

관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제8지구  
정비계획 결정(변경)(안) 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2024-187호(2024.04.11.)로 결정 된 「관수동 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정(정비계획 결정 포함) 및 지형도면 고시」에 대하여 “관수동 일대 도시정비형 재개발구역 제8지구 정비계획”을 결정(변경)하고 이에 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재건축사업 정비계획(안)에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 9월 20일  
종로구청장

가. 공람기간 : 2024. 9. 20. ~ 2024. 10. 21.

나. 공람장소

- 종로구청 도시개발과[서울시 종로구 종로1길 36(수송동) 9층 ☎02-2148-2676]

다. 공람의견 제출 장소 : 위 공람장소

라. 공람내용

I. 도시정비형 재개발구역 지정

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

| 구분 | 구역명                   | 위치                  | 면적(㎡)    |    |          | 비고<br>(최초결정일)                          |
|----|-----------------------|---------------------|----------|----|----------|----------------------------------------|
|    |                       |                     | 기정       | 변경 | 변경후      |                                        |
| 기정 | 관수동 일대<br>도시정비형 재개발구역 | 종로구 관수동<br>107번지 일대 | 40,811.8 | -  | 40,811.8 | 서울특별시고시<br>제2024-187호<br>(2024.04.11.) |

## 2. 정비지구 지정(변경)조서

| 구분 | 지 구 명                      | 위 치                         | 시행면적(㎡) | 구 분     |           | 비 고      |
|----|----------------------------|-----------------------------|---------|---------|-----------|----------|
|    |                            |                             |         | 획 지(㎡)  | 정비기반시설(㎡) |          |
| 기정 | 관수동 일대 도시정비형<br>재개발구역 제8지구 | 종로구 관수동<br>번지 129-1번지<br>일원 | 3,401.3 | 2,825.7 | 575.6     | 증)195.5㎡ |
| 변경 |                            |                             | 3,596.8 | 2,825.7 | 771.1     |          |

※ 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

- 변경사유 : 공동분담부지(문화공원)의 미확보된 정비기반시설 부지 부담

## Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)(안)

### 1. 토지이용계획

| 구 분          | 명 칭 | 면 적(㎡)  |          |         | 구성비(%) | 비 고        |
|--------------|-----|---------|----------|---------|--------|------------|
|              |     | 기 정     | 변 경      | 변경후     |        |            |
| 합 계          |     | 3,401.3 | 증) 195.5 | 3,596.8 | 100.0  | -          |
| 정비기반<br>시설 등 | 소 계 | 575.6   | 증) 195.5 | 771.1   | 21.4   | -          |
|              | 도 로 | 189.6   | -        | 189.6   | 5.3    | -          |
|              | 공 원 | 386.0   | 증) 195.5 | 581.5   | 16.1   | 공동분담(문화공원) |
| 획지(대지)       |     | 2,825.7 | -        | 2,825.7 | 78.6   | -          |

- 변경사유 : 공동분담부지(문화공원)의 미확보된 정비기반시설 부지 부담

### 2. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

#### 가. 용도지역 계획

| 구 분  |        | 면 적(㎡)                |     |                       | 구성비(%) | 비 고 |
|------|--------|-----------------------|-----|-----------------------|--------|-----|
|      |        | 기 정                   | 변 경 | 변경후                   |        |     |
| 합 계  |        | 40,811.8<br>(3,401.3) | -   | 40,811.8<br>(3,596.8) | 100.0  | -   |
| 상업지역 | 일반상업지역 | 40,811.8<br>(3,401.3) | -   | 40,811.8<br>(3,596.8) | 100.0  | -   |

주) ( )는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 편입면적임

#### 나. 용도지구 계획

| 구 분 | 도면표시<br>번호 | 지구명  | 위 치                           | 면 적(㎡)               | 최초결정일                  | 비 고 |
|-----|------------|------|-------------------------------|----------------------|------------------------|-----|
| 기 정 | ①          | 방화지구 | 종로구 종로2가 및 3가, 관철동,<br>관수동 일대 | 320,000<br>(3,596.8) | 건고 317<br>(’73.08.04.) | 집단  |

주) ( )는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 편입면적임

### 3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

#### 가. 용도별(분양) 면적표

[단위: m']

| 구 분            | 층수      | 전용면적      | 공용면적     | 공급면적      | 기타공용<br>면적 | 주차장면적     | 계약면적      |
|----------------|---------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| 업무시설           | 지상2~27층 | 29,631.96 | 7,389.77 | 37,021.74 | 1,373.92   | 12,248.65 | 50,644.32 |
| 근린<br>생활<br>시설 | 지상2층    | 323.09    | 124.65   | 447.75    | 14.98      | 52.12     | 514.85    |
|                | 지상1층    | 667.34    | 257.46   | 924.80    | 30.94      | 107.66    | 1,063.40  |
|                | 지하1층    | 706.38    | 272.53   | 978.91    | 32.75      | 113.96    | 1,125.62  |
|                | 지하2층    | 584.20    | 225.39   | 809.58    | 27.09      | 94.25     | 930.92    |
|                | 소계      | 2,281.01  | 880.03   | 3,161.04  | 105.76     | 367.99    | 3,634.79  |
| 총 계            |         | 31,912.97 | 8,269.80 | 40,182.78 | 1,479.69   | 12,616.64 | 54,279.10 |

※ 상기 (분양)면적표는 계획(안)으로 사업추진 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

사업개요 및 건축개요 등은 별도 서류 참조.

#### 나. 정비사업비(추산액)

[단위: 천원]

| 구분                              | 항목               | 금 액              | 산출근거                                                   |
|---------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------------------------------|
| 소<br>요<br>비<br>용<br>추<br>산<br>액 | 소요비용 계           | 546,017,019      |                                                        |
|                                 | 토지비(종전 토지 등의 금액) | 244,291,421      | 정비구역 내 토지건물 종전·자산(추산액)<br>[도시정비법 제97조제2항 무상양도 국공유지 제외] |
|                                 | 철거비              | 550,000          | 1식                                                     |
|                                 | 설계감리비            | 4,000,000        | 1식(설계, 감리 포함 추산액)                                      |
|                                 | 공사<br>비          | 건축시설공사비          | 1식                                                     |
|                                 |                  | 추가공사비            | 기타 공사비                                                 |
|                                 |                  | 인입공사비            | 인입공사비                                                  |
|                                 |                  | 건축물 기부채납<br>부담비용 | -                                                      |
|                                 | 분담<br>금<br>등     | 각종 제세금           | 1식                                                     |
|                                 |                  | 각종 용역비           | 1식                                                     |
|                                 |                  | 기타 컨설팅           | 1식                                                     |
|                                 |                  | 감평 및 각종 수수료      | 1식                                                     |
|                                 |                  | 각종 부담금           | 1식                                                     |
|                                 | 부대<br>경비<br>기타   | 인허가비             | 1식                                                     |
|                                 |                  | 예비비              | 1식                                                     |
|                                 |                  | 기타               | 1식                                                     |
|                                 | 금융비용             | 87,536,395       | 제반사업비용에 대한 금융비용                                        |

※ 상기 정비사업비는 추산액으로 사업추진일정 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

## 다. 개략적인 개별 분담금 산출

### 개략적인 개별 분담금 산출을 위한 추산액(추정액) 예시 - 정비사업비 기준

1) 총 사업비(총후 평가금액) : 546,017,019천원

① 분양예정지 대지평가액 : 289,389,020천원

② 신축건물시설 평가액 : 256,627,999천원

2) 대지조성비 : 11,549,902천원

3) 총 종전 토지 및 건물평가액 : 244,291,421천원

4) 총 대지평가차액 :

- 산식 : ① 분양예정지 대지평가액 - 2) 대지조성비 - 3) 총 종전토지 및 건물평가액

- 금액 : 289,389,020천원 - 11,549,902천원 - 244,291,421천원

= 33,547,697천원

※ 토지등소유자 분양가(총 토지등소유자 분양가 = 총 사업비)는 향후 관리처분계획을 의한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(총후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 현 상태에서 분담금을 추산하기 위하여, **정비사업비(추산액)**를 기준으로 각 시설별로 분배한 금액을 토지등소유자 분양가(추정액)으로 책정함

※ 위의 전제 조건 등으로 개략적으로 추정한다면 다음과 같습니다.

