수송 도시정비형 재개발구역 1-2지구
정비계획 결정(변경) 에 대한 의견청취(안)

의 안 번 호	3409

제 출 년 월 일 : 2026. 1. 23.

제 출 자 : 종로구청장

1. 상정사유

- 대상지는 「녹지생태도심 재창조 전략」 및 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 개정에 따라 기 결정된 정비계획을 반영하고 정비사업을 시행하기 위하여 수송구역 1-2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)에 대한 의회 의견을 청취하고자 함.

2. 사업개요

- 위 치 : 서울특별시 종로구 수송동 146-12번지 일대
- 지구면적 : 4,072.8㎡ (획지 3,612.2㎡, 정비기반시설 460.6㎡)
- 도시계획사항 : 일반상업지역, 역사문화환경보존지역(의정부지), 중점경관관리구역(서울도심), 정비구역

3. 추진경위

- 1976. 12. 22. : 대림산업 신축(사용승인)
  - 연면적 : 24,621.74㎡
  - 건폐율 / 용적률 : 45.36% / 484.99%
  - 층수 / 높이 : 지하3층, 지상12층 / 51.95m
- 2010. 12. 31. : 수송 도시환경정비구역 지정(서고 제2010-485호)

- 2021. 11. 25. : 수송 도시정비형 재개발구역 1-2지구 정비계획 결정(변경) (서고 제2021-604호)
- 2023. 2. 16. : 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 고시 [도시정비형재개발사업부문] (서울특별시고시 제2023-50호)
- 2024. 11. 21. : 수송 도시정비형 재개발구역 1-2지구 정비계획 결정(변경) (서고 제2024-562호)
- 2024. 12. 24. : 정비사업 통합심의위원회 접수
- 2025. 1. 21. : 개방형녹지 자문회의
- 2025. 2. 14. : 「초고층 건축물 재난관리에 관한 특별법」 개정
  - 법 제2조 2호 지하연계 복합건축물 제외 기준 신설
    : 화재 발생 시 열과 연기의 배출이 쉬운 구조를 갖춘 건축물
- 2025. 11. 6. : 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경 고시 [도시정비형재개발사업부문] (서울특별시고시 제2025-608호)
- 2025. 12. 5. ~ 2026. 1. 5. : 정비계획(안) 공람공고 및 관련부서 협의
- 2026. 1. 7. : 개방형녹지 자문회의

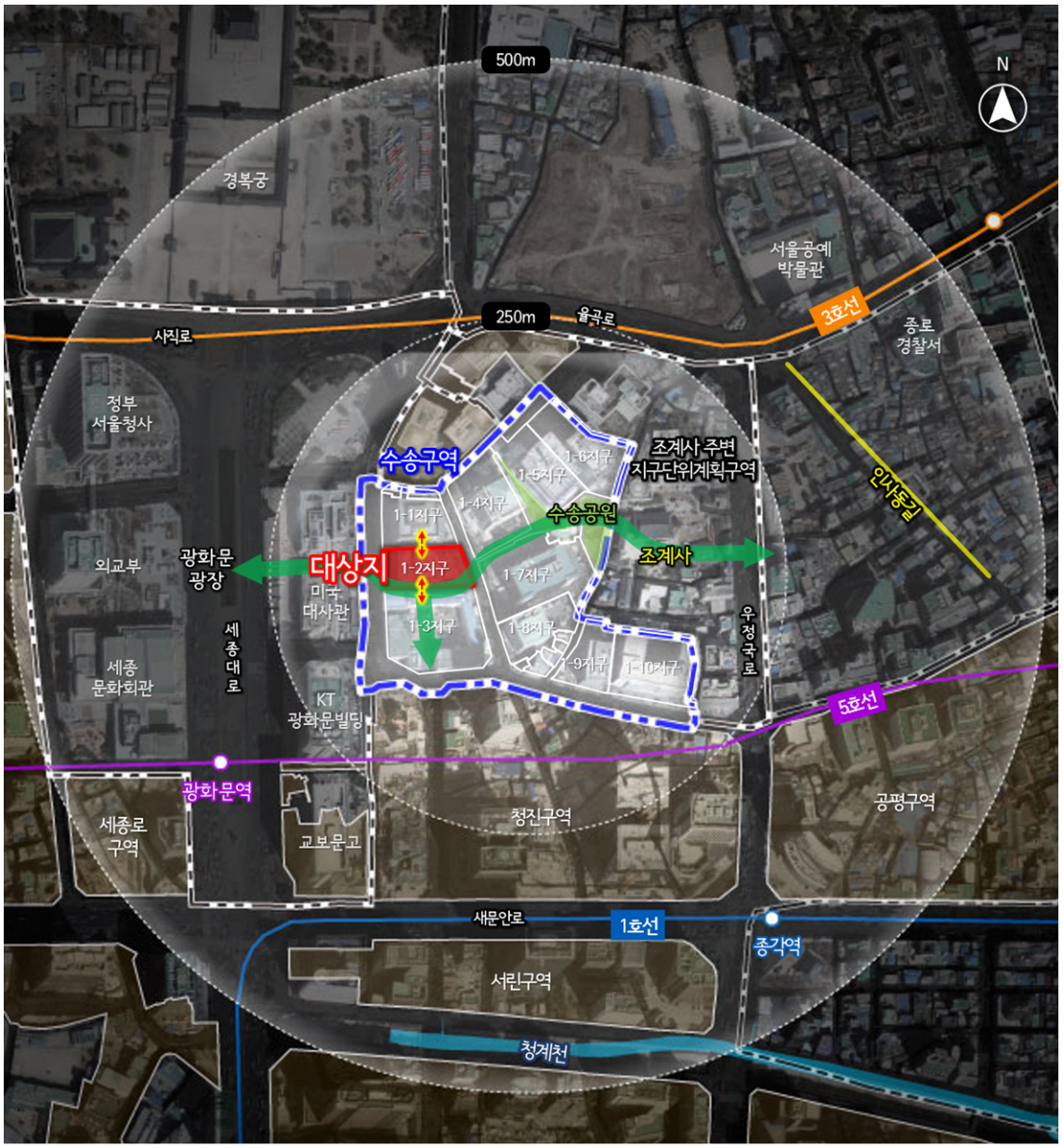
4. 공람 · 공고 내용

- 공고내용 : 수송구역 1-2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경) 공람 공고 (종로구 공고 제2025-1649호)
- 공고기간 : 2025. 12. 5. ~ 2026. 1. 5.(종로구청 홈페이지 및 구보)
- 공람장소 : 종로구청 도시개발과

5. 향후계획

- 2026. 2. 구의회 의견청취 조치계획 제출
- 2026. 2. 통합심의 요청 (종로구 → 서울시)
- 2026. 3. 정비사업 통합심의(정비계획, 건축, 경관, 교통)
- 2026. 4. 정비계획 결정(변경) 고시 (서울시)

6. 위치도


500m
N
경복궁
서울공예
박물관
250m
율곡로
3호선
사직로
종로
경찰서
정부
서울청사
수송구역
1-6지구
조계사 주변
지구단위계획구역
1-5지구
1-4지구
1-1지구
수송공원
인사동길
외교부
광화문
광장
대상지
1-2지구
조계사
1-7지구
미국
대사관
1-3지구
1-8지구
세종
문화회관
세
종
대
로
1-9지구
1-10지구
우
정
국
로
KT
광화문빌딩
5호선
광화문역
공평구역
청진구역
세종로
구역
교보문고
새문안로
1호선
종각역
서린구역
청계천

7. 구의회 의견청취 내용

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

가. 정비구역의 지정에 관한 사항

1) 정비사업의 명칭 : 수송구역 1-2지구 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	수송 도시정비형 재개발구역	종로구 수송동 146-2번지 일대	72,979.8	-	72,979.8	서울시 고시 제2010-485호 (10.12.30.)

3) 정비지구 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	시행면적 (㎡)	면 적(㎡)		비 고
				획지	정비기반시설	
기정	수송 도시정비형 재개발구역 1-2지구	종로구 수송동 146-12번지 일대	4,072.8	3,612.2	460.6	-

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

나. 정비계획 결정(안)

1) 용도지역 결정조서 : 변경

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	3,612.2	증) 460.6	4.072.8	100.0	-
일반상업지역	3,612.2	증) 460.6	4.072.8	100.0	-

■ 변경사유 : 면적표기 오기로 인한 정정(용도지역 변경 없음)

2) 토지이용계획 : 변경없음

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			4,072.8	-	4,072.8	100.0	-
공공시설 등	소 계		460.6	-	460.6	11.3	-
	정비기반시설	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

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 도시계획시설 결정 조서 : 변경

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용형태	연장(m)	기점	종점	주요경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	175	20~23	집산도로	일반도로	2,800	세종로 82-14	충신동 27-64	-	서고시제39호 (1978.02.10.)	
기정	중로	1	1	20	집산도로	일반도로	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.)	-
변경	중로	1	-	10.8~20.0	-	-	- (92.0)	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-

■ 변경사유 : 중로1-의 현황에 부합하도록 도로 최소폭원 반영 (결정도 변경사항 없음)

(2) 지하도로(변경없음)

(3) 공원(변경없음)

(4) 공공청사(변경없음)

(5) 문화시설(변경없음)

나) 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획 : 변경없음

(1) 정비기반시설 등 부담면적(변경없음)

