

◆ 서울특별시 마포구고시 제2024-128호

신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역
정비계획 변경(경미한 사항)결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-101호(2010.3.18.)로 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2021-85호(2021.2.18.)로 정비계획변경, 서울특별시 마포구 고시 제2022-11호(2022.01.27.)로 정비구역 및 정비계획 결정(경미한 사항) 변경 및 서울특별시고시 제2023-194호(2023.05.25.)로 정비구역 변경 지정(정비계획 변경 결정 포함)된 노고산동 107-38번지 일대 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 변경(경미한 사항) 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 10월 4일
서울특별시 마포구청장

I. 신촌지구일대 지구단위계획 결정조서

1. 지구단위계획 특별계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	특별계획구역5 (신촌마포4구역)	마포구 노고산동 107-1번지 일대	52,583. 6	-	52,583. 6	

※ 특별계획구역5(신촌마포4구역) 외 기재 생략

2. 지구단위계획 특별계획구역 계획지침(변경없음)

구 분		특별계획구역5(신촌마포4구역)		비 고
용도지역		일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층,12층)		-
건 축 물 용 도	권장 용도	판매 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원 주거시설(준주거지역에 한함)		세부개발 계획 시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
	불허 용도	로터리변	단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	전층
		로터리변 외 지역	단독주택, 공동주택(주거복합건축물, 준주거지역 내 도시형생활주택 제외), 일반숙박시설, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	
건폐율		60% 이하(경의공항선 지상부 공인주변 관리계획수립에 의해 건축행위 및 높이 등을 제한받는 확자에 한해 세부개발계획에 따른 지침 준수시 건폐율 10%완화 (60%~70%))		-

용적률	일반상업지역(간선부) : 600%이하 / 800%이하 / 법적용적률 2배 이하 일반상업지역(아면부) : 500%이하 / 700%이하 / 법적용적률 2배 이하 준주거지역 : 300%이하 / 360%이하 / 법적용적률 2배 이하 제2종일반주거지역 : 250%이하 / 250%이하 / 법적용적률 2배 이하 제2종일반주거지역 : 200%이하 / 200%이하 / 법적용적률 2배 이하	-
최고높이	로터리 일대 : 100m 이하 로터리 변을 제외한 상업지역 : 80m 이하 주거지역 : 60m 이하	-

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

※ 건축물 권장용도 변경사항은 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역에 한하여 적용함

II. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정조서(변경)

구 분	명 칭	위 치	면적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
정비구역	신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 107-38번지 일대	3,258.1	감) 3.0	3,255.1	서울특별시고시 제2014-304호(2014.08.28.)

※ 변경사유 : 정비기반시설(공원면적) 감소(지적측량 성과 반영 및 신수동 86-3번지 건축물의 신수동 84-13번지 점유 면적 제척 (감) 3.0m²)에 따른 면적 변경

2. 토지이용에 관한 계획(변경)

구분	명칭	면 적 (㎡)			비율(%)			비 고
		기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
합 계		3,258.1	감) 3.0	3,255.1	100.00	-	100.00	
정비기반 시설	도로	323.1	-	323.1	9.92	증) 0.01	9.93	
	공원	425.0	감) 3.0	422.0	13.04	감) 0.08	12.96	· 준주거지역: 412㎡ · 제2종일반주거지역: 10㎡
	소계	748.1	감) 3.0	745.1	22.96	감) 0.07	22.89	
획지		2,510.0	-	2,510.0	77.04	증) 0.07	77.11	· 준주거지역: 93.8㎡ · 일반상업지역: 2,416.2㎡

※ 변경사유 : 정비기반시설(공원면적) 감소(지적측량 성과 반영 및 신수동 86-3번지 건축물의 신수동 84-13번지 점유 면적 제척 (감) 3.0m²)에 따른 면적 변경, 시설물 기부채납을 통해 순부담률 29.6% 보전 대상지 내 사업시행자에게 무상으로 귀속되는 국공유지 중 민간소유의 담장 등이 점유한 면적 9m²을 유상매입하여 무상귀속되는 면적 감소(310.1m²→301.1m²(감)9m²))사항 반영

