

## 신공덕제6구역주택재개발구역지정결정계획안에 대한 의견청취 심사보고서

2002. 1. 29  
시 민 도 시 위 원 회

### 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2002년 1월 22일 마포구청장 제출

나. 회부일자 : 2002년 1월 23일

다. 상정일자 : 제85회 임시회 제3차위원회(2002. 1. 29)  
상정, 심사, 원안채택

### 2. 제안설명요지 (제안설명자 : 정원배 도시개발과장)

#### 가. 제안이유

서울특별시 주택재개발기본계획에 포함되어 주택재개발사업이  
예상되는 신공덕제6구역에 대하여 토지이용을 합리화하고 도시의  
기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지관리 하기 위한 종합적인  
주택재개발 구역지정결정계획을 수립함으로써, 도시기반 시설,  
공공시설 등의 제반요건을 구비한 적정밀도의 주택단지 조성으로  
쾌적하고 미래지향적인 주거환경을 조성하기 위한 사업계획을  
수립하는 것으로 도시재개발법 제4조 제2항의 규정에 의거 구  
의회 의견을 청취하고자 함.

**나. 주요골자**

- ①위 치 : 서울특별시 마포구 신공덕동 14-30번지 일대
- ②면 적 : 11,756㎡(사유지 : 9,248.0㎡, 국· 공유지 : 2,508.0㎡)
- ③건물수 : 114동(유허가 : 93동, 무허가 : 21동)
- ④가구수 : 180가구(가옥주 : 29가구, 세입자 : 151가구)
- ⑤추진경위
  - 2001.10.28 : 용역성과품(초안) 제출
  - 2001.11.07 : 관련부서 협의
  - 2001.12.04 : 주민 공람공고
    - 공람기간 : 2001.12.04 ~ 2001.12.18
    - 신문게재 : 대한매일, 내외경제신문
    - 공람결과 : 의견제출 없음

**다. 주택재개발구역지정 결정계획(사업계획)안 내용**

① 재개발구역의 위치 및 면적

구역명	위 치	면 적	비 고
신공덕제6 주택재개발구역	서울특별시 마포구 신공덕동 14-30번지 일대	11,756㎡	

② 토지이용계획조서

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
도시계획 용도지역	계	11,756.00	100.0	
	일반주거	10,851.00	93.0	
	일반상업지역	905.00	7.0	
도시계획 용도지구	계	905.00	7.0	
	중심지 미관	905.00	7.0	
공공시설 및 도시계획시설	계	1,447.00	12.3	
	도로	1,044.00	8.9	
	녹지	403.00	3.4	
택지	계	10,309.00	87.7	
	택지 1	6,316.00	53.7	분양 및 조합아파트
	택지 2	1,914.00	16.3	임대아파트
	택지 3	1,536.00	13.1	종교용지
	택지 4	543.00	4.6	공공복지시설용지

③ 도로결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용태	주요과지	최초결정일	비고
	해입	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	1	6	국지도로	178	신공덕동 15-117	신공덕동 2-26	일반도로			

④ 면적시설

구분	시설명	시설의세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
신설	녹지	경관녹지	신공덕동 19-3 일원	403.0		

⑤ 기존건축물의 정비계획

구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위 치	위 치					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신규	신공덕제6구역	11,756	택지	10,309	신공덕동 14-30번지 일대	114				114	-

⑥ 건축시설계획

구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위 치	주요용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)									
신축	신공덕제6구역	11,756.0	계	10,309.0	신공덕동 14-30번지 일대								
			택지1	6,316.0						공동주택 (조상 분양)	30% 이하	220% 이하	18층이하
			택지2	1,914.0						임대주택	30% 이하	200% 이하	10층이하
			택지3	1,536.0						종교용지 (교회)	사업시행인가시의 건축법 및 관련법규 적용		
			택지4	543.0						공공복지 (어린이집)	사업시행인가시의 건축법 및 관련법규 적용		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>분양주택의 최대규모 : 전용면적 135㎡ 이하</li> <li>임대주택의 규모 : 전용면적 35㎡ 이하</li> <li>국민주택(85㎡)의 건설비율 : 총건설세대수의 80%이상</li> <li>전용면적 60㎡이하 규모의 비율 : 총건설세대수의 40% 이상</li> </ul>										
임대 주택의 건설계획			세입자 공급용 임대주택 60세대 건립										
건축시설의 건축선에 관한계획			주택건설촉진법 및 건축법 등 관련법에 의한										

