

주택건설사업계획 변경 승인 및 지형도면 고시

1. 마포구 신수동 91-90일대 신수동무쇠막지역주택조합에서 시행하는 공동주택 및 부대·복리시설의 주택건설사업에 대하여, 「주택법」 제15조에 따라 주택건설사업 변경계획을 승인하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)을 변경 결정(경미한 사항)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.
2. 관계도서는 마포구청 주택상생과(☎02-3153-1652)에 비치하여 이해관계인에게 보입니다.

2026. 7. 16.

마 포 구 청 장

가. 사 업 명: 신수동무쇠막지역주택조합(역세권SHIFT) 주택건설사업

나. 사업주체: 신수동무쇠막지역주택조합 (조합장 이형주)

다. 주 소: 서울특별시 마포구 신수로6길 22-3

라. 사업위치: 마포구 신수동 91-90 일대(구역면적 15,848㎡)

마. 사업규모: 지하4층/지상28층, 4개동, 488세대, 연면적 80,334.54㎡

바. 사업계획승인일: 2020. 11. 4.(2020-주택과-주택건설사업계획승인-2)

사. 사업계획변경승인일: 2021. 9. 14.(1차) / 2025. 2. 12.(2차) / 2026. 7. 10.(3차)

아. 사업시행기간: 2022. 8. ~ 2026. 7.(예정)

자. 주요 변경사항

- 건축규모 변경 내용

- 비주거시설(판매시설 및 근린생활시설) 도로단차로 인한 지상 노출 층수 변경
- 건축, 구조, 기계, 전기 제반 사항 일부 변경
- 용적률 산정 연면적 변경 : (기존) 52,773.18㎡ → (변경) 50,778.40㎡ (감 1,994.78㎡)
- 용적률 : (기존) 406.95% → (변경) 391.57% (감 15.38%)

- 주택공급 변경 내용

- 단위세대 공급면적 변경

구분	타입	기존		변경		증감	
		세대수	공급면적(㎡)	세대수	공급면적(㎡)	세대수	공급면적(㎡)
합계		488	47,417.54	488	47,343.59	-	-73.95
조합 및 분양	59A	17	79.3466	17	78.5715	-	-0.7751
	59B	18	79.9737	18	79.1921	-	-0.7816
	59C	30	77.1118	30	77.1118	-	-
	59D	1	84.6723	1	84.6723	-	-
	84A	106	108.5626	106	108.5626	-	-
	84B	107	109.0606	107	109.0606	-	-
	84C	51	120.6598	51	120.6598	-	-
소계		330	34,517.21	330	34,489.96	-	-27.25
공공임대 (장기전세)	44	25	64.1463	25	64.1463	-	-
	59A	31	79.3466	31	78.5715	-	-0.7751
	59B	29	79.9737	29	79.1921	-	-0.7816
	59C	23	77.1118	23	77.1118	-	-
	59D	24	84.6723	24	84.6723	-	-
	73	26	104.3072	26	104.3072	-	-
소계		158	12,900.33	158	12,853.63	-	-46.70

- 기타 변경 내용

- 주동(101동, 102동, 103동, 104동) 입면 디자인 및 색채 변경
- 부대시설(관리사무소 및 주민공동시설) 입면 디자인 및 외부 마감 재료 변경

- 비주거시설(판매시설 및 근린생활시설) 입면 디자인 및 창호 변경
- 지하주차장, 옥외광고물 등 계획 변경
- 흙막이 구간 일부 중력식 옹벽 설치
- 1층 계단실 상시 개방 방화문 매립 미적용(레버형 손잡이 적용으로 피난시 환경 개선), 101동 지상 PIT 승강로 비상 방화문 설치 등

차. 「주택법」 제19조 제1항에 따라 고시가 의제되는 사항

- 「건축법」 제11조의 규정에 따른 건축허가 등
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획)의 변경 결정(경미한 사항)-[붙임 참조]

※ 기타 자세한 사항은 주택상생과(☎02-3153-1652)에 문의하시기 바랍니다.

