

◆ 서울특별시고시 제2022-445호

**아현재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정(아현2구역 경미한 사항) 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.), 서울특별시고시 제2020-129호(2020.04.02.), 서울특별시고시 제2020-339호(2020.8.13.), 서울특별시고시 제2021-25호(2021.1.21.), 서울특별시고시 제2022-166호(2022.4.14.)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 마포구아현재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조 제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고, 같은 법 제12조 제3항, 같은법 시행령 제15조에 따라 이를 고시합니다.
2. 아현재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 포함)에 따라 지형도면을 고시합니다.

2022년 11월 17일
서울특별시

□ 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	768,656.1	-	768,656.1	

② 재정비촉진구역 및 존치구역 지정에 관한 사항 (변경없음)

구 분	사업방식	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
총 계				768,656.1	-	768,656.1	
촉진 구역	소 계			472,010.2	-	472,010.2	
	주택 재개발사업	아현3구역	아현동 635번지 일원	207,420.8	-	207,420.8	
		공덕5구역	공덕동 175번지 일원	42,713.0	-	42,713.0	
		염리2구역	염리동 45번지 일원	51,742.1	-	51,742.1	
		염리3구역	염리동 507번지 일원	87,985.6	-	87,985.6	
	도시환경 정비사업	마포로6구역	공덕동 385번지 일원	16,594.8	-	16,594.8	
	주택 재건축사업	아현2구역	아현동 662번지 일원	65,553.9	-	65,553.9	
존치 구역	존치구역 등		대흥동 28번지 일원	296,645.9	-	296,645.9	

③ 재정비촉진계획 변경 결정에 관한 사항(변경, 아현2재정비촉진구역)

가. 재정비촉진구역의 위치 및 면적 (변경없음)

촉진사업 명 칭	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	

나. 재정비촉진계획 (변경)

1) 용도지역 결정 변경에 관한 사항 (변경없음)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
계		65,553.9	-	65,553.9	100.0	
주거 지역	제2종일반주거지역(12층)	64,390.5	-	64,390.5	98.2	
	준주거지역	1,163.4	-	1,163.4	1.8	

2) 토지이용에 관한 계획 (변경없음)

구분	명칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		65,553.9	－	65,553.9	100.0	
정비기반시설	소계	15,339.5	－	15,339.5	23.4	
	소공원	280.2 (4,429.6)	－	280.2 (4,429.6)	0.4	소공원/주차장 중복결정 (면적 : 4,149.4㎡)
	도로	9,701.3 (10,909.9)	－	9,701.3 (10,909.9)	14.8	도로/주차장 중복결정 (면적 : 1,208.6㎡)
	주차장	5,358.0	－	5,358.0	8.2	주차장/소공원 중복결정(4,149.4㎡) + 도로 중복결정(1,208.6㎡)
택지	소계	50,214.4	－	50,214.4	76.6	
	택지1	41,152.2	－	41,152.2	62.8	공동주택 및 부대복리시설
	택지2	8,249.9	－	8,249.9	12.6	공동주택 및 부대복리시설
	택지3	812.3	－	812.3	1.2	근생·업무

※ ()는 주차장 중복결정 면적을 포함한 면적임.

3) 도시계획시설 설치계획 (변경없음)

(1) 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	중로	1	(1)	20	집산도로	일반도로	86	아현동 342-26	아현동 342-56	-	서고 제2005-443호 (2005.12.29)	
기정	중로	1	427	18 ~22	국지도로	일반도로	623 (327)	아현동 666-6	대흥동 2-57	-	서고 제2007-448호 (2007.12.6)	도로/주차장 중복결정 (면적 : 1,122.2㎡)
기정	중로	1	(3)	20	집산도로	일반도로	78	아현동 651-7	아현동 652-28	-	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	
기정	소로	1	(1)	10	집산도로	일반도로	104	아현동 678	아현동 652-2	-	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	
기정	소로	1	(2)	10	집산도로	일반도로	183	아현동 352-11	아현동 348-7	-	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	도로/주차장 중복결정 (면적 : 86.4㎡)

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	소로	1	(3)	10	집산도로	일반도로	48	아현동 354-24	아현동 354-24	-	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	

- ※ 1) 번호의 ()는 임시노선 번호임.
2) 연장의 ()는 아현2재정비촉진구역 내 연장임.

(2) 공원 결정 조서

구분	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	증 감	변 경		
기정	공원	소공원	아현동 591-62번지 일대	4,429.6	-	4,429.6	서고 제2011-347호 (2011.11.24.)	소공원/ 주차장 중복결정 (4,149.4㎡)

(3) 주차장/소공원/도로 결정 조서

구분	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
			기 정	증 감	변 경		
기정	주차장/소공 원/도로	아현동 591-62번지 일대	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 감정평가 업체에서 평가한 금액의 산술평균값으로 부지가액을 산정하여 주차장 설치비용 및 환산부지 면적 확정 예정임.

