

# 신촌지역중심 도시환경정비구역결정 및 정비계획수립을 위한 의견청취안 심사보고서

2013. 1. 21  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2013. 1. 8. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2013. 1. 11.
- 다. 상정일자 : 제174회 임시회 제4차 위원회(2013. 1. 21)  
상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명요지 ( 제안설명자 : 한정무 도시계획과장 )

### 가. 제안이유

- 신촌지역중심 도시환경정비구역에 관한 정비구역지정 및 정비계획 수립을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항에 따라 마포 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

### 나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 106번지 일대
- 면 적 : 76,078.6㎡
  - 1구역 : 7,400.8㎡
  - 2구역 : 9,502.0㎡
  - 3구역 : 8,638.2㎡
  - 4구역 : 50,537.6㎡

○ 추진경위

- 2006. 03. 16 : 마포지구 제1종지구단위계획 결정 (서울시 고시 제2006-78호)
- 2007. 08. 09 : 신촌지역중심 지구단위계획 결정 (서울시 고시 제2007-267호)
- 2010. 03. 18 : 2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획 재정비(도시환경정비사업부문) (서울시 고시 제2010-101호)
- 2011. 07. 01 : 도시환경정비예정구역 행위제한고시 (마포구 고시 제2010-39호)
- 2012. 06. 25 ~ 07. 09 : 관련부서 및 유관기관 협의
- 2012. 08. 31 : 주민설명회
- 2012. 08. 30 ~ 10. 02 : 주민공람

다. 신촌지역중심 도시환경정비구역결정 및 정비계획에 관한 사항

1) 정비구역 지정조서

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고	
			기정	증감	변경		
신규	신촌지역 중심도시 환경정비 구역	1구역	마포구 노고산동 49-1번지 일대	-	증) 7,400.8	7,400.8	예정구역 중 마포구 지역
		2구역	마포구 노고산동 57-1번지 일대	-	증) 9,502.0	9,502.0	
		3구역	마포구 노고산동 31-6번지 일대	-	증) 8,638.2	8,638.2	
		4구역	마포구 노고산동 107-1번지 일대	-	증) 50,537.6	50,537.6	

## 2) 정비계획(안)

### 가) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		-	증) 76,078.6	76,078.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 19,653.2	19,653.2	25.8	-
	도로	-	증) 13,358.4	13,358.4	17.6	-
	보행자 전용도로	-	증) 1,350.7	1,350.7	1.7	-
	주차장	-	증) 890.5	890.5	1.2	1개소
	소공원	-	증) 2,550.6	2,550.6	3.4	2개소
	광장	-	증) 706.9	706.9	0.9	1개소
	문화시설	-	증) 796.1	796.1	1.0	2개소
획지	소계	-	증) 56,425.4	56,425.4	74.2	-
	상업·업무·관 광숙박	-	증) 6,714.2	6,714.2	8.8	-
	상업·업무복 합	-	증) 12,997.9	12,997.9	17.2	-
	혼합서비스	-	증) 9,150.7	9,150.7	12.0	-
	주거복합	-	증) 13,760.1	13,760.1	18.1	-
	존치지역	-	증) 13,802.5	13,802.5	18.1	-

◦ 공공용지 부담비율 산정

구분	내용	비고
구역면적(m <sup>2</sup> )	76,078.6	-
대지면적(m <sup>2</sup> )	56,425.4	-
계획공공용지면적(m <sup>2</sup> )	19,653.2	-
기존공공용지면적(m <sup>2</sup> )	8,793.6	도로
공공시설제공면적(m <sup>2</sup> )	393.0	2-3, 존치2-5, 존치4-6, 존치4-7
부담률(%)	16.7	-

※ 공공용지 부담비율 산정식

$$\text{공공용지 부담비율} = \frac{(\text{계획공공용지면적} - \text{기존공공용지면적}) + \text{공공시설제공면적}}{\text{구역면적} - \text{기존공공용지면적}} = \frac{11,252.6}{67,285.0} \times 100 = 16.7\%$$

나) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비고	
	기정	증감	변경			
합계	76,078.6	-	76,078.6	100.0	-	
주거지역	제2종일반주거(7층이하)	1,614.7	-	1,614.7	2.1	-
	제2종일반주거	1,435.4	-	1,435.4	1.9	-
	제3종일반주거	208.1	-	208.1	0.3	-
	준주거지역	16,937.6	-	16,937.6	22.3	-
일반상업지역	55,882.8	-	55,882.8	73.5	-	

다) 도시계획시설 설치계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 관련)  
(1) 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	10	국지도로	189	노고산동 56-74	노고산동 49-1	일반도로	-	서고286호 11.9.29	하수도 중복결정

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	1	1	10~12	국지 도로	189 (25)	노고산동 56-74	노고산동 49-1	일반 도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지 도로	140	노고산동 107-77	신수동 81-121	일반 도로	-	서고124호 88.2.26	-
변경	중로	3	9	12	국지 도로	334 (334)	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	1	12	국지 도로	29 (29)	노고산동 49-28	노고산동 49-25	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	2	12	국지 도로	177 (177)	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	3	12	국지 도로	176 (176)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	4	12	국지 도로	38 (38)	노고산동 107-3	노고산동 107-13	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	5	12	국지 도로	146 (146)	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	6	12	국지 도로	40 (40)	노고산동 31-17	노고산동 31-22	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	7	12	국지 도로	74 (74)	노고산동 57-3	노고산동 57-1	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	8	12	국지 도로	46 (46)	노고산동 57-4	노고산동 57-59	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	2	10	국지 도로	203 (203)	노고산동 49-50	노고산동 49-31	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	3	10	국지 도로	167 (167)	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	4	10	국지 도로	30 (30)	노고산동 31-4	노고산동 31-2	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	5	10	국지 도로	32 (32)	동교동 185-28	동교동 185-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	4	6	특수 도로	22 (22)	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 전용도로	-	-	-
변경	소로	3	5	6	특수 도로	54 (54)	노고산동 109-78	노고산동 109-17	보행자 전용도로	-	-	-
변경	소로	3	6	6	특수 도로	48 (48)	노고산동 106-13	노고산동 106-31	보행자 전용도로	-	-	-

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	소로	3	7	6	특수 도로	41 (41)	노고산동 106-43	노고산동 106-39	보행자 전용도로	-	-	-
변경	소로	3	8	6	특수 도로	64 (64)	노고산동 106-77	노고산동 106-73	보행자 전용도로	-	-	-
신설	소로	3	9	6	국지 도로	66 (66)	신수동 81-65	신수동 81-92	일반 도로	-	-	-

\* ( )는 지구내 변경연장임.

