

수송 도시정비형 재개발구역
제1-2지구 정비계획 변경(안)
- 구의회 의견청취 -

2024. 05.

수송구역 1-2지구 도시정비형 재개발사업

Contents

- I. 대상지 개요
- II. 주요 추진경위
- III. 대상지 현황
- IV. 부문별 정비계획(안)
- V. 건축계획(안)
- VI. 교통처리계획(안)
- VII. 향후 추진계획

1 개요

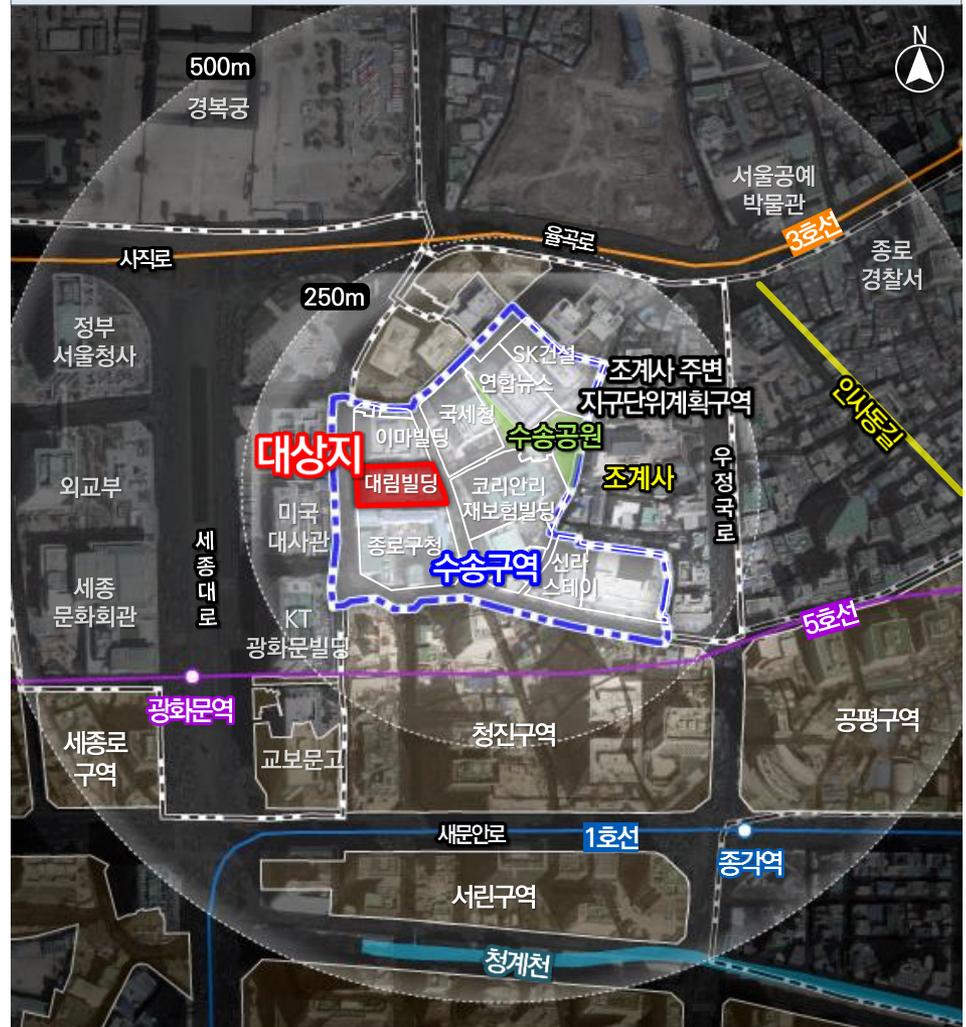
■ 변경사유

- 2022.04.21에 발표한 「녹지생태도심 재창조 전략」 및 2030 도시 및 주거환경기본계획의 계획방향에 맞추어
- 녹지와 빌딩이 어우러진 쾌적한 녹색도시 실현을 위해 정비계획을 결정(변경) 하고자 함

■ 대상지 개요

위치	종로구 수송동 146-12번지
면적	3,612.2㎡ (시행면적: 4,072.8㎡)
용도지역·지구	일반상업지역
기타	중점경관관리구역(역사도심)

■ 위치도



2 추진경위



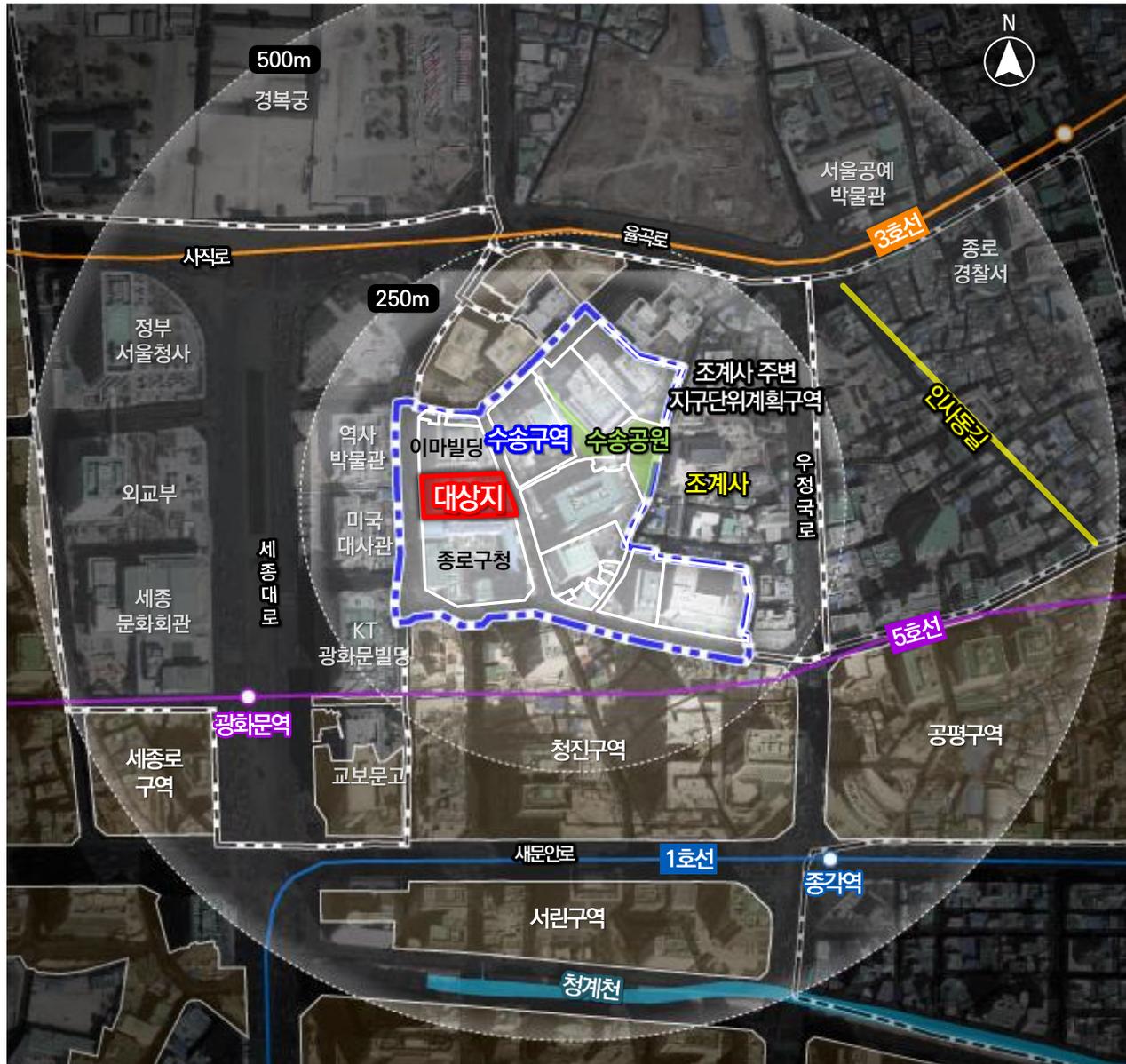
정비구역 지정 및 정비계획 수립 관련

1976. 12. 22.	대림산업 신축 (사용승인)
2010. 12. 31.	수송 도시환경정비구역 지정고시 (서울특별시고시 제2010-485호)
2011. 01. 07.	수송 도시환경정비구역 변경지정 (경미한사항) (종로구고시 제2011-1호)
2021. 11. 25.	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 (서고시 제2021-640호)
2023. 12. 01.	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비계획 변경 주민제안 (종로구)
23. 12. ~ 24. 02.	관련부서 협의

상위·관련계획

2022. 04. 21.	서울 녹지생태도심 재창조 전략 대외 발표
2023. 02. 09.	서울도심 기본계획 공고 (서공고 제2023-316호)
2023. 02. 16.	2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 고시 [도시정비형 재개발사업 부문] (서고시 제2023-50호)

3 대상지 현황_현황 종합분석



도시관리계획 현황

- 일반상업지역

상위·관련계획

- 도시정비형 재개발구역
- 역사도심중점경관관리구역
- 역사문화환경보존지역

건축물 현황

건축물 총수	12층 1개동
동수	업무시설 1개동
노후도	100%

토지 현황

전체 필지수	1
사유지	1
국공유지	0

3 대상지 현황 사진



총 18개 지구 중 사업완료 3개, 시행 중 3개, 미시행 7개, 존치 5개

■ 제1-5지구 (사업완료)

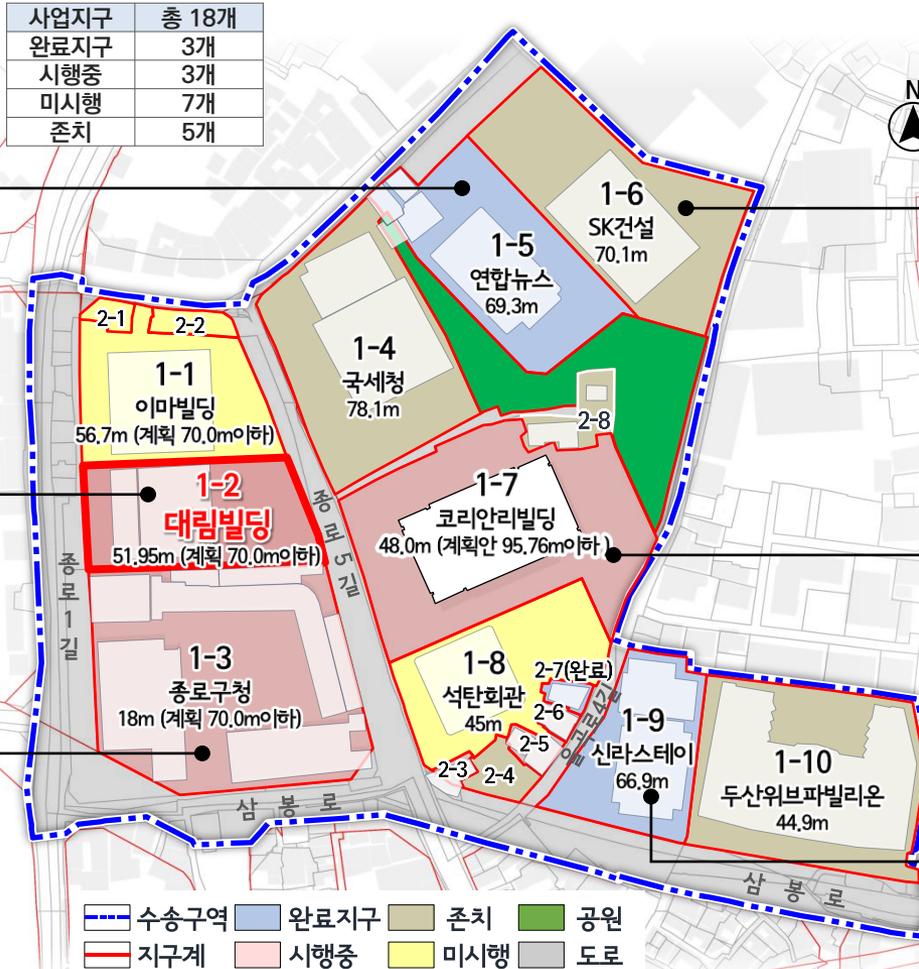


사업지구	총 18개
완료지구	3개
시행중	3개
미시행	7개
존치	5개

■ 제1-2지구 (시행중)



