

서울특별시 종로구 공고 제2024 - 943호

수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비계획 변경(안) 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2010-485호(2010.12.30.)로 정비구역 지정되고 서울특별시 종로구고시 제2011-1호(2011.1.7.)로 정비구역 변경 지정되고 서울특별시고시 제2021-640호(2021.11.25.)로 정비계획 변경결정된 수송구역 제1-2지구에 대하여 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 지정을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 다음과 같이 공람·공고합니다.
2. 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 주민 등 이해관계인은 공람기간 내에 우리구(도시개발과)에 서면으로 의견서를 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2024년 7월 22일

서울특별시 종로구청장

- 가. 공람기간 : 2024. 7. 22. ~ 2024. 8. 21. (30일간)
- 나. 공람장소 : 종로구청 도시개발과(☎2148-2672)
- 다. 공람사유 : 수송 제1-2지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경
- 라. 공람내용 : 수송 제1-2지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안)

1. 수송 도시정비형 재개발구역 결정(변경없음)

가. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	수송 도시정비형 재개발사업	종로구 수송동 146-2번지 일대	73,091.1	-	73,091.1	서울시고시 제2011-1호 (`11.01.07.)

나. 정비지구 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	시행면적 (㎡)	면적(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
기 정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	종로구 수송동 146-2번지 일대	4,072.8	3,612.2	460.6	-

주) 추가 기반시설 부담(토지환산면적 233.5㎡)은 중학천 물길조성 공공시설 설치제공 부담으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외

다. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고	
구역		73,091.1	100.0	—	
정비기반 시설 등	소계	20,166.1	27.6	—	
	도로 ¹⁾	16,598.9	22.7	—	
	공원	3,567.2	4.9	—	
획지 (대지)	1	소계	52,925.0	72.4	
		1지구	3,688.2	5.0	—
		2지구	3,612.2	4.9	—
		3지구	8,622.3	11.8	—
		4지구	5,517.5	7.5	존치지구
		5지구	4,173.4	5.7	완료지구
		6지구	5,289.7	7.2	존치지구
		7지구	7,359.4	10.1	—
		8지구	3,433.2	4.7	—
		9지구	2,890.2	4.0	완료지구
		10지구	5,992.8	8.2	존치지구
	2	1지구	184.1	0.3	—
		2지구	305.9	0.4	—
		3지구	122.1	0.2	—
		4지구	466.0	0.6	존치지구
		5지구	259.0	0.4	—
		6지구	194.0	0.3	—
		7지구	158.9	0.2	완료지구
		8지구	656.1	0.9	존치지구

1) 기존 국공유지 도로면적(14,939.07㎡)이 포함된 면적임

2) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

라. 용도지역·지구에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	73,091.1	-	73,091.1	100.0	-
일반상업지역	73,091.1	-	73,091.1	100.0	-

2) 용도지구(해당없음)

마. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

1) 도로(변경없음)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	175	20~23	집산도로	일반도로	2,800	세종로 82-14	충신동 27-64	-	서고시 제39호 (1978.02.10.)	-
기정	중로	1	-	20	-	-	-	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-
기정	중로	1	1	20	집산도로	일반도로	183	수송동 116-7	수송동 146-2	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-
기정	소로	1	88	6~8	-	일반도로	361	수송동 5	수송동 65-1	-	건고시 제432호 (1963.07.01.)	-

2) 지하도로(변경없음)

구분	규모		기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과 지	최초 결정일	비고
	폭원(m)	면적(m ²)				기점	종점			
기정	6.5~8.1	4,190.2	특수도로	지하도로	404	세종로 100-1번지	청진동 70번지	-	서고시 제2008-409호 (2008.11.13.)	-

3) 공원(변경없음)

구분	시설의 종류	시설의 구분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	공원	근린공원	수송동 80-7번지 일원	3,567.2	-	3,567.2	서고시 제317호 (1984.5.28)	-

4) 공공청사(변경없음)

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	공공청사	공공청사	수송동 146-2 일원	8,622.3	-	8,622.3	서고시 제2021-709호 (2021.12.23.)	-
기정	공공청사	공공청사	수송동 104번지 일원	5,506.9	-	5,506.9	서고시 제1997-50호 (1997.3.3)	-

