서울특별시 마포구의회
제257회 임시회(2022. 9. 1.)

신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 및 정비 계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서

서울특별시 마포구의회

복지도시위원회

신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 및 정비 계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	22-63

2022. 9. 1.
전문위원 신준호

1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)

나. 제 출 일 : 2022. 8. 19.

다. 회 부 일 : 2022. 8. 22.

2. 제출이유

2014년 ‘신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역’으로 지정된 이후 8년이 경과하여 2025 도시·주거환경정비기본계획의 방향성 및 지역 내 다양한 여건변화를 고려하여 정비계획을 재정비하고자, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항 규정에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

○ 위　　치 : 서울시 마포구 노고산동 일대
○ 면　　적 : 76,078.6㎡(전체 36개 지구)
○ 도시계획 : 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 방화지구
○ 추진경위
- 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 지정 (서울시고시 제2014-304호)
- 2019. 10. 17. : 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경 (서울시고시 제2019-343호)
※ 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대(최대 90%)
- 2020. 04. 14. : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 정비계획 재정비 용역 착수

- 2020. 12. 24. ~ 2021. 01. 25. : 주민공람공고(1차)
- 2021. 11. 25. : 시・구합동보고회
- 2022. 02. ~ 05. : 관계부서 협의
- 2022. 04. 07. ~ 05. 13. : 주민공람공고(2차)
- 2022. 04. 27. : 주민설명회 개최

4. 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2020. 12. 24. ~ 2021. 1. 25. (1차)

2022. 4. 7. ~ 5. 13. (2차)

다. 주민설명회 : 2022. 4. 27.

5. 검토의견

가. 제출 배경

○ 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역은 서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.) 도시환경정비구역으로 지정된 이후 8년이 지나도록 개발이 지연된 지역으로 신촌역 주변의 상업・업무 기능 중심지에서 주변 대학가와 연계한 지역중심의 생활서비스 기능 강화가 필요한 시점임.

○ 이에 다양한 여건 변화를 반영하고 ‘2025 도시정비형 재개발 기본계획 변경’을 고려하여 정비계획을 수립・변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항

○ 정비구역에 관한 사항 중 신촌지역 마포3구역 도시정비형 재개발구역의 정비구역은 마포3-3지구 측량성과를 반영하여 면적이(19.6㎡) 증가하고, 마포4구역은 서측 일대 도시계획시설(도시철도)기준으로 구역 경계를 변경하여 면적이(2,044.2㎡) 증가함.

○ 정비기반시설에 관한 변경사항 중 도로는 구역별 도로명마다 현황도로 기준으로 도로 폭원을 변경하고, 경의선숲길변 접근성 및 보행환경개선을 위해 장기미집행 실효 후 재지정차원의 도로 편입차 변경되었으며, 획지계획 분할 조정 등의 사유로 도로기능 및 사용형태 등을 변경함.

○ 주차장은 지형조건을 고려하여 주차장과 공원을 입체적으로 활용할 수 있도록 중복결정하고자 변경하였으며,

○ 기정 소공원은 주차장 중복결정과 지역 편의시설의 제공 및 획지계획 조정으로 인해 문화공원으로 변경함.

○ 문화시설은 지역주민 수요 여부에 따라 기반시설을 폐지하고 건축물 기부채납을 확보하기 위해 변경하였음.

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 종합의견

○ 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(서울특별시 고시 제2019-343호) 에 부합하고 활력 넘치는 도시조정을 위한 주택공급 확대 및 복합화, 사업실현성을 고려한 사업단위의 유연화, 다양한 공공기여방식을 도입하여 기반시설의 합리적 정비로 입체적인 공간환경 계획을 반영하고자 제출되었음.

○ 주요 변경 내용으로는 정비구역의 면적과 다양한 정비기반시설에 관한 변경 사항인 구역 현황에 맞는 경계조정과 지역 주민 소요를 반영한 기반시설의 확보(공원+주차장 중복결정, 소공원을 문화공원으로 변경, 문화시설 폐지 등), 유연한 기부채납 방식 변경으로 구역 개발을 원활하게 하기 위한 사항이며, 이는 상위계획 및 관련기준과의 정합성을 확보하여 별다른 문제점은 없어 보임.

○ 다만, 해당 지역은 일반상업지역과 준주거지역 등이 혼재되어 있어 다양한 교통유발요인이 상존하고 있으므로 보행친화중심의 기반시설계획 수

립이 필요해 보이며, 주민공람 결과 기존 원주민의 재정착 문제로 인한 재개발의 원천적 반대에 대한 대책과 별도 지구 지정 및 인접 지구와의 편입 등의 다양한 주민의견들이 불채택된 사유에 대한 설명이 필요해 보임.

【주민공람의견 심사결과】

연번	의견요지	심사결과		
		채택	일부 채택	불 채택
1	**(1-3지구) 재개발 반대**			○
2	(2-8지구) 분할 요청	○		
3	**(2구역 밖) 공원부변 차량통행 불편해소 요청**			○
4	(3-2-2지구) 3-2지구 분할계획 미동의	○		
5	**(3-1지구) 현재상태 유지 희망**			○
6	(3-2-2지구) 정비구역 해체 요청, 지구계 분할 시 사업성 불리	○		
7	(4-6지구) 현안대로 존치 요청	○		
8	**(4-7지구) 인접필지와 별도 지구로 지정 요청**			○
9	**(4-7지구) 4-6지구로 편입요청**			○
10	**(4-7지구) 4-5,6,7지구통합, 용도지역 상향(준주거→상업)요청**			○
11	**(4-7지구) 높이완화 요청(100m이상)**			○
12	**(4-7지구) 용적률 800%이상, 높이 100m이상 완화요청**			○
13	(4-13지구) 종교시설(만덕사) 존치요청	○		
14	**(4-11-1지구) 4-11-2,3지구 개발 시 조망권 침해 우려되니 주차장 또는 공원부지로 개발 요청**			○
15	(4-8-1지구) 4-8지구 지구분리 반대(4-8지구로 개발 희망)	○		
16	(4-11-3지구) 존치로 유지 희망(소단위관리로 변경 시 기반시설 부담 제외 요청)	○		
17	(4-19지구) 도시계획도로 폐지 반대	○		
18	**(문화공원) 정비구역 해체 후 민간개발 희망**			○
19	**(문화공원) 준주거에 해당하는 용적율(400%)로 상향 요청**			○
20	(문화공원) 구역해제 및 용적율 상향 불가 시 기존 공원계획 유지	○		
21	**(4-9지구) 재개발 반대**			○
22	**(4-7지구) 재개발 반대**			○
23	**(4-13-2지구) 재개발 반대**			○
24	(4-19지구) 찬성	○		
25	(문화공원) 비동의 소유자에 대한 보호대책 필요	○		

[관계법령]

「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 동의**를 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.**