

◆ 서울특별시고시 제2024-595호

**공덕8구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 마포구 공덕동 11-24번지 일대(이하 ‘공덕8구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2024년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.07.31) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 5일

서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신 설	공덕8구역 주택정비형 재개발사업	서울특별시 마포구 공덕동 11-24번지 일대	-	증)84,389.0	84,389.0	

■ 구역 지정 사유서

구분	위치	내용	사유	비고
신 설	서울특별시 마포구 공덕동 11-24번지 일대	정비구역 지정	정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	

2. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 84,389.0	84,389.0	100.0	
정비기 반 시설 등	소 계	-	증) 19,182.0	19,182.0	22.7	
	도 로	-	증) 9,944.0	9,944.0	11.8	
	공 원	-	증) 5,000.0	5,000.0	5.9	
	공공공지	-	증) 4,238.0	4,238.0	5.0	
획지	소계	-	증) 65,207.0	65,207.0	77.3	
	획지1	-	증) 65,207.0	65,207.0	77.3	공동주택 및 부대복리시설

3. 용도지역 · 지구 결정사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	84,389.0	-	84,389.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	9,920.0	감) 5,658.0	4,262.0	5.1	
제2종일반주거지역	69,360.0	증) 9,816.0	79,176.0	93.8	
제3종일반주거지역	505.0	증) 446.0	951.0	1.1	
일반상업지역	4,604.0	감) 4,604.0	-	-	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	위치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
		기정	변경		
공동주택 (획지1)	서울특별시 마포구 공덕동 11-24번지 일대	2종(7층)	2종	5,658.0	주택정비형 재개발 정비계획 수립에 따른 변경
		2종		56,498.0	
		일반상업		3,051.0	
공공시설		2종(7층)	2종(7층)	4,262.0	
		2종	2종	12,862.0	
		3종	3종	505.0	
		일반상업	2종	1,107.0	
		일반상업	3종	446.0	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
가. 추정비례율 산출근거

구 분	구 분		금액 (천원)
수입	소계		1,594,859,900
	분양주택	조합원분양	845,211,981
		일반분양	633,673,963
	공공임대	의무임대	90,757,303
		국민주택규모주택	14,737,332
	근리생활시설	조합원 분양	7,636,500
		일반분양	8,984,700
		매출 부가세	-6,141,879
지출	소계		841,781,916
	공사비		558,358,631
	제사업경비		283,423,285
종전자산 추산액		687,438,000	
추정비례율	109.54% = {수입(1,594,859,900천원) - 지출(841,781,916천원)} / 종전자산 추정액(687,438,000천원)		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가변동표

비례율변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	6,750	7,125	7,500	7,875	8,250
분양가 (일반분양 기준)	10%	43,370	126.57%	122.58%	118.56%	114.57%	110.54%
	5%	41,398	122.06%	118.07%	114.05%	110.06%	106.04%
	0% (기준)	39,427	117.55%	113.56%	109.54%	105.55%	101.53%
	-5%	37,456	113.05%	109.06%	105.04%	101.05%	97.02%
	-10%	35,484	108.54%	104.55%	100.53%	96.54%	92.52%

5. 도시계획시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

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	대로	2	20	28~ 34	주간선 도로	1,600 (114)	봉래정 3정동 (만리동2가11-4)	공덕동 (만리동2가230-1)	일반 도로		총고757 (39.09.18)	만리 재로
기정	중로	3	80	12~ 14.5	국지도로	600	서계동 264-17	청파동 1-81	일반 도로		건고 78 (1972.03.06.)	효창 원로
변경	중로	3	80	12~ 15	국지도로	600 (80)	서계동 264-17	청파동 1-81	일반 도로		건고 78 (1972.03.06.)	효창 원로 (일부구간 확폭)
기정	중로	2	-	15	국지도로	311 (298)	공덕동 115-30	공덕동 111-2	일반 도로		-	효창목4길
변경	중로	2	1	15	국지도로	237 (224)	공덕동 115-30	공덕동 111-2	일반 도로		-	효창목4길
기정	소로	3	1	6	국지도로	145 (145)	공덕동 1-53	공덕동 6-36	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	만리재로2 0길
변경	소로	1	1	10	국지도로	171 (171)	공덕동 1-53	공덕동 6-57	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	만리재로2 0길
기정	소로	3	-	5~7	국지도로	172 (172)	공덕동 10-115	공덕동 12-107	일반 도로		-	효창원로9 5길
변경	소로	2	5	7~9	국지도로	378 (378)	공덕동 111-363	공덕동 10-115	일반 도로		-	효창원로9 5길
신설	소로	2	4	9	국지도로	18 (18)	공덕동 111-193	공덕동 111-196	일반 도로			
신설	소로	3	1	6	국지도로	44 (44)	공덕동 17-119	공덕동 12-101	일반 도로			
신설	소로	3	2	3	국지도로	24 (24)	공덕동 115-152	공덕동 115-3	일반 도로			
신설	소로	3	3	3	국지도로	15 (15)	공덕동 115-139	공덕동 115-61	일반 도로			
폐지	소로	3	-	8	국지도로	71	공덕동 106-32	공덕동 107-21	일반 도로			
폐지	소로	3	-	4	국지도로	30	공덕동 26-5	공덕동 27-14	일반 도로			
폐지	소로	3	2	6	국지도로	180	공덕동 1-72	공덕동 6-57	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	3	6	국지도로	220	공덕동 3-21	공덕동 9-1	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	4	6	국지도로	58	공덕동 7-27	공덕동 7-147	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	5	6	국지도로	107	공덕동 4-40	공덕동 9-75	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	6	6	국지도로	60	공덕동 4-25	공덕동 28-31	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	9	4	국지도로	200	공덕동 6-5	공덕동 28-18	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	10	4	국지도로	120	공덕동 1-70	공덕동 6-31	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	11	4	국지도로	110	공덕동 4-33	공덕동 9-84	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	12	4	국지도로	169	공덕동 28-42	공덕동 9-1	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	14	4	국지도로	63	공덕동 7-68	공덕동 7-19	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	15	4~6	국지도로	58	공덕동 7-58	공덕동 7-30	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	18	4~6	국지도로	40	공덕동 4-101	공덕동 4-57	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	19	4~6	국지도로	47	공덕동 3-21	공덕동 4-15	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	4	6	국지도로	56	공덕1동 10-10	공덕1동 10-23	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	5	4~6	국지도로	67	공덕1동 11-29	공덕1동 11-46	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	6	4~6	국지도로	105	공덕1동 12-2	공덕1동 12-2	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	7	4~6	국지도로	111	공덕1동 12-37	공덕1동 11-63	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	8	4~6	국지도로	77	공덕1동 17-74	공덕1동 13-14	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	11	2~6	국지도로	45	공덕1동 10-3	공덕1동 10-20	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	12	2~4	국지도로	87	공덕1동 12-98	공덕1동 12-2	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	13	4~6	국지도로	149	공덕1동 11-122	공덕1동 10-26	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	16	2~4	국지도로	43	공덕1동 11-24	공덕1동 11-13	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	17	4~6	국지도로	153	공덕1동 17-83	공덕1동 106-1	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	

