서울특별시 마포구고시 제2024-113호

신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(경미한 사항) 결정 및 지형도면고시

서울특별시고시 제2010-101호(2010.03.18.)로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발 사업부문) 수립(신촌지역정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2013-314호(2013.9.26.)로 신촌지구 일대 지구단위계획구역 및 계획으로 결정, 서울특별시고시 제2014-304호(2014.08.28.)로 정비구역 지정, 제2023-194호(2023.05.25.)로 정비구역 및 정비계획 변경 결정된 노고산동 106-46번지 일대 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 서울특별시 마포구 공고 제2021-835호(2021.07.08.), 2023년 제9차 도시계획위원회(2023.06.21.)의 심의를 거쳐 서울특별시 마포구 공고 제2023-1275호(2023.08.24.)로 재공람공고, 서울특별시고시 제2023-443호(2023.10.19.)로 정비계획 변경된 신촌지역 마포 4-12지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제16조 규정에 따라 정비계획 변경(경미한 사항) 고시하고,「토지이용규제 기본법」제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 9월 5일
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(변경) (변경없음)

가. 특별계획구역 5구역

1) 특별계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
기정	특별계획구역5 (신촌지역 마포4구역)	마포구 노고산동 107-1번지 일대	52,583.6	

※ 특별계획구역5(신촌지역 마포4구역) 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, 중심지미관지구	-
건축물 용도	권장 용도		· 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(준주거지역에 한함) ※ 신촌지역 마포4-12지구에 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, 자동차 관련시설(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, 자동차 관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	
건폐율			· 60% 이하(경의공항선 지상부공원주변 관리계획수립에 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 마포4-12지구에 한함 · 일반상업지역 : 90m이하 (기본계획에 따라 최고높이 완화)	-

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

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

재개발닷컴

Ⅱ. 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정 (변경없음)

1. 정비사업의 명칭 : 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발사업 (변경없음)

2. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고 (최초결정일)
기정	신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 106-46 일대	4,115.2	서울특별시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)

3. 정비계획

가. 토지이용계획 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		4,115.2	100.0	-
획 지		3,052.5	74.2	-
정비기반 시설 등	소 계	1,062.7	25.8	-
	도 로	133.8	3.3	-
	소공원	928.9	22.5	주차장 중복결정

※ 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 : 90.90%
= (265,938백만 – 202,210백만) / 70,113백만 × 100% = 90.90%
- 총 수입 추정 : 265,938백만
- 총 지출 추정 : 202,210백만
- 종전자산 총액 추정 : 70,113백만

개별 종전자산 추정액 (b)

· 종전자산 = 약식감정평가방식으로 산출

구분	토지			건축물			계 (천원)	단가 (토지면적 기준)		비고	
	면적 (㎡)	평가액 (천원)	단가 (천원)	면적 (㎡)	평가액 (천원)	단가 (천원)		천원/㎡	천원/3.3㎡	공시가격 대비(%)	시세가격 대비(%)
사유지	4,103.3	73,566,904	17,729	9,206.03	5,172,437	561	78,739,340	19,189	63,436	192	90
국공유지	11.9	68,192	5,730				68,192	5,730	18,944	190	90
합계	4,115.2	73,635,095		9,206.03	5,172,437		78,807,532				

· 매입대상 종전자산 추정

무상양도양수 및 매입대상 국공유지로서 종전자산 제외 평가액(천원)	68,192
사유지 중 매입 후 기부채납자산으로서 종전자산 제외 평가액(천원)	8,626,745

· 종전자산가치 추정
- 종전자산 추정액 = 토지등소유자 자산총액 – 무상양도양수 및 매입대상 국공유지 평가액 – 기부채납 평가액 = 70,112,595천원
- 토지등소유자 7명 중 분양대상 토지등소유자 6명 기준 : 1인당 평균 약 11,685,433천원으로 추정

추정 분담금 산출

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

(단위 : 천원)

