신촌지역 마포4구역 1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취의 건

의안번호	26 - 98

제출년월일 : 2026. 8. .
제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

○ 신촌지역 마포4구역 1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

2. 제안 이유

○ 신촌지역 마포4구역 1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 신촌지역 마포4구역 1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)에 관한 사항

가. 정비사업 현황

○ 위 치 : 마포구 노고산동 107-2번지 일대
○ 시행면적 : 1,816.7㎡
○ 용 도 : 공동주택, 근린생활시설, 청년창업지원시설, 도서관
○ 시 행 자 : 토지등소유자
○ 추진경위
- 2010. 03. 18. : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획[도시환경정비사업부문] 수립 고시 (서울특별시고시 제2010-101호)
- 2013. 09. 26. : 도시관리계획(신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) (서울특별시고시 제2013-314호)
- 2014. 08. 28. : 서울특별시 도시환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 변경(경미한 변경), 신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역지정 및 지형도면 고시 (서울특별시고시 제2014-304호)

- 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2019-343호)
- 2023. 05. 25. : 신촌지역 마포4 도시정비형재개발구역 정비계획 결정(변경) 고시 (서울특별시고시 제2023-194호)
- 2023. 10. 19. : 신촌지역 마포4-1지구 도시정비형재개발구역 정비계획 변경 결정고시 (서울특별시고시 제2023-452호)
- 2024. 08. 29. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2024-423호)
- 2024. 09. 12. : 신촌지역 마포4-1지구 도시정비형재개발구역 정비계획 경미한 변경고시 (마포구고시 제2024-118호)
- 2025. 02. 13. : 신촌지역 마포4-1지구 정비계획 사업시행계획인가 고시 (마포구고시 제2025-21호)
- 2025. 12. 11. : 신촌지역 마포4-1지구 정비계획 관리처분계획인가 고시 (마포구고시 제2025-86호)
- 2026. 01. 15. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2026-27호)
- 2026. 06. 18. : 신촌지역 마포4-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 입안을 위한 주민제안 신청
- 2026. 07. 03. ~ 07. 16. : 관련기관 및 부서 협의
- 2026. 08. 19. : 신속통합기획 자문

나. 정비구역의 위치 및 면적

1) 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	신촌지역 마포4구역 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 106-9번지 일대	52,583.6	증) 15,058.6	67,642.2	서고 제2014-304호 ('14.8.28.)

2) 지구 지정 조서

구 분	구역명	지구명	위 치	시행지구 면적(㎡)	사업계획면적(㎡)		비 고
					획지	정비기반시설 등	
기 정	신촌지역 마포4구역 도시정비형 재개발구역	4-1지구	마포구 노고산동 107-2번지 일대	1,816.7	1,412.5	404.2	-
변 경		1지구					

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		1,816.7	100.0	-
정비기반시설	도 로	121.5	6.7	-
	소공원	282.7	15.5	-
획 지	획 지	1,412.5	77.8	-

2) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		1,816.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거 (7층 이하)	28.1	1.5	-
	제2종일반주거	254.6	14.1	
상업지역	일반상업지역	1,534.0	84.4	-

3) 도시계획시설 결정 조서

가) 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	3	3	12 (2)	국지 도로	176 (23)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반도로	-	대현토지구획 정리사업('64.7.8)	-
기 정	중로	3	4	12 (2)	국지 도로	38 (38)	노고산동 107-3	노고산동 107-13	일반도로	-	대현토지구획 정리사업('64.7.8)	-

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 1지구 내 편입되는 폭원, 연장임

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역(지구) 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신촌지역 마포4-1지구	1,816.7	-	1,412.5	노고산동 107-2 일대	8	-	-	8	-	
변경	신촌지역 마포4구역 1지구										

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역(지구) 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신촌지역 마포4-1지구	1,816.7	-	1,412.5	노고산동 107-2 일대	주거	60 이하	기준 600이하 허용 800이하 상한 985.25이하	100 이하	-
변경	신촌지역 마포4구역 1지구					주거	60 이하	기준 600이하 허용 846.75이하 상한 1,144이하	163 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

기정

- 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2022-271호)
  - 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립
  - 공공주택은 국민주택규모(전용면적 85㎡)이하로 확보
- 건립 규모 및 비율

구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고
공동주택	일반분양	40㎡ 이하	10	7.5	-
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	97	72.9	-
		소 계	107	80.5	-
	임대주택	40㎡ 이하	10	7.5	-
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	16	12.0	-
		소 계	26	19.5	-
합 계			133	100.0	-

변경

- 건립 규모 및 비율

구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고
공동주택	일반분양	60㎡ 이하	70	50.7	-
		60㎡ 초과 85㎡ 이하	68	49.3	-
		소 계	138	100.0	-
합 계			138	100.0	-

