신촌지역 마포4구역 1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취의 건 심사보고서

2026. 11. 16.
도시환경건설위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2026. 8. 21. 마포구청장(도시계획과)

나. 회부일자 : 2026. 8. 24.

다. 상정일자 : 제286회 제1차 정례회 제3차 도시환경건설위원회(2026. 9. 10.)
제286회 제1차 정례회 제4차 도시환경건설위원회(2026. 9. 21.)
제286회 제1차 정례회(폐회중) 제5차 도시환경건설위원회(2026. 11. 16.)
상정, 심사, 조건부 채택

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 마포구청장(도시계획과)

3. 제출이유

신촌지역 마포4구역 1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

4. 신촌지역 마포4구역 1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)에 관한 사항

가. 결정(변경) 개요

○ 위치 : 마포구 노고산동 107-2번지 일대

○ 시행면적 : 1,816.7㎡

○ 용도 : 공동주택, 근린생활시설, 청년창업지원시설, 도서관

○ 시행자 : 토지등소유자

○ 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)
- 2014.8.28. : 서울특별시 도시환경정비기본계획〔도시환경정비사업부문〕 변경(경미한 변경), 신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역지정 및 지형도면 고시 (서울특별시고시 제2014-304호)
- 2019.10.17. : 2025 서울특별시 도시주거환경정비기본계획〔도시정비형 재개발사업 부문〕 변경 고시 (서울특별시고시 제2019-343호)
- 2023.5.25. : 신촌지역 마포4 도시정비형재개발구역 정비계획 결정(변경) 고시 (서울특별시고시 제2023-194호)
- 2023.10.19. : 신촌지역 마포4-1지구 도시정비형재개발구역 정비계획 변경 결정고시(서울특별시고시 제2023-452호)
- 2024.8.29. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획〔도시정비형 재개발사업 부문〕 변경 고시 (서울특별시고시 제2024-423호)
- 2024.9.12. : 신촌지역 마포4-1지구 도시정비형재개발구역 정비계획 경미한 변경고시(마포구고시 제2024-118호)
- 2025.2.13. : 신촌지역 마포4-1지구 정비계획 사업시행계획인가 고시 (마포구고시 제2025-21호)
- 2025.12.11. : 신촌지역 마포4-1지구 정비계획 관리처분계획인가 고시 (마포구고시 제2025-86호)
- 2026.1.15. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획〔도시정비형 재개발사업 부문〕 변경 고시 (서울특별시고시 제2026-27호)

- 2026.6.18. : 신촌지역 마포4-1지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 입안을 위한 주민제안 신청
- 2026.7.3. ~ 7.16. : 관련기관 및 부서 협의
- 2026.8.19. : 신속통합기획 자문

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고

5. 참고사항

○ 관계법령: 「도시 및 주거환경정비법」

6. 검토의견

가. 제출 배경

○ 본 의견청취의 건은 「도시 및 주거환경정비법」제15조에 따라 정비계획 결정(변경)을 위해 지방의회의 의견을 청취하도록 한 법적 절차에 따른 것임.

○ 해당 사업지는 마포구 노고산동 107-2번지 일대 1,816.7㎡이며, 공동주택·근린생활시설·청년창업지원시설·도서관 등의 복합개발을 계획하고 있음.

○ 2014년 정비구역 지정 이후 여러 차례 정비계획 변경을 거쳐 2025년 사업시행계획인가와 관리처분계획인가까지 받은 상태이나, 2026년 변경된 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」을 반영하여 용적률·높이 및 주거계획 등을 다시 변경하고자 의회의 의견청취를 요청한 것으로 확인됨.

나. 주요 계획 변경 사항

○ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(도시정비형 재개발

부문)」변경에 따라 사업구역 및 획지면적 자체를 변경하기보다는 기본계획 변경에 따른 개발밀도의 대폭 상향과 주택공급·공공기여 구조의 변경하였음.

