

서울특별시 마포구 공고 제2022 - 785호

신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획(변경)(안) 결정을 위한 공람·공고

서울특별시고시 제2010-101(2010.03.18.)호로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2014-304(2014.08.28.)호로 정비구역 지정된 노고산동 109-125번지 일대 『신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역』에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 시행령 제13조에 따라 신촌지역(마포) 4-5지구 정비계획 변경(안)에 대한 주민의 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고합니다

2022 년 6 월 9 일
서울특별시 마포구청장

가. 공람기간 : 2022. 6. 9. ~ 2022. 7. 11. (30일 이상)

나. 공람 및 의견서 제출 장소 : 마포구청 도시계획과 (☎02-3153-9365)

다. 공람내용 : 신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(안)

1) 정비구역의 명칭 : 신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역

2) 도시정비형 재개발구역 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
기 정	신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 109-125번지 일대	682.3	감) 4.7	677.6	-

※ 지구외 정비기반시설(공원, 도로) 확보에 따른 구역계 변경(획지계획 변경 없음)

3) 정비계획

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)				구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경			
합 계		682.3	감) 4.7	677.6		100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	151.6	감) 4.7	146.9		21.7	-
	도 로	44.9	-	44.9		6.6	지구내
	분담면적	106.7	감) 4.7	소 계	102.0	15.1	지구외
				도 로	29.1		
				공 원	72.9		
획 지	소 계	530.7	-	530.7		78.3	-
	4 - 5	530.7	-	530.7		78.3	-

※ 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 재정비(안) 재공람안(마포구공고 제2022-470호)에 따라 4구역 기정 평균 부담률(19.8%) 이상 적용

■ 변경사유서

구역명	변경내용	변경사유
신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역	· 정비기반시설 변경	· 4구역의 기반시설 분담방식을 적용하여, 지구 외지역의 정비기반시설(소공원, 도로) 확보에 따라 토지이용을 변경하는 사항임

나) 용도지역·용도지구에 관한 계획

(1) 용도지역 - 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		682.3	감) 4.7	677.6	100.0	-
일반상업지역		682.3	감) 106.7	575.6	84.9	-
주거지역	제3종일반주거지역	-	증) 29.1	29.1	4.3	-
	준주거지역	-	증) 72.9	72.9	10.8	-

※ 지구외 정비기반시설(공원, 도로) 확보에 따른 구역계 변경(용도지역 변경 없음)

(2) 용도지구 - 해당없음

다) 도시계획시설 설치에 관한 계획(변경없음)

(1) 도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	18	30	간선 도로	2,000	원호로1가	노고산동 31-21	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	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 전용도로	-	대현토지구획정리사업 (‘64.7.8)	-

(2) 공 원

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	공원	소공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	1,999.0 (72.9)	-	1,999.0 (72.9)	서고2014-304호 (2014.8.28.)	-

※ ()는 대상지내 면적, 면적은 추후 측량성과에 따름

라) 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌마포 4-5지구	682.3	획지	530.7	노고산동 109-125일대	3	-	-	-	3	-
변경	신촌마포 4-5지구	677.6	획지	530.7	노고산동 109-125일대	3	-	-	-	3	-

마) 건축물에 관한 계획(변경없음)

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명 칭	면적(㎡)						
기정	신촌마포 4-5지구	682.3	4-5	530.7	노고산동 109-125일대	업무	60이하	기준 600 허용 800	80이하	-
변경	신촌마포 4-5지구	677.6	4-5	530.7	노고산동 109-125일대	주거	60이하	기준 600 허용 800 상한 970	80이하	-