※ 연장 내 ()는 공덕8구역 주택정비형 재개발구역내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-80	중로 3-80	• 도로 폭원 변경 -폭원 : 12~14.5m →12~15m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로 정비로 인한 도로 일부 구간 확폭
소로 3-1	소로1-1	• 도로 연장 변경 -연장 : 171m→178m • 도로 폭원 변경 -폭원 : 6m→10m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로 정비로 인한 확폭 및 연장 변경
소로 2-	중로 2-1	• 도로 연장 변경 -연장 : 311m→237m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 2-4	• 도로 신설 -폭원 : 9m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
소로 3-	소로 2-5	• 도로 연장 변경 -연장 : 172m→378m • 도로 폭원 변경 -폭원 : 5~7m→7~9m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 3-1	• 도로 신설 -폭원 : 6m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 3-2	• 도로 신설 -폭원 : 3m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 3-3	• 도로 신설 -폭원 : 3m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-2	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-3	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-4	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-5	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-6	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-9	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-10	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-11	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-12	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-14	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-15	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-18	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-19	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-4	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-5	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-6	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-7	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-8	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-11	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-12	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-13	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-16	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-17	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	주차장	공영주차장	공덕동 7-134 일대	878	감) 878	-	마포구고시 제2001-109 (2001.10.13)	

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	-	• 주차장 폐지 - 감) 878㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 주차장 폐지

나. 도시공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	공덕동 10-15 일대	-	증) 5,000	5,000	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 공원 신설 - 증) 5,000㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 공원 신설

2) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	녹지	녹지	공덕동 3번지 일대	294	감) 294	-	서울특별시고시 제1991-191호, 1991.07.15	현) 공덕동 3-31 일대
폐지	②	녹지	녹지	공덕동 4번지, 7번지 일대	231	감) 231	-	서울특별시고시 제1991-191호, 1991.07.15	현) 공덕동 7-90 일대

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	• 녹지 폐지 - 감) 294㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 녹지 폐지
②	녹지	• 녹지 폐지 - 감) 231㎡	

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	공덕동 12-22 일대	-	증) 1,028.0	1,028.0	-	
신설	②	공공공지	공덕동 115-3 일대	-	증) 3,210.0	3,210.0	-	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 신설 - 증) 1,028㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 공공공지 신설
②	공공공지	• 공공공지 신설 - 증) 3,210㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공공청사	파출소	공덕동 80-11, 80-15	78.0	감) 78.0	-	-	

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	-	• 공공청사(파출소) 폐지	• 재개발사업으로 인한 구역 내 파출소 폐지

2) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	노유자시설	어린이집	공덕동 4-57	449.05	감) 449.05	-	마포구 고시 제2001-134 (2001.12.14)	
폐지	②	노유자시설	경로당	공덕동 4-86, 87	92.0	감) 92.0	-	마포구 고시 제2004-31 (2004.4.10)	현) 공덕동 4-86

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이집	어린이집 폐지 - 감) 449.05㎡	재개발사업으로 인한 구역 내 어린이집 폐지
②	경로당	경로당 폐지 - 감) 92.0㎡	재개발사업으로 인한 구역 내 경로당 폐지

※ 기부채납 시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역지정 도서에 첨부

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합계		-	-	증) 77,871.36	77,871.36	
주민 공동시설	소 계	-	-	증) 6,720.0	6,720.0	• 주민공동시설 규모 및 필수 시설 -1000세대 이상: (500+(세대수X2.0㎡)) X 1.25 - 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 주민운동시설, 어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터 - 법정 : 4,500.0㎡ 이상 ※ 옥외시설(운동시설, 어린이놀이터 등) 포함
	경로당	획지	-	증) 730.0	730.0	
	어린이집	획지	-	증) 730.0	730.0	
	작은도서관	획지	-	증) 300.0	300.0	
	다함께돌봄센터	획지	-	증) 200.0	200.0	
	주민공동시설	획지	-	증) 2,650.0	2,650.0	
	어린이놀이터	획지	-	증) 1,600.0	1,600.0	
	주민운동시설	획지		증) 380.0	380.0	
	유아놀이터	획지		증) 130.0	130.0	
부대 복리시설	소 계	-	-	증) 71,151.36	71,151.36	
	방재실, MDF실	획지	-	증) 100.0	100.0	
	통합경비실	획지	-	증) 151.36	151.36	지상 1층
	관리사무소	획지	-	증) 100.0	100.0	지하
	기계전기실	획지	-	증) 1,800.0	1,800.0	지하
	지하주차장	획지	-	증) 69,000.0	69,000.0	지하

7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	공덕8구역 주택정비형 재개발구역	84,389.0	획지1	65,207.0	공덕동 11-24번지 일대	586	-	-	586	-

나. 건축시설계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (% 이하)	용적율(%)		높이	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정 상한		
신설	공덕8구역 주택정비형 재개발구역	84,389.0	획지1	65,207.0	마포구 공덕동 11-24번지 일대	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	220.0	249.89	30층이하 (95m 이하)	-

주택의 규모 및
규모별 건설비율

- 주택규모별 건설 비율
 - 세대 수 : 1,564세대(분양 1,258세대, 임대 306세대)
 - ※ 국민주택규모 주택건설에 따른 증가 세대 수
: 202세대(분양 101세대, 임대 101세대)

건립규모	기준	세대수(비율)	비고
합계	-	1,564(100.0%)	
60㎡이하	총 건립세대수의 80%이상	508(32.5%)	
60㎡~85㎡이하		922(58.9%)	
85㎡초과	총 건립세대수의 20%미만	134(8.6%)	

- 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외)
 - 임대주택 건설계획 : 총 세대수의 15.0% (기준 : 15.0%)

건립규모	기준	세대수(비율)	비고
합계	-	205(100.0%)	
40㎡이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	123(60.0%)	
40㎡~50㎡이하	-	36(17.6%)	
50㎡~60㎡이하	-	46(22.4%)	
60㎡이상	-	-	