소유자	종전자산추정	①추정권리가액 (a)*(b)	③ 추정분담금 오피스텔 전용84㎡
②권리자 분양가 추정액(예상분양가격)			1,088,253
건ㅇㅇ	48,898,000	44,448,282	43,360,029
김ㅇㅇ	6,985,000	6,349,365	5,261,112
이ㅇㅇ	1,654,000	1,503,486	415,233
조ㅇㅇ	5,459,000	4,962,231	3,873,978
김ㅇㅇ	4,934,000	4,485,006	3,396,753
신ㅇㅇ	2,112,000	1,919,808	831,555

※ 추정 권리가액- 권리자분양가추정액(+ : 부담 / - : 환급)
※ 토지등소유자는 6명으로 국공유지는 제외하였음

※ 본 검증은 23년 4월 27일(마포구 추정분담금 검증위원회 심의)시점에서 산정한 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

재개발닷컴

다. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		4,115.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	928.9	22.5	-
상업지역	일반상업지역	3,186.3	77.5	-

※ 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

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	3	12 (2)	국지 도로	176 (69)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (1964.7.8.)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (1964.7.8.)	-
기정	소로	3	6	6 (2)	특수 도로	61 (5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (1964.7.8.)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (1964.7.8.)	-

※ ( )는 신촌지역 마포4-12지구 내 편입되는 폭원, 연장임

2) 주차장(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	서고 2014-304호 (2014.8.28)	소공원① 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4-12지구 내 편입되는 면적임

3) 공원(변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	서고 2014-304호 (2014.8.28)	주차장 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4-12지구 내 편입되는 면적임

재개발닷컴

마. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	작은도서관	마포구 노고산동 106-46 일대	70.45	-
	주민공동시설		110.70	-
	주민운동시설		233.08	-
	커뮤니티시설		142.05	-
	합 계		556.28	-

※ 공동이용시설 계획은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

※ 공동이용시설은 오피스텔 입주민도 이용 가능할 수 있도록 권장

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	
기정	신촌지역 마포4-12지구	4,115.2	-	3,052.5	마포구 노고산동 106-46 일대	18	-	-	18	-	-

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>신촌지역
마포4-12지구</td><td>4,115.2</td><td>-</td><td>3,052.5</td><td>노고산동
106-46
일대</td><td>주거</td><td>60
이하</td><td>500/700/819 이하</td><td>90 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및
규모별 건설비율 (변경)</td><td colspan="8">· 주거 용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2019-343호)
- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립
- 전용면적 40㎡이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립
· 건립 규모 및 비율</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구 분</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="15">공동
주택</td><td colspan="2" rowspan="3">일반분양</td><td>40㎡이하</td><td>68</td><td>24.5</td><td>10</td><td>3.8</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡초과 60㎡이하</td><td>114</td><td>41.0</td><td>151</td><td>58.1</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>182</td><td>65.5</td><td>161</td><td>61.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">공공주택</td><td>40㎡이하</td><td>38</td><td>13.7</td><td>35</td><td>13.4</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡초과 60㎡이하</td><td>16</td><td>5.8</td><td>22</td><td>8.5</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>54</td><td>19.5</td><td>57</td><td>21.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공임대</td><td>40㎡이하</td><td>7</td><td>2.5</td><td>6</td><td>2.3</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡초과 60㎡이하</td><td>5</td><td>1.8</td><td>5</td><td>1.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>12</td><td>4.3</td><td>11</td><td>4.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">장기일반
민간임대</td><td>40㎡이하</td><td>31</td><td>11.2</td><td>29</td><td>11.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡초과 60㎡이하</td><td>11</td><td>4.0</td><td>17</td><td>6.5</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>42</td><td>15.2</td><td>46</td><td>17.7</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>236</td><td>85.0</td><td>218</td><td>83.8</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">오피스텔</td><td>84㎡이하</td><td>42호실</td><td>15.0</td><td>42호실</td><td>16.2</td><td>-</td></tr>
</table>

