

서울특별시 마포구의회
제243회 임시회(2020. 9. 9.)

신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역 및
정비계획 변경을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	20-109
----------	--------

2020. 9. 9.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2020. 8. 25.
- 다. 회 부 일 : 2020. 8. 26.

2. 제출이유

신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획이 서울특별시 고시 제2019-343호로 변경된 기본계획에 따라 도심 내 주택공급확대를 위하여 변경하고자 하는 사항으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

3. 신촌지역(마포)1-2지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 현황

가. 정비사업 개요

- 1) 위 치 : 마포구 노고산동 49-29번지 일대
- 2) 시행면적 : 1,427.5㎡
- 3) 용 도 : 공동주택, 근린생활시설
- 4) 시 행 자 : 토지등소유자
- 5) 추진경위

- 2010. 03. 18. : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획[도시환경정비 사업부문] 수립 고시(서울특별시고시 제2010-101호)

- 2013. 09. 26. : 도시관리계획(신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) (서울특별시고시 제2011-214호)
- 2014. 08. 28. : 서울특별시 도시환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 변경(경미한 변경), 신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역지정 및 지형도면 고시 (서울특별시고시 제2014-304호)
- 2019. 09. 05. : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 일몰기한 연장 공람·공고 (마포구공고 제2019-857호) (기정 ‘14.8.28 ~ ’ 19.8.27 → 변경 ‘14.8.28 ~ ’ 21.8.27)
- 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2019-343호) : 도시정비형 재개발사업구역내 주택공급 확대
- 2020. 05. 15. : 정비구역·정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2020. 07. 08. ~ 07. 29. : 관련기관 및 부서 협의
- 2020. 07. 16. ~ 08. 14. : 주민공람·공고

나. 정비구역 및 면적(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 49-29번지 일대	1,427.5	-	1,427.5	-

다. 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구 역 구 분		지 구 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역	1,427.5	1-2	1,270.3	노고산동 49-29 일대	5	-	-	5	-	-

2) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층 수	비 고																																																																											
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)																																																																																	
기정	신촌지역 (마포) 도시정비형 재개발 구역	1,427.5	1-2	1,270.3	노고산동 49-29 일대	업무	60 이하	기준 400 이하 허용 660 이하	80 이하	-																																																																											
변경								기준 400 이하 허용 660 이하 상한 766.17 이하																																																																													
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 건설규모 : 전용면적 85㎡이하 98세대 100% (60㎡ 이하 : 전체 98세대 중 67세대, 68.4%) • 건설비율 <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>세대수</th> <th>전용면적(㎡)</th> <th>비율(%)</th> <th>비 고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>14형</td><td>13세대</td><td>14.14</td><td>13.3</td><td>-</td></tr> <tr><td>21형</td><td>1세대</td><td>21.24</td><td>1.0</td><td>-</td></tr> <tr><td>29형</td><td>8세대</td><td>29.32</td><td>8.2</td><td>-</td></tr> <tr><td>38형</td><td>2세대</td><td>38.01</td><td>2.0</td><td>-</td></tr> <tr><td>41형</td><td>1세대</td><td>41.18</td><td>1.0</td><td>-</td></tr> <tr><td>48형</td><td>4세대</td><td>48.12</td><td>4.1</td><td>-</td></tr> <tr><td>49형</td><td>2세대</td><td>49.43</td><td>2.0</td><td>-</td></tr> <tr><td>50형</td><td>8세대</td><td>50.39</td><td>8.2</td><td>-</td></tr> <tr><td>56형</td><td>13세대</td><td>56.53</td><td>13.3</td><td>-</td></tr> <tr><td>57형</td><td>2세대</td><td>57.87</td><td>2.0</td><td>-</td></tr> <tr><td>59형</td><td>13세대</td><td>59.59</td><td>13.3</td><td>-</td></tr> <tr><td>82형</td><td>5세대</td><td>82.78</td><td>5.1</td><td>-</td></tr> <tr><td>84형</td><td>26세대</td><td>84.93</td><td>26.5</td><td>-</td></tr> <tr><td>소계</td><td>98세대</td><td>5,897.02</td><td>100.0</td><td>-</td></tr> </tbody> </table>										구 분	세대수	전용면적(㎡)	비율(%)	비 고	14형	13세대	14.14	13.3	-	21형	1세대	21.24	1.0	-	29형	8세대	29.32	8.2	-	38형	2세대	38.01	2.0	-	41형	1세대	41.18	1.0	-	48형	4세대	48.12	4.1	-	49형	2세대	49.43	2.0	-	50형	8세대	50.39	8.2	-	56형	13세대	56.53	13.3	-	57형	2세대	57.87	2.0	-	59형	13세대	59.59	13.3	-	82형	5세대	82.78	5.1	-	84형	26세대	84.93	26.5	-	소계	98세대	5,897.02	100.0	-
	구 분	세대수	전용면적(㎡)	비율(%)	비 고																																																																																
	14형	13세대	14.14	13.3	-																																																																																
	21형	1세대	21.24	1.0	-																																																																																
	29형	8세대	29.32	8.2	-																																																																																
	38형	2세대	38.01	2.0	-																																																																																
	41형	1세대	41.18	1.0	-																																																																																
	48형	4세대	48.12	4.1	-																																																																																
	49형	2세대	49.43	2.0	-																																																																																
	50형	8세대	50.39	8.2	-																																																																																
	56형	13세대	56.53	13.3	-																																																																																
	57형	2세대	57.87	2.0	-																																																																																
	59형	13세대	59.59	13.3	-																																																																																
	82형	5세대	82.78	5.1	-																																																																																
	84형	26세대	84.93	26.5	-																																																																																
소계	98세대	5,897.02	100.0	-																																																																																	
• 건설예정세대수 : 98세대																																																																																					
심의완화사항	용적률	• ① + ② + ③ = 766.17% 이하 적용																																																																																			
	① 기준용적률	• 400%																																																																																			
	② 허용용적률 인센티브	• 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 260% - 친환경개발(100%), 도시경제활성화(50%), 주거안정(50%), 보행가로활성화(30%), 방재 관련시설(30%)																																																																																			
	③ 상한용적률 인센티브	• 106.17% - 660%×[1.3×(157.2㎡/1,270.3㎡)] = 106.17%																																																																																			
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축지정선 : 신촌로변 5m(건축물 후퇴부분 전면공지 조성) • 건축한계선 : 이면부 2m(건축물 후퇴부분 전면공지 조성) 																																																																																				
기 타 사 항 에 관한 계획	• 저층부 가로활성화용도 : 신촌로변																																																																																				
	• 공개공지	기정	지정된 위치에 공개공지 조성																																																																																		
변경		주용도 변경(업무→주거)로 인한 공개공지 삭제																																																																																			

○ 기반시설 제공계획

구 분		시행 면적	획지 면적	정비기반시설 제공면적(㎡)			순부담 비율	비 고	
				계	도 로	분담면적			
신촌지역 도시정비형 재개발구역	1-2	기정	1,427.5	1,270.3	157.2	157.2	-	11.0	-
		변경	1,427.5	1,270.3	157.2	157.2	-	11.0	-

3) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : 0세대, 계획 : 98세대 (중) 98세대	-

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음.

4. 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2020. 07. 16. ~ 2020. 08. 14.(의견 없음)

다. 주민설명회 : 2020. 8. 26.

5. 검토의견

가. 입안 배경

- 신촌지역(마포) 1-2지구는 서울특별시 고시 제2010-101호(2010.3.18.)로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌 지역 정비예정구역)되고, 서울특별시 고시 제2014-304호(2014.8.28.)로 정비구역 지정된 지역으로 노후·불량된 건축물이 밀집(총 18개동 중 16개동, 약 89%)되어있는 지역이며, 서울특별시 고시 제2019-343호로 변경된 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재

개발사업부문)」에 따라 공공주택(장기일반민간임대주택)을 포함한 도심 내 주택공급확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항 검토