### (2) 주차장

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	-	증) 890.5	890.5	-	-

### (3) 광장

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	광장	일반 광장	마포구 노고산동 117-31번지 일대	-	증) 706.9	706.9	-	-

### (4) 공원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-1번지 일대	-	증) 551.6	551.6	-	-
신설	②	공원	소공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	-	증) 1,999.0	1,999.0	-	-

(5) 시장

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	시장 (크리스탈 백화점)	대규모 점포	노고산동 57-2번지 일대	1,607.8	감)1,607.8	-	서고704호 84.11.29	-

(6) 문화시설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화시설	전시시설	마포구 노고산동 57-20번지 일대	-	증) 247.9	247.9	-	-
신설	②	문화시설	지방 문화원	마포구 신수동 81-44번지 일대	-	증) 548.2	548.2	-	-

라) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)		비 고
			법정면적	계획면적	
공 동 이 용 시 설	관리사무소	노고산동 109-62번지 일대 (4-7지구)	14.85	15	$10+(147\text{세대}-50)\times 0.05$
	경로당		40	40	$40+(147\text{세대}-150)\times 0.1$
	어린이놀이터		233	240	$300+(147\text{세대}-100)\times 1$
	근린생활시설		882	312.5	세대당 6㎡ 이하
	관리사무소	노고산동 109-40번지 일대 (4-9지구)	14.9	15	$10+(148\text{세대}-50)\times 0.05$
	경로당		40	40	$40+(148\text{세대}-150)\times 0.1$
	어린이놀이터		234	240	$300+(148\text{세대}-100)\times 1$
	근린생활시설		888	315	세대당 6㎡ 이하
	관리사무소	노고산동 107-54번지 일대 (4-11지구)	12	15	$10+(90\text{세대}-50)\times 0.05$
	어린이놀이터		180	175	$300+(90\text{세대}-100)\times 1$
	근린생활시설		540	210	세대당 6㎡ 이하
	관리사무소		신수동 81-83번지 일대 (4-12지구)	14.85	15
	경로당	40		40	$40+(147\text{세대}-150)\times 0.1$
	어린이놀이터	233		240	$300+(147\text{세대}-100)\times 1$
	근린생활시설	882		312.5	세대당 6㎡ 이하

\* '주택건설기준 등에 관한 규정' 적용

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존건축물의 정비·개량계획

결정구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후	철거	
							신축	주	
신규	1구역	7,400.8	마포구 노고산동 49-1번지 일대	28	1	-	27	-	-
	2구역	9,502.0	마포구 노고산동 57-1번지 일대	23	7	-	16	-	-
	3구역	8,638.2	마포구 노고산동 31-6번지 일대	30	1	-	29	-	-
	4구역	50,537.6	마포구 노고산동 107-1번지 일대	192	14	-	178	-	-
	계	76,078.6	-	273	23	-	250	-	-



(2) 건축시설계획

결정구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	최고높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신규	신촌도시환경정비구역	1구역	1	1,270.3	노고산동 49-29번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회	60% 이하	1,000이하	80m이하	
			2	1,380.1	노고산동 49-18번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회	60% 이하	1,000이하	80m이하	
			3	1,878.7	노고산동 49-11번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회	60% 이하	1,000이하	80m이하	
	신촌도시환경정비구역	2구역	1	673.2	노고산동 57-11번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회	60% 이하	1,000이하	100m이하	
			2	1,434.7	노고산동 57-1번지 일대	판매, 업무, 관광숙박	60% 이하	1,000이하	100m이하	
			3	1,332.9	노고산동 57-20번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회	60% 이하	1,000이하	100m이하	
	신촌도시환경정비구역	3구역	1	1,464.0	노고산동 31-6번지 일대	판매, 업무, 관광숙박	60% 이하	1,000이하	100m이하	
			2	2,403.0	노고산동 31-11번지 일대	판매, 업무, 관광숙박	60% 이하	1,000이하	100m이하	
			3	2,883.3	노고산동 31-77번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회	60% 이하	1,000이하	100m이하	
	신촌도시환경정비구역	4구역	1	1,412.5	노고산동 107-2번지 일대	판매, 업무, 관광숙박	60% 이하	1,000이하	100m이하	
			2	455.4	노고산동 106-85번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회	60% 이하	1,000이하	100m이하	
			3	530.7	노고산동 109-74번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회	60% 이하	1,000이하	80m이하	
4			1,074.6	노고산동 109-86번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회, 교육연구, 주거	60% 이하	800이하	80m이하	준주거 60m이하	
5			1,813.2	노고산동 107-99번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회	60% 이하	1,000이하	100m이하		
6			3,646.2	노고산동 106-9번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회, 교육연구	60% 이하	900이하	80m이하		
7			3,747.3	노고산동 109-62번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회, 교육연구, 주거	60% 이하	800이하	80m이하	준주거 60m이하	
8			2,970.2	노고산동 106-46번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회, 교육연구	60% 이하	900이하	80m이하		
9			4,234.9	노고산동 109-40번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회, 교육연구, 주거	60% 이하	800이하	80m이하	준주거 60m이하	
10			2,534.3	노고산동 107-38번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회, 교육연구	60% 이하	1,000이하	80m이하		
11			2,138.8	노고산동 107-54번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회, 교육연구, 주거	60% 이하	800이하	80m이하	준주거 60m이하	
12			2,564.5	신수동 81-83번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화·집회, 교육연구, 주거	60% 이하	500이하	60m이하		

- ※ 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔은 제외
- ※ 관광진흥법에 의한 관광숙박시설 도입시 관련법규에 의해 용적률 완화
- ※ 관광진흥법에 의한 관광숙박시설 도입시 높이 완화(10m 완화, 100m지역 제외)
- ※ 4구역 획지 4,7,9,11,12의 경우 정비계획지침 준수시 건폐율 완화 (60%→70%)

구분	내용			
건축물의 건축선에 관한 계획	적용지역		계획내용	비고
	건축한계선	양화로변	5m	-
		신촌로·서강로변	3m	
		경의선변	8m	
		이면부지역	1m	
		4구역획지6, 7, 8, 9	2m	
고층부 벽면한계선	4구역획지6, 7, 8, 9	경의선 경계에서 30m 후퇴	고층부 : 건축물 높이 30m 이상 부분	
대지내 공지에 관한계획	공공보행통로	1구역획지2, 획지3	3m 이상	-
		3구역획지1, 획지2	3m 이상	
		4구역획지5, 획지9	3m 이상	
	공개공지	위치지정	획지별 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치	-
임대주택의 규모 및 건설비율	• 해당없음			

