

서울특별시 마포구공고 제2025-1411호

공덕1주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 변경(안)에 대한 공람공고

1. 공덕1주택재건축정비사업 정비구역 및 정비계획 변경입안(안)에 대하여 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고 합니다.
2. 본 정비구역 및 정비계획 변경입안(안)에 대하여 의견이 있는 주민, 조합원, 이해 관계인 등은 공람기간 내 공람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바라며, 기타 자세한 사항에 대하여는 공람장소로 문의하여 주시기 바랍니다.

2025년 8월 20일

서울특별시 마포구청장

가. 공람 기간 : 2025. 8. 20.(수) ~ 2025. 9. 22.(월)

나. 공람 장소

- 마포구청 주택상생과(☎02-3153-9322)
- 공덕1주택재건축정비사업 조합사무실(02-702-0402)

다. 공람내용: 공덕1주택재건축 정비사업 정비구역 및 정비계획 변경 입안(안)

1. 정비구역 지정(변경) 조서(변경)

구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	공덕1 주택재건축 정비구역	서울특별시 마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,472.0	
변경	공덕1 주택재건축 정비구역	서울특별시 마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,888.0	증416.0 (0.71%)

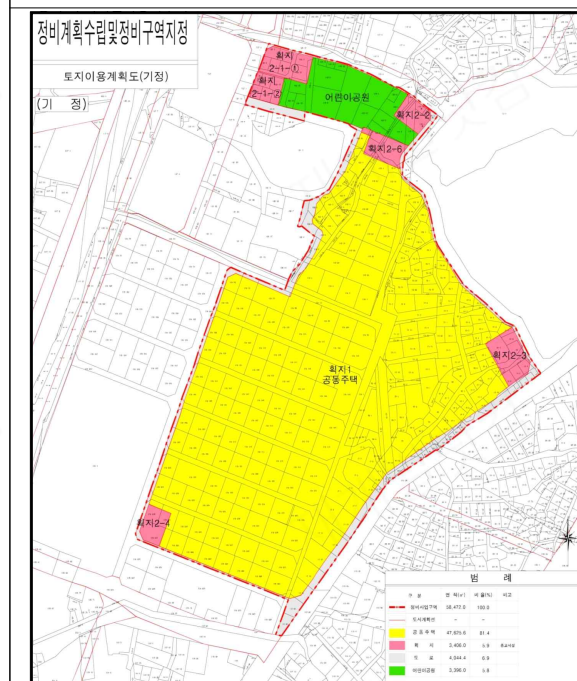
※ 변경사유 : 아현동 425-25외 4개 필지를 구역계에 편입하여 해당 필지가 맹지가 되는 것을 방지하고 기반 시설 계획을 합리적으로 조정

2. 정비계획(변경)

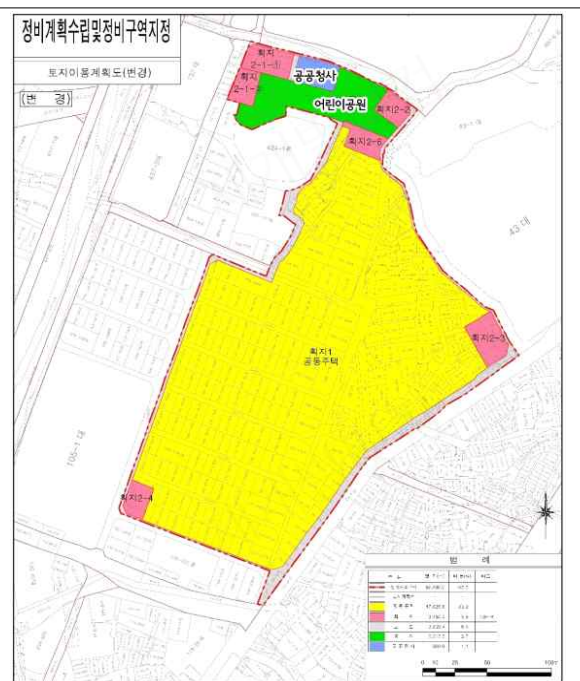
가. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		58,472.0	증) 416.0	58,888.0	100.0	
정비기반 시설	소계	7,440.4	증) 372.0	7,812.4	13.3	
	도로	4,044.4	감) 205.0	3,839.4	6.5	
	공원 어린이공원	3,396.0	감) 83.0	3,313.0	5.7	
	공공청사	-	증) 660.0	660.0	1.1	
획지	소계	51,031.6	증) 44.0	51,075.6	86.7	
	획지(1)	47,625.6	-	47,625.6	80.9	공동주택 및 부대복리시설
	획지(2-1-①)	730.0	-	730.0	1.2	종교시설
	획지(2-1-②)	446.0	증) 44.0	490.0	0.8	종교시설
	획지(2-2)	443.0	-	443.0	0.8	종교시설
	획지(2-3)	800.0	-	800.0	1.4	종교시설
	획지(2-4)	450.0	-	450.0	0.8	종교시설
	획지(2-6)	537.0	-	537.0	0.9	종교시설

