

# 신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취의 건

의안번호	23 - 19
------	---------

제출년월일 : 2023. 03. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

- 신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경

## 2. 제안 이유

- 신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역의 정비계획 변경을 위하여  
「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

## 3. 신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

### 가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 107-2 일대
- 시행면적 : 1,816.7㎡
- 용 도 : 공동주택(150세대, 공공임대 30세대 포함), 근린생활시설
- 추진경위
  - 2005. 09. 29. : 신촌지구 제1종지구단위계획 결정(변경)(서울시고시 제2005-293호)
  - 2013. 09. 26. : 신촌지구 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(서울시고시 제2013-314호)
  - 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 결정(서울시고시 제2014-304호)
  - 2022. 08. 03. : 신촌지역(마포) 4-1지구 정비구역 및 정비계획 변경(안) 주민제안 신청
  - 2022. 09. 28. ~ 10. 20. : 관련부서 협의
  - 2022. 12. 22. ~ 2023. 01. 25. : 주민공람·공고(마포구공고 제2022-1703호)
  - 2023. 01. 17. : 주민설명회
  - 2023. 02. 23. : 공람심사위원회

## 나. 정비구역 및 면적(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 107-2 일대	1,815.9	증) 0.8	1,816.7	

※ 변경사유 : 정비기반시설(소공원, 주차장 중복결정 부지) 부담계획 결정에 따른 면적 변경

## 다. 정비계획(변경)

### 1) 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,815.9	증) 0.8	1,816.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	403.4	증) 0.8	404.2	22.2	-
	도로	121.5	-	121.5	6.7	-
	분담면적	281.9	증) 0.8	282.7	15.5	소공원, 주차장 부지
획지	소계	1,412.5	-	1,412.5	77.8	-
	4-1지구	1,412.5	-	1,412.5	77.8	-

※ 건축물 기부채납 추가확보(주차장 : 연면적 1,181.9㎡, 환산부지면적 : 59.43㎡)

- 토지 기준 분담면적은 404.2㎡이나 건축물(지하주차장) 기부채납 환산부지면적 59.43㎡을 추가 시 총 분담면적은 463.63㎡으로 기정 분담면적보다 60.23㎡ 추가 확보

※ 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

### 2) 용도지역 결정(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,534.0	증) 282.7	1,816.7	100.0	정비기반시설(소공원, 주차장 중복결정 부지) 지정에 따른 변경
주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	증) 28.1	28.1	1.5	
	제2종일반주거지역	-	증) 254.6	254.6	14.1	
상업지역	일반상업지역	1,534.0	-	1,534.0	84.4	

※ 지구 외 정비기반시설(소공원) 확보에 따른 구역계 변경(용도지역 변경 없음)

### 3) 도시계획시설 결정(변경)

#### 가) 도로(변경)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	12 (2)	국지 도로	일반 도로	176 (23)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	-	대현토지 구획정리사업 (1964.07.08.)	-
기정	중로	3	4	12 (2)	국지 도로	일반 도로	38 (38)	노고산동 107-3	노고산동 107-13	-	대현토지 구획정리사업 (1964.07.08.)	-

※ ( )는 4-1지구내 편입되는 폭원, 연장임

## 나) 주차장(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	-	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	890.5 (-)	증) 551.6	1,442.1 (282.7)	서울시 고시 재2014-304호 (2014.8.28.)	공원, 주차장 중복결정

※ 2022년 제13차 서울특별시 도시계획위원회 신촌지역(마포) 도시정비형재개발사업 정비구역 지정변경 및 정비계획 변경 심의결과 반영

※ ( )는 4-1지구내 편입되는 면적임

### ■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
-	주차장	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적증가 - 890.5㎡ → 1,442.1㎡</li> <li>공원 하부 주차장 중복결정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지형조건을 고려 주차장과 상부에 공원을 입체적으로 활용할 수 있도록 공원 하부 주차장 중복결정</li> </ul>

