업부지</td><td>건축한계선 : 도로 및 대지경계선으로부터 3m</td><td rowspan="2">도면참고</td></tr>
<tr><td>고층부 벽면한계선 : 보문로변으로부터 6m</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>기타사항에
관한 계획</td><td>
・공공보행통로
- 1개소 조성 (B=6m, L=100m)
- 신설동역 및 보문로에서 연계를 고려하여 동서축의 동선계획
・열린단지 조성계획
- 도로변 건축한계선(3m)를 활용한 보행공간 조성 및 담장 미설치로 열린단지 조성
</td></tr>
</table>

나. 용적률 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="7">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">구역면적
(㎡)</td><td colspan="3">획지면적 (㎡)</td><td rowspan="2">새로 설치하는
정비기반시설 및
공공시설 등 면적
①</td><td rowspan="2">새로 설치하는
기반시설 내
국공유지 ②</td><td rowspan="2">대지 내 용도
폐지되는 기존
기반시설
국공유지 ③</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>공동주택</td><td>종교시설</td></tr>
<tr><td>14,153.7</td><td>12,706.7</td><td>11,632.7</td><td>1,074.0</td><td>1,477.0</td><td>249.0</td><td>1,020.7</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td>공공시설
토지면적
(순부담)</td><td>• 순부담면적 = ① - ② - ③
= 1,447.0㎡ - 249.0㎡ - 1,020.7㎡
= 177.3㎡
※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적
= 도로 + 공원
= 1,154.8 + 292.2
= 1,447.0㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td>• 기준용적률 : 320.0%
- 준주거지역 기준용적률 : 300.0%
- 정비기본계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정 (소형주택 공급))</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 허용용적률 = 기준용적률 + 허용용적률 인센티브(20%×1.02)
= 320.0% + (20%×1.02) = 340.4%
※ 2024년 서울시 대지 평균 공시지가 5,969,319원/㎡, 2024년 대상지 내 대지 평균 공시지가 5,857,579원/㎡로 (5,969,319 ÷ 5,857,579) = 보정계수 1.02 (최대 2.0 적용)
<table>
<tr><th>구분</th><th>항목</th><th>인센티브</th><th>적용여부</th></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성</td><td>10% 이내</td><td>10.0%</td></tr>
<tr><td>BF인증</td><td>장애물 없는 생활환경 인증</td><td>5% 이내</td><td>3.0%</td></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대)</td><td>5% 이내</td><td>3.5%</td></tr>
<tr><td>고령서비스시설</td><td>지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대)</td><td>5% 이내</td><td>3.5%</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>최대 20% 이내 적용 가능</td><td>-</td><td>20.0%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>• 상한용적률
= 허용용적률 + 허용용적률(인센티브 제외) × {1.3 × 가중치 x α(토지) + 1.0* x α(현금·건축물)}
= 340.4% + 320.0% x {1.3 x 1.0 x (0.0152) + 0.7 x (0.0)} = 346.7%(상한용적률)
∵정비계획 용적률 : 346.7%
가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률(인센티브 제외)
= [{(320%×1,179.0㎡)+(320%×268.0㎡)}÷1,447.0㎡] / 320.0% = 1.0
α(토지) = 공공시설 토지 제공면적 / 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 177.3 / 11,632.7
= 0.0152</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td>• 상한용적률 346.7% + 법적상한용적률로 증가하는 용적률 153.3% = 500.0%
[법적상한용적률 : 준주거지역 : 500%]</td></tr>
<tr><td>법적상한
초과용적률</td><td>• 도시 및 주거환경정비법 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)에 따라 공공재개발사업을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.
= 500%(법적상한용적률) × 1.2 = 600% (법적상한초과용적률)
[정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 60%는 국민주택규모 주택(공공주택)으로 건설]</td></tr>
</table>

나. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변지역 개발계획	-	• 사업지 주변 개발계획 및 교통시설계획 검토 및 개선방안 반영 - 「숭인동 725 신설동역세권 장기전세주택 정비사업(입안진행중)」 개선방안 반영
주변가로 및 교차로	Ⓐ Ⓑ	• 보문로7길 set-back을 통한 도로 확장 - B=5.8m→12m, L=90m, 일방 1차로→양방 2차로 • 숭인동길 차로운영계획 재수립 - 왕복 2~3차로 → 왕복 3차로
진출입 동 선	- -	• 사업지 차량 진출입구 계획을 고려한 진출입차량 동선계획 수립 • 사업지 진출입차량의 원활한 회전을 위한 가각부 회전반경 확보 - 회전반경 : R=6.0m
대중교통 및 보행	- -	• 사업지측 보행자를 위한 보도(B=2.5m) 및 보행공간(B=3m) 확보 • 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치
주 차 시 설	-	• 법정주차대수 : 674대 (공동주택 651대, 근린생활시설 23대) • 주차수요 : 752대 (2033년 기준, 공동주택 727대, 근린생활시설 25대) • 계획주차대수 : 895대 (공동주택 866대, 근린생활시설 29대) • 법정대비 : 132.7%, 수요대비 : 119.0% • 자전거주차 : 법정주차대수의 20% 이상 확보
교통안전 및 기 타	- ★ ■ -	• 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공 • 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치 • 사업지 안내표지판 설치 • 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참고

7. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 30% 이상 확보할 계획 • 폐기물 수거는 종로구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	• 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 • 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 • 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 • 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

8. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
신설	주택정비형 공공재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	LH (한국토지주택공사)	・현황세대수 : 225세대 ・계획세대수 : 666세대 증) 441세대	-

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

10. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

11. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용	계	유허가	무허가
130	80	50	130	130	-

2) 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	130	225	33	192	540	79	461	-
단독주택	80	157	25	132	377	60	317	-
근린생활시설	33	53	8	45	127	19	108	-
종교시설	2	0	0	0	0	0	0	-
기타시설	15	15	0	15	36	0	36	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며 건축물대장을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

※ 구역내 거주 인구수 : 2030 서울 도시・주거환경정비기본계획 상 평균 가구원수 계획지표(2025년 가구당 2.4인)

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택			근린생활시설		기타		비고
			소계	단독	다가구	소계	근생	소계	기타	
합계		225	162	13	149	48	48	15	15	-
60㎡ 이하	소계	195	151	13	138	43	43	1	1	-
	30㎡ 이하	138	107	11	96	30	30	1	1	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	47	37	1	36	10	10	0	0	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	10	7	1	6	3	3	0	0	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		10	7	0	7	1	1	2	2	-
85㎡ 초과	소계	20	4	0	4	4	4	12	12	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	4	4	0	4	0	0	0	0	-
	135㎡ 초과	16	0	0	0	4	4	12	12	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	토지등 소유자 분양	일반분양	공공분양	공공임대주택		
						소계	의무 공공임대	국민주택 규모
합계		666	125	301	93	147	54	93
전용 면적	39㎡	60	-	39	-	21	21	-
	59㎡	310	51	128	54	77	23	54
	84㎡	238	50	100	39	49	10	39
	96㎡	58	24	34	-	-	-	-

