

고시

☉ 서울특별시 중구 고시 제2025-3호

신당제8주택재개발정비구역 재개발사업  
정비구역 변경(경미한 사항)결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2007-157호(2007.5.25.)로 신당제8주택재개발정비구역 지정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시고시 제2010-91호(2010.3.18.)로 정비구역 (변경)지정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시 중구고시 제2017-53호(2017.7.12.)로 정비구역 지정(경미한 사항) 변경, 중구고시 제2018-61호(2018.5.30.)로 정비구역 지정(경미한 사항)변경 및 중구 고시 제2018-83호(2018.8.1.)로 정비구역 지정(경미한 사항)변경 정정고시, 중구 고시 제2023-6호(2023.1.18.)로 정비구역 지정(경미한 사항)변경 정정고시, 중구 고시 제2023-36호(2023.6.7.)로 정비구역 변경(경미한 사항) 지정 고시된 서울특별시 중구 신당동 321번지 일대 신당제8주택재개발정비구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조, 같은법 시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획 및 정비구역변경(경미한 변경) 결정 처리하고, 「도시 및 주거환경정비법」제16조 및 「토지이용규제기본법」에 따라 정비구역 변경지정 및 지형도면을 고시합니다.

2025년 1월 8일  
서울특별시 중구청장

- I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정
1. 정비구역의 지정(변경)
- 가. 정비구역의 명칭 : 신당제8구역 주택재개발정비사업(변경없음)
- 나. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

| 구분 | 정비사업 명칭               | 위치                          | 면적(㎡)    |     |          | 비고 |
|----|-----------------------|-----------------------------|----------|-----|----------|----|
|    |                       |                             | 기정       | 증·감 | 변경후      |    |
| 기정 | 신당 제8구역<br>주택재개발 정비사업 | 서울특별시<br>중구 신당동 321번지<br>일대 | 58,651.3 | -   | 58,651.3 | -  |

- 다. 주요 변경사유
- 정비계획에서 정한 건축계획의 범위 내에서 주택건립 세대수 변경(감 4.45%)
- 임대주택 건설비용 범위내에서 세대수 변경(증 0.1%)

2. 정비계획(변경)
- 가. 토지이용계획(변경없음)

| 구 분        | 명 칭            | 면 적(㎡)   |     |          | 비율(%)  | 비 고 |
|------------|----------------|----------|-----|----------|--------|-----|
|            |                | 기 정      | 증 감 | 변경후      |        |     |
| 합 계        |                | 58,651.3 | -   | 58,651.3 | 100.00 |     |
| 정비기반<br>시설 | 소 계            | 13,467.3 | -   | 13,467.3 | 22.96  |     |
|            | 어린이공원          | 3,096.0  | -   | 3,096.0  | 5.28   |     |
|            | 소공원(1)         | 290.0    | -   | 290.0    | 0.49   |     |
|            | 소공원(2)         | 313.3    | -   | 313.3    | 0.53   |     |
|            | 도로             | 7,992.0  | -   | 7,992.0  | 13.63  |     |
|            | 학교시설           | 470.0    | -   | 470.0    | 0.80   |     |
|            | 공공청사<br>(주민센터) | 1,306.0  | -   | 1,306.0  | 2.23   |     |
| 택지<br>(획지) | 소 계            | 45,184.0 | -   | 45,184.0 | 77.04  |     |
|            | 택지(1-1)        | 17,102.0 | -   | 17,102.0 | 29.16  |     |
|            | 택지(1-2)        | 20,267.0 | -   | 20,267.0 | 34.56  |     |
|            | 택지(1-3)        | 7,815.0  | -   | 7,815.0  | 13.32  |     |

- 나. 용도지역 결정 조서(변경없음)

| 구 분       | 면 적(㎡)   |     |          | 비율(%) | 비 고 |
|-----------|----------|-----|----------|-------|-----|
|           | 기 정      | 증·감 | 변경후      |       |     |
| 합 계       | 58,651.3 | -   | 58,651.3 | 100.0 |     |
| 제2종일반주거지역 | 58,651.3 | -   | 58,651.3 | 100.0 |     |

- 이 하 여 백 -

다. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

1) 도로(변경없음)

| 구 분 | 구 모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기 점     | 종 점     | 사용형태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일           | 비 고 |
|-----|-----|----|----|-----------|----------|-----------|---------|---------|------|------------|----------------------|-----|
|     | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |         |         |      |            |                      |     |
| 기정  | 중로  | 3  | 4  | 12        | 국지<br>도로 | 95        | 333-293 | 333-185 | 일반도로 | -          | -                    | -   |
|     | 중로  | 3  | 5  | 12        | 국지<br>도로 | 69        | 333-244 | 333-350 | 일반도로 | -          | -                    | -   |
|     | 소로  | 3  | 7  | 6         | 국지<br>도로 | 11        | 333-253 | 333-253 | 일반도로 | -          | -                    | -   |
|     | 소로  | 3  | 8  | 6         | 국지<br>도로 | 11        | 333-285 | 333-257 | 일반도로 | -          | -                    | -   |
|     | 소로  | 3  | 9  | 6         | 국지<br>도로 | 47        | 333-119 | 333-4   | 일반도로 | -          | -                    | -   |
|     | 중로  | 2  | 12 | 15~<br>25 | 보조<br>간선 | 1,588     | 신당동광장   | 금호동고개   | 일반도로 | -          | 총고722호<br>(36.12.26) | -   |
|     | 중로  | 2  | -  | 15        | 집산<br>도로 | 208       | 313-8   | 333-405 | 일반도로 | -          | 건고768호<br>(64.1.24)  | -   |
|     | 중로  | 3  | -  | 12        | 국지<br>도로 | 206       | 330-407 | 333-187 | 일반도로 | -          | 건고768호<br>(64.1.24)  | -   |
|     | 소로  | 3  | 26 | 6         | 국지<br>도로 | 74        | 333-513 | 842-6   | 일반도로 | -          | 건고768호<br>(64.1.24)  | -   |
|     | 중로  | 3  | 2  | 12        | 국지<br>도로 | 249       | 314-56  | 333-710 | 일반도로 | -          | 건고768호<br>(64.1.24)  | -   |
| 기정  | 소로  | 2  | 7  | 8         | 국지<br>도로 | 511       | 333-710 | 333-107 | 일반도로 | -          | 건고768호<br>(64.1.24)  | -   |
|     | 중로  | 3  | 3  | 12        | 국지<br>도로 | 166       | 333-187 | 333-814 | 일반도로 | -          | 중고4호<br>(99.2.4)     | -   |

2) 공원·녹지 등(변경없음)

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치                    | 면적(㎡) |    |       | 최초<br>결정일                          | 비고 |
|----|-----|--------|------------------------|-------|----|-------|------------------------------------|----|
|    |     |        |                        | 기정    | 변경 | 변경후   |                                    |    |
| 기정 | 공원  | 어린이공원  | 중구 신당동<br>333-191번지 일대 | 3,096 | -  | 3,096 | 서울시고시<br>제2010-91호<br>(2010.03.18) |    |
|    | 공원  | 소공원(1) | 중구 신당동<br>330-342번지 일대 | 290   | -  | 290   | 서울시고시<br>제2010-91호<br>(2010.03.18) |    |
|    | 공원  | 소공원(2) | 중구 신당동<br>330-258번지 일대 | 313.3 | -  | 313.3 | 서울시고시<br>제2010-91호<br>(2010.03.18) |    |

3) 학교(변경없음)

| 구분 | 시설명  | 시설의 세분 | 위 치                   | 면적(㎡)  |    |        | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------|--------|-----------------------|--------|----|--------|-----------|----|
|    |      |        |                       | 기정     | 변경 | 변경후    |           |    |
| 기정 | 청구초교 | 초등학교   | 서울시 중구 신당동<br>330-2번지 | 21,026 | -  | 21,026 | -         |    |

