

신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구
도시정비형 재개발사업
정비구역 및 정비계획 결정(변경)을 위한
- 구 의 회 의 건 청 취 -

2026. 3. 13.

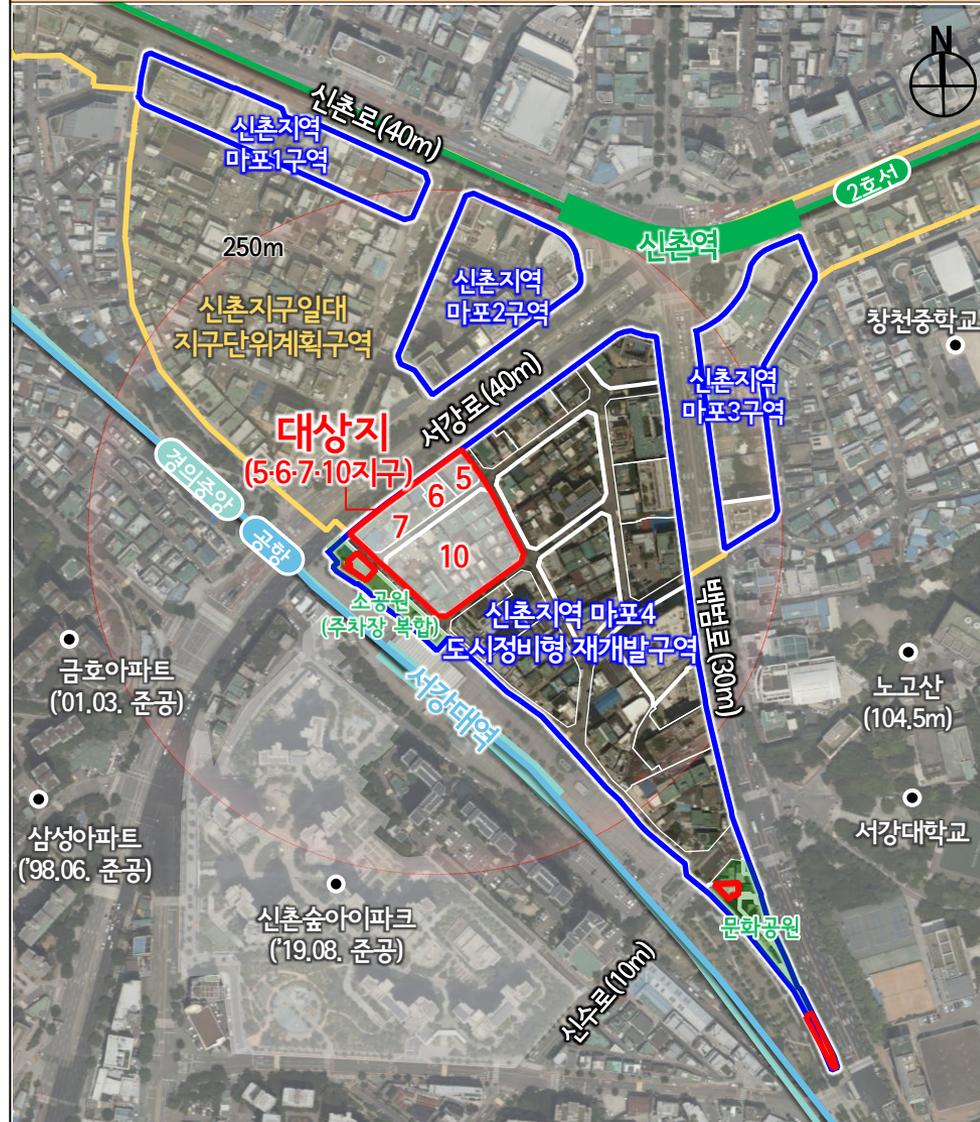
상정개요

■ 상정사유

- 서울시 고시 제2014-304호('14.8)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 서울시 고시 제 2023-194호('23.5), 제2023-451호('23.10)로 정비계획 변경결정하여 시행 중인 신촌지역 마포4구역 10지구에 대하여,
- **시행 중인 10지구와 미시행된 서강로 변 5,6,7 지구를 통합하여 조속히 기반시설을 확충하고 효율적인 토지이용계획 마련을 위한 정비계획을 변경하고자,**
- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따른 구의회 의견을 청취하고자 함.

구분	내용
위치	마포구 노고산동 109-62 일대
면적	7,813.2㎡ (획지면적 : 6,260.3㎡)
용도지역	일반상업지역, 준주거지역 제2,3종일반주거지역
기타	도시정비형 재개발구역, 지구단위 계획구역, 대공방어협조구역

■ 위치도



■ 상정 근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 2항: 정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등

■ 상정 사유

- 서울시 고시 제2014-304호('14.8)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 서울시 고시 제2023-194호('23.5), 제 2023-451호('23.10)로 정비계획 변경결정하여 시행 중인 신촌지역 마포4구역 10지구에 대하여,
- 서고 제 2025-608호('25.11.)로 변경된 「2030 도시·주거환경정비기본계획」을 반영하고, 미시행 중인 서강로 변 5,6,7 지구의 효율적인 토지이용 및 조속한 기반시설 확충을 위해 지구를 통합하여 정비계획을 변경하고자 함

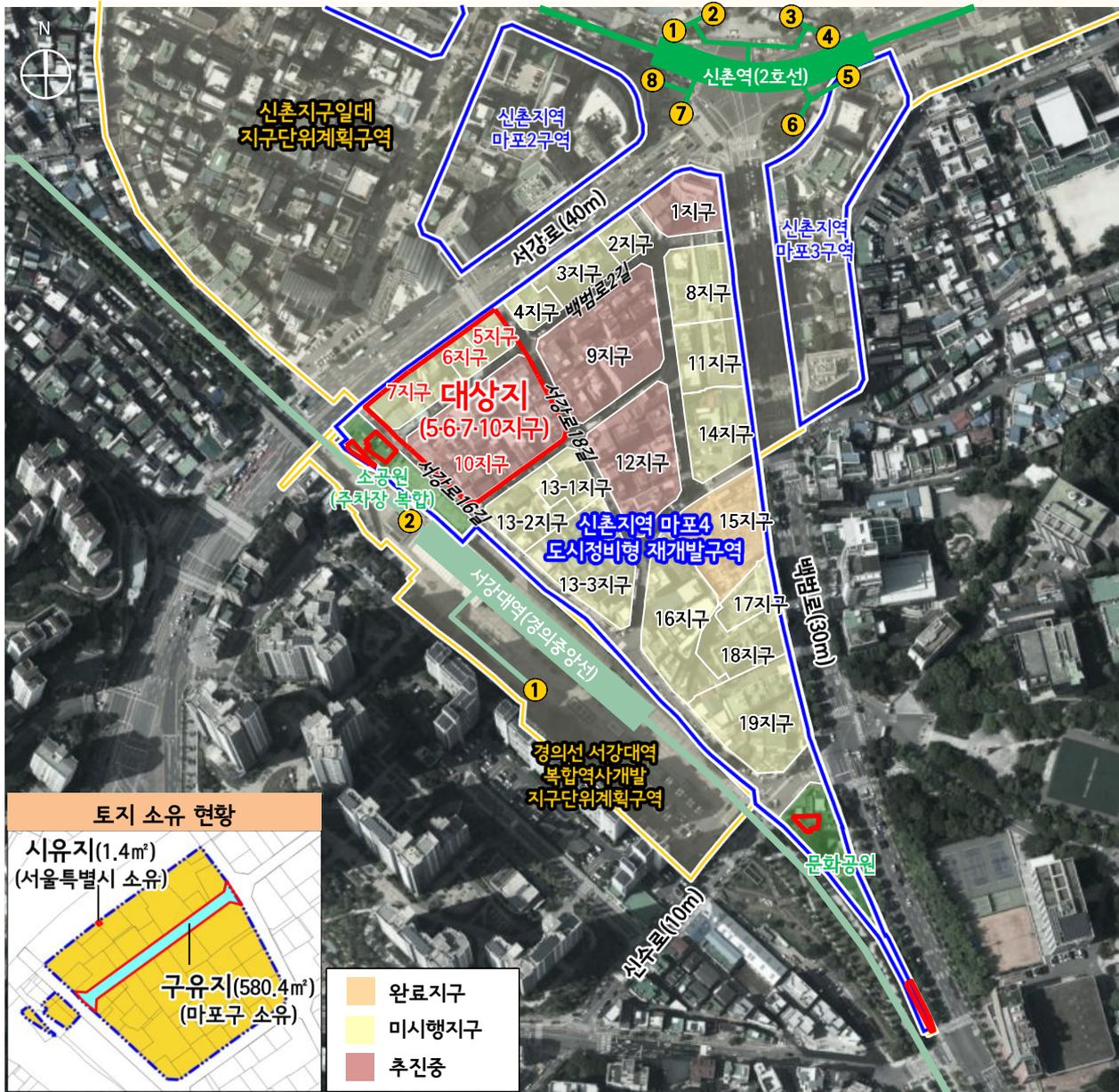
■ 주요 변경사항

- 지구 변경 지정(통합) : 5,6,7,10지구 → 5·6·7·10지구
- 「2030 도시·주거환경정비기본계획 변경사항」 반영
 - 용적률계획(기준/허용/상한) 변경
일반상업지역(이면부) : 500 / 660 / 767.71 이하 → 일반상업지역 : 600 / 659 / 973 이하
준주거지역 : 300 / 360 / 757.0 이하 → 준주거지역 : 300 / 372 / 717 이하
 - 높이계획 변경
일반상업지역 : 89m 이하 → 일반상업지역 : 165m 이하
준주거지역 : 79m 이하 → 준주거지역 : 165m 이하
- 공공기여계획 변경
 - 도로 및 공원(소공원), 건축물(청소년 도서관) → 도로 및 공원(소공원, 문화공원), 건축물(청소년도서관, 공공자원시설)

추진경위

일시	내용
2010. 03. 18.	<ul style="list-style-type: none"> • 2020 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 고시 (서고 제2010-101호) - 신촌지역(마포) 정비예정구역 지정
2013. 09. 26.	<ul style="list-style-type: none"> • 신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획 결정 (서고 제2013-314호)
2014. 08. 28.	<ul style="list-style-type: none"> • 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 지정 고시 (서고 제2014-304호) - 신촌지역 마포4구역 신규 지정
2023. 05. 25.	<ul style="list-style-type: none"> • 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 결정(변경) 고시 (서고 제2023-194호) - 공공정비계획(재정비)
2023. 10. 19.	<ul style="list-style-type: none"> • 신촌지역 마포4-10지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 결정 고시 (서고 제2023-451호)
2024. 09. 12.	<ul style="list-style-type: none"> • 신촌지역 마포4-10지구 사업시행계획인가 고시 (마포구고시 제2024-117호)
2025. 03. 27.	<ul style="list-style-type: none"> • 신촌지역 마포4-10지구 관리처분계획인가 고시 (마포구고시 제2025-48호)
2025. 11. 19.	<ul style="list-style-type: none"> • 신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안) 주민 제안 - 테라윈마포제이차피에프브이 → 마포구
2025. 12. 15. ~ 26.	<ul style="list-style-type: none"> • 관련부서(기관) 협의 및 조치계획 수립 (서울시 21개 부서, 마포구청 10개 부서, 관련기관 6개소)
2026. 01. 26.	<ul style="list-style-type: none"> • 2026년 제4차 서울시 신속통합자문회의 개최
2026.03.05.~04.06.	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공람 진행(30일) 및 관련부서(기관) 협의

종합현황분석



도시관리계획 현황
일반상업지역, 준주거지역

상위·관련계획
<ul style="list-style-type: none"> 2040 서울도심기본계획 2030 도시·주거환경정비기본계획 2030 서울생활권계획 신촌지구일대 지구단위계획구역

건축물 현황	
구분	내용
동수	42개동
노후도	노후불량건축물 88.1%
거주현황	가옥주 4가구/세입자 11가구 (7지구 내, 나머지 지구 공실)

토지 현황			
구분	필지 수	면적	비율
전체	60개	7,813.2	100.0%
사유지	58개	7,231.4	92.6%
국공유지	2개	581.8	7.4%

