

공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경을 위한 의견청취의 건

의안번호	25-106
------	--------

제출년월일 : 2025. 08.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경

2. 제안 이유

- 공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 공덕1구역주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 서울특별시 마포구 공덕동 105-84번지 일원
- 시행면적 : 58,472㎡(기정) → 58,888.0㎡(변경)
- 도시계획 : 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 건축계획(기정) : 지하4층/지상22층 공동주택 10개동(1,101세대), 용적률 249.89%, 연면적 203,208.57㎡
- 추진경위
 - 2006. 03. 23.: 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 고시
 - 2006. 08. 07.: 공덕1주택재건축 조합설립추진위원회 승인
 - 2006. 09. 29 : 공덕1주택재건축 정비구역지정 주민제안
 - 2011. 06. 30 : 주택재건축 정비구역 지정 (서울시고시 제2011-176호)
 - 2017. 02. 23 : 주택재건축 사업시행계획인가 (마포구고시 제2017-30호)
 - 2018. 04. 19 : 주택재건축 관리처분인가(마포구고시 제2018-48호)
 - 2020. 10. 22. : 정비계획 및 정비구역 변경 고시 (서울시고시 제2020-418호)
 - 2023. 10. 23. : 착공
 - 2024. 06. 11. : 정비계획 및 정비구역변경 신청(조합→마포구)
 - 2024. 10. 22. : 관련부서 협의
 - 2025. 08. 20. ~ 2025. 09. 22. : 주민공람공고(30일이상)

나. 정비계획 및 정비구역 변경사유

- 공덕1 주택재건축 정비구역에 대하여 아현동 425-25외 4개 필지를 구역계에 편입하여 해당 필지가 맹지가 되는 것을 방지 및 기반시설계획을 합리적으로 조정
- 주변지역 여건 변화에 따라 지역필요시설인 공공청사를 대상지 내 신설

다. 정비구역 및 면적(변경)

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	공덕1 주택재건축 정비구역	서울특별시 마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,472.0	
변경	공덕1 주택재건축 정비구역	서울특별시 마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,888.0	증416.0㎡(0.71%)

■ 변경사유 : 아현동 425-25외 4개 필지를 구역계에 편입하여 해당 필지가 맹지가 되는 것을 방지하고 기반시설 계획을 합리적으로 조성

라. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구분			면적(㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
합계			58,472.0	증) 416.0	58,888.0	100.0	－
정비기반 시설 등	소계		7,440.4	증) 372.0	7,812.4	13.3	－
	도로		4,044.4	감) 205.0	3,839.4	6.5	－
	공원	어린이공원	3,396.0	감) 83.0	3,313.0	5.7	－
	공공청사		－	증) 660.0	660.0	1.1	－
택 지 (획 지)	소계		51,031.6	증) 44.0	51,075.6	86.7	－
	획지(1)		47,625.6	－	47,625.6	80.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지(2-1-①)		730.0	－	730.0	1.2	종교시설
	획지(2-1-②)		446.0	증) 44.0	490.0	0.8	종교시설
	획지(2-2)		443.0	－	443.0	0.8	종교시설
	획지(2-3)		800.0	－	800.0	1.4	종교시설
	획지(2-4)		450.0	－	450.0	0.8	종교시설
	획지(2-6)		537.0	－	537.0	0.9	종교시설

■ 변경사유 : 공공청사 부지 확보 및 정비기반시설계획 변경

2) 용도지역 결정(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		58,472.0	증) 416.0	58,888.0	100.0	—
주거지역	제2종일반주거지역	54,224.0	증) 37.0	54,261.0	92.1	—
	제3종일반주거지역	4,248.0	증) 379.0	4,627.0	7.9	—

■ 변경사유 : 신규부지 편입지역 용도지역 반영 및 기정 오류사항 정정

3) 도시계획시설 결정(변경)

