

◆ 서울특별시고시 제2020-391호
**신문로2 도시정비형 재개발구역
정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) 고시**

서울특별시 종로구 신문로1가, 신문로2가, 중구 정동 일대 도시정비형 재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2016-247호(2016.8.11.)로 고시한 “2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시환경정비사업부문)”에 적합한 범위에서 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 2020년 제11차 서울특별시 도시계획위원회(2020.8.19.) 심의를 거쳐 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 9월 17일
서울특별시

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정
1. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	신문로2 도시정비형 재개발구역	종로구 신문로1가, 신문로2가, 중구 정동 일대	55,445.70 (55,358.00)	감)12,460.30	42,985.40	구역 해제(제척) 최초 결정일 : 건설부고시 제317호 (1983.9.30)

※ ()는 서울특별시고시 제33호(1985.1.16)관련 면적으로 기정 면적은 이후 지구별 사업 추진에 따라 기 고시된 변경 면적 및 지구별 사업완료 후 확정측량에 따른 면적 정정고시 누락분을 반영.

※ 변경 후 면적은 공부 상 편입면적 산정.

■ 구역 지정(변경) 사유서

구 분	위 치	변경내용	변경사유	비 고
변경	종로구 신문로1가, 신문로2가, 중구 정동 일대	구역 일부 해제(제척)	- 정동지역 역사적 특성보존 및 불합리한 토지이용 계획의 해소를 위해 2025 서울특별시 도시·주거 환경정비기본계획에서 해제 검토를 명시하고 있는 지구에 대한 구역 해제(제척). - 7지구, 9지구, 10지구, 11지구 - 신문로 제4공원, 도로 일부	-

2. 지구 지정(변경) 조서

구분	구역명	지구명	위 치	사업시행 지구 면적	면 적(㎡)		비 고
					획지면적	기반시설부담면적(비율)	
정정	신문로2구역	1	종로구 신문로1가 163	5,422.00 (5,429.70)	3,999.10 (4,010.80)	1,422.90 (1,418.90)	완료 (2005) (확정측량에 따른 면적 정정 반영 시행자고시 제2005-1호)
정정	신문로2구역	2	종로구 신문로1가 116	4,550.00 (4,551.30)	3,346.40 (3,347.90)	1,203.60 (1,203.40)	완료 (1995) (확정측량에 따른 면적 정정 반영 종로구공고 제1995-170호)
기정	신문로2구역	3	종로구 신문로1가 115	5,409.30	3,913.80	1,495.50	완료 (2008)
정정	신문로2구역	4	종로구 신문로1가 226,133	6,544.20 (6,569.10)	4,785.50 (4,815.30)	1,758.70 (1,753.80)	완료 (2000) (확정측량에 따른 면적 정정 반영 종로구공고 제2000-393호)
정정	신문로2구역	5	종로구 신문로2가 92	5,752.80 (5,734.10)	4,466.70 (4,466.60)	1,286.10 (1,267.50)	완료 (2010) (확정측량에 따른 면적 정정 반영 시행자고시 제2010-2호)
기정	신문로2구역	6	종로구 신문로2가 89-29와 1	3,290.10	2,678.10	612.00	완료 (1990)
기정	신문로2구역	8	종로구 신문로2가 106-5일대	6,986.10	5,355.80	1,630.30	완료 (2020)
해제 (제척)	신문로2구역	7	종로구 신문로2가 89-27일대	1,085.00	1,085.00	0.00	미시행
해제 (제척)	신문로2구역	9	중구 정동 2-1일대	3,339.90	3,339.90	0.00	미시행
해제 (제척)	신문로2구역	10	중구 정동 1-17일대	2,915.50	2,915.50	0.00	미시행
해제 (제척)	신문로2구역	11	중구 정동 1-16	4,969.50	4,084.80	884.70	완료 (1988)
신설	신문로2구역	12	종로구 신문로1가 158일대	1,163.80	796.00	(17.71%)	※ 신문로2구역 기반시설 부담비율 17.71% 적용

※ ()는 지구별 최종 정비구역결정 고시 면적으로, 지구별 사업완료 후 확정측량에 따른 면적 정정고시 누락
분을 반영하여 정정고시 하는 바임. (지구별 소유권 이전 고시 및 지적공부 시행공고 반영)

※ 신설된 12지구의 사업시행지구 면적은 2020년 제11차 도시계획위원회 심의(2020.8.19.)에 따라 기 확보된
공원부지 면적인 신문로제5공원(367.8㎡)을 포함하여 결정함. 향후 12지구의 정비계획은 '공공기여 계획
(순부담 17.71%이상)', '기 확보된 공원부지(367.8㎡)의 공원 유지 여부 및 적정 위치', '구체적인 건축
계획' 등 주요 정비계획 관련 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정해야 함.

