

아현제1-3구역 주택재개발사업  
정비계획수립 및 정비구역 지정(안)  
의견청취의견

2009. 9



마포구



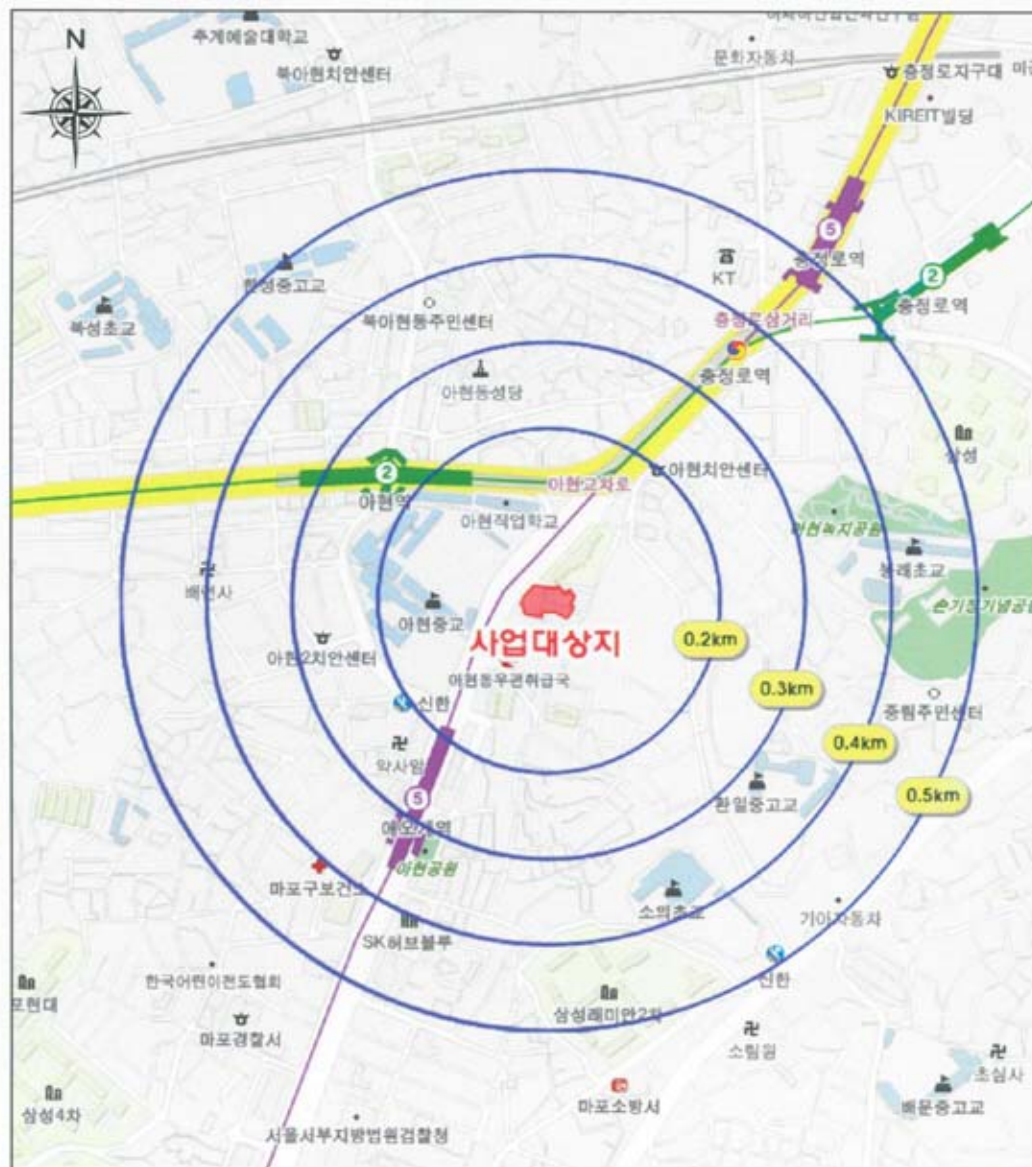
# 상정사유 및 현황에 관한 사항

# 아현1-3구역 주택재개발사업 정비계획수립 및 구역지정(안)

## ■ 상정사유

본 사업지는 주변이 정비사업이 진행되거나 완료된 지역이며, 정비기반 시설이 열악하고 노후불량건축물이 밀집된 지역으로 주거환경의 개선이 지극히 필요하여 정비 사업을 추진하고자 함

