

◆ 서울특별시고시 제2023-195호

**신촌지역 마포2 도시정비형 재개발구역
정비계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

2010 - 101 (2010.3.18.) (2013 - 314 (2013.9.26.)
(() , 2014 - 304(2014.08.28.)
, 2020 - 1541 (2020.12.24.),
2022 - 470 (2022.4.7.) , 2022 13 (2022.12.7.)
2023 - 524 (2023.3.28.)
16 27
30 , 8
2023 5 25

1.

가.

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

구역명	변경내용	변경사유
신촌지구일대 지구단위계획구역	· 특별계획구역 5 면적 변경에 따라 신촌지구일대 지구단위계획구역 면적 변경 지구단위계획구역: 546,187.3㎡ → 548,255.2㎡ (증 2,067.9㎡) · 특별계획구역 5 : 50,515.7㎡ → 52,583.6㎡ (증 2,067.9㎡)	· 경의숲길변 접근성 및 보행환경 개선을 위해 중로3-9 노선을 도시계획도로로 결정하고 구역내 포함하여 관리하고자 면적 변경(증 2,011.2㎡) · 미집행시설 방지를 위한 문화공원 동측 3개 필지(신수동 86-4 외 2필지) 구역 내 편입 (증 59.4㎡) · 문화공원 확장측량, 특별계획구역 5 공부상면적 적용으로 인한 수치 보정 (감 2.7㎡)

2.

가.

1)

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
계		546,187.3	증) 2,067.9	548,255.2	100.0	-
주거지역	소 계	327,914.0	증) 2,146.4	330,060.4	60.2	-
	제1종일반주거지역	6,248.0	-	6,248.0	1.1	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	14,736.0	증) 643.1	15,379.1	2.8	-
	제2종일반주거지역	58,724.0	증) 103.4	58,827.4	10.7	-
	제3종일반주거지역	135,181.0	증) 148.5	135,329.5	24.7	-
	준주거지역	113,025.0	증) 1,251.4	114,276.4	20.9	-
상업지역	소 계	218,273.3	감) 78.5	218,194.8	39.8	-
	일반상업지역	218,273.3	감) 78.5	218,194.8	39.8	-

※ 특별계획구역 5 (신촌지역 마포4) 구역계 조정, 구역면적 측정으로 인한 변경으로 용도지역 변경 없음

구역명	변경내용	변경사유
신촌지구일대 지구단위계획구역	- 특별계획구역 5 면적 변경에 따라 신촌지구일대 지구단위계획구역 면적 변경 지구단위계획구역: 546,187.3㎡ → 548,255.2㎡ (증 2,067.9㎡) - 특별계획구역 5 : 50,515.7㎡ → 52,583.6㎡ (증 2,067.9㎡)	- 경의숲길변 접근성 및 보행환경 개선을 위해 중로3-9 노선을 도시계획도로로 결정하고 구역내 포함하여 관리하고자 면적 변경(증 2,011.2㎡) - 미집행시설 방지를 위한 문화공원 동측 3개 필지(신수동 86-4 외 2필지) 구역 내 편입 (증 59.4㎡) - 문화공원 확장측량, 특별계획구역 5 공부상면적 적용으로 인한 수치 보정 (감 2.7㎡)

2)

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

1)
가)

구분	구 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	중로	3	7	12	국지 도로	74	노고산동 57-3	노고산동 57-1	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
변경	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 전용도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
변경	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 전용도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
변경	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 전용도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
변경	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 전용도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	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	-
신설	중로	3	9	12	국지 도로	334	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반 도로	-	장기미집행 실효 (' 20.7) 후 재결정	-
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 구체적인 사항에 대하여 관리청 및 관할경찰서와 협의하여 이행

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-7	소로 3-9	· 폭원변경 : 12m → 7m · 폭원변경에 따른 등급 변경	· 지역 내 교통량 및 존치지구 여건 등을 고려하여 현황도로 폭원을 반영하여 변경
소로 3-4	소로 3-4	· 도로 사용형태 변경 · 보행자전용도로→보행자우선도로	· 획지계획 분할 조정으로 인한 존치지구의 차량 진출입을 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 도시 계획시설 결정 및 폭원 확보 ※ 장기미집행으로 실효(' 20.7) 후 재결정

)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	890.5	증) 551.6	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

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	· 공원 · 주차장 중복결정	· 지형조건을 고려한 주차장과 주차장상부에 공원을 조성하여 토지이용을 효율적으로 활용하고 주민편의 향상 도모

2)
가)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
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		-	증) 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

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	소공원	· 공원 · 주차장 중복결정	· 지형조건을 고려한 주차장과 주차장상부에 공원을 조성하여 토지이용을 효율적으로 활용하고 주민편의 향상 도모
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(4-15지구) 확장측량, 공부상면적 반영에 따른 면적 보정

3)
가)

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	-	문화시설	마포구 신수동 81-85번지 일대	548.2	감) 548.2	-	서고2014-304호 (14.8.28)	-

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화시설	· 폐지 후 사업시행면적으로 편입	· 지역주민 수요가 낮은 불합리한 기반시설을 폐지하고 지역에 필요한 경우 건축물 기부채납을 통해 확보

3.

4.

가.

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	-
변경	특별계획구역 5 (신촌지역 마포4구역)	마포구 노고산동 107-1번지 일대	50,515.7	증) 2,067.9	52,583.6	-
기정	특별계획구역 6 (신촌지역 마포3구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	8,657.8	-	8,657.8	-
계			76,079.9	증) 2,067.9	78,147.8	-

구역명	변경내용	변경사유
신촌지구일대 지구단위계획구역	· 특별계획구역 5 면적 변경 : 50,515.7㎡ → 52,583.6㎡ (증 2,067.9㎡)	· 경의숲길변 접근성 및 보행환경 개선을 위해 종로3-9 노선을 도시계획도로로 결정하고 구역내 포함하여 관리하고자 면적 변경(증 2,011.2㎡) · 미집행시설 방지를 위한 문화공원 동측 3개 필지(신수동 86-4 외 2필지) 구역 내 편입 (증 59.4㎡) · 문화공원 확장측량, 특별계획구역 5 공부상면적 적용으로 인한 수치 보정 (감 2.7㎡)

4

-

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
	양화로변	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마사술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설		전층
	불허용도			
	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% 이하 / 800% 이하 / 법적용적률의 2배 이하		-
최고높이		• 100m 이하		-

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

1.

가.

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	신촌지역 마포2 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 57-1번지 일대	9,502.0	-	9,502.0	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2.

2

가.

1)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	9,502.0	-	9,502.0	100.0	-
제3종일반주거지역	-	증) 14.7	14.7	0.2	-
일반상업지역	9,502.0	감) 14.7	9,487.3	99.8	-

※ 단순 오기 정정으로 인한 용도지역 면적 변경

2)

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

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

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		9,502.0	-	9,502.0	100.0	-
정비기반시설	소 계	1,229.6	감) 245.9	983.7	10.4	-
	도 로	1,229.6	감) 245.9	983.7	10.4	-

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
획 지 (정비구역)	소 계	8,272.4	증) 245.9	8,518.3	89.6	-
	2-1지구	446.0	-	446.0	4.7	존치
	2-2지구	713.2	-	713.2	7.5	-
	2-3지구	496.2	-	496.2	5.2	존치
	2-4지구	1,434.7	증) 173.0	1,607.7	16.9	존치
	2-5지구	758.7	증) 11.0	769.7	8.1	존치
	2-6지구	1,062.0	증) 61.9	1,123.9	11.8	존치
	2-7지구	1,874.3	-	1,874.3	19.8	변경고시 (`22.9.)
	2-8지구	780.1	-	2-8-1지구 488.2	5.1	-
				2-8-2지구 291.9	3.1	-
	2-9지구	707.2	-	707.2	7.4	존치

