

# 아현재정비촉진지구내 아현제3구역주택재개발정비사업 재정비촉진계획변경 지정을 위한 의견청취의 건 심 사 보 고 서

2013. 5. 3  
복지도시위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2013. 4. 23. 마포구청장
- 나. 회부일자 : 2013. 4. 27.
- 다. 상정일자 : 제177회 임시회 제2차 위원회(2013. 5. 3)  
상정, 심사, 원안채택

## 2. 제안설명요지 ( 제안설명자 : 김석원 주택과장 )

### 가. 제안이유

아현제3구역 주택재개발구역 재정비촉진계획 변경을 위하여 「도시재정비  
촉진을 위한 특별법」 제9조제2항 및 같은 법 시행령 제9조 규정에  
의거 구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

### 나. 구역현황

- 위 치 : 마포구 아현동 635번지 일원
- 면 적 : 207,420.8㎡
- 사업규모(안) : 44개동 3,885세대 (분양 3,224세대, 임대 661세대)
- 시 행 자 : 아현제3구역 주택재개발정비사업조합

○ 추진경위

- 2003. 11. 18 : 아현뉴타운지구 지정(서울특별시고시 제2003-372호)
- 2004. 12. 30 : 아현뉴타운지구 개발기본계획 수립  
(서울특별시공고 제2004-1431호)
- 2005. 12. 29 : 아현제3주택재개발정비 구역지정  
(서울특별시고시 제2005-443호)
- 2006. 09. 01 : 아현제3주택재개발정비사업 조합설립 인가
- 2007. 08. 27 : 사업시행인가고시(마포구고시 제2007-61호)
- 2007. 05. 25 : 구역 변경 지정
- 2007. 08. 21 : 도시관리계획(용도지역세분) 변경 결정 고시
- 2007. 08. 27 : 사업시행인가 고시(마포구고시 제2007-61호)
- 2008. 05. 16 : 관리처분계획 인가 고시(마포구고시 제2008-22호)
- 2009. 11. 19 : 착공신고(대우건설, 삼성물산)
- 2010. 08. 19 : 재정비촉진지구지정 및 재정비촉진계획결정
- 2011. 09. 08 : 재정비 촉진계획변경 결정고시  
(서울특별시고시 제2011-261호)
- 2011. 10. 11 : 건축심의 조건부 통과
- 2011. 11. 17 : 재정비 촉진계획(경미한)변경 결정고시  
(서울특별시고시 제2011-339호)
- 2011. 12. 30 : 사업시행(변경)인가
- 2012. 01. 05 : 사업시행(변경)인가 고시 (마포구고시 제2012-3호)
- 2012. 03. 09 : 관리처분계획(변경)인가
- 2012. 03. 15 : 관리처분계획(변경)인가 고시  
(마포구고시 제2012-58호)
- 2013. 03. 05 : 조합설립(변경)인가
- 2013. 03. 21 : 아현3구역 재정비촉진계획변경(안)공람·공고  
(마포구공고 제2013-209호)

다. 아현제3주택재개발구역 재정비촉진계획 결정(변경)

1) 재정비촉진지구의 지정(변경없음)

| 지구명       | 유형   | 위치               | 면적(㎡)       | 비고   |
|-----------|------|------------------|-------------|--|
| 아현재정비촉진지구 | 주거지형 | 마포구 아현동 635번지 일대 | 1,087,945.3 | 최초결정일 :<br>서울특별시고시 제2010-303호<br>(2010.8.19) |

