

신촌지역(마포) 2-7지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

의안번호

22 - 46

제출년월일 : 2022. 04. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 신촌지역(마포) 2-7지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경

2. 제안 이유

- 신촌지역(마포) 2-7지구 도시정비형 재개발구역의 정비계획 변경을 위하여
「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 신촌지역(마포) 2-7지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 57-20번지 일대
- 시행면적 : 1,874.3㎡
- 용 도 : 공동주택(189세대, 민간임대 48세대 포함), 오피스텔(7호), 근린생활시설
- 시 행 자 : 신촌이철개발피에프브이 주식회사
- 추진경위
 - 2013. 09. 26. : 신촌지구일대 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경)
 - 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 결정(서울시고시 제2014-304호)
 - 2021. 08. 26. : 정비구역 및 정비계획 변경(안) 주민제안 신청
 - 2021. 09. 13. ~ 10. 04. : 관련부서(기관) 협의
 - 2021. 11. 25. : 시·구합동보고회
 - 2022. 01. 06. ~ 02. 07. : 주민공람
 - 2022. 04. 08. : 주민설명회

나. 정비구역 및 면적(변경)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	신촌지역(마포) 2-7지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 57-20번지 일대	1,502.8	증) 371.5	1,874.3	

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,502.8	증) 371.5	1,874.3	100.0	
정비기반 시설 등	소계	169.9	감) 169.9	-	-	
	도로	25.1	감) 25.1	-	-	
	문화시설	144.8	감) 144.8	-	-	
획지		1,332.9	증) 541.4	1,874.3	100.0	

2) 용도지역 결정 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,874.3	-	1,874.3	100.0	
상업지역	일반상업지역	1,874.3	-	1,874.3	100.0	

3) 정비기반시설에 관한 계획(변경)

가) 도로(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
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	-	-	-