- 신촌 지역중심 주용도를 일반업무·상업 용도에서 주거용도로 허용 변경하는 것은 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따른 것으로 그동안 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제¹⁾ 배제시책’을 한양도성 도심부 이외 지역도 한시적으로 확대하는 사항과,
- 인근 대학가 밀집하고 있는 대상지의 입지적 특성을 고려하여 지역사회와의 공생을 도모하고자 건축물의 용도를 도시경제 활성화 차원의 청년창업지원센터를 도입하는 등의 사항임.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)의 최근 주택시장의 국지적 과열현상으로 주택공급 확대의 필요성과 청년, 신혼부부 등 1~2가구에게 저렴한 공공주택 공급의 필요성이 대두되어, 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대 차원의 계획 변경이 이루어진 사항임.
- 기존 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제 배제시책’을 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준을 준용하여 도심내 주거공급 확대에 대한 한시적 서울시 정책에 따라 지구단위계획의 주용도 변경을 적극 반영한 사항으로 관계 법령 및 규정 등에 어긋남이 없어 보임.
- 이 같은 내용은 최근 급등한 부동산 시장 안정화에는 도움이 되겠지만, 주택의 실수요자를 청년 등의 1~2가구를 중심으로 공급하겠다는 사항으

1) 용도지역의 지정 목적을 달성하기 위하여 용도의 혼합률에 따라 용적률을 차등하는 제도

로 중산층 등이 필요한 주택공급의 체감도는 다소 떨어질 것으로 예상
됨. 아울러, 도시경제활성화를 위한 청년창업지원센터 도입·운영이 입주
민 뿐만 아니라 지역공동체와의 커뮤니티 장으로의 확대될 수 있도록 협
의·유도해야 하겠음.

[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 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.

서울특별시 마포구의회
제243회 임시회(2020. 9. 9.)

신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및
정비계획 변경을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

신촌지역(마포)4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	20-110
----------	--------

2020. 9. 9.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2020. 8. 25.
- 다. 회 부 일 : 2020. 8. 26.

2. 제출이유

신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획이 서울특별시 고시 제2019-343호로 변경된 기본계획에 따라 도심 내 주택공급확대를 위하여 변경하고자 하는 사항으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

3. 신촌지역(마포)4-15지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 현황

가. 정비사업 개요

- 1) 위치 : 마포구 노고산동 107-38번지 일대
- 2) 시행면적 : 3,268.0㎡
- 3) 용도 : 공동주택(도시형), 오피스텔, 근린생활시설, 교육연구시설(도서관)
- 4) 시행자 : 토지등소유자
- 5) 추진경위
 - 2010. 03. 18. : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획[도시환경정비 사업부문] 수립 고시(서울특별시고시 제2010-101호)

- 2013. 09. 26. : 도시관리계획(신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) (서울특별시고시 제2013-314호)
- 2014. 08. 28. : 서울특별시 도시환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 변경(경미한 변경), 신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역지정 및 지형도면 고시 (서울특별시고시 제2014-304호)
- 2019. 09. 05. : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 일몰기한 연장 공람·공고 (마포구공고 제2019-857호) (기정 ‘14.8.28 ~ ’ 19.8.27 → 변경 ‘14.8.28 ~ ’ 21.8.27)
- 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2019-343호)
- 2020. 04. 22. : 신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 입안을 위한 주민제안
- 2020. 05. 21. ~ 06. 19. : 주민공람공고 및 관련기관 및 부서 협의
- 2020. 08. 05. : 주민설명회 개최
- 2020. 08. 13. : 1차 시구합동보고

나. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 107-38번지 일대	3,258.1	증) 9.9	3,268.0	-

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

다. 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합	계	3,258.1	증) 9.9	3,268.0	100.0	-
정비기반시설	소 계	723.8	증) 9.9	733.7	22.5	-
	도 로	322.7	-	322.7	9.9	-
	공 원	401.1	증) 9.9	411.0	12.6	-
획 지	소 계	2,534.3	-	2,534.3	77.5	-
	획 지	2,534.3	-	2,534.3	77.5	-

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

2) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,258.1	증) 9.9	3,268.0	100.0	-
주거지역	준주거지역	509.1	증) 9.9	519.0	15.9	-
상업지역	일반상업지역	2,749.0	-	2,749.0	84.1	

■ 변경사유 : 소공원② 추가 기부채납에 따른 면적 증가

라. 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		지구구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	43,332.8	4-15	2,534.3	노고산동 31-77 일대	11	-	-	11	-	

2) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포4 도시정비 형	43,332.8	4-15	2,534.3	노고산동 107-38 일대	업무	60 이하	기준 587 이하 허용 784 이하	80 이하	
변경	재개발구 역					주거	60 이하	기준 587 이하 허용 715.5 이하 상한 1,016.49 이하	80 이하	

