

새로운 마포  
더 좋은 마포

아현1구역 주택정비형 공공재개발사업  
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)을 위한

– 구 의 회 의 견 청 취 –

2025. 12. 02.



## **1. 상정개요 및 기초현황**

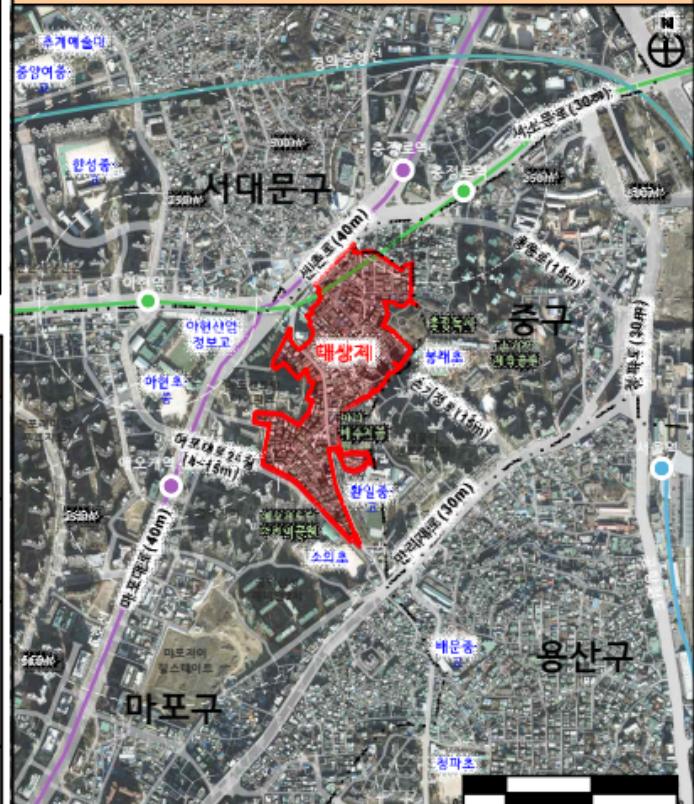
---

# 상정개요

## ■ 사유

- 공공재개발사업 후보지인 **아현동 699번지 일대**에 대하여, 사전기획 수립('25.08.)을 거쳐 **정비계획 및 정비구역 지정(안)**을 수립하고자 함

