

◆ 서울특별시고시 제2024-270호

**공덕7 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정,
지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

서울특별시 마포구 공덕동 115-97번지 일대(이하 ‘공덕7구역’) 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2024년 제 2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2024.03.06) 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 5월 30일
서울특별시 장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신 설	공덕7구역 주택정비형 재개발사업	마포구 공덕동 115-97번지 일대	-	증) 29,972.0	29,972.0	-

2. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
총 계		29,972.0	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	3,358.6	11.2	-
	도로	1,027.6	3.4	-
	공공청사1	1,531.0	5.1	복합청사
	공공청사2	800.0	2.7	119안전센터
획 지	소 계	26,613.4	88.8	공동주택 및 부대복리시설
	획지1	26,613.4	88.8	

3. 용도지역·지구에 관한 계획(변경)

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	29,972.0	-	29,972.0	100.0	-
제2종일반주거지역	29,155.1	증) 816.9	29,972.0	100.0	-
일반상업지역	816.9	감) 816.9	-	-	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	공덕동 108-78번지 일원	일반상업 지역	제2종일반주거지 역	136.3	• 구역내 용도지역 제2종일반주거지역으로 일원화
	공덕동 115-62번지 일원			26.6	
	공덕동 115-20번지 일원			654.0	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거 (토지소유자별 분담금 추산액은 정비구역 지정도서
참조)

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			694,841,080
	분양주택	조합원 (보류지 5포함)	351세대	360,928,000
		일반	246세대	255,858,000
	임대주택	재개발임대주택	106세대	43,614,000
		국민주택규모주택	-	-
	기타시설	판매시설	소유자	21,600,194
			일반	13,335,168
	매출부가세			-494,282
지출	소계			390,094,251
	공사비			244,776,555
	보상비			79,063,599

구분	항목	금액(천원)
	관리비	3,437,553
	설계비	3,764,470
	감리비	5,034,952
	기타사업비	16,116,238
	각종 부(분)담금	3,529,181
	제세공과금	6,830,862
	금융비용	10,517,487
	예비비	17,023,354
총전자산 추산액		295,093,101
추정비례율	103.27% = [총수입(694,841,080천원) - 총지출(390,094,251천원) / 총전자산(295,093,101천원)]	

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

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표	변동률		공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	6,480	6,840	7,200	7,560	7,920
분양가 (일반분양기준)	10%	43,780	131.97%	128.07%	124.17%	120.27%	116.37%
	5%	41,790	121.45%	117.55%	113.65%	109.75%	105.84%
	0% (기준)	39,800	111.07%	107.17%	103.27%	99.37%	95.47%
	-5%	37,810	100.46%	96.55%	92.65%	88.75%	84.85%
	-10%	35,820	90.10%	86.20%	82.30%	78.40%	74.50%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	2	15~ 19.5	국지 도로	297	공덕동 79-18	공덕동 89-5	일반 도로	-	서고 제2011-176호	변경없음
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	-	-	폭원확장

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
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	-	-	선형변경
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	-	공덕동 117-35	공덕동 113-34	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 연장 및 임시번호임

○ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-314	소로3-314	- 변경 - 연장 : 128m → 118m	재개발사업으로 인한 대상지 외부 지역의 원활한 교통소통을 위해 도로선형 변경
중로3-313	중로2-(가)	- 변경 - 폭원 : 12m → 15m	대상지내로 진출입이 편리하고 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 폭원 확대
소로3-	-	- 폐지 - 연장 : - - 폭원 : 4m	사업구역 내 효율적인 토지이용계획을 위하여 폐지

나. 복합청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공 청사	복합청사 (주민자치센터, 노인복지시설)	공덕동 117-24번지 일대	-	증) 1,531.0	1,531.0	-	마포구 기부채납

○ 건축범위 결정조서

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

○ 변경사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	• 신설 - 증) A = 1,531.0㎡	• 정비구역 및 주변지역 공공서비스 지원을위하여 공공청사(주민자치센터, 노인복지시설) 이전 배치

다. 119안전센터 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	2	공공 청사	119안전센터	공덕동 29-6번지 일대	-	증) 800.0	800.0	-	마포소방서 기부채납

○ 건축범위 결정조서

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

○ 변경사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
2	공공청사	• 신설 - 증) A = 800.0㎡	• 기존 119안전센터 이용성과 활용성을 고려하여 이전배치

6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		위 치	법 정		계획면적(㎡)	비고
				기 준	면적(㎡)		
신설	주민 공동 시설	소계		1,000세대 미만 (2.5㎡×703세대)×1.25	2,196.9 이상	4,862.3	-
		경로당	획지1	500세대 ~ 1,000세대 미만	330 이상	337.4	지상
		작은도서관			158 이상	181.2	지상
		어린이집			330 이상	384.2	지상
		입주자회의소			-	281.2	지하
		독서실			-	316.4	지하
		다함께돌봄센터			-	844.7	지상/지하
		주민운동시설			-	1,054.5	지하
		어린이놀이터			-	1,281.0	실외
	경비실		획지1	-	-	44.1	지하

구분	시설의 종류	위 치	법 정		계획면적(㎡)	비고
			기 준	면적(㎡)		
	관리사무소	획지1	50세대 이상 10㎡ + [(703-50) × 0.05㎡]	-	137.6	지하

※ 본 계획은 세부개발계획수립 및 건축계획시 조정될 수 있음.

