

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

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		18,653.0	-	18,653.0	100.00	-
정비기반 시설 등	소계	894.0	감) 495	399.0	2.14	-
	도로	358.0	증) 41	399.0	2.14	-
	소공원	536.0	감) 536	-	-	-
택지 (획지)	소계	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	존치
	획지3	142.0	감) 142	-	-	획지3 삭제
	획지4 ¹⁾	97.0	-	97.0	0.52	존치

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

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경 후		
합계	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	위치	고도제한 내용	면적	최초 결정일	비고
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) ②지표면(건축법령적용)으로 부터 건물 최상단까지의 높이(단, 필로티부분은 높이에 포함하되, 계단실 및 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 및 엘리베이터탑은 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	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	-	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 432-1172 번지 일대	폐 지	· 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 의거 공원 및 녹지기준이 완화됨에 따라, 의무면적 확보를 위해 결정되어 효용성이 미흡한 소공원 폐지

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 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, “주택건설기준등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
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		위치	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					
			획지3	142.0	신당2동 432-990	존치	60% 이하	175% 이하	28m이하 (7층 이하)	
			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	신당2동432-695					
			획지3	97.0	신당2동432-2054	존치	관계법령에 따름 ²⁾			

주택의 규모 및 규모별 건설비율	▶ 주택공급계획: 334세대					
	▶ 건립규모					
	건립규모		기정	증감	변경	비율
	합 계		266	증) 68	334	100.0%
	85㎡ 이하	60㎡ 이하	94	증) 95	189	56.6%
60㎡ 초과~85㎡ 이하		121	증) 18	139	41.6%	
85㎡ 초과		51	감) 45	6	1.8%	
▶ 임대주택 건설계획: 해당 없음						
- 근거: 국토교통부 고시 제2018-102호 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제4조 제4항 제2호 (국토교통부 2018.2.9)						
건축물의 건축선에 관한 계획	▶ 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 2m		보도 설치 (2m)		

주1) 기결정된 획지4(존치부지)는 획지3(존치부지)이 공동주택부지로 통합되어 삭제됨에 따라 획지3으로 표기됨.
주2) 기정 존치필지(획지2, 3, 4)의 건폐율, 용적률, 높이는 오키로서 금회 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률: 170% 허용용적률: 기준용적률 + β(β=0) 상한(개발가능)용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3 × α) = 170% + (170 × 1.3 × 0.0456) = 180% ▶ 정비계획용적률 = 175% < 180%(상한용적률) 					
		<ul style="list-style-type: none"> *α = 공공시설부지로 제공한 나머지면적 대비 공공시설로 제공한 면적비 = 809 / 17,759 = 0.0456 *β = 허용용적률 인센티브 항목(우수디자인, 친환경 계획, 에너지 절약 등) 				

구 분		산 정 내 용					
변 경	토지이용계획	대지면적	공공시설 부지 제공 면적				
			신설 기반시설 순부담적용	신설 기반시설내 순부담제외	신설 기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지	공공시설 설치 환산부지면적
		18,254.0㎡	97.3㎡	301.7㎡	123.3㎡	-	894.85㎡
	공공시설부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 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㎡ 					
	공공시설 (건축물)설치 환산부지면적	<ul style="list-style-type: none"> 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㎡ 					
	기준용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준용적률 = 170% 					
허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 = 170% 						
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> 기준/허용 용적률: 170% 상한(개발가능)용적률 = 허용용적률 + (기준용적률 × 1.3 × α) = 170% + (170 × 1.3 × 0.0501) = 181.07% 정비계획 용적률 = 181% 		<ul style="list-style-type: none"> *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) 				

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획: 해당없음(변경없음)

