

서울특별시 마포구 공고 제2026 - 820호

아현 재정비촉진지구 마포현대아파트 재정비촉진구역 지정 및 촉진계획 변경(안) 공람·공고

1. 서울특별시고시 제2010-303호(2010.8.19)로 지정되고 서울특별시고시 제2011-107호(2011.4.28.), 서울특별시고시 제2011-261호(2011.9.8.), 서울특별시고시 제2011-339호(2011.11.17.), 서울특별시고시 제2011-347호(2011.11.24.), 서울특별시고시 제2012-89호(2012.4.12.), 서울특별시고시 제2012-147호(2012.6.7.), 서울특별시고시 제2013-8호(2013.1.17.), 서울특별시고시 제2013-198호(2013.6.27.), 서울특별시고시 제2013-244호(2013.7.25.), 서울특별시고시 제2013-324호(2013.10.4.), 서울특별시고시 제2014-25호(2014.1.23.), 서울특별시고시 제2014-180호(2014.5.8.), 서울특별시고시 제2014-185호(2014.5.15.), 서울특별시고시 제2014-233호(2014.6.19.), 서울특별시고시 제2014-245호(2014.6.26.), 서울특별시고시 제2014-252호(2014.7.3.), 서울특별시고시 제2014-324호(2014.9.18.), 서울특별시고시 제2015-134호(2015.5.21.), 서울특별시고시 제2016-1호(2016.1.7.), 서울특별시고시 제2016-117호(2016.4.14.), 서울특별시고시 제2017-173호(2017.5.25.), 서울특별시고시 제2017-184호(2017.6.1.), 서울특별시고시 제2017-378호(2017.10.26.), 서울특별시고시 제2017-420호(2017.11.30.), 서울특별시고시 제2019-4호(2019.1.10.), 서울특별시고시 제2020-129호(2020.4.2.), 서울특별시고시 제2020-339호(2020.8.13.), 서울특별시고시 제2021-25호(2021.1.21.), 서울특별시고시 제2022-166호(2022.4.14.), 서울특별시고시 제2022-445호(2022.11.17.), 서울특별시고시 제2024-143호(2024.3.21.), 서울특별시고시 제2024-396호(2024.8.16.), 서울특별시고시 제2025-56호(2025.1.23.)로 재정비촉진계획 변경 결정된 아현재정비촉진지구에 대하여 마포현대아파트 재건축 정비사업을 위한 재정비촉진계획을 변경하는 사항으로서, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조 제3항 및 동법 시행령 제9조 제1항 규정에 의거 다음과 같이 공고하고 관련 도서를 공람합니다.
2. 관계 도서는 마포구청(주택상생과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등 소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있으실 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 5월 14일

서울특별시 마포구청장

- 가. 공람기간 : 2026년 5월 14일(목) ~ 5월 28일(목)까지 (14일이상)
 나. 공람장소 및 의견 제출 장소 : 서울특별시 마포구청 주택상생과(☎ 02-3153-9325)
 다. 의견 제출 방법 : 서면 제출(공람기간 내 제출 완료된 의견서에 한하여 처리)
 라. 공람 내용 : 마포현대아파트 재정비촉진계획 변경(안)에 관한 사항
 마. 공람 사유: 아현재정비촉진지구 마포현대아파트 재건축 정비사업을 위한 재정비
 촉진계획 변경 및 정비계획(안) 결정을 위한 공람

1. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적(변경없음)

지 구 명	유 형	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
아현 재정비촉진지구	주거지형	마포구 아현동 633번지 일대	758,388.1	-	758,388.1	-

2. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항(변경)

