

## 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. 30.

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 15,878.9m<sup>2</sup>)

마. 사업규모: 지하4층/지상28층, 4개동, 488세대, 연면적 80,334.54m<sup>2</sup>

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

사. 사업계획변경승인일: 2021. 9. 14.(1차) / 2025. 2. 12.(2차) / 2026. 7. 10.(3차)  
/ 2026. 7. 27.(4차)

아. 사업시행기간: 2022. 8. ~ 2026. 7.(예정)

자. 주요 변경사항

- 지적확정측량으로 인한 구역 면적(지구단위계획 포함) 변경

| 구 분 | 명 칭 |             | 면 적(㎡)    |         |          | 비 율<br>(%) | 비 고               |
|-----|-----|-------------|-----------|---------|----------|------------|-------------------|
|     |     |             | 기 준       | 변 경     | 변경 후     |            |                   |
| 합 계 |     |             | 15,848.00 | 증) 30.9 | 15878.9  | 100.00     |                   |
| 획 지 | 신수동 | 91-90번지 일대  | 12,968.00 | 증) 32.1 | 13,000.1 | 81.9       | 공동주택<br>및<br>부대시설 |
| 도로  | 신수동 | 91-90번지 일대  | 2,059.00  | 감) 13.6 | 2045.4   | 12.9       |                   |
| 소공원 | 신수동 | 91-101번지 일대 | 821.00    | 증) 12.4 | 833.4    | 5.2        |                   |

- 구역 면적 변경으로 인한 용적률 및 건폐율 변경

- 용적률 : (기준) 391.57% → (변경) 390.60%
- 건폐율 : (기준) 30.98% → (변경) 30.91%

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<br>지구단위계획구역 | 서울시 마포구<br>신수동<br>91-90번지 일대 | 15,848.0 | 증) 30.9 | 15,878.9 |     |

2. 지구단위계획 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시번호 | 구역명                        | 위 치                          | 면적<br>(㎡)                             | 결정(변경) 사유               |
|------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| ①          | 신수동 91-90번지 일대<br>지구단위계획구역 | 서울시 마포구<br>신수동<br>91-90번지 일대 | 15,848.0<br>→<br>15,878.9<br>(증 30.9) | • 확정 측량 성과에 따른<br>면적 변경 |

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 | 증) 30.9 | 15,878.9 | 100.0  |     |
| 주거<br>지역 | 제2종일반주거지역(7층) | -        | -       | -        | -      |     |
|          | 제3종일반주거지역     | -        | -       | -        | -      |     |
|          | 준주거지역         | 15,848.0 | 증) 30.9 | 15,878.9 | 100.0  |     |

※ 확정 측량 성과에 따른 면적임

## 2. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서(변경없음)

### 가. 교통시설

#### 1) 도로 결정조서(변경없음)

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

### 나. 공간시설 - 공원

#### 1) 공원 결정조서(변경)

| 구 분 | 도면표시<br>번 호 | 공원명 | 시설의<br>세 분 | 위 치                   | 면 적(㎡) |         |       | 최 초<br>결정일 | 비 고 |
|-----|-------------|-----|------------|-----------------------|--------|---------|-------|------------|-----|
|     |             |     |            |                       | 기정     | 변경      | 변경 후  |            |     |
| 기정  | ①           | 공원  | 소공원        | 신수동<br>91-101번지<br>일대 | 821.0  | 증) 12.4 | 833.4 | -          |     |

| 도면표시번호 | 공원명         | 변경내용                      | 변경사유                 |
|--------|-------------|---------------------------|----------------------|
| -      | 공원<br>(소공원) | 821.0 → 833.4<br>(증 12.4) | • 확정 측량 성과에 따른 면적 변경 |

## ③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

### 1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)조서

#### 가. 획지계획 결정(변경)조서

| 구분  | 위 치                   | 면 적(㎡)   |         |          |        | 비 고   |
|-----|-----------------------|----------|---------|----------|--------|-------|
|     |                       | 기정       | 변경      | 변경 후     | 구성비(%) |       |
| 대상지 | 마포구 신수동<br>91-90번지 일대 | 15,848.0 | 증) 30.9 | 15,878.9 | 100.0  | 100.0 |
| 획지  |                       | 12,968.0 | 증) 32.1 | 13,000.1 | 81.9   | 81.9  |

#### 나. 획지계획 결정(변경)사유서

| 도면번호 | 위 치                   | 면 적(㎡)                          | 결정(변경) 사유            |
|------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|
| -    | 마포구 신수동<br>91-90번지 일대 | 12,968.0 → 13,000.1<br>(증 32.1) | • 확정 측량 성과에 따른 면적 변경 |

