

◆ 서울특별시고시 제2023-549호

수송 도시정비형 재개발구역 제1-3지구
정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-485호(2010.12.30.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시 종로구고시 제2011-1호(2011.1.7.)로 정비구역 변경 지정되고, 서울특별시 고시 제2021-709호(2021.12.23.)로 정비계획 변경 결정한 수송구역 제1-3지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획을 결정(변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 14일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 수송 도시정비형 재개발구역 결정(변경없음)

가. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고 (최초결정일)
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	수송 도시정비형 재개발구역	종로구 수송동 146-2번지 일대	73,091.1	-	73,091.1	서울시 고시 제2010-485호 (10.12.30)

나. 지구지정 조서(변경없음)

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	수송 도시정비형 재개발구역 1-3지구	종로구 수송동 146-2번지 일대	8,622.3	8,622.3	-	-

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획(변경)

가. 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		8,622.3	-	8,622.3	100.0%	-
정비기반 시설 등	소계	-	-	-	-	-
	도 로	-	-	-	-	-
	소공원	-	-	-	-	-
획 지	소 계	8,622.3	-	8,622.3	100.0%	-
	대 지	8,622.3	-	8,622.3	100.0%	-

나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서(변경없음)

1) 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

구분	면적 (㎡)			비율 (%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	8,622.3	-	8,622.3	100.0	-
일반상업지역	8,622.3	-	8,622.3	100.0	-

다. 도시계획시설 결정조서(변경)

1) 도로(변경없음)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	175	20~23	집산 도로	일반 도로	2,800	세종로 82-14	충신동 27-64	-	서고시 제39호 (1978.02.10.)	-
기정	중로	1	1	20	집산 도로	일반 도로	183	수송동 116-7	수송동 146-2	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-
기정	중로	1	-	20	-	-	- (92.0)	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03)	-

2) 지하도로(변경없음)

구분	규모		기능	사용형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	폭원(m)	면적(㎡)				기점	종점			
기정	6.5~8.1	4,190.2	특수도로	지하도로	404	세종로 100-1번지	청진동 70번지	-	서고시 제2008-409호 (08.11.13)	-

3) 공공·문화체육시설(변경)

(1) 공공청사(변경)

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	-	공공청사	공공청사 (종로구청)	수송동 146-2	8,622.3	-	8,622.3	서울시 고시 제2021-709호 (21.12.23.)	

■ 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 계획(변경)

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
기정	60.0 이하	700.0 이하	70.0 이하	· 금회 허용용적률 인센티브 반영 · 건축심의에서 공개공지로 인정되는 범위에 한하여 높이 완화
변경	60.0 이하	696.5 이하	70.0 이하	

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
공공청사	• 용적을 700.0% 이하 → 696.5% 이하 (허용용적을 인센티브 조정)	• 허용용적을 인센티브 조정(역사혼적 남기기) - 구 수송초교 철거에 따른 용적을 완화 축소

(2) 문화시설(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	-	문화시설	문화시설	수송동 146-2	1,861.8	증) 1,334.6	3,196.4	서고시 제2021-709호 (21.12.23)	· 문화재위원회 심의 결과 반영 · 공공청사 지하층 내 문화시설 중복결정

※ 상기 면적은 수평투영면적으로써, 추후 건축심의 등을 통해 변동될 수 있음

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
문화 시설	• 면적 증가(증 1,334.6㎡) 1,861.8㎡ → 3,196.4㎡	· 문화재 발굴조사를 통해 출토된 사복시터 보존을 위한 전시관 면적 변경(문 화재위원회 심의 결과 반영)

라. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획(해당없음)

구분	사업지구	획지	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적 (㎡)			건축물 제공 (㎡)	기존 공공용지 (㎡)	순부담 비율(%)	비고
					계	도 로	공원				
기정	수송 도시정비형 재개발구역	1-3	8,622.3	8,622.3	-	-	-	-	-	-	-

※ 기결정된 수송 정비계획(서고시 제2010-485호) 상 1-3지구 의무 순부담률 없음

마. 공동이용시설 설치계획(해당없음)

