

◆ 서울특별시고시 제2024-562호
수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-485호(2010.12.30.)로 정비구역 지정되고, 서울특별시 종로구고시 제2011-1호(2011.1.7.)로 정비구역 변경 지정되고, 서울특별시 고시 제2021-640호(2021.11.25.)로 정비계획 변경 결정한 수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획을 결정(변경) 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 11월 21일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정
1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고 (최초결정일)
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	수송 도시정비형 재개발구역	종로구 수송동 146-2 일대	73,091.1	-	73,091.1	서울시 고시 제2010-485호 (10.12.30)

나. 지구지정 조서 : 변경없음

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구분		비고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	종로구 수송동 146-2 일대	4,072.8	3,612.2	460.6	-

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

2. 수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비계획(변경)

가. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		4,072.8	-	4,072.8	100.0	-
정비기반	소계	460.6	-	460.6	11.3	-

구분	명칭	면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
시설 등	도 로	460.6	-	460.6	11.3	-
획 지	소 계	3,612.2	-	3,612.2	88.7	-
	대 지	3,612.2	-	3,612.2	88.7	-

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

나. 용도지역·지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정조서

구분	면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	3,612.2	-	3,612.2	100.0	-
일반상업지역	3,612.2	-	3,612.2	100.0	-

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 도시계획시설 결정(변경)조서

1) 도로 : 변경없음

구분	규모				가능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	175	20~23	집산 도로	일반 도로	2,800	세종로 82-14	충신동 27-64	-	서고시 제39호 (1978.02.10.)	-
기정	중로	1	1	20	집산 도로	일반 도로	183	수송동 116-7	수송동 146-2	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-
기정	중로	1	-	20	-	-	- (92.0)	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03)	-

라. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획 : 변경없음

1) 정비기반시설 부담면적

구분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		694.1 (603.2 적용)*	-	694.1	100.0	*상한 용적률 인센티브
토지	도로	460.6 (460.6 적용)	-	460.6	66.4	

구분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
공공시설	중학천 물길조성 설치제공	233.5 (142.6 적용)	-	233.5	33.6	

2) 정비기반시설 부담계획

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

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

주) 중학천 물길조성 비용 토지환산면적 233.5㎡(약120억원)은 시행지구 면적에서 제외하되 순부담률 산정에 포함

마. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

바. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	수송구역 제1-2지구	4,072.8	획지	3,612.2	수송동 146-12	1	-	-	1	-	-

2) 건축시설계획(변경)

구분	구 역 구 분		획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	수송구역 제1-2지구	4,072.8	-	3,612.2	수송동 146-12	업무	60 이하	800이하	70이하	-
변경						업무	50 이하	985이하	90이하	-
건축물 용적률계획		· 용적률 : 985% 이하 ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 : 170.0%								
		인센티브 항목		완화요건		산정식		적용량		
		계획 유도	녹지 생태	개방형녹지 의무기준 초과	개방형녹지 의무기준 30%초과 설치시	$600\% \times (387.38\text{㎡} / 3,612.2\text{㎡}) \times 2.0$		100%		
			친환경	전기차 충전소	법적의무상의 1/2 이상 초과설치시	정량부여		20%		

