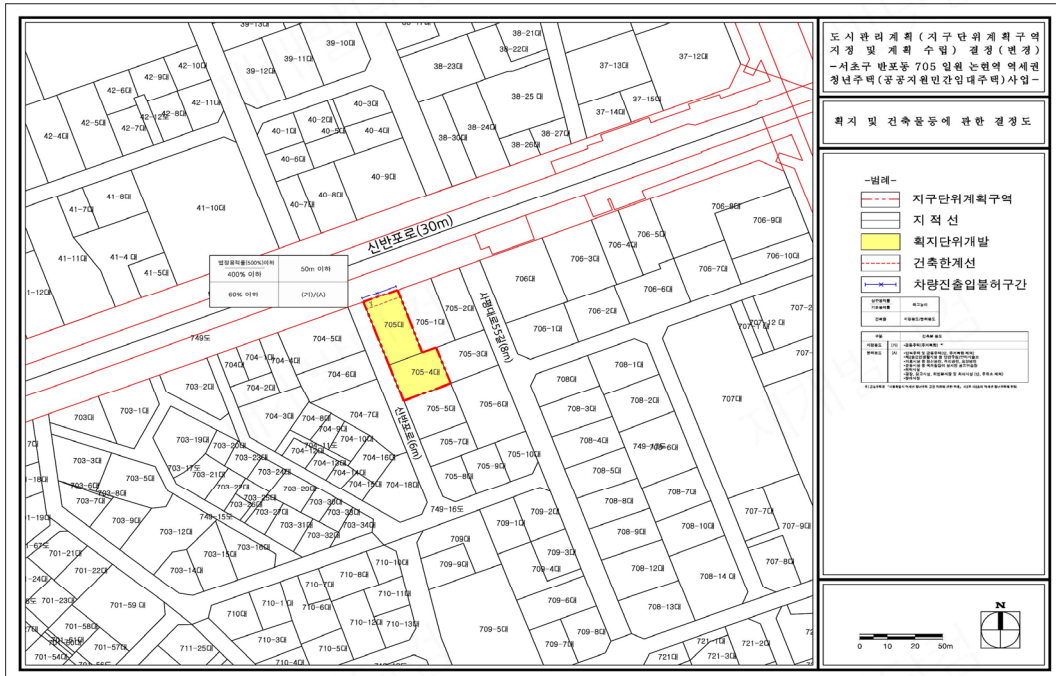


○ 획지 및 건축물등에 관한 결정도



◆ 서울특별시고시 제2020-129호

아현재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정(아현2) 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.)로 변경 결정된 아현재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진법」 제12조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조에 따라 이를 고시합니다.

2. 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2020년 4월 2일
서울특별시

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적(변경없음)

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
아현재정비촉진지구	주거지형	마포구 아현동 633번지 일원	768,662.3	-	768,662.3	

나. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항(변경없음)

구 분	사업방식	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
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	
		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	아현동 662번지 일원	65,553.9	－	65,553.9	
조치 구역	존치구역 등		대흥동 28번지 일원	296,645.9	－	296,645.9	

다. 아현2구역 재정비촉진계획의 변경결정

1) 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

촉진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	증 감	변 경	
아현2 재정비촉진구역 (주택재건축사업)	서울특별시 마포구 아현동 662번지 일원	65,553.9	-	65,553.9	

2) 정비계획(변경)

가) 도시관리계획(용도지역) 결정 조서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구 성 비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
주거 지역	소 계	65,553.9	-	65,553.9	100.0	
	제2종일반주거지역	64,390.5	-	64,390.5	98.2	
	준주거지역	1,163.4	-	1,163.4	1.8	

나) 토지이용에 관한 계획(변경)

○ 기정

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		65,553.9	100.0	
택지	소계	50,214.4	76.6	
	택지1	41,152.2	62.8	공동주택 및 부대복리시설
	택지2	8,249.9	12.6	공동주택 및 부대복리시설
	택지3	812.3	1.2	근생·업무
정비기반 시설 등	소계	15,339.5	23.4	
	소공원	4,429.6	6.8	
	도로	10,909.9	16.6	

○ 변경

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		65,553.9	100.0	
택지	소계	50,214.4	76.6	
	택지1	41,152.2	62.8	공동주택 및 부대복리시설
	택지2	8,249.9	12.6	공동주택 및 부대복리시설
	택지3	812.3	1.2	근생·업무
정비기반 시설 등	소계	15,339.5	23.4	
	소공원	280.2 (4,429.6)	0.4	소공원/주차장 중복결정 (면적 : 4,149.4㎡)
	도로	9,701.3 (10,909.9)	14.8	도로/주차장 중복결정 (면적 : 1,208.6㎡)
	주차장	5,358.0	8.2	주차장/[소공원 중복(4,149.4㎡) + 도로 중복(1,208.6㎡)]

※ ()는 주차장 중복결정 면적을 포함한 면적임.

다) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	(1)	20	집산 도로	86	아현동 342-26	아현동 342-56	일반 도로	-	서고 제2005-443호 (2005.12.29.)	
기정	중로	1	427	18~22	국지 도로	623 (327)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	-	서고 제2007-448호 (2007.12.6.)	

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
변경	중로	1	427	18~22	국지 도로	623 (327)	아현동 666-6	대흥동 2-57	일반 도로	-	서고 제2007-448호 (2007.12.6.)	도로/주차장 중복결정 1,122.2㎡
기정	중로	1	(3)	20	집산 도로	78	아현동 651-7	아현동 652-28	일반 도로	-	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	
기정	소로	1	(1)	10	집산 도로	104	아현동 678	아현동 652-2	일반 도로	-	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	
기정	소로	1	(2)	10	집산 도로	183	아현동 352-11	아현동 348-7	일반 도로	-	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	
변경	소로	1	(2)	10	집산 도로	183	아현동 352-11	아현동 348-7	일반 도로	-	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	도로/주차장 중복결정 86.4㎡
기정	소로	1	(3)	10	집산 도로	48	아현동 354-24	아현동 354-24	일반 도로	-	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	

1) 번호의 ()는 임시노선 번호임.

2) 연장의 ()는 아현2재정비촉진구역 내 연장임.

○ 도로변경 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-427	중로 1-427	· 도로/주차장 중복결정 - 면적 : 1,122.2㎡	· 열악한 주차여건 개선과 인근 주차수요 충족 및 최 초 재정비촉진계획 결정 시 용도지역 상향에 따른 순부담률 기준 충족을 위하여 도로 하부에 지하주차 장(공영)과 중복결정
소로 1-(2)	소로 1-(2)	· 도로/주차장 중복결정 - 면적 : 86.4㎡	

(2) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	공원 명	시설 의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증 감	변 경		
기정	-	공원	소공 원	아현동 591-62번지 일대	4,429.6	-	4,429.6	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	
변경	-	공원	소공 원	아현동 591-62번지 일대	4,429.6	-	4,429.6	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	소공원/주차장 중복결정 4,149.4㎡

○ 공원변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
-	소공원	· 소공원/주차장 중복결정 - 면적 : 4,149.4㎡	· 열악한 주차여건 개선과 인근 주차수요 충족 및 최초 재정비촉진계획 결정 시 용도지역 상향에 따른 순부담률 기준 충족을 위하여 공원 하부에 지하주차장(공영)과 중복결정

(3) 주차장/소공원/도로 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
신설	-	주차장/소공원/ 도로	아현동 591-62번지 일대	-	증) 5,358.0	5,358.0	-	- 주차장/소공원/도로 중복결정 - 주차장[소공원 중복(4,149.4㎡) + 도로 중복(1,208.6㎡)] - 주차장 설치비용 환산부지 면적 1,844.34㎡

※ 사업시행(변경) 인가 시 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 2개의 감정평가 업체에서 평가한 금액의 산술평균값으로 부지가액을 산정하여 주차장 설치비용 및 환산부지 면적 확정 예정임.

○ 신설 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장/소공원/ 도로	· 신설(주차장/소공원/도로 중복결정) - 위치 : 아현동 591-62번지 일대 - 면적 : 5,358.0㎡	· 열악한 주차여건 개선과 인근 주차수요 충족 및 최초 재정비촉진계획 결정 시 용도지역 상향에 따른 순부담률 기준 충족을 위하여 소공원/도로 하부에 지하주차장(공영) 중복결정

라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획(변경없음)

(1) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

구분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)		합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	아현2재정비 촉진구역	65,553.9	마포구 아현동 662번지 일대	418	-	-	418	-	

(2) 건축물의 주된용도, 건폐율, 높이, 층수에 관한 계획(변경없음)

