

공덕제7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 안 의견청취의 건 심사보고서

2023. 10. 17.
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자: 2023. 9. 26. 마포구청장

나. 회부일자: 2023. 10. 6.

다. 상정일자: 제264회 임시회 제1차 복지도시위원회(2023. 10. 17.)

상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지

□ 제안설명자 : 서울특별시 마포구청장(주택상생과)

가. 제안이유

공덕제7구역 주택정비형 재개발구역의 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

3. 검토의견 [신준호 전문위원]

가. 조례 제정 배경

○ 신촌지역(마포) 4-1지구는 서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.) 도시환

경정비구역 결정 지역으로 저층 노후화 및 불량건축물이 밀집된 지역의 도시환경개선 및 신촌로터리변 상권활성화를 위해 서울특별시고시 제 2022-271호(2022.6.23.)로 변경된 ‘2025서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시정비형 재개발부문’에 따라 공공임대주택을 포함한 도심 내 주택공급 확대를 위해 정비계획을 변경하는 사항임.

나. 주요 변경 사항

- 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따라 건축물 주용도를 지정 ‘업무’에서 ‘주거’ 주용도로 도입하고 정비구역 시행면적이 정비기반시설 부담계획 결정에 따라 다소 증가($\Delta 0.8\text{m}^2$) 하였으며 지구 외 정비기반시설(공원, 도로) 확보와 건축물 기부채납 면적 증가로 순부담률(22.21% → 25.52%)이 증가하였음.
- 도시계획시설 중 지정 도로에 관한 사항 외 제13차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과에 따라 공원과 주차장의 중복결정으로 공공시설 제공계획의 순부담 면적이 기정보다 60.23m^2 증가하였음.
- 기타 건축물에 관한 계획중 건축물의 건축선에 관한 계획은 유연한 건축계획을 위한 명목으로 건축지정선을 건축한계선으로 전환하여 건축지정선은 폐지하였고, 대지내 공개공지는 법령상 설치 의무 대상이 아니어서 공개공지의 위치지정을 삭제함.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업구역내 주택공급확대)(서울특별시 고시 제2019-343호)에 따라 신촌역 부근의 노후불량 건축물이 밀집되어 도심의 기능 저하와 도시환경을 저해하여 화재 및 재해 발생이 우려되는 등의 이유로 공공성 확보

및 주거공급 확대, 인프라 조성 등을 통해 정주환경을 마련하고자 계획 변경하였음.

- 지정 건축물의 주용도를 ‘업무’에서 ‘주거’로 변경하고 공공시설 제공 계획을 변경함에 따라 심의에 의한 완화 적용사항으로 상한용적률(985.25% 이하)과 임대주택 공급에 관한 주거비율을 완화 적용하였음.
- 공원 및 주차장의 공공기여로 순부담율을 지정 22.21%에서 25.52% 확보하였으며,(증3.31%). 이 같은 사항들은 상위계획 및 관련기준과의 정합성을 확보하였기에 별다른 문제점은 없어 보임.
- 다만, 공공시설 제공계획의 건축물 기부채납중 주차장은 공시지가로 산정하여 확보하였는데, 감정평가 및 주변 시세 기준으로 산정한 부지 가액¹⁾과 비교하여 어느 것이 주민 이익을 위한 방안으로서 환산부지면적 증가로 부족한 도심 주차공간을 더 많이 확보할 수 있을지 세밀한 논의가 필요해 보이며, ‘대학생 창업지원센터’는 현재 상위계획인 2030 생활권계획과의 정합성을 이루고 주변 대학교를 의식하여 계획되어 있으나, 인근 4-9, 4-10지구의 청년창업지원관련 센터가 계획되어 있는 점을 감안하여 주민 의견 수렴 및 관련부서 의견을 모아 좀 더 다양한 주민편익시설의 도입도 검토해야 할 것으로 판단됨.
- 아울러, 도심 녹지공간 확보를 위한 고층 빌딩과 녹지공간이 공존할 수 있는 새로운 ‘녹지생태도심’으로의 옥상 및 공개공지 녹화와 각각부의 원활한 보행로 확보 방안으로 공공보행통로 설치 가능성을 검토하고,
- 청년창업시설 진입 동선과 차량 진출입 동선의 중첩으로 인해 교통안전사고의 우려가 있어 동선분리계획이 필요해 보이며 대상지 주변 도로의 일방통행 운영으로 건물 진출입시 교통위반 사례가 빈번하게 발생할 것으로 예

1) ‘공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정’ (서울시 도시계획국, 2021.11.)

상되어 세심한 건축계획이 수립되어야 할 것으로 판단됨.

- 또한, 주민공람에서 소수 주민의 재개발 반대의견이 있으므로 과거 신수1구역 상가철거민 시위로 불필요한 행정력이 소요된 사례를 참고하고 재개발 상가세입자 보호 기준 등을 검토하여 이해관계자들과 상가세입자간의 보상협의 방안 등이 원만하게 협의될 수 있는 지원책이 필요해보임.

[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.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음