

관수동 일대 도시정비형 재개발구역 일반정비지구3 정비계획 결정(변경)(안) 공람 · 공고

1. 서울특별시 고시 제2024-187호(2024.04.11.)로 결정된 「관수동 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함) 및 지형도면 고시」에 대하여 “관수동 일대 도시정비형 재개발구역 일반정비지구3 정비계획”을 결정(변경)하고 이에 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 토지 등 소유자 및 이해 관계인은 공람 기간 내에 우리 구(도시개발과)에 서면으로 의견서를 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계 법령에 의한 정비계획 결정 과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2024년 7월 26일

종로구청장

가. 공람기간: 2024. 7. 26. ~ 2024. 8. 26.(31일간)

나. 공람장소

○ 종로구청 도시개발과[서울시 종로구 종로1길 36(수송동) 9층 ☎02-2148-2676]

다. 공람의견 제출 장소: 위 공람장소

라. 공람내용

I. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고 (최초결정일)
			기정	변경	변경후	
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발구역	종로구 관수동 107번지 일대	40,811.8	-	40,811.8	서울특별시고시 제2024-187호 (2024.04.11.)

2. 정비지구 지정(변경)조서

구분	지 구 명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비 고
				획 지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발구역 일반정비지구3	종로구 관수동 59번지 일대	4,730.4	3,905.6	824.8	감) 4.7㎡
변경			4,725.7	3,905.6	820.1	

※ 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

■ 변경사유 : 정비기반시설 필지 지정 및 현금 기부채납에 따른 시행면적 감소

Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)(안)

1. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,730.4	감) 4.7	4,725.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	824.8	감) 4.7	820.1	17.4	-
	도 로	442.1	-	442.1	9.4	-
	공동분담	382.7	감) 4.7	378.0	8.0	도로 및 공원
획지(대지)		3,905.6	-	3,905.6	82.6	-

2. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

가. 용도지역 계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		40,811.8	-	40,811.8	100.0	-
상업지역	일반상업지역	40,811.8 (4,730.4)	-	40,811.8 (4,725.7)	100.0	-

주) ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 일반정비지구3 내 편입면적임

나. 용도지구 계획

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	①	방화지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동 일대	320,000 (4,725.7)	건고 317 (’73.08.04.)	집단

주) ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 일반정비지구3 내 편입면적임

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 권리가액

구 분	총전토지등의 추산액		분양예정의 대지평가차액(원) (B)	비용부담액(원) (C)	분담금 추산액(원) (A+B+C)	분담률 (%)
	금액(원)(A)	비율(%)				
합 계	197,399,419,000	100.00	72,794,664,000	598,194,754,000	868,388,837,000	100.00
관수동59 외 11필지	165,354,096,000	83.77	60,977,362,144	-	226,331,458,144	26.06
관수동 67-5	1,045,750,000	0.53	385,639,534	-	1,431,389,534	0.16
관수동 67-6	734,250,000	0.37	270,768,183	-	1,005,018,183	0.11
관수동 67-9	765,400,000	0.39	282,255,318	-	1,047,655,318	0.12
관수동67-8 외 2필지	4,732,200,000	2.40	1,745,085,729	-	6,477,285,729	0.75
관수동 70-15	4,049,178,000	2.05	1,493,208,812	-	5,542,386,812	0.64
관수동 72-2	3,077,886,000	1.56	1,135,027,035	-	4,212,913,035	0.49
관수동 72-6	527,404,000	0.27	194,489,919	-	721,893,919	0.08
관수동 71-1	754,833,600	0.38	278,358,764	-	1,033,192,364	0.12
관수동 67-1	1,365,705,000	0.69	503,628,821	-	1,869,333,821	0.22
관수동 69	1,881,114,000	0.95	693,695,363	-	2,574,809,363	0.29
관수동70-4 외 1필지	2,981,948,400	1.51	1,099,648,281	-	4,081,596,681	0.47
관수동 70-16	932,434,000	0.47	343,852,176	-	1,276,286,176	0.15
관수동 38-2	3,686,970,000	1.87	1,359,637,955	-	5,046,607,955	0.58
관수동 31-4	3,239,790,000	1.64	1,194,732,111	-	4,434,522,111	0.51
관수동 31-3	391,050,000	0.20	144,206,875	-	535,256,875	0.06
관수동 31-2	1,879,410,000	1.00	693,066,981	-	2,572,476,981	0.3
사업시행예정자	-	-	-	598,194,754,000	598,194,754,000	68.89

