

신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경을 위한

- 구의회의 견청취 -

2025. 12. 02.

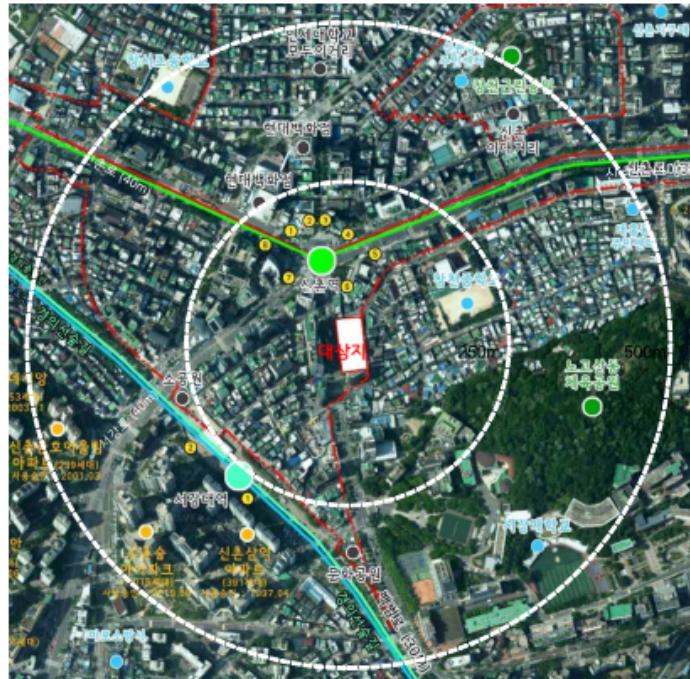


새로운 마포 더 좋은 마포

■ 대상지 개요

위치	마포구 노고산동 31-77 일대
면적	3,245.0m² ※ 신촌지역 마포 3구역 8,657.8m ²
용도지역 등	일반상업지역, 도시정비형 재개발구역, 신촌지구일대 지구단위계획구역 (특별계획구역 6)

■ 위치도



■ 상정근거

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

■ 상정사유

- 서고 제2010-101호로 「2020 서울시 도시·주거환경정비 기본계획」 수립(정비예정구역 지정) 되고,
서고 제2014-304호로 정비구역 지정되어 서고 제2020-556호로 정비계획 변경 결정된 지역으로서,
 - 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

■ 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.

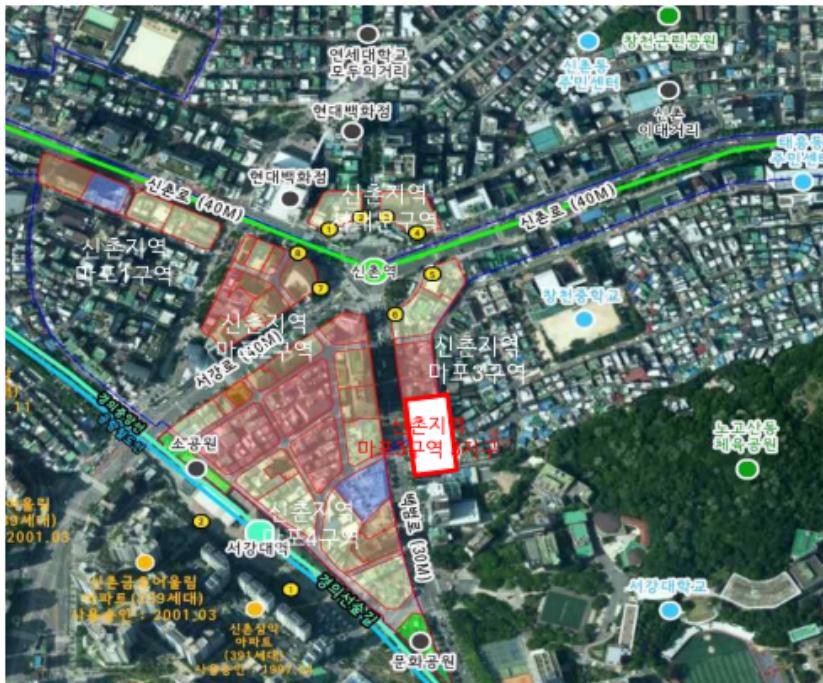
- 신촌지역 마포3구역 3지구 사업시행계획인가 변경고시 (시행자 변경)

2025. 10. 29.

