

서울특별시 마포구 공고 제 2020 - 1293호

신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획(변경) 결정을 위한 재공람·공고

서울특별시고시 제2010-101호(2010.3.18.)로 도시 및 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」 제15조 및 동법 시행령 제13조 규정에 따라 재개발구역 및 정비계획 변경(안)에 대하여 주민 공람·공고(2020.2.6.~3.7.)하였으나, 2020.10.7. 서울시 도시계획위원회 심의결과를 반영하여 주민 등 이해관계인에게 다음과 같이 재공람·공고합니다.

2020년 10월 29일
서울특별시 마포구청장

1. 공람기간 : 2020. 10. 29. ~ 2020. 11. 30.
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	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·지구 결정 조서 (변경없음)

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(도로) 결정(변경) 조서

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 (75)	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업 (‘67.7.8)	
변경	"	"	"	8	"	"	"	"	"	"	"	

※ ()는 지구 내 연장임

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

4) 건축물 정비·개량 및 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	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			2,982.8							

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

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		지 구 구 분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포3	8,638.2	3-3	2,883.3	노 고 산 동 31-77 일대	업무	60 이하	기준 402 이하 허용 688 이하 상한 900 이하	100 이하	-
변경	도시정비형 재개발구역			2,982.8		주거	60 이하	기준 394 이하 허용 684 이하 상한 806.5 이하	100 이하	-

(계속)

나) 건축시설 등에 관한 계획(계속)

구분	구역 구분		지구 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고																																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																
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 <table><tr><td>구 분</td><td colspan="4">전용면적(㎡)</td><td colspan="2">세대수</td><td colspan="2">비율(%)</td></tr><tr><td>일반분양</td><td colspan="4">40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td colspan="2">233</td><td colspan="2">80.9</td></tr><tr><td rowspan="2">공공임대¹⁾</td><td rowspan="2">주거용적률 완화에 따른 공공주택</td><td colspan="2">40㎡ 이하</td><td>48</td><td rowspan="2">55</td><td colspan="2">16.7 (87.3)</td><td rowspan="2">19.1 (100.0)</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>7</td><td colspan="2">2.4 (12.7)</td></tr><tr><td colspan="6">합 계</td><td colspan="2">288</td><td colspan="2">100.0</td></tr></table> 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										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	
	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																																											
심의완화 사항	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 rowspan="3">의무</td><td rowspan="3">친환경개발</td><td>녹색건축물 인증</td><td rowspan="3">기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여</td><td rowspan="3">최대 100%</td><td rowspan="3">100%</td><td rowspan="10">소계 292% ↓ 최대 290% 적용</td></tr><tr><td>건축물에너지소비총량제</td></tr><tr><td>신재생에너지이용시설</td></tr><tr><td rowspan="5">계획 유도</td><td rowspan="2">도시경제 활성화</td><td>신성장산업육성을 위한 시설</td><td rowspan="2">정률방식 (보상계수 0.25)</td><td rowspan="2">최대 100%</td><td rowspan="2">100%</td></tr><tr><td>대학생 창업을 위한 창업지원센터 등</td></tr><tr><td rowspan="2">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 colspan="2">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 • 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										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	저층부 가로활성화 용도 무장애도시조성	정량부여(30%)	최대 50%	50%	안전, 방재		방재관련시설	정량부여(30%)	최대 30%	30%	공공시설	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%	
	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	저층부 가로활성화 용도 무장애도시조성	정량부여(30%)	최대 50%		50%																																												
		안전, 방재		방재관련시설	정량부여(30%)	최대 30%		30%																																												
공공시설	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%																																																			
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	• 건축지정선 : 백범로변 3m • 건축한계선 : 이면부 2m																																																		
	변경	• 건축지정선 : 백범로변 3m • 건축한계선 : 이면부 2m • 고층부(4층 이상) 벽면한계선 : 백범로변 6m																																																		

○ 기반시설 제공계획 ※ 신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역 외 기재 생략

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	-
	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	-

■ 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	-

4. 관계도서 : 공람 장소에 비치된 도서로 같음

5. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다. 끝.

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.