신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취의 건

의안번호	25 - 139

제출년월일 : 2025. 11. .
제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

○ 신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

2. 제안 이유

○ 신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)에 관한 사항

가. 정비사업 현황

○ 위 치 : 마포구 노고산동 31-77번지 일대
○ 시행면적 : 3,245.0㎡
○ 용 도 : 공동주택, 근린생활시설, 업무시설, 청년창업정보교육센터, 외국인 주민센터
○ 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. 09. 05. : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 일몰기한 연장 공람·공고 (마포구공고 제2019-857호) (기정 '14.8.28 ~ '19.8.27 → 변경 '14.8.28 ~ '21.8.27)
- 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2019-343호)
- 2022. 02. 17. : 신촌지역(마포) 제3-3지구 사업시행계획인가 고시 (마포구고시 제2022-28호)
- 2022. 09. 01. : 신촌지역(마포) 제3-3지구 정비계획 관리처분계획인가 고시 (마포구고시 제2022-165호)
- 2024. 08. 29. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2024-423호)
- 2025. 04. 16. : 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 입안을 위한 주민제안 신청
- 2025. 05. 22. ~ 07. 25. : 관련기관 및 부서 협의, 주민공람·공고(마포구 공고 제2025-1108호)
- 2025. 08. 18. : 신촌지역(마포) 3-3지구 사업시행계획인가 변경(시행자 변경) (2022-마포구-도시환경시행인가-1(변경1차))
- 2025. 11. 06. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2025-608호)
- 2025. 11. 06. ~ 12. 05. : 관련기관 및 부서 협의, 주민공람·공고(마포구 공고 제2025-1814호)

나. 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 31-77번지 일대	3,245.0	-	3,245.0	-
변 경	신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발구역					

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		3,245.0	100.0	-
정비기반시설	도 로	249.1	7.7	-
획 지	획 지	2,995.9	92.3	-

2) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		3,245.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,245.0	100.0	-

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	6	12	국지 도로	40 (40)	노고산동 31-17	노고산동 31-22	일반도로	-	대현토지구획 정리사업('67.7.8)	-
기 정	소로	1	3	8-10	국지 도로	167 (75)	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반도로	-	대현토지구획 정리사업('67.7.8)	-

※ ( )는 지구 내 연장임

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		지구 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 마포3구역 도시정비형 재개발구역	8,657.8	3-3지구	2,995.9	노고산동 31-77 일대	18	-	-	18	-	
변경			3지구								

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	신촌지역 마포3구역 도시정비형 재개발구역	8,657.8	3-3지구	2,995.9	노고산동 31-77 일대	주거	60 이하	기준 394 이하 허용 684 이하 상한 806.5 이하	100 이하	
변경			3지구			주거	60 이하	기준 600 이하 허용 678 이하 상한 1,009 이하	160 이하	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

기정

• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호)

• 건립 규모 및 비율

구 분	전용면적(㎡)	세대수		비율(%)	
일반분양	40㎡ 이하	15		82.3	
	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	222			
공공임대[1]	40㎡ 이하	33	51	11.5(64.7)	17.7 (100.0)
	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	18		6.2 (35.3)	
합 계		288		100.0	

주1) 공공임대주택 21세대에 해당하는 대지지분(149.8㎡) 기부채납

※ 기부채납하는 공공임대주택 세대수 및 대지지분은 건축계획에 따라 달라질 수 있음 (대지지분 149.8㎡ 이상 범위 내)

※ ( )는 공공임대주택 전체 세대수에 대한 비율임

변경

• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2025-608호, 2025.11.06.)

