

동행·매력
특별시 서울

서울시보

시보는 공문서의 효력을 갖습니다.

www.seoul.go.kr

제4152호
2026. 5. 28.(목)



목 차

◆ 고 시

제2026-285호	수색·증산 재정비촉진지구 재정비촉진계획(수색8구역) 변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면 고시	5
제2026-289호	주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 변경 고시	38
제2026-290호	도시관리계획(봉천지역중심 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시	41
제2026-291호	미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(경미한) 변경, 성북제2-신월곡1 결합정비계획(경미한) 변경 결정 및 지형도면 고시	115
제2026-292호	도시계획시설(학교) 세부시설조성계획 결정(변경) 및 지형도면 고시	145
제2026-293호	신촌동 주민센터 복합화사업 주택건설사업계획 변경(1차) 승인 고시	162
제2026-294호	주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 변경 고시	163
제2026-295호	재정비촉진지구 재정비촉진계획(존치관리구역 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시	166
제2026-296호	압구정깎려리아 특별건축구역 지정 고시	211
제2026-297호	도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 한강로1가 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획, 지구단위계획(변경) 결정 및 지형도면 고시	214
제2026-298호	거여·마천재정비촉진지구 재정비촉진계획(마천1구역) 변경 결정 및 지형도면 고시	244
제2026-299호	송파미성아파트 재건축정비구역 해제기한 연장 고시	282
제2026-300호	태릉우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정 지구단위계획구역 지정·지구단위계획 결정 및 지형도면 고시	283
제2026-301호	강북구 번동 148번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시	312
제2026-302호	미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시	348
제2026-303호	신림6구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시	382
제2026-304호	아현1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시	417
제2026-305호	주택등 건축물의 분양받을 권리의 산정 기준일 고시	457

◆ 공 고

제2026-1527호	제24회 서울특별시 복지상 수상후보자 추천공고	460
제2026-1556호	『상암 택지개발지구내』 교육·첨단 용지 공급 공고	463
제2026-1557호	『상암 택지개발지구내』 DMC 홍보관 사업용지 공급 공고 (일반경쟁입찰)	466
제2026-1587호	종합건설사업자 행정처분(영업정지) 공시송달 공고	473
제2026-1594호	차량운행제한 위반 과태료 부과지 공시송달 공고	474
제2026-1596호	차량운행제한위반 과태료 독촉 및 부과지 공시송달 공고	475
제2026-1599호	미세먼지 계절관리제 운행제한 위반 과태료 부과지 공시송달 공고	477
제2026-1606호	공영주차장 미납요금 독촉고지서 공시송달 공고	498
제2026-1609호	「건설기술 진흥법」 위반(건설기술인 교육·훈련 미이수) 과태료 처분 사전통지 공시송달 공고	502
제2026-1611호	철도안전법 위반 과태료 처분 사전통지서 공시송달 공고	510
제2026-1612호	철도안전법 위반 과태료 수시분 부과 공시송달 공고	515
제2026-1613호	철도안전법 위반 과태료 독촉고지 공시송달 공고	519
제2026-1624호	수도요금 채납에 따른 재산압류예고 공시송달 공고	524
제2026-1625호	수도요금 채납에 따른 재산압류예고 공시송달 공고	525
제2026-1626호	종합건설사업자 처분 사전통지(청문) 공시송달 공고	526
제2026-1633호	도시계획시설(시장) 사업시행자 지정(추가) 및 실시계획(변경)인가 열람공고	527
제2026-1635호	차량운행제한위반 과태료 부과 및 독촉고지 공시송달 공고	531
제2026-1641호	종합건설사업자 행정처분(영업정지) 공시송달 공고	533
제2026-1642호	중도매업 허가취소 행정처분 사전통지 공시송달 공고	534
제2026-1644호	공유재산 변상금 독촉고지(1회차) 공시송달 공고	535
제2026-1646호	전용차로 위반 과태료 사전통지서 공시송달 공고	536
제2026-1647호	다단계[후원방문] 판매업 등록변경 신고사항 공고	549
제2026-1660호	도시관리계획(상봉생활권중심 지구단위계획구역 등 130개 구역) 결정 (변경)(안) 열람공고	550
제2026-1661호	도시관리계획(회현 지구단위계획구역 등 58개 구역) 결정(변경)(안) 열람공고	554
제2026-1662호	도시관리계획[국제교류복합지구(코엑스~잠실운동장 일대) 지구단위계획 및 현대자동차부지 특별계획구역 세부개발계획] 결정(변경)(안) 재열람공고	558

◆ 서울특별시공직자윤리위원회공고

제2026-5호	2026년 수시 재산변동사항 공고	560
----------	--------------------	-----

◆ 구 고 시

제2026-21호	신당제10 주택정비형 재개발사업 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시(중구)	570
제2026-126호	도시관리계획(도시계획시설 : 철도 및 광장) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시(서초구)	601

◆ 구 공 고

제2026-775호	도시관리계획[마장역세권 지구단위계획 결정(변경) 및 한전물류센터 특별계획구역 세부개발계획] 결정(안) 열람공고(성동구)	604
제2026-1011호	도시계획시설[증산문화공원(가칭)] 공원조성계획 결정(변경) 열람 공고 (은평구)	628
제2026-979호	목동13단지아파트 재건축정비사업 관련 도시계획시설(소공원) 조성계획 (최초)(안) 열람공고(양천구)	640
제2026-887호	공영주차장 주차요금 미납차량 공시송달 공고(강서구)	645
제2026-1119호	도시계획시설(관악산근린공원) 조성계획(변경)결정(안) 열람공고 (관악구)	657
제2026-1349호	도시관리계획(강남구 청담동 124-19번지 일대 역세권 활성화사업 지구단위 계획구역 지정 및 계획, 특별계획구역 세부개발계획) 결정(안) 열람공고 (강남구)	671
제2026-1361호	도시계획시설(종합의료시설) 사업 실시계획인가를 위한 열람공고 (강남구)	673

◆ 사업소고시

제2026-233호	하천점용허가 고시(미래한강본부)	674
제2026-234호	하천점용허가 고시(미래한강본부)	674
제2026-235호	하천점용허가 고시(미래한강본부)	675
제2026-236호	하천점용허가 고시(미래한강본부)	675
제2026-237호	하천점용허가 고시(미래한강본부)	676

◆ 사업소공고

제2026-231호	한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 위반 사전통지서 반송분 공시송달 공고(미래한강본부)	677
제2026-232호	한강공원 보전 및 이용에 관한 기본조례 위반 (수시분) 과태료 부과 공시송달 공고(미래한강본부)	692

◆ 기 타

제2026-158호	하천점용(변경) 허가 고시(한강유역환경청)	694
제2026-162호	하천점용허가 고시(한강유역환경청)	695
제2026-163호	하천점용(기간연장) 허가 고시(한강유역환경청)	696
제2026-159호	하천점용허가 고시(한강유역환경청)	697

구 고 시

◆ 중구고시 제2026-21호

신당제10 주택정비형 재개발사업 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2023-250호(2023.6.22.)로 신당제10 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 도시관리계획(용도지역) 결정(변경), 지구단위계획 결정 및 지형도면 고시된 서울특별시 중구 신당동 236-100번지 일대 신당제10 주택정비형재개발사업에 대해 「도시 및 주거환경정비법」 제14조, 같은법 시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획 변경(경미한 변경)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 28일

중 구 청 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)
기 정	신당제10구역 주택정비형재개발사업	서울특별시 중구 신당동 236-100번지 일대	63,893.4

※ 본 정비구역은 도시정비법 제17조(정비구역의 지정·고시의 효력 등) 및 제84조(준공인가 등에 따른 정비구역의 해제) 제1항에 따라 준공인가 고시가 있는 날(관리처분계획을 수립하는 경우 이전고시가 있는 때를 말함)의 다음날에 해당 지역은 지구단위계획으로 관리함.

2. 토지이용계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		63,893.4	100.0	
정비 기반 시설	소계	16,098.3	25.2	
	도로	9,989.9	15.6	
	공원	6,108.4	9.6	◦역사공원
기반 시설	주차장	4,580.0	-	◦지하2~4층: 공영주차장
확지	소계	47,795.1	74.8	

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
	획지1	42,193.4	66.0	◦공동주택 및 부대·복리시설
	획지2	5,304.4	8.3	◦공동주택 및 근린생활시설
	획지3	285.1	0.4	◦공동주택 및 근린생활시설
	획지4	12.2	0.1	◦대토

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음.

※ 주차장은 중구 예산계획(주차장 특별회계 등)으로 조성.

3. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	63,893.4	—	63,893.4	100.0
제2종일반주거(7층이하)지역	5,803.1	—	5,803.1	9.1
제2종일반주거지역	9,761.9	—	9,761.9	15.3
제3종일반주거지역	47,955.9	—	47,955.9	75.1
일반상업지역	372.5	—	372.5	0.5

4. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

5. 토지등소유자별 분담금 산출근거(변경) (추산액은 정비구역 지정도서 참조)

가. 추정 비례율 산출근거(변경)

구분	항목			금액(만원)		비고	
		기정	변경	기정	변경		
수입	소계		1,423세대	1,426세대	111,532,667	115,977,005	약1조1,160억
	분양주택	소유자(조합원)	767세대	767세대	63,121,025	63,457,210	약6,346억
		일반	340세대	398세대	32,915,431	37,228,897	약3,723억
	임대주택	정비계획 임대주택	172세대	194세대	5,432,518	6,200,351	약620억
		국민주택규모 임대주택	144세대	67세대	1,818,882	845,736	약85억
	기타시설	근린생활시설			8,616,258	8,616,258	약862억
	매출부가가치세				-371,447	-371,447	약-37억
지출	소 계			58,734,221	58,996,566	약5,900억	
	공 사 비			49,182,220	49,444,565	약4,944억	
	보 상 비			3,435,463	3,435,463	약344억	
	관 리 비			277,577	277,577	약28억	

구분	항목			금액(만원)		비고
		기정	변경	기정	변경	
	설 계 비			718,253	718,253	약72억
	감 리 비			1,009,436	1,009,436	약101억
	부대경비			3,470,267	3,470,267	약347억
	예 비 비			641,005	641,005	약64억
총전자산추정액				47,392,109	47,392,109	약4,739억
※ 추정비례율 : (기정) 111.41%[총수입(111,532,667만원) - 총지출(58,734,221만원) / 종전자산(47,392,109만원) (변경) 120.23%[총수입(115,977,005만원) - 총지출(58,996,566만원) / 종전자산(47,392,109만원)						

나. 공사비 및 분양가 변동표(변경)

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%(기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	635	670	705	740	776
분양가 (일반분양기준)	10%	3,630	151.73	146.60	141.47	136.34	131.21
	5%	3,465	141.11	135.98	130.85	125.72	120.59
	0%(기준)	3,300	130.49	125.36	120.23	115.10	109.97
	-5%	3,135	119.87	114.74	109.61	104.48	99.35
	-10%	2,970	109.25	104.12	98.99	93.86	88.73

6. 도시·군계획시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	3	A	12	국지 도로	430 (392)	신당동 300-5	신당동 228-22	일반 도로	-	건고768 (64.01.24.)	-
변경	중로	3	A	12	국지 도로	430 (392)	신당동 300-5	신당동 228-22	일반 도로	-	건고768 (64.01.24.)	-
기정	중로	2	A	15	국지 도로	200	무학동 77	신당동 247-9	일반 도로	-	서고250 (23.06.22)	-
기정	소로	1	A	10	국지 도로	140	신당동 241-136	신당동 242-4	일반 도로	-	서고250 (23.06.22)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	3	A	6	국지 도로	118	신당동 233-87	신당동 233-70	일반 도로	-	서고250 (23.06.22)	-

※ ()는 구역 내 연장임.

※ 중로3-A호선의 경우 조서 변경없이 선형 오류 정정

나. 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	역사 공원	신당동 236-238번지 일대	6,108.4	-	6,108.4	서고250 (23.06.22)	주차장 중복결정

다. 주차장 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	주차장	-	신당동 236-238번지 일대	4,580.0	-	4,580.0	서고250 (23.06.22)	• 공원 중복결정 • 규모 : 지하2층~4층 • 연면적 : 13,740㎡

※ 지하1층 ~ 지상2층: 전시·박물관 조성(비도시계획시설)하며, 서울시 운영

※ 주차장은 공원과 중복결정 하여 설치 계획하며, 주차장에 대한 관리청은 중구(시설관리공단) 운영

7. 공동이용시설 설치계획(변경)

- 기정

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		
			법 정		계획 면적(㎡)
			기 준	면 적(㎡)	
합 계		-	-	-	96,015
주민 공동시설	소 계	-	1,000세대 이상 = (500㎡ + 세대수 × 2.0㎡) × 1.25	4,182.5㎡ 이상	6,000
	다함께돌봄센터	획지	500세대 이상	65㎡ 이상	200
	경로당	획지	1,000~1,500세대 미만	375㎡ 이상	500

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		
			법 정		계획 면적(㎡)
			기 준	면 적(㎡)	
	어린이집	획지	1,000~1,500세대 미만	580㎡ 이상	700
	작은도서관	획지	1,000~1,500세대 미만	203㎡ 이상	300
	주민회의실	획지	-	-	200
	주민운동시설	획지	500세대 이상	-	2,500
	어린이놀이터	획지	1,000세대 이상 : 500+(세대수 X 0.7)	1,496.1㎡ 이상	1,600
근린 생활시설	근린생활시설	-	-	-	7,645
부대시설	소 계	-	-	-	82,370
	관리사무소	-	50세대 이상: 10+(세대수-50) x 0.05㎡	78.65㎡이상	200
	방재실,MDF실	-	-	-	200
	기계·전기실	-	-	-	1,600
	지하주차장	-	-	-	80,370

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1
주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

－ 변경

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		
			법 정		계획 면적(㎡)
			기 준	면 적(㎡)	
합 계		-	-	-	95,775
주민 공동시설	소 계	-	1,000세대 이상 = (500㎡ + 세대수 × 2.0㎡) × 1.25	4,190.0㎡ 이상	5,640
	다함께돌봄센터	획지	500세대 이상	66㎡ 이상	340
	경로당	획지	1,000~1,500세대 미만	580㎡ 이상	700
	어린이집	획지	1,000~1,500세대 미만	580㎡ 이상	600
	작은도서관	획지	1,000~1,500세대 미만	203㎡ 이상	300
	주민회의실	획지	-	-	200
	주민운동시설	획지	500세대 이상	-	2,000
	어린이놀이터	획지	1,000세대 이상 : 500+(세대수 X 0.7)	1,498.2㎡ 이상	1,500
근린 생활시설	근린생활시설	-	-	-	7,645

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)		
			법 정		계획 면적(㎡)
			기 준	면 적(㎡)	
부대시설	소 계	-	-	-	82,490
	관리사무소	-	50세대 이상: 10+(세대수-50) x 0.05㎡	78.80㎡이상	320
	방재실, MDF실	-	-	-	200
	기계·전기실	-	-	-	1,600
	지하주차장	-	-	-	80,370

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1

주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량 계획 : 변경없음

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
기정	신당제10 주택정비형 재개발구역	63,893.4	획지1	42,193.4	신당동236-100번지 일대	687	-	-	687	-
			획지2	5,304.4	신당동247-64번지 일대					
			획지3	285.1	신당동241-15번지 일대					
			획지4	12.2	신당동241-97번지	-	-	-	-	-

※ 획지4는 대토

9. 건축물에 관한 계획(변경)

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

- 기정

구역구분		가구 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (% 이하)	용적률(%이하)		높이(m) (최고층수)
명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법정 상한	
신당제10 주택정비형 재개발구역	63,893.4	획지1	42,193.4	신당동 236-100 번지 일대	공동주택 및 부대·복리시설	50	249.9	299.5	175m이하 (35층)
		획지2	5,304.4	신당동 247-64 번지 일대	공동주택 및 근린생활시설	50	249.9	299.8	175m이하 (35층)
		획지3	285.1	신당동 241-15 번지 일대	공동주택 및 근린생활시설	50	249.9	-	-
		획지4	12.2	신당동 241-97 번지 일대	관련법규에 의함	60	대토		
주택의 규모 및 규모별 건설비율		총세대 수 : 1,423세대(분양 1,107세대, 임대 316세대) ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수 : 284세대(분양 140세대, 임대 144세대)							
		건립규모		기준			세대수 (세대)		
		합계		-			1,423(100.0%)		
		60㎡이하		총 건립세대수의 80%이상			785(55.2%)		
		60㎡~85㎡이하					468(32.9%)		
		85㎡초과		총 건립세대수의 20%미만			170(11.9%)		
		정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외) 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.1% (기준 : 15.0%)							
		건립규모		기준			세대수 (세대)		
		합계		-			172(100.0%)		
		40㎡이하		전체 임대주택 세대수의 30% 이상			52(30.2%)		
40㎡~50㎡이하		-			57(33.2%)				
50㎡~60㎡이하		-			63(36.6%)				
심의완화사항		허용용적률 인센티브 : 12.3% (녹색건축물, 신재생에너지 공급률) 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) 법정상한용적률 300% 이하							
건축물의 건축선에 관한 계획		건축한계선 지정 다산로33길, 35길 변 : 3m 대상지 동, 북, 서측 : 2m 퇴계로변 : 6m 다산로33가길 변(동측) : 1m							

