◈ 서울특별시고시 제2024-668호

수송 도시정비형 재개발구역 제1-7지구 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 제2022-329호(2022.8.4.)로 정비계획 변경 결정한 수송 도시정비형 재개발구역 제1-7지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획을 결정(변경) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정
1. 도시정비형 재개발구역 지정
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 146-2 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 제1-7지구	종로구 수송동 80 일대	8,906.3	7,359.4	1,546.9	-

2. 수송 도시정비형 재개발구역 제1-7지구 정비계획

가. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		8,906.3		8,906.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,546.9	-	1,546.9	17.4	
	도 로	265.8	-	265.8	14.4	수송동 80-7 내 코리안리재보험 토지(102.1㎡) 및 80번지 내 토지(56.5㎡), 80-8번지 내 토지(107.2㎡) 부담
	공 원	1,281.1	-	1,281.1	3.0	수송동 80-7번지 내 코리안리재보험 토지(1,281.1㎡) 부담
획 지	소 계	7,359.4	-	7,359.4	82.6	
	대 지	7,359.4	-	7,359.4	82.6	

주) 수송동 80-7번지 내 코리안리재보험 토지지분은 준공 전까지 지적분할하여 토지로 부담

나. 용도지역 · 지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서

구분	면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	7,359.4	-	7,359.4	100.0	-
일반상업지역	7,359.4	-	7,359.4	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	-	20	-	-	- (92.0)	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03)	-
기정	소로	1	88	6~8	-	일반 도로	361 (72)	수송동 5	수송동 65-1		건고시 제432호 (1963.7.1.)	
신설	소로	2	-	8.8	특수 도로	지하 도로	14 (14)	청진동	중학동	-		중로 1-호선과 중복결정

주) ( )는 수송구역 내 구간(캐드구적)이며, 추후 측량성과에 따라 변경 될 수 있음

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-	• 지하도로 신설 - 폭원 : 8.8m - 연장 : 14m	• 광화문역~종로구청으로 연결되는 지하통로와 연결하여, 수송공원까지 이어지는 지하보행네트워크 구축을 위한 지하도로 신설

2) 공원 : 변경없음

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	근린공원	수송동 80-7 일대	3,567.2 (1,281.1)	-	3,567.2 (1,281.1)	서고시 제317호 (1984.5.28.)	-

주) ( )는 정비기반시설(공원)으로 부담하는 토지 면적임

라. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획 : 변경없음

1) 정비기반시설 부담면적

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		1,546.9	-	1,546.9	100.0	
토지	도로	265.8	-	265.8	17.2	
	공원	1,281.1	-	1,281.1	82.8	

2) 정비기반시설 부담계획

시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획기반시설 내 공공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담률 (%)
8,906.3	7,359.4	1,546.9	-	-	1,546.9	17.4

마. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

바. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획

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 제1-7지구	8,906.3	획지	7,359.4	수송동 80	1	-	-	1	-	-

2) 건축시설계획(변경)

구분	구 역 구 분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	수송구역 제1-7지구	8,906.3	-	7,359.4	수송동 80	업무	•저층부(5층,25m이하) : 70이하 •고층부(6층 이상) : 60이하	800이하	70이하	-
변경						업무	60이하	994이하	90이하	-

건축물 용적률계획

· 용적률 : 994% 이하

① 기준용적률 : 600.0%

② 허용용적률 : 181.0%

인센티브 항목			완화요건	산정식	적용량
계획유도	녹지 생태	개방형녹지 의무기준 초과	개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시	600% × (513.98㎡ / 7,359.4㎡) × 2.0	83.81%
	친환경	전기차 충전소	법적의무상의½이상 초과설치시	정량부여	20%
	문화 인프라	공연장	공연법 등록대상 도입시	600% × (1,779.58㎡ / 7,359.4㎡) × 0.4	58.03%
	안전방재	방재관련시설	정비유도지침에 따라 적합하게 조성시	정량부여	20%
계					181.84% (181% 적용)

③ 상한용적률 : 213%

구분	인센티브 산식	적용내용	완화량
토지(도로, 공원) 부담	허용용적률 × 1.3 × α	781% × 1.3 × 0.2102	213.41%
계		-	213.41% (213% 적용)

