서울특별시고시 제2021 - 357호

신촌지역(서대문) 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2014-295(2014.8.21.)로 지정 고시된 신촌지역(서대문) 도시정비형 재개발구역(구 도시환경정비구역)에 대해, 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업 부문]에 적합하게 정비계획을 수립(변경)하여, 2021년 제6차 서울특별시 도시계획위원회(2021.4.28.) 심의 등 관련절차를 거쳐「도시 및 주거환경정비법」제16조 규정에 의하여 정비계획 변경 결정 및 고시하고,「토지이용규제 기본법」제8조 규정에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2021년 7월 15일
서 울 특 별 시 장

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 도시정비형 재개발구역 지정

1) 도시정비형 재개발구역의 명칭

○ 기 정 : 신촌지역(서대문) 도시환경정비사업

○ 변 경 : 신촌지역(서대문) 도시정비형 재개발사업

※「도시 및 주거환경정비법」개정(2017.2.8.)으로 도시환경정비사업에서 도시정비형 재개발사업으로 변경

2) 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	신촌지역(서대문) 도시환경정비구역	서대문구 창천동 *18-36, 30-8 일대	4,597.9	-	4,597.9	
변경	신촌지역(서대문) 도시정비형 재개발구역	서대문구 창천동 18-42, 30-8 일대	4,597.9	-	4,597.9	

*창천동 18-36은 18-42로 합병 말소(2020.4.28.)

2. 도시정비형 재개발구역 정비계획

가. 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			비율 (%)	비고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		4,597.9	-	4,597.9	100.0	-
정비기반시설 등		-	-	-	-	-
획지	1-1지구	682.9	-	682.9	14.8	업 무
	1-2지구	1,406.7	-	1,406.7	30.8	판 매
	2-1지구	371.9	-	371.9	8.1	업 무
	2-2지구	1,556.9	-	1,556.9	33.9	관광숙박→공동주택
	2-3지구	579.5	-	579.5	12.6	업 무

※ 정비기반시설 계획 없음

나. 용도지역 · 지구에 관한 결정사항

1) 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
상업지역	일반상업지역	4,597.9	-	4,597.9	100.0	-

2) 용도지구 결정(변경) 조서

(1) 미관지구

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	연장 (m)	폭원 (m)	최초결정일	비고
폐지	-	미관 지구	중심지 미관지구	의주로 2가 ~제2한강교	6,000	양측 15~20	서고438호 (80.12.31)	신촌로
폐지	-	미관 지구	중심지 미관지구	연대 ~ 공덕동 ~삼각지	4,600	양측12	서고164호 (84.04.22)	연세로

※「국계법」개정(2018.4.18)에 따라 서울특별시고시 제2019-129호(2019.4.18)로 기정 미관지구 일괄 폐지

(2) 방화지구 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	위 치	면적(m)	최초결정일	비고
기정	-	방화 지구	아현동~신촌로타리	67,440	건고727호 (63.12.13)	신촌로

다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 도시계획시설 결정조서(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조 제7호 관련)

○ 해당사항 없음

2) 기반시설 설치계획

시설명	위 치		면 적 (㎡)			관리청	비고
	기 정	변 경	기 정	증 감	변 경		
도서관	2-2지구 지상 5층	2-2지구 지상 3층	969.59	감) 49.15	920.44	서대문구	사업시행자가 시설설치 후 관리청에 기부채납

※ 도서관은 도시계획시설로 결정하지 않아도 되는 시설이나, 공공기여 사항을 명확히 하기 위하여 명시하며, 면적은 건축심의 과정 등에서 건축계획 조정에 따라 일부 조정될 수 있음

(1) 기반시설 설치계획 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	도서관	· 위 치 - 2-2지구 지상5층 → 지상3층 · 연면적 - 969.59㎡ → 920.44㎡ (감 49.15㎡)	2-2지구 세부 건축계획 변경에 따른 도서관 위치 변경 및 면적 조정(도시계획위원회 심의결과 반영)

라. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비 · 개량 계획

구분	구역		지구		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역 (서대문) 도시정비형 재개발구역	4,597.9	계	4,597.9		21	2	-	19	-	
			1-1	682.9	창천동 30-10일대	5	-	-	5	-	
			1-2	1,406.7	창천동 30-8일대	5	-	-	5	-	
			2-1	371.9	창천동 18-46일대	2	-	-	2	-	
			2-2	1,556.9	창천동 *18-42일대	7	-	-	7	-	
			2-3	579.5	창천동 18-49일대	2	2	-	-	-	

*2-2지구 대표지번 창천동 18-36은 18-42로 합병 말소(2020.4.28.)

2) 건축시설계획

구분	구 역		지 구		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 (서대문) 도시환경정비 구역	4,597.9	1-1	682.9	창천동 30-10 일대	업 무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하	
			1-2	1,406.7	창천동 30-8 일대	판 매	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하	
			2-1	371.9	창천동 18-46 일대	업 무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하	
			2-2	1,556.9	창천동 18-36 일대	관광 숙박	60 이하	기준 600이하 허용 800이하 상한1,151이하	100 이하	

구분	구 역		지 구		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
			2-3	579.5	창천동 18-49 일대	업 무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	60 이하	
변경	신촌지역 (서대문) 도시정비형 재개발구역	4,597.9	1-1	682.9	창천동 30-10 일대	업 무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하	
			1-2	1,406.7	창천동 30-8 일대	판 매	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하	
			2-1	371.9	창천동 18-46 일대	업 무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하	
			2-2	1,556.9	창천동 18-42 일대	공동 주택	60 이하	기준 600이하 허용 780이하 상한 872.24이하	100 이하	
			2-3	579.5	창천동 18-49 일대	업 무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	60 이하	
신설	주택의 규모 및 규모별 건설비율 (2-2지구)		• 건설비율 (「도정법시행령」 제9조 제1항 제2호 / 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율」 제4조 제1항, 제3항) - 재개발사업 주택전체세대수의 80% 이상 전용면적 85㎡이하 규모 건설 • 총세대수 : 196세대 • 건립규모							

건립규모	세대수 (세대)	비율 (%)	비 고
합 계	196	100.0	전용24~49㎡
60㎡ 이하	196	100.0	임대 40세대

건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 : 연세로변 3m / 이면도로변 2m • 건축지정선 : 신촌로터리변 5m
기타사항에 관한 계획	• 저층부 가로활성화용도 설치구간 : 신촌로변, 연세로변

※ 향후 지구별 건축계획 수립에 따른 정비계획 변경시 정비기반시설 확보계획 등을 고려하여 상한용적률 결정(2-2지구는 금번 변경 결정)
※ 용도, 밀도, 최고높이는 신촌지구일대 지구단위계획(특별계획구역 계획지침) 범위 안에서 결정
※ 본 건축시설 계획은 2021년 제6차 서울특별시 도시계획위원회 분과(소)위원회 심의결과를 반영한 사항임

