

신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구 도시정비형
재개발사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)을 위한
의견 청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	26-29
----------	-------

2026. 3. 13.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)
- 나. 제 출 일 : 2026. 2. 27.
- 다. 회 부 일 : 2026. 3. 5.

2. 제출이유

신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 결정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구 정비계획 변경 결정에 관한 사항

- 위 치 : 마포구 노고산동 107-1번지 일대
- 면 적 : 52,583.6m²
- 정비구역 지정 조서 (변경없음)

구분	구역명	위 치	면 적(m ²)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 107-1번지 일대	52,583.6	-	52,583.6	서울특별시 고시 제2014-304호 (‘14.8.28.)

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

○ 정비지구 조서 (변경)

구분	지구명	위 치	시행면적(m ²)	면 적(m ²)		비고
				획지	정비기반시설	
기정	신촌지역 마포4구역 4-5지구	마포구 노고산동 109-74번지 일대	677.6	530.7	146.9	-
기정	신촌지역 마포4구역 4-6지구	마포구 노고산동 109-154번지 일대	393.3	354.6	38.7	존치
기정	신촌지역 마포4구역 4-7지구	마포구 노고산동 109-86번지 일대	1,332.4	1,074.6	257.8	-
기정	신촌지역 마포4구역 4-10지구	마포구 노고산동 109-62번지 일대	4,750.7	3,853.7	897.0	시행중
변경	신촌지역 마포4구역 5·6·7·10지구	마포구 노고산동 109-62번지 일대	7,813.2	6,260.3	1,552.9	시행중

※ 신촌지역 마포4구역 5,6,7,10지구 외 지구는 지구명칭 외 변경사항 없음

○ 추진 경위

- 2010. 03. 18. : 2020 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 고시 (서고 제2010-101호)
- 2013. 09. 26. : 신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획 결정 (서고 제2013-314호)
- 2014. 08. 28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 지정 고시 (서고 제2014-304호)
 - 신촌지역 마포4구역 신규 지정
- 2023. 05. 25. : 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 결정(변경) 고시 (서고 제2023-194호)
- 2023. 10. 19. : 신촌지역 마포4-10지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 결정 고시 (서고 제2023-451호)
- 2024. 09. 12. : 신촌지역 마포4-10지구 사업시행계획인가 고시
(마포구고시 제2024-117호)
- 2025. 03. 27. : 신촌지역 마포4-10지구 관리처분계획인가 고시
(마포구고시 제2025-48호)
- 2025. 09. 16. : 서울시 존치관리구역 지구단위계획 일괄 재정비 추진방안 수립

- 2025. 11. 19. : 신촌지역 마포4구역 및 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안) 주민 제안
- 2025. 12. 15. ~ 26. : 관련부서(기관) 협의 및 조치계획 수립
(서울시 21개 부서, 마포구청 10개 부서, 관련기관 6개소)
- 2026. 01. 26. : 2026년 제4차 서울시 신속통합자문회의 개최
- 2026. 03. 05. ~ 04. 06. : 주민공람공고 및 부서협의

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정(변경)에 관한 사항 참고

4. 참고사항

○ 관계법령

- 1) 「도시 및 주거환경정비법」
- 2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 3) 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」

5. 검토의견

가. 제출 배경

- 본 의견청취의 건은 서울 마포구 노고산동 일대 약 52,583.6㎡ 규모의 신촌지역 마포4구역 도시정비형 재개발사업에 대해 기존 분할되어 있던 5·6·7·10지구를 통합하여 정비계획을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 구의회 의견 청취하려는 것임.
- 당초 해당 구역은 지구단위 개별적 개발을 전제로 정비계획을 변경 수립되었으나, 이미 사업이 진행 중인 10지구와 미시행 상태인 5·6·7지구를 통합하여 기반시설을 조속히 확충하고 토지이용의 효율성을 높이기 위한 통합개발 방식으로 변경하려는 것으로 파악됨.

- 또한 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」 개정사항을 반영하여 용적률 및 높이계획을 조정하고, 공공시설 및 기반시설 확보계획을 재정비하는 것임.

