

고 시

● 서울특별시중구 고시 제 2018-61호

신당제8구역 주택재개발 정비구역 (경미한)변경 지정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 중구 청구동 321번지 일대 주택재개발정비사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2007-157호(2007.5.25.)로 최초 정비구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2010-91호(2010.3.18.)로 정비구역 지정 변경 고시되고, 서울특별시 중구고시 제2017-53호(2017.07.12)로 정비구역 지정 (경미한)변경 고시된 신당제8주택재개발정비사업에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제8조, 같은 법 시행령 제13조 및 『서울특별시 도시 및 주거환경정비조례』 제7조에 따라 정비구역을 (경미한)변경 결정하고, 같은 법 제16조의 규정에 따라 고시합니다.
2. 위 정비구역 (경미한)변경 결정의 관련도서는 중구청 주택과(☎3396-5725)에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

2018년 5월 30일

서울특별시중구청장

1. 정비구역의 지정 (변경)

가. 정비구역의 명칭 : 신당제8구역 주택재개발 정비사업 (변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	신당 제8구역 주택재개발 정비사업	서울시 중구 신당동 321번지 일대	58,334	증) 105.3	58,439.3	

다. 주요 변경 사유

- 측량결과에 따른 구역면적 변경
- 건축위원회 및 교통영향평가심의위원회 심의 결과에 따른 건축계획 변경

2. 정비계획

가. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		58,334	증) 105.3	58,439.3	100.00	
정비기반 시설 등	합 계	13,377	감) 31.7	13,345.3	22.84	
	어린이공원	3,128	감) 154	2,974	5.09	
	소공원(1)	356	감) 66	290	0.50	
	소공원(2)	237	증) 76.3	313.3	0.54	
	도 로	7,864	증) 128	7,992	13.68	
	학교시설	469	증) 1	470	0.80	
	공공청사 (주민센터)	1,323	감) 17	1,306	2.23	
택 지 (획 지)	소 계	44,957	증) 137	45,094	77.16	
	택지 (1-1)	16,884	증) 208	17,092	29.25	
	택지 (1-2)	20,022	증) 165	20,187	34.54	
	택지 (1-3)	8,051	감) 236	7,815	13.37	

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 면적 변경

나. 용도지역 결정 조서 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		58,334	증) 105.3	58,334	100	
주거 지역	2종일반주거지역 (12층이하)	58,334	증) 105.3	58,334	100	

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 면적 변경

다. 도시계획시설 결정조서 (변경)

- 1) 도로 (변경없음)
- 2) 공원·녹지 등 (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	어린이공원	중구 신당동 333-191번지 일대	3,128	감) 154	2,974	서울시고시 제2010-91호 (2010.03.18)	
	공원	소공원(1)	중구 신당동 330-342번지 일대	356	감) 66	290	서울시고시 제2010-91호 (2010.03.18)	
	공원	소공원(2)	중구 신당동 330-258번지 일대	237	증) 76.3	313.3	서울시고시 제2010-91호 (2010.03.18)	

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 면적 변경

3) 학교 (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	청구초교	초등학교	서울시 중구 신당동 330-2번지	21,025	증) 1	21,026	-	대지 정형화에 따른 토지교환

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 면적 변경

4) 공공청사

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공공청사	주민센터	중구 신당동 333-179번지 일대	1,323	감) 17	1,306	서울시고시 제2010-91호 (2010.03.18)	

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 면적 변경

라. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
계		58,439.3 (증105.3)		46,400 (증120)		411	-	-	411	-	
기정	신당 제8구역 주택 재개발 정비사업	58,334	택지1-1	16,884	신당동 321번지 일대	411	-	-	411	-	
			택지1-2	20,022	신당동 313-70번지 일대						
			택지1-3	8,047	신당동 333-185번지 일대						
			공공청사 (주민센터)	1,323	신당동 333-179번지 일대						
변경	신당 제8구역 주택 재개발 정비사업	58,439.3 (증105.3)	택지1-1	17,092 (증137)	신당동 321번지 일대	411	-	-	411	-	
			택지1-2	20,187 (증165)	신당동 313-70번지 일대						
			택지1-3	7,815 (감236)	신당동 333-185번지 일대						
			공공청사 (주민센터)	1,306 (감17)	신당동 333-179번지 일대						

