

고 시

● 서울특별시 중구 고시 제2017-53호

신당제8구역 주택재개발 정비구역 (경미한)변경 지정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 중구 신당4동 321번지(청구동) 일대 주택재개발정비사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2007-157호(2007.5.25)로 정비구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제2010-91호(2010.3.18)로 정비구역 지정 변경 고시된 신당제8구역 주택재개발 정비사업구역에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제4조, 같은 법 시행령 제12조 및 『서울특별시 도시 및 주거환경정비조례』 제7조에 따라 정비구역을 (경미한) 변경 결정하고, 같은 법 제4조 제5항의 규정에 따라 고시합니다.
2. 위 정비구역 (경미한)변경 결정의 관련도서는 중구청 주택과(☎3396-5723)에 비치하여 토지등소유자 및 이해관계인에게 보입니다.

2017년 7월 일

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(청구동) 일대	58,327	증) 7	58,334	

다. 주요 변경 사유

- 서울특별시고시 제2010-97호(2010.3.18)에 따른 기준용적률 상향(190%→210%)
- 공공시설건축물 추가 기부채납에 따른 정비계획용적률 변경(237%→248.87%)
- 서울특별시고시 제2015-148호(2015.5.28)에 따른 주택재개발사업의 임대주택 건설비율 변경(17%→15%)
- 소형평형 확보에 따른 건립세대수 변경(991세대→1,240세대)

2. 정비계획

가. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		58,327	증) 7	58,334	100.00	
정비기반 시설 등	합 계	13,374	증) 3	13,377	22.93	
	소 계	3,721	-	3,721	6.38	
	어린이공원	3,128	-	3,128	5.36	
	소 공 원(1)	356	-	356	0.61	
	소 공 원(2)	237	-	237	0.41	
	소 계	7,861	증) 3	7,864	13.48	
	도 로(4)	10	-	10	0.02	
	도 로(5)	2	-	2	0.01	
	도 로(6)	1	-	1	0.01	
	도 로(7)	1,842	-	1,842	3.16	
	도 로(8)	380	-	380	0.65	
	도 로(10)	620	-	620	1.06	
	도 로(11)	1,725	증) 3	1,728	2.96	
	도 로(12)	37	-	37	0.06	
	도 로(13)	1,398	-	1,398	2.40	
	도 로(14)	805	-	805	1.38	
	도 로(15)	893	-	893	1.53	
	도 로(16)	64	-	64	0.11	
	도 로(17)	84	-	84	0.14	
	소 계	469	-	469	0.80	
	학교시설(1)	469	-	469	0.80	
	소계	1,323	-	1,323	2.27	
	공공청사 (주민센터)	1,323	-	1,323	2.27	
택 지 (획 지)	소 계	44,953	증) 4	44,957	77.07	
	택지 (1-1)	16,884	-	16,884	28.94	
	택지 (1-2)	20,022	-	20,022	34.32	
	택지 (1-3)	8,047	증) 4	8,051	13.81	

※ 구역 내 지적도 상 누락필지(신당동 333-503번지)의 신규 토지대장 등재에 따른 변경

나. 용도지역 결정 조서 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		58,327	증) 7	58,334	100	
주거 지역	2종일반주거지역 (12층이하)	58,327	증) 7	58,334	100	

※ 구역 내 지적도 상 누락필지(신당동 333-503번지)의 신규 토지대장 등재에 따른 변경

다. 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

1) 도로

구분	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	-	총고 722호 (36.12.26)	-
	중로	2	-	15	집산 도로	208	313-8	330-405	일반도로	-	건고 768호 (64.1.24)	-
	중로	3	-	12	국지 도로	206	330-407	333-187	일반도로	-	건고 768호 (64.1.24)	-
	소로	3	26	6	국지 도로	74	333-513	842-6	일반도로	-	건고 768호 (64.1.24)	-
	중로	3	2	12	국지 도로	249	314-56	333-710	일반도로	-	건고 768호 (64.1.24)	-
	소로	2	7	8	국지 도로	511	333-710	333-107	일반도로	-	건고 768호 (64.1.24)	-
	중로	3	3	12	국지 도로	166	333-187	333-814	일반도로	-	중고4호 (99.2.4)	-

2) 공원·녹지 등

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	어린이공원	중구 신당동 333-191번지 일대	3,128	-	3,128	-	
	공원	소공원(1)	중구 신당동 330-342번지 일대	356	-	356	-	
	공원	소공원(2)	중구 신당동 330-258번지 일대	237	-	237	-	

