

신촌지역(마포)3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2020. 4. 21.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자: 2020. 4. 10., 서울특별시 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2020. 4. 13.
- 다. 상정일자 : 제235회 임시회 제1차 위원회(2020. 4. 21.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장 이정남

가. 제안이유

신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획이 서울특별시 고시 제2019-343호로 변경된 기본계획에 따라 도심 내 주택공급확대를 위하여 변경하고자 하는 사항으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

나. 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 현황

1) 정비사업 개요

- (1) 위 치 : 마포구 노고산동 31-77번지 일대
- (2) 시행면적 : 3,225.4m²

- (3) 용 도 : 공동주택(도시형), 근린생활시설, 업무시설, 교육연구시설
- (4) 시 행 자 : 토지등소유자
- (5) 추진경위
 - 2010.3.18. : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획
[도시환경정비사업부문] 수립 고시(서울특별시고시 제2010-101호)
 - 2013.9.26. : 도시관리계획
(신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)
(서울특별시고시 제2013-314호)
 - 2014.6.28. : 서울특별시 도시환경정비기본계획
[도시환경정비사업부문] 변경(경미한 변경),
신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역지정 및 지형도면 고시
(서울특별시 고시 제2014-304호)
 - 2019.9.5. : 일몰기한 연장 공람·공고 (마포구공고 제2019-857호)
(기정 '14.8.28 ~' 19.8.27 → 변경 '14.8.28 ~ ' 21.8.27)
 - 2019.10.17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획
[도시정비형 재개발사업 부문]변경 고시
(서울특별시고시 제2019-343호)
 - 2019.12.26. : 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비
계획 변경 입안을 위한 주민제안
 - 2020.1.3. ~ 2.7. : 관련기관 및 부서 협의
 - 2020.2.6. ~ 3.7. : 주민공람·공고

2) 정비구역 및 면적(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 31-77번지 일대	3,225.4	-	3,225.4	

3) 정비계획(변경)

(1) 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,225.4	-	3,225.4	100.0	-
정비기반시설	소계	342.1	증) 58.8	400.9	11.9	-
	도로	342.1	증) 58.8	400.9	11.9	-
획지	소계	2,883.3	감) 58.8	2,824.5	88.1	-
	획지	2,883.3	감) 58.8	2,824.5	88.1	-

(2) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		지구구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이 주	
기정	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	8,638.2	3-3	2,883.3	노고산동 31-77 일대	18	-	-	18	-	-
변경				2,824.5							

☑ 변경사유 : 단순 구적오차 정정에 따른 면적 변경

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		지구구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	8,638.2	3-3	2,883.3	노고산동 31-77 일대	업무	60 이하	기준 402 이하 허용 688 이하 상한 900 이하	100 이하	-
변경				2,824.5						

(계속)

구분	구역 구분		지구 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 - 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립 • 건립 규모 및 비율 									
	구분	전용면적(㎡)		세대수		비율(%)		비고		
	일반분양	49.77		100		34.13		-		
		49.62		113		38.57		-		
	공공주택 (장기일반민간 임대주택)	49.62		30		10.24 (37.5)		주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급		
		36.49		50		17.06 (62.5)				
합계	-		293		100.00		-			
※()는 공공주택 전체 세대수에 대한 비율에 해당함										
심의완화 사항	① 기준용적률 : 400% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 287% 적용									
	구분	목표	인센티브 대상			기준		적용(안)		
	의무	친환경개발	녹색건축물 인증			기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	100%		
			건축물에너지소비총량제							
			신재생에너지이용시설							
	계획유도	도시경계 활성화	신성장산업육성을 위한 시설			정률방식 (보상계수 0.25)	최대 100%	23.01%		소계 289.89% ↓ 최대 287% 적용
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등					23.01%		
		생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등			정률부여(0.2)	최대 50%	13.87%		
			주거안정			정량부여(50%)	최대 50%	50%		
		보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도			정량부여(30%)	최대 50%	50%		
무장애도시조성										
안전, 방재		방재관련시설			정량부여(30%)	최대 30%	30%			
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 126.8% 적용 공공시설 산식 = $1.3 \alpha \times (\text{기준용적률} + \text{공공기여 인센티브})$ $= 1.3 \times (400.9\text{㎡} \div 2,824.5\text{㎡}) \times (400\% + 287\%)$ $= 1.3 \times 0.142 \times 687\% = 126.82\%$										
※ ① + ② + ③ = 813.8% 이하 적용										
<ul style="list-style-type: none"> • 주거용 용적률 완화 : 343.5% → 732.42% 										
공공주택 확보량	① 주거용 용적률 : 687% x 1/2 = 343.5% ② 주거용 용적률 완화시 : 687% x 9/10 = 618.3% ※ 공공주택 공급 용적률 : (②-①)x1/2 = (618.3%-343.5%)x1/2 = 137.4% 이상									
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축지정선 : 백범로변 3m • 건축한계선 : 이면부 2m 									

