서울특별시 마포구 공고 제2026-1201호

신촌지역 마포4구역 및 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안) 재공람공고

서울특별시고시 제2010-101호(2010.3.18.)로 도시주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2013-314호(2013.9.26.)로 신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획으로 결정, 서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2023-194호(2023.05.25.)로 정비구역 및 정비계획 변경 결정된 노고산동 31-6번지 일대 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역과 서울특별시고시 제2023-451호, 마포구고시 제2024-82호로 정비계획 변경 결정된 노고산동 109-62번지 일대 신촌지역 마포4구역 4-10지구 및 4-5,6,7지구에 대하여 2026년 제8차 도시계획위원회 정비사업 특별분과위원회(2026.06.26.) 심의결과(수정가결)를 반영하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따른 정비계획 변경을 위해 같은 법 제15조 제1항에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람·공고하오니, 본 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하거나 온라인 서울도시공간포털에 의견서를 제출하시기 바랍니다.

2026년 7월 30일

서울특별시 마포구청장

1. **공람기간** : 2026. 7. 30. ~ 2026. 8. 31. (30일 이상)

2. **공람장소** : 마포구청 도시계획과 (☎02-3153-9364)

3. **의견제출방법** : 서면 제출 또는 서울도시공간포털(https://urban.seoul.go.kr)을 통한 전자문서 제출

4. **공람내용** : 신촌지역 마포4구역 및 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안)

Ⅰ. 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정(변경)

1) 정비사업의 명칭 : 신촌지역 마포4구역 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 지정 조서 (변경)

가) 정비구역 조서 (변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 107-1번지 일대	52,583.6	-	52,583.6	서울특별시 고시 제2014-304호 ('14.8.28.)

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나) 정비지구 조서 (변경)

구분	구역명	지구명	위 치	정비유형	시행지구면적 (㎡)	사업계획면적(㎡)		비고
						획지	정비기반시설 등	
기정	신촌지역 마포4구역	4-1지구	마포구 노고산동 107-2번지 일대	일반 정비지구	1,816.7	1,412.5	404.2	-
변경		1지구						
기정		4-2지구	마포구 노고산동 106-85 일대	일반 정비지구	574.6	463.9	110.7	-
변경		2지구						
기정		4-3지구	마포구 노고산동 106-82 일대	존치지구	1,108.2	1,019.3	88.9	-
변경		3지구						
기정		4-4지구	마포구 노고산동 106-105 일대	존치지구	586.3	536.1	50.2	-
변경		4지구						
기정		4-5지구	마포구 노고산동 109-74번지 일대	일반 정비지구	677.6	530.7	146.9	-
기정		4-6지구	마포구 노고산동 109-154번지 일대	존치지구	393.3	354.6	38.7	-
기정		4-7지구	마포구 노고산동 109-86번지 일대	일반 정비지구	1,332.4	1,074.6	257.8	-
기정		4-10지구	마포구 노고산동 109-62번지 일대	일반 정비지구	4,750.7	3,853.7	897.0	-
변경		5·6·7·10지구	마포구 노고산동 109-62번지 일대	일반 정비지구	7,813.2	6,854.8	958.4	-
기정		4-8지구	마포구 노고산동 106-17번지 일대	존치지구	1,801.1	1,631.1	170.0	-
변경		8지구						

기정		4-9지구	마포구 노고산동 106-9번지 일대	일반 정비지구	4,715.7	3,754.8	960.9	-
변경		9지구						
기정		4-11지구	마포구 노고산동 106-36번지 일대	존치지구	1,608.7	1,526.3	82.4	-
변경		11지구						
기정		4-12지구	마포구 노고산동 106-46번지 일대	일반 정비지구	4,115.2	3,052.5	1,062.7	-
변경		12지구						
기정		4-13-1지구	마포구 노고산동 106-24번지 일대	존치지구	837.7	837.7	-	-
변경		13-1지구						
기정		4-13-2지구	마포구 노고산동 106-40번지 일대	일반 정비지구	1,451.7	1,172.0	279.7	-
변경		13-2지구						
기정		4-13-3지구	마포구 노고산동 106-35번지 일대	일반 정비지구	2,845.2	2,297.1	548.1	-
변경		13-3지구						
기정		4-14지구	마포구 노고산동 107-99번지 일대	일반 정비지구	2,245.9	1,813.2	432.7	-
변경		14지구						
기정		4-15지구	마포구 노고산동 106-38번지 일대	완료지구	3,255.1	2,510.0	745.1	-
변경		15지구						
기정		4-16지구	마포구 노고산동 106-54번지 일대	일반 정비지구	3,765.6	2,723.6	1,042.0	-
변경		16지구						
기정		4-17지구	마포구 신수동 81-101번지 일대	존치지구	860.0	860.0	-	-
변경		17지구						
기정		4-18지구	마포구 신수동 81-136번지 일대	존치지구	1,540.0	1,540.0	-	-
변경		18지구						
기정		4-19지구	마포구 신수동 81-14번지 일대	일반 정비지구	3,185.6	2,564.2	621.4	-
변경		19지구						
기정	합계				43,467.3	35,527.9	7,939.4	-
변경					44,126.5	36,569.1	7,557.4	

※ 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구 외 지구는 지구 명칭 외 변경사항 없음

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
1. 지구명칭 및 지구면적 변경 2. 기반시설 등 부담면적 변경	1. 사업명칭 단순화를 위한 명칭 변경 및 5,6,7,10지구 통합시행에 따른 지구면적 변경 2. 도로 및 공원, 건축물 부담면적 변경	-

3) 정비사업 시행 예정시기 등 (변경)

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 5년 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따른 사업시행자	향후 지구별 정비계획 수립시 반영	-

4) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	구역명	면적(㎡)	지구명	획지		비고
				위치	획지면적(㎡)	
기정	신촌지역 마포4구역	52,583.6	4-1지구	마포구 노고산동 107-2번지 일대	1,412.5	-
변경			1지구			
기정			4-2지구	마포구 노고산동 106-85 일대	463.9	-
변경			2지구			
기정			4-3지구	마포구 노고산동 106-82 일대	1,019.3	-
변경			3지구			
기정			4-4지구	마포구 노고산동 106-105 일대	536.1	-
변경			4지구			
기정			4-5지구	마포구 노고산동 109-74번지 일대	530.7	-
기정			4-6지구	마포구 노고산동 109-154번지 일대	354.6	-
기정			4-7지구	마포구 노고산동 109-86번지 일대	1,074.6	-
기정			4-10지구	마포구 노고산동 109-62번지 일대	3,853.7	-
변경			5·6·7·10지구	마포구 노고산동 109-62번지 일대	6,854.8	-
기정			4-8지구	마포구 노고산동 106-17번지 일대	1,631.1	-
변경			8지구			
기정			4-9지구	마포구 노고산동 106-9번지 일대	3,754.8	-
변경			9지구			
기정			4-11지구	마포구 노고산동 106-36번지 일대	1,526.3	-
변경			11지구			
기정			4-12지구	마포구 노고산동 106-46번지 일대	3,052.5	-
변경			12지구			
기정			4-13-1지구	마포구 노고산동 106-24번지 일대	837.7	-
변경			13-1지구			
기정			4-13-2지구	마포구 노고산동 106-40번지 일대	1,172.0	-
변경			13-2지구			

기정			4-13-3지구	마포구 노고산동 106-35번지 일대	2,297.1	-
변경			13-3지구			
기정			4-14지구	마포구 노고산동 107-99번지 일대	1,813.2	-
변경			14지구			
기정			4-15지구	마포구 노고산동 106-38번지 일대	2,510.0	-
변경			15지구			
기정			4-16지구	마포구 노고산동 106-54번지 일대	2,723.6	-
변경			16지구			
기정			4-17지구	마포구 신수동 81-101번지 일대	860.0	-
변경			17지구			
기정			4-18지구	마포구 신수동 81-136번지 일대	1,540.0	-
변경			18지구			
기정			4-19지구	마포구 신수동 81-14번지 일대	2,564.2	-
변경			19지구			

※ 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 외 지구는 지구명칭 외 변경사항 없음

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
획지면적 변경	5·6·7·10지구 통합시행에 따른 획지면적 변경	-

2. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서 (변경없음)

가) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		7,028.8	증) 784.4	7,813.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	45.5	-	45.5	0.6	-
	제2종일반주거지역	185.0	증) 102.0	287.0	3.7	-
	제3종일반주거지역	-	증) 29.1	29.1	0.4	-
	준주거지역	3,350.2	증) 363.0	3,713.2	47.4	-
일반상업지역		3,448.1	증) 290.3	3,738.4	47.9	-

※ 부분 편입되는 면적은 CAD 구적면적으로 추후 측량 등을 통해 변경될 수 있음

※ 5, 7지구 내 포함되어 있던 분담면적(125.2㎡)의 구체적인 용도지역이 결정되어 있지 않아 용도지역 합계면적과 지구 합계면적이 일부 상이한 사항이며, 금회 문화공원 부담 및 도로 편입 등에 따라 변경된 것으로 용도지역 간 변경없음

나) 용도지구 결정조서 (해당없음)

2) 토지이용계획 (변경)

구 분			면 적(㎡)			구분	`비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			7,154.0	증) 659.2	7,813.2	100.0%	-
정비기반 시설	소 계		1,340.4	증) 382.0	958.4	12.3%	-
	도 로		984.7	감) 460.8	523.9	6.7%	-
	소공원		230.5	-	230.5	3.0%	주차장 중복결정
	문화공원		-	증) 204.0	204.0	2.6%	-
	분담면적		125.2	감) 125.2	-	-	-
획 지	소 계		5,813.6	증) 1,041.2	6,854.8	87.7%	-
	기정	4-5지구	530.7	감) 530.7	-	-	-
		4-6지구	354.6	감) 354.6	-	-	존치
		4-7지구	1,074.6	감) 1,074.6	-	-	-
		4-10지구	3,853.7	감) 3,853.7	-	-	-
	변경	5·6·7·10지구	-	증) 6,854.8	6,854.8	87.7%	-

