

관수동구역 소단위정비 제1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안) 공람 · 공고

1. 서울특별시고시 제2024-187호(2024.04.11.) 「관수동 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함) 및 지형도면 고시」로 결정된 종로3가 103-2 일대 관수동구역 소단위정비 제1지구 도시정비형 재개발사업에 대하여, 정비계획 결정(변경)하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 주민 의견청취를 위하여 다음과 같이 공고합니다.
2. 본 정비계획(안)에 대하여 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 이내에 공람장소로 공람의견서를 서면으로 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 따라 정비계획 결정(변경) 과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

2025년 7월 25일

서울특별시 종로구청장

가. 공람기간 : 2025. 7. 25. ~ 2025. 8. 25. (31일간)

나. 공람장소 : 종로구청 도시개발과(☎02-2148-2675)

- 주 소 : 서울특별시 종로구 종로1길 36, 9층 도시개발과

다. 의견 제출방법 : 서면 제출

- 제출처 : 서울특별시 종로구 종로1길 36, 9층 도시개발과 도시개발팀

라. 공람내용 : 관수동구역 소단위정비 제1지구 도시정비형 재개발사업
정비계획 결정(변경)(안)

1. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

1) 도시정비형 재개발구역 지정

가) 정비사업의 명칭 : 관수동구역 소단위정비 제1지구 도시정비형 재개발사업

나) 정비구역 지정(변경) 조서

구분	지 구 명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비 고
				획 지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	관수동 일대 도시정비형 재개발구역 소단위정비 1	종로구 종로3가 103-2번지 일대	1,484.3	1,233.1	251.2	증) 11.6㎡
변경			1,495.9	1,233.1	262.8	

※ 소단위정비 제1지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

■ 변경사유 : 정비기반시설 필지 지정에 따라 사업시행 면적 변경

2) 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,484.3	증) 11.6	1,495.9	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	251.2	증) 11.6	262.8	17.5	-
	도 로	67.8	증) 25.3	93.1	6.2	-
	공동분담	183.4	감) 13.7	169.7	11.3	공원
획지(대지)		1,233.1	-	1,233.1	82.5	-

■ 변경사유 : 정비기반시설 필지 확정에 따른 토지용계획 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 (1,484.3)	증) 11.6	40,811.8 (1,495.9)	100.0	-

※ ()는 관수동구역 소단위정비 제1지구 내 편입면적임

나) 용도지구 결정 조서

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
기 정	-	방화지구	종로구 종로2·3가, 관철동, 관수동 일대	98,549 (1,495.9)	1973.08.04. (건고 317)	집단

※ ()는 관수동구역 소단위정비 제1지구 내 편입면적임

4) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

가) 추정 지분율 산정방식

- 추정지분율 = 분양대상자 투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 + 분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액) / 총사업비(분양예정의 대지평가액 + 신축건축물 시설평가액)
- 분양예정의 대지평가차액(총 대지평가차액) = 분양예정의 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액
- 개별 분양예정의 대지평가차액(각 토지등소유자별) = 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율
- 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) = 대지조성비 + 신축건축비(신축건축물 시설평가액)

나) 추정 지분율

- 추정지분율 : 100%
- 분양대상자 투자금액 / 총 사업비
= (54,535,011 + 4,648,988 + 83,829,068) / 143,013,068 = 100% ⇒ 1

구 분		금액(천원)	비 고
종후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)	계	143,013,068	-
	분양예정의 대지평가액	97,905,599	①
	신축건물시설 평가액	45,107,469	②
대지조성비		38,721,599	③
총 종전 토지 및 건물평가액		143,013,068	④
총 대지평가차액		97,905,599	① - ③ - ④ = ⑤
비용부담액(사업시행자 부담 원칙)		45,107,469	② + ③ = ⑥

다) 개별 분양대상자 투자금액

- 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액)
- 임의 산정(A)의 종전 토지등소유자의 종전 자산(토지 또는 건축물) : 5,847,618(가정)(⑦)
- (A)의 개별 종전토지 또는 건물 평가액 비율 = 5,847,618(⑦) / 54,535,011(④) ≒ 10.72%(⑧)
- (A)의 개별 대지평가차액 = 4,648,988(⑤) × 10.72%(⑧) ≒ 498,496(⑨)
- (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 5,847,618(⑦) + 498,496(⑨) = 6,346,114(⑩)
- (A)의 지분율 = 6,346,114(⑩) / 143,013,068(①+②) ≒ 4.44%

라) 추정 수익률

- 추정수익률(사업시행에 따른 개별 종전자산의 수익률) : 108.5%
- 개별 권리가액 상당액 / 개별 종전자산(토지 또는 건축물) × 100%

