

관수동구역 소단위정비 제1지구 정비계획 결정(변경)(안)

- 의회의견청취 -

2025.09.02.



종로구

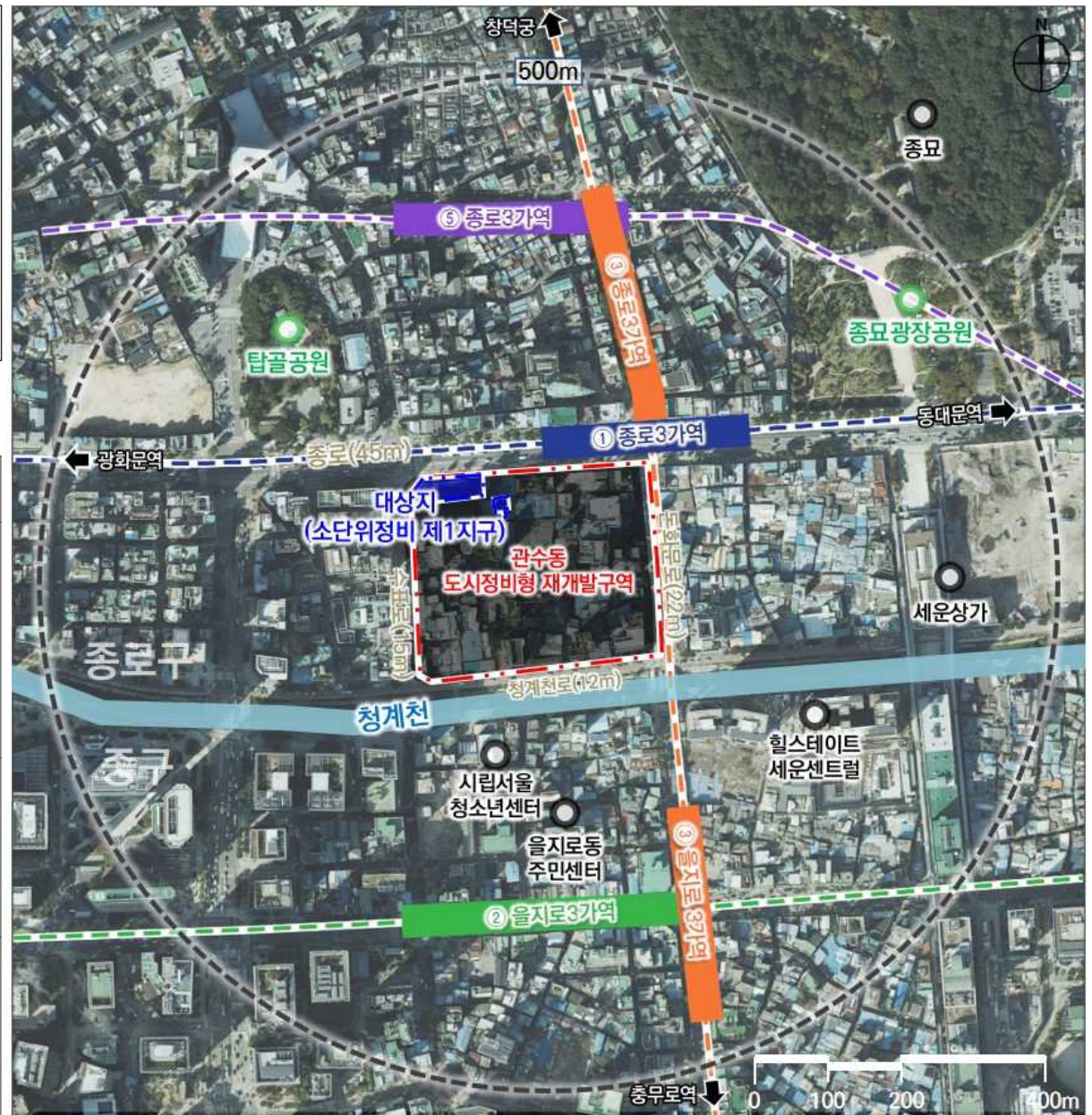
■ 사업추진배경

- 서울시고시 제 2024-187호로 결정된 「관수동 일대 도시정비형 재개발구역」 내 ‘소단위정비 제1지구’에 대하여
- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조의 규정에 따른 노후·불량 건축물 및 정비기반시설 개선을 위한 정비계획 변경 절차 이행

■ 대상지 개요

위치	종로구 종로3가 103-2번지 일원
면적	• 관수동구역 : 40,811.8㎡ • 소단위정비 제1지구 : 1,495.9㎡ - 획지 : 1,233.1㎡ - 정비기반시설(도로+공원) : 262.8㎡
용도지역·지구 등	• 일반상업지역 • 방화지구 • 역사문화환경 보존지역(탐골공원)
기타	• 서울도심(4대문안) • 역사도심 중점경관관리구역 • 종로(폭45m) 및 수표로(폭15m) 연접

■ 위치도



■ 사업추진경위

2024. 04. 11.	관수동 일대 정비구역 및 정비계획 지형도면 고시(서고 제2024-187호)
2024. 11. 22.	관수동 일대 정비구역 소단위정비 제1지구 정비계획 결정(변경) 주민제안
2024. 12. 05. ~ 12. 19.	관수동 일대 정비구역 소단위정비 제1지구 정비계획 변경신청에 따른 사전협의
2025. 05. 16.	신속통합기획 1차 자문회의
2025. 06. 26.	신속통합기획 2차 자문회의
2025. 07. 25. ~ 08. 25.	관수동 일대 도시정비형 재개발구역 소단위정비 제1지구 정비계획 결정(변경)(안) 공람공고
2025. 07. 28. ~ 08. 08.	관수동 일대 정비구역 소단위정비 제1지구 정비계획 변경신청에 따른 관련부서 협의
2025. 08. 06.	관수동 일대 정비구역 소단위정비 제1지구 정비계획 변경을 위한 주민설명회
현재	구 의회의견청취



도시관리계획 현황

- 일반상업지역, 방화지구
- 관수동 일대 도시정비형 재개발구역

상위·관련계획

- 서울도심
- 역사도심 중점경관관리구역
- 역사문화환경 보존지역(탐골공원)

건축물 현황

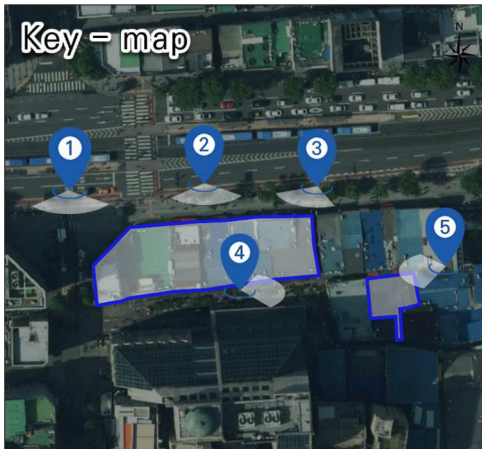
동 수	총 12동 (근생 7동 / 영업 4동 / 위락 1동)
노후도	91.6%(11동/12동)

토지 현황

총 필지 수	12필지(100.0%)
사유지	12필지(100.0%)
국공유지	-

동의 현황

총소유자/면적	14인 / 1,495.9㎡
동의자수	11인(78.6%)
동의면적	1,205.0㎡(80.6%)



■ 사업추진현황 : 총 12개 지구 중 시행중 3개(25%), 미시행 9개(75%)

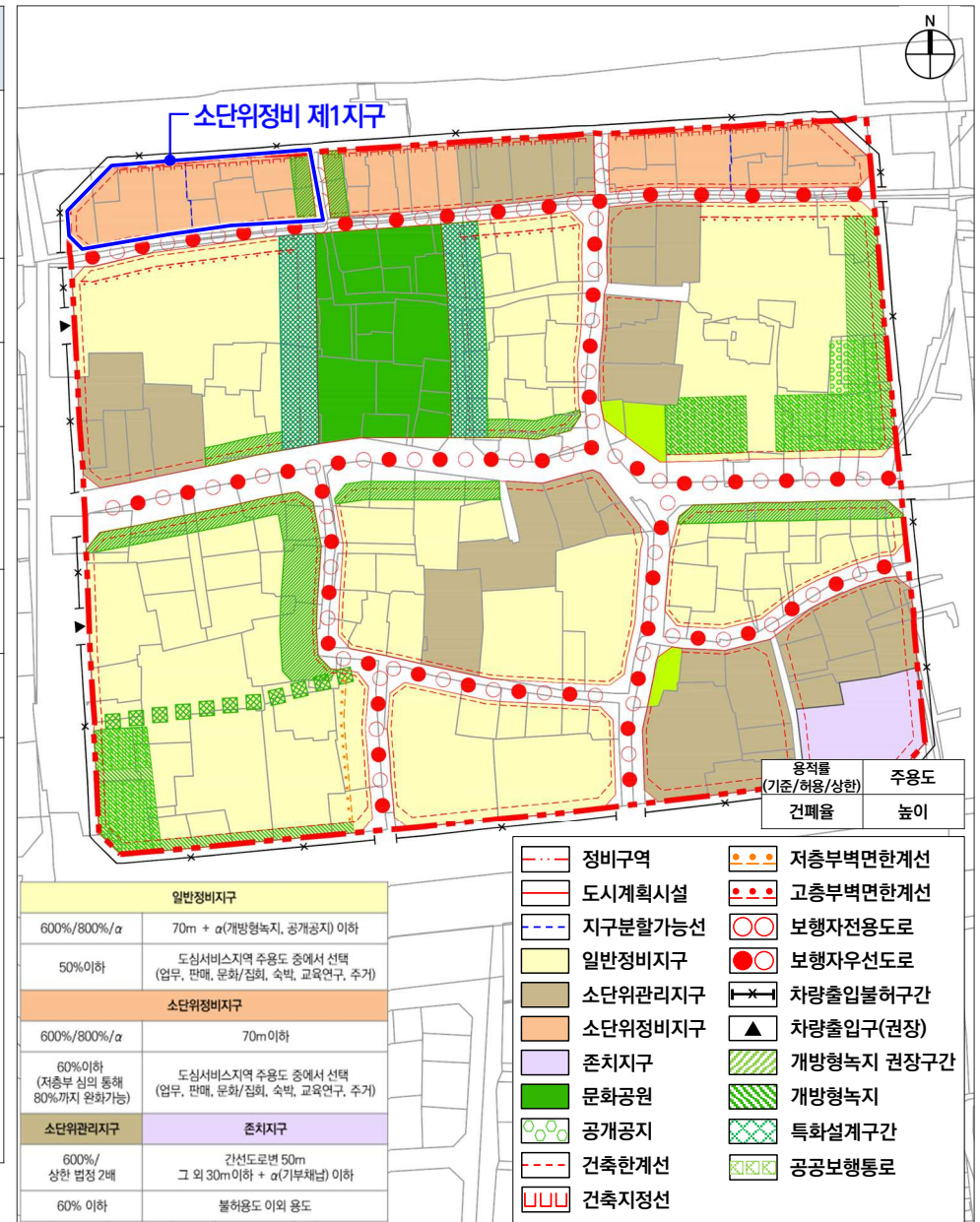
구분		면적(㎡)	비고
합계		40,811.8	구역 전체 면적
소계		30,220.0	일반정비+소단위정비
일반 정비	1지구	3,581.4	-
	2지구	2,899.7	-
	3지구	4,730.4	시행중 (통합심의 완료)
	4지구	4,224.9	-
	5지구	1,614.9	-
	6지구	1,654.3	-
	7지구	2,002.0	-
	8지구	3,401.3	시행중 (통합심의 완료)
	9지구	2,417.0	-
소단위 정비	1지구	1,495.9	정비기반시설 262.8㎡ 포함
	2지구	799.3	-
	3지구	1,398.9	-



