

◆ 서울특별시고시 제2023-452호

신촌지역 마포4-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경) 및 지형도면고시

서울특별시고시 제2010-101호(2010.03.18.)로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역정비에정구역)되고, 서울특별시고시 제2013-314호(2013.9.26.)로 신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획으로 결정, 서울특별시고시 제2014-304호(2014.08.28.)로 정비구역 지정, 제2023-194호(2023.05.25.)로 정비구역 및 정비계획 변경 결정된 노고산동 107-2번지 일대 신촌지역 마포4-1지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 서울특별시 마포구 공고 제2022-1703호(2022.12.22.), 2023년 제9차 도시계획위원회(2023.06.21.)의 심의를 거쳐 서울특별시 마포구 공고 제2023-1308호(2023.08.31.)로 재공람공고를 통해 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비구역 변경 지정 및 정비계획 변경 결정 고시, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 같은법 시행령 제27조에 따라 지구단위계획구역 및 계획 변경 포함하여, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 10월 19일

서울특별시장

I. 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경) (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	신촌지구일대 지구단위계획구역	서대문구, 마포구 신촌로터리 일대	548,255.2	-	548,255.2	서울특별시 고시 제2013-314호 ('13.9.26.)

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) (변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) (변경없음)

2. 특별계획구역에 관한 사항(변경) (변경)

가. 특별계획구역 5구역

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
기정	특별계획구역5 (신촌지역 마포4구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	52,583.6	-	52,583.6	

※ 특별계획구역5(신촌지역 마포4구역) 외 기재 생략

나. 특별계획구역 계획지침 (변경)

구 분		특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	비 고
위 치		• 대상지의 입지적 특성을 고려하여 상위계획기능 강화 및 지역의 중심지 기능 설정, 상업·업무 및 주변지역 기능과 연계하여 주거지역 기능 유지	(좌 동)	-
용도지역		• 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층, 12층)	(좌 동)	-
용도지구		• 중심지미관지구, 방화지구	(좌 동)	-
건 축 물 용 도	관 장 용 도	• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(준주거지역에 한함)	※ 신촌지역 마포4-1지구에 한함 • 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거	세부개발계획 시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
	로 타 리 변 외 지 역	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설 • 단독주택, 공동주택(주거복합건축물, 준주거지역 내 도시형생활주택 제외), 일반숙박시설, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	(좌 동)	전층
건폐율		• 60% 이하(경의공항선 지상부공원주변 관리계획수립에 의해 건축행위 및 높이 등을 제한받는 획지에 한해 세부개발계획에 따른 지침 준수시 건폐율 10% 완화(60%→70%))	(좌 동)	-
용적률 (기준용적률 /허용용적률 /상한용적률)		• 일반상업지역(간선부) : 600%이하/800%이하/법적용적률의 2배 이하 • 일반상업지역(이면부) : 500%이하/700%이하/법적용적률의 2배 이하 • 준주거지역 : 300%이하/360%이하/법적용적률의 2배 이하 • 제3종일반주거지역 : 250%이하/250%이하/법적용적률의 2배 이하 • 제2종일반주거지역 : 200%이하/200%이하/법적용적률의 2배 이하	(좌 동)	-
최고높이		• 로터리일대 : 100m 이하 • 로터리변 제외한 상업지역 : 80m이하 • 주거지역 : 60m이하	(좌 동)	-

※ 특별계획구역은 용도, 밀도, 최고높이 이외의 사항은 도시환경정비계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름
 (허용용적률 인센티브, 획지계획 등)

※ 건축물 권장용도 변경사항은 신촌지역 마포4-1지구 도시정비형 재개발구역에 한하여 적용함

■ 특별계획구역 계획지침 변경사유

구분	변경내용	변경사유
건축물 용도	• 권장용도 - 주거 신설	• 「2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획」 도시정비형 재개발사업 부문] 변경 (서울특별시고시 제2022-271호, '22.06.23)에 따른 주거주용도 도입을 위한 용도계획 변경

※ 특별계획구역5 외 특별계획구역 변경사항 없음

II. 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 신촌지역 마포4-1지구 도시정비형 재개발사업
2. 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고 (최초결정일)
			기 정	증 감	변 경	
변경	신촌지역 마포4-1지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 107-2 일대	1,749.5	증) 67.2	1,816.7	서울특별시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
정비구역 면적	• 면적 변경 - 1,749.5㎡ → 1,816.7㎡ 증) 67.2㎡	• 공동분담 정비기반시설(소공원, 주차장 중복결정 부지) 지정에 따른 면적 변경

3. 정비계획

가. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		1,749.5	증) 67.2	1,816.7	100.0	-
획 지		1,412.5	-	1,412.5	77.8	-
정비기반 시설 등	소 계	337.0	증) 67.2	404.2	22.2	-
	도 로	121.5	-	121.5	6.7	-
	소공원	215.5	증) 67.2	282.7	15.5	주차장 중복결정

※ 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
토지이용계획	• 소공원 면적 변경 - 215.5㎡ → 282.7㎡	• 공동분담 정비기반시설(소공원, 주차장 중복결정 부지) 지정에 따른 면적 변경

나. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율 (a)	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 산정방식 : 86.13% $= (187,232\text{백만} - 132,996\text{백만}) / 62,696\text{백만} \times 100\% = 86.13\%$ - 총 수입 추정 : 187,232백만 - 총 지출 추정 : 132,996백만 - 종전자산 총액 추정 : 62,969백만
------------------	---

다. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		1,749.5	증) 67.2	1,816.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	215.5	증) 39.1	254.6	14.1	-
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	증) 28.1	28.1	1.5	-
상업지역	일반상업지역	1,534.0	-	1,534.0	84.4	-

※ 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 정비기반시설 분담면적 조정에 따른 면적증가로서 용도지역 간 변경 없음

라. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	12 (2)	일반 도로	176 (23)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	국지도로	-	대현토지 구획정리사업 (1964.07.08.)	-
기정	중로	3	4	12 (2)	일반 도로	38 (38)	노고산동 107-3	노고산동 107-13	국지도로	-	대현토지 구획정리사업 (1964.07.08.)	-

※ ()는 신촌지역 마포4-1지구 내 편입되는 폭원, 연장임

2) 주차장(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (282.7)	-	1,442.1 (282.7)	서고 2014-304호 (2014.8.28)	소공원① 중복결정

※ ()는 신촌지역 마포4-1지구 내 편입되는 면적임

3) 공원(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (282.7)	-	1,442.1 (282.7)	서고 2014-304호 (2014.8.28)	주차장 중복결정

※ ()는 신촌지역 마포4-1지구 내 편입되는 면적임

마. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	주민운동시설	마포구 노고산동 107-2일대	-	증) 64.55	64.55	-
	커뮤니티시설		-	증) 101.57	101.57	-
	작은도서관		-	증) 43.03	43.03	-
	주민공동시설		-	증) 86.06	86.06	-
	합 계		-	증) 295.21	295.21	-

※ 공동이용시설 계획은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

바. 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역(지구) 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
기정	신촌지역	1,749.5	-	1,412.5	마포구 노고산동 107-2 일대	6	-	-	6	-	-
변경	마포4-1지구	1,816.7	-	1,412.5		8	-	-	8	-	

■ 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
신촌지역 마포4-1지구 도시정비형재개발구역	• 정비개량계획 동수 변경 - 6동 → 8동(증 2동)	• 공동분담 정비기반시설(소공원, 주차장 중복결정 부지) 지정에 따른 정비개량계획 동수 변경

2) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역(지구) 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한)(%)	높이 (m)	비고																												
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																		
기정	신촌지역	1,749.5	-	1,412.5	노고산동 107-2	업무	60 이하	600/800/α	100 이하	-																												
변경	마포4-1지구	1,816.7		1,412.5	일대	주거	60 이하	600/800/985.25 이하	100 이하	-																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 주거 용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2022-271호) - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 - 공공주택은 국민주택규모(전용면적 85㎡)이하로 확보 - 건립 규모 및 비율																																			
			<table><tr><th colspan="2">구분</th><th>전용면적</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="6">공동주택</td><td rowspan="3">일반분양</td><td>40㎡이하</td><td>33</td><td>22.5</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡초과 60㎡이하</td><td>85</td><td>57.8</td><td>-</td></tr><tr><td>소 계</td><td>118</td><td>80.3</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">공공임대 주택</td><td>40㎡이하</td><td>15</td><td>10.2</td><td>-</td></tr><tr><td>40㎡초과 60㎡이하</td><td>14</td><td>9.5</td><td>-</td></tr><tr><td>소 계</td><td>29</td><td>19.7</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>147</td><td>100.0</td><td>-</td></tr></table>	구분		전용면적	세대수	비율(%)	비고	공동주택	일반분양	40㎡이하	33	22.5	-	40㎡초과 60㎡이하	85	57.8	-	소 계	118	80.3	-	공공임대 주택	40㎡이하	15	10.2	-	40㎡초과 60㎡이하	14	9.5	-	소 계	29	19.7	-	합 계	
구분		전용면적	세대수	비율(%)	비고																																	
공동주택	일반분양	40㎡이하	33	22.5	-																																	
		40㎡초과 60㎡이하	85	57.8	-																																	
		소 계	118	80.3	-																																	
	공공임대 주택	40㎡이하	15	10.2	-																																	
		40㎡초과 60㎡이하	14	9.5	-																																	
		소 계	29	19.7	-																																	
합 계		147	100.0	-																																		

