서울특별시 마포구의회
제286회 제1차 정례회

검 토 보 고 서

[도시환경국]

도시환경건설위원회

[전문위원 신준호]

목 차

연번	의안 번호	안 건	담당 부서	심사일	쪽수
1	26-75	광흥창역세권(현석동 1-31일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)을 위한 의견청취의 건 [구청장 제출]	도시계획과	9. 10. (목)	

광흥창역세권(현석동1-31일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)을 위한 의견청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	26-75

2026. 9. 10.
전문위원 신준호

1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(도시계획과)

나. 제 출 일 : 2026. 8. 21.

다. 회 부 일 : 2026. 8. 24.

2. 제출이유

광흥창역세권(현석동) 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

○ 위치 : 서울특별시 마포구 현석동 1-31번지 일원

○ 시행면적 : 22,746.4㎡

○ 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 제3종일반주거지역

○ 건축계획 : 지하5층/지상35층 공동주택 5개동(675세대),
용적률 392.0%, 연면적 100,128.3㎡

○ 추진경위

- 2022.06.02.: 역세권 장기전세주택 정비계획(안) 사전검토 접수
- 2022.12.27.: 역세권 장기전세주택 정비계획(안) 사전검토 회의
- 2023.05.23.: 사전검토 결과 조치계획서 제출
- 2023.12.11.: 역세권 장기전세주택 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 주민 제안
- 2025.07.11. ~ 07.25.: 관련부서 협의
- 2025.12.18.: 서울시 2025년 제16차 사전검토단(공공주택과-15194, 2025.12.30.) 검토회의(결과: 재검토)
- 2026.03.26.: 서울시 2026년 제3차 사전검토단(공공주택과-4541, 2026.4.8.) 검토회의(결과: 의견제시)
- 2026.07.02. ~ 2026.08.03.: 주민 의견청취(마포구 공고 제2026-1046호) 및 주민설명회(2026.07.08.)
- 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」

○ 주민공람 : 2026. 7. 2.~ 8. 3.

연번	의견제출 요지	심사의견	공람심사결과
1	· **정비사업 찬성** - 신규 다세대 주택 토지등소유자 증가에 따른 사업성 저하 해소 방안 요청 - 인근 사업지와 공공기여시설(공공산후조리원) 중복	· 신규 다세대 주택은 구역계 중앙에 위치하여 제척이 불가능하며, 이에 따른 사업성 저하는 적극적인 동의에 의한 신속한 사업 추진을 통해 해소 기대 · 인근 사업지 공공기여시설은 서울형 안심산후조리원으로 민간이 운영주체이고 핵심기능이 산후조리에만 집중되어 있는 반면, 산모건강증진센터는 부모교육, 신생아관리, 산모 건강관리 등 출산 전반적인 과정에 관여함 · 따라서 인근 산후조리원과 우리 시설과의 연계를 통한 상호보완 효과 기대	일부 반영

연번	의견제출 요지	심사의견	공람심사 결과
2	· **정비사업 찬성** - 신속 추진 요청	· 관계기관 협의 및 행정절차를 신속하고 공정하게 진행하여 사업이 원활히 추진될 수 있도록 적극 노력하겠음	반 영
3	· **정비사업 반대** - 신규 다세대 주택 토지등소유자 증가에 따른 원주민 비용 증가 우려 - 비용 증가에 따른 재정착 불확실성	· 신규 다세대 주택은 권리산정기준일(2026.7.2.) 이전 사용승인 되어 법적 요건 충족함 · 해당 필지는 구역계 중앙에 위치하여 반대 의견 반영이 어려움	미 반 영

5. 검토의견

가. 제출 배경

○ 본 의견청취의 건은 광흥창역 역세권 내 노후·불량 건축물이 밀집한 현석동 1-31번지 일대를 대상으로 역세권 고밀 개발을 통해 주거환경을 개선하고 장기전세주택을 공급하기 위하여 도시정비형 재개발사업의 정비구역을 지정하고 정비계획을 수립하려는 것임.

