

수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비계획 결정(변경) 공람 · 공고

1. 서울특별시 고시 제2010-485호(2010.12.30.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시 종로구 고시 제2011-1호(2011.1.7.)로 정비구역 변경 지정되고, 서울특별시 고시 제2021-640호(2021.11.25.)로 정비계획 결정되고, 서울특별시 고시 제2024-562호(2024.11.21.) 정비계획 변경 결정한 수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고 합니다.
2. 본 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내에 종로구청 도시개발과에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2025년 12월 05일
종로구청장

1. 공람기간 : 2025.12.05. ~ 2026.01.05. (30일 이상)
2. 공람장소 : 종로구청 도시개발과 (☎02-2148-2674)
3. 의견제출방법: 서면 제출(전자문서 포함, sookyung27@seoul.go.kr)
4. 공람사유 : 수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비계획 변경
5. 공람내용 : 수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비계획 변경(안)

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(안)

1. 수송 도시정비형 재개발구역 지정(안)

가. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비고
기정	수송 도시정비형 재개발구역	종로구 수송동 146-2번지 일대	72,979.8	서울시 고시 제2010-485호 (10.12.30.)

나. 정비사업 시행의 관한 계획

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	종로구 수송동 146-12번지	4,072.8	—	4,072.8	기부채납 포함(도로), 중학천 물길조성 설치제공 환산부지면적 제외(233.5㎡)
시행방법			시행예정시기			비 고
도시정비형 재개발사업			정비구역지정(변경) 후 4년 이내			—

다. 수송 도시정비형 재개발구역 정비계획(안)(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	72,979.8	—	72,979.8	100.0	—
일반상업지역	72,979.8	—	72,979.8	100.0	—

2) 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
구역		72,979.8	100.0	
정비기반 시설 등	소계	20,153.9	27.6	
	도로 ¹⁾	16,598.9	22.7	—
	공원	3,555.0	4.9	—
획지 (대지)	소계	52,825.9	72.4	
	1			
	1	3,688.2	5.1	—
	2	3,612.2	4.9	—
	3	8,622.3	11.8	—
	4	5,517.5	7.6	존치지구
	5	4,173.4	5.7	완료지구
	6	5,289.7	7.2	존치지구
	7	7,260.3	9.9	—
	8	3,433.2	4.7	—
	9	2,890.2	4.0	완료지구
	10	5,992.8	8.2	존치지구
	2			
	1	184.1	0.3	—
	2	305.9	0.4	—
	3	122.1	0.2	—
	4	466.0	0.6	존치지구
	5	259.0	0.4	—
	6	194.0	0.3	—
	7	158.9	0.2	완료지구
	8	656.1	0.9	존치지구

1) 기존 국공유지 도로면적(14,939.07㎡)이 포함된 면적임

2) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 도시계획시설 및 기반시설 결정 (변경)

구분	규 모				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	-	서고시제39호 (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.)	-
변경	중로	1	-	10.8~ 20.0	-	-	- (92.0)	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
• 중로1- : 폭원 20m → 10.8~20.0m	• 중로1-의 현황에 부합하도록 도로 최소폭원 반영 (결정도 변경사항 없음)	-

4) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

5) 건축물의 건축에 관한 계획(변경)

가) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구분	획지	위치	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)			높이(m)		주용도	비고
					기준	허용	상한	기준	최고		
기정	1-2	수송동 146-12번지 일대	3,612.2	50이하	600	770	985이하	50	90이하	업무	
변경	1-2	수송동 146-12번지 일대	3,612.2	50이하	600.00	752.02	934.96이하	50	86.30이하	업무	

※ 1-2지구 외 변경없음(기재생략)

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
• 용적률, 높이 등 변경	• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획('25.11) 개정에 따른 변경된 용적률 인센티브 및 높이완화 항목 반영	—

나) 건축물의 건축선 등에 관한 계획(변경)

