

서울특별시 마포구 공고 제2025 - 1275호

**마포로1구역 제58-2지구 도시정비형 재개발사업
사업시행계획(변경)인가를 위한 공람·공고**

1. 건설부 고시 제345호(1979.9.21.)로 최초 재개발구역 지정, 건설부 고시 제146호 (1980.5.19.)로 도심지역 재개발사업 계획 결정되고, 서울특별시 고시 제2004-133호(2004.5.15.), 서울특별시 고시 제2021-550호(2021.10.7.)로 정비구역 변경 결정, 서울특별시 마포구 고시 제2024-159호(2024.12.05.)로 정기계획 변경(경미한 사항) 결정되고, 서울특별시 마포구 고시 제2022-114호(2022.6.9.)로 사업시행계획인가, 서울특별시 마포구 고시 제2024-129호(2024.10.11.)로 사업시행계획(변경)인가 고시된 “마포로1구역 제58-2지구 도시정비형 재개발사업”에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제50조 규정에 따른 사업시행계획(변경)인가 신청이 있어 같은 법 제56조제1항 및 같은 법 시행령 제49조의 규정에 의거 사업시행계획(변경)인가 관계서류를 토지등소유자 및 이해관계인에게 공람 및 의견청취, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제21조제2항 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 따라 토지·건축물 등의 소유자 및 이해관계인에게 의견을 듣고자 합니다.
2. 관련도서는 서울특별시 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9362)에 비치하여 토지·건축물 등의 소유자와 이해관계인에게 보이며, 본 공람·공고 내용에 의견이 있으신 분은 공람기간 내에 의견서를 공람장소(서울특별시 마포구 월드컵로212 마포구청 4층 도시계획과)에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 7월 24일

서울특별시 마포구청장

가. 사업시행계획변경인가 신청 요지

1) 정비사업의 종류 및 명칭(변경 없음)

- 종 류 : 도시정비형 재개발사업
- 명 칭 : 마포로1구역 제58-2지구 도시정비형 재개발사업

2) 정비구역의 위치 및 그 면적(변경)

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 16-1번지 일대
- 면 적 : 3,806.4㎡(대지면적 : 3,328.20㎡, 정비기반시설 : 478.2㎡)

구 분	기 정	변 경
면 적	3,806.3㎡ (대지면적 : 3,328.20㎡, 정비기반시설 : 478.1㎡)	3,806.4㎡ (대지면적 : 3,328.20㎡, 정비기반시설 : 478.2㎡)

※지구 범위의 변경없이 염리동 168-26, 168-39번지 필지분할에 따른 단순 공부면적 변경사항 반영

3) 사업시행자의 성명 및 주소(변경 없음)

- 성 명 : 주식회사 에스시티공덕피에프브이
- 주 소 : 경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길 15, 302호 7-비1

4) 정비사업의 시행기간 : 사업시행계획(변경)인가일 ~ 48개월(변경)

구 분	기 정	변 경
시행기간	사업시행계획인가일 ~ 48개월 최초 사업시행계획인가(2022.06.09.) 1차 사업시행계획변경인가(2024.10.11.)	사업시행계획(변경)인가일 ~ 48개월 사업시행계획(변경)인가(2차변경)

5) 건축물의 대지면적·건폐율·용적률·높이·용도 등 건축계획에 관한 사항(변경)

구 분	기 정	변 경	비 고
대지면적	3,328.20㎡	3,328.20㎡	변경없음
용도	도시형생활주택 (공동주택)	아파트 (공동주택)	