12. 세입자 주거대책

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제101조의5 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정화 도모

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름

○ 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용
안전 및 범죄예방	• 단지내 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

14. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
신설	Ⅱ-3	11,632.7	공동주택용지	숭인동 1169번지 일대	공동주택
		1,074.0	종교시설용지	숭인동 336번지 일대	종교시설

15. 임대주택 및 소형주택의 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 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상의 국민주택규모주택 중 50%를 공공분양주택으로 건설할 수 있음

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공공재개발사업의 경우, 전체 세대수 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수의 100분의 40 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것. 이때 건설·공급해야하는 공공임대주택 건설비율은 「서울시고시 제2022-493호」에 따라 전체 세대수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 이상(정비계획용적률 초과분 제외)을 건설·공급해야함

1) 재개발사업의 임대주택 건설계획

<table>
<tr><td>계획기준</td><td>• 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 이상 (정비계획용적률 초과분 제외)
• 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 건설 : 전체 임대주택 세대수의 30% 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상</td></tr>
<tr><td>산출근거</td><td>• 전체 세대 수 : 352세대 {666 - 314(정비계획용적률 초과분 제외)}
• 재개발사업의 임대주택 건설계획 : 54세대
• 전용면적 40㎡ 이하 임대주택 건설계획 : 21세대
<table>
<tr><th>기준</th><th>검토내용</th></tr>
<tr><td>• 전체 세대수의 15% 또는 전체 연면적의 10% 이상을 임대주택으로 건설</td><td>352 * 15% = 52.8 ≤ 계획 54세대</td></tr>
<tr><td>• 전체 임대주택 30% 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 전용면적 40㎡ 이하 임대주택으로 건설</td><td>54 * 30% = 16.2 ≤ 계획 21세대
352 * 5% = 17.6 ≤ 계획 21세대</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

건립규모	세대 수	전체 비율	임대주택 비율
합계	54	15.34%	100.0%
전용 39㎡	21	5.97%	38.89%
전용 59㎡	23	6.53%	42.59%
전용 84㎡	10	2.84%	18.52%

2) 법적상한초과용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="7">내용</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="7">• 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다.
• 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 60%를 임대주택으로 계획
• 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 60% 임대주택 중 50%를 공공분양으로 계획 가능</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한초과용적률
(건축계획)</td><td colspan="7">• 599.04% (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획용적률)</td><td colspan="7">• 346.7%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">국민주택
규모 주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="7">• 599.04% - 346.70% = 252.34%</td></tr>
<tr><td>임대주택
비율</td><td colspan="7">• 252.34% x 60% = 151.404% < 계획 : 151.94%
• 11,632.7㎡ x 151.404% = 17,612.37㎡ < 계획 : 17,675.40㎡</td></tr>
<tr><td>임대주택 중
분양주택 비율</td><td colspan="7">• 151.94%(계획) x 50% = 75.97% → 계획 : 75.97%
• 17,675.40㎡(계획) x 50% = 8,837.70㎡ → 계획 : 8,837.70㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="7">• 공공임대주택 : 17,612.37㎡ 이상
• 공공분양주택 : 공공임대주택의 50% 가능</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td rowspan="2">전용면적</td><td rowspan="2">공급면적</td><td colspan="2">공공임대주택</td><td colspan="2">공공분양주택</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>59</td><td>81.14</td><td>54</td><td>4,381.6</td><td>54</td><td>4,381.6</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>84</td><td>114.26</td><td>39</td><td>4,456.1</td><td>39</td><td>4,456.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>93</td><td>8,837.7</td><td>93</td><td>8,837.7</td><td>> 17,612.37㎡</td></tr>
</table>

13. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

○ 사업지는 주거밀집지역으로 식재, 식물상이 매우 빈약하여 보호수 또는 양호한 수목이 전무한 상태임

14. 환경성 검토 결과

환경성검토 총괄표

검토항목		검 토 방 법	범 위	검토여부
자연생태환경	비오톱 및 동·식물	· 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	녹지 네트워크	· 사업시행에 따른 영향 예측 및 사업대상지 조경계획	사업대상지 및 주변지역	○
생활환경	토 양	· 사업대상지 인근 토양 측정망 및 토지이용이력, 토양오염실태조사	사업대상지 및 주변지역	○
	지형·지질	· 지형 및 지질현황, 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안	사업대상지 및 주변지역	○
	물순환	· 도시계획관련자료, 통계자료 및 현장조사	사업대상지 및 주변수계	○
	수 질	· 통계자료를 이용하여 사업대상지 및 주변지역 현황조사	사업대상지 및 주변수계	○
	바람 및 열	· 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속, 바람장미도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	대기질·악취 (악취제외)	· 사업대상지 주변현황 및 사업시행 시 오염물질 배출량 발생 영향예측 및 저감대책 · 악취 항목의 경우 해당 계획으로 인하여 발생하는 악취는 없을 것으로 판단되어 검토항목에서 제외	사업대상지 및 주변지역	○
	온실가스 ·에너지	· 사업시행에 따른 온실가스 배출량 예측 및 저감방안	사업대상지 및 주변지역	○
	친환경적 자원순환	· 관내 폐기물 처리 현황, 생활폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨발생 및 처리현황, 공사 시 및 운영 시 예측, 저감방안	사업대상지	○
	소음·진동	· 소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○

Ⅲ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

가. 지구단위계획구역 결정(안) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	숭인동1169일대 주택정비형 공공재개발사업구역	서울특별시 종로구 숭인동 1169번지 일대	-	증) 14,153.7	14,153.7	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있은 날 (관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있은 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구역명	결정내용	결정사유	비고
숭인동1169일대 주택정비형 공공재개발사업구역	• 지구단위계획구역 신규 결정 - 숭인동1169번지 일대 - 면적 : 14,153.7㎡	• 숭인동1169번지 일대 노후·불량 주거환경 개선을 위한 공공재개발사업의 체계적인 관리를 위하여 지구단위계획구역 지정	-

