

공덕1구역 주택재건축 정비계획 및 정비구역지정(변경)안

2019. 9. 24.

마 포 구

목 차

1. 안건 개요 및 위치도

2. 추진 경 위

3. 정비계획 변경 내용

4. 세입자 대책

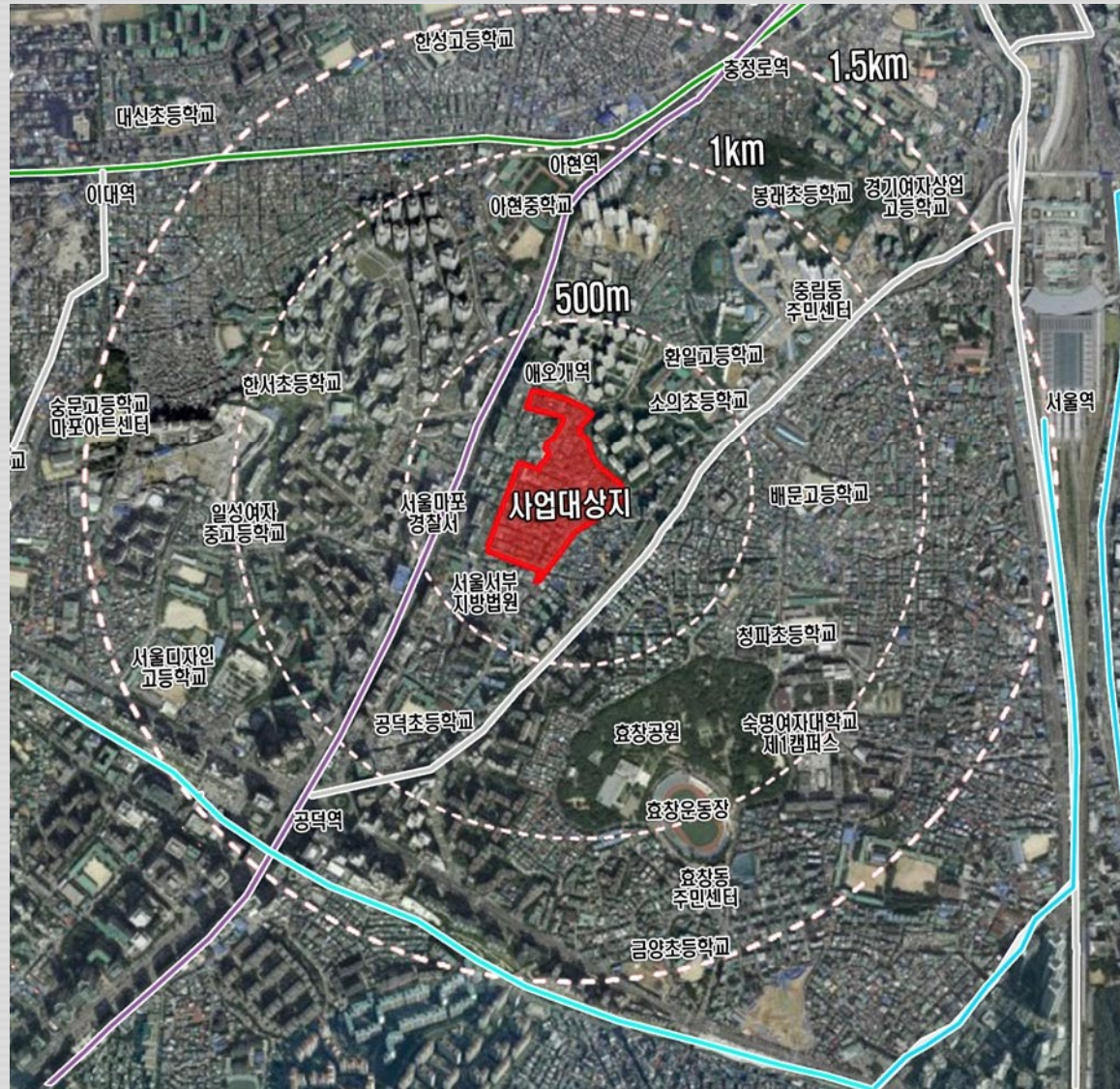
1. 안건 개요 및 위치도

안 건 개 요

- ❖ 한국국토정보공사 지구계경계 측량 결과 반영(면적 1㎡ 감소)
- ❖ 대상지내 일부 종교시설용지는 해제 (7개소→6개소)하고 일부는 형태를 변경
- ❖ 도로로 분리된 공원(어린이공원, 소공원)을 공원기능 및 관리, 시설배치 등을 고려하여 어린이 공원으로 통합
- ❖ 공원변경에 따라서 일부도로 단축 및 선형변경
- ❖ 대상지내 종교시설 부지를 포함한 건축계획 변경 및 공동주택택지 진·출입구 가감속차로 반영
- ❖ 2019년 4월 서울시에서 발표한 단독주택재건축 세입자대책 반영
- ❖ 주민공람공고 의견 종교시설부지 2-1 분할 요청 반영

위 치	마포구 공덕동 105-84일대
면 적	58,426.0㎡
용도지역	제2종,제3종일반주거지역

위 치 도



2. 추진경위

2006. 08. 07

· 공덕1 주택재건축 조합설립 추진위원회 승인

2006. 09. 29

· 공덕1 주택재건축정비구역지정 주민제안(추진위 → 마포구)

2011. 06. 30

· 정비구역 지정 고시 (서고 제2011-176호)

