

◆ 서울특별시고시 제2025-433호

마포로4구역 제1지구 도시정비형 재개발사업
정비계획 결정(경미한 변경) 및 지구단위계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

건설부고시 제345호(1979.09.21.)로 정비구역 지정, 서울특별시 고시 제412호(1981.11.13.) 사업계획 결정, 서울특별시 고시 제1993-325호(1993.10.18.) 사업계획 변경 결정, 서울특별시 고시 제2024-377호(2024.08.01.)로 정비계획 변경결정 고시된 ‘마포로4구역 제1지구’ 도시정비형 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 규정에 따라 정비계획을 결정(경미한 변경)하고, 같은법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획 변경(경미한 변경) 결정 및 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 8월 7일
서울특별시장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정

1) 정비사업의 명칭

: 마포로4구역 제1지구 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 지정(변경)조서 : 변경

가. 정비구역 결정조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	마포로4구역 도시정비형 재개발사업	서대문구 북아현동, 미근동, 총정로2·3가 일대	45,922.0	감)0.7	45,921.3	건설부고시 345호 (1979.09.21.)

■ 변경사유 : 마포로4구역 제1지구 현황 측량 결과에 따른 면적정정

나. 정비지구 결정조서 : 변경

구분	지구명	위치	시행면적(㎡)	면적(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
기정	마포로4구역 제1지구	북아현동 876번지 일대	3,153.9	2,755.7	398.2	일반정비
변경			3,153.2	2,756.0	397.2	

■ 변경사유 : 마포로4구역 제1지구 현황 측량 결과에 따른 면적정정

3) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

4) 가구 및 획지에 관한 계획

결정구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	마포로4구역 제1지구	3,153.9	획지	2,755.7	북아현동 876번지 일원	업무, 공동주택 근린생활시설 문화및접합시설	60%	300%/400% /565.1%	79m 이하	-
변경	마포로4구역 제1지구	3,153.2	획지	2,756.0	북아현동 876번지 일원	공동주택	60%	300%/400% /569%	80m 이하	

■ 변경사유 : 기존의 비정형화된 공간을 개선하고 쾌적한 전시공간 활용을 위해 면적 추가 공
급 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 산식에 따른 용적률·높이 완화 적용

2. 정비계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

가. 용도지역 결정조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		3,153.9	감)0.7	3,153.2	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역	167.0	-	167.0	5.3	-
	준주거지역	2,986.9	감)0.7	2,986.2	94.7	-

■ 변경사유 : 마포로4구역 제1지구 현황 측량 결과에 따른 면적정정

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 토지이용계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
계		3,153.9	감)0.7	3,153.2	100.0	-
획지	소 계	2,755.7	증)0.3	2,756.0	87.4	-
	획 지	2,755.7	증)0.3	2,756.0	87.4	-
정비기반시설	소 계	398.2	감)1.0	397.2	12.6	-
	도 로	342.2	감)1.0	341.2	10.8	-
	녹 지	56.0	-	56.0	1.8	-

■ 변경사유 : 마포로4구역 제1지구 현황 측량 결과에 따른 면적정정

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정조서

(1) 도로 결정 조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	6	12	집산도 로	323 (60)	북아현동 826	북아현동 126-22	일반 도로	-	서고제38호 (2008.02.05)	미집행 구간 조성
기정	소로	1	17	10	국지 도로	154 (13)	충정로2가 189-11	충정로2가 178	일반 도로	-	서고제412호 (1981.11.13.)	실효된 미집행 구간 조성
기정	소로	3	A	4	국지 도로	72 (72)	북아현동 892	북아현동 876	일반 도로	-	서고제1993-325호 (1993.10.18.)	미집행 구간 조성

※ ()는 1지구 내 편입 연장임

(2) 녹지 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	지구명	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	아현 제5녹지	북아현동 778번지 일대	389 (56.0)	-	389 (56.0)	서고제412호 (1981.11.13)	-

※ ()는 1지구 내 편입 면적임

(3) 문화시설 결정 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	문화시설	전시시설	북아현동 876번지 일대	300.0	증)90.0	390.0	서고 제2024-377호 (2024.08.01.)	•수평투영면적 : 390㎡ •연면적 : 390㎡ •층수 : 지하1층

