

◆ 서울특별시고시 제2026-304호

아현1구역 주택정비형 공공재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 아현동 699번지 일대(이하 ‘아현1구역’) 주택정비형 공공재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 제101조의3, 제16조에 따라 2026년 제4차 서울특별시 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026. 3. 19.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역으로 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 28일
서울특별시장

I. 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	아현1구역 주택정비형 공공재개발사업	서울특별시 마포구 아현동 699번지 일대	-	증) 106,012.9	106,012.9	

2. 토지이용계획

구분	명칭		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계			106,012.9	100.0	
획 지	소계		79,856.0	75.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지1		22,553.0	21.3	
	획지2		57,303.0	54.0	
정비기반 시설 등	소 계		26,156.9	24.7	
	정비기반 시설	도로	11,055.8	10.5	
		보행자전용도로	370.0	0.3	
		공원	10,574.2	10.0	
		녹지	333.1	0.3	
		공공공지	131.6	0.1	
	기타	사회복지시설	3,692.2	3.5	

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
	공공시설			

※ 획지2 지하 연결통로(입체적 도시계획시설 면적 144㎡) 포함

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)		비고
	기정	변경	변경 후	기정	변경 후	
합계	106,012.9	-	106,012.9	100.0	100.0	
제1종일반주거지역	2,368.9	-	2,368.9	2.2	2.2	
제2종일반주거지역(7층이하)	94,545.8	감) 94,545.8	-	89.2	-	
제2종일반주거지역	-	증) 103,520.0	103,520.0	-	97.7	
제3종일반주거지역	7,474.8	감) 7,350.8	124.0	7.1	0.1	
준주거지역	1,623.4	감) 1,623.4	-	1.5	-	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역	면적 (㎡)			결정(변경) 사유
			기정	변경	변경 후	
-	아현동 699번지 일대	제1종일반주거지역	2,368.9	-	2,368.9	노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
		제2종일반주거지역 (7층이하)	94,545.8	감) 94,545.8	-	
		제2종일반주거지역	-	증) 103,520.0	103,520.0	

도면표시번호	위치	용도지역	면적 (㎡)			결정(변경) 사유
			기정	변경	변경 후	
		제3종일반주거지역	7,474.8	감) 7,350.8	124.0	
		준주거지역	1,623.4	감) 1,623.4	-	

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당 없음

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정비례율 산출근거

구분	항목			금액(만원)
수입	합계			257,302,139
	분양주택	토지등소유자	2,780세대	229,731,463
		일반	-	-
	공공임대 (공공분양 포함)	재개발의무	465세대	17,256,716
		국민주택규모주택	231세대	8,021,288
	기타시설	근린생활시설	소유자	-
			일반	2,292,672
	매출부가세			-
	기타수입			-
지출	합 계			134,400,050
	공사비			111,250,731
	설계비			1,911,980
	보상비			2,431,511
	기타경비			18,805,828
종전자산 추정액				119,809,830
추정비례율	102.58% = [총 수입(257,302,139만원) - 총 지출(134,400,050만원)] / 종전자산 추정액(119,809,830만원)			

※ 상기 비례율은 추정값으로 추후 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 공사비, 분양가격 등에 따라 변경될 수 있음

나. 공사비 및 분양가 변동표

비례율변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	7,650	8,075	8,500	8,925	9,350
분양가 (일반분양 기준)	10%	90%	135.66%	131.10%	126.54%	121.98%	117.42%
	5%	85%	123.63%	119.07%	114.51%	109.94%	105.38%
	0%	80%	111.71%	107.14%	102.58%	98.02%	93.46%
	-5%	75%	99.69%	95.13%	90.57%	86.00%	81.44%
	-10%	70%	87.69%	83.13%	78.56%	74.00%	69.44%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15	집산 도로	256	아현동 387-62	아현동 605-1	일반 도로	-	서울시고시 제2006-243호	마포대로24길
변경	중로	2	1	15~17	집산 도로	256 (116)	아현동 387-62	아현동 605-1	일반 도로	-	서울시고시 제2006-243호	폭원 확대
기정	소로	1	1	10	집산 도로	438	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로	-	서울시고시 제2006-243호	마포대로20길/24길
변경	소로	1	1	10~12	집산 도로	438 (70)	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로	-	서울시고시 제2006-243호	폭원 확대
기정	소로	2	-	6~8	집산 도로	276	중림동 278	아현동 709	일반 도로	-	-	손기정로
변경	중로	2	A	15	집산 도로	276	중림동 278	아현동 709	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	2	1	8	국지 도로	204	아현동 378-78	아현동 372-2	일반 도로	-	건설부고시 470호	마포대로26길
변경	소로	1	H	10~ 12	국지 도로	204 (127)	아현동 378-78	아현동 372-2	일반 도로	-	건설부고시 470호	폭원 변경
기정	소로	3	-	4	국지 도로	58 (24)	아현동 709-4	아현동 727-12	일반 도로	-	-	환일1길
변경	소로	3	-	4	국지 도로	34	아현동 710-1	아현동 727-12	일반 도로	-	-	연장 및 기점 변경(구역 외)
기정	소로	3	-	6	국지 도로	165 (10)	아현동 218-126	아현동 719	일반 도로	-	-	환일1길
변경	소로	3	-	6	국지 도로	155	아현동 218-126	아현동 87-63	일반 도로	-	-	연장 및 종점 변경(구역 외)
신설	중로	3	B	12	국지 도로	125	아현동 712-5	아현동 708-1	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	C	12	집산 도로	514	아현동 393-4	아현동 762	일반 도로	-	-	환일길 (일부구간 입체적 결정)
신설	소로	3	D	6	국지 도로	83	아현동 87-63	아현동 706-4	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	E	4	국지 도로	20	아현동 709-5	아현동 709-2	일반 도로	-	-	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	F	6	국지 도로	79	아현동 751-13	아현동 751-5	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	G	4	특수 도로	86	아현동 763-15	아현동 85-291	보행자 전용 도로	-	-	
폐지	소로	2	-	6	국지도 로	180	아현동 700-9	아현동 698-2	일반 도로	-	-	손기정로3길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	43	아현동 695	아현동 694	일반 도로	-	-	손기정로3길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	94	아현동 696-5	아현동 693-4	일반 도로	-	-	손기정로1길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	123	아현동 702-6	아현동 698-8	일반 도로	-	-	손기정로 3길/5길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	43	아현동 697	아현동 698-3	일반 도로	-	-	손기정로3길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	57	아현동 695-10	아현동 695	일반 도로	-	-	손기정로3길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	65	아현동 701-8	아현동 701-11	일반 도로	-	-	손기정로7길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	63	아현동 703-17	아현동 703	일반 도로	-	-	손기정로7길
폐지	소로	3	-	4~6	국지 도로	110	아현동 701-7	아현동 701	일반 도로	-	-	손기정로5길
폐지	소로	3	-	2~5	국지 도로	108	아현동 728-1	아현동 726-1	일반 도로	-	-	서소문로2길
폐지	소로	3	-	4	국지도 로	49	아현동 705-12	아현동 705	일반 도로	-	-	손기정로
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	93	아현동 714-7	아현동 708	일반 도로	-	-	손기정로4길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	190	아현동 712-4	아현동 714	일반 도로	-	-	환일1길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	156	아현동 713-2	아현동 714-1	일반 도로	-	-	손기정로 4길/4안길/ 환일1길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	125	아현동 706-5	아현동 707-8	일반 도로	-	-	손기정로 6길/10길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	116	아현동 717-3	아현동 716-13	일반 도로	-	-	손기정로 4안길

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	155	아현동 723-5	아현동 721-1	일반 도로	-	-	손기정로4길/ 환일길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	37	아현동 706-8	아현동 707-4	일반 도로	-	-	손기정로10길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	41	아현동 717-2	아현동 716-3	일반 도로	-	-	손기정로10길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	93	아현동 723-9	아현동 724-15	일반 도로	-	-	손기정로12길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	131	아현동 719	만리동 2가278	일반 도로	-	-	손기정로12길/ 환일1길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	57	아현동 756-1	아현동 756-2	일반 도로	-	-	마포센트럴 아이파크변

