

◆ 서울특별시고시 제2023-242호

신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010 - 101호(2010.3.18.)로 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)하고, 서울특별시고시 제2013 - 314호(2013.9.26.)로 신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획으로 결정, 서울특별시 고시 제2014 - 304(2014.08.28.)호로 결정된 정비구역에 대하여 서울특별시 마포구 공고제2020 - 1541호(2020.12.24.), 제2022 - 470호(2022.4.7.)로 공람공고, 2022년 제13차 도시계획위원회(2022.12.7.) 심의를 거쳐 서울특별시 마포구 공고 제2023 - 744호(2023.4.27.)로 재공람공고를 통해 『도시 및 주거환경정비법』 제16조 규정에 따라 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정 고시하고, 『토지이용규제 기본법』 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 6월 15일
서울특별시장

I. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정 조서

가. 지구단위계획구역 결정 조서 - 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	신촌지구일대 지구단위계획구역	서대문구, 마포구 신촌로터리 일대	548,255.2	-	548,255.2	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구에 관한 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서 - 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		548,255.2	-	548,255.2	100.0	-
주거지역	소 계	330,060.4	-	330,060.4	60.2	-
	제1종일반주거지역	6,248.0	-	6,248.0	1.1	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	15,379.1	-	15,379.1	2.8	-
	제2종일반주거지역	58,827.4	-	58,827.4	10.7	-
	제3종일반주거지역	135,329.5	-	135,329.5	24.7	-
	준주거지역	114,276.4	-	114,276.4	20.9	-
상업지역	소 계	218,194.8	-	218,194.8	39.8	-
	일반상업지역	218,194.8	-	218,194.8	39.8	-

2) 용도지구 결정 조서 - 변경없음

구 분	도면표시 번호	지구명	위 치	연장(m)	최초 결정일	비 고
기정	-	방화지구	신촌로타리 ~ 합정동간	58,080	건고727호 63.12.13	-
기정	-	방화지구	아현동 ~ 신촌로타리	67,440	건고727호 63.12.13	-

※ '19.4.18. 서울시고시 제2019-129호[도시관리계획(용도지구 : 미관지구, 경관지구) 결정(변경)]에 따라 미관지구 일괄폐지

나. 도시기반시설에 관한 결정 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정 조서 - 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	1	12	국지 도로	29	노고산동 49-28	노고산동 49-25	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	1	1	10~12	국지 도로	189 (25)	노고산동 56-74	노고산동 49-1	일반 도로	-	서고286호 11.9.29	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	203	노고산동 49-50	노고산동 49-31	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	1	5	10	국지 도로	32	동교동 185-28	동교동 185-1	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	3	9	7	국지 도로	74	노고산동 57-3	노고산동 57-1	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	2	8	8	국지 도로	46	노고산동 57-4	노고산동 57-59	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	중로	3	6	12	국지 도로	40	노고산동 31-17	노고산동 31-22	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	1	3	8~10	국지 도로	167	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	1	4	10	국지 도로	30	노고산동 31-4	노고산동 31-2	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	중로	3	2	12	국지 도로	177	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	중로	3	3	12	국지 도로	176	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	38	노고산동 107-3	노고산동 107-13	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	3	5	6	특수 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	3	6	6	특수 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	66	신수동 81-65	신수동 81-92	일반 도로	-	서고2014-304호 14.8.28	-
기정	중로	3	9	12	국지 도로	334	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반 도로	-	서고2023-196호 23.5.25	-
기정	중로	2	27	15~18	집산 도로	1,200	신수동	현석동	일반 도로	-	건고 177 62.12.8	-
기정	대로	1	18	30	간선 도로	2,000	원효로1가	노고산동 31-21	일반 도로	-	서고501호 86.7.23	-

※ 보행자우선도로 설치하는 개별지구 사업시행계획인가 교통영향평가등 절차 진행 시 시행주체, 시행시기, 비용부담 등 구체적 사항에 대하여 관리청 및 관할경찰서와 협의하여 이행

나) 주차장 결정 조서 - 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1	-	1,442.1	서고2014-304호 (2014.8.28)	소공원① 중복결정

※ 주차장 조성에 대한 구체적인 사항은 개별사업의 정비계획 변경, 사업시행계획인가 등의 절차 진행 시 관리청과 협의하여 이행

2) 공간시설

가) 공원 결정 조서 - 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1	-	1,442.1	서고2014-304호 (2014.8.28)	주차장 중복결정
기정	①	공원	문화공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	1,997.7	-	1,997.7	서고2014-304호 (2014.8.28)	-

※ 공원 조성에 대한 구체적인 사항은 개별사업의 정비계획 변경, 사업시행계획인가 등의 절차 진행 시 관리청과 협의하여 이행

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 - 변경없음

4. 특별계획구역에 관한 결정

가. 특별계획구역 결정 조서 - 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역 3 (신촌지역 마포1구역)	마포구 노고산동 49-1번지 일대	7,404.4	-	7,404.4	-
기정	특별계획구역 4 (신촌지역 마포2구역)	마포구 노고산동 57-1번지 일대	9,502.0	-	9,502.0	-
기정	특별계획구역 5 (신촌지역 마포4구역)	마포구 노고산동 107-1번지 일대	52,583.6	-	52,583.6	-
기정	특별계획구역 6 (신촌지역 마포3구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	8,657.8	-	8,657.8	-
계			78,147.8	-	78,147.8	-

나. 지구단위계획 특별계획구역 6 계획지침 - 변경없음

구 분		계 획 지 침		비 고
토지이용		• 지역의 중심기능 설정 및 상위계획기능의 강화를 위하여 판매, 업무, 문화·집회, 관광숙박용도 등 도입 유도		-
용도지역		• 일반상업지역		-
용도지구		• 중심지미관지구, 방화지구		-
건축물 용도	권장용도	• 판매, 업무, 관광숙박, 의료시설 중 병원, 교육연구시설 중 학원		세부개발 계획시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
	불허용도	양화로변	• 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	전층
		양화로변 외 지역	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 일반숙박시설, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	
건폐율		• 60% 이하		-
용적률 (기준용적률/ 허용용적률/ 상한용적률)		• 일반상업지역 : 600% / 800% 이하		1991. 5. 11 이후 상향 (준주거 → 일반상업)
		• 일반상업지역(용도지역 상향기준 적용지역) : 300% 이하 / 630% 이하 / 법적용적률의 2배 이하		
최고높이		• 100m 이하		-

