

서울특별시 마포구 공고 제 2020 - 144호

## 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안) 공람·공고

서울특별시고시 제2010-101(2010.03.18.)호로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2014-304(2014.08.28.)호로 정비구역 지정된 노고산동 31-77번지 일대 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조 규정에 따른 토지등소유자의 재개발구역 및 정비계획 변경 주민제안이 있어 동법 제15조 제1항에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고 하오며, 본 재개발구역 및 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람기간 이내에 마포구청 도시계획과에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2020년 2월 6일  
서울특별시 마포구청장

1. 공람기간 : 2020. 2. 6. ~ 2020. 3. 7.
2. 공람장소 : 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9364)
3. 공람내용 : 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안)
  - 가. 정비사업의 명칭 : 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발사업
  - 나. 정비구역의 위치 및 면적

| 구분 | 명 칭                        | 위 치           | 면 적(㎡)  | 비 고 |
|----|----------------------------|---------------|---------|-----|
| 기정 | 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 | 노고산동 31-77 일대 | 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   | -   |
| 획지     | 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·지구 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 : 도로

| 구 분 | 구 모 |    |    |        | 기능    | 연장 (m)     | 기 점        | 종 점        | 사용 형태 | 주 요 경과지 | 최 초 결정일               | 비 고 |
|-----|-----|----|----|--------|-------|------------|------------|------------|-------|---------|-----------------------|-----|
|     | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원 (m) |       |            |            |            |       |         |                       |     |
| 기정  | 중로  | 3  | 6  | 12     | 국지 도로 | 40 (40)    | 노고산동 31-17 | 노고산동 31-22 | 일반 도로 | -       | 대현토지구획 정리사업 ('67.7.8) |     |
| 기정  | 소로  | 1  | 3  | 10     | 국지 도로 | 167 (74.9) | 노고산동 31-76 | 노고산동 31-23 | 일반 도로 | -       | 대현토지구획 정리사업 ('67.7.8) |     |

※ ( )는 지구 내 연장임

## 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) |     |     |         |       | 비고 |
|----|-------------|---------|-------|---------|---------------|-----------------|-----|-----|---------|-------|----|
|    | 명 칭         | 면 적 (㎡) | 명 칭   | 면 적 (㎡) |               | 계               | 존 치 | 개 수 | 철거후 신 축 | 철거 이주 |    |
| 기정 | 신촌지역 마포3    | 8,638.2 | 3-3   | 2,883.3 | 노고산동 31-77 일대 | 18              | -   | -   | 18      | -     | -  |
| 변경 | 도시정비형 재개발구역 |         |       | 2,824.5 |               |                 |     |     |         |       |    |

■ 변경사유 : 단순 구적오차 정정에 따른 면적 변경

## 나) 건축시설 등에 관한 계획

| 구분 | 구 역 구 분     |         | 지구 구분 |         | 위 치           | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%)                               | 높이 (m) | 비고 |
|----|-------------|---------|-------|---------|---------------|-----|---------|---------------------------------------|--------|----|
|    | 명칭          | 면적(㎡)   | 명칭    | 면적(㎡)   |               |     |         |                                       |        |    |
| 기정 | 신촌지역 마포3    | 8,638.2 | 3-3   | 2,883.3 | 노고산동 31-77 일대 | 업무  | 60 이하   | 기준 402 이하<br>허용 688 이하<br>상한 900 이하   | 100 이하 | -  |
| 변경 | 도시정비형 재개발구역 |         |       | 2,824.5 |               |     |         | 기준 400 이하<br>허용 687 이하<br>상한 813.8 이하 | 100 이하 | -  |

(계속)