구분	구역구분		가구/획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고층수 (평균층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비 계획	법적 상한		
기정	아현2 재정비 촉진구역	50,214.4	택지1	41,152.2	아현동 662 일대	공동주택 및 부대복리시설	25 이하	214.23 이하	249.51 이하	25층 (평균18층 이하)	
			택지2	8,249.9	아현동 679-4 일대	공동주택 및 부대복리시설					
			택지3	812.3	아현동 651-4 일대	근생·업무주 ¹⁾	60 이하	기준 250 이하 허용 350 이하	60m이하		
주택의 규모 및 규모별 건설비율					• 건립예정 세대수 : 1,419세대 (재건축소형주택 : 141세대) - 전용면적 60㎡ 이하 : 1,027세대(72.37%) [재건축소형주택 : 141세대] - 전용면적 60~85㎡ : 392세대(27.63%) - 전용면적 85㎡ 이상 : - 세대(- %)						
건축물의 높이 완화에 관한 계획					• 건축물의 층수 제한 완화 - 제2종일반주거지역(12층) 평균층수 18층 이하 적용 (서울특별시 도시계획조례 제28조 제1항)						
건축물의 건축선에 관한 계획					• 건축한계선 - 종로변 ^{주2)} : 6m - 소로변 ^{주3)} : 3m - 택지3 : 1m(마포지구 지구단위계획 준수) • 공공보행통로: 하늘마당과 연결되는 보행동선 설치						

주1) 「건축법」 상 용도별 건축물의 종류 준용하여 택지3의 주된 용도 명칭 정정(상업업무 ⇒ 근생·업무)

주2) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 상 도로의 구분 준용하여 도로 명칭 정정(생활순환가로 ⇒ 종로)

주3) 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 상 도로의 구분 준용하여 도로 명칭 정정(이면도로 ⇒ 소로)

○ 개발가능용적률 산정

구분	산정내용				
토지이용 계획	구역면적	대지	계획기반시설	계획기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지
	65,553.9㎡	50,214.4㎡	17,183.84㎡ (주차장 설치비용 환산부지면적 1,844.34㎡를 포함한 면적임)	3,033.0㎡	10,771.0㎡
순부담 면적	• 계획기반시설 면적 - 계획기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 $= 17,183.84㎡ - 3,033.0㎡ - 10,771.0㎡ = 3,379.84㎡$				
계획 (기준) 용적률	• 계획용적률 : 190%				
개발가능 용적률 산정	• 허용용적률 = 계획용적률 + β = 190% + 7% = 197% [무량판구조(7%)] • 개발가능용적률 = 허용용적률 $\times$ (1+1.3 α) = 197 $\times$ (1+1.3 $\times$ 0.0699) = 214.89% 적용 214.23% (α = 순부담 면적 / 공공시설제공 후 대지 면적 = 3,379.84㎡ / 48,370.1㎡ = 0.0699)				

○ 공공시설 등 설치에 따른 환산부지 면적

$$\text{환산 부지면적}(\text{㎡}) = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$$

구 분	내 용	비 고
용 도	공영주차장	
대지면적	5,358.0㎡	• 소공원 및 도로 지하 중복결정
설치비용	9,571,377,642원	• 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따른 용적률 인센티브 산정을 위한 계약 설계사항으로, 향후 사업시행(변경) 인가 시 실시설계 및 감정평가를 거쳐 확정할 예정임.
부지가액	5,189,595원/㎡	• 「서울특별시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 사업시행자가 제시한 금액을 기준으로 개략 산정한 부지가액(아현2구역 조합에서 (주)중앙감정평가법인에 의뢰)으로, 향후 사업시행(변경) 인가 시 2개의 감정평가업체에서 평가한 금액의 산술평균값으로 부지가액 확정.
환산부지면적	1,844.34㎡	$9,571,377,642\text{원} \div 5,189,595\text{원/㎡} = 1,844.34\text{㎡}$

마) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	시설의 세분	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	관리사무소	아현동 662번지 일원	444.96	—	444.96	
기정	주민운동시설	아현동 662번지 일원	860.35	—	860.35	
기정	경로당	아현동 662번지 일원	309.31	—	309.31	
기정	어린이놀이터	아현동 662번지 일원	1,893.51	—	1,893.51	
기정	작은도서관	아현동 662번지 일원	102.57	—	102.57	
기정	어린이집	아현동 662번지 일원	465.60	—	465.60	
기정	주민공동시설	아현동 662번지 일원	5,471.70	—	5,471.70	

