

# 마포로6구역 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2011. 5. 23  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2011. 5. 3. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2011. 5. 6.
- 다. 상정일자 : 제161회 임시회 제2차 위원회(2011. 5. 23)  
상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명요지 ( 제안설명자 : 한정무 도시계획과장 )

### 가. 제안이유

- 아현재정비촉진지구내 마포로6도시환경정비사업구역에 대한 재정비촉진계획의 변경을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 듣고자 하는 것임.

### 나. 구역현황 및 추진경위

#### ○ 구역현황

- 위 치 : 마포구 공덕동 385번지 일원
- 면 적 : 16,857㎡
- 사업규모(안) : 4개동 473세대 (분양 313세대, 임대 160세대)
- 시 행 자 : 마포로6구역 도시환경정비사업조합

○ 추진경위

- 2003. 11. 18 : 아현뉴타운지구 지정
- 2004. 12. 30 : 아현뉴타운 개발기본계획 승인
- 2008. 03. 06 : 마포로6 도시환경정비구역 지정
- 2008. 12. 01 : 도시환경정비사업조합설립 인가
- 2009. 01. 02 : 『재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준』 시행
- 2010. 08. 19 : 아현재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획결정
- 2011. 03. 28 : 서울시 도시재정비 상설자문소위원회 자문(조건부자문)
- 2011. 04. 12 : 서울시 도시재정비위원회 자문(원안자문)
- 2011. 04. 28~5.12 : 재정비촉진계획변경(안) 공람·공고

다. 주요 입안내용

○ 재정비촉진구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	마포로6재정비촉진구역 (도시환경정비사업)	마포구 공덕동 385번지 일원	16,857	-	16,857	

○ 용도지역 결정(변경)에 관한 계획

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	16,857.0	-	16,857.0	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	-	증) 1,465.0	1,465.0	8.7
	제2종일반주거지역(12층이하)	161.5	감) 161.5	-	-
	제3종 일반주거지역	2,033.5	감) 2,033.5	-	-
	준주거지역	14,662.0	증) 2,195.0	15,392.0	91.3

○ 토지이용계획

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	16,857	-	16,857	100.0	
획지	소계	12,485	감) 164	12,321	73.1
	획지 1	9,665	감) 2,074	7,591	45.0
	획지 2	2,820	증) 1,910	4,730	28.1
기반시설	소계	4,372	증) 164	4,536	26.9
	도로	2,177	증) 95	2,272	13.5
	공원	2,195	감) 741	1,454	8.6
	광장	-	증) 810	810	4.8

○ 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정(변경)조서(변경 없음)

결정구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	대로	1	18	30	간선 도로	일반 도로	2,000	원효로1가	노고산동 31-21	-	86.7.23 (서고501호)	
기정	중로	2	450	15~20	국지 도로	일반 도로	103	공덕동 370-4	공덕동 385-245	-	08.3.6 (서울시고시 제2008-62호)	

② 광장 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	-	광장	일반광장 (건축물부설광장)	공덕동 426-16일원	-	증) 810	810	-	-

③ 공원 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	-	공원	어린이 공원	공덕동 385-242일원	2,195	감) 2,195	-	08.3.6 (서울시고시 제2008-62호)	-
신설	-	공원	소공원	공덕동 385-38일원	-	증) 1,454	1,454	-	-

○ 건축시설 계획

구분	구역구분		획지 구분	위 치	면 적 (㎡)	건 축 계 획			
	명 칭	면적(㎡)				건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 층수(층)	주원용도
기정	마포로6 도시환경 정비구역	16,857	획지1	공덕동 385-81 일원	9,665	60%이하	400%이하	70m이하 25층이하	주거/근생/업무
			획지2	공덕동 426-1 일원	2,820	60%이하	400%이하	70m이하 25층이하	주거/근생/업무/문화집회
변경	마포로6 도시환경 정비구역	16,857	획지1	공덕동 385-81 일원	7,591	60%이하	485%이하	108m이하 33층이하	주거/근생/문화집회
			획지2	공덕동 426-1 일원	4,730	60%이하	500%이하	108m이하 33층이하	주거/근생/업무/문화집회

