

◆ 서울특별시고시 제2023-544호

북아현재정비촉진지구 재정비촉진계획(북아현3구역) 변경결정(경미한 사항) 및 지형도면 고시

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.), 서울특별시고시 제2021-384호(2021.07.22.), 서울특별시고시 제2022-186호(2022.04.21.), 서울특별시고시 제2022-241호(2022.06.02.), 서울특별시고시 제2023-131호(2023.04.13.), 서울특별시고시 제2023-203호(2023.05.25.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 변경결정 고시된 서대문구 북아현 재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 제1항 규정에 따라 재정비촉진계획을 변경결정하고, 같은 법 제12조 제3항, 같은 법 시행령 제15조에 따라 이를 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시합니다.
2. 서대문구 북아현재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제32조 포함)에 따라 지형도면을 고시합니다.

2023년 12월 14일

서울특별시장

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
북아현 재정비 촉진지구	주거 지형	서대문구 북아현동 일원	899,710.4	-	899,710.4	고지대 구릉지에 기반시설이 열악하고, 노후불량 주택과 경의선철도 등으로 주거환경이 열악한 북아현동 일대를 기반시설확충 및 주거환경개선등을 통한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재정비촉진지구로 지정

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

다. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

라. 재정비촉진계획

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음

2) 인구·주택수용계획 : (기정)40,038인/14,829세대 → (변경)39,939인/14,792세대

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기 정	증 감	변 경	기 정	증 감	변 경	
존치 지역	개별주택	1,111	-	1,111	3,000	-	3,000	
	공동주택	1,949	-	1,949	5,262	-	5,262	
촉진 구역	소계	11,184	감)37	11,147	30,197	감)100	30,097	
	40㎡이하	1,111	증)66	1,177	3,000	증)178	3,178	
	40㎡~60㎡	4,981	감)151	4,830	13,449	감)408	13,041	
	60㎡~85㎡	4,132	증)21	4,153	11,156	증)57	11,213	
	85㎡초과	960	증)27	987	2,592	증)73	2,665	
계		14,244	감)37	14,207	38,459	감)100	38,359	
부분임대가능 주동세대		585	-	585	1,580	-	1,580	
수용가능 가구 합계		14,829	감)37	14,792	40,039	감)100	39,939	

※ 수용가능 인구수 합계 및 계 합산오류 정정(합계 기정 40,038인 → 40,039인, 계 기정 38,458인 → 38,459인)

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

5) 교통계획 : 변경없음

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시·주거환경정비기본계획 : 주택재건축사업 및 주택재개발사업부문 : 변경

○ 주택재건축사업부문 : 해당 없음

○ 주택재개발사업부문 : 변경

구분	구역 번호	생활권 유형	동명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비 유형	비고
기정	북아현1	C	북아현 1동	1-954	24.4	190%	35층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면 개발	-
기정	북아현2	C	북아현 1동	520	12.4	190%	29층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면 개발	-

구분	구역 번호	생활권 유형	등명	지번	면적 (ha)	용적률	층수	건폐율	추진 단계	사업시행방식	정비 유형	비고
기정	북아현3	C	북아현 3동	3	27.2	190%	30층 이하	25%	3	주택재개발사업	전면 개발	-
변경	북아현3	C	북아현 3동	3	27.2	190%	32층 이하	25%	3	주택재개발사업	전면 개발	

※ 북아현1, 북아현2구역의 경우 용적률은 일반주거지역에 한함.

8) 재정비촉진구역 지정 : 변경없음

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음

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

구분	구역명	주용도	용적률(%)				건폐율	높이계획		
			기준		상한			평균층수/ 최고층수	최고높이 (m)	
			주거	준주거	주거	준주거				
촉진구역	북아현 1구역		공동주택 및 부대복리시설	210.0	285.0	249.1	451.0	60이하	18.1/35	103이하
	북아현 1-1구역		공동주택 및 부대복리시설	210.0	-	238.0	-	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	106.05이하
	북아현 2구역		공동주택 및 부대복리시설	210.0	250.0	260.4	400.0	60이하	21.0/29	106.05이하
	북아현 3구역	기정	공동주택 및 부대복리시설	210.0	-	260.0	-	25이하	22.4/30	93이하
		변경	공동주택 및 부대복리시설	210.0	-	260.0	-	25이하	22.4/32	102이하

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

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

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음

12) 공공주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구분	전체 세대수	분양주택				임대주택				비고
		소계	60㎡ 이하	60~ 85㎡이하	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40~ 50㎡이하	50㎡ 초과	
북아현1구역	4,076	3,353	1,125	2,056	172	723	344	291	88	-
북아현1-1구역	1,226	992	397	561	34	234	108	94	32	-
북아현1-2구역	940	777	231	452	94	163	80	66	17	-

구 분		전 체 세대수	분 양 주 택				임 대 주 택				비고
			소계	60㎡ 이하	60 ~ 85㎡이하	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40 ~ 50㎡이하	50㎡ 초과	
	북아현1-3구역	1,910	1,584	497	1,043	44	326	156	131	39	-
	북아현 2구역	2,332	1,931	867	888	176	401	186	173	42	-
북아현 3구역	기정	4,776	3,964	1,521	1,831	612	812	413	199	200	-
	변경	4,739 (감)37	3,927 (감)37	1,436 (감)85	1,852 (증)21	639 (증)27	812	413	199	200	
합 계	기정	11,184	9,248	3,513	4,775	960	1,936	943	663	330	-
	변경	11,147 (감)37	9,211 (감)37	3,428 (감)85	4,796 (증)21	987 (증)27	1,936	943	663	330	-

