

◆ 서울특별시고시 제2020-60호

**신당제9주택재개발정비구역 (변경)지정,
정비계획(지구단위계획) (변경)결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 중구 신당2동 432-1008번지 일대 주택재개발사업 시행을 위하여 서울특별시고시 제2004-204호(2004. 6. 25.)로 수립·고시한 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문)에 적합한 범위에서 서울특별시고시 제2010-390호(2010. 11. 4.)로 신당제9주택재개발정비구역 지정된 지역으로, 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제7조, 제8조 및 제16조에 따라 2019년 제20차 서울특별시 도시계획위원회(2019. 12. 5) 심의를 거쳐 정비구역 (변경)지정 및 정비계획 (변경)결정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 (변경) 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 2월 13일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

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

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	건폐율	용적률	층수	추진 단계	사업 시행방식	정비유형
기정	A	5	신당2	432-1008	1.9	60%	170%	7층 이하, 28m 이하	1	주택재개발	전면개발

2. 정비구역 지정 조서(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	신당제9 주택재개발정비구역	서울특별시 중구 신당2동432-1008번지 일대	18,653	-	18,653	-

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		18,653.0	-	18,653.0	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	894.0	감) 495	399.0	2.14	-
	도 로	358.0	증) 41	399.0	2.14	-
	소공원	536.0	감) 536	-	-	-

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
택 지 (획 지)	소 계	17,759.0	증) 495	18,254.0	97.86	-
	획지1	16,916.0	증) 637	17,553.0	94.10	공동주택 및 부대복리시설 ²⁾
	획지2	604.0	-	604.0	3.24	존 치
	획지3	142.0	감) 142	-	-	획지3 삭제
	획지4 ¹⁾	97.0	-	97.0	0.52	존 치

주1) 획지3(존치부지)이 획지1(공동주택부지)로 통합됨에 따라 획지4는 획지3으로 표기됨.

주2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조, 「도시계획 조례 제19조의2」 등에 의거, 국공립어린이집
설치(환산면적 총 894.85㎡, 연면적 912.46㎡, 관리청: 중구청)

4. 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

가. 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	18,653.0	-	18,653.0	100.0	
제2종일반주거지역 (7층 이하)	14,959.0	-	14,959.0	80.2	
제3종일반주거지역	3,694.0	-	3,694.0	19.8	

나. 용도지구 결정 조서

구분	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적	최 초 결정일	비 고
기정	남산주변	최고고도 지구	중구 남창동, 회현동1·2·3가, 남산동1·2가, 주자동, 남학동, 묵정동, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동일대 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대	20m 이하 (완화시 28m 이하)	1,434,427 (18,653)	1995.4.6 (서고 제93호)	① <완화시 기준> 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 (별첨도면) ② 지표면(건축법령적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면 적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리 베이터탑은 제외)

주1) 2008년 제18차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2008.11.5.)를 통해 최고고도지구 완화(5층 20m 이하→ 7층 28m 이하) 받은 사항임.

주2) ()안은 정비구역 내 사항임.

○ 일반미관지구: 서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.18.)에 의거 미관지구 일괄 폐지

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	A	4	국지 도로	24.0	신당2동 432-2852	신당2동 432-994	일반 도로	-	서고 제2010-390호 (2010.11.4)	
기정	대로	2	93	28~32	보조 간선	4,890 (93.0)	삼각지 광장	약수역	일반 도로	-	-	일부구간 확폭 (완화차로 3m 설치)
변경	대로	2	93	28~32	보조 간선	4,890 (98.0)	삼각지 광장	약수역	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	5	4	국지 도로	156.0 (10)	신당2동 432-2023	신당2동 432-496	일반 도로	-	중고22호 (1995.5.24)	
신설	소로	3	7	6	국지 도로	16.0	신당2동 432-1434	신당2동 432-1435	일반 도로	-	-	

주1) 기 결정된 대로 2-93의 완화차로의 선형 조정함.

최초 결정된 도로조서의 확인불가로 최초결정일 미기입, 도로경계 확정 고시: 서고제1999-43호(1999.2.25.))

주2) ()안은 정비구역 내 사항임.

