

# 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건

의안번호

20 - 32

제출년월일 : 2020. 04. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

- 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경

## 2. 제안 이유

- 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

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

### 가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 31-77번지 일대
- 시행면적 : 3,225.4㎡
- 용 도 : 공동주택(도시형), 근린생활시설, 업무시설, 교육연구시설
- 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 제2013-314호)
  - 2014. 06. 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)
- 2019. 12. 26. : 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 입안을 위한 주민제안
- 2020. 01. 03. ~ 02. 07. : 관련기관 및 부서 협의
- 2020. 02. 06. ~ 03. 07. : 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) 3-3지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 31-77번지 일대	3,225.4	-	3,225.4	-

## 다. 정비계획

### 1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,225.4	-	3,225.4	100.0	-
정비기반시설	소 계	342.1	증) 58.8	400.9	11.9	-
	도 로	342.1	증) 58.8	400.9	11.9	-
획 지	소 계	2,883.3	감) 58.8	2,824.5	88.1	-
	획 지	2,883.3	감) 58.8	2,824.5	88.1	-

■ 변경사유 : 단순 구적오차 정정에 따른 면적 변경

### 2) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,225.4	-	3,225.4	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,225.4	-	3,225.4	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	40 (40)	노고산동 31-17	노고산동 31-22	일반도로	-	대현토지구획 정리사업('67.7.8)	-
기정	소로	1	3	10	국지 도로	167 (74.9)	노고산동 31-76	노고산동 31-23	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 마포3 도시정비형 재개발구역	8,638.2	3-3	2,883.3	노고산동 31-77 일대	18	-	-	18	-	
변경				2,824.5		18	-	-	18	-	

■ 변경사유 : 단순 구적오차 정정에 따른 면적 변경

#### 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 마포3 도시환경 정비구역	8,638.2	3-3	2,883.3	노고산동 31-77 일대	업무	60 이하	기준 402 이하 허용 688 이하 상한 900 이하	100 이하	
변경				2,824.5						주거