심의 완화사항		■ 용적률 ① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 800% 적용 (기준용적률 600% + 인센티브량 200%) <table> <tr> <th>목적</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th colspan="2">인센티브</th><th>인센티브량</th></tr> <tr> <td rowspan="3">친환경 개발 (의무)</td><td>녹색건축물 인증</td><td>그린1등급(최우수)</td><td colspan="2" rowspan="3">100%</td><td rowspan="7">200% 적용</td></tr> <tr> <td>건축물에너지소비 총량제</td><td>240(kWh/㎡·y)미만</td></tr> <tr> <td>신재생에너지 이용시설</td><td>11%이상(비주거), 7%이상(주거)</td></tr> <tr> <td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화용도</td><td>저층부 가로활성화용도 도입시</td><td>30%</td><td colspan="2" rowspan="4">최대 50%</td></tr> <tr> <td>무장애도시 조성</td><td>장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침에 따라 우수 등급 인증시</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>도시경제 활성화</td><td>지역별 경제활성화정책 유도 용도</td><td>대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시</td><td colspan="3">20%</td></tr> <tr> <td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시</td><td colspan="3">30%</td></tr> </table> ③ 공공시설 등 부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 185.25% 산식 = 기준(허용)용적률 × [(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.3 × α건축물)] = 800% × [(1.3 × 0.47545 × 0.28616) + (1.3 × 0.04207)] = 185.25% ※ 가중치 = [(121.5㎡(도로) × 800%) + (282.7㎡(소공원1) × 200%)] ÷ (404.2㎡ × 800%) = 0.47545 ※ α토지 = 404.2㎡(토지제공 면적) ÷ 1,412.5㎡(공공시설 등 제공 후 대지면적) = 0.28616 ※ α건축물 = 59.43㎡(건축물 환산부지면적) ÷ 1,412.5㎡(공공시설 등 제공 후 대지면적) = 0.04207 ∴ ① 기준용적률 600% + ② 허용용적률 200% + ③ 상한용적률 185.25% = 985.25% 이하 적용 ■ 공공주택 공급계획 <table> <tr> <th colspan="2">구분</th><th>일반상업지역</th></tr> <tr> <td rowspan="13">주거비율 완화에 따른 공공임대주택 공급</td><td>용적률</td><td> • {허용용적률 - [(허용용적률 × 비주거비율) + 400%]} ÷ 2 = {800% - [(800% × 0.1434) + 400%]} ÷ 2 = 용적률 142.64% 이상(146.37% 계획) ※ 비주거 비율 : 비주거용적률 141.27% / 계획용적률 985.24% = 0.1434 </td></tr> <tr> <td>연면적</td><td> • 확보 기준 용적률 × 획지면적 = 142.64% × 1,412.5㎡ = 지상 연면적 2,014.79㎡ 이상(2,067.46㎡ 계획) </td></tr> <tr> <td>세대수</td><td> • 확보 계획 지상 연면적(공급면적) ÷ 공공주택 공급면적(36형, 49형) = 36형(914.22㎡ ÷ 60.9482㎡) + 49형(1,153.24㎡ ÷ 82.3740㎡) = 36형(15세대) + 49형(14세대) = 29세대 </td></tr> <tr> <td></td><td> ※ 주택 전체세대수가 200세대 미만으로 정비사업 임대주택 의무확보 대상이 아님 • 주거비율 : 87.17% 이하(전체 연면적 기준), 85.66% 이하(전체 용적률 기준) ※ 주거용 용적률 400% → 843.97% 이하 </td></tr> </table>	목적	인센티브 대상	요건	인센티브		인센티브량	친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%		200% 적용	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)	보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화용도 도입시	30%	최대 50%		무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침에 따라 우수 등급 인증시	30%	도시경제 활성화	지역별 경제활성화정책 유도 용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시	20%			안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30%			구분		일반상업지역	주거비율 완화에 따른 공공임대주택 공급	용적률	• {허용용적률 - [(허용용적률 × 비주거비율) + 400%]} ÷ 2 = {800% - [(800% × 0.1434) + 400%]} ÷ 2 = 용적률 142.64% 이상(146.37% 계획) ※ 비주거 비율 : 비주거용적률 141.27% / 계획용적률 985.24% = 0.1434	연면적	• 확보 기준 용적률 × 획지면적 = 142.64% × 1,412.5㎡ = 지상 연면적 2,014.79㎡ 이상(2,067.46㎡ 계획)	세대수	• 확보 계획 지상 연면적(공급면적) ÷ 공공주택 공급면적(36형, 49형) = 36형(914.22㎡ ÷ 60.9482㎡) + 49형(1,153.24㎡ ÷ 82.3740㎡) = 36형(15세대) + 49형(14세대) = 29세대		※ 주택 전체세대수가 200세대 미만으로 정비사업 임대주택 의무확보 대상이 아님 • 주거비율 : 87.17% 이하(전체 연면적 기준), 85.66% 이하(전체 용적률 기준) ※ 주거용 용적률 400% → 843.97% 이하
목적	인센티브 대상	요건	인센티브		인센티브량																																														
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%		200% 적용																																														
	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만																																																	
	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)																																																	
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화용도 도입시	30%	최대 50%																																															
	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침에 따라 우수 등급 인증시	30%																																																
도시경제 활성화	지역별 경제활성화정책 유도 용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시	20%																																																
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30%																																																
구분		일반상업지역																																																	
주거비율 완화에 따른 공공임대주택 공급	용적률	• {허용용적률 - [(허용용적률 × 비주거비율) + 400%]} ÷ 2 = {800% - [(800% × 0.1434) + 400%]} ÷ 2 = 용적률 142.64% 이상(146.37% 계획) ※ 비주거 비율 : 비주거용적률 141.27% / 계획용적률 985.24% = 0.1434																																																	
	연면적	• 확보 기준 용적률 × 획지면적 = 142.64% × 1,412.5㎡ = 지상 연면적 2,014.79㎡ 이상(2,067.46㎡ 계획)																																																	
	세대수	• 확보 계획 지상 연면적(공급면적) ÷ 공공주택 공급면적(36형, 49형) = 36형(914.22㎡ ÷ 60.9482㎡) + 49형(1,153.24㎡ ÷ 82.3740㎡) = 36형(15세대) + 49형(14세대) = 29세대																																																	
		※ 주택 전체세대수가 200세대 미만으로 정비사업 임대주택 의무확보 대상이 아님 • 주거비율 : 87.17% 이하(전체 연면적 기준), 85.66% 이하(전체 용적률 기준) ※ 주거용 용적률 400% → 843.97% 이하																																																	
	건축물의 건축선에 관한 계획 건축한계선 - 신촌로변 5m, 서강로·백범로변3m, 이면부2m																																																		
	기타사항에 관한 사항 저층부 가로활성화용도 설치구간 • 저층부 가로활성화용도 설치 - 신촌로변, 서강로변, 백범로변																																																		
	차량출입에 관한 사항 차량출입 불허구간 • 신촌로변, 서강로변, 백범로변																																																		