구분	사업방식	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
총 계				758,388.1	-	758,388.1	-
촉진 구역	소 계			472,010.2	증) 21,559.0	493,569.2	-
	주택재개발 사업	아현3구역	아현동 635번지 일원	207,420.8	-	207,420.8	-
		공덕5구역	공덕동 175번지 일원	42,713.0	-	42,713.0	-
		염리2구역	염리동 45번지 일원	51,742.1	-	51,742.1	-
		염리3구역	염리동 507번지 일원	87,985.6	-	87,985.6	-
	도시환경정비사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,594.8	-	16,594.8	-
	주택 재건축사업	아현2구역	아현동 662번지 일원	65,553.9	-	65,553.9	-
		마포현대 아파트	공덕동 188-108번지 일원	-	증) 21,559.0	21,559.0	-
존치 구역	존치구역 등		대흥동 28번지 일원	286,377.9	감) 21,559.0	264,818.9	-

3. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
총 계		758,388.1	-	758,388.1	100.00	-
주 택	소 계	503,860.7	감) 447.3	503,413.4	66.38	-
	단독주택	23,209.5	-	23,209.5	3.06	-
	아파트	477,752.4	감) 447.3	477,305.1	62.94	-
	복합용도	2,898.8	-	2,898.8	0.38	-
상 업	소 계	1,746.6	-	1,746.6	0.23	-
	상업업무	1,746.6	-	1,746.6	0.23	-
공 공 시 설	소 계	252,780.8	증) 447.3	253,228.1	33.39	-
	도 로	89,374.8	증) 447.3	89,822.1	11.83	-
	공원녹지	29,887.0	-	29,887.0	3.94	-
	문화시설	8,305.6	-	8,305.6	1.10	-
	공공청사	8,571.7	-	8,571.7	1.13	-
	학 교	100,800.9	-	100,800.9	13.29	-
	주차장	1,489.0	-	1,489.0	0.20	-
	사회복지	3,927.2	-	3,927.2	0.52	-
	종교시설	10,063.3	-	10,063.3	1.33	-
	공공공지 ¹⁾	-	-	-	-	-
	현암사	361.3	-	361.3	0.05	-

1) 서울특별시고시 제2013-324호(2013.10.04.)에 따른 공공공지→공공청사4 변경사항이 토지이용계획에 미반영되어 있어 공공청사 및 공공공지 면적 및 비율 오기 정정함.

4. 마포현대아파트 재정비촉진계획 결정

가. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	마포현대아파트 재건축정비사업	마포구 공덕동 188-108번지 일대	-	증) 21,559.0	증)21,559.0	-

나. 정비계획

1) 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		21,559.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	447.3	2.1	-
	도 로	447.3	2.1	-
획 지	소 계	21,111.7	97.9	-
	획지1	21,111.7	97.9	공동주택 및 부대복리시설

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

▪ 용도지역에 관한 결정

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		21,559.0	-	21,559.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	21,559.0	-	21,559.0	100.0	

▪ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	소로	2	-	8~12	집산도로	278	염리동 128-47	공덕동 454-4	일반 도로	-	-
변경	소로	2	A	12~16	집산도로	278	염리동 128-47	공덕동 454-4	일반 도로	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변 경 사 유
소로 2-	소로 2-A	• 도로 확폭(4m) - B = 8~12m → 12~16m	• 정비사업에 따른 교통영향 저감을 위한 확폭 및 현황도로 도시계획시설 결정

4) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획지			비 고
			위치		면 적(㎡)	
신설	①	21,111.7	획지1	공덕동 188-108번지 일대	21,111.7	공동주택 및 부대복리시설

5) 공동이용시설 설치계획

① 구 분	② 시설의 종류		③ 위 치	④ 법정설치기준		면 적(㎡)	⑤ 비 고
				⑥ 기 정	면 적(㎡)		
공동 이용 시설	주민공동이용시설 총량제		획지1	100~1,000세대 : (세대수 × 2.5㎡) × 1.25	2,093.75	3,260.00	-
	주민 공동 시설	어린이놀이터		150세대 이상	870.00	880.00	-
		주민운동시설		500세대 이상	-	180.00	-
		경로당		150세대 이상	330.00	330.00	-
		주민공동시설		100세대 이상	-	1,250.00	-
		다함께 돌봄센터		500세대 이상	66.00	100.00	-
		어린이집		300세대 이상	330.00	360.00	-
		작은도서관		500세대 이상	158.00	160.00	-

※ 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따른 설치기준을 준용함.

