

서울특별시 마포구 공고 제2023-1246호

공덕제7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획(안) 수립 및 정비구역지정에 대한 공람공고

1. 서울특별시 마포구 공덕동 115-97번지 일대 공덕제7구역 주택정비형 재개발사업과 관련하여 정비계획(안) 및 정비구역에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 마포구청(주택상생과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 8월 24일

서울특별시 마포구청장

가. 공람기간 : 2023. 8. 24.(목) ~ 9. 25.(월)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 마포구청 주택상생과 (☎ 02-3153-9333)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 기타사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 변경 절차 이행 과정(서울시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비구역 지정에 관한 계획㎡의 명칭 : 공덕제7구역 주택정비형 재개발사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	공덕제7 주택정비형 재개발구역	서울특별시 마포구 공덕동 115-97번지 일대		증)29,972.0	29,972.0	-

- 3) 정비구역 지정 사유 : 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시 기본계획의 계획방향을 수용하고, 마포구의 도시발전전략에 부합하는 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 구역지정 필요

바. 정비계획 변경(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	증·감	변경		
합계		-	-	29,972.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)3,358.6	3,358.6	11.2	-
	도 로	-	증)1,027.6	1,027.6	3.4	-
	공공청사1	-	증)1,531.0	1,531.0	5.1	-
	공공청사2	-	증)800.0	800.0	2.7	-
획지	소 계	-	증)26,613.4	26,613.4	88.8	-
	획 지	-	증)26,613.4	26,613.4	88.8	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

▪ 용도지역에 관한 결정

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		29,972.0	-	29,972.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	29,155.1	-	29,155.1	100.0	-
상업지역	일반상업지역	816.9		816.9		

▪ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

3) 도시계획시설의 결정(변경)조서

▪ 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	314	6	국지 도로	128 (112)	공덕동 108-82	공덕동 21-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	314	6	국지 도로	118 (103)	공덕동 108-82	공덕동 112-7	일반 도로	-	-	
기정	중로	2	2	15~ 19.5	국지 도로	297	공덕동 79-18	공덕동 89-5	일반 도로	-	서고 제2011-176호	-
기정	중로	3	313	12	집산 도로	375	공덕동 116-12	공덕동 117-13	일반 도로	-	-	폭원 확장
변경	중로	2	(가)	15	집산 도로	375	공덕동 116-12	공덕동 117-13	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	-	공덕동 117-35	공덕동 113-34	일반 도로	-	-	

※ 도로번호는 임시 번호이며, ()는 대상지 내 편입폭원 및 연장임

■ 공공청사 (복합청사)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공 청사	복합청사	공덕동 117-24일대	-	증) 1,531.0	1,531.0	-	

■ 공공청사 (119안전센터)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	2	공공 청사	119 안전센터	공덕동 29-6일대	-	증) 800.0	800.0	-	

4) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면 적(㎡)		
주 민 공 동 시 설	합 계	-	1,000세대 미만 [2.5㎡×688세대]×1.25	2,150	4,239.4	서울시 주택 조례 적용
	경로당	획지	500세대~1,000세대 미만	225	275.2	지상
	작은도서관	획지		158	275.2	지상
	어린이집	획지		330	550.4	지상
	입주자회의소	획지	-	-	275.2	지하
	독서실	획지	-	-	309.6	지하
	다함께돌봄센터	획지	-	-	240.8	지하
	주민운동시설	획지	-	-	1,032	지하
	어린이놀이터	획지	-	-	1,281	실외
	경비실		획지	-	-	41.0
관리사무소		획지	10㎡+[(688-50)×0.05㎡]	-	137.6	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

▪ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	공덕7	29,972.0	-	-	공덕동 115-97번지일대	237	-	-	237	-	-

▪ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					
신규	공덕7 주택 재개발 구역	29,972.0	획지1	26,613.4	공덕동 115-97번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	250%이하 (229.93%)	80m, 25층 이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총 건립 세대수 : 공동주택 688세대 (재개발임대 87세대, 소형임대 24세대, 일반분양 577세대)						
			구분(전용면적)		계	조합/분양	재개발임대	소형임대	
			합 계		688	577	87	24	
			공동 주택	36.90㎡형	100	61	39	-	
				46.90㎡형	76	51	25	-	
				59.95㎡형	199	176	15	8	
				74.95㎡형	132	120	4	6	
84.97㎡형		183	169	4	10				
심의완화 사항			• 법적상한용적률 적용 • 허용용적률 10%완화(녹색건축물인증 등 인센티브 적용)						
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 : 서측도로 및 남측도로변 3m • 공공보행통로 : 6m						

