

공덕제6구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건

의안번호

18-04

제출년월일 : 2018.01.08.

제 출 자 : 마 포 구 청 장

□ 건 명

- 공덕제6구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경을 위한 의견 청취의 건

□ 제안 이유

- 공덕제6구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 규정에 의하여 구의회 의견을 듣고자 함.

□ 사업 현황

- 위 치 : 마포구 공덕동 119번지 일대
- 면 적 : 11,315㎡(기정) → 11,326㎡(변경)
- 사업방식 : 주택재개발
- 사업내용
 - 규모: 공동주택 169세대(예정) 및 부대/복리시설 등
 - 층수: 지하2층/지상8~24층
- 사업시행: 공덕제6구역 주택재개발 조합설립추진위원회(위원장 유철선)
- 추진경위
 - 2004.06.25.: 기본계획수립(정비예정구역 지정)
 - 2004.07.20.: 추진위원회승인(위원장 유철선)

- 2010.03.04.: 정비구역지정(서울특별시고시 제2010-75호)
- 2017.07.17.: 정비계획 등 변경관련 주민설명회 개최(추진위원회)
- 2017.10.24.: 정비구역 및 정비계획 변경(안) 접수
- 2017.10.27.~11.10.: 서울시 등 관련부서 협의
- 2017.12.28.: 정비구역 및 정비계획 변경관련 주민설명회 개최
(마포구청 주택과)
- 2018. 1. 4.~2.4: 주민의견 공람공고

□ 공덕제6구역 정비구역 및 정비계획 변경에 관한 내역(안)

1. 정비구역 개요

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
변경	공덕제6구역 주택재개발정비사업	마포구 공덕동 119번지 일대	11,315	증) 11	11,326	

2. 변경지정 사유

- 본 마포구 공덕동 119번지 일원은 노후·불량주택이 밀집한 지역으로 서울특별시고시 제2004-204호(2004.06.25.)“서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문)”으로 수립·고시되고 서울특별시고시 제2010-75호(2010.03.04.)로 「공덕제6주택재개발정비구역」 지정된 지역이나,
- 일부 주민들의 준치 희망 등으로 인해 정비사업이 지연되기에 원활한 사업 진행을 위해 소규모 정비 등을 계획하고 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의하여 정비구역 및 정비계획을 변경, 지정하고자 함.

3. 정비계획

가. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고	
		기정	변경	변경후			
합계		11,315	증) 11	11,326	100.0		
정비기반 시설 등	소계	2,033	감) 1,548	485	4.3		
	도로	813	감) 328	485	4.3		
	소공원	1,220	감) 1,220	-	-		
택지 (획지)	소계	9,282	증) 1,559	10,841	95.7		
	A	1	9,282	감) 2,622	6,660	58.8	공동주택
		2	-	증) 784	784	6.9	
		3	-	증) 972	972	8.6	
		4	-	증) 672	672	5.9	
	B	1	-	증) 544	544	4.8	존치
		2	-	증) 384	384	3.4	존치
		3	-	증) 151	151	1.3	존치
		4	-	증) 194	194	1.7	존치
		5	-	증) 341	341	3.0	존치
		6	-	증) 139	139	1.2	존치

나. 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
총계		11,326	-	11,326	100.0	-
주거 지역	제2종일반주 거지역	11,326	-	11,326	100.0	-

다. 도시계획시설 결정조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	76	6~8	국지도로	156(92)	중로 3-25호선	460-2번지	일반도로	-	건설부고시 제768호 (64.1.24)	
변경	소로	3	76	6	국지도로	156	중로 3-25호선	460-2번지	일반도로	-	-	선형변경
기정	중로	3	25	12~17	집산도로	320(40)	공덕동 만리로	공덕동 마포로	일반도로	-	건설부고시 제177호 (62.12.8)	
변경	중로	3	25	12	집산도로	320	공덕동 만리로	공덕동 마포로	일반도로	-	-	선형변경
기정	소로	3	77	6	국지도로	21	120-12번지	120-28번지	일반도로	-	서울특별시 고시 제2010-75호 (2010.3.4.)	
변경	소로	3	77	4~6	국지도로	21	120-12번지	120-28번지	일반도로	-	-	선형변경

