

서울특별시 서대문구공고 제2024-668호

북아현재정비촉진지구 재정비촉진계획(북아현4구역) 변경결정(안) 공람공고

서울특별시고시 제2006-357호(2006.10.19)로 재정비촉진지구 지정 고시되고, 서울특별시고시 제2008-38호(2008.02.05)로 북아현재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 결정 고시되고, 서울특별시고시 제2023-544호(2023.12.14.)로 재정비촉진계획 변경결정 고시된 서대문구 북아현 재정비촉진지구에 대하여, 북아현재정비촉진지구 재정비촉진계획[북아현4구역(신설)] 변경결정(안)의 주민 및 이해관계인의 의견을 청취하고자 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조 제1항의 규정에 의거 주민공람을 실시하오니, 본 공람공고 내용에 대하여 의견이 있을는 경우 공람기간 내에 공람장소로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2024년 4월 24일

서울특별시 서대문구청장

- 공람기간 : 2024. 4. 24.(수) ~ 2024. 5. 8.(수)
- 공람장소 : 서대문구청 제3별관 6층 주거정비과 (☎330-1640)
- 공람사유 : 북아현재정비촉진계획 변경에 따른 주민공람[북아현4재정비촉진구역(아현역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업) 지정 및 정비계획 결정]
- 공람의견 제출 장소 : 서대문구청 제3별관 6층 주거정비과
- 공람내용 : 별첨 공람도서 참조
- 공지사항 : 본 공람 내용에 관하여 공고 시 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.

□ 공 램 내 용 : 재정비촉진계획 변경결정에 관한 사항

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 : 변경없음

명칭	유형	위 치	면 적(m ²)			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 통한 종합적체계적 도시정비를 위하여 재정비 촉진지구로 지정

2. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 : 변경없음

3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음

4. 재정비촉진계획 : 변경

1) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		899,710.4	-	899,710.4	100.00
주거 용지	소 계	534,269.9	증) 6,246.5	540,516.4	60.08
	단독주택	5,569.0	-	5,569.0	0.62
	공동주택	473,012.5	증) 6,246.5	479,259.0	53.27
	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		49,506.4	감) 6,148.2	43,358.2	4.82
계획 기반 시설	소 계	315,934.1	감) 98.3	315,835.8	35.10
	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	4,377.4	감) 207.1	4,170.3	0.46
	도 로	126,875.9	증) 108.8	126,984.7	14.11
	철 도	9,494.2	-	9,494.2	1.05
	광 장	136.8	-	136.8	0.02

2) 인구·주택수용계획 : (기정)39,939인/14,792세대 → (변경)40,924인/15,157세대

구 분		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
존치 지역	개별주택	1,111	-	1,111	3,000	-	3,000	
	공동주택	1,949	-	1,949	5,262	-	5,262	
촉진 구역	소계	11,147	증) 365	11,512	30,097	증) 985	31,082	
	40㎡이하	1,177	증) 89	1,266	3,178	증) 240	3,418	
	40㎡~60㎡	4,830	증) 122	4,952	13,041	증) 329	13,370	
	60㎡~85㎡	4,153	증) 154	4,307	11,213	증) 416	11,629	
	85㎡초과	987	-	987	2,665	-	2,665	
계		14,207	증) 365	14,572	38,359	증) 985	39,344	
부분임대가능 주동세대		585	-	585	1,580	-	1,580	
수용가능 가구 합계		14,792	증) 365	15,157	39,939	증) 985	40,924	

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

구 분		개소	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
합 계		15	104,292.1	-	104,292.1	-
교육시설	초등학교	2	25,077.6	-	25,077.6	기존1개소, 신설1개소
	중·고등학교	2	44,036.3	-	44,036.3	기존2개소
	대학교	1	17,779.5	-	17,779.5	기존1개소 (경기대)
문화·복지 시설	복합커뮤니티센터, 문화센터 등	4	5,244.1	-	5,244.1	문화센터 1개소 등
공공청사	동사무소	1	2,577.0	-	2,577.0	신설 1개소
	소방파출소	1	1,671.9	-	1,671.9	신설 1개소
	복합청사	2	4,998.7	-	4,998.7	기존 1개소 (북아현1동청사), 신설 2개소
	지구대	1	500.0	-	500.0	신설 1개소
	자유시민대학, 주거복지센터	1	2,407.0	-	2,407.0	신설 1개소

※ 공공청사의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템 관련부서에 의해 추후확정

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 : 변경없음

구분	개소	면적(m ²)			비고	
		기정	변경	변경후		
합계	13	68,780.7	-	68,780.7	-	
공원	소계	8	53,520.6	-	53,520.6	-
	근린공원	1	31,117.8	-	31,117.8	-
	어린이공원	4	9,463.2	-	9,463.2	-
	소공원	3	12,939.6	-	12,939.6	-
녹지	소계	5	15,260.1	-	15,260.1	-
	연결녹지	3	7,162.6	-	7,162.6	-
	경관녹지	2	8,097.5	-	8,097.5	-

5) 교통계획

- 북아현 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (변경)결정도서 (Ⅲ-7 교통계획)에 명시

6) 경관계획 : 변경없음

7) 도시·주거환경정비기본계획 : 주택재건축사업 및 주택재개발사업부문 - 변경

- 주택재건축사업부문 : 해당없음
- 주택재개발사업부문 : 변경

구분	구역번호	생활권유형	동명	지번	면적(ha)	용적률	층수	건폐율	추진단계	사업시행방식	정비유형	비고
기정	북아현 1	C	북아현 1동	1-954	24.4	190%	35층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	감) 929.8m ²
변경	북아현 1	C	북아현 1동	1-954	24.3	190%	35층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
기정	북아현 2	C	북아현 1동	520	12.4	190%	29층 이하	60%	3	주택재개발사업	전면개발	
기정	북아현 3	C	북아현 3동	3	27.2	190%	32층 이하	25%	3	주택재개발사업	전면개발	

