

신촌지역중심 도시환경정비구역결정 및 정비계획수립을 위한 의견청취안

의안번호	13-4
------	------

제출년월일 : 2013. 1. 4.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 신촌지역중심 도시환경정비구역결정 및 정비계획수립

2. 제안 이유

- 신촌지역중심 도시환경정비구역에 관하여 정비구역지정 및 정비계획 수립을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제①항에 따라 마포구 의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 구역 현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 106번지 일대
- 면 적 : 76,078.6㎡
 - 1구역 : 7,400.8㎡
 - 2구역 : 9,502.0㎡
 - 3구역 : 8,638.2㎡
 - 4구역 : 50,537.6㎡
- 추진경위
 - 2006. 03. 16 : 마포지구 제1종지구단위계획 결정 (서울시 고시 제2006-78호)
 - 2007. 08. 09 : 신촌지역중심 지구단위계획 결정 (서울시 고시 제2007-267호)
 - 2010. 03. 18 : 2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획
재정비(도시환경정비사업부문) (서울시 고시 제2010-101호)
 - 2011. 07. 01 : 도시환경정비에정구역 행위제한고시 (마포구 고시 제2010-39호)
 - 2012. 06. 25 ~ 07. 09 : 관련부서 및 유관기관 협의
 - 2012. 08. 31 : 주민설명회
 - 2012. 08. 30 ~ 10. 02 : 주민공람

4. 신촌지역중심 도시환경정비구역결정 및 정비계획에 관한 사항

가. 정비구역 지정조서

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고	
			기정	총감	변경		
신규	신촌지역중심 도시환경정비 구역	1구역	마포구 노고산동 49-1번지 일대	-	증) 7,400.8	7,400.8	예정구역 중 마포구 지역
		2구역	마포구 노고산동 57-1번지 일대	-	증) 9,502.0	9,502.0	
		3구역	마포구 노고산동 31-6번지 일대	-	증) 8,638.2	8,638.2	
		4구역	마포구 노고산동 107-1번지 일대	-	증) 50,537.6	50,537.6	

나. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	총(감)	변경		
합계		-	증) 76,078.6	76,078.6	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 19,653.2	19,653.2	25.8	-
	도로	-	증) 13,358.4	13,358.4	17.6	-
	보행자 전용도로	-	증) 1,350.7	1,350.7	1.7	-
	주차장	-	증) 890.5	890.5	1.2	1개소
	소공원	-	증) 2,550.6	2,550.6	3.4	2개소
	광장	-	증) 706.9	706.9	0.9	1개소
	문화시설	-	증) 796.1	796.1	1.0	2개소
획지	소계	-	증) 56,425.4	56,425.4	74.2	-
	상업·업무·관광 숙박	-	증) 6,714.2	6,714.2	8.8	-
	상업·업무복합	-	증) 12,997.9	12,997.9	17.2	-
	혼합서비스	-	증) 9,150.7	9,150.7	12.0	-
	주거복합	-	증) 13,760.1	13,760.1	18.1	-
	존치지역	-	증) 13,802.5	13,802.5	18.1	-

○ 공공용지 부담비율 산정

구분	내용	비고
구역면적(㎡)	76,078.6	-
대지면적(㎡)	56,425.4	-
계획공공용지면적(㎡)	19,653.2	-
기존공공용지면적(㎡)	8,793.6	도로
공공시설제공면적(㎡)	393.0	2-3, 존치2-5, 존치4-6, 존치4-7
부담률(%)	16.7	-

※ 공공용지 부담비율 산정식

$$\text{공공용지 부담비율} = \frac{(\text{계획공공용지면적} - \text{기존공공용지면적}) + \text{공공시설제공면적}}{\text{구역면적} - \text{기존공공용지면적}} = \frac{11,252.6}{67,285.0} \times 100 = 16.7\%$$

2) 용도지역 결정조서(변경없음)

구분	구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증감	변경		
	합계	76,078.6	-	76,078.6	100.0	-
주거지역	제2종일반주거(7층이하)	1,614.7	-	1,614.7	2.1	-
	제2종일반주거	1,435.4	-	1,435.4	1.9	
	제3종일반주거	208.1	-	208.1	0.3	
	준주거지역	16,937.6	-	16,937.6	22.3	
	일반상업지역	55,882.8	-	55,882.8	73.5	-

3) 도시계획시설 설치계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호 관련)
가) 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	10	국지도로	189	노고산동 56-74	노고산동 49-1	일발도로	-	서고286호 11.9.29	하수도 중보결정
변경	소로	1	1	10~12	국지도로	189(25)	노고산동 56-74	노고산동 49-1	일발도로	-	-	-
기정	소로	2	-	8	국지도로	140	노고산동 107-77	신수동 81-121	일발도로	-	서고124호 88.2.26	-
변경	중로	3	9	12	국지도로	334(334)	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일발도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	중로	3	1	12	국지 도로	29 (29)	노고산동 49-28	노고산동 49-25	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	2	12	국지 도로	177 (177)	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	3	12	국지 도로	176 (176)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	4	12	국지 도로	38 (38)	노고산동 107-3	노고산동 107-13	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	5	12	국지 도로	146 (146)	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	6	12	국지 도로	40 (40)	노고산동 31-17	노고산동 31-22	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	7	12	국지 도로	74 (74)	노고산동 57-3	노고산동 57-1	일반 도로	-	-	-
변경	중로	3	8	12	국지 도로	46 (46)	노고산동 57-4	노고산동 57-59	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	2	10	국지 도로	203 (203)	노고산동 49-50	노고산동 49-31	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	3	10	국지 도로	167 (167)	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	4	10	국지 도로	30 (30)	노고산동 31-4	노고산동 31-2	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	5	10	국지 도로	32 (32)	동교동 185-28	동교동 185-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	4	6	특수 도로	22 (22)	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 전용 도로	-	-	-
변경	소로	3	5	6	특수 도로	54 (54)	노고산동 109-78	노고산동 109-17	보행자 전용 도로	-	-	-
변경	소로	3	6	6	특수 도로	48 (48)	노고산동 106-13	노고산동 106-31	보행자 전용 도로	-	-	-
변경	소로	3	7	6	특수 도로	41 (41)	노고산동 106-43	노고산동 106-39	보행자 전용 도로	-	-	-
변경	소로	3	8	6	특수 도로	64 (64)	노고산동 106-77	노고산동 106-73	보행자 전용 도로	-	-	-
신설	소로	3	9	6	국지 도로	66 (66)	신수동 81-65	신수동 81-92	일반 도로	-	-	-

※ ()는 지구내 변경연장임.

