

광흥창역세권(신수동301-1일원) 장기전세주택 도시정비형
재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)을
위한 의견청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	26-19
----------	-------

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

광흥창역세권(신수동301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 결정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」
제15조제2항에 따라 구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 광흥창역세권(신수동301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 관한 사항

- 위 치 : 서울특별시 마포구 신수동 301-1번지 일원
- 시행면적 : 15,734.9m²
- 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종
일반주거지역→준주거지역(종상향)
- 건축계획 : 지하5층/지상33층 공동주택 6개동(628세대),
용적률 457.59%, 연면적 92,526.44m²

- 공공기여 : 공공임대 207세대, 다목적운동시설, 공공산후조리원 등
- 추진경위
 - 2023. 06. 09.: 광흥창역세권(신수동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 사전검토 접수
 - 2024. 03. 14 : 2024년 제1차 마포구 도시계획위원회 자문 (결과 : 조건부 동의)
 - 2024. 08. 09 : 서울시 제10차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 개최 (결과 : 재검토)
 - 2024. 12. 06 : 서울시 제15차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 개최 (결과 : 의견제시)
 - 2025. 04. 17 : 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획(안) 주민제안 입안신청
 - 2025. 06. 17. ~ 07. 11. : 관련부서(기관) 협의 (서울시, 마포구, 유관기관)
 - 2025. 09. 16. : 서울시 제11차 역세권 장기전세주택 계획검토 회의 개최 (서울시 공공주택과)
 - 2025. 11. 20. ~ 12. 20. : 주민공람공고(마포구 공고 제2025-1888호) 및 주민설명회(11/24)
 - 2025. 11. 20. : 권리의 산정 기준일 고시 (서고시 제2025-636호)

※ 기타 자세한 사항은 집행부 정비계획 수립(안)을 참고

4. 참고사항

- 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

5. 검토의견

가. 제출 배경

- 본 의견청취의 건은 광흥창역 역세권 일대의 노후·불량 건축물이 밀집한 지역을 대상으로 「도시 및 주거환경정비법」 및 서울시 역세권 장기전세주택 공급 정책에 따라 도시정비형 재개발사업을 추진하기 위하여 정비구역을 지정하고 정비계획을 수립하려는 것임.
- 대상지는 제2종 일반주거지역(7층 이하)으로 형성된 저층 주거지와 소규모 공장, 상가 등이 혼재된 지역으로, 종상향(준주거지역)을 통한 고밀 개발과 함께 장기전세주택을 공급하고 공공기반시설을 확충함으로써

역세권 토지 이용의 효율성을 제고하고 주거환경을 개선하고자 하는 정책적 목적을 가지고 있음.

- 향후 구의회 의견청취 후 서울시 도시계획위원회 심의를 거쳐 정비구역 지정 및 정비계획이 확정될 예정임.

나. 주요 계획 사항

- 본 계획의 주요 내용으로는 신수동 301-1일원의 도시정비형 재개발 사업을 위해 15,734.9㎡의 정비구역을 지정하고, 용도지역에 관한 사항으로 기정 제2종 일반주거지역(7층이하)를 준주거지역으로 상향하였음.
- 이는 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위해 역세권 장기전세주택을 건립하고자 하는 것임.
- 신수동 288-1일대 신수시장은 도시계획도로와 시장 간 저축 및 혼재되는 사항을 최소화하고자 시장 선형과 지적 선형을 일치하도록 조정하여 시장 면적이 1,000㎡ → 849㎡로 변경함.
- 기부채납 공공시설로는 공공체육시설과 공공산후조리원이 계획되어 있으며, 주변 도로의 확폭과 일부 교통체계 개선 사항이 담겨져 있음.

※ 기타 자세한 사항은 집행부 정비계획 수립(안)을 참고

다. 종합의견

- 본 의견청취안은 광흥창역 역세권 내 노후·불량 건축물이 밀집한 지역을 대상으로 역세권 고밀도 개발을 통해 주거환경을 개선하고 장기전세주택을 공급하고자 하는 것으로, 공익적 측면에서 정책적 타당성이 있는 것으로 보임.

- 다만, 제2종 일반주거지역을 준주거지역으로 상향하는 계획은 주택 공급 확대 측면에서는 긍정적인 요소가 있으나, 급격한 용적률 상승으로 인해 인접한 저층 주거지에 일조권 침해 및 사생활 간섭 등 생활환경 관련 문제가 발생할 가능성도 있을 것으로 예상됨.
- 또한 주민공람 과정에서 구역 외곽의 대형 필지 및 비교적 상태가 양호한 다가구주택 소유주들이 ‘과도한 재산권 침해’와 ‘임대수익 상실’을 이유로 정비구역 제척을 요구하는 의견이 제기된 바 있음. 이에 대한 충분한 상생 방안 없이 강제 편입이 이루어질 경우 향후 조합 설립 단계에서 주민 갈등이 심화되어 사업 추진이 장기적으로 지연되거나 표류할 가능성도 배제하기 어려울 것으로 보임.
- 아울러 현재 대상 사업지는 국·공유지 비율이 상당 부분 포함되어 있으며, 국·공유지 관리청의 동의를 사업 찬성 동의율에 포함시키는 방식을 적용한 것으로 보임. 이는 제도적으로 가능하나 국·공유지 동의는 행정기관의 행정적 판단에 따른 것으로 사유재산권을 가진 토지 소유자의 실질적인 의사와 동일하게 보기 어려운 측면이 있음. 그 결과 실제 주민 동의율이 충분하지 않은 상황에서도 사업 추진이 가능해지는 구조가 될 수 있어 사업의 정당성과 지속가능성을 확보하는 데 한계가 있을 것으로 판단됨. 따라서 순수 사유지 동의율을 기준으로 사업 추진 동력의 확보 여부를 보다 면밀히 검토할 필요가 있을 것으로 보임.
- 또한 정비계획상 다목적 운동시설(수영장 등) 및 공공산후조리원과 같은 공공기반시설은 상당한 용적률 인센티브가 주택 공급이 아닌

기부채납 방식으로 활용되는 구조로, 당초 정책목표인 장기전세주택 공급 물량이 일부 축소되는 측면도 있을 것으로 보임.

- 향후 조합 측이 사업성을 이유로 임대주택의 평형 축소 또는 세대수 조정을 요구할 가능성도 예상되는 만큼, 장기전세주택의 질적 수준이 저하되지 않도록 공공시설 기부채납 규모에 대한 합리적이고 균형 있는 조정이 필요할 것으로 사료됨.
- 상기 내용을 종합하면, 대상지는 단순한 저층 주거지가 아니라 소규모 공장과 재래시장, 생활상권이 혼재된 지역으로 토지이용 구조 변화에 따른 지역경제 영향에 대한 면밀한 분석이 필요할 것으로 보임. 또한 주민공람 과정에서 제기된 정비구역 제척 요구와 국·공유지 동의율 산정 방식에 따른 사업 정당성 논란은 향후 갈등 요인으로 작용할 가능성이 있는 만큼 충분한 주민 협의와 보완 대책 마련이 요구됨. 아울러 공공 기여시설 규모가 장기전세주택 공급에 미치는 영향을 최소화할 수 있는 방안과 함께 주변 도로 여건을 고려한 교통 처리계획 등에 대한 추가적인 검토가 신중하게 이루어질 필요가 있을 것으로 판단됨.

[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.