

# 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건

의안번호	20 - 110
------	----------

제출년월일 : 2020. 09. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

- 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경

## 2. 제안 이유

- 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

## 3. 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경에 관한 사항

### 가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 107-38번지 일대
- 시행면적 : 3,268.0㎡
- 용 도 : 공동주택(도시형), 오피스텔, 근린생활시설, 교육연구시설(도서관)
- 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. 08. 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)
- 2020. 04. 22. : 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 입안을 위한 주민제안
- 2020. 05. 21. ~ 06. 19. : 주민공람공고 및 관련기관 및 부서 협의
- 2020. 08. 05. : 주민설명회 개최
- 2020. 08. 13. : 1차 시구합동보고

## 나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 107-38번지 일대	3,258.1	증) 9.9	3,268.0	-

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

## 다. 정비계획

### 1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합	계	3,258.1	증) 9.9	3,268.0	100.0	-
정비기반시설	소 계	723.8	증) 9.9	733.7	22.5	-
	도 로	322.7	-	322.7	9.9	-
	공 원	401.1	증) 9.9	411.0	12.6	-
획 지	소 계	2,534.3	-	2,534.3	77.5	-
	획 지	2,534.3	-	2,534.3	77.5	-

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

### 2) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합	계	3,258.1	증) 9.9	3,268.0	100.0	-
주거지역	준주거지역	509.1	증) 9.9	519.0	15.9	-
상업지역	일반상업지역	2,749.0	-	2,749.0	84.1	-

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

### 3) 도시계획시설 결정 조서

#### 가) 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	3	5	12	국지 도로	146 (67)	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반도로	-	대현토지구획 정리사업('67.7.8)	-

※ ( )는 지구 내 연장임

#### 나) 공원

시 설 구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	②	공원	소공원	신수동 81-21일대	1,999.0 (411.0)	-	1,999.0 (411.0)	서울시고시 제2014-304호 (14.8.28.)	-

※ ( )는 4-15지구에서 부담하는 면적임

### 4) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

#### 가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		지구 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	43,332.8	4-15	2,534.3	노고산동 31-77 일대	11	-	-	11	-	

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신촌지역 마포4	43,332.8	4-15	2,534.3	노고산동 107-38 일대	업무	60 이하	기준 587 이하 허용 784 이하	80 이하	
변경	도시정비형 재개발구역									

