서울특별시 마포구의회
제286회 제1차 정례회

검 토 보 고 서

[도시환경국]

도시환경건설위원회

[전문위원 신준호]

목 차

연번	의안 번호	안 건	담당 부서	심사일	쪽수
1	26-83	아현재정비촉진지구 마포현대아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 구의회 의견청취의 건 [구청장 제출]	주택과	9. 10. (목)	

아현재정비촉진지구 마포현대아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 관한 의견청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	26-83

2026. 9. 10.
전문위원 신준호

1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(주택과)

나. 제 출 일 : 2026. 8. 21.

다. 회 부 일 : 2026. 8. 24.

2. 제출이유

아현재정비촉진지구 내 마포현대아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)을 위하여「도시재정비 촉진을 위한 특별법」제9조제3항 및「도시 및 주거환경정비법」제15조제2항에 따라 구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 마포현대아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)에 관한 사항

○ 위치 : 서울특별시 마포구 공덕동 188-108번지 일대

○ 시행면적 : 21,559.0㎡

○ 용도 : 공동주택(670세대, 공공임대 59세대 포함) 및 부대복리시설

○ 추진경위

- 2024.12.19. : 신속통합기획 자문사업 신청 (동의율: 35.9%)
- 2025.07.30. : 서울시 재정비촉진계획 수립기준 변경(용적률 체계 등 확립)
- 2025.09.03. : 신속통합기획 자문사업 신청 재접수
- 2025.10.15. : 신속통합기획 1차 자문회의
- 2025.12.19. : 신속통합기획 2차 자문회의
- 2026.04.01. : 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 접수 (동의율 : 64.1%)
- 2026.05.08. ~ 2026.05.29. : 관련부서 협의
- 2026.05.14. ~ 2026.05.28. : 주민공람
- 2026.02.06. : 공람심사위원회

※ 기타 자세한 사항은 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 참고

4. 참고사항

○ 관계법령

-「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

-「도시 및 주거환경정비법」

5. 검토의견

가. 제출 배경

○ 본 의견청취의 건은 아현재정비촉진지구 내 마포현대아파트의 노후화에 따른 주거환경 개선과 재건축사업 추진을 위하여 정비구역을 지정하고 재정비촉진계획 및 정비계획을 수립하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 구의회의 의견을 듣고자 제출된 것임.

나. 주요 계획 사항

○ 본 건의 대상지는 마포구 공덕동 188-108번지 일대 21,559㎡로 전부 제3종일반주거지역이며, 기존 마포현대아파트는 1988년 준공된 6개 동 480세대 규모임. 2023년 재건축 안전진단 적정성 검토를 통과한 이후 2024년 12월 신속통합기획 자문사업을 신청하였으며, 당시 동의율은 35.9%였으나 2026년 4월 정비계획안 제안 당시에는 64.1%까지 상승한 것으로 확인됨.

○ 정비계획은 현황 480세대를 670세대로 190세대 증가시키고, 공공임대 24세대, 장기전세주택(미리내집) 24세대 및 공공분양 11세대 등 총 59세대의 공공주택 등을 공급하면서 지하 4층·지상 최고 35층, 용적률 309.97%의 공동주택 9개 동을 건립하려는 것임.

○ 주민공람은 2026년 5월 14일부터 5월 28일까지 실시되었으며, 제출된 주민의견은 없는 것으로 확인됨.

다. 종합의견

○ 본 의견청취의 건은 1988년 준공 이후 약 38년이 경과한 마포현대아파트를 재건축하여 노후 공동주택의 주거환경을 개선하고, 현행 480세대를 공공주택 등을 포함한 670세대로 확대하여 도심 내 주택 공급에 기여하고자 하는 것으로, 재건축 안전진단을 통과하고 주민동의율도 정비계획 제안 당시 64.1%까지 확보된 점 등을 고려하면 사업 추진의 필요성과 일정한 주민 수용성은 인정할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 다만 본 대상지는 최저점 약 30m에서 최고점 약 77m까지 약 47m의 표고차가 발생하는 북고남저 지형이며, 전체 부지 중 15도 이상의

경사지도 상당 부분 포함되어 있음.

○ 이에 사업자는 기존 지형에 순응하기 위해 대지를 6개 레벨로 나누고, 상대적으로 폭이 좁고 높은 북측에는 저층 주동을 배치하며 중앙부 등에 최고 35층 주동을 배치하고 있음. 이러한 단차형 계획은 토공량과 옹벽 높이를 줄이고 기존 지형을 활용한다는 측면에서는 긍정적이나 다음과 같은 기술적 문제가 발생할 가능성이 있을 것으로 사료됨.

○ 첫째, 대규모 절·성토 및 흙막이 공사에 따른 지반변위·침하 위험임.[1)]

○ 둘째, 집중호우 시 높은 지형에서 낮은 지형으로 우수가 집중되면서 저지대 지하주차장과 출입구에 침수위험이 증가할 가능성이 있음.

○ 최근 남해안에 극한호우로 인해 아파트에서 발생한 인명사고가 법면 유실(인공비탈면) 사고일 가능성이 제기되어 상기 우려사항을 뒷받침하고 있음.

○ 이에 따라 실시설계 단계에서는 단순한 건축 레벨계획뿐만 아니라 옹벽·흙막이 구조, 배수 및 우수처리계획, 지하수 변화와 장기 사면 안정성 등을 포함한 토질·지반공학적 검토가 필요할 것으로 판단됨.

