

아현동 699번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 의견청취의 건 심사보고서

2021. 1. 29.
복지도시위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2021. 1. 15. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2021. 1. 18.
- 다. 상정일자 : 제246회 임시회 제3차 복지도시위원회(2021. 1. 28.)
상정, 심사, 보류
제246회 임시회 제4차 복지도시위원회(2021. 1. 29.)
상정, 심사, 의결

2. 제안설명의 요지

□ 제안설명자 : 주택과장

1) 제안이유

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에 따라 추진 중인 “아현동 699번지 일대 정비계획 수립 및 정비구역 지정안”에 대하여 같은법 제15조에 따라 구의회 의견을 듣고자 함

2) 사업 현황

가. 사업 개요

- 1) 구 역 명 : 아현동 699번지 일대 주택정비형 재개발사업
- 2) 위치 및 면적 : 아현동 699번지 일대(105,609.2㎡)
- 3) 기반시설
 - 도로 : 11,201.4㎡(도로폭 3~15m)
 - 문화공원 및 주차장 : 4,765.4㎡
 - 기타 : 도서관 937.2㎡
- 4) 건축계획 : 37개동, 총 2,583세대(분양 2,160, 임대 423),
최고 25층, 건폐율 50~60%이하, 용적률 245.60%이하
- 5) 추진경위
 - 2017. 06. 05. : 주택재개발 사전검토 요청(동의율 10.23%)
 - 2018. 02. 19. : 사전타당성조사 착수
 - 2018. 09. ~ 2018. 10. : 사전타당성조사 주민의견조사 실시
 - 2018. 09. 19./ 2018. 10. 26. : 1·2차 주민설명회
 - 2018. 11. 23. : 주민의견조사 결과 공고(동의 57.9%, 반대 3.0%)
 - 2019. 04. 08. : 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수
 - 2019. 11. 07. : 역사유산흔적남기기 소위원회 개최
 - 2020. 08. 20. : 권리산정기준일 고시(서울특별시고시 제2020-346호)
 - 2020. 09. 23. : 1차 시·구합동보고회
 - 2020. 12. 10 ~ 16 : 2차 시·구합동보고회(서면)
 - 2020. 12. 24. ~ 2021. 01. 25. : 주민의견 청취를 위한 공람(30일)
 - 2021. 01. 14. ~ 20. : 주민설명회(비대면 - 유튜브 활용)

나. 정비구역 위치 및 면적

| 구분 | 명칭 | 위치 | 면적(㎡) | 비고 |
|----|-----------------------------|---------------------|-----------|----|
| 신규 | 아현동 699번지 일대 주택정비형 재개발사업 | 마포구 아현동 699번지 일대 | 105,609.2 | |

다. 정비계획

1) 토지이용계획

| 구분 | 명칭 | 면적(㎡) | 비율(%) | 비고 |
|--------------|------------------|-----------|--------|--------------------------------|
| 합계 | | 105,609.2 | 100.00 | - |
| 정비기반 시설 등 | 소계 | 20,131.9 | 19.1 | - |
| | 도로 | 11,201.4 | 10.6 | - |
| | 문화공원 (주차장 중복) | 4,765.4 | 4.5 | 지하주차장 중복 결정 (연면적: 9,100.0㎡) |
| | 소공원 | 2,919.8 | 2.8 | |
| | 녹지 | 308.1 | 0.3 | - |
| | 도서관 | 937.2 | 0.9 | - |
| 택지 (획지) | 소계 | 85,477.3 | 80.9 | - |
| | 획지1 | 26,841.5 | 25.4 | 공동주택 및 부대복리시설 |
| | 획지2 | 58,635.8 | 55.5 | - |

2) 용도지역·지구 결정(변경)조서

가) 용도지역에 관한 결정

| 구분 | | 면적(㎡) | | | 비율(%) | 비고 |
|------|---------------------|-----------|------------|-----------|-------|----|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 계 | | 105,609.2 | - | 105,609.2 | 100.0 | |
| 주거지역 | 제1종일반주거지역 | 2,368.8 | - | 2,368.8 | 2.2 | |
| | 제2종일반주거지역 (7층이하) | 94,254.8 | 감)80,766.6 | 13,488.2 | 12.8 | |
| | 제2종일반주거지역 | - | 증)58,409.4 | 58,409.4 | 55.4 | |
| | 제3종일반주거지역 | 7,356.6 | 증)22,357.3 | 29,713.9 | 28.1 | |
| | 준주거지역 | 1,629.0 | - | 1,629.0 | 1.5 | |