4) 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m)	비고																																																															
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																																																					
기정	신촌지역 마포2	9,502.0	2-7	1,332.9	노고산동 57-20 일대	업무	60 이하	기준 600 이하 허용 800 이하	100 이하	-																																																															
변경	도시정비형 재개발구역			1,874.3				기준 600 이하 허용 800 이하 상한 952.75 이하																																																																	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">전용면적(㎡)</th> <th rowspan="2">세대수</th> <th colspan="3">비율(%)</th> </tr> <tr> <th>①</th> <th>②</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">공동주택 (일반분양)</td> <td>소 계</td> <td>141</td> <td>71.9</td> <td>100.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td> <td>114</td> <td>58.2</td> <td>80.9</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td> <td>27</td> <td>13.7</td> <td>19.1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">공공주택 (장기일반 민간임대)</td> <td>소 계</td> <td>48</td> <td>24.5</td> <td>-</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>27</td> <td>13.8</td> <td>-</td> <td>56.2</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td> <td>21</td> <td>10.7</td> <td>-</td> <td>43.8</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">오피스텔</td> <td>소 계</td> <td>7</td> <td>3.6</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td> <td>7</td> <td>3.6</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td>196</td> <td>100.0</td> <td>100.0</td> <td>100.0</td> </tr> </tbody> </table>									구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)			①	②		공동주택 (일반분양)	소 계	141	71.9	100.0	-	40㎡이하	-	-	-	-	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	114	58.2	80.9	-	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	27	13.7	19.1	-	공공주택 (장기일반 민간임대)	소 계	48	24.5	-	100.0	40㎡이하	27	13.8	-	56.2	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	21	10.7	-	43.8	오피스텔	소 계	7	3.6	-	-	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	7	3.6	-	-	합 계		196	100.0	100.0	100.0
구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)																																																																						
			①	②																																																																					
공동주택 (일반분양)	소 계	141	71.9	100.0	-																																																																				
	40㎡이하	-	-	-	-																																																																				
	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	114	58.2	80.9	-																																																																				
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	27	13.7	19.1	-																																																																				
공공주택 (장기일반 민간임대)	소 계	48	24.5	-	100.0																																																																				
	40㎡이하	27	13.8	-	56.2																																																																				
	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	21	10.7	-	43.8																																																																				
오피스텔	소 계	7	3.6	-	-																																																																				
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	7	3.6	-	-																																																																				
합 계		196	100.0	100.0	100.0																																																																				
심의안화사항		<table border="1"> <tr> <td>① 기준용적률</td> <td colspan="5">▶ 600% (일반상업지역)</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">② 허용용적률</td> <td colspan="5">▶ 용적률 인센티브 항목 준수 : 200%</td> </tr> <tr> <td>구분</td> <td colspan="3">인센티브 대상</td> <td>완화량</td> </tr> <tr> <td>친환경 개발</td> <td colspan="3">녹색건축물인증, 에너지소비, 신재생에너지</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>생활SOC문화인프라</td> <td colspan="3">일자리창출센터(일자리카페)</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로활성화</td> <td colspan="3">저층부가로활성화용도</td> <td rowspan="2">50%</td> </tr> <tr> <td colspan="3">무장애도시 조성</td> </tr> <tr> <td>안전.방재</td> <td colspan="3">방재 관련시설</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td colspan="5">합 계</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>③ 상한용적률</td> <td colspan="5">▶ 공공시설 건축물 기부채납 : 152.75% - 어린이집(지상1층) : 395.68㎡(연면적) - 청년창업지원센터(지상 2,3층) : 868.54㎡(연면적)</td> </tr> </table> <p>▶ ① + ② + ③ = 952.75%이하 적용</p> <p>▶ 주거비율 90% 이하 (지상연면적 기준) ※ 주거용 용적률 400% → 856.70% 이하</p> <p>▶ 주거비율 완화에 따른 장기일반민간임대주택 용적률 159.99% 계획 ※ [허용용적률 800% - 주거용적률 400% - 비주거 80.02%]의 ½이상 = 159.99% 이상</p>									① 기준용적률	▶ 600% (일반상업지역)					② 허용용적률	▶ 용적률 인센티브 항목 준수 : 200%					구분	인센티브 대상			완화량	친환경 개발	녹색건축물인증, 에너지소비, 신재생에너지			100%	생활SOC문화인프라	일자리창출센터(일자리카페)			20%	보행가로활성화	저층부가로활성화용도			50%	무장애도시 조성			안전.방재	방재 관련시설			30%	합 계					200%	③ 상한용적률	▶ 공공시설 건축물 기부채납 : 152.75% - 어린이집(지상1층) : 395.68㎡(연면적) - 청년창업지원센터(지상 2,3층) : 868.54㎡(연면적)															
① 기준용적률	▶ 600% (일반상업지역)																																																																								
② 허용용적률	▶ 용적률 인센티브 항목 준수 : 200%																																																																								
	구분	인센티브 대상			완화량																																																																				
	친환경 개발	녹색건축물인증, 에너지소비, 신재생에너지			100%																																																																				
	생활SOC문화인프라	일자리창출센터(일자리카페)			20%																																																																				
	보행가로활성화	저층부가로활성화용도			50%																																																																				
		무장애도시 조성																																																																							
안전.방재	방재 관련시설			30%																																																																					
합 계					200%																																																																				
③ 상한용적률	▶ 공공시설 건축물 기부채납 : 152.75% - 어린이집(지상1층) : 395.68㎡(연면적) - 청년창업지원센터(지상 2,3층) : 868.54㎡(연면적)																																																																								
건축물의 건축선에 관한 계획		▶ 건축한계선 : 이면부 2m (건축물 후퇴부분 전면공지 조성)																																																																							
대지내 공지에 관한 계획	기정	▶ 위치지정 : 획지별 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치					※ 공개공지 조성지침 참고																																																																		
	변경	-					※ 폐지사유 : 유연한 건축계획을 위하여 위치지정 삭제																																																																		
기타사항에 관한 계획		▶ 저층부 가로활성화용도 설치 - 대상지 도로변(신촌로 18길변)으로 가로활성화 용도 설치																																																																							

※ 상기 용적률은 추후 건축심의 등에 의해 변동될 수 있음

5) 정비사업의 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	195세대 (기존 : 1세대, 계획 : 196세대)	