나) 건축시설 등에 관한 계획 (계속)

심의완화 사항

기정

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 : 800% 적용(기준용적률 600% + 인센티브량 200%)

목적	인센티브 대상	요건	인센티브		인센티브량
친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%		200% 적용
	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만			
	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)			
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%	최대 50%	
	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증	30%		
도시경제 활성화	지역별 경제활성화정책 유도 용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시	20%		
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30%		

③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 185.25% 적용

산식 = 기준(허용)용적률 × [(1.3 x 가중치 x α토지) + (1.3 x α건축물)]
= 800% × [(1.3 × 0.47545 × 0.28616) + (1.3 x 0.04207)] = 185.25%
※ 가중치 = [(800% x 121.5㎡(도로)+(200% x 282.7㎡(소공원)] ÷ (404.2㎡ × 800%) = 0.47545
※ α토지 = 404.2㎡(토지제공 면적) ÷ 1,412.5㎡(공공시설 등의 제공 후 대지면적) = 0.28616
※ α건축물 = 59.43㎡(건축물 환산부지면적) ÷ 1,412.5㎡(공공시설 등의 제공 후 대지면적) = 0.04207

∴ ① 기준용적률 600% + ② 허용용적률 200% + ③ 상한용적률 185.25% = 985.25% 이하 적용

변경

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 : 846.75% 적용(기준용적률 600% + 인센티브량 246.75%)

목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량
친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열비율 10%이상 도입시)	20%	246.75% 적용
생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관,노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설	100%	
도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시	100%	
보행가로 활성화	가로지장물 이전/지중화	가로지장물 이전/지중화(가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	6.75%	
안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	20%	

③ 공공시설 등 부지 제공 및 친환경 항목 적용에 따른 상한용적률 완화량 : 297.26% 적용

공공시설 등 제공에 따른 상한용적률 완화 산식 : 기준(허용)용적률× [(1.3 × 가중치 × α토지) + (1.2× α건축물) + (1× α현금)]
= 800% × [(1.3 × 0.47545 × 0.28616) + (1.2 × 0.04559)] = **185.26%**
※ 가중치 = [(800% x 121.5㎡도로)+(200% x 282.7㎡소공원)] ÷ (404.2㎡(공공시설 등으로 제공하는 전체 부지면적) × 800%) = 0.47545
※ α토지 = 404.2㎡(토지제공 면적) ÷ 1,412.5㎡(공공시설 등의 제공 후 대지면적) = 0.28616
※ α건축물 = 64.4㎡(건축물 환산부지면적) ÷ 1,412.5㎡(공공시설 등의 제공 후 대지면적) = 0.04559

친환경 인센티브에 따른 상한용적률 완화 산식 : 허용용적률 × 완화량
= 800% × 14% = **112%**
※ 녹색건축 우수등급(3%), 제로에너지 건축물 5등급(11%)

∴ ① 기준용적률 600% + ② 허용용적률 246.75% + ③ 상한용적률 297.26% = 1,144% 이하 적용

<table>
<tr><td>심의완화
사항</td><td colspan="2">변경</td><td>• 주거비율 : 89.68% 이하(전체연면적 기준), 86.81% 이하(전체용적률 기준)
• 높이완화 : 최고높이 130m 이하 → 163m 이하(33m 완화 적용)
① ‘2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획’상 신촌지역 높이계획 : 130m
② ‘2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획’상 기부채납에 따른 높이완화 산정 준용
= 기준높이 x (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
= 130m x (468.6㎡ ÷ 1,816.7㎡) = 33.5m
= 33m 완화 적용
∴ 최고높이 130m + 최고높이 완화 33m = 163m
공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 = 468.6㎡
= 121.5㎡(도로) + 282.7㎡(소공원1) + 64.4㎡(건축물 환산부지 면적)</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선에
관한 계획</td><td colspan="2">건축
한계선</td><td>• 건축한계선
– 신촌로변5m, 서강로·백범로변3m, 이면부2m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기타에
관한 사항</td><td colspan="2">저층부
가로
활성화용도
설치구간</td><td>• 저층부 가로활성화용도 설치
– 신촌로변, 서강로변, 백범로변</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지정
용도</td><td>기정</td><td>• 지상2층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소
– 청년창업지원시설 면적 : 192.6㎡</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 지상3층 : 제1종근린생활시설 중 공공도서관
• 지상4층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소</td></tr>
<tr><td>차량출입에
관한 사항</td><td colspan="2">차량출입
불허구간</td><td>• 신촌로변, 서강로변, 백범로변</td></tr>
</table>

