

마포로6구역 재정비촉진계획 변경을
위한 의견청취의 건 검토보고서

2011년 5월 23일

마포구의회 복지도시위원회
전문위원 김은모

마포로6구역 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건 검토보고서

1. 안건명

- 마포로6구역 재정비촉진계획 변경을 위한 의견청취의 건

2. 제출일자 및 제출자

- 2011년 5월 3일(火), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2011년 5월 6일(金)

4. 관련법령

- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 (2009.1.30 법률 제9386호)
제9조(재정비촉진계획의수립)제2항

5. 검토의견

- 본 건은 2008.12.22 「서울특별시 재정비촉진지구 역세권 주택공급확대계획」에 따라 역세권 지역인 마포로6구역의 주택공급촉진을 목적으로 용적률을 400%이하에서 500%이하로 증가시키고, 「역세권 건축물 밀도계획 조정기준」에 의거 증가된 용적률의 50% 이상을 장기전세주택으로 건립함에 따른 토지이용계획 및 건축계획(건축물 용도별 비율, 높이, 주택규모 등)변경이 포함된 재정비촉진

계획 변경을 위하여 서울시 도시재정비위원회 자문을 마치고 2011.4.28 주민공람 공고를 거친 후 「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제9조(재정비촉진계획의 수립) 제2항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임

○ 본 사업구역은 마포구 공덕동 385번지 일대로 주요변경 내용은 구역면적 16,857㎡(대지면적 12,321㎡, 연면적 86,827.48㎡) 건폐율 55% 용적률 486.65% 건축면적 6,900㎡ 총 473세대(분양 313세대, 임대 160세대) 지하4층 지상33층으로 최대높이가 108M이하로 변경하고자 하는 것임

○ 주요사업계획 변경내용은

1. 북측 어린이공원을 서강로 가로변에 소공원으로 위치 및 용도를 변경하고 서강로변에 광장(폭원8m)을 조성하여 통학로 및 주민보행로 확충을 통한 가로변 활성화를 꾀하며 도로변 개방을 통한 공원 이용의 편의성 확보에 있음

2. 2010.8.19 아현재정비촉진지구 결정 후 재정비촉진지구 역세권 밀도계획 조정기준 적용이 완화된 후 용적률이 136.95% 증가함에 따라 주택공급이 종전 198세대에서 473세대(분양주택 313세대, 임대주택 160세대)로 275세대가 증가하였고, 최근 소형아파트 분양추세에 따라 중소규모 주택(전용면적 85㎡이하 평형)을 368세대증가(69%)하고, 대형 주택(전용면적 85㎡초과 평형)을 93세대로 축소(69%)하며 주거/비주거율은 기존 7:3에서 8:2로 변경하여 주거비율을 10% 증가시키는데 있음

3. 동 구역은 「재정비촉진지구 역세권 건축물 밀도계획 조정기준」 적용에 따른 증가된 용적률의 1/2인 68.48%에 해당하는 109세대를 장기전세주택으로 건립하여 세입자 대책마련 및 저소득층 주택공급에 기여하도록 하였음

4. 또한 「21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책」 이행 조건에 따라 창조적 도시디자인, 커뮤니티 지원시설의 설치(1,794㎡)와 친환경건축물, 에너지효율 건축물, 신재생에너지 사용조건이 적용되었음

○ 아울러 본 구역의 재정비촉진계획의 변경목적은 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제10조 제1항에 의거 도시 기능의 회복을 위하여 토지의 합리적 이용이 필요한 지역으로 공덕역세권과 잘 어울리는 재정비(건축)계획으로 변경하여 주거 및 도시기능의 회복을 하는데 목적이 있고, 이 구역은 공덕역 역세권 250M 이내에 위치하여 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 및 아현뉴타운지구 개발기본계획에 포함 된 지역으로 주변 아현뉴타운지구 및 공덕역 역세권 건축물과 잘 어울리는 도시디자인 및 조형미를 갖출 수 있도록 건축물의 공간배치와 공개공지내 시설물 등 설치시 많은 관심을 기울여 공덕역 역세권의 상징적인 건물이 될 수 있도록 하여야 할 것 임

○ 향후 사업추진시 이 구역은 용적률 완화 조건에 따라 건립되는 임대주택을 지하철과 인접한 획지에 건립하되 분양주택과 혼합하여 사회적 통합을 유도할 수 있도록 하고, 커뮤니티지원시설은 동선을 고려하여 아파트 단지 주민들이 가장 접근하기 쉽고 이용이 편리

하도록 획지별로 배분함으로써 입주 이후 이용으로 인한 불편이나 소외감이 발생하지 않도록 하여야 함

- 사업추진 부서에서는 대형주택중심의 주택공급에서 중소규모 주택공급 방식으로 전환하고, 완화 용적률의 1/2을 장기전세주택으로 건립하면서 주택공급 방식 전환에 따른 사업완료 후 청산시 조합원의 추가부담금 발생 등으로 민원이 발생하지 않도록 사전에 평형변경 신청 해당 조합원의 충분한 의견수렴을 거쳐 원만한 사업추진을 하여야 할 것임
- 또한 서강로변 공개공지는 지하철 5호선, 6호선과 인천국제공항 공덕역 등 지하철 공덕역 바로 인근에 위치하고 있어 녹지 및 식재 등 조경공간 조성으로 누구나 이용이 편리하고 편안한 쉼터공간이 될 수 있도록 하고, 특히 노숙자의 쉼터나 불량청소년들이 모이는 집합장소가 되지 않도록 의자, 벤치 등 편의시설 설치와 범죄예방을 위하여 C.C.T.V. 등 방범시설을 설치함으로써 단지내 아파트 주민 및 일반 보행자 모두 편안하고 안심하게 쉴 수 있는 쾌적한 녹지 및 휴식공간으로 이용될 수 있도록 하여야 하고, 단지 좌측에 위치한 소공원과도 상호 어울리도록 하는 등 공개공지가 소공원으로서의 기능도 갖출 수 있도록 충분한 사전검토와 대책이 필요할 것으로 사료 됨.