

◆ 서울특별시고시 제2026-268호

**신촌지역 마포3구역 및 신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업
정비계획 결정(변경), 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시**

서울특별시 고시 제2010-101호(2010.03.18.)로 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)에 따라 정비예정구역 지정되고, 서울특별시 고시 제2014-304호(2014.08.28.)로 정비구역 지정 및 정비계획 결정되고, 서울특별시 고시 제2020-556호(2020.12.17.), 마포구 고시 제2021-224호(2021.11.18.), 서울특별시 고시 제2023-242호(2023.06.15.)로 정비계획 변경 결정된 서울특별시 마포구 노고산동 31-77번지 일대 신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안)(지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경)안 포함)에 대하여 2026년 제2차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.03.04.) 심의를 거쳐 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획을 결정(변경)·고시하고 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제50조에 따라 지구단위계획 결정(변경) 고시하며 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 14일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

□ 정비구역 지정 및 정비계획 결정(신촌지역 마포3구역)

1. 정비구역 지정

- 1) 정비사업의 명칭 : 신촌지역 마포3구역 도시정비형 재개발사업
- 2) 정비구역 지정 조서 (변경)
가, 정비구역 조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	신촌지역 마포3구역	노고산동 31-6 일대	8,657.8	-

나. 정비지구 조서 (변경)

구분	구역명	지구명	위치	정비유형	사업시행 지구면적(㎡)	사업계획(㎡)		비고
						획지면적	정비기반시설 면적	
기정	신촌지역 마포3구역	3-1지구	노고산동 31-6 일대	일반정비지구	1,576.1	1,464.0	112.1	-
변경		1지구						
기정		3-2지구	노고산동 31-11 일대	일반정비지구	2,577.5	2,403.0	174.5	-
변경		2지구						
기정		3-3지구	노고산동 31-77 일대	일반정비지구	3,245.0	2,995.9	249.1	-
변경	3지구							
기정		3-4지구	노고산동 31-90 일대	준치지구	915.3	891.2	24.1	-

구분	구역명	지구명	위치	정비유형	사업시행 지구면적(㎡)	사업계획(㎡)		비고
						획지면적	정비기반시설 면적	
변경		4지구						
합 계					8,313.9	7,754.1	559.8	-

■ 변경사유서 : 지구명칭 단순화를 위한 변경

- 3) 정비사업 시행 예정시기 등 (변경없음)
- 4) 정비구역을 분할, 통합 또는 결합에 관한 계획 (변경)

구분	구역명	비고
기정	- 민간이 사업시행지구의 정비계획을 변경 제안할 경우 사업시행지구 변경 등 세부 정비계획을 수립하여, 서울시 도시계획위원회 등 관련절차 이행	-
변경	- 향후 지구별 정비계획 수립 시 분할 시행 · 일반정비지구 : 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 지구별 정비계획 수립 후 정비사업 시행 · 존치지구 : 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에서 정하는 존치지구 관리방안에 따름	

■ 변경사유서 : 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 정비사업 분할 시행

- 5) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	구역명	면적 (㎡)	지구명	획 지		비고
				위치	획지면적(㎡)	
기정	신촌지역 마포3구역	8,657.8	3-1지구	노고산동 31-6 일대	1,464.0	-
변경			1지구			
기정			3-2지구	노고산동 31-11 일대	2,403.0	-
변경			2지구			
기정			3-3지구	노고산동 31-77 일대	2,995.9	-
변경			3지구			
기정			3-4지구	노고산동 31-90 일대	891.2	-
변경			4지구			

※ 지구명칭 외 변경사항 없음

■ 변경사유서 : 지구명칭 단순화를 위한 변경

2. 정비계획 결정

- 1) 용도지역 · 지구에 관한 결정조서 (변경없음)
 - 가. 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	8,657.8	100.0	-
상업지역	소 계	8,657.8	100.0
	일반상업지역	8,657.8	100.0

나. 용도지구 결정조서 (해당없음)

※ ' 19.04.18. 서울시고시 제2019-129호 [도시관리계획(용도지구 : 미관지구, 경관지구) 결정(변경)]에 따라 미관지구 폐지반영

※ ' 24.10.24. 서울시고시 제2024-504호 [도시관리계획(용도지구 : 방화지구) 결정(변경)]에 따라 방화지구 폐지반영

2) 토지이용계획 (변경)

구분		면적(㎡)	구분(%)	비고
합계		8,657.8	100	-
정비기반시설	도로	903.7	10.4	-
획지	기정	7,754.1	89.6	-
	3-1지구	1,464.0	16.9	-
	3-2지구	2,403.0	27.8	-
	3-3지구	2,995.9	34.6	-
	3-4지구	891.2	10.3	존치

※ 상기 사항은 추후 측량성과 등에 의해 변경될 수 있음.

■ 변경사유서 : 지구명칭 단순화를 위한 변경

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 (변경)

가. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정조서

① 도로 결정조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	6	12	국지도로	40	노고산동 31-17	노고산동 31-22	일반도로	-	대현토지구획정리사업(' 67.07.08)	-
기정	소로	1	3	8-10	국지도로	167	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반도로	-	대현토지구획정리사업(' 67.07.08)	-
기정	소로	1	4	10	국지도로	30	노고산동 31-4	노고산동 31-2	일반도로	-	대현토지구획정리사업(' 67.07.08)	-

나. 정비기반시설 등 부담계획 (변경)

구분		시행면적(㎡)	획지면적(㎡)	정비기반시설 분담면적(㎡)	건축물제공(㎡)	순부담비율(%)	비고
기정	1지구	1,576.1	1,464.0	112.1	-	7.1	-
기정	2지구	2,577.5	2,403.0	174.5	-	6.8	-
기정	3지구	3,245.0	2,995.9	249.1	149.8	12.3	순부담기준 12.3%이상
변경	3지구	3,245.0	2,995.9	249.1	386.0	19.6	
기정	4지구	915.3	891.2	24.1	-	2.6	-
계		8,313.9	7,754.1	559.8	504.5	8.5% 이상	-

- ※ 향후 존치지구에서 신축하는 경우 3구역 평균 순부담률(8.5%이상) 적용.
- 변경사유서 : 건축물 제공 면적 변경 등에 따른 기반시설 부담계획 변경

- 4) 현금납부에 관한 사항 (해당없음)
- 5) 공동이용시설 설치계획 (해당없음)
- 6) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구분	구역구분		지구구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정 변경	신촌지역 마포3구역	8,657.8	3-1지구	1,464.0	노고산동 31-77 일대	25	1	-	24	-	-
1지구											
기정 변경			3-2지구	2,403.0	노고산동 31-77 일대						
2지구											
기정 변경			3-3지구	2,995.9	노고산동 31-77 일대						
3지구											
기정 변경			3-4지구	891.2	노고산동 31-77 일대						
4지구											

※ 지구명칭 변경 외 변경사항 없음

7) 건축물에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		지구구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포3구역	8,657.8	3-3 지구	2,995.9	노고산동 31-77 일대	주거	60 이하	기준 394 이하 허용 684 이하 상한 806.5 이하	100 이하	-
변경			3지구							
구분		내용								
			적용지역		계획내용				비고	
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	건축지정선		3-3지구	3m					
	변경	건축한계선		3지구	3m					
	기정	고층부 벽면한계선		3-3지구	백범로변 : 6m					
	변경			3지구						

※ 3지구 외 변경없음(기재생략)

- 변경사유서 : 가로경관의 연속성, 입면의 다양성 등을 고려

- 8) 토지 등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 (신설)
: 추후 지구별로 사업시행을 위한 건축계획 등이 구체화되는 지구별 정비계획 수립 시 별도
제시
- 9) 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항 (변경없음)
- 10) 인구 및 주택의 수용계획 (변경없음)

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

구분	구역명	지역	계획내용	비고
기정	신촌지역 마포3구역	일반상업지역	- 2030 서울시 도시 주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문] 주거공급계획에 따라 주거용적률 400%를 기준으로 1/2은 공공주택으로 공급한다. - 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보 의무비용 산정 시 제외한다. - 건설하는 주택 전체세대수의 80% 이상을 전용85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며 공공주택은 국 민주택규모 (전용85㎡)이하로 확보한다.	-
변경			- 2030 서울시 도시 주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문] 주거공급계획에 따라 주거주용도 도입 시 주거비용은 전체 용적률의 90% 이하로 적용하며(비주거용도는 전체 용적률의 10% 이상 의무) 중심지 위계와 지역상황을 고려하여 지역별 주거비용을 차등하여 적용한다. - 비주거비용 산정 시 비주거면적은 용적률과 연면적 기준을 동시에 충족해야 한다.	-

12) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

13) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

14) 교통 및 동선처리계획 (변경)

구분	항목	지점	교통검토 및 개선방안	시행주체	시행시기	비고
기정	가로 및 교차로	-	주변지역 개발계획 반영 - 「신촌지구일대 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경신고서, 2020.8)」 개 선방안 반영	개별사업 시행자	개별사업 완료전	
변경			주변지역 개발계획 반영 - 「신촌지구일대 지구단위계획 재정비 교통영향평가(변경신고서, 2024.03)」 개 선방안 반영	개별사업 시행자	개별사업 완료전	

※ 주변지역 개발계획반영 외 변경없음 (기재생략)

15) 안전 및 범죄 예방에 관한 계획 (변경없음)

16) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

17) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자산의 보전 및 활용계획 (변경없음)

② 정비계획 결정(신촌지역 마포3구역 3지구)

1. 정비지구 지정(변경)

1) 정비사업의 명칭 : 신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업

2) 정비지구 지정조서(변경)