구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고																																					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																											
	<table><thead><tr><th colspan="3">인센티브 항목</th><th>완화요건</th><th>산정식</th><th>적용량</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2"></td><td>보행가로 활성화</td><td>지하 보행통로</td><td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성시</td><td>$600\% \times (274.89\text{㎡} / 3,612.2\text{㎡}) \times 2.0$</td><td>30%</td></tr><tr><td>안전방재</td><td>방재관련시설</td><td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성시</td><td>정량부여</td><td>20%</td></tr></tbody></table> ③ 상한용적률 : 215.06% <table><thead><tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th>완화량</th></tr></thead><tbody><tr><td>토지(도로) 부담</td><td>허용용적률$\times 1.3 \times \alpha$</td><td>$770\% \times 1.3 \times 0.1275$</td><td>127.62%</td></tr><tr><td>중학천 물길조성</td><td>허용용적률$\times 1.2 \times \alpha$</td><td>$770\% \times 1.2 \times 0.0646$</td><td>59.69%</td></tr><tr><td>공개공지 초과조성</td><td>허용용적률 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지면적 / 대지면적)</td><td>$770\% \times (129.89\text{㎡} / 3,612.2\text{㎡})$</td><td>27.69%</td></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>-</td><td>215.0%</td></tr></tbody></table>										인센티브 항목			완화요건	산정식	적용량		보행가로 활성화	지하 보행통로	정비유도지침에 따라 적합하게 조성시	$600\% \times (274.89\text{㎡} / 3,612.2\text{㎡}) \times 2.0$	30%	안전방재	방재관련시설	정비유도지침에 따라 적합하게 조성시	정량부여	20%	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	토지(도로) 부담	허용용적률 $\times 1.3 \times \alpha$	$770\% \times 1.3 \times 0.1275$	127.62%	중학천 물길조성	허용용적률 $\times 1.2 \times \alpha$	$770\% \times 1.2 \times 0.0646$	59.69%	공개공지 초과조성	허용용적률 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지면적 / 대지면적)	$770\% \times (129.89\text{㎡} / 3,612.2\text{㎡})$	27.69%	계		-	215.0%
	인센티브 항목			완화요건	산정식	적용량																																									
		보행가로 활성화	지하 보행통로	정비유도지침에 따라 적합하게 조성시	$600\% \times (274.89\text{㎡} / 3,612.2\text{㎡}) \times 2.0$	30%																																									
		안전방재	방재관련시설	정비유도지침에 따라 적합하게 조성시	정량부여	20%																																									
	구분	인센티브 산식	적용내용	완화량																																											
	토지(도로) 부담	허용용적률 $\times 1.3 \times \alpha$	$770\% \times 1.3 \times 0.1275$	127.62%																																											
	중학천 물길조성	허용용적률 $\times 1.2 \times \alpha$	$770\% \times 1.2 \times 0.0646$	59.69%																																											
	공개공지 초과조성	허용용적률 $\times$ (의무면적을 초과하는 공개공지면적 / 대지면적)	$770\% \times (129.89\text{㎡} / 3,612.2\text{㎡})$	27.69%																																											
	계		-	215.0%																																											
	건축물 높이계획	• 최고높이 : ① + ② = 90.0m ① 개방형녹지 확보에 따른 높이 완화 : 89.1m <table><tr><td>개방형 녹지율</td><td>산식 = [적정건폐율(50%)$\times$(기준높이(50m)+20m)$\div$(80%-개방형녹지율(40.72%))] = 50% $\times$ (기준높이 50m + 20m) $\div$ (80% - 40.72%) = 89.1m</td></tr></table> ② 공공공지 제공에 따른 높이 완화 : 0.90m <table><tr><td>공개공지 초과제공</td><td>산식 = 기준높이 $\times$ (의무면적 초과공개공지 $\times$ 0.5) / 대지면적 = 50m $\times$ {(129.89㎡ $\times$ 0.5) $\div$ 3,612.2㎡} = 0.90m</td></tr></table>										개방형 녹지율	산식 = [적정건폐율(50%) $\times$ (기준높이(50m)+20m) $\div$ (80%-개방형녹지율(40.72%))] = 50% $\times$ (기준높이 50m + 20m) $\div$ (80% - 40.72%) = 89.1m	공개공지 초과제공	산식 = 기준높이 $\times$ (의무면적 초과공개공지 $\times$ 0.5) / 대지면적 = 50m $\times$ {(129.89㎡ $\times$ 0.5) $\div$ 3,612.2㎡} = 0.90m																																
개방형 녹지율		산식 = [적정건폐율(50%) $\times$ (기준높이(50m)+20m) $\div$ (80%-개방형녹지율(40.72%))] = 50% $\times$ (기준높이 50m + 20m) $\div$ (80% - 40.72%) = 89.1m																																													
공개공지 초과제공		산식 = 기준높이 $\times$ (의무면적 초과공개공지 $\times$ 0.5) / 대지면적 = 50m $\times$ {(129.89㎡ $\times$ 0.5) $\div$ 3,612.2㎡} = 0.90m																																													
건축선에 관한 계획		• 건축한계선 - 종로1길변 3m, 종로5길변 3m • 1층부 벽면한계선 - 남측변 14m (※ 필로티 기둥은 벽면에서 제외) ※ 도시계획위원회 심의결과(조건2.)에 따라 건축심의 시 변경 가능																																													
공개공지	•종로1길변 및 종로5길변 보행결절점																																														
공공보행통로	•1-1지구와 1-3지구를 연결하는 지하 입체 공공보행통로 조성																																														
개방형녹지	•획지내 30% 이상 개방형녹지 조성 •조성계획 : 대상지 서측과 동측 공개공지와 남측 종로구청과 연계되는 녹지 조성																																														

사. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비고
도시경관	· 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 · 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도	
환경보전	· 공사 시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련 · 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 · 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치	
재난방지	· 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 · 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용	

아. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 해당없음

자. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

차. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

카. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 해당없음

타. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	지구명	면적(㎡)	획 지		면 적(㎡)			비고
			획지번호	위 치	기 정	증 감	변 경	
기정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	3,612.2	1-2	종로구 수송동 146-12	3,612.2	-	3,612.2	-

파. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

하. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

거. 세입자 주거대책 : 해당없음

너. 기존수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

더. 정비사업시행 예정시기

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	비 고
도시정비형 재개발사업	고시일로부터 4년 이내	토지등소유자	1-2지구

러. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 해당없음

II. 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

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

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 233.5㎡)은 중화천물길조성 공공시설 설치제공 부담으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외

2. 용도지역·지구 결정 조서 : 변경없음

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	3,612.2	-	3,612.2	100.0	-
일반상업지역	3,612.2	-	3,612.2	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서 : 해당없음

3. 도시계획시설에 관한 결정

가. 도시계획시설 결정 조서 : 변경없음

1) 도로 : 변경없음

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	종로	1	175	20~23	집산 도로	일반 도로	2,800	세종로 82-14	충신동 27-64	-	서고시 제39호 (1978.02.10.)	-

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	1	20	집산 도로	일반 도로	183	수송동 116-7	수송동 146-2	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-
기정	중로	1	-	20	-	-	- (92.0)	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03)	-

4. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

가. 건축물 용도에 관한 계획(변경없음)

구분	지구명	용도	비고
기정	수송 도시정비형 재개발구역제1-2지구	· 업무	

나. 건축물 건폐율에 관한 계획

구분	지구명	계획내용	비고
기정	수송 도시정비형 재개발구역제1-2지구	60%이하	-
변경	수송 도시정비형 재개발구역제1-2지구	50%이하	

다. 건축물 용적률에 관한 계획(변경)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	수송 도시정비형 재개발구역제1-2지구	600% / 700% / 800%이하	-
변경	수송 도시정비형 재개발구역제1-2지구	600% / 770% / 985%이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

목 적	인센티브	원화량	비고
녹지생태공간	개방형녹지 조성	100%	
친환경개발	전기차 충전소 설치	20%	
보행가로활성화	공공보행통로(지하) 등 설치 시	30%	
안전 · 방재	방재 관련시설 설치 시	20%	

목 적	인센티브	완화량	비고
합 계		170%	

■ 상한용적률 인센티브 사항

구 분	내 용	완화량	비고
기반시설 등 제공	토지(도로)	127.62	
	건축물(중학천 물길 조성)	59.69	
공개공지 초과 조성	공개공지 의무면적 초과 조성 시	27.69	
합 계		215% 적용	

라. 건축물 높이에 관한 계획(변경없음)

구분	지구명	계획내용	비고
기정	수송 도시정비형 재개발구역제1-2지구	70m이하	-
변경	수송 도시정비형 재개발구역제1-2지구	90m이하	

마. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	계획내용	비고
기정	- 건축한계선 : 종로1길, 종로5길변 3m 1층부 벽면한계선 : 남측변 6m	
변경	- 건축한계선 : 종로1길, 종로5길변 3m 1층부 벽면한계선 : 남측변 14m (※필로티 기둥은 벽면에서 제외) ※ 도시계획위원회 심의결과(조건2.)에 따라 건축심의 시 변경 가능	

