

◆ 서울특별시고시 제2025-502호

도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 내자·필운구역 제2-1지구 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경), 지형도면 고시

서울특별시고시 제2011-115호(2011.05.06.) 『내자필운 도시환경정비구역 지정 및 지형도면 고시』로 결정된 “내자·필운구역 제2-1지구 도시정비형 재개발사업”과 관련하여, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은 법 시행령 제25조, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 도시관리계획(용도지역) 및 정비구역, 정비계획을 결정(변경)하고, 『도시 및 주거환경정비법』 제17조 및 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정(변경)·고시하며, 『토지이용규제 기본법』 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 9월 11일
서울특별시장

I. 도시관리계획 결정(변경)

1. 용도지역 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		13,435.44	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	

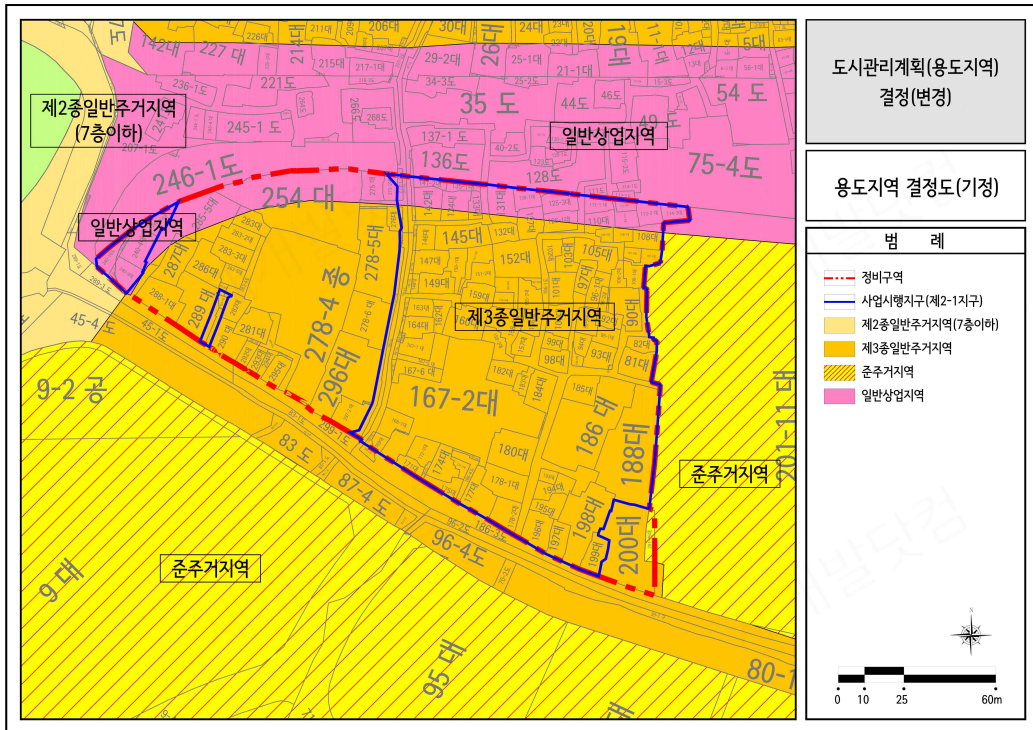
※ 제2-1지구 외 사항은 생략하였으며, 향후 측량 성과에 따라 면적 변동될 수 있음

■ 용도지역 변경 사유서

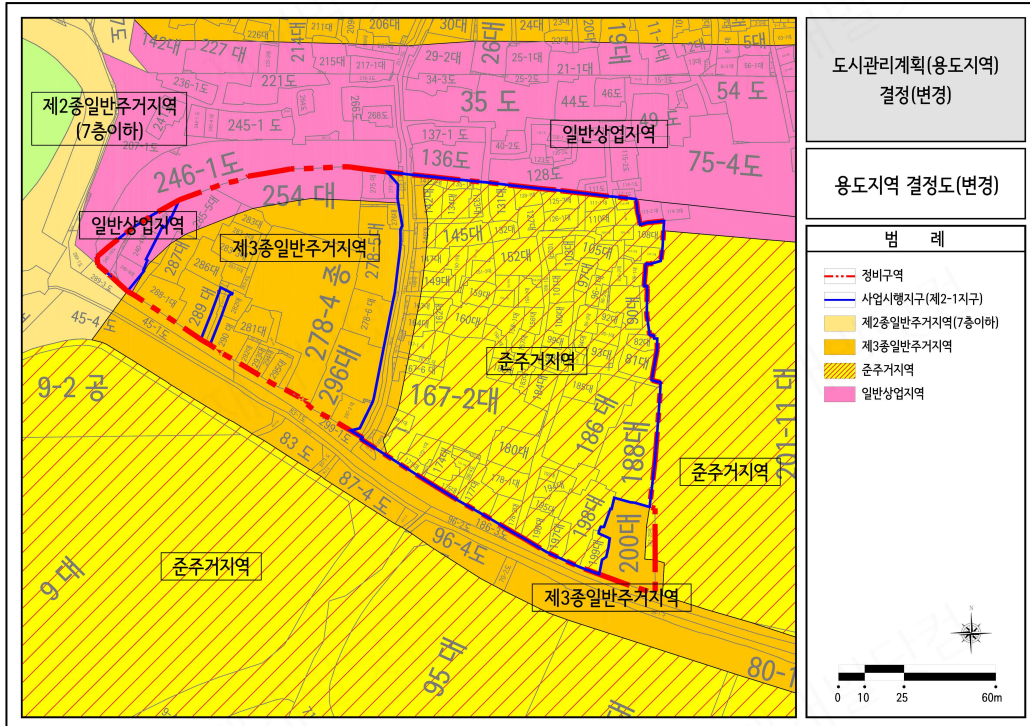
위치	용도지역		면적	변경사유
	기정	변경		
내자동 81번지 일원	일반상업지역	일반상업지역	감)148.10㎡	• 정비구역 내 경찰청 소유부지 제척에 따른 정비구역 면적 축소
	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	감)2.00㎡	• 제2-1지구 내 단순오기로 인한 면적 감소
	일반상업지역	제3종일반주거지역	125.45㎡	• 정비사업 시행에 따라 정비기반시설 부지의 용도지역 일원화를 위해 용도지역 변경

위치	용도지역		면적	변경사유
	기정	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

【용도지역 결정도(기정)】



【용도지역 결정도(변경)】



II. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경)

1) 정비사업의 명칭 : 내자·필운구역 제2-1지구 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 지정(변경)조서

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

■ 변경사유서

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

3) 정비지구 지정(변경)조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	증감	변경		
변경	내자·필운구역 제2-1지구	내자동 81번지 일대	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

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

5) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	내자필운구 역 1지구	6,853.16	1-1	635.00	필운동 285-5 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	존치
			1-2	253.56	필운동 288-1 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-3	1,107.40	필운동 254번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	존치

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
			1-4	615.20	필운동 286 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-5	266.00	필운동 289번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-6	1,676.80	필운동 278-4 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-7	641.00	필운동 281 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-8	170.00	필운동 275 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	
			1-9	527.90	필운동 278-5 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-10	279.00	필운동 278-6번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-11	681.30	필운동 296 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
	내자필운구 역 2지구	12,088.40	2-1	11,500.00	내자동 81번지 일원	공동주택 및 근생	50% 이하	335% 이하	60m 이하	
			2-2	588.40	내자동 200 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	존치
변경	내자필운구 역 1지구	6,855.16	1-1	635.00	필운동 285-5 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	존치
			1-2	253.56	필운동 288-1 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-3	1,107.40	필운동 254번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	존치
			1-4	615.20	필운동 286 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-5	266.00	필운동 289번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-6	1,678.80	필운동 278-4 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-7	641.00	필운동 281 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-8	170.00	필운동 275 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	60% 이하	600% 이하	50m 이하	
			1-9	527.90	필운동 278-5 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-10	279.00	필운동 278-6번지	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
			1-11	681.30	필운동 296 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	
	내자필운구 역 2지구	12,323.30	2-1	11,734.90	내자동 81번지 일원	공동주택	50% 이하	431% 이하	85m 이하	
			2-2	588.40	내자동 200 일원	근생,의료,공동주택, 교육연구시설	50% 이하	250% 이하	50m 이하	존치

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

2. 정비계획 결정(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			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

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 토지이용계획

가. 토지이용계획(내자·필운구역)(변경)

구 분	명 칭		면적(㎡)			비율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			20,877.00	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(내자·필운구역 제2-1지구)(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

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정조서

(1) 교통시설(변경없음)

(가) 도로 결정조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	40	35	주간선 도로	3,820	적선동	세브란스 병원앞	일반 도로	-	건설부고시 제169호 (1976.10.28.)	
기정	중로	1	202	20	보조간선 도로	594	사직로 (광2-106)	사직동 (대1-40)	일반 도로	-	건설부고시 제241호 (1971.5.5.)	
기정	소로	1	A	10 (10)	집산 도로	105 (105)	사직로 (대로1-40)	내자동길 (중로1-202)	일반 도로	-	서울시고시 제2011-115호 (2011.5.6.)	
기정	소로	3	A	4 (4)	국지 도로	21 (21)	필운동 283-4	내자동길 (중로1-202)	일반 도로	-	서울시고시 제2011-115호 (2011.5.6.)	

