

2021 - 384

, (2) ()

1. 서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구 지정 고시되고, 서울특별시고시 제2008-38호(2008.02.05)로 북아현재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2009-106호(2009.03.19.), 서울특별시고시 제2009-153호(2009.04.09), 서울특별시고시 제2009-317호(2009.08.20), 서울특별시고시 제2009-407호(2009.10.22), 서울특별시고시 제2010-190호(2010.05.20), 서울특별시고시 제2011-382호(2011.12.15), 서울특별시고시 제2012-246호(2012.09.13), 서울특별시고시 제2012-267호(2012.10.11), 서울특별시고시 제2013-31호(2013.02.07), 서울특별시고시 제2013-127호(2013.04.25), 서울특별시고시 제2013-257호(2013.08.01), 서울특별시고시 제2013-357호(2013.10.24), 서울특별시고시 제2013-391호(2013.11.28), 서울특별시고시 제2014-412호(2014.12.04), 서울특별시고시 제2016-16호(2016.01.14.), 서울특별시고시 제2016-54호(2016.02.25), 서울특별시고시 제2016-72호(2016.03.17), 서울특별시고시 제2016-245호(2016.08.11), 서울특별시고시 제2017-80호(2017.03.07), 서울특별시고시 제2018-398호(2018.12.06), 서울특별시고시 제2020-231호(2020.06.04.), 서울특별시고시 제2020-338호(2020.08.13.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 서대문구 북아현 재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제5조제1항 및 같은 법 제12조제1항에 따라 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제5조제5항 및 제12조제3항, 같은 법 시행령 제5조 및 제15조에 따라 이를 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 고시합니다.
2. 북아현재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제32조 포함)에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021년 7월 22일
서울특별시 장

1. 재정비촉진지구의 변경 지정에 관한 사항(변경)

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)			변 경 사 유
			기정	변경	변경후	
북아현 재정비 촉진지구	주거 지형	서대문구 북아현동 일원	900,164.8	감) 31.7	900,133.1	• 북아현2 택지개발예정축량성과 반영에 따른 단순 면적변경

2. 재정비촉진구역 및 존치관리구역 변경 결정에 관한 사항(변경)

구 분	면 적(㎡)			변 경 사 유
	기 정	변 경	변경 후	
소 계	900,164.8	감) 31.7	900,133.1	-
북아현1재정비촉진구역	244,806.8	-	244,806.8	-
북아현1-1재정비촉진구역	77,825.5	-	77,825.5	-
북아현1-2재정비촉진구역	60,355.5	-	60,355.5	-
북아현1-3재정비촉진구역	106,645.8	-	106,645.8	-
북아현2재정비촉진구역	124,270.3	감) 1,494.2	122,776.1	• 북아현2 측량성과 및 구역계 변경사항 반영
북아현3재정비촉진구역	263,100.9	-	263,100.9	-
존치관리구역	267,986.8	증) 1,462.5	269,449.3	• 북아현2구역 구역계 변경사항 반영

3. 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항

가. 정비구역의 위치 및 면적 (변경, 북아현2구역)

구 분	촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	북아현2 재정비촉진구역	서울시 서대문구 북아현동 520번지일대	124,270.3	감) 1,494.2	122,776.1	-

○ 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 구역면적감소 : 감) 1,494.2㎡ - 124,270.3㎡ → 122,776.1㎡	• 북아현2 택지개발예정측량성과 반영에 따른 단순 면적변경 및 공원 관련부서 의견에 따른 구역계 축소

나. 재정비촉진계획(변경)

1) 토지이용에 관한 계획 (변경, 북아현2구역)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		124,270.3	감) 1,494.2	122,776.1	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	33,433.9	감) 1,502.3	31,931.6	26.0	-
	도 로	12,248.2	감) 20.2	12,228.0	10.0	-
	공 원	8,616.7	감) 1,481.9	7,134.8	5.8	근린공원 1개소, 소공원 1개소
	학 교	9,069.0	증) 1.1	9,070.1	7.4	초교(신설)
	공공청사	3,500.0	감) 1.3	3,498.7	2.8	복합청사 신설 (신설 건축면적 8,700㎡)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
택 지 (획 지)	소 계	90,836.4	증) 8.1	90,844.5	74.0	-
	2-1	52,370.2	증) 7.0	52,377.2	42.7	공동주택 용지
	2-2	29,869.0	증) 1.5	29,870.5	24.3	공동주택 용지
	2-3	2,431.4	-	2,431.4	2.0	아현성당
	2-4	3,077.8	감) 0.5	3,077.3	2.5	주상복합 용지
	2-5	1,270.7	증) 0.1	1,270.8	1.0	구세군교회
	2-6	1,817.3	-	1,817.3	1.5	북아현성결교회

※ 주) 학교시설용지는 북아현2구역 준공시기 도래 전 학교시설에 대한 투자심사가 이루어지지 않을 경우 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상귀속 함

※ 변경사유 : 북아현2 택지개발예정축량성과 반영에 따른 단순 면적변경 및 관련부서 협의의견에 따른 경의선철도와 중복결정된 공원해제 및 구역계조정

2) 용도지역 결정 변경에 관한 사항(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		124,270.3	감) 1,494.2	122,776.1	100.0	-
주거 지역	2종일반주거지역(7층)	6,606.2	감) 1,476.7	5,129.5	4.2	-
	2종일반주거지역(12층)	112,286.3	감) 17.5	112,268.8	91.4	-
	준주거지역	5,377.8	-	5,377.8	4.4	-

※ 변경사유 : 북아현2 택지개발예정축량성과 반영에 따른 단순 면적변경 및 공원 관련부서 의견에 따른 구역계 축소

3) 도시계획시설 설치계획(변경)

가) 도로 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	(3)	20	집산 도로	954 (401)	북아현동 251-70 (134-21)	북아현동 산1-241 (251-73)	일반 도로		총고제903호 (39.11.18)	
기정	중로	1	(4)	20	집산 도로	765 (451)	북아현동 130-19	총정로3가 7-35 (북아현동 113-19)	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	3	(5)	12	집산 도로	133 (98)	북아현동 135-4 (134-8)	북아현동 130-6	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	3	(6)	12	집산 도로	323 (251)	북아현동 826 (882-1)	북아현동 126-22	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	3	(7)	12	집산 도로	223 (126)	총정로3가 33-4 (북아현동 307-1)	북아현동 113-33	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	2	(11)	10	국지 도로	23	북아현동 (중(집)1-(4))	북아현동 608	일반 도로		서고제231호 (20.6.4)	
기정	소로	3	(13)	6	국지 도로	36	북아현동 (중(집)1-(4))	북아현동 124-20	일반 도로		서고제231호 (20.6.4)	
기정	소로	3	(14)	6	국지 도로	42	북아현동 (중(집)1-(3))	북아현동 118-34	일반 도로		서고제231호 (20.6.4)	

주) 연장 및 위치내()는 북아현2 재정비촉진구역 내 해당함

다) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공 원 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	9	북주산 공원	근린 공원	북아현동 113-61일대 (118-4일대)	39,079.4 (4,249.7)	감) 1,456.4 (감1,456.4)	37,623.0 (2,793.3)	서고제38호 (08.2.5)	-
변경	13	북아현6	소공원	북아현동 548일대	5,080.2 (4,367.0)	감) 25.5 (감25.5)	5,054.7 (4,341.5)	서고제231호 (20.6.4)	-

주) ()는 북아현2 재정비촉진구역 내 해당함

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
9	북주산 공원	- 면적변경 : 감) 1,456.4㎡ 1) 측량면적변경 : 감) 14.2㎡ 2) 경의선철도와 중복결정된 공원해제 : 감) 1,442.2㎡ - 39,079.4㎡(4,249.7㎡) → 37,623.0㎡(2,793.3㎡)	- 북아현2 택지개발예정측량성과 반영에 따른 단순 면적변경 및 공원 관련부서 의견에 따른 경의선철도와 중복결정된 북주산공원 해제 ※ 당초 경의선철도와 중복결정된 면적은 1,475.8㎡이었으나, 지적측량결과에 따른 면적 1,442.2㎡로 반영
13	북아현6	- 면적변경 : 감) 25.5㎡ - 면적 : 5,080.2㎡(4,367.0㎡) → 5,054.7㎡(4,341.5㎡)	북아현2 택지개발예정측량성과를 반영에 따른 단순 면적변경

주) ()는 북아현2 재정비촉진구역 내 해당함

라) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	6	학교	초등학교	북아현동 544일대	9,069.0	증) 1.1	9,070.1	서고제38호 (08.2.5)	서울시 서부교육청 기부제납

주) 학교시설⑥은 북아현2구역 준공시기 도래 전 학교시설에 대한 투자심사가 이루어지지 않을 경우 공공공지로 추진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상귀속 함

○건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
6	초등학교	30% 이하	200% 이하	5층 이하

○ 학교 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
6	학교	초등학교	• 면적 변경 : 증) 1.1㎡ - 면적 : 9,069.0㎡ → 9,070.1㎡	• 북아현2 택지개발예정측량성과 반영에 따른 단순 면적변경

주) ()는 북아현2 재정비촉진구역 내 해당함

○건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
6	초등학교	30% 이하	200% 이하	5층 이하

○ 학교 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
6	학교	초등학교	• 면적 변경 : 증) 1.1㎡ - 면적 : 9,069.0㎡ → 9,070.1㎡	• 북아현2 택지개발예정측량성과 반영에 따른 단순 면적변경

주) ()는 북아현2 재정비촉진구역 내 해당함

마) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
변경	6	공공청사	복합청사	북아현동 129-37일대	3,500.0	감) 1.3	3,498.7	서고제231호 (20.6.4)	서대문구 기부채납

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
6	공공청사	60% 이하	200% 이하	-

○ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
6	공공청사	복합청사	• 면적 변경 : 감) 1.3㎡ - 면적 : 3,500.0㎡ → 3,498.7㎡	• 북아현2 택지개발예정축량성과 반영에 따른 단순 면적변경

4) 공동이용시설 설치계획(변경)

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
공동 이용 시설	관리사무소	북아현2 재정비 촉진구역내	231.40	증) 141.28	372.68	-
	주민공동시설		5,747.19	증) 2,986.66	8,733.85	-
	문 고		850.00	증) 110.20	960.20	-
	보육시설		850.00	증) 582.55	1,432.55	-
	경로당		730.00	증) 44.66	774.66	-
	경비실		112.00	감) 17.33	94.67	-
	어린이놀이터		2,400.00	감) 260.00	2,140.00	-
	주민운동시설		1,250.15	-	1,250.15	-

주) 건축위원회 심의 및 사업시행(변경)인가 시 변경될 수 있으며, 관련 규정에 적합하게 설치

※ 변경사유 : 건축위원회 심의결과 반영에 따른 세부건축설계 변경

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경)

가) 기존건축물의 정비·개량계획 (구역면적 변경, 감 31.7㎡)

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후신축	철거 이주	
기정	북아현2	124,270.3	서울시 서대문구 북아현동 520번지 일대	726	3	-	723	-	-
변경	재정비 촉진구역	122,776.1 (감 1,494.2)							

※ 변경사유 : 북아현2 택지개발예정축량성과 반영에 따른 단순 면적변경 및 공원 관련부서 의견에 따른 구역계 축소

나) 건축시설계획(변경)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 확 지 구 분		위 치	연면적 (㎡)	주 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	평균층수/ 최고층수
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	북아현2 재정비 촉진 구역	124,270.3	2-1	52,370.2	북아현동 121-19 일대	-	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	260.5 이하	21.0층 /29층이하 (106.05m 이하)
			2-2	29,869.0	북아현동 39 일대	-				
			2-3	2,431.4	북아현동 9-1 일대	-	종교시설	60 이하	200 이하	-

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	연면적 (㎡)	주 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	평균층수/ 최고층수	
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)							
변경	북아현2 재정비 촉진 구역	122,776.1 (감 1,494.2)	2-4	3,077.8	북아현동 130-11 일대	-	공동주택, 근린생활시설 및 주1)오피스텔	60 이하	400 이하	-	
			2-5	1,270.7	북아현동 125-45 일대	-	종교시설	60 이하	200 이하	-	
			2-6	1,817.3	북아현동 118-11 일대	-	종교시설	60 이하	200 이하	-	
			2-1	52,377.2 (증 7.0)	북아현동 121-19 일대	-	공동주택 및 부대복리시설	60 이하	260.4 이하 (감 0.1)	21.0층 /29층이하 (106.05m 이하)	
			2-2	29,870.5 (증 1.5)	북아현동 39 일대	-					
			2-3	2,431.4 (-)	북아현동 9-1 일대	-	종교시설	60 이하	200 이하	-	
주택의 규모 및 규모별 건설비용	● 주택공급계획 : (기정) 2,356세대(임대401세대 포함) →(변경) 2,332세대(임대401세대포함)										
	구 분		합계	분양(전용면적, ㎡)				임대(전용면적, ㎡)			
				소 계	85초과	60~85 이하	60이하	소 계	40이하	40~50 이하	50~60 이하
	기정	세대수	2,356	1,955	170	921	864	401	186	173	42
비율(%)		100.0	83.0	7.2	39.1	36.7	17.0	7.9	7.3	1.8	
변경	세대수	2,332	1,931	176	888	867	401	186	173	42	
	비율(%)	100.0	82.8	7.5	38.1	37.2	17.2	8.0	7.4	1.8	
건축심의 완화 사항			● 특별건축구역 건축계획 수렴을 통한 인동거리 등 완화								
건축물의 건축선에 관한 계획			● 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 ● 북아현재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름								

주) 친환경 인센티브 70점이상(용적률+1%)

주1) 준주거지역 비주거시설 내 오피스텔10%미만 도입(9.9%, 25실) - 서울시 뉴타운·재개발 추진구역 지원방안 적용('13.4.24)

※ 주용도라 함은 건축물의 가장 많은 바닥면적을 차지하는 용도를 말한다.

