

서울특별시 마포구의회
제265회 제2차 정례회(2023. 11. 30.)

공덕동 11-24일대 주택정비형 재개발사업 정비계획(안)
수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

공덕동 11-24일대 주택정비형 재개발사업 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	23-170
----------	--------

1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(주택상생과)

나. 제 출 일 : 2023. 11. 17.

다. 회 부 일 : 2023. 11. 20.

2. 제출이유

공덕동 11-24번지 일대 주택정비형 재개발구역의 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회의 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 공덕동 11-24번지 일대 주택정비형 재개발구역의 정비계획 (안) 수립 및 정비구역 지정에 관한 사항

- 위 치 : 서울특별시 마포구 공덕동 11-24번지 일대
- 시행면적 : 82,586㎡
- 용 도 : 공동주택(1,535세대, 공공임대 280세대 포함) 및 부대복리시설
- 추진경위
 - 1991. 06. : 공덕 1-1 주거환경개선지구 정비계획 사업 완료
 - 2021. 12. 27. : 주택재개발사업 신속통합기획 후보지 선정
 - 2022. 06. 07. : 공덕동 11-24번지 정비계획 용역착수
 - 2022. 11. 27. : 주민면담(마포구)
 - 2022. 11. ~ 2023. 04. : MP회의(총10회)
 - 2023. 01. ~ 04. : 자문회의(4차,교통자문 포함)

- 2023. 05. 02. : 주민참여단 간담회
 - 2023. 05. 15. ~ 23. 06. 15. : 주민면담(서울시,마포구)
 - 2023. 06. 21. : 신속통합기획 주민설명회
 - 2023. 07. 06. : 신속통합기획 가이드라인 확정
 - 2023. 09. 21. ~ 23. 10. 23. : 주민공람
 - 2023. 10. 18. : 주민설명회
- ※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

4. 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

나. 주민공람 : 2023. 9. 21. ~ 2023. 10. 23.(주민의견 있음.)

연번	의견제출 요지	심사의견	심사결과
1	• 공덕동11-24번지 일대 주택정비형 개발사업에 공덕동10-51,11-153,25번지 일대 편입요구	• 구역계 변경을 위하여는 서울시 기준에 따라 후보지 구역 내/외 각각 주민동의율(토지등소유자수 60%, 면적 50%)을 충족하여야 하나, 우리구에서 2022년 10월~11월 주민설문한 결과 구역 내 주민동의율이 3% 이하로 기준에 적합하지 않아 편입 불가함	불채택

다. 주민설명회 : 2023. 10. 18.

5. 검토의견

가. 제출 배경

- 공덕동11-24번지 일대는 1991년 6월 주거환경개선지구 정비계획 사업이 완료된 이후 주민으로부터 신속통합기획¹⁾이 신청되어 2021년 12월27일 주택재개발사업 신속통합기획 후보지로 선정되었음.
- 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고, 주변 지역 토지이용에 부합되도록 효율적

1) 정비지원계획 : 정비계획 수립 단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획

이고 합리적인 계획수립을 통해 공공성 확보 및 지역활성화를 이루고 주거공급 확대, 인프라조성 등을 통해 지속가능한 정주환경을 마련하고자 하는 것임.

나. 주요 계획 사항

- 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)」의 변경된 부분을 반영하고 정비구역 및 면적을 82,586㎡ 정하고 토지이용계획은 전체 82,586㎡ 중 공동주택 및 부대복리시설 획지 65,207.0㎡, 도로 8,141.0㎡, 공원 5,000.0㎡, 문화시설 3,210.0㎡, 사회복지시설 1,028.0㎡로 구성함.
- 용도지역 결정변경은 제2종일반주거지역은 획지내 일반상업지역 등을 포함(3,980.0㎡)하여 82,215.50㎡, 제3종일반주거지역 370.5㎡으로 결정함.
- 도시계획시설중 도로는 재개발사업으로 인한 대상지 외부 지역의 교통소통과 대상지의 원활한 진출입, 사업구역내 효율적인 토지이용계획을 위해 연장 및 폭원을 변경하고 일부 도로는 신설 및 폐지함.
- 공덕1-2공영주차장과 파출소, 노유자시설(어린이집, 경로당)은 재개발사업 구역 내 포함되어 폐지하고
- 소공원과 지역문화시설 및 사회복지시설을 각각 계획함.
- 주택규모 등에 관한 계획은 총 1,535세대 중 조합/분양 1,255세대, 재개발/소형임대 280세대로 구성되어 있음.
- 주민공람 결과 1건의 의견이 제출되었는데 일부지역의 편입요구 의견이 있음.

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 종합의견

- 금번 정비구역 지정 사업은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비

기본계획(주거환경정비사업 부문)」 변경(서울특별시 고시 제2021-530호)에 따라 주택정비형 재개발사업의 구역지정 요건을 완화하고 구역지정 절차를 개선한 사항을 반영하여 추진하는 것으로 주거공급 확대와 인프라 조성 등으로 지속가능한 정주환경을 마련하고자 제출되었음.

- 대상지는 만리재로와 접해 있는 구릉지로 1990년대~2000년대 주거환경개선사업이 일부 추진되었으나, 실질적인 주거환경은 개선되지 않았으며, 표고차 45m 이상의 경사지형으로 보행환경이 열악하고 특히 만리재로변 옹벽 등으로 인해 주변과 단절된 실정임.
- 이에 만리재로변 옹벽(높이 약 4m, 연장 약 100m)을 구역계에 포함하고 철거하여 폐쇄적인 가로환경의 개선과 주변지역과의 열린 단지로 조성될 수 있도록 계획되어 있음.
- 금번 결정 사항은 「도시정비법」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」, 「2025주거환경정비기본계획」 등 상위계획 및 관련기준과 정합하였기에 별다른 문제점은 없어 보임.
- 다만, 분양가 관리로 원주민 보호원칙을 준수하고 공영주차장 폐지에 따른 주변 재래시장 주차민원 발생에 대한 대책과 사회복지시설 계획에 있어 맞춤형 복지 수요를 충족할 수 있는 복합시설 유치를 위해 주민의견을 수렴 하고 구역주변에 중·고등학교가 있으므로 공사 중 발생하는 비산·먼지·소음 등의 관리를 통해 교육환경조성 및 민원관리에 만전을 기해야 하겠음.

전문위원	신 준 호
주무관	박 철 호

[관계 법령]

「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.