

◆ 서울특별시고시 제2026-130호

공덕1주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 변경 결정·지형도면 고시

서울특별시 마포구 공덕동 105-84번지 일대 주택재건축사업 시행을 위하여 서울특별시 고시 제2006-95(2006.03.23.)로 고시한 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)에 적합한 범위에서 서울특별시고시 제2011-176호(2011.06.30.), 서울특별시고시 제2015-227호(2015.08.06.), 마포구고시 제2016-126호(2016.09.13.), 마포구고시 제2017-10호(2017.01.19.), 서울특별시고시 제2020-418호(2020.10.22.), 마포구고시 제2021-208호(2021.10.28.)로 정비계획 변경 및 지형도면 고시된 공덕1주택재건축 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 같은 법 시행령 제13조, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 의거 정비구역 및 정비계획 변경하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 정비계획 변경 및 지형도면을 고시합니다.

2026년 3월 12일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)

가. 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경)조서

구 분	자치구	동명	지번	면적 (ha)	계획용적률 (%)	건폐율 (%)	층수	추진 단계	주택 유형	비 고 (조건 등)
기정	마포구	공덕동	105-84	5.9	190%	60%	평균 10층	1	단독	58,472㎡
변경				5.9						58,888㎡ 증) 416㎡

※ 서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23)로 고시된 「도시·주거환경정비기본계획」 상 정비예정구역으로 지정

나. 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
-	공덕1구역 주택재건축 정비구역	- 구역변경에 따른 면적 증가 - 기 정 : 58,472.0㎡ - 변 경 : 58,888.0㎡ - 증·감 : 증) 416.0㎡(0.71%)	아현동 425-25외 4개 필지를 구역계에 편입하여 해당 필지가 맹지가 되는 것을 방지하고 기반시설 계획을 합리적으로 조정

2. 정비구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
변경	공덕1주택재건축 정비구역	마포구 공덕동 105-84번지 일대	58,472	증) 416	58,888	-

※ 변경사유 : 아현동 425-25의 4개 필지 구역계 편입

3. 정비계획(변경)

가. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		58,472.0	증) 416.0	58,888.0	100.0	
정비기반 시설	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) 3,396.0	-	
		소공원	-	증) 3,313.0	3,313.0	5.7
	공공청사	-	증) 660.0	660.0	1.1	
획지	소계	51,031.6	증) 44.0	51,075.6	86.7	
	획지(1)	47,625.6	-	47,625.6	80.9	
	획지(2-1)	획지(2-1-①)	730.0	-	730.0	1.2
		획지(2-1-②)	446.0	증) 44.0	490.0	0.8
	획지(2-2)	443.0	-	443.0	0.8	
	획지(2-3)	800.0	-	800.0	1.4	
	획지(2-4)	450.0	-	450.0	0.8	
	획지(2-6)	537.0	-	537.0	0.9	

※ 변경사유 : 공공청사 부지 확보 및 정비기반시설계획 변경

나. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	58,472.0	증) 416.0	58,888.0	100.0	-
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

다. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	종류별	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 9-5	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			

■ 도로 결정(변경) 사유서

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

2) 공원 결정 조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	1	공원	어린이공원	마포구 아현동 418-5번지 일원	3,396.0	감) 3,396.0	-	서울시고시 제2011-176호	
			소공원		-	증) 3,313.0	3,313.0		

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	소공원	• 공원시설의 종류 및 면적 변경 - 어린이공원 → 소공원 - A=3,396.0㎡ → 3,313.0㎡(감83.0㎡)	• 공원의 효용성 및 기능을 고려하여 공원유형 변경, 인접필지 구역편입에 따른 면적 변경

3) 공공청사 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			비 고
					기정	변경	변경후	
신설	1	공공청사	주민센터	마포구 아현동 418-6번지 일원	-	증) 660.0	660.0	

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	• 공공청사 신설 - A=660.0㎡(증660.0㎡)	• 주변지역 여건 변화에 따라 필요시설인 공공청사 신설

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	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

라. 공동이용시설 설치 계획 : 변경

구 분	법정기준		기 정	변 경	설치위치
경로당	1,000~1,500세대 미만	375.00㎡이상	408.58	396.18	지하
어린이놀이터	-	-	1,093.10	1,273.50	
어린이집	1,000~1,500세대 미만	580.00㎡이상	879.25	879.25	지상
주민운동시설	-		2,250.40	2,360.02	지하
작은도서관	1,000~1,500세대 미만	203.00㎡이상	258.21	333.18	지하
주민공동시설	-	-	1,647.55	1,575.90	지하

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

1) 기존건축물의 정비·개량계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	공덕1 주택재건축 정비구역	58,472	1	47,625.6	공덕동 105-84번지 일원	298	-	-	298	-	
			2-1-①	730.0	아현동 425-2번지 일원						
			2-1-②	446.0	아현동 425-13번지 일원						
			2-2	443.0	아현동 415-18번지 일원						
			2-3	800.0	공덕동 74-4번지 일원						
			2-4	450.0	공덕동 105-152번지 일원						
			2-6	537.0	아현동 420-10번지 일원						
변경	공덕1 주택재건축 정비구역	58,888	1	47,625.6	공덕동 105-84번지 일원	298	-	-	298	-	
			2-1-①	730.0	아현동 425-2번지 일원						
			2-1-②	490.0	아현동 425-13번지 일원						
			2-2	443.0	아현동 415-18번지 일원						
			2-3	800.0	공덕동 74-4번지 일원						
			2-4	450.0	공덕동 105-152번지 일원						
			2-6	537.0	아현동 420-10번지 일원						

