

서울특별시 마포구 고시 제 2021 - 224 호

신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(경미한 사항) 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 지정, 서울특별시고시 제2020-556호(2020.12.17.)로 정비구역 변경된 노고산동 31-77번지 일대 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 의하여 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 고시하고, 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 11월 18일
서울특별시 마포구청장

1. 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획 특별계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	특별계획구역 6 (신촌마포3구역)	마포구 노고산동 107-1번지 일대	8,638.2	증) 19.6	8,657.8	-

※ 특별계획구역6(신촌마포3구역) 외 기재생략

■ 변경사유 : 신촌지역(마포) 3-3지구 측량성과 반영에 따른 정비구역 면적 변경 반영

나. 지구단위계획 특별계획구역 계획지침(변경없음)

2. 정비구역 지정(변경)

가. 정비사업의 명칭(변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적

구분	명 칭	위 치	면 적(㎡)		
			기 정	변 경	변경후
변경	신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역	노고산동 31-77 일대	3,225.4	증) 19.6	3,245.0

■ 변경사유 : 신촌지역(마포) 3-3지구 측량성과 반영에 따른 정비구역 면적 변경 반영

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	증) 19.6	3,245.0	100.0	-
정비기반시설	소 계	242.6	증) 6.5	249.1	7.7	-
	도 로	242.6	증) 6.5	249.1	7.7	-
획지	소 계	2,982.8	증) 13.1	2,995.9	92.3	-
	획 지	2,982.8	증) 13.1	2,995.9	92.3	-

■ 변경사유 : 신촌지역(마포) 3-3지구 측량성과 반영에 따른 토지이용계획 변경

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,225.4	증) 19.6	3,245.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,225.4	증) 19.6	3,245.0	100.0	-

■ 변경사유 : 신촌지역(마포) 3-3지구 측량성과 반영에 따른 정비구역 면적 변경 반영

3) 도시계획시설(도로) 결정 조서(변경없음)

4) 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		지 구 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 철거신	철거 이주	
기정	신촌지역 마포3	8,638.2		2,982.8	노고산동 31-77 일대	18	-	-	18	-	-
변경	도시정비형	8,657.8	3-3	2,995.9							
	재개발구역	(증 19.6)		(증 13.1)							

■ 변경사유 : 신촌지역(마포) 3-3지구 측량성과 반영에 따른 토지이용계획 변경 반영

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	2,982.8	노고산동 31-77 일대	주거	60 이하	기준 394 이하 허용 684 이하 상한 806.5 이하	100 이하	-		
변경	도시정비형 재개발구역	8,657.8 (증 19.6)		2,995.9 (증 13.1)		주거	60 이하	기준 394 이하 허용 684 이하 상한 806.5 이하	100 이하	-		
주택의 규모 및 규모별 건 설비용	기정	• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) • 건립 규모 및 비율										
		구 분	전용면적(㎡)			세대수		비율(%)				
		일반분양	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하			233		80.9				
		공공임대 ¹⁾	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		100.0					
		주1) 공공임대주택 21세대에 해당하는 대지지분(148.2㎡) 기부채납 ※ 기부채납하는 공공임대주택 세대수 및 대지지분은 건축계획에 따라 달라질 수 있음 (대지지분 148.2㎡ 이 상 범위 내) ※ ()는 공공임대주택 전체 세대수에 대한 비율임										
		주택의 규모 및 규모별 건 설비용	변경	• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) • 건립 규모 및 비율								
				구 분	전용면적(㎡)			세대수		비율(%)		
				일반분양	40㎡ 이하			15 (증 15)		82.3		
40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하					222 (감 11)							
공공임대 ¹⁾	주거용적률 완화에 따른 공공주택			40㎡ 이하		33 (감 15)	51 (감 4)	11.5 (64.7)	17.7 (100.0)			
				40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하		18 (증 11)		6.2 (35.3)				
합 계				288 (증감없음)		100.00						
주1) 공공임대주택 22세대에 해당하는 대지지분(149.8㎡) 기부채납 ※ 기부채납하는 공공임대주택 세대수 및 대지지분은 건축계획에 따라 달라질 수 있음 (대지지분 149.8㎡ 이 상 범위 내) ※ ()는 공공임대주택 전체 세대수에 대한 비율임												

심의완화 사항	기정	① 기준용적률 : 394%						
		② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 290% 적용						
		구분	목 표	인센티브 대상	기 준		적용(안)	
		의무	친환경개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	100%	소계 292% ↓ 최대 290% 적용
				건축물에너지소비총량제				
				신재생에너지이용시설				
		계획 유도	도시경제 활성화	신성장산업육성을 위한 시설	정률방식 (보상계수 0.25)	최대 100%	100%	
				대학생 창업을 위한 창업지원센터 등				
			생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	정률부여(0.2)	최대 50%	12%	
				보행가로 활성화				
무장애도시조성								
안전, 방재	방재관련시설	정량부여(30%)	최대 30%	30%				
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 122.5% 적용								
공공시설		산식 = 1.3α × (기준용적률 + 공공기여 인센티브) = 1.3 × {(도로 242.6㎡ + 공공임대주택 대지지분 148.2㎡) ÷ (2,982.8㎡ - 148.2㎡)} × (394% + 290%) = 1.3 × 0.13786 × 684% = 122.58%						
※ ① + ② + ③ = 806.5% 이하 적용								

