

신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

의안번호	21 - 52
------	---------

제출년월일 : 2021. 06. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경

2. 제안 이유

- 신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 106-9번지 일대
- 시행면적 : 4,707.3m²
- 용 도 : 공동주택(도시형), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 공공업무시설
- 시 행 자 : 토지등소유자
- 추진경위
 - 2010. 03. 18. : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획[도시환경정비사업부문] 수립 고시 (서울특별시 고시 제2010-101호)
 - 2013. 09. 26. : 신촌지구일대 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경) 고시 (서울특별시 고시 제2013-314호)
 - 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비사업 구역 지정 및 지형도면 고시 (서울특별시 고시 제2014-304호)
 - 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시 고시 제2019-343호)

- 2021. 02. 26. : 신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안) 주민제안
- 2021. 03. 16. ~ 04. 13. : 관련기관 및 부서 협의
- 2021. 03. 25. ~ 04. 23. : 주민공람·공고
- 2021. 04. 15. : 주민설명회 개최

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 106-9번지 일대 (신촌역(신촌로터리)남측)	4,827.2	감) 119.9	4,707.3	

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		4,827.2	감) 119.9	4,707.3	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	1,072.4	감) 119.9	952.5	20.2	
	도로	445.5	-	445.5	9.2	
	공원	626.9	감) 119.9	507.0	10.8	
획 지	소 계	3,754.8	-	3,754.8	79.8	
	4-9	3,754.8	-	3,754.8	79.8	

2) 용도지역 결정 조서

용도지역		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		4,827.2	감) 119.9	4,707.3	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역	-	증) 391.0	391.0	8.3	소공원2
	준주거지역	626.9	감) 510.9	116.0	2.5	
일반상업지역		4,200.3	-	4,200.3	89.2	

※ 소공원2 확보 제공 면적이 변경됨에 따라 조서상 변경(용도지역 변경 없음)

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	2	12	국지 도로	177 (82)	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구 획정리사업 (64.07.08)	-
기정	중로	3	3	12	국지 도로	176 (60)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	대현토지구 획정리사업 (64.07.08)	-
기정	소로	3	6	6	특수 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 전용 도로	-	대현토지구 획정리사업 (64.07.08)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 전용 도로	-	대현토지구 획정리사업 (64.07.08)	-

※()는 지구 내 연장임

나) 공원

시설 구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	②	공원	소공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	1,999.0 (626.9)	-	1,999.0 (507.0)	서고 304호 (14.08.28.)	-

※()는 4-9지구에서 부담하는 면적임

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거주	
변경	신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역	4,707.3	4-9	18	노고산동 106-9 일대	18	-	-	18	-	

