

서울특별시 마포구의회  
제233회 임시회(2019. 9. 24.)

공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경을  
위한 의견청취의 건

# 검 토 보 고 서



복지도시위원회

전문위원 신준호

# 공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경을 위한 의견청취의 건

## 검 토 보 고

의안 번호	19-127
----------	--------

2019. 9. 24.  
전문위원 신준호

### 1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(주택과)
- 나. 제 출 일 : 2019. 9. 9.
- 다. 회 부 일 : 2019. 9. 10.

### 2. 제출이유

공덕1주택재건축정비구역 내 토지등 소유자(조합)로부터 정비계획 및 정비구역 변경에 대한 입안이 제안되어 의견 청취 및 주민설명회를 개최하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

### 3. 공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경 현황

#### 가. 정비구역 개요

- 1) 위 치 : 서울특별시 마포구 공덕동 105-84번지 일대
- 2) 면 적 : 58,427㎡(기정) → 58,426㎡(변경)
- 3) 도시계획 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 4) 사업개요
  - 사업주체 : 공덕1주택재건축정비사업조합 (조합장 문경래)
  - 건축계획(기정) : 지하3층/ 지상20층, APT 1,101세대 및 부대복리시설

5) 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. 정비구역 및 면적(변경)

1) 정비구역 지정(변경)

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(m <sup>2</sup> )	비 고
기정	공덕1 주택재건축 정비구역	서울시 마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,427.0	
변경	공덕1 주택재건축 정비구역	서울시 마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,426.0	감)1m <sup>2</sup>

다. 정비계획(변경)

1) 용도지역결정(변경)

구 분	면 적 (m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합계	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)

구분	명칭	면적(㎡)			비율 (%)	비고	
		기정	증(감)	변경			
합계		58,427.0	감)1.0	58,426.0	100.0		
정비기반 시설 등	소계	7,353.3	증)101.0	7,454.3	12.8		
	도로	4,041.3	감)26.0	4,015.3	6.9		
	공원	어린이공원	2,154.0	증)1,285.0	3,439.0	5.9	
		소공원	<b>1,158.0</b>	<b>감)1,158.0</b>	-	<b>0.0</b>	<b>폐지</b>
택지 (획지)	소계	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)

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		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	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

※ 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)

시설의 종류	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	-	-	1,091.6 5	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	-	-	3,302.2 7	4,449.50 0
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 획지구분		위치	주용도	건폐율 (%)		용적률 (%)			높이(m) 층수(층)																								
	명칭	면적(㎡)		명칭			면적(㎡)		기정	변경	정비계획		예정법적상한	기정	변경																					
		기정	변경				기정	변경			기정	변경																								
변경	공덕1주택재건축정비구역	58,427.0	58,426.0	1	47,393.7	47,565.7	공덕동 105-84	공동주택 부대 부리 시설	22.47% 이하	24.19% 이하	220.53% 이하	220.73% 이하	250% 이하	61m 이하 평균 18.6층	61m 이하 평균 18.7층																					
				2-1	1,176.0	1,176.0	아현동 425-2	종교시설	50% 이하	50% 이하	250% 이하	250% 이하	-	제한없음	제한없음																					
				2-2	443.0	443.0	아현동 415-18	종교시설	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	-	제한없음	제한없음																					
				2-3	800.0	800.0	공덕동 74-4	종교시설	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	-	제한없음	제한없음																					
				2-4	450.0	450.0	공덕동 105-218	종교시설	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	-	제한없음	제한없음																					
				2-5	274.0	-	공덕동 105-15	종교시설	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	-	제한없음	제한없음																					
				2-6	537.0	537.0	아현동 420-10	종교시설	60% 이하	60% 이하	200% 이하	200% 이하	-	제한없음	제한없음																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 주택공급계획(세대수) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th colspan="2">세대수</th> <th rowspan="2">비고</th> </tr> <tr> <th>기정</th> <th>변경</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>1,101(100.0%)</td> <td>1,121(100.0%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용 60㎡ 이하</td> <td>354(32.2%)</td> <td>392(35.0%)</td> <td>기정 : 소형주택(임대, 장기전세주택) 86세대 포함 변경 : 소형주택(임대, 장기전세주택) 89세대 포함</td> </tr> <tr> <td>전용 60 ~ 85㎡</td> <td>672(61.0%)</td> <td>612(54.6%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>전용 85㎡ 초과</td> <td>75(6.8%)</td> <td>117(10.4%)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> ○ 전용면적 85㎡이하 주택 비율(세대수 대비 : 89.6%, 연면적 대비 85.0%)													구분	세대수		비고	기정	변경	합계	1,101(100.0%)	1,121(100.0%)		전용 60㎡ 이하	354(32.2%)	392(35.0%)	기정 : 소형주택(임대, 장기전세주택) 86세대 포함 변경 : 소형주택(임대, 장기전세주택) 89세대 포함	전용 60 ~ 85㎡	672(61.0%)	612(54.6%)		전용 85㎡ 초과	75(6.8%)	117(10.4%)	
구분	세대수		비고																																	
	기정	변경																																		
합계	1,101(100.0%)	1,121(100.0%)																																		
전용 60㎡ 이하	354(32.2%)	392(35.0%)	기정 : 소형주택(임대, 장기전세주택) 86세대 포함 변경 : 소형주택(임대, 장기전세주택) 89세대 포함																																	
전용 60 ~ 85㎡	672(61.0%)	612(54.6%)																																		
전용 85㎡ 초과	75(6.8%)	117(10.4%)																																		
건축물 높이 완화에 관한 계획	-																																			
건축물의 건축선에 관한 계획	○ 소로1-1, 소로1-3, 소로1-4, 소로1-5와 접한 계획대지선에서 3m 건축한계선 설정																																			

