

공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경을 위한 의견청취의 건

의안번호	12 - 127
------	----------

제출년월일 : 2019. 9. 6.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경

2. 제안 이유

- 공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조 제2항에 따라 마포구 의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경에 관한 사항

가. 정비구역 현황

- 위 치 : 서울특별시 마포구 공덕동 105-84번지 일대
- 면 적 : 58,427㎡(기정) → 58,426㎡(변경)
- 도시계획 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 사업개요
 - 사업주체 : 공덕1주택재건축정비사업조합 (조합장 문경래)
 - 건축계획(기정) : 지하3층/ 지상20층, 아파트 1,101세대 및 부대복리시설
- 추진경위
 - 2011. 06. 30 : 주택재건축 정비구역 지정 (서울시고시 제176호)
 - 2017. 02. 23 : 주택재건축 사업시행계획인가 (마포구고시 제30호)
 - 2018. 11. 16 : 마포로1구역 재개발 정비계획(재정비) 변경용역 착수
 - 2019. 02. 26 : 관련 부서 협의
 - 2019. 08. 16 ~ 2019. 09. 16 : 주민공람공고(30일간)
 - 2019. 09. 07 : 주민설명회

나. 정비계획 및 정비구역 변경사유

- 한국국토정보공사 지구계경계측량 결과 반영
- 대상지 내 종교시설(제일교회, 성원교회, 원불교, 중앙교회, 아현동교회, 성우회, 순복음교회)과 협의한 결과 반영, 일부 종교시설용지는 해제하고 일부는 형태를 변경
- 도로로 분리된 공원(어린이공원, 소공원)을 공원기능 및 관리, 시설배치 등을 고려하여 어린이공원으로 통합 이에 따른 일부도로 단축 및 선형변경
- 대상지 내 종교시설 부지를 포함한 건축계획 변경 및 공동주택지 진·출입구가 감속차로 반영

다. 정비구역 및 면적(변경)

(1) 정비구역 지정(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(m ²)	비 고
기 정	공덕1 주택재건축 정비구역	서울시 마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,427.0	
변 경	공덕1 주택재건축 정비구역	서울시 마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,426.0	감)1m ²

라. 정비계획(변경)

(1) 용도지역결정(변경)

구 분	면 적 (m ²)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	58,427.0	감) 1	58,426.0	100.0	
제2종일반주거지역	54,533.0	감) 1	54,532.0	93.3	
제3종일반주거지역	3,894.0	—	3,894.0	6.7	

(2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(m²)			비 율 (%)	비 고
		기 정	증(감)	변 경		
합 계		58,427.0	감)1.0	58,426.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	7,353.3	증)101.0	7,454.3	12.8	
	도 로	4,041.3	감)26.0	4,015.3	6.9	
	공 원	2,154.0	증)1,285.0	3,439.0	5.9	
	소공원	1,158.0	감)1,158.0	—	0.0	폐지
택 지 (획 지)	소 계	51,073.7	감)102.0	50,971.7	87.2	
	획지(1)	47,393.7	증)172.0	47,565.7	81.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지(2-1)	1,176.0	—	1,176.0	2.0	종교시설
	획지(2-2)	443.0	—	443.0	0.7	종교시설
	획지(2-3)	800.0	—	800.0	1.4	종교시설
	획지(2-4)	450.0	—	450.0	0.8	종교시설
	획지(2-5)	274.0	감)274.0	—	0.0	종교시설
	획지(2-6)	537.0	—	537.0	0.9	종교시설

(3) 도로결정(변경)

