

서울특별시 마포구의회
제246회 임시회(2021. 1. 28.)

마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획
변경을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	21-9
----------	------

2021. 1. 28.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2021. 1. 15.
- 다. 회 부 일 : 2021. 1. 18.

2. 제출이유

마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

3. 마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 현황

가. 정비사업 개요

- 1) 위 치 : 마포구 도화동 536번지
- 2) 시행면적 : 3,660.7㎡
- 3) 용 도 : 공동주택, 업무시설, 근린생활시설
- 4) 시 행 자 : 마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발사업 조합
- 5) 추진경위
 - 1979. 09. 21. : 도심재개발 구역 지정(건설부고시 제345호)
 - 1980. 05. 19. : 도심재개발 사업계획 결정(건설부고시 제146호)
 - 1983. 12. 22. : 사업완료 고시(서울시고시 제703호)
 - 2006. 03. 23. : 도시환경정비구역 변경지정(서울시고시 제100호)
 - 2019. 10. 22. : 조합설립추진위원회 승인(도시계획과-9546호)

- 2020. 06. 04. : 조합설립 인가(도시계획과-5112호)
- 2020. 10. 20. : 조합임시 총회 (정비계획 변경제안 결의)
- 2020. 11. 06. : 도시정비형 재개발구역 변경지정(안) 주민제안 접수
- 2020. 11. 12. ~ 12. 14. : 관련기관 및 부서 협의 / 주민공람·공고

나. 정비구역 위치 및 면적(변경)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발구역	마포구 도화동 536번지	3,280.5	-	3,660.7	-

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획

구분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		3,280.5	-	3,660.7	100.0	-
정비기반시설	소 계	76.5	증) 303.7	380.2	10.4	-
	도 로	76.5	감) 76.5	-	-	-
	공공공지	-	증) 380.2	380.2	10.4	-
획 지	소 계	3,204.0	증) 76.5	3,280.5	89.6	-
	획 지	3,204.0	증) 76.5	3,280.5	89.6	-

2) 용도지역 결정 조서

구분	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고	
	기 정	변 경	변경후			
합 계		3,280.5	증) 380.2	3,660.7	100.0	-
상업지역	일반상업지역	3,280.5	증) 380.2	3,660.7	100.0	-

3) 공동이용시설 설치계획

○ 도로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	2	206	15	집산 도로	150	도화동 559-1번지	도화동 51-7번지	일반도로	-	건설부고시 제146호 ('80.5.19.)	-

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획
가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역 구분		지구 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	마포로1구역 10지구	3,660.7	획지	3,280.5	마포구 도화동 536번지	1	-	-	1	-	-
			공공 공지	380.2	마포구 공덕동 255-6번지	2	-	-	-	2	-

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비 고	
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)							
기정	마포로 1구역 제10지구	3,280.5	획지	3,204.0	마포구 도화동 536번지	주거 (업무,근린)	51.36	869.84	86.7	-	
변경		3,660.7		3,280.5		주거	60이하	963이하	110이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 임대주택 건설비율 : 전체 세대수의 5% (상업지역) <ul style="list-style-type: none"> - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 전용면적 40㎡이하 계획 건립규모 및 비율 										
	구 분		전용면적(㎡)		세대수		비율(%)		비 고		
	일반분양	40㎡초과 ~ 60㎡이하		60		205세대		23.08%		-	
		60㎡ 이상 ~ 85㎡이하		116				44.62%		78.85%	
		85㎡ 이상		29				11.15%		-	
	공공주택	40㎡ 이하		40		55세대		15.38%		주거용적률 완 화에 따른 공공주택 공급	
40㎡초과 ~ 60㎡이하		15				5.77%					
합 계		-		260		100.0		-			
심의완화 사항	① 기준용적률 : 600% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 180% 적용										
	구 분		목 표		인센티브 대상		기 준		적용(안)		
	의무	친환경개 발		녹색건축물 인증		기준등급 준수		최대 100%		100%	
				건축물에너지소비총량제		허용용적률 총량의 1/2 부여					
				신재생에너지이용시설							
	계획 유도	안전, 방재		방재관련시설		정량부여(30%)		최대 30%		30%	
		보행가로 활성화		저층부 가로활성화 용도 무장애도시조성		정량부여(30%)		최대 50%			
	③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 183.41% 적용										
	공공 시설	기반시설 기부채납(공공공지) $= \text{허용용적률} \times (1.3 \times \alpha \times \text{가중치})$ $= 780\% \times (1.3 \times 0.1047 \times 1.0) = 106.19\%$									
		건축물 기부채납(공공청사) $= \text{허용용적률} \times \{(1.3 \times \beta) + (0.7 \times \gamma)\}$ $= 780\% \times \{(1.3 \times 0.0464) + (0.7 \times 0.0552)\} = 77.22\%$									
※ ① + ② + ③ = 963.41% → 963% 이하 적용											
• 주거용 용적률 완화 : 400% 이하 → 756.75% 이하											
공공주택 확보량		① 주거용 용적률 : 400% ② 비주거(계획용적률의 21.42%) 용적률 : 167.06% ※ 공공주택 공급 용적률 : (허용용적률 780% - ① - ②) × 1/2 = 106.47%									
건축물의 건축 선에 관한 계획		• 건축한계선 : - 마포대로, 토정로37길 변: 3m - 인접대지 변 : 1m									