주) 북아현1, 북아현2구역의 경우 용적률은 일반주거지역에 한함

8) 재정비촉진구역 지정 : 변경

구 분	위치	면적(m ²)			사업의종류	
		기 정	변 경	변경후		
재정비촉진지구	-	899,710.4	-	899,710.4	-	
촉진구역(3→4개구역)	-	639,413.5	증) 6,368.7	645,782.2	-	
1구역	-	244,155.6	감) 929.8	243,225.8	-	
1-1구역	북아현동 1-954번지일대	77,174.3	-	77,174.3	주택재개발	
1-2구역	북아현동 174번지 일대	60,335.5	-	60,335.5	주택재개발	
1-3구역	북아현동 158-1번지일대	106,645.8	감) 929.8	105,716.0	주택재개발	
2구역	북아현동 520번지 일대	122,776.1	-	122,776.1	주택재개발	
3구역	북아현동 3-66번지 일대	272,481.8	-	272,481.8	주택재개발	
4구역	북아현동 221-7번지 일대	-	증) 7,298.5	7,298.5	도시정비형 재개발	
존치지역	-	260,296.9	감) 6,368.7	253,928.2	-	
지구단위 계획구역 및 도시환경 정비사업 구역	소 계	-	감) 6,368.7	36,319.0	-	
	북아현지구단위 계획구역	북아현동220번지 일대	감) 6,368.7	18,345.3	-	
	아현지구단위 계획구역	북아현동998번지 일대	-	17,973.7	-	
존치시설 및 건축물	소 계	-	-	217,609.2 주1)(221,297.9)	-	
	KT,아현성결교회	북아현동35-1대 일대	-	16,054.7	-	
	한성중·고교	북아현동170-1번지일대	주1)(28,389.5)	-	28,679.2 주1)(28,389.5)	-
	북 성 초 교	북아현동215번지 일대	-	16,007.5	-	
	두 산 A P T	북아현동 1009대	-	22,704.0	-	
	충정로2가 190-10일원	충정로2가 190-10번지일대	-	8,813.0	-	
	경 기 대	충정로2가 68-9번지일대	주1)(17,779.5)	-	14,744.8 주1)(17,779.5)	-
	인창중·고교	충정로2가 70-2번지일대	주1)(15,406.7)	-	14,463.0 주1)(15,406.7)	-
	충정로2가 55일원	충정로2가55번지 일대	-	8,032.0	-	
	충정·냉천주택재개발	냉천동	-	16,038.0	-	
	충정로3가 3-73일원	충정로3가 3-73번지일대	-	500.0	-	
	경 의 선	북아현동 118-96번지일대	-	12,693.2	-	
	북 성 교 회	북아현동 229-27번지	-	1,646.0	-	
	기 타	-	-	57,233.8	-	

주1) 「존치시설 및 건축물」의 괄호내 면적은 북아현1-3구역내 한성중고교(10.3㎡), 북아현3구역내 경기대(3,034.7㎡), 인창중고교(883.8㎡) 포함면적임

9) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획

○ 북아현 1구역(주택재개발사업) : 용도지역 변경없음

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		244,155.6	감)929.8	243,225.8	100.0	-
주거 지역	소 계	240,996.6	감)929.8	240,066.8	98.7	-
	1종일반주거지역	8,753.3	-	8,753.3	3.6	-
	2종일반주거지역(7층)	28,536.9	-	28,536.9	11.7	-
	2종일반주거지역(12층)	193,667.4	-	193,667.4	79.6	-
	3종일반주거지역	627.0	-	627.0	0.3	-
	준주거지역	9,412.0	감)929.8	8,482.2	3.5	-
상업 지역	소 계	3,159.0	-	3,159.0	1.3	-
	근린상업지역	3,159.0	-	3,159.0	1.3	-

※ 북아현재정비촉진지구 진입도로 정비를 위한 북아현1-3구역 도로 일부 북아현4구역내 편입으로 면적 감소(감929.8m²)

○ 북아현 2구역(주택재개발사업) : 용도지역 변경없음

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		122,776.1	-	122,776.1	100.0	-
주거 지역	2종일반주거지역(7층)	5,129.5	-	5,129.5	4.2	-
	2종일반주거지역(12층)	112,268.8	-	112,268.8	91.4	-
	준주거지역	5,377.8	-	5,377.8	4.4	-

○ 북아현 3구역(주택재개발사업) : 용도지역 변경없음

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		272,481.8	-	272,481.8	100.0	-
주거 지역	1종일반주거지역	823.6	-	823.6	0.3	-
	2종일반주거지역(7층)	24,231.0	-	24,231.0	8.9	-
	2종일반주거지역(12층)	244,591.0	-	244,591.0	89.8	-
	3종일반주거지역	1,648.7	-	1,648.7	0.6	-
	준주거지역	1,187.5	-	1,187.5	0.4	-

○ 북아현 4구역(도시정비형 재개발사업) : 용도지역 변경없음

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		7,298.5	-	7,298.5	100.0	-
주거지역	준주거지역	7,298.5	-	7,298.5	100.0	-

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

구역명	주용도	용적률(%)				건폐율(%)	높이계획	
		기준		상한			평균층수/ 최고층수	최고높이(m)
		주거	준주거	주거	준주거			
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	106.05 이하
북아현 2구역	공동주택 및 부대복리시설	210.0	250.0	260.4	400.0	60이하	21.0/29	106.05 이하
북아현 3구역	공동주택 및 부대복리시설	210.0	-	260.0	-	25이하	22.4/32	102이하
북아현 4구역	공동주택 및 부대복리시설	-	250.0	-	-	60이하	- /30	100이하

주1) 북아현 1-3구역의 준주거지역에는 근린상업지역의 용적률을 가중평균 적용
 주2) 북아현 4구역의 상한용적률 등은 역세권 장기전세주택건설 운영기준에 따름

11) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

구역명	구역면적(㎡)	기반시설면적(㎡)					순부담면적 ①-②-③-④
		계획기반시설 ①	계획기반시설내 국공유지 ②	기존기반시설내 국공유지 ③	유상매입 시설 ④		
북아현 1구역	기정	244,155.6	81,497.8	22,613.2	33,194.6	-	25,690.0
	변경	243,225.8	80,568.0	21,683.4	33,194.6	-	25,690.0
북아현1-1구역		77,174.3	23,696.3	6,130.1	10,616.0	-	6,950.2
북아현1-2구역		60,335.5	21,638.2	7,383.0	8,945.3	-	5,309.9
북아현 1-3구역	기정	106,645.8	36,163.3	9,100.1	13,633.3	-	13,429.9
	변경	105,716.0	35,233.5	8,170.3	13,633.3	-	13,429.9
북아현 2구역		122,776.1	31,931.6	5,082.2	13,931.4	-	주1)15,718.1
북아현 3구역		272,481.8	69,362.7	14,384.0	38,217.6	-	주2)44,286.7
북아현 4구역		7,298.5	1,052.0	939.2	112.8	-	주3)552.48

