

## 신공덕제6구역 주택재개발정비구역지정에관한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2006. 5. 2.

복지도시위원회

### 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2006. 3. 9. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2006. 3. 10.
- 다. 상정일자 : 제119회 임시회 제1차 위원회(2006.5.2)  
상정, 심사, 원안채택

### 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 임정식 주택과장)

#### 가. 제안이유

- 신공덕 제6구역 주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고 자 하는 것임

#### 나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 신공덕동 14번지 일대
- 면 적 : 10,853.73㎡ (국공유지 2,400.73㎡, 사유지 8,453.00㎡)
- 건물수 : 102동(유허가 82동, 무허가 20동)
- 가구수 : 182가구(가옥주 36가구, 세입자 146가구)
- 추진경위
  - 2004. 6. 25 : 서울특별시 도시 및 주거환경 정비기본계획 고시  
(서울특별시 고시 제2004-204호)
  - 2006. 2. 16 : 주택재개발사업 정비구역지정(안) 열람공고  
(서울특별시 마포구 공고 제2006-67호)

다. 입안내용

- 재개발사업의 명칭 : 신공덕제6구역 주택재개발정비사업
- 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	구역면적(㎡)	비고
마포구 신공덕동 14번지 일대	10,853.73	신규지정

- 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

• 도 로

사용 여부	개 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점	
신설	소로	3	-	8	국지 도로	일반 도로	50	15-123	19-1	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	35	15-41	2-530	*일부구간 폐지 15-41에서2-61
변경	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	32	19-1	2-530	
기정	소로	3	-	4	국지 도로	일반 도로	58	2-54	2-317	*일부구간 폭원확보(4m→6m)
변경	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	58	2-54	2-317	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	146	2-55	2-626	*일부구간 폐지 2-55에서2-308 11-22에서2-530
변경	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	19	2-308	11-22	

• 공 원

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
	명	칭			
신 설	소	공 원 1	마포구 신공덕동 15-44 일대	287.46	
신 설	소	공 원 2	마포구 신공덕동 19-3 일대	157.25	

○ 건축계획

설계구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	연면적 (㎡)	주 용도	건폐 율(%)	용적 율(%)	높이(m) 층수(층)																																										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																																
신설	신공덕 제6구역 주택재개발 정비사업	10,853.73	택지 1	9,038.51	신공덕동 14번지 일대	37,900 이하	조합원 및 분양아파트/ 상가, 종교집회장	50 이하	250 이하	60m 21층이하																																										
			택지 2	357.04	신공덕동 15-61 일대	1,000 이하	사회복지시설 (보육시설)	관계법규에 의함																																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건립규모                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 분양주택의 최대규모 : 세대당 전용면적 115㎡ 이하</li> <li>- 임대주택규모 : 건립 전체 세대수가 200세대 미만으로 해당사항 없음</li> </ul> </li> <li>• 건설비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 80%이상(적용 85.93%)</li> </ul> </li> <li>• 건립현황</li> </ul>																																																	
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>평형</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>세대수</th> <th>건립비율(%)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">총계</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>199</td> <td>100.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">분양</td> <td colspan="2">소계</td> <td>199</td> <td>100.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>24평형(A)</td> <td>59.958</td> <td>66</td> <td>33.17</td> <td></td> </tr> <tr> <td>24평형(B)</td> <td>59.841</td> <td>14</td> <td>7.03</td> <td></td> </tr> <tr> <td>33평형</td> <td>84.600</td> <td>91</td> <td>45.73</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>45평형</td> <td>114.800</td> <td>28</td> <td>14.07</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>								구분	평형	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비고	총계									199	100.00		분양	소계		199	100.00		24평형(A)	59.958	66	33.17		24평형(B)	59.841	14	7.03		33평형	84.600	91	45.73			45평형	114.800
구분	평형	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비고																																															
총계																																																				
			199	100.00																																																
분양	소계		199	100.00																																																
	24평형(A)	59.958	66	33.17																																																
	24평형(B)	59.841	14	7.03																																																
	33평형	84.600	91	45.73																																																
	45평형	114.800	28	14.07																																																
건축물의 건축선에 관한 계획			별첨도면 참고																																																	