※ 특별계획구역은 용도, 밀도, 최고높이 이외의 사항은 도시·주거환경정비기본계획(세부개발계획)에서 정한바에 따름
(허용용적률 인센티브, 획지계획 등)

II. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 도시정비형 재개발구역 지정

가. 정비구역 지정 조서 - 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 31-6번지 일대	8,657.8	-	8,657.8	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 분담금 추산액 및 산출근거

※ 추후 지구별로 사업시행을 위한 건축계획 등이 구체화되는 지구별 정비계획 수립 시 별도 제시

2. 신촌지역 마포3구역 정비계획 변경

가. 용도지역·지구 결정 조서

1) 용도지역 결정 조서 - 변경없음

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	8,657.8	-	8,657.8	100.0	-
일반상업지역	8,657.8	-	8,657.8	100.0	-

2) 용도지구 결정 조서 - 변경없음

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	연장(m)	최초 결정일	비 고
기정	-	방화지구	아현동 ~ 신촌로터리	67,440	건고727호 63.12.13	-

※ '19.4.18. 서울시고시 제2019-129호[도시관리계획(용도지구 : 미관지구, 경관지구) 결정(변경)]에 따라 미관지구 일괄폐지

나. 토지이용계획 - 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		8,657.8	-	8,657.8	100.0	-
정비기반시설	소 계	903.7	-	903.7	10.4	-
	도 로	903.7	-	903.7	10.4	-
획 지 (정비구역)	소 계	7,754.1	-	7,754.1	89.6	-
	3-1지구	1,464.0	-	1,464.0	16.9	-
	3-2지구	2,403.0	-	2,403.0	27.8	-
	3-3지구	2,995.9	-	2,995.9	34.6	관리처분계획인가 (`22.9.)
	3-4지구	891.2	-	891.2	10.3	존치

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 도시계획시설 및 기반시설 결정

1) 교통시설

가) 도로 결정 조서 - 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	6	12	국지 도로	40	노고산동 31-17	노고산동 31-22	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	1	3	8~10	국지도 로	167	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
기정	소로	1	4	10	국지 도로	30	노고산동 31-4	노고산동 31-2	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-

※ ()는 지구내 연장

3. 기반시설의 설치(부담) 계획 - 변경없음

구분		시행면적	획지면적	분담면적	건축물 제공	순부담 비율	비고
기정	3-1지구	1,576.1	1,464.0	112.1	-	7.1% 이상	-
기정	3-2지구	2,577.5	2,403.0	174.5	-	6.8% 이상	-
기정	3-3지구	3,245.0	2,995.9	249.1	149.8	12.3%	관리처분계획인가 (`22.9.)
기정	3-4지구	915.3	891.2	24.1	-	2.6%	존치
계		8,313.9	7,754.1	559.8	149.8	8.5% 이상	-

4. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 - 변경없음

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	8,657.8	마포구 노고산동 31-6번지일대	25	1	-	24	-	-

5. 건축물에 관한 계획 - 변경

결정 구분	구역구분		지구구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	8,657.8	3-1지구	1,464.0	노고산동 31-6 일대	업무	60이하	기준 427이하 허용 702이하	100이하	-
변경			3-1지구	1,464.0	노고산동 31-6 일대	업무	60이하	기준 404이하 허용 689이하	100이하	-
기정			3-2지구	2,403.0	노고산동 31-11 일대	업무	60이하	기준 410이하 허용 692이하	100이하	-
변경			3-2지구	2,403.0	노고산동 31-11 일대	업무	60이하	기준 388이하 허용 680이하	100이하	-
기정			3-3지구	2,995.9	노고산동 31-77 일대	주거	60이하	기준 394이하 허용 684이하	100이하	관리처분 계획인가 (' 22.9.)
기정			3-4지구	891.2	노고산동 31-90 일대	업무	60이하	기준 420이하 허용 700이하	80이하	존치
변경			3-4지구	891.2	노고산동 31-90 일대	업무	60이하	기준 412이하 허용 693이하	80이하	존치

※ 용도, 밀도, 최고높이는 신촌지구일대 지구단위계획 특별계획구역 계획지침에 따라 결정(용적률은 서고시 제2013-314호 신촌지구일대 지구단위계획 특별계획구역 6구역 계획지침에 따라 일반상업지역은 기준용적률 600% 이하, 허용용적률 800% 이하를 적용하며, 일반상업지역 (용도지역상향기준 적용지역)은 기준용적률 300% 이하, 허용용적률 630% 이하를 적용한다.)

※ 향후 지구별 건축계획 수립에 따른 정비계획 변경시 정비기반시설 확보계획 등을 고려하여 상한용적률 결정

※ 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)에 따라 주거 주용도 변경 및 기부채납에 따른 높이완화 적용가능

구분		내용			변경사유
		적용지역		계획내용	
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	건축지정선	신촌로변	5m	· 유연한 건축계획을 위하여 건축지정선을 건축한계선으로 전환 · 건축물 후퇴부분 전면공지 조성
			백범로변	3m	
	변경	건축지정선	3-3지구	3m	
	기정	건축한계선	그 외 이면부	2m	
	변경	건축한계선	신촌로·백범로변 및 그 외 이면부	· 신촌로변 : 5m · 백범로변(3-3지구 제외) : 3m · 그 외 이면부 : 2m	
	기정	고층부 벽면한계선	3-3지구	· 백범로변 : 6m	
대지내 공지에 관한 계획	기정	공공보행통로	3-1지구, 3-2지구	· 폭원 4m 이상	-
	기정	공개공지	위치지정	· 획지별 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치	· 보행동선체계 및 대상지 특성을 고려한 공개공지 조성을 위하여 위치지정 삭제
	변경	공개공지	3-3지구		
기타사항에 관한 사항	기정	· 저층부 가로활성화용도 설치구간 : 신촌로변, 백범로변			-
임대주택의 규모 및 건설비용	기정	· 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 주거공급계획에 따름			-

