

# 신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

의안번호	22 - 22
------	---------

제출년월일 : 2022. 9. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

- 신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경

## 2. 제안 이유

- 신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역의 정비계획 변경을 위하여  
「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

## 3. 신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

### 가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 109-74번지 일대
- 시행면적 : 677.6㎡
- 용 도 : 공동주택(40세대, 공공임대 22세대 포함), 오피스텔(50실), 근린생활시설, 노유자시설
- 시 행 자 : (주)밸류어드코리아
- 추진경위
  - 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 지정(서고시 제2014-304호)
  - 2022. 04. 25. : 정비구역 및 정비계획 변경(안) 주민제안 신청
  - 2022. 05. 23. ~ 2022. 06. 10. : 관련부서(기관) 협의
  - 2022. 06. 09. ~ 2022. 08. 05. : 주민공람
  - 2022. 07. 28. : 주민설명회 개최

나. 정비구역 및 면적(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 109-74번지 일대	682.3	감) 4.7	677.6	-

※ 지구 외 정비기반시설(공원, 도로) 확보에 따른 구역계 변경(획지계획 변경없음)

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		682.3	감) 4.7	677.6	100.0	-
정비기반 시설	도로	44.9	-	44.9	6.6	순부담률 21.7%
	분담면적 (소공원)	106.7	감) 4.7	102.0	15.1	
획지		530.7	-	530.7	78.3	-

2) 용도지역 결정(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		682.3	감) 4.7	677.6	100.0	-
상업지역	일반상업지역	575.6	-	575.6	84.9	-
주거지역	준주거지역	106.7	감) 4.7	72.9	10.8	-
	제3종 일반주거지역			29.1	4.3	-

※ 지구 외 정비기반시설(공원, 도로) 확보에 따른 구역계 변경(용도지역 변경없음)

3) 정비기반시설에 관한 계획(변경없음)

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	대로	1	18	30	간선 도로	2,000	원효로1가	노고산동 31-21	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업 ('64.7.8)	-
기정	중로	3	2	12	국지 도로	177	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업 ('64.7.8)	-
기정	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 전용도로	-	대현토지구획 정리사업 ('64.7.8)	-

나) 공원

구 분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	공원	소공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	1,999.0 (72.9)	-	1,999.0 (72.9)	서고시 제2014-304호 (2014.08.28.)	-

※ ( )는 대상지내 면적, 면적은 추후 측량성과에 따름

#### 4) 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비 고																																																																																					
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																																																																											
기정	신촌지역 마포4	682.3	4-5	530.7	노고산동 109-74일대	업무	60이하	기준 600 허용 800	80이하	-																																																																																					
변경	도시정비형 재개발구역	677.6								-																																																																																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시 고시 제2019-343호) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80%이상 건립</li> <li>- 전용면적 40㎡이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립</li> </ul> </li> <li>· 건립세대 수 : 90세대 (도시형생활주택 40세대, 오피스텔 50세대) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공주택 18세대(전용40㎡ 이하 100%)</li> </ul> </li> </ul>																																																																																														