## ■ 위치도



### 위 치

- 서울시 마포구 아현동 85-17번지 일대

### 면 적

- 22,101 m<sup>2</sup>

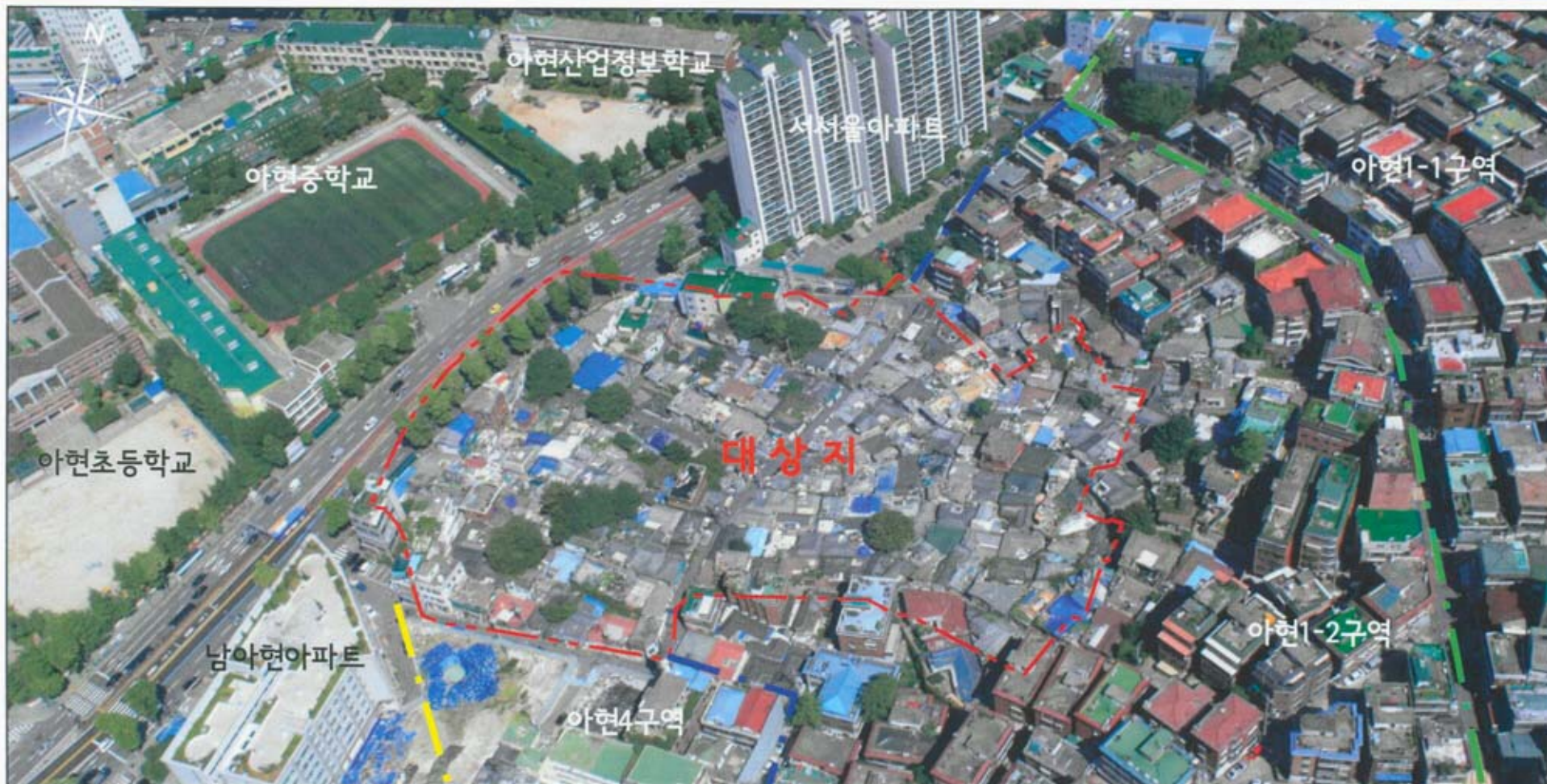
### 용도지역

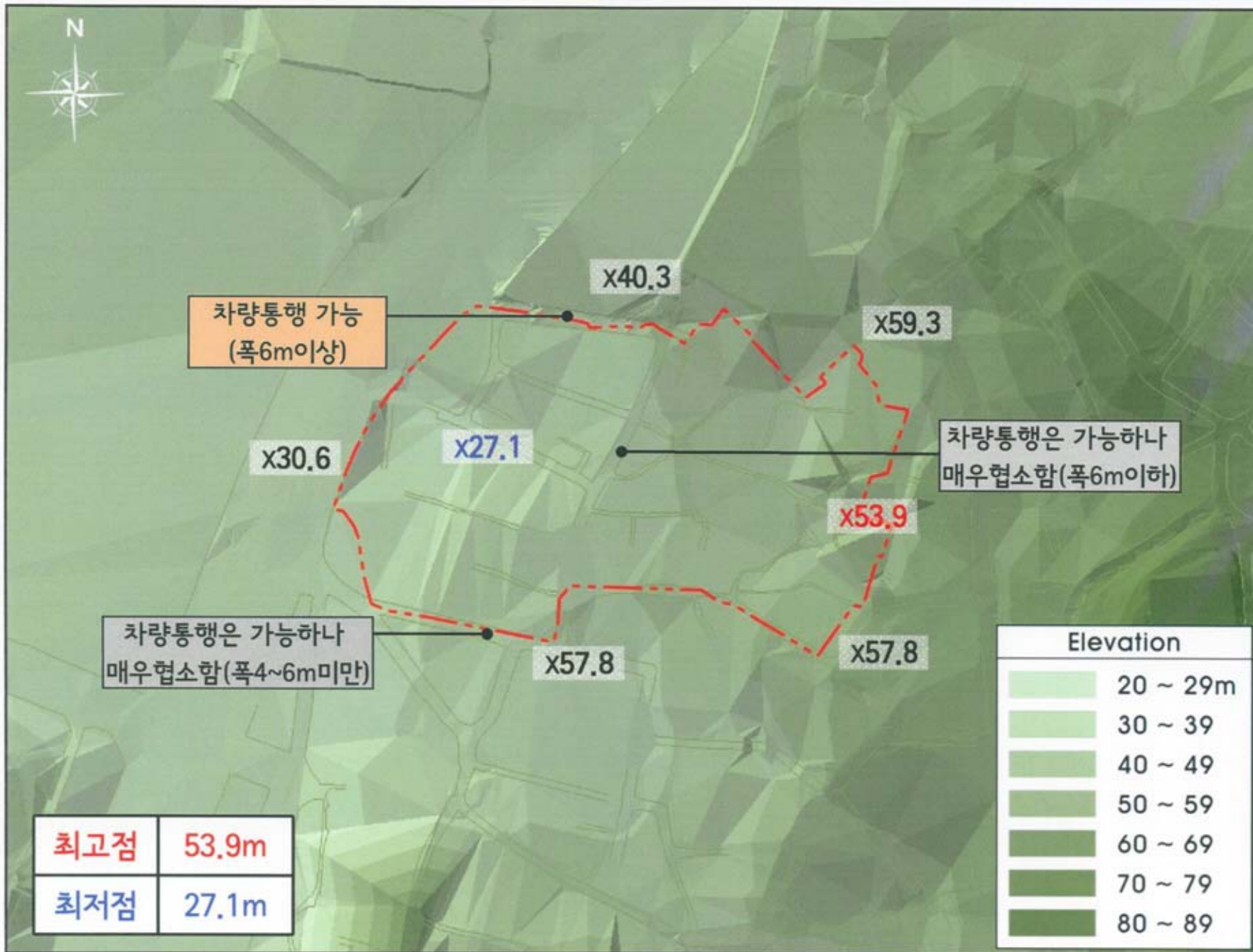
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