5) 문화시설(변경없음)

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	문화시설	문화시설	수송동 146-2일원	3,196.4	-	3,196.4	서고시 제2021-709호 (2021.12.23.)	·공공청사 지하1층 내 유구 전시관에 대하여 중복결정

2. 수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구

가. 수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	시행면적(㎡)	면적(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
기정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	종로구 수송동 146-12번지 일대	4,072.8	3,612.2	460.6	-

나. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		4,072.8	－	4,072.8	100.0	－
정비기 반 시설 등	소 계	460.6	－	460.6	11.3	－
	도 로	460.6	－	460.6	11.3	－
획 지	소 계	3,612.2	－	3,612.2	88.7	－
	대 지	3,612.2	－	3,612.2	88.7	－

주) 추가 기반시설 부담(토지환산면적 233.5㎡)은 중학전 물길조성 공공시설 설치제공 부담으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경없음)

1) 용도지역

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	3,612.2	-	3,612.2	100.0	-
일반상업지역	3,612.2	-	3,612.2	100.0	-

2) 용도지구 결정조서(해당없음)

라. 도시계획시설에 관한 계획(변경없음)

1) 도로

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	기점	종점	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	175	20~23	집산도로	일반도로	2,800	세종로 82-14	충신동 27-64	-	서고시제39호 (1978.02.10.)	-
기정	중로	1	-	20	-	-	-	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-
기정	중로	1	1	20	집산도로	일반도로	183	수송동 116-7	수송동 146-2	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-

마. 정비기반시설 설치(부담) 계획(변경없음)

1) 정비기반시설 부담면적

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	694.1 (603.2 적용)	-	694.1 (603.2 적용)	100.0	-
도로(토지)	460.6 (460.6 적용)	-	460.6 (460.6 적용)	76.4	-
중학천 물길조성 공공시설 설치제공 부담(건축물)	233.5 (142.6 적용)	-	233.5 (142.6 적용)	23.6	-

2) 정비기반시설 부담계획

시행면적(㎡)	대지면적(㎡)	정비기반시설면적(㎡)	계획 기반시설 내 공공용지(㎡)	대지내 폐지 국공유지(㎡)	중학천 물길조성 환산부지(㎡)	순부담면적(㎡)	순부담률(%)
4,072.8	3,612.2	460.6	-	-	233.5 (적용 142.6)	694.1 (적용 603.2)	16.1 (적용 14.3)

주) 순부담률 = [(정비기반시설면적 + 중학천 물길조성 환산부지) - 기존국공유지] ÷ [시행지구(대지면적 + 정비기반시설면적 + 중학천 물길조성 환산부지) - 기존국공유지]

주) 중학천 물길 조성 비용 토지환산면적 233.5㎡(약120억원)은 시행지구 면적에서 제외하되 순부담률 산정에 포함하였으며, 토지환산면적 142.6㎡(약74억원)을 초과하는 범위 내에서 실제 조성 비용에 따라 가감 가능

3) 국공유지 매입대상(해당없음)

