

◆ 서울특별시고시 제2019-90호

중구 다산권 성곽마을 관리형 주거환경개선사업 정비구역 지정 및 지형도면고시

중구 신당동 831번지 일대에 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 규정에 의거 관리형 주거환경 개선사업 정비구역을 지정하고, 같은 법 제16조제2항, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

■ 구역지정사유 : 본 대상지는 한양도성에 인접한 성곽마을로서, 주민참여를 통해 역사문화적 마을특성을 보전하고, 노후 주거환경 개선 및 기반시설을 정비하여 주민 삶의 질 향상

2019년 3월 7일
서울특별시장

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭 : 중구 다산권 성곽마을 관리형 주거환경개선사업구역

나. 정비구역 지정조서

구 분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	중구 다산권 성곽마을 관리형 주거환경개선사업	중구 신당동 831번지 일대	-	증) 126,747	126,747	-

■ 정비구역 지정에 대한 심의내용(서울특별시 도시계획위원회) : 수정가결

▶ 수정사항

1. 최대개발규모는 「역사도심 기본계획」(’15.10)의 ‘한양도성 완충구역 건축물 관리기준’에 정합토록 수정(210㎡→330㎡ 이내).

▶ 조건사항

1. 주택개량계획 등 관련 향후 합필 등을 통해 과도한 개발이 되지 않도록 검토할 것.
2. 건축가이드라인은 지역특성을 살릴 수 있도록 세부적인 조건사항의 적정성을 검토할 것.
3. 안전·방재계획 관련 세부적인 사항(CCTV 위치, 하수관거 용량 등)의 조정 필요성을 검토할 것.

다. 정비계획

1) 토지이용계획 결정조서

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			126,747	-	126,747	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계		40,047	-	40,047	31.5	
	도 로	도시계획시설	19,047.3	-	19,047.3	15.0	
		현황도로	8,410	-	8,410	6.6	
	주차장		5,369.9	-	5,369.9	4.2	
	공원 및 녹지		5,794.3	-	5,794.3	4.6	
	공공공지		1,425.5	-	1,425.5	1.1	
	공동이용시설		-	(증)136	136	0.1	
주택용지 (개별건축)			86,700	(감)136	86,564	68.4	

2) 용도지역·지구 결정조서 (변경없음)

(1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	126,747	-	126,747	100.0	-
제1종일반주거지역	99,865.4	-	99,865.4	78.8	-
제2종일반주거지역(7층이하)	26,881.6	-	26,881.6	21.2	

(2) 용도지구 결정조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비 고
기정	①	고도지구	최고고도지구	신당동 일대	2,407,107 (126,506)	서고제93호 (1995.04.06.)	
기정	①	미관지구	일반미관지구	장충체육관 앞~ 터널북측<금호대로>	41,200 (2,531)	서고제381호 (1979.08.30.)	

※ ()는 정비구역 내 사항임.

3) 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

(1) 교통시설

가) 도로 결정조서 (변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	1-1	6	집산 도로	48	신당2동 432-407	신당2동 432-1230	일반 도로	-	중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	-
기정	소로	3	1	6	집산 도로	76	신당2동 432-569	신당2동 432-612	일반 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	2	6	국지 도로	281	신당2동 432-1913	신당2동 432-806	일반 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	3	6	집산 도로	267	신당2동 432-569	신당2동 432-517	일반 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	3	4	특수 도로	96	신당2동 432-1976	신당2동 432-1943	보행자전용 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	4	4	국지 도로	154	신당2동 432-1960	신당2동 432-1805	일반 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	4	4	특수 도로	93	신당2동 432-1924	신당2동 432-552	보행자전용 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	4	6	집산 도로	104	신당2동 432-2204	신당2동 432-569	일반 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	5	4	국지 도로	110	신당2동 432-2211	신당2동 432-488	일반 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	5	4	특수 도로	34	신당2동 432-1901	신당2동 432-1895	일반 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	6	4	국지 도로	24	신당2동 432-1014	신당2동 432-2020	일반 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	6	4	특수 도로	42	신당2동 432-1985	신당2동 432-932	보행자전용 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	7	4	특수 도로	90	신당2동 432-482	신당2동 432-987	보행자전용 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	8	4	특수 도로	38	신당2동 432-577	신당2동 432-1947	보행자전용 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	9	4	특수 도로	98	신당2동 432-1882	신당2동 432-431	보행자전용 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	10	4	특수 도로	38	신당2동 432-424	신당2동 432-422	보행자전용 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	11	4	특수 도로	52	신당2동 432-1541	신당2동 432-1277	보행자전용 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	12	4	특수 도로	28	신당2동 432-1867	신당2동 432-400	보행자전용 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	
기정	소로	3	13	4	특수 도로	184	신당2동 432-376	신당2동 432-1843	보행자전용 도로		중구 고시 제1995-22호 (1995.05.24.)	

