

공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경을
위한 의견청취의 건
검 토 보 고

의안 번호	25-106
----------	--------

2025. 9. 2.
전문위원 신준호

1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(주택상생과)

나. 제 출 일 : 2025. 8. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 18.

2. 제출이유

공덕1주택재건축정비구역 정비계획 및 정비구역 변경을 위하여 「도시
및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자
제출되었음.

3. 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. 3. 23. : 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 고시
- 2006. 8. 7. : 공덕1주택재건축 조합설립추진위원회 승인
- 2006. 9. 29. : 공덕1주택재건축 정비구역지정 주민제안
- 2011. 6. 30. : 주택재건축 정비구역 지정 (서울시고시 제2011-176호)
- 2017. 2. 23. : 주택재건축 사업시행계획인가(마포구고시 제2017-30호)
- 2018. 4. 19. : 주택재건축 관리처분인가(마포구고시 제2018-48호)
- 2020.10. 22. : 정비계획 및 정비구역 변경 고시(서울시고시 제2020-418호)
- 2023.10. 23. : 착공
- 2024. 6. 11. : 정비계획 및 정비구역변경 신청(조합→마포구)
- 2024.10. 22. : 관련부서 협의
- 2025. 8. 20. ~ 2025. 9. 22. : 주민공람공고(30일이상)

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

4. 참고사항

- 관계법령: 「도시 및 주거환경정비법」

5. 검토의견

가. 제출 배경

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 아현동 425-25외 4개 필지를 구역계에 편입하여 어린이 공원 등의 정비기반시설을 줄이고 공공청사를 반영하는 등 정비구역을 변경하는 것에 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

- 공덕1 주택재건축 정비구역은 서울특별시 고시 제2011-176호 (2011. 6. 30.)로 주택재건축 정비구역 및 정비계획이 최초 결정·고시되고, 마포구고시 제2017-30호(2017. 2. 23.)로 사업계획인가 고시된 마포구 공덕동 105-84번지 일대 공덕1주택재건축정비구역에 대하여 2020년 기반시설, 종교용지 변경, 2021년 측량성과반영 등의 사유로 정비구역을 변경하였음.
- 이후, 2023년 착공 후 인근 필지의 수용 여부 협의 후 공공청사 도입을 위해 변경된 사항을 서울시에 입안하고자 제출되었음.

나. 주요 계획 변경 사항

- 정비계획 변경사항 중 토지이용계획상 정비기반시설의 변경은 도로 및 공원의 면적을 줄이고(288.0㎡), 공공청사 도입으로 증가함(660.0㎡). 또한 종교시설 획지를 일부 증가시킴(44.0㎡).
 - 주택공급계획은 59㎡형 주택의 임대 부분 총 65세대를 55세대로 줄이고 분양세대를 기정 197세대에서 214세대로 증가함.
- ※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 종합의견

- 아현동 418-6번지 일대 공덕1구역재건축정비사업의 정비계획 변경안은 지형도면 및 정비기반시설(도로·공원 등)의 보완, 일부 필지의 정비구역계 편입, 그리고 마포구 - 조합 간 협약에 따른 공공청사(공덕동 주민센터) 도입¹⁾을 반영하면서, 그에 따른 사업비·공사비 및 분양·

1) “마포구, 공덕1구역 주택재건축조합과 공덕동 주민센터 건립 협약 맺어”(보도자료 : 서울&, 2024.4.30.)

류지 조정을 포함하고 있음.

- 본 건은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조제4항에 따라 정비구역 면적 10% 미만의 변경으로 파악되어, 착공 이후 추진 되더라도 절차적 위법은 없다고 판단됨.
- 다만, 신규 구역계 편입과 관련하여 편입 필지 소유자와 기존 조합원 간 이해 충돌 및 향후 이의·소송 가능성과 편입으로 인한 교통·경관·환경 관련 재심의 여부와 권리산정 기준일 적용으로 인한 편입된 토지 소유자의 분양 자격 및 청산 등의 불이익에 대한 분쟁 등이 없는지 설명이 필요해 보임.
- 아울러 공공청사 도입과 관련해서 공덕7구역의 공공청사 계획과의 중복성에 대한 설명이 필요하고 공공청사 도입으로 인한 조합원의 분담금 및 공사비 증액이 발생할 수 있으므로 민원 발생 여부를 사전에 확인하고 대책 마련이 필요해 보임.
- 또한, 본 구역과 같은 단독주택재건축사업은 제도 폐지로 세입자 손실보상 규정이 미비하므로 세입자의 입주 요청에 대한 구(區)차원의 실태 파악과 보완대책(공공임대 연계 및 행정지원)을 병행할 수 있는 대책이 없는지 확인해야겠음.

[관계 법령]

「도시 및 주거환경정비법」

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.