

제2603호
2018. 10. 18.

발행인: 서울특별시 중구청장 서 양 호
 편집인: 공 보 실 장 신 선 애
 전화: 3396-4952
 (http://www.junggu.seoul.kr)

선	기관의장
람	

구 보

◎ 고 시

제2018-104호 : 신당동 171번지 일대 주택건설사업계획(변경) 승인 및 지형도면고시 2

※ 구보게재를 의뢰한 각 부서에 알려드립니다.
 구보의 게재내용은 중구청 홈페이지<<http://www.junggu.seoul.kr>(행정정보→구보/입법예고) 클릭>에 게재되고 있으니 참고하시기 바랍니다.
 ● 구보게재의뢰 TEL.(02)3396-4952 / FAX.(02)3396-9022/3
 ● 구보는 매주 수요일 발행이며, 발행일 3일 전까지 접수되어야 합니다.
 ※ 구보 게재일자가 문서 시행일이니, 참고하시기 바랍니다.
 ※ 구보는 공문서의 효력을 가지며, 구 공무원은 반드시 읽어야 합니다.

공												
람												



고 시

● 서울특별시중구 고시 제 2018-104호

신당동 171번지 일대
주택건설사업계획(변경)승인 및 지형도면 고시

서울특별시 중구청 고시 제2016-56호(2016.5.31), 제2017-72호(2017.8.31)에 의하여 주택건설사업 승인된 신당동 171번지 외 10필지상 주택건설사업 뉴스테이(기업형 임대주택)에 대하여 「주택법」 제15조, 같은법 시행령 제27조 및 제30조 규정에 의거 사업계획을 변경 승인하고 이에 대한 고시와 아울러 「주택법」 제 19조 규정에 의한 의제처리 사항 및 「토지이용규제기본법」 제8조의 규정에 의한 지형도면을 고시합니다.

2018년 10월 18일
서울특별시 중구청장

- 1. 사업명 : 신당뉴스테이(기업형 임대주택) 신축공사
- 2. 사업주체
 - 성명: (주)하나스테이 제1호 위탁관리 부동산투자회사 대표이사 신동철
 - 주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동, 하나금융그룹 강남사옥)
- 3. 사업위치 : 서울시 중구 신당동 171번지 외 10필지
- 4. 사업계획 변경내역
 - 부대시설 면적 변경으로 인한 연면적 변경(67,910.02㎡→68,689.84㎡)
 - 105동 PIT층 거실(경로당)설치로 인한 면적 및 층수 산입
 - 부대시설 위치 조정 등
- 5. 「주택법」 제19조제1항의 규정에 의하여 의제되는 사항
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조의 규정에 의한 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)의 결정
 - 가. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

1) 지구단위계획구역 결정 조서

구역명	위 치	면 적 (m ²)			비 고
		기 정	변 경	변 경 후	
중구 신당동 171번지일대 지구단위계획구역	신당동 171번지 일대	12,916.2	-	12,916.2	

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

1) 용도지역지구에 관한 결정 조서

(1) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		12,916.2	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	540.0	4.2	
	제3종일반주거지역	11,287.4	87.4	
일반상업지역		1,088.8	8.4	

(2) 용도지구 결정조서(변경없음)

구 분		면 적 (㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		1,720.2	100.0	
미관지구	일반미관지구	631.4	36.7	
	중심지미관지구	1,088.8	63.3	중복
방화지구		1,088.8	63.3	

2) 도시계획시설에 관한 결정 조서(해당없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경없음)

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

도면표시번호	위 치	면 적(㎡)	비 고
획지 ①	신당동 85-8번지	659.0	단독개발
	신당동 171번지	11,547.0	
	신당동 171-1번지	10.5	
	신당동 171-2번지	23.7	
	신당동 171-3번지	17.0	
	신당동 556번지	136.0	
	신당동 749-1번지	7.0	
	신당동 763번지	99.0	
	신당동 766번지	131.0	
	신당동 767번지	278.0	
	신당동 770-2번지	8.0	

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

(1) 건축물 용도 결정(변경) 조서

구 분	도면표시번호	전 층	비 고
불허용도	획지 ① A	<ul style="list-style-type: none"> 제2종근린생활시설 중 성인전용시설 (게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠 설치제공업소, 사행성게임장, 전화방, 성인용품점 등) 의료시설 중 정신병원 운동시설 중 옥외철타이 설치된 골프연습장 공장 창고시설 위험물저장 및 처리시설 자동차관련시설(주차장 제외) 동물 및 식물관련시설(화초 및 분재 등의 온실 제외) 	제3종 일반주거지역

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 「건축법」 제54조에 따라 건축물의 용도는 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용

구 분	도면표시번호	지 정 층	비 고
지정용도	획지 ① A	<ul style="list-style-type: none"> 업무시설(창업지원센터) ※ 창업지원센터외 용도 불가	

(2) 건축물의 밀도 결정(변경) 조서

① 건폐율 결정(변경) 조서

구 분	건 폐 율	비 고
획지 ①	51.3%	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 가중평균한 값을 적용

