

서울특별시 마포구 공고 제 2025 - 1108 호

신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경(안) 공람·공고

서울특별시고시 제2010-101호(2010.3.18.)로 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.)로 정비구역 지정, 서울특별시고시 제2020-556호(2020.12.17.)로 정비구역 변경되고 서울특별시고시 제 2021-224호(2021.11.18.)로 정비구역 지정 고시된 노고산동 31-77번지 일대 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따른 토지등소유자의 정비구역 및 정비계획 변경 입안 제안이 있어 같은 법 제 15조 제1항에 의거 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공람·공고 하오니, 본 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대하여 의견이 있는 경우 공람 기간 내에 마포구청 도시계획과에 서면으로 의견을 제출할 수 있습니다.

2025년 06월 26일
서울특별시 마포구청장

1. 공람기간 : 2025.06.26. ~ 2025.07.25. (30일 이상)
2. 공람장소 : 마포구청 도시계획과 (☎02-3153-9364)
3. 공람내용 : 신촌지역(마포)3-3지구 도시정비형 재개발구역 정비계획변경(안)

가. 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경) 조서

1) 지구단위계획 특별계획구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	특별계획구역 6 (신촌마포3구역)	마포구 노고산동 107-1번지 일대	8,657.8	-	8,657.8	-

※ 특별계획구역6(신촌마포3구역) 외 기재생략

2) 지구단위계획 특별계획구역 계획지침(변경없음)

나. 정비구역 지정(변경없음)

1) 정비사업의 명칭 : 신촌지역(마포)3-3지구 도시정비형 재개발구역

2) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

구분	명 칭	위 치	면 적(㎡)		
			기 정	변 경	변경후
변경	신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역	노고산동 31-77 일대	3,245.0	-	3,245.0

다. 정비계획

1) 토지이용계획(변경없음)

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

2) 용도지역·지구 결정 조서(변경없음)

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

3) 도시계획시설(도로) 결정 조서(변경없음)

구 분	규 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	-	대현토지구획 정리사업 (‘67.7.8)	-
기정	소로	1	3	8	국지 도로	167 (75)	노고산동 31-76	노고산동 31-23	일반 도로	-	대현토지구획 정리사업 (‘67.7.8)	-

※ ()는 지구 내 연장임

4) 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		지 구 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	8,657.8	3-3	2,995.9	노고산동 31-77 일대	18	-	-	18	-	-

나) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		지구구분		위 치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
기정	신촌지역 마포3	8,657.8 (증 19.6)	3-3	2,995.9	노고산동 31-77 일대	주거	60 이하	기준 394 이하 허용 684 이하 상한 806.5 이하	100 이하	-	
변경	도시정비형 재개발구역					주거	60 이하	기준 600 이하 허용 670 이하 상한 929.30 이하	119.85 이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건 설비율	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⁾	주거용적률 완화에 따른 공공주택	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(148.2㎡) 기부채납 ※ 기부채납하는 공공임대주택 세대수 및 대지지분은 건축계획에 따라 달라질 수 있음 (대지지분 148.2㎡ 이 상 범위 내) ※ ()는 공공임대주택 전체 세대수에 대한 비율임									
		변경	• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) • 건립 규모 및 비율								
			구 분	전용면적(㎡)		세대수		비율(%)			
	일반분양		40㎡ 이하		60 (증 45)		88.6				
			40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하		204 (감 18)						
	공공임대 ¹⁾		주거용적률 완화에 따른 공공주택	40㎡ 이하	8 (감 25)	34 (감 17)	2.7 (23.5)	11.4 (100.0)			
				40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	26 (증 8)		8.7 (76.5)				
	합 계		298 (증10)		100.00						
	주1) 공공임대주택 19세대에 해당하는 대지지분(168.0㎡) 기부채납 ※ 기부채납하는 공공임대주택 세대수 및 대지지분은 건축계획에 따라 달라질 수 있음 (대지지분 168.0㎡ 이 상 범위 내) ※ ()는 공공임대주택 전체 세대수에 대한 비율임										

심의완화
사항

변경

■ 허용용적률 인센티브 중 가로지장물(지상 전주 3본)의 지중화 환산부지면적 산식

구분	내용		비고
㉔ 전력설비 지중화작업 환산부지면적	개략공사비(원)	418,109,000	KEPCO 마포용산지사(418,109,000원), 부가세 별도
	공시지가(원)	15,272,572	대상지 평균공시지가(일반상업지역)
	부지가액(원)	30,545,144	공시지가 2배
	환산부지면적(㎡)	13.6882	개략공사비 ÷ 부지가액
㉕ 통신설비 지중화작업 환산부지면적	개략공사비(원)	347,614,000	KT 용산지점(347,614,000원), 부가세 별도
	공시지가(원)	15,272,572	대상지 평균공시지가(일반상업지역)
	부지가액(원)	30,545,144	공시지가 2배
	환산부지면적(㎡)	11.3803	개략공사비 ÷ 부지가액
가로지장물 지중화 총 환산부지면적(㎡)		25.0685	㉔ + ㉕
2030 도시환경정비 기본계획(변경) [도시정비형재개발사업부문] ('24.08.) 허용용적률인센티브_서울도심도심부 외 (P.87)		10.00%	도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단, 지상 전주·전선의 이전/지중화시에는 시설공 환산면적 기준으로 적용 ※정률방식인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수 = 600.00% × (25.0685㎡ ÷ 2,995.9㎡) × 2.0 = 10.04% ≒ 10.00%