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층수	비고	
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 - 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립 건립규모 및 비율 										
			구분	전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고				
	일반분양		40㎡ 이하	84	25.2	주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급					
			50㎡ 이하	180	54.1						
	공공주택 (장기일반민간임대주택)		40㎡ 이하	23	6.9(65.7)						
			50㎡ 이하	12	3.6(34.3)						
오피스텔		50㎡ 이하	35	10.2							
합계			333	100.0							
※ () 는 공공주택(장기일반민간임대주택) 전체 세대수에 대한 비율에 해당함											
심의완화 사항	① 기준용적률 : 587% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 128.5% 적용										
			구분	목표	인센티브 대상	기준		적용(안)			
	의무	친환경개발	녹색건축물 인증		기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	98.5%	소계 128.5% 적용			
			건축물에너지소비총량								
			신재생에너지이용시설								
	계획 유도	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 유도	정량부여(30%)	최대 50%	50%					
	③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 300.99% 적용										
	기반시설		$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times \text{가중치} \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (421.0\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (553.52\% \div 715.5\%) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1948 \times 0.7736 \times 715.5\% = 140.17\% \end{aligned}$								
	건축물		$\begin{aligned} \text{산식} &= 1.3\alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브}) \\ &= 1.3 \times (373.5\text{㎡} \div 2,534.3\text{㎡}) \times (587\% + 128.5\%) \\ &= 1.3 \times 0.1729 \times 715.5\% = 160.82\% \end{aligned}$								
	※ ① + ② + ③ = 1,016.49% 이하 적용										
• 주거용 용적률 완화 : 400.00% → 570.38%											
공공주택 확보량		① 주거용 용적률 : 400% ② 주거용 용적률 완회시 허용용적률(715.5%) 내 주거용 용적률 400%를 기준으로 완회되는 용적률의 1/2 이상을 공공주택으로 확보 $\rightarrow \frac{715.5\% - 400\% - 145.12\%(\text{비주거})}{2} = 85.19\% \leq 86.22\%(\text{계획 공공주택 용적률})$									
건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> 건축지정선 : 백범로변 3m 건축한계선 : 백범로4길변 2m 									

3) 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가) 보차혼용도로

구분	지구	계획내용
보차혼용도로	4-15지구	• 기존 보행 및 차량통행이 이루어지는 도로(남측 백범로변)의 기능 유지를 위해 폭원 4m의 보차혼용도로 계획

○ 기반시설 제공계획

구분	시행면적	획지면적	정비기반시설 제공면적(㎡)			시설제공	기존 공공용지	순부담비율	비고		
			계	도로	공원						
신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	4-15	기정	3,258.1	2,534.3	723.8	322.7	401.1	-	-	22.2	
		변경	3,268.0	2,534.3	733.7	322.7	411.0	373.5	312.7	26.9	

■ 변경사유 : 「도시 및 주거환경정비법 변경」(2017.2.8.)으로 기존 현황도로에 대해 정비기반시설로 인정함에 따른 기존 공공용지 증가 및 금회 정비사업 시행으로 인한 정비기반시설 제공면적 증가

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음.

4. 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2020. 05. 21. ~ 2020. 06. 19.(의견 없음)

다. 주민설명회 : 2020. 8. 5.

5. 검토의견

가. 입안 배경

- 신촌지역(마포) 4-15지구는 서울특별시 고시 제2010-101호(2010.3.18.)로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌

지역 정비예정구역)되고, 서울특별시 고시 제2014-304호(2014.8.28.)로 정비구역 지정된 지역으로 노후·불량된 건축물이 밀집(총 18개동 중 16개동, 약 89%)되어있는 지역이며, 서울특별시 고시 제2019-343호로 변경된 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」에 따라 공공주택(장기일반민간임대주택)을 포함한 도심내 주택공급확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항 검토