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 면적 변경

2) 건축시설계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 층수(층)	비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
기정	신당 제8구역 주택 재개발 정비사업	58,334	택지1-1	16,884	신당동 321번지 일대	공동주택	60% 이하	248.87% 이하	90m이하		
			택지1-2	20,022	신당동 313-70번지일대						
			택지1-3	8,051	신당동 333-185번지일대						
			공공청사 (주민센터)	1,323	신당동 333-179번지일대	주민센터	60% 이하	200% 이하	건축법에 따름		
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	○주택공급계획 : 1,240세대 (임대주택 포함) ※ 도시 및 주거환경정비법 제4조의2 및 동법 시행령 제13조의3 주택의 규모 및 건설비를 적용									
		구 분		세 대 수		비 율(%)		비 고			
		합 계		1,240		100.0					
		전용60㎡이하		725		58.4		임대186세대 포함			
		전용60㎡초과~85㎡이하		482		38.9					
	전용85㎡초과		33		2.7						
심의완화 사항	○건설면적 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 전체세대수의 97.3%										
	■ 기부채납비율 완화(20%→17%) - 관련근거 : 공동주택 건립관련 용도지역 관리등 업무처리지침(2007.4.25) ■ 허용용적률 상향값(β) 8% 적용(에너지효율등급 1등급, 녹색건축인증 우수등급) - 관련근거 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획										
건축물의 건축처에 관한 계획	■ 건축법 등 관계 법규에 의함										
변경	신당 제8구역 주택 재개발 정비사업	58,439.3 (증105.3)	택지1-1	17,092 (증208)	신당동 321번지 일대	공동주택	60% 이하	247.93% 이하	90m이하		
			택지1-2	20,187 (증165)	신당동 313-70번지일대						
			택지1-3	7,815 (감236)	신당동 333-185번지일대						
			공공청사 (주민센터)	1,306 (감17)	신당동 333-179번지일대	주민센터	60% 이하	200% 이하	건축법에 따름		
	주택의 규모 및 규모별 건설비율	○주택공급계획 : 1,215세대 (임대주택 포함) ※ 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 동법 시행령 제9조 주택의 규모 및 건설비를 적용									
		구 분		세 대 수		비 율(%)		비 고			
		합 계		1,215		100.0					
		전용60㎡이하		696		57.3		임대183세대 포함			
		전용60㎡초과~85㎡이하		451		37.1					
	전용85㎡초과		68		5.6						
심의완화 사항	○건설면적 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 전체세대수의 94.4%										
	■ 기부채납비율 완화(20%→17%) - 관련근거 : 공동주택 건립관련 용도지역 관리등 업무처리지침(2007.4.25) ■ 허용용적률 상향값(β) 8% 적용(에너지효율등급 1등급, 녹색건축인증 우수등급) - 관련근거 : 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획										
건축물의 건축처에 관한 계획	■ 건축법 등 관계 법규에 의함										

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 면적 및 건축위원회 심의결과에 따른 주택공급계획 변경

3) 공공시설(공공청사) 조성계획 (변경)

구 분		내 용	비 고
기정	기부채납 시설용도	공공청사 (주민자치센터)	- 대지면적 : 1,323.0㎡ - 건축연면적 : 2,235.0㎡
	건축비	2,352,000원/㎡	- 서울특별시, 2015 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 동청사(주민자치센터)
	설치비용	5,256,720,000원	- 설치비용 : 설치비용 기준(건축비) × 건축연면적
	부지가액	5,196,000원/㎡	- 개별공시지가 : 2,598,000원/㎡ (2017년 1월 기준, 주변필지 평균) - 부지가액 : 개별공시지가 2배
	환 산 부지면적	1,011.69㎡	- 환산부지면적 : 설치비용 ÷ 부지가액
	제공면적	2,334.69㎡	- 총 기부채납 면적 : 대지면적 + 환산부지면적
변경	기부채납 시설용도	공공청사 (주민자치센터)	- 대지면적 : 1,306.0㎡ (감 17.0㎡) - 건축연면적 : 2,235.0㎡
	건축비	2,352,000원/㎡	- 서울특별시, 2015 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 동청사(주민자치센터)
	설치비용	5,256,720,000원	- 설치비용 : 설치비용 기준(건축비) × 건축연면적
	부지가액	5,196,000원/㎡	- 개별공시지가 : 2,598,000원/㎡ (2017년 1월 기준, 주변필지 평균) - 부지가액 : 개별공시지가 2배
	환 산 부지면적	1,011.69㎡	- 환산부지면적 : 설치비용 ÷ 부지가액
	제공면적	2,317.69㎡ (감 17.0㎡)	- 총 기부채납 면적 : 대지면적 + 환산부지면적