< 기 정 >



< 변 경 >



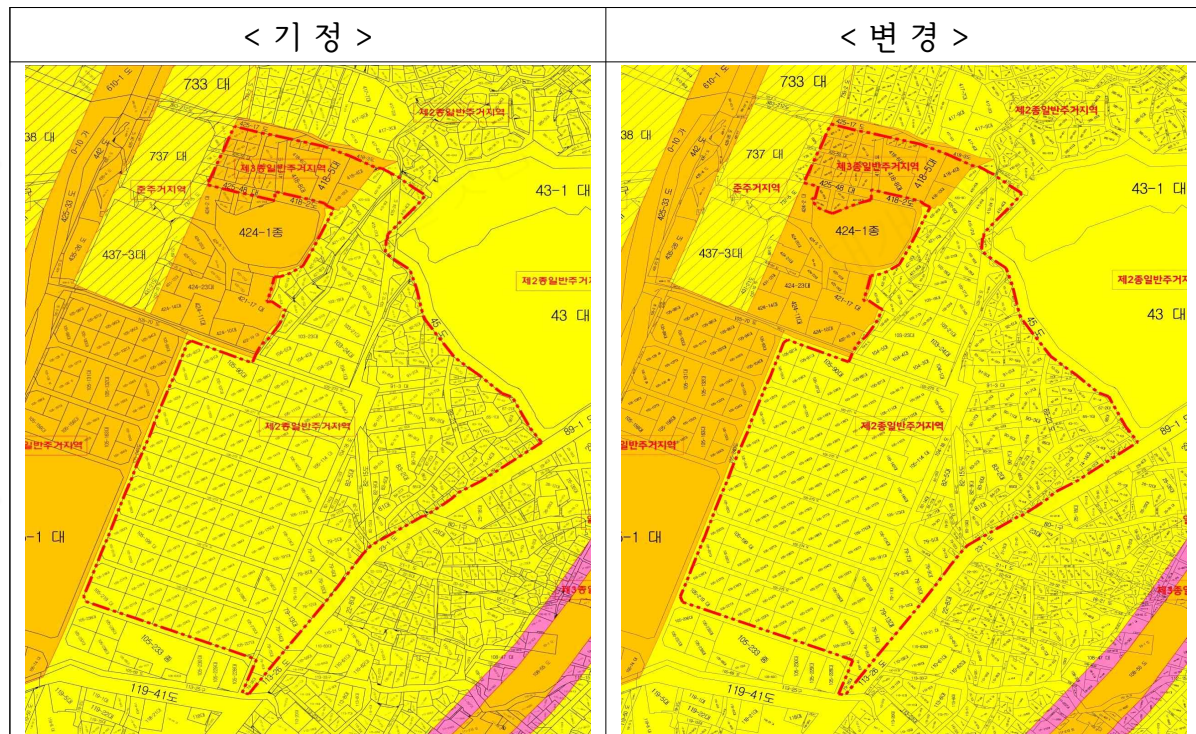
나. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
	기 정	변 경	변경 후		
계	58,472.0	증) 416.0	58,888.0	100.0	-
제2종일반주거지역	54,224.0	증) 37.0	54,261.0	92.1	-
제3종일반주거지역	4,248.0	증) 379.0	4,627.0	7.9	-

