

공덕제7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 안 의견청취의 건

의안번호	23-124
------	--------

제출년월일 : 2023. 09. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 공덕제7구역 주택정비형 재개발구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2. 제안 이유

- 공덕제7구역 주택정비형 재개발구역의 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회의 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 공덕제7구역 주택정비형 재개발구역의 정비계획(안) 수립 및 정비구역지정에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 서울특별시 마포구 공덕동 115-97번지 일대
- 시행면적 : 29,972m²
- 용 도 : 공동주택(688세대, 공공임대 102세대 포함), 근린생활시설
- 추진경위
 - 2009. 02. 12. : 서울시 도시·주거환경정비 기본계획 변경고시(서울시고시 제2009-58호)
 - 2015. 10. 08. : 공덕18 정비예정구역 직권해제 고시(서울시고시 제2015-313호)
 - 2020. 12. ~ 2021. 12. : 사전다탕성조사 시행(주민의견 : 찬성 71.2%)
 - 2022. 03. ~ 05. : 정비계획수립 용역 발주 및 계약(※ 신속통합기획 신청서 제출(주민 → 마포구))
 - 2022. 12. 22. : 개략 정비계획(안) 제출 및 신속통합기획 수립 요청(구 → 시)
 - 2023. 01. ~ 05. : 실무 TF회의 2회(3/3, 3/22) / 자문회의 2회(4/12, 5/3)
 - 2023. 07. 07. : 신속통합기획 주민설명회
 - 2023. 08. 22. ~ 09. 08. : 관련부서 협의
 - 2023. 08. 24. ~ 09. 25. : 주민공람·공고 (마포구 공고 제2023-1246호)
 - 2023. 09. 11. : 주민설명회

나. 정비구역 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	공덕제7 주택정비형 재개발구역	마포구 공덕동 115-97번지 일대	-	증)29,972.0	29,972.0	

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	-	29,972.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증)3,358.6	3,358.6	11.2	-
	도로	-	증)1,027.6	1,027.6	3.4	-
	공공청사1	-	증)1,531.0	1,531.0	5.1	-
	공공청사2	-	증)800.0	800.0	2.7	-
획지	소계	-	증)26,613.4	26,613.4	88.8	-
	획지	-	증)26,613.4	26,613.4	88.8	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기면적은 사업시행 시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역 결정(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		29,972.0	-	29,972.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	29,155.1	증)32.9	29,188.0	97.4	공동주택용지 용도지역 일원화 변경
상업지역	일반상업지역	816.9	감)32.9	784.0	2.6	

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 도로(변경)

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	기점	종점	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	314	6	국지 도로	일반 도로	128 (112)	공덕동 108-82	공덕동 21-1	-	-	-
변경	소로	3	314	6	국지 도로	일반 도로	118 (103)	공덕동 108-82	공덕동 112-7	-	-	
기정	중로	2	2	15~ 19.5	국지 도로	일반 도로	297	공덕동 79-18	공덕동 89-5		서고 제2011-176호	-
기정	중로	3	313	12	집산 도로	일반 도로	375	공덕동 116-12	공덕동 117-13		-	폭원 확장
변경	중로	2	(가)	15	집산 도로	일반 도로	375	공덕동 116-12	공덕동 117-13		-	-
폐지	소로	3	-	-	국지 도로	일반 도로	-	공덕동 117-35	공덕동 113-34		-	

※ 도로번호는 임시 번호이며, ()는 대상지 내 편입폭원 및 연장임

■ 변경사유서

변경점 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정사유
소로3-314	소로3-314	• 변경 - 연장 : 128m → 118m	• 재개발사업으로 인한 대상지 외부 지역의 원활한 교통소통을 위해 도로선형 변형
중로3-313	중로2-(가)	• 변경 - 폭원 : 12m → 15m	• 대상지내로 진출입이 편리하고 대상지 주변과 원활한 교통 소통을 위해 폭원 폭원 확대
소로3-	-	• 폐지	• 사업구역 내 효율적인 토지이용계획을 위하여 폐지

