

염리동 488-14일대 주택정비형 재개발사업 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정을 위한 의견청취의 건 심사보고

2025. 3. 24.
복지도시위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2025. 3. 10. 마포구청장

나. 회부일자: 2025. 3. 11.

다. 상정일자: 제274회 임시회 제2차 복지도시위원회(2025. 3. 24.)

상정, 심사, 의결

2. 제출설명의 요지

□ 제출설명자 : 서울특별시 마포구청장(주택상생과)

가. 제출이유

염리동 488-14일대 주택정비형 재개발사업의 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회의 의견을 듣고자 제출되었음.

나. 정비사업 현황

- 위치 : 서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대
- 시행면적 : 48,423.0m²
- 용도 : 공동주택(1,158세대, 공공임대 279세대 포함) 및 부대복리시설
- 추진경위
 - 2020.08.11.: 사전타당성 조사 요청 (요청동의율 74.1%)

- 2020.12.24.: 개발행위허가 제한(마포구고시 제2020-213) (3년)
- 2021.07.26.: 사전타당성 검토 주민의견조사 결과 공고 (찬성 76.4%)
- 2021.08.12.: 권리산정 기준일 고시(서울시고시 제2021-435호)

(고시일로부터 다음날 기준)

- 2022.01.03.: 염리동 488-14번지 일대 정비계획 수립 및 정비구역 지정 착수
- 2022.08.: 서울시 제1차 사전협의 (주거정비과, 도시계획과 포함 8개 부서)
- 2023.06.19.: 서울시 제1차 시·구합동보고회 자문
- 2024.06.28.: 서울시 제2차 시·구합동보고회 자문
- 2024.11.11.: 마포구 추정분담금 검증위원회
- 2024.12.12. ~ 25.01.13.: 주민공람
- 2024.12.24.: 주민설명회
- 2025.03.06.: 공람심사위원회

연번	의견제출 요지	심사의견	심사 결과
1	• 종교시설 이전 대토 조치 요망	• 종교시설 민원사항을 반영하여 이전 조치 하겠음	반영
2	• 토지등소유자 조사를 한 근거자료를 의견제출자들은 보유하고 있는데, 전제소유자 667명으로 동의율 65.22%로 법정 2/3 미달로 '정비 계획(안) 수립 및 정비구역 입안'을 위한 추진을 해서는 안 됨	• 정비계획(안) 수립 및 정비구역 입안을 위한 법정 동의율은 전체 토지등소유자의 50% 이상, 토지면적의 50% 이상으로, 법적 요건을 충족하였음	미반영
3	• 현 재산 추정액 및 분양예정조합원 분양가 조정 요망	• 추정분담금은 마포구 추정분담금 검증위원회 ('24.11.11)를 통한 전문가 검증을 진행하여 적정하게 산정하였음	미반영

※기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 참고사항

- 1) 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

3. 검토의견

가. 제출 배경

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라 염리동 488-14 일대 주택정비형 재개발사업의 정비계획(안)에 대해 보고하고 정비구역 지정을 위해 구의회 의견을 청취하고자 하는 것임.
- 염리동 488-14일대는 서북권 아현지역생활권에 속하여 제2종 및 3종 일반주거지역으로 약766세대의 노후도가 84.9% 지역으로서 주택정비형 재개발사업을 위해 2010.7.8. 최초 정비구역으로 지정하였으나, 2015.5.21. 해제 요청 동의율 53.21%에 의해 해제됨.
- 이후 2020.8.11. 사전타당성 조사 요청 동의율 74.1%로 재추진되어 주민공람 및 설명회를 거쳐 본 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)이 제출되었음.

나. 주요 계획 사항

- 염리동 488-14일대는 구역면적 48,423㎡에 대해 정비구역이 지정되고, 용도지역은 지정 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제3종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 변경됨.
- 건축계획안은 법정 상한 건폐율 50%이하 및 용적률 300%이하 범위 내 건축계획상 용적률 246.49%를 확보하였는데, 이는 기준 용적률 193.10%에 소형주택 추가 확보, 공공보행통로, 국민주택규모 주택 건설 등에 따라 용적률 상향분이 반영되었음.
- 용도지역 상향에 따른 정비기반 시설은 총 9,746.3㎡중 도로 4,746.3㎡와 사회복지시설, 어린이공원과 중복결정한 체육시설, 기부채납 임대주택으로 구성되어 있음.
- 종교용지는 주민공람 결과를 반영하여 주변 환경과 건물 배치를 고려하고 공원녹지를 접하도록 하여 주민 이용 편의 및 접근성을 도모하였음.

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

다. 종합의견

- 금번 정비구역 지정안은 염리동 488-14번지 일대의 노후된 주택 밀집과 열악한 도로환경에 따른 주거환경 개선을 위해 주민요청에 의해 제출된 것으로
- 대상지 주변은 대흥2재개발, 염리3재개발, 아현2재건축 사업등으로 공동주택이 입지해 있어 노후불량지역의 주거환경 및 지역 환경 개선의 필요성이 부각되고 있음. 따라서 기반시설 공급과 주택공급의 안정화를 도모할 수 있는 점을 고려하면 주민의 삶의 질 향상에 기여하고 상위법령에 부합되는 계획으로 보임.
- 다만, 공사시 안전 및 범죄 예방과 관련하여 착공전 방법용 CCTV 설치와 인근 주변 안전시설 설치를 면밀히 계획하고 단지 내 공원 및 오픈스페이스에 범죄예방환경설계(CPTED) 등을 적용하여 쾌적하고 안전한 주거환경 계획이 포함되어야 할 것임.
- 아울러, 공동주택은 임대주택(총1,158세대중 279세대)이 혼합되어 있으므로 분양주택과 차별 없이 외관 및 마감 등이 동일하게 계획하여 임대와 분양주택의 구분이 사라지는 완전한 소셜믹스¹⁾가 되어야 할 것임.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토론요지 : 없 음

6. 심사결과 : 원안가결

1) “넓이 1.5배, 마감재 고급화...서울 임대주택, 차별없는 ‘완전 소셜믹스’한다”(경향신문, 2022.4.18.)

7. 기타 소수의견의 요지 : 없 음

8. 기 타 : 없 음

[관 계 법 령]

「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.