□ 용적을 인센티브

인센티브 항목		요건	산정방식	비고	
획지계획	획지단위개발	획지선 준수시	기준용적률 X a	n=2~4 → a=0.1, n=5~9 → a=0.15, n=10이상 → a=0.2 (n =획지내 필지수)	
관광인프라 구축 및 문화복지 시설 설치	공연장	공연법 등록대상	a X 도입시설면적 대지면적 X 100(%)	a = 2.5(기부채납시5.0)	
	박물관, 미술관	박물관 및 미술관진흥법 등록대상			
	도서관	도서관및독서진흥법 등록대상 (문고제외)			
	보육시설	영유아보육법 신고대상 (가정보육시설 제외)			
	영화상영관	영화진흥법 등록대상		a = 1.0	
창조적 도시디자인 및 공공기여 시설 설치	가로활성화 용도(저층부 상업용도)	1,2층 바닥면적의 1/2이상 설치 시 (1층 설치 면적은 정비계획지침을 따름)	50%	정량부여	
	공공보행통로	건축계획 반영시 (장애물이 없어야 함)	50%		
	지하광장, 지하보행통로 및 지하철관련시설 (연결통로, 출입구, 환기시설 등)	건축계획 반영시 (장애물이 없어야 함)	50%		
	현상설계	건축설계경기 지침 적용	50%		
	최상층 공공공간 (전망대, 로비 등)	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대, 로비 등)조성시	a X 도입시설면적 대지면적 X 100(%)		a = 2.0
	물절약	중수도	총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 (관련법상 의무시설인 경우 제외)		50%
친환경 건축물 설치	친환경건축물 인증 및 신재생에너지 이용시설	총건축비 또는 총에너지사용량의 1%를 신재생에너지 사용	50%	정량부여	
에너지 절약 계획	1등급	에너지절감율(33.5%이상), 에너지 성능지표(81점이상), 친환경 건축물 인증(85점이상) ※각 요소의 중복 계상 불허	기준용적률 × 0.08	-	
	2등급	에너지절감율(23.5~33.5%미만), 에너지 성능지표(74~81점미만), 친환경 건축물인증(75~85점미만) ※각 요소의 중복 계상 불허	기준용적률 × 0.05	-	

□ 용적률 산정내용

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제78조제4항의 규정 및 『서울시도시계획조례』 제55조제10항의 규정에 의한 산출되는 비율이하로 적용  
 ※ 허용용적률 X (1 + 1.3 × 가중치 × a)  
 - a 란 총제공면적을 제외한 대지면적에 대한 총제공면적의 비율  
 - 총제공면적 : 공공시설등 부지 제공면적 + 시설제공면적에 대한 환산 부지면적  
 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율

구 분	지구면적 (m <sup>2</sup> )	기반시설제공부지(m <sup>2</sup> )			기준 용적률 (%)	허용 용적률 (%)	상한 용적률 (%)	분담제공전 계획용적률 (%)	
		계	지정	분담					
1구역	1	1,265.5	157.2	157.2	-	400이하	660이하	1,000이하	766%이하
	2	1,380.1	150.2	150.2	-	400이하	660이하	1,000이하	753%이하
	3	1,878.7	173.6	173.6	-	400이하	660이하	1,000이하	739%이하
	계		481.0	481.0	-	-	-	-	-
2구역	1	673.2	40.0	40.0	-	600이하	800이하	1,000이하	862%이하
	2	1,434.7	173.0	173.0	-	600이하	800이하	1,000이하	925%이하
	3	1,580.9	225.5	225.5	-	600이하	800이하	1,000이하	984%이하
	4	780.1	103.1	103.1	-	600이하	800이하	1,000이하	937%이하
	계		541.6	541.6	-	-	-	-	-
3구역	1	1,464.0	112.1	112.1	-	427이하	702이하	1,000이하	768%이하
	2	2,403.0	174.5	174.5	-	410이하	692이하	1,000이하	754%이하
	3	2,883.3	342.1	342.1	-	402이하	688이하	1,000이하	787%이하
	계		628.7	628.7	-	-	-	-	-
4구역	1	1,412.5	433.0	121.5	311.5	600이하	800이하	1,000이하	889%이하
	2	787.6	139.6	93.2	46.4	600이하	800이하	1,000이하	1,000%이하
	3	530.7	162.7	44.9	117.8	600이하	800이하	1,000이하	888%이하
	4	1,074.6	329.4	234.6	94.8	364이하	455이하	800이하	564%이하
	5	1,813.2	555.8	124.9	430.9	600이하	800이하	1,000이하	872%이하
	6	3,646.2	1,117.8	554.1	563.7	500이하	700이하	900이하	838%이하
	7	3,747.4	1,148.8	772.9	375.9	404이하	537이하	800이하	668%이하
	8	2,940.2	910.5	216.1	694.4	500이하	700이하	900이하	766%이하
	9	4,410.4	1,298.2	735.8	562.4	360이하	461이하	800이하	550%이하
	10	2,534.1	776.9	322.7	454.2	587이하	781이하	1,000이하	916%이하
	11	2,461.3	655.7	451.5	204.2	398이하	527이하	800이하	650%이하
	12	2,828.5	786.2	653.1	133.1	300이하	360이하	500이하	479%이하
계		8,314.6	4,325.3	3,989.3	-	-	-	-	

※ 공공시설제공부지 분담시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 용도지역별 용적률을 가중평균하여 계획용적률에 반영

※ 관광진흥법에 의한 관광숙박시설 도입시 관련법규에 의해 용적률 완화

※ 계획용적률은 기반시설분담제공에 따라 변경 될 수 있음

□ 공공시설 부지 제공 계획

◦ 1구역, 2구역, 3구역은 지정방식으로 공공시설부지를 제공하며 4구역은 지정 및 분담 방식으로 공공시설부지 제공

구분	시행 면적	획지 면적	정비기반시설 제공면적			순부담 비율		
			계	지정면적	분담면적	면적 대비	상업지역 환산시	
1 구역	1	1,427.5	1,270.3	157.2	157.2	-	11.0%	11.0%
	2	1,530.3	1,380.1	150.2	150.2	-	9.8%	9.8%
	3	2,052.3	1,878.7	173.6	173.6	-	8.5%	8.5%
	계	5,010.1	4,529.1	481.0	481.0	-	9.6%	9.6%
2 구역	1	713.2	673.2	40.0	40.0	-	5.6%	5.6%
	2	1,607.7	1,434.7	173.0	173.0	-	10.8%	10.8%
	3	1502.8	1,332.9	225.5	225.5	-	15.0%	15.0%
	4	883.2	780.1	103.1	103.1	-	11.7%	11.7%
	계	4,706.9	4,220.9	541.6	541.6	-	11.5%	11.5%
3 구역	1	1,576.1	1,464.0	112.1	112.1	-	7.1%	7.1%
	2	2,577.5	2,403.0	174.5	174.5	-	6.8%	6.8%
	3	3,225.4	2,883.3	342.1	342.1	-	10.6%	10.6%
	계	7,379.0	6,750.3	628.7	628.7	-	8.5%	8.5%
4 구역	1	1,845.5	1,412.5	433.0	121.5	311.5	23.5%	13.9%
	2	595.0	455.4	139.6	93.2	46.4	23.5%	19.3%
	3	693.4	530.7	162.7	44.9	117.8	23.5%	13.8%
	4	1,404.0	1,074.6	329.4	234.6	94.8	23.5%	19.2%
	5	2,369.0	1,813.2	555.8	124.9	430.9	23.5%	13.0%
	6	4,764.0	3,646.2	1,117.8	554.1	563.7	23.5%	17.5%
	7	4,896.1	3,747.3	1,148.8	772.9	375.9	23.5%	19.3%
	8	3,880.7	2,970.2	910.5	216.1	694.4	23.5%	14.1%
	9	5,533.1	4,234.9	1,298.2	735.8	562.4	23.5%	18.5%
	10	3,311.2	2,534.3	776.9	322.7	454.2	23.5%	16.1%
	11	2,794.5	2,138.8	655.7	451.5	204.2	23.5%	18.7%
	12	3,350.7	2,564.5	786.2	653.1	133.1	23.5%	22.7%
계	35,437.2	27,122.6	8,314.6	4,325.3	3,989.3	23.5%	17.1%	
총계	52,533.2	42,622.9	9,965.9	5,976.6	3,989.3	19.0%	13.8%	