마) 추정 분담금 산출

- 추정분담금(개략적인 개별 분담금)산출 방식 : 개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액
※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대인 경우 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)
- (A)의 종전토지 또는 건물 평가액 58.4억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금

구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고
업무시설	지상5층 (공급656㎡)	36,752	7,300,922	6,346,114	954,807	지급
	지상10층 (공급518㎡)	36,752	5,757,244	6,346,114	588,870	수령
근린생활 시설	지상3층 (공급436㎡)	35,409	4,595,498	6,346,114	2,159,682	수령

5) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 도시계획시설 결정 조서 : 변경없음

(1) 도로

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	광로	3	7	40~ 47	주간 선	4,000 (54)	서대문 광장	동대문 광장	일반도로	-	1977.06.01. (서고 172)	
기정	중로	2	7	15	보조 간선	850 (22)	을지로2 가	낙원운동 장	일반도로	-	1966.12.08. (건고 77)	
기정	소로	3	A	4	국지 도로	16 (16)	종로3가 113	종로3가 114-1	보행자 전용도로	-	2024.4.11. (서고 제2024-187호)	
기정	소로	3	C	4	국지 도로	221 (69)	관수동 20	관수동 59	보행자 우선도로		2024.4.11. (서고 제2024-187호)	

※ ()는 관수동구역 소단위정비 제1지구 내 연장임

(2) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	문화공원	관수동 21-9일대	2,108.1	-	2,108.1 (169.7)	2024.4.11. (서고 제2024-187호)	공동 분담 169.7㎡

※ ()는 관수동구역 소단위정비 제1지구 내 편입면적임

나) 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획 : 변경

(1) 정비기반시설 등 부담계획

구분	지구명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)			계획기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담 율 ¹⁾ (%)	비고
				계	도로	공동분담					
기정	소단위	1,484.3	1,233.1	251.2	67.8	183.4	-	-	251.2	16.9	
변경	정비 제1지구	1,495.9 (증 11.6)	1,233.1	262.8 (증 11.6)	93.1 (증 25.3)	169.7 (증 13.7)	-	-	262.8	17.5	

주1) 순부담율 = 순부담면적 / (시행면적-계획기반시설 내 기존 공공용지-대지 내 용도폐지 되는 국공유지)

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 지정에 따른 부담계획 변경

6) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

7) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	소단위정비 제1지구	1,484.3	획지	1,233.1	종로구 종로3가 103-2번지 일대	11	-	-	11	-	-
변경	소단위정비 제1지구	1,495.9	획지	1,233.1	종로구 종로3가 103-2번지 일대	12	-	-	12	-	-

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 지정에 따른 건축물 동수 변경

8) 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	지 구 구 분		가 구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)								
기정	소단위 정비 제1지구	1,484.3	획지	1,233.1	종로구 종로3가 103-2번지 일대	도심서비스지역 주용도 중에서 선택 (업무,판매,문화/집회, 숙박,교육연구,주거)	60 이하 단, 저층부(5층, 20m)는 심의통해 완화가능 (최대 8%)	600/800/ 법정 2배 이하	70 이하	-		
변경		1,495.9				업무시설	저층부(5층, 20m) 80 이하 고층부 60 이하	600/740/ 945이하	70 이하			
용적률 계획			· 용적률 : ① + ② + ③ = 945% 이하 ① 기준용적률 : 600% 적용 ② 허용용적률 : 140% 적용									
			목표		인센티브 대상		요건		산정 방식	완화량 또는 계수	적용량	
			계 획 유 도	친환경 개발	신재생에너지 의무확보 기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시		정률	2.0	최대 20%		
				도시경 제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도용도	벤처기업육성에 관한 특별조치 법 상 벤처기업 및 벤처기업집 적시설 도입 시		정률	0.4	최대 100%		
				안전· 방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시		정량	20%	최대 20%		
			합계									140%
			허용용적률 인센티브									740%적용
			③ 상한용적률 : 205% 적용									
			구분		면적(㎡)		비고					
			사업시행면적		1,495.9		획지 : 1,233.1㎡, 정비기반시설 : 262.8㎡					
획지면적		㉠	1,233.1	공공시설 등 제공 후 대지면적								
공공시설 제공면적		㉡	262.8	도로 : 67.8㎡, 공동분담 : 195.0㎡								
새로설치하는 기반시설 내 국공유지		㉢	-	-								
순부담면적		262.8		㉡ + ㉢								
α토지·지분		0.21312		(㉡ - ㉢) / ㉠								
α현금		-		㉠								
공공시설 등 제공에 따른 인센티브		허용용적률×(1.3×가중치×α토지·지분+1.0×α 현금) = 205.02%										
합계		945%										