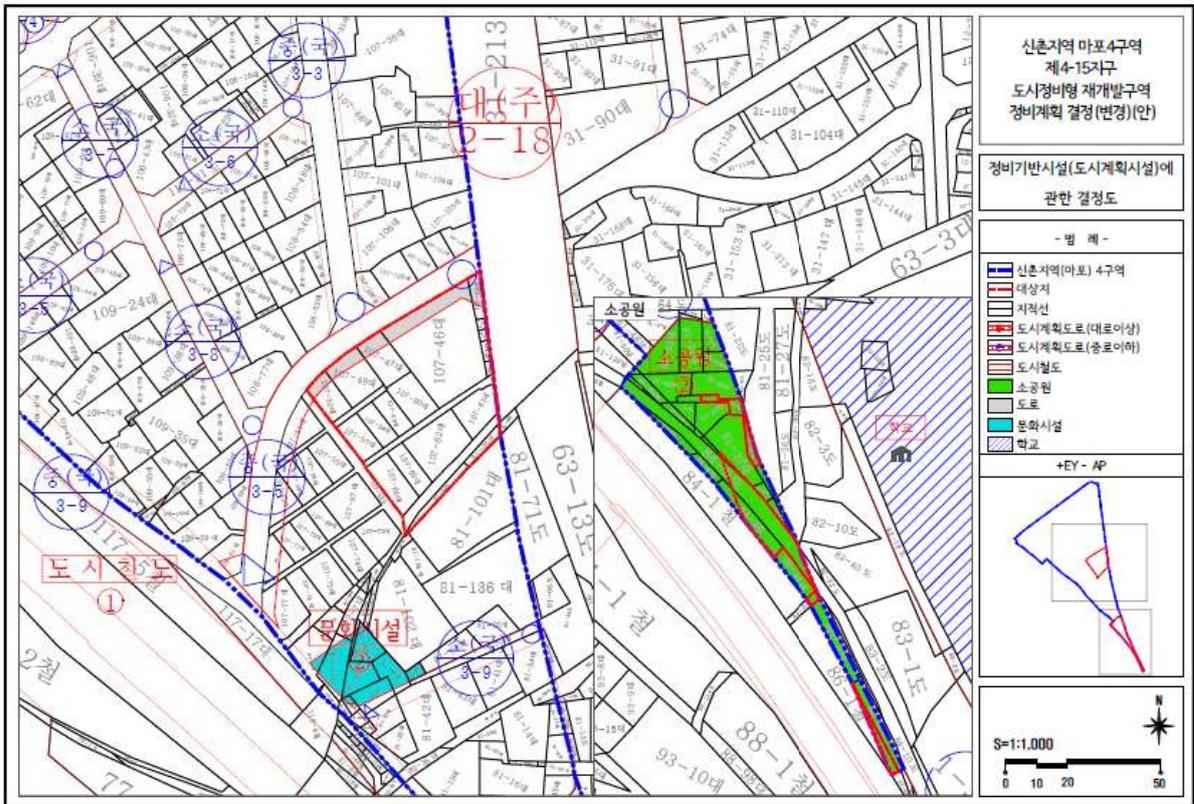
- 신촌 지역중심 주용도를 일반업무·상업 용도에서 주거용도로 허용 변경하는 것은 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따른 것으로 그동안 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제¹⁾ 배제시책’을 한양도성 도심부 이외 지역도 한시적으로 확대하는 것임.
- 또한, 소공원의 추가 기부채납에 따른 면적 증가로 주거용 용적률이 완화되어 증변경된 사항임.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)의 최근 주택시장의 국지적 과열현상으로 주택공급 확대의 필요성과 청년, 신혼부부 등 1~2가구에게 저렴한 공공주택 공급의 필요성이 대두되어, 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대 차원의 계획 변경이 이루어진 사항임.
- 기존 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제 배제시책’을 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준을 준용하여 도심내 주거공급 확대에 대한 한시적 서울시 정책에 따라 지구단위계획의 주용도 변경을 적극 반영한 사항과 도로 및 공원 추가기부채납에 따른 인

1) 용도지역의 지정 목적을 달성하기 위하여 용도의 혼합률에 따라 용적률을 차등하는 제도

센티브 용적률을 반영한 것으로 관계 법령 및 규정 등에 어긋남이 없어 보임.



