

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

의안번호	25-137
------	--------

제출년월일 : 2025. 11. 11.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

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

2. 제안 이유

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

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

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 서울특별시 마포구 아현동 699번지 일대
- 시행면적 : 106,012.9m²
- 주 용 도 : 공동주택(3,476세대, 임대 696세대 포함) 및 부대복리시설
- 추진경위
 - **공공재개발 추진경위**
 - 2020. 11. 03. : 아현동 699번지 일대 공공재개발 공모 신청(동의율 27.3%)
 - 2021. 03. ~ 2021. 12. : 공공재개발 후보지 보류에 따른 조치 및 재심사
 - 2022. 08. 25. : **공공재개발 후보지 선정**
 - 2023. 09. 22. : 공공재개발 정비계획 수립 용역 착수(SH, 용역사: KG엔지니어링)
 - 2023. 11. 23. : 사전기획 신청(SH → 구)
 - 2024. 02. ~ 2025. 04. : 사전기획(안) 보완 및 현금청산자 최소화 대책 마련
 - 2025. 04. ~ 06. : 사전기획 자문회의(시, 구, SH)
 - 2025. 08. 05. : 사전기획 확정(시 → 구)
 - 2025. 08. 25. ~ 09. 22. : 정비계획(안) 주민공람 및 주민설명회 개최
 - 2025. 09. 29. : 공람의견 심사위원회 개최
 - 2025. 11. 25. ~ 12. 18. : 구의회 의견청취

※ (참고) 민간재개발 추진경위

- 2019. 01. 30. : 민간재개발 정비계획 수립 용역 시행 및 행위제한 고시
- 2020. 08. 20. : 권리산정기준일 고시(서울시 고시 제2020-346호)
- 2020. 12. 24. ~ 2021. 01. 25. : 정비계획(안) 주민공람
- 2021. 01. 25. ~ 02. 01. : 구의회 의견청취(원안채택)
- 2021. 03. 25. : 정비구역 지정 신청(구 → 시) (정비구역 지정 신청 전 공공재개발 후보지 공모 신청)

나. 정비구역 및 면적

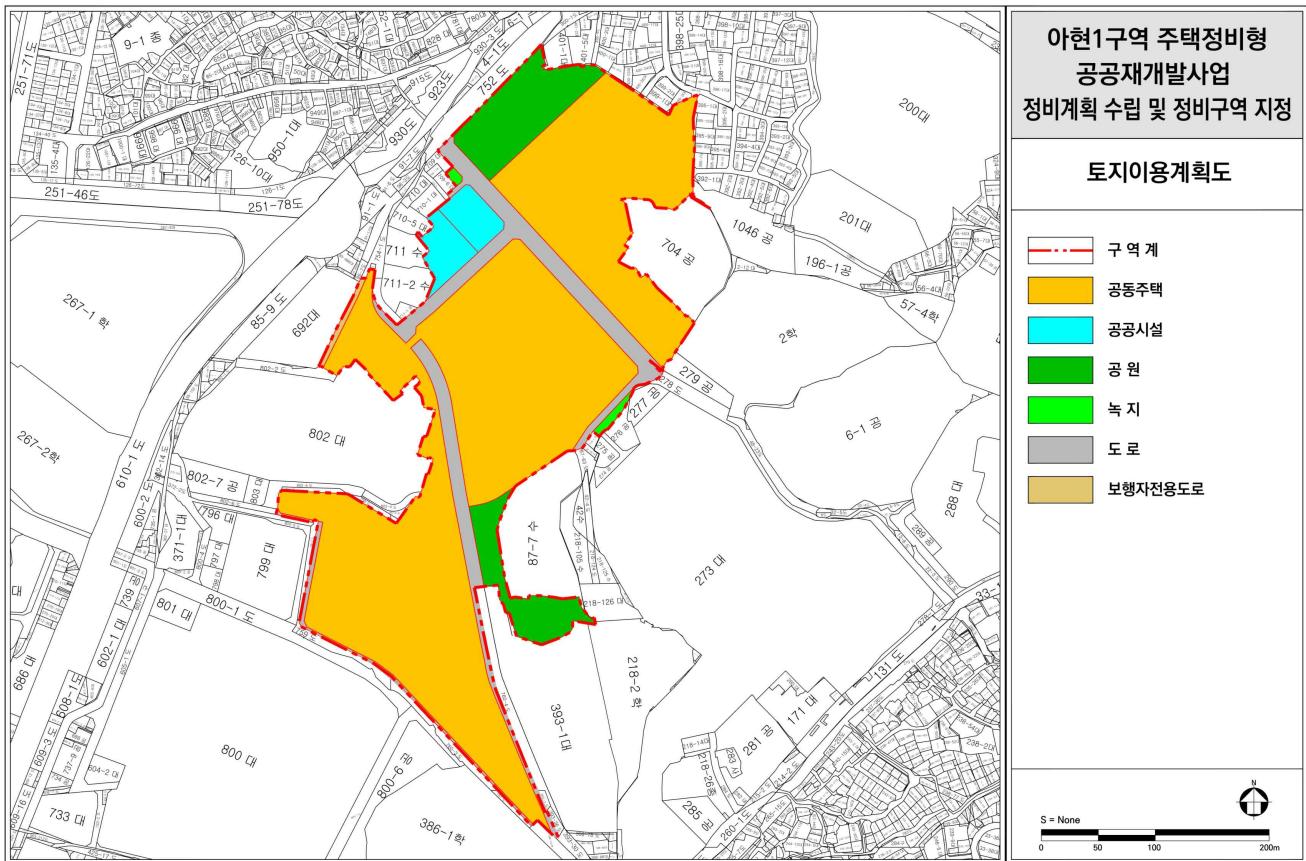
지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	아현1 주택정비형 공공재개발구역	아현동 699번지 일원	-	증) 106,012.9	106,012.9	

다. 정비계획(안)

1) 토지이용계획

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)	비고
합계	106,012.9	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	26,228.9	24.7
	도로	11,127.8	10.5
	보행자전용도로	370.0	0.3
	공원	10,574.2	10.0
	녹지	464.7	0.4
	공공시설	3,692.2	3.5 실버케어센터(서울시), 실뿌리복지센터(마포구)
획지	소 계	79,784.0	75.3
	획지1	22,553.0	21.3
	획지2	57,231.0	54.0