○ 일반주거지역 종세분 변경

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기재	변경	변경후	
총계	10,853.73	-	10,853.73	100
2종일반주거지역 (7층이하)	3,820.67	▼3,820.67	-	-
2종일반주거지역 (12층이하)	5,585.47	▼5,585.47	-	-
3종일반주거지역	84.29	▲10,769.44	10,853.73	100
일반상업지역	1,363.30	▼1,363.30	-	-

※ 변경사유 : 합리적인 토지이용계획을 위함.

○ 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

### 3. 검토보고의 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 서울특별시 고시 제2004-204호(2004.6.25)로 2010서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 고시된 마포구 신공덕동 14번지 일대(구역면적: 10,853.73㎡)에 대하여 도시 및 주거환경정비법(2005.12.7 법률제7715호) 제4조제1항에 의거 주택재개발사업 정비구역 지정을 위한 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 주요 입안내용 중 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획을 보면, 도로1개 구간(폭원:8m, 연장:50m) 신설, 일부구간 폐지 및 폭원확보 등의 사유로 기정도로 3개소를 변경하고 마포구 신공덕동 15-44일대(면적:287.46㎡)와 신공덕동 19-3일대(면적:157.25㎡)에 소공원 신설계획임. 건축계획에서는 면적 10,853.73㎡ 중 택지1(면적: 9,038.51㎡)구역은 건폐율 50%이하, 용적을 250%이하, 21층 이하로 하여 조합원 및 분양아파트와 상가 등으로, 택지2(면적:357.04㎡) 구역은 사회복지시설(보육시설) 건립하며, 합리적인 토지이용을 위하여 일반주거지역 종세분을 변경하고자 하는 것임.
- 신공덕 제6구역은 2010서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획에 의한 주택재개발 정비 예정구역으로 지정되어 있는 지역이며 노후 불량한 주택의 밀집으로 도시미관을 훼손하고 주거환경 및 도시기반 시설이 매우 취약하여 토지의 합리적인 이용과 도시기능 회복이 시급히 요구되는 지역임.

동 구역 내에는 현재 구립보육시설(신덕어린이집)이 설치(정원:111명)되어 아동을 보육하고 있음. 정비계획 수립안 어린이집 설계개요를

보면, 지상3층, 지하1층(대지면적:357.04㎡, 연면적:645.19㎡)으로 건립예정에 있는 바, 저출산 대책과 관련, 보육시설을 필요로 하는 보육수요와 수용여건 등을 종합적으로 분석하여 적정시설을 건립할 수 있도록 유도할 필요성이 있다고 판단됨. 2006년 3월말 현재 신공덕동을 비롯한 인근 공덕1·2동, 도화1동 보육현황을 보면 전체 아동수(0-5세) 2,670명 대비 625명을 보육(민간시설 포함)하여 보육율이 23.4%로 서울시 평균 보육율 31.3%는 물론 마포구 평균 보육율 28.2%에도 미치지 못하고 있는 실정임. 향후 보육시설 건립시 위탁운영자의 의견을 사전에 충분히 반영하여 운영의 효율성을 제고할 수 있도록 설계 및 시공에 안전을 기하고 재개발구역 내 어린이집 철거시 인근 대체건물 마련에 차질이 없도록 대책을 마련해야 할 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 없음
5. 토론요지 : 없음
6. 심사결과 : 원안채택
7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
8. 기 타 : 없음

## 신공덕제6구역 주택재개발정비구역지정에 관한 의견 청취

의안번호	
------	--

제출년월일 : 2006. 03.

