서울특별시 마포구 고시 제2026-33호

염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업 조합설립추진위원회 승인 고시(정정)

서울특별시고시 제2025-718호(2025.12.18.)로 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시된 염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발사업에 대하여,「도시 및 주거환경정비법」제31조 및 같은 법 시행규칙 제7조에 따라 조합설립추진위원회 구성을 승인하고, 마포구고시 제2026-21호로 고시한 고시문에 대하여 정정 사항이 있어 다음과 같이 정정 고시합니다.

2026년 3월 5일

마 포 구 청 장

1. 추진위원회가 승인된 구역경계의 위치 및 구역 면적 : 정정없음

2. 추진위원회 위원장 및 위원의 성명 및 주소 : 정정

연번	직 책	성 명	주소
1	위원장	나상돈	서울특별시 마포구 대흥로30길 6-8
2	감 사	문정근	서울특별시 서대문구 홍은중앙로 149, 106-1104
3	감 사	나상조	서울특별시 마포구 숭문16길 24, 1층
4	위 원	이민철	서울특별시 마포구 신촌로24길23
5	위 원	민명옥	서울특별시 마포구 숭문16가길22
6	위 원	정성순	서울특별시 마포구 광성로 17, 104-1602
7	위 원	김기범	서울특별시 영등포구 국회대로 56길 43, 201호
8	위 원	원혜성	서울특별시 서대문구 통일로 34길43, 101-704
9	위 원	서지한	서울특별시 동작구 노량진로26길 24-4

10	위 원	이동윤	서울특별시 마포구 대흥로 24길 24, 101-1502
11	위 원	김수연	서울특별시 송파구 오금로31길 27, 105-910
12	위 원	전문수	서울특별시 마포구 고산2길 99, 201호
13	위 원	설영태	서울특별시 마포구 숭문길 187, 301호
14	위 원	김동미	서울특별시 마포구 창전로2길 10, 101-302
15	위 원	박기종	경기도 화성시 동탄순환대로20길 13, 2144-1304
16	위 원	조의진	서울특별시 마포구 마포대로 115-8, 104-1103
17	위 원	김예은	서울특별시 광진구 자양로 13가길 16
18	위 원	김상원	인천광역시 서구 청마로34번길 6, 506-1404
19	위 원	송형석	서울특별시 마포구 대흥로28길 13, 302호
20	위 원	함호찬	경기도 수원시 영통구 센트럴타운로 76, 6112-1704
21	위 원	송경재	경기도 고양시 일산서구 대산로 99, 606-1402
22	위 원	이숙영	경기도 고양시 일산서구 대산로 99, 606-1402
23	위 원	정인철	서울특별시 마포구 숭문길 98, 112-501
24	위 원	송종원	경기도 양평군 서종면 무내미길 32번길 7
25	위 원	주성원	서울특별시 마포구 대흥로24길 24, 110-705
26	위 원	김재훈	서울특별시 마포구 숭문16길 18
27	위 원	문재흥	서울특별시 마포구 숭문길 200
28	위 원	김창환	서울특별시 마포구 서강대길 40, 105-702
29	위 원	김동석	서울특별시 마포구 대흥로 30길 6-20
30	위 원	전향숙	서울특별시 마포구 숭문16길 29, 3층 302호
31	위 원	김경자	서울특별시 마포구 대흥로24라길 6-6
32	위 원	홍길선	서울특별시 마포구 대흥로24라길 7
33	위 원	이유섭	서울특별시 서대문구 가재울미래로2, 121-2102
34	위 원	김병수	서울특별시 마포구 대흥로30길 44, 1층
35	위 원	이우근	서울특별시 마포구 대흥로30길 28-6
36	위 원	최경희	서울특별시 마포구 서강대길 40, 105-702
37	위 원	김성귀	서울특별시 마포구 대흥로 24라길 6-14, 1층
38	위 원	김종경	서울특별시 마포구 대흥로 24길24, 104-2101
39	위 원	이일범	경기도 평택시 포승읍 서동대로 1013-35, 2층
40	위 원	김동수	서울특별시 마포구 대흥로28길 28-6, 101호
41	위 원	이성고	서울특별시 영등포구 가마산로 540번지 102-1301
42	위 원	나귀환	서울특별시 마포구 대흥로 163-2, 4층
43	위 원	남재우	서울특별시 마포구 숭문16가길 4
44	위 원	정영희	서울특별시 마포구 숭문길 206, 2층
45	위 원	서경란	서울특별시 마포구 숭문16가길 19-5

46	위 원	송기봉	서울특별시 영등포구 도영로 7길 15, 102-1401
47	위 원	이치풍	서울특별시 마포구 숭문16길 11
48	위 원	임재덕	서울특별시 마포구 대흥로24길 45
49	위 원	김대연	서울특별시 서대문구 가재울미래로 2, 129-1502
50	위 원	홍종남	서울특별시 마포구 숭문16길 8
51	위 원	김준배	서울특별시 마포구 대흥로30길 18-5, 1층
52	위 원	서성윤	서울특별시 서대문구 북아현로1길 17, 201-602
53	위 원	서진솔	서울특별시 마포구 대흥로 175, 106-1301
54	위 원	유정의	서울특별시 마포구 숭문16가길 24
55	위 원	우경자	서울특별시 마포구 숭문 16길 21
56	위 원	양준영	서울특별시 마포구 숭문16가길 19-3, 2층
57	위 원	이갑종	서울특별시 마포구 서강대길40, 101-2102
58	위 원	권순자	서울특별시 마포구대흥동3-35 1층
59	위 원	강경훈	서울특별시 중구 만리재로 175, 111-2002
60	위 원	최영숙	서울특별시 마포구 대흥로 30길 28-5, 2층
61	위 원	윤방욱	서울특별시 서대문구 연세로36 독수리빌딩 5층
62	위 원	봉송자	서울특별시 서대문구 북아현로1가길20,102-1101
63	위 원	최혜숙	서울특별시 구로구 남부순환로95길 16, 101-2104
64	위 원	이동희	서울특별시 마포구 마포대로 195, 410-1001
65	위 원	이희정	서울특별시 마포구 마포대로 195, 410-1001
66	위 원	정유진	서울특별시 마포구 마포대로11길73,102-305
67	위 원	김경훈	서울특별시 용산구 한강대로98길 10-9, 101호
68	위 원	문정애	서울특별시 마포구 마포대로11길 118, 3층
69	위 원	이향미	서울특별시 서대문구 독립문로 8길 54, 107동103호
70	위 원	김수광	서울특별시 마포구 서강로3길 32, 102-602
71	위 원	엄재영	서울특별시 마포구 숭문길 214, 1층
72	위 원	최종석	서울특별시 은평구 진흥로12길 18
73	위 원	심준원	서울특별시 양천구 목동서로 155, 102-3001
74	위 원	이연주	서울특별시 서대문구 이화여대8길 123, 104-1303
75	위 원	이보례	서울특별시 마포구 숭문16다길 10-2, 401호
76	위 원	김종구	서울특별시 마포구 대흥로 30길 6-14
77	위 원	원지응	경기도 고양시 덕양구 서정마을2로7번길 21, 301호
78	위 원	남풍희	서울특별시 은평구 갈현로11길 24, 4층
79	위 원	원다선	서울특별시 마포구 대흥로30길 44-22, 1층
80	위 원	장성애	대전광역시 유성구 엑스포로 448, 502-1301
81	위 원	최정순	경북 경주시 건천읍 모량리 137-2