- 변경

구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (% 이하)	용적률(%이하)		높이(m) (최고층수)
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법정 상한	
신당제10 주택정비형 재개발구역	63,893.4	획지1	42,193.4	신당동 236-100 번지 일대	공동주택 및 부대·복리시설	50	276.37	299.45	175m이하 (35층)
		획지2	5,304.4	신당동 247-64 번지 일대	공동주택 및 근린생활시설	50	276.37	299.81	175m이하 (35층)
		획지3	285.1	신당동 241-15 번지 일대	공동주택 및 근린생활시설	50	276.37	-	-
		획지4	12.2	신당동 241-97 번지 일대	관련법규에 의함	60	대토부지		
주택의 규모 및 규모별 건설비용		총세대수 : 1,426세대(분양 1,165세대, 임대 261세대) ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수 : 133세대(분양 66세대, 임대 67세대)							
		건립규모		기준		세대수(세대)			
		합계		-		1,426(100.0%)			
		60㎡이하		총 건립세대수의 80%이상		803(56.3%)			
		60㎡~85㎡이하				453(31.8%)			
		85㎡초과		총 건립세대수의 20%미만		170(11.9%)			
		정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외) 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.0% (기준 : 15.0%)							
		건립규모		기준		세대수(세대)			
		합계		-		194(100.0%)			
		40㎡이하		전체 임대주택 세대수의 30% 이상		59(30.4%)			
40㎡~50㎡이하		-		58(29.9%)					
50㎡~60㎡이하		-		77(39.7%)					
심의완화사항		허용용적률 인센티브 : 18.5% (공공보행도로 10%p, 돌봄시설 1%p, 친환경건축물 7.5%p) 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화 (도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300% 이하							
건축물의 건축선에 관한 계획		건축한계선 지정 - 다산로33길, 35길 변 : 3m, - 대상지 동, 북, 서측 : 2m - 퇴계로변, 획지2북측 일부 구역경계 변 : 6m - 다산로33가길 변(동측) : 1m							

나. 용적률 계획

- 기정

구 분	산정내용							
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1,2,3,4	신설 정비기반시설				신설 정비 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국공유지
			소계	토지 (도로, 공원)	건축물 대지지분 (공공임대산업시 설)	건축물 환산 부지면적		
	63,893.4㎡	47,795.1㎡	20,141.6㎡	16,098.3㎡	453.4㎡	3,590.0㎡	6,286.6㎡	4,744.5㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 20,141.6㎡ - 6,286.6㎡ - 4,744.5㎡ = 9,110.5㎡							
건축물 환산 부지면적	건축물 환산부지 면적 = 표준건축비(천원/㎡) × 공공시설 연면적(㎡) / 부지가액(천원/㎡) ◦ 전시·박물관 = 전시·박물관 설치비용 x 건물연면적/공시지가 x 가중치 = 4,161,818.2 x 6,250 / 4,051,745.9 x 2 = 3,209.9㎡ ◦ 공공임대산업시설 = 공공임대산업시설 설치비용 x 건물연면적/공시지가 x 가중치 = 1,936,363.6 x 2,200 / 5,603,988.8 x 2 = 380.1㎡							
기준 용적률	기준용적률 : 194.7%							
허용 용적률	허용용적률 : 207.0% = 기준용적률 + 인센티브 = 194.7% + 12.3%(녹색건축물, 신재생에너지 공급률) = 207.0%							
정비계획 용적률	상한용적률: 249.89% = 허용용적률 × {1+1.3x가중치xα 토지+0.7α 건축물} = 207.0% x (1 + 1.3 × 1.0175 x 0.1166 + 0.7 × 0.0759) = 249.89%				※ α토지 = 공공시설 등 부지(토지)/공공시설등 부지(토지)로 제공 한 후의 대지면적 = 5,520.6㎡ / 47,329.7㎡ = 0.1166 α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)/ 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 3,590.0㎡ / 47,329.7㎡ = 0.0759 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 210.6% / 207.0% = 1.0175 ※공공시설 용적률 =190%×5,803㎡+200%×9,749㎡+47,955×230%+ 800%×372.5㎡/16,098.3㎡			
법적 상한 용적률	법적상한용적률: 299.49% = 정비계획용적률 249.89% + 초과용적률 49.60%							

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2022.10. 서울특별시(도시계획국))

※ 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인_서울특별시(기술심사담당관)

※ 공동주택용지의 용적률은 국·공유지 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

- 변경

구 분		산정내용						
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지1,2,3,4	신설 정비기반시설				신설 정비 기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기존기반시설 국공유지
			소계	토지 (도로, 공원)	건축물 대지지분 (공공임대산업시 설)	건축물 환산 부지면적		
	63,893.4㎡	47,795.1㎡	20,141.6㎡	16,098.3㎡	453.4㎡	3,590.0㎡	6,286.6㎡	4,744.5㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	◦ 신설 정비기반시설 면적 - 신정 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지 = 20,141.6㎡ - 6,286.6㎡ - 4,744.5㎡ = 9,110.5㎡							
건축물 환산 부지면적	건축물 환산부지 면적 = 표준건축비(천원/㎡) × 공공시설 연면적(㎡) / 부지가액(천원/㎡) ◦ 전시·박물관 = 전시·박물관 설치비용 x 건물연면적/공시지가 x 가중치 = 4,161,818.2 x 6,250 / 4,051,745.9 x 2 = 3,209.9㎡ ◦ 공공임대산업시설 = 공공임대산업시설 설치비용 x 건물연면적/공시지가 x 가중치 = 1,936,363.6 x 2,200 / 5,603,988.8 x 2 = 380.1㎡							
기준 용적률	기준용적률 : 194.64% + 20% = 214.64% ※ 기준용적률 소형주택 건립 20%완화 적용							
허용 용적률	허용용적률 : 233.14% = 기준용적률 + 인센티브 = 214.64% + 18.5% = 233.14%							
	기준	적용						비고
	공공보행통로	주변가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성 (지역권 등 설정)						10%
	돌봄시설	지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및						1%
	친환경건축물	에너지효율등급 및 ZEB인증, 녹색건축 인증						7.5%
	② 인센티브 적용 계						18.5%	
정비계획 용적률	상한용적률: 276.37% = 허용용적률 × {1+1.3가중치×α토지+0.7α건축물} = 233.14% + 213.14% × (1.3 × 0.9881 x 0.1166 + 0.7 × 0.0758) = 276.37% ※ 상한인센티브 산정시 적용하는 허용용적률은 기준용적률완화를 적용하지 않았을 때의 값으로 함				※ α토지 = 공공시설 등 부지(토지)/공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 5,520.6㎡ / 47,341.7㎡ = 0.1166 α건축물 = 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)/ 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 3,590.0㎡ / 47,341.7㎡ = 0.0758 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 210.6% / 213.14% = 0.9881 ※공공시설 용적률 =190%×5,803.1㎡+200%×9,749.8㎡+230%×172.9㎡ +800%×372.5㎡/16,098.3㎡ = 210.6%			
법적 상한 용적률	법적상한용적률: 299.49% = 정비계획용적률 276.37% + 초과용적률 23.12%							

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2022.10. 서울특별시(도시계획국)

※ 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인_서울특별시(기술심사담당관)

※ 공동주택용지의 용적률은 국·공유지 무상양여 결과에 따라 변경될 수 있음

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제79조(관리처분계획에 따른 처분 등)제5항에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

1) 임대주택 건설 계획

계획기준		- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정시, 초과 용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
기정	산출근거	- 전체 세대 수 : 1,139세대 = 1,423세대 - 284세대(법정상한증가분 제외) - 재개발임대주택 건설계획 : 172세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(초과용적률 증가분 제외)의 15%이상 1,139세대 x 15% = 170.85세대 ∴ 172세대 계획 > 170.85세대 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 계획 - 172세대의 30% 이상 172 x 30% = 51.60세대 - 1,139세대의 5% 이상 1,097 x 5% = 56.95세대 ∴ 52세대 계획 > 51.60세대 또는 56.95세대		
	건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
	합계	172	15.1	100.0
	전용 39㎡	52	4.6	30.2
	전용 49㎡	57	5.0	33.2
	전용 59㎡	63	5.5	36.6

변경	산출 근거	• 전체 세대 수 : 1,293세대 = 1,426세대 - 133세대(법적상한증가분 제외) • 재개발임대주택 건설계획 : 194세대 – 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(초과용적률 증가분 제외)의 15%이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 계획 – 194세대의 30% 이상 • 194 x 30% = 58.2세대 – 1,293세대의 5% 이상 • 1,293 x 5% = 64.6세대 ∴ 59세대 계획 > 58.2세대 또는 64.6세대		
	건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
	합계	194	15.0	100.0
	전용 39㎡	59	4.6	30.4
	전용 49㎡	58	4.5	29.9
	전용 59㎡	77	5.9	39.7