■ 변경사유서

도면 표시번호	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-A	-	폐 지	· 존치부지(신당2동 432-990, 142㎡)가 획지1에 편입되어 공동 개발됨에 따라 진입을 위해 결정된 도로의 필요성 소멸
-	대로2-93	대로2-93	변 경	· 완화차로(3m)의 폭원 유지를 위해 도로 선형 조정 및 연장
-	-	소로 3-7	신 설	· 존치부지(신당2동 432-2054, 97㎡) 진입을 위해 소로 3류 (6m) 도로 신설

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐 지	-	공원	소공원	신당2동 432-1172번지 일대	536	감) 536	-	2010.11.4. (서고 제2010-390호)	-

■ 변경(폐지) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경내용	변경사유
-	공원	소공원	신당2동 432-1172번지 일대	폐 지	· 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 의거 공 원 및 녹지기준이 완화됨에 따라, 의무면적 확보를 위해 결정 되어 효용성이 미흡한 소공원 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	경로당	획지1	100.0	증) 60.2	160.2	
변경	작은도서관	획지1	100.0	증) 20.4	120.4	
변경	어린이집 ¹⁾	획지1	205.3	감) 205.3	-	
변경	주민운동시설	획지1	460.9	증) 15.5	476.4	
변경	어린이놀이터	획지1	467.0	감) 36.8	430.2	
소 계			1,333.2	감) 146.0	1,187.2	
변경	경비실	획지1	30.0	증) 11.5	41.5	
변경	관리사무소	획지1	51.2	증) 47.3	98.5	

주1) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 제3항에 의거 지역특성, 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요 없다고 인정하는 경우 설치하지 아니할 수 있음

- 국공립어린이집(환산면적 총 894.85㎡, 연면적 912.46㎡, 관리청: 중구청) 설치

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

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신당제9 주택재개발정비구역	18,653	신당2동 432-1008번지일대	123	3	-	120	-	
변경	신당제9 주택재개발정비구역	18,653	신당2동 432-1008번지일대	123	2	-	121	-	

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	주된 용도	건폐율	용적률	높이	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신당제9 주택 재개발	18,653	획지1	16,916.0	신당2동 432-1008번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	175% 이하	28m이하 (7층 이하)	
			획지2	604.0	신당2동 432-695	존치	60% 이하	175% 이하	28m이하 (7층 이하)	
			획지3	142.0	신당2동 432-990					
			획지4 ¹⁾	97.0	신당2동 432-2054					
변경	신당제9 주택 재개발	18,653	획지1	17,553.0	신당2동 432-1008번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	181% 이하	28m 이하 (7층 이하)	
			획지2	604.0	신당2동 432-695	존치	관계법령에 따름 ²⁾			
			획지3	97.0	신당2동 432-2054					

주택의 규모 및 규모별 건설비용	▶ 주택공급계획: 334세대				
	▶ 건립규모				
	건립규모		기정	증감	변경
	합 계		266	증) 68	334
	85㎡ 이하		94	증) 95	189
건축물의 건축선에 관한 계획	60㎡ 이하		121	증) 18	139
	60㎡ 초과~85㎡ 이하		51	감) 45	6
	85㎡ 초과				

주1) 기결정된 획지4(준치부지)는 획지3(준치부지)이 공동주택부지로 통합되어 삭제됨에 따라 획지3으로 표기됨.
 주2) 기정 준치필지(획지2, 3, 4)의 건폐율, 용적률, 높이는 오기로서 급회 변경으로 관계법령에 따르도록 함.

나. 용적률 계획

구 분		산 정 내 용				
기 정	토지이용 계획	대지면적	공공시설 부지 제공 면적			
			신설기반시설	신설 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	공공시설 설치 환산부지면적
		17,759㎡	894㎡	85㎡	-	-
	공공시설 부지제공 면적(순부담)	• 공공시설 부지제공 면적 = 신설 기반시설 - 신설 기반시설내 국·공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = 894㎡ - 85㎡ = 809㎡ • 순부담: 809㎡				
	기준용적률	• 기준용적률 = 170%				
	허용용적률	• 허용용적률 = 170%				
	상한용적률	• 기준용적률: 170% • 허용용적률: 기준용적률 + β ($\beta=0$) • 상한(개발가능)용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 $\times 1.3 \times \alpha$) = 170% + (170 $\times 1.3 \times 0.0456$) = 180% ▶ 정비계획용적률 = 175% < 180%(상한용적률)				
	토지이용계획	대지면적	공공시설 부지 제공 면적			
			신설 기반시설		대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	공공시설 설치 환산부지면적
			순부담적용	순부담제외		
		18,254.0㎡	97.3㎡	301.7㎡	123.3㎡	894.85㎡