■ 변경사유 : 기존의 비정형화된 공간을 개선하고 쾌적한 전시공간 활용을 위해 면적 추가 공급

나. 정비기반시설의 설치(부담) 계획

구분	지구명	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반 시설면적(㎡)	계획기반 시설 내 기존 공공용지(㎡)	대지 내 용도폐지 되는 국·공유지(㎡)	순부담 면적(㎡)	순부담률 (%)	비고
기정	마포로 4구역	3,153.9	2,755.7	398.2	5.2	101.0	425.9	13.97	건축물 기부채납 연면적 300㎡ 포함
변경	제1지구	3,153.2	2,756.0	397.2	5.2	101.0	451.0	14.80	건축물 기부채납 연면적 390㎡ 포함
순부담률 산정				• 부담률산식 : $= (397.2\text{㎡} + 105.0\text{㎡} + 55.0\text{㎡} - 5.2\text{㎡} - 101.0\text{㎡}) / (3,153.2\text{㎡} - 5.2\text{㎡} - 101.0\text{㎡})$ $= 14.80\%$					

※ 정비기반시설 순부담률 = 순부담면적 / (시행면적 - 기존국공유지(무상양도))

※ 면적은 추후 측량 결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유 : 기존의 비정형화된 공간을 개선하고 쾌적한 전시공간 활용을 위해 면적 추가 공급 마포로4구역 제1지구 현황 측량 결과에 따른 면적정정

○ 문화시설(건축물 기부채납) 설치계획

구분	계산값	비고
① 부지면적	2,756.0㎡	획지면적
② 전체 건축연면적 (전용면적)	10,947.4㎡	전체 지상연면적
③ 공공기여 연면적 (전용면적)	218.9㎡	제공면적 390㎡
공공기여 규모	지하1층(일부)	경사로 인해 지하층 산정
④ 표준건축비	3,904,000원/㎡	2022년 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용
⑤ 설치비용	1,522,560,000원/㎡	③ × ④
⑥ 부지가액	14,504,166원/㎡	2023년 평균공시지가 가중평균값 2배 적용
⑦ 환산부지면적	160.0㎡	⑤ / ⑥
⑧ 건축물 환산면적	105.0㎡	⑤ / ⑥
⑨ 토지 지분면적	55.0㎡	(③ / ②) × ①

4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

5) 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

6) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마포로 4구역 제1지구	3,153.9	획지1	2,755.7	북아현동 876번지 일원	21	-	-	20	1	
변경		3,153.2		2,756.0		21	-	-	21	-	

