

# 신촌지역(마포) 4구역 제12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

의안번호	21 - 109
------	----------

제출년월일 : 2021. 11.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

- 신촌지역(마포) 4-12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경

## 2. 제안 이유

- 신촌지역(마포) 4-12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

## 3. 신촌지역(마포) 4-12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경에 관한 사항

### 가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 106-46번지 일대
- 시행면적 : 4,115.2㎡
- 용 도 : 공동주택(도시형생활주택), 오피스텔, 근린생활시설
- 시 행 자 : 토지등소유자
- 추진경위
  - 2013. 09. 26. : 신촌지구일대 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경) 고시(서고 제2013-314호)
  - 2014. 08. 28. : 서울시 도시환경정비기본계획 변경, 신촌지역(마포)도시환경정비구역 지정 고시
  - 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 -주거비율 90% 완화(주거 90% : 비주거 10%), 주거 주용도 허용
  - 2021. 06. 10. : 정비계획 변경(안) 주민제안 신청
  - 2021. 06. 30. ~ 08. 06. : 관련부서(기관)협의
  - 2021. 07. 08. ~ 08. 09. : 주민공람공고 : 의견없음
  - 2021. 11. 08. : 주민설명회 개최

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	신촌지역(마포) 4-12지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 106-46번지 일대 (신촌역(신촌 로터리)남측)	3,924.3	증) 190.9	4,115.2	

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		3,924.3	증) 190.9	4,115.2	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	871.8	증) 190.9	1,062.7	25.82	
	도로	133.8	-	133.8	3.25	
	주차장	738.0	증) 190.9	890.5	21.64	
	공원			38.4	0.93	
획 지	소 계	3,052.5	-	3,052.5	74.18	
	4-12	3,052.5	-	3,052.5	74.18	

2) 용도지역 결정 조서

용도지역		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		3,924.3	증) 190.9	4,115.2	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층)	738.0	증) 190.9	928.9	22.6	주차장, 소공원1
일반상업지역		3,186.3	-	3,186.3	77.4	

### 3) 정비기반시설에 관한 계획

#### 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)								
기정	중로	3	3	12	국지 도로	176	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업 (64.07.08)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업 (64.07.08)	-
기정	소로	3	6	6	특수 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 전용 도로	-	대현토지구획 정리사업 (64.07.08)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 전용 도로	-	대현토지구획 정리사업 (64.07.08)	-

#### 나) 주차장

시설 구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	-	주차장	주차장	신수동 117-2번지 일대	890.5	-	890.5	서울시고시 제2014-304호 (14.8.28.)	

#### 다) 공원

시설 구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	-	공원	소공원1	신수동 81-85번지 일대	551.6 (38.4)	-	551.6 (38.4)	서울시고시 제2014-304호 (14.8.28.)	-

※( )는 4-12지구에서 부담하는 면적임

4) 건축 시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	상한 용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
변경	신촌지역 4-12지구	4,115.2	4-12	3,052.5	노고산동 106-46 일대	공동주택, 오피스텔, 근생	60% 이하	813.76 이하	89m이하		
주택의 규모 및 규모별 건설비율	구분		전용면적(㎡)		세대수		비율(%)				
	합계				300		100				
	공동주택(도시형)		소계		199		66.3(79.0)				
			40이하		72		24.0(28.6)				
			50이하		127		42.3(50.4)				
	공공주택		소계		53		17.7(21.0)				
			공공임대주택		40이하		6		2.0(2.3)		
					50이하		8		2.7(3.2)		
	장기일반 민간임대		40이하		16		2.7(6.4)				
			50이하		23		5.3(9.1)				
오피스텔		소계		48		16.0					
		84이하		48		16.0					
심의완화 사항	① 기준용적률		▶ 500% (일반상업지역)								
	② 허용용적률		▶ 용적률 인센티브 항목 준수 : 200% < 210%								
			구분		인센티브 대상		완화량				
			친환경 개발		녹색건축물인증, 에너지소비, 신재생에너지		100%				
			보행가로활성화		저층부가로활성화용도		30%				
					무장애도시조성		20%				
안전·방재		방재 관련시설		30%							
		합계		210%							
③ 상한용적률		▶ 정비기반시설 제공 : 113.76% (제공면적 1,062.7㎡)									
		▶ ① + ② + ③ = 813.76%이하 적용									
		▶ 높이완화 : 최고높이 80m이하 → 89m이하 (9m완화)									
건축물의 건축선에 관한 계획	▶ 건축지정선 : 2m ▶ 건축한계선 : 2m										
대지내 공지에 관한 계획	▶ 공공보행통로 조성(신설) - 폭원 4m, 연장 : 40m ▶ 공개공지 조성 - 공개공지-1 : 대상지 북서측(보행자도로변) - 공개공지-2 : 대상지 북동측(서강로20길변)										