■ 관수동 일대 도시정비형 재개발구역 정비계획

구분	소단위정비 제1지구 계획내용
시행면적	• 1,484.3㎡
대지면적	• 1,233.1㎡
순부담률	• 16.9%
주용도	• 도심서비스 주용도 중에서 선택
건폐율	• 60% 이하 단, 저층부(5층, 20m 이하)는 심의 통해 완화 가능(최대 80%)
용적률	• 기준 : 600% / 허용 : 800% / 상한 : 법정2배 이하
높이	• 70m 이하
건축선	• 건축한계선 - 수표로변 2m - 수표로20길변 1m • 저층부 건축지정선 - 종로변 1m(건축물(3층 이하)외벽선이 건축지정선에 2/3 이상 접할 것) ※ 종로변 건축선 지정(폭원3m) 폭원 완화 변경고시 시 적용 가능

※ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이는 「2030 서울특별시 도시 주거환경정비 기본계획 (도시정비형 재개발사업 부문)」준용



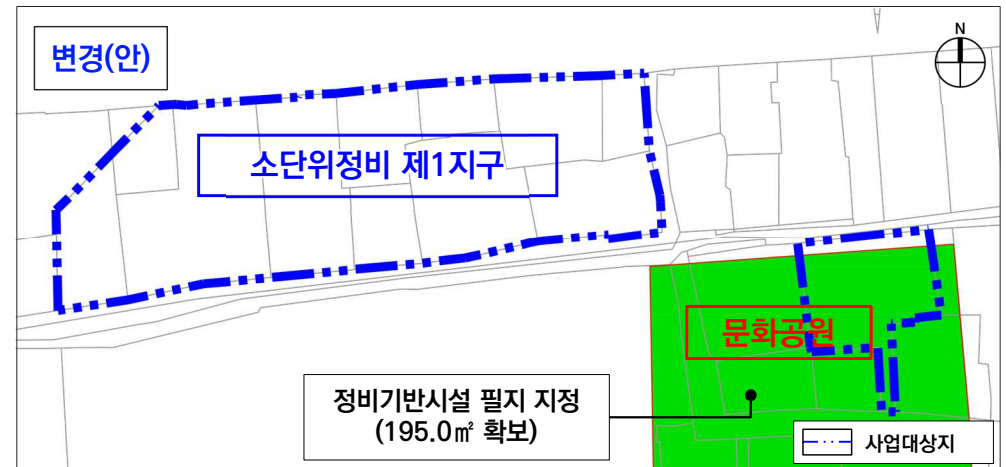
정비계획 결정(변경)에 관한 사항

■ 정비지구 결정(변경)(안)

구분	지구명	위치	시행면적(㎡)	계획면적(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
기정	소단위정비 제1지구	종로구 종로3가 103-2번지 일대	1,484.3	1,233.1	251.2	증) 11.6㎡
변경			1,495.9		262.8	

■ 변경 사유서

지구명	변경내용	변경사유
소단위정비 제1지구	사업시행지구 면적 변경 - 1,484.3㎡ → 1,495.9㎡	정비기반시설 필지 확보에 따라 사업시행 면적 변경

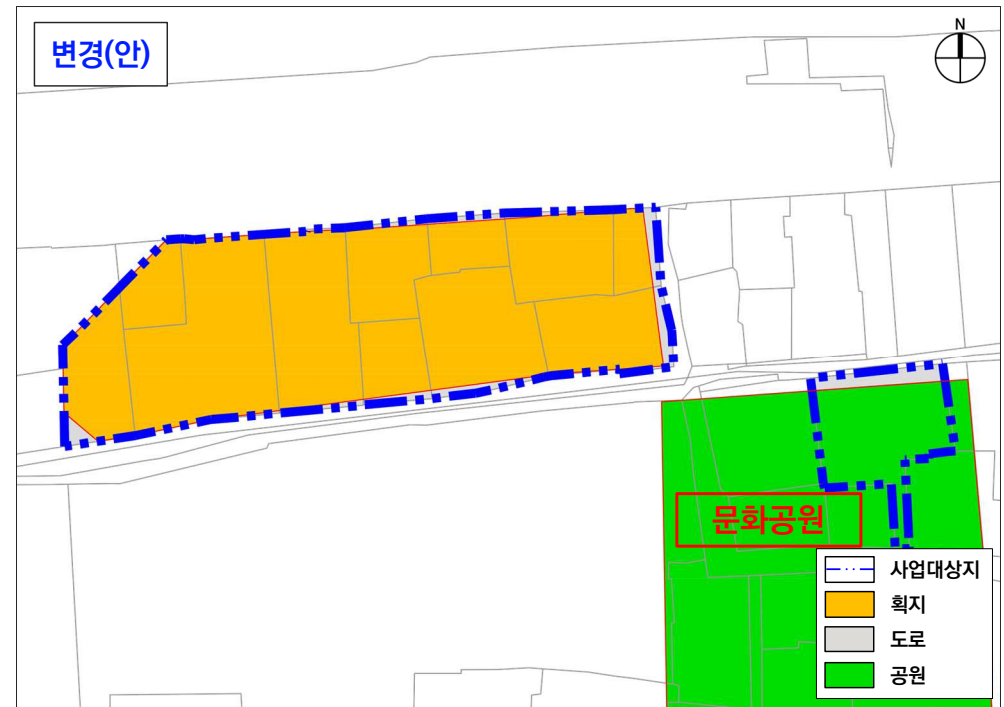
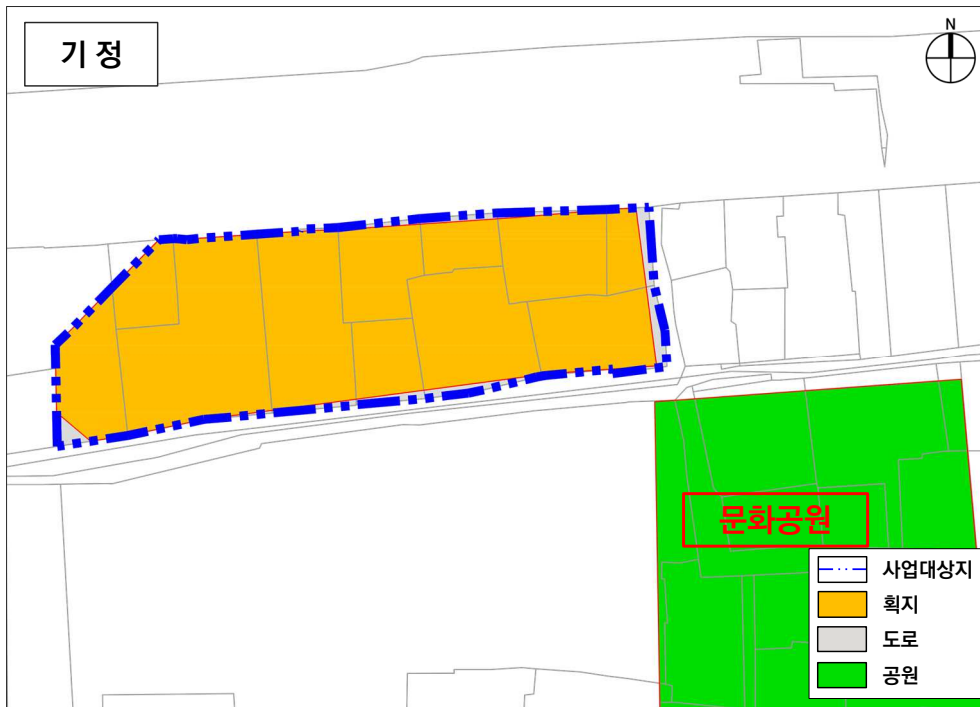


■ 정비사업의 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	-	-

■ 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,484.3	증) 11.6	1,495.9	100.0	-
획지		1,233.1	-	1,233.1	82.5	-
정비기반시설	소계	251.2	증) 11.6	262.8	17.5	-
	도로	251.2	증) 11.6	93.1	6.2	-
	공원			169.7	11.3	-



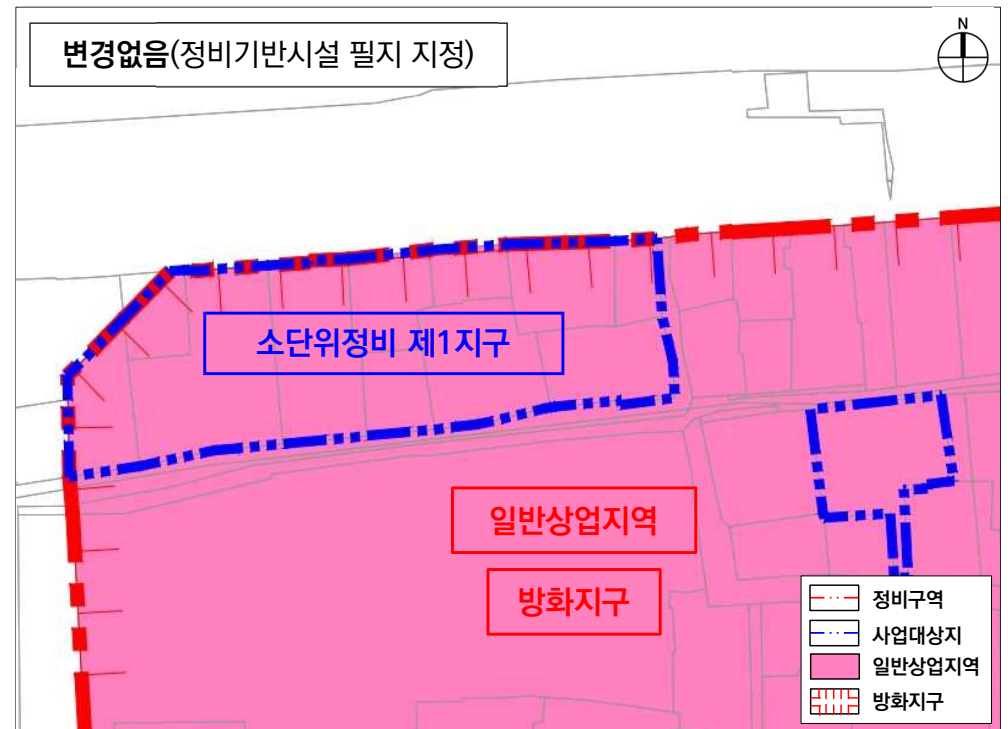
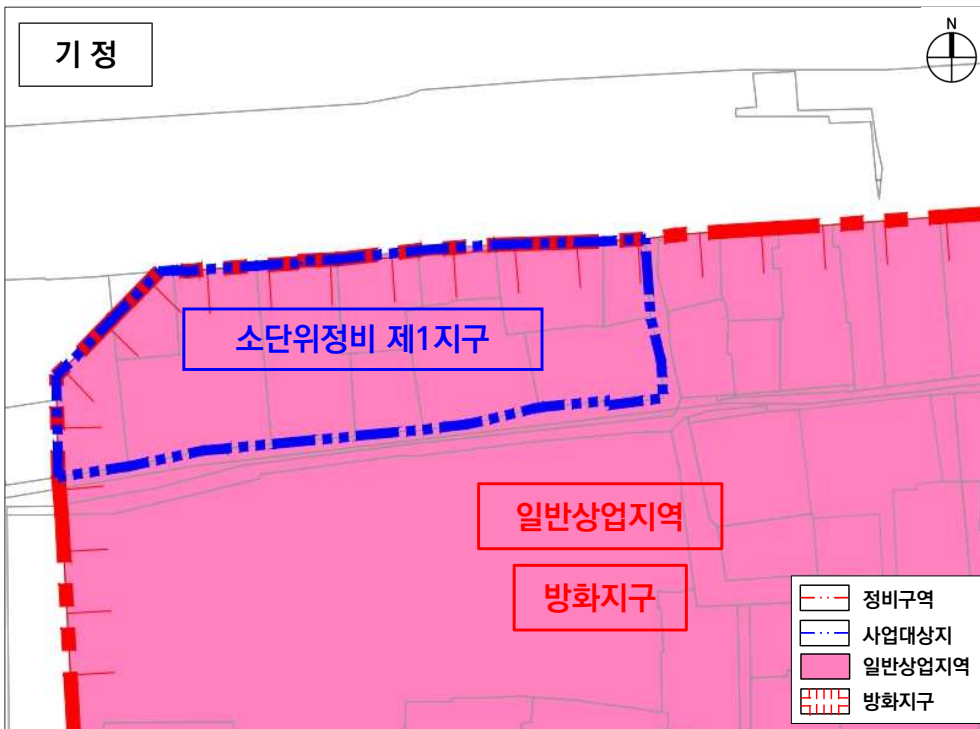
■ 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

1) 용도지역 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
소단위정비 제1지구	일반상업지역	1,484.3	증)11.6	1,495.9	100.0

2) 용도지구 : 변경없음

구분		면적(㎡)			최초결정일
		기정	변경	변경후	
소단위정비 제1지구	집단형 방화지구	1,484.3	증)11.6	1,495.9	서고 제2024-504호 ('24.10.24.)

