

고 시

◆ 서울특별시고시 제2019-4호

아현 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-303호(2010.8.19.)로 지정되고, 서울특별시고시 제2011-261호(2011.09.08.), 서울특별시고시 제2011-339호(2011.11.17.), 서울특별시고시 제2011-347호(2011.11.24.), 서울특별시고시 제2012-89호(2012.04.12.), 서울특별시고시 제2012-147호(2012.06.07.), 서울특별시고시 제2013-8호(2013.01.17.), 서울특별시고시 제2013-198호(2013.06.27.), 서울특별시고시 제2013-244호(2013.07.25.), 서울특별시고시 제2014-25호(2014.01.23.), 서울특별시고시 제2014-180호(2014.05.08.), 서울특별시고시 제2014-185호(2014.05.15.), 서울특별시고시 제2014-233호(2014.06.19.), 서울특별시고시 제2014-245호(2014.06.26.), 서울특별시고시 제2014-252호(2014.7.3.), 서울특별시고시 제2014-324호(2014.09.18.), 서울특별시고시 제2015-134호(2015.05.21.), 서울특별시고시 제2016-1호(2016.01.07.), 서울특별시고시 제2017-173호(2017.05.25.), 서울특별시고시 제2017-184호(2017.06.01.), 서울특별시고시 제2017-378호(2017.10.26.), 서울특별시고시 제2017-420호(2017.11.30.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 아현재정비촉진지구에 대하여 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조제1항의 규정에 따라 재정비촉진계획 변경 결정하고, 같은 법 제12조제3항, 같은 법 시행령 제15조에 따라 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2019년 1월 10일

서울특별시장

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적(변경없음)

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

2. 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항(변경없음)

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

축진구역	주택 재개발사업	염리2구역	염리동 45번지 일원	51,748.3	-	51,748.3	
		염리3구역	염리동 507번지 일원	87,985.6	-	87,985.6	
	도시환경정비사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,594.8	-	16,594.8	
	주택 재건축사업	아현2구역	아현동 662번지 일원	65,553.9	-	65,553.9	
존치구역	존치구역 등		대흥동 28번지 일원	296,645.9	-	296,645.9	

3. 재정비축진구역별 정비계획(염리2구역 외 변경없음)

4. 염리2구역 재정비축진계획의 변경결정

가. 정비구역의 위치 및 면적(변경없음)

축진사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	
염리2재정비축진구역 (주택재개발사업)	마포구 염리동 45번지 일원	51,748.3	-	51,748.3	

나. 정비계획

1) 도시관리계획(용도지역)변경 결정도서(변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	51,748.3	-	51,748.3	100.0	
	제2종일반주거지역	51,748.3	-	51,748.3	100.0	

2) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율 (%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		51,748.3	－	51,748.3	100.0
택 지 (획 지)	소 계	41,102.2	감) 62.3	41,039.9	79.3
	획지 1	37,197.2	－	37,197.2	71.9
	획지 2	1,491.0	감) 259.3	1,231.7	2.3
	획지 3	1,115.0	－	1,115.0	2.2
	획지 4	330.0	－	330.0	0.6
	획지 5	290.0	－	290.0	0.6
	획지 6	300.0	－	300.0	0.6
	획지 7	379.0	－	379.0	0.7
	획지 8	－	증) 197.0	197.0	0.3

정비기반 시설 등	소 계	10,646.1	증) 62.3	10,708.4	20.7
	도 로	7,821.3	증) 69.5	7,890.8	15.4
	어린이공원	1,931.7	-	1,931.7	3.7
	소공원	893.1	감) 7.2	885.9	1.7

※ 변경사유 : 획지2(일성학교 면적 259.3㎡감소) 일부가 획지8(197.0㎡), 도로(62.3㎡)로 변경

3) 도시계획시설 결정(변경)조서

가) 도로(변경)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기점	종점				
기정	중로	2	439	15	집산도로	620 (183)	염리동 81-13	염리동 14-181	일반 도로	-	2008.01.10	
기정	중로	3	1	12	국지도로	110	염리동 36-216	염리동 516	일반 도로	-	2008.01.10	
변경	중로	3	2	4~15	국지도로	209	염리동 516	염리동 27-88	일반 도로	-	2008.01.10	
변경	소로	3	1	6	국지도로	260	염리동 27-88	염리동 27-161	일반 도로	-	2008.01.10	

※ 연장의 ()는 재정비촉진구역 내 편입 연장임.

