

신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취의 건

의안번호	23 - 19
------	---------

제출년월일 : 2023. 03. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경

2. 제안 이유

- 신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역의 정비계획 변경을 위하여
「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 107-2 일대
- 시행면적 : 1,816.7㎡
- 용 도 : 공동주택(150세대, 공공임대 30세대 포함), 근린생활시설
- 추진경위
 - 2005. 09. 29. : 신촌지구 제1종지구단위계획 결정(변경)(서울시고시 제2005-293호)
 - 2013. 09. 26. : 신촌지구 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(서울시고시 제2013-314호)
 - 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 결정(서울시고시 제2014-304호)
 - 2022. 08. 03. : 신촌지역(마포) 4-1지구 정비구역 및 정비계획 변경(안) 주민제안 신청
 - 2022. 09. 28. ~ 10. 20. : 관련부서 협의
 - 2022. 12. 22. ~ 2023. 01. 25. : 주민공람·공고(마포구공고 제2022-1703호)
 - 2023. 01. 17. : 주민설명회
 - 2023. 02. 23. : 공람심사위원회

나. 정비구역 및 면적(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 107-2 일대	1,815.9	증) 0.8	1,816.7	

※ 변경사유 : 정비기반시설(소공원, 주차장 중복결정 부지) 부담계획 결정에 따른 면적 변경

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,815.9	증) 0.8	1,816.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	403.4	증) 0.8	404.2	22.2	-
	도로	121.5	-	121.5	6.7	-
	분담면적	281.9	증) 0.8	282.7	15.5	소공원, 주차장 부지
획지	소계	1,412.5	-	1,412.5	77.8	-
	4-1지구	1,412.5	-	1,412.5	77.8	-

※ 건축물 기부채납 추가확보(주차장 : 연면적 1,181.9㎡, 환산부지면적 : 59.43㎡)

- 토지 기준 분담면적은 404.2㎡이나 건축물(지하주차장) 기부채납 환산부지면적 59.43㎡을 추가 시 총 분담면적은 463.63㎡으로 기정 분담면적보다 60.23㎡ 추가 확보

※ 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 결정(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,534.0	증) 282.7	1,816.7	100.0	정비기반시설(소공원, 주차장 중복결정 부지) 지정에 따른 변경
주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	증) 28.1	28.1	1.5	
	제2종일반주거지역	-	증) 254.6	254.6	14.1	
상업지역	일반상업지역	1,534.0	-	1,534.0	84.4	

※ 지구 외 정비기반시설(소공원) 확보에 따른 구역계 변경(용도지역 변경 없음)

3) 도시계획시설 결정(변경)

가) 도로(변경)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	12 (2)	국지 도로	일반 도로	176 (23)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	-	대현토지 구획정리사업 (1964.07.08.)	-
기정	중로	3	4	12 (2)	국지 도로	일반 도로	38 (38)	노고산동 107-3	노고산동 107-13	-	대현토지 구획정리사업 (1964.07.08.)	-

※ ()는 4-1지구내 편입되는 폭원, 연장임

나) 주차장(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	-	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	890.5 (-)	증) 551.6	1,442.1 (282.7)	서울시 고시 재2014-304호 (2014.8.28.)	공원, 주차장 중복결정

※ 2022년 제13차 서울특별시 도시계획위원회 신촌지역(마포) 도시정비형재개발사업 정비구역 지정변경 및 정비계획 변경 심의결과 반영

※ ()는 4-1지구내 편입되는 면적임

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
-	주차장	<ul style="list-style-type: none"> 면적증가 - 890.5㎡ → 1,442.1㎡ 공원 하부 주차장 중복결정 	<ul style="list-style-type: none"> 지형조건을 고려 주차장과 상부에 공원을 입체적으로 활용할 수 있도록 공원 하부 주차장 중복결정