구분	구역명	지구명	위치	정비유형	사업시행 지구면적(㎡)	사업계획(㎡)		비고
						획지면적	정비기반시설 면적	
기정	신촌지역	3-3지구	노고산동 31-77 일대	일반정비지구	3,245.0	2,995.9	249.1	-
변경	마포3구역	3지구						

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
지구명칭 변경 기반시설 부담면적 변경	사업명칭 단순화 등을 위해 명칭 변경 건축물 제공 면적 변경	-

3) 정비사업 시행 예정시기 등(변경)

시행방법		시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	도시정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	259세대 (계획 288세대)	임대51세대 포함
변경				269세대 (계획 298세대)	임대15세대 포함

4) 정비구역을 분할, 통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 (해당없음)

2. 정비계획 결정

1) 용도지역 · 지구에 관한 결정조서 (변경없음)

가. 용도지역 결정조서 (변경없음)

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

나. 용도지구 결정조서 (해당없음)

2) 토지이용계획 (변경없음)

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

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

가. 도시계획시설 및 정비기반시설 결정조서

① 도로 결정 조서(변경없음)

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	6	12	국지 도로	40 (40)	노고산동 31-17	노고산동 31-22	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (' 67.07.08)	-
기정	소로	1	3	8-10	국지 도로	167 (75)	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반 도로	-	대현토지구획정리사업 (' 67.07.08)	-

* ()는 지구 내 연장임

나. 정비기반시설 등 설치(부담) 계획 (변경)

① 정비기반시설 등 부담계획(변경)

구분	시행지구 면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 면적 (㎡)	계획 기반시설 내 기존 공공용지 (㎡)	대지 내 폐지 국공유지 (㎡)	순부담률			비고
						정비기반시설 부담면적(㎡)	건축물 기부채납 부담면적(㎡)	순부담률 합계(%)	
기정	3,245	2,995.9	249.1	-	-	249.1	149.8	12.3	순부담기준 12.3%이상
변경	3,245	2,995.9	249.1	-	-	249.1	386	19.6	

※ 순부담률 산출 : 순부담면적 ÷ (시행지구 면적 - 계획 기반시설 내 기존 공공용지 면적 - 대지 내 폐지되는 국공유지 면적)

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
기반시설 부담 계획 변경	건축물 제공 면적 변경 등	-

② 정비기반시설 등 설치(확보) 계획(변경)

구분	시설명 / 위치		정비기반시설 등 부담면적(㎡)			비고		
			기 정	변 경	변 경 후			
합계			398.9	(증)236.2	635.1	-		
신촌지역 마포3구역 3지구	토지	도로 (무상귀속)	노고산동 31-77, -79, -80, -84, -85, -86, -91, -120, -139 일부	249.1	-	249.1	-	
		임대주택 부속토지 (주거비율완화)	임대주택 22세대 부속토지	149.8	(감) 149.8	-	-	
		공공임대 업무시설	청년창업 정보교육센터	지하1층, 지상1층, 지상2층 일부 토지지분	-	(증) 70.0	70.0	-
		공공지원 시설	외국인 주민센터	지하1층, 지상1층, 지상2층 일부 토지지분	-	(증) 75.0	75.0	-
	건물	공공임대 업무시설	청년창업 정보교육센터	지상2층 일부	-	(증) 116.0	116.0	토지환산면 적
		공공지원 시설	외국인 주민센터	지상2층 일부	-	(증) 125.0	125.0	토지환산면 적

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
주거비율완화 공공임대주택 삭제 기반시설 부담면적 변경	2030 도시·주거환경기본계획(변경)에 따라 공공주택 등 확보기준 삭제 적용 건축물 제공 면적 변경	-

③ 기부채납 공공시설 건축물 내용

구 분		위 치	층	면적(㎡)		비고(관리청)
공공임대업무시설	청년창업정보교육센터	마포구 노고산동 31-77번지 일대	지하층, 지상1층, 지상2층	토지면적	70.0	마포구
				연면적	1,027.7	
공공지원시설	외국인주민센터		지하층, 지상1층, 지상2층	토지면적	75.0	서울특별시
				연면적	1,097.9	

- ※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물 면적·형태 등 조정될 수 있음
- ※ 공공임대업무시설의 관리청은 마포구, 공공지원시설의 관리청은 서울특별시로 하며, 해당 관리청에서 운영 및 관리함
- ※ 사업시행계획·착공·준공인가 전 관리청 운영부서와 협의하여 세부조성(안) 마련하고 이에 따라 건축계획(안) 변경될 수 있음

- 4) 현금납부에 관한 사항 : 해당없음
- 5) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분		내 용		면 적(㎡)
기정	지하	5층	주민공동시설 (계절창고)	355.62
		4층	주민공동시설 (계절창고)	185.22
		3층	주민공동시설 (계절창고)	185.22
		2층	주민공동시설 (용역원 휴게실, 입주자 회의실, 택배보관소, 계절창고)	185.22
합 계				911.28
변경	지하	6층	주민공동시설 (계절창고)	51.51
		5층	주민공동시설 (계절창고)	191.79
		4층	주민공동시설 (계절창고)	191.79
		3층	주민공동시설 (계절창고)	191.79
		2층	주민공동시설 (계절창고)	191.79
		1층	주민공동시설 (스크린골프)	101.64
	지상	1층	주민공동시설 (스터디카페, 피트니스센터, 펫룸)	179.10
		4층	주민공동시설 (루프탑 카페, 어린이 놀이터)	28.83
		5층	주민공동시설 (게스트하우스)	66.97
		합 계		

6) 기존 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획(변경)

구분	구역 구분		지구 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존 처	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
기정 변경	신촌지역 마포3구역	8,657.8	3-3지구 3지구	2,995.9	노고산동 31-77 일대	18	-	-	18	-	-

7) 건축물에 관한 계획(변경)

구분	구역 구분		지구 구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포3구역 도시정비형 재개발구역	8,657.8	3-3 지구	2,995.9	노고산동 31-77 일대	주거	60 이하	기준 394 이하 허용 684 이하 상한 806.5 이하	100 이하	-
변경			3지구							

건축물 용적률 완화에 관한 계획	기정	① 기준용적률 : 394% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 290% 적용									
		구분	목 표	인센티브 대상	기 준	적용(안)					
	의무	친환경개발	녹색건축물 인증	기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	100%	290% 적용				
			건축물에너지소비총량제								
			신재생에너지이용시설								
	계획 유도	도시경제 활성화	신성장산업육성을 위한 시설 대학생 창업을 위한 창업지원센터 등	정률방식 (보상계수 0.25)	최대 100%	100%					
			생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	정률부여(0.2)	최대 50%		12%			
안전, 방재	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 유도 무장애도시조성	정률부여(30%)	최대 50%	50%						
		방재 관련시설	정률부여(30%)	최대 30%	30%						
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 122.5% 적용				<table border="1"> <tr> <td>공공시설</td> <td> $\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times \{(\text{도로 } 249.1\text{㎡} + \text{공공임대주택 대지지분 } 149.8\text{㎡}) \div (2,995.9\text{㎡} - 149.8\text{㎡})\} \\ &\quad \times (394\% + 290\%) \\ &= 1.3 \times 0.14015 \times 684\% = 124.62\% \end{aligned}$ </td> </tr> </table>		공공시설	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times \{(\text{도로 } 249.1\text{㎡} + \text{공공임대주택 대지지분 } 149.8\text{㎡}) \div (2,995.9\text{㎡} - 149.8\text{㎡})\} \\ &\quad \times (394\% + 290\%) \\ &= 1.3 \times 0.14015 \times 684\% = 124.62\% \end{aligned}$				
공공시설	$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times \{(\text{도로 } 249.1\text{㎡} + \text{공공임대주택 대지지분 } 149.8\text{㎡}) \div (2,995.9\text{㎡} - 149.8\text{㎡})\} \\ &\quad \times (394\% + 290\%) \\ &= 1.3 \times 0.14015 \times 684\% = 124.62\% \end{aligned}$										
※ ① + ② + ③ = 806.5% 이하 적용											
	변경	① 기준용적률 : 600% ② 허용용적률 : 694% - 허용용적률 인센티브 완화량 : 94% 적용									
		목 표	인센티브 대상	기 준	적용(안)						
	친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	정률부여(20%)	최대 20%	20%	94% 적용					
							보행가로 활성화	가로자장을 이전/지중화	정률부여(3.0)	최대 100%	34%
								안전·방재	방재 관련시설	정률부여(20%)	최대 20%
상·하수도 개량	100m 이상	최대 20%	20%								
③ 상한용적률 : 993% 이하 - 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률 완화량 : 194.9% 적용											

