

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

의안번호	25 - 22
------	---------

제출년월일 : 2025. 03.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 염리동 488-14일대 주택정비형 재개발사업 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정

2. 제안 이유

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

3. 염리동 488-14 일대 주택정비형 재개발사업의 정비계획(안) 수립 및 정비구역 지정에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 서울특별시 마포구 염리동 488-14번지 일대
- 시행면적 : 48,423.0㎡
- 용 도 : 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) (고시일로부터 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

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발구역	마포구 염리동 488-14번지 일대	-	증) 48,423.0	48,423.0	

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 48,423.0	48,423.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	-	증) 9,746.3	9,746.3	20.1	-
	도 로	-	증) 4,746.3	4,746.3	9.8	-
	공원	-	증) 3,800.0	3,800.0	7.8	-
	체육시설	-	-	-	-	중복결정 (연면적 2,100㎡)
	사회복지시설	-	증) 1,200.0	1,200.0	2.4	연면적 5,700㎡
획지	소 계	-	증) 38,676.7	38,676.7	79.9	-
	획지1	-	증) 37,498.3	37,498.3	77.4	공동주택 및 부대복지시설
	획지2	-	증) 1,178.4	1,178.4	2.5	종교시설

2) 용도지역 결정(변경)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		48,423.0	-	48,423.0	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	38,808.7	감) 29,561.2	9,247.5	19.1	-
	제3종일반주거지역	9,614.3	증) 29,561.2	39,175.5	80.9	-

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 도로(변경)

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	427	18~2 2	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	-	서고 제2007- 448호	-
변경	중로	1	427	20~2 2	국지 도로	623 (213)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	-	-	선형 변경

기정	소로	1	1	10	집산도로	104 (222)	아현동 678	아현동 652-2	일반도로	-	-	-
변경	소로	1	1	10~12	집산도로	326 (222)	대흥동 2-10	아현동 652-2	일반도로	-	-	선형변경
신설	소로	3	a	6	국지도로	77 (77)	대흥동 3-35	염리동 10-121	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	263	6	국지도로	97 (98)	염리동 10-71	염리동 10-81	일반도로	-	-	도로폐지

※ ()는 구역 내 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-427	중로 1-427	• 변경 - 폭원: 18~22m → 20~22m	• 정비사업으로 인한 도로 확폭 및 경계부 도로선형 정형화
소로 1-1	소로 1-1	• 변경 - 폭원: 10m → 10~12m - 기점: 아현동 678 → 대흥동 2-10	• 준주거지역 일대 신촌로 이면도로의 원활한 교통흐름을 위한 확폭 및 노선 연장
-	소로 3-a	• 신설	• 존치지역 및 신설 기반시설을 고려한 진입도로 확보
소로 3-263	-	• 폐지	• 정비사업으로 인한 도로 폐지

나) 공원

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	어린이공원	염리동 10-132 일원	-	증) 3,800.0	3,800.0	-	지하 체육시설 중복결정

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	공원	• 어린이공원 신설 증) A = 3,800.0㎡	• 염리동 488-14번지 일대 정비사업(재개발)으로 인한 어린이공원 신설

다) 사회복지시설

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	①	사회복지시설	대흥동 3-30 일원	-	증) 1,200.0	1,200.0	-	

■ 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
사회복지시설	50% 이하	250% 이하	7층 / 28m	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	사회복지시설	신설 증) A = 1,200.0㎡	염리동 488-14번지일대 정비사업 (재개발)으로 인한 사회복지시설 신설

라) 체육시설

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	체육시설	수영장	염리동 10-132 일원	-	증) 2,100.0	2,100.0	-	공원 지하 중복결정

■ 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
체육시설	-	-	지하1층	-

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
①	체육시설	신설 증) A=2,100.0㎡	염리동 488-14번지일대 정비사업 (재개발)으로 인한 체육시설 신설

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	
신규	염리동 488-14번지 일대 주택정비형 재개발구역	48,423.0	획지1	37,498.3	염리동 488-14번지 일대	302	-	-	302	-	-

