

신촌지역(마포)4-15 지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2020. 9. 9.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2020. 8. 25. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2020. 8. 26.
- 다. 상정일자 : 제243회 임시회 제3차 복지도시위원회(2020. 9. 9.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장

1) 제안이유

신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획이 서울특별시 고시 제2019-343호로 변경된 기본계획에 따라 도심 내 주택공급확대를 위하여 변경하고자 하는 사항으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제 2항에 따라 마포구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

2) 신촌지역(마포)4-15지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 현황

가. 정비사업 개요

- 1) 위치 : 마포구 노고산동 107-38번지 일대
- 2) 시행면적 : 3,268.0㎡

- 3) 용도 : 공동주택(도시형), 오피스텔, 근린생활시설, 교육연구시설(도서관)
- 4) 시행자 : 토지등소유자
- 5) 추진경위
- 2010. 03. 18. : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획[도시환경정비 사업부문] 수립 고시(서울특별시고시 제2010-101호)
 - 2013. 09. 26. : 도시관리계획(신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) (서울특별시고시 제2013-314호)
 - 2014. 08. 28. : 서울특별시 도시환경정비기본계획[도시환경정비사업부 문] 변경(경미한 변경), 신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역지정 및 지형도면 고시 (서울특별시고시 제2014-304호)
 - 2019. 09. 05. : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 일몰기한 연장 공람·공고 (마포구공고 제2019-857호) (기정 ‘14.8.28 ~ ’ 19.8.27 → 변경 ‘14.8.28 ~ ’ 21.8.27)
 - 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2019-343호)
 - 2020. 04. 22. : 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 입안을 위한 주민제안
 - 2020. 05. 21. ~ 06. 19. : 주민공람공고 및 관련기관 및 부서 협의
 - 2020. 08. 05. : 주민설명회 개최
 - 2020. 08. 13. : 1차 시구합동보고

나. 정비구역의 위치 및 면적

| 구 분 | 정비사업 명칭 | 위 치 | 면 적(m ²) | | | 비 고 |
|-----|-----------------------------|----------------------|----------------------|--------|---------|-----|
| | | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | |
| 변 경 | 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 | 마포구 노고산동 107-38번지 일대 | 3,258.1 | 증) 9.9 | 3,268.0 | - |

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

다. 정비계획

1) 토지이용계획

| 구 분 | 명 칭 | 면 적(m ²) | | | 비 율 | 비 고 |
|--------|-----|----------------------|--------|---------|-------|-----|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 합 계 | | 3,258.1 | 증) 9.9 | 3,268.0 | 100.0 | - |
| 정비기반시설 | 소 계 | 723.8 | 증) 9.9 | 733.7 | 22.5 | - |
| | 도 로 | 322.7 | - | 322.7 | 9.9 | - |
| | 공 원 | 401.1 | 증) 9.9 | 411.0 | 12.6 | - |
| 획 지 | 소 계 | 2,534.3 | - | 2,534.3 | 77.5 | - |
| | 획 지 | 2,534.3 | - | 2,534.3 | 77.5 | - |

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

2) 용도지역 결정 조서

| 구 분 | | 면 적(m ²) | | | 비 율(%) | 비 고 |
|------|--------|----------------------|--------|---------|--------|-----|
| | | 기 정 | 변 경 | 변경후 | | |
| 합 계 | | 3,258.1 | 증) 9.9 | 3,268.0 | 100.0 | - |
| 주거지역 | 준주거지역 | 509.1 | 증) 9.9 | 519.0 | 15.9 | - |
| 상업지역 | 일반상업지역 | 2,749.0 | - | 2,749.0 | 84.1 | |

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

라. 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

| 구분 | 구역 구분 | | 지구 구분 | | 위치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|----|-------------------------------|---------------------|-------|---------------------|------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
| | 명칭 | 면적(m ²) | 명칭 | 면적(m ²) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후 신축 | 철거 이주 | |
| 기정 | 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 | 43,332.8 | 4-15 | 2,534.3 | 노고산동 31-77 일대 | 11 | - | - | 11 | - | |

2) 건축시설 등에 관한 계획

| 구분 | 구역 구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이(m) 최고층수 | 비고 |
|----|-------------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------------|-----|------------|--------------------------------------------|---------------|----|
| | 명칭 | 면적(m ²) | 명칭 | 면적(m ²) | | | | | | |
| 기정 | 신촌지 역 마포4 도시정 비형 재개발 구역 | 43,332. 8 | 4-15 | 2,534.3 | 노고산동 107-38 일대 | 업무 | 60 이하 | 기준 587 이하 허용 784 이하 | 80 이하 | |
| 변경 | | | | | | 주거 | 60 이하 | 기준 587 이하 허용 715.5 이하 상한 1,016.49 이하 | 80 이하 | |