용적률 계획 (심미안화 사항)	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">① 기준용적률</td> <td colspan="9">▶ 600% (일반상업지역)</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">② 허용용적률</td> <td colspan="9">▶ 용적률 인센티브 항목 준수 : 200%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">구분</td> <td colspan="7">인센티브 대상</td> <td style="text-align: center;">완화량</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">친환경개발</td> <td colspan="7">· 연면적 1만㎡이상 그린 1등급(최우수) · 에너지 총량 240(kWh/㎡·y) · 신재생 에너지 11%(비주거), 7%(주거) 이상</td> <td style="text-align: center;">100%p</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">보행가로활성화</td> <td colspan="7">· 저층부 가로활성화 용도 도입, 무장애 도시조성</td> <td style="text-align: center;">50%p</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">생활SOC 문화 인프라</td> <td colspan="7">· 청소년아동시설</td> <td style="text-align: center;">20%p</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">안전·방재</td> <td colspan="7">· 방재와 관련된 시설</td> <td style="text-align: center;">30%p</td> </tr> <tr> <td colspan="9" style="text-align: center;">합 계</td> <td style="text-align: center;">200%</td> </tr> <tr> <td>③ 상한용적률</td> <td colspan="9">▶ 정비기반시설 제공 : 170.1% (제공면적 146.9㎡) = 허용용적률 × (1.3 × α × 가중치) = 800% × (1.3 × 0.2768 × 0.5909) = 170.1%</td> </tr> </table> <p>▶ ① + ② + ③ = 970.1%이하 적용</p>										① 기준용적률	▶ 600% (일반상업지역)									② 허용용적률	▶ 용적률 인센티브 항목 준수 : 200%									구분	인센티브 대상							완화량	친환경개발	· 연면적 1만㎡이상 그린 1등급(최우수) · 에너지 총량 240(kWh/㎡·y) · 신재생 에너지 11%(비주거), 7%(주거) 이상							100%p	보행가로활성화	· 저층부 가로활성화 용도 도입, 무장애 도시조성							50%p	생활SOC 문화 인프라	· 청소년아동시설							20%p	안전·방재	· 방재와 관련된 시설							30%p	합 계									200%	③ 상한용적률	▶ 정비기반시설 제공 : 170.1% (제공면적 146.9㎡) = 허용용적률 × (1.3 × α × 가중치) = 800% × (1.3 × 0.2768 × 0.5909) = 170.1%								
① 기준용적률	▶ 600% (일반상업지역)																																																																																														
② 허용용적률	▶ 용적률 인센티브 항목 준수 : 200%																																																																																														
	구분	인센티브 대상							완화량																																																																																						
	친환경개발	· 연면적 1만㎡이상 그린 1등급(최우수) · 에너지 총량 240(kWh/㎡·y) · 신재생 에너지 11%(비주거), 7%(주거) 이상							100%p																																																																																						
	보행가로활성화	· 저층부 가로활성화 용도 도입, 무장애 도시조성							50%p																																																																																						
	생활SOC 문화 인프라	· 청소년아동시설							20%p																																																																																						
	안전·방재	· 방재와 관련된 시설							30%p																																																																																						
합 계									200%																																																																																						
③ 상한용적률	▶ 정비기반시설 제공 : 170.1% (제공면적 146.9㎡) = 허용용적률 × (1.3 × α × 가중치) = 800% × (1.3 × 0.2768 × 0.5909) = 170.1%																																																																																														
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)	· 건축지정선 = 서강로변 : 3m, 건축한계선 = 그 외 이면부 : 2m																																																																																														
기타사항에 관한 계획	· 저층부 가로활성화용도 설치구간																																																																																														
	공개공지	기정	· 지정된 위치에 공개공지 조성																																																																																												
		변경	· 주용도 변경(업무→주거)로 인한 공개공지 삭제 · 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 재정비(안) 재공람안 (마포구공고 제2022-470호) 지침 적용																																																																																												

