

신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업
정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취의 건
검 토 보 고

의안 번호	25-139
----------	--------

2025. 12. 2.
전문위원 신준호

1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)

나. 제 출 일 : 2025. 11. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 18.

2. 제출이유

신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회의견을 듣고자 제출되었음.

3. 신촌지역 마포3구역 3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)에 관한 사항

가. 결정(변경) 개요

○ 위 치 : 마포구 노고산동 31-77번지 일대

○ 시행면적 : 3,245.0m²

○ 용 도 : 공동주택, 근린생활시설, 업무시설, 청년창업정보교육센터,
외국인 주민센터

○ 시 행 자 : 토지등소유자

○ 추진 경위

- 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)
- 2014.8.28. : 서울특별시 도시환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 변경 (경미한 변경), 신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역지정 및 지형도면 고시 (서울특별시고시 제2014-304호)
- 2019.9.5. : 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 재개발 사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2019-343호)
- 2022.2.17. : 신촌지역(마포) 제3-3지구 사업시행계획인가 고시 (마포구고시 제2022-28호)
- 2022.9.1. : 신촌지역(마포) 제3-3지구 정비계획 관리처분계획인가 고시 (마포구고시 제2022-165호)
- 2024.8.29. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발 사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2024-423호)
- 2025.4.16. : 신촌지역(마포) 3-3지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 입안을 위한 주민제안 신청
- 2025.5.22. ~ 7.25. : 관련기관 및 부서 협의, 주민공람·공고 (마포구 공고 제2025-1108호)
- 2025.8.18. : 신촌지역(마포) 3-3지구 사업시행계획인가 변경(시행자 변경) (2022-마포구-도시환경시행인가-1(변경1차))
- 2025.11.6. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발 사업 부문] 변경 고시 (서울특별시고시 제2025-608호)
- 2025.11.6. ~ 12.5. : 관련기관 및 부서 협의, 주민공람·공고 (마포구 공고 제2025-1814호)

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고

4. 참고사항

- 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

5. 검토의견

가. 제출 배경

- 본 의견청취의 건은 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 정비 계획 결정(변경)을 위해 지방의회의 의견을 청취하도록 한 법적 절차에 따른 것임.
- 해당 지구는 2020년 ‘도시형생활주택’을 중심으로 한 정비계획 지정을 위하여 이미 구의회 의견청취를 거친 바 있으나, 이후 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발 부문)」이 변경되면서, 서울 도심부의 건축물 높이계획이 ‘최고높이 체계’에서 ‘기준높이 체계’로 전환되었고, 이에 따라 공공용지 등 제공(기부채납) 시 높이완화가 가능하도록 한 제도적 변화가 반영된 것임.
- 이러한 제도개선을 반영하여, 본 정비계획은 공동주택(아파트)으로의 주택유형 전환, 최고높이 상향(160m 이하), 임대주택 비율 조정, 공공기여시설(청년창업정보교육센터 및 외국인주민센터) 신설 등을 주요 내용으로 재입안되어 의회의 의견청취를 요청한 것으로 확인됨.

나. 주요 계획 변경 사항

- 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발 부문)」 변경에 따라 정비계획상 획지면적(2,995.90㎡)의 변경없이

- 용적률(기준/허용/상한) : 일반상업 394%/684%/806.5%

→ 일반상업 600%/678%/1,009% 이하

- 기준높이 : 일반상업 100m 이하 → 130m 이하(계획 : 160m 이하)
로 변경됨.

○ 공공기여 변경 : 도로, 공공임대주택 토지지분

→ 도로, 공공임대토지지분, 공공지원시설(외국인주민센터), 공공
임대업무시설(청년창업정보교육센터)

○ 주용도의 주거세부용도를 지정 도시형생활주택에서 공동주택으로
변경하여 288세대에서 298세대로 증가함.