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	중로	2	2	15~19.5	국지도로	일반도로	297.0	공덕동 79-18	공덕동 89-5	-	-	노폭확장
변경	중로	2	2	15~19.5	국지도로	일반도로	297.0	공덕동 79-18	공덕동 89-5	-	-	노폭확장
기정	소로	1	1	10~11	집산도로	일반도로	438.0	아현동 386-4	아현동 425-17	-	서울시 2006-243	노폭확장
변경	소로	1	1	10~11	집산도로	일반도로	438.0	아현동 386-4	아현동 425-17	-	서울시 2006-243	선형변경
기정	소로	1	2	10	국지도로	일반도로	152.0	아현동 424-42	아현동 737-3	-	-	가각설치
기정	소로	1	3	10	국지도로	일반도로	52.0	공덕동 105-2	공덕동 105-70	-	-	노폭확장
기정	소로	1	4	10~12	국지도로	일반도로	226.0	공덕동 89-5	아현동 402-3	-	-	노폭확장
기정	소로	1	5	10	국지도로	일반도로	62.0	아현동383-212	아현동425-17	-	서울시 2011-176	기존소방 도로확장
기정	소로	2	2	8	국지도로	일반도로	207.0	공덕동 105-240	공덕동 105-240	-	서울시 2011-176	기존소방 도로확장
기정	소로	3	2	6	국지도로	일반도로	103.0	아현동420-2	아현동422-5	-	서울시 2011-176	선형조정
변경	소로	3	2	6	국지도로	일반도로	65.0	아현동420-2	아현동422-5	-	서울시 2011-176	노선단축
기정	소로	3	3	6	국지도로	일반도로	135.0	공덕동 105-227	공덕동 105-219	-	서울시 2011-176	기존소방 도로확장
기정	소로	3	4	8	국지도로	일반도로	153.0	공덕동 105-2	공덕동 105-2	-	서울시 2011-176	노선단축
기정	소로	3	5	6	국지도로	일반도로	38.0	아현동 104-6	아현동 103-8	-	서울시 2011-176	기존소방 도로확장
기정	소로	3	6	6	특수도로	보행자 전용도로	36.0	공덕동 103-8	아현동 422-5	-	서울시 2011-176	보행계단 설치

※ 변경사유

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-2	중로2-2	· 노폭확장 B = 15~19.5m → 15~19.5m L = 297m	· 공동주택지 진·출입구 가감속차로 반영 노폭확장
소로1-1	소로1-1	· 선형변경 B = 10m → 10~11m L = 438m	· 공원통합(어린이공원, 소공원)에 따라 도로 선형 변경
소로3-2	소로3-2	· 노선단축 B = 6m L = 103m → 65m	· 공원통합(어린이공원, 소공원)에 따라 도로 선형 변경

(4) 공원결정(변경)

구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	증(감)	변 경	
변 경	공 원	어린이공원	마포구 아현동 418-5번지 일원	2,154.0	증)1,285.0	3,439.0	
폐 지	공 원	소공원	마포구 아현동 420-9번지 일원	1,158.0	감)1,158.0	-	

(5) 공동이용시설 등 설치계획(변경)

시설의종류	법정기준		기정 (㎡)	변경 (㎡)	비고
경로당	1,000~1,500세대 미만	375.00㎡이상	379.73	440.76	지하
어린이집	1,000~1,500세대 미만	580.00㎡이상	720.74	735.19	지상
작은도서관	1,000~1,500세대 미만	203.00㎡이상	410.11	792.22	지하
어린이놀이터	—	—	1,091.65	1,091.65	지상
주민운동시설	—	—	913.69	3,241.01	지하
관리사무소	10㎡+(세대수-50)X0.05=	62.60㎡이상	98.68	161.18	지하
경비실	—	—	77.12	66.54	지상 3개소
휴게시설	—	—	설치함	315.84	
안내표지판	300세대 이상 설치	—	설치함	설치함	
근린생활시설	—	—	3,302.27	4,449,500	
단지내도로	7M이상(폭1.5M 이상의 보도 포함)	7M	7M	7M	
폐쇄회로 TV	300세대이상, 150세대이상(ELE, 설치)	—	설치함	설치함	

(6) 건축시설계획(변경)