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

※ 조합원 주택을 포함한 전체 주택을 대상으로 하는 추첨방식 적용

13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음

14) 기타 계획 : 변경없음

15) 광고물 관리계획 : 변경없음

16) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

17) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

(가) 북아현 1구역(주택재개발사업) : 변경없음

(나) 북아현 1-1구역(주택재개발사업) : 변경없음

(다) 북아현 1-2구역(주택재개발사업) : 변경없음

(라) 북아현 1-3구역(주택재개발사업) : 변경없음

(마) 북아현 2구역(주택재개발사업) : 변경없음

(바) 북아현 3구역(주택재개발사업) : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

(2) 토지이용계획 : 변경없음

(3) 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

(4) 공동이용시설 설치계획 : 변경

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
공동 이용 시설	관리사무소	서울시 서대문구 북아현동 3-66번지 일대	850.00	감) 69.72	780.28	-
	주민공동시설		9,830.00	증) 27,072.54	36,902.54	-
	문 고		950.00	증) 2,152.55	3,102.55	-

시설구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
	보육시설		2,000.00	감) 296.11	1,703.89	-
	다함께돌봄센터		300.00	증) 823.32	1,123.32	-
	경로당		1,400.00	감) 97.29	1,302.71	-

주) 주민공동시설내 지역민을 위한 공공개방시설 면적 (당초 1,630㎡ → 변경 4,556.61㎡) 포함

(※ 공공개방시설내 존치되는 문학산실인 만우고택(북아현동 1-153번지) 면적(52.89㎡) 포함)

주) (당초) 공공개방시설(예시) : 에듀커뮤니티(DIY공방, 키즈카페, 트램폴린 파크, 스터디룸 등), 전시관, 맘카페 등

주) (변경) 공공개방시설 : 에듀커뮤니티(스카이라운지, 실내놀이터, 어린이집, 경로당)

(5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가) 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

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	북아현3 재정비 촉진구역	272,481.8	서울시 서대문구 북아현동 3-66번지 일대	1,347	3	-	1,344	-	-

나) 건축시설계획 : 변경

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	평균층수/ 최고층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기 정	북아현3 재정비 촉진구역	272,481.8	3-1	91,713.8	북아현동 1-1201일대	-	공동주택 및 부대복리시설	25이하	260이하	22.4 /30 이하 (93m 이하)
			3-3	22,111.8	충정로3가 3-259일대					
			3-4	44,681.4	충정로3가 8-1일대					
			3-5	23,035.0	충정로3가 31-81일대					
			3-6	1,846.3	북아현동 1-282일대	-	종교시설	600이하	200이하	개별법에 따름

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	평균층수/ 최고층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
			3-7	2,893.2	충정로3가 3-317일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-8	1,198.3	충정로3가 3-66일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-13	2,059.2	충정로3가 1-42일대	-	근린생활시설	60이하	200이하	
			3-14	665.2	충정로3가 30-9일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-15	1,273.3	북아현동 1-47일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-17	739.4	북아현동 1-50일대	-	근린생활시설	60이하	200이하	
			3-18	230.2	충정로2가 101일대	-	근린생활시설	60이하	200이하	
			3-19	338.1	충정로3가 23-1일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-20	415.4	충정로3가 23-4일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-21	1,078.5	충정로3가 33-7일대	-	유보지	관련법규에 의함		
			3-22	8,840.0	충정로3가 32-57일대		공공주택 (기숙사)	관련법규에 의함		
			계	203,119.1	-	-	-	-		

(표 계속)

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	평균층수/ 최고층수
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
변 경	북 아 현 3 재 정 비 축 진 구 역	272,481.8	3-1	91,713.8	북아현동 1-1201일대	-	공동주택 및 부대복리시설	25이하	260이하	22.4 /32 이하 (102m 이하)
			3-3	22,111.8	충정로3가 3-259 일대					
			3-4	44,681.4	충정로3가 8-1 일대					
			3-5	23,035.0	충정로3가 31-81 일대					
			3-6	1,846.3	북아현동 1-282 일대	-	종교시설	60이하	200이하	개별법에 따름
			3-7	2,893.2	충정로3가 3-317 일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-8	1,198.3	충정로3가 3-66 일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-13	2,059.2	충정로3가 1-42 일대	-	근린생활시설	60이하	200이하	
			3-14	665.2	충정로3가 30-9 일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-15	1,273.3	북아현동 1-47 일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-17	739.4	북아현동 1-50 일대	-	근린생활시설	60이하	200이하	
			3-18	230.2	충정로2가 101 일대	-	근린생활시설	60이하	200이하	
			3-19	338.1	충정로3가 23-1일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-20	415.4	충정로3가 23-4일대	-	종교시설	60이하	200이하	
			3-21	1,078.5	충정로3가 33-7일대	-	유보지	관련법규에 의함		
			3-22	8,840.0	충정로3가 32-57일대	-	공공주택 (기숙사)	관련법규에 의함		
			계	203,119.1	-	-	-	-		
주택의 규모 및 규모별 건설비용			• 주택공급계획 : (기정) 4,776세대(임대812) → (변경) 4,739세대(임대812)							