※ 변경사유 : 신규부지 편입지역 용도지역 반영 및 기정 오류사항 정정

< 용도지역 결정도 >



다. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	종류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	2	2	15~19.5	국지 도로	297.0	공덕동 79-18	공덕동 89-5	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	1	10~11	집산 도로	438.0	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로	-	서울시 2006-243	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	152.0	아현동 424-42	아현동 737-3	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	3	10	국지 도로	52.0	공덕동 105-2	공덕동 105-70	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	4	10~12	국지 도로	226.0	공덕동 89-5	아현동 402-3	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	5	10	국지 도로	62.0	아현동 383-212	아현동 425-17	일반 도로	-	서울시 2011-176	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	207.0	공덕동 105-240	공덕동 105-240	일반 도로	-	서울시 2011-176	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	65.0	아현동 420-2	아현동 422-5	일반 도로	-	서울시 2011-176	-
기정	소로	3	3	6	국지 도로	135.0	공덕동 105-227	공덕동 105-219	일반 도로	-	서울시 2011-176	-
기정	소로	3	4	8	국지 도로	153.0	공덕동 105-2	공덕동 105-2	일반 도로	-	서울시 2011-176	-
기정	소로	3	5	6	국지 도로	38.0	아현동 104-6	아현동 103-8	일반 도로	-	서울시 2011-176	-
기정	소로	3	6	6~10	특수 도로	36.0	공덕동 103-8	아현동 422-5	보행자 전용도 로	-	서울시 2011-176	-
폐지	소로	3	7	6	국지 도로	46.0	아현동 424-43	아현동 418-2	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	8	4	국지 도로	20.0	아현동 425-1	아현동 418-16	일반 도로	-	-	-

■ 변경사유

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-7	-	• 노선폐지 (L=46.0m, B=6m)	• 인접필지 구역편입에 따른 도로폐지
-	소로 3-8	• 노선신설 (L=20.0m, B=4m)	• 인접필지 구역편입에 따른 도로신설

