

2021 - 25

(2) ()

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.), 서울특별시고시 제2020-339호(2020.8.13.)로 변경 결정된 아현재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진을 위한 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.

2021년 1월 21일
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	
		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	
존치 지역	존치구역 등		대흥동 28번지 일원	296,645.9	-	296,645.9	

3. 염리2구역 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	
염리2재정비촉진구역 (주택재개발사업)	서울특별시 마포구 염리동 45번지 일원	51,748.3	-	51,748.3	

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		51,748.3	-	51,748.3	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	51,748.3	-	51,748.3	100.0	

2) 토지이용에 관한 계획 (변경)

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		51,748.3	-	51,748.3	100.0	
정비기반 시설 등	소계	10,708.4	감) 28.5	10,679.9	20.6	
	도로	7,890.8	감) 28.5	7,862.3	15.2	
	어린이공원	1,931.7	-	1,931.7	3.7	
	소공원	885.9	-	885.9	1.7	
택지 (획지)	소계	41,039.9	증) 28.5	41,068.4	79.4	
	획지1	37,197.2	증) 0.3	37,197.5	71.9	공동주택용지
	획지2	1,231.7	증) 26.1	1,257.8	2.4	일성학교
	획지3	1,115.0	-	1,115.0	2.2	도서관,어린이집,공영주차장
	획지4	330.0	-	330.0	0.6	종교용지
	획지5	290.0	-	290.0	0.6	노유자시설
	획지6	300.0	-	300.0	0.6	종교용지
	획지7	379.0	-	379.0	0.7	유치원
	획지8	197.0	증) 2.1	199.1	0.3	제2종 주거 내 용도

3) 도시계획시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 결정(변경) 조서 : (변경)

구분	규 모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	중로	2	439	15	집산 도로	620 (183)	염리동 81-13	염리동 14-181	일반 도로	-	-	08.01.10 (서고제2008-9호)	-
기정	중로	3	1	12	국지 도로	110	염리동 36-216	염리동 516	일반 도로	-	-	08.01.10 (서고제2008-9호)	-
변경	중로	3	2	4~15	국지 도로	209	염리동 516	염리동 27-88	일반 도로	-	-	08.01.10 (서고제2008-9호)	-
기정	소로	3	1	6	국지 도로	260	염리동 27-88	염리동 27-161	일반 도로	-	-	08.01.10 (서고제2008-9호)	-

※ 연장 항목의 ()는 염리2재정비촉진구역 내 연장임

- 도로 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-2	중로3-2	• 면적변경 (감 28.5㎡)	• 현황측량 면적반영에 따른 면적감소

(2) 주차장 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	증 감	변 경		
기정	주차장	염리동 58-1번지	3,046.7	-	3,046.7	17.10.26 (서고 제2017-378호)	어린이공원과 중복결정

■ 주차장 입체적 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	시설명	위치	구분	기 정	증 감	변 경	최초 결정일	비고
기정	주차장	염리동 61-4번지 일대	층수	지하3층	-	지하3층	17.10.26 (서고 제2017-378호)	획지3지하 입체적 결정
			면적(㎡)	1,115	-	1,115		

※ 향후 획지3 건축계획 수립 시 면적규모 반영

(3) 공원 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	공원	어린이 공원	염리동 58-1번지 일대	1,931.7	-	1,931.7	08.01.10 (서고제2008-9호)	공원하부 지하주차장 중복결정
기정	공원	소공원	염리동 27-164번지 일대	885.9	-	885.9	08.01.10 (서고제2008-9호)	

4) 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

5) 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	염리2재정비촉진 구역	51,748.3	염리동 45번지일원	275	2	-	273 (신축12동)	-	

