

서울특별시 마포구고시 제2024-134호

신촌지역 마포4-9지구 도시정비형 재개발구역
정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면고시

서울특별시고시 제2010-101호(2010.03.18.)로 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2014-304호(2014.08.28.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2022-420호(2022.10.20.) 및 제2023-194호(2023.05.25.)로 정비구역 및 정비계획 변경 결정, 서울특별시 마포구고시 제2023-152호(2023.08.24.)로 정비계획변경(경미한 사항) 결정된 신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항) 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 17일
서울특별시 마포구청장

I. 신촌지구일대 지구단위계획 결정 (변경없음)

1. 지구단위계획구역 결정(변경) (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	신촌지구일대 지구단위계획구역	서대문구, 마포구 신촌로터리 일대	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) (변경없음)

가. 특별계획구역 5구역

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	구 역 명	위 치	면 적 (m ²)	비 고
기정	특별계획구역5 (신촌지역 마포4구역)	마포구 노고산동 107-1번지 일대	52,583.6	

※ 특별계획구역5(신촌지역 마포4구역) 외 기재 생략

나. 특별계획구역 계획지침 (변경없음)

구 분			특별계획구역5 계획지침	비 고
위 치			· 대상지의 입지적 특성을 고려하여 상위계획기능 강화 및 지역의 중심지 기능 설정, 상업·업무 및 주변지역 기능과 연계하여 주거지역 기능 유지	-
용도지역			· 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층, 12층)	-
용도지구			· 방화지구, 중심지미관지구	-
건 축 물 용 도	권장 용도		· 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(준주거지역에 한함) ※ 신촌지역 마포4-9지구에 한함 · 주거, 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원	세부개발계획 시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
	불 허 용 도	로 타 리 변	· 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	
		로 타 리 변 외 지 역	· 단독주택, 공동주택(주거복합건축물, 준주거지역 내 도시형생활주택 제외), 일반숙박시설, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	
건폐율			· 60% 이하	-
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	-
최고높이			· 로터리일대 : 100m 이하 · 로터리변 제외한 상업지역 : 90m이하 · 주거지역 : 60m이하	-

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

※ 건축물 권장용도 및 최고높이 변경사항은 신촌지역 (마포)4-9지구 도시정비형 재개발구역에 한하여 적용함

II. 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비사업의 명칭 : 신촌지역 마포4-9지구 도시정비형 재개발사업 (변경없음)

2. 정비구역의 위치 및 면적 (변경)

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고 (최초결정일)
			기정	변경 후	증감	
기정	신촌지역 마포4-9지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 106-9 일대	4,715.7	4,715.7		서울특별시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)
변경			4,715.7	4,717.3	증)1.6	

3. 정비계획

가. 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기정	변경 후	증감		
합 계		4,715.7	4,717.3	증) 1.6	100.0	
획 지		3,754.8	3,754.8	-	79.6	
정비기반 시설	소 계	960.9	962.5	증) 1.6	20.4	
	도 로	445.5	445.5	-	9.4	지정
	문화공원	515.4	517.0	증) 1.6	11.0	분담

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경)

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기정	변경 후	증감		
합 계		4,715.7	4,717.3	증) 1.6	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	399.4	401.0	증) 1.6	8.5	
	준주거지역	116.0	116.0	-	2.5	
일반상업지역		4,200.3	4,200.3	-	89.0	

※ 상지면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서 (변경)

1) 도로(변경없음)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	2	12	국지 도로	177 (82)	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (1964.7.8.)	-
기정	중로	3	3	12	국지 도로	176 (60)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (1964.7.8.)	-
기정	소로	3	6	6	특수 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (1964.7.8.)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (1964.7.8.)	-

※ ()는 신촌지역(마포) 4-9지구 내 도로 연장임

2) 공원(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경 후	증감		
기정	-	공원	문화공원	신수동 81-21 일대	1,997.7 (515.4)	1,997.7 (515.4)	-	서고2014-304호 (14.8.28)	-
변경					1,997.7 (515.4)	1,997.7 (517.0)	- 증)1.6		

※ ()는 금회 신촌지역(마포) 4-9지구에서 부담하는 면적임

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
면적	문화공원 면적 변경	문화공원 필지분할로 인한 소수점 정리과정에서 면적 변경