※ 상기 사항은 추후 측량 등에 의해 변경될 수 있음

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
1. 도로면적 변경 2. 공원부담계획 변경 3. 획지면적 변경	1. 5·6·7·10지구 내 정비기반시설(도로) 조성계획 변경 2. 5·6·7·10지구 내 정비기반시설(공원) 부담계획 변경 3. 5·6·7·10지구 통합시행에 따른 획지면적 변경	-

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 (변경)

가) 도시계획시설 및 정비기반시설 결정조서

① 교통시설

■ 도로 결정조서 (변경)

구분	규 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	국지 도로	177	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	중로	3	2	12	국지 도로	84	노고산동 106-8	노고산동 109-39	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-

폐지	소로	3	4	6	특수도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	5	6	특수도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	보행자우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	1	7	6	국지도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	7	6	특수도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	1	8	6	국지도로	174	노고산동 106-77	노고산동 106-88	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	9	12	국지도로	334	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반도로	-	장기미집행 실효 ('20.7) 후 재결정	-
변경	중로	3	9	12 (6)	국지도로	334 (87)	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반도로	-	-	-

※ 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구 통합에 따른 도로계획 변경으로 그 외 지구는 변경사항 없음

※ ( ) 는 5·6·7·10지구 내 편입되는 폭원 및 연장임

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
도로계획 변경	5·6·7·10지구 통합시행에 따라 지구 간 도로를 폐도하고 이면부 도로계획 변경	-

■ 주차장 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	소공원 중복결정

② 공간시설

■ 공원 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	소공원	노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (230.5)	-	1,442.1 (230.5)	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	주차장 중복결정
기정	①	공원	문화공원	신수동 81-21번지 일대	1,997.7 (-)	- (증) 204.0)	1,997.7 (204.0)	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	-

※ ( )는 5·6·7·10지구의 부담면적임

※ 공원 조성에 대한 구체적인 사항은 개별사업의 정비계획 변경, 사업시행계획인가 등의 절차 진행 시 관리청과 협의하여 이행

나) 정비기반시설 등 설치(부담) 계획 (변경)

① 정비기반시설 등 설치(부담) 계획

구분		시행지구 면적(㎡)	대지 면적(㎡)	정비기반시설 면적(㎡)				계획기반시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지 내 폐지되는 국공유지(㎡)	순부담면적(㎡)				순부담률(%)	비고
				소계	도로	공원	분담면적			소 계	정비기반시설(토지) 부담면적	건축물 부담면적	현금		
기정	4-5 지구	677.6	530.7	146.9	44.9	-	102.0	-	-	-	-	-	-	21.7% 이상	순부담률 기준 20.6% 이상
	4-6 지구	393.3	354.6	38.7	38.7	-	-	-	-	-	-	-	-	9.8% 이상주1	
	4-7 지구	1,332.4	1,074.6	257.8	234.6	-	23.2	-	1.4	-	-	-	-	20.6% 이상	
	4-10 지구	4,750.7	3,853.7	897.0	666.5	230.5	-	-	-	1,373.7	897.0	476.7	-	28.9%	
변경	5·6·7·10 지구	7,813.2	6,854.8	958.4	523.9	434.5	-	57.8	524.0	1,532.1	-	991.0	541.1	21.19%	

※ 기반시설 면적은 CAD 상 구적면적으로 추후 사업시행 시 측량을 통하여 시행하여야 함

※ 순부담률 산출 : 순부담면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설 내 기존 공공용지면적 - 대지 내 폐지되는 국공유지 면적)

주1) 존치지구에서 일반정비지구로 전환함에 따라 미시행지구 순부담률(20.6% 이상) 적용

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
순부담면적 및 순부담률 변경	신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구의 토지의 효율적 이용 및 지역 내 조속한 기반시설 마련을 위하여 도로 및 공원 부담계획을 반영하고 지역 내 필요한 공공기여시설 확보	-

② 기부채납 공공시설 등 계획

구 분	계 획 지 침	계 획 내 용
공공기여 비율	• 순부담률 : 20.6% 이상 - 기부채납 공공시설 확보 - 현금 기부채납	• 기부채납 공공시설 등 면적 : 1,532.1㎡ (21.19%) - 공공청사(주거안심종합센터) : 299.0㎡ · 환산부지면적 : 202.0㎡ · 토지지분면적 : 97.0㎡ - 문화시설(서강대역스페이스) : 692.0㎡ · 환산부지면적 : 475.0㎡ · 토지지분면적 : 217.0㎡ *설치 및 조성은 사업시행자 부담 - 현금(환산부지면적) : 541.4㎡

③ 기부채납 공공시설 건축물 내용

구 분	시설명	위 치	층	면 적	비 고(관리청)
신규	공공청사 (주거안심종합센터)	마포구 노고산동 109-80	지하1, 3~5층 / 지상1~2층	연면적 : 1,284.8㎡ 토지면적 : 97.0㎡	서울특별시
신규	문화시설 (서강대역스페이스)	마포구 노고산동 109-69	지하1, 3~5층 / 지상1~2층	연면적 : 2,686.7㎡ 토지면적 : 217.0㎡	마포구 (교육청소년과)

1) 공공청사는 서울특별시로 귀속 및 서울특별시장이 운영관리하며, 문화시설은 마포구로 귀속 및 마포구청장이 운영 및 관리함
2) 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음
3) 사업시행계획인가, 착공, 준공인가 전 관리청 운영부서와 협의하여 세부조성(안) 마련하고 이에 따라 건축계획(안) 변경될 수 있음
4) 공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

4) 현금납부에 관한 사항

가) 현금(기반시설 등) 부담

결정구분	구역명	지구명	납부금액(원)	환산부지면적(㎡)	토지주가 제시한 감정평가금액(원/㎡)	비고
신설	마포4구역	5·6·7·10 지구	2,600,683,034	141.9	18,327,576원/㎡	준주거지역
			8,699,336,859	399.2	21,791,926원/㎡	일반상업지역
합 계(원단위 절사)			11,300,019,890	541.1	-	-

※ 현금 기부채납에 따른 납부액은 사업시행계획인가 고시일 기준으로 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여 관리처분계획인가 전까지 현금납부 협약체결하여 결정

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치		면적(㎡)	비고
신설	관리사무소/방재소/MDF		지하/지상	1층	212.7	5·6·7·10 지구
	주민 공동 시설	골프연습장	지하	1층	470.4	
		피트니스		1층	292.0	
		어린이집	지상	1층	202.6	
		작은도서관/주민카페		3층	741.7	
		경로당		4층	202.3	
		키즈카페		4층	225.7	

※ 공동이용시설 설치면적은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

6) 기존 건축물의 정비·개량 및 계획 (변경)

구분	구역 구분		지구 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포4구역	677.6	4-5지구	530.7	마포구 노고산동 109-74번지 일대	42	-	-	42	-	-
		393.3	4-6지구	354.6	마포구 노고산동 109-154번지 일대						
		1,332.4	4-7지구	1,074.6	마포구 노고산동 109-86번지 일대						
		4,750.7	4-10지구	3,853.7	마포구 노고산동 109-62번지 일대						
변경		7,813.2	5·6·7·10 지구	6,854.8	마포구 노고산동 109-62번지 일대						

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
정비개량계획 변경	5,6,7,10지구 통합시행에 따라 기존 건축물 42개동 전부 철거 후 신축 진행	-

7) 건축물에 관한 계획 (변경)

구분	구역 구분		지구 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포 4구역	52,583.6	4-5 지구	530.7	마포구 노고산동 109-74 일대	업무	60 이하	기준 600 이하 허용 800 이하 상한 법적 2배 이하	80 이하	-
			4-6 지구	354.6	마포구 노고산동 109-154 일대	업무	60 이하	기준 600 이하 허용 800 이하 상한 법적 2배 이하	80 이하	-
			4-7 지구	1,074.6	마포구 노고산동 109-86 일대	업무	60 이하	<간선부 일반상업지역> 기준 600 이하 허용 800 이하 상한 법적 2배 이하 <준주거지역> 기준 300 이하 허용 360 이하 상한 법적 2배 이하	80 이하 준주거 60 이하	-

			4-10 지구	3,853.7	마포구 노고산동 109-62 일대	주거	60 이하	<이면부 일반상업지역> 기준 500 이하 허용 660 이하 상한 767.71 이하 <준주거지역> 기준 300 이하 허용 360 이하 상한 757.0 이하	89 이하 준주거 79 이하	-
변경			5·6·7·10 지구	6,854.8	마포구 노고산동 109-62 일대	주거	60 이하	<일반상업지역> 기준 600 이하 허용 660 이하 상한 939 이하 <준주거지역> 기준 300 이하 허용 402 이하 상한 659 이하	일반상업 161 이하 준주거 156 이하	-

건축물 용적률 완화에 관한 계획 — 기정

<일반상업지역>

■ 용적률

① 기준용적률 : 500%

② 허용용적률 : 660% 적용 (기준용적률 500% + 인센티브량 160%)

목적	인센티브 대상	요건	인센티브		인센티브량
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%		160% 적용 (무장애도시 조성 제외)
	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 : 100.29%

– 허용용적률 660.0% + 인센티브량 100.29% = 760.29%

■ 기준(허용)용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(1.3×α건축물)] 이내

= 660.0%×[1+(1.3×가중치 1×α토지 0.0656)+(1.3×α건축물 0.0513)] = 760.29%

$$\therefore \text{가중치} = \frac{(\text{일반상업지역 도로 } 75.1\text{㎡}\times700\%) + (\text{일반상업지역 건축물 기부채납면적} 166.1\text{㎡}\times700\%)}{241.2\text{㎡(기반시설 면적 합계)}\times700\%} = 1.0000$$

$$\therefore \text{a토지} = \frac{135.3\text{㎡(일반상업지역 도로 } 75.1\text{㎡} + \text{일반상업지역 건축물 토지지분면적 } 60.20\text{㎡})}{2{,}063.7\text{㎡(일반상업지역 획지면적)}} = 0.0656$$

$$\therefore \text{a건축물} = \frac{105.90\text{㎡(일반상업지역 건축물 환산부지면적)}}{2{,}063.7\text{㎡(일반상업지역 획지면적)}} = 0.0513$$