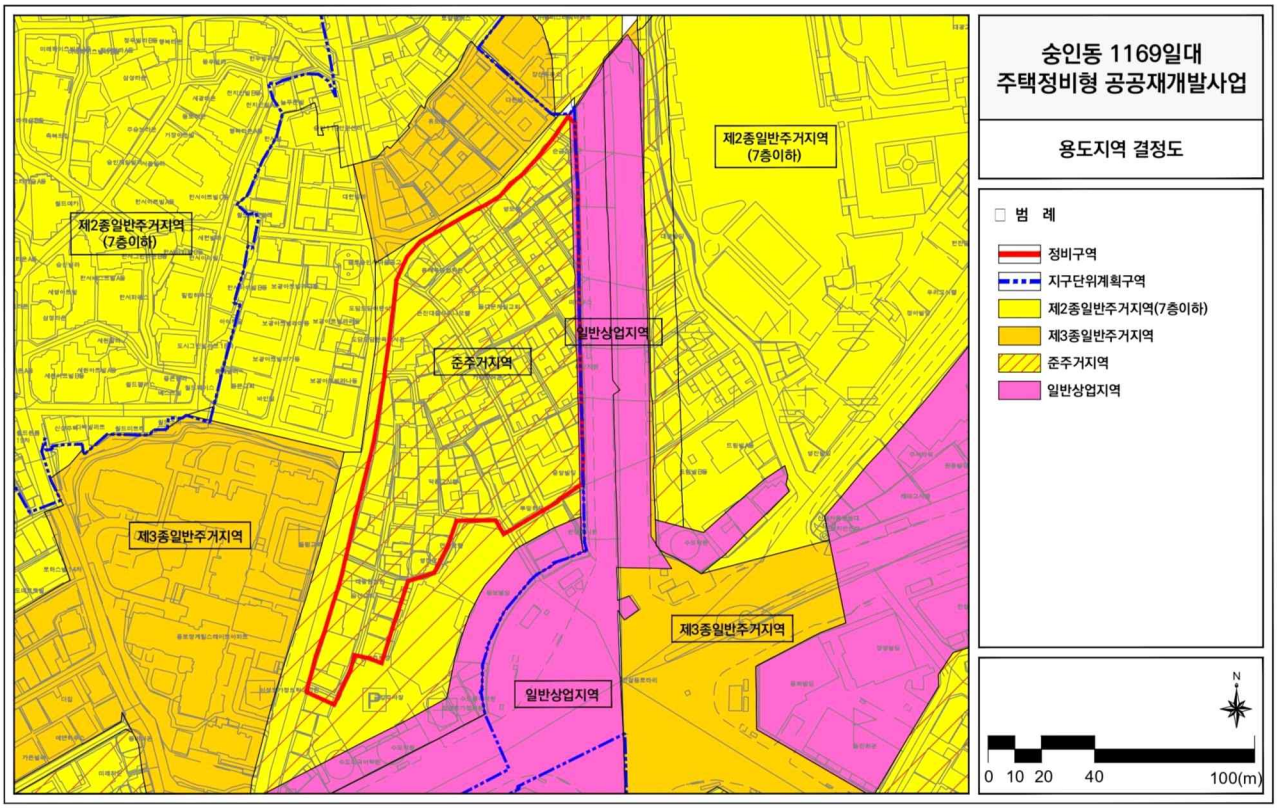
2. 용도지역·지구 결정(안) 조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정(안) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	14,153.7	-	14,153.7	100.0	-
준주거지역	13,885.7	-	13,885.7	98.1	-
일반상업지역	268.0	-	268.0	1.9	-

2) 용도지구 결정(안) 조서 : 해당없음

[용도지역 결정도(안)]


숭인동 1169일대
주택정비형 공공재개발사업
용도지역 결정도
범 례
정비구역
지구단위계획구역
제2종일반주거지역(7층이하)
제3종일반주거지역
준주거지역
일반상업지역
제2종일반주거지역
(7층이하)
제2종일반주거지역
(7층이하)
일반상업지역
준주거지역
제3종일반주거지역
제3종일반주거지역
일반상업지역
N
0 10 20 40 100(m)

3. 정비기반시설(도시계획시설) 결정(변경)(안) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)(안)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	78	31	주간선 도로	240 (190)	신설동제1광장	보문동 139-1	일반 도로	-	87.7.16. (서고501)	보문로(시도)
기정	소로	1	4	8~12	집산 도로	437	1050	435	일반 도로	-	63.7.1 (건고432)	-
변경	중로	3	가	8~16 (2)	집산 도로	437 (242)	1050	435	일반 도로	-	63.7.1 (건고432)	-
기정	소로	3	7	7	국지 도로	110	324	411	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	나	13~15 (5~6)	집산 도로	110 (110)	324	411	일반 도로	-	-	-

※ ( ) : 정비구역 내 연장임

■ 변경(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로1-4	중로3-가	○ 도로 폭원 일부 확장 - 폭원 : 8~12m → 8~16m (정비구역 내 2m)	○ 공공재개발사업구역과 주변지역의 안전하고 쾌적한 교통환경을 조성하기 위해 도로 폭원 일부 확장
소로3-7	중로3-나	○ 도로 폭원 일부 확장 - 폭원 : 7m → 13~15m (정비구역 내 5~6m)	○ 공공재개발사업구역과 주변지역의 안전하고 쾌적한 교통환경을 조성하기 위해 도로 폭원 일부 확장