• 건립 규모 및 비율

구 분	전용면적(㎡)	세대수		비율(%)	
일반분양	40㎡ 이하	32 (증 17)		95.0	
	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	212 (감 10)			
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	38 (증 38)			
	85㎡ 초과	1 (증 1)			
재개발 의무임대[1]	40㎡ 이하	5 (감 28)	15 (감 36)	1.7 (34.0)	5.0 (100.0)
	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	10 (감 8)		3.3 (66.0)	
합 계		298 (증10)		100.00	

주1) 재개발 의무 임대주택 15세대에 해당하는 대지지분(116.5㎡) 기부채납

※ 기부채납하는 공공임대주택 세대수 및 대지지분은 건축계획에 따라 달라질 수 있음 (대지지분 116.5.0㎡ 이상 범위 내)

※ ( )는 재개발 의무임대주택 전체 세대수에 대한 비율임

나) 건축시설 등에 관한 계획 (계속)

<table>
<tr><td rowspan="2">건축물
용적률
계획</td><td>기정</td><td>
① 기준용적률 : 394%
② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 290% 적용
<table>
<tr><th>구분</th><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th colspan="2">기 준</th><th colspan="2">적용(안)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">의무</td><td rowspan="3">친환경개발</td><td>녹색건축물 인증</td><td rowspan="3">기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여</td><td rowspan="3">최대 100%</td><td rowspan="3">100%</td><td rowspan="9">290% 적용</td></tr>
<tr><td>건축물에너지소비총량제</td></tr>
<tr><td>신재생에너지이용시설</td></tr>
<tr><td rowspan="6">계획 유도</td><td rowspan="2">도시경제 활성화</td><td>신성장산업육성을 위한 시설</td><td rowspan="2">정률방식 (보상계수 0.25)</td><td rowspan="2">최대 100%</td><td rowspan="2">100%</td></tr>
<tr><td>대학생 창업을 위한 창업지원센터 등</td></tr>
<tr><td>생활SOC 문화인프라</td><td>생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등</td><td>정률부여(0.2)</td><td>최대 50%</td><td>12%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">보행가로 활성화</td><td>저층부 가로활성화 용도</td><td rowspan="2">정량부여(30%)</td><td rowspan="2">최대 50%</td><td rowspan="2">50%</td></tr>
<tr><td>무장애도시조성</td></tr>
<tr><td>안전, 방재</td><td>방재관련시설</td><td>정량부여(30%)</td><td>최대 30%</td><td>30%</td></tr>
</table>
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 122.5% 적용
<table>
<tr><td>공공시설</td><td>산식 = 1.3α x (기준용적률 + 공공기여 인센티브)
= 1.3 x {(도로 249.1㎡ + 공공임대주택 대지지분 149.8㎡) ÷ (2,995.9㎡ − 149.8㎡)} x (394% + 290%)
= 1.3 x 0.14015 x 684% = 124.62%</td></tr>
</table>
※ ① + ② + ③ = 806.5% 이하 적용
</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>
① 기준용적률 : 600%
② 허용용적률 인센티브 완화량 : 78% 적용
<table>
<tr><th>목 표</th><th>인센티브 대상</th><th colspan="2">기 준</th><th colspan="2">적용(안)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">친환경 개발</td><td>신재생에너지 의무확보기준 초과설치</td><td>정량부여(20%)</td><td>최대 20%</td><td>20%</td><td rowspan="4">78% 적용</td></tr>
<tr><td>전기차충전소 설치</td><td>정량부여(20%)</td><td>최대 20%</td><td>20%</td></tr>
<tr><td>보행가로 활성화</td><td>가로지장물 이전/지중화</td><td>정률부여(3.0)</td><td>최대 100%</td><td>18%</td></tr>
<tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>정량부여(20%)</td><td>최대 20%</td><td>20%</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