82	위 원	배철현	서울특별시 서대문구 북아현로 87 202호
83	위 원	최희재	서울특별시 양천구 목동동로 350, 510-507

3. 토지등소유자의 수 : 정정없음

4. 추진위원회 구성 승인일자 : 정정없음

5. 관련도면 : 정정없음

6. 정정사유 : 당초 고시문 내 직책 표기 착오로 정정 고시함

직 책		성 명
당 초	변 경	
위 원	감 사	나상조

서울특별시 마포구 공고 제2026-387호

신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안) 공람공고(지구단위계획 내용 포함)

서울특별시고시 제2010-101호(2010.3.18.)로 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발 사업부문) 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 재개발 구역과 서울특별시고시 제2023-451호, 마포구고시 제2024-82호로 정비계획 변경 결정된 노고산동 109-62번지 일대 신촌지역 마포4구역 4-10지구 및 4-5,6,7지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따른 정비구역 및 정비계획 변경을 위해 같은 법 제15조 제1항에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고하오니, 본 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내 공람장소에 서면으로 제출하거나 온라인 서울도시공간포털에 의견서를 제출하시기 바랍니다.

2026년 3월 5일

서울특별시 마포구청장

1. **공람기간 :** 2026. 3. 5. ~ 2026. 4. 6. (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 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안)

I. 구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정(변경)

1) 정비사업의 명칭 : 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 지정(변경) 조서

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	지구명	위 치	시행면적(㎡)	면 적(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
기정	신촌지역 마포4구역 4-1지구	마포구 노고산동 107-2번지 일대	1,816.7	1,412.5	404.2	시행중
변경	신촌지역 마포4구역 1지구	마포구 노고산동 107-2번지 일대	1,816.7	1,412.5	404.2	시행중
기정	신촌지역 마포4구역 4-2지구	마포구 노고산동 106-85 일대	574.6	463.9	110.7	-
변경	신촌지역 마포4구역 2지구	마포구 노고산동 106-85 일대	574.6	463.9	110.7	-
기정	신촌지역 마포4구역 4-3지구	노고산동 106-82 일대	1,108.2	1,019.3	88.9	존치
변경	신촌지역 마포4구역 3지구	노고산동 106-82 일대	1,108.2	1,019.3	88.9	존치
기정	신촌지역 마포4구역 4-4지구	노고산동 106-105 일대	586.3	536.1	50.2	존치
변경	신촌지역 마포4구역 4지구	노고산동 106-105 일대	586.3	536.1	50.2	존치
기정	신촌지역 마포4구역 4-5지구	마포구 노고산동 109-74번지 일대	677.6	530.7	146.9	-
기정	신촌지역 마포4구역 4-6지구	마포구 노고산동 109-154번지 일대	393.3	354.6	38.7	존치
기정	신촌지역 마포4구역 4-7지구	마포구 노고산동 109-86번지 일대	1,332.4	1,074.6	257.8	-
기정	신촌지역 마포4구역 4-10지구	마포구 노고산동 109-62번지 일대	4,750.7	3,853.7	897.0	시행중
변경	신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구	마포구 노고산동 109-62번지 일대	7,813.2	6,260.3	1,552.9	시행중

기정	신촌지역 마포4구역 4-8지구	마포구 노고산동 106-17번지 일대	1,801.1	1,631.1	170.0	존치
변경	신촌지역 마포4구역 8지구	마포구 노고산동 106-17번지 일대	1,801.1	1,631.1	170.0	존치
기정	신촌지역 마포4구역 4-9지구	마포구 노고산동 106-9번지 일대	4,715.7	3,754.8	960.9	시행중
변경	신촌지역 마포4구역 9지구	마포구 노고산동 106-9번지 일대	4,715.7	3,754.8	960.9	시행중
기정	신촌지역 마포4구역 4-11지구	마포구 노고산동 106-36번지 일대	1,608.7	1,526.3	82.4	존치
변경	신촌지역 마포4구역 11지구	마포구 노고산동 106-36번지 일대	1,608.7	1,526.3	82.4	존치
기정	신촌지역 마포4구역 4-12지구	마포구 노고산동 106-46번지 일대	4,115.2	3,052.5	1,062.7	시행중
변경	신촌지역 마포4구역 12지구	마포구 노고산동 106-46번지 일대	4,115.2	3,052.5	1,062.7	시행중
기정	신촌지역 마포4구역 4-13-1지구	마포구 노고산동 106-24번지 일대	837.7	837.7	-	존치
변경	신촌지역 마포4구역 13-1지구	마포구 노고산동 106-24번지 일대	837.7	837.7	-	존치
기정	신촌지역 마포4구역 4-13-2지구	마포구 노고산동 106-40번지 일대	1,451.7	1,172.0	279.7	-
변경	신촌지역 마포4구역 13-2지구	마포구 노고산동 106-40번지 일대	1,451.7	1,172.0	279.7	-
기정	신촌지역 마포4구역 4-13-3지구	마포구 노고산동 106-35번지 일대	2,845.2	2,297.1	548.1	-
변경	신촌지역 마포4구역 13-3지구	마포구 노고산동 106-35번지 일대	2,845.2	2,297.1	548.1	-
기정	신촌지역 마포4구역 4-14지구	마포구 노고산동 107-99번지 일대	2,245.9	1,813.2	432.7	-
변경	신촌지역 마포4구역 14지구	마포구 노고산동 107-99번지 일대	2,245.9	1,813.2	432.7	-
기정	신촌지역 마포4구역 4-15지구	마포구 노고산동 106-38번지 일대	3,255.1	2,510.0	745.1	완료
변경	신촌지역 마포4구역 15지구	마포구 노고산동 106-38번지 일대	3,255.1	2,510.0	745.1	완료
기정	신촌지역 마포4구역 4-16지구	마포구 노고산동 106-54번지 일대	3,765.6	2,723.6	1,042.0	-
변경	신촌지역 마포4구역 16지구	마포구 노고산동	3,765.6	2,723.6	1,042.0	-