#### 5) 정비사업의 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역(변경) 지정 고시일로부터 5년 이내	토지등소유자	90세대	-

#### 4. 상정사유

- 가. 신촌지역(마포) 4-5지구는 서강로변(40m)에 위치하고 있음에도 컨테이너, 나대지, 노후 근생건축물이 입지하여 도심기능저하, 도시환경저해 등의 피해가 우려되고 있는 실정
- 나. 이에, 정비기반시설의 계획 등을 통한 공공성 확보 및 지역활성화를 도모하고 주거공급 확대, 인프라 조성 등을 통하여 지속가능한 정주환경을 마련할 수 있도록 정비계획을 변경하고자 함.
- 다. 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

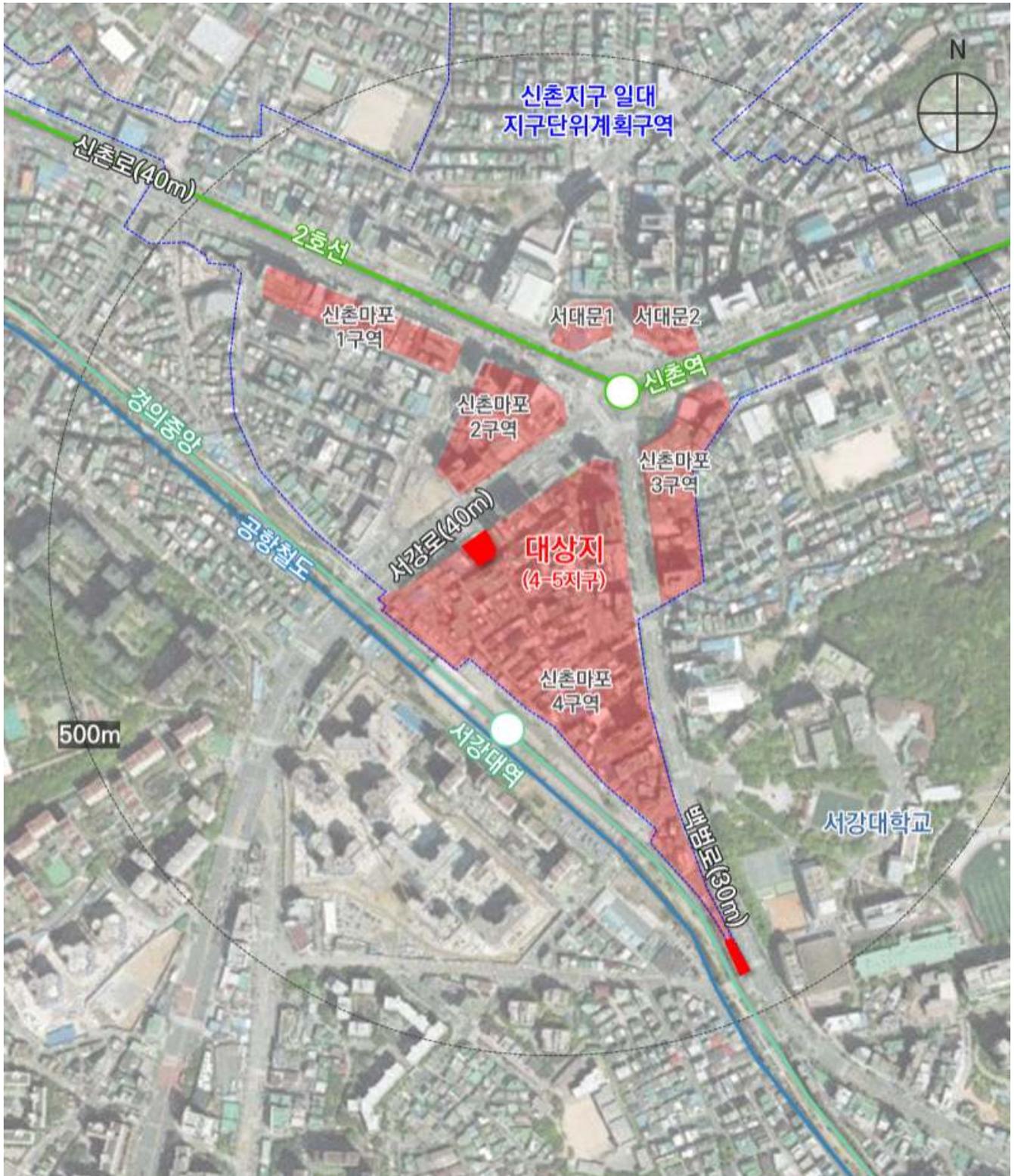
#### 5. 주민공람 실시

- 가. 공람기간 : 2022. 06. 09. ~ 2022. 08. 05.
- 나. 공람의견 : 제출된 의견 없음

#### 6. 주민설명회 개최

- 가. 일 시 : 2022. 07. 28.
- 나. 장 소 : 서대문구 연세로 8-1 (코지모임공간 신촌역4호점 10층 SPACE1)
- 다. 내 용 : 정비계획 변경(안) 설명 및 질의응답
- 라. 주민의견 : 제출된 의견 없음