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	수송구역 제1-3지구	8,622.3	획지	8,622.3	수송동 146-2번지 일대	4	-	-	4	-	-

2) 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)		비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					기준	최고	
기정	수송 도시정비형 재개발구역	8,622.3	1-3	8,622.3	수송동 146-2번지	업무	60 이하	기준 600이하 허용 700이하	70이하	-	
변경	수송 도시정비형 재개발구역	8,622.3	1-3	8,622.3	수송동 146-2번지	업무	60 이하	기준 600이하 허용 696.5이하	70이하	-	
건축물 용적률계획	· 용적률 : ① + ② = 696.5% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 96.5% 적용										변경
	목 적	인센티브완화요건	산정 방식	완화량		비고					
				기정	변경						
	친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)	정량 부여	50.0%	50.0%						
		건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)									
		신재생에너지 이용시설 (11%이상)									
	역사 보전	역사흔적 남기기	정률 부여	11.4%	0.5%						
	현상 설계	건축설계경지 반영 시	정률 부여	25.0%	25.0%						
최상층 개방	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대, 옥상정원 등) 조성 시	정률 부여	21.0%	21.0%							
합 계			107.4% → 100.0% 적용	96.5%							
※ 기 결정된 정비계획(서고시 제2010-485호)에 따라 허용용적률 인센티브 완화량 또는 보상계수의 1/2값 적용											
건축물 높이계획	· 높이 : ① + ② = 71.17m → 최고높이 70m이하 적용 ① 기준높이 : 60m - 공개공지 의무 면적 = 862.23㎡ - 총 공개공지 면적 = 4,073.63㎡ - 추가조성 공개공지 = 4,073.63㎡ - 862.23㎡ = 3,211.40㎡ ② 높이 완화량 = 60m × {(3,211.40㎡ ÷ 2) ÷ 8,622.3} = 11.17m ※ 건축심의회에서 공개공지로 인정되는 범위에 한하여 높이완화										변경 없음
건축물의 용도에 관한 계획	· 저층부 가로활성화 용도 : 저층부 상업시설 + 전시시설 등 - 저층부 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 - 전시시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방가능), 정보안내소, 민원실, 개방형 휴게공 간 등										변경 없음
건축물의 건축선에 관한 계획	· 남북 삼봉로변, 동측 종로5길변, 서측 종로1길변 3m										변경 없음
대지 내 공지에 관한 계획	· 대상지(1-3지구) 남북 중앙 위치 지정										변경 없음

- 1) 허용용적률 인센티브는 "2020 서울시 도시환경정비기본계획"의 용적률 인센티브 적용 요건 및 부여량에 따라 적용하며, 완화량 또는 보상계수의 1/2 값 만을 적용, 상한용적률은 공공시설부지 제공 및 공개공지 의무면적 초과제공에 따른 인센티브에 의해 산정
- 2) 최고높이는 공공시설부지 제공 및 공개공지 의무면적 초과제공에 따른 인센티브에 의해 산정

사. 교통처리에 관한 계획(변경)

구 분	계획내용		비고
교통처리에 관한 계획	입체공공 보행통로	· 1-2지구와 1-3지구를 연결하는 공공보행통로 조성 · 1-3지구와 청진구역을 연결하는 공공보행통로 조성 · 1-7지구와 1-3지구를 연결하는 공공보행통로 조성 (신설)	
	제한적 차량출입 금지구간	· 1-3지구(종로소방서)의 긴급차량진출입을 위한 제한적차량출입금지 구간 조성 - 서측 종로1길 72m(1-3지구) - 남측 삼봉로 754m(1-3지구)	

아. 환경보전, 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비고
도시경관	· 「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획」 도시경관에 적합하도록 계획 수립 · 주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도	
환경보전	· 절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 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	

자. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(해당없음)

차. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당없음)

카. 세입자 대책(해당없음)

타. 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	비 고
토지등소유자 방식	고시일로부터 4년 이내	종로구	1-3지구

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설 등(㎡)	
기정	수송구역 제1-3지구	종로구 수송동 146-2번지 일원	8,622.3	8,622.3	-	-

나. 용도지역·지구 결정 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	8,622.3	-	8,622.3	100.0	-
일반상업지역	8,622.3	-	8,622.3	100.0	-