바. 기타사항에 관한 계획(변경)

■ 대지 내 공지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
기정	공개공지	•동측1-3지구 경계부 위치지정 2개소
	공공보행통로	•남측1-3지구 경계부에 종로1길과 종로5길을 연결하는 폭원3m 공공보행통로 조성 •1-1지구와 1-3지구를 연결하는 지하 입체 공공보행통로 조성
변경	공개공지	•종로1길변 및 종로5길변 보행결절점
	공공보행통로	•1-1지구와 1-3지구를 연결하는 지하 입체 공공보행통로 조성

■ 개방형녹지에 관한 계획(신설)

구분	면적	계획내용	비고
개방형녹지	1,471.04㎡	•획지내 30% 이상 개방형녹지 조성 •조성계획 : 대상지 서측과 동측 공개공지와 남측 종로구청과 연계되는 녹지 조성	

※ 개방형녹지는 「녹지생태도시 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」 준수

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지(공개공지)형상 등은 조정 가능

III. 서울특별시 도시계획위원회 심의 결과

○ 2024년 제13차(24.09.04.) 도시계획위원회 심의결과 : ‘수정가결’

[조건사항]

1. 대상지는 서울도심 내 주요지역에 입지한 지구로서 주차상한제 적용지역인 바, 주차계획은 최소화할 것
2. 향후 건축위원회 심의 시 대상지 남측 필로티 부분의 ‘개방형 보행동선 계획’은 연결한 개방형녹지 내에서 보행이 가능하나 별도의 통로를 신설 계획한 바, 효용성을 검토할 것

III. 관계도면 : 붙임 참조

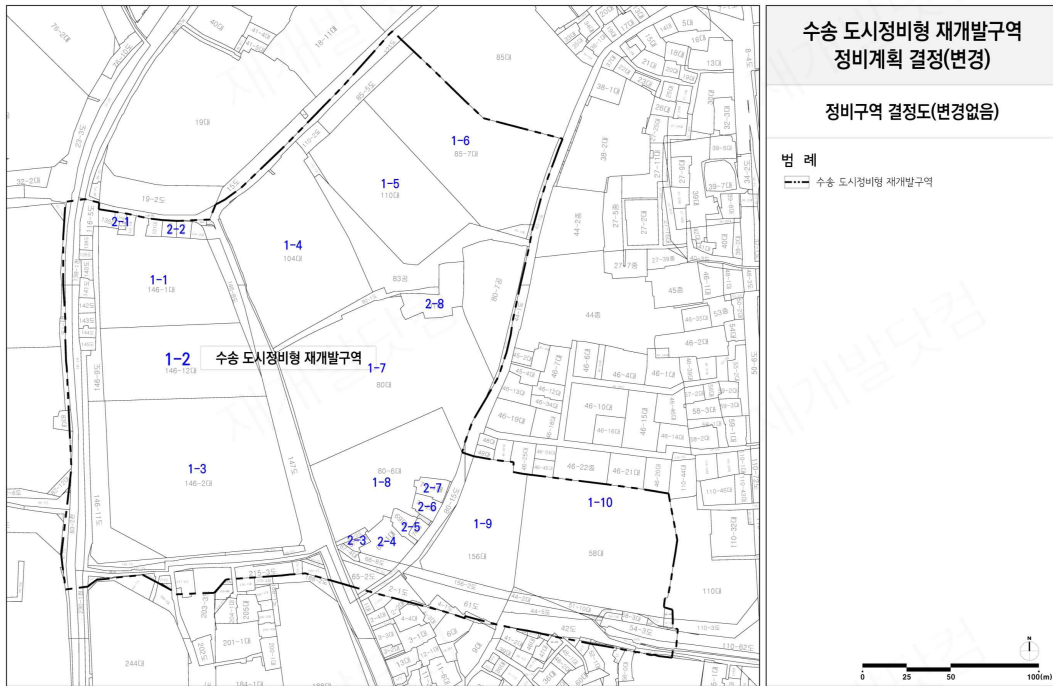
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

