

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

의안번호

19 - 143

제출년월일 : 2019. 11. .

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 및 정비구역 변경지정

2. 제안 이유

- 마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 정비계획 및 정비구역 변경지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 마포구 아현동 617-1번지 일대
- 시행면적 : 4,062.88m²
- 용 도 : 공공시설(창업센터) 및 공동주택(199세대)
- 시 행 자 : (주)인사이트투
- 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)

나. 정비구역 및 면적

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. 도시계획시설 설치에 관한 계획

1) 토지이용계획

구 분	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	

[정비기반시설 부담계획]

○ 공공시설(창업센터)

구역면적 (㎡)	획지 (㎡)	공공시설설치면적(㎡)			대지내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 (㎡)	비고
		계	토지지분	환산부지		
4,602.88	4,602.88	1,236.75	669.74	567.01	291.20	마포로3구역 부담률 19.35%

[산정기준]

- 부담률 = (공공시설설치면적 - 대지내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지) / 구역면적
= (1,236.75㎡ - 291.20㎡) / 4,602.88㎡ = 20.54%

2) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도 로 (변경 없음)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	1	23	20~ 25	집산 도로	164	아현동 617-70	아현동 795	일반도로	-	05.12.29 서고2005-443호	
기 정	소로	1	12	10	국지 도로	56	아현동 617-49	아현동 617-53	일반도로	-	81.11.13 서고제412호	

나) 정비기반시설 부담계획

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)

- 1) 공공청사(토지 및 건축물)는 서울특별시로 귀속되며, 복합개발 등을 포함한 세부용도에 대해서는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함.
- 2) 향후 토지가 및 건축계획 변경 등에 따라 시설면적 등 조정 될 수 있음.

3) 공동이용시설 설치계획

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	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 의해 총량면적 이상 확보

4) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
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	-	

5) 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비 고 (연면적㎡)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
변경	마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역	4,602.88	획지1	4,602.88	아현동 617-1번지 일대	공동 주택	60 이하	546 이하	70m (23층 이하)	38,692.07
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율							
			구 분		세대수		비율(%)			
			계		199		100.0			
			85㎡이하	60㎡이하		-		-		
				60㎡ ~ 85㎡이하		199		100.0		
			85㎡ 초과		-		-			
			- 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상							
심의완화 사항			-							
건축물의 건축선에 관한 계획			• 광로3-293(마포대로) 변 : 건축한계선 5m							

■ 개발가능(상한) 용적률 산정

구분		산정내용						
토지이용계획 (㎡)	구역면적	획지	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지	공공시설 설치면적			대지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지
					계	토지지분	환산부지	
	4,602.88	4,602.88	-	-	1,236.75	669.74	567.01	291.20
공공시설부지 제공면적 (순부담)		• 새로 설치하는 기반시설 + 공공시설 설치면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기반시설 국·공유지 = 1,236.75㎡ - 291.20㎡ = 945.55㎡ (20.54%) (※ 19.35% 이상)						
개발가능 용적률 산정	기준 용적률	300%						
	허용 인센티브	100% (녹색건축물 인증, 건축물에너지소비 총량제, 신재생에너지 이용시설 50% + 저층부가로활성화 유도 30% + 방재관련시설 30% (* 적용 100%))						
	개발가능 용적률	• 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = 400% × (1 + 1.3 × 0.2809) = 546.06% 이하 $\alpha = \text{공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)} / \text{공공시설부지로 제공 후 대지 면적}$ $= 945.55\text{㎡} / (4,602.88\text{㎡} - 1,236.75\text{㎡}) = 0.2809$						
정비계획 용적률		546% 이하						

■ 공공시설(창업센터) 설치계획

구분		내용	비고
①	공시지가	9,849,586원/㎡	2018년 1월 기준 공시지가 (대상지 평균)
②	표준건축비	2,496,000원/㎡	2017년 서울시 공공건축물 건립 공사비 등 책정가이드라인(공공업무사무소) 참조
③	건축물 연면적	4,475.03㎡	공공청사(창업센터)
④	설치비용	11,169,674,880원	② × ③
⑤	부지가액	19,699,172원/㎡	공시지가의 2배 적용
건축물 환산면적		567.01㎡	④ / ⑤
건축물 대지지분		669.74㎡	

6) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	• 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotope) 공간 확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 우수유역을 검토하여 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 구역 내부로의 유입을 최소화한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	
	산사태	• 산사태 우려는 없으나 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

7) 세입자 주거대책

- 「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.

8) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

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

9) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음

- 대상지 총 세대수는 199세대로 임대주택 의무건설 대상 아님.