나) 용도지구에 관한 결정

| 구분 | 지구명 | 위치 | 면적(㎡) | 최초 결정일 | 비고 |
|----|------|------------|----------|-------------------------|----------------------------------|
| 기정 | 방화지구 | 아현동~신촌로타리간 | 67,440.0 | 건고727호 (1963.12.13.) | 폐지 예정 (서울특별시공고 제2014-887호) |

3) 도시계획시설의 결정(변경)조서
가) 도로

| 구분 | 규 모 | | | | 기능 | 사용 형태 | 연장 (m) | 위 치 | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|----|-----|----|----|-----------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|------------|-----|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | 기점 | 종점 | | |
| 폐지 | 소로 | 2 | 1 | 8~10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 182 | 아현동 699-6 | 아현동 698-2 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 1 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 147 | 아현동 698-6 | 아현동 698-3 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 2 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 31 | 아현동 696-5 | 아현동 694 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 3 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 103 | 아현동 696-4 | 아현동 696 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 4 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 109 | 아현동 701-7 | 아현동 701 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 5 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 65 | 아현동 701-8 | 아현동 701-11 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 6 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 124 | 아현동 700-6 | 아현동 700 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 7 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 63 | 아현동 702-5 | 아현동 702-2 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 8 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 49 | 아현동 703-11 | 아현동 703-6 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 9 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 95 | 아현동 714-8 | 아현동 708 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 10 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 193 | 아현동 712-4 | 아현동 708-8 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 11 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 37 | 아현동 706-8 | 아현동 706 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 12 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 139 | 아현동 719 | 아현동 706-4 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 13 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 58 | 아현동 709-4 | 아현동 709 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 14 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 155 | 아현동 712-3 | 아현동 714-1 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 15 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 125 | 아현동 706-5 | 아현동 707-8 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 16 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 41 | 아현동 717-2 | 아현동 716-3 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 17 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 116 | 아현동 717-3 | 아현동 716-13 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 18 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 151 | 아현동 720-4 | 아현동 721-1 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 19 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 93 | 아현동 724-15 | 아현동 731 | - | |

| 구분 | 규 모 | | | | 기능 | 사용 형태 | 연장 (m) | 위 치 | | 최 초 결정일 | 비 고 |
|----|-----|----|----|-----------|----------|----------|-----------|----------------|---------------|------------|-----|
| | 등급 | 류별 | 번호 | 폭원 (m) | | | | 기점 | 종점 | | |
| 폐지 | 소로 | 4 | 19 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 50 | 소로2-1 | 소로4-44 | - | |
| 기정 | 소로 | 3 | 20 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 97 | 아현동 704 | 아현동 695-2 | - | |
| 기정 | 소로 | 3 | 21 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 162 | 아현동 218-125 | 아현동 87-47 | - | |
| 변경 | 소로 | 3 | A | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 153 | 아현동 218-125 | 아현동 87-45 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 5 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 65 | 아현동 701-8 | 아현동 701-11 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 6 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 124 | 아현동 700-6 | 아현동 700 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 7 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 63 | 아현동 702-5 | 아현동 702-2 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 8 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 49 | 아현동 703-11 | 아현동 703-6 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 9 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 95 | 아현동 714-8 | 아현동 708 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 10 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 193 | 아현동 712-4 | 아현동 708-8 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 11 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 37 | 아현동 706-8 | 아현동 706 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 12 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 139 | 아현동 719 | 아현동 706-4 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 13 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 58 | 아현동 709-4 | 아현동 709 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 14 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 155 | 아현동 712-3 | 아현동 714-1 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 15 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 125 | 아현동 706-5 | 아현동 707-8 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 16 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 41 | 아현동 717-2 | 아현동 716-3 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 17 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 116 | 아현동 717-3 | 아현동 716-13 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 18 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 151 | 아현동 720-4 | 아현동 721-1 | - | |
| 폐지 | 소로 | 3 | 19 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 93 | 아현동 724-15 | 아현동 731 | - | |
| 폐지 | 소로 | 4 | 19 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 50 | 소로2-1 | 소로4-44 | - | |
| 기정 | 소로 | 3 | 20 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 97 | 아현동 704 | 아현동 695-2 | - | |
| 기정 | 소로 | 3 | 21 | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 162 | 아현동 218-125 | 아현동 87-47 | - | |
| 변경 | 소로 | 3 | A | 8미만 | 국지 도로 | 일반 도로 | 153 | 아현동 218-125 | 아현동 87-45 | - | |
| 기정 | 소로 | 2 | 13 | 8-10 | 국지 도로 | 일반 도로 | 271 | 아현동 706-4 | 아현동 709 | - | |
| 변경 | 중로 | 1 | A | 15 | 국지 도로 | 일반 도로 | 279 | 아현동 706-4 | 아현동 709 | - | |
| 신설 | 중로 | 3 | A | 12 | 국지 도로 | 일반 도로 | 475 | 아현동 706-3 | 아현동 393-4 | - | |
| 신설 | 소로 | 3 | B | 3 | 국지 도로 | 일반 도로 | 81 | 아현동 699 | 아현동 693-1 | - | |
| 신설 | 소로 | 3 | C | 6 | 국지 도로 | 일반 도로 | 114 | 아현동 693 | 아현동 695 | - | |
| 신설 | 소로 | 3 | D | 6-12 | 국지 도로 | 일반 도로 | 136 | 아현동 756 | 아현동 708-2 | - | |