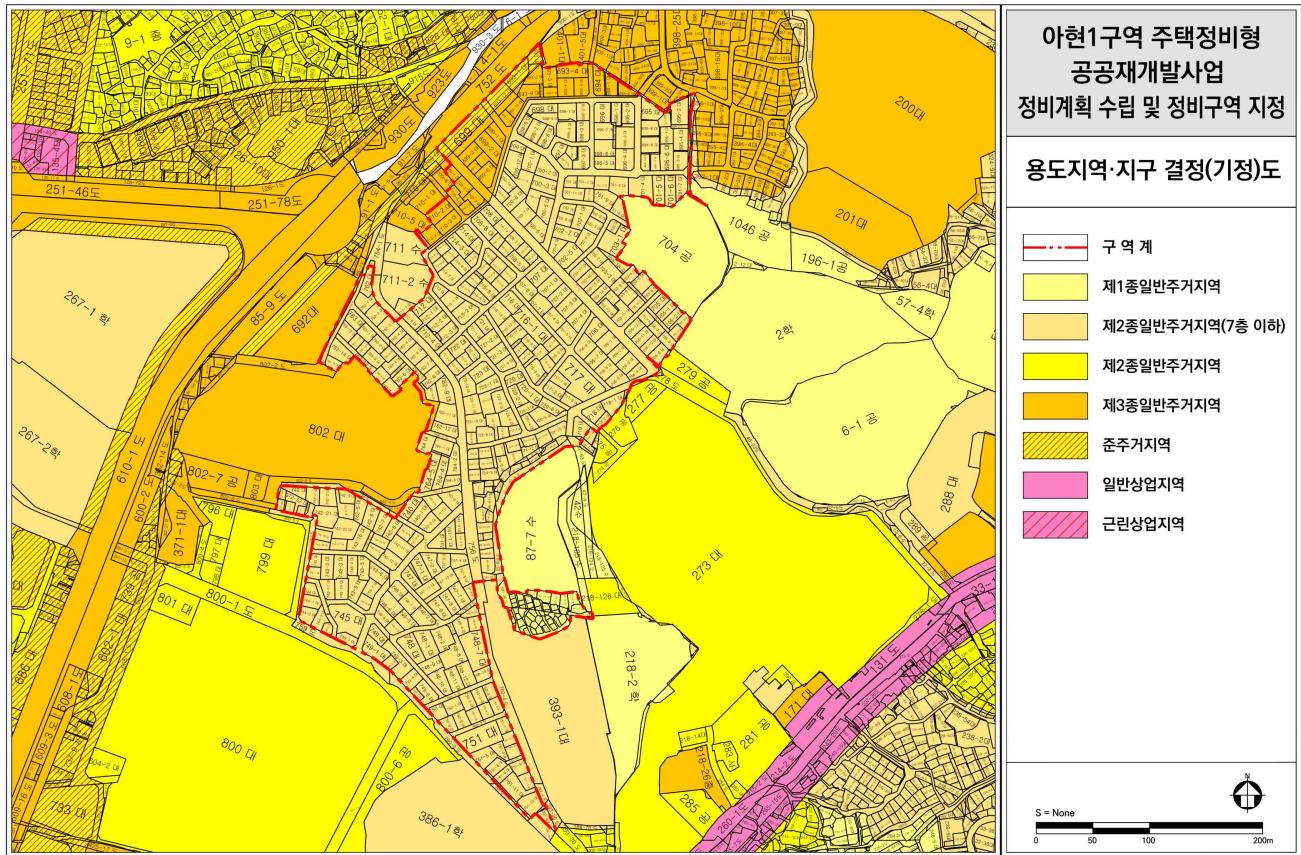
【토지이용계획도】



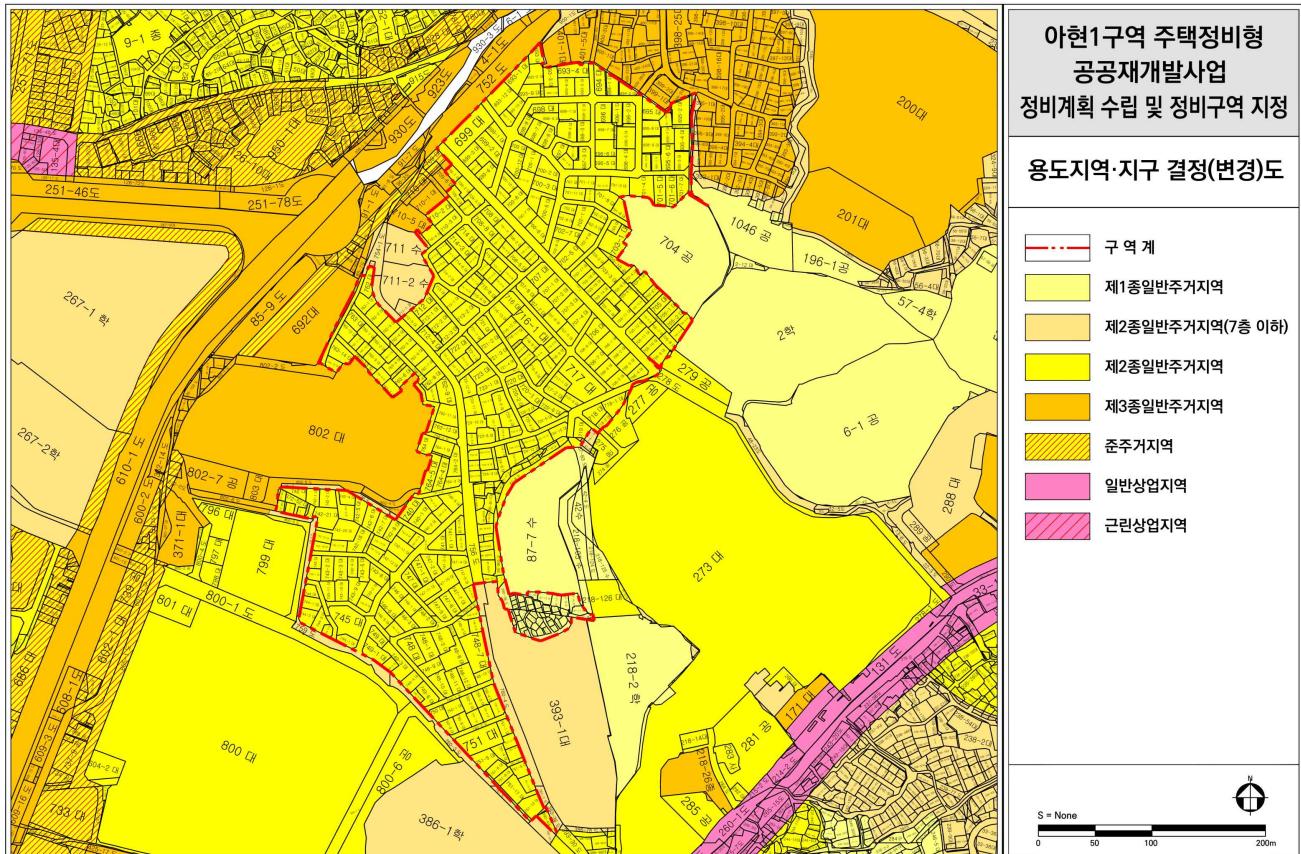
2) 용도지역 결정(변경)

