

다. 주요 변경사유

- 정비구역 범위 변경이 없는 단순착오에 따른 국공유지 무상양도 면적 정정
- 건축물의 용적률에 관한 계획 변경(용적률 4.01% 축소)
- 주택건립 세대수 변경(2세대 축소)

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 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 (주민센터)	1,306.0	-	1,306.0	2.23	
택지 (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	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	4	12	국지 도로	95	333-293	333-185	일반도로	-	-	-
	중로	3	5	12	국지 도로	69	333-244	333-350	일반도로	-	-	-
	소로	3	7	6	국지 도로	11	333-253	333-253	일반도로	-	-	-
	소로	3	8	6	국지 도로	11	333-285	333-257	일반도로	-	-	-
	소로	3	9	6	국지 도로	47	333-119	333-4	일반도로	-	-	-
	중로	2	12	15~ 25	보조 간선	1,588	신당동광장	금호동고개	일반도로	-	총고722호 (36,12,26)	-
	중로	2	-	15	집산 도로	208	313-8	333-405	일반도로	-	건고768호 (64,1,24)	-
	중로	3	-	12	국지 도로	206	330-407	333-187	일반도로	-	건고768호 (64,1,24)	-
	소로	3	26	6	국지 도로	74	333-513	842-6	일반도로	-	건고768호 (64,1,24)	-
	중로	3	2	12	국지 도로	249	314-56	333-710	일반도로	-	건고768호 (64,1,24)	-
	소로	2	7	8	국지 도로	511	333-710	333-107	일반도로	-	건고768호 (64,1,24)	-
	중로	3	3	12	국지 도로	166	333-187	333-814	일반도로	-	중고4호 (99,2,4)	-

2) 공원·녹지 등(변경없음)

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

2) 건축시설계획(변경)

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)	

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

- 이 하 여 백 -

구분	구역 구분		가구 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
기정	신당 제8구역 주택 재개발 정비사업	58,651.3	택지1-1	17,102	신당동 321번지 일대	공동주택	60% 이하	248.64% 이하	90m이하		
			택지1-2	20,267	신당동 313-70번지일대						
			택지1-3	7,815	신당동 333-185번지일대						
			공공청사 (주민센터)	1,306	신당동 333-179번지일대	주민센터	60% 이하	200% 이하	건축법에 따름		
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	○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						
임의완화 사항	○건설면적 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 전체세대수의 94.4%										
	■기부채납비를 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 건축선에 관한 계획	■건축법 등 관계 법규에 의함										
변경	신당 제8구역 주택 재개발 정비사업	58,651.3	택지1-1	17,102	신당동 321번지 일대	공동주택	60% 이하	244.63% 이하	90m이하		
			택지1-2	20,267	신당동 313-70번지일대						
			택지1-3	7,815	신당동 333-185번지일대						
			공공청사 (주민센터)	1,306	신당동 333-179번지일대	주민센터	60% 이하	200% 이하	건축법에 따름		
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	○주택공급계획 : 1,213세대 (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		1,213		100.0					
		전용60㎡이하		696		57.4		임대183세대 포함			
		전용60㎡초과~85㎡이하		449		37.0					
	전용85㎡초과		68		5.6						
임의완화 사항	○건설면적 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 전체세대수의 94.4%										
	■기부채납비를 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 건축선에 관한 계획	■건축법 등 관계 법규에 의함										

※ 변경사유 : 무상양도 면적 정정에 따른 용적을 축소 및 건축계획 변경(주택건립세대수 및 근린생활시설 면적 축소)

3) 공공시설(공공청사) 조성계획(변경없음)

구 분	내 용	비 고
기정	기부채납 시설용도	공공청사 (주민자치센터)
	전 축 비	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㎡ - 총 기부채납 면적 : 대지면적 + 환산부지면적

- 이 하 여 백 -

4) 개발가능용적을 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				
기정	순부담율 산출	구역면적(㎡)		58,651.3	(A)	
		택지(공동주택)면적(㎡)		45,184.0		
		학 교		470.0	(B)	
		새로 설치하는 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(㎡)		4,567.3	(D)	
		대지(획지)내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적(㎡)		4,557.0	(E)	
		(순부담) 공공시설부지 제공면적(㎡)		3,873.0	(F)=(C)-(D)-(E)	
		공공시설 건축물 환산부지면적(㎡)		1,011.69	(G)	
		공공시설부지 제공 후 대지면적(㎡)		45,184.0	(H)=(A)-(B)-(C)	
		순부담율(α)		10.81 %	[(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 × 10.81%) = 248.64%				
변경	순부담율 산출	구역면적(㎡)		58,651.3	(A)	
		택지(공동주택)면적(㎡)		45,184.0		
		학 교		470.0	(B)	
		새로 설치하는 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 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)	
		순부담율(α)		9.40 %	[(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 × 9.40%) = 244.63%				