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축시설	· 각 TYPE 별 세대수 변경	· 동일용도(공동주택) 내 건축시설 계획 변경으로 인한 단위세대 각 TYPE별 평면계획 및 세대수 변경

<table>
<tr><td>심의 완화사항 (기정)</td><td>

■ 용적률
① 기준용적률 : 500%
② 허용용적률 : 700% 적용 (기준용적률 500% + 인센티브량 200%)

<table>
<tr><th>목적</th><th colspan="2">인센티브 대상</th><th>요건</th><th colspan="2">인센티브</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td rowspan="3">친환경
개발
(의무)</td><td colspan="2">녹색건축물 인증</td><td>그린1등급(최우수)</td><td colspan="2" rowspan="3">100%</td><td rowspan="7">200%
적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물에너지소비 총량제</td><td>240(kWh/㎡·y)미만</td></tr>
<tr><td colspan="2">신재생에너지 이용시설</td><td>11%이상(비주거), 7%이상(주거)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">보행가로
활성화</td><td colspan="2">저층부 가로활성화용도</td><td>저층부 가로활성화용도 도입시</td><td>30%</td><td rowspan="2">최대
50%</td></tr>
<tr><td colspan="2">무장애도시 조성</td><td>장애물 없는 생활환경_인증제도
시행지침에 따라 우수 등급 인증시</td><td>30%</td></tr>
<tr><td>도시경제
활성화</td><td colspan="2">지역별 경제활성화정책
유도 용도</td><td>대학생 창업을 위한
창업지원센터 등 도입시</td><td colspan="2">20%</td></tr>
<tr><td>안전·방재</td><td colspan="2">방재 관련시설</td><td>재생관리지침에 따라
방재와 관련된 시설 설치시</td><td colspan="2">30%</td></tr>
</table>

③ 공공시설 등 부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 119%

산식 = 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.3 × α건축물)]
= 700% × [(1.3 × 0.37565 × 0.34814)] = 119%
※ 가중치 = [(700% × 133.8㎡도로)+(200% × 928.9㎡소공원)] ÷ (1,062.7㎡(공공시설 등으로 제공하는 전체 부지면적) × 700%) = 0.37565
※ α토지 = 순부담면적(토지) ÷ 공공시설 등의 제공 후 대지면적
= 1,062.7㎡ ÷ 3,052.5㎡ = 0.34814

∴ ① 기준용적률 500% + ② 허용용적률 200% + ③ 상한용적률 119% = 819% 이하 적용

■ 공공주택 공급계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>일반상업지역</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2">①정비사업
의무 임대</td><td>· 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설
= 236세대 × 5% ⇒ 12세대 이상</td><td rowspan="4">①, ②
중복
인정
가능</td></tr>
<tr><td rowspan="3">②
주거비율
완화 임대</td><td>용적률</td><td>· {허용용적률 - [(허용용적률 × 비주거비율) + 400%]} ÷ 2
= {700% - [(700% × 0.1143) + 400%]} ÷ 2
= 용적률 109.995% 이상 ⇒ 계획 110.43%
※ 비주거 비율 : 비주거용적률 93.46% / 계획용적률 817.65% = 0.1143</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>· 확보 기준 용적률 × 획지면적 = 109.995% × 3,052.5㎡
= 지상 연면적 3,357.60㎡ 이상 ⇒ 계획 3,370.88㎡</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>· 확보 계획 지상 연면적(공급면적)÷임대주택 공급면적(전용 38형,전용 49형)
= 전용 38형(2,189.06㎡÷57.60㎡) + 전용 49형(1,181.82㎡÷73.86㎡)
= 전용 38형(38세대)+전용 49형(16세대) = 54세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">③총 공공주택
세대수</td><td>· ①정비사업 의무 임대 12세대 < ②주거비율 완화 임대 54세대
(둘 중 큰 값을 적용 ⇒ 총 54세대)</td><td>-</td></tr>
</table>

· 주거비율 : 89.64% 이하(전체 연면적 기준), 88.57% 이하(전체 용적률 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 724.19%이하