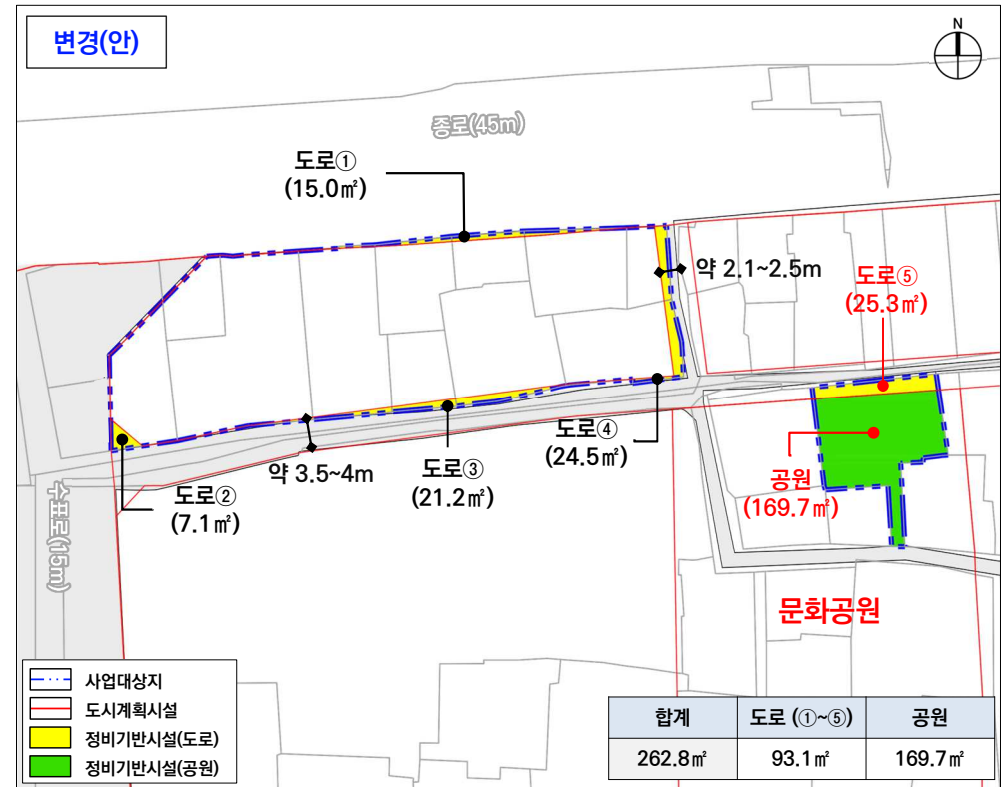
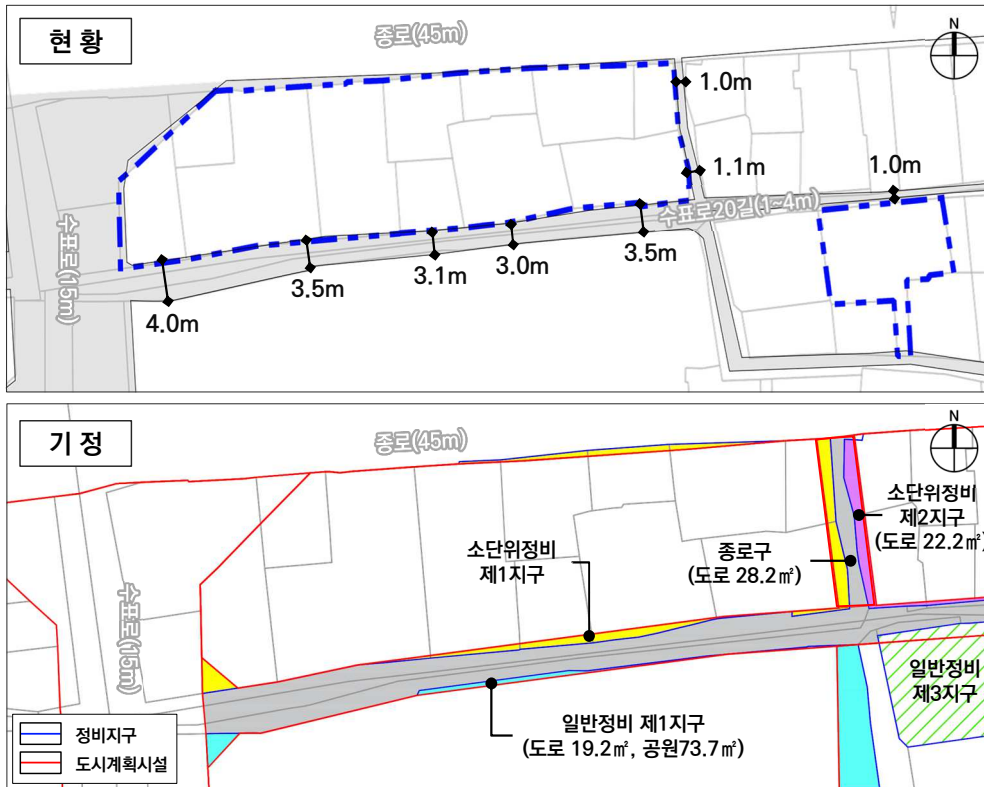


정비기반시설 설치(부담)계획(안)(변경)

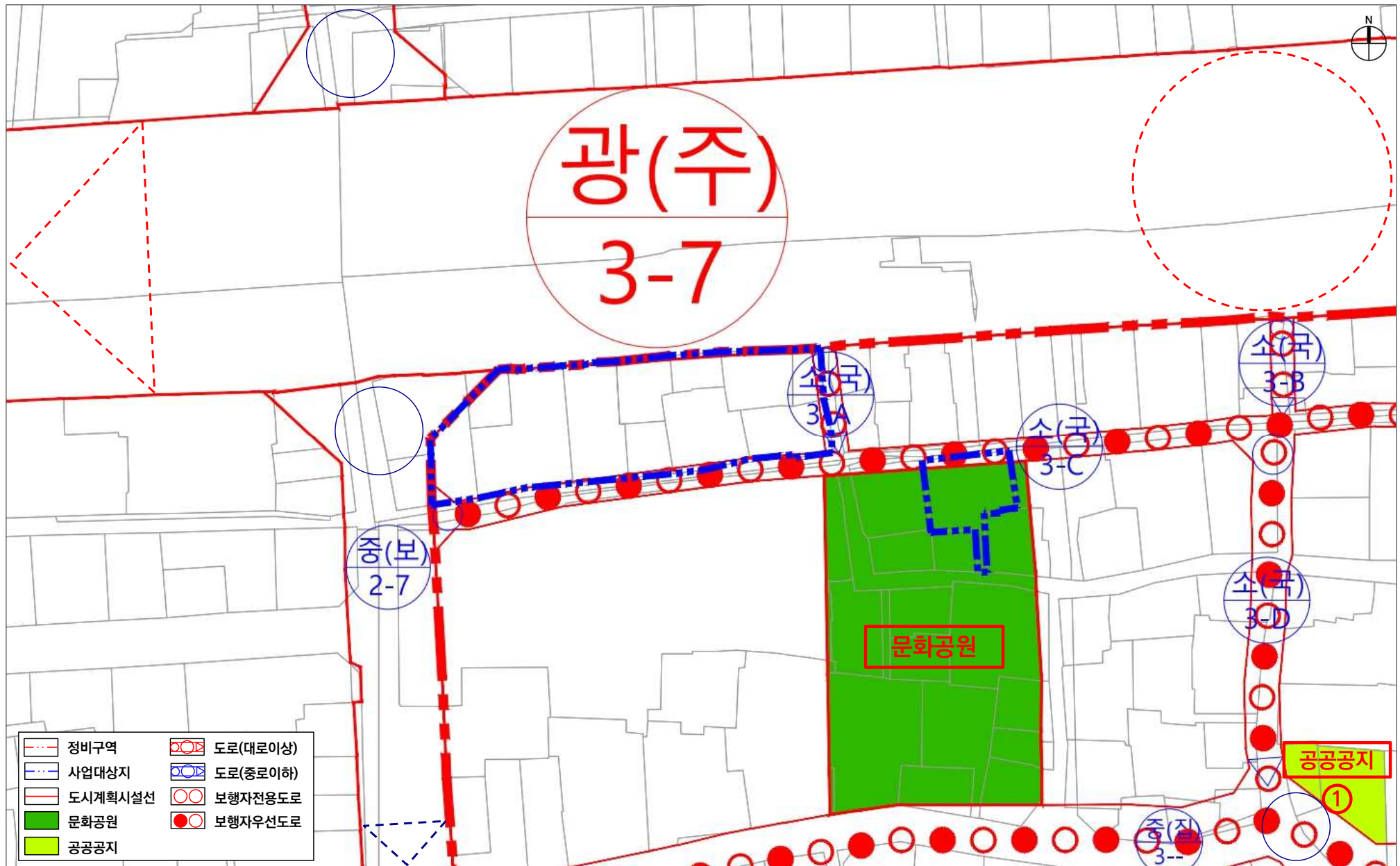
구분	사업지구	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)			계획기반 시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지 내 용도폐지 되는 국공유지(㎡)	순부담면적 (㎡)	순부담률 (%)	비고
				계	도로	공원					
기정	소단위정비 제1지구	1,484.3	1,233.1	251.2	251.2		-	-	251.2	16.9	정비지구 16.9% 이상
변경		1,495.9		262.8	93.1	169.7			262.8	17.5	

* 순부담률 = 순부담면적 / (시행면적 - 계획기반시설 내 기존 공공용지 - 대지 내 용도폐지 되는 국공유지)

* 정비기반시설(문화공원, 공공공지, 도로)는 순부담률 미달 일반정비지구 및 소단위정비지구에서 확보



■ 정비기반시설 결정도(변경없음)



■ 공공기여(종합)

구분				기정(㎡)	변경(㎡)	비고
정비기반시설	① 토지	부지	도로	251.2	93.1	증) 11.6㎡
			공원		169.7	
		건축물 대지지분	-	-	-	-
	② 건축물(환산면적)		-	-	-	-
	③ 순부담 산정시 제외면적 (국공유지)		새로 설치되는 정비기반시설내	-	-	-
			용도 폐지되는 기존 정비기반시설	-	-	-
	합계(① + ② - ③)			251.2	262.8	-
	순부담면적			251.2	262.8	16.9% → 17.5%

■ 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	지구구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거이주	
기정	소단위정비	1,484.3	획지	1,233.1	종로구 종로3가 103-2번지 일대	11	-	-	11	-	-
변경	제1지구	1,495.9				12	-	-	12	-	-

■ [소단위정비 제1지구]건축물에 관한 계획 결정(변경)조서

구분		주용도	건폐율	용적률(기준/허용/상한)	높이	비고
기정	소단위정비 제1지구	*도심서비스지역 주용도 중 선택	60% 이하 단, 저층부(5층, 20m이하)는 심의 통해 완화가능(최대 80%)	600%/800%/법정2배이하	70m 이하	-
변경		업무시설	저층부(5층, 20m이하) 80%이하 고층부 60%이하	600%/740%/945%이하		

* 건축물 주용도는 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 준용하며, 소단위정비형의 경우 토지이용에 따른 건축물 주용도를 적용하지 아니할 수 있으며 관련법에 따름(서울특별시_제2024-187호_고시/2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획)