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

－ 기 정

계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도					
법적상한용적률(건축계획)		• 획지1 : 299.45% / 획지2 : 299.81% (건축심의에서 최종 결정)					
상한용적률		249.89%					
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	획지1	• 299.45% - 249.89% = 49.56%				
		획지2	• 299.81% - 249.89% = 49.92%				
	증가된 용적률의 50%	획지1	• 49.56% x 50% = 24.78% • 42,193.4㎡ x 24.78% = 10,455.52㎡				
		획지2	• 49.92% x 50% = 24.96% • 5,304.4㎡ x 24.92% = 1,323.98㎡				
	의무 연면적	• 획지1 : 10,455.52㎡ 이상 / 획지2 : 1,323.98㎡					
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		구분	전용면적	공급면적	세대수	연면적	
		획지1	59.0㎡	79.19㎡	85	6,731.15㎡	10,488.8㎡
			72.0㎡	96.35㎡	39	3,757.65㎡	
		획지2	49.0㎡	69.49㎡	20	1,389.8㎡	
		합계	144			11,878.6㎡	

- 변경

계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법정상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도					
법정상한용적률(건축계획)		• 획지1 : 299.45% / 획지2 : 299.81% (건축심의에서 최종 결정)					
상한용적률		276.37%					
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	획지1	• $299.45\% - 276.37\% = 23.08\%$				
		획지2	• $299.81\% - 276.37\% = 23.44\%$				
	증가된 용적률의 50%	획지1	• $23.08\% \times 50\% = 11.54\%$ • $42,193.4\text{m}^2 \times 11.54\% = 4,868.7\text{m}^2$				
		획지2	• $23.44\% \times 50\% = 11.72\%$ • $5,304.4\text{m}^2 \times 11.72\% = 621.6\text{m}^2$				
	의무 연면적	• 획지1 : 4,868.7㎡ 이상 / 획지2 : 621.6㎡					
	국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	구분	전용면적	공급면적	세대수	연면적	
획지1		59.0㎡	79.19㎡	40	3,167.60㎡	4,901.90㎡	
		72.0㎡	96.35㎡	18	1,734.30㎡		
획지2		49.0㎡	69.49㎡	9	625.41㎡		
합계		67		5,527.31㎡			

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려, 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획

나. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
1	비오름	비오름보전등급 향상	○	비오름유형평가도 4~5등급, 개별비오름평가도 평가제외등급	획지 내 녹지계획과 연계, 도시 생태기능 복원 및 강화 유도
2	생태 네트워크	녹지표가지표 1 녹지·수생태연결성 확보	○	북측으로 동대문역사문화공원, 남측으로 광희문이 녹지축을 형성하고 있음	대상지 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보 녹지표가지표 1 목표
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	도심지(대지)로 해당사항 없음	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	해당 사항 없음	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	토지이용 현황 및 용도지역 조사	도로, 공원, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립
6	토양	토양오염 최소화	-	토양오염 발생하지 않음	-
7	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	표고 23.1~40.0m, 경사도 3.0° 미만의 평탄지형	평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생
8	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	지목상 대지, 도로 등으로 대상지 내 생태면적률을 30% 이상 확보할 계획임	생태면적률 30% 목표, 획지 내 조경녹지 확보 계획
9	수질	수질오염 방지	○	주변 하천(중랑천 등) 수질현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	공사 중 수질저감 계획 수립 우수, 하수 처리방안 계획
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선
11	열	열환경 영향 최소화	○	불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 주변대비 온도가 높은 편	향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재
13	악취	악취공해 해결	-	해당 사항 없음	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	○	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획 반영사항
17	소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	공사중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성
18	경관	주변경관과의 조화	○	북측 퇴계로과 서측 다산로와 인접하여 있음 대부분 인공적 경관이 주를 이룸	최고높이 120m이하로 계획 인근 주거지와 조화로운 스카이라인 형성을 유도 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로환경을 조성
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	북측으로 동대문역사문화공원, 서측으로 광희문이 위치하고 있음	동대문역사문화공원, 광희문의 자연환경 및 생태공원을 연계하여 쾌적한 휴식공간 조성
20	일조	일조 침해 최소화	○	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	최고높이 120m이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 승인한도 준수
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	협소한 정터길, 보행연결성이 낮은 독서당로의 보행공간 개선 필요	인근 공원과 연계한 보행네트워크 구축 주요가로 연계형 단지 조성

11. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)

구분	시행방법	정비사업시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상세대수		
				기존	계획	증
변경	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 3년 이내	신당제10주택정비형 재개발사업조합	899	1,426	527

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

정비구역 주변현황	계획 내용	비고
한양중학교	- 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 - 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 - 교육시설 이용 시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 도시 및 주거환경정비법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음. ※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 따라 정비구역으로부터 200m이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	거리 200m 이내
한양공업고등학교		
성동글로벌경영고등학교		

13. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 변경없음

구 분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용
안전 및 범죄예방에 관한 계획	- 대상지 및 주변지역에 방범이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방범 등 CCTV 등 설치 - CCTV 및 방범등의 설치위치는 주민요청 및 현장조사를 반영하여 선정

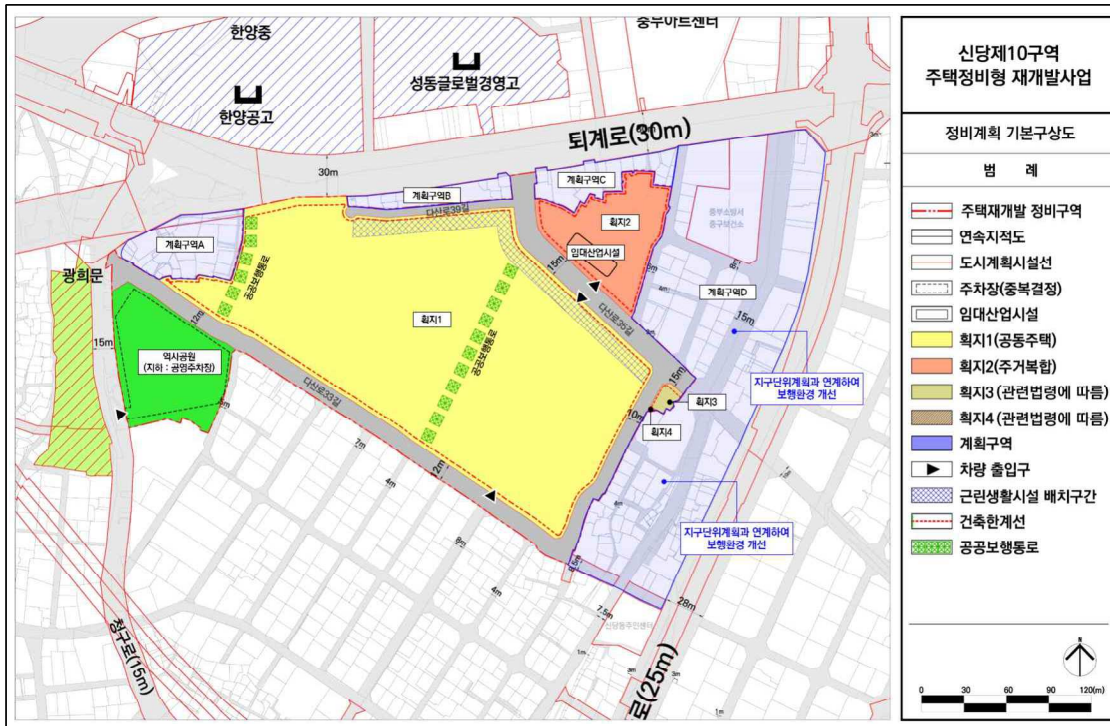
14. 신속통합기획 가이드라인(변경)

■ 정비계획 가이드라인(변경)

