

# 공덕1주택재건축정비구역 지정에 관한 의견청취의 건 심사보고서

2007. 5. 31.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2007. 5. 14. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2007. 5. 15.
- 다. 상정일자 : 제128회 임시회 제1차 위원회(2007.5. 22)  
상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 임정식 주택과장)

### 가. 제안이유

- 공덕1주택재건축정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

### 나. 주요요지

- 대상지
  - 위 치 : 서울특별시 마포구 공덕동 105-84번지 일원
  - 시행면적 : 66,676㎡ (대지 : 11,408㎡, 사유지 : 55,268㎡)
- 도시계획사항
  - 도시환경정비구역/제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 추진경위
  - 2004.07.30 : 기본계획 지정 주민(이봉흠외46명) 신청
  - 2005.10.06 ~ 10.20 : 기본계획안 주민공람 실시

- 2006.02.20 : 마포구17구역 건축허가 제한
- 2006.03.23 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획 고시
- 2006.08.07 : 조합설립추진위원회 승인
- 2006.09.29 : 정비구역지정 신청서 제출
- 2007.02.01 ~ 02.15 : 주민공람
- 2007.04.12 ~ 04.26 : 주민재공람(사유:정비계획내용 변경)
- 2007.05.11 : 공람심사 실시

### 다. 입안내용

#### ◦ 대상지

- 사업의명칭 : 공덕1주택재건축정비사업
- 시행 구역 : 서울특별시 마포구 공덕동 105-81번지 일원
- 시행 면적 : 66,676㎡ (대지 : 11,408㎡, 사유지 : 55,268㎡)

#### ◦ 건축계획

신설	공덕1 주택재건축 정비사업	66,676.0	1-1	58,014.79	공덕동 105-84번지 일원	204,743.21	공동주택 및 근생	22.38	222.66	평균16층
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<p>건립규모</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택재건축사업 : 세대당 전용면적 297㎡ 이하 전용면적 60㎡이하 규모의 건설비율 : 법정 20% 이상, 계획 21.38%(217/1015세대)</li> <li>전용면적 60㎡초과 85㎡이하 규모의 건설비율 : 법정 40%이상, 계획 42.07%(427/1015세대)</li> <li>전용면적 85㎡이하 규모의 연면적비율 : 법정 50%이상, 계획 50.03% (49,190.07㎡/98,321.81㎡)</li> </ul>							
건축물의 건축선에 관한 계획			미포로: 3m, 소로2-1: 2m							

◦ 일반주거지역 종세분 변경

	면적(㎡)			비율(%)
	기전	변경	변경후	
총 계	66,676.00	-	66,676.00	100.00
2종일반주거지역	54,324.18	증)8,743.25	63,067.43	94.59
3종일반주거지역	12,351.82	감)8,743.25	3,608.57	5.41

※ 변경사유 : 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획의 내용에 부합  
되도록 정비계획(용도지역 변경)을 수립  
⇒ 평균층수 16층이하 완화적용

◦ 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

공덕1주택재건축정비사업 구역지정고시일로부터 4년 이내										
신설	공덕1 주택재건축 정비사업	66,676.0	1-1	58,014.79	공덕동 105-84번지 일원	204,743.21	공동주택 및 근생	22.38	222.66	평균16층

### 3. 검토보고의 요지(한두호 전문위원)

◦ 본 건은 서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23)로 서울시 재건축기본계획이 확정된 곳으로, 공덕1주택재건축 정비구역 지정을 위한 정비계획에 대하여 도시 및 주거환경정비법(2006.12.28 법률 제8125호)제4조제1항 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건으로,

◦ 공덕1주택재건축사업 정비계획을 보면, 동 지구는 마포구 공덕동 105-84호외 439필지로 시행면적은 66,676㎡이고 제2종 및 제3종 일반주거지역으로 건축계획은 총 1,015세대로 임대주택은 99세대이고, 평형별로는 24평형217, 34평형427, 43평형253, 60평형171이며, 건폐율과

용적율은 각각 22.38%, 222.66%이하이고, 지하 2층 지상평균층수 16층 (최고19층)으로 입안하였음.

◦ 도시계획시설은 어린이 공원이 아현동 418-4호 일대에 3,356.51㎡ 규모로 조성되며, 공동이용시설 중 경로당과 보육시설은 향후 노인인구 및 맞벌이 부부 증가로 인한 수요를 충족할 수 있는 규모로 설계하는 것이 바람직하다고 판단됨.

◦ 동 구역은 마포로 인근의 교통 요충지에 위치하고, 노후불량주택과 신축건물(다세대)이 혼재되어 있는 곳으로 공덕동 105번지 일대는 구획 정리가 잘되어 있어 재건축을 반대하는 의견이 있으나, 재건축 기본 계획으로 고시된 지역으로 도시 및 주거환경정비법 제13조 규정에 의거 토지 등 소유자 과반수이상 동의를 받은 추진위원회에서 적법한 절차에 의해 사업을 추진할 경우 구에서 임의로 사업을 취소시킬 수 있는 권한은 없으므로, 향후 서울시에 구역지정 신청 시 주민의견을 첨부하여 요청하는 것이 타당하다고 판단되며,

◦ 동 구역의 입지적 특성 및 주변여건을 고려한 합리적인 계획을 유도하여 도시경관 증진 및 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 만전을 기해야 할 것으로 사료됨.

#### 4. 질의 및 답변요지

○ 회의록 참조

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기 타 : 없음 .