나) 건축시설 등에 관한 계획 (계속)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고																																														
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 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>• 건립규모 및 비율</li> </ul>																																																							
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">일반분양</td> <td>49.77</td> <td>100</td> <td>34.36</td> <td></td> </tr> <tr> <td>49.62</td> <td>112</td> <td>38.49</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공공주택 (장기일반민간임대주택)</td> <td>49.62</td> <td>29</td> <td>9.97(36.7)</td> <td rowspan="2">주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급</td> </tr> <tr> <td>36.49</td> <td>50</td> <td>17.18(63.3)</td> </tr> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>291</td> <td>100.00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ ( )는 공공주택(장기일반민간임대주택) 전체 세대수에 대한 비율에 해당함</p>											구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고	일반분양	49.77	100	34.36		49.62	112	38.49		공공주택 (장기일반민간임대주택)	49.62	29	9.97(36.7)	주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급	36.49	50	17.18(63.3)	합계	-	291	100.00																				
구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고																																																				
일반분양	49.77	100	34.36																																																					
	49.62	112	38.49																																																					
공공주택 (장기일반민간임대주택)	49.62	29	9.97(36.7)	주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급																																																				
	36.49	50	17.18(63.3)																																																					
합계	-	291	100.00																																																					
심의완화 사항	<p>① 기준용적률 : 400%</p> <p>② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 287% 적용</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>목표</th> <th>인센티브 대상</th> <th colspan="2">기준</th> <th colspan="2">적용(안)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">의무</td> <td rowspan="3">친환경개발</td> <td>녹색건축물 인증</td> <td rowspan="3">기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여</td> <td rowspan="3">최대 100%</td> <td rowspan="3">100%</td> <td rowspan="10">소계 289.89% ↓ 최대 287% 적용</td> </tr> <tr> <td>건축물에너지소비총량제</td> </tr> <tr> <td>신재생에너지이용시설</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">계획 유도</td> <td rowspan="2">도시경제 활성화</td> <td>신성장산업육성을 위한 시설</td> <td>정률방식 (보상계수 0.25)</td> <td>최대 100%</td> <td>23.01%</td> </tr> <tr> <td>대학생 창업을 위한 창업지원센터 등</td> <td>정률부여(0.2)</td> <td>최대 50%</td> <td>23.01%</td> </tr> <tr> <td>생활SOC 문화인프라</td> <td>생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td> <td>정량부여(50%)</td> <td>최대 50%</td> <td>13.87%</td> </tr> <tr> <td>주거안정</td> <td>장기일반민간임대주택</td> <td>정량부여(30%)</td> <td>최대 50%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로 활성화</td> <td rowspan="2">저층부 가로활성화 용도 무장애도시조성</td> <td>정량부여(30%)</td> <td>최대 50%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>정량부여(30%)</td> <td>최대 30%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 126.8% 적용</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:15%;">공공시설</td> <td> <math display="block">\begin{aligned} \text{산식} &amp;= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &amp;= 1.3 \times (400.9\text{㎡} \div 2,824.5\text{㎡}) \times (400\% + 287\%) \\ &amp;= 1.3 \times 0.142 \times 687\% = 126.82\% \end{aligned}</math> </td> </tr> </table> <p>※ ① + ② + ③ = 813.8% 이하 적용</p>										구분	목표	인센티브 대상	기준		적용(안)		의무	친환경개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	100%	소계 289.89% ↓ 최대 287% 적용	건축물에너지소비총량제	신재생에너지이용시설	계획 유도	도시경제 활성화	신성장산업육성을 위한 시설	정률방식 (보상계수 0.25)	최대 100%	23.01%	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등	정률부여(0.2)	최대 50%	23.01%	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	정량부여(50%)	최대 50%	13.87%	주거안정	장기일반민간임대주택	정량부여(30%)	최대 50%	50%	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도 무장애도시조성	정량부여(30%)	최대 50%	50%	정량부여(30%)	최대 30%	30%	공공시설	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (400.9\text{㎡} \div 2,824.5\text{㎡}) \times (400\% + 287\%) \\ &= 1.3 \times 0.142 \times 687\% = 126.82\% \end{aligned}$
	구분	목표	인센티브 대상	기준		적용(안)																																																		
의무	친환경개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	100%	소계 289.89% ↓ 최대 287% 적용																																																		
		건축물에너지소비총량제																																																						
		신재생에너지이용시설																																																						
계획 유도	도시경제 활성화	신성장산업육성을 위한 시설	정률방식 (보상계수 0.25)	최대 100%	23.01%																																																			
		대학생 창업을 위한 창업지원센터 등	정률부여(0.2)	최대 50%	23.01%																																																			
	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	정량부여(50%)	최대 50%	13.87%																																																			
	주거안정	장기일반민간임대주택	정량부여(30%)	최대 50%	50%																																																			
	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도 무장애도시조성	정량부여(30%)	최대 50%	50%																																																			
			정량부여(30%)	최대 30%	30%																																																			
공공시설	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (400.9\text{㎡} \div 2,824.5\text{㎡}) \times (400\% + 287\%) \\ &= 1.3 \times 0.142 \times 687\% = 126.82\% \end{aligned}$																																																							
<p>• 주거용 용적률 완화 : 343.5% → 732.42%</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:15%;">공공주택 확보량</td> <td> <math display="block">\begin{aligned} \text{① 주거용 용적률} &amp;: 687\% \times 1/2 = 343.5\% \\ \text{② 주거용 용적률 완화시} &amp;: 687\% \times 9/10 = 618.3\% \\ \text{※ 공공주택 공급 용적률} &amp;: (\text{②}-\text{①}) \times 1/2 = (618.3\%-343.5\%) \times 1/2 = 137.4\% \text{ 이상} \end{aligned}</math> </td> </tr> </table>											공공주택 확보량	$\begin{aligned} \text{① 주거용 용적률} &: 687\% \times 1/2 = 343.5\% \\ \text{② 주거용 용적률 완화시} &: 687\% \times 9/10 = 618.3\% \\ \text{※ 공공주택 공급 용적률} &: (\text{②}-\text{①}) \times 1/2 = (618.3\%-343.5\%) \times 1/2 = 137.4\% \text{ 이상} \end{aligned}$																																												
공공주택 확보량	$\begin{aligned} \text{① 주거용 용적률} &: 687\% \times 1/2 = 343.5\% \\ \text{② 주거용 용적률 완화시} &: 687\% \times 9/10 = 618.3\% \\ \text{※ 공공주택 공급 용적률} &: (\text{②}-\text{①}) \times 1/2 = (618.3\%-343.5\%) \times 1/2 = 137.4\% \text{ 이상} \end{aligned}$																																																							
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축지정선 : 백범로변 3m</li> <li>• 건축한계선 : 이면부 2m</li> </ul>																																																							

○ 기반시설 제공계획

구 분			시행 면적	획지 면적	정비기반시설 제공면적(㎡)				시설 제공	순부담 비율	비 고
					계	도 로	문화 시설1	분담 면적			
신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	3-3	기정	3,225.4	2,883.3	342.1	342.1	-	-	-	10.6	
		변경	3,225.4	2,824.5	400.9	400.9	-	-	-	14.2	

