

공덕제6주택재개발구역 정비계획 결정(경미한 사항) 변경

서울특별시고시 제2004-204호(2004.6.25)로 수립·고시한 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획 (주택재개발사업 부문)에서 정비예정구역 지정되고, 서울특별시고시 제2010-75호(2010.3.4)로 정비구역 지정된 후 서울특별시고시 제2018-433호(2019.01.03.), 마포구청고시 제2022-90호(2022.4.28.), 마포 구청고시 제2022-245호(2022.12.29.)로 정비계획 결정(변경)된 공덕제6주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 변경(경미한 사항) 고시합니다.

2023년 3월 00일

마포구청장

1. 기본계획(정비예정구역) (변경없음)

구분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	건폐율	용적률	층수	사업시행 방식	정비 유형	비고
기정	B	12	공덕동	119	1.13 (11,301.4㎡)	60%	210%	20층이하	주택재개발	전면개발	

※ 계획용적률은 서고 제2010-97호(2010.3.18.)의 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경 반영한 사항임

※ 층수는 「서울특별시 도시계획 조례」 변경(2012.5.22.) 반영한 사항임(제2종일반주거지역 12층 층수 제한 폐지))

2. 정비구역의 지정(변경없음)

가. 정비사업의 명칭 : 공덕 제6주택재개발정비사업 (변경없음)

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	공덕 제6주택재개발 정비사업	서울시 마포구 공덕동 119번지 일원	11,301.4	-	11,301.4	

3. 정비계획의 결정(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
제2종일반주거지역	11,326	감) 24.6	11,301.4	100.0	

나. 토지이용계획(변경없음)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합계			11,301.4	-	11,301.4	100.0	
정비 기반 시설	소계		471.0	-	471.0	4.2	
	도로		471.0	-	471.0	4.2	
획지	소계		10,830.4	-	10,830.4	95.8	
	A	소계	9,082.4	-	9,082.4	80.3	
		1	6,704.4	-	6,704.4	59.3	공동주택
		2	769.0	-	769.0	6.8	근생, 업무 등
		3	939.0	-	939.0	8.3	근생, 업무 등
		4	670.0	-	670.0	5.9	근생, 업무 등
	B	소계	1,748.0	-	1,748.0	15.5	
		1	542.0	-	542.0	4.8	근생, 업무 등
		2	380.0	-	380.0	3.4	근생, 업무 등
		3	145.0	-	145.0	1.3	근생, 업무 등
		4	201.0	-	201.0	1.8	근생, 업무 등
		5	341.0	-	341.0	3.0	근생, 업무 등
		6	139.0	-	139.0	1.2	근생, 업무 등

※ 획지(택지) A-2, A-3는 관리처분계획에 따라 대지(토지)로 공급함

※ 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음

다. 도시계획시설의 결정에 관한 계획

1) 교통시설(변경없음)

(1) 도로 결정 조서

결정 구분	구 모				기 능	사용 형태	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	76	6	국지 도로	일반 도로	156	중로 3-25호선	460-2번지		'64.01.24 건고 제768호	
기정	중로	3	25	12~17	집산 도로	일반 도로	220	광로 3-293호선	79-18번지		'62.12.08 건고 제177호	
기정	소로	3	77	4~6	국지 도로	일반 도로	21	120-12번지	120-28번지		'10.03.04 서고 제2010-75호	

라. 공동이용시설 설치계획(변경)

구 분		위치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
공동 이용 시설	소계	-	595.3	감) 41.0	554.3	518.8㎡ 이상
	경로당	획지A-1	90.0	감) 0.5	89.5	66.6㎡ 이상
	작은도서관	획지A-1	39.0	-	39.0	
	주민운동시설	획지A-1	78.8	-	78.8	
	어린이놀이터	획지A-1	235.9	증) 15.1	251.0	
	주민공동시설	획지A-1	151.6	감) 55.6	96.0	
관리사무소		획지A-1	93.7	증) 5.1	98.8	16.0㎡ 이상

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	정비 · 개량계획 (동)					비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기 정	공덕제6주택 재개발정비구역	11,301.4	A	9,082.4	공덕동 119번지 일대	60	6	-	54	-	-
			B	1,748							

