

도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 내자·필운구역 2-1지구 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 결정(경미한 변경), 지형도면 고시

서울특별시고시 제2011-115호(2011.05.06.)로 결정되고, 서울특별시고시 제2025-502호(2025.09.11.)로 결정(변경)된 “내자·필운구역 2-1지구 도시정비형 재개발사업”과 관련하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조, 제16조에 따라 도시관리계획(용도지역) 및 정비구역, 정비계획을 결정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정(변경)·고시하고 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 12일
종로구청장

I. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

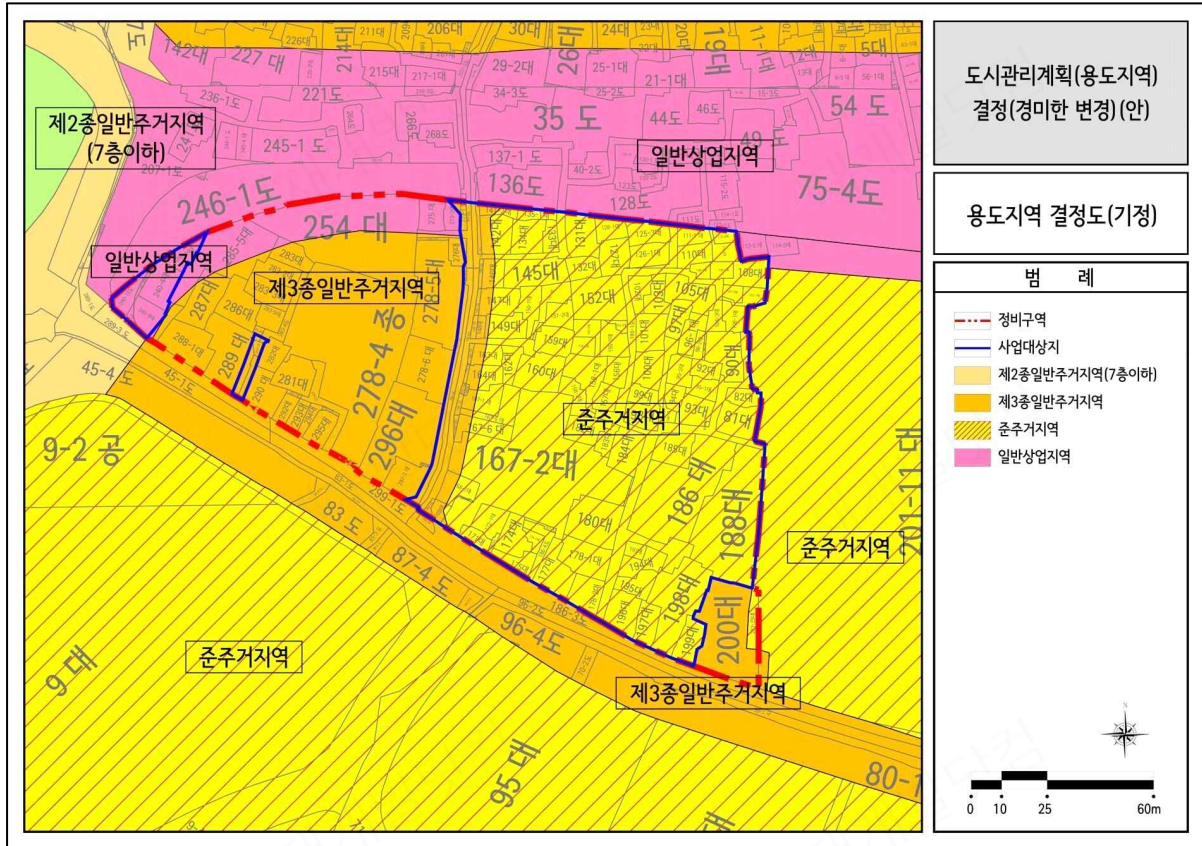
구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		13,285.34	감) 2.4	13,282.94	100.0	
주거 지역	소 계	12,892.54	감) 2.4	12,890.14	97.0	
	제3종일반주거지역	1,157.64	감) 2.4	1,155.24	8.7	
	준주거지역	11,734.90	-	11,734.90	88.3	
상업 지역	소 계	392.80	-	392.80	3.0	
	일반상업지역	392.80	-	392.80	3.0	

※ 2-1지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

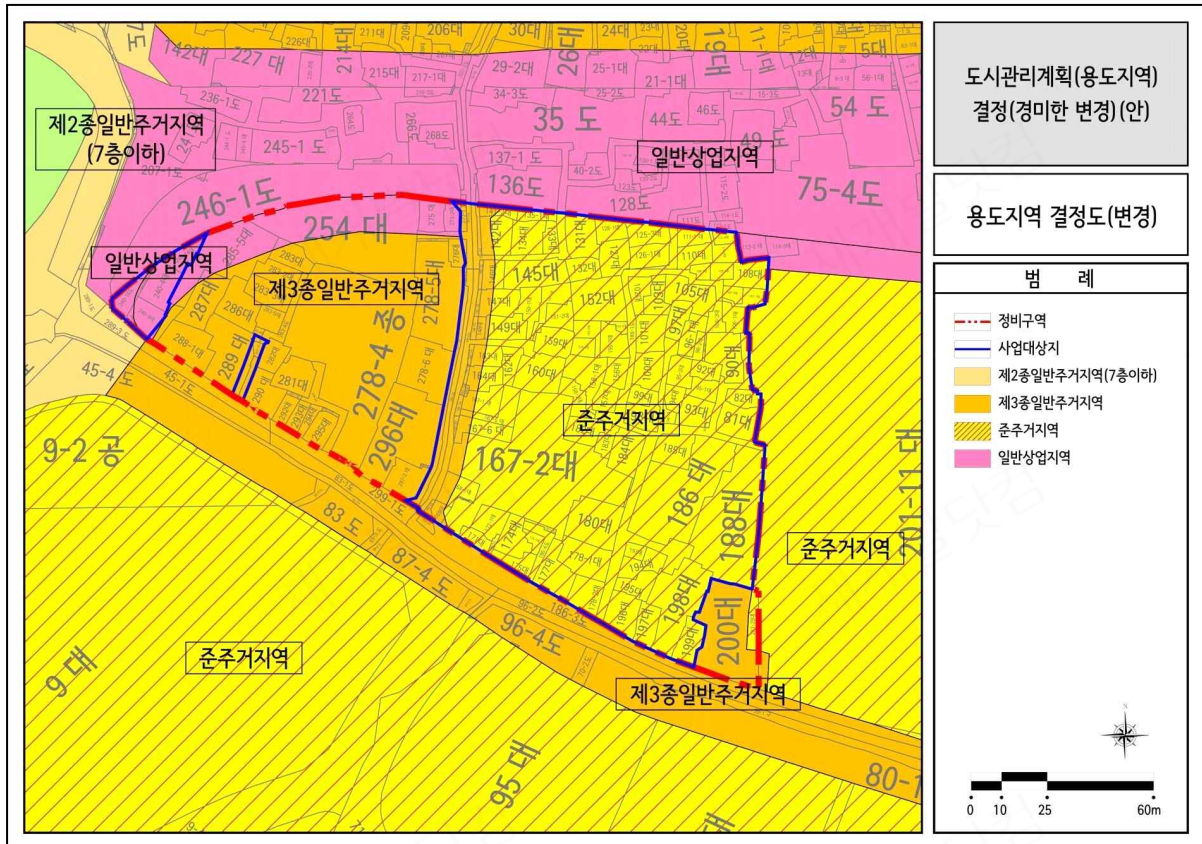
■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적	변경사유
	기정	변경		
필운동 273-2번 지 일원	제3종일반주거지역	일반상업지역	감)2.4㎡	• 인접지역 건축물이 2-1지구에 저축되어 도로모퉀이 선형을 조정함으로써 저축부분 제척 및 당초 용도지역으로 환원

【용도지역 결정도(기정)】



【용도지역 결정도(변경)】



II. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경)

- 1) 정비사업의 명칭 : 내자·필운구역 2-1지구 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역 지정조서 : 변경 없음
- 3) 정비지구 지정(변경)조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경		
변경	내자·필운구역 2-1지구	내자동 81번지 일대	13,285.34	감)2.4	13,282.94	서울시고시 제2011-115호 (2011.5.6.)	

■ 변경사유서

구분	지구명	변경내용	변경사유
변경	내자·필운구역 2-1지구	• 정비지구 면적 변경 감) 2.4㎡	• 인접지역 건축물이 2-1지구에 저촉되어 도로모퉁이 선형을 조정함으로써 저촉부분 제척 및 정비지구 면적 변경

※ 2-1지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

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

5) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획 지구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	내자·필운 구역 1지구	6,855.16	1-1	635.00	필운동 285-5 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	존치
			1-2	253.56	필운동 288-1 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-3	1,107.40	필운동 254번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	존치
			1-4	615.20	필운동 286 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-5	266.00	필운동 289번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-6	1,678.80	필운동 278-4 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-7	641.00	필운동 281 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-8	170.00	필운동 275 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	
			1-9	527.90	필운동 278-5 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-10	279.00	필운동 278-6번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-11	681.30	필운동 296 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
	내자·필운 구역 2지구	12,323.30	2-1	11,734.90	내자동 81번지 일원	공동주택	50% 이하	431% 이하	85m 이하	
			2-2	588.40	내자동 200 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	존치

변경	내자-필운 구역 1지구	6,857.56	1-1	635.00	필운동 285-5 일 원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	존치
			1-2	253.56	필운동 288-1 일 원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-3	1,107.40	필운동 254번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	존치
			1-4	615.20	필운동 286 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-5	266.00	필운동 289번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-6	1,678.80	필운동 278-4 일 원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-7	641.00	필운동 281 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-8	172.40	필운동 275 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	
			1-9	527.90	필운동 278-5 일 원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-10	279.00	필운동 278-6번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-11	681.30	필운동 296 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
	내자-필운 구역 2지구	12,323.30	2-1	11,734.90	내자동 81번지 일 원	공동주택	50% 이하	431% 이하	85m 이하	
			2-2	588.40	내자동 200 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	존치

※ 존치지구의 경우, 도시정비형 재개발사업을 추진하고자 하는 경우, 「2020 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업 부문)」의거 건축물 내구연한의 2/3(철근콘크리트의 경우 40년)이상 경과하였거나 철거가 필요하다는 안전진단을 조건으로 함

2. 정비계획 결정(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(m ²)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		13,285.34	감) 2.4	13,282.94	100.0	
주거 지역	소 계	12,892.54	감) 2.4	12,890.14	97.0	
	제3종일반주거지역	1,157.64	감) 2.4	1,155.24	8.7	
	준주거지역	11,734.90	-	11,734.90	88.3	
상업 지역	소 계	392.80	-	392.80	3.0	
	일반상업지역	392.80	-	392.80	3.0	

※ 2-1지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적	변경사유
	기정	변경		
필운동 273-2번 지 일원	제3종일반주거지역	일반상업지역	감)2.4m ²	인접지역 건축물이 2-1지구에 저촉되어 도로모퉁이 선형을 조정함으로써 저촉부분 제척 및 당초 용도지역으로 환원

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 토지이용계획

가. 토지이용계획(내자·필운구역)(변경)

구 분	명 칭		면적(㎡)			비율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			20,728.90	-	20,728.90	100.00	
정비기반 시설등	소 계		1,550.44	감)2.4	1,548.04	7.47	
	녹 지		304.30	-	304.30	1.47	
	도 로		1,246.14	감)2.4	1,243.74	6.00	획지 1-8 편입
획 지	소 계		19,178.46	증)2.4	19,180.86	92.53	
	1	1	635.00	-	635.00	3.06	존치
		2	253.56	-	253.56	1.22	
		3	1,107.40	-	1,107.40	5.34	존치
		4	615.20	-	615.20	2.97	
		5	266.00	-	266.00	1.28	
		6	1,678.80	-	1,678.80	8.10	
		7	641.00	-	641.00	3.09	
		8	170.00	증)2.4	172.40	0.83	도로모퉁이 선형 조정
		9	527.90	-	527.90	2.55	
		10	279.00	-	279.00	1.35	
		11	681.30	-	681.30	3.29	
	2	1	11,734.90	-	11,734.90	56.61	
		2	588.40	-	588.40	2.84	존치(중국문화원)

※ 지적현황측량 결과 반영 및 도로모퉁이 선형 조정에 따른 면적 변경 : 도로 감)2.4㎡

※ 면적은 측량에 따라 변경될 수 있음

나. 토지이용계획(내자·필운구역 2-1지구)(변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		13,285.34	감)2.4	13,282.94	100.00	
획 지		11,734.90	-	11,734.90	88.33	
정비 기반 시설 등	소 계	1,550.44	감)2.4	1,548.04	11.67	
	녹 지	304.30	-	304.30	2.29	
	도 로	1,246.14	감)2.4	1,243.74	9.38	
기반시설 등	(공공청사)	-	-	-	-	입체적결정 (연면적:3,250㎡)

※ 공공청사는 획지 내 입체적결정으로 환산면적 및 대지지분(963.71㎡)은 면적산정에서 제외

※ 공공임대주택 기부채납(환산면적 및 대지지분 280.17㎡) 및 현금기부채납 환산면적(96.78㎡)은 면적산정에서 제외

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정조서

(1) 교통시설(변경)

(가) 도로 결정조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	40	35	주간선 도로	3,820	적선동	세브란스 병원앞	일반 도로	-	건설부고시 제169호 (1976.10.28.)	
기정	중로	1	202	20	보조간선 도로	594	사직로 (광2-106)	사직동 (대1-40)	일반 도로	-	건설부고시 제241호 (1971.5.5.)	
기정	소로	1	A	10 (10)	집산 도로	105 (105)	사직로 (대로1-40)	내자동길 (중로 1-202)	일반 도로	-	서울시고시 제2011-115 호 (2011.5.6.)	
변경	소로	1	A	10 (10)	집산 도로	105 (105)	사직로 (대로1-40)	내자동길 (중로 1-202)	일반 도로	-	서울시고시 제2011-115 호 (2011.5.6.)	
기정	소로	3	A	4 (4)	국지 도로	21 (21)	필운동 283-4	내자동길 (중로 1-202)	일반 도로	-	서울시고시 제2011-115 호 (2011.5.6.)	