제 출 자 : 마포구청장

### 1. 건 명 :

- 신공덕 제6구역 주택재개발정비구역 지정

### 2. 제안이유 :

- 신공덕 제6구역 주택재개발정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임

### 3. 구역현황

- 위 치 : 마포구 신공덕동 14번지 일대
- 면 적 : 10,853.73㎡ (국공유지 : 2,400.73㎡, 사유지 : 8,453.00㎡)
- 건물수 : 102동 (유허가 : 82동, 무허가 : 20동)
- 가구수 : 182가구 (가옥주 : 36가구, 세입자 : 146가구)
- 추진경위 :
  - 2004. 6. 25 : 서울특별시 도시 및 주거환경 정비기본계획 고시  
(서울특별시 고시 제2004-204호)
  - 2006. 2. 16 : 주택재개발사업 정비구역지정(안) 열람공고  
(서울특별시 마포구 공고 제2006-67호)

### 4. 입안내용

- 가. 재개발사업의 명칭 : 신공덕제6구역 주택재개발정비사업

나. 재개발사업구역 및 그 면적

재개발사업구역	구역면적(m <sup>2</sup> )	비고
마포구 신공덕동 14번지 일대	10,853.73	신규시정

다. 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한계획

• 도로

사용 여부	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		비고
	등급	유형	번호	폭(m)				기점	종점	
신설	소로	3	-	8	국지 도로	일반 도로	50	15-123	19-1	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	35	15-41	2-530	•일부구간폐지 15-41에서2-61
변경	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	32	19-1	2-530	
기정	소로	3	-	4	국지 도로	일반 도로	58	2-54	2-317	•일부구간 폭원확보(4m >6m)
변경	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	58	2-54	2-317	
기정	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	146	2-55	2-626	•일부구간폐지 2-55에서2-308 11-22에서2-530 •일부구간 폭원확보(6m) 2-308에서11-22
변경	소로	3	-	6	국지 도로	일반 도로	19	2-308	11-22	

• 공 원

신 설	소 공 원 1	마포구 신공덕동 15-44 일대	287.46	
신 설	소 공 원 2	마포구 신공덕동 19-3 일대	157.25	

라. 건축계획

신 설	신공덕 제6구역 주택재개발 정비사업	10,853.73	택지 1	9,038.51	신공덕동 14번지 일대	37,900 이하	조합원 및 분양아파트/ 상가, 종교집회장	50 이하	250 이하	60m 21층이하
			택지 2	357.04	신공덕동 15-61 일대	1,000 이하	사회복지시설 (보육시설)	관계법규에 의함		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 - 분양주택의 최대규모 : 세대당 전용면적 115㎡ 이하 - 임대주택규모 : 건립 전체 세대수가 200세대 미만으로 해당사항 없음							

	◦ 건설비율 - 전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율 : 80%이상(적용 85.93%)					
	◦ 건립현황					
	구분	평형	전용면적(㎡)	세대수	건립비율(%)	비고
	총계			199	100.00	
	분양	소계		199	100.00	
		24평형(A)		59.958	66	33.17
24평형(B)		59.841	14	7.03		
33평형		84.600	91	45.73		
45평형		114.800	28	14.07		
건축물의 건축선에 관한 계획		별첨도면 참고				

마. 일반주거지역 종세분 변경

구분	면적(㎡)	변경(㎡)	잔여(㎡)	비율(%)
총계	10,853.73	-	10,853.73	100
2종일반주거지역 (7종이하)	3,820.67	▼3,820.67	-	-
2종일반주거지역 (12종이하)	5,585.47	▼5,585.47	-	-
3종일반주거지역	84.29	▲10,769.44	10,853.73	100
일반상업지역	1,363.30	▼1,363.30	-	-

※ 변경사유 : 합리적인 토지이용계획을 위함.

바. 사업시행예정시기 : 구역지정고시일로부터 4년 이내

5. 입안사유

우리 구 노후불량주거지역인 신공덕제6구역 주택재개발정비사업구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조에 의거 정비구역 지정을 통한 주민들의 주거환경을 개선하고자 함.