다) 용적률 계획(순부담 등)(변경)

구 분	산 정 내 용				
	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	산설(계획) 정비기반시설	무상양도 국공유지 면적(대체처리)	
토지이용계획 (공공시설 토지환산면적 포함시)	122,776.1㎡	90,844.5㎡	31,931.6㎡(34,731.7㎡)	신설 정비기반시설 내 기반시설 국,공유지 5,082.2㎡	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지 13,931.4㎡
도 면					
공공시설부지제공면적 (순부담)	- 새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 34,731.7㎡(주) - 5,082.2㎡ - 13,931.4㎡ = 15,718.1㎡[순부담률 12.65%(기준 10%이상)] 주) 새로이 설치하는 기반시설면적 : 계획 정비기반시설 토지면적(31,931.6㎡) + 공공시설 토지환산면적(4,056.9㎡) - 기존 서대문구 존치청사부지면적(1,256.8㎡)				
공공시설 토지환산면적 소개	○ 공공시설 토지환산부지면적: 4,056.9㎡ = 2,877.0㎡ + 233.3㎡ + 946.6㎡ = 4,056.9㎡				
공공청사	○ 복합청사(연면적 8,700㎡) 신축 환산부지면적 = 21,619,500천원(공사비) ÷ 7,514천원/㎡(부지가액) = 2,877.0㎡ ○ 기존 동청사 (지하1층~지상2층부 연면적 1,729.44㎡) 리모델링 환산부지면적 = 1,753,652천원(공사비) ÷ 7,514천원/㎡(부지가액) = 233.3㎡				
입체적구조물 설치	○ 철로(경의선) 하부 도로확장 및 입체적구조물 설치(25.5m×22m) 환산부지면적 = 7,113,585천원(공사비) ÷ 7,514천원/㎡(부지가액) = 946.6㎡				
기준용적률	● 기준용적률 = 210% (당초 190%)				
상한용적률	● 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 ● 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2014.8)」 적용				
	● 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α) ▶ 대상지 - 기준용적률 210% - α = 15,718.1 / (90,844.5㎡ - 4,056.9㎡) = 0.18111 ▶ 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% × (1+1.3×1×0.18111) + 1.0%(친환경) = 260.44% (적용 260.4%이하) = 260.4% ≥ 건축계획(안) 259.33%				α = 공공시설등 부지제공 면적 / 공공시설등 부지제공 후 대지면적 ※ 건축위원회 인정 시 친환경 건축물인증(70점이상) 1.0% 가산

※ 정확한 토지환산면적 등은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등 감정평가를 거쳐 확정함

※ 금회 택지개발예정축적량성과에 의한 면적 변경에 따른 비용분담 계획의 변경

6) 무상귀속(기부채납) 계획(변경)

- 기부채납시설은 사용승인시 관리청에 귀속시키며, 사업시행인가시 세부용도, 면적 등을 확정

구분	시설명	시설규모	관리청
도로	중로 1 - (3)	- 중로 1-(3) 호선 일부확장 - 폭 1~7m, 연장 401m - 경의선 하부 도로확장 및 입체적구조물(25.5m×22m) 설치	서대문구
	중로 1 - (4)	- 중로 1-(4) 호선 일부개설 - 폭 8~20m, 연장 451m	서대문구
	중로 3 - (5)	- 중로 3-(5) 호선 일부개설 - 폭 12m, 연장 98m	서대문구
	중로 3 - (6)	- 중로 3-(6) 호선 일부개설 - 폭 1~6m, 연장 251m	서대문구
	중로 3 - (7)	- 중로 3-(7) 호선 일부개설 - 폭 12m, 연장 126m	서대문구
	소로 2 - (11)	- 소로 2-(11) 호선 개설 - 폭 10m, 연장 23m	서대문구
	소로 3 - (13)	- 소로 3-(13) 호선 개설 - 폭 6m, 연장 36m	서대문구
	소로 3 - (14)	- 소로 3-(14) 호선 개설 - 폭 6m, 연장 42m	서대문구
공원	북주산근린공원	- 북주산 근린공원 일부 조성 - 면적 : 2,793.3㎡ (기정 4,249.7㎡)	서대문구
	소공원 6	- 소공원6 일부 조성 - 면적 : 4,341.5㎡ (기정 4,367.0㎡)	서대문구
학교	학교 6	- 학교6(초등학교) 토지 기부채납 - 면적 : 9,070.1㎡ (기정 9,069.0㎡)	서울시 서부교육지원청
공공시설	공공청사 6	- 공공청사6(복합청사) 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 북아현동 129-37 일원 - 토지면적 : 3,498.7㎡(기정 3,500.0㎡) / - 건축면적 : 8,700㎡ - 세부용도 : 동주민센터, 전시관, 육아종합센터, 청소년센터, 초등돌봄센터, 도서관, 환경미화원 휴게실 등	서대문구



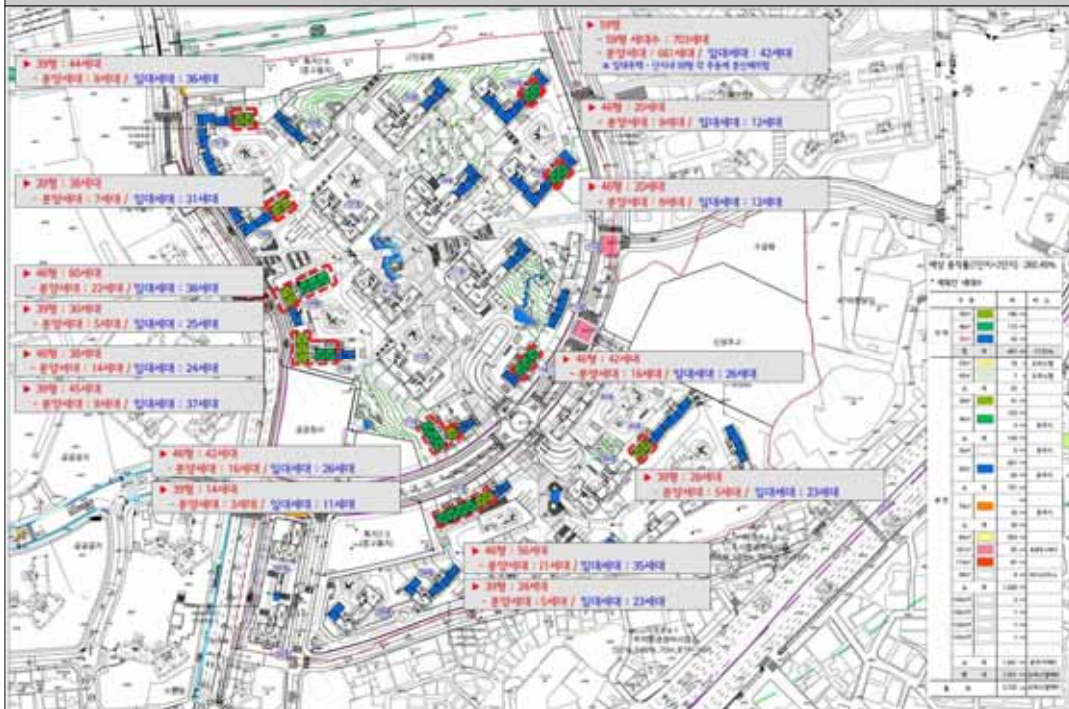
7) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경)

- 임대주택은 공공임대주택으로 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제42조(임대주택 인
수방법 및 절차 등)에 따라 서울시에 매각(처분)

계획기준	- 임대주택건설 : 주택 전체 건립세대수의 17% 이상(※ 촉진계획 결정사항) - 전체 임대주택 세대수의 30%이상 : 전용 40㎡이하 ※ 40㎡이하 : 40~50㎡ : 50~60㎡이하 = 40~50% : 40~50% : 10~20%			
산출근거	- 전체 건립 세대수 : 2,332세대 - 재개발임대주택 건설계획 : 401세대 - 2,332세대 × 17% = 396.44 세대 이상 ∴ 401세대 > 396.44세대			
세대규모 (전용)	세대수			비고 (변경 임대주택 규모)
	기정	증감	변경	
40㎡이하	186	-	186	(39㎡ : 186세대)
40~50㎡이하	173	-	173	(46㎡ : 173세대)
50~60㎡이하	42	-	42	(59㎡ : 42세대)
전체	401	-	401	-

※ 서울특별시고시 서고제2020-231호(20.6.4) 일치함.

◆ 임대세대 소셜믹스(사회혼합) 계획



※ 임대주택 사회혼합(소셜믹스)계획 : 임대주택의 동별, 층별 위치 등은 도시재정비위원회 심의 취지에 따라 인·허가 등 진행 시 후속 조치(각 동·호수는 추첨에 의함)

8) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가) 도시경관 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

나) 환경 검토결과

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적율	30%	기존 토양포장상태 90%이상 지역	사업대상지내 충분한 자연 지반 녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적율 기준 만족토록 계획 (계획 35.9%, 당초 35.4%)
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	기존 시가지로 주변 녹지 여건을 고려하여 조정녹지 계획	조정녹지 계획에 반영
3. 비오톱 및 동식물	2, 4등급	비오톱유형평가 4등급 위주 개별 비오톱 2등급 및 제외등급으로 조사됨	안산도시자연공원과 연계한 공원 녹지 조성 등 녹지공간의 확보 및 도시 생태기능 복원 및 강화
4. 지형변동	절·성토 균형	사업시행시 절성토 및 건축물 추가 터파기 공사에 의한 토공량 발생	발생 사토처리 대책 수립
5. 물순환	우수관리	기존 빗물관리시설 없음	사업대상지내 충분한 조정녹지지역 계획 및 빗물처리 시설 설치
6. 일조	수인한도 만족	사업대상지 주변에 일조 영향 예상	일조관련 규정에 의거 건축 계획
7. 바람 및 미기후	바람길 확보	주풍향 고려 및 통경축 확보	건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획 및 주풍향 통경축 계획
8. 에너지	에너지절약 계획 수립	- 향후 에너지사용량 추정 - 에너지 절약 설비 및 계획 고려	에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
9. 경관	Skyline 보전	주변지역과 배후의 능선 보호 필요	자연스러운 인공스카이라인 형성
	조망권 확보	주변 주거지역의 조망권 보호 필요	통경축확보, 시각적 개방감 확보를 위한 타워형 건축물 계획
	가로녹시율	건축물 외곽으로 조정 식재하여 가로 녹지는 증가할 것임	건축물 외곽 조정식재 계획
10. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	- 주변에 휴식·여가공간 부족 - 당해 대상지에 조성 필요	대상지 내부에 고원 조성 및 단지내 조정녹지 계획으로 주민 휴식공간 마련
11. 폐기물	폐기물 성상별 분리처리	공사시 및 운영시 폐기물발생 예상	서대문구 폐기물처리계획에 의거 처리
12. 소음진동	규제기준 만족	공사시 소음·진동영향 예상	- 가설방음판넬 설치 - 저소음, 저진동 장비사용

9) 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

- － 본 사업지는 주거밀집지역으로서 자연성이 매우 낮고 식물상이 매우 빈약하나, 양호한 수목은 사업시 이식후 재식토록 함

10) 정비사업 시행계획(변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	계획	증감	
재개발사업	2020년 (2단계)	주택재개발조합	2,352호	기정) 2,356호 변경) 2,332호	증) 4호 감) 20호	-

11) 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

12) 안전 및 범죄예방에 관한 계획(변경없음)

13) 건축계획(변경)

구 분	내 용						비 고
	기정			변경			
	제2종	준주거	계	제2종	준주거	계	
구역면적(㎡)	124,270.3			122,776.1			
대지면적(㎡)	82,239.20	3,077.80	85,317.00	82,247.70	3,077.30	85,325.00	특별건축구역
용적률산정용 연면적(㎡)	214,193.45	12,305.39	226,498.84	213,294.53	12,294.81	225,589.34	-
건축면적(㎡)	19,092.37	1,794.51	20,886.88	22,179.44	1,824.51	24,003.95	-
용적률(%)	260.45	399.81	-	259.33	399.53	-	-
건폐율(%)	23.22	58.30	-	26.97	59.29	-	60%이하
주차대수	2,850대 (법정 2,192대)	113대 (법정 106대)	2,963대 (법정 2,298대)	2,900대 (법정 2,165대)	163대 (법정 117대)	3,063대 (법정 2,282대)	-

