

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 ----- 주거	60 이하	기준 400 이하 허용 660 이하	80 이하	-
변경								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%; border-collapse: collapse;"> <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.

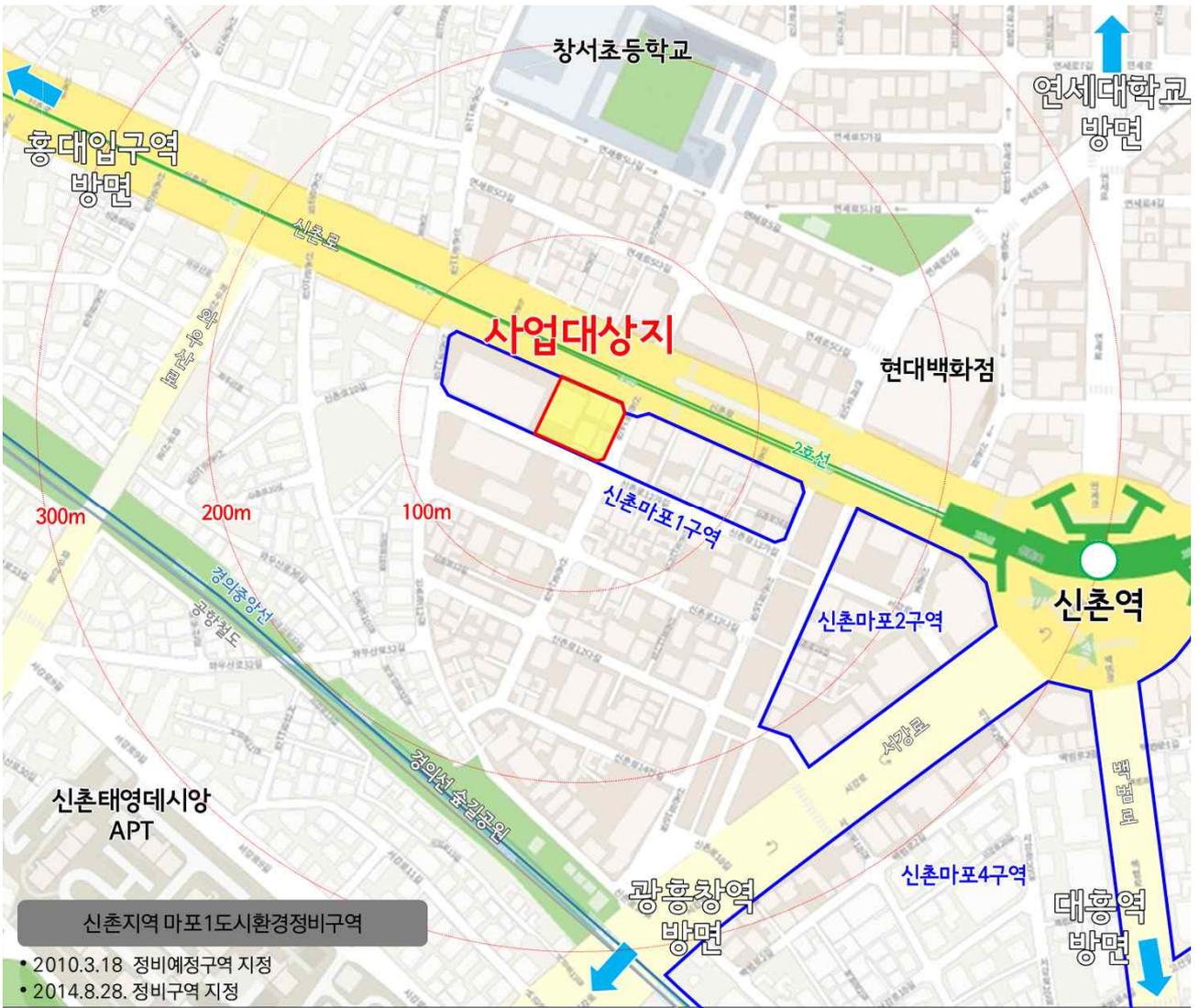
5. 주민공람 실시

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

6. 주민설명회 개최

- 일시 : 2020. 08. 26.

■ 사업대상지 위치도

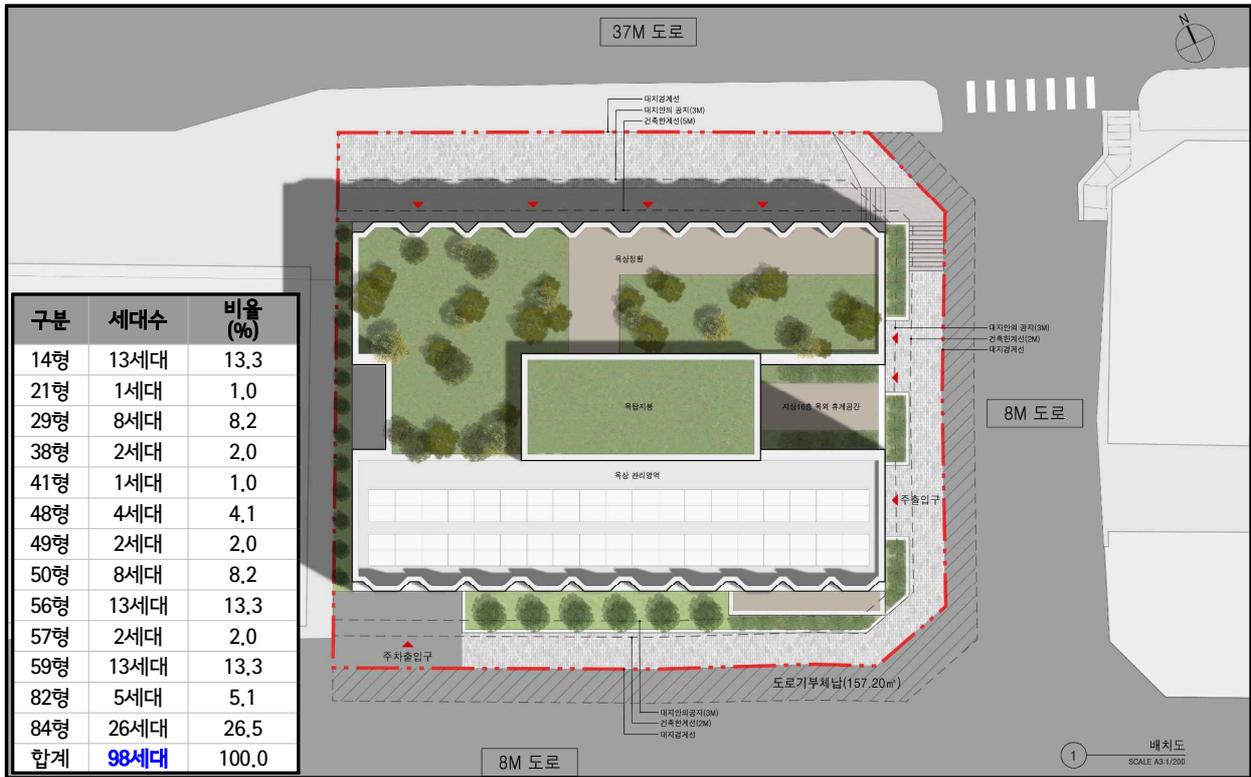


■ 신촌지역(마포) 1-2지구 건축계획(안)

○ 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																																																												

○ 배치도



○ 투시도



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