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)		비고
	기 정	변 경	변경 후	기 정	변경 후	
합계	106,012.9	-	106,012.9	100.0	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	2,368.9	-	2,368.9	2.2	2.2
	제2종일반주거지역 (7층이하)	94,545.8	감)	94,545.8	-	89.2
	제2종일반주거지역	-	증)	103,520.0	103,520.0	-
	제3종일반주거지역	7,474.8	감)	7,350.8	124.0	7.1
	준주거지역	1,623.4	감)	1,623.4	-	1.5

【용도지역·지구 결정(기정)도】



【용도지역·지구 결정(변경)도】



3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 교통시설(변경)

① 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15	집산 도로	256	아현동 387-62	아현동 605-1	일반 도로		서울시고시 제2006-243호	마포대로24길
변경	중로	2	1	15~1 7	집산 도로	256 (116)	아현동 387-62	아현동 605-1	일반 도로			확폭
기정	소로	1	1	10	집산 도로	438	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로		서울시고시 제2006-243호	마포대로20길 /24길
변경	소로	1	1	10~1 2	집산 도로	438 (70)	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로			확폭
기정	소로	2	-	6~8	집산 도로	276	중림동 278	아현동 709	일반 도로			손기정로
변경	중로	2	A	15	집산 도로	276	중림동 278	아현동 709	일반 도로			확폭
기정	소로	2	1	10	국지 도로	204	아현동 378-78	아현동 372-2	일반 도로		건설부고시 470호	마포대로26길
변경	소로	1	H	10~ 12	국지 도로	204 (127)	아현동 378-78	아현동 372-2	일반 도로			확폭
기정	소로	3	-	4	국지 도로	58 (24)	아현동 709-4	아현동 727-12	일반 도로			환일1길
변경	소로	3	-	4	국지 도로	34	아현동 710-1	아현동 727-12	일반 도로			연장 및 기점 변경
기정	소로	3	-	6	국지 도로	165 (10)	아현동 218-126	아현동 719	일반 도로			환일7길
변경	소로	3	-	6	국지 도로	155	아현동 218-126	아현동 87-63	일반 도로			연장 및 종점 변경
신설	중로	3	B	12	국지 도로	125	아현동 712-5	아현동 708-1	일반 도로			
신설	중로	3	C	12	집산 도로	514	아현동 393-4	아현동 762	일반 도로			환일길
신설	소로	3	D	6	국지 도로	83	아현동 87-63	아현동 706-4	일반 도로			
신설	소로	3	E	4	국지 도로	20	아현동 709-5	아현동 709-2	일반 도로			
신설	소로	3	F	6	국지 도로	79	아현동 751-13	아현동 751-5	일반 도로			
신설	소로	3	G	4	특수 도로	86	아현동 763-15	아현동 85-291	보행자 전용 도로			
폐지	소로	2	-	6	국지 도로	180	아현동 700-9	아현동 698-2	일반 도로			손기정로3길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	43	아현동 695	아현동 694	일반 도로			손기정로3길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	94	아현동 696-5	아현동 693-4	일반 도로			손기정로1길

폐지	소로	3	-	6	국지도로	123	아현동 702-6	아현동 698-8	일반도로			손기정로 3길/5길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	43	아현동 697	아현동 698-3	일반도로			손기정로3길
폐지	소로	3	-	6	국지도로	57	아현동 695-10	아현동 695	일반도로			손기정로3길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	65	아현동 701-8	아현동 701-11	일반도로			손기정로7길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	63	아현동 703-17	아현동 703	일반도로			손기정로7길
폐지	소로	3	-	4~6	국지도로	110	아현동 701-7	아현동 701	일반도로			손기정로5길
폐지	소로	3	-	2~5	국지도로	108	아현동 728-1	아현동 726-1	일반도로			서소문로2길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	49	아현동 705-12	아현동 705	일반도로			손기정로
폐지	소로	3	-	4	국지도로	93	아현동 714-7	아현동 708	일반도로			손기정로4길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	190	아현동 712-4	아현동 714	일반도로			환일1길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	156	아현동 713-2	아현동 714-1	일반도로			손기정로 4길/4안길/ 환일1길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	125	아현동 706-5	아현동 707-8	일반도로			손기정로 6길./10길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	116	아현동 717-3	아현동 716-13	일반도로			손기정로 4안길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	155	아현동 723-5	아현동 721-1	일반도로			손기정로4길/ 환일길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	37	아현동 706-8	아현동 707-4	일반도로			손기정로10길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	41	아현동 717-2	아현동 716-3	일반도로			손기정로10길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	93	아현동 723-9	아현동 724-15	일반도로			손기정로12길
폐지	소로	3	-	6	국지도로	131	아현동 719	만리동 2가278	일반도로			손기정로12길 /환일1길
폐지	소로	3	-	4	국지도로	57	아현동 756-1	아현동 756-2	일반도로			마포센트럴 아이파크변

* ()는 대상지 내 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	중로2-1	<ul style="list-style-type: none"> 도로 폭원 변경 <ul style="list-style-type: none"> - B= 15 → 15~17m 	<ul style="list-style-type: none"> 마포대로 24길 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
소로1-1	소로1-1	<ul style="list-style-type: none"> 도로 폭원 변경 <ul style="list-style-type: none"> - B = 10 → 10~12m 	<ul style="list-style-type: none"> 마포대로 24길 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
소로2류 (손기정로)	중로2-A	<ul style="list-style-type: none"> 도로 폭원 변경 <ul style="list-style-type: none"> - B = 8 → 15m 	<ul style="list-style-type: none"> 손기정로의 원활한 차량 통행을 위한 도로 확폭
소로2-1	소로1-H	<ul style="list-style-type: none"> 폭원 변경 <ul style="list-style-type: none"> - B = 10 → 12m 	<ul style="list-style-type: none"> 마포대로 26길 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
소로3류 (환일1길)	소로3류 (환일1길)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 연장 및 기점 변경 <ul style="list-style-type: none"> - L = 58 → 34m - 기점 : 아현동 709-4 → 아현동 710-1 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 수립에 따른 구역 내 도로 제척으로 인한 연장 및 기점 변경
소로3류 (환일7길)	소로3류 (환일7길)	<ul style="list-style-type: none"> 도로 연장 및 종점 변경 <ul style="list-style-type: none"> - L = 165 → 155m - 종점 : 아현동 719 → 아현동 87-63 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 수립에 따른 구역 내 도로 제척으로 인한 연장 및 종점 변경
-	중로3-B	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - L = 125m, B = 12m 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 내 원활한 교통 소통을 위한 도로 신설
-	중로3-C	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - L = 514m, B = 12m 	<ul style="list-style-type: none"> 환일길의 원활한 차량 통행을 위한 도로 신설
-	소로3-D	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - L = 83m, B = 6m 	<ul style="list-style-type: none"> 만리배수지공원으로의 원활한 차량 통행을 위한 도로 신설
-	소로3-E	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - L = 20m, B = 4m 	<ul style="list-style-type: none"> 손기정로 방향으로의 원활한 통행을 위한 도로 신설
-	소로3-F	<ul style="list-style-type: none"> 도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - L = 79m, B = 6m 	<ul style="list-style-type: none"> 마포대로 24길 보행공간 확보를 위한 도로 신설
-	소로3-G	<ul style="list-style-type: none"> 보행자전용도로 신설 <ul style="list-style-type: none"> - L = 86m, B= 4m 	<ul style="list-style-type: none"> 환일2길의 보행공간 개선을 위한 보행자 전용도로 신설
소로2류 (손기정로3길)	-	<ul style="list-style-type: none"> 노선 폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 수립에 따라 내부 도로 폐지
소로3류 (손기정로3길)	-	<ul style="list-style-type: none"> 노선 폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 수립에 따라 내부 도로 폐지