※ 변경사유 : 건축위원회 심의결과 반영

4. 지구단위계획 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

○ 지구단위계획구역 지정(변경) 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	북아현2재정비촉진구역 지구단위계획구역	서울시 서대문구 북아현동 520번지일대	124,270.3	감) 1,494.2	122,776.1	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

○ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기 정	증 감	변 경	
계		124,270.3	감) 1,494.2	122,776.1	100.0
주거 지역	2종일반주거지역(7층)	6,606.2	감) 1,476.7	5,129.5	4.2
	2종일반주거지역(12층)	112,286.3	감) 17.5	112,268.8	91.4
	준주거지역	5,377.8	-	5,377.8	4.4

다. 도시계획시설 결정(변경) 조서(변경)

1) 도로 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	(3)	20	집산 도로	954 (401)	북아현동 251-70 (134-21)	북아현동 산1-241 (251-73)	일반 도로		총고제903호 (39.11.18)	
기정	중로	1	(4)	20	집산 도로	765 (451)	북아현동 130-19	충정로3가 7-35 (북아현동 113-19)	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	3	(5)	12	집산 도로	133 (98)	북아현동 135-4 (134-8)	북아현동 130-6	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	3	(6)	12	집산 도로	323 (251)	북아현동 826 (882-1)	북아현동 126-22	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	3	(7)	12	집산 도로	223 (126)	충정로3가 33-4 (북아현동 307-1)	북아현동 113-33	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	소로	2	(11)	10	국지 도로	23	북아현동 (중(집)1-(4))	북아현동 608	일반 도로		서고제231호 (20.6.4)	
기정	소로	3	(13)	6	국지 도로	36	북아현동 (중(집)1-(4))	북아현동 124-20	일반 도로		서고제231호 (20.6.4)	
기정	소로	3	(14)	6	국지 도로	42	북아현동 (중(집)1-(3))	북아현동 118-34	일반 도로		서고제231호 (20.6.4)	

주) 연장 및 위치 내()는 북아현2 재정비촉진구역 내 해당함

3) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	공 원 명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
변경	9	북주산 공원	근린 공원	북아현동 113-61일대 (118-4일대)	39,079.4 (4,249.7)	감) 1,456.4 (감1,456.4)	37,623.0 (2,793.3)	서고제38호 (08.2.5)	-
변경	13	북아현6	소공원	북아현동 548일대	5,080.2 (4,367.0)	감) 25.5 (감25.5)	5,054.7 (4,341.5)	서고제231호 (20.6.4)	-

주) ()는 북아현2 재정비촉진구역 내 해당함

4) 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
변경	6	학교	초등학교	북아현동 544일대	9,069.0	증) 1.1	9,070.1	서고제38호 (08.2.5)	서울시 서부교육청 기부채납

주) 학교시설⑥은 북아현2구역 준공시기 도래 전 학교시설에 대한 투자심사가 이루어지지 않을 경우 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상귀속 함

○건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
6	초등학교	30% 이하	200% 이하	5층 이하

5) 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
변경	6	공공청사	복합청사	북아현동 129-37일대	3,500.0	감) 1.3	3,498.7	서고제231호 (20.6.4)	서대문구 기부채납

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
6	공공청사	60% 이하	200% 이하	-

라. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서(변경)

구 분	가 구	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
획 지	소계	90,836.4	증) 8.1	90,844.5	100.0	-
	2-1	52,370.2	증) 7.0	52,377.2	57.6	공동주택
	2-2	29,869.0	증) 1.5	29,870.5	32.9	공동주택
	2-3	2,431.4	-	2,431.4	2.7	종교시설
	2-4	3,077.8	감) 0.5	3,077.3	3.4	주거복합
	2-5	1,270.7	증) 0.1	1,270.8	1.4	종교시설
	2-6	1,817.3	-	1,817.3	2.0	종교시설

2) 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)

○ 건축물의 용도에 관한 결정(변경)조서(변경없음)

구 분	가 구	용 도	비 고
허용용도	2-1	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도외의 용도는 불허
허용용도	2-2	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	
허용용도	2-3	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	
허용용도	2-4	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법 시행령 [별표14] 업무시설 중 오피스텔	
허용용도	2-5	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	
허용용도	2-6	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	

○ 건폐율 계획(변경없음)

구 분	지 역	건 폐 율	비 고
2-1, 2-2(공동주택)	제2종일반주거지역	60% 이하	
2-4(주거복합)	준주거지역	60% 이하	
종교, 도시계획시설	제2종일반주거지역	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

○ 용적률 계획

구 분		용 적 률(%)				비 고	
		기준용적률	허용용적률	상한용적률			
				상한용적률	법정상한용적률		
기정	2-1, 2-2(공동주택)	190	-	260.5 이하	-		
변경	2-1, 2-2(공동주택)	210	-	260.4 이하	-		
기정	2-4(주거복합)	250	-	400 이하	-		
기정	종교, 도시계획시설	● 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름					

○ 상한용적률 완화 사항

구 분		용 적 률		비 고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	2-1, 2-2(공동주택)	50.5	-	-
변경	2-1, 2-2(공동주택)	50.4	-	-

○ 높이 계획(변경없음)

구 분	지 역	높 이 기 준	비 고
2-1, 2-2, 2-4	제2종일반주거지역, 준주거지역	평균21.0층 / 최고29층이하(106.05m이하)	
종교, 도시계획시설	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름		

3) 건축물 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	적용위치	계획내용
건축한계선	생활문화가로, 북아현로, 지구단위계획구역 이면도로, 그외 지구내도로	건축한계선 : 6m
	20m도로변 공동주택이외의 필지	건축한계선 : 4m
	주거복합용지(획지2-4), 종교용지(획지2-3) 이면도로변	건축한계선 : 3m

마. 경관계획(변경없음)

1) 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	공동주택	- 기존 경사지를 활용하여 지형변동을 최소화 - 안산, 구릉지 등 주변지형을 고려한 자연순응형 친환경계획
건물 진출입구	생활가로변 근린생활시설,	- 생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장 - 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별진출입이 가능하도록 설치
	2-4획지	2-4획지(주거복합)의 차량진출입구는 12m이면도로에서 진출입되도록 설치

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	- 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 - 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 - 주변 자연과 조화를 유지 - 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 - 대항부에서 조망되는 옥탑부에 우수한 입면 계획 권장 - 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양
저층부 외관	생활가로변 근린생활시설	- 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 - 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 - 장대한 입면 및 돌출경관 지양 - 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	- 반사성 재료 사용 금지 - 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	- 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 - 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

3) 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	안산으로 향하는 통경축 확보
조명계획	공동주택	- 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획 - 범죄예방 환경설계를 반영한 야간조명 계획
스카이라인	공동주택	- 안산 구릉에 순응하는 스카이라인 계획 - 주변지역과 조화로운 경관형성 유도

바. 기타 사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
전면공지	생활가로, 북아현길변	북아현2구역내 폭원20m도로변 건축한계선 보행을 위한 전면공지 폭은 4m로 하고, 그 중 폭 2m이상은 무장예로 계획함
공공보행통로	공동주택	- 남측 가구거리에서 북측 북주산공원의 연계 및 안전경관 조망 확보 - 폭원 8m - 동측 구릉지에서 주 이용시설인 아현역 및 북아현길로 보행접근성개선 - 폭원 6m - 학생들의 안전한 등하교와 학교접근성 향상을 위한 학교용지남측 보행로 확보 - 폭원 6m
	소공원6	- 중로3-(7)호선에서 초등학교 통학로로 사용할 수 있는 소공원내 보행로 확보 - 폭원 6m

2) 교통처리에 관한 결정조서(변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입 불허구간	중로1~3, 중로1~4 중로3~5, 중로3~6	지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음 (공공시설 제외)

3) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서(변경)

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	2,332	100.0	401	401	-	17.0	100.0	-
40㎡이하	227	9.7	186	186	-	8.0	46.4	-
40~50㎡이하	278	11.9	173	173	-	7.4	43.1	-
50~60㎡이하	763	32.7	42	42	-	1.8	10.5	-
60~85㎡이하	888	38.1	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	176	7.6	-	-	-	-	-	-

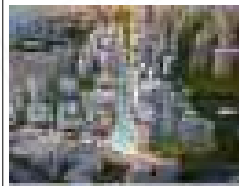
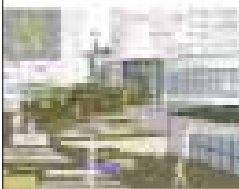
4) 환경관리계획(변경)

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적율	30%	기존 토양포장상태 90%이상 지역	사업대상지내 충분한 자연 지반 녹지, 인공지반녹지 조성하여 생태면적율 기존 만족도록 계획 (계획 35.9%, 당초 35.4%)
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려 하여 조정녹지 계획	조정녹지 계획에 반영
3. 비오톱 및 동식물	2, 4등급	비오톱유형평가 4등급 위주 개별비오톱 2등급 및 제외등급으로 조사됨	안산도시자연공원과 연계한 공원녹지 조성 등 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
4. 지형변동	절·성토 균형	• 사업시행시 절성토 및 건축물 추가 터파기 공사에 의한 토공량 발생	• 발생 사토처리 대책 수립
5. 물순환	우수관리	• 기존 빗물관리시설 없음	• 사업대상지내 충분한 조정녹지 지역계획 및 빗물 처리 시설 설치
6. 일조	수인한도 만족	• 사업대상지 주변에 일조 영향 예상	• 일조관련 규정에 의거 건축 계획
7. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 주풍향 고려 및 통풍축 확보	• 건축물 계획시 주풍향(서북서풍)고려 계획 및 주 풍향 통풍축 계획
8. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
9. 경관	Skyline 보전	• 주변지역과 배후의 능선 보호 필요	• 자연스러운 인공스카이라인 형성
	조망권 확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 통경축확보, 시각적 개방감 확보를 위한 타워형 건축물 계획
	가로녹시율	• 건축물 외곽으로 조정 식재하여 가로녹지는 증가 할 것임	• 건축물 외곽 조정식재 계획
10. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 대상지 내부에 고원 조성 및 단지내 조정녹지 계획으로 주민 휴식공간 마련
11. 폐기물	폐기물 성상별 분리처리	• 공사시 및 운영시 폐기물발생 예상	• 서대문구 폐기물처리계획에 의거 처리
12. 소음진동	규제기준 만족	• 공사시 소음·진동영향 예상	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용

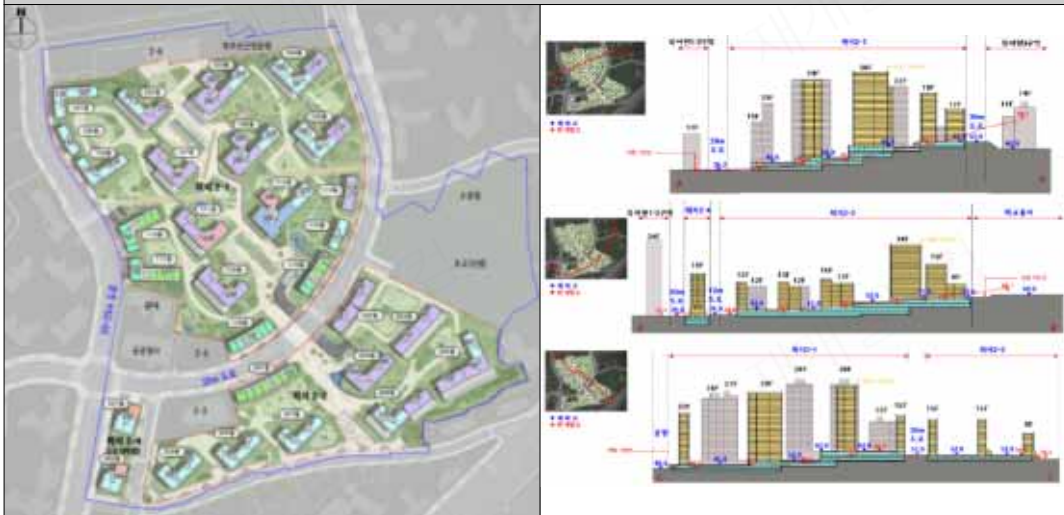
사. 지구단위계획 운영지침

구분 및 범례	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지		
 탑상형 배치구간	• ‘탑상형 배치구간’ 은 탑상형아파트가 건축되는 주택용지로 정한다. • 탑상형아파트는 ‘탑상형 배치구간’에만 건축가능하다. • ‘탑상형 배치구간’ 내 건축물의 높이는 최고 29층으로 정한다. • ‘탑상형 배치구간’의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 탑상형아파트란 주동을 수평으로 투영하였을 때 단변과 장변의 비례가 1:2이하이거나 엘리베이터 및 계단실로 구성된 단일 코아에서 직접 단위세대로 진출입 할 수 있는 아파트를 말한다.	<table><tr><td>최고층수</td><td>29층</td></tr></table>	최고층수	29층
최고층수	29층			
 테라스하우스 배치구간	• ‘테라스하우스 배치구간’ 은 비탈진 경사면을 이용하여 지은 주택으로 경사지에 주택을 지어 바로 아랫집의 옥상을 윗집에서 테라스로 사용하는 주택을 말하며, 건축법의 지하층 산정방법에 의해 지하층이 아닌 층이 되어야 하며 외부에서 직출입이 가능한 구조가 되도록 설계된 주택을 말한다. • ‘테라스하우스 배치구간’ 내 테라스하우스는 단면상으로 구릉지의 경사지에 맞추어 수직적으로 적층이 되도록 한다. • ‘테라스하우스 배치구간’의 설치위치는 지침도를 따른다.	<table><tr><td>최고층수</td><td>3층</td></tr></table>	최고층수	3층
최고층수	3층			

