

신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

의안번호	22 - 63
------	---------

제출년월일 : 2022. 08. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경

2. 제안 이유

- 2014년 ‘신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역’으로 지정된 이후 8년이 경과하여 2025 도시·주거환경정비기본계획의 방향성 및 지역 내 다양한 여건변화를 고려하여 정비계획을 재정비하고자, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항 규정에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 정비계획(재정비) 변경에 관한 사항

가. 정비구역 현황

- 위 치 : 서울시 마포구 노고산동 일대
- 면 적 : 76,078.6㎡(전체 36개 지구)
- 도시계획 : 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 방화지구
- 추진경위
 - 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 지정(서고시 제2014-304호)
 - 2019. 10. 17. : 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경(서고시 제2019-343호)
 - ※ 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대(최대 90%)
 - 2020. 04. 14. : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 정비계획 재정비 용역 착수
 - 2020. 12. 24. ~ 2021. 01. 25. : 주민공람공고(1차)
 - 2021. 11. 25. : 시·구합동보고회
 - 2022. 02. ~ 05. : 관계부서 협의
 - 2022. 04. 07. ~ 05. 13. : 주민공람공고(2차)
 - 2022. 04. 27. : 주민설명회 개최

나. 정비구역에 관한 사항(변경)

구 분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	신촌지역 마포1 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 49-1번지 일대	7,400.8	-	7,400.8	-
기정	신촌지역 마포2 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 57-1번지 일대	9,502.0	-	9,502.0	-
변경	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 31-6번지 일대	8,632.2	증) 19.6	8,657.8	-
변경	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 107-1번지 일대	50,537.6	증) 2,044.2	52,581.8	-
계			76,078.6	증) 2,063.8	78,142.4	-

■ 도시정비형 재개발구역 변경 사유서

구 역 명	변 경 내 용	변 경 사 유
신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	신촌지역 마포3구역 면적 변경 : 8,632.2㎡ → 8,657.8㎡ (증 19.6㎡)	• 신촌지역 마포3-3지구 측량성과 반영
신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	신촌지역 마포4구역 면적 변경 : 50,537.6㎡ → 52,581.8㎡ (증 2,044.2㎡)	• 신촌지역 마포4구역 서측 일대 도시계획 시설(도시철도) 기준으로 구역 경계 변경

다. 정비기반시설에 관한 계획(변경)

1) 도로

구분	면 적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	29	노고산동 49-28	노고산동 49-25	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	1구역
기정	소로	1	1	10~12	국지 도로	189 (25)	노고산동 56-74	노고산동 49-1	일반 도로	-	서고286호 (2011.9.29.)	
기정	소로	1	2	10	국지 도로	203	노고산동 49-50	노고산동 49-31	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
기정	소로	1	5	10	국지 도로	32	동교동 185-28	동교동 185-1	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
기정	중로	3	7	12	국지 도로	74	노고산동 57-3	노고산동 57-1	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	2구역
변경	소로	3	9	7	국지 도로	74	노고산동 57-3	노고산동 57-1	일반 도로	-	-	
기정	중로	3	8	12	국지 도로	46	노고산동 57-4	노고산동 57-59	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
변경	소로	2	8	8	국지 도로	46	노고산동 57-4	노고산동 57-59	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	3	8	국지 도로	167	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	3구역
기정	소로	1	4	10	국지 도로	30	노고산동 31-4	노고산동 31-2	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
기정	중로	3	6	12	국지 도로	40	노고산동 31-17	노고산동 31-22	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	

