◈ 서울특별시고시 제2026-318호

수송구역 1-2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-485호(2010.12.30.)로 정비구역 지정 및 서울특별시 종로구고시 제2011-1호(2011.1.7.)로 정비구역 지정(경미한 변경) 되고, 서울특별시고시 제2021-640호(2021.11.25.), 서울특별시고시 제2024-562호(2024.11.21.)로 정비계획 결정(변경)한 수송구역 1-2지구 도시정비형 재개발사업에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은 법 제50조의2 규정에 따라 2026년 제8차 서울특별시 정비사업 통합심의위원회 심의(2026.05.07.)를 거쳐 정비계획을 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획으로 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2026년 6월 4일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정

1) 정비사업의 명칭 : 수송구역 1-2지구 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 지정(변경) 조서

가. 정비구역 조서 : 변경

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기 정	수송 도시정비형 재개발구역	종로구 수송동 146-2번지 일대	72,979.8	-	72,979.8	서울특별시 고시 제2010-485호 (10.12.30.)
변 경	수송구역					

※ 변경 사유: 구역명 단순화 표기

나. 정비지구 조서 : 변경

구 분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	구 분		비 고
				획지면적(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기 정	수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구	종로구 수송동 146-12	4,072.8	3,612.2	460.6	-
변 경	1-2지구					

※ 향후, 측량 결과에 따라 변경될 수 있음
※ 추가 기반시설 부담(토지환산면적 233.5㎡)은 중학천 물길조성 공공시설 설치제공 부담으로 하며, 정비기반시설 면적산정에서 제외
※ 변경 사유 : 지구명 단순화 표기
※ 1-2지구 외 기재 생략

3) 정비사업 시행 예정시기 등

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
기정	도시정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	-	-	-
변경			「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따른 사업시행자		

※ 변경 사유 : 사업시행예정자 기재

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

5) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

결정 구분	지구구분(획지)		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높 이 (m)	비 고
	명 칭	면적(㎡)						
기정	1-2	3,612.2	종로구 수송동 146-12	업무	50 이하	600/770/985 이하	90 이하	-
변경	1-2	3,612.2	종로구 수송동 146-12	업무	50 이하	600/753/936 이하	90 이하	-

※ 1-2지구 외 기재 생략

■ 변경 사유서

구분	지구명	위 치	변경내용	변경사유	비고
변경	1-2	종로구 수송동 146-12	• 용적률 : 985% 이하 → 936% 이하 • 최고높이 : 90m 이하 → 90m 이하 (위원회 심의 높이 완화 포함)	• 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 개정에 따른 변경된 용적률 인센티브 및 위원회 심의를 통한 높이 완화 항목 반영	-

2. 정비계획 결정

1) 용도지역 · 지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		3,612.2	증) 460.6	4,072.8	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,612.2	증) 460.6	4,072.8	100.0	-

※ 용도지역 변경 없으나, 정비기반시설 면적을 포함하여 면적 표기 오기 정정

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 토지이용계획

가. 수송구역 : 변경없음

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		72,979.8	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	20,153.9	27.6	
	도 로[1]	16,598.9	22.7	-
	공 원	3,555.0	4.9	-
획지 (대지)	소 계	52,825.9	72.4	
	1-1지구	3,688.2	5.1	-
	1-2지구	3,612.2	4.9	-
	1-3지구	8,622.3	11.8	-
	1-4지구	5,517.5	7.6	존치지구
	1-5지구	4,173.4	5.7	완료지구
	1-6지구	5,289.7	7.2	존치지구
	1-7지구	7,260.3	9.9	-
	1-8지구	3,433.2	4.7	-
	1-9지구	2,890.2	4.0	완료지구
	1-10지구	5,992.8	8.2	존치지구
	2-1지구	184.1	0.3	-
	2-2지구	305.9	0.4	-
	2-3지구	122.1	0.2	-
	2-4지구	466.0	0.6	존치지구
	2-5지구	259.0	0.4	-
	2-6지구	194.0	0.3	-
	2-7지구	158.9	0.2	완료지구
	2-8지구	656.1	0.9	존치지구

1) 기존 국공유지 도로면적(14,939.07㎡)이 포함된 면적임
2) 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 1-2지구 : 변경없음

구 분	명 칭		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계			4,072.8	100.0	-
공공시설 등	소 계		460.6	11.3	-
	정비기반시설	도로	460.6	11.3	-
획지	소 계		3,612.2	88.7	-
	대 지		3,612.2	88.7	-

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

3) 도시계획시설 및 정비기반시설 등의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정조서 : 변경

구분	규 모				기능	사용형태	연장(m)	위 치		주요경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
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.)	-

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-	중로1-	• 중로1- : 폭원 20m → 10.8 ~ 20.0m	• 중로1-의 도시계획시설 현황에 부합하도록 도로 최소 폭원 반영(결정도 변경사항 없음)

나) 공간시설

(1) 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기 정	공원	근린공원	수송동 80-7번지 일원	3,555.0	1984.5.28. (서고 제317호)	-

나. 정비기반시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정조서 : 변경

구분	규 모				기능	사용형태	연장(m)	위 치		주요경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
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.)	-

