서울특별시 마포구의회
제251회 제2차 정례회(2021.12.1.)

마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서

서울특별시 마포구의회

복지도시위원회

마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	21 - 102

2021. 12. 1.
전문위원 신준호

1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)

나. 제 출 일 : 2021. 11. 16.

다. 회 부 일 : 2021. 11. 17.

2. 제출이유

마포로 1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역에 대해 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 마포로1구역 제34지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

○ 위치 : 마포구 도화동 169-1번지 일대

○ 시행면적 : 4,079.0㎡

○ 용도 : 오피스텔(분양140세대, 장기일반민간임대40세대), 공동주택(29세대), 관광숙박시설, 근린생활시설

○ 시 행 자 : ㈜서울가든호텔

○ 추진경위

- 1979. 09. 21. : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
- 1980. 05. 19. : 재개발사업계획 결정 (건설부고시 제146호)
- 2021. 08. 06. : 정비구역 및 정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안

- 2021. 08. 12. ~ 2021. 09. 14. : 관련부서 협의
- 2021. 10. 14. ~ 2021. 11. 15. : 주민공람
- 2021. 10. 27. : 주민설명회 개최

4. 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2021. 10. 14. ~ 2021. 11. 15. (30일)(의견없음)

다. 주민설명회 : 2021. 10. 27.(의견없음)

5. 검토의견

가. 입안 배경

○ 마포로1구역 제34지구는 마포대로변에 위치한 서울가든호텔로, 1979년 준공 후 40년 이상 경과되어 시설이 노후되고, 현재 코로나 팬데믹 상황, 외국관광객 감소 등 호텔 이용객 급감으로 단일관광숙박시설로서는 지역 활성화가 어려운 상황임.

○ 이에, 대상지 일대의 정비기반시설 확충 및 노후된 물리적 환경 여건 개선으로 공공성 확보와 지역 활성화를 도모하고, 공공주택 공급 등의 다양한 사회적 요구를 반영하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항

○ 서울시 “2025 도시·주거환경정비기본계획” 변경에 따라 건축물 주용도를 기정 숙박에서 업무로 변경하고 정비 구역 및 면적은 동일하나 정비기반시설(도로) 기부채납 면적은 변경 증가(467.8㎡)하여, 마포로 1구역 재정비 계획과의 정합성을 고려한 순부담률(11.47%)을 확보하였으며, 이에 따

라 획지면적은 감소함.(4,079.0㎡→3,611.2㎡)

○ 업무시설로의 주용도 변경에 따른 심의완화사항으로 기준용적률 (600%)에 허용용적율 인센티브인 개발가능 용적률(200%), 정비기반시설 제공 상한 용적률(134.7%), 관광숙박시설 인센티브 용적률(9.6%) 상향과 건축시설 등에 관한 계획 중 높이 완화(60.45m→110m), 건축 한계선(마포대로변3m, 이면도로변2m)이 제안되었으며, 공공보행통로 및 공개공지가 조성되었음.

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 종합의견

○ 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호) 에 따라 서울의 도시화 및 급격한 성장으로 시가지의 외연적 확장에 따른 다양한 도시문제 해결과 노후 건축물 개선으로 공공성 확보와 지역활성화를 도모하고자 계획되었음.

○ 기정 건축물의 주용도를 업무시설로 변경함에 따라 심의완화에 따라 상한용적률과 높이 완화, 기반시설인 도로 확폭과 기부채납에 따라 순부담율를 확보하는 등 상위계획 및 관련기준과의 정합성을 확보하였기에 문제점은 없어 보임.

○ 다만, 기정 정비계획상 해당지구는 ‘존치지구’에서 ‘일반시행지구’로 변경 계획된 바 최근 다양한 개발사업에서 문제시 되고 있는 개발이익과 관련한 공공기여계획에 대한 면밀한 검토가 필요할 것이며,

○ 교통계획 측면에서 해당지구는 마포대로를 접하고 있으므로 동측 도로의 확보도 중요하지만, 차량이 주변도로와의 연속성 및 연결성을 확보할 수 있도록 해당 구역 전체의 도로개선 계획과 주차문제 해결 방안이 논의되어야 할 것임.

○ 아울러, ‘용강지역생활권계획’상 업무기능 강화 및 생활편의시설 확보 방안차원의 지역경제 활성화 대책과 교육환경 보호구역에는 해당되지 않지만 인근 마포초등학교에 대한 교육환경보호 대책도 논의가 필요해 보임.

○ 또한, 일부지역에서 숙박시설을 주거시설로 이용하는 불법 사례가 있는 점을 고려하여 향후 건축물의 용도별 사용에 대하여도 점검해야 할 것임.

[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.**