붙임 도시관리계획[지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(경미한 사항)]

[붙임] 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 변경 결정(경미한 사항)

I. 마포구 신수동 91-90번지 일대 지구단위계획구역에 관한 결정

① 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)조서

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변 경	신수동 91-90번지 일대 지구단위계획구역	서울시 마포구 신수동 91-90번지 일대	15,848.0	-	15,848.0	

※ 면적은 추후 측량성파에 따라 확정

2. 지구단위계획 결정(변경)사유서

도면 표시번호	구역명	위 치	면적 (㎡)	결정(변경) 사유
①	신수동 91-90번지 일대 지구단위계획구역	서울시 마포구 신수동 91-90번지 일대	15,848.0	인접한 필지(신수동 112-1)와의 경계 조정을 통하여 인접필지에 대한 토지의 효율성을 높이고자 지구단위계획구역의 경계를 조정함 (※ 편입 및 제척면적 동일함)

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

1. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		15,848.0	-	15,848.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	-	-	-	-	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	15,848.0	-	15,848.0	100.0	

※ 면적은 추후 측량성파에 따라 확정

나. 구역 외(제척) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(m')			구성비(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		64.0	-	64.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층)	-	증) 14.0	14.0	21.9	
	제3종일반주거지역	-	증) 50.0	50.0	78.1	
	준주거지역	64.0	감) 64.0	-	-	

다. 용도지역 변경사유서

구 분	위 치	용도지역		면적(m')	용적률 (%)	비 고
		기정	변경			
편입	신수동 112-1번지	제3종일반 주거지역	준주거지역	증) 38.0	500	사업구역에 편입되는 부분으로 준주거지역으로 변경
		제3종일반 주거지역	준주거지역	증) 26.0	500	
	소계			증) 64.0	-	
제척	신수동 357-18번지 일대	준주거지역	제3종일반 주거지역	감) 50.0	250	구역에서 제척되는 부분으로 지구단위계획구역 지정 전 용도지역으로 환원
	신수동 116-2번지 일대	준주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	감) 14.0	200	
	소계			감) 64.0	-	

2. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서(변경없음)

가. 교통시설

1) 도로 결정조서(변경없음)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점			
기정	소로	1	a	10	국지 도로	140	중로 2-35	중로 2-20	일반도로	-	
기정	소로	3	b	6	특수 도로	101	대로 3-126	신수동 91-20번지	보행자 전용도로	-	

나. 공간시설 - 공원

1) 공원 결정조서(변경없음)

구 분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경 후		
기정	①	공원	소공원	신수동 91-101번지 일대	821.0	-	821.0	-	

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

가. 획지계획 결정(변경)조서

구분	위치	면 적(㎡)				비 고
		기정	변경	변경 후	구성비(%)	
대상지	마포구 신수동	15,848.0	-	15,848.0	100.0	100.0
획지	91-90번지 일대	12,968.0	-	12,968.0	81.8	81.8

나. 획지계획 결정(변경)사유서

도면번호	위 치	면 적(㎡)	결정(변경) 사유
-	마포구 신수동 91-90번지 일대	12,968.0	구역경계 조정에 따른 획지 경계 선형 조정 ※획지의 면적 변경없이 획지경계 선형을 조정하는 사항임

2. 건축물 등에 관한 결정 조서(변경없음)

가. 건축물에 대한 용도에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용
권장용도 (U)	• 건축법시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(주거복합시설) - 제3호의 제1종 근린생활시설 - 제4호의 제2종 근린생활시설(장 의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 고시원 제외) - 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 - 제10호의 교육연구시설 - 제11호의 노유자시설(노인복지시설 제외) - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)
불허용도 (P)	• 건축법시행령 별표1 - 제1호의 단독주택 - 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장 의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 고시원 - 제15호의 숙박시설 - 제16호의 위락시설 - 제17호의 공장 - 제19호의 위험물저장 및 처리시설 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도

나. 건축물 밀도에 관한 결정조서

1) 건폐율에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건 폐 율	40% 이하	• 서울시 도시계획조례 제54조 : 준주거지역 60% 이하

2) 용적률에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
기준용적률	208%	
허용용적률	407%	
상한용적률	407% 이하	

3) 높이에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
높이	90m 이하	

다. 기타사항에 관한 결정조서

구 분	계 획 내 용	비 고
건축한계선	• 소로1-a : 건축한계선 3m 이하 • 대로3-126 : 건축한계선 3m 이하	
공공보행통로	• 광성중 · 고등학교와 대상지 사이에 공공보행통로(4m) 확보	

1) 건축한계선에 의한 전면공지 조성지침

구 분	계 획 내 용	비 고
대로3-126 (건축한계선 3m)	• 전면공지는 연접한 보도와 단차 없이 조성하고, • 포장패턴은 공공부분의 포장패턴을 우선 준용하고, 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장	
소로1-a (건축한계선 3m)	• 단지 출입구를 제외한 전면공지는 조경공간으로 보도의 보행환경 개선과 가로미관을 고려하여 조성	

3. 용적률 적용에 관한 사항(변경)