#### ■ 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액)

(A) 홍길동의 종전토지 및 건물 평가액 : 1,000,000천원

(B) 홍길동의 개별 종전토지 및 건물 평가액 비율(총 종전 토지 및 건물 평가액 대비)

= (A) 홍길동의 개별 종전 토지 및 건물 평가액 ÷ 3) 총 종전 토지 및 건물 평가액

= 1,000,000천원 ÷ 244,291,421천원 ≒ 약 0.409%

(C) 홍길동의 개별 대지평가차액

= 4) 총 대지평가차액 × (B) 개별 종전토지 및 건물 평가액 비율

= 33,547,697천원 × 0.409% ≒ 약 138,000천원

(D) 홍길동의 개별 분양대상자투자금액(권리가액 상당액)

= 종전 토지 및 건물 평가액 + 개별 대지평가차액

= 1,000,000천원 + 138,000천원 = 1,138,000천원

(E) 홍길동의 지분율

= (종전 토지 및 건물 평가액 + 개별 대지평가차액)

÷ 총사업비(분양예정지 대지평가액 + 신축건물시설평가액)

= (1,000,000천원 + 138,000천원) ÷ (289,389,020천원 + 256,627,999천원)

≒ 약 0.208%

■ 개략적인 개별 분담금 산출

<예시> 홍길동이 분양신청 시 개별 분담금(청산금)

[단위:  
천원]

| 구분            |            | 토지등소유자<br>분양가<br>(계약 ㎡당) | 토지등소유자<br>분양가 | 개별 분양대상자<br>투자금액<br>(권리가액 상당액) | 개별 분담금   | 비고 |
|---------------|------------|--------------------------|---------------|--------------------------------|----------|----|
| 업무 및 판매<br>일괄 | 계약<br>100㎡ | 10,100                   | 1,010,000     | 1,138,000                      | -128,000 | 수령 |

※ 토지등소유자 분양가: 업무 및 판매시설 일괄 계약면적 기준 ㎡당 금액,

※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우에는 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급)하게 되고, 그 반대인 경우에는 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)하는 것임

#### 4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

##### 가. 도시계획시설(정비기반시설 등) 결정(변경)조서(안)

###### 1) 도로(변경없음)

| 구분 | 규 모 |    |    |           | 기능             | 연장<br>(m)    | 기 점          | 종 점          | 사용<br>형태        | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일                            | 비 고 |
|----|-----|----|----|-----------|----------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|------------|---------------------------------------|-----|
|    | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |                |              |              |              |                 |            |                                       |     |
| 기정 | 중로  | 3  | -  | 12        | 집산<br>도로       | 231          | 장사동<br>14-1  | 관수동<br>137-1 | 보행자<br>우선<br>도로 | -          | 건설부고시<br>제432호<br>(‘63.07.01.)        | -   |
| 기정 | 중로  | 2  | 7  | 15        | 보조<br>간선<br>도로 | 850<br>(229) | 을지로<br>2가    | 낙원<br>운동장    | 일반<br>도로        |            | 건설부고시 제77호<br>(‘66.12.08.)            | -   |
| 기정 | 소로  | 3  | -  | 6         | 국지<br>도로       | 136          | 관수동<br>134-1 | 관수동<br>119-1 | 보행자<br>우선<br>도로 |            | 서울특별시고시<br>254호<br>(‘05.08.25.)       | -   |
| 기정 | 소로  | 3  | E  | 6m        | 국지<br>도로       | 44           | 관수동<br>128   | 관수동<br>127-1 | 보행자<br>우선<br>도로 | -          | 서울특별시고시<br>제2024-187호<br>(‘24.04.11.) | -   |

※ ( )는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 연장임

###### 2) 공원(변경없음)

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위치            | 면적(㎡)              |                |                    | 최초<br>결정일                     | 비고                 |
|----|-----|--------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|
|    |     |        |               | 기정                 | 변경             | 변경후                |                               |                    |
| 기정 | 공원  | 문화공원   | 관수동<br>21-9일대 | 2,108.1<br>(386.0) | -<br>(증)195.5) | 2,108.1<br>(581.5) | 2024.4.11.<br>(서고 제2024-187호) | 공동<br>분담<br>581.5㎡ |

※ ( )는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 부담 면적임

나. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

1) 정비기반시설 등 부담계획(안)

| 구분 | 지구명             | 시행면적<br>(㎡) | 대지면적<br>(㎡) | 정비기반시설<br>제공면적(㎡) |       |       | 계획기반<br>시설 내<br>기존<br>공공용지<br>(㎡) | 대지내<br>폐지되는<br>국공유지<br>(㎡) | 순부담<br>면적<br>(㎡) | 순부담율<br>(%) <sup>1)</sup> | 비고               |
|----|-----------------|-------------|-------------|-------------------|-------|-------|-----------------------------------|----------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|    |                 |             |             | 계                 | 도로    | 공원    |                                   |                            |                  |                           |                  |
| 기정 | 일반<br>정비<br>지구8 | 3,401.3     | 2,825.7     | 575.6             | 189.6 | 386.0 | -                                 | -                          | 575.6            | 16.9                      | 정비지구<br>16.9% 이상 |
| 변경 |                 | 3,596.8     | 2,825.7     | 771.1             | 189.6 | 581.5 | -                                 | -                          | 771.1            | 21.4                      |                  |

주1) 순부담율 = 순부담면적 / (시행구역 면적 - 계획기반시설내 기존 공공용지 - 대지내 폐지되는 국공유지)

※ 공동분담부지(문화공원부지, 공공공지부지)는 순부담률 미달 일반정비지구 및 소단위정비지구에서 확보

※ 공동분담부지 확보 완료 시 그 외 순부담률 미달 정비지구 개별 정비계획 수립 시 건축물, 현금 기부채납 검토

■ 변경사유 : 공동분담 정비기반시설 필지 지정에 따른 부담계획 변경

5. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

6. 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<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 기정 | 제8지구  | 3,401.3 | 획지          | 2,825.7 | 종로구 관수동<br>129-1번지 일원 | 15              | -  | -  | 15        | -        | -  |
| 변경 | 제8지구  | 3,596.8 | 획지          | 2,825.7 | 종로구 관수동<br>129-1번지 일원 | 15              | -  | -  | 15        | -        | -  |

7. 건축물에 관한 계획

| 구분 | 지 구 구 분                  |         | 가구 또는<br>획지 구분 |         | 위 치                  | 주용도                                                   | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%)                 | 높이<br>(m)    | 비고            |
|----|--------------------------|---------|----------------|---------|----------------------|-------------------------------------------------------|------------|----------------------------|--------------|---------------|
|    | 명칭                       | 면적(㎡)   | 명칭             | 면적(㎡)   |                      |                                                       |            |                            |              |               |
| 기정 | 관수동 일대<br>도시정비형<br>재개발구역 | 3,401.3 | 획지             | 2,825.7 | 관수동<br>129-1번지<br>일원 | 도심서비스지역<br>주용도 중에서 선택<br>(업무,판매,문화/집회,<br>숙박,교육연구,주거) | 50 이하      | 600/800/<br>법정2배<br>이하     | 70 + α<br>이하 | 순부담률<br>16.9% |
| 변경 | 제8지구                     | 3,596.8 |                |         |                      | 업무시설                                                  | 60 이하      | 600/800/<br>1,203.8%<br>이하 | 113.18<br>이하 | 순부담률<br>21.4% |