④ 용적률 완화(건축위원회 심의 - 건축계획 변경)

■ 지상1층 가정어린이집 153.21㎡ 설치 완화량 : 7.42% 적용

∴ ① 기준용적률 500% + ② 허용용적률 160% + ③ 상한용적률 100.29% + ④ 지상1층 가정어린이집 설치 7.42% = 767.71%

<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/㎡·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×[1+(1.3×가중치×α토지)+(1.3×α건축물)] 이내

= 360.0%×[1+(1.3×가중치 1.0038×α토지 0.5147)+(1.3×α건축물 0.1179)] = 657.0%

$$\therefore \text{가중치} = \frac{[(\text{일반상업지역 도로 } 113.0\text{㎡}\times700\%) + (\text{준주거지역 도로 } 478.4\text{㎡}\times360\%) + (\text{제2종 소공원 } 230.5\text{㎡}\times200\%) + (\text{준주거지역 건축물 기부채납면적 } 310.6\text{㎡}\times360\%)]}{1{,}132.5\text{㎡(기반시설 면적 합계)}\times360\%} = 1.0038$$

$$\therefore \text{a토지} = \frac{923.8\text{㎡(일반상업지역 도로 } 113.0\text{㎡} + \text{준주거지역 도로 } 478.40\text{㎡} + \text{제2종 소공원 } 230.50\text{㎡} + \text{준주거지역 건축물 토지지분면적 } 99.50\text{㎡})}{1{,}790.0\text{㎡(준주거지역 획지면적)}} = 0.5147$$

$$\therefore \text{a건축물} = \frac{211.10\text{㎡(준주거지역 건축물 환산부지면적)}}{1{,}790.0\text{㎡(준주거지역 획지면적)}} = 0.1179$$

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

∴ ① 기준용적률 300% + ② 허용용적률 60% + ③ 상한용적률 297.0% + ④ 공공주택 도입에 따른 완화용적률 100% = 757.0%

변경

<일반상업지역>

■ 용적률 : ① + ② + ③ = 939% 이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 인센티브 : 60%

목표	인센티브 대상	요건	산정방식	인센티브량	
친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%	60%
안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거 (접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치	정량부여 (최대 20%)	20%	
	상하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정	정비물량 (연장)에 따라 최대 20%	20%	

※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무화

③ 상한용적률 인센티브 : 279%

– 정비기반시설 등 설치에 따른 용적률 완화 : 187%

• 허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)+(1.0×α현금)] 이내
= 660%×[(1.3×1×0.0403)+(1.2×0.1002)+(1.0×0.1111)] = 187.3%
– 가중치 : 800%(공공시설 등 제공부지의 허용 용적률) ÷ 800%(사업부지 허용 용적률) = 1
– α토지 : 145.0㎡(건축물 토지지분면적) ÷ 3,593.4㎡(일반상업지역 획지면적 3,738.4㎡ – 일반상업 내 건축물 토지지분면적 145.0㎡) = 0.0403
– α건축물 : 360.0㎡(일반상업지역 건축물 환산부지면적) ÷ 3,593.4㎡(일반상업지역 획지면적 3,738.4㎡ – 일반상업 건축물 토지지분면적 145.0㎡) = 0.1002
– α현금 : 399.2㎡(현금 기부채납 환산면적) ÷ 3,593.4㎡(일반상업지역 획지면적 3,738.4㎡ – 일반상업 건축물 토지지분면적 145.0㎡) = 0.1111

– 녹색건축 초과등급 및 제로에너지건축물 인증 인센티브 : 92%

구분	인센티브 대상	계획사항	산정식	인센티브량	비고
①	제로에너지 건축물 인증	제로에너지 5등급	허용용적률 x 1.0 x 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 660% x 1.0 x 제로에너지 5등급 11%	72.6%	①+②는 허용 용적률의 최대 15%까지 완화
②	녹색건축 초과등급 인증	녹색건축 우수 등급	허용용적률 x 1.0 x 녹색건축물 인증완화 비율 = 660% x 1.0 x 녹색건축 우수 등급 3%	19.8%	
인센티브량		660% x 0.15 = 99% > 72.6% + 19.8% = 92.4%		92.4%	

<준주거지역>

■ 용적률 : ① + ② + ③ = 659% 이하 적용

① 기준용적률 : 300%

② 허용용적률 인센티브 : 102%

목표	인센티브 대상	요건	산정방식	인센티브량	
친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%	102%
보행가로 활성화	가로지장물이전/지중화	가로지장물이전/지중화	정률부여 (계수 3.0)	42%	
안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거 (접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치	정량부여 (최대 20%)	20%	
	상하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정	정비물량 (연장)에 따라 최대 20%	20%	

※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무화

③ 상한용적률 인센티브 : 257%

– 정비기반시설 등 설치에 따른 용적률 완화 : 101%

•허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)+(1.0×α현금)] 이내
= 402%×[(1.3×1×0.0576)+(1.2×0.1072)+(1.0×0.0481)] = 101.2%
– 가중치 : 400%(공공시설 등 제공부지의 허용 용적률) ÷ 400%(사업부지 허용 용적률) = 1
– α토지 : 170.0㎡(건축물 토지지분면적) ÷ 2,946.4㎡(준주거 획지면적 3,116.4㎡ – 준주거 건축물 토지지분면적 170.0㎡) = 0.0576
– α건축물 : 316.0㎡(준주거 건축물 환산부지면적) ÷ 2,946.4㎡(준주거 획지면적 3,116.4㎡ – 준주거 건축물 토지지분면적 170.0㎡) = 0.1072
– α현금 : 141.9㎡(현금 기부채납 환산면적) ÷ 2,946.4㎡ (준주거 획지면적 3,116.4㎡ – 일반상업 건축물 토지지분면적 170.0㎡) = 0.0481

– 녹색건축 초과등급 및 제로에너지건축물 인증 인센티브 : 56%

구분	인센티브대상	계획사항	산정식	인센티브량	비고
①	제로에너지 건축물 인증	제로에너지 5등급	허용용적률 x 1.0 x 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 402% x 1.0 x 제로에너지 5등급 11%	44.2%	①+②는 허용 용적률의 최대 15%까지 완화
②	녹색건축 초과등급 인증	녹색건축 우수 등급	허용용적률 x 1.0 x 녹색건축물 인증완화 비율 = 402% x 1.0 x 녹색건축 우수 등급 3%	12.1%	
인센티브량		402% x 0.15 = 60.3% > 44.2% + 12.1% = 56.3%		56.3%	

- 공공주택 도입에 따른 완화용적률 : 100%

• 증가되는 용적률(100%)의 1/2 이상 임대주택 건립 시
  - 50%×3,116.4㎡ = 1,558.2㎡ 이상 계획 (계획량 : 1,568.8㎡)
  - 건립세대 수 : 14세대

건축물 높이 완화에 관한 계획

기정

<일반상업지역>

■ 높이완화 : 최고높이 80m → 89m이하(9m 완화 적용)

① '신촌 지구단위계획' 상 높이계획 : 일반상업지역 80m

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

= 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이내

= 80m×(241.2㎡÷2,138.8㎡) = 9.02m

∴ 최고높이 80m + 최고높이 완화 9.02m = 89.02m

<준주거지역>

■ 높이완화 : 최고높이 60m → 79m이하(19m 완화 적용)

① '신촌 지구단위계획' 상 높이계획 : 준주거지역 60m

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

= 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이내

= 60m×(1,132.5㎡÷2,611.9㎡) = 26.02m

∴ 최고높이 60m + 최고높이 완화 26.02m = 86.02m

변경

<일반상업지역>

■ 최고높이 161m 이하 (31m 완화 적용)

구분		내용	적용계획
①	기준높이	2030 도시주거환경정비기본계획에 따른 기준높이 - 신촌지역중심 : 130m	130.0m
②	공공용지 제공에 따른 높이완화 (α)	기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이내 = 130m×(건축물 기부채납 면적 505.0㎡ + 현금 기부채납 환산면적 399.2㎡) ÷ 3,738.4㎡(획지면적) = 31.4m	31.4m
합계		① + ② = 161.4m → 161m 이하 적용	161m

<준주거지역>

■ 최고높이 156m 이하 (26m 완화 적용)

구분		내용	적용계획
①	기준높이	2030 도시주거환경정비기본계획에 따른 기준높이 - 신촌지역중심 : 130m	130.0m
②	공공용지 제공에 따른 높이완화 (α)	기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이내 = 130m×(건축물 기부채납 면적 486.0㎡ + 현금 기부채납 환산면적 141.9㎡) ÷ 3,116.4㎡(획지면적) = 26.2m	26.2m
합계		① + ② = 156.2m → 156m 이하 적용	156m

주택의 규모 및 규모별 건설비율

기정

■ 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	기정		변경		비고
			세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	
공동주택	일반분양	40㎡이하	12	4.0	14	4.8	-
		40㎡초과 50㎡이하	54	18.2	-	-	-
		50㎡초과 60㎡이하	63	21.3	210	71.2	-
		60㎡초과 85㎡이하	118	39.9	22	7.5	-
		소 계	247	83.4	246	83.5	-
	공공주택	40㎡이하	11	3.8	11	3.7	-
		40㎡초과 50㎡이하	13	4.4	-	-	-
		50㎡초과 60㎡이하	11	3.7	37	12.5	-
		60㎡초과 85㎡이하	14	4.7	1	0.3	-
		소 계	49	16.6	49	16.5	-
	합 계		296	100.0	295	100.0	-
오피스텔		60㎡초과 85㎡이하	6		18		-
		85㎡초과	12		-		-
총 계			314		313		-

변경

■ 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시 공고 제2025-2441호, 2025.08.14.)