가. 허용용적률 인센티브 : 변경없음

구 분		적용기준	적용내용	비 고
필수항목 (4개)	리모델링이 쉬운 구조	· 『서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준』 제3조 제5호의 ‘건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운구조’에 적합하여야 함	적용	
	커뮤니티 지원시설	· 300세대 이상 : 3%(최소 450㎡)이상 (게스트하우스, 휘트니스센터, 어린이집, 노인시설, 마을회관, 지역도서관, 지역갤러리, 문화센터 등 일반분양자 및 장기전세주택 입주자와 더불어 지역 주민들까지 포함하여 의사소통을 원활히 할 수 있는 시설) ※ 용도와 운영계획을 주변입지여건 등을 고려하여 자치구청장이 제안	적용	
	에너지 효율 건축물	· 성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 에너지효율 2등급 이상 인증 · 지구단위계획상 적용사항 포함 · 건축허가 및 사용승인시 인증여부 입증	적용	
	친환경 건축물	· 친환경 분양 성능인증(우수등급 이상의 예비인증) · 옥상녹화가 가능한 부분은 전면녹화 · 전이층에는 정원 및 녹화시설을 설치 · 친환경적인 외부창호 계획 · 사업주체는 예비인증서 제출	적용	
선택항목	신재생 에너지 사용	· 총건축비의 1% 이상 투자 또는, 총에너지사용량의 1% 이상 생산	적용	3개중 1개 선택 적용
	공공기여 방안	· 지하광장, 지하보행통로, 지하철관 관련 시설 (연결통로, 출입구, 환기시설 등)	-	
	역사문화 보전계획	· 역사문화 보전 등을 위한 지구지정 여부	-	

※ 「역세권 장기전세주택 건립관련 지구단위계획 수립 및 운영기준」에 따름

나. 상한용적률 산정

1) 높이에 관한 결정조서

구 분	공공시설 부담률	비 고
공공시설 (공원+도로)	2,086.3㎡ (13.2%)	※ 순부담
장기전세주택 무상양여 지분 중 공공시설 부담률에 해당되는 면적	1,840.0㎡ (11.6%)	-
합 계	3,926.3㎡ (24.8%)	3,680㎡(23.2%) 이상

※ 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미함

2) 상한용적률 산정(변경)

구 분	산출 결과	산출내용	비 고
공공시설 제공면적	2,086.3㎡ (순부담)	• 공공시설부담 = 소공원(821.0㎡) + 도로(2,059㎡) - 공공시설내 기존국공유지 (548.0㎡) - 획지내 기존국공유지(245.7㎡) = 2,086.3㎡(13.2%)	
가 중 치	기정	• 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 433.8 / 433.5 = 1.0008 ≒ 1.0 ※ 공공시설 제공부지 용적률 = (2,328.0 × 430 + 552.0 × 450) ÷ 2,880.0 = 433.8% ※ 사업부지 용적률 = (10,699.7 × 430 + 2,268.3 × 450) ÷ 12,968.0 = 433.5%	
	변경	• 가중치 = 공공시설 제공부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 433.8 / 433.5 = 1.0008 ≒ 1.0 ※ 공공시설 제공부지 용적률 = (2,328.0 × 430 + 552.0 × 450) ÷ 2,880.0 = 433.8% ※ 사업부지 용적률 = (10,685.7 × 430 + 2,282.3 × 450) ÷ 12,968.0 = 433.5%	
α	0.160	• α = 공공시설 제공면적 / 공공시설부지제공 후의 대지면적 = 2,086.3 / 12,968.0 = 0.1582	
상한 용적률	407%	• 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α) = 433.5 × (1 + 1.3 × 1.0 × 0.1582) = 523.6% ≤ 500%이하	

