

신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)을 위한 의견 청취의 건

의안번호	26 - 29
------	---------

제출년월일 : 2026. 02.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)

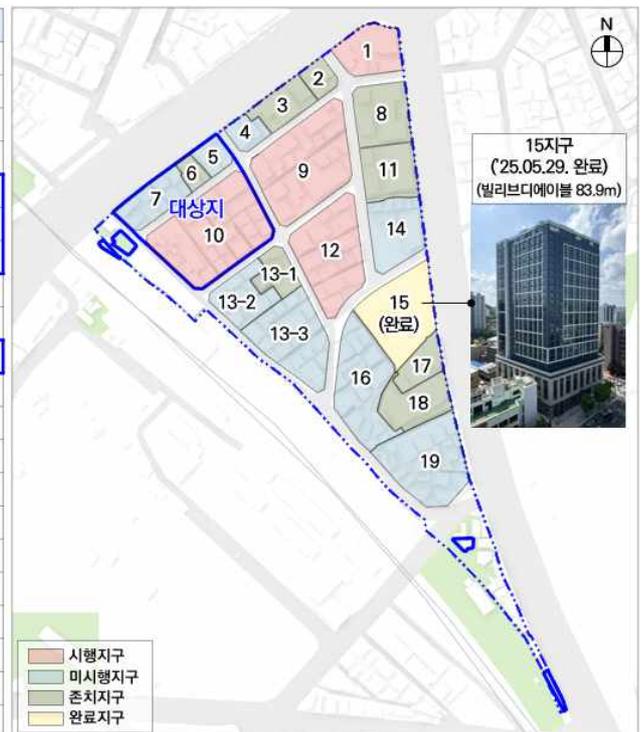
2. 제안 이유

- 신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 결정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 신촌지역 마포4구역 추진현황

- 위 치 : 마포구 노고산동 107-1번지 일대
- 면 적 : 52,583.6㎡
- 추진현황 및 위치도

지구	사업추진 현황	비고
1지구	시행중	사업시행계획인가 ('25.2.13.)
2지구	미시행	-
3지구	존치	-
4지구	존치	-
5지구	미시행	-
6지구	존치	-
7지구	미시행	-
8지구	존치	-
9지구	시행중	관리처분계획인가 ('25.11.13.)
10지구	시행중	관리처분계획인가 ('25.3.27.)
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	-



○ 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)
 - 신촌지역 마포4구역 신규 지정
- 2023. 05. 25. : 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 결정(변경) 고시 (서고 제2023-194호)
- 2023. 10. 19. : 신촌지역 마포4-10지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 결정 고시 (서고 제2023-451호)
- 2024. 09. 12. : 신촌지역 마포4-10지구 사업시행계획인가 고시 (마포구고시 제2024-117호)
- 2025. 03. 27. : 신촌지역 마포4-10지구 관리처분계획인가 고시 (마포구고시 제2025-48호)
- 2025. 09. 16. : 서울시 존치관리구역 지구단위계획 일괄 재정비 추진방안 수립
- 2025. 11. 19. : 신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안) 주민 제안
- 2025. 12. 15. ~ 26. : 관련부서(기관) 협의 및 조치계획 수립 (서울시 21개 부서, 마포구청 10개 부서, 관련기관 6개소)
- 2026. 01. 26. : 2026년 제4차 서울시 신속통합자문회의 개최
- 2026. 03. 05. ~ 04. 06. : 주민공람공고 및 부서협의

4. 신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구 정비계획 변경 결정에 관한 사항

가. 정비구역 지정(변경)

1) 정비구역 지정 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

2) 정비지구 조서 (변경)

구분	지구명	위 치	시행면적(㎡)	면 적(㎡)		비고
				획지	정비기반시설	
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

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

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) 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 4-5지구	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	업무	60	<이면부 일반상업지역> 500/660/767.71 <준주거지역> 300/360/757.0	89 이하 준주거 79 이하	시행중
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	시행중

※ 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구에 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

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

나. 정비계획 지정(변경)

1) 용도지역·지구에 관한 결정조서

○ 용도지역 결정조서(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			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(125.2m²)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

○ 용도지구 결정조서(해당없음)

2) 토지이용계획(변경)

구분		면 적(m ²)			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%	-

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

○ 교통시설

■ 도로 결정 조서 (변경)

구분	규모				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

■ 주차장 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(m ²)			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

○ 교통시설

■ 공원 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(m ²)			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

○ 정비기반시설 등 부담계획

구분	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)				건축물 제공(㎡)	계획기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 폐지되는 국공유지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담 비율	비고	
			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

5) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	관리사무소/방재소/MDF	획지	-	증) 198.6	198.6	-
	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(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
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						

7) 건축물에 관한 계획(변경)

구분	구역 구분		지구 또는 획지 구분		위치	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	업무	60 이하	<이면부 일반상업지역> 500/660/767.71 <준주거지역> 300/360/757.0	89 이하 준주거 : 79 이하	-
변경	신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지 구	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	<p><일반상업지역></p> <p>■ 용적률 : ① + ② + ③ = 973% 이하 적용</p> <p>① 기준용적률 : 600.0%</p> <p>② 허용용적률 인센티브 : 59%</p>																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>목표</th> <th>인센티브 대상</th> <th>요건</th> <th>산정방식</th> <th colspan="2">인센티브량</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>친환경</td> <td>신재생에너지 의무확보기준 초과설치</td> <td>신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시</td> <td>정량부여 (최대 20%)</td> <td>20%</td> <td rowspan="3">59%</td> </tr> <tr> <td>보행가로 활성화</td> <td>가로지장물이전/지중화</td> <td>가로지장물이전/지중화</td> <td>정량부여 (계수 3.0)</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>안전·방재</td> <td>방재 관련시설</td> <td>옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치</td> <td>정량부여 (최대 20%)</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	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	정량부여 (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%	<p>③ 상한용적률 인센티브 : 314%</p> <p>- 정비기반시설 등 설치에 따른 용적률 완화 : 215.4%</p> <p>• 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α 토지) + (1.2 × α 건축물) + (1.0 × α 현금)] 이내 = 659% × [(1.3 × 0.5433 × 0.1932) + (1.2 × 0.1586)] = 215.4%</p> <p>- 가중치 : 434.6% (기반시설 등 제공부지 허용용적률) ÷ 800.0% (사업부지(일반상업지역) 허용용적률) = 0.5433</p> <p>- α 토지 : 588.8㎡ (기반시설 등 부지) ÷ 3,052.1㎡ (일반상업지역 내 기반시설 등 부지 제공 후 대지면적) = 0.1932</p> <p>- α 건축물 : 484.0㎡ (건축물 설치비용 환산면적) ÷ 3,052.1㎡ (일반상업지역 내 기반시설 등 부지 제공 후 대지면적) = 0.1586</p>		
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	정량부여 (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%																							
		<p>- 녹색건축 초과등급 및 제로에너지건축물 인증 시 인센티브 : 98.9%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>인센티브 대상</th> <th>계획사항</th> <th>산정식</th> <th>인센티브량</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>녹색건축 초과등급 인증</td> <td>녹색건축 최우수 등급</td> <td>허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 = 659% × 1.0 × 녹색건축 최우수 등급 6%</td> <td>39.5%</td> <td rowspan="3">①+ ②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>제로에너지 건축물 인증</td> <td>제로에너지 5등급</td> <td>허용용적률 × 1.0 × 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 659% × 1.0 × 제로에너지 5등급 11%</td> <td>72.5%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">인센티브량</td> <td colspan="2">39.5% + 72.5% = 112.0% > 659% × 0.15 = 98.9%</td> <td>98.9%</td> </tr> </tbody> </table>				구분	인센티브 대상	계획사항	산정식	인센티브량	비고	①	녹색건축 초과등급 인증	녹색건축 최우수 등급	허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 = 659% × 1.0 × 녹색건축 최우수 등급 6%	39.5%	①+ ②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화	②	제로에너지 건축물 인증	제로에너지 5등급	허용용적률 × 1.0 × 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 659% × 1.0 × 제로에너지 5등급 11%	72.5%	인센티브량		39.5% + 72.5% = 112.0% > 659% × 0.15 = 98.9%		98.9%
구분	인센티브 대상	계획사항	산정식	인센티브량	비고																						
①	녹색건축 초과등급 인증	녹색건축 최우수 등급	허용용적률 × 1.0 × 녹색건축물 인증완화 비율 = 659% × 1.0 × 녹색건축 최우수 등급 6%	39.5%	①+ ②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화																						
②	제로에너지 건축물 인증	제로에너지 5등급	허용용적률 × 1.0 × 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 659% × 1.0 × 제로에너지 5등급 11%	72.5%																							
인센티브량		39.5% + 72.5% = 112.0% > 659% × 0.15 = 98.9%		98.9%																							