나) 공공청사 (복합청사)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공 청사	복합청사	공덕동 115-97번지 일대	-	증)1,531	1,531	-	

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
1	공공 청사	• 신설 증) A=1,531㎡	• 정비구역 및 주변지역 공공서비스 지원을 위하여 공공청사 이전 배치

다) 공공청사 (119안전센터)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	2	공공 청사	119 안전센터	공덕동 29-6일대	-	증)800	800	-	

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
2	공공청사	• 신설 증) A=800㎡	• 기존 119안전센터 이용성과 활용성을 고려하여 이전배치

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	공덕 제7 주택정비형 재개발사업 구역	29,972.0	획지1	26,613.4	공덕동 115-97번지 일대	237	-	-	237	-	-

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용 /상한)(%)	높이 (m)	비고																																						
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																												
신규	공덕 제7 주택정비형 재개발사업 구역	29,972.0	획지1	26,613.4	공덕동 115-97번 지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	250% 이하	80m, 25층 이하	존치																																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율						<ul style="list-style-type: none"> 총 건립 세대수 : 공동주택 688세대 (재개발임대 96세대, 국민임대 6세대, 일반분양 586세대) 건립 규모 및 비율 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분(전용면적)</th> <th>계</th> <th>조합/분양</th> <th>재개발임대</th> <th>국민임대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td>688</td> <td>586</td> <td>96</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">공동 주택</td> <td>36.90㎡형</td> <td>100</td> <td>51</td> <td>41</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>46.90㎡형</td> <td>75</td> <td>47</td> <td>28</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>59.95㎡형</td> <td>199</td> <td>169</td> <td>27</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>74.95㎡형</td> <td>131</td> <td>128</td> <td>-</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>84.97㎡형</td> <td>183</td> <td>183</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>					구분(전용면적)		계	조합/분양	재개발임대	국민임대	합 계		688	586	96	6	공동 주택	36.90㎡형	100	51	41	-	46.90㎡형	75	47	28	-	59.95㎡형	199	169	27	3	74.95㎡형	131	128	-	3	84.97㎡형	183	183	-	-
구분(전용면적)		계	조합/분양	재개발임대	국민임대																																											
합 계		688	586	96	6																																											
공동 주택	36.90㎡형	100	51	41	-																																											
	46.90㎡형	75	47	28	-																																											
	59.95㎡형	199	169	27	3																																											
	74.95㎡형	131	128	-	3																																											
	84.97㎡형	183	183	-	-																																											
심의완화사항						<ul style="list-style-type: none"> 법적상한용적률 적용 허용용적률 10% 완화(녹색건축물인증 등 인센티브 적용) 																																										
건축물의 건축선 등에 관한 계획						<ul style="list-style-type: none"> 3m : 서측도로 및 남측도로변 6m : 공공보행통로 																																										

○ 기반시설 제공계획

구 분	시행 면적	획지 면적	정비기반시설 제공면적(㎡)				시설 제공	순부담 면적	비고
			계	도로	복합청사	119 안전센터			
공덕 제7 주택정비형 재개발사업 구역	신설 29,972.0	26,613.4	3,358.6	1,027.6	1,531.0	800.0	추) 1,202.96	2,808.06 (9.37%)	-

주) 복합청사 연면적(3,700㎡) 환산부지면적 977.70㎡, 119안전센터 연면적(1,000㎡) 환산부지면적 225.26㎡의 합계임

※ 순부담 면적은 무상양도되는 국공유지(면적1,753.5㎡) 제외 면적임

5) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기정	변경	변경후	
관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	453세대	증) 234세대	688세대	-

4. 상정사유

- 가. 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고, 주변 지역 토지이용에 부합되도록 효율적이고 합리적인 계획수립을 추진함
- 나. 이에 정비기반시설 계획 등을 통한 공공성 확보 및 지역활성화를 도모하고 주거공급 확대, 인프라 조성 등을 통해 지속가능한 정주환경을 마련할 수 있도록 정비구역을 결정하고자 함
- 다. 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