바) 재건축용적률 완화 및 소형주택 건설 계획(변경없음)

구분		세대수	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)			공급면적 (㎡)
				세대공용	코어	계	
재건축 소형 주택	32형	11	32.89	3.62	8.88	12.50	45.39
	43A형	12	43.64	3.99	11.78	15.77	59.41
	43B형	72	43.27	4.36	11.68	16.04	59.31
	49형	23	49.87	4.01	13.46	17.47	67.34
	54형	23	54.65	5.04	14.75	19.79	74.44
	소계	141	6,404.87	609.77	1728.37	2,338.14	8,743.01

사) 정비사업의 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재건축사업 (관리처분방식에 의함)	정비계획(변경) 고시일부터 4년 이내	아현2구역 주택재건축 정비사업조합	1,419세대	

라. 도시재정비위원회 심의의견 및 조치계획

1) 2019년 제10차(2019.8.20.) 도시재정비위원회 심의 결과 : 보류

○ 심의의견 및 조치계획

연번	심의의견	조치계획	반영 여부
1	공원 지하 공영주차장은 인접 저층주거지 주차수요를 고려하여 공원과 택지1 사이 도로 하부를 활용한 주차장 추가 확보 및 교통처리방안(진출입구 등)을 검토할 것.	- 소공원·도로 하부까지 중복결정을 통하여 공영주차장 정형화 및 주차대수 추가 확보. ※ 주차대수 : (당초) 95대, (보완)137대 (증 42대) - 대안2 • 교통처리방안으로 2개(안)을 검토함.	반영
2	공영주차장은 공원 지하에 대규모로 조성됨을 감안하여 주차시설 인정성 및 품질향상을 위해 현상설계(공원포함) 공모를 검토할 것.	• 현상설계(공원포함) 공모를 통한 실시설계 및 시설설치로 주차시설의 안전성 및 품질향상을 하겠음.	반영

2) 2020년 제1차(2020.1.21.) 도시재정비위원회 심의 결과 : 수정가결

○ 심의의견 및 조치계획

연번	심의의견	조치계획	반영 여부
1	공영주차장 진출입구는 대안1과 같이 남측 인접도로에 설치하되, 세부 위치는 교통영향평가 심의를 통하여 결정할 것.	• 금회 상정한 대안1과 같이 공영주차장 진출입구를 남측 인접도로에 설치하겠으며, 사업시행(변경) 인가 전 교통영향평가를 통해 진출입구의 세부 위치를 결정하겠음.	반영
2	• 주차장 및 공원은 품질 향상을 위해 현상설계 공모를 통해 실시계획하고 시설을 설치할 것.	• 사업시행(변경) 인가 전 현상설계 공모를 통하여 주차장 및 공원의 품질 등이 향상되도록 하겠음.	반영

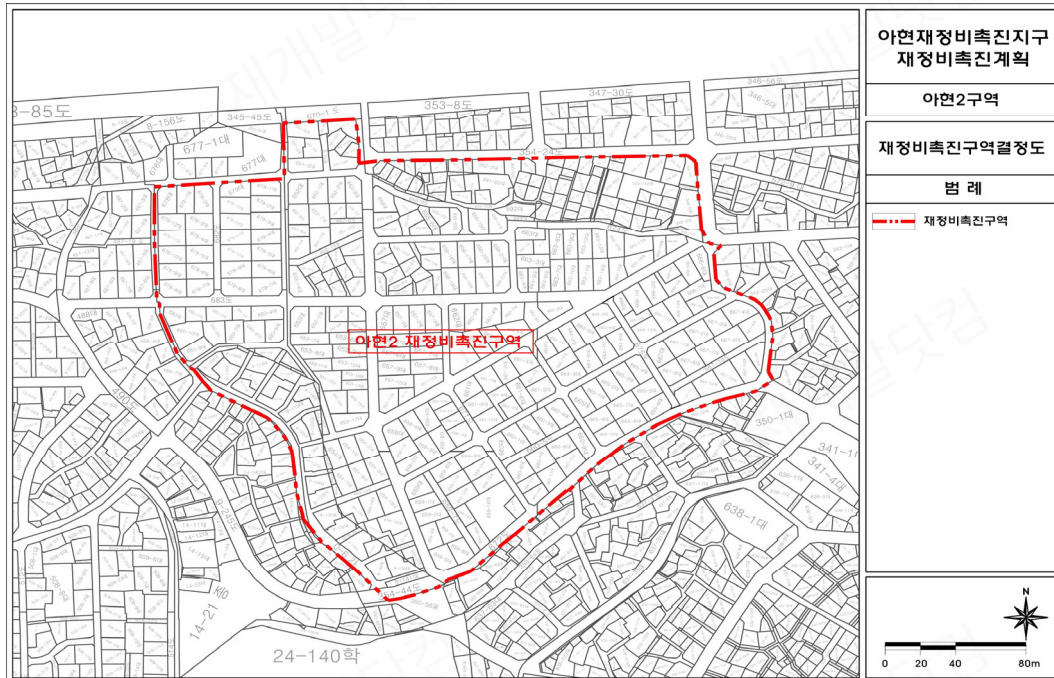
마. 기타 본 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 「아현재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정(아현2구역)」 도서에 명시