건축물 용적률 완화에 관한 계획	신설	<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	정량부여 (계수 3.0)	32%	
		안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(제한도로), 상수관거(제한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치	정량부여 (최대 20%)	20%	
		③ 상한용적률 인센티브 : 345% - 정비기반시설 등 설치에 따른 용적률 완화 : 189.7%					
		<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률×[(1.3×가중치×α토지)+(1.2×α건축물)+(1.0×α현금)] 이내 = 374.6%×[(1.3×1.2223×0.2554)+(1.2×0.0867)] = 189.7% <ul style="list-style-type: none"> 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 = 346% x 1.0 x 녹색건축 최우수 등급 6%	20.8%	①+ ②는 허용용적률의 최대 15%까지 완화
②	제로에너지 건축물 인증	제로에너지 5등급	허용용적률 x 1.0 x 제로에너지건축물 인증완화 비율 = 346% x 1.0 x 제로에너지 5등급 11%	38.1%			
인센티브량		20.8% + 38.1% = 58.9% > 346% x 0.15 = 55.8%		55.8%			
- 공공주택 도입에 따른 완화용적률 : 100%							
<ul style="list-style-type: none"> 증가되는 용적률(100%)의 1/2 이상 임대주택 건립 시 <ul style="list-style-type: none"> 50%×2,980.2㎡ = 1,490.1㎡이상 계획 (계획량 : 1,513.2㎡) 건립세대 수 : 14세대 							

건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> 서강로변 : 3m 경의선변(서강로16길변) : 2m 그 외 이면부 : 2m
-----------------	-------	---

대지 내 공지에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 해당없음
----------------	--

개방형녹지계획	<ul style="list-style-type: none"> 해당없음
---------	--

기타사항에 관한 사항	가로활성화용도	<ul style="list-style-type: none"> 가로 친화적 보행환경 조성을 위해 서강로와 접한 구간에 가로활성화 용도 배치
	보행통로	<ul style="list-style-type: none"> 지역 내 보행 연계성을 강화하고자 서강로16길 및 서강로18길을 연결하는 폭원 4m 이상 보행통로 설치
	차량출입불허구간	<ul style="list-style-type: none"> 서강로변을 따라 지정

<p>건축물 높이 완화에 관한 계획</p>	<p>신설</p>	<p><일반상업지역> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 <p><준주거지역> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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 </p></p>																																												
<p>주택의 규모 및 규모별 건설비율</p>	<p>신설</p>	<p>• 건립 규모 및 비율(종합)</p> <table border="1" data-bbox="384 636 1458 1196"> <thead> <tr> <th colspan="2">구 분</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수, 호수</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합계</td> <td></td> <td>497세대</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">공동주택</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 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> </tbody> </table>	구 분		전용면적(㎡)	세대수, 호수	비율(%)	합계			497세대	100.0	공동주택	일반분양	40㎡ 이하	28세대	5.6	40㎡ 초과 60㎡ 이하	290세대	58.4	60㎡ 초과 85㎡ 이하	79세대	15.9	85㎡ 초과	47세대	9.5	소 계	444세대	89.3	공공임대주택	공공임대주택	40㎡ 이하	22세대	4.4	40㎡ 초과 60㎡ 이하	22세대	4.4	60㎡ 초과 85㎡ 이하	9세대	1.8	85㎡ 초과	-	-	소 계	53세대	10.7
구 분		전용면적(㎡)	세대수, 호수	비율(%)																																										
합계			497세대	100.0																																										
공동주택	일반분양	40㎡ 이하	28세대	5.6																																										
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	290세대	58.4																																										
		60㎡ 초과 85㎡ 이하	79세대	15.9																																										
		85㎡ 초과	47세대	9.5																																										
		소 계	444세대	89.3																																										
공공임대주택	공공임대주택	40㎡ 이하	22세대	4.4																																										
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	22세대	4.4																																										
		60㎡ 초과 85㎡ 이하	9세대	1.8																																										
		85㎡ 초과	-	-																																										
		소 계	53세대	10.7																																										
<p>공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획</p>	<p>신설</p>	<p><일반상업지역> <ul style="list-style-type: none"> ■ 공공주택 공급계획 : 16세대 <table border="1" data-bbox="384 1296 1458 1496"> <thead> <tr> <th colspan="2">구 분</th> <th>내 용</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> <p><준주거지역> <ul style="list-style-type: none"> ■ 공공주택 공급계획 : 37세대 <table border="1" data-bbox="384 1594 1458 1973"> <thead> <tr> <th colspan="2">구 분</th> <th>내 용</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> </p></p>	구 분		내 용	① 정비사업 의무임대	산정기준	• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설 = 318세대 × 5% = 15.9세대 ⇒ 16세대	세대수	• 16세대 (전용 39형 : 14세대, 전용 59형 : 2세대)	구 분		내 용	① 정비사업 의무임대	산정기준	• 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)	세대수	• 23세대 (전용 39형 : 8세대, 전용 59형 : 15세대)	② 용적률 완화에 따른 공공주택	연면적	• 확보 기준 용적률(증가하는 용적률의 1/2) × 획지면적 = 50% × 2,980.2㎡ = 지상 연면적 1,490.1㎡ 이상 필요 ⇒ 계획 1,513.2㎡	세대수	• 14세대 (전용 59형 : 5세대, 전용 84형 : 9세대)																							
구 분		내 용																																												
① 정비사업 의무임대	산정기준	• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설 = 318세대 × 5% = 15.9세대 ⇒ 16세대																																												
	세대수	• 16세대 (전용 39형 : 14세대, 전용 59형 : 2세대)																																												
구 분		내 용																																												
① 정비사업 의무임대	산정기준	• 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)																																												
	세대수	• 23세대 (전용 39형 : 8세대, 전용 59형 : 15세대)																																												
② 용적률 완화에 따른 공공주택	연면적	• 확보 기준 용적률(증가하는 용적률의 1/2) × 획지면적 = 50% × 2,980.2㎡ = 지상 연면적 1,490.1㎡ 이상 필요 ⇒ 계획 1,513.2㎡																																												
	세대수	• 14세대 (전용 59형 : 5세대, 전용 84형 : 9세대)																																												