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 등 관련 절차에 따라 변경될 수 있음.

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

▪ 기존건축물의 정비·개량계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	구 역 명	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	마포현대아파트 주택재건축정비구역	21,559.0	획지1	21,111.7	공덕동 188-108 번지 일원	6	-	-	6	-	-

나) 건축물의 주용도, 건폐율, 높이, 층수에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된용 도	건폐율 (%)	용적률(%)			높이 (층/m)
	명칭	면적(㎡)	기준	면적(㎡)				기준	상한 (정비계획)	법적 상한	
신설	마포현대 아파트 주택재건축 정비구역	21,559.0	획지1	21,111.7	공덕동 188-108 번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	50 이하	220 이하	226.06 이하	310 이하	35층 /110m 이하

• 총 세대수 : 공동주택 670세대 (임대주택등 57세대)

구분 (전용면적)	계	분양	임대주택등			
			소 계	공공분양	공공임대	장기전세주택 (미리내)
계	670	613	57	11	23	23
60㎡ 이하	291	263	28	4	12	12
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	379	350	29	7	11	11
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-

건축물의 건축선 등에
관한 계획

• 획지선으로부터 건축한계선 3m

심의완화 사항

- 기준용적률 인센티브 (총 10% 이하)
 - 주택정책시설(고령화지원시설) : 10% → 10% 적용
- 법적상한용적률 완화 (「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제19조)
 - 정비계획용적률(226.06%) → 예정 법적상한용적률 (310%)

기타사항에 관한 계획

• 대지내 공지(전면공지) : 마포대로11길변 3m, 마포대로11나길변 3m

※ 용적률 인센티브의 인정 여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음.

7) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	마포현대아파트 재건축정비사업 조합	현황) 480세대 계획) 670세대	증) 190세대

8) 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획(도시재정비촉진법 제31조)

구 분		산정내용					비고
국민주택 규모(임대) 주택 의무면적	용적률 증가분	• 83.94%(310.0% - 226.06%)					-
	증가 연면적	• 83.94% × 21,111.7㎡ = 17,721.16㎡					-
	의무면적	• 17,721.16㎡의 30% 이상 = 5,316.35㎡ 이상 • 국민주택규모(임대)주택 공급면적 = 5,339.09㎡ > 5,316.35㎡					기준이상
재건축 국민주택규모 (임대)주택 확보계획		건립위치	부지면적(㎡)	세대수	세대규모 (전용면적㎡)	연면적(㎡)	-
		획지1 (소셜믹스)	21,111.7	28	59.99	2,296.28	-
				15	74.95	1,487.55	-
				14	84.99	1,555.26	-
		합 계		57	-	5,339.09	-