○ 도로결정(변경) 사유서

변경전 도로	변경후 도로	변경내용	변경사유
소로 3-76호선	소로 3-76호선	• 대상지 서측 도로부지 : B=8m → 6m	• 원활한 사업진행을 위한 정비계획 변경으로 인해 도로 선형 변경
중로 3-25호선	중로 3-25호선	• 대상지 북측 도로부지 : B=12~16m → 12~17m	• 원활한 사업진행을 위한 정비계획 변경으로 인해 도로 선형 변경
소로 3-77호선	소로 3-77호선	• 대상지 남측 도로부지 : B=6m → 4~6m	• 원활한 사업진행을 위한 정비계획 변경으로 인해 도로 선형 변경

2) 공원(변경)

○ 도시계획시설(공원) 결정(변경)조서

구분	시설의 종류		위치	면적			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후		
폐지	공원	소공원	공덕동 118-19번지 일대	1,220	감) 1,220	-	서울특별시고시 제2010-75호 (2010.3.4.)	

○ 공원결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	소공원	<ul style="list-style-type: none"> • 폐지 • 면적 : 1,220㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 일부 획지의 존치 등 정비계획 변경으로 인한 공원 폐지

라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이 주	
기정	공덕제6 주택 재개발 정비구역	11,315	획지	9,282	마포구 공덕동 119번지 일원	59	-	-	59	-	
변경	공덕제6 주택 재개발 정비구역	11,326	획지A	9,088	마포구 공덕동 119번지 일원	59	6	-	53	-	
			획지B	1,753							

2)건축시설계획(변경)

○ 기정

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	공덕제6 주택 재개발	11,315	획지	9,282	공덕동 119번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	35 이하	235이하	49m 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택공급계획 : 173세대 ▶ 건립규모 							
			건립규모		기준		세대수			
			전용면적85㎡이하		총건립세대수 80%이 상		145세대 (82.82%)			
			전용면적85㎡초과		총건립세대수 20%미 만		28세대 (16.18%)			
			계		-		173세대(100%)			
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공공시설부지 기부채납에 의한 층수완화(도시계획조례 제28조제1항4호) - 제2종일반주거지역(12층) → 제2종일반주거지역(평균16층이하) 							
			층수완화에 따른 공공시설부담면적		최소부담 규모		실제부담면적			
			변경	구 분	비율 (%)	면적(m ²)	비율 (%)	면적 (m ²)		
			제2종(12층) →2종(평균16층)	층수 완화	10% 이상	11,315㎡×0.1 =1,131.5㎡	14.88%	1,684㎡		
			건축물의 건축선에 관한 계획			▶ 건축법 등 관계 법규 및 지침 등에 의함				

※ 도시계획위원회 심의조건

- 건축물 배치계획 등은 보완하여 건축심의를 받을 것.
- 한옥(공덕동 120-21)은 구역내 이축·보존 활용
- 마포대로14길(옛 범사랑길) 북측 차량 진입·출입 불허