4) 공공청사(변경없음)

| 구분 | 시설명  | 시설의 세분 | 위 치                    | 면적(㎡) |    |       | 최초<br>결정일                          | 비고 |
|----|------|--------|------------------------|-------|----|-------|------------------------------------|----|
|    |      |        |                        | 기정    | 변경 | 변경후   |                                    |    |
| 기정 | 공공청사 | 주민센터   | 중구 신당동<br>333-179번지 일대 | 1,306 | -  | 1,306 | 서울시고시<br>제2010-91호<br>(2010.03.18) |    |

라. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

| 시 설 구 분 | 시설의 종류  | 위 치             | 면 적(㎡)   | 비 고 |
|---------|---------|-----------------|----------|-----|
| 공동이용시설  | 경 로 당   | 중구 신당동 321번지 일대 | 관계법령에 의함 |     |
|         | 관리사무소   | 중구 신당동 321번지 일대 | 관계법령에 의함 |     |
|         | 주민공동시설  | 중구 신당동 321번지 일대 | 관계법령에 의함 |     |
|         | 어린이놀이터  | 중구 신당동 321번지 일대 | 관계법령에 의함 |     |
|         | 근린생활시설  | 중구 신당동 321번지 일대 | 관계법령에 의함 |     |
|         | 보 육 시 설 | 중구 신당동 321번지 일대 | 관계법령에 의함 |     |
|         | 문 고     | 중구 신당동 321번지 일대 | 관계법령에 의함 |     |

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경없음)

| 구분 | 구역 구분                           |            | 가구 또는<br>획지 구분 |            | 위 치                    | 정 비 개 량 계 획 (동) |     |     |            |            | 비고 |
|----|---------------------------------|------------|----------------|------------|------------------------|-----------------|-----|-----|------------|------------|----|
|    | 명 칭                             | 면 적<br>(㎡) | 명 칭            | 면 적<br>(㎡) |                        | 계               | 존 치 | 개 수 | 철거후<br>신 축 | 철 거<br>이 주 |    |
| 계  |                                 | 58,651.3   |                | 46,490     |                        | 411             | -   | -   | 411        | -          |    |
| 기정 | 신당<br>제8구역<br>주택<br>재개발<br>정비사업 | 58,651.3   | 택지1-1          | 17,102     | 신당동<br>321번지 일대        | 411             | -   | -   | 411        | -          |    |
|    |                                 |            | 택지1-2          | 20,267     | 신당동<br>313-70번지 일대     |                 |     |     |            |            |    |
|    |                                 |            | 택지1-3          | 7,815      | 신당동<br>333-185번지<br>일대 |                 |     |     |            |            |    |
|    |                                 |            | 공공청사<br>(주민센터) | 1,306      | 신당동<br>333-179번지<br>일대 |                 |     |     |            |            |    |

2) 건축시설계획(변경)

| 구분 | 구역 구분                           |                  | 가구 또는<br>회지 구분                                                                   |           | 위치                                                                                                                                                           | 주된 용도 | 건폐율<br>(%) | 용적률(%)        | 높이(m)<br>층수(층) | 비고 |  |
|----|---------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|---------------|----------------|----|--|
|    | 명칭                              | 면적<br>(㎡)        | 명칭                                                                               | 면적<br>(㎡) |                                                                                                                                                              |       |            |               |                |    |  |
| 기정 | 신당<br>제8구역<br>주택<br>재개발<br>정비사업 | 58,651.3         | 택지1-1                                                                            | 17,102    | 신당동<br>321번지 일대                                                                                                                                              | 공동주택  | 60%<br>이하  | 244.63%<br>이하 | 90m이하          |    |  |
|    |                                 |                  | 택지1-2                                                                            | 20,267    | 신당동<br>313-70번지 일대                                                                                                                                           |       |            |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 택지1-3                                                                            | 7,815     | 신당동<br>333-185번지 일대                                                                                                                                          |       |            |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 공공청사<br>(주민센터)                                                                   | 1,306     | 신당동<br>333-179번지 일대                                                                                                                                          | 주민센터  | 60%<br>이하  | 200%<br>이하    | 건축법에<br>따름     |    |  |
|    | 주택의<br>규모 및<br>규모별<br>건설비용      |                  | ○주택공급계획 : 1,213세대 (임대주택 포함)<br>※ 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 동법 시행령 제9조 주택의 규모 및 건설비용 적용 |           |                                                                                                                                                              |       |            |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 구 분                                                                              |           | 세 대 수                                                                                                                                                        |       | 비 율(%)     |               | 비 고            |    |  |
|    |                                 |                  | 합 계                                                                              |           | 1,213                                                                                                                                                        |       | 100.0      |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 전용60㎡이하                                                                          |           | 696                                                                                                                                                          |       | 57.4       |               | 임대183세대 포함     |    |  |
|    |                                 |                  | 전용60㎡초과~85㎡이하                                                                    |           | 449                                                                                                                                                          |       | 37.0       |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 전용85㎡초과                                                                          |           | 68                                                                                                                                                           |       | 5.6        |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | ○건설면적 비율<br>- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비용 : 전체세대수의 94.4%                                 |           |                                                                                                                                                              |       |            |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 심의완화 사항                                                                          |           | ■ 기부채납비율 완화(20%→17%)<br>- 관련근거 : 공동주택 건립관련 용도지역 관리등 업무처리지침(2007.4.25)<br>■ 허용용적률 상향값(β) 8% 적용(에너지효율등급 1등급, 녹색건축인증 우수등급)<br>- 관련근거 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 |       |            |               |                |    |  |
|    | 건축물의<br>건축선에<br>관한<br>계획        | 건축선에<br>관한<br>계획 |                                                                                  |           | ■ 건축법 등 관계 법규에 의함                                                                                                                                            |       |            |               |                |    |  |
| 변경 | 신당<br>제8구역<br>주택<br>재개발<br>정비사업 | 58,651.3         | 택지1-1                                                                            | 17,102    | 신당동<br>321번지 일대                                                                                                                                              | 공동주택  | 60%<br>이하  | 244.63%<br>이하 | 90m이하          |    |  |
|    |                                 |                  | 택지1-2                                                                            | 20,267    | 신당동<br>313-70번지 일대                                                                                                                                           |       |            |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 택지1-3                                                                            | 7,815     | 신당동<br>333-185번지 일대                                                                                                                                          |       |            |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 공공청사<br>(주민센터)                                                                   | 1,306     | 신당동<br>333-179번지 일대                                                                                                                                          | 주민센터  | 60%<br>이하  | 200%<br>이하    | 건축법에<br>따름     |    |  |
|    | 주택의<br>규모 및<br>규모별<br>건설비용      |                  | ○주택공급계획 : 1,159세대 (임대주택 포함)<br>※ 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 동법 시행령 제9조 주택의 규모 및 건설비용 적용 |           |                                                                                                                                                              |       |            |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 구 분                                                                              |           | 세 대 수                                                                                                                                                        |       | 비 율(%)     |               | 비 고            |    |  |
|    |                                 |                  | 합 계                                                                              |           | 1,159                                                                                                                                                        |       | 100.0      |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 전용60㎡이하                                                                          |           | 608                                                                                                                                                          |       | 52.5       |               | 임대176세대 포함     |    |  |
|    |                                 |                  | 전용60㎡초과~85㎡이하                                                                    |           | 458                                                                                                                                                          |       | 39.5       |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 전용85㎡초과                                                                          |           | 93                                                                                                                                                           |       | 8.02       |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | ○건설면적 비율<br>- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비용 : 전체세대수의 92%                                   |           |                                                                                                                                                              |       |            |               |                |    |  |
|    |                                 |                  | 심의완화 사항                                                                          |           | ■ 기부채납비율 완화(20%→17%)<br>- 관련근거 : 공동주택 건립관련 용도지역 관리등 업무처리지침(2007.4.25)<br>■ 허용용적률 상향값(β) 8% 적용(에너지효율등급 1등급, 녹색건축인증 우수등급)<br>- 관련근거 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 |       |            |               |                |    |  |
|    | 건축물의<br>건축선에<br>관한<br>계획        | 건축선에<br>관한<br>계획 |                                                                                  |           | ■ 건축법 등 관계 법규에 의함                                                                                                                                            |       |            |               |                |    |  |