■ 변경사유 : 마포로4구역 제1지구 현황 측량 결과에 따른 면적정정
정비개량계획 오기정정

7) 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		지구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)									
기정	마포로 4구역 제1지구	3,153.9	획지1	2,755.7	북아현동 876번지 일원	주거	60 이하	기준 300이하 허용 400이하 상한 565.1이하	79m 이하	-			
변경		3,153.2		2,756.0				기준 300이하 허용 400이하 상한 569이하	80m 이하	-			
건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정	① 기준용적률 : 300% ② 허용용적률 완화량 : 100% 적용											
		목표		인센티브 대상		요건				인센티브량		적용내용	
		계획유도	친환경 개발	녹색건축물 인증	그린4등급(일반) 초과					정량 부여	30%	50%	
				에너지 효율등급	1등급 초과								
				신재생에너지 이용시설	년	'24	'25	'26	'27				
			전기차충전소	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무사항 1/2이상 초과설치 시	주거	10%	10.5%	11%	11.5%	정량 부여	20%	100% 적용	
					비주거	13.5%	14%	14.5%	15%				
		보행 가로 활성화	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수등급 인증시					정량 부여	30%	30%		
		안전 · 방재	방재 관련시설	방재 관련된 시설 설치 (옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 하수관거, 공동소화전 중 4가지 이상 설치)					정량 부여	20%	20%		
		③ 공공주택 도입에 따른 용적률 완화 : 100.0%											
공공 임대주택 도입		○ 100.0% : 획지 면적 2,755.7㎡ → 공공임대주택 50% 확보 = 1,377.85㎡ 이상 필요 : 12세대×공급면적(82.43)㎡ = 989.16㎡ 4세대×공급면적(117.15)㎡ = 468.60㎡ = 989.16㎡ + 468.60㎡ = 1,457.76㎡											
④ 상한용적률 완화량 : 69.1%													
정비 기반시설		산식 = 허용용적률×{(1.3×가중치×a 토지)+(1.2×a 건축물)+(1×a 현금)} = 400%×{(1.3×0.7654×0.1277+1.2×0.0299)} = 65.17%											
※ ① + ② + ③ + ④ = 565.1% 이하 적용													
변경	① 기준용적률 : 300% ② 허용용적률 완화량 : 100% 적용 : 변경없음 ③ 공공주택 도입에 따른 용적률 완화 : 100%												
	공공 임대주택 도입		○ 100.0% : 획지 면적 2,756.0㎡ → 공공임대주택 50% 확보 = 1,378.0㎡ 이상 필요 : 12세대×공급면적(76.78)㎡ = 921.36㎡ 4세대×공급면적(118.21)㎡ = 472.86㎡ = 921.36㎡ + 472.86㎡ = 1,394.22㎡										
	④ 상한용적률 완화량 : 69%												
	정비 기반시설		산식 = 허용용적률×{(1.3×가중치×a 토지)+(1.2×a 건축물)+(1×a 현금)} = 400%×{(1.3×0.7646×토지순부담 346.0㎡÷(2,756.0㎡-55.0㎡)) +(1.2×건축물환산부담 105.0㎡÷(2,756.0㎡-55.0㎡))} = 400%×{(1.3×0.7646×0.1281)+(1.2×0.0388)} = 69.5% = 69% 적용										
※ ① + ② + ③ + ④ = 569% 이하 적용													

구분	구역 구분		지구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고																																																																										
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																																
건축물 높이 완화에 관한 계획	기정	「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 높이계획에 따른 높이 완화 산식 = 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷당초 대지면적) 이내 = 70m × (425.9㎡/(3,153.9㎡-106.2㎡)) = 9.7m = 79m 적용																																																																																		
	변경	「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 높이계획에 따른 높이 완화 산식 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초 대지면적) 이내 = 70m × (451.0㎡/(3,153.2㎡- 106.2㎡)) = 10.3m = 80m 적용																																																																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」에 따른 임대주택 해당없음 - 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만 • 전용면적 85㎡ 이하의 주택을 건설하는 주택 전체 세대수의 100% 계획 • 공공주택 도입(50% 이상)에 따른 용적률 100% 완화 적용 • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><thead><tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="2">세대수(임대)</th><th>비율(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="4">공동주택</td><td colspan="2">계</td><td colspan="2">100세대(16세대)</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td colspan="2">20세대(12세대)</td><td>20.0</td></tr><tr><td>60~85㎡ 이하</td><td colspan="2">80(4세대)</td><td>80.0</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td colspan="2">-</td><td>-</td></tr><tr><td>오피스텔</td><td colspan="2">60㎡ 이하</td><td colspan="2">20세대</td><td>100.0</td></tr></tbody></table>									구분			세대수(임대)		비율(%)	공동주택	계		100세대(16세대)		100.0	85㎡ 이하	60㎡ 이하	20세대(12세대)		20.0	60~85㎡ 이하	80(4세대)		80.0	85㎡ 초과		-		-	오피스텔	60㎡ 이하		20세대		100.0																																										
	구분			세대수(임대)		비율(%)																																																																														
공동주택	계		100세대(16세대)		100.0																																																																															
	85㎡ 이하	60㎡ 이하	20세대(12세대)		20.0																																																																															
		60~85㎡ 이하	80(4세대)		80.0																																																																															
	85㎡ 초과		-		-																																																																															
오피스텔	60㎡ 이하		20세대		100.0																																																																															
변경	「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비용」에 따른 임대주택 해당없음 - 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만 • 전용면적 85㎡ 이하의 주택을 건설하는 주택 전체 세대수의 100% 계획 • 공공주택 도입(50% 이상)에 따른 용적률 100% 완화 적용 • 전체 건립규모(전용면적 기준) <table><thead><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">전용면적(㎡)</th><th colspan="3">세대수, 호수</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr><tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr></thead><tbody><tr><td colspan="2">합계</td><td></td><td>120</td><td>증)19</td><td>139</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="9">공동주택</td><td colspan="2">소계</td><td>100</td><td>증)5</td><td>105</td><td>75.5</td></tr><tr><td rowspan="3">일반분양</td><td>계</td><td>84</td><td>증)5</td><td>89</td><td>64.0</td></tr><tr><td>54</td><td>8</td><td>증)22</td><td>30</td><td>21.6</td></tr><tr><td>84</td><td>76</td><td>감)17</td><td>59</td><td>42.4</td></tr><tr><td rowspan="3">공공주택</td><td>계</td><td>16</td><td>-</td><td>16</td><td>11.5</td></tr><tr><td rowspan="3">공공임대주택</td><td>소계</td><td>16</td><td>-</td><td>16</td><td>11.5</td></tr><tr><td>54</td><td>12</td><td>-</td><td>12</td><td>8.6</td></tr><tr><td>84</td><td>4</td><td></td><td>4</td><td>2.9</td></tr><tr><td colspan="2">민간임대주택</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">주거용 오피스텔</td><td>58</td><td>20</td><td>증)14</td><td>34</td><td>24.5</td></tr></tbody></table> *공공주택은 장기전세주택으로 공급 예정									구 분		전용면적(㎡)	세대수, 호수			비율(%)	기정	변경	변경후	합계			120	증)19	139	100.0	공동주택	소계		100	증)5	105	75.5	일반분양	계	84	증)5	89	64.0	54	8	증)22	30	21.6	84	76	감)17	59	42.4	공공주택	계	16	-	16	11.5	공공임대주택	소계	16	-	16	11.5	54	12	-	12	8.6	84	4		4	2.9	민간임대주택		-	-	-	-	주거용 오피스텔		58	20	증)14	34	24.5
구 분		전용면적(㎡)	세대수, 호수			비율(%)																																																																														
			기정	변경	변경후																																																																															
합계			120	증)19	139	100.0																																																																														
공동주택	소계		100	증)5	105	75.5																																																																														
	일반분양	계	84	증)5	89	64.0																																																																														
		54	8	증)22	30	21.6																																																																														
		84	76	감)17	59	42.4																																																																														
	공공주택	계	16	-	16	11.5																																																																														
		공공임대주택	소계	16	-	16	11.5																																																																													
			54	12	-	12	8.6																																																																													
	84		4		4	2.9																																																																														
	민간임대주택		-	-	-	-																																																																														
주거용 오피스텔		58	20	증)14	34	24.5																																																																														