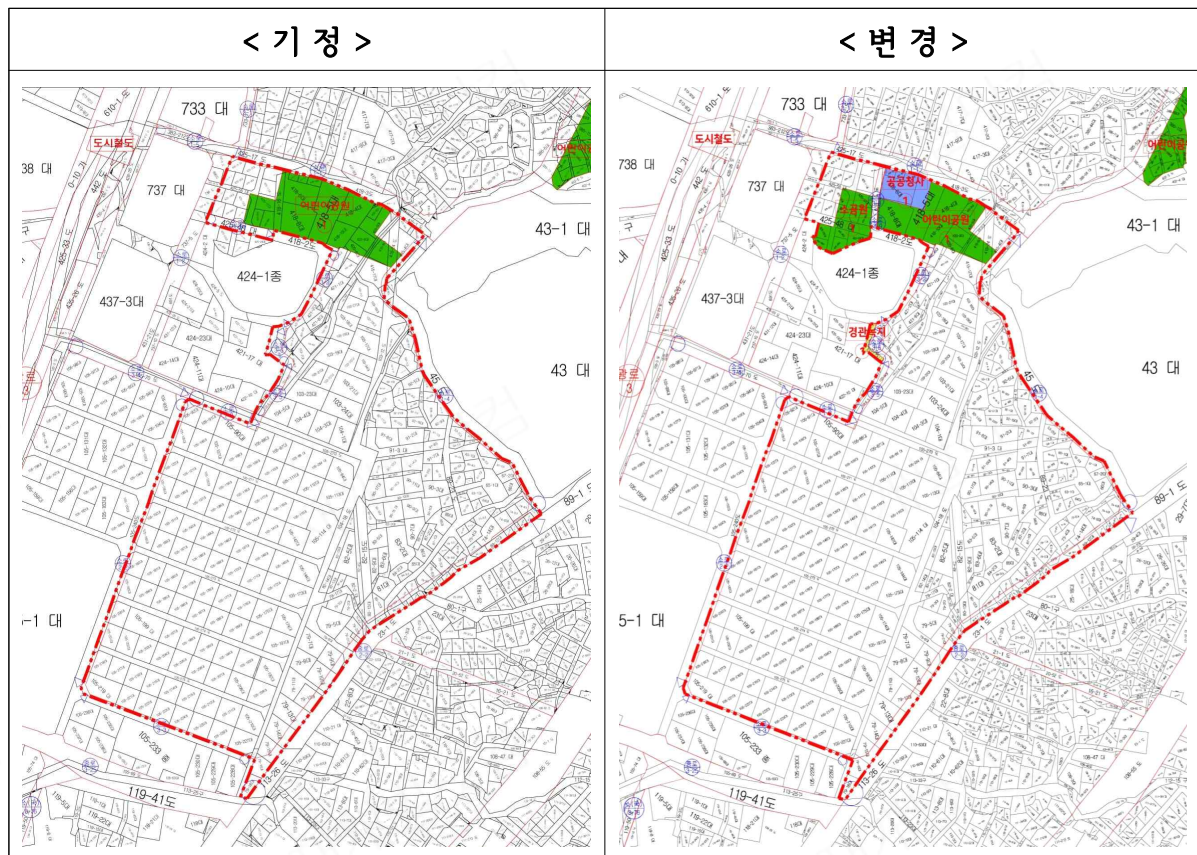
2) 공원 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
변경	공원	어린이공원	마포구 아현동 418-5번지 일원	3,396.0	감)83.0	3,313.0	

3) 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	시설명	시설의 종류	위치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	공공청사	-	마포구 아현동 418-6번지 일원	-	증)660.0	660.0	

< 도시계획시설 결정도 >



라. 건축시설 계획(변경)

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이(m)/ 최고층수	비 고																			
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획		예정 법적상한																					
공덕1 주택 재건축 정비 구역	기정 : 58,472.0 변경 : 58,888.0		1	47,625.6	공덕동 105-84번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	25 이하	기정 228.51 이하	변경 230.99 이하	249.99 이하	70.9m 이하 /평균 18.6층																				
			2-1-①	730.0	아현동 425-2번지 일원	종교시설	50 이하	250 이하		제한없음																					
			2-1-②	기정 446.0	아현동 425-13번지 일원	종교시설	50 이하	250 이하		제한없음																					
				변경 490.0																											
			2-2	443.0	아현동 415-18번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하		제한없음																					
			2-3	800.0	공덕동 74-4번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하		제한없음																					
			2-4	450.0	공덕동 105-218번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하		제한없음																					
2-6	537.0	아현동 420-12번지 일원	종교시설	60 이하	200 이하		제한없음																								
주택의 규모 및 규모별 건설비율																															
• 총세대수 1,101세대(분양 1,046세대, 소형 55세대) • 전체 건립규모(전용면적 기준) ※ 세대수는 건축위원회 심의에서 최종 결정 <table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>기정</th><th>비율</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,101</td><td>100.0%</td></tr><tr><td rowspan="2">85㎡이하</td><td>60㎡이하</td><td>324</td><td>29.43%</td></tr><tr><td>60㎡초과 ~ 85㎡이하</td><td>650</td><td>59.04%</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>127</td><td>11.53%</td></tr></table> • 85㎡이하 규모의 주택이 전체 연면적에서 차지하는 비율 80%이상 • 소형주택(60㎡이하) 건설 : 초과용적률의 50% 이상													건립규모		기정	비율	합 계		1,101	100.0%	85㎡이하	60㎡이하	324	29.43%	60㎡초과 ~ 85㎡이하	650	59.04%	85㎡초과		127	11.53%
건립규모		기정	비율																												
합 계		1,101	100.0%																												
85㎡이하	60㎡이하	324	29.43%																												
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	650	59.04%																												
85㎡초과		127	11.53%																												
심의완화 사항																															
• 허용용적률 완화(세입자 주거대책) - 허용용적률 : 195.87% (5.87% 완화)																															
건축물의 건축선에 관한 계획																															
• 소로1-1, 소로1-3, 소로1-4, 소로1-5와 접한 계획대지선에서 3m 건축한계선 설정																															