○ 기반시설 제공계획 ※ 신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역 외 기재 생략

구 분			시행면적	획지면적	정비기반시설 제공면적(㎡)				시설 제공	순부담 비율	비고
					계	도 로	문화시설 1	분담면적			
신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	3-3	기정	3,225.4	2,883.3	342.1	342.1	-	-	-	10.6	-
		변경	3,225.4	2,824.5	400.9	400.9	-	-	-	14.2	

☑ 변경사유 : 단순 구적오차 정정에 따른 면적 변경

(3) 정비사업세행 예정시기 및 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : 29세대, 계획 : 293세대 (중) 264세대	-

(4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음.

다. 참고사항

1). 관계법령

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

2) 주민공람 : 2020. 2. 6. ~ 2020. 3. 7.(의견 없음)

3) 주민설명회 : 2020. 3. 4. 15:00(잠정연기)

3. 검토보고(전문위원 신준호)

가. 입안 배경

- 신촌지역(마포) 3-3지구는 서울특별시 고시 제2010-101호(2010.3.18.)로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시 고시 제2014-304호(2014.8.28.)로 정비구역 지정된 지역으로 노후·불량된 건축물이 밀집(총 18개동 중

16개동, 약 89%)되어있는 지역이며, 서울특별시 고시 제2019-343호로 변경된 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」에 따라 공공주택(장기일반민간임대주택)을 포함한 도심내 주택공급확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항 검토

- 신촌 지역중심 주용도를 일반업무·상업 용도에서 주거용도로 허용 변경하는 것은 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따른 것으로 그동안 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제⁸⁾ 배제시책’을 한양도성 도심부 이외 지역도 한시적으로 확대하는 사항임.
- 정비기반시설 제공계획의 도로는 순부담비율 10.6%에서 14.2%로 변경된 사항으로 장래 인근 지구 정비사업 시행을 고려하여 도로 확폭에 따른 것으로 보이며, 이는 3구역내 전체 교통처리계획 측면을 고려하였을 때 타당하게 보임. (도로 : 8m→12m, 6m→10m)

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)의 최근 주택시장의 국지적 과열현상으로 주택공급의 확대의 필요성과 청년, 신혼부부 등 1~2가구에게 저렴한 공공주택 공급의 필요성이 대두되어, 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대 차원의 계획 변경이 이루어진 사항임.
- 기존 한양도성 도시부에만 적용하던 ‘용도용적제 배제시책’을 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준을 준용하여 도심내 주거공급 확대에 대한 한시적 서울시 정책에 따라 지구단위계획의 주

8) 용도지역의 지정 목적을 달성하기 위하여 용도의 혼합률에 따라 용적률을 차등하는 제도

용도 변경을 적극 반영한 사항으로 관계 법령 및 규정 등에 어긋남이 없어 보임.

- 다만, 인근 개발계획에 따른 교통처리계획의 면밀한 검토와 생활SOC시설 도입용도 및 유지·관리방안 설정의 방법은 도심부 주택공급임을 고려하여 생활편의, 지역일자리 창출, 구민 삶의 질 개선을 위한 시설이 마련될 수 있도록 적극적으로 협의 유도해야 하겠음.
- 아울러, 건축시설내 주차장 면수가 금번 변경으로 법정주차면(175대)수 기준에는 부합하나, 주차면수가 당초보다 다소 줄어들음에 따라 향후 주차 수요를 면밀히 검토하여 주차면수 확보에 노력해야 하겠음.(235대→224대)

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음