

도시관리계획(용도지역 변경), 내자·필운구역 제2-1지구 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 변경에 대한 재공람공고

1. 서울특별시고시 제2011-115호(2011.05.06.)로 결정된 「내자·필운 도시환경정비구역 지정 및 지형도면 고시」로 정비구역 지정된 “내자·필운구역 제2-1지구 도시정비형 재개발사업”과 관련하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 따라 서울특별시 종로구 공고 제2024-1287호(2024.10.11.)로 주민 공람·공고한 정비계획 변경결정(안)이 2025년 제9차 서울시 도시계획위원회(2025.06.04.) 심의결과 수정가결 되어 토지등 소유자 및 이해관계인에게 아래와 같이 공람·공고합니다.
2. 본 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 이내에 우리구(도시개발과)에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 7월 18일

서울특별시 종로구청장

- 가. 공람기간 : 2025. 07. 18. ~ 2025. 08. 18.(31일간)
- 나. 공람장소 : 종로구청 도시개발과 (☎02-2148-2674)
- 다. 공람사유 : 도시관리계획(용도지역 변경), 내자·필운구역 제2-1지구 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 변경에 대한 재공람공고
- 라. 공람내용 : 도시관리계획(용도지역 변경), 내자·필운구역 제2-1지구 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 변경(안)

I. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1. 용도지역·지구 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

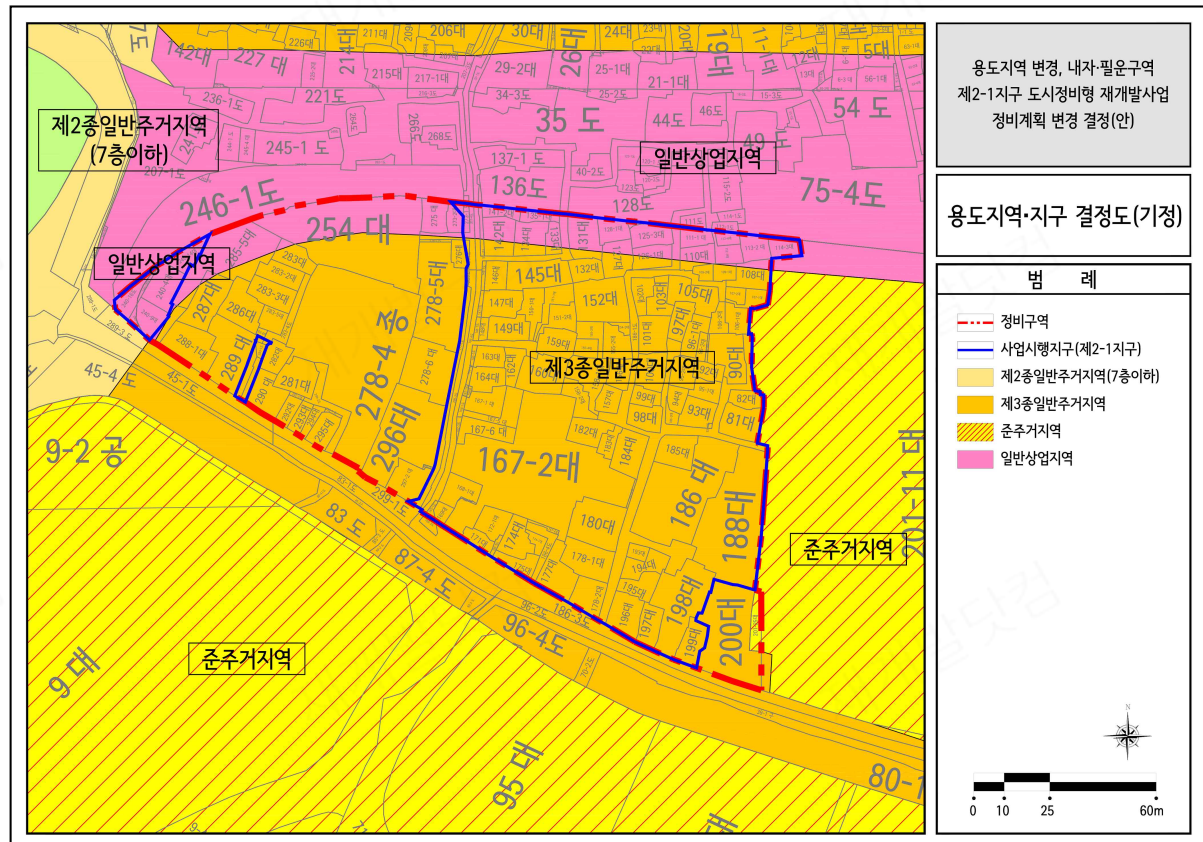
구 분		면 적(m ²)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		13,435.44	감) 150.10	13,285.34	100.0	
주거 지역	소 계	11,857.19	증) 1,035.35	12,892.54	97.0	
	제3종일반주거지역	11,857.19	감) 10,699.55	1,157.64	8.7	
	준주거지역	-	증) 11,734.90	11,734.90	88.3	
상업 지역	소 계	1,578.25	감) 1,185.45	392.80	3.0	
	일반상업지역	1,578.25	감) 1,185.45	392.80	3.0	