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		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>40㎡ 이하</td> <td>84</td> <td>25.2</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>50㎡ 이하</td> <td>180</td> <td>54.1</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공공주택 (장기일반민간임대주택)</td> <td>40㎡ 이하</td> <td>23</td> <td>6.9(65.7)</td> <td rowspan="2">주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급</td> </tr> <tr> <td>50㎡ 이하</td> <td>12</td> <td>3.6(34.3)</td> </tr> <tr> <td>오피스텔</td> <td>50㎡ 이하</td> <td>35</td> <td>10.2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">합 계</td> <td>333</td> <td>100.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>※ ( )는 공공주택(장기일반민간임대주택) 전체 세대수에 대한 비율에 해당함</p>										구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고	일반분양	40㎡ 이하	84	25.2		50㎡ 이하	180	54.1	공공주택 (장기일반민간임대주택)	40㎡ 이하	23	6.9(65.7)	주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급	50㎡ 이하	12	3.6(34.3)	오피스텔	50㎡ 이하	35	10.2		합 계		333	100.0	
구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고																																					
일반분양	40㎡ 이하	84	25.2																																						
	50㎡ 이하	180	54.1																																						
공공주택 (장기일반민간임대주택)	40㎡ 이하	23	6.9(65.7)	주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급																																					
	50㎡ 이하	12	3.6(34.3)																																						
오피스텔	50㎡ 이하	35	10.2																																						
합 계		333	100.0																																						
심의완화 사항	<p>① 기준용적률 : 587%</p> <p>② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 128.5% 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">98.5%</td> <td rowspan="3">소계 128.5% 적용</td> </tr> <tr> <td>건축물에너지소비총량제</td> </tr> <tr> <td>신재생에너지이용시설</td> </tr> <tr> <td>계획 유도</td> <td>보행가로 활성화</td> <td>저층부 가로활성화 용도</td> <td>정량부여(30%)</td> <td>최대 50%</td> <td>50%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 300.99% 적용</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">기반시설</td> <td> <math display="block">\begin{aligned} \text{산식} &amp;= 1.3\alpha \times \text{가중치} \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &amp;= 1.3 \times (421.0\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (553.52\% \div 715.5\%) \times (587\% + 128.5\%) \\ &amp;= 1.3 \times 0.1948 \times 0.7736 \times 715.5\% = 140.17\% \end{aligned}</math> </td> </tr> <tr> <td>건축물</td> <td> <math display="block">\begin{aligned} \text{산식} &amp;= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &amp;= 1.3 \times (373.5\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (587\% + 128.5\%) \\ &amp;= 1.3 \times 0.1729 \times 715.5\% = 160.82\% \end{aligned}</math> </td> </tr> </table> <p>※ ① + ② + ③ = 1,016.49% 이하 적용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>주거용 용적률 완화 : 400.00% → 570.38%</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">공공주택 확보량</td> <td> <p>① 주거용 용적률 : 400%</p> <p>② 주거용 용적률 완회시 허용용적률(715.5%) 내 주거용 용적률 400%를 기준으로 완회되는 용적률의 1/2 이상을 공공주택으로 확보</p> <math display="block">\rightarrow \frac{715.5\% - 400\% - 145.12\%(\text{비주거})}{2} = 85.19\% \leq 86.22\%(\text{계획 공공주택 용적률})</math> </td> </tr> </table>										구분	목표	인센티브 대상	기준		적용(안)		의무	친환경개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	98.5%	소계 128.5% 적용	건축물에너지소비총량제	신재생에너지이용시설	계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	정량부여(30%)	최대 50%	50%		기반시설	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times \text{가중치} \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (421.0\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (553.52\% \div 715.5\%) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1948 \times 0.7736 \times 715.5\% = 140.17\% \end{aligned}$	건축물	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (373.5\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1729 \times 715.5\% = 160.82\% \end{aligned}$	공공주택 확보량	<p>① 주거용 용적률 : 400%</p> <p>② 주거용 용적률 완회시 허용용적률(715.5%) 내 주거용 용적률 400%를 기준으로 완회되는 용적률의 1/2 이상을 공공주택으로 확보</p> $\rightarrow \frac{715.5\% - 400\% - 145.12\%(\text{비주거})}{2} = 85.19\% \leq 86.22\%(\text{계획 공공주택 용적률})$		
구분	목표	인센티브 대상	기준		적용(안)																																				
의무	친환경개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	98.5%	소계 128.5% 적용																																			
		건축물에너지소비총량제																																							
		신재생에너지이용시설																																							
계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	정량부여(30%)	최대 50%	50%																																				
기반시설	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times \text{가중치} \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (421.0\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (553.52\% \div 715.5\%) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1948 \times 0.7736 \times 715.5\% = 140.17\% \end{aligned}$																																								
건축물	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (373.5\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1729 \times 715.5\% = 160.82\% \end{aligned}$																																								
공공주택 확보량	<p>① 주거용 용적률 : 400%</p> <p>② 주거용 용적률 완회시 허용용적률(715.5%) 내 주거용 용적률 400%를 기준으로 완회되는 용적률의 1/2 이상을 공공주택으로 확보</p> $\rightarrow \frac{715.5\% - 400\% - 145.12\%(\text{비주거})}{2} = 85.19\% \leq 86.22\%(\text{계획 공공주택 용적률})$																																								
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축지정선 : 백범로변 3m</li> <li>건축한계선 : 백범로4길변 2m</li> </ul>																																								

다) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

(1) 보차혼용도로

구분	지구	계획내용
보차혼용도로	4-15지구	• 기존 보행 및 차량통행이 이루어지는 도로(남측 백범로변)의 기능 유지를 위해 폭원 4m의 보차혼용도로 계획

○ 기반시설 제공계획

구분	시행면적	획지면적	정비기반시설 제공면적(㎡)			시설제공	기존공공용지	순부담비율	비고	
			계	도로	공원					
신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	4-15	기정	3,258.1	2,534.3	723.8	322.7	401.1	-	-	22.2
		변경	3,268.0	2,534.3	733.7	322.7	411.0	373.5	312.7	26.9

■ 변경사유 : 「도시 및 주거환경정비법 변경」(2017.2.8.)으로 기존 현황도로에 대해 정비기반시설로 인정함에 따른 기존 공공용지 증가 및 금회 정비사업 시행으로 인한 정비기반시설 제공면적 증가