■ 제1-3지구 (시행중)



■ 제1-6지구 (존치)



■ 제1-7지구 (시행중)



■ 제1-9지구 (사업완료)



3 대상지 현황_주변지역 계획 현황

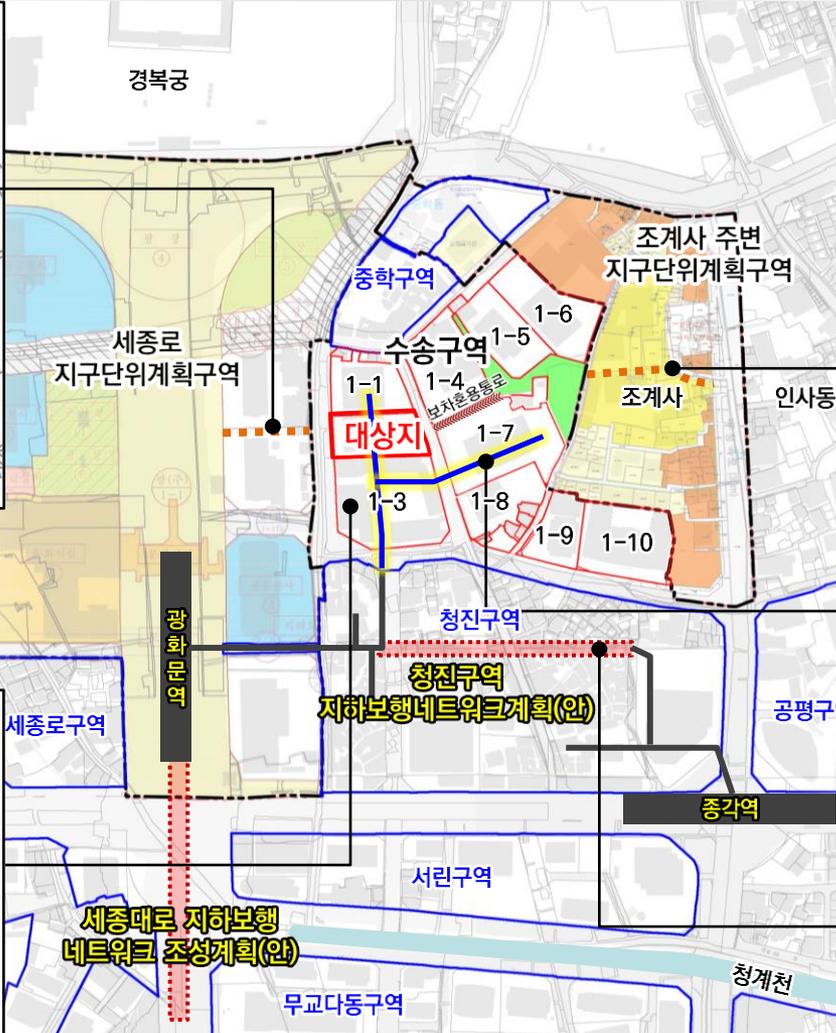
세종로 지구단위계획 및 조계사 주변 지구단위계획, 세종대로와~인사동을 잇는 공공보행통로 계획, 수송1-3(종로구청)·1-7(코리안리) 정비계획 변경 및 지하보행네트워크 계획 수립

■ 세종로 지구단위계획
 · 세종대로와 수송구역을 연결하는 공공보행통로 계획

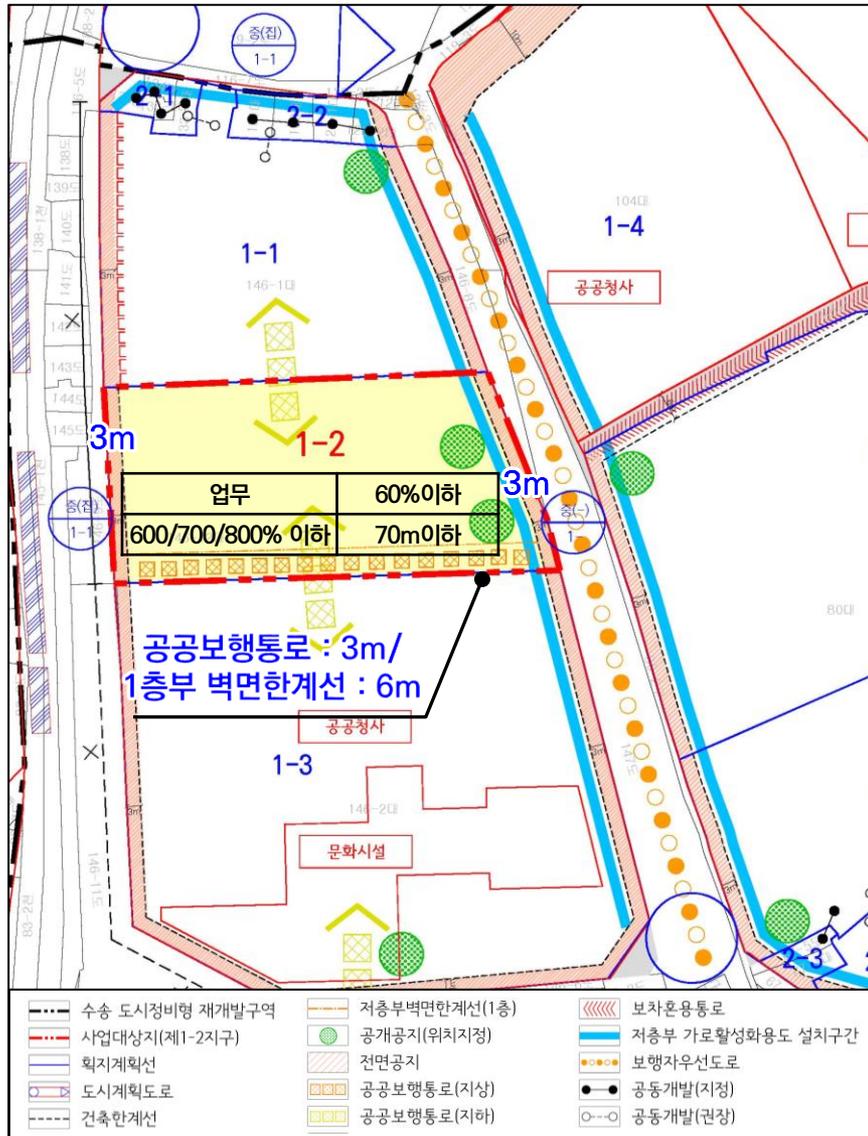
■ 조계사 주변 지구단위계획
 · 수송공원과 조계사, 인사동을 연결하는 공공보행통로 계획
 ※ 조계사 역사문화관광자원 조성 계획

■ 1-3지구 종로구청(시행중)
 · 정비계획 변경 결정 고시(23.12.14)

■ 1-7지구 코리안리재보험(시행중)
 · 정비계획 변경(안) 공람·공고 (23.08.04)



■ 청진구역 보행네트워크계획(추진중)



■ 건축현황('76.12. 사용승인)

건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	주용도	높이 (m)	층수 (층)
1,638.4	24,621.74 (지상 17,518.82)	45.36	484.99	업무	51.95	지하3/지상12

■ 정비계획 결정(변경) 현황('21.11.)

구분	구역명	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)	주용도
					기준	허용	상한		
기정	1-2	4,072.8	3,612.2	60이하	600	700	800이하	70이하	업무

※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 233.5㎡)은 중화천 물길조성 공공시설 설치제공 부담으로 하며, 정비기반시설 면적 산정에서 제외

- 계획지침

구분		계획지침
건축물의 배치	건축한계선	· 종로5길변 3m, 종로1길변3m
	1층부 벽면한계선	· 남측변6m
대지내 공지	공개공지	· 동측 1-3지구 경계부에 위치지정
	전면공지	· 종로1길변 및 종로5길변 건축한계선 후퇴부 폭 3m
교통처리 계획	공공보행통로	· 남측 1-3지구 경계부에 중화천길과 청진동길을 연결하는 공공보행통로 조성
	입체 공공보행통로	· 북측 1-1지구와 연결하는 지하보행통로 조성 · 남측 1-3지구와 연결하는 지하보행통로 조성
	보행자우선도로	· 동측 청진동길 보행환경개선을 위한 보행자우선도로 조성
	차량출입금지구간	· 서측 중화천길변 41m
기타사항	저층부 가로활성화용도	· 동측 청진동길변 저층부 가로활성화 용도 도입 (상업시설 및 전시시설 등)
	하천복원(중화천)	· 서측 종로1길변 중화천복원계획(2단계) 수립

정비구역 지정 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	수송 도시정비형 재개발구역	종로구 수송동 146-2일대	73,091.1	-	73,091.1	서울시 고시 제2010-485호 (’10.12.30.)