2) 건축시설 계획(변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m)/ 최고층수	비 고																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한																						
-	공덕1 주택 재건축 정비구역	기정 : 58,472.0 변경 : 58,888.0	1	47,625.6	공덕동 105-84번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	25 이하	기 정 변 경	228.51 이하 245.06 이하	249.99 이하	70.9m 이하 /평균18.6층																				
			2-1-①	730.0	아현동 425-2번지 일원	종교시설	50 이하	250이하		제한없음																					
			2-1-②	기정 446.0 변경 490.0	아현동 425-13번지 일원	종교시설	50 이하	250이하		제한없음																					
			2-2	443.0	아현동 415-18번지 일원	종교시설	60 이하	200이하		제한없음																					
			2-3	800.0	공덕동 74-4번지 일원	종교시설	60 이하	200이하		제한없음																					
			2-4	450.0	공덕동 105-218번지 일원	종교시설	60 이하	200이하		제한없음																					
			2-6	537.0	아현동 420-12번지 일원	종교시설	60 이하	200이하		제한없음																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 총세대수 1,101세대(분양 1,051세대, 임대 50세대) • 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 • 국민주택규모 주택 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 - 허용용적률 : 200.37% (10.37% 완화 (세입자대책 5.87%, 바닥(중량)충격음 차단성능 3%, 녹색건축물(우수) 1.5%))																												
건축물의 건축선에 관한 계획			• 소로1-1, 소로1-3, 소로1-4, 소로1-5와 접한 계획대지선에서 3m 건축한계선 설정																												

■ 상한용적률 산정

구 분		산 정 내 용								
토지이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	택 지 (공동주택)	종교부지	신설 정비기반시설	정비기반시설 내 국,공유지	용도폐지되는 기존 기반시설 국,공유지	공공임대주택 환산면적			
	58,472.0	47,625.6	3,406.0	7,440.4	1,505.4	-	지분	임대주택 환산부지		
공공시설부지 제공 (순부담)	● 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 + 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) × 대지면적 = 100.9㎡ - 임대주택 환산부지면적 = 공공임대주택 공사비 ÷ 부지가액 = 44.5㎡ ※ 환산면적 145.4㎡ = 임대주택 3세대									
개발가능(상한) 용 적 륜 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	● 국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ● 법적상한용적률 = 249.99% 이하									
토지이용계획 (㎡)	계 (구역면적)	택 지 (공동주택)	종교부지	정비기반시설			기반시설 환산면적			
	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	용도폐지되는 기존 기반시설 내 국,공유지	기부채납 임대주택 지분	건축물 환산부지	공공청사 지분	건축물 환산부지			
	58,888.0	47,625.6	3,450.0	7,152.4	1,495.4	-	1,177.2	477.2	660.0	171.8
공공시설부지 제 공 (순부담)	● 신설 정비기반시설 면적 - 신설되는 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지 + 신설 기반시설 환산면적 = 7,152.4 - 1,495.4 - 0 + 1,177.2 + 477.2 + 660.0 + 171.8 = 8,143.2㎡(13.8%)									
기부채납 임대주택 환산면적	● 임대주택 환산면적: 94.6㎡ - 지분면적=(공공임대주택 연면적÷총연면적)×대지면적= (82.4927x2세대÷116,804.9901)x47,625.6= 67.3㎡ - 임대주택 환산부지면적(「주택법」 분양가상한제·기본형건축비(부가세 제외)) = (82.4927㎡x2세대x2,034,545원)+(55.7385㎡x2세대x930,909원) / 16,115,400원 = 27.3㎡									
기부채납 공공지원시설 환산면적	● 공공지원시설(세입자 이주(임대)주택) 환산면적: 1,559.8㎡ - 지분면적=(공공지원시설 연면적÷총연면적)×대지면적= (82.4927x33세대÷116,804.9901)x47,625.6= 1,109.9㎡ - 임대주택 환산부지면적(「주택법」 분양가상한제·기본형건축비(부가세 제외)) = (82.4927㎡x33세대x2,034,545원)+(55.7385㎡x33세대x930,909원) / 16,115,400원 = 449.9㎡									
공공청사 환산부지 면 적	● 공공청사 환산부지 면적 = 공공시설 등 설치비용(2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사), 부가세 제외) / 용적률을 완화하고자 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 륜 산 정	● 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190.00% + 5.87% + 3% + 1.5% = 200.37% ▶ β = 세입자 대책에 따른 인센티브 용적률(5.87%), 바닥(중량)충격음 차단성능(3%), 녹색건축물(우수)(1.5%) ● 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α + 1.0 × α1' + 0.7 × α2') = 200.37% × (1+1.3×1.0021×0.1613+1.0×0.0103+0.7×0.0037) = 245.06%									

