

주민의 삶 구의회가 언제나 함께합니다.

마 포 구 의 회

# 도시공간 연구회

## 연구 활동 결과 보고서



2025. 1.

마포구의회

## 제 출 문

---

마포구의회 운영위원장 귀하

도시공간 연구회 활동기간 종료에 따른 『도시공간 연구회 연구 활동 결과 보고서』를 제출합니다.

2025년 1월

---

# 도시공간 연구회 연구활동 결과 (요약)

## □ 연구활동 개요

- 연구단체명: 도시공간 연구회
- 연구목적: 마포구 재개발 재건축을 통한 도시환경 정비 및 공간 창출, 주거의 질 향상
- 연구주제: 재개발 재건축을 통한 도시환경 정비 및 공간 창출, 주거의 질 향상 방안 연구
- 활동기간: 2024. 1. 1. ~ 2024. 12. 31.
- 연구단체 구성 의원
  - 한선미(회장) 의원, 권영숙 의원, 고병준 의원, 남해석 의원, 장정희 의원

## □ 연구결과

- 마포구 정비사업 현황 등 분석결과 도출
- 정비사업 분야 전문가 강의를 통한 이해도 제고
  - ※ 강현철 교수(現 경기대학교 부동산자산관리학과)
- 마포구 정비사업 활성화를 위한 방안 도출
  - 마포형 정비사업의 현황과 과제, 활성화 방안 도출
    - ※ 4대 특성, 7대 전략과제, 12개 활성화 방안
  - 마포구 정비사업 활성화를 위한 제언

## □ 주요 추진 일정

구분	날짜	주요내용	
간담회	제1차	2024. 1. 26.	- 연구 방향성 및 주제 설정 및 향후 일정 논의
	제2차	2024. 9. 19.	- 연구단체 추진경과 및 향후계획 보고 - 연구대상 선정 및 향후 연구용역 추진 관련 협의 등
	제3차	2024. 12. 30.	- 최종 간담회 개최
보고회	중간보고회	2024. 11. 4.	- 연구용역 중간보고 - (강의)도시정비사업의 이해와 동향
	결과보고회	2024. 11. 28.	- 연구용역 최종보고회 개최

# 목 차

<b>1</b>	<b>연구 단체</b>	<b>1</b>
	▶ 구성 근거	1
	▶ 구성 목적	1
	▶ 연구단체 개요	1
<b>2</b>	<b>연구 용역</b>	<b>2</b>
	▶ 연구용역 개요	2
	▶ 연구 프레임워크	2
	▶ 연구활동 세부계획	3
<b>3</b>	<b>주요 활동</b>	<b>4</b>
	▶ 주요활동 개요	4
	▶ 주요활동 결과	4
<b>4</b>	<b>연구 결과</b>	<b>8</b>
	▶ 마포형 정비사업: 4대특성, 7대 전략과제, 12개 활성화 방안	8
	▶ 마포구 정비사업 활성화를 위한 제언	9
<b>붙임</b>	<b>연구활동비 및 정책개발비 사용내역</b>	<b>10</b>
	▶ 연구활동비 및 정책개발비 사용내역서	10