■ 「서고시 제2022-493호」 에 따라, 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15% 또는 연면적의 10%

■ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설

■ 「서울시 도시계획 조례」 제51조2항3호에 따라 준주거지역 내 최대 100% 이내 용적률 완화 적용에 따른 증가하는 용적률의 1/2 공공주택 공급

■ 주택의 규모 및 규모별 건설비율

구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)
합계			497세대	100.0
공동주택	일반분양	40㎡ 이하	28세대	5.6
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	299세대	60.2
		60㎡ 초과 85㎡ 이하	74세대	14.9
		85㎡ 초과	44세대	8.8
		소 계	445세대	89.5
	공공임대주택	40㎡ 이하	22세대	4.4
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	19세대	3.9
		60㎡ 초과 85㎡ 이하	11세대	2.2
		85㎡ 초과	-	-
		소 계	52세대	10.5

공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획	기정	<일반상업지역> ■ 공공주택 공급계획

구 분		일반상업지역	비 고
①정비사업 의무 임대		• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설 = 175세대 × 5% ⇒ 9세대	①, ② 중복 인정 가능
② 주거비율 완화 임대	용적률	• {허용용적률-[(허용용적률×비주거비율)+400%]}÷2 = {660%-[(660%×0.1324)+400%]}÷2 = 용적률 86.31% 이상 ⇒ 계획 86.60% ※ 비주거 비율 : 2,094.9 / 15,824.67 = 0.1324	
	연면적	• 확보 기준 용적률×획지면적=86.31%×2,063.7㎡ = 지상 연면적 1,781.18㎡ 이상 ⇒ 계획 1,787.09㎡	
	세대수	• 확보 계획 지상 연면적(공급면적 x 세대수) = 전용59A3형(84.08㎡ x2) + 전용59B4형(82.45㎡ x2) + 전용59B5형(82.78㎡ x2) + 전용59B6형(83.27㎡ x3) + 전용59B7형(84.00㎡ x3) + 전용50형(71.51㎡ x11) = 전용 59형(12세대)+전용 50형(11세대) = 23세대	
③총 공공주택 세대수		• ①정비사업 의무 임대 9세대 < ②주거비율 완화 임대 23세대 (둘 중 큰 값을 적용 ⇒ 총 23세대)	-

• 주거비율 : 86.81% 이하(전체 연면적 기준), 86.76% 이하(전체 용적률 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 665.30%

<준주거지역>
■ 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 99.93%분 22세대 제외) = 98세대 × 15% ⇒ 15세대 (※ 상업지역 내 설치)	-
② 주거비율 완화 임대	용적률	• 증가되는 용적률의 1/2 = 99.93%의 1/2 = 49.97% 이상 ⇒ 계획 51.35%	
	연면적	• 확보 기준 용적률×획지면적=49.97%×1,790.0㎡ = 지상 연면적 894.46㎡ 이상 ⇒ 계획 919.14㎡	
	세대수	• 확보 계획 지상 연면적(공급면적 x 세대수) = 전용59A1형(82.20㎡ x2) + 전용59A2형(81.75㎡ x2) + 전용59B1형(80.73㎡ x2) + 전용59B2형(80.99㎡ x 2) + 전용59B3형(80.13㎡ x2) + 전용80형(107.54㎡ x 1) = 전용 59형(10세대)+전용 80형(1세대)=11세대(준주거지역 내 설치)	

• 주거비율 : 89.99% 이하(전체 연면적 기준), 89.91% 이하(전체 용적률 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 680.55%

	변경	<일반상업지역> ■ 공공주택 공급계획 : 17세대

구 분		내 용
① 정비사업 의무임대	산정기준	• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설 = 330세대 × 5% = 16.5세대 ⇒ 17세대
	세대수	• 17세대 (전용 39형 : 14세대, 전용 59형 : 3세대)

※ 주거비율 : 서울시 도시계획조례 제50조 별표16 라목1호에 따라 완화
- 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90% 이하로 적용(비주거용도는 전체 용적률의 10%이상 의무 단, 비주거비율 산정 시 비주거면적은 용적률과 연면적 기준을 동시에 충족하여야 함)
- 주거비율 : 전체 연면적 기준 89.7%, 전체 용적률 기준 89.9%

<준주거지역>
■ 공공주택 공급계획 : 35세대

구 분		내 용
① 정비사업 의무임대	산정기준	• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 15% 이상 임대주택 건설 (전체 건립세대 산정 시 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 에 따라 증가용적률 100% 분의 27세대 제외) = (167세대-27세대)× 15%= 21.0세대 ⇒ 21세대 (준주거지역 내 설치)
	세대수	• 21세대 (전용 39형 : 8세대, 전용 59형 : 13세대)
② 용적률 완화에 따른 공공주택	용적률	• 증가되는 용적률의 1/2 이상 확보 = 용적률 100%의 1/2 = 50% 이상 ⇒ 계획 50%
	연면적	• 확보 기준 용적률 × 획지면적 = 50% × 3,116.4㎡ = 지상 연면적 1,558.2㎡ 이상 필요 ⇒ 계획 1,568.8㎡
	세대수	• 14세대 (전용 59형 : 3세대, 전용 84형 : 11세대) ※ 확보 계획 : 지상 연면적(공급면적)÷임대주택 공급면적(전용 59형, 84형) = 1세대 x 84.61㎡(59A형 공급면적) + 2세대 x 85.99㎡(59B형 공급면적) + 11세대 x 119.29㎡(84A형 공급면적) = 84.61㎡ + 171.98㎡ + 1,312.19㎡ = 14세대 (1,568.8㎡) (준주거지역 내 설치)

건축물의 건축선에 관한 계획	기정	건축한계선	• 경의선변(서강로16길변) : 2m • 그 외 이면부 : 2m
	변경	건축한계선	• 서강로변 : 3m • 경의선변(서강로16길변) : 2m • 그 외 이면부 : 5m
대지내 공지에 관한 계획	신설	전면공지	• 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도형 전면공지 및 차도형 전면공지로 계획(도면참조) ※ 소로1-7, 소로1-8에 접한 차도형 및 보도형 전면공지는 지역권설정
기타에 관한 사항	기정	저층부 가로활성화 용도설치구간	• 경의선변(서강로16길변), 그 외 이면부
	변경	가로활성화용도	• 가로 친화적 보행환경 조성을 위해 서강로와 접한 구간에 가로활성화 용도 배치

		보행통로	• 지역 내 보행 연계성을 강화하고자 서강로16길 및 서강로18길을 연결하는 폭원 6m 이상 보행통로 설치
차량출입에 관한 사항	기정	차량출입불허구간	• 서강로16길변
	변경	차량출입불허구간	• 서강로변을 따라 지정

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
지구 명칭 및 용적률, 높이계획 변경	「2030 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 변경 - 신촌지역에 대한 용적률 및 높이계획 기준 변경사항 반영	-

8) 토지등소유자 분담금 추산액 및 산출근거

① 분담금 추산액

추정 비례율 (a)

• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
• 추정비례율 산정방식 : 116.96%
= (686,498백만 - 487,078백만) / 170,496백만 × 100% = 116.96%
- 총 수입 추정 : 686,498백만
- 총 지출 추정 : 487,078백만
- 종전자산 총액 추정 : 170,496백만

개별 종전자산 추정액 (b)

• 종전자산 = 신촌지역 마포4구역 10지구는 사업시행계획인가고시일(2024.09.12) 기준으로 2개 감정평가 업체가 산정한 금액을 반영하였고, 5,6,7지구는 10지구 종전자산 산출 당시 공시지가 대비 보정률을적용하여 추정하였음

구역명	토지면적 (㎡)	평균 공시지가 단가(원)	공시지가 적용금액(원)	보정률	종전자산 추산액(원)
신촌지역 마포4구역 10지구	4,750.70	약 9,425,000	44,778,155,700	약 212%	94,818,403,250
신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구	2,480.70	약 14,390,000	35,697,273,000	약 212%	75,678,219,000
합 계	7,231.40	-	-	-	170,496,622,250

※ 종전자산 금액은 향후 선정된 2개 이상의 감정평가 업체에 의해 산출될 예정임.
※ 국공유지는 제외

추정 분담금 산출

• 추정분담금 산정방식
- ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금

(단위 : 천원)

소유지번	종전 자산추정	① 추정권리가액 (a)*(b)	③ 추정분담금 아파트 (전용 105.98㎡)	근생 (전용 10평)	전체분양 (아파트, 근생)	비고
②권리자 분양가 추정액(예상분양가격)			1,977,707	2,402,908	4,380,615	
109-5 외	94,818,403	110,903,443	-108,925,736	-108,500,535	-106,522,828	
109-74 외	17,559,715	20,538,554	-18,560,847	-18,135,646	-16,157,939	
109-154	11,998,324	14,033,725	-12,056,018	-11,630,818	-9,653,111	
109-86	5,485,123	6,415,622	-4,437,915	-4,012,714	-2,035,007	
109-84	2,638,838	3,086,492	-1,108,785	-683,584	1,294,123	
109-63	4,298,408	5,027,592	-3,049,885	-2,624,685	-646,977	
109-184	4,713,301	5,512,868	-3,535,161	-3,109,960	-1,132,253	
109-65	1,607,708	1,880,440	97,267	522,467	2,500,174	
109-66	3,258,126	3,810,836	-1,833,129	-1,407,929	569,778	
109-2	2,562,571	2,997,287	-1,019,580	-594,379	1,383,328	
109-3	5,536,984	6,476,281	-4,498,574	-4,073,373	-2,095,666	
109-118	3,398,458	3,974,974	-1,997,267	-1,572,067	405,640	
109-4	6,397,276	7,482,513	-5,504,806	-5,079,605	-3,101,898	

※ 추정 권리가액- 권리자분양가추정액(+ : 부담 / - : 환급)
※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 49,000천원 추정액의 90%를 기준으로 산정됨
※ 상가는 모두 일반 물량으로 분양가는 3.3㎡ 당 1층 기준 4,000만원을 기준으로 전용 10평 기준으로 추정 분담금을 산출함

② 산출근거

• 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산) = (686,498,318,541원 - 487,078,566,901원) / 170,496,622,250원 = 116.96%
• 총수입 : 686,498,318,541원[공동주택 분양수입 + 근린생활시설 분양수입 + 임대주택 매각수입]