- 국토교통부 고시 제2018-102호 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 2018.2.9.) 3-2의 (2)“도시관리 계획 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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, 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	
비오름	비오름 등급 향상	○	• 비오름유형평가 5등급 • 개별비오름 평가제외 지역	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 및 휴식여가공간확보		
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	△	• 일조 영향범위를 최소화토록 할 것임	• 건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 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 655.6천Nm³ 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 경관연출을 도모		
휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 휴식 및 여가공간 필요	• 녹지 및 휴게공간 확보		
환경 영향	대기질		○	• 공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료 사용에 따른 대기오염물질 확산	• 세륜세차시설, 방진망 설치 • 청정연료 사용 및 녹지조성	
	수 질		○	• 공사중 토사유출에 의한 오탉부하 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	
	소음진동		○	• 공사장비가동에 따른 소음진동 영향 발생 • 운영시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	• 분산투입, 저소음장비사용 및 가설 방음판넬 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 사업시행 계획서에 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	<ul style="list-style-type: none"> 펜스 설치 및 유지관리 1일 오전.오후 1회 우범지역 순찰 방범용 CCTV 설치 운영 	<ul style="list-style-type: none"> 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상 	<ul style="list-style-type: none"> 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 무인탐배함 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	최고고도지구	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 엘리베이터 면적 범위내 높이 3m 이내의 계단탑 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	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	-	서 고 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	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	변경내용	변경사유
-	공원	소공원	신당2동 432-1172 번지 일대	폐 지	· 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조 제2항에 의거 공원 및 녹지기준이 완화됨에 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	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 주택건설기준 등에 관한 규정 제6호의 부대시설 및 복리시설 	허용용도 외의 용도는 불허
	허용용도	획지2	<ul style="list-style-type: none"> 관계법령에 의함 	-
	허용용도	획지3 ¹⁾		

주1) 획지3(존치부지)은 획지번호가 변경된 사항임.

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획(변경없음)

명 칭	지 역	건 폐 율	비 고	
기정	획지1	제2종일반주거지역 (7층 이하)	60% 이하	-
	획지2	제3종일반주거지역	관계법령에 의함	-
	획지3	제2종일반주거지역 (7층 이하)	관계법령에 의함	-

나) 용적률 계획

구 분		용 적 률			비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
기정	획지1	170% 이하	190% 이하	250% 이하	정비계획 기준/허용용적률 170% 상한용적률 175%
	획지2	관계법령에 의함			
	획지3				존치 삭제
	획지4 ¹⁾				존치
변경	획지1				170% 이하
획지2	관계법령에 의함			존치	
획지3				존치	

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

■ 상한용적률 완화 사항

구 분		용적률 완화		비 고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	획지1	5%	-	총 5%
변경	획지1	11%	-	총 11%

다) 높이 계획(변경없음)

구 분		용 도 지 역	높 이 기 준	비 고
기 정	획지1	제2종일반주거지역 (7층 이하)	7층 이하(28m 이하)	남산최고고도지구
	획지2		관계법령에 의함	
	획지3	제2종일반주거지역 (7층 이하)	관계법령에 의함	

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
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	<ul style="list-style-type: none"> 다산로변 	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원: 3m
	<ul style="list-style-type: none"> 6m 도로변(대상지 북측) 	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 폭원: 2m
공공보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 도면에 표기 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 구역 전체 	<ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 주차장법 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	