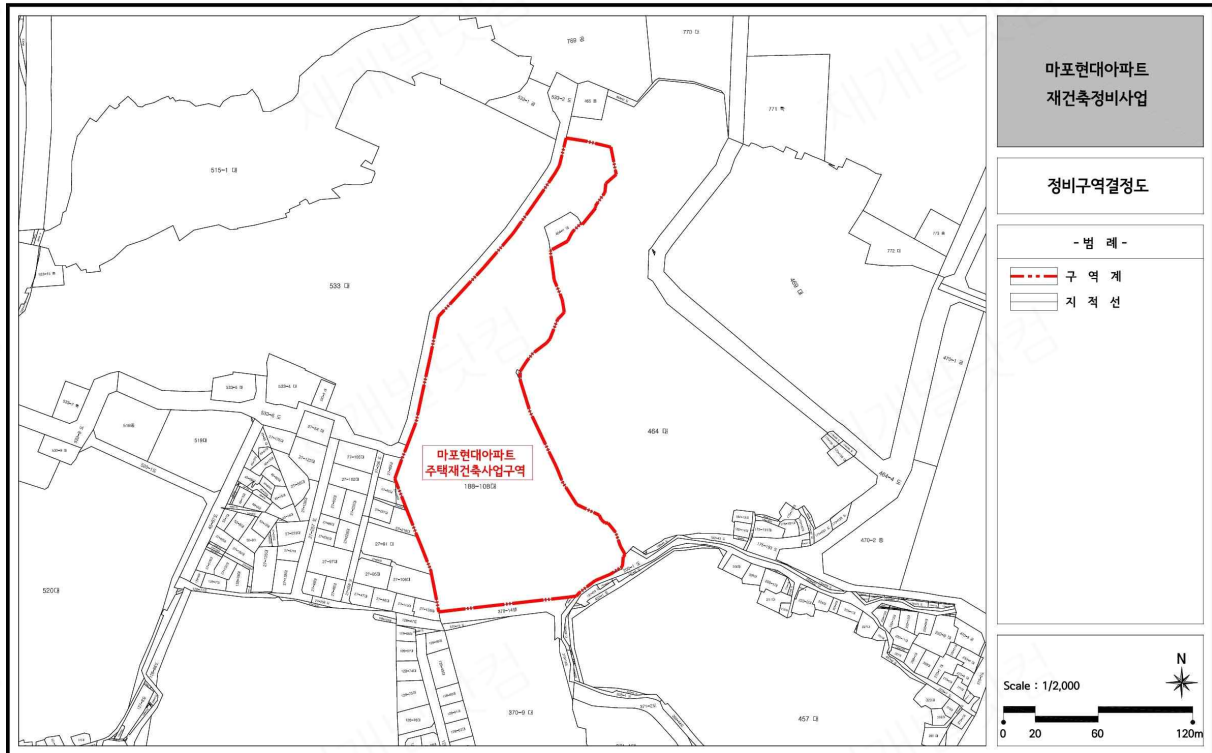
마. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