◦ 분담대상 공공시설부지

분담구역	구분	면적	비고
4구역	주차장1	890.5	-
	소공원1	551.6	-
	소공원2	1,999.0	-
	문화시설2	548.2	-
	계	3,989.3	-

(3) 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	- 가각부 필지로서 부득이한 차량 진출입구 구간을 제외한 간선도로변 차량진출입 불허	지침도 참조
진출입구 처리	- 차량 진출입 구간은 간선도로변 설치를 지양하고, 가급적 이면도로에 설치하는 것을 원칙으로 함	지침도 참조

바) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시환경정비사업	구역지정 후 4년 이내	정비조합 등	-	-

사) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 보호에 관한계획	- 학교환경위생정화구역 중 상대정화구역에 해당되며 이에 따라 상대정화구역에 해당되는 지역은 학교보건법 제6조. 동법 시행령 제6조의 시설은 금지하겠음	-

라. 상정사유

- 2010년 3월 18일 「2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 (도시환경정비사업부문)」 (서울시 고시 제101호) 중 우리구 관내 도시환경 정비 예정구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 동법 시행령 제11조 규정에 의하여 신촌지역중심 도시환경정비정비구역 지정 및 정비계획 수립을 위한 사항임.
- 주요 내용은 신촌지역중심 도시환경정비사업의 높이, 건폐율, 용적률, 건폐율, 주용도 등을 결정하고 계획 공공용지 제공 및 공개공지 조성 등을 통하여 대상지의 토지이용계획 등 정비계획수립 및 정비구역을 지정하는 사항임.
- 주민공람 및 주민설명회의 절차를 이행하였고 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

마. 주민공람 및 공람의견심사 내역서

- 일시 및 장소 : 2012. 10. 25 (목) 15:00 도시관리국장실
- 심사의원
  - 위원장 : 도시관리국장
  - 위 원 : 주택과장, 도시계획과장, 대흥동장, 서교동장
  - 간 사 : 도시개발팀장
- 공람내용

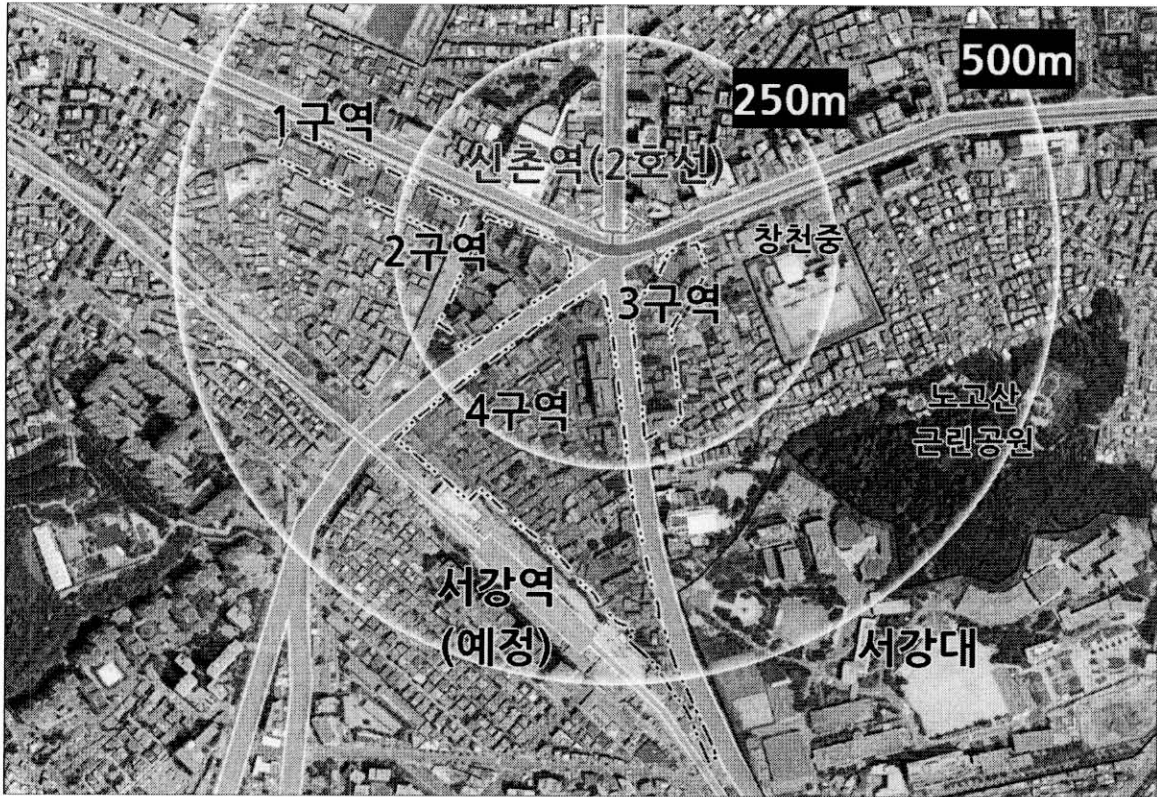
공 랑 기 간			공 랑 장 소			
2012. 8. 30 ~ 2012. 10. 2			마포구청 도시계획과			
의 견 제 출 및 심 사 내 용						
총 괄	총 제출 건 수	의 견 별		심 사 내 용 (건수)		
		요 지 구 분	제출건수	채 택	일부채택	불채택
총 괄	16	소공원2 지정반대	1건	1건	1건	14건
		획지계획 변경	2건			
		주용도계획 변경	4건			
		건축물 밀도상향	2건			
		정비기반시설 조정방식 변경	1건			
		기타	6건			
안전	의견서 제출자 성명	의 견 요 지		채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유	
1	박춘자외9인	- 소공원2를 정비기반시설 공원으로 지정 반대 - 소공원2를 토지등소유자가 자율 적인 정비 가능토록 계획 수립	불채택	- 토지의 효율적 이용이 어려운 지역을 새로이 조성되는 경의선 주변 근린 공원과 연계된 소공원으로 조성하여 공공이용 및 휴식공간으로 제공토록 계획된 사항으로 공원으로 지정 하는 것이 바람직함		
	정선희외7인					
	홍영해					
	최경숙외1인					
	이병오					
	김동민					
	박성태					
	정순희외 10 인					
2	박종건	- 4-2획지 중 병원은 사업추진의사가 없음 으로 별도의 획지 분할하여 주기 바람	채택	- 계획의 실현 가능성 및 토지소유자 간의 의사를 반영하여 지구 분할		
	유차금					
	이영해 영상 의학					
3	홍성환외4인	- 4-4획지 인근 4필지를 획지선 분할 지정	불채택	- 간선가로변 위상에 맞는 규모의 건축 및 지구별 적정기반시설 분담 을 위해 규모 있는 하나의 지구로 계획		
	김희경					