구 분		산 정 내 용
		$\begin{aligned} &※ \text{가중치} = \text{공공시설 등 부지 용적률} / \text{사업대상지 용적률} \\ &= \{(2,910.0(\text{제2종일반주거지역}) \times 190\% + 3,407.0(\text{제3종일반주거지역}) \times 210\%\} / (2,910.0 + 3,407.0) / 200.37 \\ &= 200.79 / 200.37 = 1.0021 \\ &※ \alpha (\text{토지, 대지지분}) = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 7,494.2 / (47,625.6 - 1,177.2) = 0.1613 \\ &※ \alpha 1' (\text{건축물 환산부지}) = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 477.2 / (47,625.6 - 1,177.2) = 0.0103 \\ &※ \alpha 2' (\text{건축물 환산부지}) = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적} = 171.8 / (47,625.6 - 1,177.2) = 0.0037 \\ &• \text{정비계획 용적률} = 245.06\% \text{ 이하} \\ &• \text{국민주택규모 주택 건설에 따른 상한용적률 완화} \\ &• \text{법적상한용적률} = 249.99\% \text{ 이하} \end{aligned}$
	법정상한용적률	

※ 2019.04.23. 서울시 단독주택 재건축 세입자 대책에 따른 인센티브 적용

■ 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용면적/㎡)	비 고
기정	공덕동 105-84번 지 일대	-	-	5,115.62	62	59.98	법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설(도시 및 주거환경정비법 제54조의4항) 공급면적 (82.51㎡)
변경	공덕동 105-84번 지 일대	-	-	1,237.92	15	59.98	법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설(도시 및 주거환경정비법 제54조의4항) 공급면적 (82.51㎡)

■ 국민주택규모 주택 공급면적 산정 : 변경

구 분		적 용 산 식		비 고
기정	법정상한 및 정비계획 용적률 산정	예정법정상한 용적률	249.99%	
		정비계획 용적률	228.51%	
	증가된 용적률 50%	(법정상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 10.74%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조

구 분		적 용 산 식		비 고
	연면적 환산	증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적 $= 10.74\% \times 47,625.6\text{m}^2 = 5,114.99\text{m}^2$		
	국민주택규모 주택 확보계획	- 연면적(공급면적) : 5,115.62㎡ - 세대수 : 62세대 - 전용 59.99㎡ : 62세대		기준 이상 확보
변경	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	예정법적상한 용적률	249.99%	
		정비계획 용적률	245.06%	
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 2.465%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적 $= 2.465\% \times 47,625.6\text{m}^2 = 1,173.9710\text{m}^2$		
	국민주택규모 주택 확보계획	- 연면적(공급면적) : 1,237.92㎡ - 세대수 : 15세대 - 전용 59.98㎡ : 15세대		기준 이상 확보

바. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 : 변경 없음

사. 정비사업시행계획 : 변경 없음

아. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당 없음

자. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경 없음

구 분		계 획 내 용	비 고
조 경	단 지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목을 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조정수를 지양하고 조명과 조정간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조 명	단 지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	-
자연적 접근통제	단 지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	단 지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고 (변경사유)
			기 정	변 경	변경 후		
변경	공덕1 주택재건축 정비구역	마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,472.0	증) 416.0	58,888.0	100.0	· 아현동 425-25외 4개 필지를 구역에 편입하여 해당필지가 맹지가 되는 것을 방지하고 기반시설계획을 합리적 으로 조정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	58,472.0	증) 416.0	58,888.0	100.0	
제2종일반주거지역	54,224.0	증) 37.0	54,261.0	92.1	
제3종일반주거지역	4,248.0	증) 379.0	4,627.0	7.9	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	종류별	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 9-5	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	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	종류별	번호	폭원 (m)								
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			

2) 공원 결정 조서

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	①	공원	어린이공원	마포구 아현동 418-5번지 일원	3,396.0	감)3,396.0	-	서울시고시 제2011-176호	
			소공원		-	증)3,313.0	3,313.0		

3) 공공청사 결정 조서

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적 (㎡)			비 고
					기 정	변 경	변경후	
신설	①	공공청사	주민센터	마포구 아현동 418-6번지 일원	-	증)660.0	660.0	

■ 건축범위 결정조서

도면표시번호	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

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고	
		기 정	변 경	변경 후			
획지	소 계		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)	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

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서(변경)

구 분		가 구	용 도		비 고
			기정	변경	
기정	허용용도	1	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	· 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	-
기정	허용용도	2	· 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	· 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근리생활시설 중 종교집회장 · 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설	

※ 허용용도는 주용도(해당 건축물의 가장 넓은 바닥면적을 차지하는 용도)로 한다.