※ 상기 권리가액은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(신축건축물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경) 예정

나. 토지등소유자별 분담금 추산액

구 분	권리가액(원)	분양 예정가(원/㎡)		분담금
		근린생활시설	업무시설	
합 계	868,388,837,000	9,508,000	9,853,000	토지등소유자별 권리가액 - (시설별 분양 예정가 × 분양받은 면적)
관수동 59 외 11필지	226,331,458,144			
관수동 67-5	1,431,389,534			
관수동 67-6	1,005,018,183			
관수동 67-9	1,047,655,318			
관수동 67-8 외 2필지	6,477,285,729			
관수동 70-15	5,542,386,812			
관수동 72-2	4,212,913,035			
관수동 72-6	721,893,919			
관수동 71-1	1,033,192,364			
관수동 67-1	1,869,333,821			
관수동 69	2,574,809,363			
관수동 70-4 외 1필지	4,081,596,681			
관수동 70-16	1,276,286,176			
관수동 38-2	5,046,607,955			
관수동 31-4	4,434,522,111			
관수동 31-3	535,256,875			
관수동 31-2	2,572,476,981			
사업시행예정자	598,194,754,000			

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

다. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

구 분	금 액 (원)	비 고
총금액	868,388,837,000	• 대지비 + 공사비 + 대지조성비
대지비	270,194,083,000	• 추정 토지매입비
공사비	248,125,733,000	• 약 20,782평 × 약 1,194만원
대지조성비	350,069,021,000	-
간접공사비	6,564,417,000	• 철거비, 각종인입비, 예술장식품비
설계/인허가비	10,150,134,000	• 설계비, 감리비, 각종용역비 등
부대비용	96,546,655,000	• 일반부대비용, 제세공과금 등
금융비	236,807,815,000	-
분양예정 대지평가액	620,263,104,000	• 대지비 + 대지조성비
종전토지등의 추산액(A)	197,399,419,000	• 공시지가의 2배 적용
분양예정 대지평가차액(B)	72,794,664,000	• 분양예정 대지평가액 - 대지조성비 - 종전토지등의 추산액
비용부담액(C)	598,194,754,000	• 공사비 + 대지조성비
분담금 추산액	868,388,837,000	• A + B + C

※ 상기 비용은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가에 따른 건축계획, 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획 수립 시 종전-종후자산 감정평가에 따라 확정(변경) 예정

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설(정비기반시설 등) 결정(변경)조서(안)

1) 도로

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 (64)	장사동 14-1	관수동 137-1	보행자 우선도로	-	1963.07.01. (건고 432)	도로 사용형태 변경
변경	중로	3		12	집산 도로	231 (64)	장사동 14-1	관수동 137-1	일반도로	-		
기정	소로	3	C	4	국지 도로	221 (47)	관수동 20	관수동 59	보행자 우선도로	-	2024.4.11. (서고 제2024-187호)	공동 분담 15.1㎡

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 일반정비지구3 내 연장임

- 변경사유 : ‘중로 3’은 별도의 보도를 계획하였으며, 관수동 정비구역 내에서 각각의 정비 지구(관리지구)로 통하는 주요 도로이므로 보행자우선도로의 정합성 및 보행자 안전성 확보 측면에서 일반도로로 조정 계획

2) 공원(변경없음)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	문화공원	관수동 21-9일대	2,108.1	-	2,108.1 (362.9)	2024.4.11. (서고 제2024-187호)	공동 분담 362.9㎡

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 일반정비지구3 내 편입면적임

나. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등 부담계획(안)

구분	지구명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)				계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%) ²⁾	비고
				계	도로	공동 분담	현금 ¹⁾					
기정	일반 정비	4,730.4	3,905.6	824.8	442.1	382.7	-	29.2	-	795.6	16.9	서울 극장
변경	정비 지구3	4,725.7 (감 4.7)	3,905.6	824.8	442.1	378.0 (감 4.7)	4.7 (증 4.7)	29.2	-	795.6	16.9	

주1) 현금기부채납(환산부지 면적) = 현금 기부채납 비용 ÷ (평균 공시지가×2) = 196,326,000원 ÷ (20,885,733원×2) = 4.7㎡

주2) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역 면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

- 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 지정 및 현금 기부채납(토지환산)에 따른 부담계획 변경

5. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

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	일반정비지구3	4,730.4	획지	3,905.6	종로구 관수동 59번지 일대	15	-	-	15	-	-
변경	일반정비지구3	4,725.7	획지	3,905.6	종로구 관수동 59번지 일대	15	-	-	15	-	-

7. 건축물에 관한 계획

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발구역 일반정비지구3	4,730.4	획지	3,905.6	관수동 59번지 일대	도심서비스지역 주용도 중에서 선택 (업무,판매,문화/집회, 숙박,교육연구,주거)	50 이하	600/800/ 법정2배 이하	70 + α 이하	-	
변경		4,725.7				업무시설, 근린생활시설	50 이하	600/800/ 1,171.42% 이하	124.66 이하		
• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,171.42% 이하 ① 기준용적률 : 600% 적용 ② 허용용적률 : 200% 적용											
심의 완화사항	용적률 계획	목표		인센티브 대상		요건		산정 방식	완화량 또는 계수	적용량	
		계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과 설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설 치 시(초과면적) =600%×(459.17/3,905.6)×2=141.1%		정률	2.0	100%		
			친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과시		정량	30%	30%		
				전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시		정량	20%	20%		
			보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시		정량	30%	30%		
			안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시		정량	20%	20%		
		합계									200%
		허용용적률 인센티브									200%적용

(계속)

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
심의 완화사항	용적률 계획	③ 상한용적률 : 371.42% 적용								
		구분					면적(㎡)	비고		
		사업시행면적					4,725.7	일반정비지구3 : 4,347.7㎡, 공동분담 : 378.0㎡		
		획지면적					① 3,905.6	공공시설 등 제공 후 대지면적		
		공공시설 제공면적					② 820.1	도로 : 442.1㎡, 공동분담 : 378.0㎡		
							③ 4.7	현금(토지환산) : 4.7㎡		
		새로설치하는 기반시설 내 국공유지					④ 29.2	-		
		순부담면적					795.6	② + ③ - ④		
		α토지·지분					0.20250	(② - ④) / ①		
		α현금					0.00120	③ / ①		
		공공시설 등 제공에 따른 인센티브					허용용적률×(1.3×가중치×α토지·지분+1.0×α현금) = 211.56%			
		공개공지 의무면적 초과제공					허용용적률×{(공개공지면적-의무면적)/대지면적} = 800%×{(1,171.02㎡-390.56㎡)/3,905.6㎡}=159.86%			
		합계					371.42%			
	높이 계획	• 최고높이 : ① + ② = 124.66m 이하(54.66m 완화) ① 개방형녹지 확보에 따른 완화 높이 = 적정건폐율 50%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형 녹지율%) = 50%×(70m+20m)÷(80%-41.76%) = 117.67m ② 공개공지 초과 제공에 따른 완화 높이 = 기준높이×의무면적을 초과하는 공개공지×0.5÷대지면적 = 70m×(1,171.02-390.56)×0.5÷3,905.6 = 6.99m								
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 돈화문로변 : 3m - 중로 3-호변 : 2m - 수표로20길변 : 1m • 고층부 6층이상 벽면한계선 - 수표로20길변 : 4m								
건축물의 형태 및 외관에 관한 계획		• 저층부 외관 - 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조 (공원 등 조망 고려한 저층부 입면계획 수립)								
개방형 녹지 조성계획		• 일반정비지구3 동측·남측 : 공개공지와 연계한 녹지 조성 - ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’ 준수 ※ 결정도면 참조								
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성								
	공개공지	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 대상지 동측·남측변 조성 ※ 결정도면 참조								

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

- 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도를 결정하고, 도시계획위원회 심의 결과에 따라 기반시설 기부채납 및 개방형녹지 확보 등에 따른 용적률·높이 적용

8. 교통 및 동선처리계획

가. 교통처리계획

구분	계획내용		비고
	기정	변경(안)	
차량출입 불허구간	• 간선변 차량출입불허구간 지정	• 간선변 차량출입불허구간 지정	-
차량출입구	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입구가 표시된 부분에 한함(권장) • 대상지역 : 일반정비지구3	-	-