# 추진경위

날 짜	추진경위
1973. 12. 01	아현1구역 주택개량을 위한 재개발구역 지정고시(건고시 제470호)
1977. 04. 01	주택개량재개발사업 실시계획인가 고시(서울시고시 제91호)
1979. 10. 23	관리처분계획인가 및 건축계획승인 1-26BL(서울시고시 제448호)
1980. 07. 24	관리처분계획인가 및 건축계획승인 27-48BL(서울시고시 제270호)
2004. 02. 16	아현1구역 주택재개발구역 변경지정(서울시 제2004-33호)
2005. 04. 22	자력재개발구역 분리 (구청장 방침)
2008. 07. 24	아현1-3구역 사업방식전환 승인고시(자력재개발 → 합동재개발)
2008. 09. 27	"아현1-3구역 조합설립추진위원회" 승인
2008. 11. 17	정비계획수립 및 구역지정 용역 착공
2009. 06. 15	정비계획수립 및 구역지정을 위한 관련부서 협의
2009. 07. 30	주민의견청취를 위한 공람공고(7.30~8.31)
2009. 08. 13	주민설명회
향 후 일 정	서울시 입안 / 도시계획위원회 심의 / 정비구역 고시

# 전경사진





# 현황 종합분석도

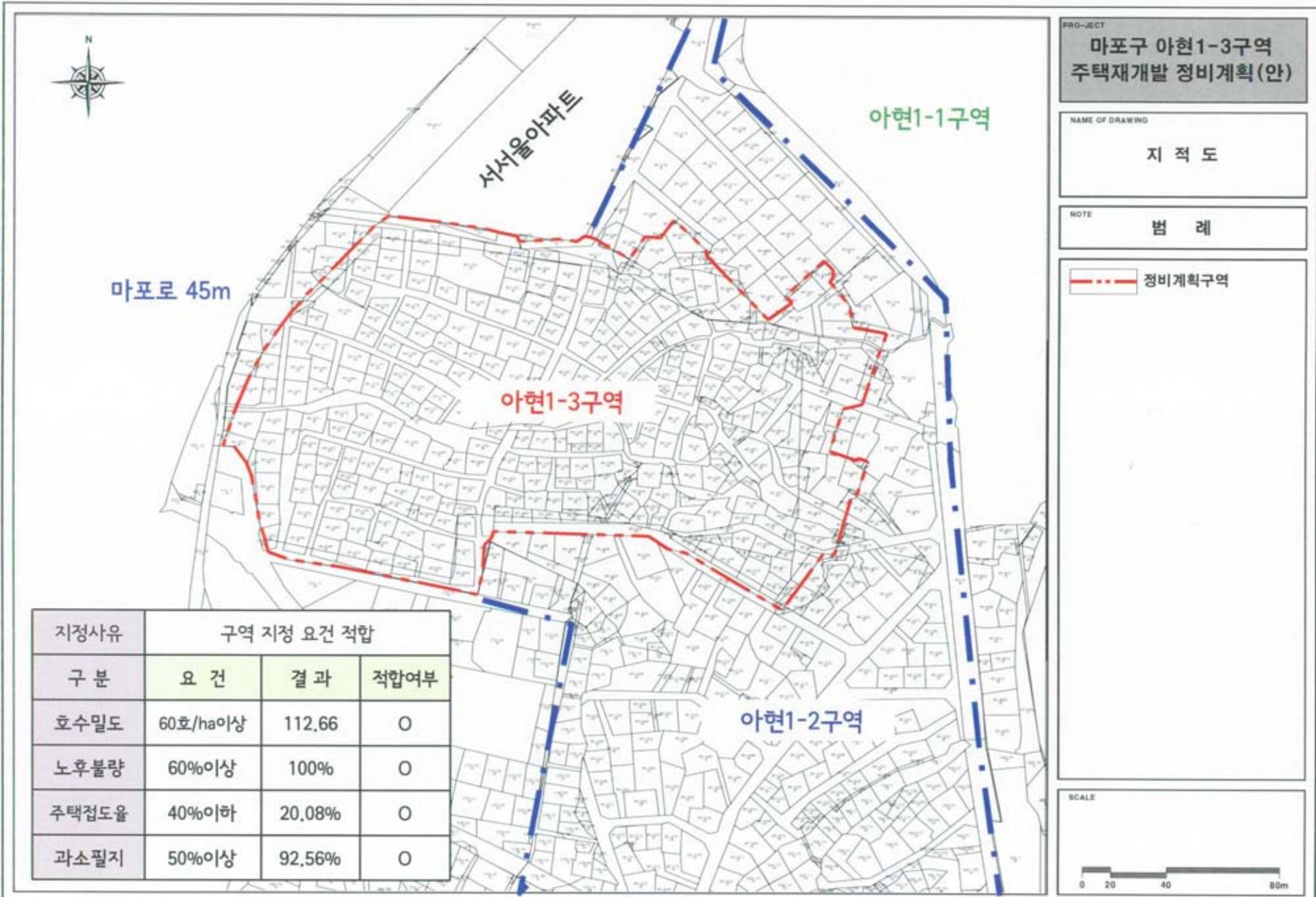




# 도시관리계획에 관한 사항



# 정비구역 결정에 관한 사항



PRO-JECT  
**마포구 아현1-3구역  
 주택재개발 정비계획(안)**

NAME OF DRAWING  
**지 적 도**

NOTE  
**범 레**

--- 정비계획구역

SCALE  
 0 20 40 80m

지정사유	구역 지정 요건 적합		
	요 건	결 과	적합여부
호수밀도	60호/ha이상	112.66	○
노후불량	60%이상	100%	○
주택접도율	40%이하	20.08%	○
과소필지	50%이상	92.56%	○

# 아현1-3구역 주택재개발 정비계획 수립 및 구역지정(안)

■ 위치 : 마포구 아현동85-17번지 일원 (면적 : 22,101㎡)

■ 기본계획 결정(변경)조서

지정구분	정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비 고
기 정	아현1구역 주택 개량을 위한 재개발구역지정	서울시 마포구 아현1동 85번지 일대	135,000	건고시 제470호 (1973.12.01)
변 경	아현1-3구역 주택재개발 정비사업	서울시 마포구 아현동 85-17번지 일원	22,101	135,000㎡ 중 1,2차지역 사업완료로 인한 구역축소

■ 건축계획

연면적	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	조경 면적	동수	세대수
지하 : 19,957.654㎡ 지상 : 45,149.92㎡	16.94	<b>249.22</b>	<b>28층</b>	7000㎡	6	<b>424세대</b>

■ 용적률 완화사항

기준(계획)	허용 (개발가능)	상한(최대)	적용(설계)
<b>210%</b>	249.23%	250%이하	249.22%

■ 용도지구(변경사항 없음)

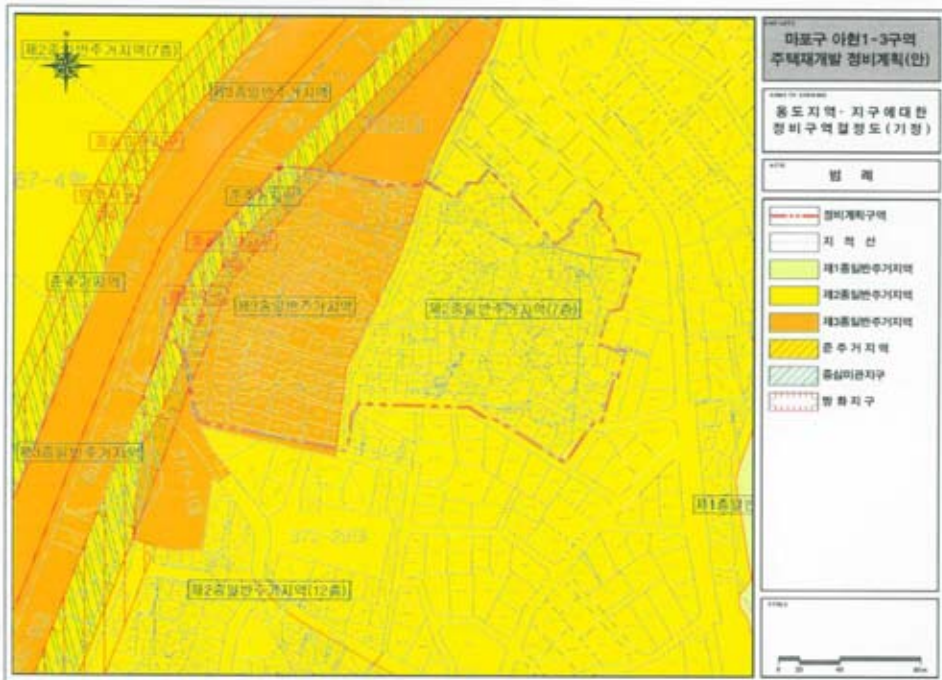
구 분	지구명	지구의 세 분	위 치	면적 (㎡)	연장	폭원	최초 결정일	비고
기정	중심 미관 및 방화 지구	미관 / 방화 지구	아현동 85-137	-	-	-	-	-