구분	지구명	시행면적(㎡)	대지면적(㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)	계획기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지내 폐지 국공유지(㎡)	중학천 물길조성 환산부지(㎡)	순부담면적(㎡)	순부담율[1)](%)	비고
기정	수송 도시정비형 재개발구역 1-2지구	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 물길조성비용 토지환산면적 233.5㎡(약144억원)은 시행지구 면적에서 제외하되 순부담률 산정에 포함

(2) 토지부담

구 분	지 번	대장면적(㎡)	편입면적(㎡)	비 고
계		460.6	460.6	–
도 로	청진동 44-2	131.8	131.8	디엘 주식회사 토지부담
	수송동 51-10	128.3	128.3	디엘 주식회사 토지부담
	수송동 59-7	24.3	24.3	디엘 주식회사 토지부담
	수송동 59-1	35.4	35.4	디엘 주식회사 토지부담
	수송동 58-3	79.9	79.9	디엘 주식회사 토지부담
	수송동 51-11	40.1	40.1	디엘 주식회사 토지부담
	수송동 55	20.8	20.8	디엘 주식회사 토지부담

(3) 중학천 물길조성 공공시설 설치제공 부담

○ 추가부담 토지환산면적 233.5㎡(약 144억원)

⇒ 중학천 물길조성 공공시설 설치제공 부담

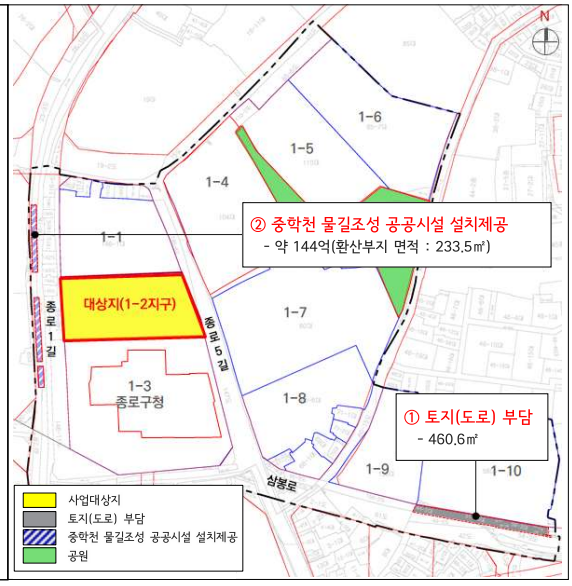
※ 1단계 340m 조성 공사비 82.3억원 기준 산출

※ 사업비 부담금액 산정

– 획지내 편입필지 공시지가의 2배 적용 (25.01 기준)

⇒ 30,920,000원 × 2 × 233.5㎡

= 14,439,640,000원 (약 144억원)



4) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

6) 건축물의 건축에 관한 계획 : 변경

가) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	수송 도시정비형 재개발구역 1-2지구	4,072.8	-	3,612.2	종로구 수송동 146-12번지	업무	50이하	985이하	90이하	-
변경	수송 도시정비형 재개발구역 1-2지구	4,072.8	-	3,612.2	종로구 수송동 146-12번지	업무	50이하	934이하	86.3이하	-

건축물의 용적률 완화에 관한 계획 — 기정

• 용적률 : ① + ② + ③ = 985% 이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 인센티브 : 170% 적용

목 표	인센티브 대상	요 건	완화량
녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치 시 - 의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정	100%
친환경	전기차 충전소설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무 사항 1/2이상 초과 시	20%
보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30%
안전 · 방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20%
합 계		-	170%

③ 상한용적률 인센티브 : 215% 적용

구 분	산정 내용
① 기반 시설 부담	• 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.2 x α건축물) ※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적 = 460.6 / 4,306.3㎡-694.1㎡) = 0.1275 ※ α건축물=공공시설부지(중학천 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 233.5㎡ / (4,306.3㎡-694.1㎡) = 0.0646 = 770% × {(1.3 × 1 × 0.1275) + (1.2 x 0.0646)} =187.31%
② 공개 공지 초과 조성	• 허용용적률 × (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 / 대지면적) = 770% × {(4,91.11㎡-361.22㎡) / 3,612.2㎡} = 27.69% ※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10% = 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡ ※ 공개공지 설치면적 : 491.11㎡
합 계	• 187.31% + 27.69% = 215%

<table>
<tr>
<td>건축물의
용적률
완화에 관한
계획</td>
<td>변경</td>
<td>

• 용적률 : ① + ② + ③ = 934% 이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 인센티브 : 152% 적용

<table>
<tr><th>목 표</th><th>인센티브
대상</th><th>요 건</th><th>완화량</th></tr>
<tr><td>녹지
생태공간</td><td>개방형녹지
확보 시</td><td>지구별 개방형녹지 30% 초과
- 초과면적을 도입시설면적으로 산정</td><td>60.00%</td></tr>
<tr><td>친환경</td><td>신재생
에너지</td><td>신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시
(신재생에너지 중 재생열 비율 10% 이상 도입 시)</td><td>20.00%</td></tr>
<tr><td>보행가로
활성화</td><td>공공보행통로
등(지하보행
통로 포함)</td><td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>30.00%</td></tr>
<tr><td>안전
· 방재</td><td>방재
관련시설</td><td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td><td>20.00%</td></tr>
<tr><td>공익시설</td><td>저층부
개방공간</td><td>지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부
(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시</td><td>22.02%</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>-</td><td>152.02%
(152% 적용)</td></tr>
</table>

③ 상한용적률 인센티브 : 182% 적용

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr>
<tr><td>공공시설
등 부지
제공</td><td>• 허용용적률 × {(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.2 x α건축물) + (1.0 x α현금)}
※ α토지=공공시설부지(토지) 제공면적 / 공공시설부지(토지) 제공 후 대지면적
= 460.6 / 4,306.3㎡-694.1㎡) = 0.1275
※ α건축물=공공시설부지(중학천 환산부지) 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 233.5㎡ / (4,306.3㎡-694.1㎡) = 0.0646
= 752% × {(1.3 × 1 × 0.1275) + (1.2 x 0.0646)} = 182.94%</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>• 182.94%(182% 적용)</td></tr>
</table>

</td>
</tr>
<tr>
<td>건축물의
높이 완화에
관한 계획</td>
<td>기정</td>
<td>

• 높이 : 90.0m 이하 적용

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr>
<tr><td>기준높이</td><td>• 50m</td></tr>
<tr><td>개방형녹지
확보에
따른
높이완화</td><td>• [{적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%)] - 50m
= {(50% × (50m + 20m)} / (80% - 40.72%)] - 50m = 39.10m
※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,471.04㎡) / 대지면적(3,612.2㎡) = 40.72%</td></tr>
<tr><td>공개공지
초과제공
에
따른
높이완화</td><td>• 기준높이 × [{의무면적을 초과하는 공개공지 × (1/2)} / 대지면적]
= 50m × [{129.89㎡ × (1/2)} / 3,612.2㎡] = 0.90m
※ 공개공지 의무면적 : 대지면적 × 10%
= 3,612.2㎡ × 10% = 361.22㎡
※ 공개공지 초과면적 : 491.11㎡ - 361.22㎡ = 129.89㎡</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>• 50m + 39.10m + 0.90m = 90.0m</td></tr>
</table>

</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td>건축물의
높이 완화에
관한 계획</td><td>변경</td><td>

• 높이 : 86.3m 이하 적용

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산정 내용</th></tr>
<tr><td>기준높이</td><td>• 50m</td></tr>
<tr><td>개방형녹지
확보에
따른
높이완화</td><td>• [{적정건폐율 50% × (기준높이 + 20m)} / (80% − 개방형녹지율%)] − 기준높이
= {(50% × (50m + 20m)} / (80% − 35%)] − 50m = 27.78m
※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따른 면적별 개방형 녹지 인정한도(35%) 적용
− 개방형녹지 면적: 1,264.27㎡</td></tr>
<tr><td>공공용지
제공에
따른
높이완화</td><td>• 기준높이 × (공공시설 등 부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적)
= 50m × (694.1㎡ / 4,072.8㎡) = 8.52m</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>• 50m + 27.78m + 8.52m = 86.3m</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

■ 변경사유 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획('25.11) 개정에 따른 변경된 용적률 인센티브 및 높이완화 항목 반영

나) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

구분	계획 내용	비고
기정	• 건축한계선 : 종로5길변 3m, 종로1길변 3m • 1층부 벽면한계선 : 남측변 14m (※필로티, 기둥 제외) − 도시계획위원회 심의결과(조건2)에 따라 건축심의 시 변경가능	
변경	• 건축한계선 : 종로5길변 3m, 종로1길변 3m	

■ 변경사유 : 개방형녹지 및 저층부 개방공간 조성을 통해 충분한 보행동선 공간이 확보됨에 따라 1층부 벽면한계선 폐지

다) 대지내 공지에 관한 계획(변경없음)

구분		계획 내용	비고
기정	공개공지	• 종로1길변 및 종로5길변 보행결절점 조성 후 유지관리	–
	공공보행통로	• 1-1지구와 1-3지구를 연결하는 지하 입체 공공보행통로 조성 후 유지관리	–

라) 개방형 녹지에 관한 계획(변경)