■ 공동주택 분양수입 추정

전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전체 세대수	조합원 분양 세대수	평당 분양단가 (원)	세대별 분양금액 (원)	분양수입 (원)	일반분양 세대수	평당 분양단가 (원)	세대별 분양금액 (원)	분양수입 (원)	분양수입계 (원)
39.41	56.90	17	-	-	-	14,673,135,404	17	49,000,000	843,386,464	613,674,787,629	628,347,923,033
39.64	56.62	11	-	-	-		11	49,000,000	839,263,389		
59.74	84.61	186	13	44,100,000	1,128,702,723		173	49,000,000	1,254,114,137		
59.93	85.99	113	-	-	-		113	49,000,000	1,274,559,455		
84.73	119.29	74	-	-	-		74	49,000,000	1,768,235,787		
105.98	148.25	42	-	-	-		41	49,000,000	2,197,452,261		
129.27	183.81	3	-	-	-		3	49,000,000	2,724,455,149		

■ 근린생활시설 분양수입 추정

층별	계약면적(㎡)	계약면적(평)	조합원 분양 평당분양단가(원)	분양총액(원)	분양수입계(원)
지상3층	830.94	251.36	15,000,000	3,770,390,250	45,059,916,000
지상2층	156.23	47.26	25,000,000	1,181,489,375	
지상1층	2,188.32	661.97	40,000,000	26,478,672,000	
지하1층	1,802.23	545.17	25,000,000	13,629,364,375	

■ 공공주택(임대) 매각수입 추정

(1) 의무비율 건립 임대주택(토지비+건축비)

구분	세대수	지상층 면적(㎡)	지하층 면적(㎡)	지상층 단가(원)	지하층 단가(원)	세대당 건축비(원)	토지면적 (㎡)	토지단가 (원)	세대당 매입가	예상매각수입(원)
39.41	11	56.90	37.78	1,162,600	732,438	93,823,360	7.55	18,050,000	136,269,493	10,539,938,172
39.64	11	56.62	38.00	1,162,600	732,438	93,661,467	7.51	18,050,000	135,603,311	
59.74	7	84.61	57.27	1,139,200	717,696	137,489,676	11.23	18,050,000	202,632,488	
59.93	9	85.99	57.45	1,139,200	717,696	139,191,751	11.41	18,050,000	205,935,924	

(2) 용적률 완화분 임대주택(건축비)

구분	세대수	지상층 면적(㎡)	지하층 면적(㎡)	지상층 단가(원)	지하층 단가(원)	세대당 건축비(원)	예상매각수입(원)
59.74	1	84.61	57.27	1,162,600	732,438	137,489,676	2,550,541,336
59.93	2	85.99	57.45	1,139,200	717,696	139,191,751	
84.73	11	119.29	81.23	1,138,400	717,192	194,060,742	

• 총사업비 : 487,078,566,901원

구분	내용	비고
연면적	87,204.95㎡	지상 : 50,399.63㎡ / 지하 : 36,805.32㎡
공사비	231,992,270,000원	매입부가세, 정비기반시설 공사비 등
관리비	5,792,000,000원	-
설계비등	6,021,000,000원	-
감리비	6,217,200,000원	-
수수료 등 기타사업비	139,994,636,600원	-
각종부(분)담금	5,874,699,151원	-
사업비 금융비용	81,179,761,150원	사업비 금융비용 및 이주비, 금융비용 포함
예비비	10,000,000,000원	-
총사업비	487,078,566,901원	-

• 조합원 종전자산가격 및 추정분담금

- 조합원 종전자산가격 : 마포4-10지구는 사업시행계획인가고시일(2024.09.12) 기준으로 2개 감정평가업체가 산정한 금액을 반영하였고, 4-5,6,7지구는 4-10지구 종전자산 산출당시 공시지가 대비 보정률을적용하여 추정 함.

= 170,496,622,250원

※ 종전자산추정액은 [가)추산액 항목의 개별 종전자산 추정액(b)] 참조

■ 추정분담금

(단위 : 천원)

소유지번	종전자산추정	①추정권리가액 (a)*(b)	③ 추정분담금			비고
			아파트 (전용 105.50㎡)	근생 (전용 10평)	전체분양 (아파트, 근생)	
②권리자 분양가 추정액(예상분양가격)			1,977,707	2,402,908	4,380,615	
109-5 외	94,818,403	110,903,443	-108,925,736	-108,500,535	-106,522,828	
109-74 외	17,559,715	20,538,554	-18,560,847	-18,135,646	-16,157,939	
109-154	11,998,324	14,033,725	-12,056,018	-11,630,818	-9,653,111	
109-86	5,485,123	6,415,622	-4,437,915	-4,012,714	-2,035,007	
109-84	2,638,838	3,086,492	-1,108,785	-683,584	1,294,123	
109-63	4,298,408	5,027,592	-3,049,885	-2,624,685	-646,977	
109-184	4,713,301	5,512,868	-3,535,161	-3,109,960	-1,132,253	
109-65	1,607,708	1,880,440	97,267	522,467	2,500,174	
109-66	3,258,126	3,810,836	-1,833,129	-1,407,929	569,778	
109-2	2,562,571	2,997,287	-1,019,580	-594,379	1,383,328	
109-3	5,536,984	6,476,281	-4,498,574	-4,073,373	-2,095,666	
109-118	3,398,458	3,974,974	-1,997,267	-1,572,067	405,640	
109-4	6,397,276	7,482,513	-5,504,806	-5,079,605	-3,101,898	

※ 상기 추정분담금 추산액산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음

※ 상기 금액은 향후 사업시행계획(변경)인가, 토지등소유자분양신청 기준, 관리처분계획(변경)인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 내용은 정비계획(변경)수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨. 토지등소유자의종전자산은 향후 사업시행계획(변경)인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨

9) 정비구역 및 주변지역의 주택 수급에 관한 사항

가) 정비구역의 주택멸실 현황

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수				구역 내 건축물 동수			비 고
계	주거용건축물	비주거용건축물	무허가	계	유허가	무허가	
42	14	23	5	42	37	5	-

② 거주현황

구 분	구역 내 건축물 세대수			구역 내 거주 인구수			비 고
	소계	가옥주	세입자	소계	거주인구	세입자	
계	15	4	11	17	6	11	-

나) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합 계		497	-	445	52	-
85㎡ 이하	30㎡초과 ~ 40㎡이하	50	-	28	22	-
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	318	-	299	19	-
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	85	-	74	11	-
85㎡초과		44	-	44	-	-

※ 향후 사업시행계획 시 일부 변경될 수 있음

10) 인구 및 주택의 수용계획

가) 세입자 주거대책

- 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용하여 보상하도록 함

① 주거 이전비 보상

(1) 관련 근거

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조(주거이전비의 보상)
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조(손실보상 등)

(2) 주거 이전비 지급 기준

- 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 거주한 주거용 건축물의 세입자로서, 사업시행계획의 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주한 세입자에 대하여, 가구원 수에 따라 4개월분의 주거 이전비 보상

② 재개발사업 임대주택 공급

(1) 관련 근거

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조(임대주택의 공급 등)
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등)

(2) 임대주택 공급 대상 세입자

- 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 사업 시행계획 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택 세대주

나) 인구 및 주택의 수용계획(변경)

① 서울시 인구지표 및 서울시 인구·가구 현황

(1) 인구 및 가구지표(KOSIS)

- 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업의 목표연도 2031년(구역지정 고시가 있는 날부터 5년 이내)의 서울시 가구 지표는 2.2인으로 설정
- 서울시 전체 가구수는 지속적인 증가추세이나 가구당 인구는 지속적인 감소추세이며, 1인가구 비율은 증가하고 있음

구분	단위	2010년	2015년	2020년	2025년	2030년	2035년	2040년
상주인구	천인	10,088	9,941	9,618	9,340	9,096	8,902	8,710
가구 수	천호	3,573	3,775	3,953	4,164	4,240	4,271	4,270
1인가구 비율	%	24.7%	29.2%	34.4%	40.2%	42.1%	42.8%	43.1%
가구당 인구	인/가구	2.8	2.6	2.4	2.2	2.2	2.1	2.0

※ 인구 추계는 인구성장의 중위 시나리오를 기준으로 함

② 인구 및 주택공급 계획

구분	수용세대수(호)	비고
공공임대주택	52	-
분양주택	445	-
합계	497	-

③ 주거 및 비주거용도 연면적

구역	대지면적(㎡)	용도지역	계획 용적률	연면적(㎡)			비고
				소계	주거	비주거	
신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구	6,854.8	일반상업지역	876.6%	50,399.63	45,222.39	5,177.24	주거 : 비주거 (89.7% : 10.3%)
		준주거지역	657.7%	36,805.32	33,033.36	3,771.96	주거 : 비주거 (89.8% : 10.2%)

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가) 임대주택 건설계획

건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	52세대	10.5%	100.0%
40㎡이하	22세대	4.4%	42.3%
40㎡초과 60㎡이하	19세대	3.9%	36.5%
60㎡초과 85㎡이하	11세대	2.2%	21.2%

나) 소형주택 건설계획

소형주택 의무면적	기준	• 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상				
	확보계획	<임대주택> • 준주거지역 : 8세대 (기준 : 21세대 x 30% = 6.3세대) • 일반상업지역 : 14세대 (기준 : 17세대 x 30% = 5.1세대) <분양주택> • 준주거지역 : 10세대 • 일반상업지역 : 18세대				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.41㎡	56.90㎡	28세대	2,651.0㎡	39A 형
		39.64㎡	56.62㎡	22세대	2,081.6㎡	39B 형
		합 계		50세대	4,732.6㎡	-

12) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
환경보전	• 대상지 주변의 고층 빌딩군과 통일된 경관이미지를 연출하고 이면부 저층지역과의 스카이라인의 흐름을 자연스럽게 유도	–
재난방지	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 • 구역 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	–

13) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안(조치계획)	반영사항
1. 비오톱 및 동·식물	• 비오톱보전 등급 향상 • 동·식물상 보호 • 자연환경 보전	• 서울시 도시생태현황도상 비오톱 유형평가 2,4등급으로 조사됨 • 생태경관보전지역 1개소(마포구) • 야생생물 보호구역 2개소(마포구) • 습지보호지역 없음(마포구)	• 녹지공간의 최대 확보로 도시 생태기능 복원 및 강화	–
2. 녹지 네트워크	• 녹지·수생태 • 연결성확보	• 대상지 내부는 낙후된 주거지역이며, 일부 녹지가 있는 것으로 조사됨 • 대상지 주변으로 약 0.5km권에 와우산, 노고산 등, 약 1km권에 경의선공원, 창천근린공원, 독막소공원, 홍익문화공원, 서강어린이공원 등이 위치함	• 대상지 지상부에 녹지 및 공원을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	–
3. 토양	• •토양오염 최소화	• 대상지 내에는 토양 측정망이 없으며, 대상지가 속한 마포구에는 환경부에서 운영하는 2개소의 토양 측정망이 있는 것으로 조사됨 • 공사장비 및 작업인부 투입에 따른 토양오염 • 지장물 철거에 의한 토양오염	• 공사장비등의 오일류 교환은 전량 수거 후 위탁처리 • 적정규모의 분리수거, 재활용 보관소 등 무단투기 금지 • 지장물 철거시 건설폐기물 등 적법한 규정에 따라 위탁처리	–
4. 지형·지질	• 지형·지질 영향 • 최소화	• 표고는 10~50m미만, 경사는 북서측 도로변으로 일부 경사지(15~25도)가 있으며, 남동측 방향으로 점차 완만(0~15도) 해지는 지형임 • 부지정지에 따른 절성토가 발생할 것으로 예상 • 현 지형 및 주변 지역을 고려한 단지 조성계획 수립으로 절·성토규모를 최소화	• 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 • 지형에 순응한 계획 수립 • 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	–

5. 물순환	• 자연물순환 유지	• 생태면적률 기준 29.3% 이상으로 계획(계획 30.25%)	• 자연지반녹지,인공지반녹지,옥상녹화,투수포장 등 적용	–
6. 수질	• 수질 오염 최소화	• 대상지가 속한 서울시 전역은 수질오염총량관리 대상 지역임 • 생태경관보전지역 1개소(마포구) • 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	• 공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	–
7. 바람·열	• 기후변화 대응	• 바람길에 미치는 영향이 미미함 • 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬 현상이 발생 할 수 있음	• 적정한 건물 배치 계획 수립 • 녹지 및 공원을 최대한 확보	–
8. 대기질, 악취	• 대기오염 최소화	• 서울시 전역 대기환경관리권역으로 지정됨 • 악취관리지역 지정 없음(서울시) • 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	• 방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	–
9. 온실가스 ·에너지	• 기후변화대응 • 에너지절약/효율 극대화	• 에너지사용량 및 온실가스 증가	• 청정연료 사용 • 에너지절약형 설계기법 도입 • 신재생에너지 설치계획 수립 • 환경정화능력이 강한 수종 식재	–
10. 자원순환	• 폐기물 발생량 • 최소화	• 공사시 건설폐재 및 폐유 발생	• 건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	–
11. 소음 및 진동	• 소음·진동 최소화	• 공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 • 도로에 의한 교통소음 영향	• 환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 • 차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	–

14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

15) 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	–	• 주변지역 개발계획 상 교통개선대책 반영 – 서울 신촌 마포 4-9지구 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2023.2 – 신촌지역(마포) 4-12지구 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2023.12 – 마포구 신촌 주상복합 신축공사 교통영향평가, 2021.5 – 경의선 서강대역 복합역사 개발사업 교통영향평가, 2023.2(서강로 버스정류장 위치 조정 제시) – 사업지 서측 맞은편 소공원 지하주차장 설치계획 반영
	–	• 사업지 주변 분석대상 교차로 신호주기 최적화방안 제시(4개소)
		• 사업지 동측/남동측/남서측 교차로를 고원식 교차로로 설치

진 출 입 동 선	–	• 사업지 서측 서강로16길 확폭 및 차로운영방안 제시 – 폭 6m→12m(6m 확폭)
	–	• 사업지 동측/남측 인접도로에 폭 2.0m의 차도형 전면공지 확보
	Ⓐ	• 사업지 서측 서강로16길에 차량진출입 교차로 설치 – 진입 1차로/진출 1차로 – 정상신호운영이 가능한 신호등 설치(점멸신호운영 제시) – 차량진출입 가각부 회전반경 6.0m 확보 – 차량유도선 설치(2개소)
	Ⓑ	• 비상차량동선계획 제시
대 중 교 통	–	• 지하1층 주차장에 통학버스 정차공간 확보
보 행	Ⓒ	• 사업지서측 서강로16길에 폭 2.0m의 보도 설치
	Ⓓ	• 사업지동측/남측 인접도로 맞은편에 폭 1.0m의 보도 설치
	–	• 사업지 내부 건축한계선 지정으로 보행공간 확보 – 북측/동측/남측 인접도로 : 폭 3.0m – 서측 인접도로 : 폭 2.0m
	–	• 보행동선 단절구간에 횡단보도 설치(8개소) – 일반 횡단보도 : 1개소, 고원식 횡단보도 : 7개소
자 전 거	Ⓔ	• 현황 자전거도로 단절구간 연결설치
	–	• 사업지 북측 서강로의 보도와 자전거 전용도로 사이에 띠식수대 설치 – 폭 1.0m, 연장 53m
	Ⓕ	• 서강로택시정류장 구간 자전거도로 선형 조정 (서울시 자전거 이용시설 설치 및 관리지침 반영)
	–	• 사업지 내부에 자전거보관소 105대 설치(법정주차의 20.8%) – 안내표지, 이용안내문, 공기주입기, CCTV, 차양비가림 시설 설치
주 차	–	• 주차장 총 681대 확보(자주식100%) – 공동주택 644대(세대당 1.3대)(법정주차의 138.8%, 주차수요의 109.2%) – 비주거시설 37대(법정주차의 92.5%, 주차수요의 63.8%)
	–	• 차량진입부와 지하주차장 각층 진입부에 잔여주차대수 표시기 설치(8개소)
	–	• 차량진출입로에 주차차단기 설치(1개소)
교통안전 및 기 타	–	• 주차램프 전면에 차량경고등 설치(13개소)
	–	• 주차램프 전면에 반사경 설치(14개소)
	–	• 차량진출입구 맞은편에 반사경 설치(2개소)
	–	• 사업지 인접도로에 교통안전표지판 설치 – 자전거전용도로 지시표지판(2개소) – 보행자 보행금지 규제표지판(2개소) – 30km/시 최고속도제한 규제표지판(6개소) – 서행 규제표지판(2개소) – 횡단보도 지시표지판(3개소) – 주차금지 규제표지판(4개소)

Ⅱ. 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경)사항

1) 지구단위계획구역에 관한 사항 (변경없음)

가) 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	신촌지구일대 지구단위계획구역	서대문구, 마포구 신촌로터리 일대	548,255.2	서울특별시 고시 제2013-314호('13.9.26.)

2) 용도지역·지구에 관한 결정 (변경없음)

가) 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		548,255.2	100.0	–
주거지역	소 계	330,060.4	60.2	–
	제1종일반주거지역	6,248.0	1.1	–
	제2종일반주거지역 (7층이하)	15,379.1	2.8	–
	제2종일반주거지역	58,827.4	10.7	–
	제3종일반주거지역	135,329.5	24.7	–
	준주거지역	114,276.4	20.9	–
상업지역	소 계	218,194.8	39.8	–
	일반상업지역	218,194.8	39.8	–

나) 용도지구 결정 조서 (해당없음)

※ '19.04.18. 서울시고시 제2019-129호 [도시관리계획(용도지구 : 미관지구, 경관지구) 결정(변경)]에 따라 미관지구 일괄 폐지

※ '24.10.24. 서울시고시 제2024-504호 [도시관리계획(용도지구 : 방화지구) 결정(변경)]에 따라 방화지구 일괄 폐지

3) 도시계획시설에 관한 결정 (변경)

가) 교통시설 (변경)

(1) 도로 결정 조서 (변경)

구분	규 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	국지 도로	177	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	중로	3	2	12	국지 도로	84	노고산동 106-8	노고산동 109-39	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	3	12	국지 도로	176	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	38	노고산동 107-3	노고산동 107-13	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
폐지	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	5	6	특수 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	1	7	10	국지 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	6	6	특수 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	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.)	-
변경	소로	1	8	6	국지 도로	174	노고산동 106-77	노고산동 106-88	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	66	신수동 81-65	신수동 81-92	보행자 우선도로	-	서고 2014-304호 (14.8.28.)	-
기정	중로	3	9	12	국지 도로	334	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반 도로	-	장기미집행 실효 ('20.7) 후 재결정	-
변경	중로	3	9	12	국지 도로	334	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	27	15~18	집산 도로	1,200	신수동	현석동	일반 도로	-	건고 177 (62.12.8.)	-
기정	대로	1	18	30	간선 도로	2,000	원효로 1가	노고산동 31-21	일반 도로	-	서고 501호 (86.7.23.)	-

※ 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구 외 기재 생략

※ ( )는 5·6·7·10지구 내 편입되는 폭원 및 연장임

■ 변경사유 : 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 통합에 따라 기존에 사용도가 낮고 협소한 지구 간 도로를 폐도하고 구역 내 도로서비스 기능 향상을 위해 통합지구의 이면부 도로 확폭 및 도로계획 변경

(2) 주차장 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	소공원 중복결정

나) 공간시설 (변경없음)

(1) 공원 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	공원	소공원	노고산동 117-2번지 일대	1,442.1	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	주차장 중복결정
기정	①	공원	문화공원	신수동 81-21번지 일대	1,997.7	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	-

※ 신촌지역 마포4구역 외 기재 생략

※ 공원 조성에 대한 구체적인 사항은 개별사업의 정비계획 변경, 사업시행계획인가 등의 절차 진행 시 관리청과 협의하여 이행

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가) 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경없음)

