

# 공덕동 11-24일대 주택정비형 재개발사업 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건

의안번호	23 - 170
------	----------

제출년월일 : 2023. 11. 14.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

## 1. 건 명

- 공덕동 11-24일대 주택정비형 재개발구역 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정

## 2. 제안 이유

- 공덕동 11-24 일대 주택정비형 재개발구역의 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

## 3. 공덕동 11-24 일대 주택정비형 재개발구역의 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정에 관한 사항

### 가. 정비사업 현황

- 위 치 : 서울특별시 마포구 공덕동 11-24번지 일대
- 시행면적 : 82,586㎡
- 용 도 : 공동주택(1,535세대, 공공임대 280세대 포함) 및 부대복리시설
- 추진경위
  - 1991. 06. : 공덕 1-1 주거환경개선지구 정비계획 사업 완료
  - 2021. 12. 27. : 주택재개발사업 신속통합기획 후보지 선정
  - 2022. 06. 07. : 공덕동 11-24번지 정비계획 용역착수
  - 2022. 11. 27. : 주민면담(마포구)
  - 2022. 11. ~ 2023. 04. : MP회의(총10회)
  - 2023. 01. ~ 04. : 자문회의(4차,교통자문 포함)
  - 2023. 05. 02. : 주민참여단 간담회
  - 2023. 05. 15. ~ 23. 06. 15. : 주민면담(서울시,마포구)
  - 2023. 06. 21. : 신속통합기획 주민설명회
  - 2023. 07. 06. : 신속통합기획 가이드라인 확정
  - 2023. 09. 21. ~ 23. 10. 23. : 주민공람
  - 2023. 10. 18. : 주민설명회

나. 정비구역 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	공덕동 11-24번지 일대 주택정비형 재개발구역	마포구 공덕동 11-24번지 일대	-	증) 82,586.0	82,586.0	

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 82,586.0	82,586.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	-	증) 17,379.0	17,379.0	21.0	-
	도로	-	증) 8,141.0	8,141.0	9.9	-
	공원	-	증) 5,000.0	5,000.0	6.0	-
	문화시설	-	증) 3,210.0	3,210.0	3.9	-
	사회복지시설	-	증) 1,028.0	1,028.0	1.2	-
획지	소계	-	증) 65,207.0	65,207.0	79.0	-
	획지	-	증) 65,207.0	65,207.0	79.0	공동주택 및 부대복지시설

2) 용도지역 결정(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		82,586.0	-	82,586.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	9,527.0	감) 5,658.0	3,869.0	4.7	
	제2종일반주거지역	68,708.5	증) 9,638.0	78,346.5	94.9	
	제3종일반주거지역	370.5	-	370.5	0.4	
상업지역	일반상업지역	3,980.0	감) 3,980.0	-	-	

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 도로(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	20	28~34	주간선 도로	1,600 (114)	봉래정 3정동 (만리동2가11-4)	공덕동 (만리동2가230-1)	일반 도로		총고 757 (39.09.18)	만리재로
기정	중로	3	80	12~14.5	국지 도로	600	서계동 264-17	청파동 1-81	일반 도로		건고 78 (1972.03.06.)	효창원로

변경	중로	3	80	12~15	국지 도로	600 (80)	서계동 264-17	청파동 1-81	일반 도로		건고 78 (1972.03.06.)	효창원로 (일부 구간 확폭)
기정	중로	2	-	15	국지 도로	311 (222)	공덕동 115-30	공덕동 111-2	일반 도로		-	
변경	중로	2	1	15	국지 도로	237 (178)	공덕동 115-30	공덕동 111-2	일반 도로		-	남측 도로
기정	소로	3	1	6	국지 도로	145 (145)	공덕동 1-53	공덕동 6-36	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
변경	소로	1	1	10	국지 도로	171 (171)	공덕동 1-53	공덕동 6-57	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	북측 도로
기정	소로	3	-	5~7	국지 도로	172 (172)	공덕동 10-115	공덕동 12-107	일반 도로		-	남측 도로
변경	소로	2	5	7~9	국지 도로	378 (378)	공덕동 111-363	공덕동 10-115	일반 도로		-	남측 도로
신설	소로	2	4	9	국지 도로	18 (18)	공덕동 111-193	공덕동 111-196	일반 도로			관리재로 6길
신설	소로	3	1	6	국지 도로	44 (42)	공덕동 17-119	공덕동 12-101	일반 도로			사회복지시설 연결
신설	소로	3	2	3	국지 도로	24 (24)	공덕동 115-152	공덕동 115-3	일반 도로			관리재길 이면
신설	소로	3	3	3	국지 도로	15 (15)	공덕동 115-139	공덕동 115-61	일반 도로			관리재길 이면
폐지	소로	3	-	8	국지 도로	71	공덕동 106-32	공덕동 107-21	일반 도로			
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	30	공덕동 26-5	공덕동 27-14	일반 도로			
폐지	소로	3	2	6	국지 도로	180	공덕동 1-72	공덕동 6-57	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	3	6	국지 도로	220	공덕동 3-21	공덕동 9-1	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	4	6	국지 도로	58	공덕동 7-27	공덕동 7-147	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	5	6	국지 도로	107	공덕동 4-40	공덕동 9-75	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	6	6	국지 도로	60	공덕동 4-25	공덕동 28-31	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	9	4	국지 도로	200	공덕동 6-5	공덕동 28-18	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	10	4	국지 도로	120	공덕동 1-70	공덕동 6-31	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	

폐지	소로	3	11	4	국지 도로	110	공덕동 4-33	공덕동 9-84	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	12	4	국지 도로	169	공덕동 28-42	공덕동 9-1	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	14	4	국지 도로	63	공덕동 7-68	공덕동 7-19	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	15	4~6	국지 도로	58	공덕동 7-58	공덕동 7-30	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	18	4~6	국지 도로	40	공덕동 4-101	공덕동 4-57	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	19	4~6	국지 도로	47	공덕동 3-21	공덕동 4-15	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	4	6	국지 도로	56	공덕1동 10-10	공덕1동 10-23	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	5	4~6	국지 도로	67	공덕1동 11-29	공덕1동 11-46	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	6	4~6	국지 도로	105	공덕1동 12-2	공덕1동 12-2	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	7	4~6	국지 도로	111	공덕1동 12-37	공덕1동 11-63	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	8	4~6	국지 도로	77	공덕1동 17-74	공덕1동 13-14	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	11	2~6	국지 도로	45	공덕1동 10-3	공덕1동 10-20	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	12	2~4	국지 도로	87	공덕1동 12-98	공덕1동 12-2	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	13	4~6	국지 도로	149	공덕1동 11-122	공덕1동 10-26	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	16	2~4	국지 도로	43	공덕1동 11-24	공덕1동 11-13	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	17	4~6	국지 도로	153	공덕1동 17-83	공덕1동 106-1	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	