		106-54번지 일대				
기정	신촌지역 마포4구역 4-17지구	마포구 신수동 81-101번지 일대	860.0	860.0	-	존치
변경	신촌지역 마포4구역 17지구	마포구 신수동 81-101번지 일대	860.0	860.0	-	존치
기정	신촌지역 마포4구역 4-18지구	마포구 신수동 81-136번지 일대	1,540.0	1,540.0	-	존치
변경	신촌지역 마포4구역 18지구	마포구 신수동 81-136번지 일대	1,540.0	1,540.0	-	존치
기정	신촌지역 마포4구역 4-19지구	마포구 신수동 81-14번지 일대	3,185.6	2,564.2	621.4	-
변경	신촌지역 마포4구역 19지구	마포구 신수동 81-14번지 일대	3,185.6	2,564.2	621.4	-

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

■ 변경사유 : 신촌지역 마포4구역의 지구 명칭 변경 및 5,6,7,10지구에 대한 토지의 효율적 이용과 지역 내 조속한 기반시설 확보를 위하여 5·6·7·10지구로 통합

3) 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법	시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 5년 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따른 토지등소유자	455세대 (임대 : 53세대)	-

※ 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구 외 지구는 기재 생략

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 (해당없음)

5) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포4구역 4-5지구	677.6	-	530.7	노고산동 109-74 일대	업무	60	600/800/ α	80 이하	-
기정	신촌지역 마포4구역 4-6지구	393.3	-	354.6	노고산동 109-154 일대	업무	60	600/800/ α	80 이하	존치
기정	신촌지역 마포4구역 4-7지구	1,332.4	-	1,074.6	노고산동 109-86 일대	업무	60	<간선부 일반상업지역> 600/800/α <준주거지역> 300/360/α	80 이하 준주거 60 이하	-
기정	신촌지역 마포4구역 4-10지구	4,750.7	-	3,853.7	노고산동 109-62 일대	주거	60	<이면부 일반상업지역> 500/660/767.71 <준주거지역> 300/360/757.0	89 이하 준주거 79 이하	시행 중
변경	신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구	7,813.2	-	6,260.3	노고산동 109-62 일대	주거	60	<일반상업지역> 600/659/973 <준주거지역> 300/372/717	165 이하	시행 중

※ 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구에 대하여 서울시고시 제2025-608호에 따른 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경사항을 반영하여 용적률 및 높이계획 변경

※ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 주거 주용도 변경 및 기부채납에 따른 높이완화 적용가능하며 향후 지구별 건축계획 수립에 따른 정비계획 변경 시 정비기반시설 확보계획 등을 고려하여 상한용적률 결정

※ 하나의 지구가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 적용

■ 변경사유 : 서울시 고시 제2025-608호에 따른 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경사항을 반영하여 용적률 및 높이계획 변경

2. 정비계획 지정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

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	185.0	증) 102.0	287.0	3.7	-
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	45.5	-	45.5	0.6	-
	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

나. 용도지구 결정조서(해당없음)

2) 토지이용계획(변경)

구분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		7,154.0	증) 659.2	7,813.2	100.0%	-
정비기반시설	소 계	1,340.4	증) 212.5	1,552.9	19.9%	-
	도 로	984.7	증) 133.7	1,118.4	14.3%	-
	소공원	230.5	-	230.5	3.0%	-
	문화공원	-	증) 204.0	204.0	2.6%	-
	분담면적	125.2	감) 125.2	-	-	-
획 지	소 계	5,813.6	증) 446.7	6,260.3	80.1%	-
	4-5지구	530.7	감) 530.7	-	-	-
	4-6지구	354.6	감) 354.6	-	-	-
	4-7지구	1,074.6	감) 1,074.6	-	-	-
	4-10지구	3,853.7	감) 3,853.7	-	-	-
	5·6·7·10지구	-	증) 6,260.3	6,260.3	80.1%	-

■ 변경사유 : 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구 통합에 따라 정비기반시설(도로 및 공원) 부담계획 변경

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

가. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정 조서

가) 교통시설

■ 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 (12)	국지 도로	94 (4)	노고산동 106-8	노고산동 109-62	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	1	-	10 (4)	국지 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	일반 도로	-	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	-	10 (4)	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	-	6~10 (4)	국지 도로	140 (47)	노고산동 106-77	노고산동 106-39	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	-	-	-

※ ( ) 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

■ 주차장 결정 조서 (변경없음)

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

나) 공간시설

■ 공원 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	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 부담계획

구분		시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)				건축물 제공(㎡)	계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담 비율	비 고
				소계	도로	공원	분담 면적						
기정	신촌지역 마포4구역 4-5지구	677.6	530.7	146.9	44.9	-	102.0	-	-	-		21.7% 이상	-
	신촌지역 마포4구역 4-6지구	393.3	354.6	38.7	38.7	-	-	-	-	-		9.8% 이상	존치
	신촌지역 마포4구역 4-7지구	1,332.4	1,074.6	257.8	234.6	-	23.2	-	-	1.4		20.6% 이상	-
	신촌지역 마포4구역 4-10지구	4,750.7	3,853.7	897.0	666.5	230.5	-	476.7	-	-	1,373.7	28.9%	시행중
변경	신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구	7,813.2	6,260.3	1,552.9	1,118.4	434.5	-	1,081.0	-	581.8	2,052.1	28.3%	시행중

※ 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구 외 지구는 기재 생략

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

■ 변경사유 : 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

4) 현금납부에 관한 사항(해당없음)

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	관리사무소/방재소/MDF		획지	-	증) 198.6	198.6	-
	주민공동시설	소계		-	증) 2,475.1	2,475.1	-
		어린이놀이터		-	증) 705.2	705.2	-
		주민운동시설		-	증) 551.1	551.1	-
		주민공동시설		-	증) 793.8	793.8	-
		경로당		-	증) 200.0	200.0	-
		어린이집		-	증) 225.0	225.0	-

※ 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 건축시설계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포4구역 4-5지구	677.6	-	530.7	노고산동 109-74번지 일대	42	-	-	42	-	
	신촌지역 마포4구역 4-6지구	393.3	-	354.6	노고산동 109-154번지 일대						
	신촌지역 마포4구역 4-7지구	1,332.4	-	1,074.6	노고산동 109-86번지 일대						
	신촌지역 마포4구역 4-10지구	4,750.7	-	3,853.7	노고산동 109-62번지 일대						
변경	신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구	7,813.2	-	6,260.3	노고산동 109-62번지 일대						

■ 변경사유 : 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구의 5·6·7·10지구로 통합에 따라 기존 건축물 42개동은 모두 철거하고 신축하는 사항임

7) 건축물에 관한 계획(변경)