구분	계획내용	비고
기정	· 건축한계선 : 종로1길, 종로5길변 3m · 1층부 벽면한계선 : 남측변 14m (※필로티 기둥은 벽면에서 제외) - 도시계획위원회 심의결과(조건2)에 따라 건축심의 시 변경가능	—
변경	· 건축한계선 : 종로1길, 종로5길변 3m	—

※ 1-2지구 외 변경없음(기재생략)

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
• 1층부 벽면한계선 폐지	• 개방형녹지 및 저층부 개방공간 조성을 통해 충분한 보행동선 공간이 확보됨에 따라 1층부 벽면한계선 폐지	—

2. 수송구역 제1-2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경)(안)

가. 정비사업명칭: 수송구역 제1-2지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비지구 지정 조서(변경없음)

구분	지구명	위치	시행면적(㎡)	면적(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
기정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	종로구 수송동 146-12번지 일대	4,072.8	3,612.2	460.6	—

주) 추가 기반시설 부담(토지환산면적 233.5㎡)은 중학천 물길조성 공공시설 설치제공 부담으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외

다. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 (해당없음)

라. 가구 및 획지선에 관한 계획(변경없음)

구 분	지구명	면적(㎡)	획 지		면 적(㎡)			비 고
			획지번호	위 치	기 정	변 경	변경후	
기 정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	3,612.2	1-2	중로구 수송동 146-12번지	3,612.2	-	3,612.2	-

마. 용도지역·지구 결정조서(변경)

1) 용도지역 결정조서(변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	3,612.2	증) 460.6	4,072.8	100.0	-
일반상업지역	3,612.2	증) 460.6	4,072.8	100.0	-

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
●일반상업지역 : 3,612.2㎡ → 4,072.8㎡	●면적표기 오기로 인한 정정(용도지역 변경 없음)	-

2) 용도지구 결정조서(해당없음)

바. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			4,072.8	－	4,072.8	100.0	－
공공시설 등	소 계		460.6	－	460.6	11.3	－
	정비기반시설	도 로	460.6	－	460.6	11.3	－
획 지	소 계		3,612.2	－	3,612.2	88.7	－
	대 지		3,612.2	－	3,612.2	88.7	－

주) 추가 기반시설 부담(토지환산면적 233.5㎡)은 중학전 물길조성 공공시설 설치제공 부담으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외

사. 도시계획시설(도로)결정조서(변경)

구분	규 모					기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)									
기정	중로	1	175	20~23	집산 도로	일반 도로	2,800	세종로 82-14	충신동 27-64	-	-	서고시제39호 (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.)	-
변경	중로	1	-	10.8~ 20.0	-	-	(92.0)	청진동	중학동	-	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
● 중로1- : 폭원 20m → 10.8~20.0m	●중로1-의 현황에 부합하도록 도로 최소폭원 반영 (결정도 변경사항 없음)	-

아. 정비기반시설 등 설치(부담) 계획(변경없음)

1) 정비기반시설 등 부담계획 총괄표(변경없음)

시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	계획 기반시설 내 공공용지(㎡)	대지내 폐지 국공유지(㎡)	중학천 물길조성 환산부지(㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담률 (%)
4,072.8	3,612.2	460.6	—	—	233.5	694.1	16.1

주) 순부담률 = [(정비기반시설면적 + 중학천 물길조성 환산부지) - 기존국공유지] ÷ [시행지구(대지면적 + 정비기반시설면적 + 중학천 물길조성 환산부지) - 기존국공유지]

주) 중학천 물길조성비용 토지환산면적 233.5㎡(약143억원)은 시행지구 면적에서 제외하되 순부담률 산정에 포함

2) 정비기반시설 등 부담설치계획(변경없음)

가) 정비기반시설 등 부담면적

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	694.1	—	694.1	100.0	*상한용적률 인센티브
도 로 (토지)	460.6	—	460.6	66.4	—
중학천 물길조성 공공시설 설치제공 부담 (건축물)	233.5	—	233.5	33.6	—

