

● 서울특별시 중구 공고 제2025-952호

신당제9주택재개발정비사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경)(안) 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2010-390호(2010.11.4.)로 신당제9주택재개발정비구역 지정 및 지형도면 고시되고, 서울특별시 고시 제2020-60호(2020.2.13.)로 신당제9주택재개발정비구역(변경) 지정 및 정비계획(지구단위계획)(변경) 결정 및 지형도면 고시되고 서울특별시 중구고시 제2021-102호(2021.09.01.), 서울특별시 중구고시 제2022-150호(22.11.9.)로 신당제9주택재개발정비구역 재개발사업 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시된 서울특별시 중구 신당동 432-1008번지 일대 ‘신당제9주택재개발정비구역’에 대하여
2. 정비계획 결정 및 정비구역 지정(변경)(안)을 수립하고자 「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 다음과 같이 공람 공고하오니, 의견이 있으신 분은 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 9월 24일
서울특별시 중구청장

가. 공람기간 : 2025. 09. 24. ~ 10. 29.

나. 공람장소 : 서울특별시 중구청 6층 도심정비과 (☎02-3396-5723)

다. 의견제출방법 : 공람의견서 작성하여 공람장소에 서면으로 제출

라. 공고방법 : 중구 구보 및 구 인터넷 홈페이지 게재

마. 공지사항 : 본 공람내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 본 정비계획 변경(안)은 향후 주민공람, 구의회이견청취, 서울시 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 정비계획내용이 변경될 수 있음을 알려드립니다.

바. 공람내용 : 아래와 같음

1. 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)

1) 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경) 조서

구분	구역번호	동명	지번	면적(ha)	건폐율	용적률	층수	추진단계	사업 시행방식	정비유형
기정	5	신당2	432-1008	1.9	60%	170%	7층 이하, 28m 이하	1	주택 재개발	전면개발
변경	5	신당2	432-1008	2.0	50%	190%	15층 이하, 45m 이하	1	주택 재개발	전면개발

주) 층수와 관련된 기준(도시계획조례, 지구단위계획 수립기준, 서울시 스카이라인 원칙 등)이 변경될 경우 정비기본계획의
높이계획은 변경된 기준을 따르도록 함

2) 정비구역 지정 및 정비계획(변경)(안)

가) 정비구역 지정조서 (변경)

구분	정비사업의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	신당 제9 주택재개발정비사업	중구 신당동 432-1008번지 일대	18,651.0	증) 1,422.0	20,073.0	-

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조제1항 및 제84조제1항에 따라 정비사업 준공인가 고시가 있는 날관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있을 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함

※ 변경사유 : 정비구역 정형화를 위한 구역계 변경에 따른 정비구역 면적 변경

나) 토지등소유자 유형별 추정분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율		- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 108.55% [(564,776,265(천원) - 354,315,419(천원)) / 193,881,153(천원) × 100%] - 총수입 추정 : 564,776,265(천원) - 총지출 추정 : 354,315,419(천원) - 종전자산총액 추정 : 193,881,153(천원)
종전자산 산정기준	산출기준	- 산출근거 : 「도시 및 주거환경정비법」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련법령에 따라 시장가치로 추정 - 기준시점 : 종전자산은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 사업시행인가 고시일을 기준으로 평가하여야 하나, 본 건은 사업시행인가고시 이전 추정분담금 산정 건으로 의뢰일(제시시점)인 '2025.7'을 기준함 - 면적·이용상황 : 사업시행자의 제시목록에 의함 - 가격자료의 수집·분석 : 객관적인 실거래가수준 포착을 위하여 구역 내·외 실거래사례, 평가선례 등을 기초로 분석함
	토지	- 평가대상의 개별공시지가 및 구역내 표준지의 공시지가를 토대로 매매사례 및 평가사례 등 가격자료를 분석하여 토지 가격수준을 개별 필지별로 추정함. - 국공유지 등은 용도폐지된 상태로 추정하되, 본 구역에서는 도로 등 정비기반시설 무상양수도논 고려하지 않았음.
	건물	공부상 사용승인일, 구조, 이용상황을 고려하였으며 내용년수를 초과한 경우 최소단가를 적용하여 산정함.
	집합건물	- 집합건물은 최근 2~3년간 당해 구역 내에서 이루어지는 실거래사례와 감정평가사례를 분석하고, 구역 외에서 이루어 지는 실거래사례 및 감정평가사례와 종합적으로 비교하였음. - 이용상황이 동일 또는 유사하고 주변환경, 도로여건 등이 유사한 집합건물의 거래사례와 감정평가사례를 토대로 제반 가격형성 요인을 분석하여 산정함.
	추정의 한계	- 사업시행인가고시 이전에 행해지는 종전자산 추정으로 관리처분시 실제 종전자산 감정평가액과 차이가 있을 수 있음. - 본 건은 업무의 특성상 현장조사를 행하지 않고 이루어진 것으로서 물건별 개별성·구체성을 반영하지 못하였는바, 실제 종전 감정평가액과는 차이가 있을 수 있음.

추정분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)				
	예상 권리가액 (a) (천원)		추정권리가액 (b)		추정분담금 (a-b)
	39	563,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (108.55%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+:분담/-:환급)	
	49	695,000			
	59A	1,030,000			
	59B	1,030,000			
	84A	1,320,000			
	84B	1,330,000			
	114A	1,550,000			
	114B	1,560,000			
	130A	1,740,000			
	130B	1,740,000			

다) 토지이용계획 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		18,651.0	증) 1,422.0	20,073.0	100.0	
정비기반시설 등	도 로	375.0	-	375.0	1.9	
획 지	소 계	18,276.0	증) 1,422.0	19,698.0	98.1	
	획 지 1	17,672.0	증) 1,422.0	19,094.0	95.1	공동주택
	획 지 2	604.0	-	604.0	3.0	존치

※ 변경사유 : 정비구역 정형화에 따른 구역 및 획지 면적 변경

라) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	18,651.0	증) 1,422.0	20,073.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층)	14,965.0	감) 14,965.0	-	-	
제3종일반주거지역	3,686.0	증) 16,387.0	20,073.0	100.0	

■ 용도지역 결정(변경)사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	신당동 432-1008번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	-	- [감] 14,965.0]	• 합리적인 토지이용계획 수립 및 효율적인 밀도 계획을 위한 용도지역 변경
	신당동 432-1008번지 일대	제2종 일반주거지역 (7층이하)	제3종 일반주거지역	16,387.0 [증] 16,387.0]	• 합리적인 토지이용계획 수립 및 효율적인 밀도 계획을 위한 용도지역 변경

마) 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 높이	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	16	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 143-4, 남산동2가 32-3, 필동2 가 85-1, 신당동 432- 106 일대, 용산구 후암 동 244-79, 이태원동 729, 한남동 일대	28m 이하	1,021,831	‘72.58. (건설부고시 제174호)	① 건축물 높이산정 기준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 완화(별도 참조)
변경	16	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 143- 4, 남산동2가 32-3, 필동2가 85-1, 신당 동 432-106 일대, 용산구 후암동 244- 79, 이태원동 729, 한남동 일대	28m 이하 (완화시 45m 이하)	1,021,831	-	① 건축물 높이산정 기준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 완화
기정	21	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 164, 신당동 432-1979, 4 32-1632 일대, 용산구 이태원동 204 -3, 한남동 일대	24m 이하 (완화시 28m 이하)	282,589	‘72.58. (건설부고시 제174호)	① 건축물 높이산정 기준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 완화(별도 참조)
변경	21	남산 주변	최고 고도 지구	중구 회현동1가 164, 신당동 432-1979, 4 32-1632 일대, 용산구 이태원동 204 -3, 한남동 일대	24m 이하 (완화시 45m 이하)	282,589	-	① 건축물 높이산정 기준 별도참조 ② <완화시 기준> 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 완화

■ 용도지구 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
16	남산 주변	- 고도제한 높이 변경 - 지정 : 28m 이하 - 변경 : 28m 이하 (완화시 45m 이하)	도시관리계획(용도지구:고도지구) 결정(변경)고시 서울특별시고시 제2024-317호(2024.6.27.)
21	남산 주변	- 고도제한 높이 변경 - 지정 : 24m 이하 (완화시 28m 이하) - 변경 : 24m 이하 (완화시 45m 이하)	도시관리계획(용도지구:고도지구) 결정(변경)고시 서울특별시고시 제2024-317호(2024.6.27.)