2. 도시계획시설에 관한 결정

가. 도시계획시설 결정 조서(변경)

1) 도로(변경없음)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	175	20~23	집산 도로	일반 도로	2,800	세종로 82-14	충신동 27-64	-	서고시 제39호 (1978.02.10.)	-
기정	중로	1	1	20	집산 도로	일반 도로	183	수송동 116-7	수송동 146-2	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-
기정	중로	1	-	20	-	-	- (92.0)	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03)	-

2) 지하도로(변경없음)

구분	규 모		기능	사용형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	폭원(m)	면적(㎡)				기점	종점			
기정	6.5~8.1	4,190.2	특수도로	지하도로	404	세종로 100-1번지	청진동 70번지	-	서고시 제2008-409호 (08.11.13)	-

3) 공공청사(변경)

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변 경 후		
기정	공공청사	공공청사	수송동 146-2일원	8,622.3	-	8,622.3	서고시 제2021-709호 ('21.12.23)	

■ 공공청사 건폐율, 용적률, 높이 계획(변경)

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
기정	60.0	700.0	70.0	
변경	60.0	696.5	70.0	

4) 문화시설(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	-	문화시설	문화시설	수송동 146-2	1,861.8	증) 1,334.6	3,196.4	서고시 제2021-709호 (21.12.23)	· 공공청사 지하1층 내 유구전시관 에 대하여 중복결정 · 문화재위원회 심의 결과 반영 (면 적 증가)

3. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건축물 용도에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	지구명	용도	비고
기정	허용용도	제1-3지구	· 「서울특별시 도시계획 조례」 제32조에 따라 일반상업 지역에 허용되는 용도
			· 허용용도 외의 용 도는 불허

나. 건축물 건폐율에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1-3지구	60%이하	-

다. 건축물 용적률에 관한 결정 조서(변경)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1-3지구	600.0% / 700.0% / -	-
변경	제1-3지구	600.0% / 696.5% / -	-

1) 허용용적률 인센티브 사항(변경)

목 적	인센티브완화조건	산정 방식	완화량		비고
			기정	변경	
친환경 개발	녹색건축물 인증 (그린 1등급)	정량 부여	50.0%	50.0%	-
	건축물에너지소비총량제 (240kWh/㎡·y이하)				
	신재생에너지 이용시설 (11%이상)				
역사 보전	역사흔적 남기기	정률 부여	11.4%	0.5%	감) 10.9%
현상 설계	건축설계경지 반영 시	정률 부여	25.0%	25.0%	-
최상층 개방	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대, 옥상정원 등) 조성 시	정률 부여	21.0%	21.0%	-
합 계			107.4% → 100.0% 적용	96.5%	감) 3.5%

라. 건축물 높이에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1-3지구	70m	-

마. 건축물 건축선에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	제1-3지구	· 건축한계선(3m) : 남측 삼봉로변, 동측 종로5길변, 서측 종로1길변	-

바. 기타사항에 관한 결정(변경)

구분	계획내용		비고
교통처리에 관한 계획	임체공공 보행통로	· 1-2지구와 1-3지구를 연결하는 공공보행통로 조성 · 1-3지구와 청진구역을 연결하는 공공보행통로 조성 · 1-7지구와 1-3지구를 연결하는 공공보행통로 조성 (신설)	-
	제한적 차량출입 금지구간	· 1-3지구(종로소방서)의 긴급차량진출입을 위한 제한적차량출입금지 구간 조성 - 서측 종로1길 72m(1-3지구) - 남측 삼봉로 754m(1-3지구)	-

※ 제19차 서울특별시 도시계획위원회 심의 조건사항(2023.11.15.)