라. 기반시설의 설치(부담) 계획(변경)

구분	지구명	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 부담면적(㎡)			건축물 제공 (㎡)	기존 공공용지 (㎡)	순부담 합계 (㎡)	순부담 비율 (%)	비고
				계	도로	공원					
기정	신촌지역 (마포)	4,715.7	3,754.8	960.9	445.5	515.4	334.2	-	1,295.1	27.46	-
변경	4-9지구	4,717.3	3,754.8	962.5	445.5	517.0	342.1	-	1,304.6	27.65	

※ 도입시설(지분 및 건축물) 중 청년창업지원시설은 마포구로 귀속되며 마포구청장이 운영 및 관리하며, 임대주택(기부채납)은 서울특별시로 귀속됨

※ 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정 될 수 있음

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
기반시설	정비기반시설 부담면적 변경에 따른 순부담비율 변경	문화공원(기반시설) 필지분할로 인한 소수점 이하 정리과정에서 면적 변경 및 건축개요 변동으로 임대주택(기부채납) 면적변경

마. 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획 (변경)

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포 4-9지구	4,715.7	획지	3,754.8	노고산동 106-9 일대	18	-	-	18	-	-
변경	도시정비형 재개발구역	4,717.3		3,754.8		18	-	-	18	-	-

2) 건축시설 등에 관한 계획(변경)

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 마포 4-9지구	4,715.7	4-9	3,754.8	노고산동 106-9 일대	주거	60 이하	500/680/894 이하	87 이하	-																																																																																																				
변경	도시정비형 재개발구역	4,717.3	4-9	3,754.8																																																																																																										
· 주거 용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2019-343호) · 공공주택은 국민주택규모(전용 85㎡) 이하로 확보 · 건립 규모 및 비율 <table><tr><th colspan="4" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">기정</th><th colspan="2">변경</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td rowspan="11">공동 주택</td><td rowspan="2">일반분양</td><td colspan="2">40㎡ 이하</td><td>33</td><td rowspan="2">210</td><td>56.2 (73.4)</td><td>38</td><td rowspan="2">210</td><td>56.2 (73.4)</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>177</td><td>172</td></tr><tr><td rowspan="6">공공 주택</td><td rowspan="2">공공임대</td><td colspan="2">40㎡ 이하</td><td>9</td><td rowspan="6">76</td><td>4 (5.2)</td><td>9</td><td rowspan="6">76</td><td>4 (5.2)</td><td rowspan="6">-</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>6</td><td>6</td></tr><tr><td rowspan="2">장기일반 민간임대</td><td colspan="2">40㎡ 이하</td><td>30</td><td>12.3 (16.1)</td><td>26</td><td rowspan="2">12.3 (16.1)</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>16</td><td>20</td></tr><tr><td rowspan="2">기부채납</td><td colspan="2">40㎡ 이하</td><td>6</td><td>4 (5.3)</td><td>6</td><td rowspan="2">4 (5.3)</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td colspan="2">40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>9</td><td>9</td></tr><tr><td colspan="2">소계</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">286</td><td>76.5 (100)</td><td colspan="2">286</td><td>76.5 (100)</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">오피스텔</td><td colspan="2">85㎡ 이하</td><td colspan="2">88</td><td>23.5</td><td colspan="2">88</td><td>23.5</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="4">합 계</td><td colspan="2">374</td><td>100</td><td colspan="2">374</td><td>100</td><td>-</td></tr></table> ※ ()는 공동주택 세대수(286세대)기준 비율임 ※ 총 세대수(374세대)는 변경없음											구분				기정		변경		비고	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	공동 주택	일반분양	40㎡ 이하		33	210	56.2 (73.4)	38	210	56.2 (73.4)	-	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		177	172	공공 주택	공공임대	40㎡ 이하		9	76	4 (5.2)	9	76	4 (5.2)	-	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		6	6	장기일반 민간임대	40㎡ 이하		30	12.3 (16.1)	26	12.3 (16.1)	-	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		16	20	기부채납	40㎡ 이하		6	4 (5.3)	6	4 (5.3)	-	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		9	9	소계		-		286		76.5 (100)	286		76.5 (100)	-	오피스텔		85㎡ 이하		88		23.5	88		23.5	-	합 계				374		100	374		100	-
구분				기정		변경		비고																																																																																																						
				세대수	비율(%)	세대수	비율(%)																																																																																																							
공동 주택	일반분양	40㎡ 이하		33	210	56.2 (73.4)	38	210	56.2 (73.4)	-																																																																																																				
		40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		177		172																																																																																																								
	공공 주택	공공임대	40㎡ 이하		9	76	4 (5.2)	9	76	4 (5.2)	-																																																																																																			
			40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		6		6																																																																																																							
		장기일반 민간임대	40㎡ 이하		30		12.3 (16.1)	26		12.3 (16.1)		-																																																																																																		
			40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		16		20																																																																																																							
		기부채납	40㎡ 이하		6		4 (5.3)	6		4 (5.3)		-																																																																																																		
			40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		9		9																																																																																																							
	소계		-		286		76.5 (100)	286		76.5 (100)	-																																																																																																			
	오피스텔		85㎡ 이하		88		23.5	88		23.5	-																																																																																																			
	합 계				374		100	374		100	-																																																																																																			

