

◆ 서울특별시고시 제2020-339호

**아현재정비촉진지구 재정비촉진계획(마포로6구역) 변경결정(경미한 사항) 및
지형도면 고시**

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.)로 변경 결정된 아현재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조 규정에 따라 이를 고시하며, 같은 법 제13조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
2. 아현재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 8월 13일
서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 아현재정비촉진지구의 변경 지정에 관한 사항: 변경없음

명 칭	유 형	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
아현재정비 촉진지구	주거지형	마포구 아현동 633번지 일원	768,662.3	-	768,662.3	

2. 재정비촉진구역 및 존치구역 변경 결정에 관한 사항: 변경없음

구 분	사업방식	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	증 감	변 경	
총 계				768,662.3	-	768,662.3	
촉진 구역	소 계			472,016.4	-	472,016.4	
	주택재개발사업	아현3구역	아현동 635번지 일원	207,420.8	-	207,420.8	
		공덕5구역	공덕동 175번지 일원	42,713.0	-	42,713.0	

존치 지역		염리2구역	염리동 45번지 일원	51,748.3	-	51,748.3	
		염리3구역	염리동 507번지 일원	87,985.6	-	87,985.6	
	도시정비형 재개발사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,594.8	-	16,594.8	
	주택재건축사업	아현2구역	염리동 662번지 일원	65,553.9	-	65,553.9	
	존치구역 등		대흥동 28번지 일원	296,645.9	-	296,645.9	

3. 마포로6구역 재정비촉진계획의 변경 결정에 관한 사항

가. 정비구역의 위치 및 면적: 변경없음

촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
마포로6 재정비촉진구역 (도시정비형 재개발사업)	서울특별시 마포구 공덕동 385번지 일원	16,594.8	-	16,594.8	

나. 정비계획 (변경)

1) 도시관리계획(용도지역) 결정 조서: 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		16,594.8	-	16,594.8	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	1,455.1	-	1,455.1	8.77	
	제2종일반주거지역(12층이하)	161.5	-	161.5	0.97	
	제3종일반주거지역	544.3	-	544.3	3.28	
	준주거지역	14,433.9	-	14,433.9	86.98	

2) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		16,594.8	-	16,594.8	100.0	
정비기반 시설 등	소계	4,365.1	증) 0.2	4,365.3	26.3	
	도로	2,362.5	증) 0.6	2,363.1	14.2	
	공원	2,002.6	감) 0.4	2,002.2	12.1	
택지 (획지)	소계	12,229.7	감) 0.2	12,229.5	73.7	공동주택 용지
	획지1	7,988.2	증) 0.1	7,988.3	48.1	
	획지2	4,241.5	감) 0.3	4,241.2	25.6	

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 결정(변경) 조서: 변경없음

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	18	30	간선 도로	2,000 (147)	원효로1가	노고산동 31-21	일반 도로	-	86.7.23 (서고501호)	-
기정	중로	2	450	18~20	국지 도로	103 (103)	공덕동 370-4	공덕동 385-245	일반 도로	-	08.3.6 (서고제2008-62호)	-

※ 연장 항목의 ()는 마포로6재정비촉진구역 내 연장임

(2) 공원 결정(변경) 조서 (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
변경	공원	소공원	공덕동 385-242번지 일대	547.5	감) 0.1	547.4	11.9.8 (서고제2011-260호)	
변경	공원	소공원	공덕동 385-38번지 일대	1,455.1	감) 0.3	1,454.8	11.9.8 (서고제2011-260호)	

- 공원 결정(변경)사유서

시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
공원	소공원	• 면적변경 (공덕동385-242) - 547.5㎡ → 547.4㎡(감 0.1㎡)	• 확정측량 면적반영에 따른 면적감소
공원	소공원	• 면적변경 (공덕동385-38) - 1,455.1㎡ → 1,454.8㎡(감 0.3㎡)	• 확정측량 면적반영에 따른 면적감소

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

(1) 기존 건축물의 정비·개량계획: 변경없음

결정 구분	구 역 구 분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거후 이주	
기정	마포로6구역	16,594.8	공덕동 385번지일원	102	-	-	102	-	

