신촌지역 마포4구역 및 신촌지역 마포4구역 9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위한 의견 청취의 건

의안번호	26 - 101

제출년월일 : 2026. 08. 21.
제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

○ 신촌지역 마포4구역 및 신촌지역 마포4구역 9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

2. 제안 이유

○ 신촌지역 마포4구역 및 신촌지역 마포4구역 9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 결정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

※「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)
② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

3. 신촌지역 마포4구역 추진현황

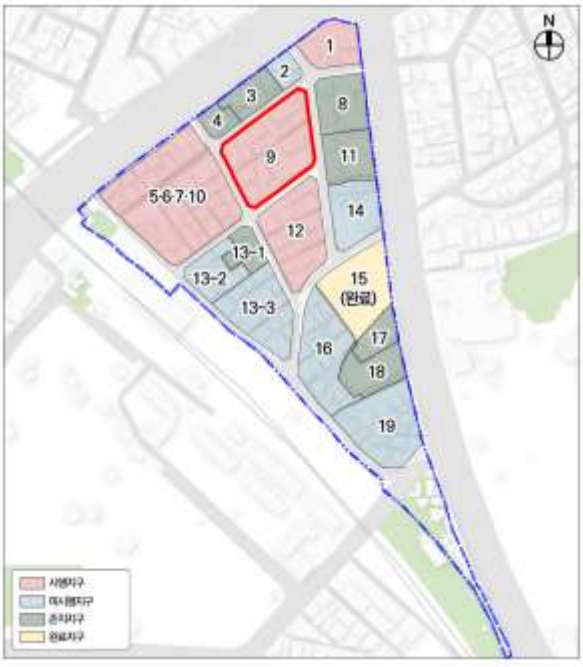
○ 위 치 : 마포구 노고산동 106-9번지 일대

○ 면 적 : 52,583.6㎡

○ 추진현황 및 위치도

지구	사업추진 현황	비고
1지구	시행중	관리처분계획인가 ('25.12.11.)
2지구	미시행	-
3지구	존치	-
4지구	존치	-
5·6·7·10지구	시행중	도계위심의완료 ('26.6.26.)
8지구	존치	-
9지구	시행중	관리처분계획인가 ('25.11.13.)
11지구	존치	-
12지구	시행중	관리처분계획인가 ('25.9.25.)
13-1지구	존치	-
13-2지구	미시행	-
13-3지구	미시행	-
14지구	미시행	-
15지구	완료	사업완료
16지구	미시행	-
17지구	존치	-
18지구	존치	-
19지구	미시행	-

*6지구는 단일 건물(숙박시설)로 2014년 결정 시 노후도 기준 미충족(건축연도 : '99.4.14.)으로 존치지구로 결정되었으나, 금회 지구 통합을 통해 시행지구로 변경하는 사항임 (통합지구 노후도 요건 충족)



○ 추진 경위

- 2010. 03. 18. : 2020 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 고시 (서고 제2010-101호)
- 2013. 09. 26. : 신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획 결정 (서고 제2013-314호)
- 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 지정 고시 (서고 제2014-304호)
- 2022. 10. 20. : 신촌지역 마포4-9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 결정 고시 (서고시제2022-420호)
- 2023. 05. 25. : 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 결정(변경) 고시 (서고 제2023-194호)
- 2023. 08. 24. : 신촌지역 마포4-9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 (경미한) 변경 결정 고시 (마포구고시 제2023-152호)
- 2024. 01. 25. : 신촌지역 마포4-9지구 사업시행계획인가 고시 (마포구고시 제2024-8호)
- 2025. 05. 15. : 신촌지역 마포4-9지구 사업시행계획인가 (변경) 고시 (마포구고시 제2025-81호)
- 2025. 11. 13. : 신촌지역 마포4-9지구 관리처분계획인가 고시 (마포구고시 제2025-177호)
- 2026. 04. 20. : 신촌지역 마포4구역 및 9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안) 주민제안
- 2026. 04. 24. ~ 05. 08. : 관련부서(기관) 사전협의 및 조치계획 수립 (서울시 16개 부서, 마포구청 9개 부서, 관련기관 4개소)
- 2026. 07. 08. : 2026년 제38차 서울시 신속통합자문회의 개최
- 2026. 07. 22. : 2026년 제40차 서울시 신속통합자문회의 개최
- 2026. 08. 13. ~ 09. 14. : 주민공람공고 및 부서협의

4. 신촌지역 마포4구역 정비계획 변경 결정에 관한 사항

가. 정비구역 지정 (변경)

1) 정비구역 지정 조서 (변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 106-9번지 일대	52,583.6	증) 15,058.6	67,642.2	서울특별시 고시 제2014-304호('14.8.28.)

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 정비지구 조서 (변경)

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	면 적(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
기정	신촌지역 마포4구역 4-9지구	마포구 노고산동 106-9번지 일대	4,717.3	3,754.8	962.5	-
변경	신촌지역 마포4구역 9지구	마포구 노고산동 106-9번지 일대	4,717.3	3,754.8	962.5	-

※ 신촌지역 마포4구역 9지구 외 지구는 지구명칭 외 변경사항 없으며, 기재생략

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	향후 지구별 정비계획 수립시 반영	-

※ 신촌지역 마포4구역 9지구 외 지구는 기재 생략

4) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포4구역 4-9지구	4,717.3	-	3,754.8	마포구 노고산동 106-9번지 일대	주거	60	500/680/894	87 이하	-
변경	신촌지역 마포4구역 9지구	4,717.3	-	3,754.8	마포구 노고산동 106-9번지 일대	주거	60	600/702/1,112	175 이하	-

※ 신촌지역 마포4구역 9지구에 대하여 서울시고시 제2025-608호에 따른 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」 변경사항을 반영하여 용적률 및 높이계획 변경

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

※ 신촌지역 마포4구역 9지구 외 지구는 지구명칭 외 변경사항 없으며, 기재생략

나. 정비계획 지정(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

○ 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		52,583.6	증) 15,058.6	67,642.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	2,257.8	-	2,257.8	3.3	-
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	1,538.8	-	1,538.8	2.3	-
	제3종일반주거지역	341.9	증) 15,058.6	15,400.5	22.8	-
	준주거지역	18,189.0	-	18,189.0	26.9	-
상업지역	일반상업지역	30,256.1	-	30,256.1	44.7	-

※ 신촌지역 마포4구역 구역계 변경에 따른 증가 면적 반영

○ 용도지구 결정조서 (해당없음)

2) 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		52,583.6	증) 15,058.6	67,642.2	100.0%	-
정비기반시설	소 계	17,055.7	증) 15,058.6	32,114.3	47.5%	-
	도 로	13,615.9	증) 15,058.6	28,674.5	42.4%	-
	주차장	1,442.1	-	1,442.1	2.1%	소공원 중복결정
	소공원	1,442.1	-	1,442.1	2.1%	주차장 중복결정
	문화공원	1,997.7	-	1,997.7	3.0%	-
획 지 (정비구역)	소 계	35,527.9	-	35,527.9	52.5%	-
	1지구	1,412.5	-	1,412.5	2.1%	고시('23.10.)
	2지구	463.9	-	463.9	0.7%	-
	3지구	1,019.3	-	1,019.3	1.5%	존치
	4지구	536.1	-	536.1	0.8%	존치
	5지구	530.7	-	530.7	0.8%	-
	6지구	354.6	-	354.6	0.5%	존치
	7지구	1,074.6	-	1,074.6	1.6%	-
	8지구	1,631.1	-	1,631.1	2.4%	존치
	9지구	3,754.8	-	3,754.8	5.6%	시행중
	10지구	3,853.7	-	3,853.7	5.7%	고시('23.10.)
	11지구	1,526.3	-	1,526.3	2.3%	존치
	12지구	3,052.5	-	3,052.5	4.5%	시행중
	13-1지구	837.7	-	837.7	1.2%	존치
	13-2지구	1,172.0	-	1,172.0	1.7%	-
	13-3지구	2,297.1	-	2,297.1	3.4%	-
	14지구	1,813.2	-	1,813.2	2.7%	-
	15지구	2,510.0	-	2,510.0	3.7%	완료('25.5.)
	16지구	2,723.6	-	2,723.6	4.0%	-
	17지구	860.0	-	860.0	1.3%	존치
	18지구	1,540.0	-	1,540.0	2.3%	존치
	19지구	2,564.2	-	2,564.2	3.8%	-

※ 상기 사항은 추후 측량 등에 의해 변경될 수 있음

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 (변경)