※ 연장 내 ( )는 공덕동11-24번지 일대 주택정비형 재개발정비구역내 수치임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-80	중로 3-80	• 도로 폭원 변경 -폭원 : 12~14.5m →12~15m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로 정비로 인한 도로 일부 구간 확폭
소로 3-1	소로1-1	• 도로 연장 변경 -연장 : 171m→178m • 도로 폭원 변경 -폭원 : 6m→10m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로 정비로 인한 확폭 및 연장 변경
소로 2-	중로 2-1	• 도로 신설 -폭원 : 15m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 2-4	• 도로 신설 -폭원 : 9m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
소로 3-	소로 2-5	• 도로 신설 -폭원 : 7~9m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 3-1	• 도로 신설 -폭원 : 6m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 3-2	• 도로 신설 -폭원 : 3m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 3-3	• 도로 신설 -폭원 : 3m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-2	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-3	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-4	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-5	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-6	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-9	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-10	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-11	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-12	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-14	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-15	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-18	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-19	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-4	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-5	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-6	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-7	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-8	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-11	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-12	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-13	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-16	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-17	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지

나) 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	①	주차장	공영주차장	공덕동 7-134 일대	878	감) 878	-	마포구고시 제2001-109 (2001.10.13)	

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	주차장	• 주차장 폐지 - 감) 878㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 주차장 폐지

다) 공원

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	소공원	공덕동 10-15 일대	-	증) 5,000	5,000	-	

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	공원	• 공원 신설 - 증) 5,000㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 공원 신설

라) 녹지

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	①	녹지	녹지	공덕동 3번지 일대	294	감) 294	-	서울특별시 고시 제991-191호, 1991.07.15	현) 공덕동 3-31 일대
폐지	②	녹지	녹지	공덕동 4번지, 7번지 일대	231	감) 231	-	서울특별시 고시 제991-191호, 1991.07.15	현) 공덕동 7-90 일대

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	녹지	• 녹지 폐지 - 감) 294㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 녹지 폐지
②	녹지	• 녹지 폐지 - 감) 231㎡	

마) 공공청사

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	①	공공청사	파출소	공덕동 80-11, 80-15	78.0	감)78.0	-	-	

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	-	• 공공청사(파출소) 폐지	• 재개발사업으로 인한 구역 내 파출소 폐지

바) 문화시설

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	문화시설	지역 문화활동 시설	공덕동 115-3 일대	-	증) 3,210.0	3,210.0	-	

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	-	• 문화시설 신설 - 증) 3,210㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 문화시설 신설

라) 사회복지시설

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
폐지	①	노유자 시설	어린이집	공덕동 4-57	449.05	감) 449.05	-	마포구 고시 제2001-134 (2001.12.14)	
폐지	②	노유자 시설	경로당	공덕동 4-86, 87	92.0	감) 92.0	-	마포구 고시 제2004-31 (2004.4.10)	현) 공덕동 4-86

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	③	사회복지 시설	공덕동 12-22	-	증) 1,028.0	1,028.0	-		



■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	어린이집	• 어린이집 폐지 - 감) 449.05㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 어린이집 폐지
②	경로당	• 경로당 폐지 - 감) 92.00㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 경로당 폐지
③	사회복지 시설	• 사회복지시설 신설 - 증) 1,028.00㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 사회복지시설 신설

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	공덕동 11-24번 지 일대 주택정비형 재개발구역	82,586.0	획지1	65,207.0	공덕동 11-24번지 일대	586	-	-	586	-	-

나) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률		높이 (m)	비고																																											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	예정 법적 상한																																													
신규	공덕동 11-24번지 일대 주택정비형 재개발구역	82,586.0	획지1	65,207.0	공덕동 11-24번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	226.97%	249.95%	30층	-																																											
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>주택규모별 건설 비율                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대 수 : 1,535세대(분양 1,255세대, 임대 280세대)</li> <li>※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수 : 140세대(분양 70세대, 임대 70세대)</li> </ul> </li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수(비율)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>1,535(100.0%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡이하</td> <td rowspan="2">총 건립세대수의 80%이상</td> <td>438(28.5%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡이하</td> <td>951(62.0%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>총 건립세대수의 20%미만</td> <td>146(9.5%)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.05% (기준 : 15.0%)</li> </ul> </li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>기준</th> <th>세대수(세대)</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>-</td> <td>210(100.0%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>40㎡이하</td> <td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td> <td>106(50.5%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>40㎡~50㎡이하</td> <td>-</td> <td>36(17.1%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>50㎡~60㎡이하</td> <td>-</td> <td>60(28.6%)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60㎡이상</td> <td>-</td> <td>8(3.8%)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>									건립규모	기준	세대수(비율)	비고	합계	-	1,535(100.0%)		60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	438(28.5%)		60㎡~85㎡이하	951(62.0%)		85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	146(9.5%)		건립규모	기준	세대수(세대)	비고	합계	-	210(100.0%)		40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	106(50.5%)		40㎡~50㎡이하	-	36(17.1%)		50㎡~60㎡이하	-	60(28.6%)		60㎡이상	-	8(3.8%)	
건립규모	기준	세대수(비율)	비고																																																			
합계	-	1,535(100.0%)																																																				
60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	438(28.5%)																																																				
60㎡~85㎡이하		951(62.0%)																																																				
85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	146(9.5%)																																																				
건립규모	기준	세대수(세대)	비고																																																			
합계	-	210(100.0%)																																																				
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	106(50.5%)																																																				
40㎡~50㎡이하	-	36(17.1%)																																																				
50㎡~60㎡이하	-	60(28.6%)																																																				
60㎡이상	-	8(3.8%)																																																				
심의완화사항			<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 20% 완화</li> <li>허용용적률 10% 완화(공공보행통로 등 인센티브)</li> <li>국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법적상한용적률 250% 이하</li> </ul> </li> </ul>																																																			
건축물의 건축선 등에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> <li>건축한계선 지정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지경계선으로부터 3m 이상</li> </ul> </li> <li>벽면한계선 지정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공주택 획지의 경우 건축한계선에서 2m이상 이격하여 배치</li> </ul> </li> </ul>																																																			