(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	염리2재정 비촉진 구역	51,748.3	획지1	37,197.2	염리동45-2일원	공동주택/ 부대복리	50% 이하	248.28% 이하	가로구역별 최고높이 95m이하 25층이하
			획지2	1,231.7	염리동45일원	일성학교	관계법규에 의함		
			획지3	1,115.0	염리동61-4일원	도서관, 어린이집.공영주차장			
			획지4	330.0	염리동72-1일원	종교용지			
			획지5	290.0	염리동36-38일원	노유자시설			
			획지6	300.0	염리동34일원	종교용지			
			획지7	379.0	염리동36-21일원	유치원			
			획지8	197.0	염리동45-74일원	제2종 내 용도			
변 경	염리2재정 비촉진 구역	51,748.3	획지1	37,197.5	염리동45-2일원	공동주택/ 부대복리	50% 이하	248.24% 이하	가로구역별 최고높이 95m이하 25층이하
			획지2	1,257.8	염리동45일원	일성학교	관계법규에 의함		
			획지3	1,115.0	염리동61-4일원	도서관, 어린이집.공영주차장			
			획지4	330.0	염리동72-1일원	종교용지			
			획지5	290.0	염리동36-38일원	노유자시설			
			획지6	300.0	염리동34일원	종교용지			
			획지7	379.0	염리동36-21일원	유치원			
			획지8	199.1	염리동45-74일원	제2종 내 용도			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립예정세대수 : 927세대 [임대주택:160세대] - 전용면적 40㎡이하 : 80세대(8.63%) [임대주택:80세대] - 전용면적 40~50㎡ : 64세대(6.90%) [임대주택:64세대] - 전용면적 50~60㎡ : 322세대(34.73%) [임대주택:16세대] - 전용면적 60~85㎡ : 449세대(48.43%) - 전용면적 85㎡초과 : 12세대(1.31%)						
건축물의 건축선에 관한 계획			• 순환생활가로변 - 6m • 이면 도로부 - 3m						

※변경사유: 현황측량값 반영에 따른 획지면적 변경

● 개발가능용적률 산정 : (변경)

－ 기 정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	계획기반시설	일설학교 (존치)	무상양여 국공유지
	51,748.3	37,197.2	10,708.4	1,231.7	5,125.8
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 공공시설부지 제공면적(순부담) : 5,582.6㎡ - 순부담률 = 순부담 면적 ÷ 구역면적 × 100% = 5,582.6 ÷ 51,748.3 × 100% = 10.7% (구역면적 대비)				
기준용적률	기준용적률 = 210%				
개발가능 용적률 산정	- 개발가능용적률 = 기준용적률 + {(1.3 × (순기부채납면적 × 기반시설부지로 제공한 부지의 용적률) / (기반시설부지로 제공한 후의 대지면적 - 일설학교면적))} = 210 + {(1.3 × 5,582.6 × 210%) / (41,039.9 - 1,231.7)} = 248.28%				

－ 변 경

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	계획기반시설	일설학교 (존치)	무상양여 국공유지
	51,748.3	37,197.5	10,679.9	1,257.8	5,103.3
공공시설부지 제공면적 (순부담)	- 공공시설부지 제공면적(순부담) : 5,576.6㎡ - 순부담률 = 순부담 면적 ÷ 구역면적 × 100% = 5,576.6 ÷ 51,748.3 × 100% = 10.7% (구역면적 대비)				
기준용적률	기준용적률 = 210%				
개발가능 용적률 산정	- 개발가능용적률 = 기준용적률 + {(1.3 × (순기부채납면적 × 기반시설부지로 제공한 부지의 용적률) / (기반시설부지로 제공한 후의 대지면적 - 일설학교면적))} = 210 + {(1.3 × 5,576.6 × 210%) / (41,068.4 - 1,257.8)} = 248.24%				

6) 정비사업 시행계획 : 변경없음

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재개발정비사업 (관리처분방식에 의함)	정비구역지정(변경)고시일 부터 4년 이내	염리2구역 주택재개발정비사업조합	계획 : 927세대	

7) 임대주택에 관한 계획 : 변경없음

구 분	기정	증 감	변경	비 고
세대수	40㎡ 이하	80	-	80
	40~50㎡ 이하	64	-	64
	50~60㎡ 이하	16	-	16
	계	160	-	160
	비율(%)	17.25	-	17.25
연면적	9,914.025㎡	-	9,914.025㎡	전체세대수의 17%이상