- 향후 건축위원회 심의 시 공개공지계획 유형별(실외, 실내, 매장문화재 등) 세부기준(최소면적, 최소 폭, 유효높이 등)에 대한 논의 및 높이 완화와 연계한 공개공지계획 적정성을 검토하여 실효성 있는 계획이 되도록 조치할 것

3. 변경사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의 규정에 의거 수송 도시정비형 재개발구역 제1-3지구에 대하여 정비계획을 변경하는 사항임

4. 관계도면 : 붙임 참조

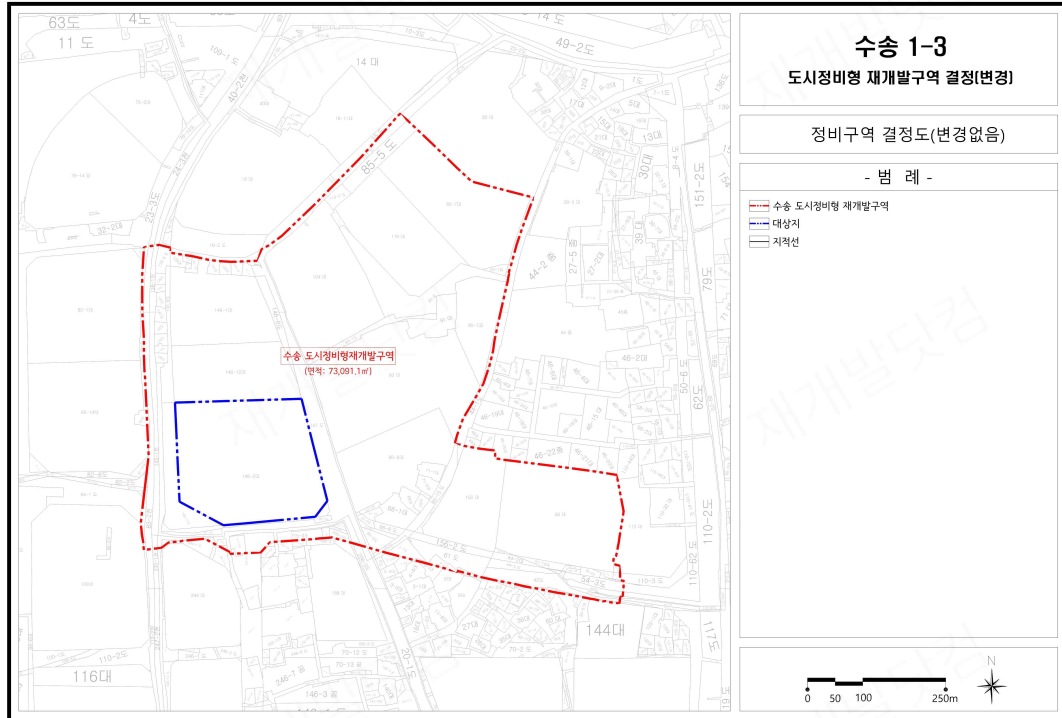
- 정비구역 결정도 및 정비계획 결정도
- 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 관계도서 참조

5. 열람장소

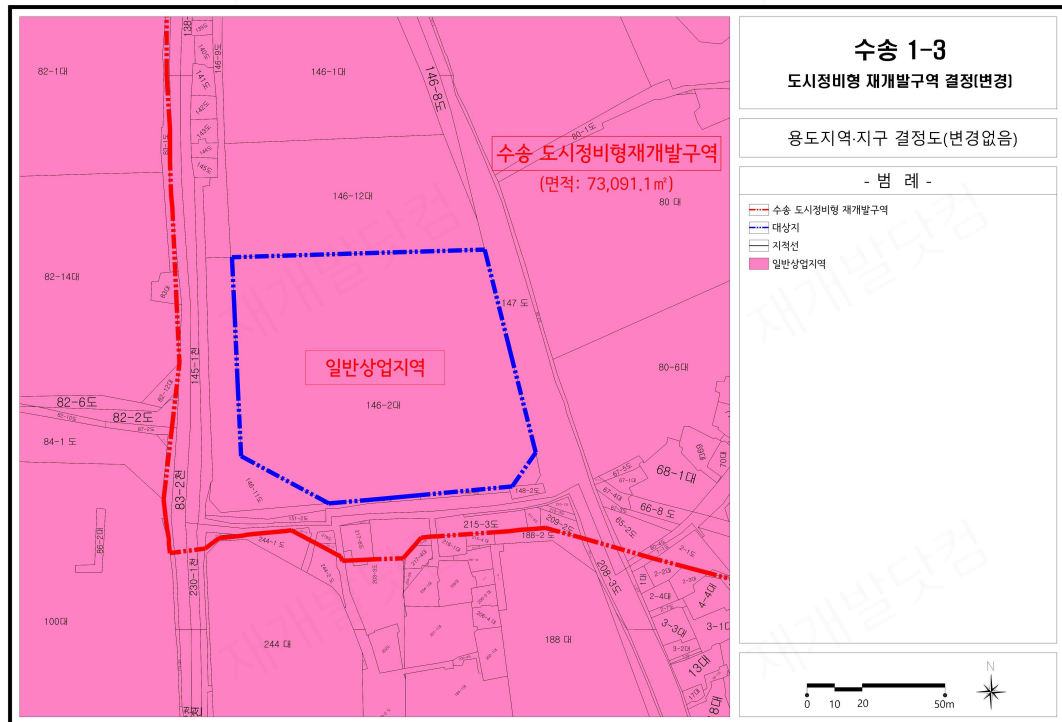
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 균형발전본부 도심재창조과(02-2133-4647) 및 종로구 도시개발과(☎02-2148-2672)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

