

◆ 서울특별시고시 제2024-187호

관수동 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함)
및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2005-254호(2005.8.25.)로 종로23가 지구단위계획구역 결정되고, 서울특별시고시 제2023-50호(2023.2.16.) 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]』으로 정비예정구역 지정된 관수동 107번지 일대에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 2023년 제7차 서울특별시 도시계획위원회 현장수권소위원회 심의를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2024년 4월 11일
서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 관수동 일대 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역 지정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	관수동 일대 도시정비형 재개발구역	종로구 관수동 107번지 일대	-	증) 40,811.8	40,811.8	-	-

■ 결정 사유서

구분	구역명	결정내용	결정사유
신설	관수동 일대 도시정비형 재개발구역	• 위치 : 종로구 관수동 107번지 일대 • 면적 : 40,811.8㎡	• 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」 상 정비예정 구역으로, 기반시설이 열악하고 노후불량 건축물이 밀집된 관수동 일대의 효율적 토지이용과 도시기능 회복을 위해 도시정비형 재개발사업구역으로 지정함

다. 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	개별 지구별 개발에 따름	「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 해당하는 자	-	-

2. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 40,811.8	40,811.8	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 8,511.0	8,511.0	20.9	
	도 로	-	증) 6,110.0	6,110.0	15.0	
	공 원	-	증) 2,108.1	2,108.1	5.2	1개소
	공공공지	-	증) 292.9	292.9	0.7	2개소
획 지	소 계	-	증) 32,300.8	32,300.8	79.1	
	일반정비지구	-	증) 21,728.2	21,728.2	53.2	9개소
	소단위정비지구	-	증) 3,045.2	3,045.2	7.5	3개소
	소단위관리지구	-	증) 6,713.2	6,713.2	16.4	24개소
	존치지구	-	증) 814.2	814.2	2.0	1개소

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역·용도지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	40,811.8	-	40,811.8	100.0	
일반상업지역	40,811.8	-	40,811.8	100.0	

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

구분	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	방화지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동 일대	320,000 (40,751.3)	건고 317 (' 73.08.04.)	집단

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 내 면적임

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 해당사항 없음

- ▶ 본 정비계획은 구역 내 토지이용, 기반시설의 설치, 개발밀도 설정 등에 관한 법정계획이자 지구별 시행계획에 대한 가이드라인 성격으로, 추후 지구별로 사업 시행을 위한 건축계획 등 구체화되는 지구별 정비계획 수립 시 산정되어 제공 예정

5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획
가. 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	광로	3	7	40~47	주간선	4,000 (220)	서대문광장	동대문광장	일반도로	서고 172 (' 77.06.01.)	
기정	중로	2	7	15	보조 간선	850 (229)	을지로2가	낙원운동장	일반도로	건고 77 (' 66.12.08.)	
기정	소로	3		6	국지	231	장사동 14-1	관수동 137-1	일반도로	건고 432 (' 63.07.01.)	
변경	중로	3		12	집산	231	장사동 14-1	관수동 137-1	보행자우선도로	-	
기정	소로	3		6	국지	27	관수동 137-1	관수동 98-4	일반도로	건고 432 (' 63.07.01.)	
변경	소로	2		8	국지	82	관수동 73	관수동 98-1	보행자우선도로		
기정	소로	3		4	국지	136	관수동 134-1	관수동 119-1	일반도로	서고 254 (' 05.08.25.)	
변경	소로	3		6	국지	136	관수동 134-1	관수동 119-1	보행자우선도로	-	
신설	소로	3	A	4	국지	16	종로3가 113	종로3가 114-1	보행자전용도로		
신설	소로	3	B	4	국지	14	종로3가 123-2	종로3가 137-11	보행자전용도로		
신설	소로	3	C	4	국지	221	관수동 20	관수동 59	보행자우선도로		
신설	소로	3	D	6	국지	61	관수동 47-6	관수동 43-2	보행자우선도로		
신설	소로	3	E	6	국지	44	관수동 128	관수동 127-1	보행자우선도로		
신설	소로	3	F	6	국지	72	장사동 238-1	관수동 77-3	보행자우선도로		

