서울특별시 마포구고시 제2024- 82호

신촌지역(마포)4-10지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-101호(2010.03.18.)로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발 사업부문) 수립(신촌지역정비예정구역)하고, 서울특별시고시 제2013-314호(2013.9.26.)로 신촌지구 일대 지구단위계획구역 및 계획으로 결정, 서울특별시고시 제2014-304호(2014.08.28.)로 정비구역 지정, 서울특별시 마포구공고 제2022-1060호(2022.08.04.)로 공람공고, 서울특별시고시 제2023-194호(2023.05.25.)로 정비구역 및 정비계획 변경 결정, 2023년 제9차 도시계획위원회(2023.06.21.)의 심의를 거쳐 서울특별시 마포구공고 제2023-1272호(2023.08.24.)로 재공람공고, 서울특별시고시 제2023-451호(2023.10.19.)로 정비계획 변경된 신촌지역 마포 4-10지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제16조 규정에 따라 정비계획 변경(경미한 사항)고시하고, 「토지이용규제 기본법」제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 7 월 4일
서울특별시 마포구청장

Ⅰ. 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경없음)

1. 지구단위계획구역 결정(변경) (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 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.)

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) (변경없음)

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) (변경없음)

2. 특별계획구역에 관한 사항(변경없음)

가. 특별계획구역 5구역

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

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

※ 특별계획구역5(신촌마포4구역) 외 기재 생략

나. 특별계획구역 계획지침(변경없음)

구 분			특별계획구역5 계획지침	비 고
위 치			· 대상지의 입지적 특성을 고려하여 상위계획기능 강화 및 지역의 중심지 기능 설정, 상업·업무 및 주변지역 기능과 연계하여 주거지역 기능 유지	-
용도지역			· 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층, 12층)	-
용도지구			· 방화지구	-
건축물 용도	권장 용도		· 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(준주거지역에 한함) ※ 신촌지역 마포4-10지구에 한함 · 판매, 업무, 관광숙박,교육연구시설 중 학원, 주거	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	전층
		로타리변 외지역	· 단독주택, 공동주택(주거복합건축물, 준주거지역 내 도시형생활주택 제외), 일반숙박시설, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	
건폐율			· 60% 이하(경의공항선 지상부공원주변 관리계획 수립에 의해 건축행위 및 높이 등을 제한받는 획지에 한해 세부개발계획에 따른 지침 준수시 건폐율 10% 완화 (60%→70%)	-
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	-
최고높이			· 로터리일대 : 100m 이하 · 로터리변 제외한 상업지역 : 80m이하 · 주거지역 : 60m이하 ※ 신촌지역 마포4-10지구에 한함 · 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

재개발닷컴

Ⅱ. 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경없음)

1. 정비사업의 명칭 : 신촌지역 마포4-10지구 도시정비형 재개발사업(변경없음)

2. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
	신촌지역 마포4-10지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 109-62 일대	4,750.7	-

주) 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 정비계획

가. 토지이용계획(변경없음)

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		4,750.7	100.0	-
획 지		3,853.7	81.1	-
정비기반 시설 등	소 계	897.0	18.9	-
	도 로	666.5	14.0	-
	문화공원	-	-	-
	소공원	230.5	4.9	주차장 중복결정

주) 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

재개발닷컴

나. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(변경없음)

추정 비례율 (a)

· 추정비례율 산정방식 : (총 수입 – 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
· 추정비례율 산정방식 : 104.48%
= (336,322백만 – 257,478백만) / 75,461백만 × 100% = 104.48%
- 총 수입 추정 : 336,322백만
- 총 지출 추정 : 257,478백만
- 종전자산 총액 추정 : 75,461백만

개별 종전자산 추정액 (b)

· 종전자산 = 최근 관리처분계획 인가된 주변 사업장(마포로 3-3지구)의 평가사례를 반영하여 공시지가 대비 보정률을 적용하여 추정하였음

구역명	토지면적(㎡)	평균 공시지가 단가(원)	공시지가 적용금액(원)	보정률	종전자산 추산액(원)
신촌지역 마포4-10지구	4,750.70	9,077,000	43,121,000,000	175%	75,461,000,000

※ 마포로 3-3지구 경우 공시지가 대비 보정률을 적용하면 약 190%이나, 당 사업지의 용도지역등을 고려하여 보정률을 175%로 적용하였음
※ 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 2개 이상의 감정평가업체의 감정평가에 의해 산출될 예정임

추정 분담금 산출

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

(단위 : 천원)

