

신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정을 위한 의견청취의 건

의안번호

22 - 23

제출년월일 : 2022. 09. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경

2. 제안 이유

- 신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발구역의 정비계획 변경을 위하여
「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 109-62 일대
- 시행면적 : 4,715.2m²
- 용 도 : 공동주택(299세대, 공공임대 50세대 포함), 오피스텔(18호), 근린생활시설
- 시 행 자 : 주식회사 테라윈에이엠씨
- 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. 03. 10. : 신촌지역(마포) 4-10지구 정비구역 및 정비계획 변경(안) 주민제안 신청
 - 2022. 05. 23. ~ 06. 07. : 관련부서 협의
 - 2022. 08. 04. ~ 09. 02. : 주민공람·공고 및 관련부서 재협의
 - 2022. 08. 31. : 주민설명회

나. 정비구역 및 면적(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 109-62 일대	4,978.5	감) 263.3	4,715.2	

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,978.5	감) 263.3	4,715.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	1,106.0	감) 244.5	861.5	18.3	-
	도로	647.7	증) 18.8	666.5	14.1	-
	분담면적	458.3	감) 263.3	195.0	4.1	소공원2
획지	소계	3,872.5	감) 18.8	3,853.7	81.7	-
	4-10지구	3,872.5	감) 18.8	3,853.7	81.7	-

※ 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 결정(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,520.2	증) 195.0	4,715.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	-	증) 15.7	15.7	0.3	-
	준주거지역	2,267.6	증) 180.1	2,447.7	51.9	-
상업지역	일반상업지역	2,252.6	감) 0.8	2,251.8	47.8	-

※ 정비기반시설 분담면적 조정에 따른 면적증가로서 용도지역간 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	2	12 (4)	국지 도로	일반 도로	177 (83)	노고산동 106-8	노고산동 109-108	-	대현토지 구획정리사업 (1964.07.08.)	-
신설	중로	3	9	12 (6)	국지 도로	일반 도로	334 (57)	노고산동 107-77	노고산동 109-4	-	-	-
기정	소로	3	5	6	특수 도로	보행자 전용도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	-	대현토지 구획정리사업 (1964.07.08.)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	보행자 전용도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	-	대현토지 구획정리사업 (1964.07.08.)	-

※ ()는 4-10지구내 편입되는 폭원, 연장임

※ 소로 3-5, 소로 3-7은 도로의 가각부가 구역 내 포함되어 폭원 산정은 별도로 하지 않음

나) 공원(변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉔	공원	소공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	1,999.0	-	1,999.0 (195.0)	서울시 고시 재2014-304호 (2014.8.28.)	-

※ ()는 4-10지구 확보면적임

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획(변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
기정 변경	신촌지역 마포4	50,537.6	4-10지구	4,978.5	마포구 노고산동 109-62 일대	27	-	-	27	-	-
	도시정비형 재개발구역		4-10지구	4,715.2		28	-	-	28	-	-