나) 건축물에 관한 결정조서 (변경없음)

(1) 건축물의 용도 (변경없음)

(2) 건축물의 개발밀도

ㄱ) 건폐율의 결정조서 (변경없음)

ㄴ) 용적률의 결정조서 (변경없음)

ㄷ) 건축물의 높이 (변경)

■ 기정

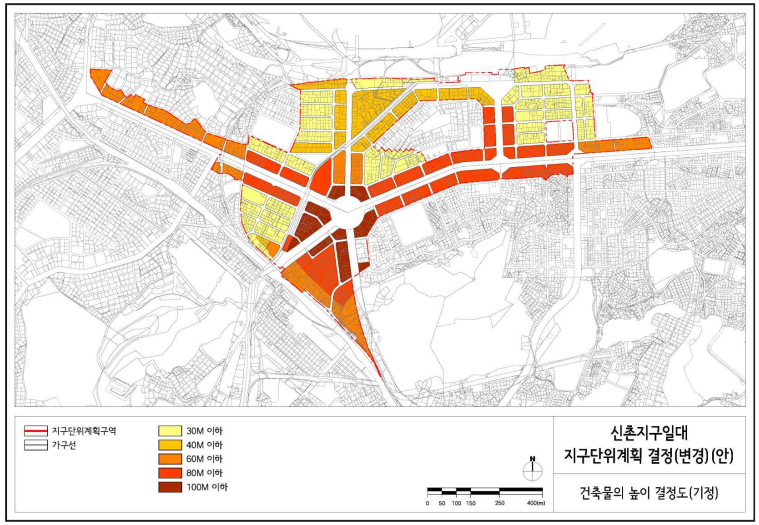
구 분	적용지역	높이계획	비 고
최고 높이	신촌로터리 일대	100m 이하	사선제한 배제 ※ 신촌지역 마포3구역 3지구는 특별계획구역 계획지침에 따름
	신촌로·양화로·신촌역로변 일반상업지역, 서강로변 특별계획구역 5구역 내 로터리 일대를 제외한 일반상업지역	80m 이하	사선제한 배제
	신촌로·양화로변 준주거지역, 연세로변 일반상업지역, 특별계획구역 5구역 내 주거지역	60m 이하	사선제한 배제
	명물거리 일대, 연세로 북측, 연대 앞 창천교회 서측, 신촌기차역 전면부, 창천어린이공원 북측	40m 이하	사선제한 배제
	이화여대 주변, 연세로 서측 이면부 신촌로 이면 대현교회 일대, 경의·공항선 지상부 공원주변	30m 이하	사선제한 배제

■ 변경

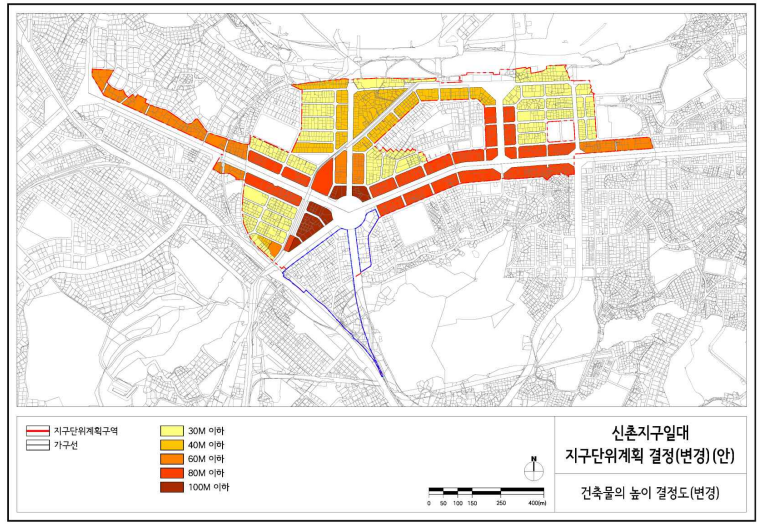
구 분	적용지역	높이계획	비 고
최고 높이	신촌로터리 일대	100m 이하	사선제한 배제
	신촌로·양화로·신촌역로변 일반상업지역	80m 이하	사선제한 배제
	신촌로·양화로변 준주거지역, 연세로변 일반상업지역	60m 이하	사선제한 배제
	명물거리 일대, 연세로 북측, 연대 앞 창천교회 서측, 신촌기차역 전면부, 창천어린이공원 북측	40m 이하	사선제한 배제
	이화여대 주변, 연세로 서측 이면부 신촌로 이면 대현교회 일대, 경의·공항선 지상부 공원주변	30m 이하	사선제한 배제
	특별계획구역 5,6	특별계획구역 계획지침에 따름	-

■ 변경사유 : 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 통합에 따른 특별계획구역5 최고높이계획 수립

■ 건축물의 높이 결정도(기정)



■ 건축물의 높이 결정도(변경)



(3) 건축물의 배치·형태·색채·건축선

ㄱ) 건축물의 배치 및 건축선 (변경없음)

ㄴ) 건축물의 형태 및 외관 등 (변경없음)

다) 기타사항에 관한 결정조서 (변경없음)

5) 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
기정	특별계획구역5 (신촌마포4구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	52,583.6	-

※ 특별계획구역5 (신촌지역 마포4구역) 외 기재 생략

6) 특별계획구역5 계획지침 (변경)

구 분			기 정	변 경	비 고
위 치			• 대상지의 입지적 특성을 고려하여 상위계획기능 강화 및 지역의 중심지 기능 설정, 상업·업무 및 주변지역 기능과 연계하여 주거지역 기능 유지	좌 동	–
용도지역			• 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층, 12층)	좌 동	–
용도지구			• 방화지구	해당없음	폐지
건축물 용도	권장용도		• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(준주거지역에 한함)	• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 경우)	세부개발계획 시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
	불허용도	로타리변	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	좌 동	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	좌 동	
건폐율			• 60% 이하 (경의공항선 지상부공원 주변 관리계획 수립에 의해 건축행위 및 높이 등을 제한받는 획지에 한해 세부개발계획에 따른 지침 준수 시 건폐율 10% 완화 (60%→70%))	좌 동	–
용적률 (기준용적률 /허용용적률			• 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	• 일반상업지역 : 600% 이하 /880% 이하 / 법적용적률의 2배 이하 • 준주거지역 : 300% 이하 / 440% 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 : 80m 이하 • 주거지역 : 60m 이하	• 130m + α 이하	기준높이 130m

※ 특별계획구역은 용도 이외의 사항은 2030 도시·주거환경정비기본계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름(용적률, 높이, 용적률 인센티브, 획지계획 등)

※ α는 기준높이에서 기부채납(공공용지 등 제공)에 따른 높이 완화이며, 구체적인 기준은 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)에서 정한 바에 따름

■ 변경사유 : 서울시 고시 제2024-504호에 따른 서울시 방화지구 재정비 결정사항을 반영하고 서울시 고시 제2025-608호에 따른 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경사항 반영
- 일반상업지역 내 주거비율 개선 (중심지 위계 및 지역 별 주거비율 차등 적용사항 삭제)
- 신촌지역에 대한 용적률 및 높이 계획기준 변경사항 반영

Ⅲ. 특별계획구역5 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 세부개발계획 결정조서

1) 특별계획구역에 관한 결정조서 (변경없음)

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
신설	특별계획구역5 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구	마포구 노고산동 109-62번지 일대	7,813.2	–

2) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		7,028.8	증) 784.4	7,813.2	100.0	–
주거지역	제2종일반주거지역(7층 이하)	45.5	–	45.5	0.6	–
	제2종일반주거지역	185.0	증) 102.0	287.0	3.7	–
	제3종일반주거지역	–	증) 29.1	29.1	0.4	–
	준주거지역	3,350.2	증) 363.0	3,713.2	47.4	–
상업지역	일반상업지역	3,448.1	증) 290.3	3,738.4	47.9	–

※ 부분 편입되는 면적은 CAD 구적면적으로 추후 측량 등을 통해 변경될 수 있음

※ 5, 7지구 내 포함되어 있던 분담면적(125.2㎡)은 구체적인 용도지역이 결정되어 있지 않아 용도지역 합계면적과 지구 합계면적이 일부 상이한 사항이며, 금회 문화공원 부담 및 도로 편입 등에 따라 변경된 것으로 용도지역 간 변경없음

3) 용도지구 결정조서 : 해당없음

4) 도시계획시설 설치에 관한 계획 (변경)

가) 교통시설

(1) 도로 결정 조서(변경)

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	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	중로	3	2	12	국지 도로	84	노고산동 106-8	노고산동 109-39	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
폐지	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	5	6	특수 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	1	7	6	국지 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	1	8	6	국지 도로	174	노고산동 106-77	노고산동 106-88	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	9	12	국지 도로	334	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반 도로	-	장기미집행 실효 ('20.7) 후 재결정	-
변경	중로	3	9	12 (6)	국지 도로	334 (87)	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반 도로	-	-	-

※ 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구 외 기재 생략

※ ( )는 5·6·7·10지구 내 편입되는 폭원 및 연장임

■ 변경사유 : 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 통합에 따라 기존에 사용도가 낮고 협소한 지구간 도로를 폐도하고 구역 내 도로서비스 기능 향상을 위해 통합지구의 이면부 도로 확폭 및 도로계획 변경

(2) 주차장 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	소공원 중복결정

나) 공간시설

(1) 공원 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	소공원	노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (230.5)	-	1,442.1 (230.5)	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	주차장 중복결정
기정	①	공원	문화공원	신수동 81-21번지 일대	1,997.7 (-)	- (증) 204.0)	1,997.7 (204.0)	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	-