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	염리2 재정비촉진구역	염리동 45번지 일원	51,748.3	-	51,748.3	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		51,748.3	-	51,748.3	100.0
주거지역	제2종일반주거지역	51,748.3	-	51,748.3	100.0

3. 기반시설 결정(변경) 조서

(1) 도로 결정(변경) 조서 : (변경)

구분	규 모					기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	중로	2	439	15		집산 도로	620 (183)	염리동 81-13	염리동 14-181	일반 도로	-	08.01.10 (서고제2008-9호)	-
기정	중로	3	1	12		국지 도로	110	염리동 36-216	염리동 516	일반 도로	-	08.01.10 (서고제2008-9호)	-
변경	중로	3	2	4~15		국지 도로	209	염리동 516	염리동 27-88	일반 도로	-	08.01.10 (서고제2008-9호)	-
기정	소로	3	1	6		국지 도로	260	염리동 27-88	염리동 27-161	일반 도로	-	08.01.10 (서고제2008-9호)	-

※ 연장 항목의 ()는 염리2재정비촉진구역 내 연장임

- 도로 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-2	중로3-2	• 면적변경 (감 28.5㎡)	• 현황측량 면적반영에 따른 면적감소

(2) 주차장 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	증 감	변 경		
기정	주차장	염리동 58-1번지	3,046.7	-	3,046.7	17.10.26 (서고 제2017-378호)	어린이공원과 중복결정

■ 주차장 입체적 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	시설명	위치	구분	기 정	증 감	변 경	최초 결정일	비고
기정	주차장	염리동 61-4번지 일대	층수	지하3층	-	지하3층	17.10.26 (서고 제2017-378호)	획지3지하 입체적 결정
			면적(㎡)	1,115	-	1,115		

※ 향후 획지3 건축계획 수립 시 면적규모 반영

(3) 공원 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	증 감	변 경		
기정	공원	어린이 공원	염리동 58-1번지 일대	1,931.7	-	1,931.7	08.01.10 (서고제2008-9호)	공원하부 지하주차장 중복결정
기정	공원	소공원	염리동 27-164번지 일대	885.9	-	885.9	08.01.10 (서고제2008-9호)	

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서 : (변경)

구분	명칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
획지	소계	41,039.9	증) 28.5	41,068.4	100.0	
	획지1	37,197.2	증) 0.3	37,197.5	90.6	공동주택용지
	획지2	1,231.7	증) 26.1	1,257.8	3.1	일성학교
	획지3	1,115.0	-	1,115.0	2.7	도서관, 어린이집, 공영주차장
	획지4	330.0	-	330.0	0.8	종교용지
	획지5	290.0	-	290.0	0.7	노유자시설
	획지6	300.0	-	300.0	0.7	종교용지
	획지7	379.0	-	379.0	0.9	유치원
	획지8	197.0	증) 2.1	199.1	0.5	제2종 주거 내 용도

※변경사유: 현황측량값 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	지정용도	획지1	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택법 제2조 제13호, 제14호에 따른 부대시설 및 복리시설	-
기정	지정용도	획지2~획지8	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 • 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설	-

2) 건폐율 계획 : 변경없음

구분	지역	건폐율	비고
서울특별시 도시계획조례	제2종일반주거지역	50%이하	-

3) 용적률 계획 : (변경)

구분	기 정			변 경			비고
	기준용적률	상한용적률	건축계획 용적률	기준용적률	상한용적률	건축계획 용적률	
제2종일반주거지역	210%이하	248.28%이하	244.12%	210%이하	248.24%이하	244.12%	

4) 상한용적률 완화 사항 : (변경)

구분	용적률 완화	비고
	공공시설 기부채납(토지)	
염리2구역	- 완화용적률 = $1.3 \times (5,576.6 \div 39,810.6) \times 210\% = 38.24\%$ - 축진계획용적률 = $210\%(\text{기준용적률}) + 38.24\% = 248.24\%$	38.24%