(2) 건축물의 주된 용도, 건폐율, 높이, 층수에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) / 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기 정	마포로 6구역	16,594.8	획지1	7,988.2	공덕동385-81일원	주거/근생 /문화집회	60% 이하	485% 이하	108m이하 33층이하
			획지2	4,241.5	공덕동426-1일원	주거/근생 /업무/문화집회		500% 이하	108m이하 33층이하
변 경	마포로 6구역	16,594.8	획지1	7,988.3	공덕동385-81일원	주거/근생 /문화집회	60% 이하	485% 이하	108m이하 33층이하
			획지2	4,241.2	공덕동426-1일원	주거/근생 /업무/문화집회		500% 이하	108m이하 33층이하
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립예정세대수 : 472세대 [임대주택:51세대, 장기전세주택:101세대] - 전용면적 60㎡이하 : 130세대(27.54%) [임대주택:47세대, 장기전세주택:61세대] - 전용면적 60~85㎡ : 255세대(54.03%) [임대주택:4세대, 장기전세주택:31세대] - 전용면적 85㎡ 초과 : 87세대(18.43%) [장기전세주택:9세대]						
주택의 연면적 비율			• 주거비율(전체 건축물 연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율) 80%이하						
장기전세주택공급계획			• 역세권 건축물 밀도계획 조정기준에 의거 완화받는 용적률의 50%이상 건립						
건축물의 건축선에 관한 계획			• 백범로(30m)변 공원 및 공개공지 지정에 따른 보행공간 확보로 건축한계선 폐지						
공개공지			• 백범로변의 개방감 및 보행자 휴게공간, 공원등과의 연계를 통한 쾌적한 녹지공간 확보를 위해 백범로변으로 공개공지 조성 • 공개공지 위치 : 백범로변, 조성면적 : 906.86㎡						

※변경사유: 확정측량값 반영에 따른 획지면적 변경

● 개발가능용적률 산정 (변경)

- 기 정

구 분	산 정 내 용			
	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	계획기반시설	무상양여 국공유지
토지이용계획	16,594.8	12,229.7	4,365.1	880.3
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 공공시설부지 제공면적(순부담) : 3,484.8㎡ (토지) - 순부담률 = 순부담 면적 ÷ (구역면적 - 무상양여 국공유지면적) = 3,484.8 ÷ 15,714.5 × 100% = 22.18% (22.1757%)			
기준용적률	기준용적률 = 250%			
개발가능 용적률 산정	- 개발가능용적률 = 기준용적률 × (1+1.3α) = 250 × (1+1.3 × 0.2849) = 342.60% (α = 순부담면적 / 공공시설제공 후 대지면적 = 3,484.8 / 12,229.7 = 0.2849)			
장기전세주택 공급 용적률 완화	- 건축계획용적률 = 개발가능용적률(342.60%) + 증가용적률(138.35%) = 480.95% - 증가용적률의 1/2(69.18%)이상을 장기전세주택으로 공급			

- 변 경

구 분	산 정 내 용			
	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	계획기반시설	무상양여 국공유지
토지이용계획	16,594.8	12,229.5	4,365.3	880.3
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 공공시설부지 제공면적(순부담) : 3,485.0㎡ - 순부담률 = 순부담 면적 ÷ (구역면적 - 무상양여 국공유지면적) = 3,485.0 ÷ 15,714.5 × 100% = 22.18% (22.1770%)			
기준용적률	기준용적률 = 250%			
개발가능 용적률 산정	- 개발가능용적률 = 기준용적률 × (1+1.3α) = 250 × (1+1.3 × 0.2849) = 342.61% (α = 순부담면적 / 공공시설제공 후 대지면적 = 3,485.0 / 12,229.5 = 0.2850)			
장기전세주택 공급 용적률 완화	- 건축계획용적률 = 개발가능용적률(342.61%) + 증가용적률(138.31%) = 480.92% - 증가용적률의 1/2(69.16%)이상을 장기전세주택으로 공급			

5) 정비사업 시행 계획 (변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시환경정비사업 (관리처분방식에 의함)	2011년	마포로6구역 도시환경정비사업조합	기정 : 472세대	

6) 임대주택에 관한 계획 (변경없음)

계획기준	건립규모	건립규모 및 세대수
(주택 전체 세대수의 17퍼센트 또는 주거용 건축물 연면적의 10퍼센트) × (전체 건축물 연면적에 대한 주거용 건축물 연면적 비율)	전용면적 40㎡ 이상	51세대 중 전용면적 60㎡ 미만 : 47세대 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 4세대

II. 지구단위계획 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서: 변경없음

구분	재정비촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
			기 정	증 감	변 경		
기정	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,594.8	-	16,594.8	100.0	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경) 조서: 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)
		기 정	증 감	변 경	
합 계		16,594.8	-	16,594.8	100.0
주거 지역	제2종일반주거지역 (7층이하)	1,455.1	-	1,455.1	8.77
	제2종일반주거지역 (12층이하)	161.5	-	161.5	0.97
	제3종일반주거지역	544.3	-	544.3	3.28
	준주거지역	14,433.9	-	14,433.9	86.98

