서울특별시고시 제2020 - 556호

신촌지역(마포) 3 - 3지구 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 31-77번지 일대 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의하여 정비계획 변경 결정 및 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 12월 17일
서 울 특 별 시 장

1. 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변경후	
기정	특별계획구역 6 (신촌마포3구역)	마포구 노고산동 107-1번지 일대	8,638.2	-	8,638.2	-

※ 특별계획구역6(신촌마포3구역) 외 기재생략

나. 지구단위계획 특별계획구역 계획지침 (변경)

구 분		특별계획구역 6 (신촌마포3구역)		비 고
		기 정	변 경	
용도지역		일반상업지역	(좌동)	-
건축물 용도	권장 용도	판매, 업무, 관광숙박, 의료시설 중 병원, 교육연구시설 중 학원	공동주택(공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 경우에 한함), 판매, 업무, 관광숙박, 의료시설 중 병원, 교육연구시설 중 학원	세부개발계획시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
	불허 용도	단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설 ※양화로변외 지역 단란주점, 안마시술소, 위락시설 허용	(좌동)	전층
건폐율		60%이하	(좌동)	-
용적률 (기준/허용/상한)		일반상업지역 : 600%이하/800%이하/법적용적률 2배이하 일반상업지역 (용도지역상향기준적용지역) : 300%이하/630%이하/법적용적률 2배이하	(좌동)	-
최고높이		100m이하	(좌동)	-

※ 특별계획구역은 용도, 밀도, 최고높이 이외의 사항은 도시환경정비계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름 (용적률인센티브, 획지계획 등)
※ 건축물 권장용도 변경사항은 신촌지역(마포) 3-3지구 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(변경)

가. 정비구역의 명칭 : 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구 분	명 칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역	노고산동 31-77 일대	3,225.4	-

다. 정비계획

1) 토지이용계획 (변경)

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	감) 99.5	242.6	7.5	-
	도 로	342.1	감) 99.5	242.6	7.5	-
획지	소 계	2,883.3	증) 99.5	2,982.8	92.5	-
	획 지	2,883.3	증) 99.5	2,982.8	92.5	-

■ 변경사유 : 소로1-3호선 폭원 조정(10m → 8m)에 따른 토지이용계획 변경

2) 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		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(변경) 조서 (변경)

가) 도 로

구분	규 모				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	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 ('67.7.8)	
기정	소로	1	3	10	국지 도로	167 (75)	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 ('67.7.8)	
변경	〃	〃	〃	8	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃

※ ( )는 지구 내 연장임

■ 변경사유 : 인접 이면도로 현황 등을 고려하여 적정 폭원으로 변경(10m → 8m)

4) 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비 · 개량계획

구분	구역구분		지구 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	8,638.2	3-3	2,883.3	노고산동 31-77 일대	18	-	-	18	-	-
변경				2,982.8							

■ 변경사유 : 소로1-3호선 폭원 조정(10m → 8m)에 따른 토지이용계획 변경 반영

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		지구 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	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				2,982.8		주거	60 이하	기준 394 이하 허용 684 이하 상한 806.5 이하	100 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호)
- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립
- 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립
• 건립 규모 및 비율

구 분	전용면적(㎡)		세대수		비율(%)	
일반분양	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하		233		80.9	
공공임대1)	주거용적률 완화에 따른 공공주택	40㎡ 이하	48	55	16.7 (87.3)	19.1 (100.0)
		40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	7		2.4 (12.7)	
합 계			288		100.00	

주1) 공공임대주택 21세대에 해당하는 대지지분(148.2㎡) 기부채납
※ 기부채납하는 공공임대주택 세대수 및 대지지분은 건축계획에 따라 달라질 수 있음 (대지지분 148.2㎡ 이상 범위 내)
※ ( )는 공공임대주택 전체 세대수에 대한 비율임

