

서울특별시 마포구의회
제227회 임시회(2019.1.30.)

마포로1구역 재개발 정비계획(재정비) 변경을 위한
의견청취의 건

검 토 보 고 서



북지도시위원회

전문위원 신준호

마포로1구역 재개발 정비계획(재정비) 변경을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	19-7
----------	------

2019. 1. 30.
전문위원 신준호

1. 안건명

- 마포로1구역 재개발 정비계획(재정비) 변경을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2019년 1월 18일(금), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2019년 1월 21일(월)

4. 관련법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조

5. 제출이유

- 마포로1구역은 건설부고시 제345호(1979. 9. 21.)로 재개발구역으로 지정되고, 건설부고시 제146호(1980. 5. 19.)로 도심지 재개발사업계획이 결정된 지역으로 현재까지 전체 54개 지구 중 장기 미시행 6개 지구의 정비계획 검토가 필요하여 토지소유현황 등을 고려한 사업지구 조정을 위해 마포로1구역 재개발 정비계획 변경에 대한 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

6. 참고사항

- 주민공람 : 2018. 12. 27. ~ 2019. 1. 28.(의견 없음)
- 주민설명회 : 2019. 1. 17.(목), 14:00(도화동 주민센터)

7. 마포로1구역 재개발 정비계획(재정비) 변경 현황

가. 정비구역 현황

- 1) 위 치 : 마포구 공덕동 225-1 일대
- 2) 면 적 : 249,777.4m²(전체54개 지구)
- 3) 도시계획 : 일반상업지역, 준주거지역, 중심지미관지구
- 4) 추진경위
 - 1979. 9. 21. : 재개발구역 지정 (건설부고시 제345호)
 - 1980. 5. 19. : 재개발사업계획 결정 (건설부고시 제146호)
 - 2017. 4. 17. : 마포로1구역 재개발 정비계획(재정비) 변경 용역 착수
 - 2018. 12. 24. ~ 2019. 1. 11. : 관련부서협의
 - 2018. 12. 27. ~ 2019. 1. 28. : 주민공람공고(30일간)
 - 2019. 1. 17. : 주민설명회(도화동 주민센터)

나. 정비구역 및 면적

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기정	마포로1구역 재개발정비구역	서울시 마포구 공덕동 255-1 일대	249,777.4	-	249,777.4	-

1) 미시행지구 (변경) 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	마포로1구역 제36지구	마포구 도화동 179-3 일원	1,695.0	감) 107.8	1,587.2	
변경	마포로1구역 제38지구	마포구 도화동 179-13 일원	1,121.0	감) 116.0	1,005.0	
변경	마포로1구역 제43지구	마포구 도화동 181-39 일원	1,357.0	증) 8.1	1,365.1	
변경	마포로1구역 제48지구	마포구 신공덕동 24-17 일원	2,315.0	증) 214.94	2,529.94	
변경	마포로1구역 제51지구	마포구 공덕동 255-1 일원	1,223.0	감) 26.2	1,196.8	
변경	마포로1구역 제58지구	마포구 도화동 16-3 일원	7,936.3	감) 7,936.3	-	58-1, 58-2 분할변경
변경	마포로1구역 제58-1지구	마포구 도화동 169-10 일원	-	증) 2,111.9	2,111.9	
변경	마포로1구역 제58-2지구	마포구 도화동 16-3 일원	-	증) 3,386.0	3,386.0	

※ 공공용지 부담률(10.32%), 단, 58-1, 58-2지구 12.02%

■ 지구변경 사유서

구역명	변경내용	변경사유
마포로1구역 제36지구	면적변경 (감 107.8㎡)	• 사업대지 구적오차 정정 및 도로연장 변경에 따른 면적 변경
마포로1구역 제38지구	면적변경 (감 116.0㎡)	
마포로1구역 제43지구	면적변경 (증 8.1㎡)	
마포로1구역 제48지구	면적변경 (증 214.94㎡)	• 사업대지 구적오차 정정
마포로1구역 제51지구	면적변경 (감 26.2㎡)	
마포로1구역 제58지구	면적변경 (감 7,936.3㎡)	• 지구 분할에 따른 면적 변경
마포로1구역 제58-1지구	면적변경 (증 2,111.9㎡)	• 사업대지 구적오차 정정 및 지구 분할에 따른 면적 변경
마포로1구역 제58-2지구	면적변경 (증 3,386.0㎡)	

