

서울특별시 마포구의회
제258회 정례회(2022.9.27.)

신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발구역 정비계획
변경결정을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	22-23
----------	-------

2022. 9. 27.
전문위원 신준호

1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)

나. 제 출 일 : 2022. 9. 5.

다. 회 부 일 : 2022. 9. 13.

2. 제출이유

신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발구역의 정비계획 변경을 위하여
「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자
제출되었음.

3. 신촌지역(마포) 4-10지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

- 위 치 : 마포구 노고산동 109-62번지 일대
- 시행면적 : 4,715.2㎡
- 용 도 : 공동주택(299세대, 공공임대 50세대 포함), 오피스텔(18호), 근린생활시설
- 시 행 자 : 주식회사 테라원에이엠씨
- 추진경위
 - 2005. 09. 29. : 신촌지구 제1종지구단위계획 결정(변경)(서울시고시 제 2005-293호)
 - 2013. 09. 26. : 신촌지구 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(서울시고시 제2013-314호)

- 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 결정(서울시고시 제 2014-304호)
- 2022. 03. 10. : 신촌지역(마포) 4-10지구 정비구역 및 정비계획 변경(안) 주민제안 신청
- 2022. 05. 23. ~ 06. 07. : 관련부서 협의
- 2022. 08. 04. ~ 09. 02. : 주민공람·공고 및 관련부서 재협의
- 2022. 08. 31. : 주민설명회

4. 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2022. 8. 4. ~ 2022. 9. 2. (30일)

다. 주민설명회 : 2022. 8. 31.

5. 검토의견

가. 제출 배경

- 신촌지역(마포) 4-10지구는 서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.) 도시환경정비구역으로 결정된 지역으로 서강대역 부근의 노후·불량건축물이 밀집된 지역으로 도심기능저하, 도시 환경저해, 화재 및 재해 발생 등의 피해가 우려되는 실정임.
- 이에 공공시설 기부채납 등을 통한 공공성 확보 및 지역활성화를 도모하고 주거공급 확대, 인프라 조성 등을 통하여 지속가능한 정주환경을 마련할 수 있도록 정비계획을 변경하는 사항임.

나. 주요 변경 사항

- 2025서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따라 건축물 주용도를 기

정 업무에서 주거 주용도로 도입하고 정비 시행면적이 다소 감소($\Delta 263.3 \text{ m}^2$) 하였으며 지구 외 정비기반시설(공원, 도로) 확보에 따라 기부채납 면적은 감소하였으나, 건축물 기부채납 면적 증가로 순부담률($22.2\% \rightarrow 27.4\%$)은 증가하였음.

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업구역내 주택공급확대)(서울특별시 고시 제2019-343호)에 따라 서강대역 부근의 노후불량 건축물이 밀집되어 도심의 기능 저하와 도시 환경을 저해하여 화재 및 재해 발생이 우려되는 등의 이유로 공공성 확보 및 주거공급 확대 등의 지역활성화를 도모하고자 계획되었음.
- 지정 건축물의 주용도를 업무에서 주거로 변경함에 따라 심의에 의한 완화 적용사항으로 상한용적률과 높이 완화와 공원 및 도로의 공공기여 순부담율을 지정 22.2%에서 27.47% 확보하였음.(5.2%). 이같은 사항은 상위 계획 및 관련기준과의 정합성을 확보하였기에 문제점은 없어 보임.
- 다만, 공공시설 제공계획의 건축물 기부채납은 현재 주변 서강대학교를 의식하여 ‘대학생 창업지원센터’로 계획되어 있으나, 주민의견 수렴 및 관련부서 의견을 모아 다양한 주민편익시설의 도입을 적극 검토해야 할 것으로 사료됨.
- 아울러, 높이 완화에 따른 도심 스카이라인 등을 고려한 건축물의 계획이 필요해 보이며, 도심 녹지공간 확보를 위한 별도의 공원 조성도 바람직하지만, 고층 빌딩과 녹지공간이 공존할 수 있는 새로운 ‘녹지생태도심’으로의 건축물 패러다임의 전환도 필요해 보임.

[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.