※ 정비계획 결정도 참조

- 변경사유 : 연접도로(돈화문로)에 대한 부영향 및 돈화문로변 보행 연속성 등을 감안하여 이면부로 차량진출입 계획

나. 교통성검토 개선방안

구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	㉠ ㉡ ㉢ -	• 『관수동 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(안)』 계획안 반영 - 정비구역내 차로운영계획 - 교통안전시설 설치계획 • 도시계획도로 신설 및 차로운영계획 수립 - 중로3-호선 확폭 : B=6.0→12.0m, L=64.0m(왕복 2차로) - 소로3-C호선 신설 : B=4.0m, L=47.0m(일방통행, 보행자우선도로) • 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)
진·출입 동선	-	• 사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 남측 중로3-호선 진출입구 설치 - 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 및 보행	-	• 보행동선 단절지점 고원식횡단보도 설치(3개소) • 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20% 이상
주차시설	-	• 법정주차대수 : 431대(주차상한) • 주차수요대수 : 342대(2030년 원단위법) • 계획주차대수 : 295대 - 법정주차대수(주차상한)의 68.4%, 주차수요 86.3% - 장애인주차면 법정주차대수의 3%(13대) 이상 확보 - 확장형주차면 계획주차대수의 30%(89대) 이상 확보 - 가족배려주차면 계획주차대수의 10%(30대) 이상 확보
교통안전 및 기타	-	• 차량 진출입구부 경고등 설치(지상부 1개소)

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
환경보전	건설폐기물이 발생할 시, 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 등 관련법령에 의거하여 재활용할 계획이며, 재활용이 불가능한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 종로구 폐기물처리계획에 의거 처리토록 할 계획임	-
재난방지	- 건축물 안전기준 강화 - 기본계획 및 설계 확정 후 정확한 데이터를 반영하여 재검진 후 정밀 안전진단 보고서 제출 및 기존구조물 보강 후 사업 시행 예정	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

11. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
15	3	12	15	15	-

※ 건축물 대장상 주거용 건축물은 있으나 실제 비주거용으로 사용 중

2) 유형별 거주 현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	32	32	-	32	32	-	32	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당사항 없음

14. 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 우범 지역 순찰 - 방범용 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 인지도성 제고 - 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 - 단지 내 주요 교차로 및 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV설치	-

15. 가구 및 획지에 관한 계획
가. 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	구역명	면적(㎡)	획 지				비고
			획지명		위치	면적(㎡)	
기정	관수동일대 도시정비형 재개발구역	40,811.8	일반정비지구	3	관수동 59일대	3,905.6	-

16. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

17. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 4등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 업무시설, 근린생활시설 등을 반영한 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 22.01m~23.96m, 평균 경사도 1.17°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 대상지 내 녹지 계획	• 생태면적률 23.92%	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음·진동	소음·진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발 • 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 27층 이하로 계획, 폐쇄적인 경관이 형성되지 않도록 다양한 층수 배치 • 역사도심 중점경관관리구역 내에 위치하므로 주요 역사자원과의 연계 및 경관 가이드라인 반영	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 대상지 내 휴식·여가공간 부족 • 주변 공공시설과 연계 부족	• 전면공간 및 공개공지는 인접보행로와 연계하여 배치하고 공지 내 휴게공간 확보	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 높이 27층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 보행공간의 쾌적성 증대를 위해 보도와 건축물 전면 공간의 연계 유도	• 인접 전면공간의 식재 및 바닥포장 계획 등을 고려하여 계획적 연속성 확보 • 건축물 1층 바닥-건축물 전면공간 - 보도 간의 단차가 발생하지 않도록 유도	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	-

18. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

21. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

22. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 :
해당 사항 없음

Ⅲ. 관수동 일대 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(변경)(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획 결정조서

구분	구역명	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	관수동 일대 도시정비형 정비사업 지구단위계획구역	종로구 관수동 107번지 일대	40,811.8	-	40,811.8	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	위치		사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	광로	3	7	40~47	주간선	4,000	서대문광장	동대문광장	일반도로	서고172 ('77.06.01.)	-
기정	중로	2	7	15	보조간선	850	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.)	-
변경	중로	3		12	집산	231	장사동 14-1	관수동 137-1	일반도로		
기정	소로	2		8	국지	82	관수동 73	관수동 98-1	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	A	4	국지	16	종로3가 113	종로3가 114-1	보행자 전용도로	서고 제2024-187호 ('24.04.11.)	-
기정	소로	3	B	4	국지	14	종로3가 123-2	종로3가 137-11	보행자 전용도로	-	-
기정	소로	3	C	4	국지	221	관수동 20	관수동 59	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	D	6	국지	61	관수동 47-6	관수동 43-2	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	E	6	국지	44	관수동 128	관수동 127-1	보행자 우선도로	-	-
기정	소로	3	F	6	국지	72	장사동 238-1	관수동 77-3	보행자 우선도로	-	-