소유지번	종전자산 추정	①추정권리가액 (a)*(b)	③추정분담금				
			아파트	오피스텔		상가	전체분양 (아파트, 오피스텔, 상가)
			전용 64.91㎡	전용 95.89㎡	전용 80.46㎡	전용 92.72㎡	
②권리자 분양가 추정액(예상분양가격)			1,144,676	1,024,235	865,954	1,125,523	4,160,387
109-5	6,988,269	7,301,603	-6,156,927	-6,277,369	-6,435,650	-6,176,080	-3,141,216
109-6	3,027,213	3,162,944	-2,018,268	-2,138,710	-2,296,991	-2,037,421	997,443
109-8	2,765,339	2,889,329	-1,744,653	-1,865,094	-2,023,376	-1,763,806	1,271,058
109-9, 10	3,578,513	3,738,964	-1,449,612	-1,690,494	-2,007,056	-1,487,917	4,581,811
109-11	1,277,913	1,335,211	-190,535	-310,976	-469,257	-209,688	2,825,177
109-12	1,122,811	1,173,155	-28,479	-148,920	-307,201	-47,632	2,987,233
109-13	993,035	1,037,560	107,116	-13,325	-171,607	87,963	3,122,827
109-14	751,406	785,097	359,579	239,138	80,856	340,426	3,375,290
109-80	3,005,100	3,139,840	-1,995,164	-2,115,605	-2,273,886	-2,014,317	1,020,548
109-91,95	7,125,209	7,444,683	-5,155,331	-5,396,214	-5,712,776	-5,193,637	876,091
109-94	3,335,797	3,485,365	-2,340,689	-2,461,130	-2,619,411	-2,359,842	675,022
109-96	2,221,091	2,320,678	-1,176,002	-1,296,444	-1,454,725	-1,195,155	1,839,709
109-99	42,052	43,938	분양대상제외	분양대상제외	분양대상제외	1,081,585	-
109-100	5,749,342	6,007,126	-4,862,450	-4,982,891	-5,141,172	-4,881,603	-1,846,738
109-105	1,121,493	1,171,778	-27,102	-147,543	-305,824	-46,254	2,988,610
109-109	306,075	319,799	824,877	704,436	546,155	805,725	3,840,589
109-110	1,144,893	1,196,227	-51,551	-171,993	-330,274	-70,704	2,964,160
109-161	2,589,772	2,705,890	-1,561,214	-1,681,656	-1,839,937	-1,580,367	1,454,497
112-6	698,738	730,068	414,608	294,167	135,886	395,455	3,430,320
117-8	187,700	196,116	948,560	828,119	669,837	929,407	3,964,271
117-16	657,636	687,122	457,554	337,112	178,831	438,401	3,473,265
117-27	265,794	277,712	866,964	746,523	588,242	847,811	3,882,675
117-30	1,348,153	1,408,601	-263,925	-384,366	-542,647	-283,078	2,751,786

※ 추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액(+ : 부담 / - : 환급)
※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 47,000천원 추정액의 90%를 기준으로 산정됨
※ 오피스텔은 모두 조합원 물량으로 분양가는 3.3㎡ 당 18,000천원을 기준으로 산정됨
※ 상가는 모두 조합원 물량으로 분양가는 3.3㎡ 당 1층 기준 2,880만원, 지상2층은 1층 기준 50%, 지상3층은 1층 기준 35% 기준으로 산정됨

주1) 상기 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거는 2023.03.06.에 시행한 신촌지역 마포4-10지구 마포구 추정분담금 검증위원회 심의시 기준으로 작성한 분담금 추산액임
주2) 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음
주3) 토지등소유자별 분담금 추산액은 정비계획 결정도서 참조

재개발닷컴

다. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		4,750.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	185.0	3.9	-
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	45.5	1.0	-
	준주거지역	2,268.4	47.7	-
상업지역	일반상업지역	2,251.8	47.4	-

주) 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음
※ 정비기반시설 분담면적 조정에 따른 면적 증가로서 용도지역 간 변경 없음

라. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로(변경없음)

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 (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 신촌지역 마포4-10지구 내 편입되는 폭원, 연장임

2) 주차장(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (-)	서고 2014-304호 (2014.8.28)	소공원① 중복결정

주) ( )는 신촌지역 마포4-10지구 확보면적임

3) 공원(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (230.5)	서고 2014-304호 (2014.8.28)	주차장 중복결정
기정	①	공원	문화공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	1,997.7 (-)	서고 2014-304호 (2014.8.28)	-

주) ( )는 신촌지역 마포4-10지구 확보면적임

재개발닷컴

마. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	주민운동시설	마포구 노고산동 109-62 일대	330.0	감) 26.98	303.02	-
	관리사무소		58.6	증) 17.68	76.28	-
	다함께돌봄센터		155.0	감) 155.00	-	-
	주민회의실		86.4	증) 10.23	96.63	-
신설	노인정		-	증) 140.46	140.46	-
	가정어린이집		-	증) 183.33	183.33	용적률 완화

주1) 공동이용시설 설치면적은 향후 사업승인 시 관련 규정 범위 내에서 변경될 수 있음
주2) 공동이용시설은 오피스텔 입주민도 이용 가능할 수 있도록 권장

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
공동이용시설	· 다함께돌봄센터 → 가정어린이집 · 공동시설 면적 증가 : 630㎡ → 659.26㎡ · 노인정 신설 : 140.46㎡ · 어린이집 신설 : 183.33㎡	· 건축위원회 심의 관련부서 사전의견을 반영하여 주민공동시설 중 다함께돌봄센터에서 가정어린이집으로 변경 · 건축위원회 심의 과정에서 면적의 증가 및 노인정 신설 변경

바. 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	구역(지구) 구분		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	
	신촌지역 마포 4-10지구	4,750.7	-	3,853.7	마포구 노고산동 109-62 일대	27	-	-	27	-	-

