고 시

◉ 서울특별시 중구 고시 제2021-102호

신당제9주택재개발정비구역 재개발사업 정비계획 변경(경미한 사항)결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-390호(2010.11.4.)로 신당제9주택재개발정비구역 지정 및 정비계획 결정되고, 서울특별시고시 제2020-60호(2020.2.13.)로 신당제9주택재개발정비구역 (변경)지정 및 정비계획 (변경)결정된 서울특별시 중구 신당2동 432-1008번지 일대 신당제9주택재개발정비구역 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조, 같은법시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획 및 정비구역변경(경미한 변경) 결정 처리하고, 「도시 및 주거환경정비법」제16조 및 「토지이용규제기본법」에 따라 정비구역 변경지정 및 지형도면을 고시합니다.

2021년 9월 1일

서 울 특 별 시 중 구 청 장

Ⅰ. 정비구역 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	정비 유형
기정	A	5	신당2	432-100 8	1.9	60%	170%	7층 이하, 28m 이하	1	주택 재개발	전면 개발

2. 정비구역 지정 조서(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증·감	변경후	
변경	신당 제9 주택재개발정비구역	서울특별시 중구 신당2동 432-100 8번지 일대	18,653	감) 2	18,651	측량성과반영에 따른 구역면적 변경

3. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증·감	변경후		
합 계		18,653.0	감) 2.0	18,651.0	100.00	
정비기반 시설	소 계	399.0	감) 8.0	391.0	2.10	
	도 로	399.0	감) 8.0	391.0	2.10	
획 지	소 계	18,254.0	증) 6.0	18,260.0	97.90	
	획지 1	17,553.0	증) 6.0	17,559.0	94.14	공동주택 및 부대복리시설 1)
	획지 2	604.0	-	604.0	3.24	존치
	획지 3	97.0	-	97.0	0.52	존치

주1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용), 「도시계획조례」제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법) 등에 의거, 국공립어린이집 설치(환산면적 총 967.39㎡, 연면적 998.30㎡, 관리청: 중구청)

4. 용도지역·지구 결정 조서(변경)

가. 용도지역 결정 조서(변경)

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	증·감	변경후		
합 계	18,653.0	감) 2.0	18,651.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	14,959.0	증) 6.0	14,965.0	80.2	
제3종일반주거지역	3,694.0	감) 8.0	3,686.0	19.8	

■ 변경 사유서

구분	위치	용도지역	면 적(㎡)	변경사유
변경	서울특별시 중구 신당2동 432-1008번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	14,959.0 → 14,965.0 증) 6	• 측량성과반영에 따른 면적 변경
		제3종일반주거지역	3,694.0 → 3,686.0 감) 8	

나. 용도지구 결정 조서(변경)

구분	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	남산 주변	최고 고도 지구	중구 남창동, 회현동1·2·3가, 남산동1·2가, 주자동, 남학동, 묵정동, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동일대 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대	20m이하 (완화시 28 m 이하)	1,434,427 (18,653)	`96.4.6 (서고 93호)	①〈완화시 기준〉 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 ② 표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티 부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이 터탑은 제외)
변경					1,434,425 (18,651)		

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

주2) ( )안은 정비계획구역 내 사항임(구역 면적 변경, 18,653㎡ → 18,651㎡)

■ 변경 사유서

구분	위치	용도지구	면 적(㎡)	변경사유
변경	서중구 남창동, 회현동1·2·3가, 남산동1·2가, 주자동, 남학동, 묵정동, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동일대 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대	최고고도지구	1,434,427 (18,653) → 1,434,425 (18,651)	• 신당 제9주택재개발정비구역 측량성과반영에 따른 면적 변경 (감 2㎡)

주1) ( )안은 정비계획구역 내 사항임(구역 면적 변경, 18,653㎡ → 18,651㎡)

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	대로	2	93	28~32	보조 간선	4,890.0 (98.0)	삼각지 광장	약수역	일반 도로	-	-	구역내 도로 면적 변경
변경	소로	3	5	4	국지 도로	156.0 (10)	신당2동 432-2023	신당2동 432-496	일반 도로	-	중고22호 (1995.5. 24)	
변경	소로	3	7	6	국지 도로	16.0	신당2동 432-1434	신당2동 432-1435	일반 도로	-	-	