- 토지이용 유도방향(도심서비스지역) : 업무, 상업지원, 문화, 여가, 숙박 등 도심활동을 지원하는 서비스기능 유도
- 건축물 주용도(도심서비스지역, 선택가능) : 업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구, 주거

1) 건축물 지정용도

구분	위치	계획 내용	비고
신설	소단위정비 제1지구	지상1~2층 「건축법 시행령」 [별표1] - 제3호 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 - 제4호 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장 - 제7호 판매시설 중 상점	-

* 적용기준 : 가로활성화 용도는 연도형 상업시설 설치, 1층 바닥면적 합계의 2/3 이상 설치 또는 1,2층 바닥면적 합계의 1/2 이상 설치

■ 결정사유서

구분	변경 내용	변경 사유
신설	소단위정비 제1지구 - 지정용도 신설 - 저층부(1~2층)의 지정용도 신설	종로변과 종로3가역 일대의 저층부 가로활성화를 위한 지정용도 도입

■ [소단위정비 제1지구]건축선에 관한 결정 조서(변경없음)

구분	계획 내용	비고
건축한계선	• 수표로변 : 2m / 수표로20길변 : 1m	-
저층부 건축지정선(3층 이하)	• 종로변 : 1m(건축물 외벽선이 건축지정선에 2/3 이상 접할 것) ※ 종로변 건축선 지정(폭원 3m) 폭원 완화 변경고시 시 적용 가능	-
고층부 건축지정선(6층 이상)	• 수표로20길변(일반정비지구1·2·3) : 4m	해당없음

■ 용적률 완화 사항(종합)

소단위정비 제1지구		
945% 이하 적용		
A : 기준용적률(600%)	600% 이하	
B : 허용용적률(740%)	140% 적용 : 친환경개발 20% + 도시경제활성화 100% + 안전·방재 20%	
C : 상한용적률(945%)	순부담 면적	262.8㎡(17.5%) / 도로 : 93.1㎡ + 공원 : 169.7㎡
	공공시설 등 제공 후 대지면적	1,495.9㎡
	상한용적률	205% 적용 : 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α토지) = 205.02%

1) 허용용적률 인센티브

인센티브 항목			완화요건	산정식	적용량
계획 유도	친환경 개발	신재생에너지	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가설치시	정량	20%
	도시경제 활성화	지역별도시경제 활성화 유도 용도	벤처기업 및 벤처기업 집적시설 도입 시 = 600% × (600.94㎡ / 1,233.1㎡) × 0.4 = 116.96%	정률	100%
	안전·방재	방재관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	정량	20%
허용용적률 인센티브				140%	

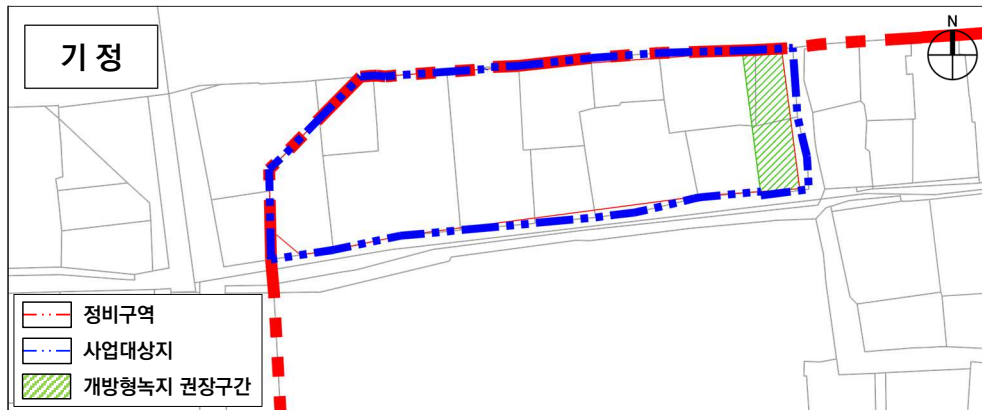
2) 상한용적률 인센티브

구분		내용	비고
사업시행면적(㎡)	①	1,495.9	소단위정비 제1지구
획지면적(㎡)	②	1,233.1	공공시설 등 제공 후 대지면적
계획공공용지(㎡)	③	262.8	도로 : 93.1㎡, 공원 : 169.7㎡
기존공공용지	④	-	-
순부담면적(㎡)	⑤	262.8	③ - ④
α		0.2131	⑤ ÷ ②
공공시설 제공에 따른 인센티브 용적률		허용용적률 × (1.3 × α) = 740% × (1.3 × 0.2131) = 740% × 0.27706 = 205.02% ⇒ 205%	

■ [소단위정비 제1지구]기타에 관한 결정(변경)조서

1) 대지 내 공지

구분		계획 내용	비고
공공보행통로		• 일반정비지구 4·8 : 폭원 4m 확보	해당없음
전면공지		• 건축한계선 및 건축지정선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 전면공지 조성	-
공개공지	기정	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 개방형녹지 연계하여 적정 위치에 조성	-
	변경	• 관련법령 및 정비유도지침에 따라 적정 위치에 조성 ※ 소단위정비 제1지구 수표로변 공개공지 조성	-



2) 건축물의 형태 및 외관(변경없음)

구분	적용위치	계획 내용	비고
저층부 외관	구역 전체	• 1층 벽면적의 70% 이상 투시형 구조(공원 조망 등 고려한 저층부 입면계획)	-

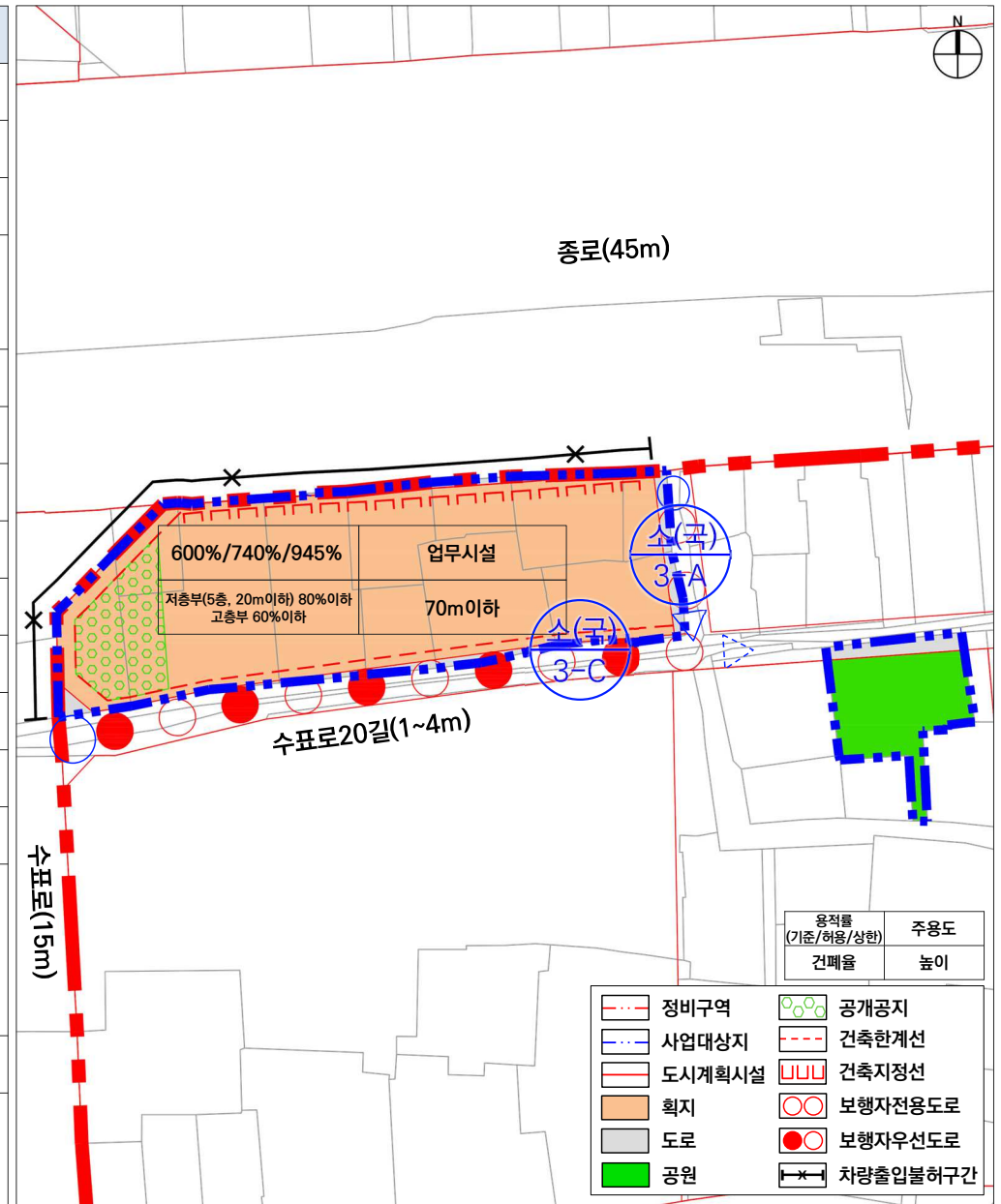
3) 개방형 녹지(변경)

구분		적용위치	계획 내용	비고
폐지	권장구간	소단위정비 제1지구	• 도로경계선에서부터 최소 5~13m 확보 권장	-
	공통사항		• ‘녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준’ 준수	-

* 개방형 녹지 권장구간 내 공개공지 조성에 따른 폐지

정비계획(안)

구 분		계획(안)	
시행면적		1,495.9㎡	
획지면적		1,233.1㎡	
주용도		업무시설	
건폐율		저층부(5층, 20m이하) 80%이하 고층부 60%이하	
용적률	기 준	600% 이하	
	허용	740% 이하	
	상 한	945% 이하	
공공시설	순부담		262.8㎡
	토 지	소 계	262.8㎡
		도 로	93.1㎡
		공 원	169.7㎡
높이계획		70m 이하	
건축선	건축한계선	수표로변 2m, 수표로20길변 1m	
	저층부 건축지정선 (3층 이하)	종로변 1m [건축물(3층이하) 외벽선이 건축지정선에 2/3이상 접할 것 ※ 종로변 건축선 지정(3m) 폭원 완화 변경고시시 적용 가능	
차량진출입불허구간		간선변	
공개공지		관련법령 및 정비유도지침에 따라 적정 위치에 조성 ※ 소단위정비 제1지구 수표로변에 공개공지 조성	



건축계획(안)