나. 공간시설

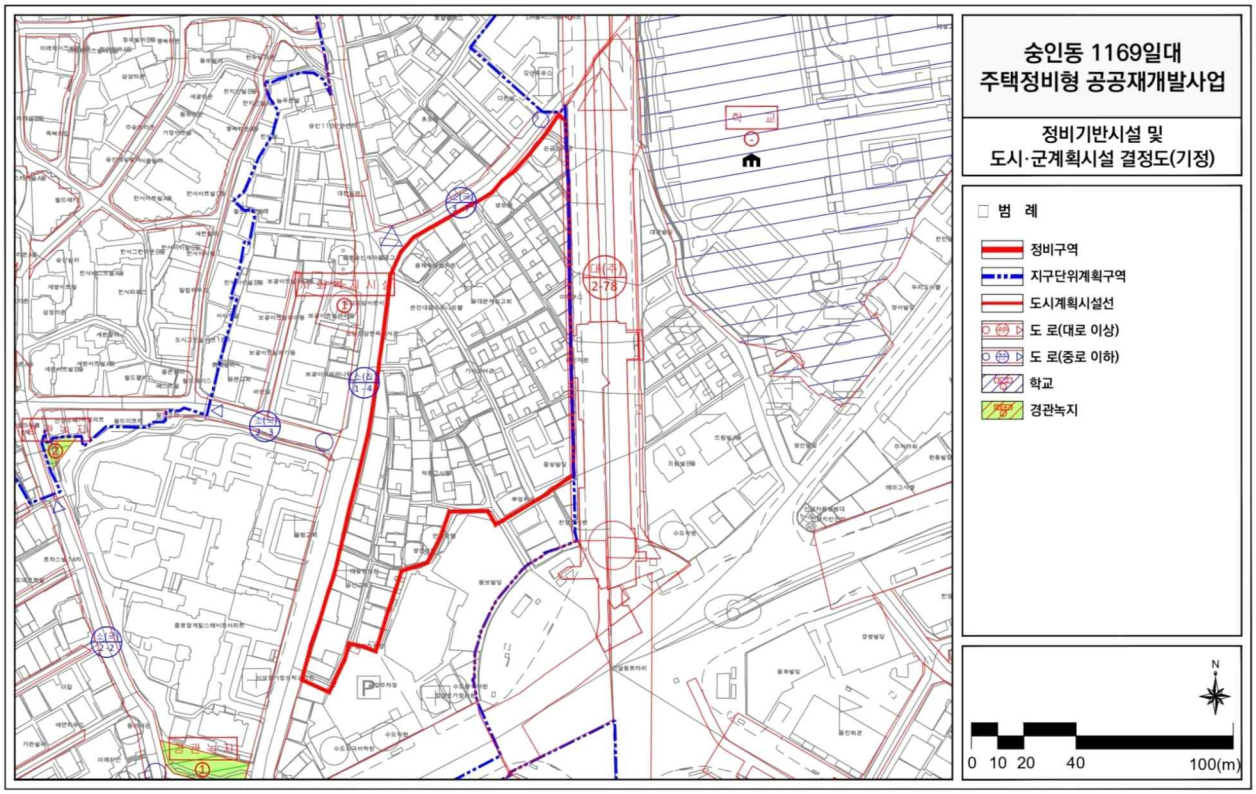
1) 공원 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	숭인동 1062	-	증) 292.2	292.2	-	

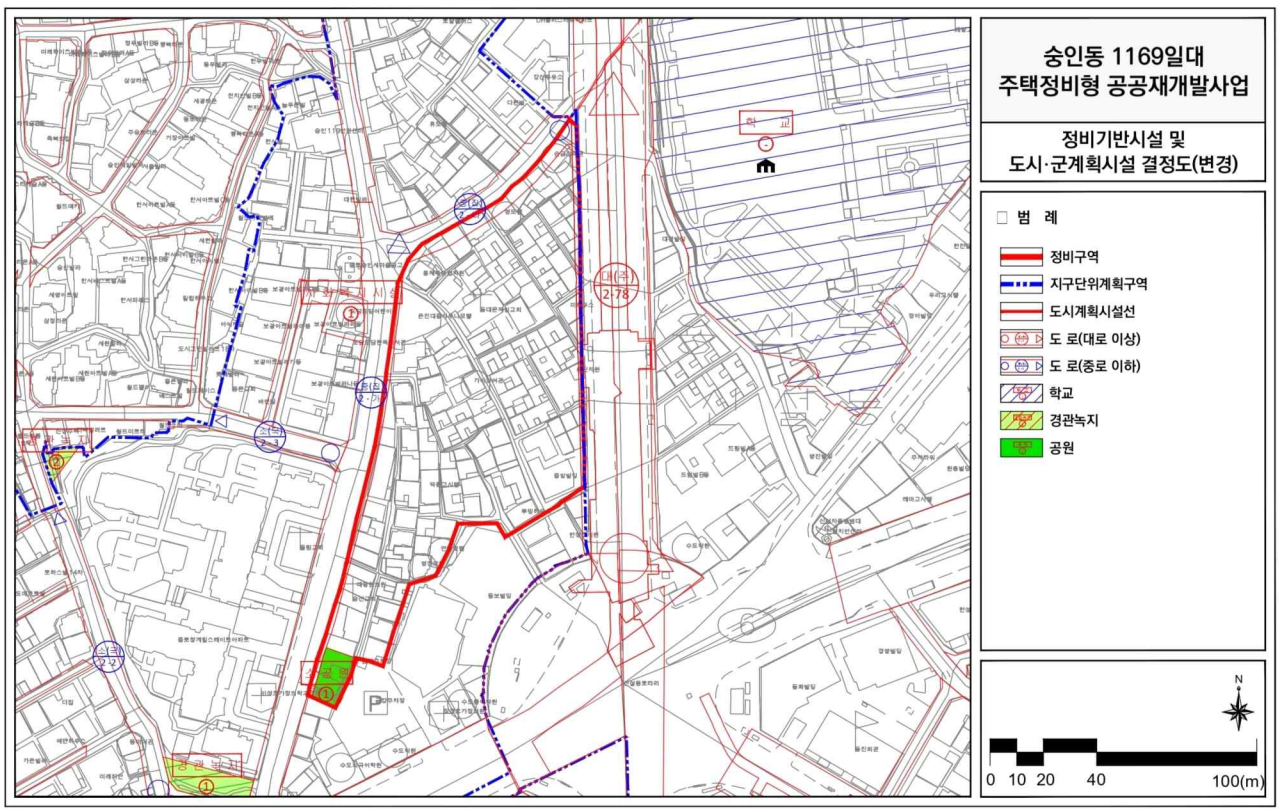
■ 변경(안) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원	○소공원 신설 - A : 292.2㎡	○ 대상지 내 주민 휴식·휴게공간을 위한 소공원 신설

[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도]



[정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도]



4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가구	면 적	획 지		비 고
			획지번호	위 치	
신설	Ⅱ-3	11,632.7	공동주택용지	숭인동 1169번지 일대	공동주택
		1,074.0	종교시설용지	숭인동 336번지 일대	종교시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	Ⅱ-3	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지역	건폐율	비고
신설	공동주택용지	60% 이하	공동주택 및 부대복리시설 등
	종교시설용지	60% 이하	종교시설

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률					비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한 용적률	법적상한 초과용적률	
신설	공동주택용지	320.0% 이하	340.4% 이하	346.7% 이하	500.0% 이하	600.0% 이하	법적상한용적률의 120% 적용 (공공재개발사업)
	종교시설용지	300.0% 이하	400.0% 이하	-	-	-	숭인2 지구단위계획 적용

■ 허용용적률 완화 사항

구분	용적률 완화					비고
	계	공공보행통로	BF인증	돌봄시설	고령 서비스시설	
신설	20.0% (사업성보정계수 적용시 20.4%)	10.0%	3.0%	3.5%	3.5	사업성보정계수 1.02 적용