구분	구 역 구 분		지구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획	변경	• 공공주택 도입시 완화용적률 • 완화용적률 산식 = 최대 100% 범위 이내, 증가하는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급 = 기정 : $2,755.7\text{㎡} \times 50\% = 1,377.85\text{㎡}$ 이상 필요 = 변경 : $2,756.0\text{㎡} \times 50\% = 1,378.00\text{㎡}$ 이상 필요								
		구분	계획							
			기정	변경						
	공공 임대 주택	:12세대×공급면적(82.43)㎡ = 989.16㎡ 확보 :4세대×공급면적(117.15)㎡ = 468.60㎡ 확보 = 989.16㎡+468.60㎡=1,457.76㎡				:12세대×공급면적(76.78)㎡ = 921.40㎡ 확보 :4세대×공급면적(118.21)㎡ = 472.82㎡ 확보 = 921.40㎡+472.82㎡=1,394.22㎡				
건축물의 건축선에 관한 계획	변경 없음	• 건축한계선 : 신촌로변 3m / 신촌로37길 2.5m / 소로 3-A 0.5m								
대지 내 공지에 관한 계획	변경 없음	• 전면공지(보도부속형) : 신촌로변, 중로3-6호선(신촌로37길) 및 동측변, 소로 3-A호선변 건축선후퇴 부분								

※ 사업시행지구별 주된 용도는 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」에 따른 용도로서 “업무·숙박·주거”의 경우 도심부 내 수요를 고려하여 단일용도로 계획 할 수 있음

※ 건축물 용도에 따른 용적률 등은 관계 법률 및 기본계획 등에서 정한 사항을 따름

■ 변경사유 : 기존의 비정형화된 공간을 개선하고 쾌적한 전시공간 활용을 위해 면적 추가 공급, 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 산식에 따른 용적률·높이 완화 적용, 증가되는 용적률에 맞는 주택공급계획 변경
마포로4구역 제1지구 현황 측량 결과에 따른 면적정정