동의 현황		
구분	면적(㎡)	토지등소유자
전체	7,813.2	16인
동의현황	7,813.2	16인
비율	100.0%	100.0%

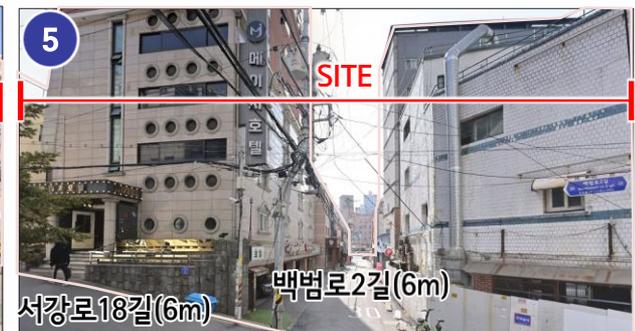
※ '25.11. 기준

※ 국·공유지 동의 포함

대상지 주변현황

■ 대상지 주변 현황사진

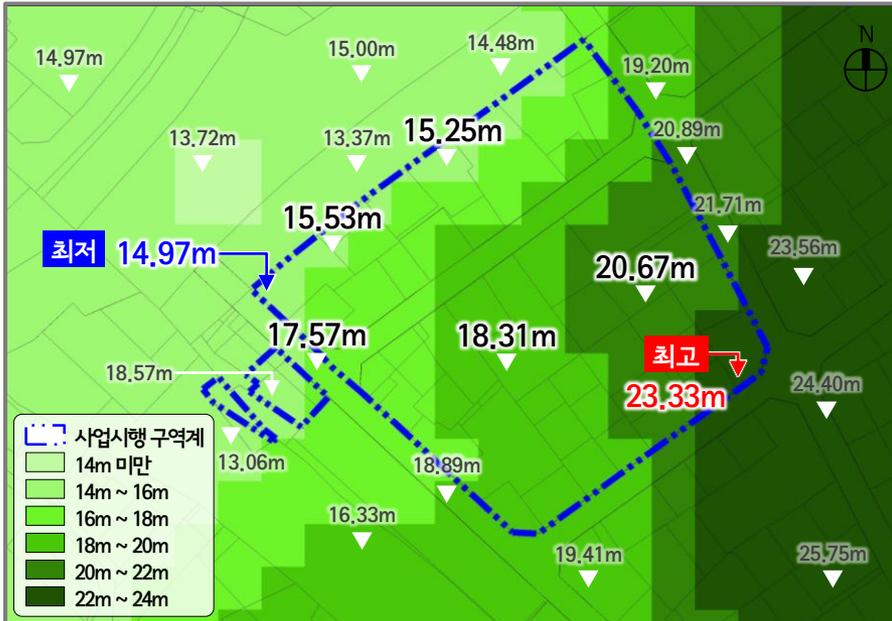
대상지는 노후 건축물이 밀집해 있으며, 이면도로는 보차혼용의 열악한 도로 환경으로 구성



지형 현황

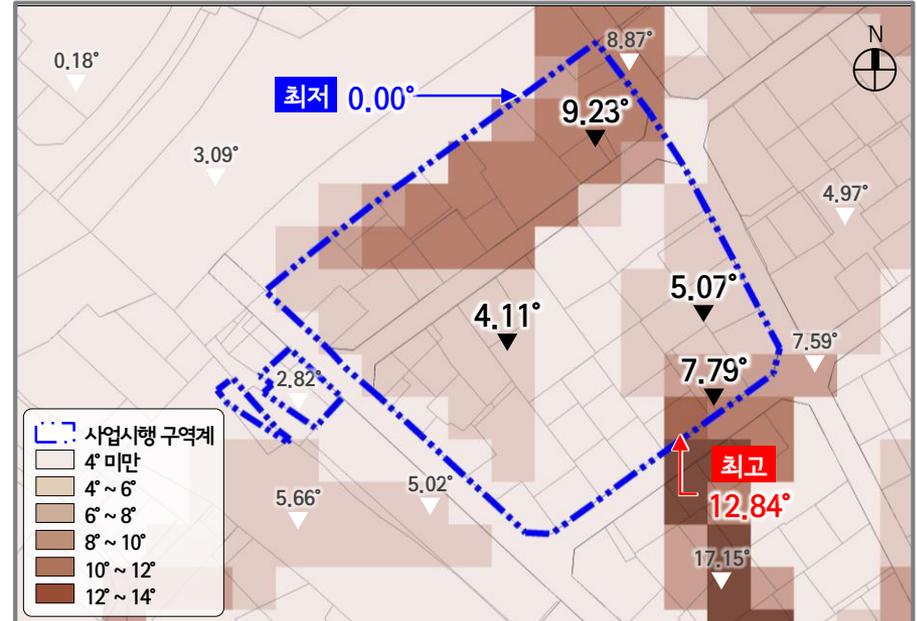
■ 표고 및 경사도

대상지 최저-최고의 표고차는 8.36m이며, 평균 경사도는 약 5.1°로 지형 차이가 존재



면적	최저(m)	최고(m)	평균고도(m)	표고차(m)
7,813.2㎡	14.97	23.33	18.6	8.36

구분	면적	구성비(%)
14m ~ 16m	922.0㎡	11.8
16m ~ 18m	1937.7㎡	24.8
18m ~ 20m	2875.3㎡	36.8
20m ~ 22m	1789.2㎡	22.9
22m ~ 24m	289.1㎡	3.7
계	7,813.2㎡	100.0



면적	최저(°)	최고(°)	평균경사도(°)	급경사지 비율(%)
7,813.2㎡	0.0	12.84	5.1	0

구분	면적	구성비(%)
4° 미만	1,758.0㎡	22.5
4° ~ 6°	3,687.8㎡	47.2
6° ~ 8°	570.4㎡	7.3
8° ~ 10°	1,531.4㎡	19.6
10° ~ 12°	195.3㎡	2.5
12° ~ 14°	70.3㎡	0.9
계	7,813.2㎡	100.0

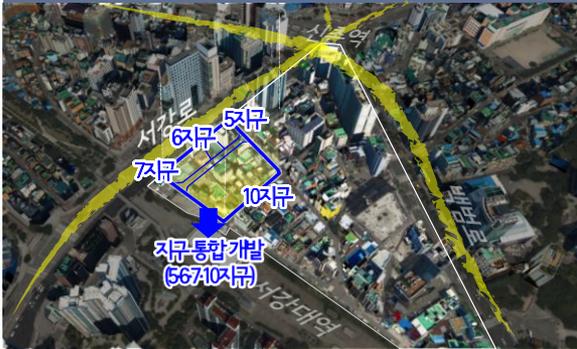
정비계획 변경사항

정비계획 주요 내용

신촌지역 마포4구역 서강로 변 5,6,7,10지구의 통합 정비계획을 통해 소규모 지구의 사업추진 동력 확보 및 상위계획 변경사항 반영, 조속한 기반시설 확충 목표

1

미시행지구의 사업추진 동력을 위해
지구통합 개발 시행



- ✓ 서강로변에 위치한 지구들은 시행면적이 1,000㎡ 내외의 소규모로 개별 지구의 사업시행이 어려운 실정 해소
- ✓ 서강로변 소규모 지구의 통합 개발로 효율적 토지이용 도모

2

변경한 상위계획과의 정합성을 갖춘
건축계획 수립



- ✓ 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 개편에 따라 변경된 용적률 및 높이 계획 반영
- ✓ 신촌지역중심 내 배후주거지로서 주거시설 도입으로 정주여건 마련

3

구민의 정주환경 개선을 위한
조속한 공공·기반시설 확충



- ✓ 사업시행 시차 없는 일시 개발로 조속한 정비기반시설(도로, 공원) 확충
- ✓ 지역맞춤형 공공기여시설을 통해 주민의 삶의 질 향상에 기여

정비계획 변경결정에 관한 사항(요약)

■ 신촌지역 마포4구역 정비계획 변경(안)

구역	용도지역	주용도	면적(㎡)			건폐율	용적률(%)			높이	
			기정	증감	변경		기준	허용	상한		
기정	신촌지역 마포4구역	일반상업지역	업무, 주거	52,583.6	-	52,583.6	60% 이하	500(이면부) 600(간선부)	700(이면부) 800(간선부)	α	60m + α
		준주거지역						300	360	α	80m + α
변경	신촌지역 마포4구역	일반상업지역	업무, 주거	52,583.6	-	52,583.6	60% 이하	600	880	α	130m + α
		준주거지역						300	440	α	130m + α

※ 2030 도시·주거환경정비기본계획 변경(서고시 제2025-608호)에 따른 반영사항임

■ 신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구 정비계획 변경(안)

구분	시행면적	대지면적	정비기반시설(㎡)				그 외(㎡)		주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
			계	도로	공원	분담 면적	건축물	주용도					
기정	5지구	677.6	530.7	146.9	44.9	-	102.0	-	업무	60 이하	600 / 800 / α	80 이하	미시행
	6지구	393.3	354.6	38.7	38.7	-	-	-	업무	60 이하	600 / 800 / α	80 이하	존치
	7지구	1,332.4	1,074.6	257.8	234.6	-	23.2	-	업무	60 이하	일반상업(간선부) : 600 / 800 / α 준주거 : 300 / 360 / α	80 이하 (일반상업) 60 이하 (준주거)	미시행
	10지구	4,750.7	3,853.7	897.0	666.5	230.5	-	476.7	주거	60 이하	일반상업(이면부) : 500 / 660 / 767.7 이하 준주거 : 300 / 360 / 757.0 이하	89 이하 (일반상업) 79 이하 (준주거)	시행중
변경	5·6·7·10지구	7,813.2	6,260.3	1,552.9	1,118.4	434.5	-	1,081.0	주거	60 이하	일반상업 : 600 / 659 / 973 이하 준주거 : 300 / 372 / 717 이하	165 이하	시행중

■ 주택공급계획(안)

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

■ 토지이용계획 변경(안)

구분	면적(㎡)			구성비(%)	
	기정	증감	변경		
합계	7,154.0	(증) 659.2	7,813.2	100.0	
획지	5,813.6	(증) 446.7	6,260.3	80.1	
정비 기반 시설	소계	1,340.4	(증) 212.5	1,552.9	19.9
	도로	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

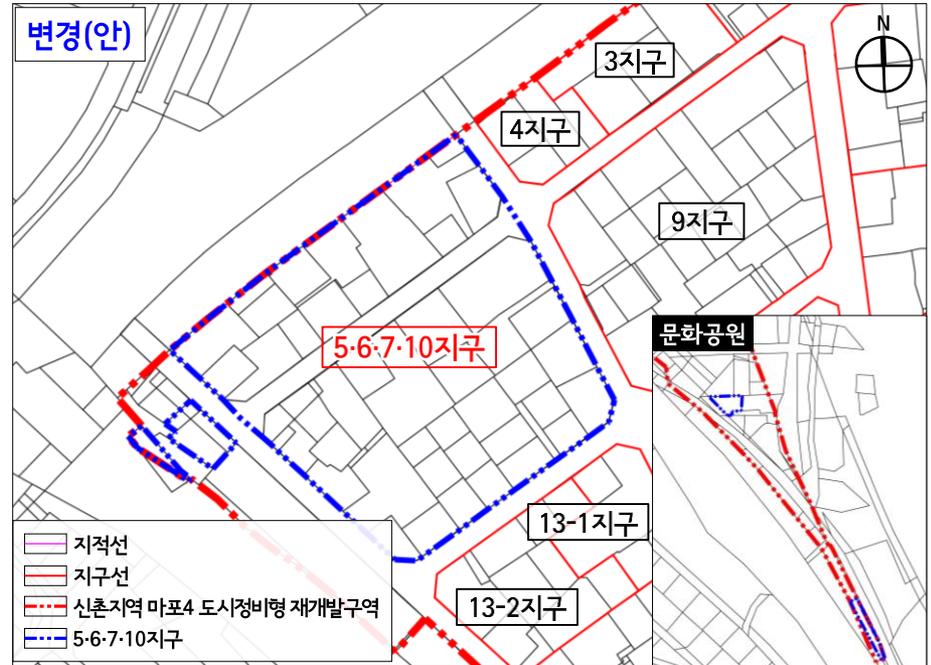
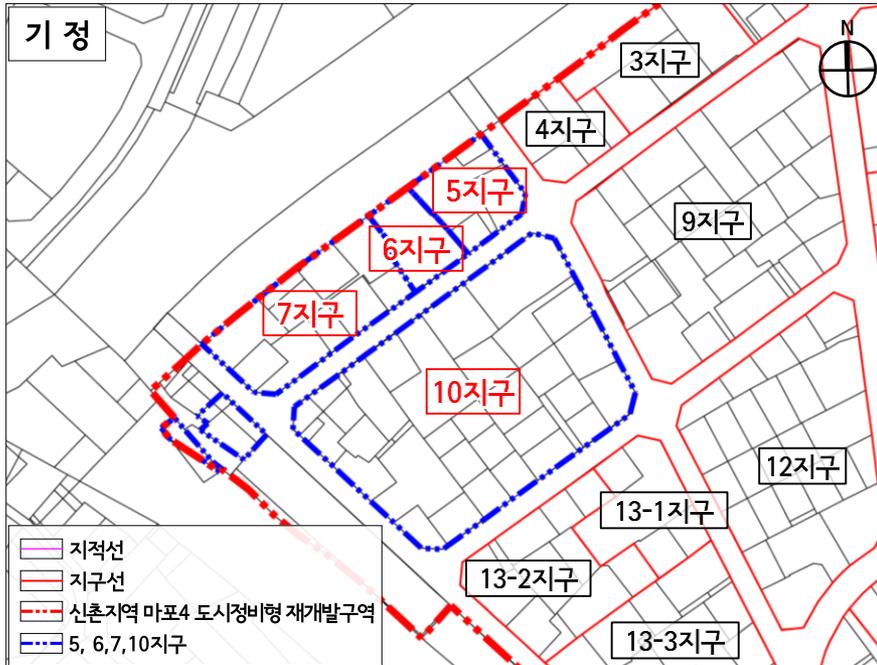
※ 정비기반시설 외 건축물 제공 : 청소년도서관(마포구) / 공공지원시설(서울시)

정비지구에 관한 사항

정비지구 결정 (변경)