구 분	가 이 드 라 인	
	기정	변경
정비 구역계	권리산정 기준일 지정 요청(중구 도심재생과-8979호(2021.04.29.))된 구역계를 준용하며, 경계부 도로의 일괄적 정비를 위하여 일부 국·공유지를 포함 ※ 최종 구역계는 정비계획 입안과정에서 토지소유자 의견을 반영하여 조정가능	
용도지역	제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	
순부담률	10% 내외(도로, 공원 등 필수기반시설 확보)	
층수/높이	최고층수 35층 이하	
용적률	기준 용적률 195% 내외 / 허용용적률 207% 내외 / 상한용적률 240% 내외 법적상한 용적률 300% 이하(증가 용적률의 1/2은 공공주택으로 건설)	기준 용적률 195% 내외 / 허용용적률 207% 내외 / 상한용적률 240% 내외 ※ 2030기본계획 반영하여 완화 가능 법적상한 용적률 300% 이하(증가 용적률의 1/2은 공공주택으로 건설)
기반시설	(역사공원) 광희문 성곽 및 도심 녹지축과 연계되도록 공원 조성(서울시 녹지생태도심 재창조 전략(2022.04.)), 공원 내 시설로 역사·문화시설의 설치를 검토하되 지상부 건축물 설치 최소화 (공영주차장) 대상지 주변 저층주거지의 주차수요를 고려하여 공원부지 지하에 공영주차장 중복결정하여 설치 ※ 관계부서 협의를 거쳐 주차장특별회계 활용 가능여부 검토 (임대산업시설) 대상지 내 의류산업 관련 사업업체 현황과 규모를 고려하여, 획지2 건축물 내 임대산업시설 조성 (도로)정비구역 남측 다산로33길은 정비사업을 통해 일괄정비하여, 양방통행이 가능한 보차분리 도로로 계획(폭원:12m)하되, 보도는 대지내 공지로 조성 다산로35길은 일괄정비하여, 양방통행이 가능한 보차분리 도로로 계획(폭원:15m)다산로33가길은 일괄정비하여, 양방통행이 가능한 보차분리 도로로 계획(폭원:10m)하되, 보도는 대지내 공지로 조성 다산로39길은 퇴계로 현재 선형을 유지, 신당동 248-45번지 필지까지 연결	
공공보행통로	기존 구역 남측 주거지와 퇴계로와의 연결 동선을 고려, 다산로33길과 연계하여 2개의 공공보행통로를 조성(폭원:8m이상)	
근린생활시설 배치구간	현행 근린생활시설의 규모를 고려하여, 퇴계로변, 다산로39길, 다산로35길 주변에 근린생활시설 배치구간 설정 근린생활시설 배치구간(권장)의 우선순위 ① 다산로35길 주변 : 기존상업가로 성격을 유지 ② 퇴계로 변 : 퇴계로 변 가로기능과 등대문역사문화공원역 3번 출구에서 진입되는 동선을 고려 ③ 다산로39길 : DDP와 신당동 떡볶이 골목을 연결, 보행친화적 가로환경 조성	
주민공동이용시설 배치구간	다산로33길 주변 및 공공보행통로 활성화를 위하여, 다산로33길과 공공보행통로에 면한 주동 하부에 주민공동이용시설 등 배치를 권장	

구 분	가 이 드 라 인	
	기정	변경
건축 한계선	다산로33길/35길 변 : 3m 이상, 대상지 동/북/서측 : 2m 이상, 퇴계로변 : 6m 이상, 다산로33가길 변 : 1m 이상	
차량 진출입 계획	(주택용지) : 다산로35길에 획지1, 획지2 진출입구 조성 (공원/공영주차장) : 지형의 형태와 공원 이용동선 고려, 청구로에 1개소 설치 ※ 향후 교통영향평가 시 차량진출입구를 포함한 교통처리계획을 검토하여 최종 결정	
정비구역 인접지역 관리방안	정비구역 인접지역은 계획구역으로 설정, 인접한 지구단위계획을 통해 관리하는 것을 원칙으로 함(계획구역의 범위는 정비계획 기본구상도에 따름) A구역 : 구역 서측 장충동 일대 지구단위계획 재정비 시, 지구단위계획구역에 포함하여 관리방안 마련 B, C, D구역 : 신당, 청구 역세권지구단위계획(수립중)구역에 포함하는 것을 검토하여 관리방안 마련 용도계획 : 인테리어, 목공, 의류산업, 떡볶이 골목 등 현황 용도를 바탕으로 권장 용도계획 수립 검토 동선계획 : 정비사업으로 다산로33길 및 다산로35길이 정비될 경우, 원활한 교통 및 보행흐름을 위하여, 다산로에서 진출입되는 부분 보행환경 개선 방안 마련	

[정비계획 기본구상도]



■ 건축계획 가이드라인

구 분	가 이 드 라 인
특별 건축구역	- 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 - 특별건축구역의 완화규정을 적용하되, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리를 산정하고, 남향세대 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하 되지 않도록 계획
경관 및 스카이라인	- 광희문 문화재 보호구역의 높이를 고려하여, 서측은 중저층으로 계획 - 인접한 저층주거지와 가까워질수록 낮아지는 형태의 스카이라인 계획
주거동 유형	(퇴계로 인접 주동) 퇴계로변에서의 시각통로 확보를 위해 퇴계로 및 다산로35길 인접지역은 고층 타원형으로 계획 (역세권 인접 주동) 신당역 역세권의 복합기능 도입을 위해 저층부는 포디움형태의 비주거시설을 계획 (다산로33길 인접 주동) 주동 배치를 통해 다산로33길 주변에 오픈스페이스 조성(예시도 참고)
대지 조성계획	- 구역경계부에 옹벽이 발생하지 않도록 대지조성계획을 수립 - 대지 내 단차가 발생하는 구간에는 조경처리 혹은 주민공동이용시설 등을 배치하여 단지 내 옹벽의 발생을 최소화
외부마당	- 다산로33길은 생활공유가로로 조성하고, 남측 저층주거지와의 커뮤니티 연계를 위해 저층부에 포켓 형태의 외부마당을 설치, 주민공동이용시설 배치 권장 ※ 다산로33길변 외부마당의 조성형태는 건축배치 예시도를 참고 - 대상지 내 지형 차이를 고려하여, 옹벽 설치 구간을 최소화하고 단차 발생 구간에는 조경, 선근, 지하주차장 등 계획
용도계획	- 다산로 35길변 저층부는 기존 상업가로의 기능 유지를 위해 상업시설 배치를 권장, 가로활성화를 도모 - 획지2는 저층부에 지역 내 의류산업관련 기능의 보호를 위한 임대산업시설 배치, 상층부는 소형주택 중심으로 배치하여 신당역 역세권에 1~2인 가구를 위한 주택 공급을 유도 - 획지2 건축물 내부 보행동선은 다산로39길의 선형이 단절되지 않도록 저층부 동선계획 수립
공원부지 건축계획	(역사공원) 한양도성, 광희문, 그리고 DDP와 같은 역사·문화자원이 풍부한 점을 고려, 대상지 서측으로 역사공원을 계획 (문화시설) 공원 내 문화시설은 한양도성 및 광희문과 조화를 이룰 수 있도록 저층으로 계획하고, 지하공간을 최대한 활용한 건축계획 수립
입면계획	다양한 저층부와 고층부 매스 계획을 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시

[건축배치 예시도]



II. 도시관리계획(용도지역) 결정 : 변경없음

1. 용도지역 결정조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	63,893.4	—	63,893.4	100.0
제2종일반주거(7층이하)지역	5,803.1	—	5,803.1	9.1
제2종일반주거지역	9,761.9	—	9,761.9	15.3
제3종일반주거지역	47,955.9	—	47,955.9	75.1
일반상업지역	372.5	—	372.5	0.5

III. 지구단위계획 결정사항 (변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역 명칭	위 치	면 적(㎡)
기 정	신당제10구역 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 중구 신당동 236~100번지 일대	63,893.4

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	63,893.4	-	63,893.4	100.0
제2종일반주거(7층이하)지역	5,803.1	-	5,803.1	9.1
제2종일반주거지역	9,761.9	-	9,761.9	15.3
제3종일반주거지역	47,955.9	-	47,955.9	75.1
일반상업지역	372.5	-	372.5	0.5

나. 용도지구 결정 조서 : 변경없음

다. 도시·군계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	3	A	12	국지 도로	430 (392)	신당동 300-5	신당동 228-22	일반 도로	-	건고768 (64.01.24.)	-
변경	중로	3	A	12	국지 도로	430 (392)	신당동 300-5	신당동 228-22	일반 도로	-	건고768 (64.01.24.)	-
기정	중로	2	A	15	국지 도로	200	무학동 77	신당동 247-9	일반 도로	-	서고250 (23.06.22)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	1	A	10	국지 도로	140	신당동 241-136	신당동 242-4	일반 도로	-	서고250 (23.06.22)	-
기정	소로	3	A	6	국지 도로	118	신당동 233-87	신당동 233-70	일반 도로	-	서고250 (23.06.22)	-

※ ()는 구역 내 연장임.