③ 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률 완화량 : 200.60% 적용

공공시설	산식 = 허용용적률×(1.3×가중치×α토지+1.2×α건축물) = 670.00%×[(1.3×가중치 1.0×α토지0.180933) +(1.2×α건축물0.053501)] = 200.60%
------	--

1)공공시설 등 기부채납에 따른 인센티브 : 200.60

- 기반시설(도로) 제공 면적 : 249.1 ㎡

- 건축물 토지지분면적 : 168.0 ㎡

- 건축물 환산부지 면적 : 147.01 ㎡

1-1)가중치 산정

- 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 용적률 비율
= (249.1 ㎡×670.00%+80.0736 ㎡×670.00%+168.0 ㎡×670.00%)÷(497.1736 ㎡×670.00%)
= 1

1-2) α 산정

㉔α토지 : 공공시설 등 부지(토지)제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 비율
= (249.1000㎡ + 80.0736㎡ + 168.0㎡) ÷ (3,245.0㎡ - 249.1㎡ - 80.0736㎡ - 168.0㎡)
= 497.1736㎡ ÷ 2,747.8264㎡
= 0.180933

㉕ α건축물 : 공공시설 등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치
비용 및 현금 환산부지) 제공 면적 비율
= 147.0119㎡ ÷ (3,245.0㎡ - 249.1㎡ - 80.0736㎡ - 168.0000㎡)
= 147.0119㎡ ÷ 2,747.8264㎡
= 0.053501

④ 공개공지 초과조성에 따른 상한용적률 완화량 : 18.50% 적용

상한용적률 = 허용용적률 × (의무면적을 초과하는 공개공지 면적 ÷ 대지면적) × 1/2
= 670.00% × (165.4619㎡ ÷ 2,995.9000㎡) × 1/2
= 18.50%

심의완화 사항	변경	⑤ 친환경 초과등급 인증에 따른 상한용적률 완화량 : 40.20% 적용 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브 = 허용용적률$\times$1.0$\times$녹색건축물 인증완화 비율 (녹색건축 우수 등급 3%적용) = 670.00% $\times$ 1.0 $\times$ 0.03 = 20.10% 건축물 에너지효율등급 초과등급 인증에 따른 인센티브 = 허용용적률$\times$1.0$\times$건축물에너지효율등급 인증완화 비율 (건축물 에너지효율 1등급 3%적용) = 670.00% $\times$ 1.0 $\times$ 0.03 = 20.10% → 친환경 인센티브 = 20.10% + 20.10% = 40.20% ※ ①+②+③+④+⑤ = 929.30% 이하 적용
높이 완화		· 높이완화 : 최고높이 100m → 119.85m이하(19.85m 완화 적용) = 기준높이$\times$(공공시설 등의 부지로 제공하는 면적$\div$당초의 대지면적) 이내 = 100.00m $\times$ (249.1m^2 + 80.0736m^2 + 147.0119m^2 + 168.0m^2) $\div$ 3,245.0m^2 = 100.00m $\times$ (644.1855$\text{m}^2 \div$ 3,245.0m^2) = 19.85m
건축물의 건축선에 관한 계획	기정	· 건축지정선 : 백범로변 3m · 건축한계선 : 이면부 2m · 고층부(4층 이상) 벽면한계선 : 백범로변 6m
	변경	· 건축지정선 : 폐지 · 건축한계선 : 백범로변 3m, 이면부 2m · 고층부(4층 이상) 벽면한계선 : 폐지

○ 기반시설 제공계획

구 분			시행면적	확지면적	정비기반시설 제공면적(m^2)		공공시설		임대주택 (대지면적 분)	순부담 비율	비고
					계	도 로	건축물환산 부지면적	토지지분 면적			
신촌지역 마포3	3-3	기정	3,245.0	2,995.9	249.1	249.1	—	—	149.8	12.3	—
도시정비형 재개발구역		변경	3,245.0	2,995.9	249.1	249.1	147.01 (증147.01)	80.07 (증80.07)	168.0 (증18.2)	19.9 (증 7.6)	—

※ 공공청사 : 227.0855 m^2 (연면적 : 1,116.7870 m^2)= 건축물 환산부지면적(147.0119 m^2) + 건축물 토지지분면적(80.0736 m^2)

5) 정비사업의 시행계획

시행방법		시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
도시정비형 재개발사업	기정	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : 29세대, 계획 : 288세대 증) 259세대	—
	변경			현황 : 29세대, 계획 : 298세대 증) 269세대	

4. 관계도면 : 생략(기타 관계도서는 공람장소에 비치된 도서로 갈음)

5. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당계획
내용은 서울시 도시계획위원회 심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.