※ () 안은 제2-1지구 내 폭원 및 연장임

(2) 공간시설(변경)

(가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	소공원	내자동 197번지 일원	385	감)385	-	서울시고시 제2011-115호 (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 (㎡)			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

(가) 공공청사 결정조서

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

※ 2,841.76㎡는 수평투영면적임

☐ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	구분	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
신설	-	공공청사	주민센터	내자동 81번지 일대	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 「공공시설기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용

■ 결정 사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	결정내용	결정사유
-	공공청사	주민센터	- 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

나. 정비기반시설 등의 설치(부담) 계획

(1) 정비기반시설 등 부담계획(변경)

구분	시행면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지내 용도폐지 국공유지(㎡)	순부담면적(㎡)				순부담률 (%)
						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%

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

※ 「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

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㎡
-------	---

(2) 정비기반시설 등의 설치 계획(변경)

(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	-	

구 분	위 치		기반시설(㎡)		비 고
			도 로	녹 지	
	필운동	276-1	9.9	-	
		277-1	120.8	-	
		278-9	3.3	-	
		283-1	14.5	-	
		283-4	3	-	
		289	41.2	-	
		289-3	20.09	-	
		299-3	117.8	-	

(나) 건축물 기부채납 부담 면적

구 분	위 치	설치면적	기부채납 면적(㎡)			비 고
			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) 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	

(라) 획지 내 용도폐지되는 기존 국·공유지 면적

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

(마) 매입대상 국·공유지

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

4) 현금납부에 관한 사항

구분	구역명	지구명	납부금액	환산부지(㎡)	단위토지가(원/㎡)	비 고
신설	내자·필운구역	제2-1지구	1,810,000,000 원	91.23	19,838,476	

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

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위 치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	주민 공동 시설	관리사무소	획지	50.0	증) 60.0	110.0	
		어린이놀이터		530.0	감) 367.7	162.3	
		휴게소		1개소	감) 1개소	-	
		커뮤니티시설 (주민운동시설 포함)		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

6) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	내자·필운구역 제2-1지구	13,435.44	획지2-1	11,500.0	내자동 81 일원	89	-	-	88	1	
변경	내자·필운구역 제2-1지구	13,285.34	획지2-1	11,734.9							

7) 건축물에 관한 계획

구분	구역 구분		지구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
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	
건축물 용적률 완화에 관한 계획		기정	• 용적률 : 335% 이하 (건축계획 334.03%) ① 기준용적률 : 288.87% - 산식 : $\frac{(10,420 \times 250 + 1,080 \times 600)}{10,420 + 1,080} = 282.87\%$ ※ 계획부지 내 2개 이상의 서로 다른 용도지역이 혼재 된 경우 평균용적률 적용 ② 허용용적률 : 292.26% - 산식 : $\frac{(10,420 \times 250 + 1,080 \times 700)}{10,420 + 1,080} = 292.26\%$ ③ 상한용적률 : 335% 이하 - 산식 : $292.26 + \{292.26 \times 1.3 \times (1,308.91 \div 11,500)\} = 335.5\%$ ※ 상한용적률 = 허용용적률 × (허용용적률 × 1.3 × α) α = 공공시설 제공면적 ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적								

구분	구역구분		지구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고																																																								
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한																																																										
건축물 용적률 완화에 관한 계획	변경	• 용적률 : 431.0% 이하 ① 기준용적률 : 261.6% ② 허용용적률 : 356.0% <table><thead><tr><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th>인센티브 산식</th><th>산식</th><th>산정 방식</th><th>완화량 또는 보상계수 (안)</th><th>비 고</th></tr></thead><tbody><tr><td>녹지 생태 공간</td><td>개방형녹지 의무 확보기준 초과 설치</td><td>기준용적률×(추가녹지면적/획지면적)×2.0</td><td>$261.6\% \times (a/11,734.9) \times 2 = 54.4\%$ $a = 1,221.11\text{㎡}$ (확보면적:4,741.58㎡)</td><td>정량 부여</td><td>2.0 (최대 100%)</td><td>기준:3,520.47㎡ 확보:4,741.58㎡</td></tr><tr><td>친환경</td><td>전기차충전소 설치</td><td>서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항1/2이상 초과설치시 총 주차대수의 7.5% 이상 확보 (의무:총 주차대수의 5% 이상)</td><td></td><td>정량 부여</td><td>20%</td><td>기준:29대 확보:48대</td></tr><tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설 설치</td><td>정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시</td><td></td><td>정량 부여</td><td>20%</td><td>옥상녹화, 우수저류조, 투수성포장, 홍수 및 침수를 대비한 빗물침투시설 설치</td></tr><tr><td colspan="4">합 계</td><td colspan="3">54.4% + 20% + 20% = 94.4% → 94.4%</td></tr></tbody></table> ③ 상한용적률 : 431.0% <table><thead><tr><th colspan="2">구분</th><th>인센티브 산식</th><th>완화량</th><th>기부채납 면적</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="2">정비기반시설 기부채납</td><td></td><td>허용용적률×(1.3×가중치×α토지) = 356.0%×(1.3×1×0.0260) = 12.03%</td><td rowspan="2">12.03%</td><td rowspan="2">288.54㎡</td></tr><tr><td></td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">건축물 기부채납 (공공청사)</td><td>부속토지</td><td>허용용적률×(1.3×가중치×α토지) = 356.0%×(1.3×1×0.0415) = 19.20%</td><td rowspan="2">19.20%</td><td rowspan="2">460.79㎡</td></tr><tr><td>환산면적</td><td>허용용적률×(0.7×α건축물)</td><td>11.28%</td><td>502.92㎡</td></tr></tbody></table>										목 표	인센티브 대상	인센티브 산식	산식	산정 방식	완화량 또는 보상계수 (안)	비 고	녹지 생태 공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과 설치	기준용적률×(추가녹지면적/획지면적)×2.0	$261.6\% \times (a/11,734.9) \times 2 = 54.4\%$ $a = 1,221.11\text{㎡}$ (확보면적:4,741.58㎡)	정량 부여	2.0 (최대 100%)	기준:3,520.47㎡ 확보:4,741.58㎡	친환경	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항1/2이상 초과설치시 총 주차대수의 7.5% 이상 확보 (의무:총 주차대수의 5% 이상)		정량 부여	20%	기준:29대 확보:48대	안전·방재	방재 관련시설 설치	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시		정량 부여	20%	옥상녹화, 우수저류조, 투수성포장, 홍수 및 침수를 대비한 빗물침투시설 설치	합 계				54.4% + 20% + 20% = 94.4% → 94.4%			구분		인센티브 산식	완화량	기부채납 면적	정비기반시설 기부채납		허용용적률×(1.3×가중치×α토지) = 356.0%×(1.3×1×0.0260) = 12.03%	12.03%	288.54㎡			건축물 기부채납 (공공청사)	부속토지	허용용적률×(1.3×가중치×α토지) = 356.0%×(1.3×1×0.0415) = 19.20%	19.20%	460.79㎡	환산면적	허용용적률×(0.7×α건축물)	11.28%	502.92㎡
		목 표	인센티브 대상	인센티브 산식	산식	산정 방식	완화량 또는 보상계수 (안)	비 고																																																											
		녹지 생태 공간	개방형녹지 의무 확보기준 초과 설치	기준용적률×(추가녹지면적/획지면적)×2.0	$261.6\% \times (a/11,734.9) \times 2 = 54.4\%$ $a = 1,221.11\text{㎡}$ (확보면적:4,741.58㎡)	정량 부여	2.0 (최대 100%)	기준:3,520.47㎡ 확보:4,741.58㎡																																																											
		친환경	전기차충전소 설치	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항1/2이상 초과설치시 총 주차대수의 7.5% 이상 확보 (의무:총 주차대수의 5% 이상)		정량 부여	20%	기준:29대 확보:48대																																																											
		안전·방재	방재 관련시설 설치	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시		정량 부여	20%	옥상녹화, 우수저류조, 투수성포장, 홍수 및 침수를 대비한 빗물침투시설 설치																																																											
		합 계				54.4% + 20% + 20% = 94.4% → 94.4%																																																													
		구분		인센티브 산식	완화량	기부채납 면적																																																													
		정비기반시설 기부채납		허용용적률×(1.3×가중치×α토지) = 356.0%×(1.3×1×0.0260) = 12.03%	12.03%	288.54㎡																																																													
		건축물 기부채납 (공공청사)	부속토지	허용용적률×(1.3×가중치×α토지) = 356.0%×(1.3×1×0.0415) = 19.20%	19.20%	460.79㎡																																																													
환산면적	허용용적률×(0.7×α건축물)		11.28%	502.92㎡																																																															

구분	구역구분		지구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고		
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한				
		구분		인센티브 산식			완화량		기부채납 면적				
		건축물 기부채납 (공공임대)	부속토지	$= 356.0\% \times (0.7 \times 0.0453) = 11.28\%$			7.45%	179.55㎡					
				허용용적률 $\times (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지})$ $= 356.0\% \times (1.3 \times 1 \times 0.0161) = 7.45\%$									
			환산면적	허용용적률 $\times (1.0 \times \alpha \text{ 건축물})$ $= 356.0\% \times (1.0 \times 0.0090) = 3.20\%$			3.20%	100.62㎡					
				현금 기부채납	허용용적률 $\times (0.7 \times \alpha \text{ 현금})$ $= 356.0\% \times (0.7 \times 0.0082) = 2.04\%$			2.04%	91.23㎡				
		친환경 건축물 인증	허용용적률 $\times (0.5 \sim 1.0) \times \Sigma \text{인증완화비율}$ 녹색건축인증 (우수등급 3%) 지능형건축물 인증 (4등급 6%) $= (356.0\% \times 1.0 \times 3\%) + (356.0\% \times 0.5 \times 6\%) = 21.36\%$			21.36%	-						
			합 계					356.0% + 55.20% + 21.36% = 432.56% → 431.0%					
		건축물 높이 완화에 관한 계획	기정	• 높이 : 60m 이하 - 기준높이 = 50m + 10m(내부도로 미개설)									
				• 최고높이 : 85m 이하									
			변경	목 표		내 용					완화높이	비고	
기준높이				50m					50m				
① 개방형녹지 의무기준(30%) 초과 확보에 따른 높이 완화				$= \text{적정건폐율 } 50\% \times (\text{기준높이} + 20\text{m}) / (80\% - \text{개방형녹지율})$ $= 50\% \times (50\text{m} + 20\text{m}) / (80\% - 40.4\%) = 88.3\text{m}$					88.3m				
② 공공용지 제공에 따른 높이 완화				$= \text{기준높이} \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{당초의 대지면적})$ $= 50\text{m} \times (1,623.65 \div 13,285.34) = 6.1\text{m}$					6.1m				
최고높이		94.4m → 85m 적용											