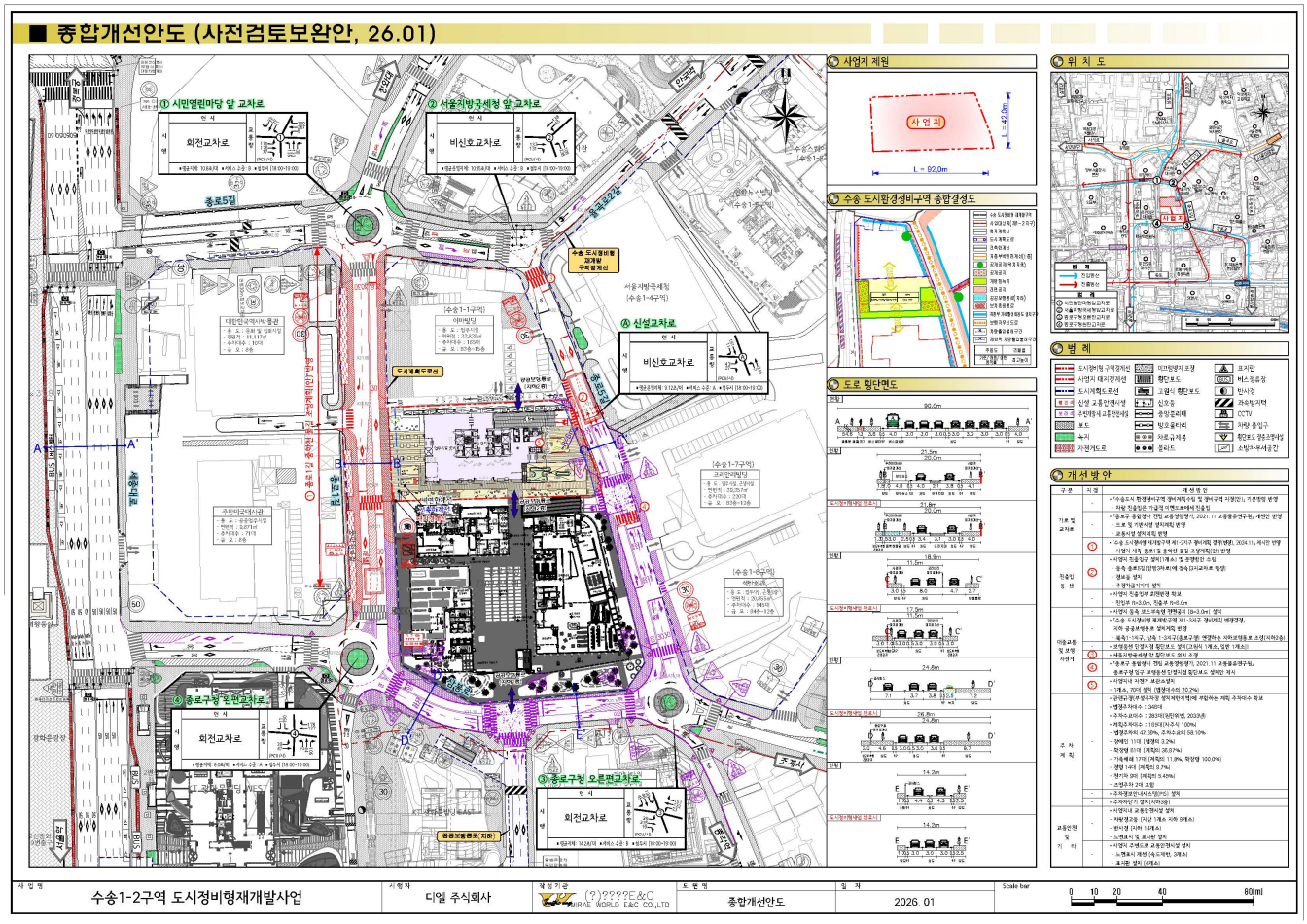
구분		면적	계획 내용	비고
기정	개방형 녹지	1,471.04㎡	• 획지내 30%이상 개방형녹지 조성 후 유지관리 • 조성계획 : 대상지 서측, 동측 공개공지와 남측 종로구청과 연계되는 녹지 조성	–
변경		1,264.27㎡		–

※「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따른 대지면적별 개방형녹지 인정 한도(35%) 적용

■ 변경사유 :「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」('25.06)에 따른 대지면적별 개방형녹지 인정한도(35%) 적용
(대지면적 3,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만의 경우 개방형녹지율 35% 이하 인정)

6) 교통 및 동선처리계획 : 변경

구 분	교통처리계획 방안
주변가로 및 교차로	• 「수송도시환경정비구역 정비계획수립 및 정비구역지정(안)」 기본방향 반영 – 차량 진출입은 가급적 이면도로에서 진출입 • 「종로구 통합청사 건립 교통영향평가, 2021.11 교통물류연구원」 개선안 반영 – 도로 및 기반시설 설치계획 반영 – 교통시설 설치계획 반영 • 「수송 도시정비형 재개발구역 1-2지구 정비계획 결정(변경), 2024.11」 제시안 반영 – 사업지 서측 종로1길 중학천 물길 조성계획(안) 반영
진출입 동선	• 사업지 진출입구 설치(1개소) 및 운영방안 수립 – 동측 종로5길(양방3차로)에 접속(3지교차로 형성) – 경보등 설치 – 주정차금지지대 설치 • 사업지 진출입부 회전반경 확보 – 진입부 R=3.0m, 진출부 R=6.0m • 사업지 동측 보도부속형 전면공지 (B=3.0m) 설치
대중교통 보행	• 「수송 도시정비형 재개발구역 1-3지구 정비계획 변경결정」 지하 공공보행통로 설치계획 반영 – 북측1-1지구, 남측 1-3지구(종로구청) 연결하는 지하보행통로 조성(지하2층) • 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 (고원식 1개소, 일반 1개소)) • 서울지방국세청 앞 횡단보도 위치 조정 • 「종로구 통합청사 건립 교통영향평가, 2021.11 교통물류연구원」 종로구청 입구 보행동선 단절지점 횡단보도 설치안 제시 • 사업지내 자전거 보관소설치 – 1개소, 70대 설치 (법정대수의 20.2%)
주차시설	• 관련규정(부설주차장 설치제한지역)에 부합하는 계획 주차대수 확보 • 법정주차대수 : 346대 • 주차수요대수 : 283대(원단위법, 2031년) • 계획주차대수 : 165대(자주식 100%) – 법정주차의 47.69%, 주차수요의 58.10% – 장애인 11대 (법정의 3.2%) – 확장형 61대 (계획의 36.97%) – 가족배려 17대 (계획의 11.8%, 확장형 100.0%) – 경형 14대 (계획의 9.7%) – 전기차 9대 (계획의 5.45%) – 조업주차 2대 포함 • 주차정보안내시스템(PIS) 설치 • 주차차단기 설치(지하3층)
교통안전 및 기타	• 사업지내 교통안전시설 설치 – 차량경고등 (지상 1개소 지하 9개소) – 반사경 (지하 14개소) – 노면표시 및 표지판 설치 • 사업지내 교통안전시설 설치 – 노면표시 개선 (속도제한, 3개소) – 표지판 설치 (4개소)



7) 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거 : 해당없음

8) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음

9) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

10) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

11) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

12) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

13) 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획계획 : 변경없음

Ⅱ. 지구단위계획 결정(변경)사항

1) 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가) 지구단위계획구역 결정(변경없음)

구 분	구 역 명	위 치	시행면적 (㎡)	면 적(㎡)		비 고
				획 지	정비기반시설	
기 정	수송 도시정비형 재개발구역 1-2지구	종로구 수송동 146-12번지 일대	4,072.8	3,612.2	460.6	-

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

2) 용도지역 결정조서(변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	3,612.2	증) 460.6	4.072.8	100.0	-
일반상업지역	3,612.2	증) 460.6	4.072.8	100.0	-

■ 변경사유 : 면적표기 오기로 인한 정정(용도지역 변경 없음)

3) 도시계획시설(도로) 결정조서(변경)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최 초 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	-	서고시제39호 (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.)	-
변경	중로	1	-	10.8~ 20.0	-	-	- (92.0)	청진동	중학동	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-

■ 변경사유 : 중로1-의 현황에 부합하도록 도로 최소폭원 반영 (결정도 변경사항 없음)

4) 가구 및 획지선에 관한 계획(변경없음)

구 분	지구명	면적(㎡)	획 지		면 적(㎡)			비 고
			획지번호	위 치	기 정	변 경	변경후	
기 정	수송 도시정비형 재개발구역 1-2지구	3,612.2	1-2	종로구 수송동 146-12번지	3,612.2	-	3,612.2	-

5) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

가) 건축물의 용도에 관한 계획(변경없음)

나) 건축물의 건폐율에 관한 계획(변경없음)

다) 건축물의 용적률에 관한 계획(변경)

구 분	지구명	용적률 (기준 / 허용 / 상한)	비 고
기정	1-2지구	600% / 770% / 985% 이하	-
변경	1-2지구	600% / 752% / 934% 이하	-

▶ 허용용적률 인센티브 사항

목표	요건	완화량	비 고
녹지생태공간	개방형녹지 30% 초과	60.00%	-
친환경	신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율10% 이상 도입 시)	20.00%	-
보행가로 활성화	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30.00%	-
안전 · 방재	방재 관련시설 설치 시	20.00%	-
공익시설	저층부 개방공간 특정시간대 완전 개방 시	22.02%	-
합계		152.02%	152% 적용