※ 중로3-A호선의 경우 조서 변경없이 선형 오류 정정

2) 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	공원	역사 공원	신당동 236-238번지 일대	6,108.4	-	6,108.4	서고250 (23.06.22)	- 주차장 중복결정(4,580㎡) - 규모 : 지하1층~지상2층 - 용도 : 전시·박물관 - 연면적 : 6,250.0㎡ - 건축물 환산면적 : 3,209.9㎡

3) 주차장 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	주차장	-	신당동 236-238번지 일대	4,580.0	-	4,580.0	서고250 (23.06.22)	- 공원 중복결정 (4,580㎡) - 규모 : 지하4층~지하2층 - 연면적 : 13,740.0㎡

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
소계		47,795.1	-	47,795.1	100.0	-
획지	획지1	42,193.4	-	42,193.4	88.2	공동주택 및 부대·복리시설
	획지2	5,304.4	-	5,304.4	11.1	공동주택 및 근린생활시설
	획지3	285.1	-	285.1	0.6	공동주택 및 근린생활시설
	획지4	12.2	-	12.2	0.1	대토

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		가구	용도
기 정	허용용도	획지1	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 - 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외)
		획지2	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 - 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외)
		획지3	「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택, - 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외)
		획지4	관련법규에 의함(대토)

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) (변경)

가) 건폐율 계획 : 변경없음

구분	지역	건폐율	비고
기정	획지1	50%이하	공동주택 및 부대·복리시설
	획지2	50%이하	공동주택 및 근린생활시설
	획지3	50%이하	공동주택 및 근린생활시설
	획지4	60%이하	대토

나) 용적률 계획(변경)

구분	지역	용적률			
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
				상한용적률	예정법적상한용적률
기정	획지1	194.6%이하	207.0%이하	249.9%이하	299.5%이하
	획지2			249.9%이하	299.8%이하
	획지3			249.9%이하	-
	획지4	200.0%이하	-	-	-
변경	획지1	214.64%이하	233.14%이하	276.37%이하	299.45%이하
	획지2			276.37%이하	299.81%이하
	획지3			276.37%이하	-
	획지4	200.0%이하	-	-	-

■ 기준용적률 상향에 대한 소형주택 계획인센티브 사항

구분			전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	용적률(%)	비고
신규	40이하	39A타입	39.99	52.76	46	2,426.96	5.08	최대 10%
		39B타입	39.99	55.59	37	2,056.83	4.30	
	40~50이하	49A타입	49.99	65.99	64	4,223.36	8.84	최대 15%
		49B타입	49.99	69.49	134	9,311.66	19.48	
	60이하	59타입	59.99	79.19	231	18,292.89	38.27	최대 10%
	계		-		512	36,311.70	20%적용 (75.97%)	최대 20%

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브			비고
기정	우수디자인	지능형 건축물	신재생에너지 공급률	총 : 13% (최대12.3%이내)
	-	12%	1%	
변경	공공보행통로	돌봄시설	친환경건축물	총 : 18.5%
	10%	1%	7.5%	

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모 주택건설	
기정	42.9%	49.6%	총 : 92.5%
변경	43.23%	23.12%	총 : 66.35%

다) 높이 계획 : 변경없음

구분	지역	높이 기준	비고
기정	획지1	175m이하 (35층)	공동주택 및 부대·복리시설
	획지2		공동주택 및 근린생활시설
	획지3	-	공동주택 및 근린생활시설
	획지4	-	대토

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경)

구분	적용 위치	계획내용
기정	다산로33길, 35길 변 : 3m	대지경계선으로부터 3m 후퇴
	대상지 동, 북, 서측 : 2m	대지경계선으로부터 2m 후퇴
	퇴계로변 : 6m	대지경계선으로부터 6m 후퇴
	다산로33가길(동측) : 1m	대지경계선으로부터 1m 후퇴
변경	다산로33길, 35길 변 : 3m	대지경계선으로부터 3m 후퇴
	대상지 동, 북, 서측 : 2m	대지경계선으로부터 2m 후퇴
	퇴계로변, 획지2북측 일부 구역경계 변 : 6m	대지경계선으로부터 6m 후퇴
	다산로33가길(동측) : 1m	대지경계선으로부터 1m 후퇴

라. 경관계획(배치·형태 포함) : 변경없음

1) 건축물 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	공동주택 아파트	• (퇴계로 인접 주동) 퇴계로변에서의 시각통로 확보를 위해 퇴계로 및 다산로35길 인접지역은 고층 타워형으로 계획 • (역세권 인접 주동) 신당역 역세권의 복합기능 도입을 위해 저층부는 포디움형태의 비주거시설을 계획 • (다산로33길 인접 주동) 주동 배치를 통해 다산로33길 주변에 오픈스페이스 조성(예시도 참고) • (역사공원 인접 주동) 역사공원과 인접한 공동주택 사업부지에 중·저층 주동 배치를 통해 문화재(광희문)와 어우러진 도시 스카이라인 형성 및 자원의 조망권 보전 퇴계로에서 역사공원 방면으로 열린 시야(통경축)를 확보할 수 있는 배치계획
외부마당	공동주택 아파트	• (다산로33길은 생활공유가로로 조성하고, 남측 저층주거지와외의 커뮤니티 연계를 위해 저층부에 포켓 형태의 외부마당을 설치, 주민공동이용시설 배치 권장 ※ 다산로33길변 외부마당의 조성 형태는 건축배치 예시도를 참고 • 퇴계로에서 대상지로 진입하는 주출입부 인근에 소규모 광장 및 녹지 조성 권장 • 대상지 내 지형 차이를 고려하여 옹벽설치구간을 최소화하고 단차 발생 구간에는 조경, 선근, 지하주차장 등 계획
	역사공원	• 오픈스페이스계획을 통해 광희문 문화재와 연계하여 역사공원 내 연속적인 산책로 조성
용도계획	공동주택 아파트	• 다산로35길변 저층부는 기존 상업가로의 기능 유지를 위해 상업시설 배치를 권장, 가로활성화를 도모 • 획지2는 저층부에 지역 내 의류산업관련 기능의 보호를 위한 임대산업시설 배치, 상층부는 소형주택 중심으로 배치하여 신당역 역세권에 1~2인 가구를 위한 주택 공급을 유도 • 획지2 건축물 내부 보행동선은 다산로39길의 선형이 단절되지 않도록 저층부 동선계획 수립

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
입면계획	공동주택 아파트	다양한 저층부와 고층부 매스 계획을 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시
	역사공원 내 박물관	가로변에 인접한 저층부는 투시형 입면계획을 통한 개방적 디자인으로 가로 활성화 도모

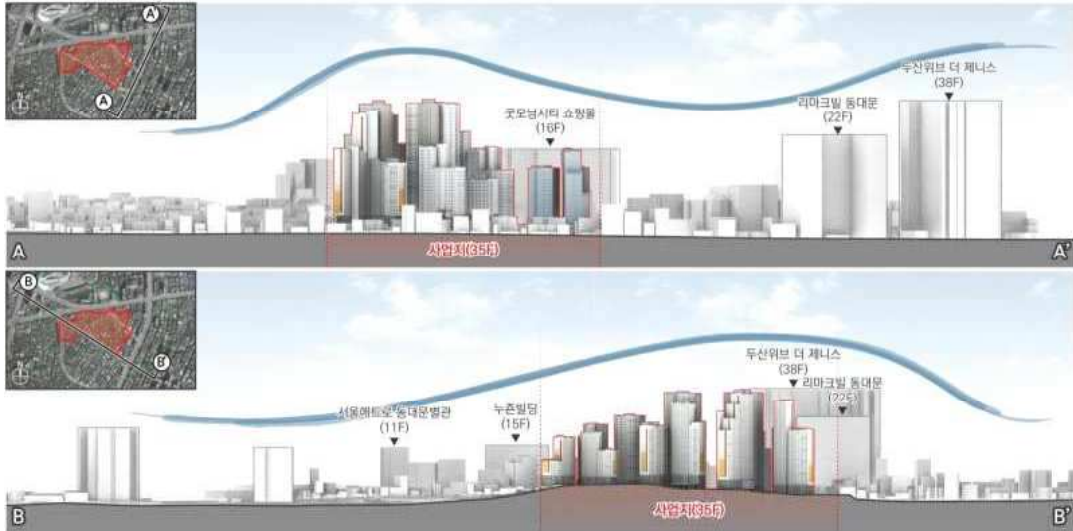
3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
경관	공동주택 아파트	광희문 문화재 보호구역의 높이를 고려하여, 서측은 중저층으로 계획
스카이라인	공동주택 아파트	인접한 저층주거지와 가까워질수록 낮아지는 형태의 스카이라인 계획
가로경관	청구로 및 다산로 33길	공공시각매체 및 바닥포장 계획을 통해 역사공원 및 문화재(광희문, 서울성곽 등)에 대한 접근성 향상 및 가로 경관 활성화

도시계획위원회 의견을 반영한 경관계획(안)

