

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

의안번호

21 - 5

제출년월일 : 2021. 1.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

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

2. 제안 이유

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

3. 사업 현황

- 구 역 명 : 아현동 699번지 일대 주택정비형 재개발사업
- 위치 및 면적 : 아현동 699번지 일대($105,609.2m^2$)
- 기반시설 - 도로 : $11,201.4m^2$ (도로폭 3~15m)
 - 문화공원 및 주차장 : $4,765.4m^2$
 - 기타 : 도서관 $937.2m^2$
- 건축계획 : 37개동, 총 2,583세대(분양 2,160, 임대 423),
최고 25층, 건폐율 50~60%, 용적률 245.60%
- 추진현황
 - 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)

4. 정비계획 및 정비구역 지정안

○ 정비구역 개요

구 분	명 칭	위 치	면 적(m ²)	비 고
신규	아현동 699번지 일대 주택정비형 재개발사업	마포구 아현동 699번지 일대	105,609.2	

○ 정비구역 지정사유 : 정비계획 수립 및 구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화와 주거환경 개선

○ 정비계획

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(m ²)	비 율(%)	비 고
합 계		105,609.2	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	20,131.9	19.1	-
	도로	11,201.4	10.6	-
	문화공원 (주차장 중복)	4,765.4	4.5	지하주차장 중복 결정 (연면적: 9,100.0m ²)
	소공원	2,919.8	2.8	
	녹지	308.1	0.3	-
	도서관	937.2	0.9	-
택 지 (획 지)	소 계	85,477.3	80.9	-
	획지1	26,841.5	25.4	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	58,635.8	55.5	-

나. 용도지역·지구 결정(변경)조서

1) 용도지역에 관한 결정

구 분		면 적(m ²)			비율(%)	비고
		기 정	변 경	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	

2) 용도지구에 관한 결정

구분	지구명	위치	면적(m ²)	최초 결정일	비고
기정	방화지구	아현동~신촌로터리간	67,440.0	건고727호 (1963.12.13.)	폐지 예정 (서울특별시공고 제2014-887호)

다. 도시계획시설의 결정(변경)조서

1) 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	-	

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
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	-	

구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	소로	2	13	8~10	국지 도로	일반 도로	271	이현동 706-4	이현동 709	-	
변경	중로	1	A	15	국지 도로	일반 도로	279	이현동 706-4	이현동 709	-	
신설	중로	3	A	12	국지 도로	일반 도로	475	이현동 706-3	이현동 393-4	-	
신설	소로	3	B	3	국지 도로	일반 도로	81	이현동 699	이현동 693-1	-	
신설	소로	3	C	6	국지 도로	일반 도로	114	이현동 693	이현동 695	-	
신설	소로	3	D	6~12	국지 도로	일반 도로	136	이현동 756	이현동 708-2	-	

주) 도로번호는 임시 번호임

2) 공원

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

3) 녹지

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

4) 주차장

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	주차장	아현동 710-3번지 일대	-	증)4,765.4	4,765.4	-	문화공원 증복결정 (하부조성)

5) 도서관

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	도서관	아현동 372-52번지 일대	-	증)937.2	937.2	-	

라. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	면적(m ²)	비고
공동 이용 시설	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	-

마. 건축물의 정비 · 개량 및 건축시설계획

1) 기존건축물의 정비 · 개량계획

구 분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적 (m ²)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	아현동699번지 일대 주택정비형 재개발사업구역	105,609.2	아현동 699번지 일대	508	-	-	508	-	아파트37개동 및 부대복리시설 신축

