

## 10. 신당사거리 공영주차장 부지 역세권개발 추진

관리번호	1-10	임기구분	임기후	사업주체	구또는 민간	신규여부	신규
사업기간	장기	지역범위	중구전체	사업예산	비예산		
작성자	도심재정비전략추진단장: 안병석 ☎8247 도시공간기획반장: 도경미 ☎5571 담당: 이정원 ☎5572						

생활SOC 복합화사업으로 추진중인 신당사거리 공영주차장 부지에 대해 신당·청구 역세권 일대 지구단위계획(수립중) 내 역세권 입지를 활용한 고밀복합 개발사업 추진으로 기부채납 통한 공공시설 건립 추진하고자 함

### □ 일반현황

- 위치 및 면적 : 신당동 110-1, 933.5 $m^2$  [지목 : 주차장]
  - 도시계획현황 : 일반상업지역(221 $m^2$ ), 제3종일반주거지역(712.5 $m^2$ ), 가로구역별최고 높이제한지역
  - 도시계획현황 : 공영주차장(45면), 생활문화센터(지하1/지상1, 490.92 $m^2$ )



### □ 정책개요 ※(2인) 생활SOC 복합화사업 추진 시

- 사업규모 : 지하5층/지상8층, 연면적 6,997 $m^2$ (용적률 380.2%, 건폐율 52.4%)
- 사업방식 : 區 재정사업
- 사업기간 : 2020년 ~ 2027년
- 사업비 : 25,075백만원(국비 4,050백만원, 시비 2,000백만원, 구비 19,025백만원)
- 도입용도 : 생활문화센터, 스포츠센터, 공공업무시설, 주차장(총 86면, 공영 58면) 등

### □ 추진경과

- (2020년) 생활SOC복합화사업 기본계획 및 타당성 용역, 중앙투자심사 완료(조건부)
  - 생활문화센터, 스포츠센터, 공공업무시설[시설관리공단], 주차장
- (2020년~2021년) 생활SOC 복합화사업 공모 선정(총 40.5억원)
  - 생활문화센터(4.5억), 국민체육센터(12억), 주거지 주차장(24억)
- (2022년) 서울시 공공건축 사업계획 사전검토 및 구 공공건축 심의 완료

추진상 문제점 및 대책방안

○ 구 재정부담 축소방안 마련 필요

- 기본계획 수립('20.04) 이후 공사비 상승 등 사업비 증가(10% 이상↑)

○ 역세권 장점을 살린 고밀복합개발 사업 추진방안 추가 검토 필요



대책방안	구 재정부담 경감을 위해 민간개발에 의한 공공시설 기부채납 추진
	(1안) 역세권 개발 우선 추진, 민간참여 저조 시 (2안) 現 생활SOC 복합화사업 추진

추진계획

○ 신당·청구 역세권일대 지구단위계획('23년 상반기 고시 예정) 연계 검토 붙임

- 신당사거리 공영주차장 부지 포함한 특별계획구역 신설 추진

- 민간 사업참여 여건 개선방안 검토(역세권 개발시 종상향 : 3종일반주거→준주거)

○ 민간투자유치를 위해 민간개발사 등에 관련사업 소개 및 사업참여의사 타진

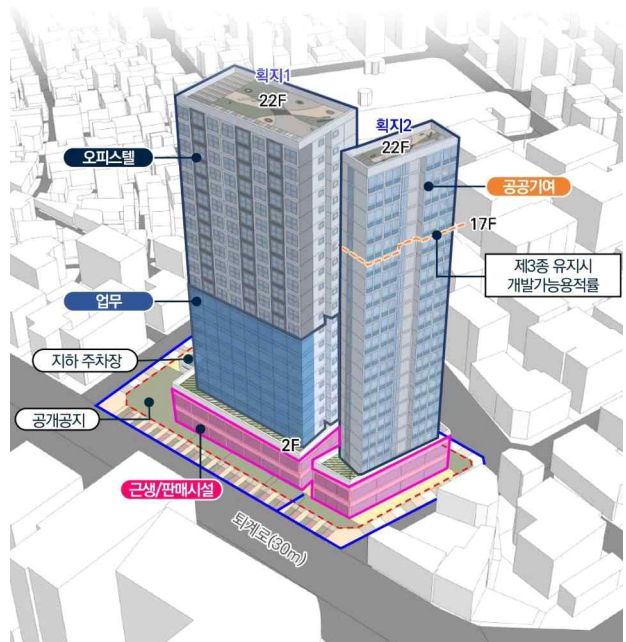
기대효과

○ 당초 구 재정사업(생활SOC 복합화사업)으로 추진 중이던 신당사거리 공영주차장 부지 복합화사업을 기부채납 통해 구 재정부담 없이 추진

공약달성 확인지표 ※(1안) 역세권개발 연계 시(민간개발)

단위사업(확인지표)	2022	2023	2024	2025	2026
사업 추진 단계	사업추진방식 검토	신당·청구 역세권 일대 지구단위계획 수립·고시	사업계획수립·사전심의·의제처리협의	사업계획승인 및 착공	공사

건축계획 예시도



획지1 주요내용

- ▶ 대지면적 : 3,031.3m<sup>2</sup>
- ▶ 건 폐 율 : 38.6%
- ▶ 용 적 률 : 497.1%(일반상업, 제3종→준주거)
- ▶ 건축규모 : 지상22층, 지하3층, 높이 90m
- ▶ 연 면 적 : 22,261.0m<sup>2</sup>  
(지상 15,040m<sup>2</sup>, 지하 7,221m<sup>2</sup>)
- ▶ 도입용도
  - 합 계 : 15,040.0m<sup>2</sup>
  - 업 무 : 5,080.0m<sup>2</sup>(33.7%)
  - 오피스텔 : 7,620.0m<sup>2</sup>(50.7%)
  - 판매근생 : 2,340.0m<sup>2</sup>(15.6%)
- ▶ 공공기여
  - 공개공지 15%이상 설치 및 가로지장물 대지 내 이전 설치(권장)
  - 용도지역 상향(제3종→준주거)면적 15% 이상 (7,615m<sup>2</sup>)을 획지2 공공임대주택 기부채납 및 부지 정형화

획지2 주요내용

- ▶ 대지면적 : 937.3m<sup>2</sup>
- ▶ 건 폐 율 : 34.7%
- ▶ 용 적 률 : 497.0%
- ▶ 건축규모 : 지상22층, 지하3층, 높이 90m
- ▶ 연 면 적 : 5,994.0m<sup>2</sup>  
(지상 4,650m<sup>2</sup>, 지하 1,344m<sup>2</sup>)
- ▶ 도입용도
  - 합 계 : 4,650.0m<sup>2</sup>
  - 오피스텔 : 4,000.0m<sup>2</sup>(90%)
  - 판매근생 : 650.0m<sup>2</sup>(10%)
- ▶ 공공기여
  - 7,615m<sup>2</sup> 이상 공공임대주택 기부 채납 해야하나, 연면적 1,621m<sup>2</sup> 부족하여 획지1·2 통합 지하 주차장으로 계획, 부족 면적 공영주차장으로 기부채납