

나. 정비지구 지정(변경) 조서

구 분	구역명	지구명	위 치	사업시행 지구면적(m ²)	면 적(m ²)		비 고
					획지면적	기반시설 부담면적(비 율)	
기 정	신문로2구 역	1	종로구 신문로1가 163	5,422.0	3,999.1	1,422.9	완료 (2005)
기 정	신문로2구 역	2	종로구 신문로1가 116	4,550.0	3,346.4	1,023.6	완료 (1995)
기 정	신문로2구 역	3	종로구 신문로1가 115	5,409.3	3,913.8	1,495.5	완료 (2008)
기 정	신문로2구 역	4	종로구 신문로1가 226,133	6,544.2	4,785.5	1,758.7	완료 (2000)
기 정	신문로2구 역	5	종로구 신문로2가 92	5,752.8	4,466.7	1,286.1	완료 (2010)
기 정	신문로2구 역	6	종로구 신문로2가 89-29외 1	3,290.1	2,678.1	612.0	완료 (1990)
기 정	신문로2구 역	8	종로구 신문로2가 106-5일대	6,986.1	5,355.8	1,630.3	완료 (2020)
기 정	신문로2구 역	12	종로구 신문로1가 158 일대	1,163.8	796.0	(17.71%)	※ 신문로2구역 기반시설 부담비율 17.71% 적용
변 경	신문로2구 역	12	종로구 신문로1가 158 일대	1,237.1	1,142.0	95.1	

■ 지구 지정(변경) 사유서

구 분	지구명	위 치	변경내용	변경사유
변 경	12	종로구 신문로1가 158 일대	면적 변경	현황여건 상 시설확보가 어려운 장기미집행 공원을 폐지하고 12지구 획지로 통합하여 효율적인 토지이용 도모

다. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭		면 적(m²)			비율(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			42,985.4	－	42,985.4	100.0	－
정비기반 시설 등	소계		13,644.0	감) 346.0	13,298.0	30.9	－
	도로		11,171.2	증) 21.8	11,193.0	26.0	－
	공원		2,263.8	감) 367.8	1,896.0	4.4	－
	공공청사		209.0	－	209.0	0.5	
획지	소계		29,341.4	증) 346.0	29,687.4	69.1	－
	일반 정비형	제1지구	3,999.1	－	3,999.1	9.3	완료지구
		제2지구	3,346.4	－	3,346.4	7.8	완료지구
		제3지구	3,913.8	－	3,913.8	9.1	완료지구
		제4지구	4,785.5	－	4,785.5	11.1	완료지구
		제5지구	4,466.7	－	4,466.7	10.4	완료지구
		제6지구	2,678.1	－	2,678.1	6.2	완료지구
		제8지구	5,355.8	－	5,355.8	12.5	완료지구
		제12지구	796.0	증) 346.0	1,142.0	2.7	－

※ 상기 사항은 추후 측량성과 등에 의해 변경 될 수 있음

라. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	42,985.40	—	42,985.40	100.00	—
일반상업지역	27,512.33	—	27,512.33	64.00	—
준주거지역	15,320.70	—	15,320.70	35.64	—
제3종일반주거지역	12.17	—	12.17	0.03	도로구간 (종로 1-173)
제2종일반주거지역	140.20	—	140.20	0.33	도로구간 (종로 1-173)

2) 용도지구(변경)

구 분	도면표시변 호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
폐지	—	방화지구	종로구 신문로1가, 중구 태평로1가 일부	21,030	서고 제201호 (1975.12.09.)	—

■ 용도지구 변경 사유서

지구명	변경내용	변경사유
방화지구	• 방화지구 폐지 — 21,030㎡	• 서울특별시 고시 제2024-504호(2024.10.24.)에 따른 용도지구(방화지구) 결정(변경)사항 반영

마. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	173	20	집산 도로	일반 도로	510	신문로1가 159-3	신문로2가 70	-	서고시제234호 (1984.4.27)	-
기정	중로	3	173	12	집산 도로	일반 도로	60	신문로1가 67	중로1류 173호선	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-