바) 도시계획시설 결정조서 (변경없음)

■ 도로 결정조서

구 분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	93	23~32	보조 간선도로	4,890 (98)	삼각지 광장	약수역	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	5	4	국지도로	156 (10)	신당2동 432-2023	신당2동 432-496	일반 도로	-	중구 고시 제1995-22호 (1995.5.24.)	-
기정	소로	3	6	4	국지도로	24	신당2동 432-1014	신당2동 432-2020	일반 도로	-	중구 고시 제1995-22호 (1995.5.24.)	-

※ ()은 정비구역내 연장

사) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합 계		-	1,478.00	증) 441.34	1,919.34	
주민공동시설	소 계	-	1,375.20	증) 324.31	1,699.51	
	경로당	획지 1	225.40	증) 105.91	331.31	
	어린이놀이터	획지 1	519.00	감) 240.70	278.30	
	어린이집	획지 1	-	증) 340.00	340.00	
	주민운동시설	획지 1	328.70	감) 50.40	278.30	
	작은도서관	획지 1	108.40	증) 169.16	277.56	
	기 타	획지 1	193.70	증) 0.34	194.04	
부대시설	소 계	획지 1	102.80	증) 117.03	219.83	
	관리사무소	획지 1	75.60	증) 114.23	189.83	
	경비실	획지 1	27.20	증) 2.80	30.00	

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

아) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획 (동)						비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후	신축	철거이주	
기정	신당 제9주택재개발 정비구역	18,651.0	획지1	17,672.0	신당2동 432-1008번지 일원	123	1	-	122	-	-	
			획지2	604.0	신당2동 432-695							
변경	신당 제9주택재개발 정비구역	20,073.0	획지1	19,094.0	신당2동 432-1008번지 일원	109	1	-	108	-	-	
			획지2	604.0	신당2동 432-695							

※ 변경사유 : 현황 건축물대장을 기준으로 건축물 동수 재산정하였음.

자) 건축물 주용도·용적률·높이·층수에 관한 계획 (변경)

구분	구역 구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	정비계획 용적률(%)	높이(m) 최고층수	비고																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																									
기정	신당제9 주택재개발 구역	18,651	획지1	17,672	신당2동 432-1008번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	182% 이하	28m 이하 (7층이하)																				
			획지2	604	신당2동 432-695	존치	관계 법령에 따름																						
변경	신당제9 주택재개발 구역	20,073	획지1	19,094	신당2동 432-1008번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	257.9% 이하	45m 이하 (15층 이하)																				
			획지2	604	신당2동 432-695	존치	관계 법령에 따름																						
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 주택공급계획 : 315세대 • 건립규모 <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>315</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>167</td><td>53.02</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡ 이하</td><td>148</td><td>46.98</td><td>-</td></tr></table> • 임대주택 건설계획 : 해당없음 - 근거 : 국토교통부 고시 제2018-102호 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제4조 제4항 제2호(국토교통부 2018.02.09.)								건립규모		세대수	비율(%)	비고	합 계		315	100.0	-	85㎡ 이하	60㎡ 이하	167	53.02	-	60㎡ ~ 85㎡ 이하	148	46.98	-
			건립규모		세대수	비율(%)	비고																						
			합 계		315	100.0	-																						
			85㎡ 이하	60㎡ 이하	167	53.02	-																						
				60㎡ ~ 85㎡ 이하	148	46.98	-																						

	건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 : 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table><tr><th>구 분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>계획 목표</th></tr><tr><td>대상지 동측(다산로)</td><td>대지경계선으로부터 3m</td><td>보도 설치(3m)</td></tr><tr><td>대상지 북측(6m 도로)</td><td>대지경계선으로부터 3m</td><td>보도 설치(2m)</td></tr></table>	구 분	건축선 지정 내용	계획 목표	대상지 동측(다산로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치(3m)	대상지 북측(6m 도로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치(2m)																																																
구 분	건축선 지정 내용	계획 목표																																																									
대상지 동측(다산로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치(3m)																																																									
대상지 북측(6m 도로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치(2m)																																																									
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택공급계획 : 총 517세대(분양 443세대, 임대 74세대) [중 총 202세대 (분양 128세대, 임대 74세대)] • 주택건설비율 - 기준 : 주택 전체 세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설 - 계획 : 전체 세대수의 93.2%(482세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율(%)</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>합 계</th><th>분 양</th><th>공 공 의무</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>517</td><td>443</td><td>74</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡ 이하</td><td>57</td><td>24</td><td>33</td><td>11.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">40㎡ ~ 60㎡ 이하</td><td>소 계</td><td>279</td><td>238</td><td>41</td><td>54.0</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡ ~ 50㎡ 이하</td><td>106</td><td>76</td><td>30</td><td>20.5</td><td>-</td></tr><tr><td>50㎡ ~ 60㎡ 이하</td><td>173</td><td>162</td><td>11</td><td>33.5</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">60㎡ ~ 85㎡ 이하</td><td>146</td><td>146</td><td>-</td><td>28.2</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>35</td><td>35</td><td>-</td><td>6.8</td><td>-</td></tr></table> ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가시 조정될 수 있음	건립규모		세대수			비율(%)	비고	합 계	분 양	공 공 의무	합 계		517	443	74	100.0	-	40㎡ 이하		57	24	33	11.0	-	40㎡ ~ 60㎡ 이하	소 계	279	238	41	54.0	-	40㎡ ~ 50㎡ 이하	106	76	30	20.5	-	50㎡ ~ 60㎡ 이하	173	162	11	33.5	-	60㎡ ~ 85㎡ 이하		146	146	-	28.2	-	85㎡ 초과		35	35	-	6.8	-
건립규모		세대수			비율(%)	비고																																																					
		합 계	분 양	공 공 의무																																																							
합 계		517	443	74	100.0	-																																																					
40㎡ 이하		57	24	33	11.0	-																																																					
40㎡ ~ 60㎡ 이하	소 계	279	238	41	54.0	-																																																					
	40㎡ ~ 50㎡ 이하	106	76	30	20.5	-																																																					
	50㎡ ~ 60㎡ 이하	173	162	11	33.5	-																																																					
60㎡ ~ 85㎡ 이하		146	146	-	28.2	-																																																					
85㎡ 초과		35	35	-	6.8	-																																																					
변경	주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 의무임대주택 건설비율 및 규모 <table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>계획</th><th>충족여부</th></tr><tr><td>건설비율</td><td> • 전체 세대수의 15% : 78세대 이상 (517세대 × 15% = 77.5) • 전체 연면적의 10% : 4,746.41㎡ 이상 (47,464.0988㎡ × 10%= 4,746.41㎡) </td><td>74세대 (14.3%) 4,820.01㎡ (10.2%)</td><td>연면적 기준 충족</td></tr><tr><td>규모</td><td> • 전용 40㎡ 이하 건설 - 임대주택 세대수의 30% : 23세대 이상 (74세대 × 30% = 22.2) - 전체 세대수의 5% : 26세대 이상 (517세대 × 5% = 25.85) </td><td>33세대</td><td>충족</td></tr></table> ※ 1) 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 적용(서고시 제2022-493호, 22. 12.12)	구분	기준	계획	충족여부	건설비율	• 전체 세대수의 15% : 78세대 이상 (517세대 × 15% = 77.5) • 전체 연면적의 10% : 4,746.41㎡ 이상 (47,464.0988㎡ × 10%= 4,746.41㎡)	74세대 (14.3%) 4,820.01㎡ (10.2%)	연면적 기준 충족	규모	• 전용 40㎡ 이하 건설 - 임대주택 세대수의 30% : 23세대 이상 (74세대 × 30% = 22.2) - 전체 세대수의 5% : 26세대 이상 (517세대 × 5% = 25.85)	33세대	충족																																													
구분	기준	계획	충족여부																																																								
건설비율	• 전체 세대수의 15% : 78세대 이상 (517세대 × 15% = 77.5) • 전체 연면적의 10% : 4,746.41㎡ 이상 (47,464.0988㎡ × 10%= 4,746.41㎡)	74세대 (14.3%) 4,820.01㎡ (10.2%)	연면적 기준 충족																																																								
규모	• 전용 40㎡ 이하 건설 - 임대주택 세대수의 30% : 23세대 이상 (74세대 × 30% = 22.2) - 전체 세대수의 5% : 26세대 이상 (517세대 × 5% = 25.85)	33세대	충족																																																								