2) 재정비촉진구역의 결정(변경없음)

| 구분          | 사업방식                         | 구역명          | 위치           | 면적(㎡)       | 비고 |
|-------------|------------------------------|--------------|--------------|-------------|----|
| 총 계         |                              |              |              | 1,087,945.3 |    |
| 촉진<br>구역    | 소 계                          |              |              | 591,846.3   |    |
|             | 주택재개발<br>사업                  | 아현3구역        | 아현동 635번지 일원 | 207,420.8   |    |
|             |                              | 공덕5구역        | 공덕동 175번지 일원 | 42,713.0    |    |
|             |                              | 영리2구역        | 영리동 45번지 일원  | 51,526.2    |    |
|             |                              | 영리3구역        | 영리동 507번지 일원 | 87,806.5    |    |
|             |                              | 영리4구역        | 영리동 9번지 일원   | 38,809.0    |    |
|             |                              | 영리5구역        | 영리동 105번지 일원 | 81,426.0    |    |
|             | 도시환경<br>정비사업                 | 마포로6구역       | 공덕동 385번지 일원 | 16,594.8    |    |
| 주택재건축<br>사업 | 아현2구역                        | 아현동 662번지 일원 | 65,550       |             |    |
| 존치<br>구역    | 마포로2,3구역, 지구단위계획구역,<br>기존 존치 |              | 대흥동 28번지 일원  | 496,099.0   |    |

3) 아현3 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)

(가) 재정비촉진구역 결정조서(변경없음)

| 구분 | 구역명                        | 위치                     | 면적(㎡)     |    |           | 비고 |
|----|----------------------------|------------------------|-----------|----|-----------|----|
|    |                            |                        | 기정        | 변경 | 변경후       |    |
| 기정 | 아현3 재정비촉진구역<br>(주택재개발정비사업) | 마포구<br>아현동 635번지<br>일원 | 207,420.8 | -  | 207,420.8 |    |

(나) 용도지역 결정(변경)에 관한 계획

| 구 분   |                  | 면 적 (㎡)   |     |           | 구성비 (%) | 비 고 |
|-------|------------------|-----------|-----|-----------|---------|-----|
|       |                  | 기 정       | 변 경 | 변 경 후     |         |     |
| 합 계   |                  | 207,420.8 | -   | 207,420.8 | 100.0   |     |
| 주거 지역 | 제2종일반주거지역(7층이하)  | 20,663.0  | -   | 20,663.0  | 9.96    |     |
|       | 제2종일반주거지역(12층이하) | 186,757.8 | -   | 186,757.8 | 90.04   |     |

(다) 토지이용계획(변경)

| 구 분       |         | 면 적 (㎡)    |          |            | 구성비 (%)  | 비 고 |  |
|-----------|---------|------------|----------|------------|----------|-----|--|
|           |         | 기 정        | 변 경      | 변 경 후      |          |     |  |
| 합 계       |         | 207,420.8  | -        | 207,420.8  | 100.00   |     |  |
| 공동주택      | 소 계     | 146,498.5  | -        | 146,498.5  | 70.6     |     |  |
|           | 택지 1    | 24,079.0   | -        | 24,079.0   |          |     |  |
|           | 택지 2    | 39,971.3   | -        | 39,971.3   |          |     |  |
|           | 택지 3    | 33,940.5   | -        | 33,940.5   |          |     |  |
|           | 택지 4    | 48,507.7   | -        | 48,507.7   |          |     |  |
| 종교시설      | 소 계     | 6,013.6    | -        | 6,013.6    | 2.9      |     |  |
|           | 택지 5    | 620.0      | -        | 620.0      |          |     |  |
|           | 택지 6    | 473.0      | -        | 473.0      |          |     |  |
|           | 택지 7    | 1,850.5    | -        | 1,850.5    |          |     |  |
|           | 택지 8    | 1,093.8    | -        | 1,093.8    |          |     |  |
|           | 택지 9    | 1,490.3    | -        | 1,490.3    |          |     |  |
| 사회복지 시설   | 택지 10   | 486.0      | -        | 486.0      | 0.6      |     |  |
|           | 택지 11   | 1,193.3    | -        | 1,193.3    |          |     |  |
| 택지        | 소 계     | 2,898.8    | -        | 2,898.8    | 1.4      |     |  |
|           | 택지 12   | 2,730.8    | -        | 2,730.8    |          |     |  |
|           | 택지 13   | 168.0      | -        | 168.0      |          |     |  |
| 정비기반 시설 등 | 소 계     | 50,455.3   | -        | 50,455.3   | 24.3     |     |  |
|           | 도로      | 25,336.0   | -        | 25,336.0   | 12.3     |     |  |
|           | 공원      | 소 계        | 13,350.0 | -          | 13,350.0 | 6.4 |  |
|           |         | 소공원 1      | 1,035.0  | -          | 1,035.0  |     |  |
|           |         | 소공원 2      | 613.1    | -          | 613.1    |     |  |
|           |         | 근린공원       | 5,791.2  | -          | 5,791.2  |     |  |
|           |         | 어린이공원      | 5,910.7  | -          | 5,910.7  |     |  |
|           | 한세전산고   | 3,197.6    | -        | 3,197.6    | 1.5      |     |  |
|           | 공공 청사   | 소 계        | 5,390.3  | -          | 5,390.3  | 4.1 |  |
|           |         | 1          | 2,744.7  | -          | 2,744.7  |     |  |
|           |         | 2          | 2,200.6  | -          | 2,200.6  |     |  |
|           |         | 3          | 445.0    | -          | 445.0    |     |  |
|           |         | 4          | -        | 증) 3,181.4 | 3,181.4  |     |  |
| 공공공지      | 3,181.4 | 감) 3,181.4 | -        |            | 신설 폐지    |     |  |
| 준치        | 현 암 사   | 361.3      | -        | 361.3      | 0.2      |     |  |