## 2. 건축물 등에 관한 결정 조서(변경없음)

### 가. 건축물에 대한 용도에 관한 결정조서

| 구 분            | 계 획 내 용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 권 장 용 도<br>(U) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2호의 공동주택(주거복합시설)</li> <li>- 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>- 제4호의 제2종 근린생활시설(장외사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 고시원 제외)</li> <li>- 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점</li> <li>- 제10호의 교육연구시설</li> <li>- 제11호의 노유자시설(노인복지시설 제외)</li> <li>- 제13호의 운동시설</li> <li>- 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul> </li> </ul> |
| 불 허 용 도<br>(P) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1호의 단독주택</li> <li>- 제4호의 제2종 근린생활시설 중 장외사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소 및 고시원</li> <li>- 제15호의 숙박시설</li> <li>- 제16호의 위락시설</li> <li>- 제17호의 공장</li> <li>- 제19호의 위험물저장 및 처리시설</li> </ul> </li> <li>• 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도</li> </ul>                                           |

### 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  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소로1-a : 건축한계선 3m 이하</li> <li>• 대로3-126 : 건축한계선 3m 이하</li> </ul> |     |
| 공공보행통로 | • 광성중 · 고등학교와 대상지 사이에 공공보행통로(4m) 확보                                                                      |     |

1) 건축한계선에 의한 전면공지 조성지침

| 구 분                   | 계획내용                                                                                                                                                                  | 비 고 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 대로3-126<br>(건축한계선 3m) | <ul style="list-style-type: none"> <li>전면공지는 연접한 보도와 단차 없이 조성하고,</li> <li>포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고, 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장</li> </ul> |     |
| 소로1-a<br>(건축한계선 3m)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>단지 출입구를 제외한 전면공지는 조경공간으로 보도의 보행환경 개선과 가로미관을 고려하여 조성</li> </ul>                                                                 |     |

3. 용적률 적용에 관한 사항(변경없음)

가. 허용용적률 인센티브

| 구 분          | 적용기준        | 적용내용                                                                                                                                                                                                                                        | 비 고 |
|--------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 필수항목<br>(4개) | 리모델링이 쉬운 구조 | 『서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준』 제3조 제5호의 '건축법 제8조에 의한 리모델링이 쉬운구조'에 적합하여야 함                                                                                                                                                                          | 적용  |
|              | 커뮤니티 지원시설   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>※ 용도와 운영계획을 주변입지여건 등을 고려하여 자치구청장이 제안</li> </ul> | 적용  |
|              | 에너지 효율 건축물  | <ul style="list-style-type: none"> <li>성능지표 검토서의 평점 합계가 86점 이상 또는 에너지효율 2등급 이상 인증</li> <li>지구단위계획상 적용사항 포함</li> <li>건축허가 및 사용승인시 인증여부 입증</li> </ul>                                                                                         | 적용  |
|              | 친환경 건축물     | <ul style="list-style-type: none"> <li>친환경 분야 성능인증(우수등급 이상의 예비인증)</li> <li>옥상녹화가 가능한 부분은 전면녹화</li> <li>전이층에는 정원 및 녹화시설을 설치</li> <li>친환경적인 외부창호 계획</li> <li>사업주체는 예비인증서 제출</li> </ul>                                                        | 적용  |
| 선택항목         | 신재생 에너지 사용  | 총건축비의 1% 이상 투자 또는, 총에너지사용량의 1% 이상 생산                                                                                                                                                                                                        | 적용  |
|              | 공공기여 방안     | 지하광장, 지하보행통로, 지하철관련 시설 (연결통로, 출입구, 환기시설 등)                                                                                                                                                                                                  | -   |
|              | 역사문화 보전계획   | 역사문화 보전 등을 위한 지구지정 여부                                                                                                                                                                                                                       | -   |

