

염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 구의회 의견청취의 건

의안번호	26-88
------	-------

제출년월일 : 2026. 08.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 구의회 의견청취의 건

2. 제안 이유

- 염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 서울특별시 마포구 염리동 81번지 일대
- 시행면적 : 72,178.27㎡
- 용 도 : 공동주택(1,597세대, 임대 333세대 포함) 및 부대복리시설
- 추진경위
 - 2021.02.17. : 염리동 81번지 일대 재개발 사전타당성 조사 및 도시관리계획 수립 용역 착수
 - 2021.09.17. : 사전타당성검토 주민의견조사 결과 공고 (찬성 73.0%, 반대 2.8%)
 - 2021.10.15. : 용역준공
 - 2021.10.21. : 권리산정기준일 고시 (서울시고시 제2021-586호)
 - 2022.01.24. : 정비계획수립 용역 착수 (염리동 81번지 일대 정비계획 수립 및 정비구역 지정)
 - 2022.10. ~ 2024.12. : 구역계 검토 및 조정 (제척민원 검토) ※ 백범로변 상가 구역계 제척
 - 2025.04.23.~05.27. : 서울시 관계부서 사전협의
 - 2025.07.31. : 제1차 시·구합동보고회 자문
 - 2026.01.05. : 제2차 시·구합동보고회 자문
 - 2026.03.06. : 제3차 시·구합동보고회 자문
 - 2026.04.30. ~ 06.01. : 주민공람(30일 이상) 및 관련기관(부서) 협의
 - 2026.05.19. : 주민설명회 개최
 - 2026.07.02. : 공람의견심사위원회

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업구역	마포구 염리동 81번지 일대	72,178.27	-

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		72,178.27	100.0	-
정비기반시설	소 계	17,016.72	23.5	-
	도 로	12,220.05	16.9	-
	근린공원	4,401.77	6.1	
	소공원	394.90	0.5	
기반시설	사회복지시설	1,580.29	2.2	-
획 지	소 계	53,178.26	73.7	-
	획 지 1	32,396.59	44.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	20,781.67	28.8	
	획 지 3	403.00	0.6	종교시설(존치)

2) 용도지역 결정(변경)

■ 용도지역에 관한 결정(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		72,178.27	-	72,178.27	100.0	-
주 거 지 역	제2종일반주거지역(7층이하)	31,560.43	감) 25,926.85	5,633.58	7.8	-
	제2종일반주거지역	7,338.13	감) 6,130.05	1,208.08	1.7	-
	제3종일반주거지역	31,626.94	증) 32,968.82	64,595.76	89.5	-
	준주거지역	1,652.77	감) 911.92	740.85	1.0	-

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 교통시설 : 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	280	8	국지 도로	333	염리동 154-31	염리동 173-4	일반 도로	-	-	-
변경	중로	2	280	15	국지 도로	333	염리동 154-31	염리동 173-4	일반 도로	-	-	-
기정	소로	1	-	10	국지 도로	250	염리동 148-9	염리동 128-19	일반 도로	-	서고 제149호 (1972. 10. 20)	-
변경	중로	1	(a)	15	국지 도로	250	염리동 148-9	염리동 128-19	일반 도로	-	서고 제149호 (1972. 10. 20)	-
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	253	대흥동 38-25	염리동 81-77	일반 도로	-	-	-
변경	소로	3	(1)	6	국지 도로	253	대흥동 38-25	염리동 81-77	일반 도로	-	-	-
신설	소로	1	(b)	12	국지 도로	35	염리동 179-3	염리동 178-70	일반 도로	-	-	-
신설	소로	2	(c)	8	국지 도로	185	염리동 89-18	염리동 139일대	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	6	8	국지 도로	214	염리동 89일대	염리동 139일대	일반 도로	-	서고 제 94-86호 (1994. 1. 28)	-
폐지	소로	3	322	4	국지 도로	101	염리동 81-96	염리동 81-8	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
소로2-280	중로2-280	• 변경 - 폭원: 8m → 15m	• 재개발사업으로 인한 대상지 외부 지역의 원활한 교통 • 소통을 위해 도로선형 변형
소로1-	중로1-(a)	• 변경 - 폭원 : 12m → 15m	• 대상지내로 진출입이 편리하고 대상지 주변과 원활한 • 교통 소통을 위해 폭원확대
소로3-(1)	소로3-(1)	• 변경 - 도로 선형 변경	• 정비사업 내 원활한 진출입을 위한 도로 선형 변경
-	1-(b)	• 신설-폭원: 0m → 12m-연장 : 0m → 35m	• 정비사업 내 원활한 진출입을 위해 기존 현황도로를 • 도시계획도로로 신규 지정
-	1-(c)	• 신설-폭원: 0m → 8m-연장 : 0m → 185m	• 정비사업 내 원활한 진출입을 위해 기존 현황도로를 • 도시계획도로로 신규 지정
소로2-6	폐지	• 도로 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지
소로3-322	폐지	• 도로 폐지	• 정비사업에 따른 도로 폐지

