

10. 신당사거리 공영주차장 부지 역세권 개발 추진

관리번호	1-10	사업구분	임기내/임기후	사업시기	단기/중기/장기	사업예산	비예산
사업주체	민간	신규여부	신규/계속	이행단계	완료/완료(지속)/ 추진중 /일부추진		
작성 자	도심재정비전략추진단장: 안병석 ☎8247 도시공간기획반장: 도경미 ☎5571 담당: 이동진 ☎5573						

민간주도 고밀복합 개발사업 여건 조성을 위해 관련 도시관리계획을 신설하여 노후 공영주차장 부지를 활용한 역세권 일대 개발사업 추진으로 신당·황학 생활권 내 주민필요시설 공급 및 퇴계로변 활성화에 기여

□ 정책개요

- 위치 및 면적 : 신당동 110-1번지 일대, 933.5㎡(지목:주차장)
- 도시계획현황 : 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 가로구역별최고높이제한구역
- 시설이용현황 : 공영주차장(45면), 생활문화센터(지하1/지상1, 490.92㎡)



□ 추진실적

- 신당·청구 역세권 일대 지구단위계획과 연계하여 **민간개발 사업여건 개선을 위한 도시관리계획 변경 추진**
 - 대상지를 포함한 블록단위 구역에 대해 **특별계획가능구역 신설**
 - ▶ 신당 청구 역세권 일대 지구단위계획 결정 고시('23.11.09.)
- 민간개발사업 주체 발굴 및 사업 추진 협의
 - 민간개발사업 시행자 면담 추진 및 사업계획안 검토(**총 7건**)
 - ▶ 특별계획가능구역 내 주택건설사업 또는 서울시 역세권활성화 사업 추진
- 주민 참여(소통) 실적

역세권 개발사업 가이드북 제작·배포	찾아가는 주민 아카데미	찾아가는 사업설명회 (전문가 대상)	찾아가는 주민설명회
300부	4회	2회	3회

- 2022. 8.~10. : 역세권 개발사업 가이드북 제작·배포(300부)
- 2022. 9.~11. : 찾아가는 주민 아카데미 개최(총4회)
- 2022.10.6. / 10.19. : 찾아가는 역세권 개발사업 전문가 설명회(1차/2차)
- 2022.10.13. : 장충동2가 112번지 일대 역세권 장기전세주택사업 주민설명회
- 2023. 1.18. : 신당동 403-20일원 가로주택정비사업구역 역세권 활성화사업 설명회
- 2023. 7.24. : 신당·청구역세권 일대 지구단위계획(안) 주민설명회

□ 공약달성 확인지표 및 실적

단위사업(확인지표)	구분	2022	2023	2024	2025	2026	이행률 (%)
사업추진 공정률	목표	사업방식변경검토 (20%)	지구단위계획 서울시 고시 (특별계획가능구역 신설) (30%)	사업계획 수립 (60%)	사업계획 승인 (70%)	착공 및 공사 (100%)	30%
	실적	사업방식변경검토 (20%)	지구단위계획 서울시 고시 (특별계획가능구역 신설) (30%)	-	-	-	

□ 향후계획

○ 구유지 포함 특별계획가능구역 신설로 통합개발 추진 (23.11.09. 지구단위계획 고시)

- 민자유치를 위한 민-관 협력체계 구축
 - ▶ 역세권 활성화사업 추진시 사전검토 및 서울시 행정협의 추진
- 기부채납(공공기여) 공공시설 설치규모 및 용도계획 수립

○ 민선8기 정책방향 전환에 따른 사업계획 변경 방침 수립

- 정부지원사업(구 재정부담 발생)에서 **민-관협력사업(비예산)으로 전환하여 공공시설 기부채납으로 공급**
 - ▶ (변경전) 생활SOC복합 용도는 생활문화센터, 스포츠센터, 공공업무시설, 공영주차장
 - ▶ (변경후) 구유지 포함 대규모 민간개발(역세권사업 등) 기부채납으로 공공시설 확대·신축

□ 홍보계획

○ 기부채납 공공기여시설에 대한 주민수요조사

- 수요조사를 통한 자연스러운 사업추진 홍보
- 자치행정과, 동주민센터와 연계한 시설이용 수요조사로 이용 활성화 제고

계 획 지 침	구 역 도
<p>▶ 용도지역 : 일반상업/제3종→준주거(세부개발계획 수립시)</p> <p>▶ 건 폐 율 : 저층부:50%이하/고층부(5층이상):40%이하</p> <p>▶ 용 적 률</p> <ul style="list-style-type: none"> · 일반상업 : 기준 600%/허용 800%/상한 법적2배이하 · 제3종→준주거 : 기준 250%/허용 350%/상한 400%이하 <p>▶ 높 이 : 90m 이하</p> <p>▶ 공공기여</p> <ul style="list-style-type: none"> · 순부담률 : 용도지역 상향 면적의 15% 이상 <ul style="list-style-type: none"> - 공영주차장 및 공공임대주택 우선 도입검토 <p>※ 국공유지 처리(무상양도, 매각), 기부채납 시설의 조성계획 및 도입용도는 세부개발계획 수립 시「기부채납공공시설 통합관리시스템 운영계획」에 따라 중구 및 서울시 관련부서와 사전협의 필요</p>	

구 분	내 용	조 감 도	
대지면적	3,966㎡		
	966㎡ (상업)		
	3,000㎡ (준주거)		
건축면적	1,145㎡		
건 폐 율	28.9%		
용적률(가중평균)	444.8%(459.6%)		
연면적	지상		17,640㎡
	지하		11,568㎡
	합계		29,208㎡
용도	주거		14,205㎡
		38type	100세대
	판매/근생	72type	72세대
		3,435㎡	19.5%
합계	17,640㎡	100.0%	
규 모	지상28층/지하4층		
높 이	90m		
주차대수	법정243대/계획304대(공영33대)		