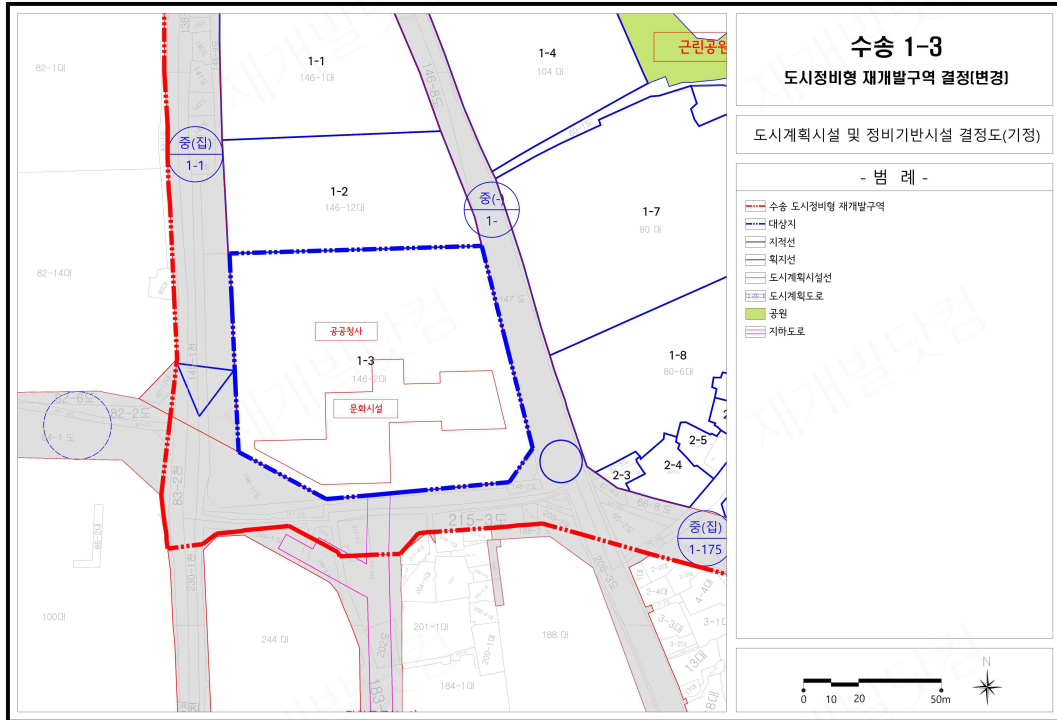
□ 정비구역 결정도 (변경없음)