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	법적상한		
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%	-							
공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획	-	• 해당없음									
건축물의 건축선에 관한 계획(건축한계선)	기정	• 사직로변 : 6m / 내자동길변 : 5m / 장흥고길변, 소공원변 : 3m									
	변경	• 사직로변 : 6m / 사직로8길변(구 내자동길) : 5m / 사직로10길변(구 장흥고길) : 3m									
대지내 공지에 관한 계획	기정	구 분	위 치	계획내용				조성방법			
		전면공지	사직로변, 장흥고길변, 소공원변	2m, 3m, 6m로 확보도 조성				차도 및 인도 부속형			
		공개공지	사직로변	보행공간 활성화 및 접근성과 공공성을 고려 획지 2-1 각각부분에 위치하여 24시간 개방				공원형태 조성			
	변경	공공보행통로	획지 2-1 내부	기존 옛길(아이궁길) 보전 위해 폭원 4~6m 확보하여 24시간 개방, 사직로와 내자로 연결				시아 확보			
		• 전면공지 : 사직로변 6m, 사직로10길변 3m, 사직로8길변 5m 보도형 전면공지 조성 건축한계선으로 확보되는 대지 내 전면공지는 개방형녹지와 연계하여 조성									
		• 공개공지 : 사직로변 및 사직로10길변 보행결절점에 공개공지 조성 (2개소) • 공공보행통로 폐지									
개방형녹지 계획	신설	• 획지 내 30% 이상 개방형녹지 조성 • 일반에게 상시 개방하고, 휴식과 여가 공간이자 소통과 교류의 활력공간으로 조성 • 개방형녹지변으로 주요 시설 진출입구 1개소 이상 확보									
		기타 사항	교통처리에 관한 계획	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										
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

8) 정비사업 시행 예정시기 등

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비개량계획(등)	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	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	도시 및 주거환경 정비법 제25조에 따른 사업시행자	현황:27 계획:199 증가세대수:172 (임대8세대 포함)	없음	

※ <변경> : 정비개량계획(등)은 제2-1지구에 한함

9) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 지분율 산정방식	▪ 추정지분율 = 분양대상자 투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 + 분양예정지의 대지평가차액 + 비용부담액) / 총사업비(분양예정지의 대지평가액 + 신축건축물 시설평가액) - 분양예정지의 대지평가차액(총 대지평가차액) = 분양예정지의 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액 - 개별 분양예정지의 대지평가차액(각 토지등소유자별) = 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율 - 비용부담액(사업시행자 부담 원칙) = 대지조성비 + 신축건축비(신축건축물 시설평가액)																																
추정 지분율	▪ 추정지분율 : 100.0% [단위 : 천원] - 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">종후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)</td><td>계</td><td>692,155,600</td><td></td></tr><tr><td>분양예정지의 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 종전 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	종후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)	계	692,155,600		분양예정지의 대지평가액	221,489,792	①	신축건물시설 평가액	470,665,808	②	대지조성비		43,987,046	③	총 종전 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																													
	종후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)	계	692,155,600																														
		분양예정지의 대지평가액	221,489,792	①																													
		신축건물시설 평가액	470,665,808	②																													
	대지조성비		43,987,046	③																													
	총 종전 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																													
* 종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액 총사업비(종후 평가금액 추산액)는 향후 관리처분계획을 위한 ‘분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후평가)’ 이 나와야 확정할 수 있지만, 분담금을 추산하기 위하여, 정비사업비(추산액)를 기준으로 작성(단, 정확성을 위해 약식 종후평가 권장)																																	
개별 분양대상자 투자금액	▪ 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) [단위 : 천원] - 임의 산정(A)의 종전 토지등소유자의 종전 자산(토지 또는 건축물) : 1,500,000(가정)(⑦) - (A)의 개별 종전토지 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 종전자산의 수익률) : 106.3% - 개별 권리가액 상당액 / 개별 종전자산(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 종전토지 또는 건물 평가액 15억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시)																														

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	수령
	84A(34.4평형)	55,057	1,910,000	1,594,545	지급
	126A(51.4평형)	60,161	3,090,000	1,594,545	지급
	244A(99.1평형)	69,193	6,860,000	1,594,545	지급
오피스텔	58A(40평형)	41,539	1,000,000	1,594,545	수령
	84A(58평형)	41,509	1,440,000	1,594,545	수령
	119A(81평형)	37,604	1,780,000	1,594,545	지급
	218A(149평형)	53,036	4,700,000	1,594,545	지급
근린생활시설	지상1층(20평)	42,314	846,280	1,594,545	수령

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

10) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택매실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
90	28	62	90	90	-

(2) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가족주	세입자	소계	가족주	세입자	
계	16	16	11	5	28	22	6	
단독주택	16	16	11	5	28	22	6	
공동주택	-	-	-	-	-	-	-	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		15	15	15	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 이하	소계	12	12	12	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 이하	4	4	4	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 50㎡ 이하	4	4	4	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡ 초과 60㎡ 이하	4	4	4	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 초과 85㎡ 이하		2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡ 초과	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-

구 분	계	단독주택				공동주택				
		소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
135㎡ 이하										
135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악가능한 자료로 작성

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 현황

구 분	계	조합원 및 일반분양	임대주택	오피스텔	비고
합 계	385	191	8	186	
60㎡ 이하	소계	88	14	69	
	30㎡ 이하	-	-	-	
	30㎡ 초과 50㎡ 이하	-	-	-	
	50㎡ 초과 60㎡ 이하	88	14	69	
	60㎡ 초과 85㎡ 이하	216	144	69	
85㎡ 초과	소계	81	33	48	
	85㎡ 초과 135㎡ 이하	77	31	46	
	135㎡ 초과	4	2	2	

11) 인구 및 주택의 수용계획

가. 세대규모별 배분계획

구 분	공동주택	오피스텔	합 계	비 고
규모별	60㎡ 이하	19	69	88
	60㎡ 초과 85㎡ 이하	147	69	216
	85㎡ 초과	33	48	81
	합계	199	186	385

※ 계획세대수는 사업시행인가시 변경될 수 있음

나. 정비사업으로 증가 예상되는 세대수

구분	현 황	계 획	증·감	비 고
세대수	27세대	385세대	증) 358세대	
인구수	28인	759인	증) 731인	

※ 계획세대수는 사업시행인가시 변경될 수 있음

※ 계획인구수는 2024.6 기준 사적동 세대당 인구 1.97인 반영

12) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

가. 재개발 의무 임대주택 건설계획 : 해당없음

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 건설에 관한 계획 : 해당없음

다. 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

라. 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 적법한 보상 추진 하겠음

13) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 4 등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성확보	○	•대상지 내 건축물은 1~3층 규모의 근린생활 시설 용도로 사용중이며, 별도의 녹지공간은 조성되지 않은 것으로 조사됨	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 제3종일반주거지역 및 일반상업지역 임	•획지는 준주거지역으로 일원화 •기반시설 부지는 기존 용도지역 유지, 같은 용도는 일원화	-
	라. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	•사업대상지는 주거 및 상업시설이 입지하고 있는 평탄한 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재 활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환, 수리·수문	건축유형 및 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적률 기준 25.8% 이상으로 계획(계획 25.96%)	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장, 식재 등 적용	-
	바. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
	사. 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
아. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
자. 대기질 · 미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
	온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가	•환경정화능력이 강한 수종을 식재	-
차. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 건설폐재 및 폐유 등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록 하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁 처리토록 하겠음	-
카. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립	-
타. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
파. 경 관	Skyline보전	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립	-
	조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나 되는 도심경관을 이루도록 계획	-
하. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	•사업대상지 주변 인왕산, 북악산, 경복궁, 경희궁, 광화문광장 등 휴식 및 여가 공간이 산재	•조경녹지 조성 •옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
거. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 주변은 일반상업지역, 제3종일반주거지역 및 준주거지역으로 근린생활시설로 이용중	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조 영향 최소화	-
너. 보행친화공간	보행자 전용도로 계획수립	○	•대상지 북측 사적로(30~50m)와 남측 사적로8길(20m)와 접함	•건축선 후퇴부 전면공지 조성 및 공개공지 연계를 통한 보행환경 개선 •보행동선 계획을 통한 보행접근환경 적극 개선	-
	자전거보관소 15대/100unit	○	-	•단지내 자전거보관소 설치 (110대)	-

14) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	- 공사시 사업부지내에서 발생하는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함 설치토록 유도 - 폐기물의 수거는 종로구의 폐기물 처리계획에 따라 처리토록 계획 - 도시가스 등 청정연료사용과 에너지 절약형 주거단지 조성 - 대기환경보전법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	- 사업시행시 건축물 내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 공간 확보 - 사업시행시 관할 소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치 - 사업시행시 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

15) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황		교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 내 입지	세종유치원	- 대상지는 세종유치원 경계 50m에 해당하는 절대보호구역에 일부 해당하고, 경계 200m에 해당하는 상대보호구역에 대상지 전부 포함되므로, 학교주변의 교육환경을 저해하는 시설의 종류 및 금지행위 등의 검토가 필요 - 따라서, 대상지의 재개발 정비사업 시행시 교육환경보호에 관한 법률에 의거 교육환경영향평가 대상으로 사업시행인가 시 심의를 진행할 예정임.	-

16) 교통 및 동선처리 계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	사업지 주변 신호교차로 최적신호 운영방안 제시(4개소)
진출입동선	-	- 사업지 서측 사직로10길(이면도로) 상 차량 진출입구 설치 - 차량진출부 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통, 보행 및 자전거 교통계획	-	- 차량 진출입구 및 보행동선 단절구간 횡단보도 설치(4개소) - 사업지 서측 보도설치(B=1.5m) - 사업지내 자전거 보관소 설치(110대)
주차	-	- 법정주차대수 : 497대 - 주차수요대수 : 402대 - 계획주차대수 : 562대 (자주식 100%, 공동주택 주차대수 세대당 1.4대 확보) - 법정대비 113.1%, 수요대비 139.8% - 일반형주차 36대 (계획의 6.4%) - 확장형주차 409대 (계획의 72.8%) - 장애인주차 18대 (계획의 3.6%) - 전기차주차 48대 (계획의 8.5%, 급속/완속 10대, 콘센트형 38대) - 지하주차장 입구 주차차단기 설치 - 주차안내시스템 설치

구 분	지점	개 선 방 안
교통안전 및 기타	-	• 사업지측 보행자 안전웬스 설치 • 시거확보를 위한 반사경 추가 설치(지상1개소) • 차량경고등 설치(지상 1개소) • 사직로10길 과속방지턱 설치(1개소)