| 심의                                   | 용적률<br>계획                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,203.8% 이하</li><li>① 기준용적률 : 600% 적용</li><li>② 허용용적률 : 200% 적용</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                      |    |          |                 |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|-----------------|----------|-----------------|-----|----------|------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|-----|-----------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|----|-----|-----|-----------|------------------------------------------------|----|-----|-----|------|----------|------------------------------------------------------------------|----|-----|-----|-------------|---------|--------------------------------------|----|-----|-----|-------------------------|---------------------------------------------------------|----|-----|-----|-------|---------|-------------------------------|----|-----|-----|----|--|--|--|--|--|------|------------|--|--|--|--|--|--------|----|---------|------|-----|--------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------|--------------|--------------------------------|-------------------|-----|--------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|-----|-----------|---------------------------------|-------------------|-----|----|--|--|------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 심의<br>완화사항                           | 용적률<br>계획                                          | <table><tr><th colspan="2">목표</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th>산정<br/>방식</th><th>완화량<br/>또는<br/>계수</th><th>적용량</th></tr><tr><td rowspan="7">계획<br/>유도</td><td>녹지<br/>생태공간</td><td>개방형녹지<br/>초과 설치</td><td>지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만<br/>소규모대지는 20%초과) 설치 시<br/>- 초과면적을 도입시설면적으로 산정<br/>= 600%×(141.29/2,825.7)×2=60%</td><td>정률</td><td>2.0</td><td>60%</td></tr><tr><td rowspan="2">친환경<br/>개발</td><td>신재생에너지<br/>의무확보기준 초과설치</td><td>신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가<br/>설치 시<br/>(신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)</td><td>정량</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td>전기차충전소 설치</td><td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기<br/>법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시</td><td>정량</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td>공익시설</td><td>저층부 개방공간</td><td>청계천변 공개형발코니를 계획기준에 따라<br/>확보 시<br/>= 600%×(314.36/2,825.7)×0.3=20%</td><td>정률</td><td>50%</td><td>20%</td></tr><tr><td rowspan="2">보행가로<br/>활성화</td><td>무장애도시조성</td><td>장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상<br/>우수 등급 인증 시</td><td>정량</td><td>30%</td><td>30%</td></tr><tr><td>공공보행통로 등<br/>(지하보행통로 포함)</td><td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시<br/>= 600%×(121.72/2,825.7)×2.0=30%</td><td>정률</td><td>30%</td><td>30%</td></tr><tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설<br/>설치 시</td><td>정량</td><td>20%</td><td>20%</td></tr><tr><td colspan="6">합계</td><td>200%</td></tr><tr><td colspan="6">허용용적률 인센티브</td><td>200%적용</td></tr></table> <p>③ 상한용적률 : 403.8% 적용</p> <table><tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr><tr><td>공공시설 등 부지 제공<br/>(도로, 공원)</td><td>허용용적률×1.3×a<br/>(a=부담면적/대지면적)</td><td>800%×1.3×0.2729<br/>(a=771.1/2,825.7)</td><td>283.80%</td></tr><tr><td>녹색건축 초과등급 인증</td><td>허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물<br/>인증완화 비율</td><td>800%×1.0×3%(우수등급)</td><td>24%</td></tr><tr><td>건축물 에너지효율등급 및<br/>제로에너지건축물<br/>초과등급 인증</td><td>허용용적률 × 1.0 × 건축물<br/>에너지효율등급 및 제로에너지건축물<br/>인증완화 비율</td><td>800%×1.0×6%(1++등급)</td><td>48%</td></tr><tr><td>지능형건축물 인증</td><td>허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물<br/>인증완화 비율</td><td>800%×0.5×12%(2등급)</td><td>48%</td></tr><tr><td colspan="3">합계</td><td>200%</td></tr></table> <p>※ 녹색건축+건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물+지능형건축물은 허용용적률의 최대 15%까지 완화</p> | 목표                                                                                                   |    | 인센티브 대상  | 요건              | 산정<br>방식 | 완화량<br>또는<br>계수 | 적용량 | 계획<br>유도 | 녹지<br>생태공간 | 개방형녹지<br>초과 설치 | 지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만<br>소규모대지는 20%초과) 설치 시<br>- 초과면적을 도입시설면적으로 산정<br>= 600%×(141.29/2,825.7)×2=60% | 정률 | 2.0 | 60% | 친환경<br>개발 | 신재생에너지<br>의무확보기준 초과설치 | 신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가<br>설치 시<br>(신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시) | 정량 | 20% | 20% | 전기차충전소 설치 | 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기<br>법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시 | 정량 | 20% | 20% | 공익시설 | 저층부 개방공간 | 청계천변 공개형발코니를 계획기준에 따라<br>확보 시<br>= 600%×(314.36/2,825.7)×0.3=20% | 정률 | 50% | 20% | 보행가로<br>활성화 | 무장애도시조성 | 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상<br>우수 등급 인증 시 | 정량 | 30% | 30% | 공공보행통로 등<br>(지하보행통로 포함) | 정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시<br>= 600%×(121.72/2,825.7)×2.0=30% | 정률 | 30% | 30% | 안전·방재 | 방재 관련시설 | 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설<br>설치 시 | 정량 | 20% | 20% | 합계 |  |  |  |  |  | 200% | 허용용적률 인센티브 |  |  |  |  |  | 200%적용 | 구분 | 인센티브 산식 | 적용내용 | 완화량 | 공공시설 등 부지 제공<br>(도로, 공원) | 허용용적률×1.3×a<br>(a=부담면적/대지면적) | 800%×1.3×0.2729<br>(a=771.1/2,825.7) | 283.80% | 녹색건축 초과등급 인증 | 허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물<br>인증완화 비율 | 800%×1.0×3%(우수등급) | 24% | 건축물 에너지효율등급 및<br>제로에너지건축물<br>초과등급 인증 | 허용용적률 × 1.0 × 건축물<br>에너지효율등급 및 제로에너지건축물<br>인증완화 비율 | 800%×1.0×6%(1++등급) | 48% | 지능형건축물 인증 | 허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물<br>인증완화 비율 | 800%×0.5×12%(2등급) | 48% | 합계 |  |  | 200% | 높이<br>계획 | <ul style="list-style-type: none"><li>• 최고높이 : ① + ② = 113.18m 이하(43.18m 완화)</li><li>① 개방형녹지 확보에 따른 완화 높이<br/>= 적정건폐율 60%×(기준높이+20m)÷(80%-개방형 녹지율%)<br/>= 60%×(70m+20m)÷(80%-25%) = 98.18m</li></ul> |
|                                      | 목표                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 인센티브 대상                                                                                              | 요건 | 산정<br>방식 | 완화량<br>또는<br>계수 | 적용량      |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
| 계획<br>유도                             | 녹지<br>생태공간                                         | 개방형녹지<br>초과 설치                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 지구별 개방형녹지 30% 초과(3천㎡미만<br>소규모대지는 20%초과) 설치 시<br>- 초과면적을 도입시설면적으로 산정<br>= 600%×(141.29/2,825.7)×2=60% | 정률 | 2.0      | 60%             |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | 친환경<br>개발                                          | 신재생에너지<br>의무확보기준 초과설치                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가<br>설치 시<br>(신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)                                      | 정량 | 20%      | 20%             |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
|                                      |                                                    | 전기차충전소 설치                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기<br>법적의무사항 1/2 이상 초과 설치 시                                                       | 정량 | 20%      | 20%             |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | 공익시설                                               | 저층부 개방공간                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 청계천변 공개형발코니를 계획기준에 따라<br>확보 시<br>= 600%×(314.36/2,825.7)×0.3=20%                                     | 정률 | 50%      | 20%             |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | 보행가로<br>활성화                                        | 무장애도시조성                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상<br>우수 등급 인증 시                                                                 | 정량 | 30%      | 30%             |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
|                                      |                                                    | 공공보행통로 등<br>(지하보행통로 포함)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시<br>= 600%×(121.72/2,825.7)×2.0=30%                                              | 정률 | 30%      | 30%             |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
|                                      | 안전·방재                                              | 방재 관련시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설<br>설치 시                                                                        | 정량 | 20%      | 20%             |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
| 합계                                   |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |    |          | 200%            |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
| 허용용적률 인센티브                           |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |    |          | 200%적용          |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
| 구분                                   | 인센티브 산식                                            | 적용내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 완화량                                                                                                  |    |          |                 |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
| 공공시설 등 부지 제공<br>(도로, 공원)             | 허용용적률×1.3×a<br>(a=부담면적/대지면적)                       | 800%×1.3×0.2729<br>(a=771.1/2,825.7)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 283.80%                                                                                              |    |          |                 |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
| 녹색건축 초과등급 인증                         | 허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물<br>인증완화 비율                     | 800%×1.0×3%(우수등급)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 24%                                                                                                  |    |          |                 |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
| 건축물 에너지효율등급 및<br>제로에너지건축물<br>초과등급 인증 | 허용용적률 × 1.0 × 건축물<br>에너지효율등급 및 제로에너지건축물<br>인증완화 비율 | 800%×1.0×6%(1++등급)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 48%                                                                                                  |    |          |                 |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
| 지능형건축물 인증                            | 허용용적률 × 0.5 × 지능형건축물<br>인증완화 비율                    | 800%×0.5×12%(2등급)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 48%                                                                                                  |    |          |                 |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |
| 합계                                   |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 200%                                                                                                 |    |          |                 |          |                 |     |          |            |                |                                                                                                      |    |     |     |           |                       |                                                                 |    |     |     |           |                                                |    |     |     |      |          |                                                                  |    |     |     |             |         |                                      |    |     |     |                         |                                                         |    |     |     |       |         |                               |    |     |     |    |  |  |  |  |  |      |            |  |  |  |  |  |        |    |         |      |     |                          |                              |                                      |         |              |                                |                   |     |                                      |                                                    |                    |     |           |                                 |                   |     |    |  |  |      |          |                                                                                                                                                                                                      |

|                 |  |                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 |  | ② 공공용지 제공에 따른 완화 높이<br>$= \{ \text{기준높이} \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적}) \}$ $= \{ 70\text{m} \times (771.1\text{m}^2 \div 3,596.8\text{m}^2) \} = 15.00\text{m}$ |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 |  | ▶기정<br>• 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m<br>▶변경<br>• 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m<br>• 저층부 벽면한계선 : 이면도로변 5m                                                                     |

(계속)

|                     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획 |      | • 저층부 외관<br>- 1층 벽면적의 70% 이상을 투시형 구조 (공원 등 조망 고려한 저층부 입면계획 수립)<br>• 공개형발코니<br>- 설치위치 : 청계천로에서 직접 진출입이 가능한 위치(지상 2~3층부) • 설치기준 : 최소 3m 이상의 너비 확보<br>- 설치시설 : 청계천로변 조망 가능한 개방 공간임을 알리는 표지 의무 설치, 시민들이 쉴 수 있는 의자 및 테이블 설치<br>- 개방시간 : 건축물 관리 목적으로 개방시간을 제한할 수 있으나, 최소 오전 7시부터 오후 10시까지 일반 시민이 이용할 수 있도록 개방 |
| 개방형 녹지 조성계획         |      | • 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장<br>- '녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준' 준수<br>※ 결정도면 참조                                                                                                                                                                                                                              |
| 대지내 공지              | 전면공지 | • 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                     | 공개공지 | • 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 대상지 서측·남측변 조성<br>※ 결정도면 참조                                                                                                                                                                                                                                               |