정비계획(안) : 변경

구분	지구 구분		주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고	건축선
	명칭	면적(㎡)						
기정	1-2	4,072.8	업무	60이하	600 / 700 / 800 이하	70이하	일반 정비	·건축한계선 : 종로1길, 종로5길변 3m ·벽면한계선 : 남측변 6m
변경	지구	4,072.8		50이하	600 / 800 / 1,008.83 이하	95.79이하		·건축한계선 : 종로1길, 종로5길변 3m ·벽면한계선 : 남측변 14m(필로티 기둥 제외)

심의에 의한 완화 적용사항

구분	용적률 및 높이 완화	
용적률	기준	· 600%
	허용	· 인센티브 200.0% 적용 ① 개방형녹지 100%, ② 친환경향목 적용 30% ③ 전기차충전소 설치 20%, ④ 공공보행통로 30% ⑤ 방재 관련시설 설치 20%
	상한	· 인센티브 208.83% ① 기반시설(도로, 중학천 물길조성) 170.51%, ② 공개공지 초과조성 38.32%
	개발가능 용적률	· 1,008.83% (600%+200%+208.83%)
높이	기준	· 50m
	개발가능 높이	· 95.79m ① 개방형녹지확보에 따른 높이완화 94.59m ② 공개공지 초과조성에 따른 높이완화 1.20m

용도지역계획 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
일반상업지역	3,612.2	-	3,612.2	-

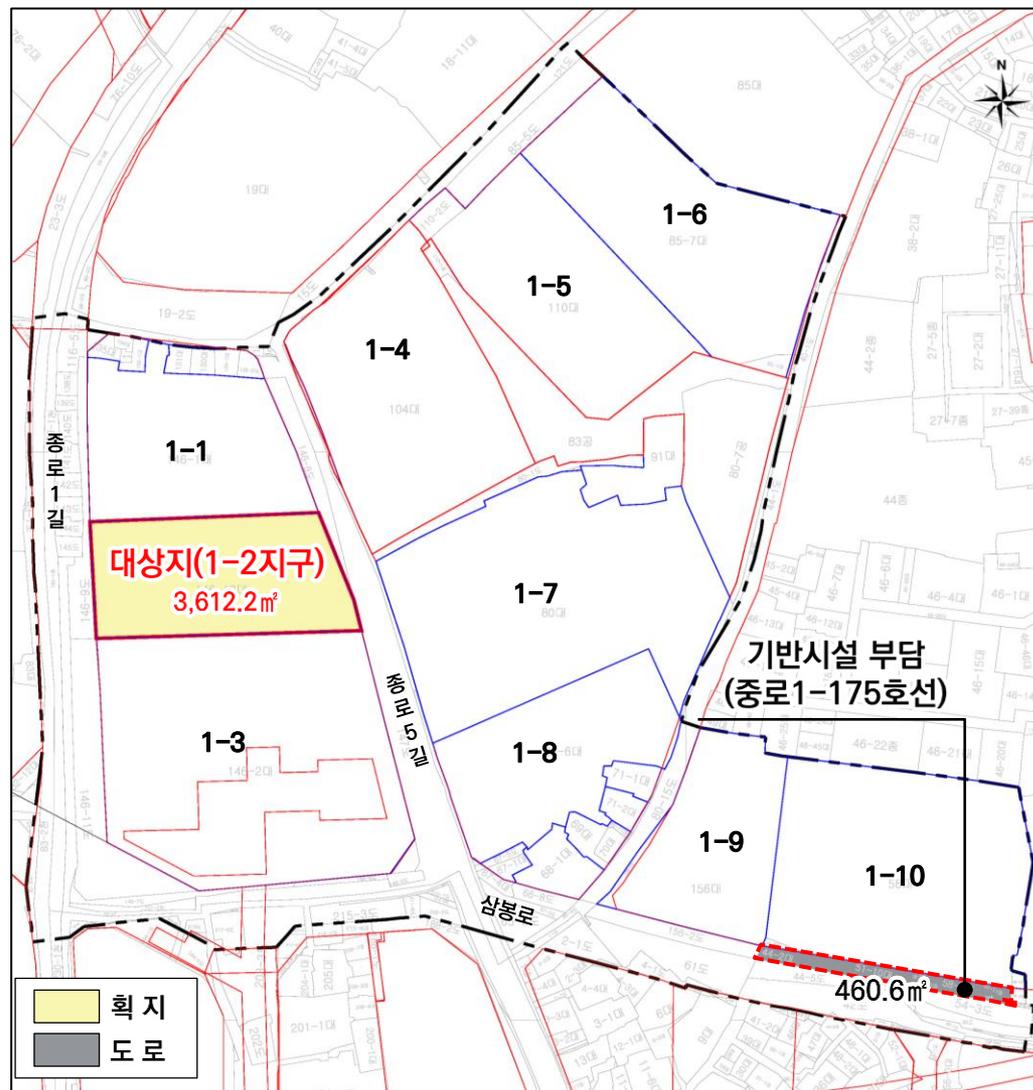
토지이용계획 : 변경없음

구분	기정(㎡)			비율 (%)	
	기정	변경	변경후		
시행지구	4,072.8	-	4,072.8	100.0	
획지	3,612.2	-	3,612.2	88.7	
정비 기반시설	소계	460.6	-	460.6	11.3
	도로(토지)	460.6	-	460.6	11.3

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

토지이용계획 : 변경없음

구분	면적(㎡)			비율 (%)	비고	
	기정	변경	변경후			
합계	4,072.8	-	4,072.8	100.0	-	
정비 기반 시설 등	소계	460.6	-	460.6	11.3	-
	도로	460.6	-	460.6	11.3	-
획지	소계	3,612.2	-	3,612.2	88.7	-
	획지	3,612.2	-	3,612.2	88.7	-



수송구역 내 미확보기반시설 중 도로 460.6㎡, 중학천 물길조성 설치제공(환산부지 142.6㎡, 74억 적용) 부담

○ 금회 정비기반시설 부담 면적 : 694.1㎡ (부담률16.1%)

[용적률 인센티브 : 603.2㎡(부담률14.3%) 로 적용]

※ 수송구역 평균부담률은 정해지지 않음

① 도로(토지) : 460.6㎡

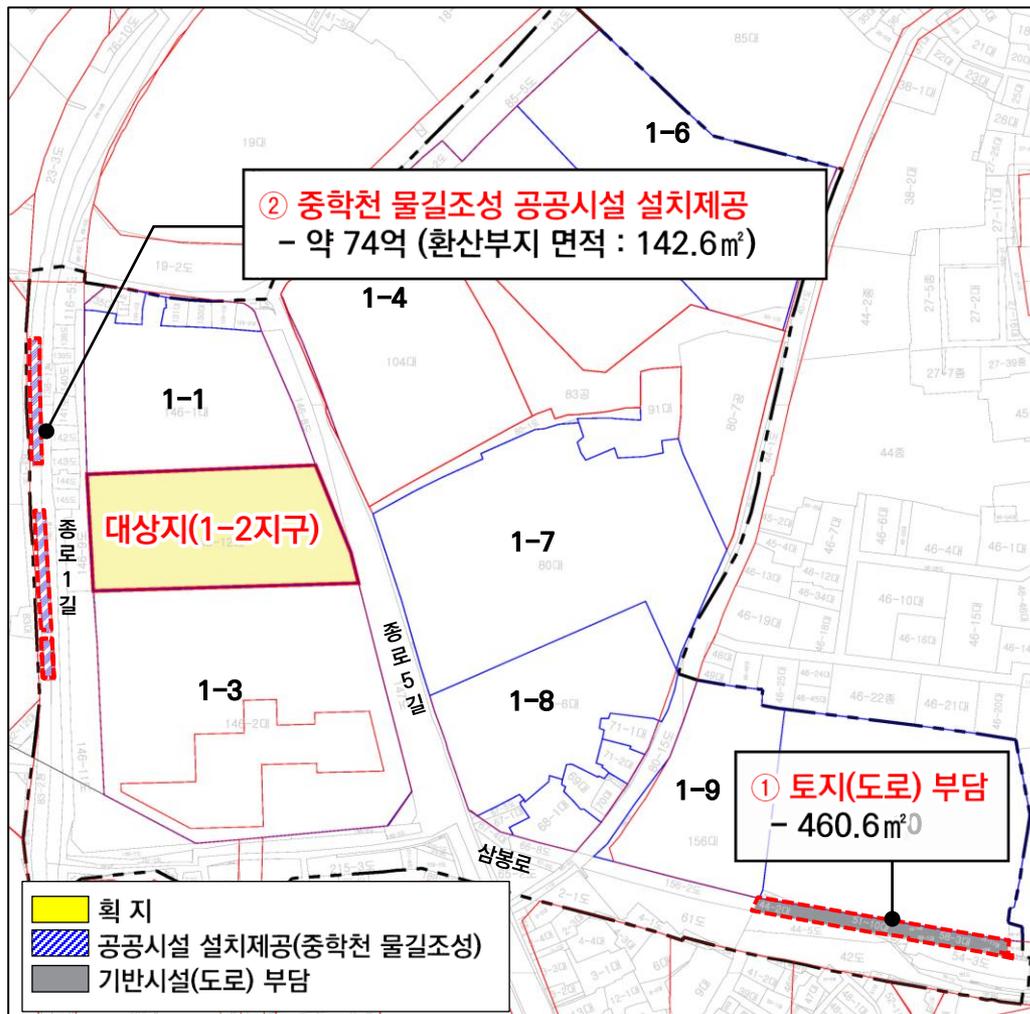
② 중학천 물길조성 : 환산부지 233.5㎡(적용 142.6㎡)

- 당초 최고높이 인센티브(60→70m)를 고려하여 산정된 공공시설 제공면적 중 603.2㎡에 대한 공공기여량만 적용

- 총 공사비 120억(233.5㎡) 중 약 74억원(142.6㎡)에 해당하는 사업비에 대해서만 부담률 적용 (잔여 조성비는 순수 공공기여)

(도로 460.6㎡ + 중학천 물길조성 142.6㎡ = 603.2㎡)

