

서울특별시 마포구의회
제226회 제2차 정례회(2018.12.10.)

마포로1구역 제48지구 정비구역·정비계획 변경
지정을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



복지도시위원회
전문위원 신준호

마포로1구역 제48지구 정비구역·정비계획 변경 지정을 위한
의견청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	18-112
----------	--------

2018. 12. 10.
전문위원 신준호

1. 안건명

- 마포로1구역 제48지구 정비구역·정비계획 변경 지정을 위한 의견 청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2018년 11월 19일(월), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2018년 11월 20일(화)

4. 관련법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조

5. 제출이유

- 마포로1구역 제48지구는 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정되고, 건설부고시 제146호(1980.5.19.)로 재개발사업계획이 결정된 지역으로 마포, 공덕 지역중심 업무기능 강화 및 생활문화 자족 중심지로의 육성을 위한 제48지구의 정비구역·정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조, 같은 법 시행령 제13조에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

6. 참고사항

- 주민공람 : 2018. 10. 25. ~ 11. 25.(의견 없음)
- 주민설명회 : 2018. 11. 14.(수), 15:00(공덕동 주민센터)
- ※ 주민의견 있음

7. 마포로1구역 제48지구 도시정비형 재개발계획 변경 현황

가. 정비사업 현황

- 1) 위 치 : 마포구 신공덕동 27-8번지 일대
- 2) 시행면적 : 3,802.86㎡(대지: 2,529.94㎡, 정비기반시설: 1,272.92㎡)
- 3) 용 도 : 업무시설(오피스) 및 공동주택(140실), 근린생활시설
- 4) 시 행 자 : (주)에이유씨
- 5) 추진경위
 - 1979. 9. 21. : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
 - 1980. 5. 19. : 재개발사업계획 결정 (건설부고시 제146호)
 - 2016. 8. 11. : 2025년 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 수립 고시(서울특별시고시 제2016-247호)
 - 2018. 10. 8. : 정비구역·정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
 - 2018. 10. 17. ~ 11. 23. : 관련부서협의
 - 2018. 10. 25. ~ 11. 25. : 주민공람공고(30일간)
 - 2018. 11. 14. : 주민설명회(공덕동 주민센터)

나. 정비구역 및 면적

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	마포로1구역 제48지구	마포구 신공덕동 27-8일대	2,315.00	증) 1,487.86	3,802.86	-

다. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		2,315.00	증) 1,487.86	3,802.86	100.0	-
정비기반시설 등	소계	-	증) 1,272.92	1,272.92	33.5	순부담률 15.04%
	도로	-	증) 355.42	355.42	9.4	
	공원	-	증) 917.50	917.50	24.1	
획지	소계	2,315.00	증) 214.94	2,529.94	66.5	사업대지 구적 오차
	획지	2,315.00	증) 214.94	2,529.94	66.5	

【정비기반시설 부담계획】

○ 공공시설(도로, 공원)

시행면적 (m ²)	대지면적 (m ²)	계획공공용지 면적(m ²)	기존공공용지 면적(m ²)	부담률 (%)	비고
3,802.86	2,529.94	1,272.92	825.00	15.04	마포로1구역 부담률:10.32%

[산정기준]

- 부담률 = (계획공공용지면적-기존공공용지면적) / (시행면적-기존공공용지면적)
= (1,272.92-825.00)/(3,802.86-825.00) = 15.04%

※ 공덕공원 내 국공유지(331.96m²)는 유상매입, 공원조성 후 기부채납 조건(부담률에 포함)

2) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	1	1	10	국지 도로	150	신공덕동 23-7	신공덕동 167-1(도)	일반 도로	-	건설부고시 제146호(80.5.19)	-

※ 마포로1구역 제48지구 사업구역 내 일부필지 포함

나) 공원·녹지 등

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	공덕공원	근린공원	공덕동 255-6일대	1,606.20 (-)	- (증 917.50)	1,606.20 (917.50)	건설부고시 제146호(80.5.19)	
변경	공덕공원	소공원						

※ ()는 마포로1구역 제48지구 사업구역 내 포함되는 면적임

3) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

4) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
-	마포로1구역 제48지구	3,802.86	획지	2,529.94	신공덕동 27-8번지 일대	16	-	-	16	-	

5) 건축물에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	마포로1구역 제48지구	2,315.00	획지	2,315.00	신공덕동 27-8번지 일대	업무 판매	35.8	610	37	미시 행
변경	마포로1구역 제48지구	3,802.86	획지	2,529.94	신공덕동 27-8번지 일대	업무	60 이하	984 이하	110 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 건설규모 : 전용면적 60㎡이하, 60~85㎡미만 • 건설비율 			
	구분	세대수	전용면적(㎡)	비율(%)
	39형	28	39.95	20.0
	49형	56	49.95	40.0
	59형	28	59.95	20.0
63형	28	63.95	20.0	
소계	140	7,385.00	100.0	
	<ul style="list-style-type: none"> • 건설예정세대수 : 140세대 			
심의 완화사항	용적률	• ① + ② + ③ = 984.0%이하 적용		
	① 기준용적률	• 600% (일반상업지역)		
	② 허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 200% - 친환경 개발(100%), 도시경제활성화(25%), 저층부 가로활성화용도, 무장애도시조성(50%), 방재 관련시설(30%) = 205% 		
	③ 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 정비기반시설 제공 : 184.13% - $800\% \times [1.3 \times (447.92\text{m}^2 / 2,529.94\text{m}^2)] = 184.13\%$ 		
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 만리재로변 3m 			