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-	중로1-	• 중로1- : 폭원 20m → 10.8 ~ 20.0m	• 중로1-의 도시계획시설 현황에 부합하도록 도로 최소 폭원 반영(결정도 변경사항 없음)

나) 공간시설

(1) 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기 정	공원	근린공원	수송동 80-7번지 일원	3,555.0	1984.5.28. (서고 제317호)	-

다. 정비기반시설 등 부담계획 : 변경없음

구분	지구명	시행지구 면적(㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적 (㎡)	중학천 물길조성 환산부지 면적(㎡)	계획 기반시설 내 기존공공용지 (㎡)	대지 내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담면적(㎡)			순부담율 (%)	비 고
								소계	중학천 물길조성 환산부지 면적	정비기반 시설면적		
기정	1-2지구	4,072.8	3,612.2	460.6	233.5	-	-	694.1	233.5	460.6	16.1	

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

※ 중학천 물길조성비용 토지환산면적 233.5㎡은 시행지구 면적에서 제외하되 순부담률 산정에 포함

4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

5) 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

6) 기존 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획

구 분	구역구분		지구구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	수송구역	72,979.8	1-2지구	3,612.2	종로구 수송동 146-12번지	1	-	-	1	-	-

7) 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		지구구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한) (%)	높이(m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	수송구역	72,798.8	1-2지구	3,612.2	종로구 수송동 146-12번지	업무	60 이하	600/770/985 이하	90 이하	-
변경		72,798.8	1-2지구	3,612.2		업무	60 이하	600/753/936 이하	90 이하	-

기정

건축물 용적률 완화에 관한 계획

■ 용적률 : 600% + 170% + 215% = 985% (985% 이하 적용)
- 기준용적률 : 600% 이하
- 허용용적률 : 170% 적용

목적	인센티브 대상	요 건	인센티브	인센티브량
녹지 생태공간	개방형녹지 의무기준 초과	지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	100.00%	170% 적용
친환경	전기차충전소	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적 의무사항 1/2 이상 초과 시	20.00%	
보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30.00%	
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	20.00%	

- 상한용적률 : 215% 적용 (공공시설 부지 등 제공, 공개공지 초과조성)

구분	인센티브 산식	적용내용	완화량	
토지 (도로) 부담	• 허용용적률×(1.3×가중치×α토지)	770%×(1.3×1×0.1275)	127.62%	215% 적용
중학천 물길조성	• 허용용적률×(1.2×α건축물)	770%×(1.2×0.0646)	59.69%	
공개공지 초과조성	• 허용용적률×(의무면적 초과 공개공지 면적 / 대지면적)	770%×[(491.11㎡-361.22㎡ / 3612.2㎡)]	27.69%	

건축물 높이 완화에 관한 계획

• 최고높이계획 : 90m (90m 이하 적용)

• 개방형녹지 확보에 따른 높이 완화
= [{적정건폐율 50% × (기준높이(50m) + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%)] - 기준높이(50m)
= [{50% × (50m + 20m)} / (80% - 40.72%)] - 50m = 39.10m

※ 개방형녹지율 = 개방형녹지(1,471.04㎡) / 대지면적(3,612.2㎡) = 40.72%

• 공공용지 제공에 따른 높이 완화
공개공지 초과제공 = 기준높이(50m) × (의무면적 초과 공개공지 × 0.5 / 대지면적)
= 50m × {(129.89㎡ × 0.5) / 3,612.2㎡} = 0.90m

대지내 공지에 관한계획

• 공개공지 : 종로1길변 및 종로5길변 보행결절점 조성 후 유지관리
• 공공보행통로 : 1-1지구와 1-3지구를 연결하는 지하입체 공공보행통로 조성 후 유지관리

개방형 녹지에 관한계획

• 개방형녹지 면적 : 1,471.04㎡
• 획지내 30% 이상 개방형녹지 조성 후 유지관리
• 조성계획 : 대상지 서측, 동측 공개공지와 남측 종로구청과 연계되는 녹지 조성

건축물의 건축선에 관한계획

• 건축한계선 : 종로5길변 3m, 종로1길변 3m
• 1층부 벽면한계선 : 남측변 14m(※ 필로티, 기둥제외)
- 도시계획위원회 심의결과(조건2)에 따라 건축심의 시 변경가능

<table>
<tr><td rowspan="4">변경</td><td>건축물 용적률 완화에 관한 계획</td><td>

■ 용적률 : 600% + 153% + 183% = 936% (936% 이하 적용)
- 기준용적률 : 600% 이하
- 허용용적률 : 153% 적용

<table>
<tr><th>목적</th><th>인센티브 대상</th><th>요 건</th><th>인센티브</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>녹지 생태공간</td><td>개방형녹지 확보 시</td><td>지구별 개방형녹지 30% (3천㎡미만 소규모 20%)초과
- 초과면적을 도입시설면적으로 산정</td><td>60.00%</td><td rowspan="5">153.14%
(153% 적용)</td></tr>
<tr><td>친환경</td><td>신재생에너지 의무확보기준 초과설치</td><td>신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시</td><td>20.00%</td></tr>
<tr><td>보행가로 활성화</td><td>공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)</td><td>정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>30.00%</td></tr>
<tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거 (접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치
※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무</td><td>20.00%</td></tr>
<tr><td>공익시설</td><td>저층부 개방공간</td><td>지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소 1층) 특정시간대 완전 개방 시</td><td>23.14%</td></tr>
</table>