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	평균층수/ 최고층수			
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)									
			구 분		합계		분양(전용면적, ㎡)			임대(전용면적, ㎡)			
							소 계	85초과	60~85 이하	60이하	소 계	40이하	40~50 이하
			기정	세대수	4,776	3,964	612	1,831	1,521	812	413	199	200
				비율(%)	100.0	83.0	12.8	38.3	31.9	17.0	8.6	4.2	4.2
			변경	세대수	4,739	3,927	639	1,852	1,436	812	413	199	200
				비율(%)	100.0	82.9	13.5	39.1	30.3	17.1	8.7	4.2	4.2
건축심의 완화사항			• 특별건축구역 건축계획 수립을 통한 인동거리 등 완화 - 건축위원회 심의 건축높이계획 : 최고 32층, 최고 101.95m - 주민공동시설 중 경로당(1,302.72㎡), 어린이집(1,703.89㎡) 3006.61㎡에 대해서는 「건축법」 제5조 및 같은 법 시행령 제6조 제11호 등에 따라 서울시 건축위원회 심의(’ 23.07.11.)를 거쳐 지역주민에게 개방을 전제로 용적률 완화 인정										
건축물의 건축선에 관한 계획			• 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 • 복아현제정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름										

주) 친환경인센티브 75점 이상에 따른 용적률인센티브(+1.5%)는 서울시 건축위원회 건축환경관련(녹색건축물) 인증결과에 따라 적용(건축위원회 심의 시 75.09점 적용)
주) 녹색건축물 관련 서울시 건축위원회 심의(「23.07.11.」) 의결사항 : 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 등에 따라 아래 사항 적용 여부를 확인 받기 바람. 1) 녹색건축인증 : 주거(가등급)/그린1등급, 비주거(나등급)/그린1등급

다) 용적률 계획(순부담 등) : 변경없음

(6) 무상귀속(기부채납) 계획 : 변경없음

(7) 공공주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

- 공공주택은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제42조(임대주택 인수방법 및 절차 등)에 따라 서울시에 매각(처분)

계획기준	• 공공주택건설 : 주택 전체 건립세대수의 17% 이상(※ 촉진계획 결정사항) • 전체 공공주택 세대수의 30%이상 : 전용 40㎡이하			
산출근거	• 전체 건립 세대수 : (기정)4,776세대 → (변경)4,739세대 • 건설계획 : 812세대 - 4,739세대 × 17% = 805.63세대 이상 ∴ 812세대 > 805.63세대			
세대규모 (전용)	세대수			비고 (변경 임대주택 규모)
	기정	증감	변경	
40㎡이하	413	-	413	(39㎡ : 413세대)
40~50㎡이하	199	-	199	(49㎡ : 199세대)
50~60㎡이하	200	-	200	(59㎡ : 200세대)
전체	812	-	812	-

(8) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경

가) 도시경관 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

나) 환경검토결과 : 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, 인공 지반 녹지 조성하여 생태면적율 기준 만족토록 계획 (계획 45.0%)
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 기존 시가지로 주변 녹지 여건을 고려하여 조경 녹지 계획	• 조경녹지 계획에 반영
3. 비오톱 및 동식물	2, 4등급	• 비오톱유형평가 4등급 위주 개별비오톱 2등급 및 제외등급으로 조사됨	• 안산과 연계한 공원 녹지 조성 등 녹지공간의 확보 및 도시 생태기능 복원 및 강화
4. 지형변동	절·성토 균형	• 사업시행시 절성토 및 건축물 추가 터파기 공사 에 의한 토공량 발생	• 발생 사토처리 대책 수립
5. 물순환	우수관리	• 기존 빗물관리시설 없음	• 사업대상지내 충분한 조경녹지지역 계획 및 빗물처리 시설 설치
6. 일조	수인한도 만족	• 사업대상지 주변에 일조 영향 예상	• 일조관련 규정에 의거 건축 계획
7. 바람 및 미기후	바람길확보	• 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	Skyline보전	• 주변지역과 배후의 능선 보호 필요	• 자연스러운 인공스카이라인 형성
	조망권확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 통경축 확보, 시각적 개방감 확보를 위한 타워형 건축물 계획
	가로녹지율	• 건축물 외곽으로 조경 식재하여 가로녹지는 증 가할 것임	• 건축물 외곽 조경식재 계획
10. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 대상지 내부에 고원 조성 및 단지내 조경녹지 계획으로 주민 휴식공간 마련
11. 폐기물	폐기물성상별 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

(10) 정비사업 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	계획	증감	
재개발사업	2020년 (2단계)	주택재개발조합	3,530	기정) 4,776 변경) 4,739	증) 1,246 감) 1,209	-

(11) 정비구역주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

(12) 안전 및 범죄예방에 관한 계획 : 변경없음

■ 북아현3구역 지구단위계획 결정조서

※ 북아현3주택재개발 지구단위계획 결정 사항은 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제17조의 내용에 따라 정비계획 수립이 지구단위계획 수립과 동일함을 근거로 작성됨. 금번 고시에서 새로이 추가되는 항목이나 계획이 신규 수립된 사항은 아님