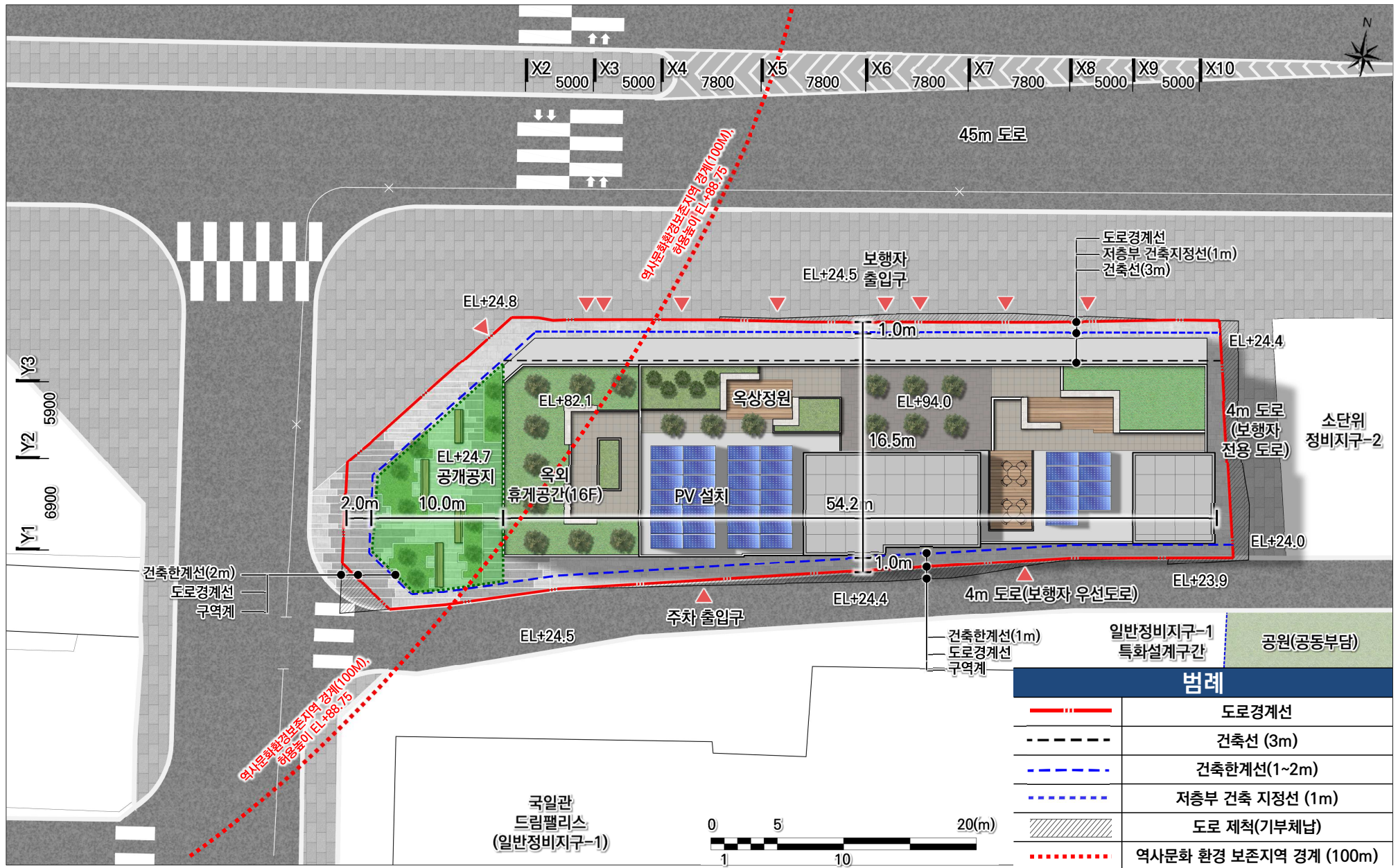
■ 건축개요

구 분		계획(안)	비 고
획지면적		1,233.1㎡	-
건축면적		816.2㎡	-
용 도		업무시설	-
연면적	합 계	14,911.58㎡	-
	지 상	11,642.69㎡	-
	지 하	3,268.89㎡	-
건축규모		지하 4층 ~ 지상 18층	-
건폐율	저층부(1~5층)	66.19%	80% 이하
	고층부	57.64%	60% 이하
용적률		944.18%	상한 945% 이하
높 이		69.8m	70m 미만
주차대수		*33대(법정대비 33.7%) (기계식 32대+지상 1대)	법정 100대 이하
공개공지		124.98㎡(10.14%)	법정 10% 이상
조경면적		207.52㎡(16.83%)	법정 15% 이상