■ 지구 지정(변경) 사유서

구분	지구명		위치	변경내용	변경사유	비고
	변경전	변경후				
정정	1	1	종로구 신문로1가 163	면적 정정	지구별 사업완료 후 확정측량에 따른 면적 정정고시 누락분을 반영하여 정정고시 하는 바임.	-
	2	2	종로구 신문로1가 116			
	4	4	종로구 신문로1가 226,133			
	5	5	종로구 신문로2가 92			
해제 (제척)	7	-	종로구 신문로2가 89-27일대	구역 해제(제척)	하나의 필지를 관통하는 구역경계를 조정하여 구역에서 해제(제척).	-
	9	-	중구 정동 2-1일대	구역 해제(제척)	정동의 역사특성을 통합적으로 관리하기 위해 역사도심 기본계획에서 정하는 특성관리지구를 구역에서 해제(제척).	-
	10	-	중구 정동1-17일대			
	11	-	중구 정동 1-16			
신설	-	12	종로구 신문로1가 158일대	일반정비형지구 신설	구역 해제(제척)에 따라 확보 불가능한 미확보 기반시설 공원 부지를 사업시행지구로 전환.	-

3. 토지이용계획

구 분		명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합계			55,445.70 (55,358.00)	감)12,460.30	42,985.40	100.00	-
정비기반 시설 등	소계		15,475.10 (15,401.00)	감)1,831.10	13,644.00	31.74	-
	도로		11,493.10	감)321.90	11,171.20	25.98	구역해제(제척)
	공원		3,773.00 (3,756.50)	감)1,509.20	2,263.80	5.27	구역해제(제척) 획지전환
	공공청사		209.00	-	209.00	0.49	-
획 지	소 계		39,970.60 (39,957.00)	감)10,629.20	29,341.40	68.26	-
	일반 정비형	제1지구	3,999.10	-	3,999.10	9.30	사업완료
		제2지구	3,346.40	-	3,346.40	7.78	사업완료
		제3지구	3,913.80	-	3,913.80	9.10	사업완료
		제4지구	4,785.50	-	4,785.50	11.13	사업완료
		제5지구	4,466.70	-	4,466.70	10.39	사업완료
		제6지구	2,678.10	-	2,678.10	6.23	사업완료
		제7지구	1,085.00	감)1,085.00	0.00	-	구역해제(제척)
		제8지구	5,355.80	-	5,355.80	12.46	사업완료
		제9지구	3,339.90	감)3,339.90	0.00	-	구역해제(제척)
		제10지구	2,915.50	감)2,915.50	0.00	-	구역해제(제척)
		제11지구	4,084.80	감)4,084.80	0.00	-	구역해제(제척)
		제12지구	-	증)796.00	796.00	1.85	지구신설

※ 상기 사항은 추후 측량성과 등에 의해 변경될 수 있음

※ ()는 서울특별시고시 제33호(1985.1.16)관련 면적으로. 획지 면적은 지구별 사업 추진에 따라 기 고시된 변경 면적 및 지구별 사업완료 후 확정측량에 따른 면적 정정고시 누락분을 반영하였으며, 공원 면적은 공무상 편입 면적 반영.

4. 용도지역·지구에 관한 결정사항 : 변경 없음.

