

◆ 서울특별시고시 제2025-378호

신촌지역(서대문)구역 제2-2지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경) 및
지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-101호(2010.03.18)로 정비예정구역 지정, 서울특별시고시 제2014-295호(2014.08.21)로 도시환경정비구역 지정, 서울특별시고시 제2021-357호(2021.07.15)로 변경된 서대문구 창천동 18-42, 30-8번지 일대 신촌지역(서대문)구역 제2-2지구에 대하여, 2025년 제5차 서울특별시 정비사업 통합심의위원회(2025.06.19.) 심의 등 관련 절차를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 결정(변경)하고 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 함께 고시합니다.

2025년 7월 24일
서울특별시 장

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업 명칭 : 신촌지역(서대문)구역 제2-2지구 도시정비형 재개발사업
2) 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	신촌지역(서대문)구역 도시정비형 재개발사업	서대문구 창천동 18-42, 30-8 일대	4,597.9	-	4,597.9	-

- 3) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음
4) 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

결정구분	구역구분		획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 (서대문)구역	4,597.9	1-1	682.9	창천동 30-10일대	업무	60	600/800/-	80	
기정			1-2	1,406.7	창천동 30-8일대	판매	60	600/800/-	80	
기정			2-1	371.9	창천동 18-46일대	업무	60	600/800/-	80	
변경			2-2	1,556.9	창천동 18-42일대	업무	60	600/690/834.93	100	
기정			2-3	579.5	창천동 18-49일대	업무	60	600/800/-	60	

2. 정비계획 결정(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
상업지역	일반상업지역	4,597.9	-	4,597.9	100.0	-

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

2) 토지이용계획 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,597.9	-	4,597.9	100.0	-
정비기반시설 등		-	-	-	-	-
획지	1-1지구	682.9	-	682.9	14.8	업무
	1-2지구	1,406.7	-	1,406.7	30.6	판매(30.8→30.6 표기오류 수정)
	2-1지구	371.9	-	371.9	8.1	업무
	2-2지구	1,556.9	-	1,556.9	33.9	공동주택 → 업무
	2-3지구	579.5	-	579.5	12.6	업무

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도시계획시설 결정조서 : 해당없음

나. 기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

■ 기반시설의 설치(부담) 계획 조서

시설명		위치	면적(㎡)			관리청	비고
기정	변경		기정	증감	변경		
도서관	근린생활시설 (공공업무사무소)	2-2지구 지상 3층	920.44	증 201.48	561.13	서대문구	사업시행자가 시설설치 후 관리청에 기부채납
	노인복지시설				560.79		

■ 기반시설 설치계획 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	근린생활시설 (공공업무사무소)	- 시설명칭 변경 및 연면적 변경 - 도서관(920.44㎡) → 근린생활시설(561.13㎡)	2-2지구 세부 건축계획 변경에 따른 도서관의 용도 변경, 면적 조정
	노인복지시설	- 시설명칭 변경 및 연면적 변경 - 도서관(920.44㎡) → 노인복지시설(560.79㎡)	

4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비율 (%)	비고
			기정	변경	변경후		
-	주민공동시설		-	증) 463.15	463.15	100.00	오피스텔 144호 × 2.5㎡ × 1.25 = 450㎡ 이상
	주민휴게시설	지상 10~21층	-	증) 236.48	236.48	51.06	
	주민운동시설	지하 2층	-	증) 226.67	226.67	48.94	

※ “『서울시 2030 도시주거환경정비기본계획』 오피스텔 관리방안” 거주 주민의 편의 도모와 지역특성을 고려한 생활 SOC 공급을 위해 주민편익 시설 등 설치를 의무화 (「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 주민공동 시설 설치 준용)

※ 상기계획은 향후 사업시행인가에 따른 건축계획 등에 따라 변경될 수 있음

6) 기존 건축물의 정비·개발 및 건축시설계획 : 변경없음

구분	구역		지구		위치	정비개발계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역 (서대문) 도시정비형 재개발구역	4,597.9	계	4,597.9		21	2	-	19	-	-
			1-1	682.9	창천동 30-10일대	5	-	-	5	-	-
			1-2	1,406.7	창천동 30-8일대	5	-	-	5	-	-
			2-1	371.9	창천동 18-46일대	2	-	-	2	-	-
			2-2	1,556.9	창천동 18-42일대	7	-	-	7	-	-
			2-3	579.5	창천동 18-49일대	2	2	-	-	-	-