※ 변경사유 : 무상양도 면적 정정에 따른 용적률 축소(감 4.01%)

바. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

사. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	전면 재개발	구역지정일로부터 4년 이내	신당 제8구역 주택재개발 정비사업조합	증)61세대	
변경	전면 재개발	구역지정일로부터 4년 이내	신당 제8구역 주택재개발 정비사업조합	증)59세대	

※ 변경사유 : 무상양도 면적 정정에 따른 용적을 축소로 증가예상 세대수 축소(감 2세대)

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

자. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(변경없음)

- 해당사항없음 -

차. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

1) 정비구역의 주택현실 현황(변경없음)

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(변경)

구분		계	분양	임대주택	비고
기정	합계	1,215	1,032	183	
	60㎡ 이하	소계	696	513	183
		30㎡이하	-	-	-
		30㎡초과 ~ 50㎡이하	269	99	170
		50㎡초과 ~ 60㎡이하	427	414	13
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	451	451	-	
	85㎡ 초과	소계	68	68	-
		85㎡초과 ~135㎡이하	68	-	-
		135㎡초과	-	-	-
		-	-	-	-
변경	합계	1,213	1,030	183	감 2세대
	60㎡ 이하	소계	696	513	183
		30㎡이하	-	-	-
		30㎡초과 ~ 50㎡이하	269	99	170
		50㎡초과 ~ 60㎡이하	427	414	13
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	449	449	-	감 2세대
	85㎡ 초과	소계	68	68	-
		85㎡초과 ~135㎡이하	68	-	-
		135㎡초과	-	-	-
		-	-	-	-

※ 변경사유 : 무상양도 면적 정정에 따른 용적을 축소로 증가예상 세대수 축소(감 2세대)

카. 가구 및 획지에 관한 계획(변경없음)

타. 재개발 임대주택 건설에 관한 계획(변경없음)

파. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(변경없음)

하. 환경성 검토결과(변경없음)

거. 기존수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

- 이하 여백 -

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증·감	변경후	
기정	신당 제8구역 주택재개발정비사업	서울특별시 중구 신당동 321번지 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 분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	4	12	국지 도로	95	333-293	333-185	일반도로	-	-	-
	중로	3	5	12	국지 도로	69	333-244	333-350	일반도로	-	-	-
	소로	3	7	6	국지 도로	11	333-253	333-253	일반도로	-	-	-
	소로	3	8	6	국지 도로	11	333-285	333-257	일반도로	-	-	-
	소로	3	9	6	국지 도로	47	333-119	333-4	일반도로	-	-	-
	중로	2	12	15~ 25	보조 간선 도로	1,588	신당동광장	금호동고개	일반도로	-	총고722호 (36.12.26)	-
	중로	2	-	15	침산 도로	208	313-8	333-405	일반도로	-	건고768호 (64.1.24)	-
	중로	3	-	12	국지 도로	206	330-407	333-187	일반도로	-	건고768호 (64.1.24)	-
	소로	3	26	6	국지 도로	74	333-513	842-6	일반도로	-	건고768호 (64.1.24)	-
	중로	3	2	12	국지 도로	249	314-56	333-710	일반도로	-	건고768호 (64.1.24)	-
	소로	2	7	8	국지 도로	511	333-710	333-107	일반도로	-	건고768호 (64.1.24)	-
	중로	3	3	12	국지 도로	166	333-187	333-814	일반도로	-	중고4호 (99.2.4)	-

2) 공원·녹지 등(변경없음)

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

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

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

2) 건축물의 개발밀도에 관한 결정조서(변경)

가) 건폐율 계획(변경없음)

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

나) 용적률 계획(변경)

구 분		용 적 륜			비 고 (정비계획)	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기정	택지 1-1	210% 이하	220% 이하	250% 이하	허용	218.0%
	택지 1-2				상한	248.64%
	택지 1-3					
	공공청사					
변경	택지 1-1	210% 이하	220% 이하	250% 이하	허용	218.0%
	택지 1-2				상한	244.63%
	택지 1-3					
	공공청사					