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	상한 용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고																																										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																																
변경	신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역	4,707.3	4-9	3,754.8	노고산동 106-9 일대	공동주택, 오피스텔, 업무, 근생	60% 이하	893.26 이하	89m이하 (9m완화)																																											
주택의 규모 및 규모별 건설비율	주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시 고시제2019-343호) - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80%이상 건립 - 전용면적 40㎡이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60%이하 건립 ○ 건설계획																																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td></td> <td>414</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>공동주택(도시형)</td> <td>50이하</td> <td>216</td> <td>52.2 (73.7)</td> </tr> <tr> <td>공공주택</td> <td>소계</td> <td>77</td> <td>18.6 (26.3)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>공공임대주택</td> <td>40이하</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td></td> <td>민간임대주택</td> <td>40이하</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td></td> <td>소계</td> <td>121</td> <td>29.2</td> </tr> <tr> <td>오피스텔</td> <td>60이하</td> <td>104</td> <td>25.1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>84이하</td> <td>17</td> <td>4.1</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ ()는 공동주택 세대수(293세대) 기준 비율임 - 전체 세대수 대비 전용면적 85㎡이하 주택 비율 : 100.0% - 공공주택 세대수 대비 전용면적 40㎡이하 주택 비율 : 100.0%</p>										구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	합계		414	100.0	공동주택(도시형)	50이하	216	52.2 (73.7)	공공주택	소계	77	18.6 (26.3)		공공임대주택	40이하	15		민간임대주택	40이하	62		소계	121	29.2	오피스텔	60이하	104	25.1		84이하	17	4.1						
구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)																																																	
합계		414	100.0																																																	
공동주택(도시형)	50이하	216	52.2 (73.7)																																																	
공공주택	소계	77	18.6 (26.3)																																																	
	공공임대주택	40이하	15																																																	
	민간임대주택	40이하	62																																																	
	소계	121	29.2																																																	
오피스텔	60이하	104	25.1																																																	
	84이하	17	4.1																																																	
심의완화 사항	○ 용적률 : ①+②+③ = 893.26% 이하 적용 - ① 기준용적률 : 500%(14.8 정비계획 결정 내용 적용) - ② 허용용적률 : 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 250% > 200% 적용																																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">목적</th> <th rowspan="2">목표</th> <th rowspan="2">인센티브대상</th> <th colspan="2">기준</th> <th rowspan="2">적용(안)</th> </tr> <tr> <th>산정방식 등</th> <th>적용량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">의무</td> <td rowspan="3">친환경 개발</td> <td>녹색건축물 인증</td> <td rowspan="3">기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2부여</td> <td rowspan="3">최대100%</td> <td rowspan="3">100%</td> </tr> <tr> <td>건축물에너지소비총량제</td> </tr> <tr> <td>신재생에너지이용시설</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">계획 유도</td> <td rowspan="2">도시경제 활성화</td> <td>지역별도시경제활성화 유도용도</td> <td>정률부여</td> <td>최대100%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로 활성화</td> <td>저층부 가로활성화용도</td> <td>정량부여</td> <td rowspan="2">최대50%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>무장애도시조성</td> <td>정량부여</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">안전·방재</td> <td>공공보행통로 등</td> <td>정률부여</td> <td>최대30%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>방재관련시설</td> <td>정률부여</td> <td>최대30%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>- ③ 상한용적률 : 193.26% 적용 상한용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α)]</p> <table border="1"> <tr> <td>가중치</td> <td> 산식= 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율 = (445 × 700% + 1160 × 300% + 391.0 × 200% + 2027 × 700%) / (1,155.2 × 700%) = 5,736.8 / 8,086.2 = 0.7095 </td> </tr> <tr> <td>α</td> <td> 산식= 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지, 현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 1,124.0 / [4,707.3 - 952.5] = 1,124.0 / 3754.8 = 0.2993 </td> </tr> </table> <p>- 완화량 = 700% × [1 + (1.3 × 0.7095 × 0.2993)] = 893.26 %</p> <p>○ 높이완화 : 최고높이 80m이하 → 89m이하 (9m완화) - 완화량 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내 = 80 × (1,124.0㎡ ÷ 4,707.3㎡) = 19.10m = 최대 19m 완화 가능하나, 주변 정비계획 스카이라인을 고려해 9m 완화 제안 (간선부(신천역변) 100m, 이면부 80m)</p>										목적	목표	인센티브대상	기준		적용(안)	산정방식 등	적용량	의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2부여	최대100%	100%	건축물에너지소비총량제	신재생에너지이용시설	계획 유도	도시경제 활성화	지역별도시경제활성화 유도용도	정률부여	최대100%	40%	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	정량부여	최대50%	30%	무장애도시조성	정량부여	20%	안전·방재	공공보행통로 등	정률부여	최대30%	30%	방재관련시설	정률부여	최대30%	30%	가중치	산식= 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율 = (445 × 700% + 1160 × 300% + 391.0 × 200% + 2027 × 700%) / (1,155.2 × 700%) = 5,736.8 / 8,086.2 = 0.7095	α
목적	목표	인센티브대상	기준		적용(안)																																															
			산정방식 등	적용량																																																
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2부여	최대100%	100%																																															
		건축물에너지소비총량제																																																		
		신재생에너지이용시설																																																		
계획 유도	도시경제 활성화	지역별도시경제활성화 유도용도	정률부여	최대100%	40%																																															
		보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	정량부여	최대50%	30%																																														
	무장애도시조성		정량부여	20%																																																
	안전·방재	공공보행통로 등	정률부여	최대30%	30%																																															
방재관련시설		정률부여	최대30%	30%																																																
가중치	산식= 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율 = (445 × 700% + 1160 × 300% + 391.0 × 200% + 2027 × 700%) / (1,155.2 × 700%) = 5,736.8 / 8,086.2 = 0.7095																																																			
α	산식= 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지, 현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 1,124.0 / [4,707.3 - 952.5] = 1,124.0 / 3754.8 = 0.2993																																																			