주택 규모 및 규모별 건설비율	기 정	○ 전용면적 85㎡이하 30세대(15.1%), 전용면적 85㎡초과 168세대(84.9%)
	변 경	○ 전용면적 85㎡이하 398세대(84.2%), 전용면적 85㎡초과 75세대(15.8%)
주택의 연면적 비율	기 정	○ 주거비율 (전체 건축물연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율) 70% 이하
	변 경	○ 주거비율 (전체 건축물연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율) 80% 이하
장기전세주택 공급계획	신 설	○ 역세권 건축물 밀도계획 조정기준에 의거 완화받는 용적률의 50%이상 건립
건축물의 건축선에 관한 계획	기 정	○ 서강로(30m)변 중심지미관지구 내 건축선 후퇴(3m) 부분을 건축한계선으로 지정하여 건축한계선으로 인한 공지가 보행공간으로서 이용될 수 있도록 조성
	변 경	○ 서강로(30m)변 공원 및 광장 조성에 따른 보행공간 확보로 건축한계선 폐지
공개공지	기 정	○ 서강로변의 개방감 및 보행자 휴게공간, 공원등과의 연계를 통한 쾌적한 녹지 공간 확보를 위해 서강로변과 20m 도로변으로 공개공지 조성
	변 경	○ 서강로변의 개방감 및 보행자 휴게공간, 공원등과의 연계를 통한 쾌적한 녹지 공간 확보를 위해 서강로변과 20m 도로변으로 공개공지 조성 - 단, 실제 공개공지 위치 및 조성 면적은 건축심의를 통해 결정

## 라. 변경 사유

- 서울특별시고시 제2010-303호(2010.8.19)로 결정 고시된 아현재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획에 대하여
- 재정비촉진지구로서 역세권에 위치한 마포로6구역의 주택공급촉진을 목적으로 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」을 적용하여 재정비촉진계획을 변경하는 사항으로
- 서울시 도시재정비 상설자문소위원회 자문(3회) 및 도시재정비위원회 자문 의견을 반영하여 수립된 계획이며
- 주민공람 및 구의회 의견청취 후 공청회 개최의 관련절차를 이행하고 서울시 도시재정비위원회 심의 및 각종 심의 반영·재협의를 할 예정이다.



### 3. 검토보고( 김은모 전문위원 )

- 본 건은 2008.12.22 「서울특별시 재정비촉진지구 역세권 주택공급 확대계획」에 따라 역세권 지역인 마포로6구역의 주택공급촉진을 목적으로 용적률을 400%이하에서 500%이하로 증가시키고, 「역세권 건축물 밀도계획 조정기준」에 의거 증가된 용적률의 50% 이상을 장기전세 주택으로 건립함에 따른 토지이용계획 및 건축계획(건축물 용도별 비율, 높이, 주택규모 등)변경이 포함된 재정비촉진계획 변경을 위하여 서울시 도시재정비위원회 자문을 마치고 2011.4.28 주민공람 공고를 거친 후 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조(재정비촉진계획의 수립) 제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임
- 본 사업구역은 마포구 공덕동 385번지 일대로 주요변경 내용은 구역 면적 16,857㎡(대지면적 12,321㎡, 연면적 86,827.48㎡) 건폐율 55% 용적률 486.65% 건축면적 6,900㎡ 총 473세대(분양 313세대, 임대 160세대) 지하4층 지상33층으로 최대높이가 108M이하로 변경하고자 하는 것임
- 주요사업계획 변경내용은
  1. 북측 어린이공원을 서강로 가로변에 소공원으로 위치 및 용도를 변경하고 서강로변에 광장(폭원8m)을 조성하여 통학로 및 주민 보행로 확충을 통한 가로변 활성화를 꾀하며 도로변 개방을 통한 공원 이용의 편의성 확보에 있음
  2. 2010.8.19 아현재정비촉진지구 결정 후 재정비촉진지구 역세권 밀도계획 조정기준 적용이 완화된 용적률이 136.95% 증가함에 따라 주택공급이 종전 198세대에서 473세대(분양주택 313세대,