시행중인 10지구와 미시행인 5,6,7지구를 통합하여 5·6·7·10지구 결정

구분	명칭		위치	면적(m ²)			비고
	구역	지구		기정	증감	변경	
기정	신촌지역 마포4구역	5지구	노고산동 109-74 일대	677.6	감) 677.6	-	미시행
		6지구	노고산동 10-154 일대	393.3	감) 393.3	-	미시행
		7지구	노고산동 109-86 일대	1,332.4	감) 1,332.4	-	미시행
		10지구	노고산동 109-62 일대	4,750.7	감) 4,750.7	-	시행 중
변경	신촌지역 마포4구역	5·6·7·10지구	노고산동 109-62 일대	-	증) 7,813.2	7,813.2	통합시행 (지구 간 도로 포함)

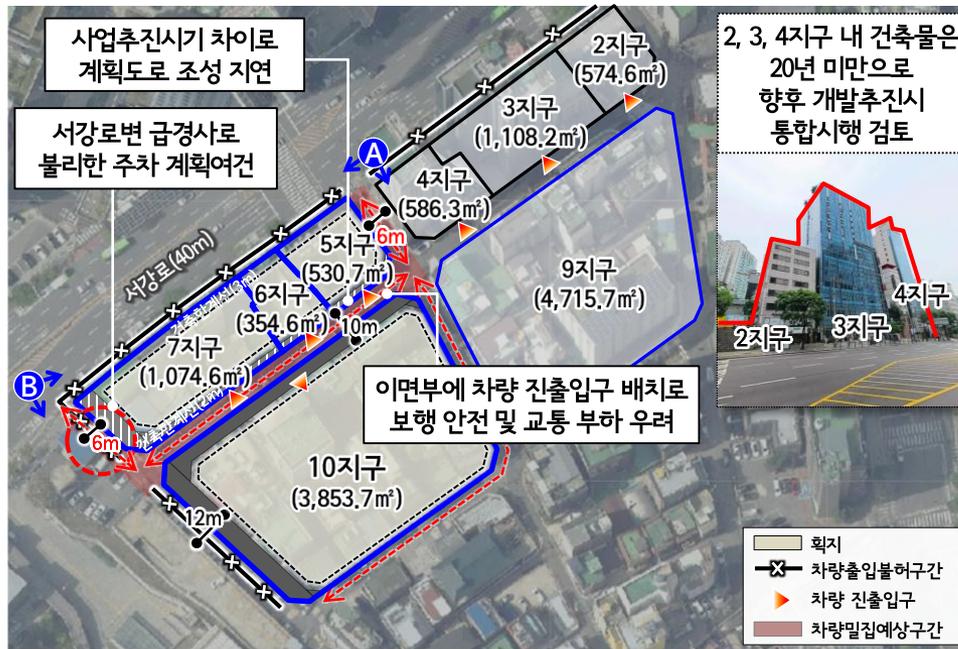


정비지구에 관한 사항

정비지구 결정 (변경)

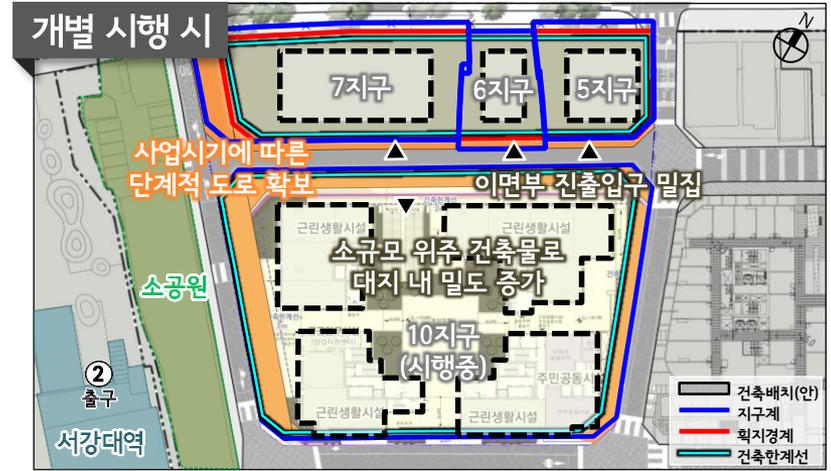
통합 시행을 통해 합리적인 건축계획 수립 및 효율적인 토지이용 확보 가능

[참고 : 계획여건 및 현황]



이면도로 진출입 시 급경사로 차량 진출입구 계획 난항

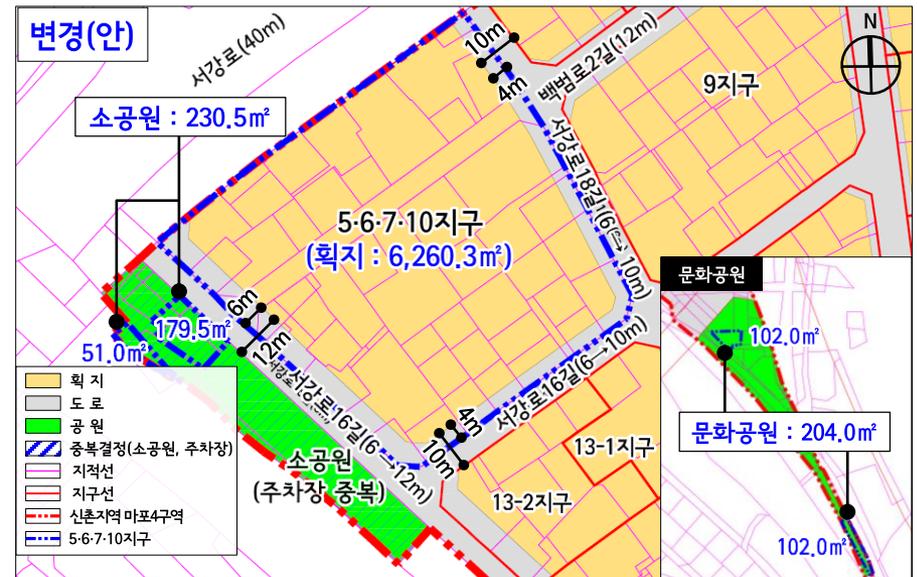
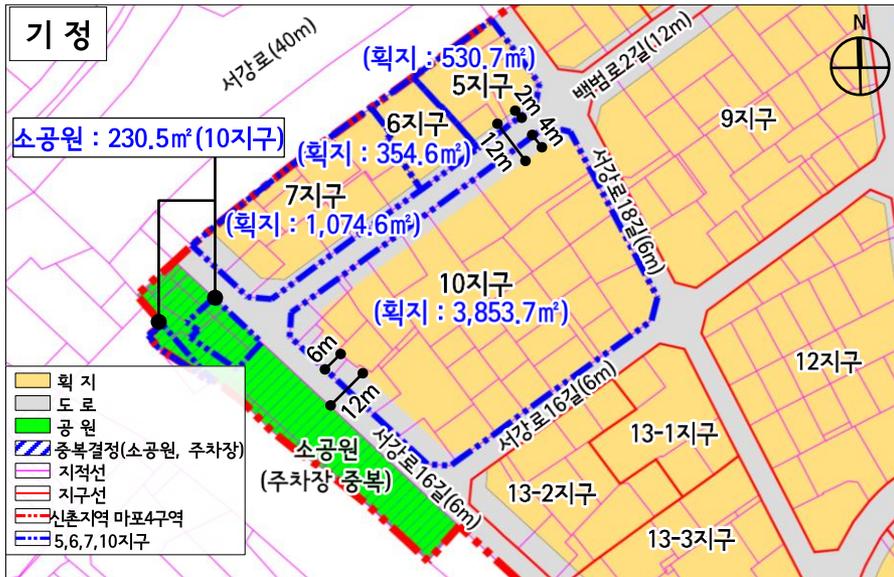
통합시행으로 합리적 건축계획 수립 가능



토지이용계획에 관한 사항

■ 토지이용계획 (변경)

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		7,154.0	증) 659.2	7,813.2	100.0%	-
획 지	소계	5,813.6	증) 446.7	5·6·7·10지구 (시행중) 6,260.3	80.1%	-
	5지구 (미시행)	530.7				-
	6지구 (존치)	354.6				-
	7지구 (미시행)	1,074.6				-
	10지구 (시행중)	3,853.7				-
정비기반 시설 등	소계	1,340.4	증) 212.5	1,552.9	19.9%	-
	도 로	984.7	증) 133.7	1,118.4	14.3%	-
	문화공원	-	증) 204.0	204.0	2.6%	-
	소공원	230.5	-	230.5	3.0%	주차장 중복결정



도시계획시설 및 정비기반시설 설치에 관한 사항

정비기반시설 등 부담계획 (변경)

구분	지구명	시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)					건축물 제공(㎡) ④	계획 기반시설내 기존 공공용지	대지 내 폐지되는 국공유지(㎡) ⑤	순부담 면적(㎡)	순부담 비율
				계	도로 ①	소공원 ②	문화공원 ③	분담면적					
기정	5지구	677.6	530.7	146.9	44.9	-	-	102.0	-	-	-	-	21.7%
	6지구	393.3	354.6	38.7	38.7	-	-	-	-	-	-	-	9.8%
	7지구	1,332.4	1,074.6	257.8	234.6	-	-	23.2	-	1.4	-	-	20.6%
	10지구	4,750.7	3,853.7	897.0	666.5	230.5	-	-	476.7	-	1,373.7	-	28.9%
변경	5·6·7·10지구	7,813.2	6,260.3	1,552.9	1,118.4	230.5	204.0	-	1,081.0	-	581.8	2,052.1	28.3%

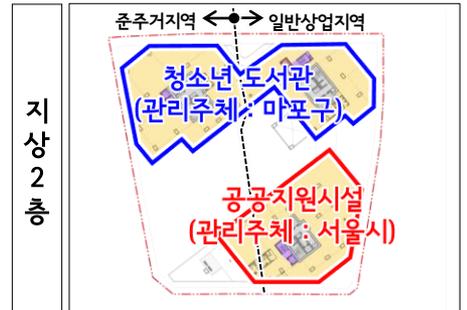
• 정비기반시설 순부담량 : 2,052.1㎡ (28.3%) ※ 신촌지역 마포4구역 평균 부담률 19.9% 이상
 = ① 1,118.4㎡(도로)+② 204.0㎡(문화공원)+③ 230.5㎡(소공원)-⑤ 581.8㎡(대지내 용도폐지되는 국·공유지)+④ 1,081.0㎡(건축물 시설제공)
 = 2,052.1㎡

①,②,③ 정비기반시설 기부채납



④ 건축물 시설제공 (건축물 기부채납)

구분	연면적	기부채납 면적		
		환산부지	토지지분	합계
문화시설 (청소년도서관)	2,676.2㎡	416.0㎡	196.0㎡	612.0㎡
공공지원시설*	2,248.7㎡	316.0㎡	153.0㎡	469.0㎡
계	4,924.9㎡	732.0㎡	349.0㎡	1,081.0㎡



* 구체적인 시설은 서울시 도시계획과와 협의의 중으로 주거안심종합센터 (SH 운영) 수요 확인

건축물에 관한 계획에 관한 사항

■ 건축물에 관한 계획(변경)

상위 계획 및 지침을 반영하여 용도 및 용적률, 높이계획 변경

「2030 도시·주거환경정비기본계획」 변경사항 (서고 제 2025-608호)

1. 허용·상한용적률 변경	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역 : 500%(기준) / 700%(허용) / α → 600%(기준) / 880%(허용) / α • 준주거지역 : 300%(기준) / 360%(허용) / α → 300%(기준) / 440%(허용) / α
2. 기준높이 변경	<ul style="list-style-type: none"> • 80m(상업지역) / 60m(준주거지역) → 130m(상업지역) / 130m(준주거지역)
3. 공공주택 확보기준	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역 : 주거비율(90%이하) 공공주택 확보기준 폐지 적용
4. 비주거비율	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역 : 비주거 의무비율(10%) 폐지 적용

■ 건축물에 관한 계획 (변경)

