

신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건

의안번호	20 - 109
------	----------

제출년월일 : 2020. 09. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경

2. 제안 이유

- 신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 49-29번지 일대
- 시행면적 : 1,427.5㎡
- 용 도 : 공동주택, 근린생활시설
- 시 행 자 : 토지등소유자
- 추진경위
 - 2010. 03. 18. : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획[도시환경정비사업부문] 수립 고시 (서울특별시고시 제2010-101호)
 - 2013. 09. 26. : 도시관리계획(신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) (서울특별시고시 제2011-214호)
 - 2014. 08. 28. : 서울특별시 도시환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 변경(경미한 변경), 신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역지정 및 지형도면 고시 (서울특별시고시 제2014-304호)

- 2019. 09. 05. : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 일몰기한 연장 공람·공고 (마포구공고 제2019-857호) (기정 '14.8.28 ~ '19.8.27 → 변경 '14.8.28 ~ '21.8.27)
- 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2019-343호) : 도시정비형 재개발사업구역내 주택공급 확대
- 2020. 05. 15. : 정비구역·정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2020. 07. 08. ~ 07. 29. : 관련기관 및 부서 협의
- 2020. 07. 16. ~ 08. 14. : 주민공람·공고

나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 49-29번지 일대	1,427.5	-	1,427.5	-

다. 정비계획

1) 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,427.5	-	1,427.5	100.0	-
정비기반시설	소 계	157.2	-	157.2	11.0	-
	도 로	157.2	-	157.2	11.0	기부채납
획 지	소 계	1,270.3	-	1,270.3	89.0	-
	획 지	1,270.3	-	1,270.3	89.0	주거복합용지

2) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		1,427.5	-	1,427.5	100.0	-
상업지역	일반상업지역	1,427.5	-	1,427.5	100.0	-

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	6	12	국지 도로	29 (29)	노고산동 49-28	노고산동 49-25	일반도로	-	대현토지구획 정리사업('67.7.8)	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	203 (38)	노고산동 41-50	노고산동 49-31	일반도로	-	대현토지구획 정리사업('67.7.8)	-

※ ()는 지구 내 연장임

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		지구구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이 주	
기정	신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역	1,427.5	1-2	1,270.3	노고산동 49-29 일대	5	-	-	5	-	-

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신촌지역 (마포) 도시 정비형 재개발 구역	1,427.5	1-2	1,270.3	노고산동 49-29 일대	업무	60 이하	기준 400 이하 허용 660 이하	80 이하	-
변경						주거		기준 400 이하 허용 660 이하 상한 766.17 이하		

나) 건축시설 등에 관한 계획 (계속)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고																																																																											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 건설규모 : 전용면적 85㎡이하 98세대 100% (60㎡ 이하 : 전체 98세대 중 67세대, 68.4%) • 건설비율 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>세대수</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>비율(%)</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>14형</td><td>13세대</td><td>14.14</td><td>13.3</td><td>-</td></tr> <tr><td>21형</td><td>1세대</td><td>21.24</td><td>1.0</td><td>-</td></tr> <tr><td>29형</td><td>8세대</td><td>29.32</td><td>8.2</td><td>-</td></tr> <tr><td>38형</td><td>2세대</td><td>38.01</td><td>2.0</td><td>-</td></tr> <tr><td>41형</td><td>1세대</td><td>41.18</td><td>1.0</td><td>-</td></tr> <tr><td>48형</td><td>4세대</td><td>48.12</td><td>4.1</td><td>-</td></tr> <tr><td>49형</td><td>2세대</td><td>49.43</td><td>2.0</td><td>-</td></tr> <tr><td>50형</td><td>8세대</td><td>50.39</td><td>8.2</td><td>-</td></tr> <tr><td>56형</td><td>13세대</td><td>56.53</td><td>13.3</td><td>-</td></tr> <tr><td>57형</td><td>2세대</td><td>57.87</td><td>2.0</td><td>-</td></tr> <tr><td>59형</td><td>13세대</td><td>59.59</td><td>13.3</td><td>-</td></tr> <tr><td>82형</td><td>5세대</td><td>82.78</td><td>5.1</td><td>-</td></tr> <tr><td>84형</td><td>26세대</td><td>84.93</td><td>26.5</td><td>-</td></tr> <tr><td>소계</td><td>98세대</td><td>5,897.02</td><td>100.0</td><td></td></tr> </tbody> </table>										구 분	세대수	전용면적(㎡)	비율(%)	비 고	14형	13세대	14.14	13.3	-	21형	1세대	21.24	1.0	-	29형	8세대	29.32	8.2	-	38형	2세대	38.01	2.0	-	41형	1세대	41.18	1.0	-	48형	4세대	48.12	4.1	-	49형	2세대	49.43	2.0	-	50형	8세대	50.39	8.2	-	56형	13세대	56.53	13.3	-	57형	2세대	57.87	2.0	-	59형	13세대	59.59	13.3	-	82형	5세대	82.78	5.1	-	84형	26세대	84.93	26.5	-	소계	98세대	5,897.02	100.0	
	구 분	세대수	전용면적(㎡)	비율(%)	비 고																																																																																
	14형	13세대	14.14	13.3	-																																																																																
	21형	1세대	21.24	1.0	-																																																																																
	29형	8세대	29.32	8.2	-																																																																																
	38형	2세대	38.01	2.0	-																																																																																
	41형	1세대	41.18	1.0	-																																																																																
	48형	4세대	48.12	4.1	-																																																																																
	49형	2세대	49.43	2.0	-																																																																																
	50형	8세대	50.39	8.2	-																																																																																
	56형	13세대	56.53	13.3	-																																																																																
	57형	2세대	57.87	2.0	-																																																																																
	59형	13세대	59.59	13.3	-																																																																																
	82형	5세대	82.78	5.1	-																																																																																
	84형	26세대	84.93	26.5	-																																																																																
	소계	98세대	5,897.02	100.0																																																																																	
• 건설예정세대수 : 98세대																																																																																					
심의완화 사항	용적률		• ① + ② + ③ = 766.17% 이하 적용																																																																																		
	① 기준용적률		• 400%																																																																																		
	② 허용용적률 인센티브		• 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 260% - 친환경개발(100%), 도시경제활성화(50%), 주거안정(50%), 보행가로활성화(30%), 방재 관련시설(30%)																																																																																		
	③ 상한용적률 인센티브		• 106.17% - $660\% \times [1.3 \times (157.2\text{㎡} / 1,270.3\text{㎡})] = 106.17\%$																																																																																		
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> • 건축지정선 : 신촌로변 5m(건축물 후퇴부분 전면공지 조성) • 건축한계선 : 이면부 2m(건축물 후퇴부분 전면공지 조성) 																																																																																			
기타사항에 관한 계획		• 저층부 가로활성화용도 : 신촌로변																																																																																			
		• 공개공지		기정	지정된 위치에 공개공지 조성																																																																																
		변경		주용도 변경(업무→주거)로 인한 공개공지 삭제																																																																																	