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축시설	· 각TYPE별 세대수 변경	· 건축시설계획변경(공용면적 변경)으로 인한 각TYPE별 세대수 변경 (디지털재정과 건축심의 협의의견) · 건축유형 변경에 따른 건축계획 변경

심의 완화사항 (기정)

■ 용적률 : ①(500%) + ②(180%) + ③(236.28%) = 916.28% → 894% 이하 적용
① 기준용적률 : 500% 이하
② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 180% 적용

구분	목표	인센티브 대상	기준	적용(안)			
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수시 허용용적률 총량의 ½ 부여	최대 100%	100%	180%	
		건축물에너지소비총량제					
		신재생에너지 이용시설					
계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	정량부여	최대 50%	50%		
		무장애도시조성					
		방재관련시설	정량부여	최대 30%	30%		

③ 공공시설부지 제공 등에 따른 상한용적률 완화량: 214% 적용

산 식 = 허용용적률 × [(1.3× 가중치 × α토지) + (1.3×α건축물)]
※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율
※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 제공 후 대지면적

가중치	$(445.5 \times 700\% + 116.0 \times 360\% + 399.4 \times 200\% + 144.12 \times 700\% + 190.08 \times 700\%) \div (1295.10 \times 700\%) = 0.736214$
α토지	$= (445.5+116.0+399.4+144.12) \div [4,715.7 - 960.9]$ $= 1,105.02 \div 3,754.8 = 0.294295$
α건축물	$= 190.08 \div [4,715.7 - 960.9]$ $= 190.08 \div 3,754.8 = 0.050623$

■ 높이완화 : 최고 높이 80m 이하 → 87m 이하 (7m 완화)
• 완화량 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
= $80m \times [(960.9m^2(\text{기반시설}) + 334.20(\text{건축물 기부채납})) \div 4,715.70m^2]$
= 최대 21m 완화가능 → 7m 완화 적용

■ 공공주택 확보비율
• 주거비율 86.38% 이하 (지상연면적 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 772.25% 이하
• 주거비율 완화에 따른 공공임대주택 용적률 93.95% 계획
※ [허용용적률 680% - (허용용적률 680% × 비주거비율 13.62% + 주거용적률 400%)]의 ½이상 = 93.70% 이상

심의 완화사항 (변경)

■ 용적률 : ①(500%) + ②(180%) + ③(238.56%) = 918.56% → 894% 이하 적용(변경없음)
① 기준용적률(변경없음) : 500% 이하
② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량(변경없음) : 180% 적용

구분	목표	인센티브 대상	기준	적용(안)			
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수시 허용용적률 총량의 ½ 부여	최대 100%	100%	180%	
		건축물에너지소비총량제					
		신재생에너지 이용시설					
계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	정량부여	최대 50%	50%		
		무장애도시조성					
		방재관련시설	정량부여	최대 30%	30%		

