

◆ 서울특별시고시 제2025-77호

관수동구역 제8지구 도시정비형 재개발사업
정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2024-187호(2024.04.11.) 「관수동 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함) 및 지형도면 고시」로 정비계획 결정된 관수동 129-1번지 일대 관수동구역 제8지구 도시정비형 재개발사업에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2024년 제16차 서울시 도시계획위원회(2024.12.04.) 심의 등을 거쳐 정비계획을 결정(변경) 및 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 6일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 관수동구역 제8지구 도시정비형 재개발사업

나. 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위치	시행면적(㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	관수동구역 제8지구 도시정비형 재개발구역	종로구 관수동 129-1번지 일대	3,401.3	2,825.7	575.6	증)195.5㎡
변경			3,596.8	2,825.7	771.1	

※ 제8지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 변동될 수 있음

■ 변경사유 : 공동분담부지(문화공원)의 미확보된 정비기반시설 부지 부담

2. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,401.3	증) 195.5	3,596.8	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	575.6	증) 195.5	771.1	21.4	-
	도 로	189.6	-	189.6	5.3	-
	공 원	386.0	증) 195.5	581.5	16.1	공동분담(문화공원)
획지(대지)		2,825.7	-	2,825.7	78.6	-

※ 제8지구 외 사항은 생략

■ 변경사유 : 공동분담부지(문화공원)의 미확보된 정비기반시설 부지 부담

3. 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		40,811.8 (3,401.3)	-	40,811.8 (3,596.8)	100.0	-
상업지역	일반상업지역	40,811.8 (3,401.3)	-	40,811.8 (3,596.8)	100.0	-

주) ()는 관수동구역 제8지구 내 편입면적임

나. 용도지구 결정조서

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	①	방화지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동 일대	98,549 (3,596.8)	건고 317 (' 73.08.04.)	집단

주) ()는 관수동구역 제8지구 내 편입면적임

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 정비사업비(추산액) 산출근거

[단위: 천 원]

구분	항목		금 액	산출근거
소 요 비 용 추 산 액	소요비용 계		546,017,019	
	토지비(종전 토지 등의 금액)		244,291,421	정비구역 내 토지건물 종전·자산(추산액) [도시정비법 제97조제2항 무상양도 국공유지 제외]
	철거비		550,000	1식
	설계감리비		4,000,000	1식(설계, 감리 포함 추산액)
	공 사 비	건축시설공사비	164,998,595	1식
		추가공사비	500,000	기타 공사비
		인입공사비	494,996	인입공사비
		건축물 기부채납 부담비용	-	-
	분 담 금 이 상	각종 제세금	10,675,613	1식
		각종 용역비	1,500,000	1식
		기타 컨설팅	2,000,000	1식
		감평 및 각종 수수료	3,600,000	1식

구분	항목	금 액	산출근거
	각종 부담금	9,646,398	1식
	부대 경비 기타	인허가비	1,000,000
		예비비	4,949,958
		기타	10,273,643
	금융비용	87,536,395	제반사업비용에 대한 금융비용

※ 상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

나. 개략적인 개별 부담금 산출(정비사업비 기준)

구 분	금액	비고
총 사업비 (종후 평가금액)	분양예정외 대지평가액	289,389,020천원
	신축건물시설 평가액	256,627,999천원
대지조성비	11,549,902천원	②
총 종전 토지 및 건물평가액	244,291,421천원	③
총 대지평가차액	33,547,697천원	①-②-③

※ 분양예정가는 추후 사업시행계획인가 이후 종후자산 감정평가에 의해 확정(변경)되며, 부담금은 토지등소유자별 권리가액 및 분양신청 물건에 따라 산정하여 관리 처분계획 수립 시 확정(변경) 예정

다. 개략적인 개별 부담금 산출

구분	토지등소유자 분양가 (계약 ㎡당)	토지등소유자 분양가	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액)	개별 부담금	비고
업무 및 판매 일괄 계약 100㎡	10,100천원	1,010,000천원	1,138,000천원	-128,000천원	수령

※ 토지등소유자 분양가: 업무 및 판매시설 일괄 계약면적 기준 ㎡당 금액

※ 분양예정가는 추후 사업시행계획인가 이후 종후자산 감정평가에 의해 확정(변경)되며, 부담금은 토지등소유자별 권리가액 및 분양신청 물건에 따라 산정하여 관리 처분계획 수립 시 확정(변경) 예정

