

공덕제6주택정비형 재개발사업 정비계획 결정(경미한) 변경 및 지구단위계획 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 공덕동 119번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 서울특별시 고시 제2004-204호(2004.6.25.)로 수립·고시한 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재개발사업부문)에서 정비예정구역 지정되고 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」 제16조에 따라 서울특별시고시 제2010-75호(2010.3.4.)로 정비구역 지정된 후 서울특별시고시 2018-433호(2019.1.3.), 서울특별시 마포구고시 제2033-55호(2023.3.30.), 서울특별시 마포구고시 제2025-185호(2025.12.18.)로 정비계획 결정(변경)된 공덕 제6주택정비형 재개발 정비구역에 대하여 도시정비법 제16조에 따라 정비계획 결정(경미한) 변경하고, 같은 법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’)」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정(변경) 고시하며, 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 4월 30일
마 포 구 청 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정(경미한) 변경

1. 기본계획(정비예정구역) (변경없음)

구 분	생활권 유형	구역 번호	동명	지번	면적 (ha)	건폐율	용적률	층수	사업시행방식	정비유형	비고
기정	B	12	공덕동	119	1.13 (11,301.4㎡)	60%	210%	20층이하	주택재개발사업	수복(전면)	정비수법

※ 계획용적률은 서고 제2010-97호(2010.3.18.)의 「2010 서울특별시 도시·주거환경기본계획」 반영
※ 층수는 「서울특별시 도시계획 조례」 변경(2015.5.22.) 반영한 사항임(제2종일반주거지역 12층 층수 제한 폐지)
※ 도시 및 주거환경정비법 전면개정에 따라 명칭 변경 및 도시계획위원회 심의(2018.12.5.)조건 사항 반영

2. 정비구역 지정 (변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고 (변경사유 등 기재)
			기정	변경	변경후	
기 정	공덕 제6주택정비형 재개발사업	마포구 공덕동 119번지 일대	11,301.4	-	11,301.4	- 획지A: 철거형 - 획지B: 수복형

3. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
			기 정	변 경	변 경 후		
총 계			11,301.4	—	11,301.4	100.0	
정 비 기 반 시 설 등	소 계		471.0	—	471.0	4.2	
	도 로		471.0	—	471.0	4.2	
획 지	소 계		10,830.4	—	10,830.4	95.8	
	A	소계	9,082.4	—	9,082.4	80.3	
		1	6,801.4	감) 97.0	6,704.4	59.3	공동주택
		2	769.0	—	769.0	6.8	근생, 업무 등
		3	939.	—	939.	8.3	근생, 업무 등
		4	573.0	증) 97.0	670.0	5.9	근생, 업무 등
	B	소계	1,748.0	—	1,748.0	15.4	
		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

※ 사업시행계획인가에 따라 관리처분계획을 추진하기 위함

※ 획지(지구) A-2, A-3은 관리처분계획에 따라 대지(토지)로 공급함

※ 측량성과에 따라 면적 변경될 수 있음

4. 용도지역 결정(변경) (변경없음)

구 분	면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
제2종일반주거지역	11,301.4	—	11,301.4	100.0	

5. 도시계획시설 결정(변경) (변경없음)

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	76	60	국지 도로	156	중로 3-25호선	460-2번지	일반 도로	-	건고 제768호 (64. 1. 24.)	-
기정	중로	3	25	12~17	집산 도로	220	광로 3-293호선	79-18번지	일반 도로	-	건고 제768호 (62. 12. 8.)	-
기정	소로	3	77	4~6	국지 도로	21	120-12번지	120-28번지	일반 도로	-	서고 제2010-75호 (10. 3. 4.)	-

6. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

구분	시설의 종류		위치	면적 기준(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	소계			544.2	-	544.2	166세대x2.5㎡x1.25 =518.8㎡ 이상
	공동 이용 시설	경로당	획지 A-1	89.5	-	89.5	50㎡+(166세대x0.1㎡) =66.6㎡ 이상
		다목적실	획지 A-1	85.9	-	85.9	지하
		작은 도서관	획지 A-1	39.0	-	39.0	
		주민운동 시설	획지 A-1	78.8	-	78.8	
		어린이 놀이터	획지 A-1	251.0	-	251.0	
		주민 공동시설	획지 A-1	-	-	-	
	관리사무소		획지 A-1	98.8	-	98.8	10㎡+(166세대-50세대)x0.5 =16.0㎡ 이상

