

신촌지역(마포)1-2지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2020. 9. 9.
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2020. 8. 25. 마포구청장

나. 회부일자 : 2020. 8. 26.

다. 상정일자 : 제243회 임시회 제3차 복지도시위원회(2020. 9. 9.)

상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장

1) 제안이유

신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획이 서울특별시
고시 제2019-343호로 변경된 기본계획에 따라 도심 내 주택공급확대를 위
하여 변경하고자 하는 사항으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항
에 따라 마포구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

2) 신촌지역(마포)1-2지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 현황

가. 정비사업 개요

- 1) 위 치 : 마포구 노고산동 49-29번지 일대
- 2) 시행면적 : 1,427.5㎡
- 3) 용 도 : 공동주택, 근린생활시설
- 4) 시 행 자 : 토지등소유자
- 5) 추진경위
 - 2010. 03. 18. : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획[도시환경정비 사업부문] 수립 고시(서울특별시고시 제2010-101호)
 - 2013. 09. 26. : 도시관리계획(신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) (서울특별시고시 제2011-214호)
 - 2014. 08. 28. : 서울특별시 도시환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 변경(경미한 변경), 신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역지정 및 지형도면 고시 (서울특별시고시 제2014-304호)
 - 2019. 09. 05. : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 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) : 도시정비형 재개발사업구역내 주택공급 확대
 - 2020. 05. 15. : 정비구역·정비계획 변경지정 입안을 위한 주민제안
 - 2020. 07. 08. ~ 07. 29. : 관련기관 및 부서 협의
 - 2020. 07. 16. ~ 08. 14. : 주민공람·공고

나. 정비구역 및 면적(변경없음)

구분	정비사업 명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	신촌지역(마포) 1-2지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 49-29번지 일대	1,427.5	-	1,427.5	-

다. 건축물 정비·개량 및 건축시설계획

1) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		지구 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역	1,427.5	1-2	1,270.3	노고산동 49-29 일대	5	-	-	5	-	-

2) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) 최고층비고 수	비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)						
기정	신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역	1,427.5	1-2	1,270.3	노고산동 49-29 일대	업무	60 이하	기준 400 이하 허용 660 이하	80 이하	-
변경						주거		기준 400 이하 허용 660 이하 상한 766.17 이하		

주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 건설규모 : 전용면적 85㎡이하 98세대 100% (60㎡ 이하 : 전체 98세대 중 67세대, 68.4%) • 건설비율 					
	구 분	세대수	전용면적(㎡)	비율(%)	비 고	
	14형	13세대	14.14	13.3	-	
	21형	1세대	21.24	1.0	-	
	29형	8세대	29.32	8.2	-	
	38형	2세대	38.01	2.0	-	
	41형	1세대	41.18	1.0	-	
	48형	4세대	48.12	4.1	-	
	49형	2세대	49.43	2.0	-	
	50형	8세대	50.39	8.2	-	
	56형	13세대	56.53	13.3	-	
	57형	2세대	57.87	2.0	-	
	59형	13세대	59.59	13.3	-	
	82형	5세대	82.78	5.1	-	
	84형	26세대	84.93	26.5	-	
소계	98세대	5,897.02	100.0			
• 건설예정세대수 : 98세대						
심의완화사항	용적률	• ① + ② + ③ = 766.17% 이하 적용				
	① 기준용적률	• 400%				
	② 허용용적률 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> • 용적률 인센티브 적용에 따른 허용용적률 완화 : 260% - 친환경개발(100%), 도시경제활성화(50%), 주거안정(50%), 보행가로활성화(30%), 방재 관련시설(30%) 				
	③ 상한용적률 인센티브	<ul style="list-style-type: none"> • 106.17% - $660\% \times [1.3 \times (157.2\text{㎡} / 1,270.3\text{㎡})] = 106.17\%$ 				
건축물의 건축선에 관한 계획	<ul style="list-style-type: none"> • 건축지정선 : 신촌로변 5m(건축물 후퇴부분 전면공지 조성) • 건축한계선 : 이면부 2m(건축물 후퇴부분 전면공지 조성) 					
기타사항에 관한 계획	• 저층부 가로활성화용도 : 신촌로변					
	• 공개공지	기정	지정된 위치에 공개공지 조성			
		변경	주용도 변경(업무→주거)로 인한 공개공지 삭제			

○ 기반시설 제공계획

구 분	시행 면적	획지 면적	정비기반시설 제공면적(㎡)			순부담 비율	비 고		
			계	도 로	분담면적				
신촌지역 도시정비형 재개발 구역	1-2	기정	1,427.5	1,270.3	157.2	157.2	-	11.0	-
		변경	1,427.5	1,270.3	157.2	157.2	-	11.0	-

3) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 세대수	시행으로 증가예상	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : 0세대, 계획 : 98세대 (중) 98세대		-

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음.

○ 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2020. 07. 16. ~ 2020. 08. 14.(의견 없음)

다. 주민설명회 : 2020. 8. 26.

3. 검토의견(신준호 전문위원)

1) 조례 제정 배경

○ 신촌지역(마포) 1-2지구는 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 도심 내 주택공급확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

2) 주요 변경사항 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 사항과,
- 인근 대학가 밀집하고 있는 대상지의 입지적 특성을 고려하여 지역사회와의 공생을 도모하고자 건축물의 용도를 도시경제 활성화 차원의 청년창업지원센터를 도입하는 등의 사항임.

3) 종합 의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)의 최근 주택시장의 국지적 과열현상으로 주택공급 확대의 필요성과 청년, 신혼부부 등 1~2가구에게 저렴한 공공주택 공급의 필요성이 대두되어, 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대 차원의 계획 변경이 이루어진 사항임.
- 기존 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제 배제시책’을 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률 적용기준을 준용하여 도심내 주거공급 확대에 대한 한시적 서울시 정책에 따라 지구단위계획의 주용도 변경을 적극 반영한 사항으로 관계 법령 및 규정 등에 어긋남이 없어 보임.
- 이 같은 내용은 최근 급등한 부동산 시장 안정화에는 도움이 되겠지만, 주택의 실수요자를 청년 등의 1~2가구를 중심으로 공급하겠다는 사항으로 중산층 등이 필요한 주택공급의 체감도는 다소 떨어질 것으로 예상

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

됨. 아울러, 도시경제활성화를 위한 청년창업지원센터 도입·운영이 입주
민 뿐만 아니라 지역공동체와의 커뮤니티 장으로의 확대될 수 있도록 협
의·유도해야 하겠음.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 소수의견요지 : 없음

8. 기타사항 : 없음