신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취의 건

의안번호	26 - 99

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

1. 건 명

○ 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

2. 제안 이유

○ 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)에 관한 사항

가. 정비사업 현황

○ 위 치 : 마포구 노고산동 106-46번지 일대
○ 시행면적 : 4,115.2㎡
○ 용 도 : 공동주택, 근린생활시설, 청년창업지원시설, 미술관
○ 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 마포4-12지구 도시정비형재개발구역 정비계획 변경 결정고시 (서울특별시고시 제2023-443호)
- 2024. 08. 29. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2024-423호)
- 2024. 09. 05. : 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형재개발구역 정비계획 경미한 변경고시 (마포구고시 제2024-113호)
- 2025. 01. 23. : 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형재개발구역 정비계획 경미한 변경고시 (마포구고시 제2025-10호)
- 2025. 02. 13. : 신촌지역 마포4-12지구 정비계획 사업시행계획인가 고시 (마포구고시 제2025-22호)
- 2025. 09. 04. : 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형재개발구역 정비계획 경미한 변경고시 (마포구고시 제2025-146호)
- 2025. 09. 25. : 신촌지역 마포4-12지구 정비계획 관리처분계획인가 고시 (마포구고시 제2025-160호)
- 2026. 01. 15. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2026-27호)
- 2026. 05. 19. : 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 입안을 위한 주민제안 신청
- 2026. 05. 20. ~ 06. 02. : 관련기관 및 부서 협의
- 2026. 07. 29. : 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	4-12지구	마포구 노고산동 106-46번지 일대	4,115.2	3,052.5	1,062.7	-
변 경		12지구					

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		4,115.2	100.0	-
정비기반시설	도 로	133.8	3.3	-
	소공원	928.9	22.5	-
획 지	획 지	3,052.5	74.2	-

2) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		4,115.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거	928.9	22.6	-
상업지역	일반상업지역	3,186.3	77.4	-

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 (69)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반도로	-	대현토지구획 정리사업('67.7.8)	-

※ ( )는 지구 내 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 마포4-12지구	4,115.2	-	3,052.5	노고산동 106-46 일대	18	-	-	18	-	
변경	신촌지역 마포4구역 12지구										

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 마포4-12지구	4,115.2	-	3,052.5	노고산동 106-46 일대	주거	60 이하	기준 500 이하 허용 700 이하 상한 819 이하	90 이하	-
변경	신촌지역 마포4구역 12지구					주거	60 이하	기준 600 이하 허용 808 이하 상한 1,044 이하	163 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

기정

• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2019-343호)
- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립
- 전용면적 40㎡이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립

• 건립 규모 및 비율

구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고
공동주택	공공임대 (공공주택)	40㎡ 이하	6	2.3	-
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	5	1.9	-
		소 계	11	4.3	-
	일반분양	40㎡ 이하	10	3.9	-
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	149	57.8	-
		소 계	159	61.6	-
	장기일반 민간임대	40㎡ 이하	29	11.2	-
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	17	6.6	-
		소 계	46	17.8	-
	합 계		216	83.7	-
오피스텔		84㎡ 이하	42호실	16.3	-

변경

• 건립 규모 및 비율

구 분		전용면적(㎡)		세대수	비율(%)	비고
공동주택	공공임대주택	40㎡ 이하	31타입	12	4.0	-
		85㎡ 이하	59타입	3	1.0	-
		소 계		15	5.0	-
	일반분양	40㎡ 이하	31타입	25	8.4	-
		85㎡ 이하	59타입	182	60.9	-
			84타입	74	24.7	-
		85㎡ 초과	119타입	3	1.0	-
		소 계		284	95.0	-
	합 계			299	100.0	-

나) 건축시설 등에 관한 계획 (계속)

건축물 용적률 계획

기정

① 기준용적률 : 500%

② 허용용적률 : 700% 적용(기준용적률 500% + 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 : 119% 적용

산식 = 허용용적률 × [(1.3 x 가중치 x α토지) + (1.3 x α건축물)]
= 700% × [(1.3 × 0.37565 × 0.34814)] = 119%