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의하에 녹지(공개공지)의 형상은 조정 가능

- 저층부 벽면한계선 지정 사유 : 문화공원까지 보행통로를 확보하고자 저층부(1~2층) 벽면한계선을 금회 지정

## 8. 교통 및 동선처리계획

### 가. 교통처리계획

| 구분        | 계획내용                                                     |                   | 비고 |
|-----------|----------------------------------------------------------|-------------------|----|
|           | 기정                                                       | 변경(안)             |    |
| 차량출입 불허구간 | • 간선변 차량출입불허구간 지정                                        | • 간선변 차량출입불허구간 지정 | -  |
| 차량출입구     | • 주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입구가 표시된 부분에 한함(권장)<br>• 대상지역 : 제8지구 | -                 | -  |

※ 정비계획 결정도 참조

- 변경사유 : 연접도로(수표로)에 대한 부영향 및 수표로변 보행 연속성 등을 감안하여 이면부로 차량진출입 계획

## 나. 교통성검토 개선방안

| 항 목              | 지 점 | 개 선 방 안                                                                                                                               |
|------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기반시설<br>정 비      | -   | • 『관수동 일대 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)』 계획(안) 반영                                                                                           |
|                  | ㉠   | • 도시계획도로(소로3류, B=6.0m) 선형에 맞게 사업지측 구역내 도로 확장 (북측 B=3.3~3.6m, 동측 B=2.0~3.5m)                                                           |
|                  | ㉡   | • 동측 도시계획도로(소로3류, B=6.0m)의 보행자우선도로 지정 계획 반영                                                                                           |
|                  | ㉢   | • 사업지 북측 구역내 공공보행통로 조성                                                                                                                |
|                  | ㉣   | • 사업지 북측 문화공원내 공원(2개 필지) 조성                                                                                                           |
| 가 로<br>및<br>교차로  | ㉤   | • 사업지 동측 보행자우선도로(소로3류, B=6.0m) 내에 보행친화적 노면포장 및 교통안전시설 설치                                                                              |
|                  | -   | • 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시 (2개소)                                                                                                          |
| 진출입<br>동 선       | ㉥   | • 사업지 진출입구 설치 (1개소)<br>- 진출입구는 동측 소로3류(보행자우선도로, B=6.0m)에 접속                                                                           |
|                  | -   | • 사업지 진출입구(R=3.0m) 및 주변도로(R=6.0m)에 적정 회전반경 확보 (3개소)                                                                                   |
|                  | -   | • 주차차단기는 지하층에 설치하고 지상부에 평탄부 확보                                                                                                        |
| 대중교통<br>및<br>보 행 | ㉦   | • 사업지 동측 소로3류(보행자우선도로) 상에 보도 부속형 전면공지(B=1.5m 이상) 설치                                                                                   |
|                  | -   | • 사업지 진출입구에 횡단보도 설치 (1개소)                                                                                                             |
|                  | -   | • 횡단보도 신설 및 재설치 (2개소)                                                                                                                 |
|                  | -   | • 자전거보관소 설치 (법정주차대수의 20.0% 이상)<br>- 편의시설(CCTV, 안내표지, 공기주입기, 이용안내문, 위치안내도 등) 설치                                                        |
| 주 차              | -   | • 관련규정(부설주차장 설치제한지역)에 부합하는 계획주차대수 확보<br>- 법정주차 : 315대 (최고한도)<br>- 주차수요 : 291대 (2030년, 원단위법)<br>- 계획주차 : 211대 (법정대비 67.0%, 수요대비 72.5%) |
| 교통안전<br>및<br>기 타 | -   | • 차량 진출입구에 주차안내시스템(입구종합상황판) 설치 (1개소)                                                                                                  |
|                  | -   | • 차량경고등 설치 (램프 시·종점부)                                                                                                                 |
|                  | -   | • 반사경 설치 (지하주차장 내)                                                                                                                    |
|                  | -   | • 볼라드 설치(2개소) 및 재설치(1개소)                                                                                                              |
|                  | -   | • 교통안전표지판 설치                                                                                                                          |
|                  | -   | • 노면표시 설치                                                                                                                             |

## 9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

| 구 분  | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                     | 비 고 |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 도시경관 | <ul style="list-style-type: none"> <li>‘2030 서울시 도시주거환경정비기본계획’ 도시경관에 적합하도록 계획 수립</li> <li>주요 도로변에서의 조망분석으로 주변 시가지 및 자연환경과 조화로운 경관 유도</li> </ul>                                                             | -   |
| 환경보전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>절토량과 성토량의 적절한 배분으로 지형변동 및 토량 이동을 최소화</li> <li>투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감</li> </ul>                                                                                     |     |
| 재난방지 | <ul style="list-style-type: none"> <li>기상이변에 의한 홍수 등을 대비한 계획구역 주변에 적정 우수관망 설치</li> <li>구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립</li> <li>진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획</li> </ul> | -   |

## 10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

## 11. 정비사업 시행계획

| 사업시행방법      | 사업시행 예정시기        | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|-------------|------------------|---------|--------------------|----|
| 도시정비형 재개발사업 | 구역지정(변경) 후 4년 이내 | 토지등소유자  | -                  | -  |

## 12. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

## 13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

### 가. 정비구역의 주택현황

#### 1) 건축물 동수

| 구역 내 건축물 동수 |         |          | 구역 내 건축물 동수 |     |     |
|-------------|---------|----------|-------------|-----|-----|
| 계           | 주거용 건축물 | 비주거용 건축물 | 계           | 유허가 | 무허가 |
| 15          | 5       | 10       | 15          | 15  | -   |

#### 2) 거주현황 : 해당사항 없음

#### 3) 규모별, 유형별 거주현황 : 해당사항 없음

### 나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당사항 없음

## 14. 세입자 주거대책

### 1) 상가세입자 대책

- 「도시 및 주거환경정비법」 제62조 및 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법

를」을 준용하여 보상계획

- 기존 세입자가 재입점을 원할 경우 협의를 통해 임차권 우선 분양 또는 재임차권 부여
- 관수동 일대 도시정비형 재개발구역 정비계획 고시후 건축물 철거까지 영업권 최대한 보장

## 2) 주거세입자 대책

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 향후 사업시행인가 시 주거세입자에 대한 보상계획을 수립하도록 하겠음

## 15. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 해당사항 없음

## 16. 가구 및 획지에 관한 계획

### 가. 획지에 관한 계획(변경)

| 구분 | 구역명                     | 면적(㎡)    | 획 지    |   |                   |         |         | 비고 |
|----|-------------------------|----------|--------|---|-------------------|---------|---------|----|
|    |                         |          | 획지명    |   | 위치                | 시행면적(㎡) | 획지면적(㎡) |    |
| 기정 | 관수동일대<br>도시정비형<br>재개발구역 | 40,811.8 | 일반정비지구 | 8 | 관수동<br>129-1번지 일원 | 3,401.3 | 2,825.7 | -  |
| 변경 |                         | 40,811.8 | 일반정비지구 | 8 | 관수동<br>129-1번지 일원 | 3,596.8 | 2,825.7 | -  |

## 17. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

## 18. 환경성 검토결과

| 검토항목          | 목표기준             | 준수<br>여부 | 현황 및 검토결과                             | 계획의 반영사항                        | 비고 |
|---------------|------------------|----------|---------------------------------------|---------------------------------|----|
| 1. 비오름        | 비오름 보전 등급<br>향상  | ○        | •비오름유형평가 4등급, 개별비<br>오름 평가제외 등급으로 조사됨 | •녹지공간의 확보 및 도시생태기<br>능 복원 및 강화  |    |
| 2. 생태<br>네트워크 | 녹지·수생태<br>연결성 확보 | ○        | •기존 시가지로 주변 녹지가 미<br>미한 상태임           | •조경 등을 통해 녹지 확보 계획<br>반영        |    |
| 3. 동·식물상      | 동·식물상 보호         | ×        | •현존식생은 시가화지역, 생태자<br>연도 3등급 권역        | -                               |    |
| 4. 자연환경자산     | 자연환경 보호          | ×        | •대상지 주변 보호지역 없음(1km<br>이격)            | -                               |    |
| 5. 토지이용       | 종합적인<br>토지이용계획   | ○        | •토지이용 및 용도지역 조사                       | •종합적인 토지이용계획 수립                 |    |
| 6. 토양         | 토양오염 최소화         | ○        | •측정망 조사결과 기준 만족                       | •투입장비에 의한 폐유 처리대책<br>수립         |    |
| 7. 지형·지질      | 지형·지질 변동<br>최소화  | ○        | •대상지내는 90%이상 불투수<br>포장지역임             | •인도 및 보행로의 포장재료는 투<br>수성 포장재 사용 |    |

