

서울특별시 마포구의회  
제234회 제2차 정례회(2019. 12. 5.)

마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 및  
정비구역 변경지정을 위한 의견청취(안)

# 검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회  
복지도시위원회

# 마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 및 정비구역 변경지정을 위한 의견청취(안)

## 검 토 보 고

의안 번호	19-143
----------	--------

2019. 12. 5.  
전문위원 신준호

### 1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2019. 11. 15.
- 다. 회 부 일 : 2019. 11. 18.

### 2. 제출이유

재개발사업계획 결정 후 정비가 이루어지지 않아 대부분 공가로 방치된 노후·불량 건축물 지역인 마포로3-1지구의 부도심 업무 및 주거기능 활성화를 위한 정비계획 변경에 대하여 주민설명회를 개최하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

### 3. 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 현황

#### 가. 정비사업 개요

- 1) 위 치 : 마포구 아현동 617-1번지 일대
- 2) 시행면적 : 4,062.88㎡
- 3) 용 도 : 공공시설(창업센터) 및 공동주택(199세대)
- 4) 시 행 자 : (주)인사이트투
- 5) 추진경위
  - 1979. 09. 21. : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
  - 1981. 11. 13. : 재개발사업계획 결정 (서울특별시고시 제412호)

- 2005. 05. 04. : 도시 및 주거환경정비기본계획 결정고시  
(서울특별시고시 제2005-37호)
- 2019. 05. 08. : 정비구역·정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2019. 05. 23. ~ 2019. 06. 24. : 주민공람·공고 및 관련부서 협의
- 2019. 08. 14. : 주민설명회 개최
- 2019. 10. 17. : 도시 및 주거환경정비기본계획 변경고시  
(서울특별시고시 제2019-343호)
- 2019. 11. 7. ~ 2019. 12. 7. : 주민 재공람·공고

나. 정비구역 및 면적(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	마포로3-1지구 도시정비형 재개발사업	마포구 아현동 617-1번지 일대	4,602.88	-	4,602.88	

다. 정비기반시설에 관한 계획(변경)

1) 정비기반시설 부담계획(변경)

구 분	시 설 명	위 치	면 적(㎡)	비고
신 규	공공청사 (창업센터)	서울시 마포구 아현동 617-1번지 일대	연면적 : 4,475.03	복합설치 (서울특별시장)

2) 공동이용시설 등 설치계획(변경)

구 분	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	획지1	-	증) 125.00	125.00	(199 × 2.5㎡) × 1.25 = 621.88㎡ 이상
	어린이놀이터		-	증) 155.76	155.76	
	주민공동시설		-	증) 534.32	534.32	

3) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
계	-	4,602.88	-	4,602.88	-	16	-	-	16	-	
변경	마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역	4,602.88	획지1	4,602.88	마포구 아현동 617-1번지 일대	16	-	-	16	-	

4) 건축물에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) 최고층 수	비고 (연면적m <sup>2</sup> )																			
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )																									
변경	마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역	4,602.88	획지1	4,602.88	아현동 617-1번지 일대	공동주택	60 이하	546 이하	70m (23층 이하)	38,692.07																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<p>• 건립규모 및 비율</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>199</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60㎡ ~ 85㎡이하</td> <td>199</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상</p>								구분		세대수	비율(%)	계		199	100.0	85㎡이하	60㎡이하	-	-	60㎡ ~ 85㎡이하	199	100.0	85㎡ 초과		-	-
구분		세대수	비율(%)																										
계		199	100.0																										
85㎡이하	60㎡이하	-	-																										
	60㎡ ~ 85㎡이하	199	100.0																										
85㎡ 초과		-	-																										
심의완화 사항			-																										
건축물의 건축선에 관한 계획			• 광로3-293(마포대로) 변 : 건축한계선 5m																										

5) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	(주)인사이트투	중) 197세대 ※현황 : 2세대 ※변경 : 199세대	

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음.

#### 4. 참고사항

##### 가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2019. 5. 23. ~ 2019. 6. 24.(의견 있음)

연번	제출자	공람 의견	주관부서 의견	공람의견심사위원회
1	마제스타 외 5인	토지등소유자 산정방식에 오류가 있고 동의율이 미충족함.	- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제33조 제1항 제1호 다목 규정에 따라 산정하여 적정하며, - 하나의 정비구역에서 토지등소유자 산정 기준은 하나로서, 동의되지 못한 자에 대하여 산정기준을 달리할 수는 없음	불채택
2	심영진 외 2인	정비계획 입안 이전 토지등소유자에게 사전설명하지 아니하고 제안되었기에 위법함.	- 제안자의 토지등소유자 사전설명은 법적 사항 아니며, - 주민설명회는 관리청 권한임.	불채택

다. 주민설명회 : 2019. 6. 12. 15:00

- 토지 등 소유자(마제스타 외) 불만으로 설명회 의사진행 중단

※ 토지등소유자의 동의율 미확인된 사항으로 주민설명회 위법성 주장  
토지등소유자의 산정기준 오류 주장

#### 5. 검토의견

##### 가. 입안 배경

- 본 건은 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제412호(1981.11.31.)로 도심지 재개발사업계획이 결정된 지역으로 사업계획 결정 후 정비가 이루어지지 않아 대부분 공가로 방치된 노후·불량 건축물 지역으로 부도심의 업무 및 주거기능 활성화를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항으로 토지등소유자로부터 정비 계획 및 정비구역 변경이 제안되어 「도시 및 주거환경정비법」 제15조

제1항에 따라 동 변경(안)에 대하여 주민 의견 청취 및 주민설명회 후 구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

#### 나. 주요 변경 사항 검토

- 정비기반시설인 도로계획은 변경이 없으며 정비기반시설 부담계획은 ‘서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준’에 따라 정비구역내 공공시설 등을 공공에 설치·제공하고 용적률을 완화 받고 서울시 공공청사 창업센터 용도로 기부채납함.
- 공공시설 설치 유지관리 주체와 설치주체가 명확하고 공공이 온전하게 사용가능함으로 타당함.

공동이용시설인 경로당, 어린이놀이터, 주민공동시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 따라 총량면적 이상 확보하여 적합함.

#### 다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 재개발사업계획 결정 후 그동안 정비가 이루어지지 않은 상황에서 노후·불량 건축물 정비 차원으로 바람직해 보이며, 관계 법령 및 규정 등에 어긋남이 없어 보임.

다만, 주민공람 결과에서도 알 수 있듯이 토지등소유자의 이권을 다른 민원이 존재하고 있으므로 2차 민원이 발생하지 않고 신속한 사업 진행이 이루어 질수 있도록 사업 주체자와 적극적 중재 및 조정 역할이 필요할 것으로 보이며, 「도시 및 주거환경정비법」 제65조, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용과 같은 법 시행령 제54조 손실보상 등의 따라 세입자에 대한 보상 및 대책을 현실적으로 마련해야 할 것임.

# [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.