※ 교통처리계획도 참조

17) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

구분	내용	비고
접근통제	• 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획 • 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우, CCTV, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설 설치 • 건축물 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설 설치 불가	
영역성 확보	• 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도 등 설치	
조경	• 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재	
조명	• 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에 충분한 조명시설 계획 • 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명 설치 • 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 함	
영상정보처리기기 안내판 설치	• 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판 설치	

※ 사업시행계획인가 시, 관련법 및 기준에 따라 안전 및 범죄예방에 관한 구체적인 계획 수립

18) 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업구역 내 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제47조에 따라 보호수로 지정되어 관리되고 있는 수목은 없는 것으로 파악됨
- 산림공간정보서비스에 제공하는 임상도 확인 결과, 수림 및 수목의 분포는 없는 것으로 확인 되었음

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

구분	적용위치	계획내용	비고
원형가지길	사직로10길	•사직로10길은 기존 도로선형은 유지하되, '서울시고시 제2011-115호' 로 결정된 도로 폭원 10m를 확보	
	사직로12길	•사직로12길은 획지 내에 위치하여 합리적 건축계획 수립을 위해 폐도하되, 남북축으로 개방형녹지를 조성하여 가로를 연계	
예비건축자산	내자동 168-1	• 「2030도시주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」 및 「서울도심 기본계획(2023)」을 준용하여 사업시행자가 관련부서 협의시 건축자산 관리부서와 사업부지 내 위치한 예비건축자산의 '기록 보존' 처리 가능 여부 등에 대해 협의	

Ⅲ. 지구단위계획구역 지정(변경) 및 지구단위계획 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경후	
변경	내자·필운구역 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
내자·필운구역 도시정비형 재개발사업 지구단위계획구역	지구단위계획구역 면적 변경 감) 148.1㎡	정비구역 내 경찰청 소유부지 제척에 따른 변경

2. 지구단위계획에 관한 사항

1) 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역 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

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정조서

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

※ ()안은 제2-1지구 내 폭원 및 연장임

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시	시설명	시설의 세분	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 개방형복지 계획을 통해 규모있는 녹지 및 휴식공간을 대체 확보.	-

다. 녹지 결정조서

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

※ 2,841.76㎡는 수평투영면적임

☐ 입체적 도시계획시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	구분	면 적 (㎡)	최초 결정일	비고
신설	-	공공청사	주민센터	내자동 81번지 일대	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 「공공시설기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용

☐ 입체적 도시계획시설 결정사유서

도면표시번호	시설명	시설의 종류	결정내용	결정사유
-	공공청사	주민센터	- 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

3) 공공기여에 관한 계획(변경)

가. 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㎡			

나. 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㎡
		제2-1지구 획지내	공공임대주택 (연면적 1,266.41㎡)	280.17㎡
		-	현금 (약 18.1억원)	91.23㎡
				환산면적+대지지분
				환산면적+대지지분
				환산면적

※ 부지가액(원/㎡) : 감정평가에상액 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

4) 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

(1) 가구 결정(변경)조서

구분	도면 표시	가구 번호	면 적(㎡)			계획내용	비고
			기 정	변 경	변경후		
변경	1	-	6,853.16	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) 획지 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	•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)

구분	도면 표시	획지 번호	면적(㎡)	계획내용		비고(공동개발)
				위치	면적(㎡)	
변경		5		필운동 289번지	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 278-6번지	279.00	●278-6
		11		필운동 296 일원	681.30	●296, 300-2, 297-2
	2	1	12,088.40	내자동 81번지 일원	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 200 일원	588.40	●존치(중국 문화원) -200, 201-25
	1	1	6,855.16	필운동 285-5 일원	635.00	●존치(286-5, 287)
		2		필운동 288-1 일원	253.56	●289-3, 288-1
		3		필운동 254번지	1,107.40	●존치(254)
		4		필운동 286 일원	615.20	●283, 283-2, 283-3, 283-4, 283-5, 283-6, 286 ●공동개발 권장(1-4, 1-5)
		5		필운동 289번지	266.00	●289 ●공동개발 권장(1-4, 1-5)
		6		필운동 278-4 일원	1,678.80	●278-4, 298-2, 299-2
		7		필운동 281 일원	641.00	●281, 282, 290, 292-1, 292, 293, 294, 295, 295-1, 299-2
		8		필운동 275 일원	170.00	●275, 273-2, 207-4
		9		필운동 278-5 일원	527.90	●278-12, 276, 278-5
		10		필운동 278-6번지	279.00	●278-6
		11		필운동 296 일원	681.30	●296, 300-2, 297-2
	2	1	12,323.30	내자동 81번지 일원	11,734.90	●20-1, 81, 82, 90, 92, 93, 93-1, 94, 95-1, 95-2, 96-1, 96-3, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106-1, 106-2, 107-1, 107-2, 108, 109-1, 109-2, 110, 111-1, 112-3, 112-4, 124-4, 124-5, 125-3, 126-1, 127, 128-1, 130-1, 131, 132, 133, 134, 135-1, 142, 142-2, 145, 146, 147, 149, 150-1, 151-1, 152, 152-2, 153, 154-1, 154-2, 155-1, 155-2, 155-3, 155-4, 156, 157, 158-1, 158-2, 159, 160, 162, 163, 164, 167-1, 167-2, 167-4, 167-5, 167-6, 171, 172-1, 174, 174-1, 175, 177, 178-1, 178-2, 180, 181, 181-5, 182, 183, 184, 186, 186-1, 186-2, 186-4, 186-5, 186-6, 188, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 168-1, 168-2, 169
		2		내자동 200 일원	588.40	●존치(중국 문화원) -200, 201-25

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

구분	가구 번호	위치	구분	계획내용	비고
기정	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 ●60% 이하	2, 4~7, 9~11 1, 3, 8
			용적률	●기준용적률600% 이하 ●기준용적률250% 이하	1, 3, 8 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
	2	내자동 81번지 일대	용도	●주된용도 : 제1종·2종 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
변경	1	필운동 278-4 일대	용도	●주된용도: 제1종·2종 근린생활시설, 판매시설, 의료, 공동주택, 교육연구시설 ●불허용도 : 해당용도지역·지구, 근린생활시설 중 분류상 정의되지 않는 신규용도	
			건폐율	●50% 이하 ●60% 이하	2, 4~7, 9~11 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(건축연면적중 가장 많은 면적) ●지정용도(지상1층 연면적의 50% 이상)1) - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제1종근린생활시설중 휴게음식점, 제과점등 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 제2종근생중휴게음식점, 제과점, 일반음식점 - 「건축법 시행령」 [별표1]에 따른 판매시설 중 상점	1
				●주된용도: 제1종·2종 근린생활시설, 의료, 공동주택, 교육연구시설	2
				●불허용도 : 해당용도지역·지구, 근린생활시설 중 분류상 정의되지 않는 신규용도	
			건폐율	●50% 이하	1, 2
			용적률	●상한용적률431.0% 이하	1
				●기준용적률250% 이하	2
			높이	●최고높이 85m이하	1

구분	가구 번호	위치	구분	계획내용	비고
				●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(85점이상) (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 법적의무사항1/20이상 초과 설치시 ●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%	

구분	목표	계획내용	완화량	비고
합 계			76.56%	75.0% 적용

다. 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	●기외진화색, 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	
	건축물 외관	외관	전구역	●개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	
		야간조명	전구역	●건축시 상향식 야간조명 설치 권장 ●옥외설치미술장식품의 야간조명 설치	
	기타 사항	옥외광고물	전구역	●서울시 옥외광고물 등 관리 조례 준용	
		담장	2-1, 건축한계선부분	●무(無)담장을 원칙으로 하되 부득이한 경우 투시형이나 생울타리, 한옥형 담장으로 조성	

5) 기타에 관한 결정(변경)

가. 건축물의 대지내 공지, 교통처리에 관한 결정(변경)조서

(1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구분		위치	계획내용	비고
기정	전면공지	사직로변, 장충고길변, 소공원변	●2m, 3m, 6m로 확장보도 조성	차도 및 인도부속형
	공공보행통로	획지2-1 내부	●기존 옛길(어이궁길) 보전 위해 폭원4~6m 확보하여 24시간 개방, 사직로와 내자로 연결	결정도 참조
	공개공지	사직로변	●보행공간 활발하고 접근성과 공공성을 고려 획지 2-1 가각부분에 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 가각부분에 위치하여 24시간 개방	공원형태 조성 (결정도 참조)

(2) 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

(3) 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 • 1-4와 1-7 폭4m 공동주차 출입
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 공동주차 출입 • 사직로8길변 획지2-1 주차출입구 위치 일부 이동 (결정도 참조)

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

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

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

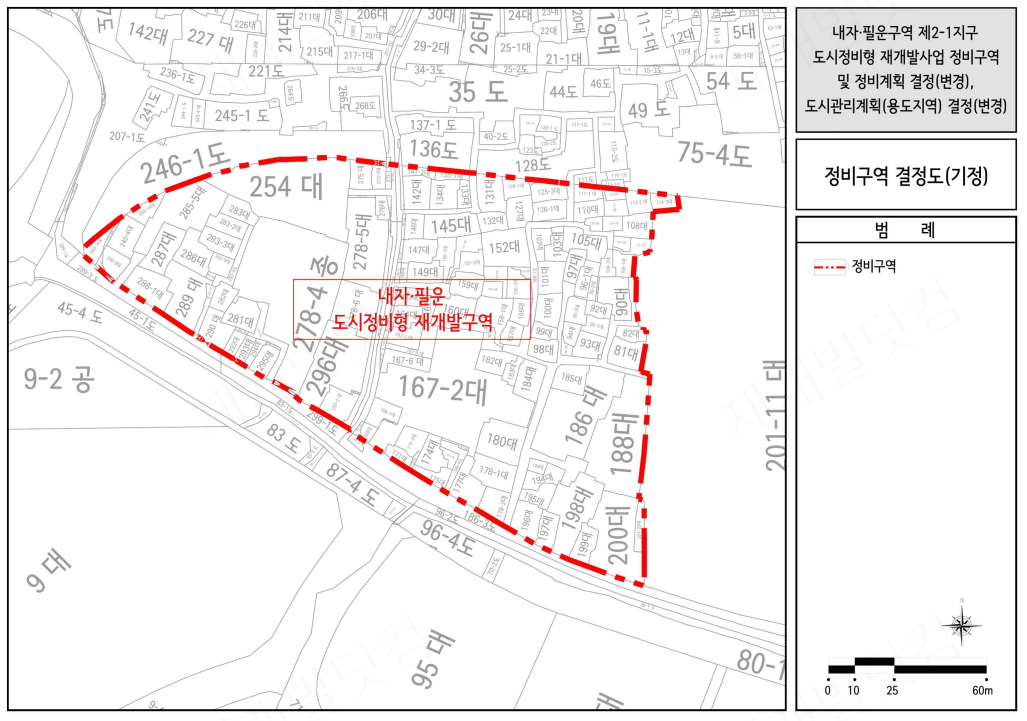
V. 관계도면 : 서울특별시 도시재창조과 및 종로구 도시개발과에 비치한 도면과 같음

