

◆ 서울특별시 마포구 고시 제2023-152호

신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시

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 제2023-195호(2023.05.25.)로 정비계획(변경) 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.

2023년 8월 24일
서울특별시 마포구청장

I. 신촌지구일대 지구단위계획 결정조서(변경없음)

1. 지구단위계획 특별계획구역 결정조서

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	특별계획구역5 (신촌마포4구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	52,583.6	-	52,583.6	서울시고시 제2023-194호 (2023.05.25.)

※ 특별계획구역5(신촌마포4구역) 외 기재 생략

2. 지구단위계획 특별계획구역 결정지침

구 분	계획지침		비 고
	기 정	변 경	
용도지역	일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역	(좌 동)	-
건축물 용도	권장 용도	주거, 판매, 업무, 관광숙박, 교육시설 중 학원	세부개발 계획 시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
불허 용도	단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설 (주차장 제외), 교정 및 군사시설 ※ 로터리변 외 지역 준주거지역 내 도시형생활주택, 단란주점, 안마시술소, 위락시설 허용	(좌 동)	전층
건폐율	60% 이하	(좌 동)	-
용적률 (기준/허용 /상한)	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	로터리 일대 : 100m 이하 로터리변 제외한 상업지역 : 80m 이하 주거지역 : 60m 이하	로터리 일대 : 100m 이하 로터리변 제외한 상업지역 : 87m 이하 주 거지역 : 60m 이하	-

※ 특별계획구역은 용도, 밀도, 최고높이 이외의 사항은 도시환경정비계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름(용적률 인센티브, 획지계획 등)
※ 주) 건축물 권장용도 및 최고높이 변경사항은 신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역에 한하여 적용함.

II. 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정조서(변경없음)

구 분	명 칭	위 치	면적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 106-9번지 일대	4,715.7	-	4,715.7	서울특별시고시 제2023-194호 (2023.05.25.)

2. 토지이용에 관한 계획(변경없음)

구 분	명 칭	면적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		4,715.7	-	4,715.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	960.9	-	960.9	20.4	-
	도 로	445.5	-	445.5	9.5	지정
	문화공원	515.4	-	515.4	10.9	분담
획 지		3,754.8	-	3,754.8	79.6	-

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지역에 관한 계획(변경없음)

구 분		면적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		4,715.7	-	4,715.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	399.4	-	399.4	8.5	-
	준주거지역	116	-	116	2.4	-
상업지역	일반상업지역	4,200.3	-	4,200.3	89.1	-

4. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

가) 도로 결정 조서(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

나) 공원 결정 조서(변경없음)

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

※ ()는 금회 신촌지역(마포) 4-9지구에서 부담하는 면적임

5. 기반시설 설치(부담) 계획(변경)

구분		면적(㎡)		정비기반시설 부담면적(㎡)			건축물 제공(㎡)	기존 공공용지	순부담 비율(%)	비고
		시행	획지	계	도로	공원				
신촌지역 (마포) 4-9지구	기정	4,715.7	3,754.8	960.9	445.5	515.4	353.4	-	27.39%	-
	변경	4,715.7	3,754.8	960.9	445.5	515.4	334.2	-	27.46%	-

※ 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

■ 변경사유: 대지 내 폐지되는 국공유지(31.2㎡) 무상양도→유상매입 전환에 따른 순부담 비율 변경 및 공공시설(기부채납) 면적 변경

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포 제4-9지구 도시정비형 재개발구역	4,715.7	획지	3,754.8	노고산동 106-9 일대	18	-	-	18	-	-

7. 건축시설계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포 4-9지구	4,715.7	4-9	3,754.8	노고산동 106-9일대	주거	60 이하	기준 500 이하 허용 680 이하 상한 894 이하	87 이하	-
변경	도시정비형 재개발구역	4,715.7		3,754.8		주거	60 이하	기준 500 이하 허용 680 이하 상한 894 이하	87 이하	-

[illegible]

[illegible]