나) 주차장

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	-	증) 890.5	890.5	-	-

다) 광장

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	광장	일반 광장	마포구 노고산동 117-31번지 일대	-	증) 706.9	706.9	-	-

라) 공원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-1번지 일대	-	증) 551.6	551.6	-	-
신설	②	공원	소공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	-	증) 1,999.0	1,999.0	-	-

마) 시장

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	1	시장 (크리스탈 백화점)	대규모 점포	마포구 노고산동 57-2번지 일대	1,607.8	감) 1,607.8	-	서고704호 84.11.29	-

바) 문화시설

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	문화시설	전시시설	마포구 노고산동 57-20번지 일대	-	증) 247.9	247.9	-	-
신설	②	문화시설	지방 문화원	마포구 신수동 81-44번지 일대	-	증) 548.2	548.2	-	-

4) 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)		비 고
			법정면적	계획면적	
공 동 이 용 시 설	관리사무소	노고산동 109-62 번지 일대 (4-7지구)	14.85	15	10+(147세대-50)×0.05
	경 로 당		40	40	40+(147세대-150)×0.1
	어린이놀이터		233	240	300+(147세대-100)×1
	근린생활시설		882	312.5	세대당 6㎡ 이하
	관리사무소	노고산동 109-40 번지 일대 (4-9지구)	14.9	15	10+(148세대-50)×0.05
	경 로 당		40	40	40+(148세대-150)×0.1
	어린이놀이터		234	240	300+(148세대-100)×1
	근린생활시설		888	315	세대당 6㎡ 이하
	관리사무소	노고산동 107-54 번지 일대 (4-11지구)	12	15	10+(90세대-50)×0.05
	어린이놀이터		180	175	300+(90세대-100)×1
	근린생활시설		540	210	세대당 6㎡ 이하
	관리사무소		신수동 81-83 번지 일대 (4-12지구)	14.85	15
	경 로 당	40		40	40+(147세대-150)×0.1
	어린이놀이터	233		240	300+(147세대-100)×1
	근린생활시설	882		312.5	세대당 6㎡ 이하

※ '주택건설기준 등에 관한 규정' 적용

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

결 정 구 분	구역구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고	
	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주		
신 규	신촌 도시 환경 정비 구역	1구역	7,400.8	마포구 노고산동 49-1번지 일대	28	1	-	27	-	-
		2구역	9,502.0	마포구 노고산동 57-1번지 일대	23	7	-	16	-	-
		3구역	8,638.2	마포구 노고산동 31-6번지 일대	30	1	-	29	-	-
		4구역	50,537.6	마포구 노고산동 107-1번지 일대	192	14	-	178	-	-
		계	76,078.6	-	273	23	-	250	-	-

나) 건축시설계획

결정구분	구역구분		획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	최고높이 (m)	비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)							
신규	신촌도시환경정비구역	1 구역	1	1,270.3	노고산동 49-29번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회	60%이하	1,000이하	80m이하		
			2	1,380.1	노고산동 49-18번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회	60%이하	1,000이하	80m이하		
			3	1,878.7	노고산동 49-11번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회	60%이하	1,000이하	80m이하		
	2 구역	9,502.0	1	673.2	노고산동 57-11번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회	60%이하	1,000이하	100m이하		
			2	1,434.7	노고산동 57-1번지 일대	판매, 업무, 관광숙박	60%이하	1,000이하	100m이하		
			3	1,332.9	노고산동 57-20번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회	60%이하	1,000이하	100m이하		
	3 구역	8,638.2	4	780.1	노고산동 57-38번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회	60%이하	1,000이하	100m이하		
			1	1,464.0	노고산동 31-6번지 일대	판매, 업무, 관광숙박	60%이하	1,000이하	100m이하		
			2	2,403.0	노고산동 31-11번지 일대	판매, 업무, 관광숙박	60%이하	1,000이하	100m이하		
	신촌도시환경정비구역	4 구역	50,537.6	3	2,883.3	노고산동 31-77번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회	60%이하	1,000이하	100m이하	
				1	1,412.5	노고산동 107-2번지 일대	판매, 업무, 관광숙박	60%이하	1,000이하	100m이하	
				2	455.4	노고산동 106-85번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회	60%이하	1,000이하	100m이하	
3				530.7	노고산동 109-74번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회	60%이하	1,000이하	80m이하		
4				1,074.6	노고산동 109-86번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회 교육연구, 주거	60%이하	800이하	80m이하	준주거 60m이하	
5				1,813.2	노고산동 107-99번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회	60%이하	1,000이하	100m이하		
6				3,646.2	노고산동 106-9번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회 교육연구	60%이하	900이하	80m이하		
7				3,747.3	노고산동 109-62번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회 교육연구, 주거	60%이하	800이하	80m이하	준주거 60m이하	
8				2,970.2	노고산동 106-46번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회 교육연구	60%이하	900이하	80m이하		
9				4,234.9	노고산동 109-40번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회 교육연구, 주거	60%이하	800이하	80m이하	준주거 60m이하	
10				2,534.3	노고산동 107-38번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회 교육연구	60%이하	1,000이하	80m이하		
11				2,138.8	노고산동 107-54번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회 교육연구, 주거	60%이하	800이하	80m이하	준주거 60m이하	
12	2,564.5	신수동 81-83번지 일대	판매, 업무, 관광숙박, 문화집회 교육연구, 주거	60%이하	500이하	60m이하					

