

정 정

◆ 서울특별시고시 제2026-234호

효제1,2,3구역 도시정비형 재개발사업정비구역 지정·정비계획 결정, 지구단위계획구역·지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 정정고시

서울특별시 고시 제2023-50호(2023.2.16.) 「2030 서울특별시 도시주거 환경정비기본계획 (도시정비형 재개발부문)」으로 정비예정구역 지정된 종로구 효제동 292-2 일대 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정·정비계획 결정(안)(지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정 포함), 을곡로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 변경(안), 종로4·5가 지구단위계획구역 및 지구단위계획 변경(안)에 대하여 2025년 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 서울특별시 고시 제2026-145호(2026.3.19.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)에 대해 고시하였으나, 일부 착오 기재된 사항이 있어 「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제16조, 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제50조에 따라 정정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
서울특별시

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정

1) 정비사업의 명칭 : 효제1,2,3구역 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 및 지구 지정 조서 (정정)

가. 정비구역 지정 조서

(1) 효제1구역

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	효제1구역	효제동 255-4 일대	-	증) 20,779.3	20,779.3	-

(2) 효제2구역

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	효제2구역	효제동 173-9 일대	-	증) 45,117.8	45,117.8	-

(3) 효제3구역

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	효제3구역	충신동 207-2 일대	-	증) 41,499.2	41,499.2	-

나. 지구 지정 조서

(1) 효제1구역

구분	구역명	지구명	위치	정비유형	사업시행 지구면적(㎡)	사업계획(㎡)		비고
						획지면적	정비기반 시설 등 면적	
신설	합 계				20,779.3	3,824.6	16,954.7	-
	효제1구역	1지구	효제동 255-22	존치	3,824.6	3,824.6	-	-
	정비기반시설 등				16,954.7	-	16,954.7	학교

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 존치지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 일반정비지구로 전환 가능

(2) 효제2구역

구분	구역명	지구명	위치	정비유형	사업시행 지구면적(㎡)	사업계획(㎡)		비고
						획지면적	정비기반 시설 등 면적	
신설	합 계				45,117.8	33,679.8	11,438.0	-
	소 계				40,843.5	33,679.8	7,163.7	
	효제2구역	1지구	종로5가 70일대	일반 정비지구	1,706.9	1,417.7	289.2	-
		2지구	종로5가 46일대		2,370.6	1,992.2	378.4	-
		3지구	종로5가 40일대		2,323.0	1,922.5	400.5	-
		4지구	효제동 164일대		3,648.3	3,004.3	644.0	-
		5지구	효제동 167일대		6,386.0	5,413.6	972.4	-

구분	구역명	지구명	위치	정비유형	사업시행 지구면적(㎡)	사업계획(㎡)		비고
						획지면적	정비기반 시설 등 면적	
		6지구	효제동 173-2일대		4,284.9	3,409.7	875.2	-
		7지구	효제동 186일대		5,448.0	4,433.5	1,014.5	-
		8지구	종로5가 16일대		5,522.8	4,607.0	915.8	-
		9지구	종로5가 1일대		6,494.3	4,830.5	1,663.8	-
		10지구	효제동 273	소단위 관리지구	192.3	185.9	6.4	-
		11지구	효제동 272일대		239.7	239.7	-	-
		12지구	효제동 269일대		249.9	249.9	-	-
		13지구	효제동 267일대		330.6	330.6	-	-
		14지구	효제동 220		270.5	270.5	-	-
		15지구	효제동 221일대		419.5	419.5	-	-
		16지구	효제동 224일대		480.9	480.9	-	-
		17지구	효제동 229일대		475.3	471.8	3.5	-
		정비기반시설 등					4,274.3	-

※ 상기면적은 구역별 순부담률 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 소단위관리지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능

(3) 효제3구역

<정정 전>

구분	구역명	지구명	위치	정비유형	사업시행 지구면적(㎡)	사업계획(㎡)		비고
						획지면적	정비기반시설 등 면적	
신설	합 계				41,499.2	30,294.0	11,205.3	-
	소 계				31,397.5	30,294.0	3,484.5	-
	효제3구역	1지구	종로5가 70일대	일반 정비지구	5,481.5	4,812.3	669.2	-
		2지구	종로5가 46일대	일반 정비지구	3,806.9	3,106.2	700.7	-
		3지구	종로5가 40일대	일반 정비지구	4,033.8	3,682.2	351.6	-
		4지구	효제동 164일대	일반 정비지구	2,712.8	2,613.0	99.8	-
		5지구	효제동 167일대	일반 정비지구	5,084.6	4,587.5	497.1	-
		6지구	효제동 173-2일대	준치지구	1,255.8	1,255.8	-	-
		7지구	효제동 186일대	일반 정비지구	1,920.7	1,681.1	239.6	-
		8지구	종로5가 16일대	일반 정비지구	1,988.9	1,827.2	161.7	-
		9지구	종로5가 1일대	일반 정비지구	3,161.6	2,743.7	417.9	-
		10지구	효제동 273	일반 정비지구	3,206.6	2,859.8	346.8	-
		11지구	효제동 272일대	준치	730.1	730.1	-	-
		12지구	효제동 269일대	준치	395.1	395.1	-	-
	정비기반시설 등				7,720.7	-	7,720.7	사업시행 지구 외 도로 등

※ 상지면적은 구역별 순부담률 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 준치지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능

<정정 후>

구분	구역명	지구명	위치	정비유형	사업시행 지구면적(㎡)	사업계획(㎡)		비고
						획지면적	정비기반시설 등 면적	
신설	합 계				41,499.2	30,294.0	11,205.3	-
	소 계				31,397.5	30,294.0	3,484.5	-
	효제3구역	1지구	충신동 211-1일대	일반 정비지구	5,481.5	4,812.3	669.2	정정
		2지구	종로6가 230일대	일반 정비지구	3,806.9	3,106.2	700.7	정정
		3지구	종로6가 240-4일대	일반 정비지구	4,033.8	3,682.2	351.6	정정
		4지구	종로6가 226일대	일반 정비지구	2,712.8	2,613.0	99.8	정정
		5지구	종로6가 28-9일대	일반 정비지구	5,084.6	4,587.5	497.1	정정
		6지구	종로6가 210-1	존치지구	1,255.8	1,255.8	-	정정
		7지구	종로6가 189일대	일반 정비지구	1,920.7	1,681.1	239.6	정정
		8지구	종로6가 197일대	일반 정비지구	1,988.9	1,827.2	161.7	정정
		9지구	종로6가 185일대	일반 정비지구	3,161.6	2,743.7	417.9	정정
		10지구	종로6가 26-1	일반 정비지구	3,206.6	2,859.8	346.8	정정
		11지구	종로6가 23일대	존치	730.1	730.1	-	정정
		12지구	종로6가 56일대	존치	395.1	395.1	-	정정
	정비기반시설 등				7,720.7	-	7,720.7	사업시행 지구 외 도로 등

- ※ 상기면적은 구역별 순부담률 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음
 ※ 존치지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능
 ※ 지구별 위치 오기에 따른 정정

3) 정비사업 시행 예정시기 등 (정정없음)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
효제1구역	도시정비형 재개발사업	각 지구별 개발에 따름	「도시 및 주거환경정비법」에 제25조에 따른 사업시행자	-	존치 지구 제외
효제2구역	도시정비형 재개발사업/ 행위허가(건축허가)		「도시 및 주거환경정비법」에 제25조에 따른 사업시행자/ 「건축법」에 따른 건축주	-	-
효제3구역	도시정비형 재개발사업		「도시 및 주거환경정비법」에 제25조에 따른 사업시행자	-	존치 지구 제외

※ 존치지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 (정정없음)

■ 향후 지구별 정비계획 수립 시 분할 시행(공공정비계획 수립 시)

- 일반정비지구 : 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」에 따라 지구별 정비계획 수립 후 정비사업 시행

※ 사업명칭 예시 : 00동 구역 중 00지구 사업추진시 사업명칭은 ‘00동 구역 00지구 도시정비형 재개발사업’으로 명기

- 소단위관리지구 : 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제15조(행위허가 대상 등)에 따라 「건축법」에 따른 건축허가로 개발사업 추진
- 존치지구 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름

5) 가구 및 획지에 관한 계획 (정정)

가. 효제1구역

구분	구역명	지구명	면적(㎡)	정비유형	획지		비고
					위치	면적	
신설	효제1구역	1지구	3,824.6	존치	효제동 255-22	3,824.6	

※ 상지면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름

나. 효제2구역

구분	구역명	지구명	면적(㎡)	정비유형	획지		비고
					위치	면적	
신설	효제2구역	1지구	1,706.9	일반정비지구	종로5가 70일대	1,417.7	
		2지구	2,370.6		종로5가 46일대	1,992.2	
		3지구	2,323.0		종로5가 40일대	1,922.5	
		4지구	3,648.3		효제동 164일대	3,004.3	
		5지구	6,386.0		효제동 167일대	5,413.6	
		6지구	4,284.9		효제동 173-2일대	3,409.7	
		7지구	5,448.0		효제동 186일대	4,433.5	
		8지구	5,522.8		종로5가 16일대	4,607.0	
		9지구	6,494.3		종로5가 1일대	4,830.5	
		10지구	192.3	소단위관리지구	효제동 273	185.9	
		11지구	239.7		효제동 272일대	239.7	
		12지구	249.9		효제동 269일대	249.9	
		13지구	330.6		효제동 267일대	330.6	
		14지구	270.5		효제동 220	270.5	
		15지구	419.5		효제동 221일대	419.5	
		16지구	480.9		효제동 224일대	480.9	
		17지구	475.3		효제동 229일대	471.8	

※ 상지면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름

다. 효제3구역

<정정 전>

구분	구역명	지구명	면적(㎡)	정비유형	획지		비고
					위치	면적	
신설	효제3구역	1지구	5,481.5	일반정비지구	종로5가 70일대	4,812.3	
		2지구	3,806.9	일반정비지구	종로5가 46일대	3,106.2	

구분	구역명	지구명	면적(㎡)	정비유형	획지		비고
					위치	면적	
		3지구	4,033.8	일반정비지구	종로5가 40일대	3,682.2	
		4지구	2,712.8	일반정비지구	효제동 164일대	2,613.0	
		5지구	5,084.6	일반정비지구	효제동 167일대	4,587.5	
		6지구	1,255.8	존치지구	효제동 173-2일대	1,255.8	
		7지구	1,920.7	일반정비지구	효제동 186일대	1,681.1	
		8지구	1,988.9	일반정비지구	종로5가 16일대	1,827.2	
		9지구	3,161.6	일반정비지구	종로5가 1일대	2,743.7	
		10지구	3,206.6	일반정비지구	효제동 273	2,859.8	
		11지구	730.1	존치	효제동 272일대	730.1	
		12지구	395.1	존치	효제동 269일대	395.1	

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름

<정정 후>

구분	구역명	지구명	면적(㎡)	정비유형	획지		비고
					위치	면적	
신설	효제3구역	1지구	5,481.5	일반정비지구	충신동 211-1일대	4,812.3	정정
		2지구	3,806.9	일반정비지구	종로6가 230일대	3,106.2	정정
		3지구	4,033.8	일반정비지구	종로6가 240-4일대	3,682.2	정정
		4지구	2,712.8	일반정비지구	종로6가 226일대	2,613.0	정정
		5지구	5,084.6	일반정비지구	종로6가 28-9일대	4,587.5	정정
		6지구	1,255.8	존치지구	종로6가 210-1	1,255.8	정정
		7지구	1,920.7	일반정비지구	종로6가 189일대	1,681.1	정정
		8지구	1,988.9	일반정비지구	종로6가 197일대	1,827.2	정정

구분	구역명	지구명	면적(㎡)	정비유형	획지		비고
					위치	면적	
		9지구	3,161.6	일반정비지구	종로6가 185일대	2,743.7	정정
		10지구	3,206.6	일반정비지구	종로6가 26-1	2,859.8	정정
		11지구	730.1	존치	종로6가 23일대	730.1	정정
		12지구	395.1	존치	종로6가 56일대	395.1	정정

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 존치지구는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름

※ 지구별 위치 오기에 따른 정정

2. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서 (정정없음)

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

(1) 효제1구역

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계	20,779.3	100.0	-
일반상업지역	20,779.3	100.0	-

(2) 효제2구역

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계	45,117.8	100.0	-
일반상업지역	45,117.8	100.0	-

(3) 효제3구역

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계	41,499.2	100.0	-
일반상업지역	41,499.2	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

- 이 하 여 백 -

2) 토지이용계획 (정정없음)

구 분				면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계				107,396.3	-	-
효제 1구역	계			20,779.3	100.0	-
	정비기반시 설 등	소 계		16,954.7	81.6	-
		학 교		16,954.7	81.6	도로 일부 중복
	획지	소 계		3,824.6	18.4	-
		존치지구	1지구	3,824.6	18.4	-
효제 2구역	계			45,117.8	100.0	-
	정비기반시 설 등	소 계		11,438.0	25.4	-
		도 로		8,593.8	19.0	-
		도시철도		48.9	-	-
		광 장		439.3	1.0	-
		공공공지		793.1	1.8	-
		공공청사		1,611.8	3.6	-
	획지	소 계		33,679.8	74.6	-
		일반 정비지구	1지구	1,417.7	3.1	-
			2지구	1,992.2	4.4	-
			3지구	1,922.5	4.3	-
			4지구	3,004.3	6.7	-
			5지구	5,413.6	12.0	-
			6지구	3,409.7	7.6	-
			7지구	4,433.5	9.8	-
			8지구	4,607.0	10.2	-
			9지구	4,830.5	10.7	-
		소단위 관리지구	10지구	185.9	0.4	-
			11지구	239.7	0.5	-

구 분				면 적(㎡)	비율(%)	비 고
			12지구	249.9	0.6	-
			13지구	330.6	0.7	-
			14지구	270.5	0.6	-
			15지구	419.5	0.9	-
			16지구	480.9	1.1	-
			17지구	471.8	1.0	-
효제 3구역	계			41,499.2	100.0	-
	정비기반시 설 등	소 계		11,205.3	27.0	-
		도 로		10,235.1	24.7	-
		공공청사		970.2	2.3	-
	획지	소 계		30,294.0	73.0	-
		일반 정비지구	1지구	4,812.3	11.6	-
			2지구	3,106.2	7.5	-
			3지구	3,682.2	8.9	-
			4지구	2,613.0	6.3	-
			5지구	4,587.5	11.1	-
			7지구	1,681.1	4.1	-
			8지구	1,827.2	4.4	-
			9지구	2,743.7	6.6	-
			10지구	2,859.8	6.9	-
		존치지구	6지구	1,255.8	3.0	-
			11지구	730.1	1.8	-
			12지구	395.1	1.0	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 소단위관리지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비계획 변경을 통해 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능

※ 도시철도는 지하에 위치하여 도로 등과 중복되는 면적으로 전체 토지이용계획 면적에 포함하지 않음

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 (정정)

가. 도시계획시설 결정 조서

(1) 교통시설

(가) 도로 결정 조서(변경)

