

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 | 철거후 신축 | 철거 이주 | |
| 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"> • 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 - 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립 • 건립규모 및 비율 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 구분 | | 전용면적(㎡) | 세대수 | 비율(%) | 비고 | | | | | | |
| | | 일반분양 | | 49.77 | 100 | 34.36 | | | | | | | | |
| | | | | 49.62 | 112 | 38.49 | | | | | | | | |
| | | 공공주택 | | 49.62 | 29 | 9.97(36.7) | 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급 | | | | | | | |
| | | (장기일반민간임대주택) | | 36.49 | 50 | 17.18(63.3) | | | | | | | | |
| | | 합계 | | - | 291 | 100.00 | | | | | | | | |
| ※ ()는 공공주택(장기일반민간임대주택) 전체 세대수에 대한 비율에 해당함 | | | | | | | | | | | | | | |
| 심의완화 사항 | ① 기준용적률 : 400% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 287% 적용 | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | | | | |
| | 계획유도 | 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 | | 정량부여(30%) | | | | | 최대 50% | 50% | |
| | | | 무장애도시조성 | | | | | | | | | | | |
| | 안전, 방재 | | 방재관련시설 | | 정량부여(30%) | 최대 30% | 30% | | | | | | | |
| ③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 126.8% 적용 | | | | | | | | | | | | | | |
| 공공시설 | | $\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (400.9\text{㎡} \div 2,824.5\text{㎡}) \times (400\% + 287\%) \\ &= 1.3 \times 0.142 \times 687\% = 126.82\% \end{aligned}$ | | | | | | | | | | | | |
| ※ ① + ② + ③ = 813.8% 이하 적용 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • 주거용 용적률 완화 : 343.5% → 732.42% | | | | | | | | | | | | | | |
| 공공주택 확보량 | | ① 주거용 용적률 : 687% × 1/2 = 343.5% ② 주거용 용적률 완화시 : 687% × 9/10 = 618.3% ※ 공공주택 공급 용적률 : (②-①)×1/2 = (618.3%-343.5%)×1/2 = 137.4% 이상 | | | | | | | | | | | | |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | | <ul style="list-style-type: none"> • 건축지정선 : 백범로변 3m • 건축한계선 : 이면부 2m | | | | | | | | | | | | |

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

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

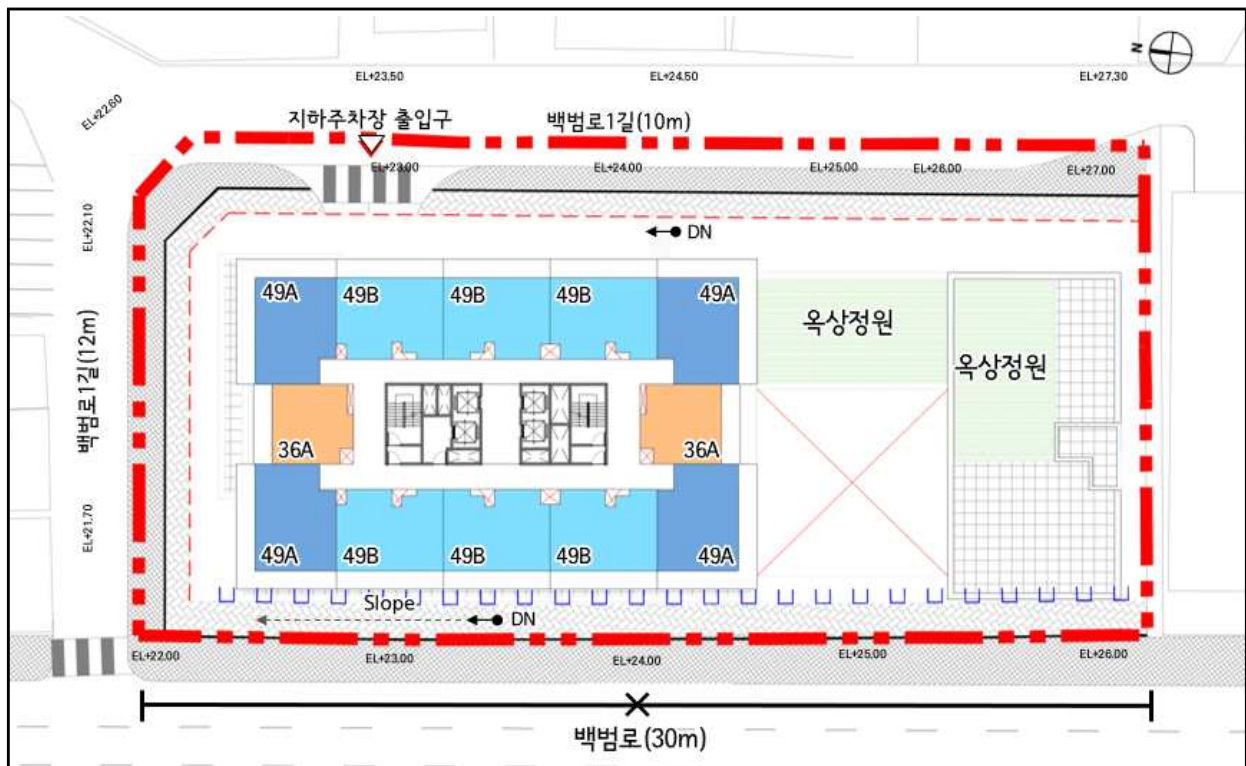


■ 신촌지역(마포) 3-3지구 건축계획(안)

○ 건축개요

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

○ 배치도



○ 투시도



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