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

구역명	변경내용	변경사유
신촌지역 마포2 도시정비형 재개발구역	· 종로3-7의 폭원을 7m로 변경	· 지역 내 교통량 및 존치지구 여건 등을 고려하여 현황도로 폭원을 반영하여 변경
	· 2-8지구를 2-8-1, 2-8-2지구로 분할	· 주민의견과 현황여건 등을 고려하여 기존 2-8지구를 2-8-1, 2-8-2지구로 분할

1)

가)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	종로	3	7	12	국지 도로	74	노고산동 57-3	노고산동 57-1	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 64.7.8	-
변경	소로	3	9	7	국지도 로	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	-	-	-

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-7	소로 3-9	· 폭원변경 : 12m → 7m · 폭원변경에 따른 등급 변경	· 지역 내 교통량 및 존치지구 여건 등을 고려하여 현황도로 폭원을 반영하여 변경

3. () -

구분		시행면적(㎡)	획지면적(㎡)	분담면적(㎡)	건축물 제공(㎡)	순부담 비율	도입시설	비고
기정	2-1지구	446.0	446.0	-	-	-	-	존치
기정	2-2지구	713.2	713.2	-	-	-	-	-
변경	2-2지구	713.2	713.2	-	61.0	8.6% 이상	-	-
기정	2-3지구	496.2	496.2	-	-	-	-	존치
기정	2-4지구	1,607.7	1,434.7	173.0	-	10.8% 이상	-	존치
변경	2-4지구	1,607.7	1,607.7	-	-	-	-	존치
기정	2-5지구	769.7	758.7	11.0	-	1.4% 이상	-	존치
변경	2-5지구	769.7	769.7	-	-	-	-	존치
기정	2-6지구	1,123.9	1,062.0	61.9	-	5.5% 이상	-	존치
변경	2-6지구	1,123.9	1,123.9	-	-	-	-	존치
기정	2-7지구	1,874.3	1,874.3	-	272.8	14.5% 이상	어린이집 등	변경고시 (' 22.9.)
기정	2-8지구	780.1	780.1	-	-	-	-	-
변경	2-8-1지구	488.2	488.2	-	57.0	11.7% 이상	-	-
	2-8-2지구	291.9	291.9	-	34.2	11.7% 이상	-	-
기정	2-9지구	707.2	707.2	-	-	-	-	존치
기정	계	8,518.3	8,272.4	245.9	272.8	6.1% 이상	-	-
변경		8,518.3	8,518.3	-	425.0	5.0% 이상	-	-

※ 향후 존치지구에서 신축하는 경우 2구역 순부담율 (5.0% 이상) 적용

※ 기반시설 면적은 CAD 상 구적면적으로 추후 사업시행 시 측량을 통하여 시행하여야 함.

()

구역명	변경내용	변경사유
신촌지역 마포2 도시정비형 재개발구역	· 기반시설 부담 항목 신설 · 건축물 제공	· 건축물 제공 등에 따른 2-7지구 결정사항 (서고시 제2022-377호, 2022.9.8.) 반영
	· 시행지구별 기반시설 순부담율 및 획지변적 변경	· 중로3-7의 폭원변경 등에 따른 기반시설 부담사항 반영

4.

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포2 도시정비형 재개발구역	9,502.0	마포구 노고산동 57-1번지일대	23	7	-	16	-	-

5.

결정 구분	구역구분		지구구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신촌지역 마포2 도시정비형 재개발구역	9,502.0	2-1지구	446.0	노고산동 57-12번지	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	존치
기정			2-2지구	713.2	노고산동 57-11 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	-
변경			2-2지구	713.2	노고산동 57-11 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	-
기정			2-3지구	496.2	노고산동 57-4 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	존치
기정			2-4지구	1,434.7	노고산동 57-1 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	존치
변경			2-4지구	1,607.7	노고산동 57-1 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	존치
기정			2-5지구	758.7	노고산동 57-18 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	존치
변경			2-5지구	769.7	노고산동 57-18 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	존치
기정			2-6지구	1,062.0	노고산동 57-16 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	존치
변경			2-6지구	1,123.9	노고산동 57-15 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	존치
기정			2-7지구	1,874.3	노고산동 57-20 일대	주거	60이하	기존 600이하 허용 797.4이하	100이하	변경고시 (`22.9.)
기정			2-8지구	780.1	노고산동 57-38 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	-
변경			2-8-1지구	448.2	노고산동 57-39 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	-
			2-8-2지구	291.9	노고산동 57-38 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	-
기정			2-9지구	707.2	노고산동 57-46 일대	업무	60이하	기존 600이하 허용 800이하	100이하	존치

※ 향후 지구별 건축계획 수립에 따른 정비계획변경시 기반시설 확보계획 등을 고려하여 상한용적률 결정

※ 용도, 밀도, 최고높이는 신촌지구일대 지구단위계획 특별계획구역 계획지침에 따라 결정

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

구역명	변경내용	변경사유
신촌지역 마포2 도시정비형 재개발구역	· 중로3·7의 폭원을 7m로 변경	· 지역 내 교통량 및 존치지구 여건 등을 고려하여 현황도로 폭원을 반영하여 변경
	· 2-8지구를 2-8-1, 2-8-2지구로 분할	· 주민의견과 현황여건 등을 고려하여 기존 2-8지구를 2-8-1, 2-8-2지구로 분할
	· 2-6지구 대표지번 변경 (노고산동 57-16 → 노고산동 57-15)	· 노고산동 57-16지번은 2-5지구에 편입되는 필지로 오기된 사항으로, 2-6지구 대표지번을 노고산동 57-15 번지로 정정

구분		내용		변경사유
		적용지역	계획내용	
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	건축지정선	신촌로변 5m	· 유연한 건축계획을 위하여 건축 지정선을 건축한계선으로 전환 · 건축물 후퇴부분 전면공지 조성
	변경	건축지정선	서강로변 3m	
	기정	건축한계선	- 폐지	
	변경	건축한계선	그 외 이면부 2m	
대지내 공지에 관한 계획	기정	공개공지	신촌로 · 서강로변 및 그 외 이면부 · 신촌로변 : 5m · 서강로변 : 3m · 그 외 이면부 : 2m	· 보행동선체계 및 대상지 특성을 고려한 공개공지 조성을 위하여 위치지정 삭제
	변경	공개공지	- 폐지	
기타사항에 관한 사항	기정	· 저층부 가로활성화용도 설치구간 : 신촌로변, 서강로변		-
임대주택의 규모 및 건설비용	-	· 2030 서울시 도시 · 주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문] 주거공급계획에 따름		-

※ 2030 서울시 도시 · 주거환경정비기본계획 정비유도지침 참고

6.

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 노면표시 설치	사업시행자	사업완료전

항 목	지점	교통검토 및 개선방안	시행주체	시행시기
	-	◦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 설치는 개별지구 사업시행계획인가 교통영향평가 등 절차시 시행주체, 시행시기, 비용부담 등 구체적인 사항에 대하여 관리청 및 관할경찰서와 협의하여 이행

7.

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	◦ 주변개발현황 및 장래개발방향 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 디충구조 식생대를 조성하여 조류를 유인하고, 소규모 비오톱을 조성하여 새로운 녹지축을 형성 ◦ 단지 내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출 최소화 ◦ 차음성능이 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 최대한 보호하고 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 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 상대보호구역에 해당함 ○ 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 ○ 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통 시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ○ 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지행위 불허 ○ 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사 시 안전대책 마련

9.

가.

10.

가.

1)

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
23	2	21	23	23	-

2)

○

3)

○

.

○

11.

가.

,

.

,

.

(2022 - 493 , 2022.12.12.)

12.

가.

1) CPTED()

○

가

2)

○

○

○

. CPTED ()

1) CPTED 4

○

(Surveillance) : 가 가 ,

○

(Access control) :

○

(Territoriality) : .