2) 건축시설 등에 관한 계획(변경)

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역(지구) 구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th rowspan="2">용적률 (기준/허용/상한)(%)</th><th rowspan="2">높이 (m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>기정</td><td rowspan="2">신촌지역
마포
4-10지구</td><td rowspan="2">4,750.7</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">3,853.7</td><td rowspan="2">노고산동
109-62
일대</td><td rowspan="2">주거</td><td rowspan="2">60
이하</td><td><이면부상업>500/680/783.3이하
<준주거지역>300/360/757.0이하</td><td rowspan="2">89이하
준주거
79이하</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>변경</td><td><이면부상업>500/660/767.71이하
<준주거지역>300/360/757.0이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">· 주거 용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2019-343호)
- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립
· 건립 규모 및 비율</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">전용면적</th><th colspan="2">기정</th><th colspan="2">변경</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td rowspan="10">공동주택</td><td rowspan="5">일반분양</td><td>40㎡이하</td><td>12</td><td>4.0</td><td>14</td><td>4.8</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡초과 50㎡이하</td><td>54</td><td>18.2</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>50㎡초과 60㎡이하</td><td>63</td><td>21.3</td><td>210</td><td>71.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡초과 85㎡이하</td><td>118</td><td>39.9</td><td>22</td><td>7.5</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>247</td><td>83.4</td><td>246</td><td>83.5</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택</td><td>40㎡이하</td><td>11</td><td>3.8</td><td>11</td><td>3.7</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡초과 50㎡이하</td><td>13</td><td>4.4</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>50㎡초과 60㎡이하</td><td>11</td><td>3.7</td><td>37</td><td>12.5</td><td>-</td></tr>
<tr><td>60㎡초과 85㎡이하</td><td>14</td><td>4.7</td><td>1</td><td>0.3</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>49</td><td>16.6</td><td>49</td><td>16.5</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>296</td><td>100.0</td><td>295</td><td>100.0</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">오피스텔</td><td>60㎡초과 85㎡이하</td><td>6</td><td></td><td>18</td><td></td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>12</td><td></td><td>-</td><td></td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">총 계</td><td>314</td><td></td><td>313</td><td></td><td>-</td></tr>
</table>

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축시설	· 각 TYPE 별 세대수 변경 · 분양세대수 1세대 감소	· 건축위원회 심의의견 적용 과정에서 단위세대 각 TYPE 별 세대수 변경 ① 건축위원회 심의중 무장애도시 조성에 따른 인센티브 삭제로 용적률 축소됨. 이에 따라 일반상업지역 단위세대 TYPE 중 일부 단위세대 평면계획 변경 및 전용면적 축소. ② 건축위원회 심의의견(101동 공동주택 및 오피스텔 층 복도 채광창 추가) 적용 과정에서 일부 단위세대 TYPE의 평면계획 및 전용면적 변경. · 소방성능심의시 소화수조 설치로 분양주택 1세대 감소함.

심의 완화사항 (기정)

< 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×[1+(1.3×가중치×α토지)+(1.3×α건축물)] 이내
= 680.0%×[1+(1.3×가중치 1×α토지 0.0648)+(1.3×α건축물 0.0521)]
= 783.3%

∴ 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 × 5% ⇒ 9세대	①, ② 중복 인정 가능
② 주거비율 완화 임대	용적률	· {허용용적률-[(허용용적률×비주거비율)+400%]}÷2 = {680%-[(680%×0.1514)+400%]}÷2 = 용적률 88.52% 이상 ⇒ 계획 89.21% ※ 비주거 비율 : 비주거용적률 118.43% / 계획용적률 782.20% = 0.1514	
	연면적	· 확보 기준 용적률×획지면적=88.52%×2,063.7㎡ = 지상 연면적 1,826.78㎡ 이상 ⇒ 계획 1,841.07㎡	
	세대수	· 확보 계획 지상 연면적(공급면적)÷임대주택 공급면적(전용 64형, 전용 59형, 전용 48형) = 전용 64형(635.67㎡÷90.81㎡)+전용 59형(588.46㎡÷84.07㎡) + 전용 48형(616.94㎡÷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 ⇒ 총 23세대)	-

· 주거비율 : 86.8% 이하(전체 연면적 기준), 84.9% 이하(전체 용적률 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 663.77%

■ 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

심의 완화사항 (변경)

< 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%

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

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

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

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%

■ 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%

■ 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

※ 상업지역 내 설치한 준주거지역 의무 임대주택(15세대)은 향후 공공에서 매입시 토지 매입가격을 준주거지역 토지가격으로 산정토록 한다.