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

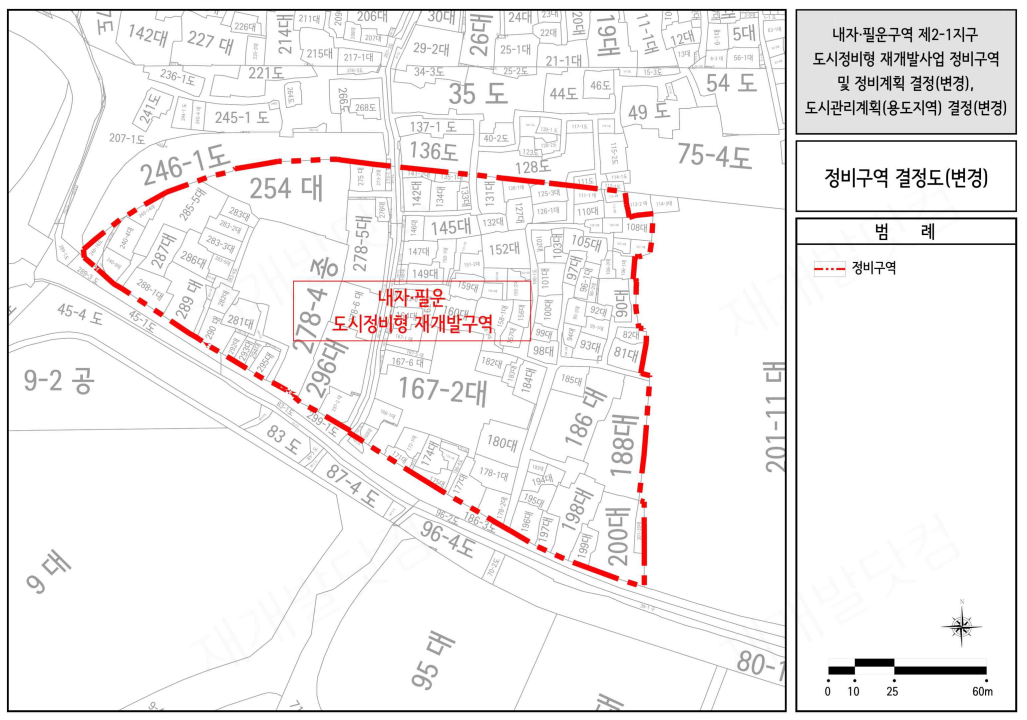
VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재창조과(☎02-2133-4929) 및 종로구 도시개발과(☎02-2148-2674)에 관련도서를 각각 비치 및 열람하고 있습니다.

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

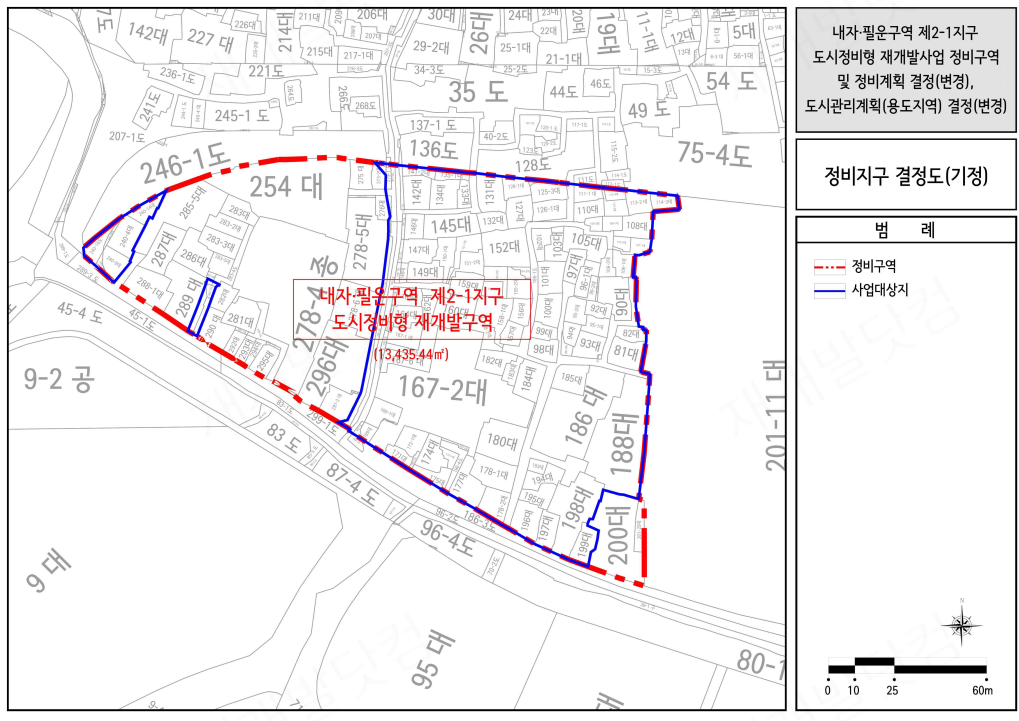
□ 정비구역 결정도(기정)



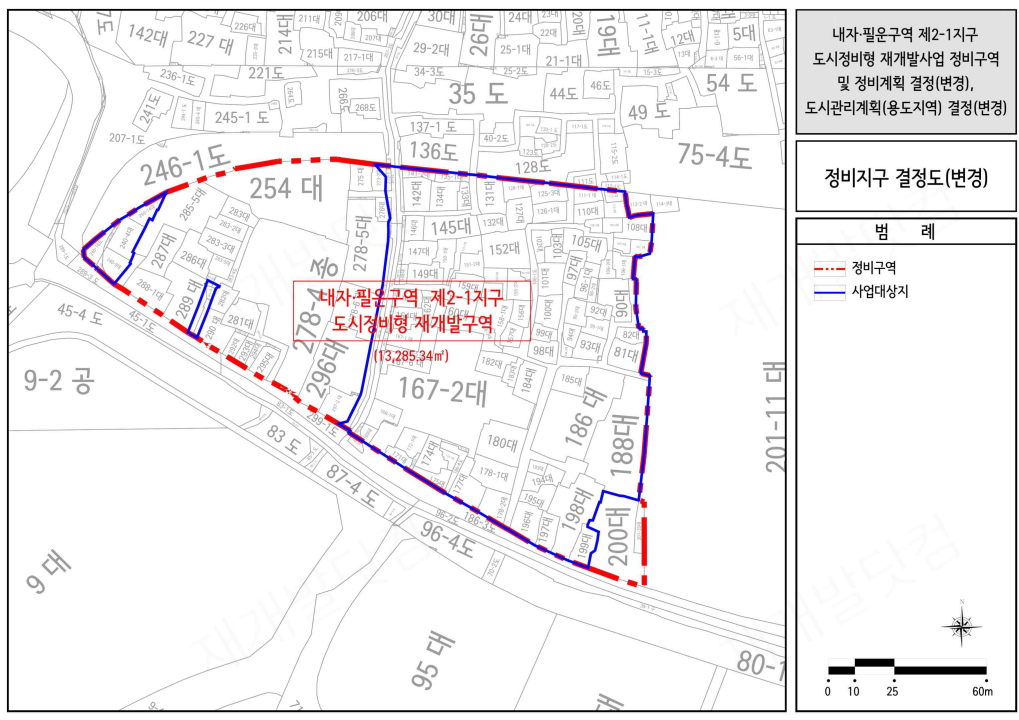
□ 정비구역 결정도(변경)



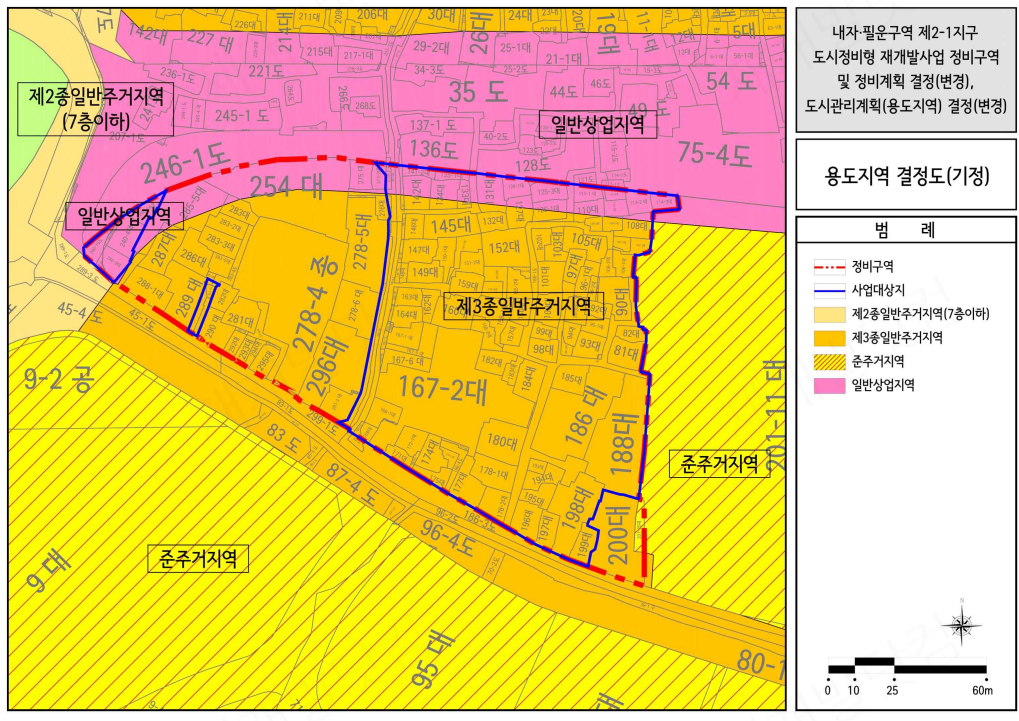
□ 정비지구 결정도(기정)