○ 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 (82)	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	3	12	국지 도로	176 (60)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	38	노고산동 107-3	노고산동 107-13	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
폐지	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	5	6	특수 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	6	6	특수 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	6	6	국지 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	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	8	6	국지 도로	174	노고산동 106-77	노고산동 106-88	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	66	신수동 81-65	신수동 81-92	보행자 우선도로	-	서고 2014-304호 (14.8.28.)	-
기정	중로	3	9	12	국지 도로	334	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반 도로	-	장기미집행 실효 ('20.7) 후 재결정	-
기정	중로	2	27	15~18	집산 도로	1,200	신수동	현석동	일반 도로	-	건고 177 (62.12.8.)	-
기정	대로	1	18	30	간선 도로	2,000	원효로1가	노고산동 31-21	일반 도로	-	서고 501호 (86.7.23.)	-
기정	광로	2	58	40	주간선 도로	6,800	북아현동 광42	합정동 광29	일반도로	-	건고214호(78.8.2.)	-

※ ( ) 는 9지구 내 편입되는 폭원 및 연장임

■ 주차장 결정 조서 (변경없음)

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

○ 공간시설

■ 공원 결정 조서 (변경없음)

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

※ 공원 조성에 대한 구체적인 사항은 개별사업의 정비계획 변경, 사업시행계획인가 등의 절차 진행 시 관리청과 협의하여 이행

○ 정비기반시설 등 부담계획 (변경)

구분		시행 지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)				계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담면적(㎡)				순부담률 (%)	비고
				소계	도로	공원	분담 면적			소 계	정비기반 시설(토지) 부담면적	건축물 부담 면적	현금		
기정	4-9 지구	4,717.3	3,754.8	962.5	445.5	517.0	-	-	-	1,304.6	962.5	342.1	-	27.65%	-
변경	9지구	4,717.3	3,754.8	962.5	445.5	517.0	-	-	-	1,646.8	962.5	684.3	-	34.91%	

※ 기반시설 면적은 CAD 상 구적면적으로 추후 사업시행 시 측량을 통하여 시행하여야 함
※ 순부담률 산출 : 순부담면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설 내 기존 공공용지면적 - 대지 내 폐지되는 국공유지 면적)
※ 신촌지역 마포4구역 9지구 외 지구는 지구명칭 외 변경사항 없으며, 기재생략

5. 신촌지역 마포4구역 9지구 정비계획 변경 결정에 관한 사항

가. 정비구역 지정 (변경)

1) 정비사업의 명칭 : 신촌지역 마포4구역 9지구 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역 지정 조서 (변경)

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	면 적(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
기정	신촌지역 마포4구역 4-9지구	마포구 노고산동 106-9번지 일대	4,717.3	3,754.8	962.5	-
변경	신촌지역 마포4구역 9지구	마포구 노고산동 106-9번지 일대	4,717.3	3,754.8	962.5	-

3) 정비사업 시행 예정시기 등

시행방법		시행 예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상 세대수	비고
기정	도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 5년 이내	「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따른 토지등소유자	286세대 (계획 : 286세대)	임대 76세대 포함
변경				383세대 (계획 :383세대)	임대 20세대 포함

4) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포4구역 4-9지구	4,717.3	-	3,754.8	노고산동 106-9 일대	주거	60	500/680/894	87 이하	-
변경	신촌지역 마포4구역 9지구	4,717.3	-	3,754.8	노고산동 106-9 일대	주거	60	600/702/1,112	175 이하	시행중

※ 신촌지역 마포4구역 9지구에 대하여 서울시고시 제2025-608호에 따른 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」 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

나. 정비계획 지정 (변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

○ 용도지역 결정조서 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		4,717.3	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	401.0	8.5	-
	준주거지역	116.0	2.5	
일반상업지역		4,200.3	89.0	-

○ 용도지구 결정조서 (해당없음)

2) 토지이용계획 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계 (시행면적)		4,717.3	100.0	-
획 지		3,754.8	79.6	-
정비 기반시설	소 계	962.5	20.4	-
	도 로	445.5	9.4	지정
	문화공원	517.0	11.0	분담

※ 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 (변경)

○ 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 (82)	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	3	12	국지 도로	176 (60)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
폐지	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	6	6	특수 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	6	6	국지 도로	61	노고산동 106-13	노고산동 106-43	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	8	6	국지 도로	174	노고산동 106-77	노고산동 106-88	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-

※ ( ) 는 9지구 내 편입되는 폭원 및 연장임

○ 공간시설

■ 공원 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비고
기정	①	공원	문화공원	신수동 81-21번지 일대	1,997.7 (517.0)	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	-

※ ( )는 9지구의 부담면적임

※ 공원 조성에 대한 구체적인 사항은 개별사업의 정비계획 변경, 사업시행계획인가 등의 절차 진행 시 관리청과 협의하여 이행

○ 정비기반시설 등 부담계획 (변경)

구분		시행 지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)				계획기반 시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담면적(㎡)				순부담률 (%)	비고
				소계	도로	공원	분담 면적			소 계	정비기반 시설(토지) 부담면적	건축물 부담 면적	현금		
기정	4-9 지구	4,717.3	3,754.8	962.5	445.5	517.0	-	-	-	1,304.6	962.5	342.1	-	27.65%	-
변경	9지구	4,717.3	3,754.8	962.5	445.5	517.0	-	-	-	1,646.8	962.5	684.3	-	34.91%	

※ 지구 명칭 외 변경되는 사항 없음

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

※ 순부담률 산출 : 순부담면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설 내 기존 공공용지면적 - 대지 내 폐지되는 국공유지 면적)

4) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기준	기정	변경	
주민 공동 시설	경로당	지상3층	198.00	주택법 미적용으로 미설치	202.75	
	어린이집		198.00		231.63	
	작은도서관		108.00		110.00	
	주민공동시설		-		503.64	피트니스, 사우나 등
	다함께돌봄센터		66.00		86.73	
	어린이놀이터	지상4층	583.00		583.00	옥외 2개소
관리사무소		지상1층	26.65		115.50	
경비실		지상1층	-		22.96	
주민공동시설 총량제			1,196.88	-	1,856.20	

※ 공동이용시설 설치면적은 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

5) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

구분	구역 구분		지구 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포4구역	4,717.3	4-9지구	3,754.8	마포구 노고산동 106-9 일대	17	-	-	17	-	-
변경			9지구								

6) 건축물에 관한 계획 (변경)

구분	구역(지구) 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한)(%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포4구역	4,717.3	4-9지구	3,754.8	노고산동 106-9 일대	주거	60 이하	기준 500 이하 허용 680 이하 상한 894 이하	87 이하	-
변경		4,717.3	9지구	3,754.8	노고산동 106-9 일대	주거	60 이하	기준 600 이하 허용 702 이하 상한 1,112 이하	175 이하	-

건축물 용적률 완화에 관한 계획

기정

■ 용적률 : ①(500%) + ②(180%) + ③(238.56%) = 918.56% → 894% 이하 적용

① 기준용적률(변경없음) : 500% 이하

② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량(변경없음) : 180% 적용

구분	목표	인센티브 대상	기준		적용(안)	
의무	친환경 개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수시 허용용적률 총량의 ½ 부여	최대 100%	100%	180%
		건축물에너지소비총량제				
		신재생에너지 이용시설				
계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	정량부여	최대 50%	50%	
		무장애도시조성				
	안전,방재	방재관련시설	정량부여	최대 30%	30%	

③ 공공시설부지 제공 등에 따른 상한용적률 완화량(변경없음): 214% 적용

산 식 = 허용용적률 × [(1.3× 가중치 × α토지)+ (1.3×α건축물)] ※ 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지' 의 용적률 비율 ※ α = 공공시설부지 제공면적 ÷ 공공시설 제공 후 대지면적	
가중치	(445.5 × 700% + 116.0 × 360% + 401.0 × 200% + 146.03 × 700% + 196.03 × 700%)) ÷ (1,304.56 × 700%) = 0.737251
α토지	= (445.5+116.0+401.0+146.03) ÷ [4,717.3 - 962.5] = 1,108.53÷ 3,754.8 = 0.295230
α건축물	= 196.03 ÷ [4,717.3 - 962.5] = 196.03 ÷ 3,754.8 = 0.052208

변경

■ 용적률 : ① + ② + ③ = 1,112% 이하 적용

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 인센티브 : 102%

목표	인센티브 대상	요건	산정방식	인센티브량	
친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시	정량부여 (최대 20%)	20%	102%
보행가로 활성화	가로지장물이전/ 지중화	가로지장물이전/지중화	정률부여 (계수 3.0)	62%	
안전 · 방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	정량부여 (최대 20%)	20%	