(가) 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

(나) 토지이용 및 시설에 관한 결정 : 변경없음

(다) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 : 변경

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

가) 건축물의 용도에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음

나) 건폐율 계획 : 변경없음

다) 용적률 계획 : 변경없음

라) 높이 계획 : 변경

구분		지역	높이 기준	비고
기정	3-1, 3-3, 3-4, 3-5 (공동주택)	제2종일반주거지역	평균22.4층 / 최고 30층이하(93m이하)	
변경	3-1, 3-3, 3-4, 3-5 (공동주택)	제2종일반주거지역	평균22.4층 / 최고 32층이하(102m이하)	
종교, 도시계획시설 등		• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름		

(3) 건축물 건축선에 관한 계획 : 변경없음

(4) 경관계획(배치·형태 포함) : 변경없음

(5) 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경

가) 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경없음

나) 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

다) 공공주택(의무/법적상한용적률 완화) 건설에 결정조서 : 변경

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다.
- 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택(의무) 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 주택의 규모별 비율(정비계획) : 기정

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공주택 (의무)	공공주택 (법적상한 용적률완화)	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	4,776	100.0	812	812	-	17.0	100.0	-
40㎡이하	413	8.6	413	413	-	8.6	50.9	-
40~50㎡이하	199	4.2	199	199	-	4.2	24.5	-
50~60㎡이하	1,721	36.1	200	200	-	4.2	24.6	-
60~85㎡이하	1,831	38.3	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	612	12.8	-	-	-	-	-	-

- 주택의 규모별 비율(정비계획) : 변경

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)		
			계	공공주택 (의무)	공공주택 (법적상한 용적률완화)	전체세대수 대비	전체비율	공공임대중 소형주택
합 계	4,739	100.0	812	812	-	17.1	100.0	-
40㎡이하	630	13.3	413	413	-	8.7	50.9	-
40~50㎡이하	384	8.1	199	199	-	4.2	24.5	-
50~60㎡이하	1,234	26.0	200	200	-	4.2	24.6	-
60~85㎡이하	1,852	38.1	-	-	-	-	-	-
85㎡초과	639	13.5	-	-	-	-	-	-

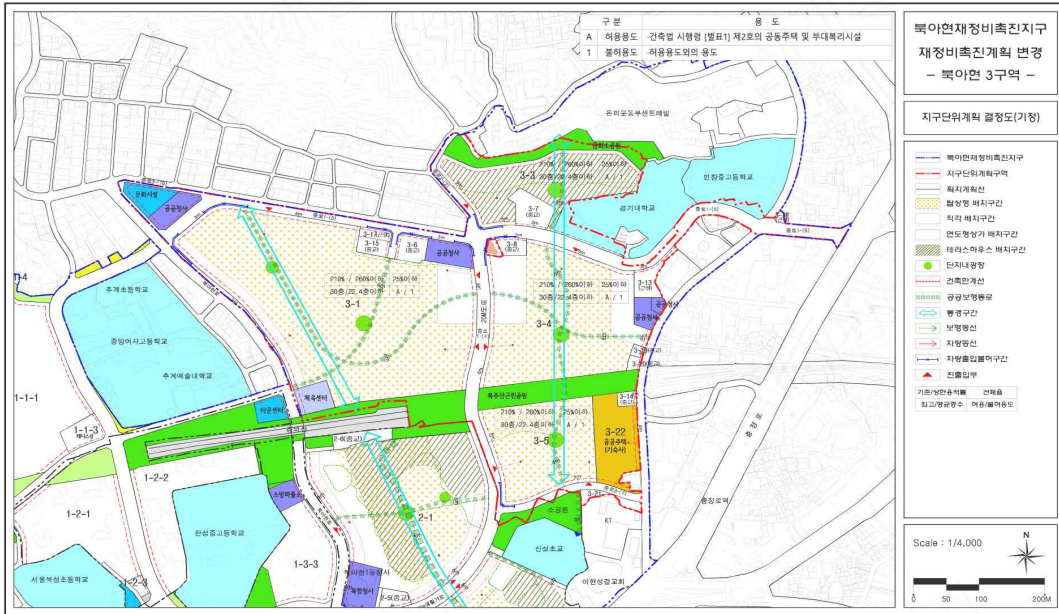
라) 환경관리계획 : 변경

구 분	목표기준	현행 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적율	30%	• 기존 토양포장상태 90%이상 지역	• 사업대상지내 충분한 자연 지반 녹지, 인공 지반 녹지 조성하여 생태면적율 기준 만족토록 계획 (계획 45.0%)
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 기존 시가지로 주변 녹지 여건을 고려하여 조경 녹지 계획	• 조경녹지 계획에 반영
3. 비오톱 및 동식물	2, 4등급	• 비오톱유형평가 4등급 위주 개별비오톱 2등급 및 제외등급으로 조사됨	• 안산과 연계한 공원 녹지 조성 등 녹지공간의 확보 및 도시 생태기능 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 조경녹지지역 계획 및 빗물처리 시설 설치
6. 일조	수인한도 만족	• 사업대상지 주변에 일조 영향 예상	• 일조관련 규정에 의거 건축 계획
7. 바람 및 미기후	바람길확보	• 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	Skyline보전	• 주변지역과 배후의 능선 보호 필요	• 자연스러운 인공스카이라인 형성
	조망권확보	• 주변 주거지역의 조망권 보호 필요	• 통경축 확보, 시각적 개방감 확보를 위한 타워형 건축물 계획
	가로녹지율	• 건축물 외곽으로 조경 식재하여 가로녹지는 증가할 것임	• 건축물 외곽 조경식재 계획
10. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	• 주변에 휴식·여가공간 부족 • 당해 대상지에 조성 필요	• 대상지 내부에 교원 조성 및 단지내 조경녹지 계획으로 주민 휴식공간 마련
11. 폐기물	폐기물성상별 분리처리	• 공사시 및 운영시 폐기물발생 예상	• 서대문구 폐기물처리계획에 의거 처리
12. 소음진동	규제기준 만족	• 공사시 소음·진동영향 예상	• 가설방음판넬 설치 • 저소음, 저진동 장비사용