○ 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%) (법정)	높이	비고				
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)										
변경	공덕제6 주택재 개발	11,326	A	1	6,660	공덕동 119번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	40 이하	220 이하 (240 이하)	80m 이하				
				2	784	공덕동 234-1번지 일원	관계 법령에따름	60 이하	200 이하	관계 법령에따름				
				3	972	공덕동 119-8번지 일원		60 이하	200 이하					
				4	672	공덕동 118-29번지		60 이하	200 이하					
			B	1	544	공덕동 119-5번지 일원	관계 법령에따름	60 이하	200 이하	관계 법령에따름	존치			
				2	384	공덕동 119-1번지 일원		60 이하	200 이하		존치			
				3	151	공덕동 119-43번지 일원		60 이하	200 이하		존치			
				4	194	공덕동 119-45번지 일원		60 이하	200 이하		존치			
				5	341	공덕동 118-21번지		60 이하	200 이하		존치			
				6	139	공덕동 118번지		60 이하	200 이하		존치			
			주택의 규모 및 규모별 건설비율 (획지A-1)			▶ 주택공급계획 : 169세대 ▶ 건립규모								
						건립규모	기준	세대수	비고					
						전용면적 85㎡이하	총건립세대수 80%이상	169세대 (100%)	소형(임대)주택 11세대 포함					
전용면적 85㎡초과	총건립세대수 20%미만	-												
계		169세대 (100%)												
주택의 규모 및 규모별 건설비율 (획지A-1)			▶ 임대주택 건설계획 : 해당없음 - 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우											
심의완화 사항 (획지A-1)			▶ 허용용적률 인센티브 : 에너지효율인증 2등급 및 녹색건축인증 우수등급 4%, 지능형 건축물 4등급 6% ▶ 예정법정상한용적률 240%											
건축물의 건축선에 관한 계획			▶ 건축법 등 관계 법규 및 지침 등에 의함											
기타사항에 관한 계획 (획지A-1)			▶ 공공보행통로 : 폭원 6m, 보차혼용통로 : 폭원 6m											

라. 사업시행예정시기

: 구역(변경)지정고시가 있는 날로부터 4년 이내에 사업시행인가 신청

마. 정비사업의 시행방법

: 관리처분계획에 의한 방법

바. 정비사업의 시행으로 증가할 것으로 예상되는 세대수

: 84세대

□ 주민 공람공고 시행

○ 공람기간: 2018. 1. 4. ~ 2. 4.(32일간)

○ 조합설립추진위원회로부터 제출된 정비구역 및 정비계획 입안요청서에 대한 검토결과 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제4조(정비계획 수립대상 정비 구역지정요건)에 적합하며 도시 및 주거환경정비법 제4조에 의거 구역 지정을 위한 주민 공람 실시함. 끝.

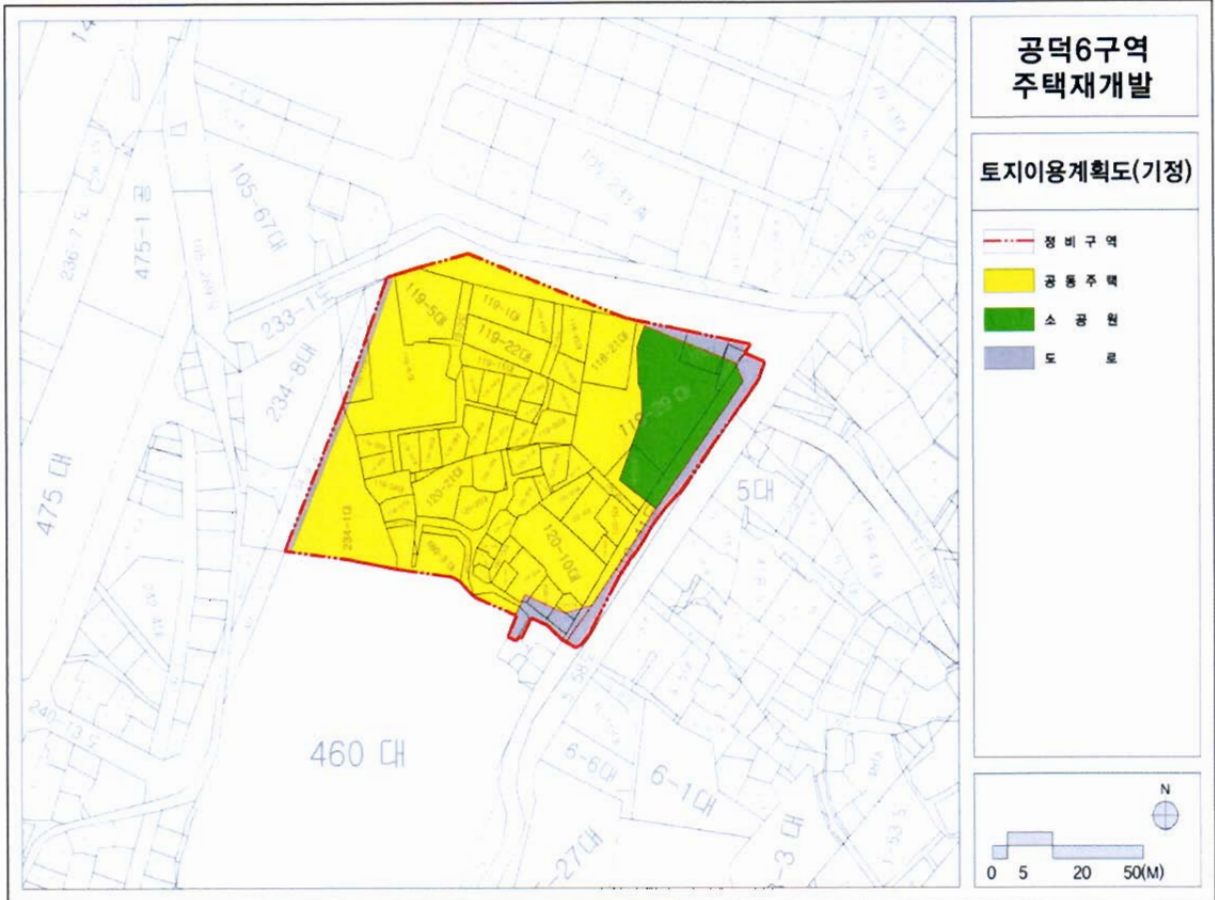
■ 정비구역 결정도(기정)