※ ()는 정비구역 내 사항임.

(2) 공간시설

가) 공공공지 결정조서 (변경없음)

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	충현 마을마당	-	신당동 432-813	563.0	-	563.0	중구 고시 제2006-13호 (2006.03.16.)	
기정	공공공지	-	신당동 432-1916일대	722.5	-	722.5	중구 고시 제2003-61호 (2003.07.11.)	
기정	신당2동 소규모쉼터	-	신당동 432-1014	140.0	-	140.0	중구 고시 제2005-74호 (2005.11.17.)	

※ ()는 정비구역 내 사항임.

나) 주차장 결정조서 (변경없음)

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	신당동 제7(충현) 공영주차장	노외주차장	신당동 432-462일대	1,974.0	-	1,974.0	중구고시 제2000-20호 (2000.04.28.)	(111면)
기정	신당주거 2-1	노외주차장	신당동 432-540	1,143.0	-	1,143.0	중구고시 제2002-39호 (2002.07.05.)	공원 중복 (24면)
기정	신당2동 공영주차장	노외주차장	신당동 432-1909	1,604.9	-	1,604.9	중구고시 제2010-15호 (2010.03.05.)	(76면)
기정	신당2동 제4(성곽) 공영주차장	노외주차장	신당동 432-2026일대	648.0	-	648.0	중구고시 제1998-35호 (1998.04.15.)	(46면)

※ ()는 정비구역 내 사항임.

다) 공원 및 녹지 결정조서 (변경없음)

구분	시설명	시설의 세 분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	신당2-1 공원	어린이공원	신당동 432-540	1,135.0	-	1,135.0	중구고시 제1999-54호 (1999.07.29.)	주차장 중복
기정	마루공원	어린이공원	신당동 432-1918일대	337.0	-	337.0	중구고시 제1995-22호 (1995.05.16.)	
기정	늘푸른	어린이공원	신당동 432-917	423.0	-	423.0	서울특별시고시 제2005-377호 (2005.12.08.)	
기정	남산3	근린공원	장충동2가 산6-6일원	289,209 (1,869)	-	289,209 (1,869)	서울특별시고시 제2009-19호 (2009.01.15.)	도로 중복
기정	녹지	완충녹지	신당동 823	620.12	-	620.12	서고시 제89호 (1979.04.12.)	
기정	신당제2 재개발녹지	녹지	신당동 826-23	1,410.2	-	1,410.2	건고시 제140호 (1976.08.26.)	

※ ()는 정비구역 내 사항임.

4) 공동이용시설 설치계획 (신설)

구분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	공동이용시설	신당동 432-173	-	증) 136	136	

※ 건물규모, 운영방법 등 설치계획은 추후 서울시 정책에 따라 최종 결정예정임.

5) 건축물의 건축에 관한 계획

(1) 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경 없음)

구분	구 역 구 분		대지 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이/층수	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	중구 다산권 성곽마을 관리형 주거환경개선사업구역	126,747	획지계획 없음		중구 신당동 831일대	주택 등	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	관계 법령에 따름	
주택의 규모 및 규모별 건설비용			●관계 법령에 따름 (단, 최대개발규모는 관련 계획 준용, 「역사도심 기본계획」('15.10)상의 330㎡이내) ※ 성곽마을의 가치와 경관 등을 보호하기 위하여, 대지면적 200㎡이상 신축 행위시 유관부서(중구청 주택과)검토를 통하여 건축위원회 상정 여부 결정							
심의완화 사항			●관계 법령에 따름							