# 공덕1주택재건축정비구역지정에 관한 의견 청취

의안번호

제출년월일 : 2007. 5. 14

제 출 자 : 마포구청장

## 1. 건 명

- 공덕1주택재건축정비구역 지정

## 2. 제안이유

- 공덕1주택재건축정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구 의회 의견을 듣고자 하는 것임

## 3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 공덕동 105-84번지 일원
- 면 적 : 66,676.0㎡(국공유지: 11,408.0㎡, 사유지: 55,268.0㎡)
- 건물수 : 314동 (유허가 : 287동 , 무허가 : 27동)
- 가구수 : 766세대 (가옥주 : 328세대 , 세입자 : 438세대)
- 층 수 : 평균층수 16층 이하(최고층수 19층 - 임대주택 포함)
- 추진경위

2004.07.30 기본계획 지정 주민(이봉흠외46명) 신청(주민→동→구)

※ 공덕동 105번지 일대(A구역 일부 - 법원 옆 3종지 제외)

2005.10.06~20 기본계획(안)주민공람 실시

※ 현재 기본계획 확정과 동일

2006.02.20 마포구 17구역 건축허가 제한

2006.03.23 서울시 도시및주거환경정비 기본계획 고시

※ 기본계획(안)대로 A구역,B구역 분리 없이 결정

- 2006.08.07 조합설립추진위원회 승인
- 2006.09.29 정비구역지정 신청서 제출
- 2007.02.01~15 주민공람
- 2007.04.12~26 주민재공람  
(사유: 도정법4조1항에 의한 정비계획내용의 변경으로 인한 재공람)
- 2007.05.11 공람심사 실시

#### 4. 입안내용

가. 재건축사업의 명칭 : 공덕1주택재건축정비사업

나. 재건축사업구역 및 그 면적

재건축사업구역	면적(m <sup>2</sup> )	비고
마포구 공덕동 105-84번지 일원	66,676.0	신규지정

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

##### ■ 도시계획시설(도로)

결정구분	규모				연장(m)	위치		비고
	등급	류별	번호	폭원(m)		기점	종점	
가정	소로	3	4	8	183.0	공덕동105-70	공덕동105-70	
변경	중로	3	1	15	138.04	공덕동105-70	공덕동105-90	
신설	중로	3	2	15	277.47	공덕동79-18	공덕동89-5	
신설	소로	2	1	10	238.05	아현동420-4	공덕동74-1	
신설	소로	3	1	6	38.01	공덕동104-6	공덕동103-9	
신설	소로	3	2	6	64.5	아현동418-2	아현동418-2	
신설	소로	3	3	6	41.56	아현동425-1	공덕동425-30	
신설	소로	3	4	6	127.62	공덕동105-240	공덕동104-7	
신설	소로	3	5	6	88.94	공덕동105-240	공덕동104-7	
신설	소로	3	6	6	34.35	공덕동103-8	공덕동42-5	
폐지	소로	3	1	6	116.94	공덕동103-12	공덕동104-7	
폐지	소로	3	2	6	10.0	공덕동103-12	공덕동103-12	
폐지	소로	3	3	6	33.0	공덕동98-6	공덕동45-1	
폐지	소로	3	5	6	76.0	공덕동91-3	공덕동45-5	
폐지	소로	3	6	6	89.0	공덕동80-10	공덕동82-15	

■ 도시계획시설(공원)

결정구분	시설의 종류		위치	면적 (m <sup>2</sup> )	비고
	명칭	세분류			
신설	공원	어린이공원	아현동 418-4번지 일원	3,356.51	

라. 건축계획

결정구분	구역구분		가구 또는 희지 구분		위치	연면적 (m <sup>2</sup> )	주용도	건폐율(%)	용적율(%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )	명칭	면적 (m <sup>2</sup> )						
신설	공덕1 주택재건축 정비사업	66,676.0	1-1	58,014.79	공덕동 105-84번지 일원	204,743.21	공동주택 및 근생	22.38	222.66	평균16층
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<p>건립규모</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택재건축사업 : 세대당 전용면적 297m<sup>2</sup> 이하 전용면적 60m<sup>2</sup>이하 규모의 건설비율: 법정 20% 이상, 계획 21.38% (217/1015세대)</li> <li>전용면적 60m<sup>2</sup>초과 85m<sup>2</sup>이하 규모의 건설비율 : 법정 40%이상, 계획 42.07%(427/1015세대)</li> <li>전용면적 85m<sup>2</sup>이하 규모의 연면적비율 : 법정 50%이상, 계획 50.03% (49,190.07m<sup>2</sup>/98,321.81m<sup>2</sup>)</li> </ul>								
건축물의 건축선에 관한 계획		<p>마포로: 3m, 소로2-1: 2m</p>								

마. 일반주거지역 종세분 변경

구분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
총계	66,676.00	-	66,676.00	100.00
2종일반주거지역	54,324.18	증)8,743.25	63,067.43	94.59
3종일반주거지역	12,351.82	감)8,743.25	3,608.57	5.41

※ 변경사유 : 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획의 내용에 부합  
되도록 정비계획(용도지역 변경)을 수립  
⇒ 평균층수 16층이하 완화적용

바. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년이내

## 5. 입안사유

우리 구 노후불량주거지역인 공덕1 주택재건축정비사업구역에 대하여  
「도시 및 주거환경 정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주  
거환경을 개선하고자 함.