① 효제1구역(변경없음)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	175	20~23	집산 도로	일반 도로	2,800 (5.9)	세종로동 82-14	충신동 27-64	-	1978.02.10. (서고제39호)	학교와 일부 중복결정

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

② 효제2구역

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	66	22~40	주간선도 로	일반 도로	1,500 (9.8)	종로5가	혜화동 로타리	-	1978.05.15. (건고제145호)	-
변경	광로	3	66	22~40	주간선도 로	일반 도로	1,500 (-)	종로5가	혜화동 로타리	-		
기정	소로	3	-	6~8	국지 도로	일반 도로	207	효제동 273	효제동 233-2	-	2008.11.20 (서고제2008-4 19호)	-
변경	중로	3	-	12	국지 도로	일반 도로	245	효제동 273	종로5가 42-1	-		
신설	중로	3	B	12	국지 도로	일반 도로	170	종로5가 78-2	효제동 232	-	-	※ 중복결정 - 도시철도 (7.6㎡)
신설	중로	3	C	12	국지 도로	일반 도로	224	종로6가 150-3	효제동 193-1	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지 도로	일반 도로	55	효제동 155	효제동 167	-	-	-
기정	소로	2	-	8~16	국지 도로	일반 도로	272	효제동 133-7	효제동 175-1	-	2008.11.20. (서고제2009-4 19호)	-
변경	소로	2	-	7	국지 도로	일반 도로	237	효제동 133-7	종로5가 255-2	-		
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	361	효제동 175-1	효제동 248-1	-	2006.05.11. (서고제2006-1 79호)	-
폐지	소로	3	4	4	국지 도로	일반 도로	16	종로5가	종로5가	-	- (서고제20호)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

③ 효제3구역

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	4	20	집산 도로	일반 도로	600 (189)	종로6가 청계천변	충신동	-	1936.12.26 (총고시-722)	-
변경	중로	1	4	20	집산 도로	일반 도로	600 (189)	종로6가 청계천변	충신동	-		
기정	소로	3	130	6	국지 도로	일반 도로	122	종로6가 16-1	종로6가 130-1	-	1963.07.01 (건고432)	-
변경	중로	3	130	12	국지 도로	일반 도로	122	종로6가 16-1	종로6가 130-1	-		
신설	소로	1	B	10	국지 도로	일반 도로	141	종로6가 225	종로6가 238-2	-	-	-
기정	소로	2	-	8~16	국지 도로	일반 도로	272	효제동 133-7	효제동 175-1	-	2008.11.20. (서고제2009-4 19호)	
변경	소로	2	-	7	국지 도로	일반 도로	237	효제동 133-7	종로5가 255-2	-		
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	310	-	-	-	-	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(나) 철도 결정조서(변경없음)

① 효제2구역

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	도시철도	1호선 종로5가 정거장	종로구 종로5가 82-1일대	5,175.4 (48.9)	1971.03.26. (건설부고시 제158호)	※ 중복결정 - 도로(광로3-7) (86.6㎡) - 도로(종로3-B) (7.6㎡) - 광장 (41.3㎡) ※ 입체적 결정시설(72.8㎡)

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

■ 철도 입체적 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분		최초 결정일	비고
기정	-	도시철도	종로구 종로5가 82-1일대	길이(m)	12.60~13.60	2021.09.02. (종로구고시 제2021-157호)	구역 외
				폭(m)	4.20~5.20		
				높이(m) (해수면기준)	13.59~18.19		
				면적(㎡)	72.8		

(2) 공간시설

(가) 광장 결정(변경) 조서

① 효제2구역

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	광장	일반광장	종로5가 78-2일대	-	증) 439.3	439.3	-	※ 중복결정 - 도시철도 (41.3㎡)

(나) 공공공지 결정(변경)조서

① 효제2구역

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
폐지	-	공공공지	효제동 295일대	385.5	감) 385.5	-	2008.11.20. (서울특별시 제2008-419호)	-
신설	①	공공공지	효제동 245-12 일대	-	증) 793.1	793.1	-	-

(3) 공공·문화체육시설

(가) 학교 결정 조서(변경없음)

① 효제1구역

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	학교	초등학교	효제동 255-4 일대	16,954.7	1987.02.17. (서교5)	효제초교, 도로 일부 중복

※ 학교 면적은 토지이용계획확인원 상 확인된 면적으로 도로 일부와 중복 결정됨

※ 향후 공공청사 부지와 토지 교환을 통해 토지 정형화 검토

※ 도시형캠퍼스 설립 및 운영계획(서울시 교육청, 2023) 등 관련 정책·계획에 따라 복합개발(안)이 수립되는 경우, 도시계획위원회 심의를 거쳐 시행지구(일반정비 지구 등)로 전환 가능

(나) 공공청사 결정 조서

① 효제2구역

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	공공청사	복합청사	효제동 297-7 일대	-	증) 1,611.8	1,611.8	-	-

※ 향후 학교 부지와 토지 교환을 통해 토지 정형화 검토

■ 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
60 이하	600% 이하	70 이하	-

② 효제3구역

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	②	공공청사	복합청사	종로6가 213-2 일대	-	증) 970.2	970.2	-	-

■ 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
60 이하	600% 이하	70 이하	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

<정정 전>

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
②	공공청사	· 공공청사 신설	· 구역 내 기존 공공청사(주민센터) 이전 및 공공청사 복합개발을 위한 공공청사 신설

<정정 후>

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
②	공공청사	· 공공청사 신설	· 구역 내 기존 공공청사(파출소) 이전 및 공공청사 복합개발을 위한 공공청사 신설

※ 공공청사 결정(변경) 사유 오기에 따른 정정

나. 정비기반시설 결정 조서

(1) 교통시설

(가) 도로 결정(변경)조서

① 효제1구역

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	175	20~23	집산 도로	일반 도로	2,800 (5.9)	세종로동 82-14	충신동 27-64	-	1978.02.10. (서고제39호)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

② 효제2구역

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	66	22~40	주간선도 로	일반 도로	1,500 (9.8)	종로5가	혜화동 로타리	-	1978.05.15. (건고제145호)	-
변경	광로	3	66	22~40	주간선도 로	일반 도로	1,500 (-)	종로5가	혜화동 로타리	-		
기정	소로	3	-	6~8	국지 도로	일반 도로	207	효제동 273	효제동 233-2	-	2008.11.20 (서고제2008-4 19호)	-
변경	중로	3	-	12	국지 도로	일반 도로	245	효제동 273	종로5가 42-1	-		
신설	중로	3	B	12	국지 도로	일반 도로	170	종로5가 78-2	효제동 232	-	-	※ 중복결정 - 도시철도 (7.6m)
신설	중로	3	C	12	국지 도로	일반 도로	224	종로6가 150-3	효제동 193-1	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지 도로	일반 도로	55	효제동 155	효제동 167	-	-	-
기정	소로	2	-	8~16	국지 도로	일반 도로	272	효제동 133-7	효제동 175-1	-	2008.11.20. (서고제2009-4 19호)	
변경	소로	2	-	7	국지 도로	일반 도로	237	효제동 133-7	종로5가 255-2	-		
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	361	효제동 175-1	효제동 248-1	-	2006.05.11. (서고제2006-1 79호)	-
폐지	소로	3	4	4	국지 도로	일반 도로	16	종로5가	종로5가	-	- (서고제20호)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

③ 효제3구역

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	4	20	집산 도로	일반 도로	600 (189)	종로6가 청계천변	충신동	-	1936.12.26 (충고시-722)	-
변경	중로	1	4	20	집산 도로	일반 도로	600 (189)	종로6가 청계천변	충신동	-		
기정	소로	3	130	6	국지 도로	일반 도로	122	종로6가 16-1	종로6가 130-1	-	1963.07.01 (건고432)	-
변경	중로	3	130	12	국지 도로	일반 도로	122	종로6가 16-1	종로6가 130-1	-		
신설	소로	1	B	10	국지 도로	일반 도로	141	종로6가 225	종로6가 238-2	-	-	-

구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	-	8~16	국지 도로	일반 도로	272	효제동 133-7	효제동 175-1	-	2008.11.20. (서고제2009-4 19호)	
변경	소로	2	-	7	국지 도로	일반 도로	237	효제동 133-7	종로5가 255-2	-		
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	310	-	-	-	-	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

※ 도로의 폭원 및 연장은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(2) 공간시설

(가) 광장 결정(변경) 조서

① 효제2구역

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	광장	일반광장	종로5가 78-2일대	-	증) 439.3	439.3	-	※ 중복결정 - 도시철도 (41.3㎡)

(나) 공공공지 결정(변경)조서

① 효제2구역

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
폐지	-	공공공지	효제동 295일대	385.5	감) 385.5	-	2008.11.20. (서울특별시 제2008-419호)	-
신설	①	공공공지	효제동 245-12 일대	-	증) 793.1	793.1	-	-

다. 정비기반시설 등 설치(부담) 계획

(1) 효제1구역

- 존치지구는 향후 일반정비지구로 전환 및 정비계획 수립 시, 기반시설 부담계획 수립

(2) 효제2구역

- 일반정비지구 구역부담률 : 15.30%
- 소단위관리지구(10, 17지구) : 도로 가각부 확보에 따른 의무 부담 필요
- ※ 소단위관리지구는 구역부담률 의무대상은 아니나, 필요시 부담 가능

■ 정비사업 시행 시 정비기반시설 등 부담계획

구분		시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 등 면적(㎡)			정비기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 용도폐지 국공유지 (㎡)	건축물, 등 현금 등 (환산부지 면적) (㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)
				합계	도로 (지정)	공동분담 면적					
일반 정비지 구	1지구	1,706.9	1,417.7	289.2	-	289.2	-	108.6	75.5	256.1	15.30% 이상
	2지구	2,370.6	1,992.2	378.4	-	378.4	-	124.6	106.1	359.8	15.30% 이상
	3지구	2,323.0	1,922.5	400.5	31.2	369.3	-	155.6	102.4	347.3	15.30% 이상
	4지구	3,648.3	3,004.3	644.0	467.1	177.0	-	261.3	160.0	542.7	15.30% 이상
	5지구	6,386.0	5,413.6	972.4	440.1	532.3	-	282.8	288.2	977.8	15.30% 이상
	6지구	4,284.9	3,409.7	875.2	-	875.2	-	440.9	181.5	615.9	15.30% 이상
	7지구	5,448.0	4,433.5	1,014.5	271.9	742.6	-	449.7	236.0	800.8	15.30% 이상
	8지구	5,522.8	4,607.0	915.8	-	915.8	-	328.9	245.3	832.1	15.30% 이상
	9지구	6,494.3	4,830.5	1,663.8	-	1,663.8	-	1,048.5	257.2	872.5	15.30% 이상
소단위 관리지 구	10지구	192.3	185.9	6.4	6.4	-	-	-	-	6.4	3.3%
	11지구	239.7	239.7	-	-	-	-	-	-	-	-
	12지구	249.9	249.9	-	-	-	-	-	-	-	-
	13지구	330.6	330.6	-	-	-	-	-	-	-	-
	14지구	270.5	270.5	-	-	-	-	-	-	-	-
	15지구	419.5	419.5	-	-	-	-	-	-	-	-
	16지구	480.9	480.9	-	-	-	-	-	-	-	-
	17지구	475.3	471.8	3.5	3.5	-	-	-	-	3.5	0.7%

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 대지 내 용도폐지 국공유지 면적 이상을 정비기반시설로 확보

※ 사업 시행면적, 정비기반시설 등 부담 면적, 건축물, 현금 등 환산부지 면적은 향후 변경될 수 있음

(3) 효제3구역

○ 일반정비지구 구역부담률 : 10.09%

※ 존치지구는 향후 일반정비지구로 전환 후 정비계획 수립 시, 기반시설 부담계획 수립

■ 정비사업 시행 시 정비기반시설 등 부담계획

구분		시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 등 면적(㎡)			정비기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 용도폐지 국공유지 (㎡)	건축물, 현금 등 (환산부지 면적) (㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)
				합계	도로 (지정)	공동분담 면적					
일반 정비지 구	1지구	5,481.5	4,812.3	669.2	21.6	647.5	-	495.0	366.1	540.2	10.09% 이상
	2지구	3,806.9	3,106.2	700.7	9.6	691.2	-	588.4	236.3	348.7	10.09% 이상
	3지구	4,033.8	3,682.2	351.6	-	351.6	-	218.4	280.1	413.4	10.09% 이상
	4지구	2,712.8	2,613.0	99.8	4.9	94.9	-	5.3	198.8	293.3	10.09% 이상
	5지구	5,084.6	4,587.5	497.1	1.7	495.5	-	331.2	349.0	515.0	10.09% 이상
	7지구	1,920.7	1,681.1	239.6	-	239.6	-	178.8	127.9	188.7	10.09% 이상
	8지구	1,988.9	1,827.2	161.7	161.7	-	-	0.0	43.4	205.1	10.09% 이상
	9지구	3,161.6	2,743.7	417.9	417.9	-	-	233.0	123.1	308.0	10.09% 이상
	10지구	3,206.6	2,859.8	346.8	17.0	329.8	-	243.4	217.6	321.0	10.09% 이상

※ 상기 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 대지 내 용도폐지 국공유지 면적 이상을 정비기반시설로 확보

※ 사업 시행면적, 정비기반시설 등 부담 면적, 건축물, 현금 등 환산부지 면적은 향후 변경될 수 있음

4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음 (정정없음)

5) 공동이용시설 설치계획 : 해당없음 (정정없음)

6) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (정정)

가. 효제1구역

구분	구역 구분		획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	효제1구역	3,824.6	1지구	3,824.6	효제동255-22	1	1	-	-	-	-

나. 효제2구역

구분	구역 구분		지구 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	효제2구역	33,679.8	1지구	1,417.7	종로5가 70일대	8	-	-	8	-	-
			2지구	1,992.2	종로5가 46일대	19	-	-	19	-	-
			3지구	1,922.5	종로5가 40일대	13	-	-	13	-	-
			4지구	3,004.3	효제동164일대	13	-	-	13	-	-
			5지구	5,413.6	효제동167일대	36	-	-	36	-	-
			6지구	3,409.7	효제동173-2일대	10	-	-	10	-	-
			7지구	4,433.5	효제동186일대	23	-	-	23	-	-
			8지구	4,607.0	종로5가 16일대	23	-	-	23	-	-
			9지구	4,830.5	종로5가 1일대	31	-	-	31	-	-
			10지구	185.9	효제동273	1	별도지정없음(신축, 개보수 등)				-
			11지구	239.7	효제동272일대	2	별도지정없음(신축, 개보수 등)				-
			12지구	249.9	효제동269일대	2	별도지정없음(신축, 개보수 등)				-
			13지구	330.6	효제동267일대	2	별도지정없음(신축, 개보수 등)				-
			14지구	270.5	효제동220	2	별도지정없음(신축, 개보수 등)				-
			15지구	419.5	효제동221일대	1	별도지정없음(신축, 개보수 등)				-
			16지구	480.9	효제동224일대	5	별도지정없음(신축, 개보수 등)				-
			17지구	471.8	효제동229일대	3	별도지정없음(신축, 개보수 등)				-