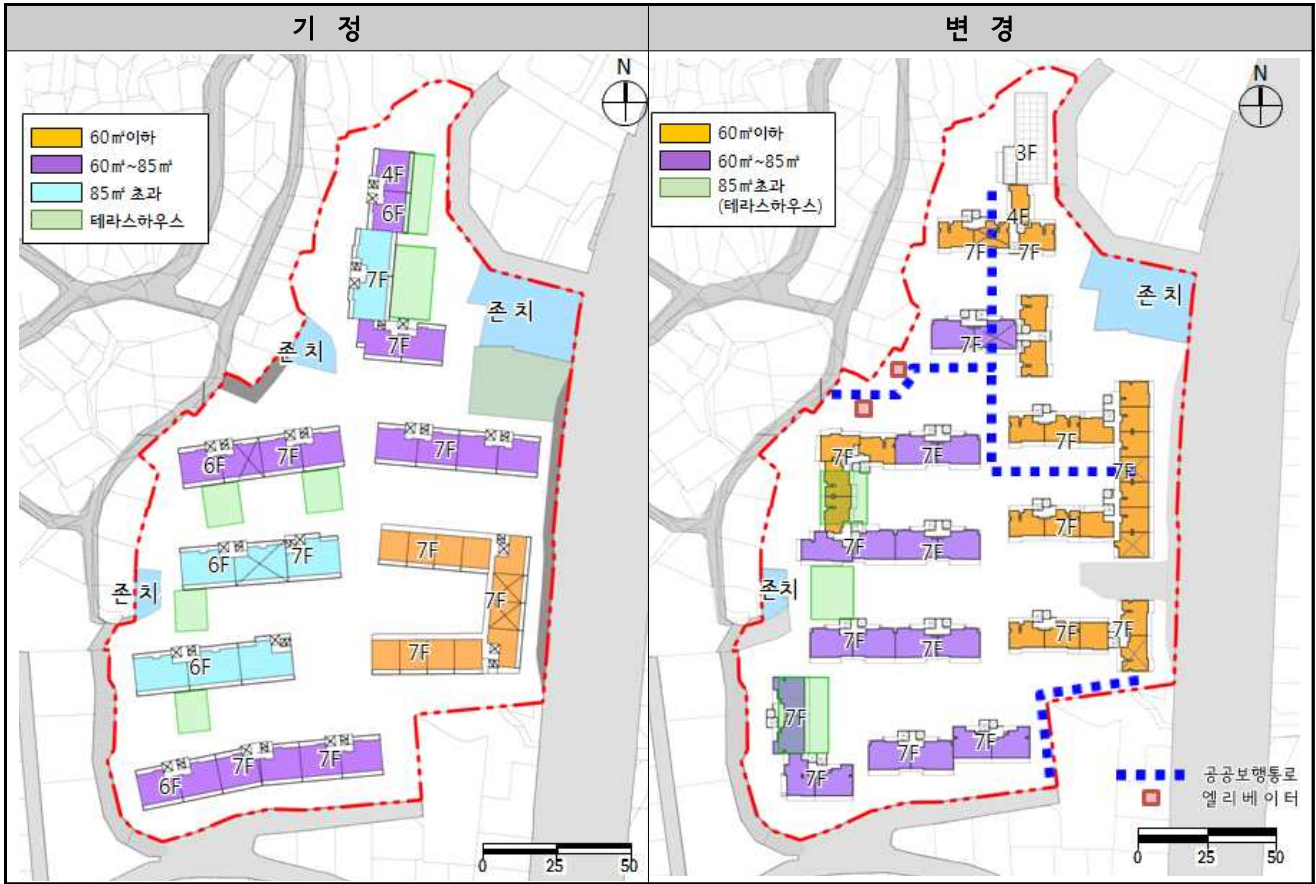
검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고	
생활 환경	일조	연속 2시간 확보	△	• 일조 영향범위를 최소화토록 할 것임	• 건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	• 건축물입지로 인한 바람길 및 미기후의 변화는 미미할 것으로 판단됨	• 바람길을 고려한 건축배치계획 수립	
	에너지	에너지절약 계획 수립	○	• 연간 약 655.6천Nm³ 에너지사용량 추정	• LNG사용, 온실가스배출 최소화 • 에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	△	-	• 계획구역에 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 경관연출을 도모	
휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	• 휴식 및 여가공간 필요	• 녹지 및 휴게공간 확보		
환경 영향	대기질	○	• 공사중 장비가동 및 토사이동, 운영시 연료 사용에 따른 대기오염물질 확산	• 세륜세차시설, 방진망 설치 • 청정연료 사용 및 녹지조성		
	수 질	○	• 공사중 토사유출에 의한 오폐수 발생 • 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		
	소음진동	○	• 공사장비가동에 따른 소음진동 영향 발생 • 운영시 주변 가로망에 의한 소음영향 발생	• 분산투입, 저소음장비사용 및 가설 방음판넬 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 도시계획위원회	수정 가결	○ 대상지 동측 다산로변 완화차로는 공공성이 미흡한 바, 순부담에서 제외하고, 정비계획용적률을 하향 조정할 것	○ 다산로변 완화차로(301.7m²)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