※ 변경사유 : 무상양도 면적 정정에 따른 용적률 축소(감 4.01%)

- 허용용적률 인센티브 사항(변경없음)

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

- 상한용적률 완화사항(변경)

구분	용적률 완화		비 고
	공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	30.64%	-	총 30.64%
변경	26.63%	-	총 26.63%

※ 변경사유 : 무상양도 면적 정정에 따른 용적률 축소(감 4.01%)

다) 높이계획(변경없음)

구 분		지 역	높 이	비고
기정	택지 1-1	제2종일반주거지역	90m 이하	
	택지 1-2			
	택지 1-3			
	공공청사			

3) 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분		적용위치	계획내용	비고
기정	건축한계선	-	건축법등 관계법규에 의함	

다. 기타사항에 관한 결정조서(변경없음)

1) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 충분한 녹지를 확보하여 쾌적한 자연경관을 조성 - 기존 경사지 자연환경 보전을 위하여 자연스런 level 차이를 이용한 단지를 조성 - 주변 지역과 조화를 이루는 skyline 형상으로 도시경관개선	
환경보전	- 개발밀도 및 세대수 증가로 부족해지기 쉬운 공원 및 녹지공간을 계획적으로 조성 확보 - 대지 level 차를 이용하여 주차장을 테크화하고 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 - 건축물 및 기타구조물을 내화구조로 하여 방재성 향상	

2) 재개발 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

구 분		전체세대수	전체비율	임대주택		
				세대수	전체 대비 비율	임대주택 대비 비율
기정	합 계	1,215	100.0%	183	15.1%	100.0%
	60㎡ 이하	소계	696	57.3%	183	15.1%
		40㎡이하	189	15.5%	90	7.4%
		40㎡초과 ~ 50㎡이하	80	6.6%	80	6.6%
		50㎡초과 ~ 60㎡이하	427	35.2%	13	1.1%
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	451	37.1%	-	-
		85㎡초과	68	5.6%	-	-
변경	합 계	1,213	100.0%	183	15.1%	100.0%
	60㎡ 이하	소계	696	57.4%	183	15.1%
		40㎡이하	189	15.5%	90	7.4%
		40㎡초과 ~ 50㎡이하	80	6.6%	80	6.6%
		50㎡초과 ~ 60㎡이하	427	35.2%	13	1.1%
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	449	37.0%	-	-
		85㎡초과	68	5.6%	-	-

※ 변경사유 : 무상양도 면적 정정에 따른 용적률 축소로 임대주택 세대수 변경이 없는 범위내 전체 세대수 감소

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
	지형변화 최소화	○	• 대상지 전체가 평탄하며, 일부경사가 이루어져 있음.	• 녹지 및 공원, 수공간 32.18% 계획
	나. 녹지변동 및 녹지체계	○	• 대상지는 노후 · 불량한 주택 및 상가 등으로 이루어져 있어 녹지공간은 미미한 것으로 조사됨.	• 공사시 터파기 이외의 지형변화는 없을 것으로 판단됨.
	다. 비오름	○	• 비오름유형은 상업 및 업무지, 혼합지, 주거지비오름에 해당됨. • 비오름유형평가도는 5등급, 개별비오름 평가도는 평가제외로 조사됨.	• 녹지율 32.18% 확보 (녹지(24.52%), 공원(7.43), 수공간(0.23%))
	라. 생태면적	○	• 현 지형은 불투수성포장지역으로 녹지공간은 미미함.	• 상업 및 업무지 비오름에서 주거지 비오름으로 변화될 것으로 예측됨.
	마. 녹지네트워크	○	• 녹지공간은 미미함.	• 생태면적을 31.56%로 계획
생활 환경	가. 기상	○	• 서울기상청 => 연평균기온 : 12.6℃	• -
	나. 바람	○	• 연별 평균 풍속은 2.20m/s • 현재 저층의 주택 및 상가로 이루어져 있어 바람길의 영향은 미미함.	• 바람길 예측결과, 대부분 0.50 ~ 3.00m/s를 유지하였음. • 녹지공간 확보에 따른 오픈스페이스를 충분히 확보하며, 건축물 일부를 탐상형으로 배치하여바람길을 확보
	다. 일조	○	• 8시~16시 : 총4시간 확보 • 9시~15시 : 연속2시간 확보	• 홍인초등학교 및 신당 7구역 신축 건축물의 일조를 예측함. - 홍인초등학교는 수인한도를 모두 만족함. - 신당 7구역 신축건축물의 352세대 중 일조피해는 13세대임.
	라. 휴식 · 여가 공간 및 보행자 친화공간	-	• 계획대상지 동측으로 용봉근린공원, 소공원이 있음. • 대상지내의 차량 및 보행자 통행 구간이 분리되어 있지 않은 공간이 많아 보행자의 안전이 확보되지 않음	• 중앙광장, 어린이 놀이터, 공원등을 대상지내에 계획하여 주민들의 활용도를 높임. • 보행자 및 차량의 통행구간을 분리
	마. 경관	○	• 저층의 주택 및 상가가 밀집하고 있어 도시경관을 저해함.	• 건축물 배치시 주변도로로부터 충분한 이격거리를 두어 개방감을 확보함.
	가. 대기	○	• PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 현황농도 : 50.8 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	• PM-10($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 예측농도 : 51.23~52.23 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ • 공사시 살수 및 이동식 방진망 등의 저감대책 수립 • 이용시 이중창, 단열재 등을 이용한 에너지 절감대책수립 및 청정연료 사용
환경 오염	나. 물	○	• 현 계획대상지의 오수는 기존관거를 통해 중앙 물재생센터로 유입 · 처리됨.	• 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감 • 오수발생량감소(431.2 $\text{m}^3/\text{일}$ →475.2) • 우수유출량감소(2.72→1.41 m^3/s) • 우수처리는 중앙물재생센터
	다. 폐기물	○	• 건축물 철거시 : 102,431.48 ton • 건축물 신축시 : 3,278.42 ton	• 철거전 분리수거를 실시하여 건설폐기물 발생을 최소화함
	라. 소음·진동	○	• 공사시 65dB(A) 이하	• 공사장 소음진동 관리지침 준수 • 가설방음판넬 설치

