

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(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	중 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)	-
기정	소로	3	C	4	국지 도로	221 (47)	관수동 20	관수동 59	보행자 우선도로	-	2024.4.11. (서고 제2024-187호)	-

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 일반정비지구3 내 연장임

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)	-

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 일반정비지구3 내 편입면적임

나) 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등 부담계획(안)

구분	지구명	시행면 적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)				계획기 반 시설 내 기존 공공용 지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)2)	비고
				계	도로	공동 분담	현금1)					
기정	일반 정비	4,730.4	3,905.6	824.8	442.1	382.7	-	29.2	-	795.6	16.9	서울 극장
변경	지구3	4,725.7 (감 4.7)	3,905.6	820.1	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	건폐 율 (%)	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	60 이하	600/800/ 1,181% 이하	109.5 이하		
심의 완화사항	용적률 계획	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,181% 이하 ① 기준용적률 : 600% 적용 ② 허용용적률 : 200% 적용									
		목표		인센티브 대상		요건		산정 방식	완화량 또는 개수	적용량	
		계획 유 도	친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치		신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입시)		정량	20%	20%	
				전기차 충전소 설치		서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적무사항 1/2 이상 초과 설치 시		정량	20%	20%	
				재활용 건축자재		재활용 건축자재 사용 시		정량	20%	20%	
			도시 경계 활성화	지역별 도시경계활성화 유도 용도		벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시		정량	90%	90%	
				보행 가로 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
		합계									200%
		허용용적률 인센티브									200% 적용

(계속)

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분	위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭						
심의 완화사항	용적률 계획	③ 상한용적률 : 381% 적용							
		구분		면적(㎡)	비고				
		사업시행면적		4,725.7	일반정비지구3 : 4,347.7㎡, 공동분담 : 378.0㎡				
		획지면적		③ 3,905.6	공공시설 등 제공 후 대지면적				
		공공시설 제공면적		④ 820.1	도로 : 442.1㎡, 공동분담 : 378.0㎡				
		새로설치하는 기반시설 내 국공유지		④ 4.7	현금(토지환산) : 4.7㎡				
		순부담면적		795.6	③ + ④ - ④				
		α토지·지분		0.20250	③ - ④ / ③				
		α현금		0.00120	④ / ③				
		공공시설 등 제공에 따른 인센티브		허용용적률×(1.3×가중치×α토지·지분+1.0×α현금) = 211.56%					
	친환경	공개공지 의무면적 초과제공		허용용적률×{(공개공지면적 - 의무면적) ÷ 대지면적}×1/2 = 800%×{(873.97㎡-390.56㎡)/3,905.6㎡}×1/2 = 49.51%				120%	
		녹색건축 초과등급 인중에 따른 인센티브		허용용적률×1.0×녹색건축물 인증완화 비율 = 800%×1.0×3%(우량~우수등급) = 24%					
		건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인중에 따른 인센티브		허용용적률×1.0×건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 800%×1.0×6%(1++등급) = 48%					
		지능형건축물 인중에 따른 인센티브		허용용적률×0.5×지능형건축물 인증완화비율 = 800%×0.5×12%(2등급) = 48%					
		합계		381%					
	높이 계획	• 최고높이 : ① + ② = 109.5m 이하(39.5m 완화) ① 개방형녹지 확보에 따른 완화 높이 = 적정건폐율 50%×(기존높이+20m)÷(80%-개방형 녹지율%) = 50%×(70m+20m)÷(80%-33.98%) = 97.78m ② 공공공지 제공에 따른 완화 높이 = 기존높이×공공시설 등 부지로 제공하는 면적:당초의 대지면적 = 70m×795.60÷4,725.70 = 11.79m							
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 둔화문로변 : 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 - ‘녹지생태도시 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 협의하여 녹지 (공개공지)의 형상은 조정 가능

■ 변경사유 : 도심기능 강화를 위해 업무시설을 주용도를 결정하고, 서고 제2024-423호 (24.08.29.) 고시된 “2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시”에 따른 밀도체계 적용

가) 건폐율 계획(안)

구 분	계획내용		비고
	기정	변경(안)	
건폐율	50% 이하	60% 이하	2030서울시도시·주거환경정비기본계획 (도시정비형 부문) 변경 고시 반영

나) 용적률 계획(안)