### 3. 전문위원 검토보고 요지(김건재 전문위원)

- 본 건은 신공덕제6구역 주택재개발구역지정결정계획을 신청하기 위하여 도시재개발법(1999.3.31 법률5956호)제4조제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임.
- 당해 구역은 서울시 주택재개발기본계획에 포함된 재개발사업지로 공덕동로터리와 연결되는 만리재길에 인접하고 있으며 여의도를 비롯하여 서남권을 연결하는 교통의 요충지임.  
대상지내 건축물은 대부분 20년 이상 노후 된 주거용 건축물로 도시 기반 시설인 도로가 협소하여 화재 등의 긴급상황시 대처가 어렵고 상·하수 시설이 낡고 노후하여 주거기능이 매우 취약한 곳으로서 도시의 건전한 발전과 주변개발지와의 연계성 도모 및 공공 복리 증진을 위해서는 재개발사업이 시급히 요청되는 지역임.
- 동 구역 주택재개발구역지정결정계획(사업계획)안 주요 입안 내용을 보면 토지이용계획은 주거환경 정비차원의 전면 재개발에 의한 공동주택 단지로 조성하고 주민들의 휴식공간인 녹지공간 확보 및 신덕 성결교회 부지의 일체조성과 신덕 어린이집 부지를 반영한 택지 조성계획을 수립하였으며,  
건축계획은 지형, 경관 등을 감안하여 건축물 동별 배치의 확실성을 지향하고 동별 다양성과 통일성을 유도하도록 하였으며 아파트는 24평형, 33평형, 42평형을 건립하고 임대주택은 전체의 31.92 %인 60세대를 계획하고 있음.
- 주택재개발구역 지정은 주민(재개발조합)의 발의에 의하여 구역 지정을 위한 도시계획이 이루어 지고 있으나 서울시 주택재개발 공공계획 시행지침에 따라 지정되어야 할 대상지에 대해 구청장이 직접 기초조사 및 사업계획을 수립하도록 변경됨에 따라 본 구역을 입안하게 되었으며 향후 신공덕제6구역 주택재개발구역지정결정 계획(사업계획)이 서울시에서 결정된 후 추진위원회에서 토지 등의 소유자 2/3이상 동의를 얻어 구로 구역지정 신청하면 관련도서 확인 후 서울시에 구역지정 신청하여 구역지정 결정후 총회를 거쳐 재개발 사업을 추진하게 됨.

**4. 질의 및 답변요지 :**

- 질의요지(김순금 위원) : 신공덕제6구역 주택재개발구역 중 추가편입 대상지가 있는가 ?
- 답변요지(정원배도시개발과장) : 현재는 없음.

**5. 토론요지 : 없 음**

**6. 심사결과 : 원안채택**

**7. 소수의견의 요지 : 없 음**

**8. 기타사항 : 없 음**

의안번호	제2002- 호
의결년월일	2002. 1.

의견청취

**신공덕제6구역 주택재개발구역지정결정계획안에  
대한 의견청취**

**마포구의회 의견청취안건**

제 출 자	마포구청장
제출년월일	2002. 1.

### 신공덕제6구역 주택재개발구역지정결정계획안에 대한 의견청취(안)

의안 번호	
----------	--

2002. 01.

## 마 포 구 청 장

1. 건 명 : 신공덕제6구역 주택재개발구역지정결정계획(사업계획)안

2. 제안이유 :

서울특별시 주택재개발기본계획에 포함되어 주택재개발사업이 예상되는 신공덕제 6구역에 대하여 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지관리 하기 위한 종합적인 주택재개발 구역지정결정계획을 수립함으로써, 도시 기반 시설, 공공시설 등의 제반요건을 구비한 적정밀도의 주택단지 조성으로 쾌적하고 미래지향적인 주거환경을 조성하기 위한 사업계획을 수립하는 것으로 도시재개발법 제4조 제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 함.

3. 구역현황

가. 위 치 : 서울특별시 마포구 신공덕동 14-30번지 일대

나. 면 적 : 11,756㎡(사유지 : 9,248.0㎡, 국·공유지 : 2,508.0㎡)

다. 건물수 : 114동(유허가 : 93동, 무허가 : 21동)

라. 가구수 : 180가구(가옥주 : 29가구, 세입자 : 151가구)

마. 추진경위

- 2001.10.28 : 용역성과품(초안) 제출
- 2001.11.07 : 관련부서 협의
- 2001.12.04 : 주민 공람공고
  - 공람기간 : 2001.12.04 ~ 2001.12.18
  - 신문게재 : 대한매일, 내외경제신문
  - 공람결과 : 의견제출 없음

4. 신공덕제6구역 주택재개발구역지정결정계획(사업계획)안 내용

가. 재개발사업의 명칭 : 신공덕제6구역 주택재개발사업

나. 재개발구역의 위치 및 면적

구역명	위치	면적	비고
신공덕제6 주택재개발구역	서울특별시 마포구 신공덕동 14-30번지 일대	11,756㎡	

다. 공공시설 및 도시계획시설의 설치 및 정비에 관한 계획

(1) 토지이용계획조서

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
도시계획 용도지역	계	11,756.00	100.0	
	일반주거	10,851.00	93.0	
	일반상업지역	905.00	7.0	
도시계획 용도지구	계	905.00	7.0	
	중심지 미관	905.00	7.0	
공공시설 및 도시계획시설	계	1,447.00	12.3	
	도로	1,044.00	8.9	
	녹지	403.00	3.4	
택지	계	10,309.00	87.7	
	택지 1	6,316.00	53.7	분양 및 조합아파트
	택지 2	1,914.00	16.3	임대아파트
	택지 3	1,536.00	13.1	종교용지
	택지 4	543.00	4.6	공공복지시설용지

