

신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경을 위한

- 구 의 회 의 건 청 취 -

2025. 12. 02.



새로운 마포 더 좋은 마포

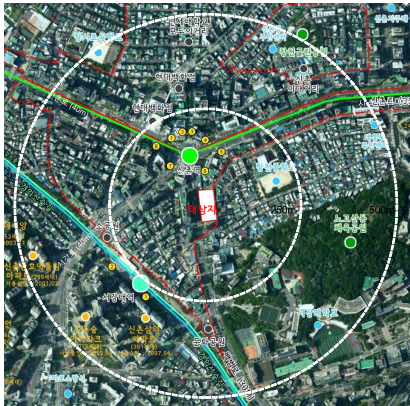
■ 대상지 개요

위 치	마포구 노고산동 31-77 일대
면 적	3,245.0㎡ ※ 신촌지역 마포 3구역 8,657.8㎡
용도지역 등	일반상업지역, 도시정비형 재개발구역, 신촌지구일대 지구단위계획구역 (특별계획구역 6)

■ 상정근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조
(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

■ 위치도



■ 상정사유

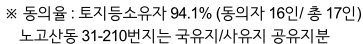
- 서고 제2010-101호로 「2020 서울시 도시·주거환경정비 기본계획」 수립(정비예정구역 지칭) 되고,
서고 제2014-304호로 정비구역 지정되어 서고 제2020-556호로 정비계획 변경 결정된 지역으로,
- 서고 제2025-608호('25.11.06.)로 변경된 「2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)」 변경(안) 고시에 따라 주거주용도 완화를 포함한 주택 공급 확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 함

■ 주요 변경사항

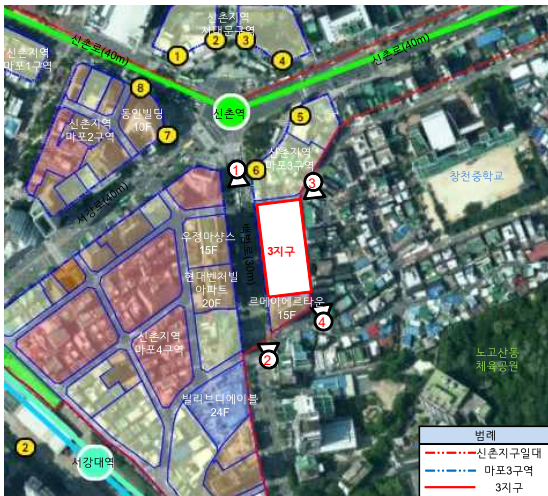
- 2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획 (도시정비형 재개발사업 부문)에 따라 용적률 변경
- 용적률(기준/허용/상한) : 일반상업 394% / 684% / 806.5% → 일반상업 600% / 678% / 1,009% 이하
- 기준높이 : 일반상업 100m 이하 → 130m 이하 [계획 : 160m 이하 (30m 완화)]
- 공공기여 변경 : 도로, 공공임대주택 토지지분 → 도로, 공공임대주택 토지지분,
공공지원시설(외국인주민센터), 공공임대업무시설(청년창업정보교육센터)
- 주용도 주거세부용도 변경(도시형생활주택 → 아파트)

■ 정비구역 지정 및 정비계획 수립 관련

2014. 08. 28.	· 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 지정 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2014-304호)
2020. 12. 17.	· 신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발구역 정비계획변경 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2020-556호) - 권장용도 판매,업무, 관광숙박 등 → 공동주택(복합된 경우) , 판매, 업무, 관광숙박 등
2021. 11. 18.	· 신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발구역 정비계획변경(경미한 사항) 및 지형도면 고시 (마포구고시 제2021-224호) - 측량성과 반영에 따른 정비구역 면적 변경 (8,638.2㎡ → 8,657.8㎡)
2022. 02. 17.	· 신촌지역 마포3구역 3지구 사업시행계획인가 고시 (마포구고시 제 2022-28호)
2022. 09. 01.	· 신촌지역 마포3구역 3지구 정비계획 관리처분계획인가 고시 (마포구고시 제 2022-165호)
2025. 04. 16.	· 신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획(변경) (안) 주민제안 신청
2025. 08. 18.	· 신촌지역 마포3구역 3지구 사업시행계획인가 변경 고시 (시행자 변경)
2025. 10. 29.	· 신속통합기획(자문)2차 회의
2025.11.06. ~ 2025.12.05.	· 관련부서 협의, 주민설명회, 주민공람·공고(마포구공고 제2025-1814호)



※ 국공유지 제외한 토지소유권 이전 완료
사업시행자 : 신촌에이텐피에프브이



■ 2030 도시·주거환경정비기본계획 (서울특별시고시 제2025-608호, 2025.11.06.)