높이 계획		· 최고높이 : 70m이하
건축물의 건축선에 관한 계획	· 건축한계선 - 수표로변 : 2m - 수표로20길변 : 1m	· 건축지정선 - 종로변 : 1m(건축물 외벽선이 건축지정선에 2/30상 접할 것) ※ 종로변 건축 지정(폭원 3m) 폭원 완화 변경 고시 시 적용가능
	· 저층부 외관 - 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조 (공원 등 조망 고려한 저층부 입면계획 수립)	
개방형 녹지 조성계 획	기정	· 권장구간 - [소단위정비 제1지구] 도로경계선에서부터 최소 5~13m확보 권장 · 공통사항 - ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’ 준수
	변경	· 공통사항 - ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’ 준수
대지내 공지	전면공지	· 건축한계선 및 건축지정선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성
	공개공지	· 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성 · 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성 ※ 소단위정비 제1지구 : 수표로변에 공개공지 조성

■ 변경사유 : 개방형녹지 권장구간 폐지

9) 교통 및 동선처리계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	· 간선변 차량출입불허구간 지정	-
주차출입구	· 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입구가 표시된 부분에 한함 · 대상지역 : 일반정비지구1·3·4·8	해당없음

10) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
환경보전	· 지형에 순응한 계획 수립을 통한 지형변동 및 토량 이동 최소화 · 투수성 포장의 최대한 확보를 통한 우수영향 저감 · 건설폐기물 발생 시 최대한 재활용하고 불가능한 폐기물은 관련 규정에 의거 처리	-
재난방지	· 이상기후에 의한 홍수 등을 대비하여 관련 규정에 의거 적정 우수처리계획 수립 · 화재 발생 등을 대비하여 건축법 등 관련 규정에 의거 방재계획 수립	-

11) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

12) 정비구역의 분할, 통합 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

13) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당사항 없음

14) 주거 및 상가세입자 대책

가) 주거 세입자 대책 : 해당사항 없음

나) 상가 세입자 대책

구 분	계 획 내 용	비 고
상가 세입자	· 「도시 및 주거환경 정비법」 제65조 및 영 제54조에 따라 영업손실에 따른 보상금 등 지급	-

15) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

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 우범지 역 순찰 · 방범용 CCTV 설치 운영	· 건설산업기본법, 건설기술진 흥법, 건축법, 산업안전보건 법 등 관계규정 준수 안전 시공 · 안전관리비 및 산업안전 보건 관리비 공사비 계상	· 단지내 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지성 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 : 변경없음

구분	구역명	면적(㎡)	획 지			비고
			획지명	위치	획지면적(㎡)	
기정	관수동일대 도시정비형 재개발구역	40,811.8	소단위정비 제1지구	종로구 종로3가 103-2번지 일대	1,233.1	지구분할 가능선
변경			소단위정비 제1지구	종로구 종로3가 103-2번지 일대	1,233.1	