(라) 도시계획시설의 설치계획

① 도로 결정(변경)조서(변경 없음)

| 결정구분 | 규 모 |    |    |           | 기능       | 사용<br>형태 | 연장<br>(m) | 위 치           |               | 주요<br>경과지 | 최 초<br>결정일   | 비 고 |
|------|-----|----|----|-----------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|-----------|--------------|-----|
|      | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원<br>(m) |          |          |           | 기 정           | 종 정           |           |              |     |
| 기정   | 중로  | 1  | 12 | 20        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 86        | 아현동<br>342-26 | 아현동<br>342-56 |           | 2005. 12. 29 |     |
| 기정   | 중로  | 1  | 13 | 20        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 112       | 아현동<br>342-18 | 아현동<br>341-5  |           | 2005. 12. 29 |     |
| 기정   | 중로  | 1  | 14 | 20        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 375       | 아현동<br>341-2  | 아현동<br>622-6  |           | 2005. 12. 29 |     |
| 기정   | 중로  | 2  | 15 | 18        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 74        | 아현동<br>619-1  | 아현동<br>619-10 |           | 2005. 12. 29 |     |
| 기정   | 소로  | 1  | 17 | 10        | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 128       | 영리동<br>24-135 | 영리동<br>645-13 |           | 2011. 09. 08 |     |
| 기정   | 소로  | 1  | 18 | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 382       | 아현동<br>341-5  | 아현동<br>644-29 |           | 2005. 12. 29 |     |
| 기정   | 중로  | 1  | 21 | 20        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 206       | 아현동<br>337-7  | 아현동<br>340-2  |           | 2005. 12. 29 |     |
| 기정   | 소로  | 1  | 22 | 10        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 207       | 아현동<br>339-1  | 아현동<br>627-5  |           | 2005. 12. 29 |     |
| 기정   | 중로  | 1  | 23 | 20        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 106       | 아현동<br>617-43 | 아현동<br>617-23 |           | 2005. 12. 29 |     |
| 기정   | 소로  | 3  | -  | 6         | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 80        | 아현동<br>271-17 | 아현동<br>612-3  |           | 2005. 12. 29 |     |
| 기정   | 소로  | 1  | -  | 10        | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 202       | 아현동<br>342-26 | 아현동<br>336-1  |           | 2005. 12. 29 |     |
| 기정   | 소로  | 1  | 20 | 10        | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 105       | 아현동<br>336-1  | 아현동<br>337-7  |           | 2005. 12. 29 |     |