(2) 도로결정조서

결정구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정 일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
신설	소로	3	1	6	국지 도로	178	신공덕동 15-117	신공덕동 2-26	일반도로			

(3) 면적시설

구분	시설명	시설의세분	위 치	면적(㎡)	최초결정일	비고
신설	녹지	경관녹지	신공덕동 19-3 일원	403.0		



## 라. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

## (1) 기존건축물의 정비계획

결정구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위치	위치					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	신공덕 제6구역	11,756	택지	10,309	신공덕동 14-30번지 일대	114				114	-

## (2) 건축시설계획

결정구분	지구구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이(m) 층수(층)
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )					
신축	신공덕 제6구역	11,756.0	계	10,309.0	신공덕동 14-30번지 일대				
			택지1	6,316.0		공동주택 (조합·분양)	30% 이하	220% 이하	18층이하
			택지2	1,914.0		임대주택	30% 이하	200% 이하	10층이하
			택지3	1,536.0		종교용지 (교회)	사업시행인가시의 건축법 및 관련법규 적용		
			택지4	543.0		공공복지 (어린이집)	사업시행인가시의 건축법 및 관련법규 적용		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> <li>분양주택의 최대규모 : 전용면적 135m<sup>2</sup> 이하</li> <li>임대주택의 규모 : 전용면적 35m<sup>2</sup> 이하</li> <li>국민주택(85m<sup>2</sup>)의 건설비율 : 총건설세대수의 80%이상</li> <li>전용면적 60m<sup>2</sup>이하 규모의 비율 : 총건설세대수의 40%이상</li> </ul>						
임대 주택의 건설계획			세입자 공급용 임대주택 60세대 건립						
건축시설의 건축선에 관한계획			주택건설촉진법 및 건축법 등 관련법에 의함						

마. 사업시행 예정시기 : 구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내

## 바. 재개발 구역지정 및 사업시행 방법

- 주택재개발구역지정결정계획(사업계획)이 서울시에서 결정된 후 주민들이 토지 등의 소유자 2/3이상 동의를 얻어 구로 구역지정 신청하면 관련도서 확인 후 서울시에 구역지정 요청하여 구정지정결정이 완료된 후 주민총회를 거쳐 재개발사업 추진.



마포구

**마포구 구역단위 주택재개발 구역지정 공공계획 수립  
(신공덕동 제6구역)**

2001. 12

마 포 구



## 목 차

### I 과업의 개요

- 1. 과업의 명칭 / 1
- 2. 과업의 목적 / 1
- 3. 과업의 범위 / 1

### II 현황조사 분석

- 1. 입지여건 분석 / 2
- 2. 인구 및 산업현황 / 3
- 3. 토지이용 현황 / 4
- 4. 건축물 현황 / 6

### III 사업계획

- 1. 토지이용계획 / 11
- 2. 건축계획 / 12



### 1. 과업의 개요

#### 1. 과업의 명칭 마포구 구역단위 주택재개발 구역지정 공공계획 수립

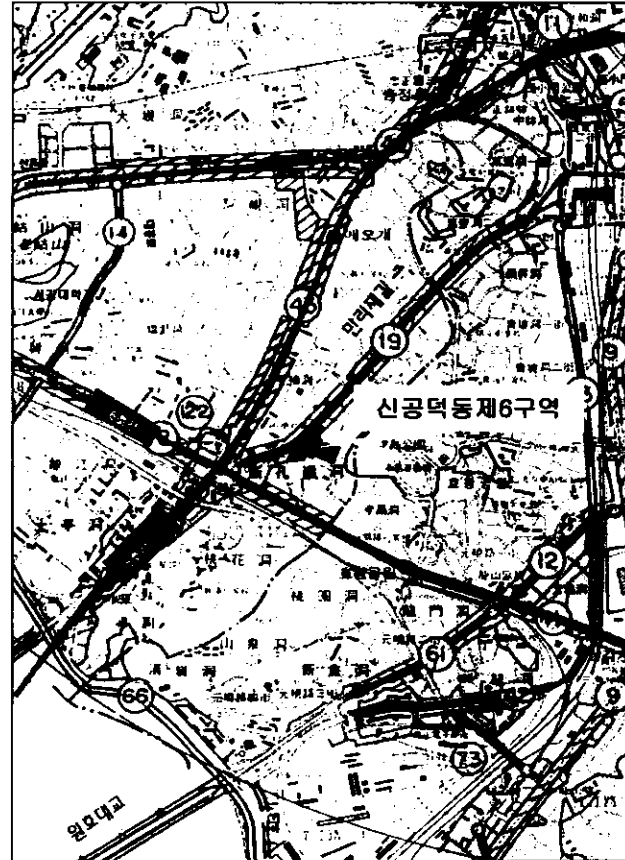
위 지도

#### 2. 과업의 목적

- 토지의 합리적이고 효율적인 고도이용과 도시기능 회복을 위해 건축물 및 부지의 정비와 택지의 조성 공공시설의 정비
- 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지관리 하기 위한 종합적인 구역지정 결정계획 수립