※ ()는 관수동 도시정비형 재개발구역 내 사항임

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량 성과에 따름

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-	중로3-	- 폭원, 기능 변경 - 폭원 : 6m → 12m - 기능 : 국지도로 → 집산도로	- 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 폭원 변경 - 보행환경 개선을 위해 보행자우선도로 신설
소로3-	소로2-	- 폭원, 연장 변경 - 폭원 : 6m → 8m - 연장 : 27m → 82m	- 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 폭원 및 연장 변경 - 보행환경 개선을 위해 보행자우선도로 신설
소로3-	소로3-	- 폭원 변경 - 폭원 : 4m → 6m	- 원활한 교통흐름과 보행자의 편의를 위하여 폭원 변경 - 보행환경 개선을 위해 보행자우선도로 신설
-	소로3-A	- 보행자전용도로 신설 - 폭원 4m, 연장 16m	보행환경 개선을 위해 보행자전용도로 신설
-	소로3-B	- 보행자전용도로 신설 - 폭원 4m, 연장 14m	보행환경 개선을 위해 보행자전용도로 신설

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로3-C	• 보행자우선도로 신설 - 폭원 4m, 연장 221m	• 보행환경 개선을 위해 보행자우선도로 신설
-	소로3-D	• 보행자우선도로 신설 - 폭원 6m, 연장 61m	• 보행환경 개선을 위해 보행자우선도로 신설
-	소로3-E	• 보행자우선도로 신설 - 폭원 6m, 연장 44m	• 보행환경 개선을 위해 보행자우선도로 신설
-	소로3-F	• 보행자우선도로 신설 - 폭원 6m, 연장 72m	• 보행환경 개선을 위해 보행자우선도로 신설

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	문화공원	종로구 관수동 21-9번지 일대	-	증) 2,108.1	2,108.1	-	공동분담

■ 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
①	공원	• 문화공원 신설 - 면적 : 2,108.1㎡	• 도시민의 휴식 및 정서 함양을 도모하기 위하여 문화공원 신설

다. 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	종로구 관수동 52-1번지 일대	-	증) 202.1	202.1	-	공동분담
신설	②	공공공지	종로구 관수동 100-1번지 일대	-	증) 90.8	90.8	-	공동분담

■ 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 202.1㎡	• 지역 주민의 휴게·휴식공간 확보 등을 위해 공공공지 신설
②	공공공지	• 공공공지 신설 - 면적 : 90.8㎡	• 지역 주민의 휴게·휴식공간 확보 등을 위해 공공공지 신설

6. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구 분		시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)				계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 용도폐지 되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순 부담률 (%)	비고
				계	도로	공원, 공공 공지	공동 분담 시설					
합 계		40,811.8	32,300.8	8,511.0	5,822.1	211.1	2,477.8	3,104.1	303.5	5,103.4	13.6	
일반 정비 지구	1	3,581.4	2,971.0	610.4	18.2	82.6	509.6	-	5.2	605.2	16.9	국일관
	2	2,899.7	2,194.1	705.6	492.3	0.3	213.0	56.0	202.7	446.9		
	3	4,730.4	3,905.6	824.8	442.1	-	382.7	29.2	-	795.6		서울 극장
	4	4,224.9	3,465.4	759.5	459.6	-	299.9	-	53.6	705.9		
	5	1,614.9	1,341.6	273.3	266.9	-	6.4	-	-	273.3		
	6	1,654.3	1,374.4	279.9	196.5	-	83.4	-	-	279.9		
	7	2,002.0	1,642.4	359.6	277.9	-	81.7	-	25.0	334.6		
	8	3,401.3	2,825.7	575.6	189.6	-	386.0	-	-	575.6		
	9	2,417.0	2,008.0	409.0	269.1	-	139.9	-	-	409.0		
소단위 정비 지구	1	1,484.3	1,233.1	251.2	67.8	-	183.4	-	-	251.2		
	2	799.3	663.6	135.7	36.3	-	99.4	-	0.5	135.2		
	3	1,398.9	1,148.5	250.4	158.0	-	92.4	-	16.5	233.9		
소단위 관리 지구	1	453.9	453.9	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	2	198.4	196.9	1.5	1.5	-	-	-	-	1.5	0.8	
	3	286.3	286.3	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	4	382.7	372.2	10.5	10.5	-	-	-	-	10.5	2.7	
	5	352.1	352.1	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	6	165.3	154.5	10.8	10.8	-	-	-	-	10.8	6.5	
	7	138.8	138.8	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	8	287.6	278.0	9.6	9.6	-	-	-	-	9.6	3.3	
	9	109.1	109.1	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	10	257.9	257.9	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	11	241.3	238.1	3.2	3.2	-	-	-	-	3.2	1.3	
	12	202.1	202.1	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	13	416.1	416.1	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	14	499.5	499.5	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	15	359.4	358.5	0.9	0.9	-	-	-	-	0.9	0.3	
	16	115.7	115.7	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	17	327.2	327.2	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	18	688.6	681.8	6.8	6.8	-	-	-	-	6.8	1.0	
	19	336.8	336.8	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	20	191.7	183.6	8.1	8.1	-	-	-	-	8.1	4.2	
	21	228.1	227.3	0.8	0.8	-	-	-	-	0.8	0.4	
	22	109.1	104.2	4.9	4.9	-	-	-	-	4.9	4.5	
	23	105.8	105.8	-	-	-	-	-	-	-	0.0	
	24	316.8	316.8	-	-	-	-	-	-	-	0.0	