<table>
<tr><td rowspan="2">심의완화 사항</td><td>
① 기준용적률 : 394%
② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 290% 적용
<table>
<tr><th>구분</th><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th colspan="2">기 준</th><th colspan="2">적용(안)</th></tr>
<tr><td>의무</td><td>친환경개발</td><td>녹색건축물 인증
건축물에너지소비총량제
신재생에너지이용시설</td><td>기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여</td><td>최대 100%</td><td>100%</td><td rowspan="6">소계 292% ↓ 최대 290% 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="5">계획유도</td><td>도시경제 활성화</td><td>신성장산업육성을 위한 시설
대학생 창업을 위한 창업지원센터 등</td><td>정률방식 (보상계수 0.25)</td><td>최대 100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>생활SOC 문화인프라</td><td>생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td><td>정률부여(0.2)</td><td>최대 50%</td><td>12%</td></tr>
<tr><td>보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화 용도
무장애도시조성</td><td>정량부여(30%)</td><td>최대 50%</td><td>50%</td></tr>
<tr><td>안전, 방재</td><td>방재관련시설</td><td>정량부여(30%)</td><td>최대 30%</td><td>30%</td></tr>
</table>
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 122.5% 적용
<table>
<tr><td>공공시설</td><td>산식 = 1.3α x (기준용적률 + 공공기여 인센티브)
= 1.3 x {(도로 242.6㎡ + 공공임대주택 대지지분 148.2㎡) ÷ (2,982.8㎡ − 148.2㎡)} x (394% + 290%)
= 1.3 x 0.13786 x 684% = 122.58%</td></tr>
</table>
※ ① + ② + ③ = 806.5% 이하 적용
</td></tr>
<tr><td>• 주거비율 85% 이하 (연면적 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 700% 이하
• 공공주택 101.65% 이상 공급
※ {허용용적률 684%-주거용적률 400%-비주거(계획용적률의 10%) 80.7%}의 1/2 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td>기정</td><td>• 건축지정선 : 백범로변 3m • 건축한계선 : 이면부 2m</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 건축지정선 : 백범로변 3m • 건축한계선 : 이면부 2m
• 고층부(4층 이상) 벽면한계선 : 백범로변 6m</td></tr>
</table>

○ 기반시설 제공계획

구 분			시행면적	획지면적	정비기반시설 제공면적(㎡)				시설 제공	순부담 비율	비고
					계	도 로	문화시설1	분담면적			
신촌지역 마포3 도시정비형 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	2,982.8	390.8	242.6	-	-	148.2	12.1	-
	3-4		915.3	858.5	56.8	56.8	-	-	-	6.2	존치
	계	기정	8,294.3	7,608.8	685.5	685.5	-	-	-	8.3	-
		변경	8,294.3	7,708.8	734.2	586.0	-	-	148.2	8.9	-

■ 변경사유 : 소로1-3호선 폭원 조정(10m → 8m)에 따른 토지이용계획 변경 및 공공임대주택 기부채납계획 반영

5) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : 29세대, 계획 : 288세대 증) 259세대	-

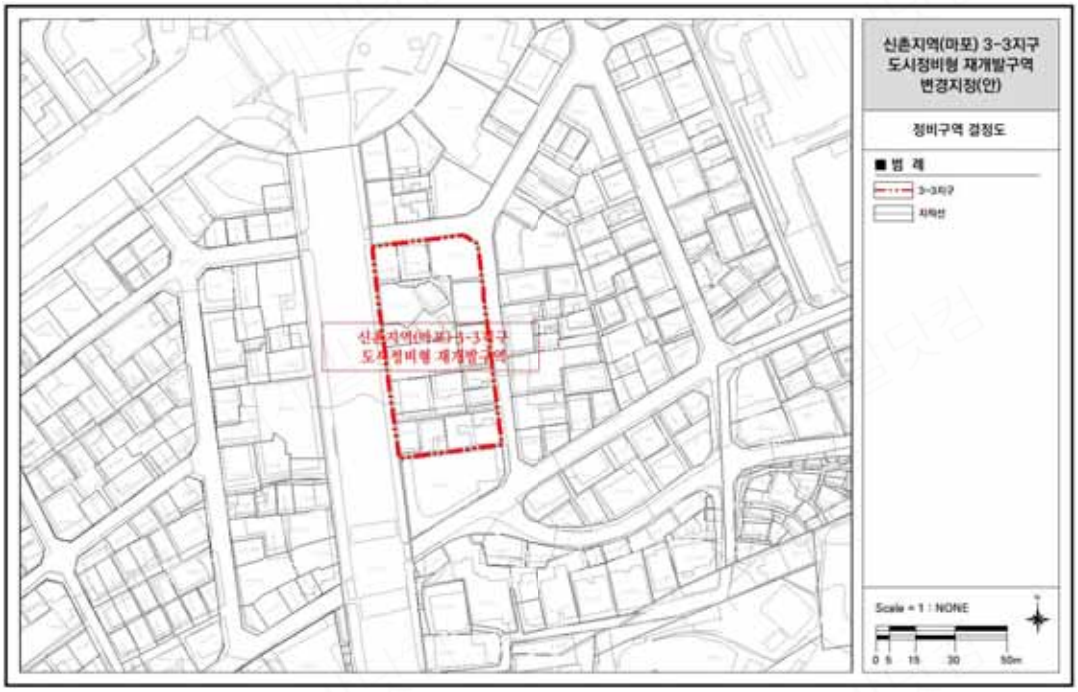
3. 기타 (2020년 제13차 도시계획위원회 심의 결과 : 수정가결)
   ○ 금회 상정(안)의 주거비율(90%) 및 주거용적률(725.85%)은 건축계획(주거비율 83.66%, 주거용적률 674.63%) 대비 과도한 바, 주관부서에서 적정 범위로 하향 조정하여 결정고시할 것
   ○ 향후 건축위원회 심의시 신촌지역(마포, 서대문) 도시정비형 재개발사업 추진에 따른 신촌로터리 주변 경관을 고려하여 입면계획의 적정성을 검토할 것
   ○ 공공임대주택계획(55세대) 관련 대상지는 대학에 인접한 지역인 바, 인근 주변 학생을 대상으로 한 기숙사형 임대주택으로 확보 검토