#### 3. 과업의 범위

시간적 범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준년도: 1999년</li> <li>• 목표년도: 2011년</li> </ul>
공간적 범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위치: 신공덕동 15번지일대</li> <li>• 면적: 11,756㎡</li> </ul>
내용적 범위	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택재개발 사업명칭 결정</li> <li>• 구역결정 및 면적 결정</li> <li>• 토지이용 계획</li> <li>• 교통 계획</li> <li>• 공공시설 계획</li> <li>• 건축시설 계획</li> <li>• 공급처리시설 계획</li> <li>• 단개발 추진 계획</li> </ul>



마포구 구역단위 주택재개발 구역지정 공공계획 수립 1



## II. 현황조사 분석

### 1. 입지 여건 분석

#### 입지특성

- 시청으로 부터 서쪽으로 약 3.5km 지점에 위치하며 여의도를 비롯하여 서남권을 연결하는 교통의 요충지에 입지
- 인접지역의 재개발사업에 따른 개발압력가중
- 저층 중심의 불량주택지 밀집으로 주거환경 정비의 필요성 대두

#### 신공덕동 제 6 구역

#### 토지이용

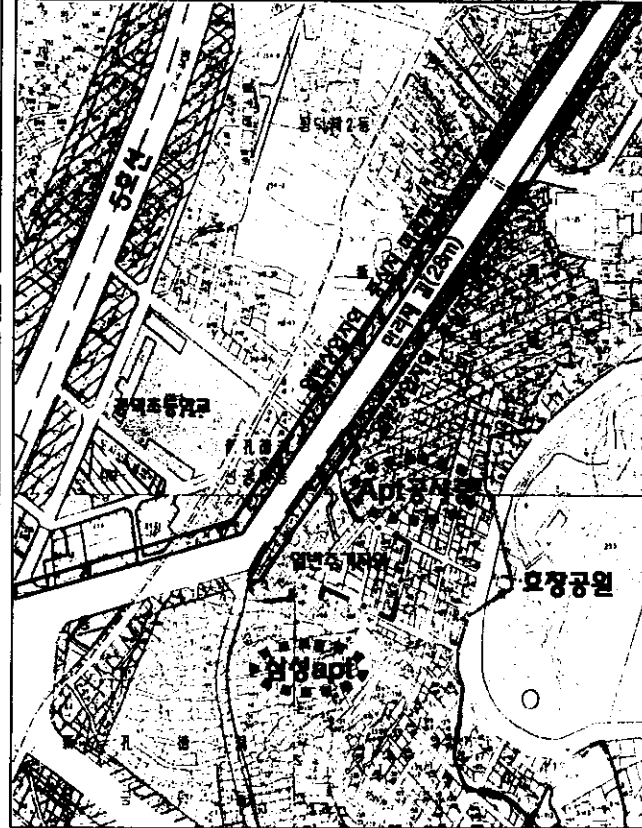
#### 및

#### 주변지역

#### 현황

- 용도지역 : 일반 주거 지역(10,851㎡)  
일반 상업 지역(905㎡)
- 용도지구 : 중심자미관리지구(도로변 일부)
- 주변지역 입지시설 현황
  - 서쪽으로는 28m의 만리재길어 대상지 옆을 지나고 있으며, 북쪽으로는 신공덕 제3구역 재개발 아파트가 공사중이며 남쪽은 삼성아파트가 재개발로 개발 완료된 상태.
- 기타 시설 현황
  - 교육시설 : 공덕초등학교
  - 지하철 : 5호선

입지여건 및 도시계획 현황  
(신공덕 제6구역)



마포구 구역단위 주택개발 구역사정 공공계획 수립 2



### 2. 인구 및 산업 현황

- 대상구역내 거주인구는 총 451인으로 가옥주 88인 세입자 363인으로 구성되어 있으며 상주각구는 180가구로 각구당 2.5인 수준임
- 대상구역 내 산업현황은 전무한 실정으로 민력제길 도로변으로 근린생활시설 일부 분포

인구 및 각구현황	구분	계	가옥주	세입자	밀도 (인또는가구/ha)
	상주인구(인)	451	88	363	298.5인/ha
	상주각구(가구)	180	29	151	153가구/ha

산업현황	구분	업체수	부지면적(㎡)	건축연면적(㎡)	비고
	계	3	377.0	123.74	
	판매업	3	377.0	123.74	

※ 자료 : 대상구역내 세대별 명부, 건축물 대장(2001. 9)



### 3. 토지이용 현황

- 토지연왕은 152필지에 면적은 11,756㎡임
- 소유별 연왕은 사유지가 119필지에 9,248㎡로 전체의 78.8%를 차지하며
- 지목별 연왕은 대지 및 도로로 구성되어 있으며 이중 대지가 143필지로 94.1%를 차지
- 규모별 연왕은 90㎡미만의 소규모필지가 가장 많이 분포하는 것으로 나타남

#### 토지 소유별 연왕

구 분	계	사유지	국·공유지			
			소 계	구유지	시유지	국유지
필지수	152	119	33	6	13	14
면적(㎡)	11,756 (100.%)	9,248 (78.7%)	2,508 (21.3%)	1,540 (13.1%)	324 (2.8%)	644 (5.4%)