※ 주민공동이용시설은 건축계획(사업시행계획인가)에 따라 변경(소수점정리)함

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	공덕제6 주택정비형 재개발구역	11,301.4	A	9,082.4	공덕동 119번지 일위	60	6	-	54	-	정비 수법
			B	1,748.0							

※ 존치계획(동): 근린생활시설 6동

※ 존치건축물의 경우, 「건축법」 제11조에 따른 건축 허가를 통해 신축 가능하고, 정비수업에 따라 가구A, B의 획지계획에 따라 전면개발, 소규모정비 적용함

8. 건축시설계획 (변경)

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한			
기 정	공덕제6 주택정비형 재개발구역	11,301.4	A	1	6,801.4	공덕동 119번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	40이하	211이하	235이하	65이하	
				2	769.0	공덕동 234-1번지 일원	관계 법령에 따름	60이하	200이하		관계 법령에 따름	
				3	939.0	공덕동 119-8번지 일원		60이하	200이하			
				4	573.0	공덕동 118-29번지 일원		60이하	200이하			
			B	1	542.0	공덕동 119-5번지 일원	관계 법령에 따름	60이하	200이하		관계 법령에 따름	
				2	388.0	공덕동 119-1번지 일원		60이하	200이하			
				3	145.0	공덕동 119-43번지 일원		60이하	200이하			
				4	201.0	공덕동 119-45번지 일원		60이하	200이하			
				5	341.0	공덕동 118-21번지 일원		60이하	200이하			
				6	139.0	공덕동 118번지 일원		60이하	200이하			
변 경	공덕제6 주택정비형 재개발구역	11,301.4	A	1	6,704.4	공덕동 119번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	40이하	211이하	235이하	65이하	
				2	769.0	공덕동 234-1번지 일원	관계 법령에 따름	60이하	200이하		관계 법령에 따름	
				3	939.0	공덕동 119-8번지 일원		60이하	200이하			
				4	670.0	공덕동 118-29번지 일원		60이하	200이하			
			B	1	542.0	공덕동 119-5번지 일원	관계 법령에 따름	60이하	200이하		관계 법령에 따름	
				2	388.0	공덕동 119-1번지 일원		60이하	200이하			
				3	145.0	공덕동 119-43번지 일원		60이하	200이하			
				4	201.0	공덕동 119-45번지 일원		60이하	200이하			
				5	341.0	공덕동 118-21번지 일원		60이하	200이하			
				6	139.0	공덕동 118번지 일원		60이하	200이하			

주택의 규모 및 규모별 건설비율	■주택공급계획 : 166세대				
	■ 전체 건립규모(전용면적 기준)				
	건립규모	기정	증감	변경	비율
	합 계	166	—	166	100.0%
	85㎡이하	166	—	166	100.0%
85㎡초과	—	—	—	—	
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상					
- 임대주택 건설 : 해당없음(건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우)					
- 소형(임대)주택 11세대					
심의완화 사항 (획지 A-1)	■용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) 23%				
- 정비계획용적률 211% → 예정법적상한용적률 234%					
건축물의 건축선 등에 관한 계획	구분		계획 내용		비고
	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-4), 만리재옛길(A-1, A-4)		
			■ 5.0M: 만리재옛길(A-4)		
		보차혼용 통로	■ 획지 B-1, B-2 사이 폭원 4m(24시간 개방)		
	■ 마포대로14길 이면부와 획지 A-1 사이 폭원 3M (24시간 개방)				
	■ 획지 A-1: 보차혼용통로~만리재옛길 연결, 폭원 6M (24시간 개방, 필로티 높이 6m)				
	공공보행 통로	■ 획지 A-1: 만리재옛길 변			
		■ 획지 A-1: 만리재옛길 변			
	교통 처리 계획	공동주차 출입구	■ 마포대로14나길변(A-1, A-2 사이 폭원 10m)		
차량출입 불허구간		■ 마포대로14길: 획지 B-2~B-5 및 획지 A-4			
※ 도시계획위원회 심의(2018. 12. 5.) 조건					
- 정비사업의 새로운 유형(철거 및 준치 혼합)임을 고려하여 주관부서에서 향후 사업추진 과정에도 이런 취지가 유지·담보될 수 있도록 조치할 것					
- B-1~B-5 획지 남측 보차혼용통로에 대상지 동측 만리재옛길변에서 진입한 차량의 회차 공간 마련할 것					
- 구역 내 ‘주민공동이용시설’ 및 만리재옛길변 ‘공개공지’의 연계성을 최대한 확보할 수 있는 방안 검토할 것					

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 세부개발계획수립 및 건축계획 시 조정될 수 있음

※ 주된용도: 해당 용도지역·지구의 서울시 도시계획조례 등에 허용되는 건축물 용도는 가능함

※ 서울시 고시: 제2010-75호(2010. 3. 4.)최초 구역지정 법적사항용적률: 235%

■ 공동주택 건설 결정

- 모든 공동주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관련 법령에 의한 의무 공동주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적사항용적률에서 정비계획에서 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.