○

(Image) :

2) CPTED 9

- 분명한 시야선 확보
- 적절한 조명의 사용
- 대지의 복합적 사용증진

- 영역성 강화
- 정확한 표시로 정보표시
- 쾌적한 공간설계 지향

- 활동인자 증대
- 고립지역의 개선
- 사각지대의 개선

3) ()

CPTED

○

-

가 가

-

○

-

,

가

○

-

가

○

-

,

○

-

13. 가

-

구분	구역명	지구명	획 지		비 고
			위 치	면적(㎡)	
기정	신촌지역 마포2 도시정비형 재개발구역	2-1지구	노고산동 57-12번지	446.0	평균 851.8㎡
기정		2-2지구	노고산동 57-11 일대	713.2	
기정		2-3지구	노고산동 57-4 일대	496.2	
기정		2-4지구	노고산동 57-1 일대	1,434.7	
변경		2-4지구	노고산동 57-1 일대	1,607.7	
기정		2-5지구	노고산동 57-18 일대	758.7	
변경		2-5지구	노고산동 57-18 일대	769.7	
기정		2-6지구	노고산동 57-16 일대	1,062.0	
변경		2-6지구	노고산동 57-15 일대	1,123.9	
기정		2-7지구	노고산동 57-20 일대	1,874.3	
기정		2-8지구	노고산동 57-38 일대	780.1	
변경		2-8-1지구	노고산동 57-39 일대	448.2	
		2-8-2지구	노고산동 57-38 일대	291.9	
기정		2-9지구	노고산동 57-46 일대	707.2	

가

구역명	변경내용	변경사유
신촌지역 마포2 도시정비형 재개발구역	· 중로3-7의 폭원을 7m로 변경에 따른 획지면적 변경	· 지역 내 교통량 및 존치지구 여건 등을 고려하여 현황도로 폭원을 반영하여 변경
	· 2-8지구를 2-8-1, 2-8-2지구로 분할	· 주민의견과 현황여건 등을 고려하여 기존 2-8지구를 2-8-1, 2-8-2지구로 분할
	· 2-6지구 대표지번 변경 (노고산동 57-16 → 노고산동 57-15)	· 노고산동 57-16지번은 2-5지구에 편입되는 필지로 오기된 사항으로, 2-6지구 대표지번을 노고산동 57-15번지로 정정

14.

가.

·

·

15.

가.

16.

-

17. , , 「 」 2

가.

18.

가.

○ 2030

[]

400%

1/2

가

○

○

80%

85m²

(85m²)

○

가

「

」 44

38

가

주거허용에 따라 증가되는 용적률의 1/2 공공주택 공급



[주거비율 완화 및 공공주택 등 확보기준(지역중심 예시)]

가 1/2

()

19.

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 도시생태기능 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 토양발생	· 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 공사역제, 비닐덮개 설치 등 토사유출 저감방안 제시	-
	대기 환경	4.1 바람 및 미기후	○	· 서북서풍의 평균풍속 2.3m/sec(서울기준)	· 풍향을 고려한 건축물 배치, 충고, 입면적 등을 고려	-
		4.2 악취	-	· 해당사항 없음	-	-
		4.3 대기질 미세먼지	○	· PM2.5 서울시 대기환경기준 초과	· 공사시 및 운영시 대기질 관리방안 수립	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에서의 반영사항	비 고
기타	4.4 온실가스	온실가스 저감	-	· 해당사항 없음	· 녹색건축물 설계기준 반영	-
	5.1 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 공사인부에 의한 분뇨 및 생활·건설폐기물 발생	· 폐기물 유형별 분리 및 처리대책 마련	-
	5.2 소음·진동	소음·진동 최소화	○	· 건설장비에 의한 소음발생 운영시 교통소음발생	· 계획대상지 경계에 가설 방음 판넬 설치 · 녹지공간조성으로 영향 저감	-
	5.3 일조	일조 침해 최소화	-	· 해당사항 없음	-	-
사회 경제 환경	6.1 인구	인구 고려한 계획 수립	-	· 해당사항 없음	-	-

. 2022 13 (22.12.07.)

1. : 가

가.

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 주거비를 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 보도 부속형 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 계획하였음1)	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 마포2 도시정비형 재개발구역에 대한 결정 제6장 첨부도서 제13차 도시계획위원회 심의의견 및 조치계획 참조

. :

()

, . :

.

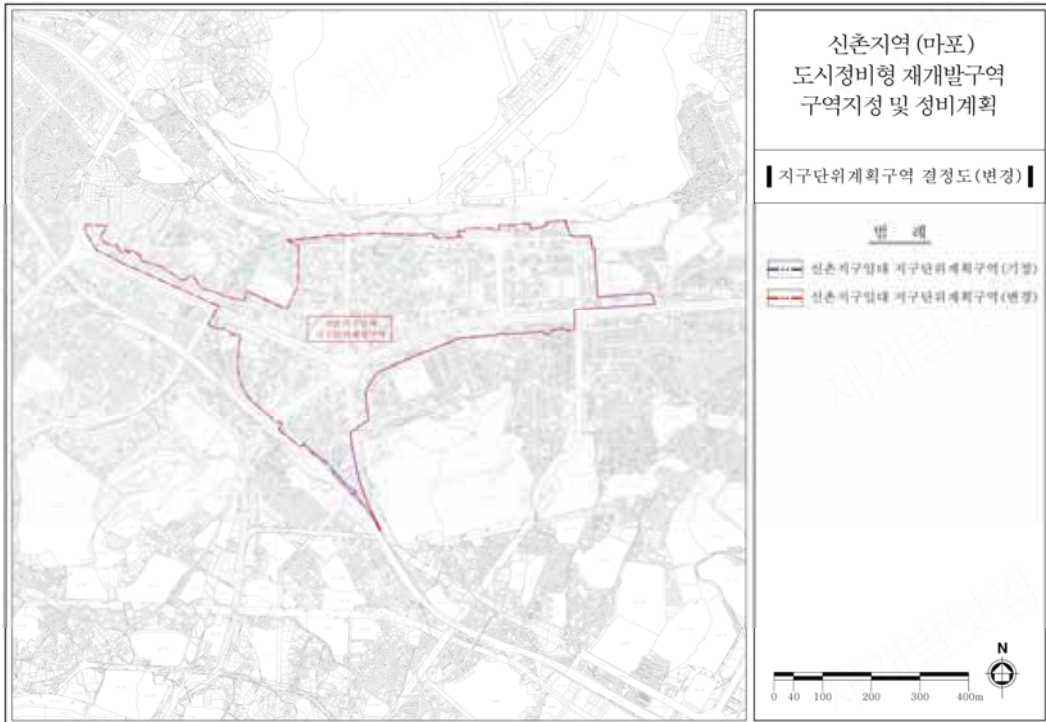
(02 - 2133 - 8490)

(02 - 3153 - 9362)

