

서울특별시고시 제2021 - 80호

신촌지역(마포) 1 - 2지구 도시정비형 재개발구역 정비계획변경 및 지형도면고시

서울특별시고시 제2010-101호(2010.3.18.)로 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.)로 정비구역 지정된 노고산동 49-29번지 일대 신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 변경 결정 및 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 2월 15일
서울특별시

1. 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

6구분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	특별계획구역 3 (신촌마포1구역)	마포구 노고산동 49-1번지 일대	7,400.8	-	7,400.8	

※ 특별계획구역3(신촌마포1구역) 외 기재생략

나. 지구단위계획 특별계획구역 계획지침(변경)

구분		특별계획구역3 (신촌마포1구역)		비고
		기정	변경	
용도지역		일반상업지역	(좌동)	-
건축물 용도	권장 용도	판매, 업무, 문화/집회, 관광숙박	주거, 판매, 업무, 문화/집회, 관광숙박	세부개발계획 시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
	불허 용도	단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	(좌동)	전층
건폐율		60%이하	(좌동)	-
용적률 (기준/허용/상한)		일반상업지역(용도지역 상향기준 적용지역) : 400%이하/660%이하/법적용적률의 2배이하	(좌동)	-
최고높이		80m이하	(좌동)	-

※ 특별계획구역은 용도, 밀도, 최고높이 이외의 사항은 도시환경정비계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름(용적률인센티브, 획지계획 등)

※ 건축물 권장용도 변경사항은 신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역에 한하여 적용함

- 변경사유 : 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 변경(서울특별시고시 제2019-343호, 2019.10.17.)」에 따른 주거 주용도 도입을 위한 용도계획 변경

2. 정비구역 지정

가. 정비구역의 명칭 : 신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 49-29번지 일대	1,427.5	-

다. 정비계획

1) 토지이용계획 (변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,427.5	-	1,427.5	100.0	-
정비기반시설 등	도로	157.2	-	157.2	11.0	-
획지	획지	1,270.3	-	1,270.3	89.0	-

2) 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		1,427.5	-	1,427.5	100.0	-
상업지역	일반상업지역	1,427.5	-	1,427.5	100.0	-

3) 도시계획시설 결정 조서 (변경없음)

가) 도로

구분	면적				기능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고 (위치)
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	29 (29)	노고산동 49-28	노고산동 49-25	일반 도로	-	대현토지확정리사업 64.07.08	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	203 (38)	노고산동 49-50	노고산동 49-31	일반 도로	-	대현토지확정리사업 64.07.08	-

※ ()는 지구 내 연장임

4) 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비 · 개량계획 (변경없음)

구분	구역구분		지구 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포1 도시정비형 재개발구역	1,427.5	1-2	1,270.3	노고산동 49-29 일원	5	-	-	5	-	-

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																												
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																		
기정	신촌지역 마포1 도시정비형 재개발구역	1,427.5	1-2	1,270.3	노고산동 49-29 일원	업무	60 이하	기준 400이하 허용 660이하	80 이하	-																																												
변경						주거		기준 400이하 허용 660이하 상한 766.17이하																																														
주택의 규모 및 규모별 건설비용 • 주거비율 완화에 따른 공공주택 공급(상업지역 내 장기일반 민간임대주택 가능) (서울특별시고시 제2019-343호) - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 - 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립 • 건설비용 <table><thead><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="4">장기일반 민간임대주택</td><td>40㎡ 이하</td><td>1세대</td><td>1.0</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>61세대</td><td>62.2</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>13세대</td><td>13.2</td><td>-</td></tr><tr><td>소계</td><td>75세대</td><td>76.5</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="4">주거비율 완화 장기일반 민간임대주택</td><td>40㎡ 이하</td><td>15세대</td><td>15.3 (65.2)</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>1세대</td><td>1.0 (4.4)</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>7세대</td><td>7.2 (30.4)</td><td>-</td></tr><tr><td>소계</td><td>23세대</td><td>23.5 (100.0)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>98세대</td><td>100.0</td><td>-</td></tr></tbody></table> ※ ()는 주거비율 완화에 따른 장기일반 민간임대주택(23세대)에 대한 비율임 • 건설예정세대수 : 98세대											구분		세대수	비율(%)	비고	장기일반 민간임대주택	40㎡ 이하	1세대	1.0	-	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	61세대	62.2	-	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	13세대	13.2	-	소계	75세대	76.5	-	주거비율 완화 장기일반 민간임대주택	40㎡ 이하	15세대	15.3 (65.2)	-	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1세대	1.0 (4.4)	-	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	7세대	7.2 (30.4)	-	소계	23세대	23.5 (100.0)	-	합계		98세대	100.0	-
구분		세대수	비율(%)	비고																																																		
장기일반 민간임대주택	40㎡ 이하	1세대	1.0	-																																																		
	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	61세대	62.2	-																																																		
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	13세대	13.2	-																																																		
	소계	75세대	76.5	-																																																		
주거비율 완화 장기일반 민간임대주택	40㎡ 이하	15세대	15.3 (65.2)	-																																																		
	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1세대	1.0 (4.4)	-																																																		
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	7세대	7.2 (30.4)	-																																																		
	소계	23세대	23.5 (100.0)	-																																																		
합계		98세대	100.0	-																																																		