③ 공공시설부지 제공 등에 따른 상한용적률 완화량(변경없음): 214% 적용

산 식 = 허용용적률 × [(1.3× 가중치 × α토지) + (1.3×α건축물)]
※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율
※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 제공 후 대지면적

가중치	$(445.5 \times 700\% + 116.0 \times 360\% + 401.0 \times 200\% + 146.03 \times 700\% + 196.03 \times 700\%) \div (1,304.56 \times 700\%) = 0.737251$
α토지	$= (445.5+116.0+401.0+146.03) \div [4,717.3 - 962.5]$ $= 1,108.53 \div 3,754.8 = 0.295230$
α건축물	$= 196.03 \div [4,717.3 - 962.5]$ $= 196.03 \div 3,754.8 = 0.052208$

※변경사유 : 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 변경(상한용적률 변경없음)

■ 높이완화 : 최고 높이 80m 이하 → 87m 이하 (7m 완화)(변경없음)
• 완화량 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
= $80m \times [(962.5m^2(\text{기반시설}) + 342.06(\text{건축물 기부채납})) \div 4,717.3m^2]$
= 최대 22m 완화가능 → 7m 완화 적용

※변경사유 : 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 변경(최고높이 변경없음)

■ 공공주택 확보비율(변경)
• 주거비율 86.27% 이하 (지상연면적 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 771.28% 이하

	- 주거비용 완화에 따른 공공임대주택 용적률 93.79% 계획 ※ [허용용적률 680% - (허용용적률 680% × 비주거비율 13.73% + 주거용적률 400%)]의 ½이상 = 93.318% 이상
건축물의 건축선에 관한 계획 (기정)	- 건축지정선 : 2m - 서강로 18길, 서강로 20길(보행자도로변) - 건축한계선 : 2m - 백범로 2길, 서강로 20길(일반도로변) ※ 건축물 후퇴부분 전면공지 조성
대지내 공지에 관한 계획 (기정)	- 공개공지 조성 - 공개공지-1 : 대상지 남서측(보행자도로변) - 공개공지-2 : 대상지 북동측(신촌역변)
기타사항에 관한 계획 (기정)	- 저층부 가로활성화용도 설치 - 대상지 도로변(백범로, 서강로(보행자도로))으로 가로활성화 용도 설치

※상기 용적률은 향후 건축심의 등에 의해 변동될 수 있음

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
심의 완화사항	공공주택 확보비율 변경	- 전체 건축물 연면적 변경(공용면적 변경)에 따른 비주거비율 변경 (디지털재정과 건축심의 협의의견)

바. 정비사업의 시행계획(변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경) 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	토지등소유자	- 현황 : 7세대 - 계획 : 286세대 (증279세대)	