※ 4-15지구 외 기재생략

○ 개발가능(상한) 용적률 산정

기준용적률(A)	• 587%
허용용적률(B)	• 128.5%
허용용적률 인센티브(C)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공시설등 부지 제공에 따른 용적률 인센티브  <math>= (A+B) \times 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha</math>  <math>= (587\% + 128.5\%) \times 1.3 \times 0.7736 \times (421.0\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡})</math>  <math>= 715.5\% \times 1.3 \times 0.7736 \times 0.1948 \approx 140.17\%</math> </li> <li>• 건축물등 시설 제공에 따른 용적률 인센티브  <math>= (A+B) \times 1.3 \times \alpha</math>  <math>= (587\% + 128.5\%) \times 1.3 \times (373.5\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡})</math>  <math>= 715.5\% \times 1.3 \times 0.1729 \approx 160.82\%</math> </li> </ul> <p>※ <math>\alpha</math> = 공공시설등 부지 제공면적 ÷ 공공시설등 제공 후 대지면적                      ※ 가중치 = 공공기여하는 부지 용적률 ÷ 사업부지 용적률</p>
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>D = A+B+C</math>  <math>= 587\% + 128.5\% + 140.17\% + 160.82\%</math>  <math>= 1,016.49\%</math> 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 : 4세대, 계획 : 333세대 (증) 329세대	-

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음

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

4. 상정사유

- 신촌지역(마포) 4-15지구 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 11개동 중 9개동 노후·불량, 약 82%)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.