■ 용적률 계획 (변경없음)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	11,301.4	9,082.4	471	36	400
공공시설부지 제공면적(순부담)	- 순부담률: $032\% \{ \text{순부담면적} \div (\text{구역면적} - \text{국·공유지}) \} \times 100$ $= \{ 35\text{m}^2 \div (10,865\text{m}^2 = 11,301.4\text{m}^2 - 436\text{m}^2) \} \times 100$ - 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 $= 471\text{m}^2 - 36\text{m}^2 - 400\text{m}^2 = 35\text{m}^2$				
상한용적률	- 기준용적률: $210\% (\text{기본계획상 } 190\% + \text{소형주택 확보시 } 20\%)$ - 개발가능용적률 = $\text{기준(허용)용적률} \times (1 + 1.3 \times \text{가중치} \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}} + 0.7 \times \alpha_{\text{현금}})$ $= \text{기준용적률} \times (1 + 1.3 \times 1 \times \alpha_{\text{토지}} + 0.7 \times \alpha_{\text{건축물}} + 0.7 \times \alpha_{\text{현금}})$ $= 210\% \times (1 + 1.3 \times 0.0038536) = 211.05\%$ $\alpha_{\text{토지}} = \text{공공시설등 부지(토지) 제공 면적} / \text{공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적}$ $= 35\text{m}^2 / 9,082.4\text{m}^2 = 0.0038536$				
예정법적 상한용적률	234%이하				

■ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가) 법적상한용적률에 따른 소형주택의 건설에 관한 계획

<기정>

법적상한용적률(건축계획)		234%				
정비계획용적률		211%				
소형주택 의무면적	증가된 용적률의 50%	소형주택 건설규모 = (예정법적상한용적률 - 정비계획용적률) x 50% = (234% - 211%) x 50% = 11.5% 이상				
	의무 연면적	연면적 = 11.5% x 대지면적 = 11.5% x 6,801.4㎡ = 782.2㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		구분	전용면적	공용면적	공급면적	세대수
		44㎡	44.91㎡	16.22㎡	61.13㎡	6
		59㎡	59.99㎡	20.46㎡	80.45㎡	4
		84㎡	84.89㎡	27.47㎡	112.46㎡	1
		- 계획 소형(임대)주택 공급면적 = 801.4㎡(61.13㎡ x 6세대, 80.45㎡ x 4세대, 112.46㎡ x 1세대) > 782.2㎡ - 세대수 = 11세대(6.63%), 전용면적 85㎡ 이하				

<변경>

법적상한용적률(건축계획)		234%				
정비계획용적률		211%				
소형주택 의무면적	증가된 용적률의 50%	소형주택 건설규모 = (예정법적상한 용적률 - 정비계획용적률) x 50% = (234% - 211%) x 50% = 11.5% 이상				
	의무 연면적	연면적 = 11.5% x 대지면적 = 11.5% x 6,704.4㎡ = 771.1㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		구분	전용면적	공용면적	공급면적	세대수
		44㎡	44.91㎡	16.22㎡	61.13㎡	6
		59㎡	59.99㎡	20.46㎡	80.45㎡	3
		84㎡	84.89㎡	27.47㎡	112.46㎡	2
		- 계획 소형(임대)주택 공급면적 = 833.02㎡(61.13㎡ x 6세대, 80.45㎡ x 3세대, 112.46㎡ x 2세대) > 771.1㎡ - 세대수 = 11세대(6.63%), 전용면적 85㎡ 이하				

※ 변경사유: 사업시행계획인가에 따라 관리처분계획을 추진하기 위함

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과 (변경없음)

10. 정비사업 시행계획

■ 시행지구별 사업시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
				기존	계획	증	
기정	주택정비형 재개발사업	정비구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	- 획지A: 조합 - 획지B(소규모정비): 토지등소유자	85	166	81	-

■ 시행지구별 분할계획

구분	사업시행방안	비고
획지A	• 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 의한 사업시행계획인가를 통해 추진	「도시 및 주거환경정비법」 제23조(정비사업의 시행방법)
획지B	• 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 통해 추진 (단, 공동개발지정 변경 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 추진)	「도시 및 주거환경정비법」 제19조(행위제한 등)