자. 현금납부에 관한 사항: 해당없음

차. 공동이용시설 설치계획: 해당없음

카. 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	4,072.8	—	3,612.2	종로구 수송동 146-12번지	1	—	—	1	—	—

2) 건축시설 등에 관한 계획(변경)

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																														
기정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	4,072.8	-	3,612.2	종로구 수송동 146-12번지	업무	50이하	기준 600이하 허용 770이하 상한 985이하	90.00이하	-																								
변경	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	4,072.8	-	3,612.2	종로구 수송동 146-12번지	업무	50이하	기준 600.00이하 허용 752.02이하 상한 934.96이하	86.30이하	-																								
건축물의 용적률 완화에 관한 계획		기정	● 용적률 : ① + ② + ③ = 985% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600.00% ② 허용용적률 인센티브 : 170.0% 적용																															
			<table><tr><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th>요 건</th><th>완화량</th></tr><tr><td>녹지 생태공간</td><td>개방형녹지 의무확보기준 초과설치</td><td>지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정</td><td>100.0%</td></tr><tr><td>친환경</td><td>전기차 충전소설치</td><td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적 의무 사항 1/2이상 초과 시</td><td>20.0%</td></tr><tr><td>보행가로 활성화</td><td>공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)</td><td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>30.0%</td></tr><tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td><td>20.0%</td></tr><tr><td colspan="3">합 계</td><td>170.0%</td></tr></table>								목 표	인센티브 대상	요 건	완화량	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	100.0%	친환경	전기차 충전소설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적 의무 사항 1/2이상 초과 시	20.0%	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30.0%	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20.0%	합 계			170.0%
			목 표	인센티브 대상	요 건	완화량																												
			녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	100.0%																												
			친환경	전기차 충전소설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적 의무 사항 1/2이상 초과 시	20.0%																												
			보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30.0%																												
			안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20.0%																												
			합 계			170.0%																												
			③ 상한용적률 인센티브 : 215.0% 적용																															
			<table><tr><th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr><tr><td>① 기반시설 부담</td><td>● 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.2 x α건축물)} ※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 460.6 / (4,306.3㎡-694.1㎡) = 0.1275 ※ α건축물=공공시설부지(중학친 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 233.5㎡ / (4,306.3㎡-694.1㎡) = 0.0646 = 770% × {(1.3 × 1 × 0.1275) + (1.2 x 0.0646)} = 187.31%</td></tr><tr><td>② 공개공지 초과조성</td><td>● 허용용적률 × (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 770% × {(4,91.11㎡-361.22㎡) / 3,612.2㎡} = 27.69% ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 설치면적 : 491.11㎡</td></tr><tr><td>합 계</td><td>● 187.31% + 27.69% = 215.0%</td></tr></table>								구 분	산정 내용	① 기반시설 부담	● 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.2 x α건축물)} ※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 460.6 / (4,306.3㎡-694.1㎡) = 0.1275 ※ α건축물=공공시설부지(중학친 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 233.5㎡ / (4,306.3㎡-694.1㎡) = 0.0646 = 770% × {(1.3 × 1 × 0.1275) + (1.2 x 0.0646)} = 187.31%	② 공개공지 초과조성	● 허용용적률 × (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 770% × {(4,91.11㎡-361.22㎡) / 3,612.2㎡} = 27.69% ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 설치면적 : 491.11㎡	합 계	● 187.31% + 27.69% = 215.0%																
구 분	산정 내용																																	
① 기반시설 부담	● 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.2 x α건축물)} ※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 460.6 / (4,306.3㎡-694.1㎡) = 0.1275 ※ α건축물=공공시설부지(중학친 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 233.5㎡ / (4,306.3㎡-694.1㎡) = 0.0646 = 770% × {(1.3 × 1 × 0.1275) + (1.2 x 0.0646)} = 187.31%																																	
② 공개공지 초과조성	● 허용용적률 × (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 770% × {(4,91.11㎡-361.22㎡) / 3,612.2㎡} = 27.69% ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 설치면적 : 491.11㎡																																	
합 계	● 187.31% + 27.69% = 215.0%																																	