※ 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 정비유도지침 참고

6. 교통 및 동선처리계획

항 목	지점	교통검토 및 개선방안	시행주체	시행시기
가로 및 교차로	-	◦ 주변지역 개발계획 반영 - 「신촌지구일대 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경신고서), 2020.8」 개선방안 반영	개별사업 시행자1)	개별사업 완료전
	-	◦ 대상지 인접가로 장래 차로운영계획 수립	개별사업 시행자	개별사업 완료전
	-	◦ 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(2031년) : 4개소	관할경찰서	사업완료전
	㉠	◦ 사업지 내부 12.0m 도로 차로 운영방안 제시	사업시행자2)	사업완료전
	㉡	◦ 사업지 내부 10.0m 도로 차로 운영방안 제시	사업시행자	사업완료전
진출입 동 선	-	◦ 사업지 내부 및 진출입구 기하구조 개선방안 제시	사업시행자	사업완료전
	-	◦ 사업지 내부 회전반경 R=6.0~8.0m 확보	사업시행자	사업완료전
대중교통 및 보행	-	◦ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(24개소)	사업시행자	사업완료전
	-	◦ 사업지 내부 비상차량 및 보행자 혼용도로 설치	사업시행자	사업완료전
주 차	-	◦ 법정주차 : 5,752대	사업시행자	사업완료전
	-	◦ 주차수요(2031년) : 6,145대	사업시행자	사업완료전
교통안전 및 기타	㉢	◦ 보행자 안전을 위한 보행자우선도로 일방통행 운영 및 스텝포장 및 노면표시설치	사업시행자	사업완료전
	-	◦ 사업지 사업지내부 및 외부 도로 교통안전표지판 설치	사업시행자	사업완료전
	-	◦ 공공보행통로 설치	사업시행자	사업완료전
	-	◦ 사업지 내·외부 교통안전표지판 설치	사업시행자	사업완료전
	-	◦ 차량 통행 제한을 위한 볼라드 설치	사업시행자	사업완료전
	-	◦ 차량 속도 저감을 위한 과속방지턱 설치	사업시행자	사업완료전

1) 개별사업시행자 : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 외부 사업시행자

2) 사업시행자 : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 내부 사업시행자

※ 보행자우선도로 설치에 개별지구 사업시행계획인가 교통영향평가 등 절차시 시행주체, 시행시기, 비용부담 등 구체적인 사항에 대하여 관리청 및 관할경찰서와 협의하여 이행

7. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	◦ 주변개발현황 및 장애개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 ◦ 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도	-
환경보전	◦ 공사 시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련 ◦ 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 ◦ 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치 ◦ 조경계획 수립 시 다층구조 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오터를 조성하여 새로운녹지축을 형성 ◦ 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출 최소화 ◦ 치음성능이 우수한 창호 사용 등을 통한 정온한 환경 유지	-
재난방지	◦ 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 ◦ 홍수 등의 재해방지를 위하여 녹지의 확충, 투수성 포장 등을 계획하여 지구내 우수유출량의 최소화 ◦ 자연지반을 최대한화하고 표면수 유출을 최소화하기 위해 우수침투율이 높은 투수성 포장재 사용 ◦ 단지내 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 빗물 분담량을 적용하여 - 저류시설 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치 ◦ 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사유출 방지 ◦ 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용 ◦ 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위하여 흙막이공법을 실시 후 공사 시행 ◦ 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축	-

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획
정비구역 일부 교육환경 보호구역 내 입지해 있음 (서강대, 창서초, 창천초 반경 200m 내 위치)	◦ 신촌지역 마포1구역내 창서초(일부), 3구역내 창천초, 4구역내 서강대학교(일부) 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의거 상 대보호구역에 해당함 ◦ 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단 체의 교육감 또는 교육장과 협의 ◦ 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학 로 확보 ◦ 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지행위 불허 ◦ 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사 시 안전대책 마련

9. 정비구역을 분할통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

- 가. 민간이 사업시행지구의 정비계획을 변경 제안할 경우, 사업시행지구 변경 등 세부 정비계획을 수립하여 서울시 도시계획위원회 등 관련절차 이행

10. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
25	5	20	25	25	-

2) 거주현황

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 세부계획 수립

3) 규모별 거주현황

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 세부계획 수립

나. 정비구역으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

- 향후 개별지구 정비사업 시행 시 세부계획 수립

11. 세입자 주거대책

- 가. 거주자 실태조사를 통해 나타난 세입자세대의 주거유형과 주거특성을 고려하여 안정적 주거 유형의 유지를 위한 임대주택, 소형주택 건설 등 대책 수립
- 나. 대학밀집지 특성 등을 고려, 다양한 계층의 도심거주 유도를 위하여 임대주택 건립 유도
- 다. 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울시고시 제2022 - 493호, 2022.12.12.)에 따라 법정기준 이상 건립
- 라. 임차상인의 경우 향후 개발지구별 사업시행시 구역별로 소유자 권리관계 및 이주대책, 임차상인 및 세입자 문제 등은 원칙적으로 각 사업구역별로 처리

12. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가. 범죄예방설계 기본방향

- 1) CPTED(환경설계를 통한 범죄예방)설계를 통한 안전한 도시환경
 - 도시환경이 범죄에 대한 방어적인 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고, 도시민들이범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 인식토록 설계
- 2) 주민친화적인 건축계획을 통해 안전한 공간 제공
 - 사각지대 공간이 항상 감시될 수 있는 시스템 구축
 - 외부로부터 쉽게 침입될 수 없는 구조로 설계
 - 주민이 생활에 더욱더 편리하고 안전함을 느낄 수 있는 시설물 조성

나. CPTED설계 (환경설계를 통한 범죄예방 설계)

1) 범죄예방 CPTED설계 4대 기본원칙

- 자연적감시 (Surveillance) : 일반인에 의한 감시가 가능한 도로 구조, 건물배치
- 접근통제 (Access control) : 출입통제장치 등으로 범죄인의 접근 차단
- 영역성 (Territoriality) : 인도·조경 등을 통해 공적영역과 사적영역 구분
- 장소의 이미지 (Image) : 정돈되고 깨끗한 환경 유지

2) CPTED설계 9개 실행전략

- | | | |
|----------------|----------------|------------|
| ○ 분명한 시야선 확보 | ○ 영역성 강화 | ○ 활동인자 증대 |
| ○ 적절한 조명의 사용 | ○ 정확한 표시로 정보표시 | ○ 고립지역의 개선 |
| ○ 대지의 복합적 사용증진 | ○ 쾌적한 공간설계 지향 | ○ 사각지대의 개선 |