4) 공동이용시설 설치계획 (변경)

구분	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경 후	
변경	관리사무소	아현동 662번지 일원	444.96	감)10.06	434.90	디자인 개선 (미관 및 사용성 향상)
변경	주민운동시설		860.35	증)133.93	994.28	디자인 개선 (미관 및 사용성 향상)
변경	경로당		309.31	감)2.87	306.44	디자인 개선 (미관 및 사용성 향상)
변경	어린이놀이터		1,893.51	감)11.82	1,881.69	디자인 개선 (미관 및 사용성 향상)
변경	작은도서관		102.57	증)4.22	106.79	디자인 개선 (미관 및 사용성 향상)
변경	어린이집		465.60	감)16.60	449.00	관련부서 협의에 따른 변경 (수용인원 증가)
변경	주민공동시설 (커뮤니티시설 포함)		5,471.70	증)473.71	5,945.41	사용성 향상 (택지1 및 택지2 통합관리운영)

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 (변경없음)

(1) 기존 건축물의 정비·개량 계획

결정 구분	구역 구분				위치	정비개량계획(동)					비 고
	명 칭	면적(㎡)				계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
		기정	증·감	변경							
기정	아현2재정비 촉진구역	65,553.9	-	65,553.9	아현동 662번지 일원	418	-	-	418	-	

(2) 건축물의 주된 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 층수에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		최고층수 (평균층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
기정	아 현 제 2 구 역	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 · 업무 ¹⁾	60 이하	기준 250 이하 허용 350 이하	60m이하		
주택의 규모 및 규모별 건설비율					• 건립예정세대수 : 1,419세대 (재건축소형주택 : 141세대) - 전용면적 60㎡이하 : 1,027 세대(72.37%) [재건축소형주택 : 141세대] - 전용면적 60~85㎡ : 392 세대(27.63%)						
건축물 높이 완화에 관한 계획					• 건축물의 층수 제한 완화 - 제2종일반주거지역(12층) 평균층수 18층이하 적용 (서울특별시 도시계획조례 제28조 제1항)						
건축물의 건축선에 관한 계획					• 건축한계선 - 종로변 ²⁾ : 6m - 소로변 ³⁾ : 3m - 택지3 : 1m(마포지구 지구단위계획 준수) • 공공보행통로 : 하늘마당과 연결되는 보행동선 설치						

- 1) 「건축법」 상 용도별 건축물의 종류 준용하여 택지3의 주된 용도 명칭 정정(상업업무 ⇒ 근생·업무)
- 2) 「도시군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 상 도로의 구분 준용하여 도로 명칭 정정(생활순환가로 ⇒ 종로)
- 3) 「도시군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 상 도로의 구분 준용하여 도로 명칭 정정(이면도로 ⇒ 소로)

• 개발가능 용적률 산정

구분	산정내용				
토지이용 계획	구역면적	택지	계획기반시설	신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 옹도폐지되는 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㎡
순부담면적	계획기반시설 면적 - 계획기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 옹도폐지되는 기존기반시설 국·공유지 = 17,183.84㎡ - 3,033.0㎡ - 10,771.0㎡ = 3,379.84㎡				
계획(기준) 용적률	계획용적률 : 190%				
개발가능 용적률산정	- 허용용적률 = 계획용적률 + β = 190% + 7% = 197% [무량판구조(7%)] - 개발가능용적률 = 허용용적률 × (1+1.3α) = 197 × (1+1.3×0.0699) = 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

$$\text{환산부지면적 (㎡)} = \frac{\text{공공시설등설치비용 (원)}}{\text{용적률을완화받고자하는부지가액 (원/㎡)}} \text{㎡}$$

구분	내 용	비고
용도	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 주중양감정평가법인에 의뢰)으로, 향후 사업시행(변경) 인가 시 2개의 감정평가업체에서 평가한 금액의 산술평균값으로 부지가액 확정
환산부지 면적	1,844.34㎡	• 9,571,377,642원 ÷ 5,189,595원/㎡ = 1,844.34㎡

6) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	계 획 내 용		비 고
환경 보전	• 현재 지형을 최대한 고려하여 사업계획 수립시 절·성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난 방지	화재	• 단지 내 소방도로 확보 및 소화전 설치, 인화성 건축내장재 사용 금지	
	수해	• 사업지구 내 조경면적 및 투수성포장재 사용으로 토양포장을 및 우수유출량 감소	
	교통	• 진출입 동선의 합리화, 보차분리 등을 통해 사고 발생 방지	