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한)(%)	높이 (m)	비고																																																
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																						
기정	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	50,537.6	4-10지구	4,978.5	노고산동 109-62 일대	업무	60 이하	404/537/ 법적상한 2배이하	60 이하	-																																																
변경			4-10지구	4,715.2					주거	60 이하	500/690/795.3이하 준주거 300/360/761.4이하	89 이하 준주거 79 이하	-																																													
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<p>▶ 주거 용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2019-343호)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 ▶ 건립 규모 및 비율 <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">공동주택</td> <td>40㎡ 이하</td> <td>12</td> <td>4.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>50㎡ 초과 60㎡ 이하</td> <td>237</td> <td>79.3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>소 계</td> <td>249</td> <td>83.3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">공공주택</td> <td>40㎡ 이하</td> <td>11</td> <td>3.7</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>50㎡ 초과 60㎡ 이하</td> <td>39</td> <td>13.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>소 계</td> <td>50</td> <td>16.7</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td>299</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">오피스텔</td> <td>40㎡ 초과 60㎡ 이하</td> <td>18</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">총 계</td> <td>317</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>▶ 임대주택 공급계획</p> <ul style="list-style-type: none"> • 200세대 이상 시 재개발 의무 임대주택 공급 : 24세대 이상 - 상업지역: 전체 세대수의 5% = 179세대 × 5% ≤ 9세대 - 준주거지역: 추가용적률 제외 전체세대수의 15% = 98세대 × 15% ≤ 15세대 • 주거비율 완화에 따른 임대주택 공급 : 35세대 - 상업지역: {허용용적률-(허용용적률×비주거비율+400%)} / 2 = 690%-(690%×0.15+400%)} / 2 = 93.09%이상 ≤ 96.10%(24세대) 계획 - 준주거지역: 최대 50% ≤ 50.78%(11세대) 계획 • 임대주택 공급계획 : 50세대 - 재개발 의무(24세대) + 주거비율 완화(35세대) - 상업지역 중복적용(9세대) 									구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고	공동주택	40㎡ 이하	12	4.0	-	50㎡ 초과 60㎡ 이하	237	79.3	-	소 계	249	83.3	-	공공주택	40㎡ 이하	11	3.7	-	50㎡ 초과 60㎡ 이하	39	13.0	-	소 계	50	16.7	-	합 계		299	100.0	-	오피스텔		40㎡ 초과 60㎡ 이하	18	-	-	총 계		317	-	-	-
구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고																																																						
공동주택	40㎡ 이하	12	4.0	-																																																						
	50㎡ 초과 60㎡ 이하	237	79.3	-																																																						
	소 계	249	83.3	-																																																						
공공주택	40㎡ 이하	11	3.7	-																																																						
	50㎡ 초과 60㎡ 이하	39	13.0	-																																																						
	소 계	50	16.7	-																																																						
합 계		299	100.0	-																																																						
오피스텔		40㎡ 초과 60㎡ 이하	18	-	-																																																					
총 계		317	-	-	-																																																					
심의 완화사항		<p>< 일반상업지역 ></p> <p>▶ 용 적 률 : ① 기준용적률 500% + ② 허용용적률 190% + ③ 상한용적률 105.3% = 795.3%이하</p> <p>① 기준용적률 : 500%</p> <p>② 허용용적률 : 690% (기준용적률 500.0% + 인센티브량 190.0%)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>목적</th> <th>인센티브 대상</th> <th>요건</th> <th>인센티브량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">친환경 개발 (의무)</td> <td>녹색건축물 인증</td> <td>그린1등급(최우수)</td> <td rowspan="3">100.0%</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>30.0%</td> </tr> <tr> <td>공공보행통로 등</td> <td>재생관리지침에 따라 적합하게 조성시</td> <td>30.0%</td> </tr> <tr> <td>안전·방재</td> <td>방재관련시설</td> <td>재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시</td> <td>30.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 105.3% - 허용용적률 690.0% + 인센티브량 105.3% = 795.3%</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>■ 기준(허용)용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내 = 690.0%×(1+1.3×1.0045×0.1168) = 795.3%</p> <p>∴ 가중치 = $\frac{(도로 75.1㎡ \times 700.0\%) + (건축물 기부채납 166.08㎡ \times 690.0\%)}{241.18㎡(공공시설로 제공하는 전체 부지면적) \times 690.0\%} = 1.0045$</p> <p>∴ α값 = $\frac{241.18㎡(전체 기부채납 면적, 건축물 기부채납면적 포함)}{2,063.7㎡(공공시설 제공후 시행면적, 건축물 기부채납면적 제외)} = 0.1168$</p> </div> <p>▶ 높이완화 : 최고높이 80m → 89m이하(9m완화)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 완화량 = 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내 = 80.0m×(도로75.1㎡+건축물 기부채납166.08㎡)/(부지면적 2,138.8㎡) = 9.02m이내 완화가능 									목적	인센티브 대상	요건	인센티브량	친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100.0%	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30.0%	공공보행통로 등	재생관리지침에 따라 적합하게 조성시	30.0%	안전·방재	방재관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30.0%																									
목적	인센티브 대상	요건	인센티브량																																																							
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100.0%																																																							
	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만																																																								
	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)																																																								
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30.0%																																																							
	공공보행통로 등	재생관리지침에 따라 적합하게 조성시	30.0%																																																							
안전·방재	방재관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30.0%																																																							