구 분	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)				계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 용도폐지 되는 국·공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순 부담률 (%)	비고
			계	도로	공원, 공공 공지	공동 분담 시설					
존치지구	814.2	814.2	-	-	-	-	-	-	-	-	
기타 기반시설	3,018.9	-	3,018.9	2,890.7	128.2	-	3,018.9	-	-	100.0	

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행면적 - 계획기반시설 내 기존 공공용지 - 대지 내 용도폐지되는 국·공유지)

- 계획기반시설 내 기존 공공용지, 대지 내 용도폐지되는 국·공유지 면적은 추후 변경될 수 있음

※ 공동분담 문화공원부지, 공공공지부지는 순부담률 미달 일반정비지구 및 소단위 정비지구에서 확보(공공선투자 가능)

7. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	관수동 일대 도시정비형 재개발구역	40,811.8	일반정비지구 1~9, 소단위 정비지구 1~3, 소단위 관리지구 1~23, 존치지구	32,300.8	종로구 관수동 107번지 일대	178	1	-	177	-	

9. 건축물에 관한 계획

구 분			주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높 이(m)	비고
신설	일반 정비지구	1~9	도심서비스지역 주용도 중에서 선택	50 이하	600/800/ 법정 2배 이하	70 + α 이하	
	소단위 정비지구	1~3		60 이하 단, 저층부(5층, 20m 이하)는 심의 통해 완화 가능(최대 80%)	600/800/ 법정 2배 이하	70 이하	
	소단위 관리지구	1~24	불허용도 이외 용도	60 이하	600/-/ 법정 2배 이하	간선도로(종로, 돈화문로, 청계천로, 수표로)변 50, 그 외 30 + α 이하	
	존치지구						

※ 건축물 주용도·건폐율·용적률·높이는 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)』 준용하되, 다음 조건 충족 필요

- 주거용도의 경우 가능지역 요건 충족 시 심의 통해 허용

- 소단위 관리지구 및 존치지구는 공공시설등 기부채납 시 높이 완화(70m 범위 이내)

: 완화 높이 = 기준높이 × (1 + 공공시설등 제공면적 ÷ 원래의 대지면적)

※ 건축계획 수립에 따른 정비계획 변경 시 정비기반시설 확보 및 개방형녹지 설치계획 등에 따라 용적률 및 높이 결정

구 분		주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
건축물 용도	주거용도 가능지역 요건	• 자주식 주차장 램프 설치 가능 • 진입도로 8m 이상 (교통영향 검토 등 통해 필요성 인정 시 예외 적용 가능)				
	불허용도 (소단위관리지구, 존치지구)	• 제2종근생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 운동시설 중 실내낚시터, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 위락시설 중 유흥주점, 단란주점, 도박게임장(투전기업소 및 카지노업소) • 자동차관련시설(이면부에 한해 주차장 제외) • 판매시설 중 도매시장, 소매시장 중 백화점, 대형마트				
	가로활성화용도 설치구간	• 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]』 정비유도지침에 따라 가로활성화용도 도입				
건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 문화공원 양측변 : 5m - 돈화문로변, 청계천로변 : 3m - 수표로변, 중로3-호선변 : 2m - 수표로20길변, 이면도로변 : 1m - 남동측 소단위관리지구 및 존치지구 이면도로변 : 도로 중심선으로부터 3m • 고층부 6층 이상 벽면한계선 - 수표로20길변(일반정비지구 1·2·3) : 4m • 저층부 건축지정선 - 종로변 : 1m(건축물(3층 이하) 외벽선이 건축지정선에 2/3 이상 접할 것) ※ 종로변 건축선 지정(폭원 3m) 폭원 완화 변경고시 시 적용 가능				
기타 사항	대지내 공지	• 공공보행통로(일반정비지구4·8) : 폭원 4m 확보 • 전면공지 : 건축한계선 및 건축지정선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성 • 공개공지 : 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성				
	건축물의 형태 및 외관	• 저층부 외관 : 구역 전체 - 1층 벽면적의 70% 이상 투시형 구조(공원 조망 등 고려한 저층부 입면계획) • 공개형 발코니 : 청계천변 일반정비지구 - 설치위치 : 청계천로에서 직접 진출입이 가능한 위치(지상 2~3층부) - 설치기준 : 최소 3m 이상의 너비 확보 - 설치시설 : 청계천로변 조망 가능한 개방 공간임을 알리는 표지 의무 설치, 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 설치 - 개방시간 : 건축물 관리 목적으로 개방시간을 제한할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 개방				
	개방형녹지	• 특화설계구간 : 일반정비지구 1·2 - 문화공원변 10m 조성 : 5m 건축한계선 구간은 개방형으로 의무 조성, 5~10m 구간은 도시계획위원회에서 인정 시 필로티 형태(높이 12m 이상 권장)로 조성 가능 - 특화설계구간 내 식재공간과 어우러지는 보행로(최소폭원 2m) 조성하여 주변과 연계 동선 확보하고, ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’에 따라 세부 계획 수립 • 권장구간 : 일반정비지구 1·2·3·4·5·7·8 / 소단위 정비지구 1·2 - 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장 • 공통사항 : ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’ 준수				