※ 제2-1지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

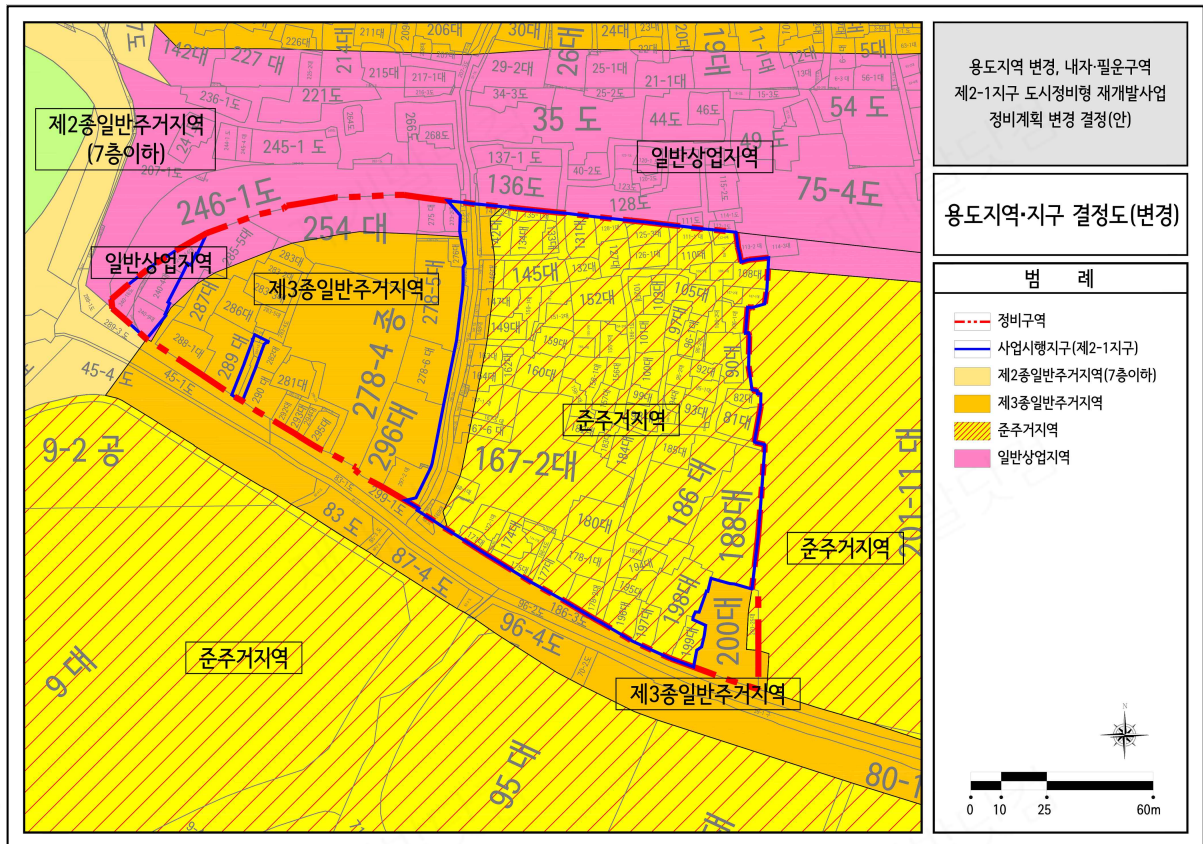
■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적	변경사유
	기정	변경		
내자동 81번지 일원	일반상업지역	일반상업지역	감)148.10㎡	• 정비구역 내 경찰청 소유부지 제척에 따른 정비구역 면적 축소
	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	감)2.00㎡	• 제2-1지구 내 단순오기로 인한 면적 감소
	일반상업지역	제3종일반주거지역	125.45㎡	• 정비사업 시행에 따라 정비기반시설 부지의 용도지역 일원화를 위해 용도지역 변경
		준주거지역	911.90㎡	• 정비사업 시행에 따른 효율적인 토지이용 및 합리적 건축계획 수립을 위해 용도지역 변경
		일반상업지역	392.80㎡	• 정비구역 내 정비기반시설 부지의 용도지역 준치
	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	1,032.19㎡	• 정비구역 내 정비기반시설 부지의 용도지역 준치
		준주거지역	10,823.00㎡	• 정비사업 시행에 따른 효율적인 토지이용 및 합리적 건축계획 수립을 위해 용도지역 변경

【용도지역·지구 결정도(기정)】



【용도지역·지구 결정도(변경)】



Ⅱ. 도시정비형 재개발구역 지정(변경)(안)

1. 정비구역 지정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경		
변경	내자·필운 도시정비형 재개발구역	내자동 81번지 일 대	20,877.0	감)148.1	20,728.9	서울시고시 제2011-115 호 (2011.5.6.)	-필운동 278-4번지 일대 : 소단위정 비형 -내자동 99번지 일대 : 일반정비형

■ 변경사유서

구분	구역명	변경내용	변경사유
변경	내자·필운 도시정비형 재개발구역	• 정비구역 면적 변경 감) 148.1㎡	• 정비구역 내 경찰청 소유부지 제척에 따른 변경

2. 정비지구 지정(변경) 조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경		
변경	내자·필운구역 제2-1지구	내자동 81번지 일 대	13,435.44	감)150.10	13,285.34	서울시고시 제2011-115호 (2011.5.6.)	

■ 변경사유서

구분	지구명	변경내용	변경사유
변경	내자·필운구역 제2-1지구	정비지구 면적 변경 감) 150.1㎡	토지 공부면적에 따른 단순 오기 정정 및 정비구역 내 경찰청 소유부지 제척에 따른 면적변경

※ 제2-1지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

3. 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 결정

가) 토지이용계획(내자·필운 도시정비형 재개발구역)(변경)

구 분	명 칭		면적(㎡)			비율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			20,877.00	감)148.1	20,728.90	100.00	
정비기반 시설등	소 계		1,935.44	감)385.0	1,550.44	7.48	
	녹 지		304.30	-	304.30	1.47	
	도 로		1,246.14	-	1,246.14	6.01	
	공 원		385.00	감)385.0	-	-	
획 지	소 계		18,941.56	증)236.9	19,178.46	92.52	
	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	1,676.80	증)2.0	1,678.80	8.10	
		7	641.00	-	641.00	3.09	
		8	170.00	-	170.00	0.82	
		9	527.90	-	527.90	2.55	
		10	279.00	-	279.00	1.35	
		11	681.30	-	681.30	3.29	
	2	1	11,500.00	증)234.9	11,734.90	56.61	
		2	588.40	-	588.40	2.84	존치(중국문화원)