○ 기반시설 제공계획

구 분			시행 면적	획지 면적	정비기반시설 제공면적(㎡)			순부담 비율	비 고
					계	도 로	분담면적		
신촌지역 도시정비형 재개발구역	1-2	기정	1,427.5	1,270.3	157.2	157.2	-	11.0	-
		변경	1,427.5	1,270.3	157.2	157.2	-	11.0	-

5) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : 0세대, 계획 : 98세대 (증) 98세대	-

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음

- 대상지는 일반상업지역으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조제1항2호에 따른 해당사항 없음

4. 상정사유

- 신촌지역(마포) 1-2지구 서울특별시고시 제2010-101호(2010.3.18.)호로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2014-304(2014.8.28.)호로 정비구역 지정된 지역으로,
- 노후·불량된 건축물이 밀집(총 5개동 100% 노후·불량)되어있는 지역이며, 서울특별시고시 제2019-343호로 변경된 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」에 따라 공공주택(장기일반민간임대주택)을 포함한 도심 내 주택공급확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.
- 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의 등을 통하여 결정할 예정임.

5. 주민공람 실시

- 공람기간 : 2020. 07. 16. ~ 2020. 08. 14.
- 주민의견 : 없음

6. 주민설명회 개최

- 일시 : 2020. 08. 26.

■ 사업대상지 위치도



■ 신촌지역(마포) 1-2지구 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		내 용		비 고																																																												
구역면적		1,427.5m ²																																																														
대지면적		1,270.3m ²																																																														
건축면적		755.23m ²																																																														
연면적	합 계	15,748.70m ²																																																														
	지상층	9,831.11m ²																																																														
	지하층	5,917.59m ²																																																														
건 폐 율		59.45%																																																														
용 적 륜		765.90%																																																														
건축규모		지하 7층, 지상 18층(80m 이하)		해발 101.8m																																																												
주차대수	합 계	90대		「주택건설기준 등에 관한 규정」 85m ² 이하는 75m ² 당 1대이상, 「서울특별 주차장 설치 및 관리조례」 세대당 1대 이상 (전용 30m ² 이하 0.5대 전용 60m ² 이하 0.8대) 산정 82대이상, 계획 85대																																																												
	공동주택	85대																																																														
	근생시설	5대																																																														
용도별 면적	합 계	15,748.70m ²	100.0%																																																													
	주거	13,918.60m ²	88.38%																																																													
	비주거	1,830.10m ²	11.62%																																																													
세대수 계획	<table border="1"> <thead> <tr> <th>전용면적(m²)</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>98세대</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>14.14</td> <td>13세대</td> <td>13.3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>21.24</td> <td>1세대</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>29.32</td> <td>8세대</td> <td>8.2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>38.01</td> <td>2세대</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>41.18</td> <td>1세대</td> <td>1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>48.12</td> <td>4세대</td> <td>4.1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>49.43</td> <td>2세대</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>50.39</td> <td>8세대</td> <td>8.2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>56.53</td> <td>13세대</td> <td>13.3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>57.87</td> <td>2세대</td> <td>2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>59.59</td> <td>13세대</td> <td>13.3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>82.78</td> <td>5세대</td> <td>5.1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>84.93</td> <td>26세대</td> <td>26.5</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				전용면적(m ²)	세대수	비율(%)	비고	계	98세대	100.0	-	14.14	13세대	13.3	-	21.24	1세대	1	-	29.32	8세대	8.2	-	38.01	2세대	2	-	41.18	1세대	1	-	48.12	4세대	4.1	-	49.43	2세대	2	-	50.39	8세대	8.2	-	56.53	13세대	13.3	-	57.87	2세대	2	-	59.59	13세대	13.3	-	82.78	5세대	5.1	-	84.93	26세대	26.5	-
	전용면적(m ²)	세대수	비율(%)	비고																																																												
	계	98세대	100.0	-																																																												
	14.14	13세대	13.3	-																																																												
	21.24	1세대	1	-																																																												
	29.32	8세대	8.2	-																																																												
	38.01	2세대	2	-																																																												
	41.18	1세대	1	-																																																												
	48.12	4세대	4.1	-																																																												
	49.43	2세대	2	-																																																												
	50.39	8세대	8.2	-																																																												
	56.53	13세대	13.3	-																																																												
	57.87	2세대	2	-																																																												
	59.59	13세대	13.3	-																																																												
82.78	5세대	5.1	-																																																													
84.93	26세대	26.5	-																																																													
				「서울특별 주차장 설치 및 관리조례」 268m ² 당 1대 산정 6대미만, 계획 5대																																																												

신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건

의안번호	20 - 110
------	----------

제출년월일 : 2020. 09. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경

2. 제안 이유

- 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 107-38번지 일대
- 시행면적 : 3,268.0㎡
- 용 도 : 공동주택(도시형), 오피스텔, 근린생활시설, 교육연구시설(도서관)
- 시 행 자 : 토지등소유자
- 추진경위
 - 2010. 03. 18. : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획[도시환경정비사업부문] 수립 고시 (서울특별시고시 제2010-101호)
 - 2013. 09. 26. : 도시관리계획(신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) (서울특별시고시 제2013-314호)
 - 2014. 08. 28. : 서울특별시 도시환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 변경(경미한 변경), 신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역지정 및 지형도면 고시 (서울특별시고시 제2014-304호)