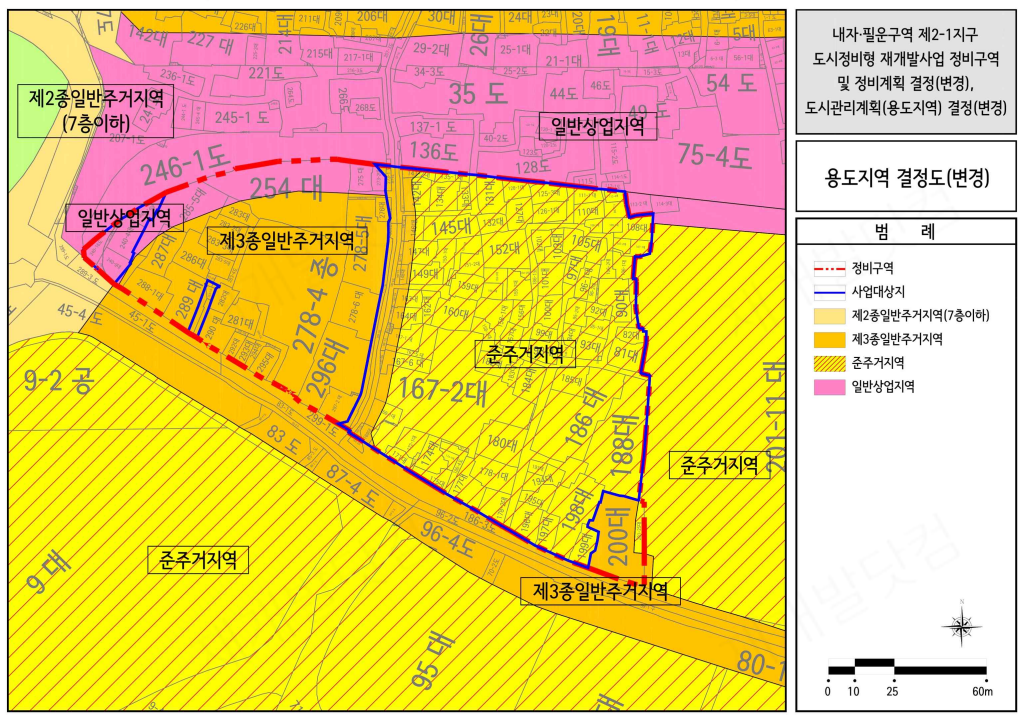
□ 정비지구 결정도(변경)



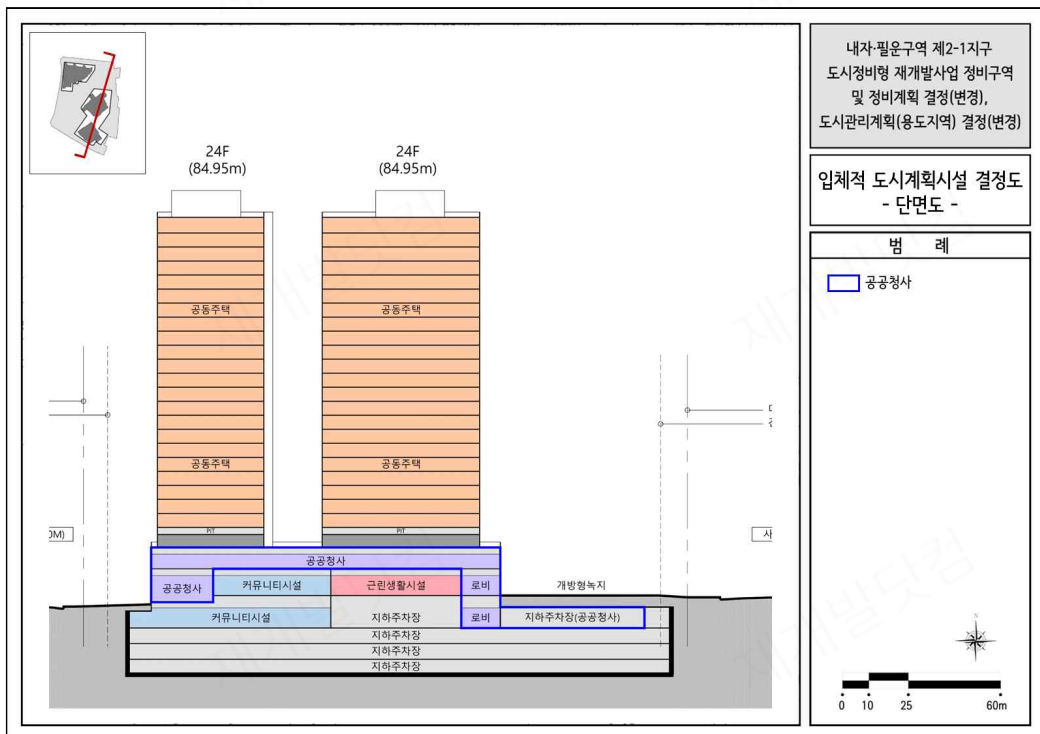
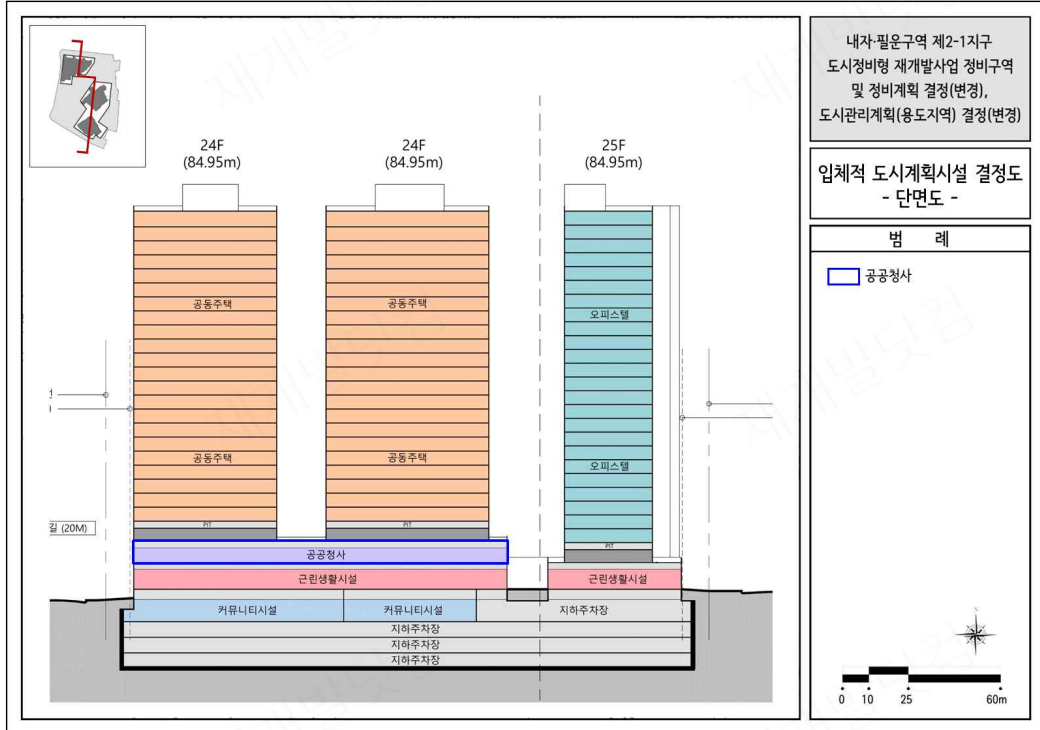
□ 용도지역 결정도(기정)



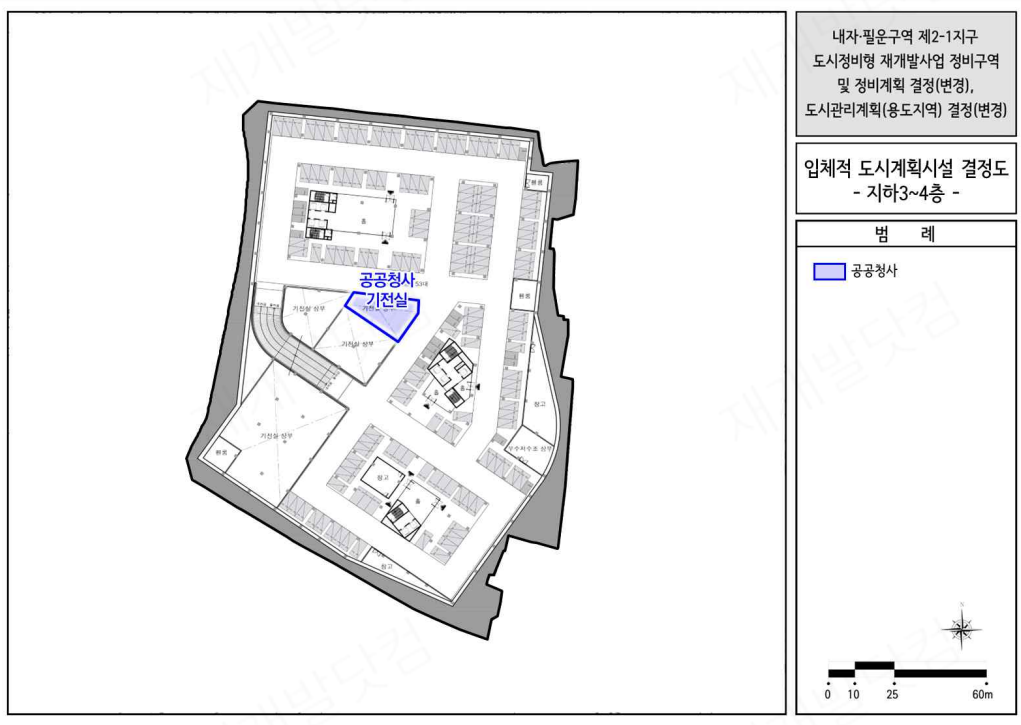
□ 용도지역 결정도(변경)