3. 기반시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서: 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	18	30	간선 도로	2,000 (147)	원효로1가	노고산동 31-21	일반 도로	-	86.7.23 (서고501호)	-
기정	중로	2	450	18~20	국지 도로	103 (103)	공덕동 370-4	공덕동 385-245	일반 도로	-	08.3.6 (서고 제2008-62호)	-

※ 연장 항목의 ()는 마포로6재정비촉진구역 내 연장임

나. 공원 결정(변경) 조서 (변경)

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
변경	공원	소공원	공덕동 385-242	547.5	감) 0.1	547.4	11.9.8 (서고제2011-260호)	
변경	공원	소공원	공덕동 385-38	1,455.1	감) 0.3	1,454.8	11.9.8 (서고제2011-260호)	

- 공원 결정(변경)사유서

시설명	시설의 세분	변경내용	변경사유
공원	소공원	• 면적변경 (공덕동385-242) - 547.5㎡ → 547.4㎡(감 0.1㎡)	• 확정측량 면적반영에 따른 면적감소
공원	소공원	• 면적변경 (공덕동385-38) - 1,455.1㎡ → 1,454.8㎡(감 0.3㎡)	• 확정측량 면적반영에 따른 면적감소

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
획지	소계	12,229.7	감) 0.20	12,229.5	100.0	공동주택 용지
	획지1	7,988.2	증) 0.10	7,988.3	65.3	
	획지2	4,241.5	감) 0.30	4,241.2	34.7	

※변경사유: 확장측량값 반영에 따른 획지면적 변경

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서: 변경없음

구분	획지	용도	비고
기정	허용용도	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제3호의 제2종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 • 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	-

2) 건폐율 계획: 변경없음

구분	지역	건폐율	비고
서울특별시 도시계획조례	제2종일반주거지역 (7층이하)	60%이하	-
	제2종일반주거지역 (12층이하)		
	제3종일반주거지역		
	준주거지역		

3) 용적률 계획 (변경)

구분	기정			변경			비고
	기준용적률	상한용적률	건축계획 용적률	기준용적률	상한용적률	건축계획 용적률	
준주거지역	250%이하	500%이하	480.95%	250%이하	500%이하	480.92%	

4) 상한용적률 완화 사항 (변경)

- 기 정

구분	산정내용			
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	계획기반시설	무상양여 국공유지
	16,594.8	12,229.7	4,365.1	880.3
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 공공시설부지 제공면적(순부담) : 3,484.8㎡ (토지) • 순부담률 = 순부담 면적 ÷ (구역면적 - 무상양여 국공유지면적) = 3,484.8 ÷ 15,714.5 × 100% = 22.18% (22.1757%)			
기준용적률	• 기준용적률 = 250%			
개발가능 용적률 산정	• 개발가능용적률 = 기준용적률 × (1+1.3α) = 250 × (1+1.3×0.2849) = 342.60% (α = 순부담면적 / 공공시설제공 후 대지면적 = 3,484.8 / 12,229.7 = 0.2849)			
장기전세주택 공급 용적률 완화	• 건축계획용적률 = 개발가능용적률(342.60%) + 증가용적률(138.35%) = 480.95% • 증가용적률의 1/2(69.18%)이상을 장기전세주택으로 공급			

- 변경

구분	산정내용			
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	계획기반시설	무상양여 국공유지
	16,594.8	12,229.5	4,365.3	880.3
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 공공시설부지 제공면적(순부담) : 3,485.0㎡ - 순부담률 = 순부담 면적 ÷ (구역면적 - 무상양여 국공유지면적) = 3,485.0 ÷ 15,714.5 × 100% = 22.18% (22.1770%)			
기준용적률	기준용적률 = 250%			
개발가능 용적률 산정	- 개발가능용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3α) = 250 × (1 + 1.3 × 0.2849) = 342.61% (α = 순부담면적 / 공공시설제공 후 대지면적 = 3,485.0 / 12,229.5 = 0.2850)			
장기전세주택 공급 용적률 완화	- 건축계획용적률 = 개발가능용적률(342.61%) + 증가용적률(138.31%) = 480.92% - 증가용적률의 1/2(69.16%)이상을 장기전세주택으로 공급			

5) 높이 계획: 변경없음

구분	높이기준	비고
획지1,획지2 (공동주택)	최고층수 33층/ 최고높이 108m이하	-

6) 건축물 건축선에 관한 계획: 변경없음

- 백범로(30m)변 공원 및 공개공지 지정에 따른 보행공간 확보로 건축한계선 폐지
(서고 제2011-260호(2011.9.8.))

다. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서: 변경없음

1) 대지내 공지에 관한 결정조서: 변경없음

구분	적용위치	계획내용
공개공지	백범로변(30m)	백범로변의 개방감 및 보행자 휴게공간, 공원등과의 연계를 통한 쾌적한 녹지공간 확보를 위해 백범로변으로 공개공지 조성

2) 임대주택 건설에 관한 결정조서: 변경없음

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	마포로6 구역	-	-	3,262.39	47세대(10.0%) 4세대(0.8%) - 전체:51세대(10.8%)	60㎡미만 60~85㎡이하 -	

※ 세대수 항목의 괄호는 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 구역내 임대주택과 분양주택을 혼재배치하여 별도의 부지 구획하지 않음

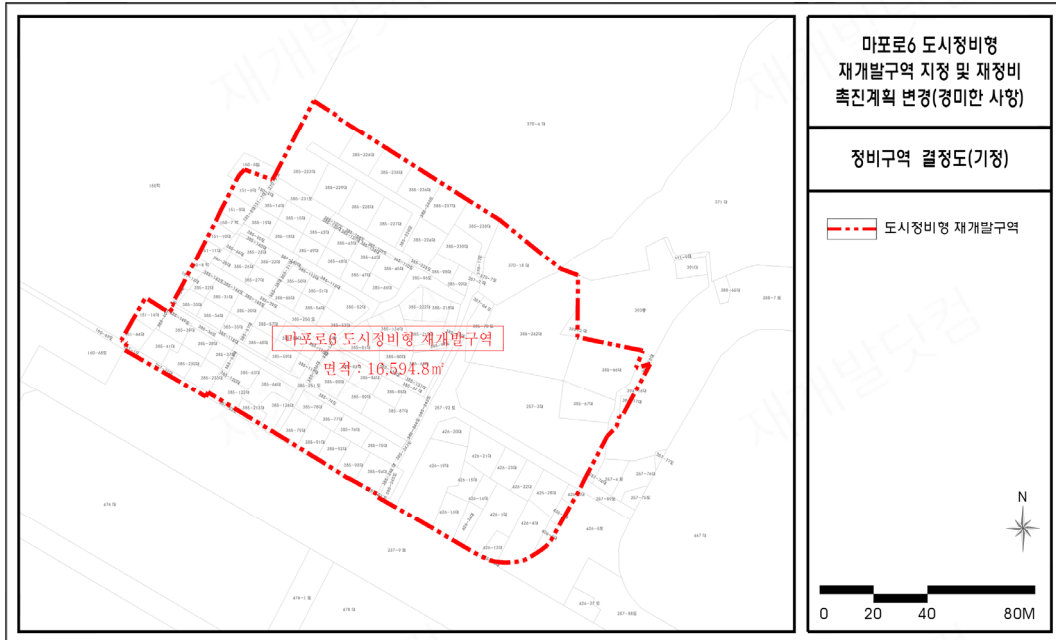
3) 환경관리계획: 변경없음

검토항목	목표기준	검토 결과	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연 지형 변동	절성토비율 20%미만	○	•토공량 산정 결과 없음	•대상지는 대부분 평탄지로 지형변화는 경미