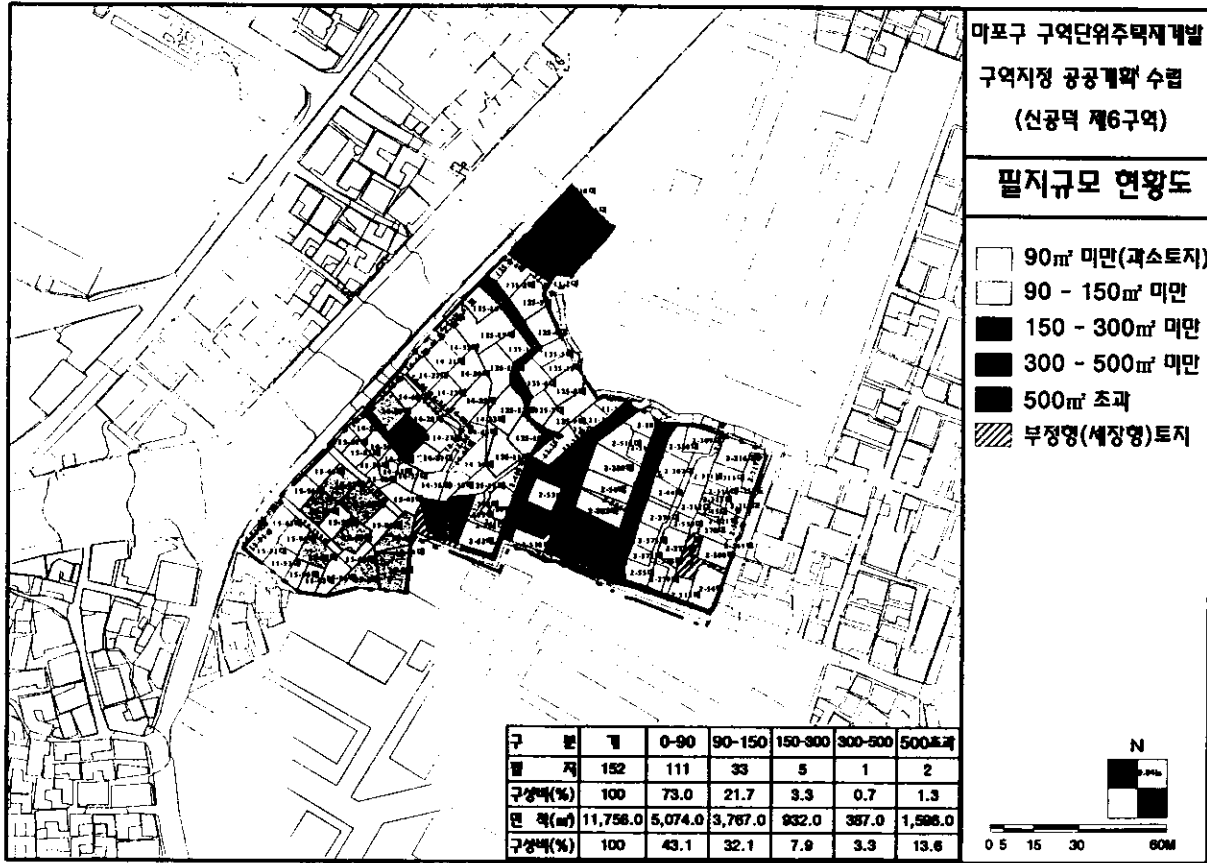
#### 토지 지 목 별 연왕

구 분	계	대 지	도 로	기 타
필지수	152	143	9	
면적(㎡)	11,756 (100.%)	10,518 (94.1%)	1,238 (5.9%)	

#### 토지 규모 별 연왕

구 분	계	90㎡미만	90~150㎡미만	150~300㎡미만	300㎡이상
필지수	152	111	33	5	3
면적(㎡)	11,756 (100.0%)	5,074 (43.1%)	3,767 (32.1%)	932 (7.9%)	1,983 (16.9%)

