

● 서울특별시 중구 공고 제2022-633호

신당제10구역(신당동 236-100번지 일대) 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람·공고

서울특별시 중구 신당동 236-100번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제15조제1항 및 같은법 시행령 제13조 규정에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고하며, 본 정비계획 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 내 서울특별시 중구청 도심재생과에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2022년 9월 7일
서울특별시 중구청장

가. 공람기간 : 2022. 9. 7. ~ 2022. 10.12. (30일 이상)

나. 공람장소 : 서울특별시 중구 도심재생과(☎02-3396-5722), 신당동 주민센터 (신당누리센터 3층)

다. 공람내용 : 아래와 같음

I. 도시관리계획 결정(변경)(안)

1. 용도지역·지구 결정(변경)(안) 조서

가. 용도지역 결정(변경)(안) 조서

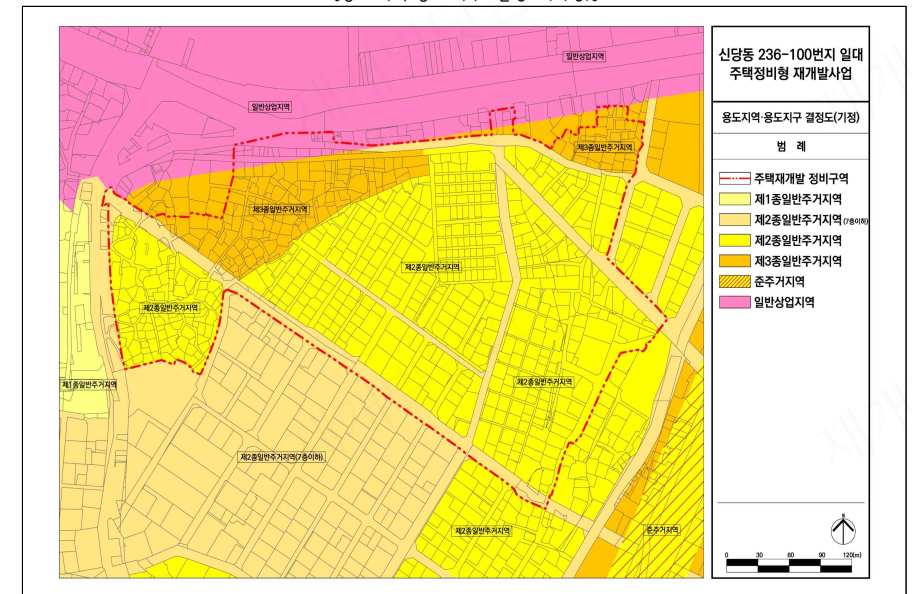
구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
계	64,166.5	-	64,166.5	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	8,099.1	감)2,194.7	5,904.4	9.2	
제2종일반주거지역	44,405.5	감)34,483.7	9,921.8	15.5	
제3종일반주거지역	9,952.0	증)38,009.1	47,961.1	74.7	
일반상업지역	1,709.9	감)1,330.7	379.2	0.6	

■ 변경(안) 사유서

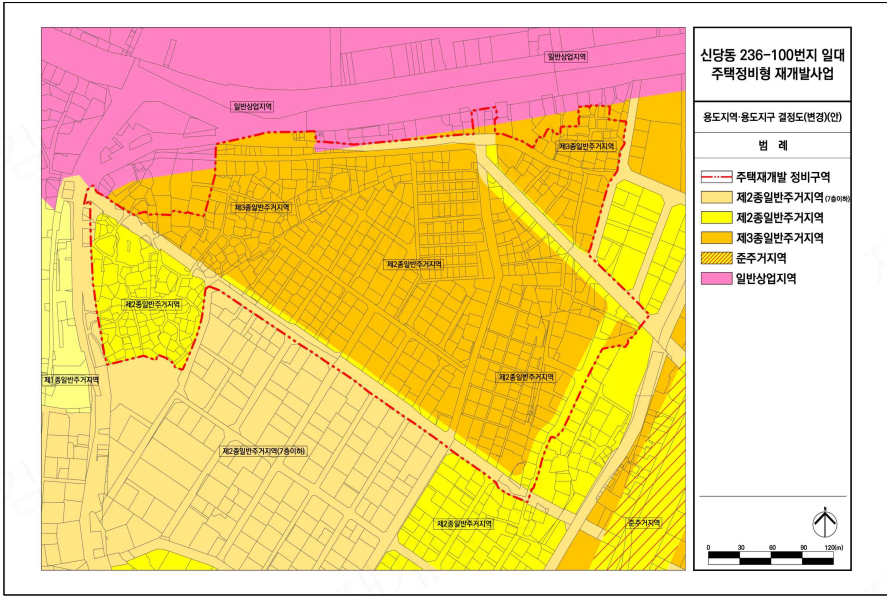
구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
공동주택 (확치1,2,3)	신당동 236-100번지	제2종(7)	제3종	2,194.7	▶ 신당동236-100번지 일대 정비구역은 주변지역과의 정합성을 고려하여 획지는 제3종일반주거지역으로 상향 및 유지하여 계획
		제2종		34,483.7	
		제3종		9,952.0	
		일반상업		1,330.7	
공공시설	일대	제2종(7)	제2종(7)	5,904.5	▶ 공공시설은 현재 용도지역 유지
		제2종	제2종	9,921.8	
		일반상업	일반상업	379.1	