		<p>< 준주거지역 > ▶ 용 적 륜 : ① 기준용적률 360.0% + ② 허용용적률 60.0% + ③ 상한용적률 301.4% + ④ 공공주택 도입에 따른 완화용적률 100.0% = 761.4%이하 ① 기준용적률 : 300.0% ② 허용용적률 : 360% (기준용적률 300.0% + 인센티브량 60.0%)</p>															
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>목적</th> <th>인센티브 대상</th> <th>요건</th> <th>인센티브량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">친환경 개발 (의무)</td> <td>녹색건축물 인증</td> <td>그린1등급(최우수)</td> <td rowspan="3">30.0% 60% 적용</td> </tr> <tr> <td>건축물에너지소비 총량제</td> <td>240(kWh/m²·y)미만</td> </tr> <tr> <td>신재생에너지 이용시설</td> <td>11%이상(비주거), 7%이상(주거)</td> </tr> <tr> <td>보행가로 활성화</td> <td>저층부 가로활성화용도</td> <td>저층부 가로활성화 용도 도입시</td> <td>30.0%</td> </tr> </tbody> </table>		목적	인센티브 대상	요건	인센티브량	친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	30.0% 60% 적용	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/m ² ·y)미만	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도
목적	인센티브 대상	요건	인센티브량														
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	30.0% 60% 적용														
	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/m ² ·y)미만															
	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)															
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30.0%														
<p>③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 301.4% 적용 - 허용용적률 360.0% + 인센티브량 301.4% = 661.4%</p>		<p>■ 기준(허용)용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내 = 360.0%×(1+1.3×1.0947×0.5882) = 661.4%</p> <p>∴ 가중치 = $\frac{(\text{도로 } 113.0\text{m}^2 \times 700.0\%) + (\text{도로 } 478.4\text{m}^2 \times 360.0\%) + (\text{소공원2 } 179.27\text{m}^2 \times 360.0\%) + (\text{소공원2 } 15.73\text{m}^2 \times 200.0\%) + (\text{건축물 기부채납 } 266.66\text{m}^2 \times 360.0\%)}{1,053.06\text{m}^2(\text{공공시설로 제공하는 전체 부지면적}) \times 360.0\%(\text{허용용적률})}$ = 1.0947</p> <p>∴ α값 = $\frac{1,053.06\text{m}^2(\text{전체 기부채납 면적, 건축물 기부채납면적 포함})}{1,790.0\text{m}^2(\text{공공시설 제공후 시행면적, 건축물 기부채납면적 제외})}$ = 0.5882</p>															
		<p>④ 2025 도시환경정비기본계획 변경 고시에 따른 공공주택 도입 시 완화량 : 100.0% 적용 ▶ 높이완화 : 최고높이 60m → 79m이하(19m완화) - 완화량 = 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내 = 60.0m × (일반상업지역 내 도로 113.0m² + 준주거지역 내 도로 478.4m² + 준주거지역 내 소공원2 179.27m² + 제2종일반주거지역 내 소공원2 15.73m² + 건축물 기부채납 266.66m²) / (부지면적 2,576.4m²) = 60.0m × (1,053.06m² / 2,576.4m²) = 24.52m이하 완화가능</p>															
<p>건축물의 건축선에 관한 계획</p>	<p>건축 지정선</p>	<p>기정 • 경의선변 : 8m • 이면부(보행자전용도로변) : 2m</p>	<p>※ 변경사유 - 신촌지역(마포) 재정비 공람공고(안) 반영 (마포구공고 제2022-470호, '22.4.7.)</p>														
	<p>변경</p>	<p>폐지</p>															
	<p>건축 한계선</p>	<p>기정 • 그 외 이면부 : 2m</p> <p>변경 • 경의선변(서강로16길변) : 2~3m • 그 외 이면부 : 2m</p>															
<p>고층부 벽면 한계선</p>	<p>기정 • 4-10 : 대지경계선에서 18m 후퇴</p> <p>변경 폐지</p>																
<p>대지내 공지 및 통로에 관한 계획</p>	<p>공개공지</p>	<p>기정 • 위치지정</p> <p>변경 폐지</p>															
	<p>공공 보행통로</p>	<p>기정 -</p> <p>변경 • 공공보행통로(폭인 4m) 설치</p>	<p>※ 변경사유 - 단지 내·외 보행동선 연계 및 가로활성화 유도를 위해 공공보행통로 설치</p>														
<p>기타 사항에 관한 사항</p>	<p>저층부 가로 활성화 용도 설치구간</p>	<p>기정 • 보행자전용도로변</p> <p>변경 • 서강로16길변, 백범로2길변, 보행자전용도로변</p>	<p>※ 변경사유 - 이면부 가로활성화를 위해 백범로2길변에 추가로 저층부가로활성화용도 설치</p>														
	<p>차량 출입에 관한사항 (신설)</p>	<p>차량출입 불허구간</p>	<p>기정 -</p> <p>변경 • 서강로16길변, 보행자전용도로변 차량출입불허</p>	<p>※ 차량출입불허구간 지침 참고 ※ 변경사유 - 보행자의 안전하고 쾌적한 보행환경 조성을 위하여 지침도상 표시된 서강로16길변, 보행자전용도로변 차량출입불허</p>													