바. 건축물에 관한 계획

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)						
기정	수송 도시정 비형 재개발 구역 제1-2지 구	4,072.8	-	4,072.8	종로구 수송동 146-12번지	업무	60이하	800 이하	70 이하	-
변경	수송 도시정 비형 재개발 구역 제1-2지 구	4,072.8	-	4,072.8	종로구 수송동 146-12번지	업무	50이하	1,008.83 이하	95.78 이하	-
건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정	- 용적률 : ① + ② + ③ = 800.0% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 인센티브 : 100.0% 적용 ※ 허용용적률 인센티브는“2020 서울시 도시환경정비기본계획”의 용적률 인센티브 적용 요건 및 부여량에 따라 적용하며, 완화량 또는 보상계수의 1/2값만을 적용 (서고 제2010-485호)								
		목 적		인센티브 완화 요건		산정방식		완화량		
		친환경 개발	녹색건축물 인증(그린 1등급)		기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2부여		100% (적용50%)			
			건축물에너지소비총량제(240kWh/m²·y이하)							
			신재생에너지 이용시설(11%이상)							
		옛길/물길 복원 및 재현	역사도심 기본계획에서 정한 관리지침(Guideline)에 적합하게 조성시		정량부여		50% (적용25%)			
		보행가로 활성화	저층부 가로활성화	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입시		정량부여		30% (적용15%)		
			공공보행통로	재생관리지침에 따라 적합하게 조성시		정률부여		30% (적용15%)		
		안전·방재	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시		정량부여		30% (적용15%)			
		계						240% (적용100%)		
③ 상한용적률 인센티브 : 100.0% 적용										
구 분		내용								
기반시설 부담		·기반시설(도로)기부채납 및 중학천 물길조성 공공시설 설치제공								
인센티브 산식		·개발가능용적률 = 허용용적률 × {1+(1.3×a)} ※ a = 공공시설 등 부지제공 면적 / 공공시설지 등의 부지제공 후 대지면적 = 603.2m² / (4,215.4m² - 603.2m²) = 0.1669								
적용내용		·700% × {1+(1.3×0.1669)} = 851.8%								
		완화량							151.8%	