구분	구 역 구 분		지구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포4구역 5지구	677.6	-	530.7	노고산동 109-74 일대	업무	60 이하	600/800/α	80 이하	-
	신촌지역 마포4구역 6지구	393.3	-	354.6	노고산동 109-154 일대	업무	60 이하	600/800/α	80 이하	-
	신촌지역 마포4구역 7지구	1,332.4	-	1,074.6	노고산동 109-86 일대	업무	60 이하	<간선부 일반상업지역> 600/800/α <준주거지역> 300/360/α	80 이하 준주거 : 60 이하	-
	신촌지역 마포4구역 10지구	4,750.7	-	3,853.7	노고산동 109-62 일대	주거	60 이하	<이면부 일반상업지역> 500/660/767.71 <준주거지역> 300/360/757.0	89 이하 준주거 : 79 이하	-
변경	신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구	7,813.2	-	6,260.3	노고산동 109-62 일대	주거	60 이하	<일반상업지역> 600/659/973 <준주거지역> 300/372/717	165 이하	-

건축물 용적률 완화에 관한 계획 — 신설

<일반상업지역>

■ 용적률 : ① + ② + ③ = 973% 이하 적용

① 기준용적률 : 600.0%

② 허용용적률 인센티브 : 59%

목표	인센티브 대상	요건	산정방식	인센티브량	
친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%	59%
보행가로 활성화	가로지장물이전/지중화	가로지장물이전/지중화	정률부여 (계수 3.0)	19%	
안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치	정량부여 (최대 20%)	20%	

③ 상한용적률 인센티브 : 314%

- 정비기반시설 등 설치에 따른 용적률 완화 : 215.3%

• 허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)+(1.0×α현금)] 이내
= 659%×[(1.3×0.5433×0.1932)+(1.2×0.1586)] = 215.3%
- 가중치 : 434.6%(기반시설 등 제공부지 허용용적률) ÷ 800.0% (사업부지(일반상업지역) 허용용적률) = 0.5433
- α토지 : 588.8㎡(기반시설 등 부지) ÷ 3,052.1㎡(일반상업지역 내 기반시설 등 부지 제공 후 대지면적) = 0.1932
- α건축물 : 484.0㎡(건축물 설치비용 환산면적) ÷ 3,052.1㎡(일반상업지역 내 기반시설 등 부지 제공 후 대지면적) = 0.1586

건축물 용적률 완화에 관한 계획	신설	

- 녹색건축 초과등급 및 제로에너지건축물 인증 시 인센티브 : 98.9%

구분	인센티브 대상	계획사항	산정식	인센티브량	비고
①	녹색건축 초과등급 인증	녹색건축 최우수 등급	허용용적률 x 1.0 x 녹색건축물 인증완화 비율 = 659% x 1.0 x 녹색건축 최우수 등급 6%	39.5%	①+ ②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화
②	제로에너지 건축물 인증	제로에너지 5등급	허용용적률 x 1.0 x 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 659% x 1.0 x 제로에너지 5등급 11%	72.5%	
인센티브량		39.5% + 72.5% = 112.0% > 659% x 0.15 = 98.9%		98.9%	

<준주거지역>

■ 용적률 : ① + ② + ③ = 717% 이하 적용

① 기준용적률 : 300.0%

② 허용용적률 인센티브 : 72%

목표	인센티브 대상	요건	산정방식	인센티브량	
친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%	72%
보행가로 활성화	가로지장물이전/지중화	가로지장물이전/지중화	정률부여 (계수 3.0)	32%	
안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(잡한도로), 상수관거(잡한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치	정량부여 (최대 20%)	20%	

③ 상한용적률 인센티브 : 345%

- 정비기반시설 등 설치에 따른 용적률 완화 : 189.7%

• 허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)+(1.0×α현금)] 이내
= 372%×[(1.3×1.2223×0.2554)+(1.2×0.0867)] = 189.7%
- 가중치 : 488.9%(기반시설 등 제공부지 허용용적률) ÷ 400.0% (사업부지(준주거지역) 허용용적률) = 1.2223
- α토지 : 728.3㎡(기반시설 등 부지) ÷ 2,859.2㎡(준주거지역 내 기반시설 등 부지 제공 후 대지면적) = 0.2554
- α건축물 : 248.0㎡(건축물 설치비용 환산면적) ÷ 2,859.2㎡(준주거지역 내 기반시설 등 부지 제공 후 대지면적) = 0.0867

- 녹색건축 초과등급 및 제로에너지건축물 인증 시 인센티브 : 55.8%

구분	인센티브 대상	계획사항	산정식	인센티브량	비고
①	녹색건축 초과등급 인증	녹색건축 최우수 등급	허용용적률 x 1.0 x 녹색건축물 인증완화 비율 = 372% x 1.0 x 녹색건축 최우수 등급 6%	22.3%	①+ ②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화
②	제로에너지 건축물 인증	제로에너지 5등급	허용용적률 x 1.0 x 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 372% x 1.0 x 제로에너지 5등급 11%	40.9%	
인센티브량		22.3% + 40.9% = 63.2% > 372% x 0.15 = 55.8%		55.8%	

- 공공주택 도입에 따른 완화용적률 : 100%

• 증가되는 용적률(100%)의 1/2 이상 임대주택 건립 시
- 50% × 2,980.2㎡ = 1,490.1㎡이상 계획 (계획량 : 1,513.2㎡)
- 건립세대 수 : 14세대

<table>
<tr><td>건축물 높이 완화에 관한 계획</td><td>신설</td><td>

<일반상업지역>

■ 높이완화 : 기준높이 130m → 165m 이하 적용 (35m 완화)

• 공공용지 제공에 따른 높이완화

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

= 130m×(1,073.8㎡ ÷ 3,641.9㎡) = 38.3m

∴ 기준높이 130m + 38.3m = 168.3m → 165m 이하 적용

<준주거지역>

■ 높이완화 : 기준높이 130m → 165m 이하 적용 (35m 완화)

• 공공용지 제공에 따른 높이완화

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

= 130m×(978.3㎡ ÷ 3,589.5㎡) = 35.4m

∴ 기준높이 130m + 35.4m = 165.4m → 165m 이하 적용

</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td>신설</td><td>

• 건립 규모 및 비율(종합)

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수, 호수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="3">합계</td><td>497세대</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="10">공동 주택</td><td rowspan="5">일반분양</td><td>40㎡ 이하</td><td>28세대</td><td>5.6</td></tr>
<tr><td>40㎡ 초과 60㎡ 이하</td><td>290세대</td><td>58.4</td></tr>
<tr><td>60㎡ 초과 85㎡ 이하</td><td>79세대</td><td>15.9</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>47세대</td><td>9.5</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>444세대</td><td>89.3</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공임대주택</td><td>40㎡ 이하</td><td>22세대</td><td>4.4</td></tr>
<tr><td>40㎡ 초과 60㎡ 이하</td><td>22세대</td><td>4.4</td></tr>
<tr><td>60㎡ 초과 85㎡ 이하</td><td>9세대</td><td>1.8</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>53세대</td><td>10.7</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획</td><td>신설</td><td>

<일반상업지역>

■ 공공주택 공급계획 : 16세대

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">① 정비사업 의무임대</td><td>산정기준</td><td>• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설
= 318세대 × 5% = 15.9세대⇒ 16세대</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>• 16세대 (전용 39형 : 14세대, 전용 59형 : 2세대)</td></tr>
</table>