## ■ 위치도

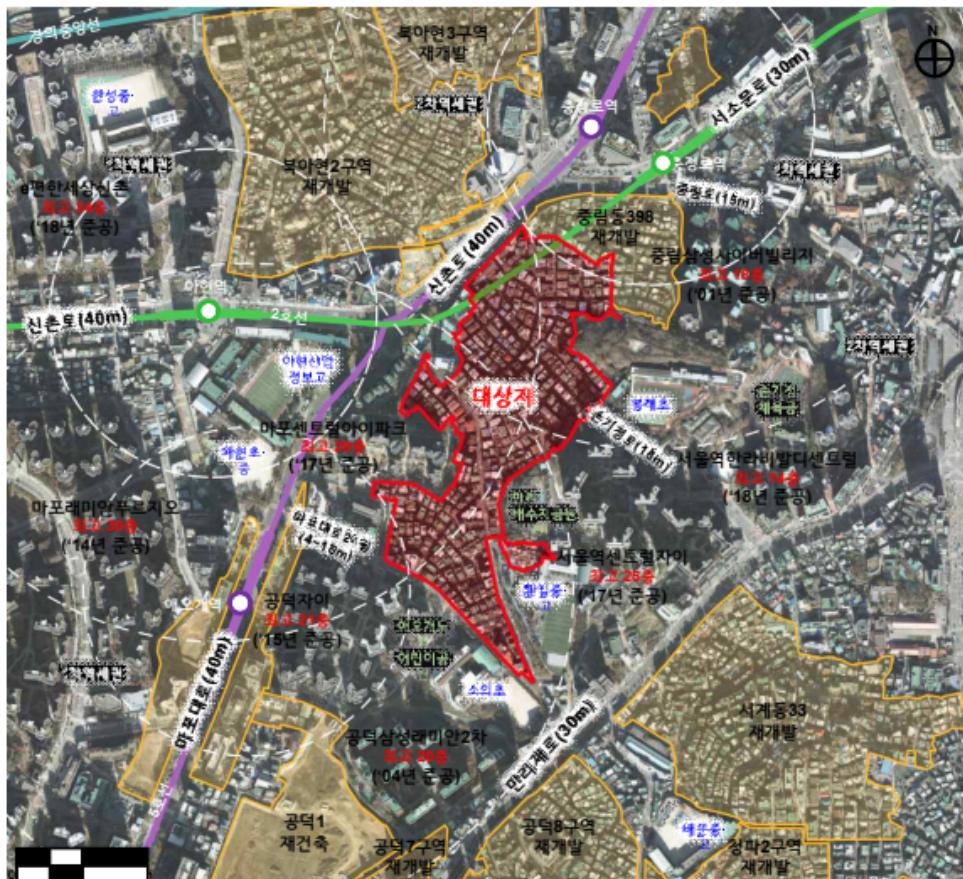


구 분	내 용
위 치	마포구 아현동 699번지 일대
면 적	<b>106,012.9 m<sup>2</sup></b>
용도지역	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역
기 타	주택정비형 공공재개발사업

# 추진경위

일시	내용
2022. 08. 26.	• 공공재개발사업 후보지 선정
2023. 06. 13.	• 준비위원회 지원 약정 체결(준비위 → SH)
2023. 11. ~ 2025. 01.	• 사전기획 신청 및 보완(1~5차, SH → 마포구) – 보완내용 : 현금청산자 최소화(전용 14㎡ 확보)
2024. 06. 12.	• 공공재개발 후보지 기한 연장 심의(결과 : 1년 연장, ~'25.08.25.)
2025. 04. 01.	• 사전기획 보완 및 재신청(SH → 마포구) – 보완내용 : 전용 14㎡ 세대수 조정(1세대 → 30세대)
2025. 04. 04.	• 사전기획 신청(마포구 → 서울시)
2025. 04. 08.	• 사전기획 워킹그룹회의 1차
2025. 04. 11.	• 사전기획 자문회의 1차
2025. 05. 21.	• 사전기획 워킹그룹회의 2차
2025. 05. 30.	• 사전기획 자문회의 2차
2025. 06. 16.	• 사전기획 워킹그룹회의 3차
2025. 06. 20.	• 주민간담회
2025. 06. 23.	• 사전기획 자문회의 3차
2025. 07. 14.	• 사전기획(안) 주민설명회(SH)
2025. 08. 05.	• 사전기획 확정(서울시 → 마포구, 서울시 주거정비과-13496)
2025. 08. 12.	• 정비계획 입안 제안 (주민 → 마포구)
2025. 08. ~ 2025. 09.	• 주민공람 실시('25.08.21. ~ 09.22.)
2025. 09. 15.	• 정비계획(안) 주민설명회

종합현황분석



## 도시관리계획 현황

건축물 현황	
동수	467동
노후동수	390동
노후도	83.5%

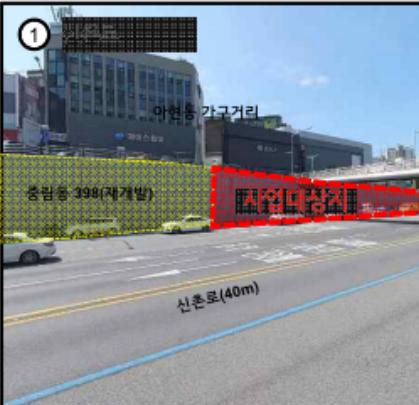
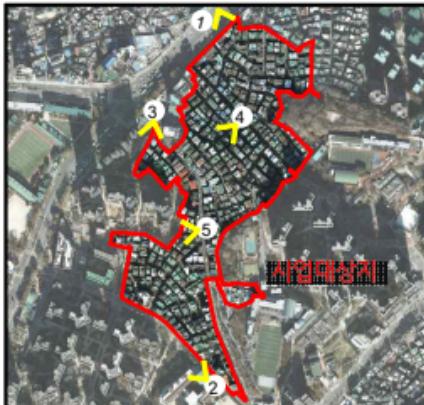
토지 현황	
전체면적	106,012.9㎡ (100.0%)
사유지	83,020.2㎡(78.3%)
국공유지	22,992.7㎡(21.7%)