매포구 구역단위 주택개발별 구역지정 공공주택 수량 4



마포구 구역단위 주택제 개발 구역지정 공공계획 수립 5





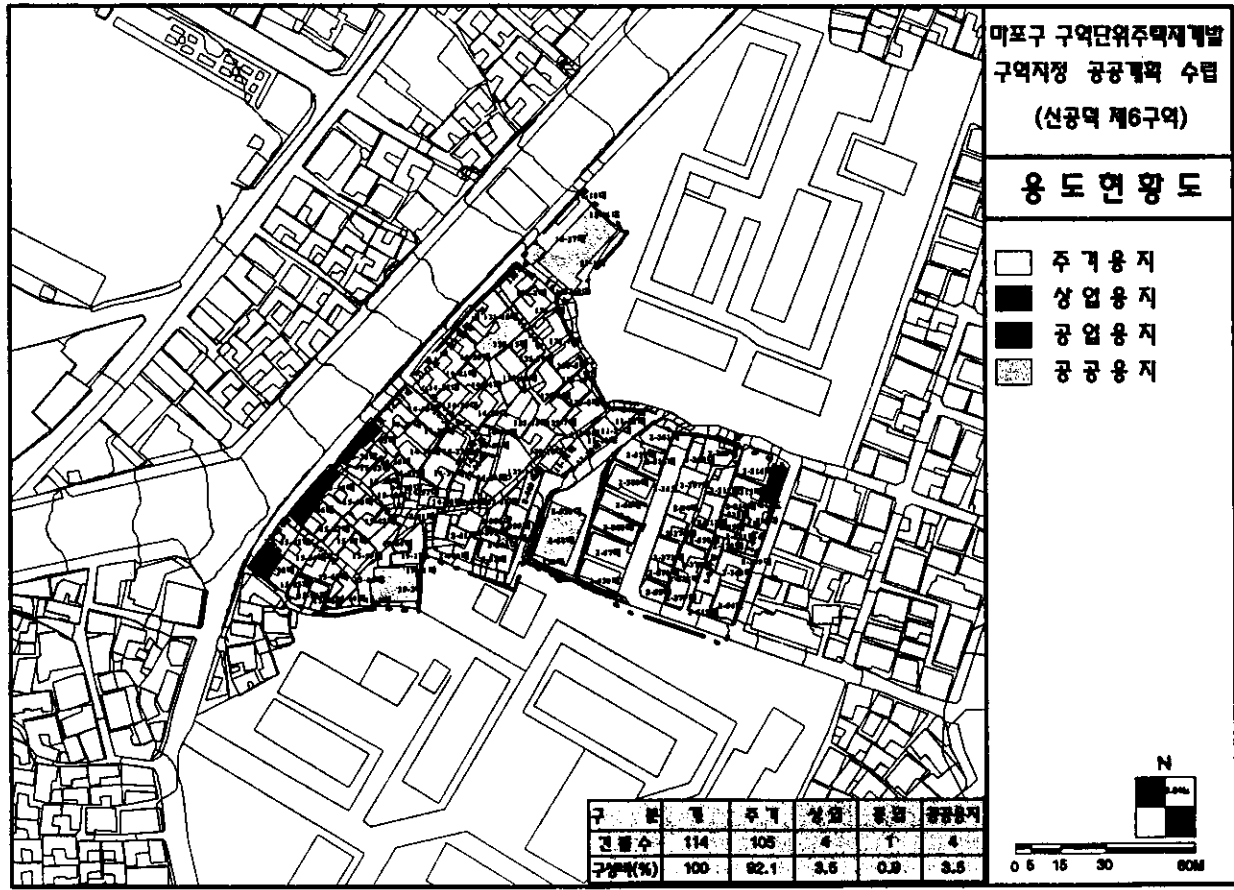
#### 4. 건축물연방

- 대상지내 건축물은 총 114동이 분포하며 이중 2층이하 저층건물이 113동으로 대부분을 차지
- 건축구조별 연방은 목조가, 용도별 연방은 주거용, 경과년수별은 30년이상이 가장 많이 분포
- 전반적으로 노후한 목조의 1층 주거건물로 형성 되어 있음

