

신촌지역(마포) 4구역 제12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2021. 12. 1.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2021. 11. 16. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2021.11. 17.
- 다. 상정일자 : 제251회 제2차정례회 제4차 위원회(2021. 12. 1.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장

1) 제안이유

신촌지역(마포) 4-12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 마포구의회의 의견을 듣고자 제출되었음.

2) 신촌지역(마포)4-12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경에 관한 사항

- 위 치 : 마포구 노고산동 106-46번지 일대
- 시행면적 : 4,115.2㎡

- 용 도 : 공동주택(도시형생활주택), 오피스텔, 근린생활시설
- 시 행 자 : 토지등소유자
- 추진경위
 - 2013. 09. 26. : 신촌지구일대 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경) 고시(서고 제2013-314호)
 - 2014. 08. 28. : 서울시 도시환경정비기본계획 변경, 신촌지역(마포)도시환경정비구역 지정 고시
 - 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 -주거비율 90% 완화(주거 90% : 비주거 10%), 주거 주용도 허용
 - 2021. 06. 10. : 정비계획 변경(안) 주민제안 신청
 - 2021. 06. 30. ~ 08. 06. : 관련부서(기관)협의
 - 2021. 07. 08. ~ 08. 09. : 주민공람공고 : 의견없음
 - 2021. 11. 08. : 주민설명회 개최

■ 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2021. 7. 8. ~ 2021. 8. 9. (30일)(의견없음)

다. 주민설명회 : 2021. 11. 8.(의견없음)

3. 검토의견(신준호 전문위원)

가. 입안 배경

- 서울시고시 제2010-101호로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형

재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울시고시 제2014-304호로 정비구역이 지정된 지역으로

- 서울시고시 제2019-343호로 변경된 「2025 서울특별시 도시주거환경 정비 기본계획 (도시정비형 재개발사업부문)」에 따라 공공주택(공공임대주택 및 장기일반민간임대주택)을 포함한 도심 내 주택공급확대를 위하여 4-12지구 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항

- 서울시 “2025 도시·주거환경정비기본계획” 변경에 따라 건축물 주용도를 지정 업무에서 주거 주용도로 변경하고 정비 시행면적 증가는 정비기반시설(소공원 및 주차장)의 순부담율(25.5%)을 확보하고자 기부채납 면적(190.9㎡) 증가에 따른 것임.
- 주거주용도 도입에 따른 심의완화사항으로 상한용적률을 정비기반시설 제공으로 완화량 (113.76%)과 건축시설 등에 관한 계획 중 높이 완화(9m)가 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 도시문제가 발생되어, 대중교통 중심의 직주근접 및 에너지 절약형 공간구조 실현을 위해 계획되었음.
- 지정 건축물의 주용도를 주거로 변경함에 따라 심의완화에 따라 상한용적률과 높이 완화, 기반시설인 도로 확폭과 공원 및 주차장의 기부채납에

따라 순부담율을 확보하는 등 상위계획 및 관련기준과의 정합성을 확보하였기에 문제점은 없어 보임.

- 건축물 기부채납분은 역세권의 주택공급과 지역활력 증진 및 일자리 창출 등의 도움이 될 만한 계획 추진이 필요할 것이며,
- 또한, 상한 용적률을 적용하는 만큼 해당 건축물이 인센티브 기준에 부합하는지에 대한 확인 및 점검 계획을 논의해야 하겠음.
- 아울러, 공동주택의 구성이 분양 아파트와 임대 아파트가 혼재된 건축형태로서 사회 통합 차원에서 다양한 계층이 어울려 살아야 한다는 의식 개선을 위해 소셜 믹스 형태의 건축계획에 대해 논의해야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음