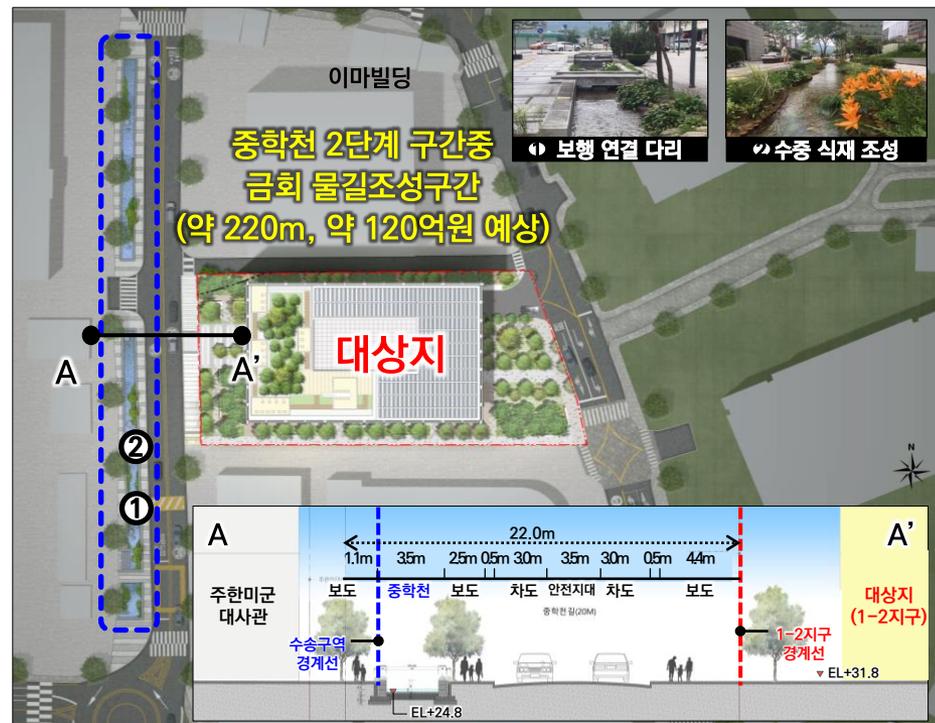
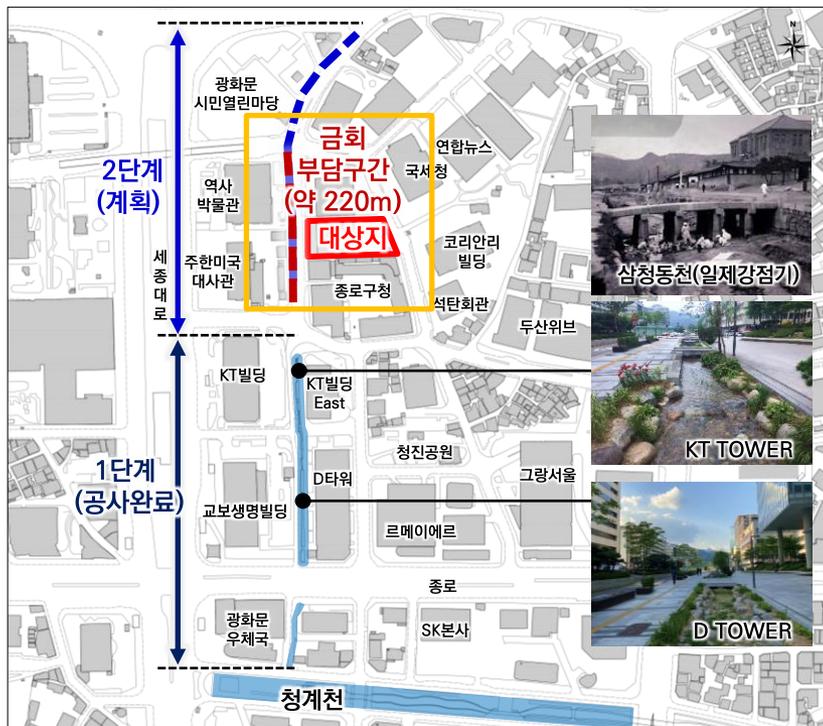
구분	면적(㎡)				비고	
	기정	변경	변경후	비율		
합계	4,306.3	-	4,306.3	100.0	-	
정비기반시설	소계	694.1	-	694.1	16.1	-
	도로(토지)	460.6	-	460.6	10.7	-
	중학천 물길조성	233.5	-	233.5	5.4	환산부지면적
획지	3,612.2	-	3,612.2	83.9	-	



금회(2단계) 중학천 물길조성 계획(안)

- 사업구간 : 종로구청~이마빌딩 구간 약 220m
- 사업내용 : 물길조성, 관로설치 등
- 사업기간 : 2024년~2027년
- 공사비 : 약 120억원
- 주요내용 : 물길 조성(폭원 3.5m) 및 보도(폭원 2m)를 조성하여 옛 물길과 조화를 이루는 보행공간 조성

※ 향후 세부 실행계획 수립에 따라 변경될 수 있음

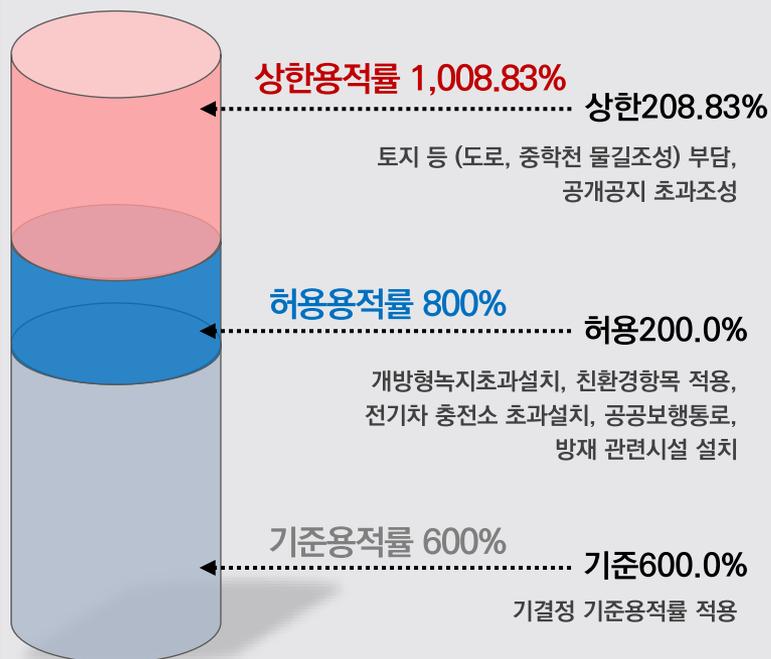




2030 도시 및 주거환경정비기본계획의 건폐율 및 용적률 인센티브 계획 준용 도심부 건폐율 50% 적용, 공공기여/개방형 녹지 초과조성 등을 통해 용적률 완화

용적률 : 1,008.83%이하

▶ 2030기본계획상 용적률 기준 적용



건폐율 : 50%이하

(건축계획상 건폐율 : 48.90%)

▶ 2030기본계획상 건폐율 기준 적용

구분	계획내용	
기준	600.0%	
허용	200.00%	① 개방형녹지 의무기준 초과설치 : 100.0%
		② 녹색건축물 인증 등 친환경항목 적용 : 30.0%
		③ 전기차 충전소 초과설치 : 20.0%
		④ 공공보행통로(지하) 등 조성 시 : 30.0%
		⑤ 방재 관련시설 설치 시 : 20.0%
상한	208.83%	① 기반시설(도로, 중학천 물길조성) 부담 : 170.51% · 허용용적률 X {(1.3 X 가중치 X α토지)+(1.2 X α건축물)} = 800% X (1.3 X 1 X 0.1275) + (1.2 X 0.0395) = 170.51% <small>※ α토지 = 공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설지 등의 부지 제공후 대지면적 = 460.6㎡ / (4,215.4㎡ - 603.2㎡) = 0.1275 ※ α건축물 = 공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설지 등의 부지 제공후 대지면적(환산부지) = 142.6㎡ / (4,215.4㎡ - 603.2㎡) = 0.0395</small>
		② 공개공지 초과조성 : 38.32% · 허용용적률 X (의무면적초과 공개공지면적 / 대지면적) = 800% X {(534.25㎡ - 361.22㎡) / 3,612.2㎡} = 38.32%
개발가능 용적률	1,008.83%	
건축계획	977.38%	

녹지생태공간 : 개방형녹지 의무기준 초과설치 100% 적용

구분	목표	인센티브대상	완화요건	비고
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과설치시 -의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	최대 100% (계획 156.03%)

- 적용기준 : 대상지 설치면적에 따른 인센티브 부여
 - 연속된 녹색 경험을 제공할 수 있게 유기적으로 배치 및 조성하여 녹지 간 연결을 통해 보행숲길 조성 및 녹지네트워크 구축
 - ⇒ 대상지 : 1,553.35㎡ 도입

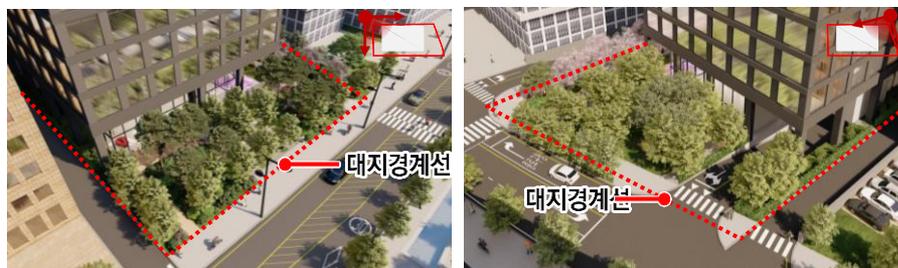
- 1,553.35㎡ 계획, 정률방식으로 최대 100.0%까지 적용
 - ※ 기준용적률 X (추가녹지면적 ÷ 대지면적) X 보상계수
 - ▶ 600% × (469.69㎡/3,612.20㎡) × 2.0 = 156.03%

항 목	심의기준	적 용	비 고
면적	개방형녹지는 대지면적의 30%이상 이어야 한다.	1,553.35 (43.00%)	-
분할	개방형녹지는 최대 2개소로 조성 가능하다.	적용	1개소
최소 규격	개방형녹지 1개소의 면적은 최소 180㎡ 이상이어야 한다.	적용	-
최소폭	개방형녹지의 최소폭은 5m 이상 이어야 한다.	적용	6.5m 이상
저층부	건축물 저층부에는 개방형녹지와 연계하여 가로활성화 용도로 설치한다.	적용	-
화장실	건물 내 화장실을 1개소 이상 개방한다.	적용	-

▶ 개방형녹지 종합계획도



▶ 개방형녹지 예시 이미지



개방형녹지 컨셉

옛 수송동의 자연을 담은

솔바람정원

*수송동의 유래:
수송동은 중부 수진방<수>자와 송현의 <송>자이며, 여기서 송현은 인근에 무성히 들어서있던 소나무 군락을 칭한다.

지역성



옛 지역성을 담은 도심숲

연계성

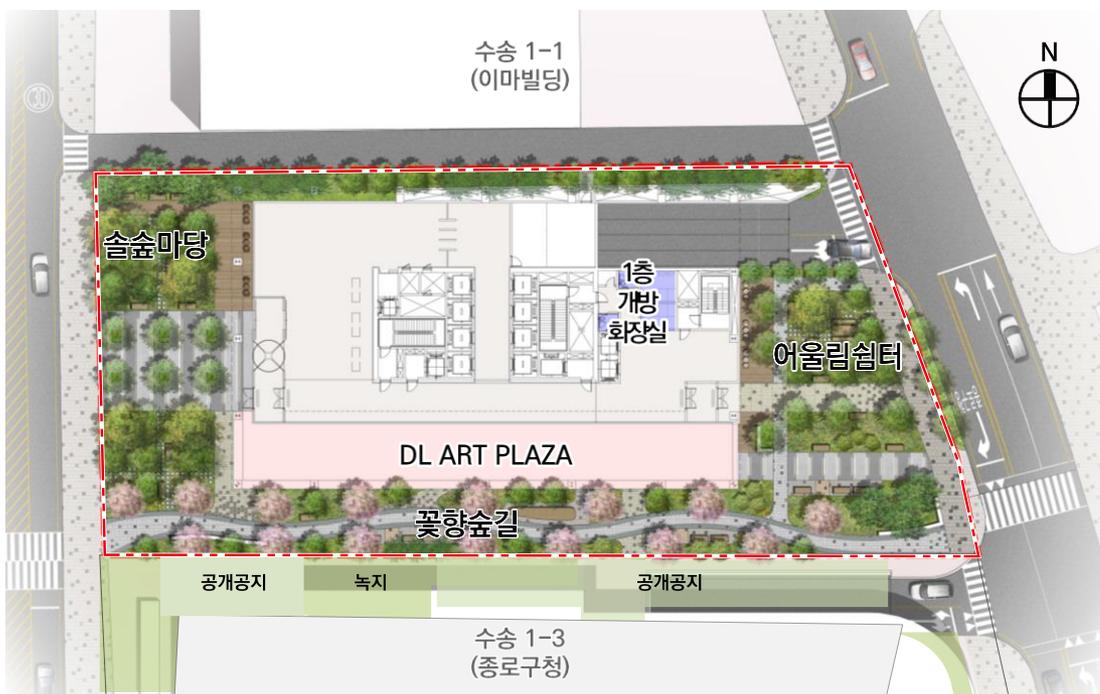


녹지가 가득한 보행숲길

개방성



도심 속 휴식 및 소통 공간



솔숲마당

• 대상지 서측에 조성된 소나무도심숲, 솔향기를 맡으며 휴식할 수 있는 공간



꽃향숲길

• 꽃향이 가득한 보행숲길을 따라 휴식, 산책할 수 있는 보행녹지공간



어울림쉼터

• 휴식, 담소를 나눌 수 있는 편안한 커뮤니티 공간

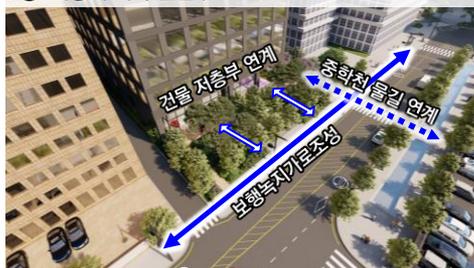


- 도심 속 사람들이 언제나 자연을 느낄 수 있는 개방된 공간 조성
- 도심숲을 조성하여 휴게 편의성과 쾌적성 향상 및 풍부한 녹지경관을 감상할 수 있는 다층구조 식재계획
- 주변 공공공지로 이어지는 꽃향숲길을 조성하여 보행활성화를 유도, 저층부 활성화 및 장소성 강화