		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">공공시설</td> <td> 산식 = 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α 토지 + 1.2 × α 건축물) = 694.00% × [(1.3 × 가중치 1.0 × α 토지 0.138237) + (1.2 × α 건축물 0.084535)] = 888.9% (완화량 194.9%) </td> </tr> </table> <p>- 친환경 초과등급 인증에 따른 상한용적률 완화량 : 104.1% 적용 제로에너지 건축물 초과등급 인증에 따른 인센티브 = 허용용적률 × (제로에너지 건축물 5등급 11% + 녹색건축 우수 6%) (15% 적용) = 694.00% × (0.15) = 104.1% → 친환경 인센티브 = 104.1%</p> <p>※ 상한용적률 = 600% + 94% + 194.9% + 104.1% = 993% 이하 적용</p>	공공시설	산식 = 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α 토지 + 1.2 × α 건축물) = 694.00% × [(1.3 × 가중치 1.0 × α 토지 0.138237) + (1.2 × α 건축물 0.084535)] = 888.9% (완화량 194.9%)																												
공공시설	산식 = 허용용적률 × (1.3 × 가중치 × α 토지 + 1.2 × α 건축물) = 694.00% × [(1.3 × 가중치 1.0 × α 토지 0.138237) + (1.2 × α 건축물 0.084535)] = 888.9% (완화량 194.9%)																															
건축물 높이 완화에 관한계획	기정	• 최고높이 : 100.0m																														
	변경	• 최고높이 : 155.0m <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구 분</th> <th>내 용</th> <th>적용계획</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①</td> <td>기준높이</td> <td>2030 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따라 신촌 지역중심 : 130m</td> <td>130m</td> </tr> <tr> <td>②</td> <td>공공용지 제공에 따른 완화높이 (α)</td> <td> = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내 = 130.00m × (249.1㎡ + 241.0㎡) ÷ 3,245.0㎡ = 130.00m × (635.1㎡ ÷ 3,245.0㎡) = 25.44m </td> <td>25.44m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td>① + ② = 155.44m (155m 소수점 아래 절삭)</td> <td>155.0m</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ α는 기준높이에서 기부채납(공공용지 등 제공)에 따른 높이 완화이며, 구체적인 기준은 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)에서 정한 바에 따름</p>	구 분		내 용	적용계획	①	기준높이	2030 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따라 신촌 지역중심 : 130m	130m	②	공공용지 제공에 따른 완화높이 (α)	= 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내 = 130.00m × (249.1㎡ + 241.0㎡) ÷ 3,245.0㎡ = 130.00m × (635.1㎡ ÷ 3,245.0㎡) = 25.44m	25.44m	합 계		① + ② = 155.44m (155m 소수점 아래 절삭)	155.0m														
구 분		내 용	적용계획																													
①	기준높이	2030 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따라 신촌 지역중심 : 130m	130m																													
②	공공용지 제공에 따른 완화높이 (α)	= 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내 = 130.00m × (249.1㎡ + 241.0㎡) ÷ 3,245.0㎡ = 130.00m × (635.1㎡ ÷ 3,245.0㎡) = 25.44m	25.44m																													
합 계		① + ② = 155.44m (155m 소수점 아래 절삭)	155.0m																													
주택의 규모 및 규모별 건설비율	기정	• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) • 건립 규모 및 비율 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th colspan="2">세대수</th> <th colspan="2">비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">일반분양</td> <td>40㎡ 이하</td> <td colspan="2">15</td> <td colspan="2" rowspan="2">82.3</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td> <td colspan="2">222</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">공공임대1)</td> <td>40㎡ 이하</td> <td>33</td> <td rowspan="2">51</td> <td>11.5(64.7)</td> <td rowspan="2">17.7 (100.0)</td> </tr> <tr> <td>40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td> <td>18</td> <td>6.2 (35.3)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td colspan="2">288</td> <td colspan="2">100.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>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</p>	구 분	전용면적(㎡)	세대수		비율(%)		일반분양	40㎡ 이하	15		82.3		40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	222		공공임대1)	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	
	구 분	전용면적(㎡)	세대수		비율(%)																											
일반분양	40㎡ 이하	15		82.3																												
	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	222																														
공공임대1)	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																												
변경	• 건립 규모 및 비율																															

구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)		
일반분양	40㎡ 이하	32	95.0		
	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	212			
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	38			
	85㎡ 초과	1			
재개발 의무임대	40㎡ 이하	5	15	1.7 (34.0)	5.0 (100.0)
	40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	10		3.3 (66.0)	
합계		298	100.00		

※ ()는 재개발 의무임대주택 전체 세대수에 대한 비율임

공공주택 및 주거비율 완화에 대한 계획	신설	<ul style="list-style-type: none"> 공공주택 공급계획 							
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>일반상업지역</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>① 재개발 의무 임대</td> <td>= 298세대 × 5% = 14.9세대 ⇒ 계획 15세대</td> <td></td> </tr> <tr> <td>② 총 공공주택 세대수</td> <td>① 정비사업 의무 임대 15세대</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 주거비율 : 서울시 도시계획조례 제50조 별표16 라목1호에 따라 완화 - 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90% 이하로 적용(비주거용도는 전체 용적률의 10% 이상 의무 단, 비주거비율 산정 시 비주거면적은 용적률과 연면적 기준을 동시에 충족하여야 함) - 주거비율 : 전체 연면적 기준 88.5%, 전체 용적률 기준 87.2% 	구분	일반상업지역	비고	① 재개발 의무 임대	= 298세대 × 5% = 14.9세대 ⇒ 계획 15세대		② 총 공공주택 세대수
구분	일반상업지역	비고							
① 재개발 의무 임대	= 298세대 × 5% = 14.9세대 ⇒ 계획 15세대								
② 총 공공주택 세대수	① 정비사업 의무 임대 15세대								
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	<ul style="list-style-type: none"> 건축지정선 : 백범로변 3m 고층부(4층 이상) 벽면한계선 : 백범로변 6m 건축한계선 : 이면부 2m 							
	변경	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 백범로변 3m, 이면부 2m 고층부(4층 이상) 벽면한계선 : 백범로변 6m 							
대지내 공지계획 (공개공지)	기정	<ul style="list-style-type: none"> 획지별 지정된 위치를 준수하여 확보기준면적 이상을 설치 							
기타에 관한 사항	기정	<ul style="list-style-type: none"> 저층부 가로활성화 용도 설치구간 : 백범로 변 차량진출입 불허구간 : 백범로변 							

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
용적률, 높이 등 변경	『2030 도시·주거환경정비기본계획(변경)』 적용에 따른 변경	-

8) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 지분율 산정방식	<ul style="list-style-type: none"> 추정지분율 = 분양대상자 투자금액(종전 토지 또는 건축물 평가액 + 분양예정지 대지평가차액 + 비용부담액) / 총사업비(분양예정지 대지평가액 + 신축건축물 시설평가액) - 분양예정지 대지평가차액(총 대지평가차액) = 분양예정지 대지평가액 - 대지조성비 - 총 종전 토지 또는 건축물 평가액 - 개별 분양예정지 대지평가차액(각 토지등소유자별) = 총 대지평가차액 × 분양대상자별 종전 토지 또는 건축물 평가액 비율 - 비용부담액(사업시행자 부담 원칙)
-------------	--

= 대지조성비 + 신축건축비(신축건축물 시설편가액)									
추정 자분율	<ul style="list-style-type: none"> 추정지분율 : 100% 분양대상자 투자금액/ 총사업비 = (91,284,022 + 1,027,438 + 322,735,241) / 415,046,701 = 100% = 1 [단위 : 천원] 								
	구분		금액(천원)		비고				
	종후 토지 및 건물평가금액 (총 사업비)	계		415,046,701					
		분양예정인 대지평가액		170,927,426		①			
		신축건물시설 평가액		244,119,275		②			
	대지조성비		78,615,967		③				
	총 종전 토지 및 건물평가액		91,284,022		④				
	총 대지평가차액		1,027,438		① - ③ - ④ = ⑤				
	비용부담액(사업시행자 부담 원칙)		322,735,241		② + ③ = ⑥				
	<p>* 종전 토지 또는 건축물(종전자산 추산액)은 약식 감정평가한 감정평가 금액, 총사업비(종후 평가금액 추산액)는 향후 관리처분계획을 위한 '분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(종후평가)' 이 나와야 확정할 수 있지만, 부담금을 추산하기 위하여, 정비 사업비(추산액)를 기준으로 작성(단, 정확성을 위해 약식 종후평가 권장)</p>								
개별 분양대상자 투자금액	<ul style="list-style-type: none"> 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) 임의 산정(A)의 종전 토지등소유자의 종전 자산(토지 또는 건축물) : 1,000,000(가정)(?) (A)의 개별 종전토지 또는 건물 평가액 비율 = 1,000,000(?) / 91,284,022(4) ≃ 1.0955%(8) (A)의 개별 대지평가차액 = 1,027,438(5) × 1.0955%(8) ≃ 11,255(9) (A)의 개별 분양대상자 투자금액(권리가액 상당액) = 1,000,000(?) + 11,255(9) = 1,011,255(10) (A)의 지분율 = 1,011,255(10) / 415,046,701(1+2) ≃ 0.2436% 								
	추정 수익률	<ul style="list-style-type: none"> 추정수익률(사업시행에 따른 개별 종전자산의 수익률) : 102.73% 개별 권리가액 상당액 / 개별 종전자산(토지 또는 건축물) × 100% 							
		추정 분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> 추정분담금(개략적인 개별 분담금) 산출방식 개별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액 - 개별 분양대상자 투자금액 ※ 토지등소유자가 분양받는 물건에 비해 토지등소유자의 권리가액 상당액이 높을 경우 개별 분담금인 청산금을 사업시행자로부터 수령(사업시행자 지급), 그 반대의 경우 사업시행자에게 청산금을 지급(사업시행자 징수) (A)의 종전토지 또는 건물 평가액 10억원 가정에 따른 개략적인 개별 분담금(예시) 						
			구분		토지등소유자 분양가(추산액) (3.3㎡당, 천원)	토지등소유자 분양가 (추산액, 천원)	개별 분양대상자 투자금액 (권리가액 상당액, 천원)	개별 분담금 (천원)	비고
			아파트	59A	56,000	1,416,699	1,011,255	405,444	지급
59B	56,000			1,419,874	1,011,255	408,619	지급		
59C	56,000			1,418,374	1,011,255	407,118	지급		
59D	56,000			1,414,140	1,011,255	402,885	지급		
39A	50,000			841,920	1,011,255	-169,335	수령		
84A	56,000			1,990,649	1,011,255	979,393	지급		
133A	56,000			3,214,786	1,011,255	2,203,531	지급		
업무 시설	지상3층 전용1,050.8㎡		10,760	3,420,421	1,011,255	2,409,165	지급		
	근린 생활 시설	지상1층 (전용443.7㎡)	13,990	1,877,805	1,011,255	866,550	지급		
		지하1층 (전용92.4㎡)	19,983	558,558	1,011,255	-452,697	수령		