7) 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역		지구		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고		
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)								
기정	신촌지역 (서대문) 도시정비형 재개발구역	4,597.9	1-1	682.9	창천동 30-10일대	업무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하			
			1-2	1,406.7	창천동 30-8일대	판매	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하			
			2-1	371.9	창천동 18-46일대	업무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하			
			2-2	1,556.9	창천동 18-42일대	공동주택	60 이하	기준 600이하 허용 780이하 상한 872.24이하	100 이하			
			2-3	579.5	창천동 18-49일대	업무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	60 이하			
변경	신촌지역 (서대문) 도시정비형 재개발구역	4,597.9	1-1	682.9	창천동 30-10일대	업무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하			
			1-2	1,406.7	창천동 30-8일대	판매	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하			
			2-1	371.9	창천동 18-46일대	업무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	80 이하			
			2-2	1,556.9	창천동 18-42일대	업무	60 이하	기준 600이하 허용 690이하 상한 834.93이하	100 이하			
			2-3	579.5	창천동 18-49일대	업무	60 이하	기준 600이하 허용 800이하	60 이하			
건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정	허용용적률	기준용적률		• 600%							
			• 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 180%(기준+허용=780%)									
			인센티브 항목							산식		산정값
			의무	친환경 개발	녹색건축물 인증, 건축물에너지소비 총량제, 신재생에너지 이용시설				기준등급 준수시 허용용적률 총량의 1/2부여		100%	
			계획 유도	도시경제 활성화	지역별 활성화 유도용도							
				생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등				정률 0.2			
				주거환경	장기일반민간임대주택				정량 50%			
				공익시설	건축물내 공익시설, 특정층(최상층) 개방, 실내공개공지				정률 0.1			
				보행가로 활성화	저층부가로활성화용도				정량 30%	최대 50%	50%	
					무장애도시조성				정량 30%			
					공공보행통로 등(지하통로 포함)				정률 2			
				안전·방재	방재관련시설				정량 30%	30%		
			허용용적률							180% (≤ 200%)		