구 분	면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 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(중로 1-173)
제2종일반주거지역	140.20	—	140.20	0.33	도로구간(중로 1-173)

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	173	20	집산	510	신문로1가 159-3	신문로2가 70	일반 도로	—	서고제234호 (1984.4.27)	기점부 선형변경
변경	중로	1	173	20	집산	510	신문로1가 159-3	신문로2가 70	일반 도로	—	서고제234호 (1984.4.27)	
기정	중로	3	173	12	집산	60	신문로1가 67	중로1류 173호선	일반 도로	—	서고제234호 (1984.4.27)	—
폐지	중로	3	175	12	집산	152	태평로1가 76-1	정동 1-16	일반 도로	—	서고제234호 (1984.4.27)	구역해제(제척)에 따른 도로폐지

■ 도로 결정(변경) 사유서

도로명		변경내용	변경사유	비고
변경전	변경후			
중로 1-173	중로 1-173	도로 선형 변경	• 정동일대 지구단위계획 수립에 따른 인접 도시계획시설 도로(중로 2-154)의 선형 변경에 따라 정비구역 내 시설결정이 누락되는 부분(정동 1-62도 일대)을 포함하여 선형 변경	—
중로 3-175	—	폐지	• 구역해제(제척)에 따른 도로폐지	—

2) 공원·녹지 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	공원	신문로 제1공원	신문로1가 180-2일대	873.00	-	873.00	서고제33호 (1985.1.16)	-
기정	공원	신문로 제2공원	신문로2가 145일대	665.00	-	665.00	서고제33호 (1985.1.16)	-
기정	공원	신문로 제3공원	신문로2가 108-8일대	358.00	-	358.00	서고제33호 (1985.1.16)	-
기정	공원	신문로 제4공원	정동 1-21일대	713.20	-	713.20	서고제33호 (1985.1.16)	구역해제(제척)에 따라 신문로2구역 외 시설로 관리
변경	공원	신문로 제5공원	신문로1가 155일대	1,163.80 (1,147.30)	감) 796.00	367.80	서고제33호 (1985.1.16)	-

※ ()는 서울특별시고시 제33호(1985.1.16)관련 면적으로 기정 면적은 공부상 편입 면적 반영.

※ 신문로제5공원은 신설된 12지구의 사업시행지구면적에 포함하여 결정함.

■ 공원·녹지 결정(변경) 사유서

구분	시설명	위치	변경내용	변경사유	비고
변경	신문로 제5공원	신문로1가 155일대	면적 축소 796.00㎡	• 구역해제(제척)에 따라 확보 불가능한 기반시설 공원부지 일부를 획지로 전환	-

3) 공공청사 결정(변경) 조서 : 변경 없음.

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공공청사	-	신문로2가 154	209.00	-	209.00	서고제33호 (1985.1.16)	-

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음.

7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역		지구		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
변경	신문로2 도시환경 정비구역	42,985.40	계	29,341.40	-	12	7	-	5	-	-
			제1지구	3,999.10	신문로1가 163	1	1	-	-	-	-
			제2지구	3,346.40	신문로1가 116	1	1	-	-	-	-
			제3지구	3,913.80	신문로1가 115	1	1	-	-	-	-
			제4지구	4,785.50	신문로1가 226,133	1	1	-	-	-	-
			제5지구	4,466.70	신문로2가 92	1	1	-	-	-	-
			제6지구	2,678.10	신문로2가 89-29외 1	1	1	-	-	-	-
			제8지구	5,355.80	신문로2가 106-5일대	1	1	-	-	-	-
			제12지구	796.00	신문로1가 158일대	5	-	-	5	-	-

2) 건축시설계획

구분	가구 획지 또는 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)						
기정	1지구	3,999.10	종로구 신문로1가 163	업무	44.6~49%	990~1,080%	102.8m 지상24층, 지하6층	완료 (2005)
기정	2지구	3,346.40	종로구 신문로1가 116	업무	35~36%	660~690%	- 지상20층, 지하6층	완료 (1995)
기정	3지구	3,913.80	종로구 신문로1가 115	업무	40%이하	970%이하	120m이하 지상29층, 지하8층 이하	완료 (2008)
기정	4지구	4,785.50	종로구 신문로1가 226,133	업무	44~47%	910~990%	- 지상24층, 지하7층	완료 (2000)
기정	5지구	4,466.70	종로구 신문로2가 92	업무	60%이하	750%이하	52m이하 지상14층, 지하5층 이하	완료 (2010)
기정	6지구	2,678.10	종로구 신문로2가 89-29와 1	업무	35~38%	550~570%	- 지상16층, 지하3층	완료 (1990)
기정	8지구	5,355.80	종로구 신문로2가 106-5일대	업무, 공동주택	52%이하	589%이하	66m이하 지상18층, 지하7층 이하	완료 (2020)
신설	12지구	796.00	종로구 신문로1가 158일대	기본계획상 도심핵지역 주용도 가능	60%이하	기준 600%이하 허용 800%이하 상한 α	90m이하	-
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 새문안로변 3m • 건축지정선 : 질서정연한 가로분위기 형성을 위해 세종대로21길 변 대지경계선으로부터 1m이하 후퇴를 권장					
기타사항에 관한 계획			• 구역 전체 저층부 가로활성화용도 도입 • 차량출입 불허구간 : 새문안로변, 새문안로21길변 • 건축물 형태 및 외관, 대지내 공지, 경관 및 환경친화요소 에 관한 계획은 정동 지구단위계획에서 결정한 사항에 따름					