▶ 상한용적률 인센티브 사항

구분		완화량	비 고
공공시설 등 부지 제공	토지, 건축물	182.94%	-
합계		182.94%	182% 적용

■ 변경사유 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획('25.11) 개정에 따른 변경된 용적률 인센티브 항목 반영

라) 높이에 관한 계획(변경)

구 분	지구명	높이	비 고
기정	1-2지구	90m 이하	-
변경	1-2지구	86.3m 이하	-

▶ 높이 완화 사항

구분	완화량	비 고
개방형녹지 확보	27.78m	-
공공용지 제공(기부채납)	8.52m	-
합계	36.30m	

■ 변경사유 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획('25.11) 개정에 따른 변경된 높이 완화 항목 반영

6) 건축물 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획(변경)

가) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

구 분	계획내용	비 고
기정	· 건축한계선 : 종로1길, 종로5길변 3m · 1층부 벽면한계선 : 남측변 14m (※필로티 기둥은 벽면에서 제외) - 도시계획위원회 심의결과(조건2)에 따라 건축심의 시 변경가능	-
변경	· 건축한계선 : 종로1길, 종로5길변 3m	-

■ 변경사유 : 개방형녹지 및 저층부 개방공간 조성을 통해 충분한 보행동선 공간이 확보됨에 따라 1층부 벽면한계선 폐지

7) 기타사항에 관한 계획(변경)

가) 대지 내 공지 계획(변경없음)

구 분		계 획 내 용	비고
기정	공개공지	• 종로1길변 및 종로5길변 보행결절점 조성 후 유지관리	–
	공공보행통로	• 1-1지구와 1-3지구를 연결하는 지하 입체 공공보행통로 조성 후 유지관리	–

나) 개방형 녹지에 관한 계획(변경)

구 분		면적	계 획 내 용	비고
기정	개방형녹지	1,471.04㎡	• 획지내 30%이상 개방형녹지 조성 후 유지관리 • 조성계획 : 대상지 서측, 동측 공개공지와 남측 종로구청과 연계되는 녹지 조성	–
변경		1,264.27㎡		–

※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따른 대지면적별 개방형녹지 인정 한도(35%) 적용

■ 변경사유 :「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」('25.06)에 따른 대지면적별 개방형녹지 인정한도(35%) 적용
(대지면적 3,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만의 경우 개방형녹지율 35% 이하 인정)

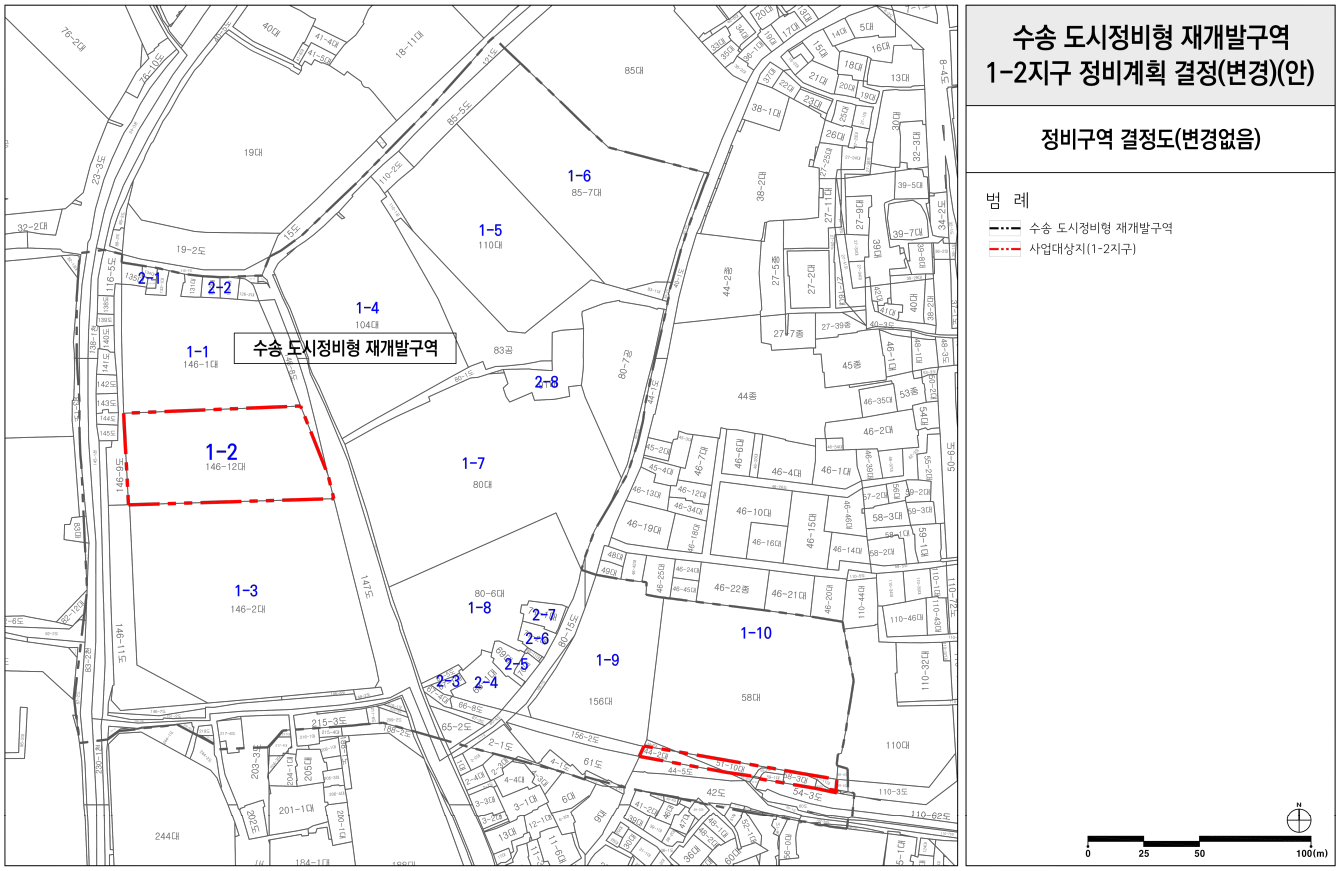
Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

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

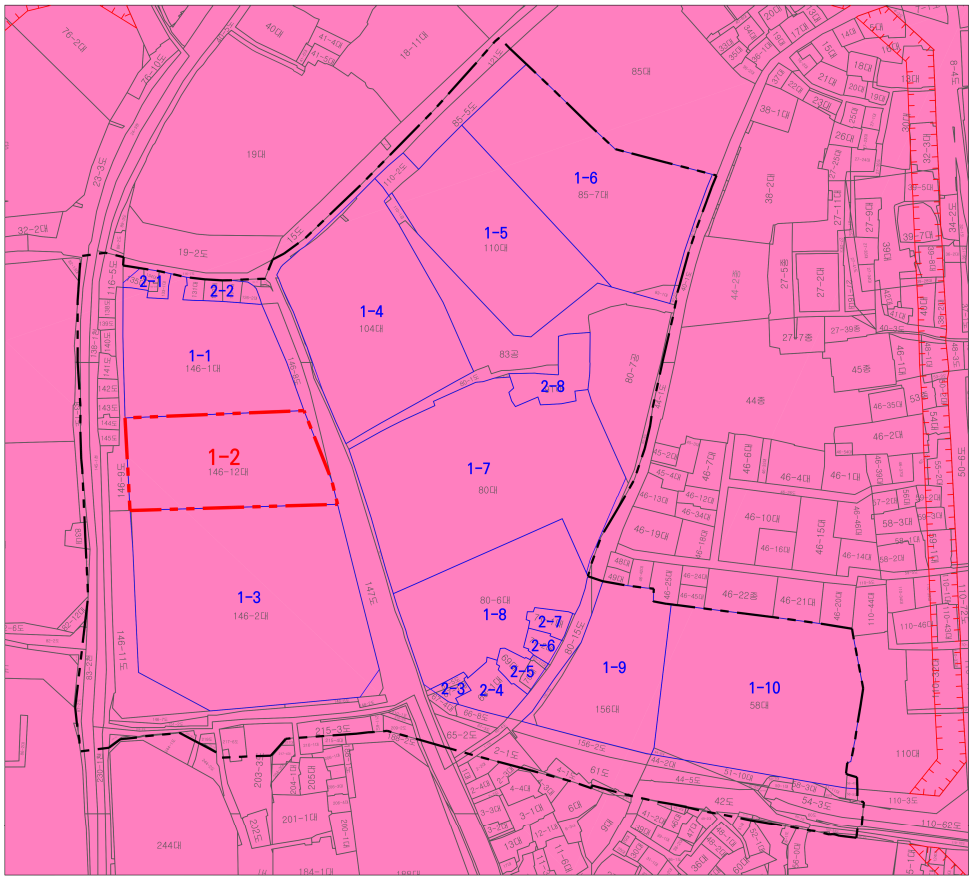
Ⅳ. 기타사항

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

■ 정비구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역 및 용도지구 결정도(기정)



