

서울특별시 마포구의회  
제254회 임시회(2022.4.13.)

신촌지역(마포) 2-7지구 도시정비형 재개발구역 정비계획  
변경 결정을 위한 의견청취의 건

# 검 토 보 고 서



서울특별시 마포구의회  
복지도시위원회

# 신촌지역(마포) 2-7지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 결정을 위한 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	22-46
----------	-------

2022. 4. 13.  
전문위원 신준호

## 1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2022. 4. 5.
- 다. 회 부 일 : 2022. 4. 6.

## 2. 제출이유

신촌지역(마포) 2-7지구 도시정비형 재개발구역의 정비계획 변경을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

## 3. 신촌지역(마포) 2-7지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경에 관한 사항

- 위치 : 마포구 노고산동 57-20번지 일대
- 시행면적 : 1,874.3㎡
- 용도 : 공동주택(189세대, 민간임대 48세대 포함), 오피스텔(7호), 근린생활 시설
- 시 행 자 : 신촌이철개발피에프브이 주식회사
- 추진경위
  - 2013. 9. 26. : 신촌지구일대 지구단위계획 구역 및 계획 결정(변경)
  - 2014. 8. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 결정(서울시고시 제2014-304호)
  - 2021. 8. 26. : 정비구역 및 정비계획 변경(안) 주민제안 신청

- 2021. 9. 13. ~ 10. 4. : 관련부서(기관) 협의
- 2021. 11. 25. : 시·구합동보고회
- 2022. 1. 06. ~ 2. 7. : 주민공람
- 2022. 4. 8. : 주민설명회

#### 4. 참고사항

##### 가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

나. 주민공람 : 2022. 1. 6. ~ 2022. 2. 7. (30일)

다. 공청회 : 2022. 4. 8.

#### 5. 검토의견

##### 가. 입안 배경

- 신촌지역(마포) 2-7지구는 서울특별시고시 제2014-304호(2014.8.28.) 도시환경정비구역으로 결정된 지역으로 신촌역 부근에 위치한 노후불량건축물이 밀집되어 있어 도심기능저하, 도시 환경저해, 화재 및 재해발생 등의 피해가 우려되는 실정임.
- 이에 공공시설 기부채납 등을 통한 공공성 확보 및 지역활성화를 도모하고 주거공급 확대, 인프라 조성 등을 통하여 지속가능한 정주환경을 마련할 수 있도록 정비계획을 변경하는 사항임.

##### 나. 주요 변경 사항

- 2025서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따라 건축물 주용도를 기정 업무에서 주거 주용도로 도입하고 정비 시행면적은 공공시설 기부채납에 따라 기정 정비기반시설(도로, 문화시설)은 폐지하고 건축물 기부채납으로 어린이집 및 청년창업지원센터를 도입하는 등 토지이용계획상 획지

면적(증317.5㎡)이 증가함.

- 지구경계 조정으로 기존 문화시설을 폐지하고 2-9 존치지구의 2개 필지를 추가 편입하여 지구경계를 변경하였음.

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

#### 다. 종합의견

- 금번 계획 변경은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」(도시정비형 재개발사업구역내 주택공급확대)(서울특별시 고시 제2019-343호)에 따라 신촌역 부근의 노후불량 건축물이 밀집되어 도심의 기능 저하와 도시 환경을 저해하여 화재 및 재해 발생이 우려되는 등의 이유로 공공성 확보 및 주거공급 확대 등의 지역 활성화를 도모하고자 계획되었음.
- 기정 건축물의 주용도를 업무에서 주거로 변경함에 따라 심의에 의한 완화 적용사항으로 상한용적률과 높이 완화와 건축물 기부채납분 지상 1층 어린이집, 2~3층에 청년창업지원센터, 아울러 쌈지공원이 계획되어 공공시설 제공의 순부담률 14.69% 확보하였음. 이는 상위계획 및 관련기준과의 정합성을 확보하였기에 문제점은 없어 보임.
- 다만, 건축물 기부채납분에 용도와 관련 지역 필요시설의 주민요구가 반영되었는지 여부와 임대주택 계획에 있어 다양한 수요계층이 접근할 수 있도록 다양한 평형의 계획 검토가 필요해 보이며, 주거비율 완화에 따라 증가한 주택의 장기일반민간임대주택분을 공공임대주택으로 전환 가능성을 논의하는 등 다양한 주민의견의 수렴과 유관기관의 협의사항에 대해 설명이 필요해 보임.