※ 건폐율은 지역의 특성 보전 및 가로활성화를 위해 저층부(5층 이하)에 한해 도시계획위원회 심의를 통해 80%까지 완화 가능.

※ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 상 도심핵지역 주용도 : 업무, 숙박, 문화/집회, 주거

※ 상기 사항은 추후 측량성과 등에 의해 변경될 수 있음

8. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• 대상지 주변의 건축물과 조화되는 경관이미지를 연출하고, 이면부 저층 지역과의 스카이라인의 흐름을 자연스럽게 유도.	-
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감 방안 마련. • 공사시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함 설치토록 유도. • 폐기물의 수거는 종로구의 폐기물 처리계획에 따라 처리토록 계획. • 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치	-
재난방지	• 건축법의 방화에 관한규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립.	-

9. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
「도시 및 주거환경정비법」 제28조의 사업시행인가	개별 지구별 개발에 따름	「도시 및 주거환경정비법」 제8조제3항에 해당하는 자	-	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 관계 법령에 따름

구분	계획내용	비고
교육환경 현황	정비구역계 남측으로 초등학교 1개소, 남서측으로 중학교 1개소 위치. 정비구역 일부 지역이 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당함.	-
교육환경보호에 관한 계획	「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상대보호구역에 해당되는 지역은 동법 제9조에 의거한 교육환경보호구역에서의 금지행위 등을 적용함.	-

11. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(필요시) : 해당사항 없음

12. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한사항 : 해당사항 없음

13. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	지구	위 치	면적(m ²)	비고
계	-	-	29,341.40	-
기정	1지구	종로구 신문로1가 163	3,999.10	-
기정	2지구	종로구 신문로1가 116	3,346.40	-
기정	3지구	종로구 신문로1가 115	3,913.80	-
기정	4지구	종로구 신문로1가 226,133	4,785.50	-
기정	5지구	종로구 신문로2가 92	4,466.70	-
기정	6지구	종로구 신문로2가 89-29외 1	2,678.10	-
기정	8지구	종로구 신문로2가 106-5일대	5,355.80	-
신설	12지구	종로구 신문로1가 158일대	796.00	-

14. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음
 15. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음
 16. 2020년 제11차 서울시 도시계획위원회 개최결과(수정가결)
 <상정안에 다음 사항을 반영하여 수정가결>

수정사항
• 신설 계획한 제12지구(796㎡)는 금회 상정안의 광화문어린이공원(367.8㎡)을 포함하여 1,163.8㎡로 수정.

조건사항
• 제12지구 정비계획은 ‘공공기여 계획(순부담 17.71% 이상)’, ‘기 확보된 공원부지(367.8㎡)의 공원 유지 여부 및 적정 위치’, ‘구체적인 건축계획’ 등 주요 정비계획 관련 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정할 것.