※ 본 용적률 계획은 향후 건축계획 결정에 따라 변경될 수 있음

6) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	<ul style="list-style-type: none"> • 내용 : 보행자의 휴게 공간 조성 • 위치 : 백범로와 면하는 부분 • 면적 : 203.95㎡ 	법정 177.10㎡이상 (대지면적의 7% 이상)

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경 없음

8) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

9) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	140세대	

10) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

8. 검토의견

- 본 건은 마포·공덕 지역을 업무기능 강화 및 생활문화자족 중심지로의 육성을 위해 '마포로1구역 제48지구 정비구역·정비계획을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 구의회 의견청취 후 서울시에 변경 결정을 요청하고자 하는 사항으로서,
- 1979년 9월 21일 재개발구역으로 지정되고, 1980년 5월 19일 사업계획이 결정된 지역으로 당초 토지이용계획안에서 정비기반시설 부담계획 의무부담률 10.32%를 준수하고자 공공용지 도로(신공덕동 24-8외 11필지, 355.42㎡)와 공원(공덕동255-4외 7필지, 917.50㎡)을 포함하는 사항임.
- 공덕공원은 그동안 사업시행의 번복 등으로 인해 구민에게 혼란이 있었으나, 공원내 국공유지(331.96㎡)를 시행사에서 유상매입 후 공원 조성 기부채납 조건으로 부담률에 포함하고, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제6조 별표3 “도시공원의 설치 및 규모의 기준”에 따라 근린공원에서 소공원으로 변경하여 개발하는 것으로 함.
- 또한 당초 부담률 완화 차원의 방법으로 공덕공원 내 8필지는 48 지구에 잔여필지 6필지는 제51지구 사업시행에 포함 개발 계획을 수립하여 동일사업시행자가 공원을 일괄 조성하는 조건으로 변경함.
- 이에 주민공람 결과 '마포공덕공원대책위원회'에서는 공덕공원정비 계획 해제 요청과 '이○○외 3인'의 정비계획 변경에 미동의 한다는 의견이 있었음.

- 대상지구는 2025년 도시 및 주거환경정비기본계획상 역세권지역으로 주 용도는 업무, 판매, 숙박, 문화, 집회 공간으로 계획되어 있고, 입지여건은 공덕역 반경 250m에 위치하며 북측에 만리재로, 남측에 백범로가 있고, 주변 15층이상의 대규모 고층빌딩이 입지하여 개발 압력이 증대되고 있는 상황임. 대상지내 건축물 16개동 모두 40년 이상된 노후 건축물로서 도시미관 및 환경이 저하되고 있음.
- 현재 도시정비 재개발 사업은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 토지소유자 동의 기준으로 진행되고 있는바 **건축물의 실제 사용자 80%이상이 세입자임**을 고려하여 향후 철거 및 사업진행시 민원이 발생될 소지가 있으므로 사업추진의 **종합적 민원대책이 필요할 것**으로 사료됨.

[주민의견내용]

#1 : 지구내 토지 매매 진행 여부?

사업시행인가의 주민동의율은 ?

공원부지를 개발계획에 포함 하는 근거?

#2 : 계약 진행율 산정 기준 및 대상 필지수는?

#3 : 시행사 명칭과 미동의시 사업 진행 여부?

#4 : 주최자인 시행사 불참사유와 마포구청에서 주민설명회를 추진하는 이유?

#5 : 땅을 팔지 않고 건물지분을 받고 싶고 무조건 땅을 팔고 나가는 것은 이해 안됨.

#6 : 시행시 필요한 대지비율과 동의비율 75% 기준 근거와 토지 규모별 권리행사 차이점?

#7 : 세입자 향후 대책과 철거시 발생하는 문제에 대한 대책?

세입자 권리를 위한 방안과 영업활동 기간 및 보상 문제

#8 : 공덕공원이 근린공원에서 소공원으로 변경되는 이유?

#9 : 파악된 토지 소유자수와 공동소유일 경우 권리관계 어떻게 되는지?

시행사 주관으로 세입자 보상 및 대책 마련 촉구

[관 계 법 령]

「도시 및 주거환경정비법」

제 14조(정비계획의 입안 제안)

① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.

제 15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제 13조 (정비구역의 지정을 위한 주민공람 등)

① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 주민은 법 제15조제1항에 따른 공람기간 이내에 정비계획의 입안권자에게 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

③ 정비계획의 입안권자는 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제15조 제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.