보행네트워크 계획

- 1 주요 보행통로변 보행환경개선 및 가로활성화 유도를 위해 개방형녹지 및 저층부 개방형보행공간 조성
- 2 대상지 일대 동~서 방향의 보행연결 및 개방형녹지와와의 접근성 향상을 위해 보행숲길 조성
광화문광장 ~ 인사동으로 이어지는 역사·문화자원과 연계한 보행·녹지 네트워크 조성

1 대상지 서측 전면부



2 대상지 남측 보행숲길



3 대상지 동측 개방형녹지



조성예시도_조감도

보행공간과 연계하여 건물 내·외부가 소통하는 도심속 휴식공간 조성



4 부문별 정비계획(안) _ 허용용적률 인센티브 사항

조성예시도_조감도

보행공간과 연계하여 건물 내·외부가 소통하는 도심속 휴식공간 조성



□ 친환경개발 : 50% 적용

- ▶ **녹색건축물인증, 에너지효율등급, 신재생 에너지 이용시설 : 30% 적용**

- 적용기준 : 3개항목 모두 법령에 따른 기준 초과시
 - 녹색건물 인증: 그린3등급(우량) → **그린2등급(우수)**
 - 에너지효율등급: 1+등급 → **1++등급**
 - 신재생에너지 공급 의무비율13% → **13.5% 초과**
- ※ 서울시 녹색건축물 설계기준 행정예고 (서울특별시고시 제2022-2931호) 적용



구분	목표	인센티브대상	완화요건	비고
계획 유도	친환경	녹색건축물설치	그린2등급(우수) 에너지효율등급(1++) 신재생에너지13.5%초과	최대 30%

- 2030 도시주거환경정비 기본계획 기준 인센티브
- ▶ **정량 30%**

- ▶ **친환경(전기차충전소): 20% 적용**

- 전기차 충전소 설치 : 「서울시 친환경자동차 조례」에 따른 충전기 법적 의무상의 1/2이상 초과 설치 시 정량 20%
⇒ 대상지 : **법적 의무상의 1/2이상 초과 설치**

[지하3층 평면도]



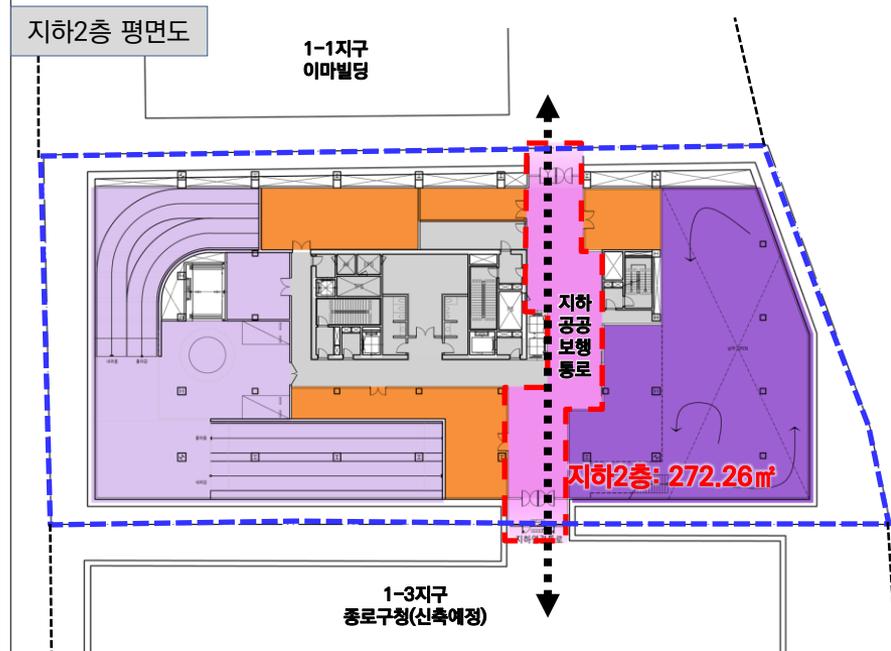
구분	목표	인센티브대상	완화요건	비고
계획 유도	친환경	전기차충전소 설치	「서울시 친환경자동차 조례」에 따른 충전기 법적 의무상의 1/2이상 초과설치시	최대 20.0%

- 전기차 충전시설의 법정 의무수량 : $244 \times 0.05 = 12.2$ 개소
- ▶ **전기차 충전시설의 계획 수량 : 19개소 (법정 의무수량의 155.74%)**
- ▶ **정량 20%**

지하보행통로 조성 : 30% 적용

구분	목표	인센티브대상	완화요건	비고
계획 유도	보행가로 활성화	공공보행통로 (지하보행통로)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성시	최대 30.0% (계획 90.45%)

- 272.26㎡ 계획, 정률방식으로 최대 30.0%까지 적용
- ※ 기준용적률 X (도입시설면적 ÷ 대지면적) X 보상계수
- ▶ 600% X (272.26㎡ ÷ 3,612.2㎡) X 2.0 = 90.45%



방재관련시설 설치 : 20% 적용

구분	목표	인센티브대상	완화요건	비고
계획 유도	안전·방재	방재관련시설	정비유도지침에 따라 관련시설 설치시	최대 20.0%

- 적용기준 : 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 홍수 및 침수를 대비한 저류시설, 하수관거, 공동소화전 중 4가지 이상의 항목을 설계 (설비)기준 또는 관계법령 관련지침 기준 이상 설치시

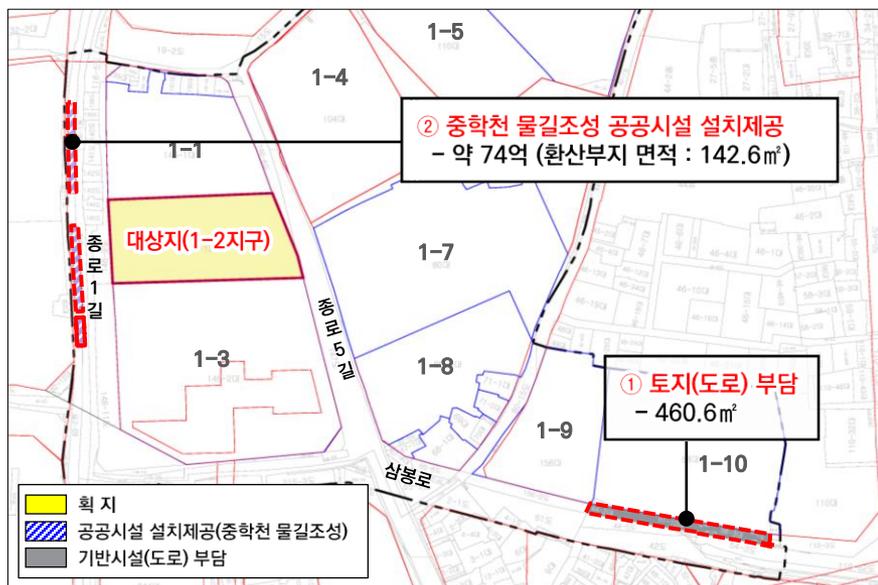
계획: 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 홍수 및 침수를 대비한 저류시설



기반시설 제공에 따른 인센티브 : 170.51%

○ 기반시설(도로, 중학천 물길조성) 부담 : 170.51%
 · 허용용적률 X {(1.3 X 가중치 X α토지)+(1.2 X α건축물)}
 = 800% X (1.3 X 1 X 0.1275) + (1.2 X 0.0395) = 170.51%

※ α토지 = 공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설지 등의 부지 제공후 대지면적
 = 460.6㎡ / (4,215.4㎡ - 603.2㎡) = 0.1275
 ※ α건축물 = 공공시설부지(중학천) 제공면적 / 공공시설지 등의 부지 제공후 대지면적
 = 142.6㎡ / (4,215.4㎡ - 603.2㎡) = 0.0395



시행 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비 기반시설 면적 (㎡)	계획기반시설 내 공공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지 (㎡)	중학천 물길조성 환산부지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률 (%)
4,072.8	3,612.2	460.6	-	-	233.5 (적용142.6)	694.1 (적용603.2)	16.1 (적용14.3)

공개공지 초과제공에 따른 인센티브 : 38.32%

○ 공개공지 초과조성 : 38.32%
 · 허용용적률 X (의무면적초과 공개공지면적 / 대지면적)
 = 800% X {(534.25㎡ - 361.22㎡) / 3,612.2㎡} = 38.32%
 ※ 의무면적 초과 공개공지 면적 : 895.47㎡ - 361.22㎡ = 534.25㎡
 - 공개공지 설치 의무면적 : 361.22㎡(대지면적의 10%)
 - 공개공지 설치면적 : 895.47㎡