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의2

※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경 될 수 있음.

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(등)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	공덕제7구역 주택정비형 재개발사업	29,972.0	획지1	26,613.4	공덕동 115-97번지 일대	237	-	-	237	-	-

8. 건축시설계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	
	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 이하 (26층 이하)	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총세대수 : 703세대 (재개발임대 106세대, 일반분양 597세대) - 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							

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
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 6m 이상 • 보차혼용통로 : 폭원 4m, 연장 24m						

나. 용적률 계획

구 분	산 정 내 용							
토지이용 계획	구역면적	대지면적	신설 정비기반시설 면적	신설 정비기반시설내 국·공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 ※ 유상매입 국·공유지 (725.9㎡) 제외	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적		
						소계	토지	건축물 환산부지면적
	29,972.0㎡	26,613.4㎡	1,027.6㎡	11.0㎡	1,016.6㎡	3,533.96㎡	2,331.0㎡	1,202.96㎡
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지면적 - 대지내 용도 폐지되는 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적 = 1,027.6㎡ - 11.0㎡ - 1,016.6㎡ + 3,533.96㎡ = 3,533.96㎡							
신설 정비기반시설 + 공공시설등	복합청사 환산부지 면적	• 복합청사 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 3,457,000 × 10/11 × 3,700 / 11,892,884 = 977.70㎡						
		표준건축비	3,457,000원/㎡	▷ 2022공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 기준				
		시설연면적	3,700㎡	▷ 전체연면적				
		부지가액	11,892,884원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(5,946,442원/㎡, 2023년 기준) × 2				
		※ 환산부지면적 산정시 표준건축비는 부가세 제외하여 산정						
	119 안전센터 환산부지 면적	• 119안전센터 환산부지면적 = 표준건축비(원/㎡) × 시설 연면적(㎡) / 부지가액(원/㎡) = 2,947,000 × 10/11 × 1,000 / 11,892,884 = 225.26㎡						
		표준건축비	2,947,000원/㎡	▷ 2022공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 기준				
		시설연면적	1,000㎡	▷ 전체연면적				
		부지가액	11,892,884원/㎡	▷ 구역내 토지 평균공시지가(5,946,442원/㎡, 2023년 기준) × 2				

구 분	산 정 내 용	
		※ 환산부지면적 산정시 표준건축비는 부가세 제외하여 산정
계획 (기준 및 허용) 용적률	기준 용적률	• 190% - 정비기본계획상 기준용적률 190%
	허용 용적률	• 200% - 허용용적률 인센티브 10% 적용 ⇒ 190% + 10% = 200%
정비계획 (상한) 용적률	• 234.94% = 허용용적률 × (1 + (1.3 × α 토지 × 가중치) + (0.7 × α 건축물)) = 200.0% × {1 + (1.3 × 1.25675 × 0.08758) + (0.7 × 0.04520)} = 234.94% 이하	▶ 가중치 : 공공시설 등 부지 용적률 / 사업부지 용적률 = 251.35% / 200% = 1.25675 ▶ α : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적 - α 토지 : 0.08758 = (3,358.6 - 1,027.6) / (29,972.0 - 3,358.6) - α 건축물 : 0.04520 = (977.70 + 225.26) / (29,972.0 - 3,358.6)
법적 상한용적률	• 250% 이하	향후 서울특별시 건축심의에서 최종 확정

① 기준용적률	항 목	인센티브	적용 여부	③ 허용용적률 (①+②)
190%	공공보행통로(지역권* 설정) * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p	5%p	200%
	열린단지	5%p	-	
	공개공지	5%p	-	
	돌봄시설	5%p	5%p	
	방재안전	5%p	-	
	지역기반시설정비	5%p	-	
	지역특화	10%p	-	
②인센티브 적용 계		10%p		최대 10%p이내

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

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

1) 임대주택 건설 계획

계획 기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10% • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외		
산출 근거	• 전체세대수 : 703세대 • 재개발임대주택 건설계획 : 106세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(703세대)의 15%이상 : 703세대 × 15% = 105.45세대 ∴ 106세대 계획 > 105.45세대 • 전체 임대주택 세대수의 30%이상 40㎡이하 규모의 주택 건설 - 106세대 × 30% = 31.8세대 ∴ 47세대 계획 > 31.8세대		
건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	106세대	15.1%	100.0%
40㎡이하	47세대	6.7%	44.3%
40㎡초과~50㎡이하	30세대	4.3%	28.3%
50㎡초과~60㎡이하	29세대	4.1%	27.4%