2) 건축시설계획

구 분	구역구분		위 치	주된 용도	건폐율	용적률		높이	비 고																												
	명칭	면적(m ²)				명칭	면적(m ²)																														
신설	아현동 699번지 일대 주택 정비형 재개발 사업구역	105,609.2	획지1 획지2	아현동 699번지 일원 아현동 708-4번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설 공동주택 및 부대복리 시설	50% 이하 60% 이하	240.43% 이하 240.43% 이하	272.54% 이하 233.27% 이하	80m ⁰ 이하 (25층이하) 80m ⁰ 이하 (25층이하)																												
<p>▶ 주택공급계획 : 2,583세대</p> <p>▶ 건립규모</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립 규 모</th> <th>세 대 수</th> <th>비율%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용면적 60m² 이하</td> <td>2,286세대(67세대)</td> <td>88.5%</td> </tr> <tr> <td>전용면적 60~85m² 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> <p>※ ()는 예정법적상한용적률에 의한 세대수에 관한 사항입니다</p> <p>▶ 임대주택 건설계획 : 예정법적상한용적률에 의한 세대수를 제외한 계획세대수의 15.2%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>건립 규 모</th> <th>기 준</th> <th>세 대 수</th> <th>비율%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용면적40m²이하</td> <td>30%이상</td> <td>257세대</td> <td>67.3%</td> </tr> <tr> <td>전용면적40m²~50m²이하</td> <td>-</td> <td>125세대</td> <td>32.7%</td> </tr> <tr> <td>계</td> <td>-</td> <td>382세대</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table>										건립 규 모	세 대 수	비율%	전용면적 60m ² 이하	2,286세대(67세대)	88.5%	전용면적 60~85m ² 이하	297세대	11.5%	계	2,583세대(67세대)	100.0%	건립 규 모	기 준	세 대 수	비율%	전용면적40m ² 이하	30%이상	257세대	67.3%	전용면적40m ² ~50m ² 이하	-	125세대	32.7%	계	-	382세대	100.0%
건립 규 모	세 대 수	비율%																																			
전용면적 60m ² 이하	2,286세대(67세대)	88.5%																																			
전용면적 60~85m ² 이하	297세대	11.5%																																			
계	2,583세대(67세대)	100.0%																																			
건립 규 모	기 준	세 대 수	비율%																																		
전용면적40m ² 이하	30%이상	257세대	67.3%																																		
전용면적40m ² ~50m ² 이하	-	125세대	32.7%																																		
계	-	382세대	100.0%																																		
심의완화 시행		<p>▶ 허용용적률 완화 : 기준용적률 193.59% → 213.14%</p> <p>▶ 공공임대주택건설에 따른 상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) :</p> <p>법적상한용적률 : 245.6%</p>																																			
건축물의 건축선에 관한 계획		<p>▶ 건축법 등 관계 법규 및 지침 등에 의함</p>																																			

바. 정비사업 시행계획

구 분	시행방법	사업시행(예정)자	시행예정시기	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
신설	관리처분계획에 의한 방법	-	구역지정고시일로 부터 4년이내	현재 2,037세대 변경 2,583세대 (증) 546세대	-

4. 주민 공람공고 결과

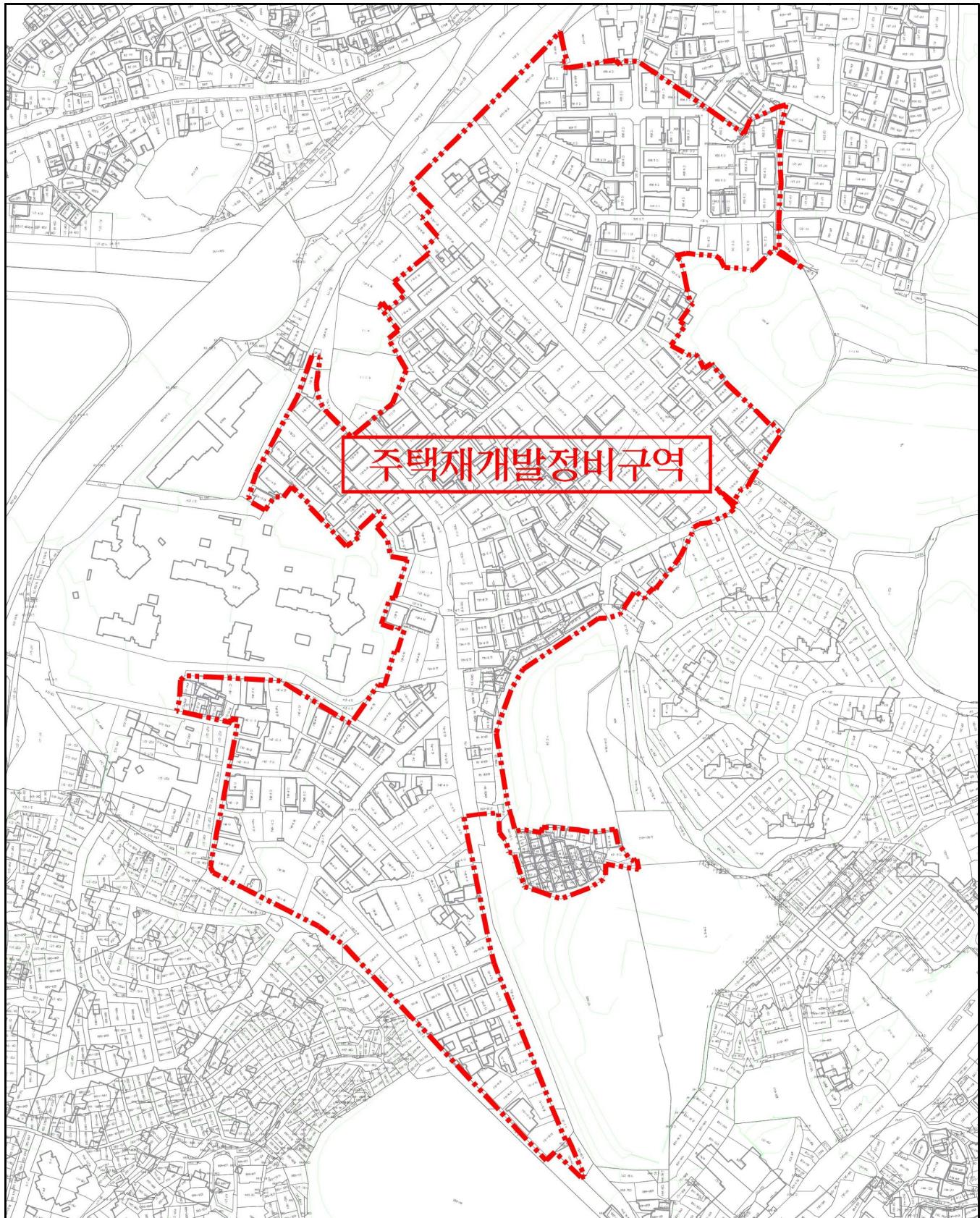
- 근 거 : 『도시 및 주거환경정비법』 제15조 및 같은법 시행령 제13조
- 게재구분 : 구보 및 구 홈페이지 등
- 공고기간 : 2020. 12. 24. ~ 2021. 01. 25.
- 공람의견 : 붙임2 참고