※ 가중치 = [(700% x 133.8㎡도로)+(200% x 928.9㎡소공원)] ÷ (1,062.7㎡(공공시설 등으로 제공하는 전체 부지면적) × 700%) = 0.37565

※ α토지 = 순부담면적(토지) ÷ 공공시설 등의 제공 후 대지면적
= 1,062.7㎡ ÷ 3,052.5㎡ = 0.34814

∴ ① 기준용적률 500% + ② 허용용적률 200% + ③ 상한용적률 119% = 819% 이하 적용

변경

① 기준용적률 : 600%

② 허용용적률 : 808% 적용(기준용적률 600% + 인센티브량 208%)

목적	인센티브 대상	요건	인센티브	인센티브량
친환경	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열비율 10%이상 도입시)	20%	208% 적용
도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시	38.5%	
문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	100%	
보행가로 활성화	가로지장물 이전/지중화	가로지장물 이전/지중화(가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	29.5%	
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 : 236% 적용

공공시설 등 제공에 따른 상한용적률 완화 산식 : 허용용적률 × 1.3 x 가중치 x α토지
= 800% × [(1.3 × 0.34443 × 0.34814)] = **124.7%**

※ 가중치 = [(800% x 133.8㎡도로)+(200% x 928.9㎡소공원)] ÷ (1,062.7㎡(공공시설 등으로 제공하는 전체 부지면적) × 800%) = 0.34443

※ α토지 = 순부담면적(토지) ÷ 공공시설 등의 제공 후 대지면적
= 1,062.7㎡ ÷ 3,052.5㎡ = 0.34814

친환경 인센티브에 따른 상한용적률 완화 산식 : 허용용적률 × 완화량
= 800% × 14% = **112%**

※ 녹색건축 우수등급(3%), 제로에너지 건축물 5등급(11%)