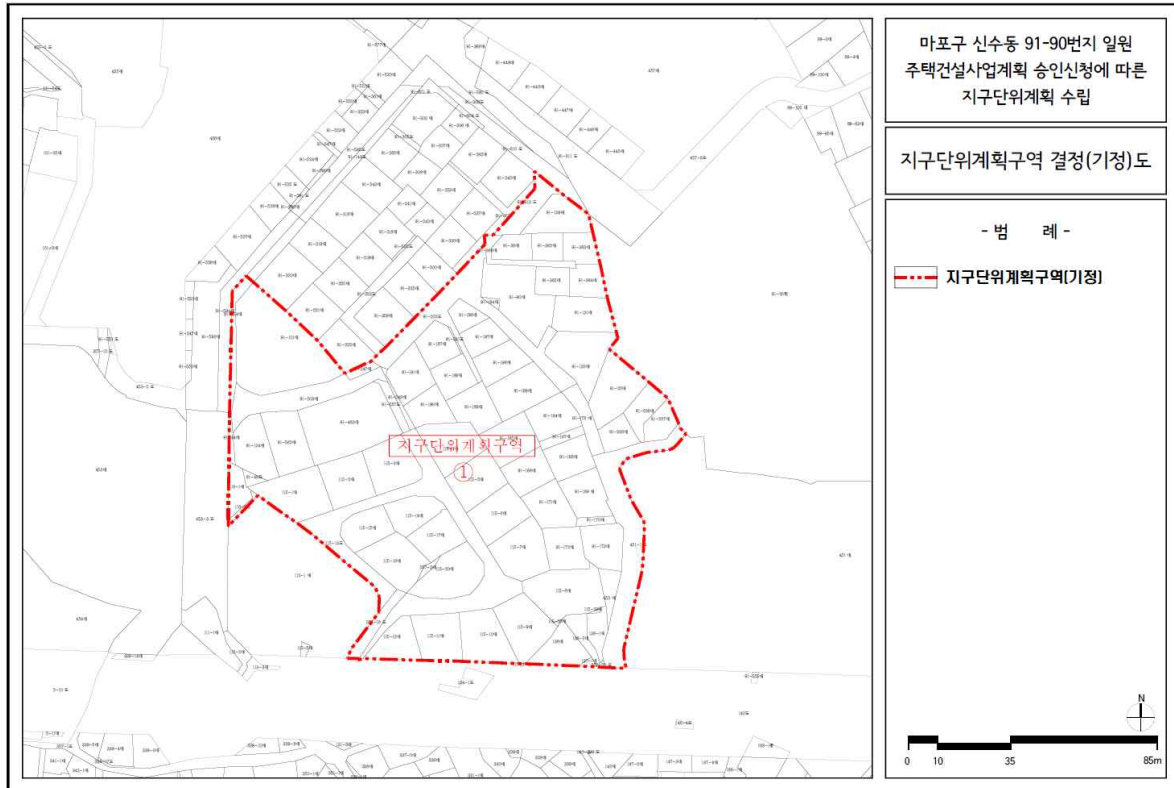
4. 장기전세주택 건립관련 수립기준에 관한 사항(변경없음)

구 분	계획내용	적용내용	비 고																				
장기전세주택 건설비율	완화된 용적률의 50/100을 장기전세주택으로 공급	- 완화된 용적률(407.0% - 208.7% = 198.3%)의 50/100인 99.2% 이상 건설 - 건축계획 세대수 = 158세대¹⁾ <table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th><th>세대수</th><th>구성비(%)</th><th>비 고</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합 계</td><td>158</td><td>100.0</td><td></td></tr> <tr> <td>44㎡-Type</td><td>25</td><td>15.8</td><td></td></tr> <tr> <td>59㎡-Type</td><td>107</td><td>67.7</td><td></td></tr> <tr> <td>73㎡-Type</td><td>26</td><td>16.5</td><td></td></tr> </tbody> </table>	구 분	세대수	구성비(%)	비 고	합 계	158	100.0		44㎡-Type	25	15.8		59㎡-Type	107	67.7		73㎡-Type	26	16.5		
구 분	세대수	구성비(%)	비 고																				
합 계	158	100.0																					
44㎡-Type	25	15.8																					
59㎡-Type	107	67.7																					
73㎡-Type	26	16.5																					
공공시설 부담률	- 제2종일반주거지역(7층)→준주거지역 : 용도지역 3단계 상향시 25%이상 - 제3종일반주거지역→준주거지역 : 용도지역 1단계 상향시 15%이상 - 공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 장기전세주택 부속토지 면적은 공공시설 설치·제공 비율의 1/2 한도까지 공공시설 부담기준을 설치·제공한 것으로 같음	① 용도지역 3단계 상향 : $13,027.7\text{m}^2 \times 25\% = 3,257\text{m}^2$ 이상 ② 용도지역 1단계 상향 : $2,820.3\text{m}^2 \times 15\% = 423.0\text{m}^2$ 이상 ① + ② = $3,680\text{m}^2$ (23.2%) 이상 ㉠ 기반시설 설치(도로,공원) : 13.2% ($2,086.3\text{m}^2$) ※순부담 ㉡ 장기전세주택 : 11.6% ($1,840\text{m}^2$) ㉠ + ㉡ = 24.8%																					
커뮤니티 지원시설	- 휘트니스센터 등 지역주민들까지 포함하여의사소통을 원활히 할 수 있는 시설 설치 - 장기전세주택을 포함하여 300세대이상 : 장기전세주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450m^2)이상	지상층 공동주택 연면적의 3% 이상 계획 - 휘트니스센터 : $1,432.05\text{m}^2$ (3.02%)																					