- 상한용적률 : 183% 적용 (공공시설 등 부지 제공)

<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 산식</th><th>적용내용</th><th colspan="2">완화량</th></tr>
<tr><td>토지 (도로) 부담</td><td>• 허용용적률×(1.3×가중치×α토지)</td><td>753%×(1.3×1×0.1275)</td><td>124.81%</td><td rowspan="2">183.18%
(183% 적용)</td></tr>
<tr><td>중학천 물길조성</td><td>• 허용용적률×(1.2×α건축물)</td><td>753%×(1.2×0.0646)</td><td>58.37%</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>건축물 높이 완화에 관한 계획</td><td>

• 최고높이계획 : 90m (90m 이하 적용)
• 개방형녹지 확보에 따른 높이 완화
= [{적정건폐율 50% × (기준높이(50m) + 20m)} / (80% - 개방형녹지율%)] - 기준높이(50m)
= [{50% × (50m + 20m)} / (80% - 35%)] - 50m = 27.78m
※「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따른 면적별 개방형 녹지 인정한도(35%) 적용
- 개방형녹지 인정면적: 1,264.27㎡
• 공공용지 제공에 따른 높이 완화
= 기준높이(50m) × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 / 당초의 대지면적)
= 50m × (694.1㎡ / 4,072.8㎡) = 8.52m
• 위원회 심의를 통한 높이 완화
= 최고높이 90m 이하

</td></tr>
<tr><td>대지내 공지에 관한계획</td><td>

• 공개공지 : 종로1길변 보행결절점 조성 후 유지관리
• 공공보행통로 : 1-1지구와 1-3지구를 연결하는 지하 입체 공공보행통로 조성 후 유지관리
※ 공공보행통로는 상시 개방 담보를 위해 구분지상권 설정
※ 지하 2층 약 303.4㎡ 규모로 조성(위치는 결정도 참조)

</td></tr>
<tr><td>개방형 녹지에 관한계획</td><td>

• 개방형녹지 면적 : 1,264.27㎡
• 획지내 30% 이상 개방형녹지 조성 후 유지관리
• 조성계획 : 대상지 서측 공개공지와 남측 종로구청과 연계되는 녹지 조성

</td></tr>
<tr><td></td><td>건축물의 건축선에 관한계획</td><td>

• 건축한계선 : 종로5길변 3m, 종로1길변 3m

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

■ 변경 사유서

변경내용	변경사유	비 고
• 용적률 : 985% 이하 → 936% 이하	• 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 개정에 따른 변경된 용적률 인센티브 항목 반영	-
• 최고높이 : 90m 이하 → 90m 이하 (위원회 심의 높이 완화 포함)	• 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 개정에 따른 변경사항 및 위원회 심의를 통한 높이 완화 항목 반영	
• 공개공지 : 종로1길변 1개소로 통합계획	• 2026년 제6차 정비사업 통합심의위원회(2026.03.26.) 심의의견에 따라 공개공지 효용성 고려하여 종로1길변 1개소로 통합 계획	
• 개방형 녹지 : 1,471.04㎡ → 1,264.27㎡	• 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리 기준」에 따른 대지면적별 개방형녹지 인정한도 (35%) 적용 (대지면적 3,000㎡ 이상 5,000㎡ 미만의 경우 개방형녹지율 35% 이하 인정)	
• 1층부 벽면한계선 폐지	• 개방형녹지 및 저층부 개방공간 조성을 통해 충분한 보행동선 공간이 확보됨에 따라 1층부 벽면한계선 폐지	

8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 : 해당없음

9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항 : 해당없음

10) 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

12) 환경보전 및 재난 방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
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

13) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

14) 교통 및 동선처리 계획 : 변경

구 분		교통처리계획 방안
기정	주변가로 및 교차로	• 「수송도시환경정비구역 정비계획수립 및 정비구역지정(안)」 기본방향 반영 - 차량 진출입은 가급적 이면도로에서 진출입 • 「광화문광장 주변 교통개선 기본 및 실시설계, 서울시」 계획안 반영 - 삼봉로, 종로구왼편교차로 개선내용 반영 • 「광화문일대 보행환경 개선사업 실시설계(안), 서울시」 계획안 반영 - 삼봉로, 종로5길 개선내용 반영 • 「수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 정비계획결정(변경)」 계획안 반영 - 종로1길 중학천 물길 조성계획 반영
	진출입 동선	• 「종로구 통합청사 건립 교통영향평가, 2021,11, 교통물류연구원」 개선안 반영 - 종로구청 인접교차로 기하구조 개선 - 종로구청 출입구 고원식 교차로(3지) 설치 - 종로 5길 가로구간 개선내용 반영 • 사업지 진출입구 설치(1개소) 및 운영방안 수립 - 동측 종로5길(양방3차로)에 접속 (3지 교차로 형성) • 사업지 진출입부 회전반경 확보 (진입부 R=3.0m, 진출부 R=6.0m)
	대중교통 보행	• 「수송 도시정비형 재개발구역 제1-3지구 정비계획 결정」 상의 지하 공공보행통로 설치계획 반영 - 사업지 남측 수송1-3지구(종로구청) 연결 (지하2층) • 건축선 후퇴 후 보도부속형 전면공지(3m) 설치 • 자전거 보관소 70대(법정주차의 20.8%) 계획
	주차시설	• 법정주차대수 : 323대 (부설주차장 설치제한지역) • 주차수요대수 : 255대 (2029년 원단위법) • 계획주차대수 : 160대 (자주식 100.0%) - 법정주차의 49.5%, 주차수요대비 78.9% - 확장형주차 52대 설치 (계획주차의 32.5%) - 장애인주차 11대 설치 (계획주차의 6.9%) - 전기차주차 12대 설치 (계획주차의 7.5%, 급속 100%) - 가족배려주차 17대 설치 (계획주차의 10.6%, 확장형 100%) - 경형주차 16대 설치 (계획주차의 10.0%)
	교통안전 및 기타	• 교통안전 및 원활한 차량소통을 위한 교통안전시설 설치 - 경고등 설치 (지상 1개소, 지하 12개소) - 반사경 설치 (지하 18개소) - 단, 안전시설물은 경찰서 및 관련부서와 협의후 설치

구 분		교통처리계획 방안
변경	주변가로 및 교차로	• 「수송도시환경정비구역 정비계획수립 및 정비구역지정(안)」 기본방향 반영 - 차량 진출입은 가급적 이면도로에서 진출입 • 「수송구역 제1-7지구 도시정비형 재개발사업 교통영향평가(1차변경신고), 2026.01 ㈜교우엔지니어링」 개선안 반영 • 「종로구 통합청사 건립 교통영향평가, 2021.11 교통물류연구원」 개선안 반영 - 도로 및 기반시설 설치계획 반영 - 교통시설 설치계획 반영 • 「수송 도시정비형 재개발구역 제1-2지구 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, 주정차금지대설치 - 사업지 진출입 안내 표지판 설치(내민식) • 사업지 진출입부 회전반경 확보 - 진입부 R=3.0m, 진출부 R=6.0m
	대중교통 보행	• 「수송 도시정비형 재개발구역 제1-3지구 정비계획 변경결정」 지하 공공보행통로 설치계획 반영 - 북측1-1지구, 남측 1-3지구(종로구청) 연결하는 지하보행통로 조성(지하2층) • 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 (고원식 3개소, 일반 2개소) • 서울지방국세청 앞 횡단보도 위치조정 • 「종로구 통합청사 건립 교통영향평가, 2021.11 교통물류연구원」 종로구청 입구 보행동선 단절지점 횡단보도 설치안 제시 • 사업지내 자전거 보관소설치 - 2개소, 70대 설치 (법정대수의 20.4%)
	주차시설	• 관련규정(부설주차장 설치제한지역)에 부합하는 계획 주차대수 확보 • 법정주차대수 : 343대 • 주차수요대수 : 282대(원단위법, 2033년) • 계획주차대수 : 166대(자주식 100%) - 법정주차의 48.4%, 주차수요의 58.9% - 장애인 11대 (법정의 3.2%) - 확장형 56대 (계획의 33.7%) - 가족배려 17대 (계획의 11.8%, 확장형 100.0%) - 경형 14대 (계획의 8.4%) - 전기차 9대 (계획의 5.4%) - 조업주차 3대 포함 • 주차정보안내시스템(PIS) 설치 • 주차차단기 설치(지하3층)
	교통안전 및 기타	• 사업지내 교통안전시설 설치 - 차량경고등 (지상 1개소 지하 9개소) - 반사경 (지하 17개소) - 노면표시(컬러레인, 이미지험프) 및 표지판 설치 • 사업지 주변도로 교통안전시설 설치 - 노면표시 개선 (속도제한, 3개소) 및 이동식 볼라드 설치(3개소) - 표지판 설치 (신설 7개소, 이설 5개소) 및 이마빌딩 앞 보행자방호울타리 설치 • 사업지 진입차선 진입부 시선유도봉 및 안전지대 설치

※ 변경사유 : 1. 주변가로 및 교차로 : 현황 반영 및 유관부서의견 반영
2. 진출입동선 : 세부문구 간소화 및 심의의견보완사항 반영
3. 대중교통 보행 : 유관부서의견 및 심의의견 보완사항 반영
4. 주차시설 : 건축개요 변경 반영 및 유관부서의견 반영
5. 교통안전 및 기타 : 유관부서의견 및 심의의견 보완사항 반영

15) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공~공사완료	범죄예방설계 적용	
업무 상업 시설	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범 지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영 시설	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 주요 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지성 제고 • 자체적 유지관리를 실시하여 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거 • 주요 교차로 및 범죄 취약지역을 중심으로 감시의 효율성을 고려하여 CCTV 설치	-

16) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

17) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획 : 변경없음

가. 대상지 서측 : 중학천(옛물길)

