

서울특별시 마포구 공고 제2023-526호

신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 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 마포4 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)』에 대하여 아래와 같이 재공람합니다.
2. 본 『신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 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 마포4 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획 결정(변경)
(안)

(공람장소에 비치)

라. 공람내용 : 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 변경 지정 및 정비계획

결정(변경)((안)

1) 정비구역의 명칭 : 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역

2) 도시정비형 재개발구역 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비고
			기 정	증 감	변경후	
변경	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 107-1번지 일대	50,515.7	증) 2,067.9	52,583.6	-

3) 정비계획

가) 토지이용계획

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고	
		기 정	증 감	변 경			
합 계		50,515.7	증) 2,067.9	52,583.6	100.0	—	
정비지역 일반시	소 계	15,516.1	증) 1,539.8	17,055.7	32.4	—	
	도 로	9,911.3	증) 3,704.8	13,615.9	25.9	—	
	보행자전용도로	1,615.5	감) 1,615.5	—	—	—	
	주차장	890.5	증) 551.6	1,442.1	2.7	충북월영 ^①	
	소공원①	551.6	증) 890.5	1,442.1	2.7	충북월영 ^①	
	소공원②	1,999.0	감) 1,999.0	—	—	—	
	문화공원	—	증) 1,997.7	1,997.7	3.8	—	
	문화시설	548.2	감) 548.2	—	—	—	
(정비지역) 획득지역	소 계	34,999.6	증) 528.3	35,527.9	67.6	—	
	4-1지구	1,412.5	—	1,412.5	2.7	—	
	4-2지구	455.4	증) 8.5	463.9	0.9	—	
	4-3지구	1,011.1	증) 8.2	1,019.3	1.9	존치	
	4-4지구	536.1	—	536.1	1.0	존치	
	4-5지구	530.7	—	530.7	1.0	시행중	
	4-6지구	354.6	—	354.6	0.7	존치	
	4-7지구	1,074.6	—	1,074.6	2.0	—	
	4-8지구	1,631.1	—	1,631.1	3.1	존치	
	4-9지구	3,754.8	—	3,754.8	7.2	(변경구사) (22.10.)	
	4-10지구	3,872.5	감) 18.8	3,853.7	7.4	시행중	
	4-11지구	1,526.3	—	1,526.3	2.9	존치	
	4-12지구	3,052.5	—	3,052.5	5.8	시행중	
	4-13지구	4,360.9	감) 54.1	4-13-1	837.7	1.6	존치
				4-13-2	1,172.0	2.2	—
				4-13-3	2,297.1	4.4	—
	4-14지구	1,813.2	—	1,813.2	3.4	—	
	4-15지구	2,510.0	—	2,510.0	4.8	(착공) (22.3)	
	4-16지구	2,138.8	증) 584.8	2,723.6	5.2	—	
	4-17지구	860.0	—	860.0	1.6	존치	
4-18지구	1,540.0	—	1,540.0	2.9	존치		
4-19지구	2,564.5	감) 0.3	2,564.2	4.9	—		

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

(1) 용도지역결정(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		50,515.7	증) 2,067.9	52,583.6	100.0	—
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,614.7	증) 643.1	2,257.8	4.3	—
	제2종일반주거지역	1,435.4	증) 103.4	1,538.8	2.9	—
	제3종일반주거지역	208.1	증) 133.8	341.9	0.7	—
	준주거지역	16,937.6	증) 1,251.4	18,189.0	34.6	—
일반상업지역		30,319.9	감) 63.8	30,256.1	57.5	—

※ 구역계 조정으로 인한 변경으로 용도지역 변경 없음

다) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	2	12	국지 도로	177	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
기정	중로	3	3	12	국지 도로	176	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	38	노고산동 107-3	노고산동 107-13	일반 도로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반 도로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
기정	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 우선도 로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
변경	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 우선도 로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
기정	소로	3	5	6	특수 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	보행자 우선도 로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
변경	소로	3	5	6	특수 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	보행자 우선도 로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
기정	소로	3	6	6	특수 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도 로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
변경	소로	3	6	6	특수 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도 로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도 로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
변경	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도 로	-	대현토지구획정리사 업 64.7.8	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	66	신수동 81-65	신수동 81-92	일반 도로	-	서고2014-304호 14.8.28	-
신설	중로	3	9	12	국지 도로	334	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반 도로	-	장기미집행 실효 (`20.7) 후 재지정	-
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	원효로1 가	노고산동 31-21	일반 도로	-	-	-