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

① 건폐율 계획

구 분	가 구	지 역	건폐율	비 고
기정	획지(1)	제2종일반주거지역	25% 이하	공동주택 및 부대복리시설
기정	획지(2-1-①)	제3종일반주거지역	50% 이하	종교시설
기정	획지(2-1-②)	제3종일반주거지역	50% 이하	종교시설
기정	획지(2-2)	제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설
기정	획지(2-3)	제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설

구 분	가 구	지 역	건폐율	비 고
기정	획지(2-4)	제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설
기정	획지(2-6)	제2종일반주거지역	60% 이하	종교시설

② 용적률 계획

구 분	가 구	용 적 률				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법적상한용적률		
기정	1	190.00% 이하	195.87% 이하	228.51% 이하	249.99% 이하	정비 계획	허용용적률 195.87%
							상한용적률 228.51%
							법적상한용적률 249.99%
변경		190.00% 이하	200.37% 이하	245.06% 이하	249.99% 이하	정비 계획	허용용적률 200.37%
							상한용적률 245.06%
							법적상한용적률 249.99%
기정	2-1-①	250.0% 이하				정비 계획	상한용적률 250.0%이하
기정	2-1-②	250.0% 이하				정비 계획	상한용적률 250.0%이하
기정	2-2	200.0% 이하				정비 계획	상한용적률 200.0%이하
기정	2-3	200.0% 이하				정비 계획	상한용적률 200.0%이하
기정	2-4	200.0% 이하				정비 계획	상한용적률 200.0%이하
기정	2-6	200.0% 이하				정비 계획	상한용적률 200.0%이하

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브 항목	비 고
기정	5.87%(단독주택재건축 세입자 대책)	-
변경	10.37%(세입자대책 5.87%, 바닥(중량)충격음 차단성능 3%, 녹색건축물(우수) 1.5%)	증 4.5%

■ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률 완화	비 고
	국민주택규모 주택 건설	
기 정	21.48%	국민주택규모 주택 62세대(10.74%)
변 경	4.93%	국민주택규모 주택 15세대(2.465%)

※ 증가된 용적률의 50%를 국민주택규모 주택으로 확보

③ 높이 계획

구 분	가 구	지 역	높이(최고층수)	비 고
기정	획지(1)	제2종일반주거지역	70.9m 이하 (평균층수 18.6층)	공동주택 및 부대복리시설
기정	획지(2-1-①)	제3종일반주거지역	제한없음	종교시설
기정	획지(2-1-②)	제3종일반주거지역	제한없음	종교시설
기정	획지(2-2)	제2종일반주거지역	제한없음	종교시설
기정	획지(2-3)	제2종일반주거지역	제한없음	종교시설
기정	획지(2-4)	제2종일반주거지역	제한없음	종교시설
기정	획지(2-6)	제2종일반주거지역	제한없음	종교시설

3) 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	소로1-1, 소로1-3, 소로1-4, 소로1-5	· 도로와 접한 계획대지선에서 3m 건축한계선 설정

다. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	-	· 단지내 진입부에서 바라보았을 때 막힘 없는 통경축 형성의 보행자 시점에서의 열린 조망 확보 · 마포대로변으로 열린 배치 계획 수립
건물 진출입구	-	· 대상지 주변 거점(지하철, 대로)에서의 진입성을 고려한 보행동선 계획 · 차량 진출입구 3개소 확보 및 보행진출입구 4곳이상 확보

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
건축물 외부형태	· 공동주택 아파트	· 주변 건물과 조화로운 계획 · 외벽의 재료 및 색상은 서로 조화를 이룰 수 있도록 계획함 · 입면디자인 등의 변화를 통한 단조로운 경관 지양 · 단조로운 벽면을 지양하고 돌출·후퇴 등의 변화를 주어 지루하지 않은 입면 계획
저층부외관	· 공동주택 아파트	· 보행자를 고려한 휴먼스케일 입면 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
재료 및 색채	· 공동주택 아파트	· 자연친화적 재료 사용 · 인접건물 및 자연환경과 조화로운 색채계획 · 원색을 지양하고 건축물 외벽, 지붕, 옥상 색채와 조화롭게 연출
진입구 처리	· 공동주택 아파트	· 공동주택 아파트건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 · 불필요한 시각차폐 방지 · 접근로에는 유색포장 등 교통안전시설물 설치

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용지역	계 획 내 용
개방감	· 마포대로변	· 조망상 주요 지점인 마포대로변으로 열린 배치계획을 통한 통경축 형성 · 보행자 시점에서의 열린 조망 및 개방적인 경관 형성 도모
조명계획	· 공동주택 아파트	· 조명계획시 빛공해가 발생하지 않도록 계획하고, 적절한 조도의 조명을 단지내 보행로를 따라 배치하여 편리하고 안전한 주거단지 조성
스카이라인	· 공동주택 아파트	· 단지 경계부로 낮아지는 층수계획으로 주변 중·저층 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성

라. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
공공보행통로	· 획지1 (도면에 표기)	· 주민들의 불편함을 최소화하며 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(1개소) - 위치 및 폭원 : 만리재옛길 - 마포대로, 폭원 6m

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용지역	계 획 내 용
통행체계	· 동측 10m 도로변 · 서측 15m 도로변 · 북측 10m 도로변	· 모든 진출입구 양방통행으로 계획