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정 조서 : 변경없음

1) 도로 : 변경없음

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	중로	3	-	12	집산 도로	231	장사동 14-1	관수동 137-1	보행자 우선 도로	-	건설부고시 제432호 ('63.07.01.)	-
기정	중로	2	7	15	보조 간선 도로	850 (229)	을지로 2가	낙원 운동장	일반 도로		건설부고시 제77호 ('66.12.08.)	-
기정	소로	3	-	6	국지 도로	136	관수동 134-1	관수동 119-1	보행자 우선 도로		서울특별시고시 254호 ('05.08.25.)	-
기정	소로	3	E	6m	국지 도로	44	관수동 128	관수동 127-1	보행자 우선 도로	-	서울특별시고시 제2024-187호 ('24.04.11.)	-

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 연장임

※ 제8지구와 면한 도로 외 사항은 생략

2) 공원 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	문화공원	관수동 21-9일대	2,108.1 (386.0)	- (증)195.5)	2,108.1 (581.5)	2024.4.11. (서고 제2024-187호)	공동 분담 581.5㎡

※ ()는 관수동구역 제8지구 내 부담 면적임

나. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획 : 변경

1) 정비기반시설 등 부담계획 : 변경

구분	지구명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)			계획기반 시설 내 기준공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비고
				계	도로	공원					
기정	관수동구역 제8지구	3,401.3	2,825.7	575.6	189.6	386.0	-	-	575.6	16.9	정비지구 16.9% 이상

구분	지구명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)			계획기반 시설 내 기존공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비고
				계	도로	공원					
변경	관수동구역 제8지구	3,596.8	2,825.7	771.1	189.6	581.5	-	-	771.1	21.4	

※ 제8지구 외 사항은 생략

※ 공동분담부지(문화공원부지, 공공공유부지)는 순부담률 미달 일반정비지구 및 소단위정비지구에서 확보

※ 공동분담부지 확보 완료 시 그 외 순부담률 미달 정비지구 개별 정비계획 수립 시 건축물, 현금 기부채납 검토

■ 변경사유 : 공동분담부지(문화공원)의 미확보된 정비기반시설 부지 부담

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	관수동구역 제8지구	3,401.3	획지	2,825.7	종로구 관수동 129-1번지 일원	15	-	-	15	-	-
변경	관수동구역 제8지구	3,596.8	획지	2,825.7	종로구 관수동 129-1번지 일원	15	-	-	15	-	-

■ 변경사유 : 공동분담부지(문화공원)의 미확보된 정비기반시설 부지 부담

8. 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	관수동구역 제8지구	3,401.3	획지	2,825.7	관수동 129-1번지 일원	도심서비스지역 주용도 중에서 선택	50 이하	600/800/ 법정2배 이하	70 + α 이하	-	
변경	관수동구역 제8지구	3,596.8	획지	2,825.7	관수동 129-1번지 일원	업무시설	60 이하	600/796.9/ 1,199 이하	113 이하	-	
용적률에 관한 계획	기정	• 용적률 ① 기준용적률(변경없음) : 600% ② 허용용적률(변경) : 200% ③ 법정2배이하								-	
		변경	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,199.1% → 1,199.0% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% 적용 ② 허용용적률 : 196.9% 적용								-
	계획 유도		목표	인센티브 대상	요건				산정 방식	최대범 위	적용량
		녹지 생태공간	개방형녹지 초과 설치	지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만 소규모대지는 20%초과) 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정				정률	100%	60%	
			친환경 개발	신재생에너지 의무 확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)				정량	20%	20%
				전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2 이상 초과 설치 시				정량	20%	20%
		공익시설	저층부 개방공간	청계천변 공개형발코니를 계획기준에 따라 확보 시				정률	50%	11.9%	
				지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시						5%	
		보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시				정량	30%	30%	
			공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시 = 600%×(121.72/2,825.7)×2.0=30%				정률	30%	30%	
		안전·방 재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시				정량	20%	20%	
		합계								196.9%	
		③ 상한용적률 : 402.2% 적용									
		구분		인센티브 산식				적용내용		완화량	
		공공시설 등 부지 제공 (도로, 공원)		허용용적률×1.3×α (α=부담면적/대지면적)				796.9%×1.3×0.2729 (α=771.1/2,825.7)		282.7%	
녹색건축 초과등급 인증		허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율				796.9%×1.0×3%(우수등급)		23.9%			
건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급		허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물				796.9%×1.0×6%(1++등급)		47.8%			