주1) 건축물 및 시설물 기부채납 토지환산면적(4,056.9㎡) 포함, 기존 북아현1동 청사(1,256.8㎡) 부지는 존치를 전제로 순부담 면적에서 제외
 (※ 북아현2 순부담면적 : 31,931.6 - 5,082.2 - 13,931.4 + 4,056.9 - 1,256.8 = 15,718.1㎡)
 주2) 건축물 및 현금 기부채납 토지환산면적(22,604.1㎡) 및 공공주택(기숙사) 부지면적(8,840㎡)포함, 학교시설 대토면적(3,918.5㎡)은 순부담면적에서 제외
 (※ 북아현3 순부담면적 : 69,362.7 - 14,384.0 - 38,217.6 + 22,604.1 + 8,840.0 - 3,918.5 = 44,286.7㎡)
 주3) 건축물 기부채납 토지환산면적(261.49㎡) 및 토지지분면적(290.99㎡) 포함
 (※ 북아현4 순부담면적 : 1,052.0 - 939.2 - 112.8 + 261.49 + 290.99 = 552.48㎡)
 주4) 북아현1-3구역은 단순 구역계 변경에 따른 면적변경임

12) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구 분	전체 세대수	임대주택					비고	
		합계	30~40㎡이하	40~50㎡이하	50~60㎡이하	60~85㎡이하		
북아현 1구역	4,076	723	344	291	88	-	-	
북아현 1-1구역	1,226	234	108	94	32	-	-	
북아현 1-2구역	940	163	80	66	17	-	-	
북아현 1-3구역	1,910	326	156	131	39	-	-	
북아현2구역	2,332	401	186	173	42	-	-	
북아현3구역	4,739	812	413	199	200	-	-	
북아현4구역	365	119	29	-	71	19	-	
합 계	기정	11,147	1,936	943	663	330	-	-
	변경	11,512 (증)365	2,055 (증)119	972 (증)29	663	401 (증)71	19 (증)19	-

13) 단계별 사업추진에 관한 사항 : 변경

구 분	구역수		비고
	기정	변경	
1단계(2008~2019)	3개 구역	3개 구역	• 동시사업시행시 4,000세대 미만으로 사업시행 • 필요에 따라 20%범위내 조정가능함
2단계(2010~2027)	2개 구역	3개 구역	
3단계(2010~2030)	-	-	존치관리구역

14) 기타계획 : 변경없음

- 북아현 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (변경)결정도서 (Ⅲ-17 기타계획)에 명시

15) 광고물 관리계획 : 변경없음

- 북아현 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (변경)결정도서 (Ⅲ-18 광고물관리계획)에 명시

16) 폐기물 처리에 관한 계획 : 변경없음

- 북아현 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (변경)결정도서 (Ⅲ-19 폐기물처리에 관한 계획)에 명시

17) 재정비촉진구역별 정비계획

가. 북아현1-1 재정비촉진구역 : 변경없음(생략)

나. 북아현1-2 재정비촉진구역 : 변경없음(생략)

다. 북아현1-3 재정비촉진구역 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구분	촉진사업명칭	위치	면적(m ²)			비고
			기정	증감	변경	
변경	주택재개발사업	서울시 서대문구 북아현동 3-66번지 일대	106,645.8	감)929.8	105,716.0	-

○ 재정비촉진구역 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> 구역면적감소 : 감)929.8m² - (기정)106,645.8m² → (변경)105,716.0m² 	<ul style="list-style-type: none"> 현재 종로1-(1)의 선형이 어긋나 있어 교차로 내에서 주행방향을 변경해야 함에 따라 차량간 사고 위험이 내재되어 있으며, 안전한 교차로 조성을 위해 북아현 4구역내 편입하여 선형을 조정하기 위해 북아현 1-3구역에서 제척 ※ 교차로 설치 규정 : 평면교차로의 교차각은 원칙적으로 직각에 가깝도록 설계하여야 한다

(2) 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(m ²)			비율	비고
		기정	증(감)	변경		
합계		106,645.8	감) 929.8	105,716.0	100.0	
정비기반 시설 등	소계	36,163.3	감) 929.8	35,233.5	33.3	
	도로	19,433.0	감) 722.7	18,710.3	19.2	
	공원	11,192.4	-	11,192.4	10.6	
	공공공지	2,959.4	감) 207.1	2,752.3	2.6	
	공공청사	1,671.9	-	1,671.9	1.6	
	학교	10.3	-	10.3	0.0	
	녹지	896.3	-	896.3	0.8	
택지 (획지)	소계	70,482.5	-	70,482.5	66.7	
	1-3-1	28,083.1	-	28,083.1	26.6	
	1-3-2	19,626.7	-	19,626.7	18.6	
	1-3-3	12,721.8	-	12,721.8	12.0	
	1-3-4	8,228.3	-	8,228.3	7.8	
	1-3-5	1,822.6	-	1,822.6	1.7	

2) 용도지역·지구계획 : 변경

가) 용도지역계획

구 분		면 적(m ²)			구성비(%)
		기 정	변 경	변경후	
합 계		106,645.8	감)929.8	105,716.0	100.0
주거 지역	소 계	103,486.8	감)929.8	102,557.0	97.0
	2종일반주거지역(7층)	3,327.1	-	3,327.1	3.2
	2종일반주거지역(12층)	90,609.7	-	90,609.7	85.7
	3종일반주거지역	138.0	-	138.0	0.1
	준주거지역	9,412.0	감)929.8	8,482.2	8.0
상업 지역	소 계	3,159.0	-	3,159.0	3.0
	근린상업지역	3,159.0	-	3,159.0	3.0

※ 구역계 축소에 따른 단순면적 변경사항임

나) 용도지구계획 : 해당없음

3) 도시계획시설 설치계획 : 변경

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	(1)	20	집산 도로	265	북아현동 221-16	북아현동 160-4	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
변경	중로	1	(1)	20	집산 도로	265 (228)	북아현동 221-16 (1014-6)	북아현동 160-4	일반 도로			시점부 선형변경 및 일부 구역제척
기정	중로	1	(2)	20	집산 도로	982 (274)	북아현동 138-24	북아현동 187-18 (160-6)	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	1	(3)	20	집산 도로	954 (452)	북아현동 251-70	북아현동 산1-241 (251-73)	일반 도로		총고제903호 (39.11.18)	
기정	중로	2	(1)	15	집산 도로	514 (104)	북아현동 176-114 (대현동 65-1)	대현동 65-16	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	3	(1)	12	집산 도로	144	북아현동 240-2	대현동 65-16	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	3	(2)	12	집산 도로	261	북아현동 221-2	북아현동 240-2	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	3	(3)	12	집산 도로	287	북아현동 153-25	북아현동 220-11	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	3	(4)	12	집산 도로	147	북아현동 154-4	북아현동 148-19	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	소로	3	(2)	6	국지 도로	331 (90)	북아현동 216-43	북아현동 209-20 (229-2)	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	
기정	중로	1	(7)	20	국지 도로	17	북아현동 (중(집)1-(2))	북아현동 170-1	일반 도로		서고제382호 (12.11.15)	한성중고교 진출입로