- ※ 주용도가 업무시설일 경우 오피스텔은 제외
- ※ 관광진흥법에 의한 관광숙박시설 도입시 관련법규에 의해 용적률 완화
- ※ 관광진흥법에 의한 관광숙박시설 도입시 높이 완화(10m 완화, 100m지역 제외)
- ※ 4구역 획지 4,7,9,11,12의 경우 정비계획지침 준수시 건폐율 완화 (60%→70%)

구분	내용			
	적용지역	계획내용	비고	
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	양화로변	5m	-
		신촌로·서강로변	3m	
		경의선변	8m	
		이면부지역	1m	
	고층부 벽면한계선	4구역 획지6, 7, 8, 9	경의선 경계에서 30m 후퇴	
대지내 공지에 관한계획	공공보행통로	1구역 획지2, 획지3	3m 이상	-
		3구역 획지1, 획지2	3m 이상	
		4구역 획지5, 획지9	3m 이상	
	공개공지	위치지정	획지별 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치	-
임대주택의 규모 및 건설비율	• 해당없음			

□ 용적률 인센티브

인센티브 항목		요건	산정방식	비고	
획지계획	획지단위개발	획지선 준수시	기준용적률 X a	n=2~4 → a=0.1, n=5~9 → a=0.15, n=10이상 → a=0.2 (n =획지내 필지수)	
관광인프라 구축 및 문화복지 시설 설치	공연장	공연법 등록대상	a X 도입시설면적 대지면적 X 100(%)	a = 2.5(기부채납시5.0)	
	박물관, 미술관	박물관 및 미술관진흥법 등록대상			
	도서관	도서관및도서진흥법 등록대상 (문고제외)			
	보육시설	영유아보육법 신고대상 (가정보육시설 제외)			
창조적 도시디자인 및 공공기여 시설 설치	영화상영관	영화진흥법 등록대상	50%	정량부여	
	가로활성화 용도(저층부 상업용도)	1,2층 바닥면적의 1/20이상 설치 시 (1층 설치 면적은 정비계획지침을 따름)			
	공공보행통로	건축계획 반영시 (장애물이 없어야 함)	50%		
	지하광장, 지하보행통로 및 지하철관관련시설(연결통로, 출입구, 환기시설 등)	건축계획 반영시 (장애물이 없어야 함)	50%		
	현상설계	건축설계경기 지침 적용	50%		
	최상층 공공공간(전망대, 로비 등)	건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대, 로비 등)조성시	a X 도입시설면적 대지면적 X 100(%)		a = 2.0
	물절약	중수도	총사용량의 10% 이상 처리시설 설치시 적용 (관련법상 의무시설인 경우 제외)		50%
친환경 건축물 설치	친환경건축물 인증 및 신재생에너지 이용시설	총건축비 또는 총에너지사용량의 1%를 신재생에너지 사용	50%	정량부여	
에너지 절약 계획	1등급	에너지절감율(33.5%이상), 에너지 성능지표(81점이상), 친환경 건축물 인증(85점이상) ※각 요소의 중복 계상 불허	기준용적률 × 0.08	-	
	2등급	에너지절감율(23.5~33.5%미만), 에너지 성능지표(74~81점미만), 친환경 건축물인증(75~85점미만) ※각 요소의 중복 계상 불허	기준용적률 × 0.05	-	

□ 용적률 산정내용

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제78조제4항의 규정 및 『서울시도시계획조례』 제55조제10항의 규정에 의한 산출되는 비율이하로 적용
 ※ 허용용적률 X (1 + 1.3 × 가중치 × α)
 - α란 총제공면적을 제외한 대지면적에 대한 총제공면적의 비율
 - 총제공면적 : 공공시설등 부지 제공면적 + 시설제공면적에 대한 환산 부지면적
 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공 부지의 용적률 비율

구 분	지구면적 (㎡)	기반시설제공부지(㎡)			기준용적률 (%)	허용용적률 (%)	상한용적률 (%)	분담제공전 계획용적률 (%)	
		계	지정	분담					
1구역	1	1,265.5	157.2	157.2	-	400이하	660이하	1,000이하	766%이하
	2	1,380.1	150.2	150.2	-	400이하	660이하	1,000이하	753%이하
	3	1,878.7	173.6	173.6	-	400이하	660이하	1,000이하	739%이하
	계		481.0	481.0	-	-	-	-	-
2구역	1	673.2	40.0	40.0	-	600이하	800이하	1,000이하	862%이하
	2	1,434.7	173.0	173.0	-	600이하	800이하	1,000이하	925%이하
	3	1,580.9	225.5	225.5	-	600이하	800이하	1,000이하	984%이하
	4	780.1	103.1	103.1	-	600이하	800이하	1,000이하	937%이하
	계		541.6	541.6	-	-	-	-	-
3구역	1	1,464.0	112.1	112.1	-	427이하	702이하	1,000이하	768%이하
	2	2,403.0	174.5	174.5	-	410이하	692이하	1,000이하	754%이하
	3	2,883.3	342.1	342.1	-	402이하	688이하	1,000이하	787%이하
	계		628.7	628.7	-	-	-	-	-
4구역	1	1,412.5	433.0	121.5	311.5	600이하	800이하	1,000이하	889%이하
	2	787.6	139.6	93.2	46.4	600이하	800이하	1,000이하	1,000%이하
	3	530.7	162.7	44.9	117.8	600이하	800이하	1,000이하	888%이하
	4	1,074.6	329.4	234.6	94.8	364이하	455이하	800이하	564%이하
	5	1,813.2	555.8	124.9	430.9	600이하	800이하	1,000이하	872%이하
	6	3,646.2	1,117.8	554.1	563.7	500이하	700이하	900이하	838%이하
	7	3,747.4	1,148.8	772.9	375.9	404이하	537이하	800이하	668%이하
	8	2,940.2	910.5	216.1	694.4	500이하	700이하	900이하	766%이하
	9	4,410.4	1,298.2	735.8	562.4	360이하	461이하	800이하	550%이하
	10	2,534.1	776.9	322.7	454.2	587이하	781이하	1,000이하	916%이하
	11	2,461.3	655.7	451.5	204.2	398이하	527이하	800이하	650%이하
	12	2,828.5	786.2	653.1	133.1	300이하	360이하	500이하	479%이하
계		8,314.6	4,325.3	3,989.3	-	-	-	-	