구 분					인센티브
A	기본용적률				600%
B	허용 용적률	목표	인센티브 대상	요건	인센티브
		친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입시)	20%
			전기차 충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무 사항 1/2이상 초과설치 시	20%
			재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	20%
		도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시	90%
		보행가로 활성화	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	30%
		안전·방재	방재관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20%
		소 계			
C	상한 용적률	○ 공공시설등 제공에 따른 용적률 인센티브 = 허용용적률×(1.3×가중치×α토지·지분+1.0×α현금) = 800%×(1.3×0.20250+1.0×0.00120) = 211.56% ※ α토지·지분 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 = 790.90/3,905.60 = 0.20250 ※ α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공 하는 면적의 비율 = 4.70/3,905.60 = 0.00120			211.56%
		○ 공개공지 효과 조성에 따른 용적률 인센티브 = 허용용적률×{[(공개공지면적 - 의무면적) ÷ 대지면적]×1/2 = 800%×{(873.97㎡-390.56㎡)/3,905.6㎡}×1/2 = 49.51%			49.51%
		○ 녹색건축 초과등급 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급인증, 지능형건축 물 인증시 인센티브 제공 ① 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브 = 허용용적률×1.0×녹색건축물 인증완화 비율 = 800%×1.0×3%(우량→우수등급) = 24% ② 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과 등급 인증에 따른 인센티브 = 허용용적률×1.0×건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 800%×1.0×6%(1+→1++등급) = 48% ③ 지능형건축물 인증에 따른 인센티브 = 허용용적률×0.5×지능형건축물 인증완화비율 = 800%×0.5×12%(2등급) = 48%			120.00%
		소 계			381%
		합 계 (A+B+C) = 600% + 200% + 381%			1,181%
					이하

다) 높이 계획(안)

구 분			인센티브
A	기준높이		70m
B	높이 완화	○ 개방형녹지 확보에 따른 완화 높이 = 적정건폐율 50%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형 녹지율%) = 50%×(70m+20m)÷(80%-33.98%) = 97.78m	97.78m
C		○ 공공용지 제공에 따른 완화 높이 = 기준높이×공공시설 등 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적 = 70m×795.60÷4,725.70 = 11.79m	11.79m
합 계 (B+C) = 97.78m + 11.79m			109.5m 이하

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

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	① ② ③ -	『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(양복 2차로, 보행자우선도로) - 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 각각부 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통 및 보행	- -	- 보행동선 단절지점 교원식횡단보도 설치(3개소) - 자전거 이용자 편의 제공을 위한 자전거보관소 설치 - 법정주차대수의 20% 이상
주차시설	- - -	- 법정주차대수 : 448대(주차상한) - 주차수요대수 : 345대(2030년 원단위법) - 계획주차대수 : 243대 - 법정주차대수(주차상한)의 54.2%, 주차수요 70.4% - 장애인주차면 법정주차대수의 3%(14대) 이상 확보 - 확장형주차면 계획주차대수의 30%(73대) 이상 확보 - 가족배려주차면 계획주차대수의 10%(25대) 이상 확보
교통안전 및 기타	-	차량 진출입구부 경고등 설치(지상부 1개소)

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 주택밀실 현황

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

정비구 역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	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 인지도 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	비오름	비오름보전등급 향상	■	• 비오름유형 평가도 4등급, 개별비오름 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	-	• 도식지(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 20.76%	-
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, 환경정화수중 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 가설방음판설, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	- 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 26층 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	- 대단지 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 26층이하 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	전파장애	전파장애 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

19. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

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

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

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가) 지구단위계획 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			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 : 변경없음

가) 교통시설

1) 도로 결정 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	서고 172 ('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.)	
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	-	

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 : 변경(안)

1) 건축물 용도 : 변경없음

2) 건폐율 : 변경(안)

구분	건폐율		비고
	기정	변경(안)	
일반정비지구3	• 50% 이하	• 60% 이하	-

3) 용적률 : 변경(안)

구분		용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
일반정비지구3	기정	600%	800%	법정 2배 이하	-
	변경	600%	800%	1,181% 이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항 (일반정비지구3)

구분	허용용적률 인센티브			비고
신설	친환경개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	20%	200% 적용
		전기차 충전소 설치	20%	
		재활용 건축자재	20%	
	도시경제활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	90%	
	보행가로활성화	무장애도시조성	30%	
	안전·방재	방재관련시설	20%	

■ 상한용적률 인센티브 사항 (일반정비지구3)

구분	허용용적률 인센티브			비고
신설	공공시설등 제공에 따른 용적률 인센티브	• 토지(정비기)반시설) : 790.9㎡	211.56%	381% 적용
		• 현금(토지환산) : 4.7㎡		
		• 소계 : 795.6㎡		
	공개공지 초과 조성에 따른 용적률 인센티브	• 공개공지 의무면적 : 390.56㎡	49.51%	
		• 공개공지 계획면적 : 873.97㎡		
	녹색건축 초과등급인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과 등급 인증에 따른 인센티브	• 녹색건축 초과등급 인증 : 우량 → 우수등급	24.00%	
		• 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과 등급 인증 : 1+ → 1++등급	48.00%	
		• 지능형건축물 인증 : 2등급	48.00%	