다. 정비기반시설에 관한 계획

1) 도로

구분	면적				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고(위치)
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	1	1	10	국지도로	150	신공덕동 23-7	신공덕동 167-1	일반도로	-	건설부고시제146호(80.5.19)	48지구
기정	소로	1	1	10	국지도로	121	염리동 168-10	염리동 168-16	일반도로	-	-	58지구
변경	소로	1	1	10	국지도로	131	염리동 169-16	염리동 169-13	일반도로	-	-	58지구
기정	소로	1	9	10	국지도로	189	도화동 179-3	도화동 179-1	일반도로	-	건설부고시제146호(80.5.24)	36·38지구
변경	소로	1	9	10	국지도로	90	도화동 179-3	도화동 179-1	일반도로	-	-	36·38지구
변경	소로	1	13	10	국지도로	98	도화동 554-1	도화동 181-37	일반도로	-	-	36·38지구
기정	소로	2	1	6-8	국지도로	416	공덕동 435-18	염리동 160-31	일반도로	-	서울특별시고시 제2004-133호(04.5.15)	21지구
기정	소로	1	1	10	국지도로	88	도화동 562	도화동 181-16	일반도로	-	서울특별시고시 제2008-368호(08.10.23)	41·42지구
변경	소로	1	1	10	국지도로	243	도화동 179-4	도화동 181-1	일반도로	-	서울특별시고시 제2008-368호(08.10.23)	36·43지구
기정	소로	3	1	6	국지도로	87	염리동 168-13	염리동 168-13	일반도로	-	-	58지구

■ 도로변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-1	소로 1-1	노선 및 연장 확대 변경 L = 121m → 131m	• 주변 토지이용 및 현황을 고려하여 도로 노선 변경(현황도로 반영)
소로 1-9	소로 1-9	연장 축소 변경 L = 189m → 90m	• 도로의 효율적인 관리를 위해 노선 분리
소로 1-9	소로 1-13	연장 축소 변경 L = 189m → 98m	• 도로의 효율적인 관리를 위해 노선 분리
소로 1-1	소로 1-1	연장 확대 변경 L = 88m → 243m	• 사업완료지구 주변 원활한 교통흐름을 위해 노선 확대 변경

2) 공원

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	공원	근린공원	공덕동 255-6 일대	1,606.2	-	1,606.2	건설부고시 제146호 (80.5.19)	
변경	공원	소공원	공덕동 255-6 일대	1,606.2	-	1,606.2	건설부고시 제146호 (80.5.19)	
폐지	공원	어린이공원	도화동 16-1 일대	1,885.8	감) 1,885.8	-	서울특별시고시 제2004-133호 (04.5.5)	

■ 공원변경 사유서

구분	시 설 명	변경내용	변경사유
변경	공원	시설의 세분 변경 (근린공원→소공원)	<ul style="list-style-type: none"> 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 제6조 별표1」 “도시공원의 설치 및 규모의 기준”에 따라 변경(근린공원 → 소공원)
폐지	공원	공원 폐지	<ul style="list-style-type: none"> 주변 경의선 숲길공원 등 녹지공간의 조성으로 공원외의 기타시설 확보를 위해 시설 폐지

3) 문화시설

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기정	변경	변경후		
신설	문화시설	염리동 168-40 일대	-	증) 396.3	396.3	-	

■ 문화시설변경 사유서

구분	시 설 명	변경내용	변경사유
신설	문화시설	문화시설 신설	<ul style="list-style-type: none"> 지역주민의 문화예술 활동을 권장·보호·육성을 위해 문화시설 신설