- 2019. 09. 05. : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 일몰기한 연장 공람·공고 (마포구공고 제2019-857호) (기정 '14.8.28 ~ '19.8.27 → 변경 '14.8.28 ~ '21.8.27)
- 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2019-343호)
- 2020. 04. 22. : 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 입안을 위한 주민제안
- 2020. 05. 21. ~ 06. 19. : 주민공람공고 및 관련기관 및 부서 협의
- 2020. 08. 05. : 주민설명회 개최
- 2020. 08. 13. : 1차 시구합동보고

나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 107-38번지 일대	3,258.1	증) 9.9	3,268.0	-

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합	계	3,258.1	증) 9.9	3,268.0	100.0	-
정비기반시설	소 계	723.8	증) 9.9	733.7	22.5	-
	도 로	322.7	-	322.7	9.9	-
	공 원	401.1	증) 9.9	411.0	12.6	-
획 지	소 계	2,534.3	-	2,534.3	77.5	-
	획 지	2,534.3	-	2,534.3	77.5	-

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

2) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합	계	3,258.1	증) 9.9	3,268.0	100.0	-
주거지역	준주거지역	509.1	증) 9.9	519.0	15.9	-
상업지역	일반상업지역	2,749.0	-	2,749.0	84.1	-

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	3	5	12	국지 도로	146 (67)	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반도로	-	대현토지구획 정리사업('67.7.8)	-

※ ()는 지구 내 연장임

나) 공원

시 설 구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	②	공원	소공원	신수동 81-21일대	1,999.0 (411.0)	-	1,999.0 (411.0)	서울시고시 제2014-304호 (14.8.28.)	-

※ ()는 4-15지구에서 부담하는 면적임

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		지구 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	43,332.8	4-15	2,534.3	노고산동 31-77 일대	11	-	-	11	-	

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신촌지역 마포4	43,332.8	4-15	2,534.3	노고산동 107-38 일대	업무	60 이하	기준 587 이하 허용 784 이하	80 이하	
변경	도시정비형 재개발구역									

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고																															
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 - 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립 건립규모 및 비율 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">일반분양</td> <td>40㎡ 이하</td> <td>84</td> <td>25.2</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>50㎡ 이하</td> <td>180</td> <td>54.1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공공주택 (장기일반민간임대주택)</td> <td>40㎡ 이하</td> <td>23</td> <td>6.9(65.7)</td> <td rowspan="2">주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급</td> </tr> <tr> <td>50㎡ 이하</td> <td>12</td> <td>3.6(34.3)</td> </tr> <tr> <td>오피스텔</td> <td>50㎡ 이하</td> <td>35</td> <td>10.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">합 계</td> <td>333</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ ()는 공공주택(장기일반민간임대주택) 전체 세대수에 대한 비율에 해당함</p>										구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고	일반분양	40㎡ 이하	84	25.2		50㎡ 이하	180	54.1	공공주택 (장기일반민간임대주택)	40㎡ 이하	23	6.9(65.7)	주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급	50㎡ 이하	12	3.6(34.3)	오피스텔	50㎡ 이하	35	10.2		합 계		333	100.0	
구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고																																					
일반분양	40㎡ 이하	84	25.2																																						
	50㎡ 이하	180	54.1																																						
공공주택 (장기일반민간임대주택)	40㎡ 이하	23	6.9(65.7)	주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급																																					
	50㎡ 이하	12	3.6(34.3)																																						
오피스텔	50㎡ 이하	35	10.2																																						
합 계		333	100.0																																						
심의완화 사항	<p>① 기준용적률 : 587%</p> <p>② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 128.5% 적용</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>목표</th> <th>인센티브 대상</th> <th colspan="2">기준</th> <th colspan="2">적용(안)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">의무</td> <td rowspan="3">친환경개발</td> <td>녹색건축물 인증</td> <td rowspan="3">기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여</td> <td rowspan="3">최대 100%</td> <td rowspan="3">98.5%</td> <td rowspan="3">소계 128.5% 적용</td> </tr> <tr> <td>건축물에너지소비총량제</td> </tr> <tr> <td>신재생에너지이용시설</td> </tr> <tr> <td>계획 유도</td> <td>보행가로 활성화</td> <td>저층부 가로활성화 용도</td> <td>정량부여(30%)</td> <td>최대 50%</td> <td>50%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 300.99% 적용</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">기반시설</td> <td> $\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times \text{가중치} \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (421.0\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (553.52\% \div 715.5\%) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1948 \times 0.7736 \times 715.5\% = 140.17\% \end{aligned}$ </td> </tr> <tr> <td>건축물</td> <td> $\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (373.5\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1729 \times 715.5\% = 160.82\% \end{aligned}$ </td> </tr> </table> <p>※ ① + ② + ③ = 1,016.49% 이하 적용</p> <ul style="list-style-type: none"> 주거용 용적률 완화 : 400.00% → 570.38% <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">공공주택 확보량</td> <td> <p>① 주거용 용적률 : 400%</p> <p>② 주거용 용적률 완회시 허용용적률(715.5%) 내 주거용 용적률 400%를 기준으로 완회되는 용적률의 1/2 이상을 공공주택으로 확보</p> $\rightarrow \frac{715.5\% - 400\% - 145.12\%(\text{비주거})}{2} = 85.19\% \leq 86.22\%(\text{계획 공공주택 용적률})$ </td> </tr> </table>										구분	목표	인센티브 대상	기준		적용(안)		의무	친환경개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	98.5%	소계 128.5% 적용	건축물에너지소비총량제	신재생에너지이용시설	계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	정량부여(30%)	최대 50%	50%		기반시설	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times \text{가중치} \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (421.0\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (553.52\% \div 715.5\%) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1948 \times 0.7736 \times 715.5\% = 140.17\% \end{aligned}$	건축물	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (373.5\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1729 \times 715.5\% = 160.82\% \end{aligned}$	공공주택 확보량	<p>① 주거용 용적률 : 400%</p> <p>② 주거용 용적률 완회시 허용용적률(715.5%) 내 주거용 용적률 400%를 기준으로 완회되는 용적률의 1/2 이상을 공공주택으로 확보</p> $\rightarrow \frac{715.5\% - 400\% - 145.12\%(\text{비주거})}{2} = 85.19\% \leq 86.22\%(\text{계획 공공주택 용적률})$		
구분	목표	인센티브 대상	기준		적용(안)																																				
의무	친환경개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	98.5%	소계 128.5% 적용																																			
		건축물에너지소비총량제																																							
		신재생에너지이용시설																																							
계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	정량부여(30%)	최대 50%	50%																																				
기반시설	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times \text{가중치} \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (421.0\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (553.52\% \div 715.5\%) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1948 \times 0.7736 \times 715.5\% = 140.17\% \end{aligned}$																																								
건축물	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (373.5\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1729 \times 715.5\% = 160.82\% \end{aligned}$																																								
공공주택 확보량	<p>① 주거용 용적률 : 400%</p> <p>② 주거용 용적률 완회시 허용용적률(715.5%) 내 주거용 용적률 400%를 기준으로 완회되는 용적률의 1/2 이상을 공공주택으로 확보</p> $\rightarrow \frac{715.5\% - 400\% - 145.12\%(\text{비주거})}{2} = 85.19\% \leq 86.22\%(\text{계획 공공주택 용적률})$																																								
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 건축지정선 : 백범로변 3m 건축한계선 : 백범로4길변 2m 																																								

다) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

(1) 보차혼용도로

구분	지구	계획내용
보차혼용도로	4-15지구	• 기존 보행 및 차량통행이 이루어지는 도로(남측 백범로변)의 기능 유지를 위해 폭원 4m의 보차혼용도로 계획

○ 기반시설 제공계획

구분	시행면적	획지면적	정비기반시설 제공면적(㎡)			시설제공	기존공공용지	순부담비율	비고	
			계	도로	공원					
신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	4-15	기정	3,258.1	2,534.3	723.8	322.7	401.1	-	-	22.2
		변경	3,268.0	2,534.3	733.7	322.7	411.0	373.5	312.7	26.9

■ 변경사유 : 「도시 및 주거환경정비법 변경」(2017.2.8.)으로 기존 현황도로에 대해 정비기반시설로 인정함에 따른 기존 공공용지 증가 및 금회 정비사업 시행으로 인한 정비기반시설 제공면적 증가

※ 4-15지구 외 기재생략

○ 개발가능(상한) 용적률 산정

기준용적률(A)	• 587%
허용용적률(B)	• 128.5%
허용용적률 인센티브(C)	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설등 부지 제공에 따른 용적률 인센티브 $= (A+B) \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha$ $= (587\% + 128.5\%) \times 1.3 \times 0.7736 \times (421.0\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡})$ $= 715.5\% \times 1.3 \times 0.7736 \times 0.1948 \approx 140.17\%$ • 건축물등 시설 제공에 따른 용적률 인센티브 $= (A+B) \times 1.3 \times \alpha$ $= (587\% + 128.5\%) \times 1.3 \times (373.5\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡})$ $= 715.5\% \times 1.3 \times 0.1729 \approx 160.82\%$ <p>※ $\alpha = \text{공공시설등 부지 제공면적} \div \text{공공시설등 제공 후 대지면적}$ ※ 가중치 = 공공기여하는 부지 용적률 \div 사업부지 용적률</p>
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • $D = A+B+C$ $= 587\% + 128.5\% + 140.17\% + 160.82\%$ $= 1,016.49\%$ 이하

5) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : 4세대, 계획 : 333세대 (증) 329세대	-

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음

- 대상지는 일반상업지역으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조제1항2호에 따른 해당사항 없음

4. 상정사유

- 신촌지역(마포) 4-15지구 서울특별시고시 제2010-101호(2010.3.18.)호로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2014-304(2014.8.28.)호로 정비구역 지정된 지역으로,
- 노후·불량된 건축물이 밀집(총 11개동 중 9개동 노후·불량, 약 82%)되어있는 지역이며, 서울특별시고시 제2019-343호로 변경된 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」에 따라 공공주택(장기일반민간임대주택)을 포함한 도심 내 주택공급확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.
- 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의 등을 통하여 결정할 예정임.