# 도시공간 연구회 연구 활동 결과 보고서

2024년 마포구의회 의원연구단체 “도시공간 연구회”의 연구 활동을 마치고 그 결과를 아래와 같이 보고함

## 1 연구 단체

### 구성근거

- 「서울특별시 마포구의회의원 연구단체 구성 및 지원 규정」 제3조

### 구성목적

- 마포구 재개발 재건축을 통한 도시환경 정비 및 공간 창출, 주거의 질 향상

### 연구단체 개요

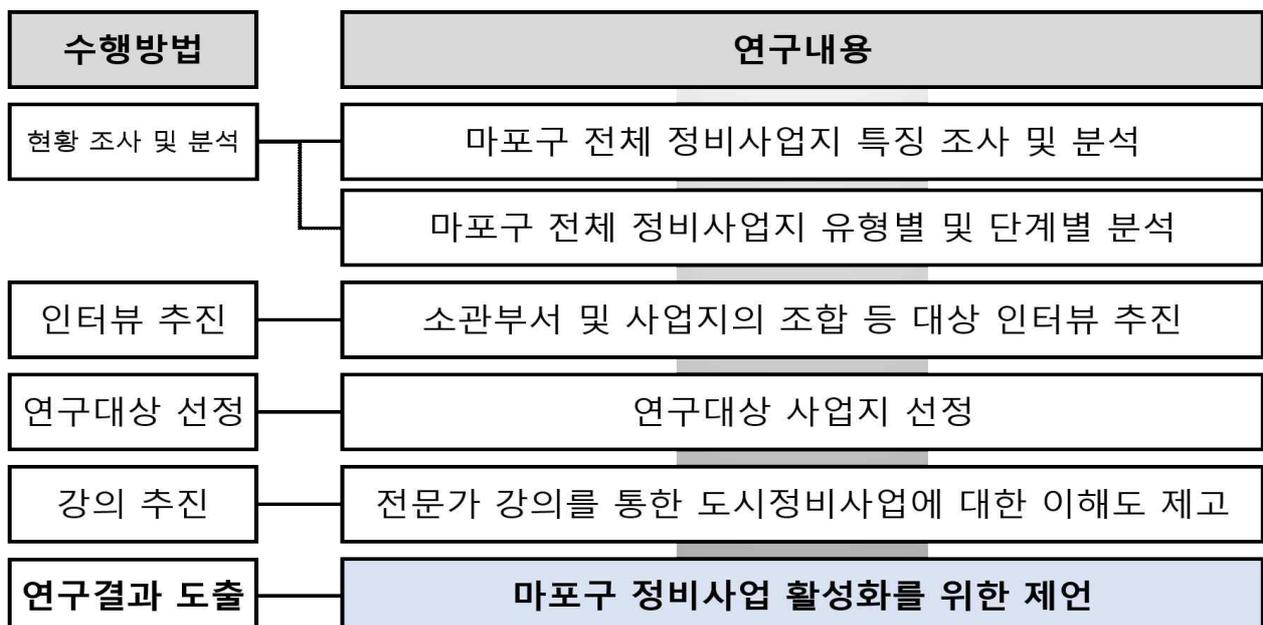
- 단 체 명: 도시공간 연구회
  - 활동기간: 2024. 1. 1. ~ 2024. 12. 31.
  - 연구주제: 마포구 재개발·재건축 등 현황 파악을 통한 도시정비 사업 활성화 방안 모색
  - 구 성 원: 총 5명
    - 한선미(회장) 의원, 권영숙 의원, 고병준 의원, 남해석 의원, 장정희 의원
  - 소요예산: 25,500,000원(금이천오백오십만원)
  - 활동내용
    - 관내 정비사업 활성화를 위한 연구용역 추진
    - 관내 도시정비사업지 관련 다양한 정보 및 아이디어 제공
    - 전문가 강의를 통한 도시정비사업에 대한 이해도 제고 및 동향 파악
- ※ 강현철 교수(現 경기대학교 부동산자산관리학과)

## 2 연구용역

### □ 연구용역 개요

- 용역명: 마포구 도시정비사업 현황과 발전 방향 연구
- 목적: 마포구 재개발·재건축 등 현황 파악을 통한 도시정비 사업 활성화 방안 모색
- 과업기간: 2024. 8. 7. ~ 2024. 12. 31.
- 과업범위
  - 공간적범위: 서울특별시 마포구 내
  - 시간적범위: '24. 8. 현재 기준
  - 내용적범위: 마포구 내 추진 중인 주요 재개발·재건축 등 사업(4개 이내)
- 계약방법: 수의계약
- 수행단체: 주식회사 케이엠제이디벨로프먼트(대표자: 김인자)
- 계약금액: 금22,000,000원(부가세 포함)
- 예산과목: 구의회사무국, 선진의회상 정립, 의정활동 지원, 의정공통 업무지원 및 의장단활동지원, 의회비, 의원정책개발비

### □ 연구 프레임워크



## □ 연구활동 세부계획

### ○ 연구방법

- 관련 문헌 등 조사 및 분석
- 도시정비사업 이해관계자 인터뷰(제1차 ~ 제4차)
- 관내 재개발 및 재건축 사업지 중 일부를 대상으로 한 사례연구

### ○ 연구내용

- 연구대상 선정을 위한 마포구 전체 도시정비사업 현황 조사 및 분석
- 인터뷰 및 문헌 분석 결과를 토대로 한 연구대상 선정
- 관련 분야 전문가의 강의를 통한 연구주제 관련 개념 및 동향 파악
- 연구결과 도출: 관내 도시정비사업지 중 객관적으로 분석이 필요한 사업지들에 대한 조사 및 분석 결과를 바탕으로 마포구 정비사업 활성화를 위한 제언 도출

### 3 주요 활동

#### □ 주요활동 개요

구분		날짜	주요내용
간담회	제1차	2024. 1. 26.	- 연구 방향성 및 주제 설정 및 향후 일정 논의
	제2차	2024. 9. 19.	- 연구단체 추진경과 및 향후계획 보고 - 연구대상 선정 및 향후 연구용역 추진 관련 협의 등
	제3차	2024. 12. 30.	- 최종 간담회 개최
보고회	중간보고회	2024. 11. 4.	- 연구용역 중간보고 - (강의)도시정비사업의 이해와 동향
	결과보고회	2024. 11. 28.	- 연구용역 최종보고회 개최