※ 청년창업지원시설 면적은 부대시설 면적을 포함한 면적으로 추후 건축심의 등에 따라 조정될 수 있으며 허용용적률 인센티브량(도시경제활성화 20%)를 충족하기 위해 최소 188.4㎡ 이상 확보해야함

※ 상한용적률 산정 시 가중치는 '도시정비형 재개발사업 기부채납 유형별 상한용적률 인센티브 운영기준 조정방안(행정2부시장 방침 제29호, 2021.2.)' 적용

3) 기반시설의 설치(부담) 계획(변경)

구분	지구명	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설면적(㎡)			건축물 제공 (㎡)	주차장 환산부지 (㎡)	순부담 합계 (㎡)	순부담 비율 (%)	비고
				계	도로	분담면적					
기정	신촌지역 마포4-1지구	1,749.5	1,412.5	337.0	121.5	215.5	-	27.8	364.8	20.6 이상	-
변경	신촌지역 마포4-1지구	1,816.7	1,412.5	404.2	121.5	282.7	-	59.43	463.63	25.52	-

※ 주차장의 경우 신촌지역 마포4-1지구에서 건축물 기부채납하여 조성 예정이며 향후 건축계획 등에 따라 주차장의 면적·형태는 조정될 수 있음

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
기발시설의 설치(부담)	정비기반시설 분담면적 변경 - 215.5㎡ → 282.7㎡ 증) 67.2㎡	공동분담 정비기반시설(소공원, 주차장 중복결정 부지) 지정에 따른 면적 변경
	주차장 환산부지면적 변경 - 27.8㎡ → 59.43㎡ 증) 31.63㎡	건축물 기부채납(주차장)에 따른 면적 변경
	순부담 비율 변경 - 20.6% 이상 → 25.52%	정비기반시설 면적 및 주차장 환산부지 면적 증가에 따른 순부담비율 증가

사. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기 정	변 경	변경 후	
관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	-	증) 147세대	147세대	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 부칙(법률 제14567호, 2017.2.8.) 제7조에 따른 토지등소유자 방식