(1) 2-2지구 심의 완화 사항

<table>
<tr><td rowspan="4">기정</td><td>용 적 률</td><td>• ① + ② + ③ + ④ = 1,151.39% → 1,151% 적용</td></tr>
<tr><td>① 기준용적률</td><td>• 600%</td></tr>
<tr><td>② 허용용적률</td><td>• 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 200%
<table>
<tr><th colspan="3">인센티브 항목</th><th>산식</th><th>산정값</th></tr>
<tr><td rowspan="3">계획유도 인센티브</td><td>대지내공지</td><td>전면공지</td><td>600 × (98.4/1,556.9) × 3 =□ 113.76</td><td>113.76</td></tr>
<tr><td>건축물용도</td><td>저층부 가로활성화용도</td><td>600 × 0.1 =□ 60.00</td><td>60.00</td></tr>
<tr><td>보행개선</td><td>지하철 지하연결통로 설치</td><td>600 × 0.5 = 300.00</td><td>300.00</td></tr>
<tr><td rowspan="4">친환경 인센티브</td><td rowspan="4">환경친화 및 에너지 효율화</td><td>신재생에너지보급 확대 (총 사용량 9%이상)</td><td>600 × 0.05 = 30.0</td><td>30.00</td></tr>
<tr><td>에너지소비총량제</td><td>600 × 0.05 = 30.0</td><td>30.00</td></tr>
<tr><td>옥상녹화</td><td>600 × (156.4/1,556.9) × 0.1 = 6.02</td><td>6.02</td></tr>
<tr><td>자연지반</td><td>600 × (249.7/1,556.9) × 0.2 = 19.24</td><td>19.24</td></tr>
<tr><td colspan="3">허용용적률</td><td colspan="2">200% (≤559.02)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>③ 상한용적률</td><td>• 건축물 공공시설 제공 : 86.80%
‣산정식 = 허용용적률 × 1.3α = 800% X [1.3 X {119.95/(1,556.9-119.95)}] = 86.80%
- α : 공공시설 등 제공면적 / 공공시설 등 제공후 대지면적(건축물 환산면적 제외)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>면 적</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>환산부지면적</td><td>51.81㎡</td><td>• 건축물 제공면적 : 969.59㎡</td></tr>
<tr><td>대지지분</td><td>68.14㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>공공시설제공 합계</td><td>119.95㎡</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>④
관광숙박시설 도입에 따른 특례용적률</td><td>• 관광숙박시설 인센티브 용적률 : 264.59%
= (특별법령용적률 - 허용용적률) × 관광숙박시설 비율 × 인센티브 계수
= (1,300 - 800) X 0.7259 X 0.729 =264.59%
<table>
<tr><th rowspan="3">관광숙박 시설비율</th><th colspan="7">인센티브 계수</th></tr>
<tr><th rowspan="2">계수</th><th colspan="2">입지여건</th><th colspan="2">건축계획</th><th colspan="2">교통처리</th></tr>
<tr><th>상대정화구역</th><th>대지면적</th><th>공개공지</th><th>객실비율</th><th>버스주차공간</th><th>이면도로진출입</th></tr>
<tr><td rowspan="2">72.59%</td><td rowspan="2">0.729</td><td>○</td><td>1,556.9㎡</td><td>법정10%이하</td><td>80% 이상</td><td>×</td><td>○</td></tr>
<tr><td>0.9</td><td>1</td><td>0.9</td><td>1.0</td><td>0.9</td><td>1.0</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">변경</td><td>기준용적률</td><td>• 600%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>• 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 180%(기준+허용=780%)
<table>
<tr><th colspan="3">인센티브 항목</th><th colspan="2">산식</th><th>산정값</th></tr>
<tr><td>의무</td><td>친환경개발</td><td>녹색건축물 인증, 건축물에너지소비 총량제, 신재생에너지 이용시설</td><td colspan="2">기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2 부여</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="9">계획유도</td><td>도시경제활성화</td><td>지역별 활성화 유도용도</td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td>생활SOC 문화인프라</td><td>생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td><td colspan="2">정률 0.2</td><td></td></tr>
<tr><td>주거환경</td><td>장기일반민간임대주택</td><td colspan="2">정량 50%</td><td></td></tr>
<tr><td>공익시설</td><td>건축물내 공익시설, 특정층(최상층) 개방, 실내공개공지</td><td colspan="2">정률 0.1</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">보행가로 활성화</td><td>저층부가로활성화용도,</td><td>정량 30%</td><td rowspan="2">최대 50%</td><td rowspan="2">50%</td></tr>
<tr><td>무장애도시조성</td><td>정량 30%</td></tr>
<tr><td>공공보행통로 등(지하통로 포함)</td><td colspan="2">정률 2</td><td></td></tr>
<tr><td>안전 · 방재</td><td>방재 관련시설</td><td colspan="2">정량 30%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="3">허용용적률</td><td colspan="2">180% (≤ 200%)</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>• 건축물 등 공공시설 제공 상한용적률 : 92.24%(기준+허용+상한=872.24%)
‣ 산정식 = 허용용적률 × (1 + 1.3α)
= 780% × (1 + 1.3×0.09097) = 872.24
- α = 공공시설 등 제공면적 ÷ 공공시설 등 제공후 대지면적(환산면적 포함, 토지지분 제외)
= 141.63 ÷ 1,556.9 = 0.09097
<table>
<tr><th>구 분</th><th>면 적</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>환산부지면적</td><td>59.28㎡</td><td>• (계획연면적×표준건축비)÷(공시지가×부지가액가중치(2배))
= (920.44㎡×2,729,000원/㎡) ÷ (21,183,020원/㎡×2)
= 59.28㎡
- 표준건축비 : 2,729,000원/㎡
(공공건축물 건립공사비 책정 등 가이드라인 도서관 (1,500㎡) 적용)
- 대상지 평균공시지가 : 21,183,020원/㎡</td></tr>
<tr><td>대지지분</td><td>82.35㎡</td><td>• 대지면적 x (연면적 ÷ 전체연면적)
=1,556.9㎡ x (920.44㎡÷17,400.64㎡) = 82.35㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설 제공합계</td><td>141.63㎡</td><td>• 환산부지면적 + 대지지분</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