② 공원 결정(변경)조서(변경 없음)

| 구분 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위 치             | 면 적(㎡)  |     |         | 최초<br>결정일       | 비 고 |
|----|-----|-----------|-----------------|---------|-----|---------|-----------------|-----|
|    |     |           |                 | 기 정     | 변 경 | 변경후     |                 |     |
| 기정 | 공 원 | 소공원1      | 아현동<br>635-41일대 | 1,035.0 | -   | 1,035.0 | 2005.<br>12. 29 |     |
| 기정 | 공 원 | 소공원2      | 아현동<br>616-5일대  | 613.1   | -   | 613.1   | 2005.<br>12. 29 |     |
| 기정 | 공 원 | 근린공원      | 영리동<br>24-1일대   | 5,791.2 | -   | 5,791.2 | 2005.<br>12. 29 |     |
| 기정 | 공 원 | 어린이공원     | 영리동<br>24-20일대  | 5,910.7 | -   | 5,910.7 | 2005.<br>12. 29 |     |

③ 학교 결정(변경)조서(변경없음)

| 구분 | 시설명 | 시설의 세분          | 위 치              | 면 적(㎡)  |     |         | 최초 결정일         | 비 고 |
|----|-----|-----------------|------------------|---------|-----|---------|----------------|-----|
|    |     |                 |                  | 기 정     | 변 경 | 변경후     |                |     |
| 기정 | 학 교 | 고등학교<br>(한세전산고) | 아현동<br>457-30 일대 | 3,197.6 | -   | 3,197.6 | 2005.<br>12.29 |     |

④ 공공청사 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명   | 시설의 세분 | 위 치              | 면 적(㎡)  |           |         | 최초 결정일         | 비 고 |
|----|-------|--------|------------------|---------|-----------|---------|----------------|-----|
|    |       |        |                  | 기 정     | 변 경       | 변경후     |                |     |
| 기정 | 공공청사1 | -      | 아현동<br>341-4 일대  | 2,744.7 | -         | 2,744.7 | 2005.<br>12.29 |     |
| 기정 | 공공청사2 | -      | 아현동<br>615-24 일대 | 2,200.6 | -         | 2,200.6 | 2005.<br>12.29 |     |
| 기정 | 공공청사3 | 지구대    | 아현동<br>616-15 일대 | 445.0   | -         | 445.0   | 2011.<br>09.08 |     |
| 신설 | 공공청사4 |        | 아현동<br>646-60일대  | -       | 증)3,181.4 | 3,181.4 |                |     |