III. 2023년 제9차(2023.06.21.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의의견	조치계획	비고
서울특별시 도시계획 위원회	신촌지역(마포) 4구역 내 다수 지구의 주거비를 완화 추세를 고려하여 적정 주거 환경 확보 측면에서 주거밀도계획 하향 조정 가능성을 검토하고, 주민공동이용시설 등은 충분히 확보할 것	- 본 대상지는 관련규정 상 주민공동이용시설 설치 의무대상에 해당되지 않으나, 사업시행에 따른 주거세대수 증가를 고려하여 입주민의 쾌적한 주거환경 조성 및 커뮤니티 활성화 위해 주민공동이용시설을 세대당 2㎡로 확보하였음 - 신촌로터리변 입지한 대상지의 특성과 마포4구역 전체에서 증가하는 주거 물량을 고려하여 주거용적률을 하향 조정하였으며 쾌적한 주거환경 확보를 위해 세대수 계획을 하향 조정하였음 - 주거비를 하향 조정 및 주민공동이용시설 추가 확보에 따라 공동주택 중 39㎡타입은 36㎡타입으로 축소 조정, 전체세대수는 150세대에서 147 세대로 축소 조정되었으며 주거비를 완화에 따른 공공주택 용적률은 147.41%에서 금회 146.37%로 축소 조정, 공공주택 세대수는 30세대에서 29세대로 축소 조정하였음 - 또한 향후 정비계획을 변경(경미한 변경 포함)할 경우 총 세대수계획을 초과하여 계획하지 않도록 하겠음	반영
	차량진출입구 위치는 신촌로변에서의 진입구간이 약 10m 정도인바, 관련 기준 등 검토를 거쳐 추가 이격을 검토할 것	- 차량진출입구는 서강로변으로부터 11m 이격하여 주차장법 등 관련법령에 부합하게 계획한 사항이며, - 차량진출입구 위치 추가 이격에 대하여 다방면으로 검토한 결과, 대상지는 경사지형으로서 차량내측 회전반경 확보를 고려 물리적으로 주차램프 확보가 불가능하며, 이에 지형이 낮은 구간에서 차량진출입구의 위치가 필요함에 따라 차량출입구 위치조정은 어려움 - 또한 사업지의 침두시 교통량은 44대/시로 외부지역의 교통흐름에 미치는 영향이 크지 않을 것으로 판단되며, 지하주차장 내 차단기를 설치하여 진출입 차량의 대기행렬이 외부에 미치는 영향은 최소화하였음 - 또한 차량 진출시 보행자가 진출차량을 인지할 수 있도록 경고등을 설치하고 주차출입구 부분은 평탄하게 조성하여 서강로20길변에서 자연스럽게 주차출입이 가능하도록 계획하겠음	반영
	마포구에서 4구역 전체 지구별 공사단계별로 보행 등 적정 통행처리에 대한 적정 조치를 할 것	향후 지구별 공사 시 보행자의 안전한 통행과 차량의 원활한 통행을 위해 「도로법」, 「교통안전시설 등 설치·관리에 관한 규칙」, 「서울특별시 보행안전도우미 운영에 관한 조례」 등 관련 규정에 따라 보행 및 차량통행처리 관련 사항에 대해서 주관부서와 면밀히 협의 등을 거쳐 적정 조치를 취하도록 하겠음	향후 반영
	주관부서에서 3개 지구(4-1, 4-10, 4-12)의 공공기여계획 등이 연계되어 있는 바, 책임감있게 관리할 것	4-1, 4-10, 4-12지구에서 조성 예정인 정비기반시설(주차장 및 소공원)은 지구별 사업 추진 시기를 고려하여 4-1지구에서 도시계획시설사업으로 시행할 예정이며, 이는 건축사업과 별개로 구분하여 사업이 진행될 수 있도록 사업시행인가 조건으로 부여하여 책임감있게 관리토록 하겠음	반영

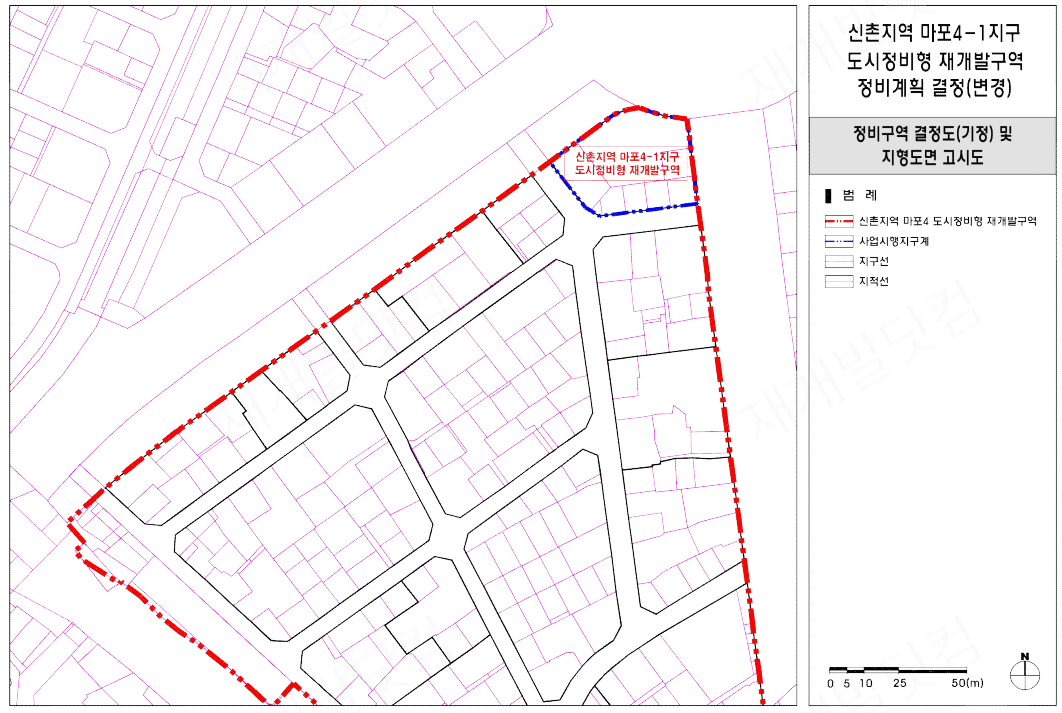
IV. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