■ 높이완화 : 최고높이 80m → 90m이하(10m 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 × (1,062.7㎡ ÷ 4,115.2㎡) = 20.6m
= 10m 완화 적용
∴ 최고높이 80m + 최고높이 완화 10m = 90m

</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td>건축한계선</td><td>· 건축한계선 : 2m
- 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에 관한 사항</td><td>저층부
가로활성화용도
설치구간</td><td>· 저층부 가로활성화용도 설치
- 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길</td></tr>
<tr><td>지정용도</td><td>· 지상3층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소
- 청년창업지원시설 면적 : 489.0㎡</td></tr>
</table>

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

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

재개발닷컴

재개발닷컴

심의 완화사항 (변경)

■ 용적률 (변경없음)
① 기준용적률 : 500%
② 허용용적률 : 700% 적용 (기준용적률 500% + 인센티브량 200%)

목적	인센티브 대상	요건	인센티브		인센티브량
친환경 개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%		200% 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 시행지침에 따라 우수 등급 인증시	30%		
도시경제 활성화	지역별 경제활성화정책 유도 용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시	20%		
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30%		

③ 공공시설 등 부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 119%

산식 = 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.3 × α건축물)]
= 700% × [(1.3 × 0.37565 × 0.34814)] = 119%
※ 가중치 = [(700% × 133.8㎡도로)+(200% × 928.9㎡소공원)] ÷ (1,062.7㎡(공공시설 등으로 제공하는 전체 부지면적) × 700%) = 0.37565
※ α토지 = 순부담면적(토지) ÷ 공공시설 등의 제공 후 대지면적
= 1,062.7㎡ ÷ 3,052.5㎡ = 0.34814

∴ ① 기준용적률 500% + ② 허용용적률 200% + ③ 상한용적률 119% = 819% 이하 적용

■ 공공주택 공급계획 (변경)

구 분		일반상업지역	비 고
①정비사업 의무 임대		· 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설 = 218세대 × 5% ⇒ 11세대 이상	①, ② 중복 인정 가능
② 주거비율 완화 임대	용적률	· {허용용적률 - [(허용용적률 × 비주거비율) + 400%]} ÷ 2 = {700% - [(700% × 0.1157) + 400%]} ÷ 2 = 용적률 109.505% 이상 ⇒ 계획 114.01% ※ 비주거 비율 : 비주거용적률 94.78% / 계획용적률 818.98% = 0.1157	
	연면적	· 확보 기준 용적률 × 획지면적 = 109.505% × 3,052.5㎡ = 지상 연면적 3,342.64㎡ 이상 ⇒ 계획 3,480.02㎡	
	세대수	· 확보 계획 지상 연면적(공급면적)÷임대주택 공급면적(전용29형,49형,59형) = 전용29형(1,625.46㎡÷46.44㎡) + 전용49형(578.11㎡÷72.26㎡) + 전용59형(1,276.46㎡÷91.18㎡) = 전용29형(35세대) + 전용49형(8세대) + 전용59형(14세대) = 57세대	
③총 공공주택 세대수		· ①정비사업 의무 임대 11세대 < ②주거비율 완화 임대 57세대 (둘 중 큰 값을 적용 ⇒ 총 57세대)	-

· 주거비율 : 89.64% 이하(전체 연면적 기준), 88.57% 이하(전체 용적률 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 724.19%이하

■ 높이완화 : 최고높이 80m → 90m이하(10m 완화 적용) (변경없음)
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 × (1,062.7㎡ ÷ 4,115.2㎡) = 20.6m
= 10m 완화 적용
∴ 최고높이 80m + 최고높이 완화 10m = 90m

건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	· 건축한계선 : 2m - 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길
기타사항에 관한 사항	저층부 가로활성화용도 설치구간	· 저층부 가로활성화용도 설치 - 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길
	지정용도	· 지상3층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소 - 청년창업지원시설 면적 : 489.0㎡

