

도화우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 구의회 의견청취의 건 검 토 보 고

의안 번호	26-45
----------	-------

2026. 4. 22.
전문위원 신준호

1. 제출경위

- 가. 제 출 자 : 마포구청장(주택상생과)
- 나. 제 출 일 : 2026. 4. 8.
- 다. 회 부 일 : 2026. 4. 15.

2. 제출이유

「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 ‘도화우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)’을 결정하기 위해 구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 도화우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립 (안)에 관한 사항

- 위 치 : 서울특별시 마포구 도화동 82번지 일대
- 시행면적 : 69,338.7m²
- 용 도 : 공동주택(1,627세대, 공공임대 161세대 포함) 및 부대복리시설
- 추진경위
 - 2025.04.29. : 신속통합기획 자문사업 접수 (동의율: 33.6%)
 - 2025.06.20. : 신속통합기획 자문사업 신청

- 2025.07.01. : 신속통합기획 1차 자문회의
- 2025.11.07. : 신속통합기획 2차 자문회의
- 2025.11.11. : 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 접수 (동의율 : 56.3%)
- 2025.12.11. ~ 2026.01.12. : 주민공람
- 2025.12.11. ~ 2025.12.30. : 관련부서 협의
- 2026.01.06. : 주민설명회
- 2026.02.06. : 공람심사위원회

※ 공람의견 및 심사결과

연번	의견제출 요지	심사의견	심사 결과
1	상가 소유자의 아파트(주택) 분양권 부여를 정비계획 및 정관에 반영하고, 상가 부분의 수익과 비용을 별도로 관리하는 상가 독립 정산제를 검토하여 도입 근거를 정비계획 및 향후 조합설립 지침에 반영	현재 정비계획단계로, 상가소유자의 아파트 분양권 및 독립정산제 등은 정비계획으로 정할 수 없는 사항으로, 향후 조합원 간 협의하여 관련규정 범위 내에서 조합 정관 등으로 정할 사항임	불채택
2	45평 이상의 대형 평형 설계를 계획안에 반영하고 현재의 39평형이 최대 평형으로 유지된다면 이는 대형 소유자들에게 우선적으로 배정되어야 함	- 대상지는 현황 용적률(약 228%)이 높은 중대형 위주의 과밀단지로, 사업성 등을 고려하여 중소형 평형 위주로 계획되었음 - 공급타입 변경 및 우선 분양권은 향후 추진 주체에서 조합원 의견조사 후 정비계획 변경 검토 및 조합정관으로 정할 사항임	불채택
3	- 상가는 아파트 대비 높은 대지지분을 보유하고 있음에도 이를 배제하고 과거 거래만을 따지는 것은 상가 조합원의 재산권을 침해하는 행위이며, 상가 조합원의 정당한 권리 보장을 위하여 대지 지분에 기반한 공시 지가를 제대로 반영하는 평가 방식으로 재산정 - 상가의 높은 대지지분 기여도를 인정하여, 이에 상응하는 확정 무상지분율을 제공할 것을 정관에 반영	- 추정분담금은 정비구역 지정을 위한 개략적인 시세 등을 감안하여 추정한 금액으로, 향후 관리처분계획 수립 전 사업시행인가 고시일 기준으로 상가의 위치, 대지권 면적 등을 고려하여 감정평가 실시하여 산정하며, 무상 지분을 제공은 조합에서 결정할 사항임	불채택
4	현재 세대수 1,222세대에 비해 재건축되는 세대는 분양세대 1,466 및 공공 161세대로 추가 세대가 너무 작아 이로 인한 분담금 추산액이 너무 큼. 지역 특성, 규모, 신축 아파트의 층수를 고려할 때 현 계획에 반대함	현재 계획안은 관련규정에 따라 제3종 일반주거지역 법적상한용적률 300%를 적용하여 수립되었으며, 향후 정비사업에 대한 규제 완화 시 추진 주체에서 정비 계획 변경 등 검토할 사항임	불채택

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고

4. 참고사항

- 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

5. 검토의견

가. 제출 배경

- 본 안건은 마포구 도화동 82번지 일대 도화우성아파트의 노후화에 따른 주거환경을 개선하고자, 「서울특별시 신속통합기획」을 적용하여 정비구역을 지정하고 용도지역 상향 및 고밀 개발을 추진하기 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