가) 도로결정(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	2	15~19.5	국지 도로	297.0	공덕동 79-18	공덕동 89-5	일반 도로	—	—	—
기정	소로	1	1	10~11	집산 도로	438.0	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로	—	서울시 2006-243	—
기정	소로	1	2	10	국지 도로	152.0	아현동 424-42	아현동 737-3	일반 도로	—	—	—
기정	소로	1	3	10	국지 도로	52.0	공덕동 105-2	공덕동 105-70	일반 도로	—	—	—
기정	소로	1	4	10~12	국지 도로	226.0	공덕동 89-5	아현동 402-3	일반 도로	—	—	—
기정	소로	1	5	10	국지 도로	62.0	아현동 383-212	아현동 425-17	일반 도로	—	서울시 2011-176	—
기정	소로	2	2	8	국지 도로	207.0	공덕동 105-240	공덕동 105-240	일반 도로	—	서울시 2011-176	—
기정	소로	3	2	6	국지 도로	65.0	아현동 420-2	아현동 422-5	일반 도로	—	서울시 2011-176	—
기정	소로	3	3	6	국지 도로	135.0	공덕동 105-227	공덕동 105-219	일반 도로	—	서울시 2011-176	—
기정	소로	3	4	8	국지 도로	153.0	공덕동 105-2	공덕동 105-2	일반 도로	—	서울시 2011-176	—
기정	소로	3	5	6	국지 도로	38.0	아현동 104-6	아현동 103-8	일반 도로	—	서울시 2011-176	—
기정	소로	3	6	6~10	특수 도로	36.0	공덕동 103-8	아현동 422-5	보행자 전용도로	—	서울시 2011-176	—
폐지	소로	3	7	6	국지 도로	46.0	아현동 424-43	아현동 418-2	일반 도로	—	—	—
신설	소로	3	8	4	국지 도로	20.0	아현동 425-1	아현동 418-16	일반 도로	—	—	—

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-7	—	• 노선폐지 (L=46.0m, B=6m)	• 인접필지 구역편입에 따른 도로폐지
—	소로 3-8	• 노선신설 (L=20.0m, B=4m)	• 인접필지 구역편입에 따른 도로신설

나) 공원결정(변경)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
변경	공원	어린이공원	마포구 아현동 418-5번지 일원	3,396.0	감)83.0	3,313.0	—

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	어린이공원	어린이공원 면적 변경 - A=3,396.0㎡ → 3,313.0㎡(감 83.0㎡)	인접필지 구역편입에 따른 공원면적 변경

다) 공공청사 결정(변경)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
신설	공공청사	주민센터	마포구 아현동 418-6번지 일원	—	증)660.0	660.0	—

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	공공청사	공공청사 신설 증) A = 660.0㎡	주변지역 여건 변화에 따라 필요시설인 공공청사 신설

■ 건축물의 범위

도면 표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	최고높이	비고
①	공공청사	50% 이하	250% 이하	—	- 소로1-1 도로와 접한 계획대지선에서 3m 건축한계선 설정 - 소로3-8 도로와 접한 계획대지선에서 2m 건축한계선 설정

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획(변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획(변경)

구 역 구 분		가구 또는 획지 구분			위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)			계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
공덕1 주택 재건축 정비 구역	기정 : 58,472.0 변경 : 58,888.0	획지(1)	47,625.6		공덕동 105-84번지 일원	298	-	-	298	-	-
		획지(2-1-①)	730.0		아현동 425-2번지 일원						
		획지(2-1-②)	기정	446.0	아현동 425-13번지 일원						
			변경	490.0							
		획지(2-2)	443.0		아현동 415-18번지 일원						
		획지(2-3)	800.0		공덕동 74-4번지 일원						
		획지(2-4)	450.0		공덕동 105-218번지 일원						
획지(2-6)	537.0		아현동 420-10번지 일원								

나) 건축시설 계획(변경)