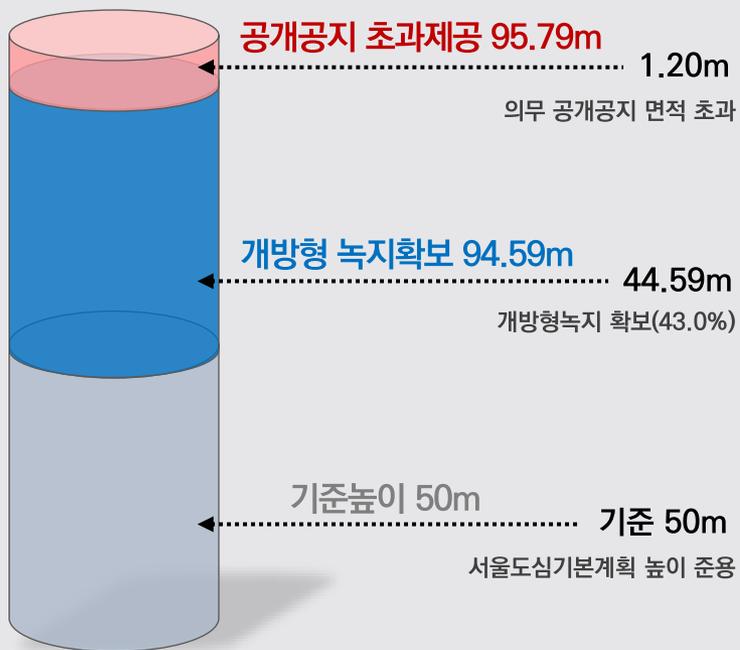
공개공지 의무 면적

: 서울특별시 건축 조례 제26조1항2호
 : 바닥면적 합 3만㎡ 이상은 대지면적의 10% 이상 설치
 → 895.47㎡ (38.32%) ≥ 361.22㎡ (10.0%) 이상 설치 (기준충족)

2030 도시 및 주거환경정비기본계획의 높이 인센티브 계획 준용 개방형 녹지 및 공개공지 초과조성에 따른 높이 완화

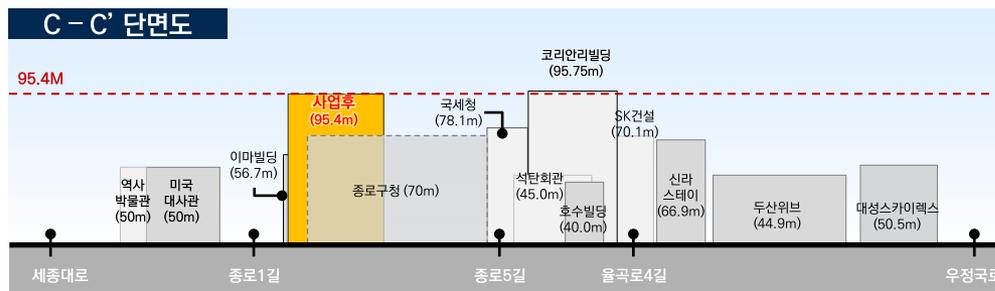
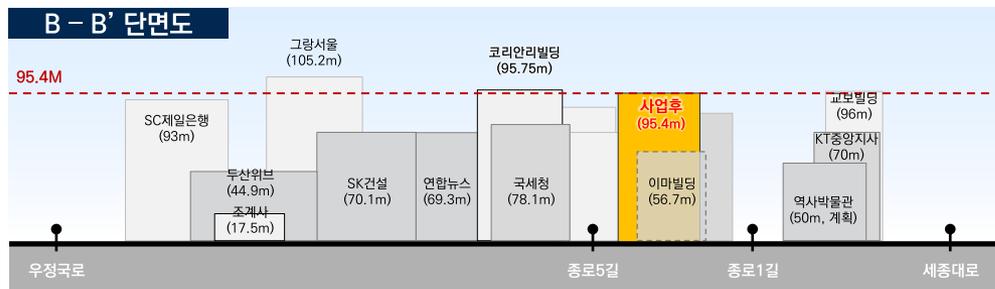
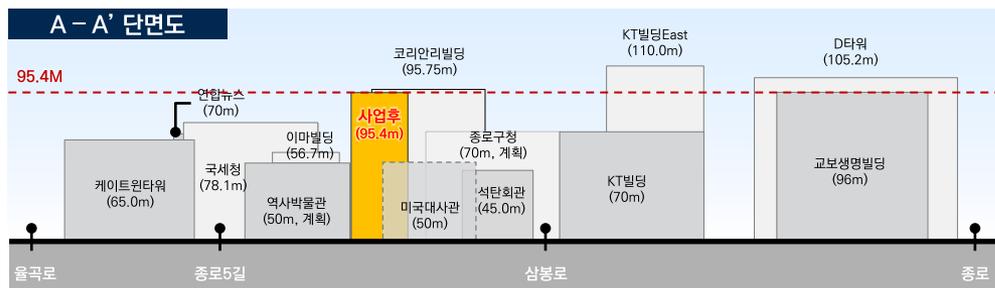
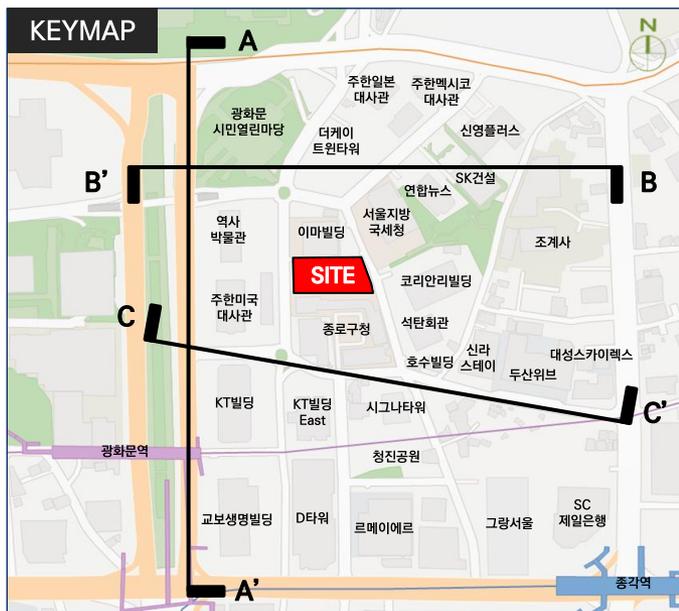
높이 : 95.79m이하

▶ 2030기본계획상 높이기준 적용



구분	계획내용	
기준	50m	
개방형 녹지 확보	44.59m	① 개방형녹지 확보 : 44.59m · $\{[\text{적정건폐율 } 50\% \times (\text{기준높이} + 20\text{m})] / (80\% - \text{개방형녹지율})\} - 50\text{m}$ $= \{[50\% \times (50\text{m} + 20\text{m})] / (80\% - 43.0\%)\} - 50\text{m} = 44.59\text{m}$
		※ 개방형녹지 = 1,553.35㎡ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,553.35㎡) / 대지면적(3,612.2㎡) = 43.0%
공개 공지 초과 제공	1.20m	① 공개공지 초과조성 : 1.20m · $\text{기준높이} \times (\text{의무면적 초과공개공지} \times 0.5) / \text{대지면적}$ $= 50\text{m} \times \{(173.03\text{㎡} \times 0.5) / 3,612.2\text{㎡}\} = 1.20\text{m}$
		※ 공개공지 의무 면적 : 대지면적(3,612.2㎡) × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 초과면적 : 534.25㎡ - 361.22㎡ = 173.03㎡
개발가능 높이	95.79m	
건축계획	95.40m	

현재 사업대상지 주변 높이 100m이상 고층건물 다수 입지 높이 95.40m 적용시 주변부와 조화로운 스카이라인 형성 가능

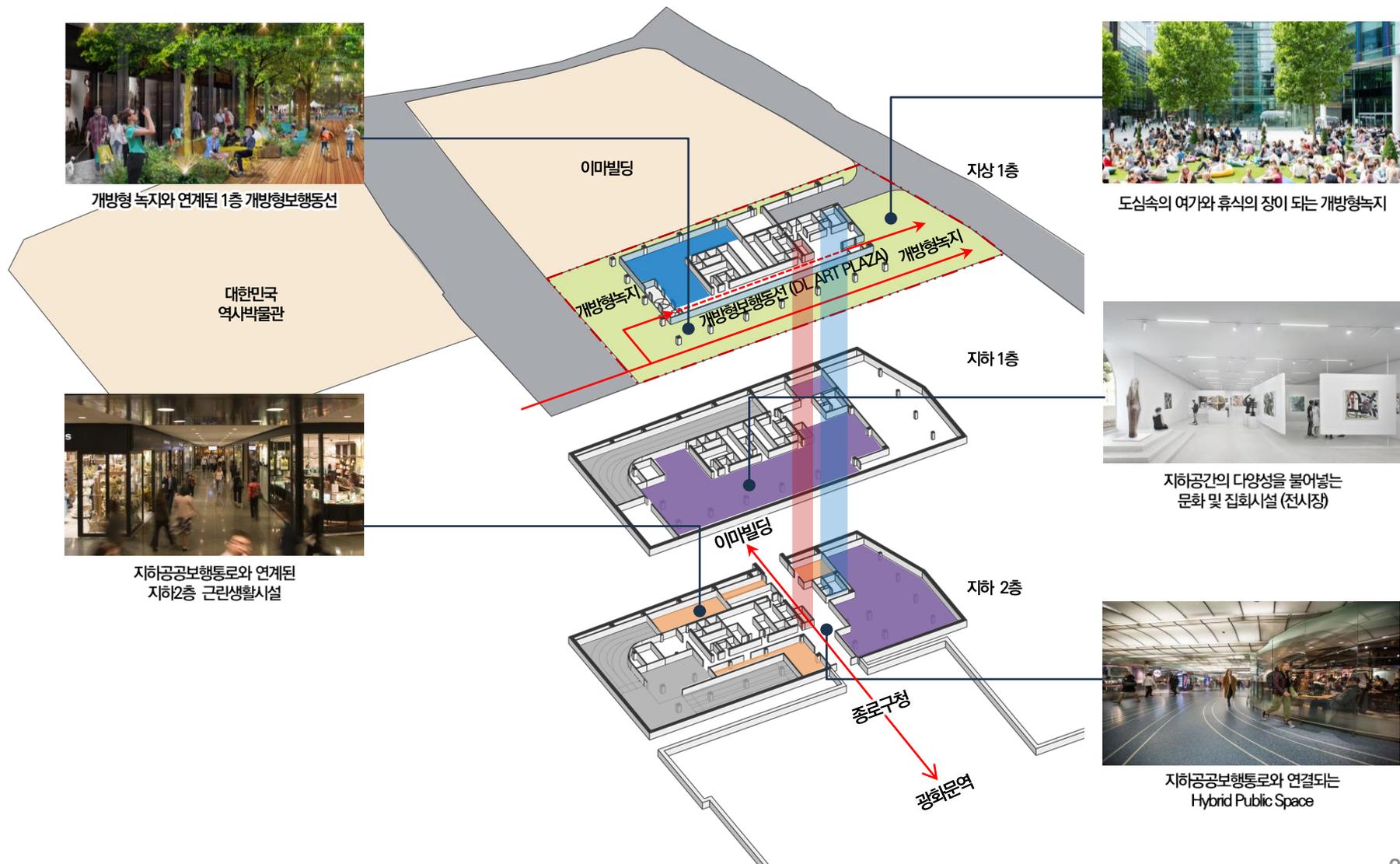


○ 현재 대상지 주변 건축물 높이 100m 이상 다수 입지

- KT광화문빌딩 : 110.0m
- D타워 : 105.2m
- 코리안리빌딩 : 95.75m
- 그랑서울 : 105.2m
- SC제일은행 : 93.0m
- 르메이르 : 86.0m
- 종로구청(예정) : 70.0m
- 교보빌딩 : 96.0m