주) 연장 및 위치내 ()는 촉진구역내 수치임

○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-(1)	중로 1-(1)	<ul style="list-style-type: none"> • 변경 - B : 20m - L : 265m → 265(228)m 	<ul style="list-style-type: none"> • 4구역내 편입하여 선형을 조정하기 위해 북아현 1-3구역에서 제척 및 시점부 선형 변경

나) 공공공지 결정(변경)조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
기정	8	공공공지	대현동 65-12일대	1,203.0	-	1,203.0	서고제38호 (08.2.5)	
기정	11	공공공지	북아현동 148-26일대	1,549.3	-	1,549.3	서고제38호 (08.2.5)	
폐지	16	공공공지	북아현동 220-11외3필지	207.1	감)207.1	-	서고제38호 (08.2.5)	

○ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
16	공공 공지	<ul style="list-style-type: none"> • 폐지 - 감) A=207.1㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> • 관리주체가 불분명하고, 효용성이 낮은 공공공지는 폐지하고 건축물 기부채납으로 전환 (※북아현1-3구역에서 북아현4구역으로 편입정비)

※ 도로 및 공공공지 외 기타 도시계획시설 변경없음

4) 건축물의 정비개량 및 건축시설계획 : 변경없음

라. 북아현2 재정비촉진구역 (변경없음) : 생략

마. 북아현3 재정비촉진구역 (변경없음) : 생략

바. 북아현4 재정비촉진구역 촉진계획 : 신설

(1) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	촉진사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
신설	북아현4재정비촉진구역 (아현역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역)	서대문구 북아현동 221-7번지 일대	-	증)7,298.5	7,298.5	-

○ 재정비촉진구역 결정사유서

구분	변경내용	변경사유
신설	• 면적 : 7,298.5㎡	• 북아현동 아현역세권의 노후된주거환경을 개선하고 역세권 장기전세주택 공급을 위하여 도시정비형 재개발정비사업구역 지정

(2) 정비계획

1) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		7,298.5	100.0	-
정비기반시설 등	소계	1,052.0	14.4	-
	도로	1,052.0	14.4	-
택지(획지)	소계	6,246.5	85.6	-
	4-1	2,786.8	38.2	공동주택(주상복합)
	4-2	3,459.7	47.4	공동주택(주상복합)

2) 용도지역·지구계획 : 변경없음

가) 용도지역계획 : 변경없음

구분	구분	면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		7,298.5	-	7,298.5	100.0
주거지역	준주거지역	7,298.5	-	7,298.5	100.0

나) 용도지구계획 : 변경없음

○ 방화지구

구분	도면표시번호	지구명	위치	면적	최초결정일	비고
기정	1	-	서대문 ~ 마포	85,752.0㎡ (2,373.1㎡)	건고제727호 (63.12.13)	-

※ 괄호는 재정비촉진구역내 수치임

3) 도시계획시설 설치계획 : 변경

가) 도로 결정조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	(1)	20	집산 도로	265 (37)	북아현동 221-16	북아현동 160-4	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	-
변경	중로	1	(1)	20	집산 도로	265 (37)	북아현동 221-16	북아현동 160-4	일반 도로			선형변경
기정	중로	3	(2)	12	집산 도로	261	북아현동 221-2	북아현동 240-2	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	-
변경	중로	3	(2)	12	집산 도로	261	북아현동 221-2	북아현동 240-2	일반 도로			시점 형상변경
기정	중로	3	(3)	12	집산 도로	287	북아현동 153-25	북아현동 220-11	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	-
변경	중로	3	(3)	12	집산 도로	287	북아현동 153-25	북아현동 220-11	일반 도로			종점 형상변경
기정	소로	2	(2)	8	국지 도로	33	북아현동 220-32	북아현동 220-1	일반 도로		서고제38호 (08.2.5)	-
변경	소로	2	(2)	8	국지 도로	33	북아현동 220-32	북아현동 220-1	일반 도로			기정:8m, 현황:6m 기정 폭원확보

주) 연장 및 위치내 ()는 축진구역내 수치임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-(1)	중로 1-(1)	• 변경 - L : 265(37)m / - B : 20m	• 사업지구간 도로 직선화를 위한 선형 변경
중로 3-(2)	중로 3-(2)	• 변경 - L : 261m / - B : 12m	• 중로 1-(1) 선형조정으로 인해 시점형상 변경
중로 3-(3)	중로 3-(3)	• 변경 - L : 287m / - B : 12m	• 중로 1-(1) 선형조정으로 인해 종점형상 변경
소로 2-(2)	소로 2-(2)	• 변경 - L : 33m / - B : 8m	• 현황도로(6m)를 도로 결정폭원(8m)과 일치되도록 폭원 확보

나) 공공공지 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
폐지	16	공공공지	북아현동 220-11외 3필지	207.1	감)207.1	-	서고제38호 (08.2.5)	-

○ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
16	공공공지	• 폐지 - 감) A=207.1㎡	• 관리주체가 불분명하고, 효용성이 낮은 공공공지는 폐지하고 건축물 기부채납으로 전환

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

가) 건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
신설	북아현4재 정비 촉진구역	7,298.5	획지4-1	2,786.8	북아현동 221-7번지 일대	44	-	-	44	-	-
			획지4-2	3,459.7	북아현동 220-25번지 일대						