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고									
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)															
			구분	인센티브 산식			적용내용	완화량											
			인증	인증완화 비율															
			지능형건축물 인증	허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증완화 비율			796.9%×0.5×12%(2등급)	47.8%											
			합계							402.2%									
			※ 「녹색건축물 조성지원법」 개정('25.1.)으로 에너지효율등급 인증제 폐지됨에 따라 ZEB 도입 또는 타 항목 인증 등급 상향 등으로 변경 필요																
건축물 높이 완화에 관한 계획	기정	• 70m + α이하								-									
	변경	• 최고높이 : ① + ② = 113m 이하(43m 완화) ① 개방형녹지 확보에 따른 높이 = 적정건폐율 60%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형 녹지율%) = 60%×(70m+20m)÷(80%-25%) = 98.18m ② 공공용지 제공에 따른 완화 높이 = {기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)} = {70m×(771.1㎡÷3,596.8㎡)} = 15.00m								-									
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m								-									
	변경	• 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m • 저층부 벽면한계선 : 이면도로변 5m								-									
건축물의 형태 및 외관에 관한 계획	기정	• 저층부 외관 - 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조 (공원 등 조망 고려한 저층부 입면계획 수립) • 공개형발코니 ※ 설치면적 : 187.44㎡ - 설치위치 : 청계천로에서 직접 진출입이 가능한 위치(지상 2~3층부) - 설치기준 : 최소 3m 이상의 너비 확보 - 설치시설 : 청계천로변 조망 가능한 개방 공간임을 알리는 표지 의무 설치, 시민들이탈 수 있는 의자 및 테이블 설치 - 개방시간 : 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 완전개방								변경 없음									
개방형녹지 조성계획	기정	• 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장 • '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 준수								-									
	변경	• 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장 삭제 • '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 준수 • 획지 내 25% 개방형녹지 조성 - 남측(청계천변) 폭원 4m 완화 - 토심에 관한 사항 <table><tr><td>구 분</td><td>토심(m)</td><td>면적(㎡)</td><td>비율(%)</td><td>비고</td></tr><tr><td>개방형녹지</td><td>2.0</td><td>706.43</td><td>100</td><td>-</td></tr></table> • 모두에게 개방하고 휴식과 여가의 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 • 유기적으로 배치해 보행 및 녹지 네트워크 구축								구 분	토심(m)	면적(㎡)	비율(%)	비고	개방형녹지	2.0	706.43	100	-
구 분	토심(m)	면적(㎡)	비율(%)	비고															
개방형녹지	2.0	706.43	100	-															

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
대지내 공지	전면공지	기정	• 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성							-
	공개공지	기정	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정위치에 조성							-
기타사항에 관한 계획		신설	• 저층부 개방공간 - 설치위치 : 지상부 개방형녹지 공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성(저층부) - 설치면적 : 149.38㎡ - 설치시설 : 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치 - 개방시간 : 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 완전개방							-

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지의 형상 조정 가능

※ 청계천로변 개방형녹지 폭원 4m 부분은 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」의 3,000㎡ 미만의 소규모 대지는 입지 및 개발 여건 지역 특성에 따라 도시계획위원회 등 심의를 통해 최소폭을 완화·적용한 사항이며, 보도와 연계조성 예정임

※ 저층부 벽면한계선 지정 사유 : 문화공원까지 보행통로를 확보하고자 저층부(1~2층) 벽면한계선을 급회 지정

9. 교통 및 동선처리계획

가. 교통처리 계획

구분	계획내용		비고
	기정	변경(안)	
차량출입 불허구간	• 간선변 차량출입불허구간 지정	• 간선변 차량출입불허구간 지정 - 대상지역 : 관수동구역 제8지구	변경
차량출입구 (권장)	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4·8	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4	변경

※ 정비계획 결정도 참조

■ 변경사유 : 연접도로(수표로)에 대한 부영향 및 수표로변 보행 연속성 등을 감안하여 이번부로 차량진출입 계획

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• '2030 서울시 도시주거환경정비기본계획' 도시경관에 적합하도록 계획 수립 • 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도	-
환경보전	• 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토양 이동을 최소화 • 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감	-
재난방지	• 기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치 • 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