2014. 03. 28

· 공덕1주택재건축 정비사업조합 설립

2017. 02. 23

· 공덕1주택재건축 사업시행인가

2018. 04. 19

· 공덕1 주택재건축정비사업 관리처분계획인가 고시

2018. 11. 16

· 공덕1 주택재건축정비계획 변경 신청

2019. 08. 16
~ 2019. 09. 16

· 공덕1 주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경 (안) 공람 · 공고

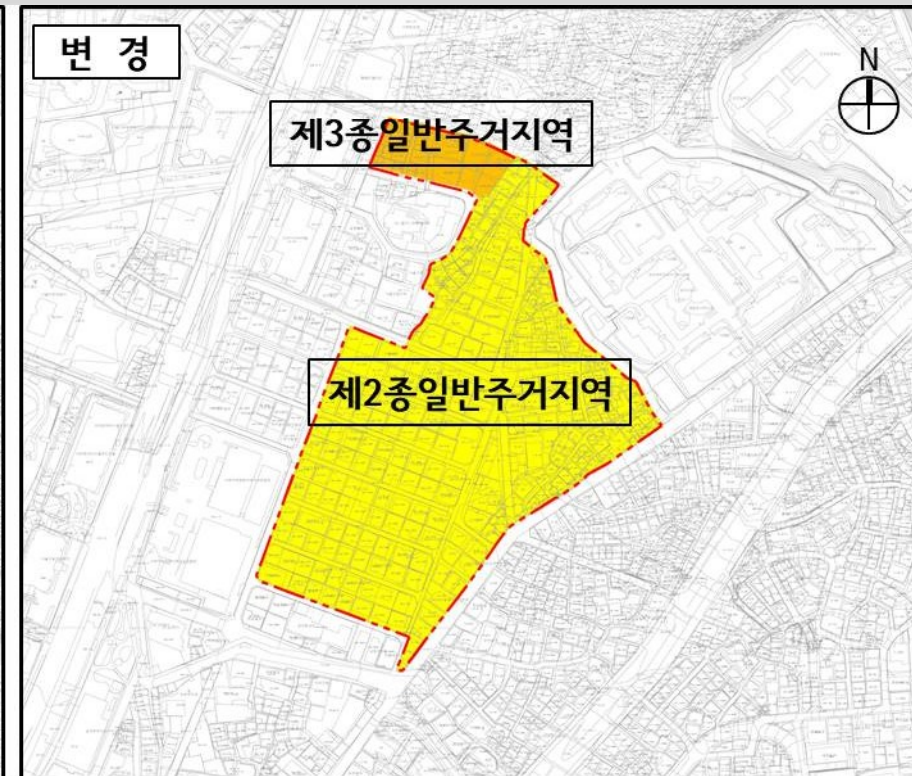
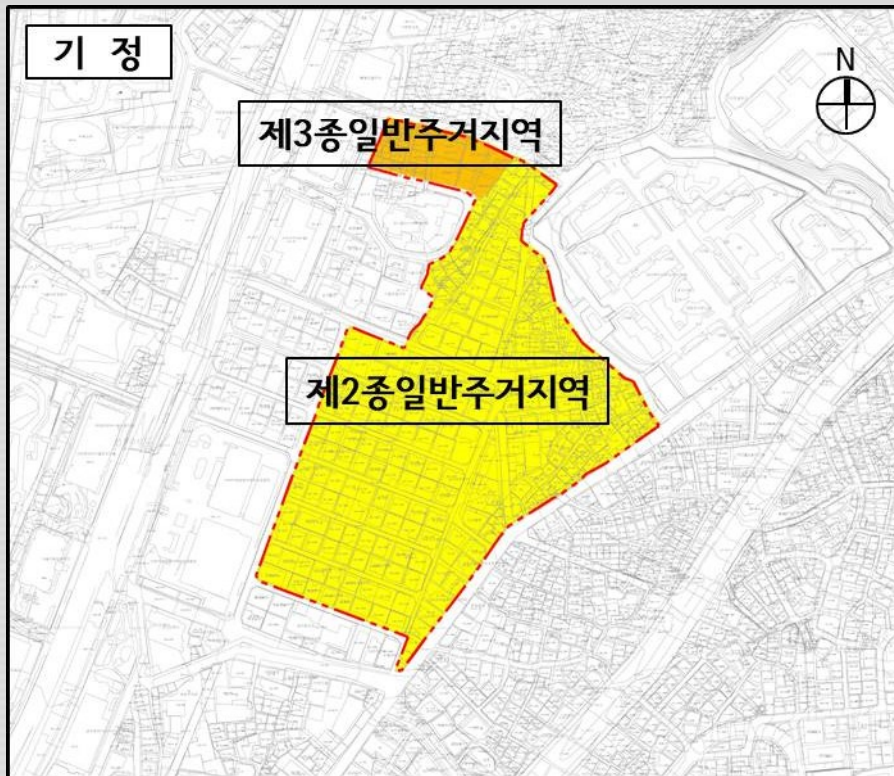
2019. 09. 07