- 변경사유 : '중로 3-'은 별도의 보도를 계획하였으며, 관수동 지구단위계획구역 내에서 각각의 정비지구(관리지구)로 통하는 주요 도로이므로 보행자우선도로의 정합성 및 보행자 안전성 확보측면에서 일반도로로 조정 계획

3. 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

다. 건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서(안)

1) 대지내 공지 : 변경없음

2) 건축물의 형태 및 외관 : 변경없음

3) 개방형녹지 : 변경없음

4) 교통처리계획 : 변경(안)

구분	계획내용		비고
	기정	변경(안)	
차량출입 불허구간	간선변 차량출입불허구간 지정	간선변 차량출입불허구간 지정	변경 없음
차량출입구	- 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4·8	- 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 - 대상지역 : 일반정비지구 1·4·8	-
부설주차장 설치기준완화	- 차량출입불허구간 등으로 인해 차량진·출입이 제한되는 대지 - 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부)	- 차량출입불허구간 등으로 인해 차량진·출입이 제한되는 대지 - 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부)	변경 없음

※ 결정도 참조

- 변경사유 : 연접도로(돈화문로)에 대한 부영향 및 돈화문로변 보행 연속성 등을 감안하여 일반정비지구3은 이면부로 차량 진출입

Ⅳ. 관계도면 : 붙임참조

[정비계획 결정(안)도]

1. 정비구역 결정(기정)도
2. 정비구역 결정(변경)(안)도
3. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
4. 도시계획시설 결정(기정)도
5. 도시계획시설 결정(변경)(안)도
6. 정비계획 결정(기정)도
7. 정비계획 결정(변경)(안)도

[지구단위계획 결정(안)도]

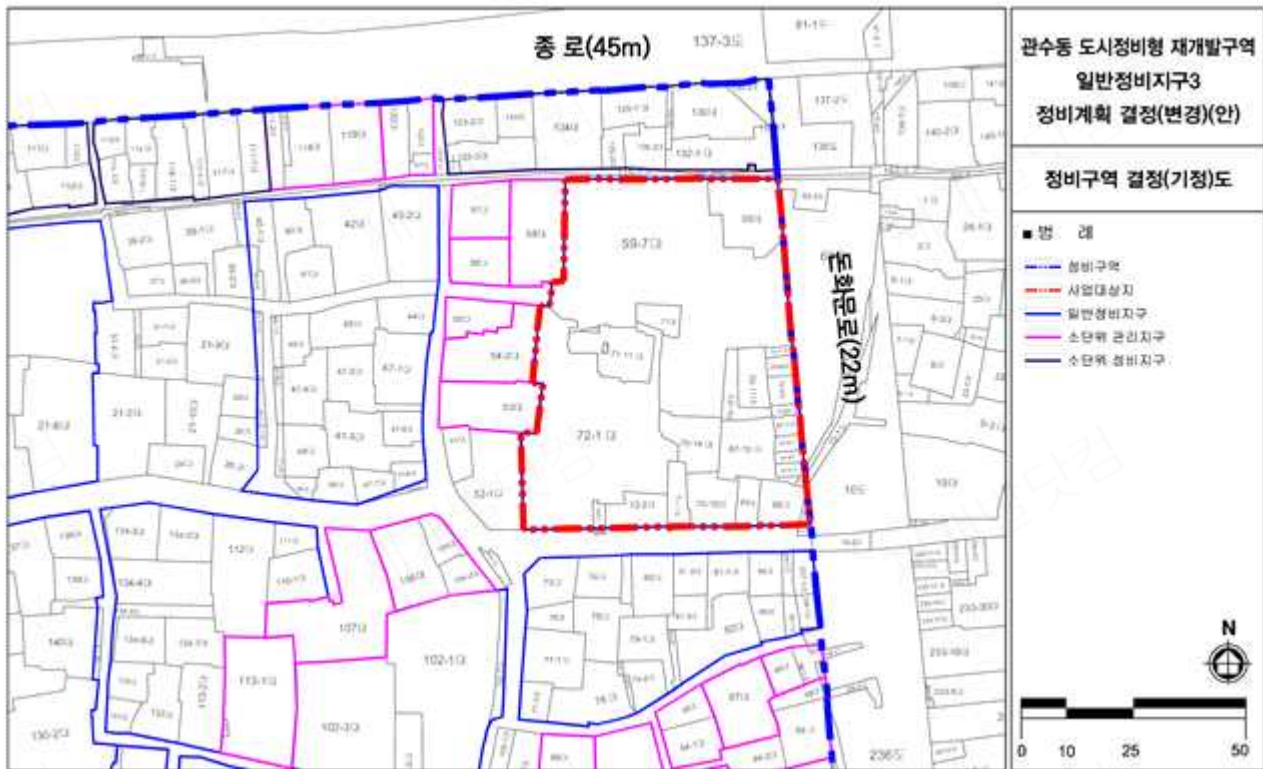
1. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정(기정)도
4. 도시계획시설 결정(변경)(안)도
5. 획지 및 건축물등에 관한 결정(기정)도
6. 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)(안)도