4. 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 제2023-451호(2023.10.19.)로 정비계획 변경 결정된 10지구에 대하여 서강로변 미시행 지구인 5,6,7지구의 효율적인 토지이용 및 기반시설 확충, 도시경쟁력 확보를 위해 지구를 통합하여 개발하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.
- 구의회 의견청취 후 주민설명회 등 관련절차를 이행하고 서울특별시 수권소위원회 심의 등을 통하여 결정할 예정임.

5. 주민공람 실시

- 공람기간 : 2026. 03. 05. ~ 2026. 04. 06.
- 공람의견 : 주민공람 진행 중

6. 관련부서 사전협의

- 협의기간 : 2025. 12. 15. ~ 2026. 12. 26.

구분	주요 의견	조치 계획	비고
도시 재창조과	<ul style="list-style-type: none"> • 5·6·7·10지구 통합목적 및 당위성 검토 	<p>[통합목적]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 서강로변 위치한 5,6,7지구는 40년 이상 노후 건축물이 다수 분포한 시행면적이 1,000㎡ 내외의 소규모 지구로서, 금회 규모 있는 개발을 통해 토지의 효율적 이용 및 낙후된 지역환경을 개선하고자 10지구와 통합하여 정비계획 변경을 진행하는 사항임 <p>[당위성 검토]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지구 통합을 통해 ①소규모 지구의 비효율적인 토지이용 개선, ②조속한 정비기반시설 확충, ③지역 내 공공시설 추가 확보, ④서울 내 부족한 주거공급 가능 <p>1. 소규모 지구의 비효율적인 토지이용 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> - 대로변에서부터 결정된 차량출입불허구간 및 이면부로 높아지는 경사지로 인해 지구별 차량 진출입구 계획 난항 (이면도로에 진출입구가 밀집되어 차량 간섭 문제 발생) <p>2. 조속한 정비기반시설 확충</p> <ul style="list-style-type: none"> - 지구 통합 시 서강로에서부터 접속되는 서강로16길 (6m→12m)이 단절되지 않고 연속된 폭원으로 조성 가능 - 금회 구역 내 미확보된 문화공원 추가 부담 <p>3. 단지 형태의 통합적 건축계획 수립</p> <ul style="list-style-type: none"> - 오픈스페이스 및 양질의 공공기여시설 제공 	반영

		<ul style="list-style-type: none"> - 도로 확폭을 통한 쾌적한 보행환경 조성 <p>4. 지역 내 공공시설 및 주거 추가 확보</p> <ul style="list-style-type: none"> - 시책방향(저출산·고령화시설)에 부합하는 공공시설 추가 확보 → 공공산후조리원(신설) (연면적 : 2,248.7㎡) 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 주변 지형의 고저차가 큰 바, 접근이 용이한 보행 동선을 마련하고 이와 연속성 있는 녹지 휴게공간 계획 검토 - 서강대역(경의중앙선) ~ 신촌역(2호선) 구간 사업지를 횡단하는 보행계획 검토 - 서강대로변 녹지 및 휴게공간 확보 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지 내 지형에 의한 고저차를 고려하여 서강대역에서 신촌역을 연계하는 보행계획 마련 - 소공원과 인접한 대상지 남서측(EL:+19.11)에서부터 대상지 북동측(EL:+19.46) 방향으로 횡단하는 보행동선을 마련하여 이동거리를 단축하고 평탄한 보행환경 조성 - 보행통로에 면하여 근린생활시설 및 어린이집, 경로당을 배치하여 시설과 연계를 도모하고 보행공간의 활력 제고 • 서강로 변 보행통로에 면하여 근린생활시설을 배치하고 이와 연계한 녹지 및 휴게공간을 계획하였음 - 서강로16길과 18길로 이어지는 가각부에 면하여 약 207.2㎡ 면적의 녹지 및 휴게공간을 배치하였으며, 서강로에 면하고 있는 중심부 안으로 녹지 및 휴게공간을 배치하여 서강로 이용자들의 휴식공간을 제공하고 근린생활시설과 연계할 수 있도록 계획 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 중(국) 3-2 도로 일부 폐지로 인하여 주변지역에 미치는 교통영향 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 폐도로 계획된 사업지 중앙 동서간 도로(중(국)3-2호선)의 첨두시(17~18시) 기준 현황 차량교통량은 양방 41대/시이며, 보행교통량은 양방 38인/시로 미미한 수준임 • 또한, 사업지 동측과 서측도로의 서강로 접속부가 교차로 형태가 아닌 우회전 진출입만 가능한 바, 해당 도로 폐도에 따른 우회동선 증가는 미미한 것으로 판단되며, 구체적인 건축계획이 확정된 주변 개발계획의 차량진출입 동선에 해당사항이 없음 • 장래 사업시행시 인접 교차로의 서비스수준이 현황과 동일한 “A”를 유지하는 것으로 분석되었는 바, 해당 도로가 폐도되더라도 주변지역에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내 노후 상수관 및 하수관 현황을 파악하여 개량 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지와 접하고 있는 노후 상하수관로 개량 예정 <p>[상수관]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 현재 서울시에서 개량을 진행하는 노후관로의 기준연도는 1985년도로서 대상지 주변 및 구역 내 상수도관 중 노후한 상수관로는 위치하고 있지 않으나, 서강로16길 관로가 1987년 매설되어 추후 필요한 경우 개량 진행하고, 대상지 내부에 설치된 기존 상수관은 폐관 조치 후 전면 철거 예정 - 서강로(1998년)/서강로18길(1998년)/ 	반영