- 신속통합기획 (자문)2차 회의

2025.11.06. ~ 2025.12.05.

- 관련부서 협의, 주민설명회, 주민공람·공고(마포구공고 제2025-1814호)



※ 동의율 : 토지등소유자 94.1% (동의자 16인/ 총 17인)
 노고산동 31-210번지는 국유지/사유지 공유지분

용도지역 현황

- 일반상업지역

건축물 현황

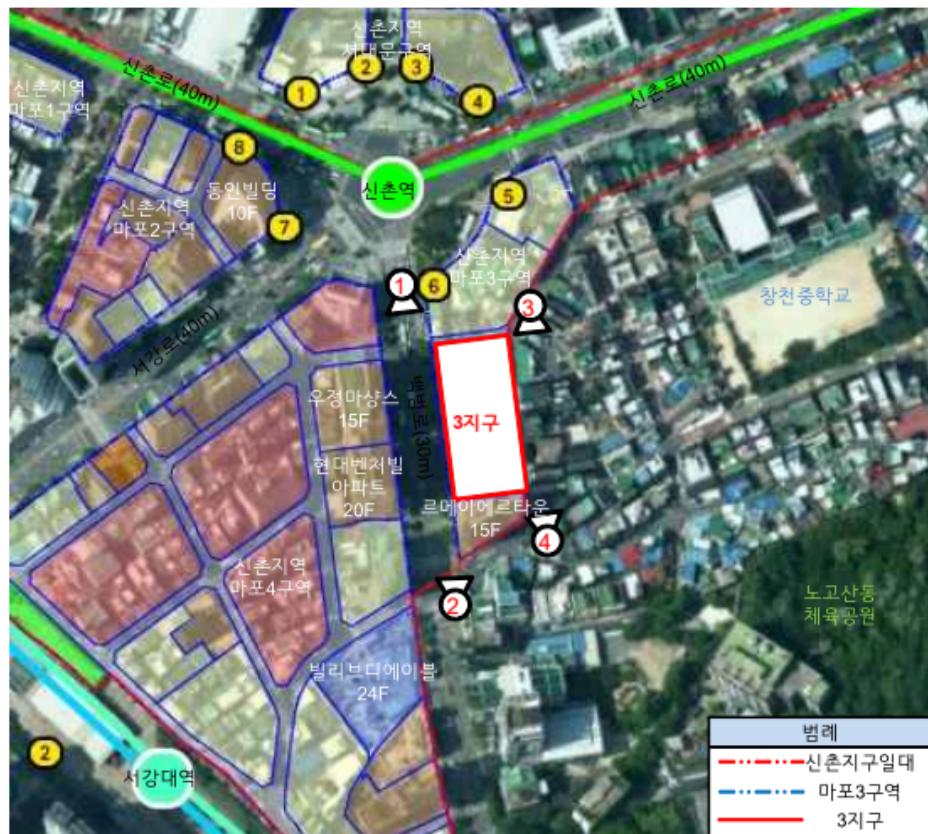
건폐율/용적률/층수	- / - / 1~5층
동 수	14동 (주거:5동, 비주거:9동)
노후도	88.9%
세대 수	합계 5세대
	60㎡ 미만 3세대
	60㎡~85㎡ 미만 2세대
	85㎡ 이상 -

토지 협약

전체 필지수	17필지 (100.0%)
사유지	16필지 (94.1%)
국공유지	1필지 (5.9%)/시유지)

※ 세입자 퇴거완료.