· 공덕1 주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경 (안) 주민설명회

3. 정비계획 변경 내용

3-1. 측량에 따른 면적 감소

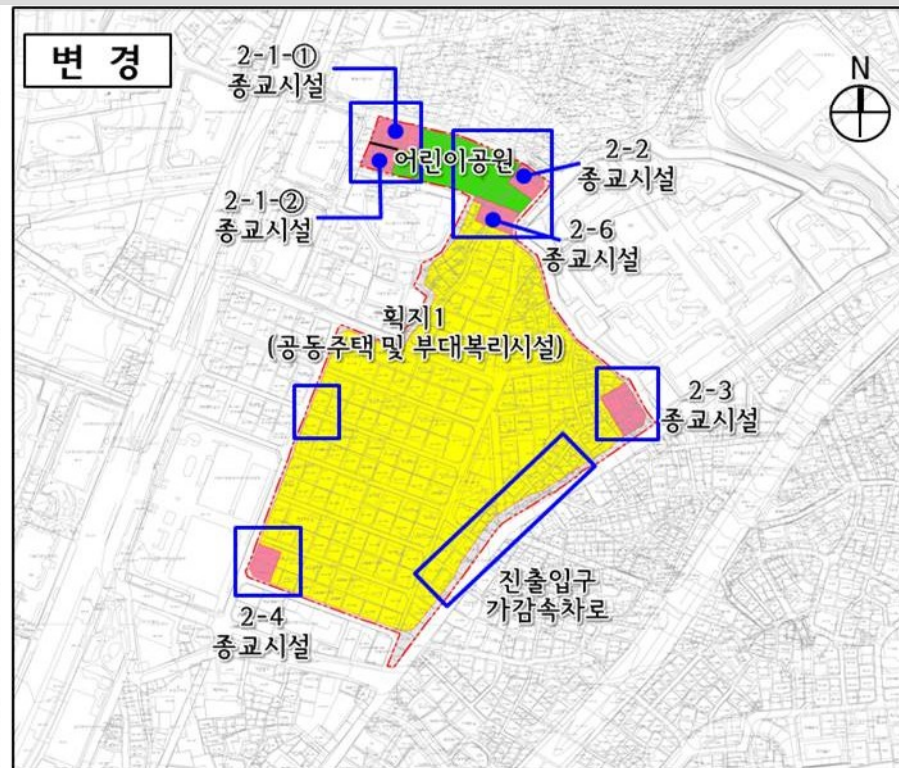
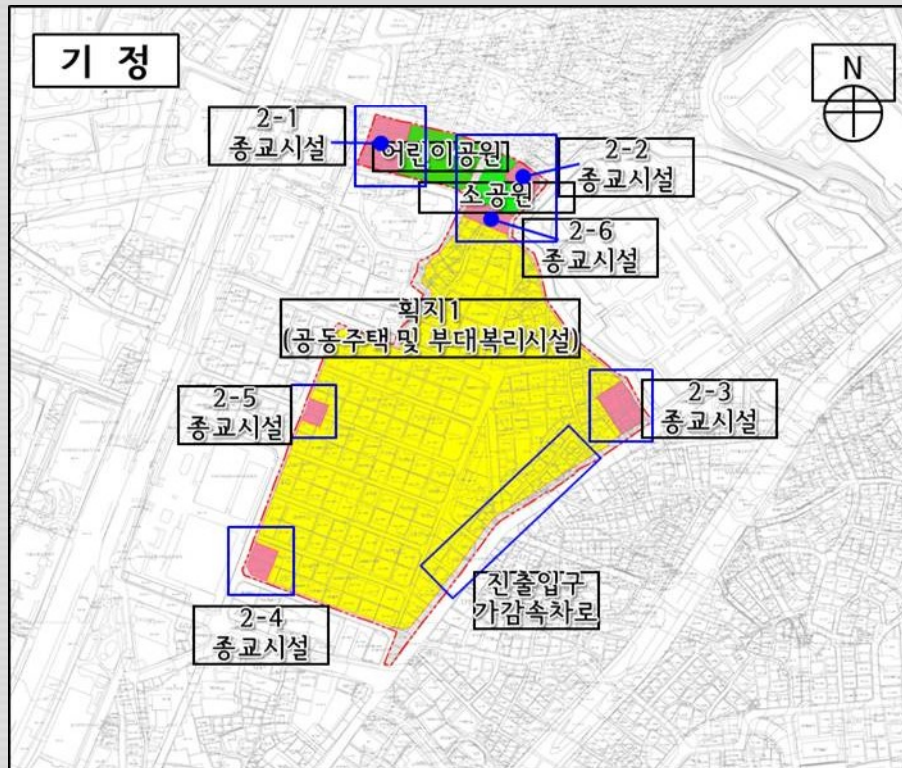
구 분	면 적(m ²)			구성비 (%)	비고	변경사유
	기 정	변 경	변경 후			
합 계	58,427	감) 1	58,426	100.0		한국국토정보공사 지구계경계측량 결과 반영
제2종일반주거지역	54,533	감) 1	54,532	93.3		
제3종일반주거지역	3,894	-	3,894	6.7		