나. 용도지구 결정(변경)(안) 조서 : 해당없음

[용도지역·용도지구 결정도(기정)]



[용도지역·용도지구 결정도(기정)]



Ⅱ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정(안) 조서

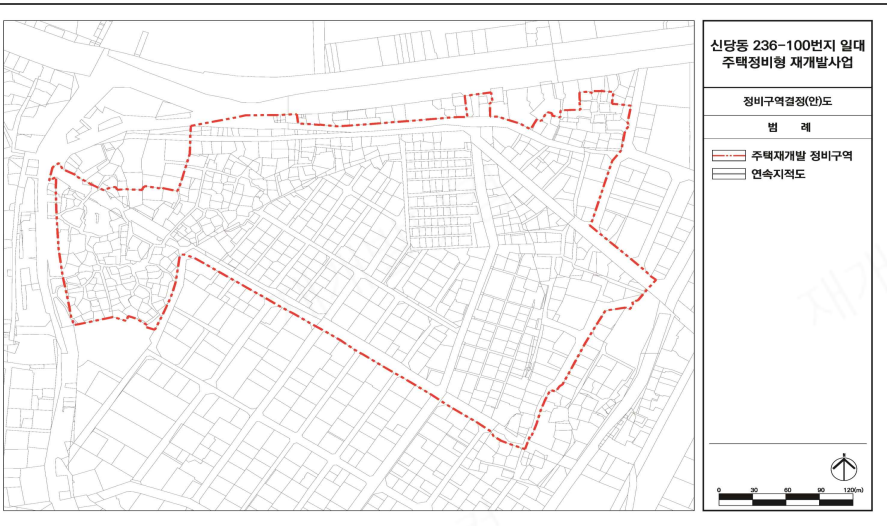
구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	신당제10구역 (신당동236-100번지 일대) 주택정비형 재개발구역	신당동 236-100번지 일대	-	증) 64,166.5	64,166.5	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

■ 정비구역 지정(안) 사유

구분	위 치	내용	사유	비 고
신설	신당제10구역 (신당동236-100번지 일대) 주택정비형 재개발구역	정비구역 지정	▶ 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지 이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

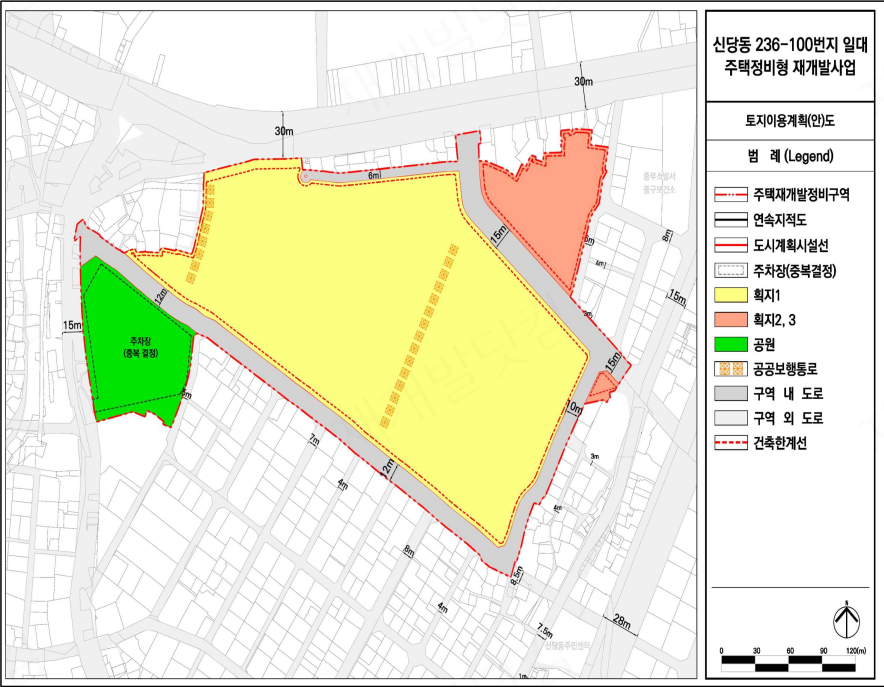
[정비구역결정(안)도]