3) 환경관리계획

구 분		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
자 연 환경	1.생태면적율	·30%이상	○	· 생태면적율 30.07% 확보함	· 자연지반녹지 및 전면투수포장, 인공지반녹지(옥상녹화포함) 및 전면투수포장 적용함
	2.녹지네트워크 (녹지체계)	·녹지계획 확보	○	· 시가화지역으로 녹지의 훼손없음 · 녹지네트워크기능의 향상	· 부지 조성시 조경수 및 공원확보
	3.지형변동	·절성토비율 최소화	○	· 평탄지형으로 지반고의 변화 미미	· 조성시 현 지형을 최대한 반영하여 설계
		·지하수위 보전	○	· 토양 포장을 변화예상	· 투수면적 증가를 위해 투수성포장 일부적용
	4.비오톱	·녹지공간의 최대 확보	○	· 토지이용변화로 인한 비오톱 유형 변화 예상	· 녹지공간(공원등) 및 투수포장재료 사용
생 물 환경	5.일조	·일조침해 및 방해의 최소화	○	· 건축물 높이에 따른 정온시설의 영향 예상	· 일조권 확보를 위해 대지경계선과 건축물선과의 이격거리를 충분히 확보
	6.바람 및 기후	·바람길 최대한 확보	○	· 건축물 신축에 따른 바람 및 미기후 변화가 예상	· 부지 내 오픈스페이스(놀이터 및 운동시설)를 계획하여 바람길을 최대한 확보
	7.에너지	·에너지절약, 효율 극대화	○	· 세대수 증가로 인한 에너지사용량 증가	· 에너지절약계획(목표치)을 EPI 80이상 및 에너지 효율등급 2등급이상 설정함.
	8.물순환	·우수유출	○	· 우수유출량 변화 예상	· 토사유출, 침사지 등 저감방안 수립
	9.경관	·스카이라인 보전	○	· 스카이라인 변화 예상	· 건축물 배치 및 형태계획을 통해 자연스런 스카이라인 계획수립
	10.휴식 및 여가공간	·휴식 여가공간 최대확보	○	· 휴식여가공간 확보	· 공원조성을 계획하여 휴식 및 조경확보 · 어린이 놀이터 및 주민운동시설 계획
	11.보행친화 공간	·보행자전용공간 계획수립	○	· 운영시 단지 내 차량통행 최대한 억제	· 지상공간 보도위주의 공간조성 · 지하공간을 활용한 주차공간 확보
추 가	12.소음·진동	·소음규제기준 준수	○	· 공사시 건설장비 가동에 따른 소음·진동발 생	· 가설방음판넬 설치 등 저감시설 설치로 규제기준 준수
	13.폐기물	·폐기물처리	○	· 공사시 지장물 철거로 인한 건설폐기물 발 생 예상 · 운영시 생활폐기물 발생 예상	· 공사시 발생하는 폐기물은 적법처리 · 운영시 마포구 폐기물처리 기본계획에 따라 적법 처리

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 기본계획 결정도(기정/변경)
2. 정비구역 결정도(기정/변경)
3. 용도지역 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 (변경)수립 도서 : 생략

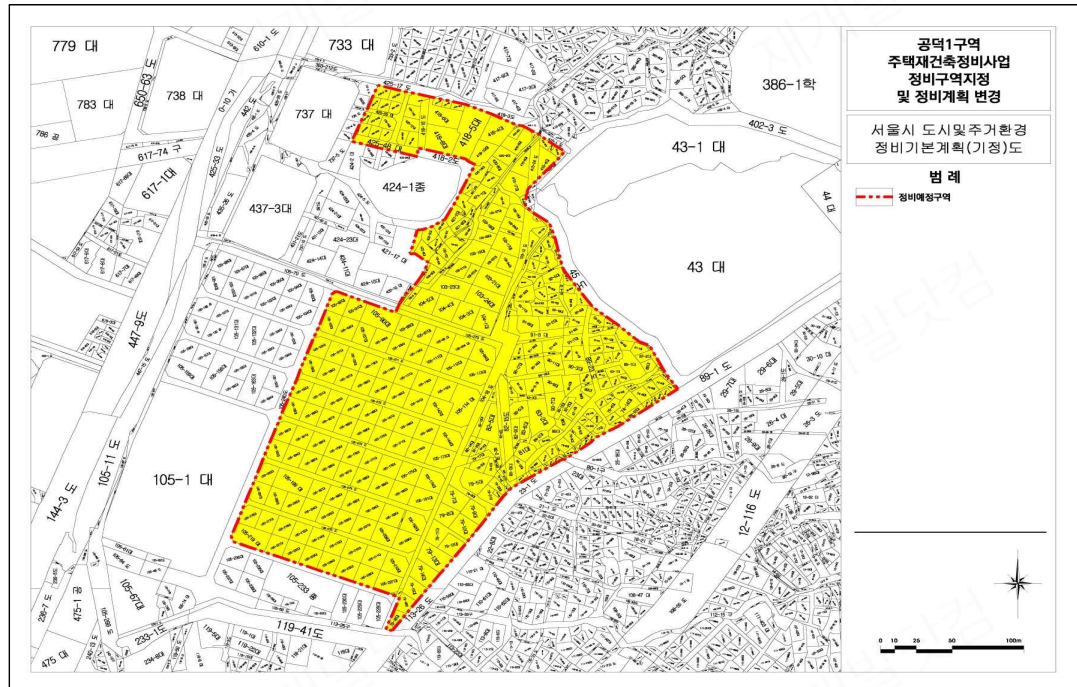
Ⅴ. 열람장소

시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7213) 및 마포구 주택상생과(☎02-3135-9322)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

