

공 고

서울특별시 서대문구공고 제2026-895호

북아현재정비촉진지구 재정비촉진계획(북아현1-1구역) 변경결정(안)
공람공고

서울특별시고시 제2006-357호(2006. 10. 19.)로 재정비촉진지구 지정 고시되고, 서울특별시 고시 제2008-38호(2008.02.05.)로 북아현 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2009-153호(2009.04.09.), 서울특별시고시 제2013-31호(2013.02.07.), 서울특별시고시 제2013-357호(2013. 10. 24.), 서울특별시고시 제2018-398호(2018. 12. 06.), 서울특별시고시 제2023-131호(2023.04. 13.), 서울특별시고시 제2023-203호(2023.05.25.)로 변경결정 고시된 북아현1-1구역에 대하여, 북아현재정비촉진지구 재정비촉진 계획(북아현1-1구역) 변경결정(안)에 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제9조제1항의 규정에 의거 주민공람을 실시하오니 의견이 있을 경우 공람의견을 공람장소에 제출하시기 바랍니다.

2026년 6월 10일

서울특별시 서대문구청장

- ☐ 공람기간 : 2026. 6. 10. ~ 6. 24. (14일간)
- ☐ 공람장소 : 서대문구청 제3별관 7층 도심개발과 (☎02-330-1640)
- ☐ 공람사유 : 북아현재정비촉진계획(북아현1-1구역) 변경에 대한 주민공람
- ☐ 공람의견 제출 장소 : 서대문구청 제3별관 7층 도심개발과
- ☐ 공람내용 : 별첨 공람도서 참조
- ☐ 공지사항 : 본 공람 내용에 관하여 공고시 생략되었거나 구체적인 내용은 반드시 공람장소에서 공람하여야 하며, 모든 공람 관계서류 및 도면은 본 공람으로 고지된 것으로 같음함

※ 다만, 재정비촉진계획(안)은 구의회 의견청취, 서울시 도시재정비위원회 심의 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정되므로 변경될 수 있음

□ 공람내용 : 재정비촉진계획 변경결정에 관한 사항

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 : 변경없음

명칭	유형	위 치	면적(㎡)			지정목적
			기정	변경	변경후	
북아현 재정비 촉진 지구	주거 지형	서대문구 북아현동 일원	899,710.4	-	899,710.4	•고지대 구릉지에 기반시설이 열악하고, 노후·불량주택과 경의선철도 등으로 주거환경이 열악한 북아현동 일대를 기반시설확충 및 주거환경개선등을 통 한 종합적·체계적 도시정비를 위하여 재 정비촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획

1) 토지이용에 관한 계획 : 1-1-3획지 변경사항 반영

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합 계		899,710.4	-	899,710.4	100.00
주거 용지	소 계	540,462.2	-	540,462.2	60.07
	단독주택	5,569.0	-	5,569.0	0.62
	공동주택	479,204.8	-	479,204.8	53.26
	공공주택(기숙사)	8,840.0	-	8,840.0	0.98
	근린생활시설	6,076.7	-	6,076.7	0.68
	종교시설	39,693.2	-	39,693.2	4.41
	유 보 지	1,078.5	-	1,078.5	0.12
상업/업무		43,358.2	-	43,358.2	4.82
계획 기반 시설	소 계	315,890.0	-	315,890.0	35.11
	공공청사	12,154.6	-	12,154.6	1.35
	문화/복지시설	5,244.1	-	5,244.1	0.58
	체육시설	2,300.0	-	2,300.0	0.26
	학교시설	86,570.4	-	86,570.4	9.62
	공 원	53,520.6	-	53,520.6	5.95
	녹 지	15,260.1	-	15,260.1	1.70
	공공공지	4,170.3	-	4,170.3	0.46
	도 로	127,038.9	-	127,038.9	14.12
	철 도	9,494.2	-	9,494.2	1.05
	광 장	136.8	-	136.8	0.02