## 다) 공원(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-1번지 일대	551.6 (-)	증) 890.5	1,442.1 (282.7)	서울시 고시 재2014-304호 (2014.8.28.)	공원, 주차장 중복결정

※ 2022년 제13차 서울특별시 도시계획위원회 신촌지역(마포) 도시정비형재개발사업 정비구역 지정변경 및 정비계획 변경 심의결과 반영

※ ( )는 4-1지구내 편입되는 면적임

### ■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	소공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>면적증가 - 551.6㎡ → 1,442.1㎡</li> <li>공원 하부 주차장 중복결정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지형조건을 고려 주차장과 상부에 공원을 입체적으로 활용할 수 있도록 공원 하부 주차장 중복결정</li> </ul>

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획(변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포4	50,537.6	4-1지구	1,412.5	마포구 노고산동 107-2 일대	6	6	-	-	-	-
변경	도시정비형 재개발구역		4-1지구	1,412.5		8	-	-	8	-	-

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한)(%)	높이 (m)	비고																																																																					
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																											
기정	신촌지역 마포4	50,537.6	4-1지구	1,815.9	마포구 노고산동 107-2 일대	업무	60 이하	600/800/α	100 이하	존치																																																																					
변경	도시정비형 재개발구역		4-1지구	1,816.7		주거	60 이하	985.25 이하	100 이하	-																																																																					
<p>주택의 규모 및 규모별 건설비율</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2022-271호) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립</li> <li>- 공공주택은 국민주택규모(전용면적 85㎡)이하로 확보</li> </ul> </li> <li>• 건립 규모 및 비율</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>전용면적</th> <th>세대수</th> <th>비율</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">공 동</td> <td rowspan="3">일반 분양</td> <td>소 계</td> <td>120세대</td> <td>80.0%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>29세대</td> <td>19.3%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 초과 60㎡이하</td> <td>91세대</td> <td>60.7%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">주 택</td> <td rowspan="3">공공 주택</td> <td>소 계</td> <td>30세대</td> <td>20.0%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>21세대</td> <td>14.0%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 초과 60㎡이하</td> <td>9세대</td> <td>6.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td></td> <td>150세대</td> <td>100.0%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용적률 : ①(600%) + ②(200%) + ③(185.25%) = 985.25% 이하 적용</li> <li>① 기준용적률 : 600%</li> <li>② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 200% 적용</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>목적</th> <th>인센티브 대상</th> <th>요건</th> <th colspan="2">인센티브량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">친환경 개발 (의무)</td> <td>녹색건축물 인증</td> <td>그린1등급(최우수)</td> <td rowspan="3">100%</td> <td rowspan="6">200% 적용</td> </tr> <tr> <td>건축물에너지소비 총량제</td> <td>240(kWh/㎡·y)미만</td> </tr> <tr> <td>신재생에너지 이용시설</td> <td>11%이상(비주거), 7%이상(주거)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로 활성화</td> <td>저층부 가로활성화용도</td> <td>저층부 가로활성화 용도 도입시</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>무장애도시 조성</td> <td>장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>도시경제 활성화</td> <td>지역별 경제활성화정책 유도 용도</td> <td>대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시</td> <td>23.8%</td> </tr> <tr> <td>안전·방재</td> <td>방재 관련시설</td> <td>재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>											구분		전용면적	세대수	비율	비고	공 동	일반 분양	소 계	120세대	80.0%	-	40㎡이하	29세대	19.3%	-	40㎡ 초과 60㎡이하	91세대	60.7%	-	주 택	공공 주택	소 계	30세대	20.0%	-	40㎡이하	21세대	14.0%	-	40㎡ 초과 60㎡이하	9세대	6.0	-	합 계			150세대	100.0%	-	목적	인센티브 대상	요건	인센티브량		친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	200% 적용	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증	20%	도시경제 활성화	지역별 경제활성화정책 유도 용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시	23.8%	안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30%
구분		전용면적	세대수	비율	비고																																																																										
공 동	일반 분양	소 계	120세대	80.0%	-																																																																										
		40㎡이하	29세대	19.3%	-																																																																										
		40㎡ 초과 60㎡이하	91세대	60.7%	-																																																																										
주 택	공공 주택	소 계	30세대	20.0%	-																																																																										
		40㎡이하	21세대	14.0%	-																																																																										
		40㎡ 초과 60㎡이하	9세대	6.0	-																																																																										
합 계			150세대	100.0%	-																																																																										
목적	인센티브 대상	요건	인센티브량																																																																												
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	200% 적용																																																																											
	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만																																																																													
	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)																																																																													
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%																																																																												
	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증	20%																																																																												
도시경제 활성화	지역별 경제활성화정책 유도 용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시	23.8%																																																																												
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30%																																																																												

