

◆ 서울특별시고시 제2026-211호

신당 제9주택재개발정비구역 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-390호(2010.11.04.)로 정비구역 지정 고시되고, 서울특별시고시 제2020-60호(2020.02.13.)로 정비계획 결정(변경) 고시되고, 서울특별시 중구 고시 제2021-102호(2021.09.01)로 정비계획 결정(경미한 변경) 고시되고, 서울특별시 중구 고시 제2022-105호(2022.11.09.)로 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시된 중구 신당동 432-1008번지 일대 신당 제9주택재개발정비구역에 대하여 2025년 제19차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2025.12.17.)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정(변경)·고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면 고시합니다.

2026년 4월 16일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정 (변경)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문) (변경)

구분	생활권유형	구역번호	동명	지번	면적(ha)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	추진단계	사업시행방식	정비유형
기정	A	5	신당2	432-1008	1.9	60%	170%	7층 이하, 28m 이하	1	주택재개발	전면개발
변경	변경없음				2.0	60%	190%	15층 이하, 45m 이하	변경없음		

주) 층수와 관련된 기준(도시계획조례, 지구단위계획 수립기준, 서울시 스카이라인 원칙 등)이 변경될 경우 정비기본계획의 높이계획은 변경된 기준을 따르도록 함

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구분	정비사업의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	신당 제9 주택재개발정비사업	중구 신당동 432-1008번지 일대	18,651.0	증) 1,422.0	20,073.0	-

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

※ 변경사유 : 정비구역 정형화를 위한 구역계 변경에 따른 정비구역 면적 변경

3. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		18,651.0	증) 1,422.0	20,073.0	100.0	-
정비기반시설 등	도 로	375.0	-	375.0	1.9	-
획 지	소 계	18,276.0	증) 1,422.0	19,698.0	98.1	-
	획 지 1	17,672.0	증) 1,422.0	19,094.0	95.1	공동주택
	획 지 2	604.0	-	604.0	3.0	존치

※ 변경사유 : 정비구역 정형화에 따른 구역 및 획지 면적 변경

4. 용도지역·지구에 관한 계획 (변경)

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	18,651.0	증) 1,422.0	20,073.0	100.0	-
제2종일반주거지역(7층)	14,965.0	감) 14,965.0	-	-	-
제2종일반주거지역	-	증) 16,387.0	16,387.0	81.6	-
제3종일반주거지역	3,686.0	-	3,686.0	18.4	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	신당동 432-1008번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	16,387.0 [증) 16,387.0]	• 합리적인 토지이용계획 수립 및 효율적인 밀도 계획을 위한 용도지역 변경

나. 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 높이	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	16	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 143-4, 남산동2가 32-3, 필동2가 85-1, 신당동 432-106 일대, 용산구 후암동 244-79, 이태원동 729, 한남동 일대	28m 이하	1,021,831 (15,662)	'72.58. (건설부고시 제174호)	① 건축물 높이산정 기 준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등 을 거쳐 완화(별도 참조)
변경	16	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 143-4, 남산동2가 32-3, 필동2가 85-1, 신당동 432-106 일대, 용산구 후암동 244-79, 이태원동 729, 한남동 일대	28m 이하 (완화시 45m 이하)	1,021,831 (17,084)	-	① 건축물 높이산정 기 준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등 을 거쳐 완화 적용
기정	21	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 164, 신당동 432-1979, 432-1632 일대, 용산구 이태원동 204-3, 한남동 일대	24m 이하 (완화시 28m 이하)	282,589 (2,989)	'72.58. (건설부고시 제174호)	① 건축물 높이산정 기 준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등 을 거쳐 완화(별도 참조)
변경	21	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 164, 신당동 432-1979, 432-1632 일대, 용산구 이태원동 204-3, 한남동 일대	24m 이하 (완화시 45m 이하)	282,589 (2,989)	-	① 건축물 높이산정 기 준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등 을 거쳐 완화 적용

※ 2025년 제19차('25.12.17) 도시계획위원회 심의를 거쳐 신당9구역(20,073㎡)에 대하여 고도제한 높이 완화 적용하는 사항임.

■ 용도지구 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
16	남산 주변	- 고도제한 높이 변경 - 기정 : 28m 이하 - 변경 : 28m 이하 (완화시 45m 이하)	신당9구역은 고도지구 내 노후주거지 주거환경 개선을 위해 경관영향을 최소화하며 경관가이드라인 범위 내에서 2025년 제19차('25.12.17) 도시계획위원회 심의를 거쳐 고도제한 높이를 완화받음.
21	남산 주변	- 고도제한 높이 변경 - 기정 : 24m 이하 (완화시 28m 이하) - 변경 : 24m 이하 (완화시 45m 이하)	신당9구역은 고도지구 내 노후주거지 주거환경 개선을 위해 경관영향을 최소화하며 경관가이드라인 범위 내에서 2025년 제19차('25.12.17) 도시계획위원회 심의를 거쳐 고도제한 높이를 완화받음.

5. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거
가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목		금액 (천원)
수입	소계		557,520,519
	분양주택	조합원분양	277,640,000
		일반분양	239,108,600
	임대주택	의무임대	36,728,039
	기타시설	근린생활시설	4,043,880
지출	소계		346,903,722
	공사비		248,646,759
	제사업경비		98,256,963
종전자산 추정액			193,881,153
추정비례율	108.63% [[총수입(557,520,519천원) - 총지출(346,903,722천원)] / 종전자산(193,881,153천원)]		

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

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표	변동을 평균단위단가 (천원/3.3㎡)		공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
분양가 변동	10%	51,400	150.00%	143.59%	137.18%	130.77%	124.35%
	5%	49,000	135.73%	129.32%	122.91%	116.49%	110.08%
	0%	46,700	121.46%	115.04%	108.63%	102.22%	95.81%
	-5%	44,400	107.18%	100.77%	94.36%	87.95%	81.53%
	-10%	42,000	92.91%	86.50%	80.08%	73.67%	67.26%

6. 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

가. 교통시설

1) 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	93	23~32	보조 간선도로	4,890 (98)	삼각지 광장	약수역	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	5	4	국지도로	156 (10)	신당2동 432-2023	신당2동 432-496	일반 도로	-	중구 고시 제1995-22호 (1995.5.24.)	-
기정	소로	3	6	4	국지도로	24	신당2동 432-1014	신당2동 432-2020	일반 도로	-	중구 고시 제1995-22호 (1995.5.24.)	-

※ ()은 정비구역내 연장

7. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합 계		-	1,478.00	증) 869.84	2,347.84	
주민 공동 시설	소 계	-	1,375.20	증) 752.81	2,128.01	
	경로당	획지 1	225.40	증) 105.91	331.31	
	어린이놀이터	획지 1	519.00	증) 187.80	706.80	
	어린이집	획지 1	-	증) 340.00	340.00	
	주민운동시설	획지 1	328.70	감) 50.40	278.30	
	작은도서관	획지 1	108.40	증) 169.16	277.56	
	기 타	획지 1	193.70	증) 0.34	194.04	
관리사무소		획지 1	75.60	증) 114.23	189.83	
경비실		획지 1	27.20	증) 2.80	30.00	

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이 주	
기정	신당 제9주택재개발 정비구역	18,651.0	획지1	17,672.0	신당2동 432-1008번지 일원	123	1	-	122	-	-
			획지2	604.0	신당2동 432-695						
변경	신당 제9주택재개발 정비구역	20,073.0	획지1	19,094.0	신당동 432-1008번지 일원	109	1	-	108	-	-
			획지2	604.0	신당동 432-695						

※ 변경사유 : 현황 건축물대장을 기준으로 건축물 동수 재산정하였음.