구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)/ 최고층수	비고																			
명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한																					
공덕1 주택 재건축 정비 구역	기정 : 58,472.0 변경 : 58,888.0	1	47,625.6	공덕동 105-84번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	25 이하	기정 228.51 이하 변경 230.99 이하	249.99 이하	70.9m 이하 /평균18.6층																				
		2-1-①	730.0	아현동 425-2번지 일원	종교시설	50 이하	250 이하		제한없음																				
		2-1-②	기정 446.0 변경 490.0	아현동 425-13번지 일원	종교시설	50 이하	250 이하		제한없음																				
		2-2	443.0	아현동 415-18번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하		제한없음																				
		2-3	800.0	공덕동 74-4번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하		제한없음																				
		2-4	450.0	공덕동 105-218번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하		제한없음																				
		2-6	537.0	아현동 420-12번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하		제한없음																				
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총세대수 1,101세대(분양 1,046세대, 소형 55세대) • 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정 <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>기정</th><th>비율</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,101</td><td>100.0%</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>324</td><td>29.43%</td></tr><tr><td>60㎡초과 ~ 85㎡이하</td><td>650</td><td>59.04%</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>127</td><td>11.53%</td></tr></table> • 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 80%이상 • 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상									건립규모		기정	비율	합 계		1,101	100.0%	85㎡이하	60㎡이하	324	29.43%	60㎡초과 ~ 85㎡이하	650	59.04%	85㎡초과		127	11.53%
		건립규모		기정	비율																								
		합 계		1,101	100.0%																								
		85㎡이하	60㎡이하	324	29.43%																								
			60㎡초과 ~ 85㎡이하	650	59.04%																								
85㎡초과		127	11.53%																										
심의완화 사항		• 허용용적률 완화(세입자 주거대책) - 허용용적률 : 195.87% (5.87% 완화)																											
건축물의 건축선에 관한 계획		• 소로1-1, 소로1-3, 소로1-4, 소로1-5와 접한 계획대지선에서 3m 건축한계선 설정																											

다) 개발가능(상한)용적률 및 정비계획용적률 계획(변경)

구 분		산 정 내 용							
기정	토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	종교부지	신설 정비기반시설	정비기반시설 내 국, 공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국, 공유지	공공임대주택 환산면적	
								지분	임대주택 환산부지
		58,472.0㎡	47,625.6㎡	3,406.0㎡	7,440.4㎡	1,505.4㎡	—	100.9㎡	44.5㎡
	공공시설부지 제공 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 + 공공임대주택 환산면적 = 7,440.4 - 1,505.4 - 0 + 145.4 = 6,080.4㎡ (10.4%)							
	공공임대주택 환산면적	• 공공임대주택 환산부지면적 : 145.4㎡ - 지분면적 = (공공임대주택 연면적 ÷ 총연면적) x 대지면적 = 100.9㎡ - 임대주택 환산부지면적 = 공공임대주택 공사비 ÷ 부지가액 = 44.5㎡ ※ 환산면적 145.4㎡ = 임대주택 3세대							
변경	개발가능(상한) 용 적 률 산 정	• 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190.00% + 5.87% = 195.87% ▶ β = 세입자 대책에 따른 인센티브 용적률(5.87%) • 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α + 0.7 × α') = 195.87% × (1 + 1.3 × 0.1277 + 0.7 × 0.0009) = 228.51% ※ α(토지,대지지분) = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 6,080.4 / 47,625.6 = 0.1277 ※ α'(건축물 환산부지) = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 44.5 / 47,625.6 = 0.0009 • 정비계획 용적률 = 228.51% 이하							
	법정상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 • 법적상한용적률 = 249.99% 이하							
	토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	종교부지	신설 정비기반시설	정비기반시설 내 국, 공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국, 공유지	기반시설(공공청사)	
변경								지분	건축물 환산부지
		58,888.0㎡	47,625.6㎡	3,450.0㎡	7,152.4㎡	1,495.4㎡	—	660.0㎡	171.8㎡
	공공시설부지 제공 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 + 신설 기반시설 + 건축물 토지환산면적 = 7,152.4 - 1,495.4 - 0 + 660.0 + 171.8 = 6,488.8㎡ (11.02%)							
	공공청사 공공기여	• 공공청사 환산부지 면적 = 공공시설등 설치비용(2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사), 부가세 제외) / 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(공시지가*2) = {(3,697,272원×1,980㎡(공공청사 연면적) + 447,507,340원(설계 및 감리비 등)) - 5,000,000,000원(마포구비 예정)} / 16,115,400원(공시지가 2배) = (7,768,107,340원 - 5,000,000,000원) / 16,115,400원 = 171.8㎡ ● 공공청사 연면적 : 1,980㎡							
	개발가능(상한) 용 적 률 산 정	• 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190.00% + 5.87% = 195.87% ▶ β = 세입자 대책에 따른 인센티브 용적률(5.87%) • 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α + 0.7 × α') = 195.87% × (1 + 1.3 × 1.0251 × 0.1326 + 0.7 × 0.0036) = 230.99% ※ 가중치 = 공공시설 등 부지 용적률 / 사업대상지 용적률 = {(2,910.0(제2종일반주거지역)×190%+3,407.0(제3종일반주거지역)×210%) / (2,910.0+3,407.0)} / 195.87 = 200.79 / 195.87 = 1.0251 ※ α(토지,대지지분) = 공공시설부지 등 제공 면적 / 공공시설부지 등 제공 후 대지면적 = 6,317.0 / 47,625.6 = 0.1326 ※ α'(건축물 환산부지) = 공공시설부지 등 제공 면적 / 공공시설부지 등 제공 후 대지면적 = 171.8 / 47,625.6 = 0.0036 • 정비계획 용적률 = 230.99% 이하							
변경	법정상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 • 법적상한용적률 = 249.99% 이하							