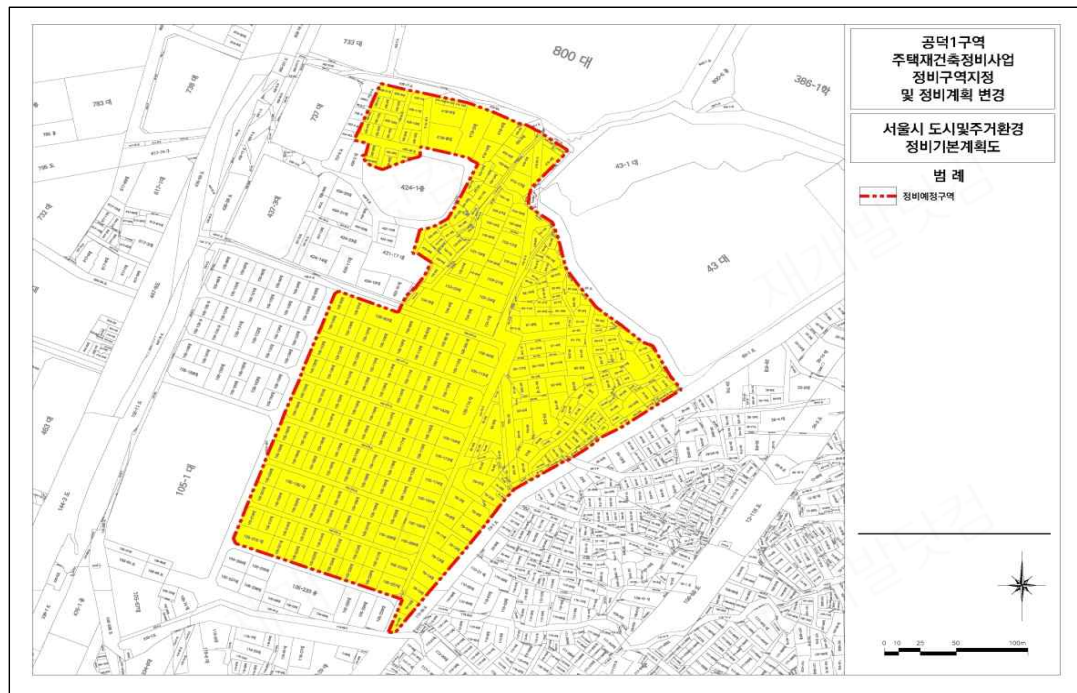
※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재건축 정비구역 (변경)지정 및 지형도면

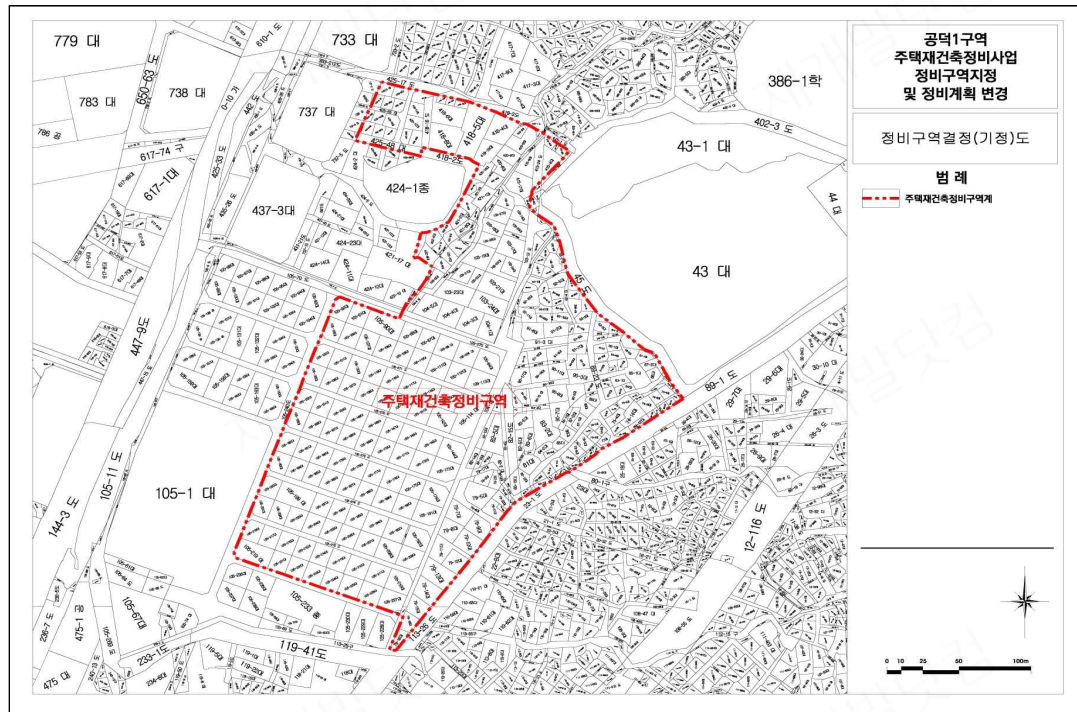
□기본계획 결정도(기정)