3. 용도지역에 관한 계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,258.1	감) 3.0	3,255.1	100.00	
주거지역	제2종일반주거지역	-	증) 10.0	10.0	0.31	
	준주거지역	518.8	감) 13.0	505.8	15.54	
상업지역	일반상업지역	2,739.3	-	2,739.3	84.15	

4. 도시계획시설 결정 변경

가) 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기 점	종 점			
기정	중로	3	5	12	국지 도로	일반 도로	146 (67)	노고산동 107-112	노고산동 109-61	-	대현토지구획 정리사업 (64.07.08)	-

※ ()는 4-15지구 내 도로 연장임

나) 공원 결정 조서(변경없음)

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(m ²)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	②	공원	문화공원	신수동 81-21일대	1,997.7 (425.0)	- (감) 3.0m ²	1,997.7 (422.0)	서울시고시 제2014-304호 (14.8.28.)	소공원 → 문화공원

※ 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)된 (서고시 제2023-194호) 소공원(1,997.7m²)
→ 문화공원(1,997.7m²) 내용 반영

※ ()는 4-15지구 부담면적으로 전체 공원 면적 변경 없음

5. 기반시설 설치(부담) 계획(변경)

구분		면적(m ²)		정비기반시설 부담면적(m ²)			건축물 제공	순부담 비율(%)	비고
		시행	획지	계	도로	부담면 적 (공원)			
신촌지역(마포)	기정	3,258.1	2,510.0	748.1	323.1	425.0	435.62	29.6	-
	변경	3,255.1	2,510.0	745.1	323.1	422.0	430.45	29.6 ^{주1)}	감) 3m ²

※ 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)된 (서고시 제2023-194호) 기반시설의 설치(부담)
계획 내용 반영

주1) 대상지 내 사업시행자에게 무상으로 귀속되는 국공유지 중 민간소유의 담장 등이 점유한 면적 9m²을 유상매
입하여 무상 귀속되는 면적 감소(310.1m²→301.1m²(감)9m²))사항 반영

순부담률 = 순부담면적 ÷ (시행면적 - 국공유지면적) × 100 = 874.45m² ÷ (3,255.1m² - 301.1m²) × 100
= 29.6%

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유	비고
-	- 기반시설 부담면적 변경 - 기정) 748.1m² - 변경) 745.1m² [감) 3m²] - 건축물 제공면적 변경 - 기정) 435.62m² - 변경) 430.37m² [감) 5.25m²]	- 정비기반시설 감소 및 건축물 점유면적 제척 반영 - 사업시행인가 시 기부채납시설[노유자시설(키움센터)] 면적이 감소하여 순부담률의 보전을 위해 노유자시설(시니어클럽·노인일자리지원시설) 추가 부담	

6. 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거이주	
기정	신촌지역(마포)4구역 도시정비형 재개발구역	52,583.6	4-15	2,510.0	노고산동 107-38번지 일대	11	-	-	11	-	-

8. 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(m²)	명칭	면적(m²)						
기정	신촌지역 (마포) 4	3,258.1	4-15	2,510.0	노고산동 107-38번지	주거	60이하	기준 587이하 허용 715.5이하 상한 1,006이하	84m 이하	
변경	도시정비형 재개발구역	3,255.1 (감) 3.0)	4-15	2,510.0	노고산동 107-38번지	주거	60이하	기준 587이하 허용 715.5이하 상한 1,006이하	84m 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	· 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택: 전체 세대수의 80%이상 건립 - 전용면적 40㎡이하 규모의 공공주택: 전체 공공주택 세대수의 60%이상 건립									
	· 건립규모 및 비율									
	구분	전용면적(㎡)		기정		변경				
				세대수	비율(%)	세대수	비율(%)			
	공동주택(일반분양)	30~50이하		256	76.9(65.0)	256	74.4(65.9)			
	공공주택	40이하		34	12.9(10.8)	34	12.2(10.8)			
		40~60이하		9		9				
	공공임대주택	40이하		6	4.5(3.9)	6	4.5(4.0)			
		40~60이하		9		9				
	장기일반민간임대주택 (20년이상)	40이하		28	8.4(6.9)	28	7.7(6.8)			
40~60이하		0	0							
오피스텔	30~50이하		34	10.2(11.8)	34	13.4(11.9)				
합계			333	100.0(87.6)	333	100.0(88.6)				
※ ()는 용도별 연면적 비율로, 사업시행계획(변경)인가(마포구고시 제2022-55호, '22.03.17.) 시 변경된 연면적(36,596.52㎡→36,692.23㎡)을 반영함에 따라 변경된 사항임(건축물의 연면적(주차장면적 포함) 및 단위세대의 면적 변경 등은 사업시행인가계획서에 포함되는 사항으로 정비계획 내용에 포함되지 않는 사항임(「도시 및 주거환경정비법」제9조 정비계획 내용, 동법 제52조 사업시행계획서의 작성 참고))										
심의완화사항	· 용적률 : 1,006% (변경없음) - 기준용적률 : 587%(변경없음) - 허용용적률 : 715.5%(변경없음)									