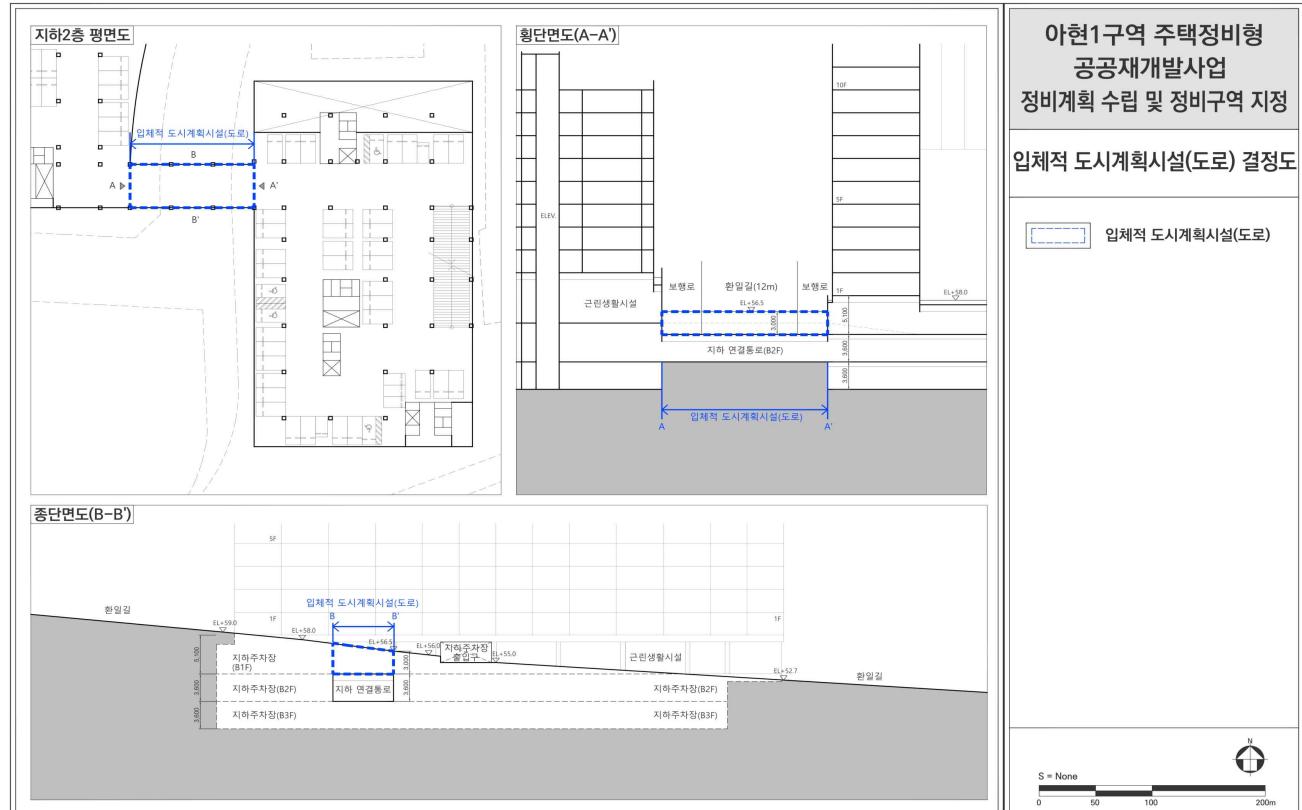
② 입체적 도시계획시설 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	기 정	변 경	변경 후	최초 결정일	비 고
신설	1	도로	아현동 762-5 일원	길이	-	증) 12m	12m		<ul style="list-style-type: none"> 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참고 입체적 결정구간은 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이	-	증) 지상~ 지하3m	지상~ 지하3m		
				면적	-	증) 76㎡	76㎡		

■ 결정사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	도로	<ul style="list-style-type: none"> • 입체적 도시계획시설 신설 <ul style="list-style-type: none"> - 길이 : 증) 12m - 폭 : 증) 6m - 높이 : 증) 지상~지하3m - 면적 : 증) 76㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 동서간 접근성 향상, 지하 연결을 통해 주민공동시설을 함께 이용하기 위한 입체적 도시계획시설 신설

【 입체적 도시계획시설(도로) 결정도 】



③ 철도

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치			연장 (km)	면적 (m ²)	최초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	1	철도	고속철도	시청	잠실동	아현동	48.8 (0.15)	-	건설부고시 제203호 (75.12.20)	

* ()는 구역 내 편입 연장임

나) 공간시설(변경)

① 공원

구 분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	1	문화공원	문화공원	아현동 699 일원	-	증) 6,480.1	6,480.1		
신설	1	소공원	소공원	아현동 85-809 일원	-	증) 4,094.1	4,094.1		

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
1	문화공원	• 문화공원 신설 - A = 6,480.1m ²	• 신촌로변 시민의 문화공간 확보를 위한 문화공원 신설
1	소공원	• 소공원 신설 - A = 4,094.1m ²	• 만리배수지공원과의 공원 기능 연계를 위한 소공원 신설

② 녹지

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	1	경관녹지	경관녹지	아현동 718-2 일원	-	증) 308.1	308.1		
신설	2	경관녹지	경관녹지	아현동 718-1 일원	-	증) 25.0	25.0		
신설	3	경관녹지	경관녹지	아현동 709-1 일원	-	증) 131.6	131.6		
폐지	-	녹지	녹지	아현동 703-18	168.9	감) 168.9	-		
폐지	-	녹지	녹지	아현동 716-14	40.9	감) 40.9	-		