구역	용도지역	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (m)
				기준	허용	상한	
기정	준주거지역, 일반상업지역 등	업무, 판매, 문화 및 집회, 근린생활시설, 숙박시설, 주거 등	60 이하	상업 : 600 이하	상업 : 800 이하	법적 용적률 2배이하	기준높이 : 100m
변경				상업 : 600 이하	상업 : 880 이하		기준높이 : 130m

※ 2030 도시·주거환경정비기본계획 변경고시에 의하여 기준높이가 마포공덕은 150m, 신촌 130m로 변경됨

■ 마포3구역 3지구 정비계획 변경(안)

구분	면적(㎡)			주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m)	세대수
	시행면적	획지면적	정비기 반 시설			기준	허용	상한		
기정	3,245.00	2,995.90	249.10	주거	60 이하	394 이하	684 이하	806.5 이하	상업 : 100 이하	288
변경						600 이하	678 이하	1,009 이하	상업 : 160 이하	298

※ 2030 도시·주거환경정비기본계획 변경고시에 의하여 기준높이가 신촌 130m에서 공공시설 등 기부채납 시설 제공으로 30m 완화 반영함.

■ 주택공급계획 변경(안)

구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)
기정	일반분양	40㎡ 이하	15	82.29
		50㎡ 이하	222	
		소 계	237	
	공공주택	40㎡ 이하	33	17.71
		50㎡ 이하	18	
		소 계	51	
합 계		288	100.00	
변경	일반분양	40㎡ 이하	32	94.97
		60㎡ 이하	213	
		85㎡ 이하	37	
		135㎡ 이하	1	
		소 계	283	
	공공주택	40㎡ 이하	5	5.03
		60㎡ 이하	10	
		소 계	15	
합 계		298	100.00	

■ 토지이용계획 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)
합 계(시행면적)		3,245.00	100.0
획 지		2,995.90	92.3
정비기반시설 등	도 로	249.10	7.7

■ 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

변경내용	비 고
건축지정선 백범로변 3m → 삭제	3구역 건축지정선 기 폐지됨. 경관 연속성, 입면 다양성반영
건축한계선 백범로변 3m → 신설	

구분	일반상업지역
기준용적률	주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90%이하 적용

■ 변경개요(주요 변경 사항)

구 분		기 정	변 경(안)	비 고
주용도		공동주택(도시형생활주택)(288세대) 근리생활시설, 업무시설, 교육연구시설	공동주택(아파트)(298세대) 근린생활시설, 업무시설, 청년창업정보교육센터, 외국인주민센터	용도의 변경
연면적		37,739.59㎡	43,475.56㎡	증) 5.735.97㎡
높이		지하6/지상27(99.2m이하)	지하7/지상42(146.97m이하)	증) 47.47m
건폐율,용적률		58.80%이하/806.5%이하	59.94%이하/987.73%이하	증) 181.23%
공동주 택	일반분 양	237세대	283세대	증) 46세대
	공공임 대	51세대	15세대	감) 36세대
합 계		288세대	298세대	증) 10세대
공공기여	건축물 기부채 납	-	청년창업정보교육센터 1,027.71㎡ 외국인주민센터 1,097.86㎡	증) 2,125.57㎡