수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

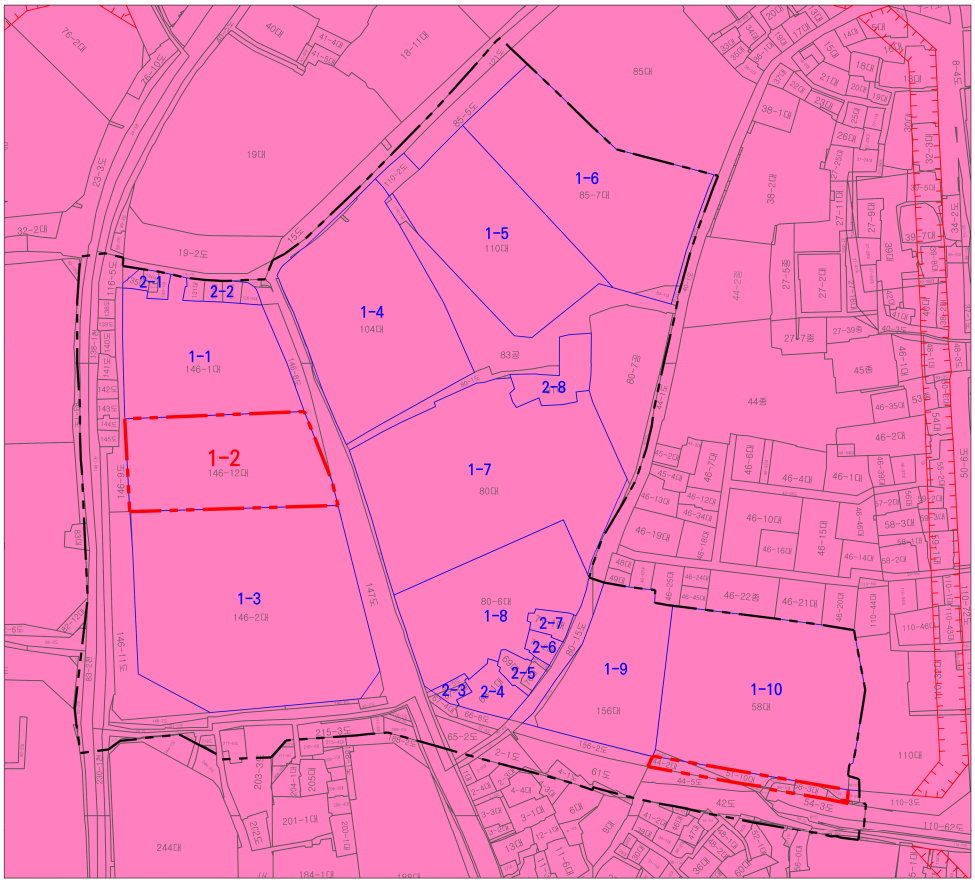
용도지역 및 용도지구 결정도 (기정)

범 례

- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 일반상업지역
- 방화지구

0 25 50 100(m)

■ 용도지역 및 용도지구 결정도(변경)



수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

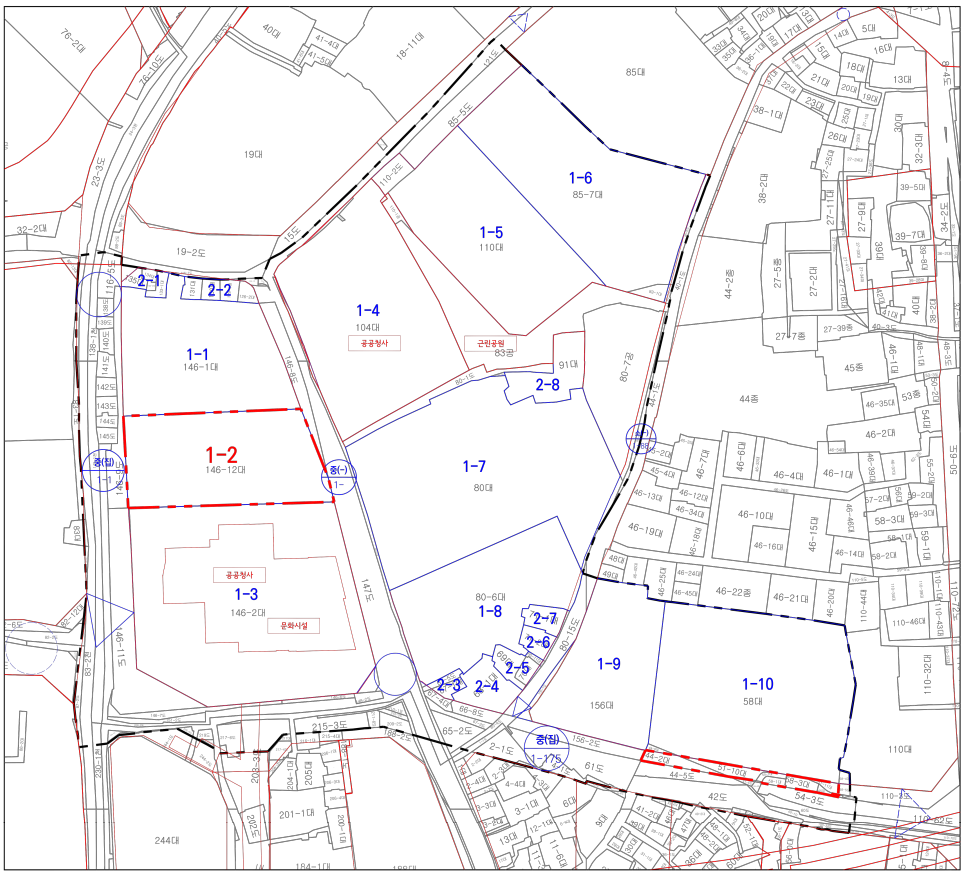
용도지역 및 용도지구 결정도 (변경)

범 례

- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 일반상업지역
- 방화지구

0 25 50 100(m)

■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경없음)



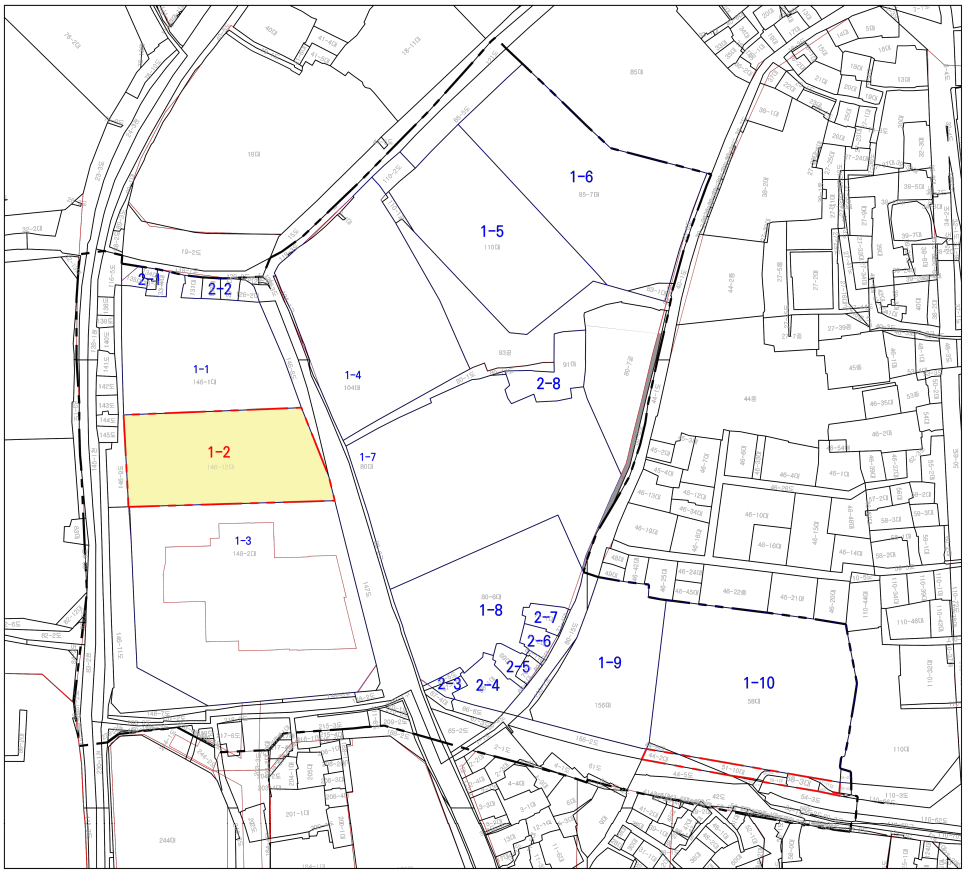
수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경없음)

범 례
- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 도시계획시설

0 25 50 100(m)

■ 가구 및 획지의 규모 결정도(변경없음)