3) 신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역에 적용할 CPTED설계 내용

- 분명한 시야선 확보
 - 공원 설계시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성
 - 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앴
- 적절한 조명의 사용
 - 적절한 조명을 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한요소
이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
- 사각지대의 개선
 - 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계
- 대지의 복합적 사용 증진
 - 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인
감시로 안전성 확보
- 정확한 표시로 정보제공
 - 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공

13. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역명	지구명	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
기정	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	3-1지구	노고산동 31-6 일대	1,464.0	평균 1,938.5㎡
기정		3-2지구	노고산동 31-11 일대	2,403.0	
기정		3-3지구	노고산동 31-77 일대	2,995.9	
기정		3-4지구	노고산동 31-90 일대	891.2	

14. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 가. 향후 개별지구 정비사업 시행 시 기존 수목의 현황을 조사, 공사 착공 전 기존 수목활용에 대한 구체적 계획을 제출하여 관련부서와 협의
- 나. 준공협의 시 기존 수목 활용계획을 제대로 이행하였는지 확인할 수 있는 증빙자료 제출
- 다. 기존 보호수, 수림대로 적절히 보호할 수 있도록 계획되었는지 협의

15. 인구 및 주택의 수용계획

- 가. 향후 개별지구 정비사업 시행시 해당여부에 따라 세부계획 수립

16. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

- 해당사항 없음

17. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자산의 보전 및 활용계획

- 가. 개별지구 정비사업 시행 시 구역내 역사문화자산 현황을 조사하여 정비계획 수립 시 도시조직, 건축유산, 매장문화재 및 멸실유적 등 역사문화자산에 대한 발견 및 보전계획을 수립

18. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 일반상업지역

- 2030 서울시 도시 주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 주거공급계획에 따라 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급한다. 단, 상업지역에서는 관련 부서 협의 시 매입예산의 과다소요 등으로 공공주택 확보 실효성이 낮다고 판단되는 경우에는 서울시 도시계획위원회 심의를 통해 장기일반 민간임대주택, 공공지원민간임대주택도 가능하다.
- 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보 의무비율 산정 시 제외한다.
- 건설하는 주택 전체세대수의 80% 이상을 전용85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 공공주택은 국민주택규모(전용 85㎡)이하로 확보한다.

- 주거비를 완화에 따라 증가하는 공공주택 등 확보 시 공공이 부담하여 인수하는 것을 원칙으로 한다
- ※ 공공주택 인수 시 「공공주택특별법」 제44조 및 시행령 제38조에 따라 토지, 건축물 감정평가금액 이내 매입한다. 단, 서울시 공공주택과에서 공공주택에 관한 매입기준 별도 마련 시에는 그에 따른다.

주거허용에 따라 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 공급



[주거비를 완화 및 공공주택 등 확보기준(지역중심 예시)]

나. 준주거지역

- 공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급한다.
- 용적률 완화에 따라 공급하는 공공주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설임대주택 표 준건축비(국토부장관 고시)를 적용한다. 단, 서울시 공공주택과에서 공공주택에 관한 매입 기준 별도 마련시에는 그에 따른다.

19. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에서의 반영사항	비고
자연 생태 환경	1.1 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	· 비오톱유형 5등급, 개별비오톱 평가도 평가제외등급으로 조사됨	· 공지 내 녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 복원 및 강화	-
	1.2 생태 네트워크	녹지·수생태계 연결성 확보	○	· 기 시가화지역으로 녹지공간 전무 · 조경수목에 의한 녹지연결 빈약	· 주변지역 공원 및 녹지계획에 반영하여 녹지 조성, 보행환경 개선	-
	1.3 동식물상	동식물상 보호	-	· 해당사항 없음	-	-
	1.4 자연환경 자산	자연환경 보전	-	· 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
생활 환경	토지 환경	2.1 토지이용	○	· 상업 및 주거지역	· 토지이용을 향상 및 합리적 개발유도	-
		2.2 토양	○	· 부지조성시 지하굴착에 따른 토량발생	· 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용	-
		2.3 지형·지질 토양	○	· 지형변동 비율 미미함 · 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	· 지형에 순응한 계획 수립 · 지하공간 최소화, 흙막이 공법 실시	-
	물환 경	3.1 물순환 수리 전문	○	· 계획대상지 내 공간유형별 확보로 20% 이상 계획	· 인공지반녹지, 옥상녹화, 틈새투수성포장 등 적용	-
		3.2 수질	○	· 공사시 토사유출	· 우천시 공사억제, 비닐덮개 설치 등 토사유출 저감방안 제시	-
	대기 환경	4.1 바람 및 미기후	○	· 서북서풍의 평균풍속 2.3m/sec(서울기준)	· 풍향을 고려한 건축물 배치, 층고, 입면적 등을 고려	-
		4.2 악취	-	· 해당사항 없음	-	-
		4.3 대기질 미세먼지	○	· PM2.5 서울시 대기환경기준 초과	· 공사시 및 운영시 대기질 관리방안 수립	-
		4.4 온실가스	-	· 해당사항 없음	· 녹색건축물 설계기준 반영	-
	기타	5.1 친환경적 자원순환	○	· 공사시 공사인부에 의한 분뇨 및 생활·건설폐기물 발생	· 폐기물 유형별 분리 및 처리대책 마련	-
		5.2 소음·진동	○	· 건설장비에 의한 소음발생 운영시 교통소음발생	· 계획대상지 경계에 가설 방음 패널 설치 · 녹지공간조성으로 영향 저감	-
		5.3 일조	-	· 해당사항 없음	-	-
사회 경제 환경	6.1 인구	인구 고려한 계획 수립	-	· 해당사항 없음	-	-