		<p>서강로16길(1987년, 2006년)</p> <p>[하수관]</p> <ul style="list-style-type: none"> 대상지와 접한 외부 공공하수관로는 1964년에 매설되어 노후화된 시설로 확인됨에 따라 전면 개량하고, 대상지 내부에 설치된 기존 하수관은 폐관 조치 후 전면 철거 예정 	
도시 계획과	<p>가. 신촌지구일대 지구단위계획구역 내 노후 상하수도 정비 등 필수 기반시설 설치를 위해 해당 소관부서와 협의하시기 바랍니다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 서울아리수본부와 마포구 물치수과와 협의하였으며, 대상지 인접하여 위치하고 있는 노후 상하수관로는 개량할 예정임 	반영
	<p>나. 공공기여시설(청소년도서관)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 적법한 용도명으로 검토하시기 바라며, 구체적 운영계획이 없는 공공기여시설(청소년도서관)은 공람공고 전까지 운영계획 수립하시기 바랍니다.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 「기부채납 수요·공급 통합관리시스템」 운영 계획에 따라 추진근거·재정계획 및 운영 방안(프로그램 운영계획 포함) 등이 포함된 市 실·본부·국장, 區 구청장 방침 수립 필요 - 비정형 구조로 전용률이 낮고, 협소한 기둥 간격으로 공간 활용도가 낮은 건축 계획으로 청소년도서관 운영에 적절한 건축계획 검토 필요 - 공공기여 계획 변경 시 우리부서와 사전에 협의 바람 	<ul style="list-style-type: none"> 10지구 기결정 시 청소년도서관의 시설 종류로서 공공임대업무시설(시설 단가 : 공공업무사무소)로 계획된 사항을 금회 시설 성격에 맞추어 문화시설(시설 단가 : 도서관)로 검토 변경하였으며 공람공고 전까지 해당 소관부서와 협의를 통해 운영계획을 수립하도록 하겠음 공람공고 전까지 각 공공기여시설에 대한 운영 방안 등 방침을 수립하겠음 청소년 도서관의 운영프로그램 등을 기반으로 공간을 세부적으로 나눠 활용도를 높이는 방향으로 계획된 사항으로, 운영주체인 마포구 교육청소년과와 지속적으로 협의하겠음 서울시 정책 방향을 고려하고 지역 내 부족한 시설 수요를 고려하여 데이케어센터를 공공산후조리원으로 변경하였으며, 시설 이용에 부합하도록 규모를 연면적을 2,000㎡ 이상 계획하였음(계획면적 : 2,248.7㎡) - 공람공고 전까지 관련 계획과 관련하여 협의를 진행하도록 하겠음 	반영
	<p>다. 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(일부개정 2025. 3. 18.)에 따라 용도지역 변경이 수반되는 바, 감정평가를 통한 부지가액 산정, 용도별 설치비용 등 관련 규정을 적용·검토하시기 바랍니다.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 본 사업지의 용도지역 변경 시점은 2000년 이전으로 용도지역 변경이 수반되지 않으며, 운영기준 상 설계비 및 감리비를 포함하여 설치비용을 적용하여 검토하였음 	반영
도시계획 상임 기획 과	<p>가. 허용용적률 계획은 다음 사항 검토 필요</p> <ul style="list-style-type: none"> · '친환경(20%)' 인센티브 항목 중 신재생에너지 의무확보 기준은 적용 시 적용기준(용도지역 및 세대수 분리적용)의 적정성 검토 필요. · '전기차충전소 설치(20%)'계획은 「2030 도시환경정비기본계획(서고시 제 2026-27호, '26.1.15.)」에 정합되도록 조정 필요. 	<ul style="list-style-type: none"> · 허용용적률 인센티브의 '친환경(20%)' 항목은 대상지 전체를 기준으로 관련 기준을 근거하여 시설 별로 산정하였으며, 산정 결과 주거시설은 28.12%, 비주거시설은 19.92% 계획하여 의무 설치기준의 15%를 초과하여 계획하였음 · 서고시 제2026-27호에 따라 변경된 서울시 「2030 도시환경정비기본계획」을 반영하여 허용용적률 인센티브 항목 중 '전기차 충전소 설치'는 제외하였음 	반영
	<p>나. 공원(소공원, 문화공원) 및 소공원 하부 주차장 계획은 장단기 시설조성계획 제시 필요.</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 소공원은 1지구, 10지구(현재 5·6·7·10지구), 12지구에서부담하는 것으로 공공기여계획을 수립하 	반영

		<p>였고,사업시행자가 각 지구 별 부담 비율(20%, 16%, 64%)에 맞추어 조성 예정비용을 착공 전까지 마포구청에 예치하는 것으로 협약서를 체결(24.8)하였으며, 지구 별 사업 추진 시기를 고려하여 서고시 제2023-194호에 따라 1지구에서 준공 전까지</p> <p>소공원 및 하부 주차장을 조성 예정</p> <ul style="list-style-type: none"> 문화공원은 약 56.6%에 해당하는 면적을 시행지구별 부담하는 것으로 계획(5·6·7·10지구 포함)되었으며, 공원 부담계획이 완료되지 않아 각 사업지구 철거 개시 시 공원 내 건축물은 철거하되, 조성비용은 마포구청에 예치하고 후행 사업시행자가 준공 전까지 문화공원 조성 예정 	
	다. 건축배치계획은 주변 개발사업 및 경관계획과 연계 하여 주동 형태 및 스카이라인 계획 검토 필요.	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획 시행 후 주변 상업시설 및 공동주택을 고려한 높이 및 배치계획으로 연속성을 이루는 스카이라인 형성하도록 계획을 수립하였음 	반영
	라. 동측도로(서강로18길) 횡단구성계획 상 보행환경 측면에서 양측보도 계획 필요	<ul style="list-style-type: none"> 신촌지역 마포4구역 9지구 정비계획 변경 시 서강로18길 변을 따라 건축한계선(2m)를 확보하고 전면공지 내 보행공간을 조성하였으며, 금회 본 대상지 내 도로를 확폭(6m→10m)하고 폭원 2m의 보도를 조성하여 도로 양측 보도 기능이 마련될 수 있도록 도로 계획을 수립하였음 	반영
	마. 상업지역 비주거시설계획은 「2030 도시환경정비기본계획」에 정합되도록 조정 필요.	<ul style="list-style-type: none"> 「2030 도시환경정비기본계획」 변경사항을 반영하여 대상지 내 일반상업지역의 주거비율은 전체 용적률의 90% 이하로 적용하였고, 비주거용도는 전체 용적률의 11.2% (근린생활시설 4.1%, 공공시설 7.1%)로 계획하여 의무계획 비율인 10%이상 계획하였음 	반영
	바. 연결도로변(서강로) 장방형의 기단부 배치계획(4층)은 입면분절 등을 통한 가로 개방감 확보방안 검토 필요.	<ul style="list-style-type: none"> 저층 기단부의 매스는 점진적으로 후퇴되는 입면 디자인으로 계획하여 대로변에서의 시각적 개방감을 확보하였음 	반영
	사. 가로활성화 방안 등과 연계하여 근린생활시설 출입구 계획은 가로변에서의 접근 동선 추가 검토 필요	<ul style="list-style-type: none"> 가로변에서 내측으로 진입하는 기존 근린생활시설 이용 동선을 서강로변에서 직접 진입할 수 있는 위치로 변경하고 진입구도 추가 개설하여 가로활성화시설 이용자들의 편의 도모 	반영
도로 관리과	<p>[보도관리팀]</p> <ul style="list-style-type: none"> 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수[보도설치 및 관리지침(국토교통부)] - 보도의 폭원은 충분한 폭의 유효보도 폭이 확보되도록 설치 - 횡단경사 기준 : 1/50(2%) 이하 <ul style="list-style-type: none"> ※ 단, 상황에 따라 최대 4% - 종단경사 기준 : 1/18(5%) 이하 <ul style="list-style-type: none"> ※ 단, 상황에 따라 최대 8% - 공사구간의 보도와 인접한 구간의 보도 단차 0cm 	<ul style="list-style-type: none"> 보도설치 및 관리지침 등 관련기준을 준수하여 도로(보도)를 시공하겠음 	추후 반영