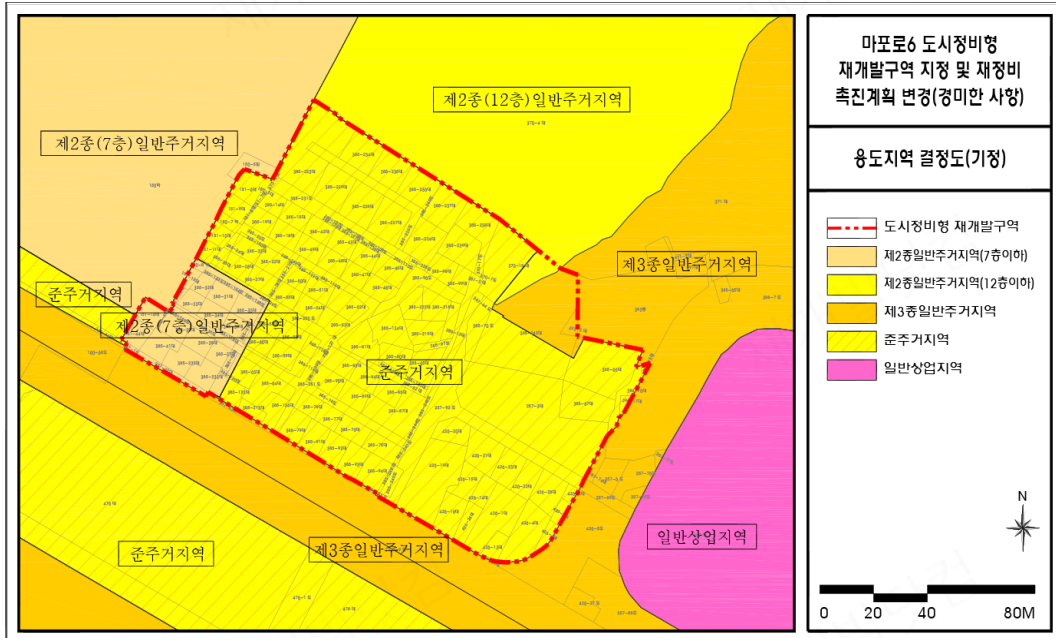
환경	비오톱	지형변동비율 30%미만	○	•토공량 산정 결과 없음	•대상지는 대부분 평탄지로 지형변화는 경미
	물순환	3등급	△	•비오톱유형평가 5등급에서 운영 시 비오톱유형평가 4등급으로 변화 예상	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화
생활환경	일조	우수유출	○	•우수유출량 변화 예상	•사업시행후 우수유출량 저감
	바람 및 미기후	연속 2시간 확보	○	•Sunlight를 이용하여 일조시간 및 일영범위 측정	•9시~15시 사이에 연속 2시간 일조가 가능하도록 배치
	에너지	바람길 확보	○	•바람길을 활용한 유동공간 확보 요구됨	•공개공지 및 녹지공간 등의 오픈스페이스(광장) 확충
	경관	에너지절약계획 수립	○	•건물 신축으로 에너지사용 증가 예상	•청정연료(LNG) 사용
		Skyline보전	○	•주변 건축물과 조화가 필요	•건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	○	•주변 주거지역의 조망권 보호 필요	•정확한 조망점 설정과 시뮬레이션을 통해 조망권 보호
	휴식 및 여가공간	가로녹시율 30%	○	•보도 30%, 차도 25%이상이 요구	•부지경계변의 조경녹지를 계획하여 가로녹시율이 향상
	보행친화 공간	휴식·여가 공간 최대확보	○	•주변에 휴식·여가공간 부족 •당해 대상지에 조성 필요	•사업지구내 지상층 녹지 및 옥상녹화 조성 •소공원 2개소, 녹지 및 휴게시설, 공개공지 등 휴식 및 여가공간으로 활용
		보행자전용도로 계획수립	○	•보차분리에 의한 보행안전성을 위하여 보행자전용도로 검토	•사업지구 내 차량진출입로와 보행로 분리 계획
		자전거전용도로 계획수립	×	•자전거도로 계획 검토	-
	폐기물	자전거보관소 15대/100unit	○	•자전거보관소 설치 계획 검토	-
	소음	생활폐기물 및 분뇨의 적정처리	○	•운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•지자체 조례 및 처리계획에 의거 생활폐기물 처리

- 기타 본 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 「아현재정비촉진지구 마포로6 도시정비형재개발구역 지정 및 재정비촉진계획 변경(경미한 사항)」 도서에 명시 : 결정(변경)도서 게재 생략
- 관계도면 : 열람장소에 비치된 도면과 같음
 - 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로, 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.
- 시민의 열람편의를 위해서 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7222) 및 마포구 주택과(☎ 02-3153-9335)에 관계도서를 각각 비치하고 열람 하고 있습니다.

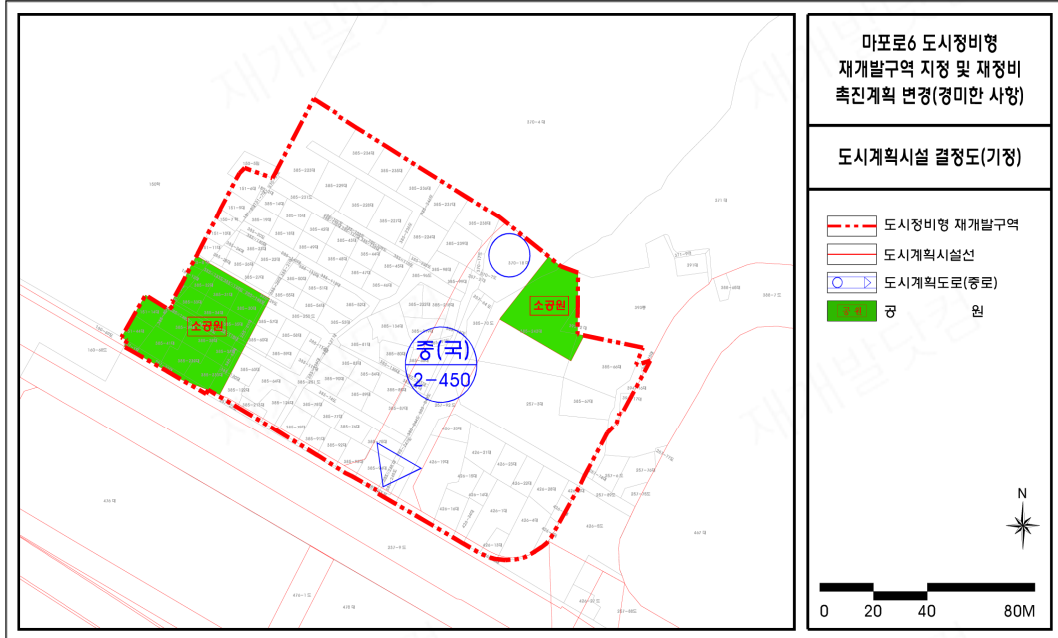
[정비구역 결정도 (기정)]