4. 관계도면 : 붙임 참조
   ○ 지형도면 및 정비계획결정도
   ※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

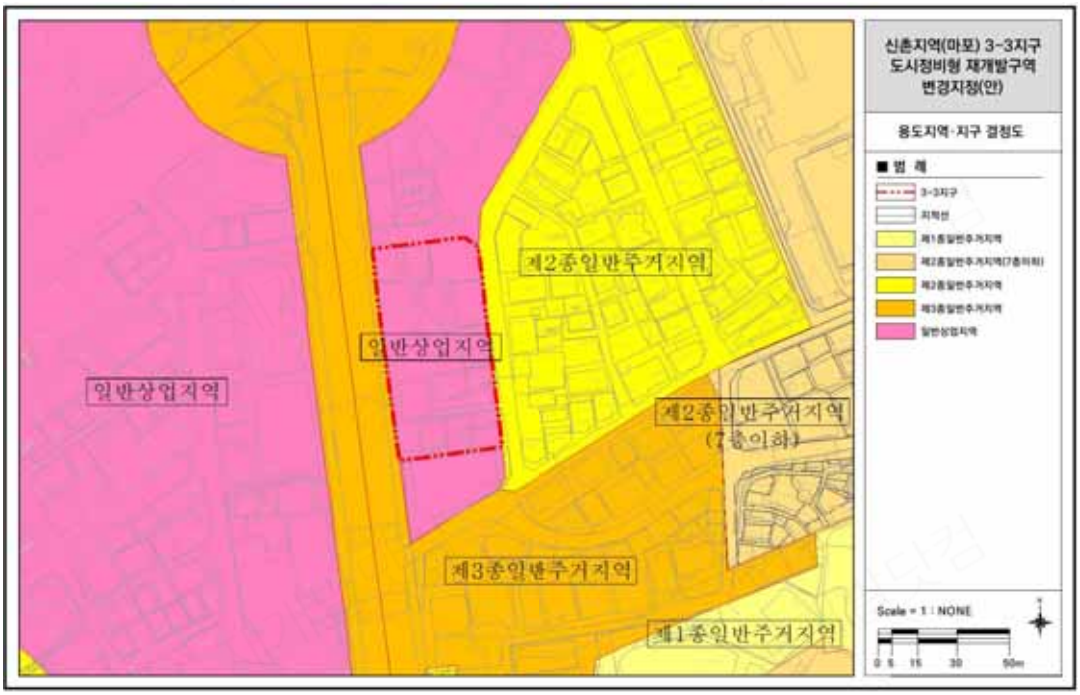
5. 열람장소
   ○ 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시활성화과(☎2133-4636) 및 마포구 도시계획과(☎3153-9364)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