건축물의 용적률 완화에 관한 계획	변경	• 용적률 : ① + ② + ③ = 934.96% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600.00% ② 허용용적률 인센티브 : 152.02% 적용																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th>요 건</th><th>완화량</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>녹지 생태공간</td><td>개방형녹지 확보 시</td><td>지구별 개방형녹지 30% 초과 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정</td><td>60.00%</td></tr> <tr> <td>친환경</td><td>전기차 충전소설치</td><td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과 설치 시</td><td>20.00%</td></tr> <tr> <td>보행가로 활성화</td><td>공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)</td><td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>30.00%</td></tr> <tr> <td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td><td>20.00%</td></tr> <tr> <td>공익시설</td><td>저층부 개방공간</td><td>지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시</td><td>22.02%</td></tr> <tr> <td colspan="2" rowspan="3">합 계</td><td>-</td><td>152.02%</td></tr> </tbody> </table>	목 표	인센티브 대상	요 건	완화량	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형녹지 30% 초과 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	60.00%	친환경	전기차 충전소설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과 설치 시	20.00%	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30.00%	안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20.00%	공익시설	저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	22.02%	합 계	
목 표	인센티브 대상	요 건	완화량																									
녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형녹지 30% 초과 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	60.00%																									
친환경	전기차 충전소설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과 설치 시	20.00%																									
보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30.00%																									
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20.00%																									
공익시설	저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부 (최소1층) 특정시간대 완전 개방 시	22.02%																									
합 계		-	152.02%																									
		③ 상한용적률 인센티브 : 182.94% 적용																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>공공시설 등 부지 제공</td><td> • 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.2 × α건축물) + (1.0 × α현금)} ※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 460.6 / 4,306.3㎡ - 694.1㎡ = 0.1275 ※ α건축물=공공시설부지(중학천 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 233.5㎡ / (4,306.3㎡ - 694.1㎡) = 0.0646 = 752.02% × {(1.3 × 1 × 0.1275) + (1.2 × 0.0646)} = 182.94% </td></tr> <tr> <td>합 계</td><td>• 182.94%</td></tr> </tbody> </table>	구 분	산정 내용	공공시설 등 부지 제공	• 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.2 × α건축물) + (1.0 × α현금)} ※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 460.6 / 4,306.3㎡ - 694.1㎡ = 0.1275 ※ α건축물=공공시설부지(중학천 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 233.5㎡ / (4,306.3㎡ - 694.1㎡) = 0.0646 = 752.02% × {(1.3 × 1 × 0.1275) + (1.2 × 0.0646)} = 182.94%	합 계	• 182.94%																				
구 분	산정 내용																											
공공시설 등 부지 제공	• 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.2 × α건축물) + (1.0 × α현금)} ※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 460.6 / 4,306.3㎡ - 694.1㎡ = 0.1275 ※ α건축물=공공시설부지(중학천 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 233.5㎡ / (4,306.3㎡ - 694.1㎡) = 0.0646 = 752.02% × {(1.3 × 1 × 0.1275) + (1.2 × 0.0646)} = 182.94%																											
합 계	• 182.94%																											
• 높이 : 90.0m 이하 적용																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>기준높이</td><td>• 50m</td></tr> <tr> <td>개방형녹지 확보에 따른 높이완화</td><td> • [{적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%)] - 50m = {(50% × (50m + 20m)) / (80% - 40.72%)} - 50m = 39.10m ※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,471.04㎡) / 대지면적(3,612.2㎡) = 40.72% </td></tr> <tr> <td>공개공지 초과제공에 따른 높이완화</td><td> • 기준높이 × [{의무면적을 초과하는 공개공지 × (1/2)} / 대지면적] = 50m × [{129.89㎡ × (1/2)} / 3,612.2㎡] = 0.90m ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 초과면적 : 491.11㎡ - 361.22㎡ = 129.89㎡ </td></tr> <tr> <td>합 계</td><td>• 50m + 39.10m + 0.90m = 90.0m</td></tr> </tbody> </table>	구 분	산정 내용	기준높이	• 50m	개방형녹지 확보에 따른 높이완화	• [{적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%)] - 50m = {(50% × (50m + 20m)) / (80% - 40.72%)} - 50m = 39.10m ※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,471.04㎡) / 대지면적(3,612.2㎡) = 40.72%	공개공지 초과제공에 따른 높이완화	• 기준높이 × [{의무면적을 초과하는 공개공지 × (1/2)} / 대지면적] = 50m × [{129.89㎡ × (1/2)} / 3,612.2㎡] = 0.90m ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 초과면적 : 491.11㎡ - 361.22㎡ = 129.89㎡	합 계	• 50m + 39.10m + 0.90m = 90.0m																		
구 분	산정 내용																											
기준높이	• 50m																											
개방형녹지 확보에 따른 높이완화	• [{적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%)] - 50m = {(50% × (50m + 20m)) / (80% - 40.72%)} - 50m = 39.10m ※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,471.04㎡) / 대지면적(3,612.2㎡) = 40.72%																											
공개공지 초과제공에 따른 높이완화	• 기준높이 × [{의무면적을 초과하는 공개공지 × (1/2)} / 대지면적] = 50m × [{129.89㎡ × (1/2)} / 3,612.2㎡] = 0.90m ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 초과면적 : 491.11㎡ - 361.22㎡ = 129.89㎡																											
합 계	• 50m + 39.10m + 0.90m = 90.0m																											