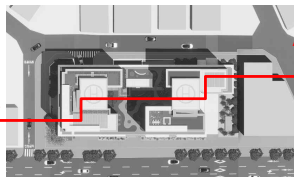
■ 건축개요

구 분		내 용	비 고
사업부지면적		3,245.0㎡	-
대지면적		2,995.9㎡	-
건축물용도		공동주택(아파트), 업무시설, 근린생활시설, 청년창업정보교육센터, 외국인주민 센터	세대수 298세대 임대주택 15세대
건축면적		1,795.7㎡	-
연면적	합 계	43,475.56㎡	-
	지 상	29,591.39㎡	-
	지 하	13,884.17㎡	-
건폐율		59.94%	60% 이하
용적률		987.73%	1,009% 이하
건축규모/높이		지하7층, 지상42층 (146.97m)	160m 이하
조경면적		449.39㎡(대지면적의 15%)	15% 이상
세대수 (임대포함)	구분	세대수	
	39A형	37	37
	59A형	37	222
	59B형	74	
	59C형	74	
	59D형	37	
	84A형	38	38
	113A형	1	1
	합 계	298	298
기부채납	청년창업정보 교육센터	1,027.71㎡	2층 설치
	외국인주민센터	1,097.86㎡	2층 설치
주차대수		321대	-



■ 횡단면도

■ KEY MAP



■ 범례

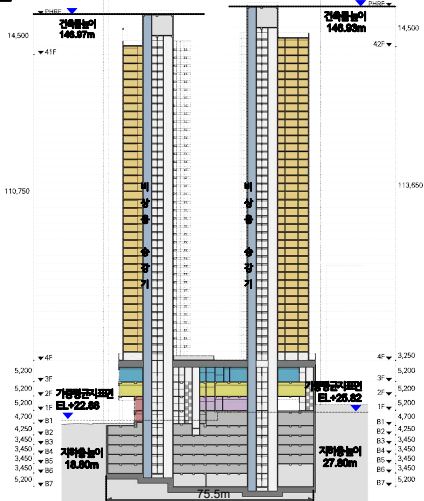
- 근린생활시설
- 공공기여
- 업무시설
- 아파트 (공동주택)
- 주민공동시설
- 주차장
- 기계·전기실 및 소화수조, 펌프실

A-A'

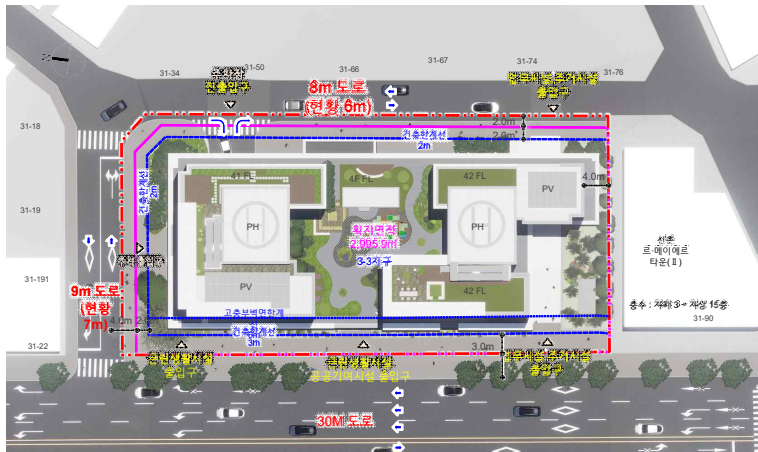
101동

[X1] [X2] [X3] [X4] [X5] [X6] [X7] [X8] [X9] [X10] [X11]

102동

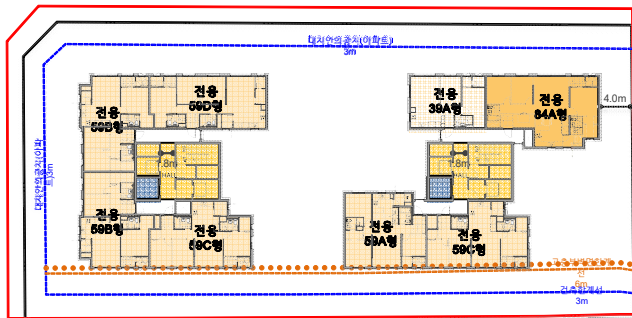


■ 배치도

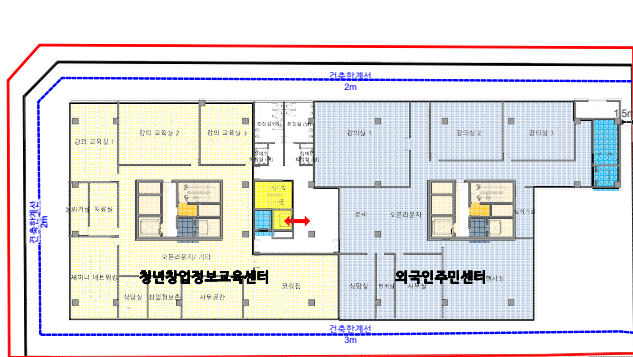


[illegible]