※ 국공유지 제외한 토지소유권 이전 완료
사업시행자 : 신촌에이티피에프브이



■ 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(m ²)			주용도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m)	세대수
	시행면적	획지면적	정비기반시설			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(m ²)	세대수	비율(%)
기정	일반분양	40m ² 이하	15	82.29
		50m ² 이하	222	
		소 계	237	
기정	공공주택	40m ² 이하	33	17.71
		50m ² 이하	18	
		소 계	51	
합 계		288	100.00	
변경	일반분양	40m ² 이하	32	94.97
		60m ² 이하	213	
		85m ² 이하	37	
		135m ² 이하	1	
		소 계	283	
변경	공공주택	40m ² 이하	5	5.03
		60m ² 이하	10	
		소 계	15	
합 계		298	100.00	

■ 토지이용계획 : 변경없음

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

■ 건축물의 건축선에 관한 계획(변경)

변경내용	비 고
건축지정선 백범로변 3m → 삭제	3구역 건축지정선 기 폐지됨. 경관 연속성, 입면 다양성 반영
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%
공동주택	일반분양	237세대	증) 46세대
	공공임대	51세대	감) 36세대
합 계	288세대	298세대	증) 10세대
공공기여	건축물 기부채 납	-	청년창업정보교육센터 1,027.71㎡ 외국인주민센터 1,097.86㎡ 증) 2,125.57㎡

■ 거축개요

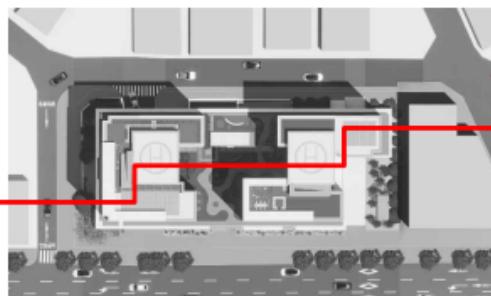
구 분	내 용	비 고
사업부지면적	3,245.0m ²	-
대지면적	2,995.9m ²	-
건축물용도	공동주택(아파트), 업무시설, 균린생활시설, 청년창업정보교육센터, 외국인주민 센터	세대수 298세대 (임대주택 15세대)
건축면적	1,795.7m ²	-
연면적	합 계 지 상 지 하	43,475.56m ² 29,591.39m ² 13,884.17m ²
건폐율	59.94%	60% 이하
용적률	987.73%	1,009% 이하
건축규모/높이	지하7층, 지상42층 (146.97m)	160m 이하
조경면적	449.39m ² (대지면적의 15%)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

투시도



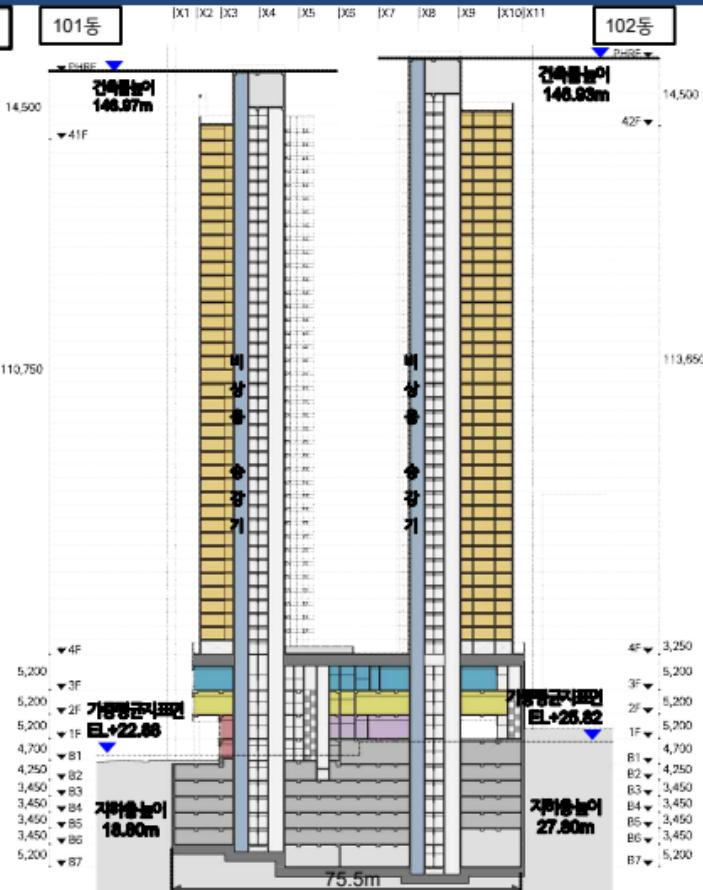
■ 횡단면도

KEY MAP



A - A'