#### □ 주요활동 결과

##### ○ 제1차 간담회 개최

- 일 시: 2024. 1. 26.(금) 13:30 ~ 14:30
- 장 소: 마포구의회 행정건설위원장실(2층)
- 참석자: 총 7명
  - 한선미(회장) 의원, 권영숙 의원, 고병준 의원, 남해석 의원, 장정희 의원
  - 정책지원팀: 정책지원팀장 및 담당자
- 주요내용
  - 연구 방향성 및 연구주제 설정을 위한 논의
  - 향후 일정 관련 논의 등
  - 소관부서를 통해 마포갑 지역 재건축·재개발 현황을 파악하고 주제별 사례 분류 및 분석을 통해 의원연구단체 자체에서 연구주제 도출
  - 재건축·재개발 관련 용어 및 개념 정립(이론, 문헌 고찰)과 현재 마포갑 지역에서 진행 혹은 중단 중인 재건축·재개발 중심으로 사례연구 추진
- 현장사진



## ○ 제2차 간담회 개최

- 일 시: 2024. 9. 19.(목) 10:30 ~ 13:00
- 장 소: 마포구의회 예산결산특별위원장실(2층)
- 참 석 자: 총 10명
  - 한선미(회장) 의원, 권영숙 의원, 고병준 의원, 남해석 의원, 장정희 의원
  - 용역사 임원 및 담당자 등
- 주요내용
  - 연구단체 추진경과(주요 추진내용 등 포함) 및 향후계획 보고
  - 최종 연구대상 선정 관련 논의
    - ▶ 연구대상 사업지 중 공덕1구역, 아현4구역은 사업완료를 앞두고 있기 때문에 연구할 내용이 많지 않으므로 제외 검토 의견
    - ▶ 염리5구역, 용강동 모아주택, 단독 단지 리모델링 사업지, 신속통합 사업지 등 관내 다양한 도시정비 분야의 사업지들의 추가 검토 의견
  - 향후 연구용역 추진 관련 사항 협의 등
- 현장사진



## ○ 제3차 간담회 개최

- 일 시: 2024. 12. 30.(월)
- 장 소: 흑심(월드컵로 36길 14, 205호)
- 참 석 자: 총 10명(연구단체 소속 의원 및 용역사, 공동연구원 등)
- 주요내용: 의원연구단체 활동 종료에 따른 의견 공유 등

## ○ 중간보고회 개최

- 일 시: 2024. 11. 4.(월) 14:00 ~ 16:30
- 장 소: 마포구의회 복지도시위원회회의실(2층)
- 참 석 자: 총 15명
  - 마포구의회: 연구단체 소속 의원 4명, 비소속 의원 4명, 의회사무국 직원 5명
  - ※ 참석의원: 한선미(회장) 의원, 권영숙 의원, 남해석 의원, 장정희 의원, 이한동 의원, 김승수 의원, 차해영 의원, 홍지광 의원
  - 수행업체: 수행업체 이사 1명, 강연자 1명
- 보 고 자: 조우석(주식회사 케이엠제이디벨로프먼트 이사)
- 강 연 자: 강현철(경기대학교 건축안전공학과 부동산자산관리학과 교수)
- 보고내용
  - 과업개요와 추진경과 및 향후계획
  - 연구대상 사업지 일반현황 및 이슈
  - 연구대상에서 제외할 사업지
  - 검토 필요성이 있는 사업장의 현황과 이슈
- 강의내용: 도시정비사업의 이해와 동향
  - 도시계획체계와 정비사업
  - 도시정비사업의 유형
  - 도시정비사업의 정책 동향
- 현장사진



## ○ 최종보고회 개최

- 일 시: 2024. 11. 28.(목) 16:00 ~ 17:30
- 장 소: 마포구의회 회의실(1층)
- 참 석 자: 총 14명(연구단체 소속 및 소속 외 의원 8명, 용역사 포함)
- 보 고 자: 조우석(주식회사 케이엠제이디벨로프먼트 이사)
- 보고내용
  - 과업개요 및 추진경과
  - 관내 정비사업 일반현황
  - 연구대상 3개 사업지에 대한 추진 현황(갈등 요인 등)
    - ▶ 공덕8구역 재개발 사업(신통기획)
    - ▶ 공덕현대 소규모재건축 사업
    - ▶ 성산시영 재건축 사업
  - 마포구 정비사업 활성화를 위한 제언
    - ▶ 정비사업 관련 구의회 의견청취 시 적극적인 의견 개진 등 구의회의 역할 강화 필요
    - ▶ 기부채납 다양화를 통한 지역 복지·문화 공간 조성 필요
    - ▶ 공공지원제도 적극 활용을 통한 정비사업의 투명성·합리성 제고 및 갈등 중재 필요
    - ▶ 재건축 패스트트랙 도입 및 시행에 대한 대책 마련 필요
    - ▶ 기존 정비사업에 대한 평가 및 주민 수요 파악 필요
- 현장사진