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토결과
가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비고
환경 보전	• 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지설치 및 에너지절약형 단지계획 기법 채택 • 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 • 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경: 스카이라인등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수증 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 • 도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안. - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난 방지	• 화재, 수해 등 주변여건을 고려하여 발생가능한 유형의 재난에 대비하기 위하여 관계법령에 의거한 구체적인 계획을 수립함 • 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절성토의 규제 • 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 • 단지내의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) • 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수	-

나. 환경성 검토결과 “악취/전파장해/인구/주거/산업 : 해당없음

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급 및 개별비오톱 평가제외로 조사됨	• 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기 능 향상	-
	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 일부 주거지역 내 식재 수목	• 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
생활 환경	동·식물상	동·식물상보호	○	• 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물 은 분포치 않음	• 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
	자연환경자산	자연환경 보전	X	• 계획지구 주변 보호지역 없음	-	-
	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 현황조사	• 종합적인 토지이용 및 건축계획 수립	-
	토양	토양오염방지	○	• 토양측정망 검토 결과 기준에 만족	• 공사시 저감대책 수립	-
	지형·지질	지형변화 최소화	○	• 기 조성부지로 지형변화 미미	• 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립 • 인접지반 침하대책 수립	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
생활 환경	물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 계획 확인 자연지반녹지, 인공지반녹지 확인	• 인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립	-
	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 확인 • 공사시 토사유출 및 오수 발생 • 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예상	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화도록 저 감방안 수립	-
	바람	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
	열	열환경 영향 최소화	○	• 열환경 취약지역 조사	• 열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
	대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	• 비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감 방안 수립	-
	온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	• 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡 수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	• 건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 • 친환경 건축자재 선정	-
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상됨	• 마포구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처 리	-
	소음 및 진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음·진동 영향 예상	• 공사시 가설방음판넬 설치 • 민원발생 최소화 대책 수립	-
	경관	Skyline 보전	○	• 고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 계획지구 주변 휴식·여가공간 현황	• 휴식 및 여가공간을 확보·계획	-
	일조	일조 침해 최소화	○	• 계획지구: 제2종일반주거지역 • 계획지구 인근: 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역,일반상업지역 • 일부 일조영향 예상	• 관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건 물 배치계획 수립	-
	보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	• 보행자 위한 공간 확보 계획	• 공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	-

10. 정비사업 시행계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수		
				기존	증 · 감	계획
신설	주택정비형 재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	조합	453세대	증) 250세대	703세대

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당사항 없음

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	안전 및 범죄예방에 관한 계획 내용	비고
안전 및 범죄예방에 관한 사항	- 대상지 및 주변 지역에 방법이 취약할 것으로 우려되는 장소에 방범 등 CCTV 설치 - CCTV 및 방범 등의 설치 위치는 주민 요청 및 현장조사를 반영하여 선정	-

II. 지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	공덕7 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	마포구 공덕동 115-97번지 일대	-	증) 29,972.0	29,972.0	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	29,972.0	-	29,972.0	100.0	-
제2종일반주거지역	29,155.1	증) 816.9	29,972.0	100.0	-
일반상업지역	816.9	감) 816.9	-	-	-

○ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	공덕동 108-78번지 일원	일반상업 지역	제2종일반주거지 역	136.3	• 구역내 용도지역 제2종일반주거지역으로 일원화
	공덕동 115-62번지 일원			26.6	
	공덕동 115-20번지 일원			654.0	

나. 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

다. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	2	15~ 19.5	국지 도로	297	공덕동 79-18	공덕동 89-5	일반 도로	-	서고 제2011-176호	변경없음
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	-	-	폭원확장
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	-	-	선형변경
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	-	공덕동 117-35	공덕동 113-34	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 연장임

○ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3-314	소로3-314	• 변경 - 연장 : 128m → 118m	• 재개발사업으로 인한 대상지 외부 지역의 원활한 교통소 통을 위해 도로선형 변경
중로3-313	중로2-(가)	• 변경 - 폭원 : 12m → 15m	• 대상지내로 진출입이 편리하고 대상지 주변과 원활한 교 통 소통을 위해 폭원 확대
소로3-	-	• 폐지 - 연장 : - - 폭원 : 4m	• 사업구역 내 효율적인 토지이용계획을 위하여 폐지

다. 복합청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공공청사	복합청사 (주민자치센터, 노인복지시설)	공덕동 117-24번지 일대	-	증) 1,531.0	1,531.0	-	마포구 기부채납