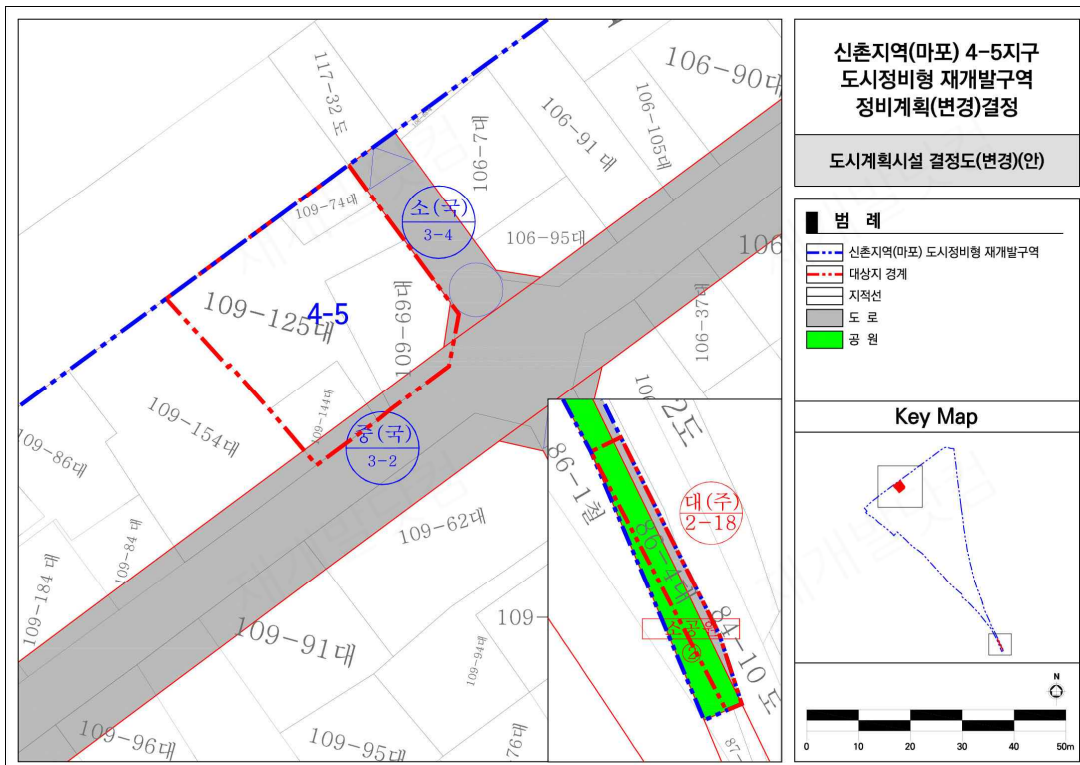
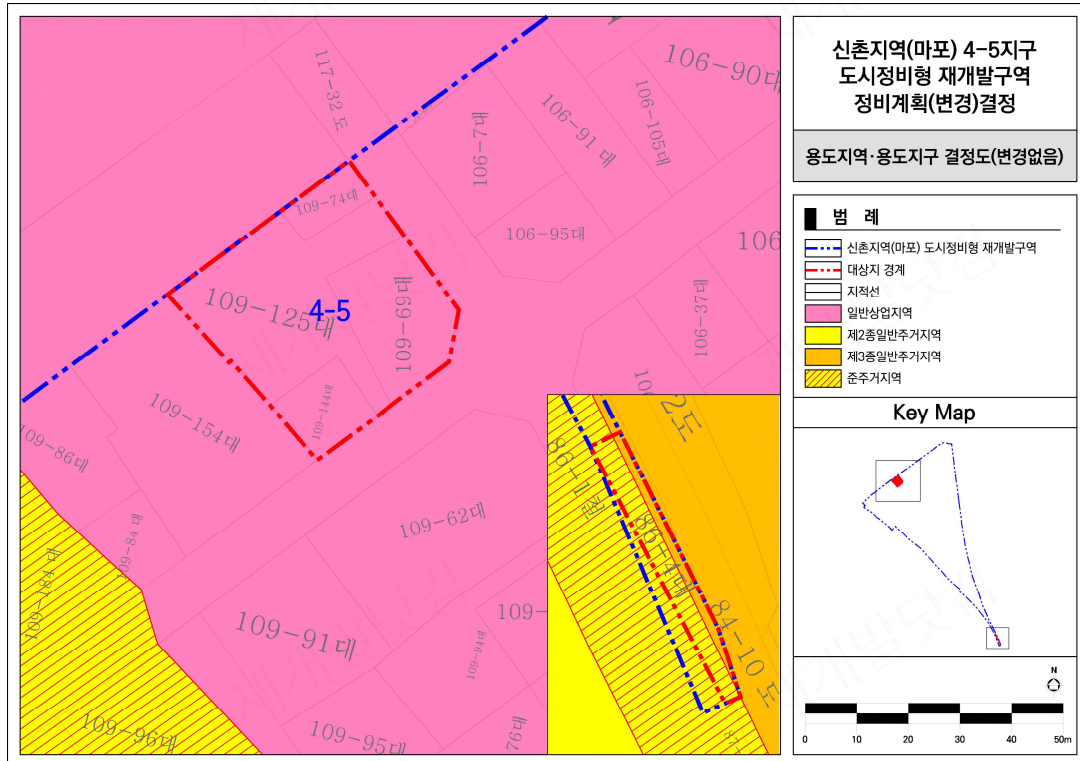
주택의 규모 및 규모별 건설비율	· 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시 고시 제2019-343호) - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80%이상 건립 - 전용면적 40㎡이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립 · 건립세대 수 : 90세대 (도시형생활주택 40세대, 오피스텔 50세대) - 공공주택 18세대(전용40㎡ 이하 100%)																				
심의 완화사항	· A : 기준용적률 = 600% · B : 허용용적률 = 200% <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th><th>항 목</th><th>요 건</th><th>완화량</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>의 무</td><td>친환경개발</td><td>· 연면적 1만㎡이상 그린 1등급(최우수) · 에너지 총량 240(kWh/㎡·y) · 신재생 에너지 11%(비주거), 7%(주거) 이상</td><td>100%p</td></tr> <tr> <td rowspan="3">계획유도</td><td>보행가로활성화</td><td>· 저층부 가로활성화 용도 도입, 무장애 도시조성</td><td>50%p</td></tr> <tr> <td>생활SOC 문화 인프라</td><td>· 청소년아동시설</td><td>20%p</td></tr> <tr> <td>안전.방재</td><td>· 방재와 관련된 시설</td><td>30%p</td></tr> </tbody> </table> · C : 개발가능용적률 = 170.10% = 허용용적률 × (1.3 × α × 가중치) = 800% × (1.3 × 0.2768 × 0.5909) = 170.10% 1) 기반시설 제공에 따른 인센티브 - 기반시설(도로, 소공원) 제공면적 : 146.9㎡ 1-1) α 산정 - α : 공공시설 등 부지 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지 제공면적 비율 = 146.9㎡ / 530.7㎡ = 0.2768 1-2) 가중치 산정 - 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율 = $\frac{[(29.1\text{㎡} \textcircled{㉠} \times 250\%) + (72.9\text{㎡} \textcircled{㉡} \times 360\%) + (44.9\text{㎡} \textcircled{㉢} \times 800\%)]}{146.9\text{㎡} \times 800\%}$ 지구의 도로 29.1㎡ (제3종일반주거지역) ㉠ ㉡ 지구외 공원 72.9㎡ (준주거지역) ㉢ 지구내 도로 44.9㎡ (일반상업지역) = 0.5909			구분	항 목	요 건	완화량	의 무	친환경개발	· 연면적 1만㎡이상 그린 1등급(최우수) · 에너지 총량 240(kWh/㎡·y) · 신재생 에너지 11%(비주거), 7%(주거) 이상	100%p	계획유도	보행가로활성화	· 저층부 가로활성화 용도 도입, 무장애 도시조성	50%p	생활SOC 문화 인프라	· 청소년아동시설	20%p	안전.방재	· 방재와 관련된 시설	30%p
구분	항 목	요 건	완화량																		
의 무	친환경개발	· 연면적 1만㎡이상 그린 1등급(최우수) · 에너지 총량 240(kWh/㎡·y) · 신재생 에너지 11%(비주거), 7%(주거) 이상	100%p																		
계획유도	보행가로활성화	· 저층부 가로활성화 용도 도입, 무장애 도시조성	50%p																		
	생활SOC 문화 인프라	· 청소년아동시설	20%p																		
	안전.방재	· 방재와 관련된 시설	30%p																		
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)	· 건축지정선 = 서강로변 : 3m, 건축한계선 = 그 외 이면부 : 2m																				
기타사항에 관한 계획	· 저층부 가로활성화용도 설치구간																				
	공개공지	기정 · 지정된 위치에 공개공지 조성 변경 · 주용도 변경(업무→주거)로 인한 공개공지 삭제 · 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 재정비(안) 재공람안 (마포구공고 제2022-470호) 지침 적용																			