※ 존치계획(동) : 근린생활시설 6동

※ 존치건축물의 경우, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 통해 신축 가능

2) 건축시설계획(변경)

(1) 공공주택 건설에 관한 계획

- 공공주택의 건설에 관한 결정조서
 - 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
 - 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
 - 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

[기정]

결정 구분	구역 구분		가구 또는 택지 구분		위 치	주 용 도	건폐율(%)	용적률(%) (법정상한)	높이(m)			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)								
기정	공덕제6 주택재개발	11,301.4	A	1	6,704.4	공덕동 119번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	40이하	210이하 (231이하)	65이하		
				2	769	공덕동 234-1번지 일원	관계법령에 따름	60이하	200이하	관계법령에 따름		
				3	939	공덕동 119-8번지 일원		60이하	200이하			
				4	670	공덕동 118-29번지 일원		60이하	200이하			
			B	1	542	공덕동 119-5번지 일원	관계법령에 따름	60이하	200이하	관계법령에 따름		
				2	380	공덕동 119-1번지 일원		60이하	200이하			
				3	145	공덕동 119-43번지 일원		60이하	200이하			
				4	201	공덕동 119-45번지 일원		60이하	200이하			
				5	341	공덕동 118-21번지 일원		60이하	200이하			
				6	139	공덕동 118번지 일원		60이하	200이하			
			주택의 규모 및 규모별 건설비율			▶ 주택공급계획 : 166세대 ▶ 건립규모						
						건 립 규 모		기 준		세대수		비고
전용면적 85㎡ 이하		총 건립세대수 80% 이상				166세대 (100.00%)		소형(임대)주택 11세대				
전용면적 85㎡ 초과		총 건립세대수 20% 미만				-						
계		-				166세대 (100.00%)						
▶ 임대주택 건설계획 : 해당없음 - 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우												
심의완화 사항 (획지 A-1)			▶ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) 21% - 정비계획용적률(210%) → 예정법정상한용적률(231%)									

주) 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 세부개발계획수립 및 건축계획시 조정될 수 있음

주) 주된용도 : 해당 용도지역지구의 서울시 도시계획조례 등에 허용되는 건축물 용도는 가능함

주) 서울시고시 제2010-75호(2010.3.4) 최초구역지정 법적상한용적률 : 235%

[변 경]

결정 구분	구역 구분		가구 또는 택지 구분		위 치	주 용 도	건폐율(%)	용적률(%) (법정상한)	높이(m)	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
변경	공덕제6 주택재개발	11,301.4	A	1	6,704.4	공덕동 119번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	40이하	210이하 (234이하)	65이하
				2	769	공덕동 234-1번지 일원	관계법령에 따름	60이하	200이하	관계법령에 따름
				3	939	공덕동 119-8번지 일원		60이하	200이하	
				4	670	공덕동 118-29번지 일원		60이하	200이하	
			B	1	542	공덕동 119-5번지 일원	관계법령에 따름	60이하	200이하	관계법령에 따름
				2	380	공덕동 119-1번지 일원		60이하	200이하	
				3	145	공덕동 119-43번지 일원		60이하	200이하	
				4	201	공덕동 119-45번지 일원		60이하	200이하	
				5	341	공덕동 118-21번지 일원		60이하	200이하	
				6	139	공덕동 118번지 일원		60이하	200이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			▶ 주택공급계획 : 166세대 ▶ 건립규모							
			건 립 규 모		기 준		세대수		비고	
			전용면적 85㎡ 이하		총 건립세대수 80% 이상		166세대 (100.00%)		소형(임대)주택 11세대	
			전용면적 85㎡ 초과		총 건립세대수 20% 미만		-			
			계		-		166세대 (100.00%)			
			▶ 임대주택 건설계획 : 해당없음 - 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우							
심의완화 사항 (획지 A-1)			▶ 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) 24% - 정비계획용적률(210%) → 예정법정상한용적률(234%)							

주) 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 세부개발계획수립 및 건축계획시 조정될 수 있음