9. 건축물에 관한 계획 (변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역 구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	정비계획 용적률(%)	높이(m) 최고층수																																																									
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																														
기정	신당제9 주택재개발 구역	18,651	획지1	17,672	신당2동 432-1008번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	182% 이하	28m 이하 (7층이하)																																																									
			획지2	604	신당2동 432-695	존치	관계 법령에 따름																																																											
변경	신당제9 주택재개발 구역	20,073	획지1	19,094	신당동 432-1008번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	250% 이하	45m 이하 (15층 이하)																																																									
			획지2	604	신당동 432-695	존치	관계 법령에 따름																																																											
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 주택공급계획 : 315세대 • 건립규모 <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>315</td><td>100.00</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>167</td><td>53.02</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡ 이하</td><td>148</td><td>46.98</td><td>-</td></tr></table> • 임대주택 건설계획 : 해당없음 - 근거 : 국토교통부 고시 제2018-102호 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용 제4조 제4항 제2호(국토교통부 2018.02.09.)							건립규모		세대수	비율(%)	비고	합 계		315	100.00	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	167	53.02	-	60㎡ ~ 85㎡ 이하	148	46.98	-																																						
			건립규모		세대수	비율(%)	비고																																																											
합 계			315	100.00	-																																																													
85㎡ 이하			60㎡ 이하	167	53.02	-																																																												
			60㎡ ~ 85㎡ 이하	148	46.98	-																																																												
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 지정 : 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구 분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>계획 목표</th></tr><tr><td>대상지 동측(다산로)</td><td>대지경계선으로부터 3m</td><td>보도 설치(3m)</td></tr><tr><td>대상지 북측(6m 도로)</td><td>대지경계선으로부터 3m</td><td>보도 설치(2m)</td></tr></table>							구 분	건축선 지정 내용	계획 목표	대상지 동측(다산로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치(3m)	대상지 북측(6m 도로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치(2m)																																																	
		구 분	건축선 지정 내용	계획 목표																																																														
		대상지 동측(다산로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치(3m)																																																														
대상지 북측(6m 도로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치(2m)																																																																
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비용		• 주택공급계획 : 총 504세대(분양 432세대, 임대 72세대) [증] 총 189세대 (분양 117세대, 임대 72세대)] • 주택건설비용 - 기준 : 주택 전체 세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설 - 계획 : 전체 세대수의 93.0%(469세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율 (%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>합 계</th><th>분 양</th><th>임 대 의 무</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>504</td><td>432</td><td>72</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡ 이하</td><td>43</td><td>18</td><td>25</td><td>8.5</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">40㎡ ~ 60㎡ 이하</td><td>소 계</td><td>293</td><td>246</td><td>47</td><td>58.1</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡ ~ 50㎡ 이하</td><td>120</td><td>77</td><td>43</td><td>23.8</td><td>-</td></tr><tr><td>50㎡ ~ 60㎡ 이하</td><td>173</td><td>169</td><td>4</td><td>34.3</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ ~ 85㎡ 이하</td><td>133</td><td>133</td><td>-</td><td>26.4</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>35</td><td>35</td><td>-</td><td>7.0</td><td>-</td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비용은 관련규정 범위내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음							건립규모		세대수			비율 (%)	비고	합 계	분 양	임 대 의 무	합 계		504	432	72	100.0	-	40㎡ 이하		43	18	25	8.5	-	40㎡ ~ 60㎡ 이하	소 계	293	246	47	58.1	-	40㎡ ~ 50㎡ 이하	120	77	43	23.8	-	50㎡ ~ 60㎡ 이하	173	169	4	34.3	-	60㎡ ~ 85㎡ 이하		133	133	-	26.4	-	85㎡ 초과		35	35	-	7.0	-
			건립규모		세대수			비율 (%)	비고																																																									
					합 계	분 양	임 대 의 무																																																											
			합 계		504	432	72	100.0	-																																																									
			40㎡ 이하		43	18	25	8.5	-																																																									
			40㎡ ~ 60㎡ 이하	소 계	293	246	47	58.1	-																																																									
				40㎡ ~ 50㎡ 이하	120	77	43	23.8	-																																																									
				50㎡ ~ 60㎡ 이하	173	169	4	34.3	-																																																									
			60㎡ ~ 85㎡ 이하		133	133	-	26.4	-																																																									
			85㎡ 초과		35	35	-	7.0	-																																																									

주택의 규모 및
규모별 건설비용

구분

기준

계획

충족여부

건설
비용

• 전체 세대수의 15% : 76세대 이상
(504세대 × 15% = 75.6)

• 전체 연면적의 10% : 4,559.25㎡ 이상
(45,992.53㎡ × 10% = 4,599.25㎡)

72세대
(14.3%)
4,658.60㎡
(10.1%)

전체 연면적의 10%
이상 충족

규모

• 전용 40㎡ 이하 건설
 - 임대주택 세대수의 30% : 22세대 이상
 (72세대 × 30% = 21.6)

- 전체 세대수의 5% : 26세대 이상
 (504세대 × 5% = 25.2)

25세대
(임대주택 세대수의
34.7%)

임대주택 세대수의
30% 이상 충족

※ 1) 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」 적용(서고시 제2022-493호, 22.12.12)

변경

심의완화사항

• 기준용적률 완화 (2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획)
 - 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향
 - 190% + 20% = 210% 적용

• 허용용적률 완화 (2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개선방안)
 - 허용용적률 인센티브 : 15% 적용
 (공공보행통로(※ 지역권 설정) 10%p, 방재·안전 5%p 적용)
 - 사업성 보정계수 적용(1.53) : 22.9%
 (5,969,319원/㎡(2024년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,905,792원/㎡(대상지 평균공시지가) = 1.53)
 - 210%(기준용적률 완화 적용) + 22.9% = 232.9% 적용

• 고도지구 높이 완화 (고도지구 경관관리 가이드라인, 24.6.27, 서고시 제2024-317호)
 - 성곽길 인근지역(신당동 일대) : 28m 이하 → 45m 이하

건축물의
건축선에 관한
계획

• 건축한계선 지정 : 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성

구 분

건축선 지정 내용

계획 목표

대상지 동측(다산로)

대지경계선으로부터 3m

보도 설치(3m)

대상지 북측(6m 도로)

대지경계선으로부터 2m

보도 설치(2m)

대상지 서측(4m 도로)

대지경계선으로부터 2m

보도 설치(2m)

대상지 남측(5m 도로)

대지경계선으로부터 2m

보도 설치(2m)

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률

【기정】

구 분	산정내용					
토지 이용계획	대지면적 (㎡)	공공시설 부지 제공 면적(㎡)				
		신설 기반시설		신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	공공시설 설치 환산부지 면적
		순부담 적용	순부담 제외			
	18,276.0	-	375.0	123.3	-	1,096.02
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	공공시설 부지 제공 면적 = 신설 기반시설(순부담 적용) - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = 0㎡ + 1,096.02㎡ - 123.3㎡ - 0㎡ = 972.72㎡					
공공시설 (건축물) 설치환산 부지면적	- 환산부지면적 = (표준건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = (2,820,000원/㎡ × 1,131.92㎡) ÷ 4,403,589원/㎡ = 724.87㎡ - 대지지분면적 = (대지(획지1)면적 × 어린이집 연면적) ÷ 전체연면적 = (17,672㎡ × 1,131.92㎡) ÷ 53,895.23㎡ = 371.15㎡ ⇒ 공공시설(건축물)설치 환산부지면적 = 724.87㎡ + 371.15㎡ = 1,096.02㎡					
기준용적률	기준용적률 = 170%					
허용용적률	허용용적률 = 170%					
상한용적률	- 기준/허용 용적률 : 170% - 상한(개발가능)용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3 × α) = 182.50% - 정비계획 용적률 = 182% * α = 공공시설부지로 제공한 나머지면적 대비 공공시설로 제공한 면적비 = (972.72㎡) / (18,276㎡ - 1,096.02㎡) = 0.0566 * β = 허용용적률 인센티브 항목 (우수디자인, 친환경 계획, 에너지 절약 등)					

※ 2019년 제20차 도시계획위원회 심의의결에 따라 대상지 동쪽 다산로변 완화차로는 순부담에서 제외

【변경】

구 분		산정내용						
토지 이용계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공시설 부지 제공 면적(㎡)					
			신설 기반시설 (순부담 제외)	신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 옹도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	공공시설(건축물 기부채납) 환산면적		
						합계	대지지분	환산부지
	20,073.0	19,094.0	375.0 (198.0)	-	177.0	1,571.47	802.45	769.02
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설부지 제공 면적 = 신설 기반시설(순부담 적용) + 공공시설 환산면적 - 대지 내 옹도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = (375.0 - 198.0)㎡ + 1,571.47㎡ - 177.0㎡ = 1,571.47㎡ (7.8%) [※ 공공성이 낮은 정비기반시설(도로) 신설에 따라 면적 내에서 의무 무상양도(177.0㎡)하고, 잔여부분(198.0㎡)에 대해서는 순부담 제외하였 음.]							
공공시설 (건축물) 설치환산 부지면적	• 대지지분면적 = 대지(획지1)면적(㎡) × 공영주차장 연면적(㎡) ÷ 전체 연면적(㎡) = 19,094㎡ × (3,919.59㎡ ÷ 93,264.4558㎡) = 802.45㎡ • 환산부지면적 = (공사비 + 설계비 + 감리비) ÷ 부지가액 = 769.02㎡ - 지상층 : (2,417,963,520원 + 80,276,000원 + 24,179,000원) ÷ 7,539,252원/㎡ = 334.57㎡ - 지하층 : (3,143,753,600원 + 101,228,000원 + 30,494,000원) ÷ 7,539,252원/㎡ = 434.45㎡							
	건립 공사비	지상층 : 2,696,363 (원/㎡) 지하층 : 1,040,000 (원/㎡)	▷ 지상층 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(공영주차장) ▷ 지하층 : 분양가 상한제 기본형건축비 지하층 ▷ 부가가치세 면세 적용 (공사비 ÷ 1.1)					
	시설 연면적	지상층 : 896.75 (㎡) 지하층 : 3,022.84 (㎡) 전체연면적 : 3,919.59 (㎡)	▷ 공영주차장 (지상1층~지하4층)					
	설계비	지상층 : 80,276,000 (원) 지하층 : 101,228,000 (원)	▷ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 - 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리 비 기준 적용					
	감리비	지상층 : 24,179,000 (원) 지하층 : 30,494,000 (원)	- 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표3], [별표4], [별표5]					
	부지가액	7,539,252 (원/㎡)	▷ 구역 내 토지 평균 공시지가 (3,769,626원/㎡, 2025년 기준) × 2					
기준용적률	• 기준용적률 = 210% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택정비형 재개발사업 기준용적률(190%)상향 (+20% 적용)							
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 30.6%) = 210% + 22.9% = 232.9% - 사업성 보정계수 적용에 따른 허용용적률 상향(사업성 보정계수 1.53 적용) [15% × 1.53 = 22.9%] • 인센티브 = 22.9% [공공보행통로(※ 지역권 설정) 15.3%, 방재·안전 7.6%]							
상한용적률	• 상한(개발가능)용적률 = (완화)허용용적률 + (기준)허용용적률 × (1.3×α토지 + 1.0×α 공공주택 + 0.7×α건축물) = 232.9% + 205% × (1.3 × 0.0424 + 0.7 × 0.0406) = 250.02% ※ 상한 인센티브 산정 시 적용하는 (기준)허용용적률은 사업성 보정계 수를 적용하지 않았을때의 값으로 계산 함 (기준 190% + 인센티브 15% = 205%) • 상한용적률 = 250% 이하							
	* α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토 지) 제공 후 대지면적 = 802.45㎡ / (19,698㎡ - 802.45㎡) = 0.0424 ※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공 공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함 * α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 면 적 / 공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 769.02㎡ / (19,698㎡ - 802.45㎡) = 0.0406							