#### 5) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	2021년 ~ 2025년	토지등 소유자	현황 : 7세대, 계획 : 300세대 (증) 293세대	-

#### 4. 상정사유

- 가. 서울시고시 제2010-101호로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울시고시 제2014-304호로 정비구역 지정된 지역으로
- 나. 서울시고시 제2019-343호로 변경된「2025 서울특별시 도시주거환경 정비기본계획 (도시정비형 재개발사업 부문)」에 따라 공공주택(공공임대주택 및 장기일반민간임대주택)을 포함한 도심 내 주택공급확대를 위하여 4-12지구 정비계획을 변경하고자 함.
- 다. 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

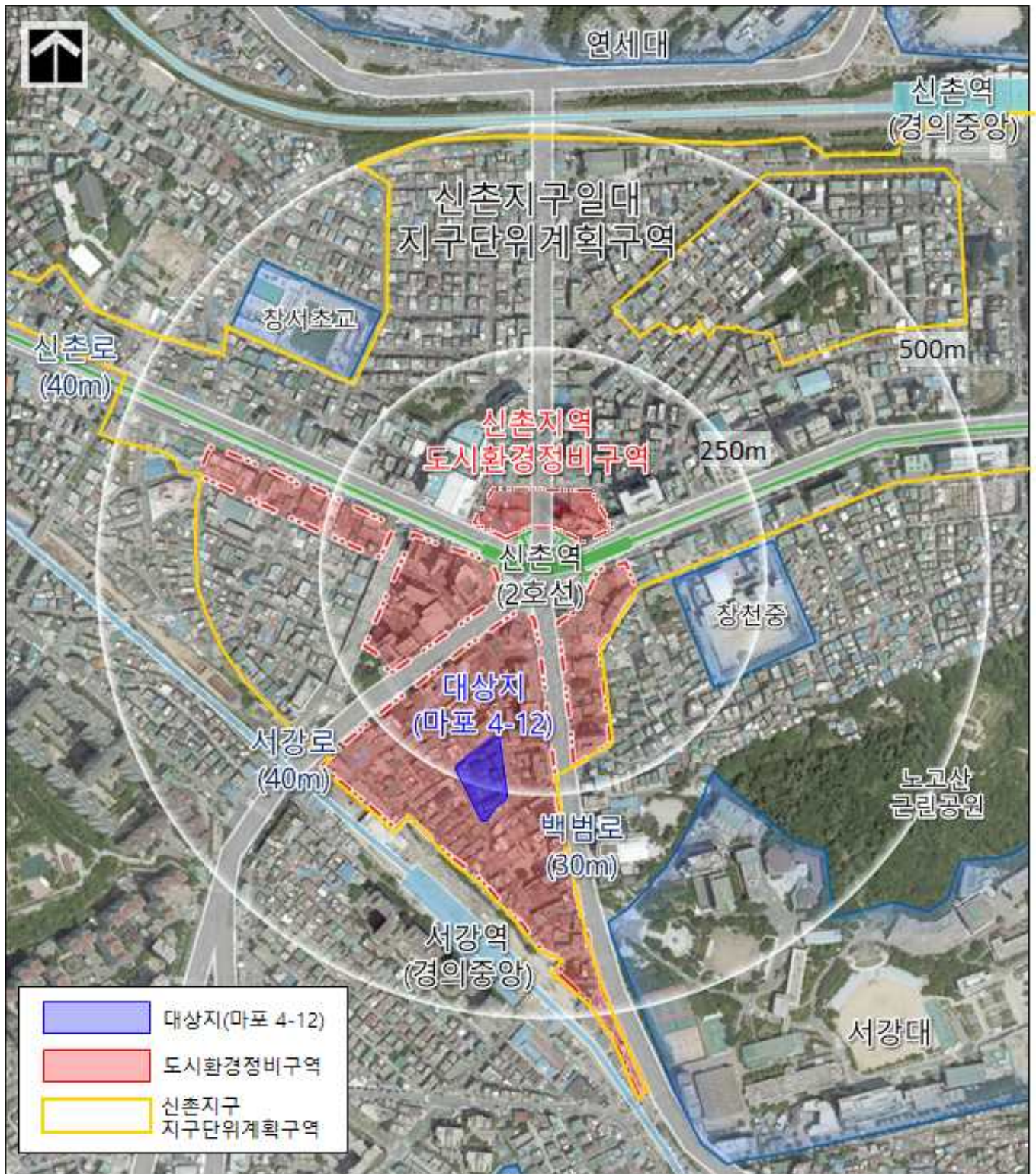
#### 5. 주민공람 실시

- 가. 공람기간 : 2021. 07. 08. ~ 2021. 08. 09. (30일)
- 나. 공람의견 : 의견없음

#### 6. 주민설명회 개최

- 가. 일 시 : 2021. 11. 8.