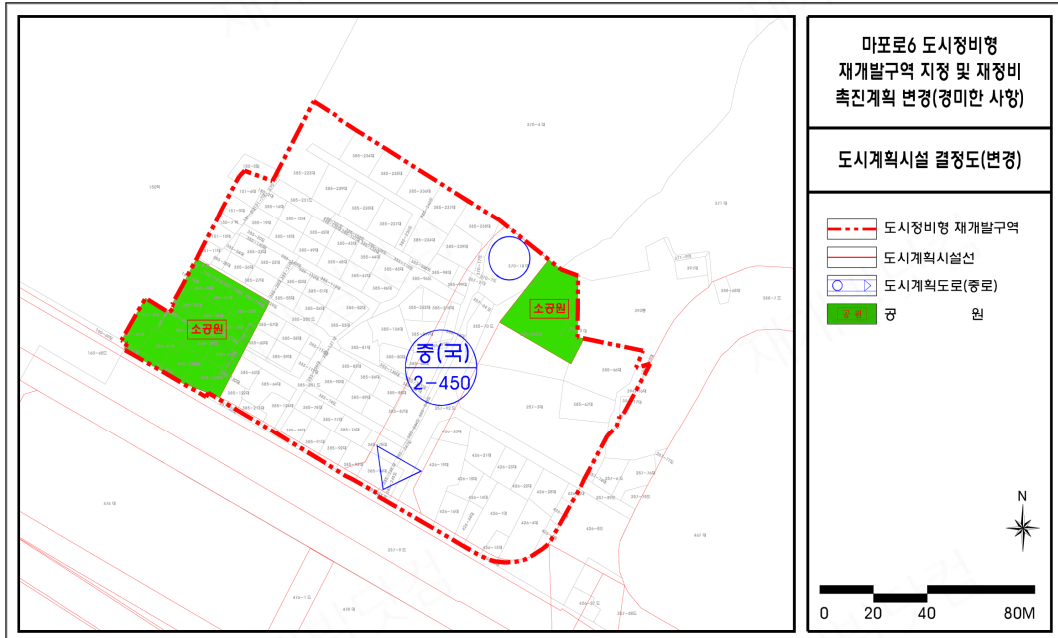
[용도지역 결정도(기정)]



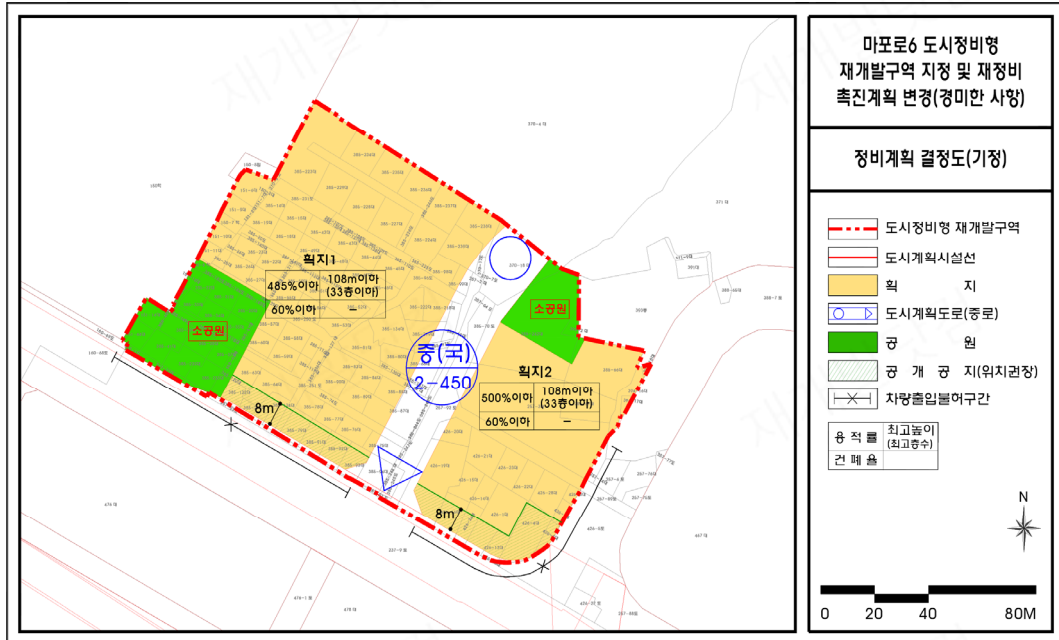
[기반시설 결정도(기정)]