※ 2019년 제20차 도시계획위원회 심의의견에 따라 대상지 동쪽 다산로변 원화차로는 순부담에서 제외

※ 상한용적률 계산 시 허용용적률은 소형주택, 보정계수 적용 전 용적률로 산정

2) 기준용적률 완화

구분	산정내용	적용
계 (최대 20%)		20% 적용
40㎡ 이하	기준용적을 완화함에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 - 55.43㎡(전용 39㎡ 공급면적) × 18세대 / 19,094㎡(대지면적) = 5.2%	최대 10%
40~50㎡ 이하	기준용적을 완화함에 해당하는 연면적 전용 40~50㎡ 이하 주택으로 건설 - 68.41㎡(전용 49㎡ 공급면적) × 71세대 / 19,094㎡(대지면적) = 25.4% - 68.57㎡(전용 49㎡ 공급면적) × 6세대 / 19,094㎡(대지면적) = 2.1%	최대 15%
50~60㎡ 이하	기준용적을 완화함에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 - 83.06㎡(전용 59㎡ 공급면적) × 82세대 / 19,094㎡(대지면적) = 35.7% - 82.59㎡(전용 59㎡ 공급면적) × 87세대 / 19,094㎡(대지면적) = 37.6%	최대 10%

3) 허용용적률 인센티브에 관한 사항

구분	산정내용	적용
	계	총 15% × 보정계수(1.53) = 22.9% 적용
공공 보행도로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행도로 조성(※ 지역권 설정) - 기준용적률 x (조정면적 / 대지면적) × a = 190.0 x (1,005㎡ / 19,093㎡) × 1.0 = 10.0% ※ a=1.0 적용	10%p
방재·안전	화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능개선 또는 저류지 설치 시	5%p

4) 공공기여 계획

구분	시설규모	산출근거	비고 (관리청)
도로	• 면적 : 375㎡	-	-
공영주차장	• 규모 : 지상1층~지하4층 - 연면적 : 3,919.59㎡ - 환산부지 : 769.02㎡ - 대지지분 : 802.45㎡	• 지상층 : 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 따른 공영주차장 • 지하층 : 「분양가 상한제 기본형건축비」 지하층 적용 • 설계비 및 감리비 : 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리비 기준 적용	중구

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

【기정】

- 국토교통부 고시 제2018-102호 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 2018.2.9.) 3-2의 (2) “도시관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우에는 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다.”에 의거하여 본 구역은 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되므로 임대 주택을 건립하지 않음.

【변경】

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합)하고 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

구분	세대수 (세대)	비율 (%)	비고
총 세대수	504	-	-
의무 공공임대주택 세대수	72	100.0	• 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 $- 45,992.53\text{㎡} \times 10\% = 4,599.25\text{㎡} < 4,658.60\text{㎡}$
40㎡ 이하	25	34.7	• 임대주택 세대수의 30% 이상 ($72\text{세대} \times 30\% = 21.6 < 22\text{세대}$)
40~50㎡ 이하	43	59.7	-
50~60㎡ 이하	4	5.6	-

※ 공공주택 및 소형·국민주택 규모·세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획 등에 따라 변경될 수 있음

2) 법정상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

10. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계획내용	비 고
도시경관	- 건축물 경관 : 충분한 보행공간 확보 및 가로미관 증진 - 녹지 및 오픈스페이스 경관 : 주변지형과 조화되는 건축 배치계획 및 녹지계획 - 일조권 검토 : 대지경계선을 유지하여 법적인도 이상의 일조량 확보 - 가로경관 : 보도폭을 통한 보행공간 확충	
환경보전 재난방지	- 소 음 : 공사시 가설방음판넬 설치, 공사차량 감속주행 및 주간 작업을 통한 발생시간의 단축 - 폐기물 : 공사시 건설폐기물은 건설폐자재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리 - 동·식물상 : 녹지면적 확보로 동·식물의 비오톱 공간 마련	
재난방지	- 화재 : 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 - 수해 : 지구 내부로의 유입을 최소화한 억제 - 교통 : 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계 구축	

11. 환경성 검토 결과 (변경없음)

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	비고
1) 비오톱 및 동·식물	- 비오톱보전 등급 향상 - 동식물상 보호 - 자연환경 보전	- 서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨 - 생태경관보전지역 1개소(중구) - 습지보호지역 없음(중구)	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
2) 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	대상지 내부는 낙후된 주거 및 상업시설 혼재지역으로, 별도의 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사	대상지 지상부에 조경녹지 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
3) 토양	토양오염 최소화	- 대상지 내에는 토양 측정망이 없으며, 대상지가 속한 중구에는 환경부에서 운영하는 2개소의 토양 측정망이 있는 것으로 조사됨 - 공사장비 및 작업인부 투입에 따른 토양오염 - 지장물 철거에 의한 토양오염	- 공사장비등의 오일류 교환은 전량 수거 후 위탁처리 - 적정규모의 분리수거, 재활용보관소 등 무단투기 금지 - 지장물 철거시 건설폐기물 등 적법한 규정에 따라 위탁처리	-
4) 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	- 주변으로 다수의 공동주택이 분포하고 있음 - 부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 - 지형변동 비율 미미함 - 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	- 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 - 지형에 순응한 계획 수립 - 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
5) 물순환	자연물순환 유지	생태면적률 기준 30% 이상으로 계획(계획 30.09%)	자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 적용	-
6) 수질	수질 오염 최소화	- 대상지가 속한 서울시 전역은 수질오염총량관리 대상 지역임 - 생태경관보전지역 1개소(중구) - 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	비고
7) 바람 · 열	• 기후변화 대응	- 바람길에 미치는 영향이 미미함 - 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	- 적정한 건물 배치 계획 수립 - 조경녹지 등을 최대한 확보	-
8) 대기질, 악취	• 대기오염 최소화	- 서울시 전역 대기환경관리권역으로 지정됨 - 악취관리지역 지정 없음(서울시) - 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-

11. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현황	증감	계획	
기정	주택재개발 정비사업	정비계획(변경) 고시일로부터 4년 이내	신당 제9주택재개발 정비사업조합	261세대	증) 54세대	315세대	-
변경	주택정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	신당 제9주택재개발 정비사업조합	442세대	증) 62세대	504세대	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 정원중학교, 장충중학교, 장충고등학교 입지	- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 보도 설치 및 안전펜스를 설치하고 차량이 출입하는 지구 내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 (사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음	거리 200m 이내 일부 포함

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 현황	계획내용			비고
	추진위/조합설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	- 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 - 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	

II. 지구단위계획 결정(변경)사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경)

가. 지구단위계획 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	신당 제9 주택재개발 지구단위계획구역	서울특별시 중구 신당동 432-1008번지 일대	18,651.0	증) 1,422.0	20,073.0	신당9구역 구역계 정형화에 따른 구역계 변경

2. 토지이용에 관한 결정 (변경)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
계	18,651.0	증) 1,422.0	20,073.0	100.0	-
제2종일반주거지역(7층)	14,965.0	감) 14,965.0	-	-	-
제2종일반주거지역	-	증) 16,387.0	16,387.0	81.6	-
제3종일반주거지역	3,686.0	-	3,686.0	18.4	-

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	신당동 432-1008번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제2종 일반주거지역	16,387.0 [증) 16,387.0]	• 합리적인 토지이용계획 수립 및 효율적인 밀도 계획을 위한 용도지역 변경

2) 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 높이	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	16	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 143-4, 남산동2가 32-3, 필동2가 85-1, 신당동 432-106 일대, 용산구 후암동 244-79, 이태원동 729, 한남동 일대	28m 이하	1,021,831 (15,662)	'72.58. (건설부고시 제174호)	① 건축물 높이산정 기 준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등 을 거쳐 완화(별도 참 조)
변경	16	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 143-4, 남산동2가 32-3, 필동2가 85-1, 신당동 432-106 일대, 용산구 후암동 244-79, 이태원동 729, 한남동 일대	28m 이하 (완화시 45m 이하)	1,021,831 (17,084)	-	① 건축물 높이산정 기 준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등 을 거쳐 완화 적용
기정	21	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 164, 신당동 432-1979, 432-1632 일대, 용산구 이태원동 204-3, 한남동 일대	24m 이하 (완화시 28m 이하)	282,589 (2,989)	'72.58. (건설부고시 제174호)	① 건축물 높이산정 기 준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등 을 거쳐 완화(별도 참 조)
변경	21	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 164, 신당동 432-1979, 432-1632 일대, 용산구 이태원동 204-3, 한남동 일대	24m 이하 (완화시 45m 이하)	282,589 (2,989)	-	① 건축물 높이산정 기 준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등 을 거쳐 완화 적용

※ 2025년 제19차('25.12.17) 도시계획위원회 심의를 거쳐 신당9구역(20,073㎡)에 대하여 고도제한 높이 완화 적용하는 사항임.