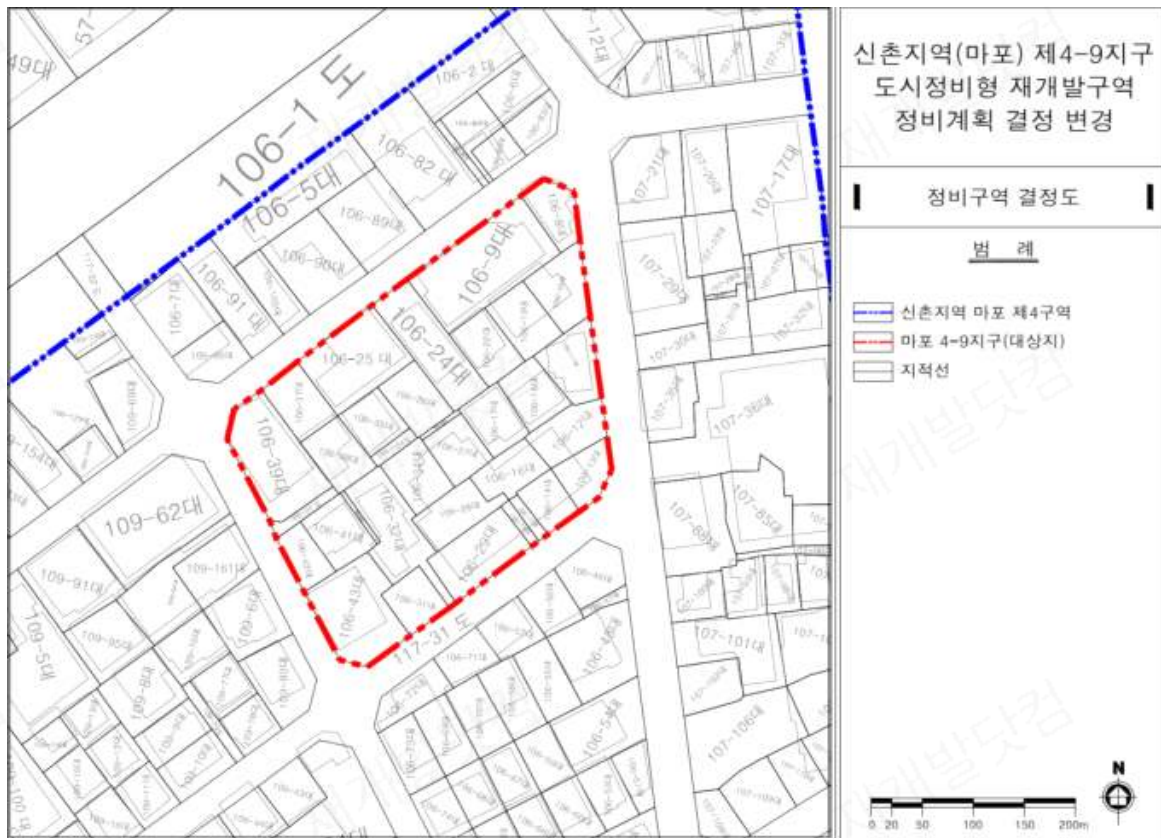
III. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

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

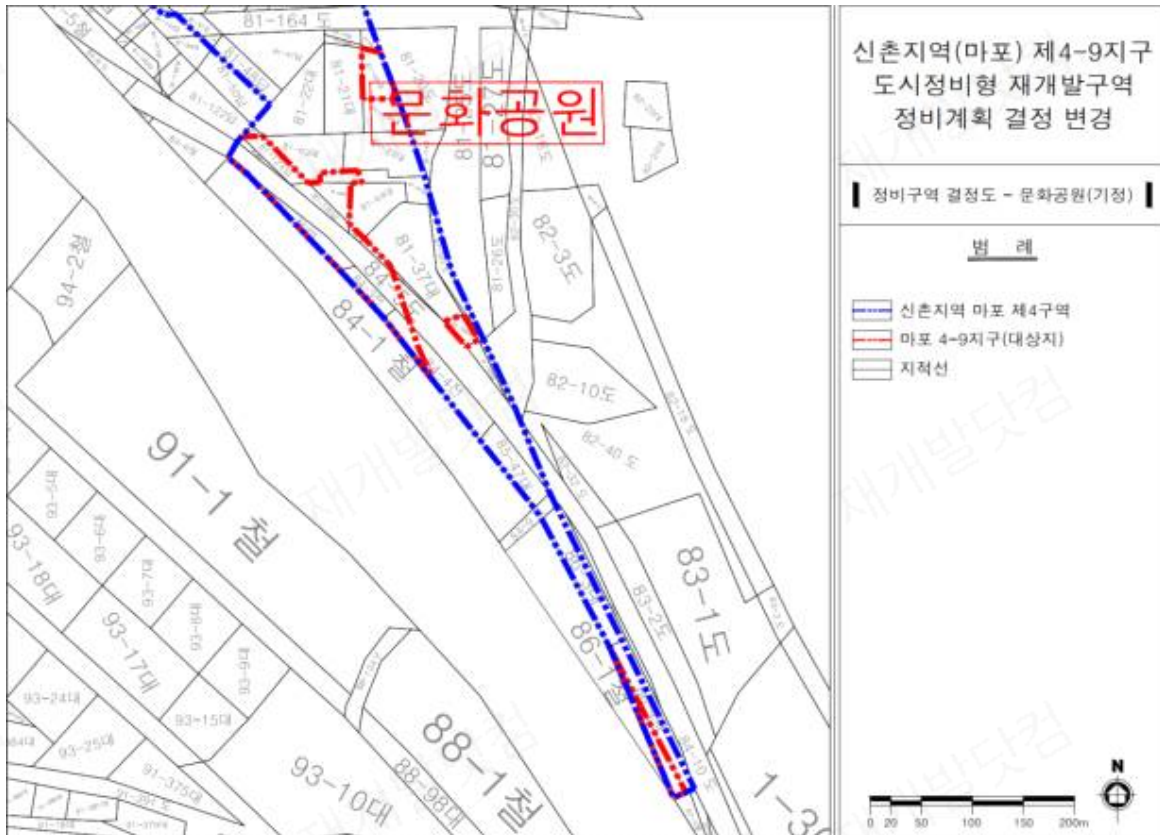
IV. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 마포구 도시계획과(☎02-3153-9362)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