【별첨】 유관부서(서울시 등) 협의의견 및 조치계획

□서울시

연번	부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
1	서울시 도시 활성화과	<ul style="list-style-type: none"> <li>주거비율 완화에 따른 임대주택 공급계획의 전환 (민간임대→공공임대) 가능 여부 및 임대주택 전 용면적의 확대 가능 여부 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획 변경(도시정비형 재개발사업구역내 주택공급확 대) (2019.10.17.)에 따라 임대주택 계획안 마련하였음 (3-2. 공공주택 확보기준) - 상업지역 : 민간임대주택(장기일반민간임대, 공공지원민간임대주택) 도입가능 [사업대상지 임대주택 확보(안)] - 상업지역으로 장기일반민간임대주택 계획</li> </ul>	부분 반영 (첨부1)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률 인센티브(생활SOC(일자리카페)조성 계획)의 적정성 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>상위계획(생활권계획, 도시·주거환경정비 기본 계획), 대상지 특성(대학가 인접지역 등) 등을 고려하여 생활SOC시설로서 '일자리카페(일자리 창출공간)' 도입예정</li> </ul>	반영 (첨부2)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>기반시설 공급계획(기반시설의 종류 및 부담률)의 적정성 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 및 정비 계획(변경) 결정을 위한 공람공고(마포구공고 제2020-1541호, 2020.12.24.)내용 준용하 여 계획안 마련 - 기반시설(문화시설) 폐지 재정비 진행내용 반영</li> </ul>	반영 (첨부3)
2	서울시 도시 관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>금회 신청된 정비기반시설 부담률(8.8%)이 기결 정 수준(15%)에 미치지 못하므로 개발여건과 정 비기반시설 용량 등을 감안하여 부담률, 공공기여 방식 등 적정성 재검토할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 및 정비 계획(변경) 결정을 위한 공람공고(마포구공고 제2020-1541호, 2020.12.24.)내용 준용하 여 계획안 마련 - 기반시설(문화시설) 폐지 재정비 진행내용 반영 - 마포구내 부서 수요조사 및 생활권계획을 반영 하여 어린이집, 청년창업지원센터 계획 반영 (부담율 8.8% → 14.69%로 상향 조정)</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>현재 진행 중인 「신촌지역(마포) 도시정비형 재 개발구역 및 정비계획(변경) 용역」과 정합성을 유지할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>산촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 및 정비 계획(변경)용역과 정합성 유지하였음</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>「도시 및 주거환경정비법」 제84조에 따라 지구 단위계획으로 결정하는 내용을 포함해서 도서 작 성할 것 [정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시문 작성기준, 주거정비과-19788호,2019.12.9.]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비계획 도서 작성 시 지구단위계획으로 결정 하는 내용을 포함하겠음</li> </ul>	반영