※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무화

<table>
<tr>
<td>건축물
용적률
완화에 관한
계획</td>
<td>변경</td>
<td>
③ 상한용적률 인센티브 : 410.0%
– 정비기반시설 등 설치에 따른 용적률 완화 : 311.7%
• 허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)] 이내
= 702%×[(1.3×0.6661×0.2949)+(1.2×0.1571)] = 311.7%
∴가중치 = [(일반상업지역 도로 445.5㎡×800%) + (준주거지역 문화공원 116.0㎡×400%) + (제2종 문화공원 401.0㎡×200%) + (일반상업지역 건축물 토지지분면적 111.9㎡×800%)] / 1,074.4㎡(기반시설 면적 합계)×800% =0.6661
∴ a토지 = 1,074.4㎡(일반상업지역 도로 445.5㎡ + 준주거지역, 제2종 문화공원 517.0㎡ + 일반상업지역 건축물 토지지분면적 111.9㎡) / 3,642.9㎡(일반상업지역 획지면적 3,754.8㎡ – 일반상업지역 건축물 토지지분 면적 111.9㎡) = 0.2949
∴a건축물 = 572.4㎡(제3종 건축물 환산부지면적 342.1㎡ + 일반상업지역 건축물 환산부지 면적 230.3㎡) / 3,642.9㎡(일반상업지역 획지면적 3,754.8㎡ – 일반상업지역 건축물 토지지분 면적 111.9㎡) = 0.1571
– 녹색건축 초과등급 및 제로에너지건축물 인증 인센티브 : 98.3%
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브 대상</th><th>계획사항</th><th>산정식</th><th>인센티브량</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>①</td><td>제로에너지
건축물 인증</td><td>제로에너지
5등급</td><td>허용용적률 x 1.0 x 제로에너지건축물 인증완화 비율
= 702% x 1.0 x 제로에너지 5등급 11%</td><td>77.2%</td><td rowspan="3">①+②는
허용
용적률의
최대
15%까지
완화</td></tr>
<tr><td>②</td><td>녹색건축
초과등급 인증</td><td>녹색건축
최우수 등급</td><td>허용용적률 x 1.0 x 녹색건축물 인증완화 비율
= 702% x 1.0 x 녹색건축 최우수 등급 3%</td><td>21.1%</td></tr>
<tr><td colspan="2">인센티브량</td><td colspan="2">702% x 0.15 = 105.3% > 77.2% + 21.1% = 98.3%</td><td>98.3%</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td rowspan="2">건축물 높이
완화에 관한
계획</td>
<td>기정</td>
<td>
■ 높이완화 : 최고 높이 80m 이하 → 87m 이하 (7m 완화)(변경없음)
• 완화량 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적)이내
= 80m × [{962.5㎡(기반시설) + 342.06(건축물 기부채납)} ÷ 4,717.3㎡]
= 최대 22m 완화가능 → 7m 완화 적용
※변경사유 : 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 변경(최고높이 변경없음)
</td>
</tr>
<tr>
<td>변경</td>
<td>
■ 최고높이 175m 이하 (45m 완화 적용)
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th><th>적용계획</th></tr>
<tr><td>①</td><td>기준높이</td><td>2030 도시주거환경정비기본계획에 따른 기준높이
– 신촌지역중심 : 130m</td><td>130.0m</td></tr>
<tr><td>②</td><td>공공용지 제공에 따른
높이완화(α)</td><td>기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이내
= 130m×(토지 기부채납 962.5㎡ + 건축물 기부채납 면적 684.3㎡) ÷ 4,717.3㎡(대지면적)
= 45.4m</td><td>45.4m</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>① + ② = 175.4m → 175m 이하 적용</td><td>175m</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td>기정</td><td>

■ 주거 용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2019-343호)
– 공공주택은 국민주택규모(전용 85㎡) 이하로 확보
• 건립 규모 및 비율

<table>
<tr><th colspan="4">구분</th><th colspan="2">세대수</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="10">공동주택</td><td colspan="2" rowspan="2">일반분양</td><td>40㎡ 이하</td><td>38</td><td rowspan="2">210</td><td rowspan="2">56.2
(73.4)</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>172</td></tr>
<tr><td rowspan="8">공공주택</td><td rowspan="2">공공임대</td><td>40㎡ 이하</td><td>9</td><td rowspan="6">76</td><td rowspan="2">4
(5.2)</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>6</td></tr>
<tr><td rowspan="2">장기일반민간임대</td><td>40㎡ 이하</td><td>26</td><td rowspan="2">12.3
(16.1)</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>20</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기부채납</td><td>40㎡ 이하</td><td>6</td><td rowspan="2">4
(5.3)</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>9</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>–</td><td colspan="2">286</td><td>76.5
(100)</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="4">오피스텔</td><td>85㎡ 이하</td><td colspan="2">88</td><td>23.5</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="4">합 계</td><td colspan="2">374</td><td>100</td><td>–</td></tr>
</table>

※ ( )는 공동주택 세대수(286세대)기준 비율임
※ 총 세대수(374세대)는 변경없음

</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>

■ 「서고시 제2022-493호」에 따라, 재개발사업의 임대주택 건설비율은 상업지역에서 세대수의 5% 또는 연면적의 5%
■ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설
■ 주택의 규모 및 규모별 건설비율

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>전용면적(㎡)</th><th>세대수, 호수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="3">합계</td><td></td><td>383세대</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="10">공동주택</td><td rowspan="5">일반분양</td><td></td><td>40㎡ 이하</td><td>22세대</td><td>5.7</td></tr>
<tr><td></td><td>40㎡ 초과 60㎡ 이하</td><td>297세대</td><td>77.6</td></tr>
<tr><td></td><td>60㎡ 초과 85㎡ 이하</td><td>42세대</td><td>11.0</td></tr>
<tr><td></td><td>85㎡ 초과</td><td>2세대</td><td>0.5</td></tr>
<tr><td></td><td>소 계</td><td>363세대</td><td>94.8</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공임대주택</td><td></td><td>40㎡ 이하</td><td>17세대</td><td>4.4</td></tr>
<tr><td></td><td>40㎡ 초과 60㎡ 이하</td><td>3세대</td><td>0.8</td></tr>
<tr><td></td><td>60㎡ 초과 85㎡ 이하</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td></td><td>85㎡ 초과</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td></td><td>소 계</td><td>20세대</td><td>5.2</td></tr>
</table>

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

■ 공공주택 확보비율(변경)
• 주거비율 86.27% 이하 (지상연면적 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 771.28% 이하

• 주거비율 완화에 따른 공공임대주택 용적률 93.79% 계획
※ [허용용적률 680% – (허용용적률 680% × 비주거비율 13.73% + 주거용적률 400%)]의 ½이상 = 93.318% 이상

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

<table>
<tr><td>공공주택 및
주거비율 완화에
대한 계획</td><td>변경</td><td>■ 공공주택 공급계획 : 20세대
<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
= 383세대 × 5% = 19.2세대 ⇒ 20세대</td></tr><tr><td>세대수</td><td>• 20세대 (전용 39형 : 17세대, 전용 59형 : 3세대)</td></tr></table>※ 주거비율 : 서울시 도시계획조례 제50조 별표16 라목1호에따라 완화
– 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90% 이하로 적용(비주거용도는 전체 용적률의 10%이상 의무단, 비주거비율 산정 시 비주거면적은 용적률과 연면적 기준을 동시에 충족하여야 함)
– 주거비율: 전체 연면적 기준 89.9%, 전체 용적률 기준 89.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의
건축선에
관한 계획</td><td>기정</td><td>• 건축지정선 : 2m
– 서강로 18길, 서강로 20길(보행자도로변)
• 건축한계선 : 2m
– 백범로 2길, 서강로 20길(일반도로변)
※ 건축물 후퇴부분 전면공지 조성</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 건축한계선 : 2m
– 백범로2길, 서강로20길, 서강로18길
※ 건축물 후퇴부분 전면공지 조성
• 고층부 벽면한계선 : 4m
– 백범로2길</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지내 공지에
관한 계획</td><td>기정</td><td>• 공개공지 조성
– 공개공지–1 : 대상지 남서측(보행자도로변)
– 공개공지–2 : 대상지 북동측(신촌역변)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 공개공지 조성
– 공개공지–1 : 대상지 남서측(서강로20길변)
※ 공개공지 의무설치 대상에는 해당되지 않으나, 공공에 열린 휴게공간 제공을 위해 「서울특별시 건축조례」에 따라 1개소(면적 90㎡ 이상, 폭원 9m) 이상으로 조성하는 사항임</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에 관한
계획</td><td>기정</td><td>• 저층부 가로활성화용도 설치
– 대상지 도로변(백범로, 서강로(보행자도로)변)으로 가로활성화 용도 설치</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 저층부 가로활성화용도 설치
– 대상지 도로변(백범로2길, 서강로18길, 서강로20길변)으로 가로활성화 용도 설치</td></tr>
</table>

6. 상정사유

○ 신촌지역 마포4구역은 서울특별시 고시 제2014-304호(2014.08.28.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정되고 서울특별시 고시 제2023-194호(2023.05.25.)로 변경 결정된 지역으로,

○ 서울특별시 고시 제2023-152호(2023.08.24.)로 정비계획 (경미한)변경 결정된 9지구에 대하여 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경 내용을 반영하고 사업 여건 변화에 대응한 효율적인 토지이용 및 건축계획 수립을 위해 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

○ 구의회 의견청취 후 주민설명회 등 관련절차를 이행하고 서울특별시 수권소위원회 심의 등을 통하여 결정할 예정임.