<준주거지역>

■ 공공주택 공급계획 : 37세대

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">① 정비사업 의무임대</td><td>산정기준</td><td>• 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)
= (179세대-27세대)× 15%= 22.8세대 ⇒ 23세대 (준주거지역 내 설치)</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>• 23세대 (전용 39형 : 8세대, 전용 59형 : 15세대)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">② 용적률 완화에 따른 공공주택</td><td>연면적</td><td>• 확보 기준 용적률(증가하는 용적률의 1/2) × 획지면적 = 50% × 2,980.2㎡
= 지상 연면적 1,490.1㎡ 이상 필요 ⇒ 계획 1,513.2㎡</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>• 14세대 (전용 59형 : 5세대, 전용 84형 : 9세대)</td></tr>
</table>

</td></tr>
</table>

건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	• 서강로변 : 3m • 경의선변(서강로16길변) : 2m • 그 외 이면부 : 2m
대지 내 공지에 관한 계획	• 해당없음	
개방형녹지계획	• 해당없음	
기타사항에 관한 사항	가로활성화용도	• 가로 친화적 보행환경 조성을 위해 서강로와 접한 구간에 가로활성화 용도 배치
	보행통로	• 지역 내 보행 연계성을 강화하고자 서강로16길 및 서강로18길을 연결하는 폭원 4m 이상 보행통로 설치
	차량출입불허구간	• 서강로변을 따라 지정

■ 변경사유 : 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구의 통합 및 도로 및 공원 부담계획을 반영하고 지역 내 필요한 공공기여시설 확보하여 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 건축물 계획 수립

8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 분담금 추산액

추정 비례율 (a)	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 산정방식 : 134.48% = (714,811백만 - 486,921백만) / 169,463백만 × 100% = 134.48% - 총 수입 추정 : 714,811백만 - 총 지출 추정 : 486,921백만 - 종전자산 총액 추정 : 169,463백만
개별 종전자산 추정액 (b)	• 종전자산 = 신촌지역 마포4구역 10지구는 사업시행계획인가 고시일(2024.09.12) 기준으로 2개 감정평가 업체가 산정한 금액을 반영하였고, 5,6,7지구는 10지구 종전자산 산출 당시 공시지가 대비 보정률을 적용하여 추정

구역명	토지면적(㎡)	평균 공시지가 단가(원)	공시지가 적용금액(원)	보정률	종전자산 추산액(원)
신촌지역 마포4구역 10지구	4,750.70	약 8,589,000	40,803,762,300	약 232%	94,818,403,250
신촌지역 마포4구역 5·6·7지구	2,480.70	약 12,970,000	32,174,679,000	약 232%	74,645,255,000
합 계	7,231.40	-	-	-	169,463,658,250

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

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 사업시행계획(변경)인가, 관리처분계획(변경)인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

추정 분담금 산출

• **추정분담금 산정방식**

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

(단위 : 천원)

소유지번	종전자산추정	① 추정권리가액 (a)*(b)	③ 추정분담금				비고
			아파트 (전용 105.50㎡)	근생 (전용 10평)	업무시설 (전용 10평)	전체분양 (아파트, 근생, 업무시설)	
②권리자 분양가 추정액(예상분양가격)			1,998,121	2,402,908	2,739,992	7,141,020	
109-5 외	80,802,016	108,660,503	-106,662,383	-106,257,596	-105,920,511	-101,519,483	
109-74 외	16,929,091	22,765,813	-20,767,692	-20,362,905	-20,025,821	-15,624,793	
109-154	14,287,802	19,213,875	-17,215,754	-16,810,967	-16,473,883	-12,072,855	
109-86	5,735,800	7,713,358	-5,715,238	-5,310,451	-4,973,366	-572,338	
109-84	1,622,628	2,182,068	-183,948	220,839	557,923	4,958,951	
109-63	3,507,001	4,716,126	-2,718,005	-2,313,219	-1,976,134	2,424,894	
109-184	2,791,954	3,754,549	-1,756,428	-1,351,642	-1,014,557	3,386,471	
109-65	1,367,776	1,839,350	158,770	563,557	900,641	5,301,670	
109-66	1,662,321	2,235,4478	-237,326	167,461	504,545	4,905,573	
109-2	1,502,953	2,021,133	-23,013	381,774	718,858	5,119,886	
109-3	3,234,348	4,349,469	-2,351,349	-1,946,562	-1,609,478	2,791,550	
109-118	1,949,389	2,621,488	-623,368	-218,581	118,503	4,519,531	
109-4	5,852,937	7,870,881	-5,872,760	-5,467,973	-5,130,889	-729,861	
81-63	1,037,024	1,394,563	1,951,261	2,356,047	2,693,132	7,094,160	소공원
86-4	2,364,360	3,179,531	-1,181,411	-776,624	-439,540	3,961,488	소공원

※ 추정 권리가액 - 권리자분양가 추정액(+ : 부담 / - : 환급)

※ 아파트 조합원 분양가는 일반분양가 3.3㎡ 당 49,000천원 추정액의 90%를 기준으로 산정됨

※ 상가, 업무시설은 모두 조합원 물량으로 분양가는 3.3㎡ 당 1층 기준 4,000만원을 기준으로 전용 10평 기준으로 추정 분담금을 산출함.

나. 분담금 산출근거

• 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산) = (714,811,455,535원 – 486,921,022,843원) / 169,463,658,250원 = 134.48%

• 총수입 : 714,811,455,535원
[공동주택 분양수입+근린생활시설 분양수입+업무시설 분양수입+임대주택 매각수입]

가) 공동주택 분양수입 추정

전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	전체세대수	조합원 분양				일반분양				분양수입계(원)
			세대수	평당 분양단가(원)	세대별 분양금액(원)	분양수입(원)	세대수	평당 분양단가(원)	세대별 분양금액(원)	분양수입(원)	
39.97	59.29	15	-	-	-	29,971,809,383	15	49,000,000	878,828,901	598,033,108,963	628,004,918,345
39.98	59.30	15	-	-	-		15	49,000,000	879,022,481		
59.94	85.52	250	-	-	-		250	49,000,000	1,267,630,595		
59.85	85.90	43	-	-	-		43	49,000,000	1,273,299,630		
84.99	120.62	80	-	-	-		80	49,000,000	1,787,824,865		
105.50	149.78	37	15	44,100,000	1,998,120,626		22	49,000,000	2,220,134,028		
129.27	182.98	3	-	-	-		3	49,000,000	2,712,289,168		

나) 근린생활시설 분양수입 추정

층별	계약면적(㎡)	계약면적(평)	조합원 분양		
			평당분양단가(원)	분양총액(원)	분양수입계(원)
지상3층	423.90	128.23	15,000,000	1,923,445,094	25,437,938,942
지상2층	726.47	219.76	25,000,000	5,493,963,302	
지상1층	614.70	185.95	40,000,000	7,437,898,209	
지하1층	734.84	222.29	25,000,000	5,557,260,470	
지하3층	1,107.52	335.02	15,000,000	5,025,371,867	