12. 세입자 주거대책

가. 상가세입자 대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제62조 및 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상계획
- 기존 세입자가 재입점을 원할 경우 협의를 통해 임차권 우선 분양 또는 재임차권 부여
- 관수동 일대 도시정비형 재개발사업 정비계획 고시후 건축물 철거까지 영업권 최대한 보장

13. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 재개발구역 지정조서 참조

14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
15	5	10	15	15	-

2) 거주현황 : 해당사항 없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당사항 없음

15. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
상업 시설	펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 방법용 CCTV 설치 운영	건설산업기본법, 건설 기술 진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	단지내 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인자성 제고 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요 인 제거 단지 내 주요 교차로 및 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV설치	-

16. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역명	면적(㎡)	획 지				비고
			획지명	위치	시행면적(㎡)	획지면적(㎡)	
기정	관수동일대 도시정비형 재개발구역	40,811.8	관수동구역 제8지구	관수동 129-1번지 일대	3,401.3	2,825.7	-
변경		40,811.8	관수동구역 제8지구	관수동 129-1번지 일대	3,596.8	2,825.7	-

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

18. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 4등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	
2. 생태 네트워크	녹지수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지로 주변 녹지가 미미한 상태임	•조경 등을 통해 녹지 확보 계획 반영	
3. 동식물상	동식물상 보호	×	•현존식생은 시가지지역, 생태-자연도 3등급 권역	-	
4. 자연환경자산	자연환경 보호	×	•대상지 주변 보호지역 없음(1km이격)	-	
5. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사	•종합적인 토지이용계획 수립	
6. 토양	토양오염 최소화	○	•측정망 조사결과 기준 만족	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립	
7. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•대상지내 90%이상 불투수포장지역임	•인도 및 보행로의 포장재료는 투수성 포장재 사용	
8. 물순환, 수리·수문	생태면적률 20% 이상	○	•대상지내 90%이상 불투수포장 지역 •업무시설 24.09%이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 적용하여 업무시설 생태면적률 24.09%로 계획	
9. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질 상태 확인 •오염원 및 처리시설 현황 파악	•수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립	
10. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	•업무시설, 근린생활시설 신축	•기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단	
11. 열	열환경 영향 최소화	○	•대상지내 90%이상 불투수포장 지역임	•투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화	
12. 대기질	대기오염 최소화	○	•공사시 대기질 영향 예상	•공사시 비산먼지 저감방안 수립	
13. 악취	악취공해 해결	×	•해당사항 없음	-	
14. 온실가스	온실가스 저감	○	•공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 온실가스 발생 최소화 •에너지절약 친환경 건축물 수립계획	
15. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	•공사시 및 운영시 폐기물 적정처리	
16. 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정 •에너지 절약 설비 및 계획 고려	•에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용	
17. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	•공사시 소음영향 예상	•저소음 장비 사용하여 소음진동 최소화(가설 방진망설치)	
18. 경관	Skyline 보전	○	•주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	•주변 경관과 어울리는 디자인 및 색채계획을 통한 친환경적인 경관계획 수립	
19. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	•대상지는 시가지지역으로 도로와 접함	•대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경 녹지 계획으로 입주민 등의 휴식공간 마련	
20. 일조	일조 침해 최소화	×	•일조유발시설 없음	•일조장애 영향 최소화하는 배치 계획수립	

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
21. 보행 친환경공간	보행자 보호계획 수립	○	•대상지는 시가지 지역으로 주변에 청계천로 등이 위치함	•보행등선과 차량등선 분리 •폭 2m이상의 보행자 보도 설치	
22. 전파장해	전파장해 영향 저감	×	•해당사항 없음	-	
23. 인구	인구 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-	
24. 주거	주거 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-	
25. 산업	산업 고려한 계획	×	•해당사항 없음	-	

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

20. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

21. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 :
해당사항 없음

22. 정비사업시행 예정시기

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	-	-

(이 하 여 백)

II. 관수동 일대 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	종로구 관수동 107번지 일대	40,811.8	-	40,811.8	-

나. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	40,811.8 (3,401.3)	-	40,811.8 (3,596.8)	100.0	-
일반상업지역	40,811.8 (3,401.3)	-	40,811.8 (3,596.8)	100.0	-

주) ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 편입면적임

2) 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번 호	지구명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	방화지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동 일대	98,549 (3,596.8)	건설부고시 317호 (' 73.08.04.)	집단

주) ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 편입면적임

※ 제8지구 외 사항은 생략

2. 도시계획시설 결정조서 : 변경없음

가. 교통시설(도로) : 변경없음

구분	규모				기능	연장(m)	위치		사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	중로	2	7	15	보조간선	850 (229)	을지로2가	낙원운동장	일반도로	건고 77 (' 66.12.08.)	-
기정	중로	3		12	집산	231	장사동 14-1	관수동 137-1	보행자 우선도로	건고 432 (' 63.07.01.)	-
기정	소로	3		6	국지	136	관수동 134-1	관수동 119-1	보행자 우선도로	서고 254 (' 05.08.25.)	-
기정	소로	3	E	6	국지	44	관수동 128	관수동 127-1	보행자 우선도로	서고 187 (' 24.04.11.)	-

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 연장임

※ 제8지구와 면한 도로 외 사항은 생략

나. 공원 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	문화공원	관수동 21-9일대	2,108.1 (386.0)	- (증)195.5)	2,108.1 (581.5)	서울특별시고시 제2024-187호 (' 24.04.11.)	공동분담 581.5㎡

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 부담 면적임

3. 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 정비계획 결정사항과 동일

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

1) 건축물 건폐율에 관한 결정 조서 : 변경

구 분	기정	변경	비 고
제8지구	• 50% 이하	• 60% 이하	-

■ 변경사유서

변경 내용	변경사유	비 고
건폐율 : 50% 이하 → 60% 이하	「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경 적용	-

2) 건축물 용적률에 관한 결정 조서 : 변경

구 분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비 고
제8지구	기정	• 600%	• 800%	• 법정 2배이하	-
	변경	• 600%	• 796.9%	• 1,199%이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	허용용적률 인센티브			비고
신설	녹지생태공간	개방형녹지 초과 설치	60%	196.9% 적용
	친환경개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	20%	
		전기차 충전소 설치	20%	
	공익시설	공개형 발코니	11.9%	
		저층부 개방공간	5%	
	보행가로활성화	무장애도시조성	30%	
		공공보행통로	30%	
	안전·방재	방재관련시설	20%	

■ 상한용적률 인센티브 사항

구분	상한용적률 인센티브			비고
신설	공공시설등 제공에 따른 용적률 인센티브	토지(정비기반시설) : 771.1㎡	282.7%	402.2% 적용
	녹색건축 초과등급인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과 등급 인증에 따른 인센티브	녹색건축 초과등급 인증 : 우량 → 우수등급	23.9%	
		건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과 등급 인증 : 1+ → 1++등급	47.8%	
		지능형건축물 인증 : 2등급	47.8%	

※ 「녹색건축물 조성지원법」 개정(' 25.1.)으로 에너지효율등급 인증제 폐지됨에 따라 ZEB 도입 또는 타 항목 인증 등급 상향 등으로 변경 필요

3) 건축물 높이에 관한 결정 조서 : 변경

구 분	기정	변경	비 고
제8지구	• 70m + α 이하	• 113m 이하	-

■ 높이 완화 사항

구분	완화 사항		비 고
신설	개방형녹지 확보에 따른 높이 = 적정건폐율 60% × (기준높이 + 20m) ÷ (80% - 개방형녹지율%)	98.18m	113m 이하
	공공용지 제공에 따른 완화 높이 = {기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)}	15.00m	

다. 건축선에 관한 결정 조서 : 변경

구 분	지구명	계획 내용	비 고
기정	제8지구	• 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m	-
변경	제8지구	• 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m • 저층부 벽면한계선 : 이면도로변 5m	-

■ 변경사유서

변경 내용	변경사유	비 고
이면도로변 5m 저층부 벽면한계선 지정	동측 보행공간 5m 조성을 위한 저층부 벽면한계선 지정	-

라. 기타사항에 관한 결정 : 변경

1) 대지내 공지 : 변경없음

구 분	적용 위치	계획 내용	비 고
기정	공공보행통로	제8지구 • 일반정비지구 4·8 : 폭원 4m 확보	-
	전면공지	제8지구 • 건축한계선 및 건축지정선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성	-
	공개공지	제8지구 • 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성	-