※완화용적률 = $1.3 \times \alpha \times \text{기준용적률}$ (α = 공공시설 제공면적 ÷ 제공후 대지면적)

5) 높이 계획 : 변경없음

구분	높이기준	비고
항목1 (공동주택)	최고층수 25층(평균 21층 이하)/ 가로구역별 최고높이 95m이하	-

6) 건축물 건축선에 관한 계획 : 변경없음

순환생활가로변 : 6m, 이면 도로부 : 3m

다. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 임대주택 건설에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	동수	연면적 (㎡)	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	염리2 구역	-	-	9,914.025	• 80세대(8.6%)	• 40㎡미만	
					• 64세대(7.0%)	• 40~50㎡이하	
					• 16세대(1.65%)	• 50~60㎡이하	
					• 전체:160세대(17.25%)	-	

※ 세대수 항목의 괄호는 전체 건립세대수에 대한 비율임

※ 구역내 임대주택과 분양주택을 혼재배치하여 별도의 부지 계획하지 않음

2) 환경관리계획 : 변경없음

5. 기타 본 재정비촉진계획 변경에 대한 사항은 「아현재정비촉진지구 염리2 주택재개발구역 지정 및 재정비촉진계획 변경(경미한 사항)」 도서에 명시 : 결정(변경)도서 게재 생략