IV. 열람장소

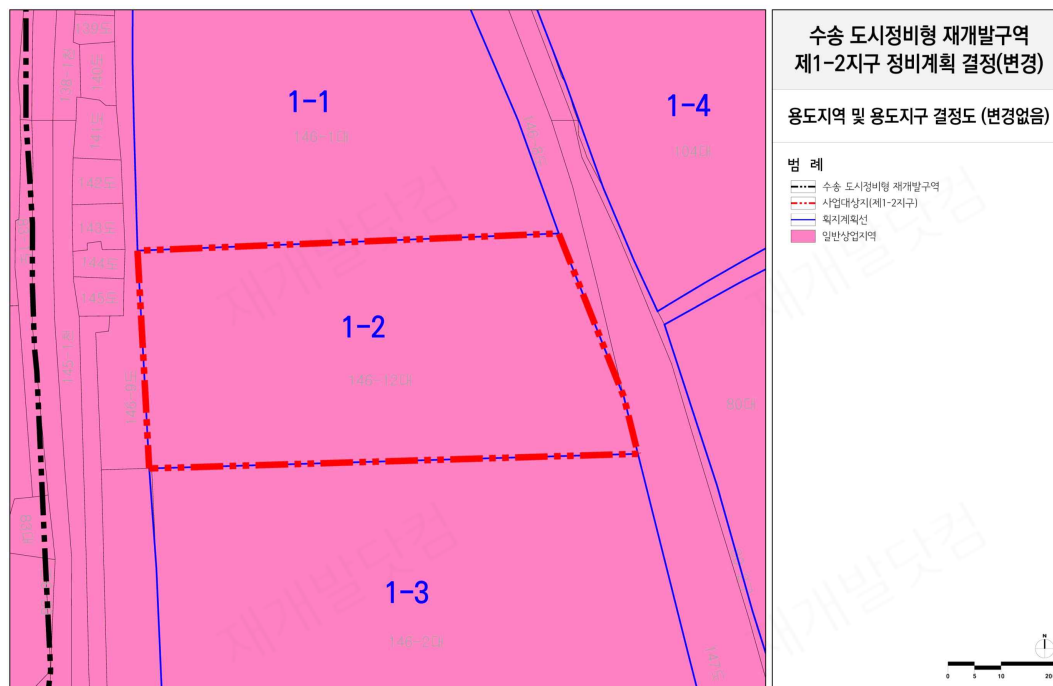
○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(02-2133-4647) 및 종로구 도시개발과(☎02-2148-2672)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

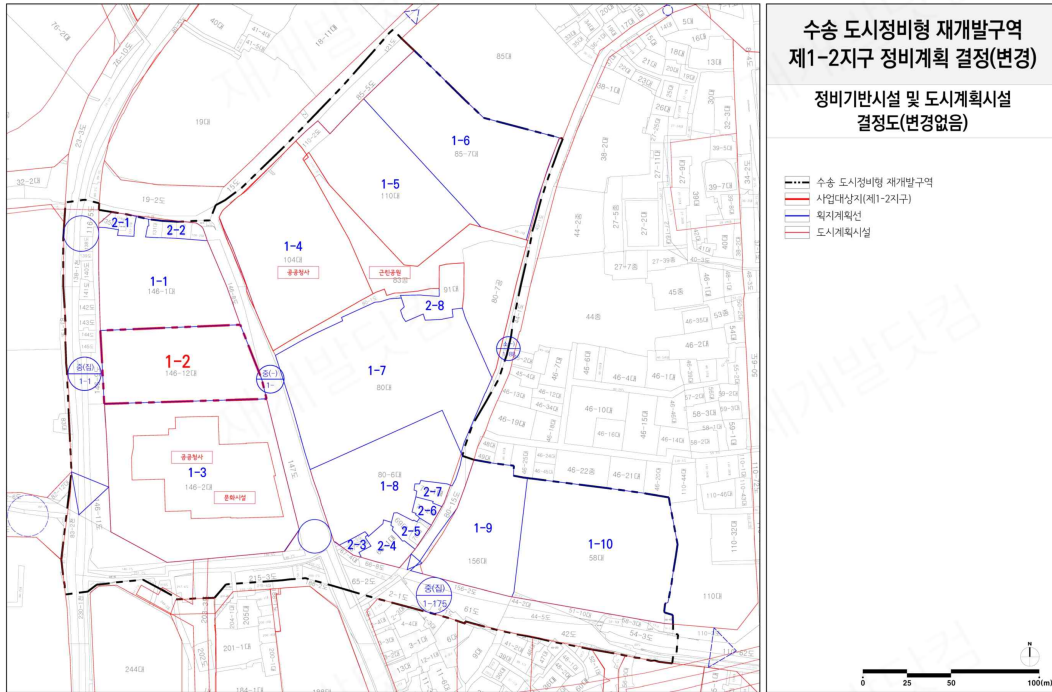
□ 정비구역 결정도(변경없음)