※ 존치되는 종교시설용지 내 건축물 2개동은 정비개량계획에서 제외

나) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률		높이 (m)	비고																																																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																																																				
신설	염리동 488-14번지 일대	48,423.0	획지1	37,498.3	염리동 488-14번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	246.49 이하	300.00 이하	해발고도 165m이하 (최고35층)	-																																																		
신설	주택정비형 재개발구역		획지2	1,178.4	염리동 10-110번지 일대	종교용지	관계 법규에 의함																																																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율 • 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 1,158세대(분양 879세대, 임대 279세대) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>기준</th><th>세대수(비율)</th></tr><tr><td colspan="2">합계</td><td>-</td><td>1,158</td></tr><tr><td rowspan="3">전용 85㎡ 이하</td><td>전용 40㎡ 이하</td><td rowspan="3">전체 세대수의 80% 이상</td><td>156</td></tr><tr><td>전용 40~60㎡ 이하</td><td>562</td></tr><tr><td>전용 60~85㎡ 이하</td><td>410</td></tr><tr><td colspan="2">전용 85㎡ 초과</td><td>-</td><td>30</td></tr></table> • 정비계획 용적률에 대한 임대 규모별 건설 비율(국민주택규모 주택 증가분은 제외) - 임대주택 건설계획 : 총 연면적의 10.8% 이상(기준: 10.0% 이상) ※ 임대주택 계획 총 연면적/총 연면적 = 9,956.66㎡/92,401.00㎡ = 10.8% <table><tr><th>구분</th><th>기준</th><th>세대수 (세대)</th><th>비율(%)</th><th>연면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td>합계</td><td>-</td><td>136</td><td>100.0</td><td>9,956.66</td><td>100.0</td></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>전체 임대주택 세대수의 30% 이상</td><td>54</td><td>39.7</td><td>3,077.46</td><td>30.9</td></tr><tr><td>40 ~ 50㎡ 이하</td><td>-</td><td>20</td><td>14.7</td><td>1,429.40</td><td>14.4</td></tr><tr><td>50 ~ 60㎡ 이하</td><td>-</td><td>62</td><td>45.6</td><td>5,449.80</td><td>54.7</td></tr></table>												구분		기준	세대수(비율)	합계		-	1,158	전용 85㎡ 이하	전용 40㎡ 이하	전체 세대수의 80% 이상	156	전용 40~60㎡ 이하	562	전용 60~85㎡ 이하	410	전용 85㎡ 초과		-	30	구분	기준	세대수 (세대)	비율(%)	연면적(㎡)	비율(%)	합계	-	136	100.0	9,956.66	100.0	40㎡ 이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	54	39.7	3,077.46	30.9	40 ~ 50㎡ 이하	-	20	14.7	1,429.40	14.4	50 ~ 60㎡ 이하	-	62	45.6	5,449.80	54.7
구분		기준	세대수(비율)																																																										
합계		-	1,158																																																										
전용 85㎡ 이하	전용 40㎡ 이하	전체 세대수의 80% 이상	156																																																										
	전용 40~60㎡ 이하		562																																																										
	전용 60~85㎡ 이하		410																																																										
전용 85㎡ 초과		-	30																																																										
구분	기준	세대수 (세대)	비율(%)	연면적(㎡)	비율(%)																																																								
합계	-	136	100.0	9,956.66	100.0																																																								
40㎡ 이하	전체 임대주택 세대수의 30% 이상	54	39.7	3,077.46	30.9																																																								
40 ~ 50㎡ 이하	-	20	14.7	1,429.40	14.4																																																								
50 ~ 60㎡ 이하	-	62	45.6	5,449.80	54.7																																																								
심의완화사항 • 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역 • 기준용적률 20%p 상향 (소형주택 추가 확보) • 허용용적률 14.51%p 상향 (공공보행통로, 열린단지) • 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시및주거환경정비법 제54조) - 법적상한용적률 300%이하																																																													
건축물의 건축선에 관한 계획 • 대항로변 건축한계선 5m, 소로 3-a변 2m, 그 외 대지경계선으로부터 3m																																																													
기타사항에 관한 계획 • 공공보행통로 : 2개소																																																													