마. 개발가능(상한)용적률 및 정비계획용적률 산정(변경)

구 분		산 정 내 용							
기정	토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	종교부지	신설 정비기반시설	정비기반시설 내 국,공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국,공유지	공공임대주택 환산면적	
								지분	임대주택 환산부지
		58,472.0㎡	47,625.6㎡	3,406.0㎡	7,440.4㎡	1,505.4㎡	-	100.9㎡	44.5㎡
	공공시설부지 제공 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 + 공공임대주택 환산면적 = 7,440.4 - 1,505.4 - 0 + 145.4 = 6,080.4㎡ (10.4%)							
	공공임대주택 환산면적	• 공공임대주택 환산부지면적 : 145.4㎡ - 지분면적 = (공공임대주택 연면적 ÷ 총연면적) × 대지면적 = 100.9㎡ - 임대주택 환산부지면적 = 공공임대주택 공사비 ÷ 부지가액 = 44.5㎡ ※ 환산면적 145.4㎡ = 임대주택 3세대							
	개발가능(상한) 용 적 률 정	• 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190.00% + 5.87% = 195.87% ▶ β = 세입자 대책에 따른 인센티브 용적률(5.87%) • 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × α + 0.7 × α') = 195.87% × (1 + 1.3 × 0.1277 + 0.7 × 0.0009) = 228.51% ※ α(토지,대지지분) = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 6,080.4 / 47,625.6 = 0.1277 ※ α'(건축물 환산부지) = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 44.5 / 47,625.6 = 0.0009 • 정비계획 용적률 = 228.51% 이하							
	법정상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 • 법적상한용적률 = 249.99% 이하							
변경	토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	종교부지	신설 정비기반시설	정비기반시설 내 국,공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국,공유지	기반시설(공공청사)	
								지분	건축물 환산부지
		58,888.0㎡	47,625.6㎡	3,450.0㎡	7,152.4㎡	1,495.4㎡	-	660.0㎡	171.8㎡
	공공시설부지 제공 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 + 신설 기반시설 + 건축물 토지환산면적 = 7,152.4 - 1,495.4 - 0 + 660.0 + 171.8 = 6,488.8㎡ (11.02%)							
	공공청사 공공기여	• 공공청사 환산부지 면적 = 공공시설등 설치비용(2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(동청사), 부가세 제외) / 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(공시지가*2) = {(3,697,272원×1,980㎡(공공청사 연면적) + 447,507,340원(설계 및 감리비 등)) - 5,000,000,000원(마포구비 예정)} / 16,115,400원(공시지가 2배) = (7,768,107,340원 - 5,000,000,000원) / 16,115,400원 = 171.8㎡ ● 공공청사 연면적 : 1,980㎡							
	개발가능(상한) 용 적 률 정	• 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + β = 190.00% + 5.87% = 195.87% ▶ β = 세입자 대책에 따른 인센티브 용적률(5.87%) • 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α + 0.7 × α') = 195.87% × (1 + 1.3 × 1.0251 × 0.1326 + 0.7 × 0.0036) = 230.99% ※ 가중치 = 공공시설 등 부지 용적률 / 사업대상지 용적률 = {(2,910.0(제2종일반주거지역)×190%+3,407.0(제3종일반주거지역)×210%) / (2,910.0+3,407.0)} / 195.87 = 200.79 / 195.87 = 1.0251 ※ α(토지,대지지분) = 공공시설부지 등 제공 면적 / 공공시설부지 등 제공 후 대지면적 = 6,317.0 / 47,625.6 = 0.1326 ※ α'(건축물 환산부지) = 공공시설부지 등 제공 면적 / 공공시설부지 등 제공 후 대지면적 = 171.8 / 47,625.6 = 0.0036 • 정비계획 용적률 = 230.99% 이하							
	법정상한용적률	• 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화 • 법적상한용적률 = 249.99% 이하							