※ 북아현1-1구역 내 1-1-3획지 주용도 변경 외 변경사항 없음

- 2) 인구·주택수용계획 : 변경없음
- 3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음
- 4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음
- 5) 교통계획 : 변경없음
- 6) 경관계획 : 변경없음
- 7) 도시·주거환경정비기본계획 : 변경없음
- 8) 재정비촉진구역 지정 : 변경없음
- 9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 : 변경없음
- 10) 재정비촉진사업별 용도지구 변경계획 : 변경없음
- 11) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음
- 12) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음
- 13) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음
- 14) 단계별 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
- 15) 기타계획 : 변경없음
- 16) 광고물 관리계획 : 변경없음
- 17) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음
- 18) 재정비촉진구역별 정비계획

가. 북아현1구역(주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

(2) 정비계획

가) 토지이용계획 : 변경없음

나) 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

다) 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 1-1-3획지 변경사항 반영

☐ 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

☐ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	북아현1 재정비 촉진 구역	244,155.6	1-1-1	46,440.6	북아현동 1-990일대	-	공동주택 및 부대복리시설	60이하	238.0 이하	17.0/20이하 (103m이하)
			1-1-2	3,302.9	북아현동 1-1566일대					

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	북아현1 재정비 촉진 구역	244,155.6	1-1-3	2,417.5	북아현동 201-2일대	-	근린생활시설	60이하	200이하	-
			1-1-4	215.0	북아현동 1-830일대	-	종교시설	60이하	200이하	-
			1-2-1	20,848.0	북아현동 174일대	-	공동주택 및 부대복리시설	60이하	244.62 이하	15.5/20이하 (103m이하)
			1-2-2	17,238.6	북아현동 168-16일대					
			1-2-3	610.7	북아현동 215-1일대	-	종교시설	60이하	200이하	-
			1-3-1	28,083.1	북아현동 236-9일대	-	공동주택 및 부대복리시설	60이하	261.8 이하	20.8/35이하 (106.05m 이하)
			1-3-2	19,626.7	북아현동 158-1일대					
			1-3-3	12,721.8	북아현동 146-5일대					
			1-3-4	8,228.3	북아현동 137-3일대	-	공동주택 및 업무시설 판매시설 및 근린생활시설	60이하	451이하	
			1-3-5	1,822.6	북아현동 217-34일대	-	종교시설	60이하	200이하	-
변경	북아현1 재정비 촉진 구역	244,155.6	1-1-1	46,440.6	북아현동 1-990일대	-	공동주택 및 부대복리시설	60이하	238.0 이하	17.0/20이하 (103m이하)
			1-1-2	3,302.9	북아현동 1-1566일대					
			1-1-3	2,417.5	북아현동 201-2일대	-	공동주택	60이하	200이하	-
			1-1-4	215.0	북아현동 1-830일대	-	종교시설	60이하	200이하	-
			1-2-1	20,848.0	북아현동 174일대	-	공동주택 및 부대복리시설	60이하	244.62 이하	15.5/20이하 (103m이하)
			1-2-2	17,238.6	북아현동 168-16일대	-				
			1-2-3	610.7	북아현동 215-1일대	-	종교시설	60이하	200이하	-
			1-3-1	28,083.1	북아현동 236-9일대	-	공동주택 및 부대복리시설	60이하	261.8 이하	20.8/35이하 (106.05m 이하)
			1-3-2	19,626.7	북아현동 158-1일대	-				
			1-3-3	12,721.8	북아현동 146-5일대	-				
			1-3-4	8,228.3	북아현동 137-3일대	-	공동주택 및 업무시설 판매시설 및 근린생활시설	60이하	451이하	
			1-3-5	1,822.6	북아현동 217-34일대	-	종교시설	60이하	200이하	-

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	용적률 산정용 연면적 (㎡)	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수		
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)								
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분	합계	분양(전용면적, ㎡)				임대(전용면적, ㎡)			
					소계	85 초과	60~85 이하	60이하	소계	40 이하	40~50 이하	50~60 이하
			세대수	4,076	3,353	172	2,056	1,125	723	344	291	88
			비율(%)	100	82.2	4.2	50.4	27.6	17.8	8.5	7.1	2.2
건축물의 건축선에 관한 계획			•건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 •북아현재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름									
기타			•준주거·근린상업지역(1-3-4획지)에서 공동주택 및 근린생활시설이 복합된 건축물의 주거용으로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다) 이 연면적 합계의 70%이하로 한다.									