건축물 용적률 계획	변경	

■ 허용용적률 인센티브 중 가로지장물(지상 전주 5본)의 지중화 환산부지면적 산식

구분	내용		비고
㉮ 전력설비 지중화작업 환산부지면적	개략공사비(원)	664,016,000	KEPCO 마포용산지사(664,016,000원), 부가세 별도
	공시지가(원)	15,944,240	대상지 평균공시지가(일반상업지역)
	부지가액(원)	31,888,480	공시지가 2배
	환산부지면적(㎡)	20.0000	개략공사비 ÷ 부지가액
㉯ 통신설비 지중화작업 환산부지면적	개략공사비(원)	333,952,090	**KT 용산지점(333,952,000원), 부가세 별도**
	공시지가(원)	15,944,240	대상지 평균공시지가(일반상업지역)
	부지가액(원)	31,888,480	공시지가 2배
	환산부지면적(㎡)	10.0000	개략공사비 ÷ 부지가액
가로지장물 지중화 총 환산부지면적(㎡)		30.0000	㉮ + ㉯
2030 도시환경정비 기본계획(변경) [도시정비형 재개발사업부문] (서울특별시고시 제2025-608호, 2025.11.06.) 허용용적률인센티브_서울도심도심부 외		18.02%	도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 전주·전선의 이전/지중화시에는 시설공사비 환산면적 기준으로 적용 ※정률방식인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수 : 3.0 = 600.00% × (30.0㎡ ÷ 2,995.9㎡) × 3.0 = 18.02% ≒ 18.00%

※ 부지가액은 사업시행계획인가시 감정평가금액으로 하고, 공사비도 변경될 수 있음

③ 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률 완화량 : 236.08% 적용

공공시설	산식 = 허용용적률×(1.3×가중치×α토지+1.2×α건축물) = 678.00%×[(1.3×가중치1.0×α토지0.187175) +(1.2×α건축물0.088535)] = 914.08%(완화량 236.08%)

1)공공시설 등 기부채납에 따른 인센티브 : 236.08

- 기반시설(도로) 제공 면적 : 249.1 ㎡
- 건축물 토지지분면적 : 262.5 ㎡
- 건축물 환산부지 면적 : 242.0 ㎡

1-1)가중치 산정

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율

= 1

1-2) α 산정

㉠α토지 : 공공시설 등 부지(토지)제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 비율

= (249.1㎡ + 146.0㎡ + 116.5㎡) ÷ (3,245.0㎡ − 249.1㎡ − 146.0㎡− 116.5㎡]

= 511.6㎡ ÷ 2,733.4㎡

= 0.187175

㉡ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치 비용 및 현금 환산부지) 제공 면적 비율

= 242.0㎡ ÷ (3,245.0㎡ − 249.1㎡− 146.0㎡ − 116.5㎡)

= 242.0㎡ ÷ 2,733.4㎡

= 0.088535

④ 친환경 초과등급 인증에 따른 상한용적률 완화량 : 94.92% 적용

제로에너지 건축물 초과등급 인증에 따른 인센티브

=허용용적률×(제로에너지 건축물 5등급 11%+ 녹색건축 우수 3%)

= 678.00% × (0.11 + 0.03) = 94.92%

→ 친환경 인센티브 = 94.92%

※ ①+②+③+④ = 1,009.0% 이하 적용

<table>
<tr><td rowspan="2">주거비율
완화에
관한
계획</td><td>변경</td><td>

• 공공주택 공급계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>일반상업지역</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">① 재개발
의무 임대</td><td>288세대 × 5% = 14.4세대
⇒ 계획 16세대</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">②
주거
비율
완화
임대</td><td>용적률</td><td>[허용용적률 − {(허용용적률 × 비주거비율 (비주거용적률 /
계획용적률)) + 400%}] ÷ 2
= [684% − {(684% × 0.1623) + 400%}] ÷ 2 = 86.5%
이상
⇒ 계획 105.28%</td><td rowspan="3">①, ② 중복 인정
가능</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>확보 기준 용적률 × 획지면적 = 86.5% × 2,995.9㎡
=지상 연면적 2,591.5㎡ 이상
⇒ 계획 3,154.12㎡</td></tr>
<tr><td>세대수</td><td>확보계획
지상연면적(공급면적) ÷ 임대주택공급면적(전용36A형,
전용49B형)
=전용 36A형(1,834.78㎡ ÷ 36.20㎡) + 전용
49B형(1,319.34㎡ ÷ 48.06㎡)
=전용 36A형(33세대) + 전용 49B형(18세대)
⇒ 51세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">③ 총 공공주택
세대수</td><td>① 정비사업 의무 임대 15세대< ② 주거비율 완화 임대
51세대
(큰 값 적용 ⇒ 총 51세대)</td><td></td></tr>
</table>