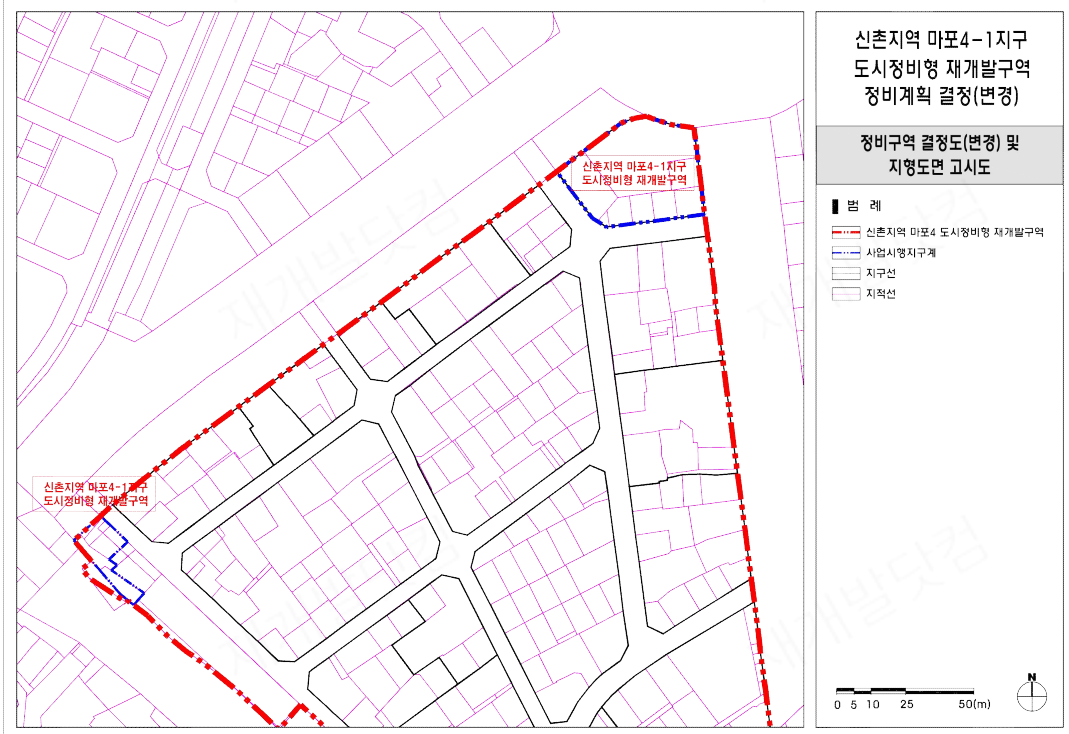
V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시정비과(☎02-2133-8490) 및 마포구 도시계획과(☎02-3153-9364)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