5. 향후 추진절차

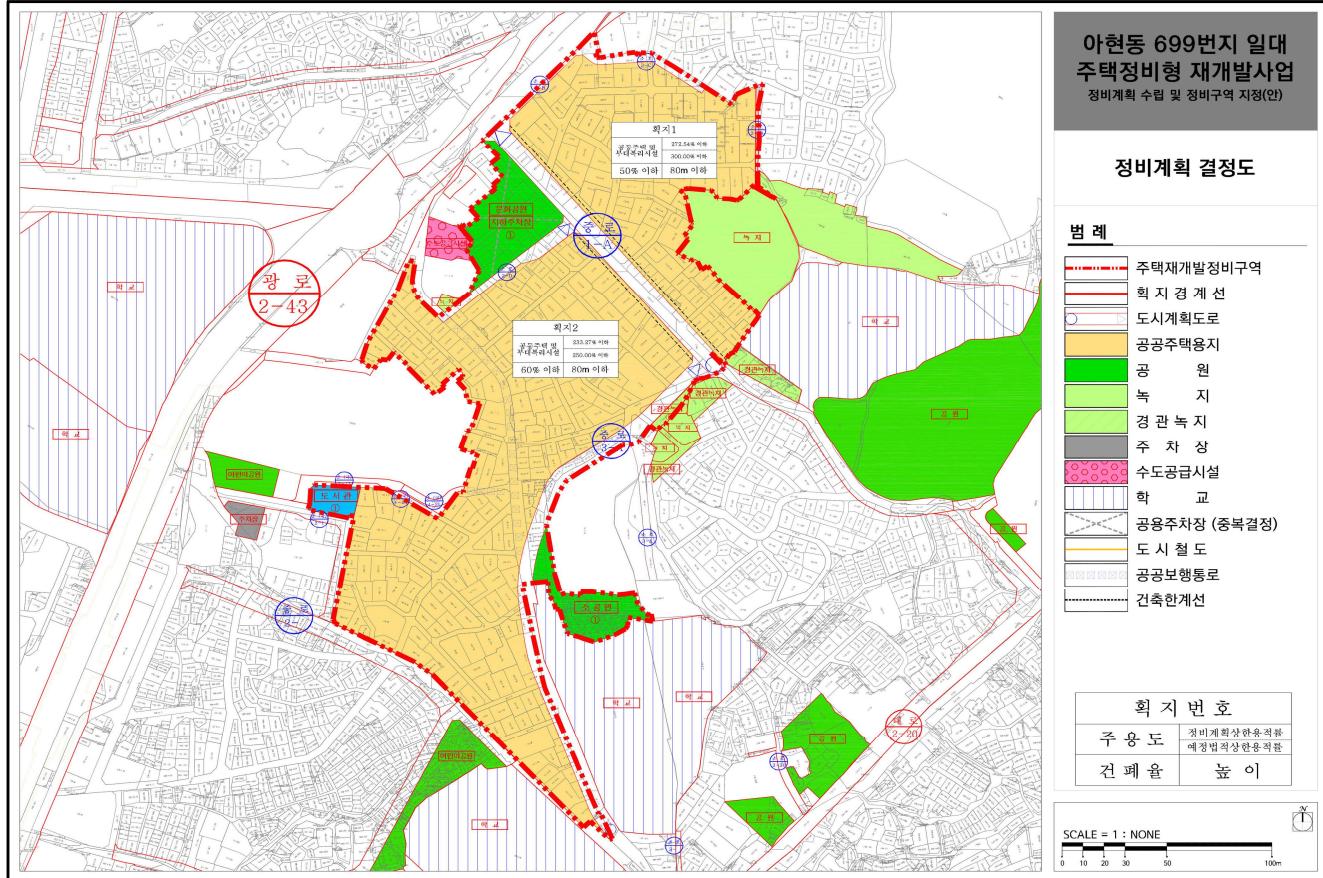
- 2021. 2. : 정비계획수립 및 구역지정 입안 보고
- 2021. 3. : 서울시 도시계획위원회 심의 상정 요청