3. 정비계획 변경 내용

3-2. 획지 변경

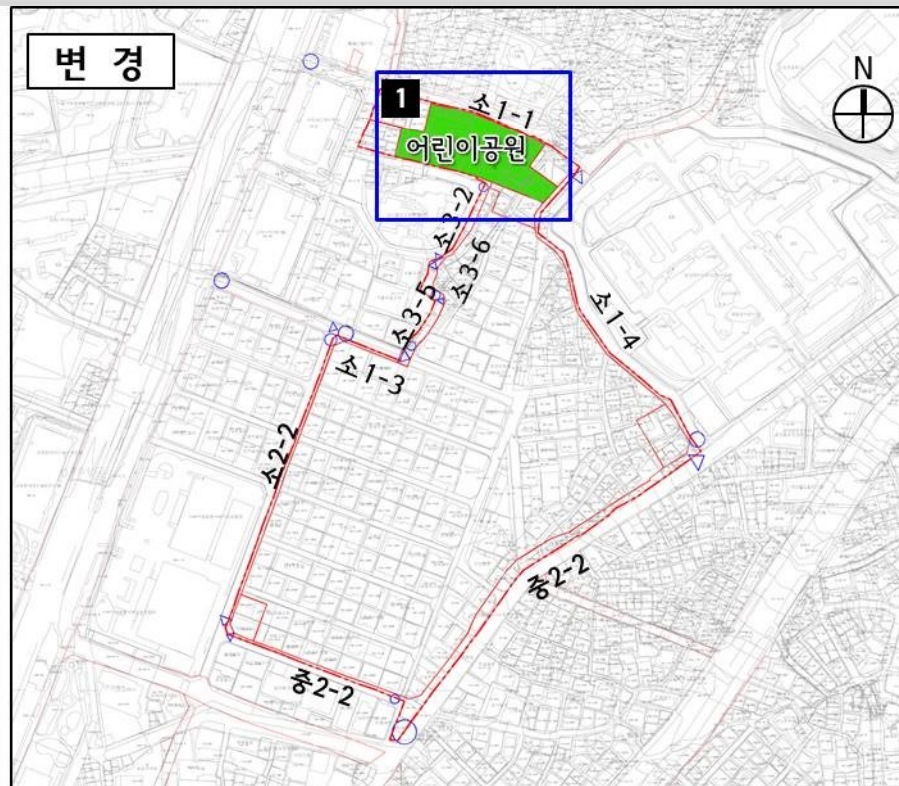
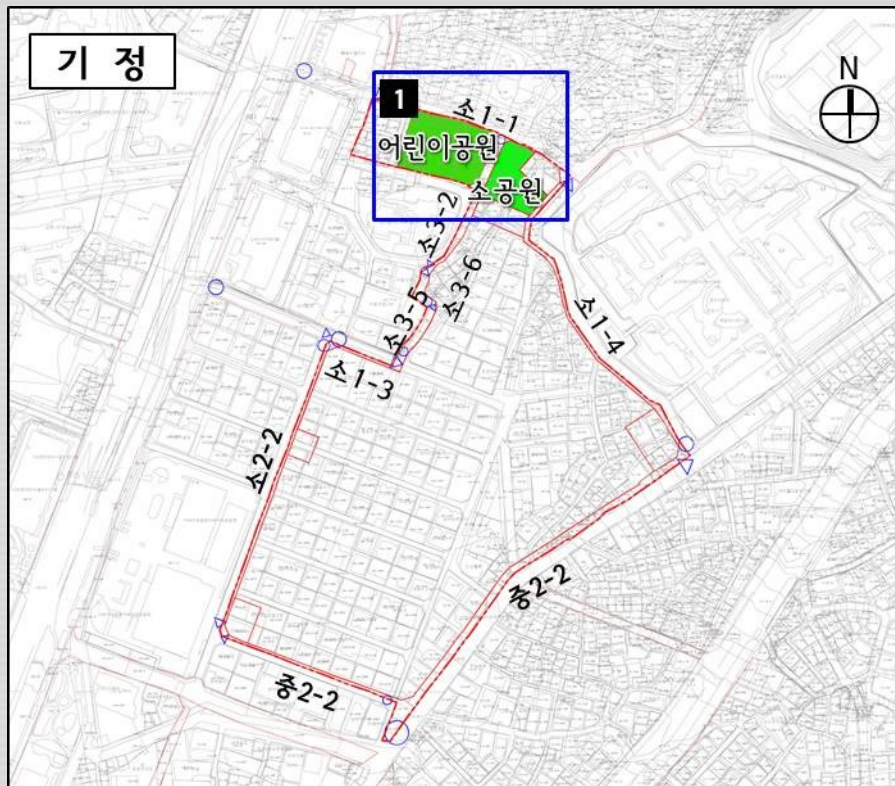
구 분	주 요 변 경 내 용
변경내역	• 획지2-1~4,6(종교용지) 형태변경 및 획지2-5(종교용지) 해제, 획지2-1 분할 - 획지2-5(종교용지) 면적 : 274㎡ -> 0㎡(해제), 획지2-1 → 획지2-1-①, 획지 2-1-② 분할 • 획지1(공동주택) 면적 변경 - 47,393.7㎡ ⇒ 47,565.7㎡ (증 172㎡)
변경사유	• 대상지내 종교시설(제일교회, 성원교회, 원불교, 중앙교회, 아현동교회, 성우회, 순복음교회)과 협의한 결과 반영, - 일부 종교시설용지는 해제하고 일부는 형태를 변경 • 종교용지 협의 결과 반영으로 인한 형태 변경 • 진·출입구 가감속차로 반영으로 인한 변경



