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 | 26-88 | 염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 구의회 의견청취의 건 [구청장 제출] | 주택과 | 9. 10. (목) | |

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

# 검 토 보 고

| 의안 번호 | 26-88 |
|---|---|

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

염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)을 위하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제15조제2항에 따라 구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

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

○ 위치 : 서울특별시 마포구 염리동 81번지 일대

○ 시행면적 : 72,178.27㎡

○ 용도 : 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

※ 기타 자세한 사항은 집행부 정비계획 수립(안)을 참고

## 4. 참고사항

○ 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

## 5. 검토의견

### 가. 제출 배경

○ 본 의견청취안은 마포구 염리동 81번지 일대 노후·불량 건축물이 밀집한 저층주거지를 대상으로 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정함으로써 열악한 주거환경을 개선하고 도심 내 주택공급을 확대하고자

「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 구의회의 의견을 듣고자 제출된 것임.

○ 대상지는 이대역 남측에 위치한 72,178.27㎡ 규모의 지역으로, 내부에는 협소한 도로와 계단식 보행로 및 노후 저층주택이 다수 분포하고 있는 반면 주변에는 마포프레스티지자이, 마포더클래시, 마포래미안푸르지오 등 대규모 공동주택이 이미 조성되어 있어 주변 지역과 주거환경의 격차가 비교적 큰 지역으로 볼 수 있음.

○ 본 대상지는 과거 아현뉴타운에 포함되어 2010년 '염리5주택재개발정비구역'으로 지정된 바 있으나, 이후 토지등소유자의 추진위원회 해산 신청에 따라 추진위원회 승인이 취소되면서 2015년 정비구역에서 해제되고 2017년 아현재정비촉진지구에서도 해제된 이력이 있음.

○ 이후 2020년부터 재개발에 대한 사전타당성조사가 재개되었으며, 2021년 주민의견조사에서 찬성 73.0%, 반대 2.8%로 조사됨에 따라 정비계획 수립 절차가 다시 진행되었음. 같은 해 9월 30일 KT부지에 대해서는 개발행위허가 제한이 일부 해제되었고, 10월 21일에는 정비사업 대상지역의 권리산정기준일이 별도로 고시됨.

## 나. 주요 계획 사항

○ 본 정비계획의 구역면적은 72,178.27㎡이며, 이 중 정비기반시설은 17,016.72㎡로 전체 면적의 23.5%를 차지하고 있음. 도로 12,220.05㎡, 근린공원 4,401.77㎡, 소공원 394.90㎡ 및 사회복지시설 1,580.29㎡ 등을 설치할 계획임.

○ 용도지역은 기존 제2종일반주거지역 등을 중심으로 구성된 지역을 대부분 제3종일반주거지역으로 변경하여 전체 면적의 약 89.5%를 제3종일반주거지역으로 계획하고 있음.

○ 공동주택은 총 1,597세대로 계획하고 있으며, 이 중 일반분양주택 1,264세대, 공공주택 333세대로 구성하고, 최고 높이는 획지별로 32층 및 25층 이하로 계획하고 있음.

○ 용적률은 정비계획상 250% 이하를 기본으로 하되 공공주택 건설 등에 따른 완화를 적용하여 법적상한용적률을 290% 이하로 계획하고 있으며, 건축계획안의 실제 용적률은 약 285.41% 수준임.

○ 현황 1,016세대에서 계획 1,597세대로 약 581세대가 증가하는 계획으로, 주택공급 확대와 함께 도로 확폭, 공원 및 체육시설, 데이케어센터 등의 공공시설을 설치하는 계획임.

※ 기타 자세한 사항은 집행부 정비계획 수립(안)을 참고

**다. 종합의견**

○ 본 의견청취안은 주변 지역의 정비사업이 상당 부분 완료된 상황에서 상대적으로 노후·불량 건축물과 협소한 도로가 밀집되어 있는 염리동 81번지 일대를 체계적으로 정비하고, 공공주택을 포함한 1,597세대의 주택과 도로·공원·생활SOC를 공급한다는 점에서 주거환경 개선 및 도심 주택공급 측면의 정책적 필요성은 인정되는 것으로 판단됨.

○ 특히 개별 필지 단위의 개발만으로는 현행의 불규칙한 도로체계와 기반시설 부족 문제를 근본적으로 해결하기 어려운 지역이라는 점에서 일정 규모 이상의 정비사업을 통한 계획적 개발의 필요성도 있는 것으로 보임.

○ 다만 대상지는 과거 ‘염리5주택재개발정비구역’으로 지정되었다가 토지등소유자의 해제 요구에 따라 2015년 정비구역이 해제된 전력이 있는 만큼 과거 사업이 무산된 원인과 현재 계획에서 그 원인이 어느 정도 해소되었는지에 대한 분석 없이 단순히 2021년 당시의 주민 찬성률만을 토대로 사업 추진의 안정성을 판단하는 것은 신중할 필요가 있을 것으로 보임.

○ 또한 장기간의 구역계 조정 과정에서 백범로변 상가 제척, 염리동과 대흥동의 사업구역 설정을 둘러싼 이견 등이 발생하였고 현재 주민공람에서도 정비구역 지정 반대 및 일부 필지 제척 요구가 제기된 점을 고려하면, 향후 조합설립 및 사업시행인가 과정에서 주민 간 이해관계 충돌이 다시 확대될 가능성도 배제하기 어려울 것으로 판단됨.

○ 특히 현황 1,016세대에서 1,597세대로 581세대가 증가하고 최고 32층, 용적률 약 285%의 고밀개발이 이루어지는 만큼 단지 내부의 도로 확폭만으로 교통문제가 충분히 해소될 수 있는지에 대한 검토가 필요함, 사업 준공 이후 발생하는 교통량이 주변 대흥로, 신촌로 및 이대역 일대의 기존 교통량과 중첩되어 정체될 가능성이 있으므로 인근 대규모 공동주택과 향후 개발계획에 따른 누적 교통수요까지 포함한 권역 단위의 교통처리계획을 마련할 필요가 있을 것으로 보임.

○ 아울러 대규모 철거와 굴착·신축공사가 장기간 진행될 것으로 예상되는 만큼 주변 공동주택 및 저층주택에 대한 소음·진동·분진과 건축물 균열·침하, 공사차량으로 인한 교통 및 통학안전 문제 등을 시공단계의 민원으로 취급하기보다는 정비계획 단계부터 관리하여 주민 피해를

최소화할 수 있는 구체적인 공사관리계획을 마련할 필요가 있음.

○ 또한 최근 정비사업에서 공사비 상승과 금융비용 증가로 인한 추가분담금 문제가 사업 지연과 주민갈등의 주요 원인으로 작용하고 있는 점을 고려할 때 현재 제시된 추정분담금뿐만 아니라 공사비·금리·사업기간 변동에 따른 시나리오별 추가분담금 가능성을 주민에게 충분히 제시하여 사업의 경제적 위험을 최소화할 필요가 있음.

○ 따라서 본 정비계획은 노후주거지의 정비라는 환경적 개선에만 중점을 두기보다는 과거 정비구역 해제 원인에 대한 재검증과 현재 실질적 주민동의 확보정도, 구역 편입 주민에 대한 갈등조정, 공사비 및 추가분담금 관리, 공사 중 생활피해 예방, 준공 이후 교통·생활SOC 수용능력 및 원주민 재정착 문제까지 사업 전 과정에 걸친 관리방안을 함께 마련하는 것을 전제로 추진하는 것이 타당할 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