■ 용도지구 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
16	남산 주변	- 고도제한 높이 변경 - 기정 : 28m 이하 - 변경 : 28m 이하 (완화시 45m 이하)	신당9구역은 고도지구 내 노후주거지 주거환경 개선을 위해 경관영향을 최소화하며 경관가이드라인 범위 내에서 2025년 제19차('25.12.17) 도시계획위원회 심의를 거쳐 고도제한 높이를 완화받음.
21	남산 주변	- 고도제한 높이 변경 - 기정 : 24m 이하 (완화시 28m 이하) - 변경 : 24m 이하 (완화시 45m 이하)	신당9구역은 고도지구 내 노후주거지 주거환경 개선을 위해 경관영향을 최소화하며 경관가이드라인 범위 내에서 2025년 제19차('25.12.17) 도시계획위원회 심의를 거쳐 고도제한 높이를 완화받음.

나. 기반시설 결정조서 (변경없음)

1) 도로 결정조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	93	23~32	보조 간선도로	4,890 (98)	삼각지 광장	약수역	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	5	4	국지도로	156 (10)	신당2동 432-2023	신당2동 432-496	일반 도로	-	중구 고시 제1995-22호 (1995.5.24.)	-
기정	소로	3	6	4	국지도로	24	신당2동 432-1014	신당2동 432-2020	일반 도로	-	중구 고시 제1995-22호 (1995.5.24.)	-

※ ()은 정비구역내 연장

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
획지	소계	18,276.0	증) 1,422.0	19,698.0	100.0	-
	획지1	17,672.0	증) 1,422.0	19,094.0	96.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	604.0	-	604.0	3.1	존치(업무시설)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 (변경없음)

구분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지 1 - 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6호의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
	허용용도	획지 2 관계법령에 의함	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)
가) 건폐율 계획 (변경)

구 분		용도지역	건폐율	비 고
기정	획지 1	제2종일반주거지역(7층이하) 제3종일반주거지역	60% 이하	
	획지 2	제3종일반주거지역	관계법령에 의함	
변경	획지 1	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	60% 이하	
	획지 2	제3종일반주거지역	관계법령에 의함	

※ 합리적인 토지이용계획 수립 및 공동주택 건립을 위한 용도지역 변경

나) 용적률 계획 (변경)

구 분		용적률			비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기정	획지 1	170% 이하	170% 이하	182% 이하	정비계획	기준용적률 : 170% 이하 허용용적률 : 170% 이하 상한용적률 : 182% 이하
	획지 2	관계법령에 의함			존 치	
변경	획지 1	210% 이하	232.9% 이하	250% 이하	정비계획	기준용적률 : 210% 이하 허용용적률 : 232.9% 이하 상한용적률 : 250% 이하
	획지 2	관계법령에 의함			존 치	

※ 기 결정사항을 정비계획 결정사항으로 정정하였음.

■ 기준용적률 완화

구분	산정내용	적용
계 (최대 20%)		20% 적용
40㎡ 이하	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40㎡ 이하 주택으로 건설 $- 55.43\text{㎡}(\text{전용 } 39\text{㎡ 공급면적}) \times 18\text{세대} / 19,094\text{㎡}(\text{대지면적}) = 5.2\%$	최대 10%
40~50㎡ 이하	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 40~50㎡ 이하 주택으로 건설 $- 68.41\text{㎡}(\text{전용 } 49\text{㎡ 공급면적}) \times 71\text{세대} / 19,094\text{㎡}(\text{대지면적}) = 25.4\%$ $- 68.57\text{㎡}(\text{전용 } 49\text{㎡ 공급면적}) \times 6\text{세대} / 19,094\text{㎡}(\text{대지면적}) = 2.1\%$	최대 15%
50~60㎡ 이하	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 전용 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 $- 83.06\text{㎡}(\text{전용 } 59\text{㎡ 공급면적}) \times 82\text{세대} / 19,094\text{㎡}(\text{대지면적}) = 35.7\%$ $- 82.59\text{㎡}(\text{전용 } 59\text{㎡ 공급면적}) \times 87\text{세대} / 19,094\text{㎡}(\text{대지면적}) = 37.6\%$	최대 10%

■ 허용용적률 인센티브 사항 (신설)

구 분	획 지	인센티브			비 고
		공공보행통로 (※ 지역권 설정)	방재·안전	합계	
신설	획지 1	15.3%	7.6%	22.9%	22.9% 적용

※ 사업성 보정계수 적용에 따른 허용용적률 상향(사업성 보정계수 1.53 적용) $[15\% \times 1.53 = 22.9\%]$

■ 상한용적률 완화 사항 (변경)

구 분	획 지	용적률 완화			비 고
		공공시설 기부채납			
		토지	건축물	합계	
기정	획지 1	-	12.5%	12.5%	상한용적률 : 182% 이하 (기준/허용용적률 170% + 12.50%)
변경	획지 1	11.3%	5.8%	17.1%	상한용적률 : 250% 이하 (허용용적률 232.9% + 17.1%)

다) 높이 계획 (변경)

구 분		지 역	높이 기준	비 고
기정	획지 1	제2종일반주거지역(7층이하) 제3종일반주거지역	7층 이하(28m 이하)	남산최고고도지구
	획지 2	제3종일반주거지역	관계법령에 의함	
변경	획지 1	제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	15층 이하(45m 이하)	
	획지 2	제3종일반주거지역	관계법령에 의함	

다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경)

구 분		적용 위치	계획 내용	비 고
기정	건축 한계선	대상지 동측(다산로변)	대지경계선으로부터 3m 후퇴	결정도면 참조
		대상지 북측(6m 도로)	대지경계선으로부터 3m 후퇴	
변경	건축 한계선	대상지 동측(다산로변)	대지경계선으로부터 3m 후퇴	
		대상지 북측(6m 도로)	대지경계선으로부터 2m 후퇴	
		대상지 서측(4m 도로)	대지경계선으로부터 2m 후퇴	
		대상지 남측(5m 도로)	대지경계선으로부터 2m 후퇴	

라. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분		적용 위치	계획 내용
기정	전면공지	• 대상지 동측(다산로변)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
		• 대상지 북측(6m 도로)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	공공 보행통로	• 도면에 표기	• 국공립어린이집 접근성 및 대상지 동서간 접근성 개선을 위해 공공보행통로 지정(3개소) - 폭원 : 3m ~ 4m • 필로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 3m 이상으로 계획
변경	전면공지	• 대상지 동측(다산로변)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
		• 대상지 북측(6m 도로)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
		• 대상지 서측(4m 도로)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
		• 대상지 남측(5m 도로)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
	공공 보행통로	• 도면에 표기	• 대상지 동서간 접근성 개선을 위해 공공보행통로 지정(2개소) - 폭원 : 3m ~ 4m • 필로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 3m 이상으로 계획 • 공공보행통로는 지속적 개방을 담보로 할 수 있도록 지역권 설정

※ 건축물 배치 변경에 따라 공공보행통로 위치 변경

2) 교통처리에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	적용 위치	계획 내용
보행등선	구역 전체	- 차량과 보행자간 분리를 통해 대상지 내 보행자 통행의 안전성 확보 - 대상지 내 각종 커뮤니티 시설과 주거동과의 유기적인 연계체계 구축 - 대상지 내의 지형단차를 고려하여 엘리베이터 설치
주차계획		- 주차장법 및 서울시 주차장 조례의 기준 이상 주차면수 확보 - 보행위주의 동선체계 및 녹지공간의 확보를 위하여 단지 내 지하주차장에서 수용

3) 환경관리계획 (변경없음)