※ 공공시설제공부지 분담시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제84조에 따라 용도지역별 용적률을 가중평균 하여 계획용적률에 반영

※ 관광진흥법에 의한 관광숙박시설 도입시 관련법규에 의해 용적률 완화

※ 계획용적률은 기반시설분담제공에 따라 변경 될 수 있음

□ 공공시설 부지 제공 계획

○ 1구역, 2구역, 3구역은 지정방식으로 공공시설부지를 제공하며 4구역은 지정 및 분담 방식으로 공공시설부지 제공

구분	시행 면적	획지 면적	정비기반시설 제공면적			순부담 비율		
			계	지정면적	분담면적	면적 대비	상업지역 환산시	
1 구 역	1	1,427.5	1,270.3	157.2	157.2	-	11.0%	11.0%
	2	1,530.3	1,380.1	150.2	150.2	-	9.8%	9.8%
	3	2,052.3	1,878.7	173.6	173.6	-	8.5%	8.5%
	계	5,010.1	4,529.1	481.0	481.0	-	9.6%	9.6%
2 구 역	1	713.2	673.2	40.0	40.0	-	5.6%	5.6%
	2	1,607.7	1,434.7	173.0	173.0	-	10.8%	10.8%
	3	1502.8	1,332.9	225.5	225.5	-	15.0%	15.0%
	4	883.2	780.1	103.1	103.1	-	11.7%	11.7%
	계	4,706.9	4,220.9	541.6	541.6	-	11.5%	11.5%
3 구 역	1	1,576.1	1,464.0	112.1	112.1	-	7.1%	7.1%
	2	2,577.5	2,403.0	174.5	174.5	-	6.8%	6.8%
	3	3,225.4	2,883.3	342.1	342.1	-	10.6%	10.6%
	계	7,379.0	6,750.3	628.7	628.7	-	8.5%	8.5%
4 구 역	1	1,845.5	1,412.5	433.0	121.5	311.5	23.5%	13.9%
	2	595.0	455.4	139.6	93.2	46.4	23.5%	19.3%
	3	693.4	530.7	162.7	44.9	117.8	23.5%	13.8%
	4	1,404.0	1,074.6	329.4	234.6	94.8	23.5%	19.2%
	5	2,369.0	1,813.2	555.8	124.9	430.9	23.5%	13.0%
	6	4,764.0	3,646.2	1,117.8	554.1	563.7	23.5%	17.5%
	7	4,896.1	3,747.3	1,148.8	772.9	375.9	23.5%	19.3%
	8	3,880.7	2,970.2	910.5	216.1	694.4	23.5%	14.1%
	9	5,533.1	4,234.9	1,298.2	735.8	562.4	23.5%	18.5%
	10	3,311.2	2,534.3	776.9	322.7	454.2	23.5%	16.1%
	11	2,794.5	2,138.8	655.7	451.5	204.2	23.5%	18.7%
	12	3,350.7	2,564.5	786.2	653.1	133.1	23.5%	22.7%
총계	52,533.2	42,622.9	9,965.9	5,976.6	3,989.3	19.0%	13.8%	

○ 분담대상 공공시설부지

분담구역	구분	면적	비고
4구역	주차장1	890.5	-
	소공원1	551.6	-
	소공원2	1,999.0	-
	문화시설2	548.2	-
	계	3,989.3	-

다) 교통처리에 관한 계획

구분	계획내용	비고
차량출입 불허구간	- 각각부 필지로서 부득이한 차량 진출입구 구간을 제외한 간선 도로변 차량진출입 불허	지침도 참조
진출입구 처리	- 차량 진출입 구간은 간선도로변 설치를 지양하고, 가급적 이면 도로에 설치하는 것을 원칙으로 함	지침도 참조

6) 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시환경정비사업	구역지정 후 4년 이내	정비조합 등	-	-

7) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
교육환경 보호에 관한계획	- 학교환경위생정화구역 중 상대정화구역에 해당되며 이에 따라 상대정화구역에 해당되는 지역은 학교보건법 제6조, 동법 시행령 제6조의 시설은 금지하겠음	-

5. 상정사유

- 2010년 3월 18일 「2020년 목표 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비 사업부문)」(서울시 고시 제101호) 중 우리구 관내 도시환경정비 예정구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 동법 시행령 제11조 규정에 의하여 신촌지역 중심 도시환경정비정비구역 지정 및 정비계획수립을 위한 사항임
- 주요 내용은 신촌지역중심 도시환경정비사업의 높이, 건폐율, 용적률, 건폐율, 주용도 등을 결정하고 계획 공공용지 제공 및 공개공지 조성 등을 통하여 대상지의 토지이용계획 등 정비계획수립 및 정비구역을 지정하는 사항임
- 주민공람 및 주민설명회의 절차를 이행하였고 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임

