아현3구역 다목적 체육시설 건립을 위한 아현재정비촉진계획 변경(안) 구의회 의견청취의 건

검 토 보 고

의안 번호	26-23

2026. 3. 13.
전문위원 신준호

1. 제출경위

가. 제 출 자 : 마포구청장(주택상생과)

나. 제 출 일 : 2026. 2. 27.

다. 회 부 일 : 2026. 3. 5.

2. 제출이유

아현3구역 다목적 체육시설 건립을 위하여 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 아현재정비촉진계획 변경 결정하기 위해 구의회 의견을 듣고자 제출되었음.

3. 아현3구역 다목적 체육시설 건립을 위한 재정비촉진계획 변경에 관한 사항

○ 위치: 서울특별시 마포구 아현동 766

○ 시행면적 : 2,744.7㎡

○ 토지이용계획에 관한 사항(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기정	변경	변경 후		
총계		758,388.1	-	758,388.1		
주 택	소계	503,860.7	-	503,860.7		
	단독주택	23,209.5	-	23,209.5		

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기정	변경	변경 후		
	아파트	477,752.4	-	477,752.4		
	복합용도	2,898.8	-	2,898.8		
상업	소계	1,746.6	-	1,746.6		
	상업업무	1,746.6	-	1,746.6		
공공시설	소계	252,780.80	-	252,780.80		
	도로	89,374.8	-	89,374.8		
	공원녹지	29,887.0	-	29,887.0		
	문화시설	8,305.6	-	8,305.6		
	공공청사	8,571.7	감)2,744.7	5,827.0		폐지
	체육시설	-	증)2,744.7	2,744.7		신설
	학교	100,800.9	-	100,800.9		
	주차장	1,489.0	-	1,489.0		
	사회복지	3,927.2	-	3,927.2		
	종교시설	10,063.3	-	10,063.3		
	현암사	361.3	-	361.3		

○ 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

- 공공청사(변경)

구 분	시 설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
폐지	공공청사1	-	아현동 341-4 일대	2,744.7	감) 2,744.7	-	2005. 12.29.	체육시설로 변경 결정
기정	공공청사2	-	아현동 616-24 일대	2,200.6	-	2,200.6	2005. 12.29.	
기정	공공청사3	지구대	아현동 616-15 일대	445.0	-	445.0	2011. 09.08.	
기정	공공청사4	-	아현동 646-59 일대	3,181.4	-	3,181.4	2013. 10.04.	

- 체육시설(변경)

구 분	시 설 명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경 후		
신설	체육시설	-	아현동 766 번지	-	증) 2,744.7	2,744.7		아현동 341-4 일대 공공청사1에서 변경

※ 기타 자세한 사항은 재정비촉진계획 결정(변경)에 관한 사항 참고

4. 참고사항

○ 관계법령 : 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

5. 검토의견

가. 제출 배경

○ 본 의견청취의 건은 기존 공공청사 수요 토지가 서울서부지법등기국의 이전 설치로 충족됨에 따라, 주민들의 선호도를 사유로 '수영장'을 포함한 체육시설로 변경하는 것임. 이는 아현뉴타운 조성 이후 주민은 급증했으나 기반 시설(체육·문화)이 부족했던 지역 내 '미활용 부지의 활용'이라는 측면으로 집행부에서 설명하고 있음.

나. 주요 계획 변경 사항

○ 아현3구역 내 공공청사 부지인 아현동 766번지의 용도를 기정 공공청사에서 체육시설로 변경하여 연면적 4,938㎡(지하2층/지상3층) 규모의 수영장, 피트니스센터, 다목적 체육관 건립을 추진하고자 함.

다. 종합의견

○ 본 의견청취의 건은 아현뉴타운 조성 이후 급증한 인구에 비해 현저히 부족했던 생활체육 인프라를 확충함으로써 주민의 건강 증진과 삶의 질 향상에 크게 기여할 것으로 사료됨. 특히 도심 내 희소한 공공자원인 미활용 부지를 공공의 이익을 위한 기능으로 전환하여 주민에게 환원한다는 점에서 정책적 타당성이 높은 것으로 판단됨.

○ 다만, 특정 시설 건립에 약 520억 원(향후 부대비용을 포함할 경우 그 이상의 재정이 소요될 가능성 포함) 규모의 막대한 예산이 투입되는 점을

고려할 때, 투·융자심사 및 건립 타당성 용역 과정에서 사업비 산출의 정밀성과 재원 조달 계획의 적정성에 대한 엄격한 검증이 필요할 것으로 보임. 특히 수영장 등 고비용 유지관리 시설의 특성을 고려할 때 향후 운영 과정에서 발생할 수 있는 재정 부담을 최소화할 수 있도록 지속 가능한 운영 및 관리 방안이 선행적으로 마련될 필요가 있을 것으로 사료됨.

○ 또한 본 공공청사 부지는 구역 지정 이후 장기간 활용되지 못한 채 사실상 방치되었음. 이는 최초 계획 수립 당시 용도를 '공공청사'라는 특정 기능으로 지나치게 한정하여 계획한 데 따른 한계가 일부 작용한 것으로 판단됨.

○ 이처럼 특정 시설로 용도를 고정할 경우 사회적 여건 변화에 유연하게 대응하기 어려울 뿐 아니라, 향후 용도 변경이 필요한 상황이 발생할 때마다 관련 행정절차를 다시 거쳐야 하는 구조적 한계가 발생하게 되어 결과적으로 행정적·사회적 비용이 증가하는 요인으로 작용할 가능성도 있어 보임.

○ 따라서 본 재정비촉진계획 변경은 지역 생활환경 개선과 주민 편익 증진을 위해 필요한 조치로 판단되나, 향후 재정적 건전성 확보와 재정비촉진지구 계획 변경에 따른 행정적 부담 등을 종합적으로 고려할 때 공공시설 부지에 대한 복합용도 지정 도입 가능성을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

○ 아울러 건축 설계 단계에서는 향후 사회적 수요 변화에 따라 시설 기능의 전환 또는 확장이 가능하도록 유연한 구조를 반영함으로써 공공시설의 장기적 활용성과 지속 가능성을 확보할 필요가 있을 것으로 판단됨.

〔관계 법령〕

「도시재정비 촉진을 위한 특별법」

제9조(재정비촉진계획의 수립 등)

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.