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 공공청사 부지면적 변경

4) 개발가능용적률 산정 (변경)

구 분		내 용		비 고	
산출근거		- 서울시 재개발 기본계획상의 계획용적률 : 210 %			
		- 정비계획 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α)			
		※ α(순부담율) : 공공시설부지 제공면적/공공시설부지 제공후 대지면적×100			
		허용용적률 : 계획용적률 + β			
		공공시설부지 제공면적(순부담) :			
		새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설내 국공유지			
		- 대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적			
		β : 서울시 건축위원회 공동주택 심의기준에 의한 용적률 상향 값			
		※ 학교시설면적은 구역의 획지와 대토한 면적으로 면적산정에서 제외			
기 정	순부담율 산출	구역면적(㎡)		58,334	(A)
		택지(공동주택)면적(㎡)		44,957	
		학 교		469	(B)
		새로 설치하는 기반시설면적(㎡)	소 계	12,908	(C)
			공원/녹지	3,721	
			공공청사(동사무소)	1,323	
			도 로	7,864	
		새로 설치하는 기반시설내 국공유지(㎡)		4,466	(D)
		대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적(㎡)		4,557	(E)
		(순부담) 공공시설부지 제공면적(㎡)		3,885	(F)=(C)-(D)-(E)
	공공시설 건축물 환산부지면적(㎡)		1,011.69	(G)	
	공공시설부지 제공 후 대지면적(㎡)		44,957	(H)=(A)-(B)-(C)	
	순부담율(α)		10.89 %	[(F)+(G)]/(H)X100	
	심의기준 상향값 (β)	녹색건축물 에너지효율등급		8.0 %	에너지효율등급 1등급 녹색건축인증 우수등급
정비계획 용적률	- 정비계획 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = (210% + 8%) × (1 + 1.3 × 10.89%) = 248.87%				
변 경	순부담율 산출	구역면적(㎡)		58,439.3	(A)
		택지(공동주택)면적(㎡)		45,094	
		학 교		470	(B)
		새로 설치하는 기반시설면적(㎡)	소 계	12,875.3	(C)
			공원/녹지	3,577.3	
			공공청사(동사무소)	1,306	
			도 로	7,992	
		새로 설치하는 기반시설내 국공유지(㎡)		4,567.3	(D)
		대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적(㎡)		4,557	(E)
		(순부담) 공공시설부지 제공면적(㎡)		3,751	(F)=(C)-(D)-(E)
	공공시설 건축물 환산부지면적(㎡)		1,011.69	(G)	
	공공시설부지 제공 후 대지면적(㎡)		45,094	(H)=(A)-(B)-(C)	
	순부담율(α)		10.56 %	[(F)+(G)]/(H)X100	
	심의기준 상향값 (β)	녹색건축물 에너지효율등급		8.0 %	에너지효율등급 1등급 녹색건축인증 우수등급
정비계획 용적률	- 정비계획 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = (210% + 8%) × (1 + 1.3 × 10.56%) = 247.93%				

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 면적 변경

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

사. 정비사업 시행계획 (변경없음)

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

자. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 (변경없음)