■ 허용·용적률 인센티브 계획

구분	목표	인센티브 대상	요 건		산정 방식	완화량/ 보상계수	적용량
계획 유도	녹지 생태 공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	• 지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정		정률	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지확보	• 지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조성 시		정량	50%	최대 50%
		지구 간 공동개발	• 정비지구와 관리지구 통합 개발 시 또는 관리지구 통합으로 정비지구 지정기준 총 족 시(부지 정형화 등 인정 전제)	부지 정형화 등 인정 시	정량	50%	최대 100%
				부지 정형화 등 인정 및 합리적인 기반 시설계획 수반 시	정량	100%	
	친환경 개발	녹색건축물 인증 에너지 효율등급 신재생에너지 이용시설	• 3개 항목 모두 법령에 따른 기준 초과 시		정량	30%	최대 30%
		전기차충전소 설치	• 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적 의무사항 1/2 이상 초과설치 시		정량	20%	최대 20%
		재활용 건축자재	• 재활용 건축자재 사용 시		정량	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	• 장수명 주택인증항목 적용 시		정량	20%	
	도시 경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	• MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우		정률	0.3	최대 100%
			• 벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시				
			• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업시설 도입 시				
			• 사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입 시				
			• 건축 연면적의 30% 이상 주거 도입 시				
	생활 SOC	도서관, 보육시설 등	• 도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년야동시설, 보육시설, 일자리창출공 간		정률	0.3	최대 50%
	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	• 공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상		정률	0.3	최대 50%
	주거 안정	장기일반민간임대주택	• 임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡ 이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)		정량	50%	최대 50%
공익 시설	건축물 내 공익시설	• 소규모기업의 다양한 활동 공간(개방형라운지 등)을 제공하는 시설 등 도입 시		정률	0.2	최대 50%	
	특정층(최상층) 개방	• 정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시					
	실내 공개공지	• 정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시					
	저층부 개방공간	• 지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소 1층) 특정 시간대 완전 개방 시			0.3		

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량/ 보상계수	적용량
	보행 가로 활성화		• 청계천변 공개형 발코니를 계획기준에 따라 확보 시			
		무장애도시조성	• 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침 상 우수 등급 인증 시	정량	30%	최대 30%
		공공보행통로등 (지하보행통로 포함)	• 정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률	2.0	최대 30%
		가로지장물이전 /지중화	• 가로지장물 이전 / 지중화 또는 지하철 출입구 이전 시(가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 도로도 포함)	정률	2.0	최대 50%
	안전· 방재	방재 관련시설	• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량	20%	최대 20%
	역사 보전	건축자산 등	• 법적 의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량	50%	최대 50%
의무	역사 보전	지정·등록문화재 등	• 문화재 등 법적 의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량	50%	최대 50%

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 허용용적률 인센티브 추가 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

※ 공익시설의 의무개방 유지 관리방안

- 고시문, 건축물대장 상 해당 시설 명기 의무화(별도 부기)

- 준공 후 해당 시설의 공적 이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행 시 이행강제금 등 부과

10. 교통 및 동선처리계획

가. 교통처리계획

구분	계획내용	비고
차량출입불허구간	• 간선도로변 차량출입불허구간 지정	-
주차출입구	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 • 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4·8	권장

나. 주차장 설치기준 완화계획

구분	위 치	완화내용	비고
부설주차장 설치기준 완화	• 차량출입불허구간 등으로 인해 차량 진·출입이 제한되는 대지	• 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화 (설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부)	-