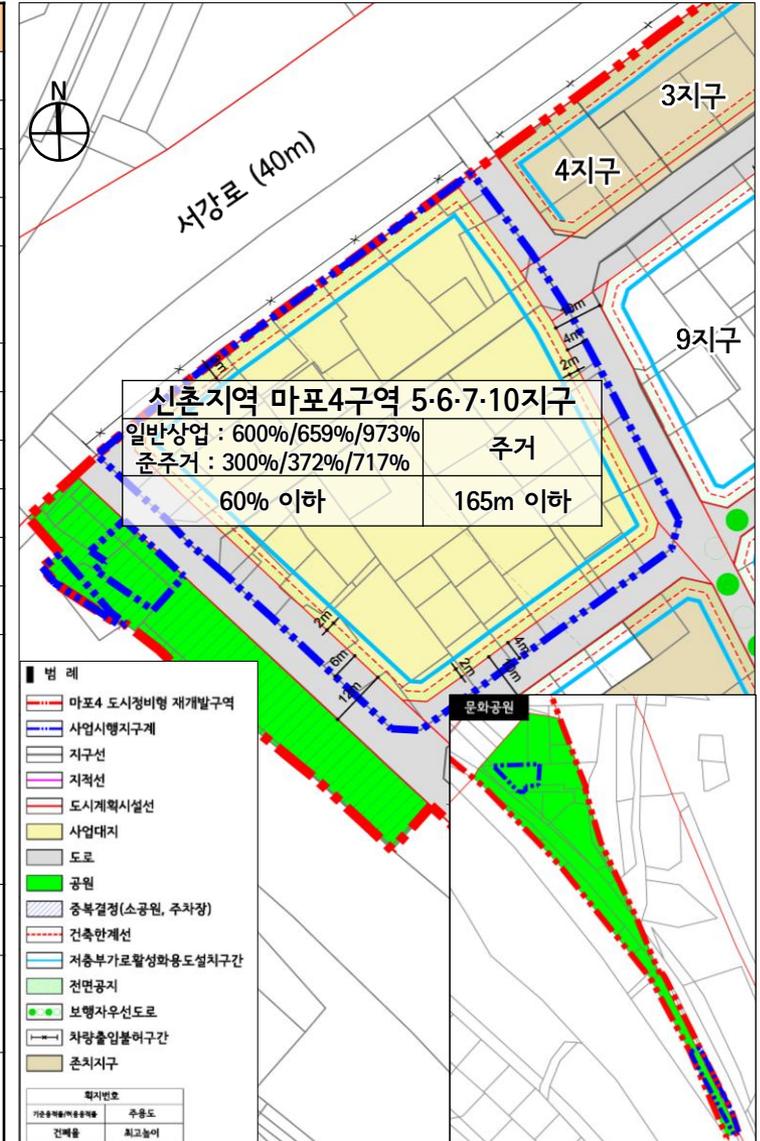
구분	구역 구분		지구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비 고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	신촌지역 마포4구역 5지구	677.6	-	530.7	노고산동 109-74 일대	업무	60 이하	600/800/ α	80 이하	-
	신촌지역 마포4구역 6지구	393.3	-	354.6	노고산동 109-154 일대	업무	60 이하	600/800/ α	80 이하	-
	신촌지역 마포4구역 7지구	1,332.4	-	1,074.6	노고산동 109-86 일대	업무	60 이하	간선부 일반상업 : 600/800/ α 준주거 : 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 일반상업 : 500/660/767.71 준주거 : 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	일반상업 : 600/659/973 준주거 : 300/372/717	165 이하	-

정비계획 결정에 관한 사항

정비계획(안)

구분	내용		비고
시행면적	• 7,813.2㎡		-
대지면적	• 6,260.3㎡		-
주용도	• 주거		-
건폐율	• 60% 이하		-
용적률	• 일반상업지역 600% / 659% / 973% 이하 • 준주거지역 300% / 372% / 717% 이하		-
높이	• 165m 이하		-
순부담률	• 28.3%	순부담면적 • 2,052.1㎡	-
공공기여	정비기반시설	• 정비기반시설 면적 : 1,552.9㎡	-
		도로 • 1,118.4㎡	-
		소공원 • 230.5㎡	-
	공공시설	<ul style="list-style-type: none"> • [일반상업지역] 712.0㎡ (환산 484.0㎡ + 토지지분 228.0㎡) - 문화시설(청소년도서관) (연면적 : 1,364.7㎡) - 공공지원시설 (연면적 : 2,048.7㎡) • [준주거지역] 369.0㎡ (환산 248.0㎡ + 토지지분 121.0㎡) - 문화시설(청소년도서관) (연면적 : 1,311.5㎡) - 공공지원시설 (연면적 : 200.0㎡) 	-
건축한계선	• 서강로변 3m, 경의선변(서강로16길변) 2m, 그 외 이면부 2m		-
차량출입 불허구간	• 서강로변을 따라 지정		-
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 서강로와 접한 구간에 가로활성화 용도 배치 • 서강로16길 및 서강로18 연계 폭원 4m 이상 보행통로 설치 		-

정비계획결정도



건축계획 결정에 관한 사항

■ 건축개요

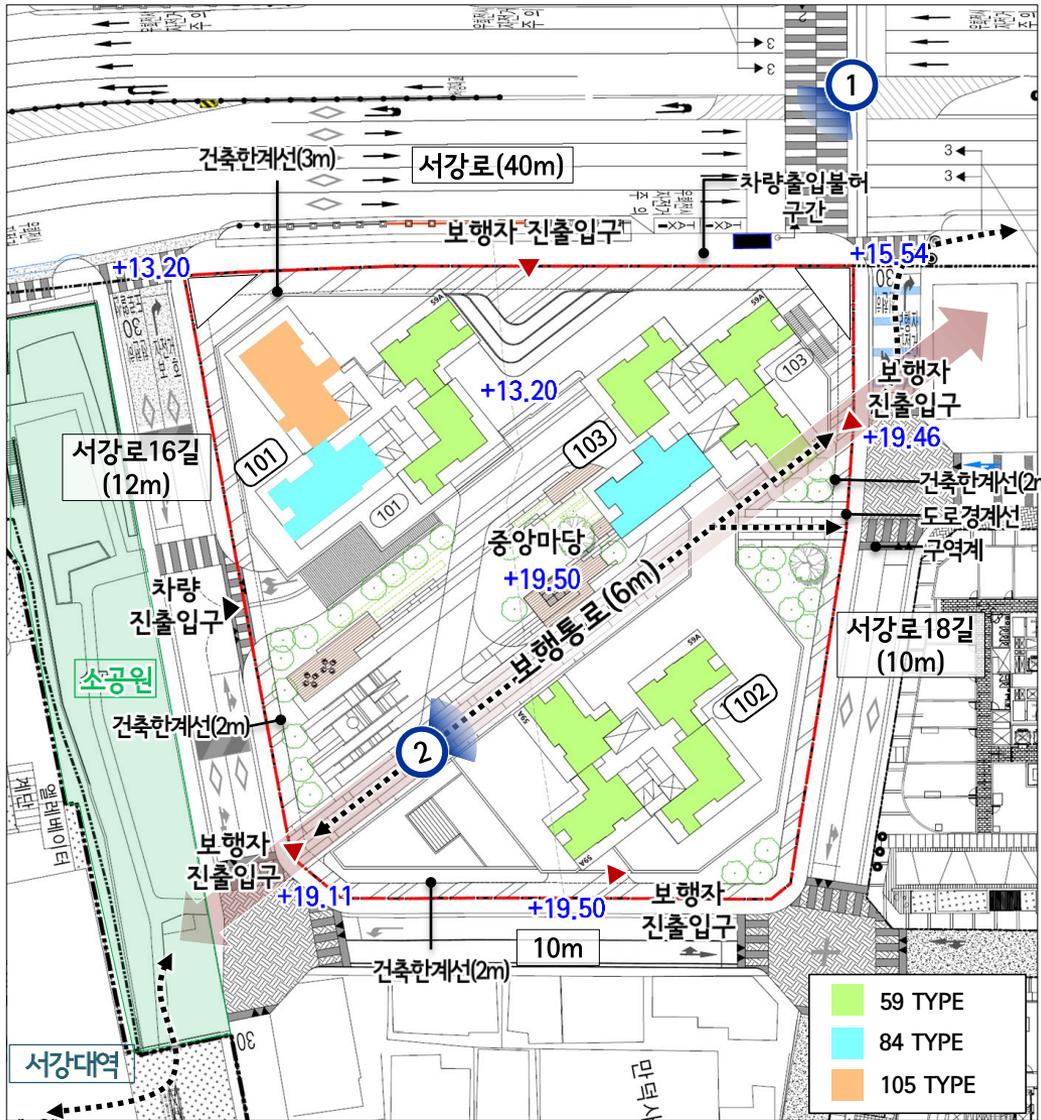
구분		내용			
대지위치		서울특별시 마포구 노고산동 109-62번지 일원			
지역지구		제23종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역			
용도		주거시설 / 근린생활시설 / 공공업무시설			
건설규모		지하 7층 ~ 지상 49층			
지구면적		7,813.2㎡	대지면적	6,260.3㎡	
구분		일반상업지역(2개동)	준주거지역(1개동)	소계	
연면적	전체	48,804.26㎡	37,268.07㎡	86,072.33㎡	
	지상	31,910.86㎡	21,365.13㎡	53,275.99㎡	
	지하	16,893.40㎡	15,902.94㎡	32,796.34㎡	
용적률		972.8%(973%이하)	716.9%(717%이하)	-	
건축면적		1,954.47㎡	1,303.82㎡	3,258.29㎡	
건폐율		59.59%	43.75%	52.05%	
높이		158.7m(165m이하)	158.7m(165m이하)	-	
세대수		일반분양 : 444세대 / 공공임대 : 53세대		497세대	
조경면적		704.62㎡	764.05㎡	1,468.67㎡ (대지면적의 15% 이상)	
주차대수	구분	공동주택	공공기여시설	근린생활시설	소계
	계획	644대 (1.38배)	27대 (0.87배)	10대 (1배)	681대
	법정	466.70대 이상	30.80대 이하	10.12대 이하	공공기여시설, 근린생활시설은 부설주차장 설치제한구역 적용
부대복리시설	시설		면적	계	비고
	관리사무소		198.62㎡	1,968.59㎡ (3.96㎡/세대)	방재실, MDF실 포함
	어린이집		225.00㎡		
	경로당		200.00㎡		
	주민공동시설1		793.84㎡		독서실, 북카페등
	주민공동시설2		551.13㎡		골프연습장, 피트니스

■ 조감도(안)

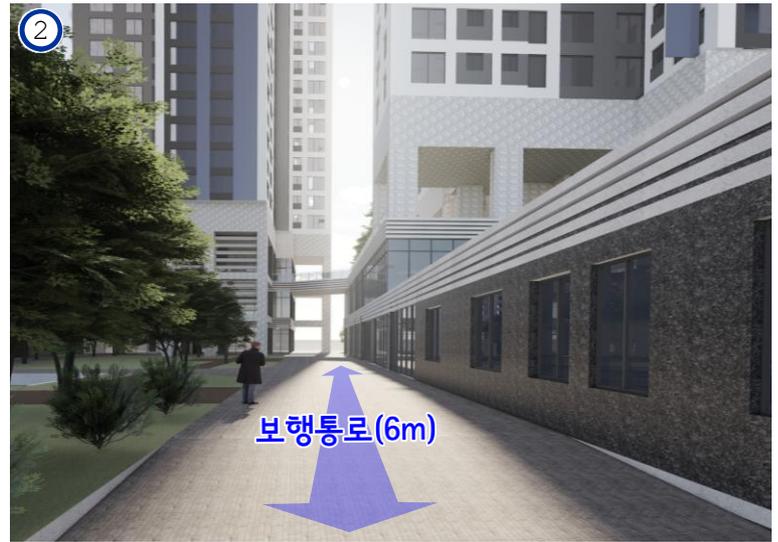


건축계획 결정에 관한 사항

■ 배치도

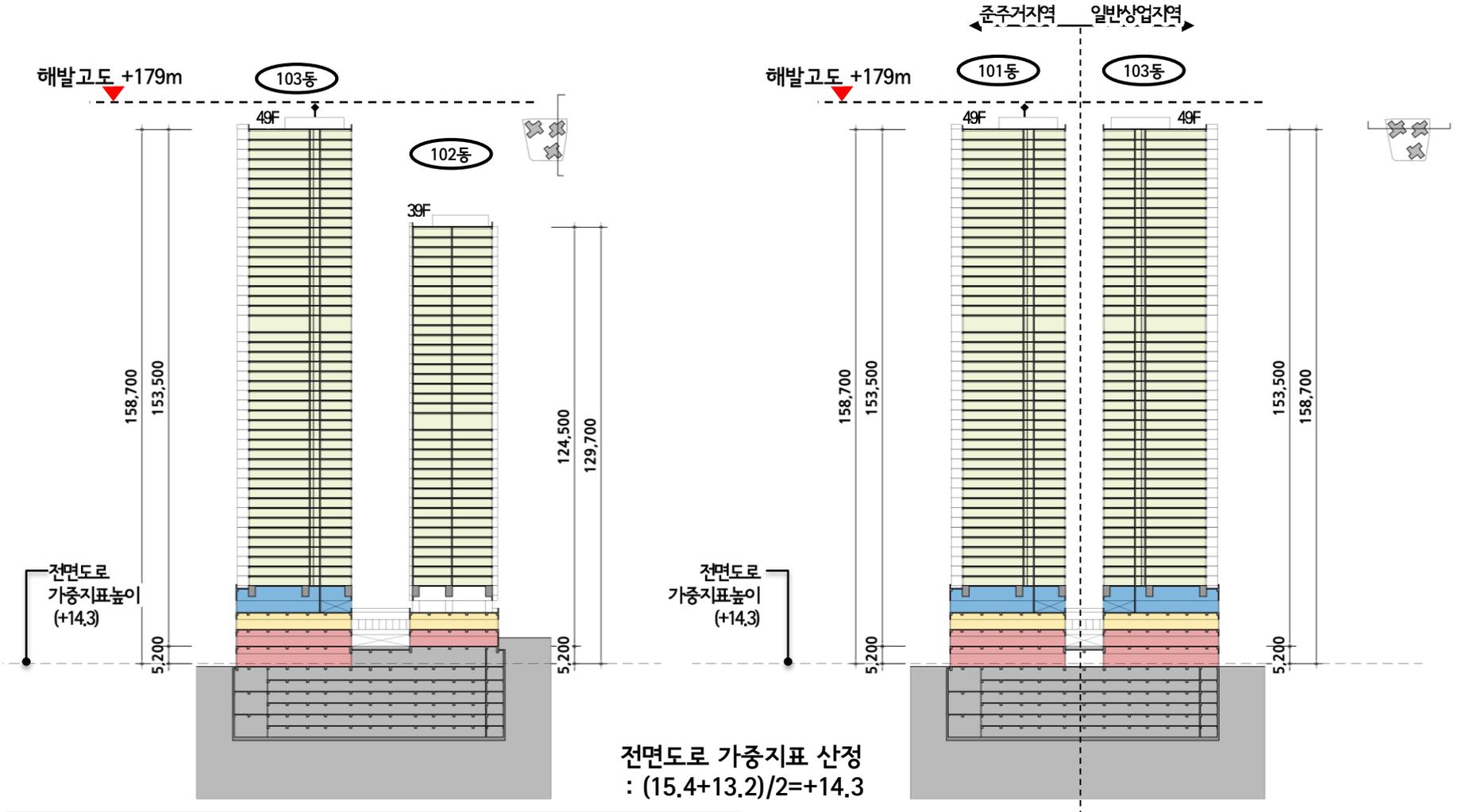


■ 부분 투시도(안)