■ 도로 변경사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변 경 사 유
중로3-2	중로3-2	▶ 면적변경 : 증)62.3㎡	◦ 대토 관련 부지는 현재 도로로 사용 중에 있어, 다른 용도로 사용이 불가능할 것으로 사료되어 조합에서 현재 사용 중인 용도(도로)로 기부채납 함
소로3-1	소로3-1	▶ 면적변경 : 증)7.2㎡	◦ 교통영향평가 심의의견을 반영하여 도로면적 및 회전반경을 변경 함

나) 주차장(변경없음)

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	주차장	염리동 58-1 일원	3,046.7	-	3,046.7	2017.10.26	어린이공원과 중복결정

■ 주차장 입체적 결정(변경) 조서

구분	시설명	위 치	구 분	기 정	변 경	변경후	최초 결정일	비고
기 정	주차장	염리동 61-4 일원	층수	지하3층	-	지하3층	2017.10.26	획지3지하 입체적 결정
			면 적(㎡)	1,115	-	1,115		

※ 향후 획지3 건축계획 수립 시 면적규모 반영.

다) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	공원명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기 정	공 원	어린이공원	염리동 58-1 일원	1,931.7	-	1,931.7	2008.01.10	공원하부 지하주차장 중복결정
변 경	공 원	소공원	염리동 27-164 일원	893.1	감)7.2	885.9	2008.01.10	

■ 공원 변경사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	소공원	▶ 면적변경 : 감) 7.2㎡	◦ 교통영향평가 심의의견 반영에 따른 도로면적 증가로 인한 공원면적 감소

4) 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가 구	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	획지1	염리동 45-2번지일원	37,197.2	-	37,197.2	공동주택
	획지2	염리동45번지일원	1,491.0	감) 259.3	1,231.7	일성학교
	획지3	염리동 61-4번지일원	1,115.0	-	1,115.0	도서관, 어린이집, 공영주차장
	획지4	염리동 72-1번지일원	330.0	-	330.0	종교용지
	획지5	염리동 36-38번지일원	290.0	-	290.0	노유자시설
	획지6	염리동 34번지일원	300.0	-	300.0	종교용지
	획지7	염리동 36-21번지일원	379.0	-	379.0	유치원
	획지8	염리동 45-74번지일원	-	증) 197.0	197.0	제2종 주거 내 용도 (권장 및 불허용도 지정)

※ 변경사유: 획지2(일성학교 면적 259.3㎡감소) 일부가 획지8(197.0㎡), 도로(62.3㎡)로 변경

■ 가구 및 획지 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유
획지2	▶ 면적변경 : 감)259.3㎡	일성학교에서 학교부지 일부를 조합으로 매각하여 면적감소 (획지8 : 197.0㎡ 및 도로 : 62.3㎡ 면적 변경)
획지5	▶ 용도변경 : 유치원 → 노유자시설	당초 운영 해왔던 유치원이 교육청으로 부터 허가취소(유치원) 되어 유치원으로서의 그 기능을 다할 수 없어서 노유자시설로 용도를 변경 함.
획지8 (신설)	▶ 획지 및 용도변경 : 증)197.0㎡	일성학교와 조합간의 대토협약이 이루어지지 않아 일성학교 측으로부터 부지를 매입하여 매입 부지를 별도의 획지로 변경하고, 권장 및 불허용도를 지정 함.

5) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구분	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	관리사무소	염리동 45번지 일원	149.431	-	149.431	
기정	주민운동시설		930.445	-	930.445	
기정	주민공동시설		1,851.502	-	1,851.502	
기정	경 로 당		310.454	-	310.454	
기정	어린이놀이터		932.790	-	932.790	
기정	생활편익시설		1,858.247	-	1,858.247	
기정	작은도서관		360.000	-	360.000	
기정	보육시설		362.812	-	362.812	
기정	휴게시설		2개소	-	2개소	

6) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

가) 기존 건축물의 정비·개량계획(변경없음)

결정 구분	가구 또는 획지 구분				위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)				계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
		기정	변경	변경후							
기정	염리2재정비 촉진구역	51,748.3	-	51,748.3	염리동 45번지 일원	275	2	-	273 (신축12동)	-	-

나) 건축물의 주용도, 건폐율, 높이, 층수에 관한 계획(변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수 (평균층수)	비고	
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)							
가정	염리2 재정비 촉진 구역	51,748.3	획지1	37,197.2	염리동 45-2일원	공동주택 및 부대복리시설	500이하	248.330이하 (적용244.12)	25층이하 (평균21층 이하) 가로구역별 최고높이 95m이하	148,675.825㎡	
			획지2	1,491.0	염리동 45일원	일성학교	관계법규에 의함				
			획지3	1,115.0	염리동 61-4일원	독서실, 어린이집, 공영주차장					
			획지4	330.0	염리동 72-1일원	종교용지					
			획지5	290.0	염리동 36-38일원	유치원					
			획지6	300.0	염리동 34일원	종교용지					
			획지7	379.0	염리동 36-21일원	유치원					
변경	염리2 재정비 촉진 구역	51,748.3	획지1	37,197.2	염리동 45-2일원	공동주택 및 부대복리시설	500이하	248.280이하 (적용244.12)	25층이하 (평균21층 이하) 가로구역별 최고높이 95m이하	148,675.825㎡	
			획지2	1,231.7	염리동 45일원	일성학교	관계법규에 의함				
			획지3	1,115.0	염리동 61-4일원	독서실, 어린이집, 공영주차장					
			획지4	330.0	염리동 72-1일원	종교용지					
			획지5	290.0	염리동 36-38일원	노유자시설					
			획지6	300.0	염리동 34일원	종교용지					
			획지7	379.0	염리동 36-21일원	유치원					
			획지8	197.0	염리동 45-74일원	제2종일반주거 내 용도 (권장용도 및 불허용도)					
				구분	권장용도		불허용도				
				획 지 8	• 공동주택 (아파트 제외) • 제1종 근린생활시설 제2종 근린생활시설 • 교육연구시설 • 노유자시설 • 종교시설 • 의료시설 (경리병원 제외)		• 위험물저장 및 처리시설 • 자동차 관련 시설 (주차장 제외) • 창고시설 • 동식물 관련 시설				
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립예정세대수 : 927세대 (임대주택 : 160세대) - 전용면적 40㎡이하 : 80세대(8.63%) [임대 : 80세대] - 전용면적 40~50㎡ : 64세대(6.90%) [임대 : 64세대] - 전용면적 50~60㎡ : 322세대(34.73%) [임대 : 16세대] - 전용면적 60~85㎡ : 449세대(48.43%) - 전용면적 85㎡이상 : 12세대(1.31%)								
건축물의 건축선에 관한계획			• 순환생활가로변 - 6m • 이면 도로부 - 3m								

7) 정비사업의 시행계획(변경없음)

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택재개발사업 (관리처분방식에 의함)	정비구역지정(변경)고시 일부터 4년 이내	염리제2구역 주택재개발정비사업조합	계획 : 927세대	

8) 임대주택의 건설에 관한 계획(변경없음)

구분		기정	증감	변경(안)	비고
세대수	40㎡ 이하	80	-	80	
	40~50㎡ 이하	64	-	64	
	50~60㎡ 이하	16	-	16	
	계	160	-	160	
	비율(%)	17.25	-	17.25	전체세대수의 17%이상
연면적		9,914.025㎡	-	9,914.025㎡	

5. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 변경결정도서 참조 : 생략(비치된 도서 참조)

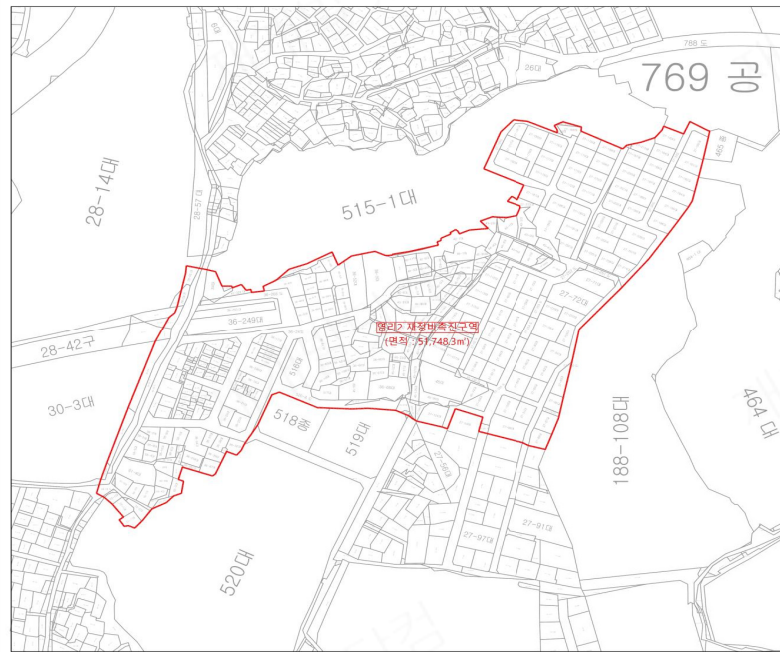
※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

6. 관련서류

시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 도시재생본부 주거사업과 (☎02-2133-7227) 및 마포구 주택과 (☎02-3153-9335)에 관계서류를 비치하고 있습니다.

※ 첨부: 결정도 및 지형도면 1부. 끝.

염리2재정비촉진구역 결정도(변경없음)



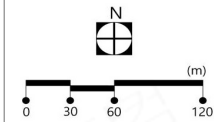
아현재정비촉진지구
재정비촉진계획

염리2구역

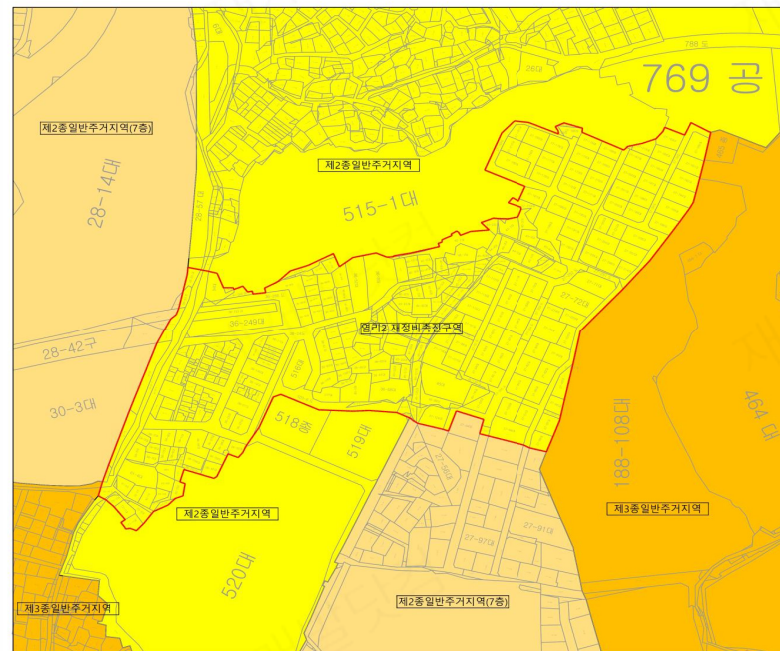
재정비촉진구역결정도

범 례

재정비촉진구역



염리2구역 용도지역 결정도(변경없음)