| 검토항목          | 목표기준              | 준수여부 | 현황 및 검토결과                                   | 계획의 반영사항                                       | 비고 |
|---------------|-------------------|------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----|
| 8. 물순환, 수라수문  | 생태면적률 20% 이상      | ○    | •대상지내는 90%이상 불투수 포장 지역<br>•업무시설 24.09%이상 계획 | •자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 적용하여 업무시설 생태면적률 24.09%로 계획  |    |
| 9. 수질         | 수질 등급 유지 및 오염 최소화 | ○    | •수질 상태 확인<br>•오염원 및 처리시설 현황 파악              | •수질 등급 유지 또는 오염 최소화 계획 수립                      |    |
| 10. 바람 및 미기후  | 바람길 확보            | ○    | •업무시설, 근린생활시설 신축                            | •기존 시가지 지역으로 신축 건물로 바람길에 대한 특별한 영향은 없을 것으로 판단  |    |
| 11. 열         | 열환경 영향 최소화        | ○    | •대상지내는 90%이상 불투수 포장 지역임                     | •투수성포장재 사용으로 인한 열섬효과 최소화                       |    |
| 12. 대기질       | 대기오염 최소화          | ○    | •공사시 대기질 영향 예상                              | •공사시 비산먼지 저감방안 수립                              |    |
| 13. 악취        | 악취공해 해결           | ×    | •해당사항 없음                                    | —                                              |    |
| 14. 온실가스      | 온실가스 저감           | ○    | •공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상                       | •공사시 온실가스 발생 최소화<br>•에너지절약 친환경 건축물 수립 계획       |    |
| 15. 친환경적 자원순환 | 폐기물발생량 최소화        | ○    | •공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상                        | •공사시 및 운영시 폐기물 적정 처리                           |    |
| 16. 에너지       | 에너지자립률 상향계획 수립    | ○    | •향후 에너지사용량 추정<br>•에너지 절약 설비 및 계획 고려         | •에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용                      |    |
| 17. 소음·진동     | 소음·진동 최소화         | ○    | •공사시 소음영향 예상                                | •저소음 장비 사용하여 소음·진동 최소화(가설방진망설치)                |    |
| 18. 경관        | Skyline 보전        | ○    | •주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성                      | •주변 경관과 어울리는 디자인 및 색채계획을 통한 친환경적인 경관계획 수립      |    |
| 19. 휴식 및 여가공간 | 휴식·여가공간 최대확보      | ○    | •대상지는 시가지지역으로 도로와 접함                        | •대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 조경녹지 계획으로 입주민 등의 휴식공간 마련 |    |
| 20. 일조        | 일조 침해 최소화         | ×    | •일조유발시설 없음                                  | •일조장해 영향 최소화하는 배치 계획수립                         |    |
| 21. 보행 친환공간   | 보행자 보호계획 수립       | ○    | •대상지는 시가지 지역으로 주변에 청계천로 등이 위치함              | •보행동선과 차량동선 분리<br>•폭 2m이상의 보행자 보도설치            |    |
| 22. 전파장해      | 전파장해 영향 저감        | ×    | •해당사항 없음                                    | —                                              |    |
| 23. 인구        | 인구 고려한 계획         | ×    | •해당사항 없음                                    | —                                              |    |
| 24. 주거        | 주거 고려한 계획         | ×    | •해당사항 없음                                    | —                                              |    |
| 25. 산업        | 산업 고려한 계획         | ×    | •해당사항 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

### Ⅲ. 관수동 일대 도시정비형 재개발사업 지구단위계획 결정(변경)(안)

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(변경)(안)

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 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     | 서고 172 ('77.06.01.)        | -  |
| 기정 | 중로 | 2  | 7  | 15    | 보조간선 | 850 (229) | 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 | -                          | -  |

※ ( )는 관수동 도시정비형 재개발구역 제8지구 내 연장임

### 3. 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획 결정(변경)(안)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

2) 건폐율 계획 : 변경

|    |          |
|----|----------|
| 기정 | • 50% 이하 |
| 변경 | • 60% 이하 |

3) 용적률 계획 : 변경

| 구분 |      | 계획내용                     | 비고 |
|----|------|--------------------------|----|
| 기정 | 제8지구 | 600% / 800% / 법정 2배이하    | -  |
| 변경 | 제8지구 | 600% / 800% / 1,203.8%이하 | -  |

4) 높이 계획 : 변경

| 구분 |      | 계획내용              | 비고 |
|----|------|-------------------|----|
| 기정 | 제8지구 | 70m + $\alpha$ 이하 | -  |
| 변경 | 제8지구 | 113.18m 이하        | -  |

다. 건축선에 관한 결정조서 : 변경

|    |                                                                 |
|----|-----------------------------------------------------------------|
| 기정 | • 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m                           |
| 변경 | • 건축한계선 : 청계천로변 3m, 수표로변 2m, 이면도로변 1m<br>• 저층부 벽면한계선 : 이면도로변 5m |

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서(안)

1) 대지내 공지 : 변경없음

2) 건축물의 형태 및 외관 : 변경없음

3) 개방형녹지 : 변경

| 구분 |      | 계획내용                                                                                                                                                            | 비고 |
|----|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 신설 | 제8지구 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 획지 내 25% 개방형녹지 조성</li> <li>• 모두에게 개방하고 휴식과 여가의 공간이자 소통과 교류의 활력 공간으로 조성</li> <li>• 유기적으로 배치해 보행 및 녹지 네트워크 구축</li> </ul> | -  |

※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따라 적합하게 조성

#### 4) 교통처리계획 : 변경(안)

| 구분              | 계획내용                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                             | 비고       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                 | 기정                                                                                                                                                          | 변경(안)                                                                                                                                                       |          |
| 차량출입<br>불허구간    | <ul style="list-style-type: none"> <li>간선변 차량출입불허구간 지정</li> </ul>                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>간선변 차량출입불허구간 지정</li> </ul>                                                                                           | 변경<br>없음 |
| 차량출입구           | <ul style="list-style-type: none"> <li>주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입<br/>은 주차출입구가 표시된 부분에 한함</li> <li>- 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4·8</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>주차출입구가 지정된 대지로의 차량출입<br/>은 주차출입구가 표시된 부분에 한함</li> <li>- 대상지역 : 일반정비지구 1·3·4</li> </ul>                               | -        |
| 부설주차장<br>설치기준완화 | <ul style="list-style-type: none"> <li>차량출입불허구간 등으로 인해 차량<br/>진·출입이 제한되는 대지</li> <li>- 당해 건물의 부설주차장 설치기준<br/>100% 완화(설치기준 50%에 해당하는<br/>설치비용 납부)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>차량출입불허구간 등으로 인해 차량<br/>진·출입이 제한되는 대지</li> <li>- 당해 건물의 부설주차장 설치기준<br/>100% 완화(설치기준 50%에 해당하는<br/>설치비용 납부)</li> </ul> | 변경<br>없음 |

※ 결정도 참조

- 변경사유 : 연접도로(수표로)에 대한 부영향 및 수표로변 보행 연속성 등을 감안하여 제8지구는 이면부로 차량 진출입

#### IV. 관계도면 : 붙임참조

##### [ 정비계획 결정(안)도 ]

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 정비구역(지구) 결정(기정)도
3. 정비구역(지구) 결정(변경)(안)도
4. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
5. 도시계획시설 결정(기정)도
6. 도시계획시설 결정(변경)(안)도
7. 정비계획 결정(기정)도
8. 정비계획 결정(변경)(안)도
9. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(기정)도
10. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정(변경)(안)도
11. 가구 및 획지 결정(기정)도
12. 가구 및 획지 결정(변경)(안)도
13. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(기정)도
14. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(변경)(안)도
15. 건축물의 배치에 관한 결정(기정)도
16. 건축물의 배치에 관한 결정(변경)(안)도
17. 정비기반시설 부담계획(기정)도
18. 정비기반시설 부담계획(변경)(안)도

##### [ 지구단위계획 결정(안)도 ]

1. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)

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

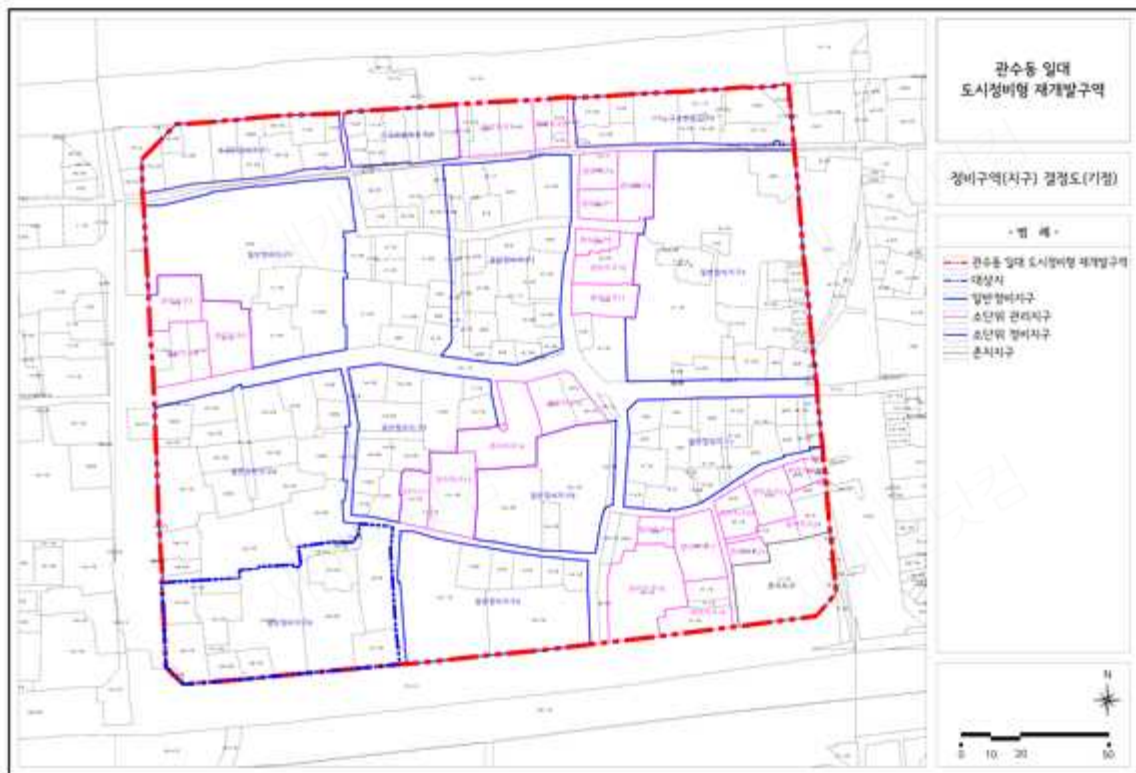
V. 본 공람내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 도서를 열람하여야 하며, 본 정비계획변경(안)은 주민공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다.