○ 용적률 계획

구 분	산정내용							
	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	신설 정비기반시설(㎡)				계획 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	대지 내 용도 폐지되는 기반시설 국·공유지(㎡)
소계			부지	건축물 대지 지분	건축물 기부채납 환산면적			
토지이용 계획	82,586.0	65,207.0	20,334.19	17,379.0	-	2,955.19	7,607.0	9,772.0
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> <li>순부담 면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 내 국·공유지  <math>= 17,379.0\text{㎡} + 2,955.19 - 7,607.0\text{㎡} - 9,772.0\text{㎡} = 2,955.19\text{㎡}</math></li> </ul>							
기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>기준용적률 : 210%</li> <li>- 정비기본계획상 기준용적률 190%</li> <li>- 소형주택 추가확보 완화 적용 = 190% + 20% = 210%</li> </ul>							
허용 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 : 220%</li> <li>- 허용용적률 인센티브 10%(공공보행통로, 공개공지 등) 적용  <math>= 210\% + 10\% = 220\%</math></li> <li>※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함</li> </ul>							
상한 용적률	기준 20% 상향 전	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획(개발가능)용적률  <math>= \text{허용용적률} \times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha) + (0.7 \times \text{건축물} \alpha)\}</math>  <math>= 200\% \times \{1 + (1.3 \times 1.0657 \times 0) + (0.7 \times 0.0453)\} = 206.34\%</math></li> <li>정비계획용적률                      - 206.34%</li> </ul>					<ul style="list-style-type: none"> <li>※ <math>\alpha</math> : 공공시설 부지 제공 면적 / 공공시설 부지제공 후 면적</li> <li>- <math>\alpha</math>토지 : 제공면적 없음</li> <li>- <math>\alpha</math>(건축물) = 공공시설로 제공한 면적(부지환산) / 공공시설부지 제공 후 대지면적  <math>= 2,955.19\text{㎡} /</math>  <math>65,207.00\text{㎡} = 0.0453</math></li> </ul>	
	기준 20% 상향 후	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획(개발가능)용적률  <math>= \text{허용용적률} \times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha) + (0.7 \times \text{건축물} \alpha)\}</math>  <math>= 220\% \times \{1 + (1.3 \times 1.0585 \times 0) + (0.7 \times 0.0453)\} = 226.97\%</math></li> <li>정비계획용적률                      - 226.97%</li> </ul>						
예정 법적상한 용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>획지 1 상한용적률 226.97% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 22.62%  <math>= 249.59\%</math>                      [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설]</li> </ul>							

### 5) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 3년 이내	공덕동11-24번지 일대 주택정비형 재개발사업조합 (가칭)	현황세대수 : 973세대 계획세대수 : 1,535세대 (증) 562세대	

### 4. 상정사유

- 가. 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고, 주변 지역 토지이용에 부합되도록 효율적이고 합리적인 계획수립을 추진함
- 나. 이에 정비기반시설 계획 등을 통한 공공성 확보 및 지역활성화를 도모하고 주거공급 확대, 인프라 조성 등을 통해 지속가능한 정주환경을 마련할 수 있도록 정비구역을 결정하고자 함
- 다. 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

### 5. 주민공람 실시

- 가. 공람기간 : 2023. 09. 21. ~ 2023. 10. 23.
- 나. 공람결과

연번	의견제출 요지	심사의견	심사결과
1	• 공덕동11-24번지 일대 주택정비형 개발사업에 공덕동10-51,11-153,25번지 일대 편입요구	• 구역계 변경을 위하여는 서울시 기준에 따라 후보지 구역 내/외 각각 주민동의율(토지등 소유자수 60%, 면적 50%)을 충족하여야 하나, 우리구에서 2022년 10월~11월 주민설문한 결과 구역 내 주민동의율이 3%이하로 기준에 적합하지 않아 편입 불가함	불채택

## 6. 관련부서 협의

가. 일 시 : 2023. 09. 21. ~ 2023. 10. 23.

나. 부 서 : 서울시 신속통합기획과 외 60개 부서


다. 주요 협의의견

(1) 서울시

구분	주요 협의의견	조치계획	비고	
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지구단위계획 결정 도서는 “「재개발·재건축 정비사업」정비계획 결정 및 구역 지정’ 고시문 작성기준”(주거정비과-19788호, 2019. 12. 9.)을 참고하여 작성 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•“「재개발·재건축 정비사업」정비계획 결정 및 구역 지정’ 고시문 작성기준” 참고하여 결정도서 작성하겠음</li> </ul>	추후 반영	
서울시 도시계획 상임기획과	<p>관련기준과 정합성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•정비계획 내용은 「도시정비법」 제9조 및 부칙 &lt;법률 제18941호, '22.6.10&gt;에 정합되도록 ‘토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거’ 제시 필요.</li> <li>•동의율은「도시정비법」제14조,「서울시 도시 및 주거환경정비조례」제10조 및 「2025 주거환경정비기본계획」에 정합되도록 제시 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•‘토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거’ 제시 (23.09.00 마포구 추정분담금 검증위원회 승인)</li> <li>•현재 정비계획입안 동의서 징구중으로 입안시 동의율 제시토록 하겠음</li> </ul>	반영	
	<p>용적률계획 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•기준용적률 계획(210%)은 신속통합 기획 정비계획 가이드라인('23.7)에 정합토록 조정검토 필요.</li> <li>•무상양도 대상 국공유지 면적(17,379㎡)은 대상지 내 전체 국공유지 면적(26,205㎡)과 차이나는 면적(8,826㎡)에 대해 「도시정비법」제97조와의 정합성을 검토하여 명확하게 제시하고, 이와 연계하여 필요시 순부담 및 상한용적률을 계획 조정 검토 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•기준용적률 210%는 ‘2025 도시·주거환경 정비기본계획’상 기준용적률상향을 적용한 것으로, 신속통합기획 정비계획 가이드라인('23.7)과 정합하도록 기계획한 사항임</li> <li>•대상지 내 전체 국공유지면적(26,205㎡) 중 「도시정비법」제97조 2항 기준 등에 정합 하도록 무상양도 국공유지 면적(17,379㎡)을 산정하여 순부담 및 상한용적률을 계획하였음</li> </ul>	기반영	
	<p>기반시설 계획 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•도시계획시설 도로(소로 3-1, 소로 2-4, 소로 3-3, 소로 3-2) 계획은 만리재로변 건물 차량진출입을 위한 도로로 공공성 측면에서 순부담 인정 적정성 검토 필요.</li> <li>•도로 계획은 신속통합기획 정비계획 가이드라인('23.7)에 정합토록 교통처리계획 및 횡단구성계획 등 구체적인 계획 내용 제시 필요.</li> <li>•남측 도로(중로 2-1) 계획은 연접 현황 도로(효창목길, 공덕동 115-16 외 11필지)를 포함하여 하나의 도시계획 시설로 조정 검토 필요.</li> <li>•신설 계획한 문화시설(연면적 6,420㎡, 지상 5층) 및 사회복지시설(연면적 2,056㎡, 지상 5층) 계획은 향후</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•만리재로변 연결도로(소로3-1,-2,-3,2-4)는 사업구역을 위한 도로 확폭이 아니며, 만리재로변 건물 진출입 등 원활한 차량통행을 위한 도로 확폭으로서 공공성 측면의 성격에 부합한 것으로 판단되어 순부담산정에 포함</li> <li>•교통처리계획 및 횡단구성 등 세부계획 추가</li> <li>•남측 도로(중로 2-1)는 연접 현황 도로(효창목길, 공덕동 115-16 외 11필지)를 포함하여 하나의 도시계획시설로 계획</li> <li>•신설 문화시설 및 사회복지시설의 세부도입용도 및 운영부서 제시 -문화시설</li> </ul>	반영	
				반영
				반영
				반영
				반영
				반영