(2) 용도에 관한 계획

구분	적용구역	계획 내용		비 고
불허용도	구역 전체	창고시설	창고, 하역장	
		위험물저장 및 처리시설	주유소 및 석유판매소, 액화가스취급소·판매소 도료류 판매소	
		자동차관련시설	세차장, 차고	

※ 불허용도 외 입지가가능한 업종 중 ①주거지역의 안전성을 위협하는 업종, ②소음, 악취 등 생활환경 오염을 유발하는 업종, ③ 가로변 적치물 등 마을경관을 저해하거나 통행에 불편을 유발하는 업종, ④ 이와 유사한 업종은 정비구역의 정주환경 보호를 위해 「다산권 성곽마을 주민공동체운영회」 및 중구청 주관부서와 사전 협의 권장

(3) 기존 건축물의 정비·개량계획

가) 주택개량 지원계획

대상 건축물	정비·개량계획	지 원 계 획	비 고
593동	별도 지정 없음 (개별 건축, 리모델링 가능)	· 주택개량 직접지원 - 다산권 성곽마을 건축디자인가이드라인 준수 - 임대료 동결, 상태유지 등 지원조건 준수 · 주택개량 융자지원 : 서울특별시 주택개량융자지원제도 적용	중복지원 가능

※ 세부지원조건 등은 서울특별시 관련부서의 지원정책에 따라 결정되며, 달라질 수 있음
(부문별 정비계획 지침 참조 등)

나) 리모델링활성화구역 지정에 관한 계획

구 분	구역명	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	중구 다산권 성곽마을 리모델링활성화구역	중구 신당동 831번지 일대	-	증)126,747	126,747	· 「건축법 시행령」 제6조제1항에 따라 리모델링활성화구역으로 결정, 공고된 경우 적용가능 · 공공부문 사업 '리모델링 활성화구역 지정 및 운영' 참조

※ 결정사유 : 구역내 불리한 건축여건으로 개량되지 못하고 노후화된 건축물이 다수 분포, 리모델링 활성화 구역 지정을 통해 개량이 필요하나, 건축행위가 어려운 건축물의 성능개선을 유도하고, 계획적 관리방안 마련

6) 교통 및 동선처리계획 : 해당사항 없음

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계 획 내 용	비 고
도시경관	◦한양도성의 경관회복을 위한 다산성곽길 전신주지중화, 수목정비 등으로 성곽마을의 도시경관 개선 ◦도로정비를 통해 가로환경 및 보행환경 개선 ◦다산성곽마을 건축디자인가이드라인을 제안하고 주택개량직접지원을 통해 마을의 도시경관을 지속적, 장기적으로 개선 유도	-
환경보전 (생활환경)	◦친환경 염화칼슘 보관함 설치 : 계단, 경사로 등에 친환경 염화칼슘을 사용하여 환경보전 기여 ◦앵커시설 및 개별 건축 시 에너지절감 설비 설치 및 유도 : 빗물저금통, 태양광 설치 유도	-
재난방지 (풍수해)	◦노후하수관 교체 : 마을길조성사업과 연계하여 노후한 하수관 교체 실시(배수시설 통합정비) ◦소화전 설치 : 소방차량 진입이 어려운 장소에 화재방지를 위한 소화전 설치 ◦안전시설 설치 : 골목길 정비사업 추진 시 핸드레일 및 빗물트렌치 설치 (고령자 보행편의 제공 및 배수) ◦경사로 미끄럼방지 포장 : 경사로 그루빙 포장, 겨울철 노면미끄럼 방지 등	-

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

9) 안전 및 범죄예방에 관한 사항(CPTED)