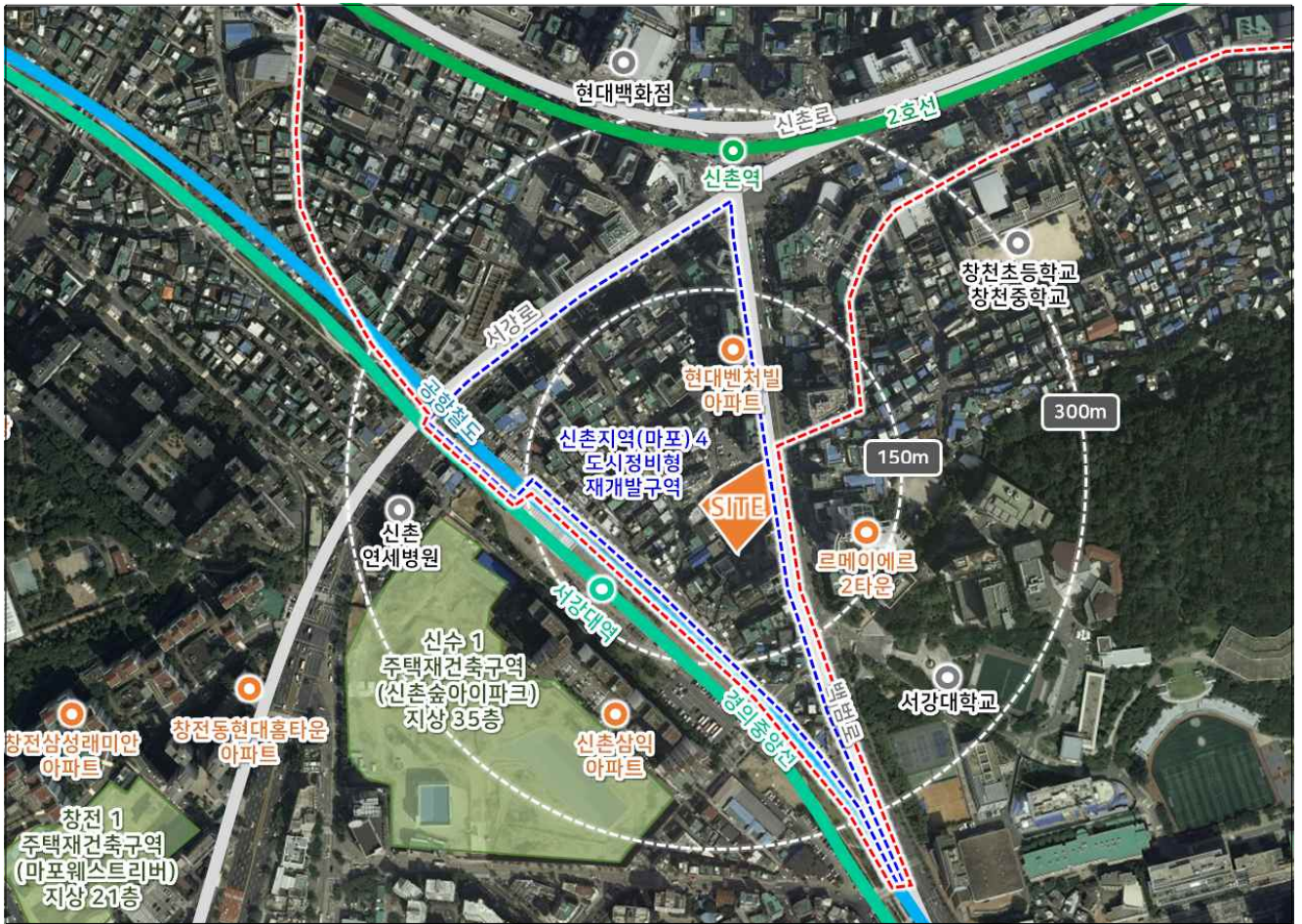
5. 주민공람 실시

- 공람기간 : 2020. 05. 21. ~ 2020. 06. 19.
- 주민의견 : 없음

6. 주민설명회 개최

- 개최일시 : 2020. 08. 05.
- 주민의견 : 없음

■ 사업대상지 위치도

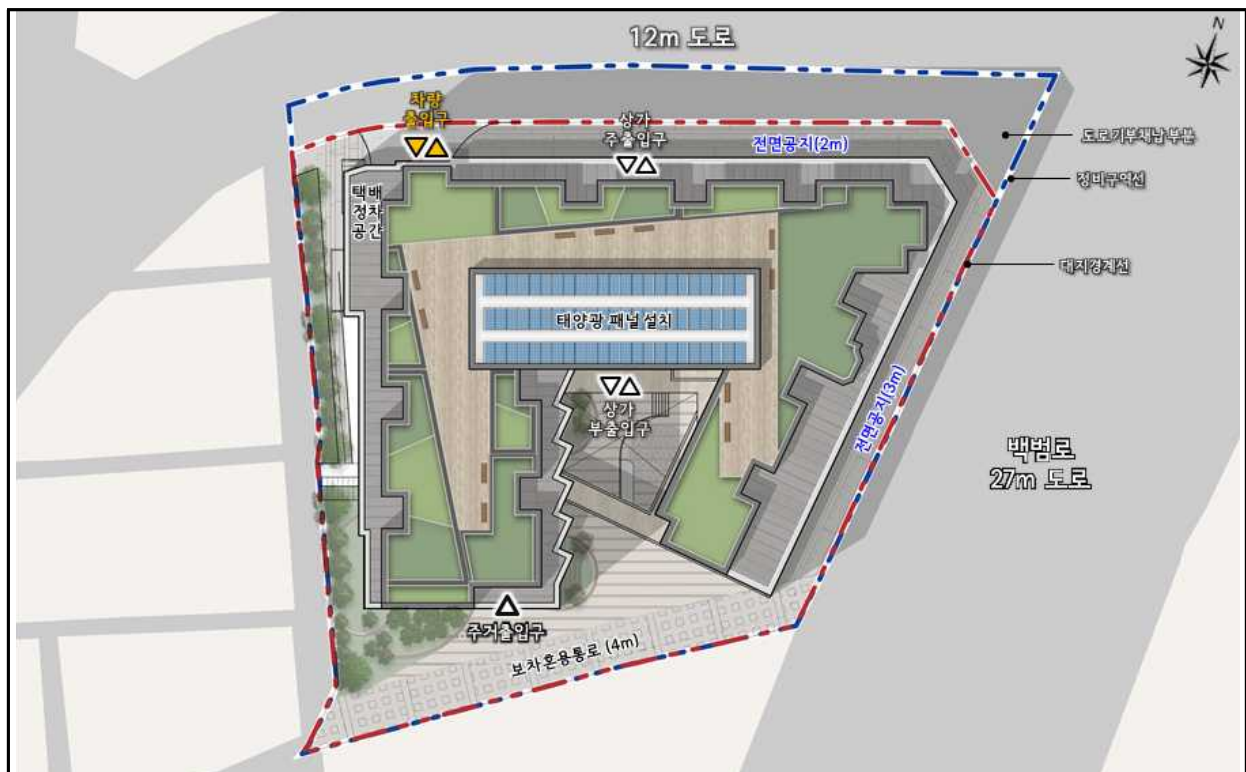


■ 신촌지역(마포) 4-15지구 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		내 용	비 고
구역면적		3,268.0㎡	도로 : 322.7㎡ 공원 : 411.0㎡
대지면적		2,534.3㎡	
용 도		공동주택(도시형), 오피스텔, 근린생활시설, 교육연구시설(도서관)	
건축면적		1,520.34㎡	
건 폐 율		59.99%	법정 : 60% 이하
연면적	계	36,080.35㎡	
	지상층	24,969.28㎡	
	지하층	11,111.07㎡	
용 적 률		<b>980.04%</b>	법정 : 1,016.49% 이하
규 모		지하 6층 / 지상 21층(79.8m)	법정 : 80m 이하
조경면적		382.68㎡(대지면적의 15.1%)	법정 : 15% 이상
주차대수		252대	법정 : 223대 이상
세대수	계	333세대	장기일반민간임대주택 35세대 포함
	40㎡ 이하	107세대	
	50㎡ 이하	192세대	
	오피스텔(50㎡ 이하)	34세대	

○ 배치도





○ 투시도



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