구 분		산 정 내 용
변경	공공시설부지 제공면적 (순부담)	공공시설 부지제공 면적 = 신설 기반시설(순부담 적용) - 신설 기반시설내 국·공유지 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = $97.3\text{m}^2 + 894.85 - 123.3\text{m}^2 - 0 = 868.85\text{m}^2$
	공공시설 (건축물)설치 환산부지면적	- 환산부지면적 = (표준건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = $(2,820,000\text{원} \times 912.46\text{m}^2) \div 4,403,589\text{원}/\text{m}^2 = 584\text{m}^2$ - 대지지분면적 = [대지(획지1)면적 × 어린이집 연면적] ÷ 전체연면적 = $(17,553\text{m}^2 \times 912.46\text{m}^2) \div 51,525.18\text{m}^2 = 310.85\text{m}^2$ ⇒ 공공시설(건축물)설치 환산부지면적 = $584\text{m}^2 + 310.85\text{m}^2 = 894.85\text{m}^2$
	기준용적률	기준용적률 = 170%
	허용용적률	허용용적률 = 170%
상한	상한용적률	- 기준(허용 용적률: 170% - 상한(개발가능)용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3 × α) = $170\% + (170 \times 1.3 \times 0.0501) = 181.07\%$ - 정비계획 용적률 = 181%
		* α = 공공시설부지로 제공한 나머지면적 대비 공공 시설로 제공한 면적비 = $(868.85) / (18,254 - 894.85) = 0.0501$ * β = 허용용적률 인센티브 항목(우수디자인, 친환경 계획, 에너지 절약 등)

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획: 해당없음(변경없음)

- 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 임대주택을 건립하지 않음.

8. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	- 건축물 경관: 충분한 보행공간 확보 및 가로미관 증진 - 녹지 및 오픈스페이스 경관: 주변지형과 조화되는 건축배치계획 및 녹지계획 - 일조권 검토: 대지경계선을 유지하여 법정한도 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 - 수재해: 지구 내부로의 유입을 최소화한 억제 - 교통: 재해시 소방도로로서 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계 구축	

나. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연 환경	생태 면적률	30%	○	•생태면적률 30% 이상으로 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면 투수포장 등 적용
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	•최대녹지면적, 녹지모양, 내부연결성(2개) 등 녹지평가지표 I	•법적기준 및 환경성을 고려한 공원 및 녹지계획 수립
	지형변동	절성도비율 20% 미만	○	•절성도를 최소화토록 할 것임	•절성도를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립
		지형변동비율 30% 미만	○	•지형변동율은 미미할 것임	•지형변화를 최소화하며, 목표기준을 고려한 계획 수립
		지하수위보전	○	•주차장 등 지하공간계획으로 인해 지하수 유출 예상	•지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	비오름	비오름 등급 향상	○	•비오름유형평가 5등급 •개별비오름 평가제외 지역	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 및 휴식여가공간확보
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	△	•일조 영향범위를 최소화토록 할 것임	•건축물내 충분한 일조시간을 확보 하도록 계획 수립
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	•연간 약 655.6천Nm ³ 에너지사용량 추정	•LNG사용, 온실가스배출 최소화 •에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	△	-	•계획구역에 적합성 여부를 판단하여 도입여부를 검토
	경관	Skyline보전	○	•시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	•건물배치, 형태, 높이계획에 반영
		조망권 확보	○	•주변 주거지역의 조망권 확보 필요	•주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성
		녹지공간 확보	○	•쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹지공간 확보	•조경녹지 등에 대한 다양한 경관 연출을 도모
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•휴식 및 여가공간 필요	•녹지 및 휴게공간 확보
환경 영향	대기질		○	•공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 확산	•세륜세차시설, 방진망 설치 •청정연료 사용 및 녹지조성
	수 질		○	•공사중 토사유출에 의한 오폐수부하 가중 •운영시 계획세대에 의한 오수발생	•침사지 및 가배수로 설치 등
	폐기물		○	•공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리
	소음·진동		○	•공사장비가동에 따른 소음진동 영향 발생 •운영시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	•분산투입, 저소음장비사용 및 가설방음판넬 설치

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재개발)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	신당9 주택재개발정비사업 조합	261	266	5	-
변경	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재개발)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	신당9 주택재개발정비사업 조합	261	334	73	-

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 장원중학교, 장충중학교, 장충고등학교 입지	- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 보도 설치 및 안전휀스를 설치하고 차량이 출입하는 지구내 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 200m이내 일부 포함

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 사업시행인가승인전 상태로 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	- 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 무인택배함 동당 1개소 설치 - 승강기 내부 및 1층 승강기 홀에 CCTV 설치 - 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
기 정	신당제9 주택재개발 지구단위계획구역	신당2동 432-1008번지 일원	18,653	-	18,653	100.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정조서(변경없음)