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	비고
1) 비오톱 및 등·식물	- 비오톱 보전 등급 향상 - 동식물상 보호 - 자연환경 보전	- 서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨 - 생태경관보전지역 1개소(중구) - 습지보호지역 없음(중구)	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
2) 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	대상지 내부는 낙후된 주거 및 상업시설 혼재지역으로, 별도의 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사	대상지 지상부에 조경녹지 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
3) 토양	토양오염 최소화	- 대상지 내에는 토양 측정망이 없으며, 대상지가 속한 중구에는 환경부에서 운영하는 2개소의 토양 측정망이 있는 것으로 조사됨 - 공사장비 및 작업인부 투입에 따른 토양오염 - 지장을 철거에 의한 토양오염	- 공사장비등의 오일류 교환은 전량 수거 후 위탁처리 - 적정규모의 분리수거, 재활용보관소 등 무단투기 금지 - 지장을 철거시 건설폐기물 등 적법한 규정에 따라 위탁처리	-
4) 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	- 주변으로 다수의 공동주택이 분포하고 있음 - 부지조성시 지하굴착에 따른 토양발생 - 지형변동 비율 미미함 - 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	- 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 - 지형에 순응한 계획 수립 - 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
5) 물순환	자연물순환 유지	생태면적률 기준 30% 이상으로 계획(계획 30.09%)	자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 적용	-
6) 수질	수질 오염 최소화	- 대상지가 속한 서울시 전역은 수질오염총량관리 대상 지역임 - 생태경관보전지역 1개소(중구) - 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
7) 바람·열	기후변화 대응	- 바람길에 미치는 영향이 미미함 - 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	- 적정한 건물 배치 계획 수립 - 조경녹지 등을 최대한 확보	-
8) 대기질, 악취	대기오염 최소화	- 서울시 전역 대기환경관리권역으로 지정됨 - 악취관리지역 지정 없음(서울시) - 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-

□ 2025년 제19차('25.12.17) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구분	연번	심의의견	조치계획	반영 여부
수정사항	1	• 공공기여 계획, 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청사항 반영	• 공공기여 계획, 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청사항 반영하였음	반영
	2	• (위원회) 용적률 계획은 250%이하로 계획 할 것	• 용적률 계획은 250% 이하로 계획하였으며, 제3종일반주거지역으로 제안한 용도지역은 제2종일반주거지역으로 조정하였음	반영
조건사항	3	• 건축배치계획 수립시 6~8호 조합은 분절 방안을 검토	• 건축배치계획 재검토하여 일부 주동 분절 계획을 마련하였음	반영
	4	• 공공보행통로는 보행동선과 연계하여 직선화 방안 검토	• 기존 보행동선을 고려하여 공공보행통로 위치를 계획하였으며, 지형 단차 극복을 위해 엘리베이터 및 계단을 계획하여 보행자 편의성을 제고하였음	부분 반영
	5	• 허용용적률 인센티브 항목 중 장수명·우수디자인 항목은 방재·안전 및 BF인증 등으로 조정 검토	• 허용용적률 인센티브 항목 중 장수명·우수디자인 항목을 방재·안전 및 BF인증으로 조정 검토하였으며, 방재·안전 항목 중 저류지 설치를 계획하여 허용용적률 인센티브 5% 적용하였음 - 심의안 : 총 20% 적용 [공공보행통로(10%), 장수명·우수디자인(우수등급)(10%)] - 조치안 : 총 15% 적용 [공공보행통로(10%), 방재·안전(5%)]	반영
	6	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업 추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 노후 상·하수도 현황 및 수요 등에 대하여 서울시 치수안전과, 물재생계획과, 중부수도사업소와 협의하고, 협의의견에 따라 사업 추진 단계별로 관리청과 지속 검토·협의할 예정임	반영
	7	• 향후, 건축심의(정비사업통합심의) 전 건축계획 조정 사항에 대해서 위원회 보고 할 것	• 향후 건축심의(정비사업통합심의) 전 건축계획 조정 사항에 대해 위원회 보고하도록 하겠음	추후 반영

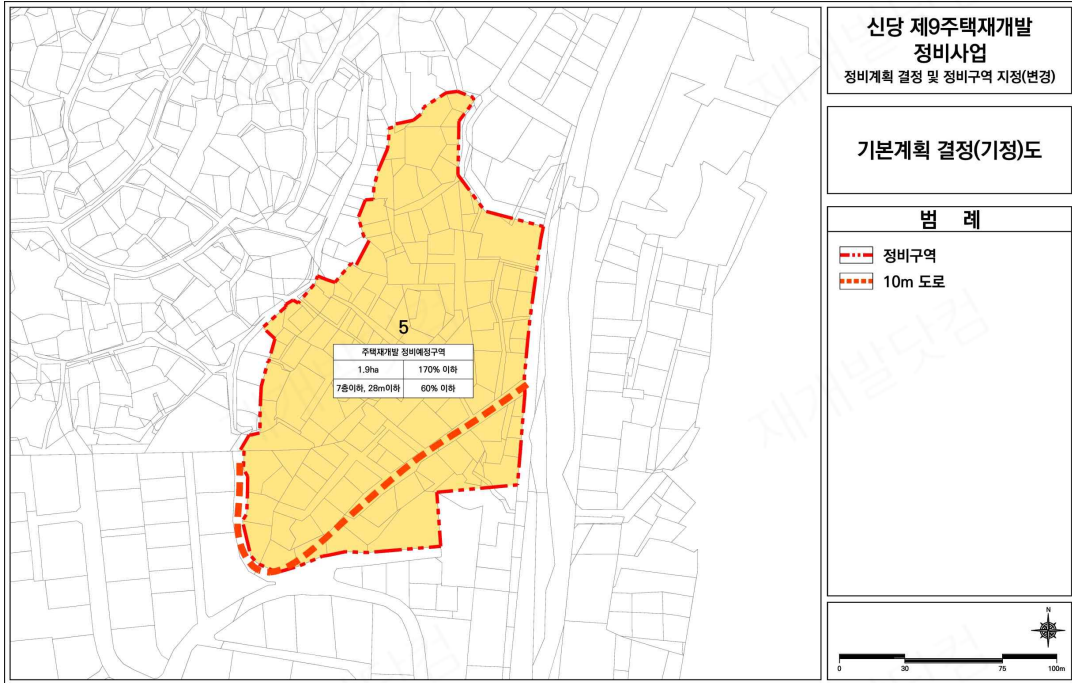
Ⅲ. 관련도면 : 붙임참조

Ⅳ. 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경) 도서 : 생략

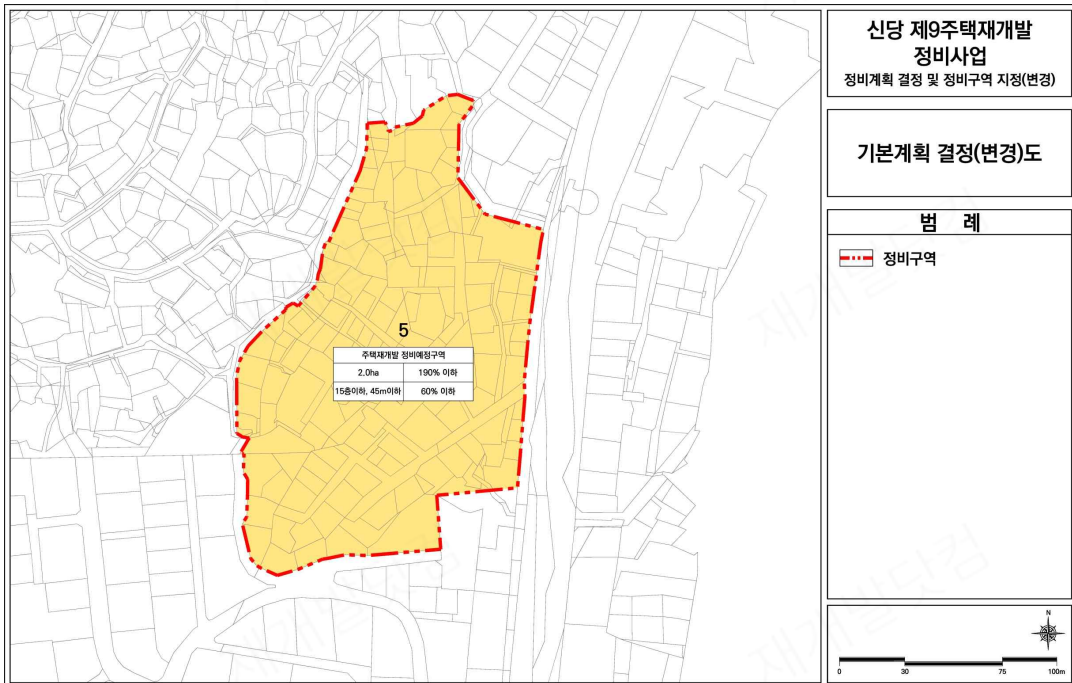
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7858), 중구 도심정비과(☎02-3396-5724)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에서도 열람 가능합니다.