○ 기반시설 제공계획

구분	시행지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비 기반시설 면적 (㎡)	주차장 환산부지 (㎡)	계획기반 시설내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지	기반시설 순부담 면적 (㎡)	순부담률(%)			비고
								정비기반 시설 등 (토지) 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	1,816.7	1,412.5	404.2	59.43	-	-	463.63	22.24%	3.27%	25.52%	-
변경	1,816.7	1,412.5	404.2	64.4	-	-	468.6	22.24%	3.54%	25.79%	

※ 순부담률 산출 : 순부담면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획기반시설내 기존공공용지 면적 - 대지내 폐지되는 국공유지 면적)

5) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : -세대, 계획 : 138세대 증) 138세대	-

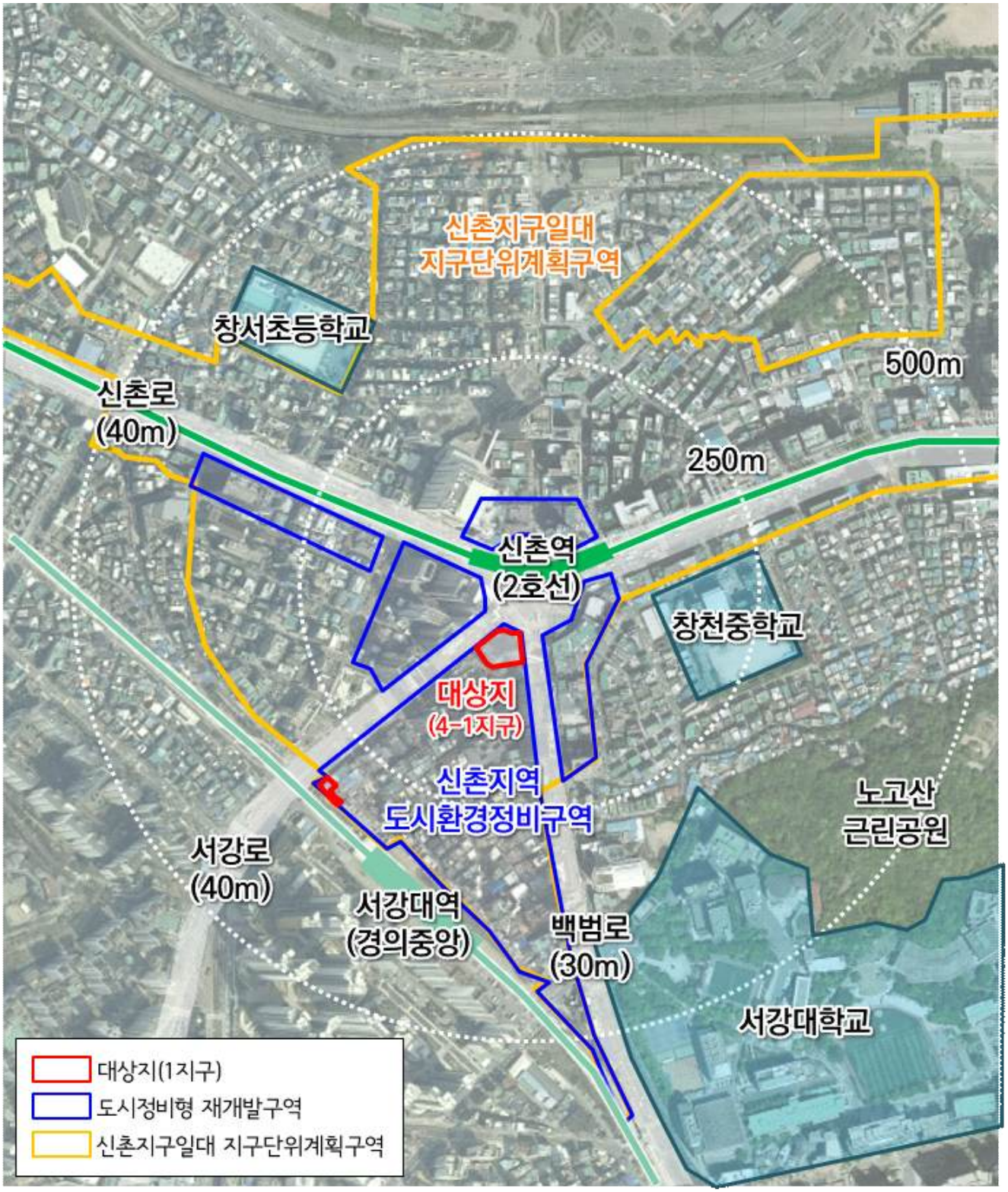
4. 상정사유

○ 서울시고시 제2014-304('14.8.28.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 서울시 고시 제2023-194호('23.5), 제2023-452호('23.10)로 정비계획 변경 결정하여 시행중인 신촌지역 마포4구역 1지구에 대하여, 「2030 서울시 도시및 주거환경정비기본계획(도시정비형재개발사업부문)」 변경 내용을 반영하고 사업여건 변화에 대응하여 효율적인 토지이용 및 건축계획을 수립하고, 청년창업 생태계 육성 등을 위해 정비계획을 변경하고자 함