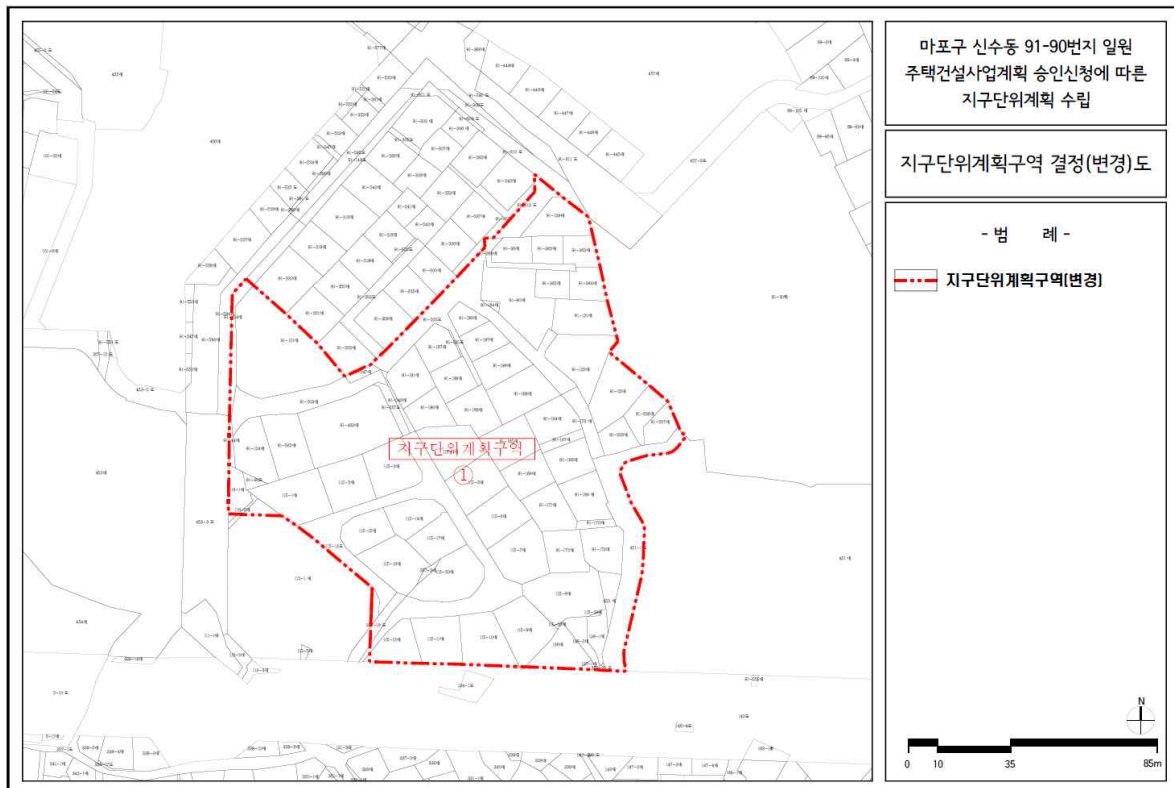
※ 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미함

※ 1) 세대수는 주택건설사업계획 변경승인 고시('21.09.30, 마포구고시 제2021-182호) 내용 반영

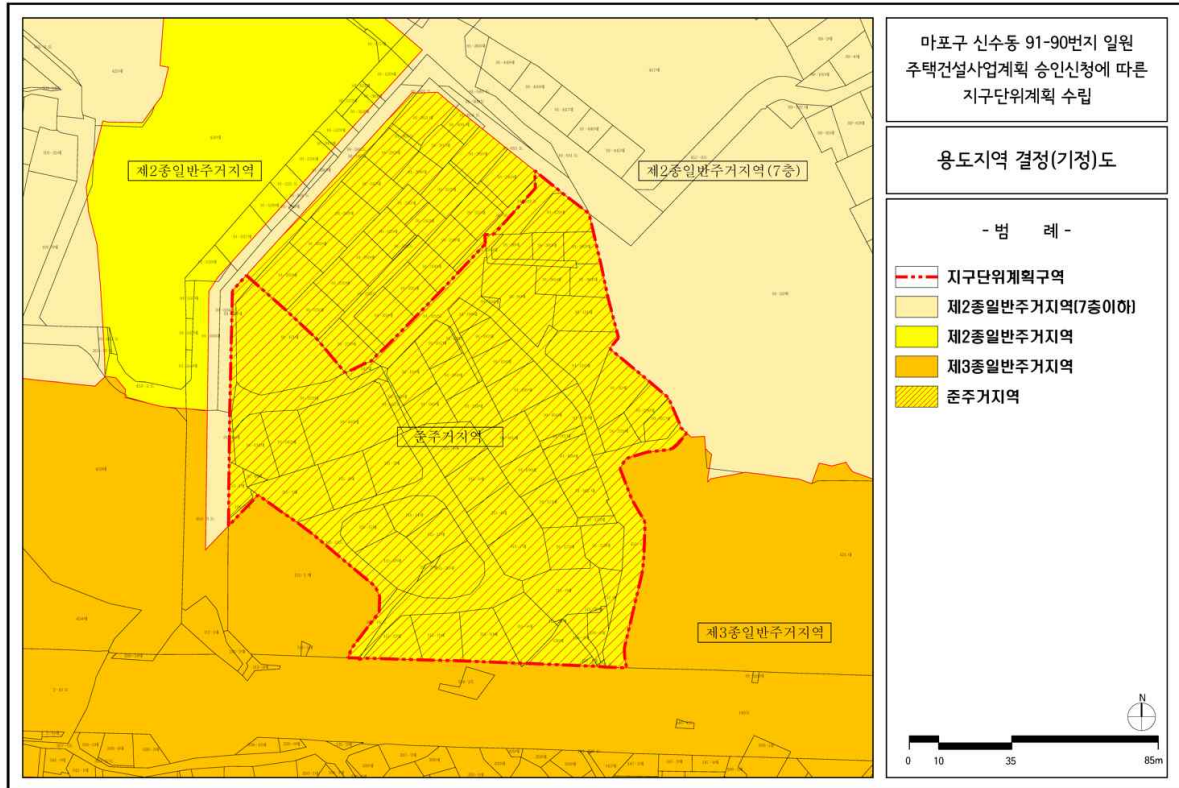
■ 지구단위계획 구역 결정도(기정)