다. 효제3구역

<정정 전>

구분	구역 구분		지구 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	효제3구역	30,294	1지구	4,812.3	충신동211-1일대	35	-	-	35	-	-
			2지구	3,106.2	종로6가 260일대	17	-	-	17	-	-
			3지구	3,682.2	종로6가 240-4일대	20	-	-	20	-	-
			4지구	2,613.0	종로6가 226일대	15	-	-	15	-	-
			5지구	4,587.5	종로6가 28-9일대	15	-	-	15	-	-
			6지구	1,681.1	종로6가 210-1	1	1	-	-	-	-
			7지구	1,827.2	종로6가 189일대	5	-	-	5	-	-
			8지구	2,743.7	종로6가 197일대	8	-	-	8	-	-
			9지구	2,859.8	종로6가 185일대	16	-	-	16	-	-
			10지구	1,255.8	종로6가 26-1	12	-	-	12	-	-
			11지구	730.1	종로6가 23일대	1	1	-	-	-	-
			12지구	395.1	종로6가 56일대	1	1	-	-	-	-

<정정 후>

구분	구역 구분		지구 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
신설	효제3구역	30,294	1지구	4,812.3	충신동211-1일대	35	-	-	35	-	-
			2지구	3,106.2	종로6가 230일대	17	-	-	17	-	정정
			3지구	3,682.2	종로6가 240-4일대	20	-	-	20	-	-
			4지구	2,613.0	종로6가 226일대	15	-	-	15	-	-
			5지구	4,587.5	종로6가 28-9일대	15	-	-	15	-	-
			6지구	1,681.1	종로6가 210-1	1	1	-	-	-	-
			7지구	1,827.2	종로6가 189일대	5	-	-	5	-	-
			8지구	2,743.7	종로6가 197일대	8	-	-	8	-	-

구분	구역 구분		지구 구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
			9지구	2,859.8	종로6가 185일대	16	-	-	16	-	-
			10지구	1,255.8	종로6가 26-1	12	-	-	12	-	-
			11지구	730.1	종로6가 23일대	1	1	-	-	-	-
			12지구	395.1	종로6가 56일대	1	1	-	-	-	-

※ 지구별 위치 일부 오기에 따른 정정

7) 건축물에 관한 계획 (정정)

가. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

(1) 효제1구역

구분	정비 유형	지구구분		획지	위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비고
		명칭	면적(㎡)							
신설	존치 지구	1지구	3,824.6	3,824.6	효제동 255-22	-	-	-	-	

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발사업부분)」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름

(2) 효제2구역

구분	정비 유형	지구구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비고
		명칭	면적(㎡)							
신설	일반 정비 지구	1지구	1,706.9	1,417.7	종로5가 70일대	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구, 주거	80 이하	600/880/α	70+α'	-
		2지구	2,370.6	1,992.2	종로5가 46일대		80 이하	600/880/α	70+α'	
		3지구	2,323.0	1,922.5	종로5가 40일대		80 이하	600/880/α	70+α'	
		4지구	3,648.3	3,004.3	효제동 164일대		60 이하	600/880/α	70+α' + 추가 20	
		5지구	6,386.0	5,413.6	효제동 167일대		60 이하	600/880/α	70+α' + 추가 20	
		6지구	4,284.9	3,409.7	효제동 173-2일대		60 이하	600/880/α	70+α' + 추가 20	
		7지구	5,448.0	4,433.5	효제동 186일대		60 이하	600/880/α	70+α' + 추가 20	
		8지구	5,522.8	4,607.0	종로5가 16일대		60 이하	600/880/α	70+α' + 추가 20	
		9지구	6,494.3	4,830.5	종로5가 1일대		60 이하	600/880/α	70+α' + 추가 20	
	소단위관 리 지구	10지구	192.3	185.9	효제동 273	상업지역 내 허용용도	80 이하	600/-/α	50 이하	
		11지구	239.7	239.7	효제동 272일대		80 이하	600/-/α	50 이하	
		12지구	249.9	249.9	효제동 269일대		80 이하	600/-/α	50 이하	
		13지구	330.6	330.6	효제동 267일대		80 이하	600/-/α	50 이하	
		14지구	270.5	270.5	효제동 220		80 이하	600/-/α	50 이하	
		15지구	419.5	419.5	효제동 221일대		80 이하	600/-/α	50 이하	
		16지구	480.9	480.9	효제동 224일대		80 이하	600/-/α	50 이하	
		17지구	475.3	471.8	효제동 229일대		80 이하	600/-/α	50 이하	

※ 상기면적은 구역별 순부담률 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 완화높이(α')는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 개방형 녹지율, 공공용지 기부채납, 공공성 확보 등에 따라 완화 가능함.

※ 추가 20m 높이는 일반정비지구에서 아래 사항 모두 만족 시 완화 가능함

- 시행면적 3,000㎡ 이상

- 복합용도

※ 3,000㎡ 미만 획지에 대하여 건폐율 80%를 적용하되, 정비유형을 소단위정비지구로 전환하여야 함. 단, 추가높이 완화(20m)를 받는 경우는 제외함(건폐율 60%이하 적용)

※ 소단위관리지구는 도시계획위원회 심의를 거쳐 소단위정비지구 또는 일반정비지구로 전환 가능

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발사업부분)」 정비유도지침에 따라 저층부 가로활성화 용도 도입

(3) 효제3구역

<정정 전>

구분	정비 유형	지구구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
		명칭	면적(㎡)							
신설	일반 정비 지구	1지구	5,481.5	4,812.3	충신동 211-1일대	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구, 주거	60 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^1$ + 추가 20	-
		2지구	3,806.9	3,106.2	종로6가 260일대		60 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^1$ + 추가 20	
		3지구	4,033.8	3,682.2	종로6가 240-4일대		80 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^1$ + 추가 20	
		4지구	2,712.8	2,613.0	종로6가 226일대		60 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^1$	
		5지구	5,084.6	4,587.5	종로6가 28-9일대		60 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^1$ + 추가 20	
	준치 지구	6지구	1,255.8	1,255.8	종로6가 210-1	-	-	-	-	-
	일반 정비 지구	7지구	1,920.7	1,681.1	종로6가 189일대	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구, 주거	80 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^2$	-
		8지구	1,988.9	1,827.2	종로6가 197일대		80 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^2$	
		9지구	3,161.6	2,743.7	종로6가 185일대		80 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^2$	
		10지구	3,206.6	2,859.8	종로6가 26-1		80 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^2$	
	준치 지구	11지구	730.1	730.1	종로6가 23일대	-	-	-	-	-
		12지구	395.1	395.1	종로6가 56일대		-	-	-	

- ※ 상기면적은 구역별 순부담률 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음
- ※ 완화높이(α^1)는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 개방형 녹지율, 공공용지 기부채납, 공공성 확보 등에 따라 완화 가능함. 단 율곡로 변 지구는 완화높이(α^2)에 개방형 녹지율을 미적용하며 공공용지 기부채납 및 공공성 확보에 따른 완화 높이만 적용함.
- ※ 추가 20m 높이는 율곡로 변 지구를 제외한 일반정비지구에서 아래 사항 모두 만족 시 완화 가능함
 - 시행면적 3,000㎡ 이상
 - 복합용도
- ※ 율곡로 변 또는 3,000㎡ 미만 획지에 대하여 건폐율 80%를 적용하되, 정비유형을 소단위정비지구로 전환하여야 함. 단, 추가높이 완화(20m)를 받는 경우는 제외함 (건폐율 60%이하 적용)
- ※ 종로꽃시장 재구조화 또는 종로41길 노후 공공하수관거정비 시 공공시설등의 설치비용에 따른 용적률·높이 완화 가능(허용용적률 인센티브 안전방재 항목 중복적용 불가)
- ※ 준치지구는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」에서 정하는 준치지구 관리방안에 따르며 도시계획위원회 심의를 거쳐 일반정비지구로 전환 가능함
- ※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발사업부문)」 정비유도지침에 따라 저층부 가로활성화 용도 도입

<정정 후>

구분	정비 유형	지구구분		획지(㎡)	위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비고
		명칭	면적(㎡)							
신설	일반 정비 지구	1지구	5,481.5	4,812.3	충신동 211-1일대	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구, 주거	60 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^1$ +추가 20	정정
		2지구	3,806.9	3,106.2	종로6가 230일대		60 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^1$ +추가 20	
		3지구	4,033.8	3,682.2	종로6가 240-4일대		60 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^1$ +추가 20	
		4지구	2,712.8	2,613.0	종로6가 226일대		80 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^1$	
		5지구	5,084.6	4,587.5	종로6가 28-9일대		60 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^1$ +추가 20	
	준치 지구	6지구	1,255.8	1,255.8	종로6가 210-1	-	-	-	-	-
	일반 정비 지구	7지구	1,920.7	1,681.1	종로6가 189일대	업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구, 주거	80 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^2$	-
		8지구	1,988.9	1,827.2	종로6가 197일대		80 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^2$	
		9지구	3,161.6	2,743.7	종로6가 185일대		80 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^2$	
		10지구	3,206.6	2,859.8	종로6가 26-1		80 이하	600/880/ α	$70 + \alpha^2$	
	준치 지구	11지구	730.1	730.1	종로6가 23일대	-	-	-	-	-
		12지구	395.1	395.1	종로6가 56일대		-	-	-	

※ 상기면적은 구역별 순부담률 계획에 따른 공공시설 확보 및 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 완화높이(α^1)는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 개방형 녹지율, 공공공지 기부채납, 공공성 확보 등에 따라 완화 가능함. 단 울곡로 변 지구는 완화높이(α^2)에 개방형 녹지율을 미적용하며 공공공지 기부채납 및 공공성 확보에 따른 완화 높이만 적용함.

※ 추가 20m 높이는 울곡로 변 지구를 제외한 일반정비지구에서 아래 사항 모두 만족 시 완화 가능함

- 시행면적 3,000㎡ 이상
- 복합용도

※ 울곡로 변 또는 3,000㎡ 미만 획지에 대하여 건폐율 80%를 적용하되, 정비유형을 소단위정비지구로 전환하여야 함. 단, 추가높이 완화(20m)를 받는 경우는 제외함 (건폐율 60%이하 적용)

※ 종로꽃시장 재구조화 또는 종로41길 노후 공공하수관거정비 시 공공시설등의 설치비용에 따른 용적률·높이 완화 가능(허용용적률 인센티브 안전방재 항목 중복적용 불가)

※ 준치지구는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」에서 정하는 준치지구 관리방안에 따르며 도시계획위원회 심의를 거쳐 일반정비지구로 전환 가능함

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발사업부문)」 정비유도지침에 따라 저층부 가로활성화 용도 도입

※ 지구별 위치 및 건폐율 일부 오기에 따른 정정

■ 허용·용적률 인센티브 계획 (「2030 도시·주거환경정비 기본계획」)

<정정 전>

구분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개방형녹지 30%초과 (3천㎡미만 소규모대지는 20%초과) 설치시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조정시	정량 부여	50%	최대 50%
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구) 간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발 시 또는 가이드라인에 적합하게 공동개발 시	정량 부여	100%	최대 100%
	친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시 (신재생에너지중재생열비율10%이상 도입시)	정량 부여	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용시	정량 부여	20%	최대 20%
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률 부여	0.4	최대 200%
		예식장	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률 부여		최대 200%
		시니어주택	시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법) (지상부 연면적의 20% 이상 도입 시)	도입면적에 따라 최대 200%		
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4 최대 100%		
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시			
			사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시			
			건축연면적의 30%이상 주거도입 시	주거복합비율에 비례하여 최대 100%		
			관광진흥법 상 3성급 이상의 호텔 도입 시	호텔복합비율에 비례하여 최대 100%		
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률 부여	0.4	최대 100%
	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.4	최대 100%
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%
	공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간 (전망대 로비) 조성 시	정률 부여	0.2	최대 50%
		실내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 (세부지침 조정)			
		저층부 개방공간	저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방시		0.3	
	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률 부여	2.0	최대 30%
		가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 전주·전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률 부여	3.0	최대 100%
			지하철 출입구 이전 시		2.0	최대 100%
		저층부(1~2층) 용도	종로 번 지역특화산업용도 반영 시	용도 도입비율에 따라 최대 20%		
		안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(제한도로), 상수관거(제한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	정량 부여	20%
	상·하수도 개량		구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함	정비물량(연장)에 따라 최대 20%		

구분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
상가 세입자대 책			※개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※정비기반시설(상·하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상 한용적률 인센티브 적용 불가			
		순환형 정비사업	순환형 정비사업 추진 시		수용비율에 따라 최대 200%	
		재입점 유도	대체영업장 및 임차권 부여, 임대료 감면 시 - 기준용적률 × (대체영업장 확보면적 또는 분양권, 임차권 등 제공건수 / 기존 영업장 면적 또는 대책 적용 대상 세입자 수) × 0.25	정률 부여	0.25	최대 30%
	역사보전	건축자산 등	법적 의무 대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%
의무	역사보전	지정·등록국가유산 등	국가유산 등 법정의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%

- ※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능
 ※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 보상계수
 ※ 지역특화산업용도는 다음 도입비율에 따라 허용용적률 인센티브를 부여하며, 허용용적률 인센티브 부여 시 지정용도로 관리
 - 저층부 (1~2층) 면적의 10% 이상 조성 시, 5% 허용용적률 인센티브 부여
 - 저층부 (1~2층) 면적의 20% 이상 조성 시, 10% 허용용적률 인센티브 부여
 - 저층부 (1~2층) 면적의 30% 이상 조성 시, 20% 허용용적률 인센티브 부여
 ※ 허용용적률 인센티브 항목 중 정률방식의 완화량은 관련 위원회(도시계획위원회, 건축위원회 등)심의 및 사업시행인가 협의에 따른 조건을 이행하는 경우에
 한하며, 완화량 산출 시 면적이 시행 당시 변경되는 경우 준공 전까지 변경내용에 대해 정합성을 검토하여 변경해야 함
 ※ 「2030 도시·주거환경정비 기본계획」(서울특별시 고시 제2026-27호, 2026.01.15)를 적용하였으며, 추후 기본계획이 변경될 경우 변경사항을 적용함

<정정 후>

구분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획 유도	녹지 생태공간	개발형녹지 의무확보기준 초과설치	지구별 개발형녹지 30%초과 (3천㎡미만 소규모대지는 20%초과) 설치시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	2.0	최대 100%
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으 로 조정시	정량 부여	50%	최대 50%
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구) 간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발 시 또는 가이드라인에 적합하게 공동개발 시	정량 부여	100%	최대 100%
	친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15% 이상 추가 설치 시 (신재생에너지중재생열비율10%이상 도입시)	정량 부여	20%	최대 20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용시	정량 부여	20%	최대 20%
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률 부여	0.4	최대 200%
		예식장	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률 부여		최대 200%
		시니어주택	시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법) (지상부 연면적의 20% 이상 도입 시)	도입면적에 따라 최대 200%		
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4 최대 100%		
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입 시			
			사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설 도입시			
			건축연면적의 30%이상 주거도입 시	주거복합비율에 비례하여 최대 100%		
			관광진흥법 상 3성급 이상의 호텔 도입 시	호텔복합비율에 비례하여 최대 100%		