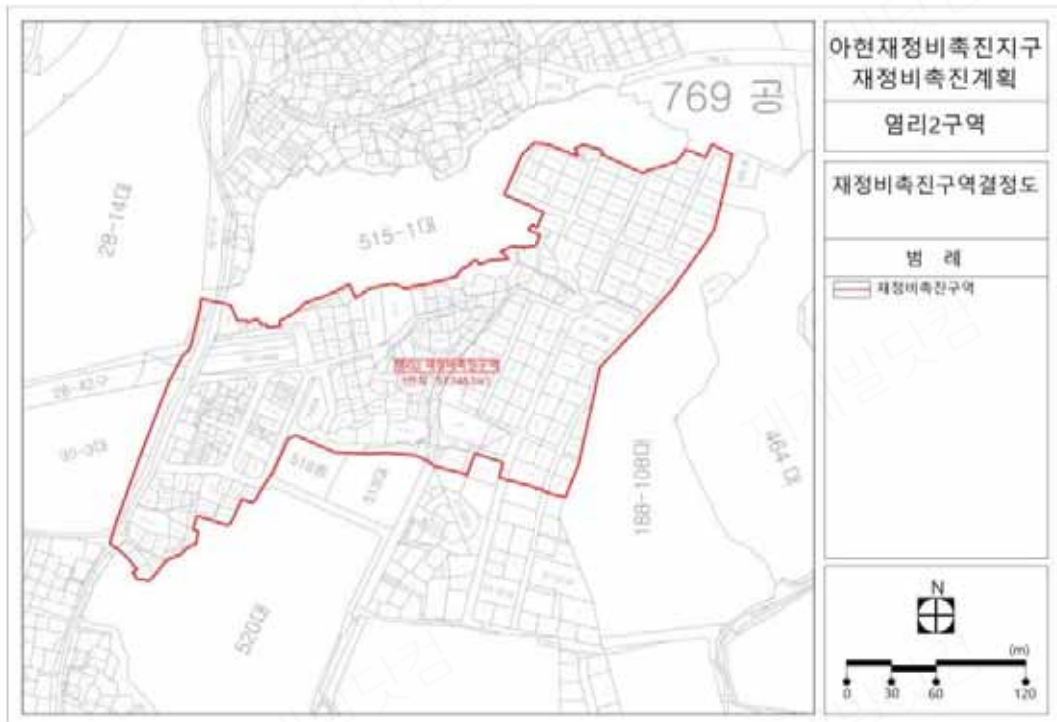
6. 관계도면 : 열람장소에 비치된 도면과 같음

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

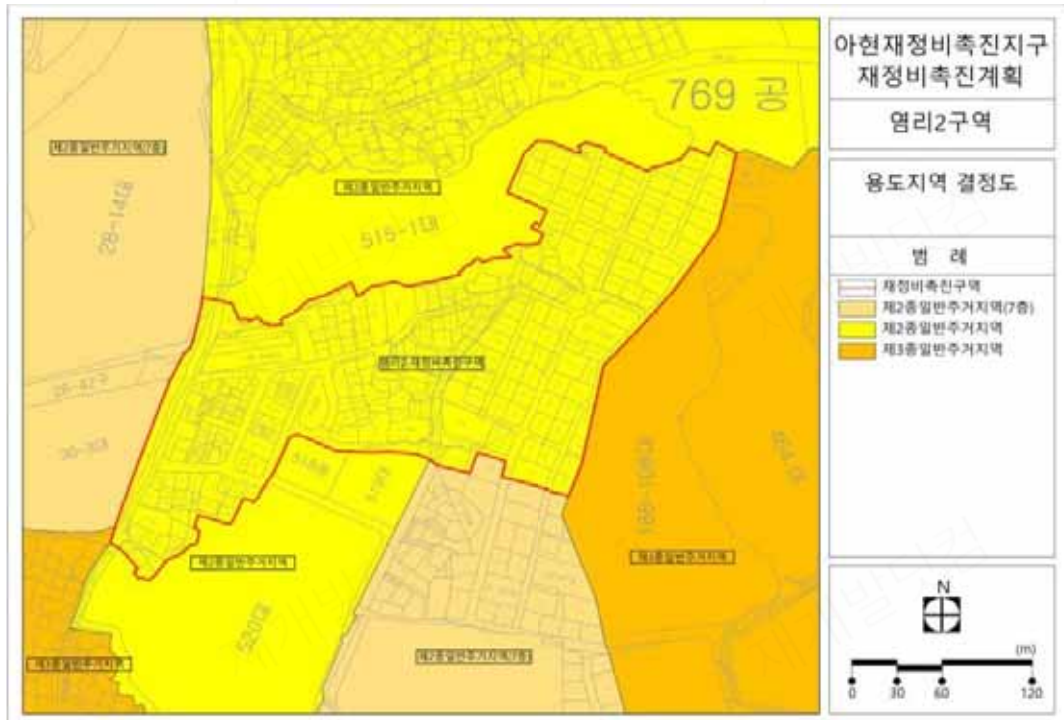
7. 시민의 열람편의를 위해서 서울특별시 주택건축본부 주거사업과(☎ 02-2133-7222) 및 마포구 주택과(☎ 02-3153-9335)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

(이하 여백)

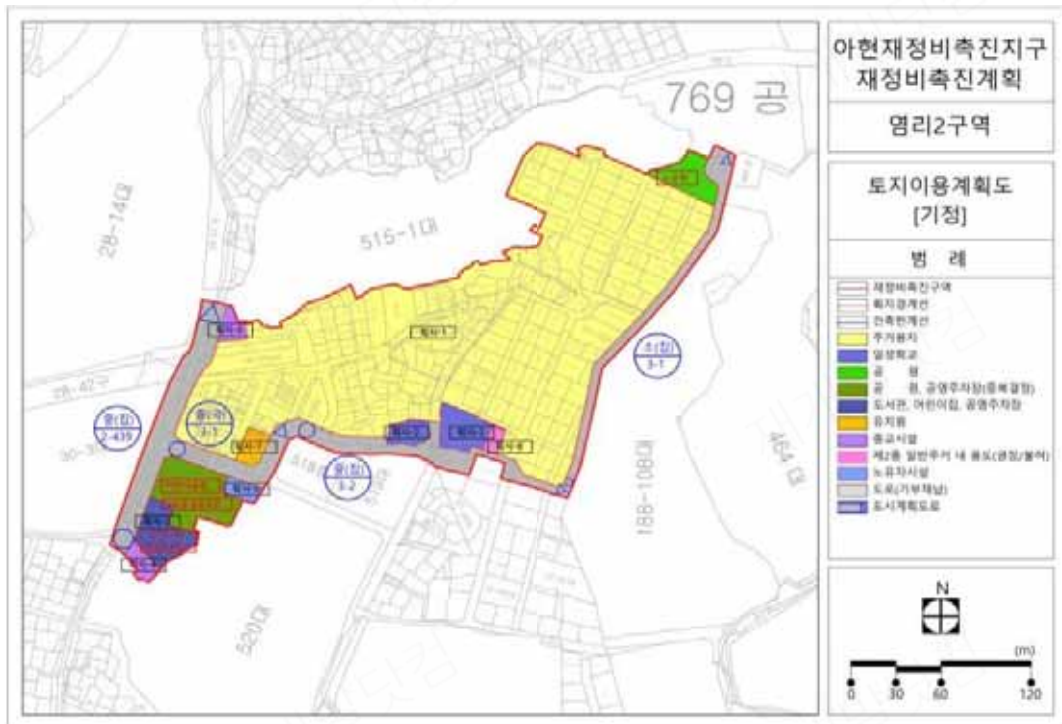
[염리2 재정비촉진구역 결정도]