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비고
환경 보전	• 건설폐기물이 발생할 시 환경부령 제734호 “건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침”에 의거 최대한 재활용하며, 재활용이 불가능 한 폐기물에 대하여는 전문처리업체에 위탁처리 및 종로구 폐기물처리계획에 의거 처리토록 할 계획임	-
재난 방지	• 건축물 안전기준 강화 • 기본계획 및 설계 확정 후 정확한 데이터를 반영하여 재검진 후 정밀 안전진단 보고서 제출 및 기존구조물 보강 후 사업 시행 예정	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

13. 정비구역의 분할, 통합 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 주거용 허가유무별 동수		
계	주거용	비주거용	계	유효가	무허가
178	32	146	32	32	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

▶ 관수동 도시정비형 재개발구역의 주용도 중 주거 용도가 가능하도록 계획

15. 세입자 주거대책

▶ 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

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, 건설기술 진흥법, 건축법, 산업안전 보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	• 단지 내 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지도 제고 • 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지 하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 • 단지 내 주요 교차로 및 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV 설치	

17. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	구역명	면 적(㎡)	획 지				비 고
			획지명	위 치		면 적(㎡)	
신설	관수동 일대 도시정비형 재개발구역	40,811.8	일반 정비지구	1	관수동 20 일대	2,971.0	
				2	관수동 39-4 일대	2,194.1	
				3	관수동 59 일대	3,905.6	
				4	관수동 130-1 일대	3,465.4	
				5	관수동 110-1 일대	1,341.6	
				6	관수동 102-1 일대	1,374.4	
				7	관수동 73 일대	1,642.4	
				8	관수동 129-1 일대	2,825.7	
				9	관수동 119-1일	2,008.0	
			소단위 정비지구	1	종로3가 103-2 일대	1,233.1	지구분할가능선
				2	종로3가 113 일대	663.6	
				3	종로3가 123 일대	1,148.5	지구분할가능선
			소단위 관리지구	1	종로3가 117-2 일대	453.9	
				2	종로3가 120 일대	196.9	
				3	관수동 19 일대	286.3	
				4	관수동 15 일대	372.2	
				5	관수동 18-1 일대	352.1	
				6	관수동 57 일대	154.5	
				7	관수동 56 일대	138.8	
				8	관수동 58 일대	278.0	
				9	관수동 55 일대	109.1	
				10	관수동 54-2 일대	257.9	
				11	관수동 53 일대	238.1	
				12	관수동 113-2 일대	202.1	
				13	관수동 113-1 일대	416.1	
				14	관수동 107 일대	499.5	
				15	관수동 104-2 일대	358.5	
				16	관수동 99 일대	115.7	

구 분	구역명	면 적(㎡)	확 지			비 고
			확지명	위 치	면 적(㎡)	
신설	관수동 일대 도시정비형 재개발구역	40,811.8	소단위 관리지구	17 관수동 96-1 일대	327.2	
				18 관수동 98-1 일대	681.8	
				19 관수동 97-1 일대	336.8	
				20 관수동 94-1 일대	183.6	
				21 관수동 87 일대	227.3	
				22 관수동 86 일대	104.2	
				23 관수동 94-3 일대	105.8	
				24 관수동 88 일대	316.8	
			존치지구	관수동 91-1 일대	814.2	

※ 계획목표 실현 및 지구 정형화 등 필요성 인정 시 정비유형 변경 제안 가능하며, 일반정비지구 4~9지구의 경우 입체적 도로 결정 등을 통해 지구 간 통합 정비 제안 가능