건축물 높이계획	• 최고높이 : ① + ② = 90.0m ① 개방형녹지 확보에 따른 높이 완화 : 81.36m 개방형 녹지율: 산식 = [적정건폐율(50%) × (기준높이(50m) + 20m) ÷ (80% − 개방형녹지율(36.98%))] = 50% × (기준높이 50m + 20m) ÷ (80% − 36.98%) = 81.36m ② 공공용지 제공에 따른 높이 완화 : 8.68m 공공용지 제공: 산식 = 기준높이 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 / 대지면적) = 50m × {(1,546.9㎡ ÷ 8,906.3㎡} = 8.68m	
건축선에 관한 계획	• 종로5길변 및 율곡로4길변 3m	
기타사항에 관한 계획	• 공개공지 : 종로5길변 및 율곡로4길변 위치지정 • 전면공지 : 종로5길변 및 율곡로4길변 건축한계선 후퇴부 폭 3m • 개방형녹지 - 조성계획 : 지구 서측, 동측 공개공지와 연계한 녹지 조성 - 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적 관리 실시 • 보차혼용통로 : 종로5길과 근린공원을 연결하는 보차혼용통로 조성	

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비고
도시경관	• 주변개발 현황 및 장래개발 방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 • 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도	
환경보전	• 공사 시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련 • 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 • 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치	
재난방지	• 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 • 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용	

아. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 해당없음

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

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

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당없음

타. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	지구명	면적(㎡)	획 지		면 적(㎡)			비고
			획지번호	위 치	기 정	증 감	변 경	
기정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-7지구	7,359.4	1-7	종로구 수송동 80	7,359.4	-	7,359.4	-

파. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

하. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

거. 세입자 주거대책 : 해당없음

너. 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

더. 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	비 고
도시정비형 재개발사업	고시일로부터 4년 이내	토지등소유자	1-7지구

Ⅱ. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설 등(㎡)	
기정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-7지구	종로구 수송동 80 일원	8,906.3	7,359.4	1,546.9	-

2. 용도지역 · 지구 결정 조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	7,359.4	-	7,359.4	100.0	-
일반상업지역	7,359.4	-	7,359.4	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

3. 도시계획시설에 관한 결정

가. 도시계획시설 결정 조서

1) 도로

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	-	20	-	-	- (92.0)	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03)	-
기정	소로	1	88	6~8	-	일반 도로	361 (72)	수송동 5	수송동 65-1		건고시 제432호 (1963.7.1.)	
신설	소로	2	-	8.8	특수 도로	지하 도로	14 (14)	청진동	중학동	-		중로 1-호선과 중복결정

주) ( )는 수송구역 내 구간(캐드구적)이며, 추후 측량성과에 따라 변경 될 수 있음

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 2-	• 지하도로 신설 - 폭원 : 8.8m - 연장 : 14m	• 광화문역~종로구청으로 연결되는 지하통로와 연결하여, 수송공원까지 이어지는 지하보행네트워크 구축을 위한 지하도로 신설

2) 공원 : 변경없음

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	근린공원	수송동 80-7 일대	3,567.2 (1,281.1)	-	3,567.2 (1,281.1)	서고시 제317호 (1984.5.28.)	-

주) ( )는 정비기반시설(공원)으로 부담하는 토지 면적임

4. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

가. 건축물 용도에 관한 계획(변경없음)

구분	지구명	용도	비고
기정	수송 도시정비형 재개발구역제1-7지구	· 업무	

나. 건축물 건폐율에 관한 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	수송 도시정비형 재개발구역제1-7지구	저층부(5층, 25m이하) : 70% 이하 고층부(6층 이상) : 60% 이하	-
변경	수송 도시정비형 재개발구역제1-7지구	60%이하	

다. 건축물 용적률에 관한 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	수송 도시정비형 재개발구역제1-7지구	600% / 700% / 800%이하	-
변경	수송 도시정비형 재개발구역제1-7지구	600% / 781% / 994%이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

목 적	인센티브	완화량	비고
녹지생태공간	개방형녹지 조성	83.81%	
친환경개발	전기차 충전소 설치	20%	
문화인프라	공연법 등록대상 도입	58.03%	
안전 · 방재	방재 관련시설 설치 시	20%	
합 계		181.84% (181% 적용)	

■ 상한용적률 인센티브 사항

구 분	내 용	완화량	비고
기반시설 등 제공	토지(도로, 공원)	213.64%	
합 계		213% 적용	

라. 건축물 높이에 관한 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	수송 도시정비형 재개발구역제1-7지구	70m이하	-
변경	수송 도시정비형 재개발구역제1-7지구	90m이하	

마. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
기정	• 건축한계선 : 종로5길변 및 율곡로4길변 3m	

