

서울특별시 마포구 공고 제2026-682호

아현1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 재공람공고

1. 서울특별시 마포구 아현1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 서울특별시 마포구 공고 제2025-1399호(2025.08.21.)로 주민 공람·공고한 정비계획 결정(안)을 2026년 제4차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026.03.19.) 심의결과(수정 가결)를 반영하여 아래와 같이 재공람·공고합니다.
2. 관계 도서는 마포구청(주택상생과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등 소유자와 주민, 이해관계인은 의견이 있으실 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 14일

서울특별시 마포구청장

가. 공람 기간 : 2026. 4. 14.(화) ~ 2026. 5. 15.(금)

나. 공람 장소 및 의견 제출 장소 : 마포구청 주택상생과(☎02-3153-9312)

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 공공재개발정비구역	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		79,856.0	75.3	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 1		22,553.0	21.3	
	획 지 2		57,303.0	54.0	
정비기반 시설 등	소 계		26,156.9	24.7	
	정비기반 시설	도 로	11,055.8	10.5	
		보행자전용도로	370.0	0.3	
		공 원	10,574.2	10.0	
		녹 지	333.1	0.3	
		공공공지	131.6	0.1	서울시
	기타 공공시설	사회복지시설	3,692.2	3.5	실버케어센터(서울시) 실버리복지센터(마포구)

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	-	97.7	
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 경과 지	최 초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	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			손기정로
변경	중로	2	A	15	집산 도로	276	중림동 278	아현동 709	일반 도로			확폭
기정	소로	2	1	8	국지 도로	204	아현동 378-78	아현동 372-2	일반 도로		건설부고시 470호	마포대로26길
변경	소로	1	H	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(구역 외)
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(구역 외)
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 (일부구간 입체적 결정)
신설	소로	3	D	6	국지 도로	83	아현동 87-63	아현동 706-4	일반 도로			
신설	소로	3	E	4	국지 도로	20	아현동 709-5	아현동 709-2	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

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과 지	최 초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭원 (m)								
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/ 환일길
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
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	93	아현동 723-9	아현동 724-15	일반 도로			손기정로2길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	131	아현동 719	만리동 2가278	일반 도로			손기정로12길/ 환일1길
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 시번호	시설 명	위 치	구 분	기 정	변 경	변경 후	최초 결정 일	비 고
신설	1	도로	아현동 762-5 일원	길이	-	증) 12m	12m		- 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 결정도 참고 - 입체적 결정구간은 환일길에 설정하였으며, 도로 구배 선형에 따라 변경될 수 있음 - 구분지상권 설정
				폭	-	증) 12m	12m		
				높이	-	지표면 -3m ~ 지상부 전체	지표면 -3m ~ 지상부 전체		
				면적	-	증) 144㎡	144㎡		

■ 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	어린이공원	어린이공원	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 718-2 일원	-	증) 308.1	308.1		
신설	2	경관녹지	경관녹지	아현동 728-1 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	-		

■ 공공공지

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	공공공지	아현동 709-1 일원	-	증) 131.6	131.6		

■ 사회복지시설

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	사회복지시설 (실버케어센터)	아현동 714-4 일원	-	증) 1,900.1	1,900.1		
신설	2	사회복지시설 (실부리복지센터)	아현동 709-4 일원	-	증) 1,792.1	1,792.1		

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	-	590
		커뮤니티시설 (미개방)	-	1,500
		소 계	(세대수 × 2.5㎡) × 1.25 = 3,644㎡ 이상	4,680
	관리사무소	10㎡+(세대수 - 50)×0.05㎡ = 56㎡ 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	-	570
		커뮤니티시설 (미개방)	-	1,500
		소 계	(500 + (세대수 × 2.5㎡)) × 1.25 = 6,900㎡ 이상	7,270
	관리사무소	10㎡+(세대수 - 50)×0.05㎡ = 133㎡ 이상	250	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조제1항, 제55조제7항 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		위 치	정비개량계획(동)				
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	아현1 주택정비형 공공재개발정비구역	106,012.9	-	-	아현동 699번지 일대	467	-	-	467	-

■ 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건 폐율	용 적율	높이 (최고층 수)	비 고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)						
신설	아현1 주택정비형 공공재개발구역	106,012.9	획지1	22,553.0	아현동 701-1 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	300% 이하	110m 이하 (35층)	
			획지2	57,303.0	아현동 716-1 일원					

- 총 세대수 : 3,476세대(임대 696세대)

- 주택 규모별 건설계획

구 분		합 계	토지등소유자 분양	의무 공공임대	국민주택 규모임대	공공분양
계		3,476	2,780	465	117	114
60㎡이하	14.99㎡	30	30	-	-	-
	29.99㎡	810	679	131	-	-
	39.99㎡	850	494	334	14	8
	49.99㎡	511	475	-	16	20
	59.99㎡	893	863	-	16	14
60㎡초과~ 85㎡이하	84.99㎡	382	239	-	71	72

※ 최종 분양은 사업시행인가 시 확정 예정이며, 주민 의견 반영하여 일반분양없이 토지등소유자분양분으로 계획

- 임대주택 계획

- 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%
- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 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 전환

심의완화사항

- 용도지역 완화 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역
- 기준용적률 20% 완화
- 허용용적률 획지1 - 11.19% / 획지2 - 10.31% 완화(돌봄시설 등 인센티브 적용)
- 공공재개발 특례에 따른 법적상한초과용적률 적용

건축물의 건축선에
관한 계획

- 건축한계선 지정
건축선 및 인접대지경계선으로부터 3m / 5m

기타사항에 관한 계획

- 획지2 : 공공보행통로(8m) 1개소(지역권 설정 예정)

바) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증 가예상세대수	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 향후 행정절차에 따라 변경될 수 있습니다.**