구분	목표	인센티브 대상	요건		산정 방식		완화량 또는 보상계수	적용량	완화량
기정	친환경개발	녹색건축물 인증	그린1등급 (최우수)		기준등급 준수시 허용·용적률 총량의 1/2 부여		최대 100%	98.5% 적용 ^{주)}	
		건축물에너지 소비 총량제	주거	1+ 등급 이상, 200(kWh/m ² ·y)미만					
			비주거	1등급 이상, 150(kWh/m ² ·y)미만					
		신재생에너지 이용시설	주거	11%이상(정등대체비율 완화 없이 적용)					
			비주거	7%이상(정등대체비율 완화 없이 적용)					
	보행·가로·활성화	저층부 가로활성화용도	재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시		정량 부여	30%	최대 50%	30% 적용 (무장애도시 조성 제외)	
		무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시			30%			
합계								128.5%	

※ 신재생에너지 비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시 녹색건축물 설계기준 상 성능대체비율에 따라 완화 가능

주) 당초 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경) (서고시 제2021-85호) 시 기준용적률 587%이하, 허용용적률 784%이하로 허용용적률 인센티브 최대 완화량 197% 중 2025 도시·주거환경정비 기본계획 상 친환경개발 산정방식은 허용용적률 총량의 1/2부여로 197%의 1/2값인 98.5% 적용

- 상한용적률

구분	290.82 %	= 131.67% + 146.07% + 13.08%
기정	① 기반시설 (도로, 공원) 제공 131.67 %	- 기반시설 제공면적: 748.1m ² (도로 323.1m ² , 공원 425.0m ²) - 용도폐지 국공유지면적: 310.1m ² - 계산식 = 허용용적률×1.3×가중치×α(토지) $= 715.5\% \times 1.3 \times 0.7687 \times 0.1841 = 131.67\%$ $\text{가중치} = \frac{(800\% \times 323.1\text{m}^2) + (360\% \times 425.0\text{m}^2)}{748.1\text{m}^2} \div 715.5\% = 0.7687$ $\alpha(\text{토지}) = \frac{748.1\text{m}^2 - 310.1\text{m}^2}{3,258.1\text{m}^2 - 748.1\text{m}^2 - 131.49\text{m}^2} = 0.1841$
	② 건축물 기부채납 (공람공고) 146.07 %	- 건축물 제공면적: 373.5m ² (20.5월 공람공고분) - 계산식 = 허용용적률×1.3×가중치×α(건축물) $= 715.5\% \times 1.3 \times 1.0 \times 0.1570 = 146.07\%$ $\alpha(\text{건축물}) = \frac{373.51\text{m}^2}{3,258.1\text{m}^2 - 748.1\text{m}^2 - 131.49\text{m}^2} = 0.1570$
	③ 건축물 기부채납 (증가분) 13.08%	- 건축물 제공면적: 435.62m ² (대지지분131.49m ² +설치비용304.13m ²) - (증가분)면적: 62.11m ² (공람이후 증가분) - 계산식 = 허용용적률×0.7×가중치×α(건축물) $= 715.5\% \times 0.7 \times 1.0 \times 0.0261 = 13.08\%$ $\alpha(\text{건축물}) = \frac{62.11\text{m}^2}{3,258.1\text{m}^2 - 748.1\text{m}^2 - 131.49\text{m}^2} = 0.0261$