나. 주요 계획 사항

- 본 건의 대상지는 마포구 도화동 82번지 일대로 전체 정비구역 면적 69,338.7㎡을 대상으로 하는 대규모 정비구역임.
- 건축계획은 지정 용도지역에 변경없이[제2종 일반주거지역(7층이하), 제3종 일반주거지역] 지하 4층 ~ 지상 35층의 공동주택 17개동 약 1,627세대(기정 1,222세대)를 건립하는 것으로 계획되어 있음.
- 고밀 개발에 따른 공공기여는 도로와 소공원 제공을 포함하여 기반 시설의 순부담률은 약 7.2%에 지나지 않음.

다. 종합의견

- 본 의견청취의 건은 도화동 82번지 일대 도화우성아파트의 노후화에 따라 주거환경을 고밀도로 정비하고자 하는 것으로, 기존 대형 평형 중심의 저밀도 단지를 고밀도 공동주택으로 전환하며 용적률을 극대화

하고 있음. 이는 민간의 수익성 확보에는 최적화되어 있으나, 도시의 지속 가능성과 행정적 형평성 측면에서 다음과 같은 보완이 필요할 것으로 판단됨.

- 첫째, 제3종 일반주거지역의 법적 상한 용적률인 300%를 확보하기 위해 각종 인센티브를 적용하고 있음에도 불구하고, 실질적 기반시설 순부담률은 7.2% 수준에 그치고 있음. 이는 고밀 개발에 따른 인구 유입 대비 공적 기여가 낮아, 토지이용 효율화의 혜택이 공공보다 민간의 개발이익에 편중된 구조임. 따라서 광역적 생활 SOC 확충을 위해 순부담 비율의 상향 조정 등 공공성 강화 방안이 검토되어야 할 것으로 판단됨.
- 둘째, 대상지 주변 삼개로(15m)와 새창로(8m)는 협소한 가로망으로, 1,600세대 이상의 고밀 개발 시 발생하는 교통량을 수용하기에는 대책이 미흡함. 계획된 도로는 기존 미집행 시설의 보완적 성격이 강하고, 소공원 또한 단지 내 주민의 전용 공간(Internalization)으로 전략할 우려가 큼. 이에 따라 주변 도로의 확폭 및 입체적인 교통 개선안 마련 등 실질적인 도시 인프라 확충이 선행되어야 할 것으로 사료됨.
- 셋째, 주변 저층 주거지 및 인접 단지와의 스카이라인 불일치로 인한 시각적 위화감과 조망권·일조권 침해 문제가 발생할 것으로 예상됨. 특히 인접한 마포초등학교의 교육환경 보호가 쟁점일 것으로 판단됨. 단순 법적 수인한도 충족 여부를 넘어, 광의적 의미의 학습권 침해를 예방할 수 있는 건축적 대안과 추가적인 안전 계획이 정비계획에

반영되어야 할 것으로 판단됨.

- 마지막으로, 본 대상지는 우량한 입지 조건을 갖춘 대형 평형 위주의 아파트임에도 서울시 신속통합기획 사업지로 선정되어 공공 예산 (추진위원회 구성 지원 등)이 투입되고 있음.
- 정비 시급성이 훨씬 높은 낙후된 저층 빌라 밀집지역에 비해 자산 가치가 높은 민간 아파트 단지에 행정력을 집중하는 것은 정비사업 지원의 형평성 차원에서 논란의 소지가 있어 보임.
- 공공 지원이 자칫 ‘사유 재산 가치 증대’를 위한 수단으로 비치지 않도록, ‘열린 단지 설계²⁾’ 및 ‘지역 연계형 커뮤니티 시설 도입³⁾’ 등 본 사업이 신속통합기획으로 추진되어야만 하는 공공적 명분과 실리를 정비계획안에 구체화해야 할 것으로 판단됨.

2) 송파 '창의혁신 공공주택' 설계안 선정...열린 배치·마당 제안(보도자료 : 한경 2023.8.30.)

3) 경기도, 민·관 협력형 '공공주택 커뮤니티 혁신모델' 도입(보도자료 : 프레시안 2025.10.26.)

[관 계 법 령]

「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.