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (% 이하)	용적율(%)		높이	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정 상한		
심의완화사항			• 기존용적률 20% 완화 • 허용용적률 10% 완화(공공보행통로 등 인센티브) • 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 250% 이하								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축한계선 지정 - 대지경계선으로부터 3m 이상 • 벽면한계선 지정 - 공동주택 획지의 경우 건축한계선에서 2m이상 이격하여 배치								

2) 용적률 계획

구 분	산정내용							
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	신설 정비기반시설 면적 (㎡)	신설 정비기반시설 내 국·공유지 (㎡)	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지(㎡) ※유상매입 국·공유지 (8,723.6㎡) 제외	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적		
						소계	토지	건축물 환산부지 면적
	84,389.0	65,207.0	19,182.0	8,819.0	10,363.0	-	-	-
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	순부담 면적 = 신설 기반시설 - 신설 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 내 국·공유지 $= 19,182.0\text{㎡} - 8,819.0\text{㎡} - 10,363.0\text{㎡} = 0\text{㎡}$							
계획 (기준 및 허용) 용적률	기준 용적률	- 기준용적률 : 210% - 정비기본계획상 기준용적률 190% - 소형주택 추가확보 완화 적용 = 190% + 20% = 210%						
	허용 용적률	- 허용용적률 : 220% - 허용용적률 인센티브 10%(공공보행통로, 공개공지 등) 적용 $= 210\% + 10\% = 220\%$ ※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함						

구 분	산정내용	
정비계획 (상한) 용적률	기준 20% 상향 전	- 정비계획(개발가능)용적률 $= \text{허용용적률} \times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지}) + (0.7 \times \alpha \text{ 건축물})\}$ $= 200\% \times \{1 + (1.3 \times 1.0657 \times 0) + (0.7 \times 0)\}$ $= 200\%$ - 정비계획용적률 $- 200\%$
	기준 20% 상향 후	- 정비계획(개발가능)용적률 $= \text{허용용적률} \times \{1 + (1.3 \times \text{가중치} \times \alpha \text{ 토지}) + (0.7 \times \alpha \text{ 건축물})\}$ $= 220\% \times \{1 + (1.3 \times 1.0585 \times 0) + (0.7 \times 0)\}$ $= 220\%$ - 정비계획용적률 $- 220\%$
법적 상한용적률	상한용적률 220% + 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 29.89% $= 249.89\%$ [정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 1/2은 국민주택규모 임대주택으로 건설]	

3) 허용용적률 계획

구분	인센티브(용적률)	적용 여부	허용용적률
공공보행통로 (보차혼용통로)	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 X [조성면적/대지면적] X α * $\alpha = 1$ 이하 * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	적용 5%p
열린단지	▶ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p	
공개공지	▶ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률 X [조성면적(의무면적제외)/대지면적] X α * $\alpha = 1$ 이하 * 「서울특별시 건축조례」제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내	적용 5%p
돌봄시설	▶ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5 이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p	

220%
(10% ≤ 10%)

구분	인센티브(용적률)	적용 여부	허용용적률
방재안전	▶ 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p	
기반시설 등 정비	▶ 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률 X (환산부지면적/대지면적) X α ※ α = 1이하 *정비비용/사업지 대지가액(「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용)	5%p 이내	
지역특화 인센티브	▶ 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설 (위원회에서 인정하는 경우)	10%p 이내 (합산)	

인센티브 적용 계

10%

최대 10%p이내

①기준용적률	항목	내용	인센티브	적용여부	③허용용적률 (①+②)
210%	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α = 210%×(1,947.72㎡/65,207.00㎡)×1 = 6.27%	5%p	적용	220%
	공개공지	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α = 210%×(2,396.09㎡/65,207.00㎡)×1 = 7.71%	5%p	적용	
② 인센티브 적용 계			10%p		최대 10%p 이내

4) 기타사항에 관한 계획

구분		계획내용
대지 내 공지	공공보행통로	- 만리재로~효창원로를 보행통로 연결, 폭원 12m이상 - 공공보행통로(통로 내 설치하는 엘리베이터 등 시설물 포함)는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 또는 설치하도록 할 것
	공개공지	만리재로변에서 동측 공원으로 연계되는 공개공지내 보행동선은 경사로, 엘리베이터 등을 적절히 계획하여 공지내 단차로 인한 노약자 등의 이용에 어려움이 없도록 입체적으로 계획

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 환경성검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 • 계획지구내 지형을 고려한 효율적 토지이용계획 수립 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조정처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조정공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립 • 주변개발현황에 부합하는 스카이라인 유도 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화 ※ 공사시 저감방안 - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세론·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수설시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획	
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 화재시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	

9. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상세대수	비고
신설	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 3년 이내	공덕8구역 주택정비형 재개발사업조합 (가정)	현황세대수 : 973세대 계획세대수 : 1,564세대 (증) 591세대	

10. 정비구역 및 주변 지역의 주택 수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택현실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수				구역 내 건축물 동수			
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	미기재	계	유허가	무허가	미기재
586	525	61	0	586	586	0	0

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	973	973	317	656	1,920	512	1,408	
단독주택	871	871	268	603	1,688	417	1,271	
공동주택	56	56	36	20	145	75	70	
근린생활시설	46	46	13	33	87	20	67	

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분	계	60㎡이하	60㎡~85㎡이하	85㎡초과	미기재
합 계	586	443	108	35	-
주거용	542	415	98	29	-
비주거용	44	28	10	6	-
미기재	-	-	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분	계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합 계	1,564	770	488	306	
60㎡이하	508	116	146	246	
60㎡~85㎡이하	922	589	273	60	
85㎡초과	134	65	69	-	

※ 조합원 분양 및 일반분양의 주택규모는 분양신청 단계에서 결정됨

11. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지1	65,207.0	공덕동 11-24번지 일대	65,207.0	공동주택 및 부대복리시설

12. 임대주택 및 국민주택규모 주택 건설에 관한 사항

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 함. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따름.