건축계획 결정에 관한 사항

■ 단면도



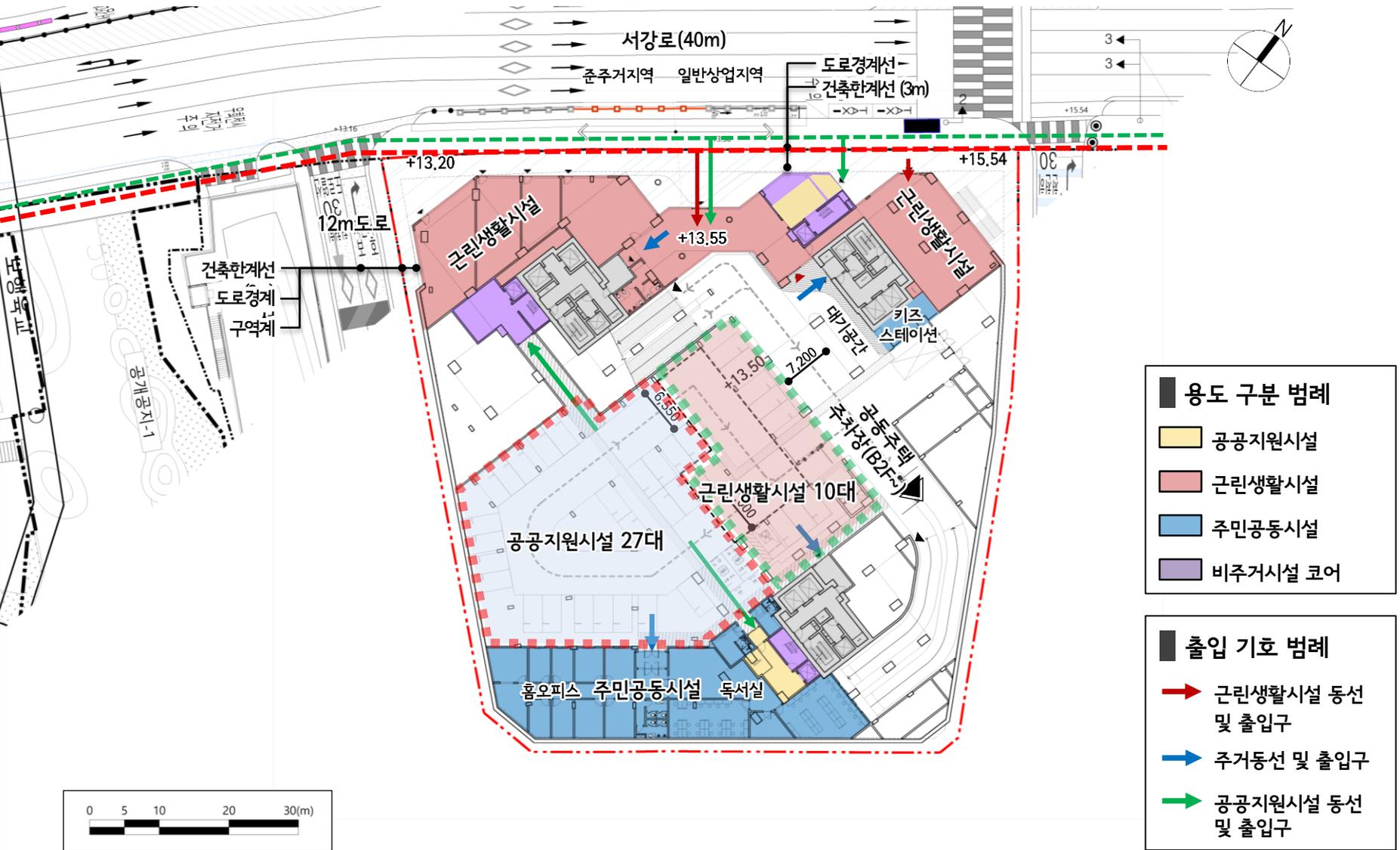
■ 용도 구분 범례

- 공공기여시설
- 근린생활시설
- 주민공동시설
- 공동주택

해발고도 : 14.3m(대지 해발높이)+158.7m(건축물높이)+5m(옥탑부)+1m(피뢰침)
=179m

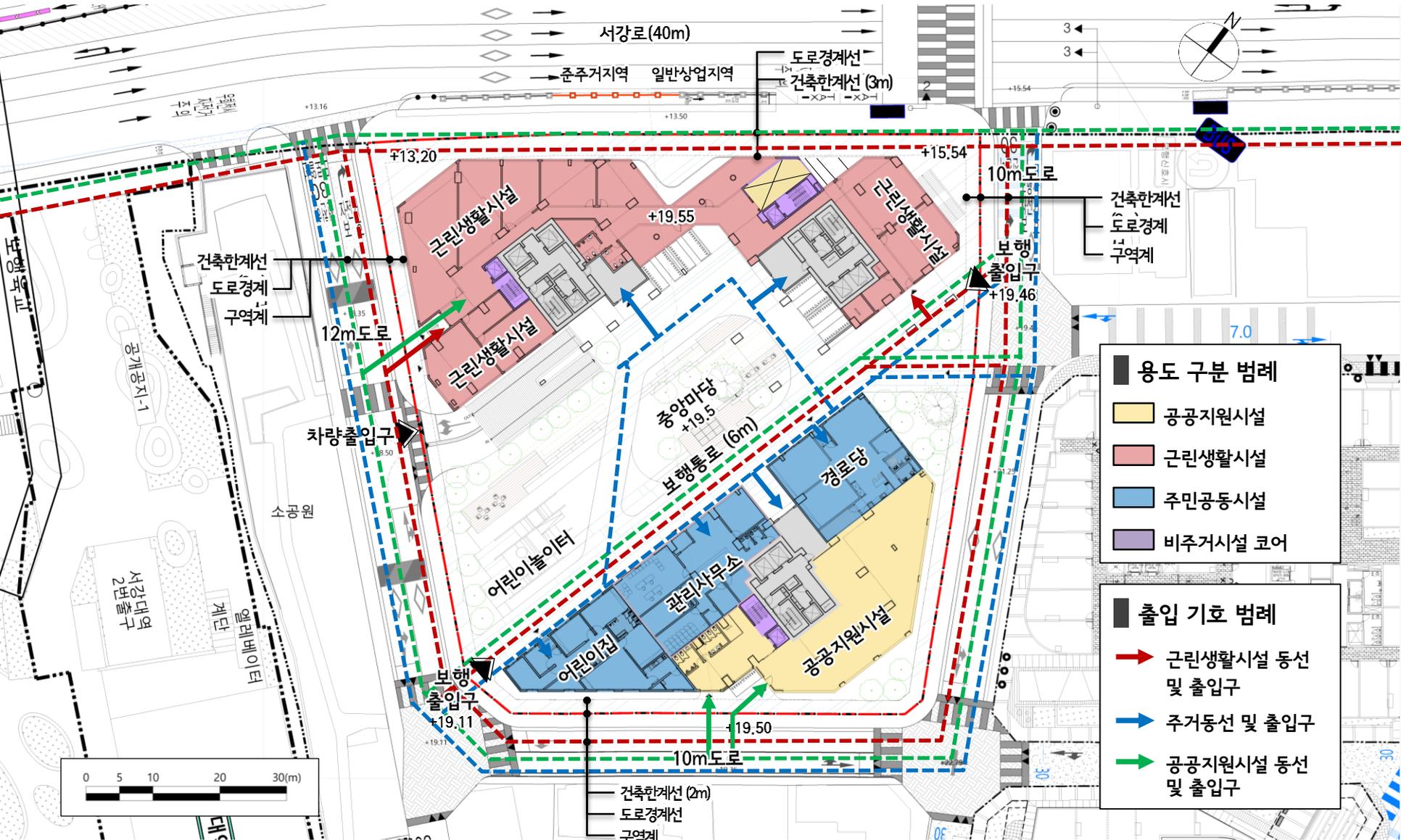
건축계획 결정에 관한 사항

■ 지하1층 평면도



건축계획 결정에 관한 사항

■ 지상1층 평면도



건축계획 결정에 관한 사항

■ 지상2층 평면도



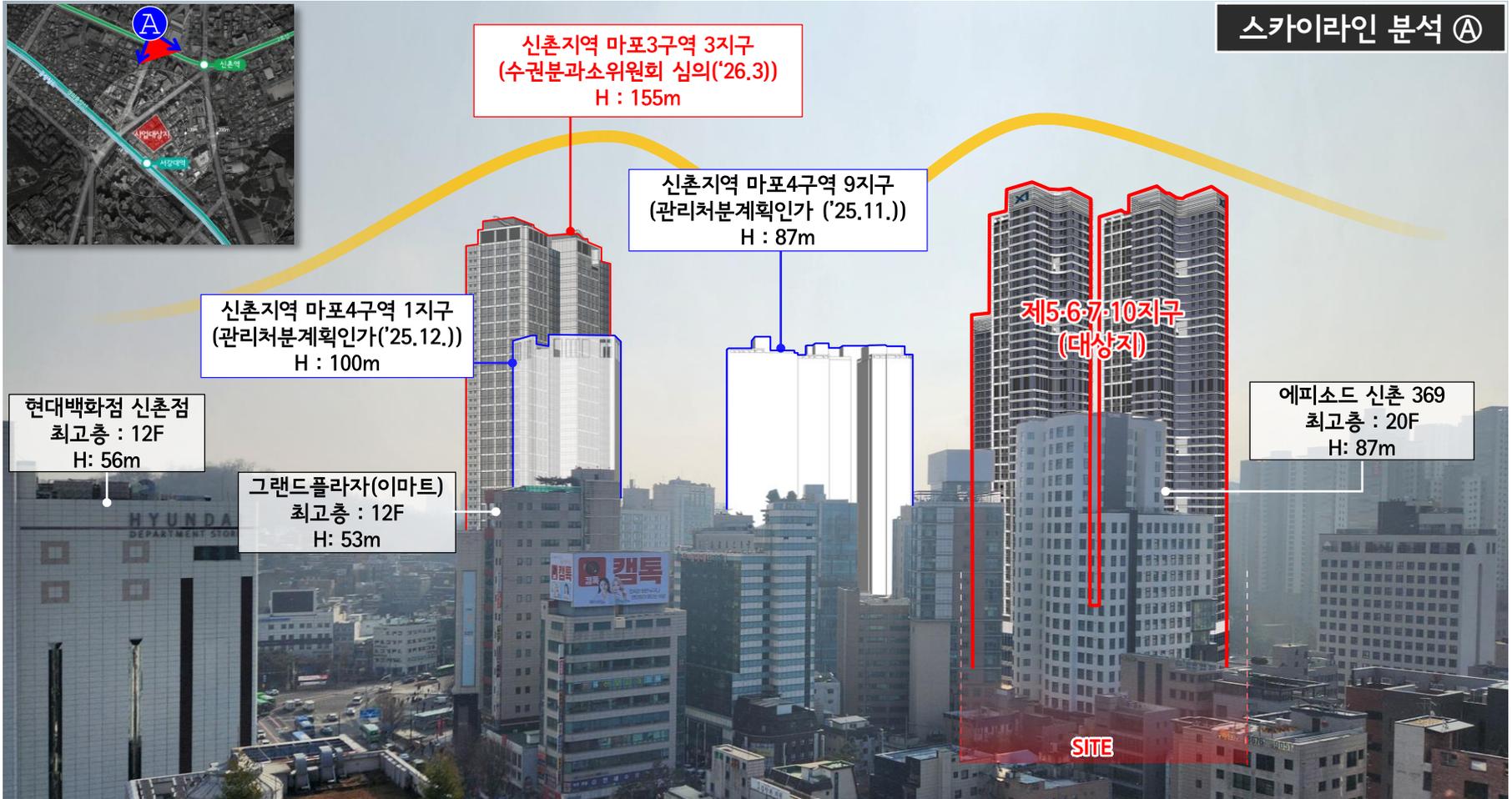
■	용도 구분 범례
■	공공지원시설
■	비주거시설 코어

■	출입 기호 범례
➔	공공지원시설 출입구
▲	비주거시설 출입구

건축계획 결정에 관한 사항

■ 경관 시뮬레이션

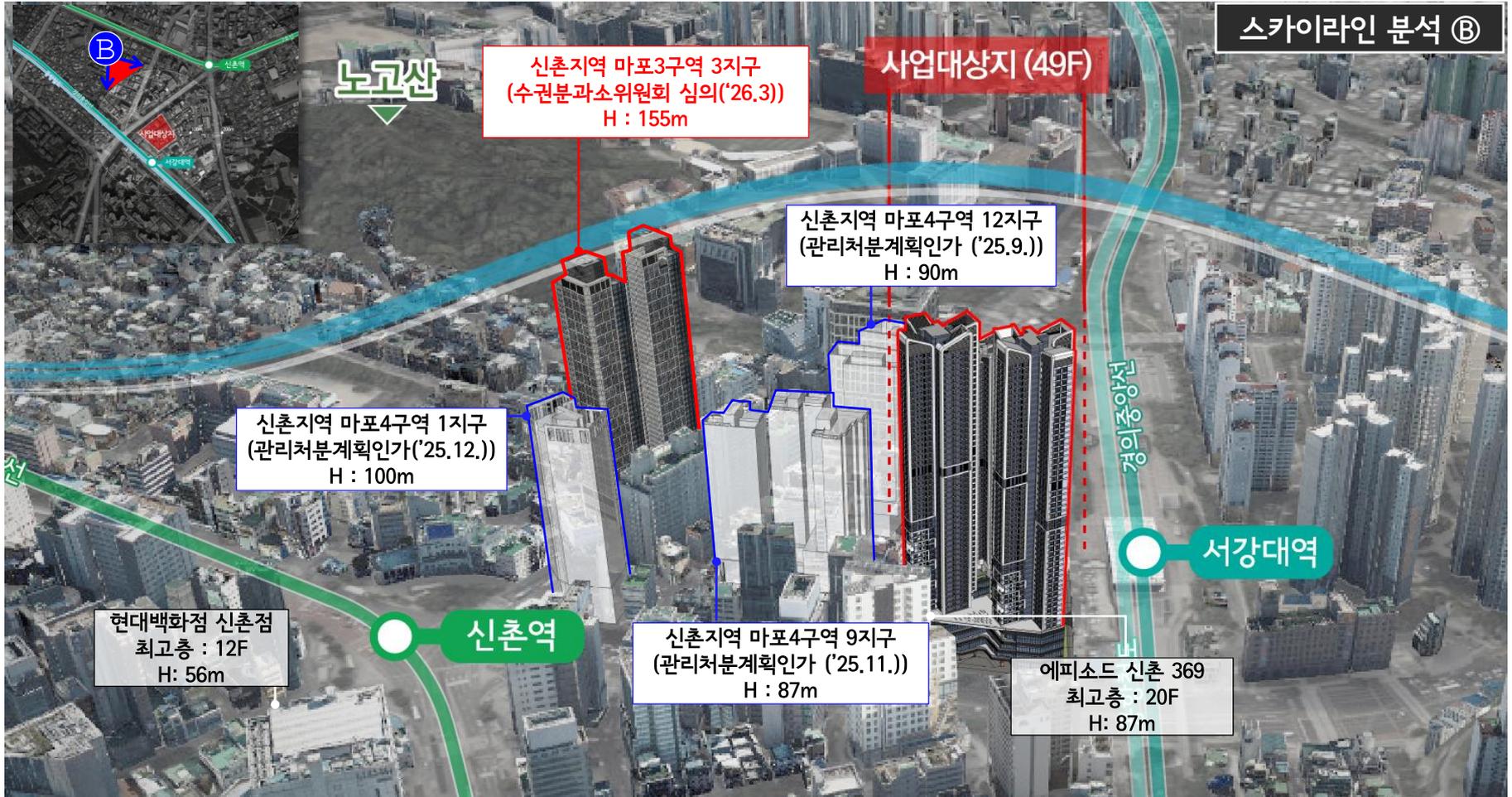
고층부 형태를 분절해 스카이라인 조화를 고려하여 계획하고
경의선숲길 변 주거동 배치를 조정하여 개방감 확보



건축계획 결정에 관한 사항

■ 경관 시뮬레이션

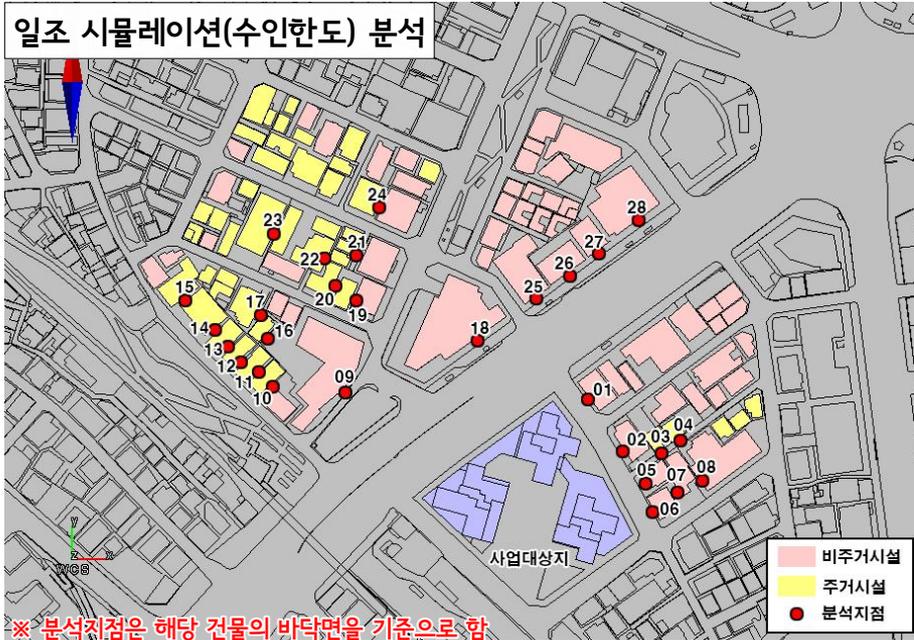
고층부 형태를 분절해 스카이라인 조화를 고려하여 계획하고
경의선숲길 변 주거동 배치를 조정하여 개방감 확보



건축계획 결정에 관한 사항

■ 일조 분석

주변 지역에 대한 일조 영향 분석을 위한 일조시뮬레이션 결과
대상지 인근 주요 지점에서 수인한도 기준을 모두 충족