※ ()는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-1	중로2-1	- 도로 폭원 변경 - 폭원 = 15m → 15~17m	정비계획 수립에 따른 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
소로1-1	소로1-1	- 도로 폭원 변경 - 폭원 = 10m → 10~12m	정비계획 수립에 따른 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
소로2류	중로2-A	- 도로 폭원 변경 - 폭원 = 6~8m → 15m	정비계획 수립에 따른 원활한 차량 통행을 위한 도로 확폭
소로2-1	소로1-H	- 도로 폭원 변경 - 폭원 = 8m → 10~12m	정비계획 수립에 따른 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
소로3류	소로3류	- 도로 연장 및 기점 변경 - 연장 = 58(24)m → 34m - 기점 : 아현동 709-4 → 아현동 710-1	정비계획 수립에 따른 구역 내 도로 폐지로 인한 연장 및 기점 변경(구역 외)
소로3류	소로3류	- 도로 연장 및 종점 변경 - 연장 = 165(10)m → 155m - 종점 : 아현동 719 → 아현동 87-63	정비계획 수립에 따른 구역 내 도로 폐지로 인한 연장 및 종점 변경(구역 외)
-	중로3-B	- 도로 신설 - 연장 = 125m, 폭원 = 12m	정비계획 수립에 따른 구역 내 원활한 교통 소통을 위한 도로 신설
-	중로3-C	- 도로 신설 - 연장 = 514m, 폭원 = 12m	- 정비계획 수립에 따른 원활한 차량 통행을 위한 도로 신설 - 일부구간 입체적 결정 및 구분 지상권 설정
-	소로3-D	- 도로 신설 - 연장 = 83m, 폭원 = 6m	정비계획 수립에 따른 원활한 차량 통행을 위한 도로 신설
-	소로3-E	- 도로 신설 - 연장 = 20m, 폭원 = 4m	정비계획 수립에 따른 원활한 통행을 위한 도로 신설
-	소로3-F	- 도로 신설 - 연장 = 79m, 폭원 = 6m	정비계획 수립에 따른 보행공간 확보를 위한 도로 신설
-	소로3-G	- 보행자전용도로 신설 - 연장 = 86m, 폭원 = 4m	정비계획 수립에 따른 보행공간 개선을 위한 보행자전용도로 신설
소로2류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	①	도로	아현동 762-5 일원	길이	-	증) 12m	12m	-	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 도시계획시설(도로) 결정도 참고 • 입체적 결정구간은 중로 3-C에 설정하며, 도로 구배 및 선형에 따라 변경 가능 • 구분지상권 설정
				폭	-	증) 12m	12m		
				높이	-	증) 지표면 -3m ~ 지상부 전체	지표면 -3m ~ 지상부 전체		
				면적	-	증) 144㎡	144㎡		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	도로	- 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 12m - 폭 : 증) 12m - 높이 : 증) 지표면 -3m ~ 지상부 전체 - 면적 : 증) 144㎡	획지2 동서간 지하 연결을 통해 접근성 향상 및 주민공동시설 등의 원활한 이용을 위한 입체적 도시계획시설(도로) 결정 및 구분 지상권 설정

3) 철도 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (km)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	철도	고속철도	시청	잠실동	아현동	48.8 (0.15)	3,294.0	건설부고시 제203호 (75.12.20)	

※ ()는 구역 내 편입 연장임

나. 공간시설

1) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	문화공원	문화공원	아현동 699 일원	-	증) 6,480.1	6,480.1	-	
신설	①	어린이공원	어린이공원	아현동 85-809 일원	-	증) 4,094.1	4,094.1	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	문화공원	- 신설 - 면적 = 6,480.1㎡	신촌로변 시민의 문화공간 확보를 위한 문화공원 신설
①	어린이공원	- 신설 - 면적 = 4,094.1㎡	만리배수지공원과의 공원 기능 연계 및 인근 소의초, 환일중·고를 고려한 어린이공원 신설

2) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	경관녹지	경관녹지	아현동 718-2 일원	-	증) 308.1	308.1	-	
신설	②	경관녹지	경관녹지	아현동 728-1 일원	-	증) 25.0	25.0	-	
폐지	-	녹지	녹지	아현동 703-18	168.9	감) 168.9	-	-	
폐지	-	녹지	녹지	아현동 716-14	40.9	감) 40.9	-	-	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	경관녹지	- 신설 - 면적 = 308.1㎡	경계부 자투리 토지와 남측 경관녹지의 연계 활용을 위한 경관녹지 신설
②	경관녹지	- 신설 - 면적 = 25.0㎡	경계부 자투리 토지와 아현녹지의 연계 활용을 위한 경관녹지 신설
-	녹지	폐지	정비계획 수립에 따라 녹지 폐지
-	녹지	폐지	정비계획 수립에 따라 녹지 폐지

3) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	아현동 709-1 일원	-	증) 131.6	131.6	-	서울시

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	신설 - 면적 = 131.6㎡	- 지역 주민의 휴식 및 여가공간 제공 - 미래 행정수요 대응하기 위한 공공공지 신설

※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

다. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	사회복지시설	아현동 714-4 일원	-	증) 1,900.1	1,900.1	-	서울시
신설	②	사회복지시설	아현동 709-4 일원	-	증) 1,792.1	1,792.1	-	마포구

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 사회복지시설 건축물의 범위

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
사회복지시설	60% 이하	200% 이하	4층 이하	제2종 일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	- 신설 - 면적 = 1,900.1㎡	지역 내 필요한 복지시설 수요에 대응 하기 위한 사회복지시설 신설
②	사회복지시설	- 신설 - 면적 = 1,792.1㎡	

6. 공동이용시설 설치계획

구분			시설의 종류	법정		계획면적 (㎡)	비고
				기준	면적(㎡)		
총계				-		12,450	
획지1	주민 공동 시설	경로당	500~1,000세대 미만	330 이상	600		
		작은도서관	500~1,000세대 미만	158 이상	250		
		어린이집	500~1,000세대 미만	330 이상	600		
		돌봄센터	전용 66㎡ 이상	66 이상	240		
		주민운동시설	-		300		
		어린이놀이터	-		600		
		커뮤니티시설 (공공개방)	-		590		
		커뮤니티시설 (미개방)	-		1,500		
		소계	100세대 이상 ~1,000세대 미만 (세대수 x 2.5㎡) x 1.25	3,644 이상	4,680		
	관리사무소	10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05㎡	56 이상	250			
합계		-		4,930			
획지2	주민 공동 시설	경로당	2,000세대 이상 725㎡ + (세대수 - 2,000) x 0.2㎡	827 이상	1,300		
		작은도서관	2,000세대 이상 298㎡ + (세대수 - 2,000) x 0.1㎡	600 이상	600		
		어린이집	2,000세대 이상 725㎡ + (세대수 - 2,000) x 0.2㎡	827 이상	1,200		
		돌봄센터	전용 66㎡ 이상	66 이상	300		
		주민운동시설	-		600		
		어린이놀이터	-		1,200		
		커뮤니티시설 (공공개방)	-		570		

구분	시설의 종류	법정		계획면적 (㎡)	비고
		기준	면적(㎡)		
	커뮤니티시설 (미개방)	-		1,500	
	소계	1,000세대 이상 (500 + (세대수 × 2.5㎡)) × 1.25	6,900 이상	7,270	
	관리사무소	10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05㎡	133 이상	250	
	합계	-		7,520	

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조제1항, 제55조제7항 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따른 설치기준을 준용함

7. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	아현1 주택정비형 공공재개발 정비구역	106,012.9	획지1	22,553.0	아현동 699번지 일대	467	-	-	467	-
			획지2	57,303.0						

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (최고층수)	비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
신설	아현1 주택정비형 공공재개발 정비구역	106,012.9	획지1	22,553.0	아현동 701-1 일원	공동주택 및 부대복리시설	60% 이하	300% 이하	110m 이하 (35층 이하)	
			획지2	57,303.0	아현동 716-1 일원					
주택의 규모 및 규모별 건설비율			- 총 세대수 : 3,476세대(임대 696세대) - 주택 규모별 건설계획							
			구분		합 계	토지등소유자 분양	의무 공공임대	국민주택 규모임대	공공분양	
			계		3,476	2,780	465	117	114	
			60㎡이하	14.99㎡	30	30	-	-	-	
				29.99㎡	810	679	131	-	-	
				39.99㎡	850	494	334	14	8	
				49.99㎡	511	475	-	16	20	
				59.99㎡	893	863	-	16	14	
			60㎡초과 ~		84.99㎡	382	239	-	71	72

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
			구분		합계	토지등소유자 분양	의무 공공임대	국민주택 규모임대	공공분양	
			85㎡이하							
			※ 최종 분양은 사업시행인가 시 확정 예정이며, 주민 의견을 반영하여 일반분양없이 토지등소유자분양분으로 계획 • 임대주택 계획 - 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 40㎡ 이하로 건설 - 토지등소유자 분양분 제외 세대수 또는 주택연면적의 40% 이상, 전체 세대수의 20% 이상 공공임대, 공공지원 민간임대, 지분형 주택 건설 - 초과용적률의 60% 비율에 해당하는 면적을 국민주택규모 임대주택 건설 - 초과용적률 60%의 50% 이상 공공분양주택 전환							
	심의완화사항		• 용도지역 완화 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역 • 기준용적률 20% 완화 • 허용용적률 11.95% 완화(돌봄시설 등 인센티브 적용) • 공공재개발 특례에 따른 법적상한초과용적률 적용							
	건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축선 및 인접대지경계선으로부터 3m / 5m - 환일길 3~5m / 손기정로 5m / 마포대로 24길, 마포대로 26길 3m							
	기타사항에 관한 계획		• 공공보행통로(8m) 1개소(지역권 설정 예정) : 획지2 • 보도형 전면공지 3m : 획지1, 획지2 • 진출입불허구간 : 중로2-A, 중로 3-B 일부 구간							