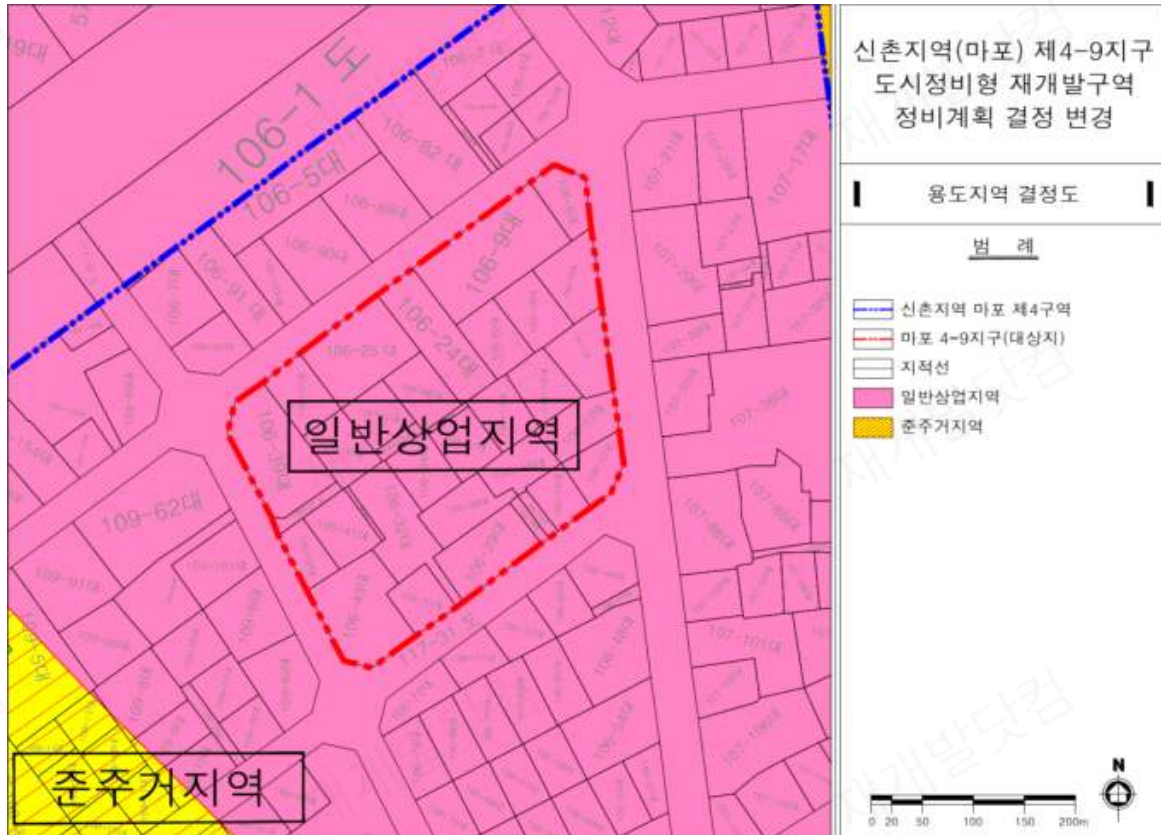
■정비구역 결정도(사업구역내) : 변경없음



■정비구역 결정도(사업구역외) : 변경



■용도지역·용도지구 결정도(사업구역내) : 변경없음



■용도지역·용도지구 결정도(사업구역외) : 변경



신촌지역(마포) 제4-9지구
도시정비형 재개발구역
정비계획 결정 변경

용도지역 결정도 - 문화공원(기정)