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 (변경없음)

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기 정	공덕 제6주택정비형 재개발사업	마포구 공덕동 119번지 일대	11,301.4	—	11,301.4	— 획지A: 철거형 — 획지B: 수복형

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 (변경없음)

가. 용도지역·지구 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
제2종일반주거지역	11,301.4	—	11,301.4	100.0	

나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	3	76	60	국지 도로	156	중로 3-25호선	460-2번지	일반 도로	—	건고 제768호 (64. 1. 24.)	—
기정	중로	3	25	12~17	집산 도로	220	광로 3-293호선	79-18번지	일반 도로	—	건고 제768호 (62. 12. 8.)	—
기정	소로	3	77	4~6	국지 도로	21	120-12번지	120-28번지	일반 도로	—	서고 제2010-75호 (10. 3. 4.)	—

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 (변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
			기정	변경	변경후		
획 지	소 계		10,830.4	—	10,830.4	95.8	
	A	소계	9,082.4	—	9,082.4	80.3	
		1	6,801.4	감) 97.0	6,704.4	59.3	공동주택
		2	769.0	—	769.0	6.8	근생, 업무 등
		3	939.	—	939.	8.3	근생, 업무 등
		4	573.0	증) 97.0	670.0	5.9	근생, 업무 등
	B	소계	1,748.0	—	1,748.0	15.4	
		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

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 (변경없음)

구 분	가 구 및 획지번호	건축물 용도	건폐율(%)	용적율(%)	높이	비 고
획 지	A	1 • 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택	40이하	211이하 (234이하)	65M이하	
		2 • 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택	60이하	200이하	관계 법령에 따름	
		3 - 국토의계획 및 이용에 관한 법률 제76조제1항 - 같은 법 시행령 제71조제1항제4호 제2종일반주거 지역안에서 건축할 수 있는 건축물	60이하	200이하		
		4 - 서울시 도시계획조례 제33조제4항 제2종일반주거 지역안에서 건축할 수 있는 건축물	60이하	200이하		
	B	1 • 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택	60이하	200이하	관계 법령에 따름	
		2 - 국토의계획 및 이용에 관한 법률 제76조제1항	60이하	200이하		
		3 - 같은 법 시행령 제71조제1항제4호 제2종일반주거 지역안에서 건축할 수 있는 건축물	60이하	200이하		
		4 - 서울시 도시계획조례 제33조제4항 제2종일반주거 지역안에서 건축할 수 있는 건축물	60이하	200이하		
		5 - 서울시 도시계획조례 제33조제4항 제2종일반주거 지역안에서 건축할 수 있는 건축물	60이하	200이하		
		6 - 서울시 도시계획조례 제33조제4항 제2종일반주거 지역안에서 건축할 수 있는 건축물	60이하	200이하		

다. 건축물 건축선에 관한 계획 (변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축한계선	마포대로14길(B-5, B-6, A-4), 마포대로14나길(A-2, A-3)	1.5m
	마포대로14길(B-1, B-2, B-3, B-4), 만리재옛길(A-1)	3m
	만리재옛길(A-4)	5m

라. 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계 획 내 용	비고(조성방법)
차량출입 불허구간	■ 마포대로14길변	■ 기존 정비계획 결정시(10.3.4.) 위원회 심의결과에 따라 차량·진출입 불허	■ 획지 B-1~B-5 차량출입 불허구간 지정
주차출입구	■ 마포대로14길변 ■ 마포대로14나길변 ■ 마포대로14나길 이면부 (보차혼용통로) ■ 만리재옛길변	■ 차량과 보행자 공간 분리 및 원활한 소통 유도 ■ 마포대로14길 이면부 보차혼용통로에서 획지 B-1~B-5 차량공동출입이 가능하도록 계획	
공동주차 출입구	■ 마포대로14나길변 (소로3-76)	■ 차량 출입을 원활히 하기 위해 차량공동출입이 가능하도록 유도	■ 획지 A-2와 A-3 폭 10M 공동주차출입

Ⅲ. 관련도면: 붙임 참조

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

IV. 열람장소: 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 마포구 주택상생과(☎ 02-3153-9333)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

□정비구역 결정도(변경없음)



중심지비밀지구

제3종일반주거지역

공공거주지역

제2종일반주거지역

460 대

영남상업지역

□정비계획 결정도(기정)



□정비계획 결정도(변경)



□지구단위계획 결정도(기정)



□지구단위계획 결정도(변경)