· 주거비율 : 85.88%(전체연면적기준), 89.98%(전체용적률 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 745.34%(서울시 도시계획조례 제16조 별표2 라목1호에 따라 완화)

</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>

• 공공주택 공급계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>일반상업지역</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>① 재개발
의무 임대</td><td>= 298세대 × 5% = 14.9세대
⇒ 계획 15세대</td><td></td></tr>
<tr><td>② 주거비율
완화임대</td><td>2030 도시·주거환경기본계획(변경)에 따라 주거용적률 제한 삭제</td><td></td></tr>
<tr><td>③ 총
공공주택
세대수</td><td>① 정비사업 의무 임대 15세대</td><td></td></tr>
</table>

· 주거비율 : 88.4%(전체연면적기준), 87.1%(전체용적률 기준)
※ 주거용 용적률 400% → 859.84% (서울시 도시계획조례 제16조 별표2 라목1호에 따라 완화)

</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물
높이 완화에
관한계획</td><td>기정</td><td>최고높이 100.0m</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>

높이 : 기준높이 130m + ① + ② = 160.19 ≤ 160m(소숫점아래 절삭)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th><th>적용계획</th></tr>
<tr><td>①</td><td>기준높이</td><td></td><td>130m</td></tr>
<tr><td>②</td><td>공공용지
제공에 따른
완화높이</td><td>= 기준높이×(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷당초의 대지면적) 이내
= 130.00m × (249.1㎡ + 242.0㎡ + 146.0㎡ + 116.5㎡] ÷ 3,245.0㎡
= 130.00m × (753.6㎡÷3,245.0㎡)
= 30.19m</td><td>30.19m</td></tr>
<tr><td colspan="3">합 계</td><td>160.19m</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의
건축선에
관한 계획</td><td>기정</td><td>• 건축지정선 : 백범로변 3m • 건축한계선 : 이면부 2m
• 고층부(4층 이상) 벽면한계선 : 백범로변 6m</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 건축한계선 : 백범로변 3m, 이면부 2m
• 고층부(4층 이상) 벽면한계선 : 백범로변 6m</td></tr>
<tr><td>대지내
공지계획
(공개공지)</td><td>기정</td><td>획지별 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치</td></tr>
<tr><td>기타에 관한
사항</td><td>기정</td><td>저층부 가로활성화 용도 설치구간: 백범로 변</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	3,245	2,995.9	249.1	-	-	149.8	398.9		12.3	구역내 평균부담률 8.5%이상
변경	3,245	2,995.9	249.1	-	-	504.5	511.6	242	23.2	

※ 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 : 29세대, 계획 : 298세대 증) 269세대	-

4. 상정사유

○ 신촌지역(마포) 3-3지구 서울특별시고시 제2010-101호(2010.3.18.)호로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2014-304(2014.8.28.)호로 정비구역 지정된 지역으로,

○ 노후·불량된 건축물이 밀집(총 18개동 중 16개동 노후·불량, 약 89%)되어있는 지역이며, 서울특별시고시 제2025-608호로 변경된 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」에 따라 재개발 의무임대 주택을 포함한 도심 내 주택공급확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

○ 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의 등을 통하여 결정할 예정임.