【붙임 1】 관련도면

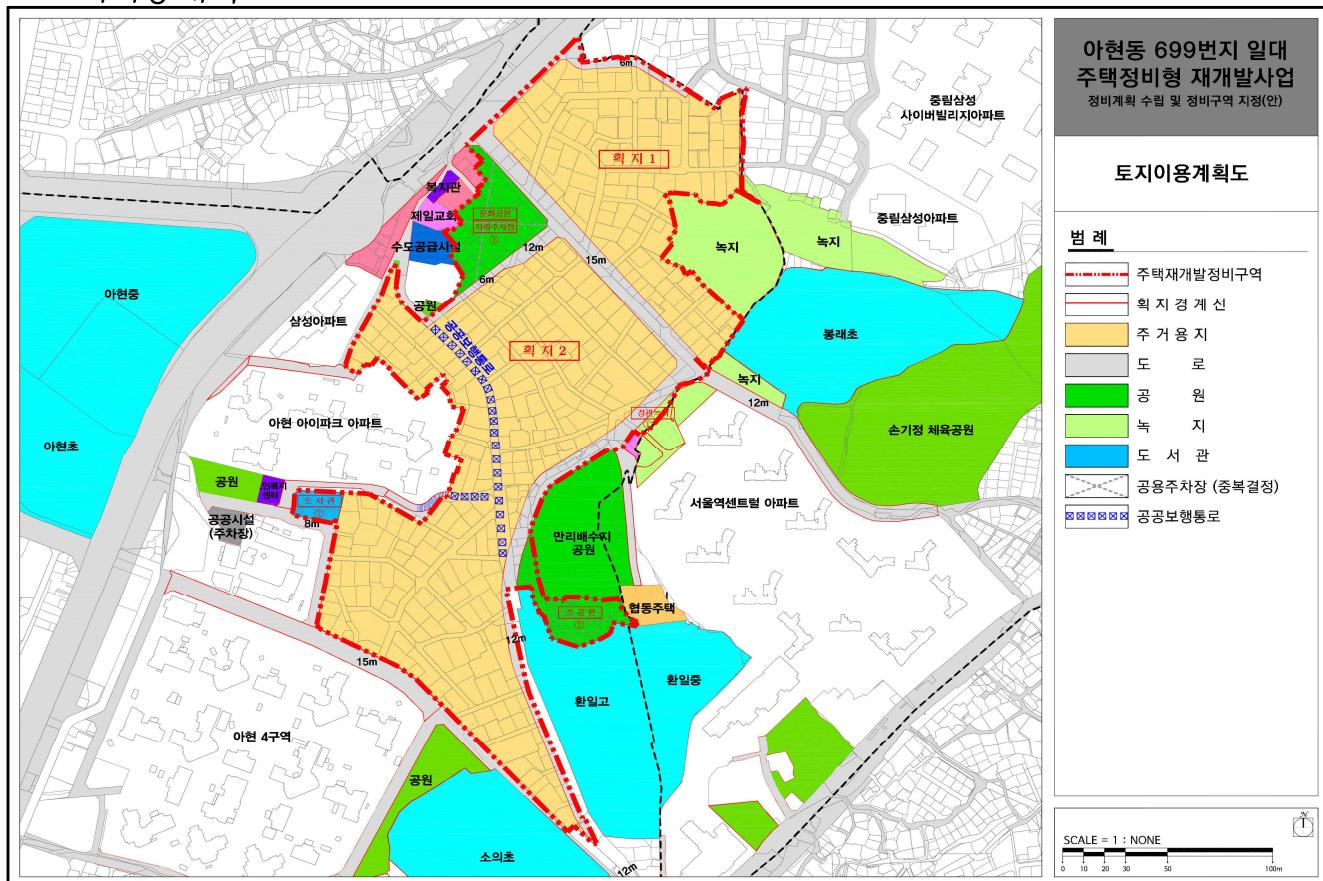
□ 정비구역 결정도



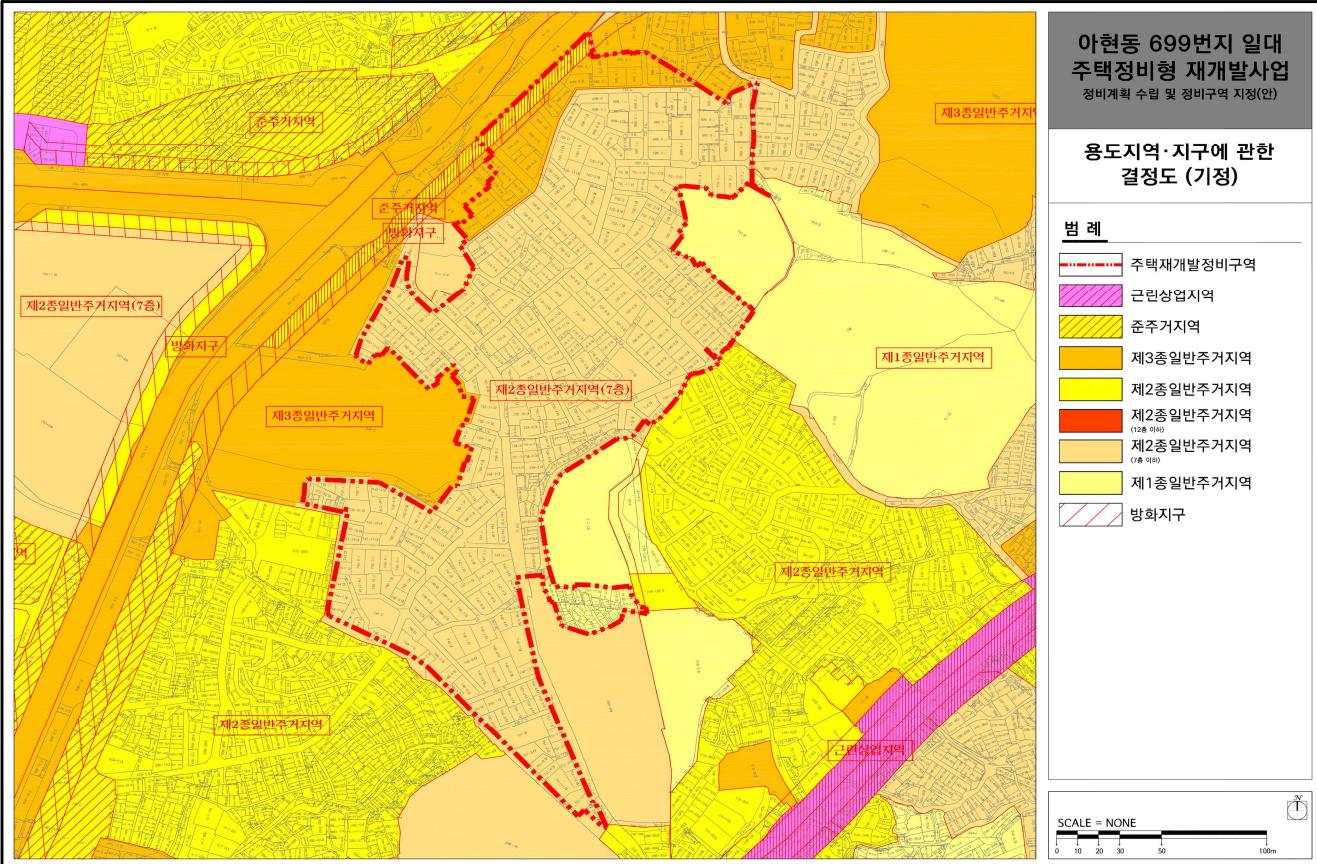