나) 건축시설계획

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)			높이 (m) 최고 층수																												
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)				기준	상한	법적 상한																													
신설	북아현4 재정비 촉진 구역	7,298.5	획지 4-1	2,786.8	북아현동 221-7번지일대	공동주택, 근린생활시설, 공공시설	60 이하	250	279.04	550.21 이하	100m 이하 최고 30층 이하																												
			획지 4-2	3,459.7	북아현동 220-25번지 일대																																		
주택의 규모 및 규모별 건설비율			<ul style="list-style-type: none"> 총 건립 세대수 : 공동주택 365세대 (장기전세 107세대, 기부채납임대 12세대, 일반분양 246세대) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">구분(전용면적)</th> <th>계</th> <th>일반분양</th> <th>장기전세</th> <th>기부채납임대</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">합 계</td> <td>365</td> <td>246</td> <td>107</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">공동 주택</td> <td>60㎡이하</td> <td>211</td> <td>111</td> <td>88</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>60㎡~85㎡이하</td> <td>154</td> <td>135</td> <td>19</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>85㎡초과</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>									구분(전용면적)		계	일반분양	장기전세	기부채납임대	합 계		365	246	107	12	공동 주택	60㎡이하	211	111	88	12	60㎡~85㎡이하	154	135	19	-	85㎡초과	-	-	-	-
구분(전용면적)		계	일반분양	장기전세	기부채납임대																																		
합 계		365	246	107	12																																		
공동 주택	60㎡이하	211	111	88	12																																		
	60㎡~85㎡이하	154	135	19	-																																		
	85㎡초과	-	-	-	-																																		
심의완화 사항			<ul style="list-style-type: none"> 장기전세주택 공급에 따른 용적률 완화(※271.17%완화) ※ 279.04% → 550.21% 역세권 250m이내 지역(3,137.2㎡)법적상한용적률(500%→600%) 완화적용 																																				
건축물의 건축선에 관한 계획			<ul style="list-style-type: none"> 3m : 신촌로변, 중로1-1호선, 소로2-1호선, 소로2-3호선 2m : 중로3-2호선, 중로 3-3호선 																																				

○ 개발가능용적률 산정(변경)

구 분	산 정 내 용								
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택)	새로 설치할 정비기반시설	계획기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지				
	7,298.5㎡	6,246.5㎡	1,052.0㎡	939.2㎡	112.8㎡				
공공시설부지 제공면적 (순부담)	<p>○ 공공시설 등 부지제공 면적 = 새로 설치할 정비기반시설 - 계획기반시설내 국공유지 - 획지내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 + 주1)건축물 기부채납환산면적 및 토지지분면적 = 1,052.0㎡ - 939.2㎡ - 112.8㎡ + 552.48㎡ = 552.48㎡ (순부담 7.57%) 주1) 건축물기부채납 환산면적(552.48㎡) : 토지 환산면적(환산토지 261.49㎡ + 토지지분 290.99㎡) 주2) 「도시 및 주거환경정비법」 제97에 의거 국공유지 98.3㎡ 유상매입</p> <table border="1" data-bbox="300 875 1458 1189"> <tr> <td data-bbox="300 875 405 1032">기부채납 임대주택 (12세대)</td> <td data-bbox="405 875 1458 1032"> ■ 기부채납 임대주택 토지환산면적 : 임대주택 공급면적 × 공공건설 표준건축비 ÷ 부지가액(개별공시지가의 2배) * (전용59㎡ 12세대 × 82,22㎡ × 1,188.5천원/㎡ × 10/11(부가세제외)) ÷ 19,120천원/㎡ = 55.75㎡ ■ 토지지분면적 : 기부채납 임대주택 분양연면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적 * (전용59㎡ 12세대 × 140.535㎡) ÷ 59,593.45㎡ × 6,246.5㎡ = 176.77㎡ </td> </tr> <tr> <td data-bbox="300 1032 405 1189">노인의료 시설(요양)</td> <td data-bbox="405 1032 1458 1189"> ■ 노유자시설 토지환산면적 : 시설 연면적 × 2022공공건축물 건립공사비 ÷ 부지가액(개별공시지가의 2배) * (1,089.72㎡ × 3,971천원/㎡ × 10/11(부가세제외)) ÷ 19,120천원/㎡ = 205.74㎡ ■ 토지지분면적 : 시설 연면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적 * 1,089.72㎡ ÷ 59,593.45㎡ × 6,246.5㎡ = 114.22㎡ </td> </tr> </table>					기부채납 임대주택 (12세대)	■ 기부채납 임대주택 토지환산면적 : 임대주택 공급면적 × 공공건설 표준건축비 ÷ 부지가액(개별공시지가의 2배) * (전용59㎡ 12세대 × 82,22㎡ × 1,188.5천원/㎡ × 10/11(부가세제외)) ÷ 19,120천원/㎡ = 55.75㎡ ■ 토지지분면적 : 기부채납 임대주택 분양연면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적 * (전용59㎡ 12세대 × 140.535㎡) ÷ 59,593.45㎡ × 6,246.5㎡ = 176.77㎡	노인의료 시설(요양)	■ 노유자시설 토지환산면적 : 시설 연면적 × 2022공공건축물 건립공사비 ÷ 부지가액(개별공시지가의 2배) * (1,089.72㎡ × 3,971천원/㎡ × 10/11(부가세제외)) ÷ 19,120천원/㎡ = 205.74㎡ ■ 토지지분면적 : 시설 연면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적 * 1,089.72㎡ ÷ 59,593.45㎡ × 6,246.5㎡ = 114.22㎡
기부채납 임대주택 (12세대)	■ 기부채납 임대주택 토지환산면적 : 임대주택 공급면적 × 공공건설 표준건축비 ÷ 부지가액(개별공시지가의 2배) * (전용59㎡ 12세대 × 82,22㎡ × 1,188.5천원/㎡ × 10/11(부가세제외)) ÷ 19,120천원/㎡ = 55.75㎡ ■ 토지지분면적 : 기부채납 임대주택 분양연면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적 * (전용59㎡ 12세대 × 140.535㎡) ÷ 59,593.45㎡ × 6,246.5㎡ = 176.77㎡								
노인의료 시설(요양)	■ 노유자시설 토지환산면적 : 시설 연면적 × 2022공공건축물 건립공사비 ÷ 부지가액(개별공시지가의 2배) * (1,089.72㎡ × 3,971천원/㎡ × 10/11(부가세제외)) ÷ 19,120천원/㎡ = 205.74㎡ ■ 토지지분면적 : 시설 연면적 ÷ 전체연면적 × 대지면적 * 1,089.72㎡ ÷ 59,593.45㎡ × 6,246.5㎡ = 114.22㎡								
상한용적률 산정	<p>○ 기준(허용)용적률 250%</p> <p>○ 상한용적률 = 기준용적률 × [1 + (1.3×가중치×α토지 + 1.2×α건축물·현금)]</p> <p>▶ 상한용적률 = 250 × [1 + (1.3×1×0.04886 + 1.2×0.04390)] = 279.04%</p>		<ul style="list-style-type: none"> • 가중치 = 1 (용도지역 변경없음) • α토지 = 공공시설 제공면적(순부담) ÷ 공공시설제공 후 대지면적 = [290.99 / (6,246.5-290.99)] = 0.04886 • α건축물·현금 = 공공시설 제공 환산토지면적 ÷ 공공시설제공 후 대지면적 = [261.49 / (6,246.5-290.99)] = 0.04390 						
법적상한 용적률	<p>○ 550.21%이하 (건축계획 용적률)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 250m 이외 : 500% (3,109.3㎡) / 250m이내 : 600% (3,137.2㎡) 가중평균 : 550.22% <p>○ 장기전세주택 공급(증가된 용적률의 1/2이상) = 135.585%</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ (550.21%-279.04%) × 1/2 = 135.585% 이상 								