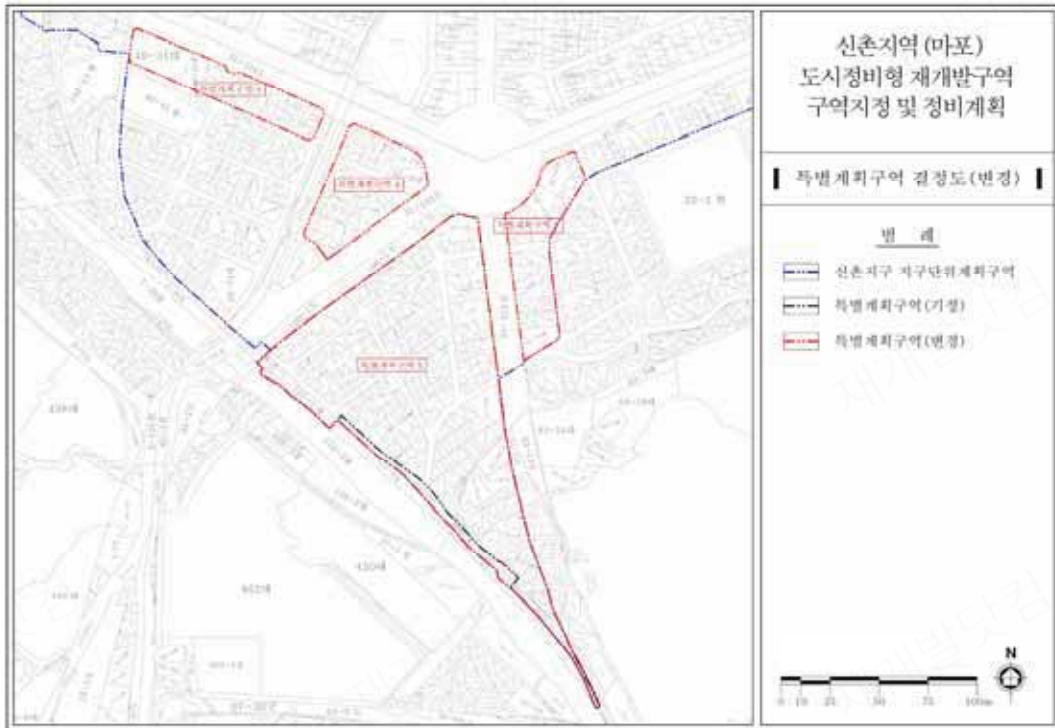
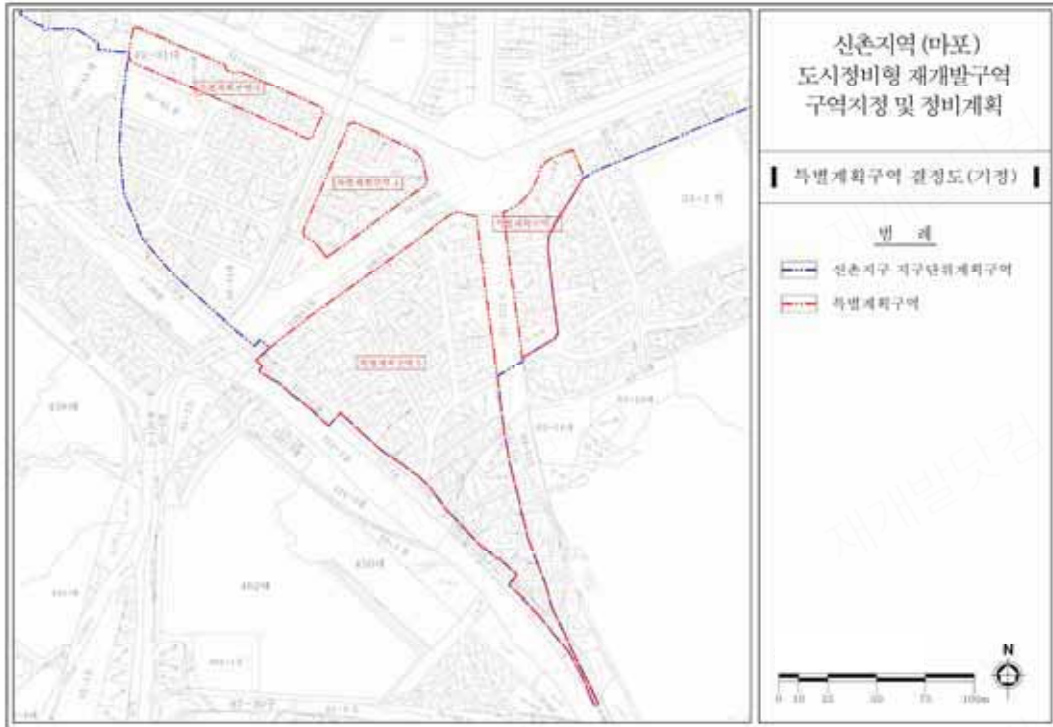
(http://www.eum.go.kr)

■

(/)

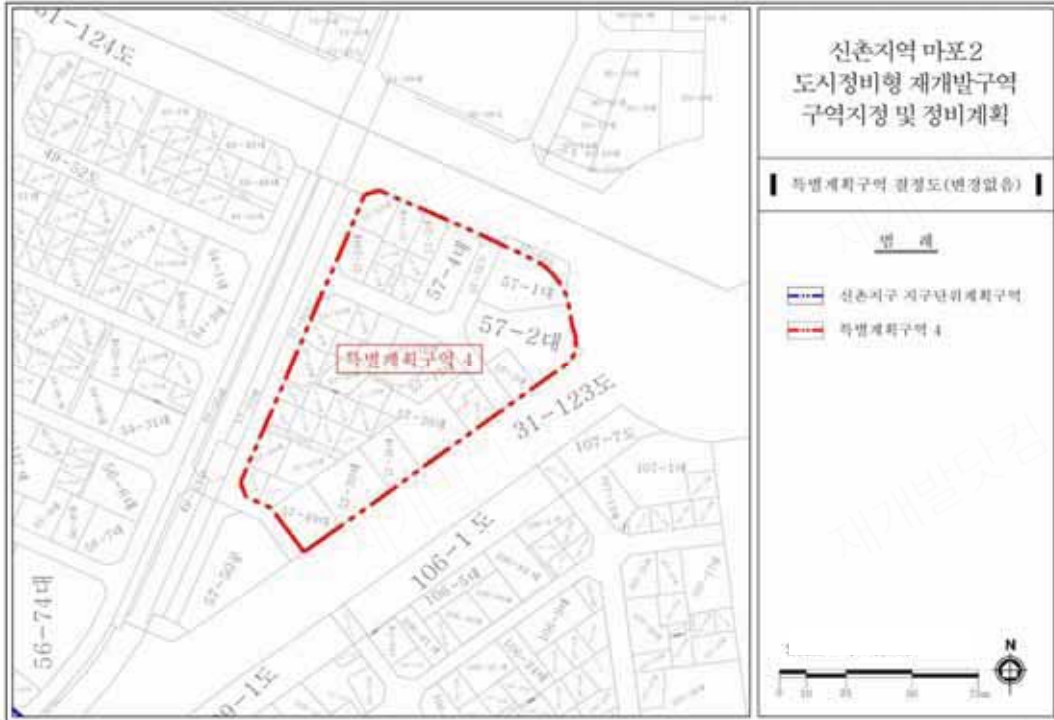


(/)