가. 임대주택 건설계획

계획기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(법적상한 증가분 제외)의 15% 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하		
산출근거	• 전체세대수(법적상한 증가분 제외) : 1,362세대 = 1,564세대 - 202세대(법적상한 증가분) • 재개발임대주택 건설계획 : 205세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대 수(법적상한 증가분 제외)의 15%이상 : 1,362세대 x 15% = 204.3세대 ∴ 205세대 계획 > 204.3세대 • 전용면적 40㎡이하 임대주택 세대수 : 전체 임대주택 세대수(법적상한 증가분 제외)의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 - 205세대의 30% 이상 : 205 x 30% = 61.5세대 ∴ 123세대 계획 > 61.5세대		
건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	205	13.1	100.0
전용 39㎡	123	7.9	60.0
전용 45㎡	36	2.3	17.6
전용 59㎡	46	2.9	22.4
전용 84㎡	-	-	-

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용					
계획 기준		- 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 - 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도					
법적상한용적률 (건축계획)		249.89%(건축심의에서 최종 결정)					
상한용적률 (정비계획용적률)		220%					
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	249.89% - 220% = 29.89%					
	증가된 용적률의 50%	29.89% x 50% = 14.945% 65,207.0㎡ x 14.945% = 9,745.19㎡ 이상					
	의무 연면적	9,768.49㎡(101세대) > 9,745.19㎡(의무)					
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		구분	전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		획지1	45.0㎡	65.49㎡	21	1,375.29㎡	기준: 9,745.19㎡
			59.0㎡	84.29㎡	20	1,685.80㎡	
			84.0㎡	111.79㎡	60	6,707.40㎡	
		합계			101	9,768.49㎡	

13. 환경성 검토 결과

환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오름	비오름보전등급 향상	○	• 주거지, 교통시설지 비오름, 비오름유형평가도 4,5등급, 개별비오름평가도 평가제외등급	• 획지 내 녹지계획과 연계, 도시 생태기능 복원 및 강화 유도	
2	생태 네트워크	녹지·수생태연결성 확보	○	• 남측의 효창공원 및 서북측으로 공원이 녹지축을 형성하고 있음	• 계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보	
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	
7	지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 32.68~77.61m, 평균경사도 9.94°의 동고서저 지형	• 현 지형을 고려하여 안정성을 더한 계획수립	
8	물순환, 수리·수문	생태면적률 30% 자연물순환 유지	○	• 대부분 건축물 및 도로 등으로 일부 조경수 외 녹지 없음	• 생태면적률 30% 목표, 획지 내 조경녹지 확보 계획	
9	수질	수질오염 방지	○	• 주변 하천(한강 등) 수질현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	
11	열	열환경 영향 최소화	-	• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 불투수포장비율이 높은 5층이상 주거지로 주변대비 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	
14	온실가스	온실가스 저감	○	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	
16	에너지	에너지절약/효율 극대화	○	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
17	소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	공사중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	
18	경관	주변경관과의 조화	○	노후된 주거지와 만리재로변 옹벽으로 개선 필요	- 최대 높이 30층, 부지 내 통경축조성으로 남산조망 확보 - 구릉지의 불리한 여건극복을 위한 유연한 층수계획	
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	○	남측으로 효창공원, 서북측으로 소공원 이 다수 위치하고있음	- 만리재로변 옹벽 철거 및 다양한 외부공간 과 연계한 생활 편의시설 계획으로 커뮤니티 활성화 - 지구 내 공개공지 계획	
20	일조	일조 침해 최소화	○	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	최고높이 30층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	○	좁은 폭, 보차혼용도로, 불법주차 등 개선 필요	공공보행통로, 보행데크 및 순환산책로 등 조성으로 안전성 확보	
22	전파장애	전파장애 영향 저감	-	해당 사항 없음	-	
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	해당 사항 없음	-	

14. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행 시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법등에 관한 계획을 수반하겠음

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	내용
안전 및 범죄예방	• 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

16. 인구 및 주택의 수용계획

구분	현황	계획	증감	비고
인구수	1,920	3,875	증) 1,955	• 2030 서울특별시 도시기본계획 인구지표 적용 - 세대당 2.5인
세대수	973	1,550	증) 577	

27. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	내용	비고
청파초등학교 소의초등학교 배문중학교 배문고등학교 환일고등학교	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정당한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제 • 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용 시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 도시 및 주거환경정비법 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음	거리 200m 이내

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 따라 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어있는 경우에 해당

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	공덕8구역 지구단위계획구역	마포구 공덕동 11-24번지 일대	-	증) 84,389.0	84,389.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	84,389.0	-	84,389.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	9,920.0	감) 5,658.0	4,262.0	5.1	
제2종일반주거지역	69,360.0	증) 9,816.0	79,176.0	93.8	
제3종일반주거지역	505.0	증) 446.0	951.0	1.1	
일반상업지역	4,604.0	감) 4,604.0	-	-	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구분	구역명	용도지역		면적(㎡)	변경 사유
		기정	변경		
공동주택 (획지1)	공덕8구역 주택정비형 재개발구역	2종(7층)	2종	5,658.0	주택정비형 재개발 정비계획 수립에 따른 변경
		2종		56,498.0	
		일반상업		3,051.0	
공공시설		2종(7층)	2종(7층)	4,262.0	
		2종	2종	12,862.0	
		3종	3종	505.0	
		일반상업	2종	1,107.0	
		일반상업	3종	446.0	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당 없음