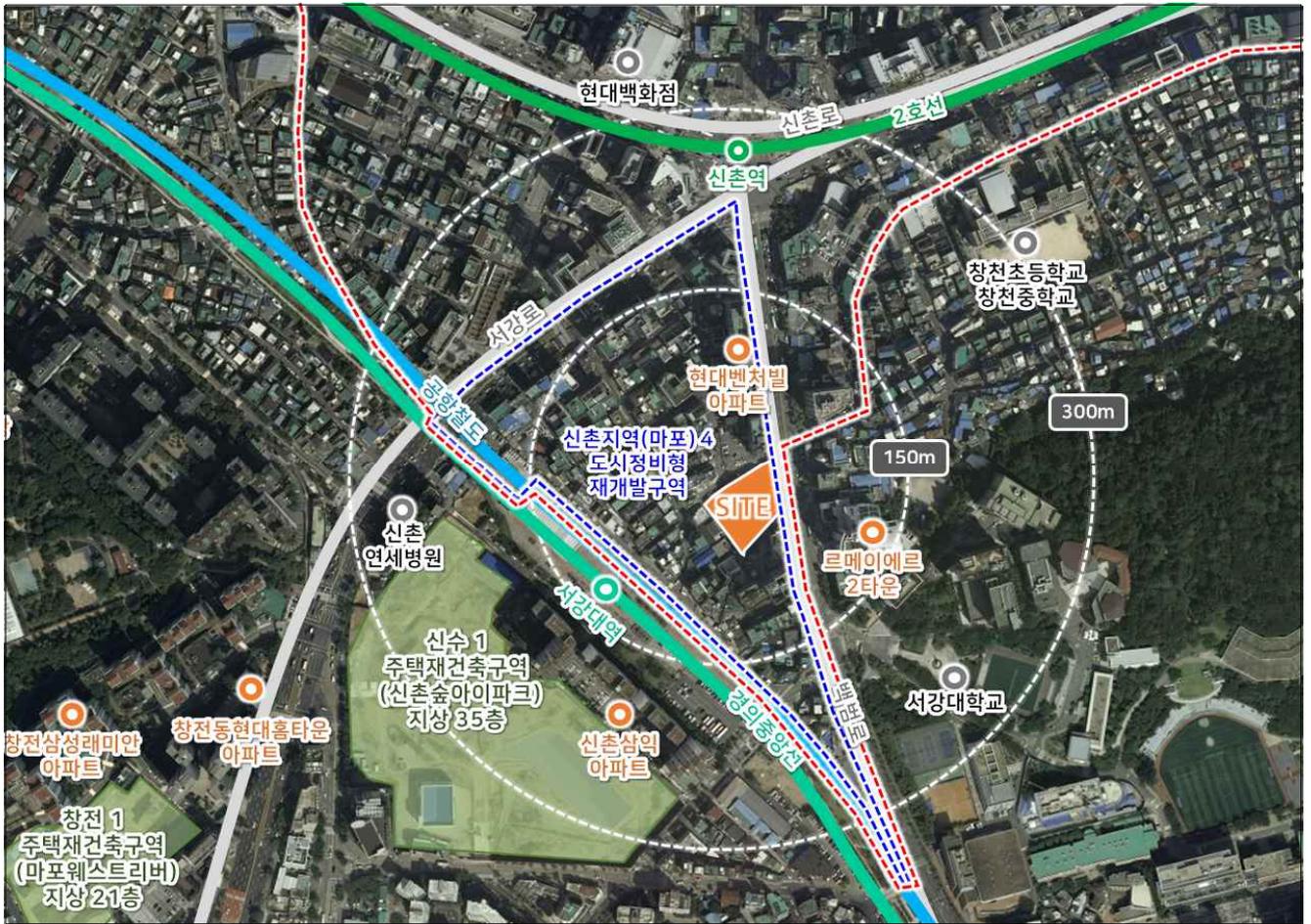
5. 주민공람 실시

- 공람기간 : 2020. 05. 21. ~ 2020. 06. 19.
- 주민의견 : 없음

6. 주민설명회 개최

- 개최일시 : 2020. 08. 05.
- 주민의견 : 없음

■ 사업대상지 위치도

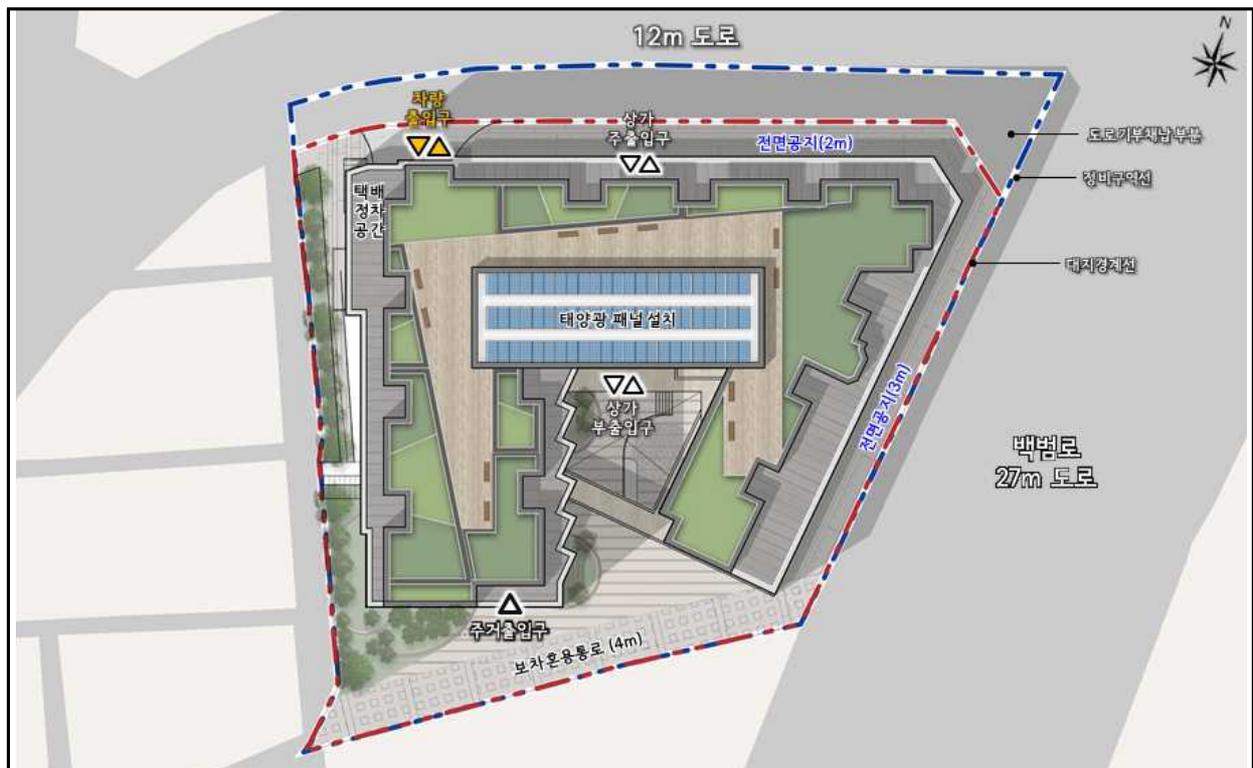


■ 신촌지역(마포) 4-15지구 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		내 용	비 고
구역면적		3,268.0㎡	도로 : 322.7㎡ 공원 : 411.0㎡
대지면적		2,534.3㎡	
용 도		공동주택(도시형), 오피스텔, 근린생활시설, 교육연구시설(도서관)	
건축면적		1,520.34㎡	
건 폐 율		59.99%	법정 : 60% 이하
연면적	계	36,080.35㎡	
	지상층	24,969.28㎡	
	지하층	11,111.07㎡	
용 적 률		980.04%	법정 : 1,016.49% 이하
규 모		지하 6층 / 지상 21층(79.8m)	법정 : 80m 이하
조경면적		382.68㎡(대지면적의 15.1%)	법정 : 15% 이상
주차대수		252대	법정 : 223대 이상
세대수	계	333세대	장기일반민간임대주택 35세대 포함
	40㎡ 이하	107세대	
	50㎡ 이하	192세대	
	오피스텔(50㎡ 이하)	34세대	