4) 높이 : 변경(안)

구분	높이		비고
	기정	변경(안)	
일반정비지구3	• 70+α 이하	• 109.5m 이하	-

■ 높이 완화 사항 (일반정비지구3)

구분	높이 완화		비고
변경	기준높이		70.00m
	개방형녹지 확보에 따른 완화 높이		27.78m
	공공용지 제공에 따른 완화 높이		11.79m

다) 건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

라) 기타사항에 관한 결정(변경)조서(안)

1) 대지내 공지 : 변경(안)

구분	계획내용		비고
공개공지	기정	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성	일반 정비지구3
	변경	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 대상지 동측·남측변 조성 - 공개공지 계획 면적 : 873.97㎡	

2) 건축물의 형태 및 외관 : 변경없음

3) 개방형녹지 : 변경(안)

구분		적용위치	계획내용	비고
권장 구간	기정	일반정비지구3	• 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장	-
	변경	일반정비지구3	• 조성계획 : 지구 동측, 남측 녹지 조성 - 개방형녹지 계획 면적 : 1,327.16㎡(33.98%) - '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 준수	결정도면 참조

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

4) 교통처리계획 : 변경(안)

구분	계획내용		비고
	기정	변경(안)	
차량출입 불허구간	• 간선변 차량출입불허구간 지정	• 간선변 차량출입불허구간 지정	-
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 차량 진출입이 제한되는 대지 - 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부)	• 차량출입불허구간 등으로 인해 차량 진출입이 제한되는 대지 - 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부)	-

※ 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 결정도(기정/변경)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)

[지구단위계획 결정(안)도]

1. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정/변경)

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

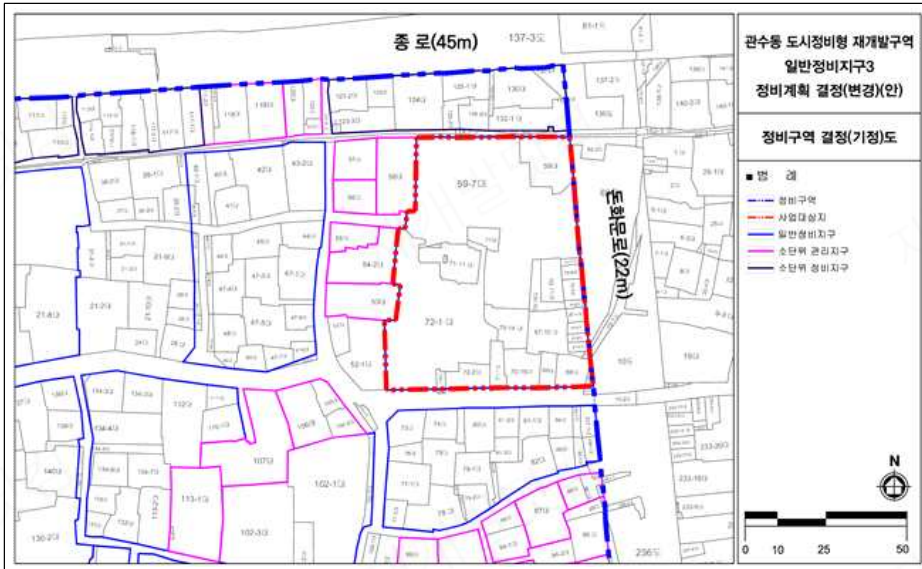
- Ⅴ. 본 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 도서를 열람하여야 하며, 본 정비계획변경(안)은 주민공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.

□ 2024년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과('24.12.04.) : '수정가결'