5. 주민공람 실시

- 가. 공람기간 : 2023. 08. 24. ~ 2023. 09. 25.
- 나. 제출의견 : 붙임 참조

6. 관련부서 협의

- 가. 일 시 : 2023. 08. 24. ~ 2023. 09. 08.
- 나. 부 서 : 서울시 신속통합기획과 외 51개 부서
- 다. 주요 협의의견

구분	주요 협의의견	조치계획	비고
구. 아동청소년과	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공동시설 중 '다함께돌봄센터'는 아동의 안전을 위해 (반)지하나 5층 이상이 아닌 곳 설치를 권장(보건복지부 지침 p.11)하는 바, 일조 및 채광, 통풍, 조망에 장애가 없는 1층 또는 2층 배치 검토 요청 	<ul style="list-style-type: none"> • 다함께돌봄센터는 지상층에 배치하였음 	반영
시. 공공주택과	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 의거 공급 되는 재개발 임대주택은 전용 60㎡ 이하로 계획하여 주시기 바랍니다 • 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 의거 공급되는 국민주택규모 주택이 전용 74㎡, 84㎡형에 과도히 계획되어 있으므로 일부 연면적을 활용하여 전용 39㎡, 46㎡, 59㎡ 형에 분산 계획하고, 분양 및 공공주택이 혼합되어 소셜믹스 될 수 있도록 계획하여 주시기 바랍니다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발임대주택은 전용60㎡ 이하로 조정하였음 • 국민주택규모 주택은 분산배치 되도록 전용 59㎡, 74㎡형으로 규모조정 하였음 	반영