다) 임대주택등의 건설에 관한 계획

○ 장기전세주택 건설계획

계획 기준	■ 역세권 장기전세주택 건립 운영기준 3-1-1 완화된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급하여야 한다 → $(550.21\% - 279.04\%)/2 = 135.585\%$ (완화용적률)		
산출 근거	• 135.585% (완화용적률) × $6,246.5\text{m}^2$ (대지면적) = $8,469.32\text{m}^2$ (기준)		
건립 규모	세대수	임대주택 비율	비고
합 계	107세대	100.0%	(기준 $8,469.32\text{m}^2 < \text{계획 } 8,473.34\text{m}^2$)
40㎡이하	29세대	27.1%	공급면적 $55.27\text{m}^2 \times 29\text{세대} = 1,602.83\text{m}^2$
40㎡초과~50㎡이하	-	-	-
50㎡초과~60㎡이하	59세대	55.1%	공급면적 $82.22\text{m}^2 \times 59\text{세대} = 4,850.98\text{m}^2$
60㎡초과	19세대	17.8%	공급면적 $101.87\text{m}^2 \times 13\text{세대} = 1,324.31\text{m}^2$, 공급면적 $115.87\text{m}^2 \times 6\text{세대} = 695.22\text{m}^2$

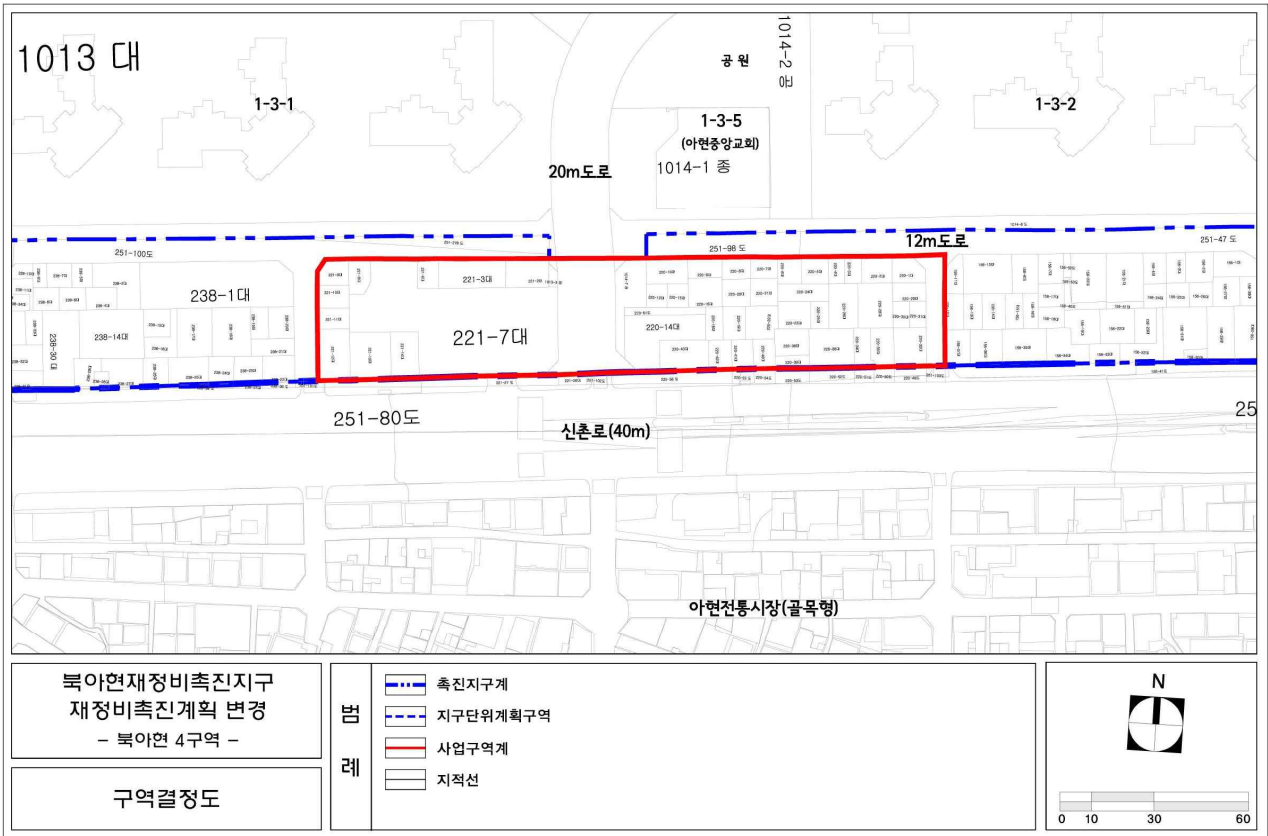
○ 기부채납 임대주택 건설계획 : 전용 59.99m^2 12세대 계획

5. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 북아현재정비촉진계획(북아현4구역) 변경결정(안) 참조 : 생략(비치한 도서와 같음)