※ () 안은 2-1지구 내 폭원 및 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
소로 1-A	소로 1-A	• 도로모퉁이 선형 조정	• 인접지역 건축물이 2-1지구내 저촉되어 도로모퉁이 선형 조정(그 외 변경사항 없음)	

(2) 공간시설 : 변경 없음

(3) 공공문화체육시설 : 변경 없음

나. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

(1) 정비기반시설 등 부담계획(변경)

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 용도폐지 국공유지 (㎡)	순부담면적(㎡)				순부담 률 (%)
						정비기반 시설	건축물 (부속토지 포함)	현금	소계	
기정	13,285.34	11,734.90	1,550.44	730.54	1,023.50	288.54	1,243.88	91.23	1,623.65	13.83
변경	13,282.94	11,734.90	1,548.04	730.54	1,023.50	283.16	1,243.88	96.78	1,623.82	13.83

※ 순부담률(기정) 산정식 : (순부담면적÷획지면적)×100 = (1,623.65÷11,734.90)×100 = 13.83%

※ 순부담률(변경) 산정식 : (순부담면적÷획지면적)×100 = (1,623.82÷11,734.90)×100 = 13.83%

순부담 면적		기정	변경
		- 정비기반시설이 혼재지로서 특정 용도지역에서 ‘-’값이 있는 경우 각 용도지역별 허용용적률을 적용하여 재산정 정비기반시설 면적 - 신설 기반시설 내 기존 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 = 1,550.44㎡ - 730.54㎡ - 1,023.50㎡ = -203.6㎡ - 토지가치가 동일한 면적으로 보정 (제3종일반주거 순부담 -506.40㎡ × 제3종일반주거 허용용적률 275% + 일반상업지역 순부담 302.80㎡ × 일반상업지역 허용용적률 800%) / 획지용적률 356.9% = 288.54㎡	- 정비기반시설이 혼재지로서 특정 용도지역에서 ‘-’값이 있는 경우 각 용도지역별 허용용적률을 적용하여 재산정 정비기반시설 면적 - 신설 기반시설 내 기존 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 = 1,548.04㎡ - 730.54㎡ - 1,023.50㎡ = -206㎡ - 토지가치가 동일한 면적으로 보정 (제3종일반주거 순부담 -506.40㎡ × 제3종일반주거 허용용적률 275% + 일반상업지역 순부담 300.40㎡ × 일반상업지역 허용용적률 800%) / 획지용적률 356.9% = 283.16㎡

※ 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 3-1-3 나.(3)호에 따라 정비기반시설이 혼재지로서 특정 용도지역에서 ‘-’값이 있는 경우 각 용도지역별 허용용적률을 적용하여 재산정.

- 금회 사업시행지구에서 제척되는 2.4㎡는 ‘서울특별시고시 제2025-502호(2025.09.11.)’로 변경(일반상업지역→제3종일반주거지역)되었으므로 당초 용도지역인 일반상업지역으로 환원됨. 공공시설 제공부지 면적 산정시, 제척되는 2.4㎡는 당초 용도지역인 일반상업지역에서 제척됨.

(2) 정비기반시설 등의 설치 계획(변경)

(가) 정비기반시설 부담 면적

구 분	위 치		기반시설(㎡)		비 고
			도 로	녹 지	
2-1지구	합 계		1,243.74	304.3	1,548.04
	내자동	1-1	55.3	-	
		141-1	11.5	-	
		141-2	25	-	
		142	49	-	
		146	40.2	-	
		146-1	9.9	-	
		147	36.3	-	
		147-1	9.9	-	
		148	23.1	-	
		148-1	13.2	-	
		149	10.3	-	
		163	28	-	
		163-1	8.6	-	
		164	32.7	-	
		164-1	6.3	-	
		165	2	-	
		165-1	5.3	-	
		166-1	9.9	-	
		167-1	25.2	-	
		167-2	63.5	-	
		167-3	7.3	-	
		167-5	11.5	-	
		167-6	33.1	-	
		168-1	43.2	-	
		168-2	-	-	
		169	26.9	-	
		169-1	10.1	-	
		171	-	-	
		186-6	161.6	-	
	필운동	207-4	41.6	-	
		240-4	-	133.6	
		240-9	-	89.7	
		240-14	-	70.4	
		240-16	74.4	-	
		240-18	-	10.6	
		240-19	14.1	-	
		273-1	19.65	-	
		273-2	4.5	-	
		276-1	9.9	-	
		277-1	120.8	-	
		278-9	3.3	-	
		283-1	14.5	-	
		283-4	3	-	
		289	41.2	-	
		289-3	20.09	-	
		299-3	117.8	-	

(나) 건축물 기부채납 부담 면적

구 분	위 치	설치면적	기부채납 면적(㎡)			비 고
			환산면적	부속토지	소 계	
공공청사	획지2-1 내	3,250.00㎡	502.92	460.79	963.71	
공공임대주택	획지2-1 내	1,266.41㎡	100.62	179.55	280.17	전용59㎡형 5세대 전용84㎡형 3세대

※ 건축물 기부채납 환산 부지면적 산정을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 인허가시 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여 확정

(다) 신설 정비기반시설 내 기존 공공용지 면적

구 분	위 치		시설의 종류	면적(㎡)	비 고
2-1지구	합 계			730.54	
	내자동	1-1	도로	55.3	
		141-1	도로	11.5	
		146-1	도로	9.9	
		147-1	도로	9.9	
		148-1	도로	13.2	
		163-1	도로	8.6	
		164-1	도로	6.3	
		165-1	도로	5.3	
		166-1	도로	9.9	
		167-3	도로	7.3	
		169-1	도로	10.1	
		186-6	도로	161.6	
	필운동	207-4	도로	41.60	
		240-16	도로	74.4	
		240-19	도로	14.1	
		273-1	도로	19.65	
		276-1	도로	9.9	
		277-1	도로	120.8	
		278-9	도로	3.3	
		289-3	도로	20.09	
		299-3	도로	117.8	

(라) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적

구 분	위 치		시설의 종류	면적(㎡)	비 고
2-1지구	합 계			1,023.5	
	내자동	1-1	-	117.2	현향도로
		186-1	-	806.6	현향도로
		186-4	-	58.8	현향도로
		186-5	-	9.3	현향도로
		186-6	-	31.6	현향도로

(마) 매입대상 국·공유지

위 치		지 목	편입면적(㎡)	유상매입 면적(㎡)	소유자	비 고
합 계			-	15.6	-	
내자동	124-5	대지	5.00	5.00	서울시	
필운동	240-18		10.60	10.60	서울시	

4) 현금납부에 관한 사항 : 변경

구분	구역명	지구명	납부금액	환산면적(㎡)	단위토지가(원/㎡)	비 고
기정	내자·필운구역	2-1지구	1,810,000,000 원	91.23	19,838,476	
변경	내자·필운구역	2-1지구	1,920,000,000 원	96.78	19,838,476	

※ 현금 기부채납에 따른 납부액은 사업시행인가 후 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여 관리처분계획 인가 시 현금 납부금액 확정

※ 도로모통이 선형 조정으로 인한 정비기반시설(도로) 면적 감소에 따라 순부담 면적 기준 총족(1,623.45㎡ 이상)을 위해 현금기부채납 1.1억 증가

5) 공동이용시설 설치계획 : 변경 없음

6) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	내자·필운구역 2-1지구	13,285.34	획지2-1	11,734.9	내자동 81 일원	89	-	-	88	1	
변경	내자·필운구역 2-1지구	13,282.94	획지2-1	11,734.9							

7) 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		지구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법정상한		
기정	내자·필운구역 2-1지구	13,285.34	2-1	11,734.9	내자동 81번지 일원	공동주택	50 이하	431.0% 이하	-	85m 이하	
변경	내자·필운구역 2-1지구	13,282.94	2-1	11,734.9	내자동 81번지 일원	공동주택	50 이하	431.0% 이하	-	85m 이하	
건축물 용적률 완화에 관한 계획		기정	• 용적률 : 431.0% 이하 ① 기준용적률 : 261.6% ② 허용용적률 : 356.0%								
			목 표	인센티브 대상	인센티브 산식	산식	산정 방식	완화량 또는 보상계 수(안)	비 고		
			녹지 생태 공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과 설치	기준용적률×(추가녹지 면적/획지면적)×2.0	$261.6\% \times (\alpha / 11,734.9) \times 2$ = 54.4% $\alpha = 1,221.11\text{㎡}$ (확보면적: 4,741.58㎡)	정률 부여	2.0 (최대 100%)	기준: 3,520.47㎡ 확보: 4,741.58㎡		
			친환경	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2 이상 초과설치시 총 주차대수의 7.5% 이상 확보 (의무: 총 주차대수의 5% 이상)		정량 부여	20%	기준: 29대 확보: 48대		
			안전· 방재	방재 관련시설 설치	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시		정량 부여	20%	옥상녹화, 우수저류조, 투수성포장, 홍수 및 침수를 대비한 빗물침투시설 설치		
			합 계						54.4% + 20% + 20% = 94.4% → 94.4%		

구분	구역구분		지구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명 칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)				정비계획	법적상한		
건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정	③ 상한용적률 : 431.0%									
		구분		인센티브 산식				완화량	기부채납 면적		
		정비기반시설 기부채납		허용용적률×(1.3×가중치×α토지) = 356.0%×(1.3×1×0.0260) = 12.03%				12.03%	288.54㎡		
		건축물 기부채납 (공공청사)	부속토지	허용용적률×(1.3×가중치×α토지) = 356.0%×(1.3×1×0.0415) = 19.20%				19.20%	460.79㎡		
			환산면적	허용용적률×(0.7×α건축물) = 356.0%×(0.7×0.0453) = 11.28%				11.28%	502.92㎡		
		건축물 기부채납 (공공임대)	부속토지	허용용적률×(1.3×가중치×α토지) = 356.0%×(1.3×1×0.0161) = 7.45%				7.45%	179.55㎡		
			환산면적	허용용적률×(1.0×α건축물) = 356.0%×(1.0×0.0090) = 3.20%				3.20%	100.62㎡		
		현금 기부채납		허용용적률×(0.7×α현금) = 356.0%×(0.7×0.0082) = 2.04%				2.04%	91.23㎡		
		친환경 건축물 인증		허용용적률×(0.5~1.0)×Σ인증완화비율				21.36%	-		
				녹색건축인증 (우수등급 3%) 지능형건축물 인증 (4등급 6%) = (356.0%×1.0×3%)+(356.0%×0.5×6%) = 21.36%							
		합 계							356.0% + 55.20% + 21.36% = 432.56% → 431.0%		
건축물 높이 완화에 관한 계획	기정	• 최고높이 : 85m 이하									
		목 표		내 용					완화높이	비고	
		기준높이		50m					50m		
		① 개방형녹지 의무기준(30%) 초과 확보에 따른 높이 완화		= 적정건폐율 50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(50m+20m)/(80%-40.4%) = 88.3m					88.3m		
		② 공공용지 제공에 따른 높이 완화		= 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) = 50m × (1,623.65 ÷ 13,285.34) = 6.1m					6.1m		
		최고높이		94.4m → 85m 적용							