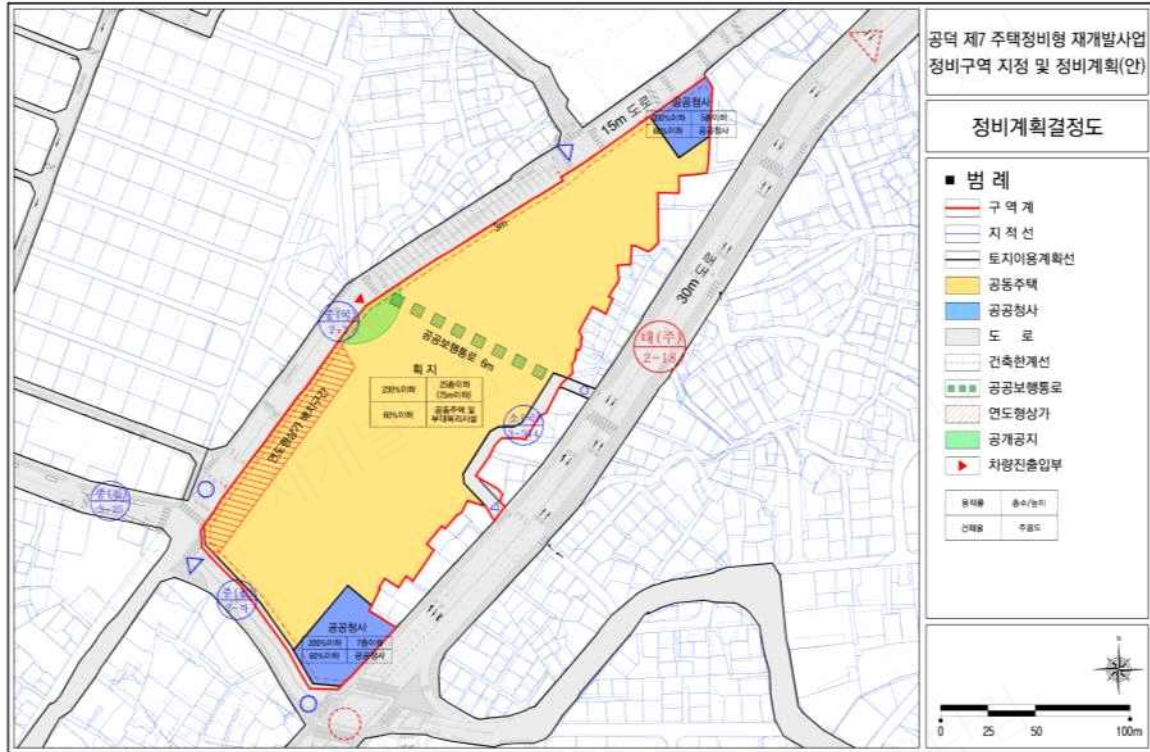
6) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

구 분	계획내용	조성기준	비고
연도형상가 배치구간	만리재옛길변 연도형상가 배치구간	‘연도형상가 배치구간’의 건축물 저층부에는 보행자의 다양한 활동을 수용 할 수 있는 공간을 조성한다. ‘연도형상가 배치구간’의 용도는 근린생활시설과, 부대복리시설 및 공동이용시설로 한다. ‘연도형상가 배치구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. (단, 가로로 레벨차를 고려한 연도형 상가를 계획경우 제외) ※ 연도형상가 최고층수는 3층이하로 조성한다.	
건축한계선	대지 경계부 도로변 3m	‘건축한계선’은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. ‘건축한계선’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 보도와 연계하여 조성한다.	
전면공지	대지 경계부 도로변	- 도로변 건축한계선 후퇴부는 보도와 연계하여 폭 2m 이상의 보도부속형 공지로 조성한다. - 보도와 연계되거나 보행공간으로 사용되는 건축한계선 후퇴부 바닥은 인접 보도의 높이와 같게 조성한다. - 포장 시 인접한 보도와 동일하거나 유사한 포장패턴 및 재료 사용을 고려하여 조성한다.	
공공보행통로	대상지내 동서방향 폭6m이상	‘공공보행통로’는 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 연계되는 단지내 보행통로를 말하며, 기존현황도로를 활용해 계획 - 만리재로~만리재옛길~마포대로에 이르는 동서간 현황 보행동선을 고려해 단지내 커뮤니티 연계 및 보행약자의 통행을 고려해 공공보행통로와 연계된 열린공간과 커뮤니티시설 계획 ‘공공보행통로’의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	

사. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	공덕제7 주택정비형 재개발 정비사업	서울특별시 마포구 공덕동 115-97번지 일대	-	증)29,972.0	29,972.0	
시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비고
재개발 사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	공덕제7구역 주택재개발정비사업조합	기존 : 453세대 계획 : 688세대 증) 235세대			-

아. 정비구역 및 정비계획 결정(안)도



자. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

차. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

◆ 서울특별시 마포구 공고 제2023 - 1251호

**마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발사업
사업시행계획 인가 및 사업인정(의제)을 위한 공람·공고**

1. 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 도심재개발구역으로 지정되고, 건설부고시 제146호(1980.5.19.)로 재개발사업계획 결정, 서울특별시 고시 제2006-100호(2006.3.23.)로 정비구역 변경 지정, 서울특별시 고시 제2022-99호(2022.3.3.) 정비계획 변경(결정), 서울특별시 마포구 고시 제2023-139호(2023.8.3.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시된 마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획인가 신청이 있어 「같은 법」 제56조 제1항 및 「같은 법 시행령」 제49조에 의거 사업시행계획인가 관계 서류 공람 및 의견청취, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제21조제2항 및 「같은 법 시행령」 제11조에 따라 사업인정에 관한 토지·건축물 등의 소유자 및 이해관계인의 의견을 듣고자 합니다.
2. 관련 도서는 서울특별시 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9365)에 비치하여 토지·건축물 등의 소유자와 이해관계인에게 보이며, 본 공람·공고 내용에 의견이 있으신 분은 공람 기간 내에 의견서를 공람 장소(마포구 월드컵로 212, 마포구청 4층 도시계획과)에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 8월 24일
서울특별시 마포구청장

가. 사업시행계획인가 신청의 요지

1) 정비사업의 종류 및 명칭

- 종 류 : 도시정비형 재개발사업
- 명 칭 : 마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 536번지
- 면 적 : 3,660.7㎡ (대지면적: 3,280.5㎡, 정비기반시설: 380.2㎡)