■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
1	경관녹지	<ul style="list-style-type: none"> 경관녹지 신설 - A = 308.1m² 	<ul style="list-style-type: none"> 경계부 자투리 토지와 남측 경관녹지의 연계 활용을 위한 경관녹지 신설
2	경관녹지	<ul style="list-style-type: none"> 경관녹지 신설 - A = 25.0m² 	<ul style="list-style-type: none"> 경계부 자투리 토지와 아현녹지의 연계 활용을 위한 경관녹지 신설
3	경관녹지	<ul style="list-style-type: none"> 경관녹지 신설 - A = 131.6m² 	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 진입부 도시경관 향상을 위한 경관녹지 신설
-	녹지	<ul style="list-style-type: none"> 녹지 폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 수립에 따라 녹지 폐지
-	녹지	<ul style="list-style-type: none"> 녹지 폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 수립에 따라 녹지 폐지

다) 공공·문화체육시설(변경)

① 사회복지시설

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(m ²)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	사회복지시설 (실버케어센터)	아현동 714-4 일원	-	증) 1,900.1	1,900.1		
신설	2	사회복지시설 (실뿌리복지센터)	아현동 709-4 일원	-	증) 1,792.1	1,792.1		

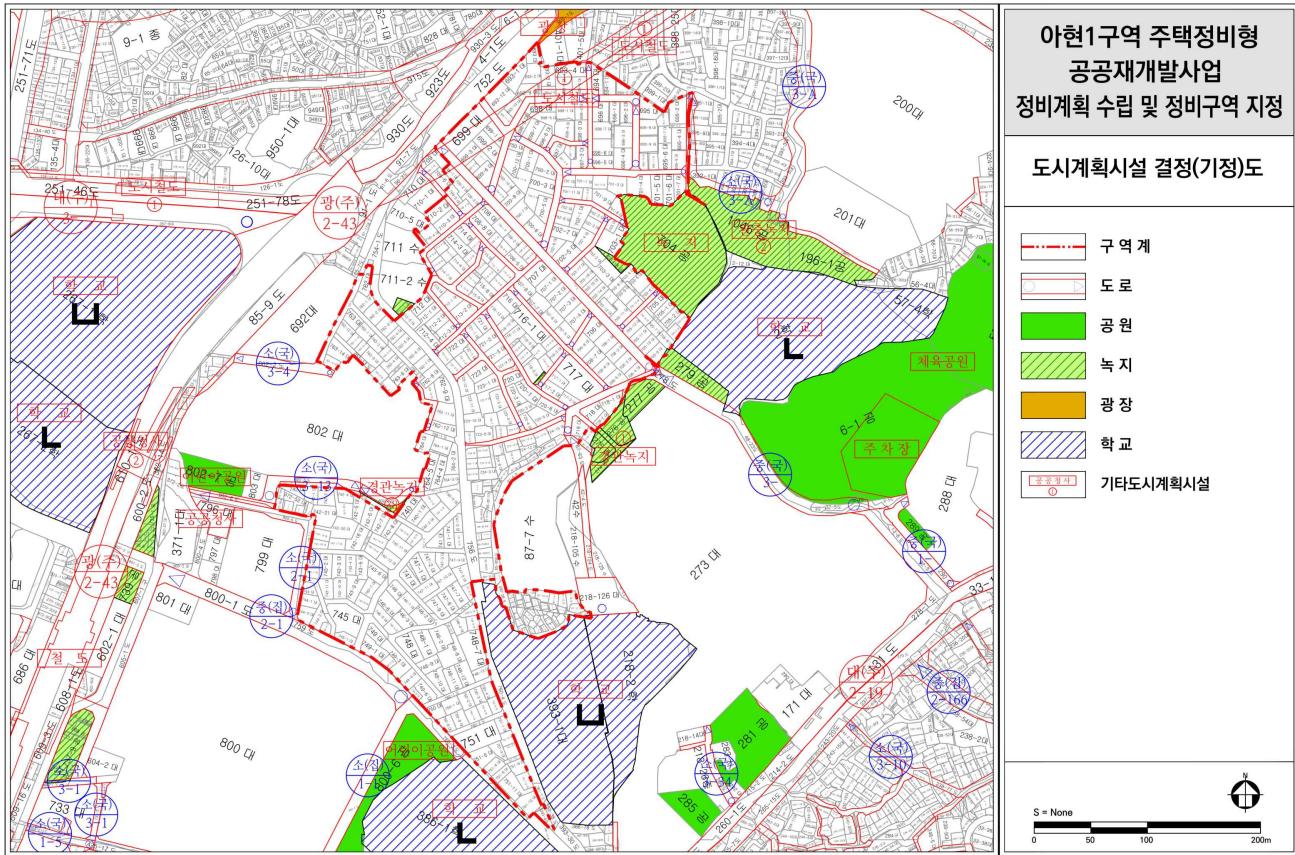
■ 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
사회복지시설 (실버케어센터)	48.35	128.29	지하1층, 지상3층	
사회복지시설 (실뿌리복지센터)	52.39	139.41	지하2층, 지상3층	

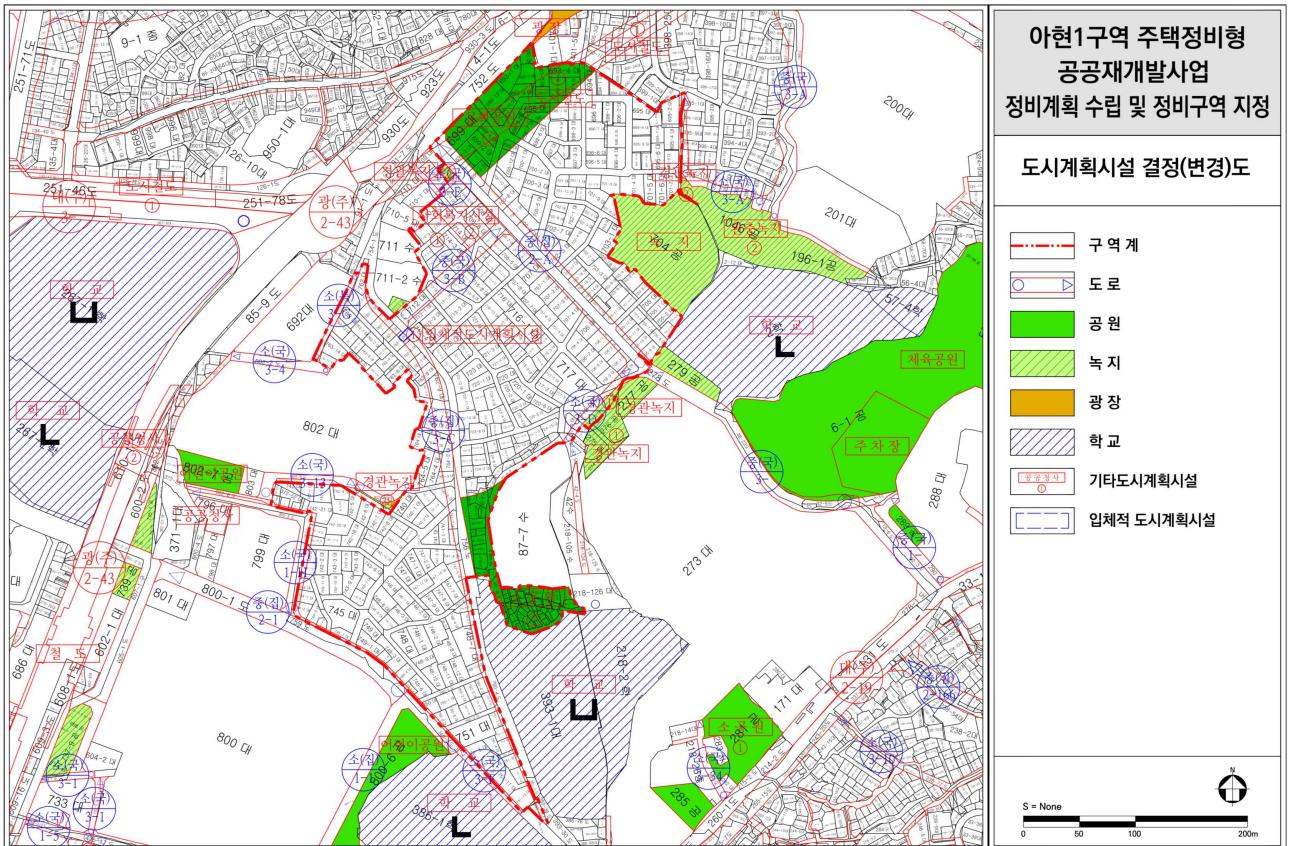
■ 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	결정사유
1	사회복지시설 (실버케어센터)	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - A = 1,900.1m² 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 내 필요한 복지시설 수요에 대응하기 위한 사회복지시설 신설
2	사회복지시설 (실뿌리복지센터)	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - A = 1,792.1m² 	