구분	목 표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량
생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간		정률 부여	0.4	최대 100%
	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률 부여	0.4	최대 100%
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량 부여	50%	최대 50%
공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간 (전망대 로비) 조성 시		정률 부여	0.2	최대 50%
	실내 공개공지	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입시 (세부지침 조정)				
	저층부 개방공간	저층부 녹지와 연계되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방시			0.3	
보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시		정률 부여	2.0	최대 30%
	가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준 단, 지상 전주·전선의 이전/지중화 시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용		정률 부여	3.0	최대 100%
		지하철 출입구 이전 시			2.0	최대 100%
안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(제한도로), 상수관거(제한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무		정량 부여	20%	최대 20%
	상·하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※정비기반시설(상·하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상 한용적률 인센티브 적용 불가		정비물량(연장)에 따라 최대 20%		
세입자대책	순환형 정비사업	순환형 정비사업 추진 시		수용비율에 따라 최대 200%		
상가 세입자대책	저층부 용도 및 재입업 유도	종로 번 지역특화산업용도 반영 시		정량 부여	20%	최대 50%
		대체영업장 및 임차권 부여, 임대료 감면 시 - 기준용적률 × (대체영업장 확보면적 또는 분양권, 임차권 등 제공건수 / 기준 영업장 면적 또는 대책 적용 대상 세입자 수) × 0.25		정률 부여	0.25	
역사보전	건축자산 등	법적 의무 대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시		정량 부여	50%	최대 50%
	피맛길(공공보행통로)	피맛길 조성 가이드라인에 적합하게 조성 시		정량 부여	50%	
의무	역사보전	지정·등록국가유산 등	국가유산 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량 부여	50%	최대 50%

- ※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능
 ※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 / 대지면적) × 보상계수
 ※ 지역특화산업용도는 다음 도입비율에 따라 허용용적률 인센티브를 부여하며, 허용용적률 인센티브 부여 시 지정용도로 관리
 - 저층부 (1~2층) 면적의 10% 이상 조성 시, 5% 허용용적률 인센티브 부여
 - 저층부 (1~2층) 면적의 20% 이상 조성 시, 10% 허용용적률 인센티브 부여
 - 저층부 (1~2층) 면적의 30% 이상 조성 시, 20% 허용용적률 인센티브 부여
 ※ 역사보전(피맛길)조성에 따른 인센티브 적용 시, 보행가로 활성화(공공보행통로 등) 미적용
 ※ 허용용적률 인센티브 항목 중 정률방식의 완화량은 관련 위원회(도시계획위원회, 건축위원회 등)심의 및 사업시행인가 협의에 따른 조건을 이행하는 경우에 한하며, 완화량 산출 시 면적이 시행 당시 변경되는 경우 준공 전까지 변경내용에 대해 정합성을 검토하여 변경해야 함
 ※ 「2030 도시·주거환경정비 기본계획」, (서울특별시 고시 제2026-27호, 2026.01.15)를 적용하였으며, 추후 기본계획이 변경될 경우 변경사항을 적용함
 ※ 허용용적률 인센티브 항목 일부 누락 및 오기에 따른 정정

나. 건축물의 건축선 등에 관한 계획

(1) 효제1구역

구분		계획내용	비고
건축물의 건축선에 관한 계획	건축 한계선	· 존치지구 - 대학로 변 : 도로경계선으로부터 3m · 학교 - 김상옥로변 : 도로경계선으로부터 1m - 대학로 변 : 도로경계선으로부터 3m	결정도면 참조
대지 내 공지에 관한 계획	전면공지	· 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 보도형 전면공지로 조성	-

(2) 효제2구역

구분		계획내용	비고
건축물의 건축선에 관한 계획	건축 한계선	· 일반정비지구 - 종로39길 변 : 도로경계선으로부터 2.5m - 그 외 도로변 : 도로경계선으로부터 3m · 소단위관리지구 - 김상옥로 및 종로 3-B 변 : 도로경계선으로부터 1m · 공공공지 : 도로경계선으로부터 1m · 광장 : 도로경계선으로부터 3m · 공공청사 - 종로, 대학로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 김상옥로 변 : 도로경계선으로부터 1m	-
	건축 지정선	· 일반정비지구(1~3지구, 7~9지구) - 종로 변 : 도로경계선으로부터 3m · 소단위관리지구 : 도로경계선으로부터 1m	-
	고층부 벽면 한계선	· 일반정비지구(1~3지구, 7~9지구) - 종로 변 : 도로경계선으로부터 10m ※ 고층부 : 20m 이상	-
	저층부 벽면 한계선	· 일반정비지구(9지구) - 종로41길 및 종로 3-C 변 : 도로경계선으로부터 25 ~ 35m(결정도면 참조) ※ 지상 2개층 이상 또는 필로티 구조 시 10m 이상 ※ 필로티 구조 시 기둥은 적용 예외로 할 수 있음	-
대지 내 공지에 관한 계획	공개공지	· 조성규모 및 설치기준 : 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따름 · 조성위치 : 보행결절점 등 결정도면 참조	-
	공공보행통로	· 일반정비지구(7~9지구) - 폭원 5m ※ 시행지침 상 '피맛길 조성 가이드라인' 준수	결정도면 참조
	전면공지	· 건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 보도형 전면공지로 조성	-
	개방형 녹지	· 일반정비지구(2구역 4~6·9지구, 지정) - 종로39길 변 : 도로경계선으로부터 10m - 종로41길 변 : 도로경계선으로부터 15m · 일반정비지구(2구역 7~9지구, 권장)	결정도면 참조

구분		계획내용	비고
		- 종로 3-C 변 : 도로경계선으로부터 10m - 그 외 일반정비지구 - 사업시행 시 공개공지 및 주변 여건 등을 고려하여 개방형녹지 계획 권장 ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」 준수	
기타 사항	저층부 가로 활성화 용도 (1~2층)	- 가로활성화 용도 설치구간(지정용도) - 저층부 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 - 전시시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관 (공공에게 개방), 정보안내소 등 - 종로 변 지역특화산업용도(권장사항) - 제1종 근린생활시설 중 의약품, 의료기기 관련 업종 ※ 저층부 가로활성화 용도는 건물 공용공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 1층 벽면길이만큼 설치하며, 1층 바닥면적의 2/3 이상 또는 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2 이상 설치하여야 함. ※ 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무실이나 상업가로의 분위기를 훼손하는 자동차판매점, 금융업소 등은 저층부 가로활성화용도로 볼 수 없음. 또한 종교집회장, 옥외골프연습장, 안마시술도 등도 제외	결정도면 참조

(3) 효제3구역

구분		계획내용	비고
건축물의 건축선에 관한 계획	건축 한계선	- 일반정비지구, 존치지구, 공공청사 - 종로39길 변 : 도로경계선으로부터 2.5m - 그 외 도로변 : 도로경계선으로부터 3m	-
대지 내 공지에 관한 계획	공개공지	- 조성규모 및 설치기준 : 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따름 - 조성위치 : 보행결절점 등 결정도면 참조	-
	전면공지	건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 보도형 전면공지로 조성	-
	개방형 녹지	- 일반정비지구(1, 3, 5지구, 지정) - 종로39길 변 : 도로경계선으로부터 10m - 그 외 일반정비지구 - 사업시행 시 공개공지 및 주변 여건 등을 고려하여 개방형녹지 계획 권장 ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」 준수	결정도면 참조
기타 사항	저층부 가로 활성화 용도 (1~2층)	- 가로활성화 용도 설치구간 (지정용도) - 저층부 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 - 전시시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관 (공공에게 개방), 정보안내소 등 ※ 저층부 가로활성화 용도는 건물 공용공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 1층 벽면길이만큼 설치하며, 1층 바닥면적의 2/3 이상 또는 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2 이상 설치하여야 함. ※ 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무실이나 상업가로의 분위기를 훼손하는 자동차판매점, 금융업소 등은 저층부 가로활성화용도로 볼 수 없음. 또한 종교집회장, 옥외골프연습장, 안마시술도 등도 제외	결정도면 참조

- 8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (정정없음)
 ○ 추후 지구별 사업 시행을 위한 정비계획 수립 시 제시

9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항 (정정)

가. 정비구역의 주택밀실 현황

(1) 효제1구역

(가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
3	-	3	3	3	-

(나) 거주현황 : 해당사항 없음

(다) 규모별 거주현황 : 해당사항 없음

(2) 효제2구역

(가) 건축물 동수

<정정 전>

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
216	20	196	216	216	-

<정정 후>

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
217	20	197	217	217	-

※ 건축물 동수 오기에 따른 정정

(나) 거주현황 : 해당사항 없음

(다) 규모별 거주현황 : 해당사항 없음

(3) 효제3구역

(가) 건축물 동수

<정정 전>

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
155	31	124	155	155	-

<정정 후>

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
157	31	126	157	157	-

※ 건축물 동수 오기에 따른 정정

(나) 거주현황 : 해당사항 없음

(다) 규모별 거주현황 : 해당사항 없음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 해당 여부에 따라 세부계획 수립

10) 인구 및 주택의 수용계획 (정정없음)

- 향후 개발지구 정비사업 시행 시 해당 여부에 따라 세부계획 수립

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (정정없음)

가. 임대주택 건설계획

- 향후 개발지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

나. 소형주택 건설계획

- 향후 개발지구 정비사업 시행 시 해당여부에 따라 세부계획 수립

12) 세입자 주거대책 (정정없음)

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시, 「도시 및 주거환경정비법」 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 세입자 주거대책을 수립하도록 함

13) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (정정없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	· 주변 개발현황 및 장애 개발방향 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	-

나. 환경성 검토 : 해당없음

14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (정정없음)

정비구역 인근 교육시설	계획내용	비고
대상지 내 효제초등학교, 봄샘유치원	· 향후 개별지구 정비사업 시행 시, 교육환경보호를 위한 소음·진동을 저감대책 및 통학로 안전시설 설치 등의 교육환경보호계획을 수립하여 해당 관할 교육청과 협의하며, · 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의거 사업시행계획서에 해당 관할 교육청과의 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하여야 함	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「교육환경보호에 관한 법률」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우 해당

15) 교통 및 동선처리 계획 (정정없음)

구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	· 「올곡로 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안) 교통영향평가, 22.11.」 가로 및 교차로 운영계획 반영
	-	· 「종로4·5가 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안) 교통영향평가, 24.6.」 가로 및 교차로 운영계획 반영
	-	· 주변 교차로 신호 운영방안 제시(8개소)
진출입 동선	-	· 개별 획지 내 진출입 동선계획 제시 - 차량진출입불허구간지정 - 간선도로변 진출입 동선 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m 이상) - 개별 획지 진입 시 내부 이차로 도로 내 진출입 계획 수립
대중교통 자전거 및 보행	-	· 사업지 녹지보행축을 통한 보행공간 및 동선 확보 - 남북 녹지축(B=10m 이상) 확보 - 동서 녹지축(B=10m 이상) 확보
	-	· 사업지 내 유효보도폭(B=1.5m 이상) 확보
	-	· 개별 획지 개발 시 관련법에 따른 적정 주차면 및 자전거주차대수 확보
교통안전 및 기타	-	· 지구 내 이차로 도로 교통안전시설계획
	-	· 교통약자를 위한 편의시설 설치 - 차량진출입부, 턱낮추기, 점자블록 등을 설치기준에 따라 설계시 반영
	-	· 교통안전시설물 설치 시 관련부서 및 관할 경찰서와 협의 후 설치

16) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획 (정정없음)

- 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축디자인을 통한 범죄예방기법 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 적용
- 「서울특별시 범죄예방을 위한 도시환경디자인 조례」의 기본방향에 따름
 - 개방된 시야의 확보를 통해 자연적 감시가 가능하도록 건축물 및 도시 공간을 배치하고, 조경 또는 조명 등이 부족한 부분을 보완
 - 건축물 및 도시공간의 출입구, 울타리, 조경 및 조명 등을 적절히 배치하여 접근통제가 가능하도록 함
 - 도시공간의 영역성을 강화하여 시민이 자유롭게 사용하거나 점유할 수 있도록 함
 - 쾌적한 환경을 조성하기 위해 시민의 교류 증대와 활동성 강화에 유용한 시설을 유치 또는 배치하고 지속적으로 유지·관리
- 「건축법」 제53조의2, 「건축법 시행령」 제63조의7에 따라 건축물, 건축설비 및 대지에 대한 범죄예방기준을 고려하여 계획

- 17) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음 (정정없음)
- 대상지 내 식재, 식물상이 매우 빈약하여 보호수 또는 양호한 수목이 전무한 상태임
- 18) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 (정정없음)
- 「서울도심기본계획」 등 상위계획에 따름

II. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정

1. 지구단위계획구역 지정

1) 지구단위계획구역에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정 조서 (정정없음)

(1) 효제1구역

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	효제1구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	효제동 255-4 일대	-	증) 20,779.3	20,779.3	-	-

(2) 효제2구역

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	효제2구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	효제동 173-9 일대	-	증) 45,117.8	45,117.8	-	-

(3) 효제3구역

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	효제3구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	충신동 207-2 일대	-	증) 41,499.2	41,499.2	-	-

2) 지구단위계획에 관한 사항

가. 용도지역·지구 결정 조서 (정정없음)

(1) 용도지역 결정 조서 : 변경없음

(가) 효제1구역

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계	20,779.3	100.0	-
일반상업지역	20,779.3	100.0	-

(나) 효제2구역

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계	45,117.8	100.0	-
일반상업지역	45,117.8	100.0	-

(다) 효제3구역

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합계	41,499.2	100.0	-
일반상업지역	41,499.2	100.0	-

(2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

나. 도시계획시설에 관한 결정 (정정)

(1) 교통시설

(가) 도로 결정 조서(변경)

① 효제1구역

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	175	20~23	집산 도로	일반 도로	2,800 (5.9)	세종로동 82-14	충신동 27-64	-	1978.02.10. (서고제39호)	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

② 효제2구역

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	66	22~40	주간선도 로	일반 도로	1,500 (9.8)	종로5가	혜화동 로타리	-	1978.05.15. (건고제145호)	-
변경	광로	3	66	22~40	주간선도 로	일반 도로	1,500 (-)	종로5가	혜화동 로타리	-		

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	-	6~8	국지 도로	일반 도로	207	효제동 273	효제동 233-2	-	2008.11.20 (서고제2008-4 19호)	-
변경	중로	3	-	12	국지 도로	일반 도로	245	효제동 273	종로5가 42-1	-		
신설	중로	3	B	12	국지 도로	일반 도로	170	종로5가 78-2	효제동 232	-	-	※ 중복결정 - 도시철도 (7.6㎡)
신설	중로	3	C	12	국지 도로	일반 도로	224	종로6가 150-3	효제동 193-1	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지 도로	일반 도로	55	효제동 155	효제동 167	-	-	-
기정	소로	2	-	8~16	국지 도로	일반 도로	272	효제동 133-7	효제동 175-1	-	2008.11.20. (서고제2009-4 19호)	-
변경	소로	2	-	7	국지 도로	일반 도로	237	효제동 133-7	종로5가 255-2	-		
폐지	소로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	361	효제동 175-1	효제동 248-1	-	2006.05.11. (서고제2006-1 79호)	-
폐지	소로	3	4	4	국지 도로	일반 도로	16	종로5가	종로5가	-	- (서고제20호)	-