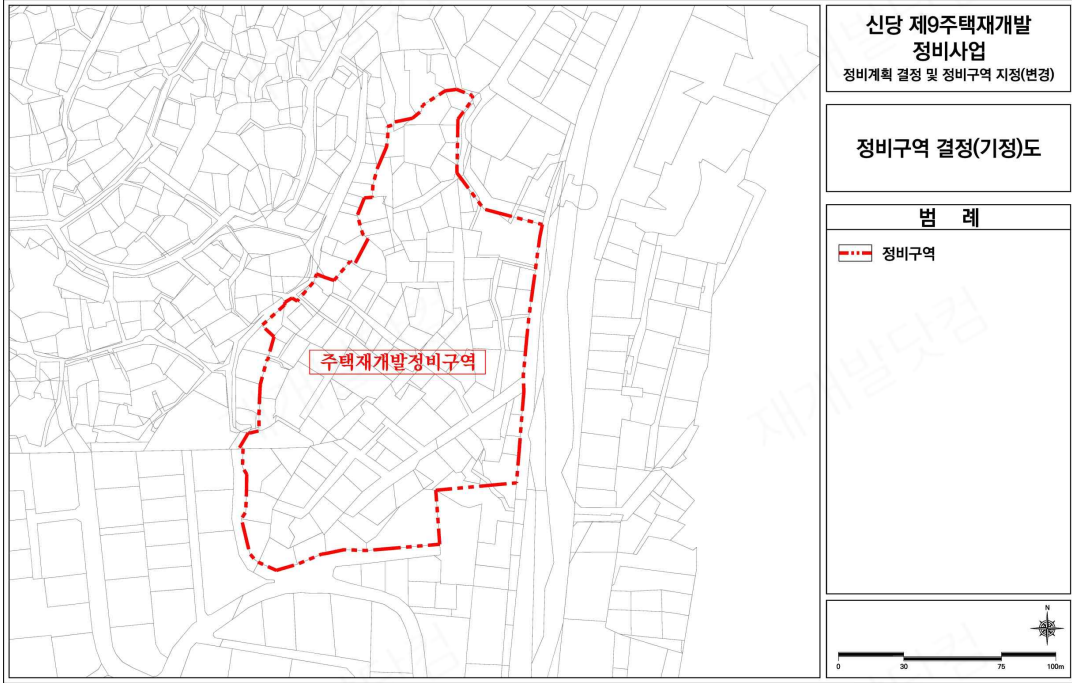
■ 기본계획 결정(기정)도



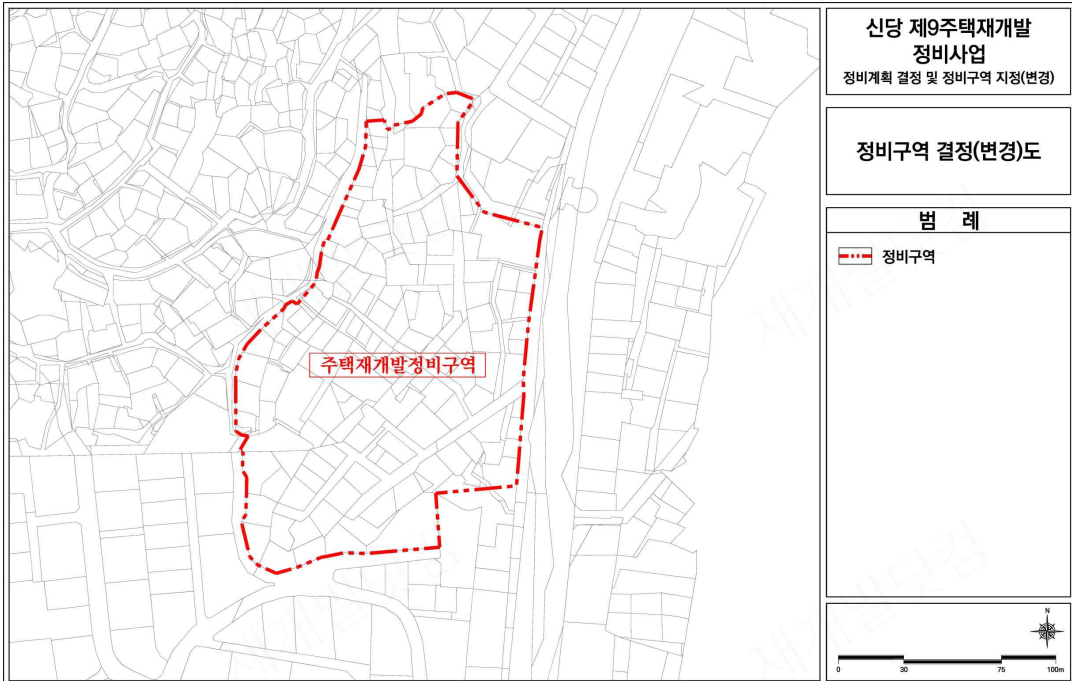
■ 기본계획 결정(변경)도



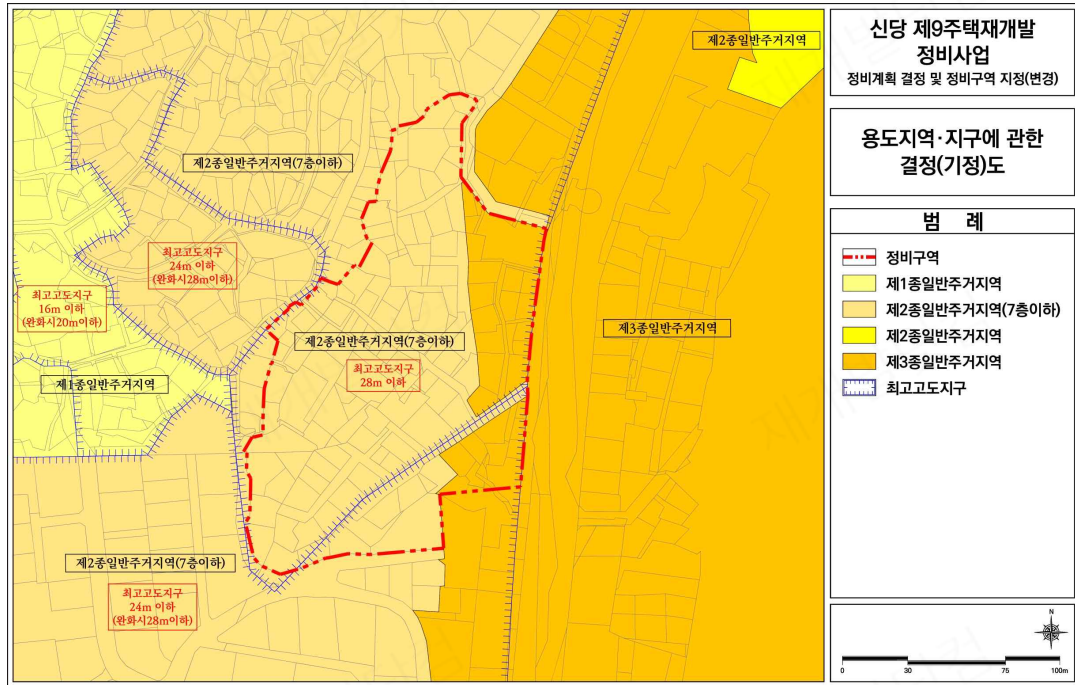
■ 정비구역 결정(기정)도



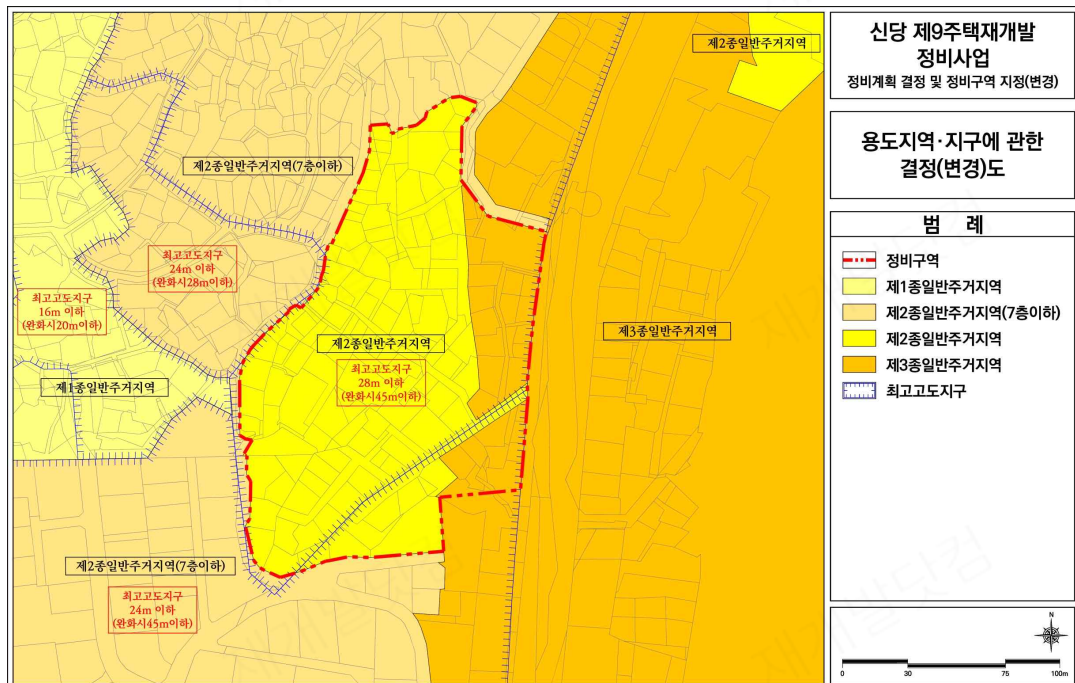
■ 정비구역 결정(변경)도