구역지정 요건	
노후도 (60% 이상)	O (83.5%)
과소필지 (40% 이상)	X (21.3%)
주택접도율 (40% 이하)	X (71.1%)
호수밀도 (60호/ha 이상)	O (64.6호/ha)

**토지등소유자  
2,227명**

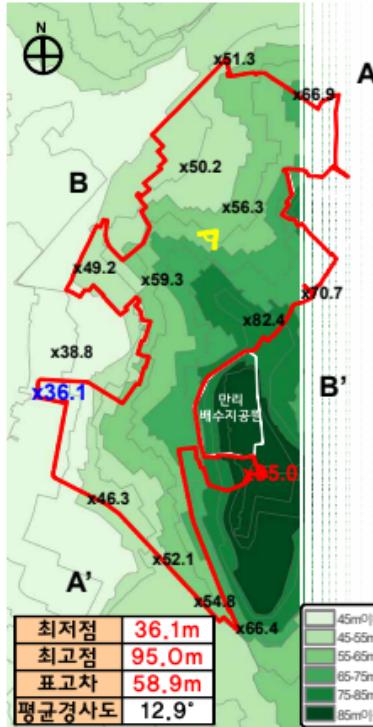
# 현황분석

## ■ 대상지 주변현황



# 지형 현황

대상지 주변에 산지는 없으나, 최저점 36m, 최고점 95m로  
표고차이가 59m인 동고서저의 구릉지



※ 출처: 국토교통부 V-world 지형분석

## **2. 정비계획 결정에 관한 사항**

---

# 정비계획 결정에 관한 사항(요약)

## ■ 정비계획(안)

구역명	주용도	면적(m <sup>2</sup> )	건폐율	용적률(%)				최고층수 (높이)	세대수 (임대)
				기준	허용	상한	법적상한초과		
아현1 주택정비형 공공재개발구역	공동주택 및 부대복리시설	106,012.9	60.0% 이하	210.26	230.98	250.00	300.00% 이 하	지상 35층	3,476 (696)

## ■ 용도지역 계획(안)

구 분	면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)
	기 정	증 감	변경 후	
합계	106,012. 9	-	106,012. 9	100.0
제1종일반주거지역	2,368.9	-	2,368.9	2.3
제2종일반주거지역 (7층이하)	94,545.8	감) 94,545.8	-	-
제2종일반주거지역	-	증) 103,520.0	103,520. 0	97.6
제3종일반주거지역	7,474.8	감) 7,350.8	124.0	0.1
■ 주택공급계획	1,234.4	감) 1,623.4	-	-