5) 정비사업의 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	121세대 (기존 : 178세대, 계획 : 299세대)	-

4. 상정사유

- 가. 신촌지역(마포) 4-10지구는 서강대역 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. 08. 04. ~ 2022. 09. 05.
- 나. 공람의견 : 제출된 의견없음

6. 관련부서 협의

- 가. 일 시 : 2022. 08. 04. ~ 2022. 08. 19.
- 나. 부 서 : 서울시 도시계획과 외 3개 부서

구분	협의의견	조치계획	비고
도시계획과	<ul style="list-style-type: none"> • 상업지역 상한용적률 산정시 적용된 가중치는 재검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 상업지역 상한용적률 산정시 적용된 가중치 중 상업지역 건축물 기부채납의 용적률 및 기반시설 전체 용적률에 대해 허용용적률 인센티브로 완화받는 용적률을 적용(690%)하였으나, 당초 상업지역 부지에 계획되어 있는 허용용적률을 적용(700%)하는 것이 바람직함에 따라 가중치를 조정하였음 - 가중치 : 1,0045 → 1 - 허용인센티브 용적률 : 105.3% → 103.4% 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역 높이계획(89m 이하)은 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문) 상의 높이계획(80m)과의 정합성 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역 높이계획(89m 이하)은 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)에 의거 기부채납에 따른 높이 완화를 준용한 사항이며, 신촌지역(마포) 4구역 내 타 지구 사례 조사 결과 일반상업지역에 대하여 기부채납에 따른 높이 완화를 적용하고 있음 • 경의선 서강대역 조성 등 여건변화에 대응하고 역세권 활성화를 위한 높이 계획을 수립함 	미반영