구분 및 범례	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지				
 연도형 상가 배치구간	• '연도형상가 배치구간'의 건축물 저층부에는 보행자의 다양한 활동을 수용 할 수 있는 공간을 조성한다. • '연도형상가 배치구간'의 용도는 근린생활시설과, 부대복리시설 및 공동이용시설로 한다. • '연도형상가 배치구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 연도형상가는 1, 2층이 연계된 형태로 조성하되 최고층수는 3층이하로 조성한다.					
 통경 확보구간	• '통경 확보구간'에는 안산으로의 개방감을 확보하기 위하여 지상 건축물의 배치를 가급적 제한한다. • '통경 확보구간'은 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않도록 한다. • '통경 확보구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.					
 공공보행통로	• '공공보행통로'란 일반인에게 24시간 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 지하통로형, 필로티형 등으로 설치·이용 할 수 있으며, 일반인의 통행에 지장이 없도록 진입부 및 보행로가 명확히 인지되도록 조성한다. • '공공보행통로' 주변에 주민공동이용시설의 설치를 권장한다. • '공공보행통로'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.					
 건축한계선	• '건축한계선'은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. • '건축한계선'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 건축선 지정으로 인해 조정되는 공지는 도시계획도로 내 보도와 연계하여 조성한다.	<table><tr><td>20m도로변후퇴 (공동주택)</td><td>6m</td></tr><tr><td>20m도로변후퇴 (공동주택이외)</td><td>4m</td></tr></table>	20m도로변후퇴 (공동주택)	6m	20m도로변후퇴 (공동주택이외)	4m
20m도로변후퇴 (공동주택)	6m					
20m도로변후퇴 (공동주택이외)	4m					
 단지내 광장	• '단지내 광장'에서 커뮤니티활동이 활발히 이루어지기 위해 연계하여 주민공동시설 설치를 권장한다. • 각 '단지내 광장'은 '단지내 보행동선'을 통해 서로 연결되도록 계획한다. • '단지내 광장'의 위치는 지침도를 따른다.	-				
 단지내 보행동선	• '단지내 보행동선'이란 각 주동에 거주하는 주민들이 자유롭게 단지 안팎을 오고가는 이동동선을 말한다. • '단지내 보행동선' 흐름의 연속성을 위하여, 보행동선이 건축물이나 차로로 단절되지 않도록 한다. • '단지내 보행동선'의 위치는 지침도를 따른다.	-				
 차량출입불허구간	• '차량출입 불허구간'은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 원칙적으로 금지되는 구간을 말한다. • '차량출입 불허구간'의 위치는 지침도를 따른다.	-				

<당초>

◆ 건축배치도 및 단면도



- ※ 특별건축구역으로 주변 지형 및 연결구역에 순응한 단지 배치계획 수립을 위해 정비기반시설, 통경축, 공공보행통로 유지
- ※ 향후 건축심의회 본 건축계획을 콘셉트로 심의를 받아야 하며, 서울시 건축위원회에서 불가피하게 변경을 인정하는 경우 경미한 변경으로 변경할 수 있다.
- 단, 최고 층수는 변경할 수 없고, 나머지 층수는 조화로운 경관형성을 위한 층수 조닝 내에서 20%이내 변경에 대해 경미한 변경으로 인정할 수 있음

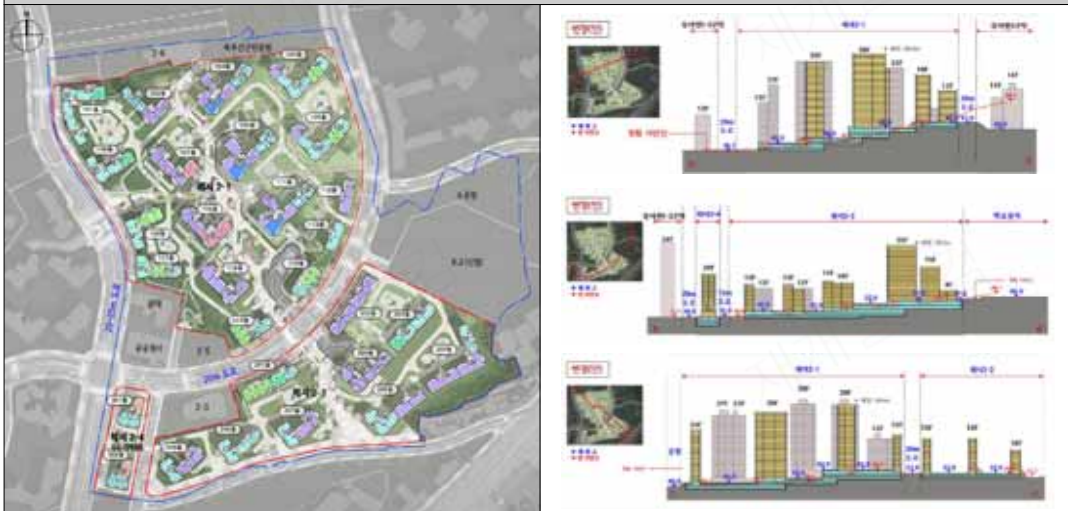
◆ 임대세대 쇼셜믹스(사회혼합) 계획



- ※ 임대주택 사회혼합(쇼셜믹스)계획 : 임대주택의 동별, 층별 위치 등은 도시재정비위원회 심의 취지에 따라 인·허가 등 진행 시 후속 조치(각 등·호수는 추첨에 의함)

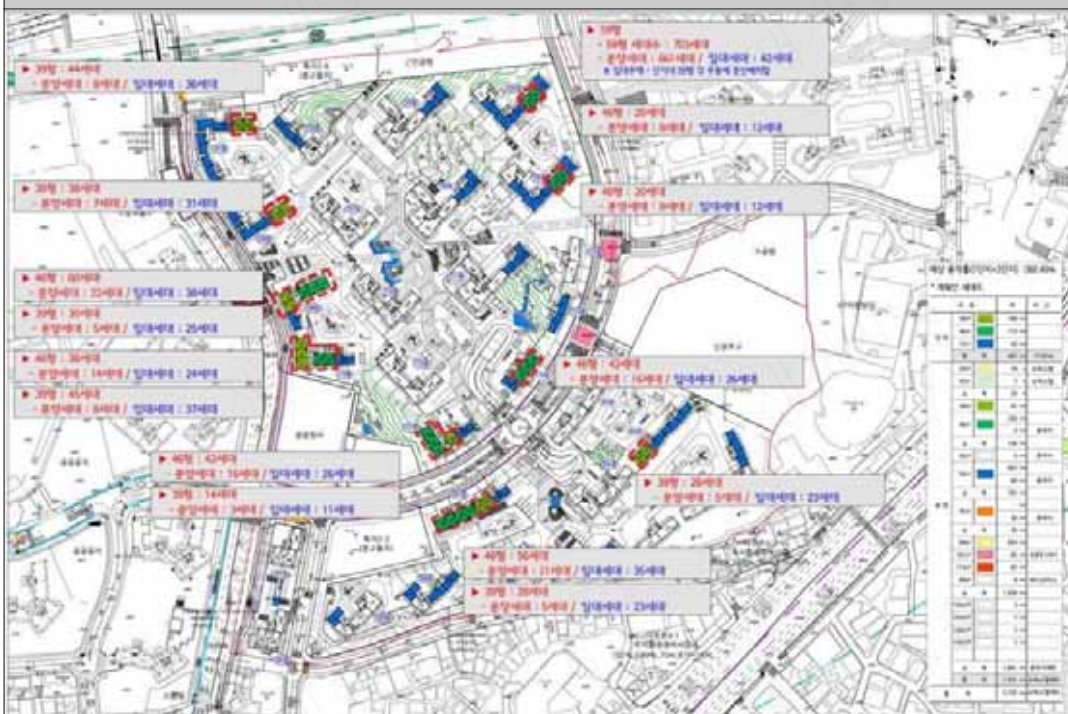
<건축위원회심의 조치사항>

◆ 건축배치도 및 단면도



- ※ 특별건축구역으로 주변 지형 및 연결구역에 순응한 단지 배치계획 수립을 위해 정비기반시설, 통행축, 공공보행통로 유지
 ※ 건축위원회 심의결과를 반영하여 일부 변경됨

◆ 임대세대 쇼셜믹스(사회혼합) 계획



- ※ 임대주택 사회혼합(쇼셜믹스)계획 : 임대주택의 동별, 층별 위치 등은 도시재정비위원회 심의 취지에 따라 인·허가 등 진행 시 후속 조치(각 동·호수는 추첨에 의함)

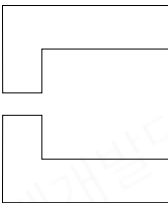
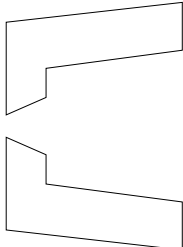
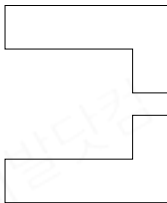
5. 건축기본계획(변경없음)

□ 건축기본계획

구 분		내 용
건축물의 높이 및 층수계획	2-1, 2-2, 2-4	평균21.0층 / 최고 29층 이하(최고높이 106.05m이하)
	종교시설, 도시계획시설	국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등에 따름
스카이라인 계획	• 단지 높이계획에 부합되도록 계획수립	
건축한계선	중로1-(3), 중로1-(4) 중로3-(5), 중로3-(6)	• 대지 경계선으로부터 공동주택용지 6m
	20m도로변 공동주택이외의 필지	• 대지 경계선으로부터 4m
	주거복합용지(획지2-4), 종교용지(획지2-3) 이면도로변	• 대지 경계선으로부터 3m
통경축	• 개방감을 확보하기 위하여 안산으로 이어지는 '통경 확보구간' 을 계획	
공공보행통로	공동주택	• 남측 가구거리에서 북측 북주산공원의 연계 및 안산경관 조망 확보 : 폭원8m
		• 동측 구릉지에서 주 이용시설인 아현역 및 북아현길로 보행접근성개선 : 폭원 6m
		• 학생들의 안전한 등하교와 학교접근성 향상을 위한 학교용지남측 보행로 확보 : 폭원 6m
	소공원6	• 중로3-(7)호선에서 초등학교 통학로로 사용할 수 있는 소공원내 보행로 확보 : 폭원 6m
차량출입 불허구간	중로1-(3), 중로1-(4) 중로3-(5), 중로3-(6)	• 재정비촉진계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용되지 않음
건축물 외부형태	• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 생활문화가로 및 북아현로변 구간은 기존 배치형태(연도형 상가계획 포함)를 준수하여 가로활성화 공간 조성	
단지조성계획	• 임대주택 소셜Mix : 임대주택은 분양주택과 사회혼합(소셜믹스)이 되도록 등호수를 분산배치	

※ 다만, 조화롭고 창의적인 설계를 위하여 서울시 건축위원회에서 불가피하게 변경을 인정하는 경우, 본 촉진계획을 경미한 변경으로 변경할 수 있다.