※ ( )는 5·6·7·10지구의 부담면적임

※ 공원 조성에 대한 구체적인 사항은 개별사업의 정비계획 변경, 사업시행계획인가 등의 절차 진행 시 관리청과 협의하여 이행

5) 기부채납 공공시설 부담에 관한 계획

가) 기부채납 공공시설 등 계획

구 분	계 획 지 침	계 획 내 용
공공 기여 비율	• 순부담률 : 20.6% 이상 - 기부채납 공공시설 확보 - 현금 기부채납	• 기부채납 공공시설 등 면적 : 1,532.1㎡ (21.19%) - 공공청사(주거안심종합센터) : 299.0㎡ · 환산부지면적 : 202.0㎡ · 토지지분면적 : 97.0㎡ - 문화시설(서강대역스페이스) : 692.0㎡ · 환산부지면적 : 475.0㎡ · 토지지분면적 : 217.0㎡ *설치 및 조성은 사업시행자 부담 - 현금(환산부지면적) : 541.4㎡

나) 기부채납 공공시설 건축물 내용

구 분	시설명	위 치	층	면 적	비 고(관리청)
신규	공공청사 (주거안심종합센터)	마포구 노고산동 109-80	지하1, 3~5층 / 지상1~2층	연면적 : 1,284.8㎡ 토지면적 : 97.0㎡	서울특별시
신규	문화시설 (서강대역스페이스)	마포구 노고산동 109-69	지하1, 3~5층 / 지상1~2층	연면적 : 2,686.7㎡ 토지면적 : 217.0㎡	마포구 (교육청소년과)

1) 공공청사는 서울특별시로 귀속 및 서울특별시장이 운영관리하며, 문화시설은 마포구로 귀속 및 마포구청장이 운영 및 관리함

2) 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물의 면적·층고·형태는 조정될 수 있음

3) 사업시행계획인가, 착공, 준공인가 전 관리청 운영부서와 협의하여 세부조성(안) 마련하고 이에 따라 건축계획(안) 변경될 수 있음

4) 공공기여시설의 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

다) 기부채납 공공시설 건축물 산정내역

기부채납 공공시설 건축물 산정 내역(안)	
공공청사 (주거안심종합센터) (사업부지 내 복합건축물)	– 연면적 : 1,284.8㎡ (지상 933.2㎡, 지하 351.6㎡) · 일반상업지역 : 1,035.6㎡ (지상 915.8㎡, 지하 119.8㎡) · 준주거지역 : 249.2㎡ (지상 17.3㎡, 지하 231.9㎡) – 토지지분면적 : 97.0㎡ (1.3%) – 환산부지면적 : 202.0㎡ (2.8%) = 유형별 표준건축비 x 연면적 ÷ 단위 부지가액 [지상] · 일반상업지역 : 4,020,909원/㎡ x 915.8㎡ ÷ 21,791,926원/㎡ = 169.0㎡ · 준주거지역 : 4,020,909원/㎡ x 17.3㎡ ÷ 18,327,576원/㎡ = 3.8㎡ [지하] · 일반상업지역 : 1,040,000원/㎡ x 119.8㎡ ÷ 21,791,926원/㎡ = 5.7㎡ · 준주거지역 : 1,040,000원/㎡ x 231.9㎡ ÷ 18,327,576원/㎡ = 13.2㎡ – 유형별 표준건축비 : 4,020,909원/㎡ (공공업무사무소 : 500~1,500㎡ 미만) (부가가치세 면세) 1,040,000원/㎡ (분양가상한제 기본형건축비 지하층 건축비용) (부가가치세 면세) – 단위 부지가액 · 일반상업지역 : 21,791,926원/㎡ (토지주가 제시한 감정평가금액(원/㎡)) · 준주거지역 : 18,327,576원/㎡ (토지주가 제시한 감정평가금액(원/㎡))
문화시설 (서강대역스페이스) (사업부지 내 복합건축물)	– 연면적 : 2,686.7㎡ (지상 1,690.5㎡, 지하 996.1㎡) · 일반상업지역 : 923.8㎡ (지상 752.6㎡, 지하 171.3㎡) · 준주거지역 : 1,762.9㎡ (지상 938.0㎡, 지하 824.9㎡) – 토지지분면적 : 202.0㎡ (2.8%) – 환산부지면적 : 475.0㎡ (6.6%) = 유형별 표준건축비 x 연면적 ÷ 단위 부지가액 [지상] · 일반상업지역 : 4,621,818원/㎡ x 752.6㎡ ÷ 21,791,926원/㎡ = 159.6㎡ · 준주거지역 : 4,621,818원/㎡ x 938.0㎡ ÷ 18,327,576원/㎡ = 236.5㎡ [지하] · 일반상업지역 : 1,040,000원/㎡ x 171.3㎡ ÷ 21,791,926원/㎡ = 8.2㎡ · 준주거지역 : 1,040,000원/㎡ x 824.9㎡ ÷ 18,327,576원/㎡ = 46.8㎡ – 유형별 표준건축비 : 4,020,909원/㎡ (공공업무사무소 : 500~1,500㎡ 미만) (부가가치세 면세) 1,040,000원/㎡ (분양가상한제 기본형건축비 지하층 건축비용) (부가가치세 면세) – 단위 부지가액 · 일반상업지역 : 21,791,926원/㎡ (토지주가 제시한 감정평가금액(원/㎡)) · 준주거지역 : 18,327,576원/㎡ (토지주가 제시한 감정평가금액(원/㎡))

6) 기부채납시설 채납행정청(관리청)지정조서 (변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)	관리청
기정	도로	노고산동 109-3, -4, -17, -21, -23, -100, -105, -108, -109, -110, -118, 117-31	1,295.7	마포구청장 (도로개선과)
변경			523.9	
기정	공원	노고산동 112-6, 117-8, -16, -27, -30, 신수동 86-4, 81-63	230.5	마포구청장 (공원녹지과)
변경			434.5	

신설	문화시설 (서강대역스페이스)	노고산동 109-62번지 일대 지상 1~2층(지하층 포함) 일부	692.0	마포구청장 (교육청소년과)
신설	공공청사 (주거안심종합센터)	노고산동 109-62번지 일대 지상 1~2층(지하층 포함) 일부	299.0	서울특별시장

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물 면적·형태 등 조정될 수 있음

※ 공공청사는 서울특별시로 귀속 및 서울특별시장이 운영관리하며, 문화시설은 마포구로 귀속 및 마포구청장이 운영 및 관리함

※ 사업시행계획인가, 착공, 준공인가 전 관리청 운영부서와 협의하여 세부조성(안)을 마련하고 이에 따라 건축계획(안)은 변경될 수 있음

7) 현금납부에 관한 사항

가) 현금(기반시설 등) 부담

결정구분	구역명	지구명	납부금액(원)	환산부지면적(㎡)	토지주가 제시한 감정평가금액(원/㎡)	비고
신설	마포4구역	5·6·7·10 지구	2,600,683,034	141.9	18,327,576원/㎡	준주거지역
			8,699,336,859	399.2	21,791,926원/㎡	일반상업지역
합 계(원단위 절사)			11,300,019,890	541.1	–	–

※ 현금 기부채납에 따른 납부액은 사업시행계획인가 고시일 기준으로 감정평가업자 2인이 사업시행계획을 반영하여 평가한 토지가액으로 산술평균하여 관리처분계획인가 전까지 현금납부 협약체결하여 결정

8) 획지에 관한 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
신설	신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구	마포구 노고산동 109-62번지 일대	7,813.2	–

9) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획 (변경)

가) 건축물의 용도에 관한 계획(변경)

구 분			특별계획구역5 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 계획지침	특별계획구역 5 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 세부개발계획	비 고
건축물 용도	권장용도		• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 경우)	좌 동	주용도: 주거시설
	불허용도	로타리변	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	좌 동	전층
		로타리변	• 단독주택, 공동주택 (주거복합건축물, 준주거지역 내 도시형생활주택 제외), 일반숙박시설, 장례식장, 격리병원, 정신병원,		

	외지역	요양병원, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설		
건폐율		• 60% 이하 (경의공항선 지상부공원 주변 관리계획 수립에 의해 건축행위 및 높이 등을 제한받는 획지에 한해 세부개발계획에 따른 지침 준수 시 건폐율 10% 완화 (60%→70%))	• 60% 이하	–
용적률 (기준용적률 /허용용적률 /상한용적률)		• 일반상업지역 : 600% 이하 / 880% 이하 / 법적용적률의 2배 이하 • 준주거지역 : 300% 이하 / 440% 이하 / 법적용적률의 2배 이하 • 제3종일반주거지역 : 250% 이하 / 250% 이하 / 법적용적률의 2배 이하 • 제2종일반주거지역 : 200% 이하 / 200% 이하 / 법적용적률의 2배 이하	• 일반상업지역 : 600% / 660% / 939% 이하 • 준주거지역 : 300% / 402% / 659% 이하	–
최고높이		• 130m + α 이하	• 일반상업지역 : 161m 이하 • 준주거지역 : 156m 이하	기준높이 130m
건축물의 건축선에 관한 계획		• 세부개발계획 수립시 결정	• 건축한계선 : 서강로변 3m, 경의선변(서강로16길변) 2m, 그 외 이면부 5m	–
대지내 공지에 관한 계획		• 세부개발계획 수립시 결정	• 건축한계선으로 조성되는 전면공지는 보도형 전면공지 및 차도형 전면공지로 계획(도면참조) ※ 소로1-7, 소로1-8에 접한 차도형 및 보도형 전면공지는 지역권설정	–
기타에 관한 사항		• 세부개발계획 수립시 결정	• 가로활성화 용도 : 가로 친화적 보행환경 조성을 위해 서강로와 접한 구간에 가로활성화 용도 배치	–
			• 보행통로 : 지역 내 보행 연계성을 강화하고자 서강로16길 및 서강로18길을 연결하는 폭원 6m 이상 보행통로 설치	–
			• 차량출입불허구간 : 서강로변을 따라 지정	–

※ 특별계획구역은 용도 이외의 사항은 2030 도시·주거환경정비기본계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름(용적률, 높이, 용적률 인센티브, 획지계획 등)

※ α는 기준높이에서 기부채납(공공용지 등 제공)에 따른 높이 완화이며, 구체적인 기준은 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)에서 정한 바에 따름

5. 관계도면 : 생략(기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 갈음)

6. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획 내용은 향후 인허가 절차에 따라 변경될 수 있습니다.