○ 건축범위 결정조서

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

○ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공청사	• 신설 - 증) A = 1,531.0㎡	• 정비구역 및 주변지역 공공서비스 지원을위하여 공공청사 이전 배치

라. 119안전센터 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	2	공공청사	119안전센터	공덕동 29-6번지 일대	-	증) 800.0	800.0	-	마포소방서 기부채납

○ 건축범위 결정조서

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

○ 변경사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
2	공공청사	• 신설 - 증) A = 800.0㎡	• 기존 119안전센터 이용성과 활용성을 고려하여 이전배치

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			명칭	위 치	면 적(㎡)	
획지	획지1	29,972.0	획지1	마포구 공덕동 115-97번지 일대	26,613.4	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분	가 구	용 도	비 고
신설	허용 용도	획지1 「건축법」 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제9호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설	허용용도는 주된용도임

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	가 구	지 역	건폐율	비 고
신설	획지1	2종일반주거지역	60% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	가 구	용적률				비 고
		기 준	허 용	상 한	법적상한	
신설	획지1	190%	200%	234.94% 이하	250% 이하	-

○ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브	인센티브량(적용)
공공보행통로	▶주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α ※ α = 1이하 *지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p이내 (5%)
돌봄시설	▶지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p (5%)

○ 허용용적률 완화 사항

구 분	위 치	인센티브			비 고
		돌봄시설	감성디자인		
			공공보행통로	열린단지	
신설	획지1	5%	5%	-	총 : 10% (최대10%이내)

○ 상한용적률 완화 사항

구 분	용적률완화	비 고
	공공시설 등 기부채납	
신설	34.94%	-

다) 높이 계획

구 분	가 구	지 역	높이기준	비 고
신설	획지1	제2종일반주거지역	최고 85m이하, 26층이하	공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구 분	계획항목	적용위치	계획내용	비 고
신설	건축한계선	대지경계선으로부터 3m	건축한계선 : 3m	-

라. 건축계획에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 배치에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비 고
스카이라인	획지1	• 주변과 조화를 이룬 스카이라인 형성	-
연도형상가	획지1	• 하정로변 가로 활성화를 위한 연도형상가 배치구간 폭 20m 지정	-

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비 고
건축물 외부형태	획지1	• 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동의 형태계획	-
입면계획	획지1	• 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과의 연계된 디자인으로 계획	-
기 타	획지1	• 일조가 확보되는 곳은 벽면일체형 태양광패널(BIPV) 설치	-

마. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비 고
오픈스페이스	획지1	• 대상지 주진입부 근처에 오픈스페이스를 계획해 보행안전도모	-

2) 교통처리에 관한 결정조서

구 분	적용위치	계획내용	비 고
차량출입 불허구간	획지1	• 차량진출입구를 제외한 도로변에서의 직접적인 차량진출입 불허	-
차량출입구	획지1	• 주진입로 1개소, 비상차량출입구 2개소 계획	-
공공보행통로	획지1	• 단지 중앙부 인근 개발현황 등과 연계한 등서방향 공공보행통로 계획 (폭 6m) ※ 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 지역권 설정(지역권자 : 마포구청장)	-
보차혼용통로	획지1	• 단지 동측 인접대지에 보차혼용통로 1개소 계획 (폭 4m, 연장 24m)	-

4) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 환경	비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급 및 개별비오톱 평가제외로 조사됨	• 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
	생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	• 일부 주거지역 내 식재 수목	• 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
생활 환경	동·식물상	동·식물상보호	○	• 계획지구 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	• 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
	자연환경자산	자연환경 보전	X	• 계획지구 주변 보호지역 없음	-	-
	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 토지이용 및 용도지역 현황조사	• 종합적인 토지이용 및 건축계획 수립	-
	토양	토양오염방지	○	• 토양측정망 검토 결과 기준에 만족	• 공사시 저감대책 수립	-
	지형·지질	지형변화 최소화	○	• 기 조성부지로 지형변화 미미	• 현지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사도처리 계획 수립 • 인접지반 침하대책 수립	-
	물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 계획 확인 자연지반녹지, 인공지반녹지 확인	• 인공 및 자연지반 녹지 확보 등 생태면적률 증가 계획 수립	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
생활 환경	수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 수질 상태 확인 • 오염원 및 처리시설 현황 확인 • 공사시 토사유출 및 오수 발생 • 운영시 오수발생 및 비점오염물질 유출 영향 예 상	• 수질 등급 유지 또는 오염 최소화되도록 저 감방안 수립	-
	바람	바람길 확보	○	• 주풍향 고려 및 통경축 확보	• 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
	열	열환경 영향 최소화	○	• 열환경 취약지역 조사	• 열섬효과 최소화 하는 친환경 도시계획기법 적용	-
	대기질 미세먼지	비산먼지 저감 대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 및 운영시 대기오염물질 발생 예상	• 비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감 방안 수립	-
	온실가스	온실가스 저감	○	• 공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	• 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡 수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
	에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 계획 특성상 과다한 에너지소비를 유발하지 않음	• 건축물 에너지수요 감축 및 녹색건축물 활성화 • 친환경 건축자재 선정	-
	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생이 예상됨	• 마포구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처 리	-
	소음 및 진동	규제기준 만족	○	• 공사시 소음·진동 영향 예상	• 공사시 가설방음판넬 설치 • 민원발생 최소화 대책 수립	-
	경관	Skyline 보전	○	• 고층 건물 입지에 의한 스카이라인 변화 예상	• 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	• 계획지구 주변 휴식·여가공간 현황	• 휴식 및 여가공간을 확보·계획	-
	일조	일조 침해 최소화	○	• 계획지구: 제2종일반주거지역 • 계획지구 인근: 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역,일반상업지역 • 일부 일조영향 예상	• 관련규정(건축법, 서울시 조례)을 준수한 건 물 배치계획 수립	-
	보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	• 보행자 위한 공간 확보 계획	• 공공보행통로 설치를 통해 주변지역과의 보행연결성 강화	-

5) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정조서

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

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발임대	국민주택규모 임대	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 국민주택규모의 주택
합 계	703	100.0	106	106	-	15.1	100.0	-
전용 36㎡	104	14.8	47	47	-	6.7	44.3	-
전용 46㎡	77	11.0	30	30	-	4.3	28.3	-
전용 59㎡	202	28.7	29	29	-	4.1	27.4	-
전용 74㎡	132	18.8	-	-	-	-	-	-
전용 84㎡	186	26.4	-	-	-	-	-	-
전용 114㎡	2	0.3	-	-	-	-	-	-

□ 2024년 제2차(‘24.03.06.) 도시계획위원회 수권소위원회 심의결과 : ‘수정가결’

구 분	심의 결과	심의의견	반영계획	비고
제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업등 수권분과위원회	수정 가결	• 용도지역 : 제2종일반주거 29,972㎡	• 용도지역 : 제2종일반주거 29,972㎡	반영
		• 용적률 : 기준 190%, 허용 200%, 상한 234.94% ※ 허용 : 공공보행통로 : 5%, 돌봄시설 5%	• 용적률 : 기준 190%, 허용 200%, 상한 234.94% ※ 허용 : 공공보행통로 : 5%, 돌봄시설 5%	반영
		• 공공기여 : 3,533.96㎡ ※ 공공청사(복합청사) 2,508.7㎡, 공공청사(119) 1,025.26㎡ ※ 「도시정비법」 제97조에 정함되도록 무상양도 대상 국공유지 면적 산정	• 공공기여 : 3,533.96㎡ ※ 공공청사(복합청사) 2,508.7㎡, 공공청사(119) 1,025.26㎡ ※ 무상양도 대상 국공유지 면적은 「도시정비법」 제97조에 정함되도록 정비기반시설(도로) 면적 1,027.6㎡으로 산정하였음	반영

구 분	심의 결과	심의의견	반영계획	비고
제2차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업등 수권분과위원회	수정 가결	높이계획 : 85m 이하 (최고 26층)	높이계획 : 85m 이하 (최고 26층)	반영
		세대수 : 전체 703세대 (임대 106세대) ※ 임대 : 재개발의무 106세대	세대수 : 전체 703세대 (임대 106세대) ※ 임대 : 재개발의무 106세대	반영
		보차혼용통로(1개소) : 폭원 4m, 연장 24m	보차혼용통로(1개소) : 폭원 4m, 연장 24m	반영
		돌봄시설은 추후 지역 돌봄수요를 반영한 다양한 시설(다함께돌봄센터, 공동육아나눔터 등)을 도입할 수 있도록 면적을 추가 확보하고, 추가 돌봄시설은 복합청사와 지역도로(마포대로14길)에서 접근이 용이하도록 복합청사와 연결하여 배치할 것	돌봄시설 면적 400㎡를 추가확보 추가 돌봄시설의 위치는 복합청사와 남측도로에서 접근이 용이하도록 복합청사와 인접하여 배치	반영
		대상지 남서측 공공청사(복합청사) 연결부 차량전출입불허구간은 주민공람안을 유지할 것	대상지 남서측 공공청사(복합청사) 연결부 차량전출입불허구간은 주민공람안 유지	반영

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 도면 이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