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

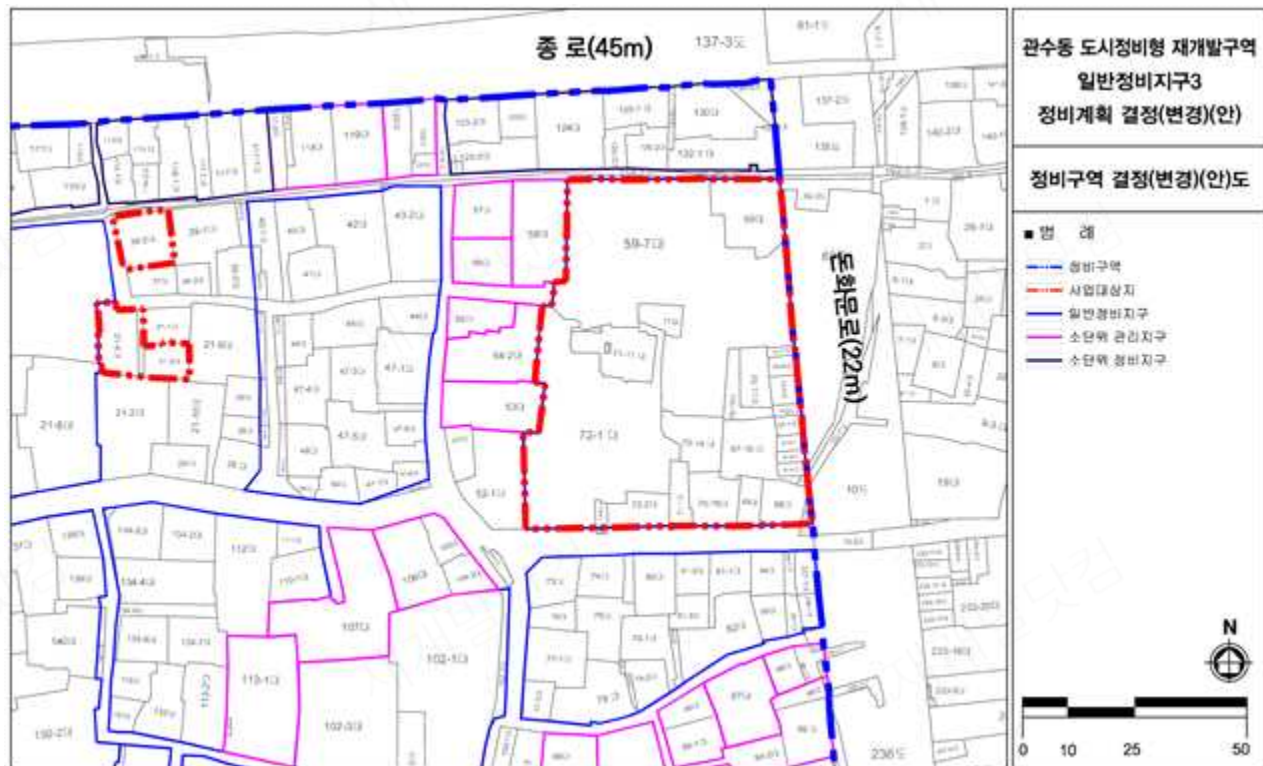
Ⅴ. 본 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 도서를 열람하여야 하며, 본 정비계획변경(안)은 주민공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시 되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.

[붙임]

■ 정비구역 결정(기정)도



■ 정비구역 결정(변경)(안)도



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)





■ 도시계획시설 경전(기전)(변경)도



■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)(안)도



■ 획지 및 건축물등에 관한 결정(기정)도



■ 획지 및 건축물등에 관한 결정(변경)(안)도