7. 주민공람 실시

○ 공람기간 : 2026. 08. 13. ~ 2026. 09. 14.

○ 공람의견 : 주민공람 진행 중

8. 관련부서 사전협의

○ 협의기간 : 2026. 04. 23. ~ 2026. 05. 08.

연번	부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
1	서울시 도시 재창조과	• 도시 및 주거환경정비기본계획 조서 변경사항 작성	• 도시 및 주거환경정비기본계획 조서 변경사항 작성하였음	반영
		• 공공시설 기부채납으로 기결정된 청년창업지원센터는 인근 마포3구역 3지구에 조성 예정이며 공공시설에 대한 구체적인 운영계획이 미비하므로 현금납부를 우선 검토하되, 건축물로 기부채납 시에는 이용자 편의를 위하여 전면도로에서의 접근성 및 인지성 개선 * 건축물 기부채납 시에는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 2-2-1에 따라 사업시행인가 (변경)시점 기준에 따른 산정방법 적용	• 기결정된 청년창업지원센터 대신 신촌역의 상징성·중심성회복 및 대중교통 이용환경 향상을 위해 신촌역사 환경개선 사업을 공공기여로서 계획하였으며, 향후 운영주체 및 프로그램 구성 등을 포함한 구체적인 운영계획을 수립할 예정임	반영
		• 허용용적률 인센티브 중 가로지장물 이전/지중화 항목은 인근 시행지구(5·6·7·10지구)와 중복대상 제외하여 재산정	• 가로지장물 이전/지중화 허용용적률 인센티브 항목은 인접한 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구와 중복 대상 제외하여 산정하였음	반영
		• 계획설명서에 허용용적률 인센티브 세부 산정내역 제시	• 계획설명서에 허용용적률 인센티브 세부 산정내역 제시하겠음	반영

연번	부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
		• 공개공지 2개소 폐지에 대한 논리 보완	• 기결정된 공개공지 2개소는 당시 공개공지 의무설치 대상에 해당하여 의무면적 확보를 위해 2개소로 분산하여 계획한 사항이나, 현재 대상지는 공개공지 의무설치 대상에 해당하지 않음. 이에 따라 북동측 공개공지는 삭제하고, 공공에 열린 휴게공간 제공 및 가로환경 개선 효과를 높이기 위해 남서측 공개공지에 기능을 집중하여 위치지정을 유지하는 사항임	반영
		• 지형순응계획(원지반, 계획지반) 및 지표층에서 각 용도별 수직·수평 동선계획 제시	• 지형순응계획을 통한 지표층 (지하1층 및 지상1층)에 대지레벨 표기하고, 주거 및 비주거 동선계획을 평면과 단면에 제시하였음	반영
		• 건축물 입면 디자인 개선 검토	• 건축물 입면 디자인 개선하여 반영하였음	반영
		• 어린이집은 지표층으로 배치 검토 또는 지표층으로의 비상 피난시설 계획 필요	• 어린이집 위치 지상2층으로 검토하였으며 별도 외부 직통계단 설치하였음	반영
		• 장애인 지하주차장은 주차용도별 최상층으로 계획하되 주출입구 인근에 배치 검토	• 장애인 지하주차장은 2,3,4층에 배치하였으며, 주거전용 주출입구까지의 통행로 1.2m 확보함.	반영
		• 최고높이는 「건축법 시행령」제119조제1항제5호 가목 규정에 따라 산정하고, 지하층 지표면 산정은「건축법 시행령」제119조제1항제10호 및 제2항 규정에 따라 재산정	• 최고높이는 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호가목 규정에 따라 산정하고, 지하층 산정 시 「건축법」 제2조제1항제5호, 「건축법 시행령」 제119조제1항제10호 및 제2항 규정에 따라 산정하였음.	반영
		• 조망점에서의 경관 검토 시 보행자 눈높이에서 실제 사진으로 검토하고 대상지 남측 경의선 숲길에서의 중경 조망점 추가 검토	• 보행자 눈높이에서 실제사진으로 경관 검토 했으며, 대상지 남측 경의선 숲길에서의 중경 조망점 추가 반영하여 경관 시뮬레이션을 작성하였음	반영
		• 교통성 검토 시 주변지역 개발 추진현황(주거확대 등)을 고려하여 교통처리계획 수립 필요	• 개발계획 변경을 진행중인 4-5,6,7,10지구/4-1지구/4-12지구의 교통처리계획을 반영(단기안)하였으며, 장래 4구역 전체 개발완료시를 고려한 교통처리계획 장기안을 제시하고, 현황/단기안/장기안의 교차로/가로구간 서비스수준 분석자료를 제시함	반영
		• 신촌지역 마포4구역 정비계획 변경(안)과 마포4구역 9지구 정비계획 변경(안)을 구분 작성하고, 일부 기정 조서 누락 및 오기사항 등 수정 필요	• 신촌지역 마포4구역 정비계획 변경(안)과 마포4구역 9지구 정비계획 변경(안)을 구분 작성하고, 일부 기정 조서 누락 및 오기사항 등 수정하여 공람(안)에 반영하겠음	추후 반영
2	서울시 도시 계획과	• 구체적 운영계획이 없는 공공기여시설(공공업무사무소) 삭제바라며, 현금납부 등 공공기여 방안을 검토바랍니다. - 당해 대상지 내·외 노후 상하수도 정비 등 해당 소관부서와 우선협의 바랍니다.	• 기결정된청년창업지원센터 대신 신촌역의 상징성·중심성회복 및 대중교통 이용환경 향상을 위해 신촌역사 환경개선 사업을 공공기여로서 계획하였으며, 향후 운영주체 및 프로그램 구성 등을 포함한 구체적인 운영계획을 수립할 예정임	반영
		• 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(일부개정 2025.3.18.)에 따라 설계비·감리비를 포함한 용도별 설치비용 등 관련 규정을 적용·검토하시기 바랍니다.	• 대상지 내 계획한 공공기여시설(신촌역사 환경개선 사업)에 대하여 공공시설 등 기부채납용적률 인센티브 운영기준(일부개정 2026.06.)에 따라 설계비·감리비를 포함한 용도별 설치비용 등 관련 규정을 적용·검토하였음	반영
		• 공공기여 계획 변경 시 변경사항에 대하여 우리 부서와 협의하시기 바랍니다.	• 공공기여 계획 변경 시 변경사항에 대하여 서울시 도시계획과와 협의 진행하겠음	반영

연번	부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
3	서울시 상임 기획과	• 허용용적률 인센티브 중 친환경 계획은 「2030 정비기본계획」과의 정합성을 검토하고, 재생열 등 계획내용 구체적으로 제시 필요.	• 2030 정비기본계획 기준에 부합하도록 친환경 계획을 검토하였으며, 태양광 및 재생열(지열) 적용계획을 구체화하여 반영	반영
		• 북측 및 동측 도로계획은 보행환경 개선 측면에서 양측보도(2m 이상)로 조정 검토 필요.	• 사업지 북측도로는 현황 폭원 6m/동측도로는 현황 폭원 8m이고, 폭원 12m 도시계획도로로 결정되어 있음 본 사업지 개발시 북측도로는 4m/동측도로는 2m를 확폭하여 폭원 10m로 확대하고, 사업지 측으로 폭 2m의 보도 설치 개선방안을 제시함 단기안(본 사업 준공시)은 본 사업지측 보도 2m/차도 7m를 제외한 맞은편 부지측 공간을 보행공간(페인팅)으로 확보하겠음 또한, 장기안(4구역 전체 개발 완료시)은 본 사업지측 보도 2m/차도 8m/맞은편 사업지측 보도 2m 운영방안을 제시함	반영
		• 공공업무사무소 계획은 우리시 공공자산운용팀과 협의를 통해 규모, 용도 등을 검토하고, 향후 운영관리 담보측면에서 세부용도, 운영부서·계획 등 구체적으로 제시 필요.	• 기결정된 청년창업지원센터 대신 신촌역의 상징성·중심성회복 및 대중교통 이용환경 향상을 위해 신촌역사 환경개선 사업을 공공기여로서 계획하였으며, 향후 운영주체 및 프로그램 구성 등을 포함한 구체적인 운영계획을 수립할 예정임	반영
		• 높이 및 스카이라인계획은 이면부 입지여건, 주변 개발사업의 높이 및 경관계획과 연계하여 적정성 검토 필요. 끝.	• 대상지 높이계획은 최고높이 165m로 계획하였으며, 대상지 인근의 활발한 개발사업 현황 및 주변 건축물 높이계획, 지역 경관축 등을 종합적으로 고려하여 적정 높이를 설정하였음. 또한 주요 조망점을 반영한 경관 시뮬레이션을 제시하여 스카이라인 및 경관계획의 적정성을 검토하였음	반영