■ 공공기반시설 부담사항

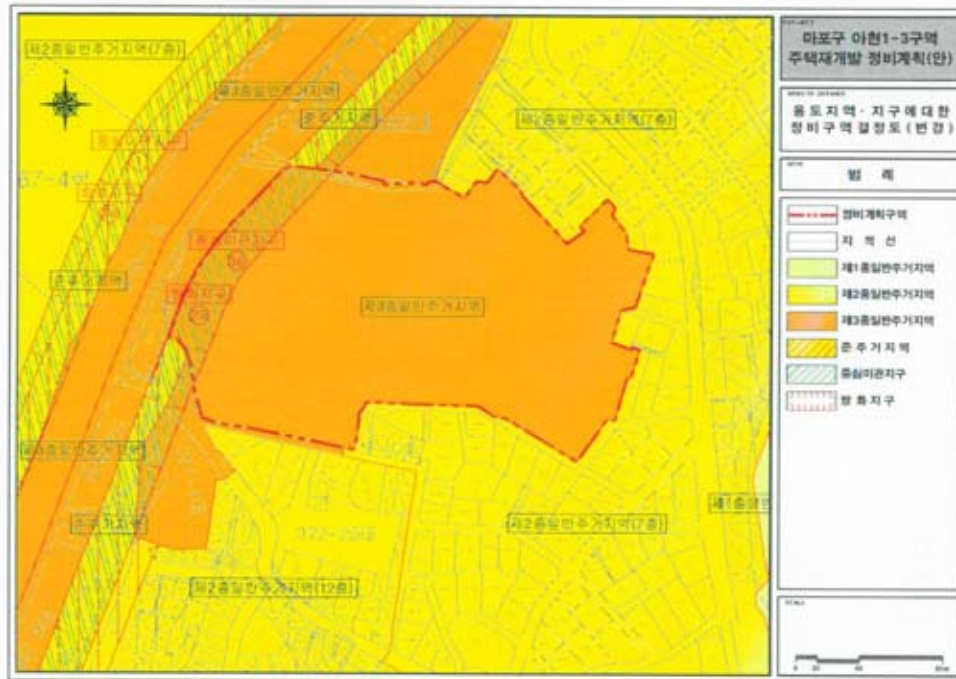
총부담	면적 : 3,713㎡	국공유 지면적	면적 : 1,408㎡
순부담	면적 : 2,305㎡	설치 내용	도로 : 2,199㎡ 공원 : 1,514㎡ (어린이공원)

# 용도지역 결정에 관한 사항

## 용도지역 (기정)



## 용도지역 (변경)



## 용도지역 변경사항

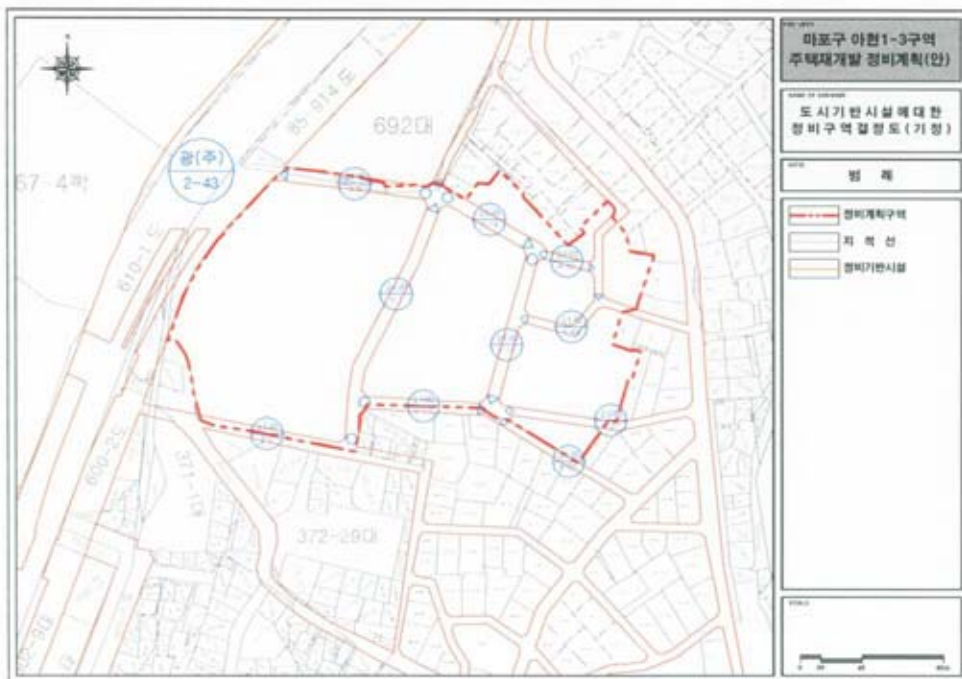
세 분	면 적(㎡)			구성비 (%)
	기 정	변 경	변경후	
소 계	22,101	-	22,101	100
제2종일반주거지역	11,430	감)11,430	-	
제3종일반주거지역	9,690	증)12,411	22,101	100
준주거지역	981	감)981	-	

