

# 「공덕제6구역 주택재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취 건」 심사보고서

2018. 1. 30.  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2018. 1. 17.(수), 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2018. 1. 18.(목)
- 다. 상정일자 : 제217회 임시회 복지도시위원회(2018. 1. 30.)  
상정, 심사, 의결

## 2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 주택과장 김정일

### 가. 제안이유

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

### 나. 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

## 다. 공덕제6구역 주택재개발정비사업 정비구역 정비계획

### 가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고	
		기정	변경	변경후			
합 계		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	준치
		2	-	증) 384	384	3.4	준치
		3	-	증) 151	151	1.3	준치
		4	-	증) 194	194	1.7	준치
		5	-	증) 341	341	3.0	준치
		6	-	증) 139	139	1.2	준치

### 나. 용도지역 결정조서

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			비 율	비 고
		기정	변경	변경후		
총 계		11,326	-	11,326	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지 역	11,326	-	11,326	100.0	-

다. 도시계획시설 결정조서

1) 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	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	집산도로	320 (40)	공덕동 만리로	공덕동 마포로	일반 도로	-	건설부고시 제177호 (62.12.8)	
변경	중로	3	25	12	집산도로	320	공덕동 만리로	공덕동 마포로	일반 도로	-	-	선형 변경
기정	소로	3	77	6	국지도로	21	120- 12 번지	120-28 번지	일반 도로	-	서울특별시 고시 제2010- 75호 (2010.3.4.)	
변경	소로	3	77	4~6	국지도로	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			최 초 결정일	비 고
	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 이주	
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 <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>전용면적85m<sup>2</sup>이하</td> <td>총건립세대수 80%이 상</td> <td>145세대 (82.82%)</td> </tr> <tr> <td>전용면적85m<sup>2</sup>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	전용면적85m <sup>2</sup> 이하	총건립세대수 80%이 상	145세대 (82.82%)	전용면적85m <sup>2</sup> 초과	총건립세대수 20%미 만	28세대 (16.18%)	계	-	173세대(100%)						
건립규모	기준	세대수																					
전용면적85m <sup>2</sup> 이하	총건립세대수 80%이 상	145세대 (82.82%)																					
전용면적85m <sup>2</sup> 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>11,315m<sup>2</sup>×0.1 =1,131.5m<sup>2</sup></td> <td>14.88%</td> <td>1,684m<sup>2</sup></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
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	11,315m <sup>2</sup> ×0.1 =1,131.5m <sup>2</sup>	14.88%	1,684m <sup>2</sup>																		
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		위 치	주 된 용 도	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 법령에 따름			
				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 법령에 따름	존 치		
				2	384	공덕동 119-1번지 일원		60 이하	200 이하		존 치		
				3	151	공덕동 119-43번지 일원		60 이하	200 이하		존 치		
				4	194	공덕동 119-45번지 일원		60 이하	200 이하		존 치		
				5	341	공덕동 118-21번지		60 이하	200 이하		존 치		
				6	139	공덕동 118번지		60 이하	200 이하		존 치		
			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%)								
협의완화 사항 (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

### 3. 검토보고(전문위원: 송인수)

- 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 제2종일반주거지역으로, 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 정비예정구역으로 지정 고시되고, 2004년 7월 20일 조합설립추진 위원회가 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 주민 의견은 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, 차질 없는 행정 절차 이행으로 쾌적한 주거환경 조성이 될 수 있도록 보다 많은 관심을 기울여야 할 것으로 사료됩니다.

**4. 질의 및 답변요지 : 생략**

**5. 토론요지 : 없음**

**6. 심사결과 : 원안채택**

**7. 소수의견요지 : 없음**

**8. 기타사항 : 없음**