

2021 -1265

수송 도시정비형 재개발구역 제1-3지구 정비계획 결정(변경)(안) 제공람·공고

1. 서울특별시고시 제2010-485호(2010.12.30.)로 정비구역 지정, 서울특별시 종로구고시 제2011-1호(2011.1.7.)로 정비구역 변경 지정된 수송구역 제1-3지구의 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 결정(변경)(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 서울특별시 종로구공고 제2016-438호로 공람·공고(2016.4.25.~2016.5.24.)하였으나,
2. 2021.10.27. 제14차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과를 반영하여 다음과 같이 재공람·공고합니다.
3. 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우에는 공람기간 이내에 우리구(도시개발과)로 의견서를 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정 과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2021년 11월 12일

서울특별시 종로구청장

가. 공람기간 : 2021. 11. 12. ~ 2021. 12. 13. (32일간)

나. 공람장소 : 종로구청 도시개발과 ☎2148-2676)

다. 공람사유 : 2021년 제14차 서울시 도시계획위원회(2021.10.27.) 심의결과 반영

라. 공람내용 : 수송구역 제1-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안)

1. 수송 도시정비형 재개발구역 결정(변경)

가) 정비사업의 명칭, 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기 정	수송 도시환경정비사업	종로구 수송동 146-2번지 일대	73,091.1	—	73,091.1	서울시고시 제2010-485 호 (10.12.30.)
변 경	수송 도시정비형 재개발사업	종로구 수송동 146-2번지 일대	73,091.1	—	73,091.1	

■ 변경사유

변경내용	변경사유
정비사업 명칭 변경 (수송 도시환경정비사업→수송 도시정비형 재개발사업)	「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도 시 및 주거환경정비조례」에 의한 사업명칭 변경 반영

나) 도시계획시설 결정(변경)

(1) 지하도로

구 분	규 모		기 능	사용형태	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비 고
	폭원(m)	면적(m ²)				기 점	종 점		
기 정	6.5~7.9	4,013.6	특도로	지하도로	382	세종로 100-1번지	청진동 70번지	서고시 제2008-409호 (08.11.13)	
변 경	6.5~8.1	4,190.2 (증 176.6)	특도로	지하도로	404 (증 22)	세종로 100-1번지	청진동 70번지	서고시 제2008-409호 (08.11.13)	

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
지하도로	지하도로 일부 연장 - 면적: 4,013.6 → 4,190.2 (증 176.6m²) - 연장: 382 → 404 (증 22m)	지하보행체계의 연속성 확보를 목적으로 청진구역 도시계획시설(지하도로)에 대해 수송구역 1-3지구 남측까지 연장하고자 함

2. 수송 1-3 도시정비형 재개발구역 결정(변경)

가) 토지이용계획 (변경없음)

구분	명칭	면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,622.3	－	8,622.3	100.0	
정비기반 시설	도로	－	－	－	－	
	소공원	－	－	－	－	
획지		8,622.3	－	8,622.3	100.0	

나) 용도지역·지구 결정 조서 (변경없음)

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	8,622.3	—	8,622.3	100.0	
일반상업지역	8,622.3	—	8,622.3	100.0	

다) 도시계획시설 결정(변경)

(1) 공공·문화체육시설

(가) 공공청사

시 설 구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
신설	—	공공청사	공공청사	수송동 146-2	—	증) 8,622.3	8,622.3	—	종로구청 신축에 따른 도시계획시설 신설 (공공청사)

■ 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 계획

건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
60 이하	700 이하	70 이하	

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
공공청사	• 공공청사 : 8,622.3㎡ (지하5층~지상16층)	• 금회 종로구청 청사를 도시계획시설로 결정하여 공공청사의 효율적 관리를 도모하고자 함

(나) 문화시설

시 설 구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정 일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
신설	—	문화 시설	문화 시설	수송동 146-2	—	증) 1,861.8	1,861.8	—	공공청사 지하층 내 유구전시관 연계한 도시계획시설 신설 및 중복결정 (공공청사, 문화시설)