# 시설에 관한 사항

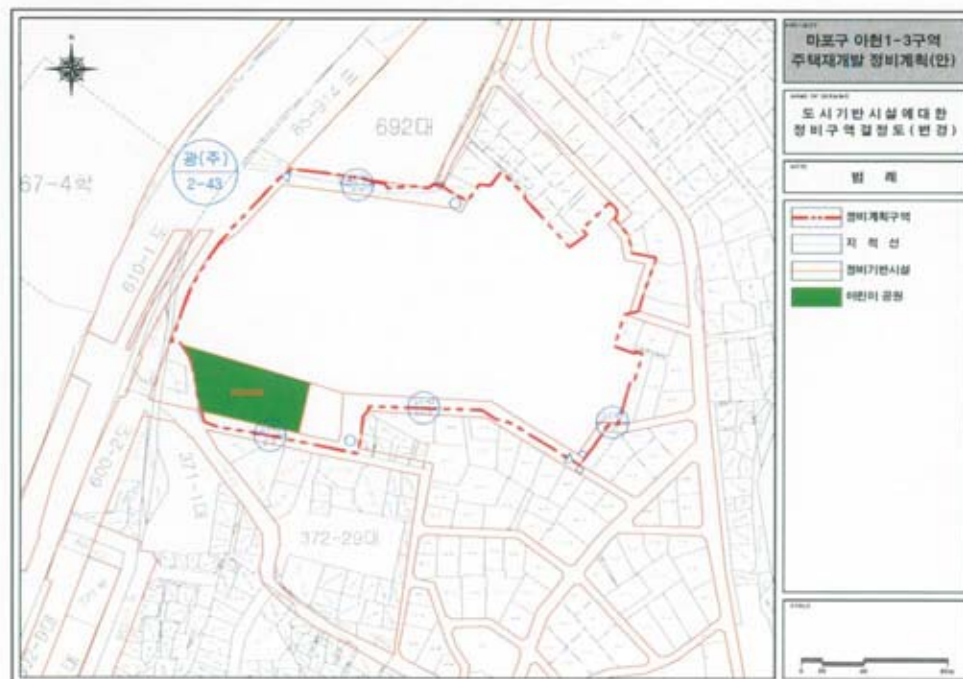
## 정비기반시설 설치

구분	시설명	면적 (㎡)		
		기정	변경	변경후
합계		-	증) 3,713	3,713
신설	도로	-	증) 2,199	2,199
	어린이 공원	-	증) 1,514	1,514