○ 배치도



○ 투시도



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

마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건

의안번호	20-111
------	--------

제출년월일 : 2020. 09. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경

2. 제안 이유

- 마포로1구역내 28·29지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 정비구역 및 정비계획 변경지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구 의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 마포동 195-1번지 일대
- 시행면적 : 3,678.2㎡(대지 : 2,975.2㎡, 정비기반시설 : 703.0㎡)
- 용 도 : 업무시설(오피스텔 33,452.4㎡)
 - 오피스텔 330호(장기일반민간임대주택(오피스텔) 30호 포함)
- 시 행 자 : 한토플러스(주)
- 추진경위
 - 1979. 09. 21 : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
 - 1981. 11. 13 : 재개발사업계획 결정 (서울시고시 제198-412호)
 - 2007. 11. 13 ~ 11. 26 : 제28·29지구 정비계획 변경 주민공람
 - 2008. 07. 16 : 서울시 제20차 도시·건축공동위원회 심의(원안가결)
 - 2008. 08. 14 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비구역 변경지정 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2008-280호)

- 2010. 04. 01 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비구역 변경지정 (경미한 사항) 및 지형도면 고시 (마포구고시 제2010-13호)
- 2010. 09. 16 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비사업시행인가 고시 (마포구고시 제2010-52호)
- 2020. 04. 23 : 정비구역·정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2020. 05. 28 ~ 06. 29 : 주민공람공고(30일간)
- 2020. 06. 08 ~ 06. 29 : 관련부서협의
- 2020. 07. 29 : 주민설명회

나. 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	지구명	위치	면 적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역	마포구 공덕동 255-1번지 일대	249,777.4	증) 97.2	249,874.6	건설부 고시 제345호 ('79.9.21)

■ 도시정비형 재개발구역 변경사유서

도면 표시번호	위치	변경내용	변경사유
-	마포구 공덕동 255-1번지 일대	· 재개발구역 면적 변경(97.2m ² 증가) 249,777.4m ² → 249,874.6m ²	· 마포로1구역 28·29지구내 지적 분할('11.7)에 따른 면적 증가

다. 지구지정 조서

구분	지구명	위 치	시행면적 (m ²)	구 분		비 고
				획지(m ²)	정비기반시설(m ²)	
기정	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	마포구 마포동 195-1번지 일대	3,749.1	2,878.0	871.1	-
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	마포구 마포동 195-1번지 일대	3,678.2	2,975.2	703.0	-

라. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		3,749.1	감) 70.9	3,678.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	871.1	감) 168.1	703.0	19.1	순부담률 17.8%
	도로	256.8	감) 180.4	76.4	2.1	
	주차장	95.2	-	95.2	2.6	
	공공공지	519.1	증) 12.3	531.4	14.4	
획지	소계	2,879.0	증) 97.2	2,975.2	80.9	지적분할 (11.7)에 따른 면적 증가
	획지	2,879.0	증) 97.2	2,975.2	80.9	

【정비기반시설 부담계획】

○ 공공시설(도로, 주차장, 공공공지)

시행면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	계획공공용지 면적(m ²)	기존공공용지 면적(m ²)	부담률 (%)	비고
3,678.2	2,975.2	703.0	56.5	17.8	기결정 부담률 16.3%

【산정기준】

- 부담률 = (계획공공용지면적 - 기존공공용지면적) / (시행면적 - 기존공공용지면적)
= (703m² - 56.5m²) / (3,678.2m² - 56.5) = 17.8%

※ 획지내 내 국공유지(350.2m², 3필지)는 유상매입

2) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	1	12	10	집산 도로	97	도화동 292-21번지	도화동 543번지	일반 도로	-	건설부고시 345호(79.9.21)	-
기정	소로	1	9	10	국지 도로	189	도화동 179-3번지	도화동 179-1번지	일반 도로	-	건설부고시 146호(80.5.24)	-

※ 소로1-12내 마포동 183-1, 마포동 182, 마포동 185는 시행지구 내 편입(편입면적 183-1 : 5.9㎡, 182 : 0.2㎡, 185 : 70.3㎡)

나) 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	도화2 주차장	주차장	도화동 181-47 일대	914.3	-	914.3 (95.2)	건설부고시 146호(80.5.24)	-

※ ()는 제28·29지구 시행지구에 포함되는 면적임

다) 공공공지

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	-	공공공지	공덕동255-6 일대	1,606.2	-	1,606.2 (531.4)	서울특별시고시 제315호 (19.9.19)	-

※ ()는 제28·29지구 시행지구에 포함되는 면적임

3) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

4) 기존 건축물의 정비개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
-	마포로1구역 제28·29지구	3,678.2	획지	2,975.2	마포동 195-1번지 일대	7	-	-	7	-	

5) 건축물에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	마포로1 도시환경정비구역 제28·29지구	3,749.1	획지	2,878.0	마포동 195-1번지 일대	업무	50이하	800% 이하	90 이하	20/5
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	3,678.2	획지	2,975.2	마포동 195-1번지 일대	업무 (오피스텔)	60이하	800% 이하	110 이하	20/5