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	1,240	1,054	186	
	60㎡ 이하	소계	725	539	186
		30㎡이하	-	-	-
		30㎡초과 ~ 50㎡이하	216	45	171
		50㎡초과 ~ 60㎡이하	509	494	15
	60㎡초과 ~ 85㎡이하		482	482	-
	85㎡ 초과	소계	33	33	-
		85㎡초과 ~ 135㎡이하	33	-	-
		135㎡초과	-	-	-
		135㎡초과	-	-	-
변경	합 계	1,215 (감 25)	1,032 (감 22)	183 (감 3)	
	60㎡ 이하	소계	696 (감 29)	513 (감 26)	183 (감 3)
		30㎡이하	-	-	-
		30㎡초과 ~ 50㎡이하	269 (증 53)	99 (증 54)	170 (감 1)
		50㎡초과 ~ 60㎡이하	427 (감 82)	414 (감 80)	13 (감 2)
	60㎡초과 ~ 85㎡이하		451 (감 31)	451 (감 31)	-
	85㎡ 초과	소계	68 (증 35)	68 (증 35)	-
		85㎡초과 ~ 135㎡이하	68 (증 35)	68 (증 35)	-
		135㎡초과	-	-	-
		135㎡초과	-	-	-

※ 변경사유 : 건축위원회 심의결과에 따른 세대수 변경

카. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분		가 구	면 적	획 지		비 고
				위 치	면 적	
기정	택 지	택지(1-1)	16,884	서울시 중구 신당동 321번지 일대	16,884	
		택지(1-2)	20,022	서울시 중구 신당동 313-70번지 일대	20,022	
		택지(1-3)	8,051	서울시 중구 신당동 333-185번지 일대	8,051	
	정비 기반 시설	어린이공원	3,128	서울시 중구 신당동 333-191번지 일대	3,128	
		소공원(1)	356	서울시 중구 신당동 330-342번지 일대	356	
		소공원(2)	237	서울시 중구 신당동 330-258번지 일대	237	
		도 로	7,864	-	7,864	
		학 교	469	서울시 중구 신당동 322-18번지 일대	469	
		공공청사 (주민센터)	1,323	서울시 중구 신당동 333-179번지 일대	1,323	
기정	택 지	택지(1-1)	17,092 (증 208)	서울시 중구 신당동 321번지 일대	17,092 (증 208)	
		택지(1-2)	20,187 (증 165)	서울시 중구 신당동 313-70번지 일대	20,187 (증 165)	
		택지(1-3)	7,815 (감 236)	서울시 중구 신당동 333-185번지 일대	7,815 (감 236)	
	정비 기반 시설	어린이공원	2,974 (감 154)	서울시 중구 신당동 333-191번지 일대	2,974 (감 154)	
		소공원(1)	290 (감 66)	서울시 중구 신당동 330-342번지 일대	290 (감 66)	
		소공원(2)	313.3 (증 76.3)	서울시 중구 신당동 330-258번지 일대	313.3 (증 76.3)	
		도 로	7,992 (증 128)	-	7,992 (증 128)	
		학 교	470 (증 1)	서울시 중구 신당동 322-18번지 일대	470 (증 1)	
		공공청사 (주민센터)	1,306 (감 17)	서울시 중구 신당동 333-179번지 일대	1,306 (감 17)	

※ 변경사유 : 측량결과에 따른 공공청사 부지면적 변경

타. 재개발 임대주택 건설에 관한 계획 (변경)

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동 수	세대수	세대규모		비 고 (연면적)
					전용면적(㎡)	세대수	
기정	서울시 중구 신당동 313-70번지 일대	택지 1-2에 포함	2	186	39.96㎡	93세대	전체세대수의 15.00% (16,884.17)
					46.95㎡	78세대	
					51.99㎡	15세대	
변경	서울시 중구 신당동 313-70번지 일대	택지 1-2에 포함	2	183	30㎡초과 ~ 40㎡미만	90세대	전체세대수의 15.00% (17,913.26)
					40㎡초과 ~ 50㎡미만	80세대	
					50㎡초과	13세대	

파. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 (변경없음)

하. 환경성 검토결과 (변경없음)

