

마포로3구역 및 마포로3구역 제3지구 도시환경정비
구역(변경)결정 및 정비계획수립을 위한 의견청취안
검 토 보 고 서

2013년 1월 21일

마포구의회 복지도시위원회
전 문 위 원 김 은 모

마포로3구역 및 마포로3구역 제3지구 도시환경정비구역(변경)결정 및 정비계획수립(안) 지정을 위한 의견청취안 검토보고서

1. 안건명

- 마포로3구역 및 마포로3구역 제3지구 도시환경정비구역(변경) 결정 및 정비 계획수립(안) 지정을 위한 의견청취안

2. 제출일자 및 제출자

- 2013년 1월 8일(火), 마포구청장

3. 위원회 회부일자

- 2013년 1월 10일(木)

4. 관련법령

- 도시 및 주거환경정비법(2012.8.2.법률 제11293호)제4조
(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정)제1항

5. 검토의견

- 본 건은 「2020년 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시 환경정비사업부문) 재정비(서울시 고시 제2010-101호 : 2010.3.18)의 일환으로 마포로3구역 내 미시행지구를 일부 해제하여 수복형(소단위 맞춤형)정비지구로 변경·지정하고, 마포로3구역 제3지구내 공동주택, 오피스텔 및 판매시설을 신축하는 사업으로 용적률을 520%이하로 계획

하고, 본 구역 내 정비기반시설(도로, 녹지)에 대한 계획변경과 건축 계획(건축물 용도, 세대수 등)변경이 포함된 사업으로 도시환경정비계획 수립을 위하여 2012. 11. 29. ~ 12. 31. 까지 주민공람을 실시한 바, 접수된 의견은 없으며, 2012. 12. 13. 주민설명회를 거친 후 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) 제1항의 규정에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

- 이번 사업대상지인 마포로3구역 제3지구는 마포구 아현동 613-10번지 일대로 면적 : 6,217㎡(정비기반시설 면적 : 1,217㎡, 대지면적 : 5,000㎡, 건축면적 : 2,668㎡, 연면적 : 42,048㎡), 건폐율 53.4%, 용적률 519.2%, 공동주택 104세대, 오피스텔 210호실, 판매 시설 8,884㎡, 주차대수 340대, 지상20층, 지하4층으로 정비구역 및 정비기반 시설에 관한 사항을 변경하고자 하는 것임.

○ 주요 세부내용은

1. 마포로3구역 제3 지구는 정비기반시설 확보계획 변경에 따라

1) 아현2녹지부지(문화성결교회)에 대한 면적(286㎡)감소, 2) 소로 1-12호선 잔여면적(44㎡)편입, 3) 아현뉴타운 진출입 도로 지적 분할에 따른 면적 정정(6㎡)에 따른 증가 등 사유로 종전 면적 6,503㎡에서 286㎡가 감소된 면적 6,217㎡로 변경하였고, 미결정된 종로 1-23호선의 도시계획시설(도로) 추가결정에 따른 도로 연장 (106M => 164M) 및 지구변경에 따른 도로선형 일부를 변경하기 위하여 도시환경정비구역을 변경·지정하고자 함.

2. 마포로3구역 정비 기반시설 등(도로, 녹지)에 대한 부담률은 19.4%로 기존 의무부담률 및 용적률 인센티브 적용에서 제외된 추가 무상귀속 부지 244㎡를 금회에 적용하여, 녹지 336㎡를

감소하고 도로 50㎡를 증가하였고, 현황도로는 6M, 8M ⇒ 10M로 확장한 후 무상귀속 시키고자 함.