건축물의 높이 완화에 관한 계획	변경	• 높이 : 86.30m 이하 적용	
		구 분	산정 내용
		기준높이	• 50m
		개방형녹지 확보에 따른 높이완화	• $\{[\text{적정건폐율 } 50\% \times (\text{기준높이} + 20\text{m})] / (80\% - \text{개방형녹지율})\} - \text{기준높이}$ $= \{(50\% \times (50\text{m} + 20\text{m})) / (80\% - 35\%)\} - 50\text{m} = 27.78\text{m}$ ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따른 면적별 개방형 녹지 인정한도(35%) 적용 - 개방형녹지 인정면적: 1,264.27㎡(계획면적: 1,274.31㎡)
		공공용지 제공에 따른 높이완화	• $\text{기준높이} \times (\text{공공시설 등 부지로 제공하는 면적} / \text{당초의 대지면적})$ $= 50\text{m} \times (694.1\text{㎡} / 4,072.8\text{㎡}) = 8.52\text{m}$
		합 계	• $50.00\text{m} + 27.78\text{m} + 8.52\text{m} = 86.30\text{m}$
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축한계선 : 종로5길변 3m, 종로1길변 3m • 1층부 벽면한계선 : 남측변 14m (※필로티, 기둥 제외) - 도시계획위원회 심의결과(조건2)에 따라 건축심의 시 변경가능	
	변경	• 건축한계선 : 종로5길변 3m, 종로1길변 3m	

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
• 용적률, 높이 등 변경	• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획('25.11) 개정에 따른 변경된 용적률 인센티브 및 높이완화 항목 반영	-
• 1층부 벽면한계선 폐지	• 개방형녹지 및 저층부 개방공간 조성을 통해 충분한 보행동선 공간이 확보됨에 따라 1층부 벽면한계선 폐지	-

- 대지내 공지에 관한 계획 (변경없음)

구 분		계 획 내 용	비 고
기정	공개공지	• 종로1길변 및 종로5길변 보행결절점 조성 후 유지관리	-
	공공보행통로	• 1-1지구와 1-3지구를 연결하는 지하 입체 공공보행통로 조성 후 유지관리	-