연번	부서	협 의 의 견	조 치 계 획	반영 여부
3	서울시 도시계획 상임 기획단	<ul style="list-style-type: none"> <li>‘기정 문화시설1(247.9㎡)’은 금회 협의(안)상 일반화지로 변경 계획하였으나, 「2030 서울생활 권계획」 상 지역필요시설등 타 공공시설로의 전환 필요성 우선검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>신촌지역(마포) 도시정비형 재개발구역 및 정비 계획(변경) 결정을 위한 공람공고(마포구공고 제2020 -1541호, 2020.12.24.)내용 준용하여 계획안 마련 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 기반시설(문화시설) 폐지 재정비 진행내용 반영</li> </ul> </li> <li>지역필요시설에 대해서는 상위계획(생활권계획, 도시·주거환경정비 기본계획), 대상지 특성(대학가 인접지역 등) 등을 고려하여 어린이집, 청년창업지원센터 계획 반영</li> <li>생활SOC시설로서 ‘일자리카페(일자리창출공간)’ 도입예정</li> </ul>	부분 반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용적률인센티브(200%)중 ‘생활SOC(일자리 카페, 20%)는 「2025 도시환경정비기본계획」 상 생활SOC 세부항목(공연장, 박물관, 미술관 등) 외의 용도로 계획하였고 세부 운영계획을 미 제시한 바, 구체적인 운영 및 담보방안 검토 및 제시 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>상위계획(생활권계획, 도시·주거환경정비 기본계획), 대상지 특성(대학가 인접지역 등) 등을 고려하여 생활SOC시설로서 ‘일자리카페(일자리창출공간)’ 도입예정</li> <li>세부 운영계획안 제시하였으며, 생활SOC 시설 유지 및 운영을 위한 약속서를 제출하겠음</li> </ul>	반영 (첨부2)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>‘임대주택 계획(34㎡ 43세대, 39㎡ 10세대)’은 ‘21.4월 개정된 「도시정비법」 제54조 상 국민 임대주택 규모 이하에서 계획 가능하도록 변경된 취지를 고려하여 다양한 수요 측면에서 평형 다양화 방안 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 전용면적 확대방안 검토하였음 (임대주택 전용면적) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 협의안) 34type(43세대), 39type(10세대)</li> <li>- 조치안) 39type(27세대), 49type(21세대)</li> </ul> </li> </ul>	반영 (첨부1)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>‘기계식 주차장’은 임대주택(34㎡ 43세대)과 연결하여 배치한 바, 소음 등 주거환경 저하를 최소화 할 수 있도록 위치 조정방안 적극 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지가 부정형하여 지하주차장 추가확보 어려움</li> <li>지하층은 지주식 + 기계식 주차장 계획</li> <li>부족한 주차공간은 타워형 기계식주차장을 도입 하였으며, 엘리베이터 팔레트 주차방식 도입 예정임. <ul style="list-style-type: none"> <li>[주거환경 저해요소 해소방안]</li> <li>- 저진동. 저소음 기계식주차설비 도입</li> <li>- 흡음재 및 방진패드 도입으로 소음진동 최소화</li> </ul> </li> </ul>	부분 반영 (첨부4)
4	서울시 시설 계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>『서울특별시 생태면적률 운영지침(2016)』에 따라 생태면적률의 공간유형별 확보면적을 확인할 수 있는 입면도, 단면도 등을 추가로 제시하여야 함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>생태면적률의 공간유형별 확보면적을 확보할 수 있는 입면도, 단면도 등을 추가 제시하도록 하겠음</li> </ul>	반영