• 일조권 침해여부를 판단하는 기준은 96년 3월 서울고법(사건번호 94나11806) 「일조권피해 아파트값 하락 등 손해배상판결」 일조권 분쟁 사건 판례가 사용

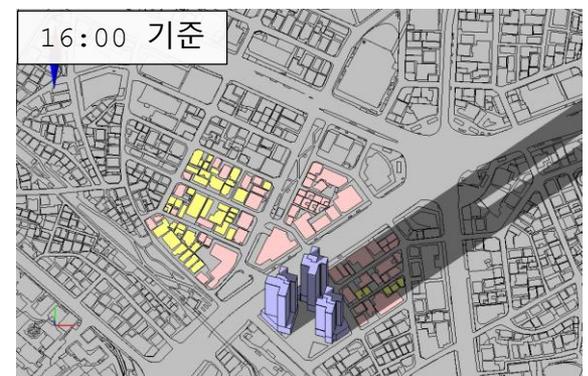
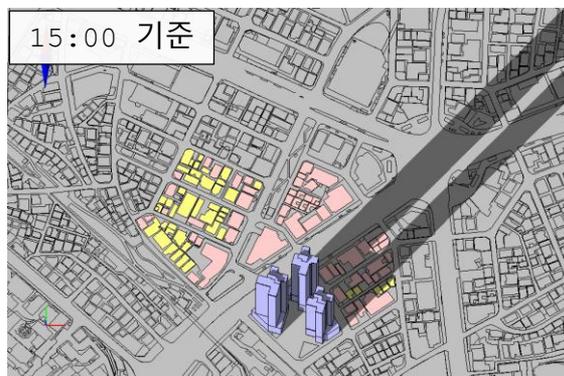
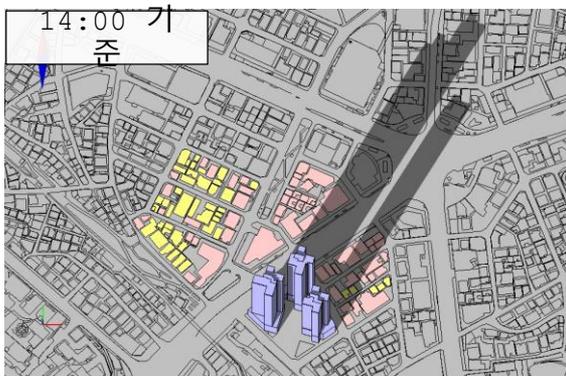
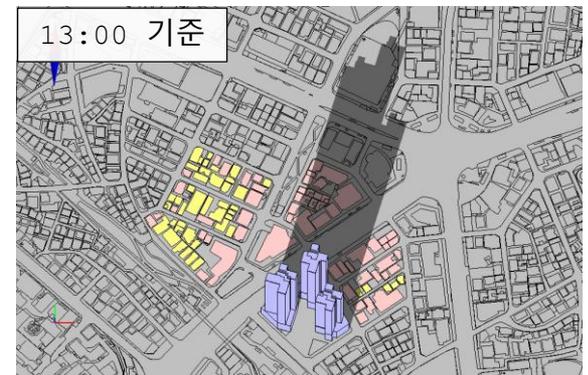
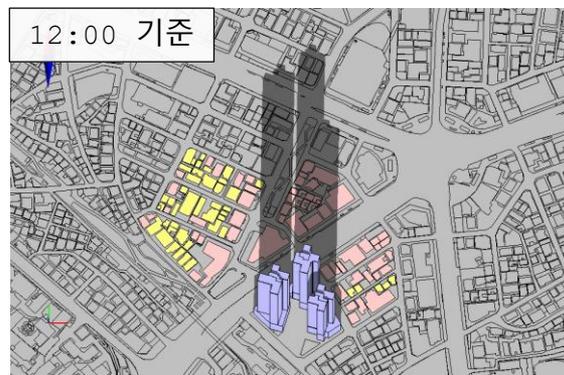
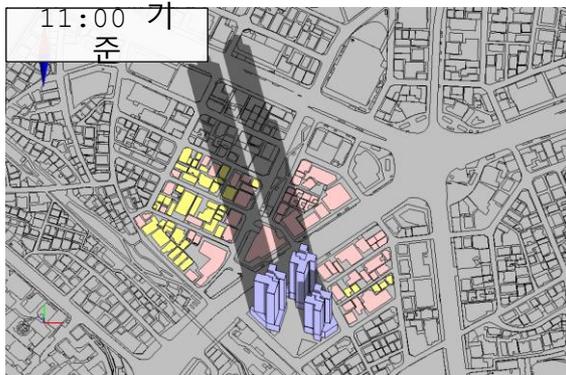
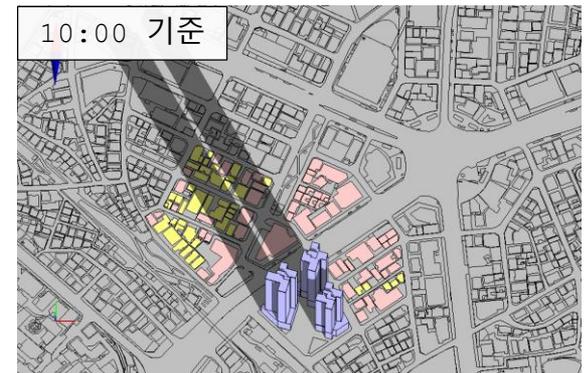
[판결 요지] 서울고등법원 1996. 3. 29. 선고 94나11806

1) 건축관계 법령에 규정된 일조권 등의 확보를 위한 높이제한 규정, 이웃나라 일본의 규정과 실무와의 대비 등을 고려하여 볼 때 아파트와 같은 공동주택의 경우에는 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 8시부터 16시까지 사이의 8시간 중 일조 시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우에는 이를 수인하여야 하고, 그 두 가지 중 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 저해의 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 상당함.