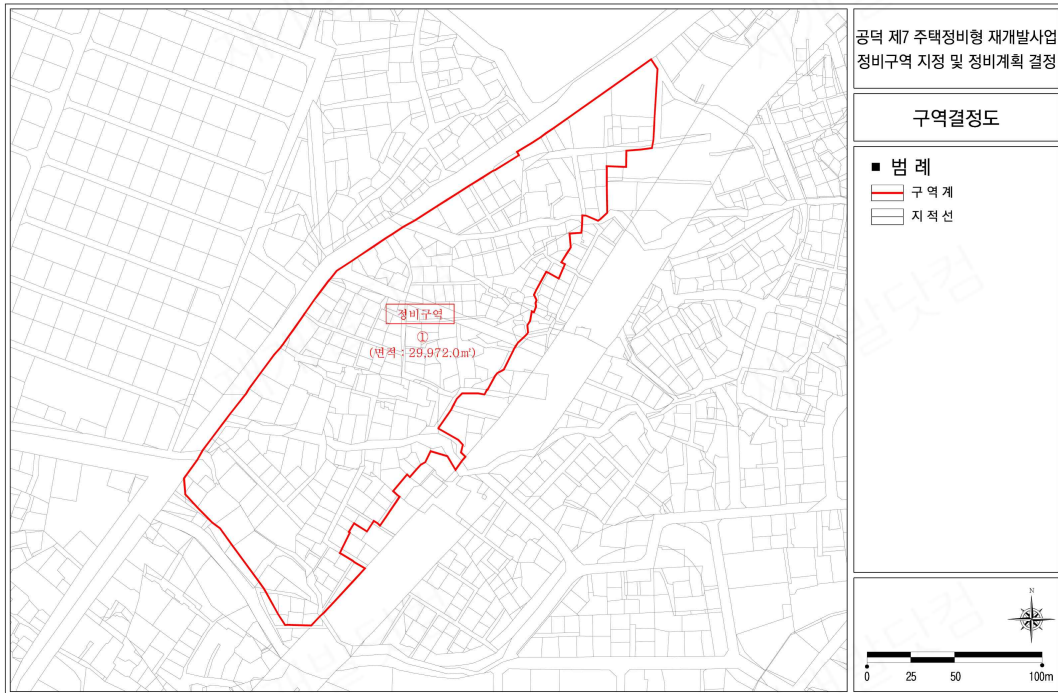
IV. 정비구역 변경지정 및 정비계획 변경결정 도서 : 생략

V. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7208), 마포구 주택상생과(☎02-3153-9333)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

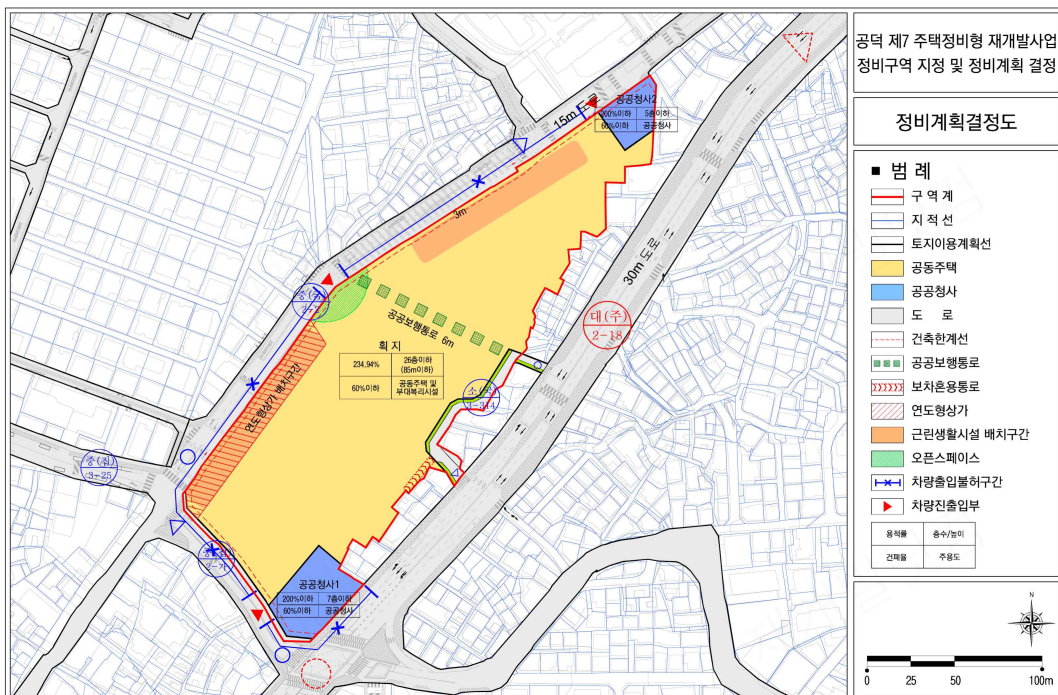
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