## ■ 토지이용계획(안)

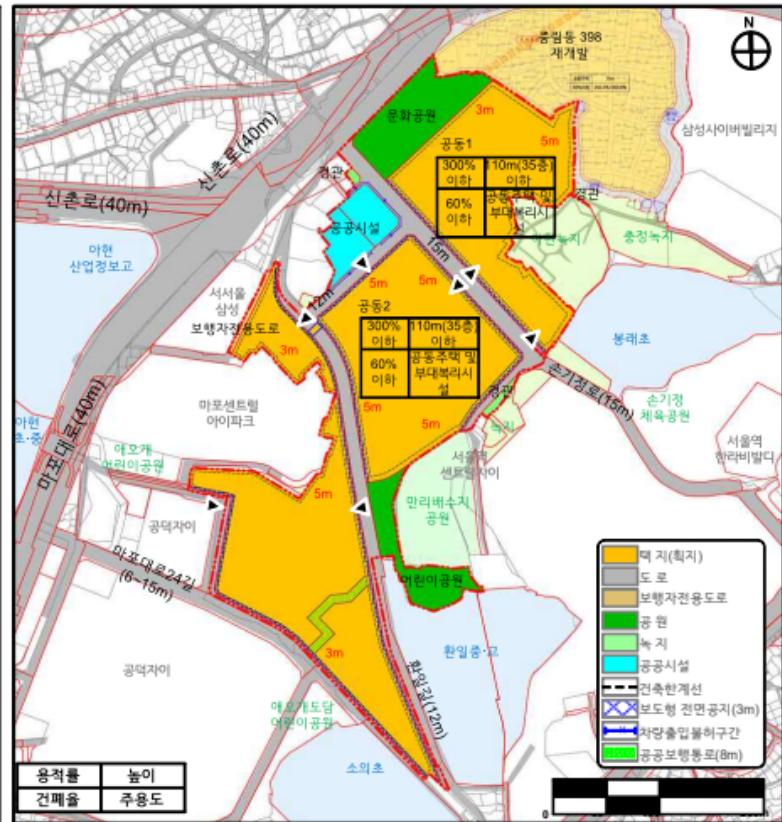
구 分	면적(m <sup>2</sup> )	비 율(%)	비 고
합 계	106,012. 9	100.0	
정비 기반 시설 등	소 계	26,228.9	24.7
	도로	11,127.8	10.5
	공원	10,574.2	10.0
	공공시설	3,692.2	3.5
	녹지	464.7	0.4
획지	보행자전용도로	370.0	0.3
	소 계	79,784.0	75.3
	획지1	22,553. 0	21.3
	획지2	57,231.0	54.0
			공동주택 용지
			공동주택 용지

구 分	전체세대 (세대)	비 율 (%)	분양(2,780세대)		임대(696세대)	
			정비계획	법적상한 초과	정비계획	법적상한 초과
합계	3,476	100.0	2,629	151	465	231
14m <sup>2</sup> 형	30	0.9	30	-	-	-
29m <sup>2</sup> 형	810	23.3	679	-	131	-
39m <sup>2</sup> 형	847	24.4	456	38	334	19
46m <sup>2</sup> 형	515	14.8	475	-	-	40
59m <sup>2</sup> 형	892	25.6	862	1	-	29
84m <sup>2</sup> 형	382	11.0	127	112	-	143

# 정비계획 결정에 관한 사항

## ■ 정비계획

구 분	계획(안)	비고
구역면적	106,012.9m <sup>2</sup>	
획지면적	79,784.0m <sup>2</sup>	
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	60.0% 이하	
기준	190.26%	
기준상향	210.26%	기준용적률 20% 상향 소형 60% 이하 확보
허용	230.98%	공공보행통로, 돌봄 시설, 고령화시설
상한	250.0% 이하	순부담률 : 7.1% (7,536.2m <sup>2</sup> )
법적상한초과	300.0% 이하	
순부담	<b>7,536.2m<sup>2</sup></b>	(①+②+③)-④
소 계	26,228.9m <sup>2</sup>	
도로	11,127.8m <sup>2</sup>	
① 보행자 전용도로	370.0m <sup>2</sup>	
토지	10,574.2m <sup>2</sup>	
공원	464.7m <sup>2</sup>	
녹 지	3,692.2m <sup>2</sup>	대지지분
② 건축물	2,711.4m <sup>2</sup>	환산부지면적
③ 현금	-	
④ 국공유지	21,404.1m <sup>2</sup>	유상매입 1,588.6m <sup>2</sup>
높이계획	<b>110m(35층) 이하</b>	
건축한계선	• 3m, 5m	
기타계획	• 공공보행통로 8m (1개소)	



# 정비계획 결정에 관한 사항

## ■ 건축시설 등에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (최고층수)
	명칭	면적(m <sup>2</sup> )	명칭	면적(m <sup>2</sup> )					
신설	아현1 주택정비형 공공재개발구역	106,012.9	획지1	22,553.0	아현동 701-1 일 원	공동주택	60% 이 하	300% 이 하	110m이하(35 층)
			획지2	57,231.0	아현동 716-1 일 원	공동주택	60% 이 하	300% 이 하	110m이하(35 층)
			공공시설1	1,900.1	아현동 714-4 일 원	사회복지시설	60% 이 하	200% 이 하	-
			공공시설2	1,792.1	아현동 709-4 일 원				