- 옛 물길을 고려하여 대상지 서측 중학천 물길 조성

나. 대상지 동측 : 청진동길(옛길)

- 옛 물길 동측 청진동길 보행자 우선도로 조성 및 건축한계선 지정으로 보행 환경개선 및 옛길 인지성 강화

Ⅱ. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

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

※ 향후, 측량결과에 따라 변경될 수 있음

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

2. 지구단위계획에 관한 결정

1) 용도지역 · 지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		3,612.2	증) 460.6	4,072.8	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,612.2	증) 460.6	4,072.8	100.0	-

※ 용도지역 변경 없으나, 정비기반시설 면적을 포함하여 면적 표기 오기 정정

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 도시계획시설에 관한 결정

가. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정조서 : 변경

구분	규 모				기능	사용형태	연장(m)	위 치		주요경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
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.)	-

■ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-	중로1-	• 중로1- : 폭원 20m → 10.8 ~ 20.0m	• 중로1-의 현황에 부합하도록 도로 최소폭원 반영 (결정도 변경사항 없음)

나) 공간시설

(1) 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	공원명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기 정	공원	근린공원	수송동 80-7번지 일원	3,555.0	1984.5.28. (서고 제317호)	-

3) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정

가. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분		지구명	용 도	비 고
기 정	허용용도	1-2지구	• 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설	-

나. 건축물 건폐율에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분	지구명	건폐율	비 고
기 정	1-2지구	50% 이하	-

다. 건축물 용적률에 관한 결정조서 : 변경

구 분	지구명	용적률	비 고
기 정	1-2지구	600% / 770% / 985% 이하	-
변 경	1-2지구	600% / 753% / 936% 이하	-

※ 변경사유 :「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」개정에 따른 변경된 용적률 인센티브 반영

(1) 허용용적률 인센티브 사항(1-2지구) : 변경

구 분	인센티브			비 고
기 정	녹지생태공간	개방형녹지 30% 초과	100.00%	170% 적용
	친환경개발	전기차 충전소 법적 의무사항 1/2 이상 초과 설치 시	20.00%	
	보행가로 활성화	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	30.00%	
	안전·방재	방재 관련시설 설치 시	20.00%	
변 경	녹지생태공간	개방형녹지 30% 초과	60.00%	153.14% (153% 적용)
	친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과 설치 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	23.14%	

※ 변경사유 : 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 개정에 따른 변경된 허용용적률 인센티브 반영

(2) 상한용적률 인센티브 사항(1-2지구) : 변경

구 분	인센티브				비 고
	합 계	공공시설 등 부지 제공		공개공지 초과조성	
		토지(도로)	건축물(중학천 물길조성)		
기 정	215%	127.62%	59.69%	27.69%	-
변 경	183.18% (183% 적용)	124.81%	58.37%	-	-

※ 변경사유 : 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 개정에 따른 변경된 상한용적률 인센티브 반영

라. 건축물 높이에 관한 결정조서 : 변경

구 분	지구명	높 이	비 고
기 정	1-2지구	90m 이하	• 기준높이(50m), 개방형녹지 확보(39.10m), 공개공지 초과 제공(0.90m)
변 경	1-2지구	90m 이하	• 기준높이(50m), 개방형녹지 확보(27.78m), 공공용지 제공(8.52m), 위원회 심의를 통한 완화 (최고높이 90m 이하)

※ 변경사유 : 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」 개정에 따른 변경사항 및 위원회 심의를 통한 높이 완화 항목 반영

마. 건축물의 건축선에 관한 결정조서 : 변경

구 분		적용위치	계획내용	비 고
기 정	건축한계선	종로1길변, 종로5길변	폭 3m 지정	-
폐 지	1층부 벽면한계선	남측변	폭 14m 지정	• 필로티 기둥은 벽면에서 제외 • 도시계획위원회 심의결과(조건2)에 따라 건축심의 시 변경 가능

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

바. 기타 사항에 관한 결정조서 : 변경

(1) 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

구 분		적용위치	계 획 내 용	비고
기정	공개공지	종로1길변, 종로5길변	• 보행결절점 조성 후 유지관리	-
	공공보행통로	1-1지구 ~ 1-3지구	• 지하 입체 공공보행통로 조성 후 유지관리	-
변경	공개공지	종로1길변	• 보행결절점 조성 후 유지관리	-
	공공보행통로	1-1지구 ~ 1-3지구	• 지하 입체 공공보행통로 조성 후 유지관리 ※ 공공보행통로는 상시 개방 담보를 위해 구분지상권 설정 ※ 지하 2층 약 303.4㎡ 규모로 조성(위치는 결정도 참조)	-

※ 변경사유 : 2026년 제6차 정비사업 통합심의위원회(2026.03.26.) 심의의견에 따라 공개공지 효용성 고려하여 종로1길변 1개소로 통합 계획

