

서울특별시 마포구의회
제237회 임시회(2020. 4. 21.)

신촌지역(마포)3-3지구 도시정비형 재개발구역 및
정비계획 변경을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회
복지도시위원회

신촌지역(마포)3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	20-32
----------	-------

2020. 4. 21.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2020. 4. 10.
- 다. 회 부 일 : 2020. 4. 13.

2. 제출이유

신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획이 서울특별시 고시 제2019-343호로 변경된 기본계획에 따라 도심 내 주택공급확대를 위하여 변경하고자 하는 사항으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 청취하고자 제출되었음.

3. 마포로3구역 제1지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 현황

가. 정비사업 개요

- 1) 위 치 : 마포구 노고산동 31-77번지 일대
- 2) 시행면적 : 3,225.4㎡
- 3) 용 도 : 공동주택(도시형), 근린생활시설, 업무시설, 교육연구시설
- 4) 시 행 자 : 토지등소유자
- 5) 추진경위

- 2010.3.18. : 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

[도시환경정비사업부문] 수립 고시(서울특별시고시 제2010-101호)

- 2013.9.26. : 도시관리계획
(신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)
(서울특별시고시 제2013-314호)
- 2014.6.28. : 서울특별시 도시환경정비기본계획
[도시환경정비사업부문] 변경(경미한 변경),
신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역지정 및 지형도면 고시
(서울특별시 고시 제2014-304호)
- 2019.9.5. : 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)
- 2019.12.26. : 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역 및 정비
계획 변경 입안을 위한 주민제안
- 2020.1.3. ~ 2.7. : 관련기관 및 부서 협의
- 2020.2.6. ~ 3.7. : 주민공람·공고

나. 정비구역 및 면적(변경없음)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
기 정	신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 31-77번지 일대	3,225.4	-	3,225.4	

다. 정비계획(변경)

1) 토지이용계획(변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,225.4	-	3,225.4	100.0	-
정비기반시설	소계	342.1	증) 58.8	400.9	11.9	-
	도로	342.1	증) 58.8	400.9	11.9	-
획지	소계	2,883.3	감) 58.8	2,824.5	88.1	-
	획지	2,883.3	감) 58.8	2,824.5	88.1	-

2) 건축물 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		지구구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이 주	
기정 ----- 변경	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	8,638.2	3-3	2,883.3 ----- 2,824.5	노고산동 31-77 일대	18	-	-	18	-	-

☑ 변경사유 : 단순 구적오차 정정에 따른 면적 변경

나) 건축시설 등에 관한 계획

구분	구역구분		지구구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정 ----- 변경	신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	8,638.2	3-3	2,883.3 ----- 2,824.5	노고산동 31-77 일대	업무	60 이하	기준 402 이하 허용 688 이하 상한 900 이하	100 이하	-
						주거	60 이하	기준 400 이하 허용 687 이하 상한 813.8 이하	100 이하	-

(계속)

구분	구역 구분		지구 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율	<ul style="list-style-type: none"> • 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서울특별시고시 제2019-343호) <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립 - 전용면적 40㎡ 이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립 • 건립 규모 및 비율 									
	구 분	전용면적(㎡)		세대수		비율(%)		비 고		
	일반분양	49.77		100		34.13		-		
		49.62		113		38.57		-		
	공공주택 (장기일반민간 임대주택)	49.62		30		10.24 (37.5)		주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급		
		36.49		50		17.06 (62.5)				
합 계	-		293		100.00		-			
※()는 공공주택 전체 세대수에 대한 비율에 해당함										
심의완화 사항	① 기준용적률 : 400% ② 공공기여에 따른 허용용적률 완화량 : 287% 적용									
	구분	목 표	인센티브 대상			기 준		적용(안)		
	의 무	친환경개발	녹색건축물 인증			기준등급 준수 시 허용용적률 총량의 1/2 부여	최대 100%	100%	소계 289.89% ↓ 최대 287% 적용	
			건축물에너지소비총량제							
			신재생에너지이용시설							
	도시경제 활성화	신성장산업육성을 위한 시설			정률방식 (보상계수 0.25)	최대 100%	23.01%	23.01%		
		대학생 창업을 위한 창업지원센터 등								
	계획 유도	생활SOC 문화인프라	생활SOC, 공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등			정률부여(0.2)	최대 50%	13.87%		
			주거안정						정량부여(50%)	최대 50%
	안전, 방재	보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도 무장애도시조성			정량부여(30%)	최대 50%	50%		
방재관련시설			정량부여(30%)	최대 30%	30%					
③ 공공시설부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : 126.8% 적용										
공공시설	산식 = 1.3 α x (기준용적률 + 공공기여 인센티브) = 1.3 x (400.9㎡ ÷ 2,824.5㎡) x (400% + 287%) = 1.3 x 0.142 x 687% = 126.82%									
※ ① + ② + ③ = 813.8% 이하 적용										
• 주거용 용적률 완화 : 343.5% → 732.42%										
공공주택 확보량	① 주거용 용적률 : 687% x 1/2 = 343.5% ② 주거용 용적률 완회시 : 687% x 9/10 = 618.3% ※ 공공주택 공급 용적률 : (②-①)x1/2 = (618.3%-343.5%)x1/2 = 137.4% 이상									
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축지정선 : 백범로변 3m • 건축한계선 : 이면부 2m									