구분	주요 협의의견	조치계획	비고											
	<p>유지관리 담보 측면에서 '세부 도입 용도' 및 '구체적인 운영부서' 등을 명확하게 제시 필요.</p>	<p>:다목적홀,공동사무공간(구 문화예술과) :배드민턴장(구 체육진흥과) -사회복지시설 :구립어린이집(구 아동청소년과) :구립경로당(구 어르신동행과)</p>												
<p>대지조성 계획, 경관계획 및 건축계획 등 관련</p>	<p>•대지조성계획은 대상지 지형단차(약 46m)가 큰 지역임을 고려하여 신속통합기획 건축계획 가이드라인('23.7)에 정합토록 정비계획 상 구체적으로 제시 필요.</p>	<p>•신속통합기획(정비계획 가이드라인 '23.7) 시 수립된 대지조성계획 구체적 제시</p>	반영											
	<p>• 대상지는「경관법」제27조에 의거 경관심의 대상이자 만리재로(30m)변에 연접하여 위치한 바, ①보행자 눈높이(eye level)에서 ②실제 경관상의 변화를 판단하기 쉬운 지점을 조망점으로 선정하고, 대상지 주변 주요 경관자원을 조망범위에 포함하여 근경, 중경, 원경에 대한 사실적인 경관시물레이션 등을 포함하여 경관계획 제시 필요.</p>	<p>• 경관성 검토 및 경관심의자료에 다음 사항을 반영하여 경관계획 제시 - 경관상 변화 판단이 용이한 위치로 조망점 선정 - 주요 경관자원을 조망범위에 포함하여, 근경, 중경, 원경에 대한 사실적 경관시물레이션 제시</p>	반영											
	<p>• 주민공동시설 중 필수 주민공동시설(경로당 400㎡, 어린이집 660㎡, 작은도서관250㎡) 계획은 「서울시 주택 조례」[별표1]에 정합되도록 조정 검토 필요.</p>	<p>•「서울시 주택 조례」[별표1]에 정합되도록 필수 주민공동시설 면적 및 위치 조정하여 건축개요 및 배치도에 반영</p> <table border="1" data-bbox="853 1019 1284 1153"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>법상최소면적</th> <th>계획면적</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>경로당</td> <td>500㎡</td> <td>500㎡</td> </tr> <tr> <td>어린이집</td> <td>725㎡</td> <td>730㎡</td> </tr> <tr> <td>작은도서관</td> <td>298㎡</td> <td>300㎡</td> </tr> </tbody> </table>	구분	법상최소면적	계획면적	경로당	500㎡	500㎡	어린이집	725㎡	730㎡	작은도서관	298㎡	300㎡
구분	법상최소면적	계획면적												
경로당	500㎡	500㎡												
어린이집	725㎡	730㎡												
작은도서관	298㎡	300㎡												
<p>•관련기준과 정합성 -무상양도 대상 국공유지 면적(17,379㎡)은「도시정비법」제2조, 제97조와의 정합성을 검토하여 구체적으로 제시하고, 이와 연계하여 순부담 및 상한용적을 계획 조정 검토 필요.</p>	<p>•관련 기준과 정합성 -국공유지의 무상양도 및 유상매입은 「도시정비법」 제2조, 제97조와의 정합토록 계획 함. 대상지 내 유상매입 국·공유지 8,723.6㎡는 무상양도가 불가한 비정비기반시설 국·공유지 2,629.3㎡와 도정법 97조 규정에 의해 신설 정비기반시설 비용(면적)을 상회하는 면적(비용) 6,094.3㎡를 합산한 면적임. 정비계획결정 단계에서, 제공하는 정비기반시설의 설치비용 및 기존 시설의 잔존 가치 등에 대한 고려가 불가하여 면적 기준으로 유상매입분을 산정함. 추후 사업시행인가 단계에서 구체적인 무상양도 및 매각 대상이 결정되므로, 설치비용 및 관리청과의 협의 결과에 따라 변경될 수 있음.</p>		반영											
<p>•신속통합기획 가이드라인과의 정합성 검토 -기준용적을 계획(210%)은 그간 신속통합기획 자문회의시 기준용적을 계획(190%) 및 신속통합기획 가이드라인상 기준용적을 계획(190%)을 고려하여 소형평형 확보에 따른 20% 상향계획 적정성 재검토 필요</p>	<p>•신속통합기획 가이드라인과의 정합성 -기준용적률은 신속통합기획 자문회의를 통해 소형평형 확보에 따른 20%상향 및 사업성 일부 확보토록 신속통합기획 가이드라인으로 제시된 내용을 정비계획안에 반영한 사항임</p>		반영											
<p>•도로계획 관련 적정성 검토 -도시계획시설 도로(중로2-1,소로 3-1,소로 2-4,소로 3-3,소로 3-2)계획은 구역 외 부분 현황 사유지(공덕동115-</p>	<p>•도로계획 관련 적정성 -도시계획시설 도로(중로2-1,소로 3-1,소로 2-4,소로 3-3,소로 3-2)계획에 구역 외 부분 현황 사</p>		반영											