나. 용적률 계획

1) 개발가능용적률 산정

구분	산 정 내 용							
토지이용 계획	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	신설 정비기반시설 면적(㎡)	신설 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지(㎡)	정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적(㎡)		
						소계	토지 (지분포함)	건축물 환산부지 면적
	106,012.9	79,856.0	26,156.9	7,841.5	13,562.6	6,403.6	3,692.2	2,711.4
공공시설 제공면적 (순부담)	• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 면적 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설 등 면적 = 26,156.9㎡ - 7,841.5㎡ - 13,562.6㎡ + 2,711.4㎡ = 7,464.2㎡							
기준 용적률	• 210.26% - 기준용적률 가중평균(190.26%) + 60㎡ 이하 소형주택 추가확보 완화 적용 (20.0%)							
허용 용적률	• 222.21% - 기준용적률 + 사업성 보정계수를 적용한 허용용적률 인센티브량 = 210.26% + (8.05% x 1.48) = 210.26% + 11.95% = 222.21% ※ 인센티브 항목(8.05%)							
	공공보행통로	• 기준용적률 x (조성면적 / 대지면적) x a(1 이하) = 210.26% x (526.0 / 79,856.0) x 1 = 1.39%						
	돌봄시설	• 기준용적률 x {조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)} x a(0.1 이하) = 210.26% x (1,551.0 / 9,315.0) x 0.1 = 3.50%						
	고령서비스시설	• 기준용적률 x {조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)} x a(0.1 이하) = 210.26% x (1,403.0 / 9,315.0) x 0.1 = 3.16%						
	※ 사업성 보정계수(1.48) = '24년 서울시 평균 공시지가(5,969,319원/㎡) / 구역 평균 공시지가(4,022,171원/㎡) = 1.48							
상한용적률 (정비계획 용적률)	• 250.00% - 허용용적률 + 허용용적률(기준용적률 완화 및 사업성 보정계수 제외) x {(1.3 x 가중치 x α토지) + (0.7 x α건축물)} = 222.21% + 198.31% x {(1.3 x 0.9798 x 0.0935) + (0.7 x 0.0340)} = 250.53%							
	가중치 = 공공시설등 부지의 허용용적률 ÷ 사업부지의 허용용적률 = 217.72% ÷ 222.21% = 0.9798 α토지 = 공공시설등 부지 제공 면적 ÷ 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 7,464.2㎡ ÷ 79,856.0㎡ = 0.0935 α건축물 = 건축물 기부채납 환산부지면적 ÷ 공공시설등 부지 제공 후 대지면적 = 2,711.4㎡ ÷ 79,856.0㎡ = 0.0340							

구분	산 정 내 용
법적 상한용적률	「국토계획법」 시행령 제85조 제2종일반주거지역 용적률 250% 이하
법정상한 초과용적률	- 정비계획 용적률 $250.00\% \times 1.2 = 300.00\%$ 이하 - 도시정비법 제101조의5(공공재개발 특례)

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택(의무임대주택 등)은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공공재개발사업의 경우, 전체 세대수 중 토지등 소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 주택연면적의 40% 이상을 공공임대, 공공지원민간임대, 지분형주택으로 건설한다.
- 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)을 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 한다.
- 공공주택은 전체 주택(조합원 주택 포함)을 대상으로 조합원과 동일·동시에 공개추첨 방법으로 실시하여야 하며, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영한다.

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획기준 (서울시 고시 제2022-493호)	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 - 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외
산출근거	- 전체 세대수 및 연면적(법 제54조 적용 제외) : 3,094세대 / 198,624㎡ ※ 3,094세대 = 3,476세대 - 382세대(법정상한 증가분 제외)} - 재개발 임대주택 건설계획: 465세대 - 총 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 = $3,094 \times 15\% = 464\text{세대}$ < 계획 465세대 - 임대주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 = $465 \times 30\% = 140\text{세대}$ < 계획 465세대 또는 $3,094 \times 5\% = 155\text{세대}$ < 계획 465세대

건립규모	전용면적	공급면적	세대수	연면적	전체비율	임대주택 비율
	29㎡	42.59㎡	131세대	5,579㎡	4.2%	28.2%
	39㎡	56.79㎡	334세대	18,968㎡	10.8%	71.8%
	합 계		465세대	24,547㎡	15.0%	100.0%

※ 계획세대수는 건축예시(안)에 따른 예정세대수로 사업시행계획인가 등에 의해 변경될 수 있음

2) 법적상한초과용적률에 따른 국민주택규모 주택 건설 계획

계획기준		• 국민주택규모 임대주택 건설 : 용적률 초과분의 60% 해당 면적				
법적상한용적률		• 250.0%				
법적상한초과용적률		• 296.0%				
국민주택규모 주택 의무면적	용적률 초과분	• 46.0%(296.0% - 250.0%)				
	용적률 초과분의 60%	• 46.0% × 0.6 = 27.6%				
	의무 연면적	• 22,040㎡(대지면적 79,856.0㎡ × 0.276)				
국민임대주택 확보계획		구분	공급면적	세대수	연면적	비고
		전용39형	56.79㎡	22세대	1,249㎡	
		전용40형	70.99㎡	36세대	2,556㎡	
		전용59형	81.59㎡	30세대	2,448㎡	
		전용84형	114.74㎡	143세대	16,408㎡	
		합 계		231세대	22,661㎡	> 22,040㎡

※ 국민임대주택 확보계획은 건축심의 등에 의해 변경될 수 있음

9. 환경보전, 재난방지에 관한 계획 및 환경성 검토 결과

가. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	- 대상지 주변의 건축물과 조화되는 경관을 형성할 수 있는 스카이라인 계획 - 주변 자연환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획을 통해 특색있는 경관 연출	
환경보전	- 환경성 검토를 통해 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감방안 마련 - 대기환경보전법, 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	- 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 - 대상지 주변의 우수관망을 충분히 설치, 정비구역 내부로의 유입 최소한으로 억제하여 홍수, 수물 등에 대한 방재계획 수립 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 수립	

나. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
1. 바이오 및 동식물	바이오보존 등급 향상 동식물상 보호 자연환경 보전	· 바이오유형평가도(평가등급) 상 5등급에 해당 · 계획대상지는 개별바이오통상 평가제외 지역임	· 녹지공간 확보 및 바이오통 기능 향상	
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	· 대상지와 연결하여 아현·충정녹지 배치	· 주변 녹지와 연계한 계획 수립	
3. 토양	토양오염 최소화	· 토양측정망 “1지역” 기준 만족, 특정토양 오염관리대상시설 해당없음	· 지장물 철거 시 및 폐유발생 시 전량 위탁처리 · 이동식 화장실 설치·운영 및 위탁처리	
4. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	· 현재 주거지 및 상가 등이 분포하고 있는 시가지로 동고서저의 지형을 이루고 있음	· 현 지형을 고려한 계획 수립 · 잔토 및 부축토 처리 시 토석정보공유시스템 활용 · 토사유출 저감계획 수립	
5. 물순환	자연물순환 유지	· 대부분 주거시설로 시가화 된 지역	· 생태면적률 30% 이상 확보 계획	
6. 수질	수질오염 최소화	· 공사 시 토사유출 및 오수 발생 · 운영 시 오수발생 및 비점 오염물질 유출 영향 예상	· 토사유출 저감방안 이행 · 개인하수처리 시설 설치 및 처리용량 별 방류수수질기준 준수 · 운영 시 오수·용수·우수 처리 계획 준수	
7. 바람·열	기후변화 대응	· 바람기능 공간유형도 : 대부분 단독주택지와 불투수포장 비율이 낮은 시가지, 일부 녹지 · 열환경 공간유형도 : 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지에 해당, 일부 불투수포장 비율이 높은 기반시설지	· 향후 건축물 배치 및 계획안 수립 시 주풍향 고려한 배치 및 녹화계획 수립	
8. 대기질·악취	대기오염 최소화	· 공사 시 비산먼지 및 운영 시 대기오염물질 발생 예상	· 비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	
9. 온실가스·에너지	기후변화대응 에너지절약/효율 극대화	· 2022년 서울특별시 온실가스 배출량 : 46,560백만톤CO2eq	· 신재생에너지 설비 도입 검토 · 친환경 건축자재 선정 · 에너지 절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입	
10. 자원순환	폐기물 발생 최소화	· 공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	· 마포구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	
11. 소음·진동	소음·진동 최소화	· 공사 시 소음·진동 영향 예상	· 공사 시 소음 방지 장치 부착 장비 사용, 필요시 가설방음판넬 설치	

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
소의초등학교 봉래초등학교 환일중·고등학교 아현초등학교 아현중학교 아현산업정보학교	- 장비의 분산 투입으로 소음·진동 발생을 최대한 억제 - 공사 시 저소음·진동 공법 및 장비 사용 - 토공사 시 가능한 주거지 등의 반대에서부터 작업을 실시 - 불필요한 고속운전 및 장비의 필요 없는 공회전을 줄여 소음을 최대한 억제 - 운영 시 방음벽 등의 저감방안은 추후 실시계획 수립 시 소음 영향을 검토·반영 - 사업시행 전 관계기관에 비산먼지 발생사업장 신고를 득한 후 사업을 시행 - 세륜·측면살수시설 설치 및 주기적인 살수 시행 및 방진망 설치 - 주기적인 살수 시행 및 방진망 설치 - 학교주변구역 표지판 등 공지, 경적 등의 피해가 발생되지 않도록 하며 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 시설 설치하여 안전한 통학로 확보	

