

서울특별시 마포구공고 제2025-1399호

아현1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 마포구 아현1구역 주택정비형 공공재개발사업과 관련하여 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.

1. 관계 도서는 마포구청(주택상생과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등 소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 8월 21일

서울특별시 마포구청장

가. 공람 기간 : 2025. 8. 21.(목) ~ 2025. 9. 22.(월)

나. 공람 장소 및 의견 제출 장소 : 마포구청 주택상생과(☎02-3153-9333)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출

라. 공람 내용

1) 정비구역 지정 조서

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	아현1 주택정비형 공공재개발구역	아현동 699번지 일원	-	증 106,012.9	106,012.9	

2) 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		106,012.9	100.0	
획 지	소 계	79,784.0	75.3	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 1	22,553.0	21.3	
	획 지 2	57,231.0	54.0	
정비기반 시설 등	소 계	22,387.8	21.0	
	도 로	11,034.5	10.4	
	보행자도로	370.0	0.3	
	문화공원	6,480.1	6.1	
	소공원1	4,094.1	3.9	
	경관녹지1	308.1	0.3	
	경관녹지2	25.0	0.0	
공공시설		3,917.1	3.7	

나) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역에 관한 결정

구 분	면적(㎡)			구성비(%)		비고
	기 정	변 경	변경 후	기 정	변경 후	
계	106,012.9	-	106,012.9	100.0	100.0	
제1종일반주거지역	2,368.9	-	2,368.9	2.2	2.2	
제2종일반주거지역(7층이하)	94,545.8	감) 94,545.8	-	89.2	-	
제2종일반주거지역	-	증) 103,520.0	103,520.0	-	97.6	
제3종일반주거지역	7,474.8	감) 7,350.8	124.0	7.1	0.1	
준주거지역	1,623.4	감) 1,623.4	-	1.5	-	

■ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

다) 도시계획시설의 결정(변경) 조서

■ 도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15	집산 도로	256	아현동 387-62	아현동 605-1	일반 도로	-	서울시고시 제2006-243호	마포대로24길
변경	중로	2	1	15~17	집산 도로	256 (116)	아현동 387-62	아현동 605-1	일반 도로	-		확폭
기정	소로	1	1	10	집산 도로	438	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로	-	서울시고시 제2006-243호	마포대로20길/ 24길
변경	소로	1	1	10~12	집산 도로	438 (70)	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로	-		확폭
기정	소로	2	-	6~8	집산 도로	276	중림동 278	아현동 709	일반 도로	-		손가정로
변경	중로	2	A	15	집산 도로	276	중림동 278	아현동 709	일반 도로	-		확폭
기정	소로	2	1	10	국지 도로	204	아현동 378-78	아현동 372-2	일반 도로	-	건설부고시 470호	마포대로26길
변경	소로	1	E	10~ 12	국지 도로	204 (127)	아현동 378-78	아현동 372-2	일반 도로	-		확폭
기정	소로	3	-	4	국지 도로	58 (24)	아현동 709-4	아현동 727-12	일반 도로	-		환일1길
변경	소로	3	-	4	국지 도로	34	아현동 710-1	아현동 727-12	일반 도로	-		연장 및 기점 변경
기정	소로	3	-	6	국지 도로	165 (10)	아현동 218-126	아현동 719	일반 도로	-		환일7길
변경	소로	3	-	6	국지 도로	155	아현동 218-126	아현동 87-63	일반 도로	-		연장 및 종점 변경
신설	중로	3	B	12	국지 도로	125	아현동 712-5	아현동 708-1	일반 도로	-		
신설	중로	3	C	12	집산 도로	514	아현동 393-4	아현동 762	일반 도로	-		환일길

