

서울특별시 마포구의회
제245회 제2차 정례회(2020. 12. 7.)

마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획
변경 결정을 위한 의견청취의 건
검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

| | |
|----------|--------|
| 의안 번호 | 20-185 |
|----------|--------|

2020. 12. 7.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2020. 11. 13.
- 다. 회 부 일 : 2020. 11. 13.

2. 제출이유

마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역에 대한 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

3. 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 현황

가. 정비사업 개요

- 1) 위치 : 마포구 아현동 617-1번지 일대
- 2) 시행면적 : 4,602.88㎡
- 3) 용도 : 공동주택(도시형생활주택 195세대(임대37)), 오피스텔(170호), 근린생활시설, 공공시설(창업센터)
- 4) 시행자 : (주)인사이트투
- 5) 추진경위
 - 1979. 09. 21. : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
 - 1981. 11. 13. : 재개발사업계획 결정 (서울특별시고시 제412호)
 - 2020. 07. 09. : 정비구역 및 정비계획 결정(변경)
(서울특별시고시 제2020-299호)

- 2020. 10. 22. : 정비구역 및 정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2020. 11. 05. ~ 2020. 12. 07. : 주민공람·공고 및 관련부서 협의
- 2020. 11. 19. : 주민설명회 개최

나. 정비구역 및 면적(변경없음)

| 구분 | 정비사업 명칭 | 위 치 | 면 적(㎡) | | | 비 고 |
|----|-------------------------------|-----------------------|----------|-----|----------|-----|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 기정 | 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발사업 | 마포구 아현동 617-1번지 일대 | 4,602.88 | - | 4,602.88 | |

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경없음)

| 구분 | 명 칭 | 면 적(㎡) | | | 비 율 | 비 고 |
|--------------|-------|----------|-----|----------|-------|-----|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 합 | 계 | 4,602.88 | - | 4,602.88 | 100.0 | |
| 정비기반 시설 등 | 소 계 | - | - | - | - | |
| 획 지 | 소 계 | 4,602.88 | - | 4,602.88 | 100.0 | |
| | 획 지 1 | 4,602.88 | - | 4,602.88 | 100.0 | |

2) 정비기반시설에 관한 계획(변경)

| 구분 | 시 설 명 | 위 치 | 면 적(㎡) | 비고 |
|----|------------|-----------------------|----------------|------------------------|
| 기정 | 공공청사(창업센터) | 마포구 아현동 617-1번지 일대 | 연면적 : 4,475.03 | 지하1층, 복합설치 (서울특별시장) |
| 변경 | 공공청사(창업센터) | 마포구 아현동 617-1번지 일대 | 연면적 : 4,845.05 | 지하1층, 복합설치 (서울특별시장) |

| 구분 | 구역면적 (㎡) | 획지 (㎡) | 공공시설설치면적(㎡) | | | 대지내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 (㎡) | 비고 |
|----|-------------|-----------|-------------|--------|--------|---------------------------------|------------------------------------|
| | | | 계 | 토지지분 | 환산부지 | | |
| 기정 | 4,602.88 | 4,602.88 | 1,236.75 | 669.74 | 567.01 | 291.20 | 마포로3구역 부담률 ¹⁾ 19.35% |
| 변경 | | | 1,246.22 | 583.62 | 662.60 | | |

1) 부담률 = (공공시설설치면적 - 대지내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지) / 구역면적
 = (1,246.22㎡ - 291.20㎡) / 4,602.88㎡ = 20.75%

3) 공동이용시설 설치계획(변경)

| 구분 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 비고 |
|--------|--------|-----|--------|-----------|--------|-----------------------|
| | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 공동이용시설 | 경로당 | 획지1 | 125.00 | 감) 125.00 | - | 195 × 0.5㎡ = 97.5㎡ 이상 |
| | 어린이놀이터 | | 155.76 | 감) 80.76 | 75.00 | |
| | 주민공동시설 | | 534.32 | 감) 319.43 | 214.89 | |

4) 건축물에 관한 계획(변경)

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이(m) 최고층수 | 비고 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------|----------|--|----------|--------------------|------|---------|---------|--------------|----|------|---------|--|-------|----|----|---|-----|---------|-------|-------|-------|---|---------|-------------|-----|---|-------|---|---|---|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 기정 | 마포로3구역 제1지구 | 4,602.88 | 획지1 | 4,602.88 | 마포구 아현동 617-1번지 일대 | 공동주택 | 60% 이하 | 546% 이하 | 70m (23층 이하) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 변경 | 도시정비형 재개발구역 | | | | | | | 620% 이하 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | | <ul style="list-style-type: none"> ■ 주택공급계획 : 195세대(임대 37세대) ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">건립규모</th> <th colspan="2">세대수(임대)</th> <th rowspan="2">비율(%)</th> </tr> <tr> <th>기정</th> <th>변경</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>계</td> <td>199</td> <td>195(37)</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>-</td> <td>195(37)</td> </tr> <tr> <td>60㎡ ~ 85㎡이하</td> <td>199</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상 - 공공임대주택의 60% 이상을 전용 40㎡ 이하 | | | | | | | | 건립규모 | 세대수(임대) | | 비율(%) | 기정 | 변경 | 계 | 199 | 195(37) | 100.0 | 85㎡이하 | 60㎡이하 | - | 195(37) | 60㎡ ~ 85㎡이하 | 199 | - | 85㎡초과 | - | - | - |
| 건립규모 | 세대수(임대) | | 비율(%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 기정 | 변경 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 계 | 199 | 195(37) | 100.0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85㎡이하 | 60㎡이하 | - | 195(37) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 60㎡ ~ 85㎡이하 | 199 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85㎡초과 | - | - | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 심의완화 사항 | | | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | | | <ul style="list-style-type: none"> • 광로3-293(마포대로) 변 : 건축한계선 5m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