■ 정비계획결정도



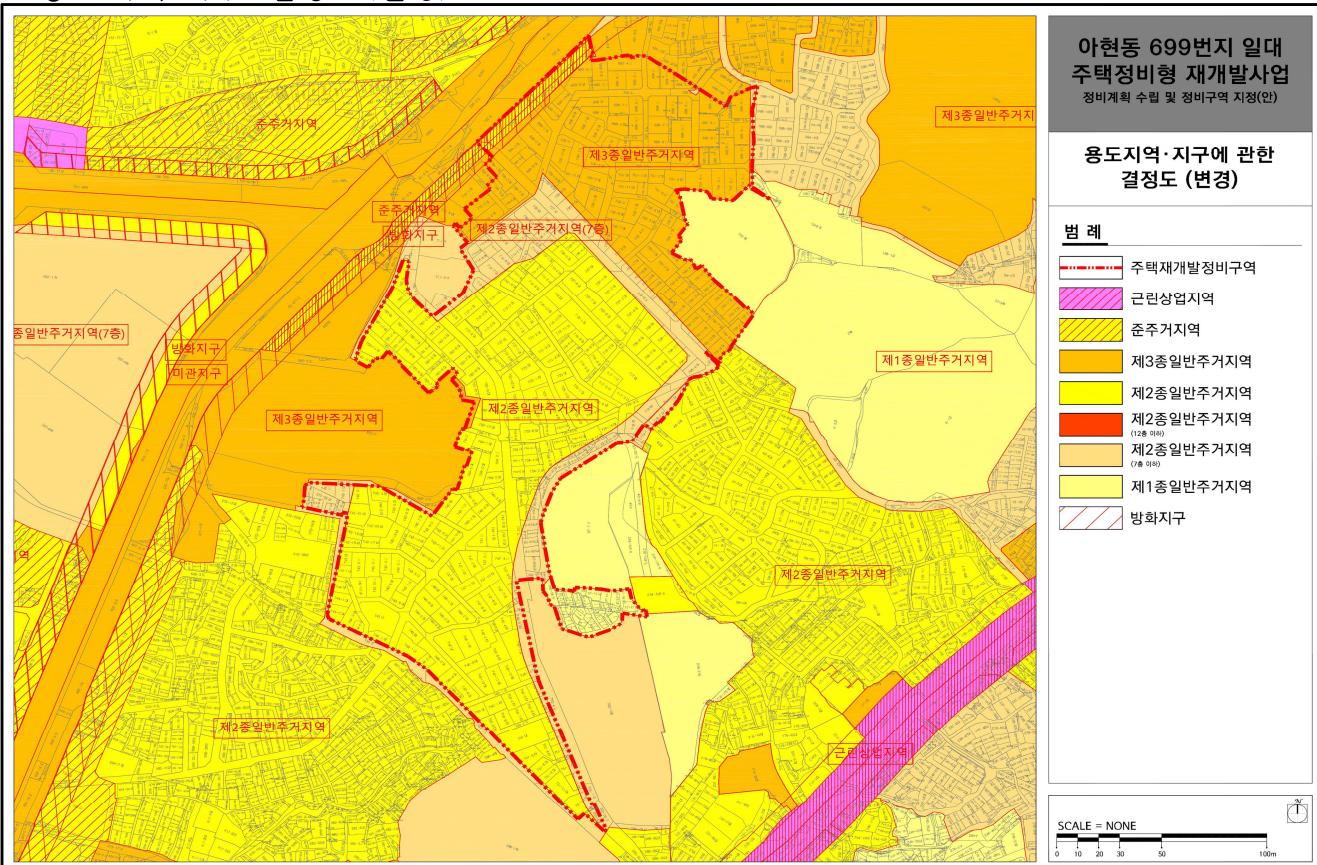
■ 토지이용계획도