구분	면적				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	2	12	국지 도로	177	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	4구역
기정	중로	3	3	12	국지 도로	176	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
기정	중로	3	4	12	국지 도로	38	노고산동 107-3	노고산동 107-13	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
신설	중로	3	9	12	국지 도로	334	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반 도로	-	장기미집행 실패('20.7) 후 재지정	
기정	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 전용도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
변경	소로	3	4	6	국지 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	5	6	특수 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	보행자 전용도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
변경	소로	3	5	6	국지 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	6	6	특수 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 전용도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
변경	소로	3	6	6	국지 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 전용도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
변경	소로	3	7	6	국지 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	8	6	국지 도로	66	신수동 81-65	신수동 81-92	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업(64.7.8)	
기정	대로	1	18	30	간선 도로	2,000	원효로1가	노고산동 31-21	일반 도로	-	-	

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-7	소로 3-9	· 폭원변경 : 12m → 7m · 폭원변경에 따른 등급 변경	· 현행도로 기준으로 폭원 변경
중로 3-8	소로 2-8	· 폭원변경 : 12m → 8m · 폭원변경에 따른 등급 변경	· 현행도로 기준으로 폭원 변경
-	중로 3-9	· 신설	· 경의숲길변 접근성 및 보행환경개선을 위한 도시계획시설 결정 및 폭원 확보 ※ 장기미집행으로 실패('20.7)후 재지정
소로 3-4	소로 3-4	· 도로기능 및 사용형태 변경 - 특수도로 → 국지도로 - 보행자전용도로→일반도로	· 획지계획 분할 조정으로 인한 차량진출입을 위해 보행자전용도로로서 기능수행이 불가하여 폐지
소로 3-5	소로 3-5		
소로 3-6	소로 3-6		
소로 3-7	소로 3-7		

2) 주차장

구분	시설명	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
변경	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	890.5	증) 551.6	1,442.1	서고2014-304호 (14.8.28)	-

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	· 공원·주차장 중복결정	· 지형조건을 고려 주차장과 상부에 공원을 입체적으로 활용할 수 있도록 공원과 주차장 중복결정

3) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	551.6	증)890.5	1,442.1	서고2014-304호 (14.8.28)	
변경	공원	문화공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	1,999.0	감) 1.3	1,997.7	서고2014-304호 (14.8.28)	

■ 공원 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	· 공원·주차장 중복결정	· 지형조건을 고려 주차장과 상부에 공원을 입체적으로 활용할 수 있도록 공원과 주차장 중복결정
②	문화공원	· 세부용도 변경 · 면적 감소	· 기존 소공원에서 지역주민을 위한 지역편의시설들을 제공할 수 있도록 문화공원으로 변경 · 획지계획 조정으로 인한 공원 일부 축소

4) 문화시설

구분	시설명	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	문화시설	마포구 노고산동 57-20번지 일대	247.9	감) 247.9	-	서고2014-304호 (14.8.28)	-
폐지	문화시설	마포구 신수동 81-85번지 일대	548.2	감) 548.2	-	서고2014-304호 (14.8.28)	-

■ 문화시설 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화시설	· 폐지	· 지역주민 수요가 낮은 불합리한 기반시설을 폐지하고 지역에 필요한 경우 건축물 기부채납을 통해 확보
-	문화시설	· 폐지	· 지역주민 수요가 낮은 불합리한 기반시설을 폐지하고 지역에 필요한 경우 건축물 기부채납을 통해 확보

4. 상정사유

- 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역은 서울시고시 제2014-304호(2014.8.28)로 정비구역 지정 이후 8년이 경과하여 재정비 시기가 도래하였으며,
- 구역지정 이후의 다양한 여건과 상위계획(「2025 도시정비형 재개발 기본계획 변경」, 2019년 10월) 변화를 고려한 정비계획을 수립/변경하고자 하는 사항임.