3) 사업시행자의 성명 및 주소

- 성 명 : 마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발사업조합 (조합장 신선숙)
- 주 소 : 서울특별시 마포구 독막로 331, 1107호 (도화동, 마스터즈타워빌딩)

4) 정비사업의 시행기간 : 사업시행계획인가일로부터 72개월

5) 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항

- 대지면적 : 3,280.5㎡
- 건축면적 : 1,956.80㎡ (건폐율 : 59.65%)
- 연 면 적 : 48,410.57㎡ (용적률 : 949.81%)
- 층 수 : 지상 35층, 지하 7층
- 최고높이 : 109.97m
- 주 용 도 : 공동주택, 근린생활시설, 업무시설
- 주차대수 : 315대

6) 주택의 규모 등 주택건설계획

구분	주택 형태	동수	세대수	주택규모별 세대수 (전용면적기준, 단위: ㎡)						
				39	79	84A	84B	84C	84D	107
합계		2	231	58	29	29	29	28	29	29
분양	공동주택	2	185	28	15	28	28	28	29	29
임대	공동주택		46	30	14	1	1			

7) 「도시 및 주거환경정비법」제97조의 규정에 따른 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항

- 용도폐지 되는 정비기반시설

종류	관리청별	소재지	지목	면적(㎡)		비 고
				공부상	구역편입	
도로	서울시	공덕동 255-4	도로	42.6	42.6	공유지분 무상귀속 (15.24㎡)
도로	서울시	공덕동 255-7	도로	34.4	34.4	공유지분 무상귀속 (12.34㎡)
도로	국토교통부	공덕동 255-14	도로	8.30	8.30	유상매입
도로	서울시	공덕동 255-15	도로	31.50	31.50	공유지분 무상귀속 (11.27㎡)
도로	서울시	공덕동 255-20	도로	36.70	36.70	공유지분 무상귀속 (13.13㎡)
합 계				153.50	153.50	-

- 새로이 설치되는 정비기반시설

종류	소재지	지목	면적(㎡)		비용부담자	무상귀속 관리청
			공부상	구역편입		
공공공지	공덕동 255-4	대	42.6	42.6	사업시행자 (조합)	마포구청
공공공지	공덕동 255-5	대	224.5	224.5		
공공공지	공덕동 255-7	대	34.4	34.4		
공공공지	공덕동 255-14	대	8.3	8.3		
공공공지	공덕동 255-15	대	31.5	31.5		
공공공지	공덕동 255-20	대	36.7	36.7		
공공공지	공덕동 255-26	대	2.2	2.2		
합 계			380.2	380.2	-	-

8) 수용 또는 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세 : 공람도서(관계도서) 참조

나. 공람개요

- 1) 공람기간 : 2023. 8. 24. ~ 2023. 9. 7. (14일간)
- 2) 공고방법 : 구보, 구 홈페이지, 게시판 게재
- 3) 공람장소 : 서울특별시 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9365)
- 4) 공람내용 : 사업시행계획인가 관계도서 및 사업인정을 위한 수용 또는 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권 외의 권리명세서

서울특별시 마포구 공고 제2023 - 1272호

신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 결정(변경)(안) 재공람 공고

서울특별시고시 제2010-101호(2010.03.18.)로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2014-304호(2014.08.28.)로 정비구역 지정, 제2023-195호(2023.05.25.)로 정비구역 및 정비계획 변경되고, 서울특별시 마포구 공고 제2022-1060호(2022.08.04.)로 정비구역 및 정비계획 변경(안) 공람공고 하여 2023년 제9차 도시계획위원회(2023.06.21.)에서 수정 가결된 「신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안)」에 대하여 아래와 같이 재공람·공고 하오니 본 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 8월 24일
서울특별시 마포구청장

1. 공람기간 : 2023. 8. 24. ~ 2023. 9. 25. (30일 이상)
2. 공람장소 및 의견제출 : 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9362)
3. 공람내용 : 신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안)

가. 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 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	특별계획구역5 (신촌마포4구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	52,583.6	-	52,583.6	

※ 특별계획구역5(신촌마포4구역) 외 기재 생략

나) 특별계획구역 계획지침(변경)

구분	특별계획구역5 계획지침		특별계획구역5 세부개발계획	비고
위치	대상지의 입지적 특성을 고려하여 상위계획기능 강화 및 지역의 중심지 기능 설정, 상업·업무 및 주변지역 기능과 연계하여 주거지역 기능 유지		(좌동)	-
용도지역	일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층, 12층)		(좌동)	-
용도지구	방화지구		(좌동)	-
건축물 용도	권장 용도	판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(준주거지역에 한함)	판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거	세부개발계획 시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
	로타리변 불허용도 로타리변 외지역	- 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	(좌동)	전층
건폐율	60% 이하(경의공항선 지상부공원주변 관리계획수립에 의해 건축행위 및 높이 등을 제한받는 획지에 한해 세부개발계획에 따른 지침 준수시 건폐율 10% 완화(60%→70%))		(좌동)	-
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		(좌동)	-
최고높이	- 로타리일대 : 100m 이하 - 로타리변 제외한 상업지역 : 80m이하 - 주거지역 : 60m이하		- 일반상업지역 : 89m이하 - 준주거지역 : 79m이하 ※ 기본계획에 따라 최고높이 완화	-