※ 정비구역 내 경찰청 소유부지 제척에 따른 면적 변경 : 감)148.1㎡

※ 2011년 정비계획 결정 당시 일부 획지면적 오기로 인한 정정

2-1지구 : 감)2.0㎡, 1-6지구 : 증)2.0㎡

※ 면적은 측량에 따라 변경될 수 있음

나) 토지이용계획(2-1지구)(변경)

구 분	명 칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		13,435.44	감)150.10	13,285.34	100.00	
획 지		11,500.00	증)234.90	11,734.90	88.33	
정비 기반 시설 등	소 계	1,935.44	감)385.00	1,550.44	11.67	
	녹 지	304.30	-	304.30	2.29	
	도 로	1,246.14	-	1,246.14	9.38	
	공 원	385.00	감)385.00	-	-	
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(91.23㎡)은 면적산정에서 제외

다) 용도지역에 관한 계획(변경)

1) 용도지역에 관한 계획(변경)

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
합 계	13,435.44	감) 150.10	13,285.34	100.0	
주거 지역	소 계	11,857.19	증) 1,035.35	12,892.54	97.0
	제3종일반주거지역	11,857.19	감) 10,699.55	1,157.64	8.7
	준주거지역	-	증) 11,734.90	11,734.90	88.3
상업 지역	소 계	1,578.25	감) 1,185.45	392.80	3.0
	일반상업지역	1,578.25	감) 1,185.45	392.80	3.0

※ 제2-1지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

■ 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역		면적	변경사유
	기정	변경		
내자동 81번지 일원	일반상업지역	일반상업지역	감)148.10㎡	• 정비구역 내 경찰청 소유부지 제척에 따른 정비구역 면적 축소
	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	감)2.00㎡	• 제2-1지구 내 단순오기로 인한 면적 감소
	일반상업지역	제3종일반주거지역	125.45㎡	• 정비사업 시행에 따라 정비기반시설 부지의 용도지역 일원화를 위해 용도지역 변경
		준주거지역	911.90㎡	• 정비사업 시행에 따른 효율적인 토지이용 및 합리적 건축계획 수립을 위해 용도지역 변경
		일반상업지역	392.80㎡	• 정비구역 내 정비기반시설 부지의 용도지역 존치
	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	1,032.19㎡	• 정비구역 내 정비기반시설 부지의 용도지역 존치
		준주거지역	10,823.00㎡	• 정비사업 시행에 따른 효율적인 토지이용 및 합리적 건축계획 수립을 위해 용도지역 변경