■ 변경 사유서

도면 표시번호	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	대로 2-93	대로 2-93	· 면적 변경 272.7㎡ → 265.0㎡ (감 7.7㎡)	· 측량성과반영에 따른 도로면적 변경
-	소로 3-5	소로 3-5	· 면적 변경 6.7㎡ → 6.0㎡ (감 0.7㎡)	
-	소로 3-7	소로 3-7	· 면적 변경 97.3㎡ → 100.0㎡ (증 2.7㎡)	

6. 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증·감	변경후	
변경	경로당	획지1	160.2	증) 103.7	263.9	건축심의 결과에 따른 면적 변경
변경	작은 도서관	획지1	120.4	증) 15.6	136.0	
변경	주민운동 시설	획지1	476.4	감) 98.7	377.7	
변경	기타주민 공동시설	획지1	-	증) 566.9	566.9	
변경	어린이 놀이터	획지1	430.2	증) 88.8	519.0	
소 계			1,187.2	증) 676.3	1,863.5	
변경	경비실	획지1	41.5	감) 28.2	13.3	
변경	관리 사무소	획지1	98.5	감) 22.5	76.0	

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

- 국공립어린이집 설치(환산면적 총 967.39㎡, 연면적 998.30㎡, 관리청 : 중구청)

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경없음)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신당제9 주택재개발 정비구역	18,653	신당2동 432-1008번지일대	123	2	-	121	-	측량성과 반영에 따른 구역면적 변경
변경	신당제9 주택재개발 정비구역	18,651	신당2동 432-1008번지일대	123	2	-	121	-	

8. 건축시설계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

결정 구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	신당제9 주택 재개발	18,653	획지1	17,553	신당2동 432-1008번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	181% 이하	28m이하 (7층이하)
			획지2	604	신당2동432-695	존치	관계법령에 따름		
			획지3	97	신당2동432-2054				
변경	신당제9 주택 재개발	18,651	획지1	17,559	신당2동 432-1008번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	182% 이하	28m이하 (7층이하)
			획지2	604	신당2동432-695	존치	관계법령에 따름		
			획지3	97	신당2동432-2054				

※ 용적률 계획 참고

주택의 규모 및 규모별 건설비율 (변경)

▸ 주택공급계획 : 334세대 → 315세대, 감 19세대

▸ 건립규모

건립규모		기정	증감	변경	비율(%)
합 계		334	감) 19	315	100.00
85㎡이하	60㎡이하	189	감) 16	173	54.92
	60㎡초과~85㎡이하	139	증) 3	142	45.08
85㎡초과		6	감) 6	-	

▸ 임대주택 건설계획 : 해당 없음

- 근거 : 국토교통부 고시 제2018-102호 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제4조 제4항 제2호 (국토교통부 2018.02.09)

건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

▸ 건축한계선 지정 : 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성

구 분	건축선 지정 내용	계획목표
대상지 동측(다산로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치 (3m)
대상지 북측(6m 도로)	대지경계선으로부터 3m	보도 설치 (2m)