다) 공원(변경)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-1번지 일대	551.6 (-)	증) 890.5	1,442.1 (282.7)	서울시 고시 재2014-304호 (2014.8.28.)	공원, 주차장 중복결정

※ 2022년 제13차 서울특별시 도시계획위원회 신촌지역(마포) 도시정비형재개발사업 정비구역 지정변경 및 정비계획 변경 심의결과 반영

※ ()는 4-1지구내 편입되는 면적임

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	소공원	<ul style="list-style-type: none"> 면적증가 - 551.6㎡ → 1,442.1㎡ 공원 하부 주차장 중복결정 	<ul style="list-style-type: none"> 지형조건을 고려 주차장과 상부에 공원을 입체적으로 활용할 수 있도록 공원 하부 주차장 중복결정

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획(변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포4	50,537.6	4-1지구	1,412.5	마포구 노고산동 107-2 일대	6	6	-	-	-	-
변경	도시정비형 재개발구역		4-1지구	1,412.5		8	-	-	8	-	-

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한)(%)	높이 (m)	비고																																																																							
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																													
기정	신촌지역 마포4	50,537.6	4-1지구	1,815.9	마포구 노고산동 107-2 일대	업무	60 이하	600/800/α	100 이하	존치																																																																							
변경	도시정비형 재개발구역		4-1지구	1,816.7		주거	60 이하	985.25 이하	100 이하	-																																																																							
<p>주택의 규모 및 규모별 건설비율</p> <ul style="list-style-type: none"> • 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2022-271호) <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 - 공공주택은 국민주택규모(전용면적 85㎡)이하로 확보 • 건립 규모 및 비율 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>전용면적</th> <th>세대수</th> <th>비율</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">공 동</td> <td rowspan="3">일반 분양</td> <td>소 계</td> <td>120세대</td> <td>80.0%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>29세대</td> <td>19.3%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 초과 60㎡이하</td> <td>91세대</td> <td>60.7%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">주 택</td> <td rowspan="3">공공 주택</td> <td>소 계</td> <td>30세대</td> <td>20.0%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>21세대</td> <td>14.0%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 초과 60㎡이하</td> <td>9세대</td> <td>6.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td></td> <td>150세대</td> <td>100.0%</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> • 용적률 : ①(600%) + ②(200%) + ③(185.25%) = 985.25% 이하 적용 ① 기준용적률 : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 200% 적용 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>목적</th> <th>인센티브 대상</th> <th>요건</th> <th colspan="2">인센티브량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">친환경 개발 (의무)</td> <td>녹색건축물 인증</td> <td>그린1등급(최우수)</td> <td rowspan="3">100%</td> <td rowspan="3">200% 적용</td> </tr> <tr> <td>건축물에너지소비 총량제</td> <td>240(kWh/㎡·y)미만</td> </tr> <tr> <td>신재생에너지 이용시설</td> <td>11%이상(비주거), 7%이상(주거)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로 활성화</td> <td>저층부 가로활성화용도</td> <td>저층부 가로활성화 용도 도입시</td> <td>30%</td> <td rowspan="2">200% 적용</td> </tr> <tr> <td>무장애도시 조성</td> <td>장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>도시경제 활성화</td> <td>지역별 경제활성화정책 유도 용도</td> <td>대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시</td> <td>23.8%</td> <td rowspan="2">200% 적용</td> </tr> <tr> <td>안전·방재</td> <td>방재 관련시설</td> <td>재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>											구분		전용면적	세대수	비율	비고	공 동	일반 분양	소 계	120세대	80.0%	-	40㎡이하	29세대	19.3%	-	40㎡ 초과 60㎡이하	91세대	60.7%	-	주 택	공공 주택	소 계	30세대	20.0%	-	40㎡이하	21세대	14.0%	-	40㎡ 초과 60㎡이하	9세대	6.0	-	합 계			150세대	100.0%	-	목적	인센티브 대상	요건	인센티브량		친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	200% 적용	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%	200% 적용	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증	20%	도시경제 활성화	지역별 경제활성화정책 유도 용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시	23.8%	200% 적용	안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30%
구분		전용면적	세대수	비율	비고																																																																												
공 동	일반 분양	소 계	120세대	80.0%	-																																																																												
		40㎡이하	29세대	19.3%	-																																																																												
		40㎡ 초과 60㎡이하	91세대	60.7%	-																																																																												
주 택	공공 주택	소 계	30세대	20.0%	-																																																																												
		40㎡이하	21세대	14.0%	-																																																																												
		40㎡ 초과 60㎡이하	9세대	6.0	-																																																																												
합 계			150세대	100.0%	-																																																																												
목적	인센티브 대상	요건	인센티브량																																																																														
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	200% 적용																																																																													
	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만																																																																															
	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)																																																																															
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%	200% 적용																																																																													
	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증	20%																																																																														
도시경제 활성화	지역별 경제활성화정책 유도 용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시	23.8%	200% 적용																																																																													
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30%																																																																														