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

※ 건축물 권장용도 및 최고높이 변경사항은 신촌지역 마포4-10지구 도시정비형 재개발구역에 한하여 적용함

■ 변경사유 : 『2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경(서울특별시고시 제2022-271호, '22.6.23.)』에 따른 주거 주용도 도입을 위한 용도계획 변경 및 기본계획상 최고높이 완화에 따른 최고높이 계획 변경

※ 특별계획구역5(4-10지구) 외 특별계획구역 변경사항 없음

나. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭 : 신촌지역 마포4-10지구 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적(변경)

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고 (최초결정일)
			기 정	증 감	변 경	
변경	신촌지역 마포4-10지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 109-62 일대	4,715.2	증) 35.5	4,750.7	서울특별시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)

- 변경사유 : 토지이용계획 변경(정비기반시설 분담면적 변경)에 따른 정비구역 면적 변경

다. 정비계획

- 1) 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		4,715.2	증) 35.5	4,750.7	100.0	-
획 지		3,853.7	-	3,853.7	81.1	-
정비기반 시설 등	소 계	861.5	증) 35.5	897.0	18.9	-
	도 로	666.5	-	666.5	14.0	-
	문화공원	195.0	감) 195.0	-	-	-
	소공원	-	증) 230.5	230.5	4.9	주차장 중복결정

※ 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

- 변경사유 : 정비기반시설 분담면적 중 당초 문화공원부지 확보에서 소공원부지 확보로 변경 및 추가면적 확보에 따른 토지이용계획 변경

- 2) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		4,715.2	증) 35.5	4,750.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	15.7	증) 169.3	185.0	3.9	-
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	증) 45.5	45.5	1.0	-
	준주거지역	2,447.7	감) 179.3	2,268.4	47.7	-
상업지역	일반상업지역	2,251.8	-	2,251.8	47.4	-

주) 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 정비기반시설 분담면적 조정에 따른 면적증가로서 용도지역 간 변경 없음

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로(변경없음)

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	2	12 (4)	국지 도로	177 (83)	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	9	12 (6)	국지 도로	334 (57)	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반 도로	-	-	-
기정	소로	3	5	6	특수 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-

주) ()는 4-10지구 내 편입되는 폭원, 연장임

나) 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 (-)	- (-)	1,442.1 (-)	서고 2014-304호 (2014.8.28)	소공원① 중복결정

주) ()는 4-10지구 확보면적임

다) 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 (-)	- (증) 230.5	1,442.1 (230.5)	서고 2014-304호 (2014.8.28)	주차장 중복결정
기정	①	공원	문화공 원	마포구 신수동 81-21번지 일대	1,997.7 (195.0)	- (감) 195.0	1,997.7 (-)	서고 2014-304호 (2014.8.28)	-

주) ()는 4-10지구 확보면적임

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		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 마포4 도시정비형 재개발구역	52,583.6	4-10지구	4,750.7	마포구 노고산동 109-62 일대	27	-	-	27	-	-

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한)(%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포4	52,583.6	4-10지구	4,715.2	노고산 동 109-62 일대	업무	60 이하	<이면부상업>500/700이하 <준주거지역>300/360이하	80이하 준주거 60이하	-
변경	도시정비형 재개발구역		4-10지구	4,750.7		주거	60 이하	<이면부상업>500/680/783.3이하 <준주거지역>300/360/757.0이하	89이하 준주거 79이하	-

- 주거 용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2019-343호)
 - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립
- 건립 규모 및 비율

구분		전용면적	세대수	비율(%)	비고
공동주택	일반분양	40㎡이하	12	4.0	-
		40㎡초과 50㎡이하	54	18.2	-
		50㎡초과 60㎡이하	63	21.3	-
		60㎡초과 85㎡이하	118	39.9	-
		소 계	247	83.4	-
	공공주택	40㎡이하	11	3.8	-
		40㎡초과 50㎡이하	13	4.4	-
		50㎡초과 60㎡이하	11	3.7	-
		60㎡초과 85㎡이하	14	4.7	-
		소 계	49	16.6	-
	합 계		296	100.0	-
오피스텔		60㎡초과 85㎡이하	6	-	-
		85㎡초과	12	-	-
총 계			314	-	-

심의 완화사항

< 일반상업지역 >

■ 용적률

① 기준용적률 : 500%

② 허용용적률 : 680% 적용 (기준용적률 500% + 인센티브량 180%)

목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%	180% 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 시행지침상 우수 등급 인증시	30%	
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30%	

③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 103.3%

- 허용용적률 680.0% + 인센티브량 103.3% = 783.3%

■ 기준(허용)용적률 $\times$ [1+(1.3 $\times$ 가중치 $\times$ a토지)+(1.3 $\times$ a건축물)] 이내
 = 680.0% $\times$ [1+(1.3 $\times$ 가중치 1 $\times$ a토지 0.0648)+(1.3 $\times$ a건축물 0.0521)]
 = 783.3%

$\therefore$ 가중치 = $\frac{(\text{일반상업지역 도로 } 75.1\text{㎡} \times 700\%) + (\text{일반상업지역 건축물 기부채납면적 } 166.1\text{㎡} \times 700\%)}{241.2\text{㎡}(\text{기반시설 면적 합계}) \times 700\%} = 1$

$\therefore$ a토지 = $\frac{133.7\text{㎡}(\text{일반상업지역 도로 } 75.1\text{㎡} + \text{일반상업지역 건축물 지분면적 } 58.6\text{㎡})}{2,063.7\text{㎡}(\text{일반상업지역 획지면적})} = 0.0648$