■ 상한용적률 완화 사항

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적, ㎡)</td><td rowspan="2">획지면적
(㎡)</td><td colspan="3">공공시설 부지 제공 면적(㎡)</td></tr>
<tr><td>새로 설치하는
정비기반시설 및
공공시설 등 면적 ①</td><td>새로 설치하는 기반시설
내 국공유지 ②</td><td>대지 내 용도 폐지되는
기존 기반시설 국공유지
③</td></tr>
<tr><td>14,153.7</td><td>11,632.7</td><td>1,447.0</td><td>249.0</td><td>1,020.7</td></tr>
<tr><td>공공시설
토지면적
(순부담)</td><td colspan="5">공공시설 부지,제공 면적 = 177.3㎡
= 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는기존 정비기반시설 공유지
= 1,447.0㎡ - 249.0㎡ - 1,020.7㎡= 177.3㎡
※ 새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등 면적
= 1,154.8㎡(도로) + 292.2㎡(공원) = 1,447.0㎡</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률
(상한용적률)</td><td colspan="5">상한용적률
= 허용용적률 + 허용용적률(인센티브 제외) × {1.3 × 가중치 x α(토지) + 0.7 x α(현금・건축물)}
= 340.4% + 320.0% x {1.3 x 1.0 x (0.0152) + 0.7 x (0.0)} = 346.7%(상한용적률)
∵정비계획 용적률 : 346.7%
가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 / 사업부지 허용용적률(인센티브 제외)
= [{(320%×1,179.0㎡)+(320%×268.0㎡)÷1,447.0㎡] / 320.0% = 1.0
α(토지) = 공공시설 토지 제공면적 / 공공시설 토지 제공 후 대지면적 = 177.3 / 11,632.7
= 0.0152</td></tr>
</table>

■ 법적상한용적률 완화사항

구 분	산정내용			
법적상한용적률	상한용적률	초과용적률	법적상한용적률	비고
	346.7%	76.65%	500.0%	준주거지역

■ 법적상한초과용적률 완화사항

○ 도시 및 주거환경정비법 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)에 따라 공공재개발사업을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다

구 분	산정내용		비고
법적상한초과 용적률	• 법적상한초과용적률 : 600.0% ∵ 법적상한초과계획용적률 : 599.04% (건축계획 최종용적률)	최종 건축계획용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률	정비계획용적률의 초과분에서 60%는 국민주택규모 주택으로 건설

다) 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	Ⅱ-3	최고 40층	-

2) 건축물 배치·건축선에 관한 계획

가) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 사업부지	• 중정형 단지로 계획하여 중층중밀의 길과 마당을 가진 커뮤니티 마을로 조성 • 중정을 둘러싸고 있는 주거동의 저층부는 커뮤니티 공간으로 조성 • 중정의 크기는 가능한 크게 조성하고, 주거동의 높이 또한 중정의 크기를 고려하여 휴먼스케일의 단지가 될 수 있도록 함 • 대지경계선으로부터 건축물을 충분히 이격하여 절·성토와 옹벽 발생을 최소화함 • 주거세대와 간섭이 최소화될 수 있도록 경사지를 활용하여 근린생활시설을 배치
건축물의 방향성	공동주택 사업부지	• 도로변의 건축물 입면이 정면성을 가질 수 있도록 건축물의 형태 및 색채 등을 특화하여 계획 • 건축물의 주된 출입구 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치하도록 권장
건물 진출입구	공동주택 사업부지	• 기존 지형과 길을 고려하여, 정비사업 이후 인근 주민의 생활에 불편함이 없도록 진출입구, 버스정류장, 기존 보행 동선을 고려하여 조성 • 보행약자의 동선이 단절되지 않도록 경사로 또는 계단계획

나) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치		계획내용
건축한계선	Ⅱ-3	도로 및 인근대지	• 대지경계선으로부터 3m 후퇴

다) 대지 내 공지에 관한 계획

구분	적용위치	계획 내용	비고
전면공지	도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 • 도로와 연접한 보행공간은 공공도로의 재질과 패턴과 유사하게 조성하여 공공의 사용에 이질감이 없도록 함	-

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

다. 경관계획

1) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
건축물의 외부형태	공동주택 아파트	• 저층부, 중층부, 고층부로 구분하여 계획하여 가로의 연속성 및 주동의 다양한 입면 변화에 대응할 수 있도록 함 • 저층부는 지형, 길 등을 활용하여 근린생활시설, 커뮤니티시설 등 가로활성화 및 공동이용시설을 배치하고 지형, 길, 마당, 프라이버시를 고려하여 계획 • 고층부는 발코니 특화 등을 활용하여 입면 디자인을 다양화 • 가로변에 연도형 저층부를 배치하여 가로변의 연속적인 건축경관 형성 • 가로변 측벽배치 시 측벽 디자인을 통해 쾌적한 가로경관 형성
재료 및 색채	공동주택 아파트	• 저채도 위주의 색채계획으로 주변 도시경관과 조화 • 외벽 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	공동주택 아파트	• 중정 및 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구 또한 건축물과 함께 디자인하여 계획 • 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양 • 북측 서울대병원과 면한 경계부는 담장 미설치 및 보행공간으로 조성하여 열린단지 조성

2) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
개방감	남북방향	• 주요 도로 및 역 출입구 방향에서의 시각적 개방성 및 통경축 확보 • 주동의 입면을 분절하여 대규모 매스에 따른 위압감 완화 및 주변 시가지와의 스케일 조화 도모
조명계획	공동주택 아파트	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치 계획
스카이라인	공동주택 아파트	• 신설동역 인접 교통결절지의 상징성을 고려하여 최고높이 40층 이내의 랜드마크적건축물로 계획 • 종로 일대 역사·도심 경관과 조화를 이루도록 스카이라인 변화가 완만한 매스 구성 유도

라. 기타 사항에 관한 결정

1) 환경관리계획

검토항목		검 토 방 법	범 위	검토여부
자연생태환경	비오톱 및 동・식물	· 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	녹지 네트워크	· 사업시행에 따른 영향 예측 및 사업대상지 조경계획	사업대상지 및 주변지역	○
생활환경	토 양	· 사업대상지 인근 토양 측정망 및 토지이용이력, 토양오염실태조사	사업대상지 및 주변지역	○
	지형・지질	· 지형 및 지질현황, 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안	사업대상지 및 주변지역	○
	물순환	· 도시계획관련자료, 통계자료 및 현장조사	사업대상지 및 주변수계	○
	수 질	· 통계자료를 이용하여 사업대상지 및 주변지역 현황조사	사업대상지 및 주변수계	○
	바람 및 열	· 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속, 바람장미도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	대기질・악취 (악취제외)	· 사업대상지 주변현황 및 사업시행 시 오염물질 배출량 발생 영향예측 및 저감대책 · 악취 항목의 경우 해당 계획으로 인하여 발생하는 악취는 없을 것으로 판단되어 검토항목에서 제외	사업대상지 및 주변지역	○
	온실가스 ・에너지	· 사업시행에 따른 온실가스 배출량 예측 및 저감방안	사업대상지 및 주변지역	○
	친환경적 자원순환	· 관내 폐기물 처리 현황, 생활폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨발생 및 처리현황, 공사 시 및 운영 시 예측, 저감방안	사업대상지	○
	소음・진동	· 소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○