■ 변경사유 : 통합개발 시행에 따른 지구분할가능선 삭제

17) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

18) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1 비오톱 및 동·식물상	비오톱등급 4등급 동·식물상 보호	○	· 비오톱유형평가 4등급, 개별 비오톱 평가제외 등급 · 주요 동·식물상의 서식처 없음	· 녹지공간의 최대 확보로 도시지역 내 소규모 녹지 공간 및 소생태계 조성	-
2 생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 녹지면적Ⅱ, 녹지모양Ⅰ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성 Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	· 자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축	-
3 토지이용 및 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	· 절성토 비율 최소화 - 주요 지형 변화없음	· 주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립	-
	종합적인 토지이용계획	○	· 토지이용현황 및 용도지역 등 조사	· 상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화되는 토지이용 계획 수립	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
		지하수위 보전	○	• 지하공간계획으로 지하수 유출 예상	• 지하공간 최소화, 차수벽 시공으로 지하수위 유지	-
4	토양	토양오염 최소화	○	• 토양측정망을 참조한 결과 토양오염우려기준 만족 - 공사 시 토양오염물질 발생 예상	• 폐유 보관소 설치 및 전문처리업자에게 위탁처리	-
5	물순환 (생태면적률) 및 수질	생태면적률 20%	○	• 대상지 내 기존 건축물이 운영 중, 서울시 생태면적률 운영지침 반영 • 공사 시 토사유출 경미, 운영 시 오수발생	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용 계획 • 가배수로 등 토사유출 저감 계획, 기존 하수관로에 연계처리	-
6	바람 및 열	바람길 확보	○	• 도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	• 바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치	-
7	대기질 미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사 시 비산먼지 발생 경미	• 비산방진망, 살수, 세륜세차 시설 설치 등 저감방안 수립 • 녹지대 최대 및 에너지절약 계획	-
8	온실가스	온실가스배출 최소화	○	• 1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속적으로 증가하였으며, 2011년 이후 감소 추세	• 온실가스 배출량 저감계획 수립 • 신재생에너지 설치계획 수립	-
9	친환경적 자원순환 (폐기물)	-	-	• 투입장비에 의한 폐유발생 • 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 • 운영 시 생활폐기물 발생	• 생활폐기물 등 관련 기준에 따라 처리 • 운영 시 서울시 조례에 따라 처리	-
10	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 과도한 에너지 사용 없음	• 에너지절약형 설비기기 도입	-
		신재생에너지 사용	○	• 신재생에너지 이용계획	• 에너지 절약형 건축물 설계기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대 반영할 계획	-
11	소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사 시 건설장비 등에 의한 소음·진동 발생 • 운영 시 교통소음 발생	• 가설방음판넬 설치 등 공사장 소음·진동 관리지침서 준수 • 녹지대 조성 및 복층 유리 설치 등	-
12	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 대상지 내 휴식·여가공간 없음	• 부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식·여가공간 조성	-
13	일조	총 4시간 및 연속 2시간 확보	○	• 대상지 북서·북동측 지역은 주거시설, 상가 등이 혼재되어 위치 - 주거지 일조 기준 만족	• 주변 건축물과 조화로운 건축계획 수립	-
14	보행친화 공간	보행자전용도로 계획 수립	○	• 대상지 동측 이면도로 보행자전용도로 결정 • 이면도로 대부분은 보차혼용	• 대상지 동측 이면도로로 보행자전용도로 조성 • 건축한계선 준수, 보도확보 등 통해 보행자 안전 확보	-
		자전거전용도로 계획 수립	X	• 종로 차로변으로 자전거도로 운영중	• 대상지 특성을 고려하여 자전거도로 미설치(현황 유지)	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	• 자전거보관소 설치 검토	• 자전거보관소 설치	-

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 : 변경없음

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

II. 지구단위계획 결정(변경)사항

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 : 정비계획 결정(변경)사항과 동일

3) 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정(변경)

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 정비계획 결정(변경)사항과 동일

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

(1) 건축물 용도

(가) 불허용도 : 해당사항 없음

(나) 허용용도

구분		계획 내용	비고
신설	소단위정비 제1지구	「건축법 시행령」 [별표1] - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설(총포판매소, 다중생활시설은 제외한다) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 - 제14호 업무시설(오피스텔은 제외한다)	-

■ 결정사유 : 소단위정비 제1지구 내 도심활성화를 위한 도심서비스용도
(업무·상업지원 및 문화 등) 신설

(다) 지정용도

구 분		위 치	계 획 내 용	비 고
신 설	소단위정비 제1지구	지상 1~2층	「건축법 시행령」 [별표1] - 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장 - 제7호 판매시설 중 상점	-

■ 결정사유 : 종로변과 종로3가역 일대의 저층부 가로활성화를 위한 지정용도 도입

(2) 건폐율

구 분		계 획 내 용	비 고
기 정	소단위정비 제1지구	60% 이하	-
변 경		저층부(1~5층) 80% 이하 / 고층부 60% 이하	-

※ 소단위정비지구는 심의를 통해 저층부(5층, 20m 이하) 80%까지 개별지구별 심의 통해 완화 가능(연도형 상업가로 조성)

(3) 용적률

구 분		계 획 내 용			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기 정	소단위정비 제1지구	600% 이하	800% 이하	법정2배 이하	-
변 경			740% 이하	945% 이하	-

- 허용 용적률 인센티브 : 정비계획 결정(변경)사항과 동일

(4) 높이

구 분	계 획 내 용	비 고
높이	70m 이하	-

다) 건축선에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건축한계선	- 수표로변 : 2m - 수표로20길변 : 1m	-
저층부 건축지정선	종로변 : 1m(건축물 외벽선이 건축지정선에 2/3이상 접할 것) ※ 종로변 건축선 지정(폭원 3m) 폭원 완화 변경고시 시 적용 가능	-

라) 기타사항에 관한 결정(변경)조서

(1) 대지내 공지

구 분		계획 내용	비 고
공공보행통로		• 4지구·8지구 : 4m	해당없음
전면공지		• 건축한계선 및 건축지정선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성	-
공개공지	기 정	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성	-
	변 경	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성 ※ 소단위정비 제1지구 : 수표로변에 공개공지 조성	-

(2) 건축물의 형태 및 외관

구 분	적용위치	계획 내용	비 고
저층부 외관	구역 전체	• 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조로 처리(공원 등 조망 고려한 저층부 입면계획 수립)	의무

(3) 개방형녹지

구 분	적용위치	계획 내용	비 고
권장구간	기 정	• 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장(결정도 참조)	-
	변 경	-	-
공통사항		• ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’ 준수	-