	<ul style="list-style-type: none"> - 보도 내 횡단경사 연속성 확보(부분경사 지양) - 도로(보도)와 접한 전면공지 등 건축후퇴공간(한계구간) 계획시 「보도설치 및 관리지침」 보도 폭 및 종횡단경사 등 기준 준수 		
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> ※ 보행환경 위해 가로시설물 : 가공배전선로, 환기구, 한전 지상기기 등 ※ 지주형 가로시설물 : 신호등, 교통표지판, 가로등, CCTV 등 - 보도에 가로수 설치 시 유효보도 폭 2m 확보 준수 <ul style="list-style-type: none"> · 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 	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지를 둘러싼 도로(서강로, 서강로16길, 서강로18길)은 도로 확폭을 통해 유효보도를 2m 확보하였으며, 전신주, 통신주 등 가로시설물은 모두 지중화할 예정임 • 보행통로에 면하여 가로수 식재 시 건축한계선 내 전면공지를 활용하여 유효보도 폭 2m를 확보할 수 있도록 계획하였음 - 횡단보도 앞 식재 계획은 제외하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 교통약자 이동편의시설 설치관리 매뉴얼 준수 - 점자블록, 넓은 보행로, 경사로 등 시설물 - 공공시설물 대상(공원 등) BF(Barrier Free) 인증 계획 수립 	<ul style="list-style-type: none"> • 교통약자 이동편의시설 설치관리 매뉴얼을 준수하여 사업시행인가계획에 관련시설물을 반영하였으며, 공공시설물의 BF(Barrier Free) 인증계획을 수립하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 보도공사 실시설계 및 착공 전 ‘보도공사 설계지도 점검’ 도로관리과 사전 협의 및 의뢰 <ul style="list-style-type: none"> ※ 특별시도 보도공사에 한함 - 서울시 보도공사 설계 시공 매뉴얼 Ver2.0. 및 서울시 보도공사 상세설계 표준도 준수할 것 · 보도 포장재의 재질·규격 및 시공방법 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 보도공사 착공 전 세부내용을 도로관리과와 사전협의하겠음 	추후 반영
	<p>[보도환경팀]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 보도위 차량진출입로 설치 시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가 지침」 준수(포장재, 횡단경사 등) <ul style="list-style-type: none"> ※ 市 홈페이지 - 분야별정보(안전) - 도시안전 - 보도관리 - 보도블록 자료실 	<ul style="list-style-type: none"> • 보도위 차량진출입로 설치에 해당사항 없으며, 차량진출입구에 고원식 횡단보도를 계획함 	반영
공원 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 공원녹지법 제14조 및 같은법 시행규칙 제5조는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비계획시 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적을 공원녹지 의무확보 면적으로 규정하고 있으며, • 정비구역 전체를 기준으로 공원녹지를 확보하는 것이 타당(국토교통부 질의회신사례)하므로, 향후 미시행지구 사업계획 수립시 법적 공원녹지 면적을 확보하시기 바람 • 문화공원은 기 회신[공원조성과-947호 	<ul style="list-style-type: none"> • 「2030 도시및주거환경정비기본계획」 상 구역면적 5만㎡ 이상인 경우 구역면적의 5% 이상을 공원녹지로 부담하도록 되어 있는 바, 신촌지역 마포4구역의 총 면적은 52,583.6㎡로, 구역면적의 5%는 약 2,629.18㎡로서 계획된 공원면적은 3,439.8㎡(소공원:1,442.1㎡/문화공원:1,997.7㎡)로 계획기준을 충족함 • 다만, 추후 미시행 지구 사업 시행 시 개발계획을 반영하여 공원면적을 검토할 수 있도록 하겠음 	반영

	<p>(2022.9.15.) 한 바와 같이 경의선 숲길의 특성을 반영하여 조성될 수 있도록 조성계획 수립 <개발사업의 공원분야 협의/자문 방법 이행> 붙임 체크리스트 활용하여 자치구(공원부서)와 협의하고 사업시행인가 전까지 ‘도시공원위원회 자문’ 또는 ‘통합심의’ 받아 문화공원 공원조성 계획 수립할 것</p> <p>자문의견을 반영한 공원조성계획(조서 및 지형도면)은 별도 고시하거나, 사업시행인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리할 것.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 문화공원은 현재 잔여 분담면적이 약 856.3㎡ (43.4%)로 추후 미시행 지구의 사업시행으로 공원 확보가 완료될 시, 기 회신된 의견에 따라 공원 조성계획을 수립할 수 있도록 하겠음 	
--	--	---	--

※ 주요 부서 의견이며 그 외 부서 생략

7. 신속통합자문회의 개최

○ 개최일 : 2026. 1. 26.

구분	주요 의견	조치 계획	비고
공공지원시설 관련	<ul style="list-style-type: none"> 공공지원시설 세부용도는 운영(예정)부서와 협의 후 결정될 예정으로 도시계획과(통합관리부서)와 지속 협의 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 현재 도시계획과에서 공공지원시설의 세부용도에 대해 검토 중으로, 주민공람 전까지 미결정 시 시설 종류는 공공지원시설, 시설단가는 공공업무사무소로 산정하여 공람하는 것으로 도시계획과와 협의하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 공공기여시설 주차장은 차단기 또는 유도선 등을 통해 별도 구분 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 지하1층에서 주거시설과 비주거시설의 주차장을 주차차단기로 분리하고, 분리된 비주거시설 주차구획 내 공공지원시설(27대) 및 근린생활시설(10대)의 주차를 유도선을 통해 별도 구분하였음 	반영
보행통로 관련	<ul style="list-style-type: none"> 보행통로는 6m 이상으로 계획하였으나 상부 브릿지, 기둥 등으로 막고 있어 소방차 및 보행 동선을 고려하여 개방감 있게 확대 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 상부 브릿지는 3층부에서 연결됨에 따라 보행통로는 2개층 높이(8m)의 개방감을 확보하였음 보행통로 동측 기둥은 상부 건축물을 지지하는 구조체로 삭제 및 위치 변경은 어려우나, 조경공간과 함께 계획하여 차폐감을 최소화하였음 동측 보행출입구에 면한 1,2층 외벽을 2m 후퇴하여 기둥과 외벽사이의 간격을 4.7m로 확보하고, 횡단보도와 연계될 수 있도록 폭 6m의 추가 보행공간을 조성하여 보행통로 접근성 및 비상차량동선을 확보하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 서강대역 출입구 ~ 소공원 ~ 신촌역 간 연계하는 보행동선을 고려하여 보행통로 위치 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> 서강대역은 서강로변(+13.0)에서부터 이면부(+19.0)까지 약 6m 레벨 차이를 가지는 경사지로 구성되어 있으며, 소공원 조성계획(마포구 제2024-139회)상 서강대역 광장과 동일 레벨(+19.0)로 계획이 수립되었음 서강대역의 2번 출구 이용자들은 레벨 차이로 인해 소공원 측면 계단을 이용하여 소공원에 접근하나 1번 출구 이용자들은 광장에서 동일레벨로 접근이 가능한바, 서강대역 일대 계획 여건을 고려하여 서강대역 1번출구에서부터 소공원, 경의선숲길 및 대상지 내 보 	반영