	심의완화사항	• 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역 - 높이규제지역 종상향 시 의무 공공기여 비율 완화 적용 (2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획) - 의무 공공기여 비율 : $10\% \times (7.9\% / 50\%) = 1.6\%$ • 기준용적률 완화 (2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획) - 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향 - $190\% + 20\% = 210\%$ 적용 • 허용용적률 완화 (2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개성방안) - 허용용적률 인센티브 : 20% 적용 (공공보행통로 10%p, 우수디자인+장수명주택(우수) 10%p 적용) - 사업성 보정계수 적용(1.53) : 30.6% (5,969,319원/㎡(2024년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,905,792원/㎡(대상지 평균공시지가) = 1.53) - $210\%(\text{기준용적률 완화 적용}) + 30.6\% = 240.6\%$ 적용 • 고도지구 높이 완화 (고도지구 경관관리 가이드라인, 24.6.27, 서고시 제2024-317호) - 성곽길 인근지역(신당동 일대) : 28m 이하 → 45m 이하														
	건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 : 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>계획 목표</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>대상지 동측(다산로)</td><td>대지경계선으로부터 3m</td><td>보도 설치(3m)</td></tr> <tr> <td>대상지 북측(6m 도로)</td><td>대지경계선으로부터 2m</td><td>보도 설치(2m)</td></tr> <tr> <td>대상지 서측(4m 도로)</td><td>대지경계선으로부터 2m</td><td>보도 설치(2m)</td></tr> <tr> <td>대상지 남측(5m 도로)</td><td>대지경계선으로부터 2m</td><td>보도 설치(2m)</td></tr> </tbody> </table>	구 분	건축선 지정 내용	계획 목표	대상지 동측(다산로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치(3m)	대상지 북측(6m 도로)	대지경계선으로부터 2m	보도 설치(2m)	대상지 서측(4m 도로)	대지경계선으로부터 2m	보도 설치(2m)	대상지 남측(5m 도로)	대지경계선으로부터 2m
구 분	건축선 지정 내용	계획 목표														
대상지 동측(다산로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치(3m)														
대상지 북측(6m 도로)	대지경계선으로부터 2m	보도 설치(2m)														
대상지 서측(4m 도로)	대지경계선으로부터 2m	보도 설치(2m)														
대상지 남측(5m 도로)	대지경계선으로부터 2m	보도 설치(2m)														

차) 용적률 계획 (변경)

■ 용적률 계획 (기정)

구 분	산정내용					
토지이용계획	대지면적 (㎡)	공공시설 부지 제공 면적(㎡)				
		신설 기반시설		신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	공공시설 설치 환산부지 면적
		순부담 적용	순부담 제외			
	18,276.0	-	375.0	123.3	-	1,096.02
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설 부지 제공 면적 = 신설 기반시설(순부담 적용) - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = $0\text{㎡} + 1,096.02\text{㎡} - 123.3\text{㎡} - 0\text{㎡} = 972.72\text{㎡}$					

공공시설 (건축물) 설치환산 부지면적	- 환산부지면적 $= (\text{표준건축비} \times \text{연면적}) \div \text{부지가액}$ $= (2,820,000\text{원}/\text{m}^2 \times 1,131.92\text{m}^2) \div 4,403,589\text{원}/\text{m}^2 = 724.87\text{m}^2$ - 대지지분면적 $= (\text{대지(획지1)면적} \times \text{어린이집 연면적}) \div \text{전체연면적}$ $= (17,672\text{m}^2 \times 1,131.92\text{m}^2) \div 53,895.23\text{m}^2 = 371.15\text{m}^2$ $\Rightarrow \text{공공시설(건축물)설치 환산부지면적} = 724.87\text{m}^2 + 371.15\text{m}^2 = 1,096.02\text{m}^2$
기준용적률	• 기준용적률 = 170%
허용용적률	• 허용용적률 = 170%
상한용적률	• 기준/허용 용적률 : 170% • 상한(개발가능)용적률 $= \text{허용용적률} + (\text{기준용적률} \times 1.3 \times \alpha)$ $= 182.50\%$ • 정비계획 용적률 = 182% * α = 공공시설부지로 제공한 나머지면적 대비 공공시설로 제공한 면적비 $= (972.72\text{m}^2) / (18,276\text{m}^2 - 1,096.02\text{m}^2)$ $= 0.0566$ * β = 허용용적률 인센티브 항목 (우수디자인, 친환경 계획, 에너지 절약 등)

※ 2019년 제20차 도시계획위원회 심의의견에 따라 대상지 동쪽 다산로변 완화차로는 순부담에서 제외

■ 용적률 계획 (변경)

구 분	산정내용							
토지이용계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	공공시설 부지 제공 면적(㎡)					
			신설 기반시설 (순부담 제외)	신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	공공시설(건축물 기부채납) 환산면적		
						합계	대지지분	환산부지
	20,073.0	19,094.0	375.0 (198.0)	-	177.0	1,559.01	789.99	769.02
공공시설부지 제공면적 (순부담)	공공시설부지 제공 면적 = 신설 기반시설(순부담 적용) + 공공시설 환산면적 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = $(375.0 - 198.0)\text{㎡} + 1,559.01\text{㎡} - 177.0\text{㎡} = 1,559.01\text{㎡}$ (7.7%) → 총상향에 따른 의무 공공기여 면적(262.2㎡, 1.6%) 충족 [※ 공공성이 낮은 정비기반시설(도로) 신설에 따라 면적 내에서 의무 무상양도(177.0㎡)하고, 잔 여부분(198.0㎡)에 대해서는 순부담 제외하였음.]							
공공시설 (건축물) 설치환산 부지면적	- 대지지분면적 = 대지(획지1)면적(㎡) × 경영주차장 연면적(㎡) ÷ 전체 연면적(㎡) = $19,094\text{㎡} \times (3,919.59\text{㎡} \div 94,736.0164\text{㎡}) = 789.99\text{㎡}$ - 환산부지면적 = (공사비 + 설계비 + 감리비) ÷ 부지가액 = 769.02㎡ - 지상층 : $(2,417,963,520\text{원} + 80,276,000\text{원} + 24,179,000\text{원}) \div 7,539,252\text{원/㎡} = 334.57\text{㎡}$ - 지하층 : $(3,143,753,600\text{원} + 101,228,000\text{원} + 30,494,000\text{원}) \div 7,539,252\text{원/㎡} = 434.45\text{㎡}$							

	건립 공사비	지상층 : 2,696,363 (원/㎡) 지하층 : 1,040,000 (원/㎡)	▷ 지상층 : 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(공영주차장) ▷ 지하층 : 분양가 상한제 기본형건축비 지하층 ▷ 부가가치세 면세 적용 (공사비 ÷ 1.1)
	시설 연면적	지상층 : 896.75 (㎡) 지하층 : 3,022.84 (㎡) 전체연면적 : 3,919.59 (㎡)	▷ 공영주차장 (지상1층~지하4층)
	설계비	지상층 : 80,276,000 (원) 지하층 : 101,228,000 (원)	▷ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 - 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계비와 감리비 기준 적용 - 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 [별표3], [별표4], [별표5]
	감리비	지상층 : 24,179,000 (원) 지하층 : 30,494,000 (원)	
	부지 가액	7,539,252 (원/㎡)	▷ 구역 내 토지 평균 공사지가 (3,769,626원/㎡, 2025년 기준) × 2
기준용적률	- 기준용적률 = 210% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택정비형 재개발사업 기준용적률(190%)상향 (+20% 적용)		
허용용적률	- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 30.6%) = 210% + 30.6% = 240.6% - 사업성 보정계수 적용에 따른 허용용적률 상향(사업성 보정계수 1.53 적용) [20% × 1.53 = 30.6%] - 인센티브 = 30.6% [공공보행통로 15.3%, 우수디자인 + 장수명주택(우수등급) 15.3%]		
상한용적률	- 상한(개발가능)용적률 = 허용용적률 + (210% × 1.3 × 가중치 × α토지 + 210% × 0.7 × α건축물) = 240.6% + (210% × 1.3 × 0.0417 + 210% × 0.7 × 0.0406) = 257.95% - 상한용적률 = 257.9% 이하		

* α토지 = 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 / 공공
시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 789.99㎡ / (19,698㎡ - 789.99㎡)
= 0.0417
※ 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및
'건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함
* α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산
부지) 제공 면적 / 공공시설등 부지(토지)
제공 후 대지면적
= 769.02㎡ / (19,698㎡ - 789.99㎡)
= 0.0406

※ 2019년 제20차 도시계획위원회 심의의견에 따라 대상지 동쪽 다산로변 완화차로는 순부담에서 제외

※ 기본계획상 허용용적률(210%) 기준으로 상한용적률 산정

카) 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과

(1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
도시경관	- 건축물 경관 : 충분한 보행공간 확보 및 가로미관 증진 - 녹지 및 오픈스페이스 경관 : 주변지형과 조화되는 건축 배치계획 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 건설폐기재 배출사업자의 재활용지침에 준하여 처리 - 동·식물상 : 녹지면적 확보로 동·식물의 비오톱 공간 마련	
재난방지	- 화재 : 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 - 수해 : 지구 내부로의 유입을 최소화한 억제 - 교통 : 재해시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 내부동선 체계 구축	