6) 세입자 주거대책(변경없음)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률), 같은 법 시행령 제54조(손실보상 등)의 내용에 따라 세입자에 대한 보상 및 대책을 마련.

7) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획(변경)

| 구분 | 시행방법 | 시행예정시기 | 사업시행예정자 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|----|-------|-------------------------|----------|--|----|
| 기정 | 재개발사업 | 정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내 | (주)인사이트투 | 증) 199세대 - 현황 : 0세대 - 변경 : 199세대 | |
| 변경 | | | | 증) 195세대 - 현황 : 0세대 - 변경 : 195세대 | |

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

가) 재개발사업 임대주택 건설

- 국토교통부 및 서울특별시 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설 비율」에 의거 200세대 이상의 재개발사업의 경우 전체 세대수 15% 이상을 임대주택 건립하여야 함
- 대상지 총세대수는 195세대로 임대주택 의무건립 대상 아님.

나) 공공임대주택 건설 계획

- 공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2은 공공임대주택으로 공급

| | | | | | | |
|---------------------------|--------------|--|--------|-----|-----------|-----------|
| 계획 기준 | | ●서울특별시고시 제2019-343호(2019.10.17.) “20205 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경(도시정비형 재개발사업 부문)”에 의거 증가되는 용적률의 1/2 공공임대주택 건립 | | | | |
| 추가완화 용적률 | | 620.00% 이하(건축심의에서 최종결정) | | | | |
| 상한용적률 | | 520.52% | | | | |
| 공공임대주택 의무면적 | 용적률 증가분 | 620.00% - 520.52% = 99.48% | | | | |
| | 증가된 용적률의 50% | 99.48% × 0.5 = 49.74% 4,602.88㎡(대지면적) × 49.74% = 2,289.48㎡ | | | | |
| | 의무 연면적 | 2,289.48㎡ 이상 | | | | |
| 공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정) | | 전용면적 | 공급면적 | 세대수 | 연면적 | 비고 |
| | | 43.93㎡ | 65.91㎡ | 14 | 922.74㎡ | 획지1 |
| | | 39.86㎡ | 59.45㎡ | 23 | 1,367.35㎡ | |
| | | 합 계 | | | 37 | 2,290.09㎡ |

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

나. 주민공람 : 2020. 11. 5. ~ 2020. 12. 7.

다. 주민설명회 : 2020. 11. 19. (도시계획과 4층 회의실)

5. 검토의견

가. 입안 배경

- 마포로3구역 제1지구는 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정, 서울특별시고시 제412호(1981.11.13.)로 도심지 재개발사업계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2020-299호(2020.7.9.)로 정비계획 변경 결정된 지역으로 도시형생활주택으로 건설규모를 변경하고, 공공임대주택을 추가 건설하여 용적률을 완화 받고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항 검토

- 「2025 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따라 용적률을 새로이 적용하여 상위계획과 정합성을 이루고, 공공시설 부담률을 마포로3구역 평균 부담률 19.35%이상 확보한 20.75%로서 허용용적률의 인센티브와 더불어 추가 완화되는 용적률에 1/2을 공공임대주택으로 건립하고자 하는 것임.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)에 따라 주택시장의 국지적 과열현상을 완화하고자 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대 차원의 계획 변경사항이 반영된 것으로
- 정비기반시설의 부담률은 마포로 3구역 평균 부담률을 상회하는 차원의 공공시설을 부담하여 창업센터를 부지환산 면적(기정4,475.03㎡ → 변경 4,845.03㎡)으로 변경하고, 공공임대주택 건설에 따른 추가완화용적률은 상위계획 및 관련기준과의 정합성을 확보하여 문제점은 없어 보임.
- 다만, 공공시설계획은 대상입지의 역세권을 고려하여 지역주민의 필요시설의 수요조사를 토대로 마포 전체의 광역 차원의 검토가 적극적으로 필

요할 것으로 보이며, 마포대로변의 가로경관을 고려한 동 배치와 연결한 공동주택단지와의 입지성을 고려한 차량진출입구계획 등이 필요할 것으로 사료됨.

[관계법령]

「도시 및 주거환경정비법」

제14조(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, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.

② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

제10조(정비계획의 입안 제안)

① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.

④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.