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																									
건축물 용적률 완화에 관한 계획	변경	● 용적률 : ① + ② + ③ = 1,008.83% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 인센티브 : 200.0% 적용 <table><tr><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th>요 건</th><th>완화량</th></tr><tr><td>녹지 생태공간</td><td>개방형녹지 의무확보기준 초과설치</td><td>지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정</td><td>100.0%</td></tr><tr><td rowspan="2">친환경</td><td>녹색건축물 인증 등 친환경항목 적용</td><td>녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시</td><td>30.0%</td></tr><tr><td>전기차 충전소설치</td><td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과 시</td><td>20.0%</td></tr><tr><td>보행가로 활성화</td><td>공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)</td><td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>30.0%</td></tr><tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td><td>20.0%</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>-</td><td>200.0%</td></tr></table> ③ 상한용적률 인센티브 : 208.83% 적용 <table><tr><th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr><tr><td>① 기반시설 부담</td><td> ● 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지)+(1.2 x α건축물)} ※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 460.6 / (4,215.4㎡-603.2㎡) = 0.1275 ※ α건축물=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설지 등의 부지 제공후 대지면적(환산부지) = 142.6 / (4,215.4㎡-603.2㎡) = 0.0395 = 800% × {(1.3 × 1 × 0.1275) + (1.2 x 0.0395)} = 170.51% </td></tr><tr><td>② 공개공지 초과조성</td><td> ● 허용용적률 × (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800% × {(534.25㎡-361.22㎡) / 3,612.2㎡} = 38.32% ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 설치면적 : 895.47㎡ </td></tr><tr><td>합 계</td><td>● 170.51% + 38.32% = 208.83%</td></tr></table>									목 표	인센티브 대상	요 건	완화량	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	100.0%	친환경	녹색건축물 인증 등 친환경항목 적용	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	30.0%	전기차 충전소설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과 시	20.0%	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30.0%	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20.0%	합 계		-	200.0%	구 분	산정 내용	① 기반시설 부담	● 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지)+(1.2 x α건축물)} ※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 460.6 / (4,215.4㎡-603.2㎡) = 0.1275 ※ α건축물=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설지 등의 부지 제공후 대지면적(환산부지) = 142.6 / (4,215.4㎡-603.2㎡) = 0.0395 = 800% × {(1.3 × 1 × 0.1275) + (1.2 x 0.0395)} = 170.51%	② 공개공지 초과조성	● 허용용적률 × (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800% × {(534.25㎡-361.22㎡) / 3,612.2㎡} = 38.32% ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 설치면적 : 895.47㎡	합 계	● 170.51% + 38.32% = 208.83%
		목 표	인센티브 대상	요 건	완화량																																								
		녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	100.0%																																								
		친환경	녹색건축물 인증 등 친환경항목 적용	녹색건축물 인증, 에너지 효율등급, 신재생에너지 이용시설 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시	30.0%																																								
			전기차 충전소설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과 시	20.0%																																								
		보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30.0%																																								
		안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20.0%																																								
		합 계		-	200.0%																																								
		구 분	산정 내용																																										
		① 기반시설 부담	● 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지)+(1.2 x α건축물)} ※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 460.6 / (4,215.4㎡-603.2㎡) = 0.1275 ※ α건축물=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설지 등의 부지 제공후 대지면적(환산부지) = 142.6 / (4,215.4㎡-603.2㎡) = 0.0395 = 800% × {(1.3 × 1 × 0.1275) + (1.2 x 0.0395)} = 170.51%																																										
② 공개공지 초과조성	● 허용용적률 × (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 800% × {(534.25㎡-361.22㎡) / 3,612.2㎡} = 38.32% ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 설치면적 : 895.47㎡																																												
합 계	● 170.51% + 38.32% = 208.83%																																												
건축물의 높이 완화에 관한 계획	기정	● 높이 : 70m 이하																																											
	변경	● 높이 : 95.78m 이하 적용 <table><tr><th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr><tr><td>기준높이</td><td>● 50m</td></tr><tr><td>개방형녹지 확보에 따른 높이완화</td><td> ● [{적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%)] - 50m = {(50% × (50m + 20m)) / (80% - 43.0%)} - 50m = 44.59m ※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,553.35㎡) / 대지면적(3,612.2㎡) = 43.0% </td></tr><tr><td>공개공지 초과제공 에 따른 높이완화</td><td> ● 기준높이 × [{의무면적을 초과하는 공개공지 × (1/2)} / 대지면적] = 50m × [{173.03㎡ × (1/2)} / 3,612.2㎡] = 1.19m ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 초과면적 : 534.25㎡ - 361.22㎡ = 173.03㎡ </td></tr><tr><td>합 계</td><td>● 50m + 44.59m + 1.19m = 95.78m</td></tr></table>									구 분	산정 내용	기준높이	● 50m	개방형녹지 확보에 따른 높이완화	● [{적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%)] - 50m = {(50% × (50m + 20m)) / (80% - 43.0%)} - 50m = 44.59m ※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,553.35㎡) / 대지면적(3,612.2㎡) = 43.0%	공개공지 초과제공 에 따른 높이완화	● 기준높이 × [{의무면적을 초과하는 공개공지 × (1/2)} / 대지면적] = 50m × [{173.03㎡ × (1/2)} / 3,612.2㎡] = 1.19m ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 초과면적 : 534.25㎡ - 361.22㎡ = 173.03㎡	합 계	● 50m + 44.59m + 1.19m = 95.78m																									
		구 분	산정 내용																																										
		기준높이	● 50m																																										
		개방형녹지 확보에 따른 높이완화	● [{적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%)] - 50m = {(50% × (50m + 20m)) / (80% - 43.0%)} - 50m = 44.59m ※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,553.35㎡) / 대지면적(3,612.2㎡) = 43.0%																																										
		공개공지 초과제공 에 따른 높이완화	● 기준높이 × [{의무면적을 초과하는 공개공지 × (1/2)} / 대지면적] = 50m × [{173.03㎡ × (1/2)} / 3,612.2㎡] = 1.19m ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 초과면적 : 534.25㎡ - 361.22㎡ = 173.03㎡																																										
	합 계	● 50m + 44.59m + 1.19m = 95.78m																																											

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(m)	명칭	면적(m)						
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축한계선 : 종로5길변 3m, 종로1길변 3m • 1층부 벽면한계선 : 남측변 6m								
	변경	• 건축한계선 : 종로5길변 3m, 종로1길변 3m • 1층부 벽면한계선 : 남측변 14m (※필로티, 기둥 제외)								

3. 기타 관계도서 : 관계도서 및 도면은 공람장소에서 열람 가능

공 램 의 견 서

사 업 명	종로구 수송구역 제1-2지구 도시정비형 재개발사업(종로구 수송동 146-12번지 일대)			
공람기간	2024.07.22. ~ 2024.08.21.			
대 상 물 건 지	건 물			
	토 지			
의 견 제 출 인	성 명		주민등록 번 호	— *****
	주 소		전화번호	
내 용				

2024. . .

의견제출인 : (인)

끝.