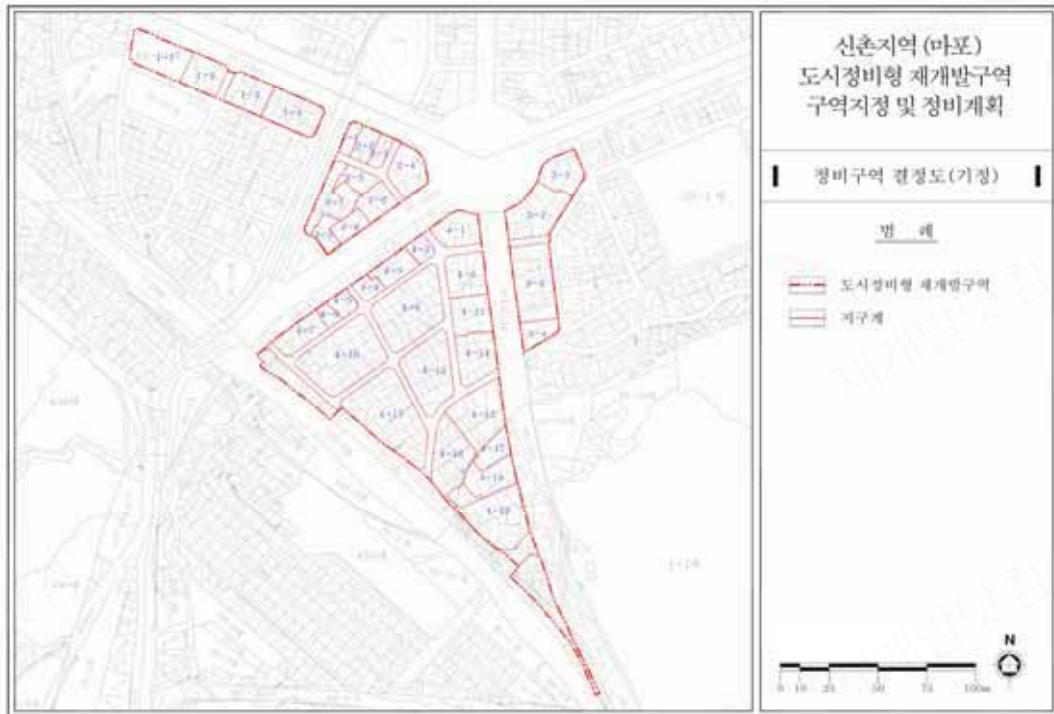
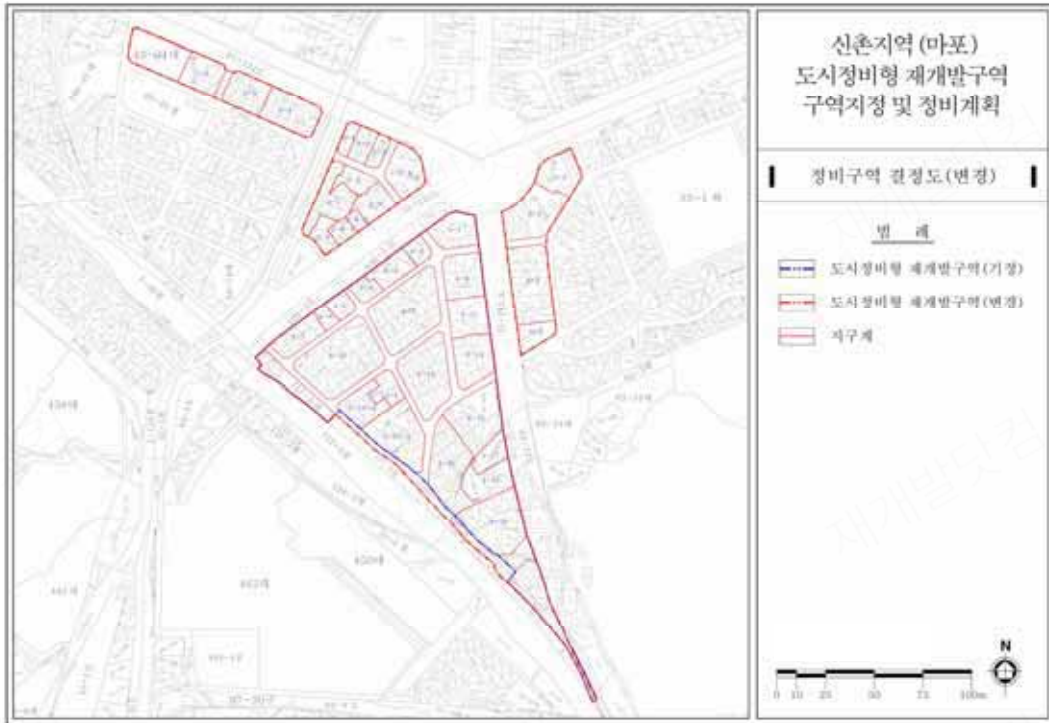


■

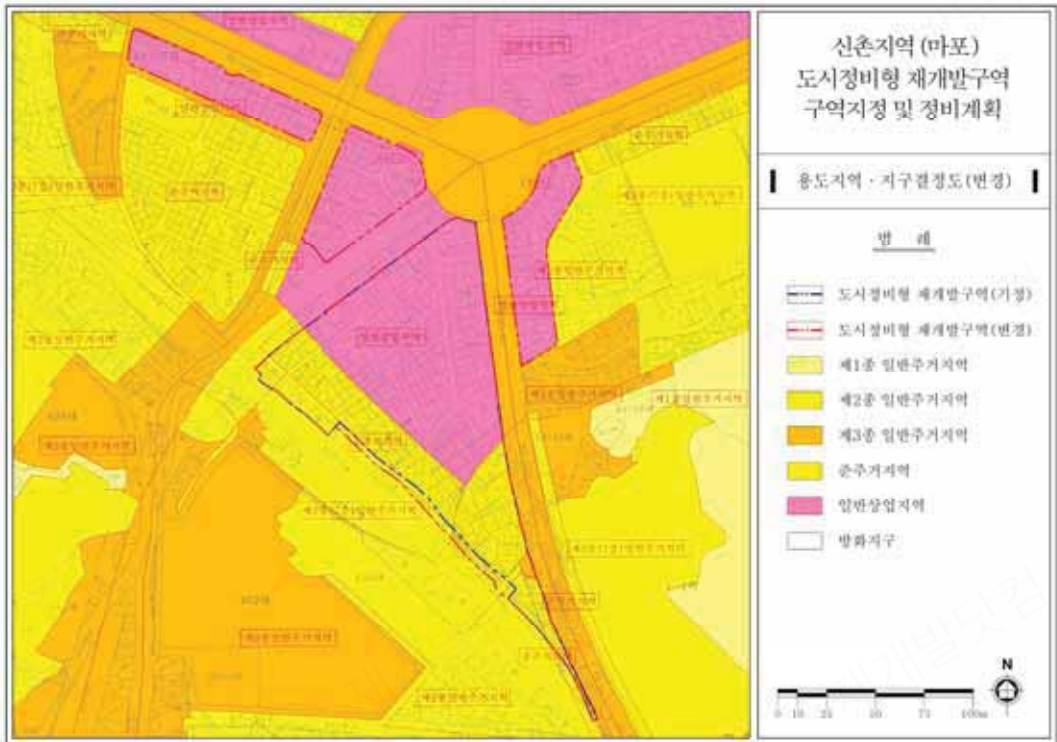
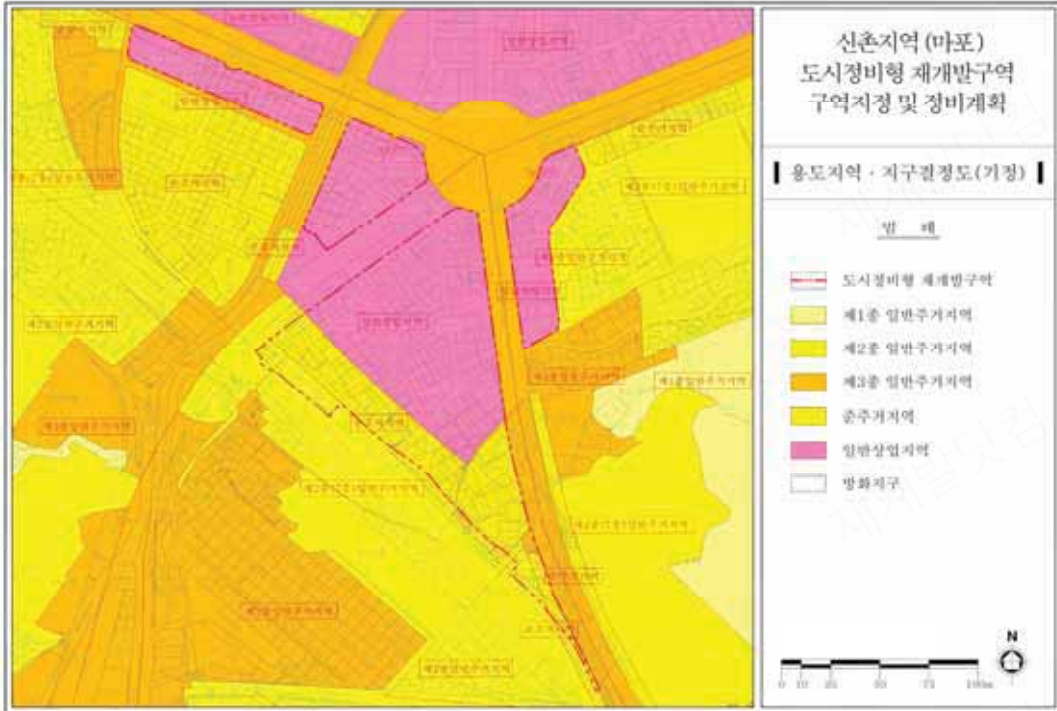
4 ()