3. 기반시설 결정(변경)조서

가. 교통시설

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	대로	2	20	28~ 34	주간선 도로	1,600 (114)	봉래정 3정동 (만리동2가11 -4)	공덕동 (만리동2가23 0-1)	일반 도로		총고757 (39.09.18)	만리 재로
기정	중로	3	80	12~ 14.5	국지도로	600	서계동 264-17	청파동 1-81	일반 도로		건고 78 (1972.03.06.)	효창 원로
변경	중로	3	80	12~ 15	국지도로	600 (80)	서계동 264-17	청파동 1-81	일반 도로		건고 78 (1972.03.06.)	효창 원로 (일부구간 확폭)
기정	중로	2	-	15	국지도로	311 (298)	공덕동 115-30	공덕동 111-2	일반 도로		-	효창목4길
변경	중로	2	1	15	국지도로	237 (224)	공덕동 115-30	공덕동 111-2	일반 도로		-	효창목4길
기정	소로	3	1	6	국지도로	145 (145)	공덕동 1-53	공덕동 6-36	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	만리재로2 0길
변경	소로	1	1	10	국지도로	171 (171)	공덕동 1-53	공덕동 6-57	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	만리재로2 0길
기정	소로	3	-	5~7	국지도로	172 (172)	공덕동 10-115	공덕동 12-107	일반 도로		-	효창원로9 5길
변경	소로	2	5	7~9	국지도로	378 (378)	공덕동 111-363	공덕동 10-115	일반 도로		-	효창원로9 5길
신설	소로	2	4	9	국지도로	18 (18)	공덕동 111-193	공덕동 111-196	일반 도로			
신설	소로	3	1	6	국지도로	44 (44)	공덕동 17-119	공덕동 12-101	일반 도로			
신설	소로	3	2	3	국지도로	24 (24)	공덕동 115-152	공덕동 115-3	일반 도로			
신설	소로	3	3	3	국지도로	15 (15)	공덕동 115-139	공덕동 115-61	일반 도로			
폐지	소로	3	-	8	국지도로	71	공덕동 106-32	공덕동 107-21	일반 도로			
폐지	소로	3	-	4	국지도로	30	공덕동 26-5	공덕동 27-14	일반 도로			
폐지	소로	3	2	6	국지도로	180	공덕동 1-72	공덕동 6-57	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	3	6	국지도로	220	공덕동 3-21	공덕동 9-1	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	4	6	국지도로	58	공덕동 7-27	공덕동 7-147	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	5	6	국지도로	107	공덕동 4-40	공덕동 9-75	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	6	6	국지도로	60	공덕동 4-25	공덕동 28-31	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	9	4	국지도로	200	공덕동 6-5	공덕동 28-18	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	10	4	국지도로	120	공덕동 1-70	공덕동 6-31	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	11	4	국지도로	110	공덕동 4-33	공덕동 9-84	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	12	4	국지도로	169	공덕동 28-42	공덕동 9-1	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	14	4	국지도로	63	공덕동 7-68	공덕동 7-19	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	15	4~6	국지도로	58	공덕동 7-58	공덕동 7-30	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	18	4~6	국지도로	40	공덕동 4-101	공덕동 4-57	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	19	4~6	국지도로	47	공덕동 3-21	공덕동 4-15	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	4	6	국지도로	56	공덕1동 10-10	공덕1동 10-23	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	5	4~6	국지도로	67	공덕1동 11-29	공덕1동 11-46	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	6	4~6	국지도로	105	공덕1동 12-2	공덕1동 12-2	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	7	4~6	국지도로	111	공덕1동 12-37	공덕1동 11-63	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	8	4~6	국지도로	77	공덕1동 17-74	공덕1동 13-14	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	11	2~6	국지도로	45	공덕1동 10-3	공덕1동 10-20	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	12	2~4	국지도로	87	공덕1동 12-98	공덕1동 12-2	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	13	4~6	국지도로	149	공덕1동 11-122	공덕1동 10-26	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	16	2~4	국지도로	43	공덕1동 11-24	공덕1동 11-13	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	17	4~6	국지도로	153	공덕1동 17-83	공덕1동 106-1	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	

※ 연장 내 ()는 공덕8구역 주택정비형 재개발구역내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-80	중로 3-80	• 도로 폭원 변경 -폭원 : 12~14.5m →12~15m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로 정비로 인한 도로 일부 구간 확폭
소로 3-1	소로1-1	• 도로 연장 변경 -연장 : 171m→178m • 도로 폭원 변경 -폭원 : 6m→10m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로 정비로 인한 확폭 및 연장 변경
소로 2-	중로 2-1	• 도로 연장 변경 -연장 : 311m→237m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 2-4	• 도로 신설 -폭원 : 9m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
소로 3-	소로 2-5	• 도로 연장 변경 -연장 : 172m→378m • 도로 폭원 변경 -폭원 : 5~7m→7~9m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 3-1	• 도로 신설 -폭원 : 6m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 3-2	• 도로 신설 -폭원 : 3m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
-	소로 3-3	• 도로 신설 -폭원 : 3m	• 재개발사업을 통한 구역주변 도로정비
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-2	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-3	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-4	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-5	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-6	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-9	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-10	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-11	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-12	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-14	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-15	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-18	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-19	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-4	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-5	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-6	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-7	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-8	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-11	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-12	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-13	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-16	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지
소로 3-17	-	• 도로 폐지	• 재개발사업으로 인한 기존구역 내 현황도로 폐지

2) 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	주차장	공영주차장	공덕동 7-134 일대	878	감) 878	-	마포구고시 제2001-109 (2001.10.13)	

■ 주차장 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	-	• 주차장 폐지 - 감) 878㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 주차장 폐지

나. 도시공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	소공원	공덕동 10-15 일대	-	증) 5,000	5,000	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 공원 신설 - 증) 5,000㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 공원 신설

2) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	녹지	녹지	공덕동 3번지 일대	294	감) 294	-	서울특별시고시 제1991-191호, 1991.07.15	현) 공덕동 3-31 일대
폐지	②	녹지	녹지	공덕동 4번지, 7번지 일대	231	감) 231	-	서울특별시고시 제1991-191호, 1991.07.15	현) 공덕동 7-90 일대

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	• 녹지 폐지 - 감) 294㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 녹지 폐지
②	녹지	• 녹지 폐지 - 감) 231㎡	

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	공공공지	공덕동 12-22 일대	-	증) 1,028.0	1,028.0	-	
신설	②	공공공지	공덕동 115-3 일대	-	증) 3,210.0	3,210.0	-	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 공공공지 신설 - 증) 1,028㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 공공공지 신설
②	공공공지	• 공공공지 신설 - 증) 3,210㎡	• 재개발사업으로 인한 구역 내 공공공지 신설

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	공공청사	파출소	공덕동 80-11, 80-15	78.0	감) 78.0	-	-	

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	-	• 공공청사(파출소) 폐지	• 재개발사업으로 인한 구역 내 파출소 폐지

2) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	①	노유자시설	어린이집	공덕동 4-57	449.05	감) 449.05	-	마포구 고시 제2001-134 (2001.12.14)	
폐지	②	노유자시설	경로당	공덕동 4-86, 87	92.0	감) 92.0	-	마포구 고시 제2004-31 (2004.4.10)	현) 공덕동 4-86

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이집	어린이집 폐지 - 감) 449.05㎡	재개발사업으로 인한 구역 내 어린이집 폐지
②	경로당	경로당 폐지 - 감) 92.0㎡	재개발사업으로 인한 구역 내 경로당 폐지

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정
가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획지번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
획지	획지1	65,207.0	마포구 공덕동 11~24번지 일대	65,207.0	-

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분	위치	용도	비고
신설	허용용도 획지1	「건축법」 시행령 별표1 제2호의 공동주택 「주택법」 제2조 13호의 부대시설, 14호의 복리시설	-

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	위치	건폐율	비고
신설	획지1	60%이하	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획

구분	위치	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	예정법적상한용적률	
신설	획지1	210%이하	220%이하	220%이하	249.89% 이하	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