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

■ 변경사유

시설명	변경내용	변경사유
문화시설	문화시설 : 1,861.8㎡ (지하1층 일부)	공공청사와 연계한 문화시설을 도입하여 지역주민에게 수준 높은 행정·문화 서비스를 제공하기 위해 문화시설 신설 및 중복결정하고자 함

라) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 확 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거 후신 축	철 거 이 주	
-	수송 제1-3지구 도시정비형 재개발구역	8,622.3	확지	8,622.3	수송 146-2번지 일원	4	-	-	4	-	

(2) 건축시설 등에 관한 계획

■ 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		학지구분		위치	주용도	건배율 (%)	용적률 (%)	높이(m)		비고																																																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					기준	최고																																																	
기정	수송 도시환경 정비구역	8,622.3	1-3	8,622.3	중로구 수송동 146-2번지	업무, 숙박, 문화 및 집회시설	60이하	기준 600이하 허용 700이하 상한 800이하	60m이하	70m이하																																																	
변경	수송 도시환경 재개발구역	8,622.3	1-3	8,622.3	중로구 수송동 146-2번지	업무	60이하	기준 600이하 허용 700이하	70m이하																																																		
• 용적률 : ① + ② = 700% → 700%이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 100% 적용 <table><tr><th colspan="3">인센티브 항목</th><th colspan="2">인센티브완화요건</th><th>산정</th></tr><tr><td rowspan="3">의무 (2025)</td><td rowspan="3">친환경 개발</td><td>녹색건축물</td><td colspan="2">그린1등급(최우수)</td><td rowspan="3">정량</td></tr><tr><td>에너지총량</td><td colspan="2">에너지소비총량240kwh/㎡·y이하</td></tr><tr><td>산재생애주기</td><td colspan="2">11%이상 설치 시</td></tr><tr><td></td><td>약보전</td><td>역사흔적 남기기</td><td colspan="2">역사적 가치가 있는 건축물 및 스토리텔링을 위한 전시공간유치</td><td>정률</td></tr><tr><td rowspan="2">계획 유도 (2020)</td><td rowspan="2">창조적 도시 디자인</td><td>현상설계</td><td colspan="2">건축설계 경기지침 적용</td><td>정량</td></tr><tr><td>최상층 개방</td><td colspan="2">건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대, 로비등) 조성 시</td><td>정률</td></tr><tr><td colspan="6">합 계</td><td></td></tr><tr><td colspan="6">허용용적률 인센티브</td><td></td></tr></table> ※ 기 결정된 정비계획(서고시 제2010-485호)에 따라 허용용적률 인센티브 완화량 또는 보상계수의 1/2값 적용 • 높이 : ① + ② = 70.06m → 최고높이 70m이하 적용 ① 기준높이 : 60m · 공개공지 의무 면적 = 862.23㎡ · 총 공개공지 면적 = 3,753.33㎡ · 추가조성 공개공지 = 3,753.33㎡ - 862.23㎡ = 2,891.10.㎡ ② 높이 완화량 = 60m× {(2,891.10.㎡÷2)÷2 } = 10.06m												인센티브 항목			인센티브완화요건		산정	의무 (2025)	친환경 개발	녹색건축물	그린1등급(최우수)		정량	에너지총량	에너지소비총량240kwh/㎡·y이하		산재생애주기	11%이상 설치 시			약보전	역사흔적 남기기	역사적 가치가 있는 건축물 및 스토리텔링을 위한 전시공간유치		정률	계획 유도 (2020)	창조적 도시 디자인	현상설계	건축설계 경기지침 적용		정량	최상층 개방	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대, 로비등) 조성 시		정률	합 계							허용용적률 인센티브						
인센티브 항목			인센티브완화요건		산정																																																						
의무 (2025)	친환경 개발	녹색건축물	그린1등급(최우수)		정량																																																						
		에너지총량	에너지소비총량240kwh/㎡·y이하																																																								
		산재생애주기	11%이상 설치 시																																																								
	약보전	역사흔적 남기기	역사적 가치가 있는 건축물 및 스토리텔링을 위한 전시공간유치		정률																																																						
계획 유도 (2020)	창조적 도시 디자인	현상설계	건축설계 경기지침 적용		정량																																																						
		최상층 개방	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대, 로비등) 조성 시		정률																																																						
합 계																																																											
허용용적률 인센티브																																																											
기타사항에 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 휴게공간 등																																																											

