

서울특별시 마포구의회
제264회 임시회(2023. 10. 17.)

공덕 제7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및
정비구역 지정안 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

공덕 제7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 의견청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	23-124
----------	--------

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(주택상생과)
- 나. 제 출 일 : 2023. 9. 26.
- 다. 회 부 일 : 2023. 10. 6.

2. 제출이유

공덕 제7구역 주택정비형 재개발구역의 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정
을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견
을 듣고자 제출되었음.

3. 신공덕제7구역 주택정비형 재개발구역의 정비계획(안) 수립 및 정비 구역지정에 관한 사항

- 위 치 : 서울특별시 마포구 공덕동 115-97번지 일대
- 시행면적 : 29,972㎡
- 용 도 : 공동주택(688세대, 공공임대 102세대 포함), 근린생활시설
- 추진경위
 - 2009. 02. 12. : 서울시 도시·주거환경정비 기본계획 변경고시
(서울시고시 제2009-58호)
 - 2015. 10. 08. : 공덕18 정비예정구역 직권해제 고시
(서울시고시 제2015-313호)
 - 2020. 12 ~ 2021. 12. : 사전타당성조사 시행(주민의견 : 찬성 71.2%)

- 2022. 03. ~ 05. : 정비계획수립 용역 발주 및 계약(※ 신속통합기획 신청서 제출(주민 → 마포구)
- 2022. 12. 22. : 개략 정비계획(안) 제출 및 신속통합기획 수립 요청(구 → 시)
- 2023. 01. ~ 05. : 실무 TF회의 2회(3/3, 3/22) / 자문회의 2회(4/12. 5/3)
- 2023. 07. 07. : 신속통합기획 주민설명회
- 2023. 08. 22. ~ 09. 08. : 관련부서 협의
- 2023. 08. 24. ~ 09. 25. : 주민공람·공고 (마포구 공고 제2023-1246호)
- 2023. 09. 11. : 주민설명회

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

4. 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2023. 8. 24. ~ 2023. 9. 25.(주민의견 있음.)

다. 주민설명회 : 2023. 9. 11.

5. 검토의견

가. 제출 배경

- 공덕 제7구역은 지정 공덕18 정비예정구역(서울특별시 고시 제2009-58호)을 직권해제하고 주민으로부터 신속통합기획¹⁾이 신청되어 제안되었음.
- 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화로 기존 토지이용의 부적합성을 개선하고 정비기반시설 계획 등을 수립하여 공공성 확보 및 지역활성화를 이루고 주거공급 확대, 인프라조성 등을 통해 지속가능한 정주환경을 마련하도록 정비구역을 지정하기 위한 것임.

1) 정비지원계획 : 정비계획 수립 단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획

나. 주요 계획 사항

- 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)」 변경된 부분을 반영하고 정비구역 및 면적을 29,972.0㎡ 정하고 토지이용계획은 전체 29,972.0㎡ 중 공동주택 및 부대복리시설 획지 26,613.4㎡, 도로 1,027.6㎡, 공공청사1 1,531.0㎡, 공공청사2 800.0㎡로 구성함.
- 용도지역은 제2종일반주거지역은 획지내 일반상업지역을 포함(32.9㎡)하여 29,188.0㎡, 일반상업지역 784.0㎡으로 결정함.
- 도시계획시설중 도로는 재개발사업으로 인한 대상지 외부 지역의 교통소통과 대상지의 원활한 진출입, 사업구역내 효율적인 토지이용계획을 위해 연장 및 폭원을 변경하고 일부 도로는 폐지함.
- 공공청사는 복합청사와, 119안전센터가 각각 계획되어 있음.
- 건축시설 등에 관한 계획은 총 688세대 중 조합/분양 586세대, 재개발임대 96세대, 국민임대 6세대로 구성되어 있고, 공공보행통로가 포함되어 있음.
- 주민공람 결과 총 3건의 의견이 제출되었는데 반대의견 2건과 기타의견 1건이 있음. 반대의견으로는 사업장 보존 및 재산권 침해로 사업중단 의견이 있었으며, 기타의견으로는 현실적 공사비 책정 의견이 있음.

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 종합의견

- 금번 정비구역 지정 사업은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문)」 변경(서울특별시 고시 제2021-530호)에 따라 주택정비형 재개발사업의 구역지정 요건을 완화하고 구역지정 절차를 개선한 사항을 반영하여 추진하는 것으로 공덕 제7구역의 부정형 삼각형 부지형상과 경사지형을 고려한 단지계획 및 서측 만리재옛길 주진입체계 설정 등 주변환경과 어우러진 동네로 재개발하기 위해 제출되었음.

- 금번 결정 사항은 「도시정비법」 및 「서울시 도시 및 주거환경정비조례」, 「2025주거환경정비기본계획」 등 상위계획 및 관련기준과 정합하였기에 별다른 문제점은 없어 보임.
- 다만, 분양가 관리로 원주민 보호원칙을 준수하고 공공청사 계획에 있어 맞춤형 복지 수요를 충족할 수 있는 복합시설 유치를 위해 주민의견 수렴을 통한 면밀한 검토가 필요해 보임.

전문위원	신 준 호
주무관	박 철 호

[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.