• 총 세대수 : 3,476세대(임대 696세대)

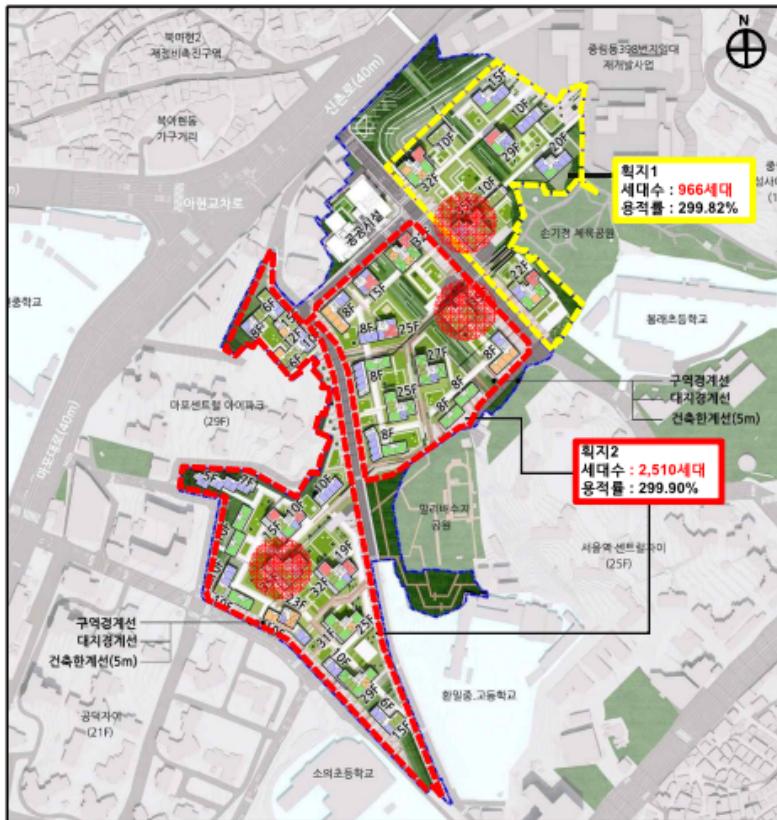
구 分	합 계	조합원분양	임 대		
			의무공공임대	국민주택규모임대	공공분양
주택의 규모 및 규모별 건설비율	계	3,476	2,780	465	116
	60㎡이하	14.99㎡	30	30	-
		29.99㎡	810	679	131
		39.99㎡	847	494	334
		49.99㎡	515	475	-
		59.99㎡	892	863	-
	60㎡초과 ~ 85㎡ 하	84.99㎡	382	239	-
					71
					72

심의완화사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>용도지역 완화 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역(공공재개발 특례에 따른 법적상한초과용적률 적용)</li> <li>기준용적률 20% 완화</li> <li>허용용적률 획지1 18.61% / 획지2 19.62% 완화(돌봄시설 등 인센티브 적용)</li> </ul>
건축물의 건축선에 관한 계획	• 획지1, 획지2 : 건축선 및 인접대지경계선으로부터 3m / 5m
기타사항에 관한 계획	• 획지2 : 공공보행통로 1개소

# 건축에 관한 사항

## ■ 건축개요

구 분	계획(안)	
	획지1	획지2
용 도	공동주택 및 부대복리시설	
건축면적(m <sup>2</sup> )	4,591.93	14,657.96
건폐율(%)	23.23	25.61
용적률(%)	299.82	299.90
연면 적 (m <sup>2</sup> )	<b>400,796.43</b>	
	113,978.11	286,818.32
	<b>239,257.40</b>	
	67,619.29	171,638.11
높이	<b>161,539.03</b>	
	46,358.82	115,180.21
세대수	최고	110m 이하(지하3층 / 지상 35층)
	비율	전체 32개동 중 최고 층수 주동 3개동 (9.3%)
<b>전체 3,476세대(임대 696세대)</b>		
임 대	60m <sup>2</sup> 이하	3,094세대
	60m <sup>2</sup> 초과 ~ 85m <sup>2</sup> 이하	382세대
	소계	<b>696세대</b>
	의무임대	465세대
	국민주택규모임대	116세대
	공공분양	115세대
주차(법정)	3,650대 (2,668대)	