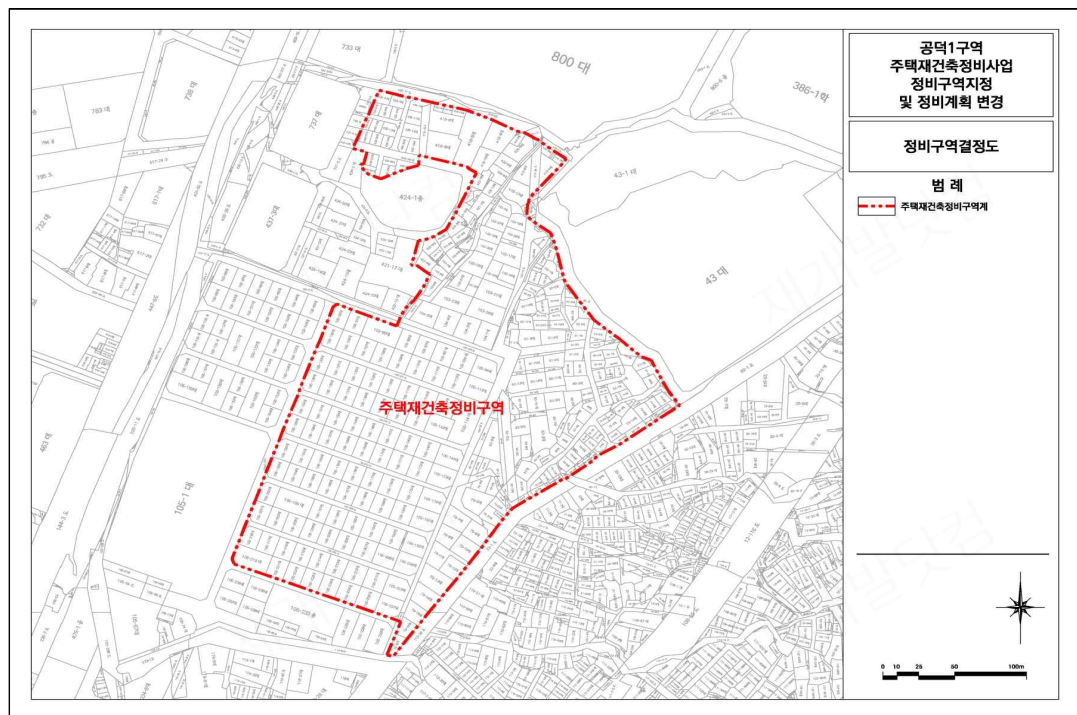
□기본계획 결정도(변경)



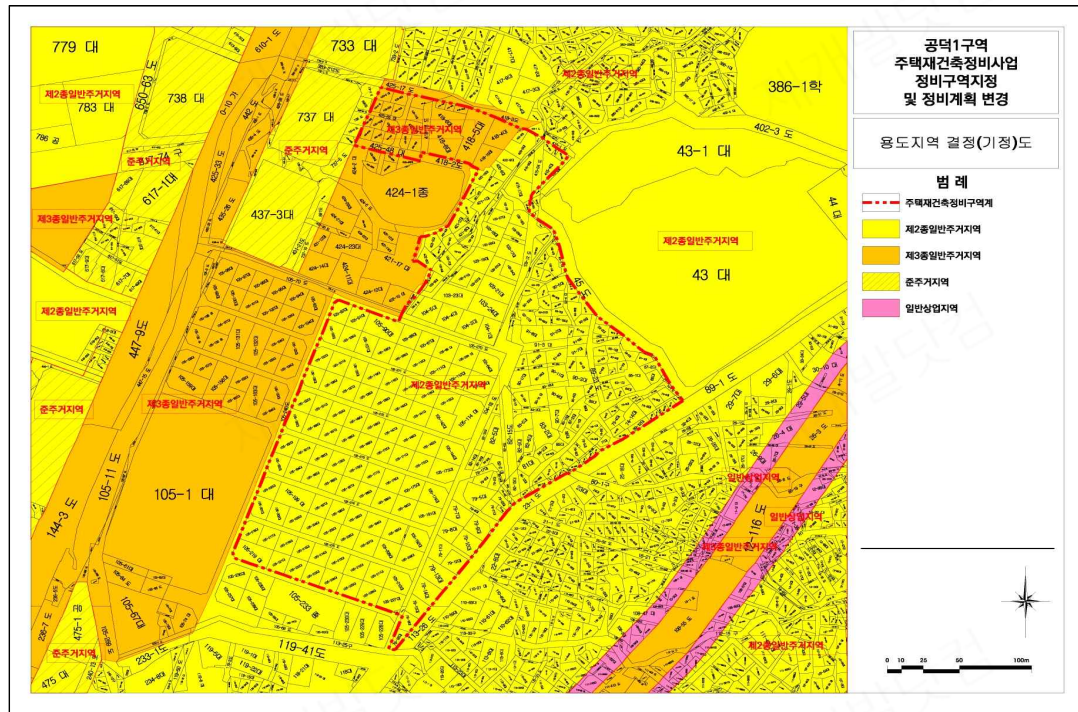
□정비구역 결정도(기정)