○ 기정 계획은 기준용적률 600% 이하, 허용용적률 800% 이하, 상한용적률 985.25% 이하, 높이 100m 이하였으나, 변경안은 기준용적률 600%, 허용용적률 846.75%, 상한용적률 1,144% 이하, 최고높이 163m 이하로 상향하고, 제시된 건축계획은 대지면적 1,412.5㎡에 지하 7층·지상 41층, 높이 156.99m, 용적률 1,143.98%, 총 138세대이며, 주차대수는 법정 140대보다 21대 많은 161대로 계획되어 있음. 138세대 중 전용 59㎡형 70세대, 84㎡형 68세대로 구성됨.

○ 또한 기정 계획에서는 총 133세대 가운데 일반분양 107세대, 공공임대 26세대였으나, 변경안은 138세대 전부를 일반분양주택으로 변경하는 내용임.

○ 아울러, 공공성 확보를 위해 도로 121.5㎡와 소공원 282.7㎡를 제공하고, 건축물 일부에 도서관과 청년창업지원시설 등을 도입하여 전체 순부담률을 약 25.79%로 산정하고 있음.

※ 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 완화 및 주택공급 확대 등의 내용을 반영하여 정비계획을 변경하고자 제출되었음.

○ 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」은 도시정비형 재개발 사업의 기본적인 정책방향을 정하는 법정계획으로, 사회·문화·경제 여건 변화와 중심지 기능 강화를 반영하여 정비사업의 공공성과 실행력을 높이는 것을 주요 방향으로 하고 있음.

○ 특히 신촌지역은 개별 사업지의 개발밀도만을 고려하기보다 지구단위계획의 도로·공원·교통·보행체계와 연계하고, 인접 정비구역·공개공지·공공시설 등을 포함한 통합적인 마스터플랜을 통해 주변 지역과의 유기적인 연계성을 확보하도록 하고 있음.

○ 다만 본 사업은 2025년 2월 사업시행계획인가를 받고 같은 해 관리처분계획인가까지 완료된 사업임에도 불구하고, 다시 용적률을 985.25%에서 1,144%까지 상향하고 건축물 높이를 최고 163m까지 완화하는 한편, 종전 공공임대주택 26세대를 삭제하는 내용으로 정비계획을 변경하려는 것임. 이에 대해서 단순히 상위계획의 기준이 변경되었다는 사유만을 제시하기보다는 기존 사업계획으로 사업 추진이 어려워진 구체적인 원인과 공사비·금융비용 상승 등에 따른 사업성 변화, 용적률 상향에 따른 추가 개발이익 등을 정량적인 자료를 통해 명확하게 설명할 필요가 있을 것으로 보임.

○ 또한, 도시형생활주택에서 공동주택으로의 주택유형 변경은 주거환경의 질적 향상과 토지이용 효율성 측면에서 긍정적으로 보이나, 비록 공공기여시설(청년창업지원센터, 도서관)이 신설되어 공공성이 일부 강화되었다 하더라도 임대주택 감소는 주거약자에 대한 주택공급계획이

미흡한 것으로 사료되어 아쉬움이 있음.

○ 본 변경안의 건축계획은 지상 41층, 높이 약 156.99m로 계획되어 「건축법 시행령」 제2조제15호[1]에 따른 '초고층건축물'(층수50층 이상 또는 200m이상)에는 해당하지 않으나, 같은조 제15호의2에서 규정한 '준초고층건축물'(고층건축물 중 초고층건축물이 아닌 것)에 해당하고 실제 건축대지는 1,412.5㎡에 불과하여, 작은 대지 위에 약 157m 높이의 건축물이 들어서는 이른바 세장형 초고밀 개발에 해당하는 것으로 판단됨.

○ 이에 따라 「건축법 시행령」 제34조제4항[2] 따라 '준초고층건축물'에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 전체 층수의 2분의1에 해당하는 층으로부터 상·하 5개층 이내마다 1개소 이상 설치하여야 하는 등 보다 강화된 피난·방재 기준이 적용돼야 하는 것으로 판단됨.