### **3. 주민공람의견 및 조치계획**

---

## ■ 공람개요

- 공고명 : 아현1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고
- 공람기간 : 2025.08.21. ~ 2025.09.22.
- 공람장소 : 마포구청 주택상생과
- 제출의견 : 14건(56인)

## ■ 주요 공람의견

연번	제출자	의견요지	채택여부
1	<b>아현가구단지</b> 연합회 (아현동 693, 693-1, 693-12, 699)	- 공공재개발사업 <b>구역에서 아현가구단지 제척 요청</b>	채택불가
2	<b>아현라온빌</b> 토지등소유자 (아현동 709, 709-7)	- 공공재개발사업 <b>구역에 아현라온빌 편입 요청</b>	채택불가
3	<b>에이치엠하우징</b> 토지등소유자 (아현동 709-6)	- 공공재개발사업 <b>구역에 에이치엠하우징 편입 요청</b>	채택불가
기타	구역 내 토지등소유자	- 아현동 710-1~709-4 기존도로 유지 요청 - 대피소 등 지하공유지분자 입주권 부여 요청 등 정비계획에 대한 기타 건의 및 제안 의견	일부채택

※기타 정비계획에 대한 건의 및 제안 의견에 대하여는 추진주체의 구체적 검토를 통해 반영여부 결정

## ■ 주요공람의견[연번1]

- 제 출 자 : 아현가구단지연합회(아현동 693 외 3필지)
- 제출의견 : 공공재개발사업 구역에서 아현가구단지 제척 요청



## ■ 아현가구단지 현황



구분	위치	상호명	소유자	토지면적(㎡)	연면적(㎡)	사용승인일자
①	아현동 693	씰리침대	김**	205.4	232.23	1979.10.4.
②	아현동 693-1	템퍼침대	장**	370.1	741.3	1979.10.4.
③	아현동 693-12	사운드먼	이**		444.6	236.89
		파로마가구	이**			확인불가
④	아현동 699	까사미아	송** 외 4인	413.3	281.34	확인불가
		인까사	김** 외 1인	82.6	82.6	
		꿈꾸는 요셉	김** 외 1인	116.2	91.46	

※ 토지면적 합계 : 1,632.2㎡ / 연면적 합계 : 1,665.82㎡



## ■ 조치계획

연번	제출자	조치계획	채택여부
1	아현가구단지 연합회	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구역개 조정에 관한 사항은 추진주체와의 협의가 선행되어야 함</li> <li>- 향후 서울시 도시계획위원회 심의 시 해당 민원이 검토될 수 있도록 자료를 제출하겠습니다</li> </ul>	채택불가

#### ■ (참고)아현1구역 및 연접개발지 기본구상도



# 주민공람의견

## ■ 주요공람의견[연번2~3]

- 제 출 자 : 아현라온빌 및 에이치엠하우징 토지등소유자
- 제출의견 : 공공재개발사업 구역에 편입 요청



## ■ 편입 요청지 현황



구분	위치	건축물 명칭	토지면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	용도	사용승인일자
①	아현동 709, 709-7	아현라온빌	328.7	1,581.96	다세대주택 24세대, 오피스텔 18호	'20.01.23.
②	아현동 709-6	에이치엠하우징	206.6	370.58	다세대주택 12세대	'19.03.19.