구분	협회의견	조치계획	비고
도시계획 상임기획과	<p><용적률 및 높이계획 관련></p> <ul style="list-style-type: none"> ‘상한용적률’ 산정 관련 ‘α값’ 및 ‘가중치’ 등은 ‘도시정비형 재개발사업 기부채납 유형별 상한용적률 인센티브 운영기준 조정방안(도시활성화과-2239호, '21.3.)’에 정합토록 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> a값 산정은 용도지역이 2개 걸쳐져 있는 지역특성을 고려하여 상업지역 및 준주거지역의 a값 산정 구역을 분할하여 산정하였으며, α값 산정시 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적에서는 용도지역별 기부채납 토지면적은 제외하되 건축물 기부채납에 따른 환산부지면적은 산정하지 않음 상업지역 상한용적률 산정시 적용된 가중치 중 상업지역 건축물 기부채납의 용적률 및 기반시설 전체 용적률에 대해 허용용적률 인센티브로 완화받는 용적률을 적용(690%)하였으나, 당초 상업지역 부지에 계획되어 있는 허용용적률을 적용(700%)하는 것이 바람직함에 따라 가중치를 조정하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ‘높이완화’ 산정 관련 ‘당초의 대지면적’은 「2025 도시·주거환경정비기본계획」(16.08.)에 정합토록 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> ‘높이완화’ 산정 관련 ‘당초의 대지면적’은 각 용도지역별 획지 면적과 기부채납(토지) 면적을 합산한 면적을 당초 대지면적으로 적용한 사항임 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률계획 중 ‘공공보행통로계획’(30%)은 공공성 및 효용성 측면에서 적정성을 검토하고, 「2025 도시·주거환경정비기본계획」(19.10.)에 따라 주거주용도 도입시 생활SOC를 우선적으로 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 금번 조치계획의 허용용적률 계획상 ‘공공보행통로계획’(30%) 삭제하였으며, 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수등급 이상의 인증을 통하여 ‘무장애도시 조성’(20%) 추가 반영함 대학가 지역 여건을 고려하여 생활SOC 시설이 아닌 대학생 청년창업지원센터를 공공기여 계획하였음 	부분반영

구분	협의를견	조치계획	비고
도시계획 상임기획과	<p><공공기여계획 및 건축계획 관련></p> <ul style="list-style-type: none"> ‘대학생 청년창업지원센터 신설계획 (1,790.79㎡)’은 서울시 관련부서(공공 자산담당관)와 별도 협의하고, 필요시 구체적인 ‘운영주체’ 및 ‘운영관리계획’ 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 향후 서울시 관련부서(공공자산담당관)와 별도 협의토록 하겠음 구체적인 운영주체 및 운영관리계획에 대하여는 마포구 수요조사를 통해 결정토록 하겠으며 운영주체는 심의 상정 전, 운영 관리계획은 ‘기부채납 공공건축사업 관리 체계 개선계획(안)(‘21.9.)’에 따라 준공 예정 1~2년 전까지 결정토록 하겠음 	향후반영
	<ul style="list-style-type: none"> 건축선 변경계획과 관련하여 당해 부지는 ‘경의선 숲길 공원’에 연접하는 지역으로 남서측 ‘경의선 서강대역 복합역사개발 지구단위계획(‘18.09.)’ 및 주변 지역의 건축 선계획 등을 종합적으로 고려하여 ‘건축지정선(B=8m)’, ‘고층부 벽면한계선(B=18m)’ 삭제 적정성 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 경의선 공원화 사업에 따른 관련계획인 ‘경의선 공원화 주변지역 발전 관리방안(‘14.06.)’, 신촌지구 일대 지구단위계획(‘13.09.)’, 서강대역 복합역사개발 지구 단위계획(‘18.09.)’를 고려하여 계획이 수립하였음 대상지는 용도지역이 혼재(일반상업, 준주거)된 지역으로서 용도지역에 따라 용적률 및 높이계획을 각각 적용하며, 건축물 입지 또한 용도지역 내 각각 계획하여야함 용도지역별로 건축물 계획시 준주거지역 전면에 계획되어 있는 고층부벽면한계선(18m) 및 건축지정선(8m)으로 인하여 준주거지역내 건축물 계획이 어려워 불합리한바(준주거지역 폭 34m) 건축선 삭제가 적정한 사항임 서울시 주택공급 정책에 따라 도심지내 주거가 입지할 수 있도록 도시주거환경 정비 기본계획 변경(2019.10)되었음 주거용도 입지에 따라 쾌적한 주거환경과 프라이버시와 인근 개발계획을 고려하여 인접지역과 주거와의 이격, 획지내 바람길, 프라이버시, 경관, 통경축 확보 등을 위해 서측 도로변, 획지내 남-북 축방향, 동측 이면도로변으로 충분한 공간을 각각 이격하여 계획하였으며, 서강대역 전면으로 출입구 개방과 가각부 조경을 통해 접근성 및 개방성을 확보할 수 있도록 계획하였음 	반영