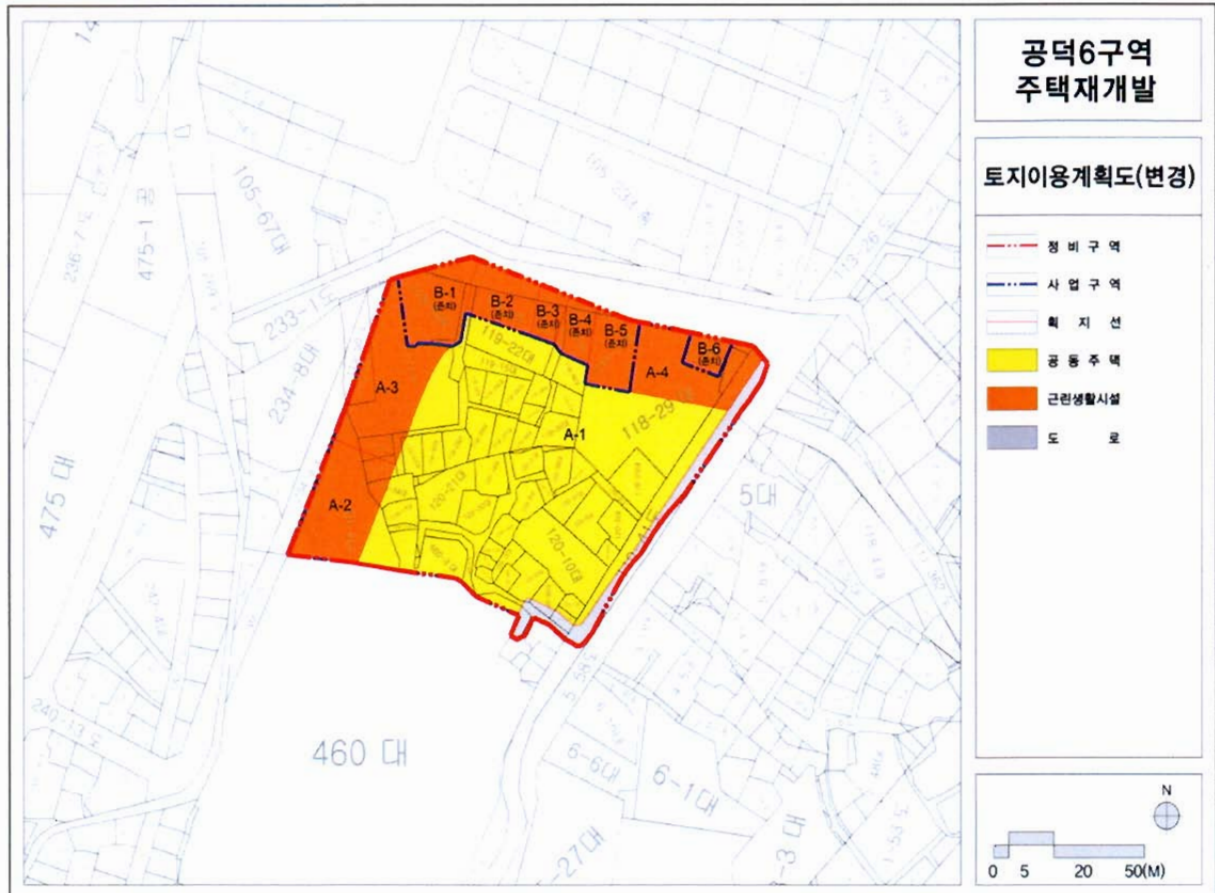
■ 정비구역 결정도(변경)