○ 사업대상지는 당초 제2종일반주거지역(7층 이하)이 대부분을 차지하는 저층주거지역으로, 노후 건축물과 협소한 도로가 혼재하고 있어 역세권이라는 입지적 장점에도 불구하고 토지이용 효율이 상대적으로 낮은 지역임.

○ 본 계획은 현석동 1-31번지 일원 22,746.4㎡를 정비구역으로 지정하여 공동주택 675세대를 공급하고, 이 중 장기전세주택 138세대와 재개발임대주택 60세대를 확보하고 도로·공원 및 산모건강증진센터 등을 공공기여시설로 설치하려는 것임. 건축계획은 지하 5층·지상 최고 35층, 용적률 392% 이하로 계획되어 있음.

○ 2022년 6월 사전검토가 접수된 이후 2023년 주민제안, 관련부서 협의 등을 거쳤으며, 2025년 12월 서울시 사전검토단에서는 '재검토' 의견을 받은 뒤 계획을 보완하여 관련 행정절차를 진행한 사항임.

나. 주요 계획 사항

○ 본 계획의 주요 내용으로는 현석동 1-31번지 일원의 도시정비형 재개발 사업을 위해 정비구역 면적은 22,746.4㎡이며 이 중 정비기반시설은 5,272.4㎡로 도로 3,152.4㎡, 공원 2,120㎡가 계획되어 있고, 별도 획지로 산모건강증진센터 816㎡ 및 종교시설 649㎡가 계획되어 있음.

○ 용도지역은 기존 제2종일반주거지역(7층 이하) 및 제3종일반주거지역 중 공동주택 사업부지 16,009㎡를 준주거지역으로 상향하여 전체 정비구역의 상당 부분을 고밀개발이 가능한 용도지역으로 변경하는 내용임.

○ 공동주택은 총 675세대로 일반분양 477세대, 장기전세주택 138세대, 재개발임대주택 60세대로 구성되어 있으며, 최고 35층·120m 이하로 계획되어 있음.

○ 기존 어린이공원(현석) 1,622㎡는 폐지하고 토정로변에 소공원 2,120㎡를 새로 조성하는 한편, 기존 녹지 496.9㎡를 폐지하는 계획이 포함되어 있음.

※ 기타 자세한 사항은 집행부 정비계획 수립(안)을 참고

다. 종합의견

○ 본 의견청취안은 광흥창역 역세권에 위치한 노후 저층주거지를 계획적으로 정비하고 장기전세주택 138세대 및 재개발임대주택 60세대를 포함한 총 675세대의 공동주택을 공급함으로써 주거환경 개선과 서민주거 안정에 기여한다는 점에서 정책적 필요성은 인정됨.

○ 그러나 최근 서울시가 역세권 장기전세주택 사업의 기준용적률을 최대 30% 추가 상향하고 사업성 보정제도를 확대하면서 조합원 1인당 약 7천만 원의 추가분담금 감소효과[1]를 제시한 것은 반대로 기존 사업

구조에서는 공공기여와 임대주택 공급, 공사비 상승 등이 결합할 경우 사업성이 떨어진다는 증명으로 판단됨.

○ 실제 타 자치구[2] 역세권의 역세권 장기전세주택 정비구역 의견청취 과정에서도 공사비와 추가분담금 증가, 토지보상가격 저평가, 임대소득 상실, 임대주택 비율 등의 사업 반대에 따른 우려사항이 제시되었으며 특정지역만의 문제가 아닌 사업구조상 공통적인 갈등요인임을 확인할 수 있음.