2 도시관리계획(숭인2 지구단위계획) 결정(변경)(안)

Ⅰ. 지구단위계획 구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서(변경없음)

Ⅱ. 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경)조서(변경없음)

2) 용도지구 결정(변경)조서(변경없음)

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

1) 교통시설에 관한 결정(변경)조서(변경)

가) 도로 결정(변경)조서

■ 도로 총괄표

유형	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	13	2,284	32,155	1	657	17,465	5	993	8,840	7	634	6,850
대로	3	1,012	20,842	1	657	17,465	1	240	349	1	115	3,028
중로	3	598	7,481	-	-	-	2	547	6,770	1	51	711
소로	7	674	4,832	-	-	-	2	206	1,721	5	468	3,111

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점 (숭인동)	종 점 (숭인동)	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	-	35	주간선	- (657)	동대문	청량리역전광장	일반	-	36.12.26. (총고722)	왕산로 (시도)
기정	대로	2	78	31	주간선	240	신설동제1광장	보문동139-1	일반	-	87.7.16. (서고501)	보문로 (시도)
기정	대로	3	195	20~45	주간선	1,680 (115)	83-5	보문동(81-38)	일반	-	95.5.2. (종고1995-14)	지봉길 (시도)
기정	중로	3	2	13.5	집산	51	81-15	76-2	일반	-	01.4.25. (서고2001-128)	-
기정	소로	1	4	8~12	집산	437	1050	435	일반	-	63.7.1. (건고432)	-
변경	중로	3	가	8~16	집산	437	1050	435	일반	-	63.7.1. (건고432)	-
기정	소로	2	2	6~8	국지	370 (140)	190-2	547(181-11)	일반	-	63.7.1. (건고432)	-
기정	소로	2	3	8	국지	66	759	742-1	일반	-	63.7.1. (건고432)	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점 (숭인동)	종 점 (숭인동)	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	3	6~8	국지	125	107-1	72-61	일반	-	63.7.1. (건고432)	-
기정	소로	3	5	2~4	국지	14	72-185	178-53	일반	-	-	-
기정	소로	3	6	7~8	국지	240	183-13	181-161	일반	-	-	-
기정	소로	3	7	7	국지	110	324	411	일반	-	-	-
변경	중로	3	나	13~15	집산	110	324	411	일반	-	-	-
기정	소로	3	24	5~6	국지	53	102-1	96-2	일반	-	01.4.25. (서고2001-128)	-
기정	소로	3	26	6	국지	36	1491	766-2	일반	-	03.3.27. (서고2003-56)	-

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로1-4	중로3-가	○ 구역내 도로 폭원 확장 - 폭원 : 8~12m → 8~16m	○ 공공재개발사업구역과 주변지역의 안전하고 쾌적한 교통환경을 조성하기 위해 도로 폭원 일부 확장
소로3-7	중로3-나	○ 구역내 도로 폭원 확장 - 폭원 : 7m → 13~15m	○ 공공재개발사업구역과 주변지역의 안전하고 쾌적한 교통환경을 조성하기 위해 도로 폭원 확장

2) 공간시설에 관한 결정(변경)조서(변경)

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	숭인동 1062 일대	-	증) 292.2	292.2	-	-

■ 변경사유서

구분	공원명	변경내용	변경사유
신설	공원	○ 소공원 신설 - A : 292.2㎡	○ 대상지 내 주민 휴식・휴게공간을 위한 소공원 신설

3) 공공·문화·체육시설에 관한 결정조서(변경없음)

Ⅲ. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 획지에 관한 결정조서(변경없음)

2) 가구 및 공동개발계획에 관한 결정(변경)조서(변경)

가구번호	지번 (숭인동)	면적	계획내용		변경시유
			기정	변경	
Ⅱ-3	324	1.0	지정 325	-	숭인동1169일대 특별계획구역 신설
	325	4.1	지정 324, 326	-	
	326	27.7	지정 325, 328	-	
	328	47.0	지정 326, 335	-	
	335	36.0	지정 328	-	
	336	95.6	-	-	
	337	14.2	권장 338	-	
	338	63.0	권장 337	-	
	339	70.8	-	-	
	1052	13.0	지정 1194	-	
	1061	-	-	-	
	1062	59.9	-	-	
	1064	109.0	권장 1066	-	
	1066	113.0	권장 1064	-	
	1068	51.2	-	-	현황도로 편입
	1069	164.1	-	-	숭인동1169일대 특별계획구역 신설
	1070	77.4	권장 1478	-	
	1072	111.0	권장 1074	-	
	1072-2	10.0	-	-	현황도로 편입
	1073	50.0	권장 1074	-	숭인동1169일대 특별계획구역 신설
	1074	65.0	권장 1072, 1073	-	
	1075	60.1	지정 1478	-	
	1076	10.0	-	-	현황도로 편입
	1077	72.8	지정 1078	-	숭인동1169일대 특별계획구역 신설
	1078	72.1	지정 1077	-	
	1079	62.3	지정 1080, 권장 1121	-	
	1080	96.8	지정 1079	-	
	1081	157.1	권장 1115	-	
	1084	33.8	지정 1085 권장 1114	-	
	1085	24.3	지정 1084	-	
	1086	290.9	-	-	
	1087	112.0	권장 1088	-	
	1088	69.0	권장 1087	-	
	1089	145.0	지정 1089-1	-	
	1089-1	7.0	지정 1089	-	
	1090	149.0	-	-	
	1093	93.0	지정 1094	-	
	1094	53.0	지정 1093	-	
	1095	60.0	지정 1097	-	
	1096	76.0	지정 1098	-	
	1097	73.0	지정 1095	-	
	1098	53.0	지정 1096	-	
	1101	112.0	권장 1102	-	
	1102	63.0	권장 1101	-	
	1103	69.0	권장 1104	-	
	1104	149.9	권장 1103,1107	-	