[붙임]

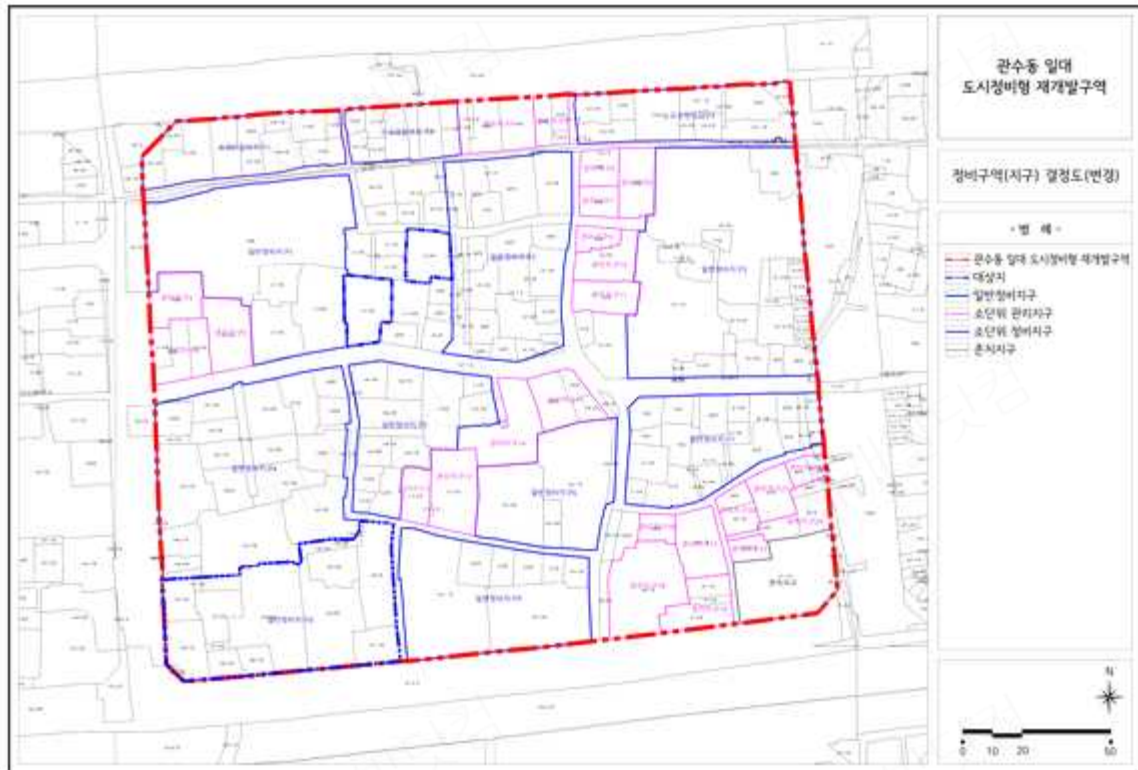
■ 정비구역 결정도(변경없음)