<그림 1. 정비기반시설 결정도 >

- 다만, 최근 집중호우에 따른 침수 재난 방지를 위한 건축계획이 반영되어 우수부하를 저감할 필요가 있을 것이며, 인근 교육시설(서강대학교 등)의 소음 및 진동, 먼지 등의 피해가 최소화 될 수 있도록 공사 현장 관리가 필요할 것으로 사료됨. 아울러 보차혼용통로는 기존 보행 및 차량통행의 기능 유지로 변경 내용은 없으나, 보행자 안전 확보차원의 보도 확보 방안도 필요할 것으로 보임.

[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 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.

서울특별시 마포구의회
제243회 임시회(2020. 9. 9.)

마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발구역 및
정비계획 변경을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	20-111
----------	--------

2020. 9. 9.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2020. 8. 25.
- 다. 회 부 일 : 2020. 8. 26.

2. 제출이유

건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정되고, 서울시고시 제 198-412호(1981.11.13.)로 도심지 재개발사업계획이 결정된 지역으로서 ‘2025 도시주거환경정비기본계획’ 수립에 따른 여건변화 등 관련계획을 고려하여 마포대로변 낙후된 도시환경 개선과 마포구 일대 직장인 및 청년층 등을 위한 소규모 주거공간(오피스텔) 조성을 위해 제28·29지구의 정비계획을 변경하고자 하는 사항으로 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

3. 마포로1구역 제28·29지구 도시정비형 재개발계획 변경 현황

가. 정비사업 개요

- 1) 위치 : 마포구 마포동 195-1번지 일대
- 2) 시행면적 : 3,678.2㎡(대지 : 2,975.2㎡, 정비기반시설 : 703.0㎡)
- 3) 용도 : 업무시설(오피스텔 33,452.4㎡)

- 오피스텔 330호(장기일반민간임대주택(오피스텔) 30호 포함)

4) 시행자 : 한토플러스(주)

5) 추진경위

- 1979. 09. 21 : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
- 1981. 11. 13 : 재개발사업계획 결정 (서울시고시 제198-412호)
- 2007. 11. 13 ~ 11. 26 : 제28·29지구 정비계획 변경 주민공람
- 2008. 07. 16 : 서울시 제20차 도시·건축공동위원회 심의(원안가결)
- 2008. 08. 14 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비구역 변경지정 및 지형도면 고시 (서울시고시 제2008-280호)
- 2010. 04. 01 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비구역 변경지정 (경미한 사항) 및 지형도면 고시 (마포구고시 제2010-13호)
- 2010. 09. 16 : 마포로1구역 제28·29지구 도시환경정비사업시행인가 고시 (마포구고시 제2010-52호)
- 2020. 04. 23 : 정비구역·정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2020. 05. 28 ~ 06. 29 : 주민공람공고(30일간)
- 2020. 06. 08 ~ 06. 29 : 관련부서협의
- 2020. 07. 29 : 주민설명회

나. 도시정비형 재개발구역 지정 조서

구분	지구명	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역	마포구 공덕동 255-1번지 일대	249,777.4	증) 97.2	249,874.6	건설부 고시 제345호 ('79.9.21)

다. 지구지정 조서

구분	지구명	위 치	시행면적 (㎡)	구 분		비 고
				획지(㎡)	정비기반시설(㎡)	
기정	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	마포구 마포동 195-1번지 일대	3,749.1	2,878.0	871.1	-
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지구	마포구 마포동 195-1번지 일대	3,678.2	2,975.2	703.0	-

라. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		3,749.1	감) 70.9	3,678.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	871.1	감) 168.1	703.0	19.1	순부담률 17.8%
	도로	256.8	감) 180.4	76.4	2.1	
	주차장	95.2	-	95.2	2.6	
	공공공지	519.1	증) 12.3	531.4	14.4	
획지	소계	2,879.0	증) 97.2	2,975.2	80.9	지적분할 ('11.7)에 따른 면적 증가
	획지	2,879.0	증) 97.2	2,975.2	80.9	

2) 정비기반시설에 관한 계획

가) 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	소로	1	12	10	집산 도로	97	도화동 292-21번지	도화동 543번지	일반 도로	-	건설부고시 345호(79.9.21)	-
기정	소로	1	9	10	국지 도로	189	도화동 179-3번지	도화동 179-1번지	일반 도로	-	건설부고시 146호(80.5.24)	-