4. 상정사유

- 마포로3-1지구는 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제412호(1981.11.13.)로 도심지 재개발사업계획이 결정된 지역으로,

- 재개발사업계획 결정 후 정비가 이루어지지 않아 대부분 공가로 방치된 노후·불량 건축물 지역으로, 부도심의 업무 및 주거기능 활성화를 위하여 정비계획을 변경 하고자 하는 사항임.
- 구의회 의견청취 후 관련절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

5. 주민공람 실시

- 공람기간 : 2019. 05. 23. ~ 2019. 06. 24.
- 주민의견

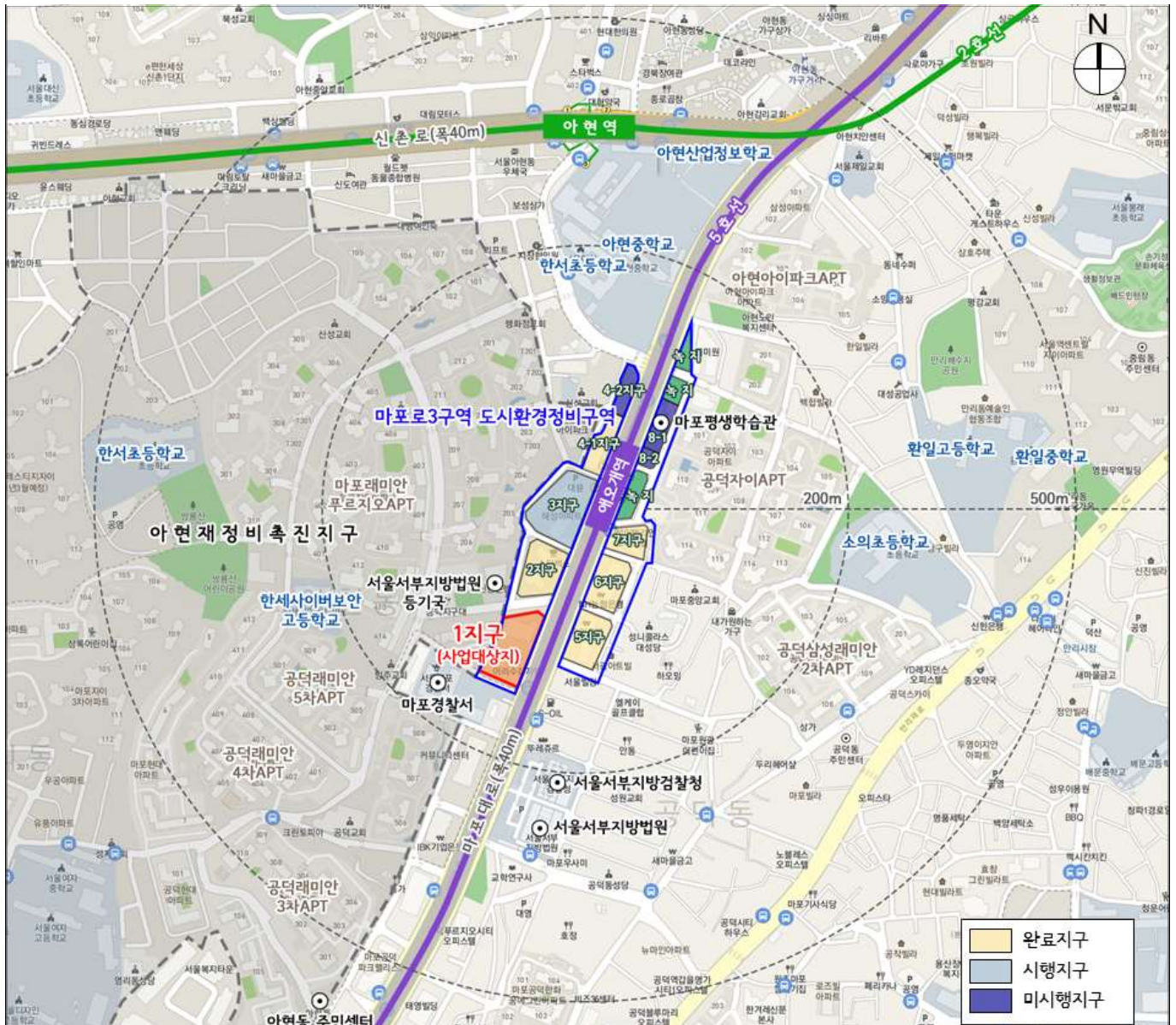
연 번	제출자	공람 의견	주관부서 의견
1	마제스타 외 5인	토지등소유자 산정방식에 오류가 있고 동의율이 미충족함.	- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제 33조 제1항 제1호 다목 규정에 따라 산정하여 적정하며, - 하나의 정비구역에서 토지등소유자 산정기준은 하나로서, 동의되지 못한 자에 대하여 산정기준을 달리할 수는 없음
2	심영진 외 2인	정비계획 입안 이전 토지등소유자에게 사전설명하지 아니하고 제안되었기에 위법함.	- 제안자의 토지등소유자 사전설명은 법적사항 아니며, - 주민설명회는 관리청 권한임.