(4) 교통처리계획

구 분	계획 내용	비 고
차량진출입불허구간	• 간선변 차량진출입불허구간 지정	-
주차출입구	• 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 부분에 한함 • 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4·8	해당없음
부설주차장 설치기준완화	• 위치 : 차량출입불허구간 등으로 인해 차량 잔·출입이 제한되는 대지 • 완화내용 : 당해 건물의 부설주차장 설치기준 100% 완화 (설치기준 50%에 해당하는 설치비용 납부)	해당없음

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

Ⅳ. 기타사항

- 본 공람내용에 관하여 공람공고 시 생략되었거나 기타 자세한 내용은 공람 장소에 비치된 도서를 참고하시기를 바라며, 금번 정비계획(안)은 법적 결정(변경) 절차의 이행과정(협의 및 심의 등)에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

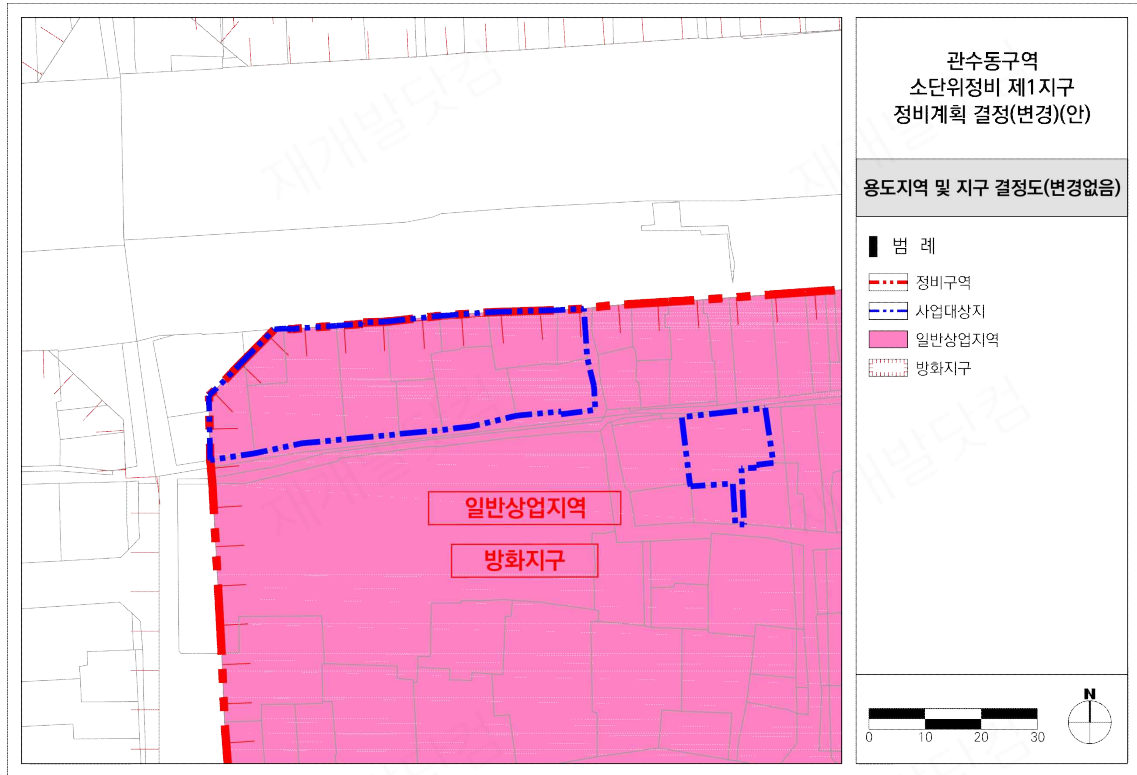
■ 정비구역 결정도(기정)