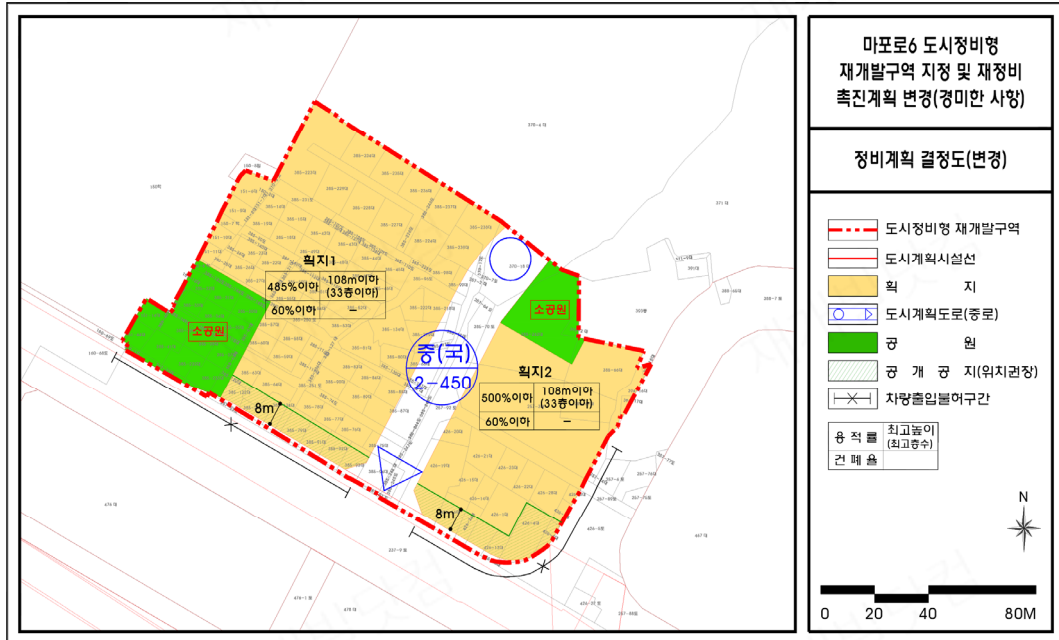
[기반시설 결정도(변경)]



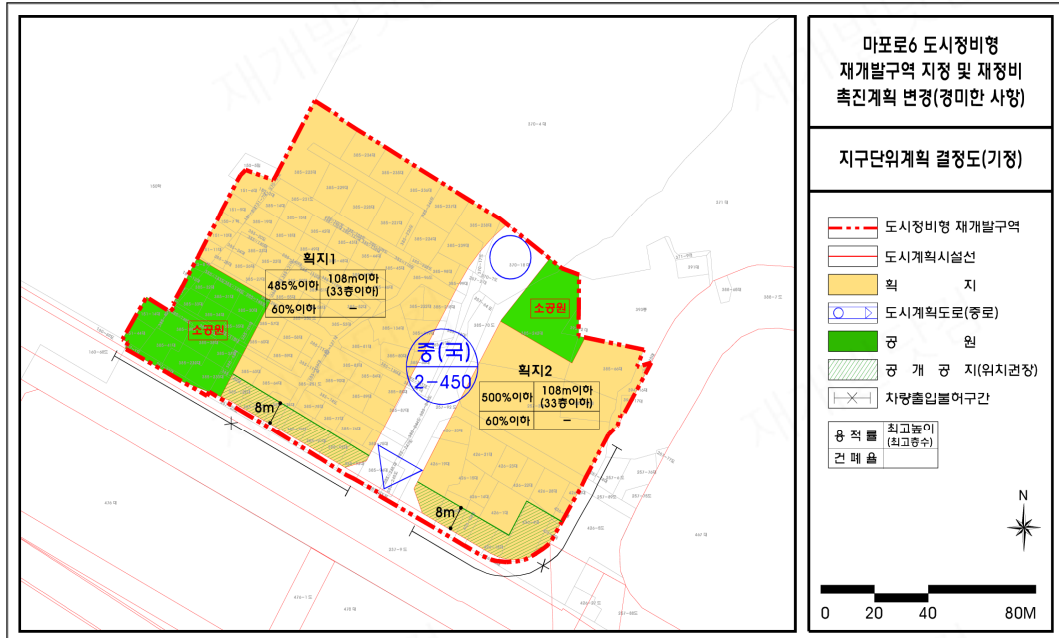
[정비계획 결정도 (기정)]