심의완화 사항	① 기준용적률 : 400%						
	② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 260% 적용						
	구분	목 표	인센티브 대상		기 준		적용(안)
	의무	친환경 개발	녹색건축물 인증		기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	100%
			건축물에너지소비총량제				
			신재생에너지이용시설				
	계획 유도	도시경제 활성화	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등		정률방식 (보상계수 0.25)	최대 100%	50%
		주거안정	장기일반민간임대주택		정량부여(50%)	최대 50%	50%
		보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도		정량부여(30%)	최대 50%	30%
		안전, 방재	방재관련시설		정량부여(30%)	최대 30%	30%
	소계 260%						
	③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 106.17% 적용						
공공시설	$\begin{aligned} \text{산식} &= \text{허용용적률} \times 1.3a \\ &= 660\% \times 1.3 \times 157.2\text{m}^2 \div 1,270.3\text{m}^2 \\ &= 106.17\% \end{aligned}$						
※ ① + ② + ③ = 766.17% 이하 적용							
• 주거비율 88.57% 이하 (지상연면적 기준) ※ 주거용 용적률 400% → 678.6% 이하							
• 주거비율 완화에 따른 장기일반민간임대주택 용적률 92.5% 계획 ※ {허용용적률 660% - 주거용적률 400% - 비주거 75.4%}의 1/2 이상 = 92.3% 이상							
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축지정선 : 신촌로변 5m(건축물 후퇴부분 전면공지 조성) • 건축한계선 : 이면부 2m(건축물 후퇴부분 전면공지 조성)						
기타사항에 관한 계획	• 저층부 가로활성화용도 : 신촌로변						
	공개공지	기정	• 지정된 위치에 공개공지 조성				
		변경	• 주용도 변경(업무 → 주거)로 인한 공개공지 삭제				

○ 기반시설 제공계획 (변경없음)

구분	지구명	면적(㎡)		정비기반시설(㎡)				시설 제공	순부담 비율	비고
		시행	확지	계	도로	문화시설1	분담면적			
신촌지역 마포1 도시정비형 재개발구역	1-2	1,427.5	1,270.3	157.2	157.2	-	-	-	11.0	

※1-2지구의 기재생략

5) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역(변경)지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	토지등소유자	98세대	-

3. 기타 (2020년 제17차 도시계획위원회 심의 결과 : 수정가결)

○ 수정사항

- 주거비율 완화에 따른 ‘장기일반민간임대주택 용적률’ 은 92.5%로 수정

○ 조건사항

- 주거비율 완화 ‘장기일반민간임대주택 용적률’ 은 정비계획 결정 고시문에 명기할 것
- 향후 건축심의시 건축물내 ‘공유공간계획’ 은 세부기능(공유오피스, 공유주방 등)에 따른 개념을 명확히 하고, 층별 배치계획 적정성 등을 면밀히 검토할 것
- 허용용적률인센티브 관련 ‘안전방재 항목’ (30%)은 옥상녹화, 투수성포장 등 세부적인 계획이 기준에 부합되도록 조정할 것