심의완화 사항	변경	① 기준용적률(변경 없음) : 394%					
		② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량(변경 없음) : 290% 적용					
		③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 122.5% 적용					
		공공시설		산식 = 1.3α × (기준용적률 + 공공기여 인센티브) = 1.3 × {(도로 249.1㎡ + 공공임대주택 대지지분 149.8㎡) ÷ 2,995.9㎡ - 149.8㎡)} × (394% + 290%) = 1.3 × 0.14015 × 684% = 124.62%			
		※ ① + ② + ③ = 806.5% 이하 적용					
		건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)					
		• 건축지정선 : 백범로변 3m • 건축한계선 : 이면부 2m					
		• 고층부(4층 이상) 벽면한계선 : 백범로변 6m					

○ 기반시설 제공계획

구 분			시행면적	획지면적	정비기반시설 제공면적(㎡)				시설 제공	순부담 비율
					계	도 로	문화시설1	분담면적		
신촌지역 마포3	3-3	기정	3,225.4	2,982.8	390.8	242.6	-	-	148.2	12.1
도시정비형 재개발구역		변경	3,245.0 (증 19.6)	2,995.9 (증 13.1)	398.9 (증 8.1)	249.1 (증 6.5)	-	-	149.8 (증 1.6)	12.3 (증 0.2)