주) 주된용도 : 해당 용도지역지구의 서울시 도시계획조례 등에 허용되는 건축물 용도는 가능함

주) 서울시고시 제2010-75호(2010.3.4) 최초구역지정 법적상한용적률 : 235%

3) 기타사항에 관한 계획 (변경없음)

구분		계획내용
대지내 공지	건축한계선 (전면공지)	▶ 1.5m : 마포대로14길(B-5, B-6, A-4), 마포대로14나길(A-2, A-3)
		▶ 3.0m : 마포대로14길(B-1, B-2, B-3, B-4), 만리재옛길(A-1, A-4)
		▶ 5.0m : 만리재옛길(A-4)
	보차혼용통로	▶ 획지 B-1, B-2 사이 폭원 4m (24시간 개방) ▶ 마포대로14길 이변부와 획지 A-1 사이 폭원 8m (24시간 개방)
	공공보행통로	▶ 획지 A-1 : 보차혼용통로~만리재옛길 연결, 폭원 6m (24시간 개방, 필로티 높이 6m)
	공개공지	▶ 획지 A-1 : 만리재옛길변
교통처리 계획	공동주차출입구	▶ 마포대로14나길변(A-1, A-2 사이 폭원 10m)
	차량출입불허구간	▶ 마포대로14길 : 획지 B-2~B-5 및 획지 A-4

4) 개발가능 용적률 산정(변경)

[기 정]

구 분	산정내용				
토지이용계획	구역면적	택지 (A-1~4)	새로이 설치하는 정비기반시설	새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지	택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	11,301.4㎡	9,082.4㎡	471㎡	122㎡	363㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	• 신설 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 471\text{㎡} - 122\text{㎡} - 363\text{㎡} = 0\text{㎡}$				
계획(기준)용적률	• 계획(기준)용적률 = 210% ※ 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡ 이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용				
개발가능 용 적 률 산 정	• 개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 × (1 + 1.3α) $= 210\% \times (1 + 1.3 \times 0) = 210\%$ 이하 * α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적 $= 0\text{㎡} / 9,082.4\text{㎡} = 0$				
예정법적 상한용적률	• 231% 이하				

주) 서울시고시 제2010-75호(2010.3.4) 최초구역지정 법적상한용적률 : 235%

[변 경]

구 분	산정내용				
	구역면적	택지 (A-1~4)	새로이 설치하는 정비기반시설	새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지	택지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
토지이용계획	11,301.4㎡	9,082.4㎡	471㎡	122㎡	363㎡
공공시설부지 제공면적(순부담)	신설 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 $= 471\text{㎡} - 122\text{㎡} - 363\text{㎡} = 0\text{㎡}$				
계획(기준)용적률	계획(기준)용적률 = 210% ※ 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡ 이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용				
개발가능 용 적 륜 산 정	개발가능용적률 = 계획(기준)용적률 × (1 + 1.3α) $= 210\% \times (1 + 1.3 \times 0) = 210\%$ 이하 * α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적 $= 0\text{㎡} / 9,082.4\text{㎡} = 0$				
예정법적 상한용적률	234% 이하				

주) 서울시고시 제2010-75호(2010.3.4) 최초구역지정 법적상한용적률 : 235%

마. 증가용적률에 대한 소형(임대)주택 건설계획

[기 정]

