

서울특별시 마포구의회
제243회 임시회(2020. 9. 9.)

마포구 동교동157-1 역세권활성화사업
도시관리계획(용도지역) 결정(변경)을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

마포구 동교동157-1역세권활성화사업 도시관리계획(용도지역)
결정(변경)을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	20-107
----------	--------

2020. 9. 9.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2020. 8. 25.
- 다. 회 부 일 : 2020. 8. 26.

2. 제출이유

청년가구가 밀집한 홍대입구역 주변의 특성을 고려하여 청년들의 삶터와 일터, 쉼터가 어우러진 콤팩트시티 조성과 지역균형발전 실현을 위해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제22조에 따라 용도지역 변경에 대한 구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

3. 마포구 동교동 157-1 역세권활성화사업 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 현황

가. 정비사업 개요

- 1) 위 치 : 마포구 동교동 157-1번지 (KT 신촌지사)
- 2) 면 적 : 4,727㎡
- 3) 용도지역 : (기정) 제3종일반주거지역 → (변경) 근린상업지역
- 4) 시 행 자 : (주)케이리얼티제1호기업구조조정부동산투자회사
- 5) 추진경위
- '19. 06. : 역세권활성화 추진계획 발표 (서울시)

- ' 19. 09. : 시범사업지 5개소 선정
(마포구, 도봉구, 노원구, 동작구, 관악구)
- ' 19. 09. ~ ' 20.02. : 사업계획 구상(안) TF회의 5회
- ' 20. 01. ~ ' 20.02. : 시범사업 지원 자문단 회의 2회
- ' 20. 06. : 사업제안서 접수
- ' 20. 07. : 열람공고 및 관련부서 의견 조회

나. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경) 사항

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		4,727.0	-	4,727.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	4,727.0	감) 4,727.0	-	-	
상업지역	근린상업지역	-	증) 4,727.0	4,727.0	100.0	

다. 지구단위계획구역에 관한 사항

구 분	구 역 명	위 치	면 적	비 고
신 설	마포구 동교동 157-1번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	마포구 동교동 157-1번지	4,727.0㎡	

라. 건축물 등에 관한 사항

1) 건축물의 용도계획에 관한 결정

구 분		도면 표시번호	계 획 내 용		결 정 사 유
용도	불허 용도	A	- 단독주택 - 공장 - 자동차관련시설 - 청소년 출입·고용금지업소	- 공동주택(주거복합건물 제외) - 위험물저장 및 처리시설 - 사행성게임물 취급업	- 마포지구 지구단위계획 방향과 정합성 확보
	1층 지정 용도	a	- 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점(건축자재 등 제외), 휴게음식점, 제과점 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점 - 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점		- 저층부 가로활성화용도 도입

2) 건축물의 밀도계획에 관한 결정

구 분	계획 내용	비 고
건폐율	- 60% 이하	- 「서울특별시 도시계획조례」 제54조 제1항 준용
용적률	- 기준(허용)용적률 : 250% 이하 - 상한용적률 : 600% 이하	- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용
높이	- 80m 이하	- 「마포지구 지구단위계획」 높이 지침 준용

마. 기타사항에 관한 결정

1) 건축한계선에 관한 결정

구 분	계획 내용		비 고
건축한계선	동교로(15m)변	: 대지경계로부터 5m 후퇴	보도부속형 전면공지로 조성
	동교로(25m)변	: 대지경계로부터 3m 후퇴	보도부속형 전면공지로 조성
	양화로19길(8m)변	: 대지경계로부터 3m 후퇴	보도부속형 전면공지로 조성
	월드컵북로2길(8m)변	: 대지경계로부터 2m 후퇴	차도부속형 전면공지로 조성(일부)

2) 대지 내 공지에 관한 결정

구 분	계획 내용	비 고
전면공지	도로변 건축한계선 내 보도부속형 전면공지 조성 (월드컵북로2길변 차도부속형)	지구단위계획 종합결정(안)도 참고
공개공지	동교로 및 월드컵북로2길 각각부에 공개공지 조성	위치 지정(2개소)

바. 공공기여에 관한 사항

1) 공공기여 계획

구 분	기준(허용) 용적률	상한 용적률	공공 기여율	공공기여면적					비고
				구 분	구성비	총면적	부지제공	환산부지	
제3종일반 주거지역 → 근린 상업지역	250%	600%	부지면적의 29.0%이상	합 계	100.0%	1,541.71㎡	792.05㎡	749.66㎡	-
				공공임대오피스	42.4%	654.23㎡	229.71㎡	424.52㎡	-
				공공임대주택	20.5%	316.28㎡	316.28㎡	-	-
				공영주차장	37.1%	571.20㎡	246.06㎡	325.14㎡	-
				계획 1,541.71㎡(32.61%)					-

2) 공공기여시설 세부내역

구분	총 공공기여 면적	부지 제공면적	환산 부지면적	비율	지상연면적	지하연면적	연면적	비고
공공 임대오피스	654.23㎡	229.71㎡	424.52㎡	42.4%	1,734.99㎡	812.74㎡	2,547.73㎡	B1층 2~3층
공공 임대주택	316.28㎡	316.28㎡	-	20.5%	3,458.04㎡	-	3,458.04㎡	5~6층
공영주차장	571.20㎡	246.06㎡	325.14㎡	37.1%	-	2,729.04㎡	2,729.04㎡	B2층
계	1,541.71㎡	792.05㎡	749.66㎡	100.0%	5,193.03㎡	3,541.78㎡	8,734.81㎡	-

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」
- 「역세권 활성화사업 운영기준」

나. 주민공람 : 2020. 7. 9. ~ 2020. 7. 23.(의견 없음)