바. 관계도면: 열람 장소에 비치된 도면과 같음

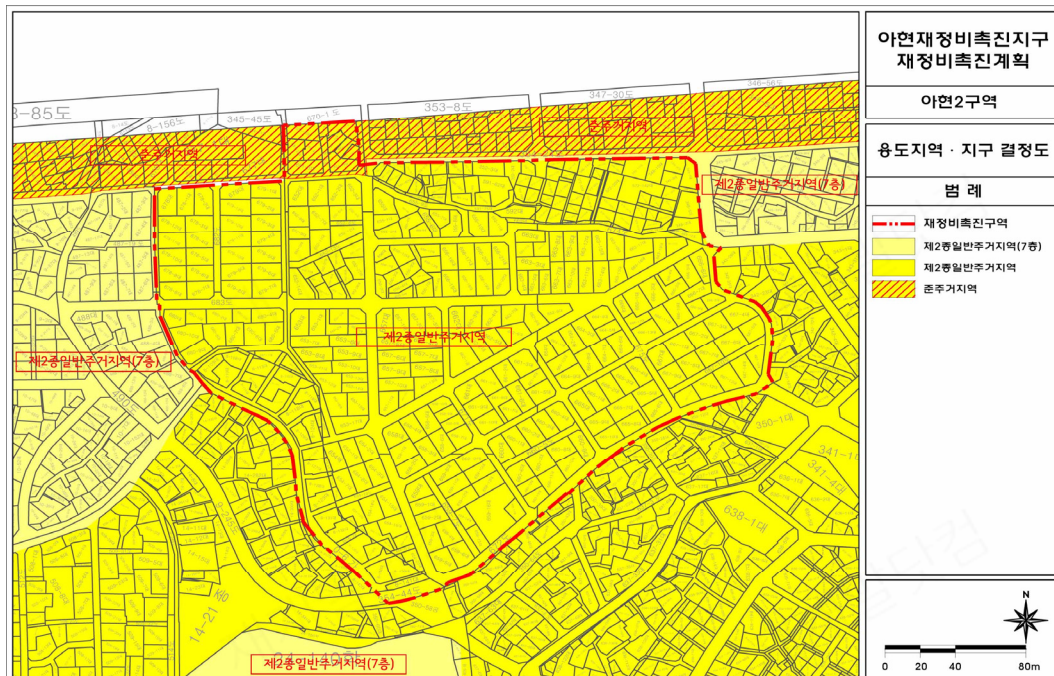
- 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

사. 시민의 열람편의를 위해서 서울특별시 주거사업과(☎02-2133-7227), 마포구청 주택과(☎02-3153-9335)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

○ 재정비촉진구역 결정도(변경없음)



○ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



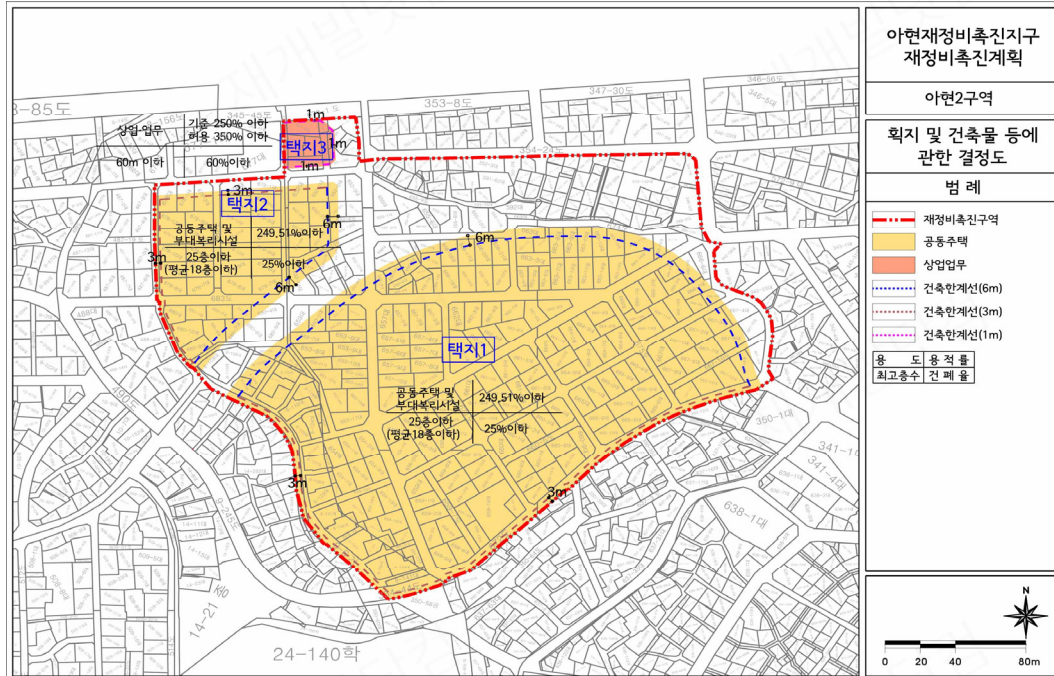
○ 도시계획시설 결정도(기정)



○ 도시계획시설 결정도(변경)

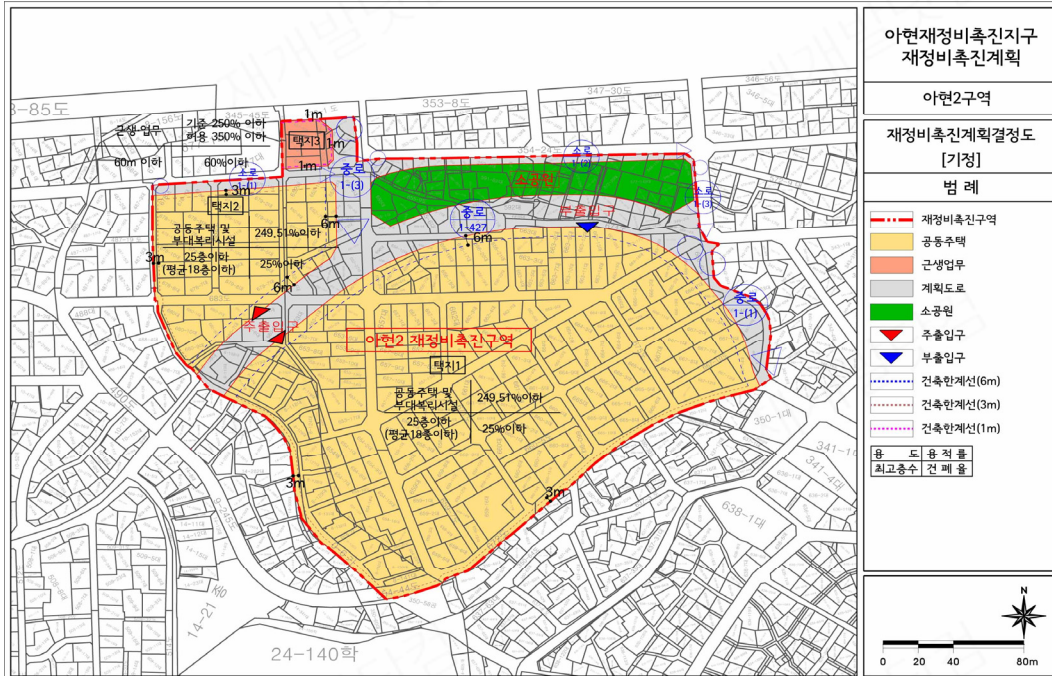


○ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경없음)



(이 하 여 백)

○ 정비계획 결정도(기정)



○ 정비계획 결정도(변경)