구 분	내 용		비 고																						
법적상한 및 정비계획용적률 산정	예정법적상한용적률	231%																							
	정비계획용적률	210%																							
증가된 용적률의 50%	• 소형주택 건설규모 = (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (231% - 210%) × 50% = 10.5% 이상																								
연면적 환산	• 연면적 = 12.5% × 대지면적 = 10.5% × 6,704.4㎡ = 704.0㎡ 이상																								
소형(임대)주택 건설계획	<table border="1"> <tr> <th>구분</th> <th>전용면적</th> <th>공용면적</th> <th>공급면적</th> <th>세대수</th> </tr> <tr> <td>44㎡</td> <td>44.91㎡</td> <td>16.25㎡</td> <td>60.16㎡</td> <td>6세대</td> </tr> <tr> <td>59㎡</td> <td>59.99㎡</td> <td>20.51㎡</td> <td>80.50㎡</td> <td>3세대</td> </tr> <tr> <td>84㎡</td> <td>84.89㎡</td> <td>27.51㎡</td> <td>112.40㎡</td> <td>2세대</td> </tr> </table>				구분	전용면적	공용면적	공급면적	세대수	44㎡	44.91㎡	16.25㎡	60.16㎡	6세대	59㎡	59.99㎡	20.51㎡	80.50㎡	3세대	84㎡	84.89㎡	27.51㎡	112.40㎡	2세대	• 계획 소형(임대)주택 공급면적 = 833.29㎡ (61.16㎡ × 6세대, 80.50㎡ × 3세대, 112.40㎡ × 2세대) > 704.0㎡ • 세대수 = 11세대 (6.63%), 전용면적 85㎡ 이하
	구분	전용면적	공용면적	공급면적	세대수																				
	44㎡	44.91㎡	16.25㎡	60.16㎡	6세대																				
	59㎡	59.99㎡	20.51㎡	80.50㎡	3세대																				
	84㎡	84.89㎡	27.51㎡	112.40㎡	2세대																				

[변 경]

구 분	내 용		비 고																					
법적상한 및 정비계획용적률 산정	예정법적상한용적률	234%																						
	정비계획용적률	210%																						
증가된 용적률의 50%	• 소형주택 건설규모 = (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = (234% - 210%) × 50% = 12.0% 이상																							
연면적 환산	• 연면적 = 12.5% × 대지면적 = 12.0% × 6,704.4㎡ = 804.5㎡ 이상																							
소형(임대)주택 건설계획	<table><tr><th>구분</th><th>전용면적</th><th>공용면적</th><th>공급면적</th><th>세대수</th></tr><tr><td>44㎡</td><td>44.91㎡</td><td>16.22㎡</td><td>61.13㎡</td><td>6세대</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>59.99㎡</td><td>20.46㎡</td><td>80.45㎡</td><td>3세대</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>84.89㎡</td><td>27.47㎡</td><td>112.46㎡</td><td>2세대</td></tr></table>			구분	전용면적	공용면적	공급면적	세대수	44㎡	44.91㎡	16.22㎡	61.13㎡	6세대	59㎡	59.99㎡	20.46㎡	80.45㎡	3세대	84㎡	84.89㎡	27.47㎡	112.46㎡	2세대	• 계획 소형(임대)주택 공급면적 = 833.02㎡ (61.13㎡ × 6세대, 80.45㎡ × 3세대, 112.46㎡ × 2세대) > 804.5㎡ • 세대수 = 11세대 (6.63%), 전용면적 85㎡ 이하
	구분	전용면적	공용면적	공급면적	세대수																			
	44㎡	44.91㎡	16.22㎡	61.13㎡	6세대																			
	59㎡	59.99㎡	20.46㎡	80.45㎡	3세대																			
	84㎡	84.89㎡	27.47㎡	112.46㎡	2세대																			

바. 정비사업 시행계획(변경없음)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기 정	주택재개발 사업	정비구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	공덕6주택재개발 정비사업조합	- 현재 : 85세대 증) 81세대 - 계획 : 166세대	해당없음	