	구분		290.98 %	= 133.04% + 145.96% + 11.98%
	변경	① 기반시설 (도로, 공원) 제공	133.04 %	- 기반시설 제공면적: 745.1㎡(도로 323.1㎡, 공원 422.0㎡) - 용도폐지 국공유지면적: 301.1㎡ - 계산식 = 허용용적률×1.3×가중치×α(토지) = 715.5%×1.3×0.7668×0.1865 = 133.04% (800%×323.1㎡)+(360%×412.0㎡)+ 가중치 ÷ = = (200%×10.0㎡) 715.5% 0.7668 745.1㎡ α(토지)= 745.1㎡-301.1㎡ = 3,255.1㎡-745.1㎡-129.69㎡ 0.1865
		② 건축물 기부채납 (공람광고)	145.96 %	- 건축물 제공면적: 373.5㎡ (20.5월 공람광고분) - 계산식 = 허용용적률×1.3×가중치×α(건축물) = 715.5%×1.3×1.0×0.1569 = 145.96% 373.51㎡ α(건축물)= 3,255.1㎡-745.1㎡-129.69㎡ = 0.1569
		③ 건축물 기부채납 (증가분)	11.98%	- 건축물 제공면적: 430.45㎡(대지지분129.69㎡+설치비용300.76㎡) - (증가분)면적: 56.94㎡(공람이후 증가분) - 계산식 = 허용용적률×0.7×가중치×α(건축물) = 715.5%×0.7×1.0×0.0239 = 11.98% 56.94㎡ α(건축물)= 3,255.1㎡-745.1㎡-129.69㎡ = 0.0239
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)		• 건축지정선 : 백범로변 3m • 건축한계선 : 이면부 2m • 고층부(4층이상) 벽면한계선 : 백범로변 6m		

주) 상기 용적률은 추후 건축심의 등에 의해 변동될 수 있음

9. 정비사업 시행계획(변경없음)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	도시정비 형 재개발사 업	구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	- 현황 : 4세대 - 계획 : 333세대(증) 329세대 (공동주택:299세대, 오피스텔 34호)	

Ⅲ. 관계도면 : 붙임 참조

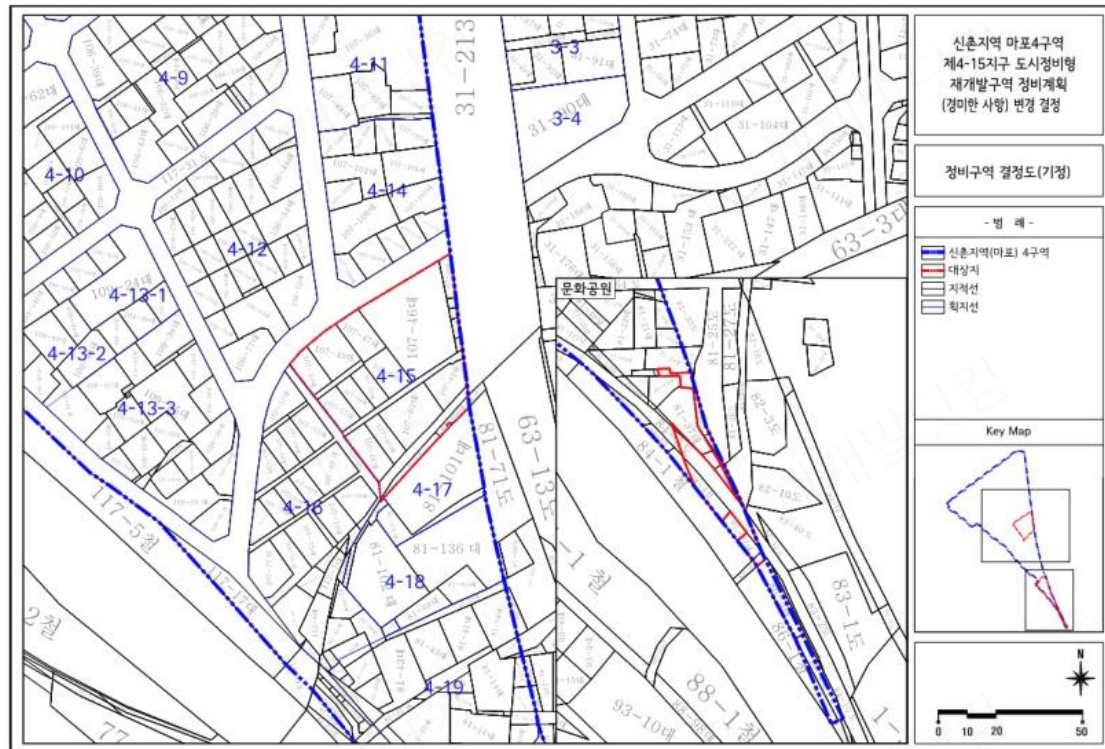
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