7) 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		지구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고																																																																																				
	명 칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)				정비계획	법적상한																																																																																						
건축물 용적률 완화에 관한 계획	변경	• 용적률 : 431.0% 이하 ① 기준용적률 : 261.6% ② 허용용적률 : 356.0% <table><thead><tr><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th>인센티브 산식</th><th>산식</th><th>산정 방식</th><th>완화량 또는 보상계수(안)</th><th>비 고</th></tr></thead><tbody><tr><td>녹지 생태 공간</td><td>개방형녹지의무 확보기준 초과 설치</td><td>기준용적률×(추가녹지면적/획지면적)×2.0</td><td>$261.6\% \times (\alpha / 11,734.9) \times 2 = 54.4\%$ $\alpha = 1,221.11\text{m}^2$ (확보면적:4,741.58m²)</td><td>정률 부여</td><td>2.0 (최대 100%)</td><td>기준:3,520.47m² 확보:4,741.58m²</td></tr><tr><td rowspan="2">안전·방재</td><td>방재 관련시설 설치</td><td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시</td><td></td><td>정량 부여</td><td>20%</td><td>옥상녹화, 우수저류조, 투수성포장, 상·하수관거 (접한도로) 개량</td></tr><tr><td>상·하수도 개량</td><td>구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정</td><td></td><td>정량 부여</td><td>20%</td><td>100m 이상 설치시</td></tr><tr><td colspan="5">합 계</td><td colspan="2">54.4% + 20% + 20% = 94.4% → 94.4%</td></tr></tbody></table> ※ '서울특별시고시 제2026-27호(2026.1.15.)' 반영에 따른 허용용적률 인센티브 항목 변경 ③ 상한용적률 : 431.0% <table><thead><tr><th>구분</th><th colspan="2">인센티브 산식</th><th>완화량</th><th>기부채납 면적</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">정비기반시설 기부채납</td><td colspan="2">허용용적률×(1.3×가중치×α토지)</td><td rowspan="2">11.80%</td><td rowspan="2">283.16m²</td></tr><tr><td colspan="2">= 356.0%×(1.3×1×0.0255) = 11.80%</td></tr><tr><td rowspan="2">건축물 기부채납 (공공청사)</td><td>부속토지</td><td>허용용적률×(1.3×가중치×α토지)</td><td>19.20%</td><td>460.79m²</td></tr><tr><td>환산면적</td><td>허용용적률×(0.7×α건축물)</td><td>11.28%</td><td>502.92m²</td></tr><tr><td rowspan="2">건축물 기부채납 (공공임대)</td><td>부속토지</td><td>허용용적률×(1.3×가중치×α토지)</td><td>7.45%</td><td>179.55m²</td></tr><tr><td>환산면적</td><td>허용용적률×(1.0×α건축물)</td><td>3.20%</td><td>100.62m²</td></tr><tr><td rowspan="2">현금 기부채납</td><td colspan="2">허용용적률×(0.7×α현금)</td><td rowspan="2">2.16%</td><td rowspan="2">96.78m²</td></tr><tr><td colspan="2">= 356.0%×(0.7×0.0087) = 2.16%</td></tr><tr><td rowspan="2">친환경 건축물 인증</td><td colspan="2">허용용적률×(0.5~1.0)×Σ인증완화비율</td><td rowspan="2">21.36%</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td colspan="2">녹색건축인증 (우수등급 3%) 지능형건축물 인증 (4등급 6%) = (356.0%×1.0×3%)+(356.0%×0.5×6%) = 21.36%</td></tr><tr><td colspan="4">합 계</td><td colspan="2">356.0% + 55.09% + 21.36% = 432.45% → 431.0%</td></tr></tbody></table>										목 표	인센티브 대상	인센티브 산식	산식	산정 방식	완화량 또는 보상계수(안)	비 고	녹지 생태 공간	개방형녹지의무 확보기준 초과 설치	기준용적률×(추가녹지면적/획지면적)×2.0	$261.6\% \times (\alpha / 11,734.9) \times 2 = 54.4\%$ $\alpha = 1,221.11\text{m}^2$ (확보면적:4,741.58m²)	정률 부여	2.0 (최대 100%)	기준:3,520.47m² 확보:4,741.58m²	안전·방재	방재 관련시설 설치	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시		정량 부여	20%	옥상녹화, 우수저류조, 투수성포장, 상·하수관거 (접한도로) 개량	상·하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정		정량 부여	20%	100m 이상 설치시	합 계					54.4% + 20% + 20% = 94.4% → 94.4%		구분	인센티브 산식		완화량	기부채납 면적	정비기반시설 기부채납	허용용적률×(1.3×가중치×α토지)		11.80%	283.16m²	= 356.0%×(1.3×1×0.0255) = 11.80%		건축물 기부채납 (공공청사)	부속토지	허용용적률×(1.3×가중치×α토지)	19.20%	460.79m²	환산면적	허용용적률×(0.7×α건축물)	11.28%	502.92m²	건축물 기부채납 (공공임대)	부속토지	허용용적률×(1.3×가중치×α토지)	7.45%	179.55m²	환산면적	허용용적률×(1.0×α건축물)	3.20%	100.62m²	현금 기부채납	허용용적률×(0.7×α현금)		2.16%	96.78m²	= 356.0%×(0.7×0.0087) = 2.16%		친환경 건축물 인증	허용용적률×(0.5~1.0)×Σ인증완화비율		21.36%	-	녹색건축인증 (우수등급 3%) 지능형건축물 인증 (4등급 6%) = (356.0%×1.0×3%)+(356.0%×0.5×6%) = 21.36%		합 계				356.0% + 55.09% + 21.36% = 432.45% → 431.0%	
		목 표	인센티브 대상	인센티브 산식	산식	산정 방식	완화량 또는 보상계수(안)	비 고																																																																																							
		녹지 생태 공간	개방형녹지의무 확보기준 초과 설치	기준용적률×(추가녹지면적/획지면적)×2.0	$261.6\% \times (\alpha / 11,734.9) \times 2 = 54.4\%$ $\alpha = 1,221.11\text{m}^2$ (확보면적:4,741.58m²)	정률 부여	2.0 (최대 100%)	기준:3,520.47m² 확보:4,741.58m²																																																																																							
		안전·방재	방재 관련시설 설치	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시		정량 부여	20%	옥상녹화, 우수저류조, 투수성포장, 상·하수관거 (접한도로) 개량																																																																																							
			상·하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정		정량 부여	20%	100m 이상 설치시																																																																																							
		합 계					54.4% + 20% + 20% = 94.4% → 94.4%																																																																																								
		구분	인센티브 산식		완화량	기부채납 면적																																																																																									
		정비기반시설 기부채납	허용용적률×(1.3×가중치×α토지)		11.80%	283.16m²																																																																																									
			= 356.0%×(1.3×1×0.0255) = 11.80%																																																																																												
		건축물 기부채납 (공공청사)	부속토지	허용용적률×(1.3×가중치×α토지)	19.20%	460.79m²																																																																																									
			환산면적	허용용적률×(0.7×α건축물)	11.28%	502.92m²																																																																																									
		건축물 기부채납 (공공임대)	부속토지	허용용적률×(1.3×가중치×α토지)	7.45%	179.55m²																																																																																									
			환산면적	허용용적률×(1.0×α건축물)	3.20%	100.62m²																																																																																									
		현금 기부채납	허용용적률×(0.7×α현금)		2.16%	96.78m²																																																																																									
			= 356.0%×(0.7×0.0087) = 2.16%																																																																																												
친환경 건축물 인증	허용용적률×(0.5~1.0)×Σ인증완화비율		21.36%	-																																																																																											
	녹색건축인증 (우수등급 3%) 지능형건축물 인증 (4등급 6%) = (356.0%×1.0×3%)+(356.0%×0.5×6%) = 21.36%																																																																																														
합 계				356.0% + 55.09% + 21.36% = 432.45% → 431.0%																																																																																											
건축물 높이 완화에 관한 계획	변경	• 최고높이 : 85m 이하 <table><thead><tr><th>목 표</th><th colspan="2">내 용</th><th>완화높이</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>기준높이</td><td colspan="2">50m</td><td>50m</td><td></td></tr><tr><td>① 개방형녹지의무기준(30%) 초과 확보에 따른 높이 완화</td><td colspan="2">= 적정건폐율 50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(50m+20m)/(80%-40.4%) = 88.3m</td><td>88.3m</td><td></td></tr><tr><td>② 공공용지 제공에 따른 높이 완화</td><td colspan="2">= 기준높이×[공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적] = 50m × (1,623.82 ÷ 13,282.94) = 6.1m</td><td>6.1m</td><td></td></tr><tr><td>최고높이</td><td colspan="2">94.4m → 85m 적용</td><td></td><td></td></tr></tbody></table>										목 표	내 용		완화높이	비고	기준높이	50m		50m		① 개방형녹지의무기준(30%) 초과 확보에 따른 높이 완화	= 적정건폐율 50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(50m+20m)/(80%-40.4%) = 88.3m		88.3m		② 공공용지 제공에 따른 높이 완화	= 기준높이×[공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적] = 50m × (1,623.82 ÷ 13,282.94) = 6.1m		6.1m		최고높이	94.4m → 85m 적용																																																														
		목 표	내 용		완화높이	비고																																																																																									
		기준높이	50m		50m																																																																																										
		① 개방형녹지의무기준(30%) 초과 확보에 따른 높이 완화	= 적정건폐율 50%×(기준높이+20m)/(80%-개방형녹지율) = 50%×(50m+20m)/(80%-40.4%) = 88.3m		88.3m																																																																																										
		② 공공용지 제공에 따른 높이 완화	= 기준높이×[공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적] = 50m × (1,623.82 ÷ 13,282.94) = 6.1m		6.1m																																																																																										
		최고높이	94.4m → 85m 적용																																																																																												

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고																																																				
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																																																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경없음)	• 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 따른 임대주택 해당없음 - 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만 • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><thead><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분(전용면적)</th><th colspan="2">분양주택</th><th colspan="2">공공주택</th></tr><tr><th>세대수</th><th>세대비율</th><th>세대수</th><th>세대비율</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="4">공동 주택</td><td>소계</td><td>191세대</td><td>100.0%</td><td>8세대</td><td>100.0%</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>14세대</td><td>7.3%</td><td>5세대</td><td>62.5%</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>144세대</td><td>75.4%</td><td>3세대</td><td>37.5%</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>33세대</td><td>17.3%</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">준주택 (오피스텔)</td><td>소계</td><td>186호</td><td>100.0%</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>69호</td><td>37.1%</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>69호</td><td>37.1%</td><td>-</td><td></td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>48호</td><td>25.8%</td><td>-</td><td></td></tr></tbody></table>											구분(전용면적)		분양주택		공공주택		세대수	세대비율	세대수	세대비율	공동 주택	소계	191세대	100.0%	8세대	100.0%	60㎡ 이하	14세대	7.3%	5세대	62.5%	60~85㎡ 이하	144세대	75.4%	3세대	37.5%	85㎡ 초과	33세대	17.3%	-		준주택 (오피스텔)	소계	186호	100.0%	-		60㎡ 이하	69호	37.1%	-		60~85㎡ 이하	69호	37.1%	-		85㎡ 초과	48호	25.8%	-	
	구분(전용면적)		분양주택		공공주택																																																										
			세대수	세대비율	세대수	세대비율																																																									
	공동 주택	소계	191세대	100.0%	8세대	100.0%																																																									
		60㎡ 이하	14세대	7.3%	5세대	62.5%																																																									
		60~85㎡ 이하	144세대	75.4%	3세대	37.5%																																																									
		85㎡ 초과	33세대	17.3%	-																																																										
	준주택 (오피스텔)	소계	186호	100.0%	-																																																										
		60㎡ 이하	69호	37.1%	-																																																										
		60~85㎡ 이하	69호	37.1%	-																																																										
85㎡ 초과		48호	25.8%	-																																																											
공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획 (변경없음)	• 해당없음																																																														
건축물의 건축선에 관한 계획(건축한계선) (변경없음)	• 사직로변 : 6m / 사직로8길변 : 5m / 사직로10길변 : 3m																																																														
대지내 공지에 관한 계획 (변경없음)	• 전면공지 : 사직로변 6m, 사직로10길변 3m, 사직로8길변 5m 보도형 전면공지 조성 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성																																																														
	• 공개공지 : 사직로변 및 사직로10길변 보행결절점에 공개공지 조성 (2개소)																																																														
	• 공공보행통로 폐지																																																														
개방형녹지 계획 (변경없음)	• 획지 내 30% 이상 개방형녹지 조성																																																														
	• 일반에게 상시 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력공간으로 조성																																																														
	• 개방형녹지변으로 주요 시설 진출입구 1개소 이상 확보																																																														
기타 사항	교통처리에 관한 계획 (변경없음)	• 차량출입 불허구간 : 사직로변																																																													
	통경축 (변경없음)	• 차량출입구 : 사직로8길변 차량출입구 위치 일부 이동(도면 참조)																																																													
		- 계획내용 : 차량과 보행자 공간 분리 및 원활한 소통 유도																																																													
		- 차량은 진출입이 용이한 사직로8길 및 소로3-A에 계획																																																													
		• 사직로와 사직로8길을 연결하는 통경축 조성 : 폭원 15m 이상																																																													
		• 획지2-1 남동측 경계를 기준으로 통경축 조성 : 폭원 15m 이상																																																													

※ 2-1지구 외 사항은 생략하였음

※ 향후 분양공고, 소유자 변경시 개방형녹지유지관리 의무 승계와 관련된 사항을 고지하도록 관리하여야 함

8) 정비사업 시행 예정시기 등 : 변경 없음

9) 토지등소유자 유형별 부담금 추산액 및 산출근거 : 변경 없음

10) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항 : 변경 없음

11) 인구 및 주택의 수용계획 : 변경 없음

12) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 변경 없음

13) 환경성 검토결과 : 변경 없음

14) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경 없음

15) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경 없음

16) 교통 및 동선처리 계획 : 변경

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 사업지 주변 신호교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소)
진출입동선	-	• 사업지 서측 사직로10길(이면도로) 상 차량 진출입구 설치 • 차량진출부 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통, 보행 및 자전거 교통계획	-	• 차량 진출입구 및 보행동선 단절구간 횡단보도 설치(4개소) • 사업지 서측 보도설치(B=1.5m) • 사업지내 자전거 보관소 설치(110대)
주차	-	• 법정주차대수 : 497대 • 주차수요대수 : 402대 • 계획주차대수 : 562대 (자주식 100%, 공동주택 주차대수 세대당 1.4대 확보) - 법정대비 113.1%, 수요대비 139.8% - 일반형주차 36대 (계획의 6.4%) - 확장형주차 409대 (계획의 72.8%) - 경형주차 : 51대 (계획의 9.1%) - 장애인주차 18대 (계획의 3.2%) - 전기차주차 48대 (계획의 8.5%, 급속/완속 10대, 콘센트형 38대) • 지하주차장 입구 주차차단기 설치 • 주차안내시스템 설치
교통안전 및 기타	-	• 사업지측 보행자 안전휀스 설치 • 시거확보를 위한 반사경 추가 설치(지상1개소) • 차량경고등 설치(지상 1개소) • 사직로10길 과속방지턱 설치(1개소)

※ 교통처리계획도 참조

※ 지적현황측량 결과 반영에 따른 도로모퉁이 선형 조정

17) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획 : 변경 없음

18) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 변경 없음

19) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자산의 보전 및 활용계획 : 변경 없음

Ⅲ. 지구단위계획구역 지정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 사항 : 변경 없음

2. 지구단위계획에 관한 사항

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	용도지역	면 적(m ²)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
	합 계	13,285.34	감2.4	13,282.94	100.0
주거지역	소 계	12,892.54	감2.4	12,890.14	97.0
	제3종일반주거지역	1,157.64	감2.4	1,155.24	8.7
	준주거지역	11,734.90	-	11,734.90	88.3
상업지역	소 계	392.80	-	392.80	3.0
	일반상업지역	392.80	-	392.80	3.0

※ 2-1지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	40	35	주간선 도로	3,820	적선동	세브란스 병원앞	일반 도로	-	건설부고시 제169호 (1976.10.28.)	
기정	중로	1	202	20	보조간선 도로	594	사직로 (광2-106)	사직동 (대1-40)	일반 도로	-	건설부고시 제241호 (1971.5.5.)	
기정	소로	1	A	10 (10)	집산 도로	105 (105)	사직로 (대로1-40)	내자동길 (중로 1-202)	일반 도로	-	서울시고시 제2011-115 호 (2011.5.6.)	
변경	소로	1	A	10 (10)	집산 도로	105 (105)	사직로 (대로1-40)	내자동길 (중로 1-202)	일반 도로	-	서울시고시 제2011-115 호 (2011.5.6.)	
기정	소로	3	A	4 (4)	국지 도로	21 (21)	필운동 283-4	내자동길 (중로 1-202)	일반 도로	-	서울시고시 제2011-115 호 (2011.5.6.)	