8. 검토의견

- 본 건은 다양한 사회적 여건변화의 이유로 민간제안에 의한 개별 구역별 도시환경정비계획의 한계가 있어 정책목표 실현을 위하여 도심부 정비계획 재정비가 필요하게 되어 '마포로1구역 재개발 정비계획(재정비)'을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 구의회 의견청취 후 서울시에 변경 결정을 요청하고자 하는 것임.
- 마포로1구역은 1979년 9월 21일 재개발구역으로 지정되고, 1980년 5월 19일 사업계획이 결정된 지역으로 총 54개 지구 중 미시행 지구는 제36, 38, 43, 48, 51, 58지구로 총 6개임.
- 상기 미시행지구의 지구별 주요 변경 내용을 살펴보면, 제36, 38, 43, 48, 51지구는 사업대지 구적오차 정정 및 도로연장 증감에 따라 면적을 변경하였고, 제58지구는 지구 분할에 따라 면적을 변경하였음.
- 주요정비기반시설 변경 내용을 보면 도로는 제58지구 소로1-1의 주변 토지이용 및 현황을 고려하여 노선 연장 및 확대 변경하였고, 제36·38지구 소로1-9는 효율적인 도로관리를 위해 소로1-13과 노선을 분리하여 축소하였음. 또한, 제36~43지구의 소로1-1은 사업완료지구 주변의 원활한 교통흐름을 위해 노선을 확대 변경하였음.
- 제51지구의 공덕공원(공덕공255-6일대)은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제6조 '도시공원의 설치 및 규모의 기준'에 따라 근린공원에서 소공원으로 시설 명칭을 변경하였으며, 제58지구의 어린이공원은 폐지하고 문화시설을 신설하려는 것임.
기타 자세한 변경 현황은 도시계획시설 변경 결정조서를 참고해 주시기 바랍니다.

- 금번 계획 변경은 급변하는 사회경제문화를 기반으로 도심부 정비계획 재정비가 필요한 시점에서 도시관리계획 패러다임 변화 측면을 고려한 불합리한 기반시설계획을 조정하여 일반정비형, 소단위정비형, 보전정비형 등 다양한 정비사업을 유도하는 등 도시 기능 활성화 차원에서 긍정적으로 보임.
- 다만, 공공용지 부담률 계획에 따른 마포로1구역의 부담률 기준 10.32%는 미 시행 지구에서 사업 시행시 지구별로 분할하면 선택식 부담지구는 부담률을 충족할 수 없으므로 지구별 부담률 격차를 해소할 기반시설의 규모 조정 및 기타 부담 방안인 토지 외 기부채납에 대한 합리적 계획이 필요해 보이며,
- 제58지구의 어린이공원은 경의선숲길공원과 연접함의 사유로 문화시설로 변경하고자 하나, 마포구 민선7기 공약 ‘안심하고 살아가는 친환경 안전도시’를 달성하기 위한 미세먼지 저감 계획에 따라 공기청정숲 조성 사업을 추진하고 있는 점을 고려하여 공원 녹지 확충으로 쾌적한 도시환경을 조성하고 시민의 휴식과 정서가 함양될 수 있도록 유지함이 바람직해 보임.
- 제48지구는 노후불량건축물인 상가 중심으로 입지하고 있어, 현재 업무, 판매 등이 과잉 공급 상태임을 고려하고, 구역 내 국공유지 비율(33%)이 높은 점을 감안하여 주변여건을 고려한 업무, 판매 이외의 용도 도입이 필요할 것으로 보임. 또한, 향후 사업진행시 세입자에 의한 민원이 발생될 소지가 있으므로 사업 추진시 종합적 민원대책이 필요할 것으로 사료됨.

[참고자료]

정비계획(변경)(안) - 제36,38,43지구

■ 변경내용

- 36, 38, 43지구 획지분할 가능하도록하여 소규모개발유도
- 마포로1구역 내 미집행기반시설 조성을 위해 공공용지 부담률 10.32% 유지
- 보행안전 및 원활한 차량 소통을 위해 소로2-2호선 폭원 확장변경
- 기반시설 계획은 타지구와 동일하게 미집행기반시설을 균등하게 배분하고, 부족분은 건축물 기부채납 또는 현금납부

■ 정비계획(변경) 내용

구분	정비유형	지구면적	주용도	개발규모		공공용지 부담률(%)
				건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	
36	기정	일반정비	1,695.0㎡	60이하	600/800/법정 용적률 이내	10.32
	변경	일반 소단위정비	1,587.2㎡			
38	기정	일반정비	1,121.0㎡	60이하	600/800/법정 용적률 이내	10.32
	변경	일반 소단위정비	1,005.0㎡			
43	기정	일반정비	1,357.0㎡	60이하	600/800/법정 용적률 이내	10.32
	변경	일반 소단위정비	1,365.1㎡			