2) 건축물의 형태 및 외관 : 변경없음

구 분	적용 위치	계획 내용	비 고
기정	저층부 외관	제8지구 • 1층 벽면적의 70% 이상 투시형 구조(공원 조망 등 고려한 저층부 입면계획)	-
	공개형 발코니	제8지구 • 설치위치 : 청계천로에서 직접 진출입이 가능한 위치(지상 2~3층부) • 설치면적 : 187.44㎡ • 설치기준 : 최소 3m 이상의 너비 확보 • 설치시설 : 청계천로변 조망 가능한 개방 공간임을 알리는 표지 의무 설치, 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 설치 • 개방시간 : 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 완전개방	-

3) 개방형녹지 : 변경

구 분	적용 위치	계획 내용	비 고
기정	제8지구	• 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장 • '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 준수	-
변경	제8지구	• 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장 삭제 • '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 준수 • 획지 내 25% 개방형녹지 조성(면적 706.43㎡) - 남측(청계천변) 폭원 4m 완화 • 모두에게 개방하고 휴식과 여가의 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성 • 유기적으로 배치해 보행 및 녹지 네트워크 구축	※ 결정 도면 참조

※ 개방형녹지는 '녹지생태도심 개방형녹지 심의기준'에 따르며 상세계획은 '녹지생태도심 디자인 가이드라인'에 적합하게 조성할 것

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하여 녹지의 형상은 조정 가능

※ 청계천로변 개방형녹지 폭원 4m 부분은 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」의 3,000㎡ 미만의 소규모 대지는 입지 및 개발 여건 지역 특성에 따라 도시계획위원회 등 심의를 통해 최소폭을 완화·적용한 사항이며, 보도와 연계조성 예정임

4) 저층부 개방공간 : 신설

구 분	적용 위치	계획 내용	비 고
신설	제8지구	●설치위치 : 지상부 개방형녹지 공간과 직접 연결이 가능한 위치에 조성(저층부) ●설치면적 : 149.38㎡ ●설치시설 : 시민이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 등 편의시설 설치 ●개방시간 : 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 완전개방	-

5) 교통처리계획 : 변경

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
차량출입 불허구간	• 간선변 차량출입불허구간 지정	• 간선변 차량출입불허구간 지정 - 대상지역 : 관수동구역 제8지구	변경
차량출입구 (권장)	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4·8	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4	변경

■ 변경사유서

변경 내용	변경사유	비 고
차량출입구(권장) 삭제 및 불허 지정	연접도로(수표로)에 대한 부영향 및 수표로변 보행 연속성 등을 감안하여 이면부로 차량진출입 계획	-

III. 2024년 제16차(‘24.12.04.) 서울시 도시계획위원회 심의

구 분	심의결과	조건사항	비 고
제16차 서울시 도시계획위원회	수정가결	- 장방형 건축물 형태에 따른 경관상 위압감을 고려하여, 개방형녹지 폭원(5m) 확보와 건축물 매스 조정을 연계하여 높이 완화 방안 검토 - 개방형녹지 조성계획은 공개공지 및 녹지공간의 기능 등을 고려하여 페이빙형태 등 세부 조성 계획 검토 - 차량진출입구 변 녹지조성 계획의 필요성을 검토하고, 필요시 가로환경 및 미관 등을 고려한 개선 방안 마련 - 공개형발코니 계획은 2층 로비 공간 내 근린생활시설 배치 등과 연계하여 효용성 제고 방안 검토	-