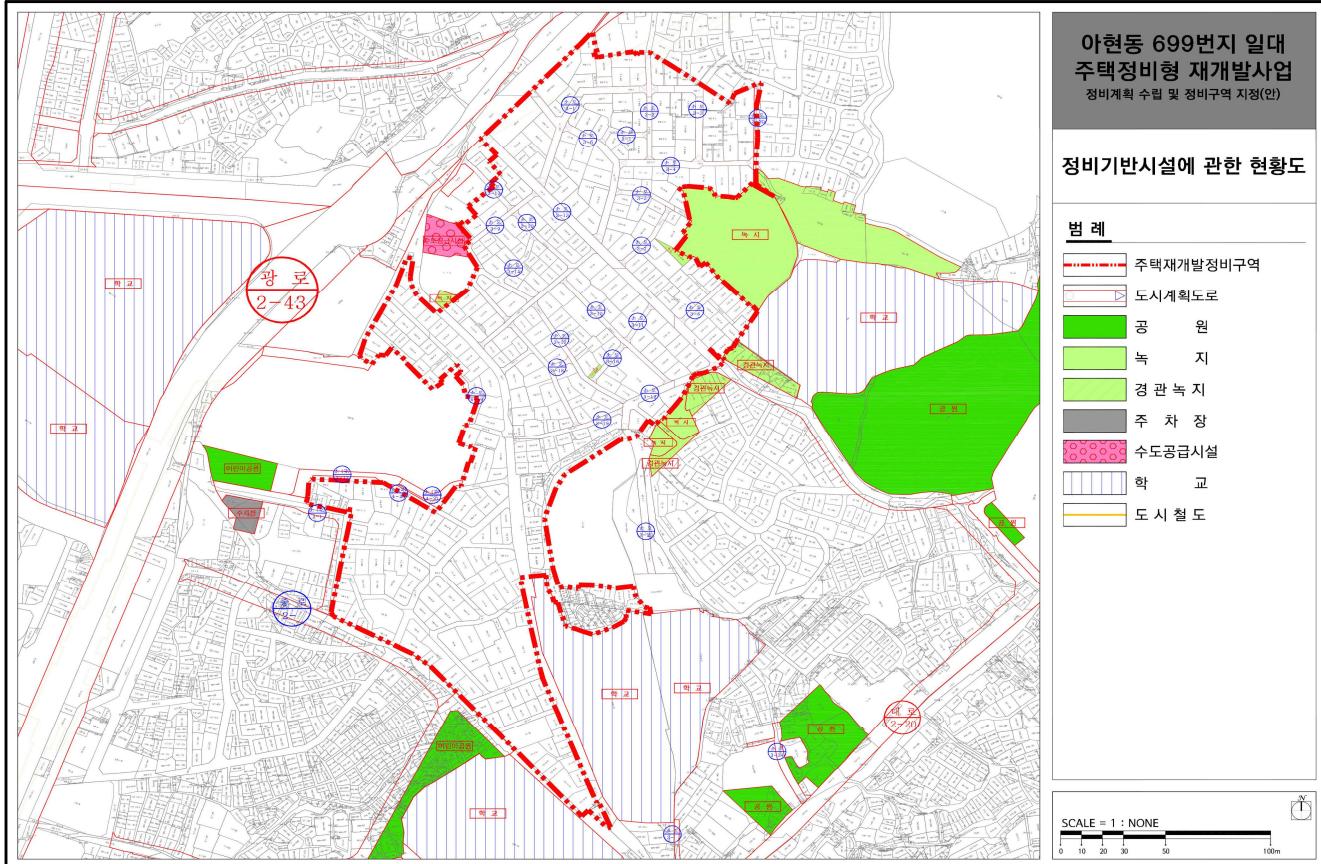
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