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지 구분 | | 위치 | 주용도 | 건폐율 (%) | 용적률 (%) | 높이(m) 최고층비고 수 | 비고 |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|---------------------------------------|-------------------------|------------|--------------------|---------------------|----|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | <ul style="list-style-type: none"> 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 - 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립 건립규모 및 비율 | | | | | | | | | |
| | | | 구분 | 전용면적(㎡) | 세대수 | 비율(%) | 비고 | | | |
| | 일반분양 | | 40㎡ 이하 | 84 | 25.2 | | | | | |
| | | | 50㎡ 이하 | 180 | 54.1 | | | | | |
| | 공공주택 (장기일반민간임대주택) | | 40㎡ 이하 | 23 | 6.9(65.7) | 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급 | | | | |
| 50㎡ 이하 | | | 12 | 3.6(34.3) | | | | | | |
| 오피스텔 | | 50㎡ 이하 | 35 | 10.2 | | | | | | |
| 합계 | | | 333 | 100.0 | | | | | | |
| ※ ()는 공공주택(장기일반민간임대주택) 전체 세대수에 대한 비율에 해당함 | | | | | | | | | | |
| 심의완화 사항 | ① 기준용적률 : 587% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 128.5% 적용 | | | | | | | | | |
| | | | 구분 | 목표 | 인센티브 대상 | 기준 | 적용(안) | | | |
| | 의무 | 친환경개발 | 녹색건축물 인증 | | 기준등급 준 수 시 허용용 적률 총량의 1/2 부여 | 최대 100% | 98.5% | 소계 128.5% 적용 | | |
| | | | 건축물에너지소비총량 제 | | | | | | | |
| | | | 신재생에너지이용시설 | | | | | | | |
| 계획 유도 | 보행가로 활성화 | 저층부 가로활성화 용 도 | 정량부여(30%) | 최대 50% | 50% | | | | | |
| ③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 300.99% 적용 | | | | | | | | | | |
| 기반시설 | | $\text{산식} = 1.3a \times \text{가중치} \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브})$ $= 1.3 \times (421.0\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (553.52\% \div 715.5\%) \times (587\% + 128.5\%)$ $= 1.3 \times 0.1948 \times 0.7736 \times 715.5\% = 140.17\%$ | | | | | | | | |
| 건축물 | | $\text{산식} = 1.3a \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브})$ $= 1.3 \times (373.5\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (587\% + 128.5\%)$ $= 1.3 \times 0.1729 \times 715.5\% = 160.82\%$ | | | | | | | | |
| ※ ① + ② + ③ = 1,016.49% 이하 적용 | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 주거용 용적률 완화 : 400.00% → 570.38% | | | | | | | | | | |
| 공공주택 확보량 | | ① 주거용 용적률 : 400% ② 주거용 용적률 완화시 허용용적률(715.5%) 내 주거용 용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2 이상을 공공주택으로 확보 $\rightarrow \frac{715.5\% - 400\% - 145.12\%(\text{비주거})}{2} = 85.19\% \leq 86.22\%(\text{계획 공공주택 용적률})$ | | | | | | | | |
| 건축물의 건축선에 관한 계획 | | <ul style="list-style-type: none"> 건축지정선 : 백범로변 3m 건축한계선 : 백범로4길변 2m | | | | | | | | |

3) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가) 보차혼용도로

| 구분 | 지구 | 계획내용 |
|--------|--------|----------------------------------------------------------------|
| 보차혼용도로 | 4-15지구 | • 기존 보행 및 차량통행이 이루어지는 도로(남측 백범로 변)의 기능 유지를 위해 폭원 4m의 보차혼용도로 계획 |

○ 기반시설 제공계획

| 구분 | 시행 면적 | 획지 면적 | 정비기반시설 제공면적(m ²) | | | 시설 제공 | 기존 공공용 지 | 순부담 비율 | 비고 | | |
|---------------------------------------|----------|----------|---------------------------------|---------|-------|----------|----------------|-----------|-------|------|--|
| | | | 계 | 도로 | 공원 | | | | | | |
| 신촌지역 마포4 도시정 비형 재개발 구역 | 4-15 | 기정 | 3,258.1 | 2,534.3 | 723.8 | 322.7 | 401.1 | - | - | 22.2 | |
| | | 변경 | 3,268.0 | 2,534.3 | 733.7 | 322.7 | 411.0 | 373.5 | 312.7 | 26.9 | |

■ 변경사유 : 「도시 및 주거환경정비법 변경」(2017.2.8.)으로 기존 현황도로에 대해 정비기반시설로 인정함에 따른 기존 공공용지 증가 및 급회 정비사업 시행으로 인한 정비기반시설 제공면적 증가

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음.

○ 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2020. 05. 21. ~ 2020. 06. 19.(의견 없음)

다. 주민설명회 : 2020. 8. 5.