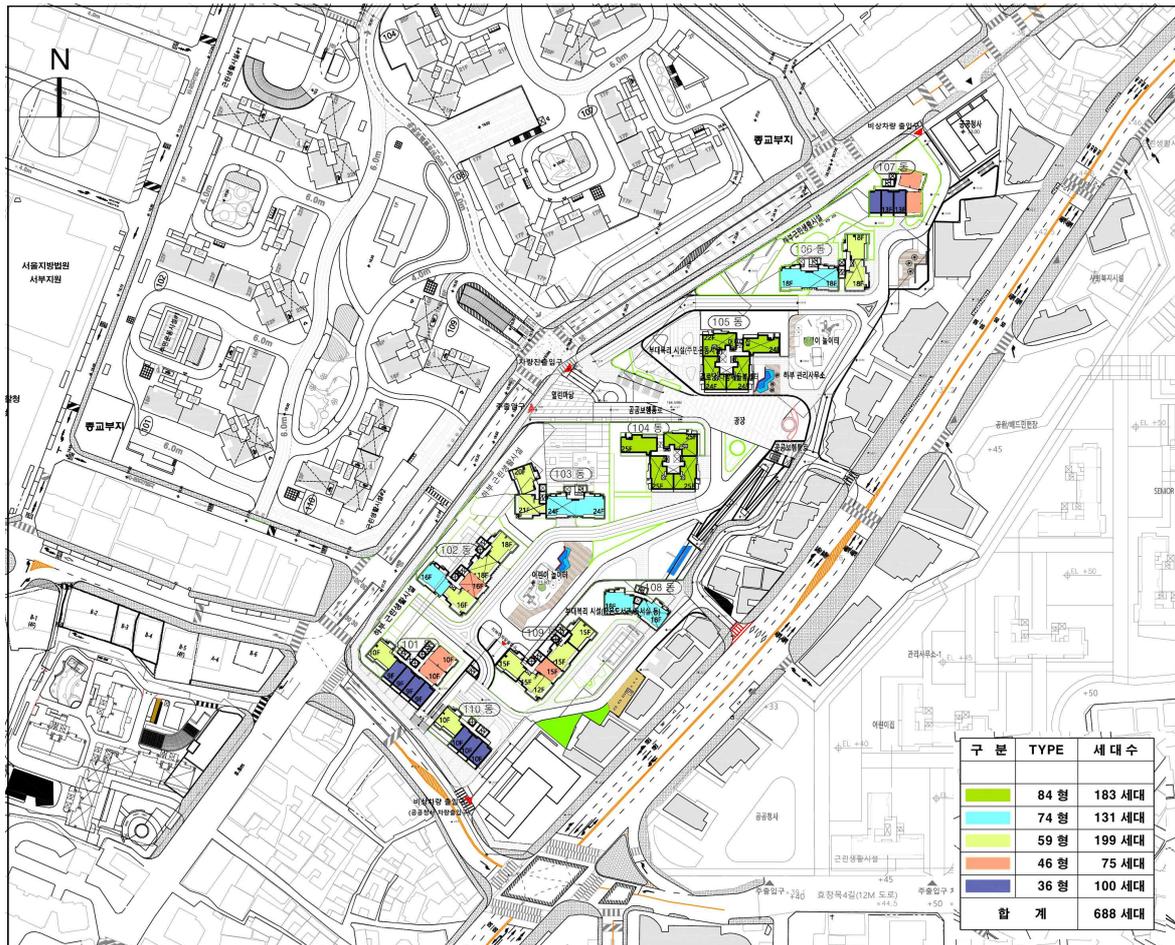
구분	주요 협의의견	조치계획	비고
서울시 도시계획 상임기획과	<ul style="list-style-type: none"> • 획지의 용도지역계획은 일부 일반상업지역 유지 여부를 명확히 제시하고, 용적률계획상 전체 제2종일반주거지역(26,613.4㎡)으로 산정한 바, 이와 정합되도록 조정 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역외 만리재로변에 연속적으로 결정된 노선상업지역을 유지한 사항이며, 획지를 2종일반주거지역으로 일원화 되도록 조정하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 신설 계획한 도로(중로 2-(가), 소로 3-314) 및 공공청사의 용도지역계획 상 일부 일반상업 유지계획(816.9㎡)은 용도지역의 일체적 관리 측면에서 제2종일반주거지역으로 변경 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역외 만리재로변에 연속적으로 결정된 노선상업지역을 유지한 사항으로 노선상업지역 연속성을 고려 유지하였음 	미반영
	<ul style="list-style-type: none"> • 도로계획 관련 다음 사항 적정성 검토 필요 - 도시계획시설 도로(중로2-(가), 소로 3-314) 중 구역 외 부분(공덕동 116-113, 108-82 등)은 시설 결정 범위 전체가 구역계에 포함되도록 조정 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내외로 결정되는 도시계획시설 도로 (중로2-(가), 소로3-314) 결정사항을 유지하되, 도로 조성시 일체감있게 조성되도록 하겠음 ※ 기존도로를 포함한 구역 확장시 (29,972.0㎡ → 31,680.8㎡, 증1,708.8㎡) 구역면적 3만㎡ 초과로 경관심의대상 등 검토가 필요한 사항임 	미반영

9. 공덕제7구역 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		계 획 안		
대지면적		26,613.4m ²		
용 도		공동주택, 근린생활시설		
건축면적(건폐율)		5,879.31m ² (22.09%)		
연 면 적(용적률)		98,668.77m ² (229.93%) (지상 61,191.17m ² , 지하: 37,477.60m ²)		
층 수		지하 3층 ~ 지상 25층		
주 차		919대 (법정 659대)		
세대수	합 계		688	
	공동주택 (일반분양)	소 계	586	
		60m ² 이하	275	
		60m ² 초과 ~ 60m ² 이하	311	
	공공 주택	재개발 임대	소 계	96
			60m ² 이하	96
			60m ² 초과	-
		소형 임대	소 계	6
			60m ² 이하	3
60m ² 초과			3	

○ 배 치 도



○ 조 감 도



※ 조감도는 예시안으로서, 향후 절차 이행 과정 등을 통해 변경될 수 있음

붙임 공람제출의견 (추후 별도 통보 예정)