

신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2021. 6. 15.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2021. 5. 21. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2021. 5. 24.
- 다. 상정일자 : 제249회 제1차 정례회 제4차 위원회(2021. 6. 15.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 도시계획과장

1) 제안이유

- 신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

2) 신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경에 관한 사항

- 위치 : 마포구 노고산동 106-9번지 일대
- 시행면적 : 4,707.3㎡
- 용도 : 공동주택(도시형), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설, 공공업무시설

- 시 행 자 : 토지등소유자
- 추진경위
 - 2010. 03. 18. : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획[도시환경정비사업부문] 수립 고시(서울특별시 고시 제2010-101호)
 - 2013. 09. 26. : 신촌지구일대 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경)고시 (서울특별시 고시 제2013-314호)
 - 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비사업 구역 지정 및 지형도면 고시 (서울특별시 고시 제2014-304호)
 - 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 변경 고시(서울특별시 고시 제2019-343호)
 - 2021. 02. 26. : 신촌지역(마포) 4-9지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안) 주민제안
 - 2021. 03. 16. ~ 04. 13. : 관련기관 및 부서 협의
 - 2021. 03. 25. ~ 04. 23. : 주민공람·공고
 - 2021. 04. 15. : 주민설명회 개최

3) 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2021. 03. 25. ~ 2021. 04. 23. (30일)(의견없음)

다. 주민설명회 : 2021. 04. 15.(의견없음)

3. 검토보고 (신준호 전문위원)

가. 입안 배경

- 신촌지역(마포) 4-9지구는 서울특별시고시 제2010-101호(2010.03.18.)로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울특별시고시 제2014-304호(2014.08.28.)로 정비구역 지정된 지역으로,
- 서울특별시고시 제2019-343호로 변경된 「2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문)」에 따라 공공주택(공공임대주택 및 장기일반민간임대주택)을 포함한 도심 내 주택공급확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항

- 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따라 건축물 주용도를 기정 업무 등에서 주거 주용도로 도입하고 정비 시행면적은 정비기반 시설(소공원2) 기부채납 면적 변경에 따라 감소(119.9 m^2)하였으나, 획지면적은 동일함.
- 주거주용도 도입에 따른 심의완화사항으로 허용용적을 인센티브인 개발가능 용적률(893.26%) 상향과 건축시설 등에 관한 계획 중높이 완화(9m)가 제안되었으며, 공공보행통로 및 공개공지가 조성되었음.
- 아울러, 주거비율이 현행 50%에서 90% 이하로 비주거 10%이상 의무 조건으로 완화되었음.

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)에 따라 서울의 도시화 및 급격한 성장으로 시가지의 외연적 확장에 따른 다양한 도시문제가 발생되어, 대중교통 중심의 직주근접 및 에너지 절약형 공간구조 실현을 위해 계획되었음.
- 기정 건축물의 주용도를 주거로 변경함에 따라 심의에 의한 상한용적률과 높이 완화, 기반시설인 소공원 감소에 따른 건축물 기부채납 부담률을 더한 순부담을 증가하는 상위계획 및 관련기준과 정합성을 확보하여 문제점은 없어 보임.
- 건축물 기부채납분은 역세권의 주택공급과 지역활력 증진 및 일자리 창출 등의 도움이 될 만한 계획 추진이 필요할 것이며,
- 소공원 조성 부지에 대한 기존 건축물의 향후 철거시 민원 발생에 대한 종합대응대책을 논의해야 하겠음.
- 아울러, 현행 주변 건축물과의 경관이미지와 단지내 청정연료 사용 등의 건축물 설계기법 도입, 우수 유역 등이 고려된 우수유입 최소화 계획 등을 통해 홍수 및 수목 등에 대한 방재계획 등이 반영되어야 하겠음.

4. 질의 및 답변요지 : 생략
5. 토론요지 : 없음
6. 심사결과 : 원안채택
7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
8. 기타 : 없음