마) 정비사업 시행계획 : 변경없음

바) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

나. 북아현 1-1구역(주택재개발사업)

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

(2) 정비계획

가) 토지이용계획 : 1-1-3획지 변경사항 반영

구분	명칭	면적(㎡)			비율	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		77,174.3	-	77,174.3	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	24,798.3	-	24,798.3	32.13	-
	도 로	11,130.4	-	11,130.4	14.42	-
	녹 지	11,180.9	-	11,180.9	14.49	-
	공공공지	1,385.0	-	1,385.0	1.79	-
	녹 지	1,102.0	-	1,102.0	1.43	-
택 지 (획 지)	소 계	52,376.0	-	52,376.0	67.87	-
	1-1-1	46,440.6	-	46,440.6	60.18	-
	1-1-2	3,302.9	-	3,302.9	4.28	-
	1-1-3	2,417.5	-	2,417.5	3.13	-
	1-1-4	215.0	-	215.0	0.28	종교용지

※ 1-1-3획지 주용도 변경 외 변경사항 없음

나) 도시계획시설 설치계획 : 변경없음

다) 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 1-1-3획지 변경사항 반영

☐ 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

☐ 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 획지 또는 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균층수/ 최고층수			
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)								
기 정	북아현 1-1 재정비 촉진 구역	77,174.3	1-1-1	46,440.6	북아현동 1-990일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	238.0 이하	17.0/20이하 (103m이하)			
			1-1-2	3,302.9	북아현동 1-1566일대							
			1-1-3	2,417.5	북아현동 201-2일대	근린생활시설 (테니스장)	60이하	200이하	-			
			1-1-4	215.0	북아현동 1-830일대	종교시설	60이하	200이하	-			
변 경	북아현 1-1 재정비 촉진 구역	77,174.3	1-1-1	46,440.6	북아현동 1-990일대	공동주택 및 부대복리시설	60이하	238.0 이하	17.0/20이하 (103m이하)			
			1-1-2	3,302.9	북아현동 1-1566일대							
			1-1-3	2,417.5	북아현동 1019	공동주택 (임대형기숙사)	60이하	200이하	-			
			1-1-4	215.0	북아현동 1-830일대	종교시설	60이하	200이하	-			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분	합계	분양(전용면적, ㎡)				임대(전용면적, ㎡)			
					소계	85 초과	60~85 이하	60이하	소계	40 이하	40~50 이하	50~60 이하
			세대수	1,226	992	34	561	397	234	108	94	32
			비율(%)	100	80.9	2.8	45.7	32.4	19.1	8.8	7.7	2.6
건축물의 건축선에 관한 계획			· 건축법, 주택법 등 관련 법규에 의함 · 북아현재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름									

마) 정비사업 시행계획 : 변경없음

바) 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

사) 도시재정비위원회 심의결과(조건부가결)(2012.10.16.) : 변경없음

다. 북아현 1-2구역(주택재개발사업) : 변경없음

라. 북아현 1-3구역(주택재개발사업) : 변경없음

마. 북아현 2구역(주택재개발사업) : 변경없음

바. 북아현 3구역(주택재개발사업) : 변경없음

■ 북아현1구역 지구단위계획 변경조서

※ 북아현1재정비촉진구역 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

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

(2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

구분	획지	주용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이계획	비 고
기정	1-1-3	근린생활시설(테니스장)	60이하	200%이하	-	-
변경	1-1-3	공동주택(임대형기숙사)	60이하	200%이하	-	-