II. 관련도면 : 붙임 참조

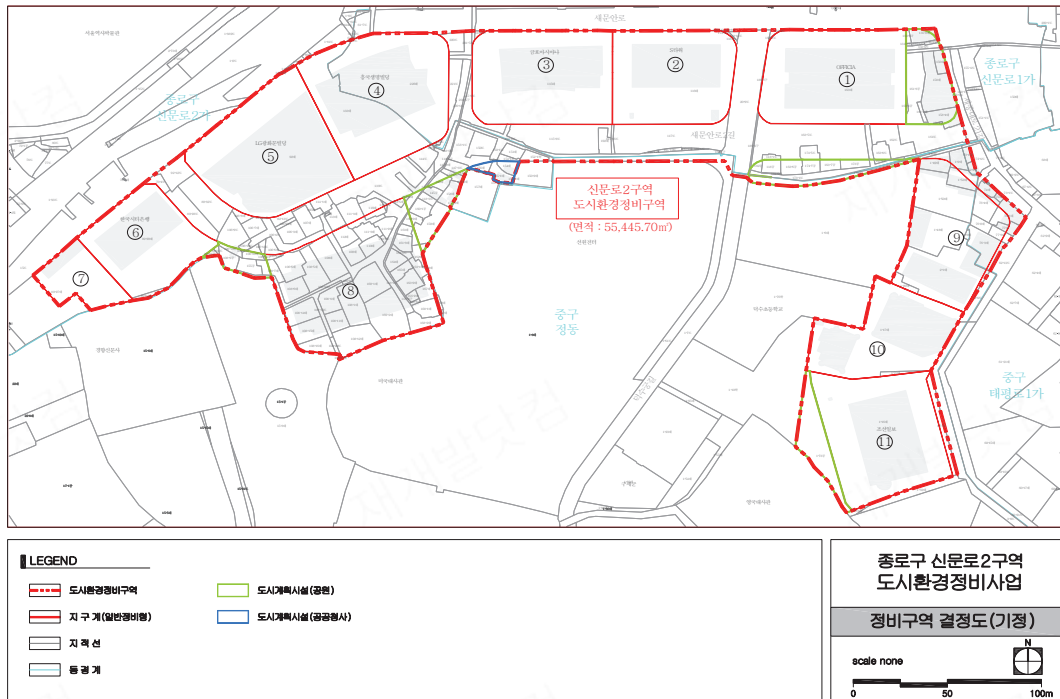
III. 정비계획지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎02-2133-4635), 종로구 도시개발과(☎02-2148-2672)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

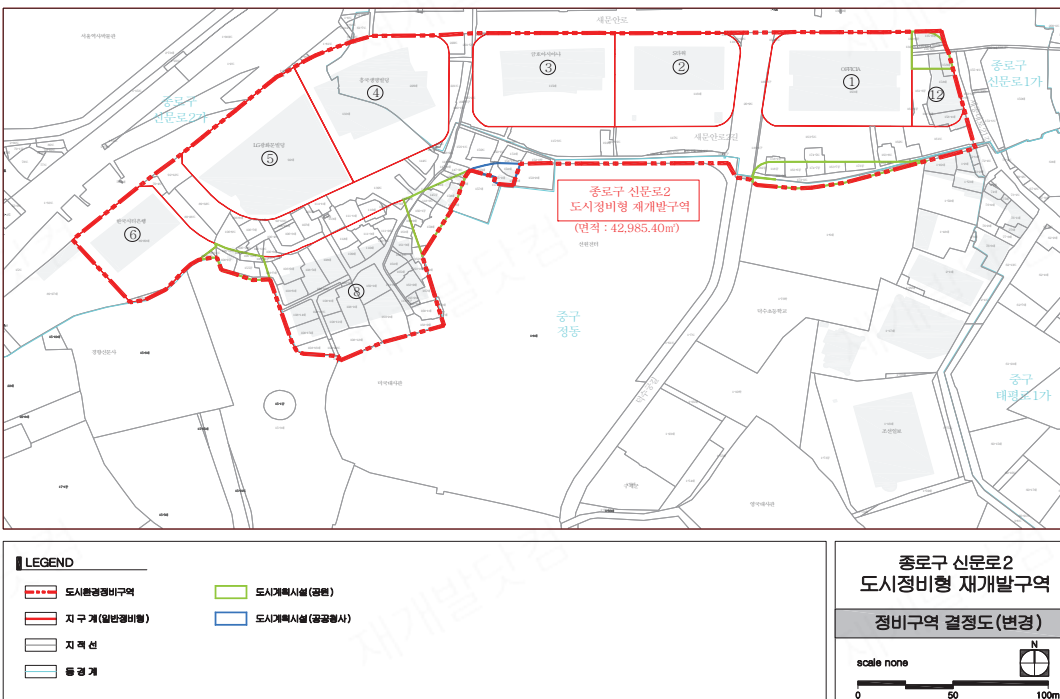
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