다) 업무시설 분양수입 추정

층별	계약면적(㎡)	계약면적(평)	조합원 분양		
			평당분양단가(원)	분양총액(원)	분양수입계(원)
지상2층	1,595.79	482.73	25,000,000	12,068,193,460	46,844,807,489
지상1층	2,874.10	869.42	40,000,000	34,776,614,029	

라) 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)
39.97	9	59.29	37.82	1,162,600	732,438	96,629,330	6.69	18,050,000	120,726,726	12,052,388,275
39.98	9	59.30	37.83	1,162,600	732,438	96,651,444	6.69	18,050,000	120,753,318	
59.94	11	85.52	56.71	1,139,200	717,696	138,126,578	9.65	18,050,000	174,137,299	
59.85	1	85.90	56.63	1,139,200	717,696	138,501,165	9.69	18,050,000	174,916,067	
84.99	5	120.62	80.41	1,138,400	717,192	194,979,519	13.61	18,050,000	245,597,569	
105.50	4	149.78	99.82	1,138,400	717,192	242,099,036	16.90	18,050,000	304,984,863	

② 용적률 완화분 임대주택(건축비)

구분	세대수	지상층 면적(㎡)	지하층 면적(㎡)	지상층 단가(원)	지하층 단가(원)	세대당 건축비(원)	예상매각수입(원)
39.97	1	59.29	37.82	1,162,600	732,438	96,629,330	2,471,402,484
39.98	1	59.30	37.83	1,162,600	732,438	96,651,444	
59.94	7	85.52	56.71	1,139,200	717,696	138,126,578	
84.99	3	120.62	80.41	1,138,400	717,192	194,979,519	
105.50	3	149.78	99.82	1,138,400	717,192	242,099,036	

○ 총사업비 : 486,921,022,843원

구분	내용	비고
연면적	86,911.30㎡	지상 : 53,213.44㎡, 지하 : 33,697.86㎡
공사비	231,930,550,000원	매입부가세, 정비기반시설 공사비 등
관리비	5,792,000,000원	-
설계비 등	6,021,000,000원	-
감리비	6,217,200,000원	-
수수료 등 기타사업비	139,994,636,600원	-
각종부(분)담금	5,812,132,436원	-
사업비 금융비용	81,153,503,807원	사업비 금융비용 및 이주비, 금융비용 포함
예비비	10,000,000,000원	-
총사업비	486,921,022,843원	-

9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

구역 내 건축물 동수				비 고
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	무허가 건축물	
42	14	24	4	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

건립규모		계	일반분양	임대주택	비 고
합 계		497세대	444세대	53세대	-
85㎡이하	40㎡이하	50세대	28세대	22세대	-
	40㎡초과 60㎡이하	312세대	290세대	22세대	-
	60㎡초과 85㎡이하	88세대	79세대	9세대	-
85㎡ 초과		47세대	47세대	-	-

10) 인구 및 주택의 수용계획

가. 주거용도 연면적

구역	대지면적 (㎡)	용도지역	계획 용적률	연면적(㎡)			비고
				소계	주거	비주거	
신촌지역 마포4구역 5·6·7·10 지구	6,260.3	일반상업지역	978.05%	48,974.26	42,904.67	6,069.59	주거 : 비주거 (87.6% : 12.4%)
		준주거지역	711.19%	37,098.07	35,098.82	1,999.26	주거 : 비주거 (94.6% : 5.4%)

나. 규모별 주택수용계획

전용면적	세대수	인구수	비고
소계	497	656	-
40㎡이하	50	50	가구당 1인 적용
40㎡초과 60㎡이하	312	312	가구당 1인 적용
60㎡초과 85㎡이하	88	176	가구당 2인 적용
85㎡초과	47	118	가구당 2.5인 적용

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가. 임대주택 건설계획

건립규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	53세대	10.7%	100.0%
40㎡이하	22세대	4.4%	41.5%
40㎡초과 60㎡이하	22세대	4.4%	41.5%
60㎡초과 85㎡이하	9세대	1.8%	17.0%

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 : 23세대 x 30% = 6.9세대) • 일반상업지역 : 14세대 (기준 : 16세대 x 30% = 4.8세대) <분양주택> • 준주거지역 : 10세대 • 일반상업지역 : 18세대				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		39.97㎡	59.29㎡	25세대	2,402.7㎡	39A 형
		39.98㎡	59.30㎡	25세대	2,403.2㎡	39B 형
		합 계		50세대	4,805.9㎡	-

다. 세입자 주거대책

구분		내용
주거 이전비 보상	관련 근거	• 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조(주거이전비의 보상) • 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조(손실보상 등)
	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
재개발사업 임대주택 공급	관련 근거	• 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조(임대주택의 공급 등) • 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등)
	임대주택 공급 대상 세입자	• 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 사업 시행계획 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주

12) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1.1. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	조경녹지 및 옥상녹화 조성	-
1.2 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 기존 시가지로 주변 녹지가 미미한 상태	단지 내 조경 등을 통해 최대한 녹지 확보 계획	-
1.3 동·식물상	동·식물상 보호	×	• 해당 사항 없음	-	-
1.4 자연환경자산	자연환경 보전	×	• 대상지 주변 보호지역 없음	-	-
2.1. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 조사	종합적인 토지이용계획 수립	-
2.2. 토양	토양오염 최소화	○	• 공사시 토양오염물질 발생예상	지장물 철거전 오염원 발견시 전량 수거처리 폐유 보관소 설치 및 전문처리업자에게 위탁처리	-
2.3. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	×	• 지형변동 미미함	-	-
3.1. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 계획 확인 • 자연지반녹지율, 인공지반녹지 확인	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 틈새투수 포장 등 적용 생태면적률 30.40%	-
3.2. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 공사시 우수, 오수량 산정 운영시 급수, 오수량 산정	공사시 저감방안 수립 운영시 공급계획 수립	-
4.1. 바람	바람길 확보	×	• 기상현황 분석	바람기능 공간유형도 변화없음	-
4.2. 열	열환경 영향 최소화	×	• 열환경 취약지역	열환경 공간유형도 개선	-
4.3. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 대기현황 조사	방진망 등 저감방안 수립	-
4.4. 악취	악취공해 해결	×	• 해당사항 없음	-	-
4.5. 온실가스	온실가스 저감	○	• 온실가스 현황 조사	단지 내 조경 등을 통해 최대한 녹지 확보 계획	-
4.6. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지원 변경가능여부조사	에너지절약형 설비기기 도입	-
5.1. 친환경적 자원순환	폐기물발생 최소화	○	• 공사시 발생 폐기물량 예측	폐기물 처리 대책 마련	-