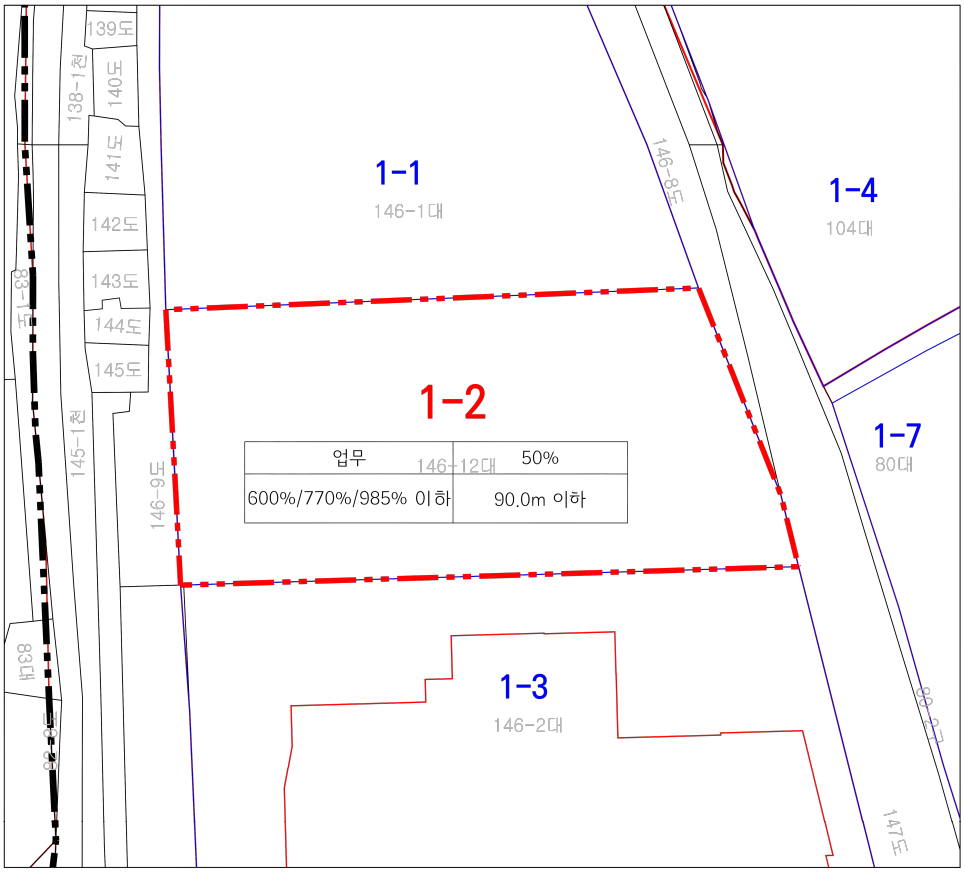
수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

가구 및 획지의 규모 결정도(변경없음)

범 례
- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 도시계획시설
- 획지

0 5 10 20(m)

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(기정)



수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(기정)

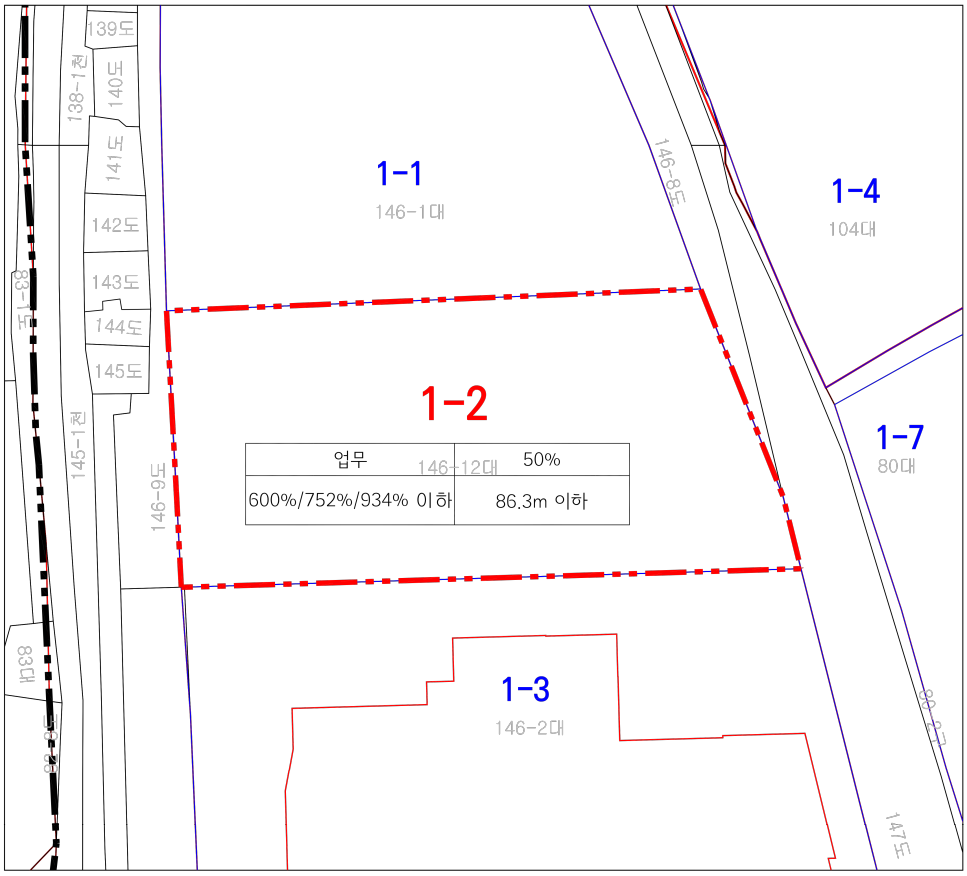
범 례

- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 도시계획시설

주용도	건폐율
기준/허용/상한 용적률	최고높이

0 5 10 20(m)

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(변경)



수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(변경)

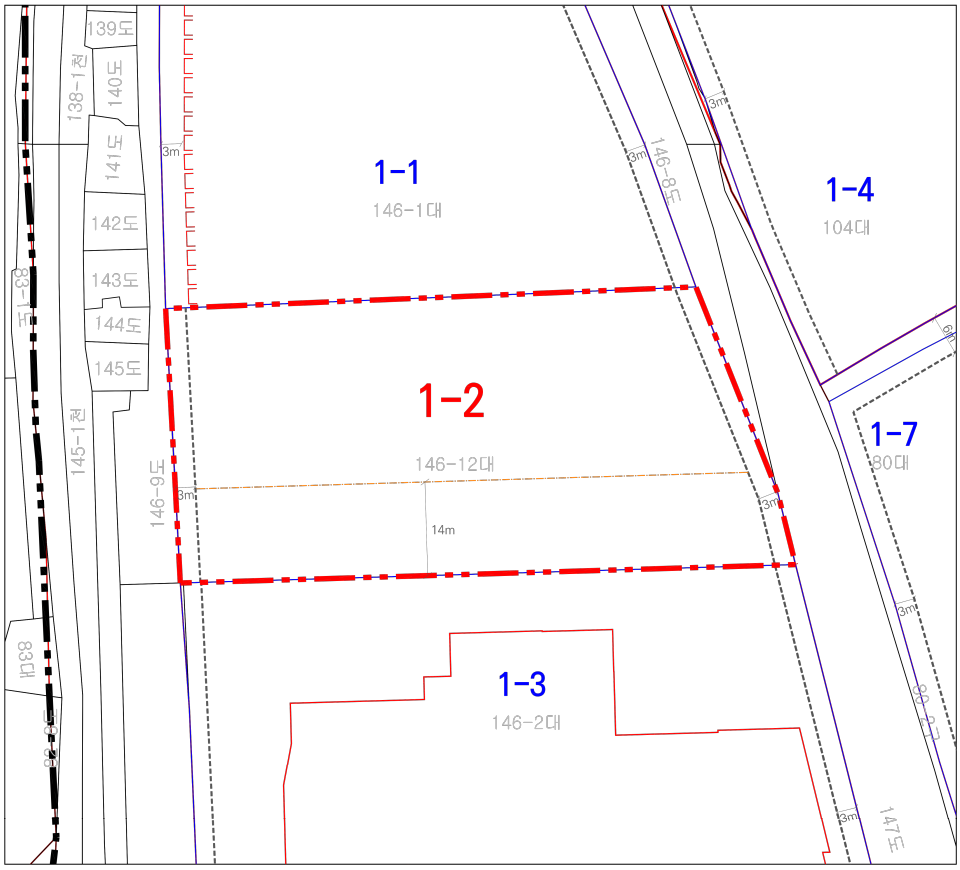
범 례

- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 도시계획시설

주용도	건폐율
기준/허용/상한 용적률	최고높이

0 5 10 20(m)

■ 건축물의 건축선 결정도(기정)



수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

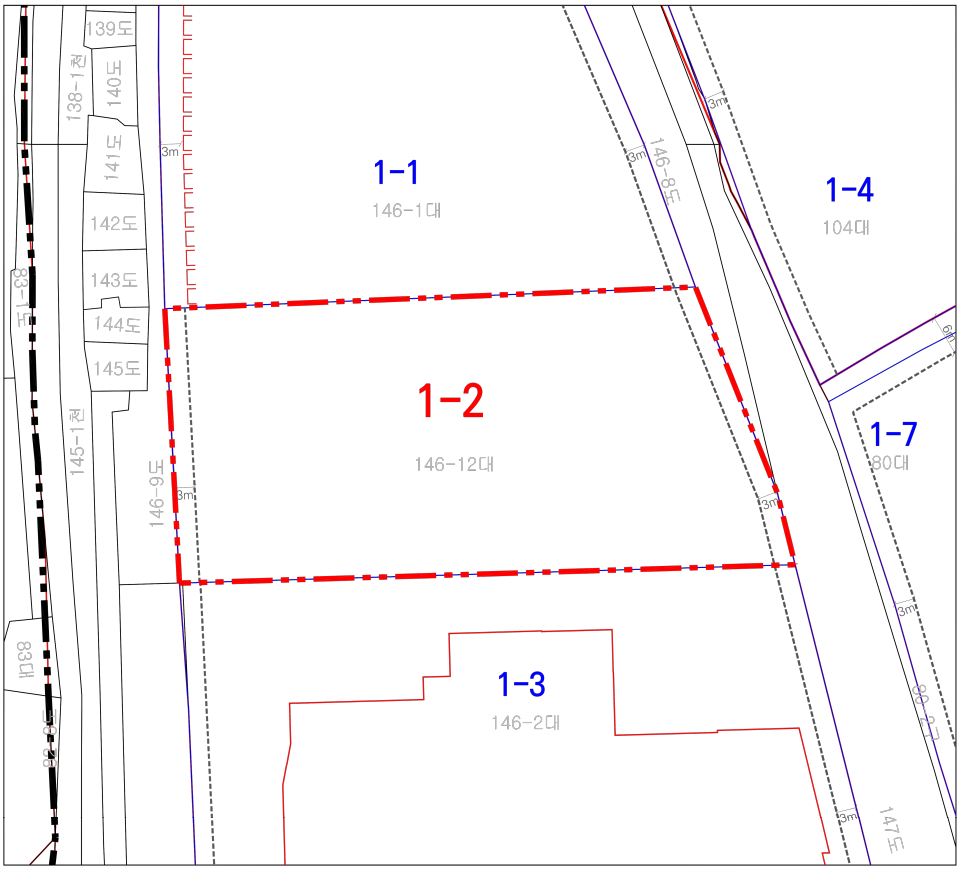
건축물의 건축선 결정도(기정)