※ () 안은 2-1지구 내 폭원 및 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유	비고
소로 1-A	소로 1-A	• 도로모퉁이 선형 조정	• 인접지역 건축물이 2-1지구에 저촉되어 도로모퉁이 선형 조정(그 외 변경사항 없음)	

나. 녹지 결정조서 : 변경 없음

다. 공공청사 결정조서 : 변경 없음

3) 공공기여에 관한 계획(변경)

가. 공공기여 확보기준

구분	용도지역		획지면적	순부담기준		순부담계획		비고
	변경전	변경후		비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	
2-1지구	제3종일반	준주거	10,823.0㎡	15%	1,623.45㎡	13.83%	1,623.82㎡	
	일반상업	준주거	911.9㎡	-	-			
	소계		11,734.9㎡	13.83%	1,623.45㎡			

나. 정비기반시설 등 설치 확보계획

구분	위치	시설의종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)	비고
2-1지구	종로구 내자동 81번지 일대	-	소 계	1,623.82㎡
		내자·필운구역 내	정비기반시설 (도로, 녹지)	1,548.04㎡ (순부담 : 283.16㎡)
		2-1지구 획지내	공공청사 (연면적 3,250㎡)	963.71㎡
		2-1지구 획지내	공공임대주택 (연면적 1,266.41㎡)	280.17㎡
		-	현금 (약 19.2억원)	96.78㎡

※ 부지가액(원/㎡) : 감정평가예상액 적용 (19,838,476원/㎡)

※ 건축물 기부채납 환산 부지면적 산정을 위한 공공시설 등 설치비용 및 부지가액은 인허가시 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여 확정

※ 현금 기부채납에 따른 납부액은 사업시행인가 후 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여 관리 처분계획 인가 시 현금 납부금액 확정

4) 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)
가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서
(1) 가구 결정(변경)조서

구분	도면 표시	가구 번호	면 적(㎡)			계획내용	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	1	-	6,855.16	증)2.4	6,857.56	• 획지계획 - 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	획지1-8:도로모퉁이 선형 조정(+2.4㎡)
변경	2	-	12,323.30	-	12,323.30	• 획지계획 - 1,2	-

(2) 획지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시	획지 번호	면적(㎡)	계획내용		비고(공동개발)
				위치	면적(㎡)	
기정	1	1	6,855.16	필운동 285-5 일원	635.00	• 존치(286-5, 287)
		2		필운동 288-1 일원	253.56	• 289-3, 288-1
		3		필운동 254번지	1,107.40	• 존치(254)
		4		필운동 286 일원	615.20	• 283, 283-2, 283-3, 283-4, 283-5, 283-6, 286 • 공동개발 권장(1-4, 1-5)
		5		필운동 289번지	266.00	• 289 • 공동개발 권장(1-4, 1-5)
		6		필운동 278-4 일원	1,678.80	• 278-4, 298-2, 299-2
		7		필운동 281 일원	641.00	• 281, 282, 290, 292-1, 292, 293, 294, 295, 295-1, 299-2
		8		필운동 275 일원	170.00	• 275, 273-2, 207-4
		9		필운동 278-5 일원	527.90	• 278-12, 276, 278-5
		10		필운동 278-6번지	279.00	• 278-6
		11		필운동 296 일원	681.30	• 296, 300-2, 297-2
기정	2	1	12,323.30	내자동 81번지 일원	11,734.90	• 20-1, 81, 82, 90, 92, 93, 93-1, 94, 95-1, 95-2, 96-1, 96-3, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106-1, 106-2, 107-1, 107-2, 108, 109-1, 109-2, 110, 111-1, 112-3, 112-4, 124-4, 124-5, 125-3, 126-1, 127, 128-1, 130-1, 131, 132, 133, 134, 135-1, 142, 142-2, 145, 146, 147, 149, 150-1, 151-1, 152, 152-2, 153, 154-1, 154-2, 155-1, 155-2, 155-3, 155-4, 156, 157, 158-1, 158-2, 159, 160, 162, 163, 164, 167-1, 167-2, 167-4, 167-5, 167-6, 171, 172-1, 174, 174-1, 175, 177, 178-1, 178-2, 180, 181, 181-5, 182, 183, 184, 186, 186-1, 186-2, 186-4, 186-5, 186-6, 188, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 168-1, 168-2, 169
		2		내자동 200 일원	588.40	• 존치(중국 문화원) -200, 201-25
변경	1	1	6,857.56	필운동 285-5 일원	635.00	• 존치(286-5, 287)
		2		필운동 288-1 일원	253.56	• 289-3, 288-1
		3		필운동 254번지	1,107.40	• 존치(254)
		4		필운동 286 일원	615.20	• 283, 283-2, 283-3, 283-4, 283-5, 283-6, 286 • 공동개발 권장(1-4, 1-5)
		5		필운동 289번지	266.00	• 289 • 공동개발 권장(1-4, 1-5)
		6		필운동 278-4 일원	1,678.80	• 278-4, 298-2, 299-2
		7		필운동 281 일원	641.00	• 281, 282, 290, 292-1, 292, 293, 294, 295, 295-1, 299-2
		8		필운동 275 일원	172.40	• 275, 273-2, 207-4
		9		필운동 278-5 일원	527.90	• 278-12, 276, 278-5
		10		필운동 278-6번지	279.00	• 278-6
		11		필운동 296 일원	681.30	• 296, 300-2, 297-2
변경	2	1	12,323.30	내자동 81번지 일원	11,734.90	• 20-1, 81, 82, 90, 92, 93, 93-1, 94, 95-1, 95-2, 96-1, 96-3, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106-1, 106-2, 107-1, 107-2, 108, 109-1, 109-2, 110, 111-1, 112-3, 112-4, 124-4, 124-5, 125-3, 126-1, 127, 128-1, 130-1, 131, 132, 133, 134, 135-1, 142, 142-2, 145, 146, 147, 149, 150-1, 151-1, 152, 152-2, 153, 154-1, 154-2, 155-1, 155-2, 155-3, 155-4, 156, 157, 158-1, 158-2, 159, 160, 162, 163, 164, 167-1, 167-2, 167-4, 167-5, 167-6, 171, 172-1, 174, 174-1, 175, 177, 178-1, 178-2, 180, 181, 181-5, 182, 183, 184, 186, 186-1, 186-2, 186-4, 186-5, 186-6, 188, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 168-1, 168-2, 169
		2		내자동 200 일원	588.40	• 존치(중국 문화원) -200, 201-25

나. 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선에 관한 결정(변경)조서

가구 번호	위치	구분	계획내용	비고	
1	필운동 278-4 일대	용도	•주된용도 : 제1종·2종 근린생활시설, 판매시설, 의료, 공동주택, 교육연구시설 •불허용도 : 해당용도지역·지구, 근린생활시설 중 분류상 정의되지 않는 신규용도		
		건폐율	•50% 이하	2, 4~7, 9~11	
			•60% 이하	1, 3, 8	
		용적률	•기준용적률 600% 이하	1, 3, 8	
			•기준용적률 250% 이하	2, 4~7, 9~11	
		높이	•기준높이 50m 이하		
		건축선	•사직로변 : 건축한계선 3m	1, 3, 8	
•사직로8길변, 사직로10길변 : 건축한계선 2m	2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11				
•소로3-A변 : 건축한계선 1m	5, 7				
2	내자동 81번지 일대	용도	•주용도 : 공동주택 및 부대복리시설(건축연면적중 가장 많은 면적) •지정용도(지상1층 연면적의 50% 이상) ¹⁾ - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제1종근린생활시설중 휴게음식점, 제과점등 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제2종근생중휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 판매시설 중 상점	1	
			•주된용도 : 제1종·2종 근린생활시설, 의료, 공동주택, 교육연구시설 •불허용도 : 해당용도지역·지구, 근린생활시설 중 분류상 정의되지 않는 신규용도	2	
			건폐율	•50% 이하	1,2
			용적률	•상한용적률 431.0% 이하	1
		•기준용적률 250% 이하		2	
		높이	•최고높이 85m이하	1	
			•기준높이 50m이하	2	
		건축선	•사직로변 : 6m	1	
			•사직로8길변 : 5m		
			•사직로10길변 : 3m		
			•사직로8길변 : 5m	2	

※ 기반시설 부담과 공개공지 등 인센티브 사항에 대해 도시주거환경정비기본계획 의하여 추가 완화(건폐율, 용적률, 높이) 가능함

※ 획지2-1의 상한용적률은 용도지역별 평균용적률 적용(인센티브 완화)한 용적률임

※ 1) 계단실 등 공유면적은 제외

■ 허용용적률 인센티브 사항(2-1지구)

구분	항목	적용	인센티브	비고
기정	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과 설치	•지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치시 (의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정)	54.4%
	친환경	전기차충전소 설치	•서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법적의무사항 1/2이상 초과설치시 •총 주차대수의 7.5% 이상 확보 (의무:총 주차대수의 5% 이상)	20%
	안전·방재	방재 관련시설 설치	•정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	20%
변경	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과 설치	•지구별 개방형녹지 의무기준 30% 초과 설치시 (의무기준 초과면적을 도입시설면적으로 산정)	54.4%
	안전·방재	방재 관련시설 설치	•정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	20%
		상·하수도 개량	•구역 내 노후 상수, 하수관로 개량	20%

■ 상한용적률 인센티브 사항(2-1지구)

구분	목표	계획내용	완화량	비고
기정	기반시설 등 제공	정비기반시설 기부채납	•토지면적 : 288.54㎡	12.03%
		건축물 기부채납 (공공청사)	•부속토지 : 460.79㎡	19.20%
			•환산면적 : 502.92㎡	11.28%
		건축물 기부채납 (공공임대주택)	•부속토지 : 179.55㎡	7.45%
			•환산면적 : 100.62㎡	3.20%
		현금 기부채납	•환산면적 : 91.23㎡	2.04%
	소 계		55.20%	
변경	친환경	친환경 건축물 인증	•녹색건축인증 (우수등급 3%) •지능형건축물 인증 (4등급 6%)	21.36%
	합 계		76.56%	75.0% 적용
	기반시설 등 제공	정비기반시설 기부채납	•토지면적 : 283.16㎡	11.80%
		건축물 기부채납 (공공청사)	•부속토지 : 460.79㎡	19.20%
			•환산면적 : 502.92㎡	11.28%
		건축물 기부채납 (공공임대주택)	•부속토지 : 179.55㎡	7.45%
			•환산면적 : 100.62㎡	3.20%
		현금 기부채납	•환산면적 : 96.78㎡	2.16%
	소 계		55.09%	
	친환경	친환경 건축물 인증	•녹색건축인증 (우수등급 3%) •지능형건축물 인증 (4등급 6%)	21.36%
	합 계		76.45%	75.0% 적용

다. 건축물의 형태, 외관 등에 관한 결정조서 : 변경 없음

구분	위치	산정방식	비고
건축물 형태	외부형태	전구역 (획지 2-1 제외)	•사선절제형 건축형태 금지
건축물 외관	외관	전구역	•개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지
	야간조명	전구역	•건축시 상향식 야간조명 설치 권장 •옥외설치미술장식품의 야간조명 설치
기타 사항	옥외광고물	전구역	•서울시 옥외광고물 등 관리 조례 준용
	담장	2-1, 건축한계선부분	•무(無)담장을 원칙으로 하되 부득이한 경우 투시형이나 생울타리, 한옥형 담장으로 조성

5) 기타에 관한 결정 : 변경 없음

IV. 2025년 제9차 서울특별시 도시계획위원회(2025.06.04.) 심의결과 : 수정가결

< 금회 구청장 수정가결 요청사항 및 주관부서 수정가결 요청사항에 조건사항 반영하여 수정 >

구분	주요의견	조치계획	비고
수정 사항	•용도지역 계획, 정비구역 계획, 토지이용계획, 정비기반시설 등 계획, 공공기여 계획, 용적률 계획, 건축계획, 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청사항 반영 - 높이계획은 주관부서 수정가결 요청사항 반영	•수정가결 요청사항에 기 반영된 사항임	반영
조건 사항	•정비사업통합심의(건축심의) 등 절차 진행시 경관 및 스카이라인 등을 고려하여 추가 높이 하향 조정 방안 검토	•추후 정비사업통합심의시 경관 및 스카이라인 등을 종합적으로 고려하여 추가 높이 하향 조정 방안 검토하겠음.	추후반영
	•도심형 주거 도입 취지 등을 고려하여 평형 조정 등을 통한 평형 다양화 방안 검토	•추후 정비사업통합심의시 도심형 주거 도입 취지를 고려한 평형 조정 등 평형 다양화 방안을 검토하겠음.	추후반영
	•대상지 일대 차량진출입 동선을 고려하여 교통처리계획 검토	•추후 정비사업통합심의시(교통영향평가) 대상지 일대 차량진출입 동선을 고려하여 교통처리계획을 면밀히 검토하겠음.	추후반영
	•대상지 남서측 대각선 횡단보도 설치를 통한 개방형녹지 보행접근 동선 개선 방안 검토	•추후 정비사업통합심의시(교통영향평가) 대상지 남서측 횡단보도의 대각선 횡단보도 설치를 통한 개방형녹지로의 보행 접근성 및 안전성 개선방안을 검토하겠음.	추후반영