구분	협의를견	조치계획	비고
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 제84조 관련 지구단위계획으로 결정하는 내용을 명확하게 해서 도서작성할 것 [정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시문 작성기준(주거정비과-19788호, 2019.12.9.) 참조] 	<ul style="list-style-type: none"> 「도시 및 주거환경정비법」 제84조 관련 지구단위계획으로 결정하는 내용을 명확하게 하여 도서를 작성토록 하겠음 	향후반영
	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 방향에 부적합한 건축계획의 임의 변경을 최소화하기 위해 건축계획은 결정사항(결정조서 및 결정도)에 최대한 변경조치하고, 결정사항과 예시를 명확하게 구분할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 방향에 적합하도록 건축계획은 결정사항(결정조서 및 결정도)에 최대한 반영하여 결정사항과 예시를 명확하게 구분하도록 하겠음 	향후반영
	<ul style="list-style-type: none"> 도심지 바람길, 통경축 형성 등에 관한 계획제안은 주변 여건 및 개발계획과 연계해서 검토필요(대상지와 주변 건축물의 관계 등을 파악할 수 있는 자료 작성·제시) 	<ul style="list-style-type: none"> 도심지 바람길은 네 개의 동으로 구분되는 건축물 배치를 통하여 단지내에 바람길이 형성되도록 계획하여 대상지의 건축물이 주변 공기의 흐름을 막지 않도록 계획하였으며, 현재 사업 진행 중인 인근 4-9지구와 4-12지구 건축계획을 고려하여 지역복축 6m 이면도로에 면한 건축물을 최대한 이격하여 통경축 형성을 유도함 	반영
도시활성화과	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 인센티브 항목 중 보행가로 활성화(공공보행통로 등)는 대상지 규모 및 주변 보행네트워크 등을 고려할 때 공공성, 효용성 등이 미흡한 바, 연접한 시행지구와의 정합성 등을 고려하여 인센티브 적용 적정성 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> 금번 조치계획의 허용용적률 계획상 ‘공공보행통로계획’(30%) 삭제하였으며, 장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수등급 이상의 인증을 통하여 ‘무장애도시 조성’(20%) 추가 반영함 - 일반상업지역 허용용적률 : 690% → 680% 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 재개발 의무임대주택 계획과 관련하여 준주거지역분 의무 임대주택을 상업지역에 설치 계획한 바, 공공주택 공급 사전검토 등을 통해 적정성 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 재개발 의무임대주택 계획과 관련하여 향후 공공주택 공급 사전검토 등을 거치도록 하겠으며, 준주거지역분 의무 임대주택(15세대)은 상업지역에 설치토록 하되, 향후 공공에서 임대주택 매입시 준주거지역분 의무 임대주택의 토지가격은 상업지역 토지가격이 아닌 준주거지역 토지가격으로 매입될 수 있도록 결정조서에 명시토록 하겠음 	반영