안전	의견서 제출자 성명	의견요지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
4	미화실업외 2인	- 4-5획지 주용도에 분양가능한 오피스텔, 주택을 주용도에 추가	불채택	- 도시환경정비구역내 주용도가 업무인 경우 오피스텔이 주용도를 초과하지 않은 범위내에서 건립가능
5	신근영 외9인 (주)한빛 소프트	- 4-10획지 주용도에 분양가능한 오피스텔, 주택을 주용도에 추가	불채택	- 도시환경정비구역내 주용도가 업무인 경우 오피스텔이 주용도를 초과하지 않은 범위내에서 건립가능
6	김창용 외 2인	- 3-2획지 관광숙박 및 주상복합시설을 주용도에 추가	일부채택	- 3-2획지는 상업업무지역으로 관광 숙박을 주용도에 추가하여 계획
7	김희경	- 공항지하철 연계 없는 서강역 관광숙박용도 반대	불채택	- 신촌지역 활성화를 위하여 관광숙박 시설을 주용도로 도입하였으며 복수 의 주용도 중 사업시행자가 용도를 결정할 수 있음
8	유영민 홍성환외 4인	- 용적을 700%이상으로 조건으로 상향 - 높이 및 상한용적을 상향 - 상업지역으로 용도 상향	불채택	- 도시계획조례 및 상위계획의 범위 내 에서 용적을 및 높이계획을 수립
9	미화실업외 2인	- 계획 용적률의 추가 상향	불채택	- 상한 용적률 범위내에서 정비계획 내용에 따라 계획용적률 변경 가능
10	황순례외 2인	- 소공원1 및 주차장은 구역별 분할 시 행시 소유한 부동산이 각 구역별로 나 누어짐에 따라 개발 완료시기가 불투 명함으로 정비계획 추진시 구청에서 적합한 보상가에 수용	불채택	- 도시환경정비구역내 정비기반시설은 사업시행자가 조성하도록 규정되어 있음
11	유명민	- 신촌역과 서강역을 연결하는 지하통로 를 개설	불채택	- 사업시행자가 사업시행시 역사 연결 통로를 계획하여 제안하는 경우 계획내용에 반영
12	이준영외 1인	- 정비구역 지정 반대	불채택	- 도시기능회복을 위하여 정비구역 지정함이 타당함
13	박명석 외 4인	- 정비구역 지정 반대	불채택	- 도시기능회복을 위하여 정비구역 지정함이 타당함
14	신근영외 9인	- 정비기반시설 부담을 부지내 공개공지 로 대체	불채택	- 공개공지는 정비기반시설로 부담이 가능하지 않음
15	(주)한빛 소프트	- 공원조성시 사업지 인근에 소공원개념 으로 공원을 조성 기부채납	불채택	- 접근성, 안전성, 편의성등 획지내 공원시설 결정은 적합하지 않음
16	미화실업외 2인	- 정비기반시설 부담을 획지내에서 부담 토록 계획	불채택	- 접근성, 안전성, 편의성등 획지내 공원 시설 결정은 적합하지 않음