- ※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음
- ※ 사업비는 사업시행자 부담(사업시행자인 토지등소유자와 사업시행자가 아닌 토지등소유자가 구분되는 경우, 1인 시행)

9) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경)

가. 정비구역의 주택별실 현황(변경없음)

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황(변경)

건립규모	기정			변경			증감	비율	
	계	일반분양	공공주택 (공공임대주택)	계	일반분양	공공주택 (공공임대주택)			
합계	288	237	51	298	283	15	증 10	100%	
85㎡이하	30㎡초과~40㎡이하	48	15	33	37	32	5	감 11	12.4%
	40㎡초과~50㎡이하	240	222	18	-	-	-	감 240	-
	50㎡초과~60㎡이하	-			222	212	10	증 222	74.5%
	60㎡초과~85㎡이하	-			38	38		증 38	12.8%
85㎡초과	-			1	1		증 1	0.3%	

10) 인구 및 주택의 수용계획

가. 인구 현황 (변경없음)

나. 인구 및 주택의 수용계획 (변경)

구분	수용세대수(호)		비고
	기정	변경	
공공임대주택	51	15	-
	237	283	
분양주택	288	298	-
	288	298	

11) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

가. 임대주택 건설계획

구분	건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대규모 (전용, ㎡)	세대수	연면적(㎡)	비고
기정	신촌지역 마포3구역 3지구 내	2,995.9	1	36.20	15세대(5.2%)	1,282.25	총 건립세대수 288세대
변경				39.66	5세대	421.97	총 건립세대수 298세대
				59.86	2세대	253.69	
				59.90	2세대	254.04	
				59.94	3세대	381.71	
				59.99	3세대	381.58	
				소계	15세대(5%)	1,692.99	

나. 소형주택 건설계획 (해당없음)

다. 세입자 주거대책 (변경)

구분	계 획 내 용	비고
기정	<ul style="list-style-type: none"> · 세입자 및 소규모 주택 거주자의 주거안정 도모 - 세입세대 등의 주거 안정을 도모하기 위해 임대주택 건립 및 공급 - 역세권, 인근 대학교 입지 등 지리적 특성을 고려하여 대학생, 직장인 등을 수용할 수 있는 임대주택 공급 	-
변경	<ul style="list-style-type: none"> · 「도시 및 주거환경정비법」 제61조, 제62조 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등을 준용하여 세입자 대책 수립 	

12) 환경보전, 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

13) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

14) 교통 및 동선처리계획 (변경)
가. 기정

구분	지점	교통검토 및 개선방안																									
주변가로 및 교차로	-	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역 개발계획 반영 <ul style="list-style-type: none"> 「신촌지구일대 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2015.04」 「신촌지역(마포)도시환경정비구역지정 및 지형도면고시, 2014.08」 																									
	㉠ ㉡	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 주변 도로 확폭 및 차로운영계획 수립 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구 분</th> <th rowspan="2">현 황</th> <th colspan="4">폭 원</th> <th rowspan="2">길이(L)</th> </tr> <tr> <th>Set-back (사업지측)</th> <th>Set-back (맞은편)</th> <th>단기안</th> <th>장기안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>중(국)3-6호선</td> <td>8.0m</td> <td>2.0m</td> <td>2.0m</td> <td>10.0m</td> <td>12.0m</td> <td>40m</td> </tr> <tr> <td>소(국)1-3호선</td> <td>6.0m</td> <td>2.0m</td> <td>-</td> <td>8.0m</td> <td>8.0m</td> <td>80m</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	현 황	폭 원				길이(L)	Set-back (사업지측)	Set-back (맞은편)	단기안	장기안	중(국)3-6호선	8.0m	2.0m	2.0m	10.0m	12.0m	40m	소(국)1-3호선	6.0m	2.0m	-	8.0m	8.0m	80m
	구 분	현 황			폭 원					길이(L)																	
Set-back (사업지측)			Set-back (맞은편)	단기안	장기안																						
중(국)3-6호선	8.0m	2.0m	2.0m	10.0m	12.0m	40m																					
소(국)1-3호선	6.0m	2.0m	-	8.0m	8.0m	80m																					
㉢	<ul style="list-style-type: none"> 신촌지역 마포3구역 제3-2지구 개발에 따른 중(국)3-6호선 확장시 교통처리계획(장기안) 제시 - 중(국) 3-6호선 : B=12.0m, L=40.0m 																										
진출입등선	-	<ul style="list-style-type: none"> 차량 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보 																									
대중교통 및 보행	㉠ ㉡	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 주변 도로 보도 설치 <ul style="list-style-type: none"> 복측 중(국) 3-6호선 : B=3.0m, L=40.0m 동측 소(국) 1-3호선 : B=2.0m, L=80.0m 																									
	㉢	<ul style="list-style-type: none"> 백범로 사업지측 보도 체움 : B=3.5m, L=11.0m 																									
	-	<ul style="list-style-type: none"> 보행등선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 신설(2개소) 																									
	-	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 내부 전면공지상 보행공간 조성(서측 3.0m, 복측 및 동측 2.0m) 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20% 이상) 																									
주차시설	-	<ul style="list-style-type: none"> 계획주차대수 : 243대 (공동주택(도시형) 222대, 비주거시설 21대) <ul style="list-style-type: none"> 공동주택(도시형) 법정주차(173대)의 128.32%(계획주차대수:222대) 확보 공동주택(도시형) 주차수요(2024년 185대)의 120.00%(계획주차대수:222대) 확보 비주거시설(근린생활시설·업무시설·교육연구시설)의 경우 부설주차장설치 제한 지역임에 따라 최고 한도 이내 설치 																									
교통안전 및 기타	-	<ul style="list-style-type: none"> 사업지 내외부 교통안전시설물 설치 <ul style="list-style-type: none"> 차량경고등 설치 반사경 설치 볼라드 설치 																									

나. 변경

구분	지점	교통검토 및 개선방안
주변가로 및 교차로	-	<ul style="list-style-type: none"> 주변지역 개발계획 반영 <ul style="list-style-type: none"> 「신촌지구일대 지구단위계획 재정비 교통영향평가, 2024.03」
		<ul style="list-style-type: none"> 사업지 주변 도로 확폭 및 차로운영계획 수립

구분	지점	교통검토 및 개선방안					
	㉞ ㉟ ㊱	구분	폭 원				길이(L)
			현황	Set-back	Set-back	단기안	
		(사업지축)		(맞은편)			
		중(국)3-6호선	8.0m	2.0m	2.0m	10.0m	12.0m
소(국)1-3호선	6.0m	2.0m	-	8.0m	8.0m	80m	
	㊲	• 신촌지역 마포3구역 제3-2지구 개발에 따른 중(국)3-6호선 확장시 교통처리계획(장기안) 제시 - 중(국) 3-6호선 : B=12.0m, L=38.0m					
진출입동선	-	• 차량 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보					
대중교통 및 보행	㉞	• 사업지 주변 도로 보도 설치 - 북측 중(국) 3-6호선 : 사업지축 보도 설치 (B=2.0m) - 동측 소(국) 1-3호선 : 사업지축 보도 설치 (B=1.0m)					
	㉟	• 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위하여 횡단보도 신설					
	-	• 사업지 내부 전면공지상 보행공간 조성(서측 3.0m, 북측 및 동측 2.0m)					
	-	• 자전거보관소 56대 설치(법정주차대수의 20.6% 이상)					
주차시설	-	◦법정주차대수 : 272대 ◦주차수요대수 : 363대(2032년 기준, 원단위법) ◦계획대수 총 321대 - 법정주차의 118.0%, 주차수요(2032년)의 88.4% 규모 - 장애인주차 법정주차의 3.0% 이상 설치 - 확장형주차 계획주차의 30.0% 이상 설치 - 가족배려주차 계획주차의 10.0% 이상 설치 - 전기차 충전시설 5% 이상 확보					
교통안전 및 기타	-	• 사업지 내외부 교통안전시설물 설치 - 차량경고등 설치 - 반사경 설치 - 볼라드 설치					

15) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

16) 기존 수목의 현황 및 활용계획 (해당없음)

17) 구역 내 옛길, 옛 물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 문화자원의 보전 및 활용계획 (해당없음)

II. 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경) 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 사항 (변경없음)

1) 지구단위계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	신촌지구일대 지구단위계획구역	서대문구, 마포구 신촌로터리 일대	548,255.2	-

2. 지구단위계획에 관한 사항

1) 용도지역 결정조서 (변경없음)

구분	구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
	합계	548,255.2	100.0	-
주거지역	소계	330,060.4	60.2	-
	제1종일반주거지역	6,248.0	1.1	
	제2종일반주거지역(7층이하)	15,379.1	2.8	
	제2종일반주거지역	58,827.4	10.7	
	제3종일반주거지역	135,329.5	24.7	
	준주거지역	114,276.4	20.9	
상업지역	소계	218,194.8	39.8	
	일반상업지역	218,194.8	39.8	

2) 용도지구 결정조서 (해당없음)