5.2. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사 시 소음·진동 예측	가설방음판넬 등 저감방안 수립	-
5.3. 경관	Skyline 보전	×	• 조망점 선정하여 경관시뮬레이션 예측	고층부 일부 조망	-
	조망권 확보	○			
	가로녹시율 35%	×			
	입면차폐도 35m 이하	×			
5.4. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 휴식·여가공간 현황조사	녹지를 최대한 배치하여 휴식 및 여가공간에 기여토록 함	-
5.5. 일조	일조 침해 최소화	○	• 일조현황 분석	적정 이격거리를 유지하여 일조영향 최소화	-
5.6. 보행친화공간	보행자전용 도로계획수립	○	• 보행자전용동선 존재하지 않음	보행 및 차량 통행환경 개선	-
	자전거전용도로 계획수립	×	• 대지면적이 작아, 자전거도로 확보에 한계가 있음	-	-
	자전거보관소 15대/100unit				
5.7. 전파장해	전파장해 영향 저감	×	• 해당사항 없음	-	-
6.1. 인구	인구 고려한 계획 수립	○	• 서울시 인구 현황 조사	-	-
6.2. 주거	주거 고려한 계획 수립	○	• 서울시 주거 현황 조사	-	-
6.3. 산업	산업 고려한 계획 수립	×	• 해당사항 없음	-	-

13) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획 내용	비 고
환경보전	• 대상지 주변 및 향후 개발 예정인 고층 빌딩군과 통일된 경관이미지를 연출하고 이면부 저층 지역과의 스카이라인의 흐름을 자연스럽게 유도	-
재난방지	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 • 구역 주변의 상하수관거 및 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통 문제에 대한 처리방안 계획	-

14) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당없음)

15) 교통 및 동선처리 계획(변경)

구 분	계획 내용	비 고
주변 가로 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	-
	• 사업지 주변 분석대상 교차로 신호주기 최적화방안 제시(4개소)	-
	• 사업지 동측/서측/남동측/남서측 교차로를 고원식 교차로로 설치	-

진출입동선	• 사업지 인접 이면도로 확폭 및 차로운영방안 제시 - 서측 서강로16길 : 폭 6m→12m(6m 확폭) - 동측 서강로18길 : 폭 6m→10m(4m 확폭) - 남측 서강로16길 : 폭 6m→10m(4m 확폭)	-
	• 사업지 서측 서강로16길에 차량진출입 교차로 설치 - 진입 1차로/진출 1차로 - 점멸신호등 설치 - 차량진출입 가각부 회전반경 6.0m 확보 - 차량유도선 설치(2개소)	-
	• 비상차량동선계획 제시	-
대중교통	• 지하1층 주차장에 통학버스 정차공간 확보	-
보행	• 사업지 인접 이면도로에 보도 설치 - 서측 서강로16길 : 도로 양측 폭 2.0m - 동측 서강로18길 : 사업지 편측 폭 2.0m - 남측 서강로16길 : 사업지 편측 폭 2.0m	-
	• 사업지 내부 건축한계선 지정으로 보행공간 추가확보(폭 3.0m)	-
	• 보행동선 단절구간에 횡단보도 설치(7개소)	-
자전거	• 지하1층 주차장 법정기준을 충족하는 자전거보관소 설치(법정주차의 20% 이상)	-
주차	• 주차장 총 683대 확보(자주식 100%) - 공동주택 644대(세대당 1.3대, 법정주차의 140.3%, 주차수요의 109.3%) - 기타시설 39대(법정주차의 100.0%, 주차수요의 70.9%) - 확장형주차 : 계획주차의 30% 이상 - 장애인주차 : 법정주차의 3% 이상 - 경형주차 : 계획주차의 10% 이하 - 가족배려주차 : 계획주차의 10% 이상(확장형 50% 이상) - 전기충전주차 : 계획주차의 5% 이상	-
	• 차량진입부와 지하주차장 각층 진입부에 잔여주차대수 표시기 설치(8개소)	-
	• 차량진출입로에 주차차단기 설치(1개소)	-
교통안전 및 기타	• 주차램프 전면에 차량경고등 설치(12개소)	-
	• 주차램프 전면에 반사경 설치(7개소)	-
	• 주차램프 전면에 주차램프 주의 노면표시 설치(11개소)	-

■ 변경사유 : 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 통합에 따라 도로계획을 변경하고 교통 및 동선처리 계획 수립

16) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획(변경없음)

17) 기존 수목의 현황 및 활용계획(해당없음)

18) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획(해당없음)

II. 신촌지구일대 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역 및 계획에 관한 결정

1) 지구단위계획구역 결정 조서 (변경없음)

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

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경없음)

4. 특별계획구역에 관한 결정 (변경)

1) 특별계획구역 결정 조서 (변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	특별계획구역5 (신촌지역 마포4구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	52,583.6	-	52,583.6	서울특별시 고시 제2014-304호 ('14.8.28.)

※특별계획구역5(신촌지역 마포4구역) 외 기재 생략

2) 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		-
용도지역			• 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층, 12층)		-
용도지구			• 방화지구	-	-
건축물 용도	권장용도		• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(준주거지역에 한함)	• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설	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 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		
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%))		-

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	• 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	-

※ 특별계획구역은 용도, 밀도, 최고높이 이외의 사항은 도시·주거환경정비계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름 (용적률 인센티브, 획지계획 등)

■ 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

5. 특별계획구역5 내 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 세부개발계획 결정

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

가. 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	185.0	증) 102.0	287.0	3.7	-
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	45.5	-	45.5	0.6	-
	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

나. 용도지구 결정조서(해당없음)

2) 도시계획시설에 관한 결정

가) 교통시설

■ 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 (12)	국지 도로	94 (4)	노고산동 106-8	노고산동 109-62	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	1	-	10 (4)	국지 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	일반 도로	-	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	-	10 (4)	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	-	6~10 (4)	국지 도로	140 (47)	노고산동 106-77	노고산동 106-39	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	-	-	-

※ ( ) 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

■ 주차장 결정 조서 (변경없음)

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

나) 공간시설

■ 공원 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	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

3) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구분	구 역 구 분		지구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포4구역 4-5지구	677.6	-	530.7	노고산동 109-74 일대	업무	60 이하	600/800/α	80 이하	-
	신촌지역 마포4구역 4-6지구	393.3	-	354.6	노고산동 109-154 일대	업무	60 이하	600/800/α	80 이하	-
	신촌지역 마포4구역 4-7지구	1,332.4	-	1,074.6	노고산동 109-86 일대	업무	60 이하	<간선부 일반상업지역> 600/800/α <준주거지역> 300/360/α	80 이하 준주거 60 이하	-
	신촌지역 마포4구역 4-10지구	4,750.7	-	3,853.7	노고산동 109-62 일대	주거	60 이하	<이면부 일반상업지역> 500/660/767.71 <준주거지역> 300/360/757.0	89 이하 준주거 79 이하	-
변경	신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구	7,813.2	-	6,260.3	노고산동 109-62 일대	주거	60 이하	<일반상업지역> 600/659/973 <준주거지역> 300/372/717	165 이하	-