연번	부서	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
5	서울시 공공 주택과	<ul style="list-style-type: none"> <li>우리 시는 도심 및 생활권 중심지에서 직주근접의 주택을 확대하고자 도시정비형 재개발사업추진시 상업지역 내 주거비율 완화 및 주거주용도 변경을 한 시적으로 시행하고 있습니다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획 변경 (도시정비형 재개발사업구역내 주택공급확대) (2019.10.17.)고시 내용을 적용하여 상업지역 내 주거비율 완화 및 주거주용도 변경 제한한 사항임 - 2-7지구 주용도 변경 : 업무 → 주거</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>본 정비계획(안)의 주거비율 완화에 따라 증가하는 주택은 장기일반민간임대주택으로 계획되어 있는 바, 계획 변경을 통해 공공이 인수하여 공공임대주택으로 활용될 수 있도록 검토하여 주시기 바랍니다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025 서울특별시 도시주거환경정비 기본계획 변경(도시정비형 재개발사업구역내 주택공급 확대) (2019.10.17.)에 따라 임대주택 계획 안 마련하였음 (3-2. 공공주택 확보기준) - 상업지역 : 민간임대주택(장기일반민간임대, 공공지원민간임대주택) 도입가능 (사업대상지 임대주택 확보(안)) - 상업지역으로 장기일반민간임대주택 계획</li> </ul>	미반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>분양주택과 공공임대주택은 동일(유사) 규모와 적절한 비율로 계획하여 특정 동·층 및 라인에 임대주택(공공임대주택은 우리시와 사전협의 후 토지등소유자 동·호수 추첨시 함께 추첨)이 집중되지 않고, 일반분양주택과 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획 등이 될 수 있도록 계획하여 주시기 바랍니다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지내 공공임대주택 도입계획 없음</li> <li>단, 분양주택과 임대주택(장기일반민간임대주택)은 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감계획 등이 될 수 있도록 계획하겠음</li> </ul>	반영
6	서울시 도시및 정책과	<ul style="list-style-type: none"> <li>옥외 조명기구 설치시 「조명계획」 수립 - 근거 : 「서울특별시 빚공해 방지 및 좋은빛 형성 관리 조례」 제22조 - 대상 : 동조례 제3조제1호 및 제3호의 조명기구를 신설·개량·증설하는 경우</li> <li>「서울특별시 좋은빛위원회」 심의 준수 - 대상 : 동조례 제22조제2항 관련 별표(붙임 참조) - 시기 : 공동주택 옥외 경관조명, 기부채납 도로조명 계획 실시설계 완료 전</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추후 관련법규 기준에 적합하게 절차를 이행하겠음</li> </ul>	추후 반영
7	서울시 물순환 정책과	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업 시행 시 저영향개발(LID), 물재이용, 수질, 수질오염총량관리, 유출지하수, 토양 등에 관하여 관련 법령을 준수하여 사전협의 및 승인·신고 등의 절차를 이행하여 주시기 바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추후 사업시행계획인가 시 관련법령을 준수하여 사전협의 및 승인·신고 등의 절차를 이행하겠음</li> </ul>	추후 반영
8	서울시 민방위 담당관	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 마포구 노고산동 57-20번지 일대 신촌지역(마포) 2-7지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경안 사업도서를 검토한 바, 동 사업지역은 「군사기지 및 군사시설보호법」 규정에 의한 “대공방어 협조구역 내 행정관서 위탁고도 해발 102m(해발지반고+건물높이+옥탑, 피로침 등 높이)” 이하인 지역으로 현 계획단계에서는 우리 부서 별도 의견 없으며,</li> <li>향후 사업시행 인가 등 관련 인·허가 신청 시에는 민방위담당관으로 협의하여 주시기 바랍니다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>추후 사업시행계획인가 등 관련 인·허가 시 민방위담당관으로 협의절차 이행하겠음</li> </ul>	추후 반영

□마포구

연번	부서	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
1	마포구 공원 녹지과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 쌈지형공지                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공개공지 확보 미대상이므로 대지내 공지에 관한 계획 상 보행자의 접근이 용이하게 이면도로 전면 공지변에 쌈지형 공지를 배치하였으나, 편의시설이 미반영되어 있으므로 휴게공간(쉼터) 제공 토록 계획 요망</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 쌈지형공지 내 휴게공간(쉼터) 계획하였음</li> </ul>	반영 (첨부5)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지안의 조경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부정형의 부지형태 및 건축물의 높이(지상29층) 상 건축물의 후면, 측면, 조경공간은 항상 그늘이 발생하거나 일조량 부족 등으로 수목생육여건이 불량할 것으로 예상됨. 따라서 수목의 정상적인 생육을 위해 조경배치를 조정하거나 녹지 폭을 확대하고, 수목을 최대한 많이 심을 수 있도록 계획할 것.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수목 생육여건이 개선될 수 있도록 음지에 생존이 강한 식종 조성을 검토하겠으며, 수목을 최대한 많이 심을 수 있도록 계획하겠음</li> </ul>	반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 옥상녹화는 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 상 설계기준 및 설계도서 작성 지침을 준수하고 방수 방근, 배수관, 경량토양 등 일체화된 녹화시스템 적용할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 옥상녹화는 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 상 설계기준 및 설계도서 작성 지침을 준수하고 일체화된 녹화시스템 적용하겠음</li> </ul>	반영
2	마포구 건축과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 미술장식품                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 용도가 공동주택, 업무시설이고 연면적이 1만제곱미터 이상인 것으로 미술장식품 설치대상임</li> <li>- 미술장식품 설치방법은 공모대행제, 건축주 자체 공모, 건축주 임의 선정, 기금출연 방법이 있음 도시디자인 심의</li> <li>- 「마포구 도시디자인 조례」 폐지에 따라 도시디자인위원회가 「마포구 공공디자인의 진흥에 관한 조례」에 따른 공공디자인위원회로 변경됨 (건축과-4607(2021.02.16.))</li> <li>- 공공디자인위원회 심의대상은 「서울특별시 공공디자인 조례」 별표1에 따른 시설물에 해당함</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 관련법규 기준에 적합하게 절차를 이행하겠음</li> </ul>	추후 반영
3	마포구 건설 관리과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로점용 및 공유지 관련 등 소관사항                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정비구역 및 정비계획 결정(변경) 제안지가 이면도로로 되어있어 현재 현황상 차량 진출입로 허가 해당은 없으나</li> <li>- 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 결정(변경)에 따라 신규로 보도를 신설하는 경우 보도횡단 차량진출입 시설은 건설관리과로 방문하여 착공 전 공사용 도로점용 허가, 사용승인 신청 전 부설주차장 도로점용허가를 받아야 함</li> <li>- 보도횡단 차량진출입 시설은 해당 건물이 공동주택이 아닐 경우 차량진출입로의 공시지가 및 면적에 따라 매년 점용료가 발생하므로 보도 신설 시 해당 건물에 대한 사전 공지 필요</li> <li>- 교통 및 보행자 안전에 미치는 지장이 적은 도로에 차량 출입시설을 설치할 것</li> <li>- 보도횡단차량 출입시설 설치 시 허가처리 지침</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 도로점용 및 공유지 관련 등 소관사항을 준수하여 관련절차를 이행하겠음</li> </ul>	추후 반영