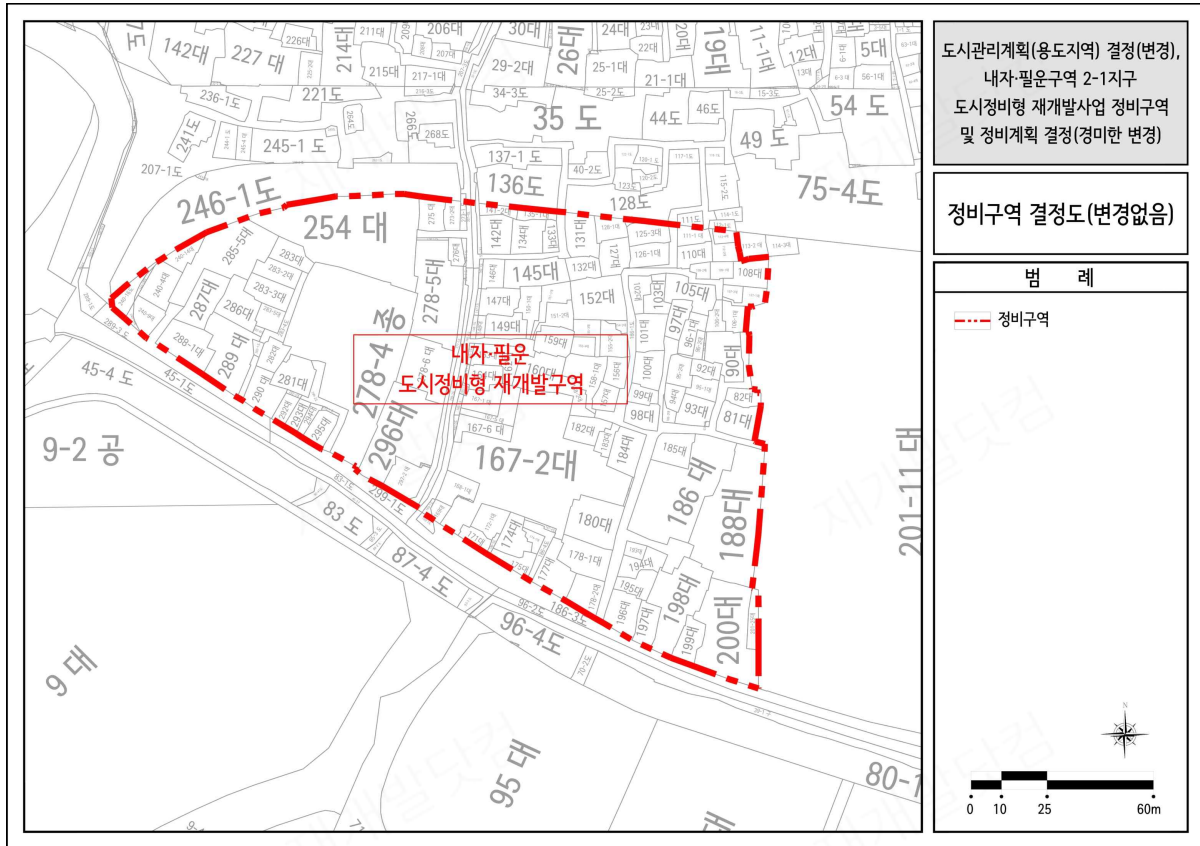
V. 관계도면 : 종로구 도시개발과에 비치한 도면과 같음

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 종로구 도시개발과(☎02-2148-2675)에 관련도서를 비치 및 열람하고 있습니다.

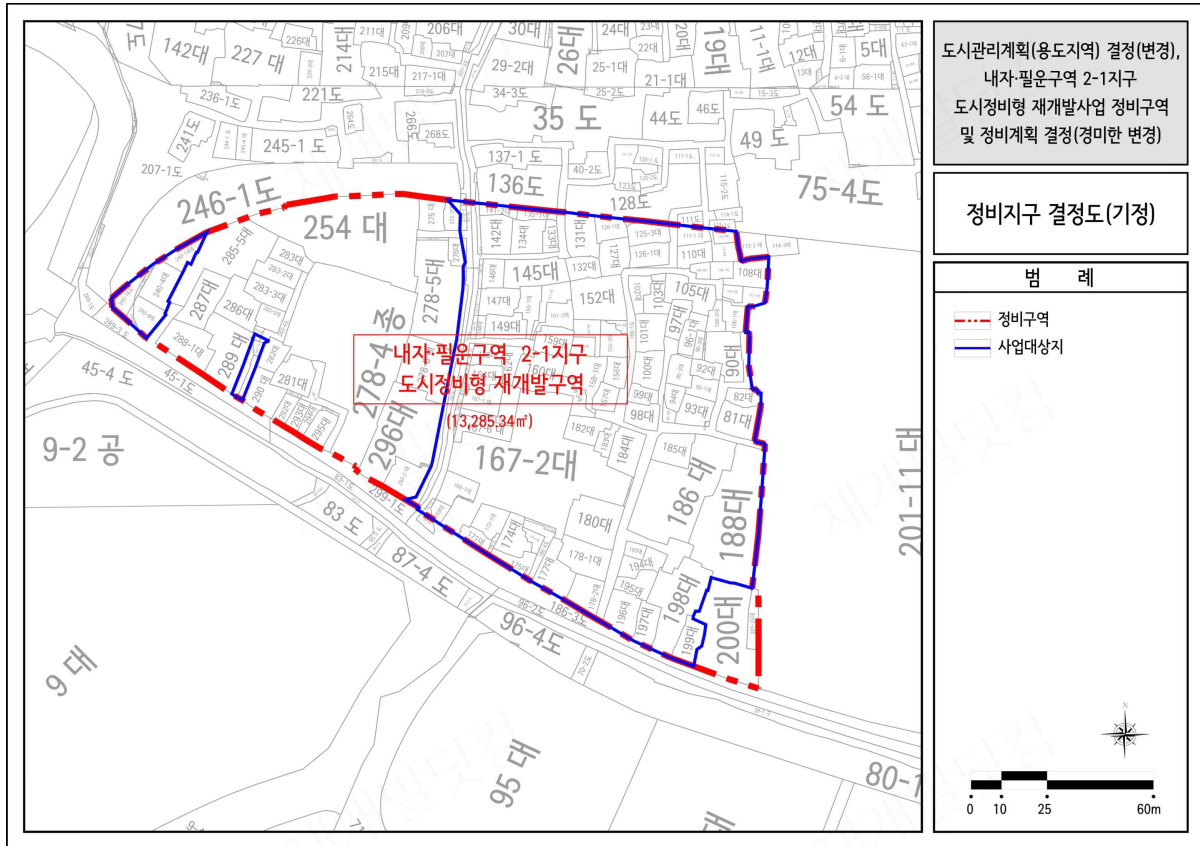
※ 고시문 및 지형도면 등은 서울도시계획포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음 (<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

□ 정비구역 결정도(변경없음)

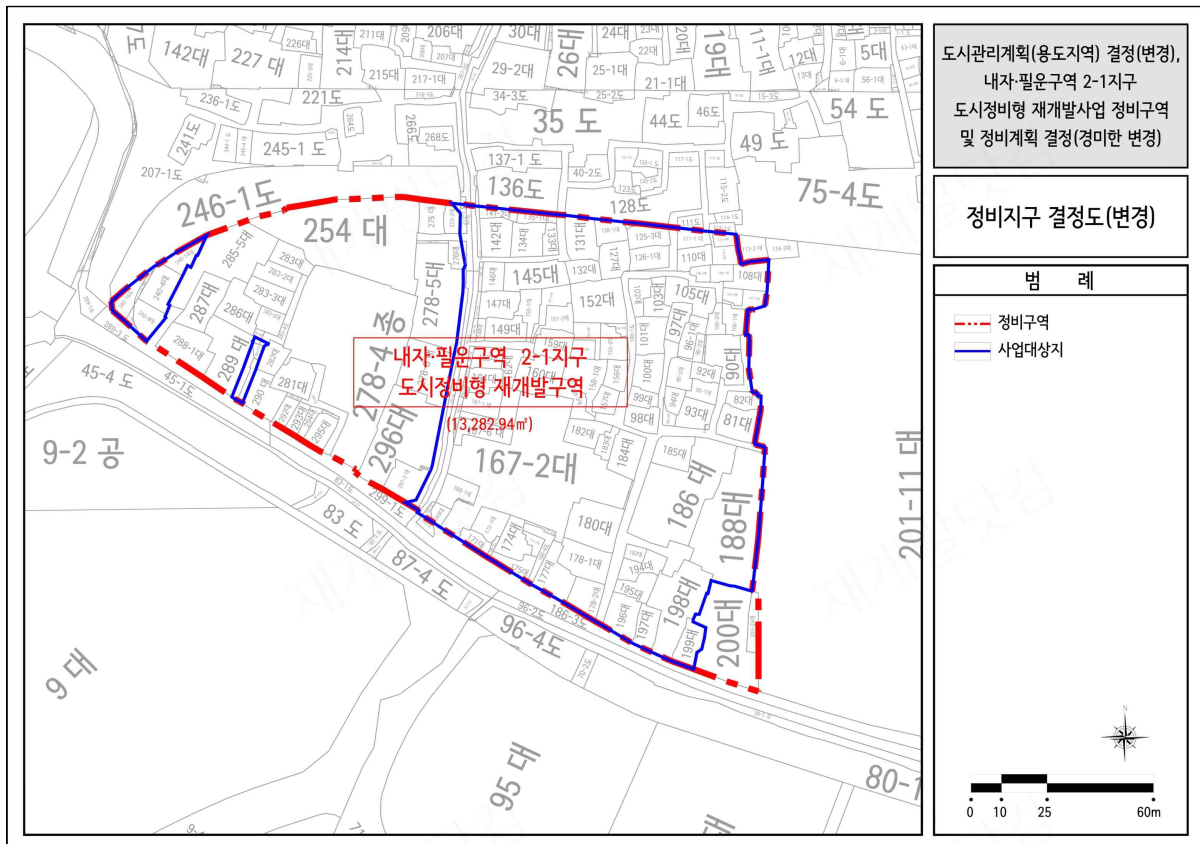


- 이하 없음 -

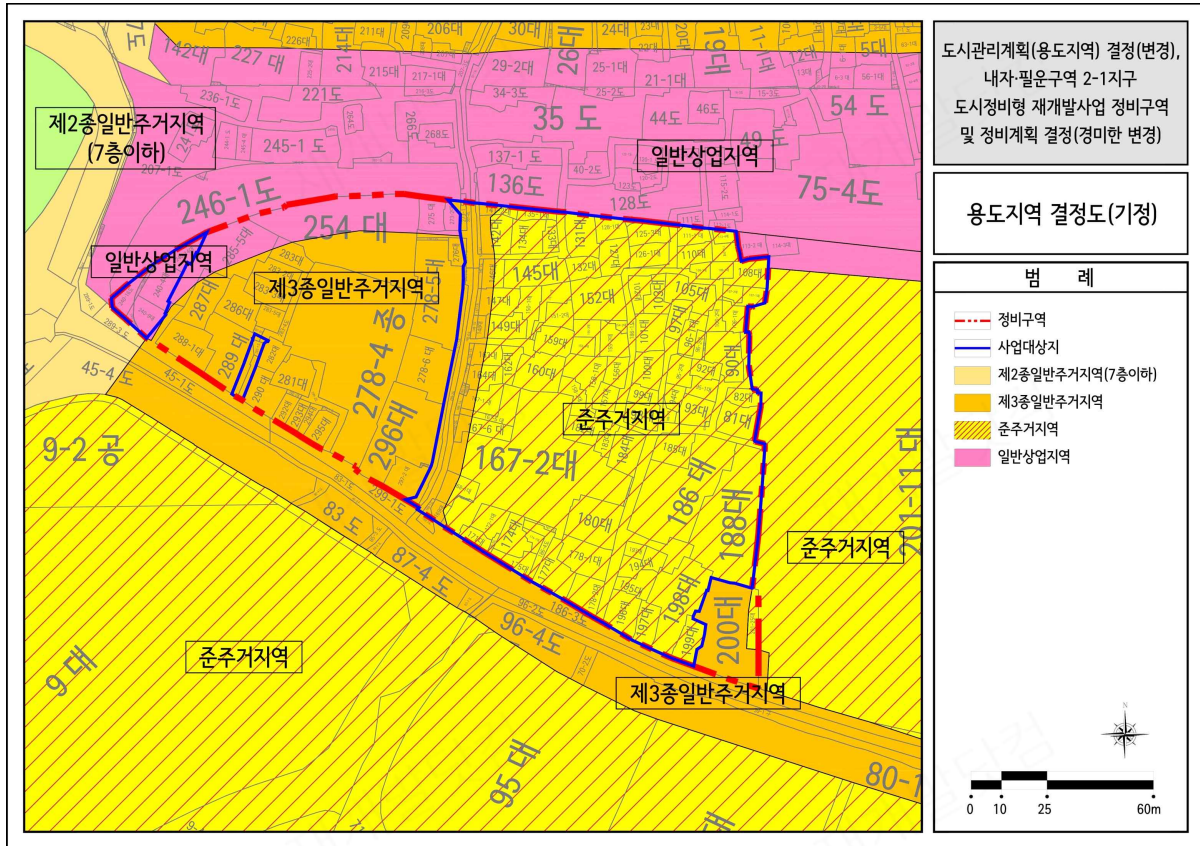
□ 정비지구 결정도(기정)