7) 정비사업의 시행 계획 (변경없음)

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

8) 기존수목의 현황 및 활용 계획 (변경없음)

- 주거중심의 토지이용으로 정비구역 내 보호수 및 고유수종 등 보호할 가치가 있거나 관상가치가 있는 수목은 없는 것으로 조사됨

9) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경없음)

구 분	획 지				비 고
	위 치	면 적(㎡)			
		기정	증감	변경	
합 계		50,214.4	-	50,214.4	
택지1	마포구 아현동 662번지 일대	41,152.2	-	41,152.2	공동주택 및 부대복리시설
택지2	마포구 아현동 679-4번지 일대	8,249.9	-	8,249.9	
택지3	마포구 아현동 651-4번지 일대	812.3	-	812.3	상업업무용지

10) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 (주거환경개선사업에 한함)

- 해당사항 없음

11) 환경성 검토 결과 (변경없음)

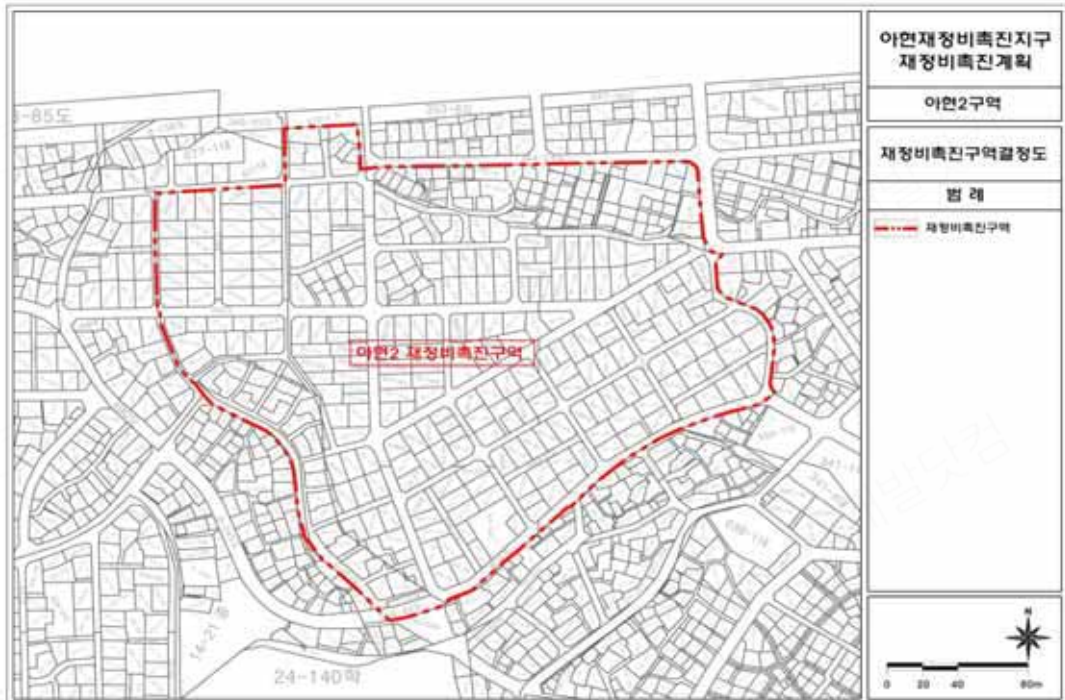
검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비 고
자연환경	1. 생태면적율	30%	○	· 기존 토양포장상태 90% 이상 지역	· 사업대상지 내 충분한 자연지반녹지, 인공지반 녹지 조성하여 생태면적율 기준 만족
	2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	○	· 기존 시가지로 주변 녹지여건을 고려하여 조경녹지 계획	· 조경녹지 계획에 반영
	3. 비오톱	4등급	○	· 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 제외등급으로 조사됨	· 녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화
	4. 지형변동	절성토균형	○	· 사업시행시 절성토 및 건축물 추가터파기 공사에 의한 토공량 발생	· 발생 사토처리 대책 수립
	5. 물순환	우수관리	○	· 기존 빗물관리시설 없음	· 사업대상지 내 충분한 조경녹지지역 계획 및 빗물처리 시설 설치
생활환경	1. 일조	수인한도 만족	-	· 사업대상지 북측에 일조 영향 예상	· 일조 관련 규정에 의거 건축계획 및 북측지역 공원 및 저층계획
	2. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통풍축 확보	· 건축물 계획시 주풍향(서북서풍) 고려 계획 및 주풍향 통풍축 계획
	3. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	· 향후 에너지사용량 추정 · 에너지 절약 설비 및 계획 고려	· 에너지절약형 설비기기 도입 및 청정연료 사용
	4. 경관	Skyline 보전	○	· 자연스러운 스카이라인 형성	· 구릉지 지형특성을 고려한 적정 건축물 높이 계획
		가로녹지율	○	· 단독주택 및 공동주택으로 조성되어 있음	· 건축물 외곽 조경식재 계획 → 가로녹지율 증가
	5. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	· 주변에 휴식·여가공간 부족 · 당해 대상지에 조성 필요	· 대상지 내부에 소공원 조성 및 단지 내 조경녹지 계획으로 주민 휴식공간 마련
추가	6. 폐기물	폐기물 성상별 분리처리	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 마포구 폐기물 처리계획에 의거 처리
	7. 소음진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음진동영향이 예상	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용