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

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

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
심의 완화사항	· 공공주택 공급계획 변경 - 정비사업의무임대 12세대 → 11세대 - 주거비율완화임대 54세대 → 57세대	· 동일용도(공동주택) 내 건축시설 계획 변경으로 인한 단위세대 각 TYPE별 평면계획 및 세대수 변경 - 전체 건축물 연면적 변경에 따른 계획 용적률 및 비주거비율 변경 - 단위세대 변경에 따라 각 TYPE별 주거비율 완화임대 세대수 배분

3) 기반시설의 설치(부담) 계획(변경없음)

구분	지구명	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설면적(㎡)			건축물 제공 (㎡)	주차장 환산부지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담 비율 (%)	비고
				계	도로	분담면적					
기정	4-12	4,115.2	3,052.5	1,062.7	133.8	928.9	-	-	1,062.7	25.8	-

사. 정비사업의 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				당 초	변경 후	증 감	
기정	관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	2세대	236세대	증) 234세대	
변경				2세대	218세대	증) 216세대	

※「도시 및 주거환경정비법」 부칙(법률 제14567호, 2017.2.8.) 제7조에 따른 토지등소유자 방식

■ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
건축시설	· 각 TYPE 별 세대수 변경	· 동일용도(공동주택) 내 건축시설 계획 변경으로 인한 단위세대 각 TYPE별 평면계획 및 세대수 변경

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 주거세대수 증가를 고려하여 입주민의 쾌적한 주거환경 조성 및 커뮤니티 활성화를 위해 주민공동이용시설을 세대당 2㎡로 확보하였음 - 심의(안) : 369.15㎡(세대당 1.4㎡) - 반영(안) : 556.28㎡(세대당 2.0㎡) 증) 세대당 160.13㎡ • 주거밀도계획 하향조정의 경우 주민공동이용시설 추가확보(160.13㎡)에 따라 공동주택 세대수를 3세대 축소 조정(연면적 : 160.43㎡)하였음 - 심의(안) : 총 281세대 (분양 185세대, 임대 54세대, 오피스텔 42세대) - 반영(안) : 총 278세대 감) 3세대 (분양 182세대, 임대 54세대, 오피스텔 42세대) • 또한 향후 정비계획을 변경(경미한 변경 포함)할 경우 총 세대수 계획을 초과하여 계획하지 않도록 하겠음	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, 책임감있게 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