연번	부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
4	서울시 도로 관리과	[보도관리팀] • 해당 구역 인근 도로(보도)는 특별시도가 아니므로 관할 자치구 도로(보도) 부서와 협의할 것 • 보도 관련 기준(지침)은 아래와 같이 준수할 것. 검 토 사 항 • 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 [보도설치 및 관리지침(국토교통부)] - 보도의 폭원은 충분한 폭의 유효보도 폭이 확보되도록 설치 - 횡단경사 기준 : 1/50(2%) 이하 ※ 단, 상황에 따라 최대 4% - 종단경사 기준 : 1/18(5%) 이하 ※ 단, 상황에 따라 최대 8% - 공사구간의 보도와 인접한 구간의 보도 단차 0cm - 보도 내 횡단경사 연속성 확보 (부분경사 지양) - 도로(보도)와 접한 전면공지 등 건축후퇴공간(한계구간) 계획시『보도설치 및 관리지침』보도폭 및 종·횡단경사 등 기준 준수 • 가로시설물 정비계획 수립 [서울시 가로 설계·관리 매뉴얼(서울특별시)] - 유효보도 폭원은 최소 2m 이상 확보 준수 - 가로시설물(유효보도 폭 미확보) 지중화 및 이설 등 정비 검토 - 지주형 가로시설물 신설·정비 시 통합정비 ※ 보행환경 위해 가로시설물 : 가공배전선로, 환기구, 한전 지상기기 등 ※ 지주형 가로시설물 : 신호등, 교통표지판, 가로등, CCTV 등 - 보도에 가로수 설치시 유효보도 폭 2m 확보 등 식재기준 준수 · 가로수 설치 후 유효보도 폭 확보 준수해야 하며, 미확보 시 가로수 보호틀 정비(규격,형상)를 통하여 유효보도 폭 확보 · 횡단보도 앞 반경 5m 이내 식재 금지 등 • 교통약자 이동편의시설 설치관리 매뉴얼 준수 - 점자블록, 넓은 보행로, 경사로 등 시설물 - 공공시설물 대상(공원 등) BF(Barrier Free) 인증 계획 수립	• 사업지 인접도로의 운영방안은 마포구 도로(보도) 부서와 협의하여 시공하겠음 • 도로(보도)/가로시설물 설치 관련 기준(지침)을 준수하여 시공하겠음	반영
		[보도환경팀] • 보도위 차량진출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」준수(포장재, 횡단경사 등) ※ 市 홈페이지 - 분야별정보(안전) - 도시안전 - 보도관리 - 보도블록 자료실	• 보도 위 차량진출입구 설치내용은 해당사항이 없으며, 차량진출입구에 고원식 횡단보도를 설치함	반영

연번	부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
		[도로안전시설팀] • 주택법 제42조 및 주택건설기준 규정 제9조에 따른 소음방지대책 수립 및 이행 철저	• 관련법령 및 규정에 따라 공동주택 내 소음이 규정을 초과하는 경우 사업시행계획인가 시 소음방지대책을 수립하고 이행하겠음 • 방음시설 설치 시 공동주택 부지 내 설치하겠음	반영
5	서울시 공원 조성과	• 공원녹지법 제14조 및 같은 법 시행규칙 제5조는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획 시 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적을 공원녹지 의무확보 면적으로 규정하고 있으며, • 국토교통부 질의회신 사례(2017.5.16.)에 의하면, 정비구역(4구역) 전체를 기준으로 1천세대 이상의 주택건설사업(주택법 의제 포함)에 해당할 경우, 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적을 공원녹지 면적으로 확보해야 하고, 세대수 산정 시 소형 임대주택을 제외할 수 없음(2017.3.30.). • 본 사업의 경우, 구체적인 건축계획(세대수)은 지구별 주민제안을 통해 정비계획 변경 시 결정되고, 이번 4구역 9지구의 정비계획 변경 건은 기존 374세대에서 383세대로 9세대 증가한 반면, 공원녹지 면적의 증가는 없음. • 공원녹지 의무 확보 최소 면적을 규정한 법 취지에 따라, 향후 신촌지역 마포 4-9지구 재개발사업지의 쾌적한 주거환경을 위한 법적 공원녹지 확보 면적을 검토하기 위해서는 해당 구역의 현재 계획된 총 세대수를 확인할 수 있는 자료의 보완이 필요함.	• 마포 4구역 내 주택건설사업(의제포함)으로 인해 계획되는 세대수는 880세대로 1천세대 이상의 주택건설사업에 해당되지 않음 • 「2030 도시및주거환경정비기본계획」에 따른 공원·녹지 의무 부담 면적을 충족하는 계획 수립 - 구역면적의 5%: 2,629.18㎡ <계획 공원면적: 3,439.8㎡ - 세대당 2㎡: 3,096㎡ <계획 공원면적: 3,439.8㎡ (소공원:1,442.1㎡/문화공원: 1,997.7㎡)	반영

연번	부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
6	서울시 보행 자전거과	[자전거도로] • 서강로 내 자전거도로 우리시 지침을 참고하여 오류설계 수정하여주시기 바람 종합개선안도 안전표지 → 전용도로  종합개선안도 내 횡단면도 → 겸용도로  - 자전거전용도로와 보행자자전거겸용도로 유형 확인 및 오류설계 수정 필요 • 유형 확인 후, 이에 따른 교통안전시설물(안전표지 및 노면표시 등)을 반영하여 주시기 바람 • B-B' C-C' 구간의 경우, 보행공간 확보를 고려해 보·차도 폭원을 조정하여 분리형 자전거·보행자겸용도로 설치계획 검토하여 주시기 바람 - 사업지 주변 자전거도로 네트워크 연계성을 위해 자전거도로 계획 검토 필요	• 교통처리계획도 상 사업지 북측 서강로의 자전거도로는 설치계획이 아닌 현재 운영중인 내용이며, 서강로는 본 사업지의 인접도로가 아니므로 추후 북측의 4-2,3,4지구 개발시 운영방안을 조정함이 합리적인 것으로 판단 • 사업지 북측 서강로의 자전거 전용도로 시점부와 종점부에 자전거 전용도로 표지판 2개소와 보행자 보행금지 표지판 2개소를 설치함 • 사업지 동측과 서측도로와 연결되는 자전거도로 설치계획이 부재하여 자전거동선 연계가 불가하며, 사업지 서측도로(B-B') 폭원 6m, 동측도로(C-C') 폭원 10m의 협소한 도로 상 분리형 자전거·보행자 겸용도로 설치가 곤란함	부분 반영
7	서울시 임대 주택과	• 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)의 변경(2025.11. 6.)에 따라 상업지역 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급이 삭제된바, 공공주택을 공공기여하는 방안에 대해 검토하여 주시기 바람.	• 대상지 및 주변 지역의 개발에 따른 보행 및 이용수요 증가에 대응하고, 노후화된 신촌역(2호선)의 기능 및 이용환경을 개선하여 신촌의 중심성을 회복하기 위해 공공주택 기부채납보다는 신촌역 역사 리모델링을 통한 역사환경 개선사업을 공공기여로 계획한 사항임	미반영
		• 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치계획을 수립하시기 바람.	• 공공주택은 소셜믹스(평형·타입별 균등분배) 적용 재검토하였음.	반영

연번	부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
		• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 등 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 등 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 등 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 등 동호수 선정 이전 또는 함께 • 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임. • 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	• 공공주택 선정 시 사업지 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체를 대상으로 공개추첨 방식을 통해 선정하겠으며, 공개추첨 시기는 조합원 등 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하겠음. 또한, 공개추첨 계획서를 작성하여 서울시 임대주택과와 관리처분계획 (변경)수립 전 사전 협의를 진행하겠음 • 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하겠음	추후 반영

※ 주요 부서 의견이며 그 외 부서 생략

9. 제38회 신속통합자문회의 개최

○ 개최일 : 2026. 07. 08.