※ 금회 변경되는 부분만 기재

(3) 건축물의 건축선에 관한 계획

☐ 건축물의 건축선에 관한 결정(변경)조서

구분		적용위치	계획내용
기정	건축한계선	생활문화가로, 북아현로, 지구단위계획구역 이면도로, 그 외 지구내도로	건축한계선 : 6m
		공동주택외 필지	건축한계선 : 3m
변경	건축한계선	생활문화가로, 북아현로, 지구단위계획구역 이면도로, 그 외 지구내도로	건축한계선 : 6m
		공동주택외 필지, 1-1-3획지	건축한계선 : 3m

☐ 건축물의 건축선에 관한 결정(변경)사유서

구분	변경내용	변경사유
건축한계선	· 용도 변경에 따른 적용위치 추가 - 건축한계선은 변경없음	· 기존 건축한계선 3m 유지

(4) 경관계획(배치·형태 포함) : 변경없음

(5) 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

19) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

5. 관계도면 : 불임참조

○ 관계도면 및 기타 자세한 내용은 북아현재정비촉진계획(북아현1-1구역) 변경결정(안) 참조

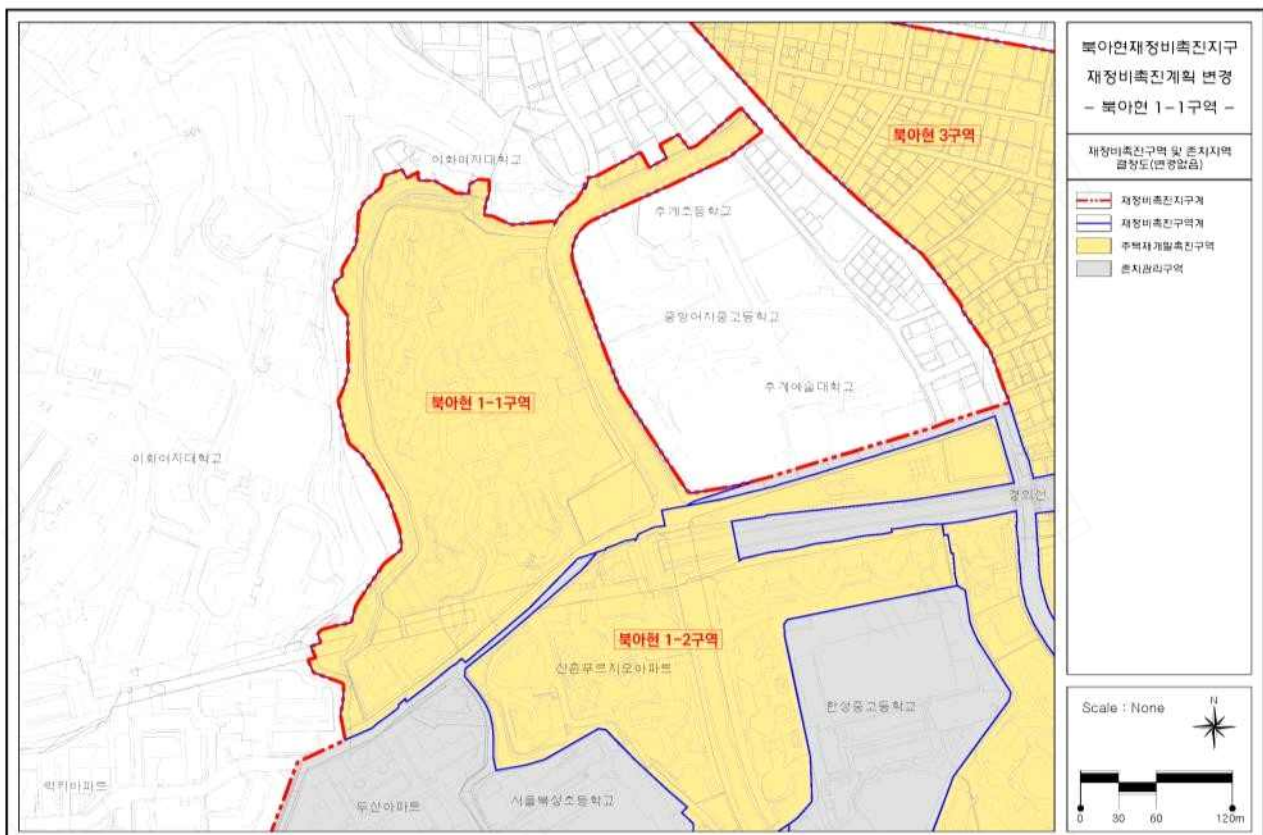
: 생략 (비치한 도서로 갈음)