		<table><tr><td>구분</td><td>면적</td><td>비고</td></tr><tr><td></td><td></td><td>1,855,334,960원 - 지하(공용) : 1,024,000원/㎡ ÷ 1.1 × 265.95㎡ × 1.06 = 262,430,560원</td></tr><tr><td>대지지분</td><td>98.86㎡</td><td>• 대지면적 × (설치면적/ 전체면적) = 98.86㎡ - 근린생활시설 : 1,556.9㎡ × (561.13㎡/ 17,668.00㎡) = 49.45㎡ - 노인복지시설 : 1,556.9㎡ × (560.79㎡ / 17,668.00㎡) = 49.42㎡</td></tr><tr><td>공공시설 제공합계</td><td>137.62㎡</td><td>• 환산부지면적 + 대지지분</td></tr></table>	구분	면적	비고			1,855,334,960원 - 지하(공용) : 1,024,000원/㎡ ÷ 1.1 × 265.95㎡ × 1.06 = 262,430,560원	대지지분	98.86㎡	• 대지면적 × (설치면적/ 전체면적) = 98.86㎡ - 근린생활시설 : 1,556.9㎡ × (561.13㎡/ 17,668.00㎡) = 49.45㎡ - 노인복지시설 : 1,556.9㎡ × (560.79㎡ / 17,668.00㎡) = 49.42㎡	공공시설 제공합계	137.62㎡	• 환산부지면적 + 대지지분																																													
구분	면적	비고																																																									
		1,855,334,960원 - 지하(공용) : 1,024,000원/㎡ ÷ 1.1 × 265.95㎡ × 1.06 = 262,430,560원																																																									
대지지분	98.86㎡	• 대지면적 × (설치면적/ 전체면적) = 98.86㎡ - 근린생활시설 : 1,556.9㎡ × (561.13㎡/ 17,668.00㎡) = 49.45㎡ - 노인복지시설 : 1,556.9㎡ × (560.79㎡ / 17,668.00㎡) = 49.42㎡																																																									
공공시설 제공합계	137.62㎡	• 환산부지면적 + 대지지분																																																									
건축물 높이 완화에 관한 계획	-	해당사항 없음																																																									
주택의 규모 및 규모별 건설비용	기정	• 건설비용 (「도정법시행령」 제9조 제1항 제2호 / 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비용」 제4조 제1항, 제3항) - 재개발사업 주택전체세대수의 80% 이상 전용면적 85㎡ 이하 규모 건설 • 총세대수 : 196세대 • 건립규모 <table><tr><td>건립규모</td><td>세대수(세대)</td><td>비율(%)</td><td>비고</td></tr><tr><td>합계</td><td>196</td><td>100.0</td><td>전용 24~49㎡</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>196</td><td>100.0</td><td>임대 40세대</td></tr></table>	건립규모	세대수(세대)	비율(%)	비고	합계	196	100.0	전용 24~49㎡	60㎡ 이하	196	100.0	임대 40세대																																													
	건립규모	세대수(세대)	비율(%)	비고																																																							
합계	196	100.0	전용 24~49㎡																																																								
60㎡ 이하	196	100.0	임대 40세대																																																								
	변경	<table><tr><td>건립규모</td><td>세대수(호)</td><td>비율(%)</td><td>비고</td></tr><tr><td>합계</td><td>144</td><td>100.0</td><td></td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>144</td><td>100.0</td><td>오피스텔 전용 22~53㎡</td></tr></table>	건립규모	세대수(호)	비율(%)	비고	합계	144	100.0		60㎡ 이하	144	100.0	오피스텔 전용 22~53㎡																																													
건립규모	세대수(호)	비율(%)	비고																																																								
합계	144	100.0																																																									
60㎡ 이하	144	100.0	오피스텔 전용 22~53㎡																																																								
공공주택 및 주거비용 완화에 대한 계획	기정	• 주거비용 및 주거용적을 완화 「서울시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형재개발사업부문](변경)」 ('19.10.17.) - 주거 주용도 도입시 주거비용 90% 완화, 비주거 10% 이상 의무 - 공공시설 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보비용 제외, 사업시행 시 용도 자율적 선택 - 주거용적을 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택 공급 - 건설하는 주택 전체세대수의 80% 이상 전용85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설, 공공주택은 전체 세대수의 60% 이상 전용40㎡ 이하 확보 • 용도별 면적 및 용적을 계획 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">용도별 면적</th><th colspan="2">용도별 용적률</th></tr><tr><th>연면적</th><th>비율</th><th>비고</th><th></th><th>비율</th></tr><tr><td rowspan="3">주거</td><td>공동주택</td><td>13,178.05㎡</td><td>75.7%</td><td rowspan="6">비주거비용 10% 이상</td><td>744.87%</td><td>85.6%</td></tr><tr><td>분양</td><td>11,085.27㎡</td><td>63.7%</td><td>610.45%</td><td>70.1%</td></tr><tr><td>임대</td><td>2,092.78㎡</td><td>12.0%</td><td>134.42%</td><td>15.5%</td></tr><tr><td rowspan="2">비주거</td><td>판매시설</td><td>3,302.15㎡</td><td>19.0%</td><td>74.31%</td><td>14.4%</td></tr><tr><td>공공도서관</td><td>920.44㎡</td><td>5.3%</td><td>51.47%</td><td></td></tr><tr><td>합계</td><td>17,400.64㎡</td><td>100.0%</td><td>870.65%</td><td>100.0%</td></tr></table> • 공공임대주택 계획 <table><tr><th>위치</th><th>부지면적(㎡)</th><th>동수</th><th>세대수</th><th>세대규모</th><th>계획 연면적</th></tr><tr><td>신촌지역(서대문) 도시정비형 재개발구역 2-2지구</td><td>1,556.9</td><td>1</td><td>40 - 주거비용완화 40세대 - 의무임대 없음</td><td>전용 29㎡ 16세대 전용 38㎡ 24세대</td><td>2,092.78㎡</td></tr></table>	구분		용도별 면적			용도별 용적률		연면적	비율	비고		비율	주거	공동주택	13,178.05㎡	75.7%	비주거비용 10% 이상	744.87%	85.6%	분양	11,085.27㎡	63.7%	610.45%	70.1%	임대	2,092.78㎡	12.0%	134.42%	15.5%	비주거	판매시설	3,302.15㎡	19.0%	74.31%	14.4%	공공도서관	920.44㎡	5.3%	51.47%		합계	17,400.64㎡	100.0%	870.65%	100.0%	위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모	계획 연면적	신촌지역(서대문) 도시정비형 재개발구역 2-2지구	1,556.9	1	40 - 주거비용완화 40세대 - 의무임대 없음	전용 29㎡ 16세대 전용 38㎡ 24세대	2,092.78㎡
	구분				용도별 면적			용도별 용적률																																																			
연면적			비율	비고		비율																																																					
주거	공동주택	13,178.05㎡	75.7%	비주거비용 10% 이상	744.87%	85.6%																																																					
	분양	11,085.27㎡	63.7%		610.45%	70.1%																																																					
	임대	2,092.78㎡	12.0%		134.42%	15.5%																																																					
비주거	판매시설	3,302.15㎡	19.0%		74.31%	14.4%																																																					
	공공도서관	920.44㎡	5.3%		51.47%																																																						
합계	17,400.64㎡	100.0%	870.65%		100.0%																																																						
위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모	계획 연면적																																																						
신촌지역(서대문) 도시정비형 재개발구역 2-2지구	1,556.9	1	40 - 주거비용완화 40세대 - 의무임대 없음	전용 29㎡ 16세대 전용 38㎡ 24세대	2,092.78㎡																																																						