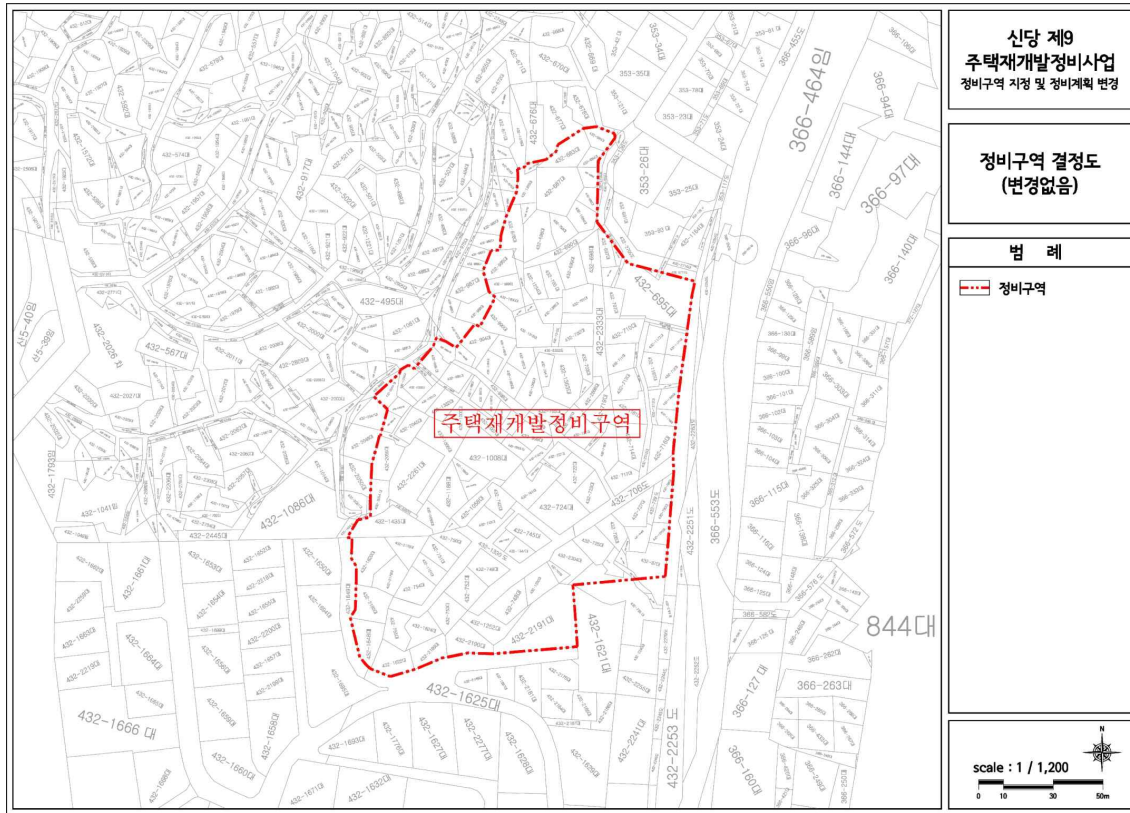
Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서: 생략