건축물의 높이		66.20m	67.00m	최고높이 70m
연면적	지상	15,982.24㎡	15,759.10㎡	-223.14㎡
	지하	12,444.13㎡	9,025.27㎡	-3,418.86㎡
	합계	28,426.37㎡	24,784.37㎡	-3,642.00㎡
용적률		474.14%	473.50%	상한용적률 474.60%
건폐율		59.24%	59.73%	법정 60%이하
공동주택/근생 구성비		86.28% / 13.72%	89.12% / 10.88%	공동주택비 2.84% 증가
세대수		196세대 (33㎡:1세대, 49㎡:195세대)	178세대 (48㎡:36세대, 52㎡:36세대 59㎡:106세대)	18세대 감소
건축물 규모		지하5층 ~ 19층	지하4층 ~ 20층	지하1층 근생 삭제
주차 대수	주거부	196대(세대당 1대)	199대(세대당 1.1대)	세대당 0.1대 증가
	근린생활시설	27대(법정 26.4대)	17대(법정 14대)	10대 감소(근생면적 감소)
	합계	223대	216대	세대수 감소에 의한 축소

- 정비계획(변경) 후 건축·경관 등 통합심의를 반영하여 변경된 사항

6) 주택의 규모 등 주택건설계획(변경)

구분	공급 구분	주택의 형태	세대수	주택규모별 세대수[전용면적(㎡) 기준]							
				33	48	49	52A	52B	52C	59A	59B
기정	분양	도시형 생활주택 (공동주택)	196	1	-	195	-	-	-	-	-
변경	분양	아파트 (공동주택)	178	-	36	-	29	5	2	35	71

7) 「도시 및 주거환경 정비법」 제97조의 규정에 따른 정비기반시설 및 토지 등의 귀속에 관한 사항

- 용도가 폐지되는 정비기반시설 : 해당 없음
- 새로 설치할 정비기반시설(변경)

종류	명칭	소재지	기정			변경			비용 부담자	무상귀속 관리청
			지목	공부면적 (㎡)	구역편입 면적(㎡)	지목	공부면적 (㎡)	구역편입 면적(㎡)		
도로	소로 1-1	도화동 16-1	대	739.4	46.7	대	739.4	46.7	사업 시행자	마포구청
		도화동 16-3	대	2,429.1	11.1	대	2,429.1	11.1		
		염리동 168-16	대	186.1	186.1	대	186.1	186.1		
	소로 3-1	염리동 168-12	대	17.5	10.5	대	17.5	10.5		
		염리동 168-26	대	31.7	10.0	대	30.9	10.1		
		염리동 168-32	대	50.6	11.7	대	50.6	11.7		
	도로 소계				3,454.4	276.1	소계	3,453.6		
공원	소공원	염리동 168-12	대	17.5	7.0	대	17.5	7.0		
		염리동 168-26	대	31.7	20.5	대	30.9	20.8		
		염리동 168-32	대	50.6	38.9	대	50.6	38.9		
		염리동 168-33	대	20.8	20.8	대	20.8	20.8		
		염리동 168-34	대	78.3	78.3	대	78.3	78.3		
		염리동 168-39	대	37.4	36.5	대	36.2	36.2		
	공원 소계				236.3	202.0	소계	234.3	202.0	
합 계				3,690.7	478.1	합 계	3,687.9	478.2		

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 수 있음

나. 공람개요

- 1) 공람기간: 2025.07.24.~2025.08.08.(공고일 다음날부터 14일 이상)
- 2) 공고방법: 구보 및 인터넷 홈페이지 게재
- 3) 공람장소: 마포구청 도시계획과(☎02-3153-9362)
- 4) 공람내용: 사업시행계획(변경)인가 관련도서

다. 기타사항

- 구역 내 토지등소유자와 그 밖의 정비사업과 관계된 이해관계자는 공람기간 내에 공람장소로 의견을 제출할 수 있으며, 토지등소유자 및 이해관계자에게는 본 공고내용을 개별통지하나, 미 수령자에 대하여는 본 공고로 통지를 갈음합니다.
- 공람도서는 사업시행계획(변경)인가를 위한 관계도서이며, 공람기간 중에 제출되는 의견 및 관계법령 검토과정에서 변경될 수 있음을 알려드립니다.