Ⅲ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

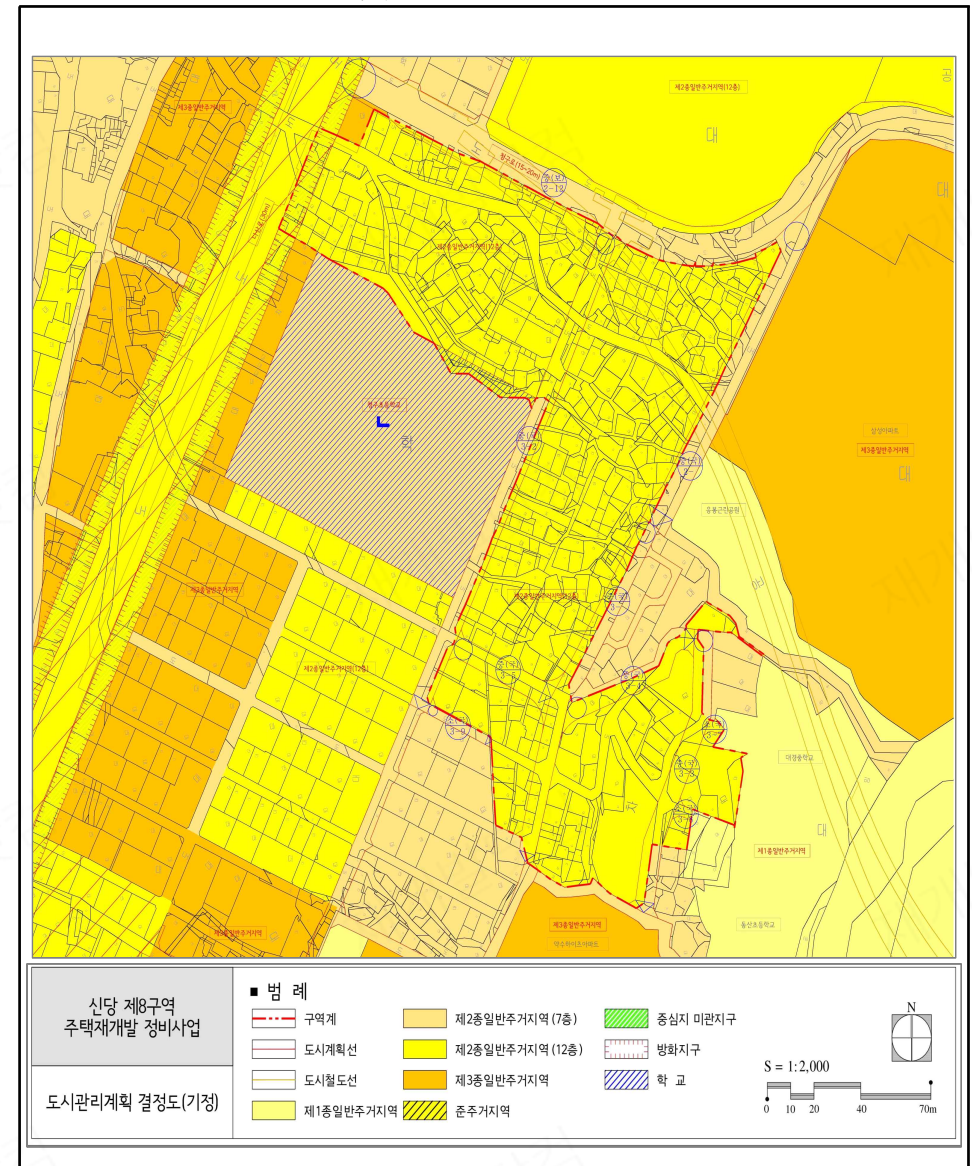
Ⅳ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 중구청 도심정비과(☎02-3396-5722)에 관련도서를 비치하고 열람