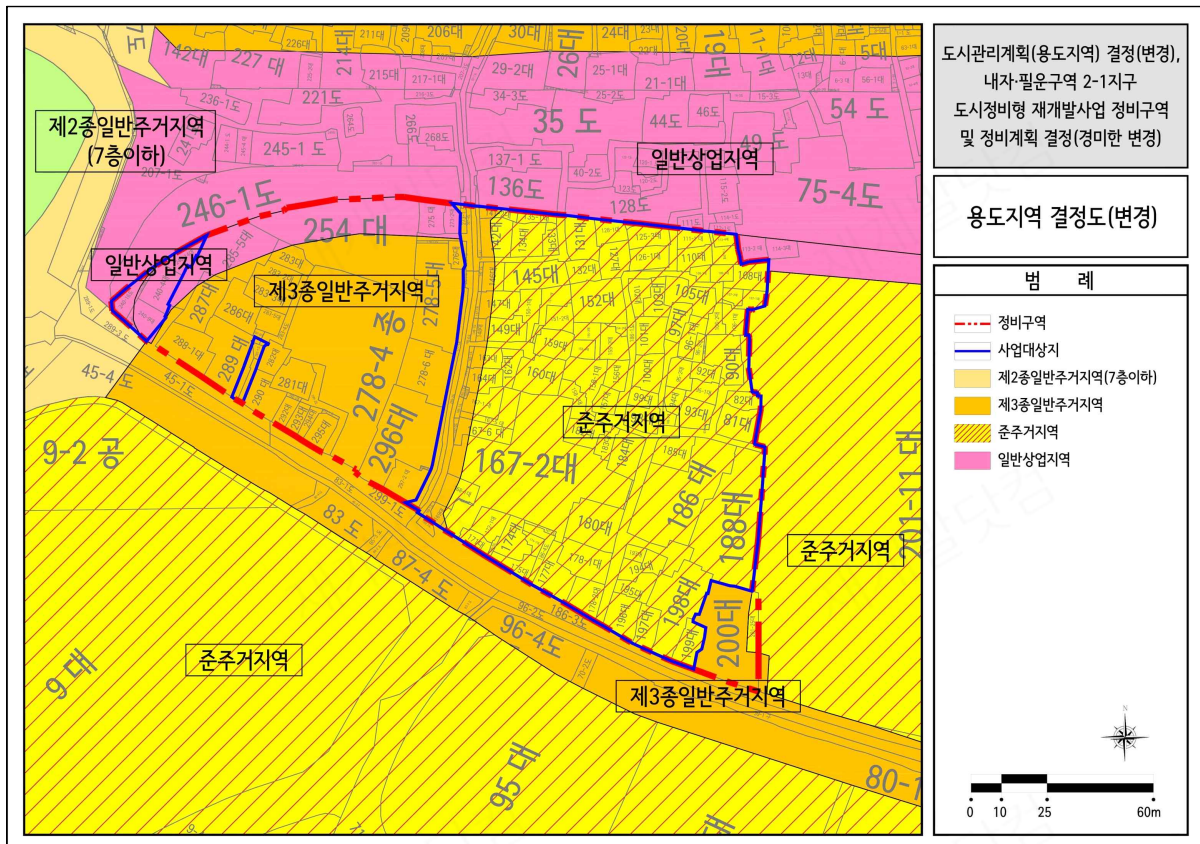
□ 정비지구 결정도(변경)



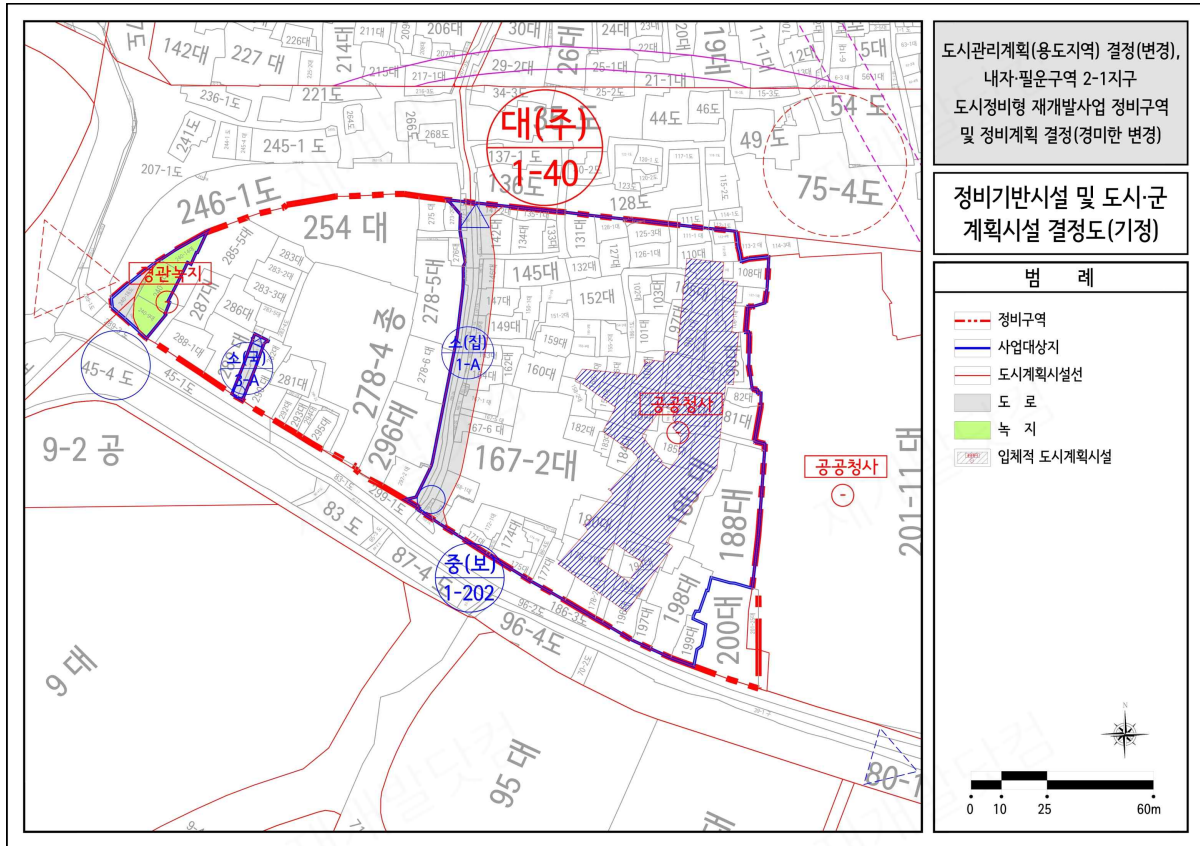
□ 용도지역 결정도(기정)



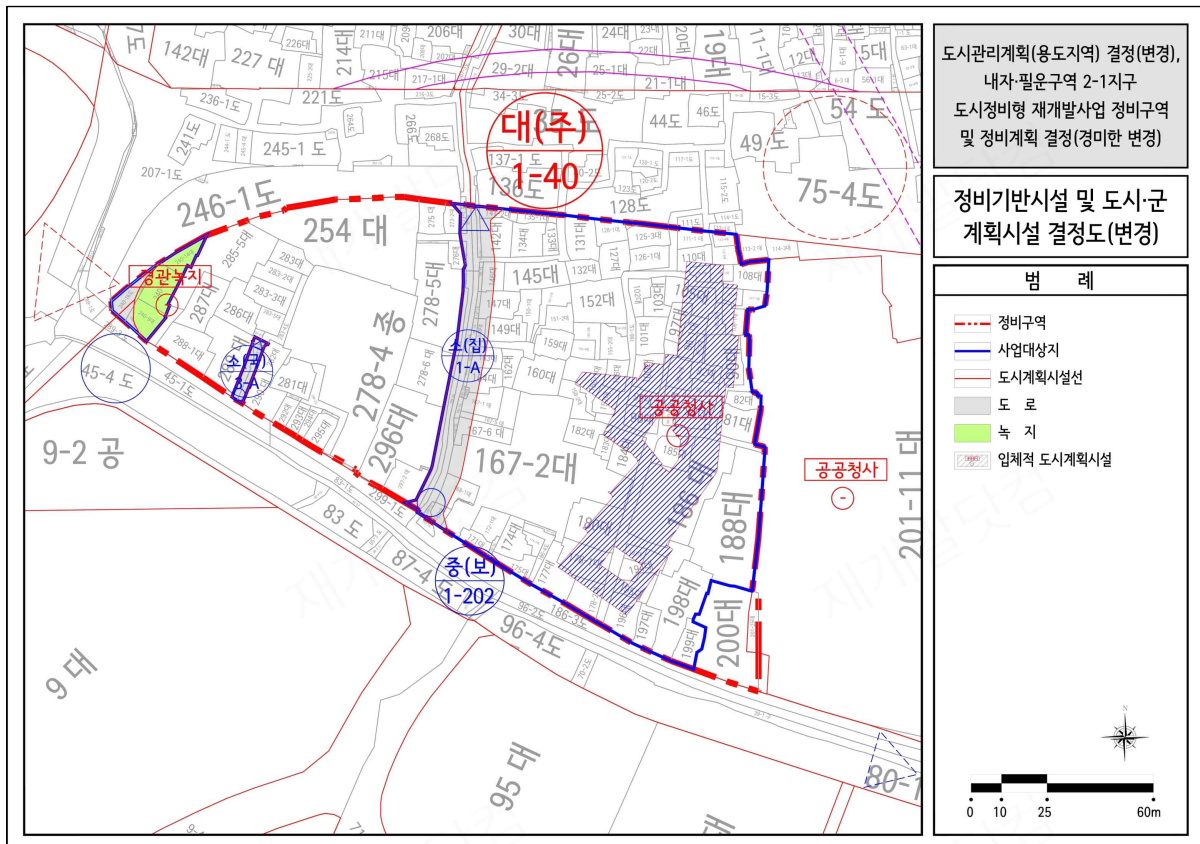
□ 용도지역 결정도(변경)



□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



도시관리계획(용도지역) 결정(변경),
내자·필운구역 2-1지구
도시정비형 재개발사업 정비구역
및 정비계획 결정(경미한 변경)

입체적 도시계획시설 결정도
- 단면도 -

범례

□ 공공청사

24F (84.95m) 24F (84.95m) 25F (84.95m)

공동주택 공동주택 오피스텔

공동주택 공동주택 오피스텔

길 (20M)

공공청사
근린생활시설
커뮤니티시설 커뮤니티시설 지하주차장
지하주차장 지하주차장

0 10 25 60m

도시관리계획(용도지역) 결정(변경),
내자-필운구역 2-1지구
도시정비형 재개발사업 정비구역
및 정비계획 결정(경미한 변경)

임체적 도시계획시설 결정도
- 단면도 -

범례

공공청사

24F (84.95m) 공동주택

24F (84.95m) 공동주택

공동주택

공동주택

공공청사

커뮤니티시설

근린생활시설

로비

로비

지하주차장

지하주차장

지하주차장

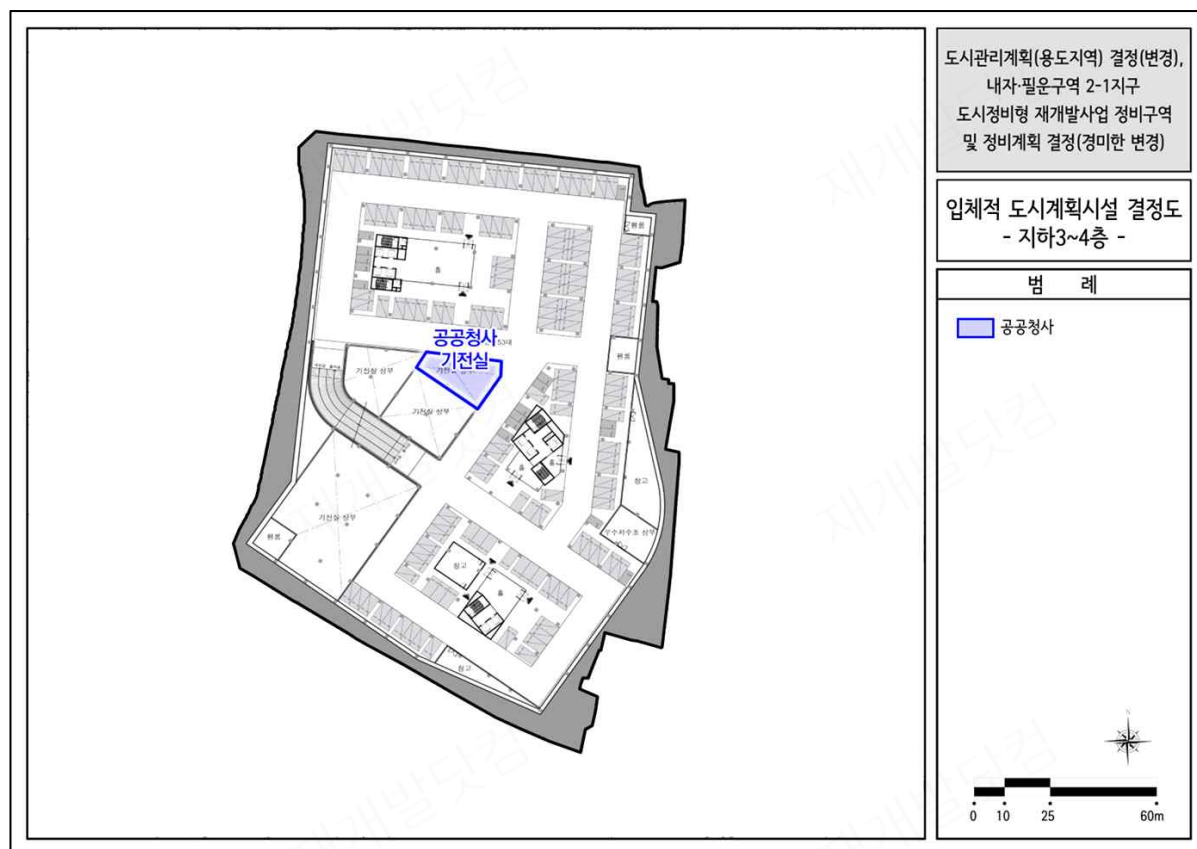
지하주차장

지하주차장(공공청사)