바. 기타사항에 관한 계획

■ 대지 내 공지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
기정	공개공지	• 1-7지구 경계부에 위치지정 2개소	
	전면공지	• 종로5길 및 율곡로4길변 건축한계선 후퇴부 폭3m(보도부속형)	
	보차혼용통로	• 종로5길과 근린공원을 연결하는 보차혼용통로 조성	
변경	공개공지	• 종로5길 및 율곡로4길변, 보차혼용통로변 보행결절점 위치 지정	

구분		계획내용	비고
	전면공지	• 종로5길 및 율곡로4길변 건축한계선 후퇴부 폭3m(보도부속형)	
	보차혼용통로	• 종로5길과 근린공원을 연결하는 보차혼용통로 조성	

■ 개방형녹지에 관한 계획(신설)

구분	면적	계획내용	비고
개방형녹지	2,721.8㎡	• 조성계획 : 지구 서측, 동측 공개공지와 연계한 녹지 조성 • 유지관리 : 관리주체는 개방형녹지 기능이 유지될 수 있도록 지속적 관리 실시	

※ 개방형녹지는 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」 준수
※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지(공개공지)형상 등은 조정 가능

Ⅲ. 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과

○ 2024년 제14차(24.10.16.) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

[권고사항]

1. 구청은 향후 수송공원과 대상지 내 개방형녹지공간에 대해 일괄적 정비 방안 검토

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조

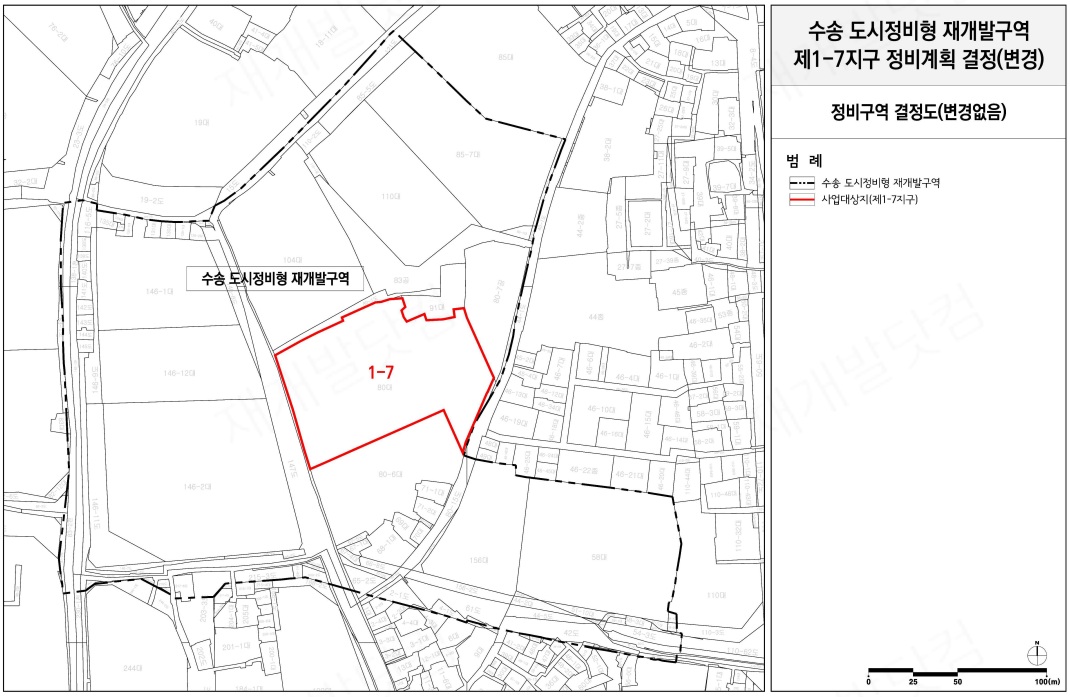
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅴ. 열람장소