11. 세입자 주거대책

구분	세입자 주거대책	비고
주거·상가 세입자	- 주거이전비 (가구원수에 따라 4개월분의 명목 가계지출비) - 구역 지정을 위한 공람공고일 현재 거주하고 있는 세입자 - 무허가건축물 세입자로서 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있을 당시 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자 - 동산의 이전비 보상(이사비), 임대주택의 공급 등	

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 준용), 같은 법 시행령 제64조(손실보상 등)에 따라 수립

12. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상세대수(세대)			비고
				기존	계획	증	
신설	주택정비형 공공재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역 지정 고시일로부터 5년 이내 사업시행계획인가	서울주택도시개발공사 (SH)	2,033	3,476	1,443	

13. 안전 및 범죄예방 관한 계획

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	주민대표회의 구성 ~ 착공 전	착공~공사완료	범죄예방설계 적용	
노후주택 밀집지역	·펜스 설치 및 유지·관리 ·1일 오전·오후 각 1회 우범지역 순찰 ·방범용 CCTV 설치·운영	·건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 ·안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	· 각종 출입구, 엘리베이터, 옥상 등 주요 지점의 방범용 CCTV 1개소 이상 설치 · 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생 되지 않는 식재 계획 수립(자연 감시 고려)	

II. 지구단위계획 결정 및 지구단위계획구역 지정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역의 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
신설	아현1구역 주택정비형 공공재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 마포구 아현동 699번지 일대	-	증) 106,012.9	106,012.9	

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)		비고
	기정	변경	변경 후	기정	변경 후	
합계	106,012.9	-	106,012.9	100.0	100.0	
제1종일반주거지역	2,368.9	-	2,368.9	2.2	2.2	
제2종일반주거지역(7층이하)	94,545.8	감) 94,545.8	-	89.2	-	
제2종일반주거지역	-	증) 103,520.0	103,520.0	-	97.7	
제3종일반주거지역	7,474.8	감) 7,350.8	124.0	7.1	0.1	
준주거지역	1,623.4	감) 1,623.4	-	1.5	-	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역	면적 (㎡)			결정(변경) 사유
			기정	변경	변경 후	
-	아현동 699번지 일대	제1종일반주거지역	2,368.9	-	2,368.9	노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 용도지역 변경
		제2종일반주거지역 (7층이하)	94,545.8	감) 94,545.8	-	
		제2종일반주거지역	-	증) 103,520.0	103,520.0	
		제3종일반주거지역	7,474.8	감) 7,350.8	124.0	
		준주거지역	1,623.4	감) 1,623.4	-	

2) 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	1	15	집산 도로	256	아현동 387-62	아현동 605-1	일반 도로	-	서울시고시 제2006-243호	마포대로24길
변경	중로	2	1	15~17	집산 도로	256 (116)	아현동 387-62	아현동 605-1	일반 도로	-	서울시고시 제2006-243호	폭원 확대
기정	소로	1	1	10	집산 도로	438	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로	-	서울시고시 제2006-243호	마포대로20길/24길
변경	소로	1	1	10~12	집산 도로	438 (70)	아현동 386-4	아현동 425-17	일반 도로	-	서울시고시 제2006-243호	폭원 확대
기정	소로	2	-	6~8	집산 도로	276	중림동 278	아현동 709	일반 도로	-	-	손기정로
변경	중로	2	A	15	집산 도로	276	중림동 278	아현동 709	일반 도로	-	-	폭원 변경
기정	소로	2	1	8	국지 도로	204	아현동 378-78	아현동 372-2	일반 도로	-	건설부고시 470호	마포대로26길
변경	소로	1	H	10~ 12	국지 도로	204 (127)	아현동 378-78	아현동 372-2	일반 도로	-	건설부고시 470호	폭원 변경
기정	소로	3	-	4	국지 도로	58 (24)	아현동 709-4	아현동 727-12	일반 도로	-	-	환일1길
변경	소로	3	-	4	국지 도로	34	아현동 710-1	아현동 727-12	일반 도로	-	-	연장 및 기점 변경(구역 외)
기정	소로	3	-	6	국지 도로	165 (10)	아현동 218-126	아현동 719	일반 도로	-	-	환일7길
변경	소로	3	-	6	국지 도로	155	아현동 218-126	아현동 87-63	일반 도로	-	-	연장 및 종점 변경(구역 외)
신설	중로	3	B	12	국지 도로	125	아현동 712-5	아현동 708-1	일반 도로	-	-	
신설	중로	3	C	12	집산 도로	514	아현동 393-4	아현동 762	일반 도로	-	-	환일길 (일부구간 입체적 결정)
신설	소로	3	D	6	국지 도로	83	아현동 87-63	아현동 706-4	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	E	4	국지도 로	20	아현동 709-5	아현동 709-2	일반 도로	-	-	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	F	6	국지 도로	79	아현동 751-13	아현동 751-5	일반 도로	-	-	
신설	소로	3	G	4	특수 도로	86	아현동 763-15	아현동 85-291	보행자 전용 도로	-	-	
폐지	소로	2	-	6	국지도 로	180	아현동 700-9	아현동 698-2	일반 도로	-	-	손기정로3길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	43	아현동 695	아현동 694	일반 도로	-	-	손기정로3길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	94	아현동 696-5	아현동 693-4	일반 도로	-	-	손기정로1길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	123	아현동 702-6	아현동 698-8	일반 도로	-	-	손기정로 3길/5길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	43	아현동 697	아현동 698-3	일반 도로	-	-	손기정로3길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	57	아현동 695-10	아현동 695	일반 도로	-	-	손기정로3길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	65	아현동 701-8	아현동 701-11	일반 도로	-	-	손기정로7길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	63	아현동 703-17	아현동 703	일반 도로	-	-	손기정로7길
폐지	소로	3	-	4~6	국지 도로	110	아현동 701-7	아현동 701	일반 도로	-	-	손기정로5길
폐지	소로	3	-	2~5	국지 도로	108	아현동 728-1	아현동 726-1	일반 도로	-	-	서소문로2길
폐지	소로	3	-	4	국지도 로	49	아현동 705-12	아현동 705	일반 도로	-	-	손기정로
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	93	아현동 714-7	아현동 708	일반 도로	-	-	손기정로4길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	190	아현동 712-4	아현동 714	일반 도로	-	-	환일1길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	156	아현동 713-2	아현동 714-1	일반 도로	-	-	손기정로 4길/4안길/ 환일1길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	125	아현동 706-5	아현동 707-8	일반 도로	-	-	손기정로 6길/10길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	116	아현동 717-3	아현동 716-13	일반 도로	-	-	손기정로 4안길

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	155	아현동 723-5	아현동 721-1	일반 도로	-	-	손기정로4길/ 환일길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	37	아현동 706-8	아현동 707-4	일반 도로	-	-	손기정로10길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	41	아현동 717-2	아현동 716-3	일반 도로	-	-	손기정로10길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	93	아현동 723-9	아현동 724-15	일반 도로	-	-	손기정로12길
폐지	소로	3	-	6	국지 도로	131	아현동 719	만리동 2가278	일반 도로	-	-	손기정로12길/ 환일1길
폐지	소로	3	-	4	국지 도로	57	아현동 756-1	아현동 756-2	일반 도로	-	-	마포센트럴 아이파크변

※ ()는 대상지 내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
종로2-1	종로2-1	- 도로 폭원 변경 - 폭원 = 15m → 15~17m	정비계획 수립에 따른 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
소로1-1	소로1-1	- 도로 폭원 변경 - 폭원 = 10m → 10~12m	정비계획 수립에 따른 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
소로2류	종로2-A	- 도로 폭원 변경 - 폭원 = 6~8m → 15m	정비계획 수립에 따른 원활한 차량 통행을 위한 도로 확폭
소로2-1	소로1-H	- 도로 폭원 변경 - 폭원 = 8m → 10~12m	정비계획 수립에 따른 보행공간 확보를 위한 도로 확폭
소로3류	소로3류	- 도로 연장 및 기점 변경 - 연장 = 58(24)m → 34m - 기점 : 아현동 709-4 → 아현동 710-1	정비계획 수립에 따른 구역 내 도로 폐지로 인한 연장 및 기점 변경(구역 외)
소로3류	소로3류	- 도로 연장 및 종점 변경 - 연장 = 165(10)m → 155m - 종점 : 아현동 719 → 아현동 87-63	정비계획 수립에 따른 구역 내 도로 폐지로 인한 연장 및 종점 변경(구역 외)
-	종로3-B	- 도로 신설 - 연장 = 125m, 폭원 = 12m	정비계획 수립에 따른 구역 내 원활한 교통 소통을 위한 도로 신설
-	종로3-C	- 도로 신설 - 연장 = 514m, 폭원 = 12m	- 정비계획 수립에 따른 원활한 차량 통행을 위한 도로 신설 - 일부구간 입체적 결정 및 구분 지상권 설정
-	소로3-D	- 도로 신설 - 연장 = 83m, 폭원 = 6m	정비계획 수립에 따른 원활한 차량 통행을 위한 도로 신설
-	소로3-E	- 도로 신설 - 연장 = 20m, 폭원 = 4m	정비계획 수립에 따른 원활한 통행을 위한 도로 신설
-	소로3-F	- 도로 신설 - 연장 = 79m, 폭원 = 6m	정비계획 수립에 따른 보행공간 확보를 위한 도로 신설
-	소로3-G	- 보행자전용도로 신설 - 연장 = 86m, 폭원 = 4m	정비계획 수립에 따른 보행공간 개선을 위한 보행자전용도로 신설
소로2류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	도로 폐지	정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지
소로3류	-	• 도로 폐지	• 정비계획 수립에 따라 구역 내 도로 폐지