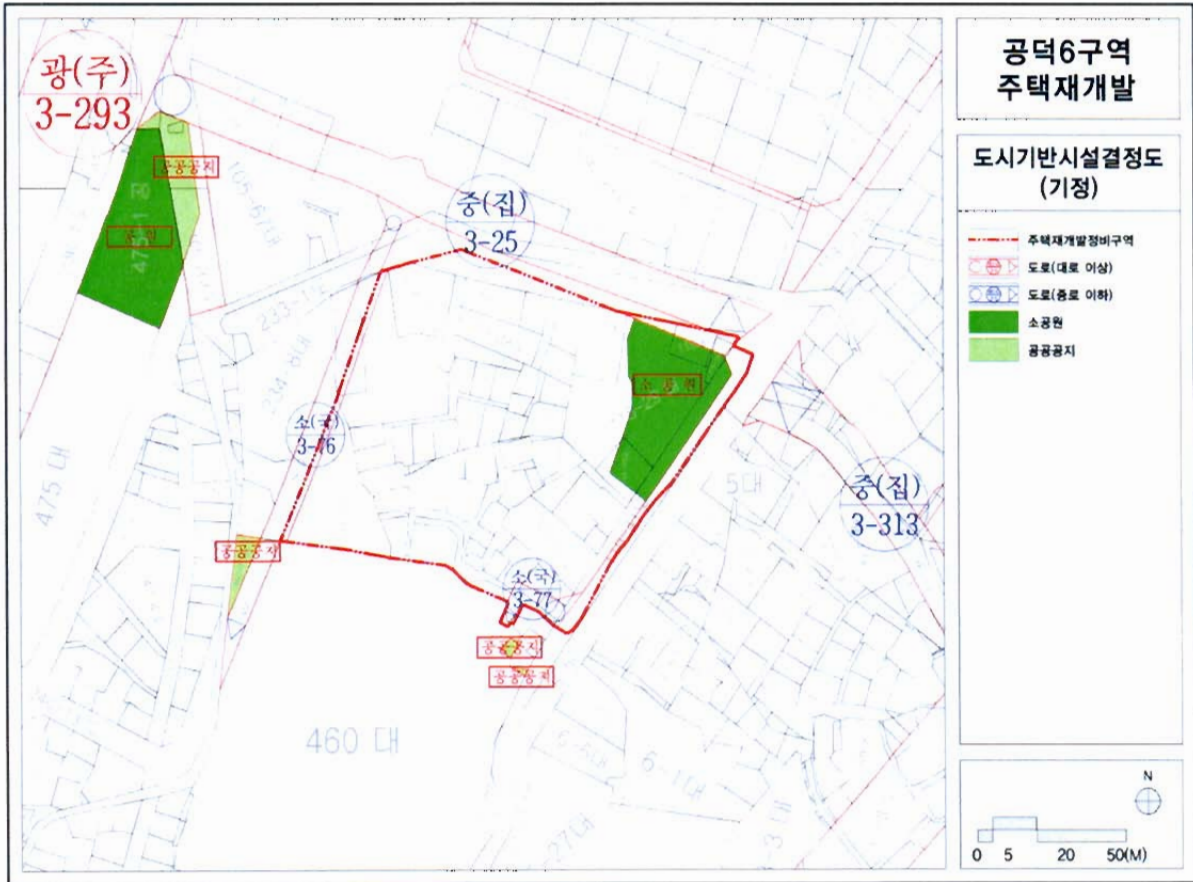
■ 토지이용계획도(기정)