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

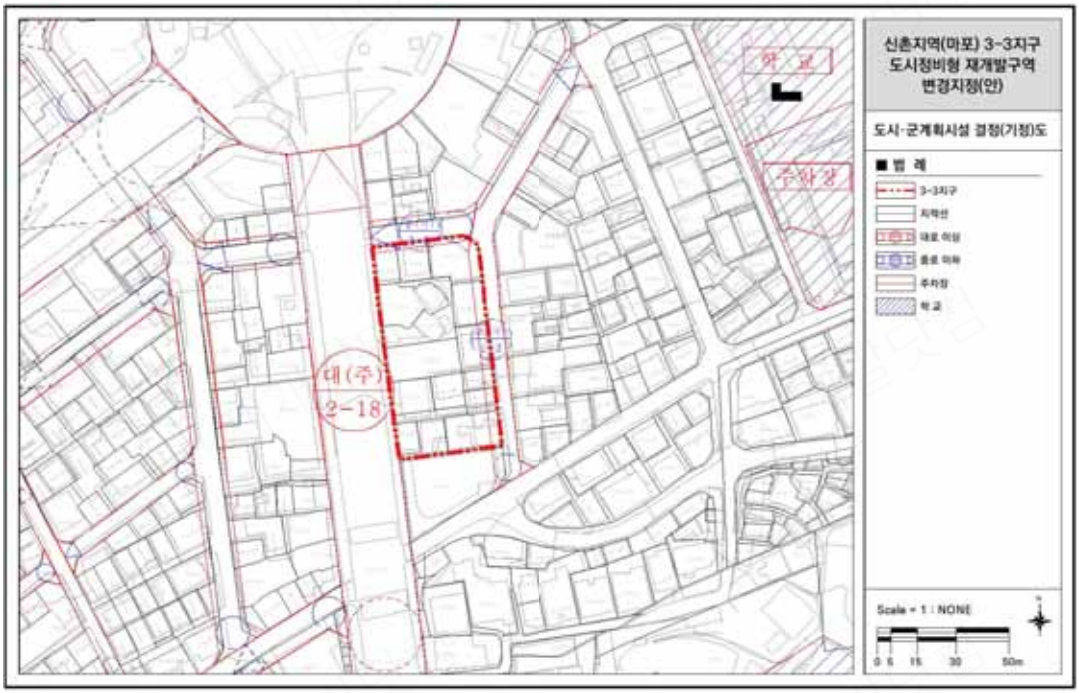
■ 정비구역 결정도 (변경없음)



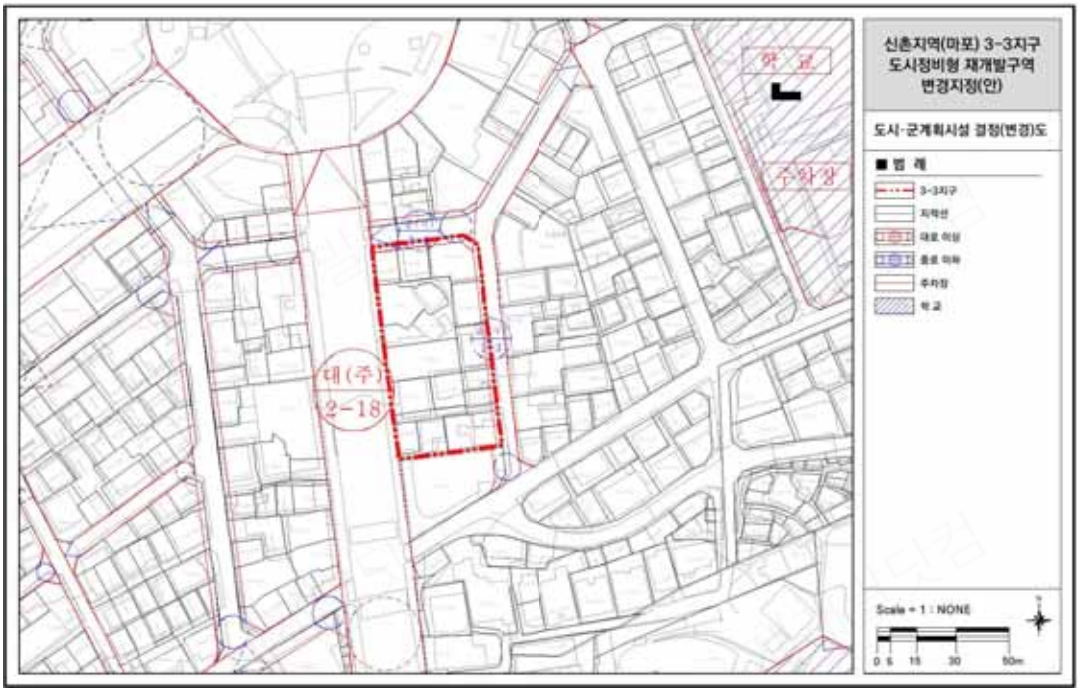
■ 용도지역 · 지구결정도 (변경없음)