$\therefore$ a건축물 = $\frac{107.5\text{㎡}(\text{일반상업지역 건축물 환산부지면적})}{2,063.7\text{㎡}(\text{일반상업지역 획지면적})} = 0.0521$

$\therefore$ ① 기준용적률 500% + ② 허용용적률 180% + ③ 상한용적률 103.3% = 783.3%

■ 공공주택 공급계획

구 분	일반상업지역	비 고
①정비사업 의무 임대	• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설 = 176세대 $\times$ 5% $\Rightarrow$ 9세대	①, ② 중복 인정 가능
② 주거비율 완화 임대	용적률 • {허용용적률-[(허용용적률 $\times$ 비주거비율(비주거용적률/계획용적률)) +400%]} $\div$ 2 = {680%-[(680% $\times$ 0.1514)+400%]} $\div$ 2 =용적률 88.52% 이상 $\Rightarrow$ 계획 89.21%	
	연면적 • 확보 기준 용적률 $\times$ 획지면적=88.52% $\times$ 2,063.7㎡ = 지상 연면적 1,826.78㎡ 이상 $\Rightarrow$ 계획 1,841.07㎡	
	세대수 • 확보 계획 지상 연면적(공급면적) $\div$ 임대주택 공급면적(전용 64형, 전용 59형, 전용 48형) = 전용 64형(635.67㎡ $\div$ 90.81㎡)+전용 59형(588.46㎡ $\div$ 84.07㎡) +전용 48형(616.94㎡ $\div$ 68.55㎡) = 전용 64형(7세대)+전용 59형(7세대)+전용 48형(9세대)=23세대	
③총 공공주택 세대수	• ①정비사업 의무 임대 9세대 < ②주거비율 완화 임대 23세대 (둘 중 큰 값을 적용 $\Rightarrow$ 총 23세대)	-

• 주거비율 : 86.8% 이하(전체 연면적 기준), 84.9% 이하(전체 용적률 기준)
 ※ 주거용 용적률 400% $\rightarrow$ 663.77%

■ 높이완화 : 최고높이 80m $\rightarrow$ 89m이하(9m 완화 적용)

① '신촌 지구단위계획' 상 높이계획 : 일반상업지역 80m

② '2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획' 상 기부채납에 따른 높이완화
산정 준용

= 기준높이 $\times$ (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 $\div$ 당초의 대지면적) 이내
 = 80m $\times$ [241.2㎡(일반상업지역 도로 75.1㎡+일반상업지역 건축물 기부채납면적 166.1㎡)
 $\div$ 2,138.8㎡(일반상업지역 획지면적 2,063.7㎡+일반상업지역 도로 75.1㎡)]
 = 80m $\times$ (241.2㎡ $\div$ 2,138.8㎡)
 = 9.02m

$\therefore$ 최고높이 80m + 최고높이 완화 9.02m = 89.02m

심의 완화사항

<준주거지역>

■ 용적률

① 기준용적률 : 300%

② 허용용적률 : 360% (기준용적률 300% + 인센티브량 60%)

목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	30%	60% 적용
	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/m ² ·y)미만		
	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)		
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%	

③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 297.0% 적용

- 허용용적률 360.0% + 인센티브량 297.0% = 657.0%

■ 기준(허용)용적률 $\times[1+(1.3\times\text{가중치}\times\alpha\text{토지})+(1.3\times\alpha\text{건축물})]$ 이내
 $= 360.0\% \times [1+(1.3\times\text{가중치 } 1.0038 \times \alpha\text{토지 } 0.5161) + (1.3 \times \alpha\text{건축물 } 0.1166)]$
 $= 657.0\%$

$\therefore \text{가중치} = \frac{[(\text{일반상업지역 도로 } 113.0\text{m}^2 \times 700\%) + (\text{준주거지역 도로 } 478.4\text{m}^2 \times 360\%) + (\text{제2종 소공원 } 230.5\text{m}^2 \times 200\%) + (\text{준주거지역 건축물 기부채납면적 } 310.6\text{m}^2 \times 360\%)]}{1,132.5\text{m}^2(\text{기반시설 면적 합계}) \times 360\%} = 1.0038$

$\therefore \alpha\text{토지} = \frac{923.8\text{m}^2(\text{일반상업지역 도로 } 113.0\text{m}^2 + \text{준주거지역 도로 } 478.4\text{m}^2 + \text{제2종 소공원 } 230.5\text{m}^2 + \text{준주거지역 건축물 지분면적 } 101.9\text{m}^2)}{1,790.0\text{m}^2(\text{준주거지역 획지면적})} = 0.5161$

$\therefore \alpha\text{건축물} = \frac{208.7\text{m}^2(\text{준주거지역 건축물 환산부지면적})}{1,790.0\text{m}^2(\text{준주거지역 획지면적})} = 0.1166$