나) 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경 후	최초 결정일	비고
신설	①	도로	아현동 762-5 일원	길이	-	증) 12m	12m	-	• 도시계획시설 입체적 범위는 입체적 도시계획시설(도로) 결정도 참고 • 입체적 결정구간은 중로 3-C에 설정하며, 도로 구배 및 선형에 따라 변경 가능 • 구분지상권 설정
				폭	-	증) 12m	12m		
				높이	-	증) 지표면 -3m ~ 지상부 전체	지표면 -3m ~ 지상부 전체		
				면적	-	증) 144㎡	144㎡		

■ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	도로	- 입체적 도시계획시설 신설 - 길이 : 증) 12m - 폭 : 증) 12m - 높이 : 증) 지표면 -3m ~ 지상부 전체 - 면적 : 증) 144㎡	확지2 동서간 지하 연결을 통해 접근성 향상 및 주민공동시설 등의 원활한 이용을 위한 입체적 도시계획시설(도로) 결정 및 구분 지상권 설정

다) 철도 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연 장 (km)	면 적 (㎡)	최 초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	①	철도	고속철도	시청	잠실동	아현동	48.8 (0.15)	3,294.0	건설부고시 제203호 (75.12.20)	

※ ()는 구역 내 편입 연장임

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	문화공원	문화공원	아현동 699 일원	-	증) 6,480.1	6,480.1	-	
신설	①	어린이공원	어린이공원	아현동 85-809 일원	-	증) 4,094.1	4,094.1	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
①	문화공원	- 신설 - 면적 = 6,480.1㎡	신촌로변 시민의 문화공간 확보를 위한 문화공원 신설
①	어린이공원	- 신설 - 면적 = 4,094.1㎡	만리배수지공원과의 공원 기능 연계 및 인근 소의초, 한일중·고를 고려한 어린이공원 신설

나) 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	경관녹지	경관녹지	아현동 718-2 일원	-	증) 308.1	308.1	-	
신설	②	경관녹지	경관녹지	아현동 728-1 일원	-	증) 25.0	25.0	-	
폐지	-	녹지	녹지	아현동 703-18	168.9	감) 168.9	-	-	
폐지	-	녹지	녹지	아현동 716-14	40.9	감) 40.9	-	-	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	경관녹지	- 신설 - 면적 = 308.1㎡	경계부 자투리 토지와 남측 경관녹지의 연계 활용을 위한 경관녹지 신설
②	경관녹지	- 신설 - 면적 = 25.0㎡	경계부 자투리 토지와 아현녹지의 연계 활용을 위한 경관녹지 신설
-	녹지	폐지	정비계획 수립에 따라 녹지 폐지
-	녹지	폐지	정비계획 수립에 따라 녹지 폐지

다) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	아현동 709-1 일원	-	증) 131.6	131.6	-	서울시

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	- 신설 - 면적 = 131.6㎡	- 지역 주민의 휴식 및 여가공간 제공 - 미래 행정수요 대응하기 위한 공공공지 신설

※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	①	사회복지시설	아현동 714-4 일원	-	증) 1,900.1	1,900.1	-	서울시
신설	②	사회복지시설	아현동 709-4 일원	-	증) 1,792.1	1,792.1	-	마포구

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 기부채납시설 채납행정청(관리청) 지정 내용은 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서에 첨부

■ 사회복지시설 건축물의 범위

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
사회복지시설	60% 이하	200% 이하	4층 이하	제2종 일반주거지역

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	- 신설 - 면적 = 1,900.1㎡	지역 내 필요한 복지시설 수요에 대응 하기 위한 사회복지시설 신설
②	사회복지시설	- 신설 - 면적 = 1,792.1㎡	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경 후		
신설	계	-	증) 79,856.0	79,856.0	75.3	공동주택 및 부대복지시설
	획지1	-	증) 22,553.0	22,553.0	21.3	
	획지2	-	증) 57,303.0	57,303.0	54.0	

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도

구분		용도	비고
신설	획지1 획지2	「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조제13호 및 제14호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조 제1항제1호 및 제2호에 따른 부대·복리시설 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설, 제4호 제2종근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분		건폐율	비고
신설	획지1 획지2	60% 이하	공동주택 및 부대복리시설 (제2종일반주거지역)

나) 용적률 계획

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률		비고
				상한용적률	법적상한초과용적률	
신설	획지1 획지2	210.26%	222.21%	250.00%	300.00% 이하	공동주택 및 부대복리시설

■ 기준용적률 완화 사항

완화항목	완화사항	비고
소형주택확보	전용60㎡ 이하 소형주택확보 시 기준용적률 20% 완화	2030 주거환경정비기본계획
완화적용	- 전용40㎡ 이하 분양주택(최대 10%) = 55,454.0㎡ / 79,856.0㎡ = 69.4% → 10% 적용 - 전용40~50㎡ 이하 분양주택(최대 15%) = 33,720.0㎡ / 79,856.0㎡ = 42.2% → 15% 적용 - 전용50~60㎡ 이하 분양주택(최대 10%) = 70,331.0㎡ / 79,856.0㎡ = 88.0% → 10% 적용 ▶ 10.0% + 15.0% + 10.0% = 35.0% → 20% 적용	최대 20%

■ 허용·용적률 인센티브 계획

구분	완화사항	비고
공공보행통로	- 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 조성(지역권 설정) - 기준용적률 × (조성면적 / 대지면적) × 1.0	10% 이내
돌봄시설	- 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × 0.1	5% 이내
고령서비스시설	- 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적(의무면적)) × 0.1	5% 이내
완화적용	- 공공보행통로 = $210.26\% \times [526.0 / 79,856.0] \times 1 = 1.39\%$ - 돌봄시설 = $210.26\% \times [1,551.0 / 9,315.0] \times 0.1 = 3.50\%$ - 고령서비스시설 = $210.26\% \times [1,403.0 / 9,315.0] \times 0.1 = 3.16\%$	최대 20%
	허용용적률 8.05% × 사업성 보정계수 1.48 = 11.95%	사업성보정계수

■ 상한용적률 완화 계획

구분	완화사항	비고
신설	국민주택규모 주택 건설 46.0%	

다) 높이 계획

구분	지역	높이	비고
신설	획지1 획지2	제2종일반주거지역	110m 이하(35층 이하)
			공동주택 및 부대복리시설

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분		적용위치		계획내용	비고
신설	건축한계선	획지1	• 종로2-A번	• 도로경계선으로부터 5m 이격	손기정로
			• 아현녹지, 중림동 398	• 대지경계선으로부터 5m 이격	
			• 문화공원 동측	• 대지경계선으로부터 3m 이격	
		획지2	• 종로2-A번	• 도로경계선으로부터 5m 이격	손기정로
			• 종로3-C번	• 도로경계선으로부터 3~5m 이격	환일길

구분		적용위치	계획내용	비고
		• 중로3-B변	• 도로경계선으로부터 3m 이격	
		• 소로1-H변 • 중로2-1변 • 소로1-1변 • 소로3-F변 • 소로3-G변	• 도로경계선으로부터 3m 이격	마포대로24길 마포대로26길 보행자전용도로
		• 마포센트럴아이파크	• 대지경계선으로부터 3m 이격	

라. 건축계획에 관한 결정 조서

1) 건축물의 배치·형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
평면계획	획지1 획지2	- 세대별 주거 안정을 위한 사생활 보호 및 통풍이 원활한 맞통풍으로 평면구성 - 채광에 지장이 없는 평면계획으로 쾌적한 생활이 가능하도록 계획	
주동형태		주동의 다양한 층수 변화, 배치 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동 형태 계획	
입면계획		다양한 발코니 형태를 통해 입면의 디자인을 특화하고, 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높임	
건축시설계획		평면 및 건물 형태 등으로 임대주택과 분양주택이 차별화되지 않도록 혼합(Social Mix) 배치계획	
근린생활시설 등	획지 내	데크 하부 공간 등을 이용한 연도형 근린생활시설 및 커뮤니티시설을 배치하여 생활가로 및 지역 커뮤니티 활성화	

2) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
개방감	획지1 획지2	인접 아파트의 높이, 기존 가로축에서의 경관 등 도시맥락을 고려한 통경축 계획	
외부공간		- 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 무장애 환경으로 계획 - 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등은 주변과 조화롭게 계획	
스카이라인		- 중로3-C변(환일길) 주요 조망점에서의 가로경관 및 구릉지 지형 특성 고려 - 주변 고층 공동주택단지들과 연결되는 리듬감있는 스카이라인 조성	

마. 기타사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지 등에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	획지1 획지2	• 획지 경계선으로부터 3m : 보도형 전면공지 조성	
공공보행통로	획지2	• 주민들의 원활한 보행 및 통학로 확보를 위한 공공보행통로 1개소 (폭 8m) 계획(지역권 설정)	

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용	비고
진출입불허구간	중로2-A 중로3-B	• 사회복지시설 주변 차량 소통 혼잡을 줄이고자 일부 구간을 진출입 불허구간으로 지정	

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
1. 비오름 및 동식물	비오름보전 등급 향상 동식물상 보호 자연환경 보전	• 비오름유형평가도(평가등급) 상 5등급에 해당 • 계획대상지는 개별비오름상 평가제외 지역임	• 녹지공간 확보 및 비오름 기능 향상	
2. 녹지 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	• 대상지와 연결하여 아현·충정녹지 배치	• 주변 녹지와 연계한 계획 수립	
3. 토양	토양오염 최소화	• 토양측정망 “1지역” 기준 만족, 특정토양 오염관리대상시설 해당없음	• 지장물 철거 시 및 폐유발생 시 전량 위탁처리 • 이동식 화장실 설치·운영 및 위탁처리	
4. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	• 현재 주거지 및 상가 등이 분포하고 있는 시가지로 동고서저의 지형을 이루고 있음	• 현 지형을 고려한 계획 수립 • 잔토 및 부족토 처리 시 토석정보공유시스템 활용 • 토사유출 저감계획 수립	
5. 물순환	자연물순환 유지	• 대부분 주거시설로 시가화 된 지역	• 생태면적률 30% 이상 확보 계획	

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	환경영향 최소화를 위한 저감방안	비고
6. 수질	수질오염 최소화	- 공사 시 토사유출 및 오수 발생 - 운영 시 오수발생 및 비점 오염물질 유출 영향 예상	- 토사유출 저감방안 이행 - 개인하수처리 시설 설치 및 처리용량 별 방류수수질기준 준수 - 운영 시 오수·용수·우수 처리 계획 준수	
7. 바람·열	기후변화 대응	- 바람기능 공간유형도 : 대부분 단독주택지와 불투수포장 비율이 낮은 시가지, 일부 녹지 - 열환경 공간유형도 : 대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지에 해당, 일부 불투수포장 비율이 높은 기반시설지	향후 건축물 배치 및 계획안 수립 시 주풍향 고려한 배치 및 녹화계획 수립	
8. 대기질·악취	대기오염 최소화	공사 시 비산먼지 및 운영 시 대기오염물질 발생 예상	비산먼지 및 대기오염물질 발생에 대한 저감방안 수립	
9. 온실가스·에너지	기후변화대응 에너지절약/효율 극대화	2022년 서울특별시 온실가스 배출량 : 46,560백만톤CO₂eq	- 신재생에너지 설비 도입 검토 - 친환경 건축자재 선정 - 에너지 절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입	
10. 자원순환	폐기물 발생 최소화	공사 시 및 운영 시 폐기물 발생 예상됨	마포구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	
11. 소음·진동	소음·진동 최소화	공사 시 소음·진동 영향 예상	공사 시 소음 방지 장치 부착 장비 사용, 필요시 가설방음판넬 설치	

III. 2026년 제4차(’ 26.03.19.) 도시계획위원회 심의결과 : 수정가결

구분	심의의견	조치계획	비고
수정 사항	• 용적을 계획, 허용용적을 인센티브 항목, 공공보행통로, 공공기여 계획 및 순부담 면적은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	• 주관부서 수정가결 요청(안) 정비계획 반영	반영
조건 사항	• 구릉지 지형 특성을 고려하여 경관상의 위압감이 발생하지 않도록 주동배치 및 층수 계획을 재검토하여 입체적인 스카이라인을 형성할 것	• 일부 주동의 배치 및 층수를 조정하여 구릉지 지형 특성에 적합하도록 스카이라인 형성	반영
	• 환일길변 주동 계획 시 주요 조망점에서의 가로 경관을 고려하여, 건축물의 높이 및 스카이라인의 연속성을 확보할 수 있도록 검토	• 환일길 조망점에서의 스카이라인을 구릉지 지형 특성에 적합하도록 연속성 확보	반영
	• 입체도로 결정 구간은 입체도로 기능 및 형태를 고려하여 적정 구간으로 조정 검토	• 차량의 원활한 교행 및 보행자의 안전한 통행을 위해 입체도로 결정 구간을 확폭(6m → 12m) 하여 획지 간 연계성 및 접근성 향상	반영
	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 사업시행계획인가 추진시 노후 기반시설과 사업 추진에 따른 시설 수요 등 확인 • 기반시설 개선 방안에 대해 관련부서와 협의하여 공공기여계획에 반영 추진	반영

IV. 관련도면 : 붙임 참조

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

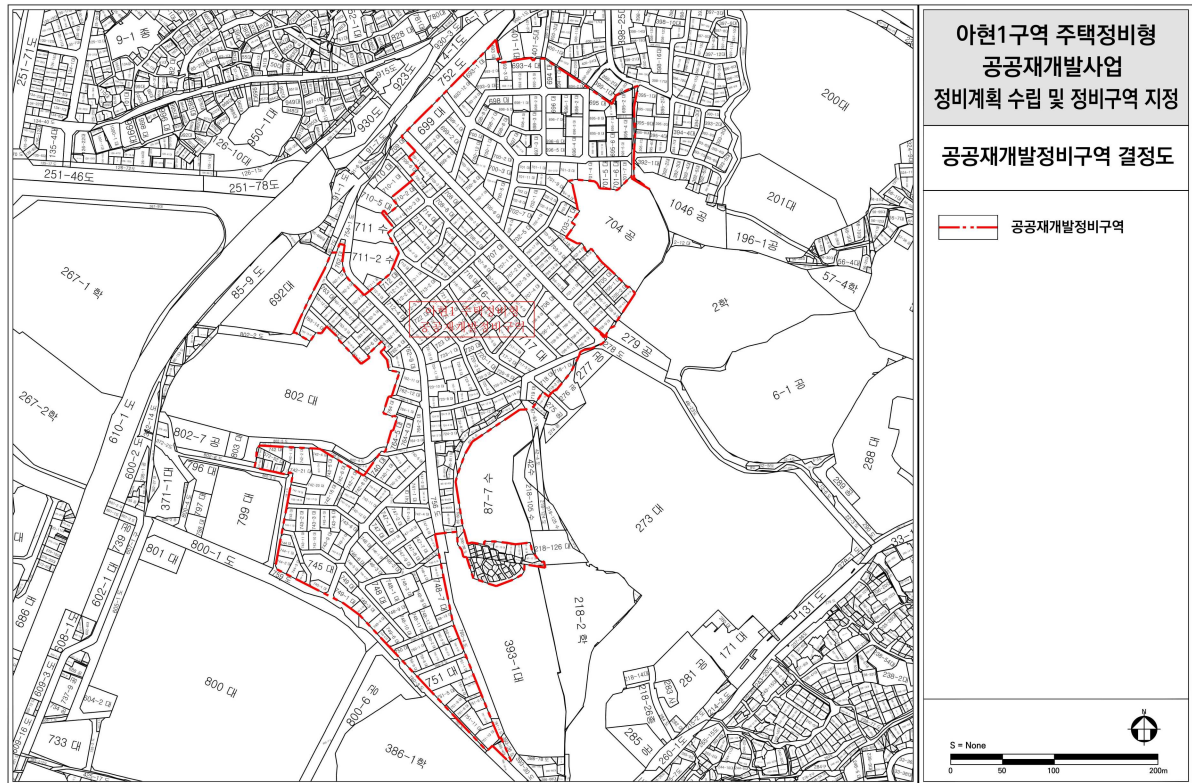
V. 정비계획 결정 및 정비구역 지정 도서 : 생략

VI. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7208), 마포구 주택상생과(☎02-3153-9312)에 관계 서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