항목	인센티브	인센티브량(적용)
공공보행통로	▶ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 X (조성면적/대지면적) X α ※ $\alpha = 1$ 이하 * 지역권 : 통행 등 일정 목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p이내(5%p)
공개공지	▶ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률 X [조성면적(의무면적제외)/대지면적] X α ※ $\alpha = 1$ 이하 ※ 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p이내(5%p)

■ 허용용적률 완화 사항

구분	인센티브		비고
	공공보행통로	공개공지	
신설	5%	5%	총: 10% (최대10%이내)

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화	비고
	공공시설 기부채납	
신설	-	공공시설 기부채납 없음

다) 높이 계획

구분	위치	높이 기준	비고
신설	획지1	30층 이하 (95m 이하)	공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	위치	계획내용
신설	획지1	건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m이상
		벽면한계선 : 공동주택 획지의 경우 건축한계선에서 2m이상

라. 건축계획에 관한 결정

1) 건축물 배치에 관한 계획

구분	위치	계획내용
단지배치계획	획지1	- 주변지역과 조화로운 연계가 가능한 단지배치계획 수립 - 단지 중앙 : 랜드마크 타워형 주동 배치 - 효창원로변 : 효창원로로 열린 주동 배치로 지역과 공유하는 마당 확보 - 공공보행통로변 : 통경축 확보를 위해 공공보행통로와 이격하여 주동 배치
가로공간 및 동선계획		- 관리재로변에 데크를 계획하고, 공공보행통로와 연결하여 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 보행동선 계획 - 단지를 순환하는 단지 내 순환동선을 계획하고, 이와 연계한 외부 휴게공간 조성 - 공공보행통로와 연계한 포켓광장 조성으로 주민 간 소통 활성화 ※ 공공보행통로의 경사 구간은 배리어프리(Barrier free) 기준 적용

구분	위치	계획내용
		- 만리재로변 공개공지 조성 - 대상지 동측 공원, 공공보행통로와 연계되는 공개공지를 설치하여 주변 보행·통경축 유지 및 단지 전면부 개방감을 확보
근린생활시설 및 주민공동시설		- 주민공동시설: 공공보행통로 및 주변과 연계되는 구간에 배치 - 근린생활시설: 만리재로변 가로활성화 및 기존 상권과의 연계, 주민이용편의성 등을 고려하여 차량 진출입구와 연계하여 배치

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	위치	계획내용
특별건축구역 지정	획지1	- 창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위해 공공성이 인정되는 경우 특별건축구역을 적용 - 특별건축구역의 완화규정을 적용시, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리 산정 - 남향 및 일조 만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획

3) 경관에 관한 계획

구분	위치	계획내용
스카이라인 및 경관	획지1	- 구릉지와 조화로운 경관을 조성하고 대상지 주변을 고려한 순응형 스카이라인 계획 - 주변과 연계 및 조화로운 도시경관 창출을 위한 통경축 계획 - 공공보행통로(만리재로~효창원로)와 연계하여 통경축 구간 설정 (폭원 12m 이상) - 청파동1가 89-18번지 일대 신속통합기획 대상지의 통경축과 연계하여 계획 ※개방감을 위해 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	위치	계획 내용	비고
공공 보행통로	획지1	- 만리재로~효창원로를 보행통로 연결, 폭원 12m이상 - 공공보행통로(통로 내 설치하는 엘리베이터 등 시설물 포함)는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성 또는 설치하도록 할 것	
공개공지		만리재로변에서 동측 공원으로 연계되는 공개공지내 보행동선은 경사로, 엘리베이터 등을 적절히 계획하여 공지내 단차로 인한 노약자 등의 이용에 어려움이 없도록 입체적으로 계획	

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

2) 차량동선에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
차량출입 불허구간	대지가 도로에 접한 부분 중 주출입구 및 비상차량 출입구 주변, 공원 출입구간 주변을 제외한 구간 ※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조	

5. 2024년 제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 (2024.07.31.)

－ 심의결과 : ‘수정가결’

구분	내용	조치계획	비고
조건사항	공개공지계획은 지구단위계획(안) ‘건축계획 사항 중 기타사항’ 에 만리재로변에서 동측 공원으로 연계되는 입체보행동선계획 사항을 구체적으로 명기할 것	만리재로변에서 동측 공원으로 연계되는 공개공지내 보행동선에 경사로, 엘리베이터 등을 적절히 계획하여 공지내 단차로 인한 노약자 등의 이용에 어려움이 없도록 입체보행동선계획사항을 구체적으로 명기함	

Ⅲ. 관련도면 : 붙임 참조

1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(신설)
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 지구단위계획 결정도(신설)

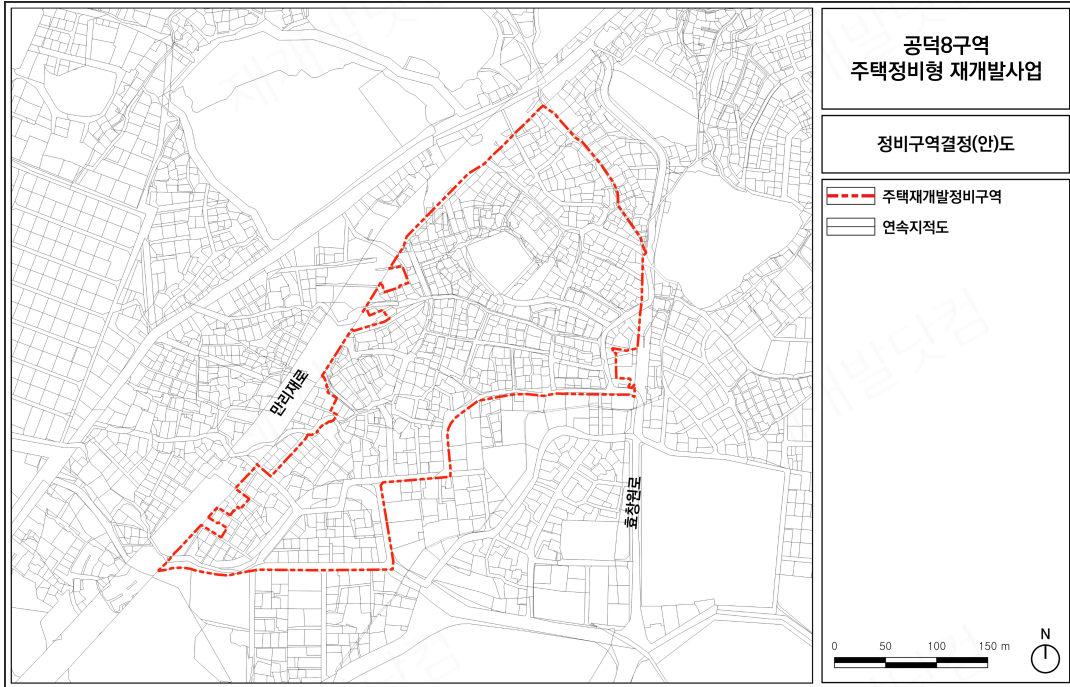
※ 첨부된 정비구역 변경지정 및 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅳ. 정비구역지정 및 정비계획 결정 도서 : 생략