■ 제36,38,43지구 정비계획 결정(변경)(안)도



정비계획(변경)(안) - 제48지구

■ 변경내용

- 48지구는 구역면적 중 33%인 845.0㎡가 국공유지로 부담률 10.32% 확보를 위해 1,139.0㎡ 기반시설 면적 필요
- 기반시설 계획은 타지구와 동일하게 미집행기반시설을 균등하게 배분하고, 부족분은 건축물 기부채납 또는 현금납부

■ 정비계획(변경) 내용

구분	정비유형	시행면적	주용도	개발규모		공공용지 부담률(%)
				건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	
48	기정	일반정비	2,315.0㎡	60이하	600/800/법정 용적률 이내	10.32%
	변경	일반정비	2,529.94㎡			

■ 제48지구 정비계획 결정(변경)(안)도



정비계획(변경)(안) - 제51지구

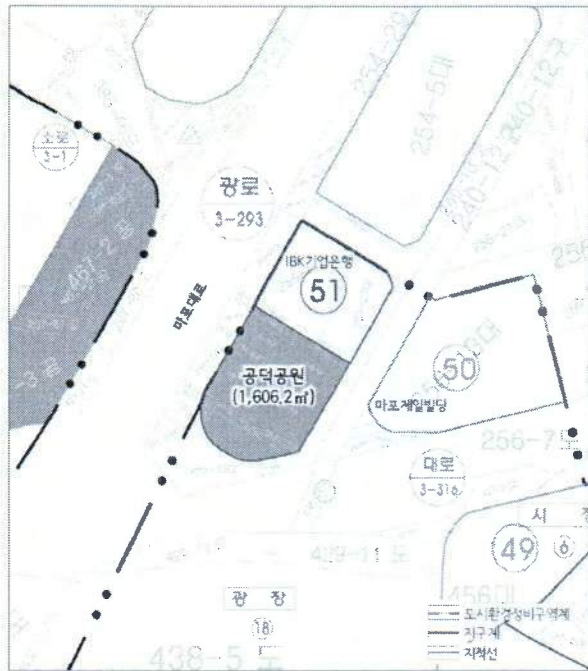
■ 변경내용

- 가정 정비계획을 유지하는 계획(안)으로 구역 내 공공용지 부담률 10.32%를 부담하여 개발
- 가반시설 계획은 타지구와 동일하게 미집행가반시설을 균등하게 배분하고, 부족분은 건축물 또는 현금납부를 통하여 확보

■ 정비계획(변경) 내용

구분	정비유형	시행면적	주용도	개발규모		공공용지 부담률(%)
				건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	
51	가정 일반정비	1,223.0㎡	업무	60이하	600/800/법정 용적률 이내	10.32%
	변경 일반정비	1,196.8㎡				

■ 제51지구 정비계획 결정(변경)(안)도



정비계획(변경)(안) - 제58지구

■ 변경내용

- 토지이용현황에 따라 2개 지구로 분할하고, 기존의 공원은 경의선 숲길공원과 연결한 점을 고려하여 문화시설로 변경
- 소로1-1호선 변경하고 구역내 편입 및 단지 중앙 현상도로를 도시 계획시설 결정하여 현대 토지이용을 반영
- 경의선 숲길공원으로 접근 가능토록 공공보행통로 계획(6m이상)

■ 정비계획(변경) 내용

구분	정비유형	시행면적	주용도	개발규모		공공용지 부담률(%)
				건폐율(%)	용적률(%) (기준/허용/상한)	
58	가정 일반정비	7,936.3㎡	주거, 근생, 문화/집회	60이하	300/400/법정 용적률 이내	12.02%
58-1	변경 일반정비	2,111.9㎡				
58-2	변경	3,386.0㎡	주거, 근생, 문화/집회	60이하	300/400/법정 용적률 이내	12.02%

■ 제58지구 정비계획 결정(변경)(안)도



[관 계 법 령]

「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, 제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제13조 (정비구역의 지정을 위한 주민공람 등)

① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 주민은 법 제15조제1항에 따른 공람기간 이내에 정비계획의 입안권자에게 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

③ 정비계획의 입안권자는 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제15조 제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.