분석 지점	총 일조시간 (08시~16시)	연속일조시간 (09시~15시)	일조시간 그래프	총 4시간	연속 2시간	수인한도	검토 결과
				만족 여부	만족 여부	만족 여부	
1	3:06:47	2:06:47	08:00 11:05	X	O	O	적합
2	3:35:45	2:35:45	08:00 11:35	X	O	O	적합
3	5:08:33	4:08:33	08:00 13:08	O	O	O	적합
4	5:38:01	4:38:01	08:00 13:38	O	O	O	적합
5	4:53:24	3:53:24	08:00 12:53	O	O	O	적합
6	6:39:44	5:39:44	08:00 14:39	O	O	O	적합
7	7:05:36	6:00:00	08:00 15:05	O	O	O	적합
8	7:38:48	6:00:00	08:00 15:38	O	O	O	적합
9	6:25:40	5:25:40	09:34 16:00	O	O	O	적합
10	7:46:25	6:00:00	08:19 16:00	O	O	O	적합
11	7:44:32	6:00:00	08:15 16:00	O	O	O	적합
12	7:47:53	6:00:00	08:12 16:00	O	O	O	적합
13	7:44:17	6:00:00	08:15 16:00	O	O	O	적합
14	7:36:57	6:00:00	08:23 16:00	O	O	O	적합
15	7:35:18	6:00:00	08:24 16:00	O	O	O	적합
16	7:04:08	6:00:00	08:53 16:00	O	O	O	적합
17	6:53:53	5:53:53	09:03 16:00	O	O	O	적합
18	3:43:41	2:04:21	08:00 08:15 10:48 11:12 12:55 16:00	X	O	O	적합
19	5:20:23	4:20:23	10:39 16:00	O	O	O	적합
20	5:30:32	4:30:32	10:29 16:00	O	O	O	적합
21	5:13:52	4:04:57	08:00 08:03 10:55 16:00 10:31 16:00	O	O	O	적합
22	5:28:59	4:28:04	09:22 09:23	O	O	O	적합
23	5:57:54	4:57:54	10:02 16:00	O	O	O	적합
24	6:00:18	3:38:27	08:00 08:10 10:23 10:23 11:21 16:00	O	O	O	적합
25	4:57:58	1:42:12	08:00 10:42 13:48 16:00 10:04 16:00	O	X	O	적합
26	5:10:56	2:15:55	08:00 11:15	O	O	O	적합
27	5:25:56	2:43:37	08:00 11:43	O	O	O	적합
28	5:43:26	3:14:03	08:00 12:14	O	O	O	적합

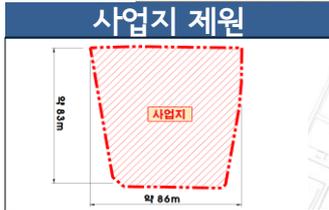
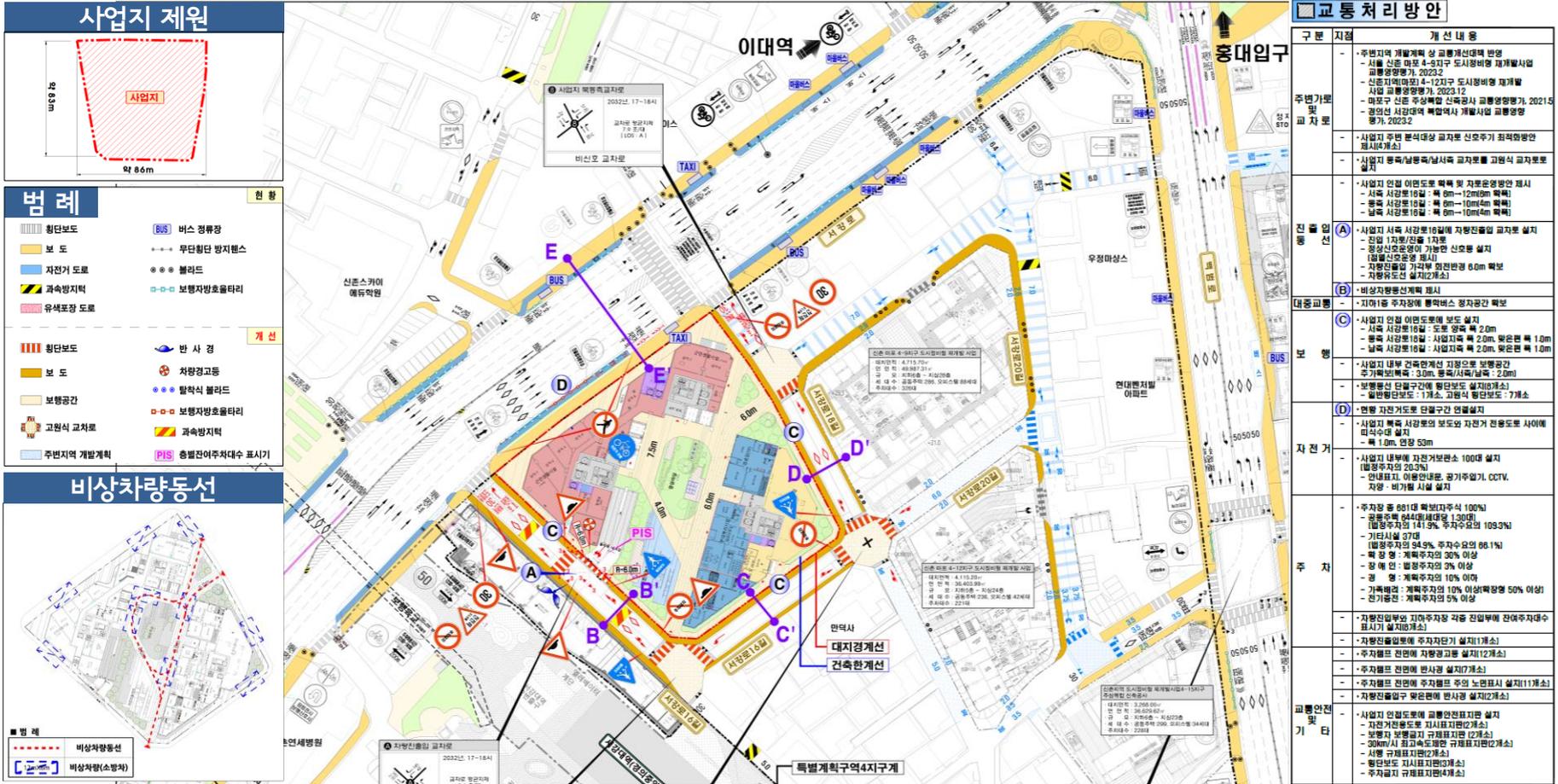
건축계획 결정에 관한 사항

일영 전개도

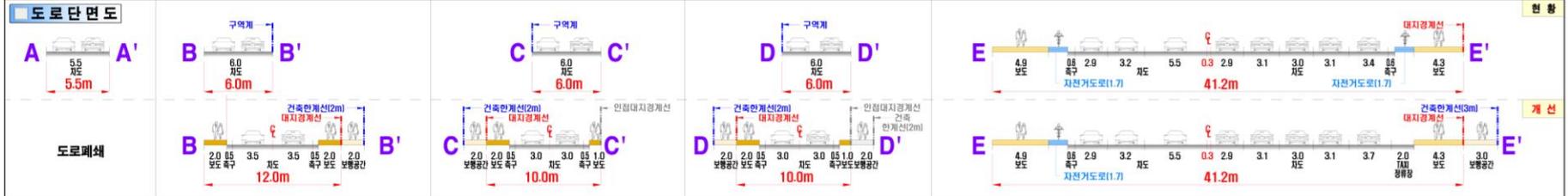


교통처리계획(안)

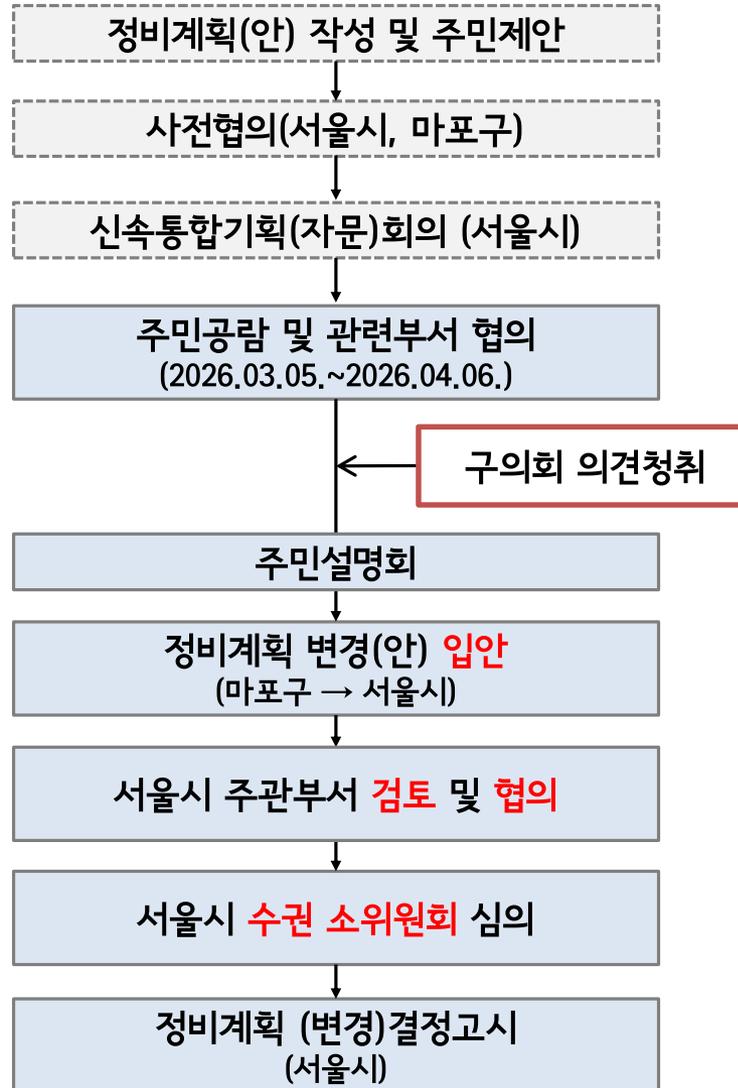
교통처리 종합개선안도



구분	지점	개선 내용
주변거점 및 교차로	-	- 주변지역 개발계획 상 교통개선대책 반영 - 서울 신촌 마포 4-2지구 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2023.2 - 신촌지역내 4-12지구 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2023.12 - 마포구 신촌 주상복합 신축공사 교통영향평가, 2021.5 - 경인선 신촌역 복합역사 개발사업 교통영향평가, 2023.2
	-	- 사업지 주변 분석대상 교차로 신호주기 최적화방안 제시(내거스)
진출입점	-	- 사업지 진입 이면도로 확보 및 자문운영방안 제시 - 서쪽 시상용 18일 : 폭 6m - 12m(8m 확보) - 동쪽 시상용 18일 : 폭 6m - 10m(4m 확보) - 남쪽 시상용 18일 : 폭 6m - 10m(4m 확보)
	(A)	- 사업지 서쪽 시상용 18일길에 차량진출입 교차로 설치 - 진입 1차로/신호 1차로 - 통상신호운영이 가능한 신호등 설치 - (내거스운영 가능) - 차량진출입 가차부 외변방형 8.0m 확보 - 방화유도선 설치(2개소)
대형교통	(B)	- 비상차량통행계획 제시 - 지하1층 주차장역에 통행버스 정차공간 확보
	(C)	- 사업지 진입 이면도로에 보도 설치 - 서쪽 시상용 18일 : 도로 양쪽 폭 2.0m - 동쪽 시상용 18일 : 시상용 폭 2.0m, 외변방형 1.0m - 남쪽 시상용 18일 : 시상용 폭 2.0m, 외변방형 1.0m
보행	-	- 사업지 내부 건축현황에 차량으로 보행공간 추가확보(폭: 3.0m, 통사/폭: 2.0m)
	-	- 보행통신 단말기간에 횡단보도 설치(2개소) - 횡단보도폭도: 7개소, 고명식 횡단보도: 7개소
자전거	(D)	- 인형차전거도로 단절구간 연결 - 폭 1.0m, 연장 53m
	-	- 사업지 내부에 자전거보도 100대 설치 (법정주차의 20%) - 안내표지, 이용안내문, 공개주차기, CCTV, 차량-회차형 시설 설치
주차	-	- 주차장 용 861대 확보(주차수 100%) - 주차용 644대(74.8%), 주차수용 130대 (15.2%) - [법정주차의 141.9%, 주차수용의 109.3%] - 기타시설 37대 - [법정주차의 94.5%, 주차수용의 86.1%] - 장 역 장 : 계획주차의 30% 이상 - 장 역 안 : 법정주차의 3% 이상 - 장 역 외 : 계획주차의 10% 이상 - 가옥배정 : 계획주차의 10% 이상(계획용 50% 이상) - 잔기공률 : 계획주차의 5% 이상
	-	- 차량진출입로 지하주차장 각종 진입부에 잔여주차수 표시기 설치(2개소)
	-	- 차량진출입로에 주차자간 설치(1개소)
	-	- 주차장의 전면에 차량경고등 설치(12개소)
	-	- 주차장의 전면에 반사경 설치(7개소) - 주차장의 전면에 주차장의 주의 노면표시 설치(11개소) - 차량진출입구 앞면에 안내판 설치(2개소)
교통안전 기타	-	- 사업지 진입도로에 교통안전표지판 설치 - 자전거전용도로 표시(표지판2개소) - 보행자 통행습지 규획표지판(2개소) - 300m시 구간중요도로 규획표지판(2개소) - 시행 규획표지판(2개소) - 횡단보도 표시표지판(2개소) - 주차표지 규획표지판(2개소)



※ 추진일정은 협의·심의 등 일정에 따라 변경될 수 있음



감 사 합 니 다

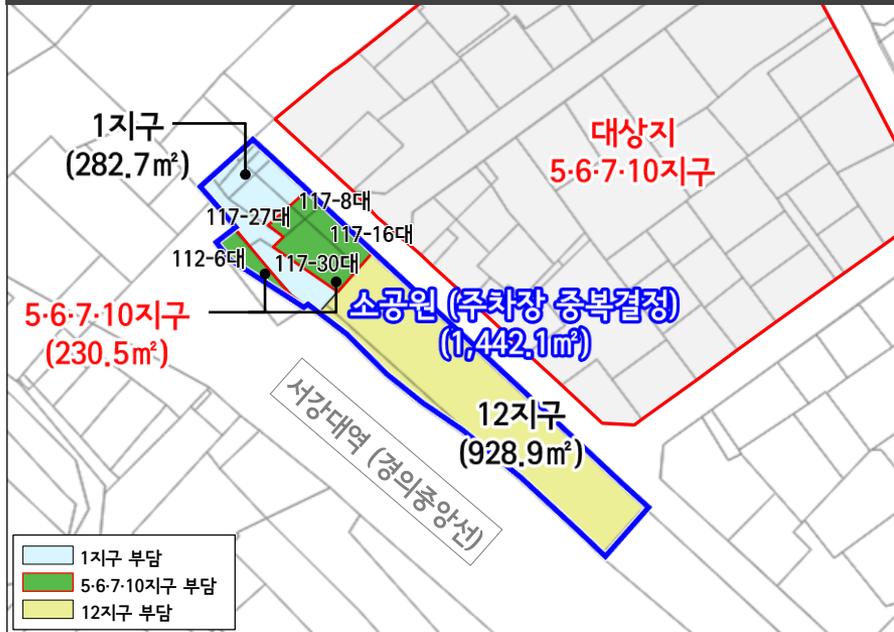
[첨부 자료]