범례

- 신촌지역 마포 제4구역
- 마포 4-9지구(대상지)
- 지적선
- 준주거지역
- 3종일반주거지역
- 2종일반주거지역

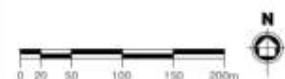


신촌지역(마포) 제4-9지구
도시정비형 재개발구역
정비계획 결정 변경

용도지역 결정도 - 문화공원(변경)

범례

- 신촌지역 마포 제4구역
- 마포 4-9지구(대상지)
- 지적선
- 준주거지역
- 3종일반주거지역
- 2종일반주거지역



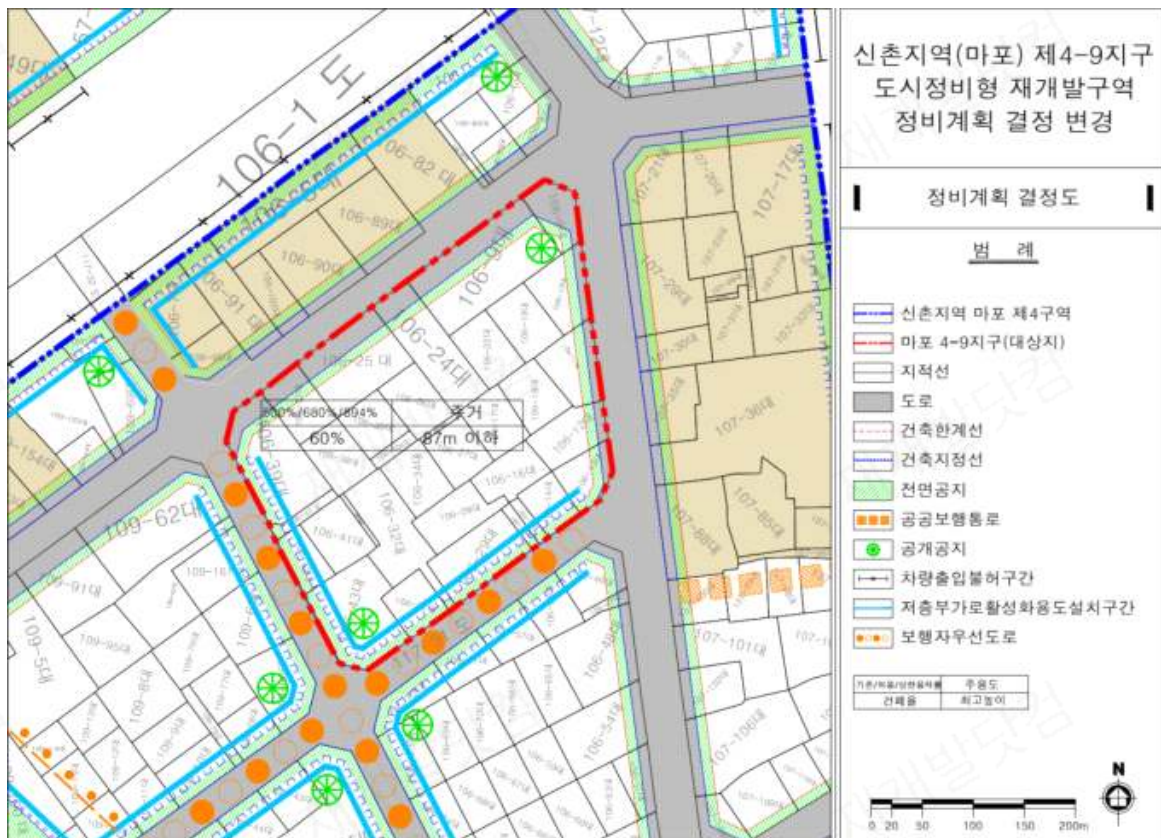
■ 도시계획시설 결정도(사업구역내) : 변경없음



■ 도시계획시설 결정도(사업구역외) : 변경있음



■정비계획 결정도 (사업구역내) : 변경없음



■정비계획 결정도(사업구역외) : 변경있음