□ 경미한변경 가능한 주동변경 예시

구분	기정 건축배치도	경미한 변경 가능	경미한 변경 불가능
주 동 형 태			

□ 특별건축구역 건축계획

◆ 건축물의 형태	◆ 오픈스페이스의 열린 통경축
	
- 주변경관과 조화를 이루며 영역별 다양한 형태를 구성하여 리듬감 있는 특화된 주동형태 형성	- 안산으로의 개방감을 확보하기 위하여 통경 확보구간을 계획
◆ 공공보행통로 조성	◆ 대지 조성 계획
	
- 주변공원과의 연계 및 도로와의 보행접근성을 고려하고, 학생들의 안전한 등하교를 위하여 공공보행통로 조성	- 자연 지형을 고려한 단지 레벨 계획
◆ 주동의 분절	◆ 조화로운 경관형성을 위한 층수 zoning
	
- 연도형 주동은 일부 동의 분절로 통경을 확보하여 경관 개선	- 구릉지의 입지여건 및 주변지역 층수를 고려하여 층수계획

◆ 스카이라인 계획



- 주변지역과 조화로운 경관 형성 및 안전 구릉에 순응하는 스카이라인 계획

6. 2020년 제1차(20.1.21) 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결

심의의견	조치계획	비고
건축한계선(폭 20m 도로변)은 공공주택 용지는 기존 6m를 유지하고 공공청사 및 종교용지는 4m로 조정하되, 건축한계선 보행공간 폭은 4m로 하고 그 중 폭 2m이상은 무장애로 계획할 것	- 건축한계선(폭 20m 도로변) 계획 1) 공동주택 용지는 기존 폭 6m 유지 2) 공공청사 및 종교용지는 폭 4m로 조정 (심의안) 폭 3m → (변경안) 폭 4m - 건축한계선내 보행공간은 폭 4m로 하고 그 중 폭 2m이상은 무장애로 계획하겠음	반영
같은 라인으로 배치된 임대주택은 분양주택과 사회혼합(소설믹스) 될 수 있도록 동·호수를 분산배치 계획하여 건축위원회 심의를 받을 것	- 임대주택은 분양주택과 사회혼합(소설믹스) 될 수 있도록 동·호수를 분산배치 계획 ▶ 56형→59형 변경후 각 주동에 분산배치 ▶ 46형, 39형은 해당 주동에 동일 라인 및 동일층 배제하여 무작위 분산 배치 ※ 임대주택 사회혼합(소설믹스) 협의완료 [주택정책과-4799(2020.03.04.)]	반영
복합청사 등 공공시설은 변경결정 고시 전 서울시에 필요한 시설이 있는지 여부 등을 기부채납 통합관리부서와 협의 후 결과를 반영하여 조치할 것	- 복합청사 등 공공시설은 변경결정 고시 전 서울시에 필요한 시설이 있는지 여부 등을 기부채납 통합관리부서와 협의 후 결과를 반영하여 조치하였음 ※ 기부채납통합관리부서 협의완료 [주거재생과-3670(2020.03.24.)]	반영

심의의견	조치계획	비고
○ 학교용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상귀속할 것(고시문에 명시)	○ 학교용지는 해당 정비사업의 준공 시기 도래 전까지 학교시설 투자심사가 이루어지지 않을 경우 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상귀속되도록 고시문에 명시하겠음	반영
○ 다음사항은 건축위원회 심의시 논의될 수 있도록 조치할 것 ▶ 역사생활문화유산 흔적남기기를 위한 신설 공공청사 내 전시공간(마을박물관)은 콘텐츠 및 전시계획 등 구체적인 계획에 대하여 전문가 자문을 받아 수립할 것 ▶ 경관계획 중 조망점1(아현역, 신촌로)에서 시각초점을 형성하는 주동(302동)은 경관상 두드러지므로 주변 경관과 어울리게 경관설계할 것 ▶ 공공보행통로는 무장애로 구현하고 주변 가로와 생활시설을 연계하여 활성화되도록 설계할 것	○ 다음사항에 대하여 건축위원회 심의시 구체적인 자료를 제출토록 하겠음 ▶ 역사생활문화유산 흔적남기기를 위한 신설 공공청사 내 전시공간(마을박물관)은 콘텐츠 및 전시계획 등 구체적인 계획에 대하여 전문가 자문을 받아 수립하겠음 ▶ 경관계획 중 조망점1(아현역, 신촌로)에서 시각초점을 형성하는 주동(302동)은 경관상 두드러지므로 주변 경관과 어울리게 경관설계하겠음 ▶ 공공보행통로는 무장애로 계획 및 주변가로와 생활시설을 연계하여 활성화되도록 설계하겠음	추후 반영

7. 기타 재정비촉진계획 수립 관련 사항은 붙임[북아현 재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경(총괄)] 및 「북아현 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」에 명시: 결정(변경)도서 게재 생략

8. 지형도면은 서울특별시 주택건축본부 주거사업과와 서대문구 도시재정비과에 비치한 도면과 같음
 ※ 첨부된 도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음.

9. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎02)2133-7224) 및 서대문구 도시재정비과(☎02)330-1640)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

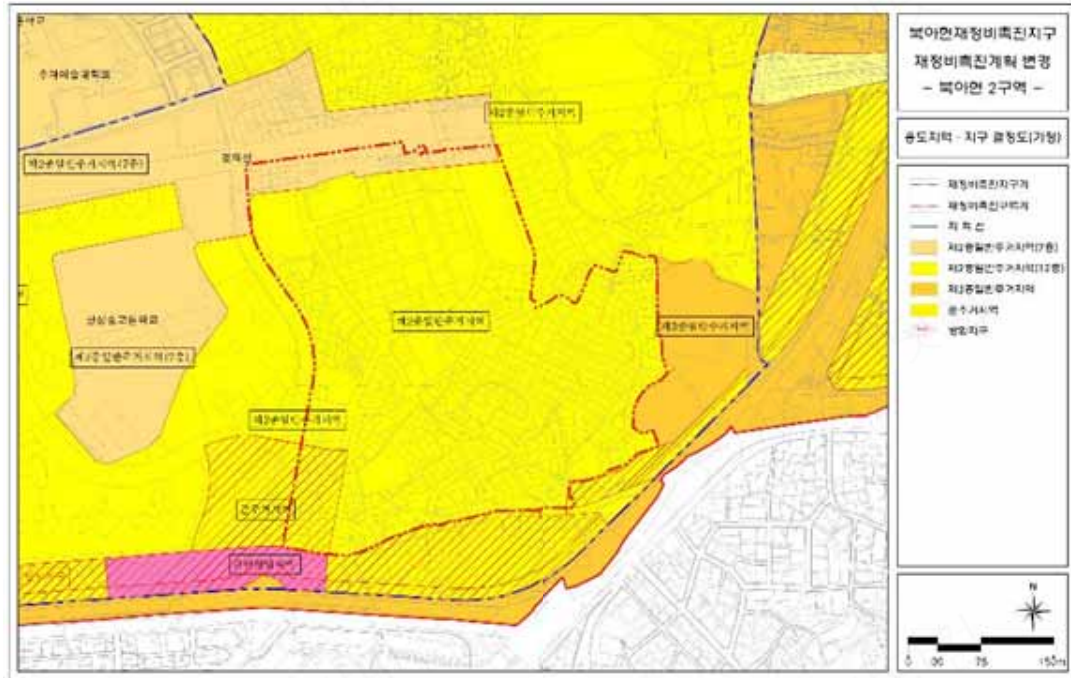
■ 북아현2재정비촉진구역 구역결정도(기정)



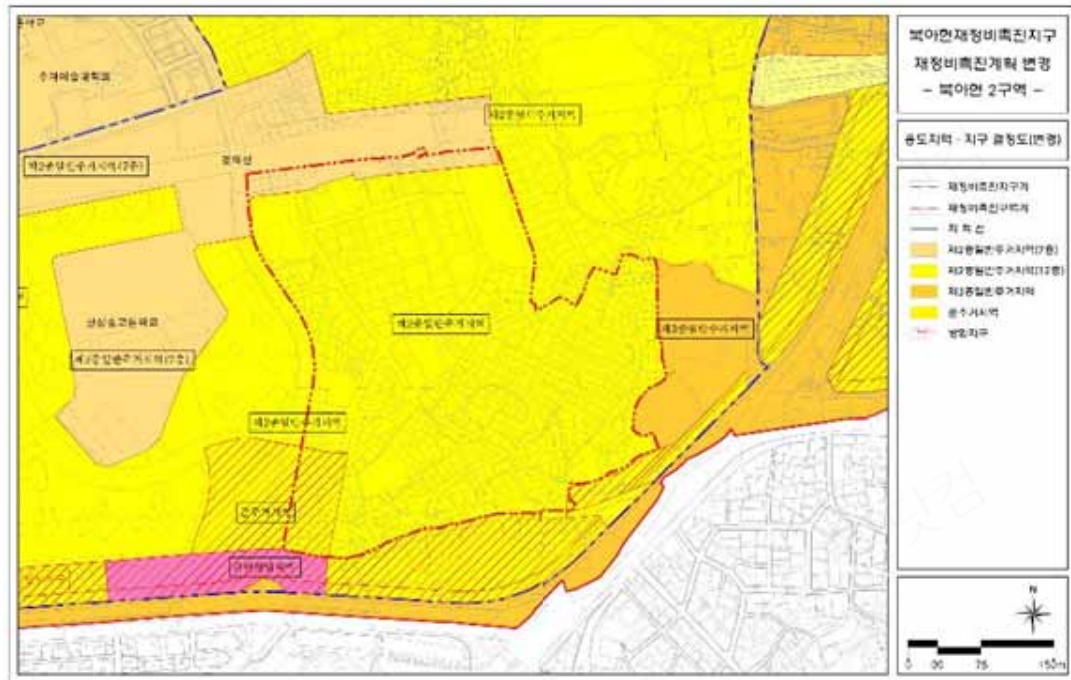
■ 북아현2재정비촉진구역 구역결정도(변경)



■ 북아현2재정비촉진구역 용도지역·지구결정도(기정)



■ 북아현2재정비촉진구역 용도지역·지구결정도(변경)

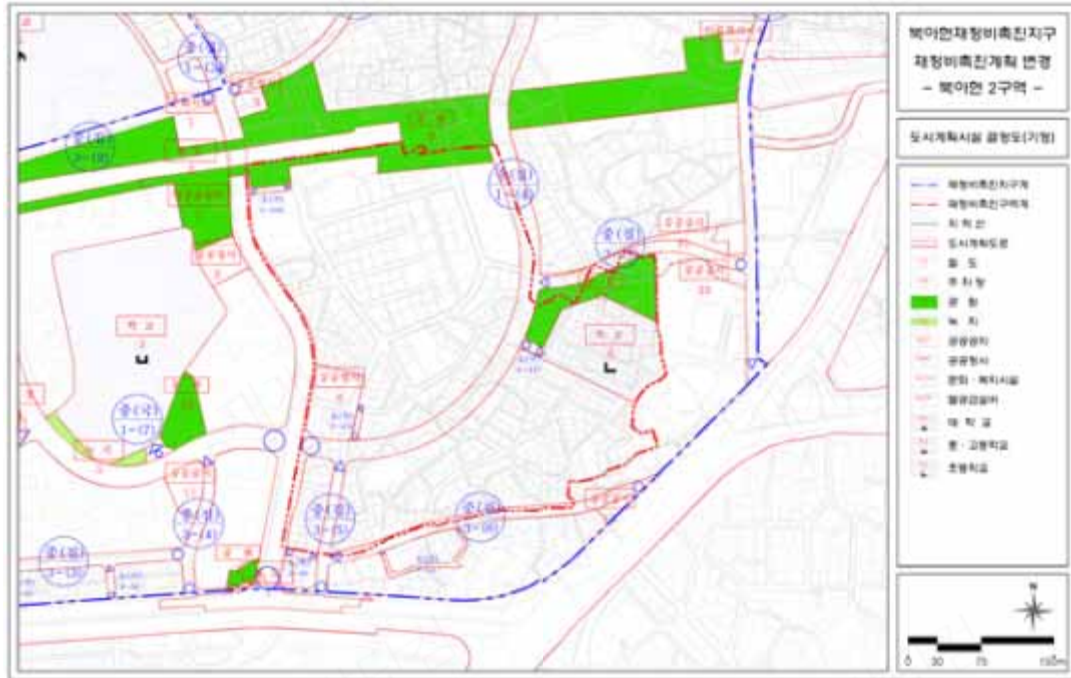




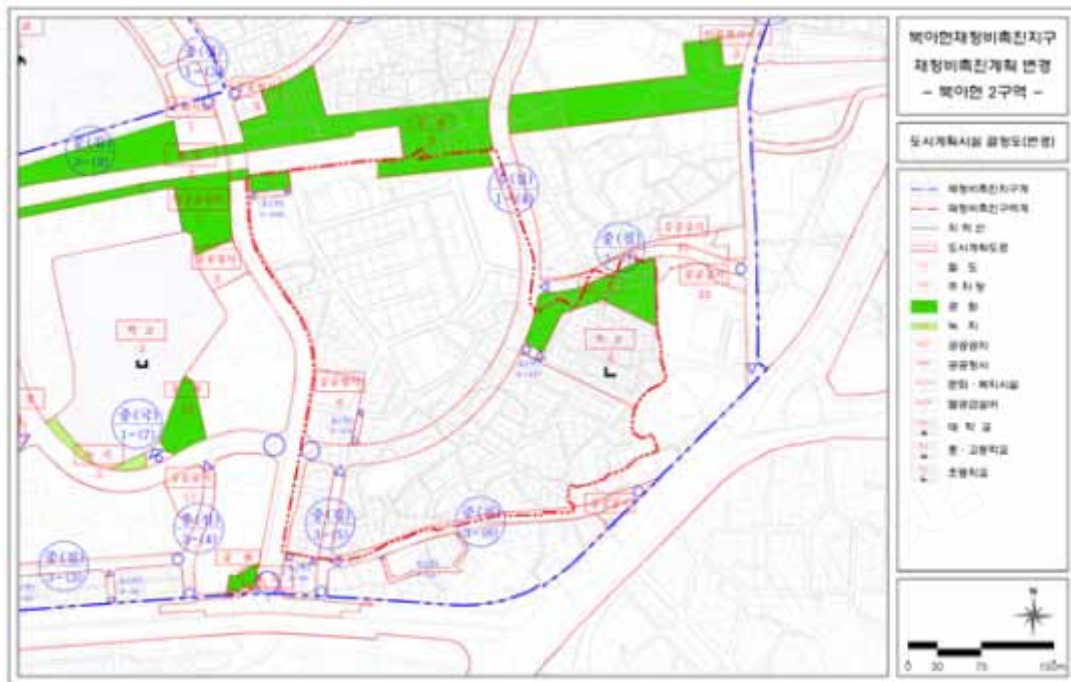
■ 북아현2재정비촉진구역 토지이용계획결정도(변경)