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

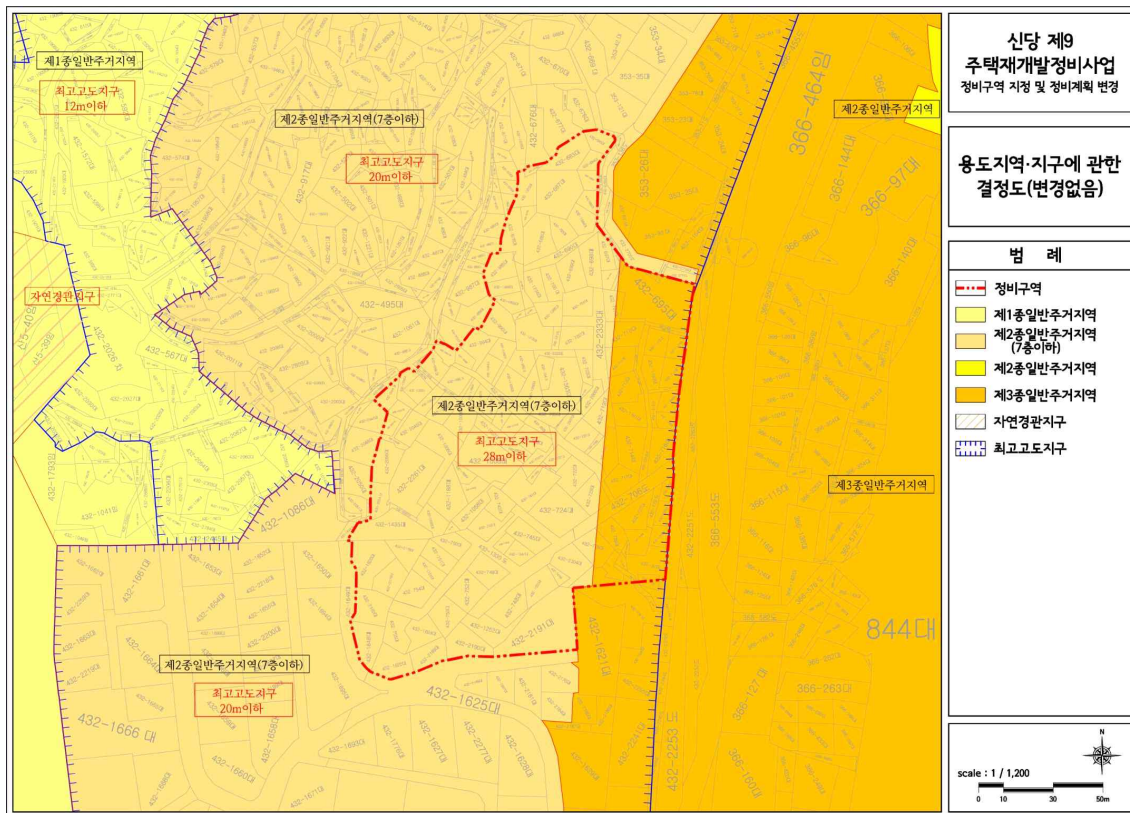
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