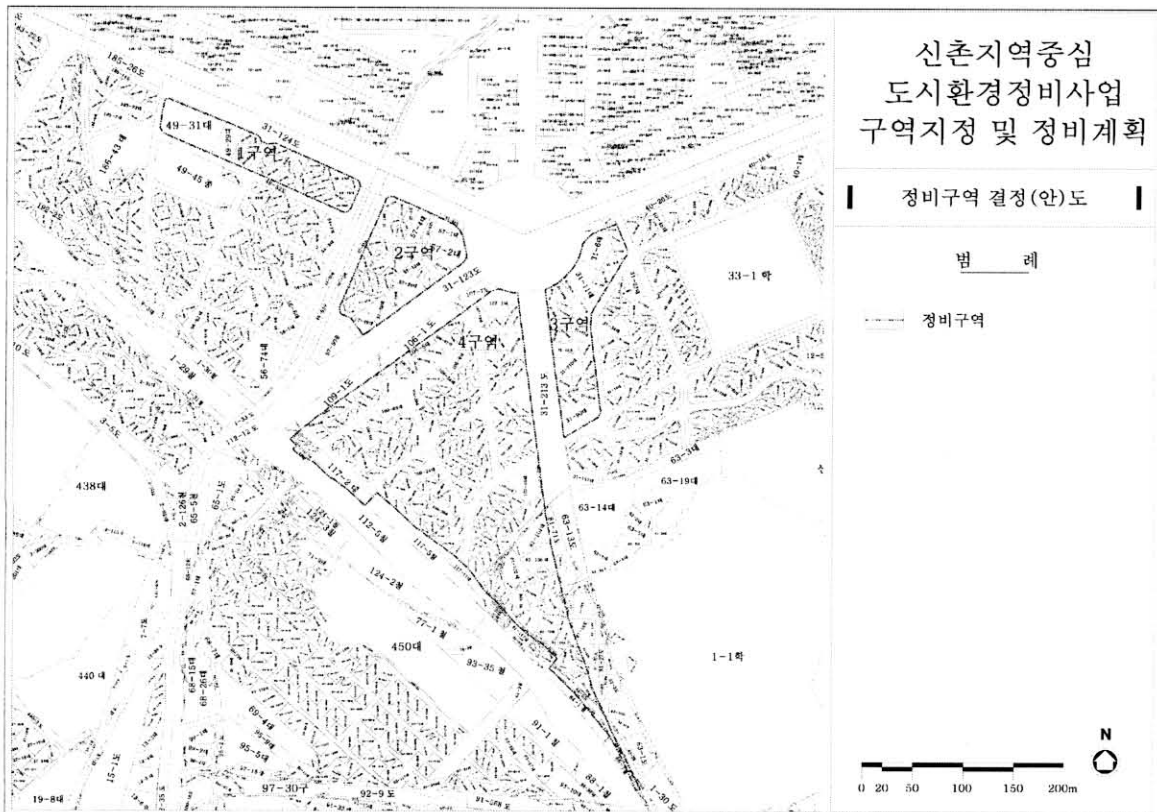


바. 위치도 및 정비구역 결정도

■ 위치도

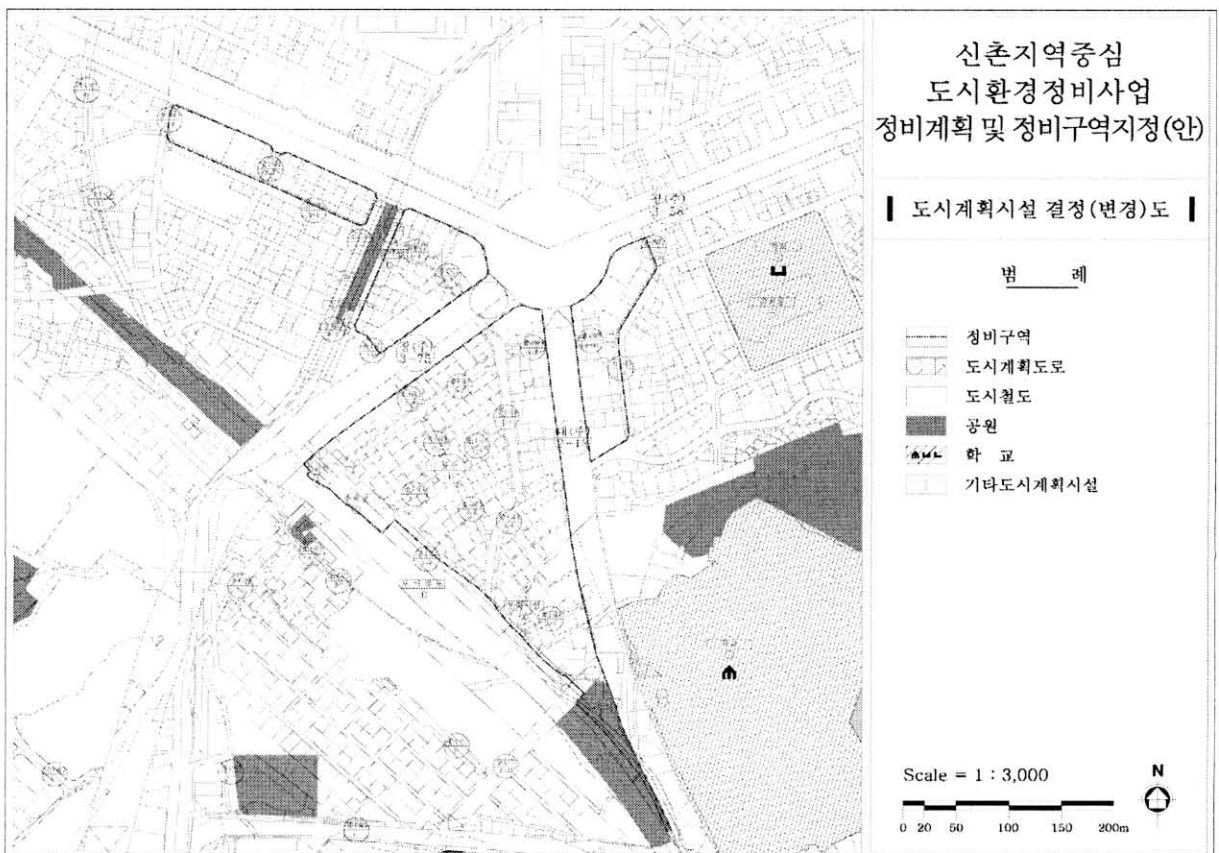
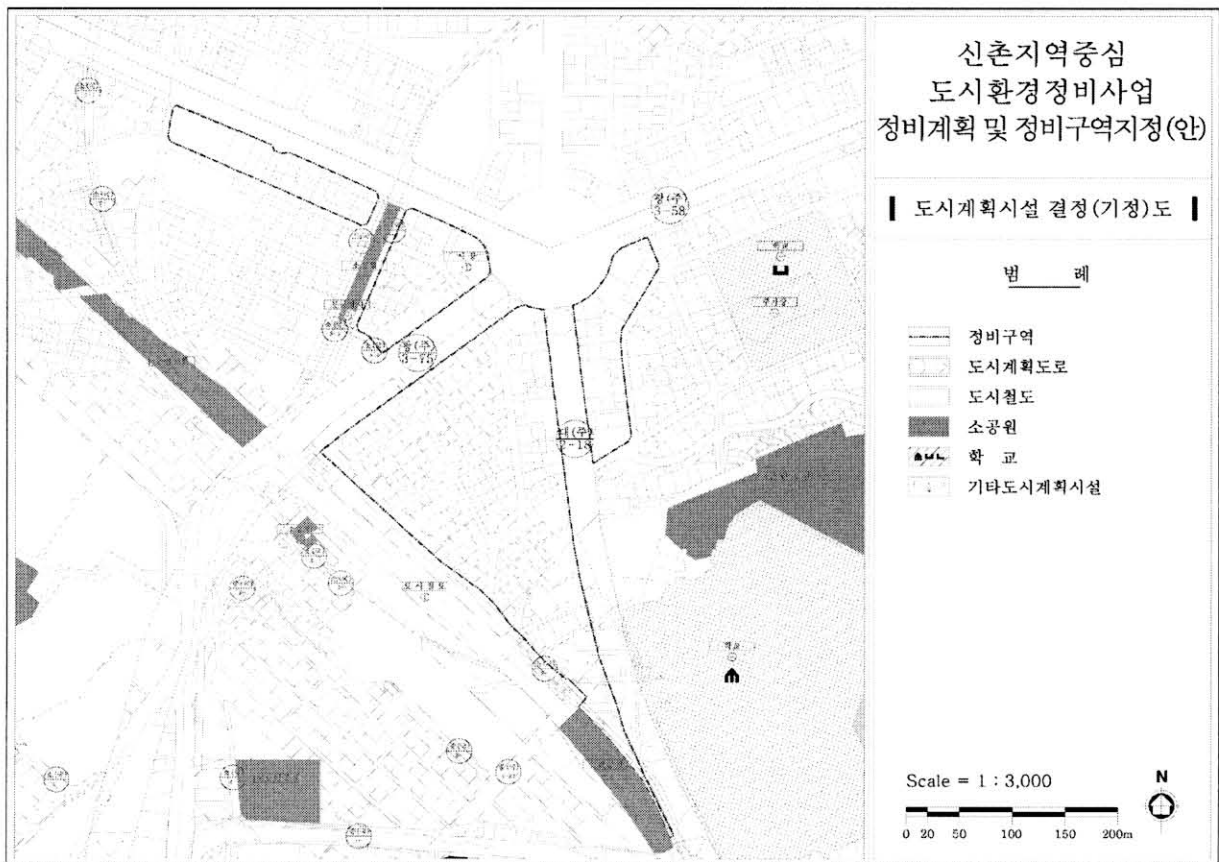