2) 용도지구 : 해당없음

라) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 지분율 산정방식	▪ 추정지분율 = 분양대상자 투자금액(중전 토지 또는 건축물 평가액 + 분양예정의 대지평가차액 + 비용부담액) / 총사업비(분양예정지 대지평가액 + 신축건축물 시설평가액) - 분양예정지 대지평가차액(총 대지평가차액) = 분양예정지 대지평가액 - 대지조성비 - 총 중전 토지 또는 건축물 평가액 - 개별 분양예정지 대지평가차액(각 토지등소유자별) = 총 대지평가차액 × 분양대상자별 중전 토지 또는 건축물 평가액 비율 - 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) = 대지조성비 + 신축건축비(신축건축물 시설평가액)																																																																							
추정 지분율	[단위 : 천원] ▪ 추정지분율 : 100.0% - 분양대상자 투자금액/ 총사업비 = (221,489,792,000+470,665,808,000) / 692,155,600,000= 100% = 1																																																																							
	<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>금액(천원)</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="3">중후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)</td><td>계</td><td>692,155,600</td><td></td></tr><tr><td>분양예정지 대지평가액</td><td>221,489,792</td><td>①</td></tr><tr><td>신축건물시설 평가액</td><td>470,665,808</td><td>②</td></tr><tr><td colspan="2">대지조성비</td><td>43,987,046</td><td>③</td></tr><tr><td colspan="2">총 중전 토지 및 건물평가액</td><td>166,978,110</td><td>④</td></tr><tr><td colspan="2">총 대지평가차액</td><td>10,524,636</td><td>① - ③ - ④ = ⑤</td></tr><tr><td colspan="2">비용부담액(사업시행자 부담 원칙)</td><td>514,652,854</td><td>② + ③ = ⑥</td></tr></table>						구분		금액(천원)	비고	중후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)	계	692,155,600		분양예정지 대지평가액	221,489,792	①	신축건물시설 평가액	470,665,808	②	대지조성비		43,987,046	③	총 중전 토지 및 건물평가액		166,978,110	④	총 대지평가차액		10,524,636	① - ③ - ④ = ⑤	비용부담액(사업시행자 부담 원칙)		514,652,854	② + ③ = ⑥																																				
	구분		금액(천원)	비고																																																																				
	중후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)	계	692,155,600																																																																					
		분양예정지 대지평가액	221,489,792	①																																																																				
		신축건물시설 평가액	470,665,808	②																																																																				
	대지조성비		43,987,046	③																																																																				
	총 중전 토지 및 건물평가액		166,978,110	④																																																																				
	총 대지평가차액		10,524,636	① - ③ - ④ = ⑤																																																																				
	비용부담액(사업시행자 부담 원칙)		514,652,854	② + ③ = ⑥																																																																				
* 중전 토지 또는 건축물(중전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 총사업비(중후 평가금액 추산액)는 향후 관리처분계획을 위한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(중후평가)'이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 작성(단, 정확성을 위해 약식 중후평가 권장)																																																																								
개별 분양대상자 투자금액	[단위 : 천원] ▪ 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) - 임의 산정(A)의 중전 토지등소유자의 중전 자산(토지 또는 건축물) : 1,500,000(가정)(⑦) - (A)의 개별 중전토지 또는 건물 평가액 비율 = 1,500,000(⑦) / 166,978,110 (④) ≒ 0.90%(⑧) - (A)의 개별 대지평가차액 = 10,524,636(⑤) × 0.90%(⑧) ≒ 94,545(⑨) - (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 1,500,000(⑦) + 94,545(⑨) = 1,594,545(⑩) - (A)의 지분율 = 1,594,545(⑩) / 692,155,600(①+②) ≒ 0.23%																																																																							
	추정 수익률	추정수익률(사업시행에 따른 개별 중전자산의 수익률) : 106.3% - 개별 권리가액 상당액 / 개별 중전자산(토지 또는 건축물) × 100%																																																																						
		추정 분담금 산출	▪ 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식 - 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 중전토지 또는 건물 평가액 15억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시)																																																																					
			<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)</th><th>토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)</th><th>개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액, 천원)</th><th>개별 분담금 (천원)</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="4">주택</td><td>59A(24.3평형)</td><td>56,368</td><td>1,380,000</td><td>1,594,545</td><td>214,545</td><td>수령</td></tr><tr><td>84A(34.4평형)</td><td>55,057</td><td>1,910,000</td><td>1,594,545</td><td>315,455</td><td>지급</td></tr><tr><td>126A(51.4평형)</td><td>60,161</td><td>3,090,000</td><td>1,594,545</td><td>1,495,455</td><td>지급</td></tr><tr><td>244A(99.1평형)</td><td>69,193</td><td>6,860,000</td><td>1,594,545</td><td>5,265,455</td><td>지급</td></tr><tr><td rowspan="4">오피스텔</td><td>58A(40평형)</td><td>41,539</td><td>1,000,000</td><td>1,594,545</td><td>594,545</td><td>수령</td></tr><tr><td>84A(58평형)</td><td>41,509</td><td>1,440,000</td><td>1,594,545</td><td>154,545</td><td>수령</td></tr><tr><td>119A(81평형)</td><td>37,604</td><td>1,780,000</td><td>1,594,545</td><td>185,455</td><td>지급</td></tr><tr><td>218A(149평형)</td><td>53,036</td><td>4,700,000</td><td>1,594,545</td><td>3,105,455</td><td>지급</td></tr><tr><td>근린 생활시설</td><td>지상1층 (20평)</td><td>42,314</td><td>846,280</td><td>1,594,545</td><td>748,265</td><td>수령</td></tr></table>						구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고	주택	59A(24.3평형)	56,368	1,380,000	1,594,545	214,545	수령	84A(34.4평형)	55,057	1,910,000	1,594,545	315,455	지급	126A(51.4평형)	60,161	3,090,000	1,594,545	1,495,455	지급	244A(99.1평형)	69,193	6,860,000	1,594,545	5,265,455	지급	오피스텔	58A(40평형)	41,539	1,000,000	1,594,545	594,545	수령	84A(58평형)	41,509	1,440,000	1,594,545	154,545	수령	119A(81평형)	37,604	1,780,000	1,594,545	185,455	지급	218A(149평형)	53,036	4,700,000	1,594,545	3,105,455	지급	근린 생활시설	지상1층 (20평)	42,314	846,280	1,594,545	748,265	수령
			구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고																																																															
			주택	59A(24.3평형)	56,368	1,380,000	1,594,545	214,545	수령																																																															
				84A(34.4평형)	55,057	1,910,000	1,594,545	315,455	지급																																																															
				126A(51.4평형)	60,161	3,090,000	1,594,545	1,495,455	지급																																																															
				244A(99.1평형)	69,193	6,860,000	1,594,545	5,265,455	지급																																																															
			오피스텔	58A(40평형)	41,539	1,000,000	1,594,545	594,545	수령																																																															
84A(58평형)				41,509	1,440,000	1,594,545	154,545	수령																																																																
119A(81평형)	37,604			1,780,000	1,594,545	185,455	지급																																																																	
218A(149평형)	53,036	4,700,000		1,594,545	3,105,455	지급																																																																		
근린 생활시설	지상1층 (20평)	42,314	846,280	1,594,545	748,265	수령																																																																		

* 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 중전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

마) 도시계획시설 결정 조서

1) 교통시설(변경없음)

(가) 도로 결정조서

구분	규 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	주간 선 도로	3,820	적선동	세브란스 병원앞	일반 도로	-	건설부고시 제169호 (1976.10.28.)	
기정	중로	1	202	20	보조 간선 도로	594	사직로 (광 2-106)	사직동 (대1-40)	일반 도로	-	건설부고시 제241호 (1971.5.5.)	
기정	소로	1	A	10 (10)	집산 도로	105 (105)	사직로 (대로 1-40)	내자동길 (중로 1-202)	일반 도로	-	서울시고시 제 2011-115호 (2011.5.6.)	
기정	소로	3	A	4 (4)	국지 도로	21 (21)	필운동 283-4	내자동길 (중로 1-202)	일반 도로	-	서울시고시 제 2011-115호 (2011.5.6.)	

※ () 안은 제2-1지구 내 폭원 및 연장임

2) 공간시설(변경)

(가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	소공원	내자동 197번지 일원	385	감)385	-	서울시고시 2011-115호 (2011.5.6)	

■ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유	비고
공원	소공원 폐지	- 소규모로 활용도가 떨어지는 소공원은 폐지하되, - 지역내 필요한 공공청사를 확대 계획하고, 사업대상지내 개방형녹지 계획을 통해 규모있는 녹지 및 휴식공간을 대체 확보	

(나) 녹지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	녹지	경관녹지	필운동 240-4번지 일원	304.3	-	304.3	서울시고시 제2011-115호 (2011.5.6.)	