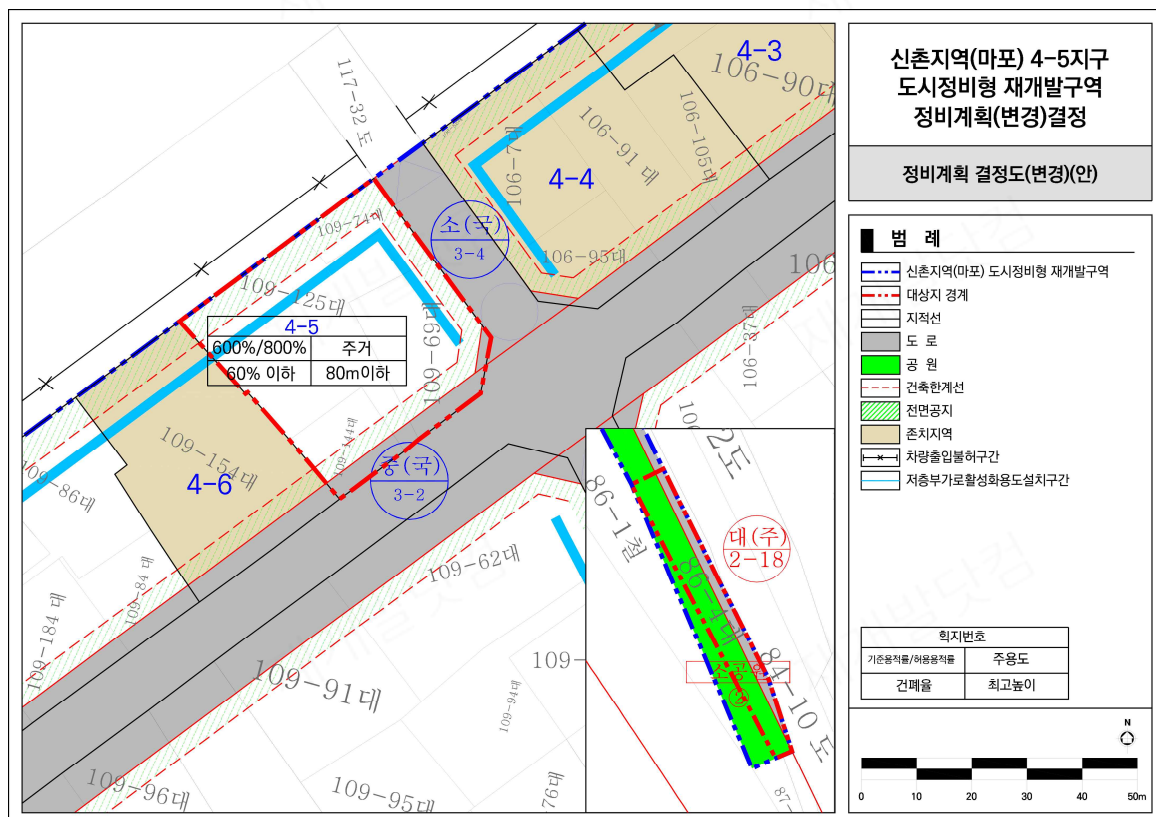
라. 관계도면 : 붙임참조

○ 지형도면 및 정비계획결정도

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

○ 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 도서 참조





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.