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

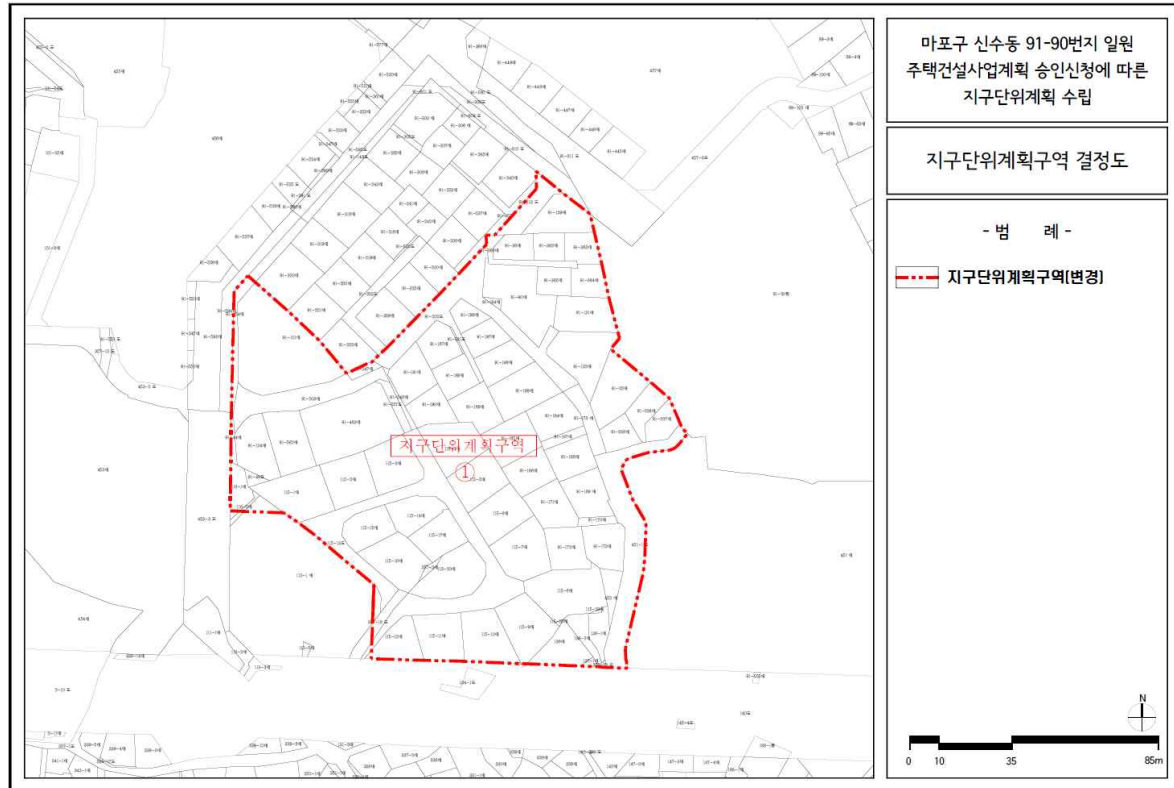
4. 장기전세주택 건립관련 수립기준에 관한 사항(변경없음)

| 구 분            | 계획내용                                                                                                                                                                                                                                                   | 적용내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 비 고 |     |        |     |     |     |       |  |          |    |      |  |          |     |      |  |          |    |      |  |  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|--------|-----|-----|-----|-------|--|----------|----|------|--|----------|-----|------|--|----------|----|------|--|--|
| 장기전세주택<br>건설비율 | <ul style="list-style-type: none"> <li>완화된 용적률의 50/100을 장기전세주택으로 공급</li> </ul>                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>완화된 용적률(407.0% - 208.7% = 198.3%)의 50/100인 99.2% 이상 건설</li> <li>건축계획 세대수 = 158세대<sup>1)</sup></li> </ul> <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<br>부담률    | <ul style="list-style-type: none"> <li>제2종일반주거지역(7층)→준주거지역 : 용도지역 3단계 상향시 25%이상</li> <li>제3종일반주거지역→준주거지역 : 용도지역 1단계 상향시 15%이상</li> <li>공공시설 부담률을 산정함에 있어 임대사업자에게 무상으로 양여하는 장기전세주택 부속토지 면적은 공공시설 설치·제공 비율의 1/2 한도까지 공공시설 부담기준을 설치·제공한 것으로 같음</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 용도지역 3단계 상향 : <math>13,027.7\text{m}^2 \times 25\% = 3,257\text{m}^2</math> 이상</li> <li>② 용도지역 1단계 상향 : <math>2,820.3\text{m}^2 \times 15\% = 423.0\text{m}^2</math> 이상</li> <li>① + ② = 3,680㎡(23.2%) 이상</li> <li>㉠ 기반시설 설치(도로,공원) : 13.2% (2,086.3㎡) ※순부담</li> <li>㉡ 장기전세주택 : 11.6% (1,840㎡)</li> <li>㉠ + ㉡ = 24.8%</li> </ul>                                                                                                                                                     |     |     |        |     |     |     |       |  |          |    |      |  |          |     |      |  |          |    |      |  |  |
| 커뮤니티<br>지원시설   | <ul style="list-style-type: none"> <li>휘트니스센터 등 지역주민들까지 포함하여의사소통을 원활히 할 수 있는 시설 설치</li> <li>장기전세주택을 포함하여 300세대이상 : 장기전세주택을 포함한 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 450㎡)이상</li> </ul>                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>지상층 공동주택 연면적의 3% 이상 계획 - 휘트니스센터 : 1,432.05㎡(3.02%)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |     |     |        |     |     |     |       |  |          |    |      |  |          |     |      |  |          |    |      |  |  |