※ ' 19.04.18. 서울시고시 제2019-129호 [도시관리계획(용도지구 : 미관지구, 경관지구) 결정(변경)]에 따라 미관지구 일괄폐지

※ ' 24.10.24. 서울시고시 제2024-504호 [도시관리계획(용도지구 : 방화지구) 결정(변경)]에 따라 방화지구 일괄폐지

3) 도시계획시설 설치에 관한 계획 (변경없음)

가. 도시계획시설 결정조서

① 도로 결정 조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	6	12	국지도로	40(40)	노고산동 31-17	노고산동 31-22	일반도로	-	대현토지구획정리사업(' 67.07.08)	-
기정	소로	1	3	8-10	국지도로	167(75)	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반도로	-	대현토지구획정리사업(' 67.07.08)	-

※ 신촌지역 마포3구역 3지구 외 기재 생략, ()는 지구 내 연장임

4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서 (변경없음)

나. 건축물에 관한 결정조서 (변경없음)

① 건축물의 용도 (변경없음)

② 건축물의 개발밀도

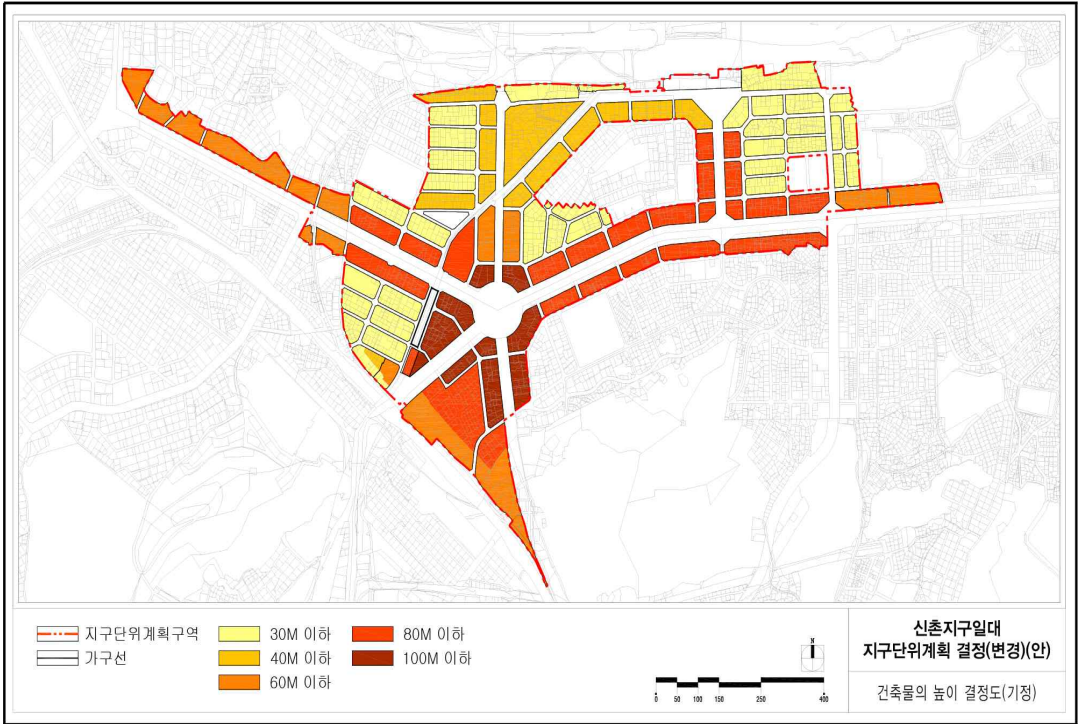
- ㄱ) 건폐율의 결정조서 (변경없음)
- ㄴ) 용적률의 결정조서 (변경없음)

ㄷ) 건축물의 높이 (변경)

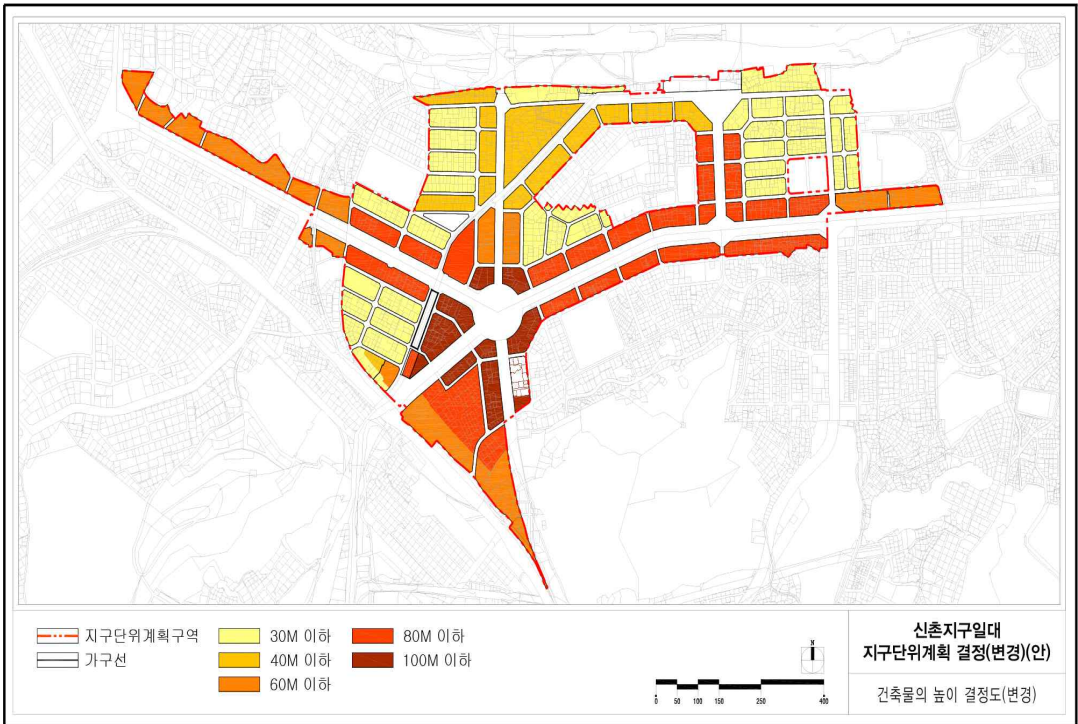
구 분		적용지역	높이계획	비 고
최고높이	기정	• 신촌로터리 일대	100.0m	사선제한 배제
	변경	• 신촌로터리 일대	100.0m	사선제한 배제 ※ 신촌지역 마포3구역 3지구 특별계획구역 계획지침에 따름

※ 신촌지역 마포3구역 3지구 외 기재 생략

■ 건축물의 높이 결정도(기정)



■ 건축물의 높이 결정도(변경)



- ③ 건축물의 배치·형태·색채·건축선
 - ㄱ) 건축물의 배치 및 건축선 (변경없음)
 - ㄴ) 건축물의 형태 및 외관 등 (변경없음)
- 다. 기타사항에 관한 결정조서 (변경없음)

6) 특별계획구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)	비 고
기정	특별계획구역 6 (신촌지역 마포3구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	8,657.8	-

※ 특별계획구역6 신촌지역 마포3구역 외 기재 생략

7) 특별계획구역6 계획지침(변경)

구 분	기 정	변 경	비 고
용도지역	• 일반상업지역	좌 등	-
용도지구	• 중심지미관지구, 방화지구	해당없음	폐지 반영
건축물 용도	• 판매, 업무, 관광숙박, 의료시설 중 병원, 교육연구시설 중 학원 ※ 신촌지역 마포3구역 3지구에 한함 공동주택(공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 경우)	좌 등	세부개발 계획시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식 장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시 설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사 시설 ※ 양화로변 외 지역 단란주점, 안마시술소, 위락시설 허용	좌 등	전 총
건폐율	• 60% 이하	좌 등	-
용적률 (기준용적률/ 허용용적률/ 상한용적률)	• 600% 이하 / 880% 이하 / 법적용적률의 2배 이하	좌 등	
최고높이	• 100m 이하	130m + α 이하	기준높이 130m

- ※ 특별계획구역은 용도 이외의 사항은 2030 도시·주거환경정비기본계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름
(용적률, 높이, 허용용적률 인센티브, 획지계획 등)
- ※ α는 기준높이에서 기부채납(공공용지 등 제공)에 따른 높이 완화이며, 구체적인 기준은 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)에서 정한 바에 따름

■ 변경사유서

변경내용	변경사유	비고
용적률 : 300/630/2배 → 600/880/2배 높이 : 최고100m 이하 → 최고130m + α 이하	2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 변경에 따라 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률, 높이 계획을 반영함	-

Ⅲ. 특별계획구역 6 신촌지역 마포3구역 3지구 세부개발계획 결정조서

1. 특별계획구역에 관한 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	특별계획구역6 신촌지역 마포3구역 3지구	마포구 노고산동 31-77번지 일대	3,245	-

2. 용도지역에 관한 결정조서 (변경없음)

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
일반상업지역	3,245.0	100.0	-

3. 용도지구 결정조서 (해당없음)

4. 도시계획시설 결정조서

1) 도로 결정조서 (변경없음)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	6	12	국지도로	40(40)	노고산동 31-17	노고산동 31-22	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (' 67.07.08)	-
기정	소로	1	3	8-10	국지도로	167(75)	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (' 67.07.08)	-

* ()는 지구 내 연장임

5. 기부채납 공공시설 부담에 관한 계획 (변경)

1) 기부채납 공공시설 계획

구분	계획지침	계획내용
공공기여 비율	순부담률 : 12.3% 이상 - 북측 중(국)3-6도로 확폭 : 8m → 12m - 동측 소(국)1-3도로 확폭 : 6m → 8m - 기부채납 공공시설 확보	기부채납 공공시설 면적: 635.1㎡ (19.6%) - 도로 : 249.1㎡ (7.7%) - 공공시설 : 386.0㎡ (11.9%) · 환산부지면적 : 241.0㎡ · 부속토지면적 : 145.0㎡ 설치 및 조성은 사업시행자 부담