6. 관계도서 열람

○ 시민의 열람편의를 위하여 서대문구청 도심개발과(☎02-330-1640)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

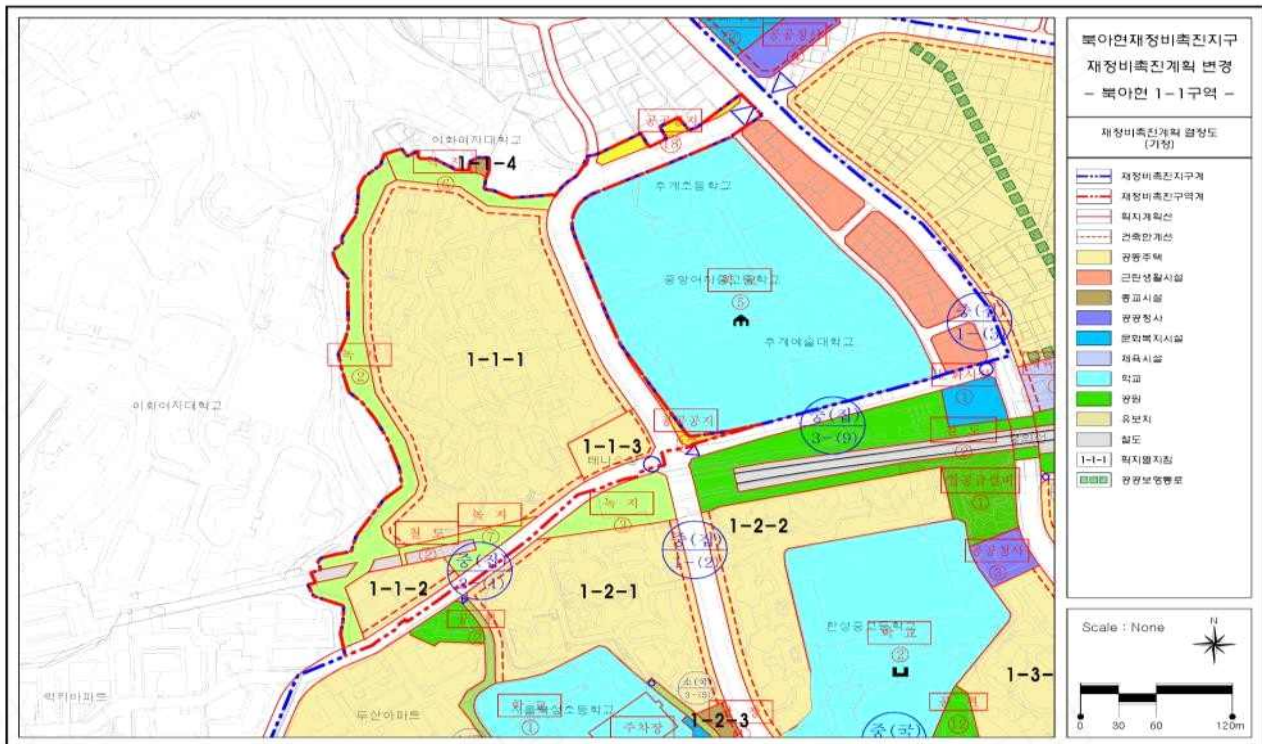
□ 관계도면

[재정비촉진구역 및 존치지역 결정도 : 변경없음]



[illegible][illegible]

[재정비촉진계획 결정도(기정)]



[재정비촉진계획 결정도(변경)]