※ 소단위정비지구 분할가능선은 교통처리 등 계획안에 대한 적정성 인정 시 적용 가능

※ 관리지구 간 공동개발은 구 도시계획위원회 심의 통해 허용

18. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

19. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	검토 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자 연 환 경	생태면적률	20% 이상	○	•기시가지 지역으로서 대부분 포장상태 지역	•대상지 내 충분한 자연지반녹지, 인공지반 녹지 조성하여 생태면적률 20% 이상 확보
	녹지 네트워크	녹지평가지표	○	•기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조정녹지 계획	•구역 내 구역면적의 5% 이상의 공원 확보 및 정비지구별 도로변 개방형녹지 조성 기준을 통해 녹지율 향상 및 녹지공간 확보
	지형변동	절성토비율 20% 미만, 지형변동비율 30% 미만	○	•기개발지 평탄지형으로 절성토 및 지형변동 경미할 것으로 예상	•계획구역 내 개별적 개발사업으로 지형에 순응한 계획 수립
	비오톱	3등급	○	•비오톱유형평가 5등급지	•공개공지, 옥상녹화, 조경공간의 확보 및 비오톱 기능 향상
생 활 환 경	일조	연속 2시간 확보	○	•대상지 및 주변지역은 상업지역으로서 일조피해 대상시설물 없음	•건축법 등 관련규정에 의거 건축계획
	바람·기후	바람길 확보	○	•주풍향 고려 및 통경축 확보	•풍향, 경관을 고려한 배치기법
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	•향후 건축물 신축시 에너지 사용량 추정 등을 통해 에너지 절약계획 수립	•에너지절약형 설비 기기 도입 및 청정연료 사용
	경관	스카이라인 보전	○	•주변 지역과 조화로운 스카이라인 형성	•주변 지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
		가로녹시율	○	•상업 및 업무시설지로 조성	•건축물 외곽 조경식재 및 개방형녹지 조성으로 가로녹지율 증가

검토항목		목표기준	검토 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
생활 환경	휴식·여가· 보행친화공간	휴식여가공간 최대확보	○	•주변에 휴식/여가 공간 부족으로 대상지에 조성 필요	•건축물 신축 시 공개공지, 전면공지 등과 연계하여 휴식 여가 공간 조성
	보행 친화공간	보행자전용 도로계획 수립	○	•보행자전용도로 검토	•옛길(골목길)로서 형태 및 기능상 보행자 전용도로가 필요한 곳 계획
		자전거 전용도로 계획 수립	×	•대상지는 관광특구 및 상업시설이 집중된 시가지로 자전거전용도로 보다는 보행의 쾌적한 보행 환경 조성 필요	•자전거도로 계획은 없으나 자전거 이용자들을 위한 보관소 설치
추가	대기질, 수질, 폐기물, 소음진동	-	○	•추후 개별적 건축시 미세먼지, 소음, 건축폐기물 등의 발생이 예상됨	•계획 시행시 현장 여건에 맞는 적절한 저감대책 마련 - 상수 및 오수 처리계획 / 건설폐기물 발생 시 위탁처리 / 가설방음판넬 설치, 장비 분산투입, 도로소음 저감시설 설치

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

21. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

22. 구역 내 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

- ▶ 정비사업 시행 중 유물·유적이 발견된 경우 대지 내 또는 인근 지역에 상시 개방되는 건축물 내에 역사·유물 전시 권장
- ▶ 관련사항은 서울시 문화재 위원회 심의를 통해 결정

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	종로23가 지구단위계획구역	종로구 관철동, 관수동 및 돈의동 일대	230,652	감) 40,811.8	189,840.2	서울시고시 제2004-240호 (2004.7.26.)	관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제척
신설	관수동 일대 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	종로구 관수동 107번지 일대	-	증) 40,811.8	40,811.8	-	-

■ 결정(변경) 사유서

구역명	결정(변경) 내용	결정(변경) 사유
종로23가 지구단위계획구역	지구단위계획구역 일부 제척 : 230,652㎡ → 189,840.2㎡ (감 40,811.8㎡)	토지의 효율적 이용과 도시기능의 회복을 위하여 『2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획』에 따라 관수동 일대 도시정비형 재개발구역을 지정하고자 하며, 이를 위해 재개발구역을 기 결정된 종로23가 지구단위계획구역에서 제척하고자 함
관수동 일대 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	지구단위계획구역 신설 - 면적 : 40,811.8㎡ - 위치 : 관수동 107번지 일대	관수동 일대 도시정비형 재개발구역의 체계적이고 계획적인 관리를 위하여 지구단위계획구역으로 지정함

2. 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정 : 정비계획 결정사항과 동일

3. 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정

※ 대상지에 기 결정된 종로23가 지구단위계획은 구역 제척으로 폐지됨

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 정비계획 결정사항과 동일

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물 용도

(1) 불허용도

구분	계획내용	비고
신설	소단위 관리지구, 준치지구 - 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 운동시설 중 실내낚시터, 옥외에 철타이 있는 골프연습장 - 위락시설 중 유흥주점, 단란주점, 도박게임장(투전기업소 및 카지노업소) - 자동차관련시설(이면부에 한해 주차장 제외) - 판매시설 중 도매시장, 소매시장 중 백화점, 대형마트	-

2) 건폐율

구분	건폐율	비고
신설	일반정비지구	50% 이하
	소단위 정비지구	60% 이하
	소단위 관리지구, 준치지구	60% 이하

※ 소단위 정비지구는 심의를 통해 저층부(5층, 20m 이하) 건폐율 80%까지 완화 가능(연도형 상업가로 조성)