5. 주민공람 실시(예정)

6. 주민설명회 개최(예정)

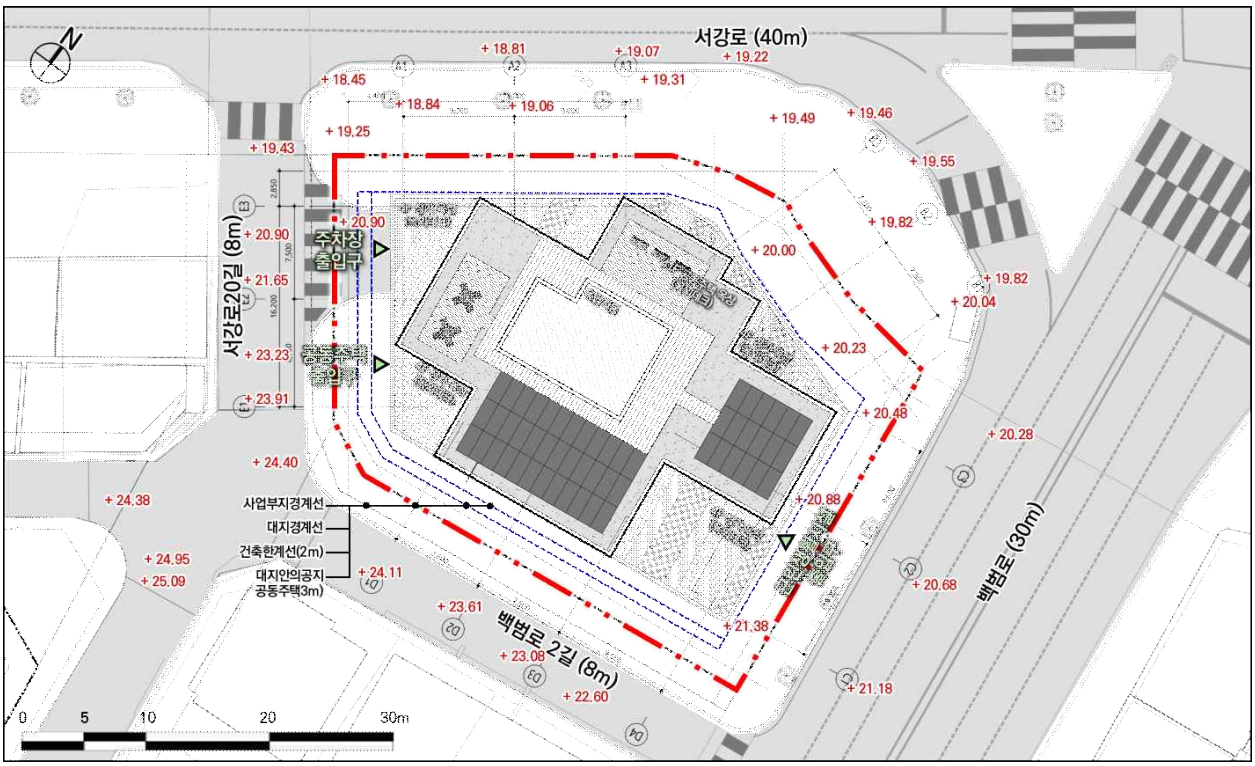
■ 사업대상지 위치도


신촌지구일대
지구단위계획구역
창서초등학교
500m
신촌로
(40m)
250m
신촌역
(2호선)
창천중학교
대상지
(4-1지구)
신촌지역
도시환경정비구역
노고산
근린공원
서강로
(40m)
서강대역
(경의중앙)
백범로
(30m)
서강대학교
대상지(1지구)
도시정비형 재개발구역
신촌지구일대 지구단위계획구역

■ 신촌지역 마포4구역 1지구 건축계획(안)

구 분		내 용	비 고
구역면적		1,816.7㎡	도로 : 121.5㎡
대지면적		1,412.5㎡	
용 도		공동주택, 제1종근린생활시설, 청년지원센터, 도서관	
건축면적		843.15㎡	
건 폐 율		59.69%	법정 : 60% 이하
연면적	계	23,124.77㎡	
	지상층	16,758.78㎡	
	지하층	6,365.99㎡	
용 적 률		**1,143.98%**	법정 : 1,144% 이하
규 모		지하 7층 / 지상 41층(156.99m)	법정 : 163m 이하
주차대수		161대	법정 : 140대
세대수	계	138세대	-
	59타입	70세대	
	84타입	68세대	

○ 배치도



○ 투시도



※ 투시도는 예시안으로서, 향후 절차이행 과정 등을 통해 변경될 수 있음.