구분	주요 협의의견	조치계획	비고																																																																						
	<p>128등)가 위치하는 바, 정비계획상 담보될 수 있도록 시설 결정 범위 전체 구역계 포함 검토 필요</p> <p>-도로(중로 3-80)계획은 신속통합기획 정비계획 가이드라인에 정합토록 '차로수' 등 조정 검토 필요</p> <p>-도로(소로 1-1)의 횡단구성계획은 차로 구분 없이 양방향 행으로 계획한 바, 차로 구분하여 명확하게 제시 필요</p>	<p>유지(공덕동115-128등)가 위치하여 시설결정 범위 전체를 구역계 포함토록 구역계 변경</p> <p>-도로(중로 3-80)계획은 신속통합기획 정비계획 가이드라인 및 청파2구역 계획안과 정합토록 차로수 수정 작성</p> <p>-도로(소로 1-1)의 횡단구성계획에서 차로 구분하여 계획</p>																																																																							
<p>서울시 공공주택과</p>	<p>•공공주택계획</p> <p>-전용 39㎡형 주택이 공공주택(재개발 의무임대)으로만 계획이 되어 있고, 1개동 전체가 39㎡형 공공주택으로 집중 배치되어 있는 바, 분양 및 공공주택이 혼합되어 소셜믹스 될 수 있도록 계획</p> <p>-「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따라 공급되는 공공주택(재개발 의무임대)을 전용 59㎡, 45㎡형으로 계획</p> <p>-「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 공급되는 국민주택규모 주택이 전용84㎡형에 과도하게 계획되어 있으므로, 전용84㎡형 연면적을 활용하여 전용45~59㎡형에 분산하고, 분양 및 공공주택이 혼합되어 소셜믹스 될 수 있도록 계획</p>	<p>• 공공주택계획</p> <p>-1개동 전체로 계획된 전용 39㎡형 주택(재개발 의무임대)을 분양 및 공공주택을 혼합하여 소셜믹스가 될수 있도록 주택을 분산하여 계획 조정</p> <p>-「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따라 공급되는 공공주택(재개발 의무임대)을 전용39㎡형에서 전용59㎡,45㎡형으로 조정</p> <p>-「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 공급되는 국민주택규모 주택이 전용 84㎡형을 전용45~59㎡형으로 분산하여 계획</p> <p>※세대수 계획</p> <p><b>[공람안]</b></p> <table border="1" data-bbox="831 931 1294 1151"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>계</th> <th>일반분양</th> <th>재개발 의무임대</th> <th>국민주택규모임대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>1,535</td> <td>1,255</td> <td>210</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>39㎡</td> <td>106</td> <td>-</td> <td>106</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>45㎡</td> <td>96</td> <td>60</td> <td>36</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>59㎡</td> <td>236</td> <td>160</td> <td>60</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>84㎡</td> <td>951</td> <td>889</td> <td>8</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>114㎡</td> <td>146</td> <td>146</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>[조치안]</b></p> <table border="1" data-bbox="831 1240 1294 1460"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>계</th> <th>일반분양</th> <th>재개발 의무임대</th> <th>국민주택규모임대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>1,550</td> <td>1,262</td> <td>210</td> <td>78</td> </tr> <tr> <td>39㎡</td> <td>102</td> <td>32</td> <td>70</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>45㎡</td> <td>98</td> <td>14</td> <td>70</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>59㎡</td> <td>278</td> <td>187</td> <td>70</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>84㎡</td> <td>938</td> <td>895</td> <td>-</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>114㎡</td> <td>134</td> <td>134</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	구분	계	일반분양	재개발 의무임대	국민주택규모임대	합계	1,535	1,255	210	70	39㎡	106	-	106	-	45㎡	96	60	36	-	59㎡	236	160	60	16	84㎡	951	889	8	54	114㎡	146	146	-	-	구분	계	일반분양	재개발 의무임대	국민주택규모임대	합계	1,550	1,262	210	78	39㎡	102	32	70	-	45㎡	98	14	70	14	59㎡	278	187	70	21	84㎡	938	895	-	43	114㎡	134	134	-	-	<p>반영</p>
구분	계	일반분양	재개발 의무임대	국민주택규모임대																																																																					
합계	1,535	1,255	210	70																																																																					
39㎡	106	-	106	-																																																																					
45㎡	96	60	36	-																																																																					
59㎡	236	160	60	16																																																																					
84㎡	951	889	8	54																																																																					
114㎡	146	146	-	-																																																																					
구분	계	일반분양	재개발 의무임대	국민주택규모임대																																																																					
합계	1,550	1,262	210	78																																																																					
39㎡	102	32	70	-																																																																					
45㎡	98	14	70	14																																																																					
59㎡	278	187	70	21																																																																					
84㎡	938	895	-	43																																																																					
114㎡	134	134	-	-																																																																					
	<p>-공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체를 대상으로 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개추첨 시기는 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행자는 관리처분계획에 반영하여 주시고 첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 합니다.</p> <p>·공개추첨대상 : 주택 전체(조합원 포함)</p> <p>·공개추첨시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께</p> <p>-공공주택은 분양주택과 차별 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하여야 하며, 그 외 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행하여 주시기 바람</p>	<p>-추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가 시 반영</p>	<p>추후 반영</p>																																																																						

구분	주요 협의의견	조치계획	비고
수도 사업소	<ul style="list-style-type: none"> <li>•상기 협의사항 이행 시 급수공급 가능</li> <li>-해당 지역은 고지대로 원활한 급수 공급을 위해 적정하게 유지될 수 있도록 저수조 설치 위치는 55~57m 이하로 설치하여야 하며,</li> <li>-정비구역 내 기존 상수도 시설물의 철거·폐쇄·이전 등의 세부사항에 대하여 별도 협의신청 하여야 함,</li> <li>-수도계량기 이후 옥내 급수관은 성수 시간대 급수에 지장이 없도록 적정구경으로 시공해야함.</li> <li>-절수설비 설치 후 '세움터'에 등록하여야 함(급수협의 조건 11번 참조)</li> <li>-철거 및 신축공사 중 수도시설이 손괴되지 않도록 하여야함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
보행 자전거과	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 휠체어 이용자 등 교통약자의 안전하고 편리한 교행을 위해 유효보도폭은 반드시 2.0m 이상 확보하고, 유효보도폭 내에 가로수, 가로등, 버스 승차대 등 노상시설 설치 절대 불가</li> <li>※'유효보도폭'의 정의(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 제2조)</li> <li>- 보도폭에서 노상시설 등이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭을 말한다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 차량진출입부는 보도높이를 유지하고 바닥감재는 보도와 색상 및 질감 등을 달리하여 설치</li> <li>※ 참고: 교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙 별표1</li> <li>※ 시공예시</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 교통약자 이동편의시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공 매뉴얼」, 「도로안전시설 설치 및 관리 지침」등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계시공</li> <li>- 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치</li> <li>- 볼라드, 음향신호기, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치</li> <li>- 횡단보도 턱낮춤은 전체 폭 턱낮춤 및 무단차로 조성 (단차높이 : 0cm) 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시도 상 보도공사의 경우 설계 및 착공 전 우리 시 도로관리과 보도관리팀에 '보도공사 설계 지도점검'을 요청하기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
자전	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종합</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	