3) 공공문화체육시설(변경)

(가) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시 시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	-	공공청사	내자동 81번지 일 원	2,841.76	-	입체적 도시계획시설 결정도 참조 (입체적 결정)

※2,841.76㎡는 수평투영면적임

입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
신설	-	공공청사	내자동 81번지 일대	층수(층)	지하1층~지상2층, 지하3~4층	-	도시계획시설 결정범위 는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	2,841.76		

※ 공공청사는 건축물 및 부속토지를 포함함

- 공공기여 세부계획(관리부서, 시설·운영계획 등)은 공공기여 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경(경미한 변경) 될 수 있음
- 공공기여량 산정방법 등은 「공공시설기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용

결정 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공청사	- 공공청사 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층~지상2층, 지하3~4층 - 도시계획시설 연면적 : 3,250㎡ - 수평투영면적 : 2,841.76㎡	자치구 공공시설 수요에 따른 공공청사 연면적 확보(전용공간 지상1~2층)를 통한 공간 활용성 제고를 위해 기존 공공청사 이전 배치

바) 정비기반시설 등 부담에 관한 계획

1) 정비기반시설 등 부담계획(변경)

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 용도폐 지 국공유 지(㎡)	순부담면적(㎡)				순부담 률 (%)
						정비기반 시설	건축물 (부속토지 포함)	현금	소계	
기정	13,435.44	11,500.00	1,935.44	626.53	-	1,308.91	-	-	1,308.91	10.2
변경	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

※ 순부담률(기정) 산정식 : {(정비기반시설 - 기존국공유지)÷(구역면적-기존국공유지)}×100

$$= \{(1,935.44-626.53)÷(13,435.44-626.53)\}×100 = (1,308.91÷12,808.91)×100 = 10.2\%$$

※ 「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

2) 정비기반시설의 설치 계획(변경)

순부담면적	- 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㎡ = -203.60㎡ - 토지가치가 동일한 면적으로 보정 (제3종일반주거 순부담 -506.40㎡ × 제3종일반주거 허용용적률 275% + 일반상업지역 순부담 302.80㎡ × 일반상업지역 허용용적률 800%) / 획지용적률 356.9% = 288.54㎡
-------	--

(가) 정비기반시설 부담 면적

구 분	위 치		기반시설(㎡)		비 고
			도 로	녹 지	
제2-1지구	합 계		1,246.14	304.3	1,550.44
	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	-	
		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	6.9	-	
		276-1	9.9	-	
		277-1	120.8	-	
	필운동	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
			환산부지	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) 현금 기부채납

구 분	기부채납 금액	단위토지가(원/㎡)	기부채납 면적(㎡)	비 고
			환산부지	
현금 기부채납	1,810,000,000 원	19,838,476	91.23	

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

(라) 신설 정비기반시설 내 기존 공공용지 면적

구 분	위 치		시설의 종류	면적(㎡)	비 고
제2-1지구	합 계			730.54	
	내자동	1-1	도로	67.2	
		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	149.7	
	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	

(마) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적

구 분	위 치		시설의 종류	면적(㎡)	비 고
제2-1지구	합 계			1,023.5	
	내자동	1-1	-	105.3	현황도로
		186-1	-	806.6	현황도로
		186-4	-	58.8	현황도로
		186-5	-	9.3	현황도로
		186-6	-	43.5	현황도로

(바) 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	

사) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	기정	변경	변경후	비고
관리사무소		50.0	증) 60.0	110.0	
주민 공동 시설	어린이놀이터	530.0	감) 367.7	162.3	
	휴게소	1개소	감) 1개소	-	
	커뮤니티시설 (주민운동시설 포 함)	80.0	증) 1,947.57	2,066.37	
	경로당	80.0	증) 120.0	200.0	
	작은도서관	50.0	감) 50.0	-	
	보육시설	80.0	감) 80.0	-	

※ 본 공동이용시설 면적은 공동주택과 오피스텔 주민이 공동으로 사용하는 면적임

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 준용하여 주거시설별 세대수를 고려한 주민공동시설을 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

아) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(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·필운 제2-1지구	13,435.44	획지2-1	11,500.0	내자동 81 일원	89	-	-	88	1	
변경	내자·필운 제2-1지구	13,285.34	획지2-1	11,734.9							

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상 한		
기정	내자·필운구역 제2-1지구	13,435.44	2-1	11,500.0	내자동 81번지 일원	공동주택 및 근생	50 이하	335% 이하	-	60m 이하	
변경	내자·필운구역 제2-1지구	13,285.34	2-1	11,734.9	내자동 81번지 일원	공동주택	50 이하	431.0% 이하	-	85m 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		기정	• 총 세대수 : 321세대 (임대주택 55세대(17.13%) 포함) - 전용면적 60㎡이하 : 97세대(30.22% : 임대주택 55세대) - 전용면적 60~85㎡이하 : 54세대(16.82%) - 전용면적 85㎡이상 : 170세대(52.96%) ※ 세부개발계획 수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음								
		변경	• 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」에 따른 임대주택 해당없음 - 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만 • 전체 건립규모(전용면적 기준)								
			구분(전용면적)		분양주택		공공주택				
					세대수	세대비율	세대수	세대비율			
		공동주택	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	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적 상한		
용적률 완화사항			• 용적률 : 335% 이하 (건축계획 334.03%) ① 기준용적률 : 288.87% 산식 (10,420×250 + 1,080×600) = 								