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	D	6	국지 도로	83	아현동 87-63	아현동 706-4	일반 도로	-		
신설	소로	3	F	6	국지 도로	79	아현동 751-13	아현동 751-5	일반 도로	-		
신설	소로	3	G	4	특수 도로	86	아현동 763-15	아현동 85-291	보행자 전용 도로	-		
폐지	소로	2	-	6	국지 도로	180	아현동 700-9	아현동 698-2	일반 도로	-		손기정로3길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	43	아현동 695	아현동 694	일반 도로	-		손기정로3길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	94	아현동 696-5	아현동 693-4	일반 도로	-		손기정로1길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	123	아현동 702-6	아현동 698-8	일반 도로	-		손기정로 3길/5길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	43	아현동 697	아현동 698-3	일반 도로	-		손기정로3길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	57	아현동 695-10	아현동 695	일반 도로	-		손기정로3길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	65	아현동 701-8	아현동 701-11	일반 도로	-		손기정로7길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	63	아현동 703-17	아현동 703	일반 도로	-		손기정로7길
폐지	소로	3	-	4~6	국지 도로	110	아현동 701-7	아현동 701	일반 도로	-		손기정로5길
폐지	소로	3	-	2~5	국지 도로	108	아현동 728-1	아현동 726-1	일반 도로	-		서소문로2길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	49	아현동 705-12	아현동 705	일반 도로	-		손기정로
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	93	아현동 714-7	아현동 708	일반 도로	-		손기정로4길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	190	아현동 712-4	아현동 714	일반 도로	-		환일1길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	156	아현동 713-2	아현동 714-1	일반 도로	-		손기정로 4길/4안길/ 환일1길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	125	아현동 706-5	아현동 707-8	일반 도로	-		손기정로 6길/10길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	116	아현동 717-3	아현동 716-13	일반 도로	-		손기정로 4안길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	155	아현동 723-5	아현동 721-1	일반 도로	-		손기정로4길/환 일길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	37	아현동 706-8	아현동 707-4	일반 도로	-		손기정로10길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	41	아현동 717-2	아현동 716-3	일반 도로	-		손기정로10길

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	93	아현동 723-9	아현동 724-15	일반 도로	-		손가정로12길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	131	아현동 719	만리동 2가278	일반 도로	-		손가정로27가/환 일1길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	57	아현동 756-1	아현동 756-2	일반 도로	-		마포센트럴 아이파크변

※ ()는 대상지 내 연장임

■ 입체적 도시계획시설(도로)

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	구 분	기 정	변 경	변경 후	최초 결정일	비 고
신설	1	도로	아현동 762-5 일원	길이	-	증) 12m	12m	-	- 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참고 - 입체적 결정구간은 도로 구매 선형에 따라 변경될 수 있음
				폭	-	증) 6m	6m		
				높이	-	증) 지상~ 지하3m	지상~ 지하3m		
				면적	-	증) 76㎡	76㎡		

■ 공원

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	1	문화공원	문화공원	아현동 699 일원	-	증) 6,480.1	6,480.1	-	
신설	1	소공원	소공원	아현동 85-809 일원	-	증) 4,094.1	4,094.1	-	

■ 녹지

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	1	경관녹지	경관녹지	아현동 728-1 일원	-	증) 308.1	308.1	-	
신설	2	경관녹지	경관녹지	아현동 718-1 일원	-	증) 25.0	25.0	-	
폐지	-	녹지	녹지	아현동 703-18	168.9	감) 168.9	-		
폐지	-	녹지	녹지	아현동 716-14	40.9	감) 40.9	-		

■ 사회복지시설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	사회복지시설 (실버리복지센터 등)	아현동 714 일원	-	증) 3,917.1	3,917.1	-	

【 사회복지시설 계획(안) 】

구 분	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율	용적률	규모	주차대수
계획(안)	3,917.10	1,702.32	7,200.99	45.30%	183.83%	지하1층/ 지상6층	62대 (법정:56대)

구 분	내 용
이용 계획(안)	• 지상층(7,200.99㎡) - 1층 : 사회복지시설(경로당, 사무실, 물리치료실)(1,774.36㎡) - 2층 : 사회복지시설(누구나운동센터, 주·야간보호실, 식당(효도밥상 경로당))(1,445.91㎡) - 3층 : 사회복지시설(키즈카페, 맘카페, 요양실, 치료실)(1,217.85㎡) - 4층 : 사회복지시설(우리동네키움센터, 요양실, 치료실)(1,217.85㎡) - 5층 : 사회복지시설(스터디카페, 요양실, 치료실)(772.51㎡) - 6층 : 사회복지시설(요양실, 치료실)(772.51㎡) • 지하층(7,564.44㎡) - 1층 : 체육시설(수영장, 피트니스센터), 지하주차장(2,080.50㎡) - 2층 : 지하주차장(2,741.97㎡) - 3층 : 지하주차장(2,741.97㎡)