(2) 개방형 녹지에 관한 계획 : 변경

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

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

Ⅲ. 2026년 제8차 서울특별시 정비사업 통합심의위원회 심의결과 : 수정가결

<table>
<tr><th>구 분</th><th>심의의견</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>수정
사항</td><td>
<table>
<tr><th>구분</th><th>수정가결(안)</th></tr>
<tr><td>기준</td><td>600.0%</td></tr>
<tr><td>허용</td><td>753.0%
<table>
<tr><td>개방형녹지</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>신재생에너지</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>공공보행통로(지하)</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>안전방재</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>공익시설</td><td>23%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한</td><td>936.0%
<table>
<tr><td>기부채납</td><td>183%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>높이</td><td>90m
(기준 50m + 완화 36.3m + 위원회 심의를 통한 완화)
<table>
<tr><td>개방형녹지율</td><td>27.78m</td></tr>
<tr><td>기부채납</td><td>8.52m</td></tr>
<tr><td>위원회 심의를 통한 완화</td><td>최고높이 90m 이하</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기타</td><td>
<table>
<tr><td>개방형녹지 면적</td><td>1,264.27㎡</td></tr>
<tr><td>공개공지 면적</td><td>363.36㎡</td></tr>
</table></td></tr>
</table>
</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>조건
사항</td><td>•정비계획 변경 관련하여 이후 절차 등을 검토 및 이행하기 바람</td><td>반영</td></tr>
</table>

Ⅳ. 기타 관련사항은 수송구역 1-2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경) 도서에 따릅니다.

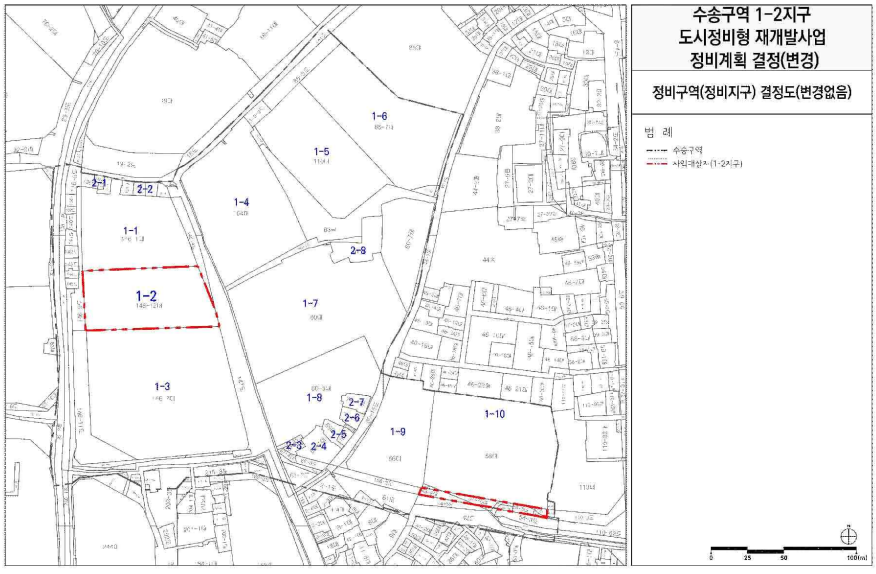
Ⅴ. 관련도면 : 붙임참조

Ⅵ. 열람장소 : 시민열람 편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(02-2133-4641) 및 종로구 도시개발과(02-2148-2674)에 관계 도서를 비치하고 있습니다.

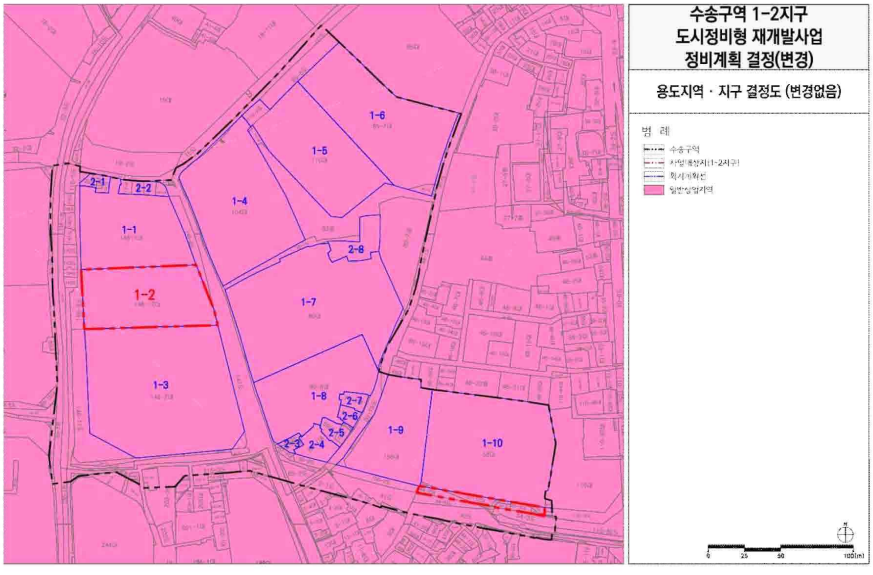
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(http://luris.moltm.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