나. 용적률 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="8">기정</td><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">대지면적</td><td colspan="5">공공시설 부지 제공 면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">신설 기반시설</td><td rowspan="2">신설
기반시설내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지내
용도폐지되는
기존 기반시설
국·공유지</td><td rowspan="2">공공시설 설치
환산부지면적</td></tr>
<tr><td>순부담적용</td><td>순부담제외</td></tr>
<tr><td>18,254.0㎡</td><td>97.3㎡</td><td>301.7㎡</td><td>123.3㎡</td><td>-</td><td>894.85㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 공공시설 부지제공 면적
= 신설 기반시설(순부담 적용) – 신설 기반시설내 국·공유지 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
= 97.3㎡ + 894.85 – 123.3㎡ - 0 = 868.85㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
(건축물)
설치환산
부지면적</td><td colspan="6">• 환산부지면적
= (표준건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = (2,820,000원/㎡ × 912.46㎡) ÷ 4,403,589원/㎡ = 584㎡
• 대지지분면적
= (대지(획지1)면적 × 어린이집 연면적) ÷ 전체연면적
= (17,553㎡ × 912.46㎡) ÷ 51,525.18㎡ = 310.85㎡
⇒ 공공시설(건축물)설치 환산부지면적 = 584㎡ + 310.85㎡ = 894.85㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 = 170%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 170%</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">• 기준/허용 용적률 : 170%
• 상한(개발가능)용적률
= 허용용적률+(기준용적률 × 1.3 × α)
= 170% + (170% × 1.3 × 0.0501)
= 181.07%
• 정비계획 용적률 = 181%</td><td colspan="3">*α = 공공시설부지로 제공한 나머지면적 대비 공공시설로 제공한 면적비
= (868.85㎡) / (18,254㎡ - 894.85㎡)
= 0.0501
*β = 허용용적률 인센티브 항목 (우수디자인, 친환경 계획, 에너지 절약 등)</td></tr>
<tr><td rowspan="8">변경</td><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">대지면적</td><td colspan="5">공공시설 부지 제공 면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">신설 기반시설</td><td rowspan="2">신설
기반시설내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지내
용도폐지되는
기존 기반시설
국·공유지</td><td rowspan="2">공공시설 설치
환산부지면적</td></tr>
<tr><td>순부담적용</td><td>순부담제외</td></tr>
<tr><td>18,260.0㎡</td><td>100.0㎡</td><td>291.0㎡</td><td>123.3㎡</td><td>-</td><td>967.39㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 공공시설 부지제공 면적
= 신설 기반시설(순부담 적용) – 신설 기반시설내 국·공유지 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
= 100.0㎡ + 967.39㎡ – 123.3㎡ - 0 = 944.09㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
(건축물)
설치환산
부지면적</td><td colspan="6">• 환산부지면적
= (표준건축비 × 연면적) ÷ 부지가액 = (2,820,000원/㎡ × 998.3㎡) ÷ 4,403,589원/㎡ = 639.3㎡
• 대지지분면적
= (대지(획지1)면적 × 어린이집 연면적) ÷ 전체연면적
= (17,559㎡ × 998.3㎡) ÷ 53,482.19㎡ = 328.09㎡
⇒ 공공시설(건축물)설치 환산부지면적 = 639.3㎡ + 328.09㎡ = 967.39㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 = 170%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 170%</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="3">• 기준/허용 용적률 : 170%
• 상한(개발가능)용적률
= 허용용적률+(기준용적률 × 1.3 × α)
= 170% + (170% × 1.3 × 0.0546)
= 182.07%
• 정비계획 용적률 = 182%</td><td colspan="3">*α = 공공시설부지로 제공한 나머지면적 대비 공공시설로 제공한 면적비
= (944.09㎡) / (18,260㎡ - 967.39㎡)
= 0.0546
*β = 허용용적률 인센티브 항목 (우수디자인, 친환경 계획, 에너지 절약 등)</td></tr>
</table>

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획: 해당없음(변경없음)

○ 국토교통부 고시 제2018-102호 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교 통부 2018.2.9.) 3-2의 (2)“도시관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7 층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우에는 임대주택을 건립하지 아니할 수 있다.”에 의거하여 본 구역은 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되므로 임대 주택을 건립하지 않음.

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과(변경없음)

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

나. 환경성 검토결과(변경없음)

10. 정비사업 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예정 세대수			비고
				기존	계획	증감	
기정	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재개발)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	신당9 주택재개발 정비사업 조합	261	334	73	
변경	도시정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름 (주택재개발)	구역지정고시가 있는 날부터 4년 이내	신당9 주택재개발 정비사업 조합	261	315	54	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

Ⅱ. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증·감	변경후	
변경	신당 제9 주택재개발 지구단위계획구역	서울특별시 중구 신당2동 432-1 008번지 일대	18,653	감) 2	18,651	측량성과반영에 따른 구역면적 변경

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정 조서(변경)

■ 용도지역 결정 조서 (변경)

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	증·감	변경후		
합 계	18,653.0	감) 2.0	18,651.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	14,959.0	증) 6.0	14,965.0	80.2	
제3종일반주거지역	3,694.0	감) 8.0	3,686.0	19.8	