심의 완화사항	③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 185.25%	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>■ 기준(허용)용적률×(1 + 1.3 × 가중치 × α) 이내 = 800% × (1+1.3×0.54268×0.32823) = 985.25%</p> <p>∴ 가중치 = $\frac{[282.7\text{㎡ 공원} \times 200\%] + [(121.5\text{㎡ 도로} + 59.43\text{㎡ 지하주차장(건축물기부채납)} \times 800\%]}{463.63\text{㎡(공공시설로 제공하는 전체부지면적)} \times 800\%(허용용적률)} = 0.54268$</p> <p>∴ α값 = $\frac{463.63\text{㎡(전체 기부채납 면적, 건축물 기부채납면적 포함)}}{1412.5\text{㎡(공공시설 제공후 시행면적, 건축물 기부채납면적 제외)}} = 0.32823$</p> </div>	
<ul style="list-style-type: none"> • 주거비율 82.9% 이하(연면적 기준) - 주거용용적률 400% → 816.80% 이하 • 주거비율 완화에 따른 공공주택 131.61% 이상 공급 - 상업지역: {허용용적률-(허용용적률×비주거비율+400%)} / 2 = {800% - (136.78%+400%)} / 2 = 131.61%이상 ≤ 131.88% 계획 		
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	건축지정선 • 신촌로변 5m, 서강로·백범로변 3m 건축한계선 • 이면부 2m
	변경	건축지정선 • 폐지 ※ 유연한 건축계획을 위하여 건축지정선을 건축한계선으로 전환 관리 건축한계선 • 신촌로변 5m, 서강로·백범로변 3m, 이면부 2m
대지내 공지에 관한 계획	기정	• 공개공지 조성 - 공개공지-1 : 대상지 북동측(백범로변)
	변경	• 주용도 변경(업무 → 주거)에 따른 공개공지 삭제 - 「건축법」 제43조 및 동법 시행령 제27조의 2에 따른 공개공지 설치 의무대상 건축물이 아니며 유연한 건축계획을 위하여 공개공지 위치지정 삭제
기타사항에 관한 사항	저층부 가로 활성화	• 저층부 가로활성화용도 설치 - 신촌로변, 서강로변, 백범로변
	지정 용도 (신설)	• 지상3층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소 - 도입시설면적 : 188.4㎡ 이상

○ 기반시설 제공계획

구 분	시행 면적	획지 면적	정비기반시설 제공면적(㎡)					시설 제공	순부담 비율	비고		
			계	도로	소공원	문화 시설1	분담 면적					
신촌지역 마포4	4-1 지구	기정	1,815.9	1,412.5	403.4	121.5	-	-	281.9	-	22.21	-
도시정비형 재개발구역		변경	1,816.7	1,412.5	404.2	121.5	282.7	-	-	59.43	25.52	-