VI. 주택재개발 정비구역 변경지정 및 지형도면

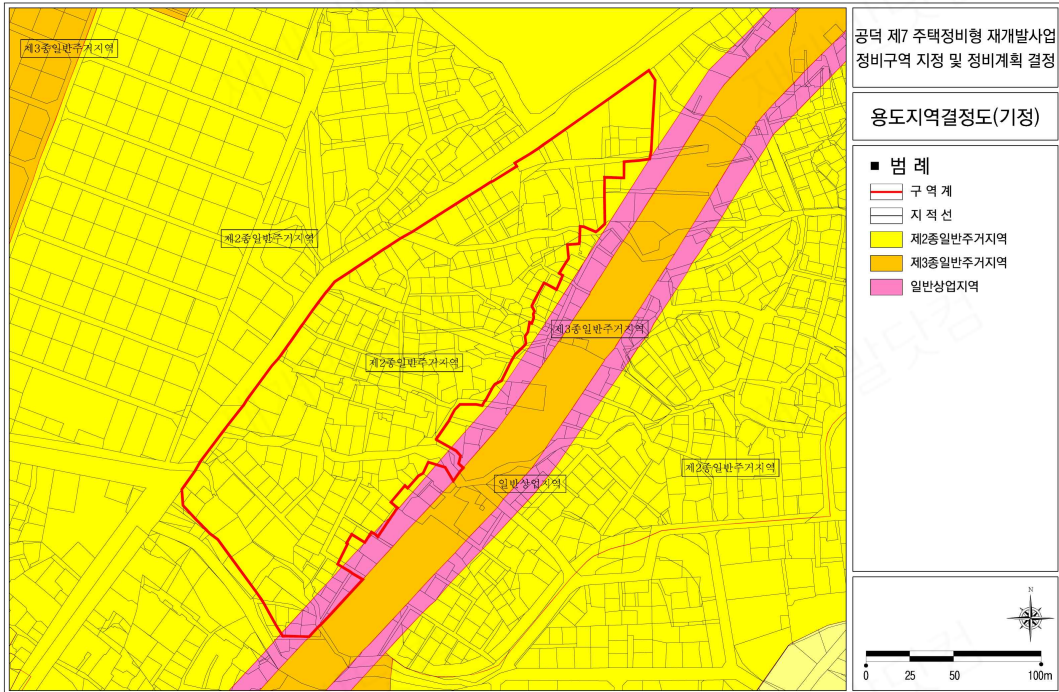
정비구역 결정도(신설)



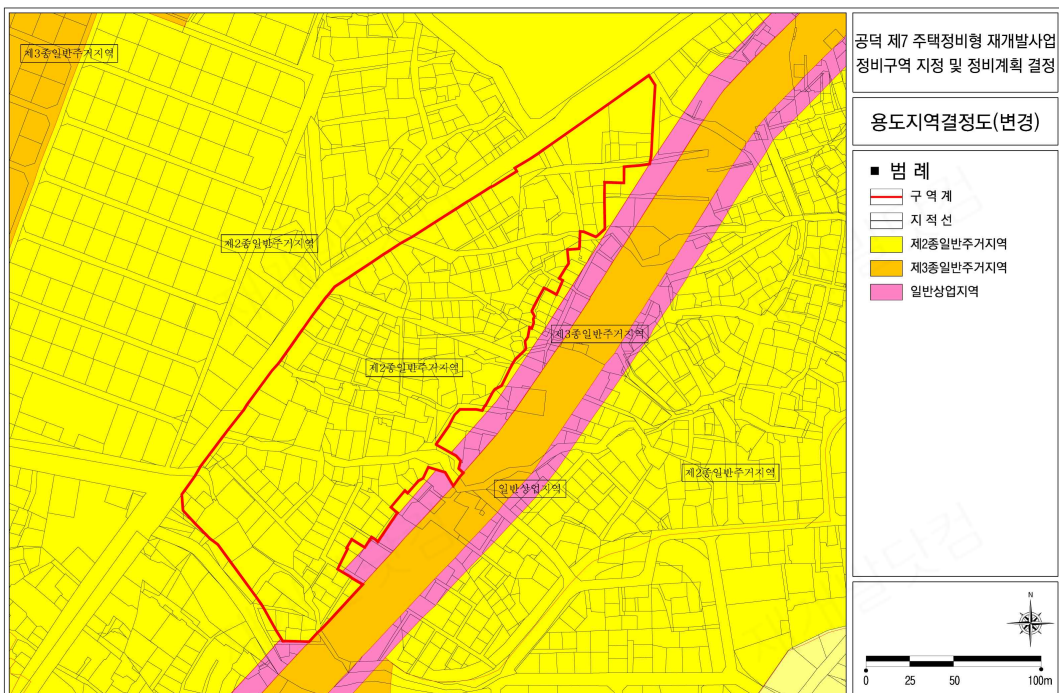
정비계획 결정도(신설)