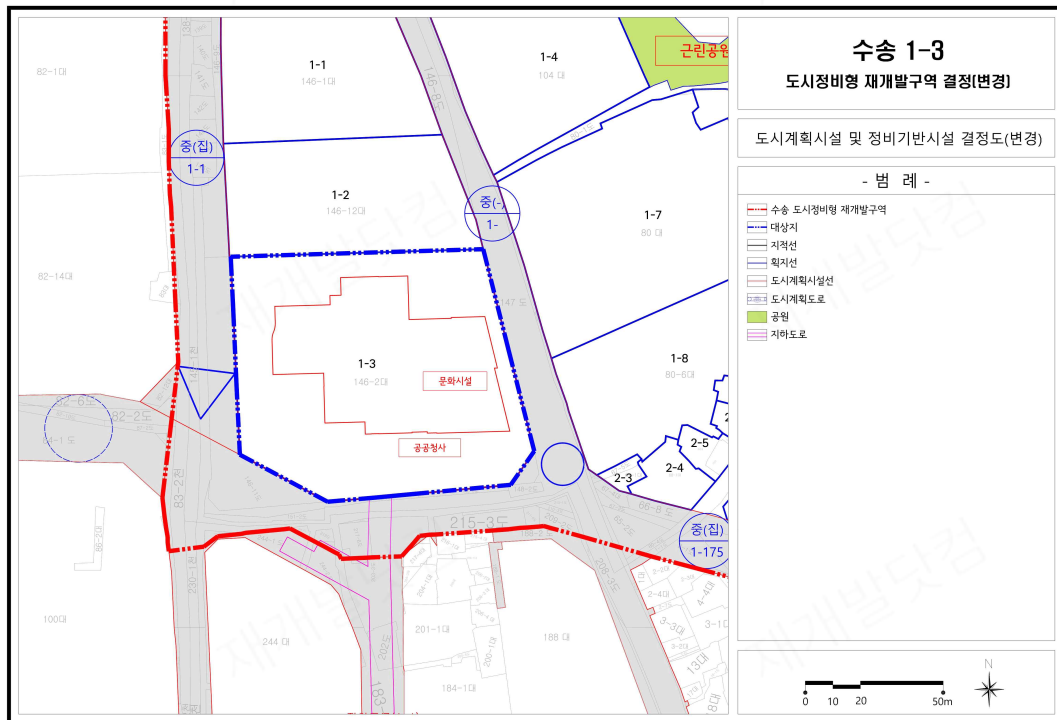
□ 용도지역 · 용도지구 결정도 (변경없음)



□ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(기정)



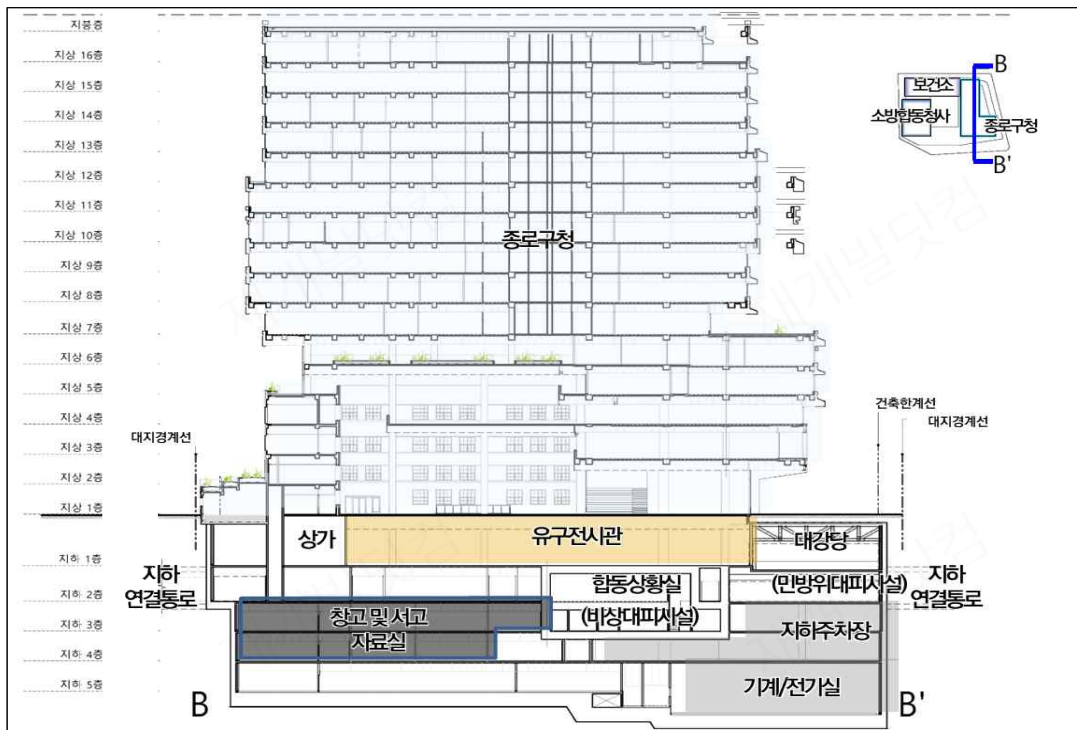
□ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(변경)