○ 기반시설 제공계획

구 분	시행 면적 (㎡)	획지 면적 (㎡)	정비기반시설 제공면적(㎡)		기존 공공용 지 (㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담 률 (%)	
			도 로 (지분포함)	건축물 (환산)				
마포로1구역 제10지구 도시정비형 재개발구역	기 정	3,280.5	3,204.0	76.5	-	-	76.5	2.33
	변 경	3,660.7	3,280.5	525.8	173.0	51.9	646.9	17.92

○ 개발가능(상한) 용적률 산정

기준용적률(A)	• 600%
허용용적률(B)	• 180%
허용용적률 인센티브(C)	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 제공에 따른 용적률 인센티브 : 183.41% ① 기반시설 기부채납(공공공지) <ul style="list-style-type: none"> = 허용용적률 × (1.3 × α × 가중치) = 780% × (1.3 × 0.1047 × 1.0) = 106.19% ② 건축물 기부채납(공공청사) <ul style="list-style-type: none"> = 허용용적률 × {(1.3 × β) + (0.7 × γ)} = 780% × {(1.3 × 0.0464) + (0.7 × 0.0552)} = 77.22% <p>※α값 산정 : 순부담면적÷(대지면적-건축물대지면) = (380.2-51.9) ÷ (3,280.5 - 145.6) = 0.1047 β값 산정 : 건축물 대지면 ÷ (대지면적 - 건축물 대지면) = 145.6 ÷ (3,280.5 - 145.6) = 0.0464 γ값 산정 : 건축물 환산부지 ÷ (대지면적 - 건축물 대지면) = 173.0 ÷ (3,280.5 - 145.6) = 0.0552</p>
상한용적률	<ul style="list-style-type: none"> • D = A+B+C = 600% + 180% + 183.41% = 963.41% → 963% 이하

5) 정비사업시행 예정시기 및 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날부터 4년 이내	마포로1구역 제10지구 재개발사업 조합	현황 : 90세대, 계획 : 260세대 (증) 170세대	-

6) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음

- 대상지는 일반상업지역으로서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제9조 제1항2호에 따른 해당사항 없음.

4. 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2020. 11. 12. ~ 2020. 12. 14.

다. 주민설명회 : 예정

5. 검토의견

가. 입안 배경

- 마포로1구역 제10지구는 건설부고시 제345호(1979.9.21.)로 재개발구역으로 지정되어 정비사업 완료 후 37년 이상 경과한 지구로서 신축을 통해 도시환경을 개선하고 주거용 용적률 완화에 따라 공공주택 건립을 위해 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항

- 「2025 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따라 기반시설부담률을 마포로 1구역 평균 부담률 10.32%이상 확보하기 위해 기존 순부담률을 2.33%에서 미확보 기반시설 부지 제공으로 17.92% 충족하고, 주거비율 및 공공주택 확보기준을 주거비율 최대 90%와 상업지역의 임대주택 건설의무 사항인 5% 적용을 확보하는 것임.

다. 종합의견

- 마포로1구역 제10지구는 '79년 구역이 최초로 지정되고 1980년 정비계획이 최초로 수립되어 완료된 지구로서 사업 완료 후 노후화된 주거환경을 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에 따라 정비기반시설의 부담계획과 공공주택 건립에 따라 주거용 용적률 완화를 적용하기 위

해 변경하려는 것임.

- 정비기반시설의 부담률은 마포로 1구역 평균 부담률을 상회하도록 확보하여 문제점은 없고 용적률 완화는 도심 및 생활권 내 주거공급 확대 생활 SOC 조성 등의 차원으로 서울특별시 주거비율 완화 관련 ‘공공주택 확보기준’ 세부 운영방안을 준용하여 조정한 사항으로 별다른 문제점은 없어 보임.
- 다만, 대상입지는 인근 염리초등학교가 위치함에 따라 교육환경보호구역에 해당되므로 공사시 교육환경 장애요소를 파악하여 사전 차단해야 할 것이며 교통처리 계획에 있어서 새로운 어린이 보호구역 신설 등의 안전한 통학환경조성을 위한 차량진출입구 계획 및 교통환경 개선책에 대한 답변이 요구됨.

[관계법령]

「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, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.

② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

제10조(정비계획의 입안 제안)

① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.

④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.