임대주택 160세대)로 275세대가 증가하였고, 최근 소형아파트 분양 추세에 따라 중소규모 주택(전용면적 85㎡이하 평형)을 368세대 증가(69%)하고, 대형 주택(전용면적 85㎡초과 평형)을 93세대로 축소(69%)하며 주거/비주거율은 기존 7:3에서 8:2로 변경하여 주거 비율을 10% 증가시키는데 있음

3. 동 구역은 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 적용에 따른 증가된 용적률의 1/2인 68.48%에 해당하는 109세대를 장기전세주택으로 건립하여 세입자 대책마련 및 저소득층 주택 공급에 기여하도록 하였음
  4. 또한 「21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책」 이행 조건에 따라 창조적 도시디자인, 커뮤니티 지원시설의 설치(1,794㎡)와 친환경건축물, 에너지효율 건축물, 신재생에너지 사용조건이 적용되었음
- 아울러 본 구역의 재정비촉진계획의 변경목적은 「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제10조 제1항에 의거 도시 기능의 회복을 위하여 토지의 합리적 이용이 필요한 지역으로 공덕역세권과 잘 어울리는 재정비(건축)계획으로 변경하여 주거 및 도시기능의 회복을 하는데 목적이 있고, 이 구역은 공덕역 역세권 250M 이내에 위치하여 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 및 아현뉴타운지구 개발기본계획에 포함 된 지역으로 주변 아현뉴타운지구 및 공덕역 역세권 건축물과 잘 어울리는 도시디자인 및 조형미를 갖출 수 있도록 건축물의 공간 배치와 공개공지내 시설물 등 설치시 많은 관심을 기울여 공덕역 역세권의 상징적인 건물이 될 수 있도록 하여야 할 것 임

- 향후 사업추진시 이 구역은 용적률 완화 조건에 따라 건립되는 임대주택을 지하철과 인접한 획지에 건립하되 분양주택과 혼합하여 사회적 통합을 유도할 수 있도록 하고, 커뮤니티지원시설은 동선을 고려하여 아파트 단지 주민들이 가장 접근하기 쉽고 이용이 편리하도록 획지별로 배분함으로써 입주 이후 이용으로 인한 불편이나 소외감이 발생하지 않도록 하여야 함
- 사업추진 부서에서는 대형주택중심의 주택공급에서 중소규모 주택공급 방식으로 전환하고, 완화 용적률의 1/2을 장기전세주택으로 건립하면서 주택공급 방식 전환에 따른 사업완료 후 청산시 조합원의 추가부담금 발생 등으로 민원이 발생하지 않도록 사전에 평형변경 신청 해당 조합원의 충분한 의견수렴을 거쳐 원만한 사업추진을 하여야 할 것임
- 또한 서강로변 공개공지는 지하철 5호선, 6호선과 인천국제공항 공덕역 등 지하철 공덕역 바로 인근에 위치하고 있어 녹지 및 식재 등 조경공간 조성으로 누구나 이용이 편리하고 편안한 쉼터공간이 될 수 있도록 하고, 특히 노숙자의 쉼터나 불량청소년들이 모이는 집합장소가 되지 않도록 의자, 벤치 등 편의시설 설치와 범죄예방을 위하여 C.C.T.V. 등 방범시설을 설치함으로써 단지내 아파트 주민 및 일반 보행자 모두 편안하고 안심하게 쉴 수 있는 쾌적한 녹지 및 휴식 공간으로 이용될 수 있도록 하여야 하고, 단지 좌측에 위치한 소공원과도 상호 어울리도록 하는 등 공개공지가 소공원으로서의 기능도 갖출 수 있도록 충분한 사전검토와 대책이 필요할 것으로 사료 됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략
5. 토론요지 : 없음
6. 심사결과 : 원안채택
7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
8. 기 타 : 없음