※ 보행자우선도로 설치하는 개별지구 사업시행계획인가 교통영향평가등 절차 진행 시 시행주체, 시행시기, 비용부

담 등 구체적 사항에 대하여 관리청 및 관할경찰서와 협의하여 이행

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	결정 사유
소로 3-4	소로 3-4	· 도로 사용형태 변경 - 보행자전용도로→보행자우선도로	· 획지계획 분할 조정으로 인한 존치지구의 차량진출입을 고려하여 차량통행이 가능하고, 보행자의 안전과 지역 간 보행연결성을 확보할 수 있도록 보행자우선도로로 계획
소로 3-5	소로 3-5		
소로 3-6	소로 3-6		
소로 3-7	소로 3-7		
-	중로 3-9	· 신설	· 경의숲길변 접근성 및 보행환경개선을 위한 도시계획시설 결정 및 폭원 확보 ※ 장기미집행으로 실효('20.7)후 재지정

(2) 주차장

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
변경	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	890.5	증) 551.6	1,442.1	서고2014-304호 (2014.8.28)	소공원① 중복결정

※ 주차장 구성에 대한 구체적인 사항은 개별사업의 정비계획 변경, 사업시행계획인가 등의 절차 진행 시 관
리청과 협의하여 이행

■ 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
①	주차장	· 공원·주차장 중복결정	· 지형조건을 고려 주차장과 상부에 공원을 입체적으로 활용할 수 있도록 공원과 주차장 중복결정

(3) 공원

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
변경	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	551.6	증) 890.5	1,442.1	서고2014-304호 (2014.8.28)	주차장 중복결정
기정	-	공원	소공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	1,999.0	감) 1,999.0	-	서고2014-304호 (2014.8.28)	-
변경	①	공원	문화공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	-	증) 1,997.7	1,997.7	서고2014-304호 (2014.8.28)	-

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

■ 공원 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
①	소공원	· 공원·주차장 중복결정	· 지형조건을 고려 주차장과 상부에 공원을 입체적으로 활용할 수 있도록 공원과 주차장 중복결정
①	문화공원	· 세부용도 변경 : 소공원 → 문화공원 · 면적 감소 : 1,999.0㎡ → 1,997.7㎡	· 기존 소공원에서 지역주민을 위한 지역편의시설들을 제공할 수 있도록 문화공원으로 변경 · 인접지구(4-15) 확정측량에 따른 면적 변경

(4) 문화시설

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
폐지	-	문화시설	마포구 신수동 81-85번지 일대	548.2	감) 548.2	-	서고2014-304 호 (14.8.28)	-

■ 문화시설 변경 사유서

도면 표시번호	시설명	변경 내용	결정 사유
-	문화시설	· 폐지	· 지역주민 수요가 낮은 불합리한 기반시설을 폐지하고 지역에 필요한 경우 건축물 기부채납을 통해 확보

라) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		지구구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신촌지역 마포4 도시정비 재개발구역	52,583.6	4-1	1,412.5	노고산동 107-2 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	100이하	존치
변경			4-1	1,412.5	노고산동 107-2 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	100이하	-
기정			4-2	455.4	노고산동 106-85 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	100이하	-
변경			4-2	463.9	노고산동 106-85 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	100이하	-
기정			4-3	1,011.1	노고산동 106-82 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	100이하	존치
변경			4-3	1,019.3	노고산동 106-82 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	100이하	존치
기정			4-4	536.1	노고산동 106-105 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	100이하	존치
기정			4-5	530.7	노고산동 109-74 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	80이하	-
변경			4-5	530.7	노고산동 109-74 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	80이하	시행중
기정			4-6	354.6	노고산동 109-154 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	80이하	존치
기정			4-7	1,074.6	노고산동 109-86 일대	업무	60이하	기준 364이하 허용 455이하	80이하 준주거 60이하	-
변경			4-7	1,074.6	노고산동 109-86 일대	업무	60이하	<간선부상업> 기준 600이하 허용 800이하 <준주거지역> 기준 300이하 허용 360이하	80이하 준주거 60이하	-
기정			4-8	1,631.1	노고산동 107-17 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	100이하	존치
기정			4-9	3,754.8	노고산동 106-9 일대	주거	60이하	기준 500이하 허용 680이하	87이하	변경고 시(22.10.)
기정			4-10	3,872.5	노고산동 109-62 일대	업무	60이하	기준 404이하 허용 537이하	80이하 준주거 60이하	-
변경			4-10	3,853.7	노고산동 109-62 일대	업무	60이하	<이면부상업> 기준 500이하 허용 700이하 <준주거지역> 기준 300이하 허용 360이하	80이하 준주거 60이하	시행중
기정			4-11	1,526.3	노고산동 107-36 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	80이하	존치
기정			4-12	3,052.5	노고산동 106-46 일대	업무	60이하	기준 500이하 허용 700이하	80이하	-
변경			4-12	3,052.5	노고산동 106-46 일대	업무	60이하	기준 500이하 허용 700이하	80이하	시행중

결정 구분	구역구분		지구구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	52,583.6	4-13	4,360.9	노고산동 109-40 일대	업무	60이하	기준 360이하 허용 461이하	80이하 준주거 60이하	-
변경			4-13- 1	837.7	노고산동 109-24 일대	업무	60이하	<이면부상업> 기준 500이하 허용 700이하 <준주거지역> 기준 300이하 허용 360이하	80이하 준주거 60이하	존치
			4-13- 2	1,172.0	노고산동 109-40 일대	업무	60이하	<이면부상업> 기준 500이하 허용 700이하 <준주거지역> 기준 300이하 허용 360이하	80이하 준주거 60이하	-
			4-13- 3	2,297.1	노고산동 109-35 일대	업무	60이하	<이면부상업> 기준 500이하 허용 700이하 <준주거지역> 기준 300이하 허용 360이하	80이하 준주거 60이하	-
기정			4-14	1,813.2	노고산동 107-99 일대	업무	60이하	기준 600이하 허용 800이하	80이하	-
기정			4-15	2,510.0	노고산동 107-38 일대	주거	60이하	기준 587이하 허용 715.5이하	84이하	착공 (`22.3)
기정			4-16	2,138.8	노고산동 107-54 일대	주거	60이하	기준 398이하 허용 527이하	80이하 준주거 60이하	-
변경			4-16	2,723.6	노고산동 107-54 일대	주거	60이하	<이면부상업> 기준 500이하 허용 700이하 <준주거지역> 기준 300이하 허용 360이하	80이하 준주거 60이하	-
기정			4-17	860.0	신수동 81-101 일대	주거	60이하	기준 300이하 허용 360이하	60이하	존치
기정			4-18	1,540.0	신수동 81-136 일대	업무	60이하	기준 300이하 허용 360이하	60이하	존치
기정			4-19	2,564.5	신수동 81-14 일대	주거	60이하	기준 300이하 허용 360이하	60이하	-
변경			4-19	2,564.2	신수동 81-14 일대	주거	60이하	기준 300이하 허용 360이하	60이하	-