■ 정비구역결정도

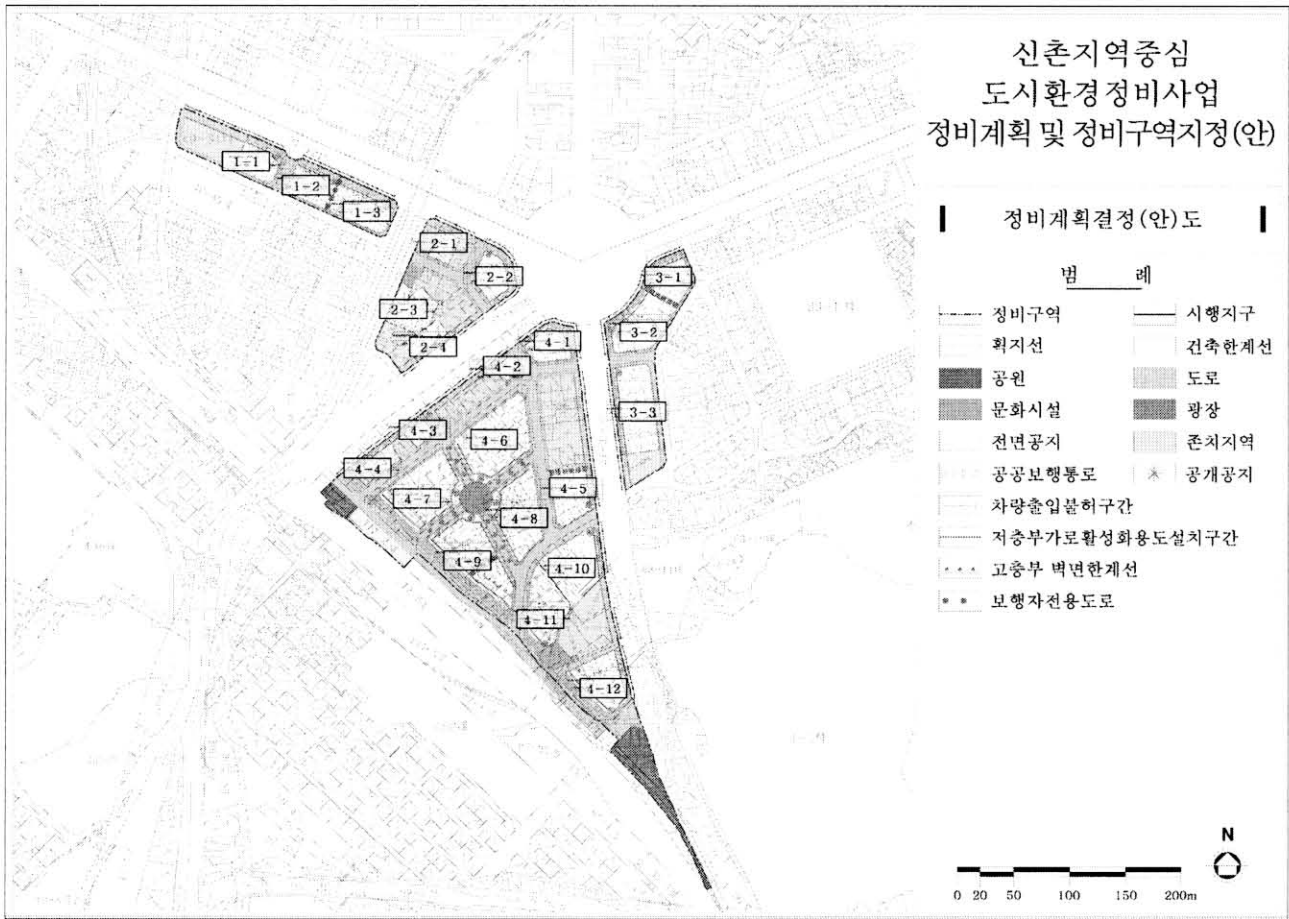


[첨부] 도시계획시설(기정·변경) 및 정비계획(안)도

■ 도시계획시설(기정·변경)



## 정비계획 결정도



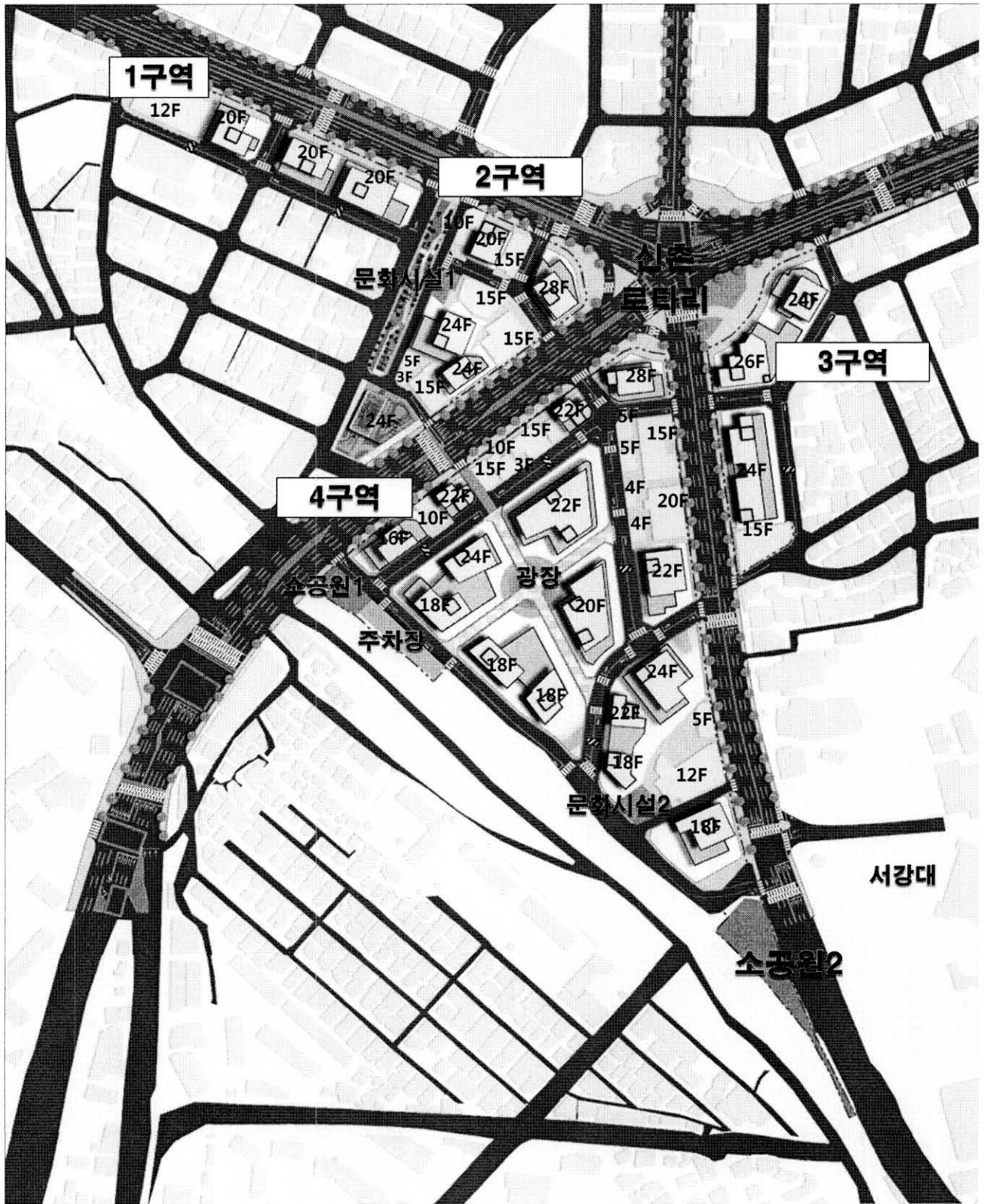
## 건축계획(안)

### ○ 건축개요

구 분	내 용		비 고
위 치	서울시 마포구 노고산동 57-1번지 일대		-
지역, 지구	일반상업지역, 준주거지역, 중심지미관지구, 방화지구		-
대지면적	42,622.9㎡		-
건축면적	22,395.2㎡		-
연면적	지상연면적	321,255.8㎡	-
	지하연면적	112,039.5㎡	-
	합 계	433,295.2㎡	-
건 폐 율	52.5%		60%이하
용 적 율	750.8%		-
용 도	판매시설, 업무시설, 주거시설		-
규 모	25개동, 지하4층, 지상28층		-
건축물의 높이	-		최고높이 100m
공동주택세대수	전용 50㎡	332세대	67.2%
	전용 60㎡	162세대	32.8%
	합 계	494세대	100.0%