8) 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따른 사업시행자	현황세대수 : 22세대 계획세대수 : 105세대 증가세대수 : 83세대	

9) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
가. 추정비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			153,327,136
	분양주택	일반분양	80세대	92,452,485
		토지등소유자분양	9세대	8,664,363
	공공임대	매각	16세대	2,193,172
	오피스텔	일반분양	9호	18,918,200
		토지등소유자분양	25호	5,448,438
	근린생활시설	일반분양		9,250,478
		토지등소유자분양		16,400,000
지출	소계			97,773,288
	공사비			60,294,440
	보상비			10,716,271
	관리비			2,865,940
	설계비			8,104,643
	감리비			2,571,271
	부대경비			9,848,430
	기타			3,372,293
종전자산 추정액				52,811,767
추정비례율	105.19% = (총수입(153,327,136,500원) - 지출(97,773,288,000원)) ÷ 종전자산(52,811,767,300원)			

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	사업비				
			-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	2,200	2,250	2,300	2,350	2,500
분양가 (일반분양 기준)	-5%	10,400	99.70%	97.29%	94.87%	92.46%	85.21%

비례율 변화표	변동률	사업비				
		-5%	-2.5%	0%	2.5%	5%
	-2.5%	10,700	104.86%	102.45%	100.03%	97.62%
	0%	11,000	110.02%	107.61%	105.19%	102.78%
	2.5%	11,300	115.18%	112.77%	110.35%	107.94%
	5%	11,600	120.34%	117.93%	115.51%	113.10%

다. 추정분담금 산출

○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액X추정비례율)

권리자분양가 추정액(A)		추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)
전용 54형	7.54억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(105.19%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 84A형	10.25억		
전용 84B형	10.13억		
전용 84형	9.28억		

※ 권리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

10) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택밀실 현황

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
21	7	14	21	19	2

※ 건축물 유형은 건축물 대장상 주용도를 기준으로 작성하였음

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	건립규모		기정	증감	변경	비율(%)
공동주택	계		100세대	증) 5세대	105세대	100.0
	85㎡이하	60㎡이하	20세대	증) 22세대	42세대	40.0
		60㎡초과~85㎡이하	80세대	감) 17세대	63세대	60.0
	85㎡초과		-	-	-	-
오피스텔	60㎡이하		20호	증) 14호	34호	100.0

11) 인구 및 주택의 수용계획

구분	주택수(세대)		인구수(명)		비고
	기정	변경	기정	변경	
계	100	105	260	274	
60㎡이하	20	42	52	110	
60㎡초과~85㎡이하	80	63	208	164	

※ 변경 인구수는 2030 서울도시기본계획에 따라 세대당 2.6인을 적용함

12) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설계획

건립 규모	세대수			전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
	계	정비사업 의무 임대주택	공공주택 도입에 따른 공공주택		
합 계	16	-	16	15.2	100.0
60㎡이하	12	-	12	28.6	75.0
60㎡초과~85㎡이하	4	-	4	6.3	25.0

나. 소형주택건설계획 : 해당사항 없음

다. 세입자 주거대책

(1) 세입자 주거대책 : 대상지 내 세입자 없음

(2) 상가 세입자 대책

- 우선입주대상 : 사업시행시 사업지에 있는 세입자에게 시행자가 임대 우선 제공
- 영업손실 등 보상 : 관련법규에 의거, 사업시행자는 사업시행으로 인한 영업폐지 및 휴업 등에 대한 보상

13) 환경성 검토결과 : 변경없음

14) 환경보전 및 재난 방지에 관한 계획 : 변경없음

15) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

16) 교통 및 동선처리 계획 : 변경없음

17) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획 : 변경없음

18) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

19) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한

옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

II. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 사항

구분	구역명	지구명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	마포로4구역	제1지구	서대문구 북아현동 876번지 일대	3,153.9	감)0.7	3,153.2	

■ 변경사유 : 마포로4구역 제1지구 현황 측량 결과에 따른 면적정정

2. 지구단위계획에 관한 사항

1) 용도지역·지구 결정 조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		3,153.9	감)0.7	3,153.2	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역	167.0	-	167.0	5.3	-
	준주거지역	2,986.9	감)0.7	2,986.2	94.7	-