(2) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	비고
1) 비오톱 및 동·식물	- 비오톱보전 등급 향상 - 동·식물상 보호 - 자연환경 보전	- 서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형평가 5등급으로 조사됨 - 생태경관보전지역 1개소(중구) - 습지보호지역 없음(중구)	녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
2) 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	대상지 내부는 낙후된 주거 및 상업시설 혼재지역으로, 별도의 녹지공간이 조성되지 않은 것으로 조사	대상지 지상부에 조경녹지 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
3) 토양	토양오염 최소화	- 대상지 내에는 토양 측정망이 없으며, 대상지가 속한 중구에는 환경부에서 운영하는 2개소의 토양 측정망이 있는 것으로 조사됨 - 공사장비 및 작업인부 투입에 따른 토양오염 - 지장물 철거에 의한 토양오염	- 공사장비등의 오일류 교환은 전량 수거 후 위탁처리 - 적정규모의 분리수거, 재활용보관소 등 무단투기 금지 - 지장물 철거시 건설폐기물 등 적절한 규정에 따라 위탁처리	-
4) 지형·지질	지형·지질 영향 최소화	- 주변으로 다수의 공동주택이 분포하고 있음 - 부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생 - 지형변동 비율 미미함 - 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	- 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 - 지형에 순응한 계획 수립 - 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
5) 물순환	자연물순환 유지	생태면적률 기준 30% 이상으로 계획(계획 31.7%)	자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장 등 적용	-
6) 수질	수질 오염 최소화	- 대상지가 속한 서울시 전역은 수질오염총량관리 대상 지역임 - 생태경관보전지역 1개소(중구) - 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
7) 바람·열	기후변화 대응	- 바람길에 미치는 영향이 미미함 - 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	- 적정한 건물 배치 계획 수립 - 조경녹지 등을 최대한 확보	-
8) 대기질, 악취	대기오염 최소화	- 서울시 전역 대기환경관리권역으로 지정됨 - 악취관리지역 지정 없음(서울시) - 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
9) 온실가스·에너지	- 기후변화대응 - 에너지절약/효율 극대화	에너지사용량 및 온실가스 증가	- 청정연료 사용 - 에너지절약형 설계기법 도입 - 신재생에너지 설치계획 수립 - 환경정화능력이 강한 수종 식재	-

10) 자원순환	폐기물 발생량 최소화	공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
11) 소음 및 진동	소음·진동 최소화	- 공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 - 도로에 의한 교통소음 영향	- 환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 - 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-

타) 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				현황	증감	계획	
기정	주택재개발 정비사업	정비계획(변경) 고시일로부터 4년 이내	신당 제9 주택재개발정비사업조합	261세대	증) 54세대	315세대	-
변경	주택정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	신당 제9 주택재개발정비사업조합	442세대	증) 75세대	517세대	-

파) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 북측 장원중학교, 장충중학교, 장충고등학교 입지	- 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 보도 설치 및 안전웬스를 설치하고 차량이 출입하는 지구 내 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 200m 이내 일부 포함

하) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 현황	계획내용			비고
	추진위/조합설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
현재 조합이 설립되어 사업추진 중인 상태로 대상지 내 주민들 거주중	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 - 방법용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	- 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 - 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획 - 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립 (자연감시 고려)	

3) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
변경	신당 제9 주택재개발 지구단위계획구역	서울특별시 중구 신당2동 432-1008번지 일대	18,651.0	증) 1,422.0	20,073.0	신당9구역 구역계 정형화에 따른 구역계 변경

나) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)조서

“2) 라) 용도지역 결정(변경)조서” 및 “2) 바) 도시계획시설 결정(변경) 조서”와 같음

다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구분	획지	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
획지	소계	18,276.0	증) 1,422.0	19,698.0	100.0	-
	획지1	17672.0	증) 1,422.0	19,094.0	96.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	604.0	-	604.0	3.1	존치(업무시설)

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

① 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	가 구	용 도	비 고
기정	허용용도 획지 1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6호의 부대시설 및 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허
	허용용도 획지 2	• 관계법령에 의함	-

② 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

■ 건폐율 계획 (변경)

구분		용도지역	건폐율	비고
기정	획지 1	제2종일반주거지역(7층이하) 제3종일반주거지역	60% 이하	
	획지 2	제3종일반주거지역	관계법령에 의함	
변경	획지 1	제3종일반주거지역	50% 이하	
	획지 2	제3종일반주거지역	관계법령에 의함	

※ 합리적인 토지이용계획 수립 및 공동주택 건립을 위한 용도지역 변경

■ 용적률 계획 (변경)

구 분		용적률			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	획지 1	170% 이하	170% 이하	182% 이하	정비계획 기준용적률 : 170% 이하 허용용적률 : 170% 이하 상한용적률 : 182% 이하
	획지 2	관계법령에 의함			존 치
변경	획지 1	210% 이하	240.6% 이하	257.9% 이하	정비계획 기준용적률 : 210% 이하 허용용적률 : 240.6% 이하 상한용적률 : 257.9% 이하
	획지 2	관계법령에 의함			존 치

※ 기 결정사항을 정비계획 결정사항으로 정정하였음.

◦ 허용용적률 인센티브 사항 (신설)

구 분	획 지	인센티브			비고
		공공보행통로	우수디자인 + 장수명주택(우수등급)	합계	
신설	획지 1	15.3%	15.3%	30.6%	30.6% 적용

※ 사업성 보정계수 적용에 따른 허용용적률 상향(사업성 보정계수 1.53 적용) [$20\% \times 1.53 = 30.6\%$]

◦ 상한용적률 완화 사항 (변경)

구 분	획 지	용적률 완화			비 고
		공공시설 기부채납			
		토지	건축물	합계	
기정	획지 1	-	12.5%	12.5%	상한용적률 : 182% 이하 (기준/허용용적률 170% + 12.50%)
변경	획지 1	11.3%	6.0%	17.3%	상한용적률 : 257.9% 이하 (허용용적률 240.6% + 17.3%)

■ 높이 계획 (변경)

구 분	지 역	높이 기준	비 고
기정	획지 1 제2종일반주거지역(7층이하) 제3종일반주거지역	7층 이하(28m 이하)	남산최고고도지구
	획지 2 제3종일반주거지역	관계법령에 의함	
변경	획지 1 제3종일반주거지역	15층 이하(45m 이하)	
	획지 2 제3종일반주거지역	관계법령에 의함	

(3) 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경)

구 분		적용 위치	계획 내용	비 고
기정	건축한계선	대상지 동측(다산로변)	대지경계선으로부터 3m 후퇴	결정도면 참조
		대상지 북측(6m 도로)	대지경계선으로부터 3m 후퇴	
변경	건축한계선	대상지 동측(다산로변)	대지경계선으로부터 3m 후퇴	
		대상지 북측(6m 도로)	대지경계선으로부터 2m 후퇴	
		대상지 서측(4m 도로)	대지경계선으로부터 2m 후퇴	
		대상지 남측(5m 도로)	대지경계선으로부터 2m 후퇴	

(4) 기타사항에 관한 계획 (변경)

① 대지내 공지에 관한 결정(변경)조서

구 분		적용 위치	계획 내용
기정	전면공지	• 대상지 동측(다산로변)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
		• 대상지 북측(6m 도로)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
	공공 보행통로	• 도면에 표기	• 국공립어린이집 접근성 및 대상지 동서간 접근성 개선을 위해 공공보행통로 지정(3개소) - 폭원 : 3m ~ 4m • 필로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 3m 이상으로 계획
변경	전면공지	• 대상지 동측(다산로변)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 3m
		• 대상지 북측(6m 도로)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
		• 대상지 서측(4m 도로)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
		• 대상지 남측(5m 도로)	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 : 2m
	공공 보행통로	• 도면에 표기	• 대상지 동서간 접근성 개선을 위해 공공보행통로 지정(2개소) - 폭원 : 3m ~ 4m • 필로티형으로 조성 가능하며, 유효높이는 3m 이상으로 계획