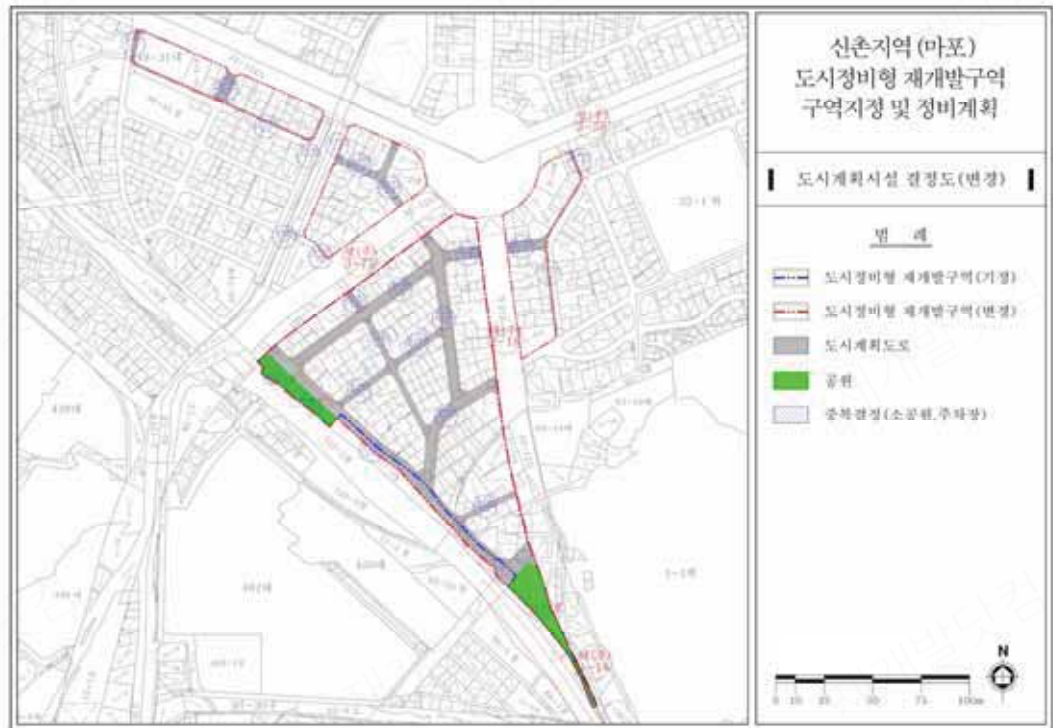
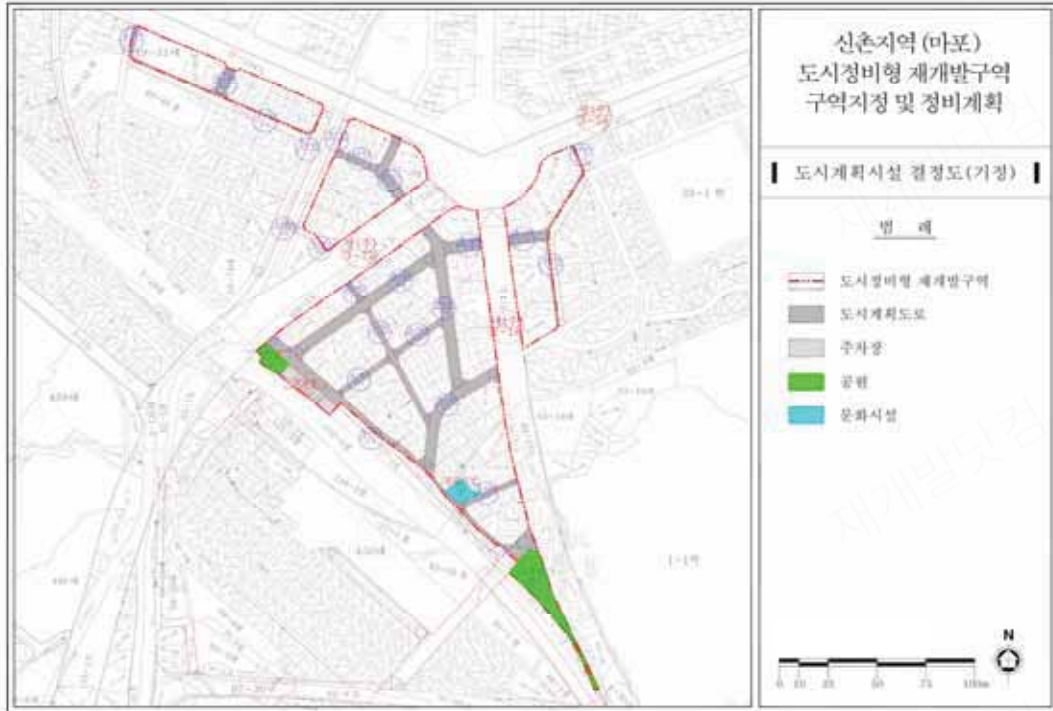
■ () (/)



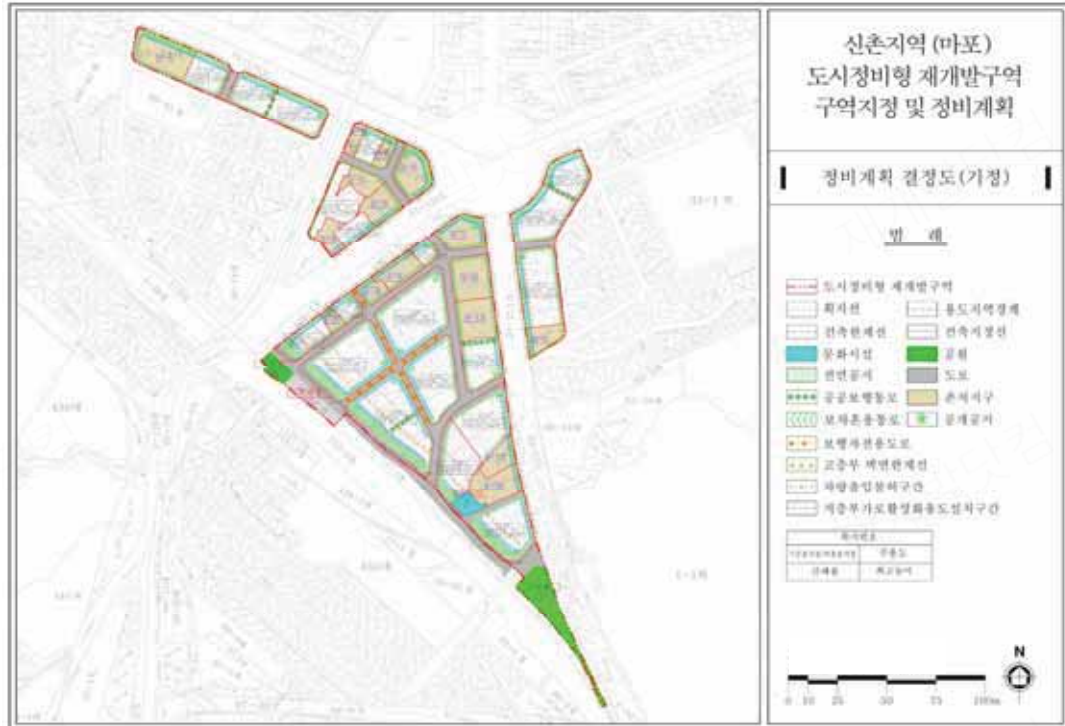
■ () . (/)