∴ ① 기준용적률 600% + ② 허용용적률 208% + ③ 상한용적률 236.7% = 1,044% 이하 적용

<table>
<tr><td rowspan="4">주거비율
완화에
관한
계획</td><td>기정</td><td>• 임대주택 공급계획
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>일반상업지역</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="3">①정비사업
의무 임대</td><td>• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설
= 216세대 × 5% ⇒ 11세대 이상</td><td rowspan="5">①, ②
중복
인정
가능</td></tr>
<tr><td rowspan="4">②
주거비율
완화 임대</td><td>용적률</td><td>• {허용용적률−[(허용용적률×비주거비율)+400%]}÷2
= {700% − [(700%×0.1157)+400%]}÷2 = 용적률 109.505% 이상
⇒ 계획 110.53% (공공임대 22.74% + 장기일반민간임대 87.79%)
※ 비주거 비율 : 비주거용적률 94.81% / 계획용적률 818.98% = 0.1157</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>• 확보 기준 용적률 × 획지면적 = 109.505% × 3,052.5㎡
= 지상 연면적 3,342.64㎡ 이상 ⇒ 계획 3,373.84㎡
(공공임대 694.18㎡ + 장기일반민간임대 2,679.66㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">세대수</td><td>• 확보 계획 지상 연면적(공급면적)÷임대주택 공급면적(전용 29형, 49형, 59형)</td></tr>
<tr><td>공공임대</td><td>= 전용29형(272.38㎡÷45.40㎡) + 전용49형(148.45㎡÷74.23㎡) + 전용59형(273.35㎡÷91.12㎡)
= 전용29형(6세대) + 전용49형(2세대) + 전용59형(3세대) = 11세대</td></tr>
<tr><td>장기일반
민간임대</td><td>= 전용29형(1,316.48㎡÷45.40㎡) + 전용49형(816.49㎡÷74.23㎡) + 전용59형(546.69㎡÷91.12㎡)
= 전용29형(29세대) + 전용49형(11세대) + 전용59형(6세대) = 46세대</td></tr>
<tr><td colspan="3">③총 공공주택
세대수</td><td>• ①정비사업 의무 임대 11세대 < ②주거비율 완화 임대 57세대
(둘 중 큰 값을 적용 ⇒ 총 57세대)</td><td>−</td></tr>
</table>
• 주거비율 : 89.64% 이하(전체연면적 기준), 88.57% 이하(전체용적률 기준)
− 주거용 용적률 400% → 724.19% 이하</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 임대주택 공급계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>일반상업지역</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>정비사업
의무 임대</td><td>• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설
= 299세대 × 5% ⇒ 15세대 이상</td><td>−</td></tr>
</table>
• 주거비율 : 89.92% 이하(전체연면적 기준), 85.95% 이하(전체용적률 기준)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물
높이
완화에
관한계획</td><td>기정</td><td>• 높이완화 : 최고높이 80m 이하 → 90m 이하(10m 완화 적용)
① ‘신촌 지구단위계획’상 높이계획 : 일반상업지역 80m
② ‘2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획’상 기부채납에 따른 높이완화 산정 준용
= 기준높이 x (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
= 80m x (1,062.7㎡ ÷ 4,115.2㎡) = 20.6m
= 10m 완화 적용
∴ 최고높이 80m + 최고높이 완화 10m = 90m</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 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 (1,062.7㎡ ÷ 4,115.2㎡) = 33.6m
= 33m 완화 적용
∴ 최고높이 130m + 최고높이 완화 33m = 163m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의
건축선에
관한 계획</td><td>기정</td><td>• 건축한계선 2m : 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 건축한계선 2m : 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길
※ 백범로4길 가각부의 경우 관련도면을 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기타에
관한 사항</td><td colspan="2">저층부 가로
활성화용도
설치구간
(변경없음)</td><td>• 저층부 가로활성화용도 설치
− 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지정
용도</td><td>기정</td><td>• 지상3층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소
− 청년창업지원시설 면적 : 489.0㎡</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 지상2층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소
− 청년창업지원시설 면적 : 489.4㎡
• 지하1층~지상3층 : 문화 및 집회시설 중 미술관
− 미술관시설 면적 : 1,272.2㎡</td></tr>
</table>

○ 기반시설 제공계획

구분	시행지구 면적 (㎡)	대지 면적 (㎡)	정비 기반시설 면적 (㎡)	계획기반 시설내 기존 공공용지 (㎡)	대지내 폐지 국공유지	기반시설 순부담 면적 (㎡)	순부담률(%)			비고
							정비기반 시설 등 (토지) 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	4115.2	3052.5	1062.7	-	-	1062.7	25.8%	-	25.8%	-

※ 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 : 2세대, 계획 : 299 대 증) 297대	-

4. 상정사유

○ 서울시고시 제2014-304('14.8.28.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정하고, 서울시 고시 제2023-194호('23.5), -443호('23.10)로 정비계획 변경 결정하여 시행중인 신촌지역 마포4구역 12지구에 대하여, 「2030 서울시 도시및 주거환경정비기본계획(도시정비형재개발사업부문)」 변경 내용을 반영하고 사업 여건 변화에 대응하여 효율적인 토지이용 및 건축계획을 수립하고, 청년창업 생태계 육성 등을 위해 정비계획을 변경하고자 함

5. 주민공람 실시(예정)

6. 주민설명회 개최(예정)