■ 북아현2재정비촉진구역 도시계획시설결정도(기정)



■ 북아현2재정비촉진구역 도시계획시설결정도(변경)



■ 북아현2재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



■ 북아현2재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(변경)





■ 북아현2재정비촉진구역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정도(변경)



붙임 : 북아현재정비촉진지구 변경지정, 재정비촉진계획 변경(총괄)
1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적(변경)

명 칭	유형	위 치	면 적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
북아현 재정비 촉진지구	주거 지형	서대문구 북아현동 일원	900,164.8	감) 31.7	900,133.1	고지대 구릉지에 기반시설이 열악하고, 노후불량 주택과 경의선철도 등으로 주거환경이 열악한 북아현동 일대를 기반시설확충 및 주거환경개선등을 통한 종합적, 체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

※ 변경사유 : 북아현2 택지개발예정축량성과 반영에 따른 단순 면적변경

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도(변경없음)

- 기준년도 : 2006년
○ 목표연도 : 2022년

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표(변경없음)
4. 재정비촉진계획의 개요
1) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		900,164.8	감) 31.7	900,133.1	100.00	
주거 용지	소 계	513,609.9	증) 8.6	513,618.5	57.06	
	단독주택	5,569.0	-	5,569.0	0.62	
	공동주택	460,714.4	증) 8.5	460,722.9	51.18	
	근린생활시설	5,332.9	-	5,332.9	0.59	
	종교시설	41,993.6	증) 0.1	41,993.7	4.67	
상업/업무		54,784.4	감) 0.5	54,783.9	6.09	
계획 기반 시설	소 계	주1)331,770.5	감) 39.8	331,730.7	36.85	
	공공청사	7,327.9	감) 1.3	7,326.6	0.81	
	문화/복지시설	주1)4,729.6	-	4,729.6	0.52	
	학교시설	82,916.9	증) 1.1	82,918.0	9.21	
	공 원	72,315.5	감) 1,481.9	70,833.6	7.87	
	녹 지	16,164.9	-	16,164.9	1.80	
	공공공지	11,792.1	-	11,792.1	1.31	
	도 로	주1)129,436.8	증) 0.1	129,436.9	14.38	
	철 도	6,950.0	증) 1,442.2	8,392.2	0.93	
	광 장	136.8	-	136.8	0.02	

주1) 서울특별시고시 제2020-338호(20.8.13)의 증감내역(문화·복지 : 증 332.1㎡, 도로 : 감 332.1㎡)을 반영하여 단순히 면적정정하는 사항임

※ 변경사유 : 북아현2 택지개발예정축량성과 반영에 따른 단순 면적변경 및 공원 관련부서 협의의견에 따른 경의선철도와 중복결정된 공원해제

2) 인구·주택수용계획: (기정)37,017인 / 13,710세대 →(변경)36,952인 / 13,686세대

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
존치지역	개별주택	1,111	-	1,111	3,000	-	3,000	
	공동주택	1,949	-	1,949	5,262	-	5,262	
촉진구역	소계	10,065	감) 24	10,041	27,176	감) 65	27,111	
	40㎡이하	824	감) 4	820	2,225	감) 11	2,214	
	40㎡~60㎡	3,441	증) 650	4,091	9,291	증) 1,755	11,046	
	60㎡~85㎡	4,808	감) 676	4,132	12,982	감) 1,826	11,156	
	85㎡초과	992	증) 6	998	2,678	증) 17	2,695	
계		13,125	감) 24	13,101	35,437	감) 65	35,372	
부분임대가능 주동세대		585	-	585	1,580	-	1,580	
수용가능 가구 합계		13,710	감) 24	13,686	37,017	감) 65	36,952	

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획(변경)

구 분		개소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
합 계		주1)14	주1)95,297.4	감) 0.2	95,297.2	-
교육시설	초등학교	2	25,076.5	증) 1.1	25,077.6	기존1개소, 신설1개소
	중·고등학교	2	43,212.4	-	43,212.4	기존2개소
	대학교	1	14,951.0	-	14,951.0	기존1개소(경기대)
문화·복지 시설	복합커뮤니티센터, 문화센터 및 도서관	주1)5	주1)4,729.6	-	4,729.6	문화센터 1개소 등
공공청사	동사무소	1	1,422.0	-	1,422.0	신설 1개소
	우체국	1	734.0	-	734.0	신설 1개소
	소방파출소	1	1,671.9	-	1,671.9	신설 1개소
	복합청사	1	3,500.0	감) 1.3	3,498.7	기존 1개소(북아현1동청사), 신설 1개소

주1) 서울특별시고시 제2020-338호(20.8.13)의 증감내역(증 332.1㎡)을 반영하여 단순히 면적정정하는 사항임

4) 공원·녹지 및 환경보전계획(변경)

구 분		개소	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
합 계		15	88,480.4	감) 1,481.9	86,998.5	-
공원	소 계	10	72,315.5	감) 1,481.9	70,833.6	-
	도시자연공원	1	209.0	-	209.0	-
	근린공원	2	56,310.4	감) 1,456.4	54,854.0	-
	문화공원	1	690.0	-	690.0	-
	어린이공원	4	9,463.2	-	9,463.2	-
	소공원	2	5,642.9	감) 25.5	5,617.4	-
녹지	소 계	5	16,164.9	-	16,164.9	-
	연결녹지	3	7,711.8	-	7,711.8	-
	경관녹지	2	8,453.1	-	8,453.1	-

5) 교통계획 : 변경없음

○ 북아현 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (Ⅲ-7 교통계획)에 명시

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시·주거환경정비기본계획: 주택재건축사업 및 주택재개발사업부문

○ 주택재건축사업부문: 해당 없음

○ 주택재개발사업부문(변경)

구 분	구역 번호	생활권 유 형	등 명	지 번	면적 (ha)	용적률	층 수	건폐율	추진 단계	사업시행 방 식	정비유형	비고
기정	북아현 1	C	북아현1동	1-954	24.4	190%	35층 이하	60%	3	주택재개발	전면개발	
기정	북아현 2	C	북아현1동	520	12.4	190%	29층 이하	60%	3	주택재개발	전면개발	감) 1,494.2㎡
변경	북아현 2	C	북아현1동	520	12.4	190%	29층 이하	60%	3	주택재개발	전면개발	
기정	북아현 3	C	북아현3동	3	26.3	190%	35층 이하	60%	3	주택재개발	전면개발	

주) 북아현1, 북아현2 구역의 경우 용적률은 일반주거지역에 한함.

8) 재정비촉진구역 지정(변경)

구 분	위 치	면적(㎡)			사업의종류	
		기 정	증 감	변 경		
재정비촉진지구	-	900,164.8	감) 31.7	900,133.1	-	
촉진구역(3개구역)	-	632,178.0	감) 1,494.2	630,683.8	-	
1구역	-	244,806.8	-	244,806.8	-	
	1-1구역	북아현동 1-954번지일대	77,825.5	-	77,825.5	주택재개발
	1-2구역	북아현동 174번지일대	60,335.5	-	60,335.5	주택재개발
	1-3구역	북아현동 158-1번지일대	106,645.8	-	106,645.8	주택재개발
	2구역	북아현동 520번지일대	124,270.3	감) 1,494.2	122,776.1	주택재개발
	3구역	북아현동 3-66번지일대	263,100.9	-	263,100.9	주택재개발
존치지역		-	267,986.8	증) 1,462.5	269,449.3	-
지구단위 계획구역 및 도시환경 정비사업 구역	소 계	-	48,931.7	-	48,931.7	-
	주2)북아현지구단위 계획구역	북아현동220-14번지일대	24,714.0	-	24,714.0	-
	아현지구단위 계획구역	북아현동998번지일대	17,973.7	-	17,973.7	-
	마포지역 도시환경 정비사업구역	북아현동886-1번지일대	6,244.0	-	6,244.0	-
존치시설 및 건축물	소 계	-	219,055.1 주1)(219,065.4)	증) 1,462.5	220,517.6 주1)(220,527.9)	-
	공 공 시 설	북아현동129-37번지 등	-	-	-	2구역 편입
	KT,아현성결교회	북아현동35-1대 일대	16,475.0	-	16,475.0	-
	북아현성결교회	북아현동118-11대	-	-	-	2구역 편입
	한성중·교교	북아현동170-1번지일대	28,679.2 주1)(28,689.5)	-	28,679.2 주1)(28,689.5)	-
	북 성 초 교	북아현동215번지일대	16,007.5	-	16,007.5	-
	두 산 A P T	북아현동 1009대	22,704.0	-	22,704.0	-
	충정로2가 190-10일원	충정로2가 190-10번지일대	8,616.0	-	8,616.0	-
	경 기 대	충정로2가 68-9번지일대	14,951.0	-	14,951.0	-
	인창중·교교	충정로2가 70-2번지일대	14,522.9	-	14,522.9	-
	충정로2가 55일원	충정로2가55번지일대	8,032.0	-	8,032.0	-
	충정·냉천주택재개발	냉천동	16,038.0	-	16,038.0	-
	충정로3가 3-73일원	충정로3가 3-73번지일대	500.0	-	500.0	-
	경 의 선	북아현동 118-96번지일대	11,251.0	증) 1,442.2	12,693.2	-
	북 성 교 회	북아현동 229-27번지	1,646.0	-	1,646.0	-
	기 타	-	59,632.5	증) 20.3	59,652.8	-

주1) 「한성중·교교」 및 「존치시설 및 건축물 소계」의 괄호 내 면적은 북아현 1-3구역내 한성중교(10.3㎡) 포함면적임

주2) 북아현지구단위계획구역의 구역명(신촌→북아현)은 서고제338호(20.8.13)으로 적용

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

가. 북아현 1구역(주택재개발사업)(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		244,806.8	-	244,806.8	100.0	-
주거 지역	소 계	241,647.8	-	241,647.8	98.7	-
	1종일반주거지역	8,753.3	-	8,753.3	3.5	-
	2종일반주거지역(7층)	28,536.9	-	28,536.9	11.7	-
	2종일반주거지역(12층)	194,318.6	-	194,318.6	79.4	-
	3종일반주거지역	627.0	-	627.0	0.3	-
	준주거지역	9,412.0	-	9,412.0	3.8	-
상업 지역	소 계	3,159.0	-	3,159.0	1.3	-
	근린상업지역	3,159.0	-	3,159.0	1.3	-

나. 북아현 2구역(주택재개발사업)(변경)

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		124,270.3	감) 1,494.2	122,776.1	100.0	-
주거 지역	2종일반주거지역(7층)	6,606.2	감) 1,476.7	5,129.5	4.2	-
	2종일반주거지역(12층)	112,286.3	감) 17.5	112,268.8	91.4	-
	준주거지역	5,377.8	-	5,377.8	4.4	-

※ 변경사유 : 북아현2 택지개발예정축량성과 반영에 따른 단순 면적변경 및 공원 관련부서 의견에 따른 구역계 축소

다. 북아현 3구역(주택재개발사업)(변경없음)

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		263,100.9	-	263,100.9	100.0	-
주거 지역	1종일반주거지역	823.6	-	823.6	0.3	-
	2종일반주거지역(7층)	31,838.0	-	31,838.0	12.1	-
	2종일반주거지역(12층)	230,225.7	-	230,225.7	87.5	-
	3종일반주거지역	213.6	-	213.6	0.1	-

10) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획(변경)

구역명		주용도	용적률(%)				건폐율	높이계획	
			기준		상한			평균층수/ 최고층수	최고높이 (m)
			주거	준주거	주거	준주거			
북아현 1구역		공동주택 및 부대복리시설	210.0	285.0	248.4	451.0	60이하	18.1/35	103이하
북아현 1-1구역		공동주택 및 부대복리시설	210.0	-	235.0	-	60이하	17.0/20	103이하
북아현 1-2구역		공동주택 및 부대복리시설	210.0	-	244.62	-	60이하	15.5/20	103이하
북아현 1-3구역		공동주택 및 부대복리시설	210.0	285.0	261.8	451.0	60이하	20.8/35	106.05 이하
북아현 2구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	210.0	250.0	260.5	400.0	60이하	21.0/29	106.05 이하
	변경	공동주택 및 부대복리시설	210.0	250.0	260.4 (감 0.1)	400.0	60이하	21.0/29	106.05 이하
북아현 3구역		공동주택 및 부대복리시설	190.0	-	233.17	-	60이하	20.3/35	103이하