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적 상한		
높이 완화사항		기정	• 높이 : 60m 이하 - 기준높이 = 50m + 10m(내부도로 미개설)								
		변경	• 최고높이 : 85m 이하								
			목 표		내 용		완화높이	비 고			
			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							
						94.4m → 85m 적용					
건축한계선		기정	• 사직로변 : 6m / 내자동길변 : 5m / 장흥고길변, 소공원변 : 3m								
		변경	• 사직로변 : 6m / 사직로8길변(구 내자동길) : 5m / 사직로10길변(구 장흥고길) : 3m								
대지내 공지 계획		기정	구 분	위 치	계획내용		조성방법				
			전면공지	사직로변, 장흥고길변, 소공원변	2m, 3m, 6m로 확장보도 조성		차도 및 인도 부속형				
			공개공지	사직로변	보행공간 활성화 및 접근성과 공공성을 고려 획지 2-1 각각부분에 위치하여 24시간 개방		공원형태 조성				
		공공보행통로	획지 2-1 내부	기존 옛길(아이궁길) 보전 위해 폭원 4~6m 확보하여 24시간 개방, 사직로와 내자로 연결		시야 확보					
		변경	• 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								
교통처리에 관한 계획		기정	• 차량출입 불허구간 : 사직로변 • 차량출입구 : 내자로변(현 사직로8길) - 계획내용 : 차량과 보행자 공간 분리 및 원활한 소통 유도 - 차량은 진출입이 용이한 내자로 및 소로3-A에 계획								
		변경	• 차량출입 불허구간 : 사직로변 • 차량출입구 : 사직로8길변 차량출입구 위치 일부 이동(도면 참조) - 계획내용 : 차량과 보행자 공간 분리 및 원활한 소통 유도 - 차량은 진출입이 용이한 내자로 및 소로3-A에 계획								
기타 사항	개방형녹지 계획	신설	• 획지 내 30% 이상 개방형녹지 조성 • 일반에게 상시 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력공간으로 조성 • 개방형녹지변으로 주요 시설 진출입구 1개소 이상 확보								
	통경축	신설	• 사직로와 사직로8길을 연결하는 통경축 조성 : 폭원 15m 이상 • 획지2-1 남동측 경계를 기준으로 통경축 조성 : 폭원 15m 이상								

※ 제2-1지구 외 사항은 생략하였음

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

자) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 1) 재개발 의무 임대주택 건설계획 : 해당 없음
- 2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획 : 해당 없음
- 3) 기부채납 임대주택 건설에 관한 계획

전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적		비고
			대지지분	연면적	
합계		8세대	179.55㎡	1,266.41㎡	
전용59㎡형(59.95㎡)	80.93㎡	5세대	97.05㎡	684.47㎡	장기전세주택
전용84㎡형(84.95㎡)	114.68㎡	3세대	82.50㎡	581.94㎡	장기전세주택

※ 임대주택의 전용면적, 공급면적 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

차) 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비개량계획 (등)	홍수 등 취약요 인에 대한 검토 결과	비고
기정	도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 고시일부터 4년 이내	도시환경정비사업조합	현황:119 계획:321 증가세대수:202 (임대55세대 포함)	없음	지구단위계획 (블록별특성을 감안하여 정비수업 적용) →수복/철거재개발
변경	도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 고시일부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	현황:27 계획:199 증가세대수:172 (임대8세대 포함)	없음	

※ <변경> : 제2-1지구에 한함

카) 세입자 주거대책

- 향후 사업시행계획인가시 관련법에 따른 주거이전비를 지급하고, 필요시 인근의 활용가능한 임대주택 현황, 임대주택 입주희망 의견조사, 개발후 부담능력 등을 고려 구체적인 세입자의 주거 및 이주 대책을 수립토록 하겠음
- 상가세입자 대책 : 철거되는 상가 건축물의 세입자에게 관련 법규에 따른 적절한 보상 추진하겠음

4. 지구단위계획 결정(변경) 사항

가) 지구단위계획구역에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경후	
변경	내자필운 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	종로구 내자동 81번지 일대	20,877.0	감)148.1	20,728.9	- 필운동 278-4번지 일대 : 소단위정비형 - 내자동 81번지 일대 : 일반정비형

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
내자필운 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	• 지구단위계획구역 면적 변경 감) 148.1㎡	• 정비구역 내 경찰청 소유부지 제척에 따른 변경

나) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

구 분	용도지역	면 적(㎡)			비율(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		13,435.44	감) 150.10	13,285.34	100.0
주거지역	소 계	11,857.19	증) 1,035.35	12,892.54	97.0
	제3종일반주거지역	11,857.19	감) 10,699.55	1,157.64	8.7
	준주거지역	-	증) 11,734.90	11,734.90	88.3
상업지역	소 계	1,578.25	감) 1,185.45	392.80	2.9
	일반상업지역	1,578.25	감) 1,185.45	392.80	2.9

※ 제2-1지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

2) 도시계획시설 결정(변경)조서

(가) 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 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)	2-1 지구내 일부저 축
기정	중로	1	202	20	보조간선 도로	594	사직로 (광2-106)	사직동 (대1-40)	일반 도로	건설부고시 제241호 (1971.5.5.)	2-1 지구내 일부저 축
기정	소로	1	A	10 (10)	집산도로	105 (105)	사직로 (대로1-40)	내자동길 (중로1-202)	일반 도로	서울시고시 제2011-115호 (2011.5.6.)	2-1 지구내
기정	소로	3	A	4 (4)	국지도로	21 (21)	필운동 283-4	내자동길 (중로1-202)	일반 도로	서울시고시 제2011-115호 (2011.5.6.)	2-1 지구내

※ ()안은 제2-1지구 내 폭원 및 연장임

(나) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	공원	소공원	내자동 197번지 일원	385.0	감)385.0	-	서울시고시 제2011-115호 (2011.5.6.)	2-1 지구내

■ 변경사유서

시설명	변경내용	변경사유	비고
공원	소공원 폐지	- 소규모로 활용도가 떨어지는 소공원은 폐지하되, - 지역내 필요한 공공청사를 확대 계획하고, 사업대상지내 개방형녹지 계획을 통해 규모있는 녹지 및 휴식공간을 대체 확보.	-

(다) 녹지 결정조서

구분	도면 표시	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
기정	-	녹지	경관녹지	필운동 240-4번지 일원	304.3	-	304.3	서울시고시 제2011-115호 (2011.5.6.)	2-1 지구내

(라) 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시	시설명	위치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	-	공공청사	내자동 81번지 일원	2,841.76	-	입체적 도시계획시설 결정도 참조 (입체적 결정)