6. 주민공람 및 공람의견심사 내역서

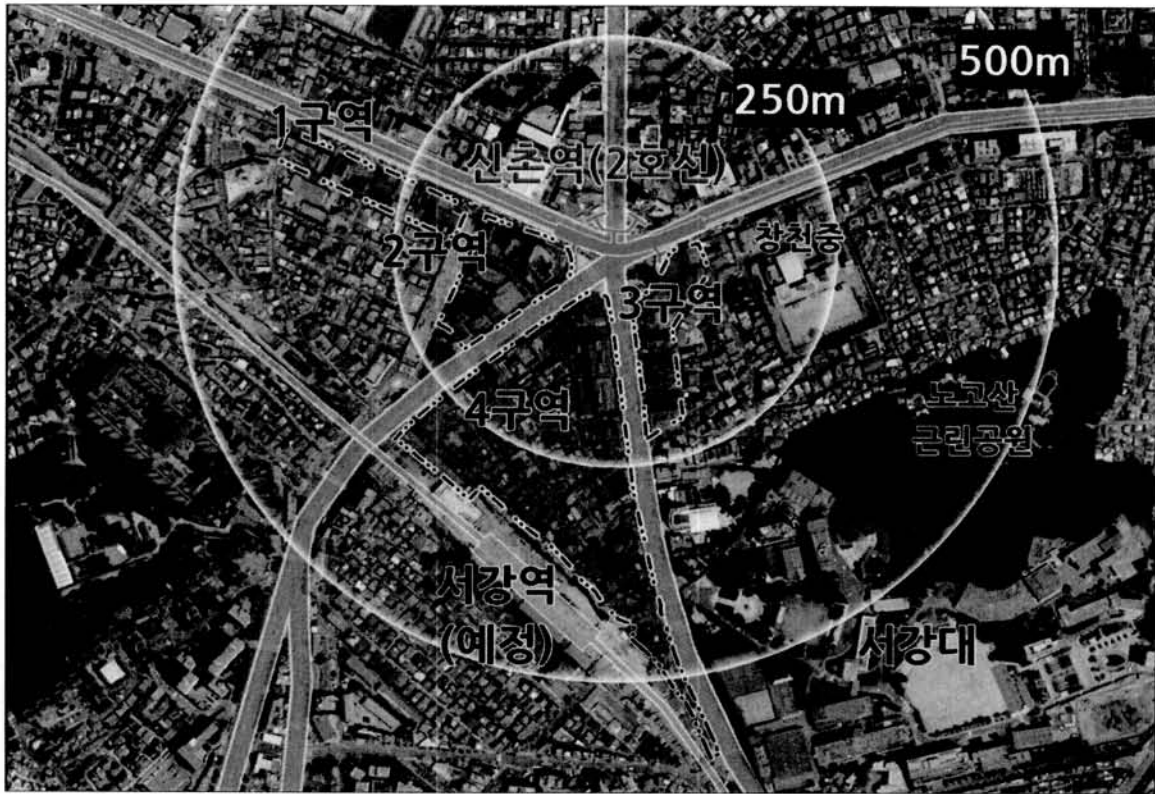
- 일시 및 장소 : 2012. 10. 25 (목) 15:00 도시관리국장실
- 심사의원
 - 위원장 : 도시관리국장
 - 위 원 : 주택과장, 도시계획과장, 대흥동장, 서교동장
 - 간 사 : 도시개발팀장
- 공람내용

공 램 기 간		공 램 장 소				
2012. 8. 30 ~ 2012. 10. 2		마포구청 도시계획과				
의 견 제 출 및 심 사 내 용						
총괄	총 제출 건 수	의 견 별		심 사 내 용 (건수)		
		요 지 구 분	제출건수	채 택	일부채택	불채택
총괄	16	소공원2 지정반대	1건	1건	1건	14건
		획지계획 변경	2건			
		주용도계획 변경	4건			
		건축물 밀도상향	2건			
		정비기반시설 조정방식 변경	1건			
		기타	6건			
안전	의견서 제출자 성명	의 견 요 지		채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유	
1	박춘자외9인	- 소공원2를 정비기반시설 공원으로 지정 반대 - 소공원2를 토지등소유자가 자율적인 정비 가능토록 계획 수립	불채택	- 토지의 효율적 이용이 어려운 지역을 새로이 조성되는 경의선 주변 근린공원과 연계된 소공원으로 조성하여 공공이용 및 휴식공간으로 제공토록 계획된 사항으로 공원으로 지정 하는 것이 바람직함		
	정선희외7인					
	홍영해					
	최경숙외1인					
	이병오					
	김동민					
	박성태					
정순희외 10인						
2	박종건	- 4-2획지 중 병원은 사업추진 의사가 없음으로 별도의 획지 분할하여 주기 바람	채택	- 계획의 실현 가능성 및 토지소유자 간의 의사를 반영하여 지구 분할		
	유차금					
	이영해 영상 의학					
3	홍성환외4인	- 4-4획지 인근 4필지를 획지선 분할 지정	불채택	- 간선가로변 위상에 맞는 규모의 건축 및 지구별 적정기반시설 분담을 위해 규모 있는 하나의 지구로 계획		
	김희경					