- 나. 장 소 : 코지모임공간 신촌역 4호점 Space 9
- 다. 주민의견 : 의견없음

## 7. 사업대상지 위치도

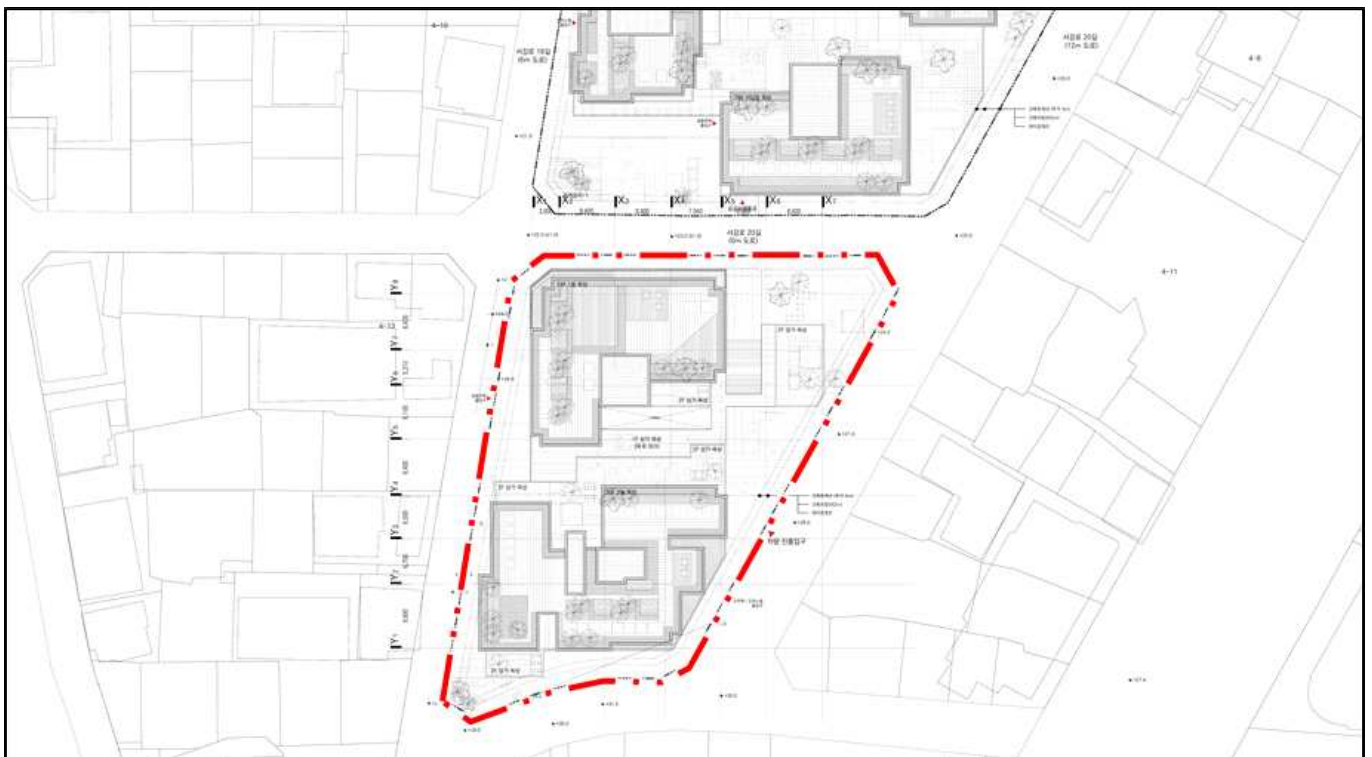


## 8. 신촌지역(마포) 4-12지구 건축계획안

### ○ 건축개요

구 분		내 용		비 고
구역면적		4,115.2㎡		
대지면적		3,052.5㎡		
용 도		일반상업지역, 제2종일반주거지역 (7층)		
건축면적		1,826.91㎡		
건폐율		59.98%		
연면적	계	38,769.05㎡		
	지상층	24,835.93㎡		
	지하층	13,933.11㎡		
용적률		813.63%		
규 모		지하 6층 ~ 지상 26층 (최고 89m 이하)		
주차대수		238대(222대 이상)		
세대수	계	300		
	공동주택(도시형)	50이하	199	
	공공주택	소 계	53	
	공공임대주택	50이하	14	
	민간임대주택	50이하	39	
	오피스텔	소 계	48	
		80이하	48	

### ○ 배 치 도



○ 조 감 도



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