구분	계획내용	계획실행방안
자연 감시	◦보행을 통한 자연감시의 가능성을 높이기 위해 노후 보안등 정비 ◦미러시트, 반사띠 설치 및 369골목지킴이 운영을 통해 범죄심리 위축 ◦건축디자인가이드라인을 통해 가로의 개방성과 가시성을 확보하기 위한 건축물 형태 유도 (담장, 식재, 필로티 등)	◦자연감시의 가능성을 높이기 위해 노후 보안등 정비계획 수립 - 노후보안등 45개 교체
영역성 강화	◦저활용 되거나 방치된 있는 노후 자투리 공간 등을 지역주민을 위한 생활공간으로 조성하여 영역성 강화 ◦골목길 등 주요 지점에 안내판 설치를 통해 보행자 인지성 제고	◦우범지역 및 저활용 공지 등에 지역주민을 위한 간이쉼터 조성(4개소) ◦성곽마을 방향안내 사인, 기타 안전기능을 목적으로 주요 골목길 진입부에 마을 계시판 설치 등
활동의 활성화	◦주민들의 교류 및 활동성 강화를 위한 공동체 활동 확대 ◦주민공동이용시설을 중심으로 한 주민공동체 프로그램 활성화 ◦자투리공지 정비, 공공공지 활용 등을 통해 주민들을 위한 활동공간을 조성	◦우범지대 및 통행이 적은 골목길에 쉼터를 조성하여 활성화 유도(4개소) ◦커뮤니티시설 조성 및 지역 커뮤니티 중심의 방법거점 역할 수행을 통한 활동성 강화
유지 관리	◦공동이용시설의 운영 및 마을 환경의 자체적 유지관리를 실시하여 공공공간/준공공공간의 방치, 노후화를 방지하고 범죄심리를 유발하는 요인 제거	◦주민공동체운영회 구성 및 운영
방법용 CCTV 설치	◦마을 내 주요 교차로 및 우범지역 등 범죄취약지역을 중심으로 감시의 효율성(가시범위, 주변 인지성 등)을 고려하여 CCTV 확충	◦CCTV 총 15개소 추가설치(기존 17개소)
커뮤니티 시설 조성	◦지역 공동체 활동을 위한 공동이용시설을 설치하여 방법거점 역할을 수행할 수 있도록 조성 (성곽길 앵커 시설, 마을학교, 공공공지 활용 공원 등)	◦공동이용시설인 1개소 ◦주민 교육 및 커뮤니티 복합거점인 평화를 만드는 교회 리모델링 조성

10) 주민공동체 활성화 방안

구 분	계 획 내 용
주민공동체 운영회 구성 및 운영	· 마을 관리·운영 및 공동체 활동 주도를 위한 '주민공동체 운영회' 설립 - 정비계획결정 이후 주민 10%이상 동의를 얻어 '주민공동체운영회' 승인예정 (중구청장) · 주민공동체 운영규약 및 주민협정 운영
주민공동체 활성화 방안	· 주민역량 강화를 위해 워크숍 및 주민참여형 사업참여 등 공동체 활동 시행 · 주민공동이용시설 운영 (공공 및 수익프로그램 등) · 주민의견을 수렴하여 공동체 활성화를 위한 프로그램 발굴·운영계획 수립

11) 구역 내 옛길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

보전 및 활용대상		계 획 내 용	비 고
서울 한양도성	사적 제10호	· 성곽의 경관회복 위한 조경계획 및 한양도성 순설길 보행환경 개선 · 한양도성 훼손구간 우회탐방로 조성 · 기존 순성길 주변 녹지대 정비	

※ 문화재와 관련된 인접공간 정비 또는 개발사업 시행시 각 관리부서와 사전협의 필수

12) 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당사항 없음

13) 정비구역 및 주변지역의 주택급수에 관한 사항 : 해당사항 없음

14) 가구 및 획지에 관한 계획 : 해당사항 없음

15) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

16) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

17) 정비사업 시행계획

시행방법	사 업 내 용	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
관리형 주거환경개 선사업	정비기반시설 및 공동이용시설 설치 또는 확대	구역지정 고시일로부터 3년 이내	중구청장	해당없음	
	주택의 보전·정비·개량 및 신축하는 방법	기한없음	토지등소유자		