		<ul style="list-style-type: none"> <li>을 참고 하여 시공해야함.</li> <li>- 공사용 일시점용(1년 이하) 및 1년 이상 점용의 경우에도 도로점용 신청해야 함</li> <li>- 정비구역 필지 내 건물 일부가 공공용지인 노고산동 57-51 도로(시유지) 일부 점유한 내역 있음</li> </ul>		
4	마포구 문화예술과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 문화시설 폐지관련 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 별도 의견 없음</li> </ul> </li> <li>• 매장문화재 보존조치 관련 사항 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 필지 별 보존조치 유형 <ul style="list-style-type: none"> <li>: 참관조사19, 시굴조사 1, 발견시 신고 2</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• 부서 의견 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 위와 같이 해당 재개발 사업 부지에 다양한 보존조치 유형이 혼재되어 있는바, 사업시행자는 상기 필지 별 보존방안을 그대로 이행하는 것이 원칙이나, 불가피한 경우 적절한 매장문화재 보존조치 계획을 수립하여 이행 가능</li> <li>- 별도 보존방안을 수립하여 보존조치를 이행할 경우, 재개발사업 시행자는 매장문화재 조사기관을 선정 후, 해당 기관과 상호 협의 하에 매장문화재 보존조치 계획을 수립하고, 그 계획의 적합성 및 적절성에 대하여 우리 부서에 협의 요청을 하여야 함.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지는 표본조사, 시굴조사, 발견시 신고 등 다양한 보존조치 유형이 혼재되어 있는바, 관련 법규 기준에 적합하게 절차를 이행하겠음</li> </ul>	반영
5	마포구 치수과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업시행 시 일반적인 하수분야, CCTV 촬영범위, 수리계산서 분야, 저영향 개발, 하수원인자 부담금, 지하수 분야 등에 대하여 협의 및 신고 절차 기준 제시바람</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 사업시행 시 관련법규 기준에 적합하게 절차를 이행하겠음</li> </ul>	추후 반영
6	마포구 여성가족과	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기반시설 부지활용계획 수요조사 시 의견제출 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시계획사업(지하주차장)으로 이전이 불가피한 마포어린이집 대체신축 이전 필요</li> </ul> </li> <li>• 역세권에 위치한 편리한 교통을 활용하고 충분한 보육실을 확보하여 365일 열린어린이집 설치 (서울시에 단 5개소(마포, 양천, 관악, 노원, 중랑) 운영 중)</li> <li>• 필요성: 철거가 예정된 마포어린이집(양화로18안길 21) 인근에 위치(차량 5분, 도보 15분 거리)하여 대체신축부지로써 최적의 입지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수요조사 결과 반영하여 어린이집 조성계획 포함 하였음</li> </ul>	반영