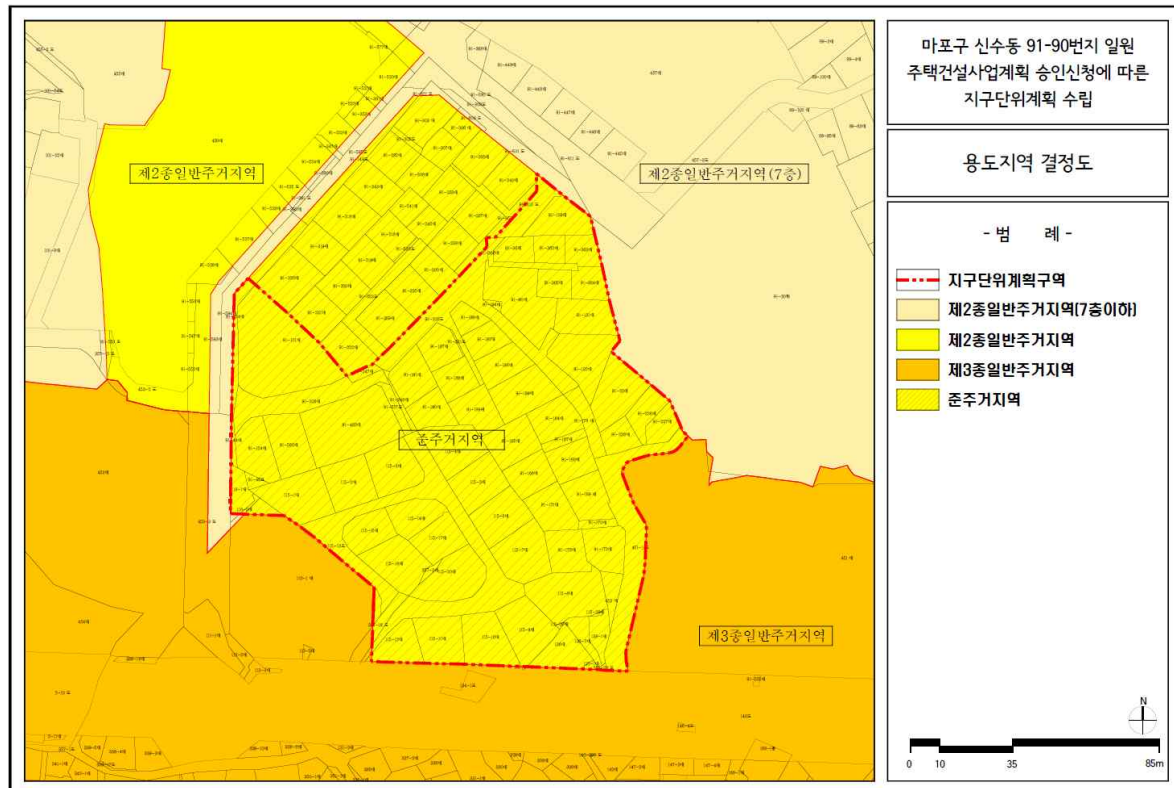
※ 순부담이란 사유토지(국·공유지를 매입한 토지를 포함하되 무상 양여된 경우는 제외한다)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미함

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

■ 지구단위계획 구역 결정도(변경없음)



■ 용도지역 결정도(변경없음)



**마포구 신수동 91-90번지 일원  
주택건설사업계획 승인신청에 따른  
지구단위계획 수립**

**도시계획시설 결정도**

- 범례 -

- [Red dashed line] 지구단위계획구역
- [Green box] 소공원
- [Pink box] 도로(대로이상)
- [Blue box] 도로(중로이하)
- [Icon] 학교
- [Pink box] 철도

The map shows a detailed urban planning layout for the specified area in Mapo-gu. It features a grid-like street pattern with various lot numbers. Key elements include a designated public convenience store site in green, a school site indicated by an icon and label, and a railway line at the bottom. The district boundary is clearly marked with a red dashed line.

마포구 신수동 91-90번지 일원  
주책건설사업계획 승인신청에 따른  
지구단위계획 수립

획지 및 건축물등에 관한 결정도

- 범 례 -

지구단위계획구역  
획지  
소공원  
도로  
건축한계선  
공공보행통로

기존용작물  
농지  
농지

기타  
기타

0 10 35 65m