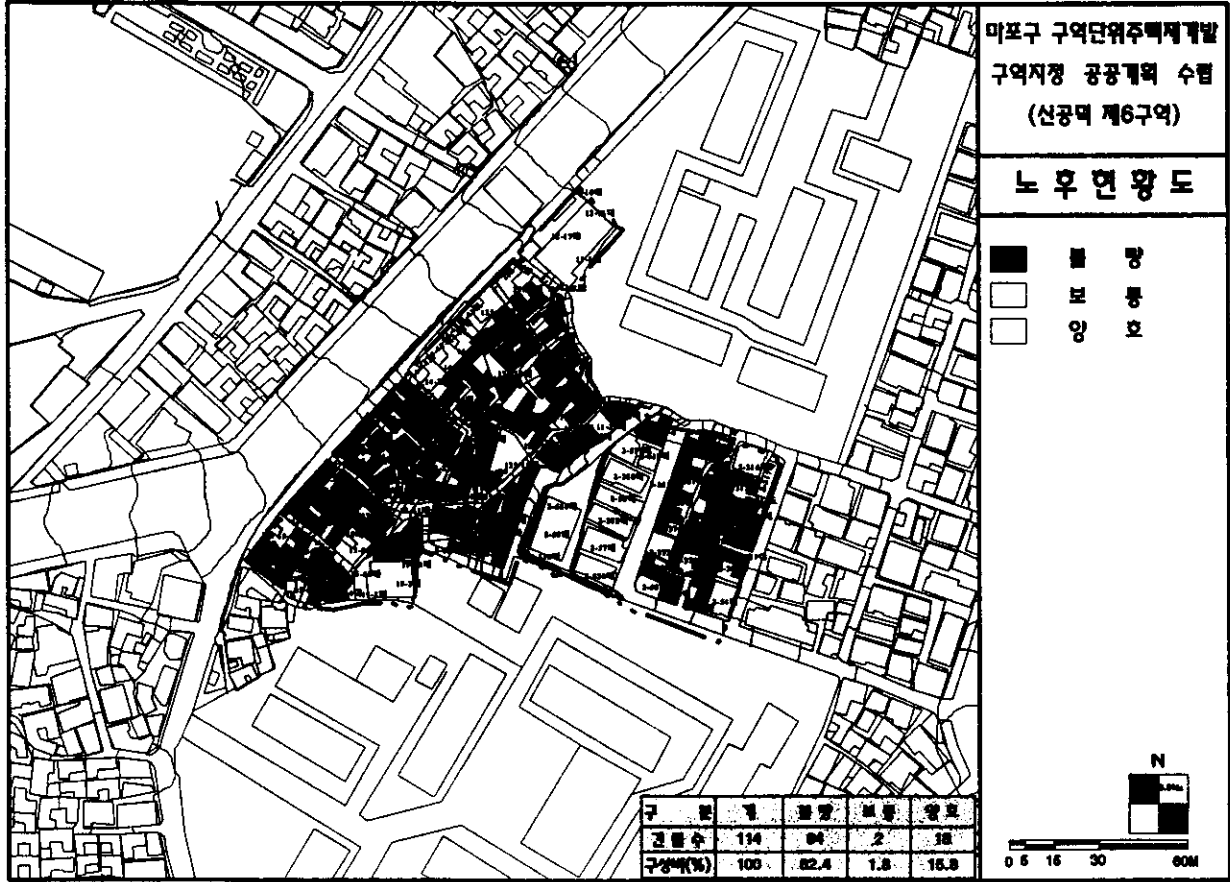
■ 건축물 구조, 용도, 경과년수별 연방

구	분	중 수					
		합		1층	2층	3~4층	5층이상
		건물수	구성비(%)				
합	합	114	100	96 (84.2%)	17 (14.9%)	-	1 (0.9%)
구조별	철골-철근	3	2.6	1	1	-	-
	연 와 조	19	16.7	6	13	-	-
	목 조	85	74.6	83	2	-	-
	기 타	7	6.1	6	1	-	-
용도별	주 기 용	107	93.9	91	16	-	-
	근권생활	3	2.6	3	-	-	-
	기 타	4	3.5	2	1	-	1
경과년수별	10년 미만	10	8.8	4	6	-	-
	10~20년미만	29	25.4	22	7	-	-
	20~30년미만	3	2.6	2	-	-	1
	30년 이상	72	63.2	68	4	-	-

대포구 구역단위 주택개발 구역자정 공공주택 수립 6



마포구 구역단위 주택제법 구역자정 공공계획 수립 7



마포구 구의단위 주택개발 구역지정 공공계획 수립 8

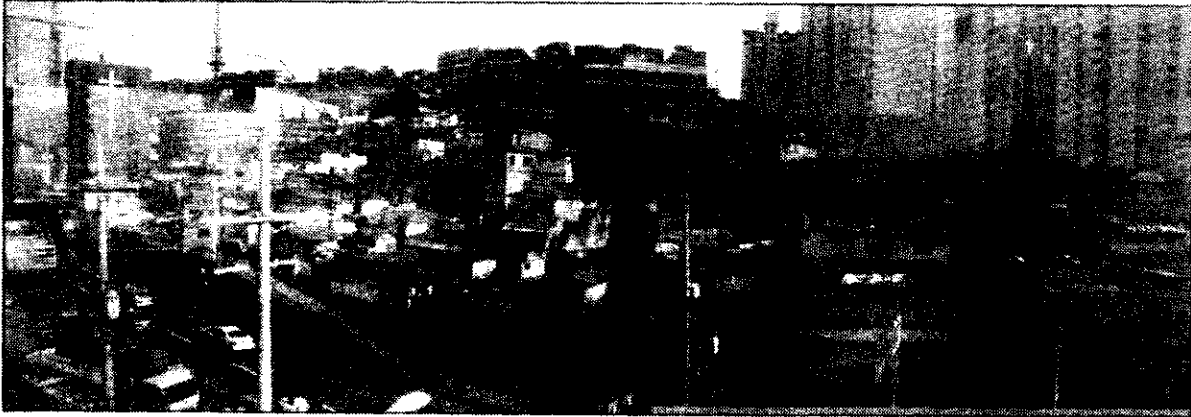




신공덕동 전경사진(남측)



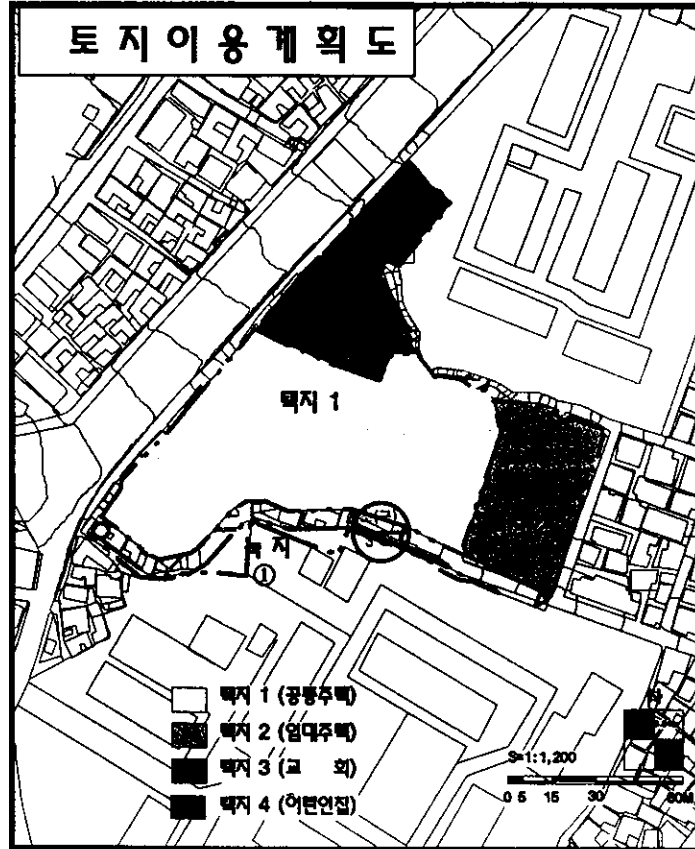
신공덕동 전경사진(서측)