V. 도시정비형 재개발구역 (변경)지정 및 지형도면

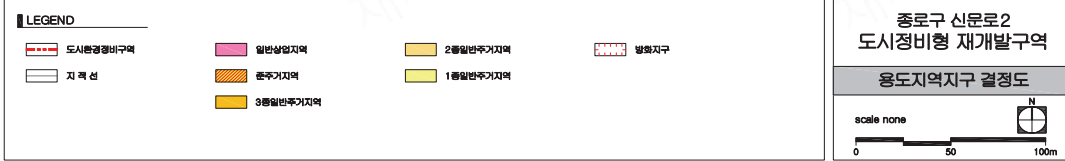
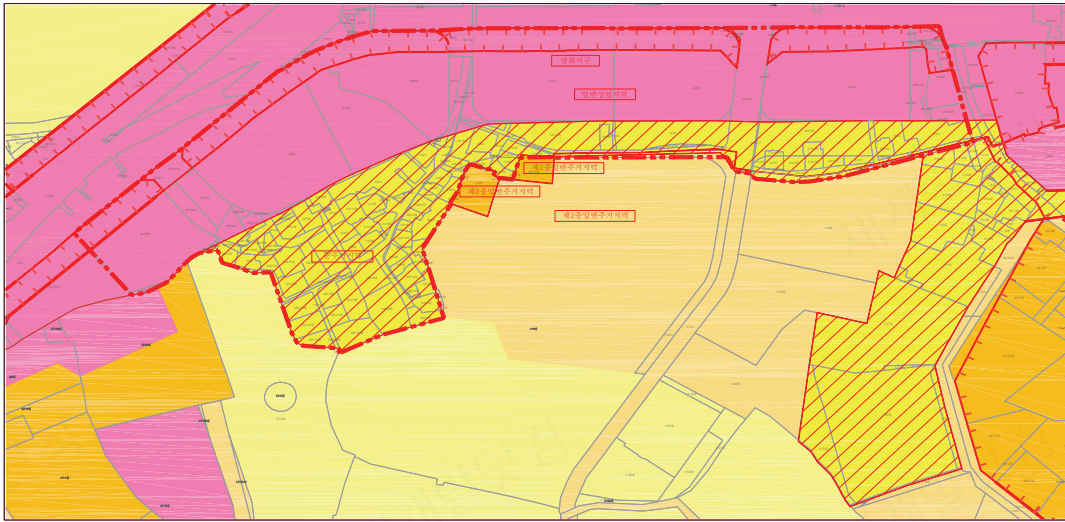
□ 구역 결정도(기정)



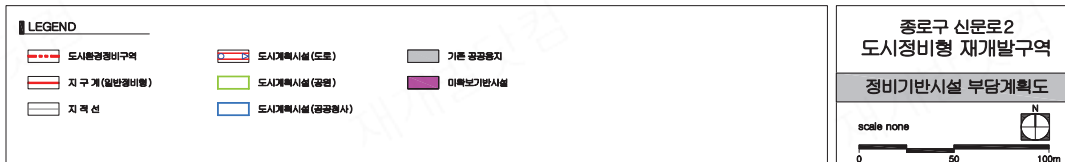
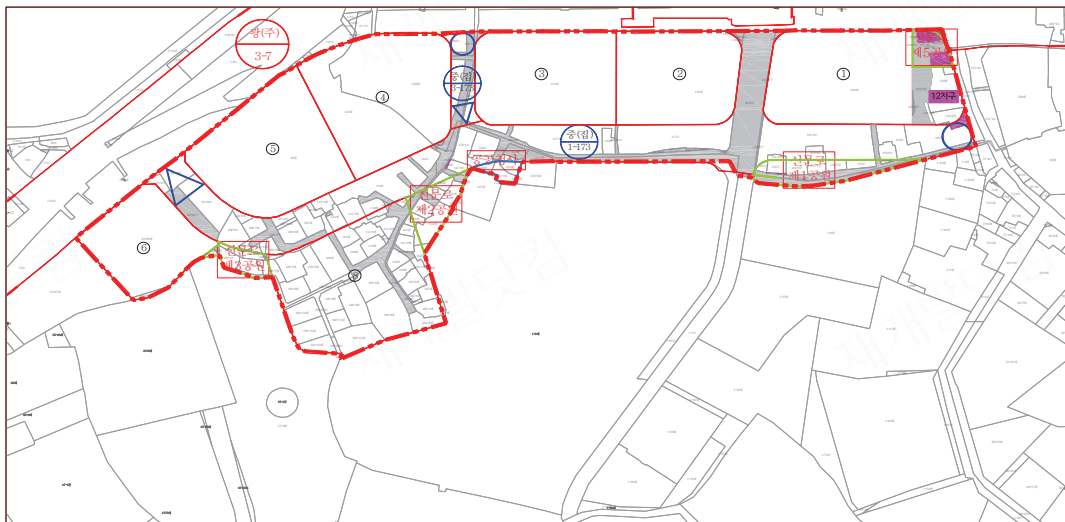
□ 구역 결정도(변경)