4. 상정사유

- 가. 신촌지역(마포) 2-7지구는 신촌역 부근에 위치한 노후불량건축물이 밀집되어 있는 지역으로 도심 기능저하, 도시 환경저해, 화재 및 재해발생 등의 피해가 우려되는 실정임.
- 나. 이에 공공시설 기부채납 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. 01. 06. ~ 2022. 02. 07.
- 나. 공람의견 : 제출된 의견없음

6. 주민설명회 개최

- 가. 일 시 : 2022. 04. 08.
- 나. 장 소 : 코지모임공간 신촌4호점 Space 12
- 다. 내 용 : 정비계획 변경(안) 설명 및 질의응답

7. 사업대상지 위치



8. 신촌지역(마포) 2-7지구 건축계획(안)

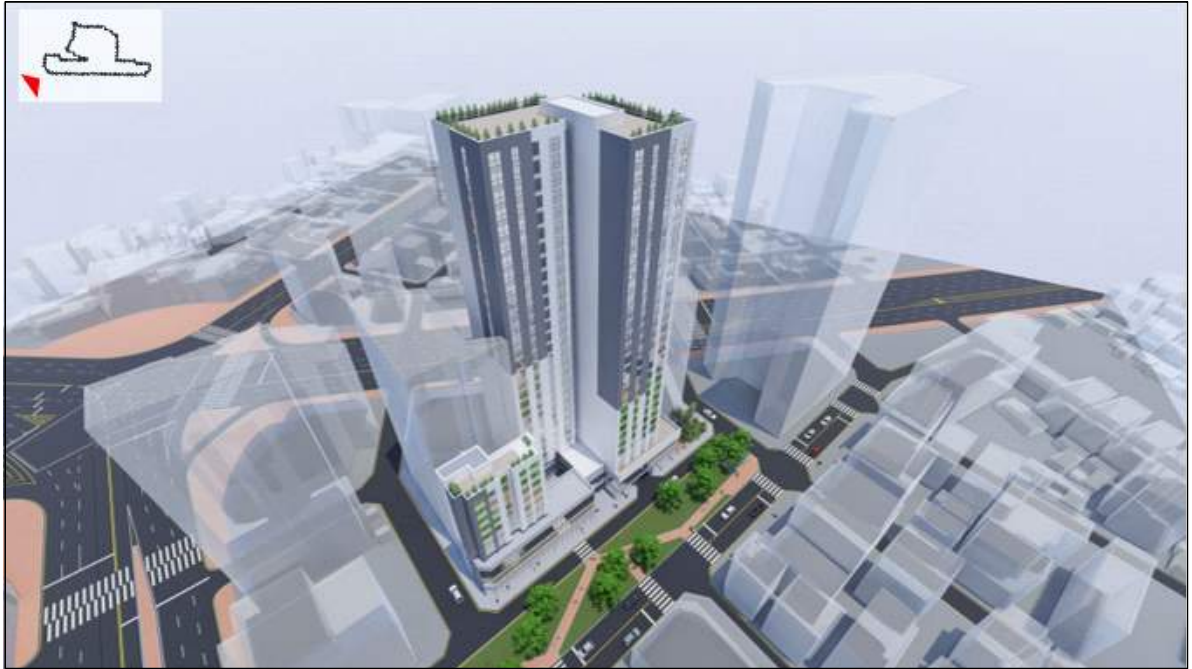
○ 건축개요

구분		계획 안	
대지면적		1,874.3㎡	
용 도		공동주택(아파트), 오피스텔, 근린생활시설	
건축면적(건폐율)		1,122.0㎡ (59.86%)	
연 면 적(용적률)		25,020.11㎡ (951.89%) (지상 17,841.92㎡, 지하: 7,178.92㎡)	
층 수		지하 6층 ~ 지상 29층	
주 차		162대 (법정 162대)	
세대수	합 계	196	
	공동주택 (일반분양)	소 계	141
		40㎡이하	-
		40㎡초과 ~ 60㎡이하	114
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	27
	공공주택 (장기일반 민간임대)	소 계	48
		40㎡이하	27
		40㎡초과 ~ 60㎡이하	21
	오피스텔	소 계	7
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	7

○ 배 치 도



○ 조 감 도



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