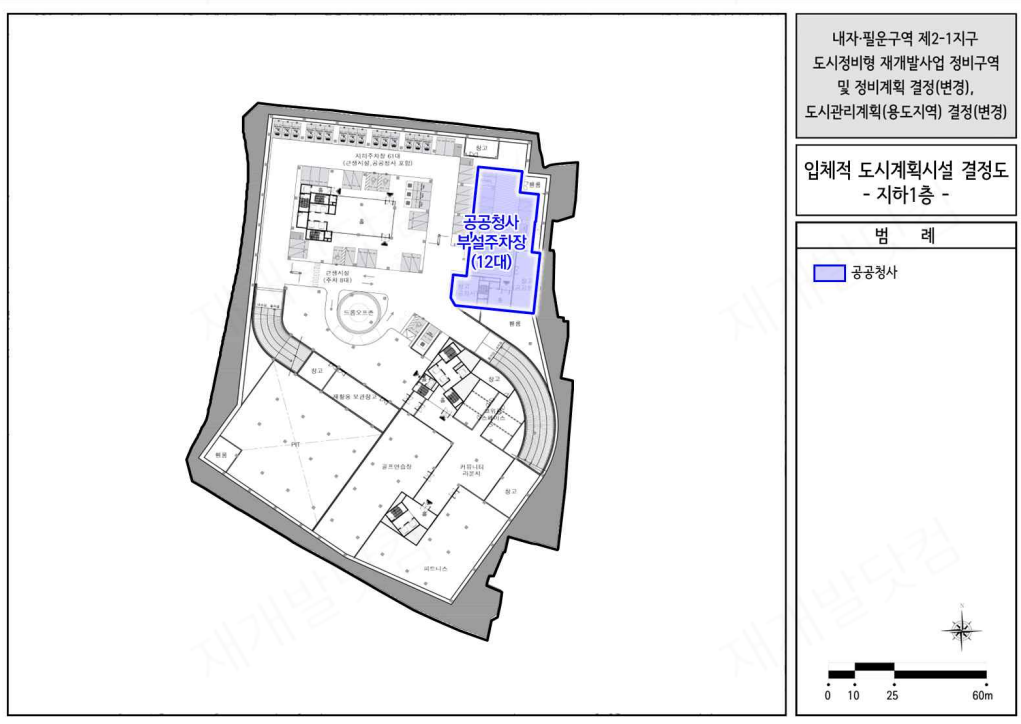
□ 입체적 도시계획시설 결정도 - 단면도



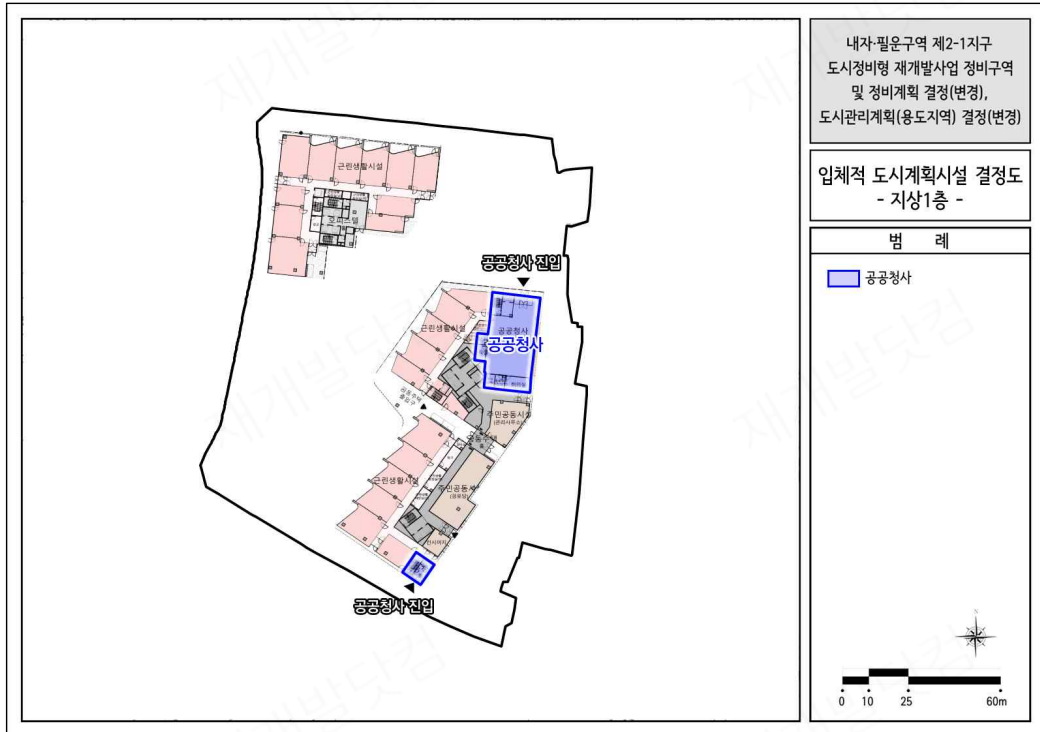
□ 입체적 도시계획시설 결정도 - 지하3~4층 평면도



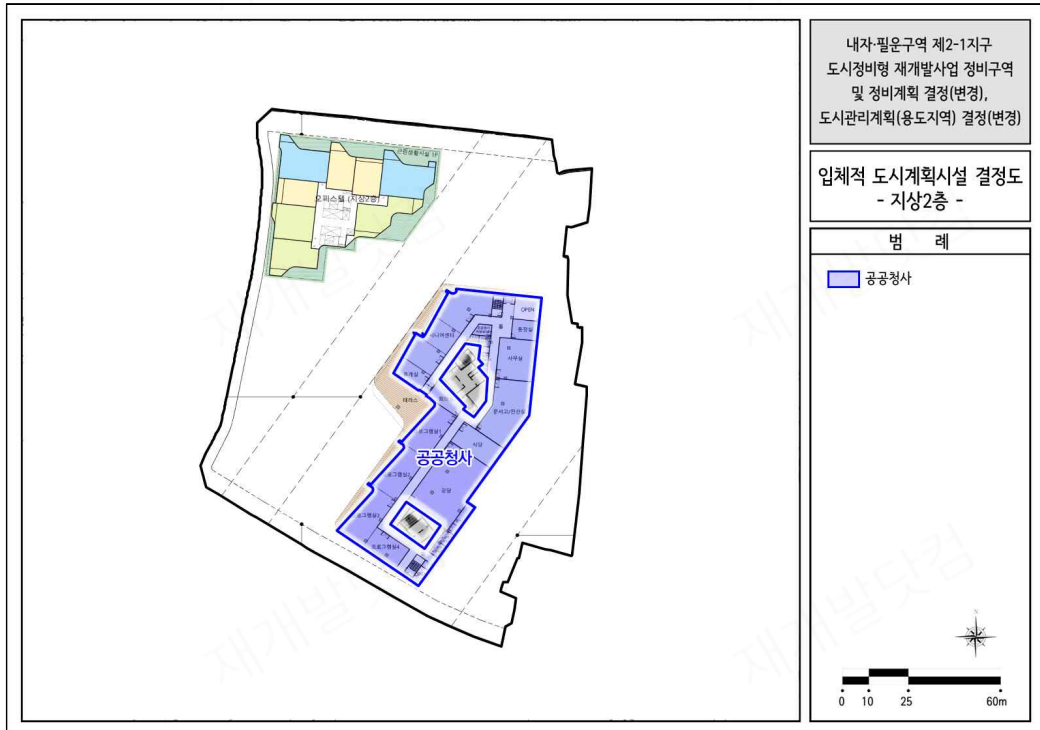
□ 입체적 도시계획시설 결정도 - 지하1층 평면도



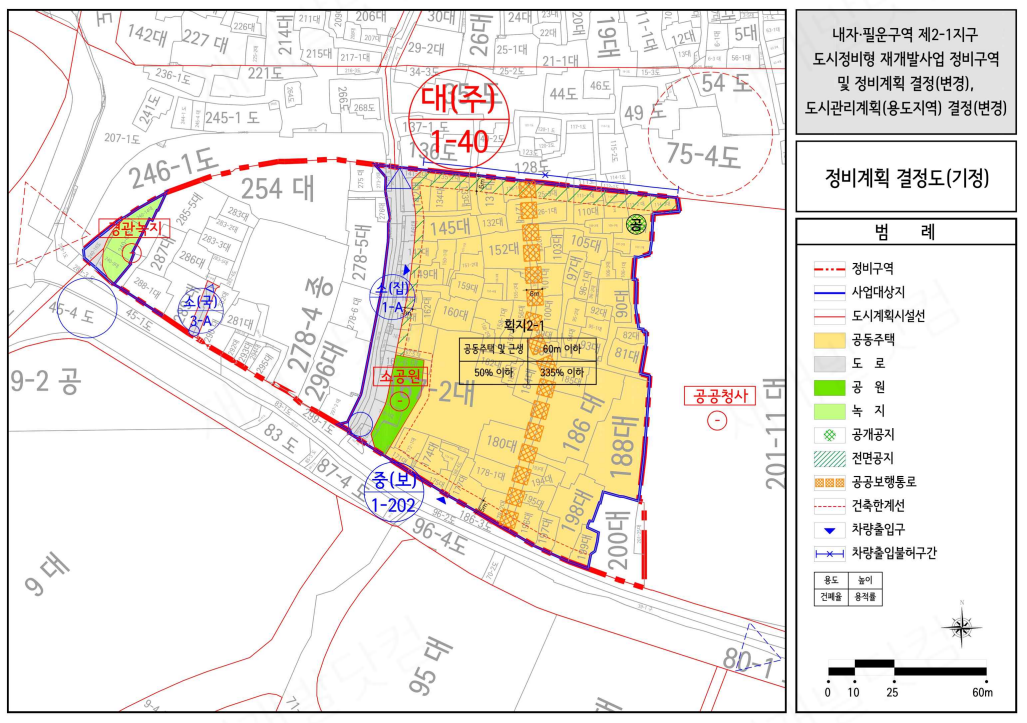
□ 입체적 도시계획시설 결정도 - 지상1층 평면도