－ 개방형녹지에 관한 계획 (변경)

구 분		면적	계 획 내 용	비 고
기정	개방형녹지	1,471.04㎡	• 획지내 30%이상 개방형녹지 조성 후 유지관리 • 조성계획 : 대상지 서측, 동측 공개공지와 남측 종로구청과 연계되는 녹지 조성	－
변경		1,264.27㎡		－

※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따른 대지면적별 개방형녹지 인정 한도(35%) 적용
 - 개방형녹지 인정면적 = 1,264.27㎡ (계획면적 = 1,274.31㎡)

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비 고
• 개방형 녹지 : 1,471.04㎡ → 1,264.27㎡	• 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」(‘25.06)에 따른 대지면적별 개방형녹지 인정한도 (35%) 적용 (대지면적 3,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만의 경우 개방형녹지를 35% 이하 인정)	－

타. 교통 및 동선처리계획(변경) ※ 정비계획 결정도서 참조

파. 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거 (해당없음)

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경없음)

1) 정비구역의 주택별실 현황

· 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
1	－	1	1	1	－

· 거주현황 (해당없음)

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(해당없음)

거. 세입자 주거대책(해당없음)

너. 인구 및 주택의 수용계획(해당없음)

더. 임대주택의 건설에 관한 계획(해당없음)

러. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 주변개발현황 및 장래개발방향 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	－

머. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당없음)

버. 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공~공사완료	범죄예방설계 적용	
업무 상업 시설	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영 시설	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 주요 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지성 제고 • 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 • 주요 교차로 및 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV 설치	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당없음)

어. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 (변경없음)

(1) 대상지 서측 : 중학천(옛물길)

- 옛 물길을 고려하여 대상지 서측 중학천 물길 조성

(2) 대상지 동측 : 청진돌길(옛길)

- 옛 물길동측 청진돌길 보행자우선도로 조성 및 건축한계선 지정으로 보행환경개선 및 옛길 인지성 강화

저. 정비계획 결정(변경)도 - <제3장 정비계획 결정도> 참조

II. 지구단위계획 결정(변경)조서(안)

1. 수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 지구단위계획 결정조서(변경)(안)

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	시행면적 (㎡)	면 적(㎡)		비 고
				획 지	정비기반시설	
기 정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	종로구 수송동 146-12번지 일대	4,072.8	3,612.2	460.6	-

주) 추가 기반시설 부담(토지환산면적 233.5㎡)은 중학천 물길조성 공공시설 설치제공 부담으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외

나. 용도지역 결정조서 (변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	3,612.2	증) 460.6	4,072.8	100.0	-
일반상업지역	3,612.2	증) 460.6	4,072.8	100.0	-

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
•일반상업지역 : 3,612.2㎡ → 4,072.8㎡	•면적표기 오기로 인한 정정(용도지역 변경 없음)	-

다. 도시계획시설(도로) 결정조서 (변경)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	175	20~23	집산 도로	일반 도로	2,800	세종로 82-14	충신동 27-64	-	서고시제39호 (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.)	-
변경	중로	1	-	10.8~ 20.0	-	-	(92.0)	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
• 중로1- : 폭원 20m → 10.8~ 20.0m	•중로1-의 현황에 부합하도록 도로 최소폭원 반영 (결정도 변경사항 없음)	-

라. 가구 및 획지선에 관한 계획 (변경없음)

구 분	지구명	면적(㎡)	획 지		면 적(㎡)			비 고
			획지번호	위 치	기 정	변 경	변경후	
기 정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	3,612.2	1-2	종로구 수송동 146-12번지	3,612.2	-	3,612.2	-

마. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

1) 건축물 용도에 관한 계획(변경없음)

구분	지구명	용도	비고
기정	1-2지구	업무	-

2) 건축물 건폐율에 관한 계획(변경없음)