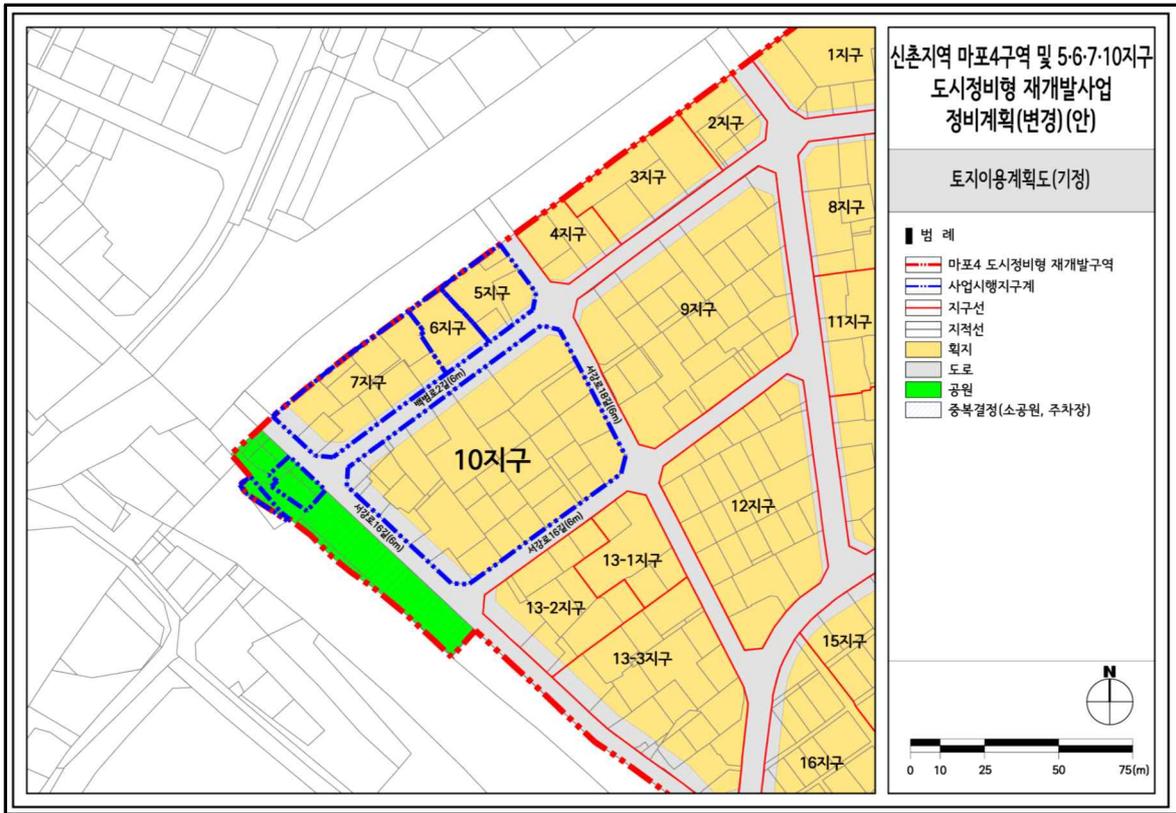
		<ul style="list-style-type: none"> 행동선이 동일 레벨(+19.0)로 연결될 수 있도록 보행 동선을 계획하였음 횡단보도를 통해 신촌역 7번 출구까지 보행자가 이동할 수 있도록 백범로2길 및 서강로와 연계된 위치로 보행통로의 시종점을 계획한 사항임 	
건축계획 관련	<ul style="list-style-type: none"> 주변 토지이용 및 개발 현황 등을 고려하여 높이 재검토 	<ul style="list-style-type: none"> 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」(서고 제 2025-608호)에 따라 신촌지역 일대 기준높이가 130m로 변경된 계획 여건 변화 반영 인접한 신촌지역 마포3구역 3지구에서 완화높이를 적용하여 현재 155m 이하로 계획 중에 있으며 장래에 신촌지역 마포4구역 일대 시행지구의 스카이라인을 고려하여 지역 내 리듬감 있는 스카이라인을 형성할 것으로 판단하여 금회 높이 계획을 수립하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 건축 입면 디자인 계획 개선 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지가 갖는 규모와 높이 및 대로변에서 인지되는 가로 환경을 고려하여 분절된 입면 계획 수립을 통해 시각적 분산을 유도하고 세로 방향의 입면 요소를 활용하여 밝고 차분한 입면 디자인을 가질 수 있도록 계획하였음 주거시설 기반부의 디자인을 변경하여 상부 디자인 요소를 통해 개성있는 가로경관을 제공하고 그늘 등을 통해 이용자들의 휴식 및 집객이 이루어질 수 있도록 저층부 입면디자인을 계획하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 서측의 소공원 및 경의선 숲길 등 지역네트워크 연계 및 보행가로 활성화를 위하여 저층부 가로활성화 용도 도입 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 서측에 위치한 소공원 및 경의선 숲길과 연계될 수 있는 가로 역할을 고려하여 기존 관리사무소의 위치를 조정하고 가로변에 근린생활시설을 배치하여 저층부 가로활성화 기능을 도입하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 지형을 고려하여 보도와 단차가 발생하지 않도록 지형순응형 건축계획 및 건축물 동별 지하층 지표면 산정기준 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 가로와 접한 대상지의 단차가 발생하지 않도록 기존 건축계획을 수정하여 지형순응형 계획 하였음 건축법 시행령 제119조 제1항 제10호에 따라 지하층의 지표면을 각 층의 주위가 접하는 각 지표면부분의 높이를 해당 지표면부분 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면으로 산정하였음 	반영
교통관련	<ul style="list-style-type: none"> 소공원 지하에 신설 예정인 주차장의 진출입을 고려한 교통처리계획 보완 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 서측 맞은편의 소공원 지하주차장 설치계획을 반영하여 교통처리계획을 보완함 다만, 「경의선 서강대역 복합개발사업 교통영향평가 변경심의, 2023.2」 상 소공원 지하주차장 차량진출입부에 버스정류장 설치계획이 제시되어 있는 바, 추후 해당 사업시행자(서강역사개발 주식회사)에서 소공원 계획과의 정합성에 대해 검토가 필요할 것으로 판단됨 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> 서측도로에서 주차 진출입 시 안전 확보 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 서측 차량진출입 교차로에 추후 정상신호 운영이 가능한 신호등을 설치하고, 점멸신호 운영을 제시하였으며, 차량진출입 교차로 전면에 차량과속 방지를 위한 과속방지턱 2개소를 추가 설치함 	반영