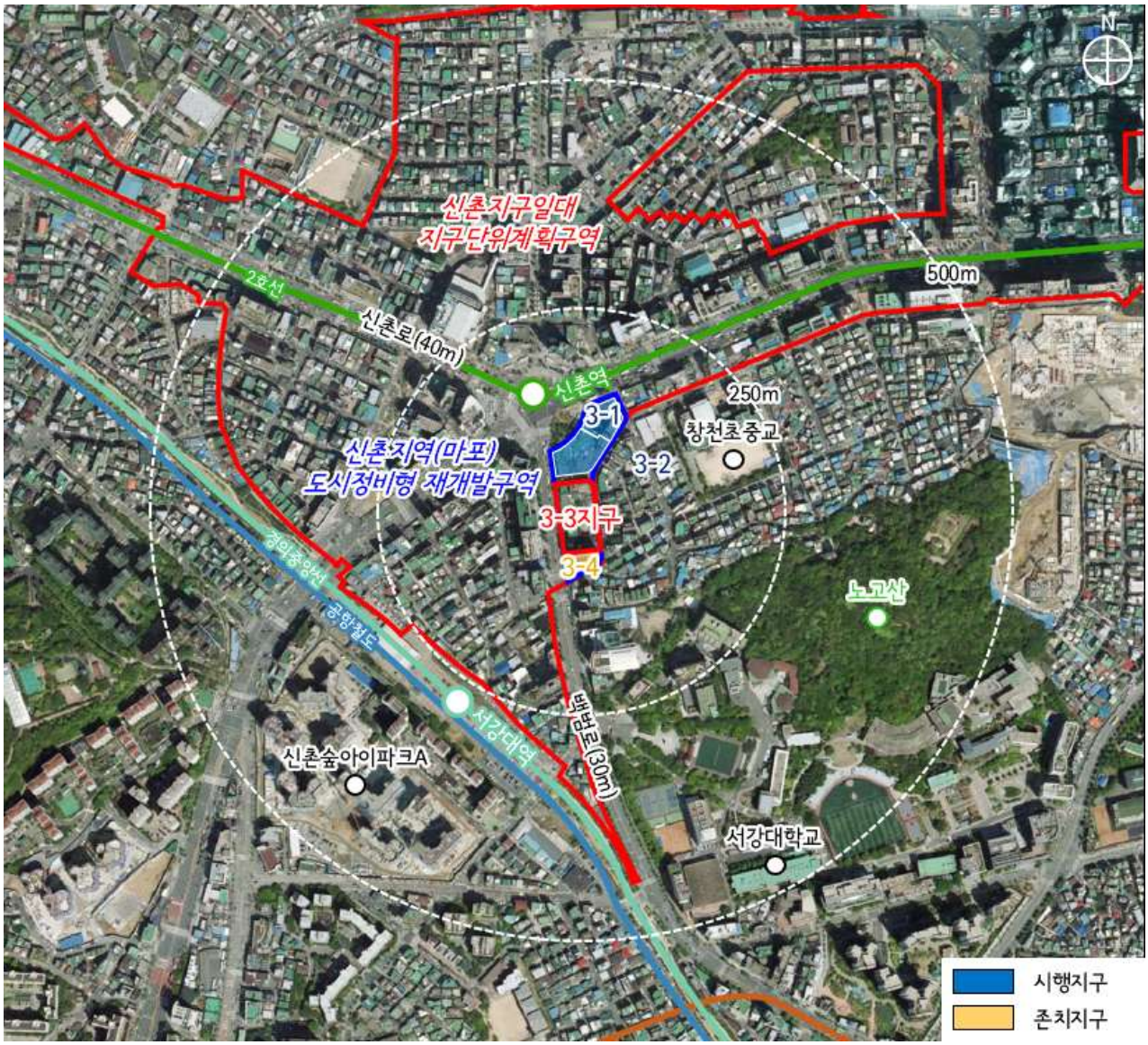
5. 주민공람 실시

○ 공람기간 : 2025. 06. 26. ~ 2025. 07. 25. - 주민의견 : 없음
2025. 11. 06. ~ 2025. 12. 05.