5. 주민공람 실시

- 1차 주민공람기간 : 2020. 12. 24. ~ 2021. 01. 25
- 2차 주민공람기간 : 2022. 04. 07. ~ 2022. 05. 13
- 공람의견 : 총 25건 제출
 - 공람의견 심사: 2022. 06. 30. (채택 : 11건, 불채택 : 14건)

6. 주민설명회 개최

- 일 시 : 2022. 04. 27.(수) 16:00
- 장 소 : 대흥동 주민센터 지하1층 취미교실
- 내 용 : 정비계획 재정비(안) 설명 및 질의응답

8. 향후 일정계획

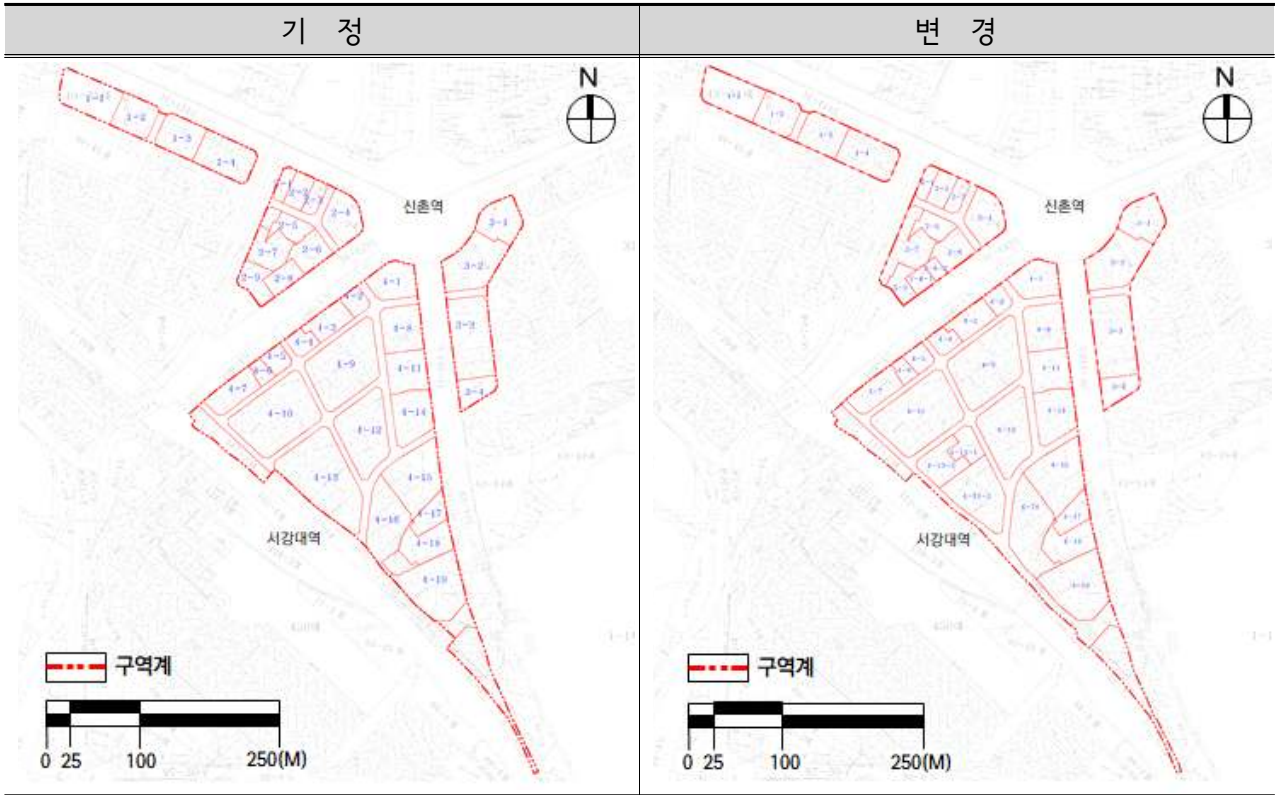
- 2022. 09. : 정비구역 및 정비계획 변경 신청(마포구 → 서울시)
- 2022. 10. ~ 11. : 서울시 도시계획위원회 심의
- 2022. 12. : 정비구역 및 정비계획 변경 결정고시

9. 사업대상지 위치도



10. 정비계획(안) 도면

○ 정비구역 결정도(안)



○ 정비기반시설 계획도(안)