		<ul style="list-style-type: none"> • 또한, 차량진출부의 차량경고등과 맞은편에 반사경 2개소 설치계획을 기제시함 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 이면도로 반대편 인접지의 보안등 설치를 고려하여 도로상 보도 확보 검토 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지 동측과 남측 인접도로의 차로 폭원을 보완전 4.0m(측구포함)에서 3.5m로 축소하여 맞은편 인접부지 측으로 폭 1.0m의 보도를 확보함 (사업지 내부 건축한계선 2.0m를 활용한 보행공간 확보) 	반영

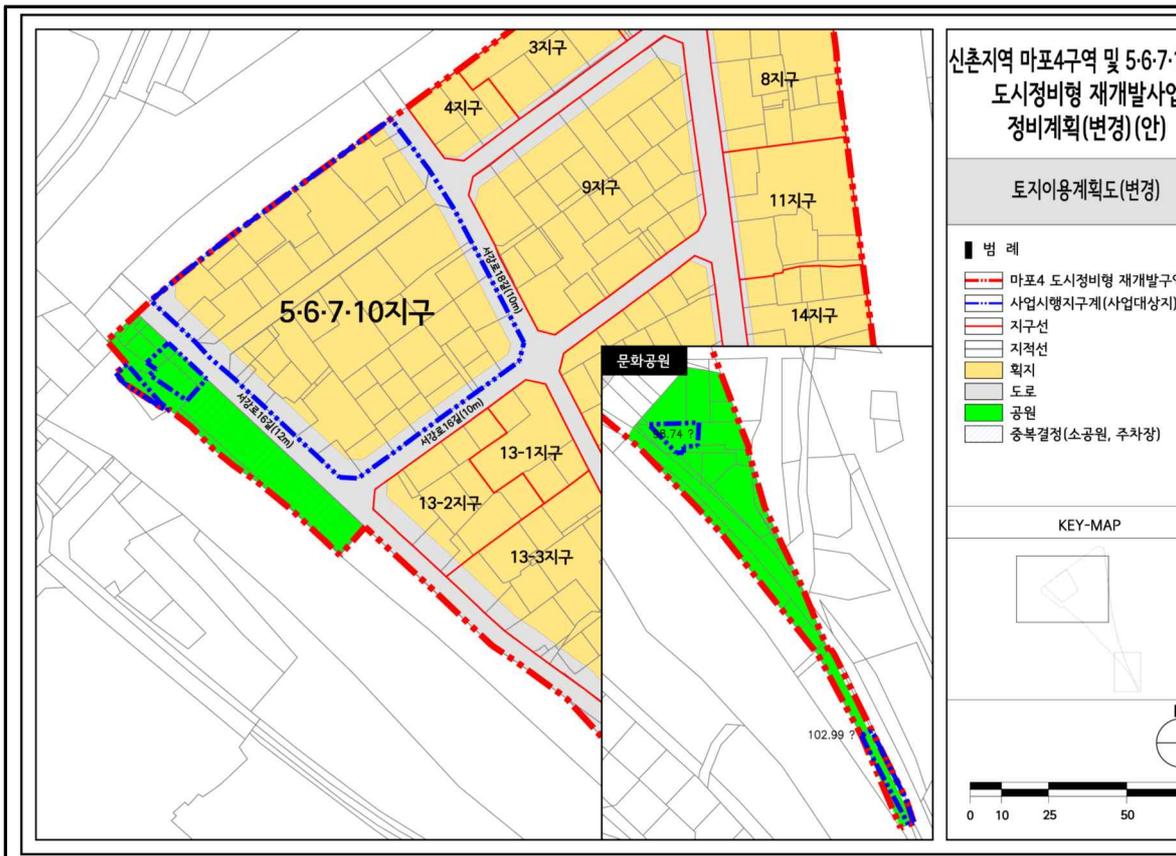
8. 주민공청회 개최

- 구의회 의견 청취 후 개최 예정

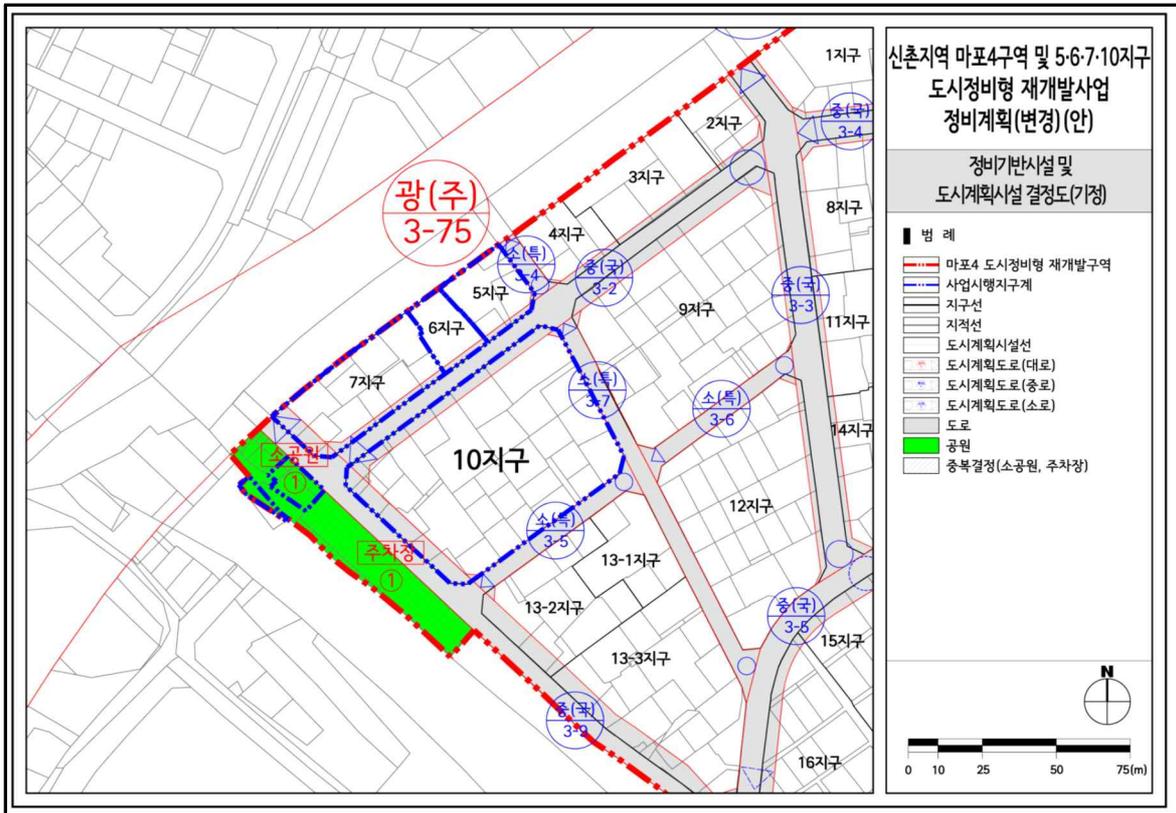
■ 토지이용계획도(기정)