3) 용적률

구 분		용적률			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	일반정비지구, 소단위 정비지구	600%	800%	법정 2배 이하	※ 상한용적률 - 일반정비지구, 소단위 정비지구 : 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문]』 준용 - 소단위 관리지구, 존치지구 : 필요 시 공공시설 부지 제공을 통해 완화 가능
	소단위 관리지구, 존치지구	600%	-	법정 2배 이하	

■ 허용용적률 인센티브 : 정비계획 결정사항과 동일

4) 높이

구 분		높 이	비 고
신설	일반정비지구	70m + α 이하1)	-
	소단위 정비지구	70m 이하	-
	소단위 관리지구, 존치지구	간선도로(종로, 돈화문로, 청계천로, 수표로)변 50m, 그 외 30m + α 이하2)	-

주1) 일반정비지구 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문]』의 높이계획 준용
 주2) 소단위 관리지구 및 존치지구는 공공시설등 기부채납 시 높이 완화(70m 범위 이내)
 : 완화 높이 = 기준높이 $\times$ (1 + 공공시설등 제공면적 $\div$ 원래의 대지면적)

다. 건축선에 관한 결정조서

구 분		계 획 내 용	비 고
신설	건축한계선	• 문화공원 양측변 : 5m • 돈화문로변, 청계천로변 : 3m • 수표로변, 종로3-호선변 : 2m • 수표로20길변, 이면도로변 : 1m • 남동측 소단위 관리지구 및 존치지구 이면도로변 : 도로 중심선으로부터 3m	결정도 참조
	저층부 건축지정선 (3층 이하)	• 종로변 : 1m (건축물 외벽선이 건축지정선에 2/3 이상 접할 것) ※ 종로변 건축선 지정(폭원 : 3m) 폭원 완화 변경고시 시 적용 가능	
	고층부 벽면한계선 (6층 이상)	• 수표로20길변(일반정비지구 1·2·3) : 4m	

라. 기타사항에 관한 결정조서

1) 대지내 공지

구 분		계 획 내 용	비 고
신설	공공보행통로	• 일반정비지구 4·8 : 폭원 4m 확보	결정도 참조
	전면공지	• 건축한계선 및 건축지정선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성	-
	공개공지	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성	-

2) 건축물의 형태 및 외관

구 분		적용위치	계 획 내 용	비고
신설	저층부 외관	구역 전체	• 1층 벽면적의 70% 이상 투시형 구조(공원 조망 등 고려한 저층부 입면계획)	
	공개형 발코니	청계천변 일반정비지구	• 설치위치 : 청계천로에서 직접 진출입이 가능한 위치(지상 2~3층부) • 설치기준 : 최소 3m 이상의 너비 확보 • 설치시설 : 청계천로변 조망 가능한 개방 공간임을 알리는 표지 의무 설치, 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 설치 • 개방시간 : 건축물 관리 목적으로 개방시간을 제한할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 개방	

3) 개방형녹지

구 분		적용위치	계 획 내 용	비고
신설	특화설계구간	일반정비지구 1·2	• 문화공원과 연계하여 5m 건축한계선 구간은 개방형으로 의무 조성하고, 5~10m 구간은 도시계획위원회에서 인정 시 필로티 형태(높이 12m 이상 권장)로 조성 가능 • 특화설계구간 내 식재공간과 어우러지는 보행로(최소폭원 2m) 조성하여 주변과 연계 동선 확보하고, '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준'에 따라 세부 계획 수립	결정도 참조
	권장구간	일반정비지구 1·2·3·4·5·7·8, 소단위 정비지구 1·2	• 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장	
	공통사항		• '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 준수	

4) 교통처리계획

구 분		계 획 내 용	비고
신설	차량출입불허구간	• 간선도로변 차량출입불허구간 지정	결정도 참조
	주차출입구 (권장)	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 • 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4·8	
	부설주차장 설치기준 완화	• 차량출입불허구간 등으로 인해 차량 진·출입이 제한되는 대지 - 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부)	-

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎ 02-2133-4636) 및 종로구청 도시개발과(☎ 02-2148-2675)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