## 4 연구결과

### □ 마포형 정비사업: 4대 특성, 7대 전략과제, 12개 활성화 방안 도출

#### ○ 마포형 정비사업의 4대 특성

- 정비사업의 사업성이 높고 규모가 큼
- 정비사업 추진 과정에서 조합 내외부 갈등
- 다양한 유형의 사업이 추진 중이며 패스트트랙·신속통합기획 등 신규 제도의 도입
- 정비사업을 통해 복지·문화 등 다양한 공공서비스에 대한 수요를 충족할 시설도입 필요성

#### ○ 마포형 정비사업의 7대 전략

- 사업의 신속한 추진
- 정비사업 추진 절차상 공정성·투명성 제고
- 추진 과정에서 주민들에게 정확한 정보를 제공
- 정비사업 과정에서 협의·갈등조정 확대
- 관내 정비사업에서 난개발 방지
- 정비사업의 안정성·공공성 확보
- 정비사업 과정에서 주민이해를 반영할 필요

#### ○ 마포형 정비사업의 12개 활성화 방안

- 마포구의회 역할 강화
- 공공지원제도 적극 활용
- 2025년 6월부터 도입되는 재건축 패스트트랙을 대비해 제도정비
- 민관 협의 거버넌스 구축 및 활성화
- 마포구 조례 정비
- 구의회·구청 협력 강화
- 주민 홍보 설명회 강화

- 문화·복지시설 주민수요 파악
- 기부채납 시설 확보 및 활용 방안 수립
- 지역 커뮤니티 활성화 지원
- 기존 정비사업 평가·활성화 방안 수립
- 소외 지역·주민 지원 방안

## □ 마포구 정비사업 활성화를 위한 제언

- 마포구의회 및 마포구청의 역할 강화
  - 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 있어 구의회 의견청취는 필수적인 과정으로 지역주민의 이해와 사업의 공공성 확보를 위해 구의회의 적극적인 의견 전달 필요
  - 정비계획 심의협의 시, 구청의 브리핑 및 사업주 의견 청취 정례화 필요
- 기부채납 다양화를 통한 지역 복지·문화 공간 조성
  - 분석 대상인 정비사업에서 받은 기부채납 시설은 공원·주민센터로 매우 제한적 용도
  - 기부채납을 통해 변화하는 인구구조와 다양화되어 가는 주민수요에 맞는 공공공간 등 조성이 필요
  - [참고]공공청사 내 수익시설 검토
- 공공지원제도를 적극 활용해서 정비사업의 투명성·합리성 제고, 갈등 중재
  - 공공지원제도 개요
  - 정비사업에 대해 자치구에서 행정적·재정적 지원
- 재건축 패스트트랙 도입 및 시행에 대한 대책 마련
  - 정확한 정보제공 및 절차 안내
- 기존 정비사업에 대한 평가 및 주민 수요 파악
  - 그동안 눈부신 발전을 해오면서 거둔 성과와 보완할 점을 확인해보는 기회 마련

## 붙임자료 연구활동비 및 정책개발비 사용내역

### 연구활동비 사용내역서

○ 총 사용금액: 1,178,100원

편성액	금삼백오십만원 (₩3,500,000)	
집행액	금일백일십칠만팔천일백원 (₩1,178,100원)	
잔액	금팔십이만육천칠백원 (₩2,321,900)	
집행내역	자료수집 및 조사비	해당 없음
	회의 및 세미나 등 개최비	금일백일십칠만팔천일백원 (₩1,178,100원)
	전문가 활동 경비	해당 없음
	기 타	해당 없음

○ 연구활동비 세부 내역

연번	단체별 지출 내역	지출금액(원)
1	제1차 간담회 개최	50,600
2	제2차 간담회 개최	252,000
3	제3차 간담회 개최	288,000
4	중간보고회 개최	199,500
5	결과보고회 개최	388,000
합계		1,178,100

○ 예산과목: 구의회사무국, 선진의회상 정립, 의정활동 지원, 의정공통업무지원 및 의장단활동지원, 의회비, 의정운영공통경비

○ 지원근거: 「서울특별시 마포구의회의원 연구단체 구성 및 지원 규정」 제6조

### 정책개발비 사용내역서

○ 사용금액: 22,000,000원(연구용역 수의계약)

○ 예산과목: 구의회사무국, 선진의회상 정립, 의정활동 지원, 의정공통업무지원 및 의장단활동지원, 의회비, 정책개발비

○ 지원근거: 「서울특별시 마포구의회의원 연구단체 구성 및 지원 규정」 제6조



**서울특별시 마포구의회**