6. 주민설명회 개최

○ 개최예정

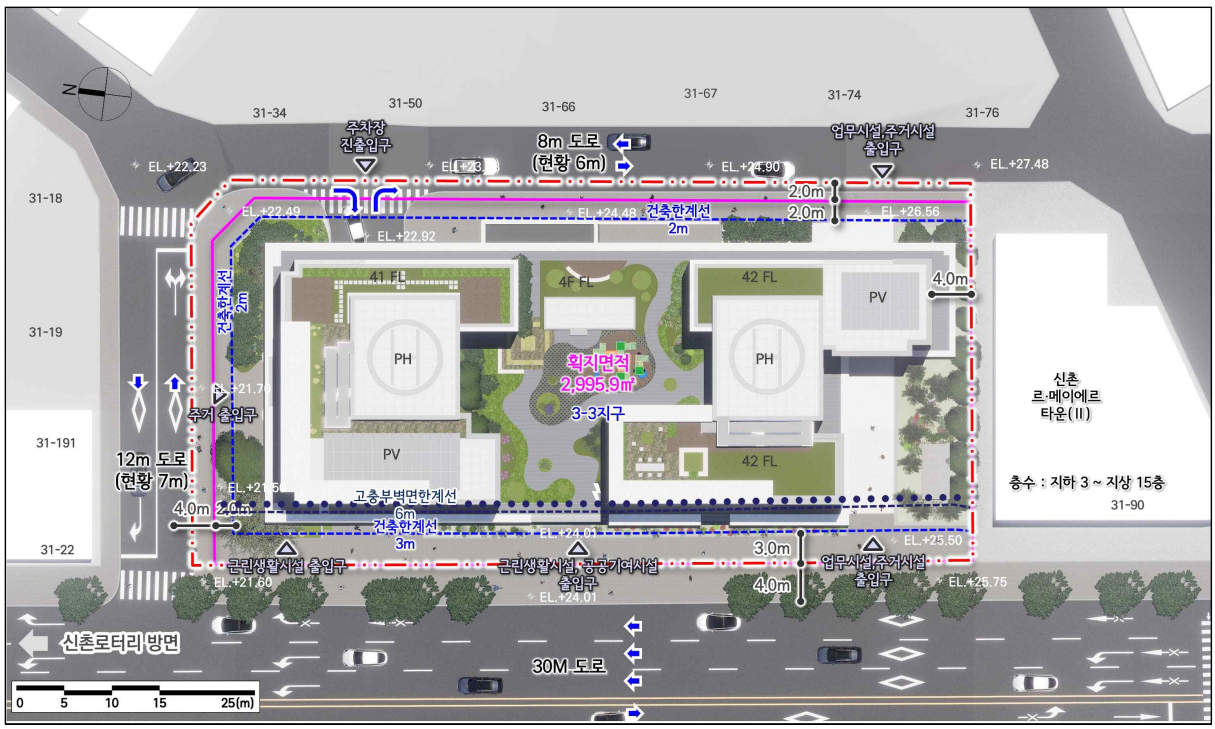
■ 사업대상지 위치도


N
신촌지구일대
지구단위계획구역
2호선
신촌로(40m)
500m
신촌역
250m
3-1
창천초중교
신촌지역(마포)
도시정비형 재개발구역
3-2
3-3지구
3-4
경의중앙선
공항철도
노고산
서강대역
백범로(30m)
신촌숲아이파크A
서강대학교
시행지구
존치지구

■ 신촌지역(마포) 3-3지구 건축계획(안)

구 분		내 용	비 고
구역면적		3,245.0㎡	도로 : 400.9㎡
대지면적		2,995.9㎡	
용 도		공동주택, 근린생활시설,업무시설, 청년창업정보교육센터, 외국인 주민센터	
건축면적		1,795.7㎡	
건 폐 율		59.94%	법정 : 60% 이하
연면적	계	43,475.56㎡	
	지상층	29,591.39㎡	
	지하층	13,884.17㎡	
용 적 률		**987.73%**	법정 : 1,009% 이하
규 모		지하 6층 / 지상 42층(146.97m)	법정 : 160m 이하
조경면적		449.39㎡(대지면적의 15.0%)	법정 : 15% 이상
주차대수		321대	법정 : 189.54대
세대수	계	298세대	재개발의무임대주택 15세대 포함
	39.65㎡	37세대	
	59.89㎡	37세대	
	59.93㎡	74세대	
	59.99㎡	74세대	
	59.86㎡	37세대	
	84.83㎡	38세대	
	133.98㎡	1세대	

○ 배치도



○ 투시도

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