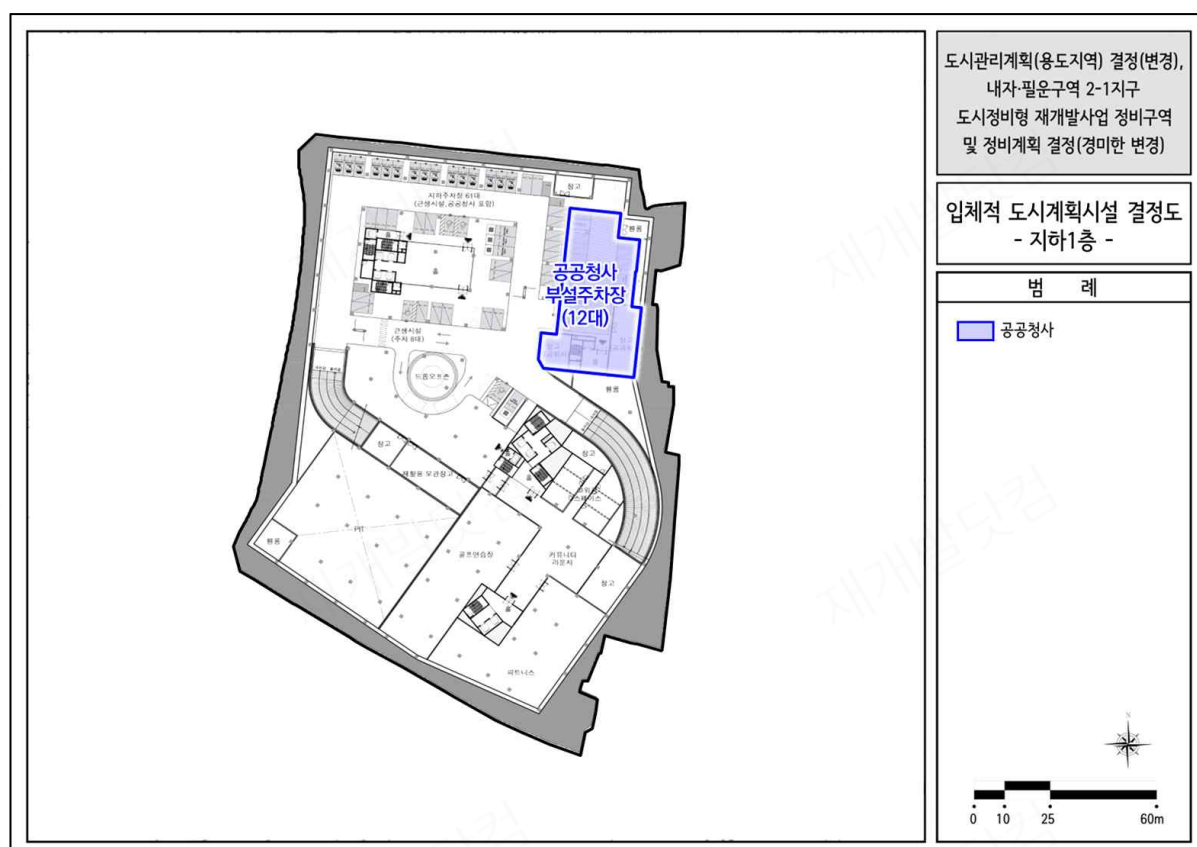
개발형녹지

0 10 25 60m

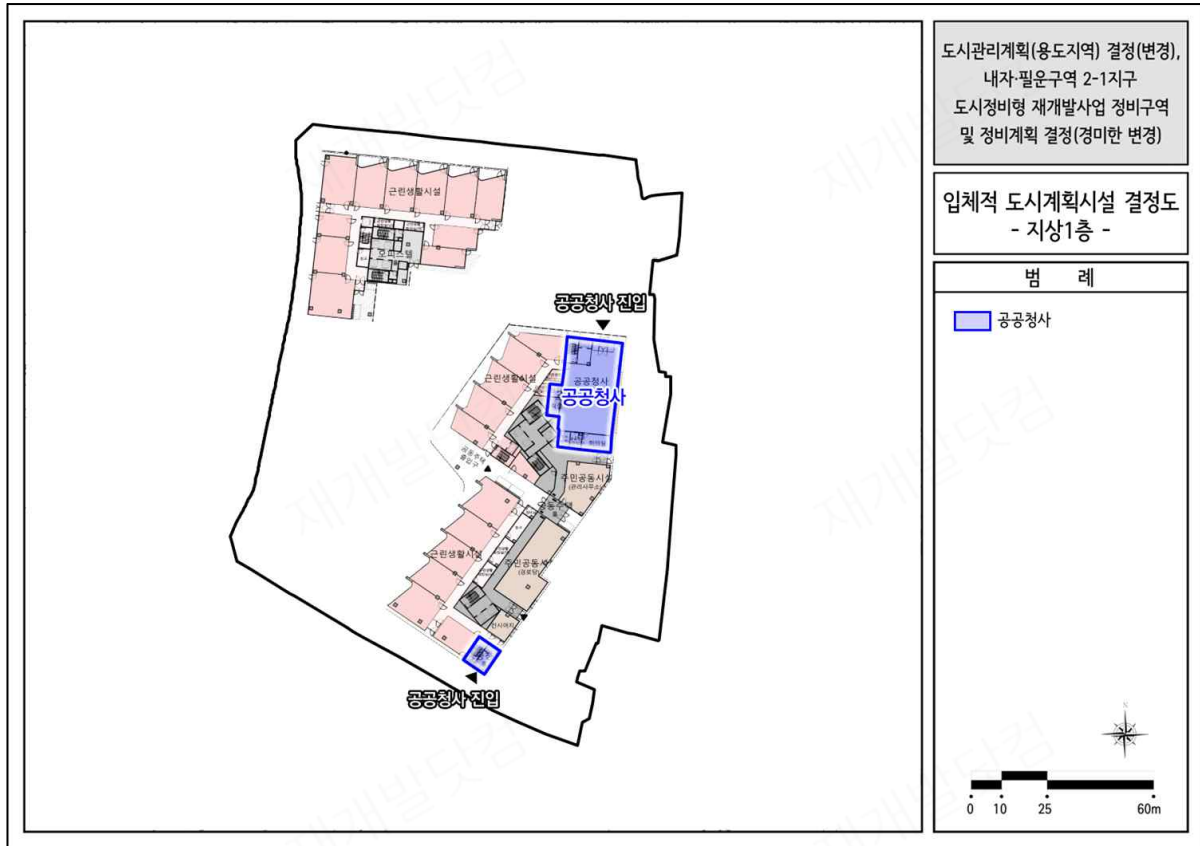
□ 입체적 도시계획시설 결정도 - 지하3~4층 평면도



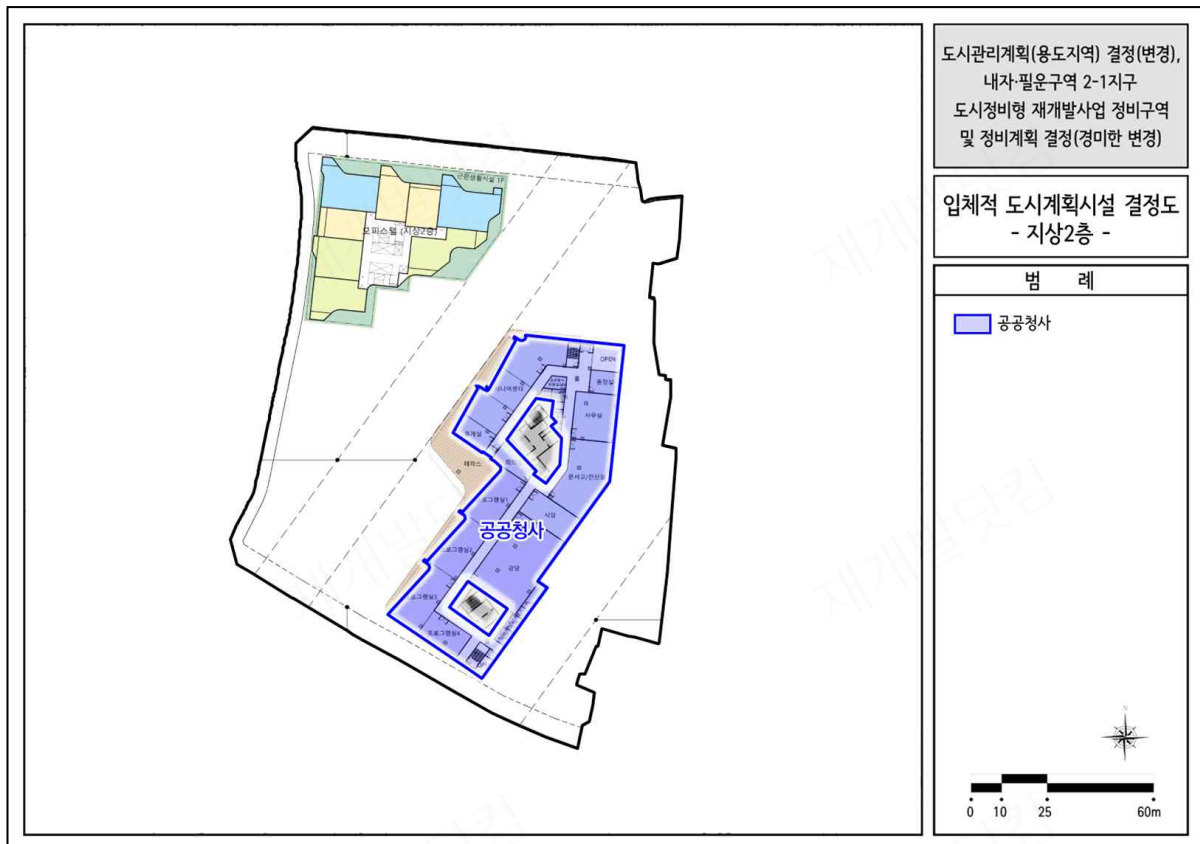
□ 입체적 도시계획시설 결정도 - 지하1층 평면도



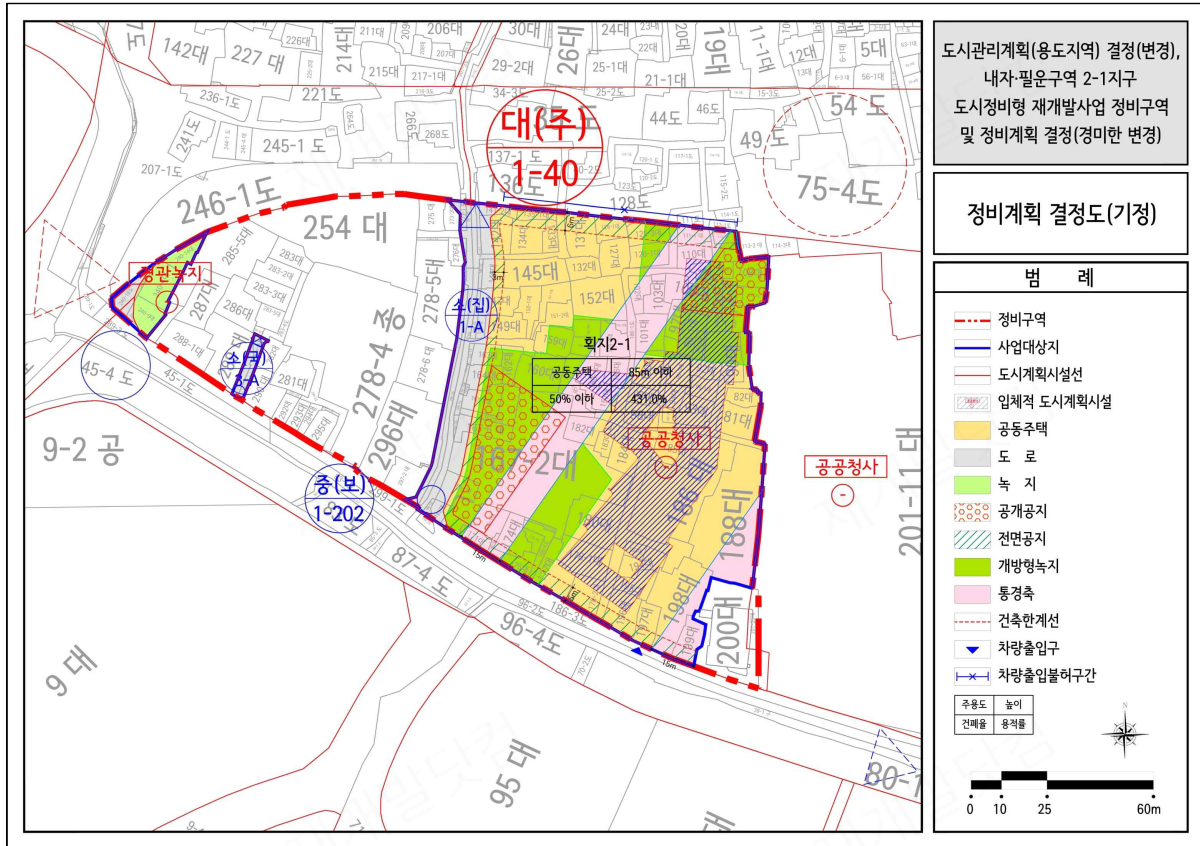
□ 입체적 도시계획시설 결정도 - 지상1층 평면도