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(m)	명칭	면적(m²)						
심의완화사항 (공공주택 확보비율)	기정	- 주거비율 86.86% 이하 (지상연면적 기준) ※ 주거용 용적률 400% → 775.02% 이하 - 주거비율 완화에 따른 공공임대주택 용적률 95.82% 계획 ※ [허용용적률 680% - (허용용적률 680% × 비주거비율 13.14% + 주거용적률 400%)]의 ½이상 = 95.33% 이상								
	변경	- 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 ■ 변경사유: 건축심의결과에 따른 비주거비율 증가로 공공임대주택 확보 용적률 변경 (저층부 공공성 확보를 위한 보행통로 추가 확보, 지원시설 추가 확보 등)								
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)		- 건축지정선 : 2m - 서강로 18길, 서강로 20길(보행자도로변) - 건축한계선 : 2m - 백범로 2길, 서강로 20길(일반도로변) ※ 건축물 후퇴부분 전면공지 조성								
대지내 공지에 관한 계획 (변경없음)		공개공지 조성 - 공개공지-1 : 대상지 남서측(보행자도로변) - 공개공지-2 : 대상지 북동측(신촌역변)								
기타사항에 관한 계획 (변경없음)		저층부 가로활성화용도 설치 - 대상지 도로변(백범로, 서강로(보행자도로)변)으로 가로활성화 용도 설치								

주) 상기 용적률은 향후 건축심의 등에 의해 변동될 수 있음

8. 정비사업 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경) 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	토지등소유자	- 현황 : 7세대 - 계획 : 286세대 (증 279세대)	-

III. 관계도면: 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(변경없음)
2. 용도지역 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(변경없음)
4. 정비계획 결정도(변경없음)

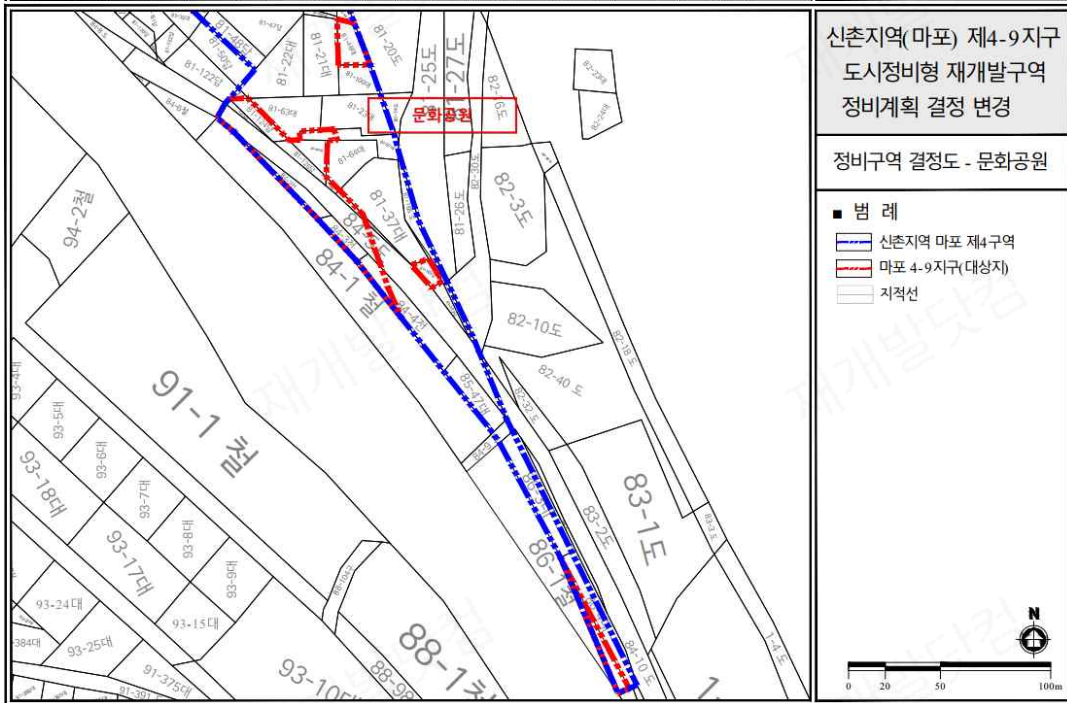
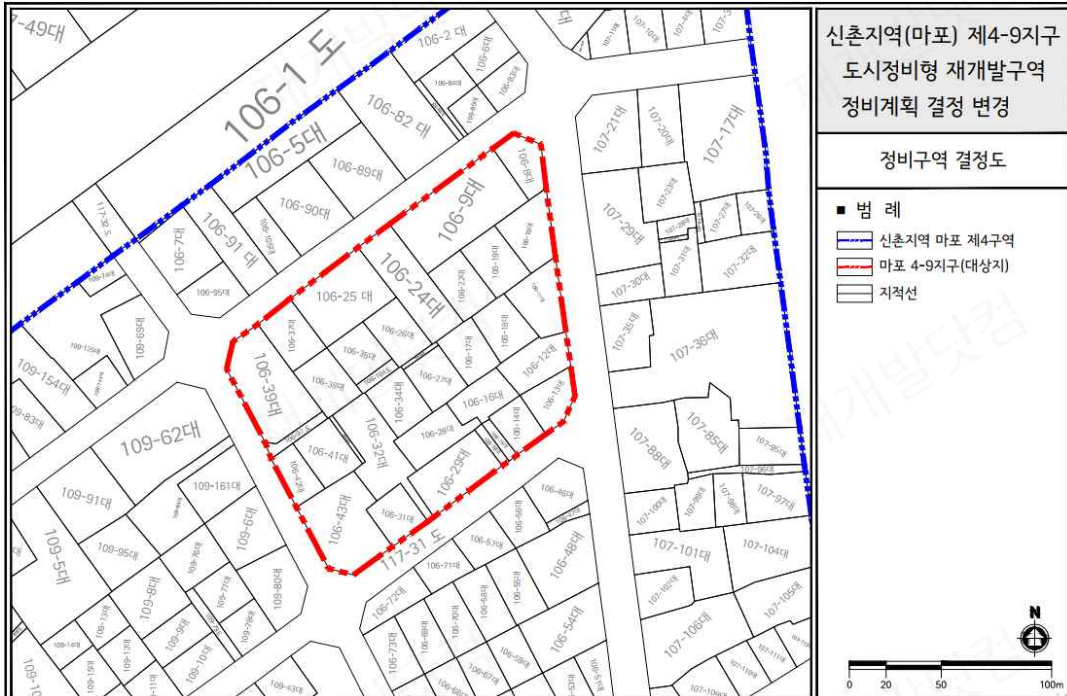
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