○ 용적률 계획

구 분	산정내용								
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	획지1면적 (㎡)	신설 기반시설 면적(㎡)	신설 기반시설 내 국·공유지 (㎡)	무상양도 국·공유지 (㎡)	유상매입 국·공유지 (㎡)	기반시설 외 신설 공공시설 등 면적		
							소계(㎡)	토지 (지분포함) (㎡)	건축물 환산부지 면적(㎡)
	48,423.0	37,478.3	8,546.3	3,851.0	4,659.6	2,806.3	3,181.4	1,843.9	1,337.5
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	- 순부담 면적 : 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 무상양도 국공유지 + 기반시설 외 신설 공공시설등 면적 = 8,546.3㎡ - 3,851.0㎡ - 4,695.3㎡ + 3,181.4 = 3,181.4㎡ ※ 종상향면적(31,692.3㎡) 대비 10.04%								
기준 용적률	213.10% - 기본계획상(용도지역 가중평균) 기준용적률 193.10% + 60㎡이하 소형주택 확보 시 용적률 20%p 완화적용								
허용 용적률	227.61% - 기준용적률 + 인센티브 = 213.10% + 14.51%(공공보행통로, 열린단지) = 227.61%								
상한 용적률	246.49% = 허용용적률 + ((기준)허용용적률×1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물 + 1.0×α임대주택) = 227.61% + {207.61%×(1.3×0.9667×0.0500+0.7×0.0272+1.0×0.0091)} = 246.49%								
	- α토지 = 공공시설 등 부지(토지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,843.9㎡ / 36,854.4㎡ = 0.0500 - α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 1,002.7㎡ / 36,854.4㎡ = 0.0272 - α임대주택 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지로 제공한 후의 대지면적 = 334.8㎡ / 36,854.4㎡ = 0.0091 - 가중치 = 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당용적률 = 공공시설 용적률 / 사업부지 용적률 = 220.03% / 227.61% = 0.9667								
법적상한 용적률	- 법적상한용적률 : 300.0% = 정비계획용적률 246.49% + 초과용적률 53.51%								

5) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
주택정비형 재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	조합 또는 토지등소유자	766세대	증) 392세대	1,158세대	-

4. 상정사유

- 가. 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고, 주변지역 토지이용에 부합되도록 효율적이고 합리적인 계획수립을 추진함
- 나. 이에 정비기반시설 계획 등을 통한 공공성 확보 및 지역활성화를 도모하고 주거공급 확대, 인프라 조성 등을 통해 지속가능한 정주환경을 마련할 수 있도록 정비구역을 결정하고자 함
- 다. 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

5. 주민공람 실시

가. 공람기간 : 2024. 12. 12. ~ 2025. 01. 13.

나. 공람결과

연번	의견제출 요지	심사의견	심사결과
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 '정비계획(안) 수립 및 정비구역 입안'을 위한 추진을 해서는 안됨	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

