

서울특별시마포구의회  
제217회 임시회(2018.1.30.)

공덕제6구역 주택재개발정비사업 정비구역  
및 정비계획 변경을 위한 의견청취 건

# 검 토 보 고 서



복지도시위원회  
전문위원 송인수

# 공덕제6구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취 건 검 토 보 고 서

## 1. 안건명

- 공덕제6구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취 건

## 2. 제출일자 및 제출자

- 2018. 1. 17. (수), 마포구청장

## 3. 위원회 회부일자

- 2018. 1. 18. (목)

## 4. 관련법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항

## 5. 제안이유

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

## 6. 공덕제6구역 주택재개발정비사업 정비구역 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(서울특별시 고시 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

## 7. 공덕제6구역 주택재개발정비사업 정비구역 정비계획

### 가. 토지이용계획

구분	명칭	면적(m <sup>2</sup> )			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	공동 주택
		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	구분	면적(m <sup>2</sup> )			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 3-25 호선	460-2 번지	일반 도로	-	건설부고시 제768호 (64.1.24)	
변경	소로	3	76	6	국지도로	156	중로 3-25 호선	460-2 번지	일반 도로	-	-	선형 변경
기정	중로	3	25	12~ 17	집산 도로	320 (40)	공덕동 만리로	공덕동 마포로	일반 도로	-	건설부고시 제177호 (62.12.8)	
변경	중로	3	25	12	집산 도로	320	공덕동 만리로	공덕동 마포로	일반 도로	-	-	선형 변경
기정	소로	3	77	6	국지 도로	21	120- 12 번지	120-28 번지	일반 도로	-	서울특별시 고시 제2010- 75호 (2010.3.4)	
변경	소로	3	77	4~6	국지 도로	21	120- 12 번지	120-28 번지	일반 도로	-	-	선형 변경

○ 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"> <li>• 폐지</li> <li>• 면적 : 1,220㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 일부 획지의 존치 등 정비계획 변경으로 인한 공원 폐지</li> </ul>

## 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 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 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이	비고																	
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )																							
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			▶ 주택공급계획 : 173세대 ▶ 건립규모																								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용면적85㎡이하</td> <td>총건립세대수 80%이 상</td> <td>145세대 (82.82%)</td> </tr> <tr> <td>전용면적85㎡초과</td> <td>총건립세대수 20%미 만</td> <td>28세대 (16.18%)</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>-</td> <td>173세대(100%)</td> </tr> </tbody> </table>			건립규모	기준	세대수	전용면적85㎡이하	총건립세대수 80%이 상	145세대 (82.82%)	전용면적85㎡초과	총건립세대수 20%미 만	28세대 (16.18%)	계	-	173세대(100%)	▶ 임대주택 건설계획 : 해당없음 - 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우									
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			▶ 공공시설부지 기부채납에 의한 층수완화(도시계획조례 제28조제1항4호) - 제2종일반주거지역(12층) → 제2종일반주거지역(평균16층이하)																								
			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">층수완화에 따른 공공시설부담면적</th> <th colspan="2">최소부담 규모</th> <th colspan="2">실제부담면적</th> </tr> <tr> <th>변경</th> <th>구 분</th> <th>비율 (%)</th> <th>면적(m<sup>2</sup>)</th> <th>비율 (%)</th> <th>면적 (m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제2종(12층) →2종(평균16층)</td> <td>층수 완화</td> <td>10% 이상</td> <td>11,315㎡×0.1 =1,131.5㎡</td> <td>14.88%</td> <td>1,684㎡</td> </tr> </tbody> </table>						층수완화에 따른 공공시설부담면적		최소부담 규모		실제부담면적		변경	구 분	비율 (%)	면적(m <sup>2</sup> )	비율 (%)	면적 (m <sup>2</sup> )	제2종(12층) →2종(평균16층)	층수 완화	10% 이상	11,315㎡×0.1 =1,131.5㎡	14.88%	1,684㎡	
층수완화에 따른 공공시설부담면적		최소부담 규모		실제부담면적																							
변경	구 분	비율 (%)	면적(m <sup>2</sup> )	비율 (%)	면적 (m <sup>2</sup> )																						
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 법사랑길) 북측 차량 진입·출입 불허

○ 변경계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%) (법정)	높이	비고			
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )									
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										
			▶ 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

## 8. 검토보고

- 본 건은 「공덕제6구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경」을 위한 의견청취 건으로,  
「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항에 따라 마포구의회 의견청취 후 서울시에 변경 결정을 요청하고자 하는 사항으로,
- 대상지는 마포구 공덕동 119번지 일원으로, 면적은 11,326㎡이며 제2종 일반주거지역으로, 정비구역 북쪽 경계와 접한 마포대로 14길과 접한 구간은 비교적 양호한 상가 건축물이 건축되어 있으나 상가 건축물 남측 안쪽은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집해 있습니다.
- 주요 추진경위는  
2004년 6월 25일에 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획에 따라 정비예정구역으로 지정 고시되고, 2004년 7월 20일 조합설립 추진위원회가 승인 되었으며,

- 2010년 3월 4일 서울특별시 고시 제2010-75호로 『공덕제6구역 주택재개발정비구역』으로 지정되었으나, 마포대로 14길에 접한 상가소유자 및 마포대로14 나길에 접한 대토지소유자 들의 반대로 조합설립을 하지 못하는 등 추진위원회 승인 후 정비 사업이 추진되지 못해 주민 간 갈등을 유발하고 있던 지역입니다. 이에 추진위원회에서 원활한 사업진행을 위해 마포대로 14길에 접한 상가 및 마포대로14나길 대토지는 존치 및 획지계획으로 토지를 정형화하고 남은 부분에 공동주택을 건축하는 계획(안)을 수립하여
- 2017년 10월 24일 추진위원회에서 토지 등 소유자 82.8% 동의를 얻어 정비구역 변경지정 및 정비계획 변경 요청을 우리구에 제안 하였습니다.
- 이에 마포구는 관련부서 협의를 거쳐, 2017년 12월 28일에 주민 설명회를 개최하고, 2018년 1월 4일부터 2018년 2월 4일까지 구역 지정을 위한 주민 공람을 실시 중에 있으며, 현재까지 제출된 주민의견은 없는 것으로 파악되었습니다.
- 이번 공덕제6구역 주택재개발사업 정비구역 및 정비계획 변경은 낙후된 시설 등을 좀 더 효율적인 개발을 통하여 도시기반 시설을 개선하고, 주택공급 확대와 도시의 균형발전을 도모하고자 하는 사업으로써,

- 지역의 특성에 맞게 주민들의 요구사항을 계획수립에 반영하여, 차질없는 행정 절차 이행으로 쾌적한 주거환경 조성이 될 수 있도록 보다 많은 관심을 기울여야 할 것으로 사료됩니다.