연번	의 견	조치계획	반영 여부
1	• 상업지역에 주거 주용도의 주거비율이 높아 기반시설 부족이 우려되므로 기반시설 적정성 검토	• 당초 계획안 대비 세대수를 확대하는 계획이 아니라, 1인 가구 중심의 소형평형을 가족단위 수요를 고려한 다양한 평형으로 전환하는 계획임. 이에 따라 세대수 증가는 크지 않아 기존 기반시설로 충분히 수용 가능한 수준으로 판단되며, 대상지 인근 공원은 경의선숲길및 서강대역 광장과 연계된 광역 녹지축에위치하고 있어 충분한 녹지·휴식공간을 확보하고 있는 것으로 판단됨. 또한 4구역 일대 개발 완료 시 발생하는 교통수요는 기존 및 계획된 도로체계 내에서 충분히 처리 가능한 수준으로 검토됨	반영
2	• 대상지가 이면부에 위치함에도 용적률 1,000% 이상은 과도해 보이므로 용적률 인센티브 항목의 적정성을 재검토하고, 용적률 및 높이 완화 등은 공공성 확보 방안과 인센티브 상세계획을 제시 - 허용용적률인센티브 친환경개발과 상한용적률친환경 인센티브 항목의 중복 적용여부 검토 - 허용용적률인센티브 중 가로지장물이전·지중화, 상·하수관로정비는 사업추진 시 수반되는 절차인 경우가 많으므로 관계부서 협의 및 인센티브 적정성 검토 - 고밀개발에따른 위압감 저감을 위하여 벽면한계선, 공개공지 등 검토	• 허용용적률및 상한용적률의친환경 인센티브 항목 간 중복 적용 여부를 검토한 결과, 각 인센티브의 적용기준에 따라 적정하게 반영하였으며, 법정 의무기준을 초과하여 달성한 사항임 • 가로지장물이전·지중화 및 상·하수관로정비에 대하여 관계부서와 협의를 실시하였으며, 상·하수관로는대지 내 시설이 아닌 공공 상·하수관거를 대상으로 하는 사항으로, 노후 관로로인한 토사 유출 및 싱크홀등 안전사고 예방을 위해 서울시에서 허용용적률인센티브 항목으로 운영하고 있는 사항임.이에 따라 사업추진에 필요한 공공기반시설 정비의 공공성을 고려하여 관련 기준에 따라 인센티브 적용의 적정성을 검토하였음 • 고밀개발에따른 가로의 위압감을 저감하기 위하여 벽면한계선 및 공개공지를 지정하였음. 대상지는 공개공지 의무설치 대상에는 해당하지 않으나, 공공에 열린 휴게공간을 제공하고 가로환경 개선 효과를 높이기 위해 공개공지를 계획·지정하는 사항임	반영
3	• 신촌지역 마포4구역에 추진중인 4개지구전체에 대한 기반시설, 건축배치, 경관 등 통합마스터플랜제시	• 신촌지역 마포4구역에 추진중인 4개지구전체에 대한 기반시설, 건축배치, 경관 등 통합마스터플랜제시하였음	반영

10. 제40회 신속통합자문회의 개최

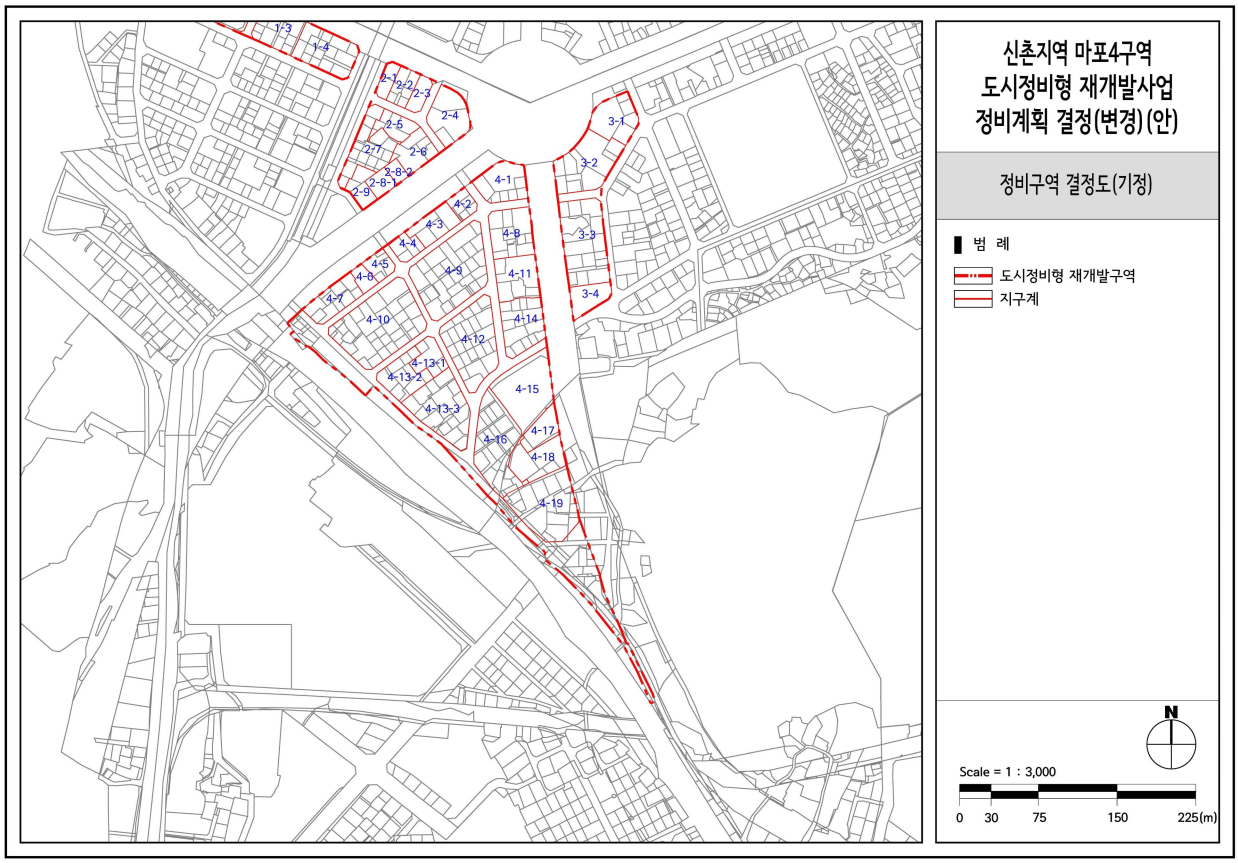
○ 개최일 : 2026. 07. 22.

연번	의 견	조치계획	반영 여부
1	• 동간 일조, 환기, 사생활 보호 등을 종합적으로 고려하고, 통경축 확폭을 위한 평면계획 변경 및 정비계획 반영 검토	• 3면 개방형 배치로 마주보던 세대를 59 타입, 39타입 측벽 배치로 변경하여 프라이버시를 확보하였으며, 기존 9.23m이던 동간 거리를 10.91m 로 1.6m 추가 이격하여동간 통경축을 확보 함. 또한 59판상형 타입을 적용하여 환기에 유리한 맞통풍세대를 확보하였음.	반영
2	• 대상지가 이면부임에도 불구하고 용적률이 높은 사항에 대한 논리 제시	• 대상지는 신촌 중심지 생활권 내 상업지역으로, 도심 주거기능 회복 및 주택공급 확대를 유도하는 상위계획의 방향에 부합하도록 계획한 사항임. 본 계획은 단순히 세대수를 확대하기 위한 계획이 아니라, 기존 1인 가구 중심의 소형평형 위주 공급을 가족단위 수요를 고려한 다양한 평형으로 전환하여 도심 내 양질의 주거를 공급하고 주거선택권을 확대하기 위한 계획임. 또한 대상지 인접 가로의 상·하수관로 정비, 가로지장물 이전·지중화, 신재생에너지 초과 설치, 신촌역(2호선) 역사 환경개선사업 등 대상지 및 주변지역의 기반시설과 도시환경을 개선하는 공공기여를 함께 추진함에 따라 관련 인센티브가 반영되어 용적률이 산정된 사항임. 아울러 대중교통 접근성이 우수한 신촌 중심지의 입지 특성과 주변 개발과의 도시적 연속성을 고려한 적정한 밀도계획으로 판단됨	반영
3	• 구역 경계부 간선도로 교통개선대책 검토	• 사업지 인근의 진행중인 개발계획 상 간선도로 교통개선대책을 반영내용을 제시함 - 서강대역 복합역사 개발사업 : 서강로변 버스정류장 신설 - 4-5,6,7,10지구 : 서강로16길 접속부에 반사경 설치 : 서강로변 택시베이 설치 - 3-3지구 : 백범로변 버스베이 설치	반영
4	• 1지구는 신촌로타리 주요 결절점에 위치하므로 정비계획 변경 시 고층건물이 주는 위압감을 고려하여 가로에서 중심부로 상향(↗)되는 스카이라인이 형성되도록 높이 하향 검토	• 본 대상지는 9지구로 해당사항 없음.	