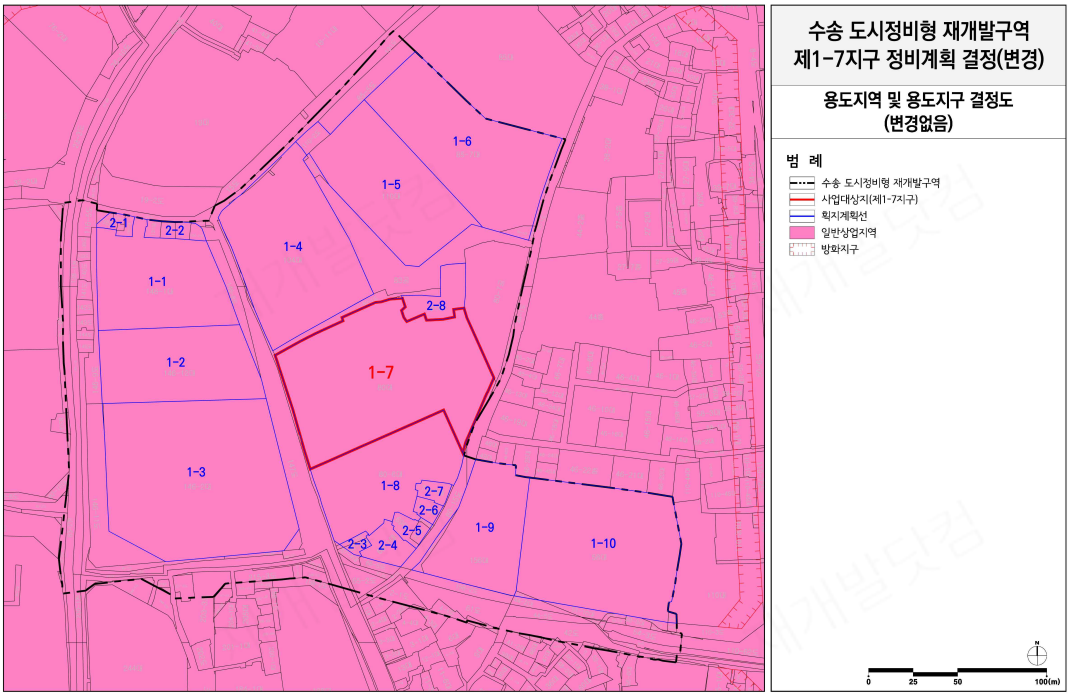
○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(02-2133-4647) 및 종로구 도시개발과(☎02-2148-2672)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

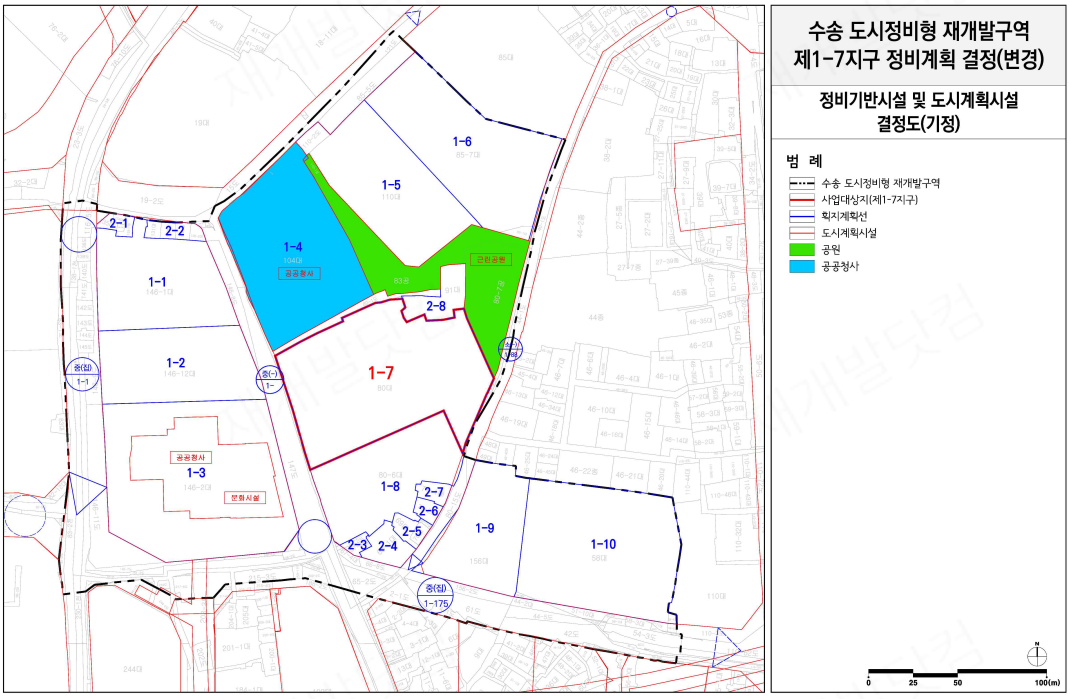
□ 정비구역 결정도(변경없음)