<붙임> 관련 도면

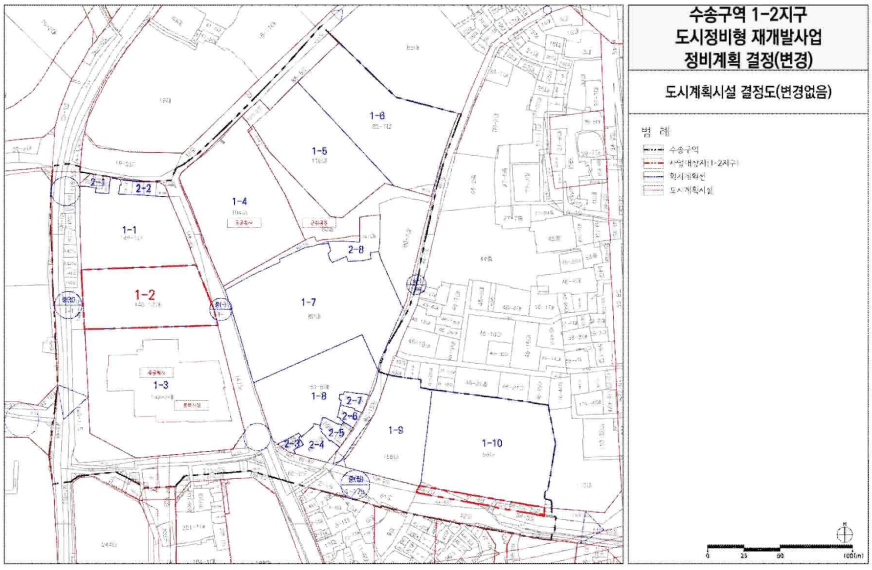
1) 정비구역(정비지구) 결정도 : 변경없음



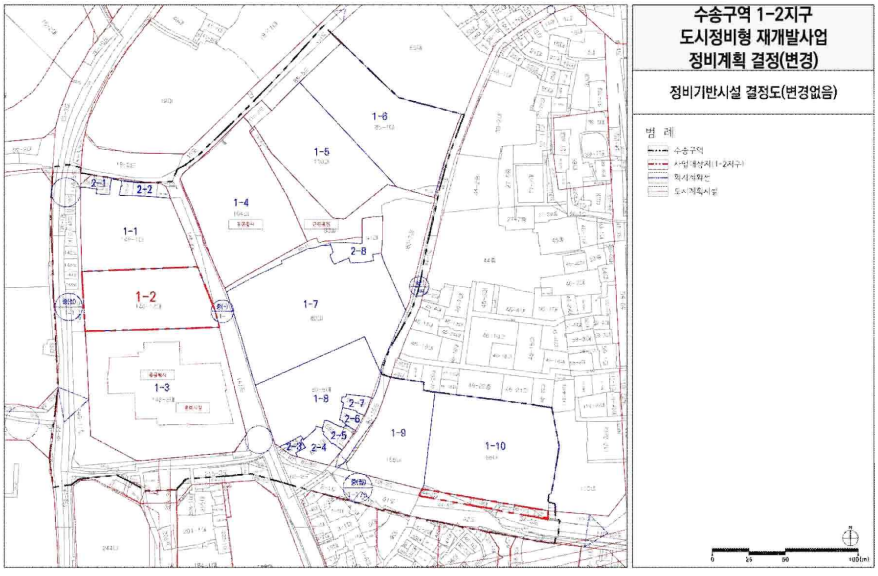
2) 용도지역 · 지구 결정도 : 변경없음



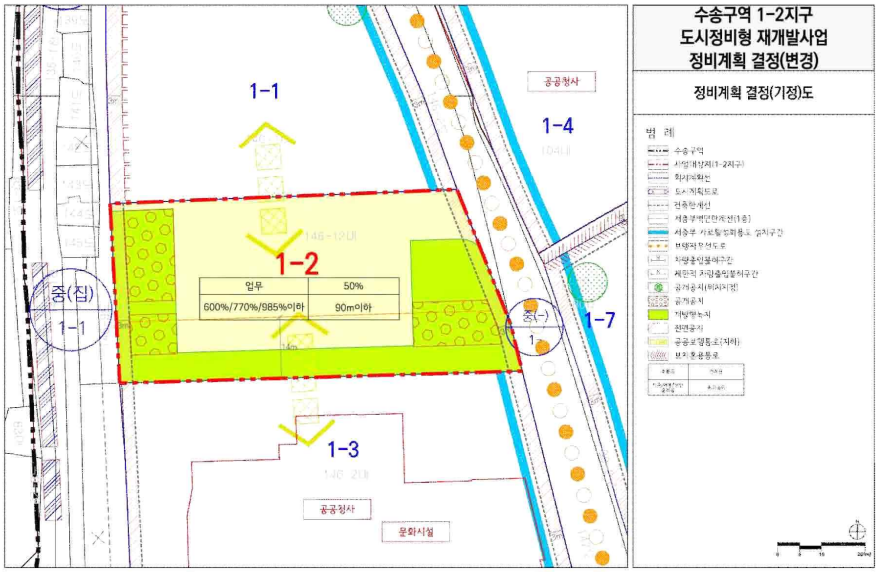
3) 도시계획시설 결정도 : 변경없음