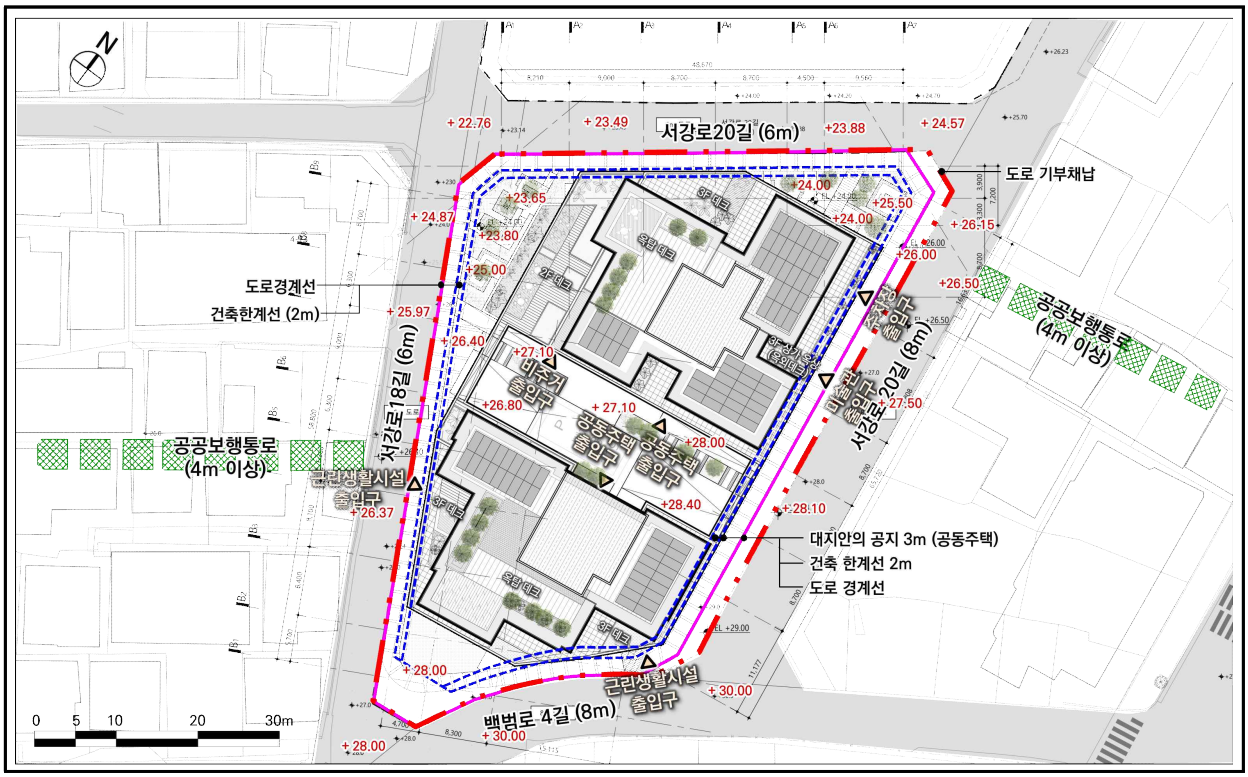
■ 사업대상지 위치도


N
신촌로(40m)
신촌지역
마포1구역
신촌지역(서대문) 정비구역
신촌역
2호선
250m
신촌지구일대
지구단위계획구역
신촌지역
마포2구역
창천중학교
서강로(40m)
신촌지역
마포3구역
경의중앙
대상지
(12지구)
공항
뚝섬로(30m)
금호아파트
('01.03. 준공)
노고산
서강대역
신촌지역 마포4
도시정비형 재개발구역
서강대학교
신촌숲아이파크
('19.08. 준공)

■ 신촌지역 마포4구역 12지구 건축계획(안)

구 분		내 용	비 고
구역면적		4,115.2㎡	도로 : 133.8㎡
대지면적		3,052.5㎡	
용 도		공동주택, 제1종근린생활시설, 청년지원센터, 문화인프라(미술관)	
건축면적		1,698.92㎡	
건 폐 율		55.66%	법정 : 60% 이하
연면적	계	47,611.95㎡	
	지상층	32,467.47㎡	
	지하층	15,144.48㎡	
용 적 률		**1043.98%**	법정 : 1,044% 이하
규 모		지하 7층 / 지상 43층(162.2m)	법정 : 163m 이하
조경면적		459.49㎡(대지면적의 15.1%)	법정 : 15% 이상
주차대수		305대	법정 : 276대
세대수	계	299세대 (임대 15세대)	재개발의무임대주택 15세대 포함
	31.65㎡	37세대 (임대12세대)	
	59.98㎡	185세대 (임대 3세대)	
	84.98㎡	74세대	
	119.98㎡	3세대	

○ 배치도



○ 투시도



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