주) 북아현 1-3구역의 준주거지역에는 근린상업지역의 용적률을 가중평균 적용

주) 각 구역은 기 고시된 구역별 친환경 인센티브 용적률을 적용한 수치임

11) 기반시설의 비용분담계획(변경)

구역명	면적(㎡)	기반시설면적(㎡)				
		계획기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④	순부담면적 ①-②-③-④
북아현 1구역	244,806.8	82,509.0	23,715.2	33,194.6	-	25,599.2
북아현 1-1구역	77,825.5	24,707.5	7,232.1	10,616.0	-	6,859.4
북아현 1-2구역	60,335.5	21,638.2	7,383.0	8,945.3	-	5,309.9
북아현 1-3구역	106,645.8	36,163.3	9,100.1	13,633.3	-	13,429.9
북아현 2구역	기정	124,270.3	33,433.9	5,082.2	15,393.9	주1)15,757.9
	변경	122,776.1 (감 1,494.2)	31,931.6 (감 1,502.3)	5,082.2	13,931.4	주1)15,718.1 (감 39.8)
북아현 3구역	271,287.9	90,363.3	32,342.0	27,493.0	-	30,528.3

※ 3구역에는 지구 외 공원면적(5,181㎡), 총정로진입부 도로면적(3,034㎡) 포함

단, 총정로진입도로(중로1-6호선)의 보상비를 시에서 전액지원 시 3구역의 순부담을 산정에서 제외하여 재조정

봉수공원 지구 외 부분은 북아현3구역 주택재개발정비사업조합에서 시행을 조건으로 순부담산정 및 용적률 인센티브에 포함

※ 주1) 건축물 및 시설물 기부채납 토지환산면적(주2)4,056.9㎡ 포함, 기존 북아현1동 청사(1,256.8㎡) 부지는 존치를 전제로
순부담면적에서 제외(※북아현2 순부담면적 : 31,931.6 - 5,082.2 - 13,931.4 + 4,056.9 = 15,718.1㎡)

※ 주2) 건축물 및 시설물 기부채납 토지환산면적(4,056.9㎡)의 세부내역은 결정도서 참고

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책(변경)

구 분		전 세 세대수	임 대 주 택				비고
			합계	30~40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	
북아현 1구역		4,076	723	344	291	88	-
	북아현 1-1구역	1,226	234	108	94	32	-
	북아현 1-2구역	940	163	80	66	17	-
	북아현 1-3구역	1,910	326	156	131	39	-
북아현 2구역	기정	2,356	401	186	173	42	-
	변경	2,332 (감 24)	401	186	173	42	-
북아현 3구역		3,633	618	273	265	80	-
합 계	기정	10,065	1,742	803	729	210	-
	변경	10,041 (감 24)	1,742	803	729	210	-

※ 북아현1-1구역은 증가하는 용적률에 의한 임대주택 건설기준(서울시 도시재정비촉진 조례 제21조)에 의거 1,620.1㎡이상 임대 주택을 추가로 확보하여야 함. (계획 1,680.23㎡)

13) 단계적 사업추진에 관한 사항(변경없음)

구 분	구 역 수	비고
1단계(2008~2019)	3개 구역	• 동시사업시행시 4,000세대 미만으로 사업시행 • 필요에 따라 20%범위내 조정가능함
2단계(2010~2022)	2개 구역	
3단계(2010~2025)	-	준치관리구역

14) 기타 계획(변경없음)

- 북아현 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (Ⅲ-17 기타계획)에 명시

15) 광고물 관리계획(변경없음)

- 북아현 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (Ⅲ-18 광고물관리계획)에 명시

16) 폐기물 처리에 관한 계획(변경없음)

- 북아현 재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경)결정도서 (Ⅲ-19 폐기물처리에 관한 계획)에 명시

17) 재정비촉진구역별 정비계획

- 가. 북아현 1구역(주택재개발사업)

- (1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

(2) 정비계획

가) 토지이용계획(변경없음)

나) 도시계획시설 설치계획

☐ 도로(변경없음)☐ 철도(변경없음)☐ 공원(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	6	너른바위 공원	어린이 공원	북아현동 216-37일대	2,596.2	-	2,596.2	서고제38호 (08.2.5)	
기정	7	굴래방 쉼터	소공원	북아현동 136-3일대	562.7	-	562.7	서고제38호 (08.2.5)	아현역철도(78.4㎡)와 중복결정
변경	9	북주산 공원	근린공원	북아현동 113-61일대 (176-25일대)	39,079.4 (11,429.0)	감) 1,456.4 (-)	37,623.0 (11,429.0)	서고제38호 (08.2.5)	열공급설비 (3,655.9㎡) 및 경의선철도 (1,979.0㎡)와 중복결정
기정	11	북아현4	어린이 공원	북아현동 216-59일대	2,357.2	-	2,357.2	서고제382호 (11.12.15)	
기정	12	북아현5	어린이 공원	북아현동 147-48일대	2,240.8	-	2,240.8	서고제382호 (11.12.15)	

주) ()는 북아현1재정비촉진구역 내 해당함

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
9	북주산 공원	- 구역외 면적변경 : 감) 1,456.4㎡ - 면적 : 39,079.4㎡(11,429.0㎡) → 37,623.0㎡(11,429.0㎡)	북아현 2구역 변경사항 반영 (1구역내 변경없음)

주) ()는 북아현1재정비촉진구역 내 해당함

☐ 녹지(변경없음)☐ 공공공지(변경없음)☐ 광장(변경없음)☐ 열공급 설비(변경없음)☐ 공공청사(변경없음)☐ 학교(변경없음)☐ 문화시설(변경없음)☐ 사회복지시설(변경없음)

- 다) 공동이용시설 설치계획(변경없음)
 라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)
 마) 정비사업 시행계획(변경없음)
 바) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)
 사) 도시재정비위원회 심의결과(조건부가결)(2012.10.16)

나. 북아현 1-1구역(주택재개발사업)(변경없음)

다. 북아현 1-2구역(주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

(2) 정비계획

가) 토지이용계획(변경없음)

나) 도시계획시설 설치계획

☐ 도로(변경없음)

☐ 공원(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
변경	9	북주산 공원	근린 공원	북아현동 113-61일대 (176-25일대)	39,079.4 (7,993.5)	감) 1,456.4 (-)	37,623.0 (7,993.5)	서고제38호 (08.2.5)	열공급설비 (328.9㎡) 및 경의선철도 (1,979.0㎡)와 중복결정

주) ()는 북아현1-2재정비촉진구역 내 해당함

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
9	북주산 공원	- 구역외 면적변경 : 감) 1,456.4㎡ - 면적 : 39,079.4㎡(7,993.5㎡) → 37,623.0㎡(7,993.5㎡)	북아현2구역 변경사항 반영 (1-2구역내 변경없음)

주) ()는 북아현1-2재정비촉진구역 내 해당함

- ☐ 녹지(변경없음)
☐ 광장(변경없음)
☐ 열공급설비(변경없음)
☐ 문화시설(변경없음)
☐ 사회복지시설(변경없음)

다) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

- 마) 정비사업 시행계획(변경없음)
 바) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)
 사) 도시재정비위원회 심의결과(수정가결)(2012.7.24.)

라. 북아현 1-3구역(주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

(2) 정비계획

가) 토지이용계획(변경없음)

나) 도시계획시설 설치계획

- ☐ 도로(변경없음)
☐ 철도(변경없음)
☐ 공원(변경)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	6	너른바위 공원	어린이 공원	북아현동 216-37일대	2,596.2	-	2,596.2	서고제38호 (08.2.5)	
기정	7	굴레방 쉼터	소공원	북아현동 136-3일대	562.7	-	562.7	서고제38호 (08.2.5)	아현역철도(78.4㎡)와 중복결정
변경	9	북주산 공원	근린공원	북아현동 113-61일대 (176-25일대)	39,079.4 (3,435.5)	감) 1,456.4 (-)	37,623.0 (3,435.5)	서고제38호 (08.2.5)	열공급설비 (3,655.9㎡) 및 경의선철도 (1,979.0㎡)와 중복결정
기정	11	북아현4	어린이 공원	북아현동 216-59일대	2,357.2	-	2,357.2	서고제382호 (11.12.15)	
기정	12	북아현5	어린이 공원	북아현동 147-48일대	2,240.8	-	2,240.8	서고제382호 (11.12.15)	

주) ()는 북아현1-3재정비촉진구역 내 해당함

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
9	북주산 공원	- 구역 외 면적변경 : 감) 1,456.4㎡ - 면적 : 39,079.4㎡(3,435.5㎡) → 37,623.0㎡(3,435.5㎡)	북아현2구역 변경사항 반영 (1-3구역내 변경없음)

주) ()는 북아현1-3재정비촉진구역 내 해당함

- ☐ 녹지(변경없음)
☐ 공공공지(변경없음)
☐ 열공급 설비(변경없음)
☐ 공공청사(변경없음)
☐ 학교(변경없음)

- 다) 공동이용시설 설치계획(변경없음)
 라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)
 마) 정비사업 시행계획(변경없음)
 바) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)
 사) 도시재정비위원회 심의결과(조건부가결) (2011.11.1)

마. 북아현 2구역(주택재개발사업)(변경) : 생략(본문 내용과 같음)

바. 북아현 3구역(주택재개발사업)

- (1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)
 (2) 정비계획
 가) 토지이용계획(변경없음)
 나) 도시계획시설 설치계획
☐ 도로(변경없음)
☐ 철도(변경없음)
☐ 공원(변경)

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	4	안산 자연공원	도시자연 공원	북아현 일대	2,087,511.9 (209.0)	-	2,087,511.9 (209.0)	총고제208호 (40.3.12)	-
기정	5	금화 공원	근린 공원	냉천동 일대	17,231.0 (15,426.9)	-	17,231.0 (15,426.9)	서고제38호 (08.2.5)	-
변경	9	북주산 공원	근린 공원	북아현동 113-61 일대	39,079.4 (20,285.2)	감) 1,456.4 (-)	37,623.0 (20,285.2)	서고제38호 (08.2.5)	경의선철도와 중복결정 (7,602.0㎡)
기정	10	봉수 공원	문화 공원	북아현동 119-8 일대	5,871.0 (690.0)	-	5,871.0 (690.0)	서고제38호 (08.2.5)	지구외 5,181㎡ 지구내 690㎡
변경	13	북아현6	소공원	북아현동 548일대	5,080.2 (713.2)	감) 25.5 (-)	5,054.7 (713.2)	서고제231호 (20.6.4)	-

주) ()는 북아현3재정비촉진구역 내 해당함
 봉수공원 지구외는 북아현3구역 주택재개발정비사업조합에서 시행

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
9	북주산공원	- 구역외 면적변경 : 감) 1,456.4㎡ - 면적 : 39,079.4㎡(20,285.2㎡) → 37,623.0㎡(20,285.2㎡)	- 북아현2구역 변경사항 반영 (3구역내 변경없음)
13	북아현6	- 구역외 면적변경 : 감) 25.5㎡ - 면적 : 5,080.2㎡(713.2㎡) → 5,054.7㎡(713.2㎡)	- 북아현2구역 변경사항 반영 (3구역내 변경없음)

주) ()는 북아현3재정비촉진구역 내 해당함

- ☐ 공공공지(변경없음)
☐ 공공청사(변경없음)
☐ 학교(변경없음)
☐ 사회복지시설(변경없음)

- 다) 공동이용시설 설치계획(변경없음)
 라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)
 마) 정비사업 시행계획(변경없음)
 바) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

사. 경미한 사항에 관한 계획(촉진구역별 건축계획)(변경없음)

18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 변경결정조서(변경)

가. 재정비촉진지구 결정(변경)조서(변경)

구분	지 구 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변 경 후	
변경	북아현 재정비촉진지구	서울특별시 서대문구 북아현동 일원	900,164.8	감) 31.7	900,133.1	최초결정일 2006.10.19

※ 변경사유 : 북아현2 택지개발예정축량성고를 반영한 단순 면적변경

나. 용도지역 결정조서(변경)

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	변 경	변경 후		
주거 지역	계		900,164.8	감) 31.7	900,133.1	100.0	-
	일 반 주 거 지 역	제1종일반주거지역	11,250.9	-	11,250.9	1.2	-
		제2종일반주거지역 (7층)	171,526.6	감) 14.2	171,512.4	19.1	-
		제2종일반주거지역 (12층)	612,318.9	감) 17.5	612,301.4	68.1	-
		제3종일반주거지역	39,037.6	-	39,037.6	4.3	-
	준주거지역		56,876.8	-	56,876.8	6.3	-
근린상업지역			9,154.0	-	9,154.0	1.0	-

※ 변경사유 : 북아현2 택지개발예정축량성고를 반영한 단순 면적변경

다. 용도지구 결정조서(변경없음)

