

아현1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 의견청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	25-137
----------	--------

2025. 12. 2.
전문위원 신준호

1. 제출경위

가. 제출자 : 마포구청장(주택상생과)

나. 제출일 : 2025. 11. 14.

다. 회부일 : 2025. 11. 18.

2. 제출이유

아현동 699번지 일대 아현1구역 주택정비형 공공재개발사업의 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 아현1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위치 : 서울특별시 마포구 아현동 699번지 일대
- 시행면적 : 106,012.9m²
- 주용도 : 공동주택[3,476세대(임대 696세대)] 및 부대복리시설
- 추진경위
 - 공공재개발 추진경위

- 2020.11.3. : 아현동 699번지 일대 공공재개발 공모 신청(동의율 27.3%)
- 2021.3. ~ 2021.12. : 공공재개발 후보지 보류에 따른 조치 및 재심사
- 2022.8.25. : 공공재개발 후보지 선정
- 2023.9.22. : 공공재개발 정비계획 수립 용역 착수(SH, 용역사: KG엔지니어링)
- 2023.11.23. : 사전기획 신청(SH → 구)
- 2024.2. ~ 2025.4. : 사전기획(안) 보완 및 현금청산자 최소화 대책 마련
- 2025.4. ~ 6. : 사전기획 자문회의(시, 구, SH)
- 2025.8.5. : 사전기획 확정(시 → 구)
- 2025.8.25. ~ 9.22. : 정비계획(안) 주민공람 및 주민설명회 개최
- 2025.9.29. : 공람의견 심사위원회 개최
- 2025.11.25. ~ 12.18. : 구의회 의견청취

※ (참고) 민간재개발 추진경위

- 2019.1.30. : 민간재개발 정비계획 수립 용역 시행 및 행위제한 고시
- 2020.8.20. : 권리산정기준일 고시(서울시 고시 제2020-346호)
- 2020.12.24. ~ 2021.1.25. : 정비계획(안) 주민공람
- 2021.1.25. ~ 2.1. : 구의회 의견청취(원안채택)
- 2021.3.25. : 정비구역 지정 신청(구 → 시)
(정비구역 지정 신청 전 공공재개발 후보지 공모 신청)

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고.

4. 참고사항

- 관계법령: 「도시 및 주거환경정비법」

5. 검토의견

가. 제출 배경

- 본 의견청취의 건은 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제4항에 따라 정비계획을 입안함에 있어 지방의회의 의견을 청취하기 위한 사항으로 법적 절차에 따른 것임.

- 아현1구역은 노후·불량 건축물이 밀집한 구도심 주거지로, 2020년 이전까지 주민 주도의 민간재개발사업이 추진되었으나, 사업성 저하, 조합 내 갈등, 인허가 지연 등으로 장기간 정체되었음. 이에 서울시에서 정비사업의 공공성을 강화하고 사업 추진의 안정성을 확보하기 위하여 2021년 「공공재개발 시범사업」 제도를 도입하였고, 동 구역은 2022년 8월 서울시 공공재개발 후보지로 선정되어 SH공사가 사업시행자로 참여하는 공공주도형 정비방식으로 전환되었음.
- 이러한 추진체계 전환 이후 수립된 정비계획(안)에 대해 의회의 정책적·행정적 타당성의 의견을 청취하기 위한 것으로 확인됨.

나. 주요 계획 사항

- 아현1구역의 공동주택 및 부대복지시설 주용도로 구역면적은 16,012.9m², 획지면적 79,784.0m² 규모로서, 준고층 공동주택단지 3,476세대(공공임대696세대), 사회복지시설, 생활SOC시설, 도로·공원 등 기반시설이 포함된 정비계획(안)으로 구성되어 있음.
 - 용적률(기준/허용/상한) : 210.26%/230.98%/300.0% 이하
 - 최고층수 : 110m 이하, 지상 35층
- 2021년 민간재개발안과 달리 금회 계획안에서는 일부 준주거지역 (1,623.4m²)이 제외되어 주거용 중심으로 배치 전환되고, 도서관 부지가 사회복지시설로 변경되었음.
- 정비기반시설 비율이 상향(24.7%)되어 공공기여의 비중이 확대됨.

※ 기타 자세한 사항은 정비계획 결정에 관한 사항 참고

다. 종합의견

- 본 의견청취안의 아현1구역 공공재개발사업은 민간 추진의 한계를 극복하고, 공공주도의 정비사업을 통해 도심 내 주거복지·기반시설·사회적 기능을 복원하는 차원에서 의미가 있어 보임. 특히, 현금청산자 구제형 소형주택 공급과 같은 제도적 장치는 공공재개발이 단순한 물리적 도시 정비를 넘어 ‘생활권 복원’과 ‘원주민 재정착’을 실질적으로 지원하는 정책으로 판단됨.
- 다만, 금번 계획에서 일부 준주거지역이 제외됨에 따라 기존 상업 시설의 노후화가 가속되고 업무기능이 축소되어 근린상권 활성화 측면에서는 다소 부정적 영향이 예상됨. 이에 따라, 저층부 단지에는 상가혼합형 설계 및 생활편익시설의 적절한 배치를 통해 주민의 생활 편익 기능을 도모하고 기존 상권 활성화를 위한 조치가 필요해 보임.
- 또한, 당초 민간주도 사업 당시 계획되었던 도서관이 사회복지시설로 대체된 것은 고령화 추세에 따른 정책 방향 전환으로 볼 수 있으나, 문화·교육 공간의 축소로 주민 불편이 예상됨. 따라서, 사회복지시설 내에 ‘작은 도서관’ 등 복합형 문화공간의 병행 설치 필요할 것으로 판단됨.
- 아울러, 향후 구역 제척 및 편입에 따른 형평성 논란과 관련 민원이 다수 발생할 가능성이 높으므로 공공재개발 전환의 취지와 공공성 강화를 바탕으로 공람의견에 대한 합리적인 행정조치와 교통·안전·복지시설의 실효성 있는 보완계획을 마련해야 하겠음.

[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.