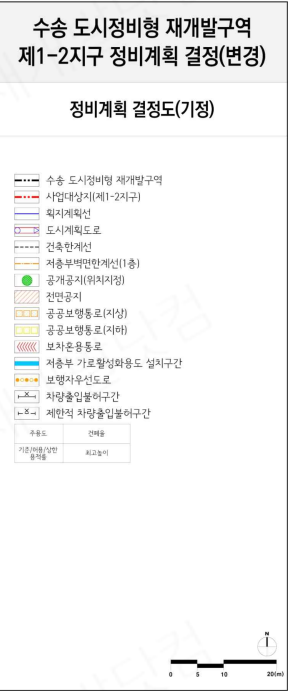
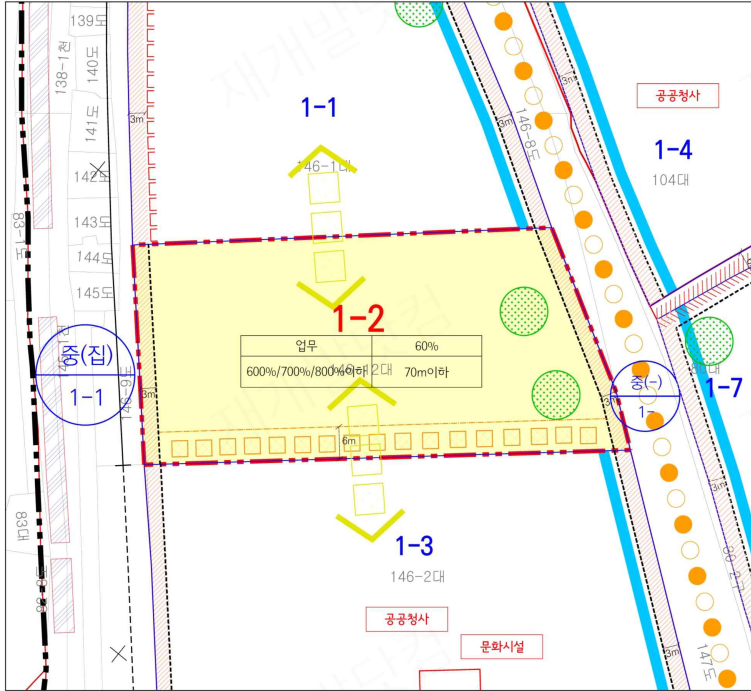
□ 용도지역 · 용도지구 결정도(변경없음)



