

◆ 서울특별시고시 제2025-76호

관수동구역 제3지구 도시정비형 재개발사업
정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2024-187호(2024.04.11.) 「관수동 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함) 및 지형도면 고시」로 정비계획 결정된 관수동 59번지 일대 관수동구역 제3지구 도시정비형 재개발사업에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 2024년 제16차 서울시 도시계획위원회(2024.12.04.) 심의 등을 거쳐 정비계획을 결정(변경) 및 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 2월 6일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비사업의 명칭 : 관수동구역 제3지구 도시정비형 재개발사업

나. 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 조서

구분	구역명	위치	시행면적(㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	관수동구역 제3지구 도시정비형 재개발구역	종로구 관수동 59번지 일대	4,730.4	3,905.6	824.8	감) 4.7㎡
변경			4,725.7	3,905.6	820.1	

※ 제3지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

■ 변경사유 : 정비기반시설 필지 지정 및 현금 기부채납에 따른 시행면적 감소

2. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,730.4	감) 4.7	4,725.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	824.8	감) 4.7	820.1	17.4	-
	도 로	442.1	-	442.1	9.4	-
	공동분담	382.7	감) 4.7	378.0	8.0	도로 및 공원
획지(대지)		3,905.6	-	3,905.6	82.6	-

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 확정 및 현금 기부채납에 따른 토지이용계획 면적 변경

3. 용도지역·지구에 관한 결정 조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		40,811.8	-	40,811.8	100.0	-
상업지역	일반상업지역	40,811.8 (4,730.4)	-	40,811.8 (4,725.7)	100.0	-

주) ()는 관수동구역 제3지구 내 편입면적임

나. 용도지구 결정 조서

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	①	방화지구	종로구 종로2가 및 3가, 관철동, 관수동 일대	98,549 (4,725.7)	건고 317 (' 73.08.04.)	집단

주) ()는 관수동구역 제3지구 내 편입 면적임

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 권리가액

구 분	종전토지등의 추산액		분양예정의 대지평가차액(원) (B)	비용부담액(원) (C)	분담금 추산액(원) (A+B+C)	분담률 (%)
	금액(원) (A)	비율(%)				
합 계	197,399,419,000	100.00	72,794,664,000	598,194,754,000	868,388,837,000	100.00
관수동59외 11필지	165,354,096,000	83.77	60,977,362,144	-	226,331,458,144	26.06
관수동 67-5	1,045,750,000	0.53	385,639,534	-	1,431,389,534	0.16
관수동 67-6	734,250,000	0.37	270,768,183	-	1,005,018,183	0.11
관수동 67-9	765,400,000	0.39	282,255,318	-	1,047,655,318	0.12
관수동67-8외 2필지	4,732,200,000	2.40	1,745,085,729	-	6,477,285,729	0.75
관수동 70-15	4,049,178,000	2.05	1,493,208,812	-	5,542,386,812	0.64
관수동 72-2	3,077,886,000	1.56	1,135,027,035	-	4,212,913,035	0.49
관수동 72-6	527,404,000	0.27	194,489,919	-	721,893,919	0.08
관수동 71-1	754,833,600	0.38	278,358,764	-	1,033,192,364	0.12
관수동 67-1	1,365,705,000	0.69	503,628,821	-	1,869,333,821	0.22
관수동 69	1,881,114,000	0.95	693,695,363	-	2,574,809,363	0.29
관수동70-4외 1필지	2,981,948,400	1.51	1,099,648,281	-	4,081,596,681	0.47

구 분	종전토지등의 추산액		분양예정의 대지평가차액(원) (B)	비용부담액(원) (C)	분담금 추산액(원) (A+B+C)	분담률 (%)
	금액(원)(A)	비율(%)				
관수동 70-16	932,434,000	0.47	343,852,176	-	1,276,286,176	0.15
관수동 38-2	3,686,970,000	1.87	1,359,637,955	-	5,046,607,955	0.58
관수동 31-4	3,239,790,000	1.64	1,194,732,111	-	4,434,522,111	0.51
관수동 31-3	391,050,000	0.20	144,206,875	-	535,256,875	0.06
관수동 31-2	1,879,410,000	1.00	693,066,981	-	2,572,476,981	0.3
사업시행예정자	-	-	-	598,194,754,000	598,194,754,000	68.89