④ 2025 도시환경정비기본계획 변경 고시에 따른 공공주택 도입 시 완화량 : 100% 적용

 $\therefore$ ① 기준용적률 300% + ② 허용용적률 60% + ③ 상한용적률 297.0%

+ ④ 공공주택 도입에 따른 완화용적률 100% = 757.0%

■ 공공주택 공급계획

구 분	준주거지역	비 고
①정비사업 의무 임대	• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 15% 이상 임대주택 건설 (전체 건립세대 산정 시 추가용적률 98.23%분 21세대 제외) $= 99\text{세대} \times 15\% \Rightarrow 15\text{세대} (\ast \text{상업지역 내 설치})$	
② 주거비율 완화 임대	용적률 • 증가되는 용적률의 1/2 $= 98.23\%$ 의 1/2 = 49.11% 이상 $\Rightarrow$ 계획 49.82%	
	연면적 • 확보 기준 용적률 $\times$ 획지면적 $=49.11\% \times 1,790.0\text{m}^2$ $=$ 지상 연면적 879.06 m^2 이상 $\Rightarrow$ 계획 891.87 m^2	-
	세대수 • 확보 계획 지상 연면적(공급면적) $\div$ 임대주택 공급면적(전용 64형, 전용 59형, 전용 48형) $=$ 전용 64형 $(444.08\text{m}^2 \div 88.82\text{m}^2)$ + 전용 59형 $(246.66\text{m}^2 \div 82.22\text{m}^2)$ + 전용 48형 $(201.13\text{m}^2 \div 67.04\text{m}^2)$ $=$ 전용 64형(5세대) + 전용 59형(3세대) + 전용 48형(3세대) = 11세대 (준주거지역 내 설치)	

• 주거비율 : 90.0% 이하(전체 연면적 기준), 89.5% 이하(전체 용적률 기준)

 $\ast$ 주거용 용적률 400% $\rightarrow$ 674.80%■ 높이완화 : 최고높이 60m $\rightarrow$ 79m이하(19m 완화 적용)

① '신촌 지구단위계획' 상 높이계획 : 준주거지역 60m

② '2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획' 상 기부채납에 따른 높이완화 산정 준용
= 기준높이 $\times$ (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 $\div$ 당초의 대지면적) 이내

$= 60\text{m} \times [1,132.5\text{m}^2(\text{일반상업지역 도로 } 113.0\text{m}^2 + \text{준주거지역 도로 } 478.4\text{m}^2 + \text{제2종 소공원 } 230.5\text{m}^2 + \text{준주거지역 건축물 기부채납면적 } 310.6\text{m}^2) \div 2,611.9\text{m}^2(\text{준주거지역 획지면적 } 1,790.0\text{m}^2 + \text{일반상업지역 도로 } 113.0\text{m}^2 + \text{준주거지역 도로 } 478.4\text{m}^2 + \text{제2종 소공원 } 230.5\text{m}^2)]$
 $= 60\text{m} \times (1,132.5\text{m}^2 \div 2,611.9\text{m}^2)$
 $= 26.02\text{m}$

 $\therefore$ 최고높이 60m + 최고높이 완화 26.02m = 86.02m

건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	• 경의선변(서강로16길변) : 2m • 그 외 이면부 : 2m
기타사항에 관한 사항	저층부 가로활성화용도 설치구간	• 경의선변(서강로16길변), 그 외 이면부
차량출입에 관한 사항	차량출입불허구간	• 서강로16길변

○ 기반시설의 설치(부담) 계획(변경)

구분	지구명	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설면적(㎡)			건축 물 제공 (㎡)	주차장 환산부지 (㎡)	순부담 비율 (%)	도입시설	비고
				계	도로	분담면 적					
기정	4-10	4,715.2	3,853.7	861.5	666.5	195.0 (문화공원)	389.9	-	26.5% 이상	-	-
변경	4-10	4,750.7 ^{주)}	3,853.7	897.0	666.5	230.5 (소공원)	476.7	-	28.9% 이상	청소년도서관 등	-

주) 시행면적은 건축물 기부채납 면적을 제외한 순수토지 면적이며, 순부담비율은 건축물 기부채납 면적을 포함하였음

■ 변경사유 : 정비기반시설(당초 문화공원→변경 소공원부지) 변경으로 인한 분담면적 변경 및 순부담 비율 변경

5) 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	178세대	증) 118세대	296세대	-

※ 상기 세대수는 오피스텔 18세대는 제외한 세대수임

4. 관계도서 : 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9362)에 비치하고 있으며 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.

서울특별시 마포구 공고 제2023 - 1275 호

신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안) 재공람 공고

1. 서울특별시고시 제2014 -304(2014.8.28.)호로 정비구역 지정되어 서울특별시 마포구 공고 제2021-835호(2021.07.08.)로 정비계획(변경) 공람·공고하여 2023년 제9차 도시계획위원회(2023.06.21.)에서 수정가결된 「신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안)」에 대하여 아래와 같이 재공람합니다.
2. 본 「신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안)」에 대하여 의견이 있을 경우 재공람기간 내 마포구청 도시계획과에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2023 년 08 월 24 일

서울특별시 마포구청장

1. 공람기간 : 2023. 08. 24. ~ 2023. 09. 23. (30일 이상)
2. 공람장소 : 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9364)
3. 공람내용 : 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안)

가. 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경)

1) 지구단위계획구역 결정(변경) : 변경없음

가) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기정	신촌지구일대 지구단위계획구역	서대문구, 마포구 신촌로터리 일대	548,255.2	-	548,255.2	서울특별시 고시 제2013-314호 (2013.9.26.)