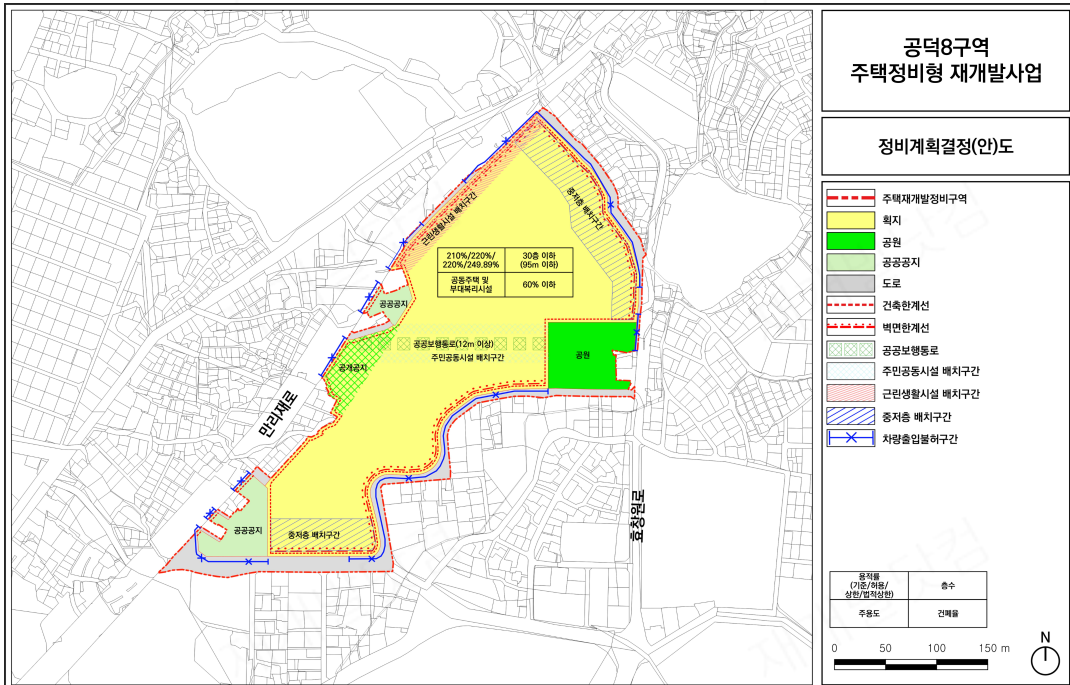
Ⅴ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7208), 마포구 주택상생과(☎02-3153-9335)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

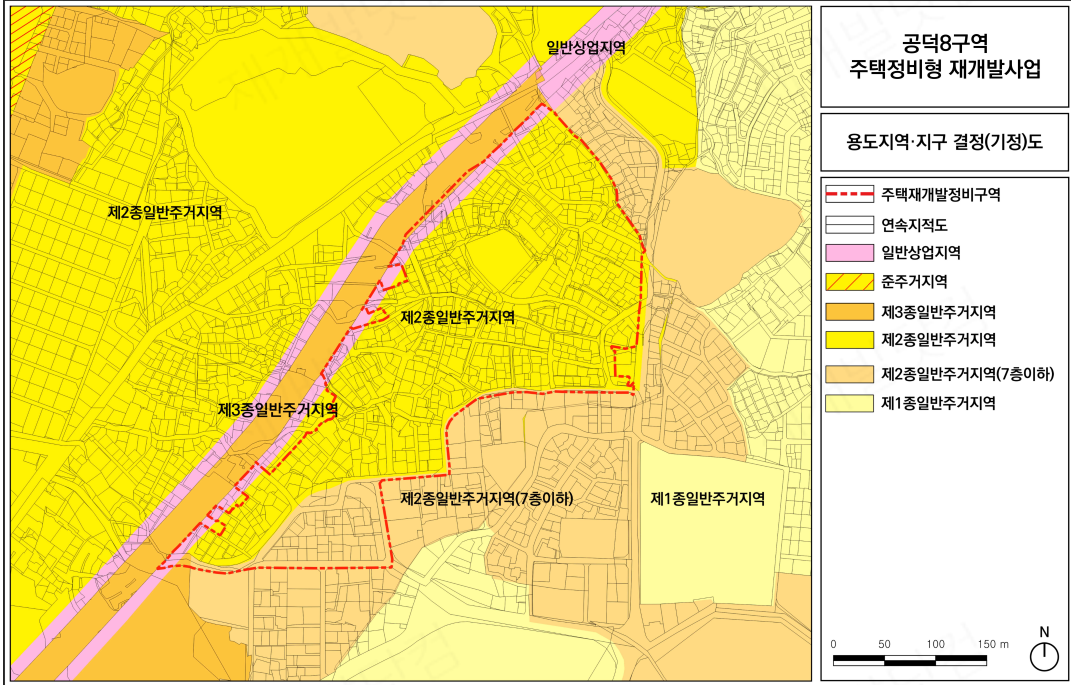
■ 정비구역 결정도(신설)