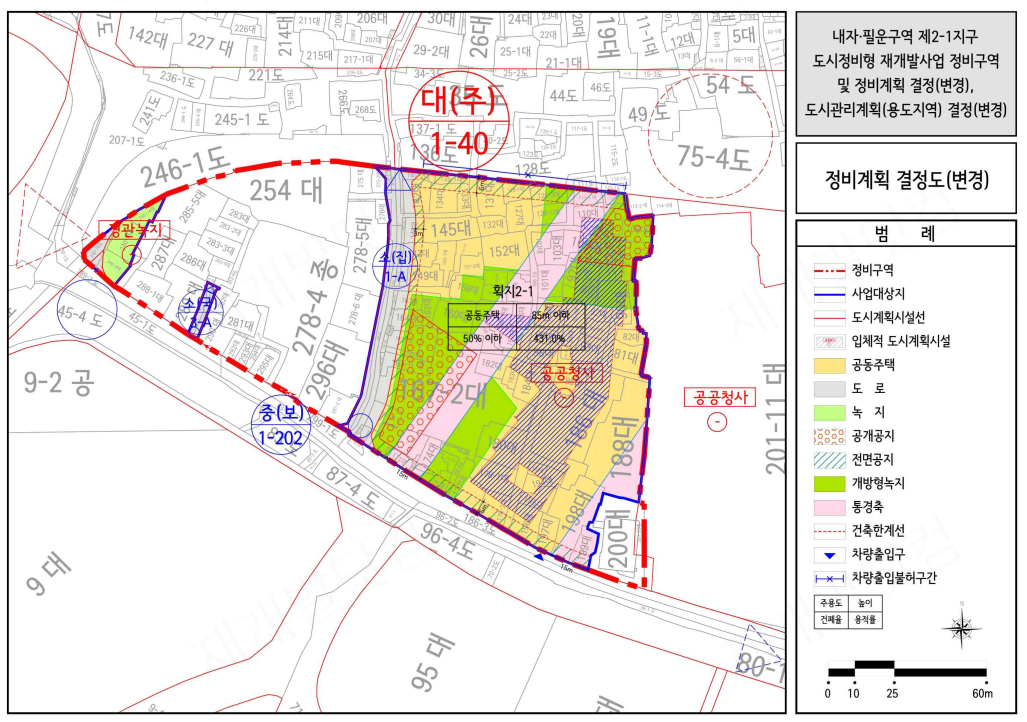
□ 입체적 도시계획시설 결정도 - 지상2층 평면도



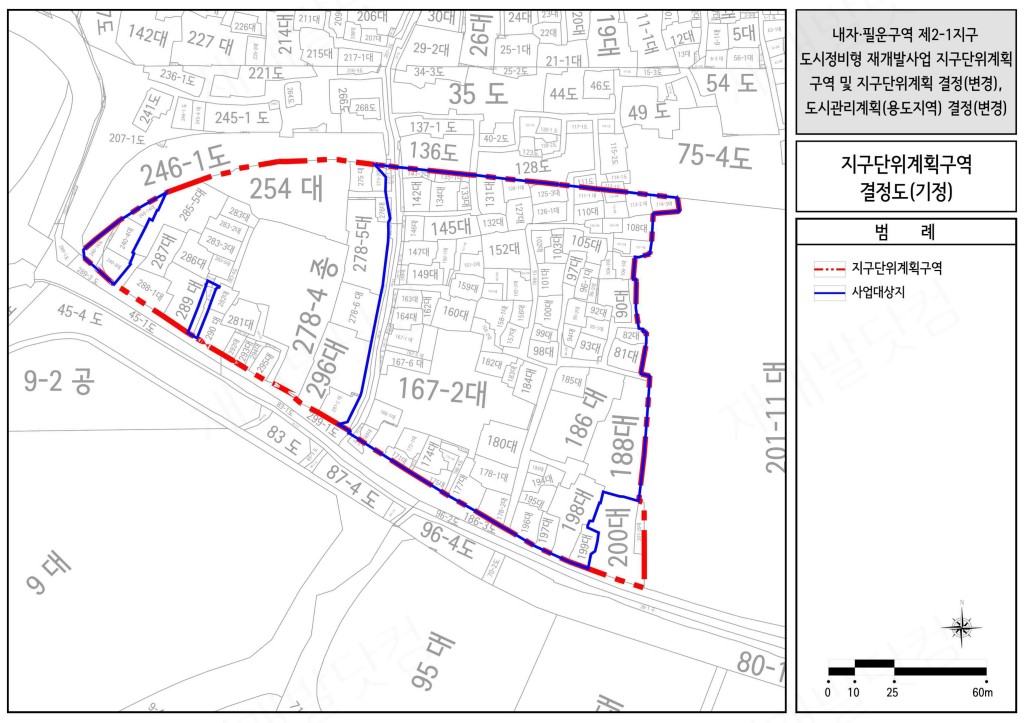
□ 정비계획 결정도(기정)



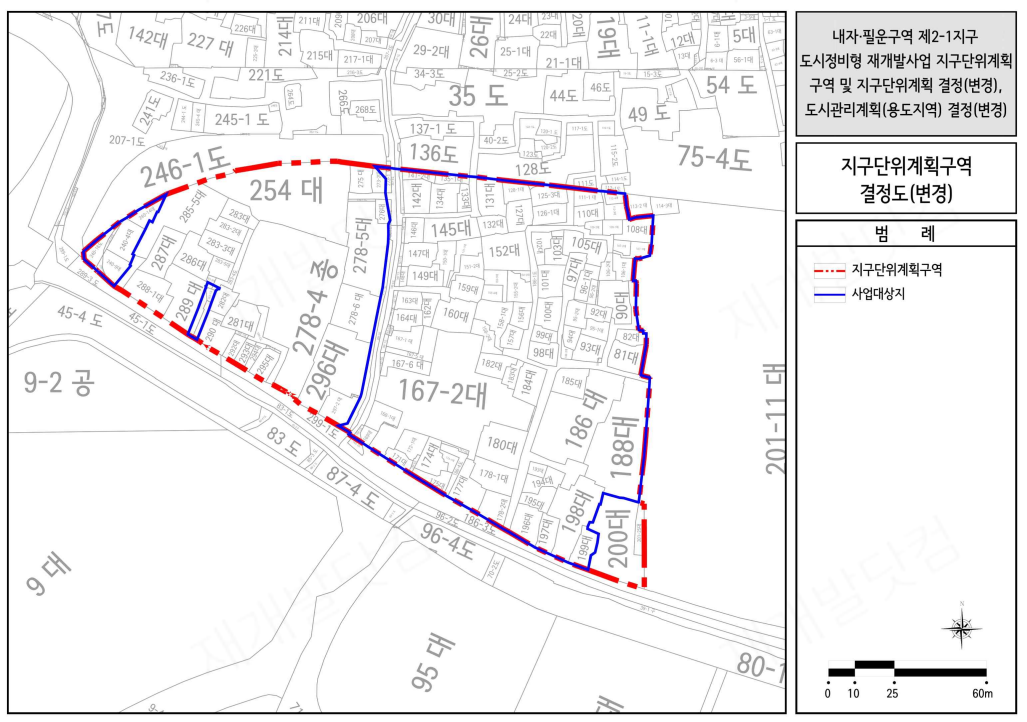
□ 정비계획 결정도(변경)



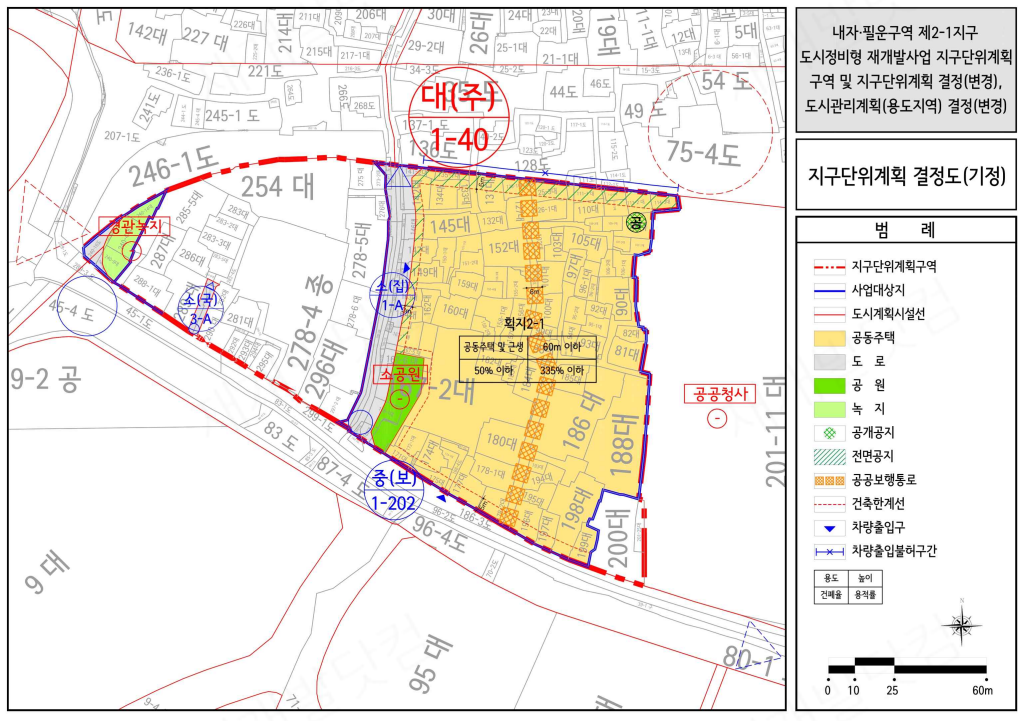
□ 지구단위계획구역 결정도(기정)



□ 지구단위계획구역 결정도(변경)



□ 지구단위계획 결정도(기정)



□ 지구단위계획 결정도(변경)