구분	주요 협의의견	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 우리부서 의견 반영결과를 회신하여 주기 바람</li> <li>- 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거 이용활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함</li> <li>- 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시 설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함</li> </ul> </li> <li>- 준공시 우리 부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람</li> </ul>	가시 반영	
거	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 자전거 도로               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업지내(만리재로 등) 보도높이형 자전거전용 도로 네트워크 계획을 검토하고 이에따른 교통안전시설물을 반영하여주시기 바람</li> </ul> </li> </ul>	• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인 가시 반영	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•자전거 주차시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준)에 따라 건물 용도에 맞는 자전거 주차대수 산정 및 설치하여 주시기 바람</li> <li>- 주차시설은 이용자의 편의를 위해 지상 1층에 분산 계획</li> <li>- 또한 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로 변에 설치하는 등 자전거 이용자의 접근성 및 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함</li> <li>- 자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시하여 주시기 바람</li> </ul> </li> </ul>	• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인 가시 반영	추후 반영
서부 교육지원청	<ul style="list-style-type: none"> <li>•(서부)중장기 학생배치계획               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 유치원의 학생배치 여건을 검토한 결과, 현재 통학구역인 서부11취학권역내 배치가 가능할 것으로 판단됨.</li> <li>- 초등학교의 학생배치 여건을 검토한 결과, 사업예정지의 일부 학생은 서울소의초등학교 내 배치가 가능하나 교실 전환이 필요할 수 있음.</li> <li>- 중학교 학생배치 여건을 검토한 결과, (중등)서부4학교군 내 배치 여건은 현재보다 열악할 것으로 판단되어 본 사업이 완료되는 시점의 학생 수증가에 따라 교실 전환이나 증축이 필요할 수 있음.</li> <li>- 따라서 개발사업 단계별 우리교육지원청과 사전협의를 필요하며, 교육여건 개선을 위한 교실 증축 및 개보수 또는 교육환경개선 등이 필요한경우 그 비용을 사업자가 부담하는 조건으로 인가하여 주시기 바람.</li> </ul> </li> </ul>	• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인 가시 반영	추후 반영

구분	주요 협의의견	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•(중부)증장기 학생배치계획</li> <li>- 해당 사업지의 통학구역인 서울청파초등학교에 학생배치 배치가 가능 할 것으로 판단되나, 향후 개발 계획과 진행 속도에 따라 배치 여건이 변동될 수 있으므로 우리 교육지원청과 개발사업단계별로 사전 협의하여 교실 증축 및 개보수, 교육환경개선이 필요한 경우 그 비용을 사업자가 부담하는 조건에 대한 명시가 필요함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 교육환경평가</li> <li>- 사업대상지가 소의초병설유치원, 소의초등학교, 배문중학교, 배문고등학교, 환일고등학교, 서울청파유치원, 서울청파초등학교 교육환경보호구역 내에 위치하여 추후 교육환경평가서 제출 필요.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영

(2) 마포구

구분	주요 협의의견	조치계획	비고
가족행복 지원과	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공사기간 중 어린이집 임시이전 대체공간(현 위치 기준 도보 10분 이내) 확보</li> <li>•대체신축 어린이집은 「영유아보호법」 제 15조 및 같은 법 시행규칙 제9조[별표1]관련 기준을 충족하고</li> <li>•「서울시 복지시설 유니버설디자인 가이드라인 Ver.2 어린이집」에 적합하도록 설계.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
도로 개선과	<ul style="list-style-type: none"> <li>•해당 사업 대상지는 경사 구간이 많은 지역으로 급경사지에 대해 열선 설치를 검토할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제25조(종단경사)에 의거 도로의 종단 계획을 수립할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•금번 도로 결정은 기존 현황 도로 표고 변동 없이 폭원만 조정하여 결정하는 사항으로, 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 종단 계획을 수립하겠음</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제16조(보도) 및 “서울시 보도공사 설계시공 매뉴얼(ver.2.0)”에 따라 보도를 계획하고 특히, 보도 유효폭 2m 이상, 보차도경계석 모따기 30R 등 준수할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제16조(보도) 및 “서울시 보도공사 설계시공 매뉴얼(ver.2.0)”에 따라 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
디지털 재정과	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공덕동 11-24번지 일대 마포구 자가정보통신망 CCTV(방법 및 불법주정차)용도로 15대가 포설되어 있어 철거 및 재설치시 CCTV서비스가 중단될 수 있음으로 사전에 관련부서(디지털정보과 및 구민안전과)와 협의 진행 -철거 및 재설치 등 제반비용은 원인자 부담으로 진행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•아울러 정보통신공사업법 제36조에 따라 착공시 정보통신 착공전 설계검토를 진행하여야 함</li> </ul>		
맑은 환경과	<ul style="list-style-type: none"> <li>•100세대 이상 아파트 및 기숙사 또는 「주차장법」에 따른 주차단위구획의 총 수가 50개 이상인 공공건물 및 공중이용시설 등은 주차면수 대비 5%이상의 전기차 충전시설 및 전용주차 구역을 설치하여야 함 예) 주차면217면 x5% = 11면(소숫점이하 반올림) 11개의 충전시설(급속1기포함) 및 전용주차 구역을 설치하여야 함.</li> <li>•위 비율에 따른 충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상을 급속충전시설로 설치 ※충전시설 주차바닥면에 전기차 충전구역을 표시하면 전용주차구역을 설치한 것으로 간주</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•에너지효율이 좋고 안전하고 친환경적인 지역난방 공급 가능 여부를 검토하여 공급 가능 시 지역난방 사용을 권고함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•소음진동관리법 제22조제1항 및 같은 법 시행규칙 제21조제1항에 따라 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비(천공기, 공기압축기, 브레이커, 굴착기, 압쇄기 등)를 5일 이상 사용하는 공사로서 연면적이 1,000㎡ 이상인 건축물의 건축공사 등을 시행하려는 자는 착공 전에 특정공사 사전신고를 하여야 함</li> <li>•주택건설기준 등에 관한 규정 제9조(소음방지대책의 수립) 및 제9조의2(소음 등으로부터의 보호)에 따라 적법하게 조치할 것</li> <li>•공사장 상시 소음측정기기 및 전광판을 설치하도록 권고</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영