라. 수용 또는 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권 외의 권리명세서 (별첨)

별첨)

수용 또는 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세서(기정)

- 기정

구분	연번	권 리 의 소 재 지	토 지				지		건 축 물					소유권이외의 권리			비 고	
			지목	면 적(m²)		이 용 상 황	용도 지역 또는 지구	소 유 자		용도 / 구조	동수/층수(지하/지상)	연면적	소 유 자		권리의 종류	권 리 자		
				공부상	편입			성 명	주 소				성 명	주 소		성 명		주 소
사용	1	도화동 16-1	대	739.4	739.4	대지	준주거지역	(주)에스티공덕 *****	경기도김포시고촌읍장차로5번길**,30*호 7-비*	근생시설,창고/철골조	1(1/2)	783.08	(주)에스티공덕 *****	경기도김포시고촌읍장차로5번길**,30*호 7-비*				16-1,-2 양지상건물
"	2	16-2	대	217.5	217.5	대지	준주거지역	(주)에스티공덕 *****	경기도김포시고촌읍장차로5번길**,30*호 7-비*									
"	3	16-3	대	2,429.1	2,429.1	대지	준주거지역	(주)에스티공덕 *****	경기도김포시고촌읍장차로5번길**,30*호 7-비*	자동차관련시설 및 근생시설/철골조	1(0/3)	4,495.50	(주)에스티공덕 *****	경기도김포시고촌읍장차로5번길**,30*호 7-비*				
수용 또는 사용	4	염리동 168-16	대	186.1	186.1	대지	준주거지역	김*경	경기도파주시가온로**, 51*동40*호(목동동,해솔마을*단지삼부르네상스)									
								김*우	서울시 중구 정동 28-**									
								김*서	서울특별시서대문구성산로7안길*(연희동)									
								김*한	서울특별시서대문구성산로7안길*(연희동)									
								김*준	서울특별시서대문구성산로7안길*(연희동)									
								김*범	서울특별시서대문구성산로7안길*(연희동)									
사용	5	168-12	대	17.5	17.5	대지	준주거지역	(주)에스티공덕 *****	경기도김포시고촌읍장차로5번길**,30*호 7-비*									

구분	연번	권리소재지	토지						건축물					소유권이외의 권리			비고	
			지목	면적(㎡)		이용상황	용도지역 또는 지구	소유자		용도 / 구조	동수/ 층수(지하/지상)	연면적	소유자		권리의 종류	권리자		
				공부상	편입			성명	주소				성명	주소		성명		주소
"	6	168-26	대	31.7	30.5	대지	준주거지역	(주)에스시티공덕*****	경기도김포시고촌읍장차로5번길**,30*호 7-비*									
"	7	168-32	대	50.6	50.6	대지	준주거지역	(주)에스시티공덕*****	경기도김포시고촌읍장차로5번길**,30*호 7-비*									
"	8	168-33	대	20.8	20.8	대지	준주거지역	(주)에스시티공덕*****	경기도김포시고촌읍장차로5번길**,30*호 7-비*									
"	9	168-34	대	78.3	78.3	대지	준주거지역	(주)에스시티공덕*****	경기도김포시고촌읍장차로5번길**,30*호 7-비*									
"	10	168-39	대	37.4	36.5	대지	준주거지역	(주)에스시티공덕*****	경기도김포시고촌읍장차로5번길**,30*호 7-비*									
	계				3,806.3						2	5,278.58						

수용 또는 사용할 토지·건축물의 명세 및 소유권 외의 권리의 명세서(변경)

