

서울특별시 마포구 공고 제2024-557호

공덕 제7구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 재공람공고

1. 서울특별시 마포구 공덕동 115-97번지 일대 공덕제7구역 주택정비형 재개발사업과 관련하여 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 주민공람[마포구 공고 제2023-1246호(2023.8.24.)]을 실시하였으나, 2024년 제2차 도시계획위원회(수권분과위원회)에서 심의결과 “수정가결”되었으며, 당초 주민 공람한 정비계획(안)의 변경사항이 발생되었기에 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 재차 주민공람을 실시하오니 지정된 공람장소에서 열람하여 주시기 바랍니다.

2024년 4월 11일

서울특별시 마포구청장

가. 공람기간 : 2024. 4. 11.(목) ~ 2024. 5. 13.(월)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 마포구청 주택상생과 (☎ 02-3153-9333)

다. 공람사유 : 서울시 제2차 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의결과 반영 등에 의한
공덕제7구역 정비계획(안) 재공람

라. 기타사항

- 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같음함.

마. 정비구역 지정에 관한 계획

- 1) 정비사업의 명칭 : 공덕제7구역 주택정비형 재개발사업
- 2) 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	공덕 제7구역 주택정비형 재개발구역	마포구 공덕동 115-97번지일대	-	증)29,972.0	29,972.0	-

- 3) 정비구역 지정 사유 : 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시 기본계획의 계획방향을 수용하고, 마포구의 도시발전전략에 부합하는 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 구역지정 필요

바. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기정	증·감	변경		
합계		-	증)29,972.0	29,972.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증)3,358.6	3,358.6	11.2	-
	도 로	-	증)1,027.6	1,027.6	3.4	-
	공공청사1	-	증)1,531.0	1,531.0	5.1	복합청사
	공공청사2	-	증)800.0	800.0	2.7	119안전센터
획지	소 계	-	증)26,613.4	26,613.4	88.8	-
	획 지	-	증)26,613.4	26,613.4	88.8	공동주택 및 부대복리시설

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역에 관한 결정

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		29,972.0	-	29,972.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	29,155.1	증)816.9	29,972.0	100.0	-
상업지역	일반상업지역	816.9	감)816.9	-	-	-

■ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

3) 도시계획시설의 결정(변경)조서

▪ 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	2	15~ 19.5	국지 도로	297	공덕동 79-18	공덕동 89-5	일반 도로	-	서고 제2011-176호	-
기정	중로	3	313	12	집산 도로	375	공덕동 116-12	공덕동 117-13	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	(가)	15	집산 도로	375	공덕동 116-12	공덕동 117-13	일반 도로	-	-	폭원 확장
기정	소로	3	314	6	국지 도로	128 (112)	공덕동 108-82	공덕동 21-1	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	314	6	국지 도로	118 (103)	공덕동 108-82	공덕동 112-7	일반 도로	-	-	선형 변경
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	-	공덕동 117-35	공덕동 113-34	일반 도로	-	-	-

※ 도로번호는 임시 번호이며, ()는 대상지 내 편입폭원 및 연장임
공공청사 (복합청사)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	1	공공 청사	복합청사 (주민자치센터, 노인복지시설)	공덕동 117-24일대	-	증) 1,531.0	1,531.0	-	

□ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
1	공공청사	60%이하	200% 이하	7층 / 21m

▪ 공공청사 (119안전센터)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	2	공공 청사	119 안전센터	공덕동 29-6일대	-	증) 800.0	800.0	-	

□ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
2	공공청사	60%이하	200% 이하	5층 / 15m

4) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류		위치	면 적(㎡)		계획면적(㎡)	비 고
			법 정			
			기 준	면 적(㎡)		
주 민 공 동 시 설	합 계	-	1,000세대 미만 [2.5㎡×703세대]×1.25	2,196.9	4,862.3	서울시 주택 조례 적용
	경로당	획지	500세대~1,000세대 미만	330	337.5	지상
	작은도서관	획지		158	181.2	지상
	어린이집	획지		330	384.2	지상
	입주자회의소	획지	-	-	281.2	지하
	독서실	획지	-	-	316.4	지하
	다함께돌봄센터	획지	-	-	844.7	(지상:444.7㎡ 지하:400㎡)
	주민운동시설	획지	-	-	1,054.5	지하
	어린이놀이터	획지	-	-	1,281.0	실외
경비실		획지	-	-	41.0	주택건설 기준 등에 관한 규정 적용
관리사무소		획지	10㎡+[(703-50)×0.05㎡]	-	140.6	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 변경 될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

▪ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	공덕 제7구역 주택정비형 재개발사업	29,972.0	획지1	26,613.4	공덕동 115-97번지 일대	237	-	-	237	-	-

■ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수 (층)	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	공덕제7구역 주택정비형 재개발사업	29,972.0	획지1	26,613.4	공덕동 115-97번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	234.94% 이하	85m, 26층 이하	
주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 총 건립 세대수 : 공동주택 703세대 (분양 597세대, 재개발임대 106세대) - 전체 건립규모(전용면적기준)								
		건립규모					세대수(세대)		비율(%)	
		합 계					703		100.0	
		60㎡ 이하	40㎡ 이하				104		14.8	
			50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하				279		39.7	
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하					318		45.2	
		85㎡ 초과					2		0.3	
		85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 99.7% - 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외								
심의완화 사항		허용용적률 10% 완화(공공보행통로 5%, 돌봄시설 5%)								
건축물의 건축선에 관한 계획		- 건축한계선 지정 - 서측도로 및 남측도로변 : 3m								
기타사항		- 연도형상가 배치구간 : 만리재옛길변 가로활성화를 위해 배치 및 개방공간 조성 - 공공보행통로 : 폭원 6m이상 - 보차혼용통로 : 폭원 4m, 연장 24m								