③ 효제3구역

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	4	20	집산 도로	일반 도로	600 (189)	종로6가 청계천변	충신동	-	1936.12.26 (총고시-722)	-
변경	중로	1	4	20	집산 도로	일반 도로	600 (189)	종로6가 청계천변	충신동	-		
기정	소로	3	130	6	국지 도로	일반 도로	122	종로6가 16-1	종로6가 130-1	-	1963.07.01 (건고432)	-

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	종로	3	130	12	국지 도로	일반 도로	122	종로6가 16-1	종로6가 130-1	-		
신설	소로	1	B	10	국지 도로	일반 도로	141	종로6가 225	종로6가 238-2	-	-	-
기정	소로	2	-	8~16	국지 도로	일반 도로	272	효제동 133-7	효제동 175-1	-	2008.11.20. (서고제2009-4 19호)	-
변경	소로	2	-	7	국지 도로	일반 도로	237	효제동 133-7	종로5가 255-2	-		
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	310	-	-	-	-	-

※ ()는 구역 내 편입되는 연장임

(나) 철도 결정조서(변경없음)

① 효제2구역

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	도시철도	1호선 종로5가 정거장	종로구 종로5가 82-1일대	5,175.4 (48.9)	1971.03.26. (건설부고시 제158호)	※ 중복결정 - 도로(광로3-7) (86.6㎡) - 도로(종로3-B) (7.6㎡) - 광장 (41.3㎡) ※ 입체적 결정시설(72.8㎡)

※ ()는 구역 내 편입되는 면적임

■ 철도 입체적 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	구분		최초 결정일	비고
기정	-	도시철도	종로구 종로5가 82-1일대	길이(m)	12.60~13.60	2021.09.02. (종로구고시 제2021-157호)	구역 외
				폭(m)	4.20~5.20		
				높이(m) (해수면기준)	13.59~18.19		
				면적(㎡)	72.8		

(2) 공간시설

(가) 광장 결정 조서(변경)

① 효제2구역

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	광장	일반광장	종로5가 78-2일대	-	증) 439.3	439.3	-	※ 중복결정 - 도시철도 (41.3㎡)

(나) 공공공지 결정 조서(변경)

① 효제2구역

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
폐지	-	공공공지	효제동 295일대	385.5	감) 385.5	-	2008.11.20. (서울특별시 제2008-419호)	-
신설	①	공공공지	효제동 245-12 일대	-	증) 793.1	793.1	-	-

(3) 공공·문화체육시설

(가) 학교 결정조서(변경없음)

① 효제1구역

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	학교	초등학교	효제동 255-4 일대	16,954.7	1987.02.17. (서교5)	효제초교 도로 중복결정

※ 학교 면적은 토지이용계획확인원 상 확인된 면적으로 도로 일부와 중복 결정됨

※ 향후 공공청사 부지와 토지 교환을 통해 토지 정형화 검토

※ 도시형캠퍼스 설립 및 운영계획(서울시 교육청, 2023) 등 관련 정책·계획에 따라 복합개발(안)이 수립되는 경우, 도시계획위원회 심의를 거쳐 시행지구(일반정비지구 등)로 전환 가능

(나) 공공청사 결정 조서(변경)

① 효제2구역

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	①	공공청사	복합청사	효제동 297-7 일대	-	증) 1,611.8	1,611.8	-	-

※ 향후 학교 부지와 토지 교환을 통해 토지 정형화 검토

■ 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
60 이하	600% 이하	70 이하	-

② 효제3구역

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
신설	②	공공청사	복합청사	종로6가 213-2 일대	-	증) 970.2	970.2	-	-

■ 공공청사의 건폐율, 용적률, 높이 계획

건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
60 이하	600% 이하	70 이하	-

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

<정정 전>

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
②	공공청사	· 공공청사 신설	· 구역 내 기존 공공청사(주민센터) 이전 및 공공청사 복합개발을 위한 공공청사 신설

<정정 후>

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
②	공공청사	· 공공청사 신설	· 구역 내 기존 공공청사(파출소) 이전 및 공공청사 복합개발을 위한 공공청사 신설

※ 공공청사 결정(변경) 사유 오기에 따른 정정

다. 공공기여계획 결정 (정정없음)

향후 개별지구 정비사업 시행 시 세부계획 수립

(1) 효제2구역

구분	정비유형	공공기여율(순부담률)	비 고
신설	일반정비지구	15.30% 이상	-
신설	소단위관리지구	-	-

※ 소단위관리지구는 기반시설 의무부담 비율을 적용하지 않으나, 토지이용계획에 따라 기반시설 부담

(2) 효제3구역

구분	정비유형	공공기여율(순부담률)	비 고
신설	일반정비지구	10.09% 이상	-
신설	존치지구	-	-

※ 존치지구는 향후 일반정비지구로 전환 후 정비계획 수립 시, 기반시설 부담계획 수립

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(신설) (정정)

(1) 가구 및 획지에 관한 계획

(가) 효제1구역

구분	획지면적	획지		계획내용	비고
		동명	지번		
1지구	3,824.6	효제동	255-22	-	존치지구

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

(나) 효제2구역

<정정 전>

구분	획지면적	획지		계획내용	비고
		동명	지번		
1지구	1,417.7	효제동, 종로5가	319-3 외 14필지	-	-
2지구	1,992.2	효제동, 종로5가	243 외 20필지	-	-
3지구	1,922.5	효제동, 종로5가	231-1 외 19필지	-	-
4지구	3,004.3	효제동	133-2 외 21필지	-	-
5지구	5,413.6	효제동	165 외 51필지	-	-
6지구	3,409.7	효제동	231-2 외 26필지	-	-
7지구	4,433.5	효제동	173-13 외 40필지	-	-
8지구	4,607.0	효제동, 종로5가	175-13 외 39필지	-	-
9지구	4,830.5	효제동, 종로5가	175-1 외 56필지	-	-
10지구	185.9	효제동	273	-	소단위 관리지구
11지구	239.7	효제동	271-1 외 2필지	-	소단위 관리지구
12지구	249.9	효제동	268-2 외 3필지	-	소단위 관리지구
13지구	330.6	효제동	267 외 2필지	-	소단위 관리지구
14지구	270.5	효제동	219-1 외 4필지	-	소단위 관리지구
15지구	419.5	효제동	211 외 11필지	-	소단위 관리지구
16지구	480.9	효제동	224 외 7필지	-	소단위 관리지구
17지구	471.8	효제동	227-1 외 4필지	-	소단위 관리지구

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

<정정 후>

구분	획지면적	획지		계획내용	비고
		동명	지번		
1지구	1,417.7	종로5가	55 외 11필지	-	정정
2지구	1,992.2	효제동, 종로5가	243 외 20필지	-	-
3지구	1,922.5	효제동, 종로5가	231-1 외 19필지	-	-
4지구	3,004.3	효제동	133-2 외 21필지	-	-
5지구	5,413.6	효제동	165 외 51필지	-	-
6지구	3,409.7	효제동	231-2 외 26필지	-	-
7지구	4,433.5	효제동	173-13 외 40필지	-	-
8지구	4,607.0	효제동, 종로5가	175-13 외 39필지	-	-
9지구	4,830.5	효제동, 종로5가	175-1 외 56필지	-	-
10지구	185.9	효제동	273	-	소단위 관리지구
11지구	239.7	효제동	271-1 외 2필지	-	소단위 관리지구
12지구	249.9	효제동	268-2 외 3필지	-	소단위 관리지구
13지구	330.6	효제동	267 외 2필지	-	소단위 관리지구
14지구	270.5	효제동	219-1 외 4필지	-	소단위 관리지구
15지구	419.5	효제동	211 외 3필지	-	소단위 관리지구 (정정)
16지구	480.9	효제동	224 외 7필지	-	소단위 관리지구
17지구	471.8	효제동	227-1 외 4필지	-	소단위 관리지구

※ 상지면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 획지별 동명 및 지번 일부 오기에 따른 정정

(다) 효제3구역

<정정 전>

구분	획지면적	획지		계획내용	비고
		동명	지번		
1지구	4,812.3	충신동, 종로6가	214-2 외 56필지	-	-
2지구	3,106.2	충신동, 종로6가	215-8 외 34필지	-	-
3지구	3,682.2	종로6가	238-4 외 40필지	-	-
4지구	2,613.0	종로6가	225 외 56필지	-	-
5지구	4,587.5	종로6가	28-9 외 29필지	-	-
6지구	1,255.8	종로6가	244-17	-	존치지구
7지구	1,681.1	종로6가	187 외 21필지	-	-
8지구	1,827.2	종로6가	195-2 외 12필지	-	-
9지구	2,743.7	종로6가	155-1 외 29필지	-	-
10지구	2,859.8	종로6가	15-6 외 17필지	-	-
11지구	730.1	종로6가	20-3 외 9필지	-	존치지구
12지구	395.1	종로6가	20-2 외 5필지	-	존치지구

※ 상기면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

<정정 후>

구분	획지면적	획지		계획내용	비고
		동명	지번		
1지구	4,812.3	충신동, 종로6가	214-2 외 58필지	-	정정
2지구	3,106.2	충신동, 종로6가	215-8 외 35필지	-	정정
3지구	3,682.2	종로6가	238-4 외 40필지	-	-
4지구	2,613.0	종로6가	225 외 26필지	-	정정
5지구	4,587.5	종로6가	28-9 외 30필지	-	정정
6지구	1,255.8	종로6가	210-1	-	존치지구(정정)
7지구	1,681.1	종로6가	187 외 21필지	-	-
8지구	1,827.2	종로6가	195-2 외 13필지	-	정정

구분	획지면적	획지		계획내용	비고
		동명	지번		
9지구	2,743.7	종로6가	155-1 외 29필지	-	-
10지구	2,859.8	종로6가	15-6 외 17필지	-	-
11지구	730.1	종로6가	20-3 외 9필지	-	존치지구
12지구	395.1	종로6가	20-2 외 5필지	-	존치지구

※ 상지면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 획지별 지번 일부 오기에 따른 정정

마. 건축물의 용도에 관한 계획 (정정)

(1) 건축물 용도

(가) 건축물의 주용도

- 일반정비지구 주용도는 업무, 판매, 문화/집회, 숙박, 교육연구, 주거를 말하며, 해당 건축물에서 가장 많은 연면적을 차지하는 용도
- 소단위관리지구 주용도는 상업지역내 허용용도에 따름

(나) 건축물의 지정, 권장, 불허용도

구분			건축물 용도	비고
지정용도	가로활성화 용도 설치구간	저층부 (1~2층)	[가로활성화 용도] · 저층부 상업시설 - 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 · 전시시설 등 - 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방), 정보안내소 등	· 저층부 용도는 건물 공용공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 1층 벽면길이만큼 설치하며, · 1층 바닥면적의 2/3 이상 또는 1층과 2층 바닥면적 합계의 1/2이상 설치하여야 함.
권장용도	종로 변	저층부 (1~2층)	[지역특화산업용도] · 제1종 근린생활시설 중 의약품, 의료기기 관련 업종	
불허용도	소단위 관리지구	-	· 일반상업지역 내 불허용도 · 교육환경보호구역(상대보호구역) 내 금지행위시설	

※ 가로활성화용도는 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형재개발사업부분) 중 정비유도지침 저층부 가로활성화 용도의 적용기준을 따름

※ 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무실이나 상업가로의 분위기를 훼손하는 자동차판매점, 금융업소 등은 저층부 가로활성화용도로 볼 수 없음. 또한 종교집회장, 옥외골프연습장, 안마시술도 등도 제외

(2) 건축물의 건폐율·용적률·높이에 관한 결정

(가) 효제2구역

■ 건폐율에 관한 계획

<정정 전>

구분		건폐율(%)	비고
일반정비지구	그 외	60 이하	-
	3,000㎡ 미만 획지	80 이하	· 2구역 1~3지구, 3구역 4지구 · 단, 추가높이 완화(20m)를 받는 경우 제외(60%이하 적용)
소단위관리지구		80 이하	-
공공청사		60 이하	-

<정정 후>

구분		건폐율(%)	비고
일반정비지구	그 외	60 이하	-
	3,000㎡ 미만 획지	80 이하	· 2구역 1~3지구 · 단, 추가높이 완화(20m)를 받는 경우 제외(60%이하 적용)
소단위관리지구		80 이하	-
공공청사		60 이하	-

※ 비교란에 해당 지구명 오기에 따른 정정

※ 3,000㎡미만 획지에 대하여건폐율 80%이하 적용시 정비유형을 소단위정비지구로 전환하여야 함

■ 용적률에 관한 계획

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
일반정비지구	600	880	α	· 상한용적률 - 일반정비지구 : 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문]』 준용 - 소단위관리지구 : 필요시 공공시설부지 제공을 통해 완화 가능
소단위관리지구	600	-	α	
공공청사	600	-	-	-

■ 높이에 관한 계획

<정정 전>

구분		높이	비고
일반정비지구	그 외	$70m + a1 + \text{추가 } 20m$	· 2구역 1~3지구 · 일반정비지구의 완화높이($a1$)는 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문]』 준용 · 추가 20m 높이는 아래 사항 모두 만족 시 완화 가능 - 시행면적 3,000㎡ 이상 - 복합용도
	3,000㎡ 미만 획지	$70m + a1$	
소단위관리지구		50m 이하	-
공공청사		70m 이하	-

<정정 후>

구분		높이	비고
일반정비지구	그 외	$70m + a1 + \text{추가 } 20m$	· 일반정비지구의 완화높이($a1$)는 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문]』 준용 · 추가 20m 높이는 아래 사항 모두 만족 시 완화 가능 - 시행면적 3,000㎡ 이상 - 복합용도 · 3,000㎡ 미만 획지 : 2구역 1~3지구
	3,000㎡ 미만 획지	$70m + a1$	
소단위관리지구		50m 이하	-
공공청사		70m 이하	-

※ 비교란에 해당 지구명 오기에 따른 정정

(나) 효제3구역

■ 건폐율에 관한 계획

구분		건폐율(%)	비고
일반정비지구	그 외	60 이하	-
	3,000㎡ 미만 획지	80 이하	· 3구역 4지구 · 단, 추가높이 완화(20m)를 받는 경우 제외(60%이하 적용)
	울곡로변	80 이하	· 3구역 7~10지구
공공청사		60 이하	-

■ 용적률에 관한 계획

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
일반정비지구	600	880	a	· 상한용적률 - 일반정비지구 : 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문]』 준용

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
				- 소단위관리지구 : 필요시 공공시설부지 제공을 통해 완화 가능
공공청사	600	-	-	-

