

서울특별시 마포구의회
제251회 제2차 정례회(2021.12.1.)

신촌지역(마포) 4구역 제12지구 도시정비형 재개발구역 및
정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

신촌지역(마포) 4구역 제12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	21 - 109
----------	----------

2021. 12. 1.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2021. 11. 16.
- 다. 회 부 일 : 2021. 11. 17.

2. 제출이유

신촌지역(마포) 4-12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 신촌지역(마포)4-12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경에 관한 사항

- 위 치 : 마포구 노고산동 106-46번지 일대
- 시행면적 : 4,115.2㎡
- 용 도 : 공동주택(도시형생활주택), 오피스텔, 근린생활시설
- 시 행 자 : 토지등소유자
- 추진경위
 - 2013. 09. 26. : 신촌지구일대 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경) 고시(서고 제2013-314호)
 - 2014. 08. 28. : 서울시 도시환경정비기본계획 변경, 신촌지역(마포)도시환경정비구역 지정 고시

- 2019. 10. 17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 변경 고시 -주거비율 90% 완화(주거 90% : 비주거 10%), 주거 주용도 허용
- 2021. 06. 10. : 정비계획 변경(안) 주민제안 신청
- 2021. 06. 30. ~ 08. 06. : 관련부서(기관)협의
- 2021. 07. 08. ~ 08. 09. : 주민공람공고 : 의견없음
- 2021. 11. 08. : 주민설명회 개최

4. 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2021. 7. 8. ~ 2021. 8. 9. (30일)(의견없음)

다. 주민설명회 : 2021. 11. 8.(의견없음)

5. 검토의견

가. 입안 배경

- 서울시고시 제2010-101호로 도시 및 주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발사업부문) 수립(신촌지역 정비예정구역)되고, 서울시고시 제2014-304호로 정비구역이 지정된 지역으로
- 서울시고시 제2019-343호로 변경된 「2025 서울특별시 도시주거환경 정비 기본계획 (도시정비형 재개발사업부문)」에 따라 공공주택(공공임대주택 및 장기일반민간임대주택)을 포함한 도심 내 주택공급확대를 위하여 4-12지구 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항

- 서울시 “2025 도시·주거환경정비기본계획” 변경에 따라 건축물 주용도

를 기정 업무에서 주거 주용도로 변경하고 정비 시행면적 증가는 정비기반시설(소공원 및 주차장)의 순부담율(25.5%)을 확보하고자 기부채납 면적(190.9㎡) 증가에 따른 것임.

- 주거주용도 도입에 따른 심의완화사항으로 상한용적률을 정비기반시설 제공으로 완화량 (113.76%)과 건축시설 등에 관한 계획 중 높이 완화(9m)가 제안되었으며, 공공보행통로 및 공개공지가 조성되었음.

※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 심의완화에 따라 상한용적률과 높이 완화, 기반시설인 도로 확폭과 공원 및 주차장의 기부채납에 따라 순부담율을 확보하는 등 상위계획 및 관련기준과의 정합성을 확보하였기에 문제점은 없어 보임.
- 건축물 기부채납분은 역세권의 주택공급과 지역활력 증진 및 일자리 창출 등의 도움이 될 만한 계획 추진이 필요할 것이며,
- 또한, 상한 용적률을 적용하는 만큼 해당 건축물이 인센티브 기준에 부합하는지에 대한 확인 및 점검 계획을 논의해야 하겠음.
- 아울러, 공동주택의 구성이 분양 아파트와 임대 아파트가 혼재된 건축형태로서 사회 통합 차원에서 다양한 계층이 어울려 살아야 한다는 의식 개선을 위해 소셜 믹스 형태의 건축계획에 대해 논의해야 할 것임.

[관계 법령]

「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.