나) 공간시설 : 공원

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	공원	근린공원	마포구 염리동 113번지 일대	-	증) 4,401.77	4,401.77	-	중복결정 :체육시설
신설	1	공원	소공원	마포구 염리동 86-11번지 일대	-	증) 394.90	394.90	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정 내용	결정 사유
1	근린공원	신설 증) A= 4,401.77㎡	- 주민의 공공성과 생활편의성 확보를 위한 근린공원 조성 - 도시계획시설(체육시설)을 중복결정하여체육활동 공간 제공
1	소공원	신설 증) A= 394.90㎡	주민의 공공성과 생활편의성 확보를 위한 소공원조성

다) 공공·문화체육시설 : 사회복지시설

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	1	사회복지 시설	데이케어센터	염리동 154-10번지 일대	-	증) 1,580.29	1,580.29	-	-

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	결정 내용	결정 사유
1	사회복지시설	신설 증) A= 1,580.29㎡	정비구역 및 주변지역 공공서비스 지원을 위하여 사회복지시설 신설

도면 표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
1	사회복지시설	50% 이하	250% 이하	지상 5층(22m)

4) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발구역	72,178.27	획지1	53,178.26	염리동 81 일원	447	1	-	446	-	-

나) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비 고																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																						
신설	염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발구역	72,178.27	획지1	32,396.59	염리동 81 일원	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	250.0 이하	290.0 이하	97m이하 (32층이하)	-																				
			획지2	20,781.67						76m이하 (25층이하)																					
주택의 규모 및 규모별 건설비율		• 총 세대수 : 1,597세대 (임대 333세대) • 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 100.0% • 주택 규모별 건설계획 <table><tr><th>구 분</th><th>소 계</th><th>분 양</th><th>임 대</th></tr><tr><td>합 계</td><td>1,597</td><td>1,264</td><td>333</td></tr><tr><td>60㎡ 이하</td><td>843</td><td>534</td><td>309</td></tr><tr><td>60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>754</td><td>730</td><td>24</td></tr><tr><td>85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>										구 분	소 계	분 양	임 대	합 계	1,597	1,264	333	60㎡ 이하	843	534	309	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	754	730	24	85㎡ 초과	-	-	-
구 분	소 계	분 양	임 대																												
합 계	1,597	1,264	333																												
60㎡ 이하	843	534	309																												
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	754	730	24																												
85㎡ 초과	-	-	-																												
심의완화사항		• 기준용적률 20% 완화 • 허용용적률 19.5% 완화 (공공보행통로 등 인센티브) • 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 290% 이하																													
건축물의 건축선에 관한 계획		건축한계선		• 도로변 : 3m • 송문길변 : 5m																											
기타사항에 관한 계획		공공보행통로		• 획지1 6m, 4m 계획																											