※ 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, 피난안전

---

1) 「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.

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

구역 위치 및 방연구획 구성 등 구체적인 소방안전·피난계획을 반영해야 할 것으로 판단되며, 「초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리법」에 따라 서울시 소방재난본부와의 사전협의 등을 통해 재난대응체계를 구축할 필요가 있을 것으로 판단됨.

○ 아울러, 주변 신촌·창천 일대의 높은 교통밀도와 공동주택뿐 아니라 공공기여시설의 입주에 따른 추가 교통수요를 고려할 필요가 있음. 본 계획상 「주택건설기준 등에 관한 규정」[3] 에 따라 세대당 주차면수(161대)는 법정기준을 충족하고 있으나 마포4구역 내에서는 1지구 외에도 4-9지구, 4-12지구 및 5·6·7·10지구 등이 동시에 정비계획 변경 또는 사업을 추진하고 있어서 각 사업이 개별적으로 법정 교통·주차기준을 충족하더라도 향후 사업이 모두 완료될 경우 신촌로터리 일대에 교통수요가 집중될 가능성이 있음.

○ 따라서 개별 건축물 단위의 교통검토에 그치지 않고 인접 사업지의 장래 개발량을 반영한 누적 교통영향 분석을 실시하여 차량 진·출입구, 교차로 처리능력, 보행동선 및 대중교통 수용능력 등을 종합적으로 검토할 필요가 있을 것으로 판단됨.

○ 한편 절차적 측면에서 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항은

---

3)「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 주차대수 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.

정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민공람을 통해 의견을 듣도록 규정하고 있으며, 제2항은 “제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다”고 규정하고 있음.

○ 조문의 ‘함께’를 주민공람 종료 후에만 지방의회 의견청취를 할 수 있다는 엄격한 선후관계로 해석하기는 어렵지만 주민공람 기간 중 지방의회 의견청취를 병행하는 방식은 허용될 수 있을 것으로 보임.

○ 그러나 금번 제출자료에는 주민설명회 및 주민공람이 아직 ‘예정’된 절차로 남아 있는 상태임. 현 단계에서는 어떤 주민의견이 제기될 것인지와 그에 대한 집행부의 검토 및 조치계획을 의회가 확인하기 어려운 구조임.

○ 특히 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항은 주민의견이 타당하다고 인정되는 경우 이를 정비계획에 반영하도록 규정하고 있으므로, 향후 주민공람에서 건축물 높이·공공임대주택 삭제·교통·공공기여 등에 대한 중요한 의견이 제기되어 계획이 변경된다면 의회가 의견을 제시한 안과 실제 서울시에 입안되는 안이 달라질 가능성도 배제할 수 없을 것임.

○ 따라서 금번 의회 의견청취안의 제출 자체를 법률상 위법하다고 단정하기는 어렵지만 주민설명회와 주민공람조차 실시하지 않은 상태에서 의회 의견을 먼저 요구한 것은 의회가 주민의견 및 집행부의 조치계획을 확인하지 못한 상태에서 심의하도록 하는 것으로서 의회 심의의 실효성 및 집행기관과 의회 간 절차적 존중 측면에서

바람직한 방식이라고 보기 어려울 것으로 판단됨.

○ 향후 유사 안건에서는 주민설명회 → 주민공람 및 의견수렴 → 주요 주민의견과 조치계획 정리 → 지방의회 의견청취의 순서로 진행하거나 적어도 주민공람과 의회 의견청취를 병행하여 의회 심사 시 주요 주민의견을 확인할 수 있도록 해야 할 것으로 사료됨.

[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.

6. 질의 및 답변요지

: 집행부에서는 서울시 도시재정비위원회 심의 시 우리 위원회 의견을 반영해서 설명하고, 심의 결과 및 반영 여부를 보고할 것.

7. 토론요지 : 없 음

8. 심사결과 : 조건부 채택

9. 기타 소수의견의 요지 : 없 음

10. 기 타 : 없 음