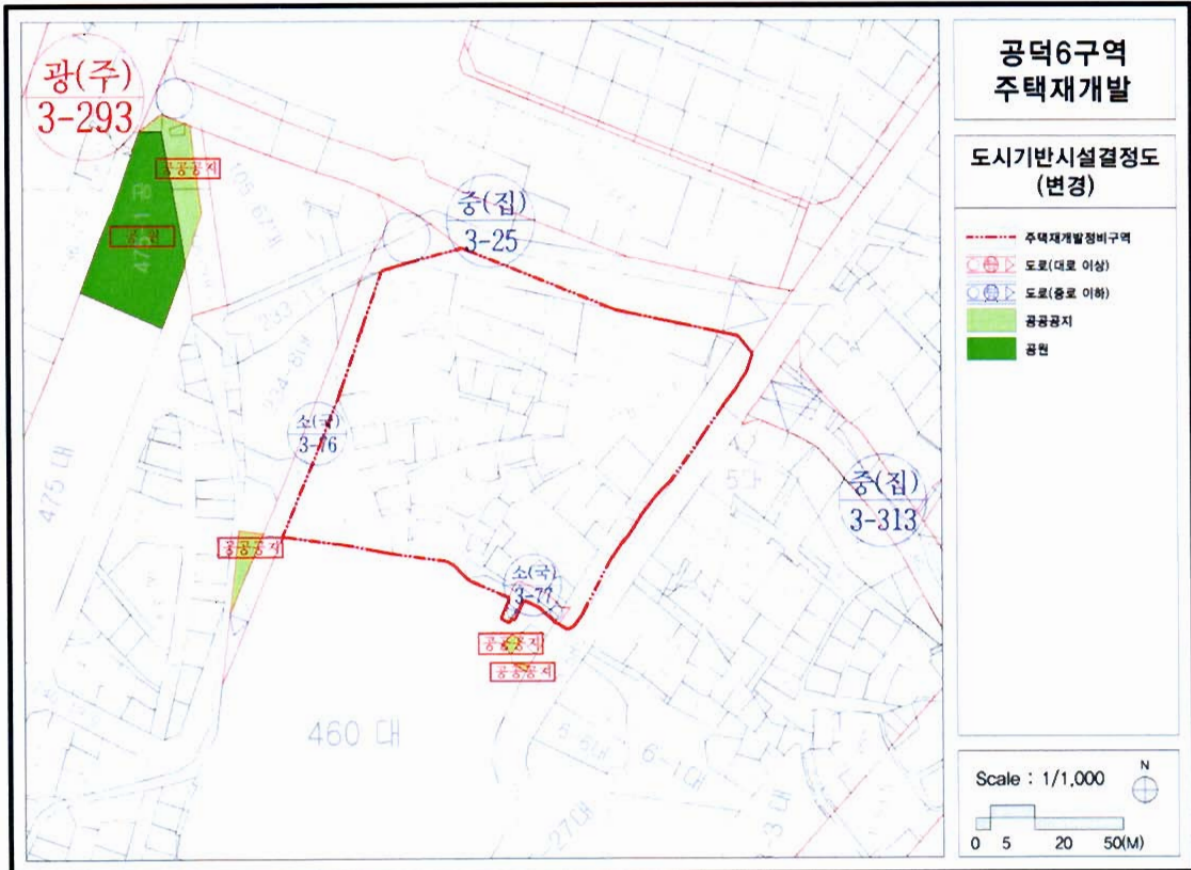
■ 토지이용계획도(변경)