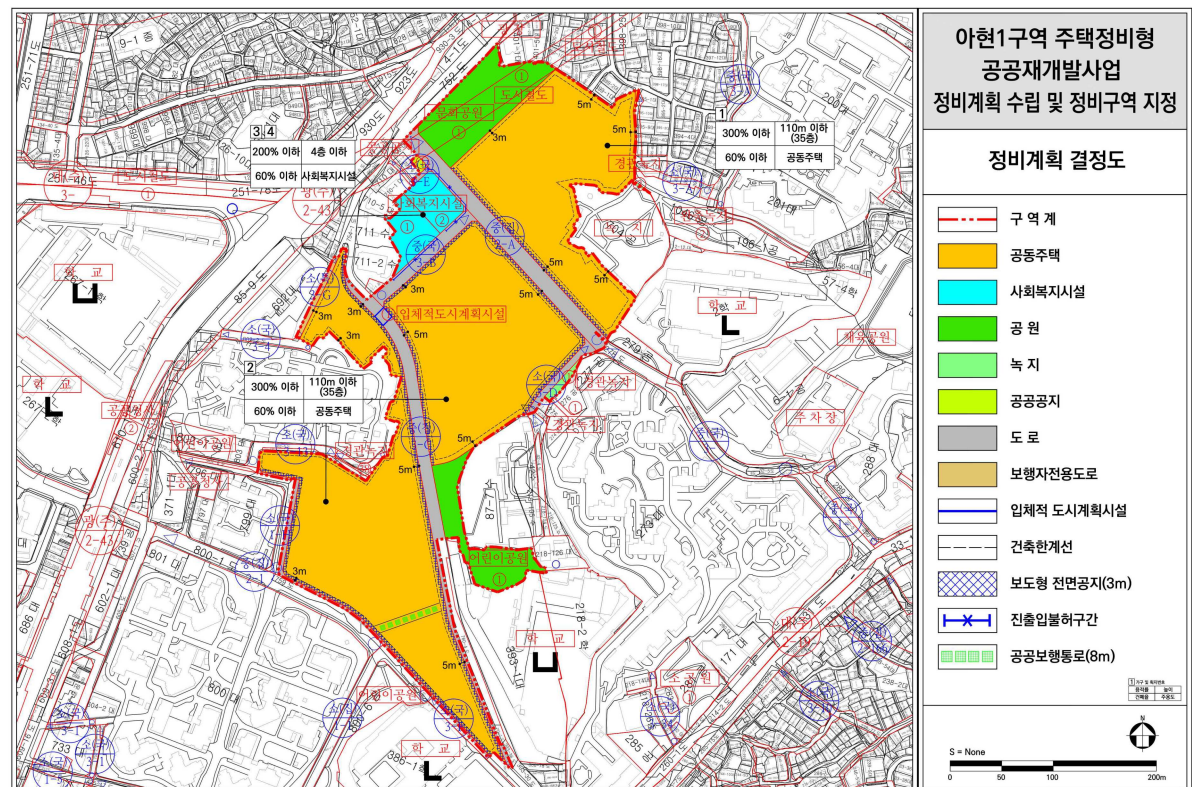
※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<http://www.eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

[붙임]