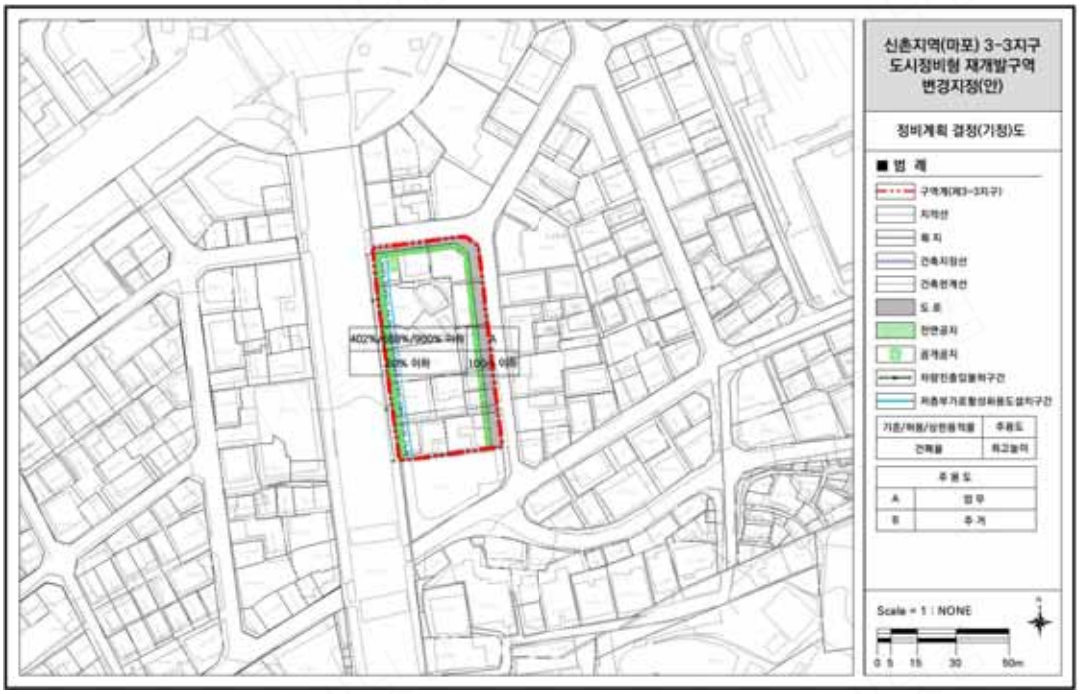
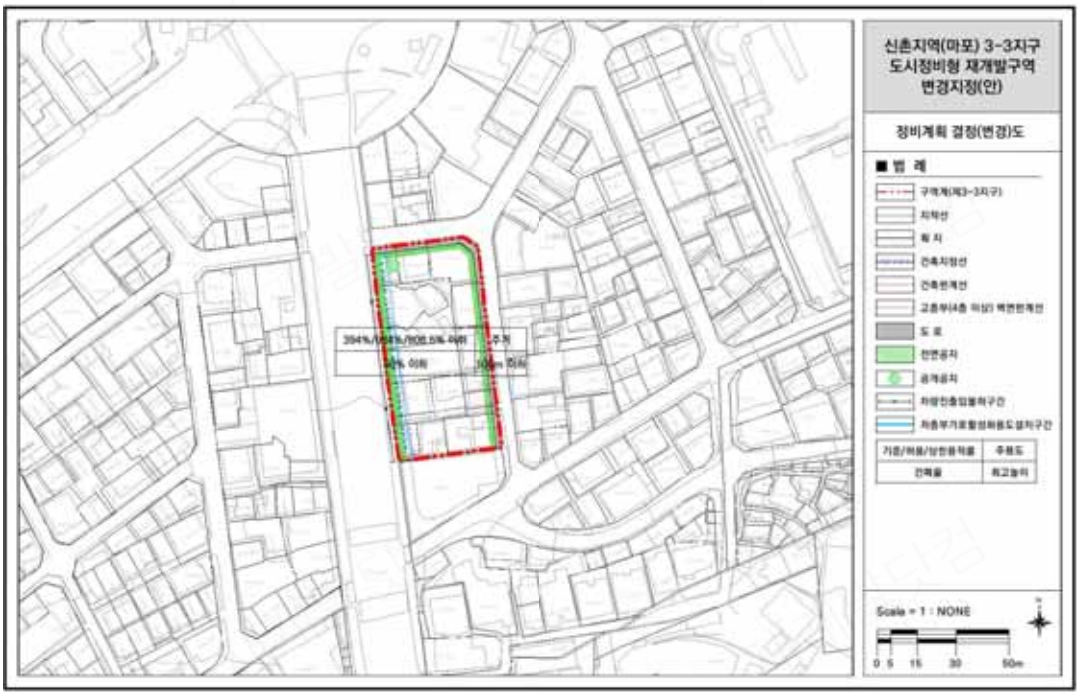
■ 도시계획시설 결정(기정)도



■ 도시계획시설 결정(변경)도



■ 정비계획 결정(기정)도



■ 정비계획 결정(변경)도