※ 건축물 배치 변경에 따라 공공보행통로 위치 변경

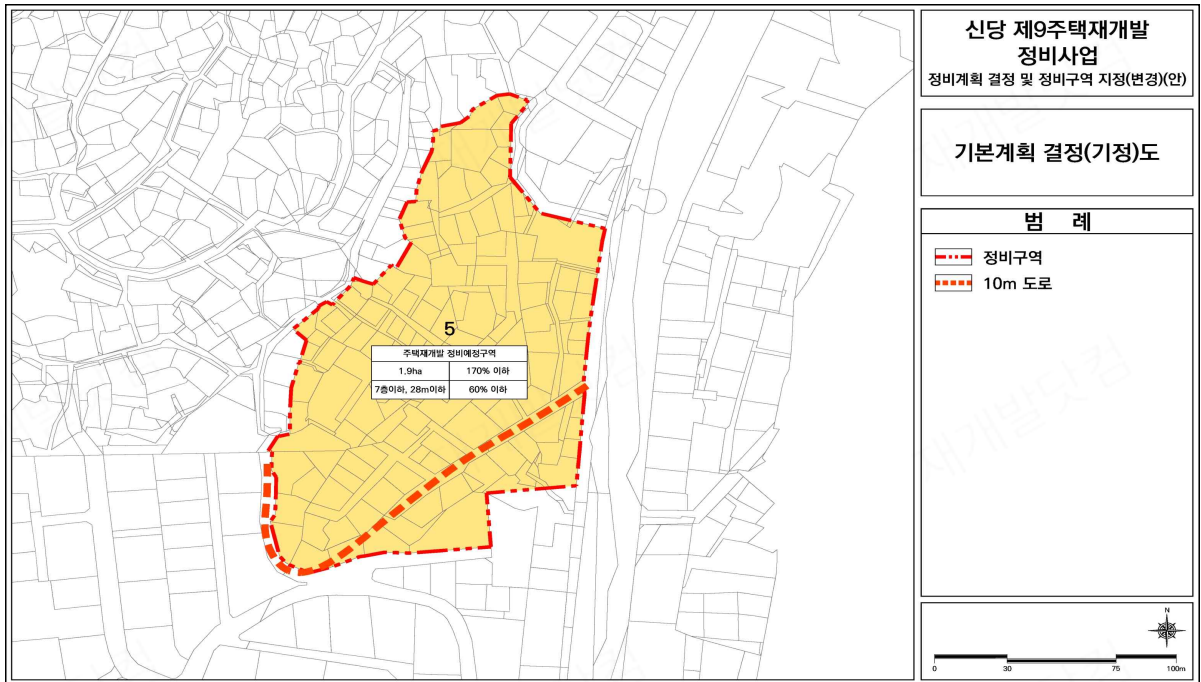
② 교통처리에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	적용 위치	계획 내용
보행동선	구역 전체	• 차량과 보행자간 분리를 통해 대상지 내 보행자 통행의 안전성 확보 • 대상지 내 각종 커뮤니티 시설과 주거동과의 유기적인 연계체계 구축 • 대상지 내의 지형단차를 고려하여 엘리베이터 설치
주차계획		• 주차장법 및 서울시 주차장 조례의 기준 이상 주차면수 확보 • 보행위주의 동선체계 및 녹지공간의 확보를 위하여 단지 내 지하주차장에서 수용

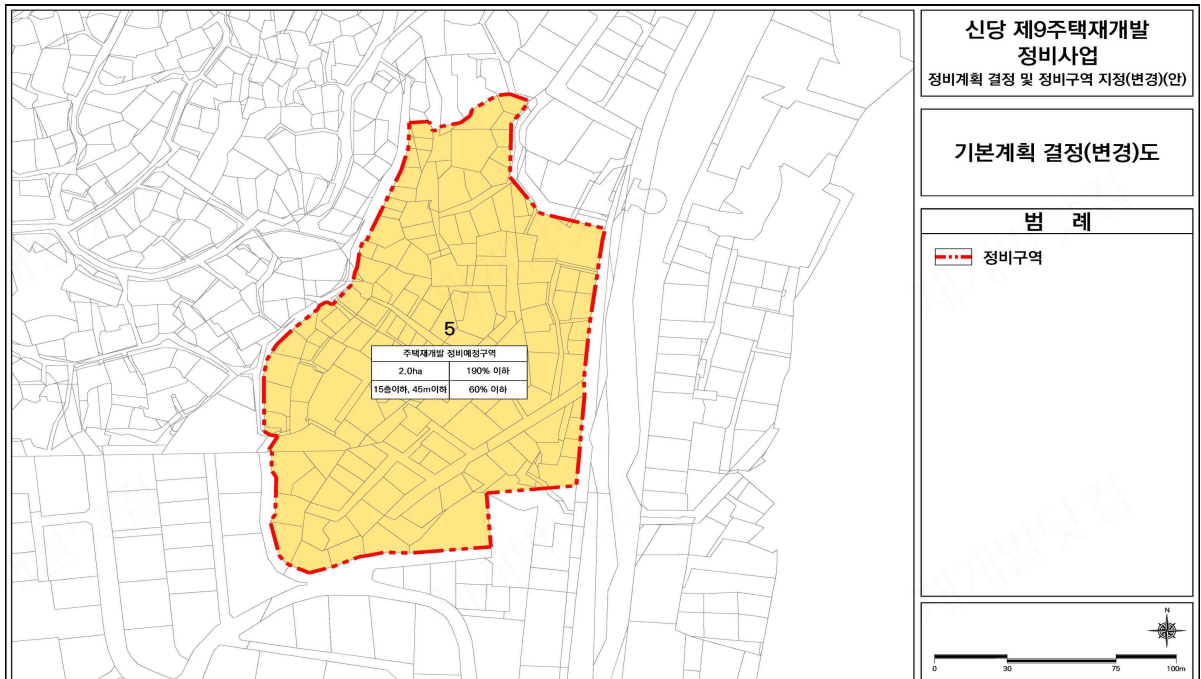
③ 환경관리계획 : “카. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과”와 같음