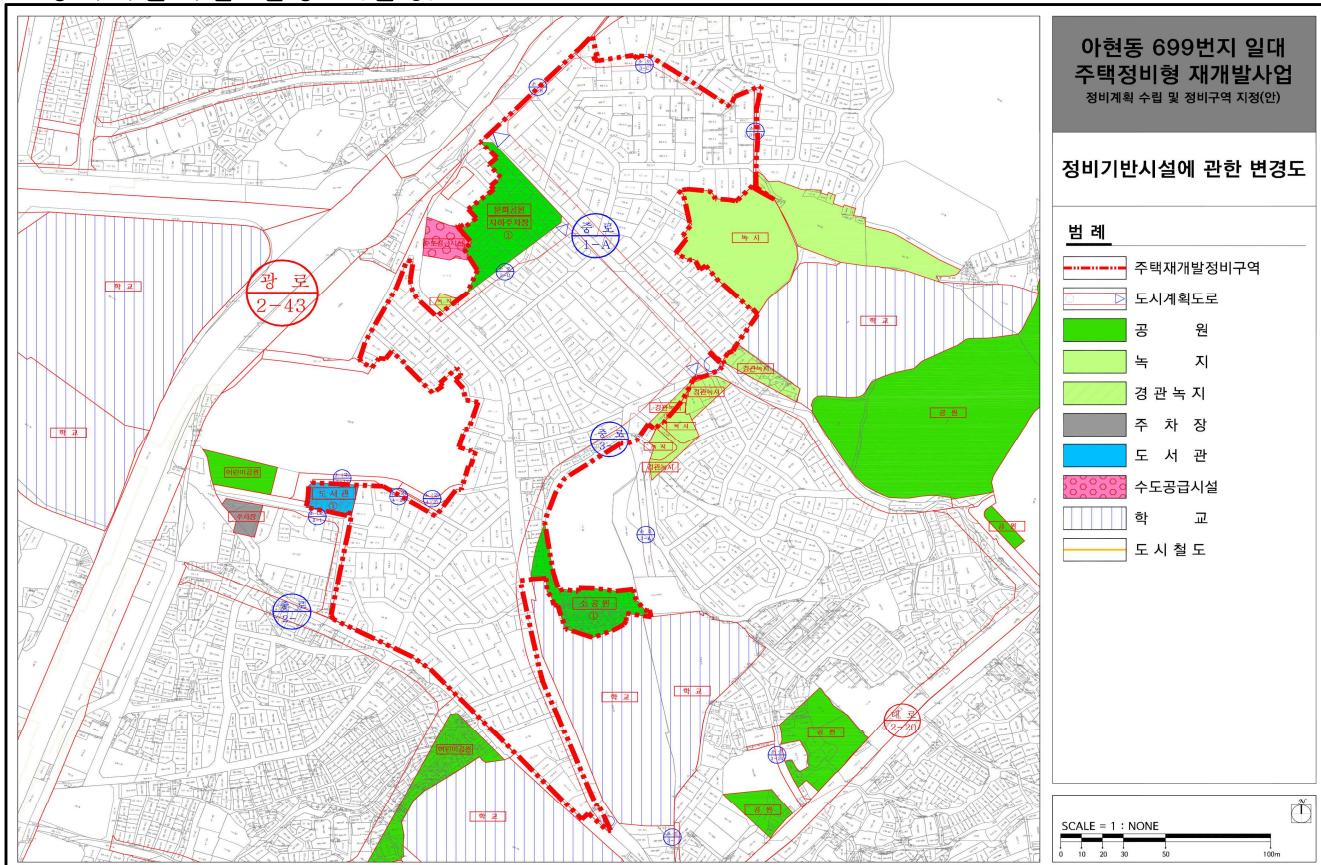
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



