신촌지역 마포4구역 12지구 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 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

4. 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)에 관한 사항

가. 결정(변경) 개요

○ 위치 : 마포구 노고산동 106-46번지 일대

○ 시행면적 : 4,115.2㎡

○ 용도 : 공동주택, 근린생활시설, 청년창업지원시설, 미술관

○ 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 마포4-12지구 도시정비형재개발구역 정비계획 변경 결정고시(서울특별시고시 제2023-443호)
- 2024.8.29. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획〔도시정비형 재개발사업 부문〕 변경 고시 (서울특별시고시 제2024-423호)
- 2024.9.5. : 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형재개발구역 정비계획 경미한 변경고시(마포구고시 제2024-113호)
- 2025.1.23. : 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형재개발구역 정비계획 경미한 변경고시(마포구고시 제2025-10호)
- 2025.2.13. : 신촌지역 마포4-12지구 정비계획 사업시행계획인가 고시 (마포구고시 제2025-22호)
- 2025.9.4. : 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형재개발구역 정비계획 경미한 변경고시(마포구고시 제2025-146호)
- 2025.9.25. : 신촌지역 마포4-12지구 정비계획 관리처분계획인가 고시 (마포구고시 제2025-160호)
- 2026.1.15. : 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획〔도시정비형 재개발

사업 부문〕 변경 고시 (서울특별시고시 제2026-27호)

- 2026.5.19. : 신촌지역 마포4-12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 입안을 위한 주민제안 신청
- 2026.5.20. ~ 6.2. : 관련기관 및 부서 협의
- 2026.7.29. : 신속통합기획 자문

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고

5. 참고사항

○ 관계법령: 「도시 및 주거환경정비법」

6. 검토의견

가. 제출 배경

○ 본 의견청취의 건은 마포구 노고산동 106-46번지 일대 신촌지역 마포4구역 12지구에 대하여 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」의 변경사항을 반영하고 주택공급 확대와 사업여건 변화에 대응하기 위해 정비계획을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 구의회의 의견을 청취하려는 것임. 대상지 면적은 4,115.2㎡이며 공동주택, 근린생활시설, 청년창업지원시설 및 미술관을 복합적으로 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 500%, 허용용적률 700%, 상한용적률 819%, 최고높이 90m 이하였으나, 변경안은 기준용적률 600%, 허용용적률 808%, 상한용적률 1,044%, 최고높이 163m 이하로 대폭 상향하는 내용으로 계획됨.

○ 주택계획도 종전 공동주택 216세대 및 오피스텔 42실에서 공동주택 299세대로 변경되며, 종전 공공임대 등을 포함한 임대주택 52세대가 변경 후 15세대로 감소하였고 실제 건축계획은 대지면적 3,052.5㎡에 지하 7층·지상 43층, 높이 162.20m, 용적률 1,043.98%, 건폐율 55.66%로 계획하고 있고 주차대수는 305대로 법정기준 276대를 상회하고 있음.

○ 아울러, 공공기여와 용적률 인센티브를 위해 청년창업지원시설 약 489.4㎡ 및 미술관 약 1,272㎡를 계획하고 있으며, 미술관은 지하 1층부터 지상 3층에 배치하도록 계획되어 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 주택 공급 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 이미 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가까지 완료된 사업을 다시 변경하면서 용적률을 819%에서 1,044%까지, 높이를 90m에서 163m까지 상향하는 사항은 1지구에서도 동일하게 지적한 바와 같이 단순한 상위계획 변경만으로 그 필요성을 충분히 설명하기에는 한계가 있으므로, 기존 사업안의 사업성 악화 정도와 추가 용적률에 따른 개발이익을 정량적으로 제시할 필요가 있음.

○ 또한 종전 임대주택 52세대가 15세대로 감소하는 반면 일반분양 주택은 크게 증가하는 구조인 만큼 공공성 감소를 보완할 장치가 충분한지 검토할 필요가 있으며, 비록 공공기여시설(청년창업지원센터, 미술관)이 신설되어 공공성이 일부 강화되었다 하더라도 임대주택 감소는 주거약자에 대한 주택공급계획이 미흡한 것으로 사료되어

아쉬움이 있음.

○ 특히 43층·162.2m의 준초고층 건축물이 건폐율 55.66%로 계획되어 있는 것과 관련하여 서울시 자문에서도 건폐율의 적정성, 보행결절점[1] 개방공간 확보, 사생활 침해 및 피난계획 등을 직접 지적한 만큼 법정 건폐율이나 높이 기준을 충족하는 데 그칠 것이 아니라 저층부 개방공간 확대와 주동배치 재조정을 통한 도시환경 개선이 필요할 것으로 보임.

○ 건축계획은 지상 43층, 높이 약 162.2m로 계획되어 「건축법 시행령」 제2조제15호[2]에 따른 '초고층건축물'(층수50층 이상 또는 200m이상)에는 해당하지 않으나, 같은조 제15호의2에서 규정한 '준초고층건축물'(고층건축물 중 초고층건축물이 아닌 것)에 해당하므로

○ 이에 따라「건축법 시행령」제34조제4항[3] 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

---

1) 보행결절점 : 보행 동선이 모이거나 갈라지는 주요 지점으로, 단순한 통로가 아니라 쉼터·오픈스페이스·공개공지처럼 머무를 수 있는 커뮤니티 공간으로 조성하는 지점

2)「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.

3)「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.

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, 피난안전구역 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. 각 사업이 개별적으로 법정 교통·주차기준을 충족하더라도 향후 사업이 모두 완료될 경우 신촌로터리 일대에 교통수요가 집중될 가능성이 있으므로 개별 건축물 단위의 교통영향검토에 그치지 않고 인접 사업지의 장래 개발량을 반영한 누적 교통영향 분석을 실시하여 차량 진·출입구, 교차로 처리능력, 보행동선 및 대중교통 수용능력 등을 종합적으로 검토해야 하겠음.

○ 또한 미술관에 대해서는 「박물관 및 미술관 진흥법 시행령」의 등록·시설기준을 고려하여 수장고·전시실·작품 하역동선·온습도 및 보안설비 등을 실제 운영 가능한 수준으로 확보하고, 청년창업지원센터 역시 단순히 허용용적률 인센티브를 얻기 위한 명목상의 시설이 되지 않도록 중복성과 필요성을 검토하여 운영주체와 장기적인 시설 유지방안을

명확하게 하는 것이 필요함.

○ 아울러 주민설명회와 주민공람 이전에 지방의회 의견청취를 우선 요청한 절차는 1지구의 검토의견과 같이 의회의 실질적인 심의와 절차적 존중 측면에서 개선할 필요가 있으며, 향후 주민공람 결과 높이·용적률·임대주택·건축배치·공공기여 등에 중요한 변경이 발생할 경우 이를 다시 의회에 보고할 필요가 있을 것으로 사료됨.

○ 종합하면, 본 변경안은 상위계획에 따른 주택공급 확대와 사업성 개선이라는 정책목표에는 부합하나, ① 관리처분인가 이후 다시 이루어지는 대규모 용적률·높이 완화의 필요성, ② 임대주택의 대폭 감소에 따른 공공성 저하, ③ 43층 준초고층 건축물의 건폐율·피난·사생활 및 개방공간 문제, ④ 미술관과 청년창업지원시설의 실질적 기능 및 운영 지속성, ⑤ 인접 사업지를 포함한 장래 누적교통 영향, ⑥ 주민의견 수렴 이전에 이루어진 의회 의견청취 절차 등에 대한 보완을 전제로 신중하게 추진하는 것이 타당할 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