4. 관계도면 : 붙임 참조

○ 지형도면 및 정비계획결정도

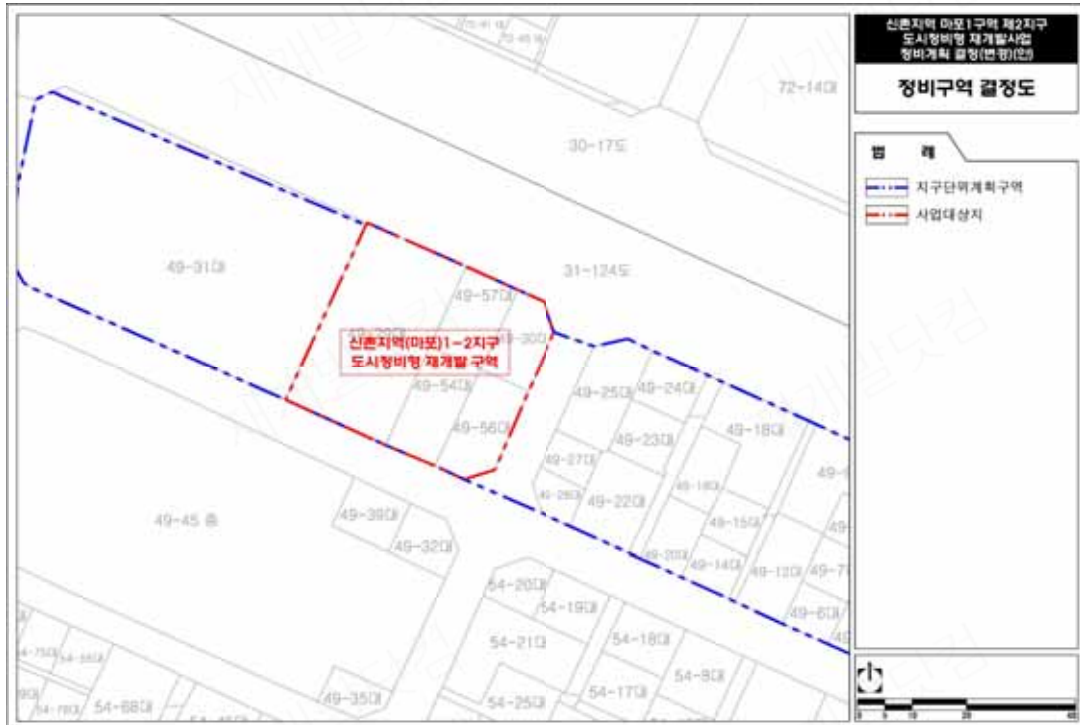
- ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

5. 열람장소

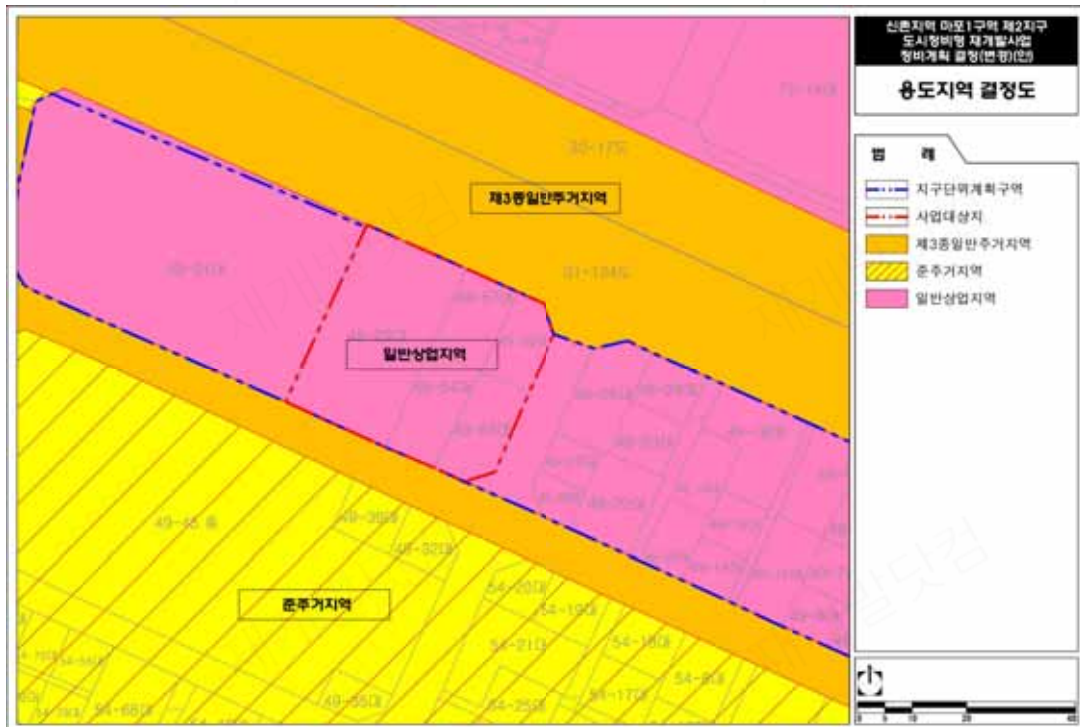
- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎ 2133-4636) 및 마포구 도시계획과(☎3153-9362)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