## 나) 건축시설 등에 관한 계획(계속)

| 구분                              | 구역구분                                                                                                                                                                    |                                                                                                                  | 지구구분                                     |       | 위 치                              | 주용도          | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%)                             | 높이<br>(m) | 비고 |  |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------|----------------------------------|--------------|------------|----------------------------------------|-----------|----|--|
|                                 | 명칭                                                                                                                                                                      | 면적(㎡)                                                                                                            | 명칭                                       | 면적(㎡) |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율            | <div>• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호)<br/>- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립<br/>- 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립<br/>• 건립 규모 및 비율</div> |                                                                                                                  |                                          |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
|                                 | 구 분                                                                                                                                                                     | 전용면적(㎡)                                                                                                          |                                          | 세대수   |                                  | 비율(%)        |            | 비 고                                    |           |    |  |
|                                 | 일반분양                                                                                                                                                                    | 49.77                                                                                                            |                                          | 100   |                                  | 34.13        |            | -                                      |           |    |  |
|                                 |                                                                                                                                                                         | 49.62                                                                                                            |                                          | 113   |                                  | 38.57        |            | -                                      |           |    |  |
|                                 | 공공주택<br>(장기일반민간임대주택)                                                                                                                                                    | 49.62                                                                                                            |                                          | 30    |                                  | 10.24 (37.5) |            | 주거용적률 완화에 따른                           |           |    |  |
|                                 |                                                                                                                                                                         | 36.49                                                                                                            |                                          | 50    |                                  | 17.06 (62.5) |            | 공공주택 공급                                |           |    |  |
|                                 | 합 계                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                |                                          | 293   |                                  | 100.00       |            | -                                      |           |    |  |
| ※( )는 공공주택 전체 세대수에 대한 비율에 해당함   |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                  |                                          |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
| 심의완화 사항                         | ① 기준용적률 : 400%                                                                                                                                                          |                                                                                                                  |                                          |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
|                                 | ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 287% 적용                                                                                                                                          |                                                                                                                  |                                          |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
|                                 | 구분                                                                                                                                                                      | 목 표                                                                                                              | 인센티브 대상                                  |       | 기 준                              |              |            | 적용(안)                                  |           |    |  |
|                                 | 의무                                                                                                                                                                      | 친환경개발                                                                                                            | 녹색건축물 인증                                 |       | 기준등급 준수 시<br>허용용적률 총량의<br>1/2 부여 | 최대<br>100%   | 100%       | 소계<br>289.89%<br>↓<br>최대<br>287%<br>적용 |           |    |  |
|                                 |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                  | 건축물에너지소비총량제                              |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
|                                 |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                  | 신재생에너지이용시설                               |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
|                                 | 계획<br>유도                                                                                                                                                                | 도시경제<br>활성화                                                                                                      | 신성장산업육성을 위한 시설<br>대학생 창업을 위한<br>창업지원센터 등 |       | 정률방식<br>(보상계수 0.25)              | 최대<br>100%   | 23.01%     |                                        |           |    |  |
|                                 |                                                                                                                                                                         | 생활SOC<br>문화인프라                                                                                                   | 생활SOC, 공연장, 박물관,<br>미술관, 영화상영관 등         |       | 정률부여(0.2)                        | 최대<br>50%    | 13.87%     |                                        |           |    |  |
|                                 |                                                                                                                                                                         | 주거안정                                                                                                             | 장기일반민간임대주택                               |       | 정량부여(50%)                        | 최대<br>50%    | 50%        |                                        |           |    |  |
|                                 |                                                                                                                                                                         | 보행가로<br>활성화                                                                                                      | 저층부 가로활성화 용도<br>무장애도시조성                  |       | 정량부여(30%)                        | 최대<br>50%    | 50%        |                                        |           |    |  |
|                                 |                                                                                                                                                                         | 안전, 방재                                                                                                           | 방재관련시설                                   |       | 정량부여(30%)                        | 최대<br>30%    | 30%        |                                        |           |    |  |
|                                 |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                  |                                          |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
|                                 | ③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 126.8% 적용                                                                                                                                   |                                                                                                                  |                                          |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
|                                 | 공공시설                                                                                                                                                                    | 산식 = 1.3α x (기준용적률 + 공공기여 인센티브)<br>= 1.3 x (400.9㎡ ÷ 2,824.5㎡) x (400% + 287%)<br>= 1.3 x 0.142 x 687% = 126.82% |                                          |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
|                                 | ※ ① + ② + ③ = 813.8% 이하 적용                                                                                                                                              |                                                                                                                  |                                          |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
| • 주거용 용적률 완화 : 343.5% → 732.42% |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                  |                                          |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
| 공공주택<br>확보량                     | ① 주거용 용적률 : 687% x 1/2 = 343.5%<br>② 주거용 용적률 완화시 : 687% x 9/10 = 618.3%<br>※ 공공주택 공급 용적률 : (②-①)x1/2 = (618.3%-343.5%)x1/2 = 137.4% 이상                                  |                                                                                                                  |                                          |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |
| 건축물의<br>건축선에<br>관한 계획           | • 건축지정선 : 백범로변 3m<br>• 건축한계선 : 이면부 2m                                                                                                                                   |                                                                                                                  |                                          |       |                                  |              |            |                                        |           |    |  |