※ 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	정비기반시설 면적			건축물 제공	주차장 환산부지	순부담 비율	비고
				소계	도로	분담면적				
기정	4-1	1,815.9	1,412.5	403.4	121.5	281.9	-	-	22.2%	존치
변경	4-1	1,749.5	1,412.5	337.0	121.5	215.5	-	27.8	20.6% 이상	-
기정	4-2	585.5	455.4	130.1	93.2	36.9	-	-	22.2%	-
변경	4-2	574.6	463.9	110.7	84.7	26.0	-	9.1	20.6% 이상	-
기정	4-3	1,108.2	1,011.1	97.1	97.1	-	-	-	8.8%	존치
변경	4-3	1,108.2	1,019.3	88.9	88.9	-	-	-	8.0%	존치
기정	4-4	586.3	536.1	50.2	50.2	-	-	-	8.6%	존치
기정	4-5	682.3	530.7	151.6	44.9	106.7	-	-	22.2%	-
변경	4-5	677.6	530.7	146.9	44.9	102.0	-	-	21.7%	시행중
기정	4-6	393.3	354.6	38.7	38.7	-	-	-	9.8%	존치
기정	4-7	1,381.5	1,074.6	306.9	234.6	72.3	-	-	22.2%	-
변경	4-7	1,332.4	1,074.6	257.8	234.6	23.2	-	21.0	20.6% 이상	-
기정	4-8	1,801.1	1,631.1	170.0	170.0	-	-	-	9.4%	존치
기정	4-9	4,715.7	3,754.8	960.9	445.5	515.4	353.4	-	27.4%	변경고시 (`22.10.)
기정	4-10	4,978.5	3,872.5	1,106.0	647.7	458.3	-	-	22.2%	-
변경	4-10	4,715.2	3,853.7	861.5	666.5	195.0	389.9	-	26.5%	시행중
기정	4-11	1,608.7	1,526.3	82.4	82.4	-	-	-	5.1%	존치
기정	4-12	3,924.3	3,052.5	871.8	133.8	738.0	-	-	22.2%	-
변경	4-12	4,115.2	3,052.5	1,062.7	133.8	928.9	-	-	25.6%	시행중
기정	4-13	5,606.4	4,360.9	1,245.5	609.8	635.7	-	-	22.2%	-
변경	4-13- 1	837.7	837.7	-	-	-	-	-	-	존치
	4-13- 2	1,451.7	1,172.0	279.7	216.5	63.2	-	23.0	20.6% 이상	-
	4-13- 3	2,845.2	2,297.1	548.1	447.4	100.7	-	45.1	20.6% 이상	-
기정	4-14	2,331.1	1,813.2	517.9	124.9	393.0	-	-	22.2%	-
변경	4-14	2,245.9	1,813.2	432.7	124.9	307.8	-	35.5	20.6% 이상	-
기정	4-15	3,258.1	2,510.0	748.1	323.1	425.0	435.6	-	29.6%	착공 (`22.3)
기정	4-16	2,749.6	2,138.8	610.8	451.5	159.3	-	-	22.2%	-
변경	4-16	3,765.6	2,723.6	1,042.0	445.5	596.5	-	63.0	20.6% 이상	-
기정	4-17	860.0	860.0	-	-	-	-	-	-	존치
기정	4-18	1,540.0	1,540.0	-	-	-	-	-	-	존치
기정	4-19	3,296.8	2,564.5	732.3	653.1	79.2	-	-	22.2%	-
변경	4-19	3,185.6	2,564.2	621.4	621.4	-	-	40.8	20.6% 이상	-
기정	계	43,223.3	34,999.6	8,223.7	4,322.0	3,901.7	789.0	-	20.8%	-
변경		43,367.6	35,527.9	7,839.7	4,340.5	3,499.2	1,178.9	265.3	19.9%	-

※ 향후 존치지구에서 신축하는 경우 미시행지구 순부담률(20.6% 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㎡)