○ 배치도



### 3. 검토보고 (김은모 전문위원)

- 본 건은 「2020년 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시환경 정비사업부문)재정비 (서울시 고시 제2010-101호 : 2010.3.18)의 일환으로 마포구 신촌지역중심 도시환경정비 예정구역으로 지정됨에 따라, 마포구 노고산동 106번지 일대 종전 면적 78,000㎡에 3,000㎡를 추가 편입하여 81,000㎡로 확대 지정하여, 1) 양화로변 상업가로 및 웨딩의 거리 등 기존 노선형 상업가로가 집중되어 있는 신촌 로터리 변을 상업 핵심지구로 조성, 2) 상업 및 업무시설의 개선 및 확충을 통한 서북권의 고용기반을 제공, 3) 문화 및 관광기능을 지원하는 기능을 조성, 4) 상업 등의 용도와 주거기능을 혼합한 복합 주거기능으로 개선하고자 함.
- 본 구역의 사업계획은 용도를 일반상업지구에서 일반상업, 준 주거, 제2-3종 일반주거지역으로 변경하여 판매시설, 업무시설, 주거시설을 신축하는 사업으로 용적률은 750.8%로 계획하고, 정비기반시설(도로, 주차장, 소공원, 광장, 문화시설)의 변경을 포함하는 건축시설계획(건축물의 주용도가 판매, 업무, 관광숙박, 문화, 집회 등)변경이 포함된 사업임.
- 또한 도시환경정비계획 수립을 위하여 2012. 6. 25. ~ 7. 9. 까지 서울시 도시정비과 등 관련부서 및 유관기관과 협의를 거쳐 보행자 우선도로를 보행자 전용도로로 설치, 서강역과 서강대와의 공원녹지 연계 등 주민을 위한 편의를 위해 일부 계획을 변경하였고, 이어 2012. 8. 31. 주민설명회를 개최하고 2012. 8. 30. ~ 10. 2. 까지 주민공람 실시결과, 총 16건이 접수되어 2012. 10. 25. 주민공람 및 공람의견 심사를 한 바, 1) 4-2획지 중 병원은 사업추진의사가 없으므로 별도의 획지 분할에 대하여 이를 반영하고, 2) 3-2 획지는 관광숙박 및 주상복합시설을 주용도에 추가하기로 하는 의견은 채택하고, 나머지 14건은 불채택 되었음.

○ 주요 세부내용은

1. 신촌지역중심 도시환경정비사업은 지하철 2호선 신촌역과 경의선 서강역 및 양화로 주변의 간선도로가 인접한 매우 양호한 교통인프라와 도심지에 서강대, 연세대 등의 우수한 교육기관이 함께 위치하고 있고, 인근 와우산 및 노고산 녹지를 보유하고 있어 다른 지역에서는 볼 수 없는 신촌지역만의 특색 있는 개성이 뚜렷한 지역으로 이 지역의 특성을 개발하여 관광거점으로서 육성 및 지역중심의 도시기능 증진을 위한 판매·업무기능과 기존의 주거기능 및 대학과 연계된 교육·문화 기능을 도입하여 상업·업무·관광숙박용지(8.8%), 상업·업무복합용지(17.2%), 혼합서비스용지(12.0%), 주거복합용지(18.1%), 존치지역(18.1%), 정비기반시설용지(25.8%)로 계획하였으며 기반시설의 순부담률은 국·공유지를 제외하고 16.7%로 계획되었음.
2. 본 구역은 마포구 노고산동 106번지 일대(면적 : 76,079㎡)로 용적률은 「서울특별시 지구단위계획 수립기준(2010.6)」에서 정한 기준·허용 용적률에 따라 상업지역 기준용적률 300% ~ 600%, 허용용적률 630% ~ 800%, 준주거지역 기준용적률 300%, 허용용적률 360%를 적용하였고 상한용적률은 「2020년 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획재정비(도시환경정비사업부문)」에서 정한 도심부 상업지역 상한용적률 1,000%를 적용하였음.
3. 건축물의 최고높이는 신촌 로타리변 상업지역은 높이 100M, 이면부 및 준주거지역 인접 상업지역은 경우는 80M, 준주거지역 60M로 단계별로 높이계획을 적용하였고, 특히 경의선변의 경관 관리를 위해 경의선변 획지의 경우 건축선 8M와 경의선변 30M구간은 고층부 벽면 한계선을 통해 건축물 높이를 30M로 계획하였고, 이에 따라 높이가 제한되는 지역은 건폐율을 10% 완화하도록 계획되었음.

4. 도시계획시설은 기존의 도로폭원 6M ~ 8M => 10M ~12M로 확폭하여 보도를 조성하고 이면부 지역의 보행자 전용도로로 결정하여 결정 부에 광장을 조성하도록 계획하고, 소공원 2개소(2,550㎡), 문화시설(박물관 등) 2개소(800㎡), 주차장 1개소(890㎡)를 새로이 설치하는 것으로 계획되었음.

- 검토의견으로는 본 사업구역의 정비구역지정 및 정비계획수립의 목적은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 토지의 효율적 이용 및 지역중심기능의 회복과 상권 활성화에 있는 바, 본 구역은 입지 특성상 신촌지역중심 역할을 수행을 위한 지역 특화거점 조성 및 인근 개발지와 기능이 잘 어울리는 복합개발로 효율적인 토지이용 및 건축물 정비 계획을 수립하여 지역중심으로서의 도시기능 회복에 중점을 두도록 추진하여야 할 것임.
- 또한 이 지역은 타 지역과는 달리 교통 및 교육 등의 여건이 양호한 도심지로서 외국인 관광객을 위한 관광인프라 구축 및 대학기반 관광거점에 걸맞는 상징적인 지역이 될 수 있도록 대상지의 입지적 특성과 주변여건을 고려한 건축물 공간배치, 공개공지내 시설물 및 문화시설 등 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경 조성이 될 수 있도록 보다 많은 관심을 기울여야 할 것임.
- 신촌로터리는 도심에 위치한 5거리 중심지로서 향후 사업추진시 인근지역의 교통체증으로 도로와 보행로가 매우 혼잡한 지역으로 될 것으로 사료되며, 특히 주요 보행동선(서강역, 서강대 등) 및 경의선 공원화 사업 구간과 연계된 공원과 보행환경 개선 등 도시환경정비 사업시 보다 세심한 주의를 기울이는 등 사업추진에 만전을 기울여야 할 것이며, 주민공람 실시 결과 제출된 채택되지 않은 일부 주민들의 민원에 대하여도 해결 방안은 없는 지 보다 적극적인 검토가 필요 할 것으로 사료 됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략
5. 토론요지 : 없음
6. 심사결과 : 원안채택
7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
8. 기 타 : 없음