심의 완화사항	③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 185.25%	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>■ 기준(허용)용적률×(1 + 1.3 × 가중치 × α) 이내            = 800% × (1+1.3×0.54268×0.32823)            = 985.25%</p> <p>∴ 가중치 = <math>\frac{[282.7\text{㎡ 공원} \times 200\%] + [(121.5\text{㎡ 도로} + 59.43\text{㎡ 지하주차장(건축물기부채납)} \times 800\%]}{463.63\text{㎡(공공시설로 제공하는 전체부지면적)} \times 800\%(허용용적률)} = 0.54268</math></p> <p>∴ α값 = <math>\frac{463.63\text{㎡(전체 기부채납 면적, 건축물 기부채납면적 포함)}}{1412.5\text{㎡(공공시설 제공후 시행면적, 건축물 기부채납면적 제외)}} = 0.32823</math></p> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거비율 82.9% 이하(연면적 기준)</li> <li>- 주거용용적률 400% → 816.80% 이하</li> <li>• 주거비율 완화에 따른 공공주택 131.61% 이상 공급</li> <li>- 상업지역: {허용용적률-(허용용적률×비주거비율+400%)} / 2            = {800% - (136.78%+400%)} / 2 = 131.61%이상 ≤ 131.88% 계획</li> </ul>		
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	건축지정선 • 신촌로변 5m, 서강로·백범로변 3m 건축한계선 • 이면부 2m
	변경	건축지정선 • 폐지 ※ 유연한 건축계획을 위하여 건축지정선을 건축한계선으로 전환 관리 건축한계선 • 신촌로변 5m, 서강로·백범로변 3m, 이면부 2m
대지내 공지에 관한 계획	기정	• 공개공지 조성 - 공개공지-1 : 대상지 북동측(백범로변)
	변경	• 주용도 변경(업무 → 주거)에 따른 공개공지 삭제 - 「건축법」 제43조 및 동법 시행령 제27조의 2에 따른 공개공지 설치 의무대상 건축물이 아니며 유연한 건축계획을 위하여 공개공지 위치지정 삭제
기타사항에 관한 사항	저층부 가로 활성화	• 저층부 가로활성화용도 설치 - 신촌로변, 서강로변, 백범로변
	지정 용도 (신설)	• 지상3층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소 - 도입시설면적 : 188.4㎡ 이상

○ 기반시설 제공계획

구 분	시행 면적	획지 면적	정비기반시설 제공면적(㎡)					시설 제공	순부담 비율	비고		
			계	도로	소공원	문화 시설1	분담 면적					
신촌지역 마포4	4-1 지구	기정	1,815.9	1,412.5	403.4	121.5	-	-	281.9	-	22.21	-
도시정비형 재개발구역		변경	1,816.7	1,412.5	404.2	121.5	282.7	-	-	59.43	25.52	-

※ 시행면적은 건축물 기부채납 면적을 제외한 순수토지 면적이며, 순부담비율은 건축물(지하주차장) 기부채납 면적을 포함하였음  
 ※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물(지하주차장)의 면적·형태는 조정될 수 있음