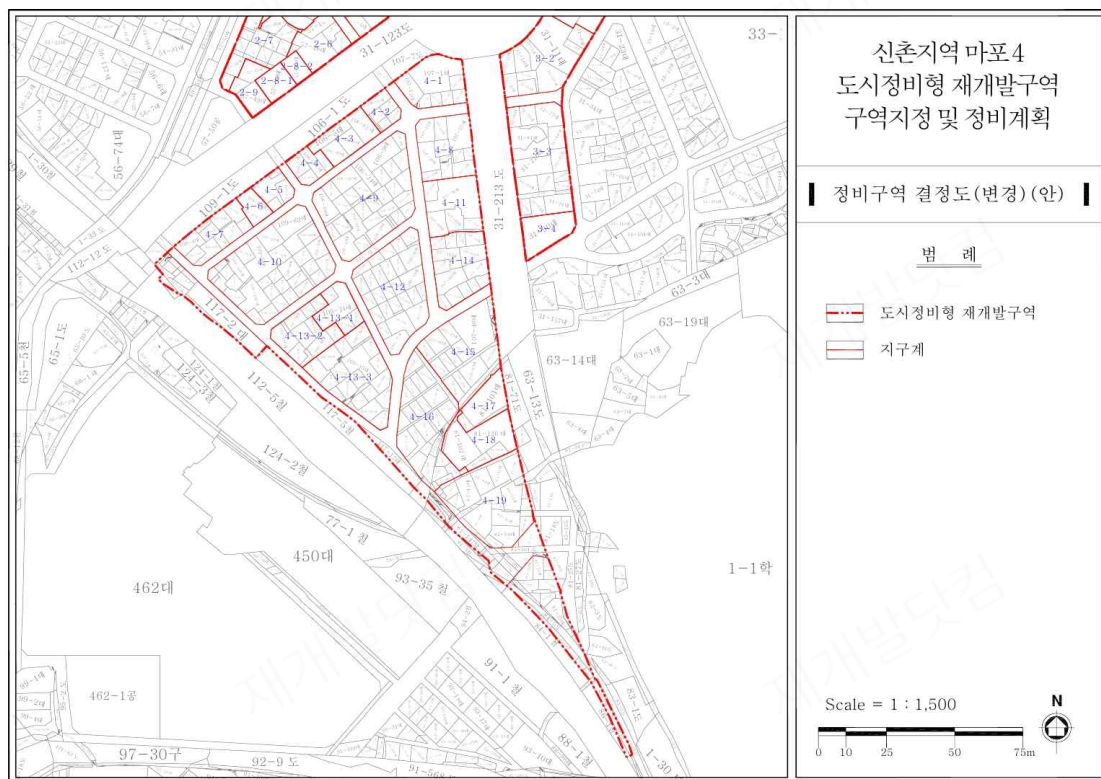
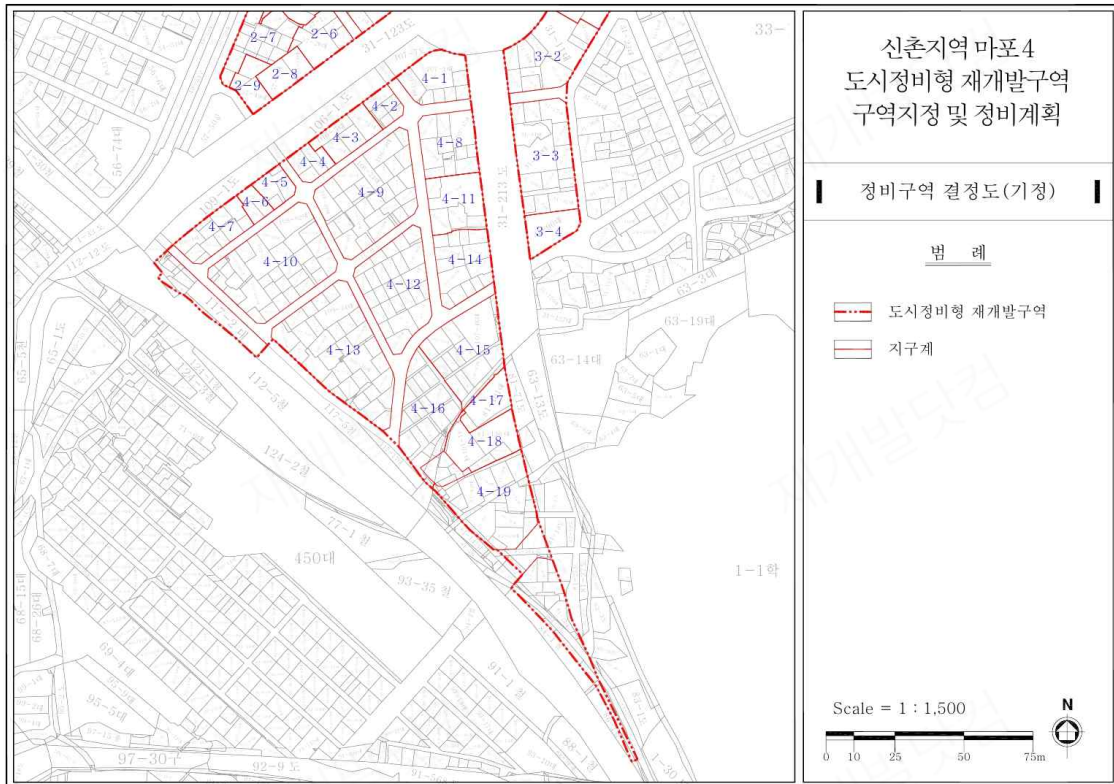
(2) 특별계획구역 결정(변경)