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

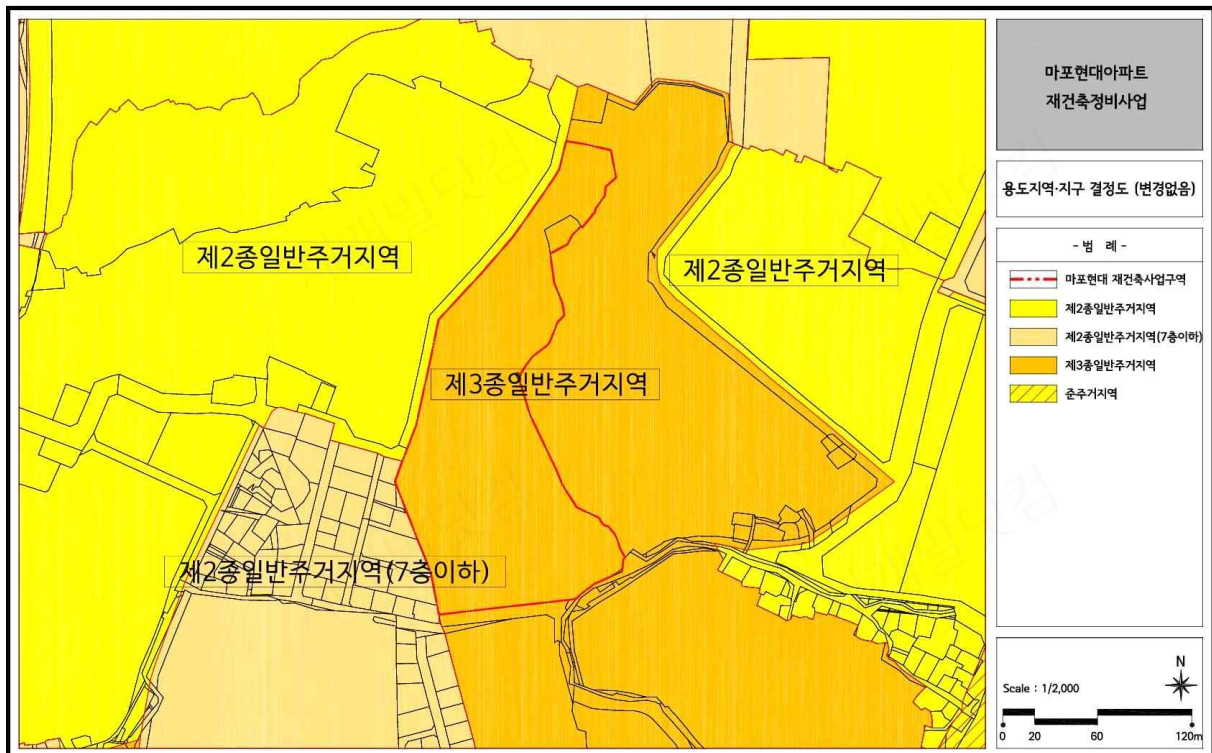
바. 기타 안내사항

- 1) 본 재정비촉진계획 변경(안)은 관련 부서 협의, 구의회 의견 청취, 공청회, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 **해당 계획내용은 향후 행정절차에 따라 변경될 수 있습니다.**
- 2) 본 재정비촉진계획 변경(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 공람 기간 내 공람 장소 (마포구 주택상생과 ☎02-3153-9325)로 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

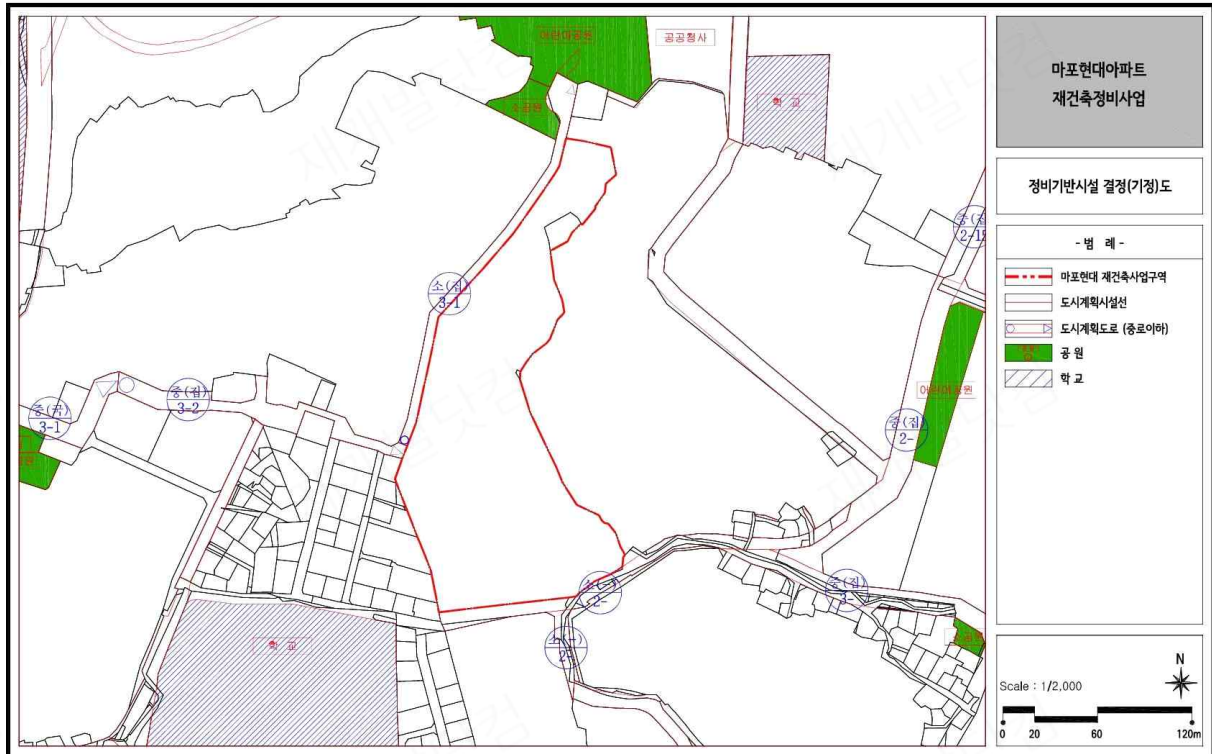
□ 마포현대아파트 재정비촉진계획 결정(안)도
가. 재정비촉진구역(정비구역) 결정도(신설)