III. 2022년 제13차 도시계획위원회 심의(‘22.12.07.)

1. 심의결과 : 수정가결

가. 주요의견

구 분	심의결과	심의의견	조치계획	비고
제13차 도시계획 위원회 (‘22.12.07)	수정 가결	4구역 내부도로의 사용형태 변경(소로 3-4, 소로3-5, 소로3-6, 소로3-7 : 보행자전용도로 → 일반도로)은 기정 계획의 취지 등을 검토하여 결정하되, 존치지구(4-13-1)의 차량진출입에 문제가 없도록 시간대별 차량통행 운영방안 등을 검토할 것	- 최초 정비구역 지정시 토지이용은 업무·상업의 중심의 용도로 계획되었으나 그간 주거비율 완화(‘19년) 등 많은 여건 변화로 인해 주거 중심으로 변경되어 보행유동인구 수용 등 보행자 전용도로의 필요성이 저하됨 - 또한, 4-13지구가 3개 지구로 분할되면서 4-13-2와 존치지구(만덕사) 차량진출입이 가능하도록 보행자우선 도로를 설치하여 보행안전성, 지역간 보행연결성, 관리 운영효율성, 상가활성화를 제고하겠음	반영
		4구역 내 소공원 하부 주차장계획은 향후 건축설계시 연접한 지하철역(서강대역)과의 관계를 고려하여 보행 연속성 및 편의성이 확보될 수 있도록 검토할 것	- 지상부는 공원을 조성하여 경의선숲길 근린공원과 연계할 수 있도록 하고 하부주차장은 벽면을 개방하여 연접한 서강대역과의 연결성을 확보토록 계획하였으며 ‘경의선 서강대역 복합역사개발 지구단위계획(서울시고시 제 2018-291호, ‘18.9.)’ 상 보행동선, 역출입구, 가로 활성화와 연계하여 향후 건축 설계 시 보행연속성, 편의성을 확보할 수 있도록 계획지침에 반영하겠음	반영
		서강로변의 보행 편의성 증진 측면에서 향후 4구역 개별지구의 정비사업 추진시 건축한계선 등을 활용하여 보행공간이 충분히 확보될 수 있도록 가이드라인 마련 등 방안을 검토할 것	- 서강로변 보행 편의성 증진을 위해 보도(4.2m)에 보도부속형 전면공지(3m)를 배치하여 7.2m의 보행공간을 확보토록 계획함 - 또한 경의선숲길과 연접한 서강로16길변은 보도(2m)를 보도부속형 전면공지(2m)와 맞닿아 배치하여 4m의 보행공간 확보 및 전면부 가로활성화용도를 배치하여 서강로변 보행동선과 연계 및 접근성을 강화토록 계획하였음	반영
		신촌지역(마포) 내 4개 구역을 각각의 정비구역으로 결정·고시할 것	신촌지역(마포) 내 4개 구역을 각각의 정비구역으로 결정·고시하겠음	반영

1) 조치계획 내용에 따른 보행공간 조성에서 단면도는 정비계획 결정(변경) 도서 II.신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역에 대한 결정 제6장 첨부도서 제13차 도시계획위원회 심의의견 및 조치계획 참조

IV. 관련도면 : 붙임참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

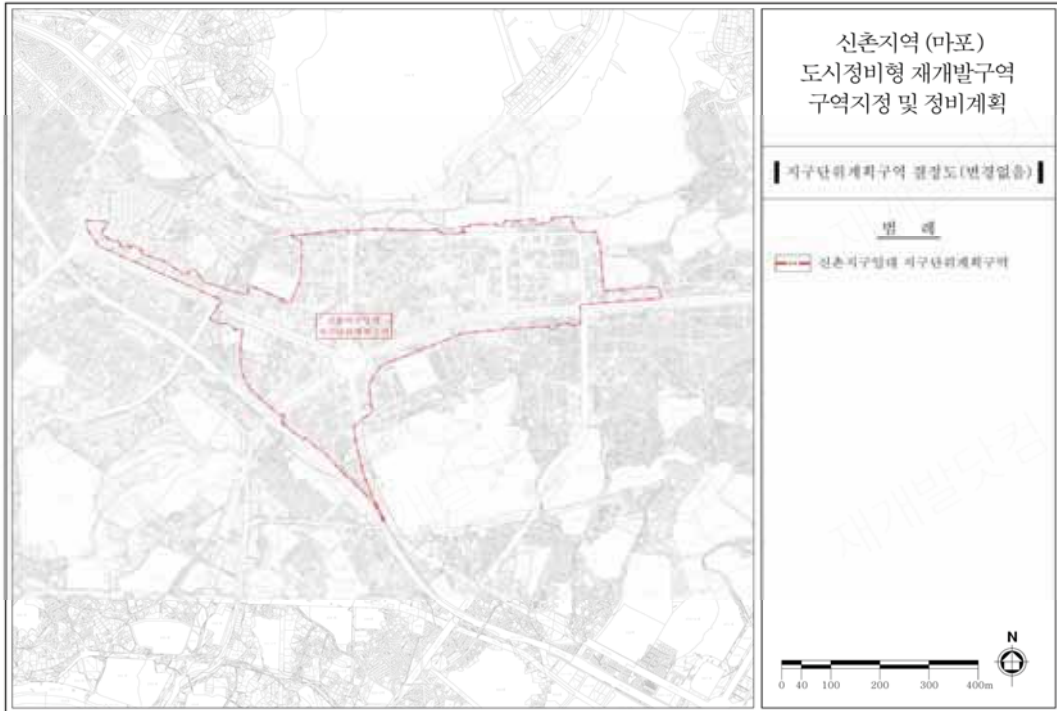
V. 정비계획 지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

VI. 열람장소

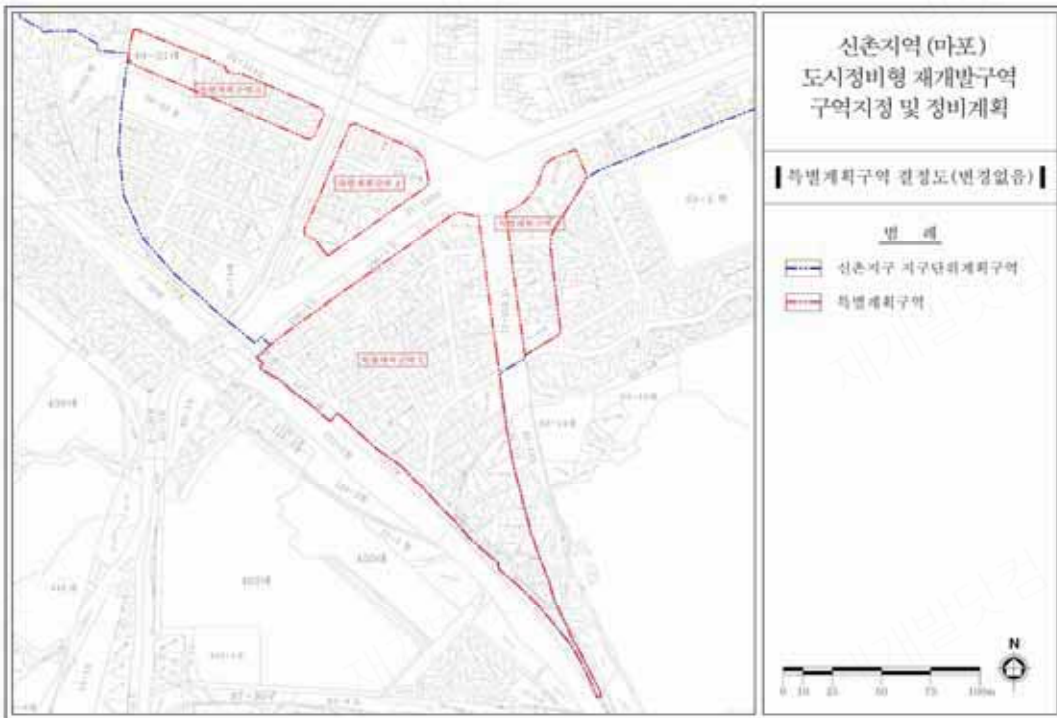
시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시정비과(☎02-2133-8490) 및 마포구 도시계획과(☎02-3153-9362)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