구분	협의를견	조치계획	비고
도시활성화과	<ul style="list-style-type: none"> 경의선변 경관관리를 위해 결정된 기정 계획의 취지 등을 고려하여 경의숲길변 규제 완화에 따른 건축선 변경·삭제 계획은 적정성 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> 경의선 공원화 사업에 따른 관련계획인 '경의선 공원화 주변지역 발전 관리방안'('14.06.), '신촌지구 일대 지구단위계획'('13.09.), '서강대역 복합역사개발 지구 단위계획'('18.09.)를 고려하여 계획이 수립하였음 대상지는 용도지역이 혼재(일반상업, 준주거)된 지역으로서 용도지역에 따라 용적률 및 높이계획을 각각 적용하며, 건축물 입지 또한 용도지역 내 각각 계획하여야함 용도지역별로 건축물 계획시 준주거지역 전면에 계획되어 있는 고층부벽면한계선(18m) 및 건축지정선(8m)으로 인하여 준주거지역내 건축물 계획이 어려워 불합리한바(준주거지역 폭 34m) 건축선 삭제가 적절한 사항임 서울시 주택공급 정책에 따라 도심지내 주거가 입지할 수 있도록 도시주거환경 정비 기본계획 변경(2019.10)되었음 주거용도 입지에 따라 쾌적한 주거환경과 프라이버시와 인근 개발계획을 고려하여 인접지역과 주거와의 이격, 획지내 바람길, 프라이버시, 경관, 통풍확보 등을 위해 서측 도로변, 획지내 남-북 축방향, 동측 이면도로변으로 충분한 공간을 각각 이격하여 계획하였으며, 서강대역 전면으로 출입구 개방과 가각부 조경을 통해 접근성 및 개방성을 확보할 수 있도록 계획하였음 	반영
주택정책과	<ul style="list-style-type: none"> 재개발 임대주택 의무확보 비율 준수하여 임대주택 세대수 재산정 	<ul style="list-style-type: none"> 재개발사업에 따른 의무 임대주택은 관련규정을 준수하여 산정하였음 (협의시 : 총 30세대 → 조정(안) : 총 24세대) - 일반상업지역분 : 9세대, 743.7㎡ (전용 59㎡ 9세대) - 준주거지역분 : 15세대, 924.69㎡ (전용 59㎡ 4세대, 전용 39㎡ 11세대) 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 주거비율 완화 시 임대주택 의무확보기 준 준수하되, 임대주택 평형확대 	<ul style="list-style-type: none"> 주거비율 완화에 따른 공공임대주택은 전체 전용 59㎡로 조정 확대하였으며, 장기전세주택으로 공급토록 하겠음 (협의시 : 총 15세대 → 조정(안) : 총 25세대) - 일반상업지역 : 14세대, 1,156.8㎡ (전용 59㎡ 14세대) - 준주거지역 : 11세대, 908.9㎡ (전용 59㎡ 11세대) 	반영