■ 높이에 관한 계획

<정정 전>

구분		높이	비고
일반정비지구	그 외	70m + $\alpha 1$ + 추가 20m	· 3구역 4지구 · 일반정비지구의 완화높이($\alpha 1$)는 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문]』 준용 · 추가 20m 높이는 아래 사항 모두 만족 시 완화 가능 - 시행면적 3,000㎡ 이상 - 복합용도
	3,000㎡ 미만 획지	70m + $\alpha 1$	
	울곡로변	70m + $\alpha 2$	· 3구역 7~10지구 · 일반정비지구의 완화높이($\alpha 2$)는 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문]』 준용하되, 개방형녹지율에 따른 높이완화는 제외함
공공청사		70m 이하	-

<정정 후>

구분		높이	비고
일반정비지구	그 외	70m + $\alpha 1$ + 추가 20m	· 일반정비지구의 완화높이($\alpha 1$)는 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문]』 준용 · 추가 20m 높이는 아래 사항 모두 만족 시 완화 가능 - 시행면적 3,000㎡ 이상 - 복합용도 · 3,000㎡ 미만 획지 : 3구역 4지구
	3,000㎡ 미만 획지	70m + $\alpha 1$	
	울곡로변	70m + $\alpha 2$	· 일반정비지구의 완화높이($\alpha 2$)는 『2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문]』 준용하되, 개방형녹지율에 따른 높이완화는 제외함 · 3구역 7~10지구
공공청사		70m 이하	-

※ 비교란에 해당 지구명 오기에 따른 정정

바. 건축물 배치 및 형태·색채 등에 관한 계획 (정정)

(1) 건축선에 관한 계획

(가) 효제1구역

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	존치지구	- 대학로 변 : 도로경계선으로부터 3m	-
	학교	- 대학로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 김상옥로변 : 도로경계선으로부터 1m	-

※ 결정도면 참조

(나) 효제2구역

구분	적용지역	계획내용	비고
건축한계선	일반정비지구	- 종로39길 변 : 도로경계선으로부터 2.5m - 그 외 도로변 : 도로경계선으로부터 3m	-
	소단위관리지구	- 김상옥로 및 종로 3-B 변 : 도로경계선으로부터 1m	-
	공공공지	- 도로경계선으로부터 1m	-
	광장	- 도로경계선으로부터 3m	-
	공공청사	- 종로, 대학로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 김상옥로 변 : 도로경계선으로부터 1m	-
건축지정선	일반정비지구 (1~3지구, 7~9지구)	- 종로 변 : 도로경계선으로부터 3m	-
	소단위관리지구	- 도로경계선으로부터 1m	-
고층부 벽면한계선	일반정비지구 (1~3지구, 7~9지구)	· 일반정비지구(1~3지구, 7~9지구) - 종로 변 : 도로경계선으로부터 10m ※ 고층부 : 20m 이상	-
저층부 벽면한계선	일반정비지구 (9지구)	· 일반정비지구(9지구) - 종로41길 및 종로 3-C 변 : 도로경계선으로부터 25 ~ 35m에서 결정도면 참조 ※ 지상 2개층 이상 또는 필로티 구조 시 10m 이상 ※ 필로티 구조 시 기둥은 적용 예외로 할 수 있음	-

※ 결정도면 참조

(3) 효제3구역

구분	계획내용		비고
건축한계선	일반정비지구	- 종로39길 변 : 도로경계선으로부터 2.5m - 그 외 도로변 : 도로경계선으로부터 3m	-
	존치지구	- 김상옥로 변 : 도로경계선으로부터 3m - 율곡로 변 : 도로경계선으로부터 3m	-
	공공청사	김상옥로, 종로41길 변 : 도로경계선으로부터 3m	-

※ 결정도면 참조

(2) 대지 내 공지에 관한 계획

(가) 효제1구역

구분	계획내용		비고
전면공지	존치지구, 학교	건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 보도형 전면공지로 조성	-

※ 결정도면 참조

(나) 효제2구역

구분	계획내용		비고
공개공지	일반정비지구	- 조성규모 및 설치기준 : 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따 - 조성위치 : 보행결절점 등 결정도면 참조	-
공공보행통로	일반정비지구 (7~9지구)	- 폭원 5m ※ 시행지침 상 ‘피맛길 조성 가이드라인’ 준수	-
전면공지	일반정비지구, 소단위관리지구	건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 보도형 전면공지로 조성	-
개방형녹지	일반정비지구 (4~6·9지구)	- 종로39길 변 : 도로경계선으로부터 10m - 종로41길 변 : 도로경계선으로부터 15m	의무
	일반정비지구 (7~9지구)	- 종로 3-C 변 : 도로경계선으로부터 10m	권장
	그 외	- 사업시행 시 공개공지 및 주변 여건 등을 고려하여 개방형녹지 계획 ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」('24.08.) 준수	권장

※ 결정도면 참조

(다) 효제3구역

<정정 전>

구분	계획내용		비고
공개공지	일반정비지구	- 조성규모 및 설치기준 : 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따 - 조성위치 : 보행결절점 등 결정도면 참조	-
전면공지	일반정비지구, 준치지구	건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 보도형 전면공지로 조성	-
개방형녹지	일반정비지구 (4~6·9지구)	- 종로39길 변 : 도로경계선으로부터 10m	의무
	그 외 일반정비지구	- 사업시행 시 공개공지 및 주변 여건 등을 고려하여 개방형녹지 계획 ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」 ('24.08.) 준수	-

※ 결정도면 참조

<정정 후>

구분	계획내용		비고
공개공지	일반정비지구	- 조성규모 및 설치기준 : 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따 - 조성위치 : 보행결절점 등 결정도면 참조	-
전면공지	일반정비지구, 준치지구	건축한계선 후퇴구간 정비유도지침에 따라 보도형 전면공지로 조성	-
개방형녹지	일반정비지구 (1, 3, 5지구)	- 종로39길 변 : 도로경계선으로부터 10m	의무 (정정)
	그 외 일반정비지구	- 사업시행 시 공개공지 및 주변 여건 등을 고려하여 개방형녹지 계획 ※ 「녹지생태도심 개방형녹지 조성 및 운영관리기준」 ('24.08.) 준수	-

※ 결정도면 참조

※ 지구명 오기에 따른 정정

사. 기타사항에 관한 계획 (정정없음)

(1) 교통처리계획

구분	적용구역	계획내용
차량출입 불허구간	종로, 을지로, 대학로, 김상옥로, 종로35길(일부), 종로39길, 종로41길(일부)	도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

※ 결정도면 참조

III. 을지로 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) (정정없음)

1. 지구단위계획구역에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정 조서(변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	을지로 지구단위계획구역	종로구 원남동, 인의동, 연건동, 연지동, 효제동, 충신동, 종로6가 일대	446,340.0	감) 85,342.3	360,997.7	1998.08.26 (서울특별시공고 제1988-596호)	-

2. 지구단위계획에 관한 사항

- 효제1,2,3구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(신설)에 따라 을지로 지구단위계획구역에서 제척된 지구단위계획 결정내용은 폐지되고, 효제 1,2,3구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 따름

IV. 종로4·5가 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) (정정없음)

1. 지구단위계획구역에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정 조서(변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	종로4·5가 지구단위계획구역	종로구 종로4·5가 일대	299,647.0	감) 22,322.7	277,324.3	2005.03.17 (서울특별시고시 제2005-76호)	-

2. 지구단위계획에 관한 사항

- 효제2,3구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(신설)에 따라 종로4·5가 지구단위계획구역에서 제척된 지구단위계획 결정내용은 폐지되고, 효제2,3구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 따름

V. 제16차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	비고
수정사항	정비구역 계획, 토지이용 및 가구·획지계획, 도시계획시설 계획, 정비기반시설 등 부담계획, 건축물 주용도·건폐율·용적률·높이 계획, 허용용적률 인센티브 계획은 주관부서 수정가결 요청사항 반영	반영
조건사항	효제초 남동측 공공공지는 주변 소단위관리지구와 공동개발 가능성 검토	반영
	흥덕동천의 역사성 등 고려하여 종로변에서 개방형녹지가 인지 될 수 있도록 건축 가이드라인 등 검	반영
	교통처리계획과 관련하여 내부 교차로변 차로 확대 및 운영 계획, 홍인지문 교차로변 버스 동선 개선 방안, 교차로 및 개방형 녹지 등을 고려한 획지별 차량진출입구 계획 등 검토	추후 반영

VI. 기타 관련사항은 도시관리계획(효제1,2,3구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정·정비계획 결정) 도서에 따름

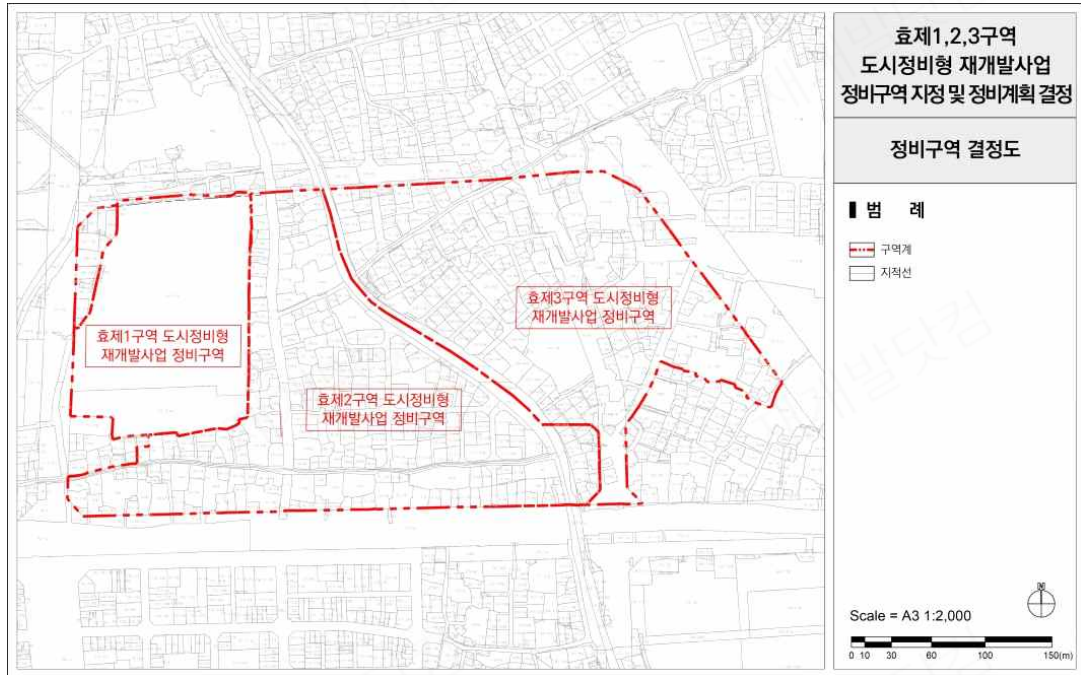
VII. 관련도면 : 붙임 참고 (정정없음)

- ※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VIII. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(02-2133-4676) 및 종로구 도시개발과(02-2148-2673)에 관련도서를 각각 비치 및 열람하고 있습니다.

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

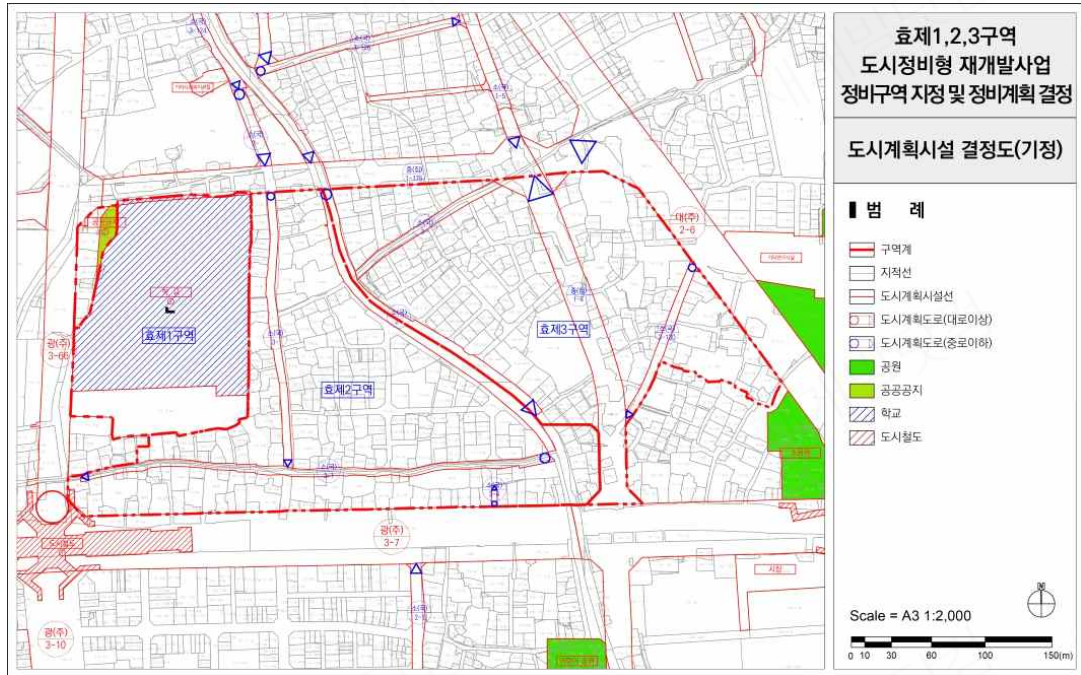
■ 정비구역 결정도



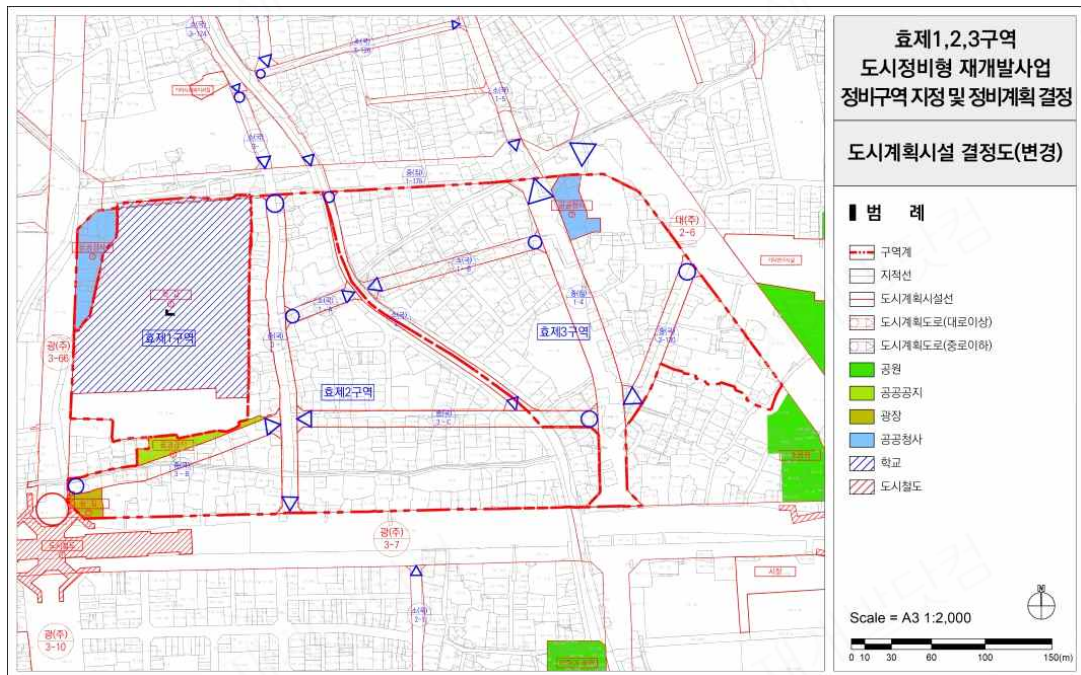
■ 용도지역 결정도(변경없음)