4) 관계도면 : 붙임 참조

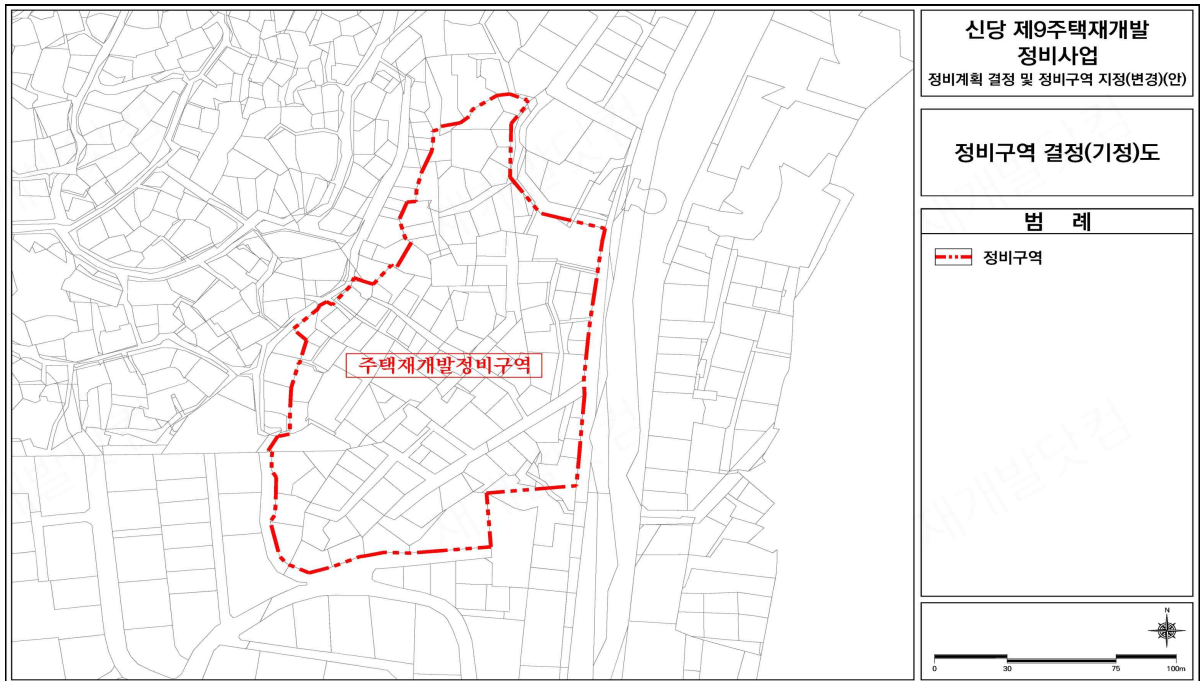
【 기본계획 결정(기정)도 】



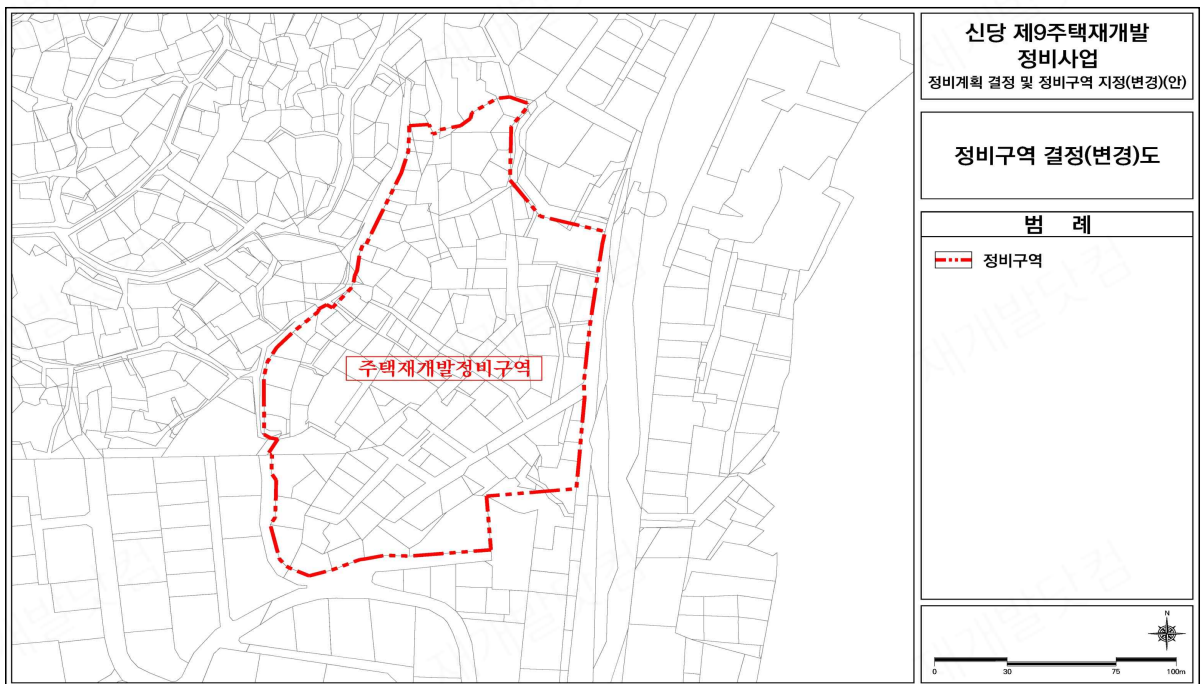
【 기본계획 결정(변경)도 】



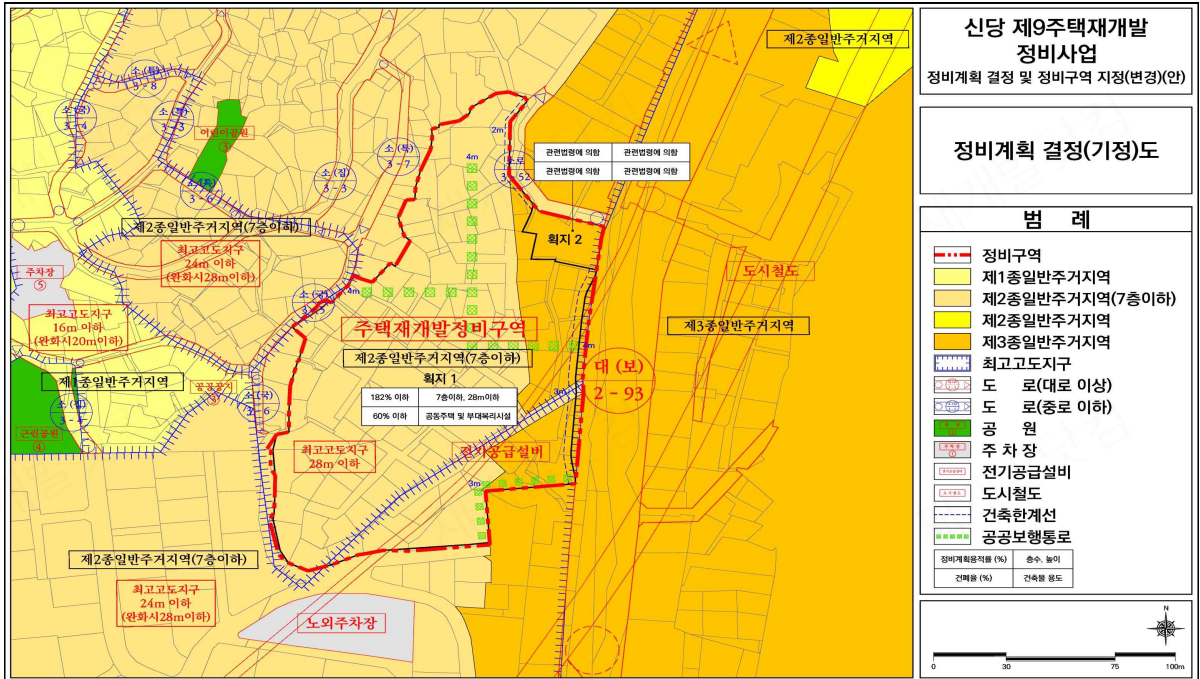
【 정비구역 결정(기정)도 】



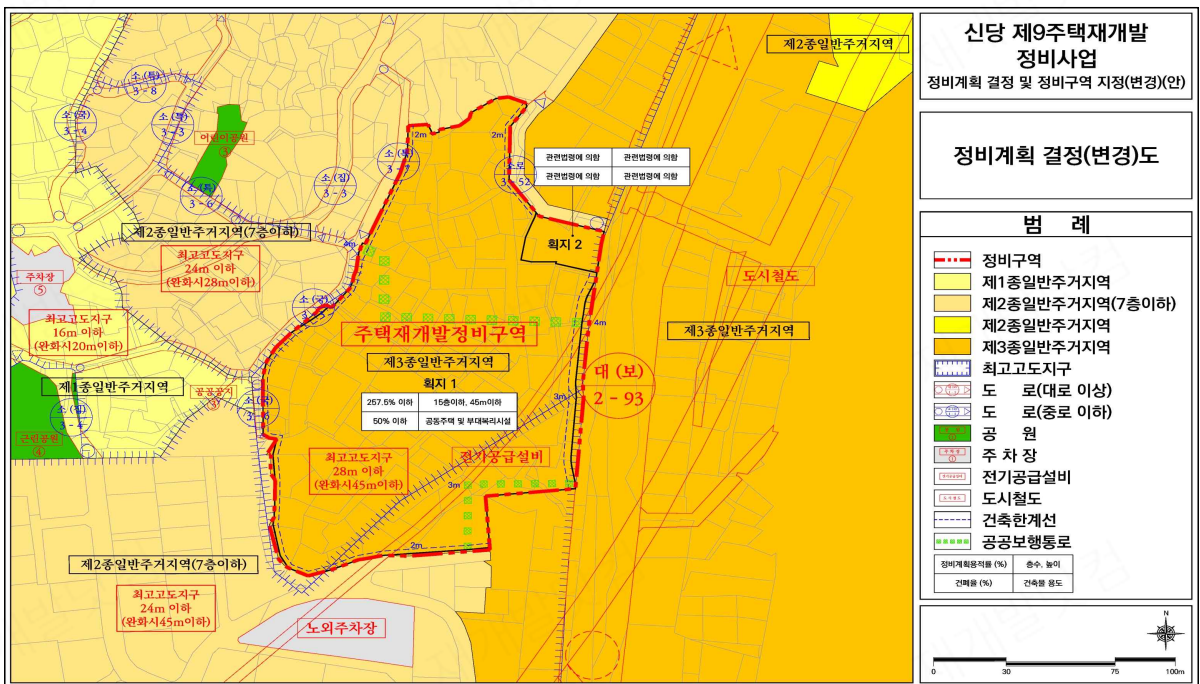
【 정비구역 결정(변경)도 】