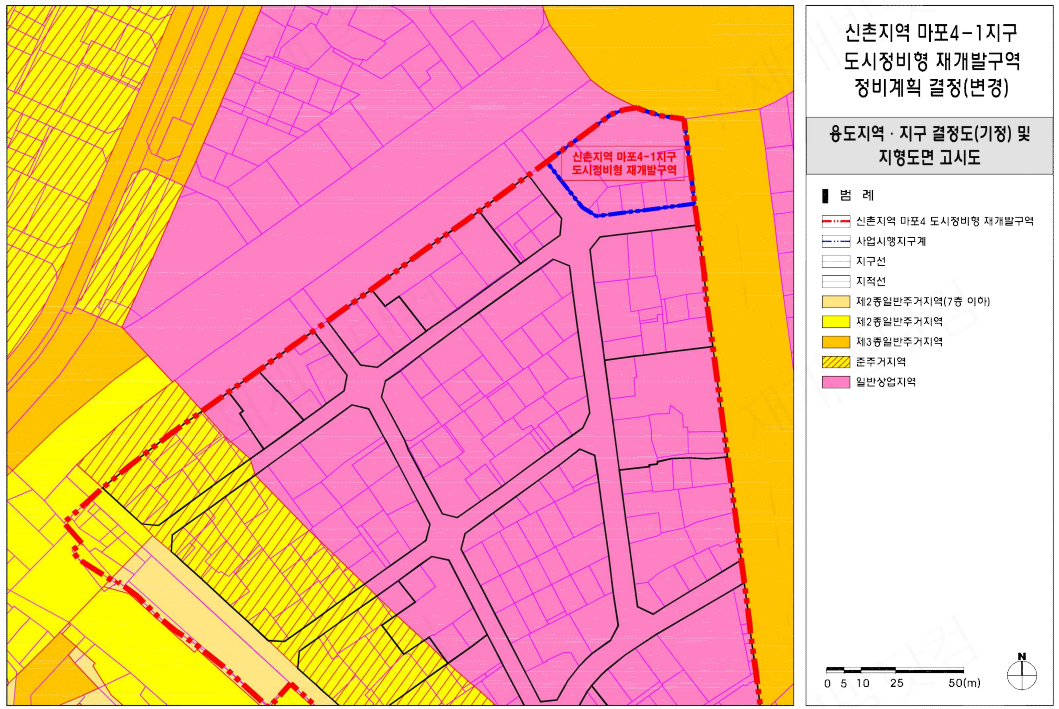
■ 정비구역 결정도(기정) 및 지형도면고시도



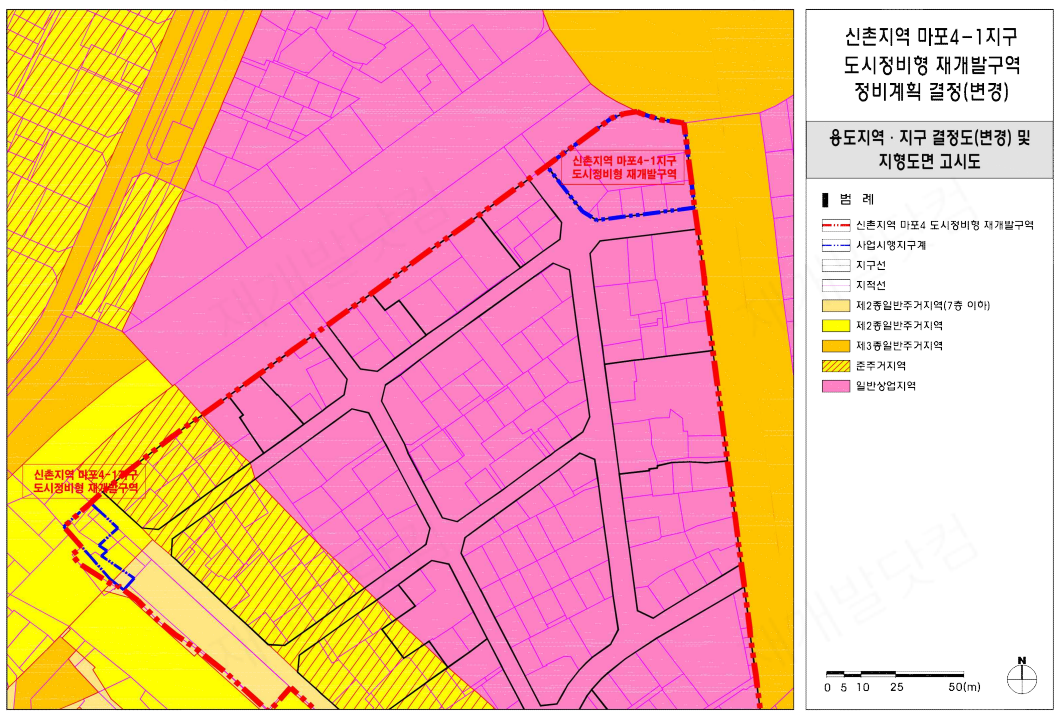
■ 정비구역 결정도(변경) 및 지형도면고시도



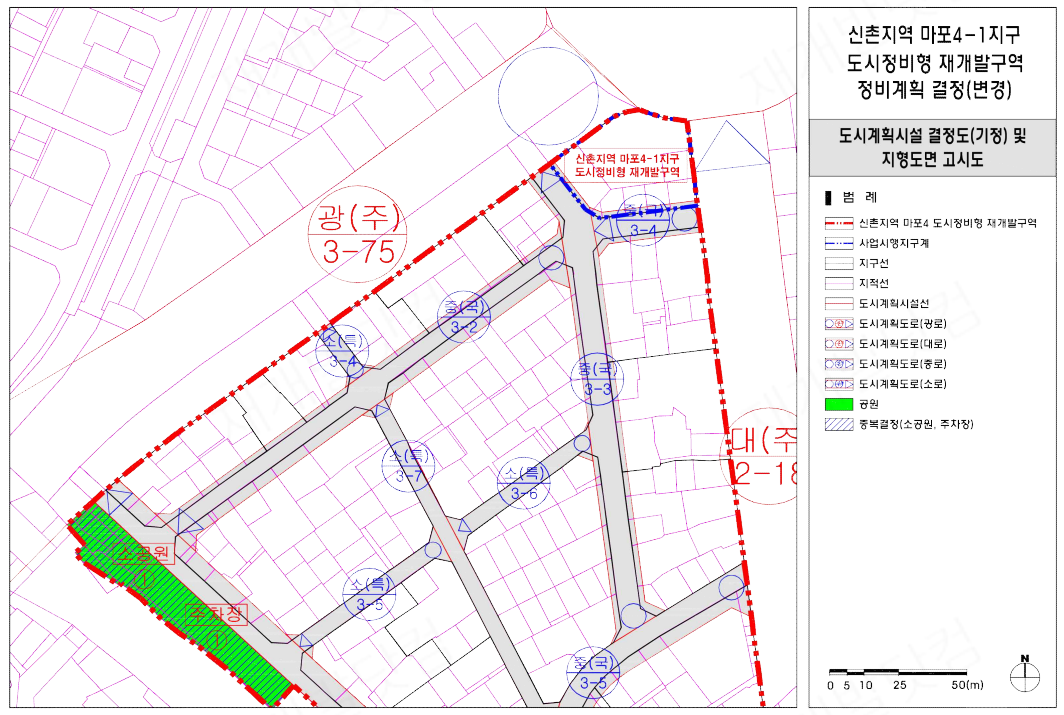
■ 용도지역·지구 결정도(기정) 및 지형도면고시도