- 스카이라인

기존 도심지로 점차 낮아지는 배치계획 및 다양한 높낮이의 층수계획으로 리듬감있는 스카이라인 형성



-경관계획

〈상징가로축〉

- 기존시가지와 연계한 근린생활시설
저층배치로 시각적 위압감 완화
- 개방적이고 활력있는 생활가로 조성

〈통계축〉

- 퇴계로에서 역사공원 방향으로
열린시야 확보
- 단지 주 진입광장 및
커뮤니티광장에서 개방감 확보

〈진입광장 및 진입거점〉

- 퇴계로에서 대상지로 진입하는 메인
진출입부에 녹지 및 소규모광장 조성
- 주요진입거점에서 보여지는 입면 및
문주디자인 확보로 인지도 강화

〈시각초점부〉

- 을지로에서 보여지는 시각초점부
입면 및 형태확화
- 주요진입도로에서 보여지는
상징적이고 변화감있는 입면계획

〈역사공원〉

- 건축물 지붕부는 투시율 높은 재료를
사용하여 개방적인 디자인으로
가로 활성화 도모
- 오픈스페이스조성을 통한 광천문과
연계를 통한 연속적인 산책로 조성



마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공 보행통로	공동주택 획지 내	2개소 획지의 남측과 북측을 연결, 폭원 8m	추후 지역권 설정
보차 혼용통로	공동주택 획지2 내	1개소 북측 구역외 건축물 진출입구 보전, 폭원 6m	추후 지역권 설정

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

2) 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	적용지역	계획내용
보행동선	중로3-A호선~내부보행로	남~북방향의 보행동선 조성
	중로2-A호선~중로3-A호선	남~북방향의 보행동선 조성
차량 진출입구	중로3-A호선	공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정
	중로2-A호선	공동주택 차량 진출입구 1개소 위치 지정
		획지2, 업무시설 차량 진출입구 1개소 위치 지정

IV. 관련도면 : 붙임 참조

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

V. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람 편의를 위하여 중구 도심정비과(☎02-3396-5722)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

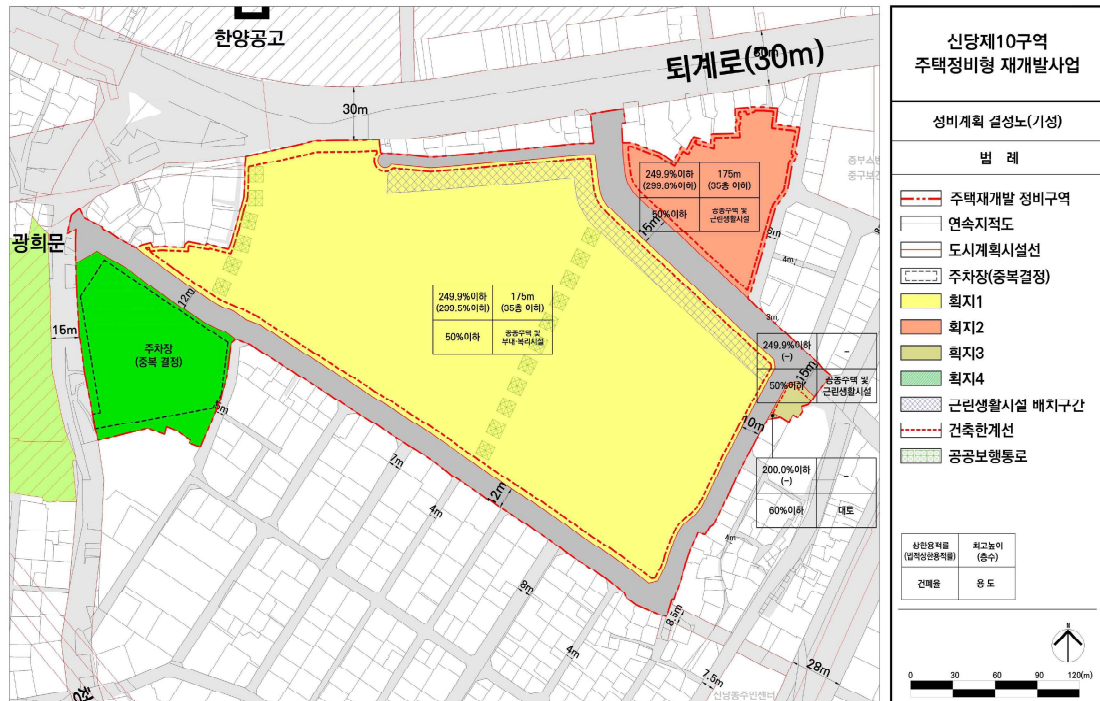
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://www.eum.go.kr/>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VII. 주택재개발 정비구역 지정 및 지형도면

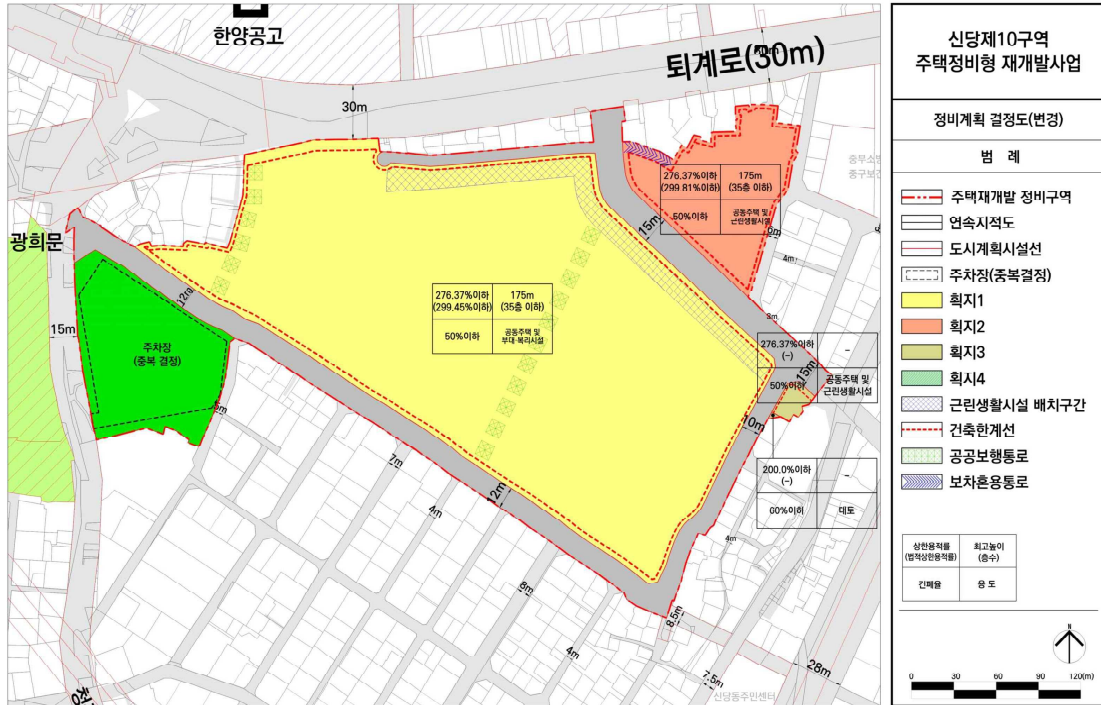
■ 정비구역 결정도



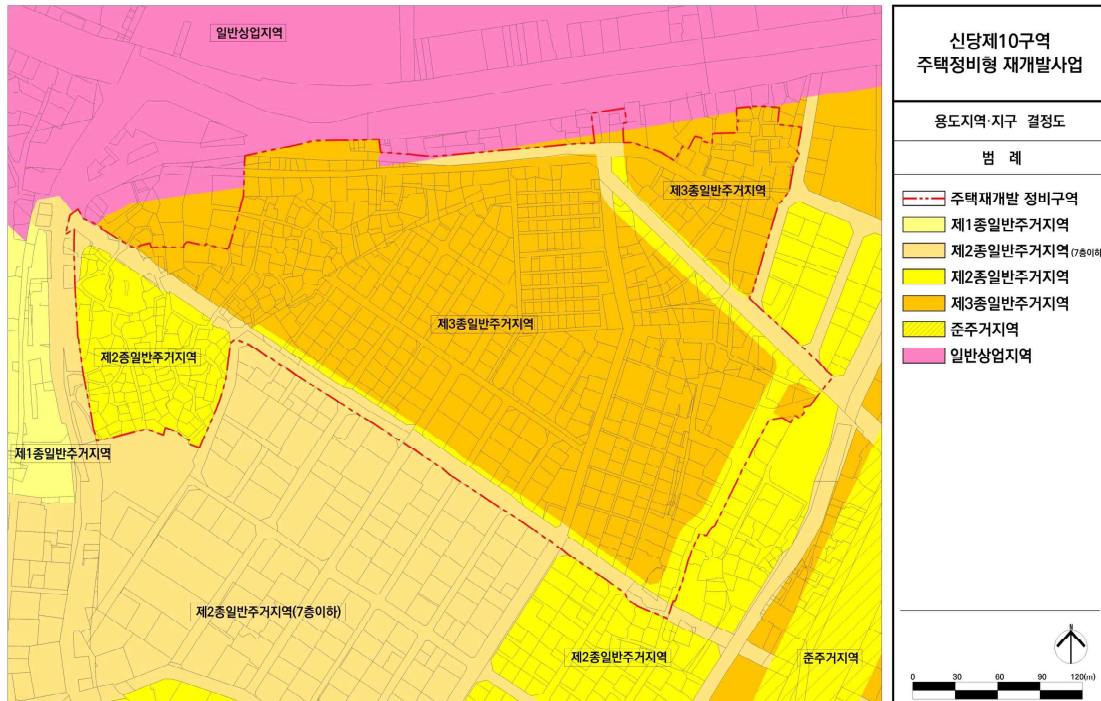
■ 정비계획 결정도(기정)