2. 토지이용계획(안)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	-	증)64,166.5	64,166.5	100.0	
정비기반시설	소계	-	증)16,382.4	16,382.4	25.5
	도로	-	증)10,165.6	10,165.6	15.8
	공원	-	증)6,216.8	6,216.8	9.7
	주차장	-	증)4,580.0	(4,580.0)	-
					건축물 기부채납 (연면적 : 4,000㎡/ 건축물 환산부지 면적 : 1,538㎡)
획지	소계	-	증)47,784.1	47,784.1	74.5
	획지1	-	증)42,193.5	42,193.5	65.8
	획지2	-	증)5,305.6	5,305.6	8.3
	획지3	-	증)285.1	285.1	0.4

[토지이용계획(안)도]



3. 도시계획시설 결정(변경)(안) 조서

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경)(안) 조서

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점			
기정	소로	2	2	8	국지 도로	430 (337)	신당동 300-5	신당동 304-7, 236-222	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	A	12	국지 도로	430 (392)	신당동 300-5	신당동 228-22	일반 도로	-	-	-
신설	중로	2	A	15	국지 도로	140	무학동 77	신당동 247-9	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	A	10	국지 도로	200	신당동 241-13 6	신당동 242-4	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	A	6	국지 도로	118	신당동 233-87	신당동 233-70	일반 도로	-	-	-

※ 연장 내 ()는 신당동236-100번지 일대 주택정비형 재개발정비구역내 수치임

■ 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-2	중로 3-A	▶ 도시계획시설 변경 -도로 확폭 B = 8m → 12m	▶ 재개발사업으로 인한 인구 밀도 및 교통량 및 보행량 증가로 기반시설 도로 확충
-	중로 2-A	▶ 도시계획시설 신설 - 도로 B = 15m	▶ 재개발사업 대상지로 진출입하기 위한 기반시설 도로 확충
-	소로 1-A	▶ 도시계획시설 신설 - 도로 B = 10m	▶ 대상지 주요도로인 중로3-A, 2-A를 연결 시켜주기 위한 기반시설 도로 확충
-	소로 3-A	▶ 도시계획시설 신설 - 도로 B = 6m	▶ 퇴계로변 상업시설에 진출입하기 위한 기반시설 도로 확충

나. 도시계획시설(공원, 주차장) 중복결정(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정 일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	역사 공원	신당동 236-238 번지 일대	-	증) 6,216.8	6,216.8	-	▶ 주차장 중복결정 (4,580.0㎡)
신설	-	주차장	-	신당동 236-238 번지 일대	-	증) 4,580.0	4,580.0	-	▶ 공원 중복결정 (4,580.0㎡) ▶ 입체적(공간적 범위)결정

■ 결정(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공원	▶ 공원 (신설) 증) 6,216.8㎡	▶ 대상지 내 역사공원을 결정하여 신당동의 역사성 유지하며, 지역주민을 위한 전시장 조성 ▶ 공원 조성으로 인한 주민 삶의 질 향상 도모
-	주차장	▶ 주차장(신설) 증) 4,580.0㎡	▶ 지역주민 및 전시장 방문객에게 편의를 제공 ▶ 도시계획시설 주차장으로 결정하여 계획적·체계적으로 관리하고자함

다. 입체적(공간적 범위) 결정(안) 조서

구분	시설명	위치	공간적 범위				최초 결정 일	비고
			구분	기정	변경	변경후		
신설	주차장	신당동 236-2 38번 지 일대	면적 (㎡)	-	증) 9,160.0	9,160.0	-	▶ 지하1층~지상2층 : 공원 내 건축물(전시장) ▶ 지하2층~지하3층 : 공영주차장(연면적 9,160.0㎡) - 지하2층 : 공영주차장(4,580㎡) - 지하3층 : 공영주차장(4,580㎡)
			높이 (층)	-	지하2층 ~ 지하3층	지하2층~지하3층		

※ 단, 입체적 결정되는 지하주차장은 공공에서 조성하며, 지하주차장 연면적은 순부담면적에서 제외함.

■ 입체적(공간적 범위) 결정(안) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
주차장	▶ 입체적 도시계획시설 결정 (지하2층~지하3층)	▶ 공원 내 건축물을 활용한 입체적 개발로 주차장 조성 ▶ 불법주차로 인한 안전사고 및 주민 간 갈등을 해소하고 양질의 주차 공간 제공 ▶ 신당동에 부족한 공공시설 확보를 위하여 공간점 범위 결정 - 지하1층~지상2층 사무실, 오픈자료실 및 전시장 조성 (비도시계획시설) - 지하2층~지하3층 주차장(연면적 : 9,160.0㎡) 공간적 범위 결정

라. 도시계획시설(광장) 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	광장	교통 광장	신당동 226-4번지 일대	4,010.0 (74.6)	감) 74.6	3,935.4 (-)	건고 제1963-431호 (63.07.01.)	-

※ 면적 내 ()는 신당동236-100번지 일대 주택정비형 재개발정비구역내 수치임

■ 변경 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	광장	▶ 광장 면적 축소 A = 4,010.0㎡ → 3,935.4㎡ 감) 74.6㎡	▶ 효율적인 토지이용계획을 위해 대상지 내 포함되는 도시계획시설(광장) 면적 축소

[도시계획시설 결정(기정)도]