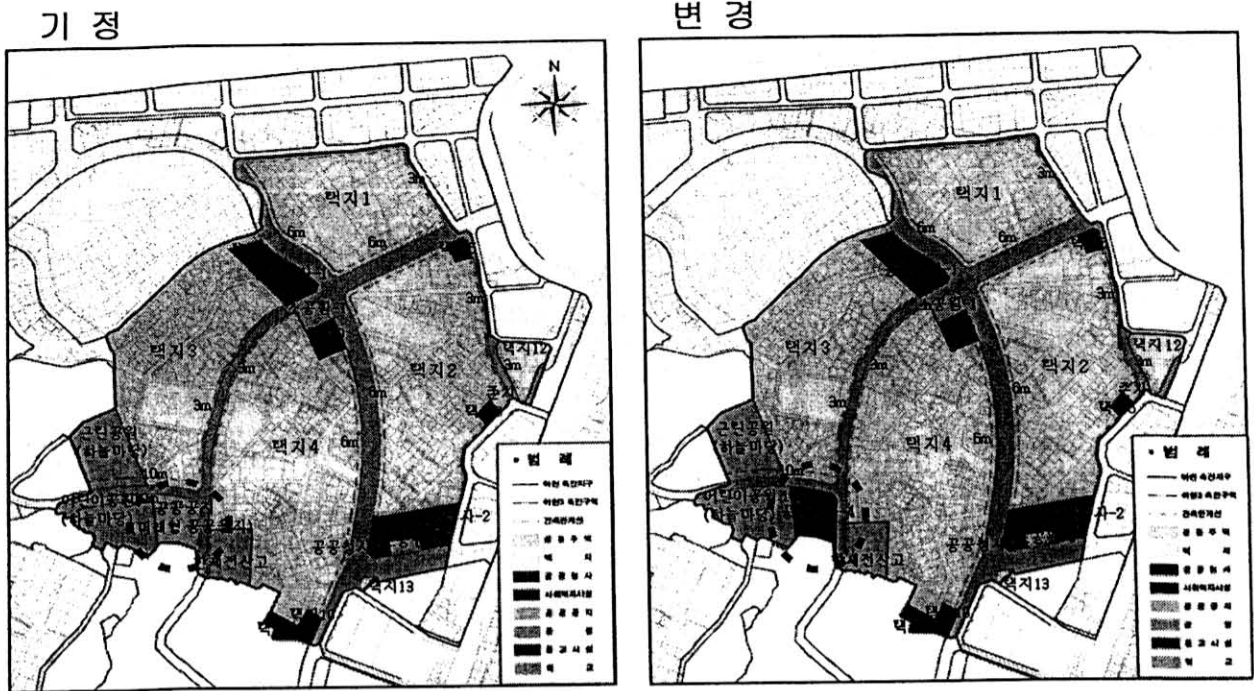
⑤ 공공공지 결정(변경)조서

| 구분 | 시설명  | 시설의 세분 | 위 치              | 면 적(㎡)  |               |     | 최초 결정일         | 비 고 |
|----|------|--------|------------------|---------|---------------|-----|----------------|-----|
|    |      |        |                  | 기 정     | 변 경           | 변경후 |                |     |
| 폐지 | 공공공지 | 공공용지   | 아현동<br>646-59 일대 | 3,181.4 | 감)<br>3,181.4 | -   | 2011.<br>09.08 |     |

라. 변경 사유

- 서울특별시고시 제2011-261호(2011.09.08)로 결정 고시된 아현재정비 촉진지구지정 및 재정비촉진계획에 대하여
- 주요 변경내용은 서부지방법원에서 서울서부광역등기소 건립부지로 아현3구역내 공공청사(3,181.4㎡)를 확보하고자 도시계획시설변경【공공공지→공공청사-4】을 요청함에 따라 구의회 의견을 청취하고자 하며,
- 주민공람 결과 접수된 의견은 없었으며 구의회 의견청취 후 공청회 개최 등 관련절차를 이행하고 서울시 도시재정비위원회 심의 및 각종 심의 반영·재협의할 예정임

[첨부] 재정비촉진계획 (변경)결정도



3. 검토보고 (김은모 전문위원)

○ 본 건은 서울특별시고시 제2011-261호(2011. 9. 8)로 결정 고시된 아현 재정비촉진지구변경지정 및 아현제3구역재정비촉진계획변경결정에 대한 도시계획시설 중 “공공공지” 3,181.4㎡를 서울특별시 서부지방법원에서 서울서부광역등기소 건립부지로 확보하고자 “공공청사-4”로 도시계획시설변경을 요청함에 따라 2013. 3. 21.~ 4. 4. 까지 주민공람공고를 실시한 바, 접수된 의견은 없었으며 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항에 의거 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

○ 본 주택재개발정비사업은 기존의 낡은 주택을 헐고 마포구 아현동 635번지 일대에 구역면적 207,420.8㎡(택지 156,604.2㎡, 기반시설 및 공공공지 50,455.3㎡ 존치 361.3㎡) 및 건축 대지면적 146,498.50㎡, 건축면적 30,598.24㎡, 건축연면적 587,793.85㎡, 건폐율 20.89%, 용적률 259.77%, 총 51개동(아파트44동, 테라스 7동) 3,885세대(임대

4개동 661세대포함)이며 지하6층 지상30층으로 아파트를 건립하고자 하는 것임.