범 례

- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 도시계획시설
- 건축한계선
- 1층 벽면한계선

0 5 10 20(m)

■ 건축물의 건축선 결정도(변경)



수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

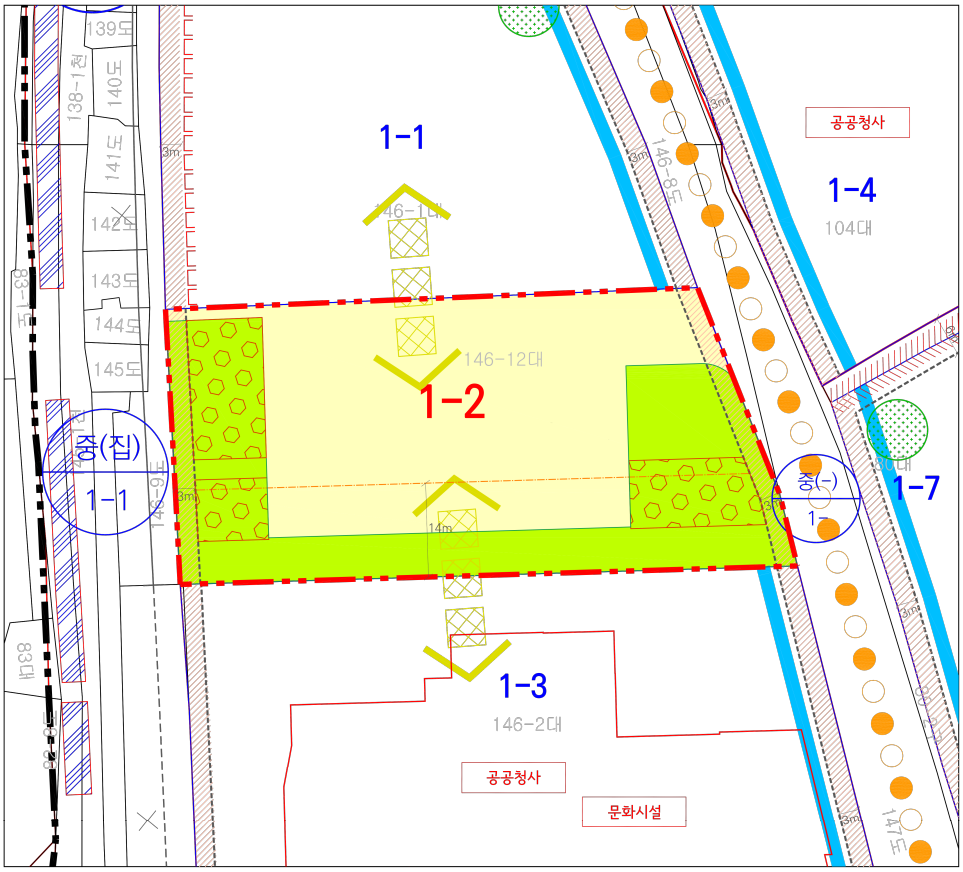
건축물의 건축선 결정도(변경)

범 례

- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 도시계획시설
- 건축한계선

0 5 10 20(m)

■ 정비계획 결정도(기정)



수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

정비계획 결정도(기정)

범 례

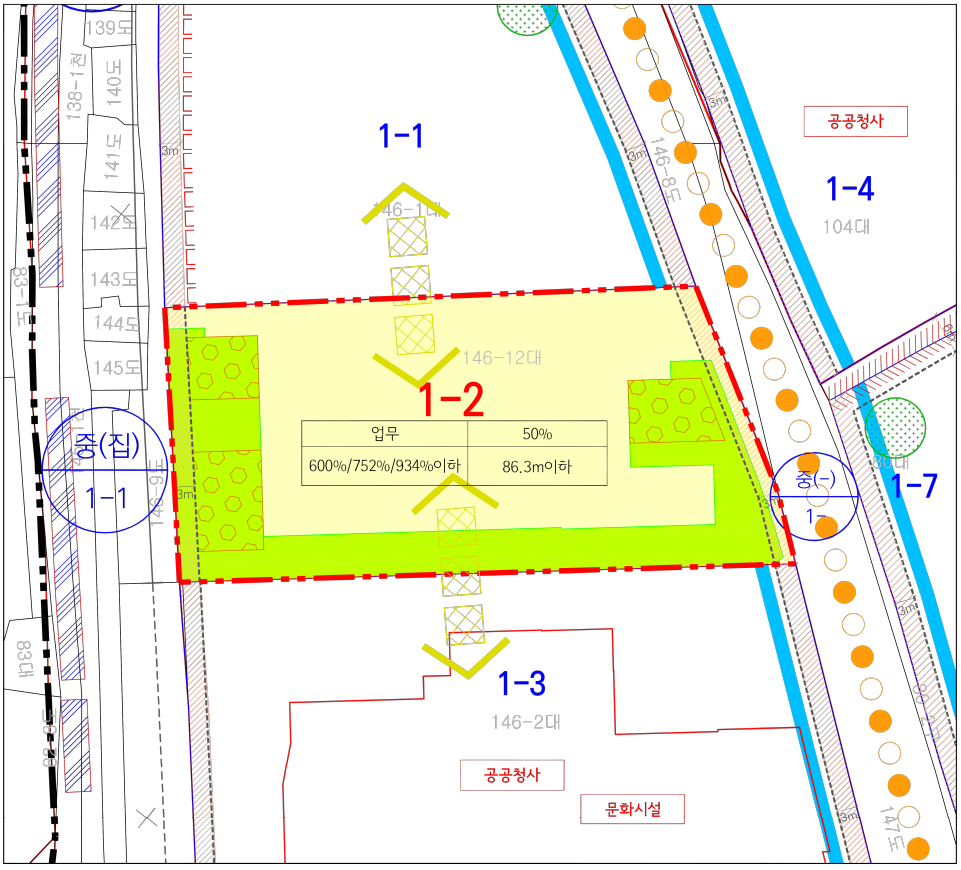
- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 도시계획도로
- 건축한계선
- 저층부벽면한계선(1층)
- 저층부 가로활성화용도 설치구간
- 보행자우선도로
- 차량출입불허구간
- 제한적 차량출입불허구간
- 공개공지(위치지정)
- 공개공지
- 개방형녹지
- 전면공지
- 공공보행통로(지하)
- 보차혼용통로

주용도	건폐율
기존/허용/상한 용적률	최고높이

N

0 5 10 20(m)

■ 정비계획 결정도(변경)



수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

정비계획 결정도(변경)