			※ 임대주택은 계획건축물 안에 분양세대와 혼합하여 배치 ※ 임대주택 규모 및 세대수 등은 추후 건축심의 및 사업시행계획인가 등에 따라 변경될 수 있음 • 공공임대주택 확보기준			
			구분		기준	산정식
			주거 완화 적용	용적률	용적률 133.84% 이상	• $\{(허용용적률 - (허용용적률 \times 비주거비율(비주거용적률 / \text{계획용적률}) + 400\%)) \div 2 = \{780 - (780 \times 14.4\% + 400)\} \div 2$
				연면적	연면적 2,083.75㎡ 이상	• 확보 기준 용적률 x 획지면적 = 133.84% x 1,556.9㎡
				세대수	세대수 39.8세대 이상	• 확보 기준 연면적 ÷ 임대주택 공급면적 = 2,083.75㎡ ÷ 52.32㎡
상업지역 의무임대		해당없음		• 전체세대수 5% 이상, 200세대 미만 제외 ※ 주거완화적용 임대주택에 포함 가능		
		변경	해당없음			
건축물의 건축선에 관한계획			-	• 건축한계선 : 연세로변 3m / 이면도로변 2m • 건축지정선 : 신촌로터리변 5m		
대지 내 공지에 관한 계획	공개공지	기정	해당없음			
		변경	• 「서울시 건축조례」 제26조에 따라 업무시설은 부지면적의 10% 이상 확보 - 실내형 공개공간 : 172.49㎡ (11.08%, 지하1층 ~ 지상1층)			
개방형 녹지계획			-	해당없음		
기타			-	• 저층부 가로활성화용도 설치구간 : 신촌로변, 연세로변		

※ 용도, 밀도, 최고높이는 신촌지구일대 지구단위계획(특별계획구역 계획지침) 범위 안에서 결정

※ 향후 지구별 건축계획 수립에 따른 정비계획 변경시 정비기반시설 확보계획 등을 고려하여 상한용적률 결정(2-2지구는 금번 변경 결정)

8) 정비사업 시행 예정시기 등 : 변경

시행방법	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
		기정	증감	변경	
관리처분 계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 8년 이내	196세대	감) 52세대	144호	2-2지구 정비계획 변경안 반영

9) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 권리가액

(1) 토지등소유자별 권리가액

구분	종전토지등의 추산액		분양예정의 대지 평가차액(원)(B)	비용부담액 (원)(C)	분담추산액(권리가액)(원)(A+B+C)	분담률 (%)
	금액(원)(A)	비율(%)				
합계	95,383,572,190	100.00	146,522,470,310	110,810,979,059	352,717,021,559	100.0
건축물	868,872,190	0.91	146,522,470,310	110,810,979,059	352,717,021,559	100.0
토지	94,514,700,000	99.09				

※ 상기 비용은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가에 따른 건축계획, 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획 수립 시 종전·종후자산 감정평가에 따라 확정(변경) 예정

(2) 토지등소유자별 분담금 추산액

구분	권리가액(원)	분양예정가(원/㎡)		분담금
		근린생활시설	업무시설	
합계	352,716,021,559	128,221,562,500	113,684,480,000	110,810,979,059
1인 사업자	352,716,021,559	128,221,562,500	113,684,480,000	110,810,979,059

※ 상기 비용은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가에 따른 건축계획, 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획 수립 시 종전·종후자산 감정평가에 따라 확정(변경) 예정

(3) 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

구분	금액(원)	비고
총금액	206,194,551,249	종전토지 등 추산액 + 사업비
사업비	110,810,979,059	
공사비	41,800,075,200	도급공사비 7,000천원/3.3㎡, 사업비 21,205천원/3.3㎡
용역비	3,423,203,000	-
부담금	5,326,676,840	개발부담금, 학교용지부담금, 재산세 등
분양비용	15,378,451,225	모델하우스, 홍보, 광고, 분양대행비 등