아현재정비촉진지구
재정비촉진계획

염리2구역

용도지역 결정도

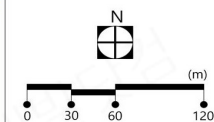
범 례

재정비촉진구역

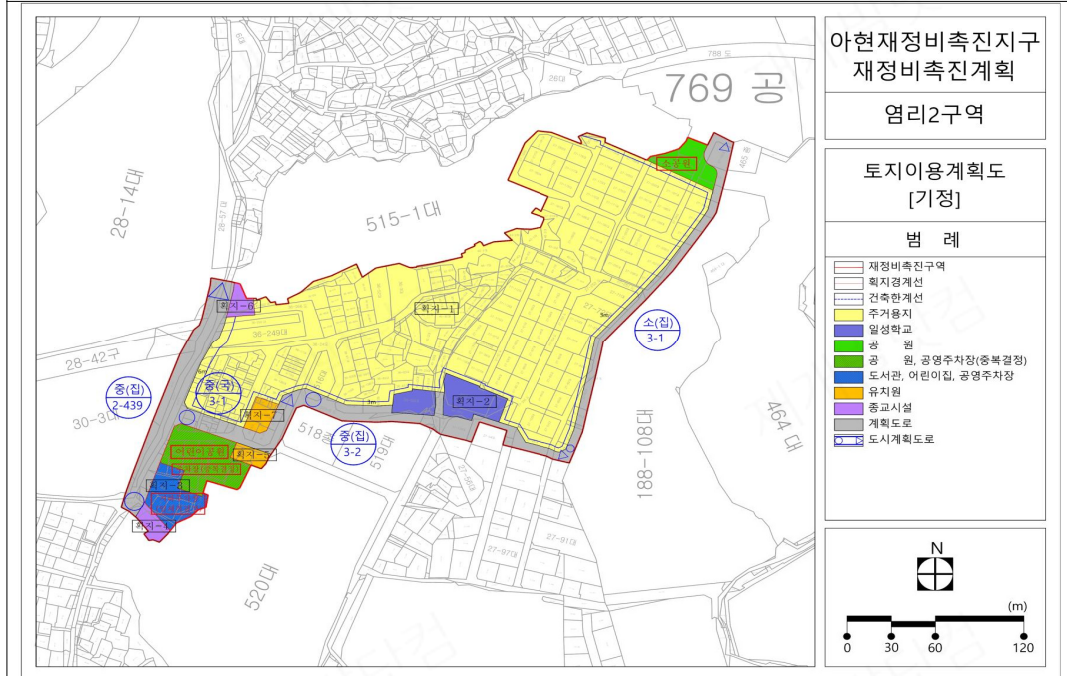
제2종일반주거지역(7층)