건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 건축지정선 : 2m - 서강로 18길, 서강로 20길(보행자도로변) 건축한계선 : 2m - 백범로 2길, 서강로 20길(일반도로변) ※ 건축물 후퇴부분 전면공지 조성
대지내 공지에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 공공보행통로 조성(신설) - 폭원 4m, 연장 : 86m 공개공지 조성 - 공개공지-1 : 대상지 남서측(보행자도로변) - 공개공지-2 : 대상지 북동측(신촌역변)
기타사항에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> 저층부 가로활성화용도 설치 - 대상지 도로변(백범로, 서강로(보행자도로)변)으로 가로활성화 용도 설치

다) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

(1) 보차혼용통로

시설 구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	②	공원	소공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	1,999.0 (626.9)	-	1,999.0 (507.0)	서고 304호 (14.08.28.)	-

※ ()는 금회 4-9지구 정비사업 시 편입되는 공원 면적임.

○ 기반시설 제공계획

구 분	시행 면적	획지 면적	정비기반시설 제공면적(㎡)			시설 제공	기존 공공 용지	순부담 비율 (%)	비고
			계	도 로	공 원				
신촌지역(마포) 4-9지구	기정	4,827.2	3,754.8	1,072.4	445.5	626.9	-	-	22.2
도시정비형 재개발구역	변경	4,707.3	3,754.8	952.5	445.5	507.0	202.7	31.2	23.9

○ 개발가능(상한) 용적률 산정

기준용적률(A)	○ 500%
허용용적률(B)	○ 200%
허용용적률 인센티브(C)	<ul style="list-style-type: none"> 상한용적률 : 193.26% 적용 상한용적률 = 허용용적률 × [1 + (1.3 × 가중치 × α)] 1) 기반시설 제공 및 건축물 기부채납에 따른 인센티브 : 193.26% 1-1) 가중치 산정 <ul style="list-style-type: none"> - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 ‘공공시설 등 제공부지’의 용적률 비율 = (445.5 × 700% + 116.0 × 360% + 391.0 × 200% + 202.7 × 700%) / (1155.2 × 700%) = 5,736.8 / 8,086.2 = 0.7095 1-2) α 산정 <ul style="list-style-type: none"> - α : 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지, 현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 1,124.0 / 3,754.8 = 0.2993 2) 완화량 <ul style="list-style-type: none"> - 완화량 = 700% × [1 + (1.3 × 0.7095 × 0.2993)] = 893.26 %
상한용적률	○ 893.26%

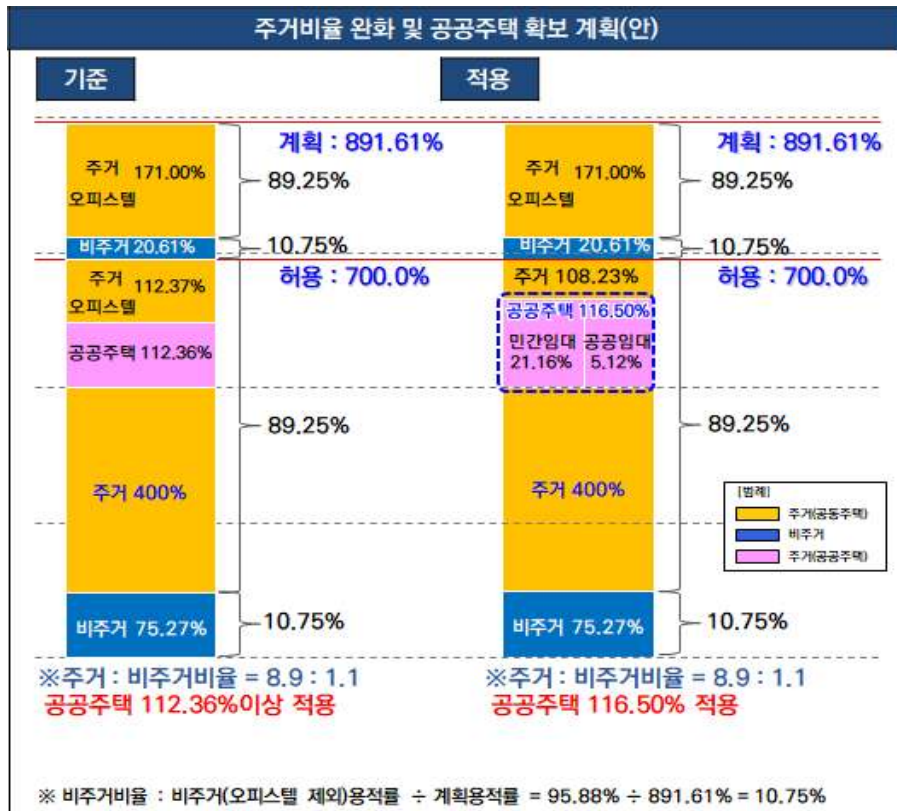
5) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	2021년 ~ 2025년	토지등소유자	현황 : 7세대, 계획 : 293세대 (증) 286세대	-