- 재공람기간 : 2019. 11. 07. ~ 2019. 12. 07.
- 주민의견 : 없음.(추후 제출)

6. 주민설명회 개최

- 일 시 : 2019. 08. 14.(수) 15:00
- 장 소 : 아현동 주민센터 4층 강당
- 주민의견 : 없음.

■ 사업대상지 위치도

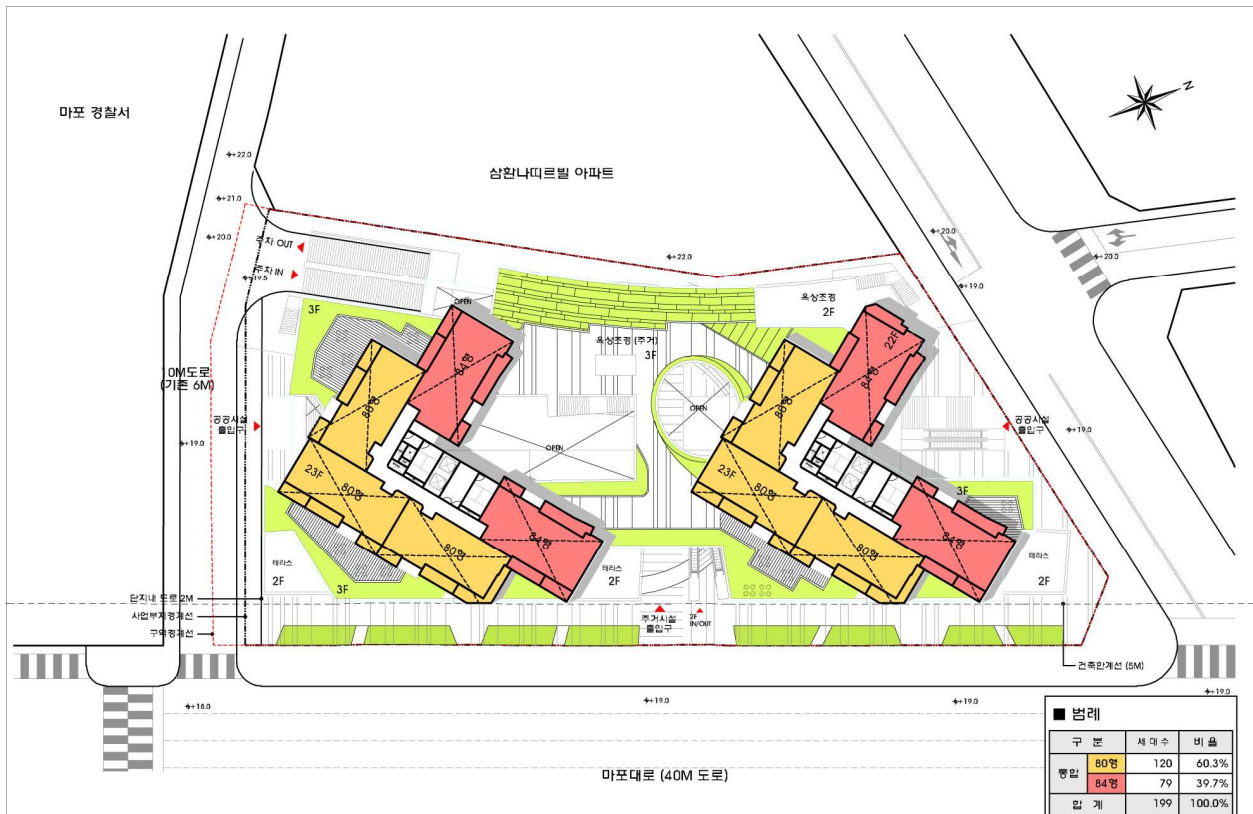


■ 제1지구 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		내 용	비 고
구역면적		4,602.88㎡	
대지면적		4,602.88㎡	
공공시설(창업센터)		1,236.75㎡	토지지분 669.74㎡ 환산부지 567.01㎡
용 도		공동주택, 근린생활시설, 공공시설	
건축면적		2,760.52㎡	
건 폐 율		59.97%	60% 이하
연면적	계	38,692.07㎡	공동주택 : 29,566.97㎡ 근생시설 : 4,650.07㎡ 공공시설 : 4,475.03㎡
	지상층	25,116.48㎡	
	지하층	13,575.59㎡	
용 적 륜		545.67%	546% 이하
규 모		지하 4층 / 지상 23층	70m 이하
주차대수		265대 (법정 240대)	1.3대/세대
세대수	계	199세대	
	80㎡형	120세대	
	84㎡형	79세대	

○ 배 치 도



○ 투 시 도



※ 투시도는 예시(안)으로 사업시행 과정에서 변경 될 수 있음.