※ 상기 권리가액은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가 및 관리처분계획 수립 시 종전자산(토지등소유자별) 및 종후자산(신축건축물)의 감정평가 등에 따라 확정(변경) 예정

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, 각종응역비 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

5. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정 조서

1) 도로 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 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 관수동구역 제3지구 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 관수동구역 제3지구 내 편입면적임

나. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등 부담 계획

구분	지구명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)				계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	비고
				계	도로	공동 분담	현금1)					
기정	관수동구역 제3지구	4,730.4	3,905.6	824.8	442.1	382.7	-	29.2	-	795.6	16.9	-
변경		4,725.7 (감 4.7)	3,905.6	824.8	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㎡

※ 현금 기부채납에 따른 납부액은 사업시행인가 후 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여 관리처분계획 인가 시 현금 납부금액 확정

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 지정 및 현금 기부채납(토지환산)에 따른 부담계획 변경

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

7. 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	관수동구역 제3지구	4,730.4	획지	3,905.6	종로구 관수동 59번지 일대	15	-	-	15	-	-
변경	관수동구역 제3지구	4,725.7	획지	3,905.6	종로구 관수동 59번지 일대	15	-	-	15	-	-

8. 건축물에 관한 계획

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																														
기정	관수동구역 제3지구	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	60 이하	600/800/ 1,181% 이하	109.5 이하																																																									
• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,181% 이하 ① 기준용적률 : 600% 적용 ② 허용용적률 : 200% 적용 <table><tr><th colspan="2">목표</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th>산정 방식</th><th>완화량 또는 계수</th><th>적용량</th></tr><tr><td rowspan="7">계획 유도</td><td rowspan="3">친환경 개발</td><td>신재생에너지 의무확보기준 초과설치</td><td>신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입시)</td><td>정량</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td>전기차 충전소 설치</td><td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시</td><td>정량</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td>재활용 건축자재</td><td>재활용 건축자재 사용 시</td><td>정량</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td>도시 경제 활성화</td><td>지역별 도시경제활성화 유도 용도</td><td>벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시</td><td>정률</td><td>90%</td><td>90%</td></tr><tr><td>보행 가로 활성화</td><td>무장애도시조성</td><td>장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시</td><td>정량</td><td>30%</td><td>30%</td></tr><tr><td>안전· 방재</td><td>방재 관련시설</td><td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td><td>정량</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td colspan="5">합계</td><td></td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="5">허용용적률 인센티브</td><td></td><td>200% 적용</td></tr></table> ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제83조에 따른 준공인가 전까지 벤처기업집적시설 지정 이행하고 사용승인 신청 시 건축물대장 의 기타 기재사항에 벤처기업집적시설 지정 내용 별도 명기 ※ 허용용적률 인센티브 항목 중 도시경제활성화 항목으로 인센티브 받은 벤처기업집적시설은 용도변경 금지											목표		인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량	계획 유도	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 법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시	정량	20%	20%	재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	정량	20%	20%	도시 경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시	정률	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	20%	20%	합계						200%	허용용적률 인센티브						200% 적용
목표		인센티브 대상	요건	산정 방식	완화량 또는 계수	적용량																																																												
계획 유도	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 법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시	정량	20%	20%																																																												
		재활용 건축자재	재활용 건축자재 사용 시	정량	20%	20%																																																												
	도시 경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시	정률	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	20%	20%																																																												
	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	면적(㎡)							
용적률 계획	③ 상한용적률 : 381% 적용										
	구분					면적(㎡)	비고				
	사업시행면적					4,725.7	관수동구역 제3지구 : 4,347.7㎡, 공동분담 : 378.0㎡				
	획지면적					㉔ 3,905.6	공공시설 등 제공 후 대지면적				
	공공시설 제공면적					㉕ 820.1	도로 : 442.1㎡, 공동분담 : 378.0㎡				
						㉖ 4.7	현금(토지환산) : 4.7㎡				
	새로설치하는 기반시설 내 국공유지					㉗ 29.2	-				
	순부담면적					795.6	㉕ + ㉖ - ㉗				
	α 토지 · 지분					0.20250	(㉕ - ㉖) / ㉗				
	α 현금					0.00120	㉖ / ㉗				
	공공시설 등 제공에 따른 인센티브					허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α 토지 · 지분 + 1.0 × α 현금) = 211.56%					
	공개공지 의무면적 초과제공					허용용적률 × {(공개공지면적 - 의무면적) ÷ 대지면적} × 1/2 = 800% × {(873.97㎡ - 390.56㎡) / 3,905.6㎡} × 1/2 = 49.51%					
	친환경	녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브					허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 = 800% × 1.0 × 3%(우량 → 우수등급) = 24%				120%
		건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증에 따른 인센티브					허용용적률 × 1.0 × 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 800% × 1.0 × 6%(1+ → 1++등급) = 48%				
지능형건축물 인증에 따른 인센티브					허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물 인증완화비율 = 800% × 0.5 × 12%(2등급) = 48%						
합계					381%						
높이 계획	- 최고높이 : ㉙ + ㉚ = 109.5m 이하(39.5m 완화) ㉙ 개방형녹지 확보에 따른 높이 = 적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m) ÷ (80% - 개방형 녹지율%) = 50% × (70m + 20m) ÷ (80% - 33.98%) = 97.78m ㉚ 공공공지 제공에 따른 완화 높이 = 기준높이 × 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	▶기정 - 권장구간 - 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장 ▶변경 - 조성계획 - 제3지구 동측 · 남측 : 공개공지와 연계한 녹지 조성 ※ 결정도면 참조 - ‘녹지생태도시 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’ 준수 - 토심에 관한 사항										