■ 지상 기준층 평면도



■ 지상2층 평면도



마포구 [청년창업정보교육센터]
전용면적 685.57㎡ (207.4평)

서울시 [외국인주민센터]
전용면적 740.97㎡ (224.1평)

■ 청년창업정보교육센터(마포구)

■ 시설개요

위치	운영주체	시설종류	시설규모		
			합계	전용면적	공용면적
신촌지역 마포3구역 3지구 지상 2층	마포구 고용협력과	청년창업정보 교육센터	1,027.71㎡ (310.9평)	685.57㎡ (207.4평)	342.14㎡ (103.5평)

■ 사업개요

사업목적
<ul style="list-style-type: none"> - 지역 청년을 위한 첨단사업(AI, 드론 등) 교육정보 및 창업지원 제공 - 고용역량 강화 및 창업 활성화를 통한 지역 경제 및 산업 생태계 혁신 - 마포구의 청년 일자리·창업 정책 지원 과제와 연계
사업내용
<ul style="list-style-type: none"> - 청년창업정보교육센터(청년대상 교육정보제공) 설립 및 운영 - 청년 대상 AI·드론사업, SW, 미래기술 교육프로그램 개발·운영 - 상담, 멘토링, 창업자금·정책 정보 제공 및 네트워킹 지원
필요성
<ul style="list-style-type: none"> - AI·드론 등 4차산업 혁명 ICT 급증 - 지역 내 대학 졸업생 유입, 기술기반 창업수요 확대 - 주민/청년 요구에 맞춘 실질적 정보교육지원 공간 부족을 해소

※ 마포구 내 기부채납 시설 중 청년창업 및 취업지원 관련시설은 단1개 시설 (마포 청년창업 및 취업지원센터 나루 연면적 397㎡)

운영중

■ 외국인 주민센터(서울시)

■ 시설개요

위치	운영주체	시설종류	시설규모		
			합계	전용면적	공용면적
신촌지역 마포3구역 3지구 지상 2층	서울시청 도시계획과	외국인 주민센터	1,097.86㎡ (332.1평)	740.97㎡ (224.1평)	356.89㎡ (108.0평)

■ 사업개요

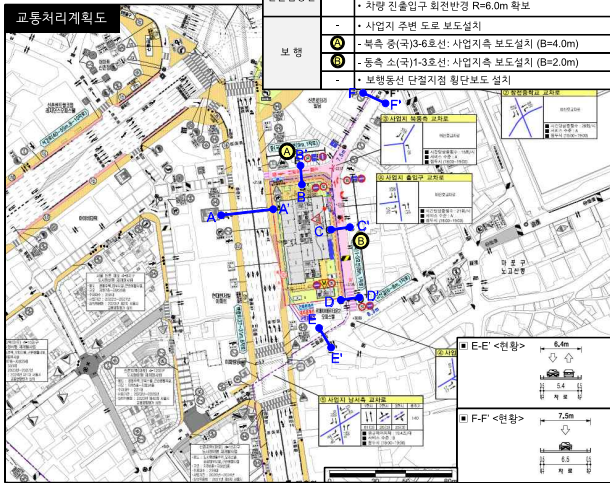
사업목적
<ul style="list-style-type: none"> - 외국인 주민 통합 지원 플랫폼 기능 확보 - 지역사회와의 원활한 소통을 위한 공간 - 사회통합과 공공성 실현 - 종합지원공간으로 다양한 프로그램 운영 환경 조성
사업내용
<ul style="list-style-type: none"> - 외국인 주민의 정착을 돕고, 지역사회와의 교류를 활성화하는 역할 - 주요 기능별 프로그램 운영
필요성
<ul style="list-style-type: none"> - 서북권 외국인 주민 밀집 - 기존 센터 공간의 협소함 해결 - 이용 수요 및 기능 확대 필요 <p>상담실, 강의실, 커뮤니티실, 다목적실 등 기능별 공간 설치</p>