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) : 변경없음

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) : 변경없음

4) 특별계획구역에 관한 사항(변경) : 변경

가) 특별계획구역 5구역

(1) 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	특별계획구역5 (신촌지역 마포4구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	52,583.6	-	52,583.6	-

※ 특별계획구역5(신촌지역 마포4구역) 외 기재 생략

(2) 특별계획구역5 계획지침 : 변경

구분		계획내용	세부개발계획 (도시정비형 재개발)	비고
위치		• 마포구 노고산동 107-1번지 일대	(좌동)	-
면적		• 52,583.6㎡	(좌동)	-
용도지역		• 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층,12층)	(좌동)	-
용도지구		• 중심지미관지구, 방화지구	(좌동)	-
건축물 용도	권장 용도	• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(준주거지역에 한함)	• 주거, 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구 시설 중 학원	세부개발계획 시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
	로타리변 불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	(좌동)	전층
	로타리변 외 지역	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물, 준주거지역 내 도시형생활주택 제외), 일반숙박시설, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설 (주차장 제외), 교정 및 군사시설		

구 분	계획내용	세부개발계획 (도시정비형 재개발)	비 고
건폐율	60% 이하 (경의공항선 지상부공원주변 관리계획수립에 의해 건축행위 및 높이 등을 제한받는획지에 한해 세부개발계획 에 따른 지침 준수시 건폐율 10%완화(60%→70%)	(좌 동)	-
용적률 (기준용적률 /허용용적률 /상한용적률)	- 일반상업지역(간선부) : 600% 이하 / 800%이하 / 법적용적률의2배이하 - 일반상업지역(이면부) : 500% 이하 / 700%이하 / 법적용적률의2배이하 - 준주거지역 : 300% 이하 / 360%이하 / 법적용적률의2배 이하 - 제3종일반주거지역 : 250% 이하 / 250%이하 / 법적용적률의2배이하 - 제2종일반주거지역 : 200% 이하 / 200%이하 / 법적용적률의2배이하	(좌 동)	-
최고높이	- 로터리 일대 : 100m 이하 - 로터리 변을 제외한 상업지역 : 80m 이하 - 주거지역 : 60m 이하	- 일반상업지역 : 90m이하 ※ 2025 도시·주거환경정비 기본계획에 따라 최고높이 완화	-

※ 특별계획구역 용도, 밀도, 최고높이 이외의 사항은 도시정비형 재개발계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름(용적률 인센티브, 획지계획 등)

※ 건축물 권장용도 및 최고높이 변경사항은 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발구역에 한하여 적용함

나. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭 : 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 106-46 일대	4,115.2	-	4,115.2	-

다. 정비계획

1) 토지이용계획 : 변경없음

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합계		4,115.2	-	4,115.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	1,062.7	-	1,062.7	25.8	-
	도 로	133.8	-	133.8	3.3	-
	분담면적(소공원)	928.9	-	928.9	22.5	주차장 중복결정
획지	소계	3,052.5	-	3,052.5	74.2	-
	4-12지구	3,052.5	-	3,052.5	74.2	-

※ 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

가) 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면 적 (m ²)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합계		4,115.2	-	4,115.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	928.9	-	928.9	22.5	-
상업지역	일반상업지역	3,186.3	-	3,186.3	77.5	-

※ 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	3	3	12 (2)	국지 도로	일반 도로	176 (69)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	-	대현토지구획 정리사업 (1964.7.8.)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	일반 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	-	대현토지구획 정리사업 (1964.7.8.)	-
기정	소로	3	6	6 (2)	특수 도로	보행자 우선도로	61 (5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	-	대현토지구획 정리사업 (1964.7.8.)	
기정	소로	3	7	6	특수 도로	보행자 우선도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	-	대현토지구획 정리사업 (1964.7.8.)	

※ ()는 4-12지구 내 편입되는 폭원, 연장임

(2) 주차장 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	①	주차장	노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 제2014-304호 (2014. 8.28.)	

※ ()는 4-12지구내 편입되는 면적임

나) 공간시설

(1) 공원 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설 명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공원	소공원	노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 제2014-304호 (2014. 8.28.)	-

※ ()는 4-12지구내 편입되는 면적임

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포 4-12지구	4,115.2	-	3,052.5	마포구 노고산동 106-46 일대	18	-	-	18	-	-

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	주 용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한)(%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역	4,115.2	-	3,052.5	노고산동 106-46 일대	업무	60 이하	500/700/α	80 이하	-
변경	마포 4-12지구					주거	60 이하	500/700/819 이하	90 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

• 건립 규모 및 비율

구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고
공동 주택	일반분양	40㎡ 이하	68	24.5	—
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	114	41.0	—
		소 계	182	65.5	—
	공공주택	40㎡ 이하	38	13.7	—
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	16	5.8	—
		소 계	54	19.5	—
	공공임대	40㎡ 이하	7	2.5	—
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	5	1.8	—
		소 계	12	4.3	—
	장기일반 민간임대	40㎡ 이하	31	11.2	—
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	11	4.0	—
		소 계	42	15.2	—
	합 계		236	85.0	—
오피스텔		84㎡ 이하	42호실	15.0	—

- 용적률 : ①+ ② + ③ = 819% 이하 적용
- ① 기준용적률 : 500%
- ② 공공기여에 따른 허용용적률완화량: 200% 적용

목적	인센티브 대상	요건	인센티브	
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100.0%	200.0% 적용
	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)		
	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)		
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부가로활성화용도 도입 시	30.0%	
	무장애도시조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증 시	20.0%	
도시경제 활성화	도시경제활성화	창업지원센터 등 도입	20.0%	
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30.0%	