거. 기존수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

3. 관계도면

- 관계도면은 및 기타 자세한 내용은 ‘중구 신당 제8구역 주택재개발 정비구역지정 및 정비계획 결정도서’ 참조

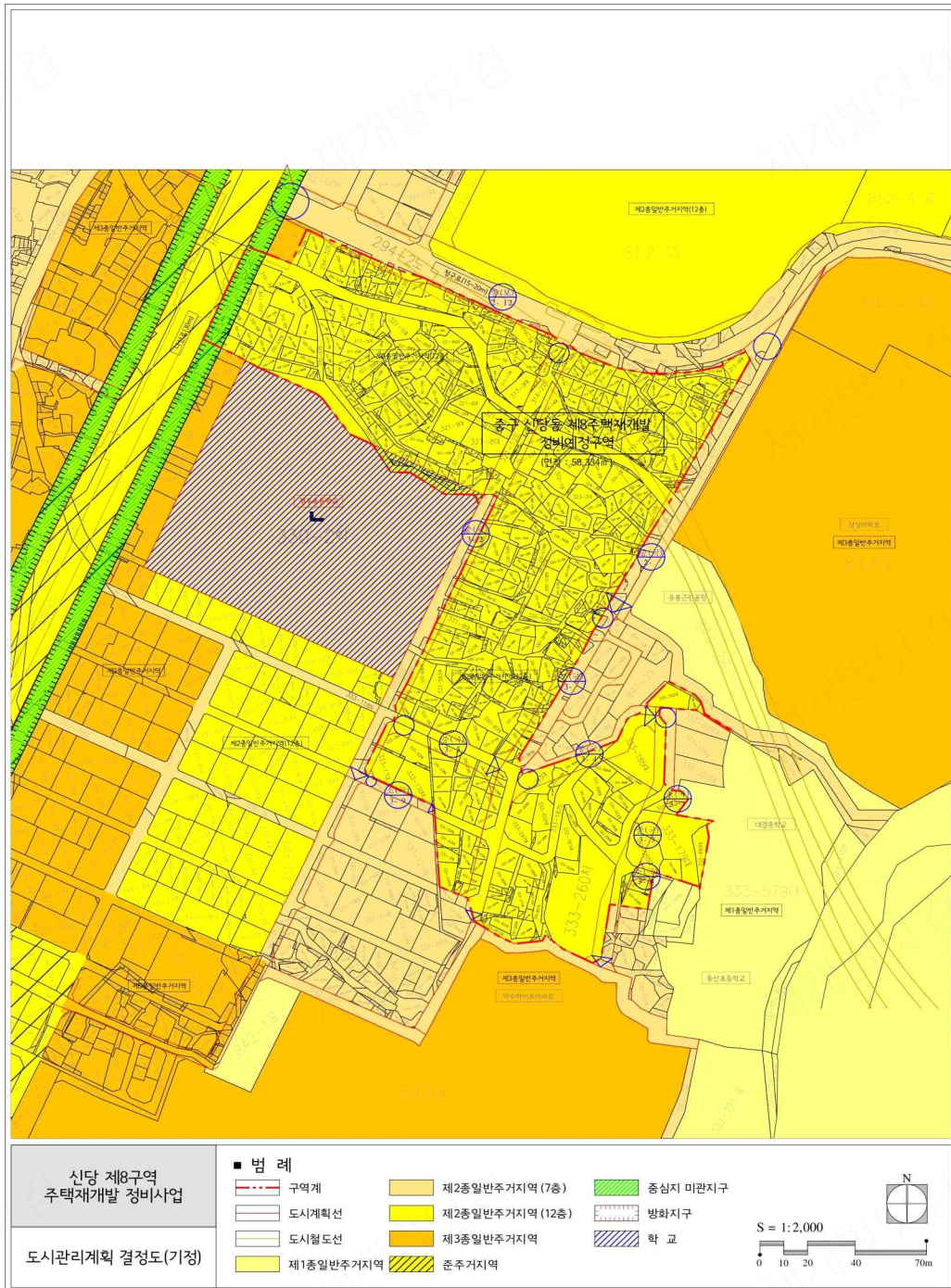
4. 열람장소

- 구민의 열람편의를 위하여 중구 주택과(☎02-3396-5725)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