■ 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
합 계	18,653.0	-	18,653.0	100.0	
제2종일반주거지역 (7층 이하)	14,959.0	-	14,959.0	80.2	
제3종일반주거지역	3,694.0	-	3,694.0	19.8	

■ 용도지구 결정 조서

구분	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적	최 초 결정일	비 고
기정	남산주변	최고고도 지구	중구 남창동, 회현동1·2·3가, 남산동1·2가, 주자동, 남학동, 목정동, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동일대 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대	20m 이하 (완화시 28m 이하)	1,434,427 (18,653)	1995.4.6. (서고 제93호)	①〈완화시 기준〉 도시계획위원회 심의를 거쳐완화 (별첨도면) ②지표면(건축법령적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이 터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단 탐 및 엘리베이 터탑은 제외)

주1) 2008년 제18차 서울특별시 도시계획위원회 심의(2008.11.5.)를 통해 최고고도지구 완화(5층 20m 이하→7층 28m 이하) 받은 사항임.

주2) ()안은 정비구역 내 사항임.

○ 일반미관지구: 서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.18.)에 의거 미관지구 일괄 폐지

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	A	4	국지 도로	24.0	신당2동 432-2852	신당2동 432-994	일반 도로	-	서 고 제2010-390호 (2010.11.4.)	
기정	대로	2	93	28~32	보조 간선	4,890 (93.0)	삼각지 광장	약수역	일반 도로	-	-	일부구간폭 (완화차로 3m 설치)
변경	대로	2	93	28~32	보조 간선	4,890 (98.0)	삼각지 광장	약수역	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	5	4	국지 도로	156.0 (10)	신당2동 432-2023	신당2동 432-496	일반 도로	-	중고22호 (1995.5.24.)	
신설	소로	3	7	6	국지 도로	16.0	신당2동 432-1434	신당2동 432-1435	일반 도로	-	-	

주1) 기 결정된 대로 2-93의 완화차로의 선형 조정함.

(최초 결정된 도로조서의 확인불가로 최초결정일 미기입, 도로경계 확정 고시: 서고제1999-43호(1999.2.25.))

주2) ()안은 정비구역 내 사항임.

■ 변경사유서

도면 표시번호	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-A	-	폐 지	· 존치부지(신당2동 432-990, 142㎡)가 획지1에 편입되어 공동 개발됨에 따라 진입을 위해 결정된 도로의 필요성 소멸
-	대로2-93	대로2-93	변 경	· 완화차로(3m)의 폭원 유지를 위해 도로 선형 조정 및 연장
-	-	소로 3-7	신 설	· 존치부지(신당2동 432-2054, 97㎡) 진입을 위해 소로 3류 (6m) 도로 신설

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐 지	-	공원	소공원	신당2동 432-1172번지 일대	536	감)536	-	2010.11.4. (서고 제2010-390호)	-

■ 변경(폐지) 사유서

도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	변경 내용	변경사유
-	공원	소공원	신당2동 432-1172번 지 일대	폐 지	· 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 의거 공 원 및 녹지기준이 완화된에 따라, 의무면적 확보를 위해 결정되어 효용성이 미흡한 소공원 폐지

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
획 지	소 계	17,759	증)495	18,254	97.86	-
	획지1	16,916	증) 637	17,553	94.10	공동주택 및 부대복리시설 ²⁾
	획지2	604	-	604	3.24	존치(업무시설)
	획지3	142	증) 142	-	-	존치(주거) 삭제
	획지4 ¹⁾	97	-	97	0.52	존치(주거)

주1) 획지3(존치부지)이 획지1(공동주택부지)로 통합됨에 따라 획지4는 획지3으로 표기됨.

주2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조, 「도시계획 조례 제19조의2」 등에 의거, 국공립어린이집
설치(환산면적 총 894.85㎡, 연면적 912.46㎡, 관리청: 중구청)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지1 ●건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ●주택건설기준 등에 관한 규정 제6호의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
	허용용도	획지2 ●관계법령에 의함	-
	허용용도	획지3 ¹⁾	

주1) 획지3(존치부지)은 획지번호가 변경된 사항임.

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획(변경없음)

명칭	지역	건폐율	비고
기정	획지1	제2종일반주거지역 (7층 이하)	60% 이하
	획지2	제3종일반주거지역	관계법령에 의함
	획지3	제2종일반주거지역 (7층 이하)	관계법령에 의함

나) 용적률 계획

구분		용적률			비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기정	획지1	170% 이하	190% 이하	250% 이하	정비계획	기준/허용용적률 170%
	획지2	관계법령에 의함				상한용적률 175%
	획지3					존치
	획지4 ¹⁾					존치 삭제
변경	획지1	170% 이하	190% 이하	250% 이하	정비계획	기준/허용용적률 170%
	획지2	관계법령에 의함				상한용적률 181%
	획지3					존치
						존치

주1) 획지3(존치부지)이 획지1(공동주택부지)로 통합됨에 따라 획지4는 획지3으로 표기됨.

■ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	획지1	5%	-	총 5%
변경	획지1	11%	-	총 11%

다) 높이 계획(변경없음)

구분	용도지역	높이기준	비고
기정	획지1	제2종일반주거지역 (7층 이하)	7층 이하(28m 이하)
	획지2	제3종일반주거지역	관계법령에 의함
	획지3	제2종일반주거지역 (7층 이하)	관계법령에 의함

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	■ 다산로변(대상지 동측)	●대지경계선으로부터 3m 후퇴
	■ 6m 도로변(대상지 북측)	●대지경계선으로부터 2m 후퇴

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	■ 다산로변	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원: 3m
	■ 6m 도로변(대상지 북측)	•건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원: 2m
공공보행통로	■ 도면에 표기	•국공립어린이집 접근성 및 대상지 동서간 접근성 개선을 위해 공공보행통로 지정(3개소) - 폭원: 3m ~ 4m •피로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 3m 이상으로 계획

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
보행동선	■ 구역 전체	•차량과 보행자간 분리를 통해 대상지 내 보행자 통행의 안전성 확보 •대상지 내 각종 커뮤니티 시설과 주거동과의 유기적인 연계체계 구축 •대상지내의 지형단차를 고려하여 엘리베이터 2개소 설치
주차계획		•주차장 및 서울시 주차장 조례의 기준이상 주차면수 확보 •보행위주의 동선체계 및 녹지공간의 확보를 위하여 단지 내 지하주차장에서 수용

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고	
자연 환경	생태 면적률	30%	○	●생태면적률 30% 이상으로 계획	●자연지반녹지, 인공지반녹지, 전면투수포장 등 적용		
	녹지 네트워크	녹지평가지표 I	○	●최대녹지면적, 녹지모양, 내부연결성(2개) 등 녹지평가지표 I	●법적기준 및 환경성을 고려한 공원 및 녹지계획 수립		
	지형변동	절성토비율 20% 미만	○	●절성토를 최소화토록 할 것임	●절성토를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립		
		지형변동비율 30% 미만	○	●지형변동율은 미미할 것임	●지형변화를 최소화하며, 목표기준을 고려한 계획 수립		
		지하수위보전	○	●주차장 등 지하공간계획으로 인해 지하수 유출 예상	●지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지		
	비오톱	비오톱 등급 향상	○	●비오톱유형평가 5등급 ●개별비오톱 평가제외 지역	●녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 및 휴식여가공간확보		
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	△	●일조 영향범위를 최소화토록 할 것임	●건축물내 충분한 일조시간을 확보 하도록 계획 수립		
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	●건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	●바람길을 고려한 건축배치계획 수립		
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	●연간 약 655.6천Nm ³ 에너지사용량 추정	●LNG사용, 온실가스배출 최소화 ●에너지절약형 설비기기 도입		
		신재생에너지 사용	△	-	●계획구역에 적합성 여부를 판단하여 도입여부를 검토		
	경관	Skyline보전	○	●시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	●건물배치, 형태, 높이계획에 반영		
		조망권 확보	○	●주변 주거지역의 조망권 확보 필요	●주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성		
		녹지공간 확보	○	●쾌적한 환경을 제공할 수 있는 충분한 녹 지공간 확보	●조경녹지 등에 대한 다양한 경관 연출을 도모		
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	●휴식 및 여가공간 필요	●녹지 및 휴게공간 확보		

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
환경영향	대기질	○	•공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료사용에 따른 대기오염물질 확산	•세륜세차시설, 방진망 설치 •청정연료 사용 및 녹지조성	
	수 질	○	•공사중 토사유출에 의한 오폐수부하 가중 •운영시 계획세대에 의한 오수발생	•침사지 및 가배수로 설치 등	
	폐기물	○	•공사시 생활폐기물, 폐유, 건설폐기물 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
	소음·진동	○	•공사장비가동에 따른 소음·진동 영향 발생 •운영시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	•분산투입, 저소음장비사용 및 가설방음판넬 설치	

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정

- 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 임대주택을 건립하지 않음.