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

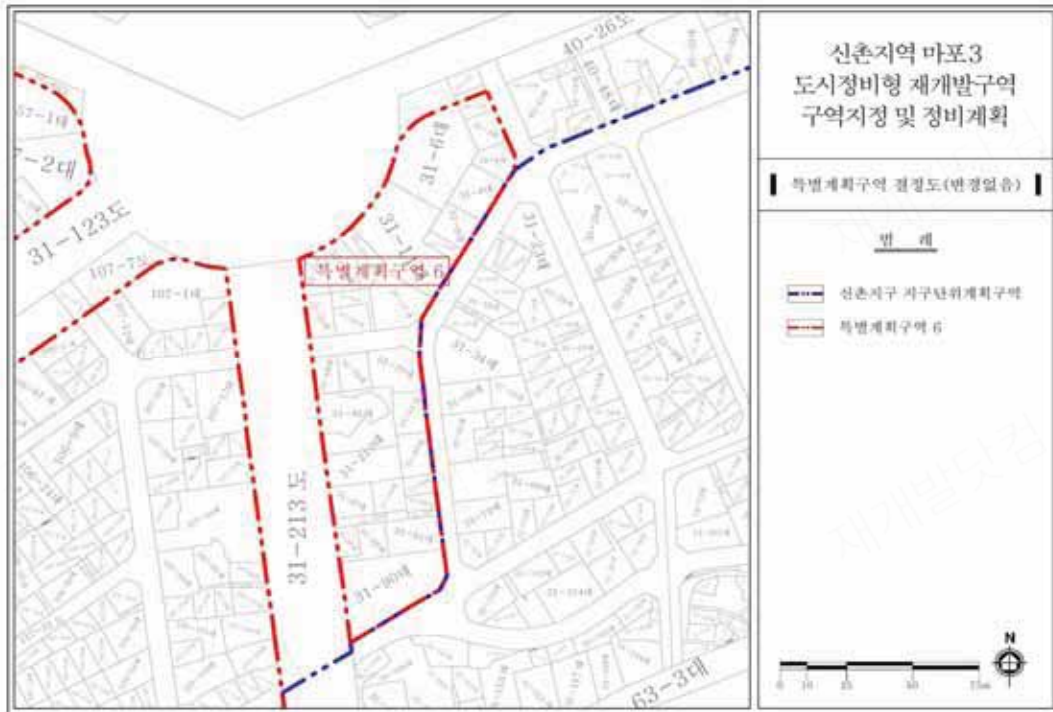
■ 신촌지구일대 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



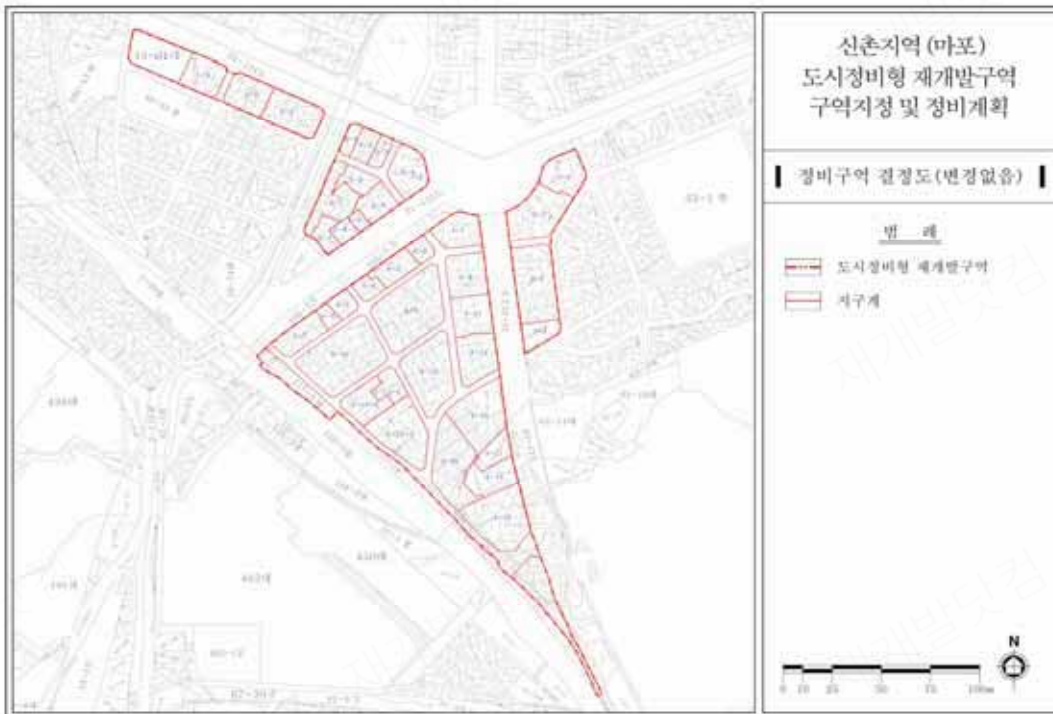
■ 신촌지구일대 지구단위계획 특별계획구역 결정도(변경없음)