5) 정비사업의 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기정	변경	변경후	
관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	-	증) 150세대	150세대	-

#### 4. 상정사유

- 가. 신촌지역(마포) 4-1지구는 신촌역 부근의 노후·불량건축물이 밀집된 지역으로 도심기능 저하, 도시환경 저해, 화재 및 재해발생 등의 피해가 우려되는 실정임.
- 나. 이에 정비기반시설 계획 등을 통한 공공성 확보 및 지역활성화를 도모하고 주거공급 확대, 인프라 조성 등을 통해 지속가능한 정주환경을 마련할 수 있도록 정비계획을 변경하고자 함.
- 다. 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

#### 5. 주민공람 실시

- 가. 공람기간 : 2022. 12. 22. ~ 2023. 01. 25.
- 나. 제출의견 : 3건(재개발 반대의견)
- 다. 공람의견 심사결과 : 불채택 3건 (공람심사위원회 개최일 : 2023.2.23.)

#### 6. 관련부서 협의

- 가. 일 시 : 2022. 09. 28. ~ 2022. 10. 20.
- 나. 부 서 : 서울시 도시정비과 외 29개 부서
- 다. 주요 협의의견

구분	주요 협의의견	조치계획	비고
서울시 도시정비과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소공원1 하부 지하주차장 중복결정(예정)에 따른 주차장 및 소공원 시설확보 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4-1지구의 경우 소공원1 토지 기부채납 (282.7㎡) 및 지하주차장 건축물 기부채납 (연면적 : 1,181.9㎡, 환산부지면적 : 59.43㎡)을 계획함</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인근 지구에 계획된 주거용도를 감안한 향후 건축계획 시 사생활침해 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4-9지구와의 이격거리는 40m 이상이며 주거가 배치되는 구간은 인근 4-8지구 현황 건축물 이면부의 경우 주로 측벽 위주로 창이 구성되어 사생활침해에 직접적인 영향이 없음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주차장설치 제한지역임을 감안한 적정 주차 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 본 사업지는 복합용도(주거시설 : 도시형생활주택, 비주거시설 : 근생시설)의 건축물을 계획하는바 주거시설의 경우 부설주차장 설치제한지역에서의 시설물에 해당하지 않으며 비주거시설 계획주차는 법정주차의 최고한도 내(최고 9대)로 계획하였음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역별 도시경제활성화 분야에 대학생 창업을 위한 창업지원센터를 계획하였는 바, 공공성을 확보한 향후 운영계획 제시, 아울러, 인근 지구에 도입 예정된 창업지원센터와의 연계성 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 창업지원센터의 경우 지속적이고 합리적인 운영 및 관리를 위해서 사업자 및 전문 위탁 운영사가 직접 운영 예정이며, 그에 따른 구체적인 운영계획을 수립하였음</li> <li>• 청년창업지원시설의 프로그램, 공간구성 등은 인근사업시행지구(4-9지구)에 도입 예정인 마포 청년일자리센터와의 연계성을 고려하여 계획토록 하겠음</li> </ul>	반영