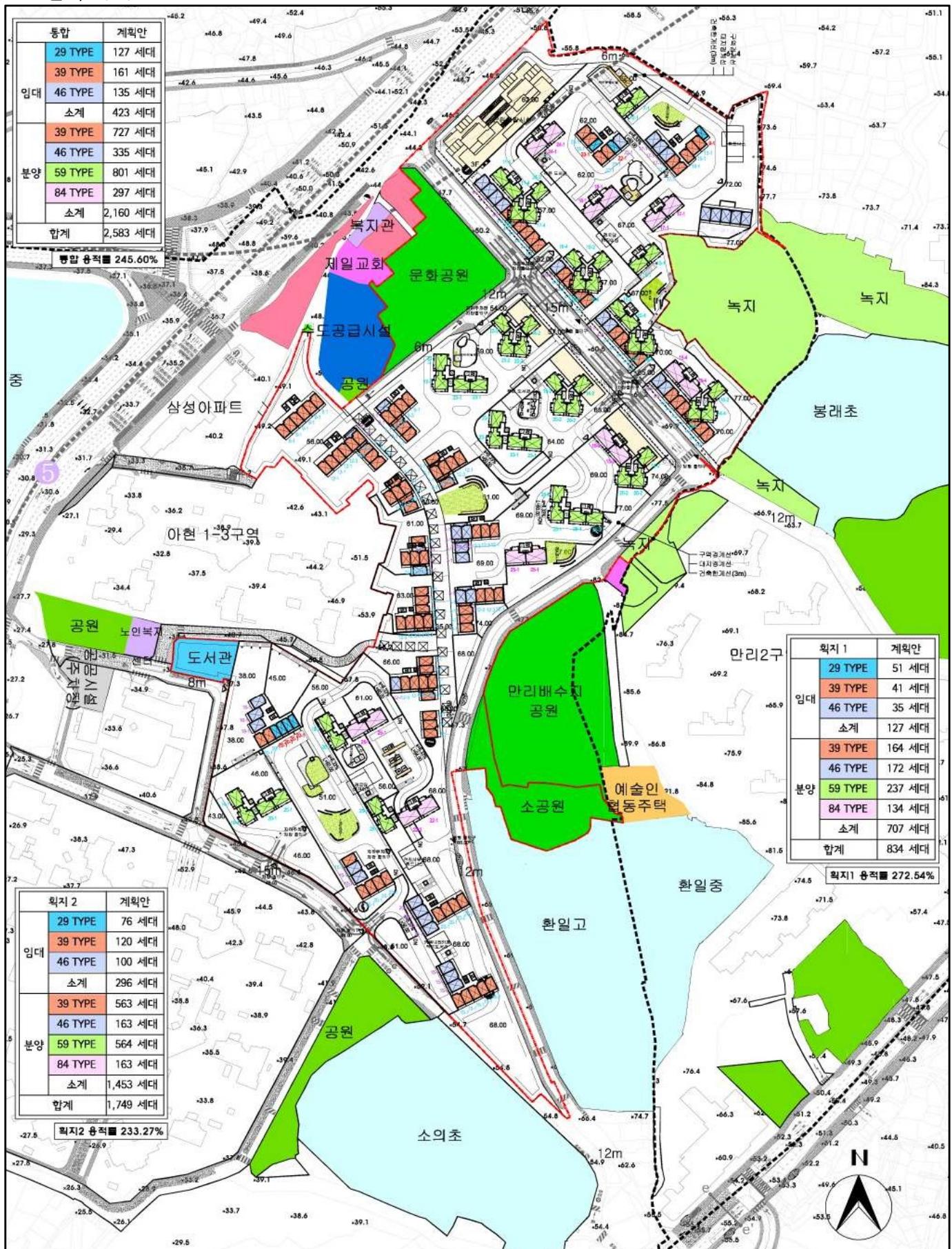
■ 정비기반시설 결정도(기정)



■ 정비기반시설 결정도(변경)



■ 건축배치도



【붙임 2】 주민 공람의견 : 추후 별도 통보예정