구분	지구명	건폐율	비고
기정	제1-2지구	50% 이하	-

3) 건축물 용적률에 관한 계획(변경)

구분	지구명	용적률 (기준 / 허용 / 상한)	비고
기정	제1-2지구	600% / 770% / 985% 이하	-
변경	제1-2지구	600.00% / 752.02% / 934.96% 이하	-

- 허용용적률 인센티브 사항

목표	요건	완화량	비고
녹지생태공간	개방형녹지 30% 초과	60.00%	-
친환경	전기차 충전소 초과 설치 시	20.00%	-
보행가로 활성화	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30.00%	-
안전·방재	방재 관련시설 설치 시	20.00%	-
공익시설	저층부 개방공간 특정시간대 완전 개방 시	22.02%	-
합계		152.02%	

- 상한용적률 인센티브 사항

구분		완화량	비고
공공시설 등 부지제공	토지(도로), 건축물(중학천 물길조성)	182.94%	-
합계		182.94%	

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
• 용적률 : 985.00% 이하 → 934.96% 이하	• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획('25.11) 개정에 따른 변경된 용적률 인센티브 항목 반영	-

4) 건축물 높이에 관한 계획

구 분	지구명	높이	비 고
기정	제1-2지구	90.00m 이하	—
변경	제1-2지구	86.30m 이하	—

－ 높이 완화 사항

구분	완화량	비 고
개방형녹지 확보	27.78m	—
공공용지 제공(기부채납)	8.52m	—
합계	36.30m	

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
• 높이 : 90.00m 이하 → 86.30m 이하	•2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획('25.11) 개정에 따른 변경된 높이 완화 항목 반영	—

바. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

1) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

구 분	계획내용	비 고
기정	· 건축한계선 : 종로1길, 종로5길변 3m · 1층부 벽면한계선 : 남측변 14m (※필로티 기둥은 벽면에서 제외) － 도시계획위원회 심의결과(조건2)에 따라 건축심의 시 변경가능	—
변경	· 건축한계선 : 종로1길, 종로5길변 3m	—

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비 고
•1층부 벽면한계선 폐지	•개방형녹지 및 저층부 개방공간 조성을 통해 충분한 보행동선 공간이 확보됨에 따라 1층부 벽면한계선 폐지	—

사. 기타사항에 관한 계획(변경)

1) 대지 내 공지 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
기정	공개공지	• 종로1길변 및 종로5길변 보행결절점 조성 후 유지관리
	공공보행통로	• 1-1지구와 1-3지구를 연결하는 지하 입체 공공보행통로 조성 후 유지관리

2) 개방형 녹지에 관한 계획(변경)

구 분		면적	계 획 내 용	비 고
기정	개방형녹지	1,471.04㎡	• 획지내 30%이상 개방형녹지 조성 후 유지관리 • 조성계획 : 대상지 서측, 동측 공개공지와 남측 종로구청과 연계되는 녹지 조성	-
변경		1,264.27㎡		-

※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따른 대지면적별 개방형녹지 인정 한도(35%) 적용
 - 개방형녹지 인정면적 = 1,264.27㎡ (계획면적 = 1,274.31㎡)

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비 고
• 개방형 녹지 : 1,471.04㎡ → 1,264.27㎡	• 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」(‘25.06)에 따른 대지면적별 개방형녹지 인정한도(35%) 적용 (대지면적 3,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만의 경우 개방형녹지율 35% 이하 인정)	-

6. 관계도면 : 생략(기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 같음)

7. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당계획 내용은 서울시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

공 랑 의 견 서

사 업 명	종로구 수송구역 제1-2지구 도시정비형 재개발사업(수송동 146-12번지 일대)			
공람기간	2025.12.05. ~ 2026.01.05.			
대 상 물 건 지	건 물			
	토 지			
의 견 제 출 인	성 명		주민등록 번 호	—
	주 소		전화번호	

내 용

2025. . .

의견제출인 : (인)