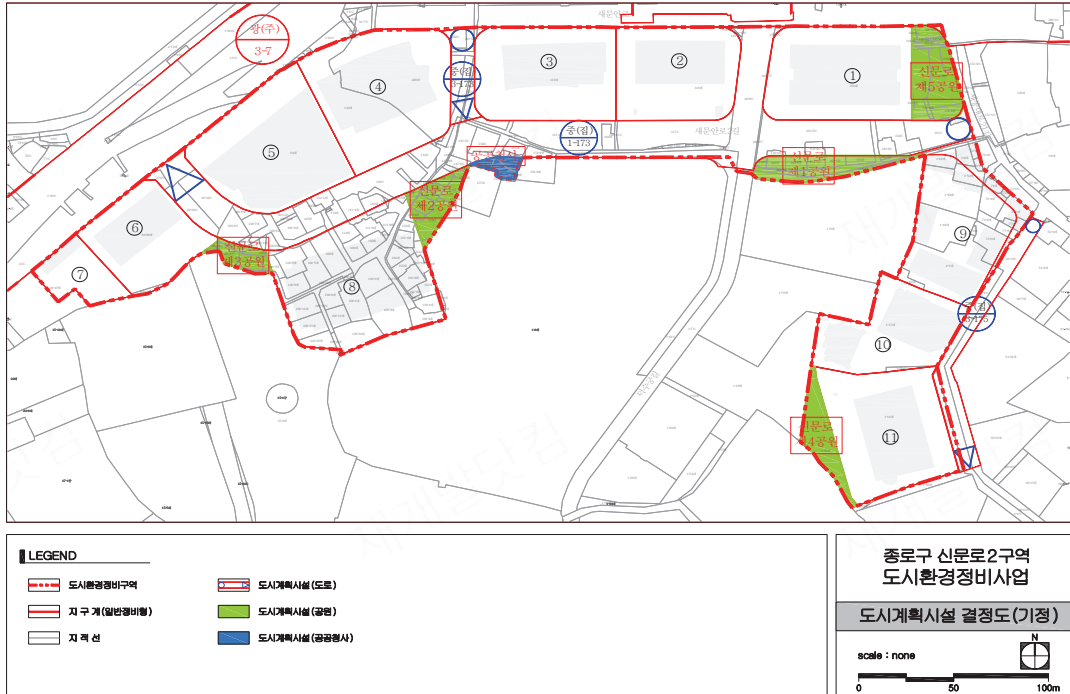
□ 용도지역 결정도(변경없음)