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

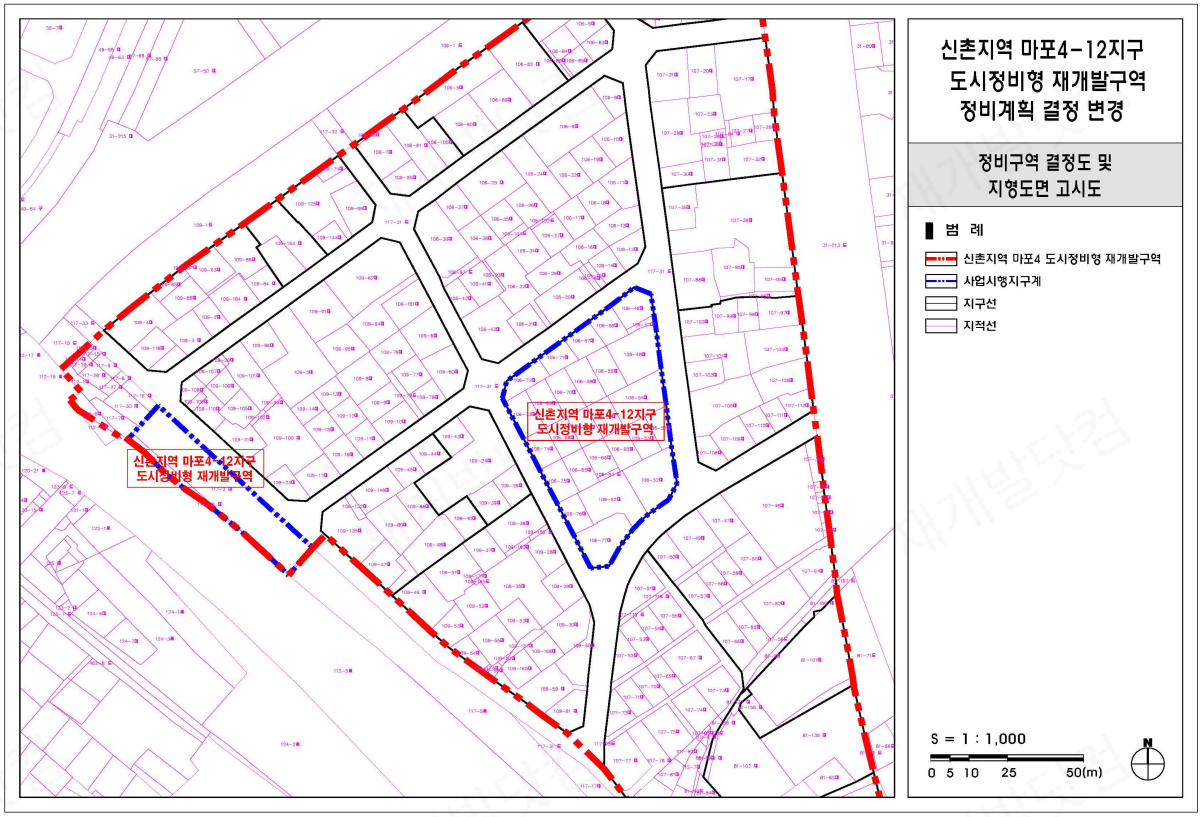
※ 첨부된 도면은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

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

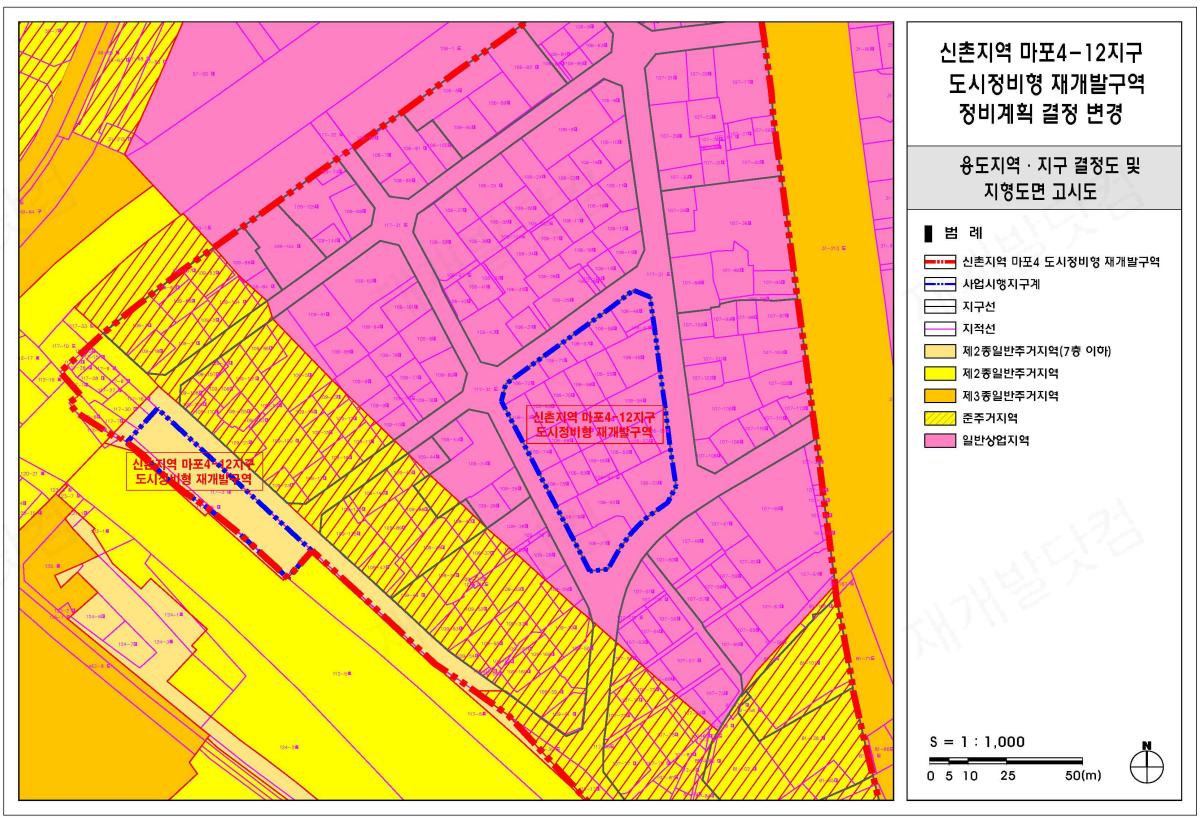
※ 고시문 및 지형도면은 토지이음(www.eum.go.kr)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