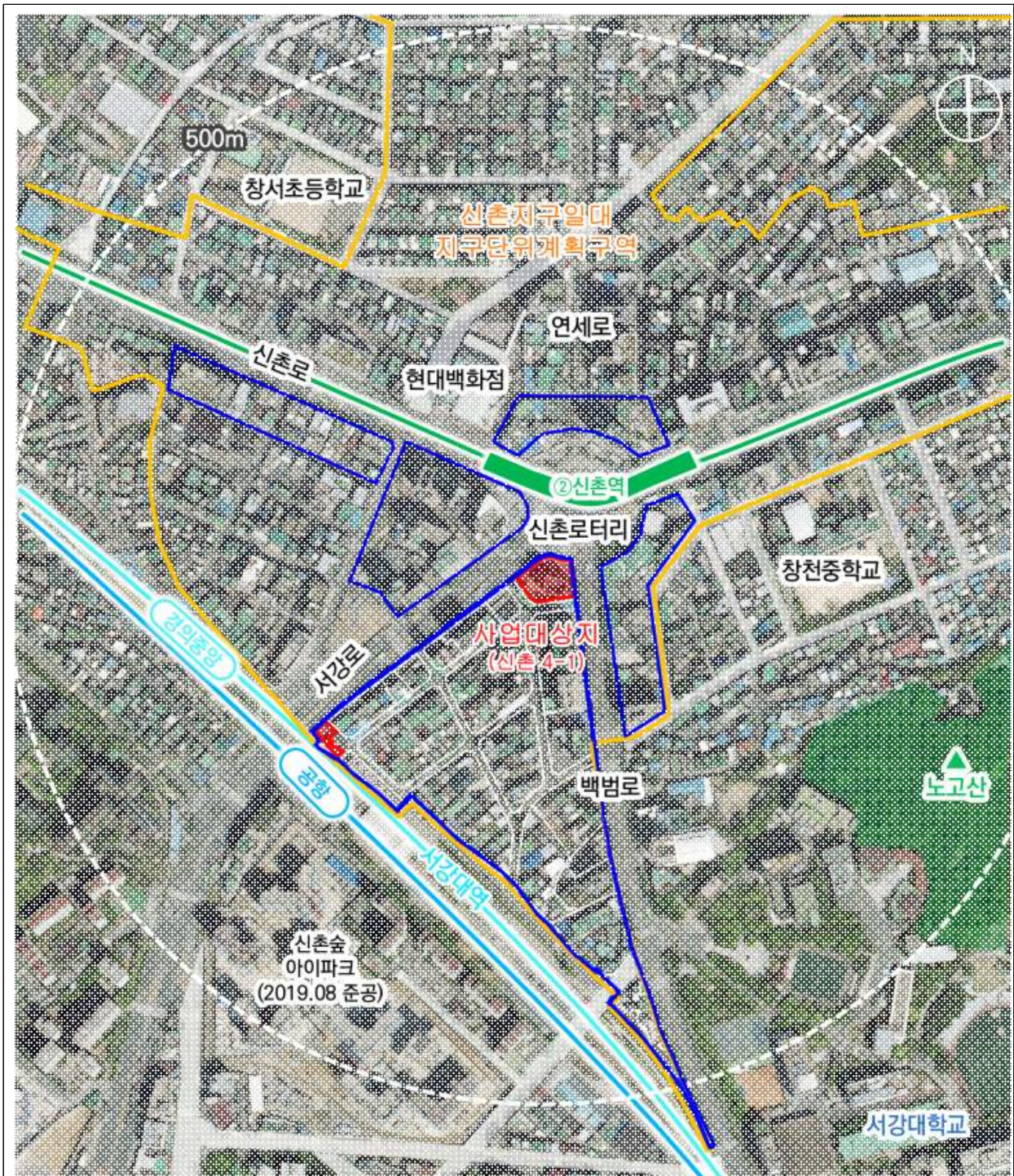
## 7. 주민설명회 개최

가. 일 시 : 2023. 01. 17.