가로활성화 계획



동·서 및 남·북으로 이어지는 문화(전시, 공연장 등)·상업 기능이 연계된 복합문화공간으로서의 지하보행통로 통합계획

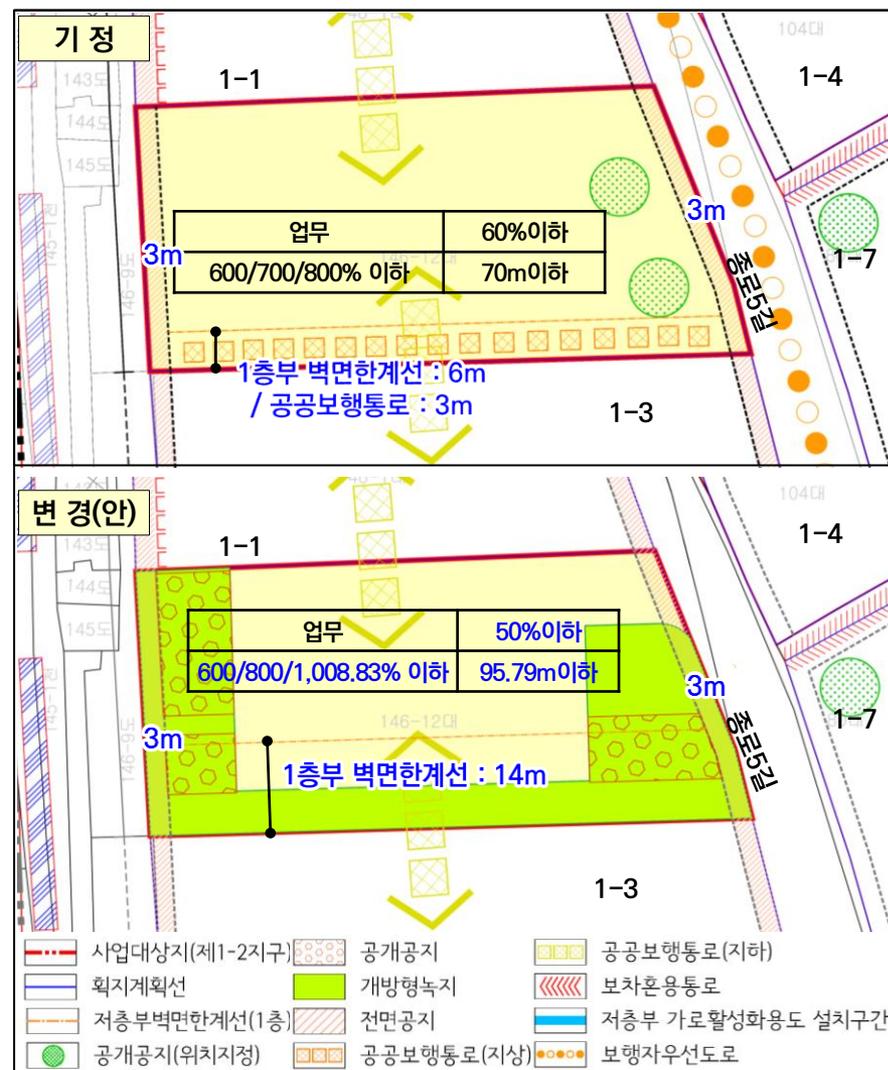
가로활성화 계획_지하부



건폐율 축소 등 2030 도시 및 주거환경정비기본계획에 따른 밀도체계 변경

구분	기정('21.11)	변경(안)
시행면적(㎡)	4,072.8	4,072.8
획지면적(㎡)	3,612.2	3,612.2
기반시설(㎡)	460.6	460.6
건폐율(%)	60이하	50이하
용적률(%)	600 / 700 / 800 이하	600 / 800 / 1,008.83 이하
높이(m)	70이하	95.79이하
주용도	업무	업무
건축선	종로1길 및 종로5길변 3m	종로1길 및 종로5길변 3m
1층부 벽면한계선	남측변 6m	남측변 14m ※필로티 기둥 제외
공개공지	동측 1-3지구 경계부 위치지정 2개소	종로1길변 및 종로5길변 보행결절점
개방형녹지	-	지구 서측, 동측 공개공지와 연계한 녹지 조성
공공보행 통로	남측 1-3지구 경계부에 종로1길과 종로5길을 연결하는 공공보행통로 조성(폭3m)	-
입체공공 보행통로	1-1지구와 1-3지구를 연결하는 지하입체공공보행통로 조성	1-1지구와 1-3지구를 연결하는 지하입체공공보행통로 조성

주) 옛길명으로 되어있는 도로명을 현행도로명으로 변경(청진동길 → 종로5길)



□ 건축 설계개요

구분		계획내용	
		기정('21.11)	변경(안)
대지면적		3,612.2㎡	3,612.2㎡
용도	주용도	업무시설	업무시설
	기타용도	근린생활시설, 문화 및 집회시설	근린생활시설, 문화 및 집회시설
건축면적		2,166.2㎡	1,766.24㎡
건폐율		59.9%	48.90%
연면적	지상	28,828.4㎡	35,305.06㎡
	지하	16,087.9㎡	20,481.18㎡
	합계	44,916.3㎡	55,786.24㎡
용적률		800.00%	977.38%
건축규모		지상16층 / 지하6층	지상21층 / 지하8층
높이		69.50m (최고 70m 이하)	95.40 (최고 95.79m 이하)
공개공지		372.00㎡ (10.30%)	534.25㎡(14.79%)
개방형녹지		-	1,553.35(43%)
주차대수 (법정주차대수)		164 대 (170대 이하)	244 대 (357대 이하)



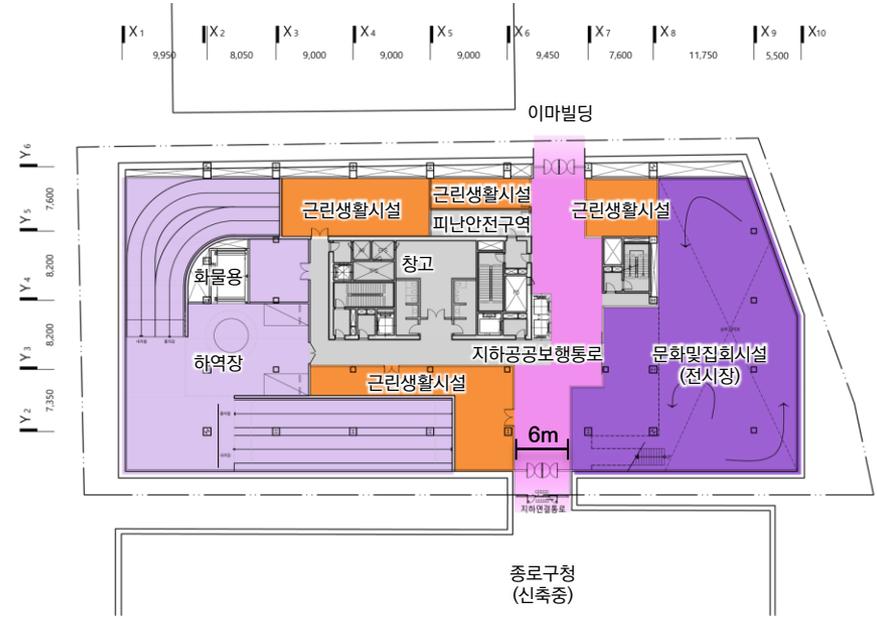
5 건축계획(안)

평면도

지하3층 평면도



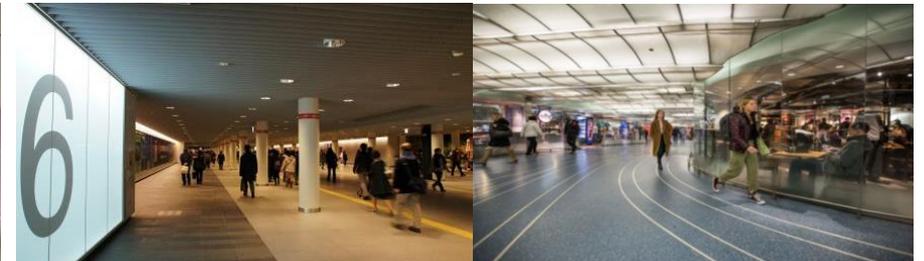
지하2층 평면도



전시장 (사례이미지)

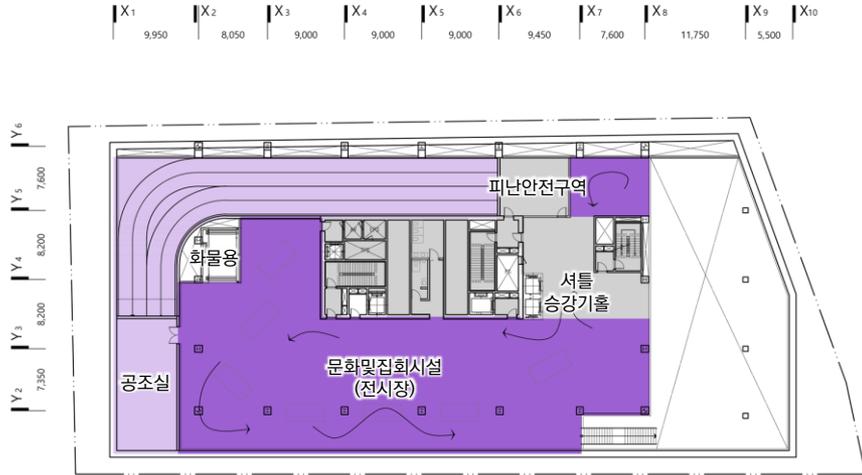


지하공공보행통로 (사례이미지)



평면도

지하1층 평면도



1층 평면도



개방형녹지 및 공개공지 (사례이미지)



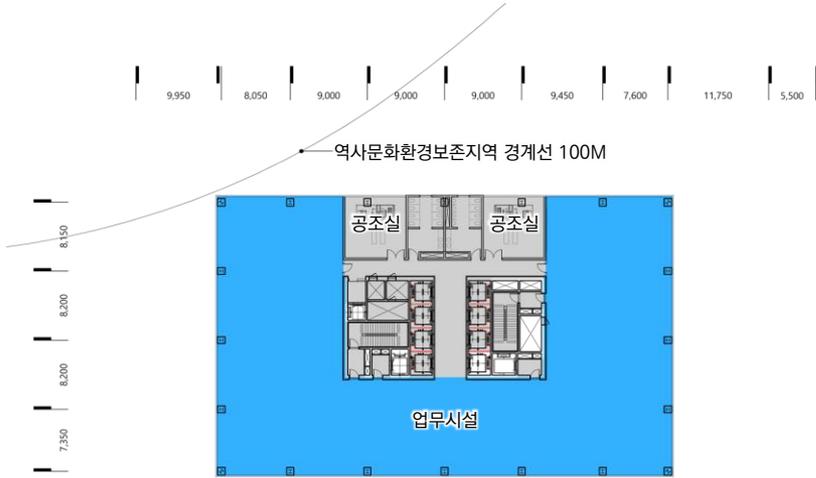
업무시설로비 (사례이미지)