■ 용적률 계획

구 분	산정내용						
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적 (공동주택)	공공시설부지 제공면적				공공시설(건축물) 설치 환산부지면적
			계획정비기반 시설	공공시설 설치 부지 면적	계획정비기반 시설 내 국·공유지	용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지	
	72,178.27	53,178.26	17,016.72	1,580.29	9,057.39	7,172.72	2,162.29
공공시설 (건축물)설치 환산부지면적	- 사회복지시설 : 데이케어센터51% 환산부지면적 = (표준건축비 4,070,000원 × 연면적 2,043.67㎡) ÷ 부지가액12,717,692원/㎡ = 654.03㎡ - 사회복지시설 : 주민공동이용시설 49% 환산부지면적 = (표준건축비 3,968,182원 × 연면적 1,963.53㎡) ÷ 부지가액12,717,692원/㎡ = 612.66㎡ - 체육시설(수영장) 환산부지면적 = (표준건축비 3,920,909원 × 연면적 2,904.94㎡) ÷ 부지가액12,717,692원/㎡ = 895.60㎡ ※ 평균개별공시지가6,358,846원 × 2 = 12,717,692.0 ※ 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(2024. 서울시) - 체육시설 3,920,909원/㎡, 데이케어센터(노인복지센터)4,070,000원/㎡, 주민공동이용시설 3,968,182원/㎡준용						
순부담 계획	- 순부담면적 - 정비기반시설 순부담(case4: 허용용적률적용 재산정) = 17,016.72㎡ - 9,057.39㎡ - 7,172.72㎡ = 1,169.60㎡ - 그 외 공공시설 = 토지 1,580.29㎡ + 건축물 환산 2,162.29㎡ + 현금 0.00㎡ = 3,742.58㎡ - 전체 순부담면적 = 정비기반시설 1,169.60㎡ + 그 외 공공시설 3,742.58㎡ = 4,912.18㎡ - 순부담률 = 4,912.18㎡ ÷ 72,178.27㎡ = 6.81% (의무 3,205.69㎡ · 충족)						
기준용적률	- 기준용적률기본계획상 (용도지역 가중평균) 198.80 + 60㎡이하 소형주택 확보 시 - 기준용적률20% 완화 적용 = 218.80%						
허용용적률	- 허용용적률인센티브 = 기준용적률 + 허용용적률인센티브 = 218.80 + 20%(20% 적용) - 인센티브 = 20.0% (20% 적용) (공공보행통로 9.5%, 열린단지 5%, 돌봄시설 5%) (※「서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 제3종일반주거지역 허용용적률 20% 이하 적용)						
상한용적률 인센티브	- 정비계획용적률인센티브 ①토지 = 기준용적률 × 1.3 × a = 218.80% × 1.3 × 0.0517 = 14.71% *a = (계획정비기반시설-국공유지면적) ÷ 대지면적 = (620.02 + 1,580.29) ÷ 53,178.26 = 0.0517 ②건물(사회복지시설) = 기준용적률 × 0.7 × a = 218.80% × 0.7 × 0.0238 = 3.65% *a = 건축공사비 환산부지면적 ÷ 대지면적 = 1,266.69 ÷ 53,178.26 = 0.0238 ③건물(체육시설) = 기준용적률 × 0.7 × a = 218.80% × 0.7 × 0.0168 = 2.58% *a = 건축공사비 환산부지면적 ÷ 대지면적 = 895.60 ÷ 53,178.26 = 0.0168						
상한용적률	- 정비계획용적률 = 기준(허용)용적률 + 정비계획용적률인센티브 (①토지 + ②건축물(사회복지시설) + ③건축물(체육시설)) = 238.30% + (14.71%) + (3.65%) + (2.58%) = 259.24% 중 250.00% 적용						
법적상한 용적률	- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화 ⇒ 상한용적률 250% 이하 → 법적상한용적률 290% 이하						

5) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	재개발사업	정비계획 지정 후 3년 이내	-	현황세대수 : 1,016세대 계획세대수 : 1,597세대 증) 581세대	

4. 상정사유

- 가. 본 안건은 마포구 염리동 81번지 일대 노후 저층 주거지(舊 염리제5구역 해제 지역)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제16조에 따라 정비계획의 결정 및 정비구역 지정을 신청하는 사항임
- 나. 2015년 구역 해제 이후 난개발 위험이 심화됨에 따라, 사전타당성조사 결과를 바탕으로 체계적인 주거환경 개선 및 도심 내 양질의 주택 공급을 도모하고자 하며, 구의회 의견 청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임

5. 주민공람 개요

- 가. 공람기간 : 2026. 04. 30. ~ 2026. 06. 01.
- 나. 공람심사위원회 : 2026. 07. 02.
- 다. 공람의견 및 심사결과

연번	의견제출 요지	심사의견	심사 결과
1	- 정비구역 지정 반대	- 반대동의율 요건이 되면 입안 여부를 재검토 또는 취소를 할 수 있음. ※ 입안재검토: 토지등소유자 반대 20%이상 ※ 입안취소: 토지등소유자 20%이상 또는 토지면적의 1/2이상	불채택
2	- 염리동 139외 1, 염리동 139-31 필지 제척 요청	- 해당 필지는 계획도로 확폭 및 교통체계 개선을 위한 기반시설 계획에 포함되어 있어 정비구역에서 제척할 경우 정비계획의 실현성이 저하될 우려가 있음.	불채택

6. 주민설명회 개최

- 가. 일 시 : 2026. 05. 19. (화) 18:30
- 나. 장 소 : 마포구청 대강당(2층)
- 다. 내 용 : 정비계획(안) 설명 및 향후계획 안내 등