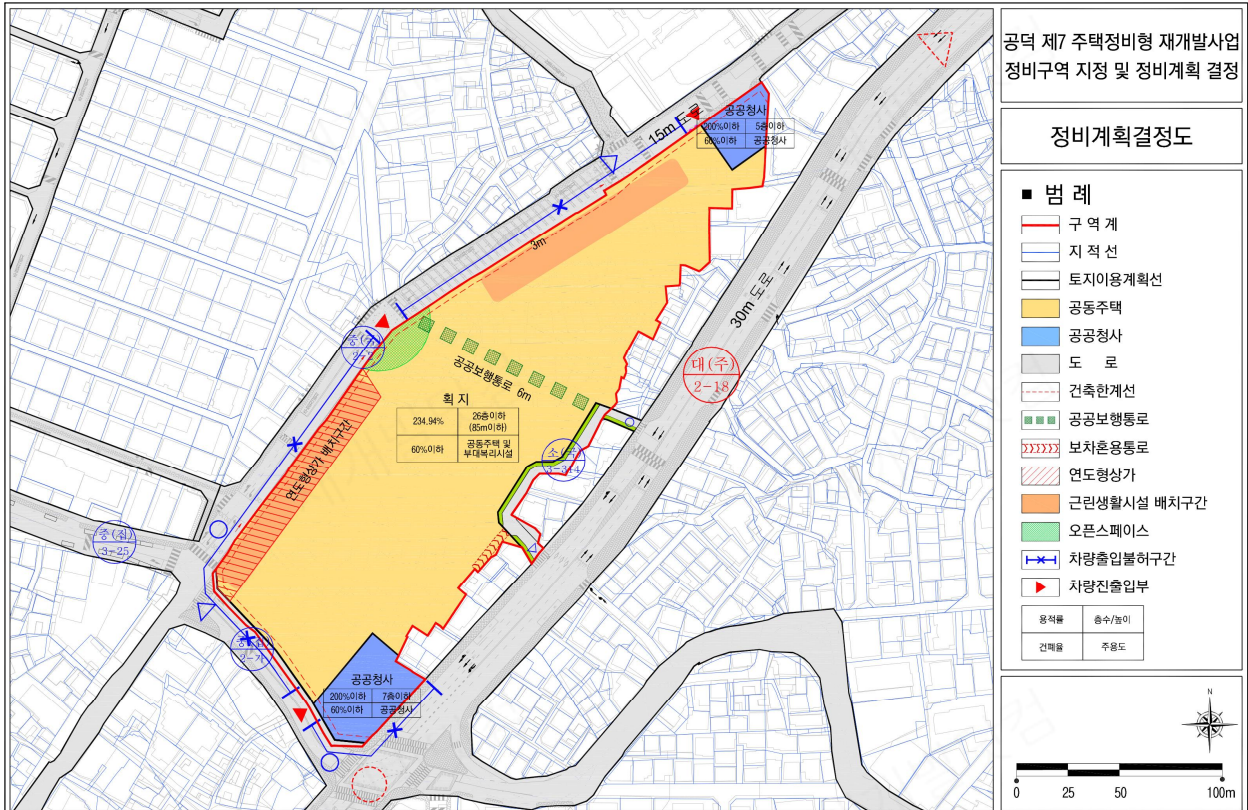
6) 지구단위계획의 내용에 관한 계획

구 분	계획내용	조성기준	비고
연도형상가 배치구간	만리재옛길변 연도형상가 배치구간	• '연도형상가 배치구간'의 건축물 저층부에는 보행자의 다양한 활동을 수용 할 수 있는 공간을 조성한다. • '연도형상가 배치구간'의 용도는 근린생활시설과, 부대복리시설 및 공동이용시설로 한다. • '연도형상가 배치구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. (단, 가로로 레벨차를 고려한 연도형 상가를 계획경우 제외) ※ 연도형상가 최고층수는 3층이하로 조성한다.	
건축한계선	대지 경계부 도로변 3m	• '건축한계선'은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. • '건축한계선'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 보도와 연계하여 조성한다.	
전면공지	대지 경계부 도로변	• 도로변 건축한계선 후퇴부는 보도와 연계하여 폭 2m 이상의 보도 부속형 공지로 조성한다. • 보도와 연계되거나 보행공간으로 사용되는 건축한계선 후퇴부 바닥은 인접 보도의 높이와 같게 조성한다. • 포장 시 인접한 보도와 동일하거나 유사한 포장패턴 및 재료 사용을 고려하여 조성한다.	
공공보행통로	대상지내 동서방향 폭6m이상	• '공공보행통로'는 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 연계되는 단지내 보행통로를 말하며, 기존현황도로를 활용해 계획 • 만리재로~만리재옛길~마포대로에 이르는 동서간 현황 보행동선을 고려해 단지내 커뮤니티 연계 및 보행약자의 통행을 고려해 공공 보행통로와 연계된 열린공간과 커뮤니티시설 계획 • '공공보행통로'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	
보차혼용통로	대상지 남동측지역	• 구역외 경계부 필지가 장래 통행에 장애가 없도록 보차혼용통로(폭원 4m, 연장 24m)를 조성한다. • '보차혼용통로'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	

사. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	공덕 제7구역 주택정비형 재개발사업	마포구 공덕동 115-97번지 일대	-	증)29,972.0	29,972.0	-
시행방법	시행예정시기	사업시행자	정비사업시행으로 증가예상 세대수			비고
주택정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	-	기존 : 453세대 계획 : 703세대 증) 250세대			-

아. 정비구역 및 정비계획 결정(안)도



자. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

차. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, **본 정비계획(안)은 최종적으로 서울시에서 결정 고시되므로 변경될 수 있음을 알려드립니다.**