신설	주거 비율 및 용적률 완화	

• 주거비율 및 주거용적률 완화

「2025 서울시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형재개발사업부문](변경)(' 19.10.17.)」

- 주거 주용도 도입시 주거비율 90% 완화, 비주거 10% 이상 의무
- 공공시설 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보비율 제외, 사업시행 시 용도 자율적 선택
- 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급
- 건설하는 주택 전체세대수의 80%이상 전용85㎡이하 규모의 주택으로 건설, 공공주택은 전체 세대수의 60%이상 전용40㎡이하 확보

• 용도별 면적 및 용적률 계획

구 분		용도별 면적			용도별 용적률	
		연면적	비 율	비 고		비 율
주 거	공동주택	13,178.05㎡	75.7%	비주거비율 10% 이상	744.87%	85.6%
	분 양	11,085.27㎡	63.7%		610.45%	70.1%
	임 대	2,092.78㎡	12.0%		134.42%	15.5%
비주거	판매시설	3,302.15㎡	19.0%	24.3%	74.31%	14.4%
	공공도서관	920.44㎡	5.3%		51.47%	
합 계		17,400.64㎡	100.0%		870.65%	100.0%

• 공공임대주택 계획

위 치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모	계획 연면적
신촌지역(서대문) 도시정비형 재개발구역 2-2지구	1,556.9	1	40 - 주거비율완화 40세대 - 의무임대 없음	전용 29㎡ 16세대 전용 38㎡ 24세대	2,092.78㎡

※ 임대주택은 계획건축물 안에 분양세대와 혼합하여 배치

※ 임대주택 규모 및 세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획인가 등에 따라 변경될 수 있음

• 공공임대주택 확보기준

구 분		기 준	산 정 식
주거 완화 적용	용적률	용적률 133.84% 이상	◦{허용용적률 - (허용용적률 × 비주거비율(비주거 용적률/계획용적률) + 400%) } ÷ 2 = { 780 - (780×14.4% + 400) } ÷ 2
	연면적	연면적 2,083.75㎡ 이상	◦ 확보 기준 용적률 × 획지면적 = 133.84% × 1,556.9㎡
	세대수	세대수 39.8세대 이상	◦ 확보 기준 연면적 ÷ 임대주택 공급면적 = 2,083.75㎡ ÷ 52.32㎡
상업지역 의무임대		해당없음	◦ 전체세대수 5% 이상, 200세대 미만 제외 ※ 주거완화적용 임대주택에 포함 가능