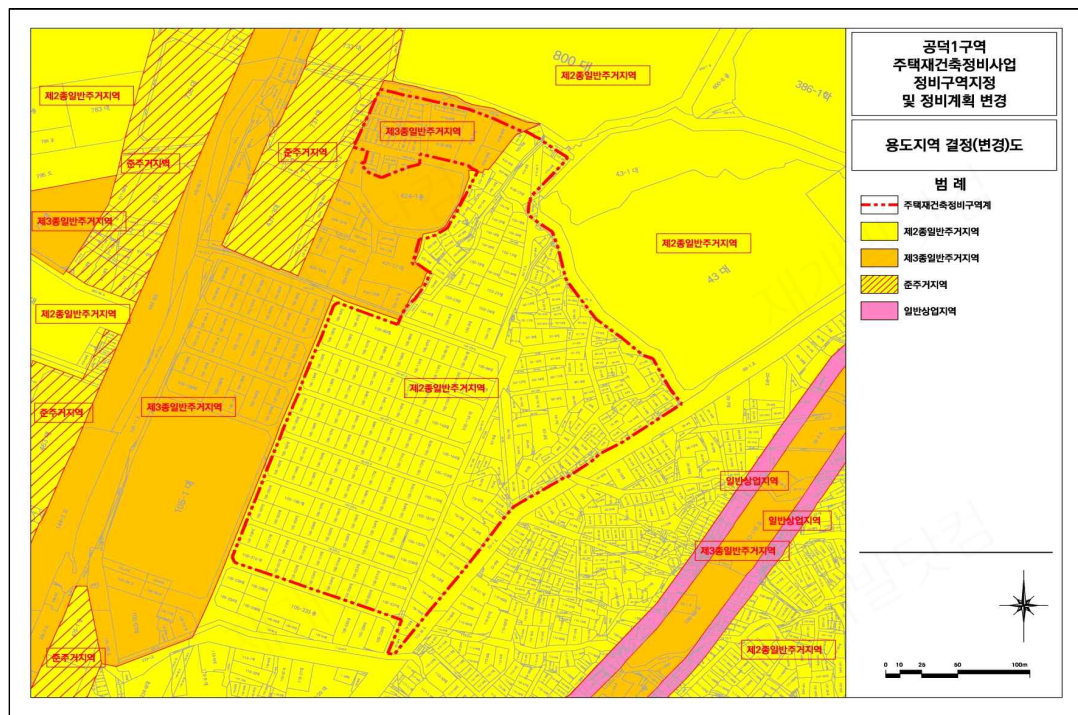
□정비구역 결정도(변경)



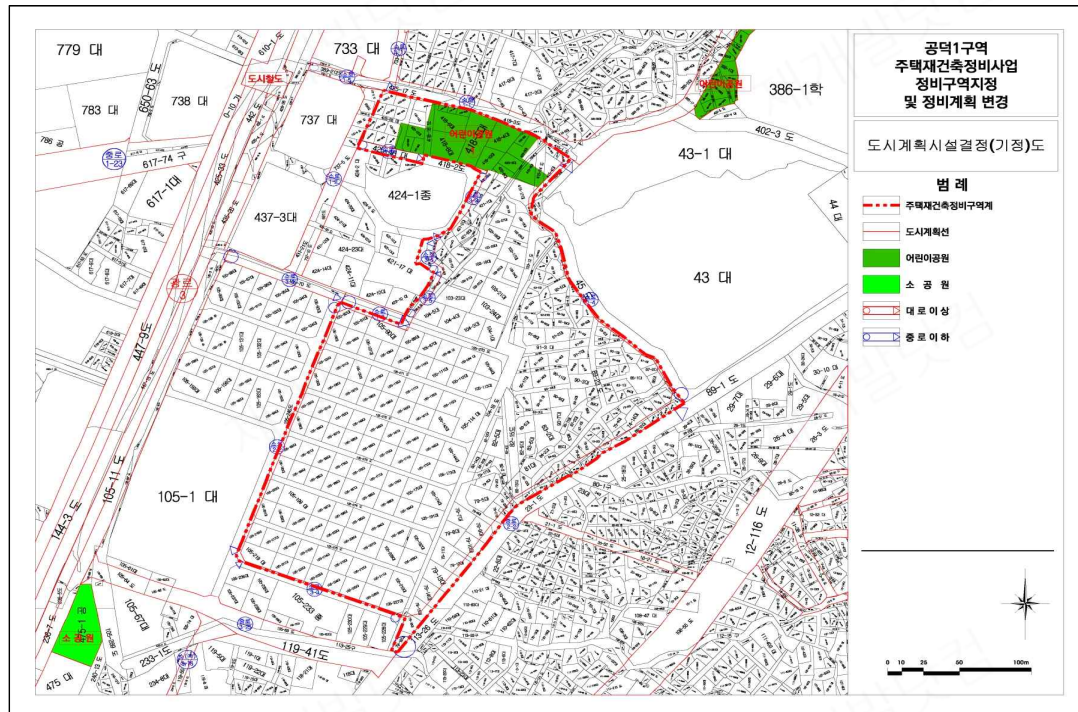
□용도지역 결정도(기정)



□용도지역 결정도(변경)



□도시계획시설 결정도(기정)



□도시계획시설 결정도(변경)