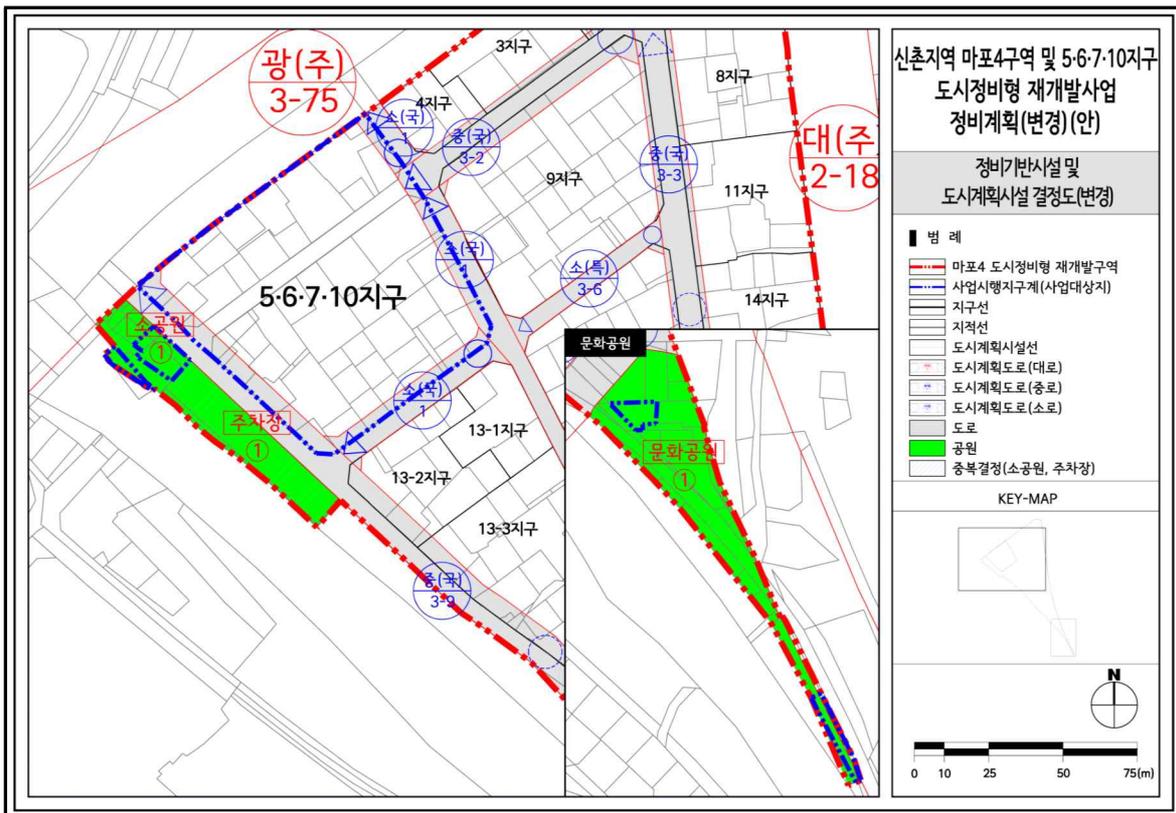
■ 토지이용계획도(변경)



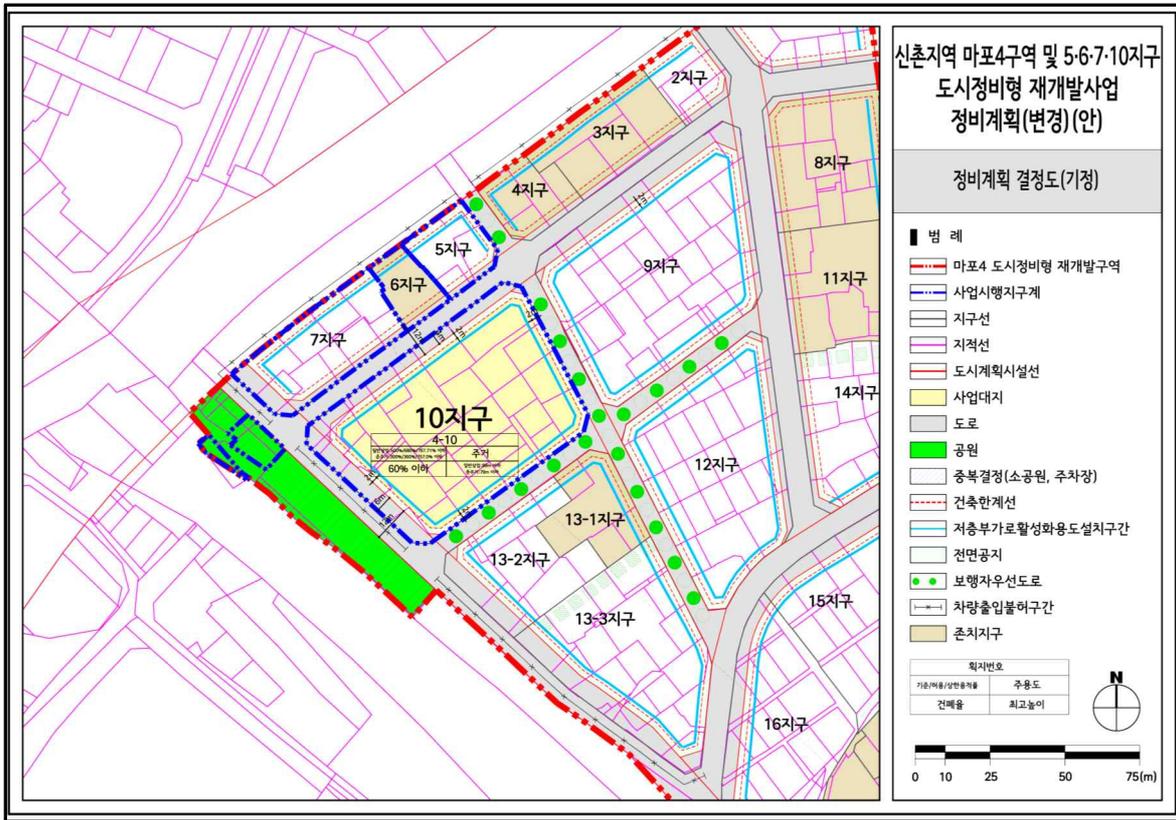
■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(기정)



■ 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