- 변경

구분	연번	권리의 소재지		토 지						건축물소유권					소유권이외의 권리			비고	
				지목	면적(m²)		이용 상황	용도 지역 /지구	소유자		용도 / 구조	동수 / 층수	연면적 (m²)	소유자		권리의 종 류	권리자		
		공부상	편입		성명	주소			성명	주소				성명	주소				
사용	1	도화동	16-1	대	739.4	739.4	대지	준주거 지역	주식회사 에스티공덕 ***** [신한자산신탁 주식회사]	경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길 **,30*호 7-비*	근생시설, 창고 /철골조	1동 / 지하1층 지상2층	783.08	주식회사 에스티공덕 ***** [신한자산신탁 주식회사]	경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길**,30*호 7- 비*				16-1, 16-2 양지상건 물
사용	2	도화동	16-2	대	217.5	217.5	대지	준주거 지역	주식회사 에스티공덕 ***** [신한자산신탁 주식회사]	경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길 **,30*호 7-비*									
사용	3	도화동	16-3	대	2,429.1	2,429.1	대지	준주거 지역	주식회사 에스티공덕 ***** [신한자산신탁 주식회사]	경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길 **,30*호 7-비*	자동차관 련시설및 근생시설 /철골조	1동 / 지상3층	4,495.50	주식회사 에스티공덕 ***** [신한자산신탁 주식회사]	경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길**,30*호 7- 비*				
수용 / 사용	4	염리동	168-16	대	186.1	186.1	대지	준주거 지역	김*경(8/32) 김*우(12/32) 김*서(3/32) 김*한(3/32) 김*준(2/32) 김*범(3/32)	경기도파주시가온로**, 51*동40*호(목 동동,해솔마을*단지삼부르네상스) 서울시중구정동28-** 서울특별시서대문구성산로7안길* (연희동) 서울특별시서대문구성산로7안길* (연희동) 서울특별시서대문구성산로7안길* (연희동)									

구분	연번	권리의 소재지		토 지						건축물소유권					소유권이외의 권리			비고
				지목	면적(m²)		이용 상황	용도 지역 /지구	소유자		용도 / 구조	동수 / 층수	연면적 (m²)	소유자		권리의 종 류	권리자	
		공부상	편입		성명	주소			성명	주소				성명	주소			
사용	5	염리동	168-12	대	17.5	17.5	대지	준주거 지역	주식회사 에스시티공덕 ***** [신한자산신탁 주식회사]	경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길 **,30*호 7-비*								
사용	6	염리동	168-26	대	30.9	30.9	대지	준주거 지역	주식회사 에스시티공덕 ***** [신한자산신탁 주식회사]	경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길 **,30*호 7-비*								
사용	7	염리동	168-32	대	50.6	50.6	대지	준주거 지역	주식회사 에스시티공덕 ***** [신한자산신탁 주식회사]	경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길 **,30*호 7-비*								
사용	8	염리동	168-33	대	20.8	20.8	대지	준주거 지역	주식회사 에스시티공덕 ***** [신한자산신탁 주식회사]	경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길 **,30*호 7-비*								
사용	9	염리동	168-34	대	78.3	78.3	대지	준주거 지역	주식회사 에스시티공덕 ***** [신한자산신탁 주식회사]	경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길 **,30*호 7-비*								
사용	10	염리동	168-39	대	36.2	36.2	대지	준주거 지역	주식회사 에스시티공덕 ***** [신한자산신탁 주식회사]	경기도 김포시 고촌읍 장차로5번길 **,30*호 7-비*								
		총계			3,806.4	3,806.4						5,278.58						

주식회사 하나자산신탁 고시 제2025-01호

마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발사업 이전고시

건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역 지정, 건설부고시 제146호(1980.5.19.)로 도심지역 재개발사업계획 결정, 서울특별시고시 제280호(2008.8.14.)로 정비계획(변경) 결정, 서울특별시고시 제2021-94호(2021.2.18.)로 정비계획(변경) 결정, 서울특별시 마포구고시 제2021-99호(2021.5.20.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 결정, 서울특별시 마포구고시 제2025-67호(2025.4.17.)로 정비계획 변경(경미한 사항) 결정, 서울특별시 마포구고시 제2021-66호(2021.4.8.)로 사업시행계획인가, 서울특별시 마포구 고시 제2021-177호(2021.09.16.)로 사업시행계획(변경)인가, 서울특별시 마포구 고시 제2022-202호(2022.11.3.)로 사업시행계획(경미한 변경)인가, 서울특별시 마포구 고시 제2021-196호(2021.10.14.)로 관리처분계획인가, 서울특별시 마포구 고시 제2022-220호(2022.12.1.)로 관리처분계획(경미한 변경)인가, 서울특별시 마포구 고시 제2025-119호(2025.7.3.)로 공사완료 고시된 마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발구역에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제86조 규정에 따라 이전고시합니다.