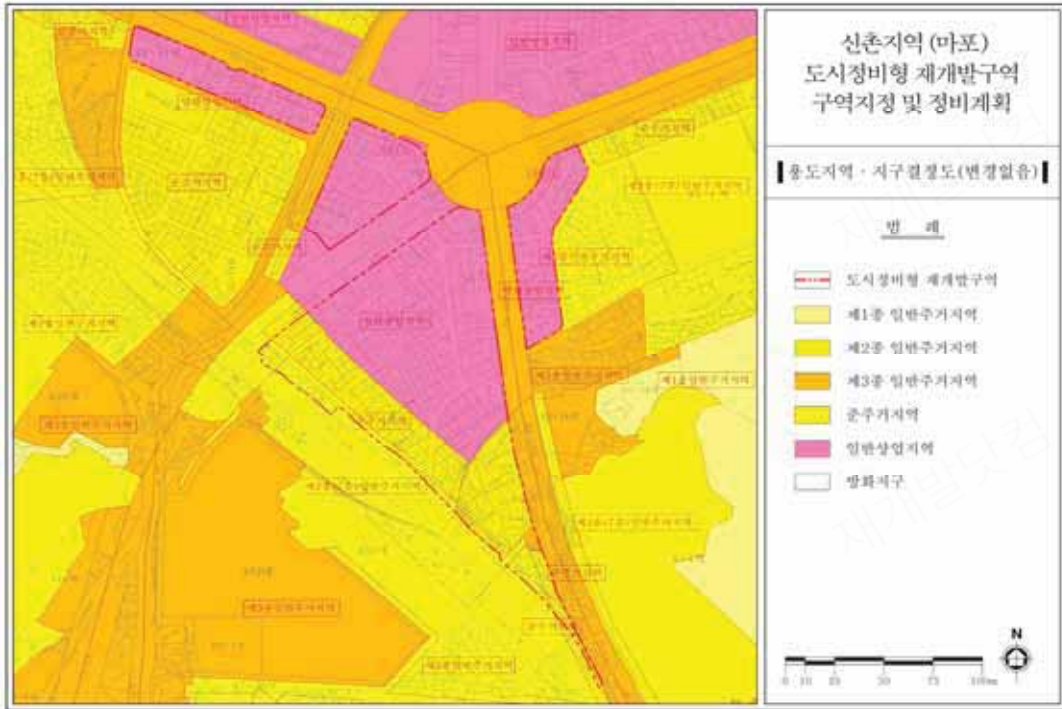
■ 신촌지구일대 지구단위계획 특별계획구역 6 결정도(변경없음)



■ 신촌지역(마포) 정비구역 결정도(변경없음)



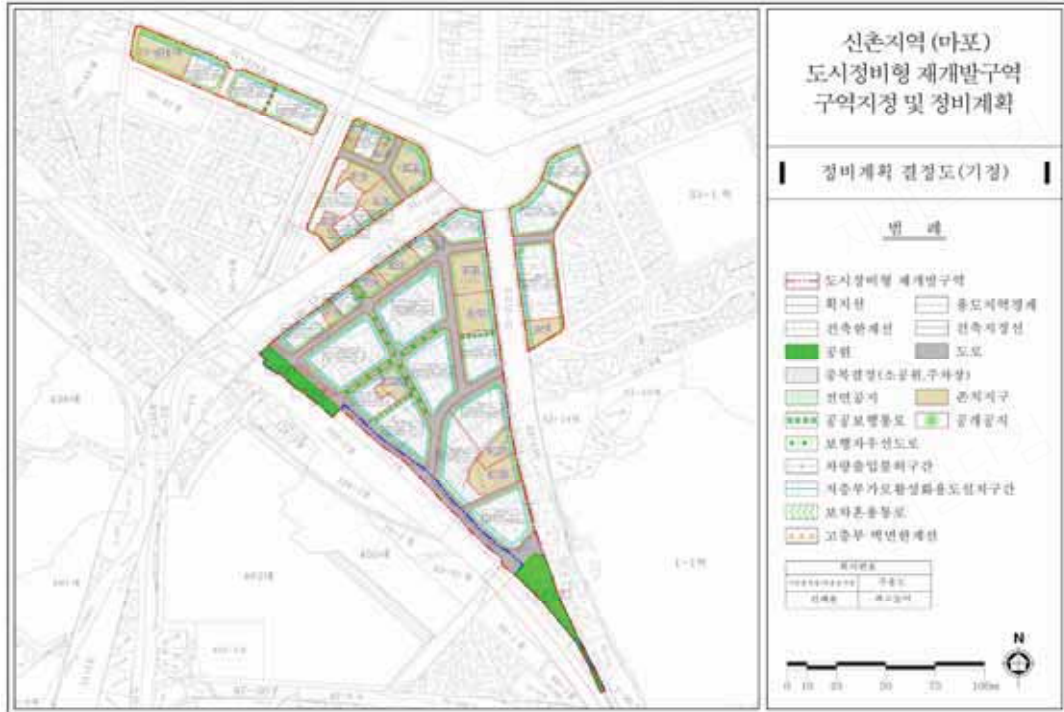
■ 신촌지역(마포) 용도지역·용도지구 결정도(변경없음)



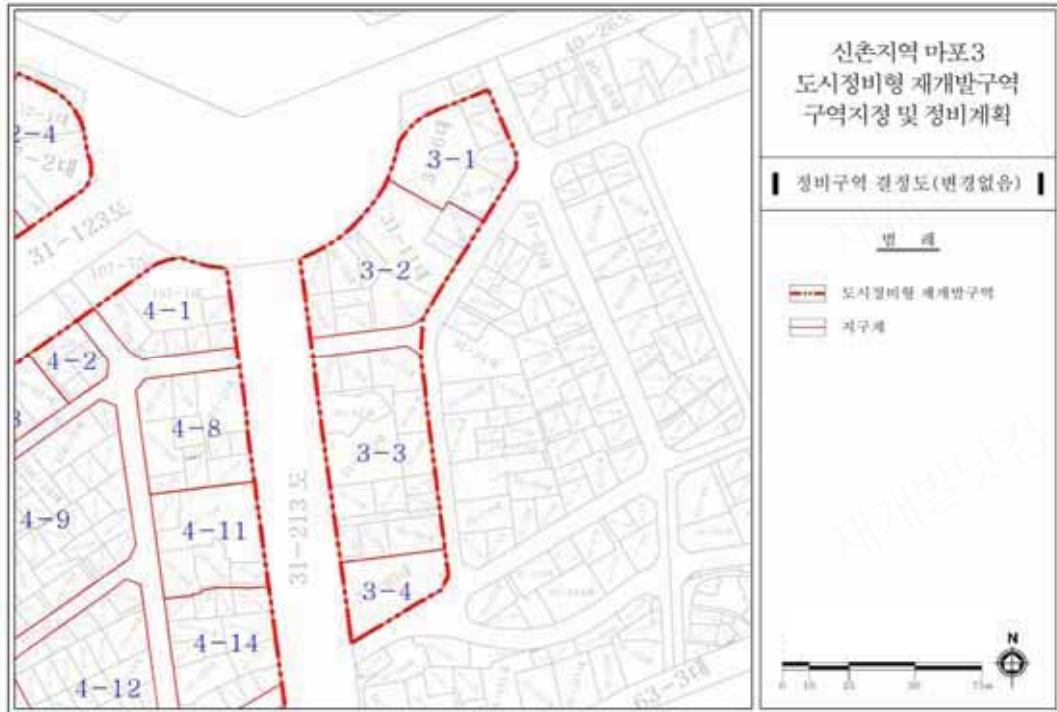
■ 신촌지역(마포) 도시계획시설 결정도(변경없음)