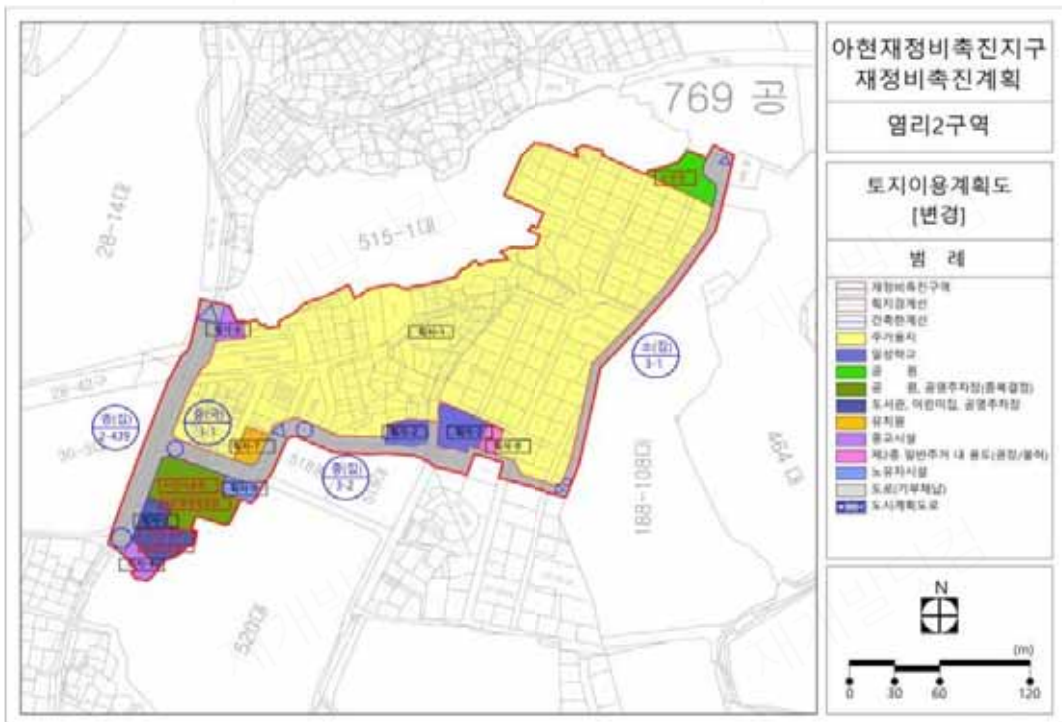
[염리2 재정비촉진구역 용도지역 결정도]