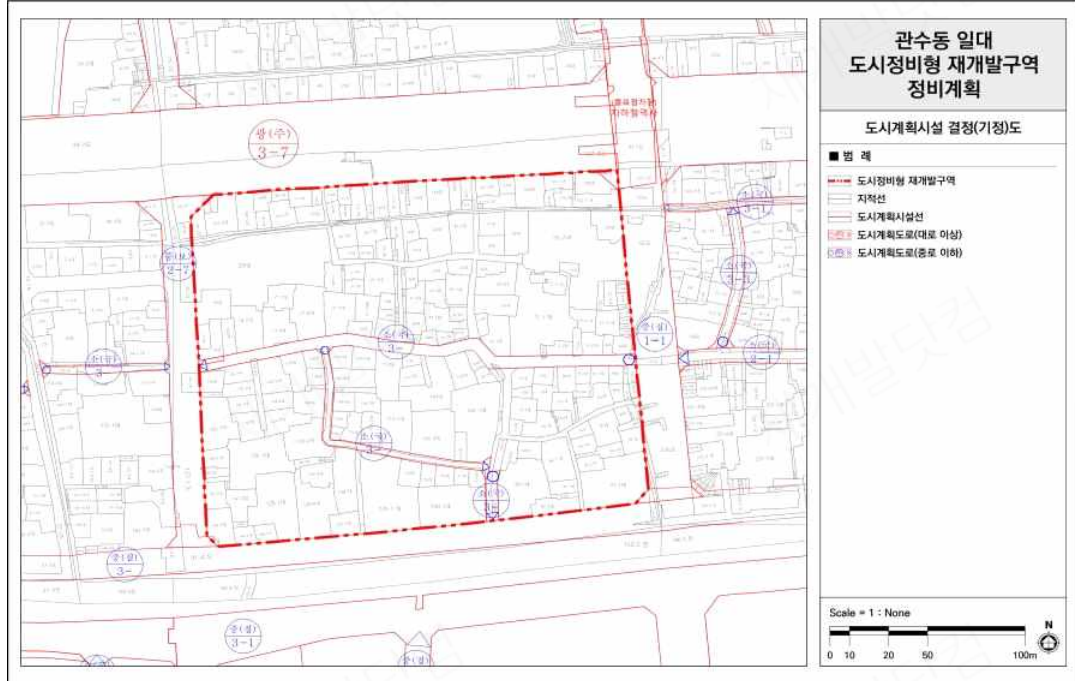
■ 정비구역 결정도



■ 용도지역·지구 결정도



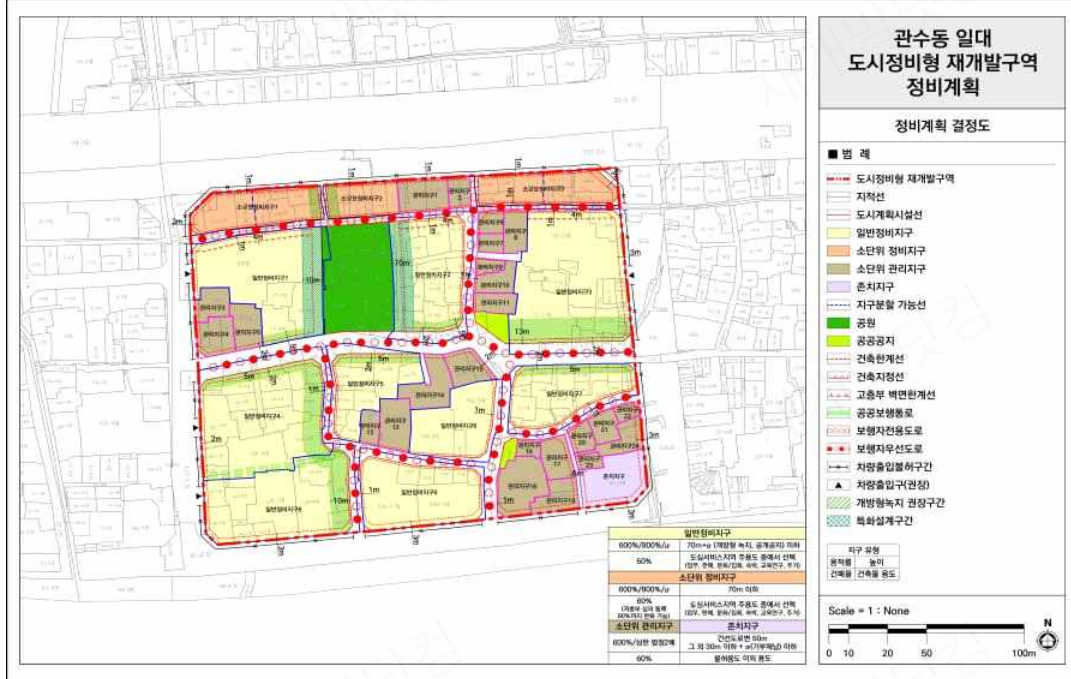
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정도



■ 지구단위계획 결정도