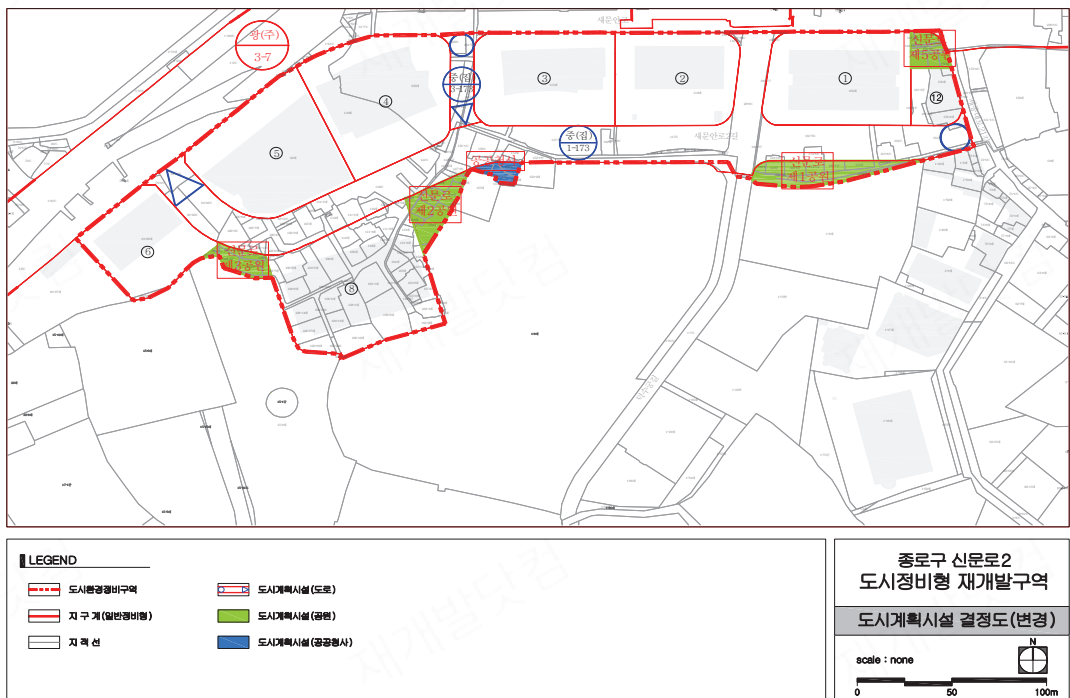
□ 정비기반시설 부담계획도



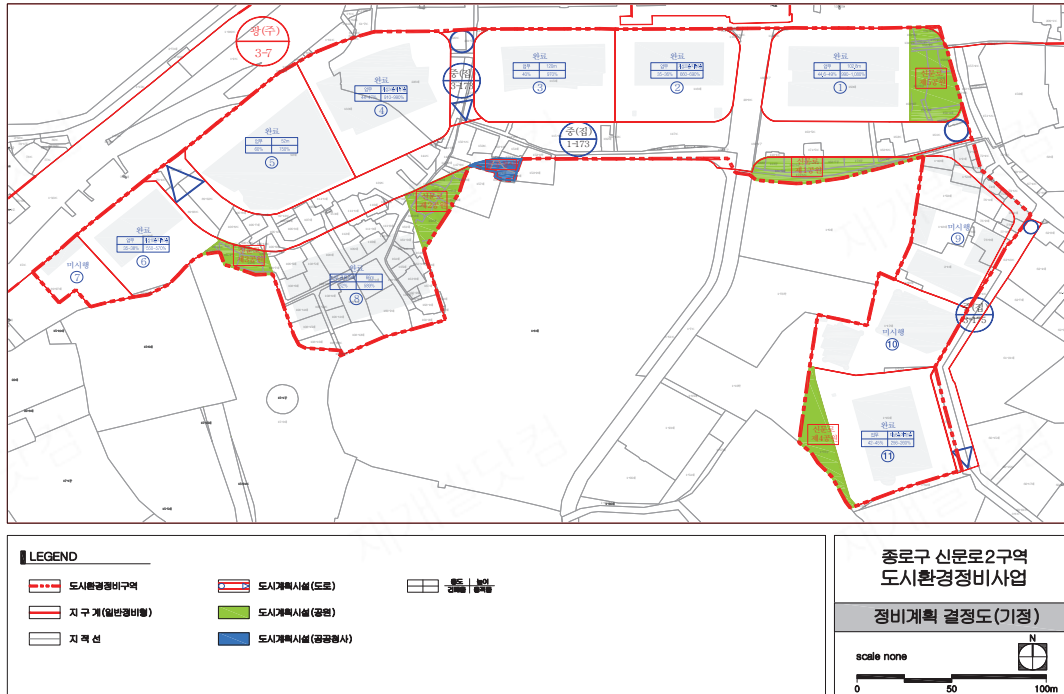
□ 정비기반시설 결정도(기정)



□ 정비기반시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)