101동



■ 범례

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

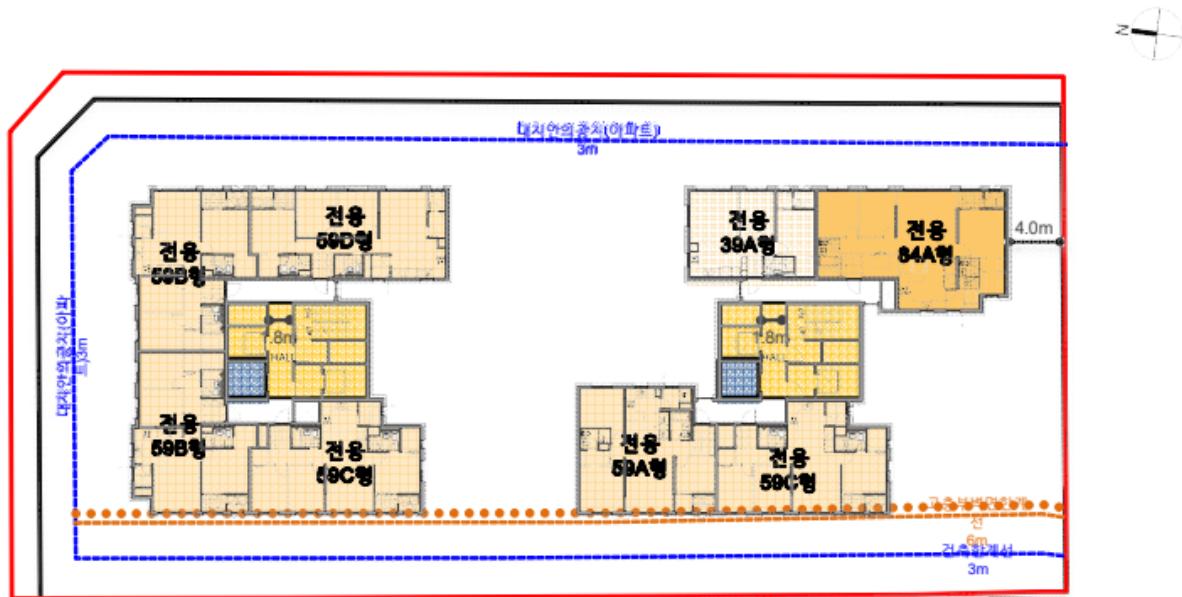
■ 배치도



■ 지상1층 평면도



■ 지상 기준층 평면도



■ 지상2층 평면도



마포구 (청년창업정보교육센터)
전용면적 685.57m² (207.4평)

서울시 [외국인주민센터]
전용면적 740.97m² (224.1평)

■ 청년창업정보교육센터(마포구)

■ 시설개요

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

■ 사업개요

사업목적

- 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

- 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

- 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 397m²) 운영중

■ 외국인 주민센터(서울시)

■ 시설개요

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

■ 사업개요

사업목적

- 외국인 주민 통합 지원 플랫폼 기능 확보
- 지역사회와의 원활한 소통을 위한 공간 - 사회통합과 공공성 실현
- 종합지원공간으로 다양한 프로그램 운영 환경 조성

사업내용

- 외국인 주민의 정착을 돋고, 지역사회와의 교류를 활성화하는 역할
- 주요 기능별 프로그램 운영

필요성

- 서북권 외국인 주민 밀집
- 기존 센터 공간의 협소함 해결
- 이용 수요 및 기능 확대 필요
상담실, 강의실, 커뮤니티실, 다목적실 등 기능별 공간 설치