【 도시계획시설 결정(기정)도 】



【 도시계획시설 결정(변경)도 】



4) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	아현1 주택정비형 공공재개발구역	106,012.9	-	-	아현동 699번지 일원	467	-	-	467	-	

나) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

① 용도계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주 된 용 도	건폐율	용적률	높이/ 최고층수	
	명 칭	면 적(m ²)	명 칭	면 적(m ²)					높이/ 최고층수	
신설	아현1 주택정비형 공공재개발구역	106,012.9	[1]	22,553.0	아현동 701-1 일원	공동 주택	60% 이하	300% 이하	110m 이하/ 35층 이하	
			[2]	57,231.0	아현동 716-1 일원	공동 주택	60% 이하	300% 이하	110m 이하/ 35층 이하	
			[3]	1,900.1	아현동 714-4 일원	사회복지 시설	60% 이하	200% 이하	- -	-
			[4]	1,792.1	아현동 709-4 일원					

- 총 세대수 : 3,476세대(임대 696세대)

- 주택 규모별 건설계획

구 분	합 계	조합원 분양	의무 공공임대	국민주택 규모임대	공공분양
계	3,476	2,780	465	116	115
60m ² 이하	14.99m ²	30	30	-	-
	29.99m ²	810	679	131	-
	39.99m ²	847	494	334	10
	49.99m ²	515	475	-	20
	59.99m ²	892	863	-	15
60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	84.99m ²	382	239	-	71
					72

* 최종 분양은 사업시행인가 시 확정(소송 등 기타 예기치 못한 발생 시 사업시행인가 변경 가능)

- 임대주택 계획
 - 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%를 임대주택으로 건설
 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40m²이하로 건설
 - 토지등소유자 분양분 제외 세대수 또는 주택연면적의 40% 이상, 전체 세대수의 20% 이상 공공임대, 공공지원 민간임대, 지분형 주택 건설
 - 초과용적률의 60% 비율에 해당하는 면적을 국민주택규모 임대주택 건설
 - 초과용적률 60%의 50% 이상 공공분양주택 전환

- 용도지역 완화 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역(공공재 개발 특례에 따른 법적상한초과용적률 적용)
- 기준용적률 20% 완화
- 허용용적률 획지 [1] 18.61% / 획지 [2] 18.18% 완화(돌봄시설 등 인센티브 적용)

건축물의 건축선에 관한 계획	획지 [1], [2] : 건축선 및 인접대지경계선으로부터 3m / 5m
기타사항에 관한 계획	획지 [2] : 공공보행통로 1개소

* 건축물의 용도는 「건축법」 시행령 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「서울특별시 도시계획조례」에 따름