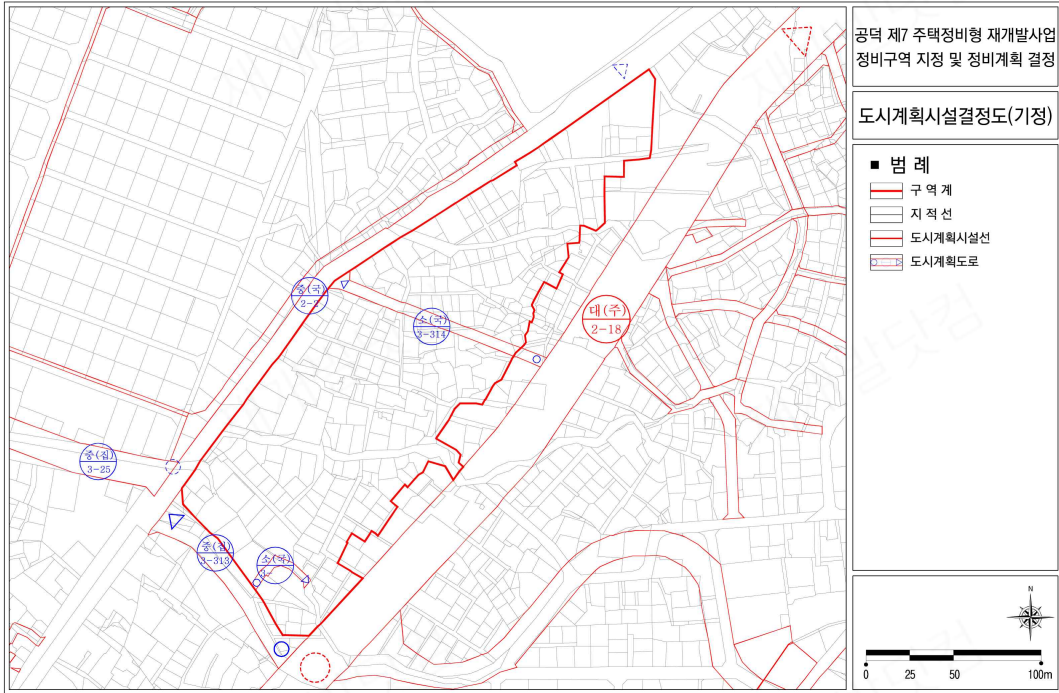
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



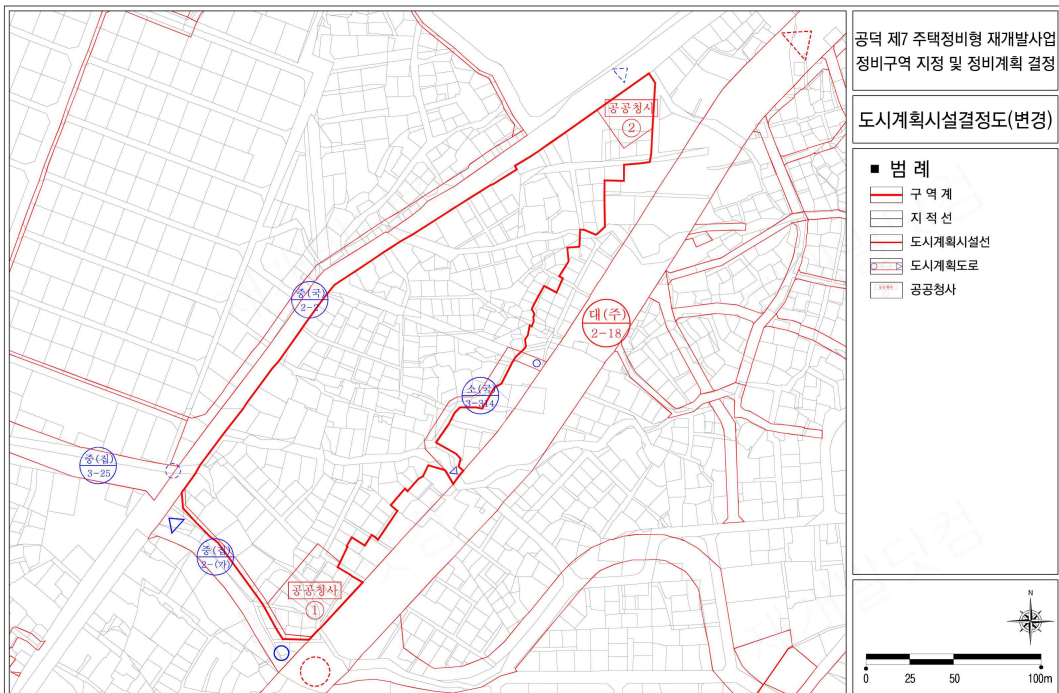
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)



■ 지구단위계획 결정도(신설)