주) 도로번호는 임시 번호임

나) 공원

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 위치 | 면적 | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----------|------|------------------|----|-----------|---------|--------|-----------------------------------|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | ① | 문화공원 | 아현동 710-3번지 일대 | - | 증)4,765.4 | 4,765.4 | - | 중복결정 - 지상 : 문화공원 - 지하 : 주차장 |
| 신설 | ① | 소공원 | 아현동 392-138번지 일대 | - | 증)2,919.8 | 2,919.8 | - | - |

다) 녹지

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----------|-------|----------------|-------|---------|-------|--------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 폐지 | ① | 기타 녹지 | 아현동 716-14번지 | 40.9 | 감)40.9 | - | - | - |
| 폐지 | ② | 기타 녹지 | 아현동 703-18번지 | 169.6 | 감)169.6 | - | - | - |
| 신설 | ① | 경관 녹지 | 아현동 718-2번지 일대 | - | 증)308.1 | 308.1 | - | - |

라) 주차장

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----------|-----|----------------|-------|-----------|---------|--------|------------------------|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | ① | 주차장 | 아현동 710-3번지 일대 | - | 증)4,765.4 | 4,765.4 | - | 문화공원 중복결정 (하부조성) |

마) 도서관

| 구분 | 도면 표시 번호 | 시설명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----------|-----|-----------------|-------|---------|-------|--------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | ① | 도서관 | 아현동 372-52번지 일대 | - | 증)937.2 | 937.2 | - | |

4) 공동이용시설 설치계획

| 구분 | 시설의 종류 | 면적(㎡) | 비고 |
|--------|--------|----------|----|
| 공동이용시설 | 근린생활시설 | 11,533.3 | - |
| | 관리사무소 | 774.9 | - |
| | 유치원 | 1,200.0 | - |
| | 주민공동시설 | 9,150.0 | - |
| | 경로당 | 1,200.0 | - |
| | 어린이놀이터 | 2,400.0 | - |
| | 어린이집 | 1,300.0 | - |
| | 주민운동시설 | 1,500.0 | - |
| | 작은도서관 | 950.0 | - |
| | 주민공동시설 | 1,800.0 | - |

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존건축물의 정비·개량계획

| 구분 | 구역구분 | | 위치 | 정비개량계획(동) | | | | | 비고 |
|----|---------------------------|-----------|--------------|-----------|----|----|-------|-----|---------------------|
| | 명칭 | 면적(㎡) | | 계 | 존치 | 개수 | 철거후신축 | 철거주 | |
| 신설 | 아현동699번지 일대 주택정비형 재개발사업구역 | 105,609.2 | 아현동 699번지 일대 | 508 | - | - | 508 | - | 아파트37개동 및 부대복리시설 신축 |

