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	26-101	신촌지역 마포4구역 및 신촌지역 마포4구역 9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위한 의견청취의 건 [구청장 제출]	도시계획과	9. 10. (목)	

신촌지역 마포4구역 및 신촌지역 마포4구역 9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위한 의견 청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	26-101

2026. 9. 10.
전문위원 신준호

1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)

나. 제 출 일 : 2026. 8. 21.

다. 회 부 일 : 2026. 8. 24.

2. 제출이유

신촌지역 마포4구역 9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 신촌지역 마포4구역 9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)에 관한 사항

가. 결정(변경) 개요

○ 위치 : 마포구 노고산동 106-9번지 일대

○ 시행면적 : 52,583.6㎡

○ 용도 : 공동주택, 근린생활시설

○ 시행자 : 토지등소유자

○ 추진경위

- 2010.3.18. : 2020 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 고시
(서고 제2010-101호)
- 2013.9.26. : 신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획 결정
(서고 제2013-314호)
- 2014.8.28. : 신촌지역(마포) 도시환경정비구역 지정 고시
(서고 제2014-304호)
- 2022.10.20. : 신촌지역 마포4-9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 변경 결정 고시 (서고시제2022-420호)
- 2023.5.25. : 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 결정(변경) 고시(서고 제2023-194호)
- 2023.8.24. : 신촌지역 마포4-9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 (경미한) 변경 결정 고시 (마포구고시 제2023-152호)
- 2024.1.25. : 신촌지역 마포4-9지구 사업시행계획인가 고시
(마포구고시 제2024-8호)
- 2025.5.15. : 신촌지역 마포4-9지구 사업시행계획인가 (변경) 고시
(마포구고시 제2025-81호)
- 2025.11.13. : 신촌지역 마포4-9지구 관리처분계획인가 고시
(마포구고시 제2025-177호)
- 2026.4.20. : 신촌지역 마포4구역 및 9지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)(안) 주민제안
- 2026.4.24. ~ 5.8. : 관련부서(기관) 사전협의 및 조치계획 수립
(서울시 16개 부서, 마포구청 9개 부서, 관련기관 4개소)
- 2026.7.8. : 2026년 제38차 서울시 신속통합자문회의 개최
- 2026.7.22. : 2026년 제40차 서울시 신속통합자문회의 개최
- 2026.8.13. ~ 9.14. : 주민공람공고 및 부서협의

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고

4. 참고사항

○ 관계법령: 「도시 및 주거환경정비법」

5. 검토의견

가. 제출 배경

○ 본 의견청취의 건은 신촌지역 마포4구역 및 9지구에 대하여 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경내용을 반영하고, 사업여건 변화에 대응한 효율적인 토지이용과 건축계획을 수립하기 위해 정비계획을 변경하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 구의회의 의견을 듣고자 제출된 것임.

○ 대상지는 마포구 노고산동 106-9번지 일대 4,717.3㎡로, 2022년 정비계획 변경 이후 2024년 사업시행계획인가, 2025년 5월 사업시행계획 변경인가 및 같은 해 11월 관리처분계획인가를 받은 상태에서 2026년 4월 다시 정비계획 변경을 제안된 사업임.

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.

○ 9지구의 시행면적 4,717.3㎡ 및 획지면적 3,754.8㎡는 변경없이, 기준·허용·상한용적률을 각각 500%·680%·894%에서 600%·702%·1,112%이하로 상향하고, 최고높이를 87m에서 175m 이하로 대폭

완화하였음.

○ 건축계획안은 2개 동, 최고 49층 및 48층, 높이 각각 약 162.37m로 계획되어 있으며, 총 383세대의 공동주택을 공급하고 이 중 일반분양 363세대, 공공임대 20세대로 계획하고 있음.

○ 종전 계획은 공동주택 286세대와 오피스텔 88실을 포함한 374세대로 구성되고 공공임대·장기일반민간임대·기부채납주택 등 다양한 유형의 임대주택이 포함되어 있었으나, 변경안은 오피스텔을 폐지하고 공동주택 383세대로 하면서 공공임대는 20세대로 축소하였음.

○ 아울러, 정비기반시설은 도로 445.5㎡, 문화공원 517㎡ 등 962.5㎡를 유지하고 건축물 공공기여를 342.1㎡에서 684.3㎡ 상당으로 확대하여 순부담률을 종전 27.65%에서 34.91%로 계획하였음.