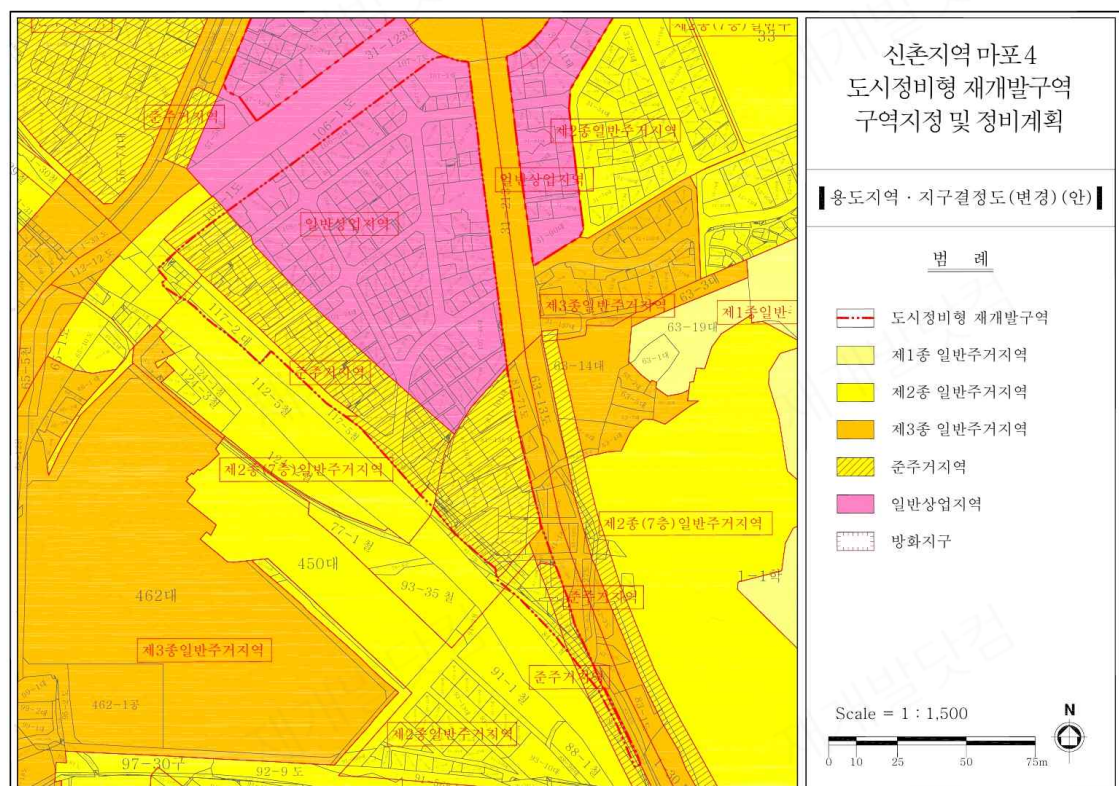
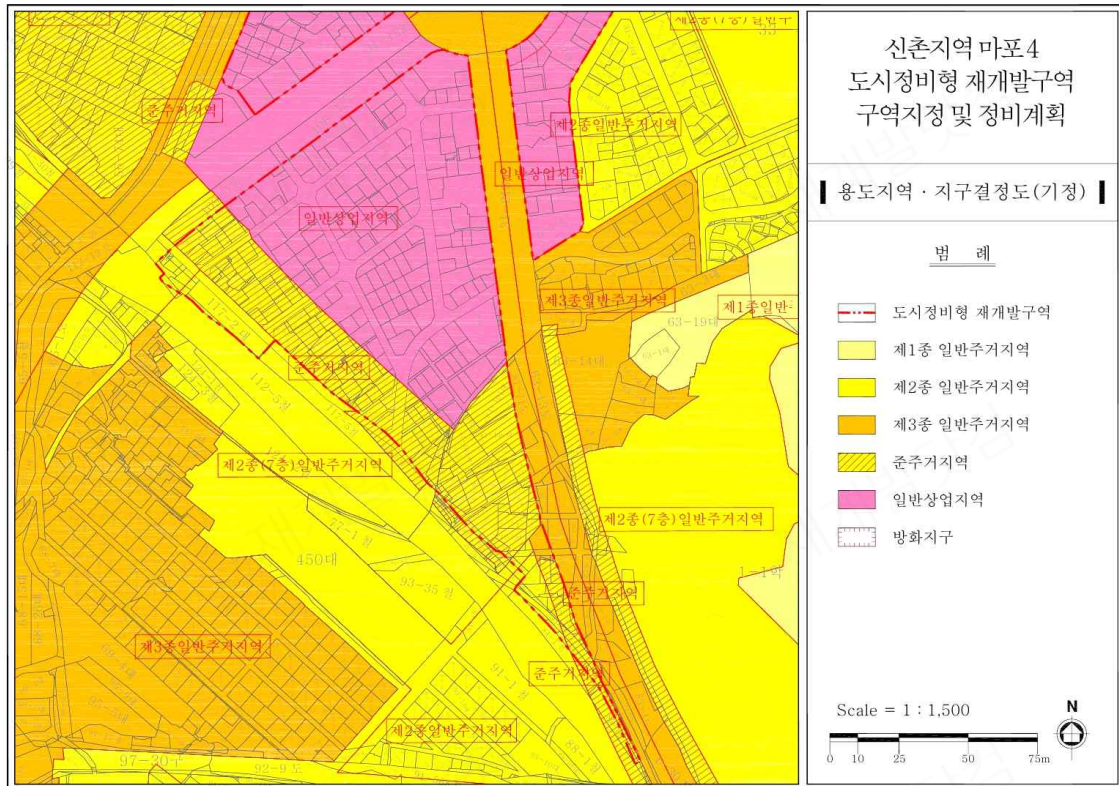
구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	특별계획구역3 (신촌마포1구역)	마포구 노고산동 49-1번지 일대	7,404.4	—	7,404.4	—
기정	특별계획구역4 (신촌마포2구역)	마포구 노고산동 57-1번지 일대	9,502.0	—	9,502.0	—
변경	특별계획구역5 (신촌마포4구역)	마포구 노고산동 107-1번지 일대	50,515.7	증) 2,067.9	52,583.6	—
기정	특별계획구역6 (신촌마포3구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	8,657.8	—	8,657.8	—
계			76,079.9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