주택재개발 정비구역 (변경)지정 지형도면

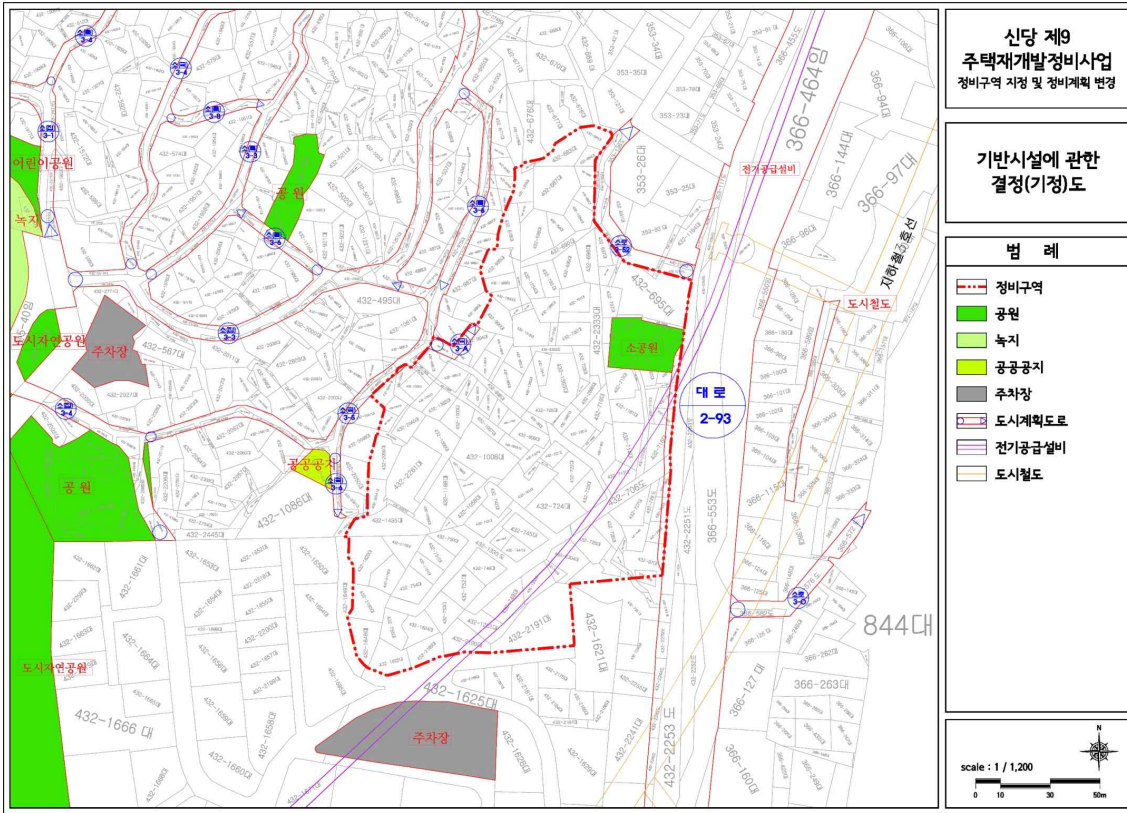
정비구역 결정도(변경없음)



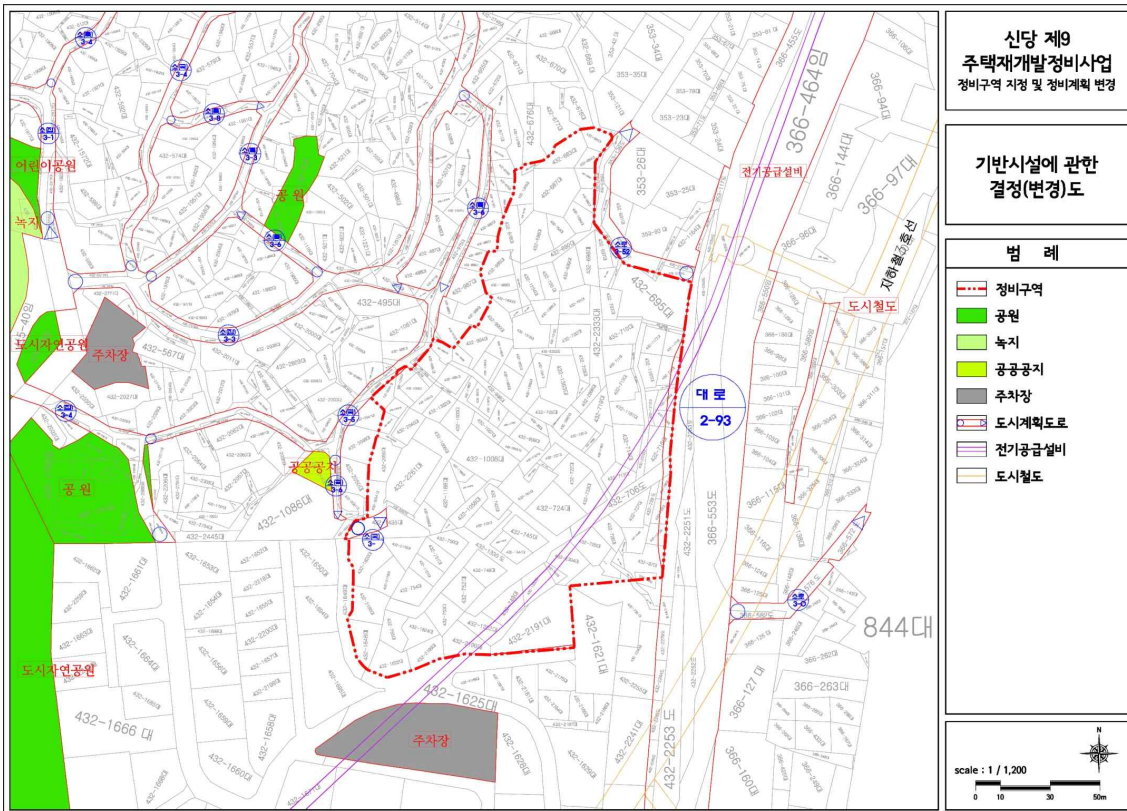
용도지역 결정도(변경없음)