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고

다. 종합의견

○ 본 의견청취의 건은 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경사항을 반영하여 신촌지역의 주택공급을 확대하고 기존의 소형주택·오피스텔 중심 계획을 가족단위의 다양한 공동주택 평형으로 전환하는 한편, 신촌역 역사환경개선과 기반시설 정비 등을 통해 지역중심 기능을 강화하려는 것으로 정책적 필요성은 인정할 수 있을 것으로 판단됨.

○ 다만 본 사업은 이미 관리처분계획인가까지 완료된 이후 상한용적률을 894%에서 1,112%, 최고높이를 87m에서 175m까지 대폭 완화하는 계획으로서, 앞서 검토한 1·12지구와 마찬가지로 단순한 상위계획

변경을 넘어 기존 사업안으로 추진하기 어려웠던 경제적 사유와 추가 개발이익을 객관적인 수치로 설명할 필요가 있음.

○ 특히 9지구는 신촌의 주간선도로 전면부가 아닌 이면부임에도 1,000%를 초과하는 용적률을 계획하고 있어 서울시 신속통합기획 자문에서도 두 차례에 걸쳐 그 적정성을 문제 삼은 만큼, 중심지역이라는 이유만으로 고밀개발을 정당화하기보다 기반시설 수용력과 공공기여에 상응하는 개발밀도인지 면밀히 검증하여야 할 것임.

○ 건축계획은 최고 49층·162.37m로 초고층건축물 기준에 불과 1개 층 미달하는 준초고층건축물인 만큼 「건축법 시행령」 제34조 및 제46조[1] 등에 따른 피난안전구역·직통계단·방화구획뿐 아니라 비상용승강기, 제연, 소방차 접근 및 장시간 정전 등에 대한 복합적인 안전검토가 필요할 것으로 판단됨.

○ 또한 「지하안전관리에 관한 특별법 시행령」 제13조제1항[2]은 최대 굴착깊이가 20m 이상인 굴착공사를 수반하는 사업을 지하안전평가 대상으로 하고 있으며, 같은 영 제23조는 굴착깊이 10m 이상 20m 미만인 사업을 소규모 지하안전평가 대상으로 규정하고 있음.

---

1) 제34조(직통계단의 설치) ③ 초고층 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역(건축물의 피난·안전을 위하여 건축물 중간층에 설치하는 대피공간을 말한다. 이하 같다)을 지상층으로부터 최대 30개 층마다 1개소 이상 설치하여야 한다.
제46조(방화구획 등의 설치) ① 법 제49조제2항 본문에 따라 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물로서 연면적이 1천 제곱미터를 넘는 것은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 다음 각 호의 구조물로 구획(이하 “방화구획”이라 한다)을 해야 한다. 다만, 「원자력안전법」 제2조제8호 및 제10호에 따른 원자로 및 관계시설은 같은 법에서 정하는 바에 따른다.

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
2. 터널[산악터널 또는 수저(水底)터널은 제외한다] 공사를 수반하는 사업

○ 따라서 지하 7층 규모인 본 사업은 실제 구조계획상 최대 굴착깊이를 명확하게 제시하고, 20m 이상인 경우에는 지하안전평가를 통해 지하수위 변화, 흙막이벽 변위, 주변 지반침하 및 인접 건축물의 안정성을 사전에 검토해야 할 것으로 판단됨.

○ 공원·녹지는 현 단계에서 관련 기준을 충족하는 것으로 확인되나 마포4구역 전체 세대수가 향후 1,315세대까지 증가할 것으로 계획되고 있으므로, 지구별 사업이 확정될 때마다 전체 구역의 공원·녹지 및 생활SOC 수요를 재산정하여야 할 것으로 판단됨.

○ 아울러 신촌역 역사환경개선사업을 공공기여로 활용하는 계획은 사업지 밖의 지역 전체에 편익을 제공한다는 점에서는 긍정적이나, 용적률 완화의 대가로 인정되는 시설인 만큼 사업범위·사업비·관계기관 협의·시행시기 및 이행담보 방법을 명확히 마련해야 할 것으로 사료됨.

[관계 법령]

「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