※ 시행면적은 건축물 기부채납 면적을 제외한 순수토지 면적이며, 순부담비율은 건축물(지하주차장) 기부채납 면적을 포함하였음
 ※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물(지하주차장)의 면적·형태는 조정될 수 있음

5) 정비사업의 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기정	변경	변경후	
관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	-	증) 150세대	150세대	-

4. 상정사유

- 가. 신촌지역(마포) 4-1지구는 신촌역 부근의 노후·불량건축물이 밀집된 지역으로 도심기능 저하, 도시환경 저해, 화재 및 재해발생 등의 피해가 우려되는 실정임.
- 나. 이에 정비기반시설 계획 등을 통한 공공성 확보 및 지역활성화를 도모하고 주거공급 확대, 인프라 조성 등을 통해 지속가능한 정주환경을 마련할 수 있도록 정비계획을 변경하고자 함.
- 다. 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

5. 주민공람 실시

- 가. 공람기간 : 2022. 12. 22. ~ 2023. 01. 25.
- 나. 제출의견 : 3건(재개발 반대의견)
- 다. 공람의견 심사결과 : 불채택 3건 (공람심사위원회 개최일 : 2023.2.23.)

6. 관련부서 협의

- 가. 일 시 : 2022. 09. 28. ~ 2022. 10. 20.
- 나. 부 서 : 서울시 도시정비과 외 29개 부서
- 다. 주요 협의의견

구분	주요 협의의견	조치계획	비고
서울시 도시정비과	<ul style="list-style-type: none"> • 소공원1 하부 지하주차장 중복결정(예정)에 따른 주차장 및 소공원 시설확보 방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> • 4-1지구의 경우 소공원1 토지 기부채납 (282.7㎡) 및 지하주차장 건축물 기부채납 (연면적 : 1,181.9㎡, 환산부지면적 : 59.43㎡)을 계획함 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 인근 지구에 계획된 주거용도를 감안한 향후 건축계획 시 사생활침해 방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> • 4-9지구와의 이격거리는 40m 이상이며 주거가 배치되는 구간은 인근 4-8지구 현황 건축물 이면부의 경우 주로 측벽 위주로 창이 구성되어 사생활침해에 직접적인 영향이 없음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장설치 제한지역임을 감안한 적정 주차 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 본 사업지는 복합용도(주거시설 : 도시형생활주택, 비주거시설 : 근생시설)의 건축물을 계획하는바 주거시설의 경우 부설주차장 설치제한지역에서의 시설물에 해당하지 않으며 비주거시설 계획주차는 법정주차의 최고한도 내(최고 9대)로 계획하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 지역별 도시경제활성화 분야에 대학생 창업을 위한 창업지원센터를 계획하였는 바, 공공성을 확보한 향후 운영계획 제시, 아울러, 인근 지구에 도입 예정된 창업지원센터와의 연계성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 창업지원센터의 경우 지속적이고 합리적인 운영 및 관리를 위해서 사업자 및 전문 위탁 운영사가 직접 운영 예정이며, 그에 따른 구체적인 운영계획을 수립하였음 • 청년창업지원시설의 프로그램, 공간구성 등은 인근사업시행지구(4-9지구)에 도입 예정인 마포 청년일자리센터와의 연계성을 고려하여 계획토록 하겠음 	반영