5. 검토의견

가. 입안 배경

- 마포구 동교동 157-1번지(KT 신촌지사)는 서울특별시 역세권 활성화사업 시범대상지로 선정(2019.09.23.)된 지역으로
- 서울에서 청년 1~2인 가구가 가장 밀집한 곳 중 하나로 보행·유동인구가 많은 지역이나 역세권의 저이용, 가로 및 보행여건 미흡, 청년 활동 시설 부족 등 직주근접을 위한 다양한 필요시설이 부족한 지역으로 서울특별시 역세권 활성화사업을 통해 청년들의 삶터와 일터, 쉼터가 어우러진 콤팩트시티 조성 및 지역균형발전 실현을 위한 시범사업으로 선정되어 도시관리계획(용도지역)을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항 검토

- 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 따라 ‘역세권 콤팩트시티’ 균형발전 시범사업 선정되어, 지구단위계획구역으로 결정 신설하고, 용도지역을 제3종일반주거지역에서 근린상업지역으로 변경함.
- 용도지역 변경에 따른 가구 및 획지 계획은 단일 소유 필지로 전체를 획지로 지정하였으며, 건축물의 용도 계획은 지구단위계획 방향과 정합성 확보와 저층부 가로활성화용도를 도입하여 불허와 1층 지정용도 계획을 수립함.
- 용도지역 변경에 따른 기타 사항에 관한 결정의 건축한계선은 보도 및 차도부속형 전면공지로 조성하기 위해 대지경계로부터 2~5m 후퇴하였고 공공기여 계획은 공공임대오피스, 공공임대주택, 공영주차장으로 부지면적의 29% 이상 확보하는 계획임.

다. 종합의견

- 마포구 동교동 157-1번지(KT 신촌지사)는 서울시 ‘역세권 콤팩트시티’ 균형발전 5개 시범사업 선정에 따라 교통이 편리하고 역세권 인근 토지를 맞춤형 고밀·복합개발하여 직장과 주거지가 가까운 직주근접 ‘역세권 활성화’를 본격화하는 차원의 지역균형발전 실현을 위한 사업으로,
- 용도지역 상향(일반주거지역→근린상업지역)을 통해 민간사업자에게는 용적률과 사업성을 높여주고 증가한 용적률의 50%를 공공임대시설인 오피스, 상가, 주택과 공용주차장 등의 공공기여를 받는 방식으로 생활 SOC를 확충할 수 있는 기회로 지역맞춤형 공공시설 공급과 청년들의 삶터와 일터, 쉼터까지 갖출 수 있는 기회로 보임.
- 다만, 최근 급등한 부동산 시장 안정화에 기여하겠지만, 주택의 실수요자

를 청년 등의 1~2가구를 중심으로 공급하겠다는 사항으로 중산층 등이 필요한 주택공급의 체감도는 다소 떨어질 것으로 예상됨.

- 아울러, 주변 보차혼용도로의 구분으로 보행자 안전을 확보해야겠으며, 공용주차장의 경우 세입확보 및 지역민원 해결을 적극 해결하기 위해 운영권 확보에 적극 노력해야 하겠음.

[관계법령]

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)

②특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제28조제4항에 따라 도시·군관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때[법 제28조제2항에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 도지사로부터 송부받은 도시·군관리계획안에 대하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때를 포함한다]에는 도시·군관리계획안의 주요내용을 전국 또는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문과 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 인터넷 홈페이지 등에 공고하고 도시·군관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

③제2항의 규정에 의하여 공고된 도시·군관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다.

④국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제3항의 규정에 의하여 제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 당해 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다.

⑤국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제3항의 규정에 의하여 제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우 그 내용이 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 중요한 사항인 때에는 그 내용을 다시 공고·열람하게 하여 주민의 의견을 들어야 한다.

「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」

제5조(사업대상지) ① 청년주택 사업대상지(이하 "사업대상지"라 한다)는 역세권에 위치하면서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 용도지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로 한다.

1. 주거지역 중 시장이 정하는 지역

2. 준공업지역

3. 일반 및 근린상업지역

② 제1항에 따른 지역으로서 청년층이 밀집되어 청년주택 공급이 필요하다고 인정되는 지역에 대하여는 시장이 사업대상지를 지정할 수 있고, 지정 요건 등은 시장이 별도로 정한다.

③ 사업대상지가 역세권 내외에 걸치는 경우 사업대상지의 과반이 역세권에 포함되어야 한다. 다만, 토지의 효율적 이용, 구역의 정형화 등의 필요성에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에서 인정하는 경우 예외로 할 수 있다

1. 촉진지구 지정 대상인 경우 : 제19조에 따른 공공지원민간임대주택 통합심의위원회

2. 촉진지구 지정 대상이 아닌 경우 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제56조에 따른 도시계획위원회 또는 같은 조례 제63조에 따른 공동위원회

④ 사업대상지 규모 변경에 대한 사항은 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회의 심의를 거쳐 변경·결정하여야 한다. 다만, 10퍼센트 이하의 범위에서 경미한 변경에 대한 사항은 심의를 거치지 아니할 수 있다. 이 때 경미한 변경의 범위는 최초 인허가 규모를 기준으로 한다. <개정 2017. 5. 18., 2018. 10. 4.>

⑤ 사업대상지의 노후건축물 기준은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제4조에 도 불구하고 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 사업대상지 내 전체 건축물 수의 2분의 1 이상으로 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 사업대상지 내 기존 건축물이 주택이 아닌 경우에는 노후건축물 기준을 만족한 것으로 본다.

⑥ 사업대상지의 구역경계는 가구·획지단위 및 주요 도시계획시설(도로, 하천, 공원 등)의 경계로서 정형화를 원칙으로 하고, 진입도로나 단지 내 도로에 대하여는 시장이 별도로 정할 수 있다.