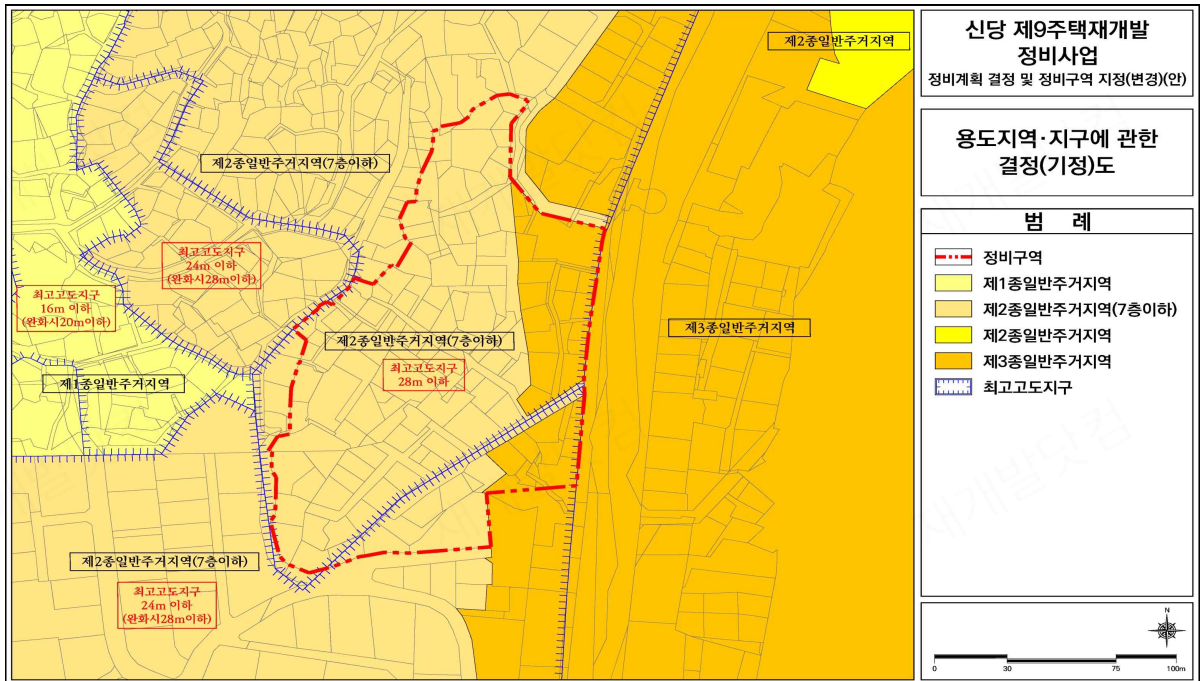
【 정비계획 결정(기정)도 】



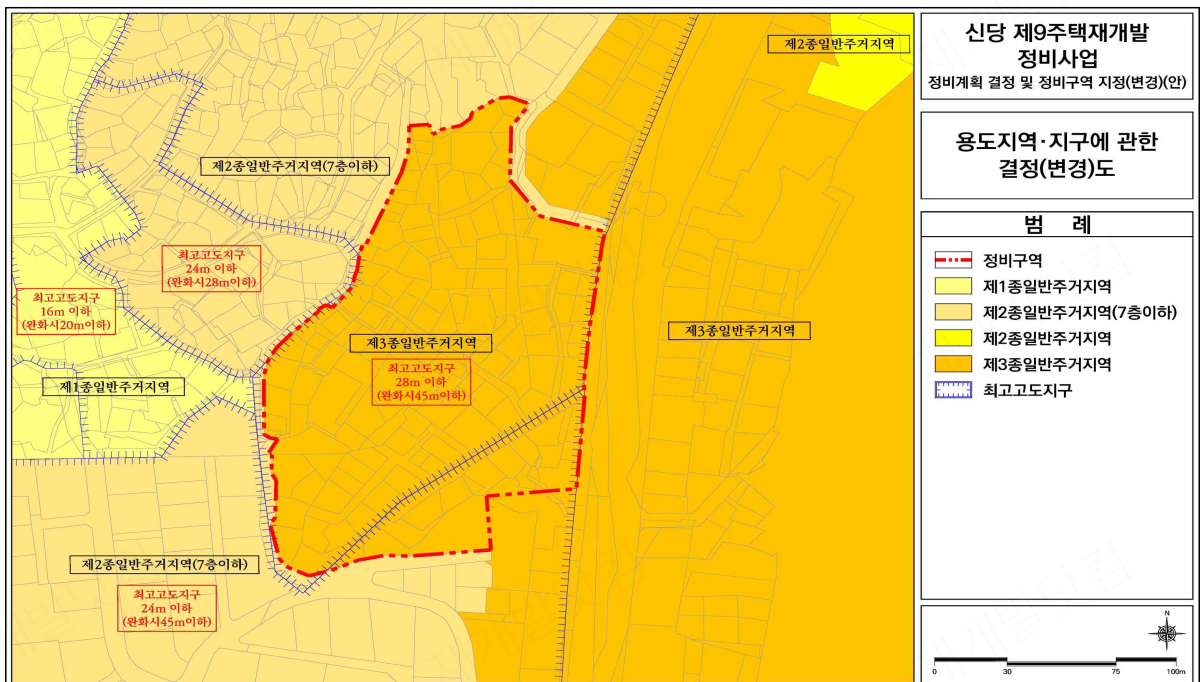
【 정비계획 결정(변경)도 】



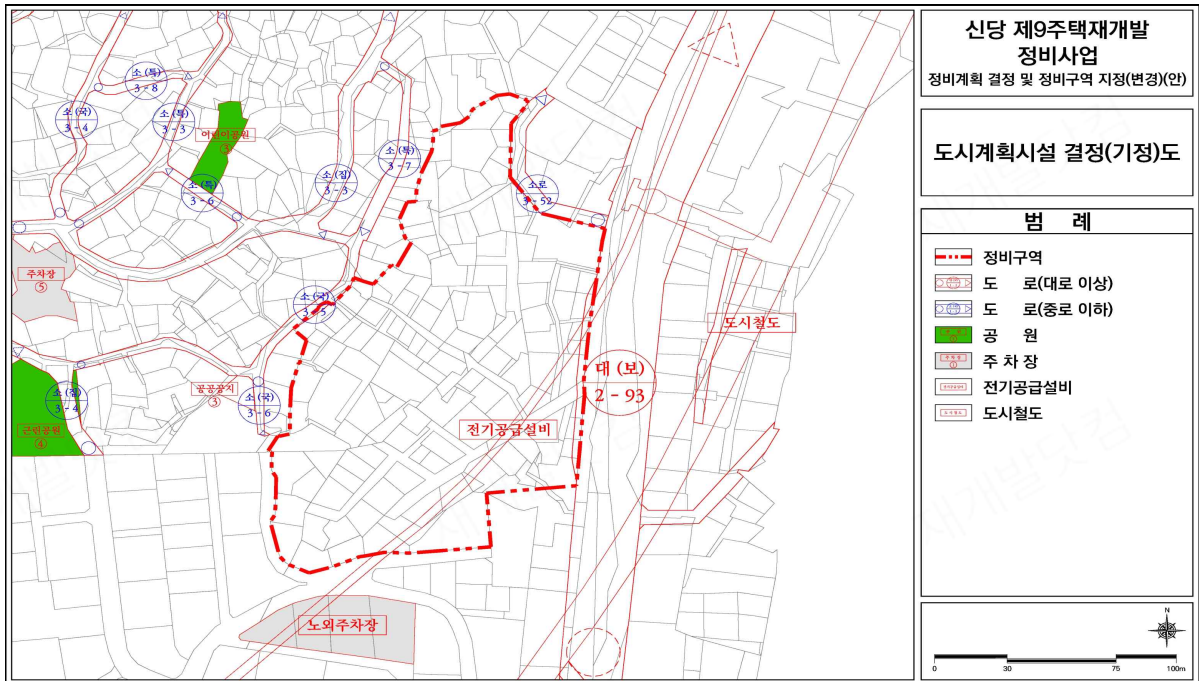
【 용도지역·용도지구 결정(기정)도 】



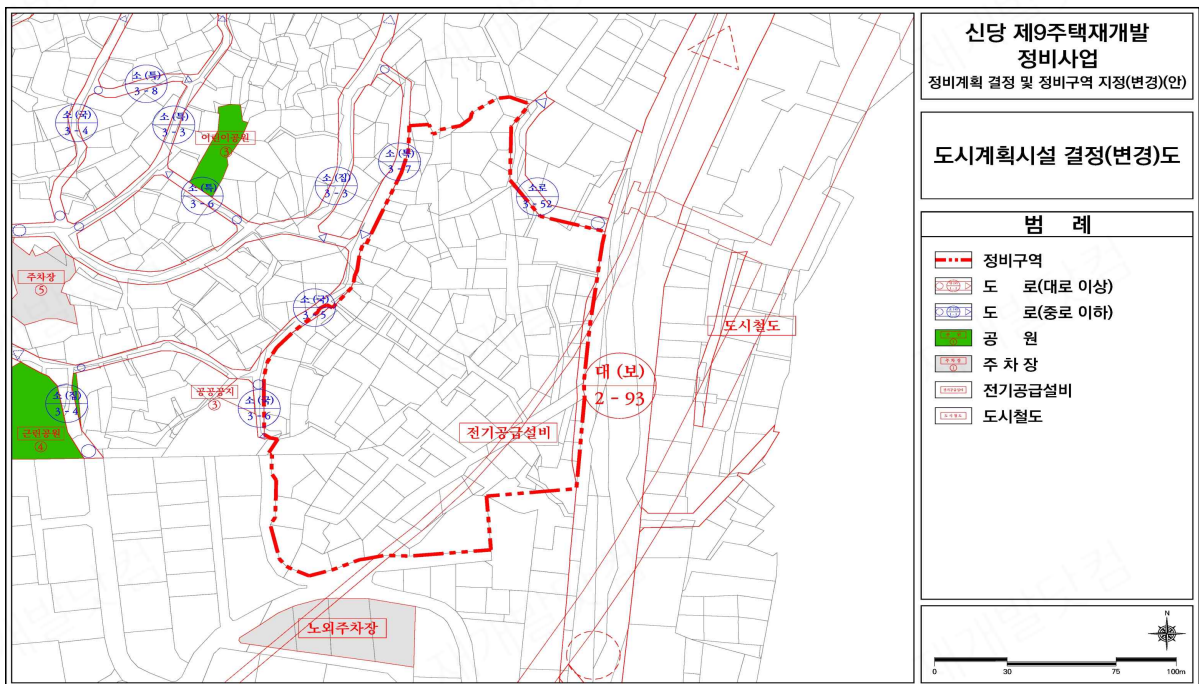
【 용도지역·용도지구 결정(변경)도 】