바. 재건축 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

구 분		적 용 산 식		비 고
기정	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	예정법적상한 용적률	249.99%	
		정비계획 용적률	228.51%	
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 10.74%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	• 증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적 = 10.74% × 47,625.6㎡ = 5,114.99㎡		
	재건축소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 5,115.62㎡ • 세대수 : 62세대 - 전용 59.98㎡ : 62세대		기준 이상 확보
변경	법적상한 및 정비계획 용적률 산정	예정법적상한 용적률	249.99%	
		정비계획 용적률	230.99%	
	증가된 용적률 50%	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50% = 9.50%		서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제30조
	연면적 환산	• 증가된 용적률의 50% × 순사업부지 면적 = 9.50% × 47,625.6㎡ = 4,524.43㎡		
	재건축소형주택 확보계획	• 연면적(공급면적) : 4,537.70㎡ • 세대수 : 55세대 - 전용 59.98㎡ : 46세대, 59.99㎡ : 9세대		기준 이상 확보

사. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	공덕1 주택재건축정비구역	서울시 마포구 공덕동 105-84번지 일원	58,472.0	증)416.0	58,888.0	-
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
관리처분	정비구역 지정(변경)고시일로부터 4년 이내 사업시행인가	공덕1주택재건축 정비사업조합	708세대	증) 393세대	1,101세대	-

우리자산신탁 주식회사 고시 제2025-001호

마포로1구역 제48지구 도시정비형 재개발사업 이전고시

건설부 고시 제345호(1979.9.21.) 도심재개발구역으로 지정, 건설부 고시 제146호(1980.5.19.) 재개발사업 계획 결정, 서울특별시 고시 제2019-315호(2019.9.19.) 정비구역 및 정비계획 결정, 서울특별시 고시 제2019-198호(2019.12.19.) 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 결정, 서울특별시 마포구 고시 제2020-105호(2020.7.16.) 정비구역 및 정비계획 변경(경미한 사항) 결정, 서울특별시 마포구 고시 제2021-259호(2021.12.30.) 정비계획(경미한 사항)결정 및 지형도면 고시, 서울특별시 마포구 고시 제2025-94호(2025.5.23.) 정비계획(경미한 사항)결정 및 지형도면 고시, 서울특별시 마포구 고시 제2020-82호(2020.6.18.) 사업시행계획인가 고시, 서울특별시 마포구 고시 제2020-188호(2020.11.26.) 사업시행계획변경인가 고시, 서울특별시 마포구 고시 제2022-232호(2022.12.22.) 사업시행계획(경미한 변경)인가, 서울특별시 마포구 고시 제2025-134호(2025.8.7)로 공사 완료 고시된 마포로1구역 제48지구 도시정비형 재개발사업이 인가받은 사업시행계획대로 완료되었기에 「도시 및 주거환경정비법」 제86조에 따라 이전고시합니다.

2025년 8월 21일

우리자산신탁 주식회사 대표 김범석

1. 정비사업의 종류 및 명칭

- 종 류: 도시정비형 재개발사업
- 명 칭: 마포로1구역 제48지구 도시정비형 재개발사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

- 위 치: 서울특별시 마포구 신공덕동 27-8번지 일원
- 면 적: 3,866.24㎡ (대지면적: 2,568.20㎡, 정비기반시설: 1,298.04㎡)

3. 사업시행자의 성명 및 주소

- 성 명: 우리자산신탁주식회사 (대표 김범석)
- 주 소: 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동, 삼성빌딩)

4. 공사 완료 고시일 : 2025. 8. 7.