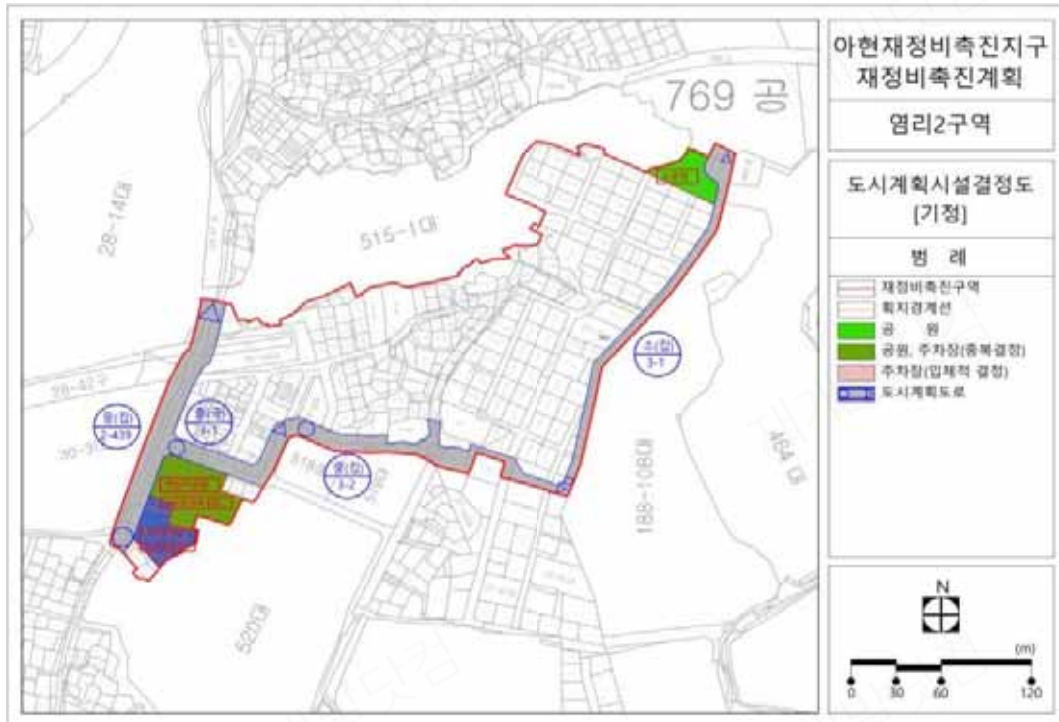
[염리2 재정비촉진구역 토지이용계획 결정(기정)도]



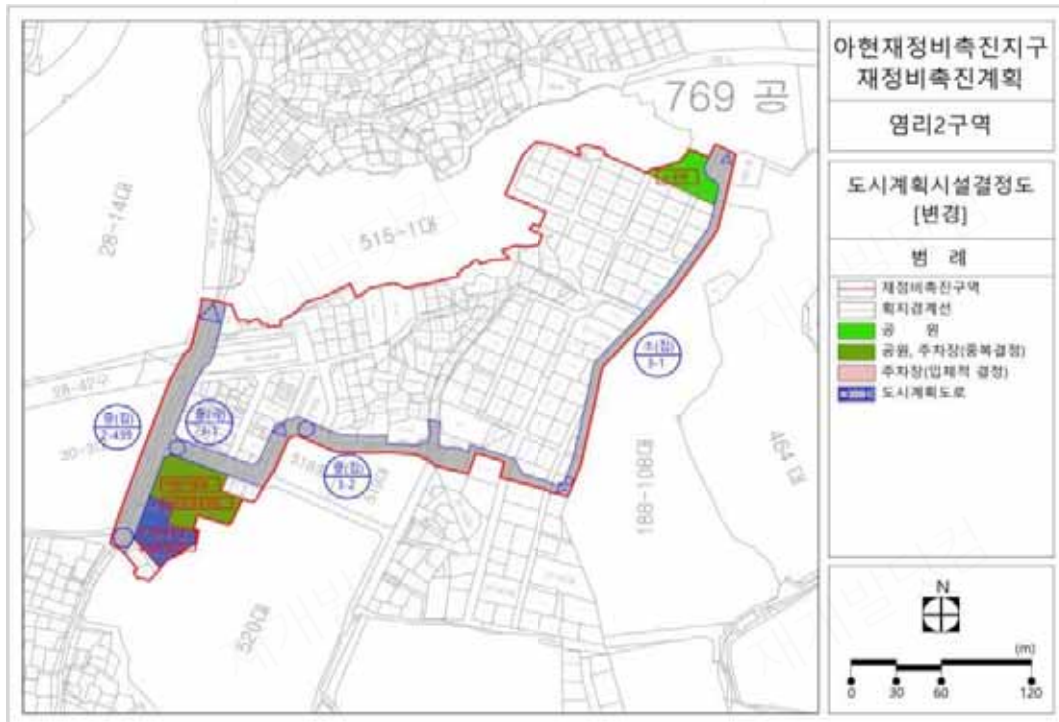
[염리2 재정비촉진구역 토지이용계획 결정[변경]도]