○ 기반시설 제공계획 ※ 신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역 외 기재 생략

구 분			시행면적	획지면적	정비기반시설 제공면적(㎡)				시설 제공	순부담 비율	비고
					계	도 로	문화시설 1	분담면적			
신촌지역 마포3 도시정비형 재개발구역	3-3	기정	3,225.4	2,883.3	342.1	342.1	-	-	-	10.6	-
		변경	3,225.4	2,824.5	400.9	400.9	-	-	-	14.2	

☑ 변경사유 : 단순 구적오차 정정에 따른 면적 변경

3) 정비사업새행 예정시기 및 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시정비형 재개발사업	정비구역 (변경)지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	토지등소유자	현황 : 29세대, 계획 : 293세대 중) 264세대	-

4) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 해당 없음.

4. 참고사항

가. 관계법령

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

나. 주민공람 : 2020. 2. 6. ~ 2020. 3. 7.(의견 없음)

다. 주민설명회 : 2020. 3. 4. 15:00(잠정연기)

5. 검토의견

가. 입안 배경

- 신촌지역(마포) 3-3지구는 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 도심내 주택공급확대를 위하여 정비계획을 변경하고자 하는 사항임.

나. 주요 변경 사항 검토

- 신촌 지역중심 주용도를 일반업무·상업 용도에서 주거용도로 허용 변경하는 것은 「2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경에 따른 것으로 그동안 한양도성 도심부에만 적용하던 ‘용도용적제¹⁾ 배제시책’을 한양도성 도심부 이외 지역도 한시적으로 확대하는 사항임.
- 정비기반시설 제공계획의 도로는 순부담비율 10.6%에서 14.2%로 변경된 사항으로 장래 인근 지구 정비사업 시행을 고려하여 도로 확폭에 따른 것으로 보이며, 이는 3구역내 전체 교통처리계획 측면을 고려하였을 때 타당하게 보임. (도로 : 8m→12m, 6m→10m)

다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업부문)(서울특별시 고시 제2019-343호)의 최근 주택시장의 국지적 과열현상으로 주택공급의 확대의 필요성과 청년, 신혼부부 등 1~2가구에게 저렴한 공공주택 공급의 필요성이 대두되어, 도시정비형 재개발구역 내 주거허용 확대 차원의 계획 변경이 이루어진 사항임.
- 기존 한양도성 도시부에만 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.

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

- 다만, 인근 개발계획에 따른 교통처리계획의 면밀한 검토와 생활SOC시설 도입용도 및 유지·관리방안 설정의 방법은 도심부 주택공급임을 고려하여 생활편의, 지역일자리 창출, 구민 삶의 질 개선을 위한 시설이 마련될 수 있도록 적극적으로 협의 유도해야 하겠음.
- 아울러, 건축시설내 주차장 면수가 금번 변경으로 법정주차면(175대)수 기준에는 부합하나, 주차면수가 당초보다 다소 줄어들어 따라 향후 주차 수요를 면밀히 검토하여 주차면수 확보에 노력해야 하겠음.(235대→224대)

[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.