범 례

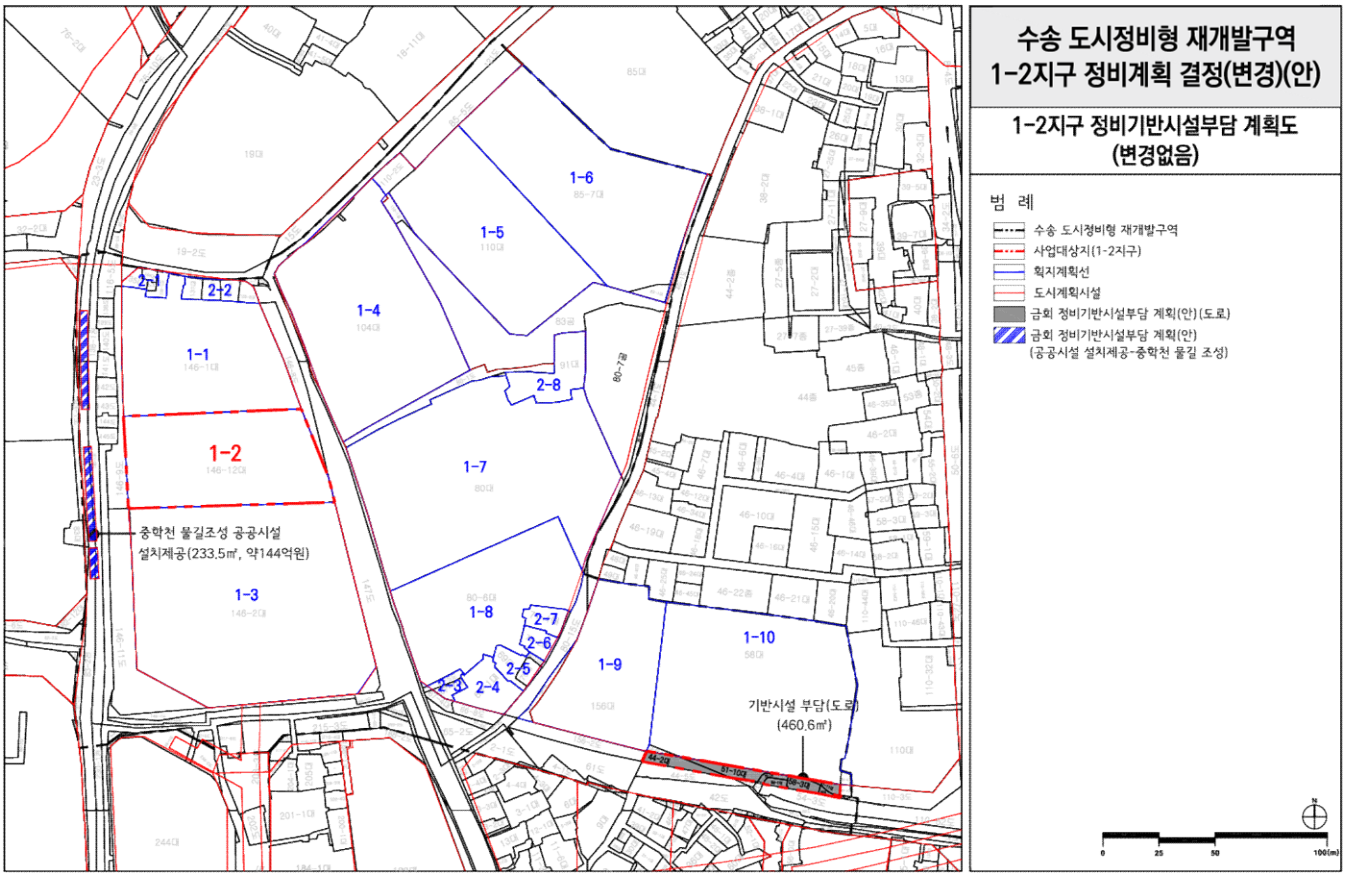
- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 도시계획도로
- 건축한계선
- 저층부 가로활성화용도 설치구간
- 보행자우선도로
- 차량출입불허구간
- 제한적 차량출입불허구간
- 공개공지(위치지정)
- 공개공지
- 개방형녹지
- 전면공지
- 공공보행통로(지하)
- 보차혼용통로

주용도	건폐율
기존/허용/상한 용적률	최고높이

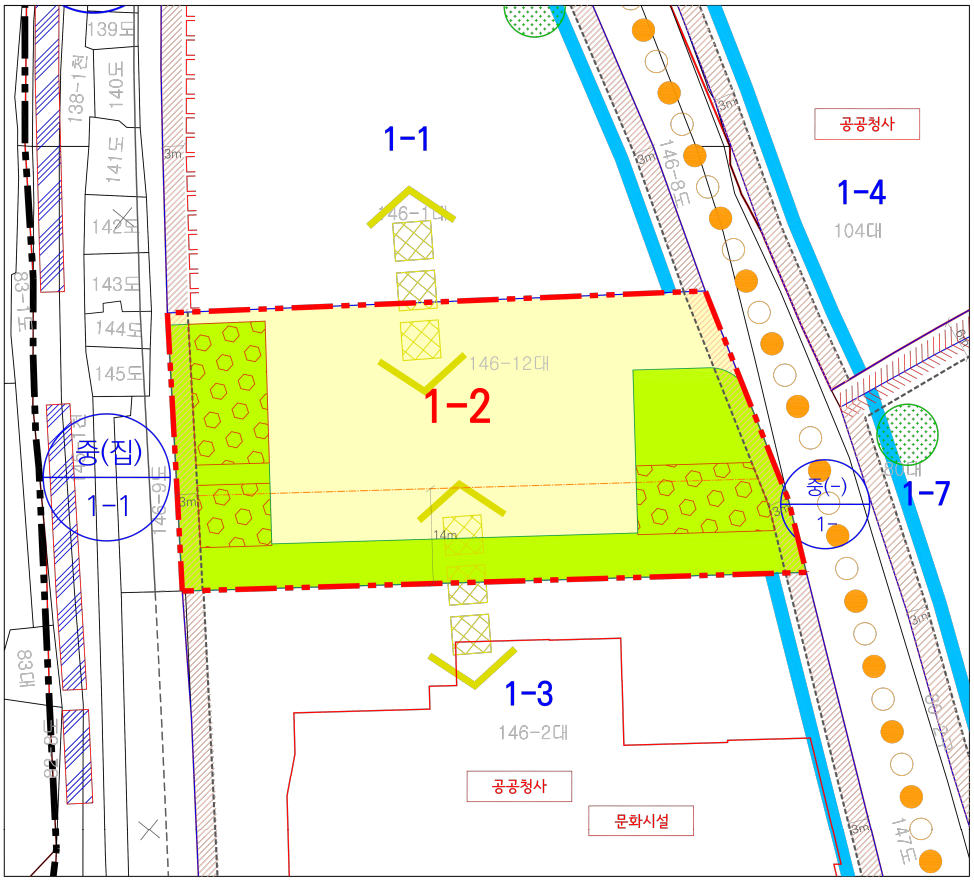
N

0 5 10 20(m)

■ 정비기반시설 부담 계획도(변경없음)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

지구단위계획 결정도(기정)

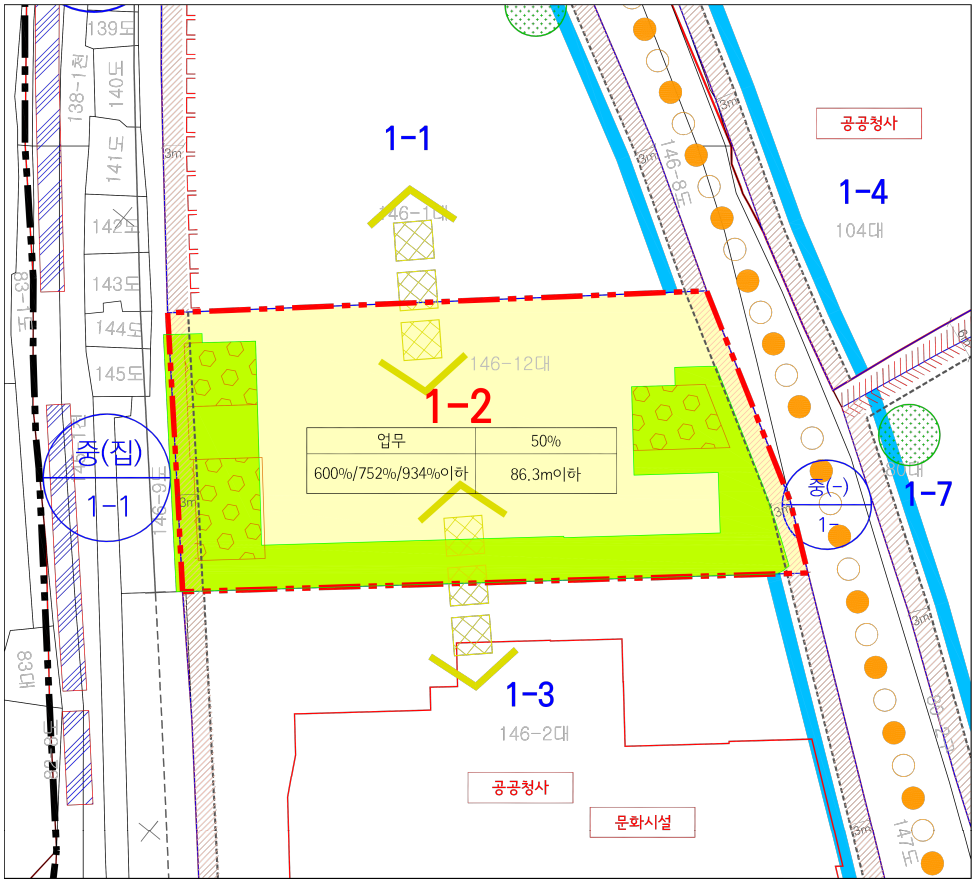
범 례

- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 도시계획도로
- 건축한계선
- 저층부벽면한계선(1층)
- 저층부 가로활성화용도 설치구간
- 보행자우선도로
- 차량출입불허구간
- 제한적 차량출입불허구간
- 공개공지(위치지정)
- 공개공지
- 개방형녹지
- 전면공지
- 공공보행통로(지하)
- 보차혼용통로

주용도	건폐율
기존/허용/상한 용적률	최고높이

N
0 5 10 20(m)

■ 지구단위계획 결정도(변경)



수송 도시정비형 재개발구역
1-2지구 정비계획 결정(변경)(안)

지구단위계획 결정도(변경)

범 례

- 수송 도시정비형 재개발구역
- 사업대상지(1-2지구)
- 획지계획선
- 도시계획도로
- 건축한계선
- 저층부 가로활성화용도 설치구간
- 보행자우선도로
- 차량출입불허구간
- 제한적 차량출입불허구간
- 공개공지(위치지정)
- 공개공지
- 개방형녹지
- 전면공지
- 공공보행통로(지하)
- 보차혼용통로

주용도	건폐율
기존/허용/상한 용적률	최고높이

N
0 5 10 20(m)