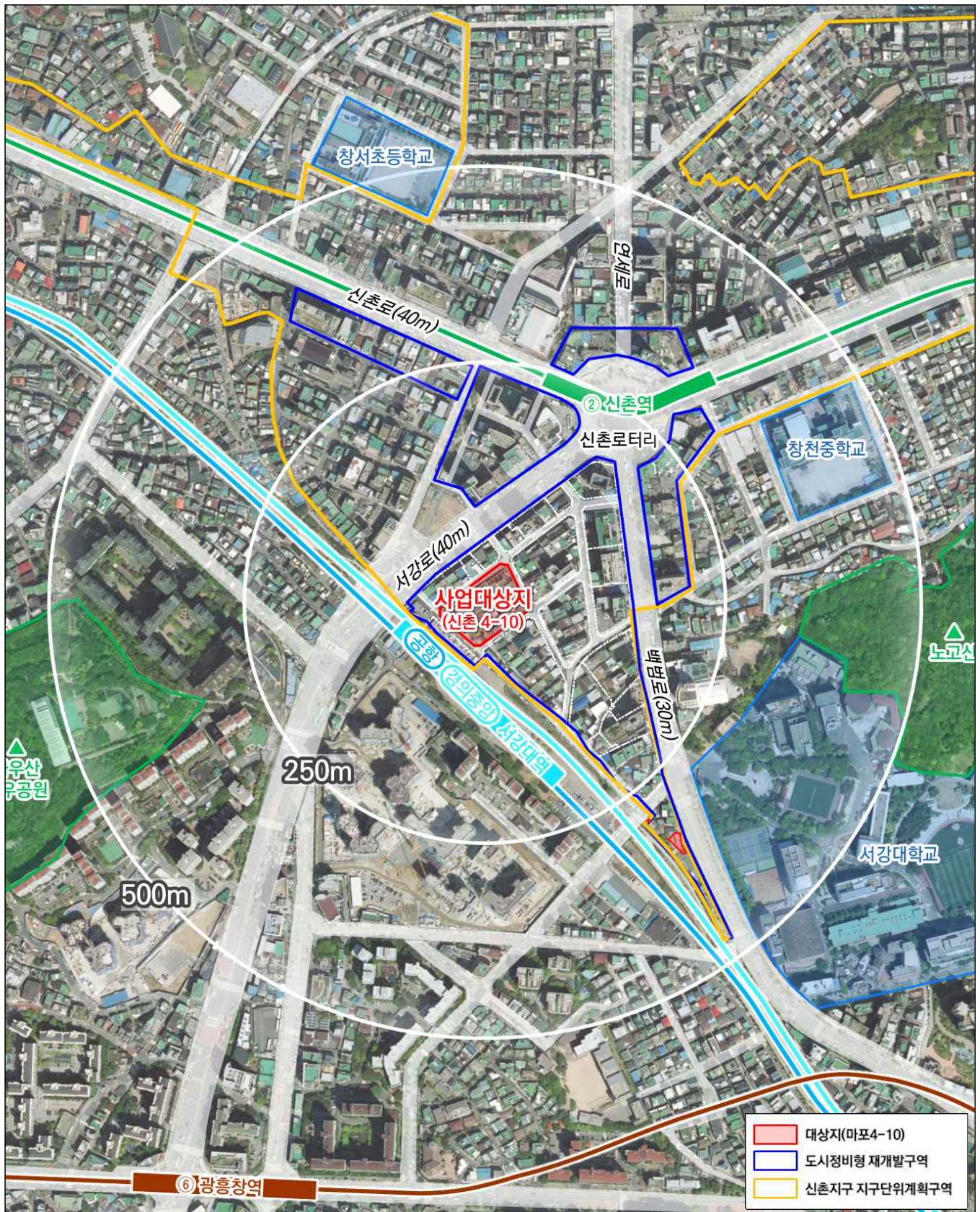
7. 주민설명회 개최

가. 일 시 : 2022. 08. 31.

나. 장 소 : 신촌 코지모임공간 Space 11

다. 내 용 : 정비계획 변경(안) 설명 및 질의응답

8. 사업대상지 위치



9. 신촌지역(마포) 4-10지구 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		계 획 안	
대지면적		3,853.7m ²	
용 도		공동주택(아파트), 오피스텔, 근린생활시설	
건축면적(건폐율)		2,306.44m ² (59.85%)	
연 면 적(용적률)		47,560.19m ² (준주거 760.85%, 일반상업 785.80%) (지상 30,053.77m ² , 지하: 17,506.43m ²)	
층 수		지하 6층 ~ 지상 29층	
주 차		338대 (법정 219대)	
세대수	합 계		317
	공동주택 (일반분양)	소 계	249
		40m ² 이하	12
		50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	237
	공공주택 (공공임대)	소 계	50
		40m ² 이하	11
		50m ² 초과 ~ 60m ² 이하	39
	오피스텔	소 계	18
		40m ² 초과 ~ 60m ² 이하	18

○ 배 치 도



○ 조 감 도



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