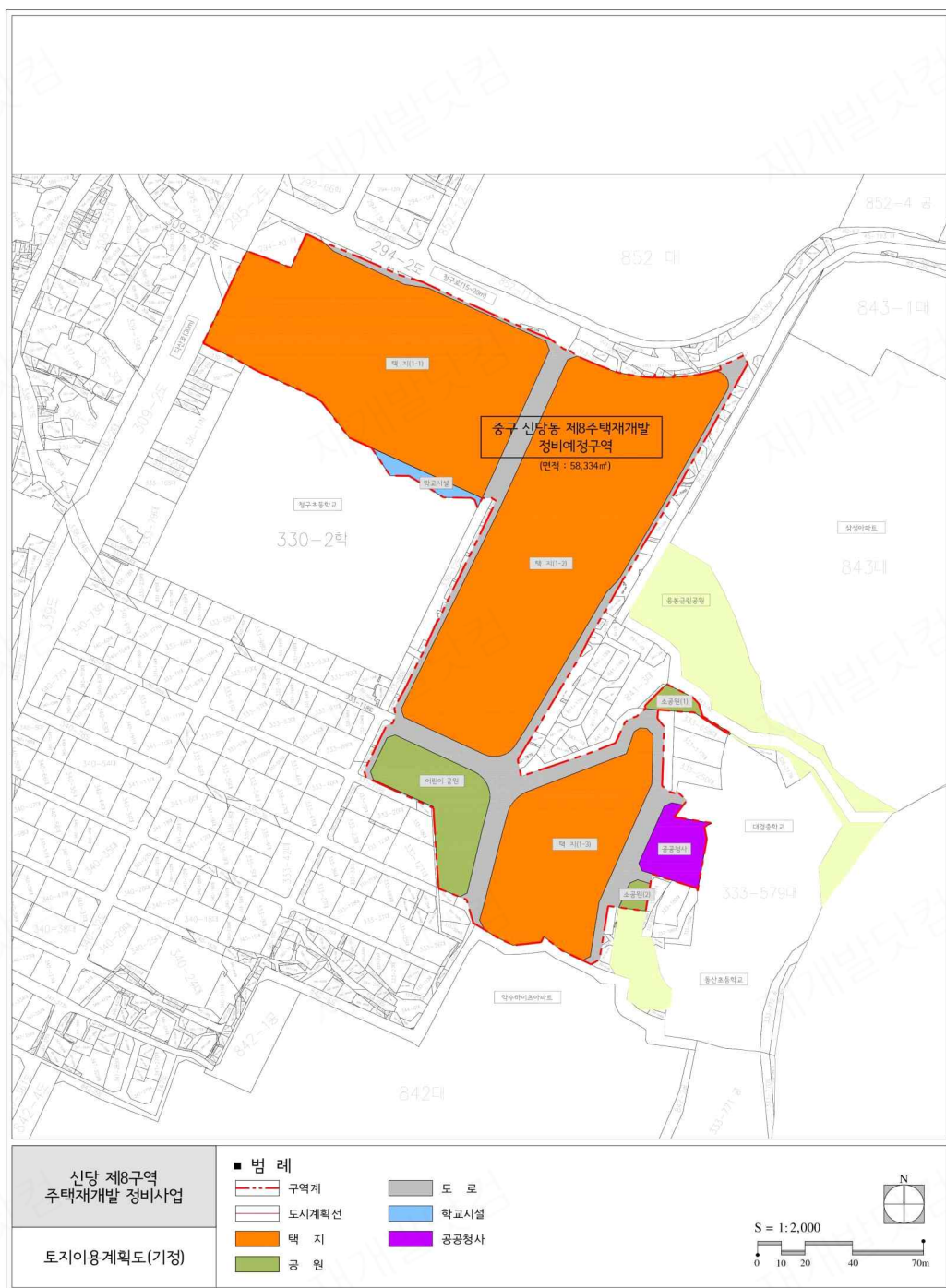
정비구역 결정도(기정)



도시관리계획 결정도(기정)



토지이용계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(기정)



2018.

건축 배치계획도(기정)



건축 배치계획도(변경)