7) 사업시행에 관한 계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상세대수		홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
			기정	변경		
관리처분	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	공덕1주택재건축정비사업조합	현황 : 701세대 계획 : 1,101세대 (증) 400세대	현황 : 1,101세대 계획 : 1,121세대 (증) 20세대	특이사항 없음	

### 8) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

가구번호	획 지			비고
	위 치	면적(㎡)		
		기정	변경	
1	공덕동105-84번지 일원	47,393.7	<b>47,565.7</b>	공동주택 및 부대복리시설
2-1	아현동425-2번지 일원	1,176.0	<b>1,176.0</b>	종교시설
2-2	아현동415-18번지 일원	443.0	<b>443.0</b>	종교시설
2-3	공덕동74-4번지 일원	800.0	<b>800.0</b>	종교시설
2-4	공덕동105-218번지 일원	450.0	<b>450.0</b>	종교시설
2-5	공덕동105-152번지 일원	274.0	-	종교시설
2-6	아현동420-10번지 일원	537.0	<b>537.0</b>	종교시설

### 9) 재건축 소형주택의 건설에 관한 계획

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용면적/㎡)	비고
기정	공덕동 105-84번지 일대	-	-	7,003.55	86	59.95	법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설 (도시및주거환경정비법 제54조의4항.)
							공급면적 (81.25㎡)
변경	공덕동 105-84번지 일대	-	-	7,035.92	89	59.92	법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적에 주거전용면적 60제곱미터 이하의 소형주택을 건설 (도시및주거환경정비법 제54조의4항.)
							공급면적 (79.12㎡)

## 4. 참고사항

### 가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

나. 주민공람 : 2019. 8. 16. ~ 2019. 9. 16.(의견 있음)

연번	공람의견 현황		공람심의위원회 심사결과
	의견 제출자	공람의견	
1	손○○	○세입자 주거이전비 보상 및 임대주택 공급 요청 -본인은 다문화가정, 다자녀(4명), 동생(1명)을 부양하는 가장으로 세입자 주거이전비 보상 및 임대주택(7명 거주) 공급을 요청	불채택
2	김○○	○세입자 이주 보상에 따른 불합리 -2007.2월전 세입자에게 이주비 보상을 해주는데 이 후 (2008.5.24.) 세입자인 본인에게 보상을 안해준다는 것에 대해 잘못됐고 정정을 해 주시기를 요청함 -본인은 재건축과 이주비에 대해 몰랐고 삶의 터전으로 들어와서 살고 있었는데 재건축으로 삶의 터전을 잃게 된것임 -또한 삶을 위해 집에 대한 일절 수리비를 들어서 전체 공사를 함. -늦게 들어왔다는 이유로 보상을 해주지 않는다면 형평성에 어긋나므로 정정, 변경 요청함.	불채택
3	대한예수교장로회 마포중앙교회	○당회는 지난 2018.9.16일 공덕1주택재건축정비사업조합과 당회의 위치를 정하여 협약을 하였으나, 공람안은 성우회와 분리가 되지 않아 문제가 발생할 수 있어 협약서 내용대로 당회와 성우회를 분리하여 주시기 바람.	채택
4	민○○	○임대주택 받기 바람	불채택

다. 주민설명회 : 2019. 9. 7.