	1107	15.4	권장 1104	-	
	1108	93.0	-	-	
	1109	102.0	권장 1111	-	
	1111	50.0	지정 1112 권장 1109	-	
	1112	76.0	지정 1111 권장 1113	-	
	1113	99.0	권장 1112	-	
Ⅱ-3	1115	83.0	지정 1116,1117 권장 1081	-	숭인동1169일대 특별계획구역 신설
	1116	60.0	지정 1115	-	
	1117	116.0	지정 1115	-	
	1117-1	109.0	권장 1121	-	
	1121	103.0	권장 1117-1, 1079	-	
	1122	60.0	권장 1124	-	
	1124	43.0	지정 1125, 권장 1122	-	
	1125	50.0	지정 1124	-	
	1126	76.0	지정 1127, 1251(일부)	-	
	1127	60.0	지정 1126, 1128	-	
	1128	73.0	지정 1127	-	
	1129	129.0	지정 1130	-	
	1130	53.0	지정 1129	-	
	1132	182.0	-	-	
	1134	53.0	지정 1134-1	-	
	1134-1	36.0	지정 1134 권장 1135	-	
	1135	63.0	권장 1134-1	-	
	1136	83.0	지정 1140	-	
	1137	158.0	-	-	
	1139	76.0	지정 1140	-	
	1140	56.0	지정 1136,1139	-	
	1141	30.0	지정 1144, 권장 1142	-	
	1142	102.0	지정 1143, 권장 1141	-	
	1144	205.0	지정 1141	-	
	1145	69.0	지정 1146 권장 1146-1	-	
	1146	53.0	지정 1145, 1251(일부)	-	
	1146-1	86.0	지정 1147 권장 1145	-	
	1147	89.0	지정 1146-1	-	
	1148	264.0	지정 1150, 권장 1251-1	-	
	1150	56.0	지정 1148, 1157	-	
	1151	47.0	지정 1152, 1251-1	-	
	1152	51.0	지정 1151,1153	-	
	1153	5.0	지정 1152	-	
	1154	6.0	지정 1155-1,1161	-	
	1155	60.0	지정 1155-1,1160	-	
	1155-1	29.0	지정 1154,1155	-	
	1157	53.0	지정 1150	-	
	1159	185.0	-	-	
	1160	60.0	지정 1155	-	
	1161	59.0	지정 1154,1162	-	
	1162	8.0	지정 1161	-	
	1165	209.0	지정 1177	-	
	1166	53.0	지정 1170	-	
	1167	50.0	지정 1168,1169	-	
	1168	53.0	지정 1167	-	

	1169	145.0	지정 1167	-	
	1170	53.0	지정 1166	-	
	1171	103.0	-	-	
	1172	126.0	-	-	
	1174	130.0	-	-	현황도로 편입
	1175	56.0	권장 1176	-	숭인동1169일대 특별계획구역 신설
	1176	66.0	권장 1175	-	
	1177	45.0	지정 1165	-	
	1178	112.0	-	-	
	1179	86.0	-	-	
	1180	53.0	권장 1181	-	
	1181	56.0	권장 1180	-	
	1182	60.0	권장 1183	-	
	1183	69.0	권장 1182	-	
	1184	73.0	권장 1185	-	
Ⅱ-3	1185	69.0	권장 1184	-	숭인동1169일대 특별계획구역 신설
	1186	73.0	-	(변경없음)	
	1187	53.0	권장 1188	-	
	1188	53.0	권장 1187	-	
	1189	60.0	권장 1190	-	
	1190	53.0	권장 1189	-	
	1191	76.0	권장 1193	-	
	1192	218.0	-	(변경없음)	
	1193	50.0	권장 1191	-	
	1194	83.0	지정 1052 권장 1206	-	
	1195	9.0	-	-	현황도로 편입
	1195-1	14.0	-	-	현황도로 편입
	1196	152.0	-	(변경없음)	숭인동1169일대 특별계획구역 신설
	1198	187.3	-	(변경없음)	
	1199	67.2	권장 1200	-	
	1200	35.7	권장 1199	-	
	1201	59.4	-	(변경없음)	
	1202	50.0	지정 1203	-	
	1203	63.0	지정 1202	-	
	1205	60.0	지정 1205-1	-	
	1205-1	63.0	지정 1205	-	
	1206	69.0	권장 1194	-	
	1207	50.0	지정 1208	-	
	1208	36.0	지정 1207	-	
	1209	28.0	지정 1210, 1211	-	
	1210	6.0	지정 1209	-	
	1211	25.0	지정 1209, 1212	-	
	1212	46.0	지정 1211,1213	-	
	1213	33.0	지정 1212, 권장 1222	-	
	1214	52.0	지정 1221	-	
	1215	40.0	지정 1219,1221	-	
	1217	7.0	지정 1218	-	
	1218	4.0	지정 1217,1219	-	
	1219	24.0	지정 1215,1218	-	
	1221	66.0	지정 1214,1215	-	
	1222	76.0	권장 1213	-	
	1223	96.7	-	-	현황도로 편입
	1224	73.0	권장 1225	-	숭인동1169일대 특별계획구역 신설

	1225	66.0	권장 1224	-	
	1226	66.0	권장 1227	-	
	1227	66.0	권장 1226	-	
	1228	99.0	-	(변경없음)	
	1229	66.0	권장 1230	-	
	1230	66.0	권장 1229	-	
	1231	63.0	권장 1232	-	
	1232	76.0	권장 1231	-	
	1233	121.0	지정 1236	-	
	1236	64.0	지정 1233,1238	-	
	1238	12.0	지정 1236	-	
	1251	792.4	지정 1126, 1146	-	
	1251-1	18.0	지정 1151 권장 1148	-	
	1251-2	12.0	-	-	현황도로 편입
	1478	70.0	지정 1075 권장 1070	-	숭인동1169일대 특별계획구역 신설
	1489-1	128.9	-	-	현황도로 편입

※ 숭인동1169일대 특별계획구역 신설에 따른 변경사항만 기재

3) 최대개발규모에 관한 결정조서(변경없음)

4) 필지분할가능선에 관한 결정조서(변경없음)

5) 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서(변경)

가) 권장용도(1층 : 가로활성화용도)(변경없음)

나) 권장용도(전층)(변경)

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
4	○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) ○ 노유자시설	○ 공동주택 중 아파트 ○ 부대・복리시설 ○ 판매시설 ○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) ○ 노유자시설 ○ 업무시설	숭인동1169일대 특별계획구역

※ 숭인동1169일대 특별계획구역 신설에 따른 변경사항만 기재

■ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
4	○ 공동주택 중 아파트, 부대・복리시설, 판매시설, 업무시설 추가	○ 숭인동1169일대 특별계획구역 신설에 따른 권장용도 변경

다) 불허용도(변경없음)

6) 건축물 밀도에 관한 결정(변경)조서(변경)

가) 건폐율 결정 조서(변경없음)

나) 용적률 결정(변경)조서(변경)