구분	금액(원)	비고
제반비용	11,361,971,940	보존등기, 시행사 운영비, 신탁수수료 등
금융비용	33,520,601,853	-
분양예정가	241,906,042,500	인근 실거래가, 분양권 전매가격, 감정평가 전례 및 일반분양가 참조 예상 종후자산 가액은 중간값 적용
업무시설(오피스텔)	113,684,480,000	
근린생활시설	128,221,562,500	
종전토지등의 추산액 (A)	95,383,572,190	조합원 1인 (사업시행자)
토지	94,514,700,000	
건축물	868,872,190	
분양예정 평가차액 (B)	146,522,470,310	-
비용부담액 (C)	110,810,979,059	-
분담금 추산액	352,717,021,559	A + B + C
추정비례율	137.44%	사업이익(분양예정가-사업비)/종전토지등의 추산액

※ 상기 비용은 추산액으로서 향후 사업시행계획인가에 따른 건축계획, 사업규약, 자금계획 및 관리처분계획 수립 시 종전·종후자산 감정평가에 따라 확정(변경) 예정

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
7	-	7	7	5	2

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황 : 해당없음

11) 인구 및 주택의 수용계획 : 해당없음

12) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

13) 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 4등급으로 조사됨	• 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 대상지는 주거 및 상업시설이 혼재하여 위치하는 지역으로, 별도의 녹지공간은 조성되지 않은 것으로 조사되었음	• 대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 대상지는 용도지역상 일반상업지역임	• 대상지는 확지로 계획	-
	라. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	• 사업대상지는 대부분 평탄한 지형을 이루고 있음 • 부지조성시 지하굴착에 따른 토량 발생 • 지형변동 비율 미미함 • 지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	• 발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 • 지형에 순응한 계획 수립 • 지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환, 수리·수문	건축유형 및 용도지역별 기준 적용	○	• 생태면적률 기준 20% 이상으로 계획(계획 21.6%)	• 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	-
	바. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	• 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	• 공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
	사. 바람	바람길 확보	○	• 바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
	아. 열	열환경 영향 최소화	○	• 열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생할 수 있음	• 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
	자. 대기질·미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	• 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	• 방진망 등 비산먼지 감시설을 설치	-
		온실가스 저감	○	• 유입인구의 증가로 온실가스 증가	• 환경정화능력이 강한 수종을 식재	-

검토행목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생태환경미관	차. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	공사시 건설폐제 및 폐유 등 발생	건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록 하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁 처리토록 하겠음	-
	카. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	에너지사용량 증가	- 청정연료 사용 - 에너지절약형 설계기법 도입 - 신재생에너지 설치계획 수립	-
	타. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	- 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	-
	파. 경 관	Skyline보전	○	인공구조물로 인한 도시경관 조망	기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립	-
		조망권 확보	○	주변지역의 조망권 보호 필요	주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나 되는 도심경관을 이루도록 계획	-
	하. 휴식 및 여가공간	휴식여가공간 최대확보	○	사업대상지 주변 0.5km권에 노고산, 바람산 어린이공원, 창천근린공원, 약 1km권에 와우산, 신수 어린이공원 등이 위치	- 조경녹지 조성 - 옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
	거. 일조	일조침해 최소화	○	대상지 주변은 주거 및 상업지역으로 주거 및 상업시설이 혼재함	건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조 영향 최소화	-
	너. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	사업지는 신촌로, 서강로, 백범로를 통한 지역 간선도로망 축이 형성되어 있으며, 신촌역 4번출구와 접하며, 반경 400m 이내에 경의중앙선 서강대역이 위치	- 보행환경 개선을 위한 건축한계선 지정 - 주변의 건축물 및 개발사업과 연계하여 보행환경 개선 - 공개공지를 통한 공간확보 - 지하층 지하철 연결통로 조성을 통한 신촌역과의 보행 연계성 확보	-

14) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	대단지 주변의 건축물과 조화되는 경관이미지를 연출하고, 이면부 저층 지역과의 스카이라인의 흐름을 자연스럽게 유도	
환경보전	- 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 - 단지내 청정연료를 사용토록 계획하고 에너지 절약형 건축물 설계기법을 도입하여 장래 에너지 사용량을 절감토록 하며, 그에 따른 온실가스 및 오염물질 배출을 최소화 - 조경식재, 가로수식재 등을 통해 수목에 의한 흡음 및 소음원에 대한 시각적 차폐 유도	
재난방지	- 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 - 우수유역을 검토 우수관망을 충분히 설치토록하며, 구역내부로의 우수유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획수립 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

15) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용
교육환경 현황	대단지 북서측 창서초와 남동측 창천초·중고 인접하여 1-1지구 북서측 일부와 1-2지구 동측 일부, 2지구 전체가 교육환경 보호에 관한 법률 제8조에 의거 상대보호구역에 해당하며 동법 제9조 및 시행령 제22조에 의거한 시설의 설치를 금지함

16) 교통 및 동선처리 계획 : 변경없음 ※ 정비계획결정도 참조

17) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후위험 건축물	- 펜스 설치 및 유지·관리 1일 오전·오후 1회 순찰 - 방범용 CCTV 설치 운영	- 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수안전 시공 - 안전관리비 및 산업안전 보건관리비 공사비 계상	- 범죄예방환경설계(CPTED) - 일부 집중 감시가 필요한 구역에는 CCTV 설치로 감시기능 강화 - 단지 출입구는 경비실 배치와 문주설치 및 포장구분으로 경계부분 인지 - 주동출입구는 로비폰으로 출입 가능하도록 계획하고 CCTV를 설치하여 감시	

- 18) 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음
 19) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

II. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정사항 : 변경없음

1. 지구단위계획구역에 관한 사항 : 변경없음
 2. 지구단위계획에 관한 사항
 1) 토지이용 및 시설에 관한 사항 : 변경없음
 2) 획지 및 건축물 등에 관한 사항 : 변경없음
 3) 특별계획구역에 관한 사항 : 변경없음
 가. 특별계획구역 2구역 : 변경없음

■ 특별계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
기정	특별계획구역2	서대문구 창천동 18-42, 30-6 일원	4,597.9	-	4,597.9	-

■ 특별계획구역 계획지침

구분		계획지침	비고
토지이용		대학을 기반으로 한 관광거점기능 강화를 위한 용도계획 수립	-
용도지역		일반상업지역	-
용도지구		-	-
건축물 용도	권장용도	판매, 업무, 관광숙박, 제1·2종근린생활시설 중 서점, 공동주택	세부개발계획시 제시된 권장용도 중 선택
	불허용도	단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	전층
건폐율		60% 이하	-
용적률 (기준/허용/상한)		일반상업지역 600% / 800% / 법적용적률의 2배 이하	-
최고높이		100m 이하	-

- ※ 특별계획구역 용도, 밀도, 최고높이 이외의 사항은 도시환경정비계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름 (용적률 인센티브 적용기준, 획지계획 등)
 ※ 권장용도 '공동주택'은 특별계획구역2[신촌지역(서대문) 재개발 정비구역] 내 2-2지구에 한함
 ※ 용도지구(방화지구) 폐지 : 서울특별시 고시 제2024-504호(2024.10.24.) 도시관리계획(용도지구·방화지구) 결정(변경) 및 지형도면 고시 사항 반영

III. 서울특별시 정비사업 통합심의위원회 심의결과

○ 2025년 제5차 정비사업 통합심의위원회 심의결과 : '수정의결'

- 일 시 : 2025.06.19.
 — 수정사항

구분	공람안	수정의결
용적률	•상한 827.16% 이하	•상한 834.93% 이하
공공기여	•근린생활시설(공공업무사무소) 519.51㎡ •노유자시설 499.45㎡	•근린생활시설(공공업무사무소) 561.13㎡ •노유자시설 560.79㎡

— 조건사항

조건사항	조치계획
• 공개공지는 대지 전면의 대로에서 단차없이 접근이 가능하게 조성하고, 신촌로변에서의 접근성 개선 등을 고려한 공개공지 위치 조정(설치계획 변경) 대안 반영할 것	• 공개공지의 위치를 지상 1층 ~ 지상 2층에서 지하 1층 ~ 지상 1층으로 조정하였으며, 이를 통해 대지 전면의 대로(신촌로)에서 단차 없이 접근이 가능하도록 조성하여 신촌로변 접근성을 개선하였음

IV. 관련도면 : 붙임참조

V. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(☎ 02-2133-4929) 및 서대문구청 도심개발과(☎ 02-330-8154)에 관계도서를 비치 및 열람 하고 있습니다.
 ※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

정비구역 결정도



용도지역·용도지구 결정도



정비계획 결정도(기정)



정비계획 결정도(변경)