※ 상한용적률 산정 시 가중치는 '도시정비형 재개발사업 기부채납 유형별 상한용적률 인센티브 운영기준 조정방안(행정2부시장 방침 제29호, 2021.2.)' 적용

재개발닷컴

<table>
<tr>
<td>심의 완화사항 (기정)</td>
<td>
<준주거지역>
■ 용적률
① 기준용적률 : 300%
② 허용용적률 : 360% (기준용적률 300% + 인센티브량 60%)
<table>
<tr><th>목적</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th>인센티브</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td rowspan="3">친환경 개발 (의무)</td><td>녹색건축물 인증</td><td>그린1등급(최우수)</td><td rowspan="3">30%</td><td rowspan="4">60% 적용</td></tr>
<tr><td>건축물에너지소비 총량제</td><td>240(kWh/㎡·y)미만</td></tr>
<tr><td>신재생에너지 이용시설</td><td>11%이상(비주거), 7%이상(주거)</td></tr>
<tr><td>보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화용도</td><td>저층부 가로활성화 용도 도입시</td><td>30%</td></tr>
</table>
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 297.0% 적용
- 허용용적률 360.0% + 인센티브량 297.02% = 657.02%
■ 기준(허용)용적률×[1+(1.3×가중치×α토지)+(1.3×α건축물)] 이내
= 360.0%×[1+(1.3×가중치 1.0038×α토지 0.5161)+(1.3×α건축물 0.1166)]
= 657.02%
④ 2025 도시환경정비기본계획 변경 고시에 따른 공공주택 도입 시 완화량 : 100% 적용
∴ ① 기준용적률 300% + ② 허용용적률 60% + ③ 상한용적률 297.02%
+ ④ 공공주택 도입에 따른 완화용적률 100% = 757.02%
■ 공공주택 공급계획
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>준주거지역</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">①정비사업 의무 임대</td><td>· 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 15% 이상 임대주택 건설
(전체 건립세대 산정 시 추가용적률 98.23%분 21세대 제외)
= 99세대 × 15% ⇒ 15세대 (※ 상업지역 내 설치)</td><td rowspan="4">-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">② 주거비율 완화 임대</td><td>용적률</td><td>· 증가되는 용적률의 1/2
= 98.23%의 1/2 = 49.11% 이상
⇒ 계획 49.82%</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>· 확보 기준 용적률×획지면적=49.11%×1,790.0㎡
= 지상 연면적 879.06㎡ 이상
⇒ 계획 891.87㎡</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>· 확보 계획 지상 연면적(공급면적)÷임대주택 공급면적(전용 64형, 전용 59형, 전용 48형)
= 전용 64형(444.08㎡÷88.82㎡)+전용 59형(246.66㎡÷82.22㎡)
+ 전용 48형(201.13㎡ ÷ 67.04㎡)
= 전용 64형(5세대)+전용 59형(3세대)+전용 48형(3세대)
= 11세대(준주거지역 내 설치)</td></tr>
</table>
· 주거비율 : 90.0% 이하(전체 연면적 기준), 89.5% 이하(전체 용적률 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 674.80%
■ 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
</td>
</tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td>건축한계선</td><td>· 경의선변(서강로16길변) : 2m
· 그 외 이면부 : 2m</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 사항</td><td>저층부 가로활성화용도설치구간</td><td>· 경의선변(서강로16길변), 그 외 이면부</td></tr>
<tr><td>차량출입에 관한 사항</td><td>차량출입불허구간</td><td>· 서강로16길변</td></tr>
</table>

재개발닷컴

심의 완화사항 (변경)

<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%

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

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

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

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%

■ 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%

■ 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

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

※ 상업지역 내 설치한 준주거지역 의무 임대주택(15세대)은 향후 공공에서 매입시 토지 매입가격을 준주거지역 토지가격으로 산정토록 한다.

※ 상한용적률 산정 시 가중치는 '도시정비형 재개발사업 기부채납 유형별 상한용적률 인센티브 운영기준 조정방안(행정2부시장 방침 제29호, 2021.2.)' 적용

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
심의완화사항	· 일반상업지역 허용용적률 변경 - 680% → 660% · 공공업무시설(청소년도서관) 변경 - 연면적 : 1,964.82㎡ → 1,967.4㎡ - 환산부지면적 : 316.2㎡ → 317.0㎡ - 토지지분면적 : 160.5㎡ → 159.7㎡ · 어린이집 설치 - 연면적 : 153.21㎡	① 건축위원회 심의중 무장애도시 조성에 따른 인센티브 삭제로 상업지역 허용용적률 축소되었고 건축위원회 심의의견(101동 공동주택 및 오피스텔 층 복도 채광창 추가) 적용 과정에서 일부 단위세대 TYPE의 평면계획 및 전용면적 변경 - 건축위원회 심의의견(허용용적률 인센티브 적용항목 변경 및 주민공동시설 추가) 적용으로 인한 계획 용적률 및 전체 건축물 연면적 변경. ② 전체 건축물 연면적 변경에 따른 건축물㎡ 당 지분률(**부지면적 ÷ 전체 건축물 연면적**) 및 환산부지면적(**공공기여 연면적 x 건축물㎡ 당 지분률**) 변경. ③ 청소년도서관 및 근린생활시설 동선을 분리하여 구분하기 위해 공공업무시설(청소년도서관) 평면계획이 변경되었음. ④ 건축위원회 심의 일반상업지역 법정 용적률 완화사항 : 건축위원회 심의의견 조치계획 보완을 통해 법정용적률 7.42%(153.21㎡) 완화 1) 도시계획 심의의견 반영사항으로 외부에서 출입이 가능한 별도의 통로 추가 설치. 2) 외부출입 별도 통로 추가설치로 인한 가정어린이집면적 변경 : 기정 152.00㎡ (용적률 7.36%) → 변경 153.21㎡ (용적률7.42%)