12) 재건축용적률 완화 및 소형주택 건설계획 (변경없음)

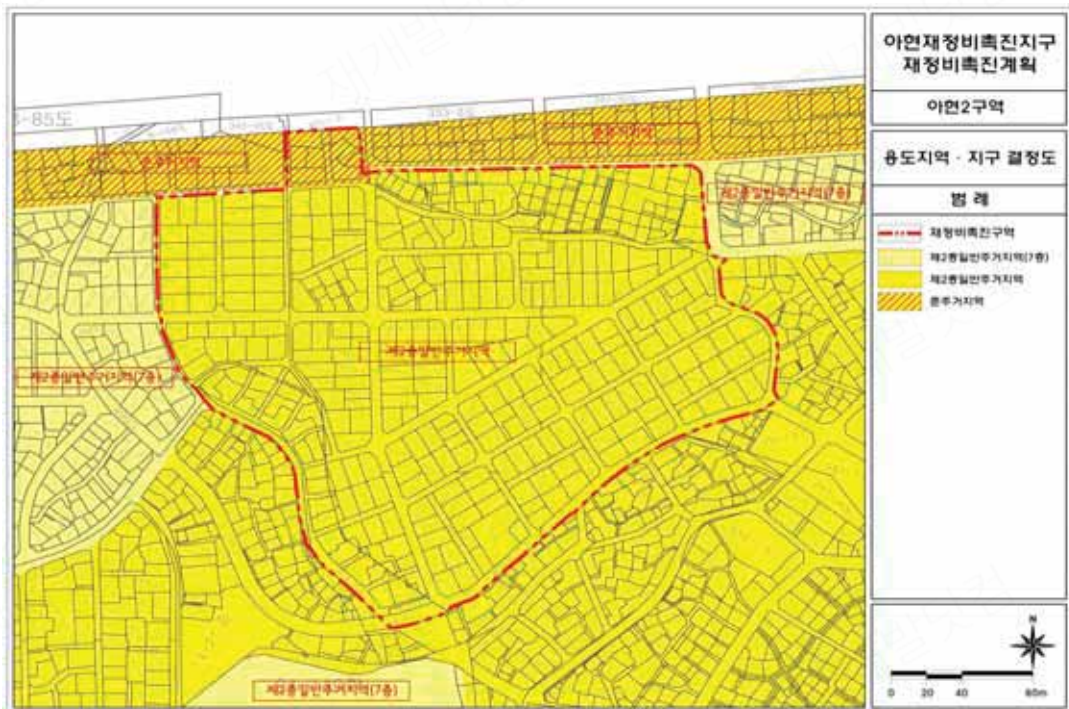
구분		세대수	전용면적 (㎡)	공용면적(㎡)			공급면적 (㎡)
				세대공용	코 어	계	
재건축 소형 주택	32형	11	32.89	3.62	8.88	12.50	45.39
	43A형	12	43.64	3.99	11.78	15.77	59.41
	43B형	72	43.27	4.36	11.68	16.04	59.31
	49형	23	49.87	4.01	13.46	17.47	67.34
	54형	23	54.65	5.04	14.75	19.79	74.44
	소계	141	6,404.87	609.77	1,728.37	2,338.14	8,743.01

3. 기타 본 재정비촉진계획 변경 사항은 「아현재정비촉진지구 재정비촉진계획(변경) 결정(아현2구역)」 도서에 명시
4. 관계도면 : 열람 장소에 비치된 도면과 같음
 - 첨부된 지형도면은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없음
5. 시민의 열람편의를 위해서 서울특별시 재정비촉진사업과(☎02-2133-7222), 마포구청 주택상생과(☎02-3153-9335)에 관계 도서를 각각 비치하고 있습니다.

<재정비촉진구역 결정도 : 변경없음>



<용도지역 · 지구 결정도 : 변경없음>



<도시계획시설 결정도 : 변경없음>



<정비계획 결정도 : 변경없음>