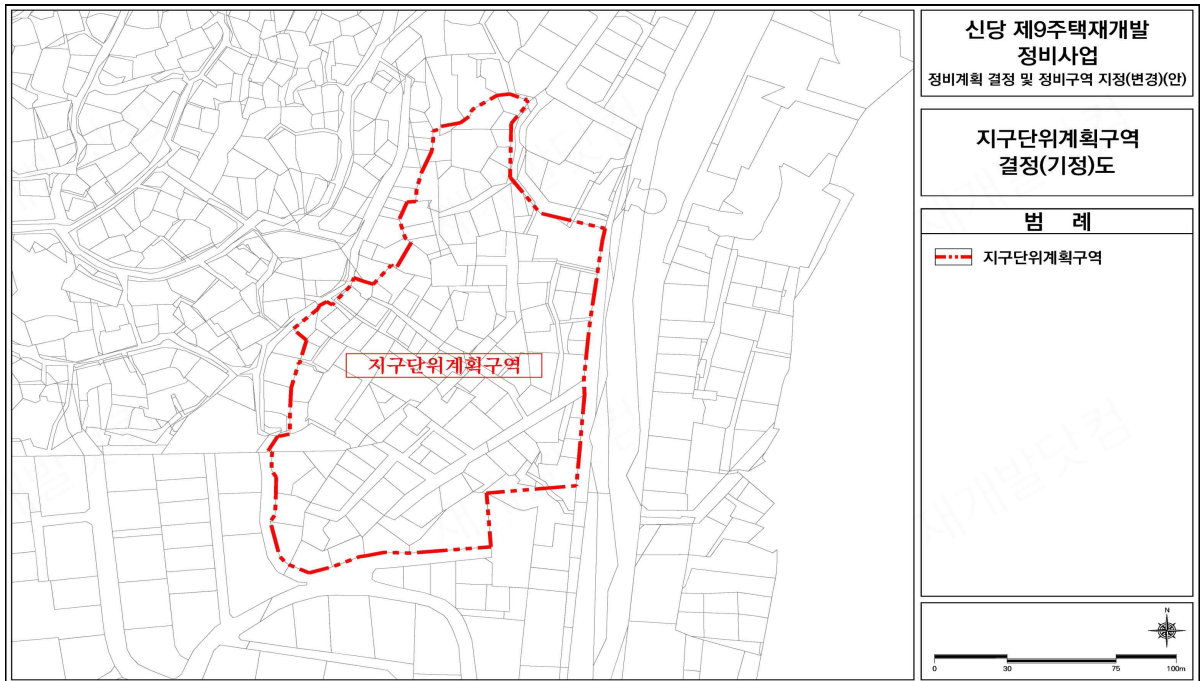
【 도시계획시설 결정(기정)도 】



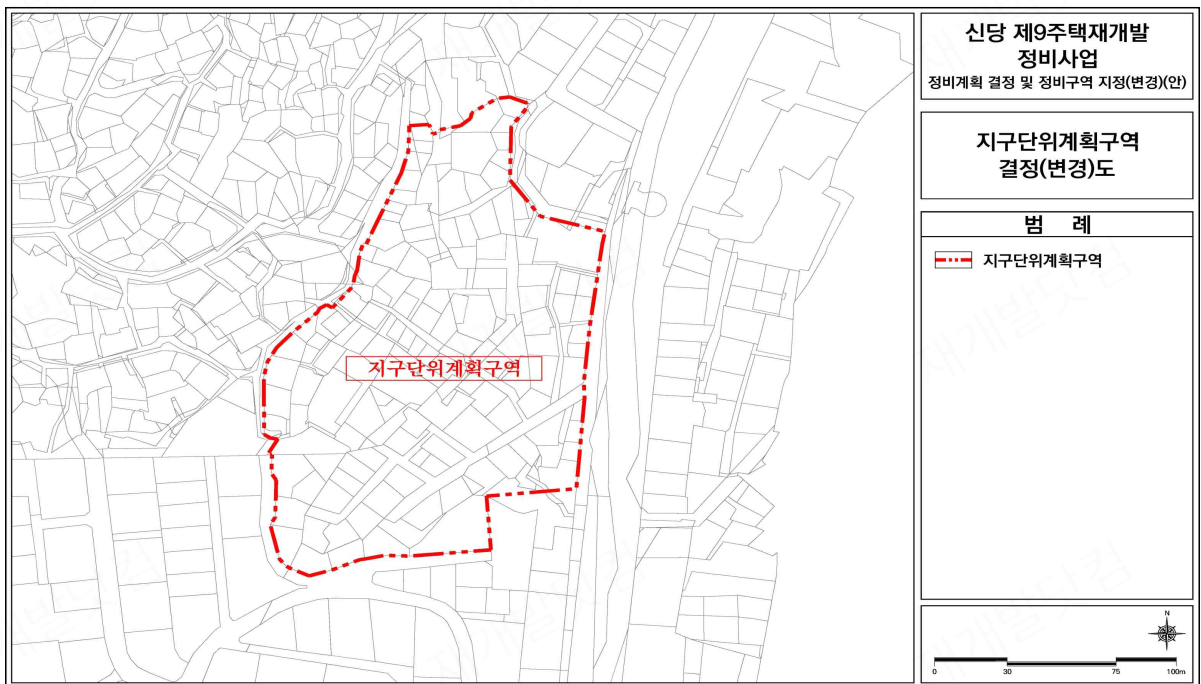
【 도시계획시설 결정(변경)도 】



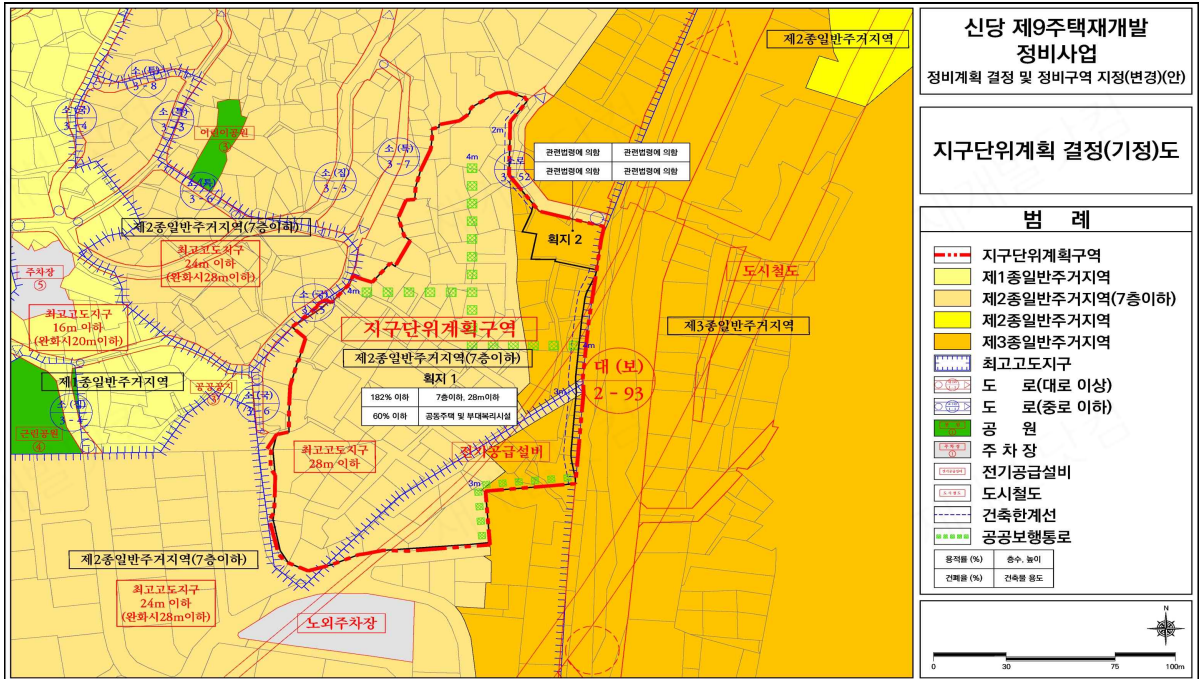
【 지구단위계획구역 결정(기정)도 】



【 지구단위계획구역 결정(변경)도 】



【 지구단위계획 결정(기정)도 】



【 지구단위계획 결정(변경)도 】