3) 기반시설의 설치(부담) 계획(변경)

구분	지구명	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설면적(㎡)			건축물 제공 (㎡)	주차장 환산부지 (㎡)	순부담 비율 (%)	도입시설	비고
				계	도로	분담면적					
	신촌지역 마포 4-10지구	4,750.7주)	3,853.7	897.0	666.5	230.5 (소공원)	476.7	-	28.9%	청소년 도서관	-

주1) 시행면적은 건축물 기부채납 면적을 제외한 순수토지 면적이며, 순부담비율은 건축물 기부채납 면적을 포함하였음

주2) 건축물 기부채납 (기정) (청소년 도서관)
- 연면적 1,964.82㎡, 부지환산면적 : 476.7㎡(환산부지면적 316.2㎡ + 토지지분면적 160.5㎡ = 476.7㎡)

건축물 기부채납 (변경) (공공업무시설(청소년 도서관))
- 연면적 1,967.4㎡, 부지환산면적 : 476.7㎡(환산부지면적 317.0㎡ + 토지지분면적 159.7㎡ = 476.7㎡)

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
토지이용 계획	· 공공업무시설(청소년도서관) 변경 - 연면적 : 1,964.82㎡ → 1,967.4㎡ - 환산부지면적 : 316.2㎡ → 317.0㎡ - 토지지분면적 : 160.5㎡ → 159.7㎡	· 정비기반시설 중 건축물 기부채납(공공업무시설(청소년도서관)) 확보에서 계획면적 및 환산부지면적, 토지지분면적 변경에 따른 변경 ① 건축위원회 심의의견(허용용적률 인센티브 적용항목 변경 및 주민공동시설 추가) 적용으로 인한 계획 용적률 및 전체 건축물 연면적 변경. ② 전체 건축물 연면적 변경에 따른 건축물㎡ 당 지분률(**부지면적 ÷ 전체 건축물 연면적**) 및 환산부지면적(**공공기여 연면적 x 건축물㎡ 당 지분률**) 변경. ③ 청소년도서관 및 근린생활시설 동선을 분리하여 구분하기 위해 공공업무시설(청소년도서관) 평면계획이 변경되었음.

사. 정비사업의 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기 정	증 감	변 경 후	
기정	관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자주2)	178세대	증) 118세대	296세대	
변경					증) 117세대	295세대	

주1) 상기 세대수는 오피스텔 18세대는 제외한 세대수임
주2)「도시 및 주거환경정비법」부칙(법률 제14567호, 2017.2.8.) 제7조에 따른 토지등소유자 방식

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축시설	· 분양세대수 1세대 감소	· 소방성능심의시 소화수조 설치로 분양주택 1세대 감소함.

Ⅲ. 2023년 제9차(2023.06.21.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구 분	심의의견	조치계획	비고
서울특별시 도시계획 위원회	• 신촌지역(마포) 4구역 내 다수 지구의 주거비율 완화 추세를 고려하여 적정 주거환경 확보 측면에서 주거밀도계획 하향 조정 가능성을 검토하고, 주민공동이용시설 등은 충분히 확보할 것	• 본 대상지는 관련규정 상 주민공동이용시설 설치 의무대상에 해당되지 않으나, 사업시행에 따른 주거비율 증가를 고려하여 입주민의 쾌적한 주거환경 조성 및 커뮤니티 활성화를 위해 주민공동이용시설을 주거용도 세대당 2㎡로 확보하였음 - 심의(안) : 218.0㎡(세대당 0.69㎡) - 반영(안) : 630.0㎡(세대당 2.01㎡) 증) 세대당 1.32㎡ • 주거밀도 계획 하향조정은 주민공동이용시설 추가설치와 연계 및 대상지 입지여건을 고려하여 당초 주거용도 설치가 가능한 준주거지역의 세대수는 별도로 조정 없이 일반상업지역 내 주민공동이용시설 추가 면적 설치에 따라 증가하는 면적에 대해 상업지역의 세대수를 조정(감소 3세대) 하였음 - 심의(안) : 총 317세대 (분양 250세대, 임대 49세대, 오피스텔 18세대) - 반영(안) : 총 314세대 감) 3세대 (분양 247세대, 임대 49세대, 오피스텔 18세대) • 또한 향후 정비계획을 변경(경미한 변경 포함)할 경우 총 세대수 계획을 초과하여 계획하지 않도록 하겠음	반영
	• 건축물 기부채납의 용도(청년창업지원센터)는 4구역 내 신설되는 청년창업지원센터계획을 고려하여 보다 유연하게 검토할 것	• 건축물 기부채납의 용도는 마포구 수요조사를 통해 당초 청년창업지원센터에서 청소년도서관으로 변경하였으며, 해당 시설의 구체적인 운영계획서는 결정고시 이전까지 제출토록 하겠음 - 심의(안) : 청년창업지원센터 - 반영(안) : 청소년도서관	반영
	• 마포구에서 4구역 전체 지구별 공사단계별로 보행 등 적정 통행처리에 대한 적정 조치를 할 것	• 향후 지구별 공사 시 보행자의 안전한 통행과 차량의 원활한 통행을 위해「도로법」,「교통안전시설 등 설치·관리에 관한 규칙」,「서울특별시 보행안전도우미 운영에 관한 조례」등 관련 규정에 따라 보행 및 차량통행처리 관련 사항에 대해서 주관부서와 면밀히 협의 등을 거쳐 적정 조치를 취하도록 하겠음	향후 반영
	• 주관부서에서 3개 지구(4-1, 4-10, 4-12)의 공공기여계획 등이 연계되어 있는 바, 책임감 있게 관리할 것	• 4-1, 4-10, 4-12지구에서 조성 예정인 정비기반시설(주차장 및 소공원)은 지구별 사업 추진 시기를 고려하여 4-1지구에서 도시계획시설사업으로 시행할 예정이며, 이는 건축사업과 별개로 구분하여 사업이 진행될 수 있도록 사업시행인가 조건으로 부여하여 책임감있게 관리토록 하겠음	반영