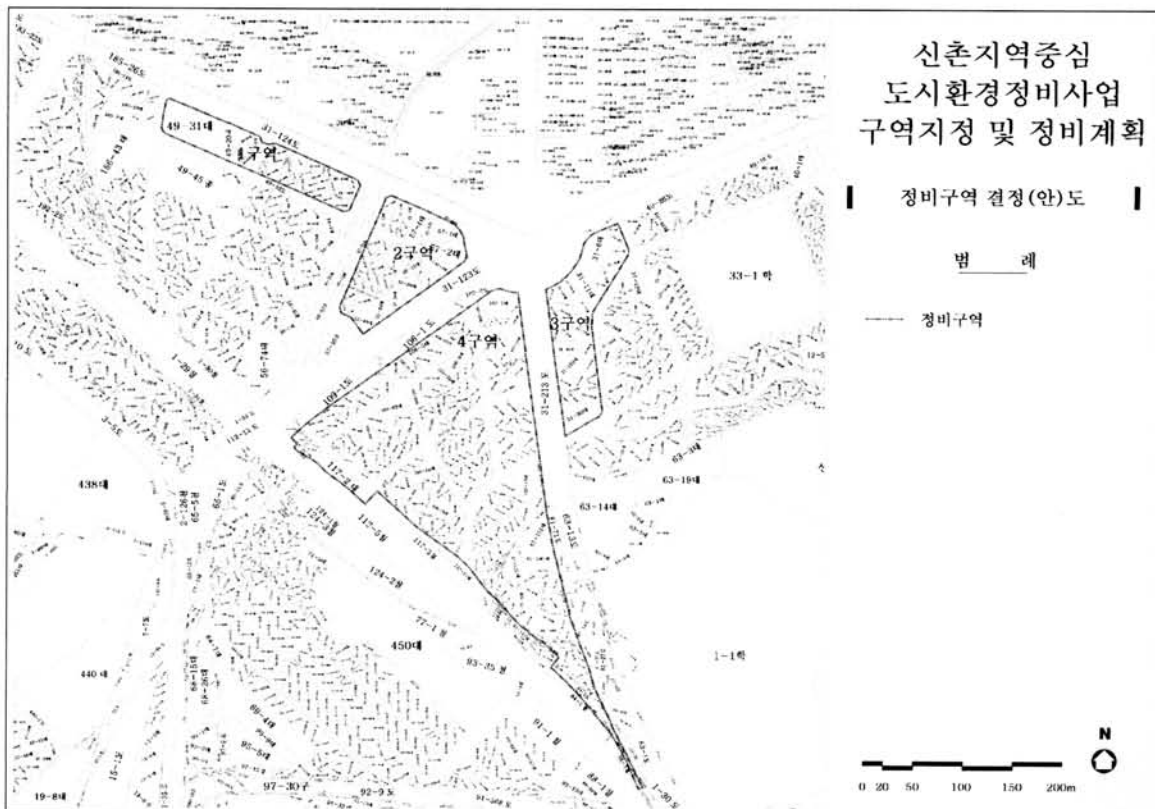
안건	의견서 제출자	의견요지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
	성명			
4	미화실업외 2인	- 4-5획지 주용도에 분양가능한 오피스텔, 주택을 주용도에 추가	불채택	- 도시환경정비구역내 주용도가 업무인 경우 오피스텔이 주용도를 초과하지 않은 범위내에서 건립가능
5	신근영 외9인 (주)한빛 소프트	- 4-10획지 주용도에 분양가능한 오피스텔, 주택을 주용도에 추가	불채택	- 도시환경정비구역내 주용도가 업무인 경우 오피스텔이 주용도를 초과하지 않은 범위내에서 건립가능
6	김창용 외 2인	- 3-2획지 관광숙박 및 주상복합시설을 주용도에 추가	일부채택	- 3-2획지는 상업업무지역으로 관광 숙박을 주용도에 추가하여 계획
7	김희경	- 공항지하철 연계 없는 서강역 관광숙박용도 반대	불채택	- 신촌지역 활성화를 위하여 관광숙박 시설을 주용도로 도입하였으며 복수 의 주용도 중 사업시행자가 용도를 결정할 수 있음
8	유영민 홍성환외 4인	- 용적을 700%이상으로 조건으로 상향 - 높이 및 상한용적을 상향 - 상업지역으로 용도 상향	불채택	- 도시계획조례 및 상위계획의 범위 내 에서 용적을 및 높이계획을 수립
9	미화실업외 2인	- 계획 용적률의 추가 상향	불채택	- 상한 용적을 범위내에서 정비계획 내 용에 따라 계획용적률 변경 가능
10	황순례외 2인	- 소공원1 및 주차장은 구역별 분할 시 행시 소유한 부동산이 각 구역별로 나 누어짐에 따라 개발 완료시기가 불투 명함으로 정비계획 추진시 구청에서 적합한 보상가에 수용	불채택	- 도시환경정비구역내 정비기반시설은 사업시행자가 조성하도록 규정되어 있음
11	유영민	- 신촌역과 서강역을 연결하는 지하통로 를 개설	불채택	- 사업시행자가 사업시행시 역사 연결 통로를 계획하여 제안하는 경우 계 획내용에 반영
12	이준영외 1인	- 정비구역 지정 반대	불채택	- 도시기능회복을 위하여 정비구역 지정함이 타당함
13	박명석 외 4인	- 정비구역 지정 반대	불채택	- 도시기능회복을 위하여 정비구역 지정함이 타당함
14	신근영외 9인	- 정비기반시설 부담을 부지내 공개공지 로 대체	불채택	- 공개공지는 정비기반시설로 부담이 가능하지 않음
15	(주)한빛 소프트	- 공원조성시 사업지 인근에 소공원개념 으로 공원을 조성 기부채납	불채택	- 접근성, 안전성, 편의성등 획지내 공 원시설 결정은 적합하지 않음
16	미화실업외 2인	- 정비기반시설 부담을 획지내에서 부담 토록 계획	불채택	- 접근성, 안전성, 편의성등 획지내 공원 시설 결정은 적합하지 않음