구분	지 구 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
			구 분		토심(m)	면적(㎡)	비율(%)	비고		
			개방형녹지		2.0	1,327.16	100	-		
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성								
	공개공지	▶기정 • 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성 ▶변경 • 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 대상지 동측·남측변 조성 - 조성면적(873.97㎡) ※ 결정도면 참조								

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지의 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

9. 교통 및 동선처리계획

가. 교통처리계획

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
차량출입 불허구간	간선변 차량출입불허구간 지정	간선변 차량출입불허구간 지정	차량출입구(권장) 삭제에 따른 불허구간 추가 지정
차량출입구	- 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입구가 표시된 부분에 한함(권장) - 대상지역 : 일반정비지구3	-	차량출입구(권장) 삭제

※ 정비계획 결정도 참조

- 변경사유 : 연접도로(돈화문로)에 대한 부영향 및 돈화문로변 보행 연속성 등을 감안하여 돈화문로변(동측) 차량출입구(권장) 삭제 및 이면부로 차량진출입 계획

10. 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	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

12. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

13. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 재개발구역 지정조서 참조

14. 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 : 해당사항 없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당사항 없음

15. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

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 - 방법용 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 인지도성 제고 - 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 - 단지 내 주요 교차로 및 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV설치	-

16. 가구 및 획지에 관한 계획
가. 획지에 관한 계획(변경없음)

구분	구역명	면적(㎡)	획 지			비고
			획지명	위치	면적(㎡)	
기정	관수동일대 도시경비형 재개발구역	40,811.8	관수동구역 제3지구	관수동 59일대	3,905.6	-

17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

18. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	비오톱유형 평가도 4등급, 개별비오톱 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	도심지(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	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
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, 환경정화수종 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	-
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 가설방음판넬, 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 역사자원의과의 연계 및 경관 가이드라인 반영	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 대상지 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	전파장해	전파장해 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	-	-

19. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

20. 인구 및 주택의 수용계획 : 해당사항 없음

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

22. 정비사업시행 예정시기

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역(변경) 지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	-	-

II. 관수동 일대 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발사업 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	서고172 (' 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)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 정비계획 결정사항과 동일