## ■ (참고)민원경위

'18.02.19.	(민간)재개발 사전타당성조사 용역 착수(라온빌, 에이치엠하우징 포함)
'18.04.04.	에이치엠하우징 건축허가
'18.10.11.	아현라온빌 건축허가
'19.01.31.	도시및주거환경정비법에 따른 행위제한
'19.03.19	에이치엠하우징 사용승인
'19.04.08.	(민간)재개발 정비계획 수립 및 구역 지정 용역 착수(라온빌, 에이치엠하우징 포함)
'19.11.12.	노후·불량 건축물 정비를 위한 재개발사업의 기본 목적에 따라 사업시행에 지장이 없는 범위에서 정비구역 범위 재검토(라온빌, 에이치엠하우징 제외)
'20.01.23.	아현라온빌 사용승인
'20.08.20.	아현동 699번지 일대 권리산정기준일 고시(서울시 고시 제2020-346호)
'22.08.25.	공공재개발사업 후보지 선정
'25.08.12.	정비계획 입안 제안(주민 → 구)
'25.08.21. ~ 09.22.	정비계획(안) 주민공람 실시 ⇒ 구역 편입 요청 의견 제출(아현라온빌, 에이치엠하우징)

## ■ 조치계획

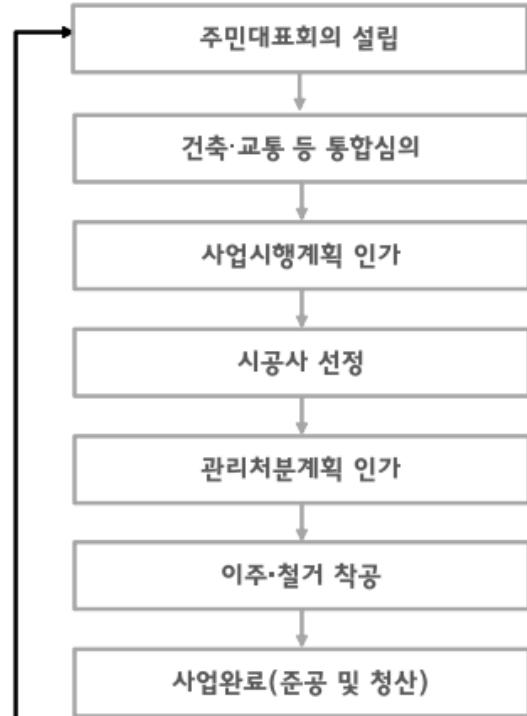
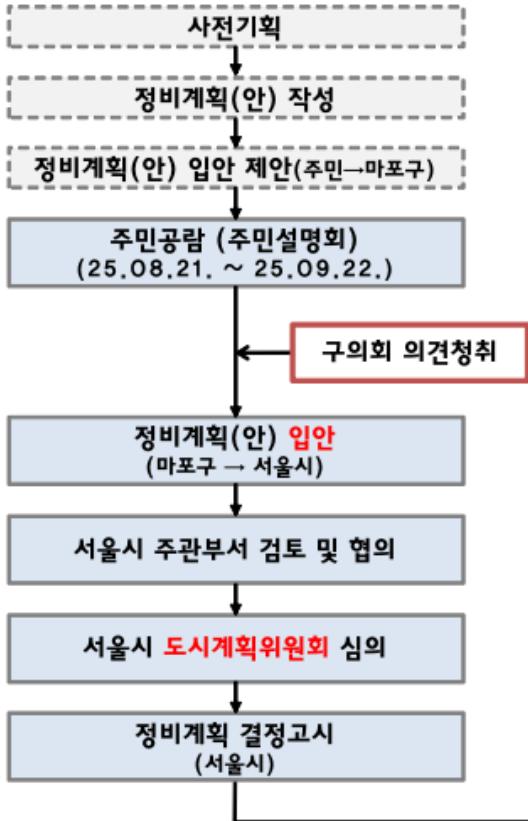
연번	제출자	조치계획	채택여부
2	아현라온빌 토지등소유자	- 구역에 조정에 관한 사항은 추진주체와의 협의가 선행되어야 함 - 향후 서울시 도시계획위원회 심의 시 해당 민원이 검토될 수 있도록 자료를 제출하겠습니다	
3	에이치엠하우징 토지등소유자		채택불가

## **4. 향후 추진계획**

---

# 향후추진 일정

※추진일정은 협의·심의 등 일정에 따라 변경될 수 있음



감사합니다