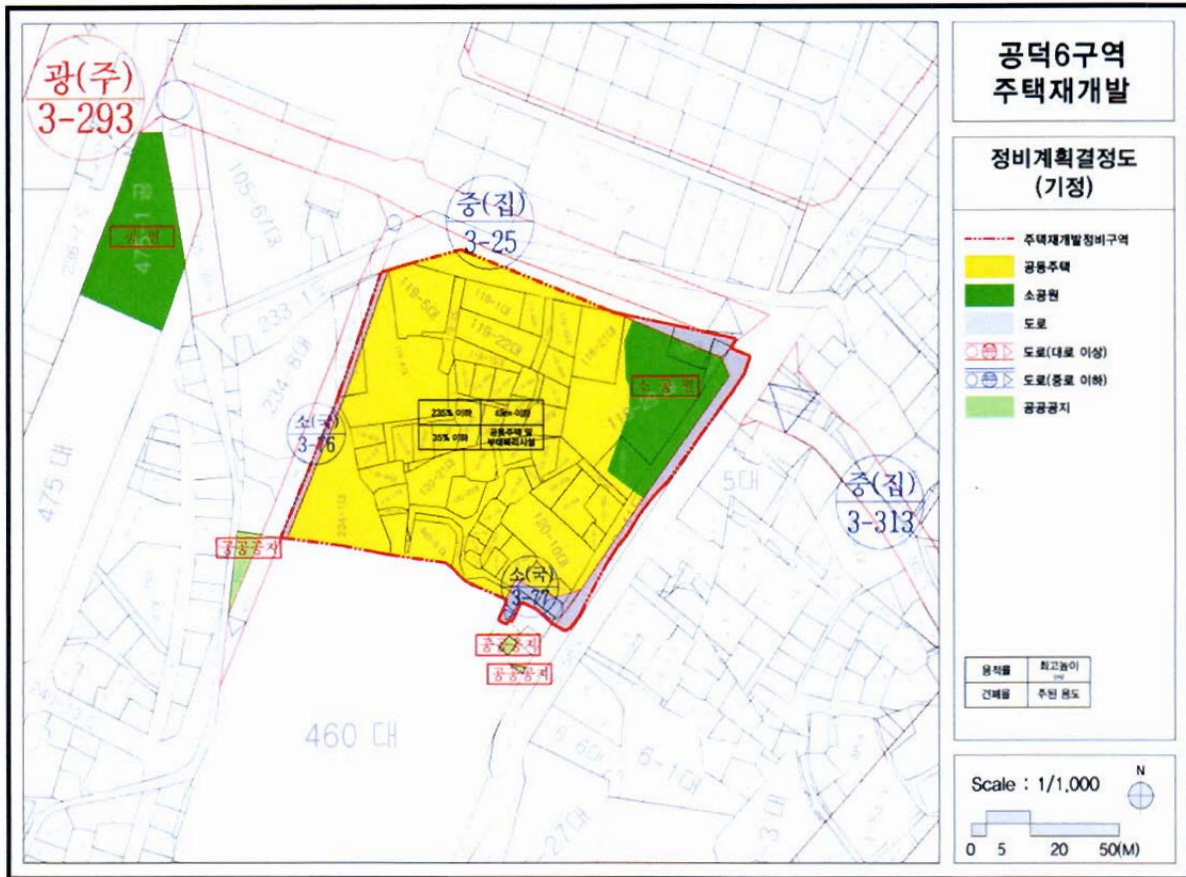
■ 도시기반시설 결정도(기정)



■ 도시기반시설 결정도(변경)



■ 정비계획 결정도(기정)



■ 정비계획 결정도(변경)