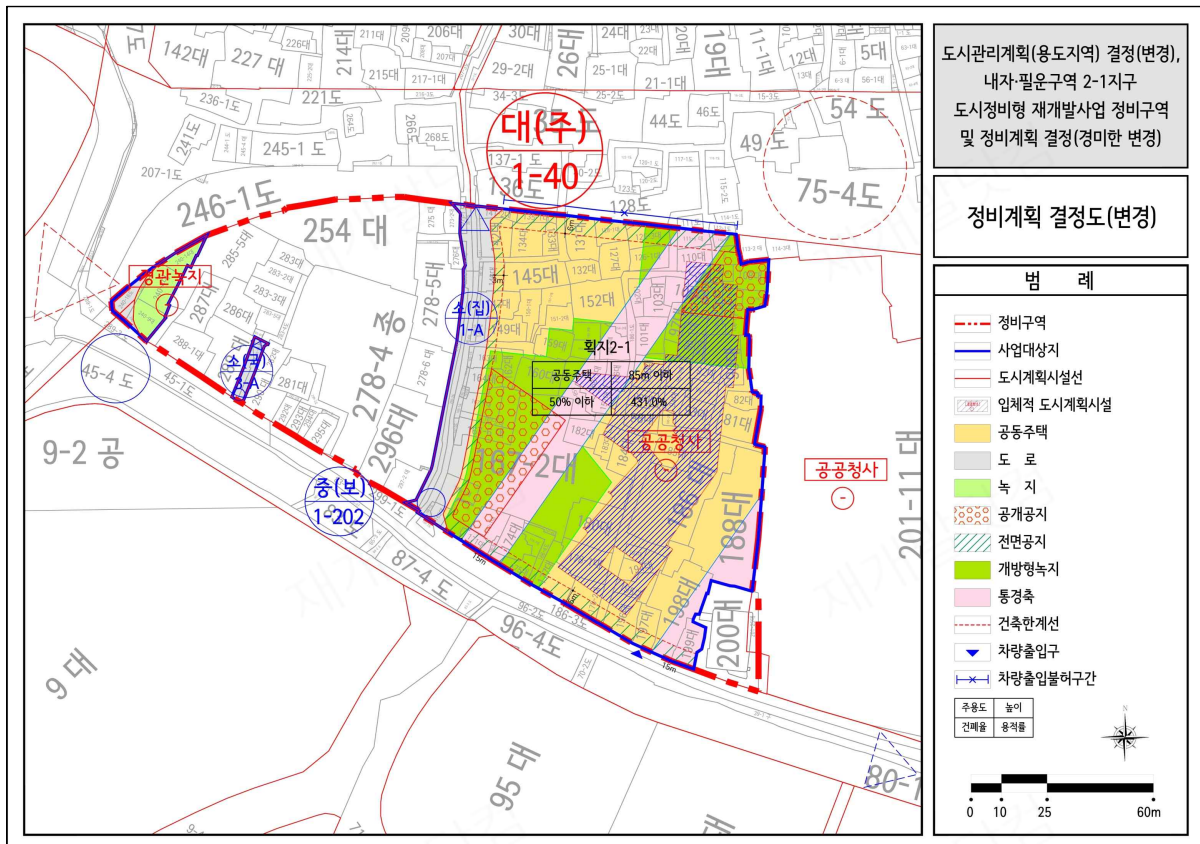
□ 입체적 도시계획시설 결정도 - 지상2층 평면도



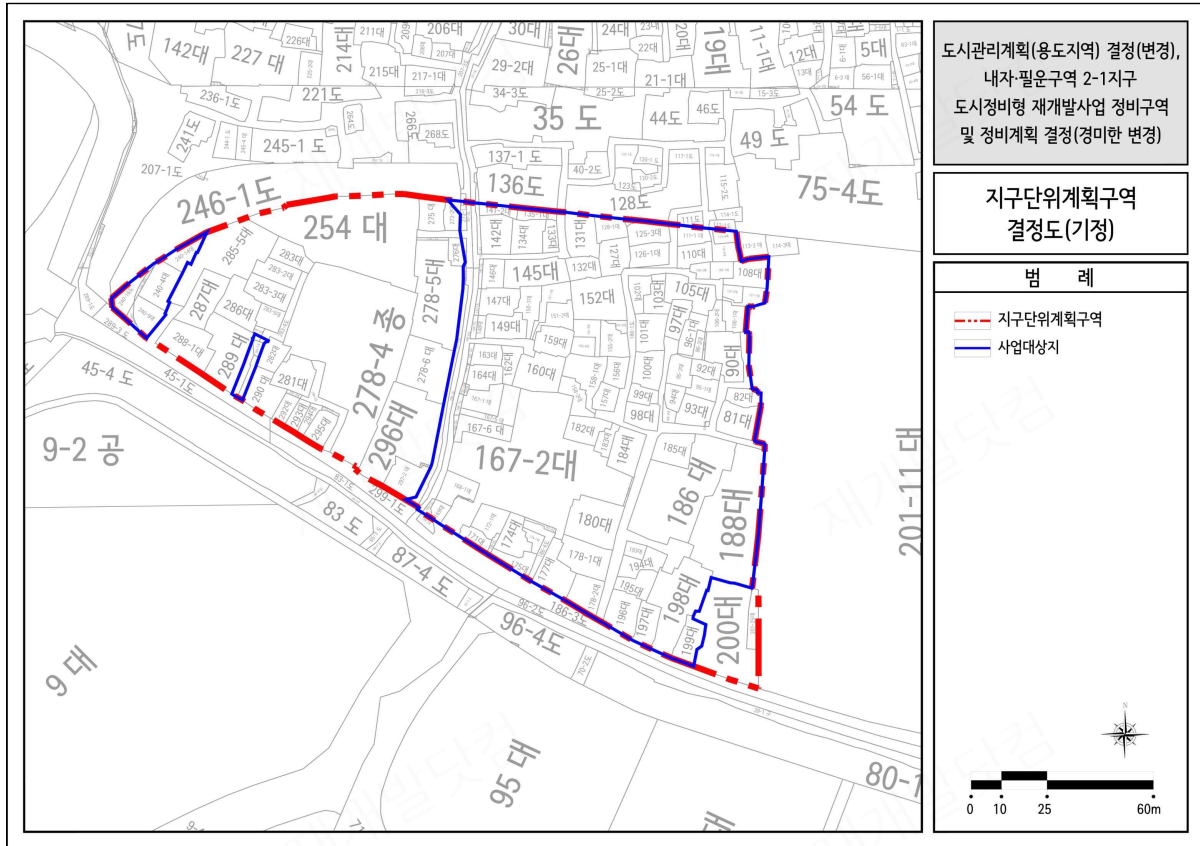
□ 정비계획 결정도(기정)



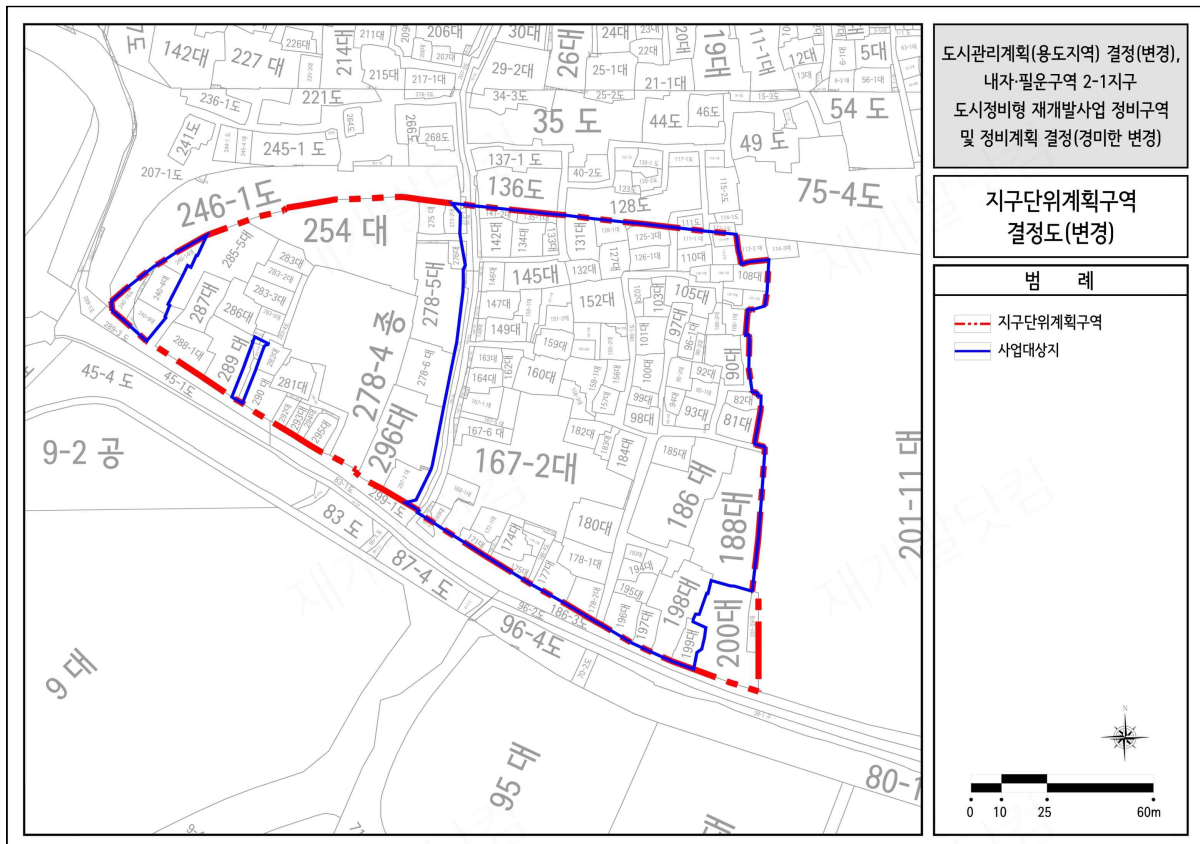
□ 정비계획 결정도(변경)



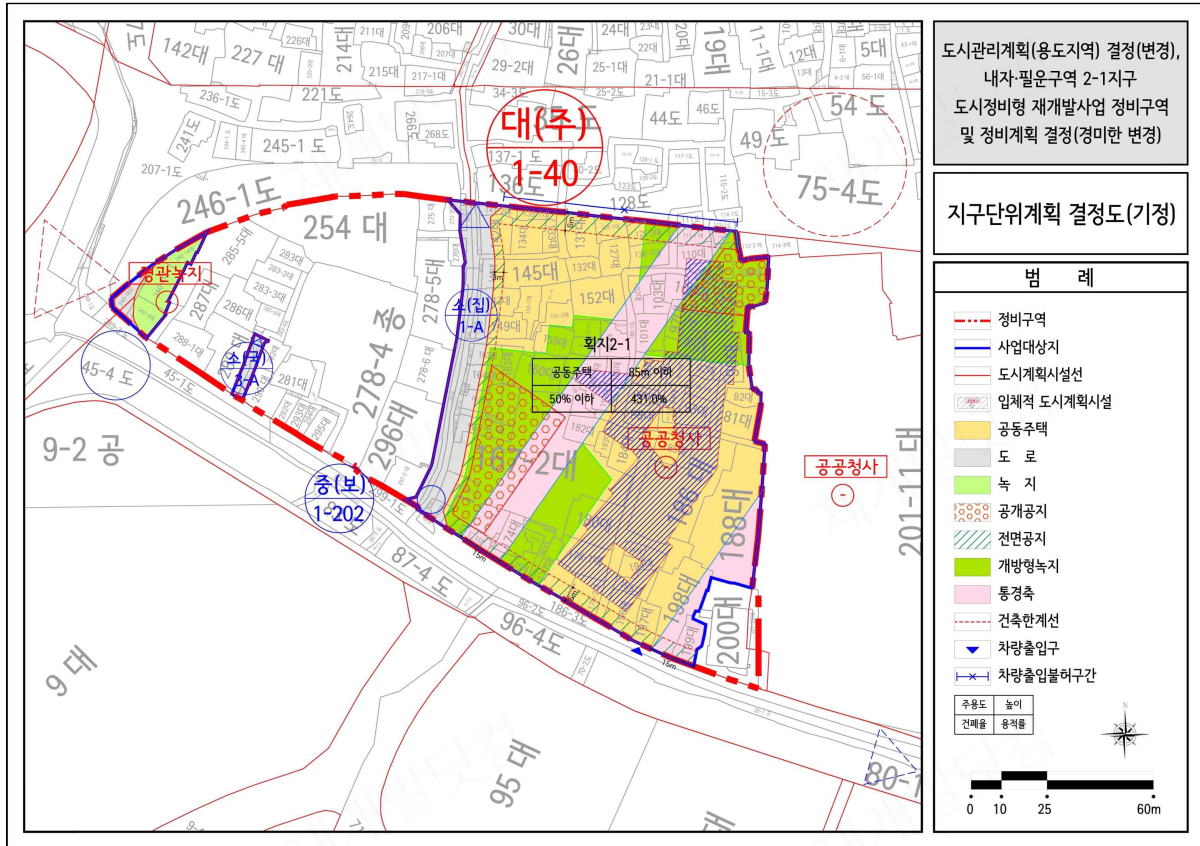
□ 지구단위계획구역 결정도(기정)



□ 지구단위계획구역 결정도(변경)



□ 지구단위계획 결정도(기정)



□ 지구단위계획 결정도(변경)