- ※ 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

■ 대지 내 공지에 관한 계획

구분	내용		비고
대지 내 공개공지에 관한 계획	기정	· 대상지 남동측 위치 지정	
	변경	· 대상지 남측 위치 지정	

■ 교통처리에 관한 계획

구분	내용			비고
교통처리에 관한 계획	공공 보행통로	기정	· 중학천길과 청진동길을 연결하는 공공보행통로(지상) 조성	
		변경	—	삭제
	입체공공 보행통로	기정	· 1-2지구와 1-3지구를 연결하는 공공보행통로 조성 · 1-3지구와 청진구역을 연결하는 공공보행통로 조성	
			· 1-3지구(종로소방서,보건소)의 긴급차량진출 입을 위한 제한적차량출입금지 구간 조성 — 서측 중학천길변 72m — 남측 상봉길 754m	

■ 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	내용		비고
건축물의 건축선에 관한 계획	기 정	· 건축한계선 : 남측 상봉길변, 동측 청진동길변 3m · 건축지정선 : 서측 중학천길변 3m	
	변 경	· 건축한계선 : 남측 상봉길변, 동측 청진동길변, 서측 중학천길변 3m	

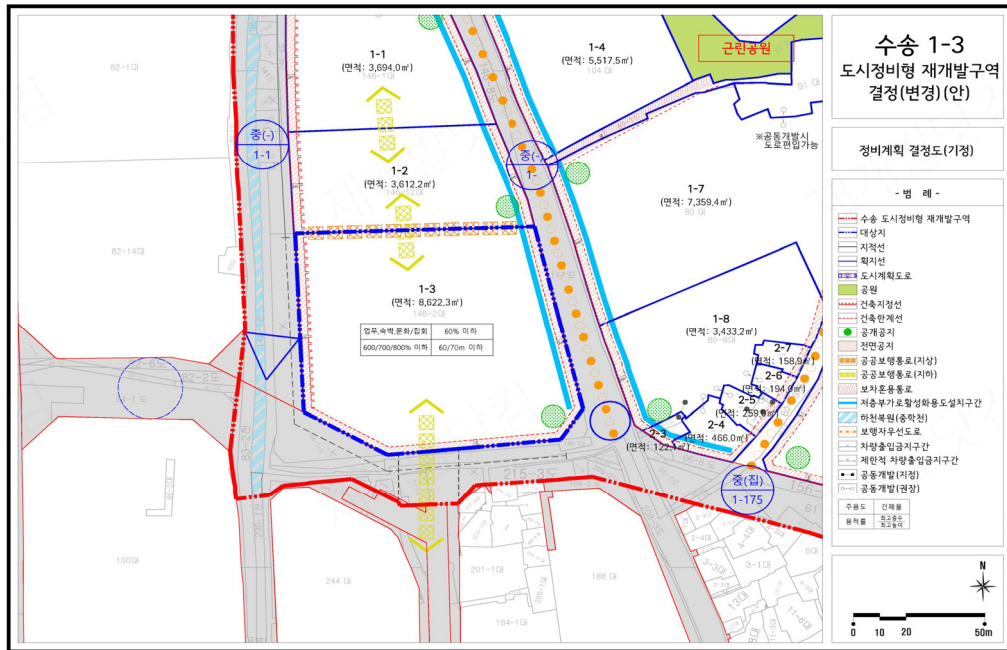
(3) 기반시설 제공계획

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

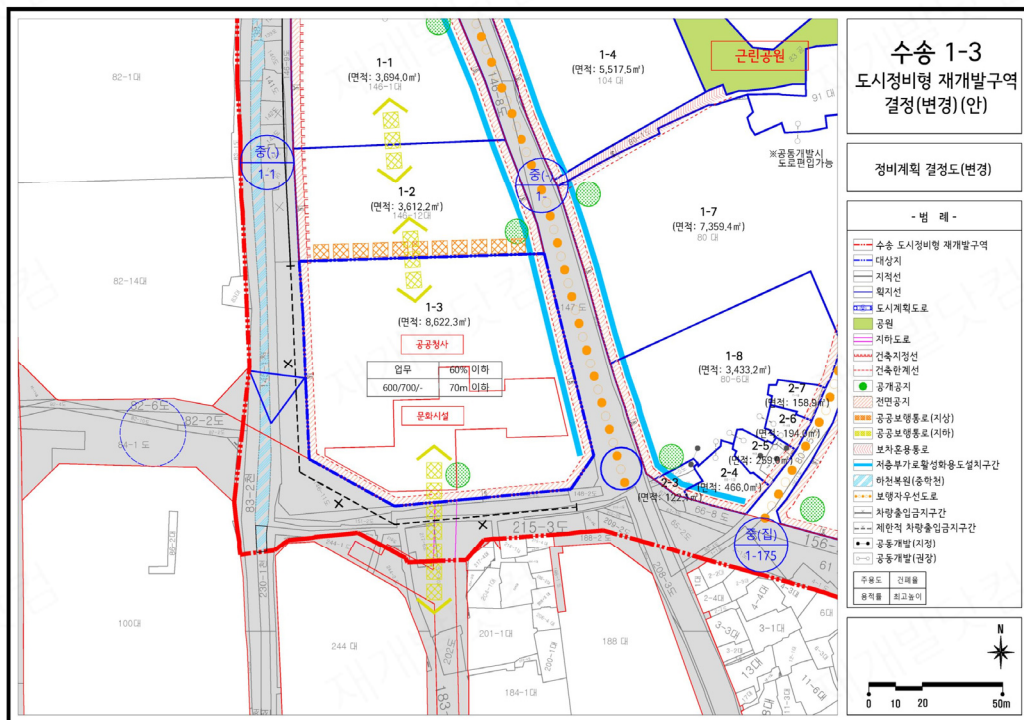
※ 기결정된 수송 정비계획(서고시 제2010-485호) 상 1-3지구 의무 순부담률 없음

3. 기타 관계도서 : 생략(관계도서 및 도면은 공람장소에 비치). 끝.