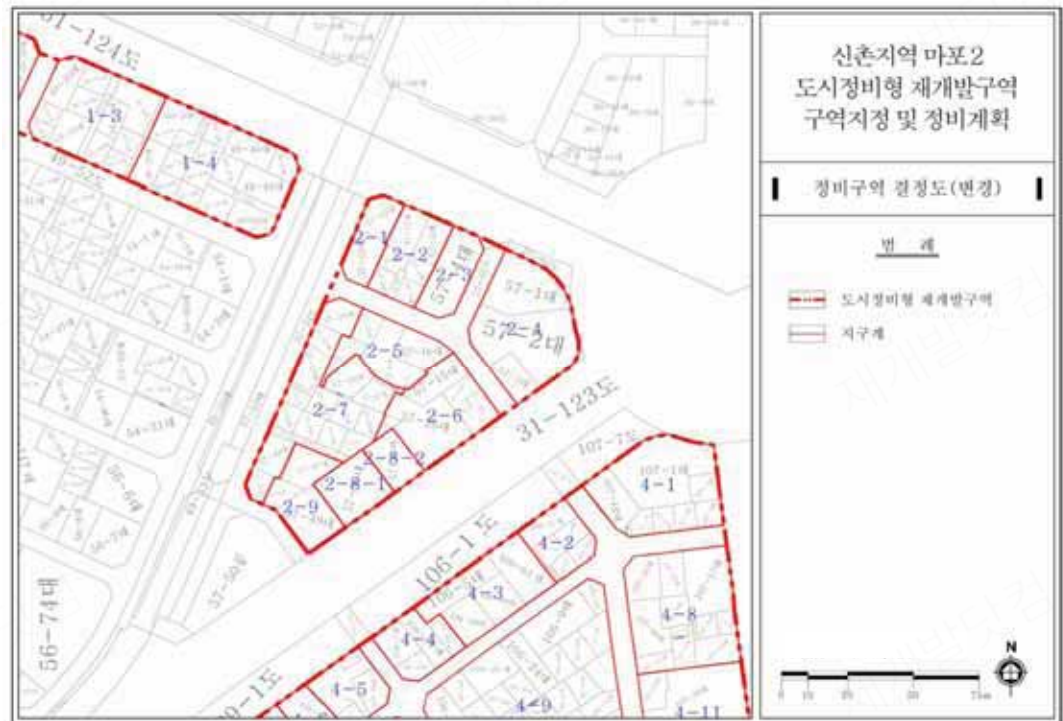
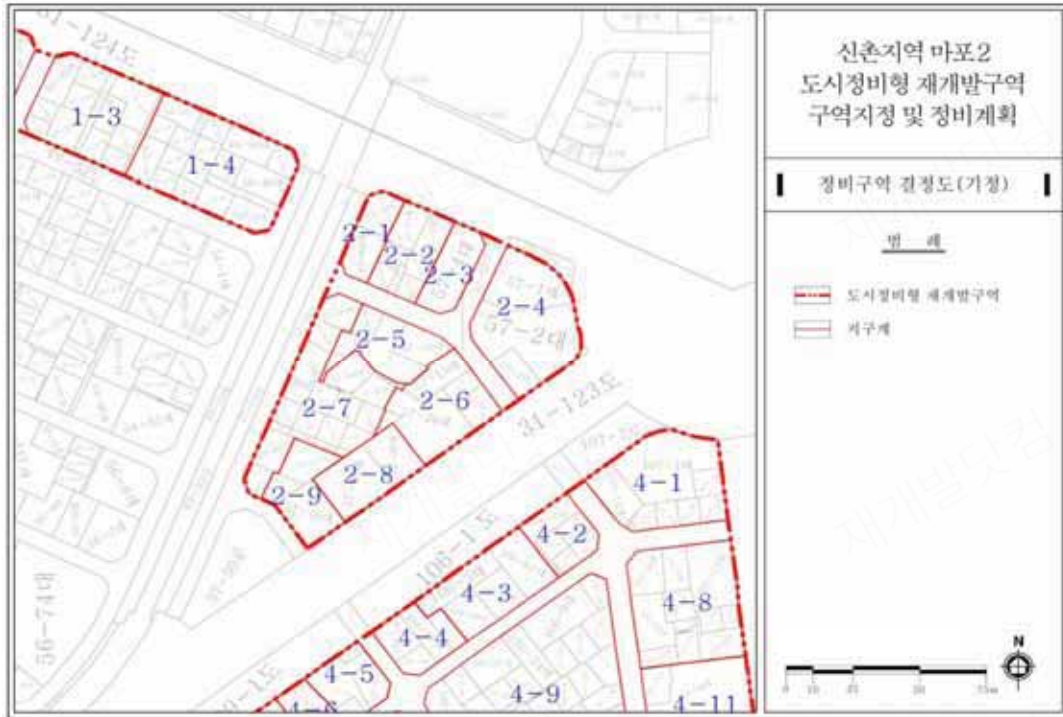
■ () (/)