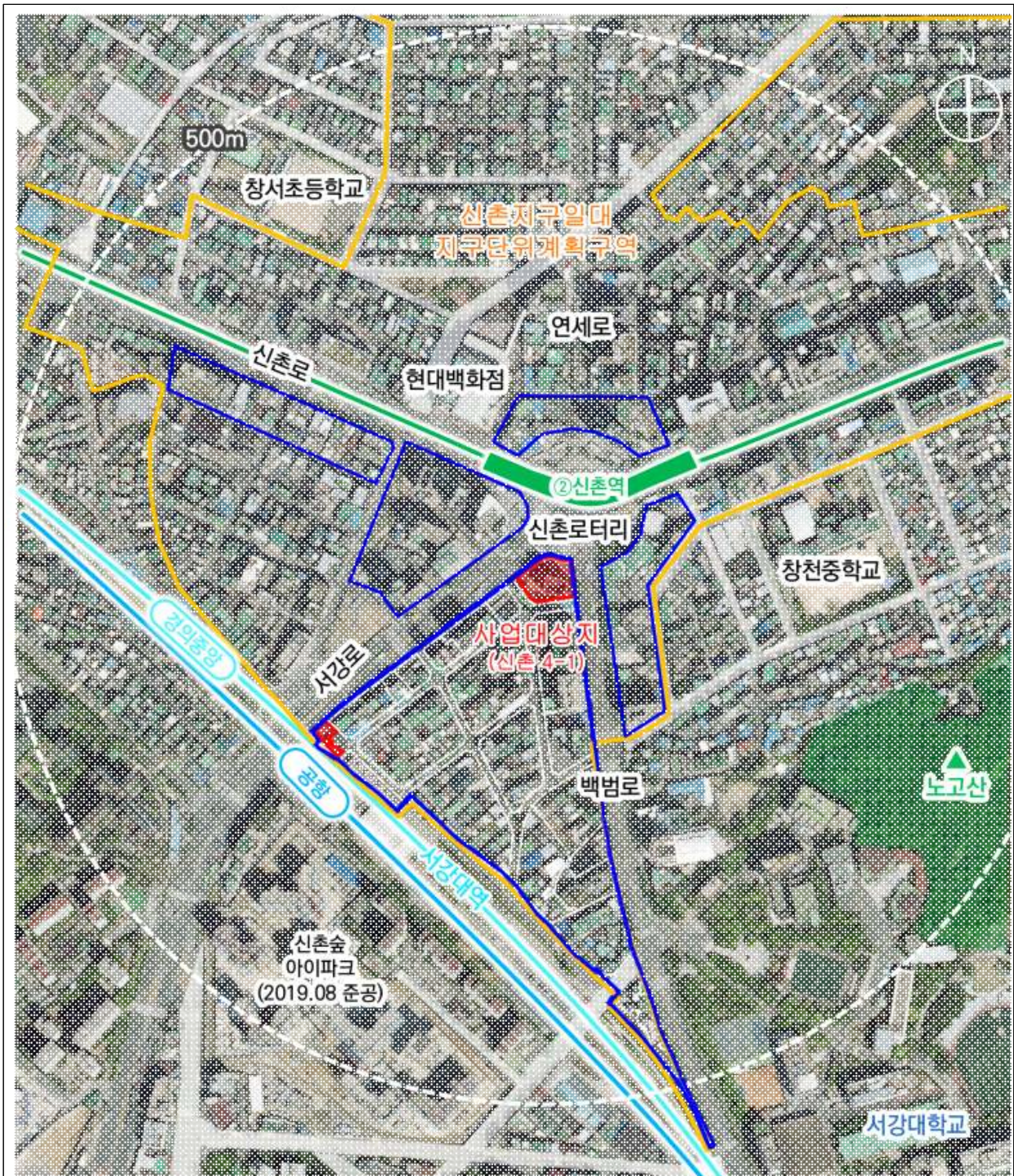
7. 주민설명회 개최

가. 일 시 : 2023. 01. 17.