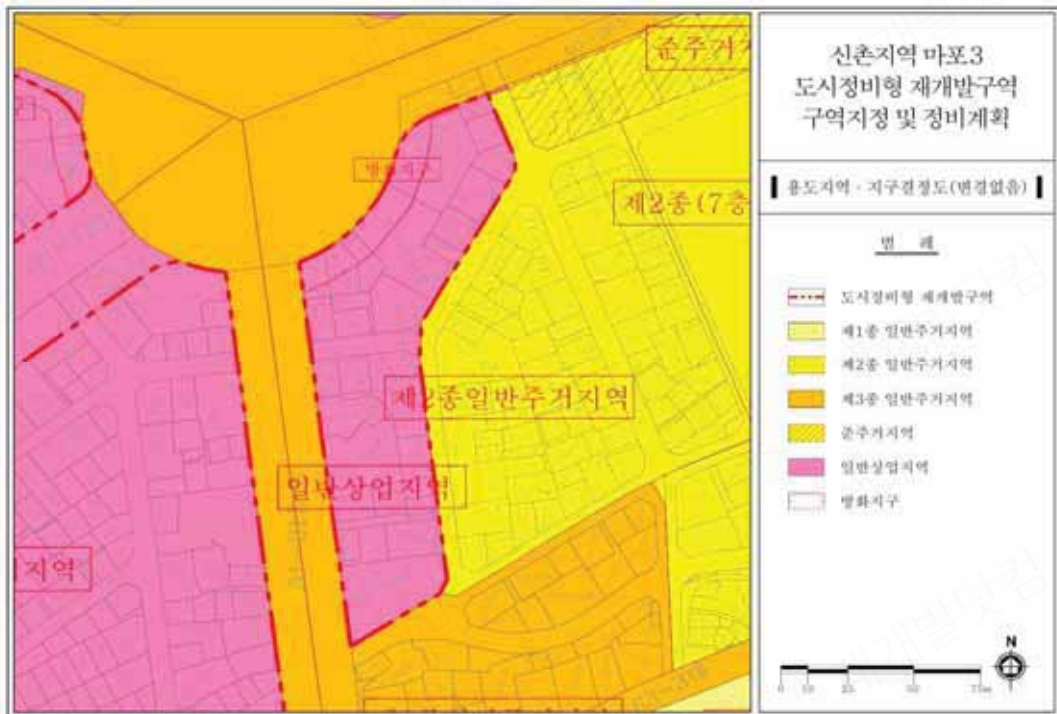
■ 신촌지역(마포) 정비계획 결정도(기정/변경)



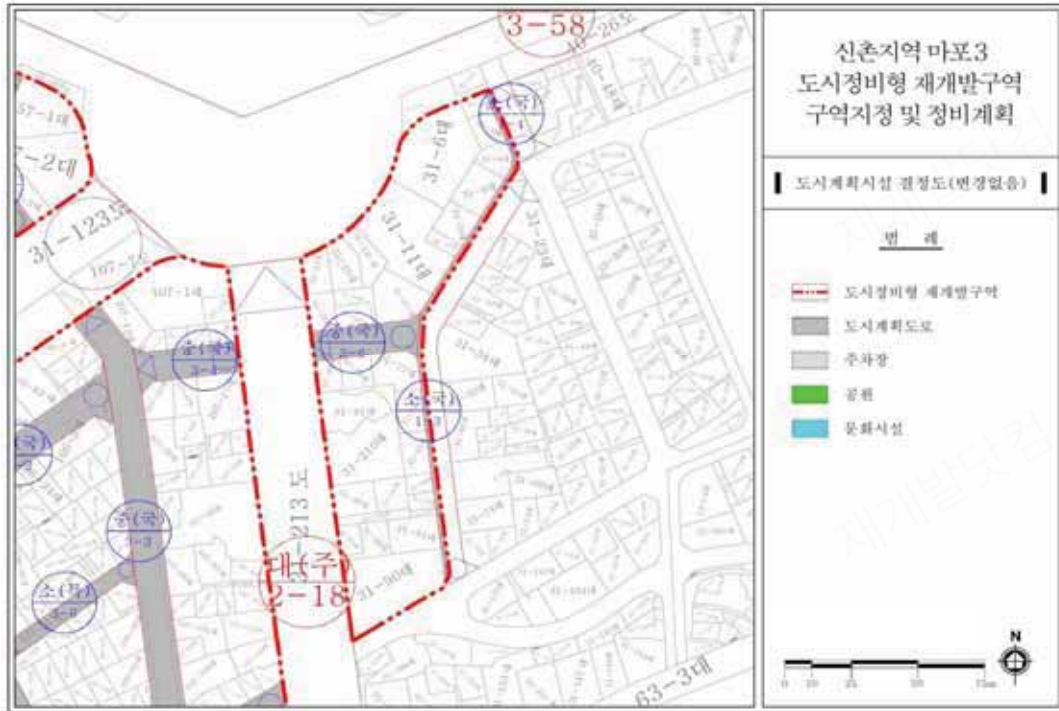
■ 신촌지역 마포3 정비구역 결정도(변경없음)



■ 신촌지역 마포3 용도지역 · 용도지구 결정도(변경없음)



■ 신촌지역 마포3 도시계획시설 결정도(변경없음)



■ 신촌지역 마포3 정비계획 결정도(기정/변경)