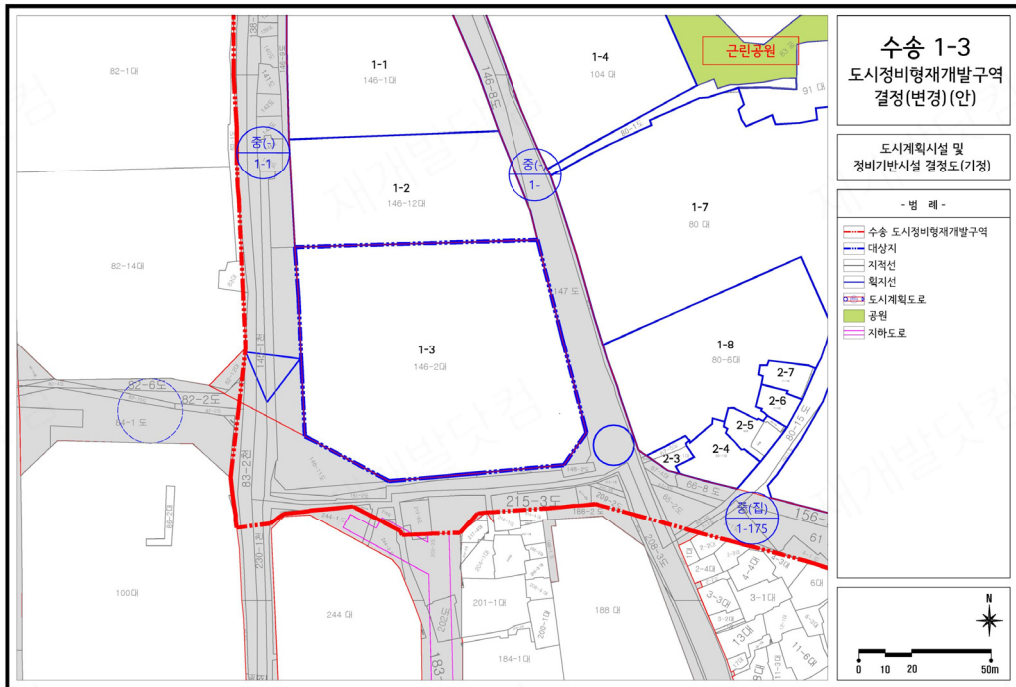
정비계획 결정도(기정)



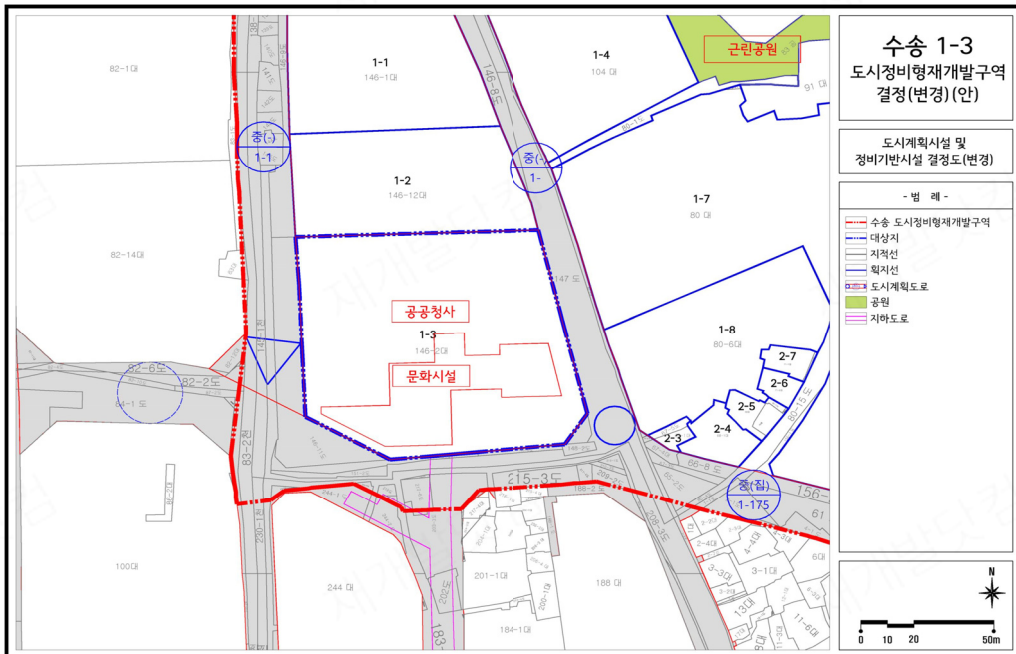
정비계획 결정도(변경)



■ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(변경)



공 랑 의 건 서

사 업 명	종로구 수송구역 제1-3지구 도시정비형 재개발정비사업 (종로구 수송동 146-2)			
공람기간	2021.11.12. ~ 2021.12.13.			
대 상 물 건 지	건 물			
	토 지			
의 건 제 출 인	성 명		주민등록 번 호	— *****
	주 소		전화번호	

내 용

2021. . .

의견제출인 : (인)