※ 정비기반시설(도로)부담에 따라 3-173호선의 조서내용 변경없는 시설선형 변경 사항임

2) 공원 결정(변경) 조서

구분	시설 명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	공원	신문로 제1공원	신문로1가 180-2일대	873.0	-	873.0	서고제33호 (1985.1.16.)	-
기정	공원	신문로 제2공원	신문로2가 145일대	665.0	-	665.0	서고제33호 (1985.1.16.)	-
기정	공원	신문로 제3공원	신문로2가 108-8일대	358.0	-	358.0	서고제33호 (1985.1.16.)	
기정	공원	신문로 제4공원	정동 1-21일대	713.2	-	713.2	서고제33호 (1985.1.16.)	구역해제(제척)에 따라 신문로2구역 외 시설로 관리
폐지	공원	신문로 제5공원	신문로1가 155일대	367.8	감) 367.8	-	서고제33호 (1985.1.16.)	12지구로 통합됨에 따른 공원 폐지

■ 공원 결정(변경) 사유서

구분	지구명	위 치	변경내용	변경사유
폐지	신문로 제5공원	신문로1가 155일대	공원 폐지	현황여건 상 시설확보가 어려운 장기미집행 공원을 폐지하고 12지구 획지로 통합하여 효율적인 토지이용 도모

3) 공공청사 결정 조서(변경없음)

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	공공청사	-	신문로2가 154	209.0	-	209.0	서고제33호 (1985.1.16.)	-

2. 신문로2 도시정비형 재개발구역 제12지구

가. 신문로2 도시정비형 재개발구역 제12지구 지정(변경) 조서

구분	지구명	위치	시행면적 (㎡)	면적(㎡)		비고
				확지	정비기반시설	
기 정	신문로2 도시정비형 재개발구역 12지구	종로구 신문로1가 158 일대	1,163.8	796.0	(17.71%)	※ 신문로2구역 기반시설 부담비율 17.71% 적용
변 경	신문로2 도시정비형 재개발구역 12지구	종로구 신문로1가 158 일대	1,237.1	1,142.0	95.1	

나. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합	계	1,163.8	증) 73.3	1,237.1	100.0	—
정비기 반 시설 등	소 계	367.8	감) 272.7	95.1	7.7	—
	도 로	—	증) 91.3	91.3	7.4	지구 밖 미확보기반시설 확보
	공 원	367.8	감) 364.0	3.8	0.3	기결정 공원 폐지 및 지구 밖 미확보기반시설 확보
확 지	소 계	796.0	증) 346.0	1,142.0	92.3	—
	대 지	796.0	증) 346.0	1,142.0	92.3	—

다. 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역(변경없음)

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	1,163.8	—	1,163.8	100.0	—
일반상업지역	1,163.8	—	1,163.8	98.9	—
준주거지역	12.8	—	12.8	1.1	

2) 용도지구 결정조서(변경)

구 분	도면표시번 호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초결정일	비 고
폐지	—	방화지구	종로구 신문로1가, 중구 태평로1가 일부	21,030	서고 제201호 (1975.12.09.)	—

■ 용도지구 변경 사유서

지구명	변경내용	변경사유
방화지구	• 방화지구 폐지 - 21,030㎡	• 서울특별시 고시 제2024-504호(2024.10.24.)에 따른 용도지구(방화지구) 결정(변경)사항 반영

라. 도시계획시설에 관한 계획(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	1	173	20	집산 도로	일반 도로	510	신문로1가 159-3	신문로2가 70	-	서고시제234호 (1984.4.27)	-
기 정	중로	3	173	12	집산 도로	일반 도로	60	신문로1가 67	중로1류 173호선	-	내무부고시 제449호 (1958.11.03.)	-

※ 정비기반시설(도로)부담에 따라 3-173호선의 조서내용 변경없는 시설선형 변경 사항임

2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	시설 명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
폐 지	공원	신문로 제5공원	신문로1가 155일대	367.8	감) 367.8	-	서고제33호 (1985.1.16.)	12지구로 통합됨에 따른 공원 폐지