■ 마포구 기부채납 시설 현황

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

■ 종합개선

교통처리계획도



구 분	지 점	개선내용
진출입동선	-	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 등축 소(국)1-3호선 상 차량 진출입구 설치(1개소) 차량 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보
보 행	-	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 주변 도로 보도설치
	(A)	<ul style="list-style-type: none"> 북축 중(국)3-6호선: 사업지 측 보도설치 (B=4.0m)
	(B)	<ul style="list-style-type: none"> 동축 소(국)1-3호선: 사업지 측 보도설치 (B=2.0m)
	-	<ul style="list-style-type: none"> 보행동선 단절지점 횡단보도 설치



도로 횡단면도



□ C-C' <현황>

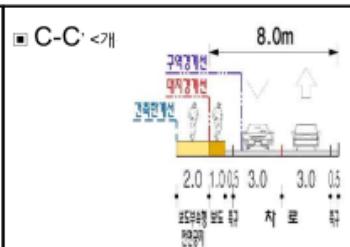
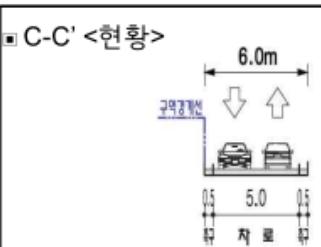
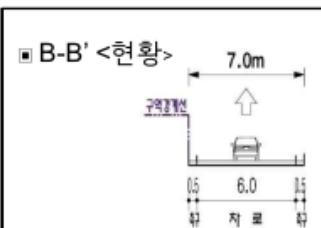
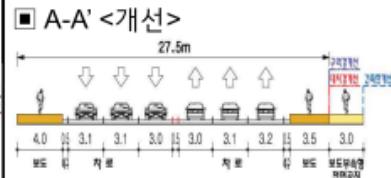
□ C-C' < 기초 8.0m

□ D-D' <현황> 4.8m ↓↑

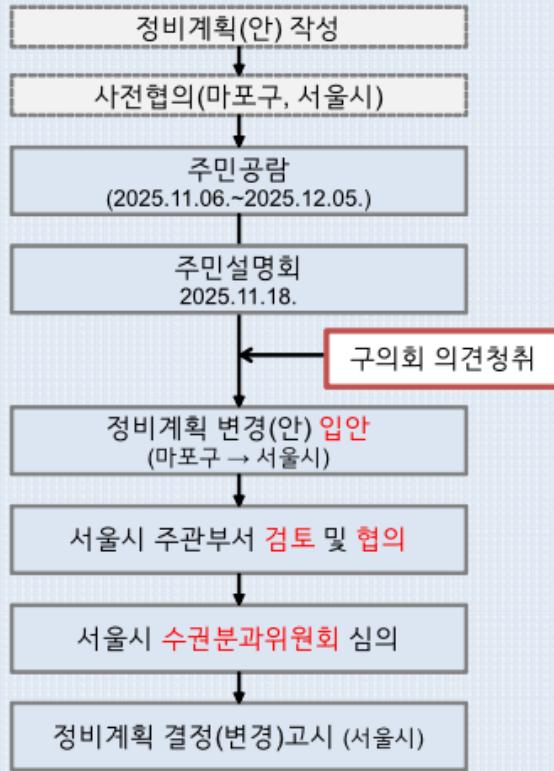
■ 종합개선



도로 횡단면도



※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	시행 중	3,245.0
	4지구	존치	915.3
1구 역	2지구	완료	
2구 역	7지구	시행 중	1,874.3
4구 역	1지구	시행 중	1,816.7
	5지구	계획수립	677.6
	9지구	시행 중	4,715.3
	10지구	시행 중	4,750.7
	12지구	시행 중	4,115.2
	15지구	완료	2,534.3
	소공원	시행 중	551.6
	문화 공원	시행 중	1,997.7
		4-15구역 사용승인 422㎡ 임시조성	