2. 관계도면 : 붙임참조

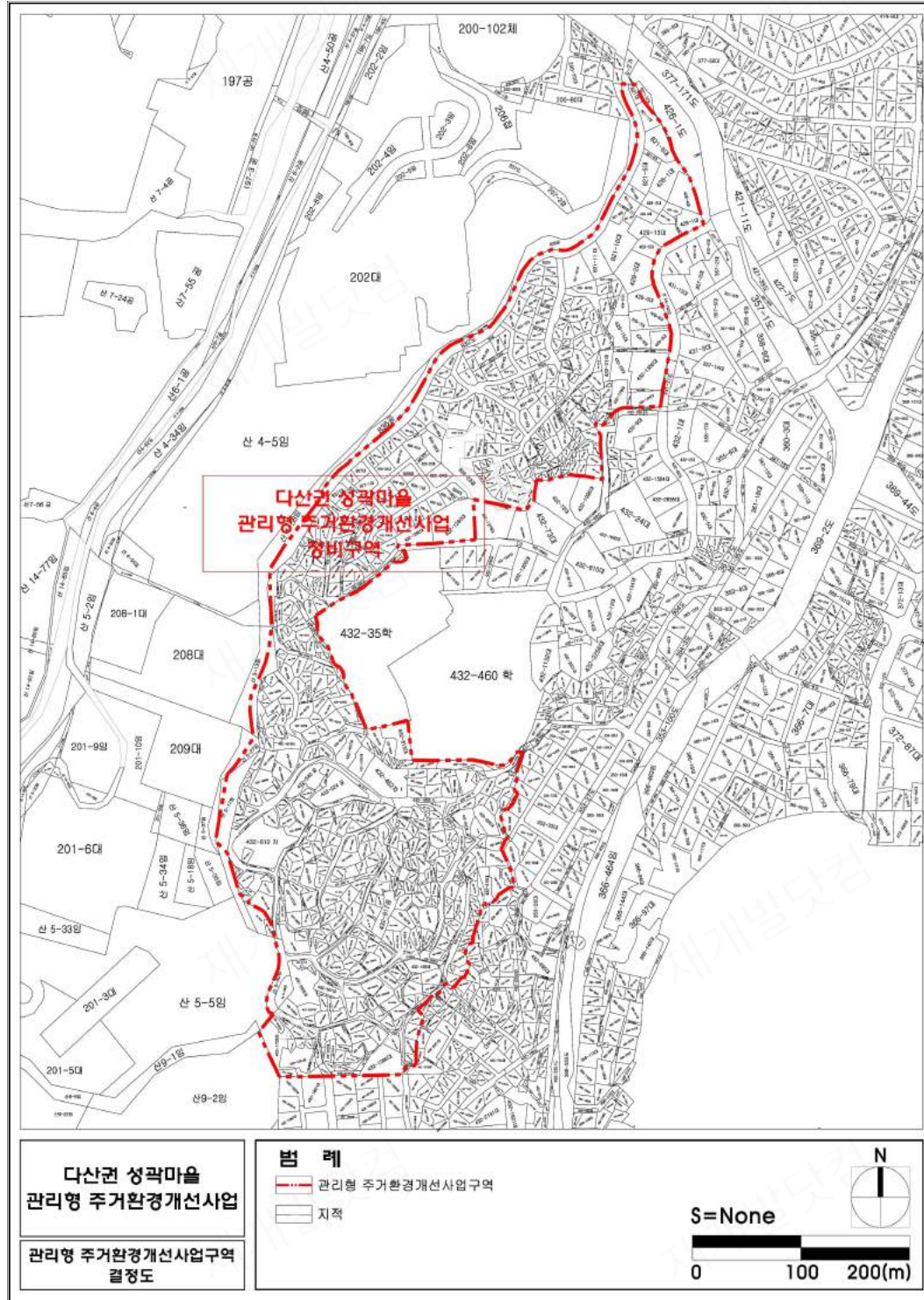
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 고시 관련된 자세한 세부내용은 주민들의 열람편의를 위하여 서울특별시(주거환경개선과) 및 중구(주택과)에 비치하여 열람할 수 있습니다.