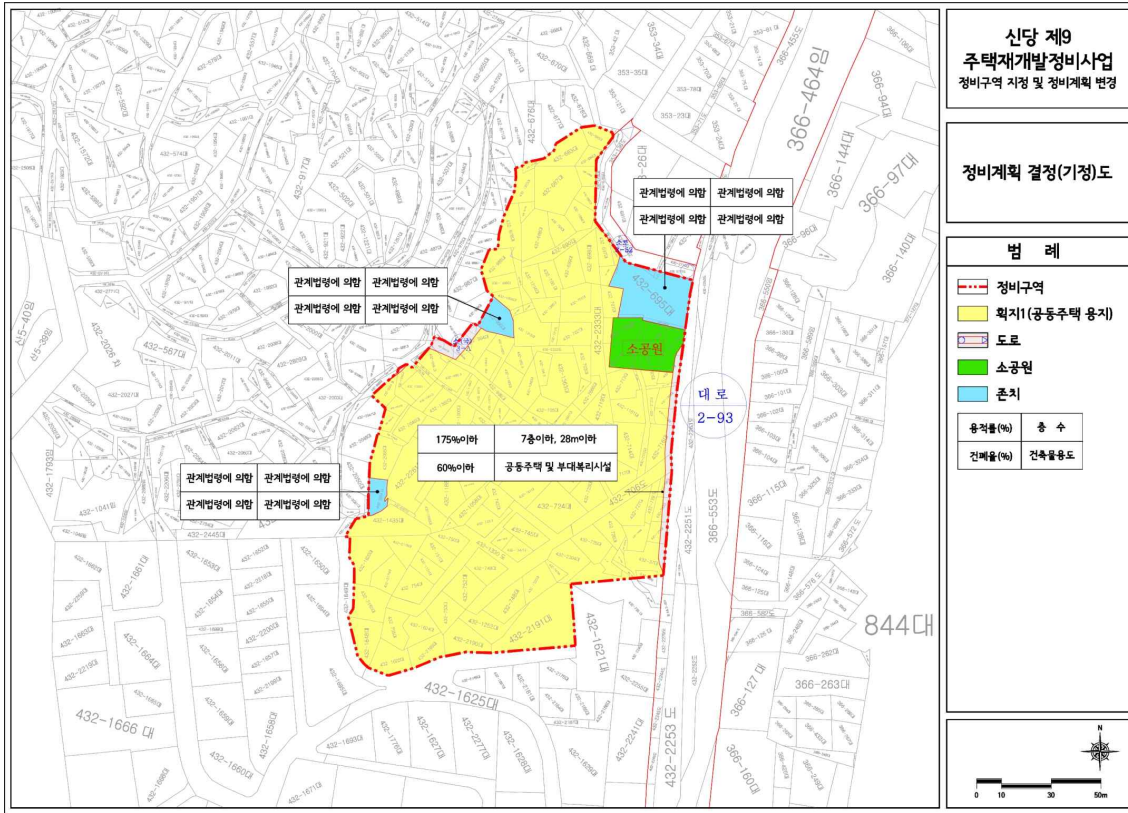
□ 도시계획시설 결정도(기정)