5 건축계획(안)

평면도

기존층 평면도



옥탑층 평면도



업무시설 (사례이미지)



옥상조경 (사례이미지)

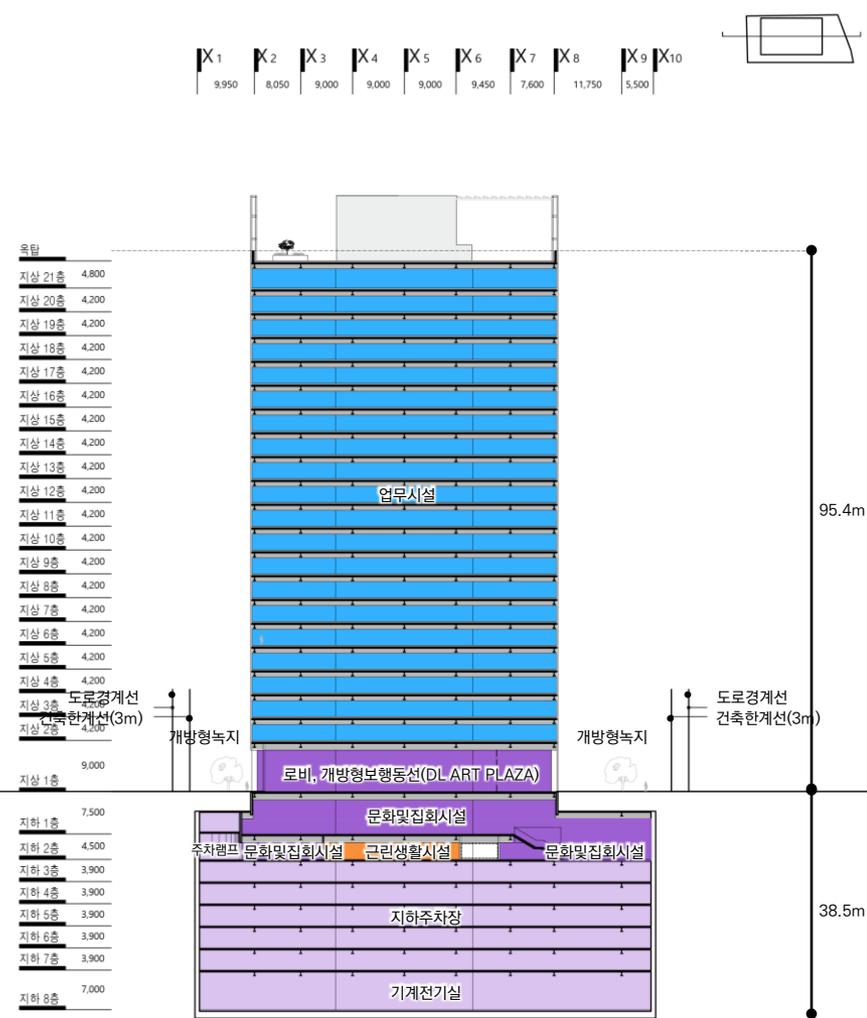


단면도

종단면도

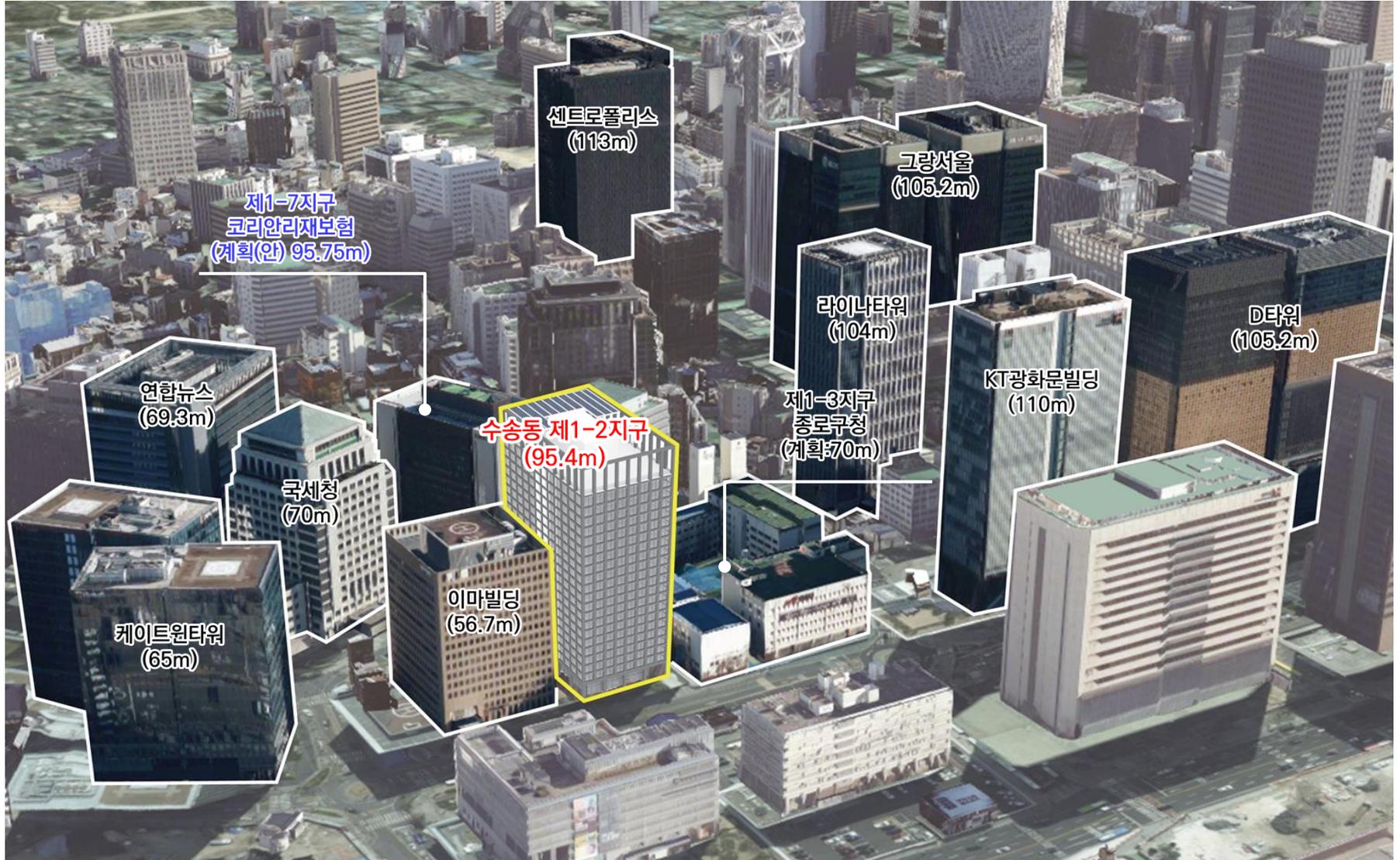


횡단면도

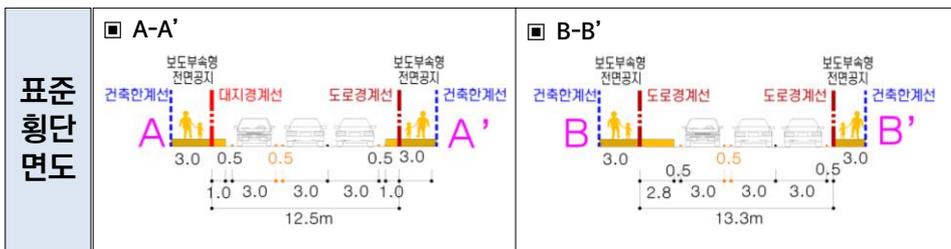
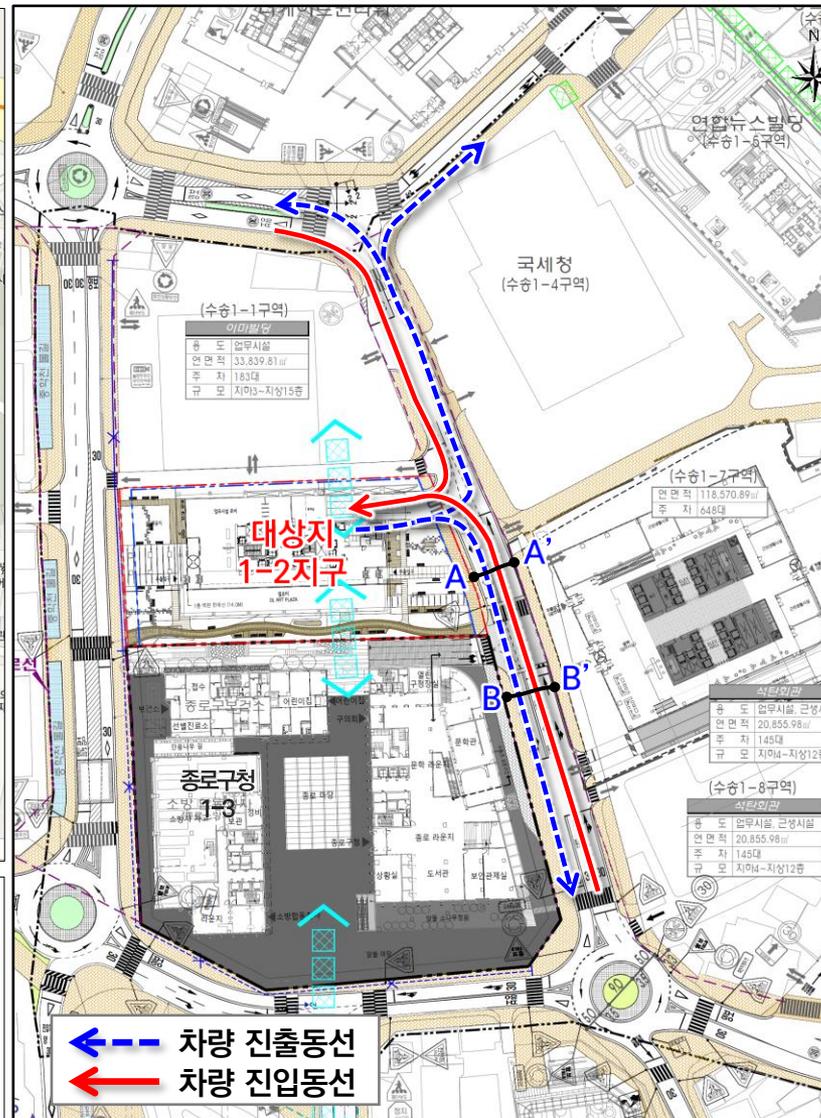




전경사진



교통처리계획도



-
- '23.12월 ○ 정비계획 변경 주민제안
 - '23.12월 ~ '24.4월 ○ 관계부서 협의
 - '24.05~6월 ○ 시구합동보고회의
 - '24.06월 ○ 주민공람 / 주민설명회 / 구의회건의청취
 - '24.07~08월 ○ 도시계획위원회 심의
 - '24.08~09월 ○ 정비계획 결정(변경) 고시 (목표)