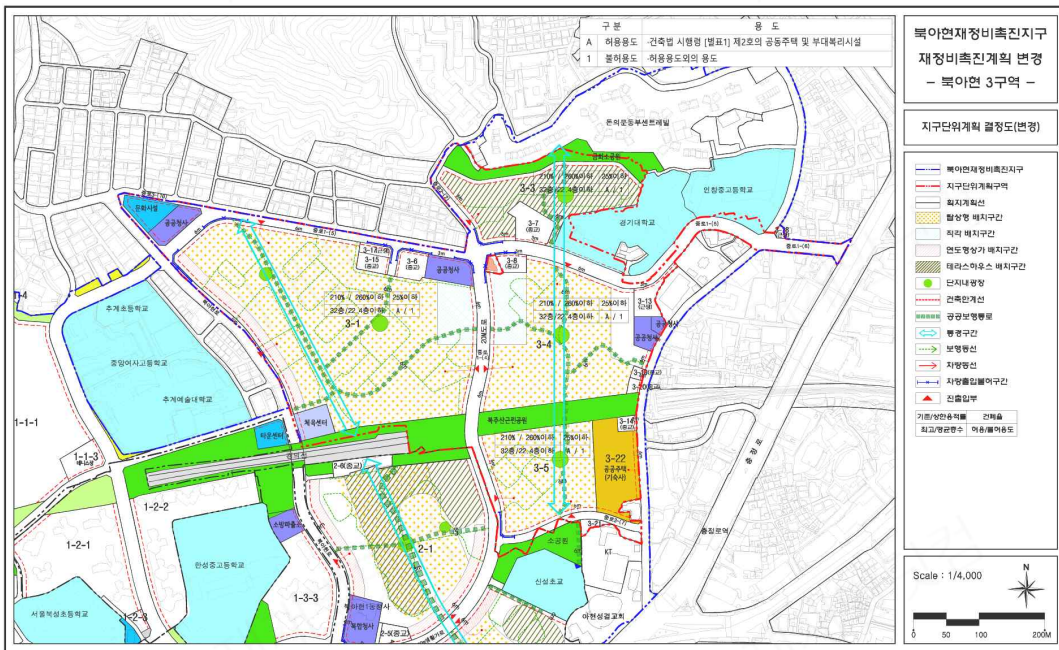
(5) 지구단위계획 운영지침 : 변경없음

■ 북아현3재정비촉진구역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정도(기정)



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

■ 북아현3재정비촉진구역 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정도(변경)



※ 서울시 건축위원회 심의('23.07.11.)결과에 따른 재정비촉진계획의 변경사항 반영(공공보행도로 선형 조정 등)

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

(13) 2021년 제12차(‘21.12.21) 도시재정비위원회 심의결과 : 수정가결

심의의견	조치계획	비고
건폐율 25%이하, 용적률 260%이하, 최고높이 93m이하, 평균층수 22.4층이하, 최고층수 30층이하 적용	북아현3 재정비촉진계획의 건폐율, 용적률, 최고높이, 평균층수, 최고층수는 심의결과에 따른 기준을 적용하고, 기준 범위내 건축계획(안)을 수립하였음	반영
경의중앙선과 접하여 조성되는 북주산 근린공원은 북아현로에서의 접근가능성 등 레벨을 고려한 상세도면을 제시하고, 북아현2구역과의 연계성도 검토	북주산근린공원은 북아현로 및 북아현2구역과의 보행동선이 연계되도록 조성계획을 수립하였음	반영
금화소공원 계획은 안산자락과 보행연계동선을 고려하여 검토	금화소공원 계획은 안산자락과 서대문역과의 보행동선이 연계되도록 조성계획을 수립하였음	반영
- 건축배치계획은 건축 평면 개선 및 지형 순응형 건축배치를 고려하여 건축위원회 심의를 통해 특별건축구역 지정을 권장하되, 다음사항을 검토할 것 1) 대상지 북측 종전 제2종일반주거지역(7층) 구역은 7층 이하로 계획 2) 대상지 북측(획지3-3)에 위치한 건축배치 계획은 남향배치를 지양하고 배치계획을 조정하여 차폐를 감소 3) 북아현2구역 내 신설 초등학교에서 금화소공원으로 연결되는 통경축은 10m이상에서 20m이상으로 확보 4) 가로 레벨차를 고려한 연도형 상가를 계획하되, 부분적인 오픈스페이스 및 테라스하우스 등을 검토	건축배치계획은 4가지 사항을 반영하여 건축위원회 심의를 통해 특별건축구역 지정토록하겠음	추후 반영