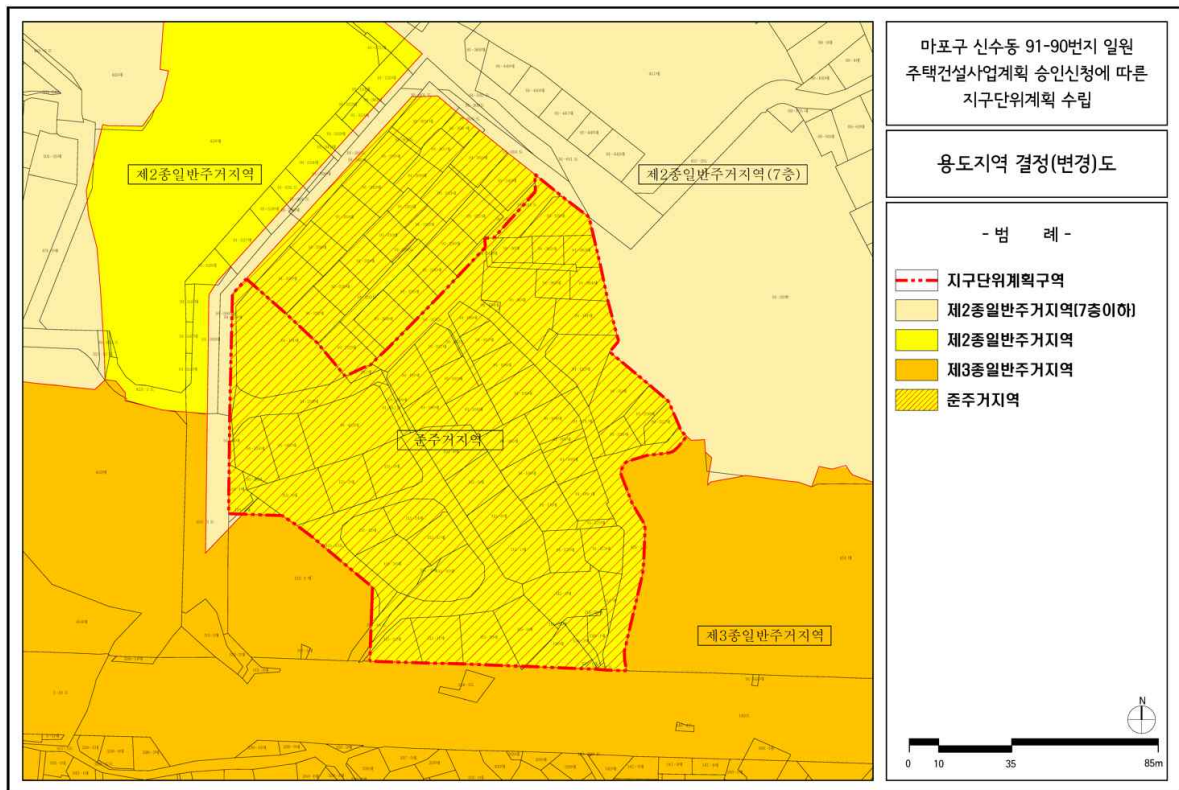
■ 지구단위계획 구역 결정도(변경)