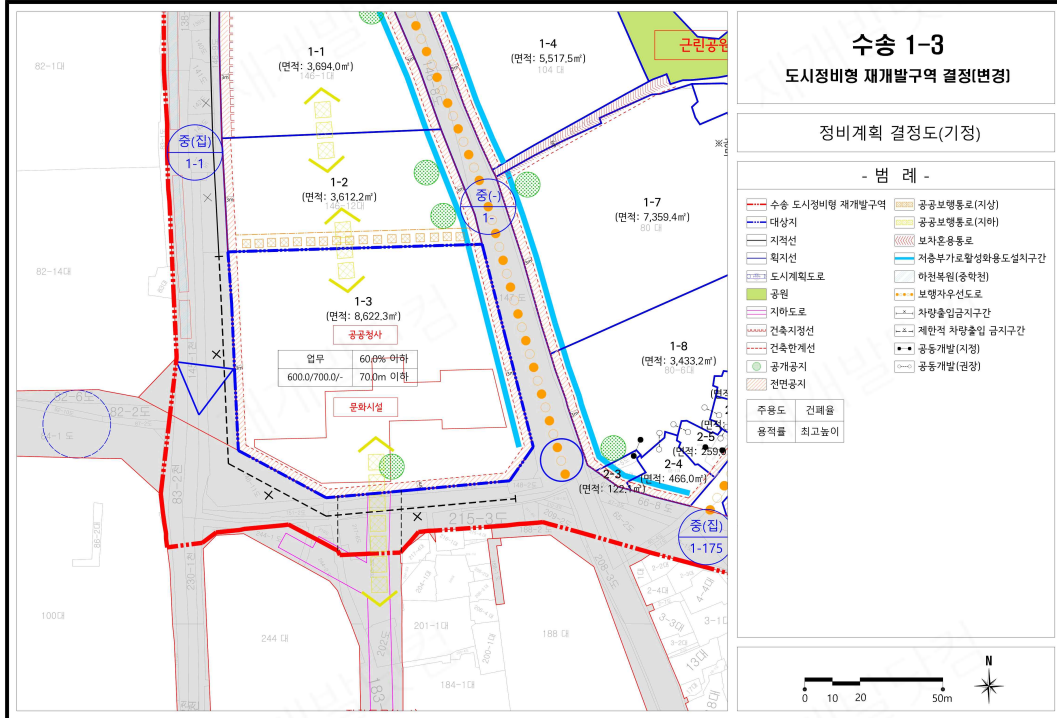
□ 지하1층 평면도



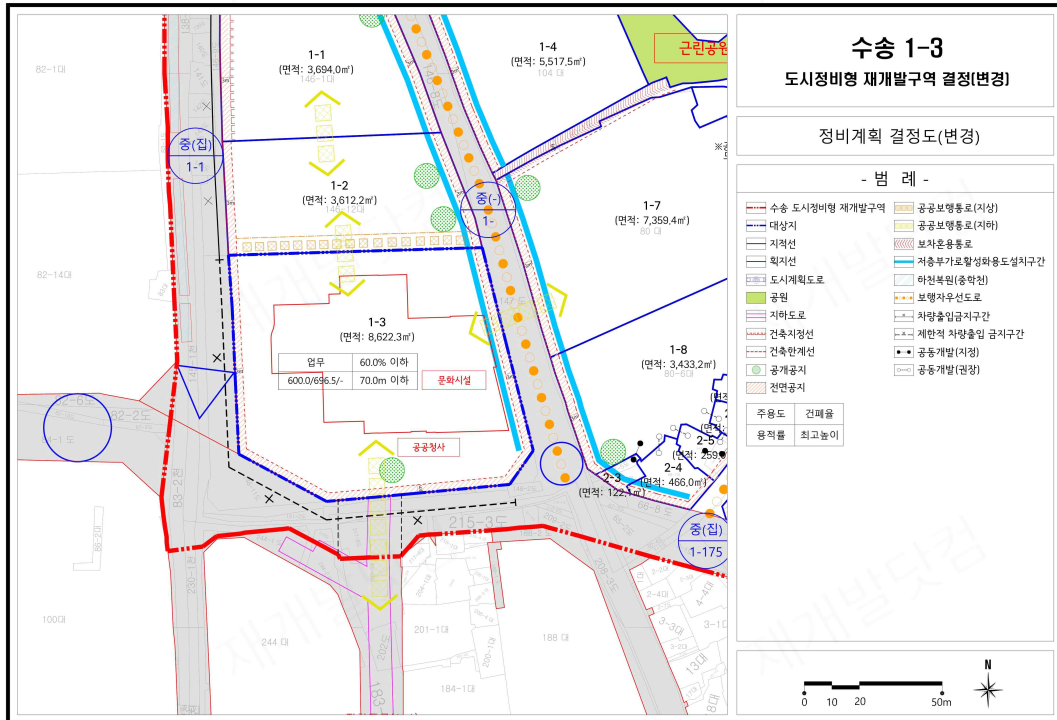
□ 중단면도