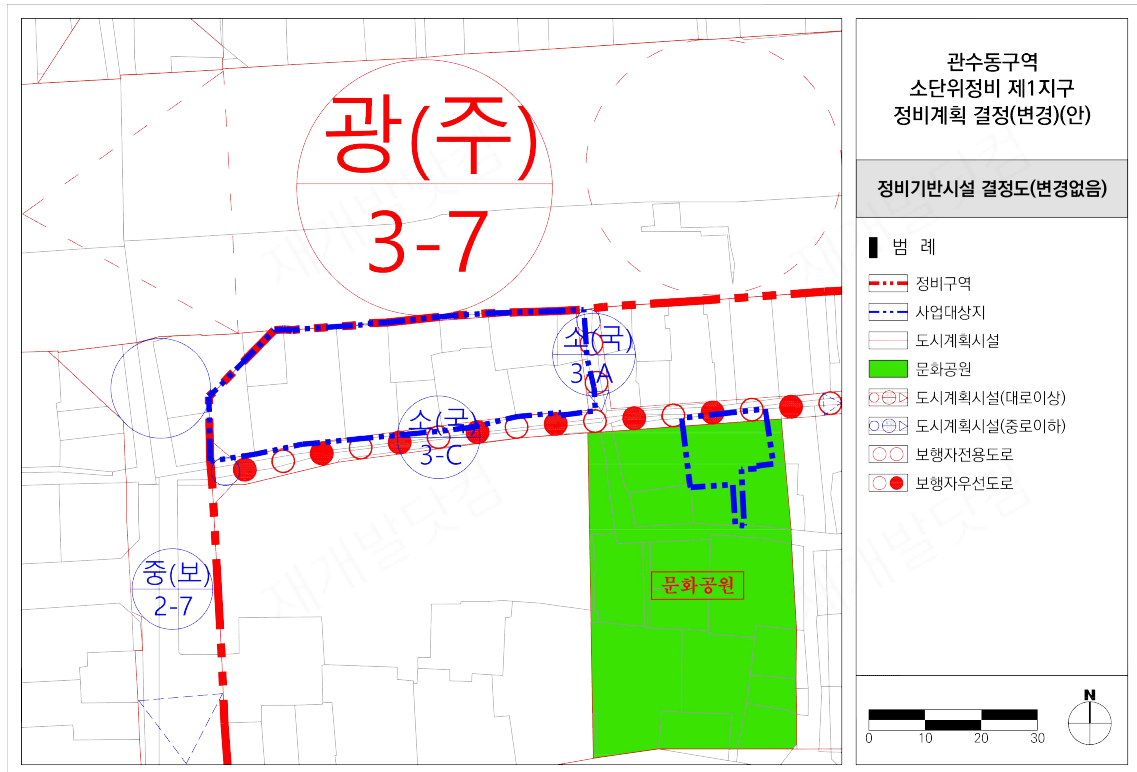
■ 정비구역 결정도(변경)



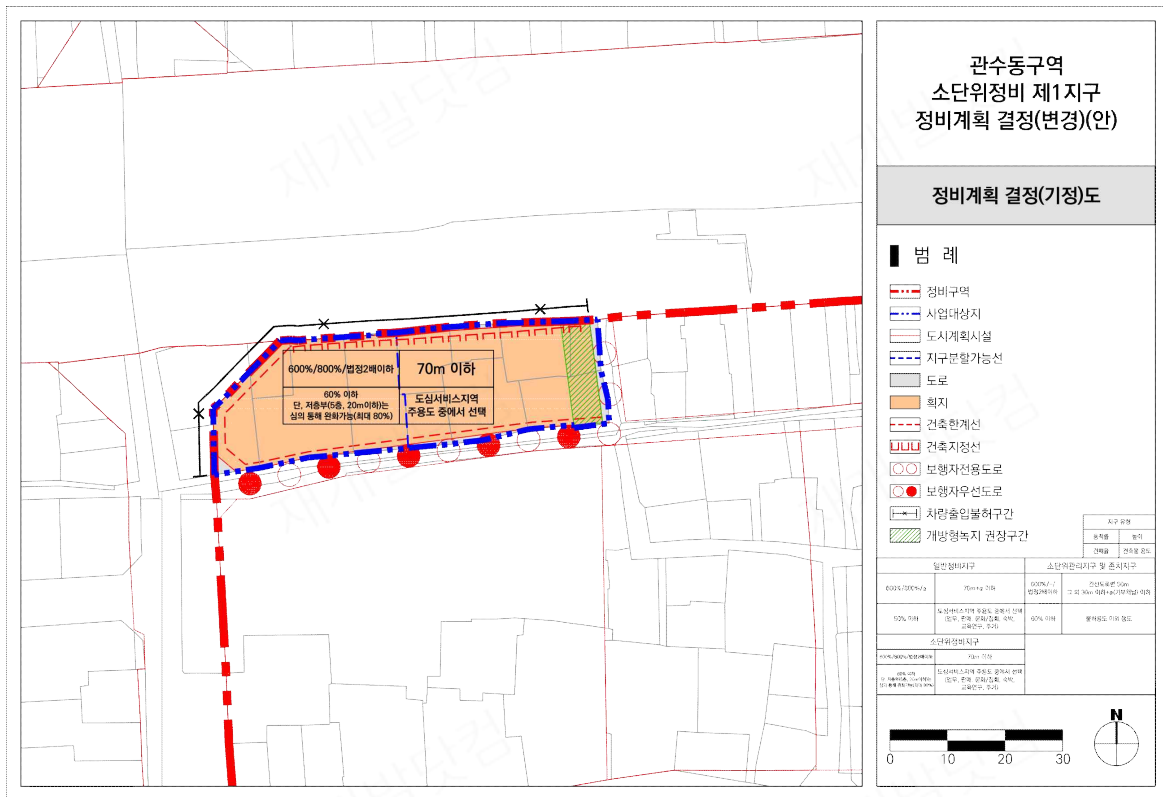
■ 용도지역 · 지구 결정도(변경없음)



