

아현재정비촉진지구 마포현대아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 구의회 의견청취의 건

의안번호	26-83
------	-------

제출년월일 : 2026. 08. 18.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 아현재정비촉진지구 마포현대아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 구의회 의견청취의 건

2. 제안 이유

- 아현재정비촉진지구 내 마포현대아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)을 위하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항 및 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임.

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

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 서울특별시 마포구 공덕동 188-108번지 일대
- 시행면적 : 21,559.0㎡
- 용 도 : 공동주택(670세대, 공공임대 59세대 포함) 및 부대복리시설
- 추진경위
 - 2024.12.19. : 신속통합기획 자문사업 신청(동의율: 35.9%)
 - 2025.07.30. : 서울시 재정비촉진계획 수립기준 변경(용적률 체계 등 확립)
 - 2025.09.08. : 신속통합기획 자문사업 신청 재접수
 - 2025.10.15. : 신속통합기획 1차 자문회의
 - 2025.12.19. : 신속통합기획 2차 자문회의
 - 2026.04.01. : 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 접수 (동의율 : 64.1%)
 - 2026.05.08. ~ 2026.05.29. : 관련부서 협의
 - 2026.05.14. ~ 2026.05.28. : 주민공람

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	마포현대아파트 재건축 정비구역	마포구 공덕동 188-108번지 일대	21,559.0	-

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		21,559.0	100.0	-
정비기반시설 등	소 계	447.3	2.1	-
	도 로	447.3	2.1	-
획 지	획 지 1	21,111.7	97.9	공동주택 및 부대복리시설

2) 용도지역 결정

■ 용도지역에 관한 결정(변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		21,559.0	-	21,559.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	21,559.0	-	21,559.0	100.0	-

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 교통시설 : 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	-	8~12	집산도로	278	염리동 128-47	공덕동 454-4	일반도로	-	-
변경	소로	2	A	12~16	집산도로	278	염리동 128-47	공덕동 454-4	일반도로	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
소로 2-	소로 2-	- 도로 확폭(4m) - B = 8~12m → 12~16m	정비사업에 따른 교통영향 저감을 위한 도시계획시설(도로) 확폭을 위한 변경 결정

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	
신설	마포현대아파트 주택재건축 정비구역	21,559.0	획지1	21,111.7	공덕동 188-108 번지 일원	6	-	-	6	-	-

나) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신설	마포현대 아파트 주택재건축 정비구역	21,559.0	획지1	21,111.7	공덕동 188-108 번지 일원	공동주택 및 부대복리시설	50.0 이하	226.06 이하	310 이하	110m이하 (35층이하)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 총 세대수 : 670세대 (임대주택등 59세대) • 주택 규모별 건설계획								
			구 분	계	분 양	임대주택등					
						소계	공공분양	공공임대	장기전세주택 (미리내)		
			합 계	670	611	59	11	24	24		
			60㎡ 이하	290	254	36	4	16	16		
			60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	380	357	23	7	8	8		
			85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-		
심의완화사항			• 기준용적률 인센티브 (총 10% 이하) - 주택정책시설(고령화지원시설) : 10% → 10% 적용 • 법적상한용적률 완화 (「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제19조) - 정비계획용적률(226.06%) → 법적상한용적률 (310%)								
건축물의 건축선에 관한 계획			• 획지선으로부터 건축한계선 3m								
기타사항에 관한 계획			전면공지 (대지 내 공지)	• 마포대로11길변 3m							
				• 마포대로11나길변 3m							

■ 용적을 계획

구 분	산정내용					
토지이용계획 (㎡)	구역면적	대지면적 (공동주택)	정비기반시설 등 면적		순부담 제외 면적	
			소계	신설	새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지
	21,559.0	21,111.7	447.3	447.3	-	-
순부담 계획	• 순부담면적 : 447.3㎡ (2.1%) = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기본 기반시설 국공유지 = 447.3㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 447.3㎡					
토지	① 토지 기부채납 면적 : 447.3㎡					
기준용적률	• 220% 이하 : 주택정책시설(고령화지원시설) 10% 완화					
상한용적률	• 상한용적률(정비계획 용적률) = 기준용적률 × {1 + (1.3 × 가중치 × α(토지))+ (0.7 × α현금·건축물)} ⇒ 220% × [1+(1.3×1×0.0212)] = 226.06%					
	가중치	공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률= 1.0				
	α토지	공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 부지면적 = 447.3㎡ ÷ 21,111.7㎡ = 0.0212				
	α현금·건축물	해당없음				
법적상한 용적률	• 법적상한용적률 310% 이하 (309.97%)					

5) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	재건축사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	마포현대아파트 재건축정비사업 조합	현황세대수 : 480세대 계획세대수 : 670세대 증) 190세대	

4. 상정사유

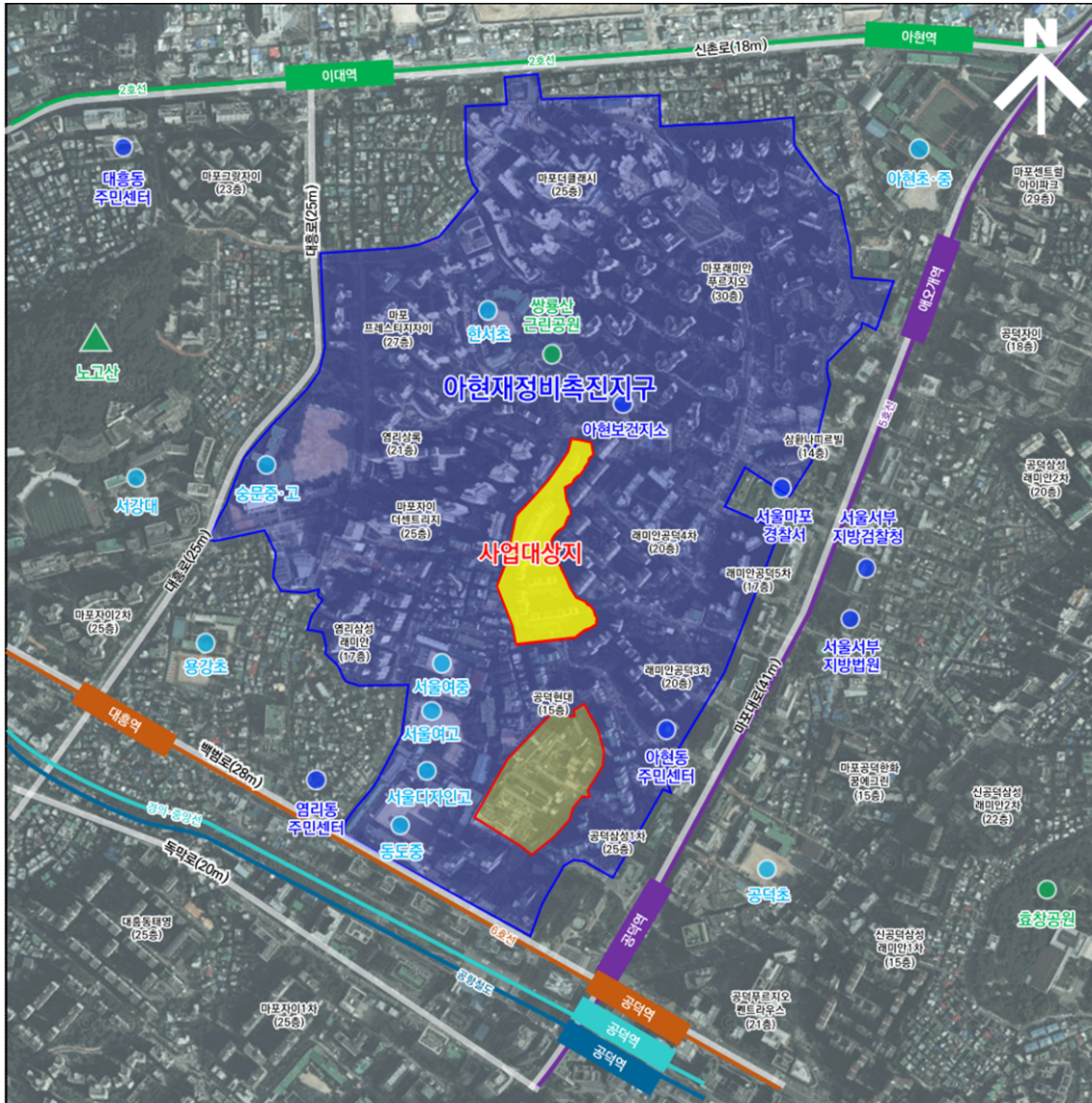
가. 해당 단지는 1988년 준공 후 38년이 경과하여 노후도가 심각하고, 2021년 11월 04일 재건축 안전진단에서 D등급 판정을 받은 재건축이 필요한 지역으로, 이에 마포현대아파트 정비구역 지정을 위한 정비계획을 수립하고자 함.