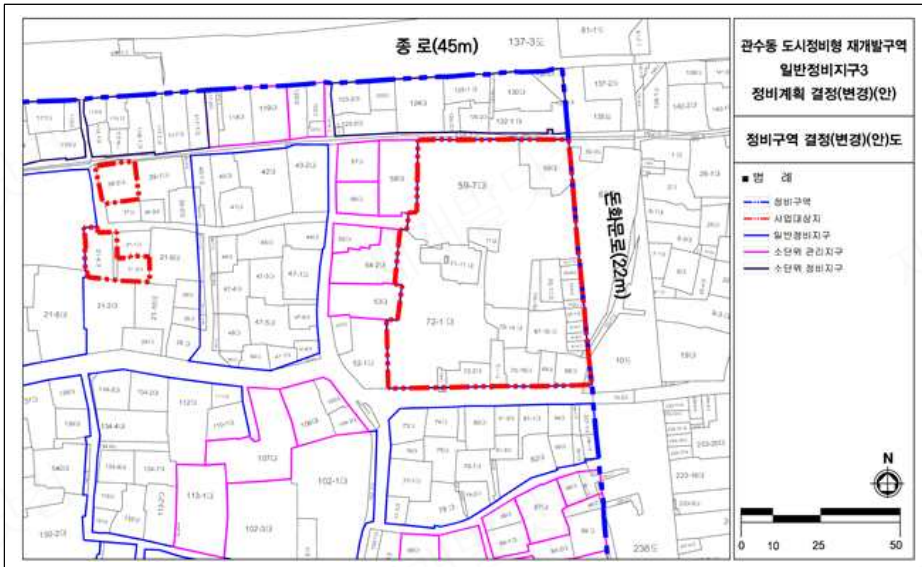
구 분	심의의견
조건사항	• 주차출입구 위치는 건축물 전면성 등을 고려하여 동측 돈화문로 변으로 조정 • 남측 차량진출입구 위치는 개방형녹지 효율성 및 지하램프구조 등을 고려하여 서측으로 조정 검토 • 허용인센티브 항목 중 '도시경제 활성화' 항목에 따라 설치하는 '벤처기업 및 벤처기업집적시설' 위치는 고층부로 조정 검토 • 대상지 서측 소단위관리지구 연접부는 보행공간이 충분히 확보될 수 있도록 건축물 이격 방안 검토 • 향후, 건축심의(정비사업통합심의) 전 본 위원회 보고 할 것

[붙임]

■ 정비구역 결정도(기정)



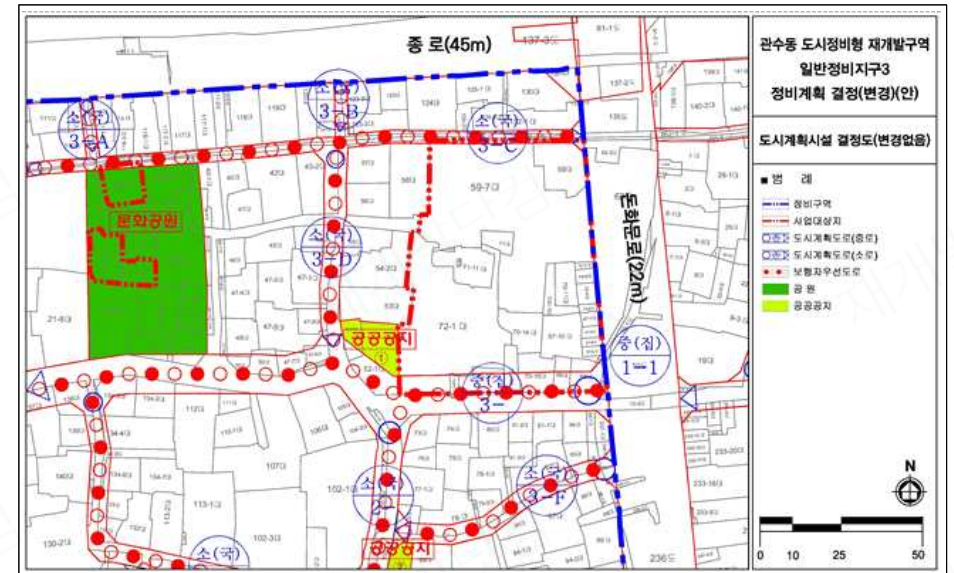
■ 정비구역 결정도(변경)(안)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



Map of the area around Donghwa-dong Station (22nd station) showing the proposed general planning area (일반정비지구3) and various planning boundaries. The map includes a legend, a scale bar, and a north arrow. The legend identifies the planning area, city planning boundaries, urban planning boundaries, and various planning lines. The scale bar shows distances from 0 to 50 meters. The north arrow points upwards.

권수동 일대
 도시정비권 재개발
 지구단위계획
 지구단위계획구역의 경계로
 (변경없음)
 ■ 권역
 --- KTP (국토관리법)
 N
 0 20 40 60 80

[illegible]

관수동 일대
도시정비형 재개발
지구단위계획

용도지역·지구 결정도
(변경없음)

■ 범례

- 지구단위계획구역
- 유연성합치역
- 방화지구
- 백암계방안촌지구

종로(45m)

도화문로(22m)

청계천로(12~14m)

수표로(15m)

0 25 50 100

N

관동동 일대 도시정비형 재개발 지구단위계획

도시계획시설 결정도(변경없음)

■ 범례

- - - - - 지구단위계획구역
- [] 도시계획도로(중형)
- [] 도시계획도로(소형)
- * 보통차우선도로
- 교면
- 공공공지

N

0 25 50 100

[illegible][illegible]

- 25 -