

서울특별시 마포구 공고 제2024-1332호

공덕제8구역 주택정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 재공람공고

서울특별시 마포구 공덕동11-24번지 일대 공덕제8구역 주택정비형 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)에 대한 2024년 제7차 도시계획위원회(수권분과위원회)에서 심의결과 “수정가결” 되어, 당초 주민공람(’23.9.21.)한 정비계획(안)의 변경사항이 발생되었기에 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 주민 재공람을 실시합니다.

2024년 9월 5일

서울특별시 마포구청장

가. 공람기간 : 2024. 9. 5.(목) ~ 2024. 10. 7.(월)

나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 마포구청 주택상생과 (☎ 02-3153-9335)

다. 공람사유 : 서울시 제7차 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의결과 반영에 의한
공덕제8구역 정비계획(안) 재공람

라. 정비구역 지정에 관한 계획

1) 정비구역 지정 조서

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기정	변경	변경후	
신규	공덕8구역 주택정비형 재개발구역	서울특별시 마포구 공덕동 11-24번지 일대	-	증)84,389.0	84,389.0	

2) 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증)84,389.0	84,389.0	100.0	
정비 기반 시설 등	소계	-	증)19,182.0	19,182.0	22.7	
	도로	-	증)9,944.0	9,944.0	11.8	
	공원	-	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

나) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

▪ 용도지역에 관한 결정

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	-	-	

▪ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

다) 도시계획시설의 결정(변경)조서

▪ 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	2	20	28~ 34	주간선 도로	1,600 (114)	봉래정 3정동 (만리동2가 11-4)	공덕동 (만리동2가 230-1)	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 원으로
변경	중로	3	80	12~ 15	국지도로	600 (80)	서계동 264-17	청파동 1-81	일반 도로		건고 78 (1972.03.06.)	효창 원으로 (일부구간 확폭)
기정	중로	2	-	15	국지도로	311 (298)	공덕동 115-30	공덕동 111-2	일반 도로		-	
변경	중로	2	1	15	국지도로	237 (224)	공덕동 115-30	공덕동 111-2	일반 도로		-	남측 도로

기정	소로	3	1	6	국지도로	145 (145)	공덕동 1-53	공덕동 6-36	일반 도로	서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
변경	소로	1	1	10	국지도로	171 (171)	공덕동 1-53	공덕동 6-57	일반 도로	서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	북측 도로
기정	소로	3	-	5~7	국지도로	172 (172)	공덕동 10-115	공덕동 12-107	일반 도로	-	남측 도로
변경	소로	2	5	7~9	국지도로	378 (378)	공덕동 111-363	공덕동 10-115	일반 도로	-	남측 도로
신설	소로	2	4	9	국지도로	18 (18)	공덕동 111-193	공덕동 111-196	일반 도로		만리재로 6길
신설	소로	3	1	6	국지도로	44 (44)	공덕동 17-119	공덕동 12-101	일반 도로		사회복지 시설옆길
신설	소로	3	2	3	국지도로	24 (24)	공덕동 115-152	공덕동 115-3	일반 도로		만리재길
신설	소로	3	3	3	국지도로	15 (15)	공덕동 115-139	공덕동 115-61	일반 도로		만리재길 이면
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)	
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	공 덕 동 4-25	공덕동 28-31	일반 도로	서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	9	4	국지도로	200	공 덕 동 6-5	공덕동 28-18	일반 도로	서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	10	4	국지도로	120	공 덕 동 1-70	공덕동 6-31	일반 도로	서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	11	4	국지도로	110	공 덕 동 4-33	공덕동 9-84	일반 도로	서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	12	4	국지도로	169	공 덕 동 28-4 2	공덕동 9-1	일반 도로	서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	14	4	국지도로	63	공 덕 동 7-68	공덕동 7-19	일반 도로	서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	15	4~6	국지도로	58	공 덕 동 7-58	공덕동 7-30	일반 도로	서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	18	4~6	국지도로	40	공 덕 동 4-10 1	공덕동 4-57	일반 도로	서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	19	4~6	국지도로	47	공 덕 동 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 12-3 7	공덕1동 11-63	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	8	4~6	국지도로	77	공덕1동 17-7 4	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 12-9 8	공덕1동 12-2	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	13	4~6	국지도로	149	공덕1동 11-1 22	공덕1동 10-26	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	16	2~4	국지도로	43	공덕1동 11-2 4	공덕1동 11-13	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	
폐지	소로	3	17	4~6	국지도로	153	공덕1동 17-8 3	공덕1동 106-1	일반 도로		서울특별시고시 제 1991-191호 (1991.07.15)	

※ 연장 내 ()는 공덕8구역 주택정비형 재개발정비구역내 수치임

■ 주차장

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

■ 공원

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

■ 녹지

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

■ 공공공지

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

■ 공공청사

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

■ 사회복지시설

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

라) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
합계		-	-	증)77,871.36	77,871.36	
주민공동 시설	소 계	-	-	증)6,720.0	6,720.0	• 주민공동시설 규모 및 필수 시설 - 1000세대이상: (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

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 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	-

■ 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (% 이하)	용적율(%)		높이 (최고 층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	예정 법정 상한		
신설	공덕8구역 주택정비형 재개발구역	84,389.0	획지1	65,207.0	공덕동 11-24번지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	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 15.05% (기준 : 15.0%)

건립규모	기준	세대수(세대)	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	-	-	

심의완화사항

- 기준용적률 20% 완화
- 허용용적률 10% 완화(공공보행통로 등 인센티브)
- 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제 54조)
 - 법적상한용적률 250% 이하

건축물의 건축선에
관한 계획

- 건축한계선 지정
 - 대지경계선으로부터 3m 이상
- 벽면한계선 지정
 - 공공주택 획지의 경우 건축한계선에서 2m이상 이격하여 배치

바. 정비사업의 시행에 관한 계획

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

사. 2024년 제7차('24.7.31.) 도시계획위원회 수권분과위원회 심의결과 : '수정가결'

구분	심의 결과	심의의견	반영계획	비고
제7차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 개최결과	수정 가결	▶ 공공기여: 0㎡, 정비기반시설: 도로, 공원, 공공공지 ▶ 공개공지계획은 지구단위계획(안) '건축계획 사항 중 기타사항'에 관리재로변에서 동측 공원으로 연계되는 입체보행동선계획 사 항을 구체적으로 명기할 것 등	▶ 공공기여 및 정비기반시설 반영 ▶ 지구단위계획(안) '건축계획 사항 중 기타사항'에 공개공지 에 대한 지침에 공공보행통로 동 선에 대한 상세 지침 제시	

아. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

- 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

자. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, **해당 계획 내용은 향후 협의 등의 절차 진행에 따라 변경될 수 있습니다.**