재개발닷컴

Ⅳ. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)

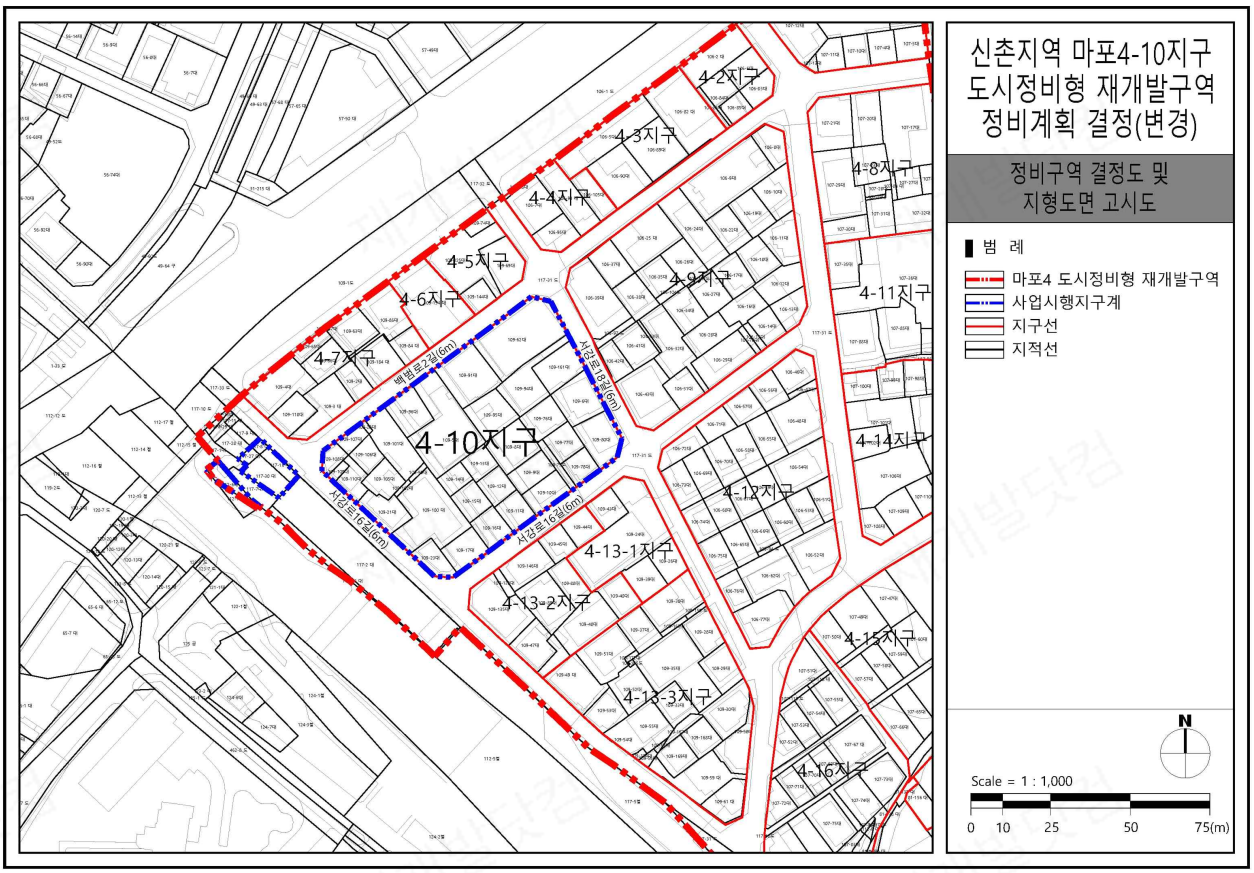
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 마포구 도시계획과(☎02-3153-9364)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