※ 2,841.76㎡는 수평투영면적임

☐ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면 표시	시설명	위치	구분	면적(㎡)	최초 결정일	비고
신설	-	공공청사	내자동 81번지 일원	층수(층)	지하1층~지상2층, 지하3~4층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적(㎡)	2,841.76		

※ 공공청사는 건축물 및 부속토지를 포함함

- 공공기여 세부계획(관리부서, 시설·운영계획 등)은 공공기여 관리부서와 협의 등의 과정에서 변경(경미한 변경) 될 수 있음.
- 공공기여량 산정방법 등은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용

☐ 입체적 도시계획시설 결정사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공청사	- 공공청사 입체적 도시계획시설 결정 - 층수 : 지하1층~지상2층, 지하3~4층 - 도시계획시설 연면적 : 3,250㎡ - 수평투영면적 : 2,841.76㎡	자치구 공공시설 수요에 따른 공공청사 연면적 확보(전용공간 지상1~2층)를 통한 공간 활용성 제고를 위해 기존 공공청사 이전 배치

다) 공공기여에 관한 계획(변경)

1) 공공기여 확보기준

구분	용도지역		획지면적	순부담기준		순부담계획		비고
	변경전	변경후		비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	면적(㎡)	
제2-1지구	제3종일반	준주거	10,823.0㎡	15%	1,623.45㎡	13.83%	1,623.65㎡	
	일반상업	준주거	911.9㎡	-	-			
	소계		11,734.9㎡	13.83%	1,623.45㎡			

2) 정비기반시설 등 설치 확보계획

구분	위치		시설의종류	정비기반시설 등 부담면적(㎡)	비고
제2-1지구	종로구 내자동 81번지 일대	-	소 계	1,623.65㎡	
		내자·필운구역 내	정비기반시설 (도로, 녹지)	1,550.44㎡ (순부담 : 288.54㎡)	
		제2-1지구 획지내	공공청사 (연면적 3,250㎡)	963.71㎡	환산면적+대지지분
		제2-1지구 획지내	공공임대주택 (연면적 1,266.41㎡)	280.17㎡	환산면적+대지지분
		-	현금 (약 18.1억원)	91.23㎡	환산면적

※ 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 관리처분계획 인가 시 현금 납부금액 확정

라) 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)

1) 가구 결정(변경)조서

구분	도면 표시	가구 번호	면 적(㎡)			계획내용	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	1	-	6,853.16	증)2.0	6,855.16	• 획지계획 - 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	획지1-6:오기정정(+2㎡)
변경	2	-	12,088.40	증)234.9	12,323.30	• 획지계획 - 1,2	획지2-1:오기정정(-2㎡), 공원폐지(+385㎡), 경찰청부지 제척(-148.1㎡)에 따른 면적 변경

2) 가구 결정(변경)조서

구분	도면 표시	획지 번호	면적(㎡)	계획내용		비고(공동개발)
				위치	면적(㎡)	
기정	1	1	6,853.16	필운동 285-5 일원	635.00	•촌치(286-5, 287)
		2		필운동 288-1 일원	253.56	•289-3, 288-1
		3		필운동 254번지	1,107.40	•촌치(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 289 일원	266.00	•289 •공동개발 권장(1-4, 1-5)
		6		필운동 278-4 일원	1,676.80	•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 278-6 일원	279.00	•278-6
		11		필운동 296번지	681.30	•296, 300-2, 297-2
	2	1	12,088.40	내자동 81번지	11,500.00	• 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, 113-2, 114-3, 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
		2		내자동 200번지	588.40	•촌치(중국 문화원) -200, 201-25

구 분	도면 표시	획지 번호	면적(㎡)	계획내용		비고(공동개발)
				위치	면적(㎡)	
변 경	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 289 일원	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 278-6 일원	279.00	•278-6
		11		필운동 296번지	681.30	•296, 300-2, 297-2
	2	1	12,323.30	내자동 81번지	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 200번지	588.40	•존치(중국 문화원) -200, 201-25

※ 면적은 측량에 따라 변경될 수 있음 (CAD 구적임)

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

구 분	가구 번호	위치	구분	계획내용	비고
기 정	1	필운동 278-4 일대	용도	•주된용도 : 제1종·2종 근린생활시설, 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	•기준용적률600% 이하	1, 3, 8
				•기준용적률250% 이하	2, 4~7, 9~11
			높이	•기준높이 50m 이하	
			건축선	•사직로변: 건축한계선 3m	1, 3, 8
				•내자로변, 장흥고길변: 건축한계선 2m	2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11
				•소로3-A변 : 건축한계선 1m	5, 7

구분	가구 번호	위치	구분	계획내용	비고
기 정	2	내자동 81번지 일대	용도	•주된용도 : 제1종2종 근린생활시설, 의료, 공동주택, 교육연구시설 •불허용도 : 해당용도지역·지구, 근린생활시설 중 분류상 정의되지 않는 신규용도	
			건폐율	•50% 이하	1,2
			용적률	•상한용적률335% 이하	1
				•기준용적률250% 이하	2
			높이	•기준높이50m이하(최고높이60m이하)	2(1)
			건축선	•사직로변: 6m	1
				•내자로변: 5m	
				•장흥고길변, 소공원변 : 2m	
				•내자로변: 5m	2
변 경	1	필운동 278-4 일대	용도	•주된용도: 제1종2종 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	•기준용적률600% 이하	1, 3, 8
				•기준용적률250% 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(건축면적중 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: 제1종2종 근린생활시설, 의료, 공동주택, 교육연구시설 •불허용도 : 해당용도지역·지구, 근린생활시설 중 분류상 정의되지 않는 신규용도	2
			건폐율	•50% 이하	1,2
			용적률	•상한용적률431.0% 이하	1
				•기준용적률250% 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(제2-1지구)