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분			위 치	주용도	전폐율 (%)		용적률(%)			높이(m) 층수(층)		
	명칭	면 적(㎡)		명칭	면 적 (㎡)			정비 계획		예정법 적용단	기정		변경		
		기정	변경		기정										변경
변경	주택 재건축 정비 구역	58,427.0	58,426.0	1	47,393.7	47,565.7	공덕동 105-84	공동주택 부대복리 시설	22.47% 이하	24.19% 이하	220.53% 이하	220.73% 이하	250% 이하	61m이하 평균 18.6층	61m이하 평균 18.7층
				2-1	1,176.0	1,176.0	아현동 425-2	종교시설	50% 이하	50% 이하	250% 이하	250% 이하	-	제한 없음	제한 없음
				2-2	443.0	443.0	아현동 415-18	종교시설	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	-	제한 없음	제한 없음
				2-3	800.0	800.0	공덕동 74-4	종교시설	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	-	제한 없음	제한 없음
				2-4	450.0	450.0	공덕동 105-218	종교시설	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	-	제한 없음	제한 없음
				2-5	274.0	-	공덕동 105-15	종교시설	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	-	제한 없음	제한 없음
				2-6	537.0	537.0	아현동 420-10	종교시설	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	-	제한 없음	제한 없음
주택의 규모 및 규모별 건설비율				○ 주택공급계획(세대수)											
				구 분		세 대 수		비 고							
						기정	변경								
				합 계	1,101(100.0%)	1,121(100.0%)	기정 : 소형주택(임대, 장기전세주택) 86세대 포함 변경 : 소형주택(임대, 장기전세주택) 89세대 포함								
				전용 60㎡ 이하	354(32.2%)	392(35.0%)									
				전용 60 ~ 85㎡	672(61.0%)	612(54.6%)									
전용 85㎡ 초과		75(6.8%)	117(10.4%)												
				○ 전용면적 85㎡이하 주택 비율(세대수 대비 : 89.6%, 연면적 대비 85.0%)											
건축물 높이 완화에 관한 계획				-											
건축물의 건축선에 관한 계획				○ 소로1-1, 소로1-3, 소로1-4, 소로1-5와 접한 계획대지선에서 3m 건축한계선 설정											

(7) 개발가능(상한)용적률 및 정비계획용적률 산정

구 분		산 정 내 용			
기 정	토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	종교부지	신설 정비기반시설
		58,427.0㎡	47,393.7㎡	3,680㎡	7,353.3㎡
	공공시설부지 제공 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 $= 7,353.3 - 1,495.1 - 0 = 5,858.2\text{㎡}$ (10.0%)			
	개발가능(상한) 용 적 률 정 산	• 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190% + 0 = 190% • 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times$ (1+1.3$\times\alpha$) $= 190 \times (1 + 1.3 \times 0.12361) = 220.53\%$ $\ast \alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 5,858.2 / 47,393.7 = 0.12361$ • 정비계획 용적률 = 220.53% 이하			
변 경	토지이용계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	종교부지	신설 정비기반시설
		58,426.0㎡	47,565.7㎡	3,406.0㎡	7,454.3㎡
	공공시설부지 제공 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국공유지 $= 7,454.3 - 1,536.8 - 0 = 5,917.5\text{㎡}$ (10.128%)			
	개발가능(상한) 용 적 률 정 산	• 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190% + 0 = 190% • 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times$ (1+1.3$\times\alpha$) $= 190 \times (1 + 1.3 \times 0.124407) = 220.73\%$ $\ast \alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 5,917.5 / 47,565.7 = 0.124407$ • 정비계획 용적률 = 220.73% 이하			

(8) 사업시행에 관한 계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상세대수		홍수 등 취약지역에 대한 검토결과	비 고
			기정	변경		
관리처분	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	공덕1주택재건축 정비사업조합	현황 : 701세대 계획 : 1,101세대 증) 400세대	현황 : 1,101세대 계획 : 1,121세대 증) 20세대	특이사항 없음	

마. 세입자 주거대책계획

- (1) 세입자 등 주거대책은 2019년 04월 23일 서울시에서 발표한 단독주택재건축 세입자 대책에 따름
- (2) 향후 이주시 관련법규에 따라 주거이전비, 영업손실보상비 등을 지급할 예정이며, 원만한 협의가 이루어지도록 대책수립

- 1) 이주 시 전 · 월세 보증금 즉시 지급
- 2) 신규 및 연장 전 · 월세 계약시 이주에 관한 특약사항 명시
- (3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 제2항의 규정에 따라 주거이전비 보상
- (4) 서울시 단독주택재건축 세입자 대책에 따라 재개발 임대주택 공급대상 요건 및 절차등을 준용하여 임대주택 공급 추진

4. 주민공람 실시

- 공람기간 : 2019. 08. 16. ~ 2019. 09. 16.

5. 주민설명회 개최

- 일 시 : 2019. 09. 07.(토) 10:00
- 장 소 : 마포제일성결교회 2층 대예배당

6. 향후 일정계획

- 2019. 10월 ~ : 정비구역 및 정비계획 변경 신청(마포구 → 서울시)
- 2019. 11월 ~ 12월 : 서울시 도시계획위원회 심의

붙임 : 공덕1주택재건축정비계획 결정 변경(안) 1부. 끝.

[붙임]

■ 공덕1주택재건축정비계획 결정 변경(안)