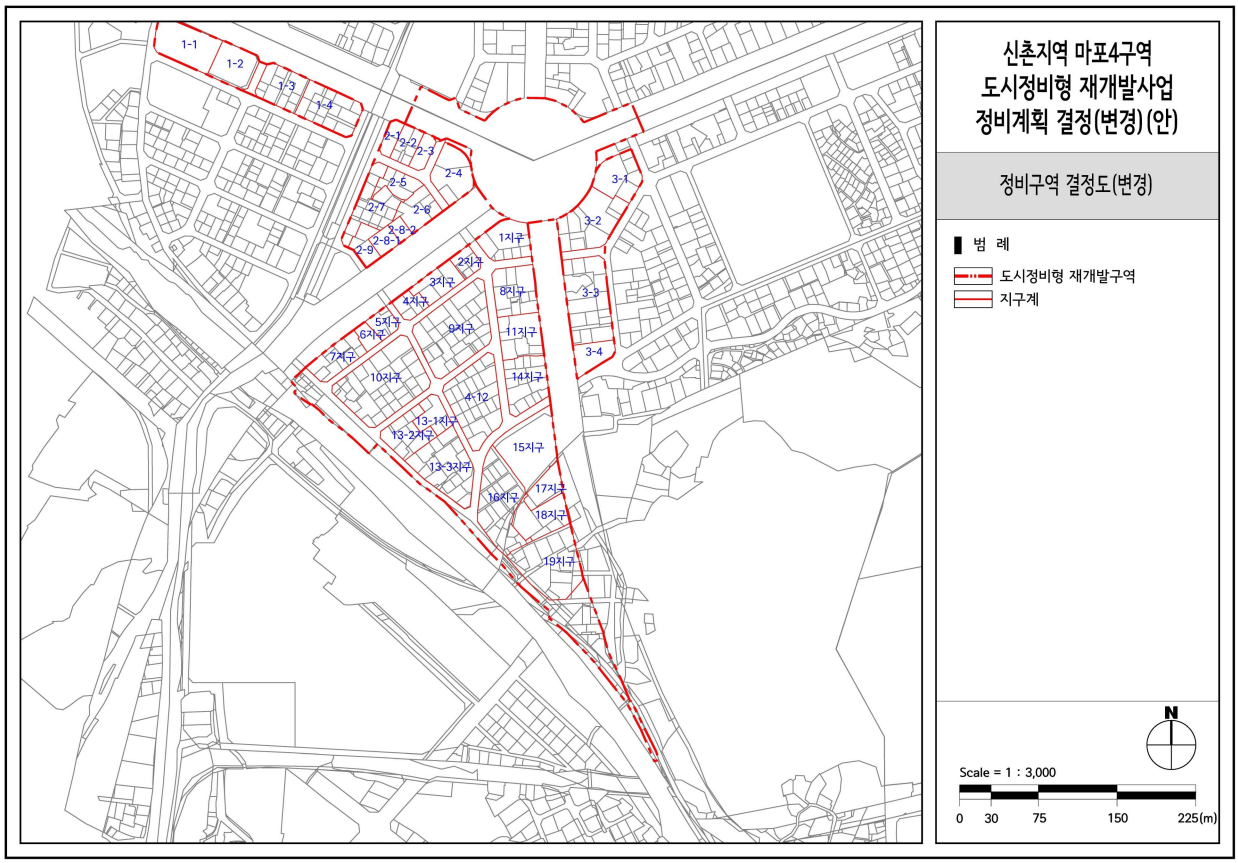
11. 주민공청회 개최

○ 주민열람공고 기간 내 개최 예정

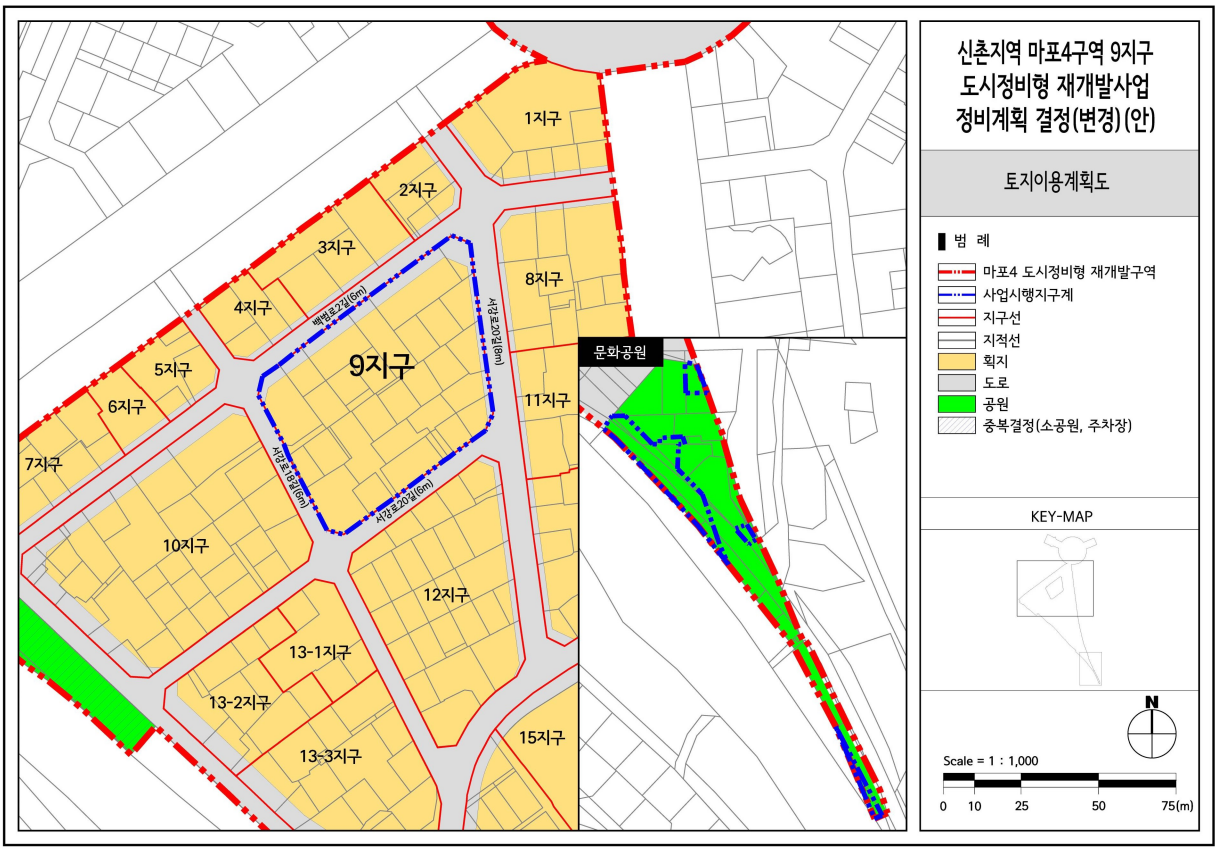
■ 신촌지역 마포4구역 정비구역 결정도(기정)



■ 신촌지역 마포4구역 정비구역 결정도(변경)