3) 공공시설(공공청사) 조성계획(변경없음)

| 구 분 |              | 내 용              | 비 고                                                                     |
|-----|--------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 기정  | 기부채납<br>시설용도 | 공공청사<br>(주민자치센터) | - 대지면적 : 1,306.0㎡<br>- 건축면적 : 2,235.0㎡                                  |
|     | 건 축 비        | 2,352,000원/㎡     | - 서울특별시, 2015 공공건축물 건립 공사비 책정 등<br>가이드라인 동청사(주민자치센터)                    |
|     | 설치비용         | 5,256,720,000원   | - 설치비용 : 설치비용 기준(건축비) × 건축면적                                            |
|     | 부지가액         | 5,196,000원/㎡     | - 개별공시지가 : 2,598,000원/㎡<br>(2017년 1월 기준, 주변필지 평균)<br>- 부지가액 : 개별공시지가 2배 |
|     | 환 산<br>부지면적  | 1,011.69㎡        | - 환산부지면적 : 설치비용 ÷ 부지가액                                                  |
|     | 제공면적         | 2,317.69㎡        | - 총 기부채납 면적 : 대지면적 + 환산부지면적                                             |

- 이 하 여 백 -

## 4) 개발가능용적을 산정(변경없음)

| 구 분  | 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 비 고                                                                            |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 산출근거 | - 서울시 재개발 기본계획상의 계획용적률 : 210 %<br>- 정비계획 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α)<br>※ α(순부담율) : 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적×100<br>허용용적률 : 계획용적률 + β<br>공공시설부지 제공면적(순부담) :<br>- 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지<br>- 대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적<br>β : 서울시 건축위원회 공동주택 심의기준에 의한 용적률 상향 값<br>※ 학교시설면적은 구역의 획지와 대토한 면적으로 면적산정에서 제외 |                                                                                |
| 변경   | 구역면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 58,651.3 (A)                                                                   |
|      | 택지(공동주택)면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 45,184.0                                                                       |
|      | 학 교                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 470.0 (B)                                                                      |
|      | 새로 설치하는<br>기반시설면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 소 계 12,997.3 (C)                                                               |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 공원/녹지 3,699.3                                                                  |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 공공청사(동사무소) 1,306.0                                                             |
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 도 로 7,992.0                                                                    |
|      | 새로 설치하는 기반시설내 국공유지(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3,403.29 (D)                                                                   |
|      | 대지(획지)내 용도폐지되는<br>기존 기반시설 국공유지 면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6,360.52 (E)                                                                   |
|      | (순부담) 공공시설부지 제공면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3,233.49 (F)=(C)-(D)-(E)                                                       |
|      | 공공시설 건축물 환산부지면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1,011.69 (G)                                                                   |
|      | 공공시설부지 제공 후 대지면적(㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 45,184.0 (H)=(A)-(B)-(C)                                                       |
| 변경   | 순부담율(α)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 9.40 % [(F)+(G)]/(H)×100                                                       |
|      | 심의기준<br>상향값(β)                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 녹색건축물 에너지효율등급<br>8.0 %<br>에너지효율등급<br>1등급<br>녹색건축인증<br>우수등급                     |
|      | 정비계획<br>용적률                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | - 정비계획 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α)<br>= (210% + 8%) × (1 + 1.3 × 9.40%) = 244.63% |

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

## 사. 정비사업 시행계획(변경)

| 구분 | 시 행 방 법 | 시<br>예<br>정<br>시<br>기 | 사업시행예정자                    | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수 | 비 고 |
|----|---------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|-----|
| 기정 | 전면 재개발  | 구역지정일로부터<br>4년 이내     | 신당 제8구역<br>주택재개발<br>정비사업조합 | 증)59세대                |     |
| 변경 | 전면 재개발  | 구역지정일로부터<br>4년 이내     | 신당 제8구역<br>주택재개발<br>정비사업조합 | 증) 5세대                |     |

※ 변경사유 : 주택건립 세대수 및 임대주택 세대수 변경

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

자. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(변경없음)

- 해 당 사 항 없 음 -

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

1) 정비구역의 주택밀실 현황(변경없음)

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(변경)

| 구 분 | 계                                             | 분양    | 임대주택  | 비 고 |
|-----|-----------------------------------------------|-------|-------|-----|
| 기정  | 합 계                                           | 1,213 | 1,030 | 183 |
|     | 소계                                            | 696   | 513   | 183 |
|     | 60㎡ 이하                                        | -     | -     | -   |
|     | 30㎡이하<br>30㎡초과<br>~ 50㎡이하<br>50㎡초과<br>~ 60㎡이하 | 269   | 99    | 170 |
|     | 60㎡초과<br>~ 85㎡이하                              | 427   | 414   | 13  |
|     | 85㎡ 초과                                        | 449   | 449   | -   |
|     | 소계                                            | 68    | 68    | -   |
|     | 85㎡ 초과                                        | 68    | 68    | -   |
|     | 135㎡초과                                        | -     | -     | -   |
|     | 합 계                                           | 1,159 | 983   | 176 |
|     | 소계                                            | 608   | 432   | 176 |
| 변경  | 60㎡ 이하                                        | -     | -     | -   |
|     | 30㎡이하<br>30㎡초과<br>~ 50㎡이하<br>50㎡초과<br>~ 60㎡이하 | 282   | 125   | 157 |
|     | 60㎡초과<br>~ 85㎡이하                              | 326   | 307   | 19  |
|     | 85㎡ 초과                                        | 458   | 458   | -   |
|     | 소계                                            | 93    | 93    | -   |
|     | 85㎡ 초과                                        | 93    | 93    | -   |
|     | 135㎡초과                                        | -     | -     | -   |
|     | 합 계                                           | 1,159 | 983   | 176 |
|     | 소계                                            | 608   | 432   | 176 |
|     | 60㎡ 이하                                        | -     | -     | -   |
|     | 30㎡이하<br>30㎡초과<br>~ 50㎡이하<br>50㎡초과<br>~ 60㎡이하 | 282   | 125   | 157 |
|     | 60㎡초과<br>~ 85㎡이하                              | 326   | 307   | 19  |
|     | 85㎡ 초과                                        | 458   | 458   | -   |
|     | 소계                                            | 93    | 93    | -   |
|     | 85㎡ 초과                                        | 93    | 93    | -   |
|     | 135㎡초과                                        | -     | -     | -   |

※ 변경사유 : 주택건립 세대수 및 임대주택 세대수 변경

- 카. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)  
타. 재개발 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

| 구분 | 건립위치                            | 부지면적<br>(㎡)   | 동 수 | 세대수 | 세대규모             |      | 비 고                  |
|----|---------------------------------|---------------|-----|-----|------------------|------|----------------------|
|    |                                 |               |     |     | 전용면적(㎡)          | 세대수  |                      |
| 기정 | 서울시 중구<br>신당동<br>313-70번지<br>일대 | 택지 1-2에<br>포함 | 2   | 183 | 30㎡초과 ~<br>40㎡미만 | 90세대 | 전체세대수의<br>15.09%     |
|    |                                 |               |     |     | 40㎡초과 ~<br>50㎡미만 | 80세대 |                      |
|    |                                 |               |     |     | 50㎡초과            | 13세대 |                      |
| 변경 | 서울시 중구<br>신당동<br>313-70번지<br>일대 | 택지 1-2에<br>포함 | 2   | 176 | 30㎡초과 ~<br>40㎡미만 | 74세대 | 전체세대수<br>의<br>15.19% |
|    |                                 |               |     |     | 40㎡초과 ~<br>50㎡미만 | 83세대 |                      |
|    |                                 |               |     |     | 50㎡초과            | 19세대 |                      |