■ 정비구역(지구) 결정(기정)도



■ 정비구역(지구) 결정(변경)(안)도



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)(안)도



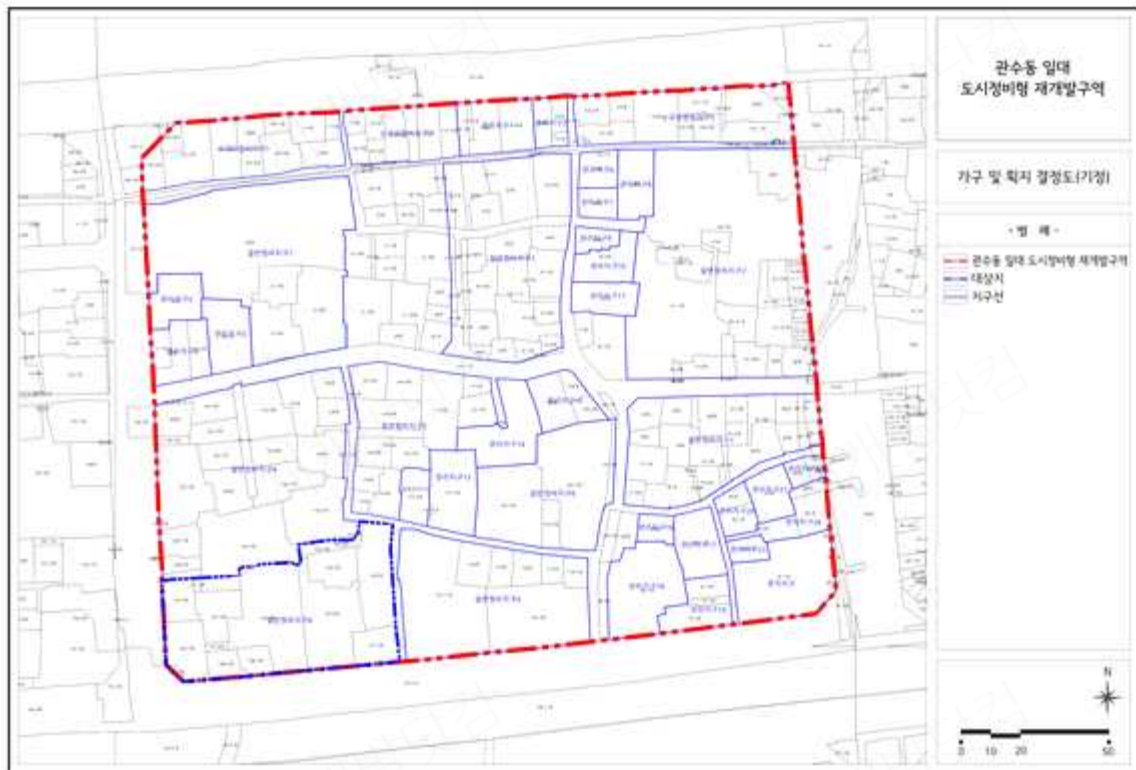
■ 도시계획시설 결정(기정)도



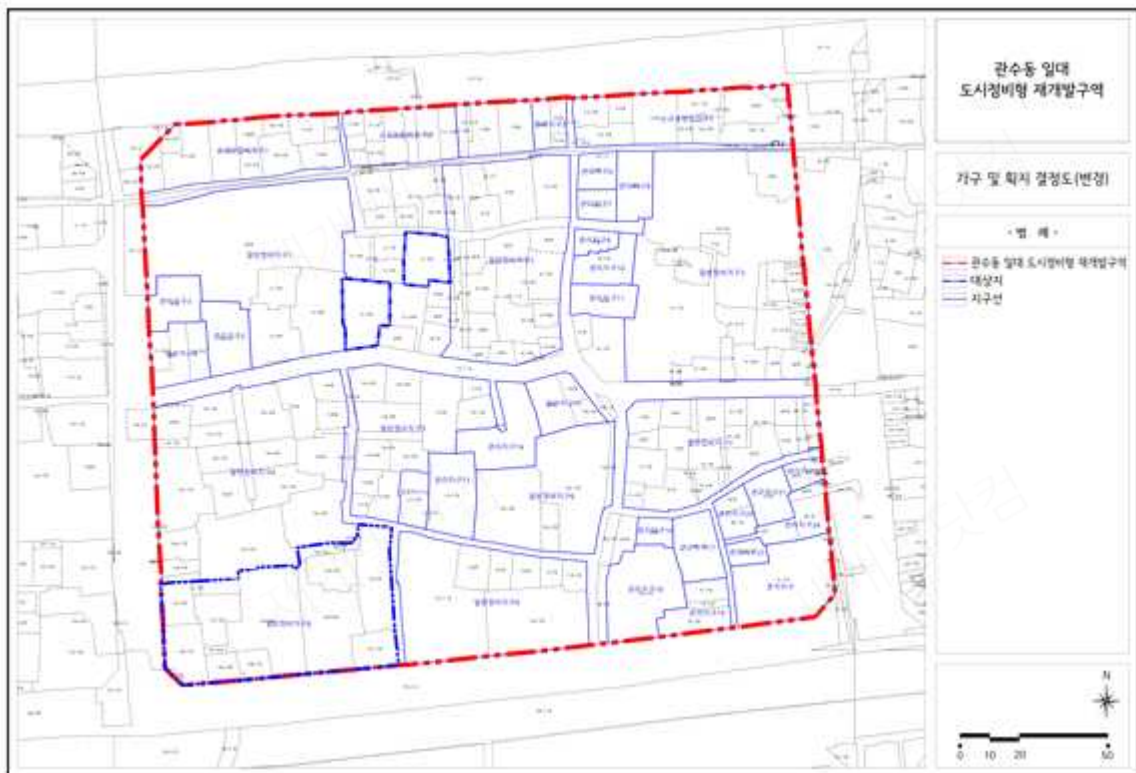
■ 도시계획시설 결정(기정)(변경)도



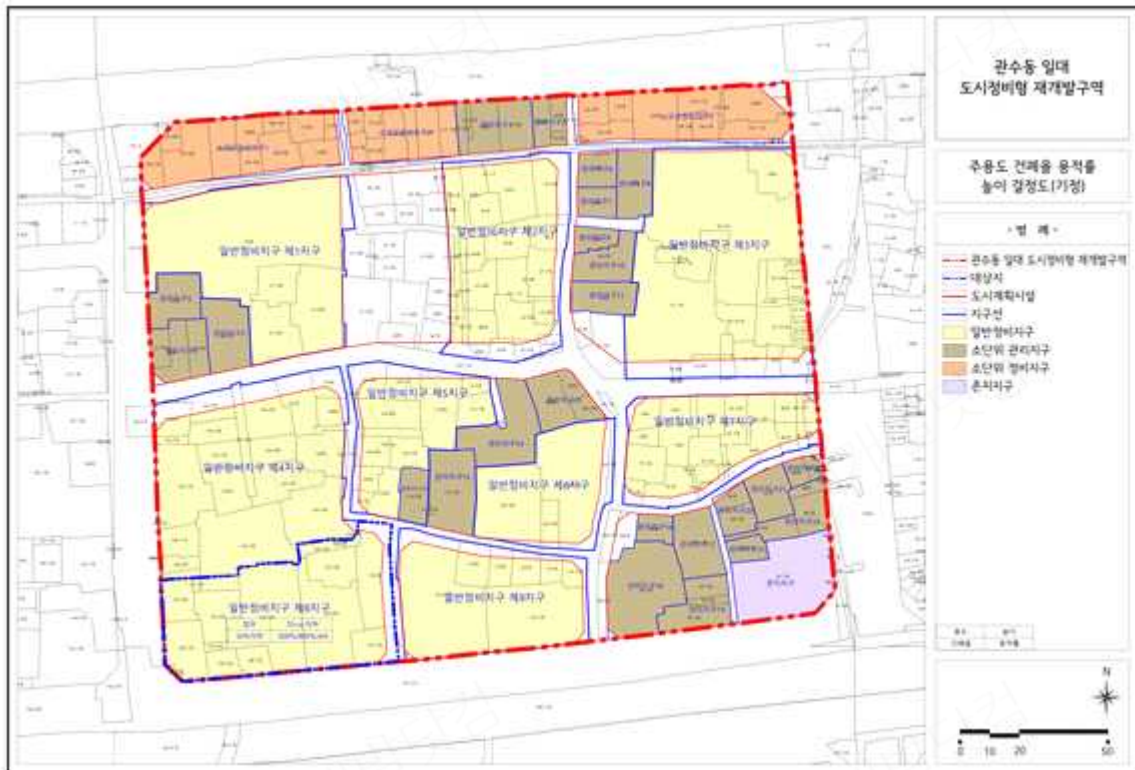
■ 가구 및 획지 결정(기정)도



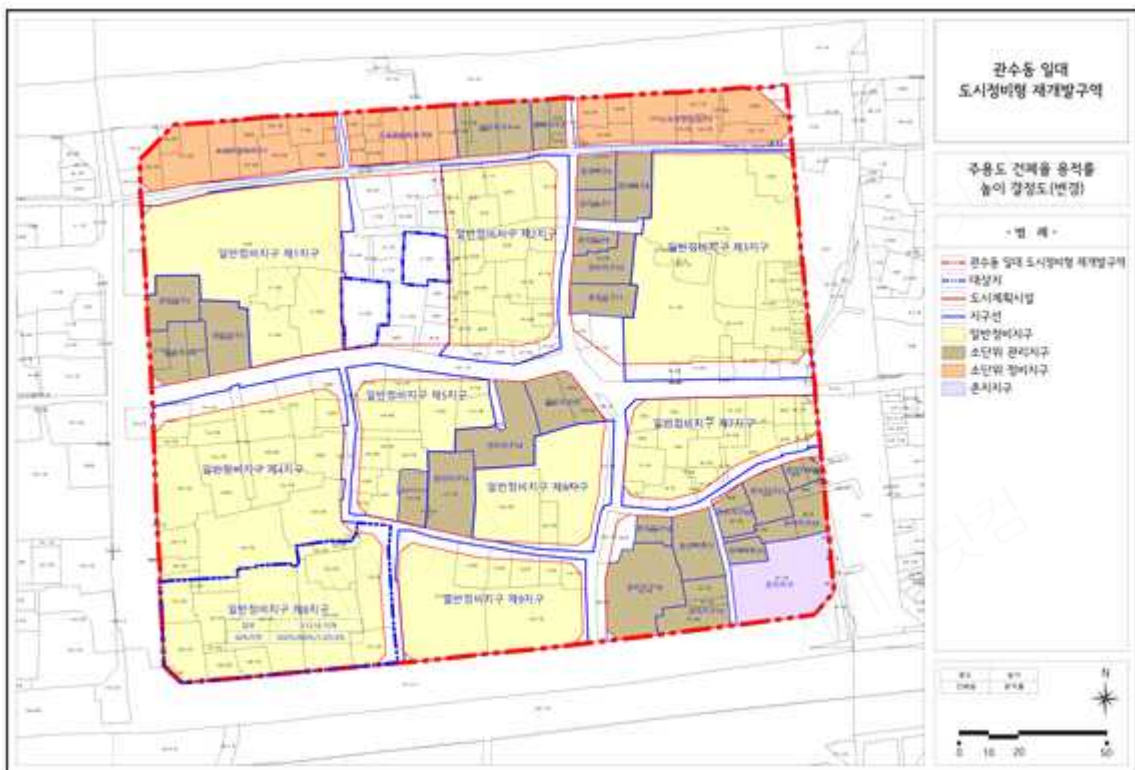
■ 가구 및 획지 결정(변경)(안)도



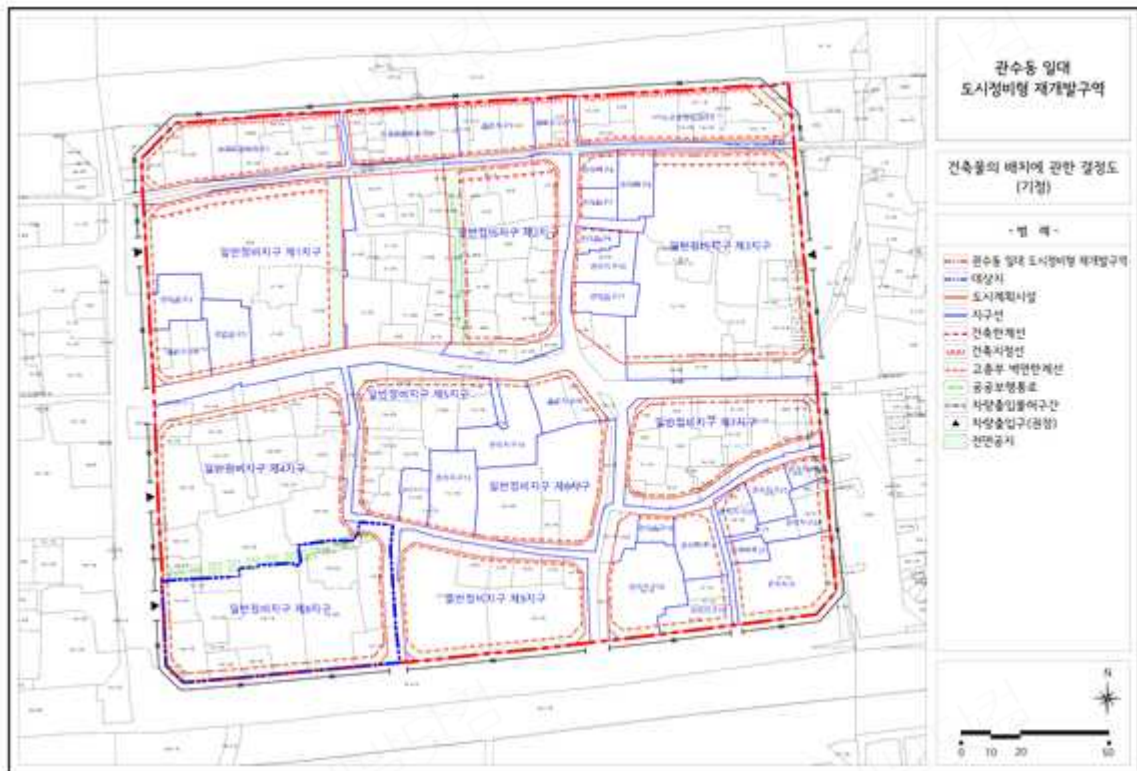
■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(기정)도