첨부) 관련도면

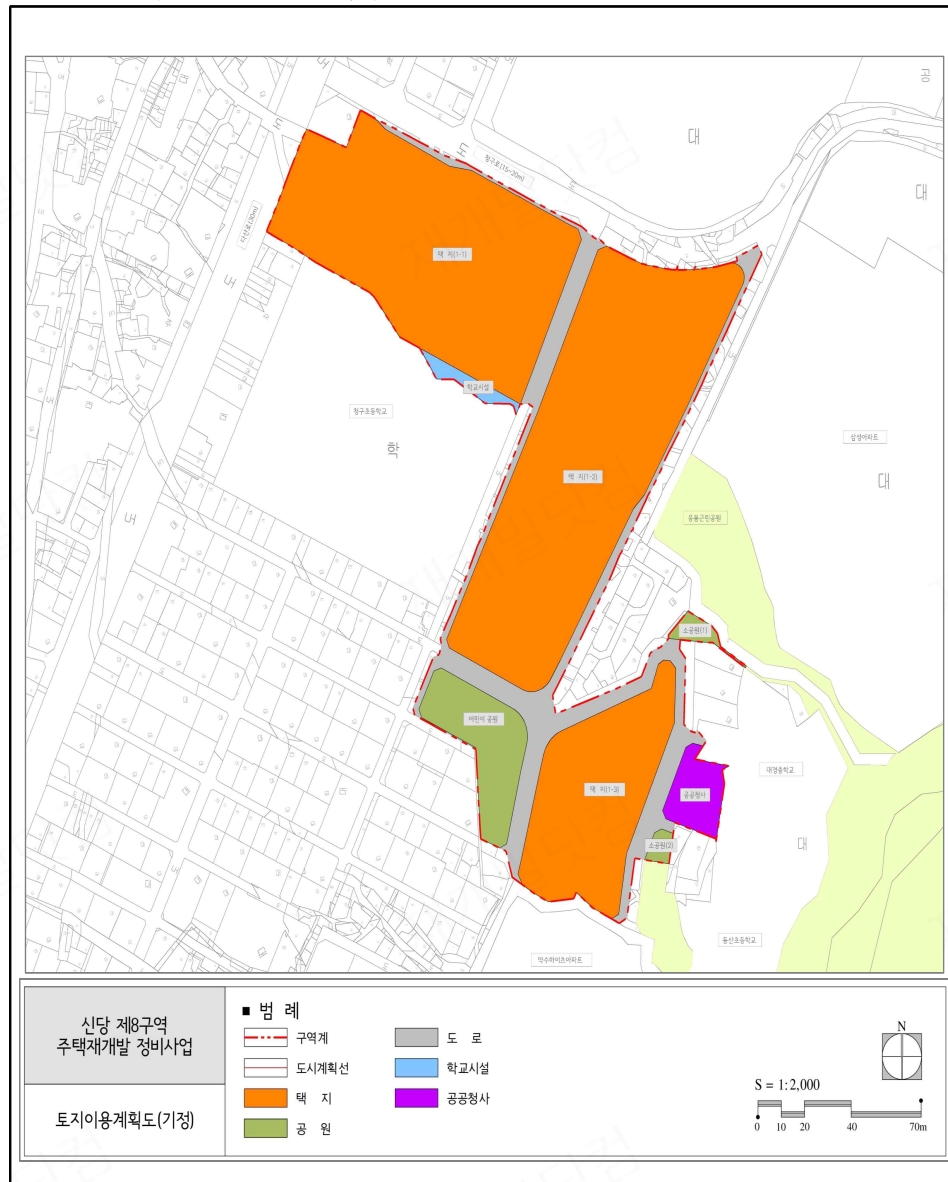
1. 정비구역 결정도(변경없음)



