

신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경결정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2022. 9. 27.
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2022. 9. 5. 마포구청장

나. 회부일자 : 2022.9. 13.

다. 상정일자 : 제258회 제1차정례회 제3차 복지도시위원회(2022. 9. 27.)

상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장

가. 제안이유

신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역의 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 검토의견 [신준호 전문위원]

□ 신촌지역(마포) 4-5지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에
관한 사항

○ 위 치 : 마포구 노고산동 109-74번지 일대

- 시행면적 : 677.6㎡
- 용 도 : 공동주택(40세대, 공공임대 22세대 포함), 오피스텔(50실), 근린생활시설, 노유자시설
- 시 행 자 : (주)밸류에드코리아
- 추진경위
 - 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 지정(서울시고시 제2014-304호)
 - 2022. 04. 25. : 정비구역 및 정비계획 변경(안) 주민제안 신청
 - 2022. 05. 23. ~ 2022. 06. 10. : 관련부서(기관) 협의
 - 2022. 06. 09. ~ 2022. 08. 05. : 주민공람
 - 2022. 07. 28. : 주민설명회 개최

□ 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2022. 6. 9. ~ 2022. 8. 5. (30일)

다. 주민설명회 : 2022. 7. 28.

□ 검토의견

가. 제출 배경

- 신촌지역(마포) 4-5지구는 서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.) 도시환경정비구역으로 결정된 지역으로 서강로변에 위치하고 있음에도 컨테이너, 나대지, 노후된 근린생활시설이 입지하여 도심기능저하, 도시 환경저해 등의 피해가 우려되는 실정임.
- 이에 공공시설 기부채납 등을 통한 공공성 확보 및 지역활성화를 도모하

고 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 지정 업무에서 주거 주용도로 도입하고 정비 시행면적은 지구 외 정비기반 시설(공원, 도로) 확보에 따라 용도지역의 변경없이 구역계를 변경함.

※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 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 완화 등은 반영되었으나 공원 및 도로의 공공기여 순부담율이 지정 22.2%에서 21.7% 다소 감소하였음. 정비기반시설 등의 공공기여는 사업 시행자에게는 이익감소로 부담일 수는 있겠지만 정비계획 지역 및 인근 주민에게는 공공이익에 부합되는 사항으로서 순부담율(기부채납)이 감소한 사유에 대해 집행부에 설명이 필요하겠음. 기타 계획 등은 상위계획 및 관련기준과의 정합성을 확보하였기에 문제점은 없어 보임.
- 아울러, 해당 지역의 용도는 상업지역으로서 상시 교통혼잡 및 불법주차가 발생하므로 법정 주차면수(법정64대)에는 부합하나 도심 주차 혼잡도 완화에 대한 검토가 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.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음