구분	주요 협의의견	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대기환경보전법 제43조제1항 및 같은 법 시행규칙 별표 13에서 규정한 비산먼지 발생사업(연면적이 1,000㎡ 이상인 건축물 축조공사 등)을 하려는 자는 착공 전에 비산먼지 발생사업 신고를 하여야 함</li> <li>• 서울시 환경영향평가대상 공사장(연면적10만㎡이상)에 대해 저공해건설기계 의무사용(노후건설기계 사용제한)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「실내공기질관리법」제11조에 따라 다중이용시설 또는 100세대 이상 신축공동주택 설치자는 오염물질 방출 적합판정을 받은 건축자재만을 의무적으로 사용하여야 하고 현장점검 전 사전 서류를 제출하여야 함(실내재료마감표, 건축자재 시험확인서 사본 등)</li> <li>• 「실내공기질관리법」제9조에 따라 100세대 이상 신축공동주택 시공자는 시공이 완료된 공동주택의 실내공기질을 측정하고 그 결과를 구청장에게 제출, 입주 7일전부터 60일간 입주민이 볼 수 있는 장소에 공고하여야 함</li> <li>• 「실내공기질관리법」제13조에 따라 100세대 이상 신축공동주택 시공자는 시공 완료 이후, 입주 예정일 전에 서울시보건환경연구원에서 실시하는 실내공기질 오염도 검사를 받아야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 하수도법 제34조 및 동법 시행령 [별표1의5] 개인하수처리시설의 설치기준에 맞게 설치할 것. 여재는 쇠석으로 할 것</li> <li>• 특히, 200인조 이상 강제배출형 부패탱크식 정화조에는 공기 공급장치를 설치할 것(환경부, 하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼에 따라 설치)</li> <li>• 건축 허가 시 정화조 관련 서류(설치신고서, 인원산정서, 시공업체·제조업체 등록증, 설계도서, 배수계통도) 첨부할 것</li> <li>• 준공 시 정화조 및 관련시설 설치사진을 첨부할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「환경보건법」제2조에 해당하는 어린이활동공간은 「환경보건법」 제23조 제4항에 따라 어린이활동공간의 소유자나 관리자는 환경안전관리기준을 준수하여야 하는바, 「환경보건법」 제23조 제6항에 따른 어린이활동공간의 관리자나 소유자는 「환경보건법」 제23조의2에 따른 검사기관으로부터 환경안전관리기준에 적합한 한지에 대한 확인검사를 받아야함</li> <li>※어린이 활동공간: 어린이집 보육실, 어린이놀이시설(어린이 놀이기구가 설치된 어린이집, 도시공원, 영업소, 대규모 점포, 주택단지 등)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-연면적이 6만제곱미터 이상인 시설물(대규모 점포, 물류시설, 운수시설, 업무시설, 교정시설, 방송국, 전신전화국)을 신축(증축·개축·재축하는 경우를 포함)하는 경우 물 사용량의 10퍼센트 이상을 재이용할수 있도록 중수도를 설치·운영하여야 함.</li> <li>-중수도 시설을 설치하는 경우 『물 재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인』(환경부 2013년 제정) 『물 재이용시설 운영·관리 업무지침』(환경부 2014년5월 제정)을 따르고, 『중수도 설치신고서』 (물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙 [별지 제3호서식])를 제출하여야 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-종합운동장, 실내체육관, 공공업무시설 및 공공기관의 청사(지붕면적1,000㎡이상), 공동주택(건축면적 10,000㎡ 이상), 학교를 신축·증축·개축 또는 재축하는 경우 (건축면적 5,000㎡ 이상), 대규모 점포 신축·증축·개축하는 경우(매장면적의 합계 3,000㎡ 이상) 빗물이용시설을 설치·운영하여야함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영

구분	주요 협의의견	조치계획	비고
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-빗물 이용시설을 설치하는 경우 『물 재이용시설 설계 및 유지관리 가이드라인』(환경부 2013년 제정)과 『물 재이용시설 운영관리 업무지침』(환경부 2014년5월 제정)에 따르고, 『빗물 이용시설 설치신고서』(물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호서식])를 제출하고 관련 사진을 첨부할 것. 중수도 시설과 구분하여 설치할 것.</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•가스류 또는 경질유만을 사용하는 시간당 증발량 2톤 이상이거나 시간당 열량이 1,238,000kcal 이상인 보일러·흡수식냉온수기 및 가스열펌프(Gas Heat Pump) 설치 사업장은 대기환경보전법 제23조 제1항 규정에 따라 사전에 대기배출시설 설치 신고를 하여야 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•석면안전관리법 제30조 및 석면해체작업감리인 기준 제3조에 따라 철거 또는 해체하려는 건축물이나 설비에 석면이 함유된 분무재 또는 내화피복재가 사용된 사업장 또는 석면건축자재 면적이 800제곱미터 이상인 사업장의 발주자는 감리인을 지정해야 함.</li> <li>•석면안전관리법 제28조 및 같은 법 시행령 39조에 따라 해체·제거하려는 석면건축자재가 사용된 면적의 합이 500제곱미터 이상이거나 분무재 또는 내화 피복재가 함유된 건축물 또는 설비의 석면해체·제거작업 발주자는 석면의 비산 정도를 측정하여 제출하여야 함.</li> <li>•석면안전관리법 제28조 및 같은 법 시행령 40조에 따라 시장, 구청, 구청장은 해체·제거하려는 석면 건축자재가 사용된 면적의 합이 5,000제곱미터 이상인 재개발, 재건축사업장이 사업장 주변 배출허용기준 여부를 확인하기 위하여 석면의 비산농도를 측정하고 그 결과를 공개해야 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영
아동 청소년과	<ul style="list-style-type: none"> <li>•다함께돌봄센터 설치·운영기준 및 종사자의 자격기준(제21조의2 관련) 중 1. 설치기준 가. 전용면적이 최소 66제곱미터 이상일 것 (※전용면적 : 다함께돌봄센터 전용으로만 사용되는 바닥면적을 의미) 나. 놀이 공간 또는 활동실, 사무공간, 화장실 및 조리 공간을 각각 갖출 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•다함께돌봄센터 설치·운영기준 및 종사자의 자격기준(제21조의2 관련) 중 법적기준(전용 66㎡이상)에 적합하도록 70㎡으로 조정</li> </ul>	반영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•「아동복지법 시행규칙」 별표1의2에 따른 설치기준의 전용면적 66㎡는 최소 면적 기준으로 아동의 돌봄활동을 충분히 지원하기 위한 각종 부속공간(정적활동실, 사무공간, 조리공간, 화장실 등) 면적은 별도 확보가 필요함. 또한, 해당 주택의 세대수 및 주변 초등 돌봄 수요 등을 고려시 20명 이상의 이용아동 정원 확보가 필요하므로 질 높은 돌봄 공간 조성을 위해 200㎡이상의 전용면적을 요청함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•다함께돌봄센터의 면적은 각종 부속공간 면적 확보와 주택의 세대수 및 주변 초등 돌봄 수요 등을 고려하여 200㎡로 계획</li> </ul>	반영
장애인동행과	<ul style="list-style-type: none"> <li>•편의시설 설치 보완</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공보행통로 계획시 배리어프리를 위해 지상 엘리베이터 및 경사로 설치 등 보행약자를 고려하여 계획하였으며, 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영