○ 주요 변경내용은,

아현제3주택 재개발정비사업 재정비촉진구역내 서울특별시 서부 지방 법원에서 요청한 서울서부광역등기소 건립부지 확보를 위한 도시정비 기반시설 일부를 변경하고자 아현동 646-60번지 일대 “공공공지(미래형 공공용지)” 3,181.4㎡를 감소시키고, “공공청사-4” 3,181.4㎡를 증가시키고자 함.

○ 그 간 추진현황을 보면

1. 2007.8.27. 사업시행인가 이후 조합 집행부와 조합원간 불미스런 사고로 인한 소송 등으로 공사가 지연되어 사업이 장기화 되면서 많은 민원과 추가비용이 발생되었던 지역임
2. 2011.3월 새로 출범한 조합 집행부와 서울시, 마포구 및 시공사에서 증가하는 조합원 부담금을 줄이기 위하여 서로 많은 노력을 기울여 왔음
3. 2011.2.28. 「서울시 소형주택공급을 위한 촉진계획 가이드라인」에 따라 소형주택 공급시 주어지는 용적률 20% 인센티브 상향조정으로 용적률이 기존 230.8%에서 259.92%로 상향조정되었음
4. 2011.9.8. 서울시도시재정비 상설 자문소위원회의 자문결과 인근에 한서초등학교가 위치하여 학구를 분리할 수 없어 신설초등학교가 불필요하게 됨으로써 학교용지(10,695㎡)에 대한 인센티브를 적용받아 적용면적의 1/3을 “공공공지” 3,184.4㎡와 “공공청사-3” 445㎡의 부지를 확보할 수 있었음
5. 그 밖의 부지는 최근 주택시장의 수요에 맞추어 기존 대형 평수에서 중, 소형평수 위주로 소형주택 및 임대주택을 지을 수 있도록



설계변경을 하여, 종전보다 822가구가 늘어난 3,885가구로 당초  
계획안을 대폭 수정하는 등 그 동안 사업지연으로 늘어난 금융비용  
등 추가 부담금을 최소화하기 위하여 많은 노력을 기울여 온 결과,  
2011.9.7. 착공식을 하여 현재 아파트 16층을 짓고 있으며 공정을  
32.7% (2013년 5월 현재)로 2014년 9월 준공을 마치고 입주할  
계획임.

○ 검토의견으로는

1. 아현제3구역 재개발구역내 공공청사 완공 후 청사건물의 일부를 민간  
에게 임대를 하고 그 임대수입으로 청사건물 유지관리비용으로  
충당할 계획이 없는 지에 대한 2011년도 구정질문이 있었는데, 바,  
행정청에서 직접 수익사업을 하거나 조례를 제정하는 것은 어렵지만  
공단에서 수익을 창출하는 것은 가능할 것으로 보여지나, 향후  
복합청사를 건립하여 민간에게 임대를 하기 좋은 청사부지인지  
검토해 보면, 현재 공공청사 부지가 분리되어 있고, 대로(大路)와  
원거리에 위치하여 접근성 및 편리성 등이 뛰어난 조건을 갖추었다고  
보기에는 다소 부적합하다고 판단되며, 또한 최근 구 재정형편의  
열악한 사정을 고려하면 복합청사 건립비 마련이 쉽지 않을 것으로  
사료됨
2. 따라서 아현제3구역 주택재개발정비사업내 공공기관인 서부광역등기소를  
유치하게 되면, 최근 부동산경기 침체로 현재 미분양으로 남아있는  
일반분양 아파트에 대한 분양이 잘 되어 조합측 자금사정에 도움을  
줄 수 있을 것으로 보여지며, 이로 인한 조합원의 추가 부담금  
완화로 원활한 사업추진에 물론 우리 구 주민편익 증대와 지역경제  
활성화에 많은 기여를 할 것으로 예상되어 토지이용계획 “공공공지”  
3,181.4㎡를 “공공청사-4”로 용도변경하여 서부광역등기소를 유치  
하는 것이 적합하다고 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생략
5. 토론요지 : 없음
6. 심사결과 : 원안채택
7. 기타 소수의견의 요지 : 없음
8. 기 타 : 없음