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시(서고 2019-343호) - 주거비율
 - 1) 주거주용도 도입 시 주거비율 (현행) 50% → 90%이하 완화적용(비주거 10%이상 의무)
 - 2) 공공시설 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보비율 제외, 사업시행 시 용도 자율적 선택

확보기준 산정	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 획지면적 : 3,754.8㎡ ◦ 허용용적률 : 700% ◦ 비주거비율 : 10.75% ◦ 공공주택 확보기준(용적률) = {허용용적률 - (허용용적률 × 비주거비율 + 400)} / 2 = {700% - (700% × 10.75 + 400)} / 2 = 112.36% 이상 ◦ 공공주택 확보기준(지상연면적) = 획지면적 × 112.36% = 3,754.8㎡ × 112.36% = 4,218.99㎡ 이상
건설계획	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 건립위치 : 획지 ◦ 세대규모(전용면적) : 56.81㎡ (39.98㎡) ◦ 세대수 : 77 ◦ 비고 : 연면적 : 4,374.37㎡



◦ 공공주택 확보기준 4,218.99㎡보다 155.38㎡를 추가 확보한 4,374.37㎡로 계획

4. 상정사유

- 가. 신촌지역(마포) 4-9지구는 서울특별시고시 제2010-101호(2010.03.18.)로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제 2014-304호(2014.08.28.)로 정비구역 지정된 지역으로,
- 나. 서울특별시고시 제2019-343호로 변경된 「2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획 (도시정비형 재개발사업부문)」에 따라 공공주택(공공임대주택 및 장기일반민간임대주택)을 포함한 도심 내 주택공급확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.
- 다. 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울특별시 도시계획위원회 심의 등을 통하여 정비계획을 결정할 예정임.

5. 주민공람 실시

- 가. 공람기간 : 2021. 03. 25. ~ 2021. 04. 23. (30일)
- 나. 공람의견 : 의견없음

6. 주민설명회 개최

- 가. 일 시 : 2021. 04. 15.
- 나. 장 소 : 코지모임공간 신촌역 4호점 Space 15
- 다. 주민의견 : 의견없음

7. 사업대상지 위치도



8. 신촌지역(마포) 4-9지구 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		내 용	비 고
구역면적		4,707.3㎡	
대지면적		3,754.8㎡	
용 도		일반상업지역, 준주거지역, 제2종일반주거지역	
건축면적		1,800.00㎡	
건폐율		47.94%	
연면적	계	51,820.83㎡	
	지상층	33,478.08㎡	
	지하층	18,342.75㎡	
용적률		893.26%	
규 모		지하 6층 ~ 지상 28층 88.4m (최고 89m 이하)	
조경면적		2단 구성(20.0m/25.5m)	
주차대수		308대(308대 이상)	
세대수	계	414	
	공동주택(도시형)	50이하	216
	공공주택	소 계	77
	공공임대주택	40이하	15
	민간임대주택	40이하	62
	오피스텔	소 계	121
		60이하	104
80이하		17	

○ 배 치 도



○ 조 감 도



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