마. 정비사업 시행에 관한 계획

시행방법	시행예정시기		사업시행 (예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
	기 정	변 경		기 정	변 경	
관리처분 계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	구역지정 고시가 있는 날부터 8년 이내	「도정법」 제25조에 해당하는 자	-	196세대	2-2지구 정비계획 변경안 반영

3. 신촌지구 일대 지구단위계획 결정

가. 지구단위계획 특별계획구역 지정

1) 지구단위계획 특별계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	특별계획구역 2	서대문구 창천동 *18-36, 30-6호 일원	4,597.9	-
변경	특별계획구역 2	서대문구 창천동 18-42, 30-6호 일원	4,597.9	-

*창천동 18-36은 18-42로 합병 말소(2020.4.28.)

2) 지구단위계획 특별계획구역 계획지침

<기 정>

구분		계획지침	비 고
토지이용		대학을 기반으로 한 관광거점기능 강화를 위한 용도계획 수립	-
용도지역		일반상업지역	-
용도지구		방화지구	-
건축물 용도	권장용도	판매, 업무, 관광숙박, 제1·2종근린생활시설 중 서점	세부개발계획시 제시된 권장용도 중 선택
	불허용도	단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	전층
건폐율		60% 이하	-
용적률 (기준/허용/상한)		일반상업지역 600% / 800% / 법적용적률의 2배 이하	-
최고높이		100m 이하	-

※ 특별계획구역 용도, 밀도, 최고높이 이외의 사항은 도시환경정비계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름 (용적률 인센티브 적용기준, 획지계획 등)

<변 경>

구분		계획지침	비 고
토지이용		대학을 기반으로 한 관광거점기능 강화를 위한 용도계획 수립	-
용도지역		일반상업지역	-
용도지구		방화지구	-
건축물 용도	권장용도	판매, 업무, 관광숙박, 제1·2종근린생활시설 중 서점, 공동주택	세부개발계획시 제시된 권장용도 중 선택
	불허용도	단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	전층
건폐율		60% 이하	-
용적률 (기준/허용/상한)		일반상업지역 600% / 800% / 법적용적률의 2배 이하	-
최고높이		100m 이하	-

※ 특별계획구역 용도, 밀도, 최고높이 이외의 사항은 도시환경정비계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름 (용적률 인센티브 적용기준, 획지계획 등)
※ 금회 추가된 권장용도 '공동주택'은 특별계획구역2[신촌지역(서대문) 재개발 정비구역] 내 2-2지구에 한함