- (1) 미관지구(변경없음)
- (2) 방화지구(변경없음)
- (3) 경관지구(변경없음)

라. 제1종 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
기정	2	주1)북아현 지구단위계획구역	대현동 37번지 일대	24,714	-	24,714	
기정	3	아현 지구단위계획구역	북아현동 998번지 일대	17,973.7	-	17,973.7	

주1) 북아현지구단위계획구역의 구역명(신촌→북아현)은 서고제338호('20.8.13)으로 적용

마. 도시계획시설 결정조서(변경)

(1) 교통시설(변경)

가) 도 로(변경없음)

나) 주차장(변경없음)

다) 철 도(변경)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치			연장 (m)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기 점	종 점	주요 경과지				
기정	1	아현동 정차장	도시 철도	경기공전앞			230	3,985.6 (258.4)	건고 232호 (77.12.1)	아현역 -소공원⑦ 78.4㎡ 중복결정
변경	2	경의선	도시 철도	서울	도라산		55,700 (1,100)	-		녹지(2,829㎡), 열공급설비(423㎡), 북주산공원(12,357.8㎡)과 중복결정

주) 연장 및 면적내 ()는 재정비촉진지구내 수치임

○ 철도 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
2	경의선	북주산공원 중복결정 면적변경 : 감) 1,442.2㎡ - 면적 : 13,800.0㎡ → 12,357.8㎡	공원 관련부서 협의의견 반영에 의해 북아현2구역내 경의선철도와 중 복결정된 공원 해제사항 반영

(2) 공간시설(변경)

가) 공 원(변경)

□ 총괄표(변경)

구 분	시가화구역			
	기정		변경	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합 계	10	72,315.5	10	70,833.6
도시자연공원	1	2,087,511.9 (209.0)	1	2,087,511.9 (209.0)
근린공원	2	56,310.4	2	54,854.0
어린이공원	4	9,463.2	4	9,463.2
소공원	2	5,642.9	2	5,617.4
문화공원	1	5,871.0 (690.0)	1	5,871.0 (690.0)

주) ()는 북아현재정비촉진지구 내 수치임

□ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번 호	공원명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	북아현3	어린이 공원	북아현2동 210-24외 6필지	2,269.0	-	2,269.0	총고제208호 (40.3.12)	
기정	4	안산 자연공원	도시 자연공원	북아현일대	2,087,511.9 (209.0)	-	2,087,511.9 (209.0)	총고제208호 (40.3.12)	
기정	5	금화공원	근린 공원	냉천동일대	17,231.0	-	17,231.0	서고제38호 (08.2.5)	
기정	6	너른바위 공원	어린이 공원	북아현동 216-37일대	2,596.2	-	2,596.2	서고제38호 (08.2.5)	
기정	7	굴레방 쉼터	소공원	북아현동 136-3일대	562.7	-	562.7	서고제38호 (08.2.5)	아현역철도(78.4㎡)와 중복결정
변경	9	복주산 공원	근린 공원	북아현동 113-61일대	39,079.4	감) 1,456.4	37,623.0	서고제38호 (08.2.5)	경의선철도 (12,357.8㎡)와 중복결정(구역내 36,022.9㎡, 구역외 4,561.3㎡), 열공급설비와 중복결정(구역내 3,655.9㎡, 구역외 423㎡)
기정	10	봉수 공원	문화 공원	북아현동 1-98일대	5,871.0 (690.0)	-	5,871.0 (690.0)	서고제38호 (08.2.5)	지구와 5,181.0㎡, 지구내 690.0㎡
기정	11	북아현4	어린이 공원	북아현동 216-59일대	2,357.2	-	2,357.2	서고제382호 (11.12.15)	
기정	12	북아현5	어린이 공원	북아현동 147-48일대	2,240.8	-	2,240.8	서고제382호 (11.12.15)	
변경	13	북아현6	소공원	북아현동 548일대	5,080.2	감) 25.5	5,054.7	서고제231호 (20.6.4)	

주) ()는 북아현재정비촉진지구 내 수치임

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번 호	공원명	변경내용	변경사유
9	복주산공원	면적변경 : 감) 1,456.4㎡ 1) 측량면적변경 : 감) 14.2㎡ 2) 경의선철도와 중복결정된 공원해제 : 감) 1,442.2㎡ - 39,079.4㎡ → 37,623.0㎡ - 경의선철도 중복결정면적 : 13,800.0㎡ → 12,357.8㎡	- 북아현2 택지개발예정측량성과 반영에 따른 단순 면적변경과 공원 관련부서 의견에 따른 경의선철도와 중복결정된 복주산공원 해제 ※ 당초 경의선철도와 중복결정된 면적은 1,475.8㎡이었으나, 지적측량결과에 따른 면적 1,442.2㎡로 반영
13	북아현6	변경 - 면적 : 감) 25.5㎡ 5,080.2㎡ → 5,054.7㎡	북아현 2구역 변경사항 반영

- 나) 녹지(변경없음)
 다) 공공공지(변경없음)
 라) 광 장(변경없음)

(3) 유통 및 공급시설(변경없음)

(4) 공공·문화체육시설(변경)

가) 공공청사(변경)

☐ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
기정	3	공공 청사	소방 파출소	북아현동 144-19일대	1,671.9	-	1,671.9	서고제38호 (08.2.5)	북아현 소방파출소
기정	4	공공 청사	우체국	북아현동 3-103외 9필지	734.0	-	734.0	서고제38호 (08.2.5)	우체국
기정	5	공공 청사	동사무소	북아현동 1-106외 12필지	1,422.0	-	1,422.0	서고제38호 (08.2.5)	북아현 제3동 동사무소 (북아현3동 커뮤니티센터 복합화)
변경	6	공공 청사	복합청사	북아현동 129-37일대	3,500.0	감) 1.3	3,498.7	서고제231호 (20.6.4)	서대문구 기부채납

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
3	공공청사	60% 이하	200% 이하	7층 이하
6	공공청사	60% 이하	200% 이하	-

○ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	변경내용	변경사유
6	공공청사	복합청사	- 변경 - 면적 : 감) 1.3㎡ 3,500.0㎡ → 3,498.7㎡	북아현2 택지개발예정측량성과 반영에 따 른 단순면적변경

나) 학교(변경)

□ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	1	학교	초등학교	북아현동 215	16,007.5	-	16,007.5	서고제360호 (64.7.8)	복성
기정	2	학교	중·고등학교	북아현동 170-1	28,689.5	-	28,689.5	서고제360호 (64.7.8)	한성
기정	3	학교	중·고등학교	충정로2가 70	14,522.9	-	14,522.9	서고제192호 (73.12.10)	인창
기정	4	학교	대학교	충정로2가 67-3일대	14,951.0	-	14,951.0	서고제270호 (94.8.11)	경기대
기정	5	학교	대학교	북아현동 190-1일대	45,720.0 (0)	-	45,720.0 (0)	서고제396호 (01.11.29)	추계예술
변경	6	학교	초등학교	북아현동 544일대	9,069.0	증) 1.1	9,070.1	서고제38호 (08.2.5)	서울시 서부교육지원청 기부채납

주) 학교시설⑥은 북아현2구역 준공시기 도래 전 학교시설에 대한 투자심사가 이루어지지 않을 경우 공공공지로 촉진계획 변경 후 준공처리하고 서울시로 무상귀속 함
 주) ()는 북아현재정비촉진지구 내 수치임

○ 건축범위 결정조서

도면표시번호	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층,m)	건축제한완화	비고
2	30	120	5층	-	8·15이전 토지구획정리사업 대현지구에 포함 제2종일반주거지역(7층이하)
6	30	200	5층	-	-

○ 학교 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
6	학교	초등학교	- 변경 - 면적 : 증) 1.1㎡ 9,069.0㎡ → 9,070.1㎡	북아현2 택지개발예정축량성과 반영에 따른 단순 면적변경

다) 문화시설(변경없음)

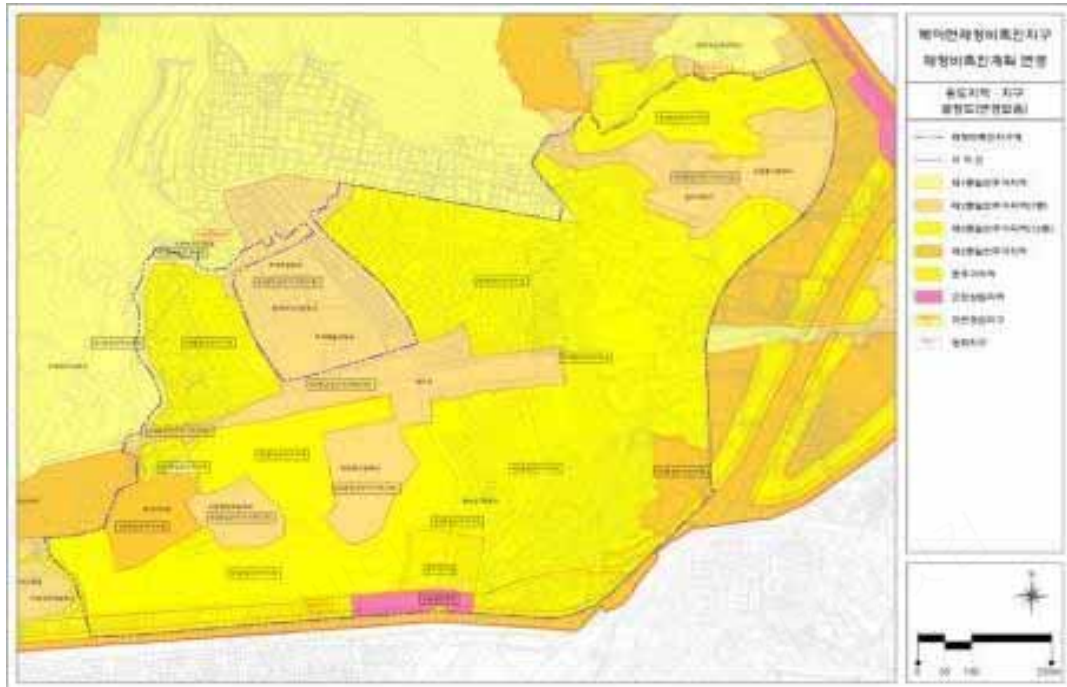
라) 사회복지시설(변경없음)

<관련도면>

■ 북아현재정비촉진지구 결정도(변경없음)

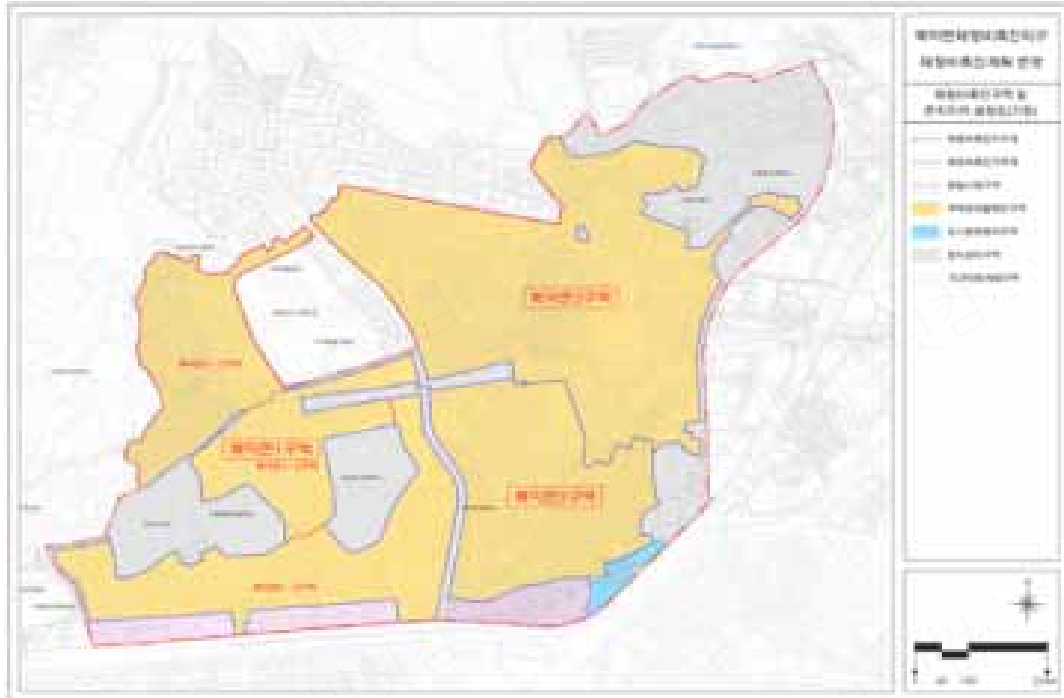


■ 북아현재정비촉진지구 용도지역·지구결정도(변경없음)



※ 북아현2재정비촉진구역 구역계 변경을 반영한 사항으로 용도지역은 변경없음

■ 북아현재정비촉진지구 재정비촉진구역 및 존치지역결정도(기정)



■ 북아현재정비촉진지구 재정비촉진구역 및 존치지역결정도(변경)