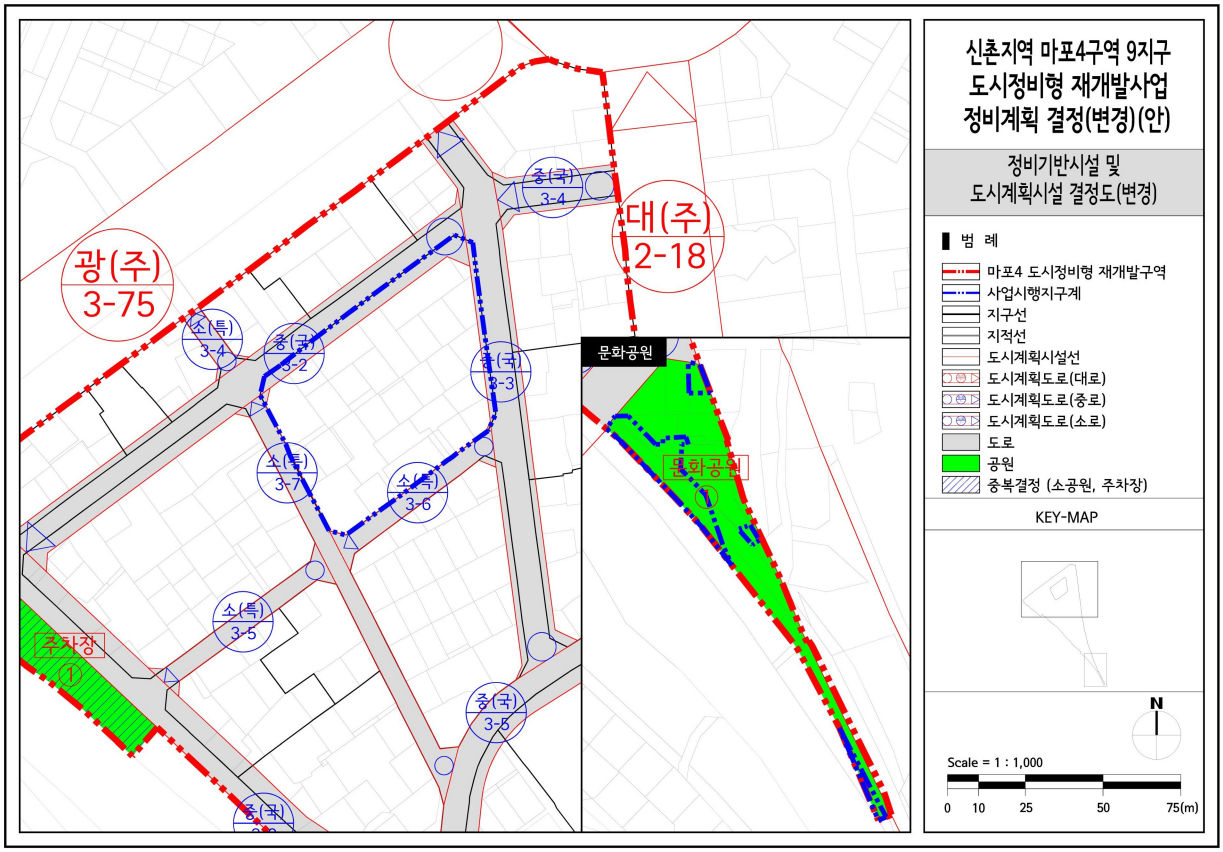


■ 토지이용계획도

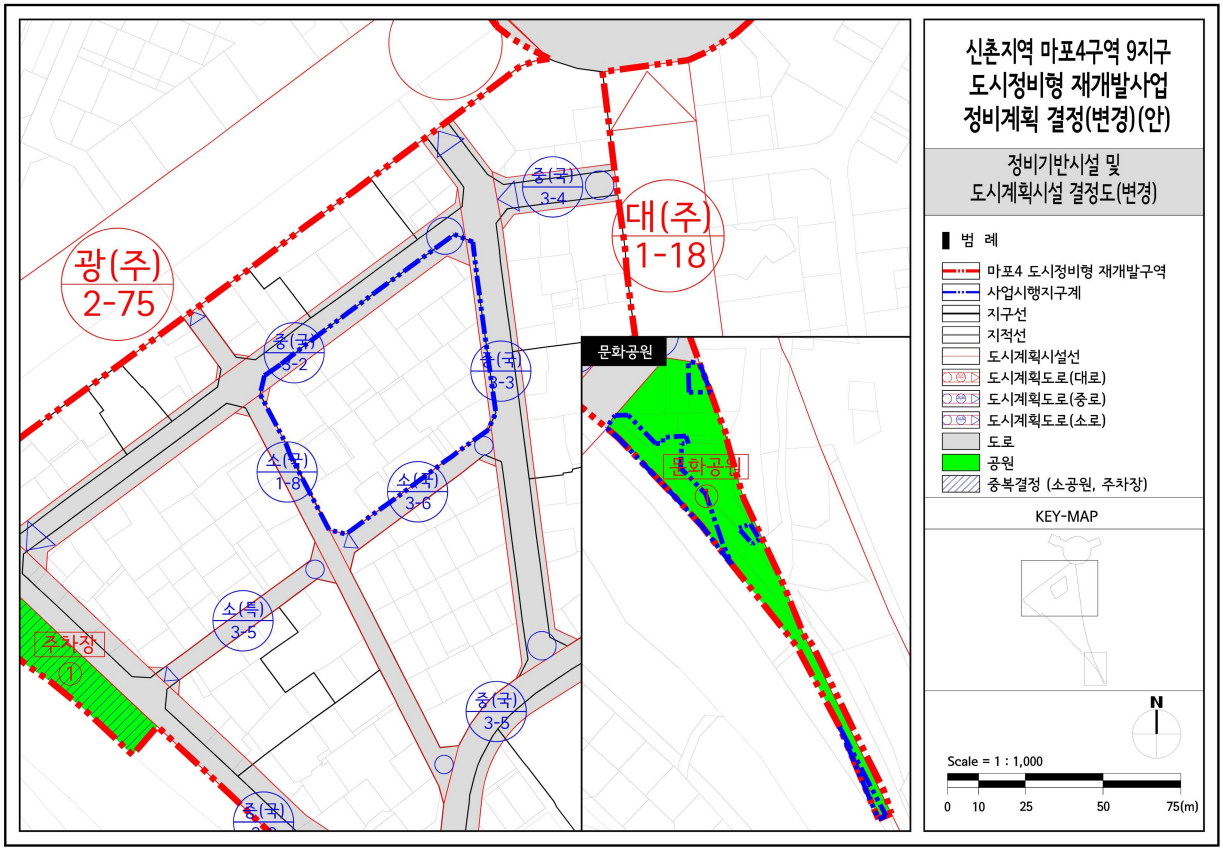


- 이하여백 -

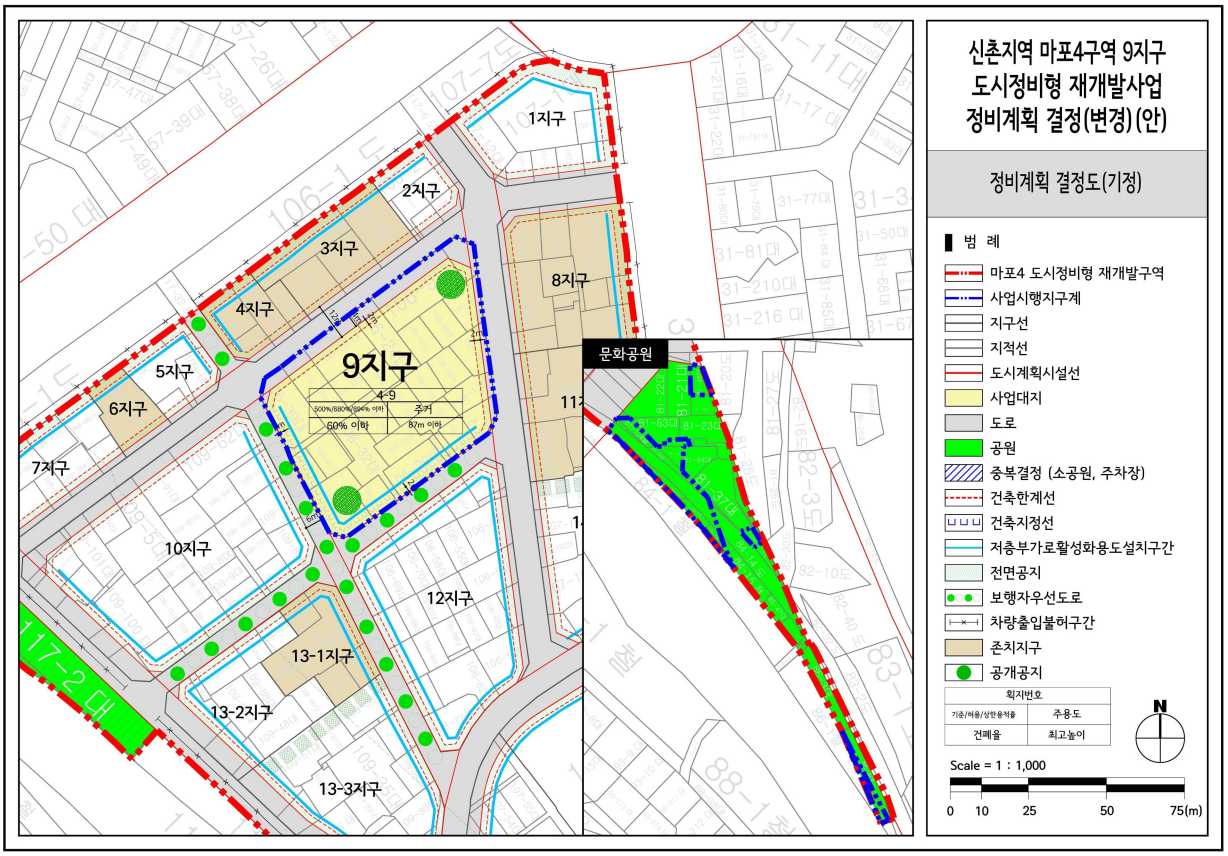
■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)



■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