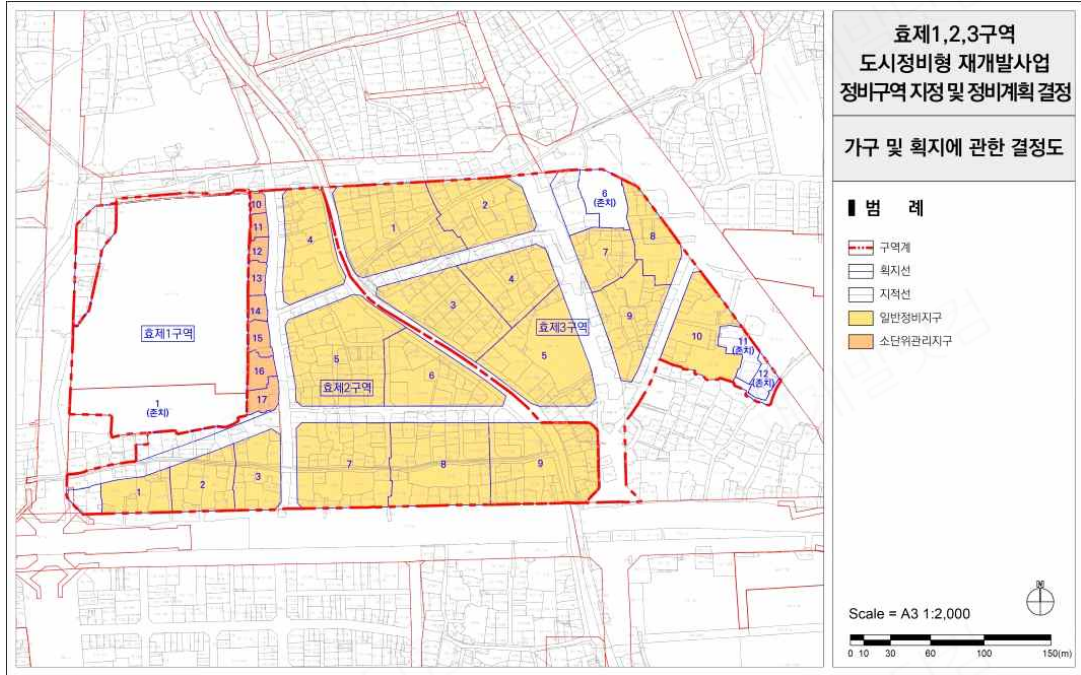
■ 도시계획시설 결정도(기정)



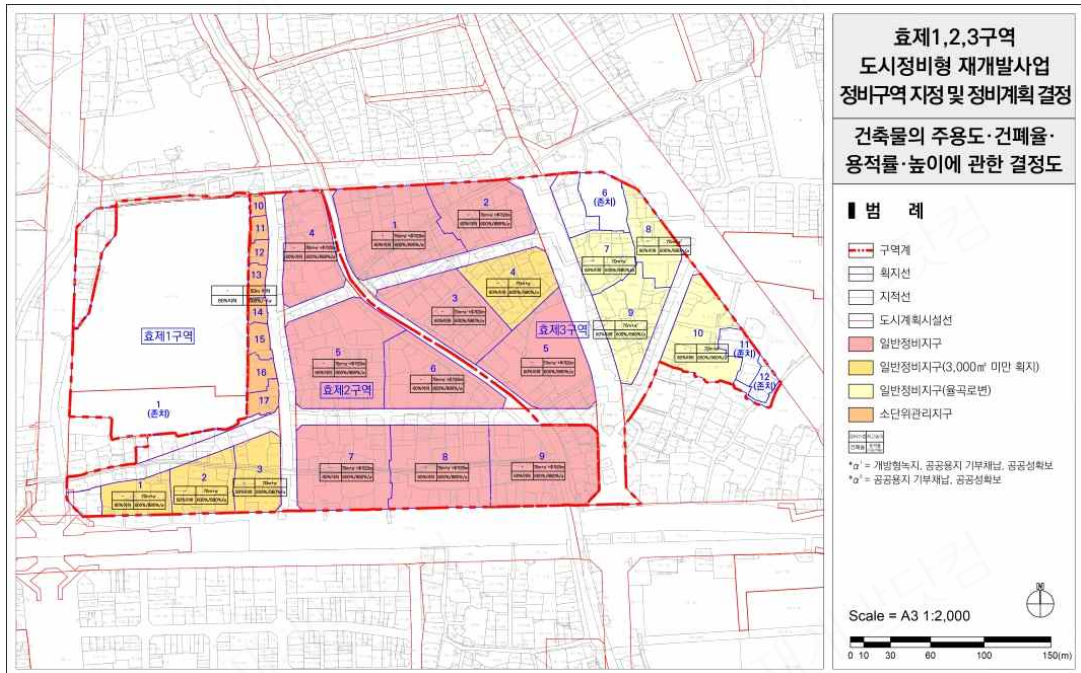
■ 도시계획시설 결정도(변경)



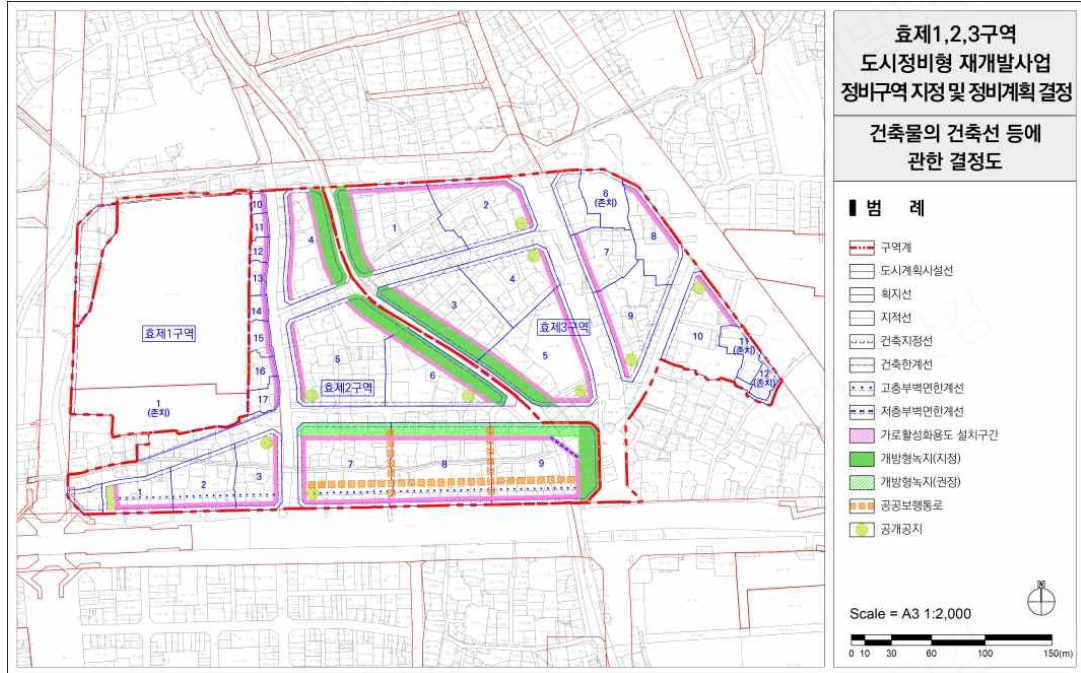
■ 가구 및 획지에 관한 결정도



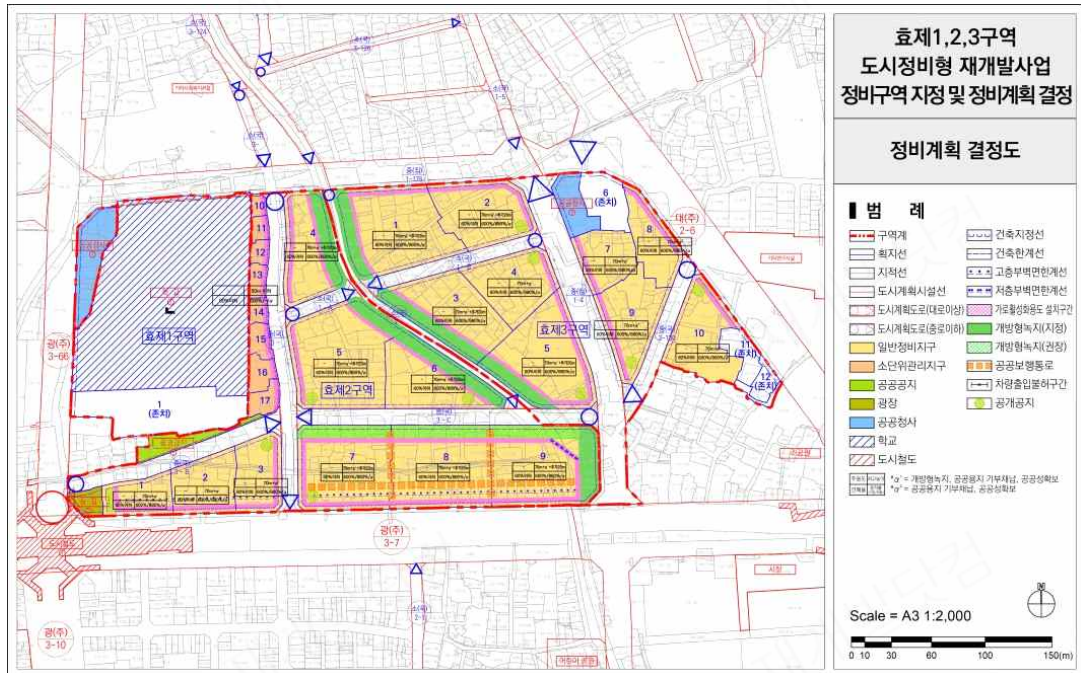
■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도