IV. 정비구역지정 및 정비계획 수립 도서 : 생략

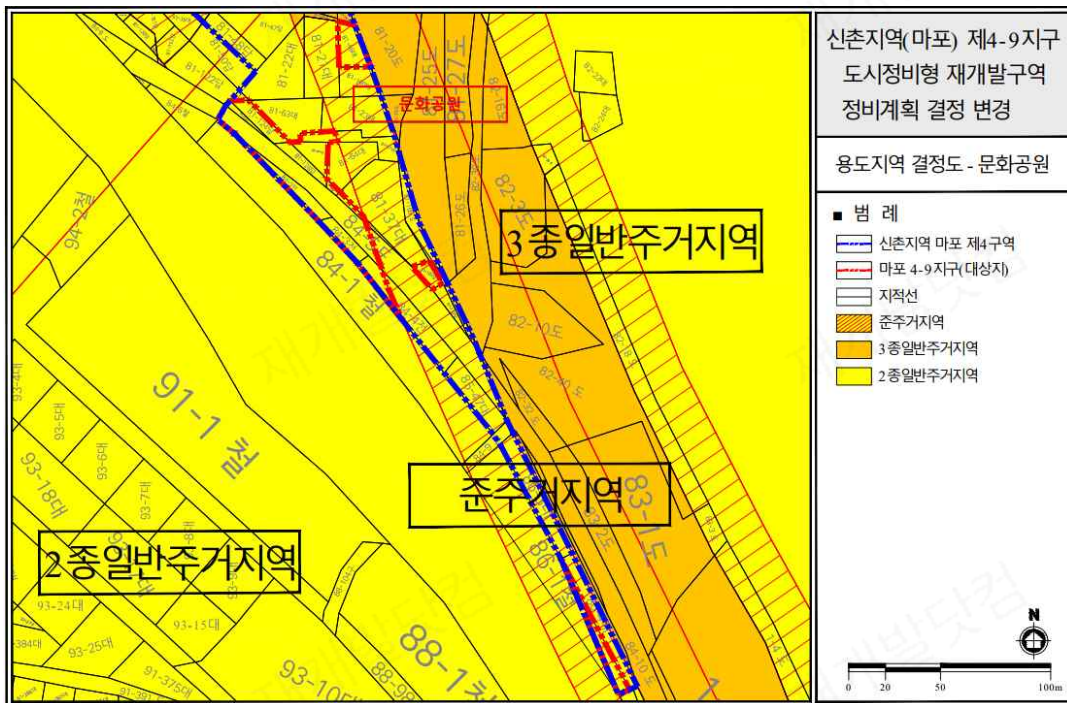
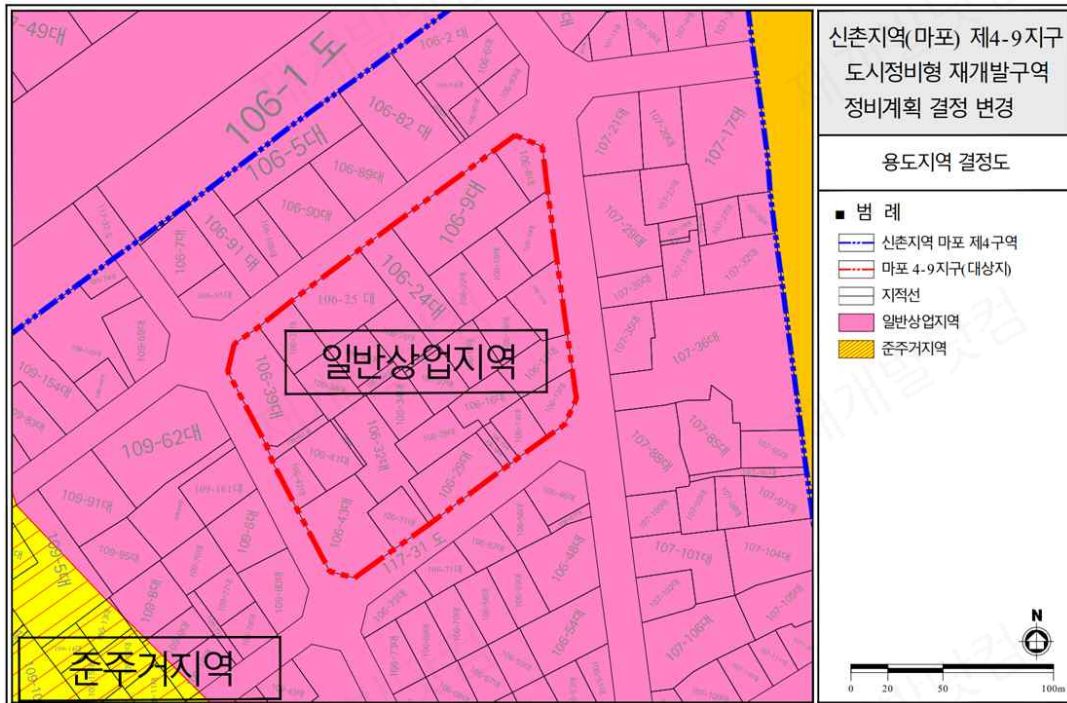
V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 마포구 도시계획과(☎02-3153-9362)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