■ 변경 사유서

구분	위치	용도지역	면 적(㎡)	변경사유
변경	서울특별시 중구 신당2동 432-1008번지 일대	제2종일반주거지역 (7층이하)	14,959.0 → 14,965.0 증) 6	• 측량성과반영에 따른 면적 변경
		제3종일반주거지역	3,694.0 → 3,686.0 감) 8	

■ 용도지구 결정 조서 (변경)

구분	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	남산 주변	최고 고도 지구	중구 남창동, 회현동1·2·3가, 남산동1·2가, 주자동, 남학동, 묵정동, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동일대 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대	20m이하 (완화시 28m 이하)	1,434,427 (18,653)	`96.4.6 (서고 93호)	①〈완화시 기준〉 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화 ② 표면(건축법령적용)으로부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베 이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이 터탑은 제외)
변경					1,434,425 (18,651)		

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

주2) ( )안은 정비계획구역 내 사항임(구역 면적 변경, 18,653㎡ → 18,651㎡)

■ 변경 사유서

구분	위치	용도지구	면 적(㎡)	변경사유
변경	서중구 남창동, 회현동1·2·3가, 남산동1·2가, 주자동, 남학동, 묵정동, 필동2·3가, 장충동2가, 신당동일대 용산구 후암동, 이태원동, 용산2가동, 한남동 일대	최고고도지구	1,434,427 (18,653) → 1,434,425 (18,651)	• 신당 제9주택재개발정비구역 측량성과반영에 따른 면적 변경 (감 2㎡)

주1) ( )안은 정비계획구역 내 사항임(구역 면적 변경, 18,653㎡ → 18,651㎡)

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	대로	2	93	28~32	보조 간선	4,890.0 (98.0)	삼각지 광장	약수역	일반 도로	-	-	면적 변경
변경	소로	3	5	4	국지 도로	156.0 (10)	신당2동 432-2023	신당2동 432-496	일반 도로	-	중고22호 (1995.5. 24)	
변경	소로	3	7	6	국지 도로	16.0	신당2동 432-1434	신당2동 432-1435	일반 도로	-	-	

■ 변경 사유서

도면 표시번호	변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	대로 2-93	대로 2-93	· 면적 변경 272.7㎡ → 265.0㎡ (감 7.7㎡)	· 측량성과반영에 따른 도로면적 변경
-	소로 3-5	소로 3-5	· 면적 변경 6.7㎡ → 6.0㎡ (감 0.7㎡)	
-	소로 3-7	소로 3-7	· 면적 변경 97.3㎡ → 100.0㎡ (증 2.7㎡)	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증·감	변경후		
획 지	소 계	18,254.0	증) 6.0	18,260.0	97.90	
	획지 1	17,553.0	증) 6.0	17,559.0	94.14	공동주택 및 부대복리시설 1)
	획지 2	604.0	-	604.0	3.24	존치 (업무시설)
	획지 3	97.0	-	97.0	0.52	존치 (주거)

주1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용), 「도시계획조례」제19조의2(공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법) 등에 의거, 국공립어린이집 설치(환산면적 총 967.39㎡, 연면적 998.30㎡, 관리청: 중구청)

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획(변경없음)

나) 용적률 계획 (변경)

구분		용적률			비고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
기정	획지1	170% 이하	190% 이하	250% 이하	정비계획	기준/허용용적률 : 170% 상한용적률 : 181%
	획지2	관계법령에 의함			존치	
	획지3				존치	
변경	획지1	170% 이하	190% 이하	250% 이하	정비계획	기준/허용용적률 : 170% 상한용적률 : 182%
	획지2	관계법령에 의함			존치	
	획지3				존치	

■ 상한용적률 완화 사항

구분		용적률 완화		비고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	획지1	11%	-	총 11%
변경	획지1	12%	-	총 12%

다) 높이 계획 (변경없음)

다. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

라. 기타 사항에 관한 결정 조서(변경없음)

Ⅲ. 관련도면

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

※ 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 지구단위 계획 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 중구청 도심재생과(☎02-3396-5722)에 관련도서를 비치하고 열람