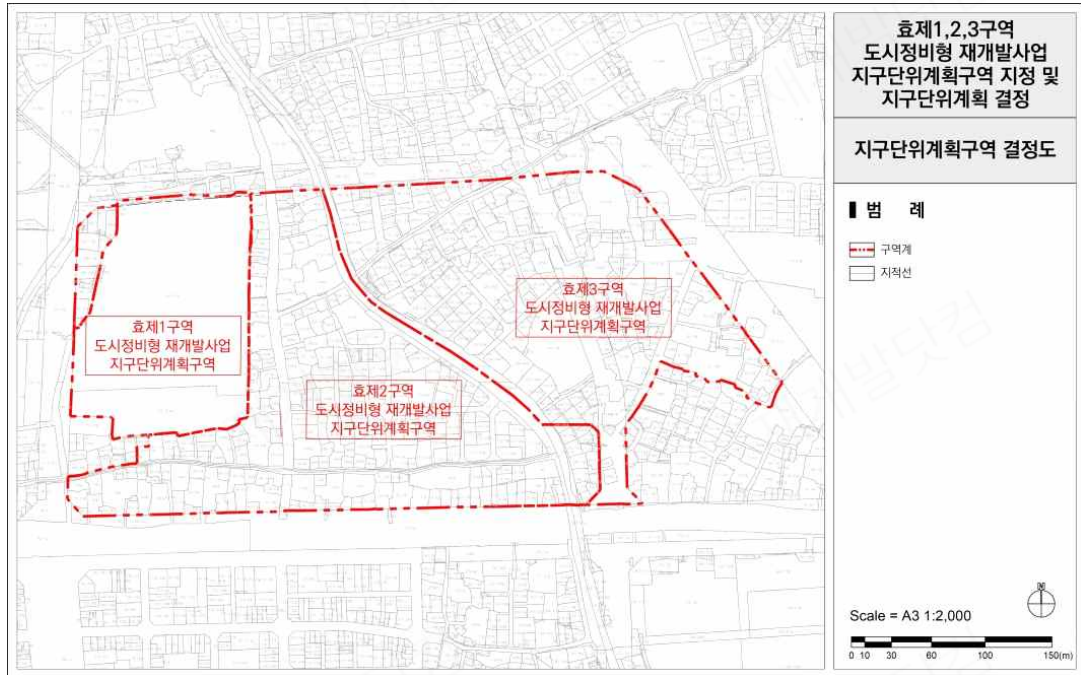
■ 건축물의 건축선 등에 관한 결정도



■ 정비계획 결정도



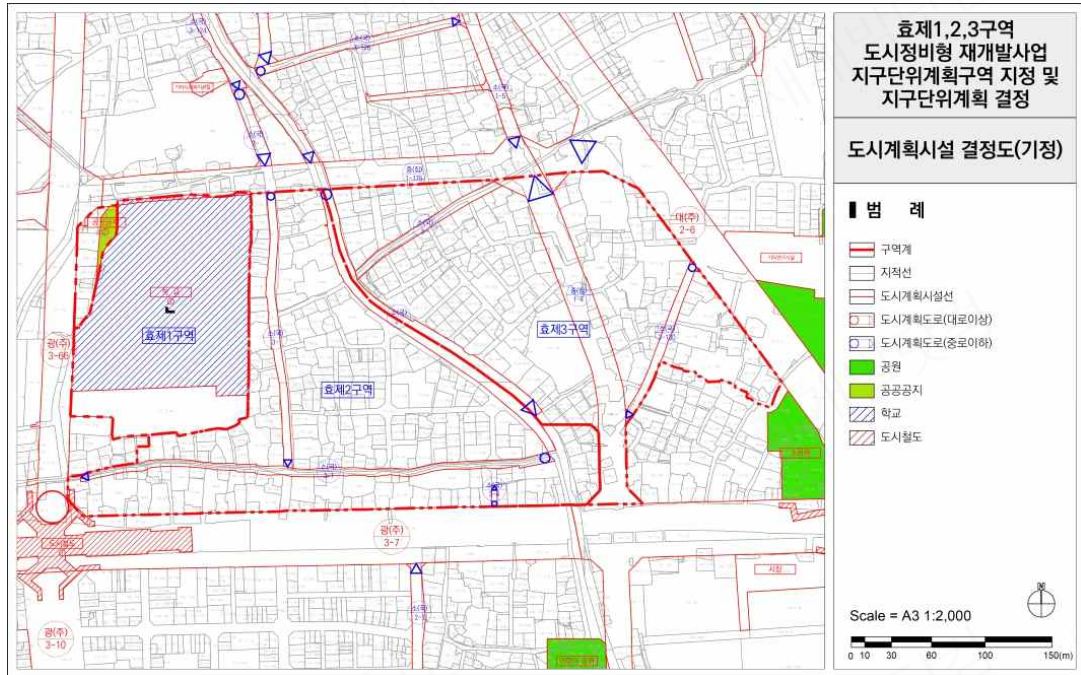
■ 지구단위계획구역 결정도



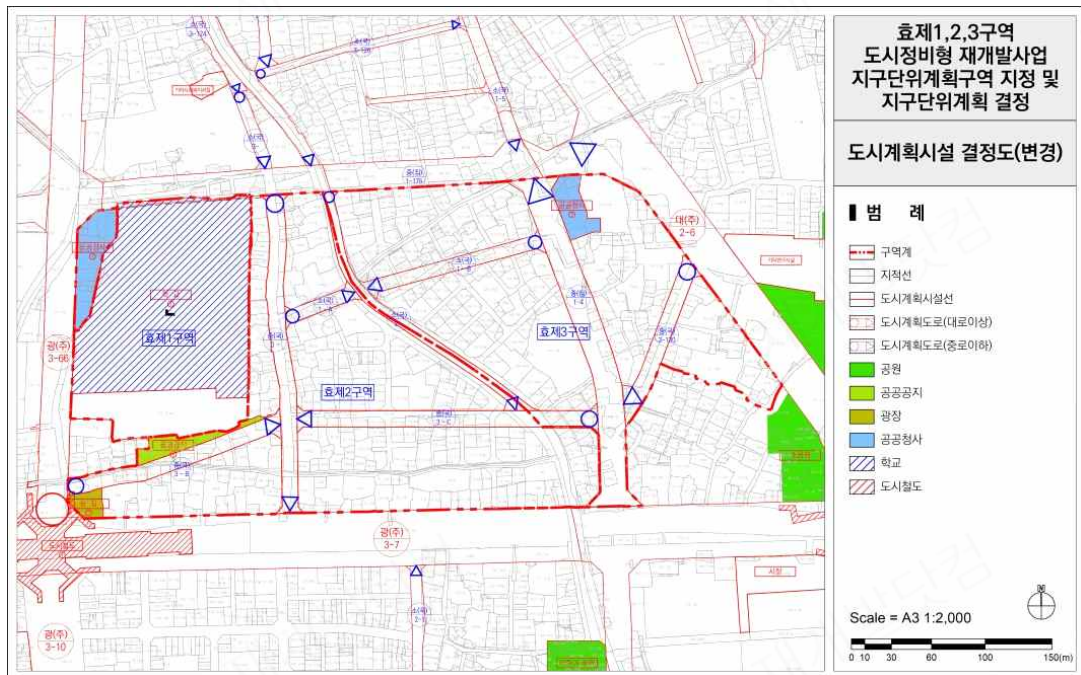
■ 용도지역 결정도(변경없음)



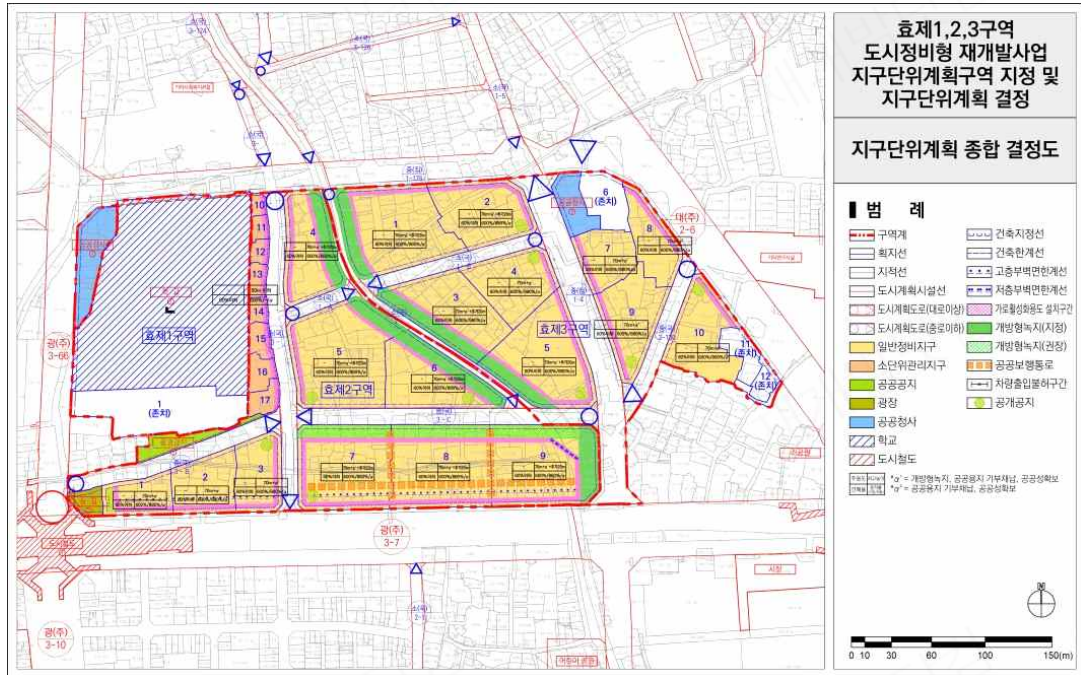
■ 도시계획시설 결정도(기정)



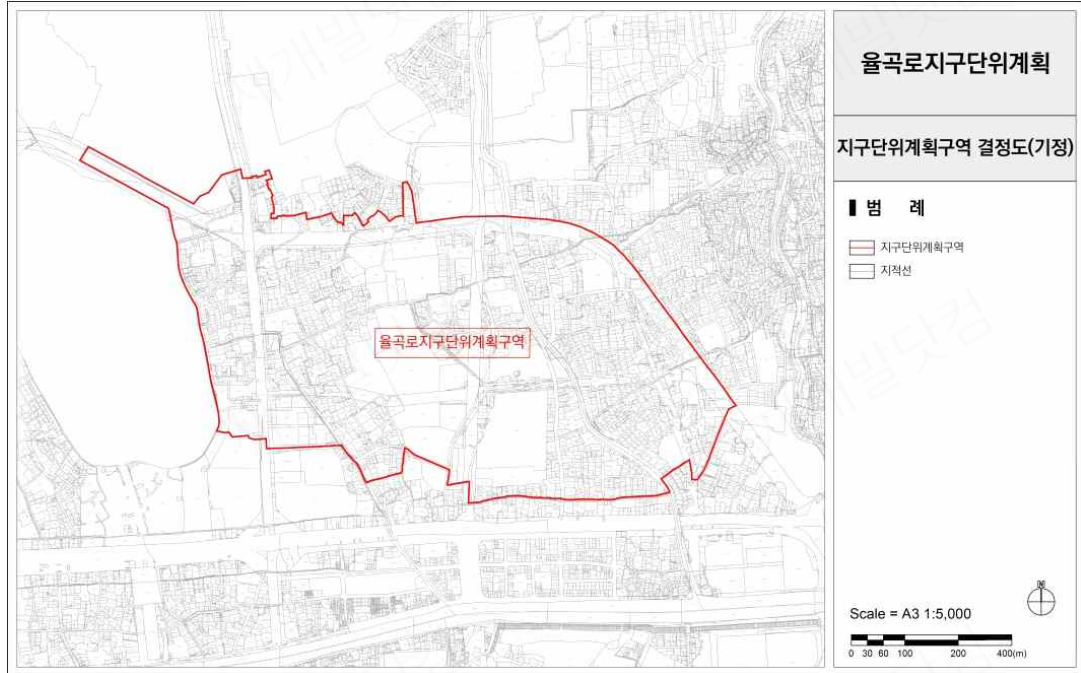
■ 도시계획시설 결정도(변경)



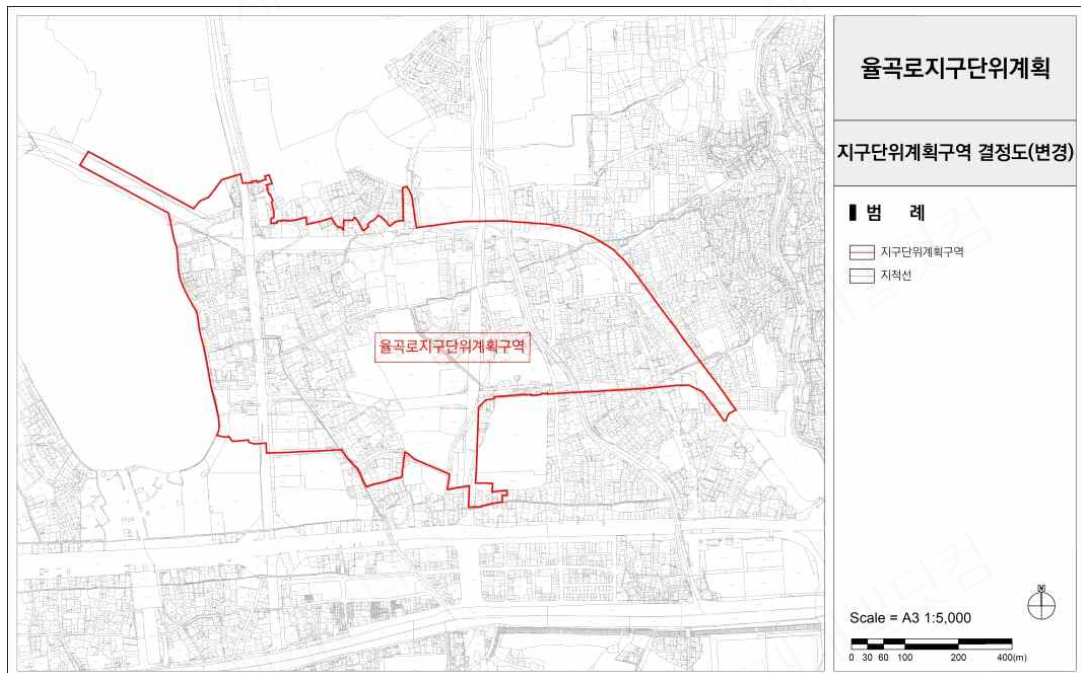
■ 지구단위계획 종합 결정도



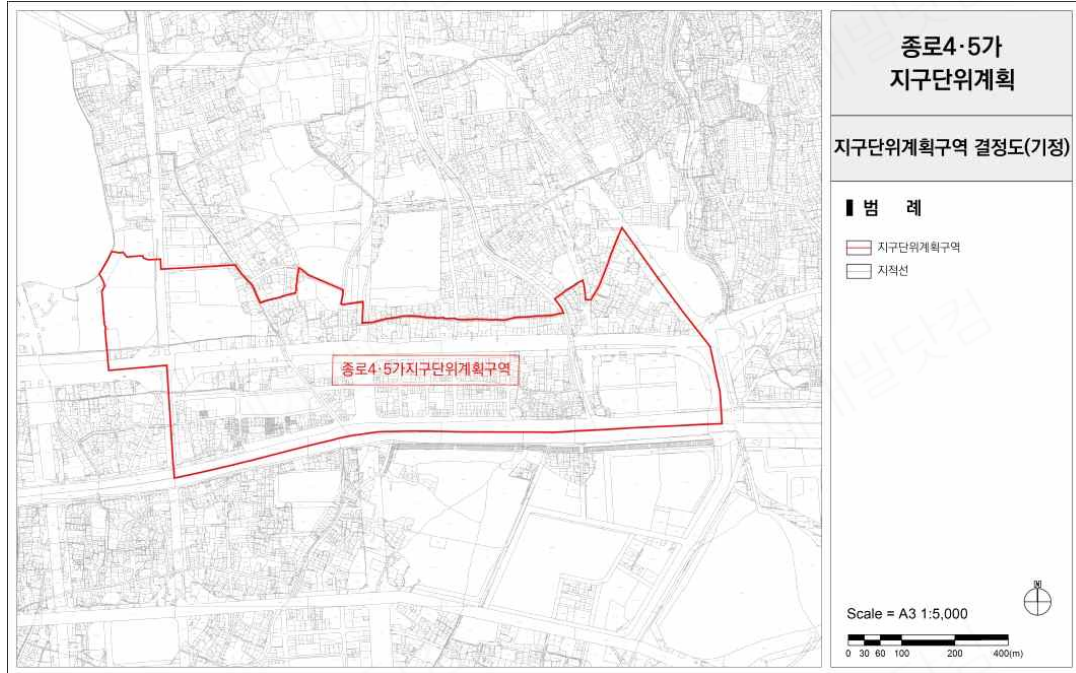
■ 을곡로 지구단위계획구역 결정도(기정)



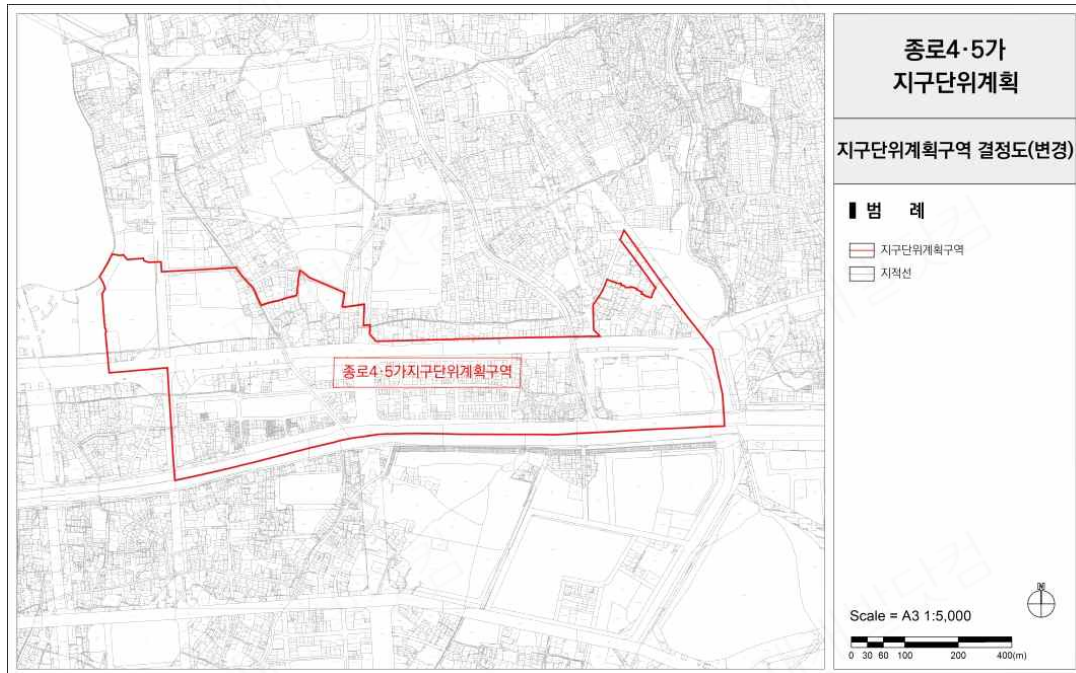
■ 을곡로 지구단위계획구역 결정도(변경)



■ 종로4·5가 지구단위계획구역 결정도(기정)



■ 종로4·5가 지구단위계획구역 결정도(변경)





기관의 장	
선	
람	

공 람									