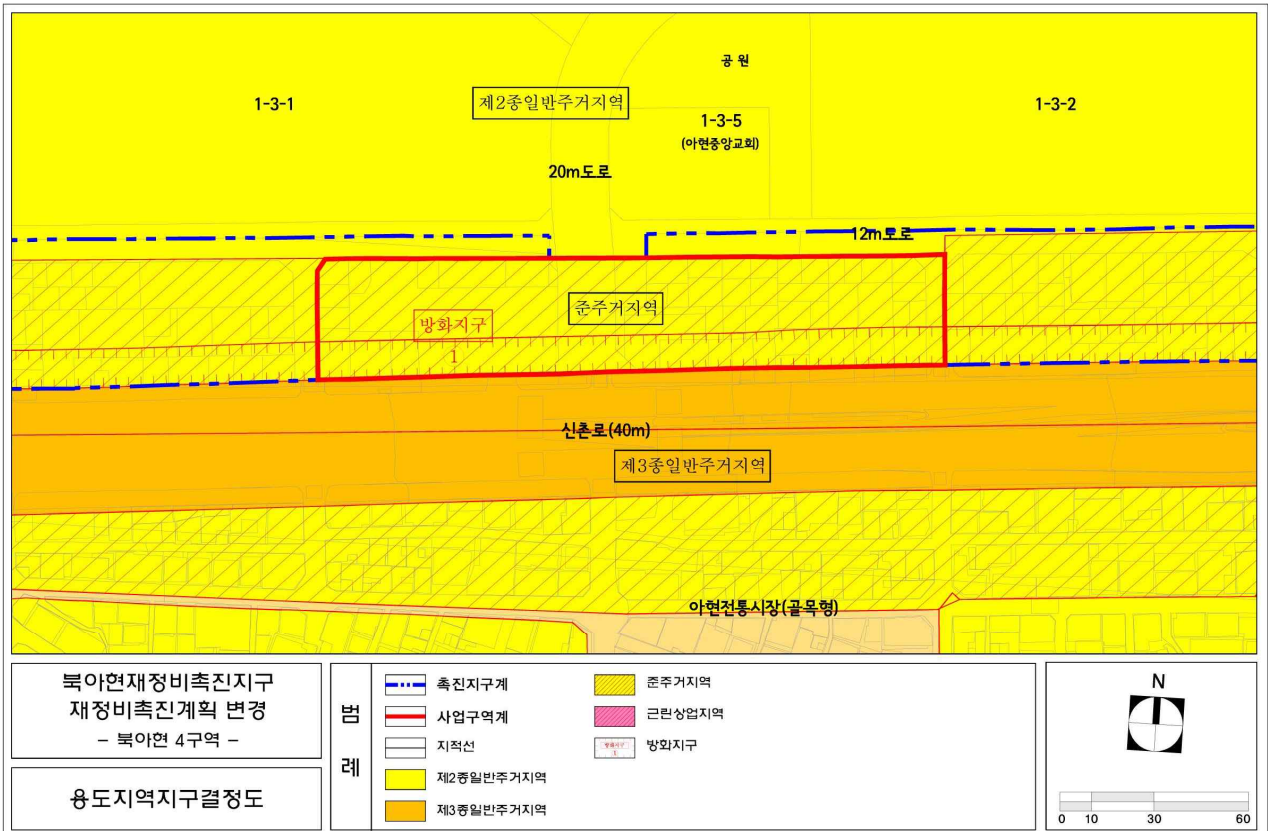
6. 주민의 열람편의를 위하여 서대문구청 주거정비과(☎330-1640)에 관계도서를 비치하고 있습니다.

□ 참고도면

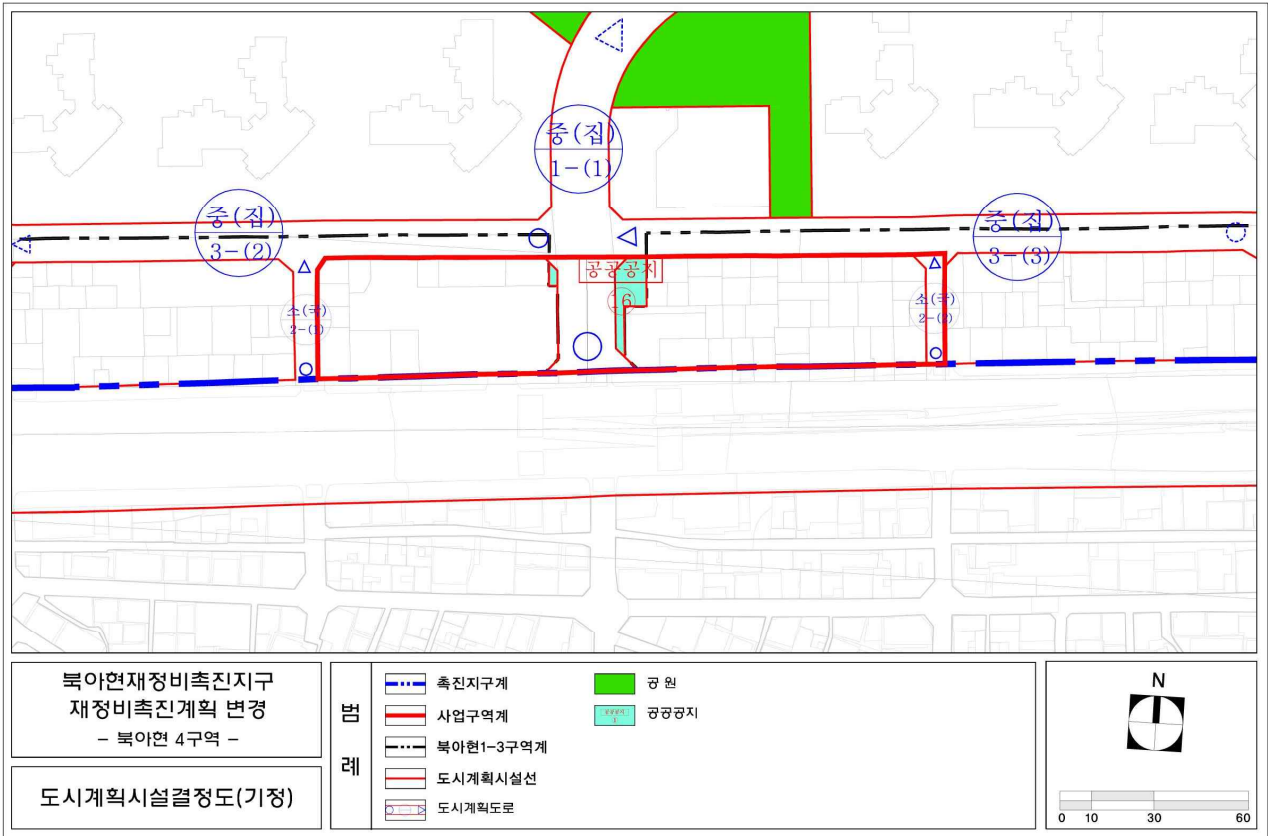
[구역결정도(안)]