3. 정비계획 변경 내용

3-3. 공원 변경

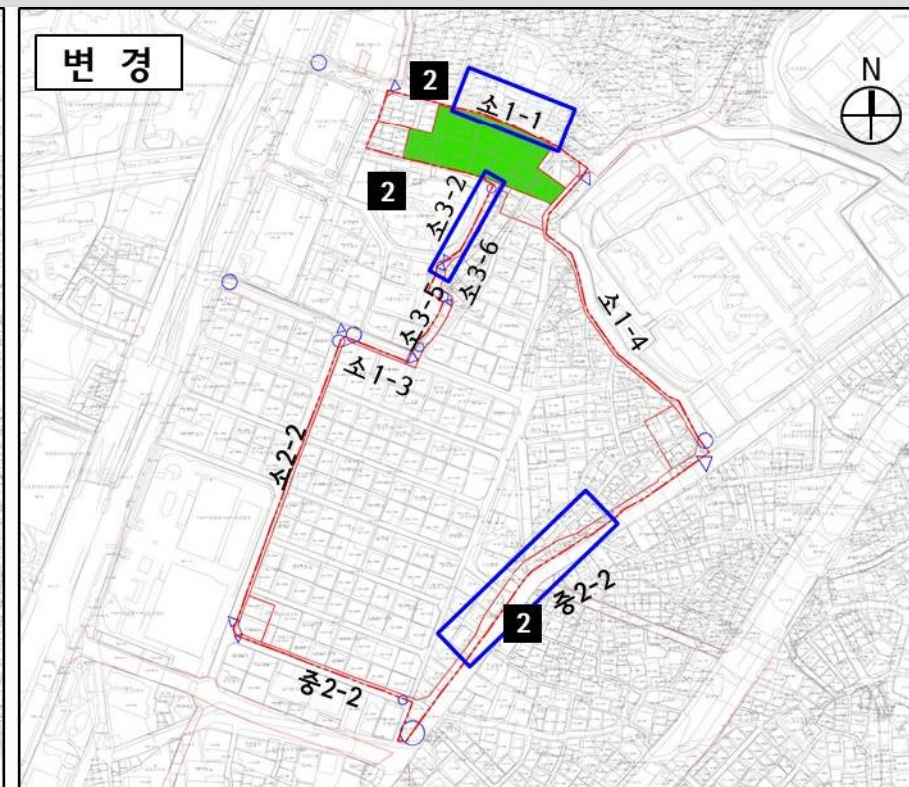
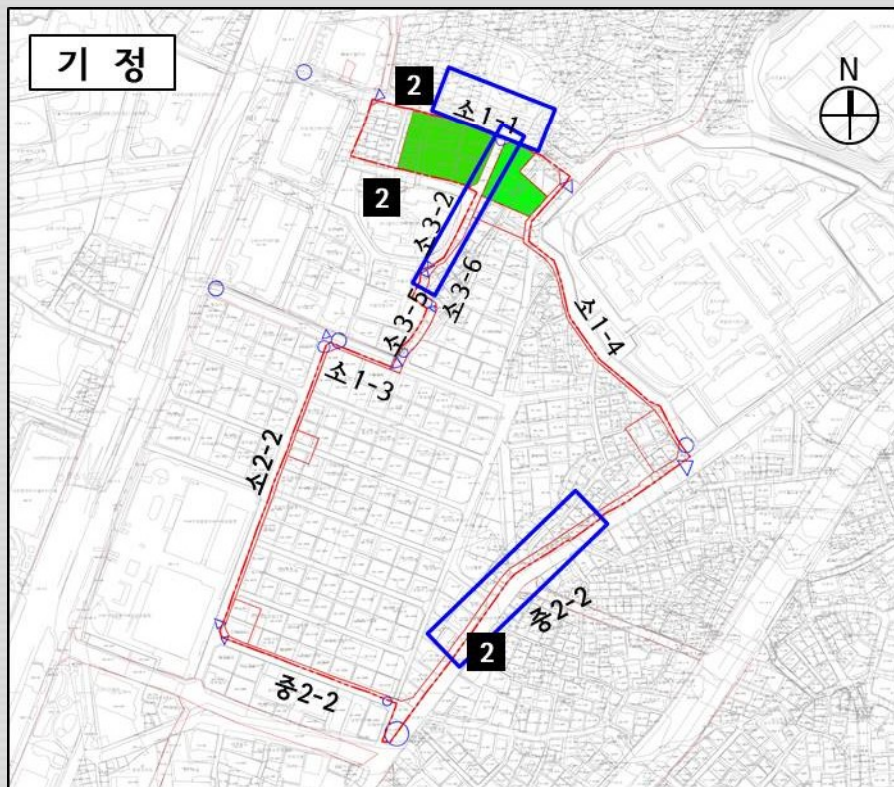
구 분	주 요 변 경 내 용
변경내역	• 소공원 (1,158㎡) 폐지 • 어린이공원 변경 (구역내 2,154㎡ ⇒ 3,439㎡ (증 1,285㎡))
변경사유	• 소공원 - 어린이공원에 통합 폐지 • 어린이공원 - 도로로 분리된 공원(어린이공원, 소공원)을 공원기능 및 관리, 시설배치등을 고려하여 어린이공원으로 통합