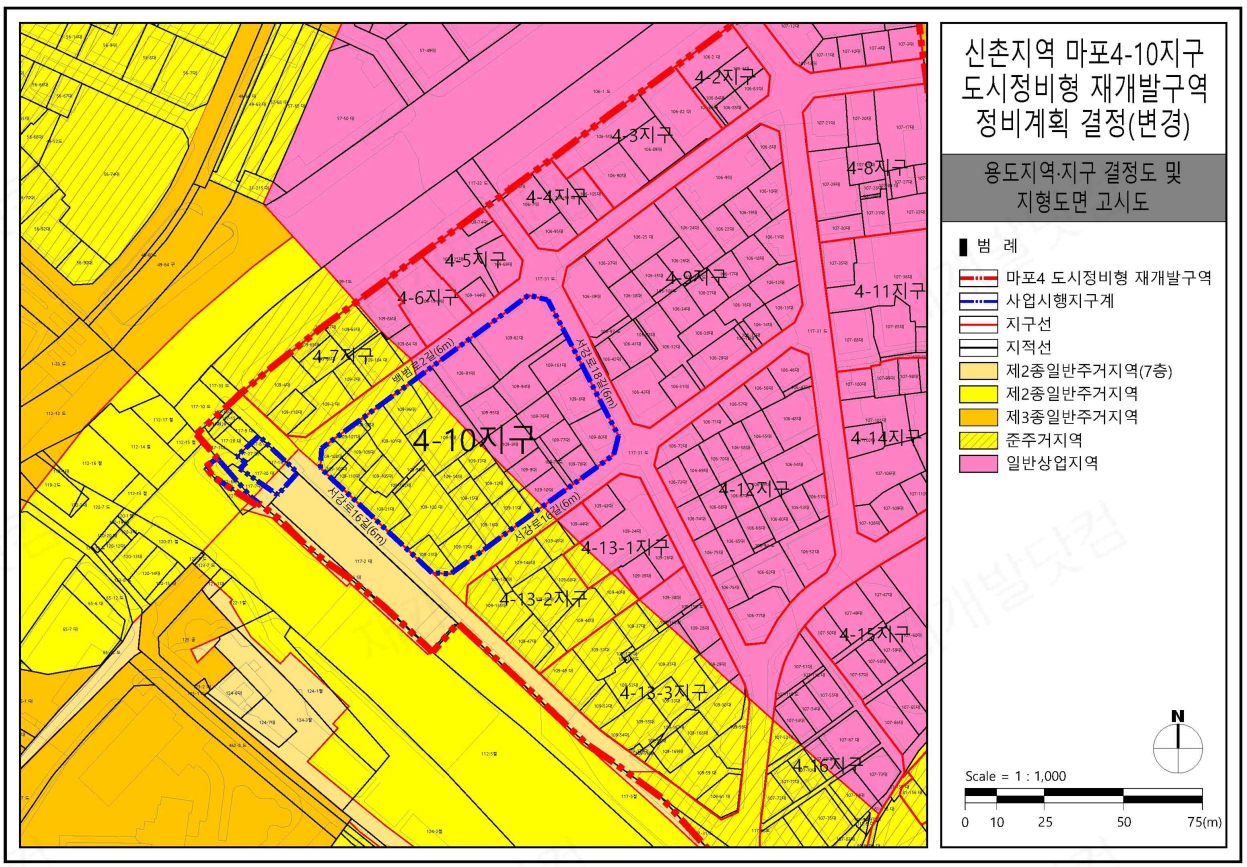
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

