

마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2020. 12. 07.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2020. 11. 13. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2020. 11. 13.
- 다. 상정일자 : 제245회 제2차 정례회 제8차 복지도시위원회(2020. 12. 07.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장

1) 제안이유

- 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역에 대하여 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회의 의견을 듣고자 하는 사항임.

2) 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 현황

가. 정비사업 개요

- 1) 위치 : 마포구 아현동 617-1번지 일대
- 2) 시행면적 : 4,602.88㎡
- 3) 용도 : 공동주택(도시형생활주택 195세대(임대37)), 오피스텔(170호), 근린생활시설, 공공시설(창업센터)
- 4) 시행자 : (주)인사이트투
- 5) 추진경위
 - 1979. 09. 21. : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
 - 1981. 11. 13. : 재개발사업계획 결정 (서울특별시고시 제412호)
 - 2020. 07. 09. : 정비구역 및 정비계획 결정(변경)
(서울특별시고시 제2020-299호)
 - 2020. 10. 22. : 정비구역 및 정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
 - 2020. 11. 05. ~ 2020. 12. 07. : 주민공람·공고 및 관련부서 협의
 - 2020. 11. 19. : 주민설명회 개최

나. 정비구역 및 면적(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기정	마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발사업	마포구 아현동 617-1번지 일대	4,602.88	-	4,602.88	

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,602.88	-	4,602.88	100.0	
정비기반시설 등	소계	-	-	-	-	
획지	소계	4,602.88	-	4,602.88	100.0	
	획지1	4,602.88	-	4,602.88	100.0	

2) 정비기반시설에 관한 계획(변경)

구분	시설명	위치	면적(㎡)	비고
기정	공공청사(창업센터)	마포구 아현동 617-1번지 일대	연면적 : 4,475.03	지하1층, 복합설치 (서울특별시장)
변경	공공청사(창업센터)	마포구 아현동 617-1번지 일대	연면적 : 4,845.05	지하1층, 복합설치 (서울특별시장)

구분	구역면적(㎡)	획지(㎡)	공공시설설치면적(㎡)			대지내 용도폐지되는 기반시설 국공유지(㎡)	비고
			계	토지지분	환산부지		
기정	4,602.88	4,602.88	1,236.75	669.74	567.01	291.20	마포로3구역 부담률 ⁵⁾ 19.35%
변경			1,246.22	583.62	662.60		

3) 공동이용시설 설치계획(변경)

구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동이용시설	경로당	획지1	125.00	감) 125.00	-	195 × 0.5㎡ = 97.5㎡ 이상
	어린이놀이터		155.76	감) 80.76	75.00	
	주민공동시설		534.32	감) 319.43	214.89	

5) 부담률 = (공공시설설치면적 - 대지내 용도폐지되는 기반시설 국공유지) / 구역면적
 = (1,246.22㎡ - 291.20㎡) / 4,602.88㎡ = 20.75%

4) 건축물에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고																										
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																
기정	마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역	4,602.88	획지1	4,602.88	마포구 아현동 617-1번지 일대	공동주택	60% 이하	546% 이하	70m (23층 이하)																											
변경								620% 이하																												
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택공급계획 : 195세대(임대 37세대) ■ 전체 건립규모(전용면적 기준) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">건립규모</th> <th colspan="2">세대수(임대)</th> <th rowspan="2">비율(%)</th> </tr> <tr> <th>기정</th> <th>변경</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>199</td> <td>195(37)</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>-</td> <td>195(37)</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>60㎡ ~ 85㎡이하</td> <td>199</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상 - 공공임대주택의 60% 이상을 전용 40㎡ 이하 								건립규모		세대수(임대)		비율(%)	기정	변경	계		199	195(37)	100.0	85㎡이하	60㎡이하	-	195(37)	100.0	60㎡ ~ 85㎡이하	199	-	-	85㎡초과		-	-	-
건립규모		세대수(임대)		비율(%)																																
		기정	변경																																	
계		199	195(37)	100.0																																
85㎡이하	60㎡이하	-	195(37)	100.0																																
	60㎡ ~ 85㎡이하	199	-	-																																
85㎡초과		-	-	-																																
심의완화 사항			-																																	
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> • 광로3-293(마포대로) 변 : 건축한계선 5m 																																	

6) 세입자 주거대책(변경없음)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률), 같은 법 시행령 제54조(손실보상 등)의 내용에 따라 세입자에 대한 보상 및 대책을 마련.

7) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획(변경)

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재개발사업	정비구역 지정고시가 있는 날부터 4년 이내	(주)인사이트투	증) 199세대 - 현황 : 0세대 - 변경 : 199세대	
변경				증) 195세대 - 현황 : 0세대 - 변경 : 195세대	

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획(변경)

가) 재개발사업 임대주택 건설

- 국토교통부 및 서울특별시 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설

비율」에 의거 200세대 이상의 재개발사업의 경우 전체 세대수 15% 이상을 임대주택 건립하여야 함

- 대상지 총세대수는 195세대로 임대주택 의무건립 대상 아님.

나) 공공임대주택 건설 계획

- 공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2은 공공임대주택으로 공급

계획 기준		●서울특별시고시 제2019-343호(2019.10.17.) “20205 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경(도시정비형 재개발사업 부문)”에 의거 증가되는 용적률의 1/2 공공임대주택 건립				
추가완화 용적률		620.00% 이하(건축심의에서 최종결정)				
상한용적률		520.52%				
공공임대주택 의무면적	용적률 증가분	620.00% - 520.52% = 99.48%				
	증가된 용적률의 50%	99.48% × 0.5 = 49.74% 4,602.88㎡(대지면적) × 49.74% = 2,289.48㎡				
	의무 연면적	2,289.48㎡ 이상				
공공임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		43.93㎡	65.91㎡	14	922.74㎡	획지1
		39.86㎡	59.45㎡	23	1,367.35㎡	
		합 계		37	2,290.09㎡	

◎ 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2020. 11. 5. ~ 2020. 12. 7.

다. 주민설명회 : 2020. 11. 19. (도시계획과 4층 회의실)

3. 검토의견(신준호 전문위원)

가. 입안 배경

- 마포로3구역 제1지구는 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정, 서울특별시고시 제412호(1981.11.13.)로 도심지 재개발사업계획이 결정되고, 서울특별시고시 제2020-299호(2020.7.9.)로 정비계획 변경 결정된 지역으로 도시형생활주택으로 건설규모를 변경하고, 공공임대주택을 추가 건설하여 용적률을 완화 받고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항 검토

- 「2025 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따라 용적률을 새로이 적용하여 상위계획과 정합성을 이루고, 공공시설 부담률을 마포로3구역 평균 부담률 19.35%이상 확보한 20.75%로서 허용용적률의 인센티브와 더불어 추가 완화되는 용적률에 1/2을 공공임대주택으로 건립하고자 하는 것임.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)에 따라 주택시장의 국지적 과열현상을 완화하고자 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대 차원의 계획 변경사항이 반영된 것으로
- 정비기반시설의 부담률은 마포로 3구역 평균 부담률을 상회하는 차원의 공공시설을 부담하여 창업센터를 부지환산 면적(기정4,475.03㎡ → 변경 4,845.03㎡)으로 변경하고, 공공임대주택 건설에 따른 추가완화용적률은 상위계획 및 관련기준과의 정합성을 확보하여 문제점은 없어 보임.
- 다만, 공공시설계획은 대상입지의 역세권을 고려하여 지역주민의 필요시

설의 수요조사를 토대로 마포 전체의 광역 차원의 검토가 적극적으로 필요할 것으로 보이며, 마포대로변의 가로경관을 고려한 동 배치와 연접한 공동주택단지와의 입지성을 고려한 차량진출입구계획 등이 필요할 것으로 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음