※ 신촌지역(마포) 3-3지구 외 기재 생략

■ 변경사유 : 신촌지역(마포) 3-3지구 측량성과 및 건축위원회 심의결과 반영에 따른 변경

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	-

4. 관계도면 : 붙임 참조

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

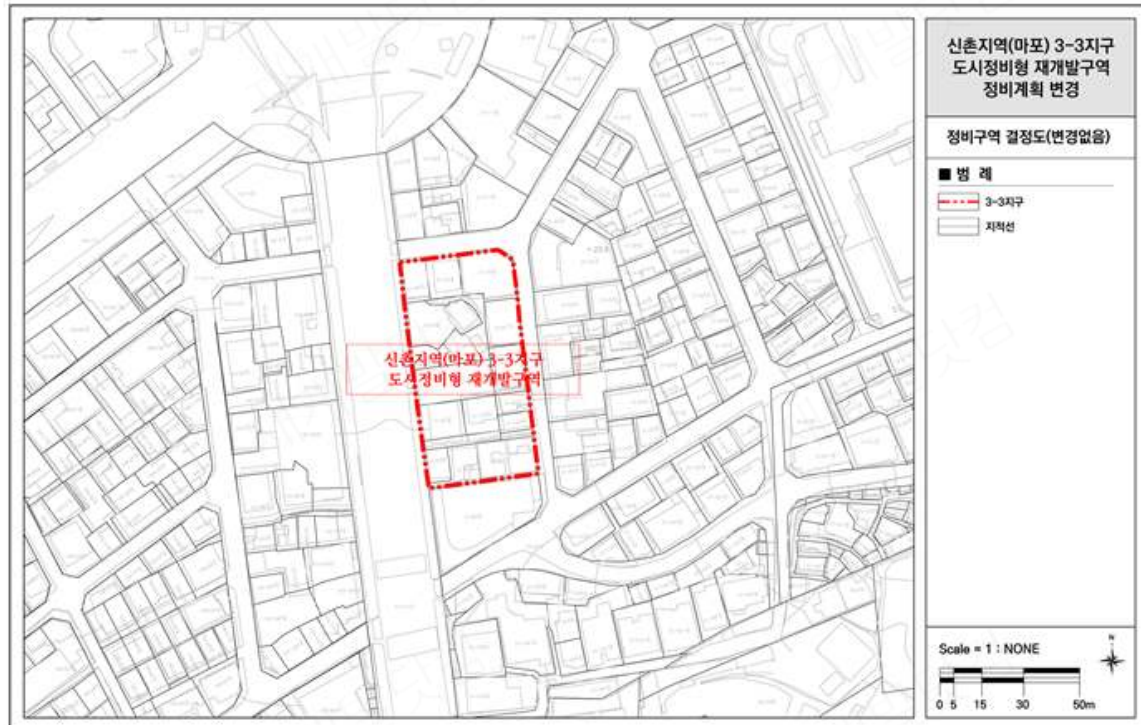
5. 열람장소

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

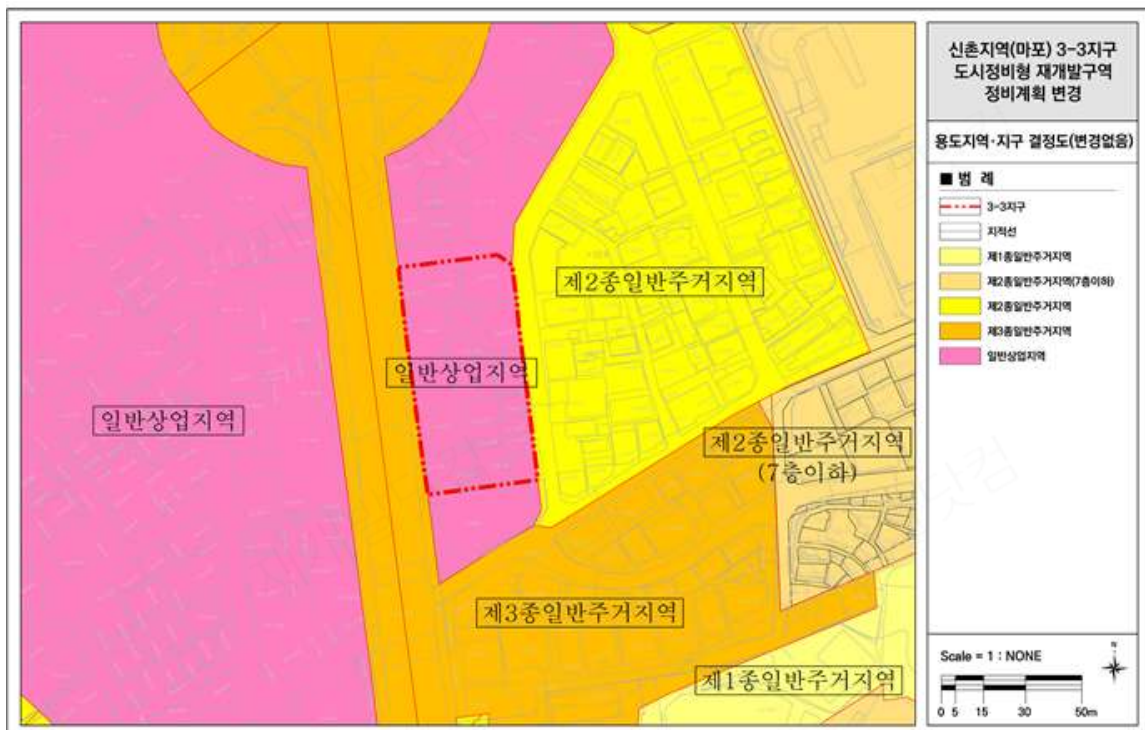
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

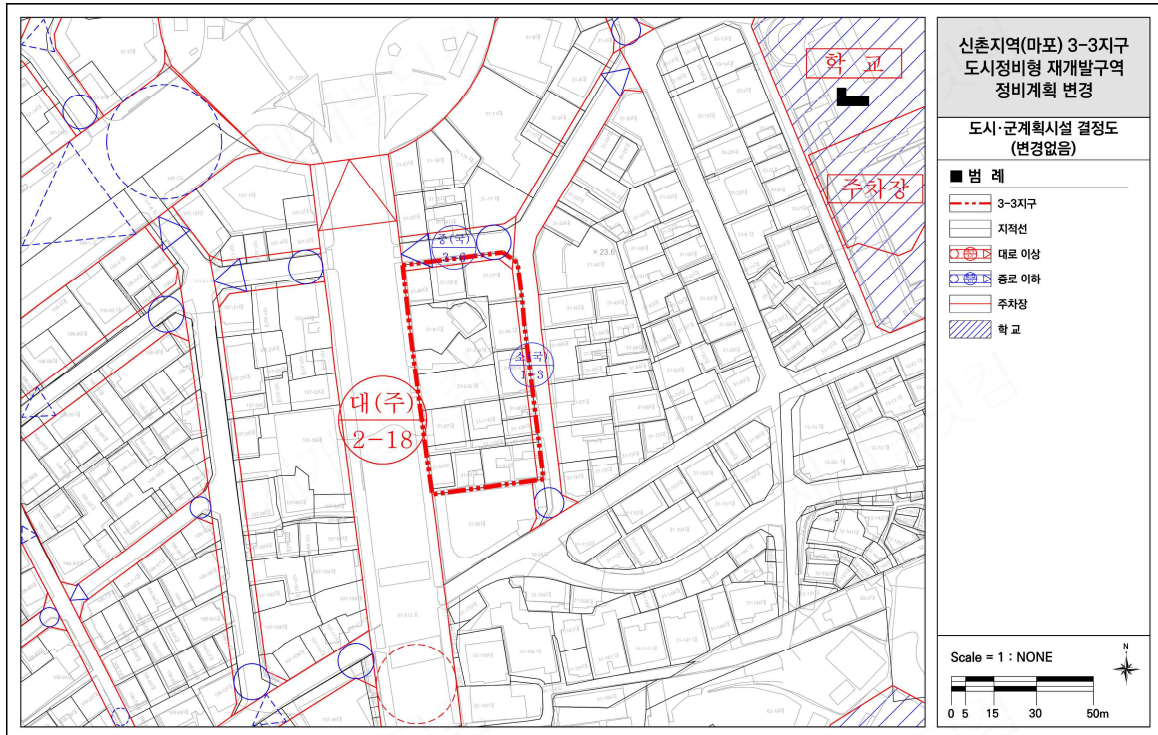
■ 정비구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획 결정도(변경없음)