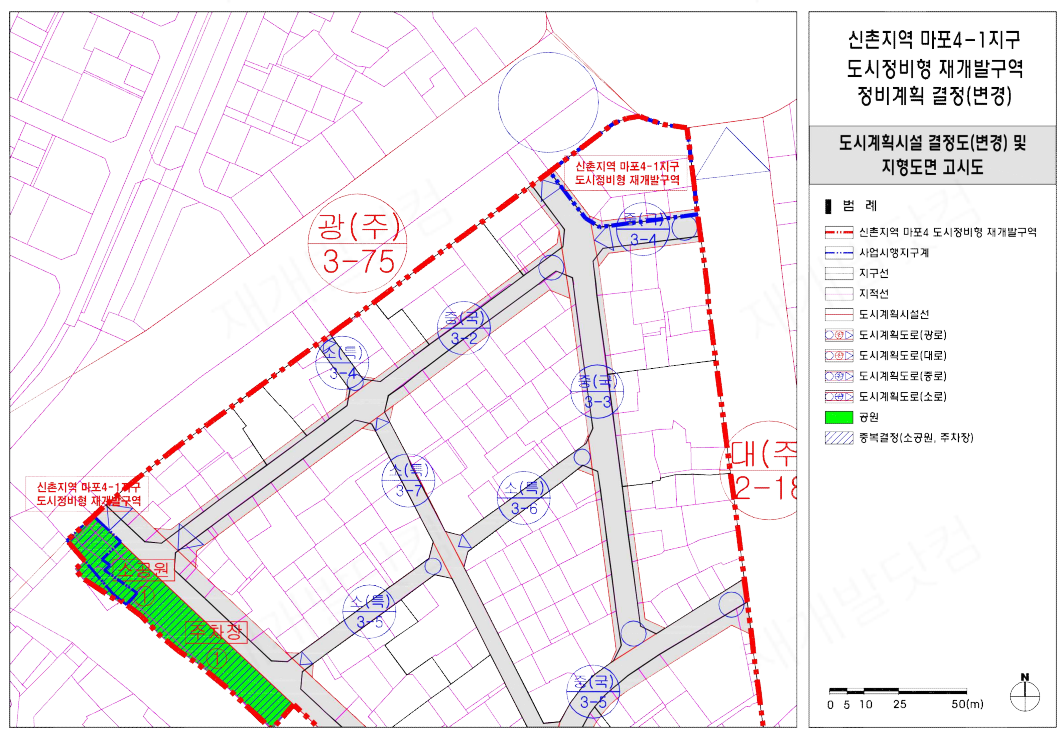
■ 용도지역·지구 결정도(변경) 및 지형도면고시도



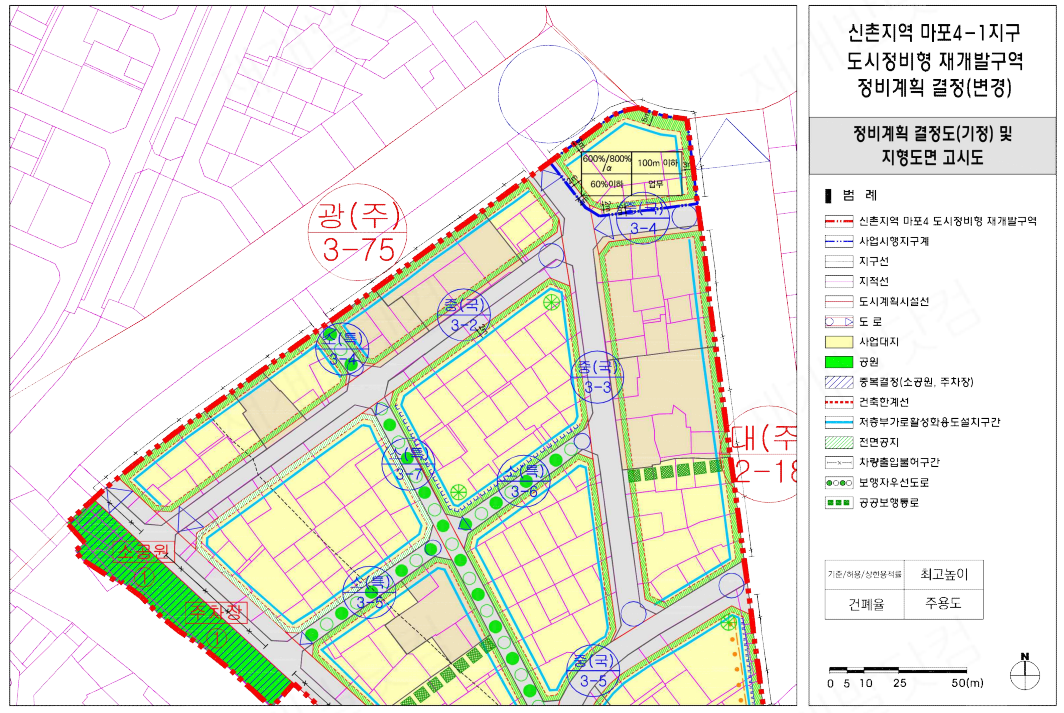
■ 도시계획시설 결정도(기정) 및 지형도면고시도



■ 도시계획시설 결정도(변경) 및 지형도면고시도



정비계획 결정도(기정) 및 지형도면고시도



정비계획 결정도(변경) 및 지형도면고시도