7. 위치도 및 정비구역 결정도

■ 위치도

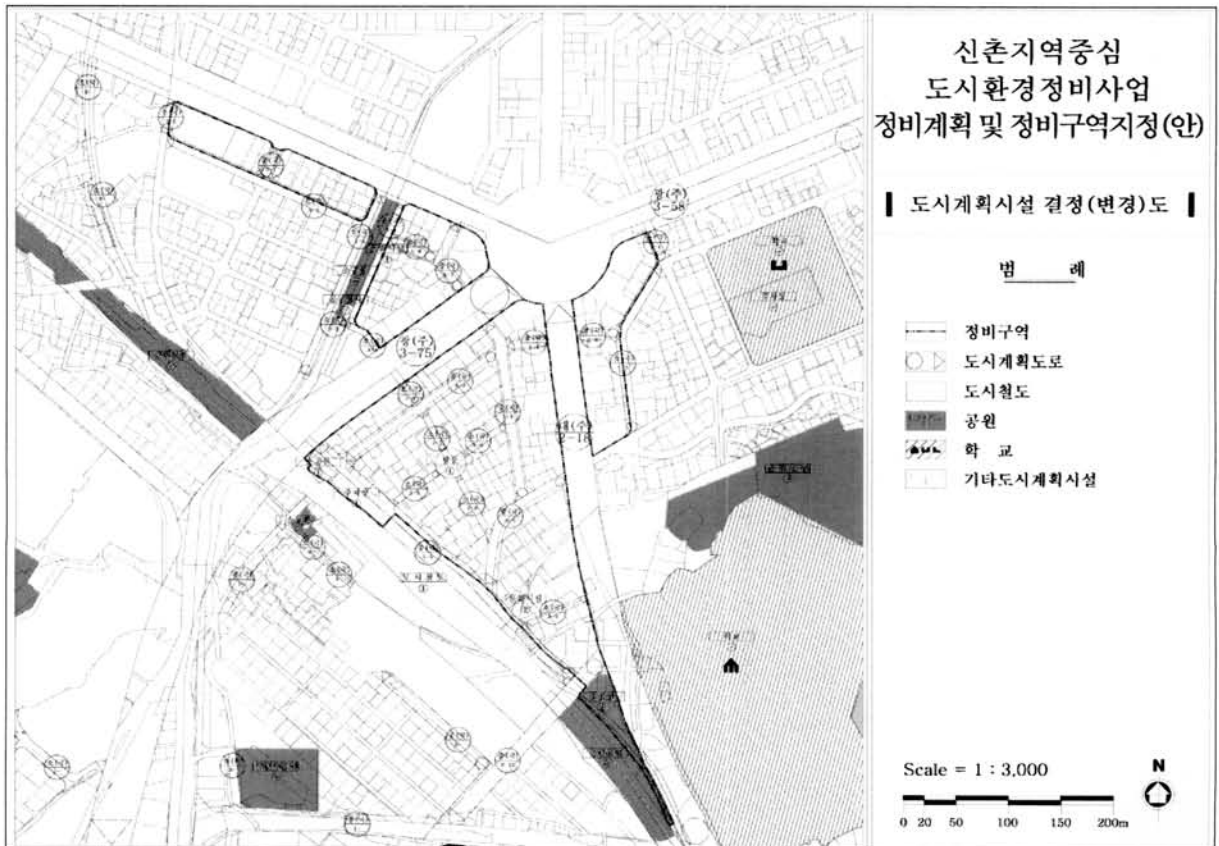
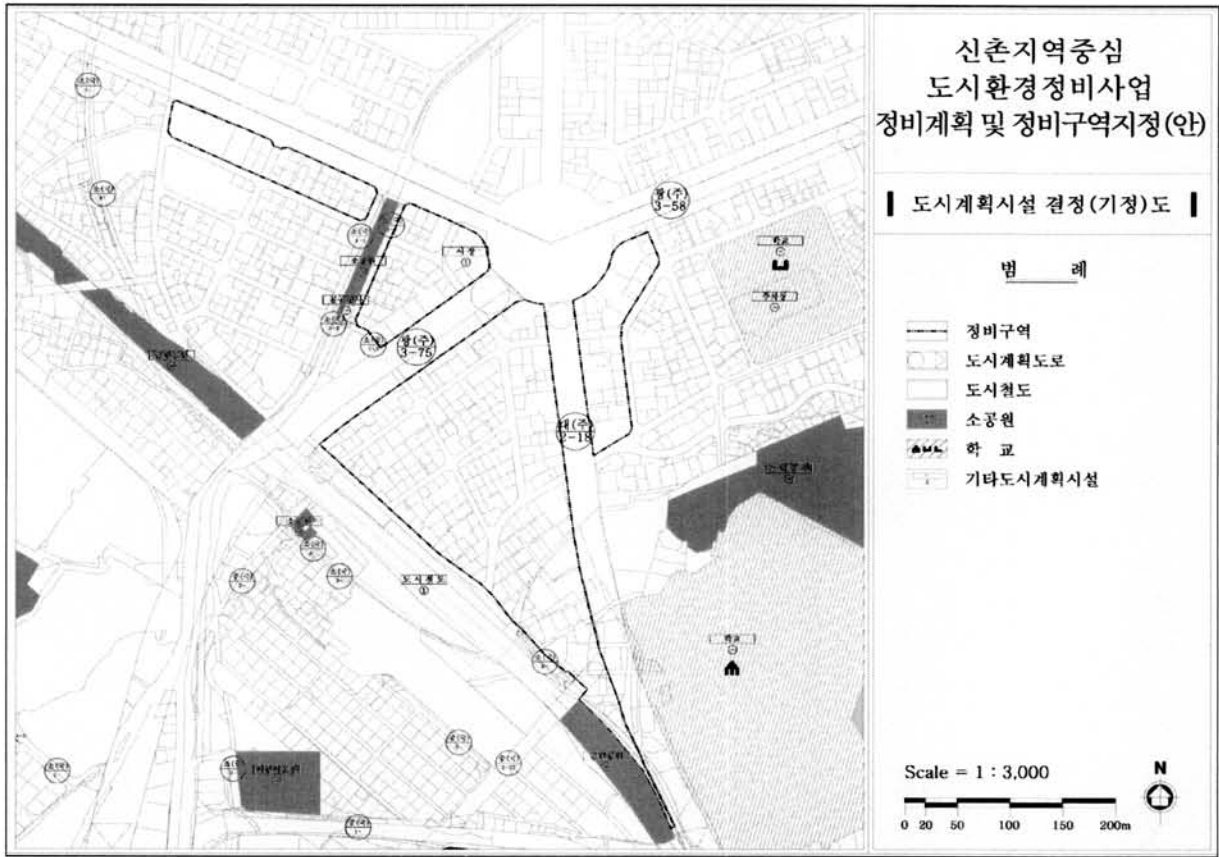