나. 주요 계획 변경 사항

- 본 의견청취의 건의 주요 변경 사항은 기정 시행중인 10지구와 미시행인 5·6·7지구를 통합하여 정비지구를 결정하였고,
- 개정된 「2030 도시·주거환경정비 기본계획」에 따라 용적률 및 높이 계획을 조정하였는데, 일반상업지역 및 준주거지역의 기준용적률을 각 600%, 300%로, 상한용적률을 최대 973%까지 정하고 건축물 높이는 165m 이하로 조정하고 일반상업지역의 공공주택 확보기준을 폐지 적용하고 준주거지역의 비주거 의무비율 10% 폐지 사항을 반영하였음.
- 아울러, 토지이용 계획의 변경으로 도로 확폭(6m → 10, 12m) 및 보행가로를 조성하고 공원 및 공공기여시설 계획을 포함하여 임대주택 53세대를 포함한 총 공공주택은 497세대를 포함하여 계획함.

※ 기타 상세내역은 집행부 제안설명자료 참고 바람

다. 종합의견

- 본 의견청취안은 「도시 및 주거환경정비법」의 법령의 구조적 정합성을 기반으로 서울시 「2030 도시·주거환경정비 기본계획」 개정사항을 반영한 통합 개발로서 필지 규모 확대에 따라 용적률 인센티브를 반영한 건축계획과 공공 및 기반시설의 연속적 배치, 그리고 가로 활성화 등을 위해 분할된 구역의 통합 개발로 의미를 둘 수 있을 것으로 판단되고,

- 토지 이용의 효율성을 높이고 가로 활성화를 고려한 저층부 상업시설 배치와 보행 중심 공간 조성으로 신촌 일대의 지역적 특성을 반영한 것으로 보여 긍정적으로 평가할 요소가 있음.
- 다만, 계획 변경에 따른 분야별 추가 검토사항으로,
- 첫째, 이 지역은 단순한 주거지역이 아닌 대학가 상권과 업무시설, 주거시설이 복합적으로 형성된 지역으로서 주거 기능이 과도하게 확대될 경우 상업, 업무 기능이 다소 약화되면서 지역 상권의 활력이 저하될 가능성이 있음. 아울러, 통합 개발이 사업성과 도시경관 개선 측면만 고려하고 도시계획적으로 장기적인 공공성 확보 측면의 공익적 목적이 다소 부족해 보임.
- 둘째, 기반시설 계획에 있어서는 도로 확폭과 보행로 정비, 공공시설 확보 등을 통해 도로 체계 정비 및 도시 기반시설의 확보 노력이 보이지만, 상한 용적률 적용으로 개발 밀도가 크게 증가하는데 비해 기반시설의 수용 능력이 비례적으로 감당할 수 있는지의 설명이 필요해 보임.
- 셋째, 대상지는 신촌로와 서강로 등 주요 간선도로가 인접해 있어 평상시에도 교통 수요와 보행 통행이 많은 지역으로서 이번 정비 계획에서 교통 여건을 개선하기 위한 계획이 일부 반영된 것으로 보이나, 상업시설과 주거시설이 동시에 고밀도 개발되면서 차량 통행량이 크게 늘어나 차량 진출입 동선이 특정 도로에 집중될 경우 교통혼잡이 우려됨.

- 넷째, 도심 상업지역의 초고밀도 개발은 불가피한 측면은 있으나 이로 인한 도시환경 갈등이 지속적으로 발생하고 있음. ‘성수전략정비구역 초고층 개발’, ‘여의도 재건축’, ‘잠실주공5단지 재건축 개발’ 등을 볼 때 일조권 침해, 교통 혼잡, 도시경관 훼손 논란이 발생하여 사업 추진 과정에서 갈등이 발생할 것으로 예상되어 도시환경 측면의 초고밀도 개발이 논의되어야 하겠음.
- 일조권의 경우 인근 기존 주거지역과 중·저층 건축물의 일조 분석으로 법적 수인한도 기준을 충족한다 할 지라도 피해가 예상되어 갈등 발생이 농후해 보이므로 건축물의 높이계획과 배치, 동 간 간격, 스카이 라인 등의 세밀한 재검토가 필요할 것으로 판단됨.
- 종합하면, 지구 통합 개발의 필요성을 경제성에만 국한하지 말고 도시 계획적 공공성 확보 논리를 구현하고, 초고밀 개발에 따른 기반시설 수용능력 및 교통 처리 문제의 검토와 일조권 및 도시경관에 대한 면밀한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

[관계 법령]

「도시 및 주거환경정비법」

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.