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

1) 건축물 용도 : 변경없음

2) 건폐율 : 변경

구분	건폐율		비고
	기정	변경	
관수동구역 제3지구	50% 이하	60% 이하	-

3) 용적률 : 변경

구분		용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
관수동구역 제3지구	기정	600%	800%	법정 2배 이하	-
	변경	600%	800%	1,181% 이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

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%	

※ 관련 법령 개정시 변경된 규정에 따름

■ 상한용적률 인센티브 사항

구분	상한용적률 인센티브			비고
신설	공공시설등 제공에 따른 용적률 인센티브	• 토지(정비기반시설) : 790.9㎡	211.56%	381% 적용
		• 현금(토지환산) : 4.7㎡		
		• 소계 : 795.6㎡		
	공개공지 초과 조성에 따른 용적률 인센티브	• 공개공지 의무면적 : 390.56㎡ • 공개공지 계획면적 : 873.97㎡	49.51%	
	녹색건축 초과등급인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지	• 녹색건축 초과등급 인증 : 우량 → 우수등급	24.00%	

구분	상한용적률 인센티브		비고
건축물 초과 등급 인증에 따른 인센티브	건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과 등급 인증 : 1+ → 1++등급	48.00%	
	지능형건축물 인증 : 2등급	48.00%	

4) 높이 : 변경

구분	높이		비고
	기정	변경	
관수동구역 제3지구	70+α 이하	109.5m 이하	-

■ 높이 완화 사항

구분	높이 완화		비고
변경	개방형녹지 확보에 따른 완화 높이 = 적정건폐율50% × (기준높이+20m) ÷ (80%-개방형녹지율%)	97.78m	109.5m 이하
	공공용지 제공에 따른 완화 높이 = {기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)}	11.79m	

다. 건축선에 관한 결정조서 : 변경없음

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지 : 변경

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

구분		적용위치	계획내용	비고
개방형녹지	기정	관수동구역 제3지구	- 권장구간 - 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장	-
	변경	관수동구역 제3지구	- 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 협의하에 녹지의 형상은 조정 가능

4) 교통처리계획 : 변경

구분	계획내용		비고
	기정	변경	
차량출입 불허구간	간선변 차량출입불허구간 지정	간선변 차량출입불허구간 지정	차량출입구(권장) 삭제에 따른 불허구간 추가 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	차량출입구(권장) 삭제
부설주차장 설치기준완화	- 차량출입불허구간 등으로 인해 차량 진·출입이 제한되는 대지 - 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부)	- 차량출입불허구간 등으로 인해 차량 진·출입이 제한되는 대지 - 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화(설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부)	변경없음

※ 결정도 참조

■ 변경사유 : 연접도로(돈화문로)에 대한 부영향 및 돈화문로변 보행 연속성 등을 감안하여
관수동구역 제3지구 동측 차량출입구(권장) 삭제 및 이면부로 차량 진출입

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

심의결과	조건사항
수정가결	• 주출입구 위치는 건축물 전면성 등을 고려하여 등측 돈화문로 변으로 조정 • 남측 차량진출입구 위치는 개방형녹지 효용성 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