□ 2019년 제20차('19. 12. 5.) 도시계획위원회 심의결과: ‘수정가결’

구분	심의결과	심의의견	반영계획	비고
제20차 도시계획 위원회	수정 가결	○ 대상지 동측 다산로변 완화차로는 공공성이 미흡한 바, 순부담에서 제외하고, 정비계획용적률을 하향 조정할 것	○ 다산로변 완화차로(301.7㎡)는 순부담에서 제외하고 정비계획용적률을 하향 조정하였음. ■ 정비계획용적률 185% → 181%	반영
		○ 대상지는 남산 최고고도지구 내 정비구역인 바, 당초 정비계획의 결정 취지를 고려하여 향후 건축위원회 심의시 대상지 서측 주동의 층수(7층)는 최대한 하향조정 검토할 것	○ 추후 건축위원회 심의시 서측 옹벽주변 주동의 층수를 일부 7층→6층으로 하향 조정 검토하겠음.	추후 반영
		○ 다산로변 남측 주동의 건축배치계획상 신설 계획한 공공보행통로 연결부는 필로티를 계획할 것	○ 남측 공공보행통로와 연결부는 필로티로 계획하였음.	반영



III. 관련도면: 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 정비계획 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

※ 본 정비구역 및 정비계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 제1항에 따라 지구단위계획 및 지구단위계획구역과 동일한 효력을 가지며(도시·주거환경정비계획 수립지침 1-3-3), 같은 법 제84조에 따라 정비사업 준공 후 중구청장이 지구단위계획으로 관리

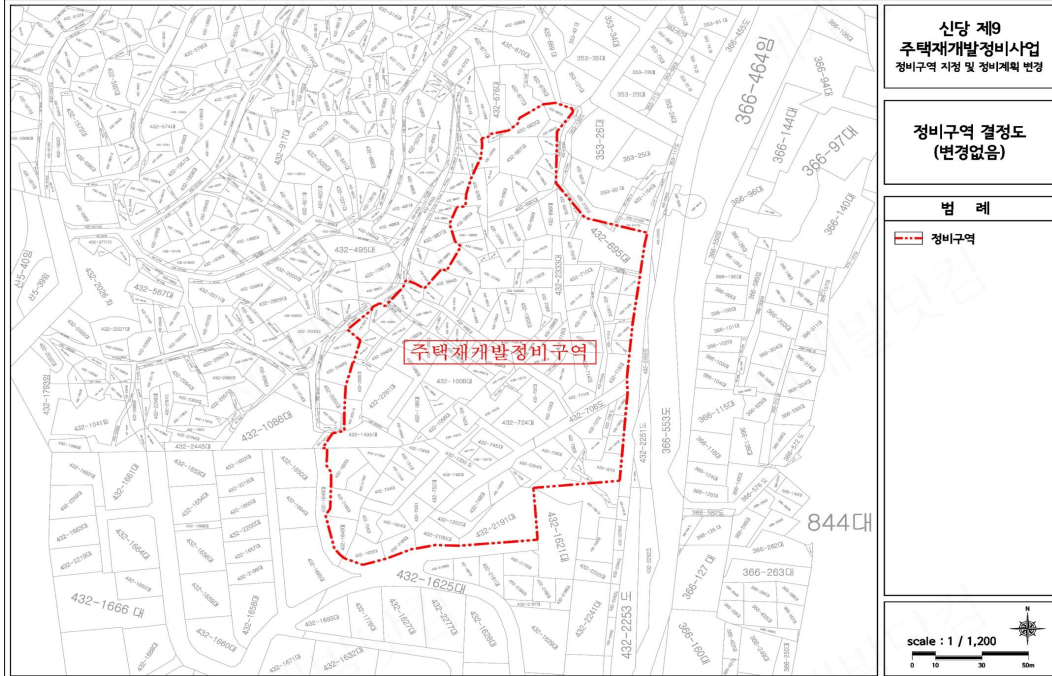
IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서: 생략

V. 열람장소: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과 (☎02-2133-7189) 및 서울시 중구청 주택과(☎02-3396-5723)에 관련도서를 비치하고 열람