나) 건축시설계획

| 구분 | 구역구분 | | 가구 또는 획지구분 | | 위치 | 주된 용도 | 건폐율 | 용적률 | | 높이 | 비고 | | | | | | | | | |
|-------------------|------------------------------|-----------|--|----------|----------------|--------------------------|--------|------------|-------------|---------------|-------|----------------|-------|-------|---|---------------|--------|----------------------------------|--|--|
| | 명칭 | 면적(㎡) | 명칭 | 면적(㎡) | | | | 정비계획 | 예정법적상한 | | | | | | | | | | | |
| 신설 | 아현동 699번지 일대 주택 정비형 재개발 사업구역 | 105,609.2 | 획지1 | 26,841.5 | 아현동 699번지 일원 | 공동주택 및 부대복리 시설 | 50% 이하 | 240.43% 이하 | 272.54% 이하 | 80m이하 (25층이하) | | | | | | | | | | |
| | | | 획지2 | 58,635.8 | 아현동 708-4번지 일원 | 공동주택 및 부대복리 시설 | 60% 이하 | 240.43% 이하 | 233.27% 이하 | 80m이하 (25층이하) | | | | | | | | | | |
| 주택의 규모 및 규모별 건설비율 | | | ▶ 주택공급계획 : 2,583세대 ▶ 건립규모 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립규모</th> <th>세대수</th> <th>비율%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용면적 60㎡ 이하</td> <td>2,286세대(67세대)</td> <td>88.5%</td> </tr> <tr> <td>전용면적 60~85㎡ 이하</td> <td>297세대</td> <td>11.5%</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>2,583세대(67세대)</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> | | | 건립규모 | 세대수 | 비율% | 전용면적 60㎡ 이하 | 2,286세대(67세대) | 88.5% | 전용면적 60~85㎡ 이하 | 297세대 | 11.5% | 계 | 2,583세대(67세대) | 100.0% | ※ ()는 예정법적상한용적률에 의한 세대수에 관한 사항임 | | |
| 건립규모 | 세대수 | 비율% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 전용면적 60㎡ 이하 | 2,286세대(67세대) | 88.5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 전용면적 60~85㎡ 이하 | 297세대 | 11.5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 계 | 2,583세대(67세대) | 100.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 심의완화 사항 | | | ▶ 허용용적률 완화 : 기준용적률 193.59% → 213.14% ▶ 공공임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) : 법적상한용적률 : 245.6% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 건축물의 건축선에 관한 계획 | | | ▶ 건축법 등 관계 법규 및 지침 등에 의함 | | | | | | | | | | | | | | |

6) 정비사업 시행계획

| 구분 | 시행방법 | 사업시행(예정)자 | 시행예정시기 | 정비사업 시행으로 증가예상 세대수 | 비고 |
|----|------------------|-----------|---------------------|---------------------------------------|----|
| 신설 | 관리처분계획에 의한 방법 | - | 구역지정고시일로부터 4년 이내 | 현재 2,037세대 변경 2,583세대 (증) 546세대 | - |

○ 참고사항

가. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 같은 법 시행령
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

나. 주민공람 : 2020. 12. 24. ~ 2021. 1. 25.

3. 검토의견(신준호 전문위원)

가. 입안 배경

- 아현동 699번지 일대는 주변지역 개발추세에 따라 주택정비형 재개발사업 추진으로 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 제고하여 환경친화적인 주거단지를 조성하고자 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하여 토지이용 효율의 극대화를 이루고자 하는 사항임.

나. 종합의견

- 아현동 699번지 일대는 1980년대 자력재개발사업 이후 노후화된 주거환경을 개선하고자 주택정비형 재개발사업으로 추진하는 것으로 사전타당성 조사 신청 후 주민의견조사 결과 동의 57.9%, 반대 3.0%로 사업을 진행하는 사항임.

- 해당 지역은 교통접근성이 우수하며 교육시설과 체육공원 등의 생활편의 시설이 인접해 있고, 아현 1-3구역, 만리2구역, 아현 4구역 등의 주택재개발사업이 모두 완료된 사항으로 대상지의 개발기대가 있는 편임.
- 다만, 「2030 서울생활권계획」 ‘소규모 정비사업’ 유도지역인 점과, 인접 중림동 일대 지정 계획 등을 고려한 적정성과 통합적 계획에 대한 답변이 요구되며, 높은 구릉지형(지형단차 해발 +36m ~ +80m)이 고려된 용도지역과 밀도계획의 적정성 확보 여부가 논의되어야 할 것으로 보임.
- 아울러, 정비기반 시설 중 문화공원은 지하주차장과의 중복결정으로 계획되어 있는바, 도시공원으로서 기능 확보차원의 도심내 생태환경 보전, 쾌적한 휴게 및 녹지환경 등을 유지할 수 있는 시설규모 및 방향성과 지역 주차장 확보 등의 상충된 의견이 있는 점을 고려하여 논의되어야 할 것으로 보임.
- 기타사항으로는 서울주택도시공사 소유 일부토지에 대한 사업 반대 의견과 서울시 공공재개발 후보지 선정과 관련된 일정 등의 답변이 요구됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안채택

7. 기타 소수의견의 요지 : 없음

8. 기타 : 없음