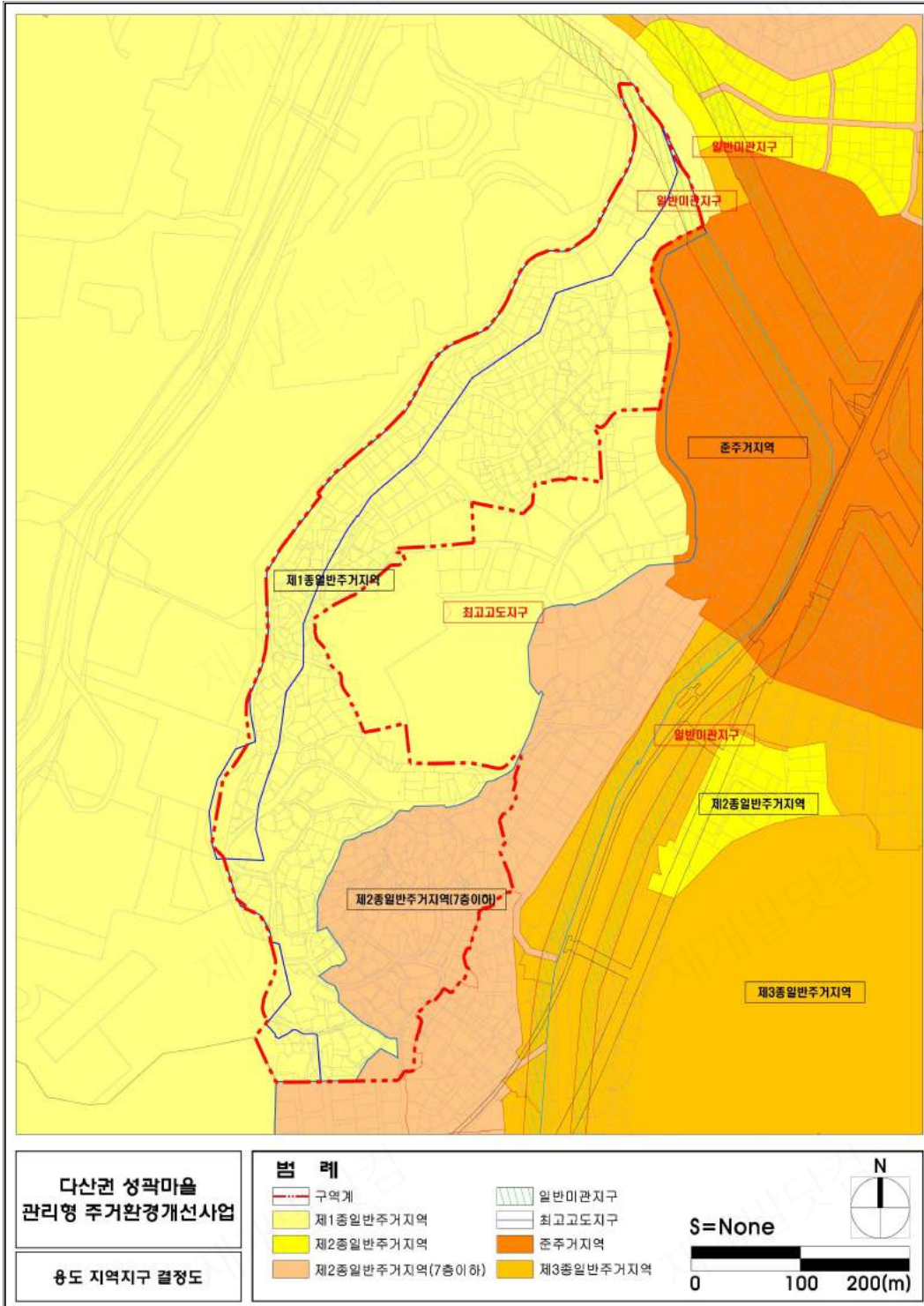
4. 문의처 : 1) 서울특별시청 주거환경개선과(담당자 이수연 / ☎ 02-2133-7257)
2) 중구 주택과(담당자 김동현 / ☎ 02-3396-5723)

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시

■ 정비구역 결정도



■ 용도지역 • 지구에 대한 정비계획 결정도 (변경없음)



■ 도시계획시설 결정도 (변경 없음)