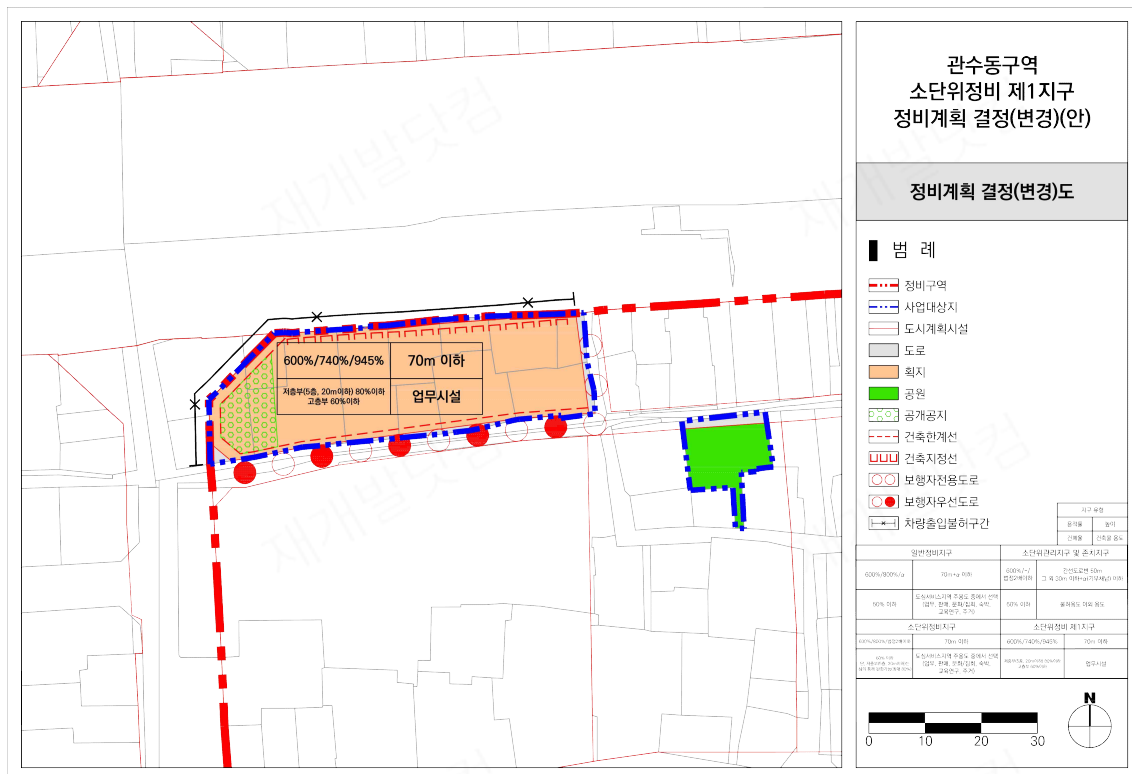
■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