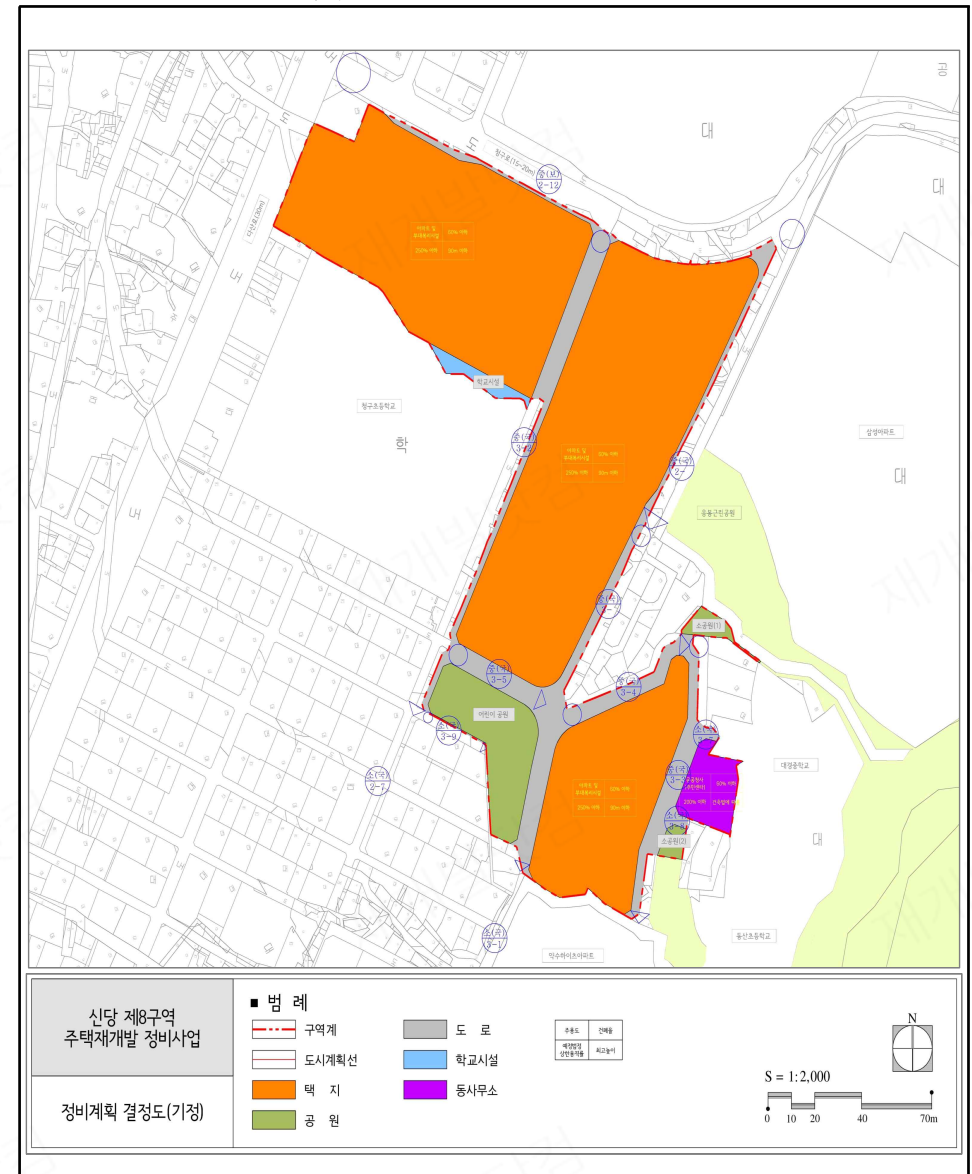
2. 도시관리계획 결정도(변경없음)



3. 토지이용계획 결정도(변경없음)



4. 정비계획 결정도(변경없음)



7. 건축 배치계획도(변경)



7. 지구단위계획 결정도(변경없음)