○ 기반시설 제공계획 ※ 신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역 외 기재 생략

| 구 분                           |     | 시행면적    | 획지면적    | 정비기반시설 제공면적(㎡) |       |       |      | 시설<br>제공 | 순부담<br>비율 | 비고   |   |
|-------------------------------|-----|---------|---------|----------------|-------|-------|------|----------|-----------|------|---|
|                               |     |         |         | 계              | 도 로   | 문화시설  | 분담면적 |          |           |      |   |
| 신촌지역<br>마포3<br>도시정비형<br>재개발구역 | 3-1 | 1,576.1 | 1,464.0 | 112.1          | 112.1 | -     | -    | -        | 7.1       | -    |   |
|                               | 3-2 | 2,577.5 | 2,403.0 | 174.5          | 174.5 | -     | -    | -        | 6.8       | -    |   |
|                               | 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 | - |
|                               | 3-4 | 915.3   | 858.5   | 56.8           | 56.8  | -     | -    | -        | 6.2       | 존치   |   |
|                               | 계   | 8,294.3 | 7,608.8 | 685.5          | 685.5 | -     | -    | -        | 8.3       | -    |   |

■ 변경사유 : 단순 구적오차 정정에 따른 면적 변경

## 5) 정비사업의 시행계획

| 시행방법           | 시행예정시기                          | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로<br>증가예상 세대수              | 비 고 |
|----------------|---------------------------------|---------|------------------------------------|-----|
| 도시정비형<br>재개발사업 | 정비구역 (변경)지정고시가<br>있는 날로부터 4년 이내 | 토지등소유자  | 현황 : 29세대, 계획 : 293세대<br>(증) 264세대 | -   |

4. 관계도서 : 생략(기타 관계도서는 공람 장소에 비치된 도서로 같음)

5. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 서울시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

## 마포구의 상징물



### • 구의 휘장

마포가 지닌 다양한 특징들을 하나의 선으로 연결하고, 다채로움이 공존하며 도시와 사람이 조화를 이루는 모습을 시각적으로 형상화



### • 구의 꽃 : 목련 꽃

잎이 나기 전 목련나무에 피는 꽃이며, 향기가 진하고 색깔은 흰색이다. 꽃잎은 6개이고, 밑부분은 연한 홍색으로 청초한 인상을 준다.



### • 구의 나무 : 단풍나무

잎이 붉고 아름다우며 공해와 병충해에 강하여 도심의 가로수나 공원수로 좋다.



### • 구의 새 : 청둥오리

물오리로 마포의 밤섬에 많이 서식하는 겨울철새이다. 목이 짧고 부리는 평평하며 깃털은 수컷이 더 아름답다.



### • 구의 색 : 초록색

안전을 상징하며 평화, 지성, 소박함을 뜻한다.