※ 소로1-12내 마포동 183-1, 마포동 182, 마포동 185는 시행지구 내 편입(편입면적 183-1 : 5.9㎡, 182 : 0.2㎡, 185 : 70.3㎡)

나) 주차장

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	도화2 주차장	주차장	도화동 181-47 일대	914.3	-	914.3 (95.2)	건설부고시 146호(80.5.24)	-

※ ()는 제28·29지구 시행지구에 포함되는 면적임

다) 공공공지

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	-	공공공지	공덕동255-6 일대	1,606.2	-	1,606.2 (531.4)	서울특별시고시 제315호 (19.9.19)	-

※ ()는 제28·29지구 시행지구에 포함되는 면적임

3) 공동이용시설 설치계획 : 해당사항 없음

4) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
-	마포로1구역 제28·29지구	3,678.2	획지	2,975.2	마포동 195-1번지 일대	7	-	-	7	-	

5) 건축물에 관한 계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (m)	층수 (지상/ 지하)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	마포로1 도시환경정 비구역 제28·29지 구	3,749.1	획지	2,878.0	마포동 195-1번지 일대	업무	50이하	800% 이하	90 이하	20/5
변경	마포로1 도시정비형 재개발구역 제28·29지 구	3,678.2	획지	2,975.2	마포동 195-1번지 일대	업무 (오피스텔)	60이하	800% 이하	110 이하	20/5

주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 건설규모 : 전용면적 60㎡이하 • 건설비율 																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>세대수(호)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>합계</td> <td>330</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">분양</td> <td>소계</td> <td>300</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>A type (전용 50.68㎡)</td> <td>120</td> <td>40.0</td> </tr> <tr> <td>B type (전용 45.61㎡)</td> <td>128</td> <td>42.7</td> </tr> <tr> <td>C type (전용 45.61㎡)</td> <td>18</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>D type (전용 21.49㎡)</td> <td>34</td> <td>11.3</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">임대</td> <td>소계</td> <td>30</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td>B type (전용 45.61㎡)</td> <td>6</td> <td>20.0</td> </tr> <tr> <td>E type (전용 29.67㎡)</td> <td>14</td> <td>46.6</td> </tr> <tr> <td>F type (전용 39.86㎡)</td> <td>8</td> <td>26.7</td> </tr> <tr> <td>G type (전용 48.31㎡)</td> <td>2</td> <td>6.7</td> </tr> </tbody> </table>		구분	세대수(호)	비율(%)	합계	330	-	분양	소계	300	100.0	A type (전용 50.68㎡)	120	40.0	B type (전용 45.61㎡)	128	42.7	C type (전용 45.61㎡)	18	6.0	D type (전용 21.49㎡)	34	11.3	임대	소계	30	100.0	B type (전용 45.61㎡)	6	20.0	E type (전용 29.67㎡)	14	46.6	F type (전용 39.86㎡)	8	26.7	G type (전용 48.31㎡)	2	6.7
	구분	세대수(호)	비율(%)																																					
	합계	330	-																																					
	분양	소계	300	100.0																																				
		A type (전용 50.68㎡)	120	40.0																																				
		B type (전용 45.61㎡)	128	42.7																																				
		C type (전용 45.61㎡)	18	6.0																																				
		D type (전용 21.49㎡)	34	11.3																																				
	임대	소계	30	100.0																																				
B type (전용 45.61㎡)		6	20.0																																					
E type (전용 29.67㎡)		14	46.6																																					
F type (전용 39.86㎡)		8	26.7																																					
G type (전용 48.31㎡)		2	6.7																																					
<ul style="list-style-type: none"> • 건설예정세대수(호) : 330호(장기일반민간임대주택(오피스텔) 30호 포함) 																																								
심의 완화사항	용적률	• ① + ② + ③ = 800.0%이하 적용																																						
	① 기준용적률	• 400%('08.08 기결정 고시 적용)																																						
	② 허용용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 200% - 친환경개발(1등급)(100%), 저층부가로활성화(25%), 무장애도시 조성(25%), 방재관련시설(30%), 공공보행통로(30%) = 210% 																																						
③ 상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 정비기반시설 제공 : 213.4% - 600% + (600% × 1.3 × 1.26 × 0.2172) = 813.4% 																																							
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 : 마포대로변 3m 																																							