2025년 7월 24일

주식회사 하나자산신탁 대표 민 관 식

가. 정비사업의 종류 및 명칭

- 1) 종 류: 도시정비형 재개발사업
- 2) 명 칭: 마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역의 위치 및 면적(지적확정측량 결과에 의함)

- 1) 위 치: 서울특별시 마포구 마포동 195-1번지 일대
- 2)면 적: 3,601.20㎡(대지면적: 2,897.60㎡, 정비기반시설: 703.60㎡)

다. 사업시행자의 성명 및 주소

- 성 명: 주식회사 하나자산신탁 (대표: 민관식)
- 주 소: 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 15층(역삼동)

라. 공사완료 고시일 : 2025. 7. 3.

마. 이전고시 내역

1) 토지

구분		지번	지목	면적(㎡)	비고
대 지		마포동 451	대	2,870.90	사업시행자
		도화동 575	대	26.70	
		대지 소계		2,897.60	
정비 기반 시설	도 로	마포동 451-1	도로	52.40	마포구청 무상귀속
		마포동 451-2	도로	24.70	
		도화동 575-1	도로	26.50	
		도로 소계		163.30	
	주 차 장	도화동 575-2	주차장	68.60	
		주차장 소계		68.60	
	공공공지	공덕동 255-16	대	330.30	
		공덕동 255-17	대	13.20	
		공덕동 255-19	대	187.90	
		공공공지 소계		531.40	
합 계				3,601.20	

※ 공공공지 면적은 종전 토지대장 면적으로 함(추후 건물 철거 후 확정측량 예정)

2) 건축물

- 건축개요

구 분	규 모	비 고
건축면적	1,725.19㎡	건폐율: 59.54%
연 면 적	38,395.05㎡	용적률: 799.97%
층 수	지하7층/지상20층	최고높이: 98.08m
용 도	업무시설, 근린생활시설	

- 건축시설별 분양 내역

구 분	규 모(㎡)	관리처분 대상자별 내역			
		토지등소유자 (환지시설)	일반분양 (체비시설)	보류시설	비 고
업무시설 (오피스텔)	31,994.45	-	31,826.84	167.61	보류지 3호
업무시설 (사무실)	1,839.92	-	1,839.92	-	
업무시설 (공공기여사무실)	1,014.20	-	1,014.20	-	
근린생활시설	3,546.48	59.10	3,432.67	54.71	환지 1호 보류지 1호
계	38,395.05	59.10	38,113.63	222.32	

바. 관계서류 열람 장소

- 서울특별시 강남구 테헤란로 127, 13층 (☎02-3287-4600)

마포구의 상징물



• 구의 휘장

마포가 지닌 다양한 특징들을 하나의 선으로 연결하고, 다채로움이 공존하며 도시와 사람이 조화를 이루는 모습을 시각적으로 형상화



• 구의 꽃 : 목련 꽃

잎이 나기 전 목련나무에 피는 꽃이며, 향기가 진하고 색깔은 흰색이다. 꽃잎은 6개이고, 밑부분은 연한 홍색으로 청초한 인상을 준다.



• 구의 나무 : 단풍나무

잎이 붉고 아름다우며 공해와 병충해에 강하여 도심의 가로수나 공원수로 좋다.



• 구의 새 : 청둥오리

물오리로 마포의 밤섬에 많이 서식하는 겨울철새이다. 목이 짧고 부리는 평평하며 깃털은 수컷이 더 아름답다.



• 구의 색 : 초록색

안전을 상징하며 평화, 지성, 소박함을 뜻한다.