5. 이전고시 내역

가. 토 지

구분		지번	지목	편입면적(㎡)	비고	
대지		공덕동481	대	184.30	사업시행자	
		신공덕동 178	대	2,383.90		
	대지 소계			2,568.20		
정비 기반 시설	도로	신공덕동178-1	도	338.90	마포구청 무상귀속	
		신공덕동178-2	도	0.60		
		신공덕동178-3	도	0.30		
		신공덕동178-4	도	12.60		
		신공덕동178-5	도	79.30		
		신공덕동178-6	도	3.80		
		신공덕동178-7	도	6.30		
		소로1-1 소계				441.80
		마포동 309-4	대	105.00		
		소로 2-1 소계				105.00
		공덕동 435-19	대	22.99		
		공덕동 435-20	구	16.32		
		공덕동 435-21	대	17.33		
		중로 2-230 소계				56.64
		도로 총 소계				603.44
	공공공지	공덕동 255-6	대	402.30		
		공덕동 255-8	도	60.70		
		공덕동 255-9	대	217.90		
		공덕동 255-13	대	13.70		
		공공공지 소계				694.60
정비기반시설 총 소계				1,298.04		
합 계				3,866.24	-	

※ 도로

- 소로2-1부지 내 마포동 309-4는 공유면적 중 사업시행자 지분만 구역 내 편입
(편입면적 309-4 : 105.00㎡)- 중로 2-230부지 내 공덕동 435-19~21은 공유면적 중 국·공유지 지분을 제외한 사업
시행자 지분만 구역 내 편입
(편입면적 435-19 : 22.99㎡, 435-20 : 16.32㎡, 435-21 : 17.33㎡)

※ 공공공지 면적은 공부상 면적임(추후 건물 철거 후 확정측량 예정)

나. 건축물

- 건축개요

구 분	규 모(㎡)	비 고
건축면적	1,440.92	건폐율: 56.11%
연 면 적	41,623.32	용적률: 1,006.79%
층 수	지상 32층 / 지하8층	최고높이: 107.05m
용 도	공동주택(도시형생활주택), 업무시설, 제2종 근린생활시설	-

- 건축시설별 분양 내역

구 분	규 모(㎡)	관리처분 대상자별 내역			
		토지등소유자 (환지시설)	일반분양 (체비시설)	보류시설	비 고 (환지시설)
공동주택 (도시형생활주택)	18,382.4700	262.7202	17,857.3709	262.3789	환지 3104호, 3204호 보류지 2003호, 2605호
업무시설 (사무소)	21,093.9700	-	21,093.9700	-	-
제2종 근린생활시설	2,146.8800	-	2,062.5310	84.3490	보류지 206호
계	41,623.3200	262.7202	41,013.8719	346.7279	-

6. 관계서류 열람 장소

- 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동, 삼성빌딩)
(02-6202-3052)

마포구의 상징물



• 구의 휘장

마포가 지닌 다양한 특징들을 하나의 선으로 연결하고, 다채로움이 공존하며 도시와 사람이 조화를 이루는 모습을 시각적으로 형상화



• 구의 꽃 : 목련 꽃

잎이 나기 전 목련나무에 피는 꽃이며, 향기가 진하고 색깔은 흰색이다. 꽃잎은 6개이고, 밑부분은 연한 홍색으로 청초한 인상을 준다.



• 구의 나무 : 단풍나무

잎이 붉고 아름다우며 공해와 병충해에 강하여 도심의 가로수나 공원수로 좋다.



• 구의 새 : 청둥오리

물오리로 마포의 밤섬에 많이 서식하는 겨울철새이다. 목이 짧고 부리는 평평하며 깃털은 수컷이 더 아름답다.



• 구의 색 : 초록색

안전을 상징하며 평화, 지성, 소박함을 뜻한다.