Ⅳ. 열람장소

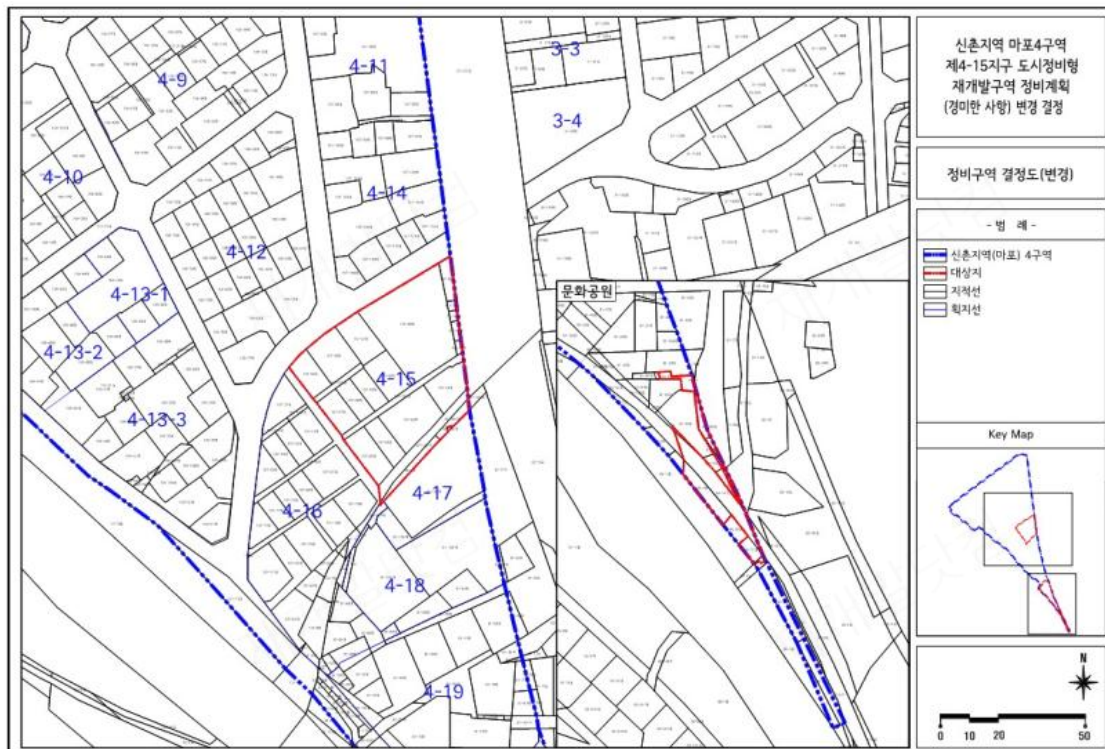
◦ 시민의 열람편의를 위하여 마포구 도시계획과(☎02-3153-9362)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