2) 기부채납 공공시설 건축물 내용

구분	위치	층	면적(㎡)		비고(관리청)
공공임대업무시설	청년창업정보교육센터	지하1층, 지상1층, 지상2층	토지면적	70.0	마포구
			연면적	1,027.7	
공공지원시설	외국인주민센터	지하1층, 지상1층, 지상2층	토지면적	75.0	서울특별시
			연면적	1,097.9	

※ 향후 토지가격 및 건축계획 등에 따라 건축물 면적·형태 등 조정될 수 있음

※ 공공임대업무시설의 관리청은 마포구, 공공지원시설의 관리청은 서울특별시로 하며, 해당 관리청에서 운영 및 관리함

※ 사업시행계획·착공·준공인가 전 관리청 운영부서와 협의하여 세부조성(안) 마련하고 이에 따라 건축계획(안) 변경될 수 있음

6. 획지에 관한 결정조서

구분	명칭	위치	면적(㎡)	비고
기정	신촌지역 마포3구역 3지구	마포구 노고산동 31-77번지 일대	2,995.9	-

7. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분		특별계획구역6 신촌지역 마포3구역 3지구 계획지침	특별계획구역6 신촌지역 마포3구역 3지구 세부개발계획	비고
건축물 용도	권장 용도	• 공동주택(공동주택과 주거외의 용도가 복합된 경우에 한함), 판매, 업무, 관광숙박, 의료시설 중 병원, 교육연구시설 중 학원	좌 동	
	불허 용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설 ※ 양화로변 외 지역 단란주점, 안마시술소, 위락시설 허용	좌 동	
건폐율		• 60% 이하	좌 동	
용적률 (기존용적률/ 허용용적률/ 상한용적률)		• 600% 이하 / 880% 이하 / 법적용적률의 2배 이하	• 600% 이하 / 694% 이하 / 993% 이하	
최고높이		• 130m + α 이하	• 155m 이하	기준높이 130m
건축선에 관한 계획		• 세부개발계획 수립시 결정	• 건축한계선 : 백범로변 3m, 이면부 2m • 고층부(4층이상) 벽면한계선 : 백범로변 6m	
대지내 공지계획 (공개공지)		• 세부개발계획 수립시 결정	• 공개공지 : 1개소 면적 90㎡ 이상, 폭원 9m 이상	도면참조
기타에 관한 사항		• 세부개발계획 수립시 결정	• 저층부 가로활성화 용도 설치구간 : 백범로 변 • 차량진출입 불허구간 : 백범로 변	

※ 특별계획구역은 용도 이외의 사항은 2030 도시·주거환경정비기본계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름

(용적률, 높이, 허용용적률 인센티브, 획지계획 등)

※ α 는 기준높이에서 기부채납(공공용지 등 제공)에 따른 높이 완화이며, 구체적인 기준은 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)에서 정한 바에 따름

IV. 서울특별시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 결과 : 수정가결

구분	심의 의견	비고
수정사항	<ul style="list-style-type: none"> • 용적을 계획, 높이 계획, 공공기여계획 및 순부담 면적은 구청장 수정가결 요청(안) 반영할 것 	
조건사항	<ul style="list-style-type: none"> • 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것. 	

V. 기타 관련사항은 도시관리계획[신촌지역 마포3구역 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정] 도서에 따름

VI. 관계도면 : 붙임 참조

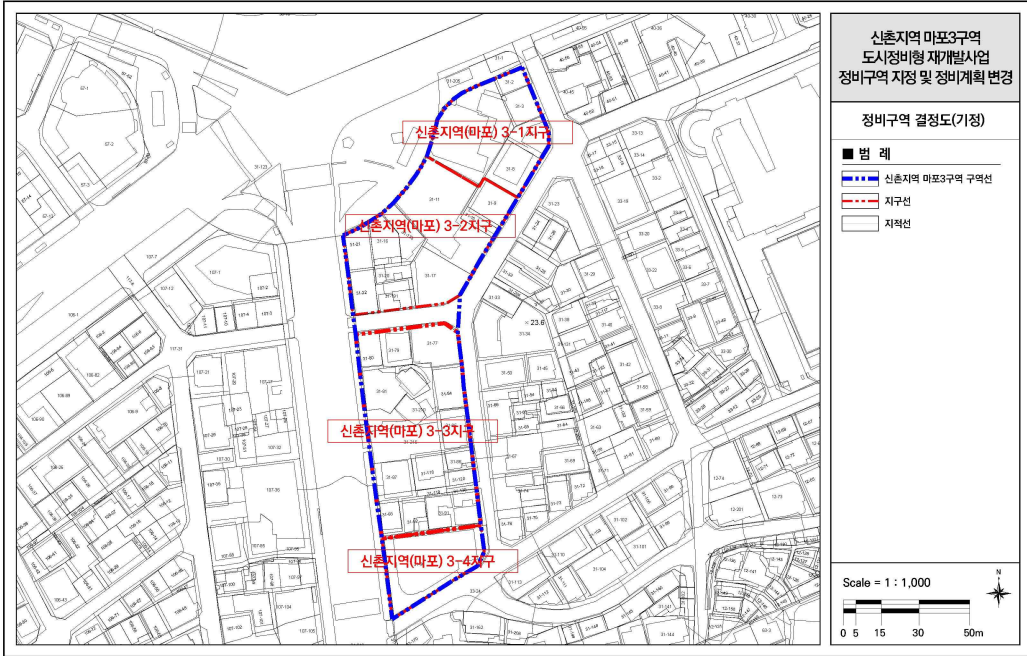
※ 첨부된 도면은 참고용이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음

VII. 열람장소

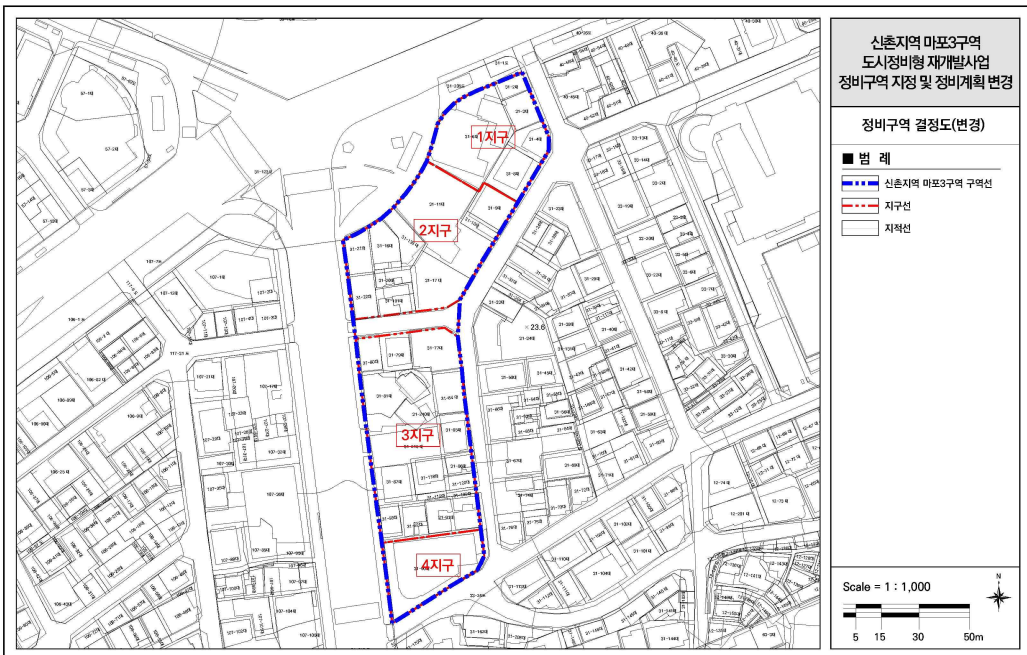
고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 서울특별시 도시공간본부 도시재창조과(02-2133-4631) 및 마포구 도시계획과 (02-3153-9365)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 서울도시계획 포털(<http://urban.seoul.go.kr>) 및 토지이음(www.eum.go.kr)dp 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

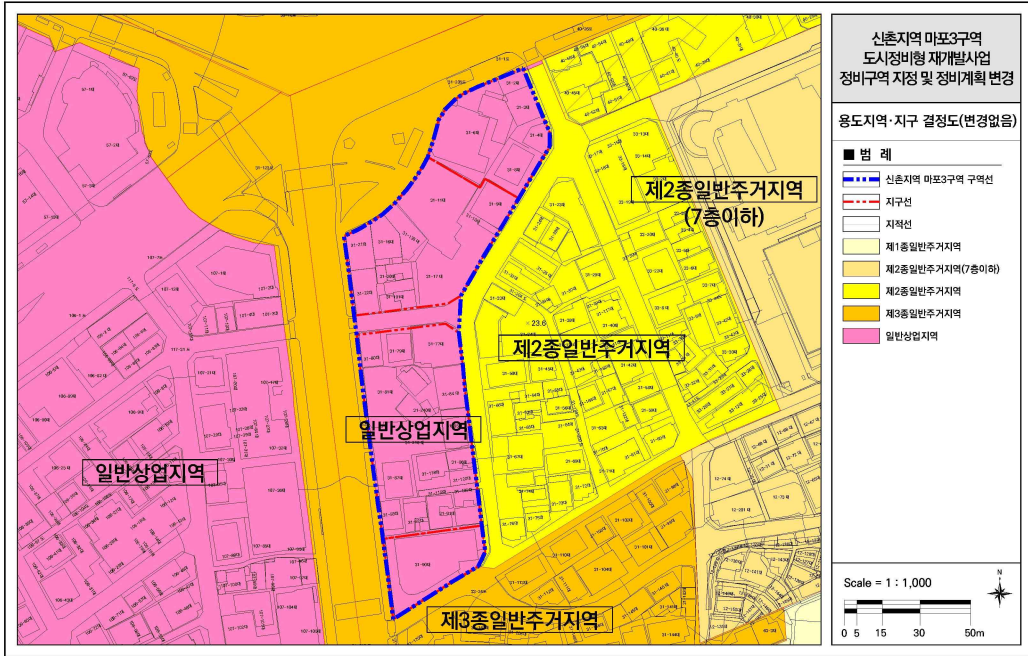
정비구역 결정도(기정)