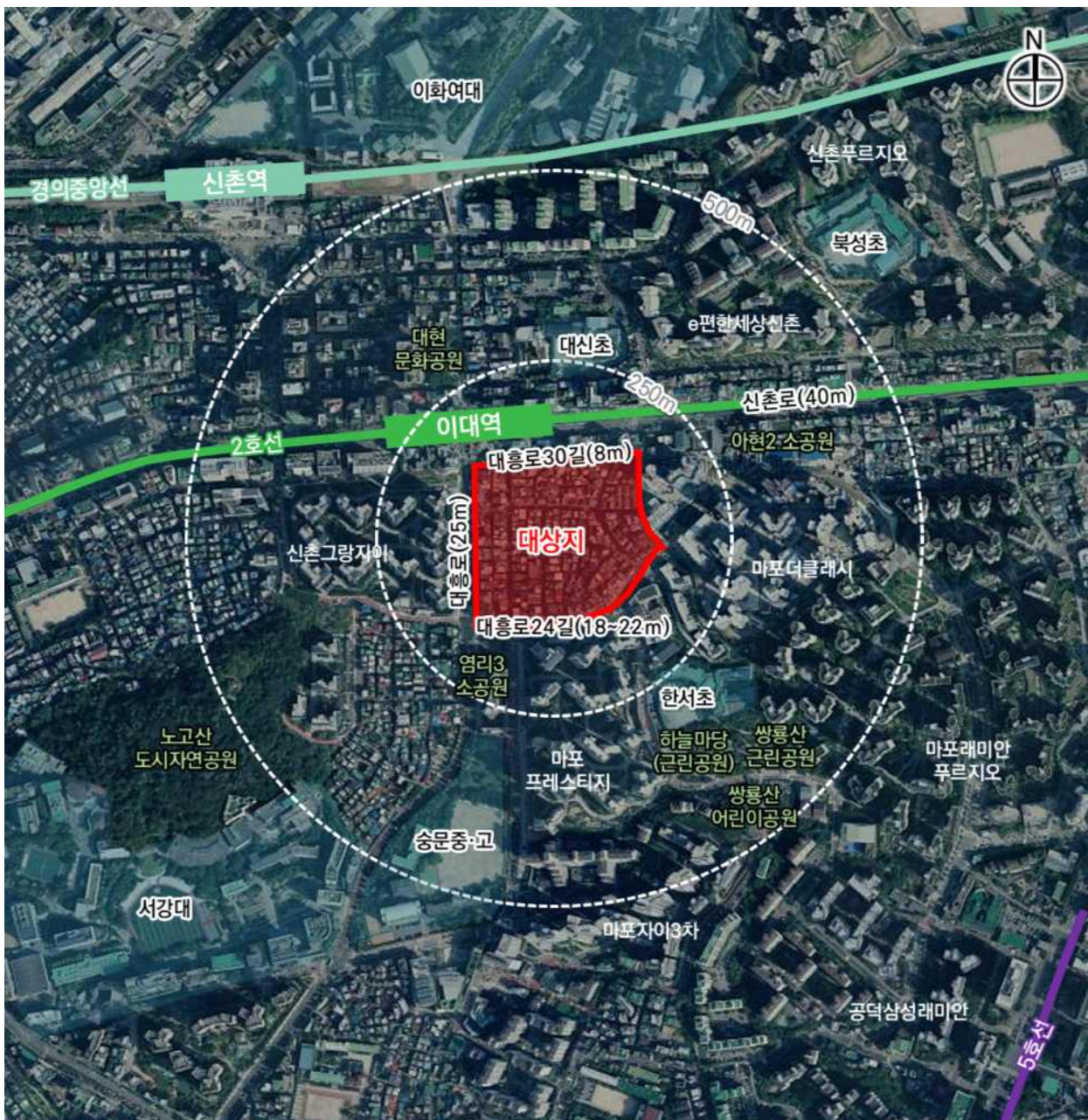
6. 주민설명회 개최

가. 일 시 : 2024. 12. 24. (화) 10:00

나. 장 소 : 마포구청 대강당(2층)

다. 내 용 : 정비계획(안) 설명 및 향후계획 안내 등

7. 사업대상지 위치



<위치도>

8. 염리동 488-14번지 일대 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분			계 획 안		
대지면적			37,498.3㎡		
용 도			공동주택 및 부대복리시설		
건축면적(건폐율)			8,985.36㎡ (23.96%)		
연 면 적(용적률)			189,270.58㎡(299.45%) (지상 112,287.58㎡, 지하: 76,983.00㎡)		
층 수			지하 3층 ~ 지상 35층		
주 차			1,547대 (법정 1,142대)		
세대수	합 계		1,158세대(임대 279세대)		
	공동주택 (일반분양)	소 계	879세대		
		60㎡이하	486세대		
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	360세대		
		85㎡초과	30세대		
	공공주택	소계		279세대	
		재개발 임대	소 계	251세대	
			60㎡이하	201세대	
			60㎡초과	50세대	
		소형 임대	소 계	28세대	
			60㎡이하	28세대	

This 3D architectural rendering illustrates the Maipo 23 development, a cluster of high-rise apartment buildings. The buildings are color-coded in shades of blue and grey, with their floor counts labeled in Korean: 11F, 12F, 13F, 14F, 15F, 16F, 17F, 19F, 24F, 25F, 30F, 31F, 35F, and 36F. The development is situated in a dense urban environment, surrounded by other grey buildings. Key features and surrounding facilities are labeled in Korean:

- 마포그랑자이 (최고23F)**: Located at the top left of the development.
- 마포더클래 (최고25F)**: Located at the top right of the development.
- 지하주차장 출입구**: Underground parking entrance, located at the bottom center.
- 어린이공원 (체육시설 중복결정)**: Children's park (recreation facility confirmed), located at the bottom left.
- 사회복지시설**: Social welfare facility, located on the left side.
- 종교시설**: Religious facility, located near the center-left.
- 근린생활시설**: Neighborhood commercial facility, located in the center.
- 아파트 전용 엘리베이터**: Apartment-dedicated elevator, located in the center.
- 마포프레스티지자이 (최고27F)**: Located at the bottom left, near the children's park.

- 10 -