□외부기관

연번	부서	협 의 의 건	조 치 계 획	반영 여부
1	서울 지방 항공청	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동 건축물은 장애물제한구역 밖에 위치하고 있고, 지표로부터 높이가 150m미만(101.5m)이므로 공항시설법 제36조 및 같은법 시행규칙 제28조에 따른 항공장애 표시등(주간표지 포함) 설치 대상에 해당되지 않음</li> <li>• 다만, 건축물의 건설을 위해 설치되는 크레인 등 지표로부터 높이가 60m 이상일 경우 항공장애 표시등(주간표지 포함) 설치 대상에 해당되므로 우리청과 항공장애 표시등(주간표지 포함) 설치에 대하여 사전 협의하여야 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 사업시행시 크레인 설치에 대해 사전협의 하겠음</li> </ul>	추후 반영
2	수도 방위 사령부	<p>(의견(군보 심의결과))</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 신축건물 위치는 P73 B구역이고, 신축건물은 행정기관 위탁고도를 +19.2m 초과함.</li> <li>• 신축건물 건축통제거리 내 0개 진지가 신축건물보다 고도가 높고 탐지와 식별, 타격에 제한사항이 없으며, B구역 동의 기준에도 부합함.</li> <li>• 따라서 건물 신축으로 인한 작전에 제한사항이 없고 규정에도 부합하므로 '동의'함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최고높이를 준수하여 100m이하로 계획하였으며, 작전에 제한사항이 발생되지 않도록 하겠음</li> </ul>	반영
3	서울 교통 공사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 협의 요청하신 「노고산동 57-20번지 일대」에서의 건축 행위는 『철도안전법』 제45조에 의한 철도보호지구 협의 대상이 아님(도시철도 구조물로부터 30m를 초과)을 알려드립니다.</li> <li>• 아울러, 건축공사 시행 시 도시철도 시설물에 위험요소가 발생되지 않도록 관리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축공사 시 도시철도 시설물에 위험요소가 발생되지 않도록 관리하겠음</li> </ul>	반영
4	마포 경찰서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도로공사시행 3일 전까지, 우리서에 도로공사 신고서를 필히 제출하고, 교통안전표지 및 노면표시 설치 시 관련 법령에 따라 설치할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 관련법규 기준에 적합하게 절차를 이행하겠으며, 도로공사시행 3일 전까지 도로공사신고서 제출하겠음</li> </ul>	추후 반영
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소공원 조성에 따른 보행량이 증가할 것으로 예상되는 바, 차량속도저감 효과 및 보행환경개선을 위해 사업지 주차장 진출입로 앞 횡단보도와 신촌로 18길9 앞 보도와 보도를 이어주는 횡단보도는 고원식 횡단보도로 설치할 것.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 차량속도저감 효과 및 보행환경개선을 위해 횡단보도는 고원식 횡단보도를 설치하겠음</li> </ul>	반영
5	서울시 서부 교육 지원청	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중장기 학생배치 계획 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 중장기 학생 배치계획(서부14취학권역, 서울참서 초등학교, 서부4·5학교군)을 검토한 결과 본 개발사업이 완료되는 2026년의 경우 증가예상 학생수를 포함하여도 유,초,중학교 모두 학생배치 여건은 양호할 것으로 판단되나,</li> <li>- 향후 계획 변경 시 우리교육지원청과 학생배치여건에 대하여 사전 협의하여 교실증축 및 개보수, 교육환경개선이 필요할 경우 그 비용을 사업자가 부담하는 조건에 대한 명시 필요함</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 향후 계획 변경 시 서부교육지원청과 사전협의의 진행하겠음</li> </ul>	추후 반영
6	마포 소방서	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조의3 및 같은 법 시행령 제 15조의3 관련 성능위주 설계 대상이며,</li> <li>• 소방기본법 제12조의2 및 같은 법 시행령 제7조의 12 관련 소방자동차전용구역 설치 대상임</li> <li>• 아울러 추후 실시설계 시 소방활동 여건이 반영된 설계가 이루어질 수 있도록 사전 협의토록 안내</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추후 실시설계 시 소방활동 여건이 반영된 설계가 이루어질 수 있도록 사전협의의 진행하겠음</li> </ul>	추후 반영

## [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.