※ 변경사유 : 주택건립 세대수 및 임대주택 세대수 변경

- 파. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(변경없음)  
하. 환경성 검토결과(변경없음)  
거. 기존수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정  
가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

| 구분 | 정비사업 명칭              | 위치                          | 면적(㎡)    |     |          | 비고 |
|----|----------------------|-----------------------------|----------|-----|----------|----|
|    |                      |                             | 기정       | 증·감 | 변경후      |    |
| 기정 | 신당 제8구역<br>주택재개발정비사업 | 서울특별시<br>중구 신당동 321번지<br>일대 | 58,651.3 | -   | 58,651.3 | -  |

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정  
가. 용도지역 결정조서(변경없음)

| 구 분       | 면 적(㎡)   |     |          | 비율(%) | 비 고 |
|-----------|----------|-----|----------|-------|-----|
|           | 기 정      | 증·감 | 변경후      |       |     |
| 합 계       | 58,651.3 | -   | 58,651.3 | 100.0 |     |
| 제2종일반주거지역 | 58,651.3 | -   | 58,651.3 | 100.0 |     |

- 나. 도시계획시설 결정조서(변경없음)  
1) 도로(변경없음)

| 구<br>분 | 구 모 |    |    |           | 기능       | 연장<br>(m) | 기 점     | 종 점     | 사용형태 | 주 요<br>경과지 | 최 초<br>결정일           | 비 고 |
|--------|-----|----|----|-----------|----------|-----------|---------|---------|------|------------|----------------------|-----|
|        | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |           |         |         |      |            |                      |     |
| 기정     | 중로  | 3  | 4  | 12        | 국지<br>도로 | 95        | 333-293 | 333-185 | 일반도로 | -          | -                    | -   |
|        | 중로  | 3  | 5  | 12        | 국지<br>도로 | 69        | 333-244 | 333-350 | 일반도로 | -          | -                    | -   |
|        | 소로  | 3  | 7  | 6         | 국지<br>도로 | 11        | 333-253 | 333-253 | 일반도로 | -          | -                    | -   |
|        | 소로  | 3  | 8  | 6         | 국지<br>도로 | 11        | 333-285 | 333-257 | 일반도로 | -          | -                    | -   |
|        | 소로  | 3  | 9  | 6         | 국지<br>도로 | 47        | 333-119 | 333-4   | 일반도로 | -          | -                    | -   |
|        | 중로  | 2  | 12 | 15~<br>25 | 보조<br>간선 | 1,588     | 신당동광장   | 금호동고개   | 일반도로 | -          | 총고722호<br>(36.12.26) | -   |
|        | 중로  | 2  | -  | 15        | 집산<br>도로 | 208       | 313-8   | 333-405 | 일반도로 | -          | 건고768호<br>(64.1.24)  | -   |
|        | 중로  | 3  | -  | 12        | 국지<br>도로 | 206       | 330-407 | 333-187 | 일반도로 | -          | 건고768호<br>(64.1.24)  | -   |
|        | 소로  | 3  | 26 | 6         | 국지<br>도로 | 74        | 333-513 | 842-6   | 일반도로 | -          | 건고768호<br>(64.1.24)  | -   |
|        | 중로  | 3  | 2  | 12        | 국지<br>도로 | 249       | 314-56  | 333-710 | 일반도로 | -          | 건고768호<br>(64.1.24)  | -   |
|        | 소로  | 2  | 7  | 8         | 국지<br>도로 | 511       | 333-710 | 333-107 | 일반도로 | -          | 건고768호<br>(64.1.24)  | -   |
|        | 중로  | 3  | 3  | 12        | 국지<br>도로 | 166       | 333-187 | 333-814 | 일반도로 | -          | 중고4호<br>(99.2.4)     | -   |

- 2) 공원·녹지 등(변경없음)

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분 | 위 치                    | 면적(㎡) |    |       | 최초<br>결정일                          | 비고 |
|----|-----|--------|------------------------|-------|----|-------|------------------------------------|----|
|    |     |        |                        | 기정    | 변경 | 변경후   |                                    |    |
| 기정 | 공원  | 어린이공원  | 중구 신당동<br>333-191번지 일대 | 3,096 | -  | 3,096 | 서울시고시<br>제2010-91호<br>(2010.03.18) |    |
|    | 공원  | 소공원(1) | 중구 신당동<br>330-342번지 일대 | 290   | -  | 290   | 서울시고시<br>제2010-91호<br>(2010.03.18) |    |
|    | 공원  | 소공원(2) | 중구 신당동<br>330-258번지 일대 | 313.3 | -  | 313.3 | 서울시고시<br>제2010-91호<br>(2010.03.18) |    |

3) 학교(변경없음)

| 구분 | 시설명  | 시설의 세분 | 위 치                | 면적(㎡)  |    |        | 최초 결정일 | 비고 |
|----|------|--------|--------------------|--------|----|--------|--------|----|
|    |      |        |                    | 기정     | 변경 | 변경후    |        |    |
| 기정 | 청구초교 | 초등학교   | 서울시 중구 신당동 330-2번지 | 21,026 | -  | 21,026 | -      |    |

4) 공공청사(변경없음)

| 구분 | 시설명  | 시설의 세분 | 위 치                 | 면적(㎡) |    |       | 최초 결정일                       | 비고 |
|----|------|--------|---------------------|-------|----|-------|------------------------------|----|
|    |      |        |                     | 기정    | 변경 | 변경후   |                              |    |
| 기정 | 공공청사 | 주민센터   | 중구 신당동 333-179번지 일대 | 1,306 | -  | 1,306 | 서울시고시 제2010-91호 (2010.03.18) |    |

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

| 구분 | 구역 구분               |          | 획 지    |                  |         | 비고   |
|----|---------------------|----------|--------|------------------|---------|------|
|    | 명 칭                 | 면 적 (㎡)  | 명 칭    | 위 치              | 면 적 (㎡) |      |
| 기정 | 신당 제8구역 주택 재개발 정비사업 | 58,651.3 | 택지 1-1 | 신당동 321번지 일대     | 17,102  | 공동주택 |
|    |                     |          | 택지 1-2 | 신당동 313-70번지 일대  | 20,267  | 공동주택 |
|    |                     |          | 택지 1-3 | 신당동 333-185번지 일대 | 7,815   | 공동주택 |
|    |                     |          | 공공청사   | 신당동 333-179번지 일대 | 1,306   | 주민센터 |

나. 건축물의 용도·용적률·높이에 관한 결정조서(변경없음)

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

| 구 분 | 획 지    | 용 도           | 비 고       |
|-----|--------|---------------|-----------|
| 기정  | 택지 1-1 | 공동주택 및 부대복리시설 | 주된용도-공동주택 |
|     | 택지 1-2 |               |           |
|     | 택지 1-3 |               |           |
|     | 공공청사   | 주민센터 및 편의시설   | 주된용도-공공청사 |

2) 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서

가) 건폐율 계획(변경없음)

| 구 분 | 지 역                                | 건 폐 율               | 비 고 |
|-----|------------------------------------|---------------------|-----|
| 기정  | 택지 1-1<br>택지 1-2<br>택지 1-3<br>공공청사 | 제2종일반주거지역<br>60% 이하 |     |

나) 용적률 계획(변경없음)

| 구 분 |        | 용 적 륜   |         |         | 비 고<br>(정비계획) |
|-----|--------|---------|---------|---------|---------------|
|     |        | 기준용적률   | 허용용적률   | 상한용적률   |               |
| 기정  | 택지 1-1 | 210% 이하 | 220% 이하 | 250% 이하 | 허용 218.0%     |
|     | 택지 1-2 |         |         |         | 상한 244.63%    |
|     | 택지 1-3 |         |         |         |               |
|     | 공공청사   | 200% 이하 | 200% 이하 | 200% 이하 |               |