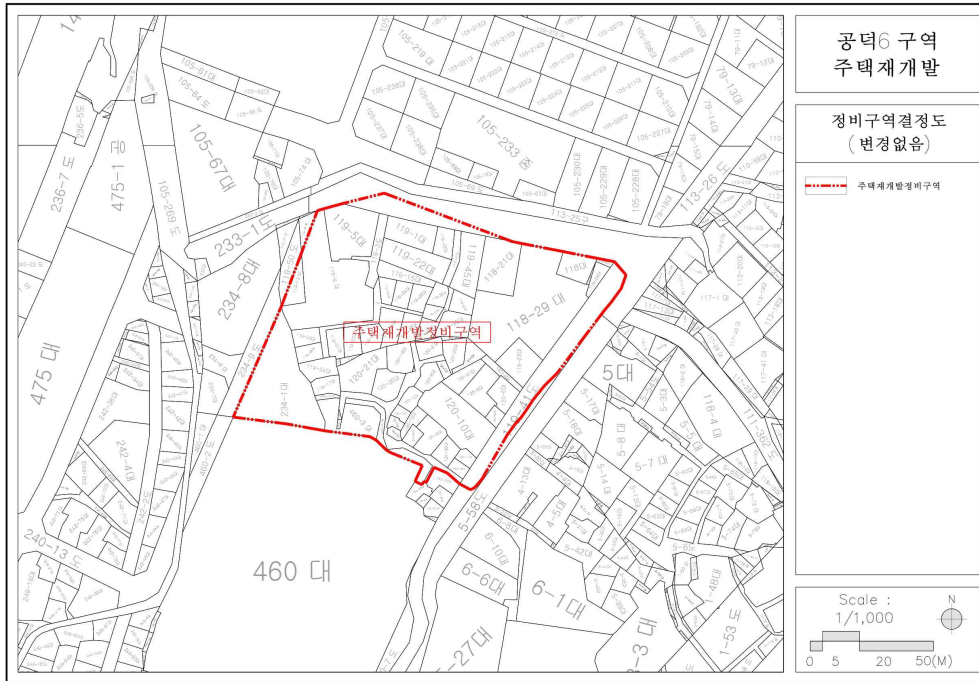
3. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비계획 결정 및 지형도는 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

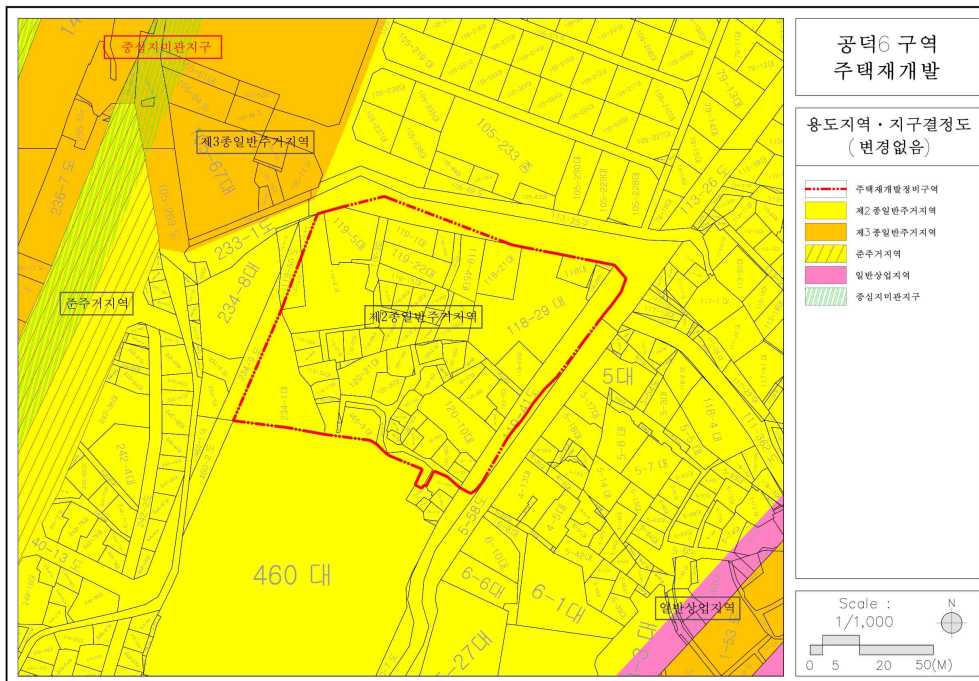
4. 관련서류 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재생협력과(☎2133-7238), 마포구청 주택과(☎02-3153-9313)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