IV. 관계도면 : 붙임 참조

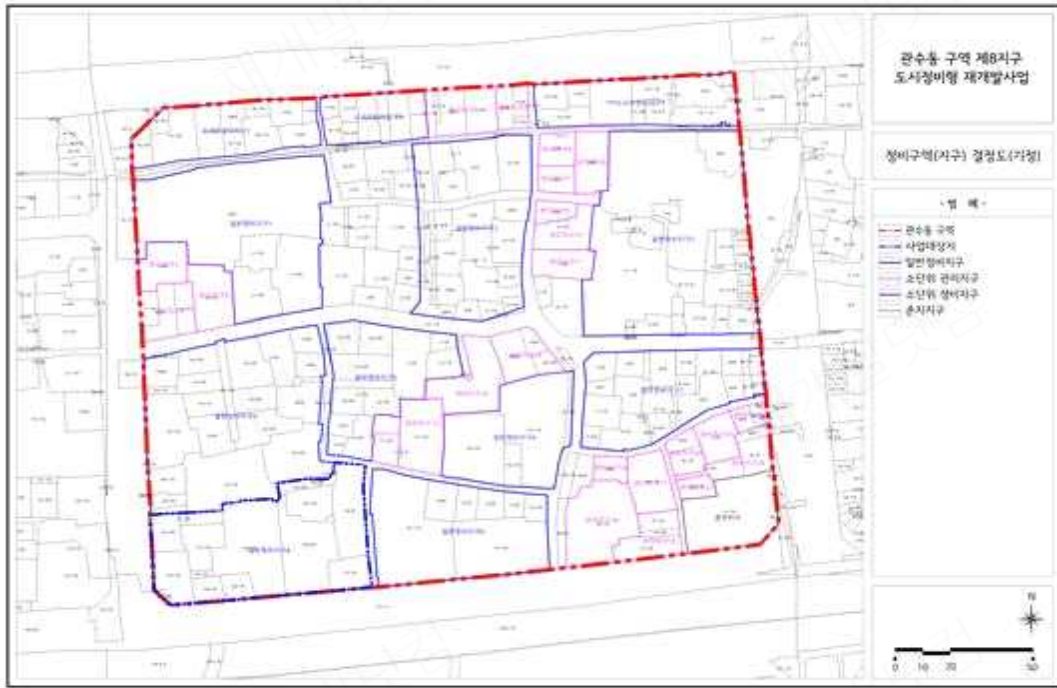
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

V. 열람장소

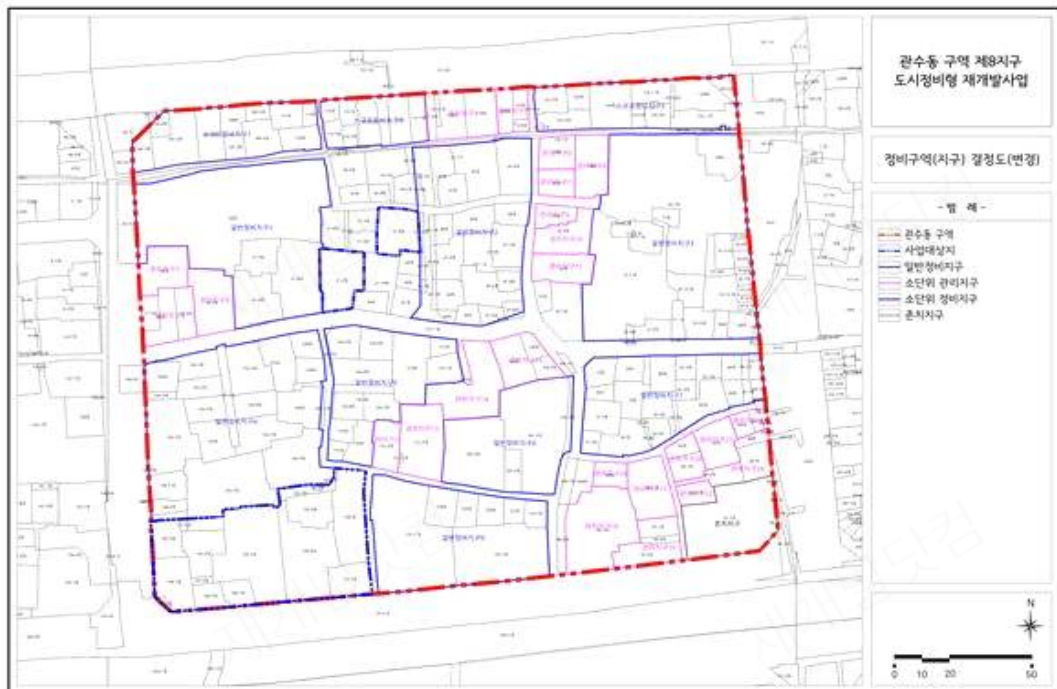
※ 고시 관련 세부사항에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(☎ 02-2133-4635) 및 종로구청 도시개발과(☎ 02-2148-2675)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

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

■ 정비구역 결정도(기정)



■ 정비구역 결정도(변경)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