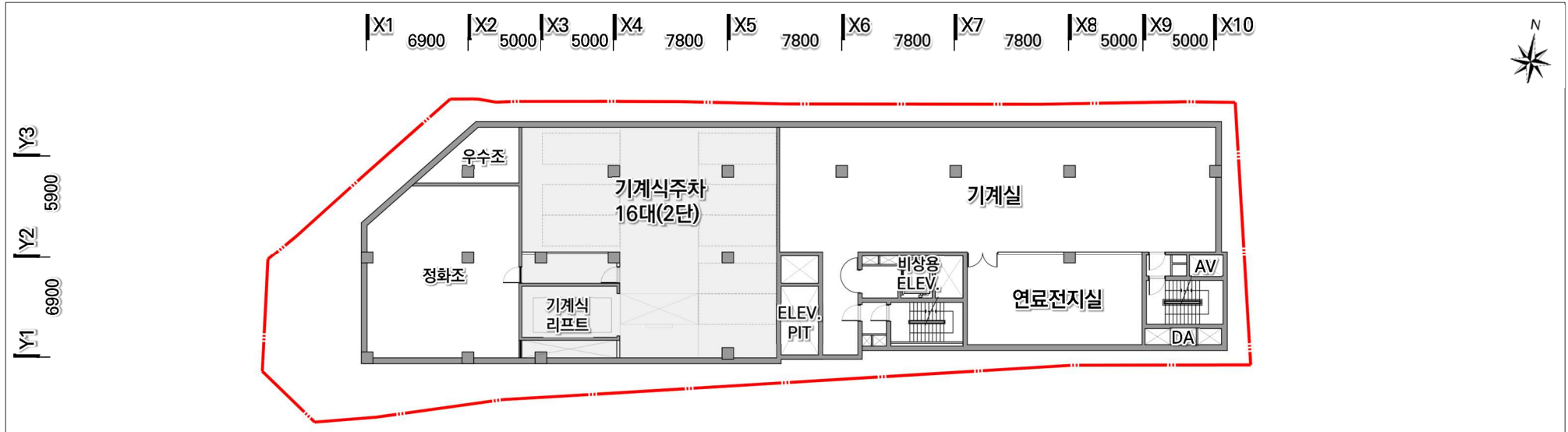
* 대상지 부설주차장 설치제한지역 내 위치하여 주차대수 최소화 계획

■ 배치도

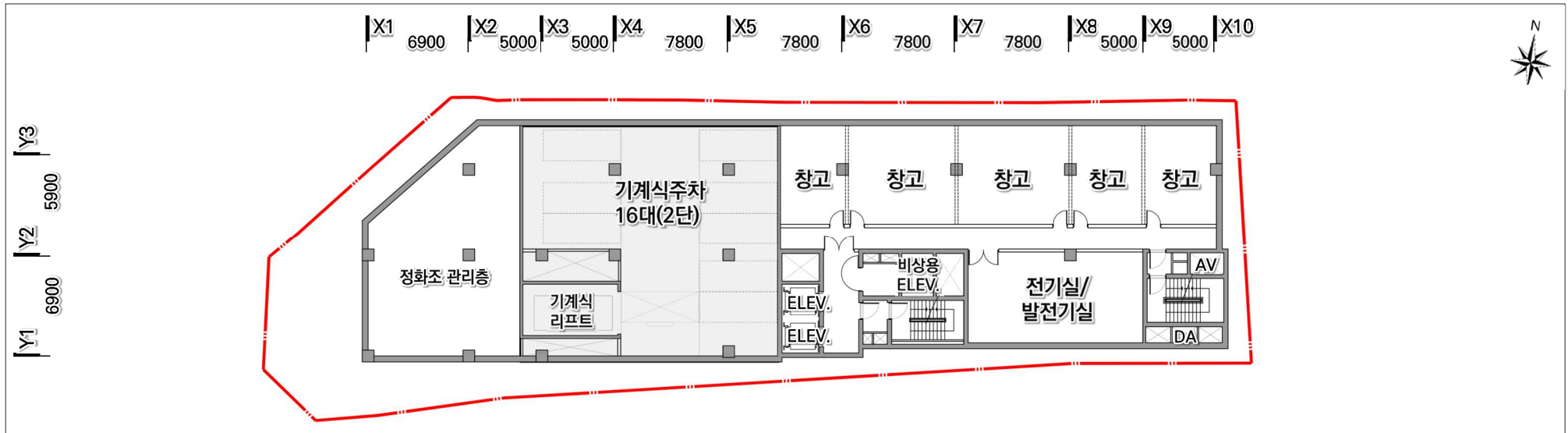


■ 평면도

■ 지하 4층 평면도

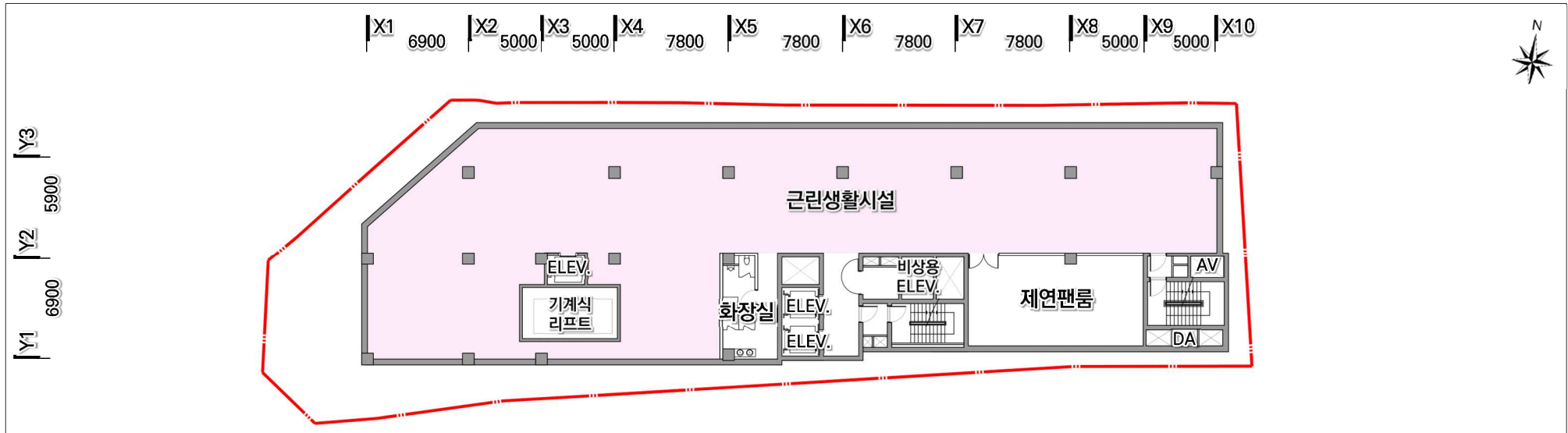


■ 지하 3층 평면도



■ 평면도

■ 지하 2층 평면도

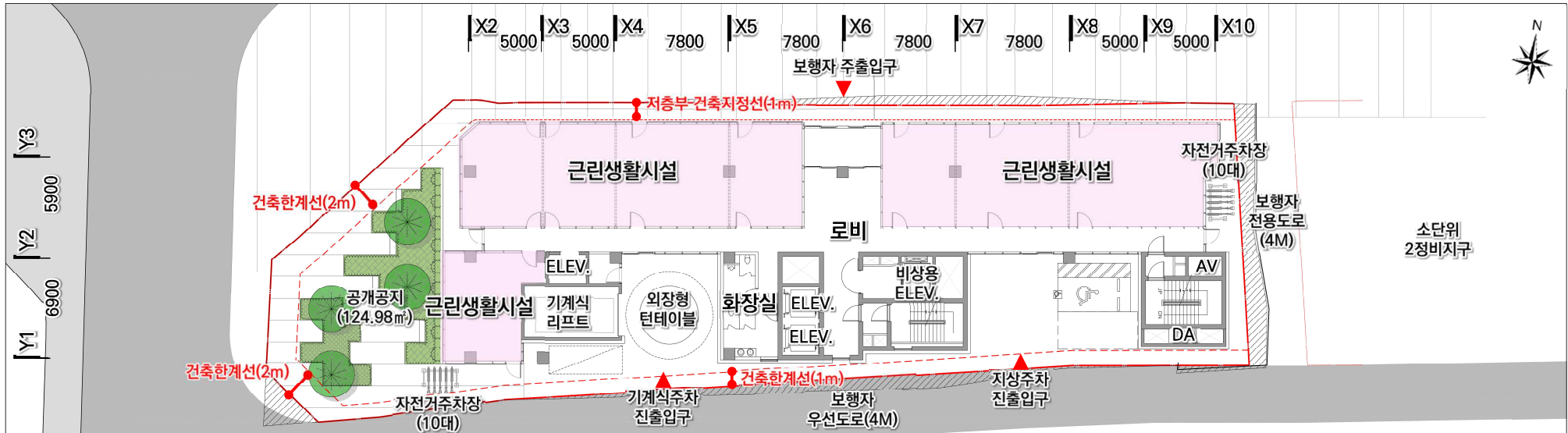


■ 지하 1층 평면도

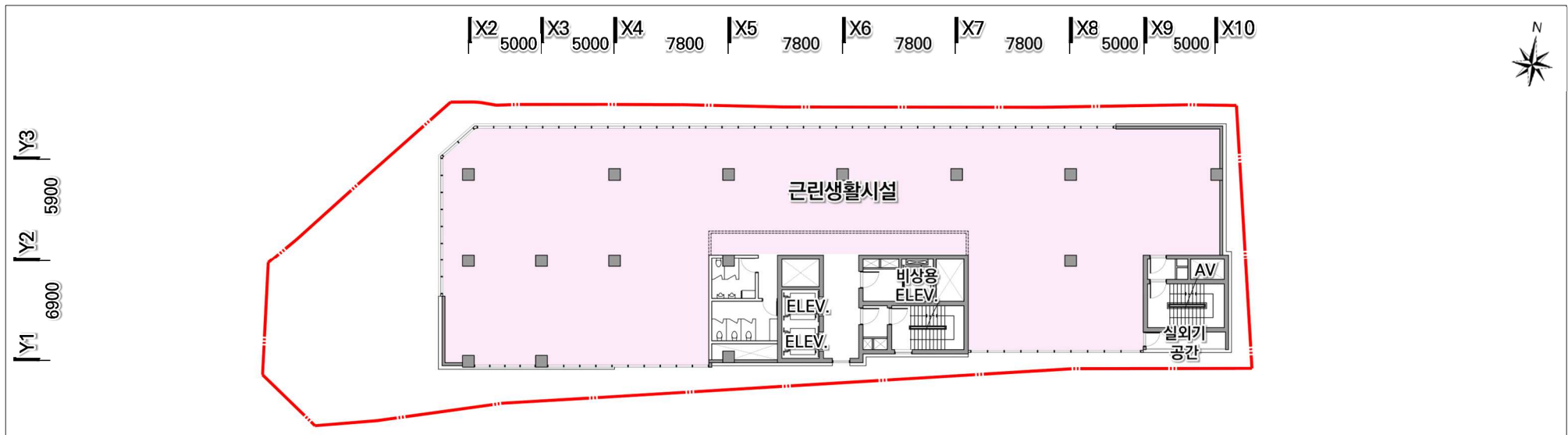


■ 평면도

■ 지상 1층 평면도

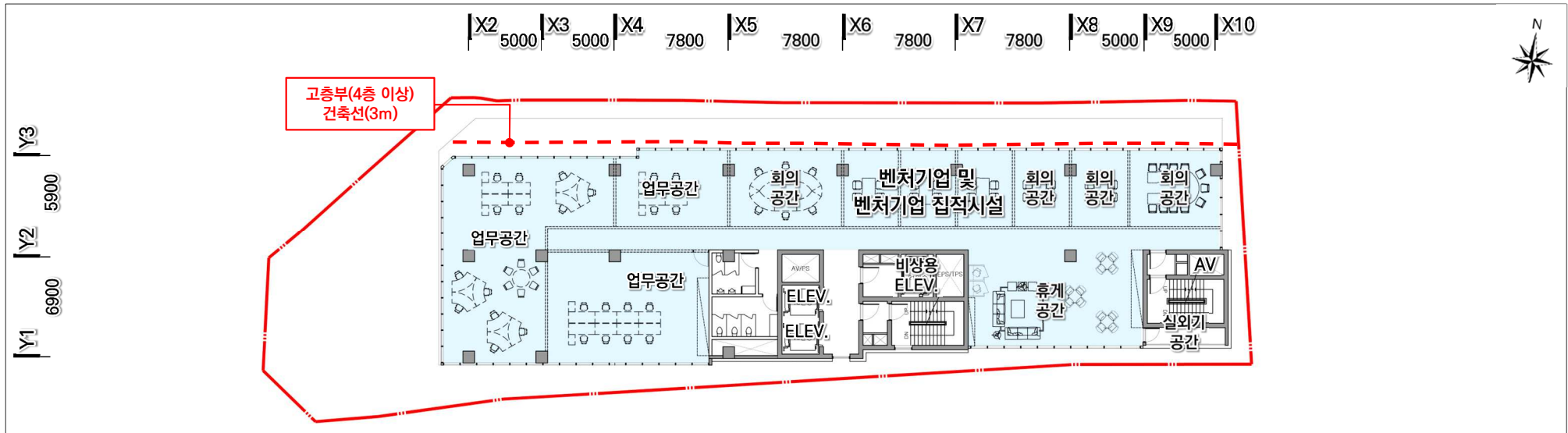


■ 지상 2~3층 평면도

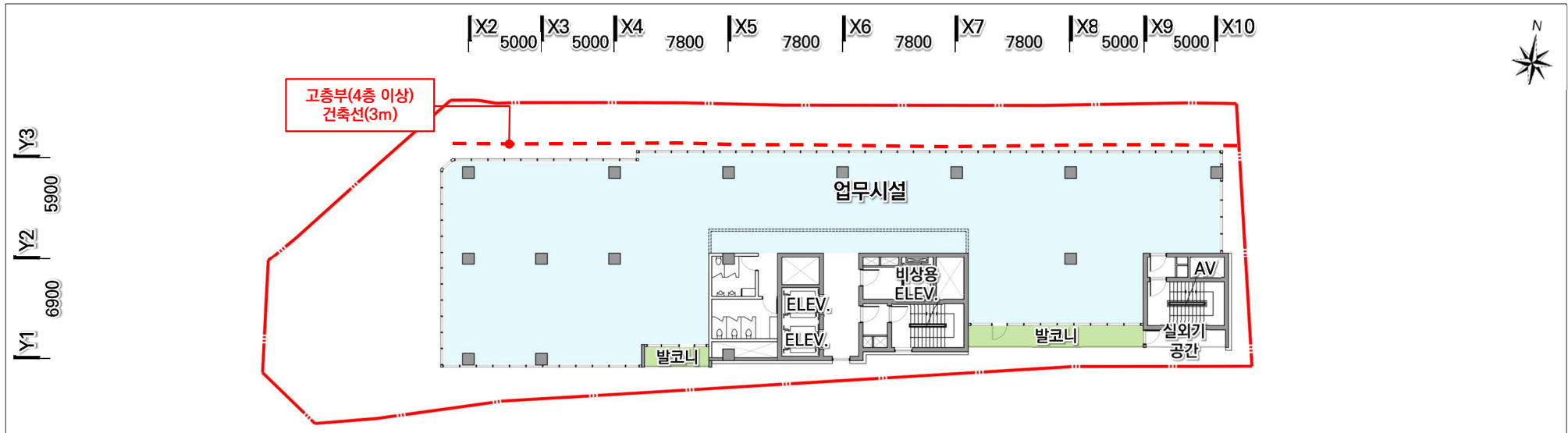