■ 변경사유 : 마포로4구역 제1지구 현황 측량 결과에 따른 면적정정

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 도시계획시설에 관한 결정

(1) 교통시설 : 변경 없음

○ 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	6	12	집산도 로	323 (60)	북아현동 826	북아현동 126-22	일반 도로	-	서고제38호 (2008.02.05)	미집행 구간 조성
기정	소로	1	17	10	국지 도로	154 (13)	충정로2가 189-11	충정로2가 178	일반 도로	-	서고제412호 (1981.11.13.)	실효된 미집행 구간 조성
기정	소로	3	A	4	국지 도로	72 (72)	북아현동 892	북아현동 876	일반 도로	-	서고제1993-325호 (1993.10.18.)	미집행 구간 조성

※ ()는 1지구 내 편입 연장임

나. 공간시설 : 변경 없음

(1) 녹지 결정 조서

구분	도면 번호	지구명	위치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	1	아현 제5녹지	북아현동 778번지 일대	389 (56.0)	-	389 (56.0)	서고제412호 (1981.11.13)	-

※ ()는 1지구 내 편입 면적임

다. 공공문화체육시설 : 변경

(1) 문화시설 조서

구분	도면 번호	시설명	시설의 종류	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	문화 시설	전시 시설	북아현동 876번지 일대	300.0	증)90.0	390.0	서고 제2024-377호 (2024.08.01.)	•수평투영면적 : 390㎡ •연면적 : 390㎡ •층수 : 지하1층

(2) 결정(변경) 사유서

구분	시설명	변경 내용	변경 사유
변경	문화시설	• 문화시설 연면적 증가 - 연면적 : 300㎡ → 390㎡	• 기존의 비정형화된 공간을 개선하고 쾌적한 전시공간 활용을 위해 면적 추가 공 급

3) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건축물의 용도에 관한 결정

구분	가구	용도	비고
허용용도	획지1	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제7호의 판매시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제15호의 숙박시설	허용용도 외의 용도는 불허

나. 건폐율 계획

구분	건폐율	비고
획지1	•60% 이하	

다. 용적률 계획

구분		용적률			비고
		기준	허용	상한	
획지1	기정	300% 이하	400% 이하	565.1% 이하	
	변경	300% 이하	400% 이하	569% 이하	

■ 용적률 인센티브

구 분								인센티브
A	기준용적률							300%
B	허용용적률	목표	인센티브 대상	요건				인센티브
		친환경 개발	녹색건축물 인증	그린4등급(일반) 초과				30%
			에너지 효율등급	1등급 초과				
			신재생에너지 이용시설	년	`24	`25	`26	
				주거	10%	10.5%	11%	11.5%
			비주거	13.5%	14%	14.5%	15%	
		전기차충전소	서울시 친환경자동차 조례에 따른 충전기 법정의무 사항 1/2이상 초과설치 시				20%	
		보행가로 활성화	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침상 우수 등급 인증시				30%
		안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시				20%
소 계							100%	
C	상한 용적률	• 공공시설 부지 제공에 따른 용적률 인센티브 • 공공시설 부지 제공 산식 = 허용용적률 $\times$ (1.3 $\times$ 가중치 $\times\alpha$ 토지+1.2 $\times\alpha$ 건축물) = 400% $\times$ (1.3 $\times$ 가중치 $\times$ 토지순부담 346.0㎡ $\div$ (2,756.0㎡-55.0㎡)+ 1.2 $\times$ 건축물 환산부지 105.0㎡ $\div$ (2,756.0㎡-55.0㎡)) = 400% $\times$ (1.3 $\times$ 0.7646 $\times$ 0.1281+1.2 $\times$ 0.0388) = 69.58%						69%
D	임대주택 추가확보	• 공공주택 도입시 완화용적률 : 획지 면적 2,756.0㎡ : 공공임대주택 50% 확보 = 1,378.0㎡ 이상 필요 : 12세대 $\times$ 공급면적(76.78)㎡ = 921.36㎡ 확보 : 4세대 $\times$ 공급면적(118.21)㎡ = 472.86㎡ 확보 = 921.36㎡ + 472.86㎡ = 1,394.22㎡						100%
계 (A+B+C+D) = 300% + 100% + 69% + 100%								569%