○ 「지하안전관리에 관한 특별법 시행령」 제13조[2)]는 최대 굴착깊이 20m 이상의 굴착공사를 지하안전평가 대상으로 정하고 있고, 같은 영 제23조는 10m 이상 20m 미만을 소규모 지하안전평가 대상으로 규정하고 있음.

---

1) 920㎜ 폭우에 무너진 거제 아파트 뒤편…'산사태냐 법면 유실이냐'(서울신문, 2026.8.20.)

2) 제13조(지하안전평가 대상사업의 규모 등) ① 법 제14조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 지하 굴착공사를 수반하는 사업"이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

1. 굴착깊이[공사 지역 내 굴착깊이가 다른 경우에는 최대 굴착깊이를 말하며, 굴착깊이를 산정할 때 집수정(물저장고), 엘리베이터 피트 및 정화조 등의 굴착부분은 제외한다. 이하 같다]가 20미터 이상인 굴착공사를 수반하는 사업

○ 따라서 사업시행인가 단계에서는 각 구간별 최대 굴착깊이를 명확히 산정하여 지하안전평가 또는 소규모 지하안전평가 대상 여부를 확정하고, 인접 공동주택과 도로에 대한 사전 현황조사·균열계측·지하수위 및 지표침하 계측계획을 마련할 필요가 있을 것으로 사료됨.

○ 본 사업지는 공덕삼성래미안4차 등 기존 공동주택과 매우 인접하여 있고 지형 자체도 상당한 높이 차가 있어, 동일한 건축물 높이라 하더라도 저지대 주변 주민이 체감하는 위압감과 조망 차폐 정도가 클 수 있음.

○ 현행 「건축법 시행령」 제86조는 일반주거지역에서 정북방향 인접대지경계선과의 일조거리 및 공동주택 간 채광·동간거리 기준을 두고 있으며, 같은 대지 내 서로 마주 보는 공동주택의 경우에도 일정한 이격거리 또는 동지 기준 일조시간을 확보하도록 하고 있음.

○ MP 자문에서도 102·103동 간 간격을 7m에서 8.5m, 105·106동은 8m에서 9.4m, 북측 3개 주동은 13~14m에서 16m로 확대하도록 하였으며, 주변 프라이버시 침해 방지를 위해 높이와 밀도계획을 재검토하도록 요구한 바 있으므로, 향후 건축심의 단계에서는 동지일 일조분석 뿐 아니라 인접단지의 주요 세대별 일조시간 변화, 조망 차폐율, 주동 간 시선교차 및 사생활 침해 여부를 3차원 시뮬레이션으로 제시할 필요가 있을 것으로 판단됨.

○ 교통 측면에서는 마포대로11길을 12~16m로 확폭하는 계획은 긍정적이나, 일부 구간은 서울여중 및 서측 모아타운의 개발계획과 연계되어야 연속적인 폭원이 확보될 수 있는 구조이므로 외부 사업의 추진 지연으로

도로 병목이 발생하지 않도록 관계부서 및 모아타운 계획과의 연계성을 정비계획 단계에서 명확하게 확보할 필요가 있음.

○ 또한 주민공람에서 별도의 반대의견이 제출되지 않고 동의율이 64.1%에 이른 점은 긍정적으로 볼 수 있으나, 현재 의회 제출자료에는 구체적인 추정사업비 및 조합원 추가분담금이 제시되지 않은 만큼 이를 사업의 최종적인 주민합의로 평가하는 것은 신중할 필요가 있음. 최근 서울시 정비사업[3]에서도 공사비 상승과 추가분담금이 조합원 갈등과 공사중단의 주요 원인이 되고 있으므로, 향후 추진위원회 및 조합설립 단계에서는 공사비·금리·사업기간 및 재건축부담금을 고려한 복수 시나리오의 분담금 분석을 주민에게 제공할 필요가 있음.

○ 본 사업은 재건축사업인 만큼 향후 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」[4]의 적용 여부 및 예상 재건축부담금 역시 조합원의 실질 부담을 결정하는 변수일 것으로 예상됨.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제74조[5]도 관리처분계획에 정비사업비 추산액뿐 아니라 재건축사업의 경우 재건축부담금과 조합원 분담규모·시기를 포함하도록 하고 있으므로, 현행법상 조합원 1인당 평균 재건축초과이익이 8천만원 이하인 경우에는 부담금이 면제되지만 이를 초과할

3) 서울시, 정비사업 갈등 적극 해결 나서…재개발·재건축 속도 낸다(서울시 보도자료, 2024.8.21.)

4) 제12조(부과율) 납부의무자가 납부하여야 할 재건축부담금은 제7조에 따라 산정된 재건축초과이익을 해당 조합원 수로 나눈 금액에 다음의 부과율을 적용하여 계산한 금액을 그 부담금액으로 한다.

5) 제74조(관리처분계획의 인가 등) ① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.
6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기

경우 구간에 따라 최고 50%의 부과율이 적용될 수도 있을 것으로 판단됨.

○ 물론 현 단계에서 정확한 부담금을 확정하기는 어렵지만 법적상한 용적률을 거의 전부 활용하는 계획이라는 점에서 재건축부담금 가능성을 제외한 채 사업성을 설명하는 것은 주민에게 실제 부담을 과소 인식하게 할 가능성이 있으므로 이를 별도로 검토하여 안내하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.

[관계 법령]

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」〔 약칭: 도시재정비법 〕

제9조(재정비촉진계획의 수립 등)③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

「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.



서울특별시 마포구의회