○ 본 사업의 경우 전체 사유지 17,706㎡ 가운데 9,732.31㎡가 사업에 동의하여 국·공유지를 제외한 순수 사유지 면적만으로도 54.97%의 동의율을 확보하고 있다는 점에서 법정 면적 동의기준은 충족하고 있는 것으로 확인되나, 크게 상회하는 수준이 아니고 서울시 사전검토 단계에서 일부 토지등소유자의 미동의가 있어 사업의 지속가능성을 낙관적으로 보기 어려움. 따라서, 사유지 소유자 수 기준 동의율과 실제 거주 소유자의 사업 찬성 정도를 파악하여 설명할 필요가 있어 보임.

○ 본 사업에서 주목할 사항은 정비계획 추진 과정에서 현석동 1-9 외 2필지에 29세대의 신규 다세대주택이 건립된 것인데 해당 건축물은 2022년 11월 건축허가를 받아 2025년 12월 사용승인되었으므로 이를 곧바로 투기성 지분쪼개기로 평가할 수는 없으나, 권리산정기준일이 그 이후인 2026년 7월 2일로 설정됨에 따라 결과적으로 신규 토지등소유자의 권리가 사업에 반영되었음.

○ 주민공람에서 사업 찬성자와 반대자 모두 신규 다세대주택으로 인한

1) “서울시, 역세권주택 사업성 개선…장기전세 11만7천호 공급”(연합뉴스, 2026.3.17.)

2) 대림역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립

토지등소유자의 증가가 사업성 및 기존 주민의 비용 부담에 영향을 미친다는 문제를 제기하였다는 것은 단순한 개별 민원이 아니라 사업의 경제적 지속가능성과 주민 재정착에 대한 쟁점인 것으로 판단됨.

○ 따라서 집행부가 해당 건축물이 권리산정기준일 이전 적법하게 사용승인되었다는 사실만으로 민원을 종결하기보다는, 신규 권리자 증가로 기존 토지등소유자의 분담금과 일반분양 물량 및 사업성이 실제 얼마나 변동되는지를 수치로 제시하여 주민에게 설명할 필요가 있을 것으로 보임.

○ 교통 측면에서도 현황 분석상 구수동사거리와 신수동사거리의 서비스 수준은 C로 유지되고 있으나, 사업지와 직접 연계되는 토정로의 가로서비스수준은 이미 D 수준으로 분석되고 있어 현 교통여건에 충분한 여유가 있다고 단정하기 어려움.

○ 더욱이 교통환경조사에서 본 사업 주변에 다수의 공동주택·역세권 개발사업이 추진되고 있음을 확인하고 있는 만큼 본 사업 단독의 교통량보다 인근 개발사업을 모두 포함한 누적 교통량을 기준으로 장래 교통환경을 검증하는 것이 중요할 것으로 판단됨.

○ 공공기여로 계획된 산모건강증진센터는 인근(신수동301-1번지일원 재개발) 유사시설과 중복됨으로 공공기여가 장기전세주택 공급을 과도하게 축소하거나 조합원의 부담을 증가시키지 않는지에 대한 경제적 비교분석도 필요할 것으로 보임.

○ 특히 공공기여는 용적률 확보를 위한 수단이 아니라 실제 주민에게 필요한 시설을 공급하는 것이 목적이므로 시설의 건립 필요성뿐만 아니라 향후 운영주체와 운영비 부담, 예상 이용률까지 포함하여 검토

하여야 할 것임.

○ 따라서 본 정비계획은 역세권 고밀 개발 및 장기전세주택 공급이라는 정책 방향에는 공감하나 ① 사유지 주민의 실질적 동의 수준, ② 신규 다세대주택으로 인한 권리자 증가 및 기존 주민의 경제적 부담, ③ 공사비·금융비용 증가에 따른 추정분담금 변동, ④ 장기전세·공공기여와 민간 사업성 간의 균형, ⑤ 인접 정비사업을 포함한 누적 교통영향, ⑥ 원주민 재정착과 사회혼합 대책을 추가적으로 검증·보완하는 것을 전제로 신중하게 추진할 필요가 있을 것으로 사료됨.

[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.



서울특별시 마포구의회