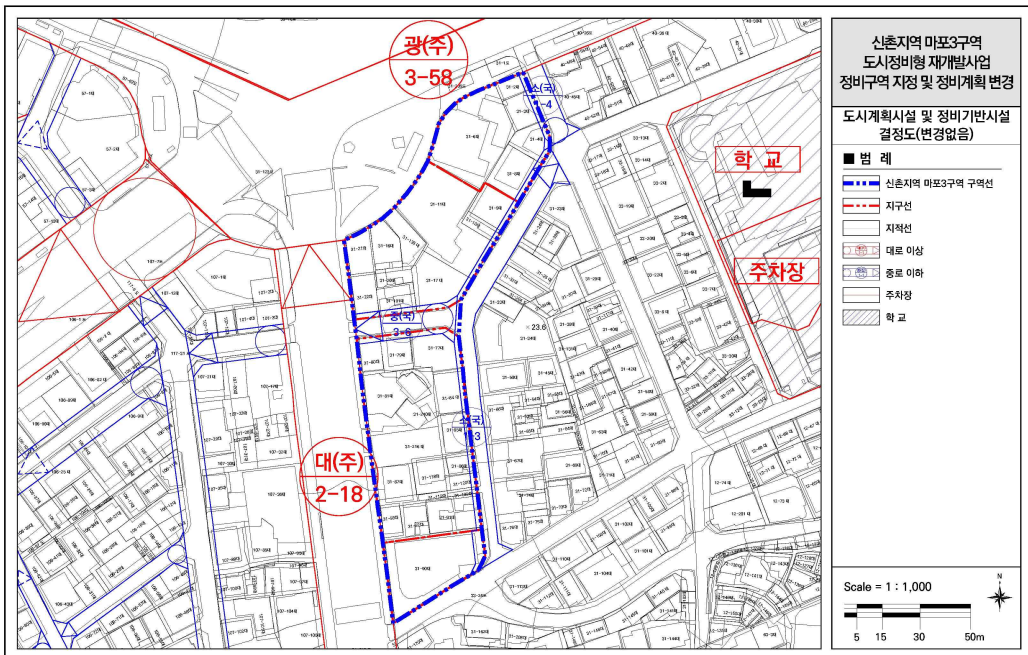
정비구역 결정도(변경)



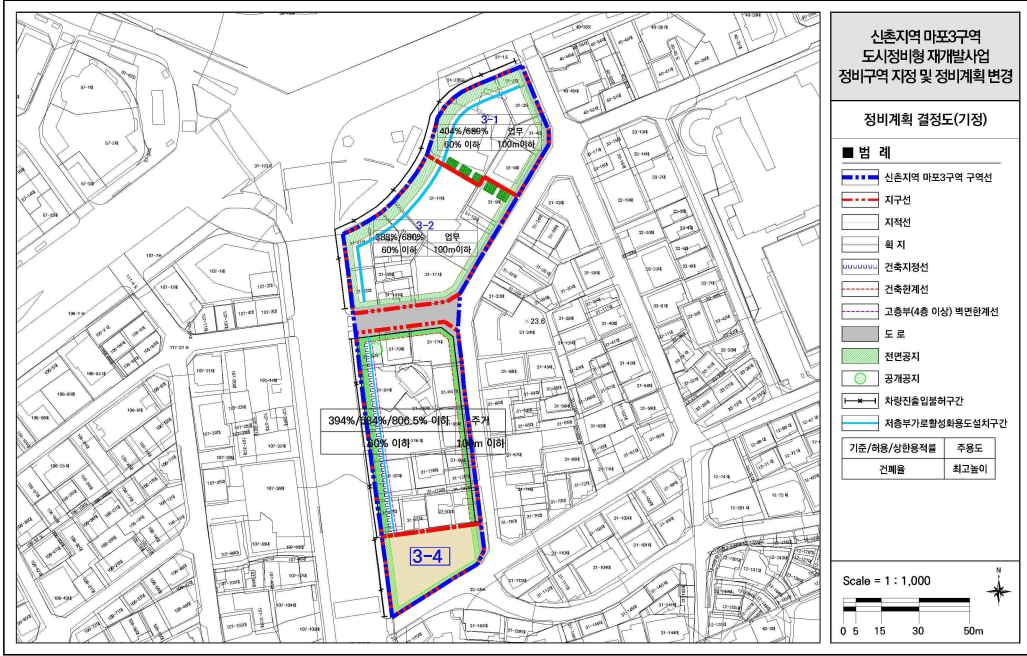
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



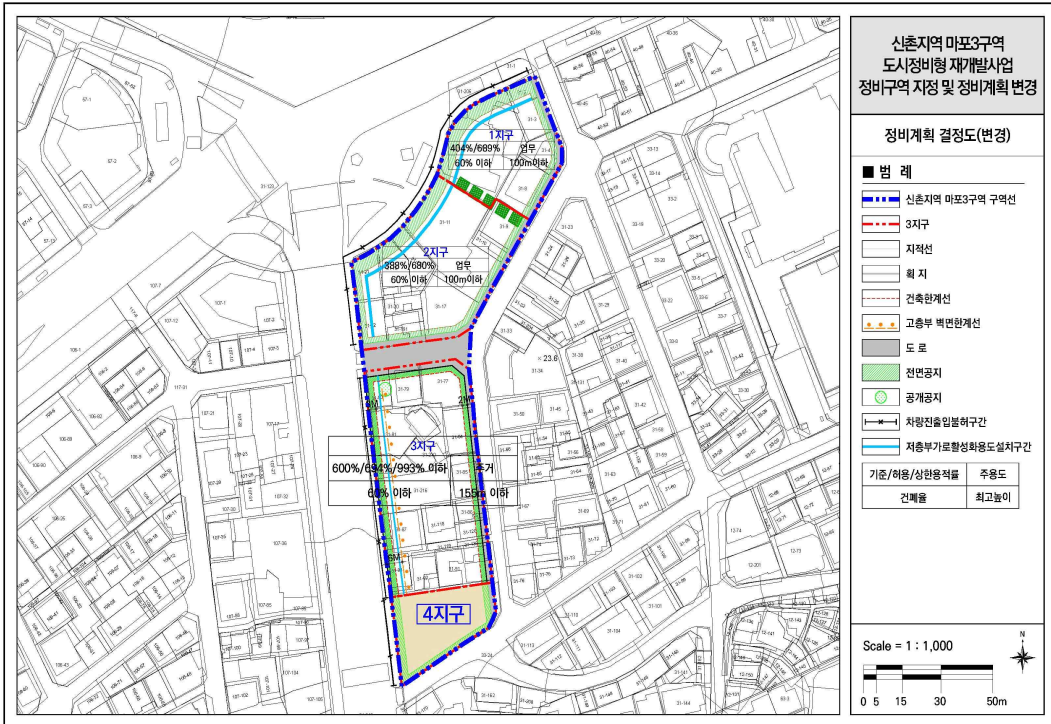
■ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(변경없음)



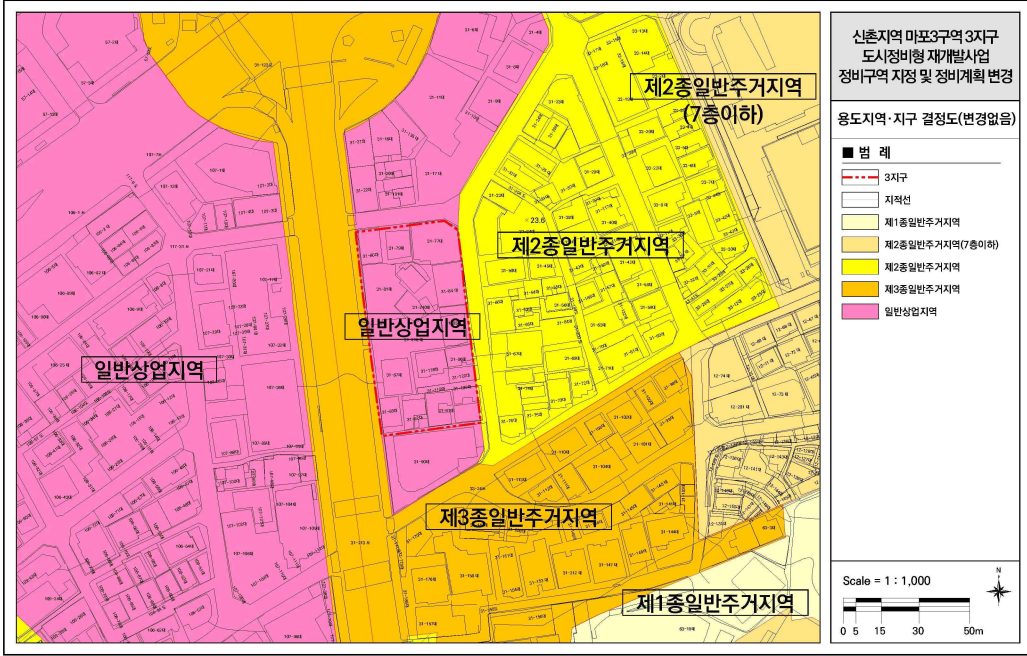
정비계획 결정도(기정)