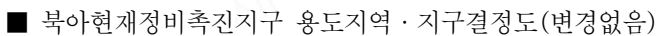
18) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

마. 관련도면 및 기타 자세한 내용은 ‘북아현재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정조서’ 참조

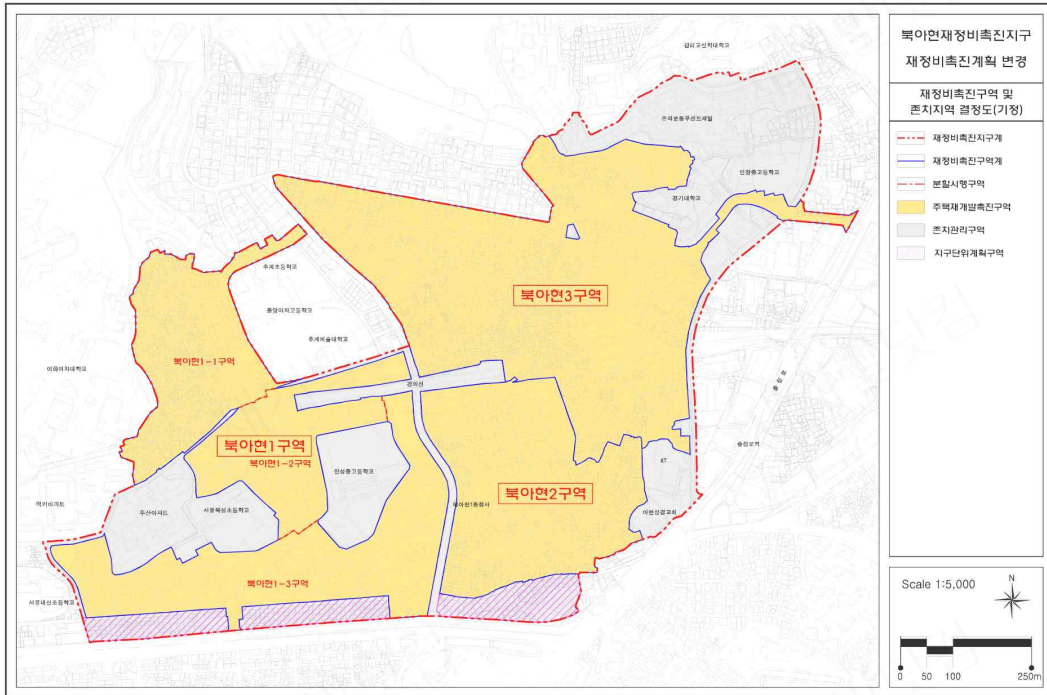
※ 첨부된 도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

바. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02-2133-7224) 및 서대문구 주거정비과(☎02-330-1640)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.

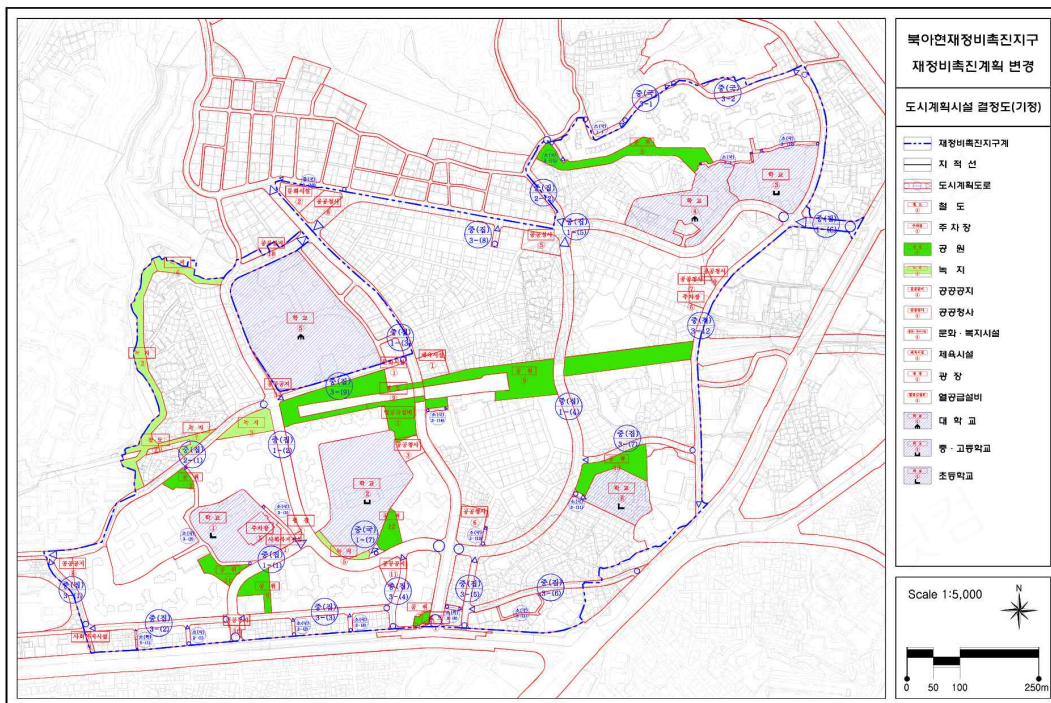
■ 북아현재정비촉진지구 결정도(변경없음)