■ 평면도

■ 지상 4층 평면도

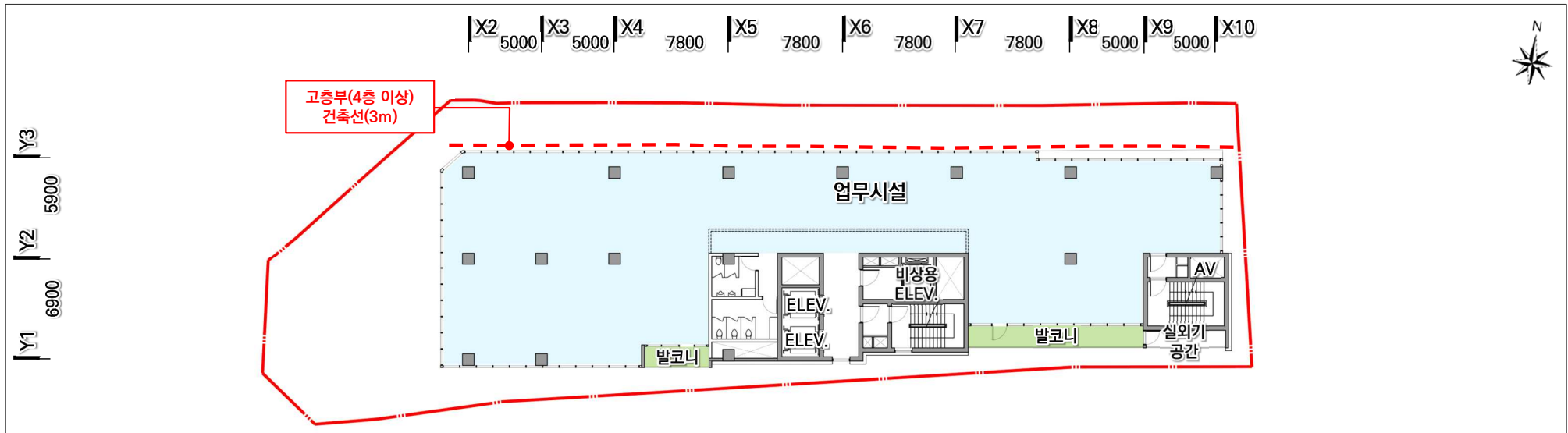


■ 지상 5~9층 평면도



■ 평면도

■ 지상 10~15층 평면도



■ 지상 16층 평면도

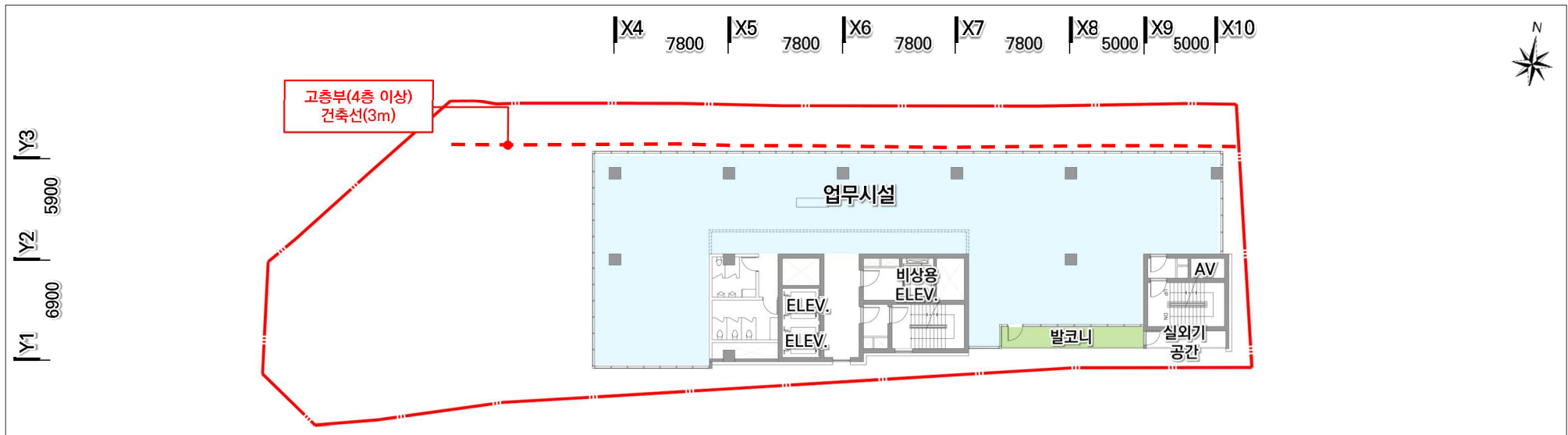


■ 평면도

■ 지상 17층 평면도



■ 지상 18층 평면도

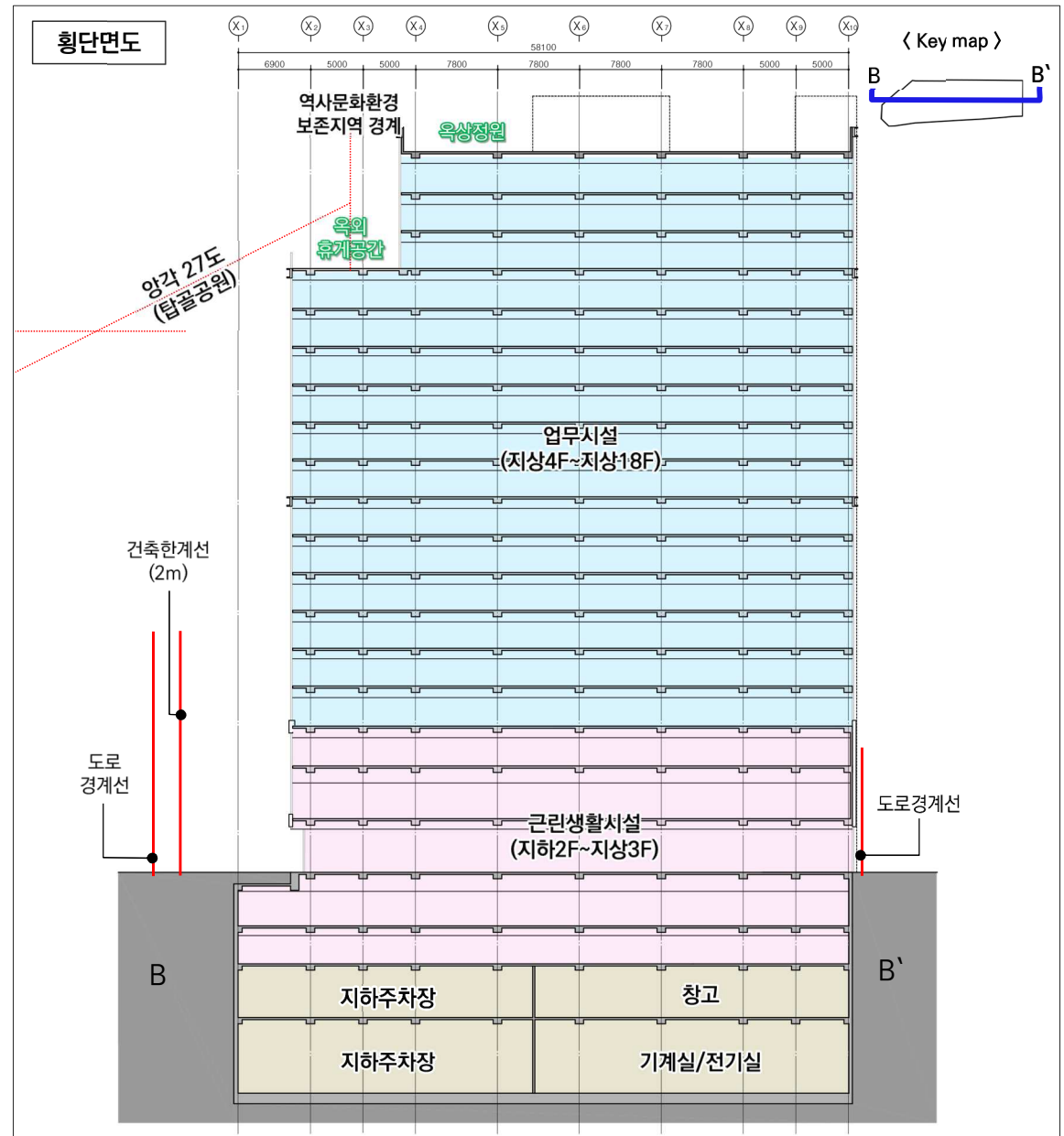
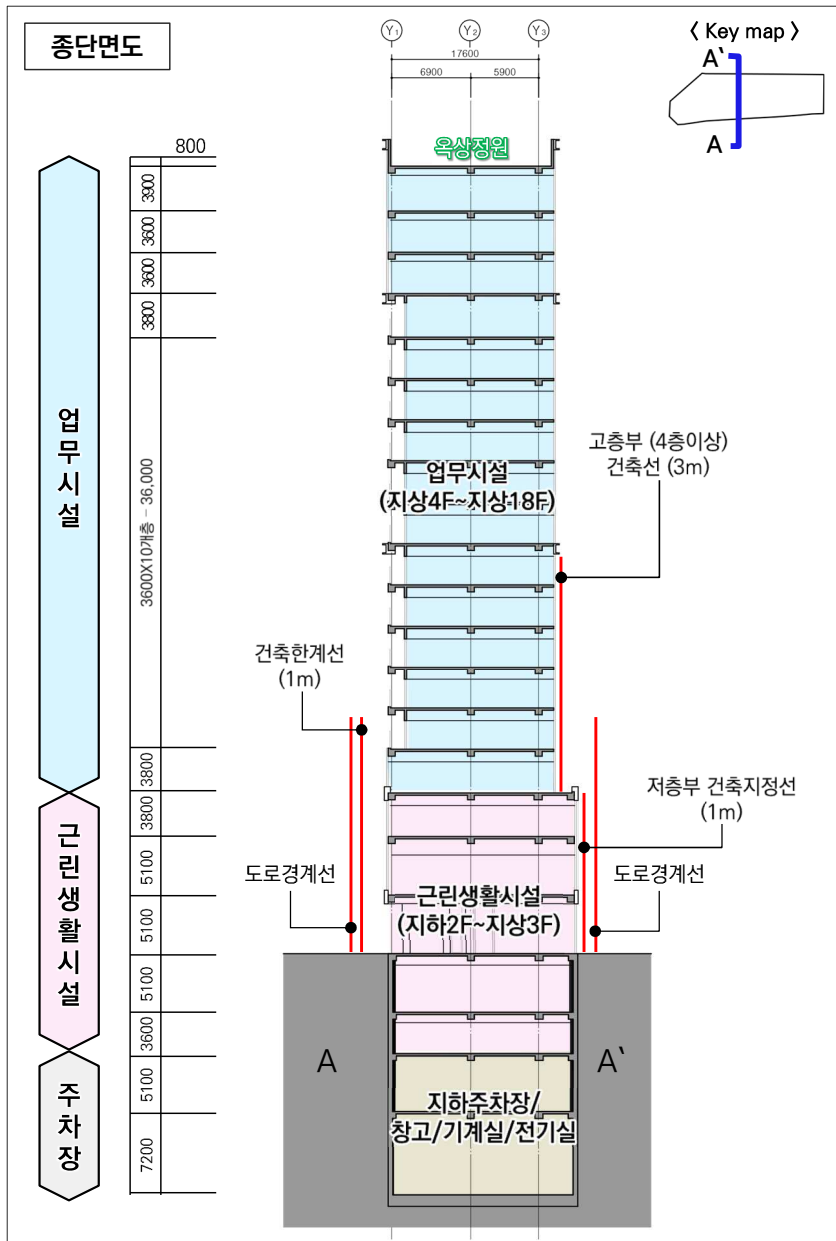


■ 평면도

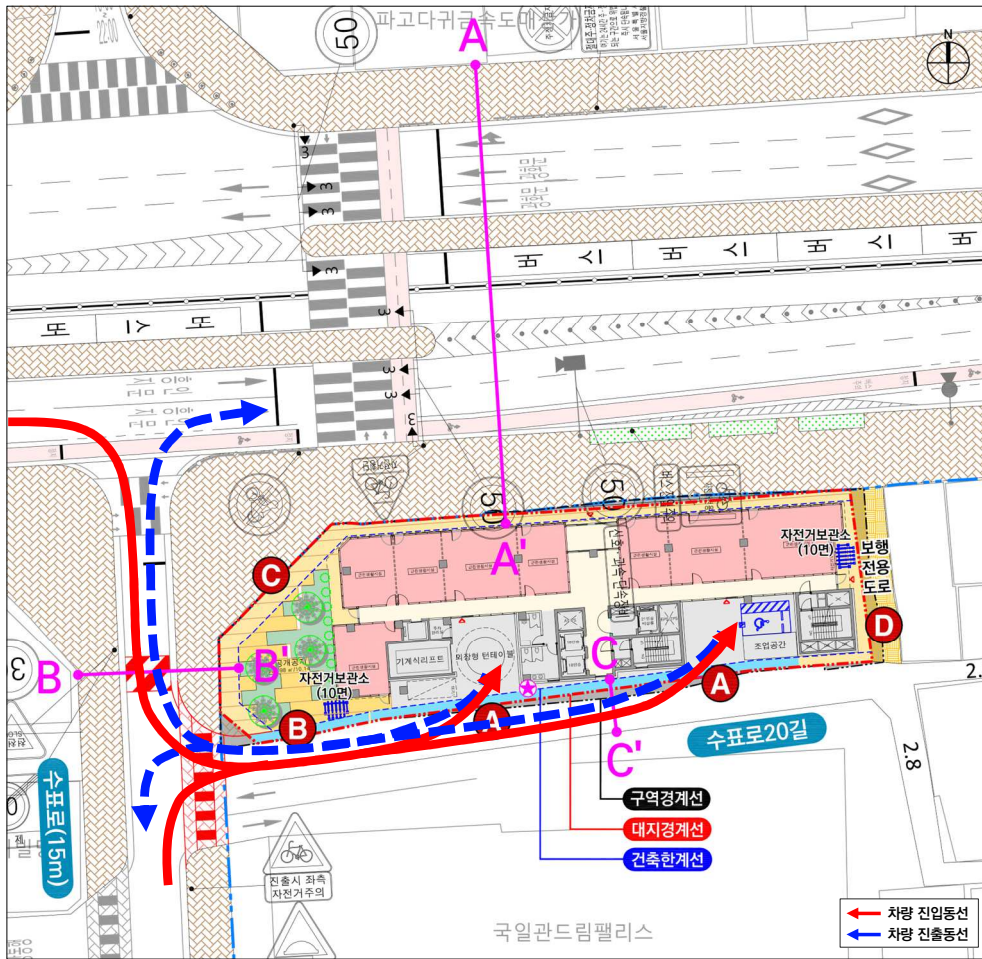
■ 지붕 평면도



■ 종횡단면도

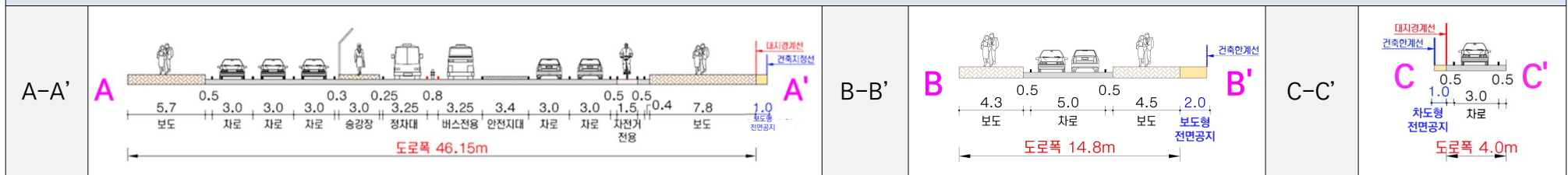


■ 교통처리계획도(단기안)

