

마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역 정비 계획 및 정비구역 변경지정을 위한의견청 취(안) 심사보고서

2019. 12. 5.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2019. 11. 15., 서울특별시 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2019. 11. 18.
- 다. 상정일자 : 제234회 제2차 정례회 제8차 위원회(2019. 12. 5.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지

□ 제안설명자: 도시계획과장 이정남

1) 제안이유

재개발사업계획 결정 후 정비가 이루어지지 않아 대부분 공가로 방치된 노후·불량 건축물 지역인 마포로3-1지구의 부도심 업무 및 주거기능 활성화를 위한 정비계획 변경에 대하여 주민설명회를 개최하고 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

2) 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 현황

가. 정비사업 개요

- 1) 위 치 : 마포구 아현동 617-1번지 일대
- 2) 시행면적 : 4,062.88㎡
- 3) 용 도 : 공공시설(창업센터) 및 공동주택(199세대)

4) 시 행 자 : (주)인사이트투

5) 추진경위

- 1979. 09. 21. : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
- 1981. 11. 13. : 재개발사업계획 결정 (서울특별시고시 제412호)
- 2005. 05. 04. : 도시 및 주거환경정비기본계획 결정고시
(서울특별시고시 제2005-37호)
- 2019. 05. 08. : 정비구역·정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
- 2019. 05. 23. ~ 2019. 06. 24. : 주민공람·공고 및 관련부서 협의
- 2019. 08. 14. : 주민설명회 개최
- 2019. 10. 17. : 도시 및 주거환경정비기본계획 변경고시
(서울특별시고시 제2019-343호)
- 2019. 11. 7. ~ 2019. 12. 7. : 주민 재공람·공고

나. 정비구역 및 면적(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	마포로3-1지구 도시정비형 재개발사업	마포구 아현동 617-1번지 일대	4,602.88	-	4,602.88	

다. 정비기반시설에 관한 계획(변경)

1) 정비기반시설 부담계획(변경)

구 분	시 설 명	위 치	면 적(㎡)	비고
신 규	공공청사 (창업센터)	서울시 마포구 아현동 617-1번지 일대	연면적 : 4,475.03	복합설치 (서울특별시장)

2) 공동이용시설 등 설치계획(변경)

구 분	시설의 종 류	위 치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용 시설	경로당	획지1	-	증) 125.00	125.00	(199 × 2.5㎡) × 1.25 = 621.88㎡ 이상
	어린이놀이터		-	증) 155.76	155.76	
	주민공동시설		-	증) 534.32	534.32	

3) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신 축	철 거 이 주	
계	-	4,602.88	-	4,602.88	-	16	-	-	16	-	
변경	마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역	4,602.88	획지1	4,602.88	마포구 아현동 617-1번지 일대	16	-	-	16	-	

4) 건축물에 관한 계획(변경)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최 고 층 수	비 고 (연면적 ㎡)																			
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)																									
변경	마포로3-1지구 도시정비형 재개발구역	4,602.88	획지1	4,602.88	아현동 617-1번지 일대	공동주택	60 이하	546 이하	70m (23층 이하)	38,692.07																			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> • 건립규모 및 비율 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구 분</th> <th>세대수</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">계</td> <td>199</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">85㎡이하</td> <td>60㎡이하</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>60㎡ ~ 85㎡이하</td> <td>199</td> <td>100.0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">85㎡ 초과</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상 									구 분		세대수	비율(%)	계		199	100.0	85㎡이하	60㎡이하	-	-	60㎡ ~ 85㎡이하	199	100.0	85㎡ 초과		-	-
구 분		세대수	비율(%)																										
계		199	100.0																										
85㎡이하	60㎡이하	-	-																										
	60㎡ ~ 85㎡이하	199	100.0																										
85㎡ 초과		-	-																										
심의완화 사항		-																											
건축물의 건축선에 관한 계획		• 광로3-293(마포대로) 변 : 건축한계선 5m																											

5) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 증가예상	시행으로 세대수	비 고
재개발사업	정비구역 지정고시가 있 는 날부터 4년 이내	(주)인사이트투	중) 197세대 ※현황 : 2세대 ※변경 : 199세대		

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음.

3) 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2019. 5. 23. ~ 2019. 6. 24.(의견 있음)

연번	제출자	공람 의견	주관부서 의견	공람의견심사위원회
1	마제스타 외 5인	토지등소유자 산정방식에 오류가 있고 동의율이 미충족함.	- 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제33조 제1항 제1호 다목 규정에 따라 산정하여 적정하며, - 하나의 정비구역에서 토지등소유자 산정 기준은 하나로서, 동의되지 못한 자에 대하여 산정기준을 달리할 수는 없음	불채택
2	심영진 외 2인	정비계획 입안 이전 토지등소유자에게 사전설명하지 아니하고 제안되었기에 위법함.	- 제안자의 토지등소유자 사전설명은 법적 사항 아니며, - 주민설명회는 관리청 권한임.	불채택

다. 주민설명회 : 2019. 6. 12. 15:00

- 토지 등 소유자(마제스타 외) 불만으로 설명회 의사진행 중단

※ 토지등소유자의 동의율 미확인된 사항으로 주민설명회 위법성 주장
토지등소유자의 산정기준 오류 주장

3. 검토보고(전문위원 신준호)

가. 입안 배경

- 본 건은 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정되고, 서울특별시고시 제412호(1981.11.31.)로 도심지 재개발사업계획이 결정된 지역으로 사업계획 결정 후 정비가 이루어지지 않아 대부분 공가로 방치된 노후·불량 건축물 지역으로 부도심의 업무 및 주거기능 활성화

화를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항으로 토지등소유자로부터 정비계획 및 정비구역 변경이 제안되어 「도시 및 주거환경정비법」 제 15조 제1항에 따라 동 변경(안)에 대하여 주민 의견 청취 및 주민설명회 후 구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

나. 주요 변경 사항 검토

- 정비기반시설인 도로계획은 변경이 없으며 정비기반시설 부담계획은 ‘서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준’에 따라 정비구역내 공공시설 등을 공공에 설치·제공하고 용적률을 완화 받고 서울시 공공청사 창업센터 용도로 기부채납함.
- 공공시설 설치 유지관리 주체와 설치주체가 명확하고 공공이 온전하게 사용가능함으로 타당함.

공동이용시설인 경로당, 어린이놀이터, 주민공동시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 따라 총량면적 이상 확보하여 적합함.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 재개발사업계획 결정 후 그동안 정비가 이루어지지 않은 상황에서 노후·불량 건축물 정비 차원으로 바람직해 보이며, 관계 법령 및 규정 등에 어긋남이 없어 보임.

다만, 주민공람 결과에서도 알 수 있듯이 토지등소유자의 이권을 다룬 민원이 존재하고 있으므로 2차 민원이 발생하지 않고 신속한 사업 진행이 이루어 질수 있도록 사업 주체자와 적극적 중재 및 조정 역할이 필요할 것으로 보이며, 「도시 및 주거환경정비법」 제65조, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용과 같은 법 시행령 제54조 손실보상 등의 따라 세입자에 대한 보상 및 대책을 현실적으로 마련해야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음