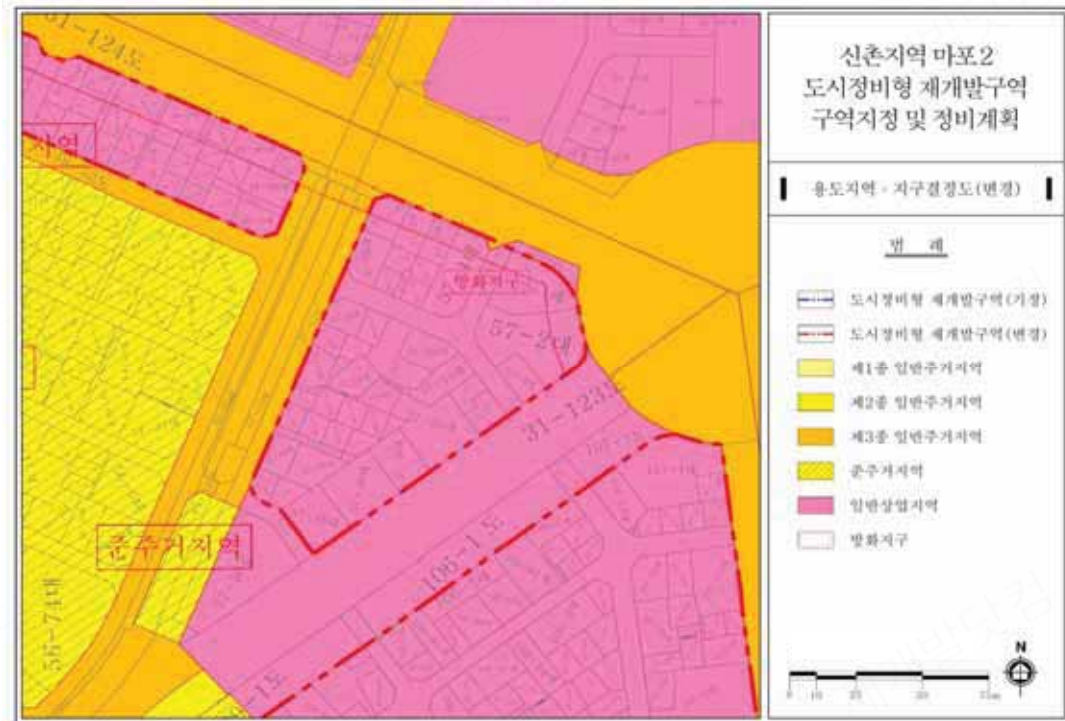
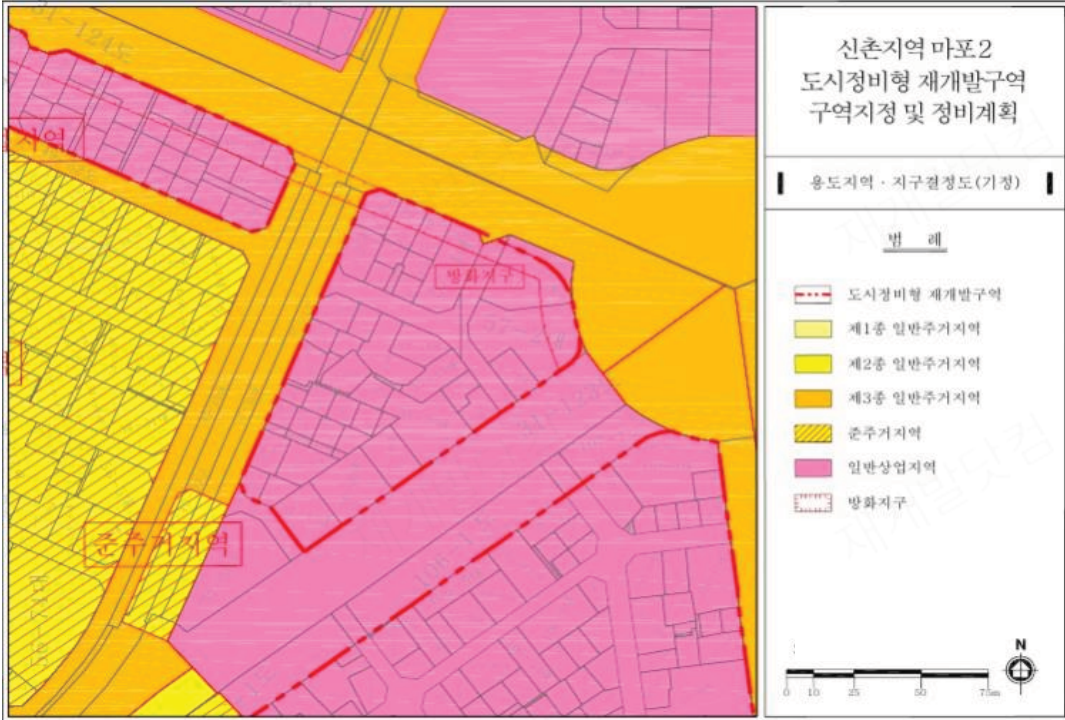
■ () (/)



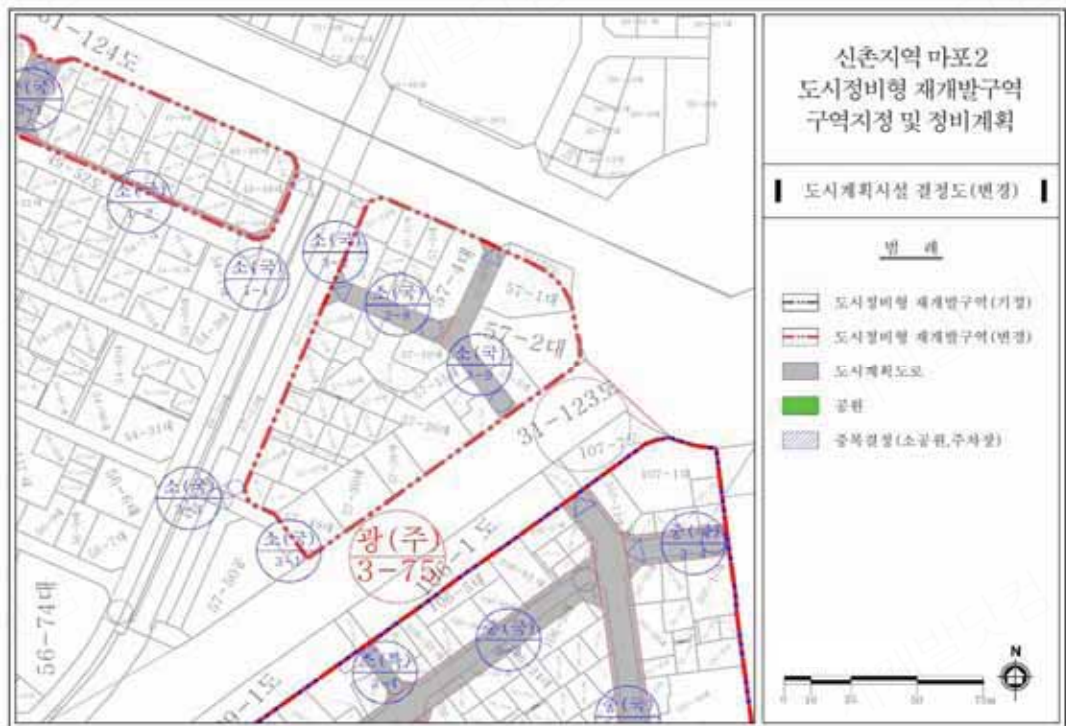
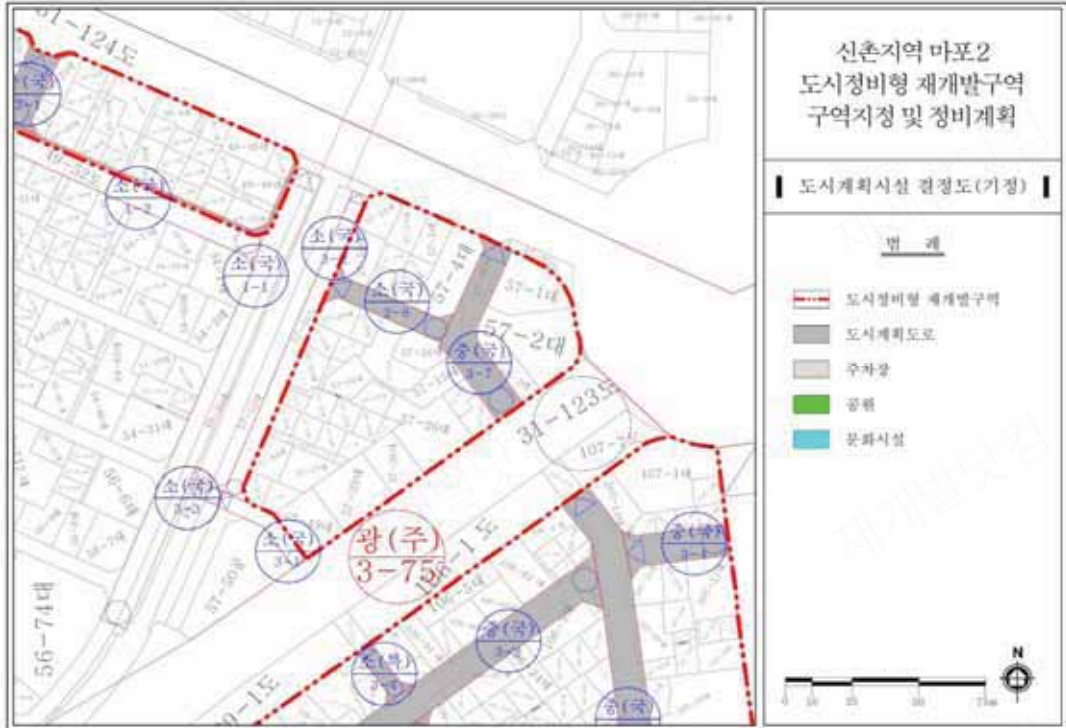
■ 2 (/)



2 (/)



■ 2 (/)



2

(/)