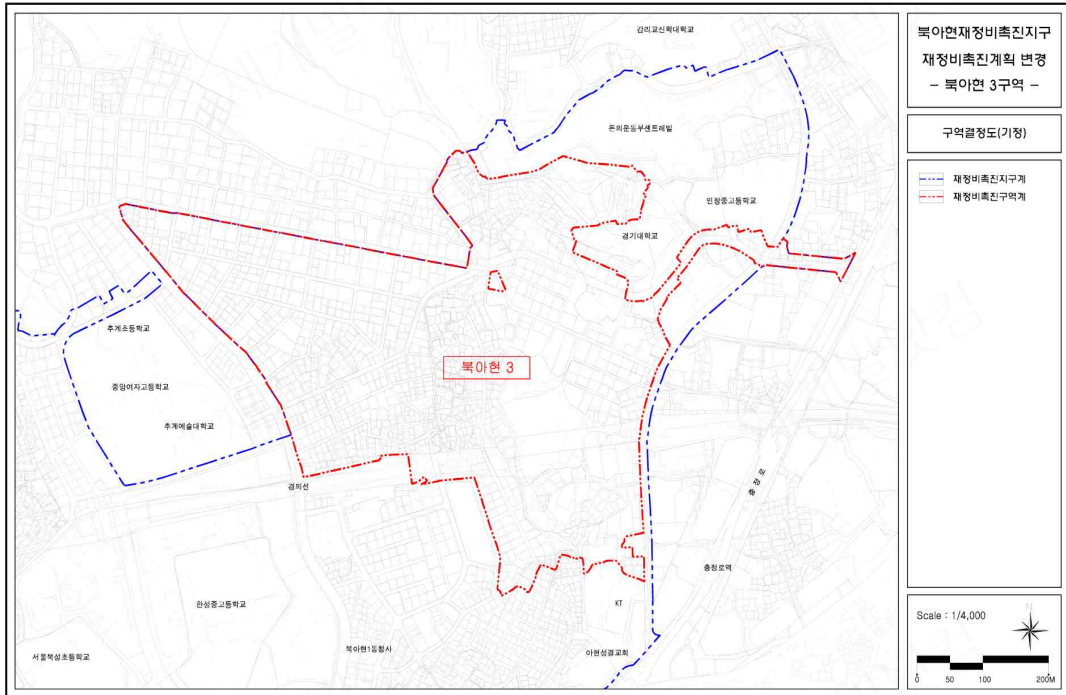
■ 북아현재정비촉진지구 재정비촉진구역 및 존치지역결정도(변경없음)



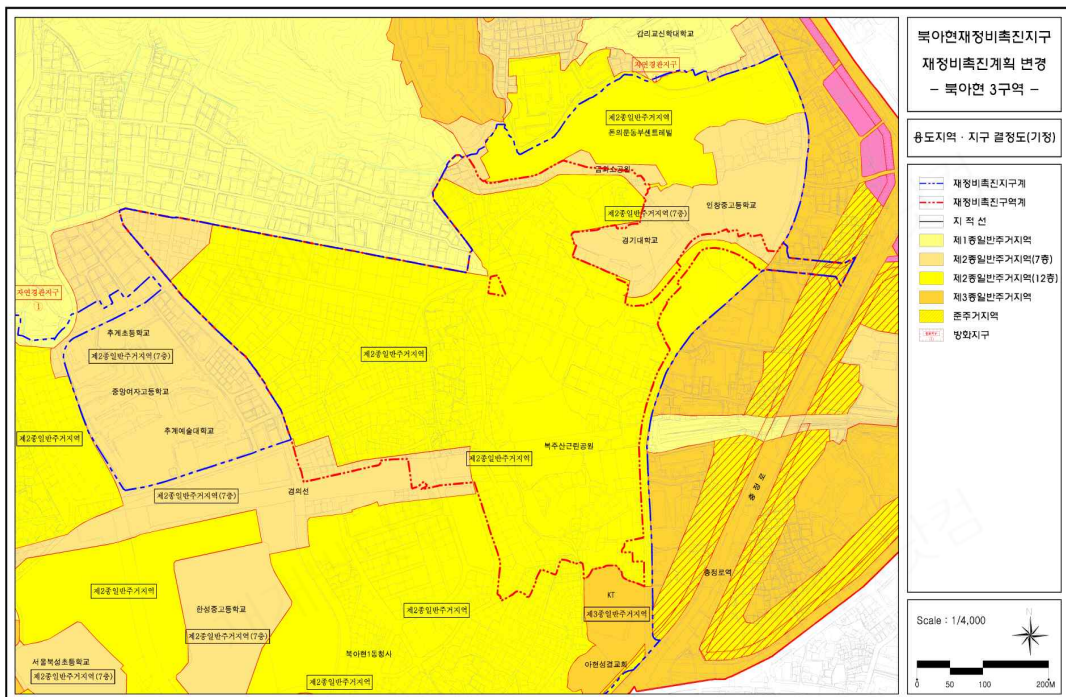
■ 북아현재정비촉진지구 도시계획시설결정도(변경없음)