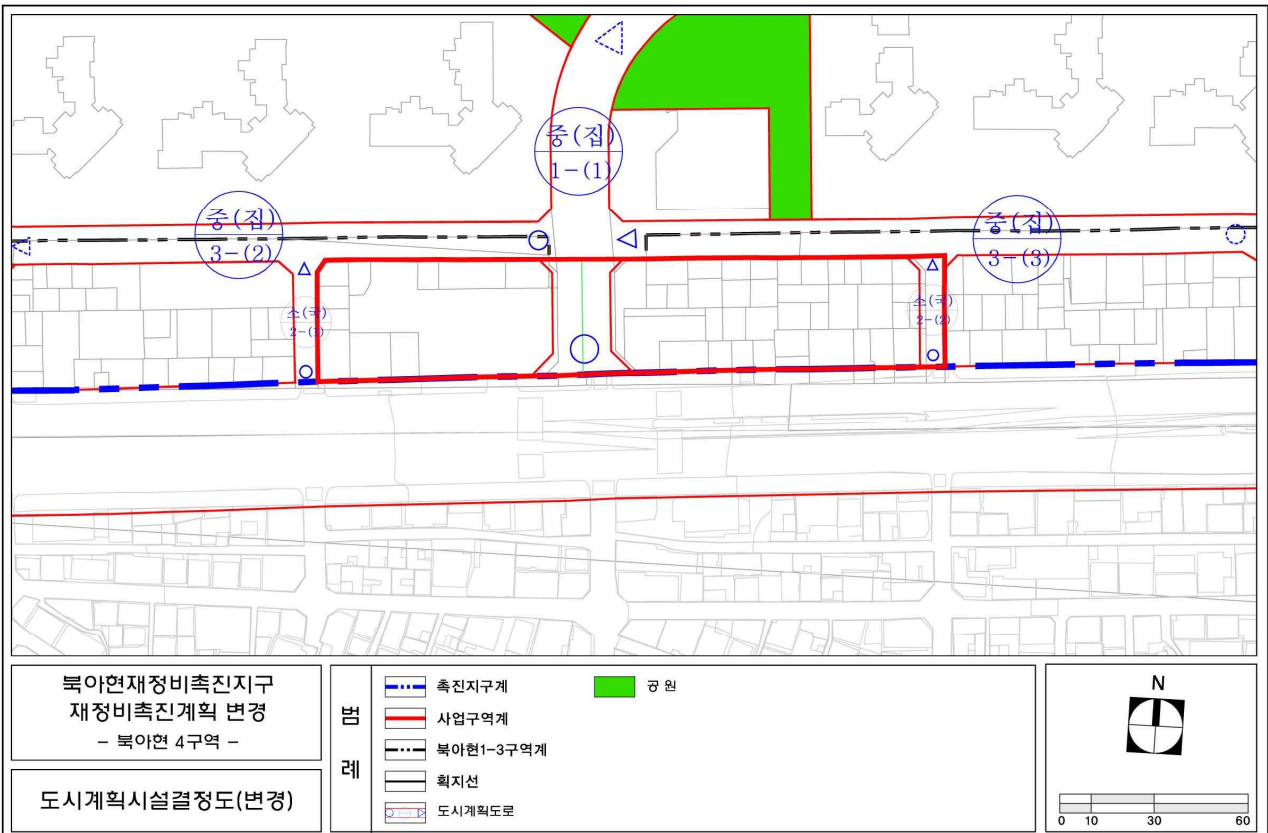
[용도지역·지구결정도]



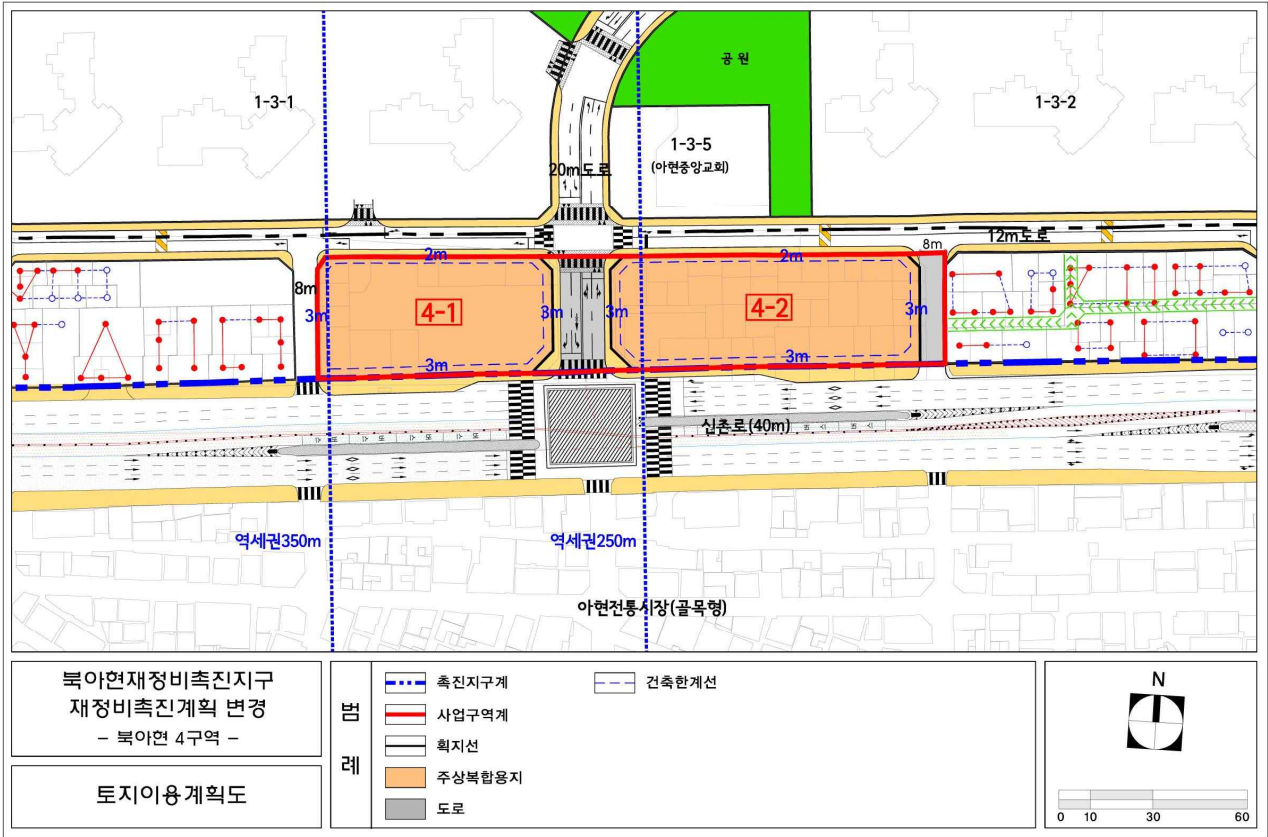
[도시계획시설결정도(기정)]



[도시계획시설결정도(변경)(안)]



[토지이용계획도(안)]



[재정비촉진계획 결정도(안)]