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

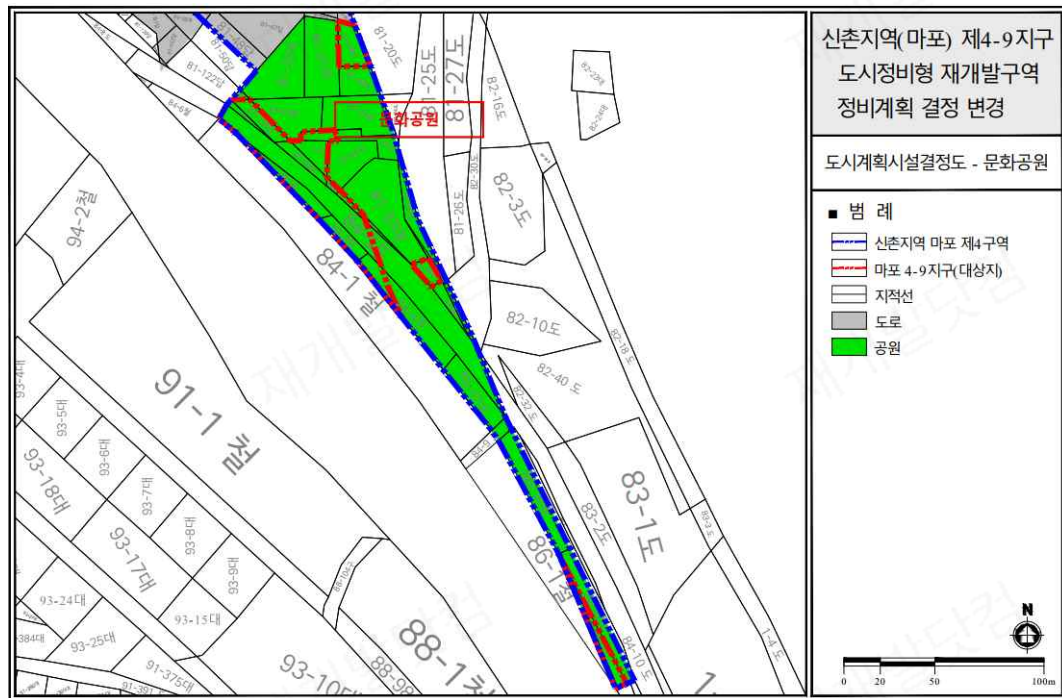
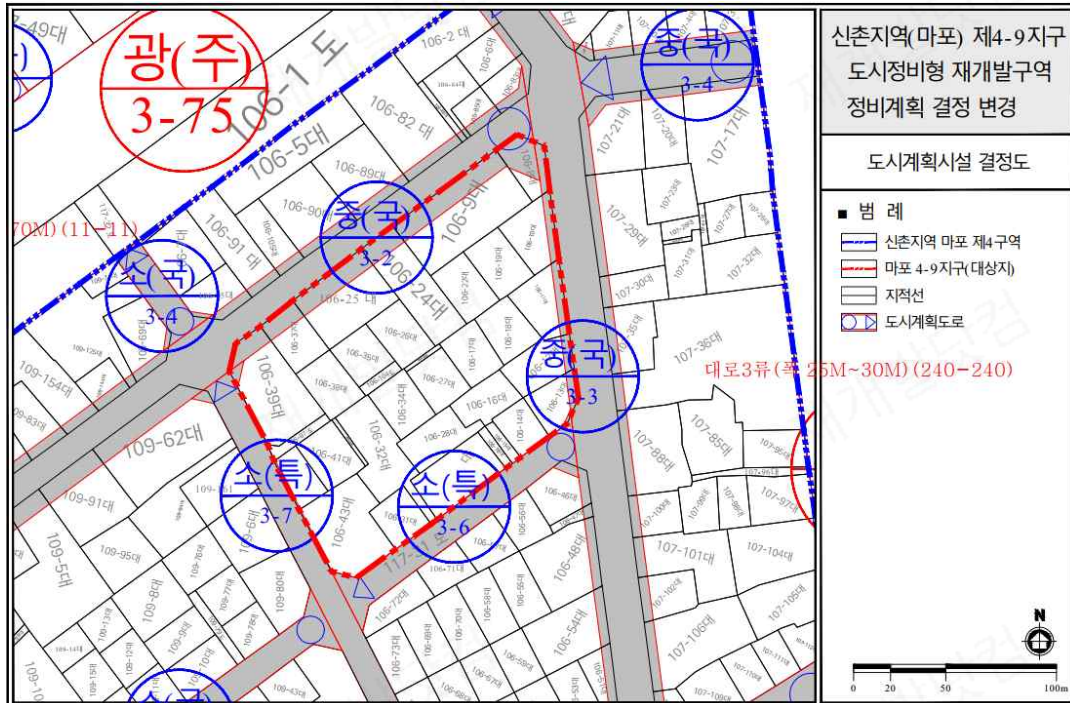
정비구역 결정도



■ 용도지역·용도지구 결정도



■ 도시계획시설 결정도



■ 정비계획 결정도