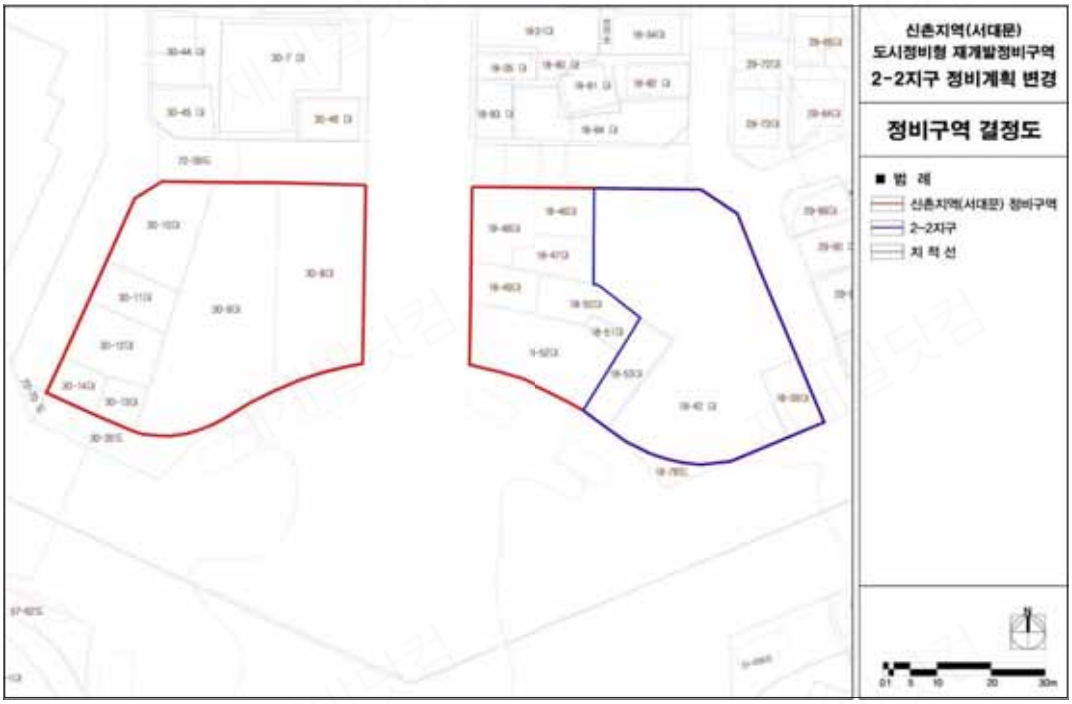
4. 2021년 제6차 도시계획위원회 분과(소)위원회('21.4.28.) 심의결과 조건사항

1. 허용용적률 인센티브(무장애도시 조성) 관련
 1-1. '무장애도시' 항목의 인센티브(30%)는 「장애물없는 생활환경 인증제도 시행지침」 상 우수등급 이상을 받는 경우 부여할 것
 1-2. 장애인 보행동선계획 관련 인근 대중교통 정류장에서 대상지로의 무장애 접근동선을 계획하고, 대상지 내 장애인 주차장에서 신설계획한 도서관(지상3층)의 주출입구까지 단차가 발생하지 않도록 조정할 것
2. 교통처리계획 관련
 2-1. 주차장계획 관련 조업차량용 주정차공간(최소 1대)을 확보할 것
 2-2. 대상지 동측 도로의 '폭원' 및 '횡단구성계획' 등을 고려하여 보행자 안전이 최대한 확보될 수 있도록 차량진출입구의 폭원은 축소 검토