제2종일반주거지역

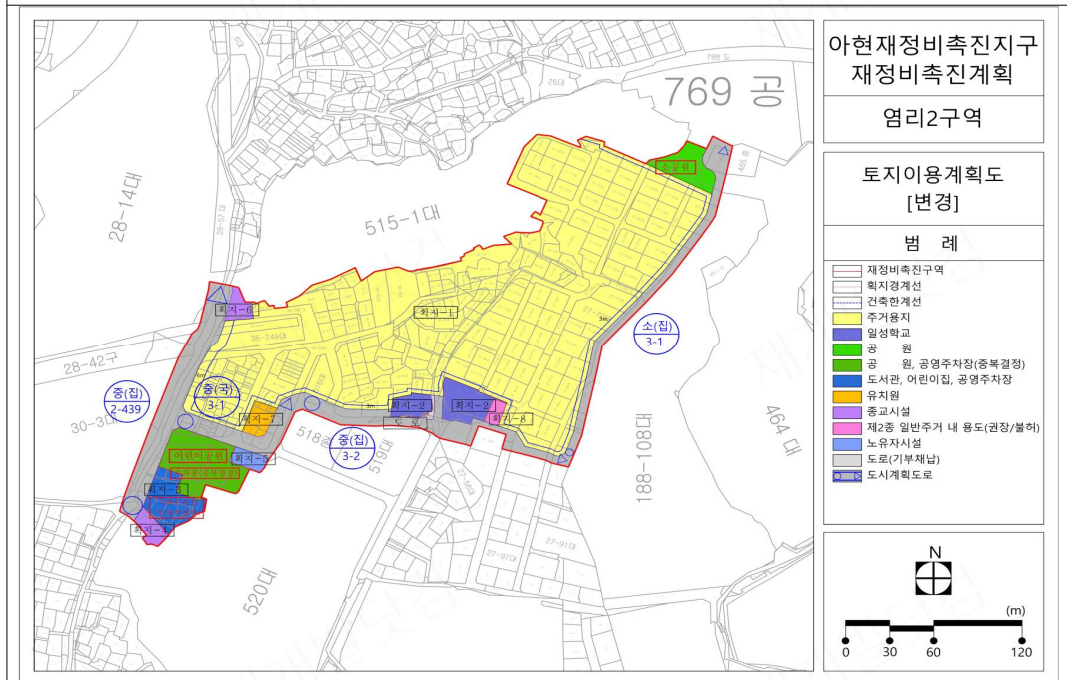
제3종일반주거지역



염리2구역 토지이용계획도(기정)

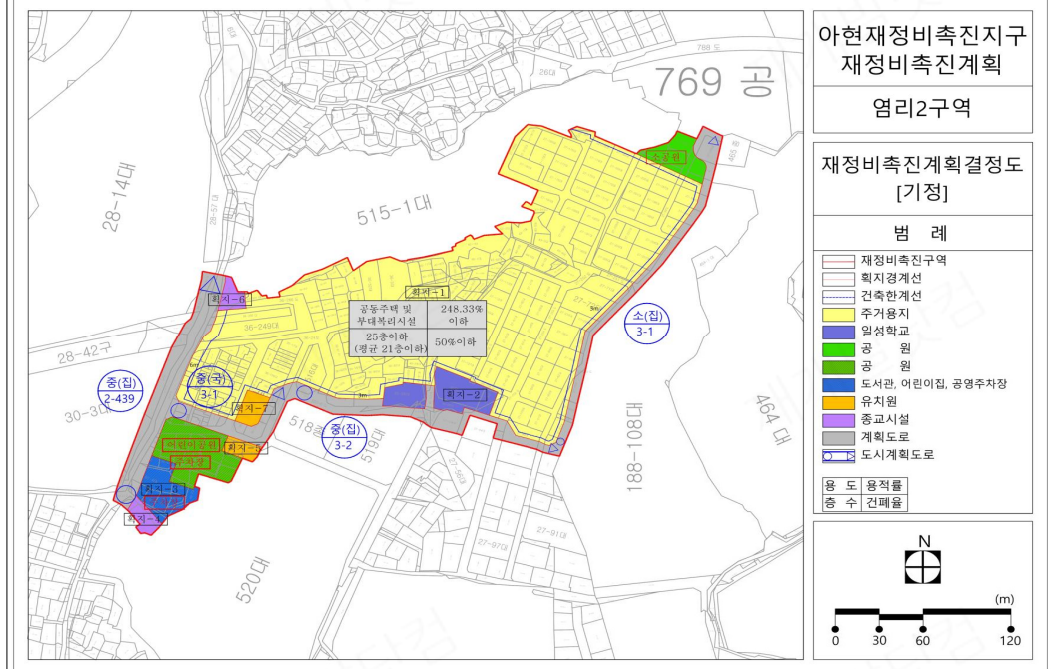


염리2구역 토지이용계획도(변경)





여리2구역 재정비촉진계획 결정도(기정)



여리2구역 재정비촉진계획 결정도(변경)