3. 마포로3구역 제4-2지구는 그 동안 장기 미시행지구로 민원이 다수 발생한 지역으로 사업지구의 여건상 폭(18-21M)이 좁고, 부지면적(1,192.8㎡)이 작아 사업추진이 곤란하여 지금까지 미시행되었던 지구로 도시환경정비구역에서 해제 후 수복형(소단위 맞춤형)정비지구 개발을 유도하고자 정비지구로 변경하는 것임.
4. 마포로3구역 제8지구(1,157㎡)는 현재 마포평생학습관 아현분관으로 사용되고 있고, 건물 일부가 아현2녹지를 점유하고 있어 사실상 정비기반시설 녹지조성이 어려운 실정으로 현실적으로 정비기반시설 녹지로서 실효성이 없는 아현2녹지 부지(336㎡)는 녹지를 해제하고, 수복형(소단위 맞춤형)정비 방식으로 마포로3구역 제8-1지구 및 제8-2지구로 변경하여 현재의 건물 용도대로 마포평생학습관 및 문화성결교회로 유지·활용할 수 있도록 정비계획을 변경하고 또한 정비기반시설 변경에 따라 마포로3구역 제3지구의 정비기반시설 계획변경과 공동주택의 규모 및 건설비율 등의 정비계획을 변경하고자 함.
5. 건축계획 변경 내역으로는 최근 주택경기의 하락으로 인한 공동주택(아파트)의 수익성 악화로 일부 조합원의 공동주택 신청분을 제외한 공동주택 세대수를 변경함
 - 종전 ⇒ 공동주택 164세대(79%), 판매시설 9,476㎡(21%), 조경면적 958㎡, 공개공지 318㎡
 - 변경 ⇒ 공동주택 104세대(42%), 오피스텔: 15,641㎡(37%), 판매시설 : 8,842㎡(21%), 조경면적 1,050㎡, 공개공지 364㎡로 변경

6. 본 구역의 용적률은 사업시행 구역면적 「2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」에 따라 기준용적률 400%에 공공시설부지 제공에 따른 인센티브 126.6%를 적용받아 총 526.6%이며 건축계획 등을 감안하여 상한용적률은 520%이하로 계획하였음.
- 검토의견으로는 마포로3구역 제4-2지구의 경우, 토지 등 소유자 전원(100%)이 구역해제를 요청한 장기 미시행 지구(1,217㎡)를 수복형(소단위 맞춤형)개발로 정비지구를 변경·지정하여 주민 스스로 개발할 수 있도록 유도하고, 변경 지정된 8-1지구(1,157.1㎡) 및 8-2지구(336.2㎡)역시 마포평생학습관 아현분관 및 운화성결교회 등 현재 용도대로 유지·활용될 수 있도록 수복형(소단위맞춤형)정비지구로 지정하여 조속한 시일 내 정비지구가 개발될 수 있도록 하여야 할 것임.
 - 마포로3구역 제3지구의 경우, 정비구역변경 결정 및 정비계획수립 목적이 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제10조 제1항에 따라 애오개 역세권에 어울리는 건축계획을 수립하여 도시기능을 회복하는데 있는 바, 이미 개발된 마포로3구역 내 인근 타 지구와 어울리는 도시디자인 및 건축물 공간배치와 지하철 6호선 애오개역 이용을 감안한 공간확보 등에 보다 많은 관심을 기울여야 할 것임.
 - 향후 사업추진 시 새로 조성되는 정비기반시설의 경우, 조성 후 관리청으로 무상 귀속시켜야 할 것이며, 특히 공개공지 설치시 조명 등 조도밝기에도 세심한 주의를 기울여 각종 범죄예방을 위한 시설물이 될 수 있도록 하여, 지역주민과 지하철 이용자들의 안락한 휴식쉼터가 될 수 있도록 하여야 할 것임.

- 또한 본 구역의 건축물의 용도는 아파트 및 오피스텔, 판매시설 등이 혼재되어 있고, 기존의 마포대로가 교통 포화상태로 본 구역 주차장 출입로 입구 및 판매시설 주출입구부터 광로(廣路)인 마포대로까지 차량 진출입시 교통 혼잡이 예상되니 마포경찰서와 긴밀한 업무협조로 원활한 차량진출입이 될 수 있는 교통신호등 체계를 마련하는 등 교통 혼잡을 최소화 할 수 있는 대책을 강구하여야 할 것으로 사료됨.