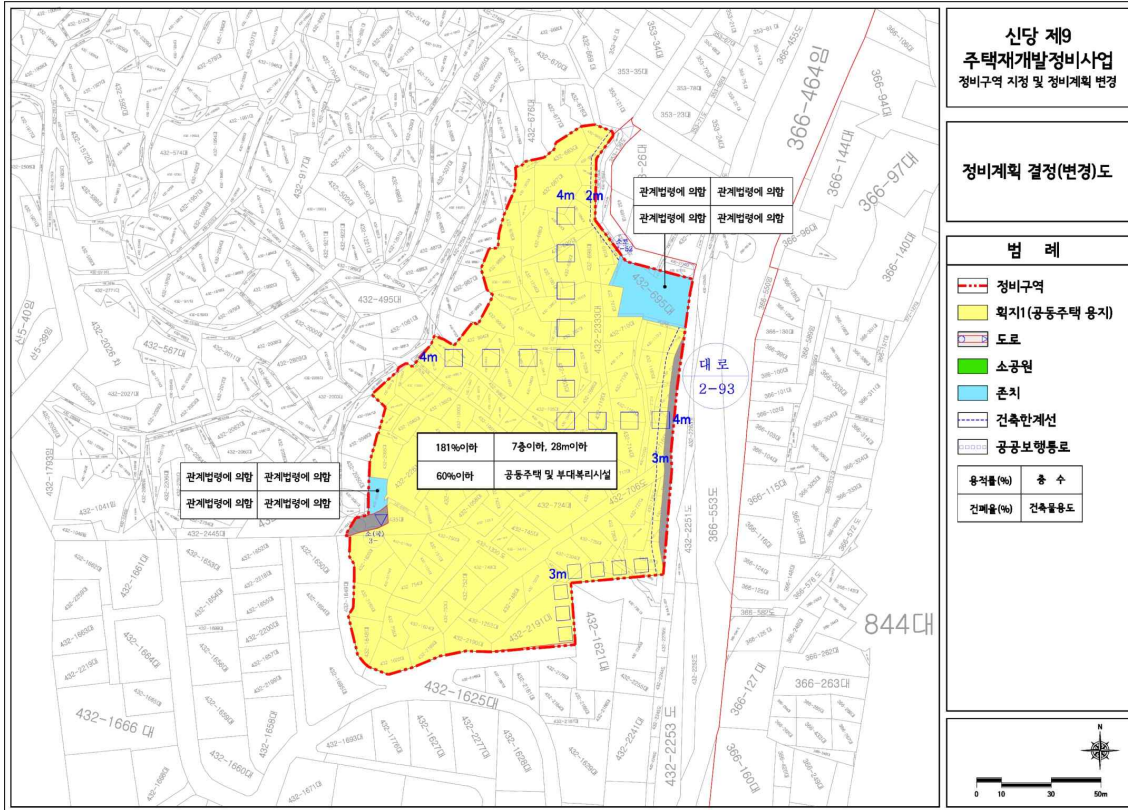
□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도(기정)



□ 정비계획 결정도(변경)



□ 지구단위계획 결정도