- 허용용적률 인센티브 사항(변경없음)

| 구분 | 인센티브                               |           |         | 비 고  |
|----|------------------------------------|-----------|---------|------|
|    | 에너지 효율등급 1등급<br>녹색건축 인증 우수등급<br>8% | 신재생에너지 공급 | 지능형 건축물 |      |
| 기정 |                                    | -         | -       | 총 8% |

- 상한용적률 완화사항(변경없음)

| 구분 | 용적률 완화    |         | 비 고      |
|----|-----------|---------|----------|
|    | 공공시설 기부채납 | 소형주택 건설 |          |
| 기정 | 26.63%    | -       | 총 26.63% |

다) 높이계획(변경없음)

| 구분 | 지 역    | 높 이                 | 비고      |
|----|--------|---------------------|---------|
| 기정 | 택지 1-1 | 제2종일반주거지역<br>90m 이하 |         |
|    | 택지 1-2 |                     |         |
|    | 택지 1-3 |                     |         |
|    | 공공청사   | 제2종일반주거지역           | 건축법에 따름 |

3) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

| 구분 | 적용위치  | 계획내용               | 비고 |
|----|-------|--------------------|----|
| 기정 | 건축한계선 | -<br>건축법등 관계법규에 의함 |    |

다. 기타사항에 관한 결정조서(변경)

1) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

| 구 분  | 계 획 내 용                                                                                                                | 비 고 |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 도시경관 | - 충분한 녹지를 확보하여 쾌적한 자연경관을 조성<br>- 기존 경사지 자연환경 보전을 위하여 자연스런 level 차이를 이용한 단지를 조성<br>- 주변 지역과 조화를 이루는 skyline 형상으로 도시경관개선 |     |
| 환경보전 | - 개발밀도 및 세대수 증가로 부족해지기 쉬운 공원 및 녹지공간을 계획적으로 조성 확보<br>- 대지 level 차를 이용하여 주차장을 데크화하고 지상은 공원 및 녹지 공간으로 확보                  |     |
| 재난방지 | - 기존 도로 확폭 및 신설을 통한 대상 부지 및 인근 부지를 도로망으로 연결하여 화재발생 및 비상시 재난으로부터 안전성 확보<br>- 건축물 및 기타구조물을 내화구조로 하여 방재성 향상               |     |

2) 재개발 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

| 구 분 |               | 전체세대수 | 전체비율   | 임대주택 |       |               |
|-----|---------------|-------|--------|------|-------|---------------|
|     |               |       |        | 세대수  | 대비 비율 | 임대주택<br>대비 비율 |
| 기정  | 합 계           | 1,213 | 100.0% | 183  | 15.1% | 100.0%        |
|     | 60㎡이하         | 696   | 57.4%  | 183  | 15.1% | 100.0%        |
|     | 40㎡이하         | 189   | 15.5%  | 90   | 7.4%  | 49.2%         |
|     | 40㎡초과~50㎡이하   | 80    | 6.6%   | 80   | 6.6%  | 43.7%         |
|     | 50㎡초과~60㎡이하   | 427   | 35.2%  | 13   | 1.1%  | 7.1%          |
|     | 60㎡초과 ~ 85㎡이하 | 449   | 37.0%  | -    | -     | -             |
|     | 85㎡초과         | 68    | 5.6%   | -    | -     | -             |
| 변경  | 합 계           | 1,159 | 100.0% | 176  | 15.2% | 100.0%        |
|     | 60㎡이하         | 608   | 52.5%  | 176  | 15.2% | 100.0%        |
|     | 40㎡이하         | 147   | 12.7%  | 74   | 6.4%  | 42.0%         |
|     | 40㎡초과~50㎡이하   | 135   | 11.7%  | 83   | 7.2%  | 47.2%         |
|     | 50㎡초과~60㎡이하   | 326   | 28.1%  | 19   | 1.6%  | 10.8%         |
|     | 60㎡초과 ~ 85㎡이하 | 458   | 39.5%  | -    | -     | -             |
|     | 85㎡초과         | 93    | 8.0%   | -    | -     | -             |

※ 변경사유 : 주택건립 세대수 및 임대주택 세대수 변경

3) 환경관리계획(변경없음)

| 검토항목  | 목표기준                     | 준수 여부 | 현황 및 검토결과                                              | 계획예측 및 반영사항                                                     |
|-------|--------------------------|-------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 자연 환경 | 가. 지형지질 및 토양포장           | ○     | • 대부분이 불투수성 포장지역임                                      | • 투수성포장을 38.44% 확보                                              |
|       | 나. 녹지변동 및 녹지체계           | ○     | • 대상지 전체가 평탄하며, 일부경사가 이루어져 있음.                         | • 녹지 및 공원, 수공간 32.18% 계획                                        |
|       | 다. 비오름                   | ○     | • 대상지는 노후 · 불량한 주택 및 상가 등으로 이루어져 있어 녹지공간은 미미한 것으로 조사됨. | • 공사시 터파기 이외의 지형변화는 없을 것으로 판단됨.                                 |
|       | 라. 생태면적                  | ○     | • 비오름유형은 상업 및 업무지, 혼합지, 주거지비오름에 해당됨.                   | • 녹지를 32.18% 확보 (녹지(24.52%), 공원(7.43), 수공간(0.23%))              |
|       | 마. 녹지네트 워크               | ○     | • 현 지형은 불투수성포장지역으로 녹지공간은 미미함.                          | • 상업 및 업무지 비오름에서 주거지 비오름으로 변화될 것으로 예측됨.                         |
| 생활 환경 | 가. 기상                    | ○     | • 서울기상청 => 연평균기온 : 12.6℃                               | • 생태면적을 31.56%로 계획                                              |
|       | 나. 바람                    | ○     | • 연별 평균 풍속은 2.20m/s                                    | • 녹지평가지표 I                                                      |
|       | 다. 일조                    | ○     | • 현재 저층의 주택 및 상가로 이루어져 있어 바람길의 영향은 미미함.                | (녹지면적Ⅲ(21.71%), 녹지모양Ⅲ(9.41) 내부연결성 I (2개이상), 외부연결성 I (2개이상))     |
|       | 라. 휴식 · 여가 공간 및 보행자 친화공간 | ○     | • 8시~16시 : 종4시간 확보<br>• 9시~15시 : 연속2시간 확보              | • 바람길 예측결과, 대부분 0.50 ~ 3.00m/s를 유지하였음.                          |
|       | 마. 경관                    | ○     | • 계획대상지는 저층의 주택 및 상가로 이루어져 있어 주변지역(북측)에 일조의 피해를 주지 않음. | • 녹지공간 확보에 따른 오픈스페이스를 충분히 확보하며, 건축물 일부를 탑상형으로 배치하여바람길을 확보       |
| 환경 오염 | 가. 대기                    | ○     | • 8시~16시 : 종4시간 확보<br>• 9시~15시 : 연속2시간 확보              | • 홍인초등학교 및 신당 7구역 신축 건축물의 일조를 예측함.                              |
|       | 나. 물                     | ○     | • 계획대상지는 저층의 주택 및 상가로 이루어져 있어 주변지역(북측)에 일조의 피해를 주지 않음. | - 홍인초등학교는 수인한도를 모두 만족함.<br>- 신당 7구역 신축건축물의 352세대 중 일조피해는 13세대임. |
|       | 다. 폐기물                   | ○     | • 건축물 철거시 : 102,431.48 ton<br>• 건축물 신축시 : 3,278.42 ton | • 중앙광장, 어린이 놀이터, 공원등을 대상지내에 계획하여 주민들의 활용도를 높임.                  |
|       | 라. 소음·진동                 | ○     | • 공사시 65dB(A) 이하                                       | • 보행자 및 차량의 통행구간을 분리                                            |
|       | 가. 대기                    | ○     | • PM-10(μg/m³) 현황농도 : 50.8μg/m³                        | • 건축물 배치시 주변도로로부터 충분한 이격거리를 두어 개방감을 확보함.                        |
|       | 나. 물                     | ○     | • PM-10(μg/m³) 예측농도 : 51.23~52.23μg/m³                 | • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감                                          |
| 환경 오염 | 다. 폐기물                   | ○     | • 건축물 철거시 : 102,431.48 ton<br>• 건축물 신축시 : 3,278.42 ton | • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감                                          |
|       | 라. 소음·진동                 | ○     | • 공사시 65dB(A) 이하                                       | • 오수발생량감소(431.2㎡/일->475.2)                                      |
|       | 가. 대기                    | ○     | • PM-10(μg/m³) 현황농도 : 50.8μg/m³                        | • 우수유출량감소(2.72->1.41㎡/s)                                        |
|       | 나. 물                     | ○     | • PM-10(μg/m³) 예측농도 : 51.23~52.23μg/m³                 | • 오수처리하는 중앙물재생센터                                                |
|       | 다. 폐기물                   | ○     | • 건축물 철거시 : 102,431.48 ton<br>• 건축물 신축시 : 3,278.42 ton | • 철거전 분리수거를 실시하여 건설폐기물 발생을 최소화함                                 |
|       | 라. 소음·진동                 | ○     | • 공사시 65dB(A) 이하                                       | • 공사장 소음진동 관리지침 준수<br>• 가설방음판넬 설치                               |