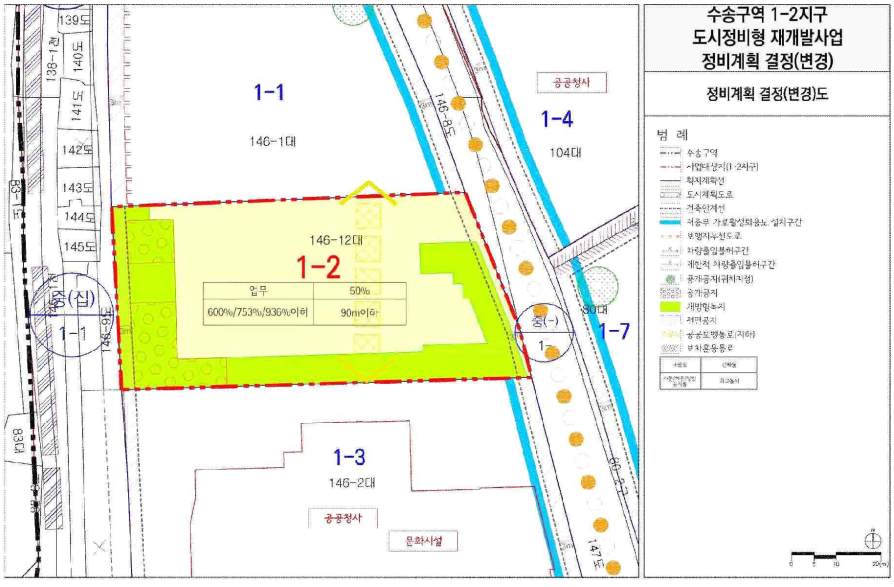
4) 정비기반시설 결정도 : 변경없음



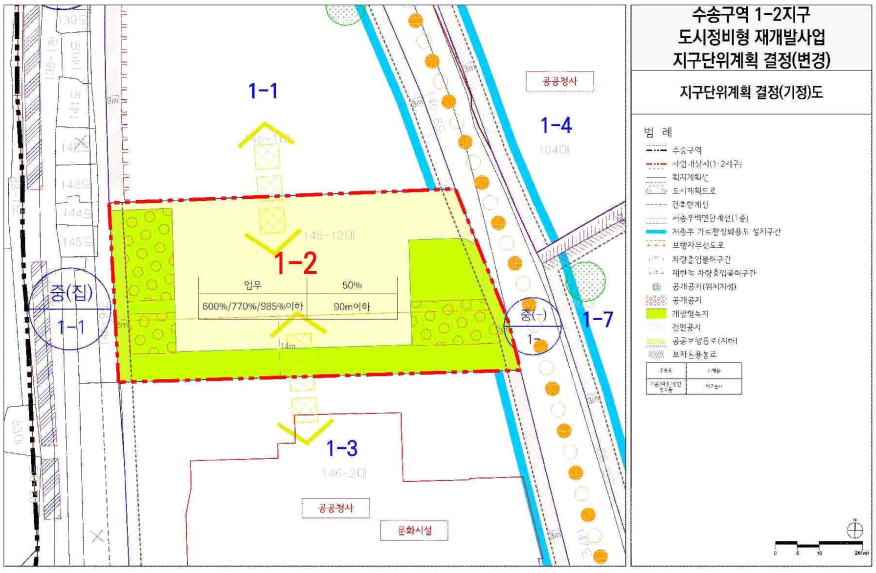
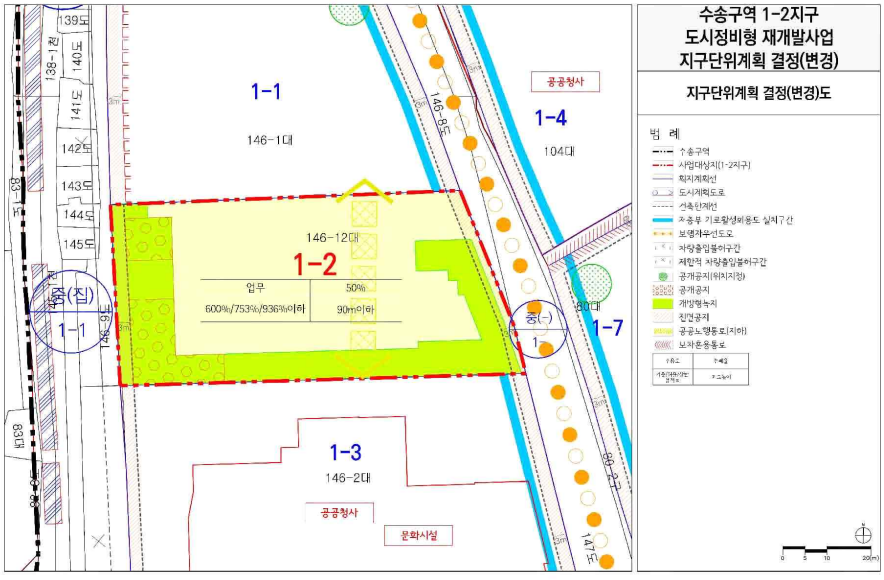
5) 정비계획 결정(기정)도



6) 정비계획 결정(변경)도



7) 지구단위계획 결정(기정)도



8) 지구단위계획 결정(변경)도