## 5. 검토의견

- 본 건은 서울특별시 고시 제2011-176호(2011. 6. 30.)로 주택재건축 정비구역 및 정비계획이 최초 결정·고시되고, 마포구고시 제2017-30호(2017. 2. 23.)로 사업계획인가 고시된 마포구 공덕동 105-84번지 일대 공덕1주택재건축정비구역에 대하여 토지등소유자로부터 정비계획 및 정비구역 변경 입안이 제안되어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항에 따라 동 변경 입안(안)에 대하여 주민 의견 청취 및 주민설명회 후 구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

- 주요변경 내용은 한국국토정보공사(LX) 지구계경계측량 결과를 반영하고, 대상지 내 종교시설<sup>1)</sup>과 협의한 결과로 일부 종교시설용지는 해제하고 일부는 형태를 변경하였으며, 당초 도로로 분리된 어린이공원과 소공원을 공원기능 및 관리, 시설배치 등을 고려하여 어린이공원으로 통합하여 일부도로의 단축 및 선형을 변경하였음.

또한, 대상지 내 종교시설 부지를 포함한 건축계획 변경 및 공동주택지진·출입구 가감속차로를 반영하였으며, 서울특별시 ‘단독주택재건축 세입자 대책’ (2019. 4. 23.)에 따라 세입자 이주에 따른 주거이전비, 영업손실보상비 등을 지급할 수 있도록 협의사항을 명시하고 기타 재개발 임대주택 공급대상 요건 및 절차를 준용하여 임대주택 공급을 추진하는 사항임.

- 금번 계획 변경은 2019년 8월 2일 조합으로부터 정비계획 변경 입안(안)의 반영 및 세입자 조사 결과가 제출된 사항으로 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항제1호부터 제5호까지 해당하는 사항으로 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제10조에 따라 제안사항에 대하여 토지등 소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 확보한 사항으로 토지등소유자 462인의 344인(74.45%) 확보하였고 토지면적의 56.63%를 확보하여 정비계획의 입안 제안 및 건축시설계획 등 법률적으로 문제가 없는 것으로 사료됨.

또한, 서울특별시 「단독주택 재건축 세입자 대책」에 따라 주거이전비, 영업손실보상비 등 세입자와의 원만한 협의가 이루어지도록 이주시 전·월세 보증금 즉시 지급, 신규 및 연장 전·월세 계약시 이주에 관한 특약사항 명시 등으로 그동안 법적 근거가 없어 건물주에게 의존할 수

1) 제일교회, 성원교회, 원불교, 중앙교회, 아현동교회, 성우회, 순복음교회

밖에 없는 세입자에게 삶의 터전을 이전해야 하는 현실적 철거·이주 분쟁의 악순환을 해결하는 관점에서 긍정적으로 보임.

- 다만, 도로로 분리된 공원을 어린이공원으로 통합하는 것은 도시공원의 확보차원에서 바람직해 보이나, 인근 주택 주민의 도로 단절에 따른 민원해소가 필요할 것으로 사료되며, 공덕동의 특성이 반영된 쾌적한 상업·문화·주거생활의 중심지가 될 수 있는 토지효율화 및 기능 배치가 강조되어야 할 것으로 판단됨.

또한, 사업지 주변은 차량과 보행자가 빈번하게 통행하므로 안전사고 예방을 위한 시설의 진출입계획을 시뮬레이션 등을 통해 면밀히 검증해야 할 것이며, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에 따라 공동주택지진·출입구 가감속차로가 계획되어야 할 것으로 사료됨.

# [관계 법령]

## 「도시 및 주거환경정비법」

제14조(정비계획의 입안 제안)

① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.

② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

제10조(정비계획의 입안 제안)

① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.

④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.