구분	항목	적용	인센티브	비고
기정	창조적 도시디자인 및 공공기여시설 설치	공공보행통로(확장보도) (옛길/물길 등 복원 및 재현)	• 건축계획 반영시(장애물이 없어야 함) • 서울시 역사문화경관계획에서 정한 '경관형성기준'에 적합하게 조성시	50%
	친환경 건축물 설치	친환경건축물인증 및 신재생에너지 이용시설	• 총건축비 또는 총에너지 사용량의 1%를 신재생에너지 사용 • 친환경건축물인증(85점 이상) (단, 친환경 건축물점수 75점 및 에너지성능지표(EPI) 74점 의무)	50%
변경	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 법적의무 사항1/2이상 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%

■ 상한용적률 인센티브 사항(제2-1지구)

구분	목표	계획내용	완화량	비고
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%	
친환경	친환경 건축물 인증	• 녹색건축인증 (우수등급 3%) • 지능형건축물 인증 (4등급 6%)	21.36%	
합 계			76.56%	75.0% 적용

■ 건축물의 형태, 외관 등에 관한 결정조서

구분			위치	산정방식	비고
기정	건축물 형태	중정형 블록형	2-1	•주변가로와의 경관적 연속성을 제공하는 입면디자인	
		한옥형태	주민공동이용시설 공동주택	•한식기와, 지붕형태, 전통문양의 철재 •전통 문살문양을 착안한 입면디자인	
		외부형태	전구역	•사선절제형 건축형태 금지	
	건축물 외관	외관	전구역	•개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	
		색채	주민공동이용시설 공동주택	•기와진화색, 은행노란색, 고궁갈색 권장 •원색은 제한적 사용	
		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	
변경	건축물 형태	외부형태	전구역 (획지 2-1 제외)	•사선절제형 건축형태 금지	
		외관	전구역	•개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	
	건축물 외관	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	

마) 기타에 관한 결정(변경)

■ 건축물의 대지내 공지, 교통처리에 관한 결정(변경)조서

(가) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구분		위치	계획내용	비고
기정	전면공지	사직로변, 장흥고길변, 소공원변	• 2m, 3m, 6m로 확장보도 조성	차도 및 인도부속형
	공공보행통로	획지2-1 내부	• 기존 옛길(어이궁길) 보전 위해 폭원 4~6m 확보하여 24시간 개방, 사직로와 내자로 연결	결정도 참조
	공개공지	사직로변	• 보행공간 활발하고 접근성과 공공성을 고려 획지 2-1 가 각부분에 위치하여 24시간 개방	공원형태 조성 (결정도 참조)
변경	전면공지	사직로변, 사직로10길, 사직로8길	• 6m, 3m, 5m 보도형 전면공지 조성 • 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성	결정도 참조
	공개공지	사직로변	• 보행공간 활발하고 접근성과 공공성을 고려 획지 2-1 가 각부분에 위치하여 24시간 개방	공원형태 조성 (결정도 참조)

(나) 기타사항에 관한 결정조서

구분		위치	계획내용	비고
신설	개방형녹지	획지2-1 내부	• 개방형녹지율 : 획지 내 30% 이상 조성 • 일반에게 상시 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력공간으로 조성 • 개방형녹지변으로 주요 시설 진출입구 1개소 이상 확보	
신설	통경축	획지2-1 내부	• 사직로와 사직로8길을 연결하는 통경축 조성 : 폭원 15m 이상 • 획지2-1 남동측 경계를 기준으로 통경축 조성 : 폭원 15m 이상	결정도 참조

※ 개방형녹지의 개략적 범위 및 위치를 정한 것으로, 추후 정비계획의 경미한 변경 범위 내에서 시 주관부서와 협의 하에 녹지(공개공지)의 형상 등은 조정 가능

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

(다) 교통처리에 관한 결정(변경)조서

구분		위치	계획내용	비고
기정	차량출입 불허구간	사직로변(2-1)	• 간선도로에서 대지로 직접 차량출입 불허	• 결정도 참조
	차량출입 권장구간	내자로변, 장흥고길변, 소로3-A	• 차량출입을 원활히 하기 위해 차량공동출입이 가능하도록 유도	
	주차출입구 보행출입구	내자로변, 소로3-A	• 차량과 보행자 공간 분리 및 원활한 소통 유도 • 차량은 진출입이 용이한 사직로8길 및 소로3-A에 계획	
변경	차량출입 불허구간	사직로변(2-1)	• 간선도로에서 대지로 직접 차량출입 불허	• 결정도 참조
	차량출입 권장구간	사직로8길변, 사직로10길변, 소로3-A	• 차량출입을 원활히 하기 위해 차량공동출입이 가능하도록 유도	
	주차출입구 보행출입구	사직로8길변, 소로3-A	• 차량과 보행자 공간 분리 및 원활한 소통 유도 • 차량은 진출입이 용이한 사직로8길 및 소로3-A에 계획	• 1-4와 1-7 폭4m 공동주차출입 • 사직로8길변 획지2-1 주차출입구 위치 일부 이동 (결정도 참조)

마. 관련 도서 : 생략(종로구 도시개발과에 관련 공람도서 비치)

바. 기타 사항 : 자세한 내용은 열람장소에 비치된 공람도서를 참고하시기 바라며, 궁금한 사항은 종로구 도시개발과(☎02-2148-2674)로 문의하여 주시기 바랍니다. 본 정비계획 변경 결정 및 정비구역 변경, 도시관리계획(용도지역) 변경(안)은 공람을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반 절차 이행 과정에서 일부 변경될 수 있음을 알려드립니다. 끝.

공 램 의 건 서

공람내용	도시관리계획(용도지역 변경), 내자·필운구역 제2-1지구 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 변경(안)			
공람기간	2025.07.18. ~ 2025.08.18.			
대상 물건지	건 물			
	토 지			
의견 제출인	성 명		주민등록번호	
	주 소		전화번호	
내 용				

2025. . .

의견제출인 (인)