(3) 관련부서

부서명	협의 의견	조치 계획	비고
수도방위사령부	<ul style="list-style-type: none"> <li>•추후 협의</li> <li>-「대공방어협조구역관리 예규」에 따른 행정기관 위탁고도가 해발 102m임.</li> <li>-수도방위사령부에서 대공방어협조구역 소관사항을 검토하기 위해 추후 사업계획이 수립된 이후 단면도 등에 협의고도(지반+건축+옥탑+피뢰침 등)를 해발기준으로 기재하여 협의 요청 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 세부 계획이 수립되는 사업시행 계획 인가시 반영</li> </ul>	추후 반영



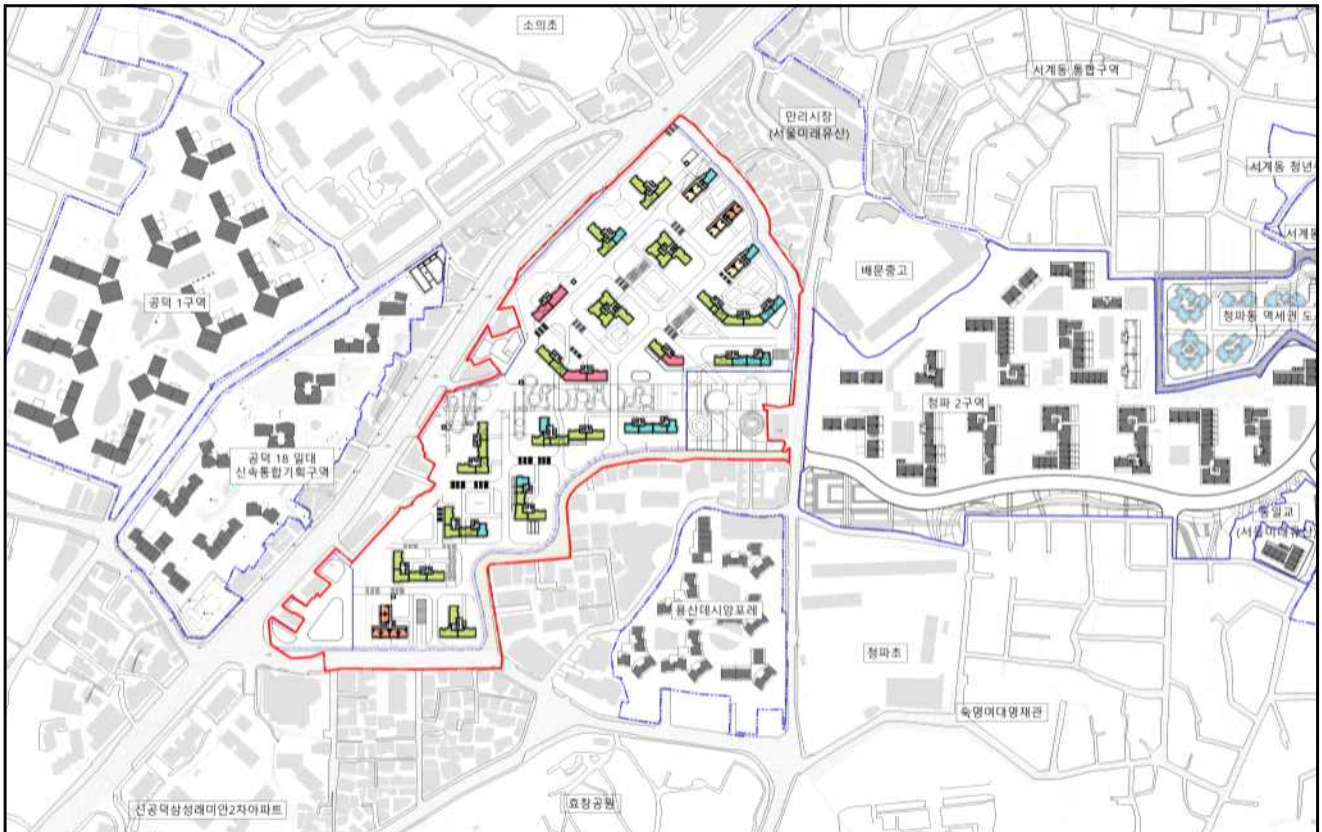


## 9. 공덕동 11-24번지 일대 건축계획(안)

### ○ 건축개요

구 분		계 획 안		
대지면적		62,207.0㎡		
용 도		공동주택 및 부대복리시설		
건축면적(건폐율)		11,507.00㎡ (17.65%)		
연 면 적(용적률)		162,752.03㎡(249.59%) (지상 162,752.03㎡, 지하: 73,650.00㎡)		
층 수		지하 5층 ~ 지상 30층		
주 차		1858대 (법정 1701)		
합 계		1,535세대(임대 280세대)		
세대수	공동주택 (일반분양)	소 계	1,255세대	
		60㎡이하	220세대	
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	889세대	
		85㎡초과	146세대	
	공공주택	재개발 임대	소 계	210세대
			60㎡이하	202세대
			60㎡초과	8세대
		소형 임대	소 계	70세대
			60㎡이하	16세대
			60㎡초과	54세대

### ○ 배 치 도





○ 조감도



※ 조감도는 예시안으로서, 향후 절차 이행 과정 등을 통해 변경될 수 있음