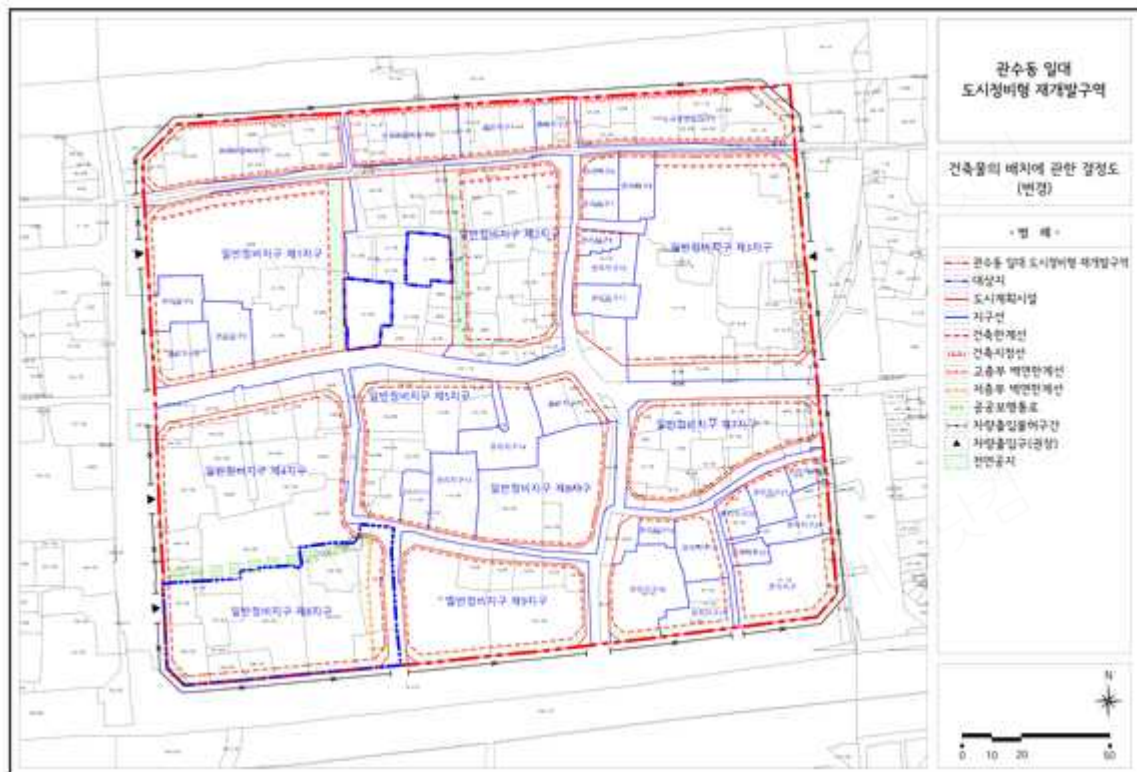
■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등 결정(변경)(안)도



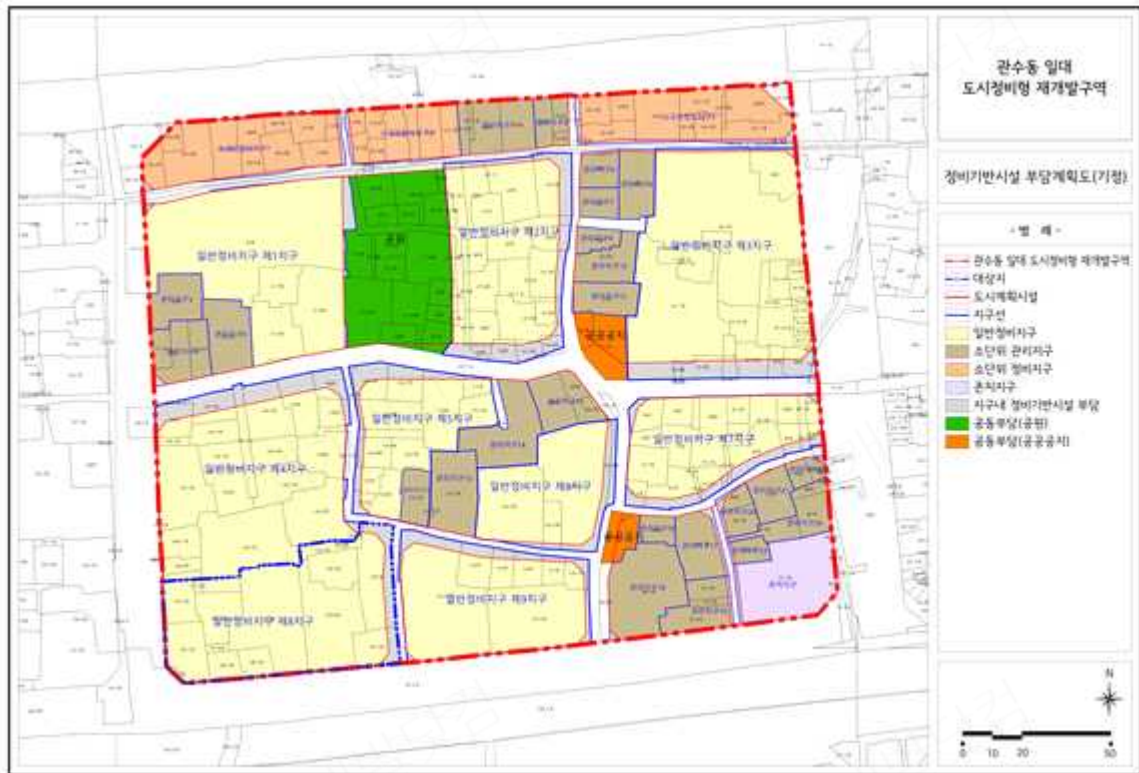
### ■ 건축물의 배치에 관한 결정(기정)도



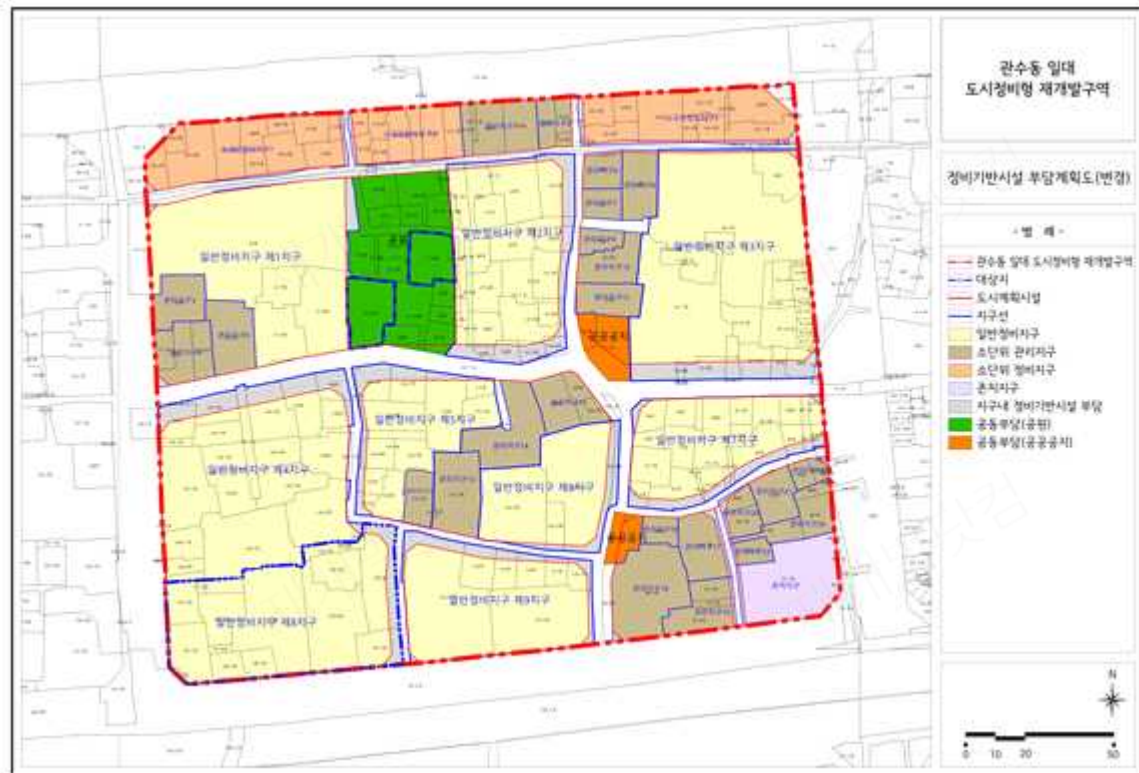
■ 건축물의 배치에 관한 결정(변경)(안)도



■ 정비기반시설 부담계획(기정)도



■ 정비기반시설 부담계획(변경)(안)도



■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)