## 7. 사업대상지 위치

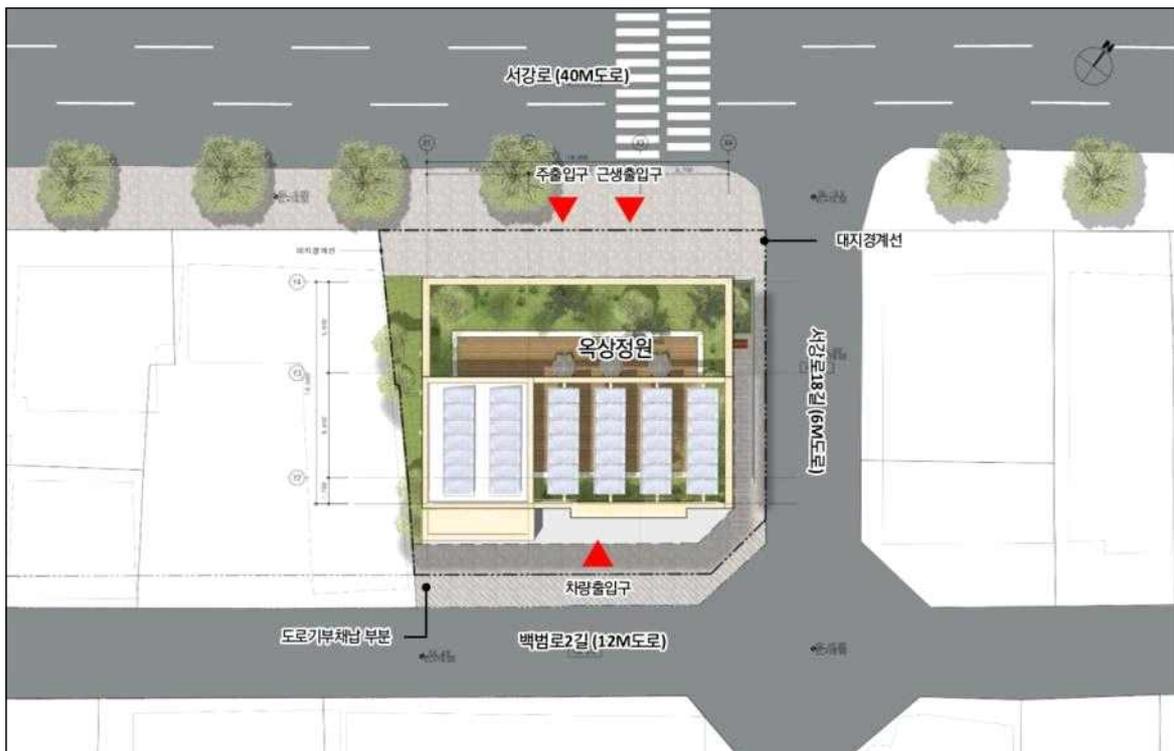


## 8. 신촌지역(마포) 4-5지구 건축계획(안)

### ○ 건축개요

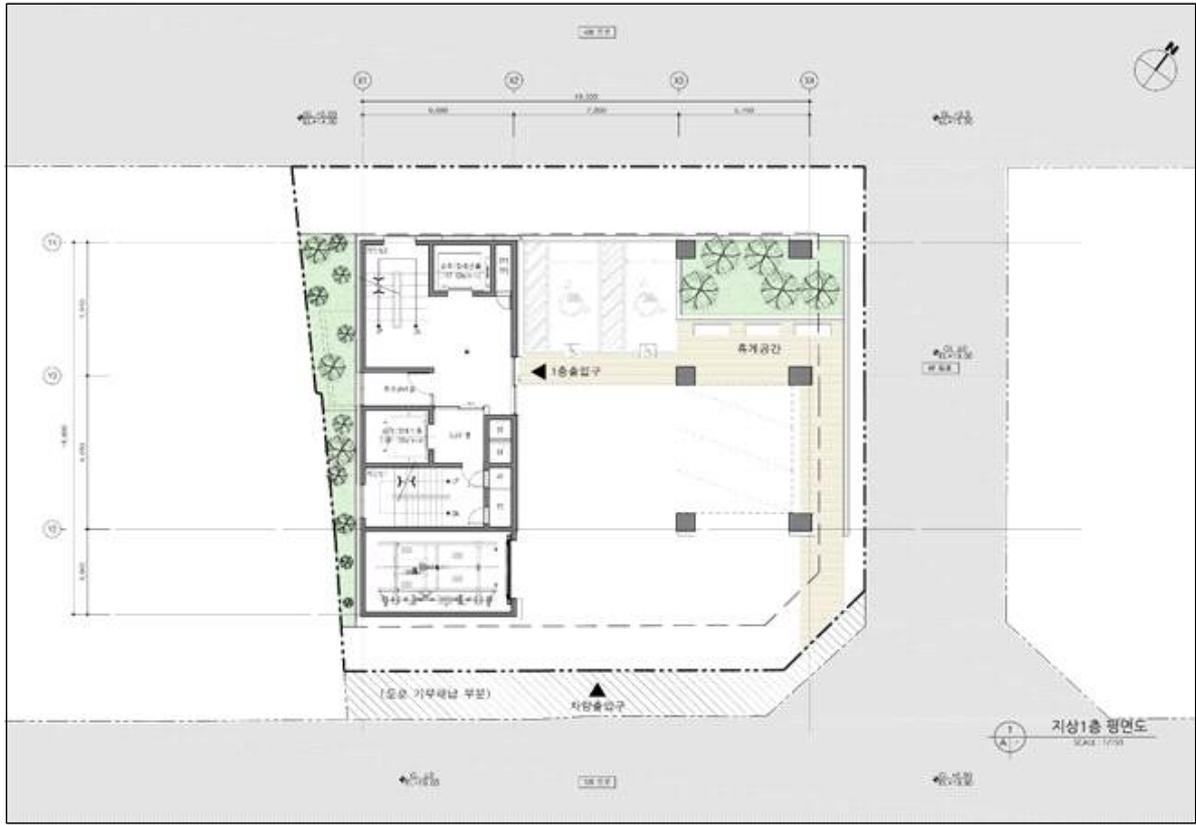
구분		계획(안)
대지면적		530.7㎡
건축면적		293.09㎡
용도	주용도	주거(도시형생활주택)
	기타용도	오피스텔, 근린생활시설, 노유자시설
건폐율		55.23%
용적률		967.41%
연면적	계	6,731.70㎡
	지상	5,134.07㎡
	지하	1,597.63㎡
층 수		지하 5층 ~ 지상 21층
세대수	전체	40세대
	분양	22세대
	임대	18세대
오피스텔		50세대
주 차		66대 (법정 64대)

### ○ 배치도



○ 평면도

< 1 층 >



○ 조감도



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