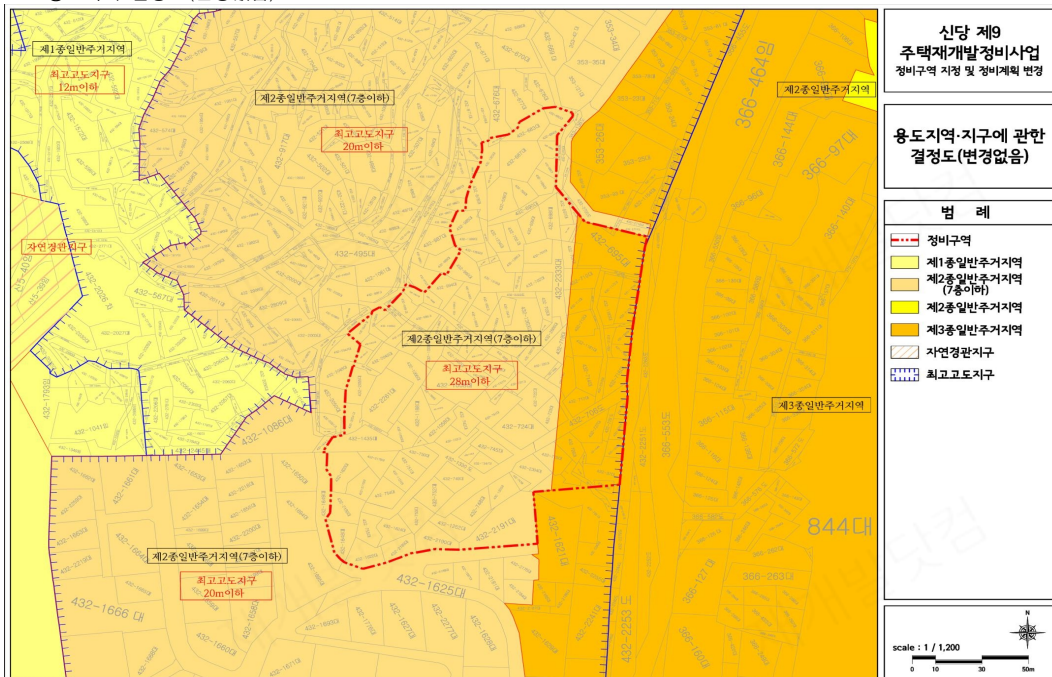
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이니 참고 하시기 바랍니다.

■ 주택재개발 정비구역 (변경)지정 지형도면

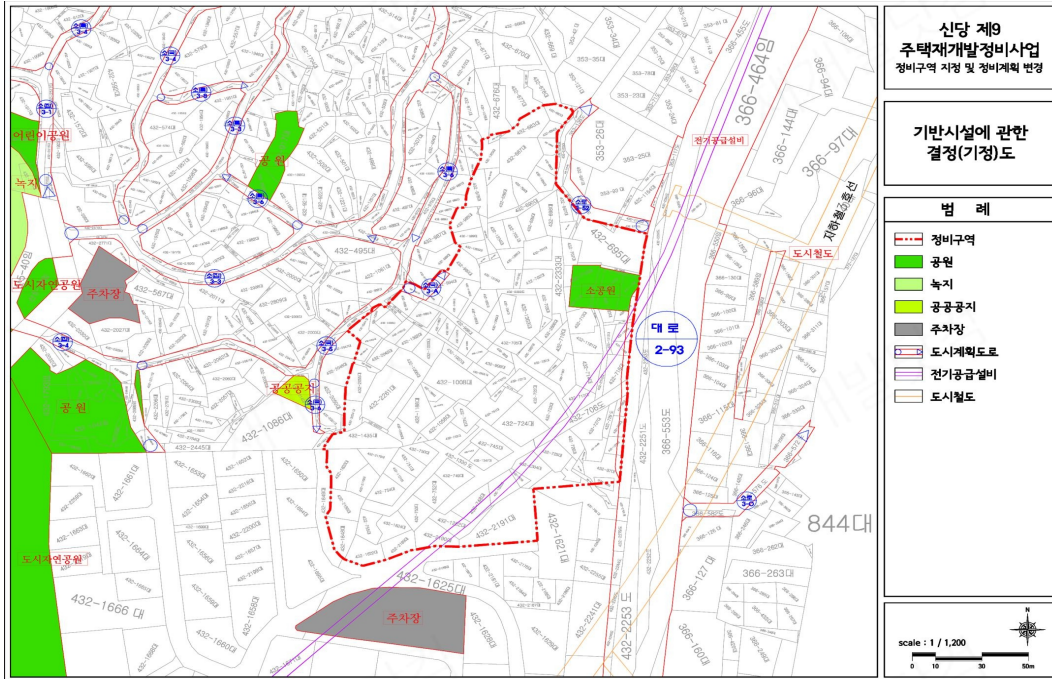
□ 정비구역 결정도(변경없음)