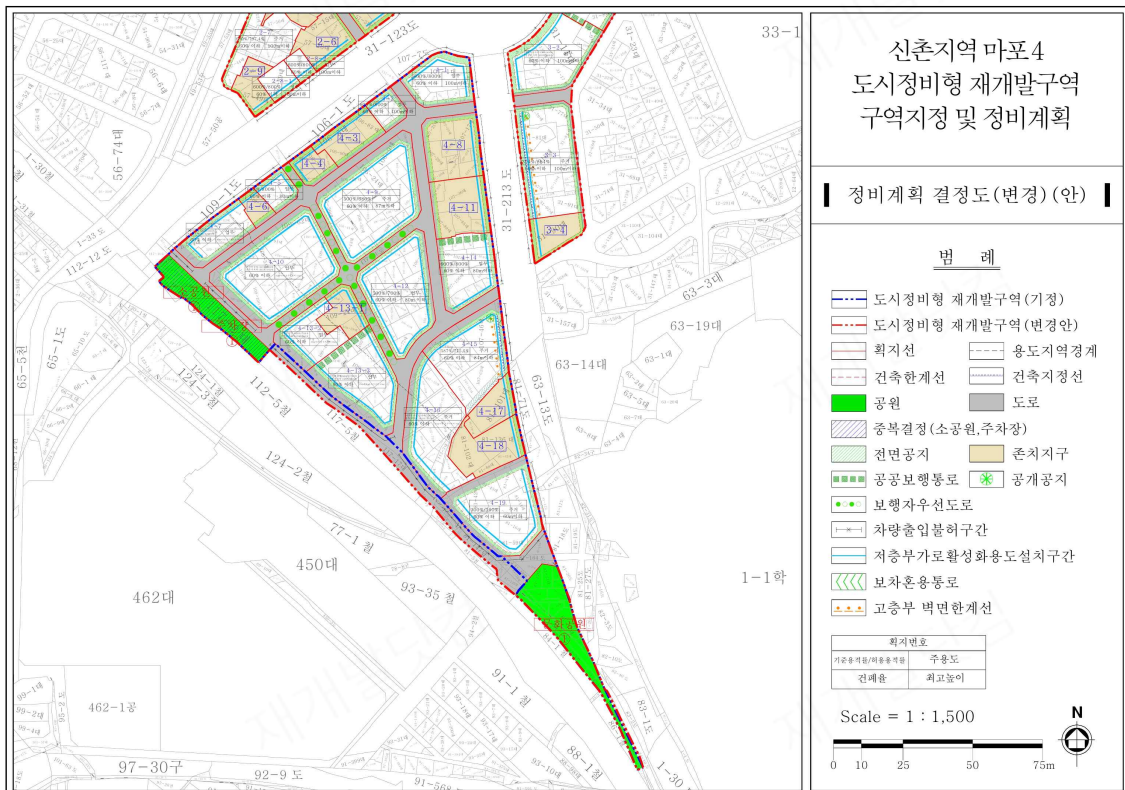
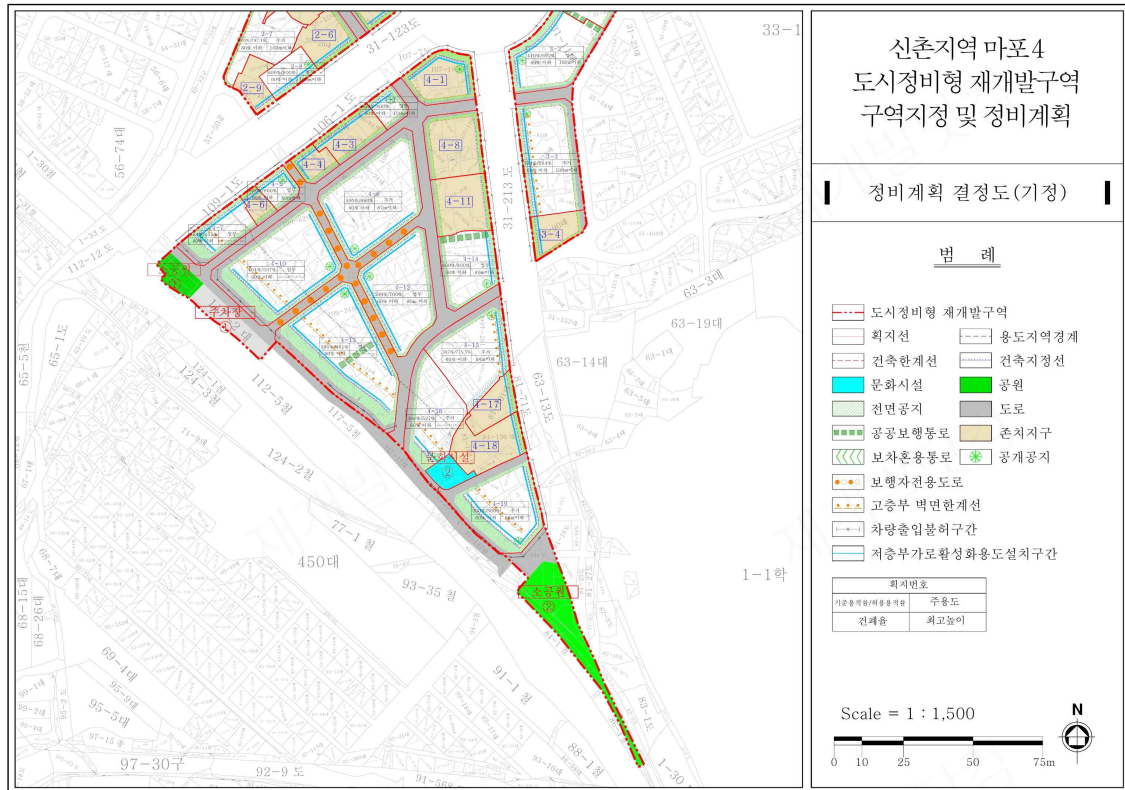
■ 특별계획구역 지정 변경 사유서

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







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.