■ 공원 결정(변경) 사유서

구 분	지구명	위 치	변경내용	변경사유
폐지	신문로 제5공원	신문로1가 155일대	공원 폐지	• 현황여건 상 시설확보가 어려운 장기미집행 공원을 폐지하고 12지구 획지로 통합하여 효율적인 토지이용 도모

마. 정비기반시설 설치(부담) 계획(변경)

1) 정비기반시설 부담계획

사업지구	사업시행 면적(㎡)	대지면적 (㎡)	계획정비 기반시설(㎡)	기존 정비기반시설 면적(㎡)		순부담면 적 (㎡)	순부담률 (%)
				계획기반시설 내	대지 내 용도폐지 되는		
제12지구	1,237.1	1,142.0	95.1	-	95.1	-	-

2) 정비기반시설 설치(확보)계획

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		367.8	감) 272.7	95.1	100.0	-
토 지	소 계	367.8	감) 272.7	95.1	100.0	-
	도 로	-	증) 91.3	91.3	96.0	지구 밖
	공 원	367.8	감) 364.0	3.8	4.0	미확보 기반시설 확보

바. 건축물에 관한 계획

구 분	지구 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	신문로2 도시정비형 재개발구역 제12지구	1,163.8	-	796.0	종로구 신문로1 가 158일대	기본계획 상 도심핵지 역 주용도 가능	· 60이하	기준 600 이하 허용 800 이하 상한 α	90 이하	-
변경	신문로2 도시정비형 재개발구역 제12지구	1,237.1	-	1,142.0	종로구 신문로1 가 158일대	주거	· 저층부(5층 이하) : 75 이하 · 고층부(6층 이상) : 60 이하	1,333.14 이하	90 이하	
- 건설규모 : 전용면적 85㎡ 이하 - 건설비율 : 총 128세대 (일반분양 64세대 + 공공임대 49세대 + 공공지원민간임대 15세대)										
주택의 규모 및 규모별 건설비율		구 분					세대수(세대)		비율(%)	
		합 계					128		-	
		소 계					64		100.0	
		공동주택 (분양)	A type (전용 46.19 ~ 55.05㎡)				16		25.0	
			B type (전용 55.09 ~ 59.92㎡)				8		12.5	
			C type (전용 39.39 ~ 43.49㎡)				16		25.0	
			D type (전용 25.12㎡)				8		12.5	
			E type (전용 28.89㎡)				8		12.5	
			F type (전용 32.55㎡)				8		12.5	
		공동주택 (공공지원 민간임대)	소 계				15		100.0	
			A type (전용 46.19 ~ 55.05㎡)				4		26.7	
			B type (전용 55.09 ~ 59.92㎡)				2		13.3	
			C type (전용 39.39 ~ 43.49㎡)				4		26.7	
			D type (전용 25.12㎡)				2		13.3	
			E type (전용 28.89㎡)				2		13.3	
			F type (전용 32.55㎡)				1		6.7	
		공동주택 (공공임대)	소 계				49		100.0	
			A type (전용 46.19 ~ 55.05㎡)				12		24.5	
			B type (전용 55.09 ~ 59.92㎡)				6		12.2	
			C type (전용 39.39 ~ 43.49㎡)				12		24.5	
			D type (전용 25.12㎡)				6		12.2	
			E type (전용 28.89㎡)				6		12.2	
			F type (전용 32.55㎡)				7		14.4	