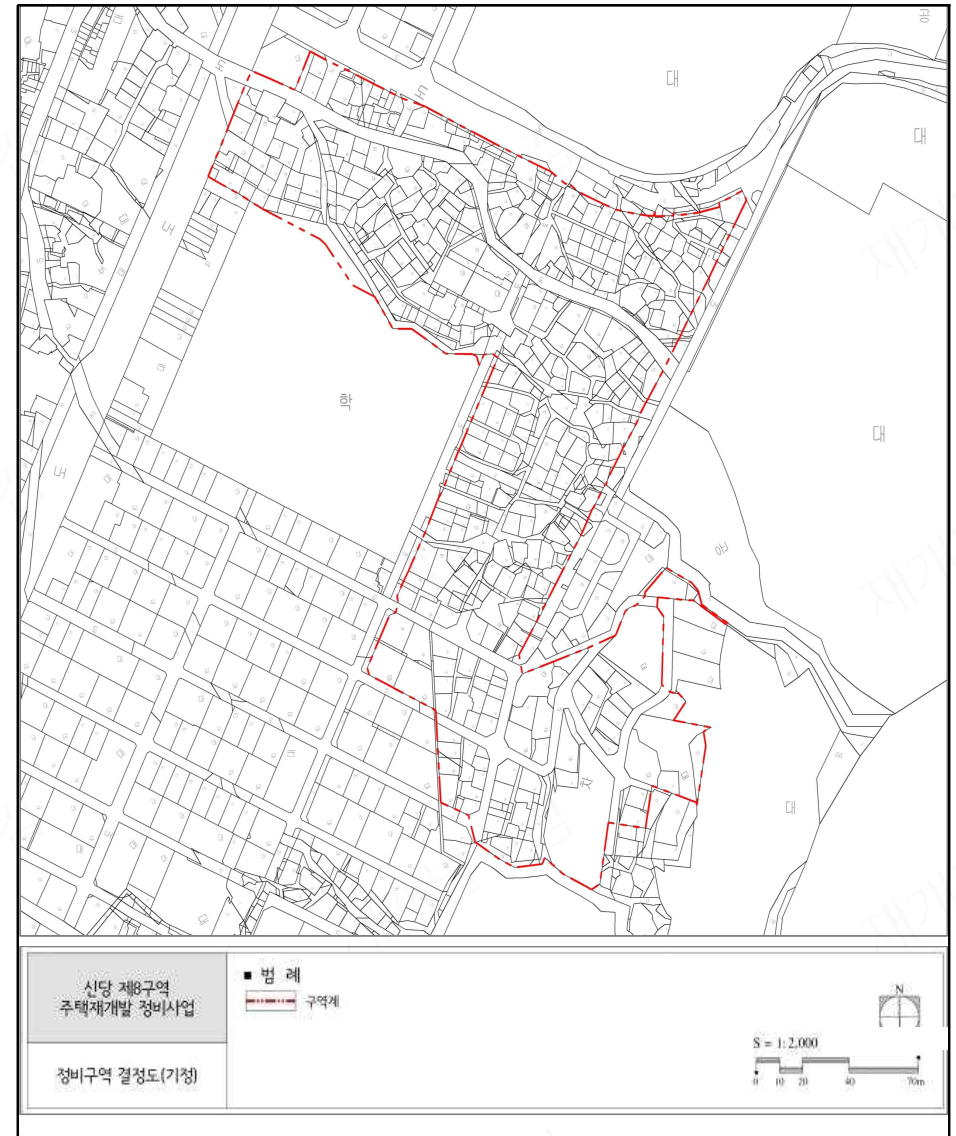
## Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 도시관리계획 결정도(변경없음)
3. 토지이용계획 결정도(변경없음)
4. 정비계획 결정도(변경없음)
5. 도시계획시설 설치 현황도(변경없음)
6. 건축 배치계획도(기정/변경)
7. 지구단위계획 결정도(변경없음)

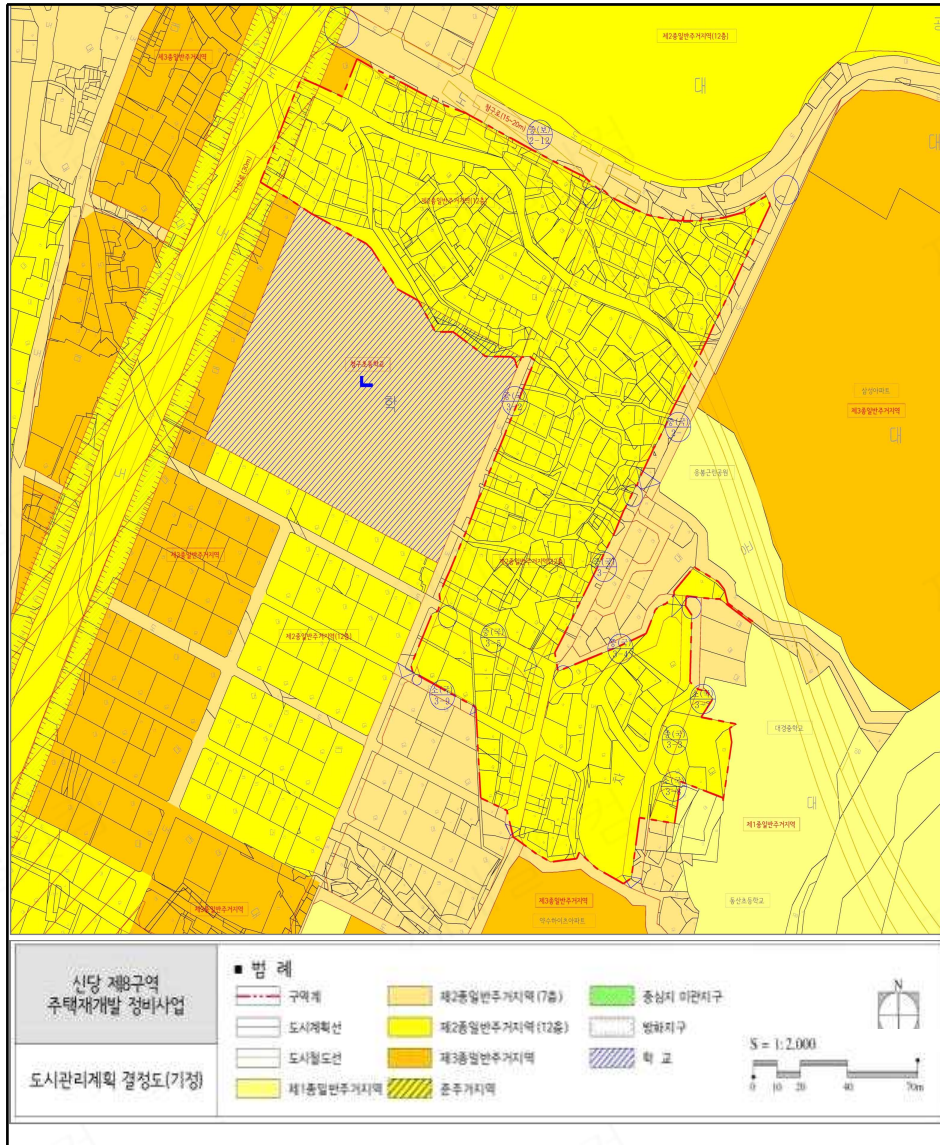
## Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

- Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 중구청 도심정비과 (☎02-3396-5725)에 관련도서를 비치하고 열람

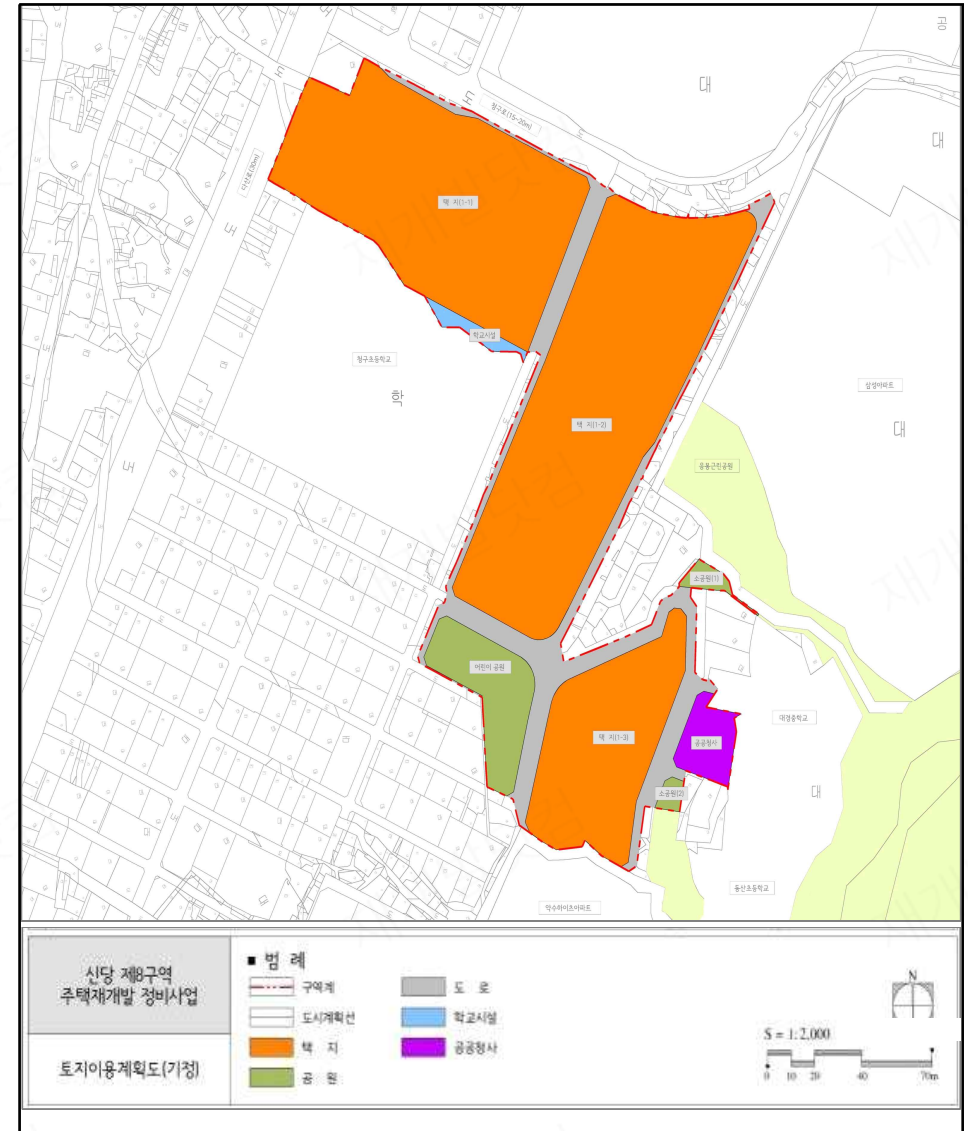
## □ 정비구역 결정도(변경없음)



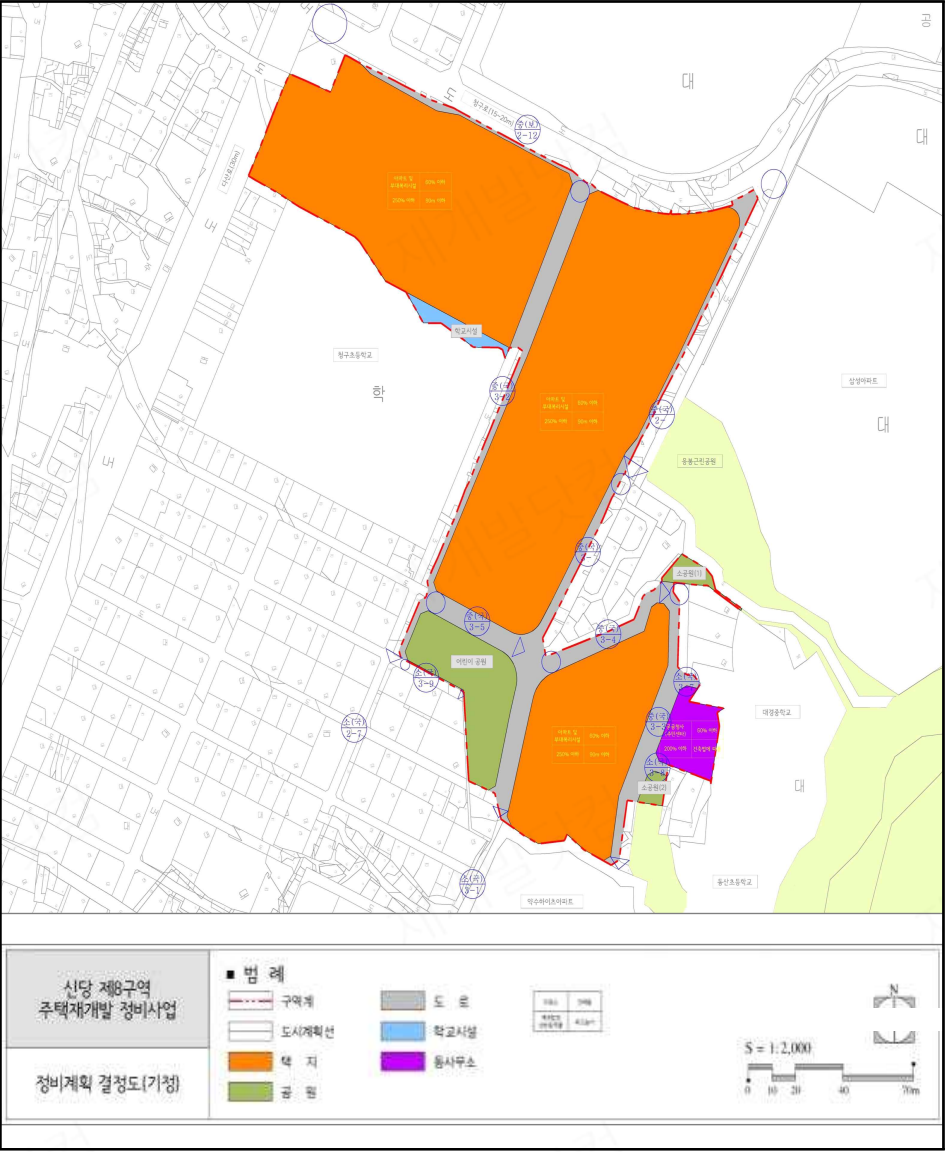
## □ 도시관리계획 결정도(변경없음)