② 용적률 결정(변경) 조서

구 분	기준용적률	허용용적률	상한용적률
획지 ①	229.4%이하	259.9%이하	363.8%이하

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 가중평균한 값을 적용

③ 용적률 인센티브계획

- 허용용적률

구 분		인센티브(용적률)	비 고
우수디자인		5%	서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준 준용
지속가능형 건축구조	라멘 구조	10%	
	무량판 구조	7%	
	소계	10% 이내	
친환경 신재생에너지	친환경 최우수등급	3%	
	신재생에너지 (건축비의 2% 이상)	2%	
	소계	5% 이내	
합계		20% 이내	

- 상한용적률 : 서울시 도시계획조례시행규칙 제7조
(서울시 공동주택 건립 지구단위계획 수립지침)

$\text{허용용적률} + (\text{기준용적률} \times 1.3\alpha \times \text{가중치})$ <p>※ α = 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율</p>

- ④ 임대주택 건립에 따른 용적률 완화
 - 임대의무 기간에 따른 용적률 연계 적용
: 사업자가 임대주택의 임대의무기간을 선택할 수 있도록 하되, 아래와 같이 용적률을 차등 적용

임대의무기간	10년 이상	20년 이상
용적률	15%	20%

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제85조 및 「서울시 도시계획조례」 제55조에 의거 임대주택 건립에 따른 용적률 완화

(2) 건축물 높이 결정(변경) 조서

구 분	최고높이	비 고
획지 ①	70m	

라. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서 (변경없음)

1) 건축선에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획내용	비 고
건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 획지 ① 전구역 건축한계선 3m 	

2) 대지내 공지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획내용	비 고
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선에 의해 후퇴한 공간을 보행자 통행을 위한 전면공지로 조성 	

3) 건축물 형태 및 외관에 관한 결정(변경) 조서

구 분	계획내용	비 고
건축물 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 투시벽 및 투시형 서터 설치 • 1층 개구부의 높이는 인접건물과 조화를 이루도록 계획 • 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지 	
건축물 외관	재료/색채 <ul style="list-style-type: none"> • 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 이루도록 계획 	
	야간조명 <ul style="list-style-type: none"> • 폭 20m이상 도로변에 10층 이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 • 옥외 설치 미술 장식품의 야간조명 설치 권장 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 통합간판 설치 유도 • 옥외광고물 등 관리조례, 옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시 제한·완화고시 등 관련규정 준수 	

4) 차량출입 및 주차에 관한 결정(변경) 조서

(1) 차량출입불허구간

구 분	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	<ul style="list-style-type: none"> • 왕십리로의 원활한 교통소통과 보행활성화를 위하여 주차출입구간을 제외한 전 구간 차량출입 불허 	왕십리로

(2) 주차출입구간

구 분	계획내용	비 고
주차출입구간	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로변(왕십리로) : 1개소 간선도로변(난계로) : 1개소 	

(3) 주차계획

구 분	계획내용	비 고
주차장설치	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 및 중구 주차장 관련 법령 및 규정 준용 	
주차장 설치방식	<ul style="list-style-type: none"> 지상부의 쾌적한 보행환경 및 녹지공간 확보를 위해 응급차량 및 장애인 차량을 위한 주차공간 이외 주차장은 지하에 설치토록 권장 	

5) 경관 및 환경친화요소

구 분	계획내용
옥상녹화	<ul style="list-style-type: none"> 「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」 및 「서울특별시 건축물 옥상 녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼」 내용 준수
벽면녹화	<ul style="list-style-type: none"> 「서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화」기법에 의하여 설치토록 권장
담장의 처리	<ul style="list-style-type: none"> 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장
중수도/ 빗물이용시설	<ul style="list-style-type: none"> 중수도 및 빗물 이용시설의 설치 권장
녹색주차장	<ul style="list-style-type: none"> 「서울특별시 녹색주차장 활성화 계획」에 따라 녹색주차장 설치를 적극 검토 하되 녹색주차장 설치가 불가능한 지역은 투수성 주차장으로 조성
야간경관조명	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로에 면하는 건축물에 대해 설치 권장 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 설치 권장

6. 경미한 변경에 관한 계획 (변경없음)

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조 제4항 제8호 규정에 의한 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항
- 경미한 변경에 관한 결정

계획내용	비 고
대지의 분할·합병·교환에 관한 사항	
공개공지의 위치 및 조성방법 변경(신설, 폐지 포함)	
구역과 연접한 필지의 공동개발(지구단위계획에 따를 것을 전제함)	
지구단위계획구역 면적의 5%이내의 변경 및 지구단위계획 변경	

7. 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따른 지형도면 등 관계도면 : 붙임 참조
(변경없음)

※ 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며,
고시문 및 지형도면 등은 서울 도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

8. 기타 자세한 내용은 결정도서(관계도면 등 지형도면 포함) 참조 : 생략(비치된 도서와 같음)

9. 관계도서는 서울특별시 중구청 주택과(☎02-3396-5722)에 비치하여 이해관계인과 일반인에게
보입니다.

[붙임] 신당동 171번지 일대 지형도면

■ 지구단위계획구역 결정도



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(해당없음)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