건축물 용적률 완화에 관한 계획	• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,333.14% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600.0% ② 허용용적률 인센티브 : 190% 적용		
	구 분	인센티브 완화 요건	완화량
	친환경개발	신재생에너지 의무설치기준의 10%이상 추가설치시 (재생열비율 10% 이상)	20%
		재활용 건축자재 사용시	20%
	도시경제활성화	건축연면적의 30% 이상을 주거도입시	100%
	보행가로활성화	가로지장물 이전/지중화	30%
	안전방재	방재와 관련된 시설 설치 시	20%
	합 계	-	190%
③ 법적상한초과용적률 : 543.14% 적용			
	구 분	인센티브 내용	산식
	공공 재개발사 업 시행	「도시정비법」 제101조의5에 따라 공공재개발사업을 시행하 는 경우 도시계획위원회 심의 를 통해 법적상한용적률의 120%까지 완화 가능	$= \text{법적상한용적률} \times 120\%$ $= 1,300\% \times 120\%$ $= 1,560\% > 1,333.14\%$ 적용
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 : 새문안로변 3m, 새문안로2길변 2m • 건축지정선 : 세종대로21길변 1m(1~3층)		
기타사항에 관한 계획	• 저층부 가로활성화용도 도입 • 차량출입불허구간 : 새문안로변, 새문안로21길변 • 공개공지 : 새문안로변 건축한계선으로부터 7m		

사. 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(

구 분	내 용				
추정 비례율 산정방식	● 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%				
추정 비례율	● 추정비례율 : 74.66%				
	- (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%)				
	= (123,025,234,492 - 97,168,438,155) / 34,634,687,200 × 100% ≒ 74.66%				
	구분			금액(천원)	
	총수입	계			123,025,234
		분양주택	일반분양	64세대	40,295,040
			조합원분양		-
		공공임대	매각	49세대	3,577,626
		민간임대	매각	15세대	9,569,235
		근생시설	일반분양		30,255,958
			조합원분양		-
		업무시설 (오피스텔)	일반분양		39,327,375
			조합원분양		-
총지출			97,168,438		
종전자산 총액			34,634,687		

구 분	내 용						
추정 비례율 (계속)	· 기준년도 : 2021년 한국부동산원 평가기준 · 기준가액 보정 근거 - 공시지가 : 2024년도 공시지가 반영 - 공사비 및 분양가 : 2024년 주민대표회의 협의 결과 반영 * 개별 공시가격은 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인 · 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 토지 공시지가(24년) × 보정률(2.1) ※ 건물의 경우 원가법에 따르되, 건물의 노후도를 고려하여 관찰감가에 의한 방법으로 산출함 ※ 종전자산 및 토지등소유자 분양가에 약식 감정평가 금액 적용 가능						
공사비 및 분양단가 변동표	비례율 변화표		변동률	건축공사비			
				-5%	-2.5%	0%	2.5%
	변동률		평균단가 (만원/평)	7,650	8,075	8,500	8,925
	분양가 (일반분 양 기준)	10%	56,363	113.86%	105.35%	96.83%	88.32%
		5%	53,801	102.78%	94.26%	85.74%	77.23%
		0% (기준)	51,239	91.69%	83.17%	74.66%	66.14%
		-5%	48,677	80.60%	72.08%	63.57%	55.05%
		-10%	46,115	69.51%	61.00%	52.48%	43.96%
추정 분담금 산출	• 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식 - 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정 비례율)						
	권리자 분양가 추정액(a)			추정 권리가액(b)		추정분담금(a-b)	
	주택	D(25형)	3.89억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(74.66%)		권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담/ - : 환급)	
		B2(59형)	9.28억				
	업무시설	D(32형)	5.06억				
		K(76형)	11.87억				
	근린 생활시설	지상1층 (전용 202.58㎡)	49.59억				
		지하1층 (전용 498.61㎡)	48.82억				

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

※ 도시 및 주거환경정비법에 따라 이전 고시가 있는 후에 그 차액에 상당하는 금액을 정산함

3. 지구단위계획 결정사항 및 관련 도서·도면 : 공람장소에 비치된 열람 도서 참조

4. 기타사항

- 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 주민 등 이해관계인은 공람기간 내 서면으로 의견서(별첨 서식 참조)를 제출할 수 있으며, 본 정비계획(안)은 관계법령에 의한 정비계획 결정 과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

- 문의 : 종로구청 도시개발과 : 02-2148-2692 / 공공시행자(SH) : 02-6940-8845