### 도시계획시설 설치계획도(기정)



### 도시계획시설 설치계획도(변경)

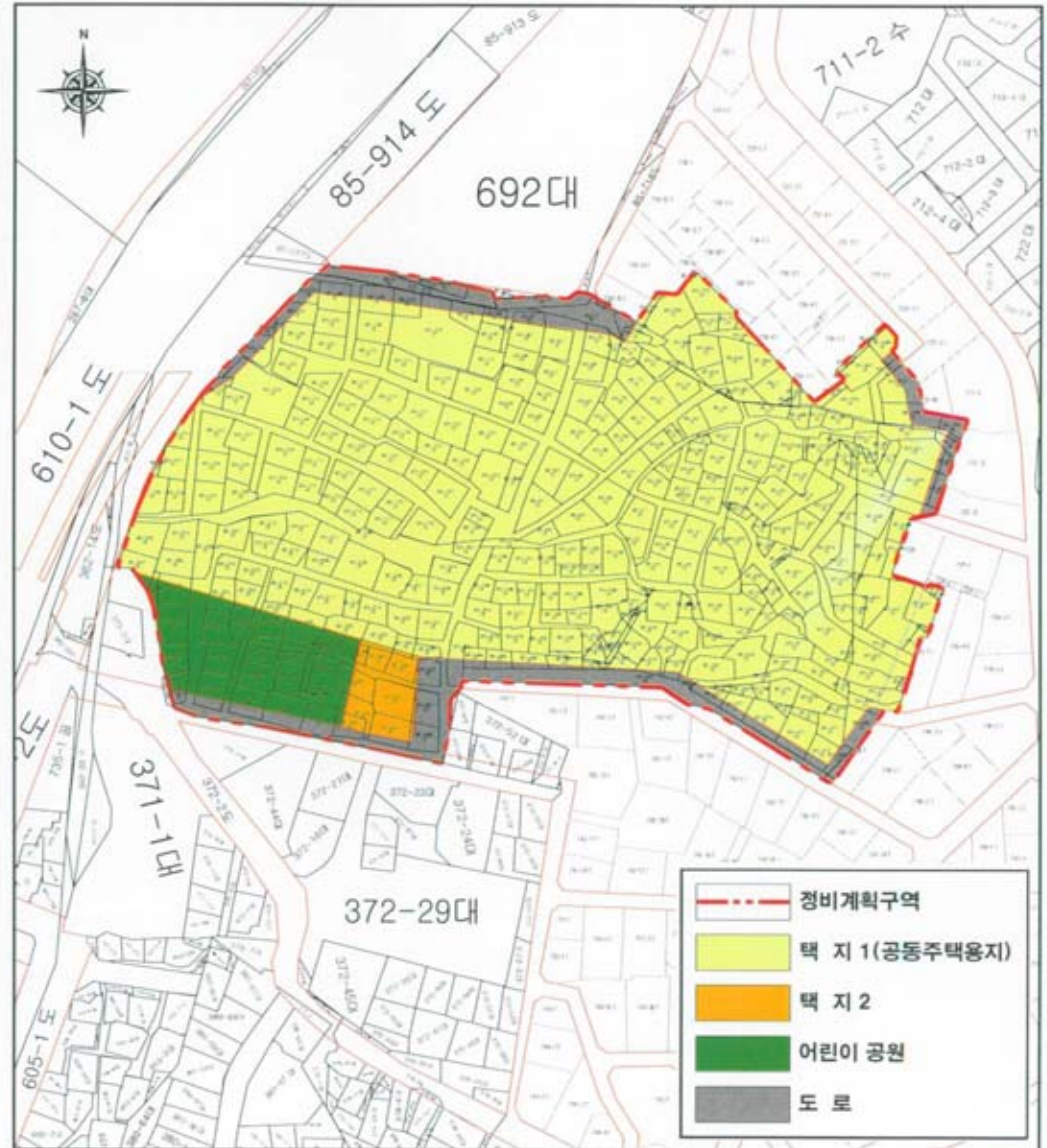


# 토지이용계획(안)

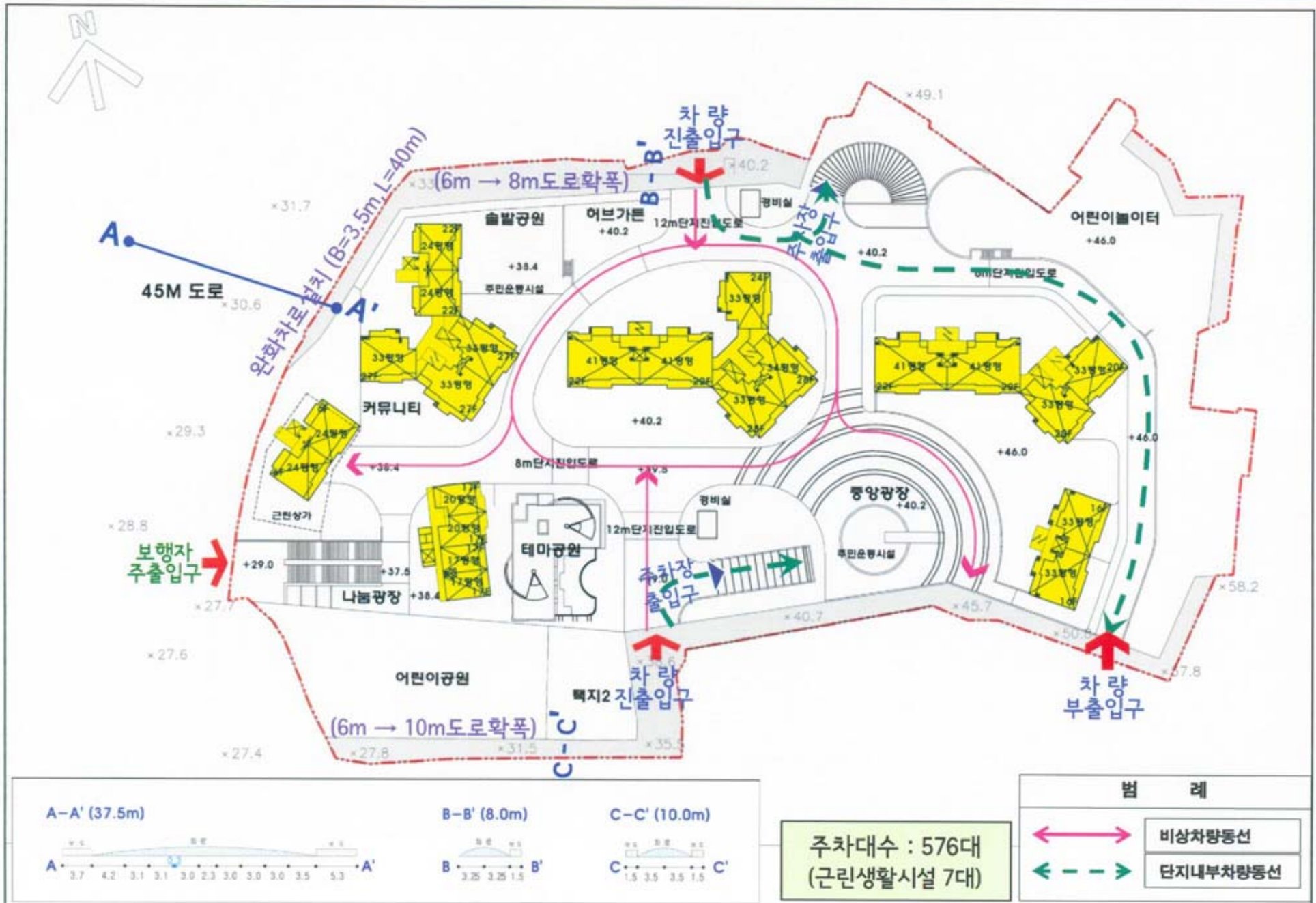
토지이용계획(안)

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계	22,101	100	
택 지	18,388	83.20	
택지①	17,936	81.15	
택지②	452	2.05	
정비기반시설	3,713	16.80	
어린이공원	1,514	6.85	기부 채납
도 로	2,199	9.95	

토지이용계획도



# 교통처리계획



주차대수 : 576대  
(근린생활시설 7대)

범례	
	비상차량동선
	단지내부차량동선



## 건축계획에 관한 사항

# 건축계획(안)

## 건축개요

구 분		내 용		비 고
대상지 위치		서울시 마포구 아현동 85-17번지 일원		-
구역면적		22,101 m <sup>2</sup>		-
용도지역 / 지구		제3종일반주거지역 / 중심일반미관지구, 방화지구		-
주택건설용지		17,936.00m <sup>2</sup>		81.15%
주 용 도		공동주택 및 부대복리시설		-
건축면적		3,114.41m <sup>2</sup>		-
연 면 적		65,107.574m <sup>2</sup> (지상 : 45,149.92m <sup>2</sup> , 지하 : 19,957.654m <sup>2</sup> )		44,699.92m <sup>2</sup> (용적률산출용 연면적)
건 폐 율		16.94%		법정 : 60%이하
용 적 률		249.22%		법정 : 249.23%이하
세 대 수		424세대		현황: 346세대
규 모		지하2층 ~ 지상28층		-
구 조		철근콘크리트 벽식구조		-
조경면적		7,000m <sup>2</sup>		39.02%
주차 대수	공동주택	법정 : 473대	계획 : 576대	-
	근린생활시설	법정 : 7대	계획 : 7대	-
	합 계	법정 : 480대	계획 : 583대	121.46%