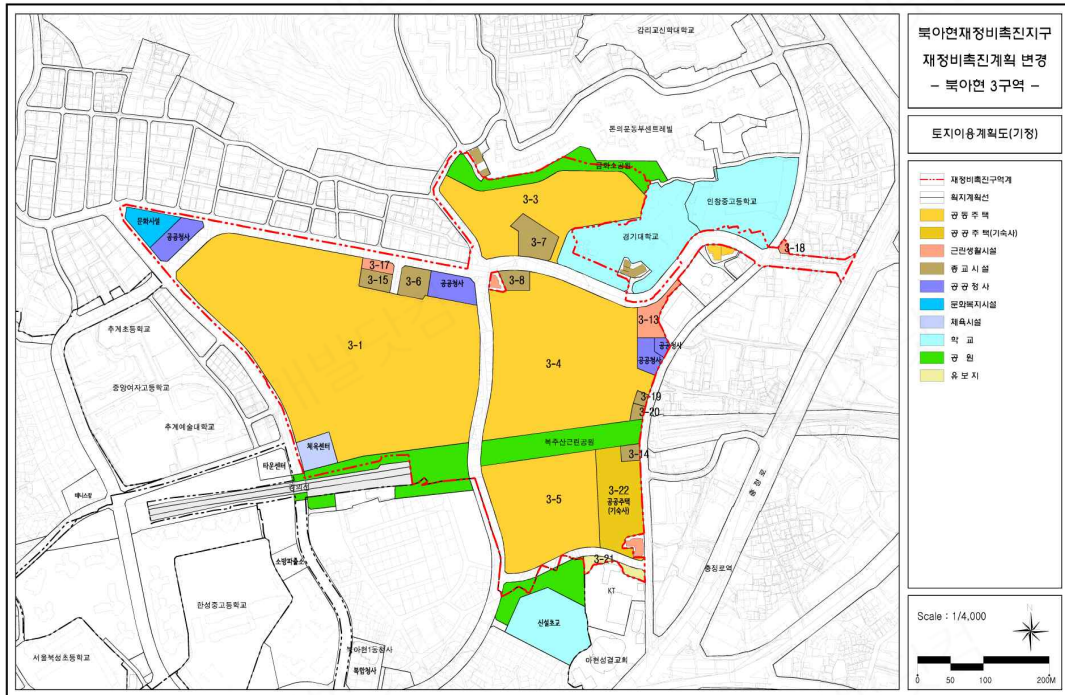
■ 북아현3재정비촉진구역 구역결정도(변경없음)



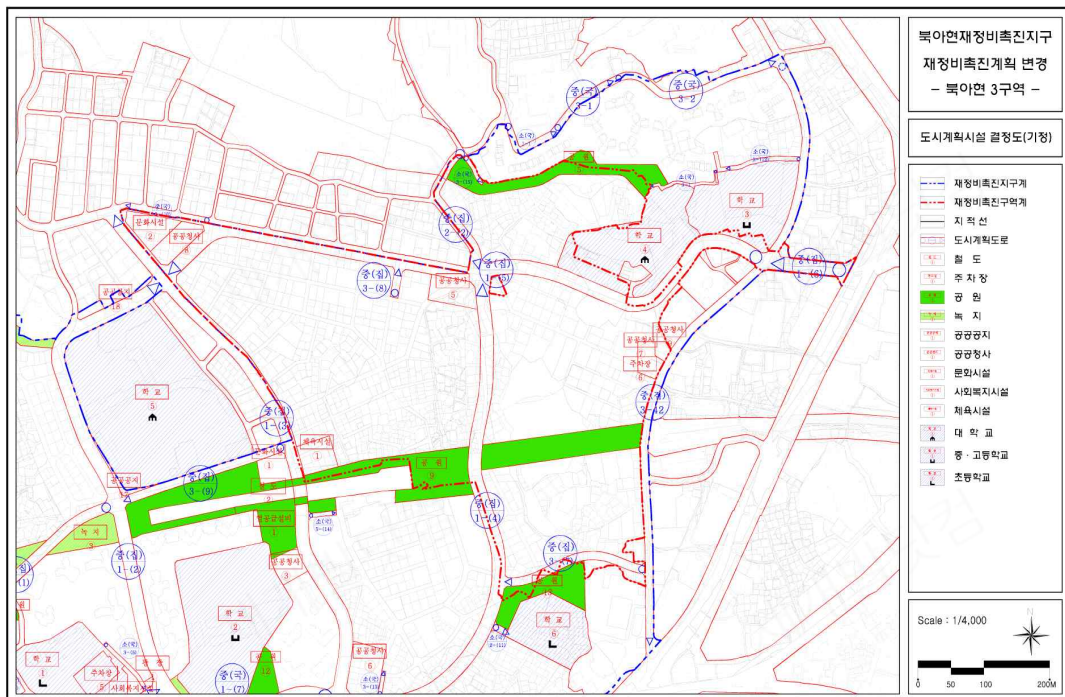
■ 북아현3재정비촉진구역 용도지역 · 지구결정도(변경없음)



■ 북아현3재정비촉진구역 도시이용계획결정도(변경없음)



■ 북아현3재정비촉진구역 도시계획시설결정도(변경없음)



■ 북아현3재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정도(기정)