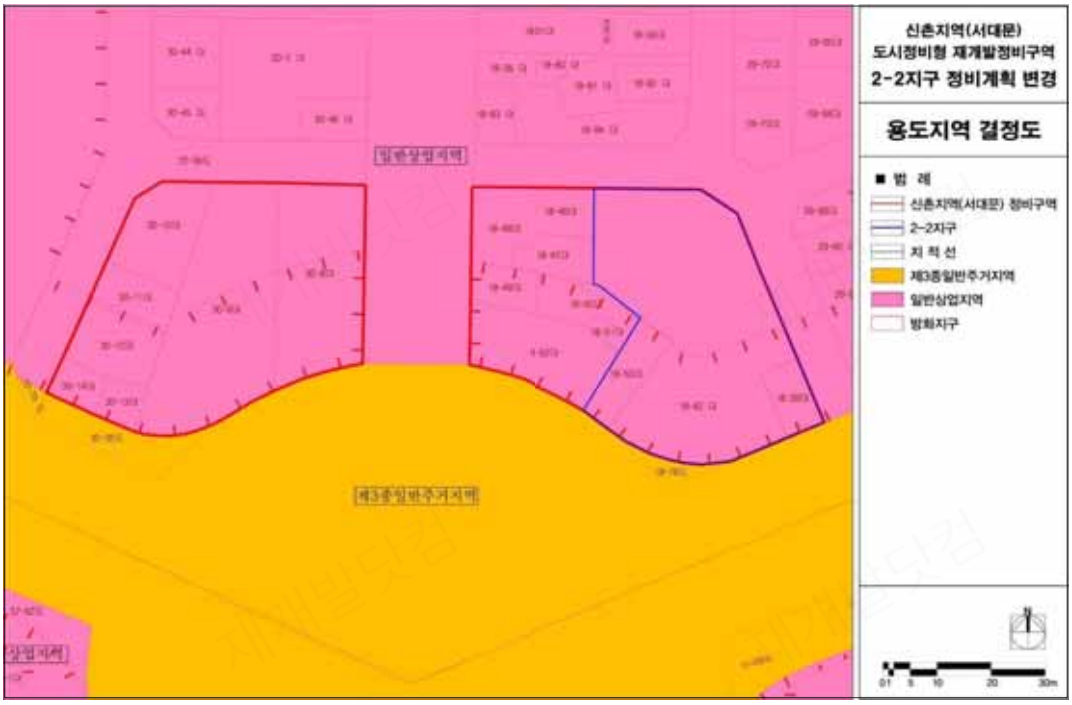
5. 관계도면 : 붙임 참조

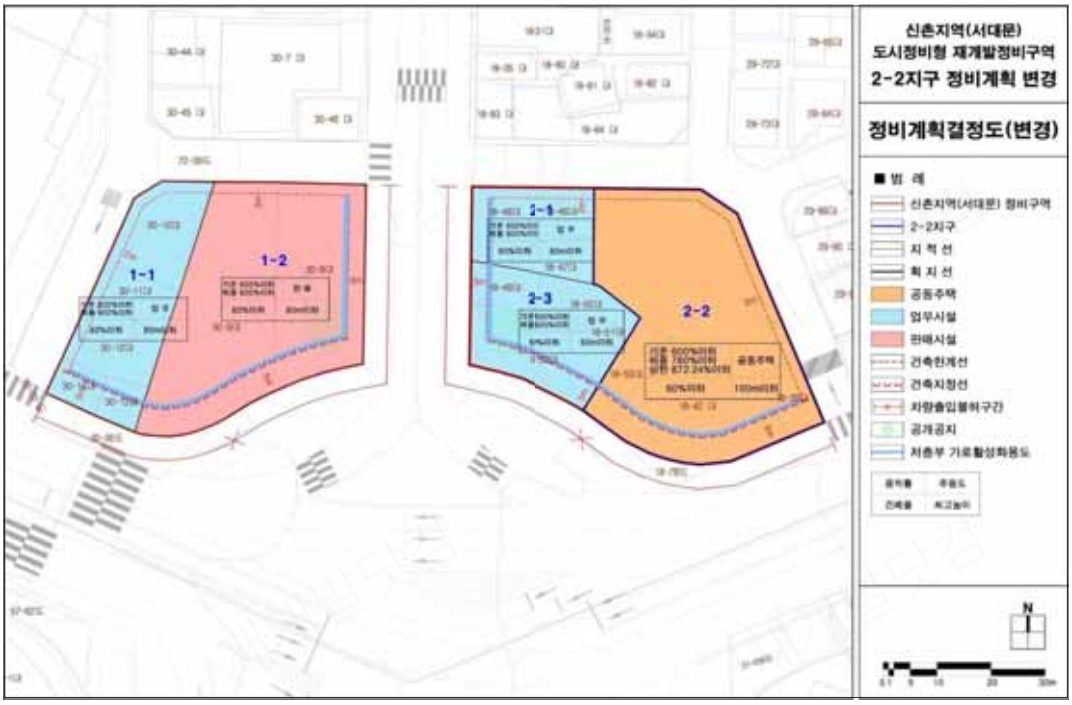
6. 열람장소
 ○ 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎2133-4638) 및 서대문구청 도시계획과(☎330-1614)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.
 ※ 고시문은 토지이용규제정보서비스에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

■ 정비구역 결정도



■ 용도지역·지구 결정도



■ 정비계획 결정도(기정)

■ 정비계획 결정도(변경)