3. 정비계획 변경 내용

3-4. 도로 변경

구 분	주 요 변 경 내 용
변경내역	• 소로 1-1호선 선형변경 - L=438m(변경없음), B=10m ⇒ 10~11m • 소로 3-2호선 노선단축 - L=103m ⇒ 65m, B=6m(변경없음) • 중로 2-2호선 노폭확장 - L=297m(변경없음), B=15m ⇒ 15~19.5m
변경사유	• 공원통합(어린이공원, 소공원)에 따라 도로 선형변경 및 노선단축 • 공동주택지 진·출입구 가감속차로 반영 노폭확장



3. 정비계획 변경 내용

3-5. 건축계획 변경

구 분	건축면적	지상연면적 / 지하	건폐율	용적률	층수(지하)	세대수	동 수
기 정	11,464.53m ²	119,998.18m ² / 80,813.4350m ²	22.47%	249.99%	지상 최고20층(평균18.6층) / 지하 3층	1,101	11
변 경	11,505.26m ²	119,637.66m ² / 95,387.05m ²	24.19%	249.98%	지상 최고20층(평균18.7층) / 지하 4층	1,121	10



3. 정비계획 변경 내용

3-5. 건축계획 변경

구 분		기정			상정안			비 고
구역면적		58,427.0㎡			58,426.0㎡			감) 1.0㎡
대지면적		47,393.7㎡			47,565.7㎡			증) 172.0㎡
건축면적		11,464.53㎡			11,505.26㎡			증) 40.73㎡
연면적	합 계	200,811.61㎡			215,024.71㎡			증) 14,213.1㎡
	지 상	119,998.18㎡			119,637.66㎡			감) 360.5㎡
	지 하	80,813.43㎡			95,387.05㎡			증) 14,573.6㎡
용적률		249.99%			249.98%			감) 0.01%
건폐율		22.47%			24.19%			증) 1.72%
주용도		공동주택 및 부대복리시설						변경없음
동 수		11개동			10개동			감) 1개동
층 수(지하/지상)		지하 3층 / 최고 지상 20층 (평균:18.6)			지하 4층 / 최고 지상 20층 (평균:18.7)			증) 평균층수 0.1, 지하1층
주차대수		1,530대			1,644대			법정 1,234대
건축한계선		• 소로1-1, 소로1-3, 소로1-4, 소로1-5 와 접한 계획대지선에서 3m			• 소로1-1, 소로1-3, 소로1-4, 소로1-5 와 접한 계획대지선에서 3m			변경없음
세 대 수	구 분	계	분양	임대	계	분양	임대	
	60㎡ 이하	354	268	86	392	303	89	증) 38세대
	60㎡ ~ 85㎡	672	672	-	612	612	-	감) 60세대
	85㎡ 초과	75	75	-	117	117	-	증) 42세대
	합계	1,101	1,015	86	1,121	1,032	-	증) 20세대

4. 세입자 대책