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고

다. 종합의견

○ 본 의견청취의 건은 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획
(도시정비형 재개발부문)」 변경 고시에 따라 주거 주용도 완화를 포함한
주택공급 확대를 위한 사항으로 정비계획이 변경되어 제출된 것임.

○ 이번 기본계획의 변경을 통해 용적률, 높이계획, 상업지역 내 주거비율
등의 합리적 조정이 이루어짐으로써, 사회적 여건 변화를 반영한 사회
기반시설 확충 및 주거 주용도 확보가 가능해졌으며, 이를 통해 정비
구역 내 공공성 및 도시기능의 균형성이 강화될 것으로 기대됨.

○ 다만, 본 변경안의 건축물은 최고층수 44층, 높이 약 147m로 계획
되어 「건축법 시행령」 제2조제15호⁵⁾에 따른 ‘초고층건축물’(층수 50층

5) 「건축법 시행령」

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

15. “초고층 건축물”이란 층수가 50층 이상이거나 높이가 200미터 이상인 건축물을 말한다.

15의2. “준초고층 건축물”이란 고층건축물 중 초고층 건축물이 아닌 것을 말한다.

이상 또는 200m 이상)에는 해당하지 않으나, 같은 조 제15호의2에서 규정한 ‘준초고층건축물’(고층건축물 중 초고층건축물이 아닌 것)에 해당함.

- 이에 따라, 「건축법 시행령」 제34조제4항⁶⁾ 규정에 따라 ‘준초고층 건축물’에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 전체 층수의 2분의 1에 해당하는 층으로부터 상·하 5개층 이내마다 1개소 이상 설치하여야 함(단, 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 별도로 설치하는 경우에는 예외로 할 수 있음).
- 따라서, 본 사업의 설계 및 인허가 단계에서 직통계단 구조, 피난 안전구역 위치 및 방연구획 구성 등 구체적인 소방안전·피난계획을 반영해야 할 것으로 판단되며, 「초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리법」에 따라 서울시 소방재난본부와의 사전협의 및 비상대응 체계 구축계획을 병행해야 할 것으로 판단됨.
- 또한, 도시형생활주택에서 공동주택으로의 주택유형 변경은 주거환경의 질적 향상과 토지이용 효율성 측면에서 긍정적으로 보이나, 비록 공공 기여시설(청년창업정보교육센터, 외국인주민센터)이 신설되어 공공성이 일부 강화되었다 하더라도 임대주택 감소는 주거약자에 대한 주택공급 계획이 미흡한 것으로 사료되어 아쉬움이 있음.

6) 「건축법 시행령」

제34조(직통계단의 설치) ④ 준초고층 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난 안전구역을 해당 건축물 전체 층수의 2분의 1에 해당하는 층으로부터 상·하 5개층 이내에 1개소 이상 설치하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- 아울러, 주변 신촌·창천 일대의 높은 교통밀도와 공공기여시설의 입주에 따른 추가 교통수요를 고려할 때 「주택건설기준 등에 관한 규정」⁷⁾에 따라 세대당 주차 면수(321대, 1.05대/세대)는 법정 기준을 충족하나, 최근 가구당 차량보유율 증가 추세 및 인근 상권 활동 특성을 감안하면 1.2대/세대 이상 확보가 바람직할 것으로 판단됨. 또한, 인접 이면도로의 확폭(폭 6m → 8m) 계획은 인근 주택가 보행안전 및 교통대책을 위해 최소 10m이상 확폭하여 차량 및 보행자 동선을 분리하는 등 정비구역 내외의 교통처리계획이 병행수립되어야 할 것으로 보임.

7) 「주택건설기준 등에 관한 규정」

제27조(주차장) ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치해야 한다.

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차 대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대) 이상이 되도록 해야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 5분의 1(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 2분의 1)의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도(관할 구역에 지방자치단체인 시·군이 없는 특별자치도를 말한다)·시·군 또는 자치구의 조례로 강화하여 정할 수 있다.

[관 계 법 령]

「도시 및 주거환경정비법」(약칭 : 도시정비법)

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.