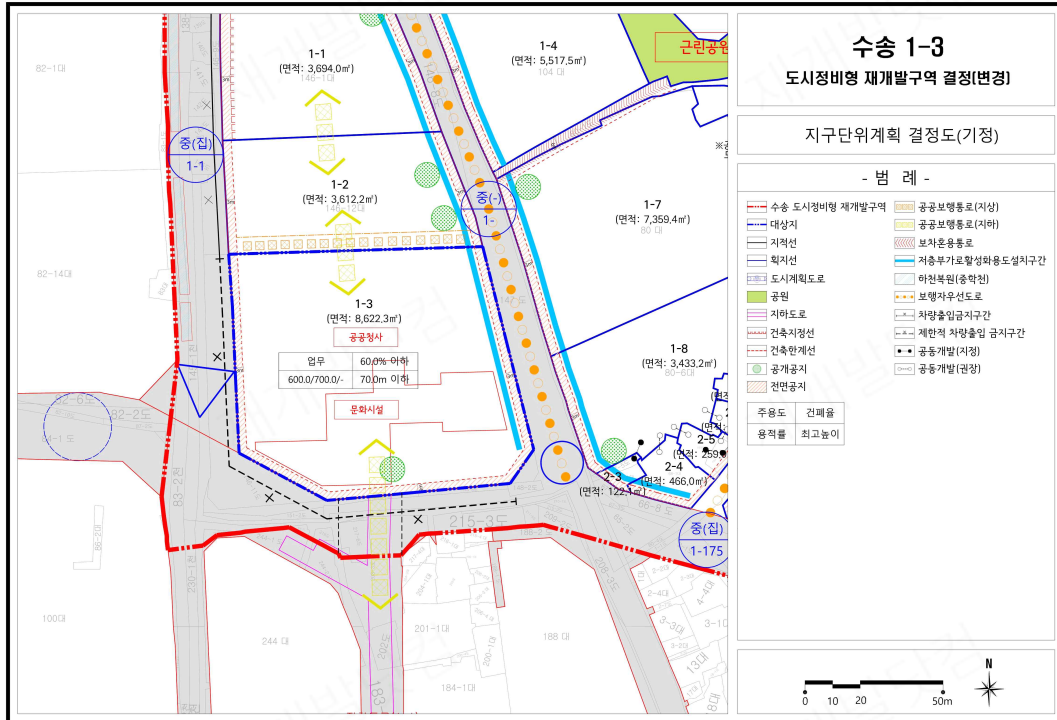
□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)



□ 지구단위계획 결정도(기정)



□ 지구단위계획 결정도(변경)