주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 건설규모 : 전용면적 60m²이하 • 건설비율 																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>세대수(호)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td>330</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">분양</td> <td>소계</td> <td>300</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>A type (전용 50.68m²)</td> <td>120</td> <td>40.0</td> </tr> <tr> <td>B type (전용 45.61m²)</td> <td>128</td> <td>42.7</td> </tr> <tr> <td>C type (전용 45.61m²)</td> <td>18</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>D type (전용 21.49m²)</td> <td>34</td> <td>11.3</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">임대</td> <td>소계</td> <td>30</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>B type (전용 45.61m²)</td> <td>6</td> <td>20.0</td> </tr> <tr> <td>E type (전용 29.67m²)</td> <td>14</td> <td>46.6</td> </tr> <tr> <td>F type (전용 39.86m²)</td> <td>8</td> <td>26.7</td> </tr> <tr> <td>G type (전용 48.31m²)</td> <td>2</td> <td>6.7</td> </tr> </tbody> </table>		구분		세대수(호)	비율(%)	합계		330	-	분양	소계	300	100.0	A type (전용 50.68m ²)	120	40.0	B type (전용 45.61m ²)	128	42.7	C type (전용 45.61m ²)	18	6.0	D type (전용 21.49m ²)	34	11.3	임대	소계	30	100.0	B type (전용 45.61m ²)	6	20.0	E type (전용 29.67m ²)	14	46.6	F type (전용 39.86m ²)	8	26.7	G type (전용 48.31m ²)	2	6.7
	구분		세대수(호)	비율(%)																																						
	합계		330	-																																						
	분양	소계	300	100.0																																						
		A type (전용 50.68m ²)	120	40.0																																						
		B type (전용 45.61m ²)	128	42.7																																						
		C type (전용 45.61m ²)	18	6.0																																						
		D type (전용 21.49m ²)	34	11.3																																						
	임대	소계	30	100.0																																						
B type (전용 45.61m ²)		6	20.0																																							
E type (전용 29.67m ²)		14	46.6																																							
F type (전용 39.86m ²)		8	26.7																																							
G type (전용 48.31m ²)		2	6.7																																							
<ul style="list-style-type: none"> • 건설예정세대수(호) : 330호(장기일반민간임대주택(오피스텔) 30호 포함) 																																										
용적률	• ① + ② + ③ = 800.0%이하 적용																																									
① 기준용적률	• 400%(`08.08 기결정 고시 적용)																																									
② 허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 200% - 친환경개발(1등급)(100%), 저층부가로활성화(25%), 무장애도시 조성(25%), 방재관련시설(30%), 공공보행통로(30%) = 210% 																																									
③ 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 정비기반시설 제공 : 213.4% - 600% + (600% × 1.3 × 1.26 × 0.2172) = 813.4% 																																									
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 마포대로변 3m 																																									

6) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	<ul style="list-style-type: none"> • 내용 : 보행자의 휴게 공간 조성 • 위치 : 마포대로4길과 면하는 부분 • 면적 : 297.60m² 	법정 297.52m ² 이상 (대지면적의 10% 이상)

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도 	-
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> 공사 시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치 	
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용 	-

8) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

9) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	330세대	

10) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(m ²)	동수(동)	연면적(m ²)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
마포구 마포동 195-1번지 일대	2,975.2	-	1,559.5	30	60m ² 이하	장기일반 민간임대주택

4. 상정사유

- 마포로1구역 제28·29지구는 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정되고, 서울시고시 제198-412호(1981.11.13.)로 도심지 재개발사업계획이 결정된 지역으로,
- ‘2025 도시주거환경정비기본계획’ 수립에 따른 여건변화 등 관련계획을 고려하여 마포대로변 낙후된 도시환경 개선과 마포구 일대 직장인 및 청년층등을 위한 소규모 주거공간(오피스텔) 조성을 위해 제28·29지구의 정비계획을 변경 하고자 하는 사항임

5. 주민공람 실시

- 공람기간 : 2020. 05. 28. ~ 06. 29.

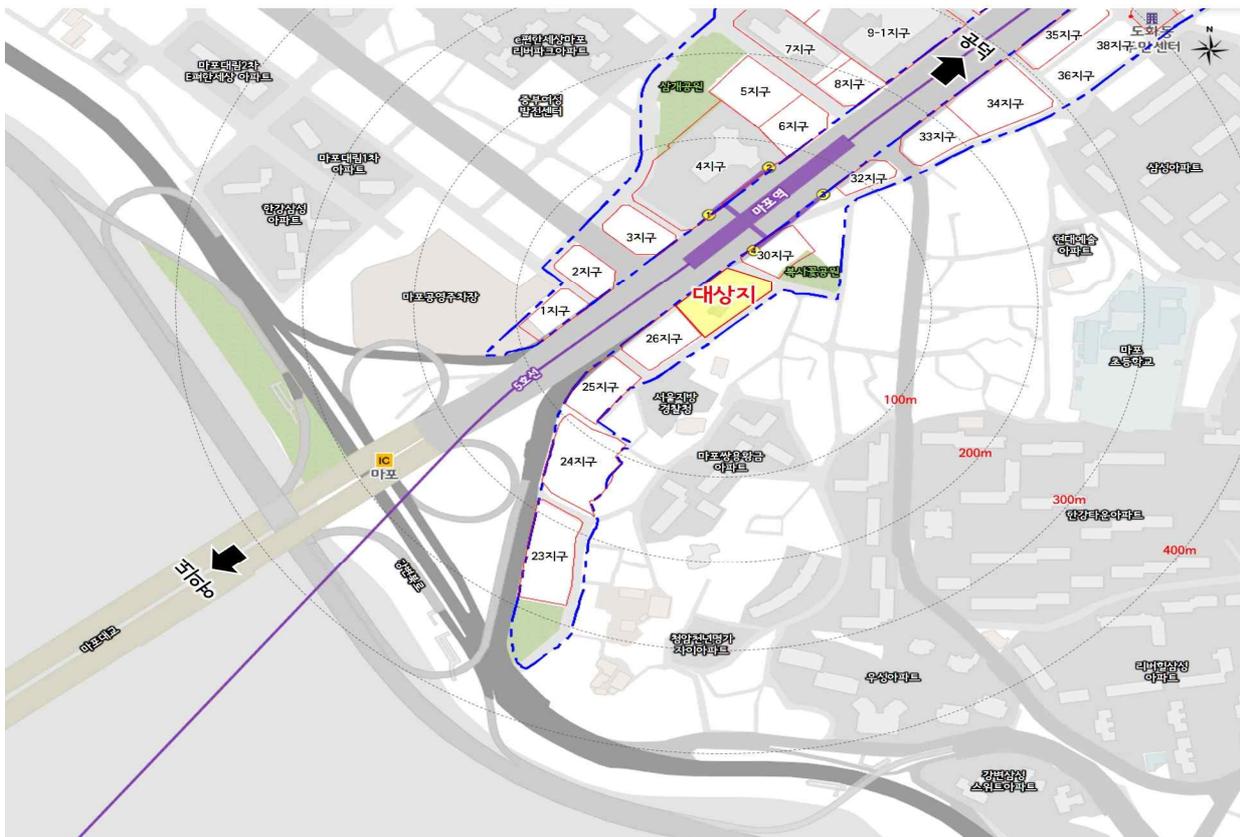
6. 주민설명회 개최

- 일 시 : 2020. 07. 29.(수) 15:00
- 장 소 : 도화동 신라스테이 마포(지하1층 미팅룸1)