라. 높이 계획 : 변경

구분	높이기준		비고
	기정	변경	
획지1	• 최고 79m 이하	• 최고 80m 이하	

마. 건축물 건축선에 관한 결정 : 변경없음

구분	계획	비고
건축한계선	• 신촌로변 3m / 신촌로37길 2.5m / 소로 3-A 0.5m	

Ⅲ. 관련도면 : 붙임참조

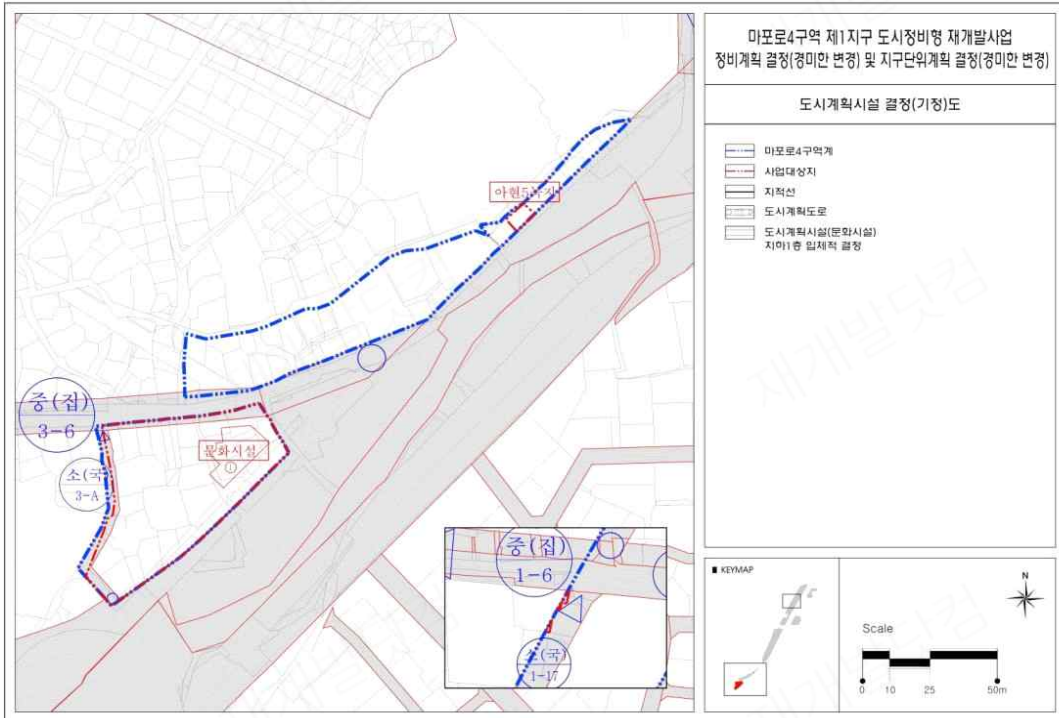
Ⅳ. 열람장소

가. 고시 관련 도서는 서울특별시 도시재창조과(☎02-2133-4925) 및 서대문구 도심 개발과(☎02-330-8806)에 각각 비치하고 있습니다.