나. 장 소 : 신촌 두드림 3층 R1

다. 내 용 : 정비계획 변경(안) 설명 및 질의응답

8. 사업대상지 위치

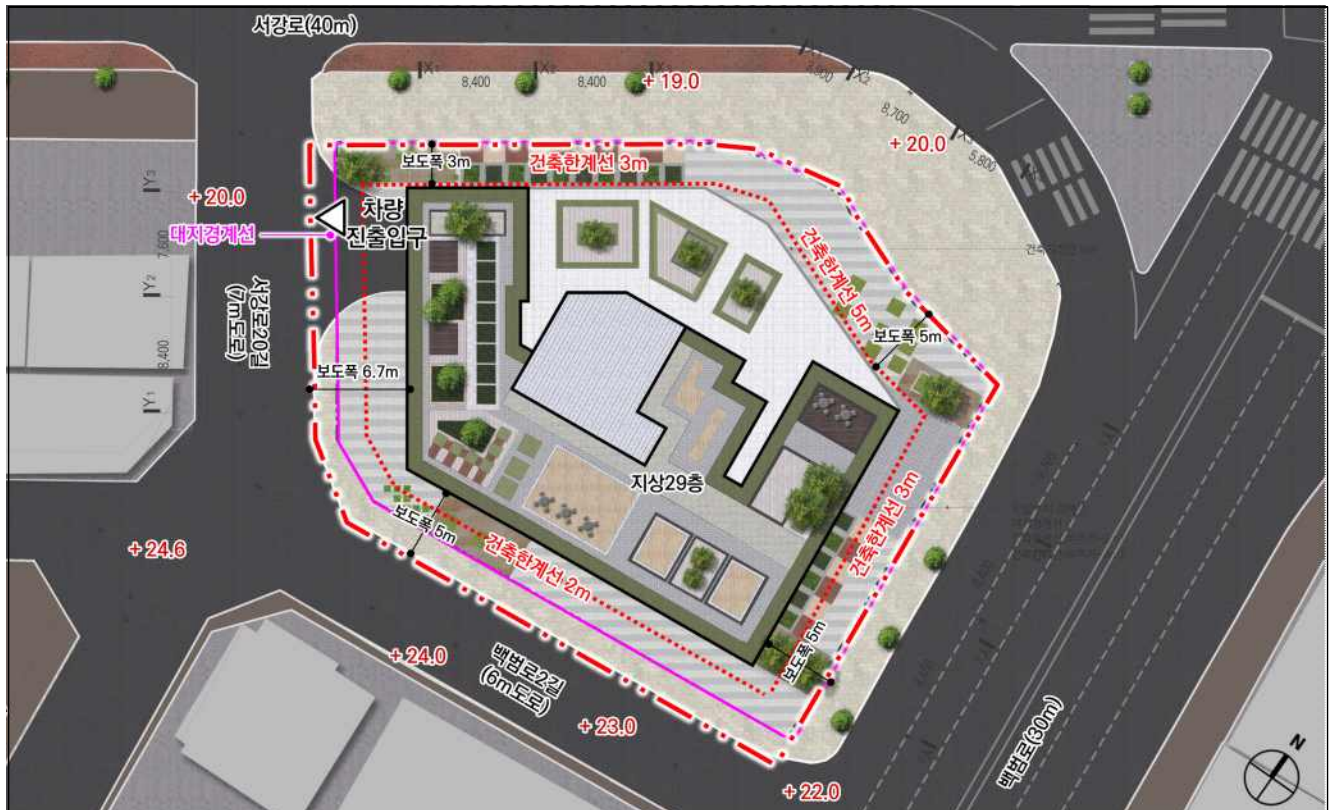


9. 신촌지역(마포) 4-1지구 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		계 획 안	
대지면적		1,412.5㎡	
용 도		공동주택(도시형생활주택), 근린생활시설	
건축면적(건폐율)		847.36㎡ (59.99%)	
연 면 적(용적률)		20,816.63㎡(985.25%) (지상 13,916.63㎡, 지하: 6,900.00㎡)	
층 수		지하 6층 ~ 지상 29층	
주 차		122대 (법정 108대)	
세대수	합 계		150
	공동주택 (일반분양)	소 계	120
		40㎡이하	29
		40㎡초과 ~ 60㎡이하	91
	공공주택 (공공임대)	소 계	30
		40㎡이하	21
40㎡초과 ~ 60㎡이하		9	

○ 배 치 도



○ 조 감 도



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