공덕1구역 세입자 대책은 2019년 04월 23일 서울시에서 발표한
단독주택재건축 세입자 대책에 따름

- 향후 이주시 재개발에 준하는 세입자 손실보상비(주거이전비, 영업보상비 등)를 지급할 예정이며, 원만한 협의가 이루어지도록 대책수립
 - 이주 시 전 · 월세 보증금 즉시 지급
 - 신규 및 연장 전 · 월세 계약시 이주에 관한 특약사항 명시
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조 제2항의 규정에 의거 **주거이전비 보상**
- 서울시 단독주택재건축 세입자 대책에 따라 재개발 임대주택 공급대상 요건 및 절차등을 준용하여 **임대주택 공급 추진**

4. 세입자 대책

❖ 서울시 세입자 대책 수립내용

주요내용 : 재개발 철거세입자 공급방법 및 절차에 준하여 운영

✓ **손실보상(사업시행자) : (허용) 용적률 인센티브 부여**

- 단독주택재건축 사업시행자가 세입자에게 재개발에 준하여 손실보상 토록 유도하기 위하여 손실보상에 상응하는 만큼의 허용용적률 인센티브 부여 (10% 이내)

✓ **임대주택 공급(서울시)**

- 당해구역에 건립되는 임대주택(행복주택) 및 재개발 임대주택 (잔여주택 및 공가) 등을 활용하여 공급 추진

세입자 대책 신청대상자 자격기준

※ 도시 및 주거환경 정비법 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 준용)를 따름

구 분	주거이전비	임대주택	영업 손실보상	비 고
대상자	당해 정비구역 안에 거주하는 세입자	당해 정비구역 안에 거주하는 무주택세입자	당해 정비구역 안에 영업하고 있는 세입자	
기준일	2007.02.01	2006.11.01 기초생활수급자(2016.10.18)	허가 : 2007.02.01 무허가 : 2006.02.01	2006.11.01 : 공람공고일 3개월 전
거주 (영업) 기간	- 정비구역 지정을 위한 공람공고일 현재부터 사업시행 으로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주	- 주민등록 기준으로 정비구역 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 사업시행으로 인하여 이주하는날까지 계속하여 거주 - 기초생활수급자 : 사업시행인가 신청일 이전부터 사업시행으로 인하여 이주하는 날까지 계속 하여 거주	- 허가건축물 : 정비구역 지정을 위한 공람공고일로부터 인적· 물적시설을 갖추고 계속 영업 - 무허가건축물 : 정비구역 지정 을 위한 공람공고일 1년 전 부터 사업자등록을 하고 영업 ※ 단, 동 기준일은 서울시 협의 과정에서 사업시행인가일로 변경 될 수도 있음	2007.02.01 : 공람공고일 2016.10.18 : 사업시행인가신청일 2017.02.23 : 사업시행인가일