케이비부동산신탁 주식회사 고시 제2025-01호

신촌지역(마포)4-15지구 도시정비형 재개발사업 이전고시

1. 서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.)로 정비구역 지정되고 서울특별시 고시 제2021-85호(2021.2.18.)로 정비구역(변경) 결정, 서울특별시 마포구 고시 제2022-11호(2022.1.27.)로 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 결정, 서울특별시고시 제2023-194호(2023.05.25.)로 정비구역 변경 지정(정비계획 변경 결정 포함), 서울특별시 마포구 고시 제2024-128호(2024.10.04.)로 정비계획 변경(경미한 사항)결정되고, 서울특별시 마포구 고시 제2021-157호(2021.8.26.)로 사업시행계획인가 고시, 서울특별시 마포구 고시 제2022-55호(2022.3.17.)로 사업시행계획(변경)인가 고시, 서울특별시 마포구 고시 제2024-87호(2024.07.11.)로 사업시행계획(변경)인가 고시된 노고산동 107-46번지 일대 신촌지역(마포)4-15지구 도시정비형 재개발사업이 서울특별시 마포구 고시 제2025-96호(2025.05.29.)로 공사완료 고시되었기에 도시 및 주거환경정비법 제86조제1항의 규정에 의한 소유권을 이전하고자 같은 법 86조 제2항에 따라 아래와 같이 고시합니다.
2. 관계서류는 주된 사무소의 소재지(☎02-2190-9800)에 비치하고 이해관계인에게 보입니다.

2025년 6월 26일

케이비부동산신탁 주식회사 대표 성채현

가. 정비사업의 종류 및 명칭

- 1) 종 류: 도시정비형 재개발사업
- 2) 명 칭: 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발사업

나. 정비구역의 위치 및 면적

- 1) 위 치: 서울특별시 마포구 노고산동 107-46번지 일대
- 2) 면 적 : 3,255.1㎡ (대지면적 2,510.0㎡, 정비기반시설 745.1㎡)

※ 대지면적 및 정비기반시설 중 도로면적은, 지적확정측량성과도 기준
정비기반시설 중 문화공원 무상귀속면적은, 종전 토지대장 면적으로 함

다. 사업시행자의 성명 및 주소

- 1) 성 명: 케이비부동산신탁 주식회사 대표 성채현
- 2) 주 소 : 서울특별시 강남구 강남대로 298

라. 공사완료 고시 : 2025.05.29.

마. 이전고시 내역

- 1) 토지

구 분		소재지	지목	면적(㎡)	비고
대지		노고산동 129	대	2,416.3	.공동주택(아파트), 오피스텔, 근린생활시설 등 - 케이비부동산신탁, 2,343.94/2,510.00 .기부채납시설 포함 - 서울시, 153.33/2,510.0 - 마포구청 12.73/2,510.00
		신수동 463	대	93.7	
정비기반 시설	도로	노고산동 129-1	도	323.1	마포구청 무상귀속
	문화 공원	신수동 81-171	답	5.0	마포구청 무상귀속
		신수동 81-165	대	41.0	
		신수동 81-3	답	7.0	
		신수동 81-169	대	37.0	
		신수동 82-43	도	11.0	
		신수동 84-15	전	85.0	
		신수동 84-14	도	191.0	
		신수동 84-16	도	5.0	
		신수동 85-77	대	40.0	
	합 계			3,255.1	

※ 정비기반시설 중 문화공원 무상귀속면적은, 종전 토지대장 면적으로 함

2) 건축물의 종류 및 규모

- 가) 건축규모: 지하6층/ 지상 23층, 공동주택(도시형생활주택 - 분양
256세대, 임대 43세대), 오피스텔 34실, 근린생활시설 등
- 나) 건축면적: 1,492.58㎡(건폐율: 59.47%)
- 다) 건축연면적: 36,692.23㎡(용적률: 1,005.67%)

3) 대지 또는 건축시설의 분양대상자 : 1인 사업시행자(체비시설)

구 분		면적(㎡)	비고
계		36,692.23	-
토지등소유자		-	-
체비시설	공동주택(분양)	24,189.21	케이비부동산신탁 주식회사 (사업시행자)
	오피스텔(분양)	4,377.92	
	근린생활시설(분양)	2,269.15	
	공동주택(민간임대)	2,503.48	
임대	공동주택(공공임대)	1,456.48	공공임대(서울시)
보류시설		-	-
기부채납	노유자시설(아동복지)	1,778.25	지상 3층 / 서울시
	노유자시설(노인복지)	117.74	지상 2층 / 마포구청

4) 이전 설정되는 소유권 외의 권리의 종류 및 건수: 해당없음

바. 관련서류 열람장소 : 사업시행자의 주된 사무소의 소재지(☎02-2190-9800)

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.