재개발닷컴

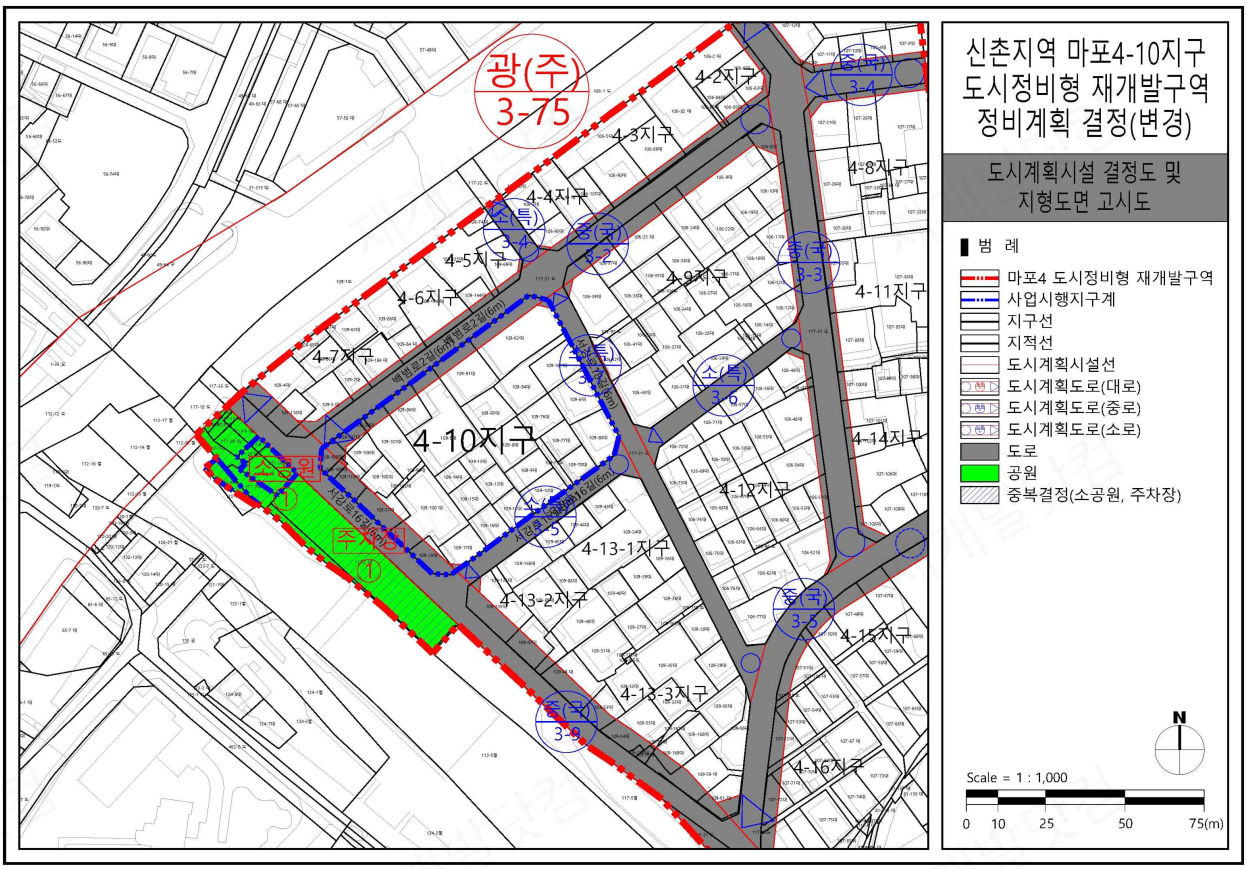
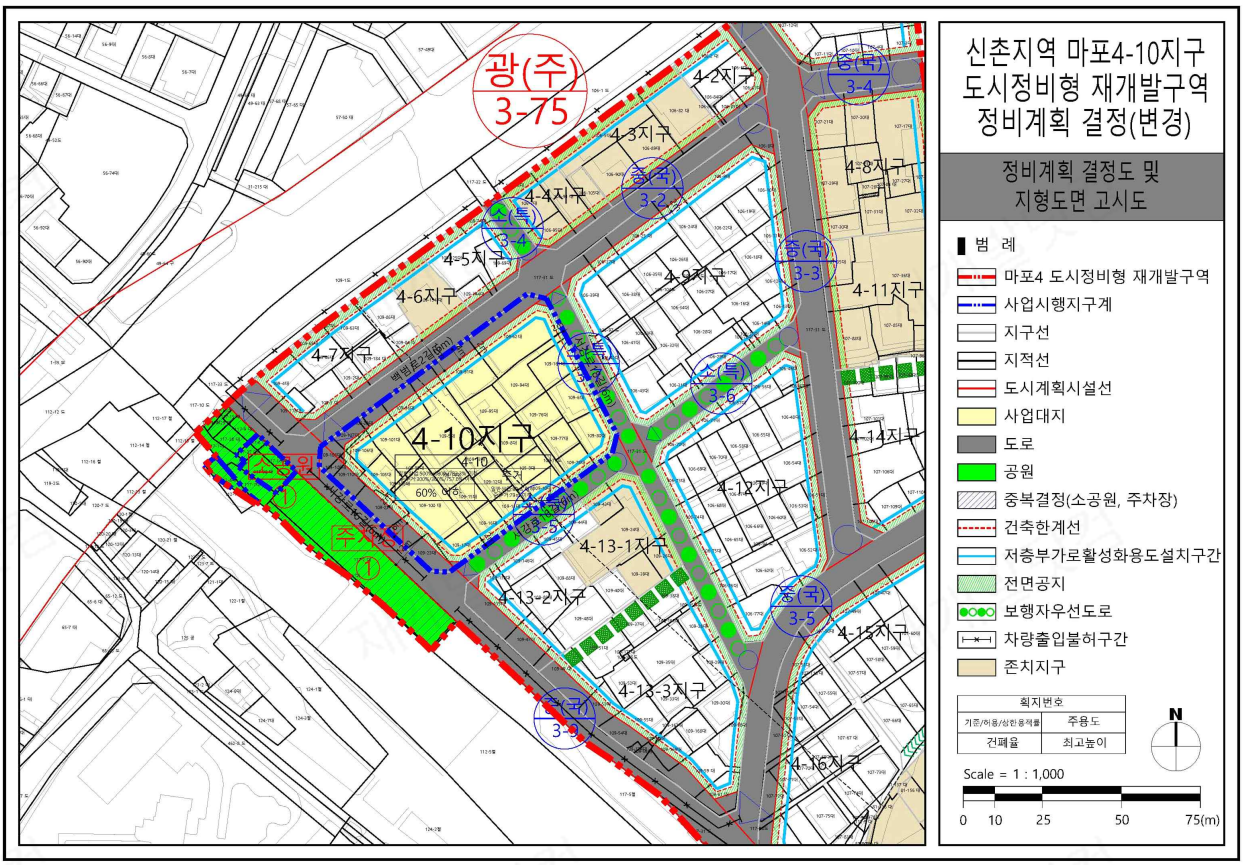
■ 정비구역 결정도(기정) 및 지형도면고시도



■ 용도지역·지구 결정도(기정) 및 지형도면고시도



■ 도시계획시설 결정도(기정) 및 지형도면고시도



■ 정비계획 결정도(기정) 및 지형도면고시도