6) 대지내 공지에 관한 계획

구분	기정	변경	비고
공개공지	-	<ul style="list-style-type: none"> • 내용 : 보행자의 휴게 공간 조성 • 위치 : 마포대로4길과 면하는 부분 • 면적 : 297.60㎡ 	법정 297.52㎡이상 (대지면적의 10% 이상)

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	<ul style="list-style-type: none"> • 주변개발현황 및 장래개발방향 등 주변여건에 부합하는 스카이라인 유도 • 주변 환경을 고려 차폐감 및 위압감이 완화될 수 있는 건축물 형태 유도 	-
환경보전	<ul style="list-style-type: none"> • 공사 시 방진망 설치 등으로 대기오염 정화장치 마련 • 공사폐자재 분리수거, 재활용 및 위탁처리 • 저소음, 저진동 건설기계사용 및 가설방음판넬 설치 	-
재난방지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법의 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 • 화재방지를 위해 가능한 내연성, 불연성 건축자재 사용 	-

8) 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

9) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재개발사업	정비구역지정(변경) 후 4년 이내	토지등소유자	330세대	

10) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동수(동)	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용)	비고
마포구 마포동 195-1번지 일대	2,975.2	-	1,559.5	30	60㎡이하	장기일반 민간임대주 택

4. 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2020. 05. 28. ~ 2020. 06. 29.(의견 없음)

다. 주민설명회 : 2020. 7. 29.(의견있음)

구분	의견내용	검토결과	비고
조한준 외 2인	• 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대	• 도시 및 주거환경 정비법에 적정함 - 「도시 및 주거환경 정비법」 제14조, 「서울시 도시 및 주거환경 정비법」 제10조제4항에 따라 토지등소유자의 3분의 2이상 동의함	미채택
윤현순 외 3인	• 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대 • 공공공지 지정 반대	• 상동 • 기 서울시 고시 제21019-315(2019.09.19.)호에 따라 공덕공원은 폐지되고, 공공공지로 지정됨	미채택
정만희 외 9인	• 정비구역 및 정비계획 (변경) 지정(안) 반대 • 공공공지 환원 요청	• 상동 • 기 서울시 고시 제21019-315(2019.09.19.)호에 따라 공덕공원은 폐지되고, 공공공지로 지정되어 있어 공원으로의 변경은 어려움	미채택

5. 검토의견

가. 입안 배경

- 마포로1구역 제28·29지구는 구역지정 이후 40년 이상 경과한 장미 미시행지구로서 열악한 환경으로 주변 도시경관을 악화시키고 있는 바, 낙후된 도시환경 및 도시경관 개선과 마포 지역 중심 내 다양한 유형의 도심 주택공급 및 「2025 도시주거환경정비 기본계획」 수립에 따른 여건변화 관련 계획을 고려하여 정비계획을 변경 수립하고자 제출됨.

나. 주요 변경 사항 검토

- 주용도를 일반업무·상업 용도에서 주거용도로 허용 변경하는 것은 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따른 것으로 그동안 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제¹⁾ 배제시책’을 한양도성 도심부 이외 지역도 한시적으로 확대하는 것으로서 지역중심내 업무(오피스텔) 용도가 입지 가능하도록 하는 것임.
- 또한, 당해 지구에 지적분할에 따른 재개발구역 면적 증가로 정비기반시설 부담계획의 순부담률이 기정 16.3%에서 17.8%로 증가되어 변경되는 사항임.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)의 최근 주택시장의 국지적 과열현상으로 주택공급의 확대의 필요성과 청년, 신혼부부 등 1~2가구에게 저렴한 공공주택 공급의 필요성이 대두되어, 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대 차원의 계획 변경이 이루어진 사항임.

1) 용도지역의 지정 목적을 달성하기 위하여 용도의 혼합률에 따라 용적률을 차등하는 제도

- 기존 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제 배제시책’을 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준을 준용하여 도심내 주거공급 확대에 대한 한시적 서울시 정책에 따라 지구단위계획의 주용도 변경을 적극 반영한 사항과 도로 및 공원 추가기부채납에 따른 인센티브 용적률을 반영한 것으로 관계 법령 및 규정 등에 어긋남이 없어 보임.

[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 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.