건축물 용적률 완화에 관한 계획 — 신설

<일반상업지역>

■ 용적률 : ① + ② + ③ = 973% 이하 적용

① 기준용적률 : 600.0%

② 허용용적률 인센티브 : 59%

목표	인센티브 대상	요건	산정방식	인센티브량	
친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%	59%
보행가로 활성화	가로지장물이전/지중화	가로지장물이전/지중화	정률부여 (계수 3.0)	19%	
안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거 (접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치	정량부여 (최대 20%)	20%	

③ 상한용적률 인센티브 : 314%

- 정비기반시설 등 설치에 따른 용적률 완화 : 215.3%

• 허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)+(1.0×α현금)] 이내
= 659%×[(1.3×0.5433×0.1932)+(1.2×0.1586)] = 215.3%
- 가중치 : 434.6%(기반시설 등 제공부지 허용용적률) ÷ 800.0% (사업부지(일반상업지역) 허용용적률) = 0.5433
- α토지 : 588.8㎡(기반시설 등 부지) ÷ 3,052.1㎡(일반상업지역 내 기반시설 등 부지 제공 후 대지면적) = 0.1932
- α건축물 : 484.0㎡(건축물 설치비용 환산면적) ÷ 3,052.1㎡(일반상업지역 내 기반시설 등 부지 제공 후 대지면적) = 0.1586

건축물 용적률 완화에 관한 계획	신설	

- 녹색건축 초과등급 및 제로에너지건축물 인증 시 인센티브 : 98.9%

구분	인센티브 대상	계획사항	산정식	인센티브량	비고
①	녹색건축 초과등급 인증	녹색건축 최우수 등급	허용용적률 x 1.0 x 녹색건축물 인증완화 비율 = 659% x 1.0 x 녹색건축 최우수 등급 6%	39.5%	①+ ②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화
②	제로에너지 건축물 인증	제로에너지 5등급	허용용적률 x 1.0 x 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 659% x 1.0 x 제로에너지 5등급 11%	72.5%	
인센티브량		39.5% + 72.5% = 112.0% > 659% x 0.15 = 98.9%		98.9%	

<준주거지역>

■ 용적률 : ① + ② + ③ = 717% 이하 적용

① 기준용적률 : 300.0%

② 허용용적률 인센티브 : 72%

목표	인센티브 대상	요건	산정방식	인센티브량	
친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%	72%
보행가로 활성화	가로지장물이전/지중화	가로지장물이전/지중화	정률부여 (계수 3.0)	32%	
안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(잡한도로), 상수관거(잡한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치	정량부여 (최대 20%)	20%	

③ 상한용적률 인센티브 : 345%

- 정비기반시설 등 설치에 따른 용적률 완화 : 189.7%

• 허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)+(1.0×α현금)] 이내
= 372%×[(1.3×1.2223×0.2554)+(1.2×0.0867)] = 189.7%
- 가중치 : 488.9%(기반시설 등 제공부지 허용용적률) ÷ 400.0% (사업부지(준주거지역) 허용용적률) = 1.2223
- α토지 : 728.3㎡(기반시설 등 부지) ÷ 2,859.2㎡(준주거지역 내 기반시설 등 부지 제공 후 대지면적) = 0.2554
- α건축물 : 248.0㎡(건축물 설치비용 환산면적) ÷ 2,859.2㎡(준주거지역 내 기반시설 등 부지 제공 후 대지면적) = 0.0867

- 녹색건축 초과등급 및 제로에너지건축물 인증 시 인센티브 : 55.8%

구분	인센티브 대상	계획사항	산정식	인센티브량	비고
①	녹색건축 초과등급 인증	녹색건축 최우수 등급	허용용적률 x 1.0 x 녹색건축물 인증완화 비율 = 372% x 1.0 x 녹색건축 최우수 등급 6%	22.3%	①+ ②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화
②	제로에너지 건축물 인증	제로에너지 5등급	허용용적률 x 1.0 x 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 372% x 1.0 x 제로에너지 5등급 11%	40.9%	
인센티브량		22.3% + 40.9% = 63.2% > 372% x 0.15 = 55.8%		55.8%	

- 공공주택 도입에 따른 완화용적률 : 100%

• 증가되는 용적률(100%)의 1/2 이상 임대주택 건립 시
- 50% × 2,980.2㎡ = 1,490.1㎡이상 계획 (계획량 : 1,513.2㎡)
- 건립세대 수 : 14세대

건축물 높이 완화에 관한 계획	신설	<일반상업지역> ■ 높이완화 : 기준높이 130m → 165m 이하 적용 (35m 완화) • 공공용지 제공에 따른 높이완화 = 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이내 = 130m×(1,073.8㎡ ÷ 3,641.9㎡) = 38.3m ∴ 기준높이 130m + 38.3m = 168.3m → 165m 이하 적용 <준주거지역> ■ 높이완화 : 기준높이 130m → 165m 이하 적용 (35m 완화) • 공공용지 제공에 따른 높이완화 = 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이내 = 130m×(978.3㎡ ÷ 3,589.5㎡) = 35.4m ∴ 기준높이 130m + 35.4m = 165.4m → 165m 이하 적용
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	• 서강로변 : 3m • 경의선변(서강로16길변) : 2m • 그 외 이면부 : 2m
대지 내 공지에 관한 계획	• 해당없음	
개방형녹지계획	• 해당없음	
기타사항에 관한 사항	가로활성화용도	• 가로 친화적 보행환경 조성을 위해 서강로와 접한 구간에 가로활성화 용도 배치
	보행통로	• 지역 내 보행 연계성을 강화하고자 서강로16길 및 서강로18길을 연결하는 폭원 4m 이상 보행통로 설치
	차량출입불허구간	• 서강로변을 따라 지정

■ 변경사유 : 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경, 서울시 고시 제2025-608호」에 따른 용적률 및 최고높이 계획 변경

4) 특별계획구역5 세부개발계획(종합)

구 분		특별계획구역5 계획지침	특별계획구역5 세부개발계획	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, 제3종 일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층, 12층)	(좌 동)	-
용도지구		-	(좌 동)	-
건축	권장용도	• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설	(좌 동)	-

물 용도	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)	-
		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 /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	(좌 동) ※ 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구에 한함 • 일반상업지역 : 600% / 659% / 973% 이하 • 준주거지역 : 300% / 372% / 717% 이하	-
최고높이			• 130m + α 이하	(좌 동) ※ 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구에 한함 • 최고높이 : 165m 이하 (기본계획에 따라 최고 높이 완화(35m))	-

※ 건축물 용적률 및 최고높이 변경사항은 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구에 한하여 적용함

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

5. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획 내용은 서울시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.