라) 재건축 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

구 분		적 용 산 식		비 고
기정	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	예정법적상한 용적률	249.99%	
		정비계획 용적률	228.51%	
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 10.74%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	● 증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적 = 10.74% × 47,625.6㎡ = 5,114.99㎡		
	재건축소형주택 확보계획	● 연면적(공급면적) : 5,115.62㎡ ● 세대수 : 62세대 (전용 59.98㎡ : 62세대)		기준 이상 확보
변경	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	예정법적상한 용적률	249.99%	
		정비계획 용적률	230.99%	
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 9.50%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	● 증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적 = 9.50% × 47,625.6㎡ = 4,524.43㎡		
	재건축소형주택 확보계획	● 연면적(공급면적) : 4,537.70㎡ ● 세대수 : 55세대 (전용 59.98㎡ : 46세대, 59.99㎡ : 9세대)		기준 이상 확보

5) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	공덕1 주택재건축정비구역	서울시 마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,472.0	증)416.0	58,888.0	
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
관리처분	정비구역 지정(변경)고시일로부터 4년 이내 사업시행인가	공덕1주택재건축 정비사업조합	708세대	증) 393세대	1,101세대	-

4. 주민공람 실시

○ 공람기간 : 2025. 8. 20. ~ 2025. 9. 22.

5. 향후 일정계획

- 2025. 09월 : 주민설명회 개최
- 2025. 10월 : 정비구역 및 정비계획 변경 입안(마포구 → 서울시)
- 2025. 11월 : 서울시 도시계획위원회 심의

[illegible]

■ 공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경(안)

[illegible]

정비계획수립및정비구역지정

도지미음계획도(변경)

(변경)

획지1: 관동주택

공공청사

어린이공원

획지2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5

공원수목

0 50 100 200

범례		면적(㎡)	비율
획지1	관동주택	47,620	62.2
획지2-1 ~ 2-5	주택	15,450	19.9
공공청사	공공청사	15,450	19.9
어린이공원	어린이공원	3,700	4.7
공원수목	공원수목	900	1.1

■ 공덕1주택재건축정비 도시계획시설 결정도(안)

기정



변경(안)