운영주체 • 서울특별시, 마포구



라) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면 적(㎡)		비 고
		법적 기준	계 획	
획지1	주민 공동 시설	경로당	330㎡ 이상	600
		작은도서관	158㎡ 이상	250
		어린이집	330㎡ 이상	600
		돌봄센터	66㎡ 이상	240
		주민운동시설	-	300
		어린이놀이터	-	600
		공공개방 커뮤니티시설	-	810
		커뮤니티시설 (미개방)	-	1,500
		소 계	(세대수 × 2.5㎡) × 1.25 = 3,018㎡ 이상	4,900
	관리사무소	10㎡+(세대수 - 50)×0.05㎡ = 58㎡ 이상	250	
획지2	주민 공동 시설	경로당	725㎡ + (세대수 - 2,000) × 0.2㎡ = 827㎡ 이상	1,300
		작은도서관	298㎡ + (세대수 - 2,000) × 0.1㎡ = 600㎡ 이상	600
		어린이집	725㎡ + (세대수 - 2,000) × 0.2㎡ = 827㎡ 이상	1,200
		돌봄센터	66㎡ 이상	300
		주민운동시설	-	600
		어린이놀이터	-	1,200
		공공개방 커뮤니티시설	-	1,080
		커뮤니티시설 (미개방)	-	1,500
		소 계	(500 + (세대수 × 2.5㎡)) × 1.25 = 6,900㎡ 이상	7,780
	관리사무소	10㎡+(세대수 - 50)×0.05㎡ = 133㎡ 이상	250	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조제1항, 제55조제2항 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따른 설치기준을 준용함

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

▪ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	아현1 주택정비형 공공재개발구역	106,012.9	-	-	아현동 699번지 일대	467	-	-	467	-

■ 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적율	높이 (최고층수)	비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
신설	아현1 주택정비형 공공재개발구역	106,012.9	획지	79,784.0	아현동 699번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	300% 이하	110m이하 (지상35층)	

• 총 세대수 : 3,476세대(임대 696세대)

• 주택 규모별 건설계획

구 분		합 계	조합원 분양	의무 공공임대	국민주택 규모임대	뉴홈
계		3,476	2,780	465	116	115
60㎡이하	14.99㎡	30	30	-	-	-
	29.99㎡	810	679	131	-	-
	39.99㎡	847	494	334	10	9
	49.99㎡	515	475	-	20	20
	59.99㎡	892	863	-	15	14
60㎡초과~ 85㎡이하	84.99㎡	382	239	-	71	72

※ 최종 분양은 사업시행인가 시 확정(소송 등 기타 예기치 못한 발생 시 사업시행인가 변경 가능)

• 임대주택 계획

- 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%를 임대주택으로 건설
- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설
- 토지등소유자 분양분 제외 세대수 또는 주택연면적의 40% 이상, 전체 세대수의 20% 이상 공공임대, 공공지원 민간임대, 지분형 주택 건설
- 초과용적률의 60% 비율에 해당하는 면적을 국민주택규모 임대주택 건설
- 초과용적률 60%의 50% 이상 공공분양주택(뉴홈) 전환

심의완화사항

- 용도지역 완화 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역(공공재개발 특례에 따른 법적상한초과용적률 적용)
- 기준용적률 20% 완화
- 허용용적률 획지 ① 18.61% / 획지 ② 18.18% 완화(돌봄시설 등 인센티브 적용)

건축물의 건축선에
관한 계획

- 건축한계선 지정
- 건축선 및 인접대지경계선으로부터 3m / 5m

바) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상세대수	비고
신설	주택정비형 공공재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 5년 이내 사업시행인가	서울주택도시개발공사 (SH)	현황세대수 : 2,033세대 계획세대수 : 3,476세대 증) 1,443세대	

마. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

- 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람 장소에서 공람하여야 합니다.

바. 기타 자세한 내용은 공람장소에 비치된 도서를 참조하시기 바라며, 해당 계획내용은 협의·심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.