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

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

Ⅴ. 열람장소

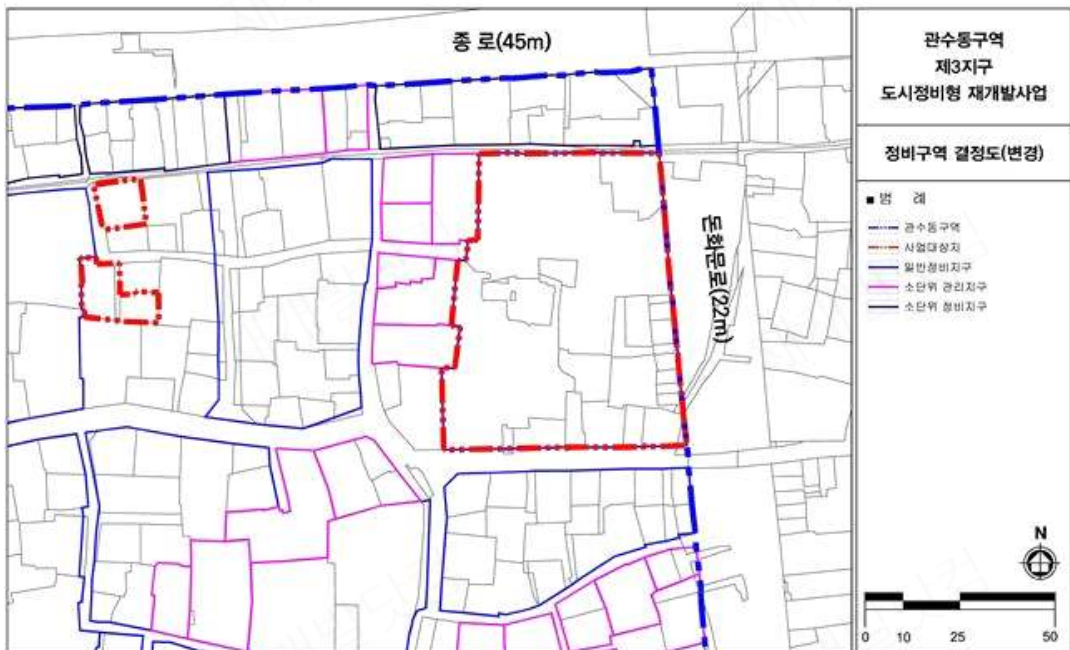
※ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(02-2133-4635) 및 종로구 도시개발과(02-2148-2675)에 관계도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

■ 정비구역 결정도(기정)



■ 정비구역 결정도(변경)



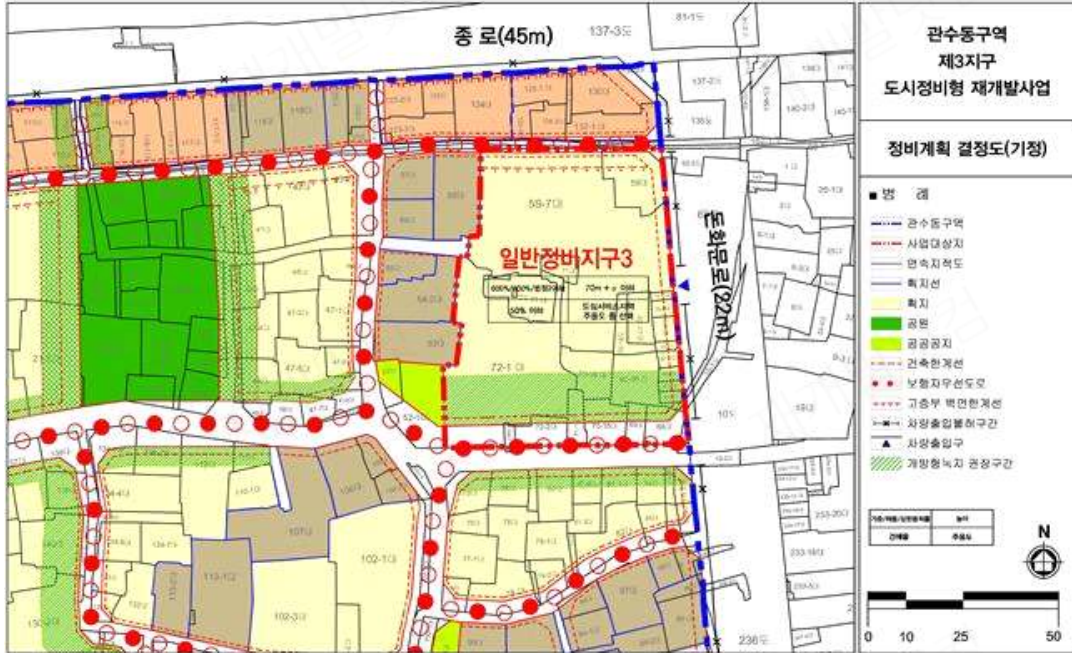
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