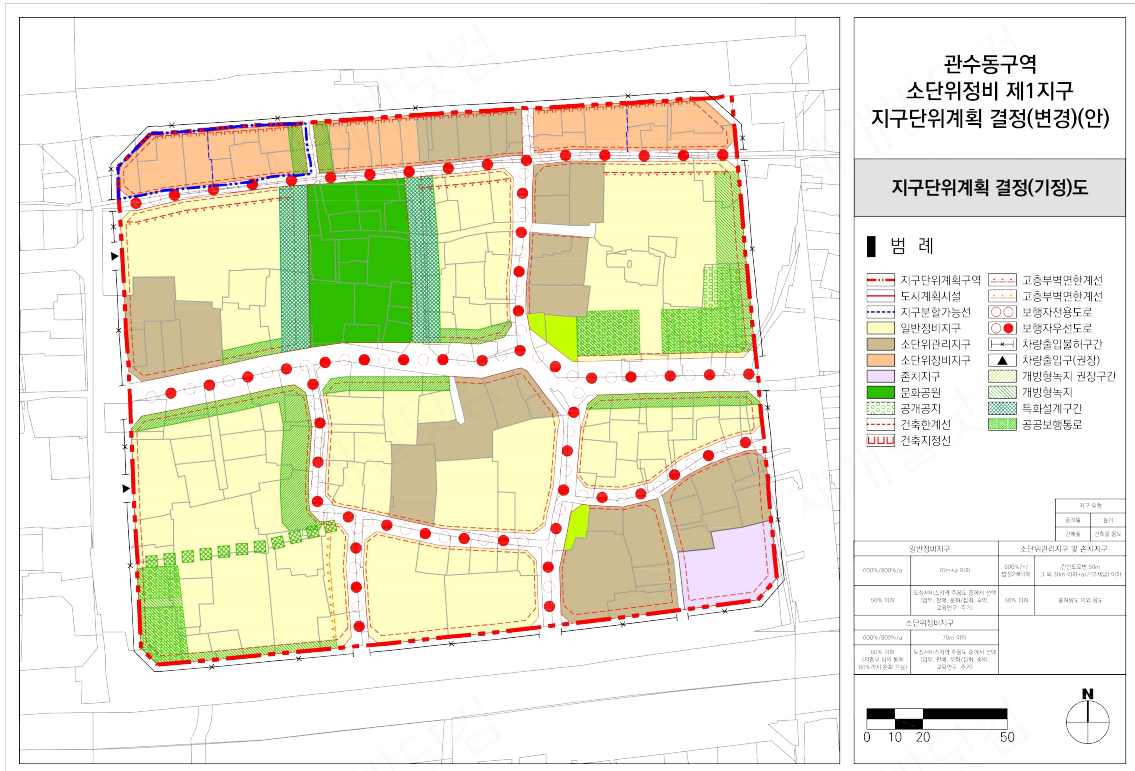
■ 정비계획 결정도(기정)



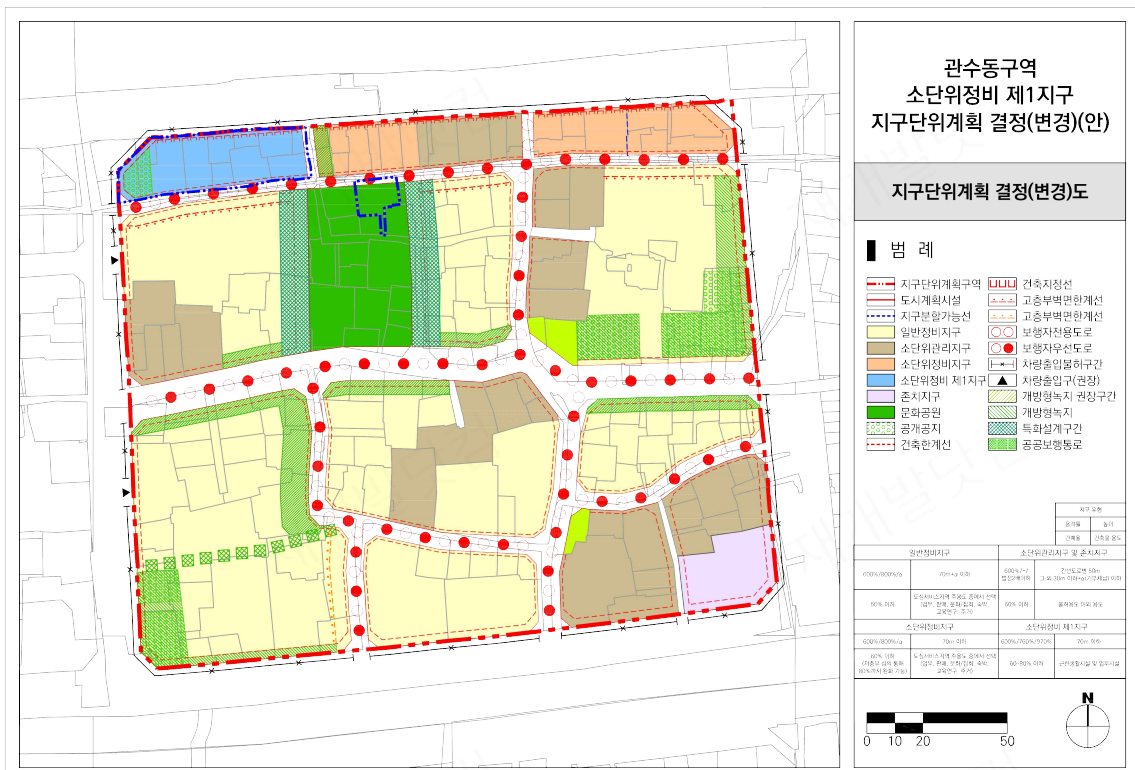
■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)



공 랑 의 견 서

공람내용	관수동구역 소단위정비 제1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안)		
공람기간	2025. 7. 25. ~ 2025. 8. 25. (31일간)		
물 건 지	주 소		
의 견 제 출 인	성 명		생년월일 . . .
	전화번호		
	주 소		

2025. . .

의견제출인 : (인)