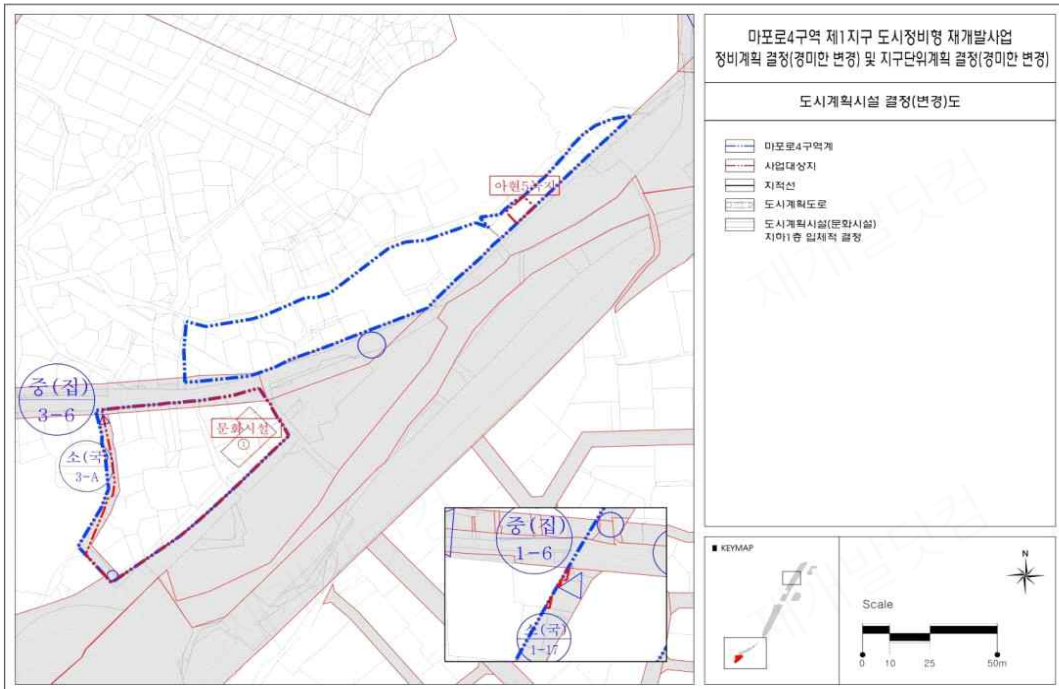
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

붙임. 정비계획결정 지형도면

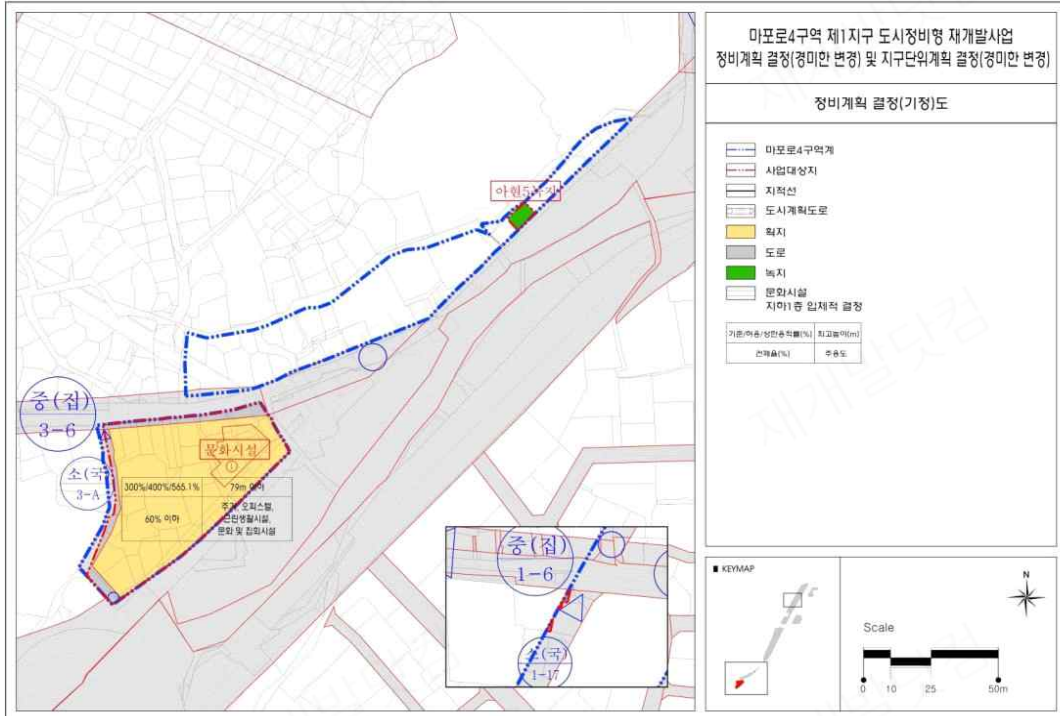
■ 마포로4구역 제1지구 도시계획시설 결정(기정)도



■ 마포로4구역 제1지구 도시계획시설 결정(변경)도



■ 마포로4구역 제1지구 정비계획 결정(기정)도



■ 마포로4구역 제1지구 정비계획 결정(변경)도