7. 사업대상지 위치

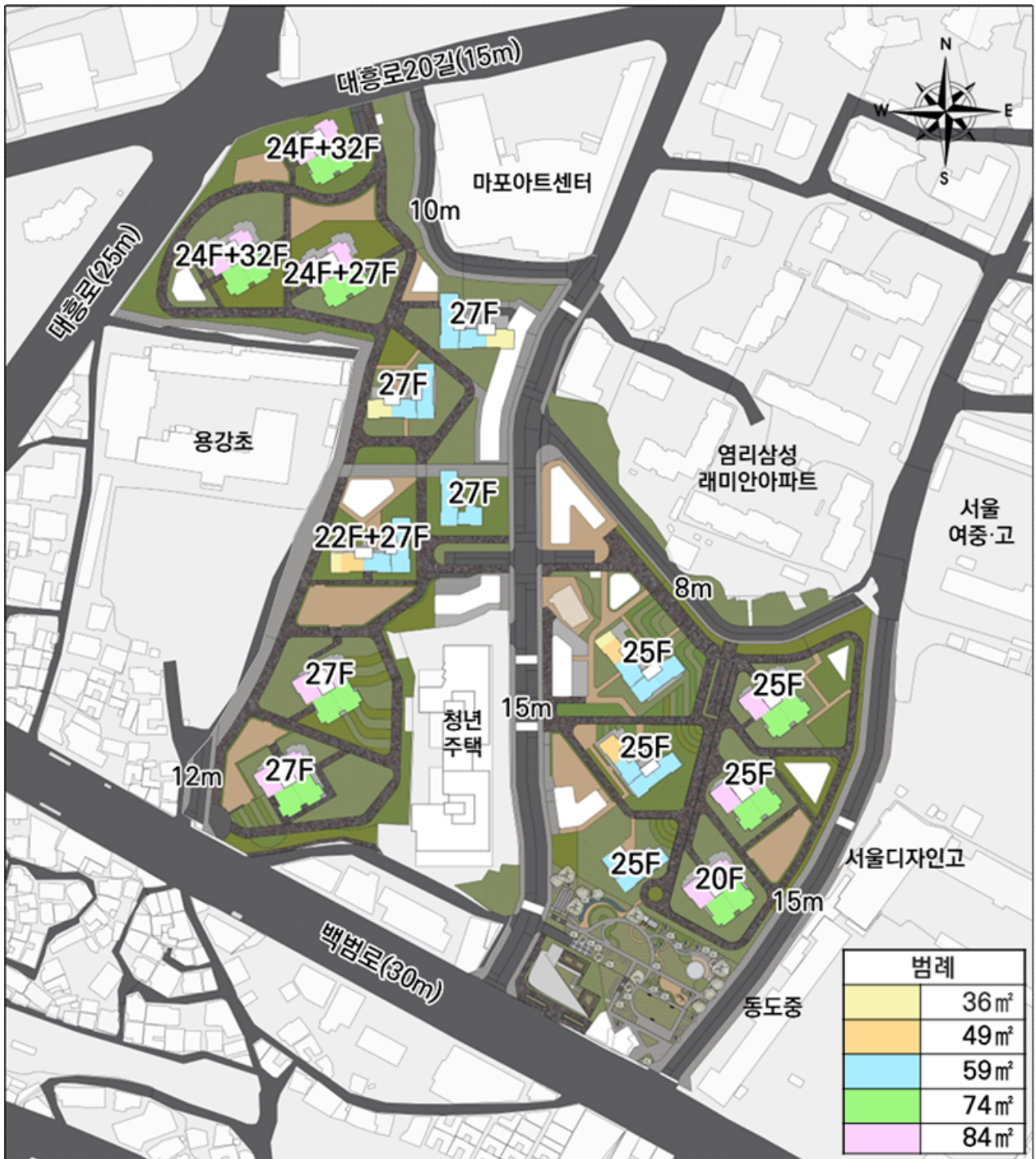


8. 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분		계 획 안	
용 도		공동주택 및 부대복리시설	
획지면적		53,178.26㎡	
		32,369.59㎡	20,781.67㎡
건축면적		9,934.30㎡	
		5,500.15㎡	4,434.15㎡
건폐율		18.84%	
		16.98%	21.34%
용적률		285.41%	
		289.14%	272.92%
연 면 적(용적률)	전체	213,696.07㎡	
		132,150.72㎡	80,235.55㎡
	지상	151,778.17㎡	
		93,672.16㎡	56,717.58㎡
	지하	61,917.90㎡	
		38,478.56㎡	23,517.97㎡
총 수		최고 32층	최고 25층
주 차		1,971대(법정 : 1,517대)	
세대수	합 계		1,597세대
	공동주택 (일반분양)	소 계	1,264세대
		60㎡이하	534세대
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	730세대
	공공주택	소 계	333세대
		60㎡이하	309세대
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	24세대

○ 배치도



○ 조감도