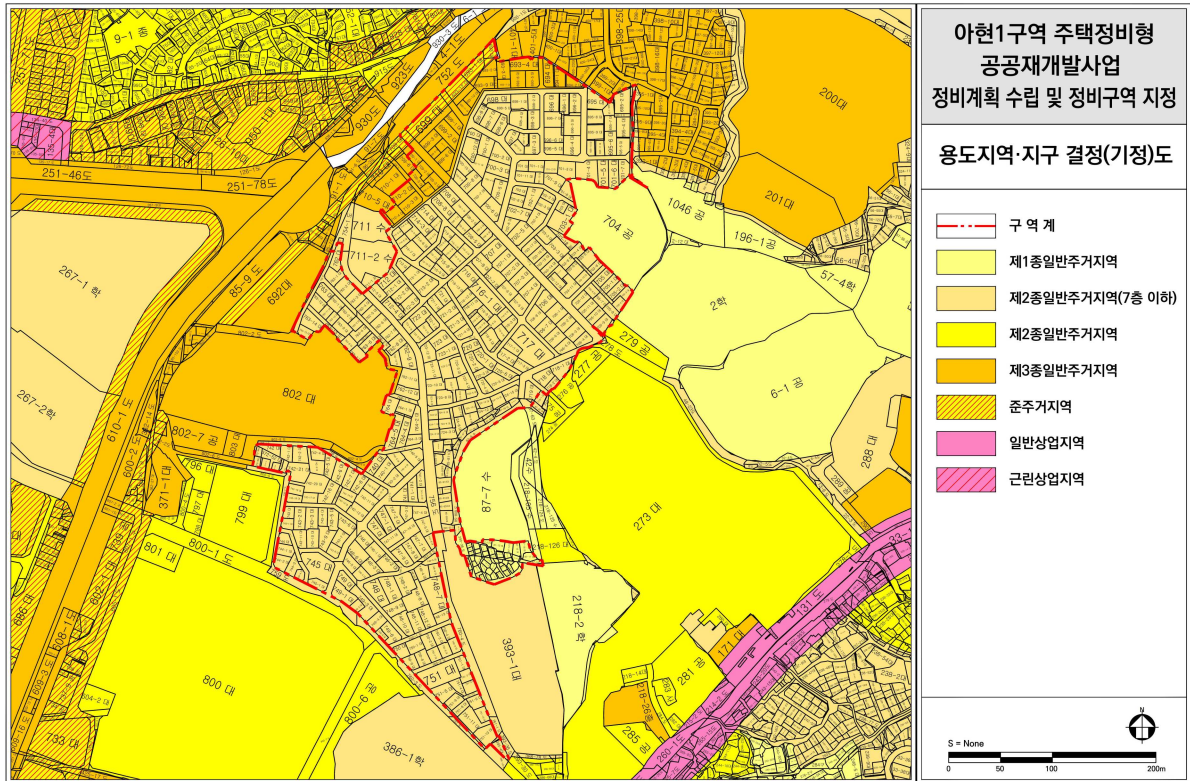
【 정비구역 결정도(신설) 】



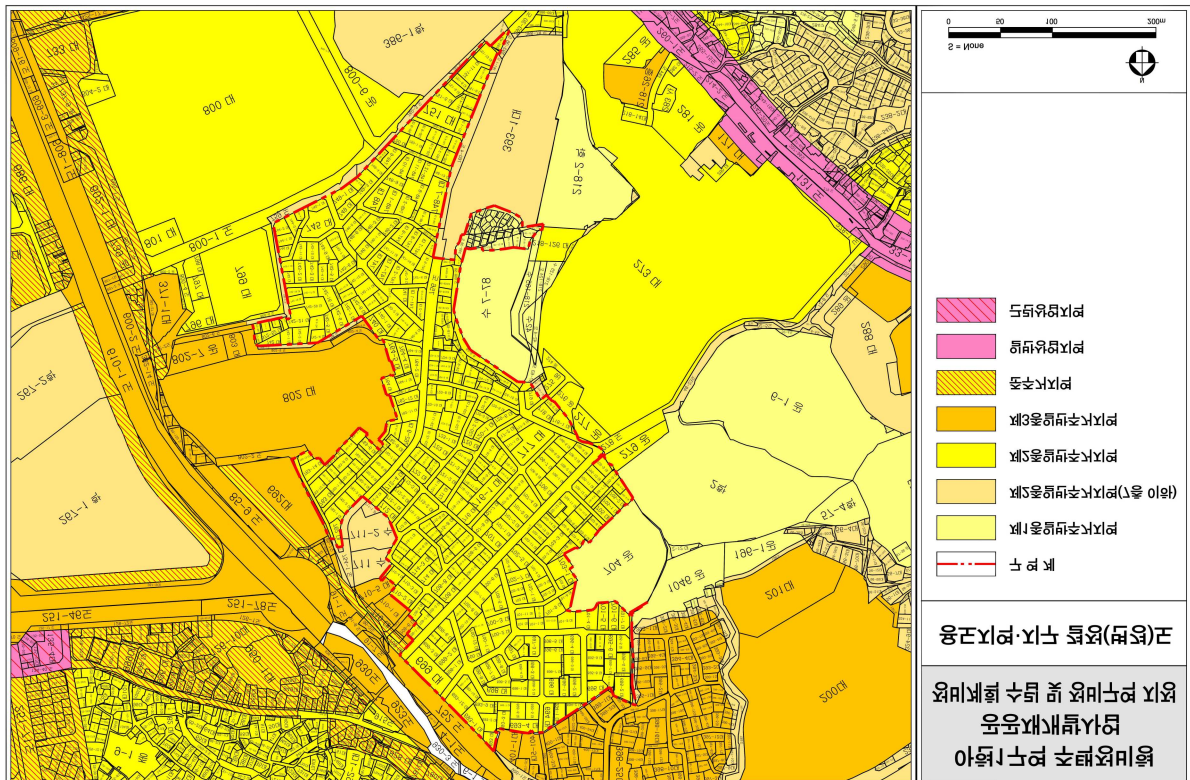
【 정비계획 결정도(신설) 】



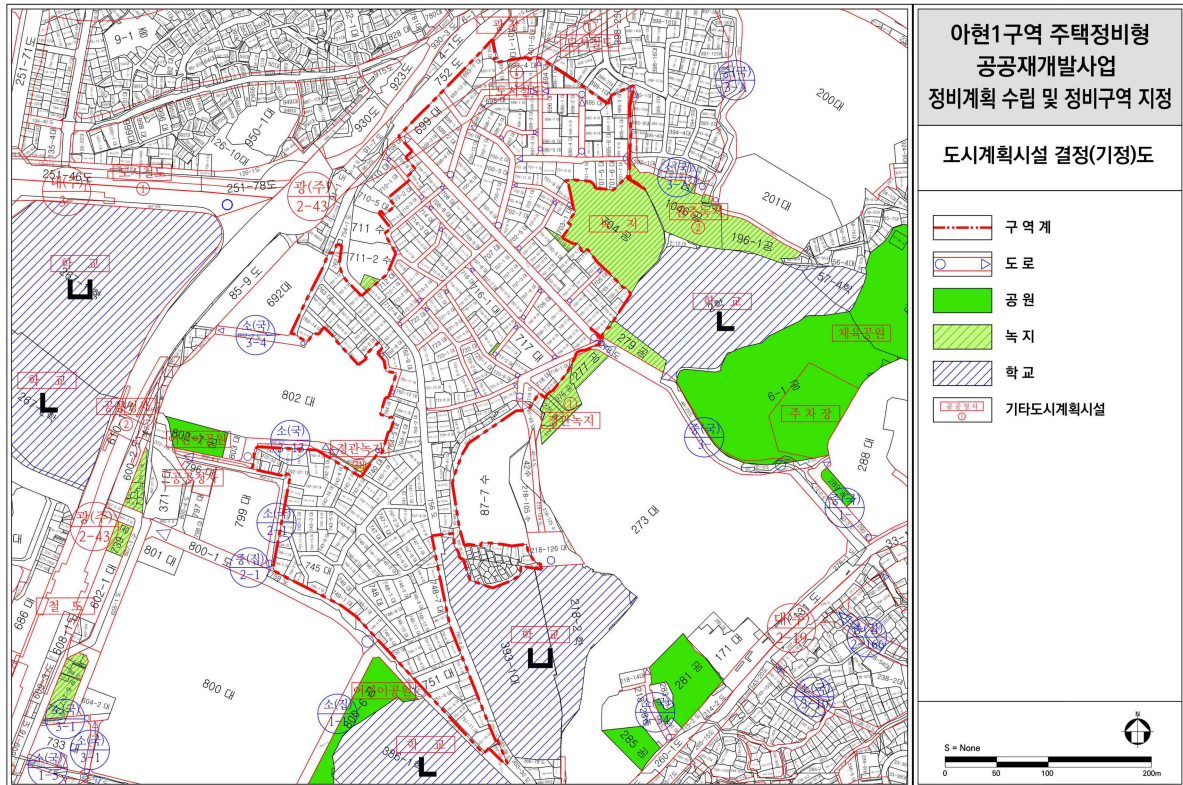
【 용도지역·지구 결정도(기정) 】



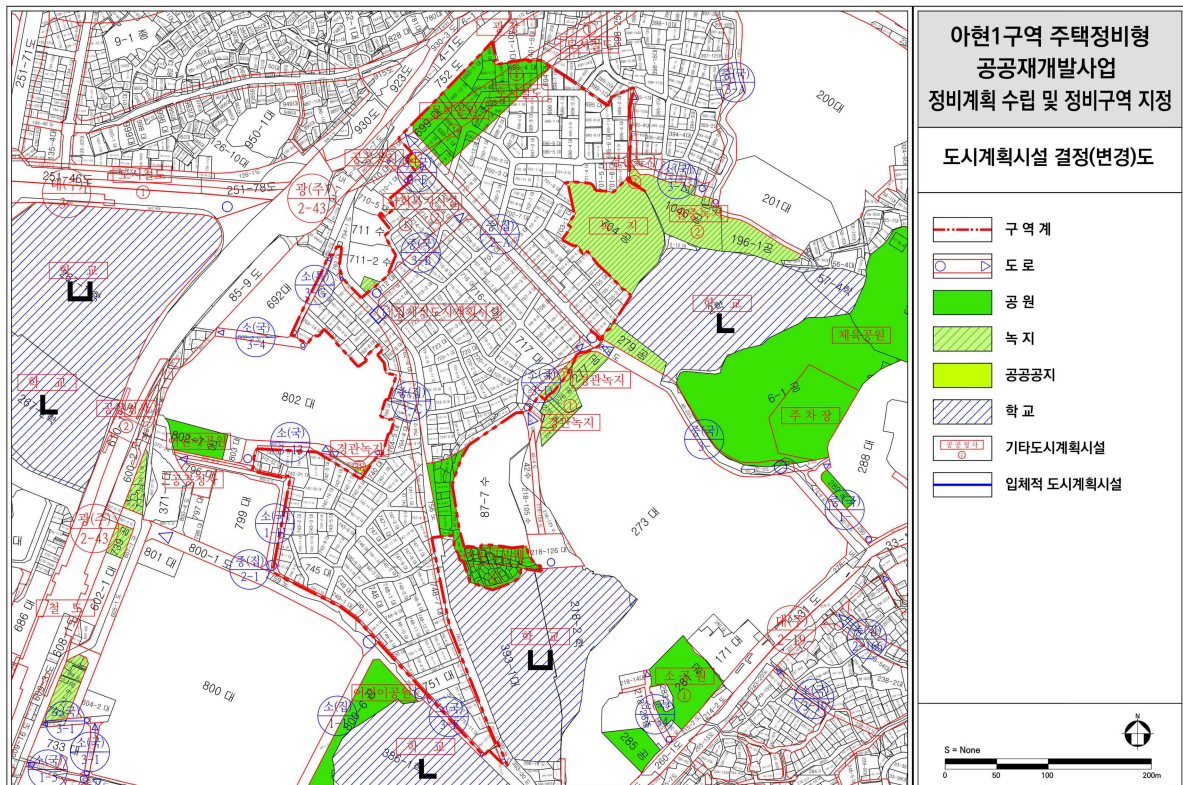
【 용도지역·지구 결정도(변경) 】



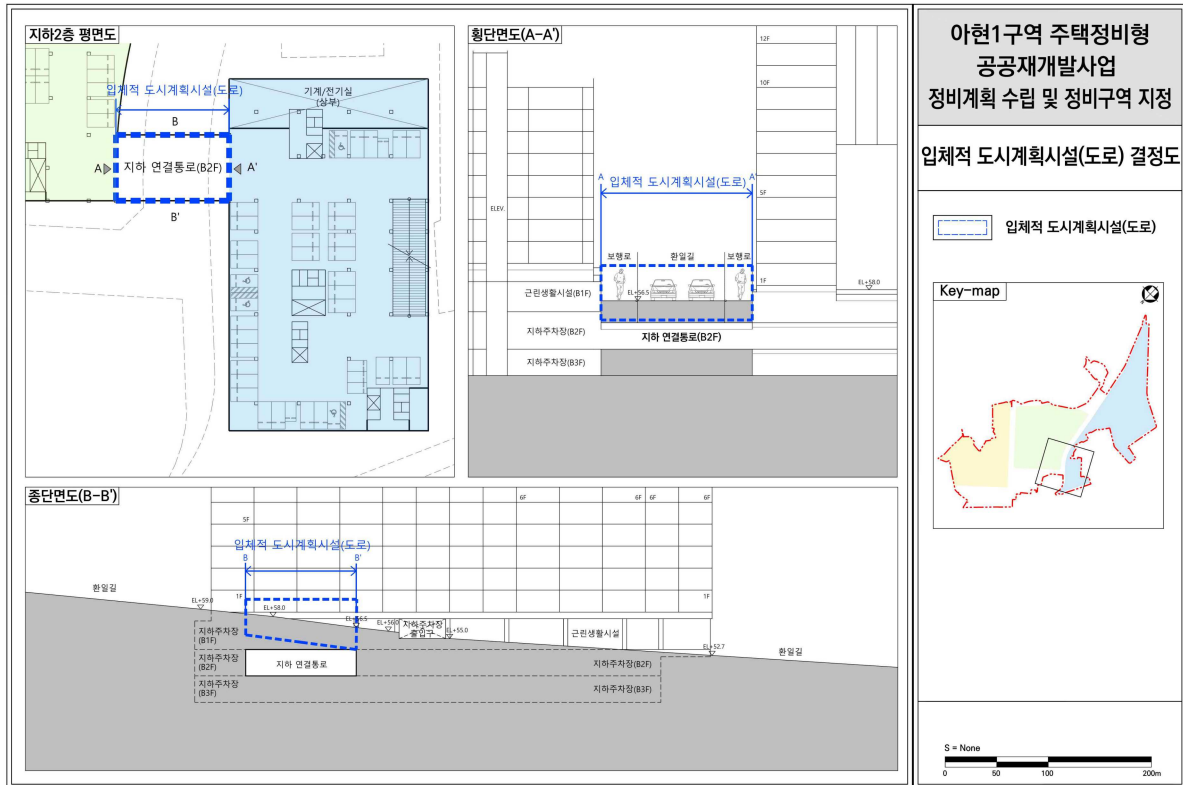
【 도시계획시설 결정도(기정) 】



【 도시계획시설 결정도(변경) 】



【 입체적 도시계획시설(도로) 결정도(신설) 】



【 지구단위계획 결정도(신설) 】