[붙임] 정비구역(계획) 결정관련도면

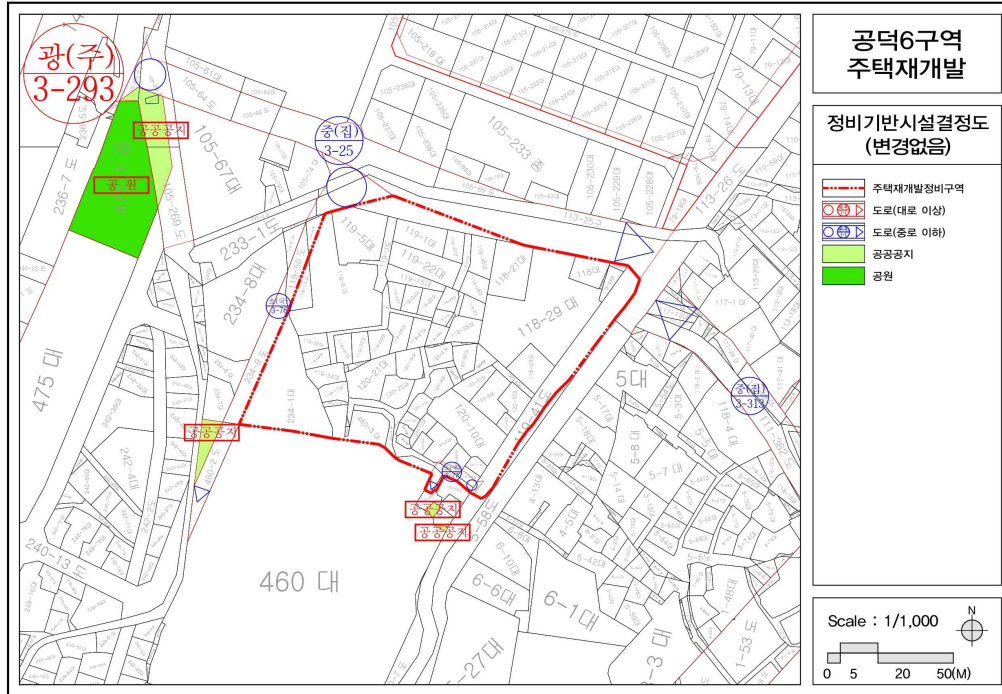
■ 정비구역 결정도(변경없음)



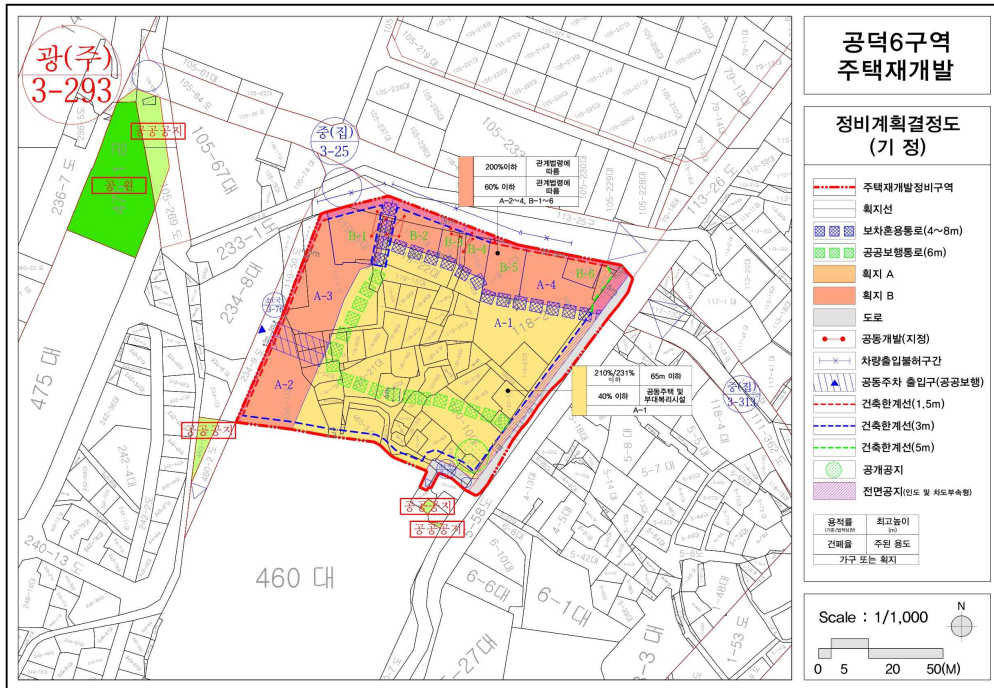
■ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



■ 정비기반시설 결정도(변경없음)



■ 정비계획결정도(기정)



■ 정비계획결정도(변경)