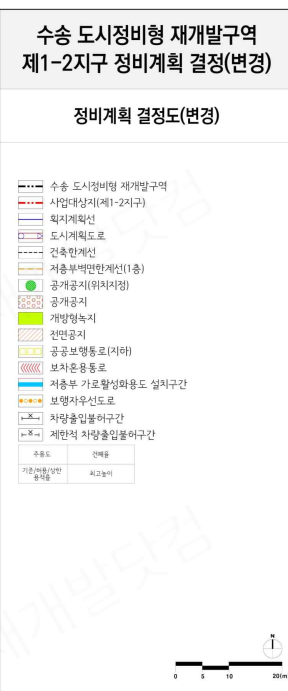
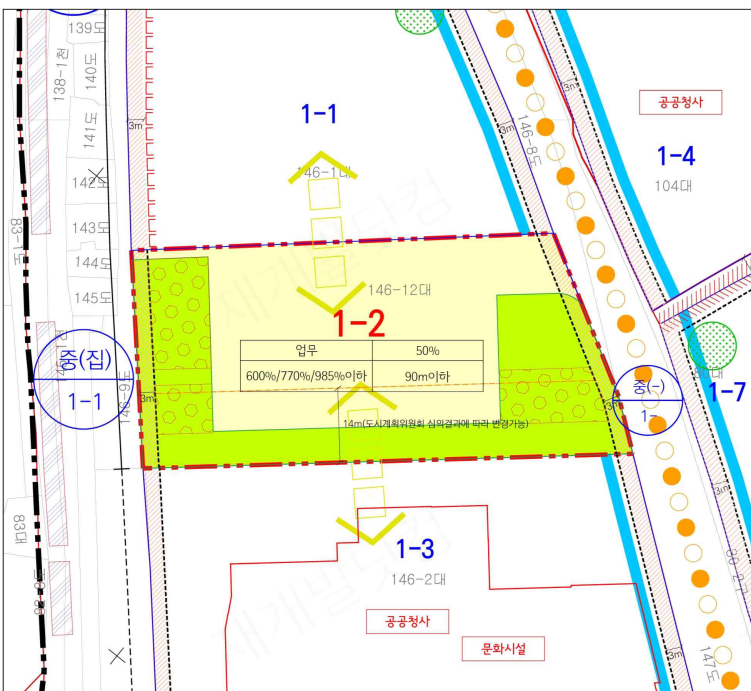
□ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(변경없음)



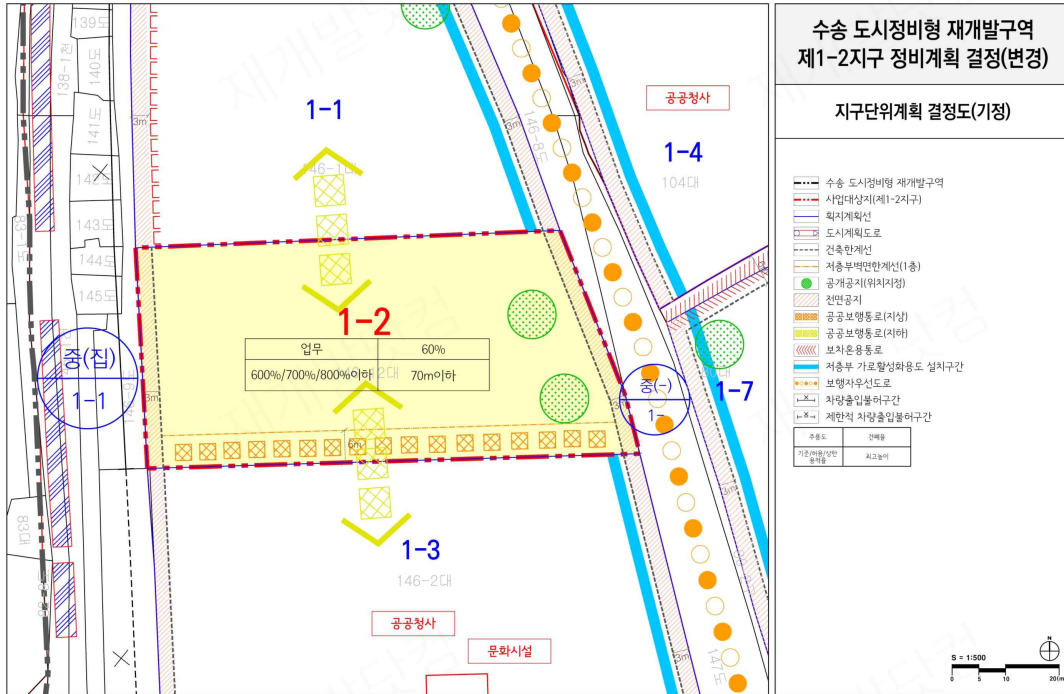
□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)



☐ 지구단위계획 결정도(기정)



□ 지구단위계획 결정도(변경)