■ 마포구 기부채납 시설 현황

구분	시설용도	시설별 수	시설별 연면적(㎡)
운영시설	공공청사	2개	6,570㎡
	복지시설	12개	7,239㎡
	청년창업취업지원센터	1개	397㎡
	교육연구시설	4개	5,865㎡
	문화 및 집회시설	3개	3,560㎡
	의료시설	1개	18,572㎡
	주차장	6개	6,799㎡
합계		29개	49,002㎡
예정시설	공공청사	4개	9,953㎡
	복지시설	15개	46,621㎡
	교육연구시설	6개	5,119.3㎡
	문화 및 집회시설	6개	15,317㎡
	주차장	3개	6,305㎡
합계		34개	83,315.3㎡

종합개선

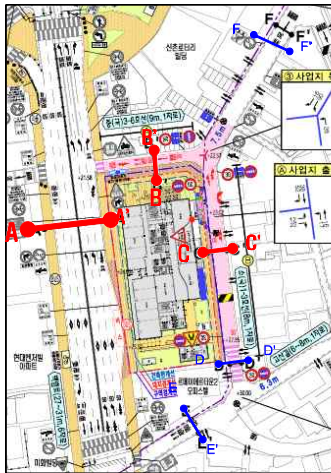
교통처리계획도



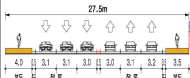
구분	지점	개선내용
진출입동선	-	• 사업지 동측 소(국)1-3호선 상 차량 진출입구 설치(1개소)
	-	• 차량 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보
보행	-	• 사업지 주변 도로 보도설치
	(A)	- 북측 중(국)3-6호선: 사업지측 보도설치 (B=4.0m)
	(B)	- 동측 소(국)1-3호선: 사업지측 보도설치 (B=2.0m)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치

도로 횡단면도	
■ A-A' <현황>	
■ A-A' <개선>	
■ B-B' <현황>	
■ B-B' <개선>	
■ C-C' <현황>	
■ C-C' <개선>	
■ E-E' <현황>	
■ F-F' <현황>	
■ D-D' <현황>	

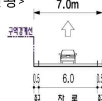
도로 횡단면도



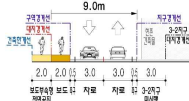
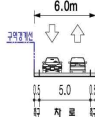
■ A-A' <현황>



■ A-A' <개선>


$$\square \quad B-B' \wedge \frac{0 \leq 1}{0 \leq 0} \frac{0 \leq 1}{0 \leq 0}$$


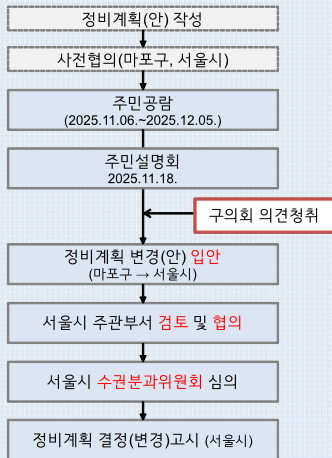
■ B-B' <개선>


$$\blacksquare \text{ C-C}' \sim \left\langle \frac{1}{r_{\text{C-C}'}} \right\rangle$$


■ C-C' < 70°



※추진일정은 협의·심의 등 일정에 따라 변경될 수 있음



감사합니다

기타 별첨자료

■ 사업추진 현황 : 총 39개 지구 중 완료2개, 계획수립1개, 시행중 6개, 존치 16개, 미시행14개 지구

구 분	시행여부	면 적(㎡)	비 고	
3구 역	1지구	미시행	1,576.1	-
	2지구	미시행	2,577.5	
	3지구	시행중	3,245.0	
	4지구	존치	915.3	
1구 역	2지구	완료		
2구 역	7지구	시행중	1,874.3	-
4구 역	1지구	시행중	1,816.7	-
	5지구	계획수립	677.6	-
	9지구	시행중	4,715.3	-
	10지구	시행중	4,750.7	-
	12지구	시행중	4,115.2	-
	15지구	완료	2,534.3	-
	소공원	시행중	551.6	-
	문화 공원	시행중	1,997.7	4-15구역 사용승인 422㎡ 임시조성