재개발닷컴

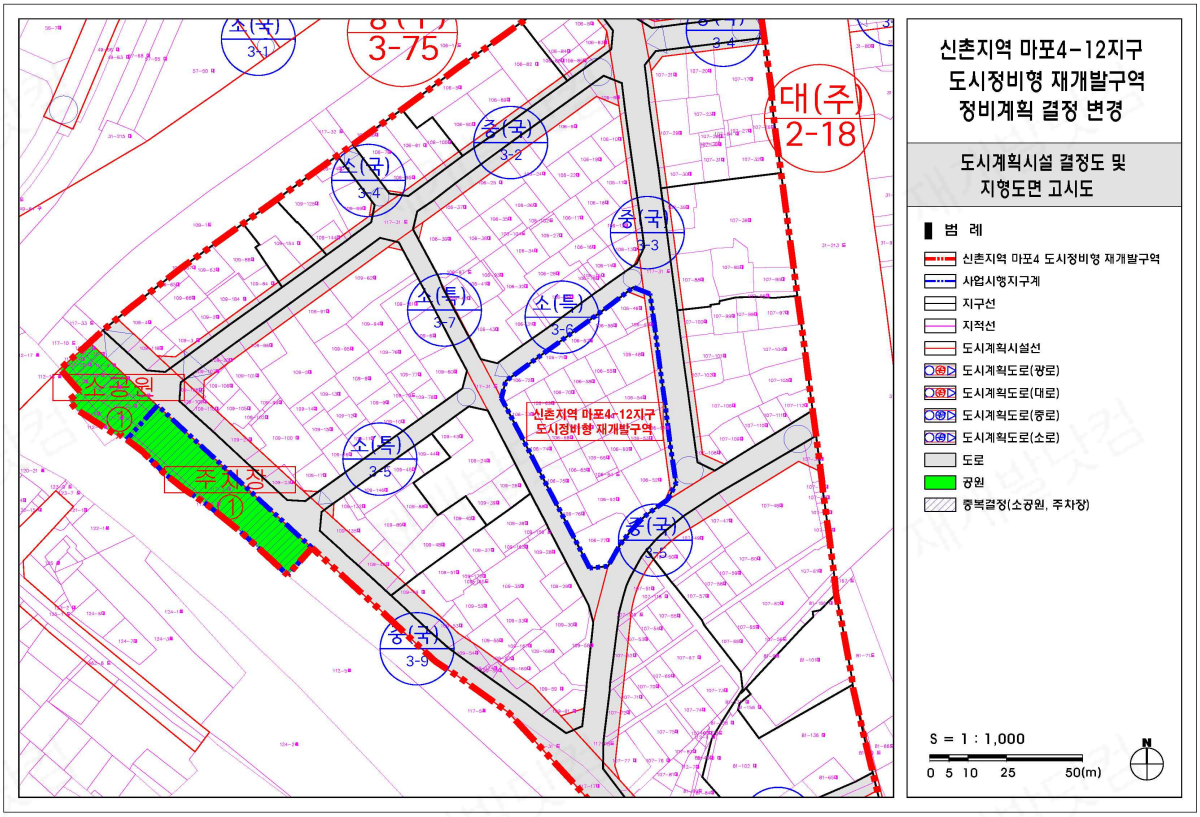
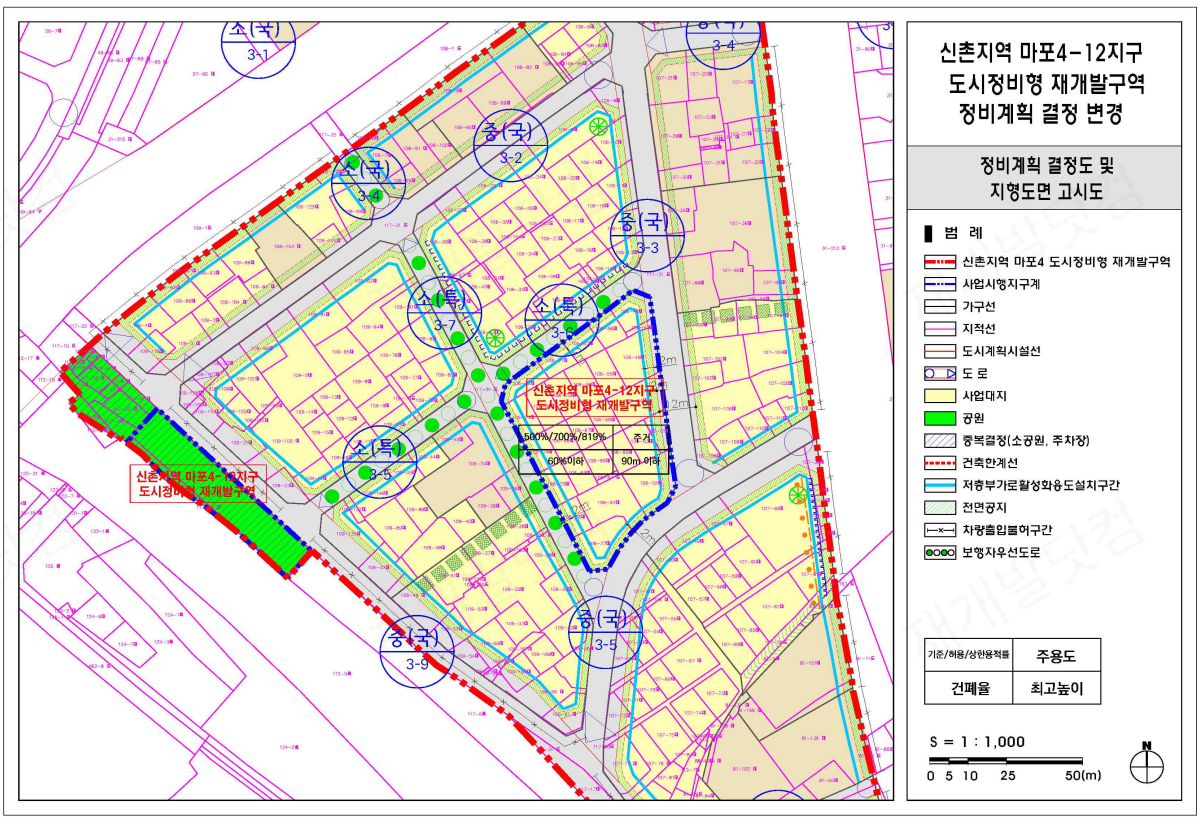
■ 정비구역 결정도(기정) 및 지형도면고시도



■ 용도지역 · 지구 결정도(기정) 및 지형도면고시도



■ 도시계획시설 결정도(기정) 및 지형도면고시도



■ 정비계획 결정도(기정) 및 지형도면고시도