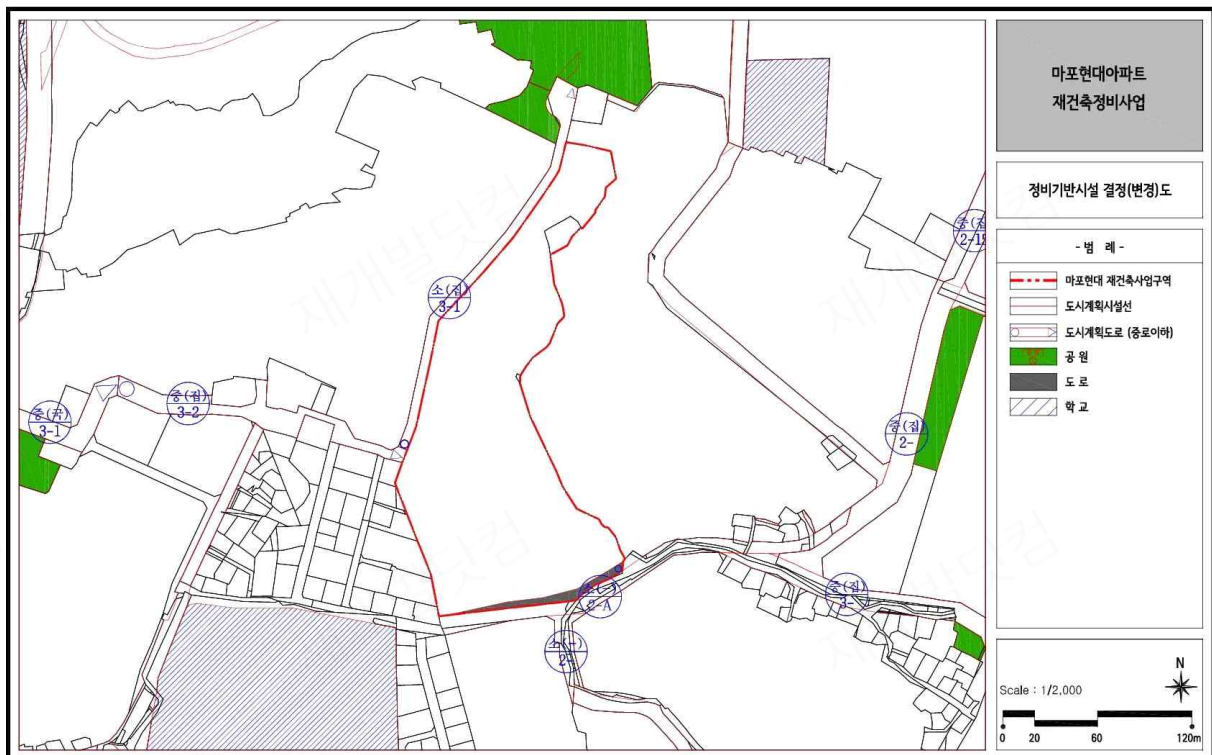
나. 용도지역·지구 결정도(변경없음)



다. 도시계획시설(정비기반시설) 결정도(기정)



라. 도시계획시설(정비기반시설) 결정도(변경)



마. 재정비촉진계획(정비계획) 결정도(신설)