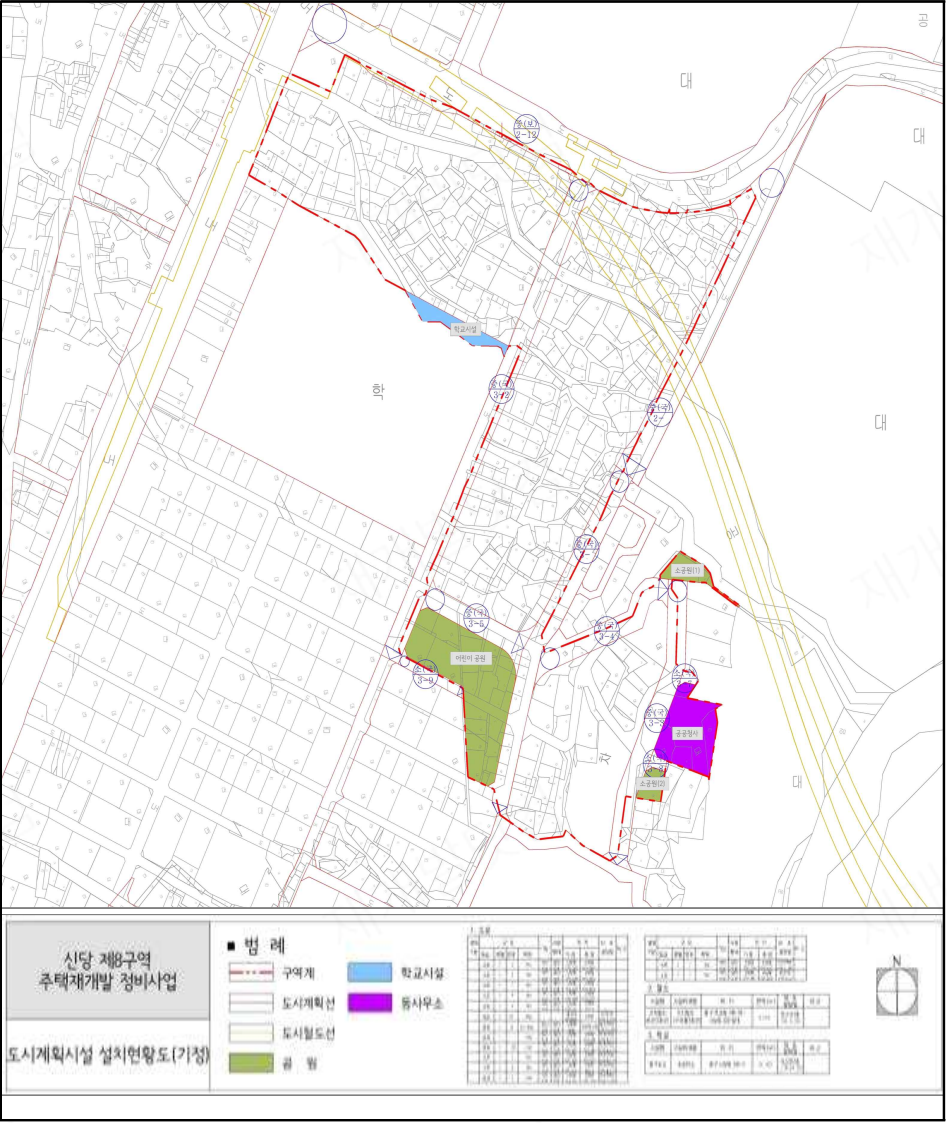
## □ 토지이용계획 결정도(변경없음)



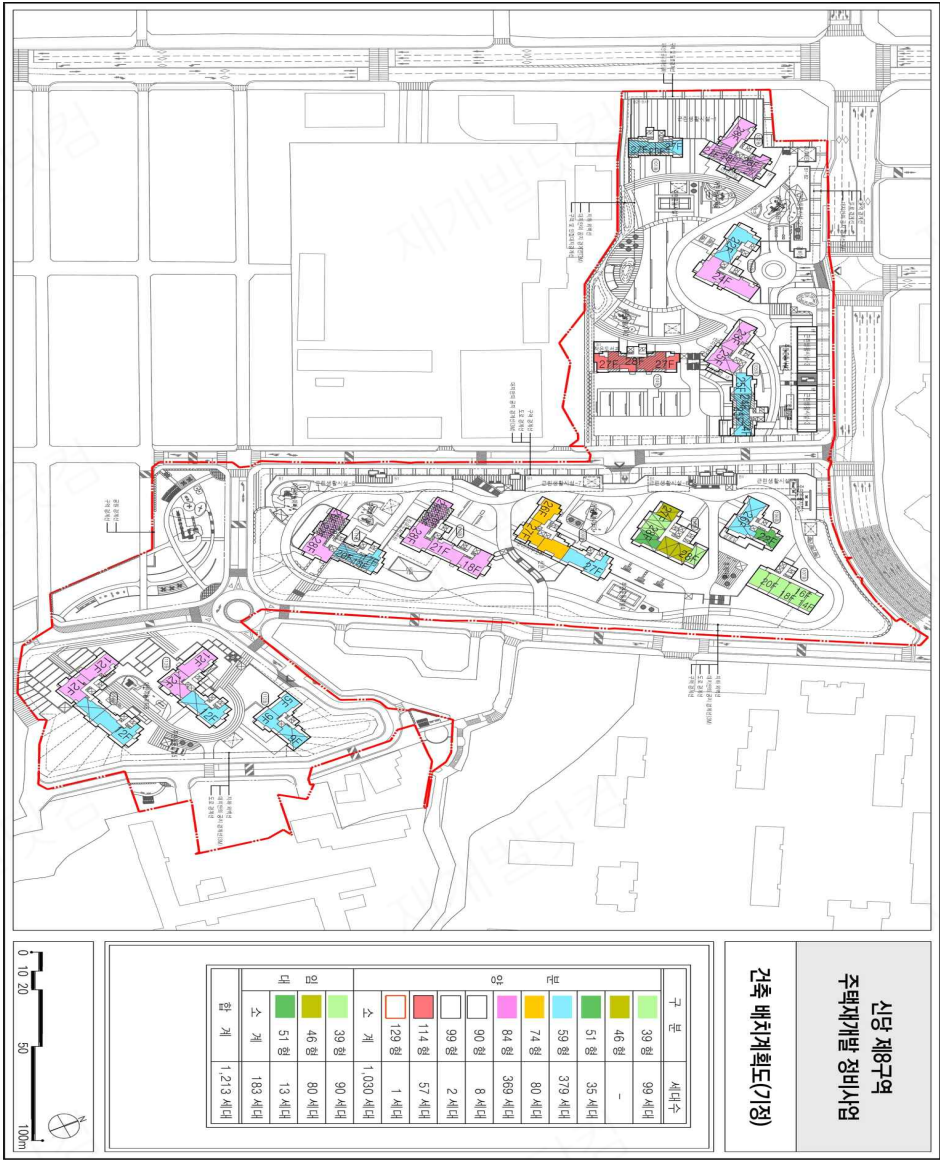
□ 정비계획 결정도(변경없음)



□ 도시계획시설 설치 현황도(변경없음)



□ 건축 배치계획도(기정)



□ 건축 배치계획도(변경)