# 건축계획(안)

## 건축개요



# 조감도



# 공람의견 조치계획

연번	신청자	신청자 의견	검토의견	심의 결과
1	한용 의 2인	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시유지를 분양 받은 사람들은 무엇으로 지주의 권리를 인정해 주실 것인지 궁금합니다.</li> <li>- 1980년 시유지 불하를 받아 대금을 납부하였으나 등기가 안되어 있고, 26-1블록으로 환지도면에만 표시되어 있는데 무엇으로 지주의 권리를 인정해 주실 것인지 알고 싶습니다</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 분양 받은 면적을 기준으로 소유권 및 분양권 인정</li> <li>- 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제27조 제4항 규정에 환지를 지정 받은 자 전부를 분양대상자로 할 수 있고 동법 제26조 제1호 종전토지의 소유면적은 관리처분계획기준일 현재 '환지 예정증명원'에 의하도록 규정되어 분양면적을 기준으로 분양권 및 권리를 인정합니다.</li> </ul>	반영
2	김항무 의 12인	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아현 제1-3구역중 3종지역을 제척하여 준주거지역이나 상업지역으로 용도변경하여 '도시환경정비사업'으로 추진을 요구 합니다.</li> <li>- 아현 제1-3구역중 3종지역만 분리해서 준주거지역으로 용적률이 400%까지 가능할 때 세대수는 34평형 기준 약250~300세대 될 것으로 보여지고,</li> <li>- 허용용적률 250%일때 세대수는 34평형 기준 약170세대 정도로 예상되어 3종지역만 도시환경정비사업으로 추진을 요구합니다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3종지역 일부만 제척하여 용도변경하는 것은 불가</li> <li>- 본 정비계획은 자력재개발 중 구역지정 후 개발이 이루어지지 않은 22,101㎡를 3종으로 용도지역 상향하여 3종지역(43%)만을 대상으로 도시환경정비사업으로 추진하는 것은 개발의 시급성 및 불확실성으로 반영하기 곤란합니다</li> </ul>	미 반영
3	여평선 외 33인	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아현 제1구역 2, 3차 두지역을 통합하여 개발해 주시기 바랍니다.</li> <li>- 아현 제1-3구역중 제3종일반주거지역은 마포로 축에 맞추어 도시환경정비사업으로 사업유형을 변경하고,</li> <li>- 아현 제1-3구역만 정비계획이 수립된다면 단지배치가 불가능하여 사업성이 떨어지고 재건축마저 불가능하게 될 것으로 제2종 일반주거지역은 2차지역과 통합하여 재건축 정비사업으로 진행 하고</li> <li>- 아현 제1-3구역중 제3종일반주거지역은 마포로 축에 맞추어 도시환경정비사업으로 사업유형을 변경하는 것이 구도심의 개발 취지에 맞지 않나 생각합니다.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2, 3차(2종지역) 두 지역 통합은 현실적으로 불가</li> <li>- 2차지역은 환지확정하여 개발이 대부분 이루어져 사업을 완료 하였으며, 3차지역은 개발이 전혀 이루어지지 않은 지역으로 건물 노후로 공가, 위험건물, 화재발생이 예상되어 시급히 재개발 추진이 필요한 지역이며,</li> <li>- 2009.2.23일 2, 3차 두 지역을 통합하여 개발을 요구하는 다수 민원이 있어, 2차지역 대표와 조정 등을 통하여 당사자간 합의가 선행되어야 하므로 양측대표와 만남을 주선 할 의지가 있음을 통지하였으나 진정인측 대표 불참으로 무산된 바 있으며 현 실적으로 불가능 한 실정임.</li> <li>※ 여평선외 448명(09.2.23 진성시 첨부한 동의 연명부사본첨부)</li> </ul>	미 반영

**감사합니다**

# 개발가능용적률 산정근거

## ■ 공공시설 확보부지율(%)

공공시설확보 부지면적(m <sup>2</sup> )	대지면적(m <sup>2</sup> )	공공시설확보 부지율
2,305	18,388	$(2,305.0 \div 18,388.0) \times 100 = 12.54\%$

• 상한(개발가능) 용적률 = 허용 용적률 + 기준용적률  $\times 1.3 \times \alpha$

(허용용적률 : 기준용적률 +  $\beta$ )

※  $\beta$  : 서울특별시 건축위원회 공동주택 심의기준에 의한 용적률 상향값 (20%이내)

• **상한 용적률** = 허용용적률 + 기준용적률  $\times 1.3 \times \alpha$

= 215% + 210%  $\times \{(1.3 \times (2,305.0 / 18,388.0) \times 1)\}$

= **249.23%** (상한용적률 250%)

( $\alpha$  = 기부채납면적 / 기부채납후 대지면적)

※ 허용용적률(215%) : 기준용적률(210%)

+ 친환경 건축물 인센티브 용적률(5%)

• 계획용적률 = **249.22%**

# 아현제1주택개량재개발사업 ('73.12.01)

1. 명 칭	주택개량을 위한 재개발사업 (건고시 제470호)
2. 위 치	서울시 마포구 아현1동 85번지 일대
3. 면 적	135,000m <sup>2</sup>
4. 시 간 적 범 위	기준년도 : 1973년 사업기간 : 지정일로부터 ~ 사업완료 시까지
5. 목 적	지구내 불량건물 및 공공시설의 정비

6. 토지이용 계 획	구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
	계	139,350.1	면적변경
	택 지	96,043.8	
	도 로	31,789.7	4~8m 도로개설
	녹 지	7,270.8	
	수도용지	2,465.5	배수지
	공용의 청사	1,055.3	
	주 차 장	581	
	사회복지시설	144	

7. 환지 / 건축계획	448필지, 48개구획, 획지분할 단독 및 공동주택건립
-----------------	-----------------------------------

▣ 아현1구역 재개발지적도