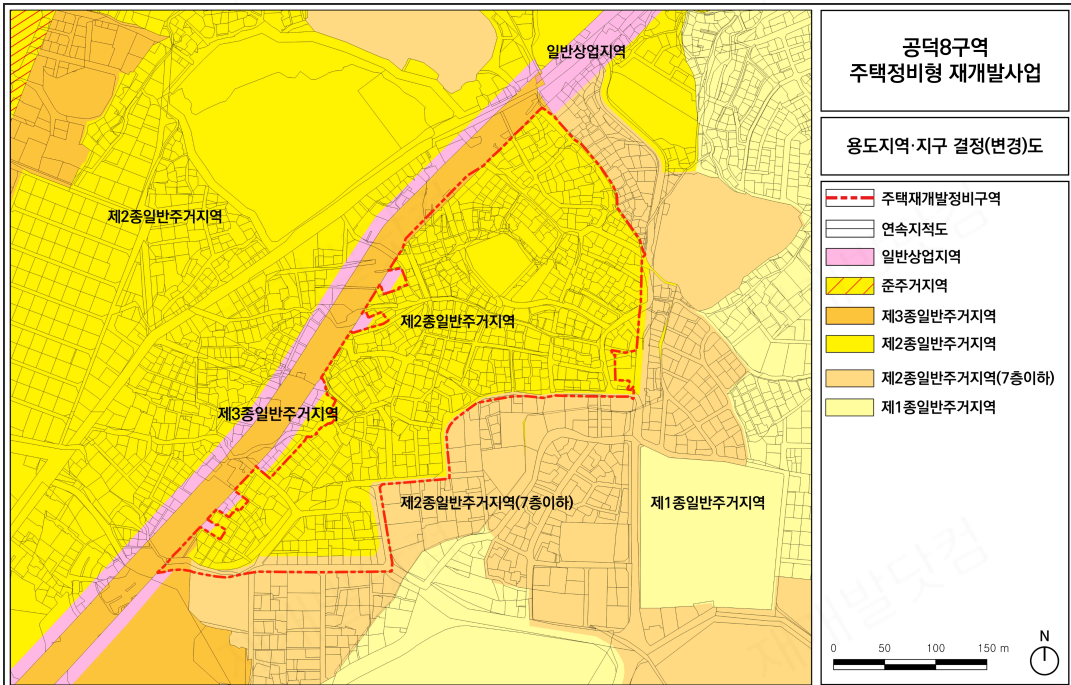
■ 정비계획 결정도(신설)



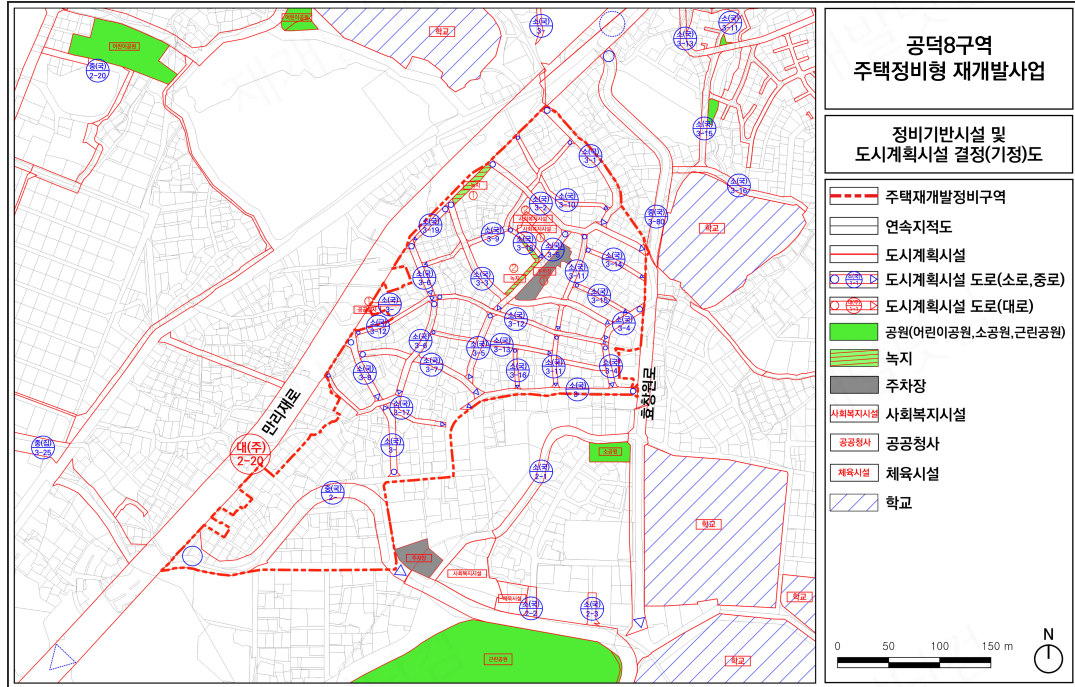
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



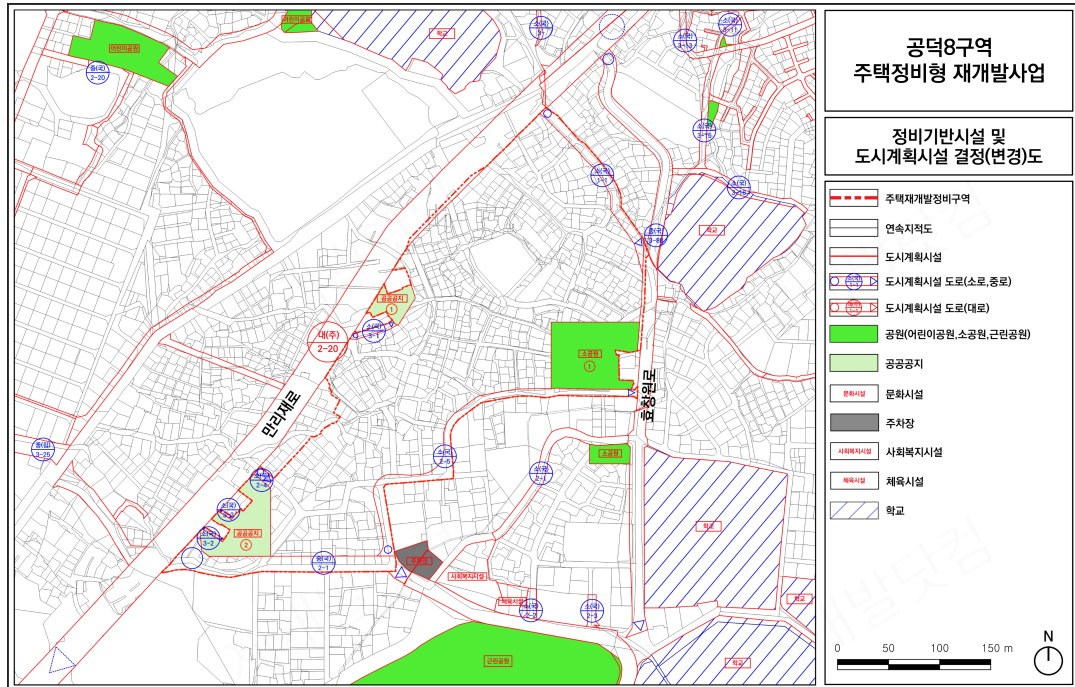
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