② 개발가능 용적률 산정

구 분	산 정 내 용																				
토지이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로 설치하는 정비기반시설 및 공공시설 등	계획기반시설 내 국·공유지	대지내 용도폐지 되는 기반시설 국·공유지	건축물 환산부지 면적															
	106,012.9	79,784.0	26,228.9	7,860.0	13,544.1	2,711.4															
공공시설 제공면적 (순부담)	<ul style="list-style-type: none"> 순부담면적 = 새로 설치하는 기반시설 면적 - 계획기반시설 내 국·공유지 - 대지내 용도 폐지 되는 국공유지 + 건축물 환산부지 면적 $= 26,228.9\text{m}^2 - 7,860.4\text{m}^2 - 13,544.1\text{m}^2 + 2,711.4\text{m}^2 = 7,536.2\text{m}^2$ 																				
기준 용적률	<ul style="list-style-type: none"> 획지1 : 210.71% <ul style="list-style-type: none"> 획지내 용도지역별 기준용적률 가중평균(190.71%) $= \{(제2종(7층) 21,751.4\text{m}^2 \times 190\% + (제3종일반 801.6\text{m}^2 \times 210\%)\} / 22,553.0\text{m}^2$ 60\text{m}^2 이하 소형주택 추가확보 완화 적용(20.0%) 획지2 : 210.08% <ul style="list-style-type: none"> 획지내 용도지역별 기준용적률 가중평균(190.08%) $= \{(제2종(7층) 57,010.5\text{m}^2 \times 190\% + (제3종일반 220.5\text{m}^2 \times 210\%)\} / 57,231.0\text{m}^2$ 60\text{m}^2 이하 소형주택 추가확보 완화 적용(20.0%) 																				
허용 용적률	<p>기준용적률 + 사업성 보정계수¹⁾를 적용한 허용용적률 인센티브량</p> <ul style="list-style-type: none"> 획지1 : 229.32% $= 210.71\% + 18.61\%(12.54\% \times 1.48) = 229.32\%$ 획지2 : 229.70% $= 210.08\% + 19.62\%(13.22\% \times 1.48) = 229.70\%$ <table border="1"> <thead> <tr> <th>인센티브 항목</th><th>획지1</th><th>획지2</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>보행 중심 생활공간 조성</td><td>공공보행통로 (보차흔용통로)</td><td>$210.08\% \times [871.4 / 57,231.0] \times 1 = 3.20\%$</td></tr> <tr> <td>세대 맞춤형 생활환경 개선</td><td>돌봄시설 고령서비스시설</td><td>$210.71\% \times [(600+240-330-66+230) / 3,643.8] \times 0.1 = 3.90\%$ $210.71\% \times [(600-330+360) / 3,643.8] \times 0.1 = 3.64\%$ $210.08\% \times [(1,200+300-827-66+270) / 6,900.0] \times 0.1 = 2.67\%$ $210.08\% \times [(1,300-827+300) / 6,900.0] \times 0.1 = 2.35\%$</td></tr> <tr> <td>환경친화 안전한 주거지 조성</td><td>방재안전</td><td>5.00%</td></tr> <tr> <td>합 계</td><td>12.54%</td><td>13.22%</td></tr> </tbody> </table> <p>* 최대 20%내 인센티브 적용</p>						인센티브 항목	획지1	획지2	보행 중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차흔용통로)	$210.08\% \times [871.4 / 57,231.0] \times 1 = 3.20\%$	세대 맞춤형 생활환경 개선	돌봄시설 고령서비스시설	$210.71\% \times [(600+240-330-66+230) / 3,643.8] \times 0.1 = 3.90\%$ $210.71\% \times [(600-330+360) / 3,643.8] \times 0.1 = 3.64\%$ $210.08\% \times [(1,200+300-827-66+270) / 6,900.0] \times 0.1 = 2.67\%$ $210.08\% \times [(1,300-827+300) / 6,900.0] \times 0.1 = 2.35\%$	환경친화 안전한 주거지 조성	방재안전	5.00%	합 계	12.54%	13.22%
인센티브 항목	획지1	획지2																			
보행 중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차흔용통로)	$210.08\% \times [871.4 / 57,231.0] \times 1 = 3.20\%$																			
세대 맞춤형 생활환경 개선	돌봄시설 고령서비스시설	$210.71\% \times [(600+240-330-66+230) / 3,643.8] \times 0.1 = 3.90\%$ $210.71\% \times [(600-330+360) / 3,643.8] \times 0.1 = 3.64\%$ $210.08\% \times [(1,200+300-827-66+270) / 6,900.0] \times 0.1 = 2.67\%$ $210.08\% \times [(1,300-827+300) / 6,900.0] \times 0.1 = 2.35\%$																			
환경친화 안전한 주거지 조성	방재안전	5.00%																			
합 계	12.54%	13.22%																			
상한용적률 (=정비계획 용적률)	<ul style="list-style-type: none"> 250.00% (기준)허용용적률(기준용적률완화 및 사업성 보정계수 제외) $\times \{(1.3 \times \text{가중치}^2) \times \alpha_{토지}^3\} + (0.7 \times \alpha_{건축물}^4)\}$ 																				
법적 상한용적률	<p>「국토계획법」 시행령 제85조 제2종일반주거지역 용적률 250% 이하</p>																				
법적상한 초과용적률	<ul style="list-style-type: none"> 정비계획 용적률 $250.00\% \times 1.2 = 300.00\%$ 이하 도시정비법 제101조의5(공공재개발 특례) 																				

1) '24년 서울시 평균 공시지가(5,969,319원/㎡)/ 구역 평균 공시지가(4,022,171원/㎡) = 1.48

2) 가중치 = 공공시설등 부지의 허용용적률 \div 사업부지의 허용용적률 = $217.95\% \div 230.98\% = 0.9436$

3) $\alpha_{토지}$ = 공공시설등 부지 제공 면적 \div 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = $7,536.2\text{m}^2 \div 79,784.0\text{m}^2 = 0.0945$

4) $\alpha_{건축물}$ = 건축물 기부채납 환산부지면적 \div 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = $2,711.4\text{m}^2 \div 79,784.0\text{m}^2 = 0.0340$

5) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
주택정비형 공공재개발사업	정비구역 지정 고시일로부터 5년 이내 사업시행인가	서울주택 도시개발공사 (SH)	2,033세대	증) 1,443세대	3,476세대	

4. 상정사유

- 가. 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고, 주변지역 토지이용에 부합되도록 효율적이고 합리적인 계획수립을 추진함
- 나. 이에 정비기반시설 계획 등을 통한 공공성 확보 및 지역활성화를 도모하고 주거공급 확대, 인프라 조성 등을 통해 지속가능한 정주환경을 마련할 수 있도록 정비구역을 결정하고자 함
- 다. 구의회 의견청취 후 관련 절차를 이행하고 서울시 도시계획위원회 심의를 통하여 결정할 예정임

5. 주민공람 실시

- 가. 공람기간 : 2025. 08. 21. ~ 09. 22.
- 나. 공람의견심사위원회 개최 : 2025. 09. 29. 14:00
- 다. 공람심사위원회 심사의견 및 조치계획(마포구 - SH - 공공재개발 준비위원회의)