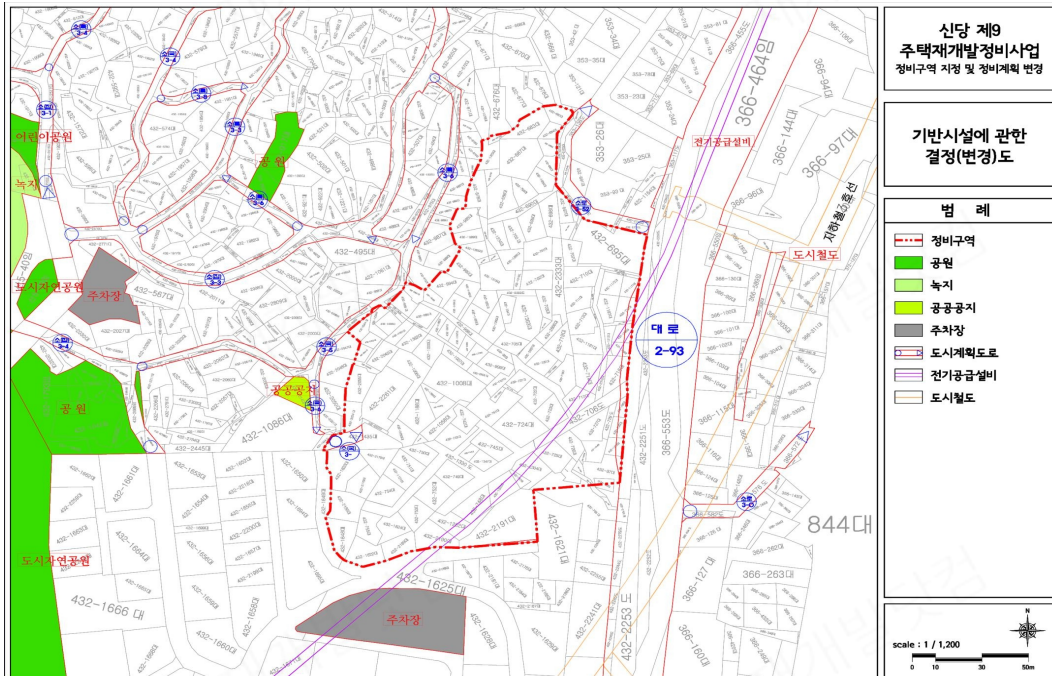
□ 용도지역 결정도(변경없음)



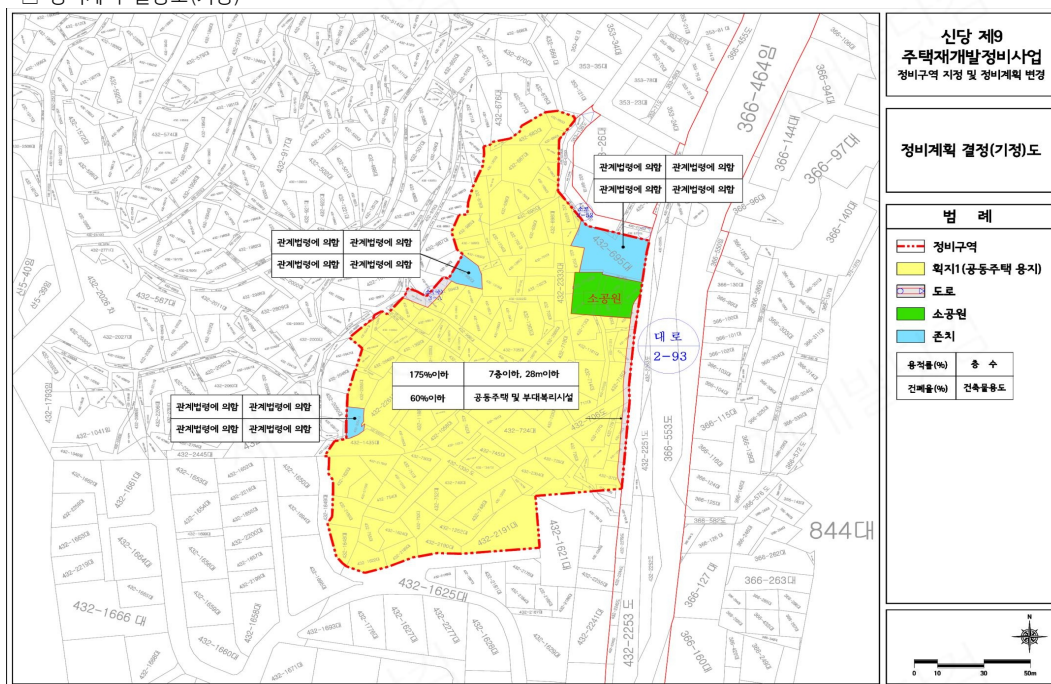
□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



☐ 정비계획 결정도(기정)



☐ 정비계획 결정도(변경)