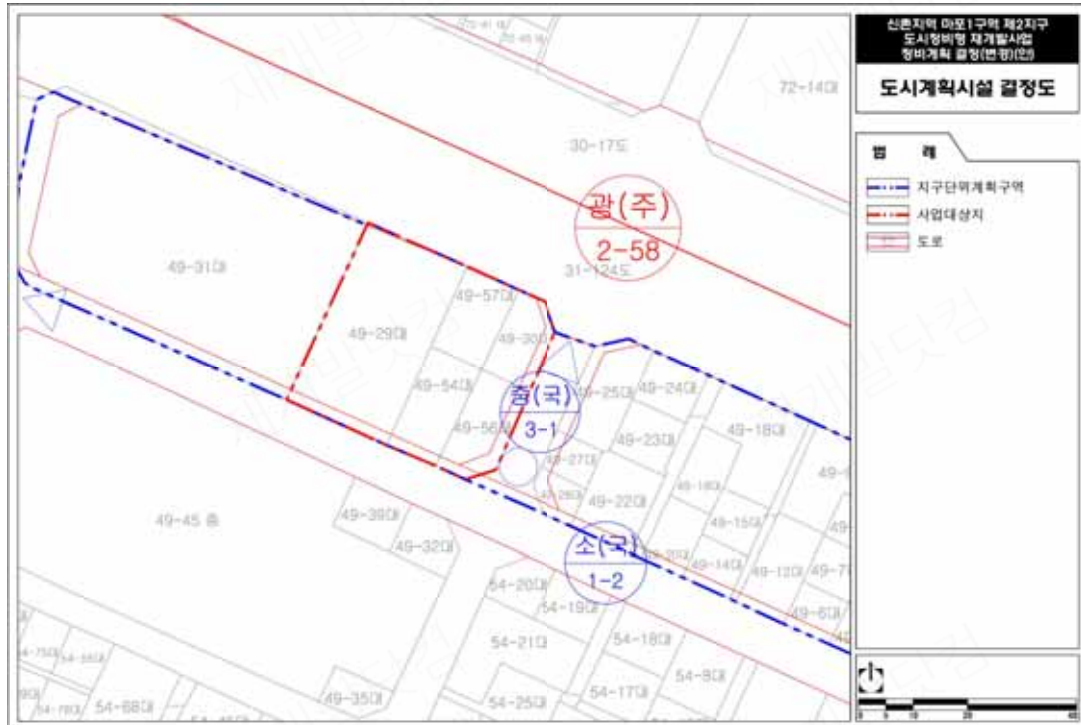
■ 정비구역 결정도(변경없음)



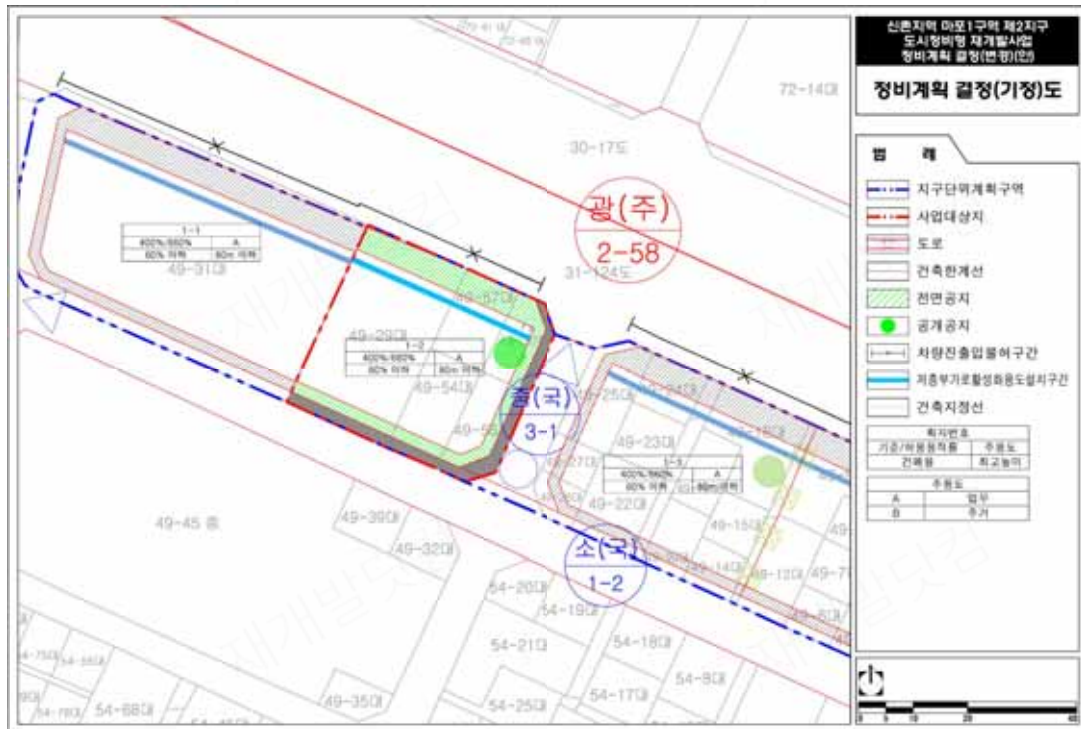
■ 용도지역 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도