7. 주민공람 및 공람의견심사 내역서

구분	의견내용	검토결과	비고
조한준 외 2인	○ 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대	○ 도시 및 주거환경 정비법에 적정함 - 「도시 및 주거환경 정비법」 제14조, 「서울시 도시 및 주거환경 정비법」 제10조제4항에 따라 토지등소유자의 3분의 2이상 동의함	미채택
윤현순 외 3인	○ 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대 ○ 공공공지 지정 반대	○ 상동 ○ 기 서울시 고시 제21019-315(2019.09.19.)호에 따라 공덕공원은 폐지되고, 공공공지로 지정됨	미채택
정만희 외 9인	○ 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대 ○ 공공공지 환원 요청	○ 상동 ○ 기 서울시 고시 제21019-315(2019.09.19.)호에 따라 공덕공원은 폐지되고, 공공공지로 지정 되어 있어 공원으로의 변경은 어려움	미채택

■ 사업대상지 위치도



■ 제28·29지구 건축계획(안)

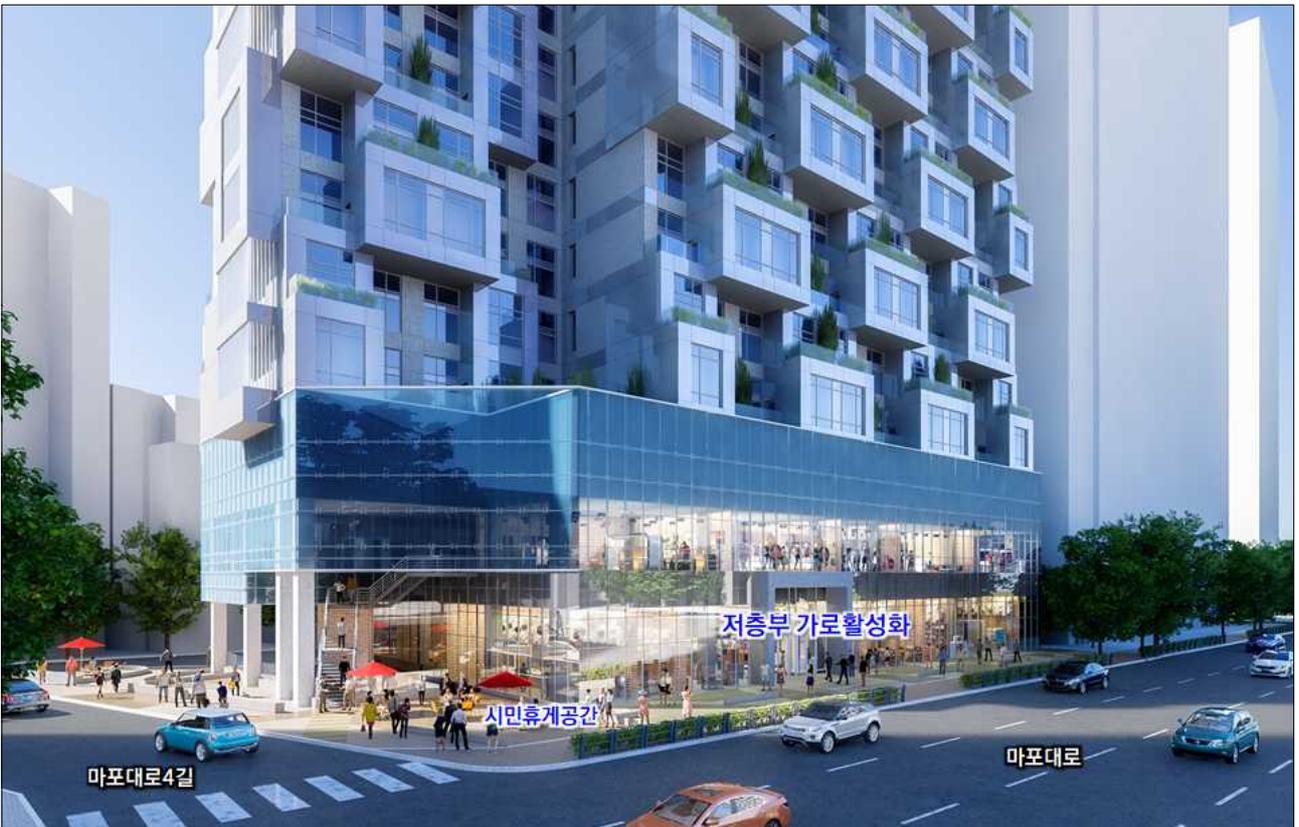
○ 건축개요

구분	내 용			비고
대지면적 (m ²)	2,975.2			-
용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설			주용도: 업무시설(오피스텔)
용도별 면적(m ²)	합계	오피스텔	근린생활시설	-
	33,452.46 (100.0%)	26,871.67 (80.3%)	6,580.79 (19.7%)	오피스텔 330호 (장기일반민간임대주택 (오피스텔)30호 포함)
건축면적(m ²)	1,669.41			-
건폐율(%)	56.11			60%이하
연면적(m ²)	합계	지상층	지하층	용적률 산정용 연면적 : 23,762.13m ²
	33,452.46	23,914.45	9,538.01	
용적률(%)	798.67			800%이하
층수	지하5층 ~ 지상20층			-
높이(m)	109.9			110m이하
주차대수(대)	합계	오피스텔(분양)	오피스텔(임대)	-
	273	230 (법정 229.8대이하)	20 (법정 19.8대이상)	
공개공지(m ²)	297.6			대지면적 10%이상 (297.5m ² 이상)

○ 배치도



○ 투시도



※ 투시도는 예시(안)으로 사업시행 과정에서 변경될 수 있음