나. 장 소 : 신촌 두드림 3층 R1

다. 내 용 : 정비계획 변경(안) 설명 및 질의응답

## 8. 사업대상지 위치

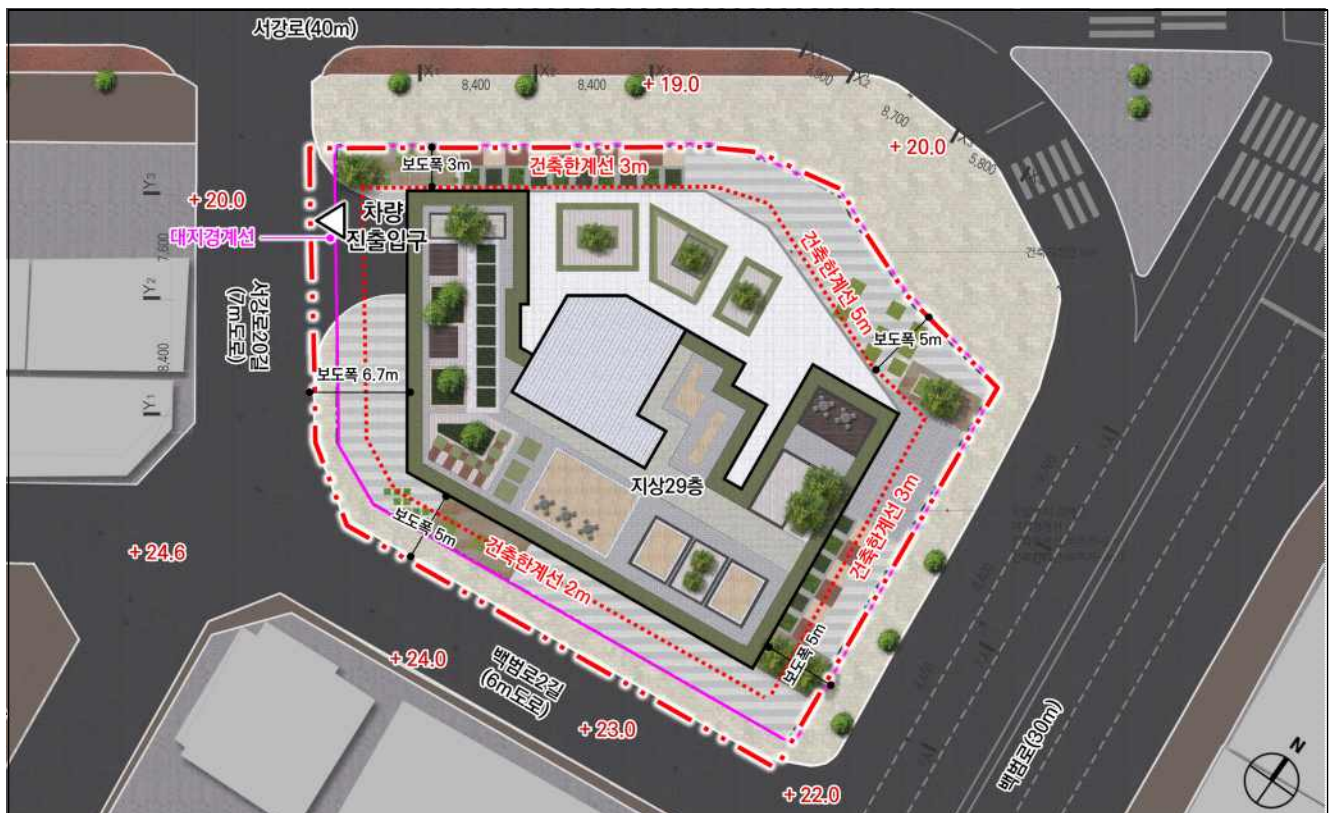


## 9. 신촌지역(마포) 4-1지구 건축계획(안)

### ○ 건축개요

구 분		계 획 안	
대지면적		1,412.5㎡	
용 도		공동주택(도시형생활주택), 근린생활시설	
건축면적(건폐율)		847.36㎡ (59.99%)	
연 면 적(용적률)		20,816.63㎡(985.25%) (지상 13,916.63㎡, 지하: 6,900.00㎡)	
층 수		지하 6층 ~ 지상 29층	
주 차		122대 (법정 108대)	
세대수	합 계		150
	공동주택 (일반분양)	소 계	120
		40㎡이하	29
		40㎡초과 ~ 60㎡이하	91
	공공주택 (공공임대)	소 계	30
		40㎡이하	21
40㎡초과 ~ 60㎡이하		9	

### ○ 배 치 도





○ 조 감 도



※ 조감도는 예시안으로서, 향후 절차 이행 과정 등을 통해 변경될 수 있음