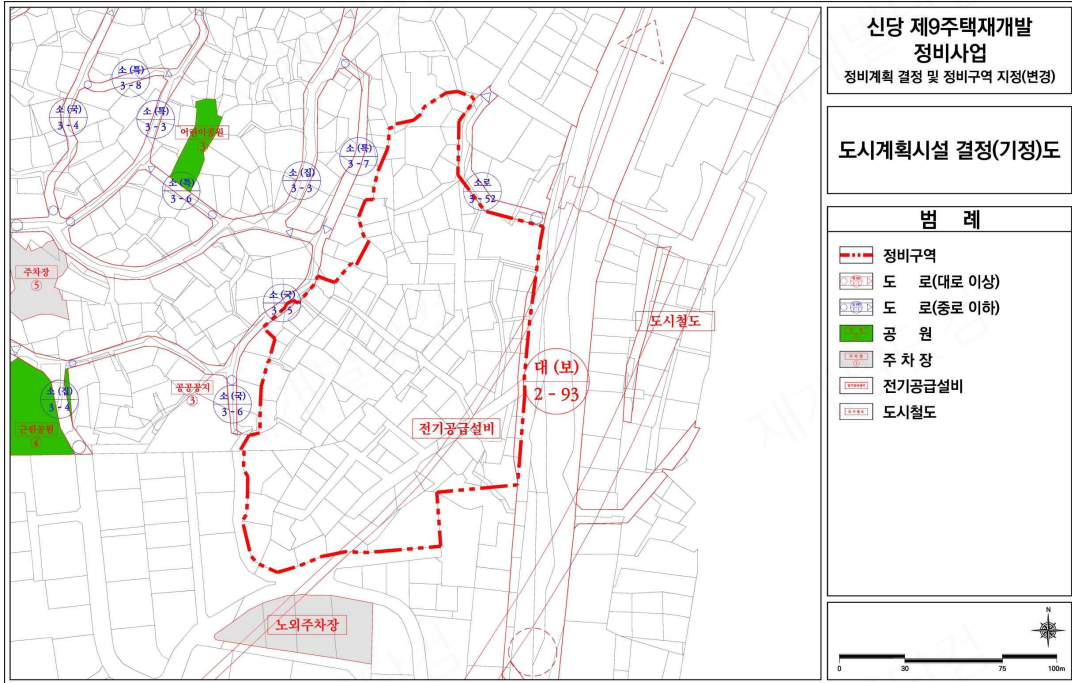
■ 용도지역·지구에 관한 결정(기정)도



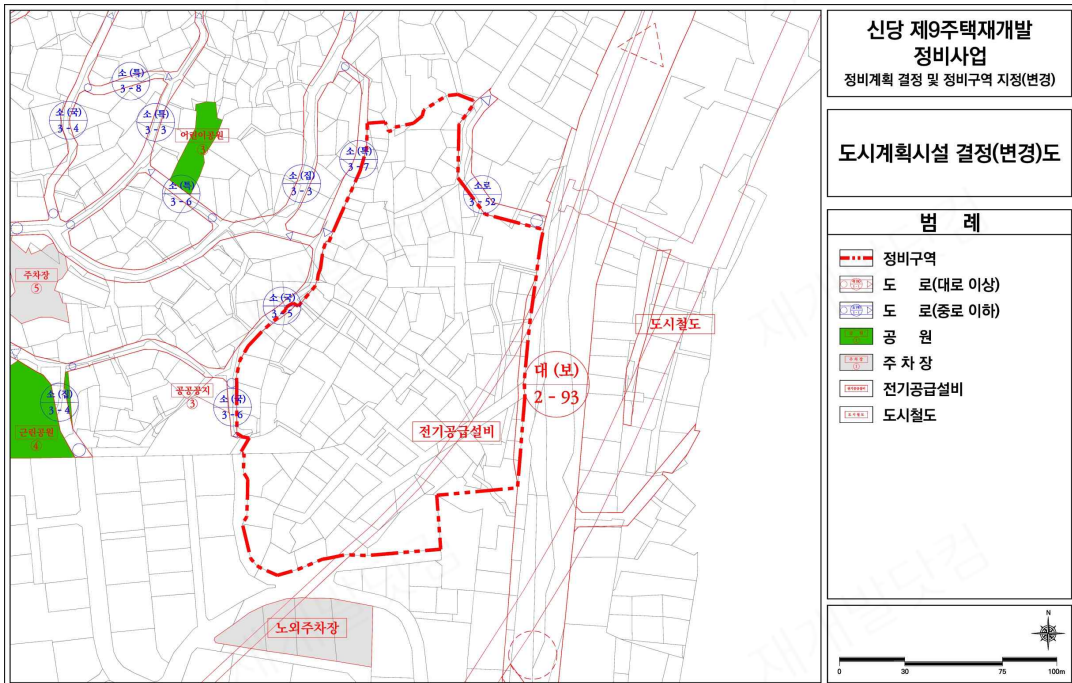
■ 용도지역·지구에 관한 결정(변경)도



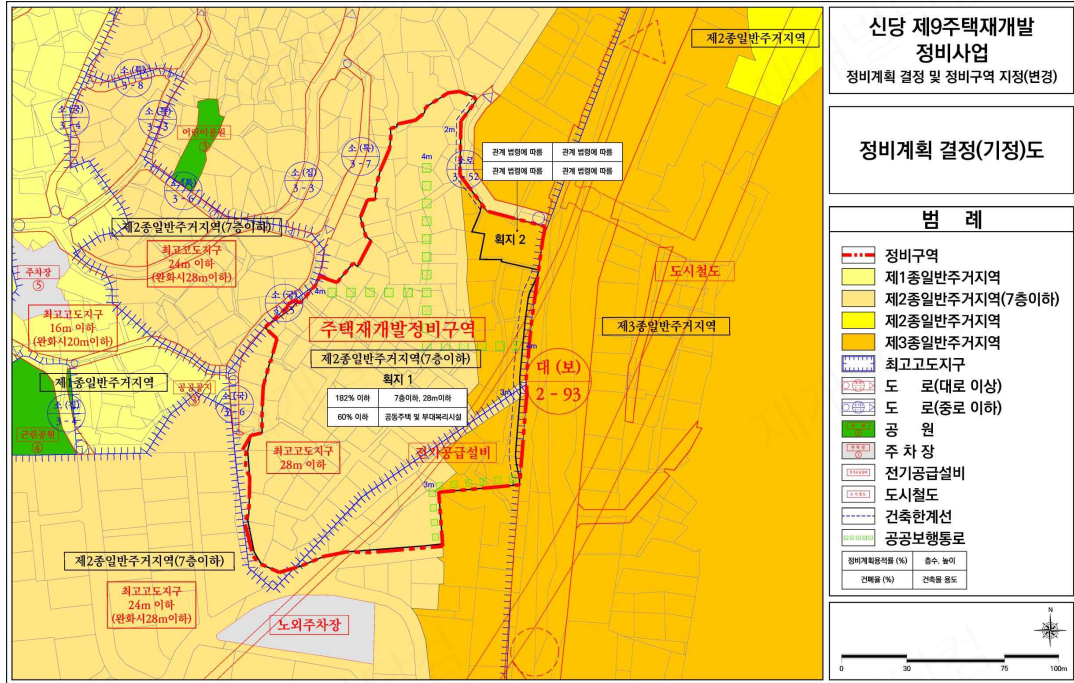
■ 도시계획시설 결정(기정)도



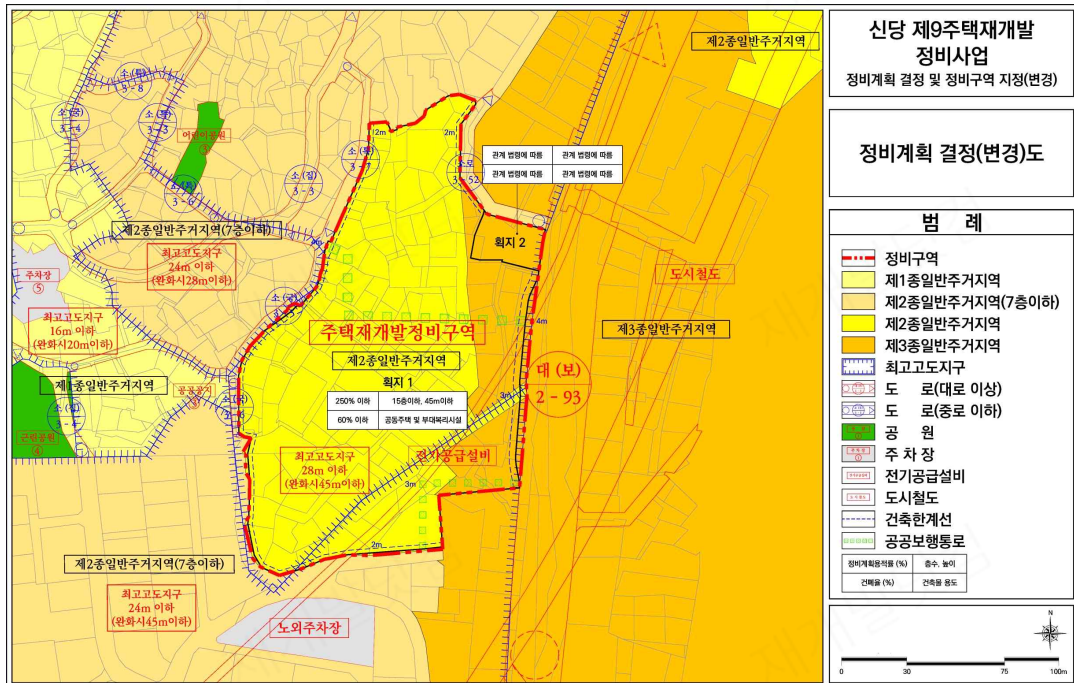
■ 도시계획시설 결정(변경)도