3. 검토의견(신준호 전문위원)

가. 입안 배경

- 신촌지역(마포) 4-15지구는 서울특별시 고시 제2010-101호(2010.3.18.)로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌

지역 정비예정구역)되고, 서울특별시 고시 제2014-304호(2014.8.28.)로 정비구역 지정된 지역으로 노후·불량된 건축물이 밀집(총 18개동 중 16개동, 약 89%)되어있는 지역이며, 서울특별시 고시 제2019-343호로 변경된 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」에 따라 공공주택(장기일반민간임대주택)을 포함한 도심내 주택공급확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항 검토

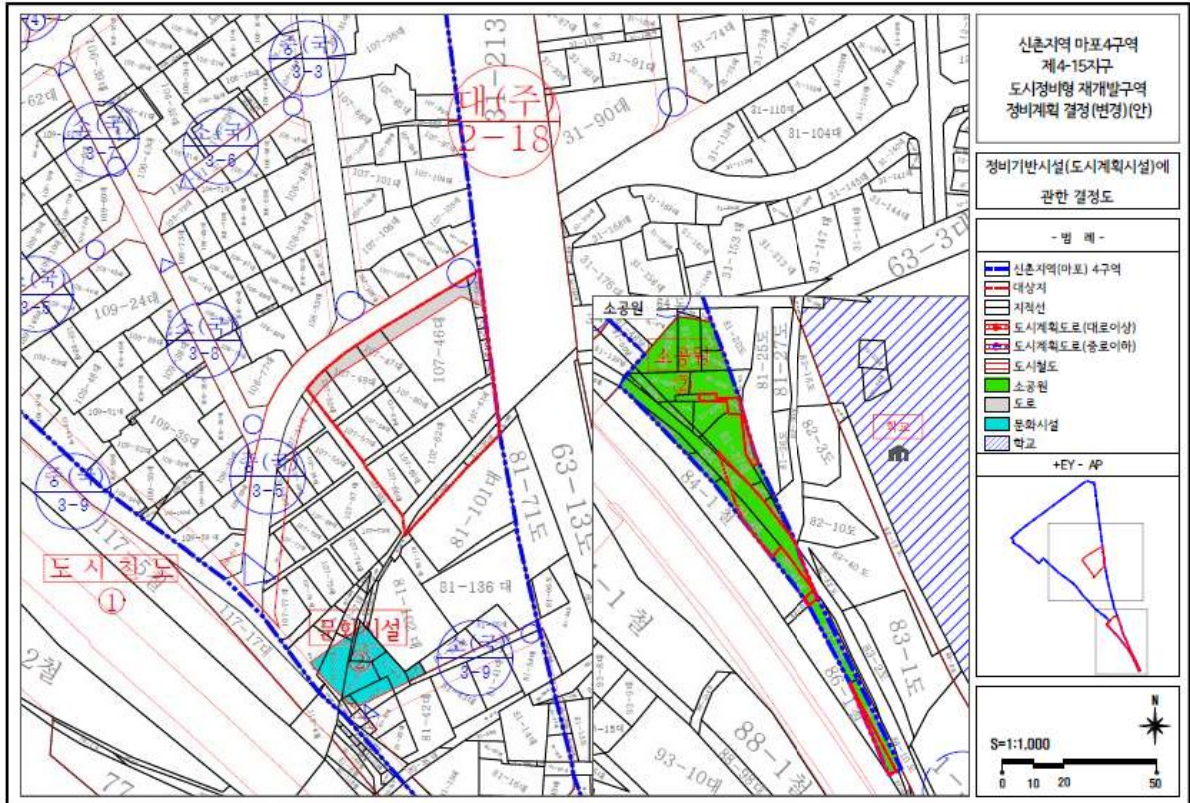
- 신촌 지역중심 주용도를 일반업무·상업 용도에서 주거용도로 허용 변경하는 것은 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따른 것으로 그동안 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제⁹⁾ 배제시책’을 한양도성 도심부 이외 지역도 한시적으로 확대하는 것임.
- 또한, 소공원의 추가 기부채납에 따른 면적 증가로 주거용 용적률이 완화된 증변경된 사항임.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)의 최근 주택시장의 국지적 과열현상으로 주택공급 확대의 필요성과 청년, 신혼부부 등 1~2가구에겐 저렴한 공공주택 공급의 필요성이 대두되어, 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대 차원의 계획 변경이 이루어진 사항임.
- 기존 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제 배제시책’을 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준을 준용하여 도심내 주거공급 확대에 대한 한시적 서울시 정책에 따라 지구단위계획의 주

9) 용도지역의 지정 목적을 달성하기 위하여 용도의 혼합률에 따라 용적률을 차등하는 제도

용도 변경을 적극 반영한 사항과 도로 및 공원 추가기부채납에 따른 인센티브 용적률을 반영한 것으로 관계 법령 및 규정 등에 어긋남이 없어 보임.



<그림 1. 정비기반시설 결정도 >

- 다만, 최근 집중호우에 따른 침수 재난 방지를 위한 건축계획이 반영되어 우수부하를 저감할 필요가 있을 것이며, 인근 교육시설(서강대학교 등)의 소음 및 진동, 먼지 등의 피해가 최소화 될 수 있도록 공사 현장 관리가 필요할 것으로 사료됨. 아울러 보차혼용통로는 기존 보행 및 차량통행의 기능 유지로 변경 내용은 없으나, 보행자 안전 확보차원의 보도 확보 방안도 필요할 것으로 보임.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견요지 : 없음

8. 기타사항 : 없음