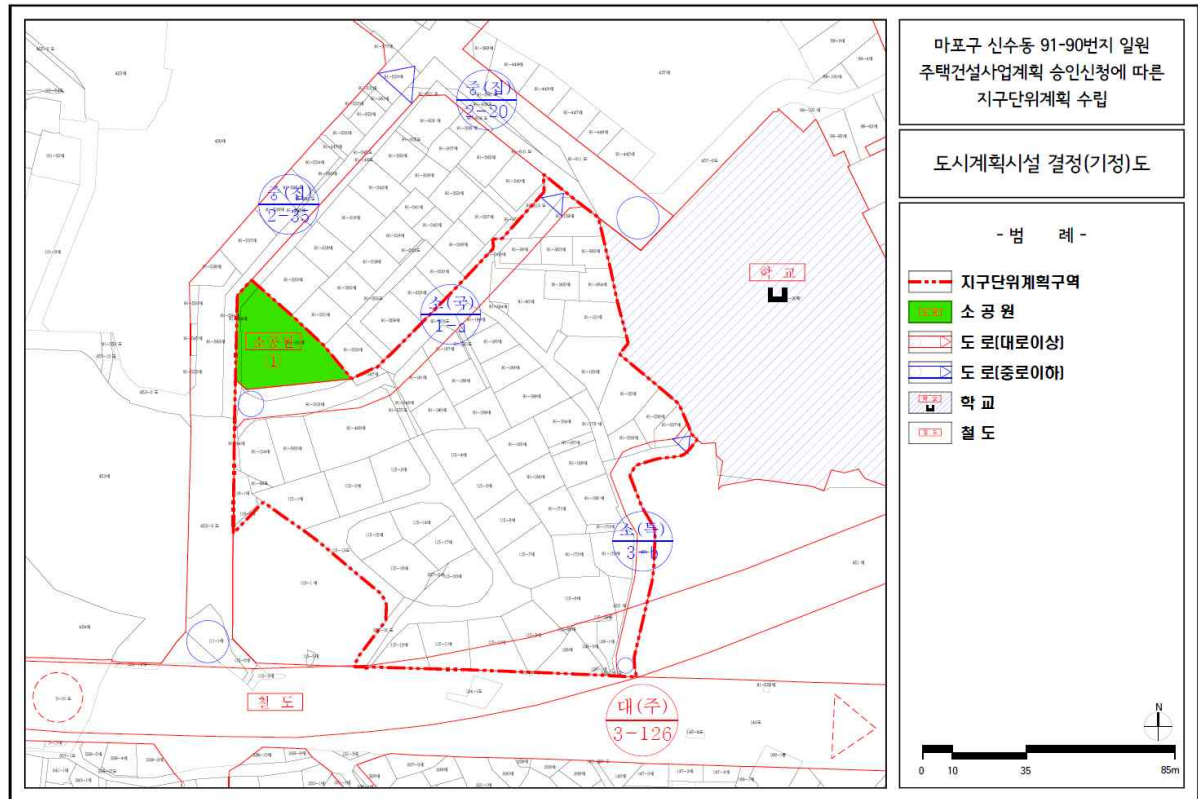
■ 용도지역 결정도(기정)



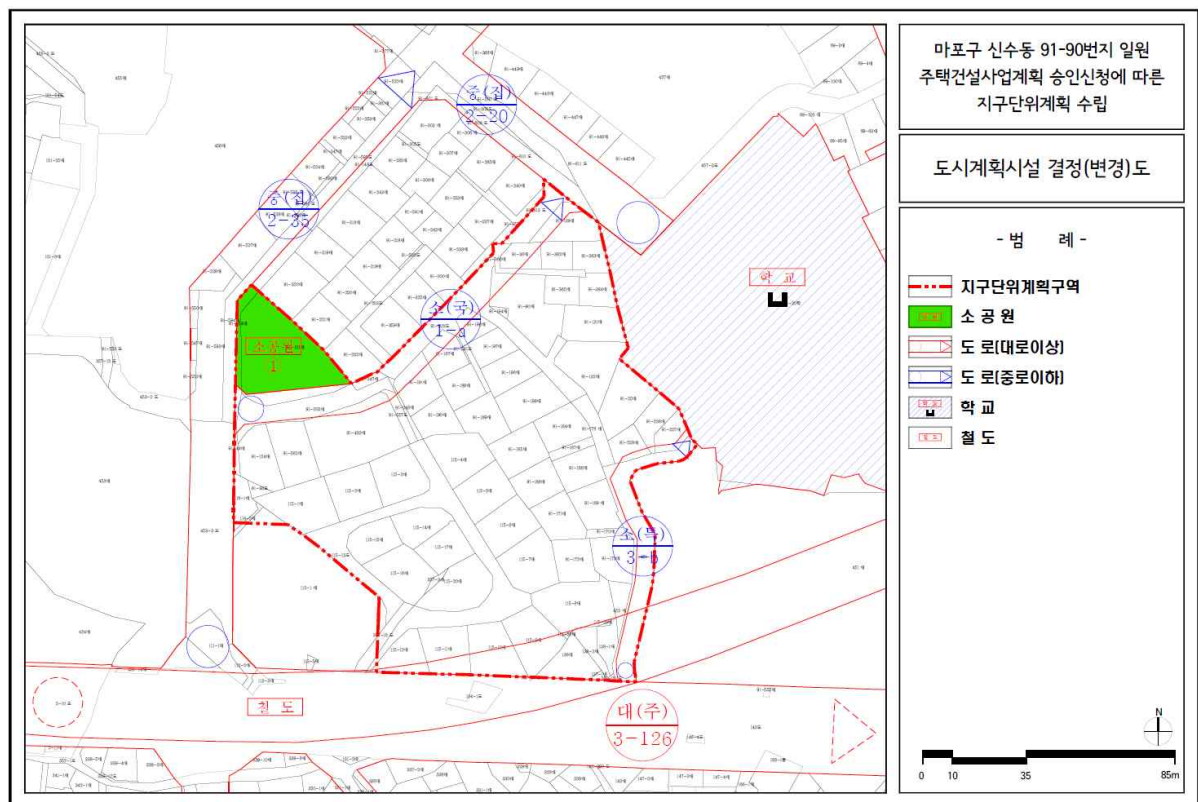
■ 용도지역 결정도(변경)



