

서울특별시 마포구 공고 제2023-525호

신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)(안) 재공람 공고

1. 서울특별시고시 제2014-304(2014.08.28.)호로 정비구역 지정되어 서울특별시 마포구 공고 제2020-1541호(2020.12.24.)로 정비계획(변경) 공람 공고하고 서울특별시 마포구 공고 제2022-470호(2022.4.7.)로 재공람 공고하여 2022년 제13차 도시계획위원회(2022.12.7.)에서 수정가결된 『신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)(안)』에 대하여 아래와 같이 재공람합니다.
2. 본 『신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)(안)』에 대하여 의견이 있을 경우 재공람기간 내 재공람장소에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2023년 3월 28일

서울특별시 마포구청장

가. 재공람기간 : 2023. 3. 28. ~ 2023. 4. 27. (30일 이상)

나. 재공람장소 : 마포구청 도시계획과 (☎02-3153-9362)

다. 관계도서: 신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)(안)

(공람장소에 비치)

라. 공람내용 : 신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)((안)

1) 정비구역의 명칭 : 신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역

2) 도시정비형 재개발구역 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변경후	
기정	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 31-6번지 일대	8,657.8	-	8,657.8	-

3) 정비계획

가) 토지이용계획 - 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
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	관리처분 계획인가 (`22.9.)
	3-4지구	891.2	—	891.2	10.3	존치

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

(1) 용도지역결정(변경) - 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	증 감	변 경		
합계	8,657.8	—	8,657.8	100.0	—
일반상업지역	8,657.8	—	8,657.8	100.0	—

(2) 용도지구결정(변경) - 변경없음

○방화지구

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	연장(m)	최초 결정일	비 고
기정	—	방화지구	아현동 ~ 신촌로타리	67,440	건고727 호 63.12.13	—

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

다) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	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	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	-

※ ()는 지구내 연장

라) 건축시설계획

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

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

※ 용도, 밀도, 최고높이는 신촌지구일대 지구단위계획 특별계획구역 계획지침 및 기본계획에 따라 결정

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

따른 높이완화 적용가능

마) 기반시설 제공계획

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

※ 향후 존치지구에서 신축하는 경우 3구역 평균 순부담률(8.5% 이상) 적용

바) 지구단위계획 결정(변경) 조서

(1) 지구단위계획구역 결정(변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	신촌지구일대 지구단위계획구역	서대문구, 마포구 신촌로터리 일대	546,187.3	증) 2,067.9	548,255.2	-

■ 지구단위계획구역 지정 변경 사유서

구역명	변경내용	변경사유
신촌지구일대 지구단위계획구역	·특별계획구역5 면적 변경 : 546,187.3㎡ → 548,255.2㎡ (증 2,067.9㎡)	· 경의숲길변 접근성 및 보행환경개선을 위한 소로 3-9 도시계획도로 결정 (증 2,011.2㎡) · 미집행시설 방지를 위한 문화공원 동측 3개 필지(86-4 외 2필지) 구역 내 편입 (증 59.4㎡) · 문화공원 확정측량, 4구역 공부상면적 적용으로 인한 수치 보정 (감 2.7㎡)

(2) 특별계획구역 결정(변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	특별계획구역3 (신촌마포1구역)	마포구 노고산동 49-1번지 일대	7,404.4	-	7,404.4	-
기정	특별계획구역4 (신촌마포2구역)	마포구 노고산동 57-1번지 일대	9,502.0	-	9,502.0	-
변경	특별계획구역5 (신촌마포4구역)	마포구 노고산동 107-1번지 일대	50,515.7	증) 2,067.9	52,583.6	-
기정	특별계획구역6 (신촌마포3구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	8,657.8	-	8,657.8	-
계			76,079.9	증) 2,067.9	78,147.8	-

■ 특별계획구역 지정 변경 사유서

구역명	변경내용	변경사유
신촌지구일대 지구단위계획구역	·특별계획구역5 면적 변경 : 50,515.7㎡ → 52,583.6㎡ (증 2,067.9㎡)	· 경의숲길변 접근성 및 보행환경개선을 위한 소로 3-9 도시계획도로 결정 (증 2,011.2㎡) · 미집행시설 방지를 위한 문화공원 동측 3개 필지(86-4 외 2필지) 구역 내 편입 (증 59.4㎡) · 문화공원 확정측량, 4구역 공부상면적 적용으로 인한 수치 보정 (감 2.7㎡)

마. 관계도서 : 공람장소 비치 도서와 같음