나. 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임.

5. 주민공람 개요

- 가. 공 고 명 : 아현재정비촉진지구 마포현대아파트 재정비촉진구역 지정 및 촉진계획 변경(안) 공람·공고
- 나. 공람기간 : 2026. 05. 14. ~ 2026. 05. 28.
- 다. 공람장소 : 마포구청 주택상생과
- 라. 제출의견 : 공람의견 없음

6. 사업대상지 위치

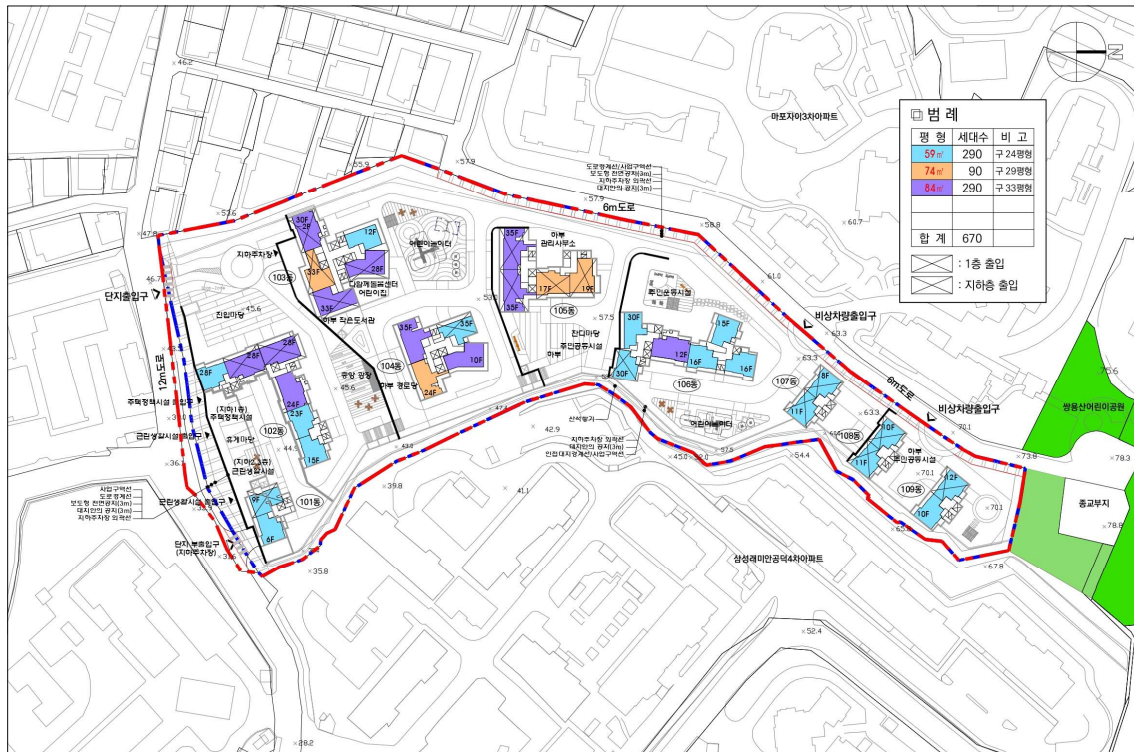


7. 마포현대아파트 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분			계 획 안
대지면적			21,559.0㎡
용 도			공동주택 및 부대복리시설
건축면적(건폐율)			5,078.00㎡ (24.05%)
연 면 적(용적률)			109,890.30㎡ (309.97%) (지상 : 65,439.80㎡, 지하 : 44,450.50㎡)
층 수			지하 4층 ~ 지상 35층
주 차			1,020대 (근생 11대 포함)
세대수	합 계		670세대 (임대 59세대)
	공동주택 (일반분양)	소 계	611세대
		60㎡이하	254세대
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	357세대
		85㎡초과	-
	임대주택	소 계	59세대
		60㎡이하	36세대
		60㎡초과 ~ 85㎡이하	23세대

○ 배치도



○ 조감도