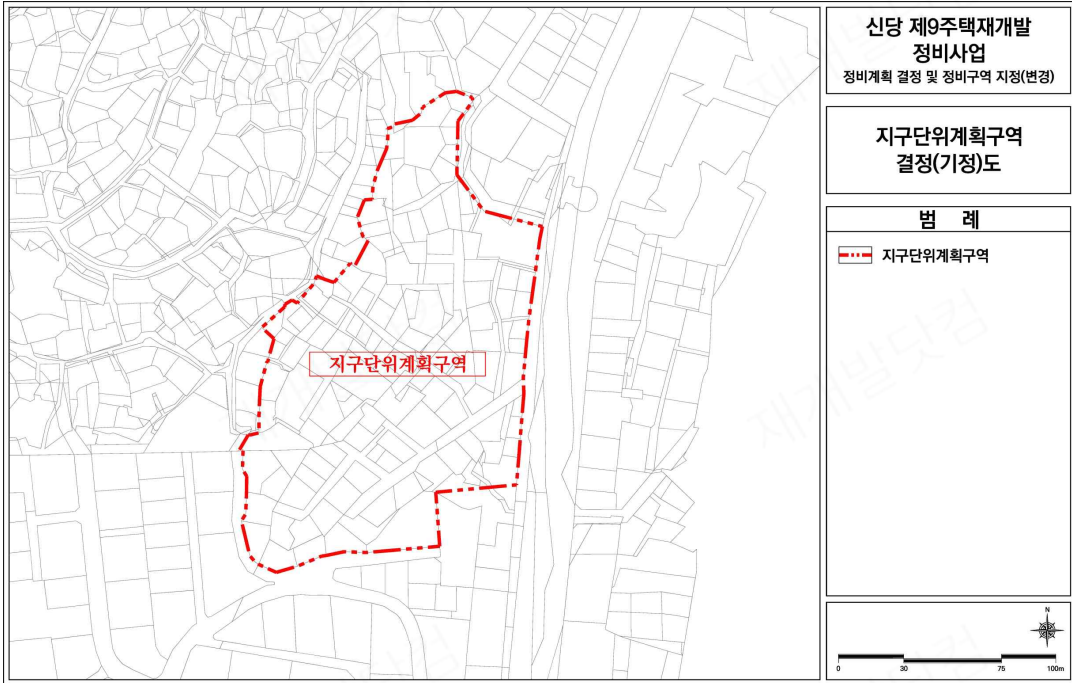
정비계획 결정(기정)도



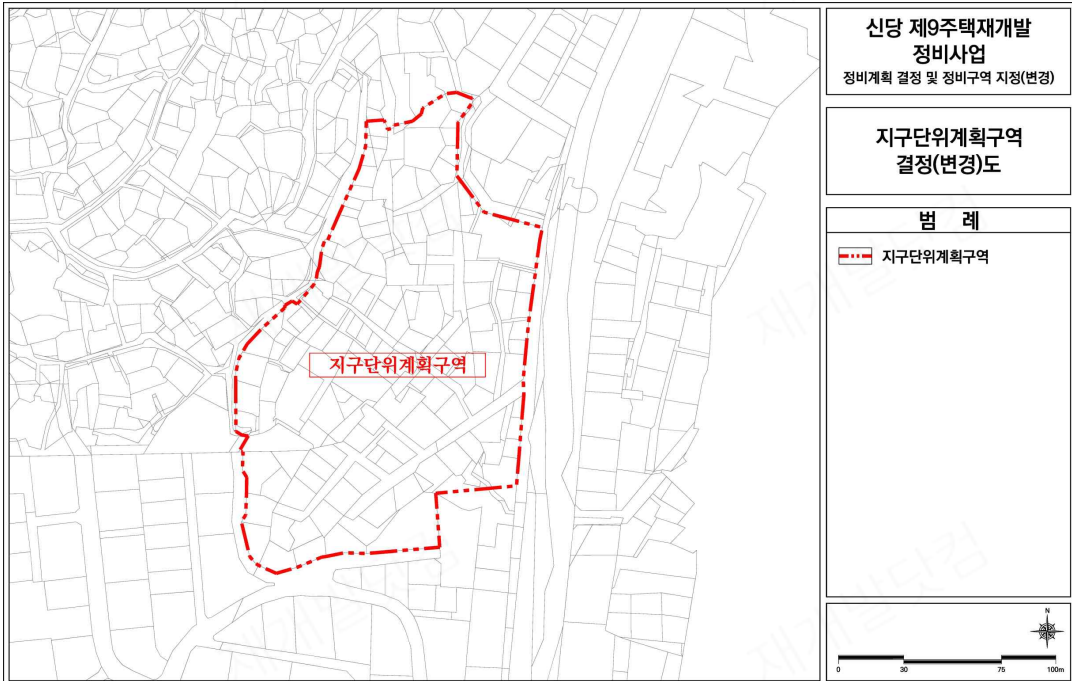
정비계획 결정(변경)도



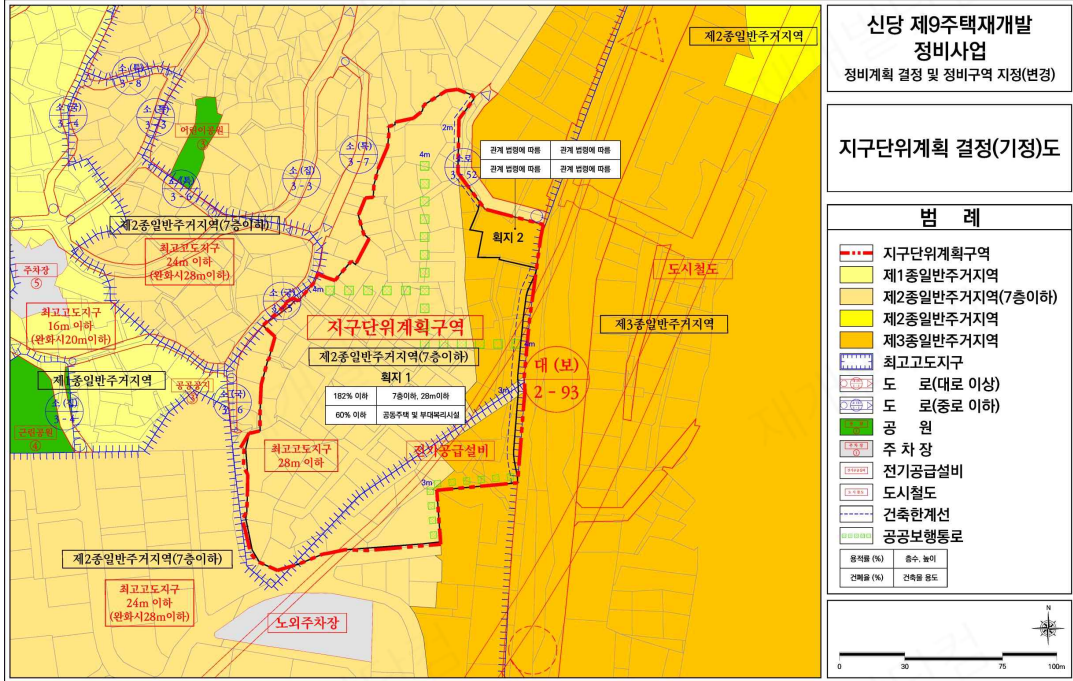
■ 지구단위계획구역 결정(기정)도



■ 지구단위계획구역 결정(변경)도



■ 지구단위계획 결정(기정)도



■ 지구단위계획 결정(변경)도