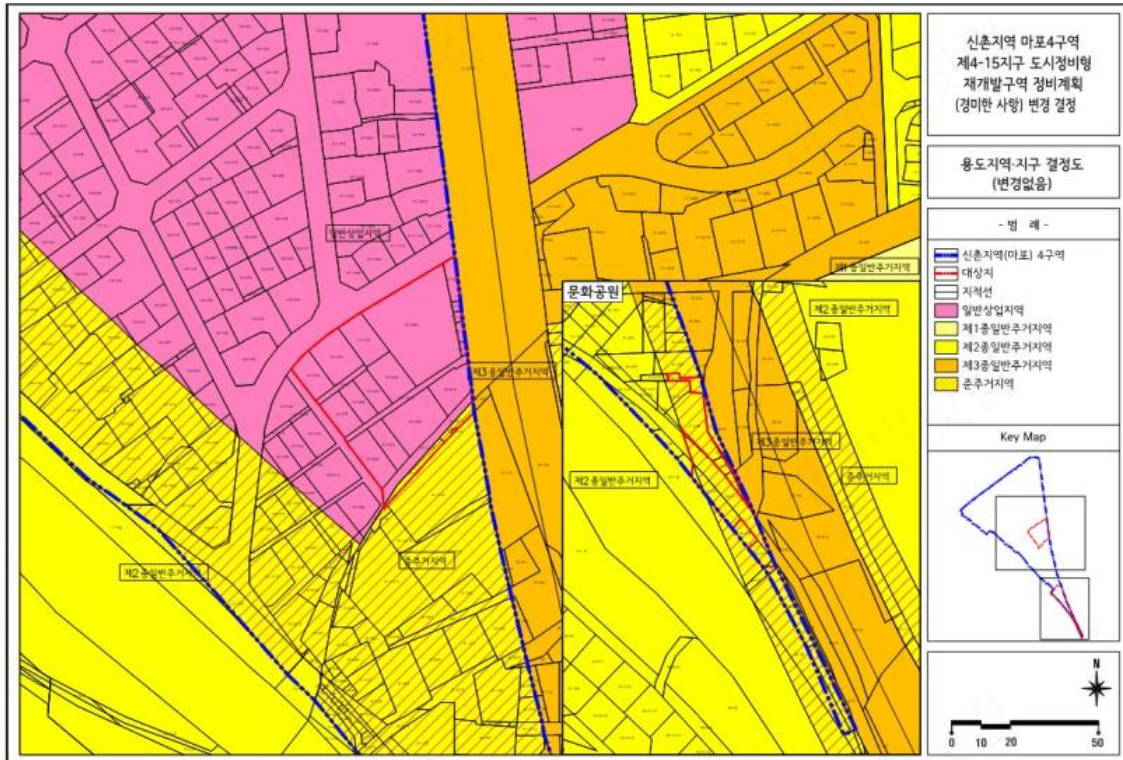
■ 정비구역 결정도 (기정)



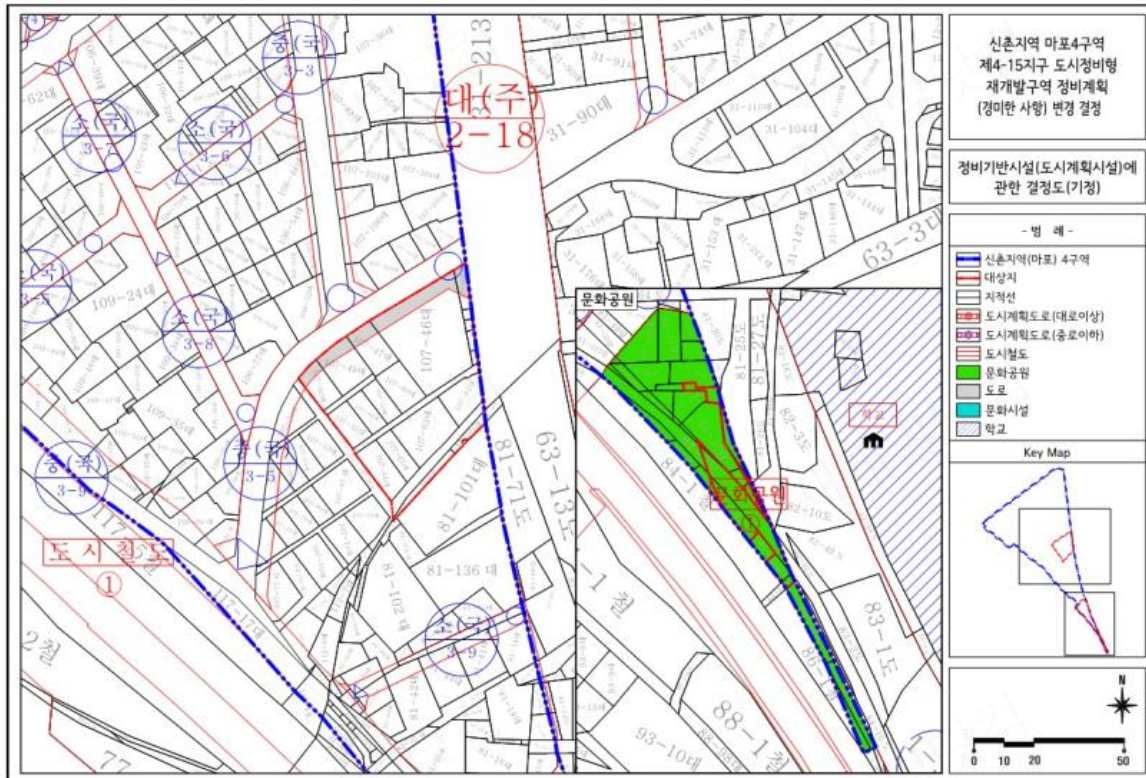
■ 정비구역 결정도 (변경)