■ 정비구역결정도

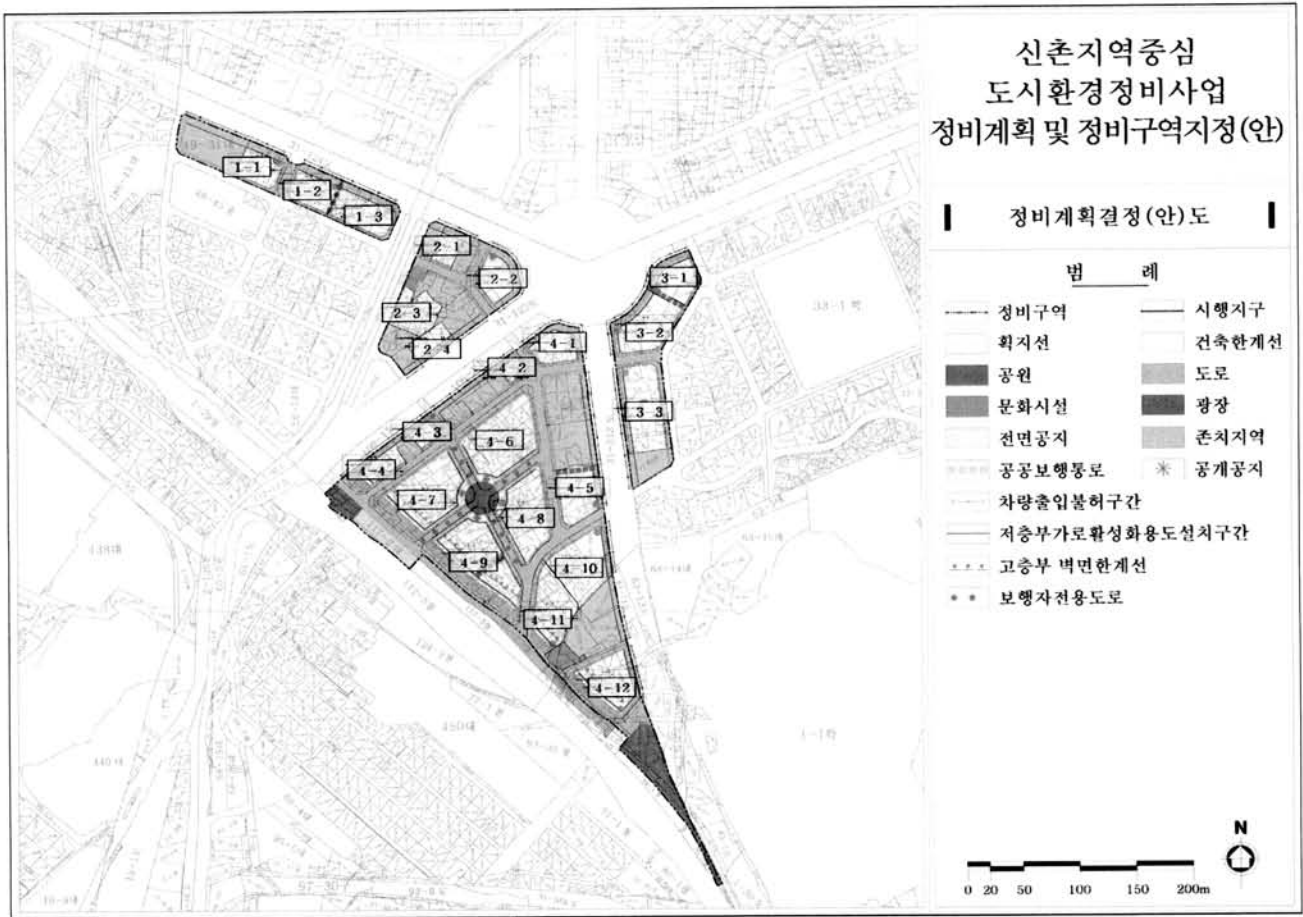


[첨부] 도시계획시설(기정·변경) 및 정비계획(안)도

■ 도시계획시설(기정·변경)



■ 정비계획 결정도



■ 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분	내 용		비 고
위 치	서울시 마포구 노고산동 57-1번지 일대		-
지역, 지구	일반상업지역, 준주거지역, 중심지미관지구, 방화지구		-
대지면적	42,622.9㎡		-
건축면적	22,395.2㎡		-
연면적	지상연면적	321,255.8㎡	-
	지하연면적	112,039.5㎡	-
	합 계	433,295.2㎡	-
건 폐 율	52.5%		60%이하
용 적 율	750.8%		-
용 도	판매시설, 업무시설, 주거시설		-
규 모	25개동, 지하4층, 지상28층		-
건축물의 높이	-		최고높이 100m
공동주택세대수	전용 50㎡	332세대	67.2%
	전용 60㎡	162세대	32.8%
	합 계	494세대	100.0%

○배치도