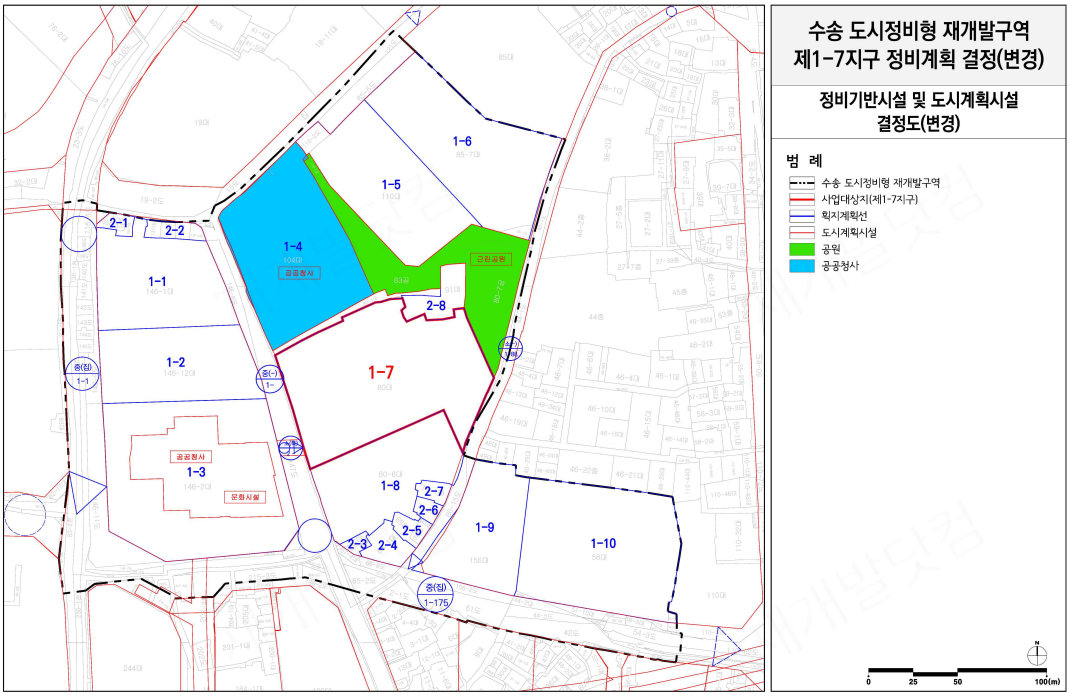
□ 용도지역 · 용도지구 결정도(변경없음)



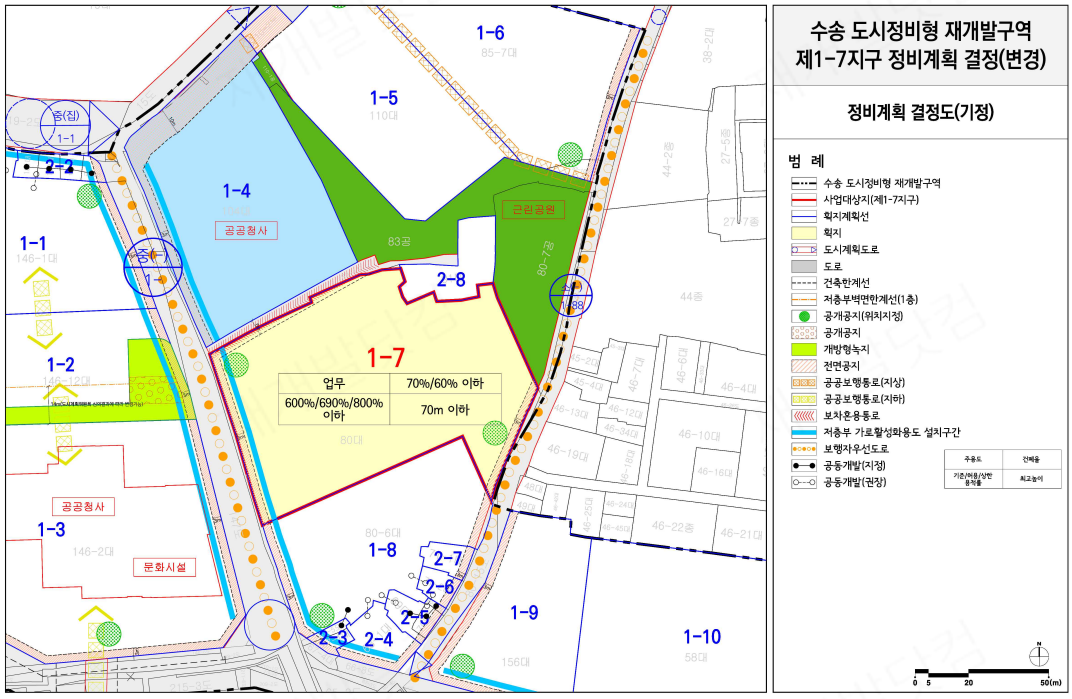
□ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)

□ 지구단위계획 결정도(기정)

□ 지구단위계획 결정도(변경)