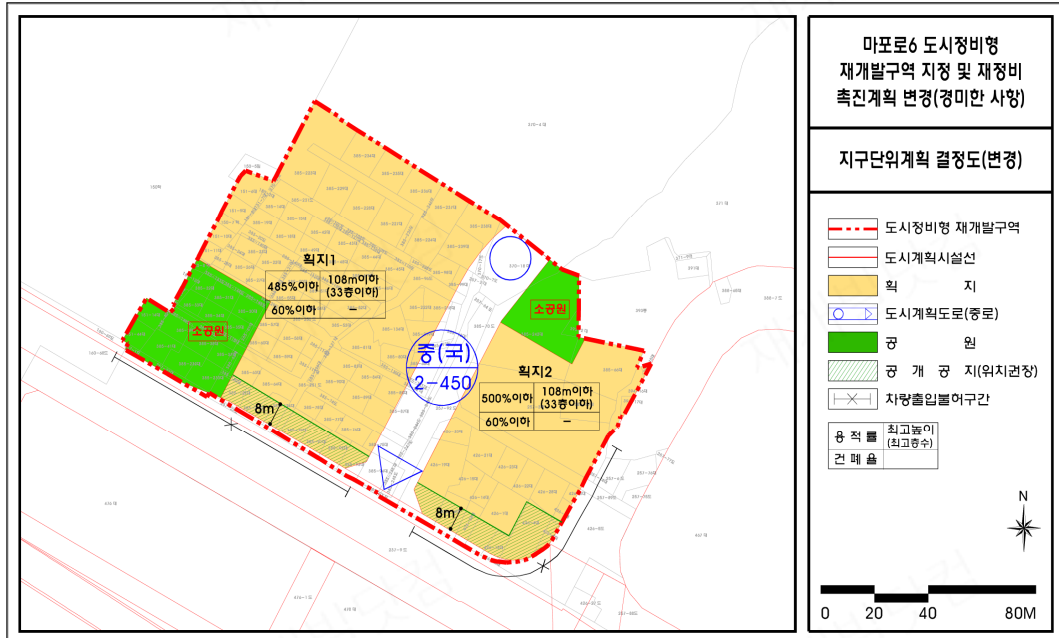
[정비계획 결정도 (변경)]



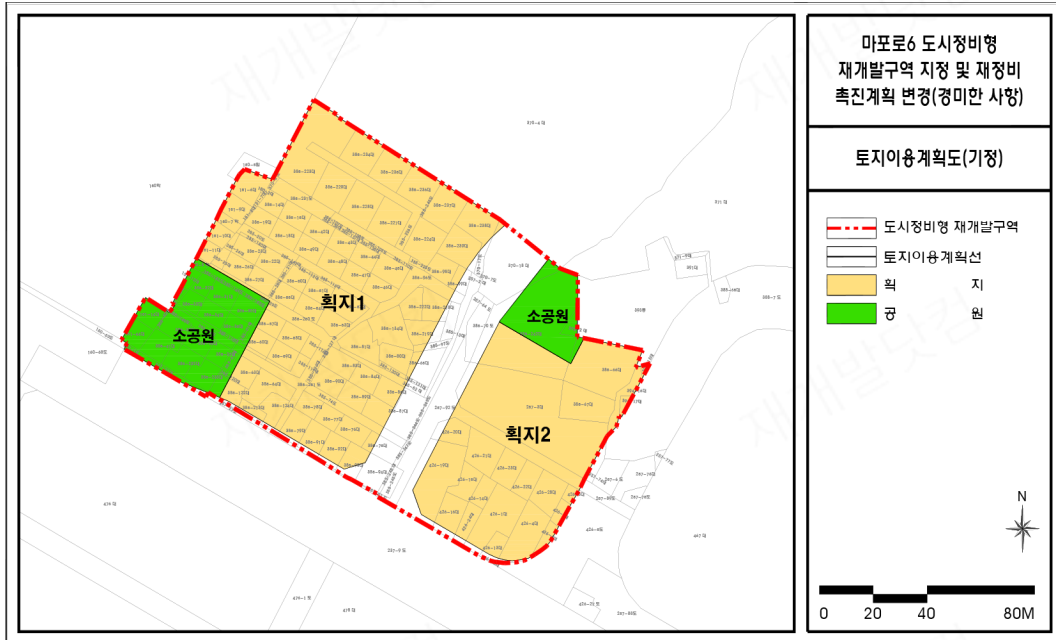
[지구단위계획 결정도(기정)]



[지구단위계획 결정도(변경)]



[토지이용계획도(기정)]



[토지이용계획도(변경)]

