

서울특별시 마포구의회  
제261회 임시회(2023. 4. 4.)

신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획  
결정 변경을 위한 의견청취의 건

# 검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회  
복지도시위원회

# 신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정 변경을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	23-19
----------	-------

2023. 4. 4.  
전문위원 신준호

## 1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2023. 3. 17.
- 다. 회 부 일 : 2023. 3. 22.

## 2. 제출이유

신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역의 정비계획 변경을 위하여 「도  
시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되  
었음.

## 3. 신촌지역(마포) 4-1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

- 위 치 : 마포구 노고산동 107-2 일대
- 시행면적 : 1,816.7㎡
- 용 도 : 공동주택(150세대, 공공임대 30세대 포함), 근린생활시설
- 추진경위
  - 2005. 09. 29. : 신촌지구 제1종지구단위계획 결정(변경)(서울시고시 제2005-293호)
  - 2013. 09. 26. : 신촌지구 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)  
(서울시고시 제2013-314호)
  - 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 결정(서울시고시 제2014-304호)
  - 2022. 08. 03. : 신촌지역(마포) 4-1지구 정비구역 및 정비계획 변경(안) 주민제안  
신청

- 2022. 09. 28. ~ 10. 20. : 관련부서 협의
- 2022. 12. 22. ~ 2023. 01. 25. : 주민공람·공고(마포구공고 제2022-1703호)
- 2023. 01. 17. : 주민설명회
- 2023. 02. 23. : 공람심사위원회

#### 4. 참고사항

##### 가. 관계법령

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

##### 나. 주민공람 : 2022. 12. 22. ~ 2023. 1. 25.

- 주요주민의견

구분	주민의견	조치계획	비고
토지등 소유자	재개발사업 에 반대함.	서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.)로 최초 정비구역 지정된 신촌지역(마포)4-1지구의 경우 당초 존치지구로 결정되었으나, 신촌역 부근의 노후·불량건축물이 밀집된 지역으로 도심기능 저하, 도시환경 저해 등의 피해가 우려되는 실정임. 이에 「도시 및 주거환경정비법」제14조 및 동법 시행령 제12조, 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제10조에 따른 정비계획 변경을 통해 존치지구를 사업시행지구로 전환하고 정비기반 시설 계획 등을 통한 공공성 확보 및 지역활성화를 도모하고 주거공급 확대, 인프라 조성 등을 통해 지속가능한 정주환경을 마련하고자 함. 또한, 최초 정비계획 입안 당시 토지등소유자의 60%이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아 정비계획의 입안을 제안한 사항임.	미반영
	존치를 희망함		

##### 다. 주민설명회 : 2023. 1. 17.

#### 5. 검토의견

##### 가. 제출 배경

- 신촌지역(마포) 4-1지구는 서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.) 도시환경정비구역 결정 지역으로 저층 노후화 및 불량건축물이 밀집된 지역의 도시환경개선 및 신촌로터리변 상권활성화를 위해 서울특별시고시 제2022-271호(2022.6.23.)로 변경된 ‘2025서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시정비형 재개발부문’에 따라 공공임대주택을 포함한 도심내 주택공급 확대를 위해 정비계획을 변경하는 사항임.

## 나. 주요 변경 사항

- 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따라 건축물 주용도를 기정 ‘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 기정 도로에 관한 사항 외 제13차 서울특별시 도시계획위원회 심의결과에 따라 공원과 주차장의 중복결정으로 공공시설 제공계획의 순부담 면적이 기정보다  $60.23\text{m}^2$  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.  
※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 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.
- 기정 건축물의 주용도를 ‘업무’에서 ‘주거’로 변경하고 공공시설 제공계획을 변경함에 따라 심의에 의한 완화 적용사항으로 상한용적률(985.25% 이하)과 임대주택 공급에 관한 주거비율을 완화 적용하였음.

- 공원 및 주차장의 공공기여로 순부담율을 기정 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 가액<sup>1)</sup>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 예상되어 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.

---

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

# [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.