■ 변경사유 : 단순 구적오차 정정에 따른 면적 변경

※ 3-3지구 외 기재생략

○ 개발가능(상한) 용적률 산정

기준용적률(A)	• 400%
허용용적률(B)	• 287%
허용용적률 인센티브(C)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설등 부지 제공에 따른 용적률 인센티브</li> <li>= (공공시설등 부지 제공에 따른 용적률 인센티브</li> <li>= (A+B) × 1.3 × α</li> <li>= (400% + 287%) × 1.3 × (400.9㎡ ÷ 2,824.5㎡)</li> <li>= 687% × 1.3 × 0.142 ≒ 126.82%</li> <li>※ α = 공공시설등 부지 제공면적 ÷ 공공시설등 제공 후 대지면적</li> </ul>
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• D = A+B+C</li> <li>= 400% + 287% + 126.82%</li> <li>= 813.82% → 813.8% 이하</li> </ul>

5) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : 29세대, 계획 : 291세대 (증) 262세대	-

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음

• 대상지는 일반상업지역으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조제1항2호에 따른 해당사항 없음

4. 상정사유

- 신촌지역(마포) 3-3지구 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 18개동 중 16개동 노후·불량, 약 89%)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.

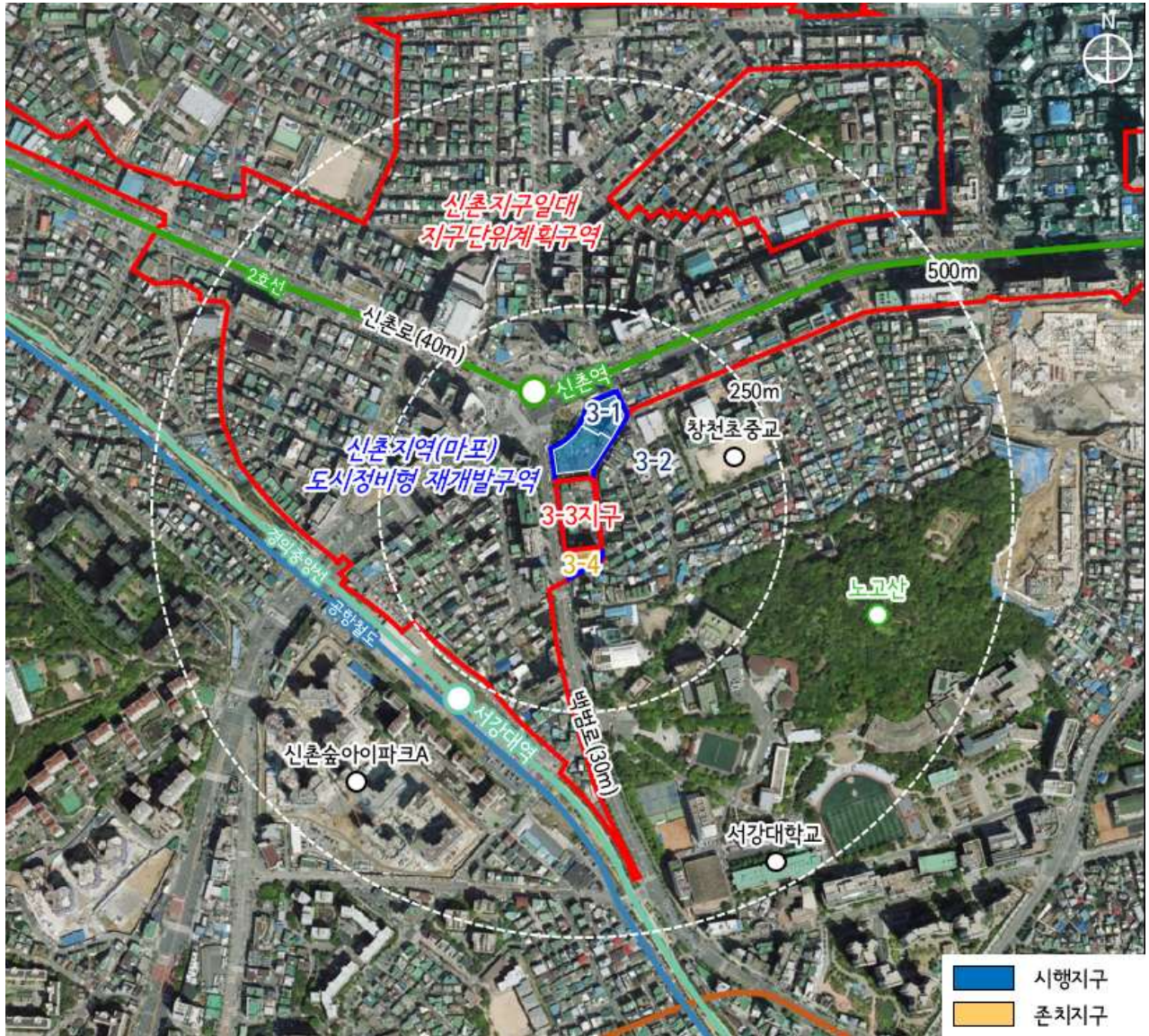
## 5. 주민공람 실시

- 공람기간 : 2020. 02. 06. ~ 2020. 03. 07.
- 주민의견 : 없음

## 6. 주민설명회 개최

- 개최예정

■ 사업대상지 위치도

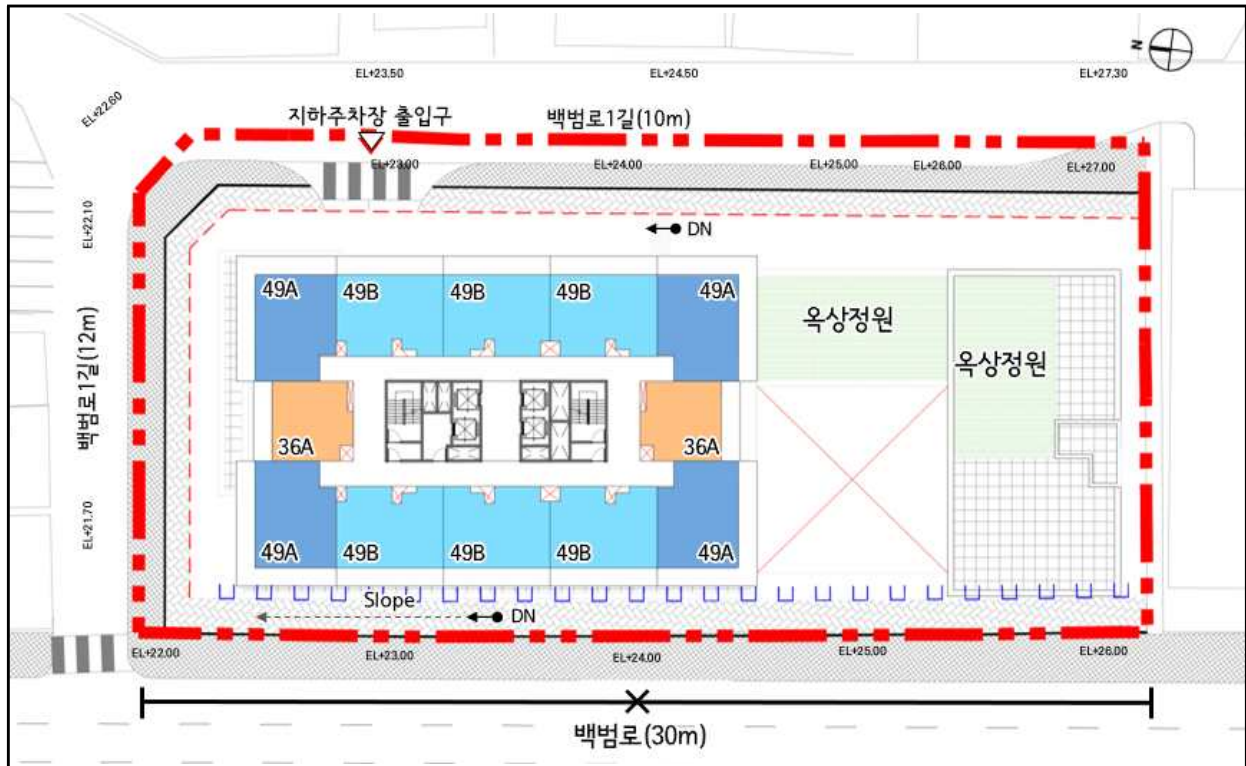


■ 신촌지역(마포) 3-3지구 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		내 용	비 고
구역면적		3,225.4m <sup>2</sup>	도로 : 400.9m <sup>2</sup>
대지면적		2,824.5m <sup>2</sup>	
용 도		공동주택(도시형), 근린생활시설, 업무시설, 교육연구시설	
건축면적		1,675.05m <sup>2</sup>	
건 폐 율		59.30%	법정 : 60% 이하
연면적	계	36,718.85m <sup>2</sup>	
	지상층	22,978.65m <sup>2</sup>	
	지하층	13,740.20m <sup>2</sup>	
용 적 률		<b>813.55%</b>	법정 : 813.8% 이하
규 모		지하 6층 / 지상 27층(95.5m)	법정 : 100m 이하
조경면적		426.50m <sup>2</sup> (대지면적의 15.1%)	법정 : 15% 이상
주차대수		239대	법정 : 189.54대
세대수	계	291세대	장기일반민간임대주택 79세대 포함
	36.49m <sup>2</sup>	50세대	
	49.62m <sup>2</sup>	141세대	
	49.77m <sup>2</sup>	100세대	

○ 배치도





○ 투시도



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