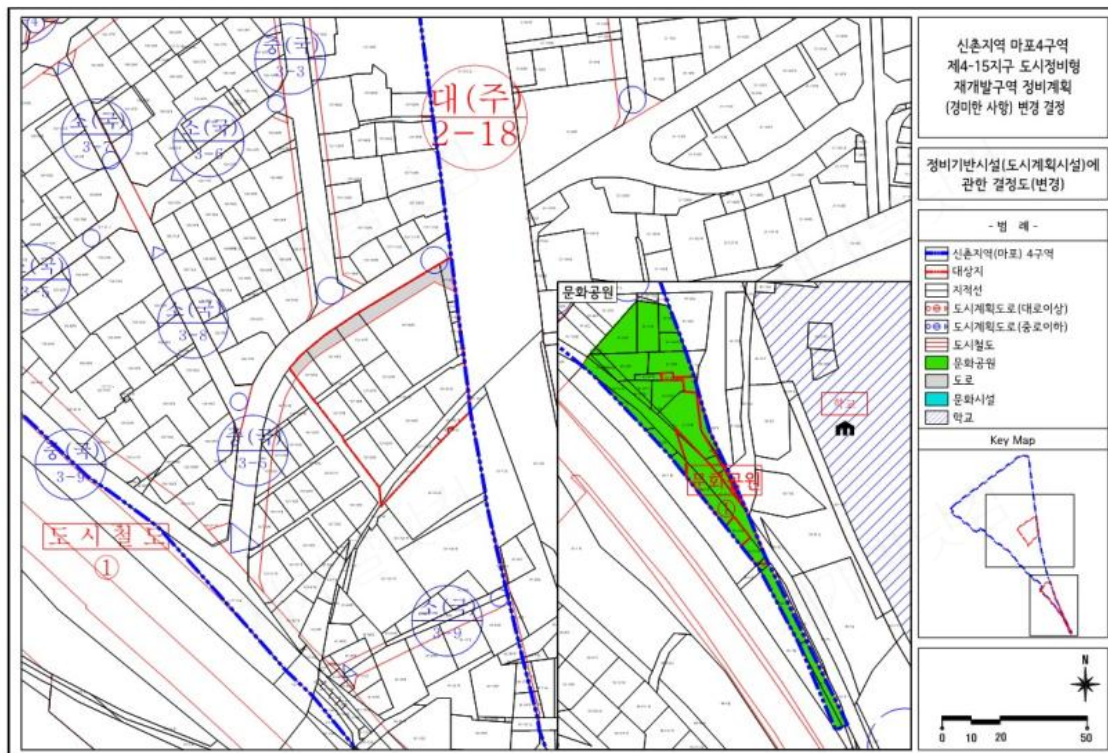
■ 용도지역·용도지구 결정도 (변경없음)



■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도 (기정)



■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도 (변경)



■ 정비계획 결정도 (기정)



■ 정비계획 결정도 (변경)