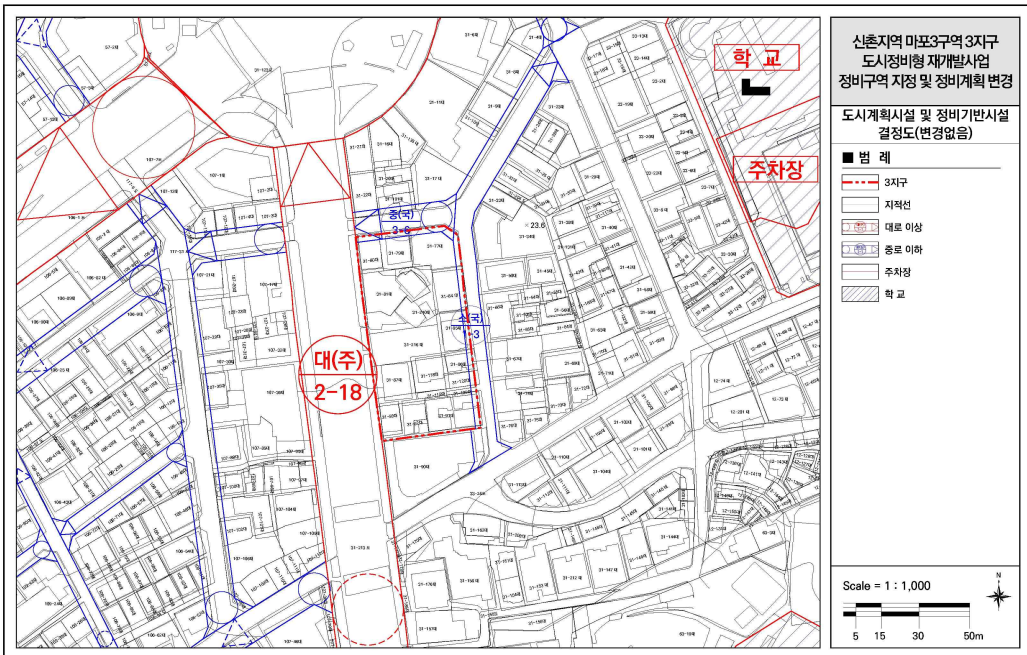
정비계획 결정도(변경)



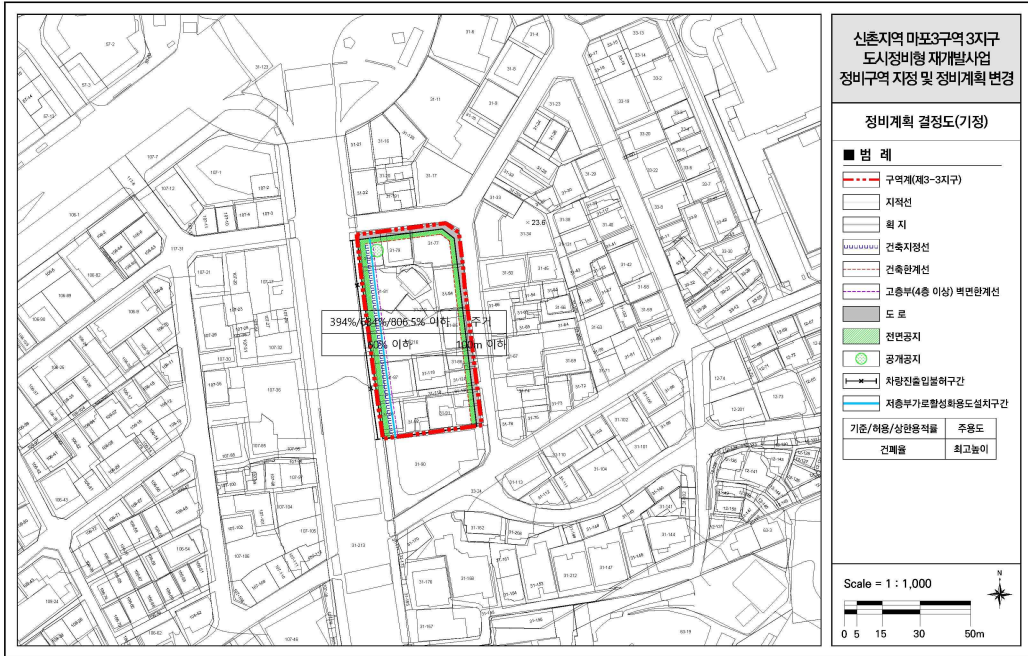
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



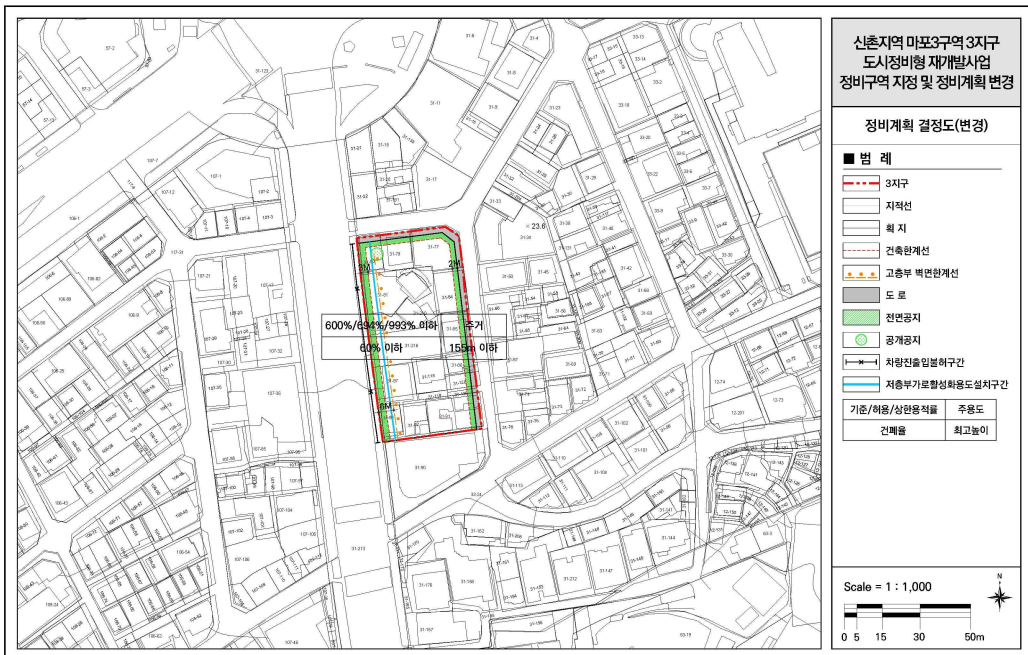
■ 도시계획시설 및 정비기반시설 결정도(변경없음)



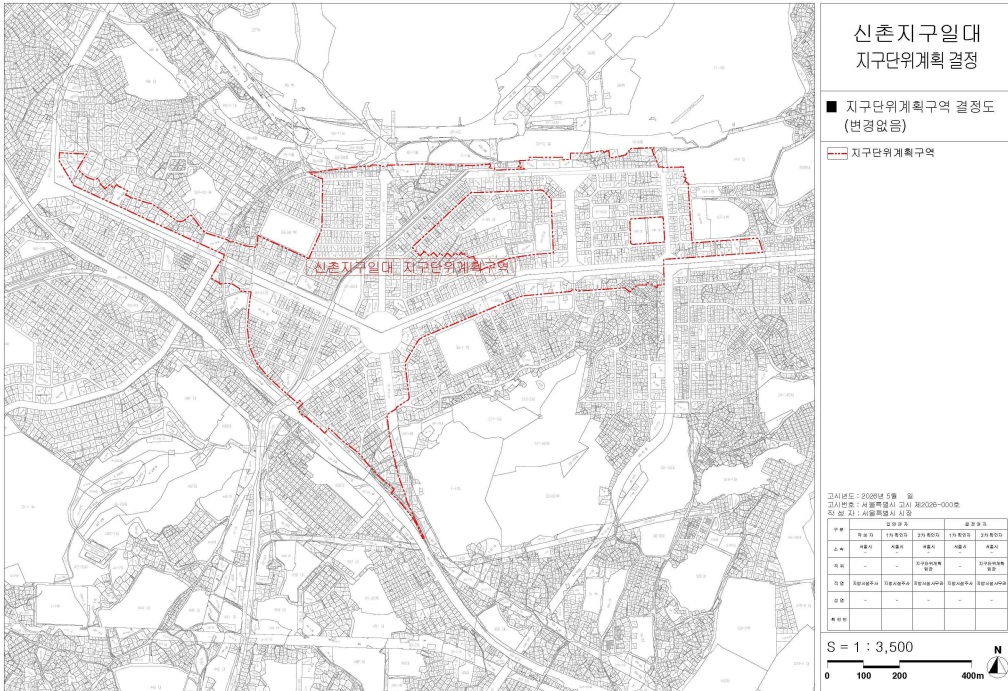
■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)



■ 지구단위계획구역 결정도(변경없음)



■ 지구단위계획구역 및 용도지역·지구에 관한 결정도(변경없음)