		③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 119% ■ 허용용적률 X [(1.3 x 가중치 x α토지)+(1.3 x α건축물)] 이내 = 700% X [(1.3 x 0.375647 x 0.348141)] = 119% 가중치 = $\frac{[(133.8\text{m}^2(\text{도로}) \times 700\%) + (928.9\text{m}^2(\text{소공원1}) \times 200\%)]}{(1,062.7\text{m}^2 \times 700\%)} = 0.375647$ α토지 = $\frac{1,062.7\text{m}^2(\text{순부담면적})}{3,052.5\text{m}^2(\text{공공시설 제공 후 대지면적})} = 0.348141$										
심의 완화사항		• 높이완화 : 최고높이 80m 이하 → 90m 이하(10m 완화) - 완화량 = 기준높이 x (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내 = 80 x (1,062.7m² ÷ 4,115.2m²) = 20.6m = 10m 완화 적용 ※ 2025 도시및주거환경정비기본계획에따라 90m 이하 범위에서 공공시설등제공에 따른 높이완화 가능 • 공공주택 공급계획 <table border="1"> <tr> <td colspan="2">① 정비사업 의무 임대주택</td><td> • 전체 세대수의 5% 이상확보 = 236세대 x 5% = 11.8 ⇒ 12세대 이상 </td></tr> <tr> <td rowspan="3">② 주거비율 완화 적용</td><td>용적률</td><td> • {허용용적률 - [(허용용적률 x 비주거비율) = 400%]} ÷ 2 = {700% - {(700% x 11.43%) + 400%}} ÷ 2 = 용적률 109.995% 이상(110.43% 계획) </td></tr> <tr> <td>연면적</td><td> • 확보 기준 용적률 x 획지면적 = 109.995% x 3,052.5m² = 지상 연면적 3,357.59m² 이상(3,370.88m² 계획) </td></tr> <tr> <td>세대수</td><td> • 확보 계획 지상 연면적(공급면적) ÷ 공공주택 공급면적(38형, 49형) = 38형(2,189.06m² ÷ 57.60m²) + 49형(1,181.81m² ÷ 73.86m²) = 38형(38세대) + 49형(16세대) = 54세대 </td></tr> </table> ① 정비사업 의무 임대주택 12세대 < ② 주거비율 완화 적용 공공주택 54세대 = ①, ② 중복 인정이 가능하며 둘 중 큰 값을 적용하여 공공주택 총 54세대 공급 • 주거비율 : 89.64% 이하(전체연면적기준), 88.57% 이하(전체용적률 기준) ※ 주거용 용적률 400% → 724.19% 이하	① 정비사업 의무 임대주택		• 전체 세대수의 5% 이상확보 = 236세대 x 5% = 11.8 ⇒ 12세대 이상	② 주거비율 완화 적용	용적률	• {허용용적률 - [(허용용적률 x 비주거비율) = 400%]} ÷ 2 = {700% - {(700% x 11.43%) + 400%}} ÷ 2 = 용적률 109.995% 이상(110.43% 계획)	연면적	• 확보 기준 용적률 x 획지면적 = 109.995% x 3,052.5m² = 지상 연면적 3,357.59m² 이상(3,370.88m² 계획)	세대수	• 확보 계획 지상 연면적(공급면적) ÷ 공공주택 공급면적(38형, 49형) = 38형(2,189.06m² ÷ 57.60m²) + 49형(1,181.81m² ÷ 73.86m²) = 38형(38세대) + 49형(16세대) = 54세대
① 정비사업 의무 임대주택		• 전체 세대수의 5% 이상확보 = 236세대 x 5% = 11.8 ⇒ 12세대 이상										
② 주거비율 완화 적용	용적률	• {허용용적률 - [(허용용적률 x 비주거비율) = 400%]} ÷ 2 = {700% - {(700% x 11.43%) + 400%}} ÷ 2 = 용적률 109.995% 이상(110.43% 계획)										
	연면적	• 확보 기준 용적률 x 획지면적 = 109.995% x 3,052.5m² = 지상 연면적 3,357.59m² 이상(3,370.88m² 계획)										
	세대수	• 확보 계획 지상 연면적(공급면적) ÷ 공공주택 공급면적(38형, 49형) = 38형(2,189.06m² ÷ 57.60m²) + 49형(1,181.81m² ÷ 73.86m²) = 38형(38세대) + 49형(16세대) = 54세대										
건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)		• 건축한계선 : 2m - 백범로 4길, 서강로 20길, 서강로18길										
기타사항에 관한 사항	저층부 가로 활성화	• 저층부 가로활성화용도 설치 - 백범로 4길, 서강로 20길, 서강로18길										
	지정 용도 (신설)	• 지상3층 :제2종근린생활시설 중 직업훈련소 - 청년창업지원시설 면적 : 489.0m²										

※ 청년창업지원시설 면적은 부대시설 면적을 포함한 면적으로 추후 건축심의 등에 따라 조정 될 수 있으며 허용용적률 인센티브량(도시경제활성화 20%)를 충족하기 위해 최소 488.4m² 이상 확보해야함

5) 기반시설 제공계획

가) 정비기반시설 부담계획

구분	지구명	시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설면적(㎡)				순부담 합계(㎡)	순부담 비율 (%)	비 고
				계	도로	분담면적 (소공원)	주차장 환산부지(㎡)			
기정	4-12	4,115.2	3,052.5	1,062.7	133.8	928.9	-	1,050.8	25.6 이상	-
변경	4-12	4,115.2	3,052.5	1,062.7	133.8	928.9	-	1,062.7	25.8	-

※ 변경사유 : 대상지 내 노고산동 106-94(11.9㎡)의 경우 당초 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지(무상양도)로 산정하였으나 금회 유상매입으로 산정함에 따라 순부담비율 증가

6) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기 정	변 경	변경 후	
도시정비형 재개발사업	구역(변경)지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	2세대	증) 234세대	236세대	오피스텔 42호실 제외

4. 관계도서 : 생략(기타 관계도서는 공람 장소에 비치된 도서로 같음)

5. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바랍니다.