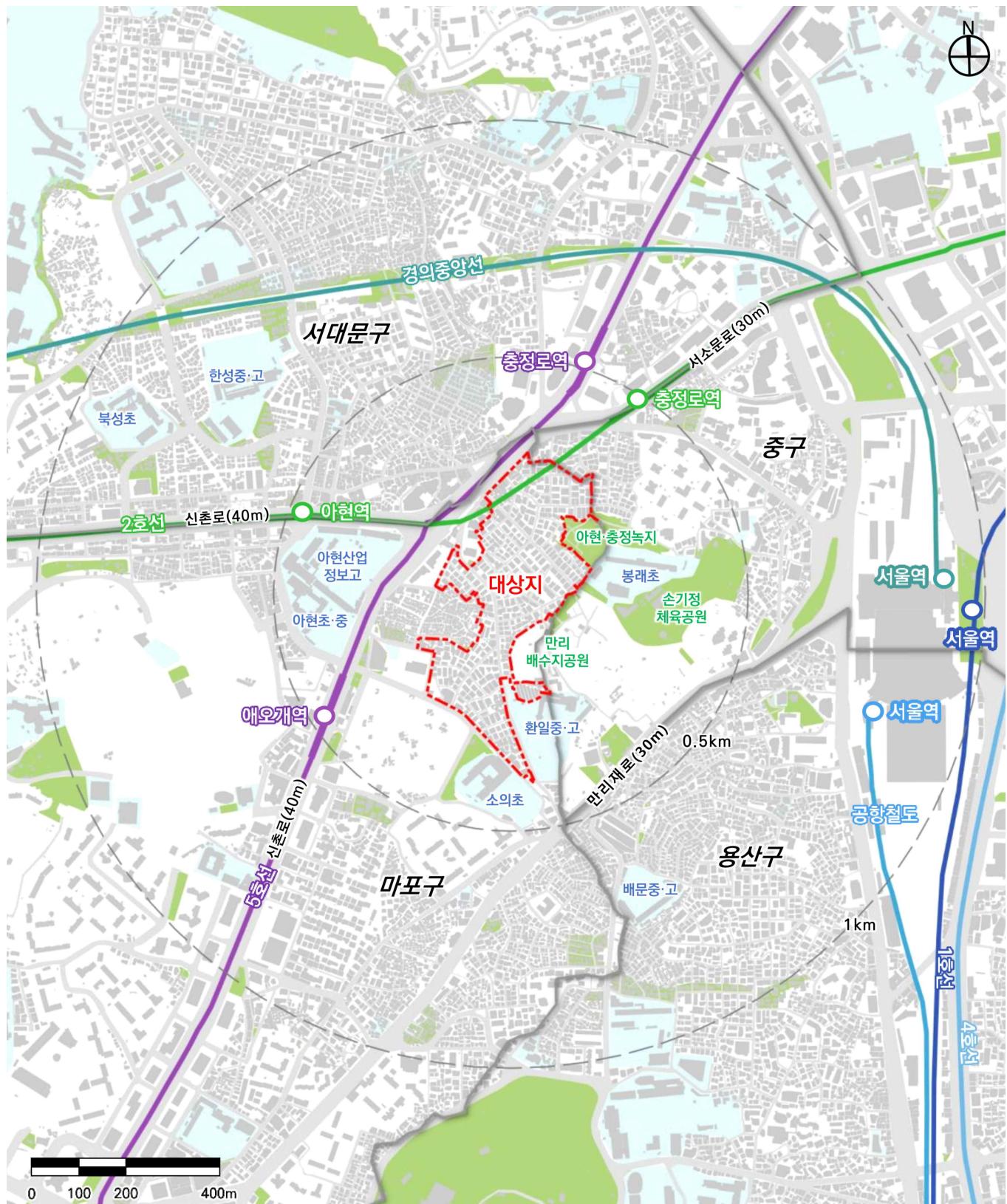
연번	의견제출 요지	심사의견 및 조치계획	비고
1	• 아현가구단지 제척 요청 (아현동 693 외 3필지)	<ul style="list-style-type: none"> • (불채택) 의견 제출자의 요청사항을 고려하여, 향후 서울시 도시계획위원회 심의 시 해당 민원이 검토될 수 있도록 하겠음 • 또한, 구역계 조정과 관련하여는 사업시행자 및 구역 내 주민과 협의가 필요할 것으로 보임 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자(추진주체)는 정비구역 지정을 위한 주민의견 정비사업의 필요성, 공공성, 사업성 분석, 안근 중림동 재개발사업과의 연계성 등을 종합적으로 고려하여 처리 방안을 면밀히 검토할 것
2	• 아현라온빌 편입 요청 (아현동 709 외 1필지)	<ul style="list-style-type: none"> • (불채택) 의견 제출자의 요청사항을 고려하여, 향후 서울시 도시계획위원회 심의 시 해당 민원이 검토될 수 있도록 하겠음 • 또한, 구역계 조정과 관련하여는 사업시행자 및 구역 내 주민과 협의가 필요할 것으로 보임 	<ul style="list-style-type: none"> • 계획·시행 과정에서 구체적 검토가 필요한 사항 및 사업 관련 민원 성격의 의견에 대하여는 사업시행자(추진주체)에서 검토하여 반영 여부를 결정하고, 주민과의 협의를 통해 조정될 수 있도록 할 것
3	• 에이치엠하우징 편입 요청 (아현동 709-6)	<ul style="list-style-type: none"> • (불채택) 의견 제출자의 요청사항을 고려하여, 향후 서울시 도시계획위원회 심의 시 해당 민원이 검토될 수 있도록 하겠음 • 또한, 구역계 조정과 관련하여는 사업시행자 및 구역 내 주민과 협의가 필요할 것으로 보임 	<ul style="list-style-type: none"> • 계획·시행 과정에서 구체적 검토가 필요한 사항 및 사업 관련 민원 성격의 의견에 대하여는 사업시행자(추진주체)에서 검토하여 반영 여부를 결정하고, 주민과의 협의를 통해 조정될 수 있도록 할 것
4	• 전용면적 14㎡ 공동주택 계획 재검토 요청	<ul style="list-style-type: none"> • (불채택) 14㎡ 규모 공동주택은 대상지 내 지하실, 대피소 등의 지하층 거주자(공유지분자 등)에 대한 현금청산 발생을 최소화하기 위하여 계획한 사항임 	

5	<ul style="list-style-type: none"> • 지하공유지분자 입주권 부여 요청 	<ul style="list-style-type: none"> • (불채택) 용도상 지하주택인 공유지분자는 구분소유권 소송 제기를 통해 법원의 판결로 분양 자격 부여 가능성이 있음 • 지하실, 대피소 등 거주자는 현 법령 및 조례에 따른 분양 자격 부여가 어려울 수 있어 분양용 최소규모 공동주택 가액을 최소화하는 등 노력 하였으나, 불가피하게 조정 불가한 인원이 발생하는 사항임 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 기타 정비계획(안)에 대한 건의 및 제안 	<ul style="list-style-type: none"> • (일부채택) 정비계획(안)에 대한 기타 주민 건의 및 제안 의견에 대하여는 사업시행자의 검토를 거쳐 반영 여부가 결정될 사항으로, 추후 구체적 계획 수립 시 고려될 수 있도록 하겠음 	

6. 주민설명회 개최

- 가. 일 시 : 2025. 09. 15. (월) 14:00
- 나. 장 소 : 마포구청 2층 대강당
- 다. 내 용 : 정비계획(안) 설명 및 향후계획 안내 등

7. 사업대상지 위치



8. 건축계획(안)

○ 건축개요

구 분	계획내용	
	획지1	획지2
대지면적		106,012.90m ²
	22,553.00m ²	57,231.00m ²
용 도		공동주택 및 부대복리시설
건축면적(건폐율)	4,591.93m ² (23.23%)	14,657.96m ² (25.61%)
연 면 적(용적률)	전체	400,796.43m ²
		113,978.11m ² (299.82%)
	지상	239,257.40m ²
		67,619.29m ²
	지하	161,539.03m ²
		46,358.82m ²
총 수	지하 3층 / 지상 35층(110m)	
주 차	3,650대 (2,668대)	
세대수	합 계	
	3,476세대(임대 696세대)	
	공동주택 (일반분양)	소 계
		2,780세대
		60m ² 이하
		2,541세대
		60m ² 초과 ~ 85m ² 이하
	239세대	
	재개발 임대	소 계
		696세대
		계
		465세대
	국민 주택 규모 임대	60m ² 이하
		465세대
		60m ² 초과 ~ 85m ² 이하
		-
공공 임대 등	국민 주택 규모 임대	계
		116세대
		60m ² 이하
	60m ² 초과 ~ 85m ² 이하	45세대
		71세대
	공공 분양	계
		115세대
		60m ² 이하
		43세대
		60m ² 초과 ~ 85m ² 이하
		72세대

○ 배치도



○ 조감도



○ 투시도