3) 학교

구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	비 고
	명 칭	세분류			
기정	청구초교	초등학교	서울시 중구 신당동 330-2번지	21,025	대지 정형화에 따른 토지교환

4) 공공청사

구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)	비고
	명 칭	세분류			
기정	공공청사	주민센터	중구 신당동 333-179번지 일대	1,323	

라. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

시 설 구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
공동이용시설	경 로 당	서울시 중구 신당동 321번지 일대	관계법령에 의함	
	관리사무소	서울시 중구 신당동 321번지 일대	관계법령에 의함	
	주민공동시설	서울시 중구 신당동 321번지 일대	관계법령에 의함	
	어린이놀이터	서울시 중구 신당동 321번지 일대	관계법령에 의함	
	근린생활시설	서울시 중구 신당동 321번지 일대	관계법령에 의함	
	보 육 시 설	서울시 중구 신당동 321번지 일대	관계법령에 의함	
	문 고	서울시 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 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 주	
계		58,334		46,280		411	-	-	411	-	
기정	신당 제8구역 주택재개 발 정비사업	58,327	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 주택재개 발 정비사업	58,334	택지1-1	16,884	신당동 321번지 일대	411	-	-	411	-	
			택지1-2	20,022	신당동 313-70번지 일대						
			택지1-3	8,051	신당동 333-185번지 일대						
			공공청사 (주민센터)	1,323	신당동 333-179번지 일대						

< 이 하 여 백 >

2) 건축시설계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) 층수(층)	비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
기 정	신당8 구역주택 재개발 정비사업	58,327	택지1-1	16,884	신당동 321번지 일대	공동주택 (조합원, 분양아파트)	60% 이하	237% 이하	90m이하 (평균18층 이하)		
			택지1-2	20,022	신당동 313-70번지 일대						
			택지1-3	8,047	신당동 333-185번지 일대						
			공공청사 (주민센터)	1,323	신당동 333-179번지 일대						
변 경	신당8 구역주택 재개발 정비사업	58,334	택지1-1	16,884	신당동 321번지 일대	공동주택	60% 이하	248.87% 이하	90m이하		
			택지1-2	20,022	신당동 313-70번지 일대						
			택지1-3	8,051	신당동 333-185번지 일대						
			공공청사 (주민센터)	1,323	신당동 333-179번지 일대						
주택의 규모 및 규모별 건설비용	주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	○주택공급계획 : 991세대 (임대 포함) ※ 도시 및 주거환경정비법 제4조의2 및 동법 시행령 제13조의3 주택의 규모 및 건설비용 적용								
			구	분	세	대	수	비	율(%)	비	고
			합		계		991	100.0			
			전용60㎡이하				331	33.4	임대170세대 포함		
			전용60㎡초과~85㎡이하				511	51.6			
			전용85㎡초과				149	15.0			
		변경	○건설면적 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비용 : 전체세대수의 85.0%								
			○주택공급계획 : 1,240세대 (임대주택 포함) ※ 도시 및 주거환경정비법 제4조의2 및 동법 시행령 제13조의3 주택의 규모 및 건설비용 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						
○건설면적 비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비용 : 전체세대수의 97.3%											
심의완화 사항	심의완화 사항	기정	■ 기부채납비를 완화(20%→17%) - 관련근거 : 공동주택 건립관련 용도지역 관리등 업무처리지침(2007.4.25) ■ 허용용적률 상향값(β) 적용(친환경 3%, 에너지 2%) - 관련근거 : 공동주택 건립관련 용도지역 관리등 업무처리지침(2007.4.25) ■ 평균층수 완화(12층→18층) - 관련근거 : 도시계획조례 제28조제1항								
		변경	■ 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 관한 계획	건축선에 관한 계획	기정	■ 건축법 등 관계 법규에 의함								

3) 공공시설(공공청사) 조성계획 (변경)

구 분	내 용	비 고
기부채납 시설용도	공공청사 (주민자치센터)	- 대지면적 : 1,323.0㎡ - 건축연면적 : 2,235.0㎡
건 축 비	2,352,000원/㎡	- 서울특별시, 2015 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인 동청사(주민자치센터)
설치비용	7,820,400,000원	- 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

4) 개발가능용적률 산정 (변경)

구 분	내 용	비 고
산 출 근 거	- 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	
순 부 담 율 산 출	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)×100]
심 의 기 준 상 향 값 (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%	

3. 관계도면 : 생략 (비치도서와 같음)

- 관계도면은 열람장소에 비치된 결정도서를 참조하며, 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

4. 열람장소

- 국민의 열람편의를 위하여 중구 주택과(☎02-3396-5723)에 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.