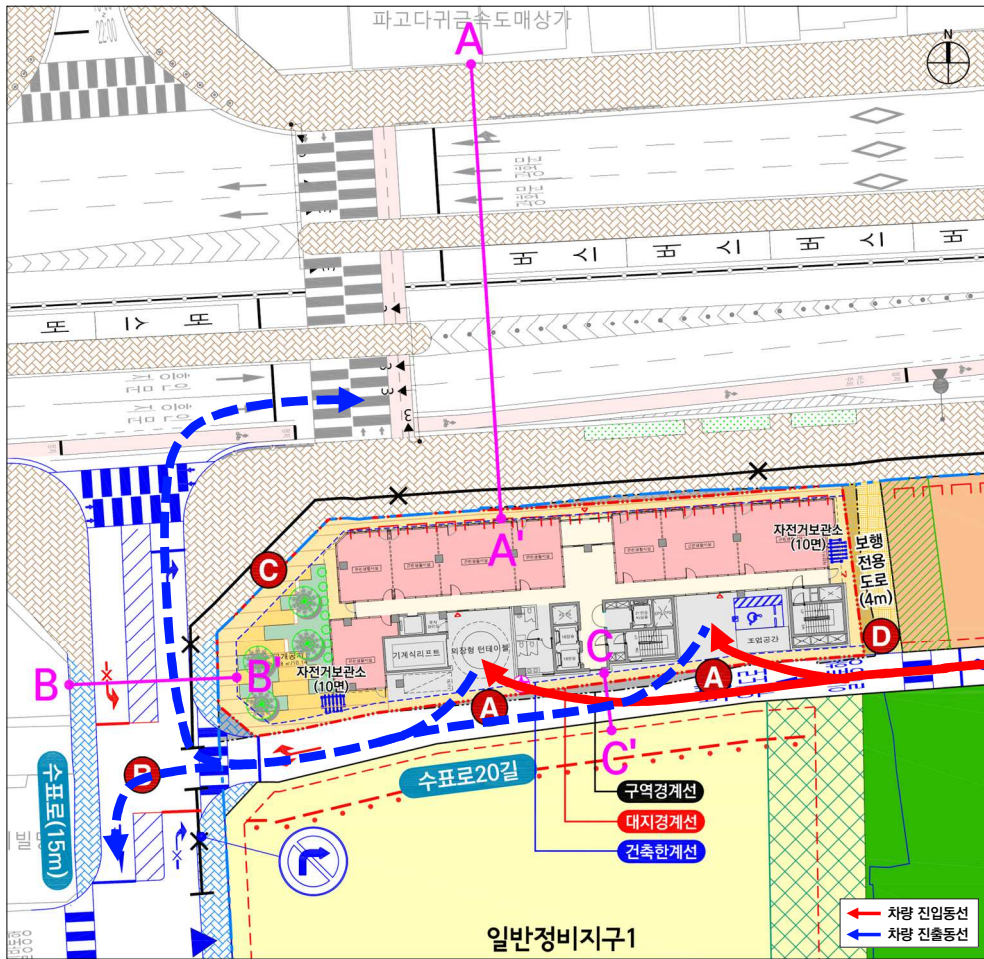


구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 신호주기 최적화 운영방안 제시(2개소)
진출입 동선	A	• 사업지 남측 수표로20길상 차량 진출입구 설치(2개소) - 좌회전 진입, 우회전 진출
	B	• 사업지 남측 차량진출입구간 차도형 전면공지 설치(B=1.0m) - 인접구역 개발시(장기안) 보도형 전면공지로 변경
	-	• 사업지 남측 수표로20길 기부채납을 통한 도로폭 추가 확보
보행 및 자전거	C	• 사업지 북측, 서측, 남측으로 보도형 전면공지 설치 (B=1.0~2.0m)
	D	• 보행자 전용도로 설치
	-	• 사업지 주변 기부채납을 통한 보도 추가 확보
주차		• 자전거보관소 설치(20대분, 법정주차의 20.0%)
	-	• 법정(최고한도)대수 : 100대수, 수요대수 : 89대(2030년 기준) • 주차계획 : 33대(기계식 32대, 자주식 1대) - 법정(최고한도)대비 : 33.3%, 수요대비 : 37.1% - 장애인주차 : 1대 - 조업주차 : 1대(계획주차대수에서 제외) - 대기주차 : 1대(계획주차대수에서 제외)
	★	• 차량경고등 설치(지상 : 1개소)
교통안전 및 기타	★	

도로 단면도

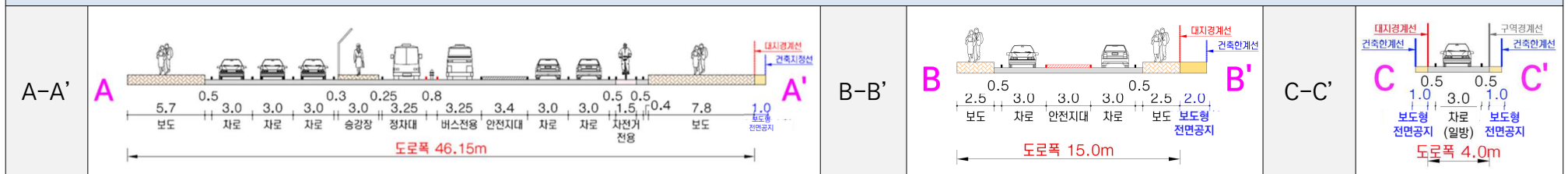


■ 교통처리계획도(장기안)



구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 「관수동 일대 도시정비형 재개발구역 정비계획, 2024.4」 교통처리계획도 반영
	-	• 주변 교차로 신호주기 최적화 운영방안 제시(2개소)
진출입 동선	A	• 사업지 남측 수표로20길상 차량 진출입구 설치(2개소) - 우회전 진입, 우회전 진출
	-	• 사업지 남측 수표로20길 기부채납을 통한 도로폭 추가 확보
보행 및 자전거	B	• 수표로20길 → 수표로 접속부 교차로 운영 - 좌·우회전 진출
	C	• 사업지 북측, 서측, 남측으로 보도형 전면공지 설치 (B=1.0~2.0m)
	D	• 보행자 전용도로 설치
	-	• 사업지 주변 기부채납을 통한 보도 추가 확보
주차	-	• 자전거보관소 설치(20대분, 법정주차의 20.0%)
	-	• 법정(최고한도)대수 : 100대수, 수요대수 : 89대(2030년 기준) • 주차계획 : 33대(기계식 32대, 자주식 1대) - 법정(최고한도)대비 : 33.3%, 수요대비 : 37.1% - 장애인주차 : 1대 - 조업주차 : 1대(계획주차대수에서 제외) - 대기주차 : 1대(계획주차대수에서 제외)
교통안전 및 기타	☆	• 차량경고등 설치(지상 : 1개소)

도로 단면도



■ 추정지분율

• 추정지분율 : 100%

- 분양대상자 투자금액 / 총 사업비

$$= (54,535,011 + 4,648,988 + 83,829,068) / 143,013,068 = 100\% = 1$$

구 분		금액(천원)	비 고
종후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)	계	143,013,068	-
	분양예정지 대지평가액	97,905,599	①
	신축건물시설 평가액	45,107,469	②
대지조성비		38,721,599	③
총 종전 토지 및 건물평가액		54,535,011	④
총 대지평가차액		4,648,988	① - ③ - ④ = ⑤
비용부담액(사업시행자 부담 원칙)		83,829,068	② + ③ = ⑥

※종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 총사업비(종후 평가금액 추산액)는 향후 관리처분계획을 위한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 (종후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여 정비사업비(추산액)를 기준으로 작성(단, 정확성을 위해 약식 종후평가 권장)

■ 개별 분양대상자 투자금액

• 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액)

- 임의 산정(A)의 종전 토지등소유자의 종전 자산(토지 또는 건축물) : 5,847,618(가정)(⑦)

- (A)의 개별 종전토지 또는 건물 평가액 비율 = 5,847,618(⑦) / 54,535,011(④) ≒ 10.72%(⑧)

- (A)의 개별 대지평가차액 = 4,648,988(⑤) × 10.72%(⑧) ≒ 498,496(⑨)

- (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 5,847,618(⑦) + 498,496(⑨) = 6,346,114(⑩)

- (A)의 지분율 = 6,346,114(⑩) / 143,013,068(①+②) ≒ 4.44%

■ 추정수익률

• 추정수익률(사업시행에 따른 개별 종전자산의 수익률) : 108.5%

- 개별 권리가액 상당액 / 개별 종전자산(토지 또는 건축물) × 100%

■ 추정분담금 산출

• 추정분담금(개략적인 개별 분담금)산출 방식

- 개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액

※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대인 경우 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수)

• (A)의 종전토지 또는 건물 평가액 58.4억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금

구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고
업무시설	지상5층(공급656㎡)	36,752	7,300,922	6,346,114	954,807	지급
	지상17층(공급518㎡)	36,752	5,757,244	6,346,114	588,870	수령
근린생활시설	지상3층(공급436㎡)	35,409	4,595,498	6,346,114	2,159,682	수령

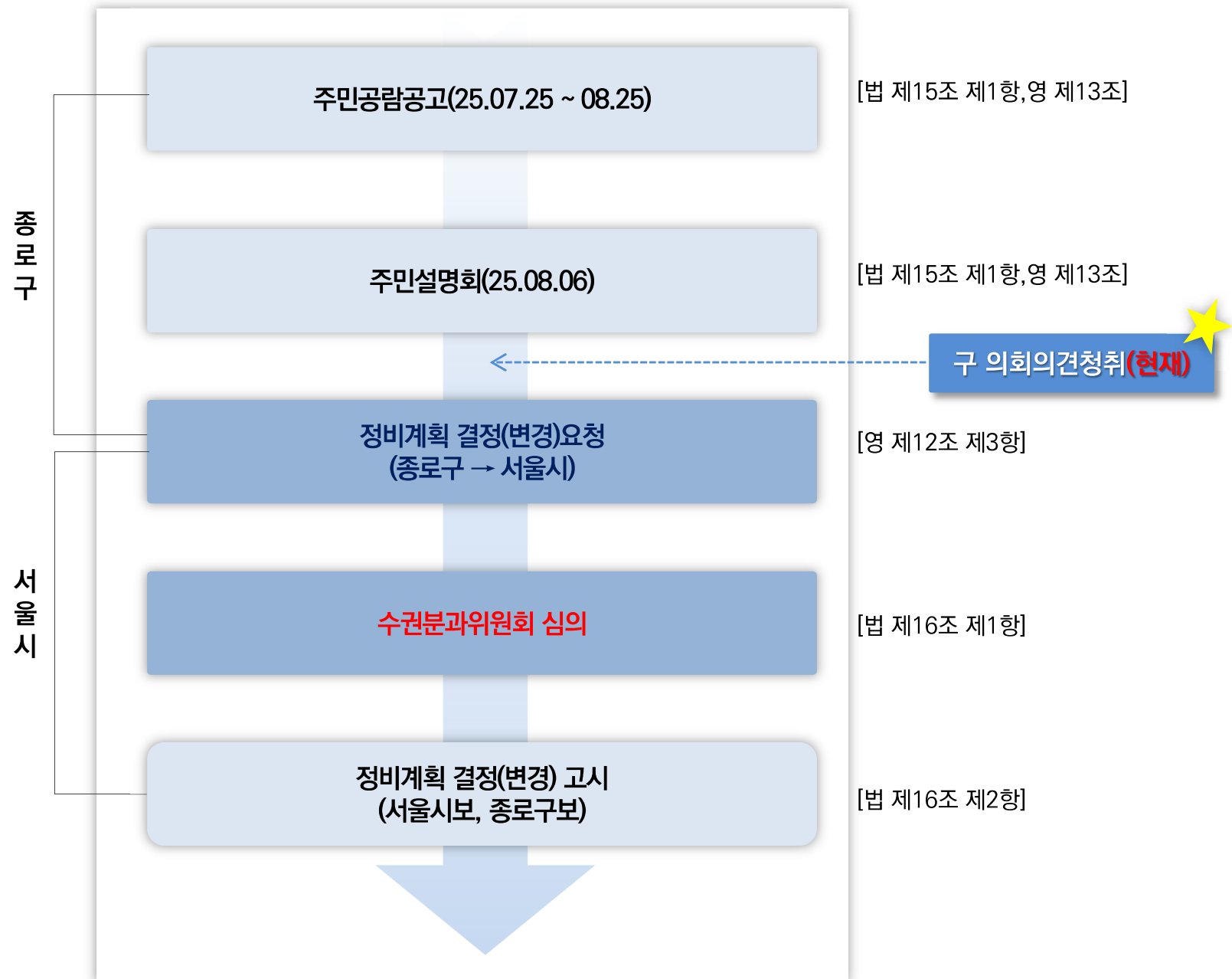
※상기 비례율 및 추정분담금은 향후 조정될 수 있음

■ 주민공람공고

- 건 명 : 관수동구역 소단위정비 제1지구 정비계획 변경(안)
- 공람기간 : 2025. 07. 25. ~ 2025. 08. 25. (31일)
- 공람장소 : 종로구청 9층 도시개발과
- 제출의견 : 의견없음

■ 주민설명회

- 일 시 : 2025. 08. 06. 10시
 - 장 소 : 종로구청 3층 다목적실
 - 참석대상 : 관수동구역 소단위정비 제1지구 토지등소유자(16인) 및 이해관계인
 - 제출의견 : 의견없음
-



**참석해주셔서
감사합니다**