정비기반시설의 설치(부담) 계획

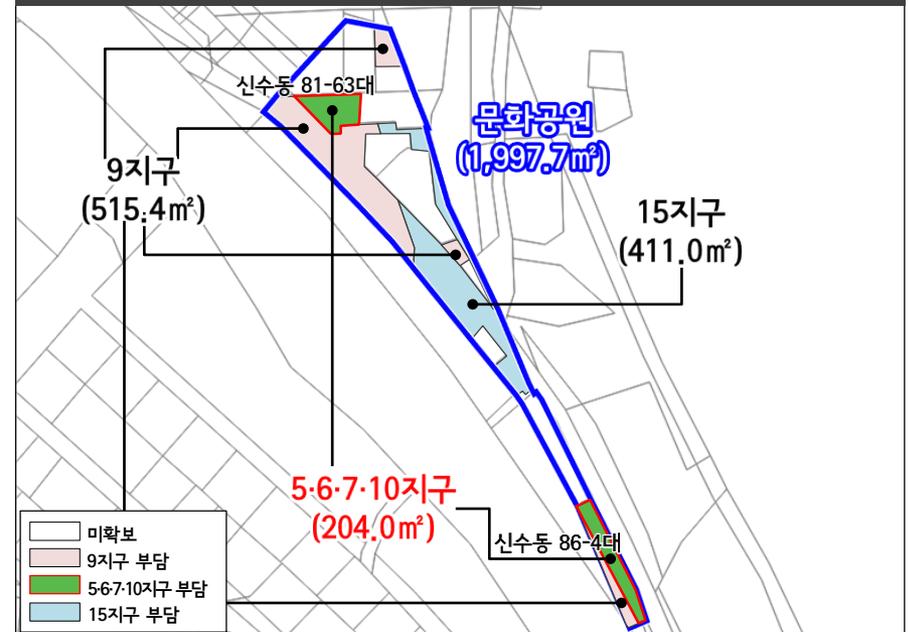
정비기반시설(공원, 주차장) 부담계획

구 분		소공원(토지 기부채납)		문화공원(토지 기부채납)		주차장(건축물 기부채납)(소공원 중복결정)	
		면적	비율	면적	비율	면적	비율
대상지	5·6·7·10지구	230.5㎡	16.0%	204.0㎡	10.2%	-	-
그외 부담지구	1지구	282.7㎡	19.6%	-	-	59.4㎡ (연면적 : 1,181.9㎡)	100.0%
	9지구	-	-	515.4㎡	25.8%	-	-
	12지구	928.9㎡	64.4%	-	-	-	-
	15지구	-	-	422.0㎡	20.6%	-	-
잔여 부담면적		-	-	856.3㎡	43.4%	-	-
합 계		1,442.1㎡	100.0%	1,997.7㎡	100.0%	59.4㎡ (연면적 : 1,181.9㎡)	100.0%

신촌지역 마포4구역 소공원(주차장 중복결정) 부담계획



신촌지역 마포4구역 문화공원 부담계획



허용용적률 인센티브 계획

구분	목표	인센티브 대상	요건	산정 방식	인화량 또는 보상계수	적용량	계획량
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형녹지 20% 설치 시	정량부여	50%	최대150%	-
		공동개발 시 녹지확보	지구별 개방형녹지 20% 설치 시 (초과면적을 도입시설편적으로 산정)	정률부여	1		
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	지구간 건축형정(형의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로일부를 녹지공간으로 조정 시	정량부여	50%	최대50%	-
		구역(지구)간 통합개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발시	정량부여	100%	최대100%	-
	친환경	신재생에너지 의무화기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 - 태양광(BIPV, PV), 지열 설치	정량부여	20%	최대20%	20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증목 적용 시	정량부여	20%	최대20%	-
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	관련법령 등에 의거 설치 시 (※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능)	정률부여	0.4	최대200%	-
		예식장	관련법령 등에 의거 설치 시 (※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능)	정률부여		최대200%	-
		시니어주택	시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법) (지상부 연면적의 20% 이상 도입 시)	도입면적에 따라 최대 200%		-	
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따른 정률부여 0.4 최대 100%	-		
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시				
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업시설 도입 시				
			전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시				
	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시	호텔복합비율에 비례하여 최대 100%	-				
	관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입 시		-				
생활SOC	도서관, 보육시설 등	업무전용빌딩 (업무시설 50% 이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시(단, 오피스텔 제외)	정률부여	0.4	최대100%	-	
문화인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간	정률부여	0.4	최대100%	-	
		공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률부여	0.4	최대100%	-	
		임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량부여	50%	최대50%	-	
공익시설	특정층(최상층)개방 실내 공개공간 저층부 개방공간	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	정률부여	0.2	최대50%	-	
		정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시(세부지침 조정)					
		지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시					
보행가로 활성화	공공보행도로 등 (지하보행도로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2.0	최대30%	-	
		가로지장물 이전/지중화(가로 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역의 도로도 포함) - 전신주 12주, 통신주 9주 지중화	정률부여	3.0	최대100%	상업: 19% 준주거: 32%	
안전방재	방재 관련시설	지하철 출입구 이전 시	정률부여	2.0	최대100%	-	
		옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무 - 옥상녹화, 하수관거(접한도로) 개량, 투수성포장, 우수저류조 설치	정량부여	20%	최대20%	20%	
		구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※ 개량 범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※ 정비계획(상하수도 정비)에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가	정량부여	20%	최대20%	-	
세입자대책	순환형 정비사업	순환형 정비사업 추진 시	수용비율에 따라 최대 200%		-		
역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정률부여	50%	최대50%	-	
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적인무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정률부여	50%	최대50%	-

상한용적률 인센티브 계획

■ 일반상업지역

① + ② + ③ = 314.2% → 314% 이하 적용

■ 공공시설 등 제공

① 토지 제공 90.0%

= 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α토지)]
= 659% × [1.3 × 0.5433 × 0.1932] = 90.0%

[α토지]

588.8㎡ (제2종 소공원 230.5㎡ + 제2종 문화공원 102.0㎡ + 제3종 문화공원 29.1㎡ + 일반상업 도로 296.0㎡ - 일반상업 도로 295.8㎡ (무상양여 국공유지) + 건축물 토지비분면적 228.0㎡) ÷ 3,052.1㎡ (일반상업 획지면적 3,280.1㎡ - 일반상업 건축물 토지비분면적 228.0㎡) = 0.1932

② 건축물 제공 125.3%

= 허용용적률 × [(1.2 × α건축물)]
= 659% × [1.2 × 0.1586] = 125.4%

[α건축물]

= 484.0㎡ (일반상업 건축물 환산부지면적) ÷ 3,052.1㎡ (일반상업 획지면적 3,280.1㎡ - 일반상업 건축물 토지비분면적 228.0㎡) = 0.1586

※ 환산면적 산정 시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 상 공사비 적용

- 문화시설: 도서관 (2,000㎡ ~ 6,000㎡) 단가 적용
- 공공지원시설: 공공업무사무소 (1,500㎡ ~ 5,000㎡) 단가 적용

■ 친환경 인센티브 적용

③ 친환경 인센티브 98.9%

1. 제로에너지 건축물 인증 : 제로에너지건축물 5등급 적용 → 11%
 2. 녹색건축 초과등급 인증 : 녹색건축인증 최우수등급 적용 → 6%
 - 1 + 2 는 허용용적률의 최대 15%까지 완화
- 659% × 0.15 = 98.9%

■ 준주거지역

① + ② + ③ = 245.5% → 245% 이하 적용

■ 공공시설 등 제공

① 토지 제공 151.0%

= 허용용적률 × [(1.3 × 가중치 × α토지)]
= 372% × [1.3 × 1.2223 × 0.2554] = 151.0%

[α토지]

= 728.3㎡ (일반상업 도로 162.3㎡ + 준주거 도로 660.0㎡ - 준주거 도로 286.0㎡ (무상양여 국공유지) + 준주거 문화공원 72.9㎡ + 준주거 토지비분면적 121.0㎡) ÷ 2,859.2㎡ (준주거지역 획지면적 2,980.2㎡ - 준주거지역 건축물 토지비분면적 121.0㎡) = 0.2554

② 건축물 제공 38.7%

= 허용용적률 × [(1.2 × α건축물)]
= 372% × [1.2 × 0.0867] = 38.7%

[α건축물]

= 248.0㎡ (준주거지역 건축물 환산부지면적) ÷ 2,859.2㎡ (준주거지역 획지면적 2,980.2㎡ - 준주거지역 건축물 토지비분면적 121.0㎡) = 0.0867

※ 환산면적 산정 시 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024) 상 공사비 적용

- 문화시설: 도서관 (2,000㎡ ~ 6,000㎡) 단가 적용
- 공공지원시설: 공공업무사무소 (1,500㎡ ~ 5,000㎡) 단가 적용

■ 친환경 인센티브 적용

③ 친환경 인센티브 55.8%

1. 제로에너지 건축물 인증 : 제로에너지건축물 5등급 적용 → 11%
 2. 녹색건축 초과등급 인증 : 녹색건축인증 최우수등급 적용 → 6%
 - 1 + 2 는 허용용적률의 최대 15%까지 완화
- 372% × 0.15 = 55.8%

청소년도서관 운영계획(안)

■ 청소년도서관 운영 계획(안)

■ 시설개요

연번	운영주체 (관리부서)	공공시설 종류 (세부용도)	시설규모 (연면적, 층수 등)	비고 (운영방식, 필요시점 등)
1	교육체육국 교육청소년과	사회복지시설 (스터디카페)	1,431.56㎡ 지상 2층	· 마포구 직영운영 · 신규 설치

■ 추진배경

- 「청소년 기본법」제18조(청소년시설의 설치·운영)
- 「청소년활동 진흥법」제32조(청소년이용시설)
- 「서울시 마포구 청소년시설 설치 및 운영에 관한 조례」

■ 사업목적

- 청소년들을 위한 자율형 학습공간을 조성하여 교육인프라 구축에 기여하고 청소년의 학습권을 보장하고자 함

■ 운영계획

- 운영시간: 09:00 ~ 익일 02:00 (연중무휴)
- 운영인력: 기간제근로자 활용
- 운영내용: 자율학습공간 및 휴게공간 제공
- 이용대상: 청소년(9세~24세) 및 성인(25세 이상)

건축계획 결정에 관한 사항

■ 보행동선 계획



「2030 도시·주거환경정비기본계획」 변경사항

■ 주요 변경 내용

2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시

「도시 및 주거환경정비법」에 따라 수립된 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」(서울특별시 고시 제2023-50호, 2023.2.16.), 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」 변경 고시(서울특별시 고시 제2024-423호, 2024.8.29.)에 대하여, 일부 내용을 변경하여 「도시 및 주거환경정비법」 제7조에 따라 확정·고시합니다.

2025년 11월 6일

서울특별시장

1. 고시명 : 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시

2. 변경사유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 도시환경 정비, 중심지 기능 회복을 통한 도시경쟁력을 강화하고, 녹지생태도심 재창조 전략에 따른 쾌적하고 활력 넘치는 도시공간 조성을 위하여 운영 중인 「2030 서울특별시 도시·주거환경 정비 기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」에 대하여,
- 정비가능구역, 용적률·높이 계획, 상업지역 주거비율 등 개선이 필요한 사항 및 사회적 여건 변화를 반영하고 기본계획 운영상의 기준 보완 등을 위해, 금번 기본계획을 변경을 통하여 정비사업의 공공성 및 실행력을 강화하고자 함

■ 용적률 체계 변경

기 존	변 경
<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업 - 600% / 800% / 법적용적률 2배 • 준주거 - 300% / 400% / 법적용적률 2배 	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업 (서울도심 도심부 및 도심부 외) - 600% / 880% / 법적용적률 2배 • 준주거 - 300% / 440% / 법적용적률 2배

■ 높이계획 변경

기 존			변 경		
• 기준높이 및 최고높이(서울도심 도심부 외)			• 기준높이 및 최고높이(서울도심 도심부 외)		
구분	기준높이	최고높이	구분	기준높이	최고높이
신촌	지구단위계획에 따름		신촌	130m	-

■ 상업지역 주거공급계획

기 존	변 경
<ul style="list-style-type: none"> • 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90% 이하로 적용하며 (비주거용도는 전체 용적률의 10% 이상 의무) 중심지 위계와 지역상황을 고려, 지역별 주거비율 차등 적용 • 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급한다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90% 이하로 적용 (비주거용도는 전체 용적률의 10% 이상 의무) • 삭제