### Ⅲ 사업 계획

#### 1. 토지이용 계획



### Ⅲ 사업 계획

#### ■ 계획내용

- 주거환경정비사업의 전면 재개발에 의한 공동주택 단지계획 수립
- 원주민과 저소득가주자의 재정착을 고려한 임대주택 계획 수립
- 단지내 주민들의 휴식공간조성을 위한 녹지계획 수립
- 산재되어 있는 신덕성교외부지와 일체조성 및 신덕어린이집부지를 반영한 택지조성계획

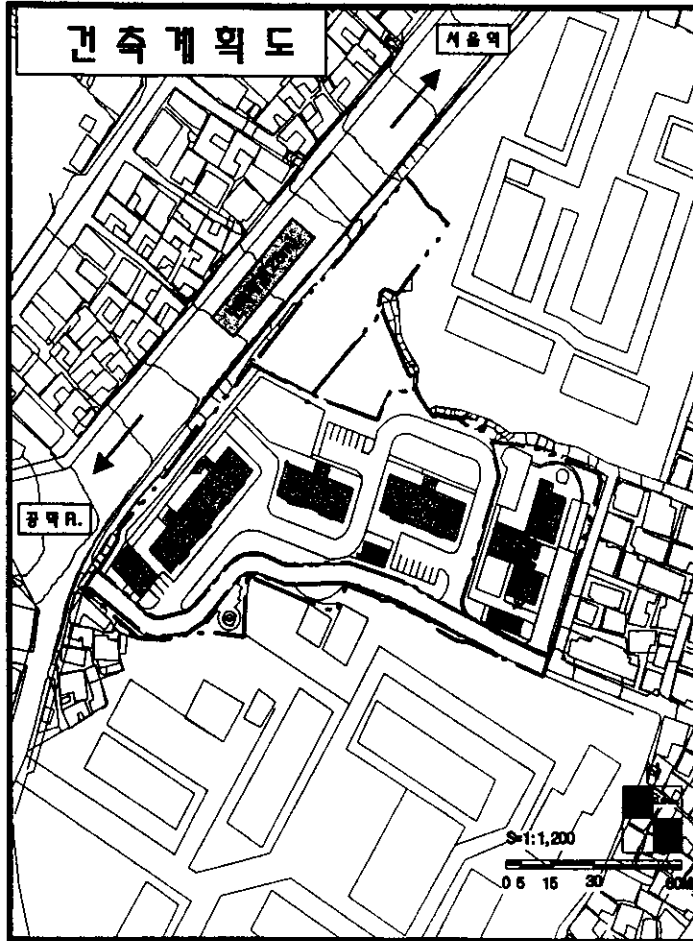
#### ■ 토지이용계획표

구 분	부지면적(㎡)	비 고
계	11,756	
택 지 1	6,316	공동주택부지
택 지 2	1,285	임대주택부지
택 지 3	1,538	종교용지
택 지 4	543	어린이집
공공시설	1,447	녹지, 도로

마포구 구역단위 주택재개발 구역지정 공공계획 수립 11



2. 건축 계획



■ 계획내용

- 지명, 경관, 상위계획 등을 감안하여 8~18F으로 중수의 다양화
- 건축물 동별 배치의 적절성을 지양하고 다양성과 통일성의 조화 유도
- 원주민과 저소득가주자의 재정적불을 고려 임대주택 60세대 계획

■ 규모별 계획

구 분	분양(전용) 면적(㎡)	세대수 (세대)	인면적 (㎡)	세대수 비율(%)
계		188	16,484	100
60㎡ 이하	분양	81(59.8)	2,916	19.14
	임대	45(33.8)	2,700	31.92
60~85㎡	107 (84.9)	60	6,420	31.92
85㎡ 초과	139(114.9)	32	4,448	17.02

■ 택지별 계획

구 분	부지면적(㎡)	인면적(㎡)	용적률(%)	비고
계	11,756			
택 지 1	6,316	15,199	218	분양APT
택 지 2	1,285	2,700	141	임대APT
택 지 3	1,536			종교용지
택 지 4	543			어린이집
공공시설	1,447			도로, 녹지

마포구 구역단위 주택계획별 구역지정 공공계획 수립 12