

공 고

서울특별시 종로구 공고 제 2015 - 646호

신영제1구역 주택재개발정비사업 정비구역(정비계획) 지정 변경 공고

서울특별시 고시 제2000-143호(2000. 6. 9)로 신영제1주택재개발정비구역 지정 되고 서울특별시 고시 제2009-291호(2009. 7.23)로 신영제1주택재개발정비구역 변경 지정 된 우리 구 신영동 158-2번지 일대에 대하여 주민의견을 청취하고자 도시 및 주거환경정비법 제4조 및 같은 법 시행령 제11조 따라 다음과 같이 공고하고 주민공람을 실시합니다.

신영제1주택재개발정비구역(정비계획) 변경 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 의견을 제출하실 수 있습니다.

2015년 7월 24일

서울특별시 종로구청장

1. 공람기간 : 공람공고일 익일부터 30일 간
2. 공람장소
 - 가. 종로구청 주택과(02-2148-2623)
 - 나. 신영제1구역 주택재개발정비사업조합(02-3217-4862)
3. 공람내용
 - 가. 정비구역 변경 지정
 - 1) 정비사업의 명칭 : 신영제1주택재개발정비사업
 - 2) 정비구역의 위치 및 면적

구역의 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
신영제1주택재개발 정비구역	종로구 신영동 158-2번지 일대	15,669	-	15,669	

- 3) 정비계획
 - 가) 용도지역 결정 조서

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
제2종일반주거지역(7층)	15,669	-	15,669	1. 자연경관지구 5,920㎡ 2. 평균7층이하

나) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변경		
합 계		15,669.00	-	15,669.00	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	2,525.57	-	2,525.57	16.12	
	도 로	837.00	증) 909.00	1,746.00	11.14	
	공 원	1,688.57	감) 909.00	779.57	4.98	
택 지 (획 지)	소 계	13,143.43	-	13,143.43	83.88	공동주택 및 부대복리시설 부지
	택지 1	13,143.43	-	13,143.43	83.88	

다) 도시계획시설 결정(변경) 조서

- 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 결 정 일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	소로	2	-	8~10	국지 도로	일반 도로	500 (157)	부암동 175	신영동 118	-	-	도로폭정형화 (구역내 157m)
변경	소로	1	1	10	국지 도로	일반 도로	500 (157)	부암동 175	신영동 118	-	-	
기정	소로	3	-	8~11	국지 도로	일반 도로	134	신영동 158-4	신영동 162-2	-	-	남측도로신설 에따른도로폭 조정
변경	소로	2	1	9	국지 도로	일반 도로	134	신영동 158-4	신영동 162-2	-	-	
신설	소로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	223 (197)	신영동 179-11	신영동 165	-	-	사업지구 내· 외 도로(구역 내 197m)

- 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기 정	증(감)	변경	
신 설	공원	어린이공원	신영동 158-5번지일원	-	증) 779.57	779.57	-
폐 지	공원	어린이공원	신영동 158-5번지일원	1,688.57	감) 1,688.57	-	-

라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

- 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분		가구또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신영1구역 주택재개발	15,669	택지1	13,143.43	신영동 158-29번지일대	82	-	-	82	-	
변경	변동없음										

- 건축시설계획

결정 구분	획지구분		위치	연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적 (㎡)						
기정	획지1	13,143.43	종로구 신영동 158-29번지일대	33,421	공동주택 및 부대복리 시설	33이하	149이하	최고 8층(26m) (평균7층이하) ※자연경관지구 4층(16m이하)
변경	획지1	13,143.43	종로구 신영동 158-29번지일대	37,000 이하	공동주택 및 부대복리 시설	37.55 이하	155.45 이하	최고 8층(26m) (평균7층이하) ※자연경관지구 4층(16m이하)
건 폐 율			■ 기 정비구역변경지정(서울특별시고시 제2009-291호) 당시 건폐율을 산정함에 있어 건축면적이 일부(테라스하우스) 미포함 되어 도시및주거환경정비법제4조 및 동법 시행령 제12조, 서울특별시 도시및주거환경정비조례 제7조제1항제5호에 따라 정정 - 기정(테라스 미포함) : 32.01% - 정정(테라스 포함) : 38.12% - 변경 : 37.55%					
주택의 규모 및 규모별 건설 비율			기정	■주택 규모별 건설비율 : 177세대 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 145세대 (81.92%) - 세대당 전용면적 85㎡초과 : 32세대 (18.08%)				
			변경	■주택 규모별 건설비율 : 197세대 - 세대당 전용면적 85㎡이하 : 197세대 (100%) - 세대당 전용면적 85㎡초과 :				
임대주택의 건설에 관한 계획			■ 본 정비대상구역의 건립세대수는 200세대 미만으로 별도의 임대주택 건립 계획 미수립					
건축물의 높이완화에 관한 계획 (심의필요시)			① 용도지역변경 및 허용(개발가능)용적률 완화 ■ 관련근거 : 공동주택 건립관련 용도지역 관리등 업무지침 ② 자연경관지구안에서의 건축제한 완화 ■ 관련근거 : 서울특별시 도시계획조례 제39조 제2항, 제7항 ■ 완화내용 - 건폐율 : 30%이하 → 40%이하 - 건축높이(층수) : 3층이하 → 4층이하					

	③ 일조완화 : 공원의 일조 확보관련 건축물 높이 제한 완화 적용 ■ 관련근거 : 건축법 시행령 제 86조 5항
건축물의 건축선에 관한 계획	■ 인접대지경계선: 6m ■ 도로 및 소공원: 3m

마) 정비사업 시행계획

사업시행방법	사업시행 예정시기	정비사업으로 증가예상 세대수
주택재개발 정비사업	구역지정(변경)고시일로부터 4년 이내	• 기존 : 80세대, • 계획 : 197세대 • (증) : 117세대

4. 정비계획결정도 및 기타관련도서 : 공람장소에 비치