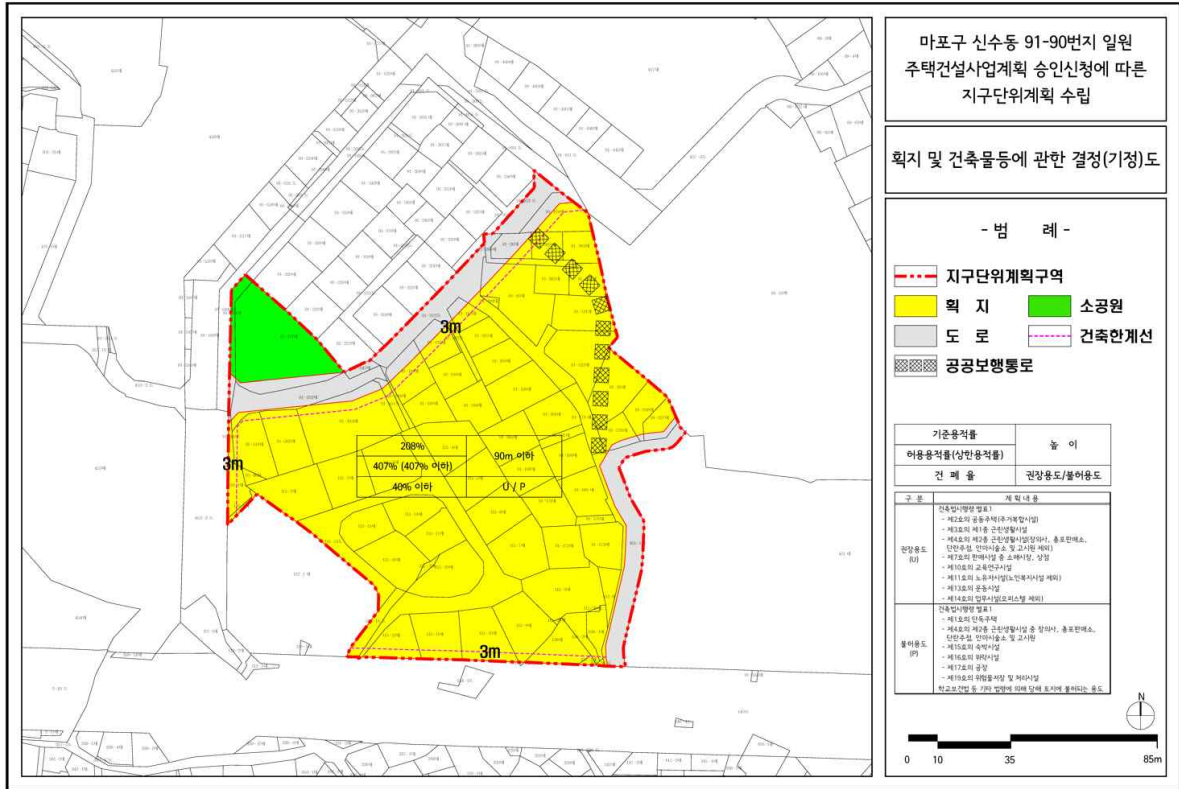
도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



■ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