[염리2 재정비촉진구역 도시계획시설 결정(기정)도]



[염리2 재정비촉진구역 도시계획시설 결정(변경)도]



아현재정비촉진지구
재정비촉진계획

염리2구역

지구단위계획결정도
[기정]

범례

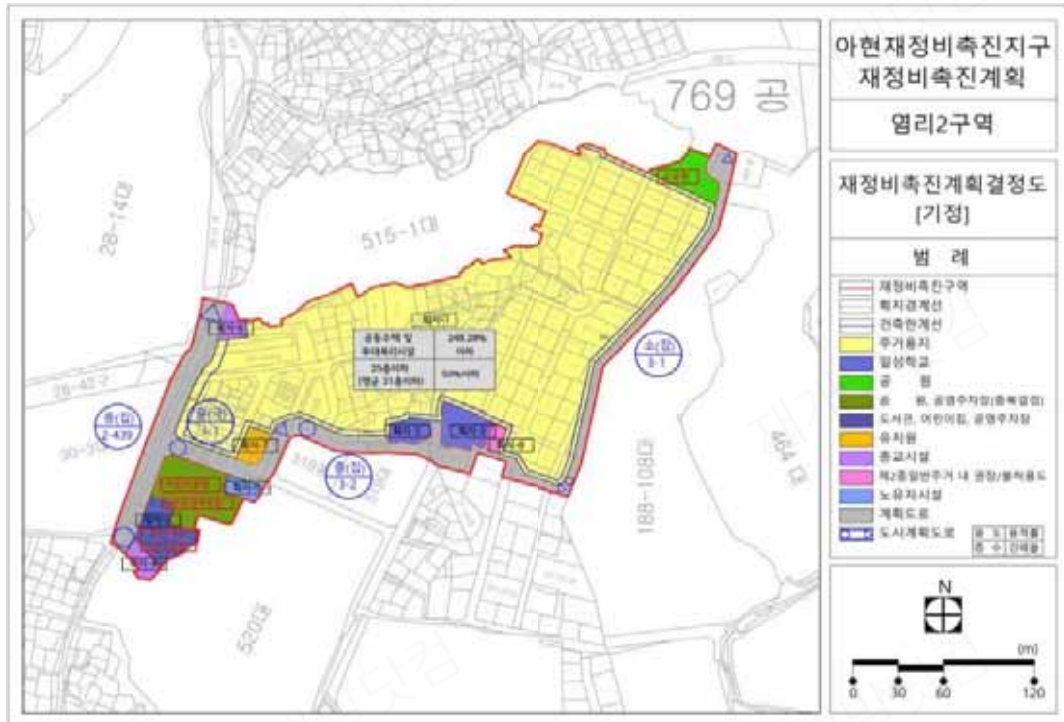
- 개발비촉진구역
- 국유재산
- 관공민간
- 주거용지
- 일반학교
- 공원
- 국유, 공영주차장(공영주차장)
- 도시원, 아현역도, 공영주차장
- 공공시설
- 제1종일반주거지역(일반주거지역)
- 제2종일반주거지역
- 도시계획도로
- 차량통행제한구역

248.28%
25%증가
(면적 21,000㎡)

0 30 60 120 (m)

[illegible]

[염리2 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(기정)도]



[염리2 재정비촉진구역 재정비촉진계획 결정(변경)도]