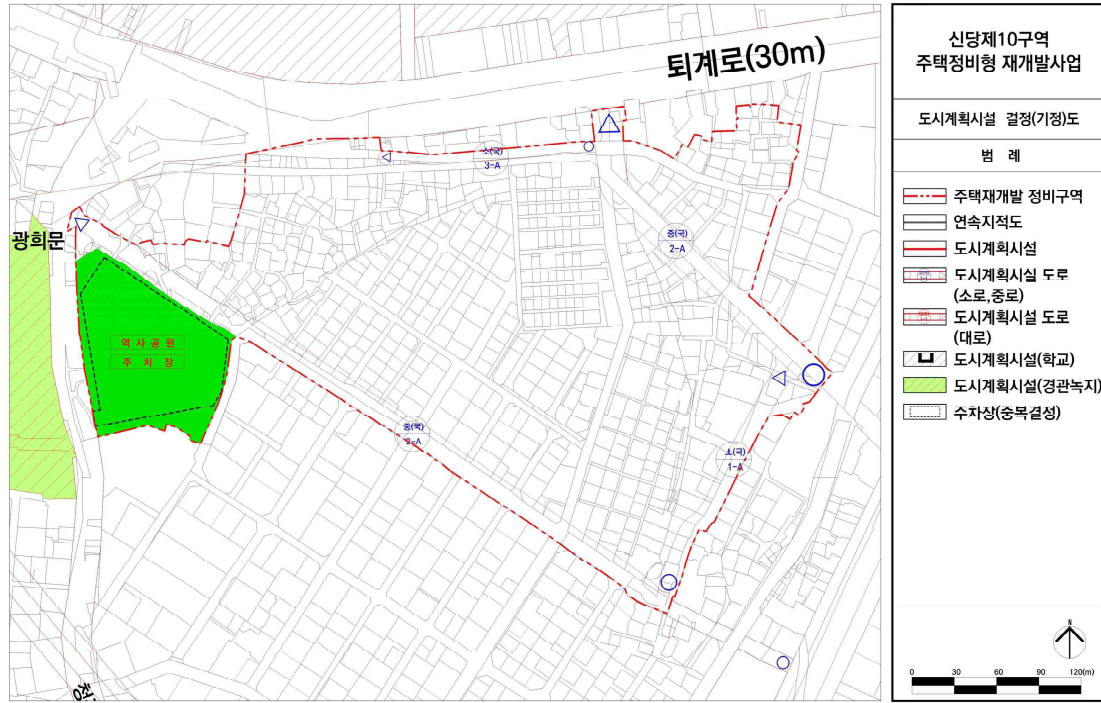
정비계획 결정도(변경)



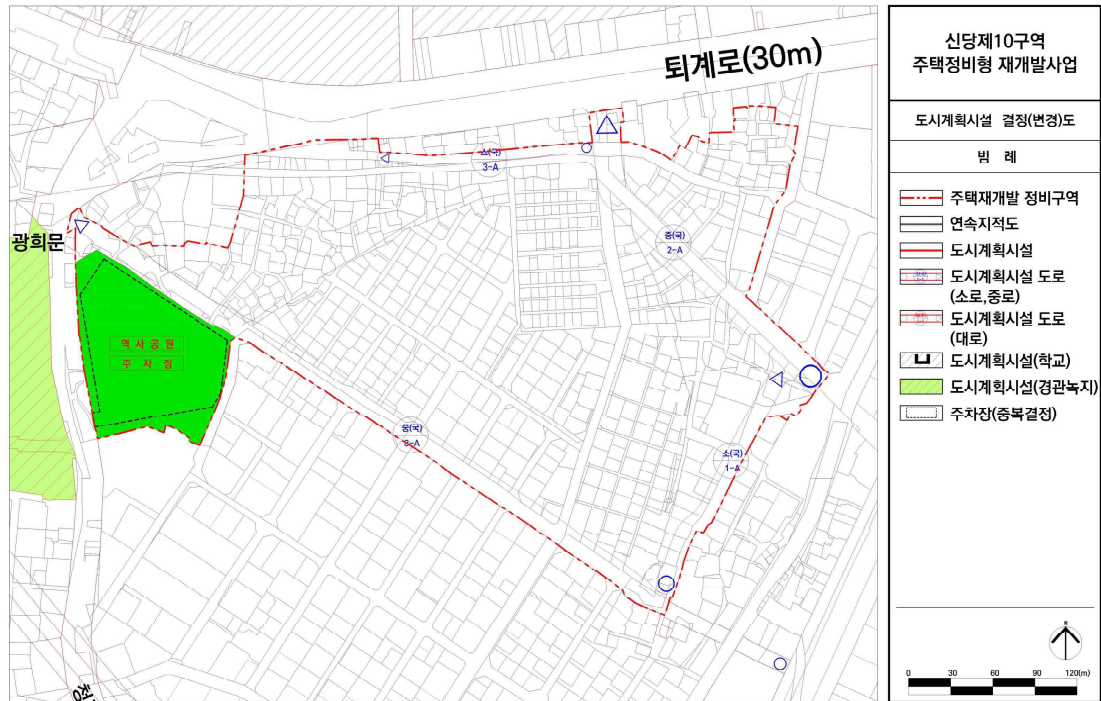
용도지역 결정도



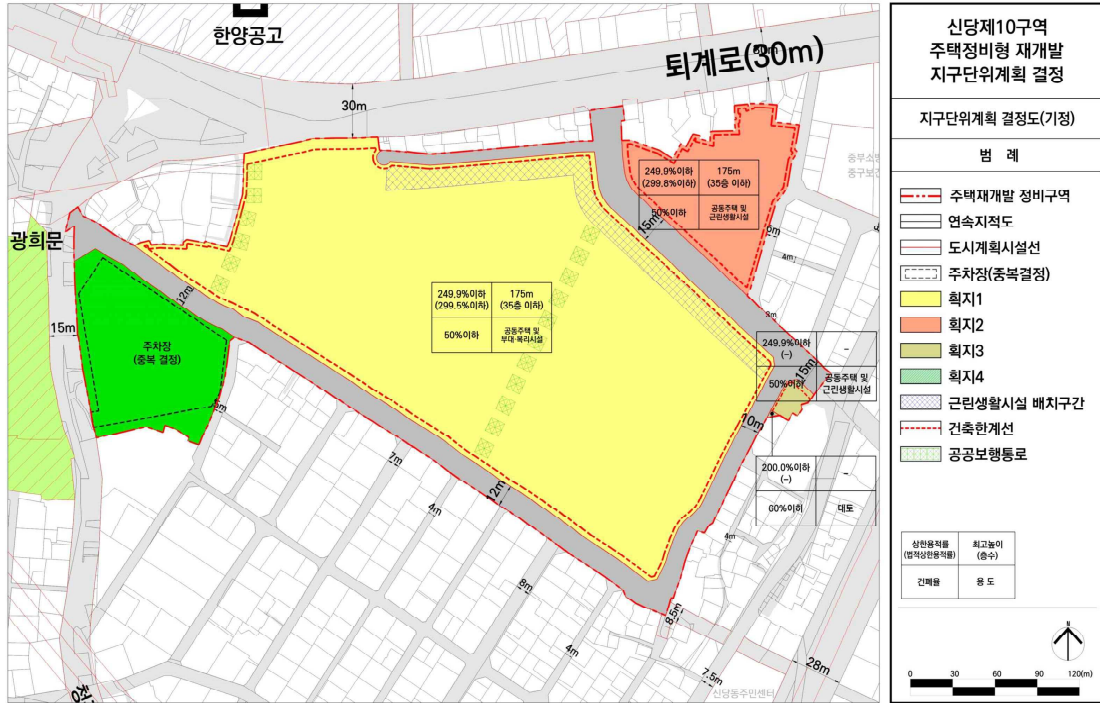
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(기정)



■ 지구단위계획 결정도(변경)