용도지역	용적률						비고
	기정			변경			
	기준	허용	상한	기준	허용	상한	
숭인동1169 일대 특별계획구역	250% 이하	250% 이하	법적용적률 2배 이하	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배 이하	○ 숭인동1169일대 주택정비형 공공재개발사업 정비계획에 따른 용적률 적용
	300% 이하	360% 이하					
	300% 이하	400% 이하	법적용적률 2배 이하				

※ 숭인동1169일대 특별계획구역 해당 계획지침 내용 준수

※ 숭인동1169일대 특별계획구역 신설에 따른 변경사항만 기재 (기정은 구역 내 결정사항 반영)

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
용적률	○ 숭인동1169일대 특별계획구역 용적률 계획 ○ 정비계획에 따른 용적률 적용	○ 숭인동1169일대 특별계획구역 신설에 따른 준주거지역 용적률을 기준으로 정비계획 용적률을 적용

다) 높이 결정(변경)조서(변경)

구분	최고높이		비고
	기정	변경	
숭인동1169일대 특별계획구역	30m 이하	125m 이하 (40층 이하)	-

※ 숭인동1169일대 특별계획구역 신설에 따른 변경사항만 기재 (기정은 '보문로변 및 이면준주거지역')

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
최고높이	○ 숭인동1169일대 특별계획구역 최고높이 계획	○ 숭인동1169일대 특별계획구역 신설 및 주택정비형 공공주택사업 정비계획에 따라 신설동역세권의 상징성 등을 고려하여 최고높이 변경

라) 높이 인센티브 계획(변경없음)

마) 허용용적률 인센티브 계획(변경없음)

바) 상한용적률 인센티브 계획(변경없음)

7) 건축물 배치 및 형태에 관한 결정(변경)조서(변경)

가) 건축선에 관한 결정(변경)조서(변경)

구분	적용지역	적용기준		비고
		기정	변경	
건축한계선	보문로, 숭인동길, 보문로7길변 (숭인동1169일대 특별계획구역 내)	3m	3m	-
고층부 벽면한계선	보문로변 (숭인동1169일대 특별계획구역 내)	-	6m	-

※ 숭인동1169일대 특별계획구역 신설에 따른 변경사항만 기재

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축한계선	○ 숭인동1169일대 특별계획구역 내 보문로, 숭인동길, 보문로7길변 건축한계선(3m) 신설	○ 숭인동1169일대 특별계획구역 신설 및 주택정비형 공공주택사업 정비계획에 따라 보행공간을 확보하고 가로경관의 연속성을 위하여 건축한계선(3m) 및 고층부 벽면한계선(6m)을 계획
고층부 벽면한계선	○ 숭인동1169일대 특별계획구역 내 보문로변 고층부벽면한계선(6m) 신설	

나) 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 결정 조서(변경없음)

Ⅳ. 기타사항에 관한 결정

1. 공지 및 통로에 관한 계획

1) 공개공지에 관한 결정조서(변경없음)

2) 공공보행통로에 관한 결정(변경)조서(변경)

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
공공보행통로	○ 4개소 - 이면도로 보행동선 확보 및 보행자의 안전 확보를 위해 폭원 2m로 지정	○ 4개소 - 이면도로 보행동선 확보 및 보행자의 안전 확보를 위해 폭원 2m로 지정 ○ 1개소 (숭인동1169일대 특별계획구역 내) - 신설동역 및 보문로에서 연계를 고려하여 폭원 6m로 지정	-

■ 변경 사유서

구분	변경내용	변경사유
공공보행통로	○ 숭인동1169일대 특별계획구역 내 1개소 신설	○ 숭인동1169일대 특별계획구역 신설에 따른 신설동역, 보문로에서 동서측 보행연계를 위해 신설

3) 보행자우선도로에 관한 결정 조서(변경없음)

2. 환경친화적 건축물에 관한 계획(변경없음)

3. 차량동선 및 주차계획에 관한 계획(변경없음)

4. 경미한 사항에 관한 계획(권한 : 구청장)(변경없음)

Ⅴ. 특별계획구역에 관한 결정

1. 궁안마을 특별계획구역(변경없음)

2. 숭인Ⅱ-7 특별계획구역(변경없음)

3. 숭인동1169일대 특별계획구역(신설)

1) 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	숭인동1169일대 특별계획구역	서울특별시 종로구 숭인동 1169번지 일대	-	증) 14,153.7	14,153.7	-

■ 변경 사유서

구역명	변경사유
숭인동1169일대 특별계획구역	○노후·불량건축물이 밀집하고 기반시설이 열악한 숭인동 1169번지 일대의 체계적인 정비 및 주거환경 개선을 도모하고자 특별계획구역으로 지정하고자 함

2) 특별계획구역 계획지침

구분	내용	
건축물 용도	권장	○공동주택 중 아파트 ○부대·복리시설 ○판매시설 ○제1종근린생활시설 ○제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) ○노유자시설 ○업무시설
	불허	○제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 ○문화 및 집회시설 중 관람장, 동·식물원, 집회장 (예식장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 외 이와비슷한 것) ○운수시설 ○의료시설 중 격리병원 ○공장 (지식산업센터 제외) ○창고시설 ○위험물 저장 및 처리 시설 (주유소, LPG충전소 제외) ○자동차 관련 시설 (주차장, 세차장 제외) ○교정 및 군사시설 ○관광 휴게시설 ○장례식장 ※ 교육환경법 상 상대보호구역은 관련법에 따름
건폐율	○60% 이하	
용적률	○주택정비형 공공재개발사업 정비계획으로 결정	
최고높이	○125m 이하 (40층 이하)	
건축한계선	○건축한계선 : 3m (보문로, 숭인동길, 보문로7길변) ○고층부 벽면한계선 : 6m (보문로변)	
공공시설	· 보문로7길변 폭원 확장 : 10m 이상 · 숭인동길변 폭원 확장 : 10m 이상 · 공원 신설 : A = 292.2㎡	
차량출입 불허구간	· 보문로변에서 직접 차량진출입은 원칙적으로 금지	
기 타	· 구역 내 종교시설에 대한 관리계획을 사전협의 후 입안권자와 협의를 득할 것 · 세부개발계획 수립 시 우이신설선 출입구 연결통로 설치를 관련부서 및 기관과 협의를 통하여 검토할 것	

3 지구단위계획, 관련도면 등 상세 내용 및 기타 사항

- 홈페이지, 열람장소(종로구청 도시개발과, 새문안로 41, 8층)에 게시·비치된 도서 참조.
- 제출된 의견 등에 따라 ‘2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획’(주거환경정비사업 부문)의 ‘입안 재검토·취소’ 절차 이행 검토