

「아현재정비촉진지구」

아현제3구역 재정비촉진계획 변경결정(안)

【공공청사-4 건축한계선 조정(10m→3m)】

2014.03.

마포구 주택과

목 차

1. 의견청취 및 현황에 관한 사항
2. 재정비촉진계획 변경(안)에 관한 사항
3. 주관부서 의견
4. 향후 추진계획

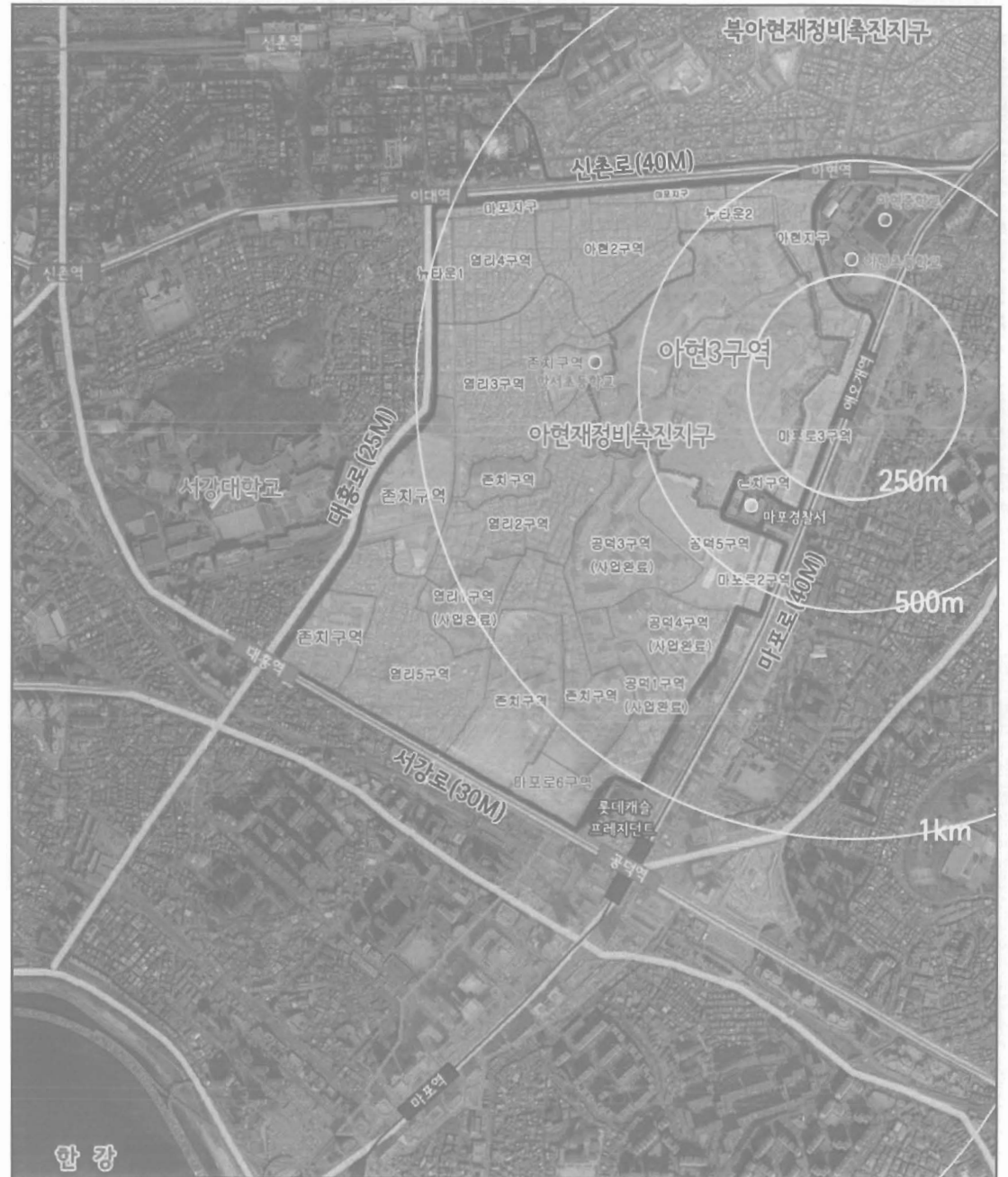
1. 의견청취 및 현황에 관한 사항

변경사유 및 현황에 관한 사항

■ 변경사유

아현3구역내 정비기반시설중 공공청사(광역등기소)
 부지에 설정된 건축한계선을 조정(10m → 3m)하여
 이용주민의 편의제공을 위한 적정 대민공간(민원창구)
 확보 및 정비기반시설의 공공성 향상을 도모

위 치 (아현3구역)	마포구 아현동 635번지 일원
면 적	207,420.8㎡
용도지역	제2종일반주거지역(7층 이하) 제2종일반주거지역(12층 이하)



아현재정비촉진지구 현황

■ 대상지 현황

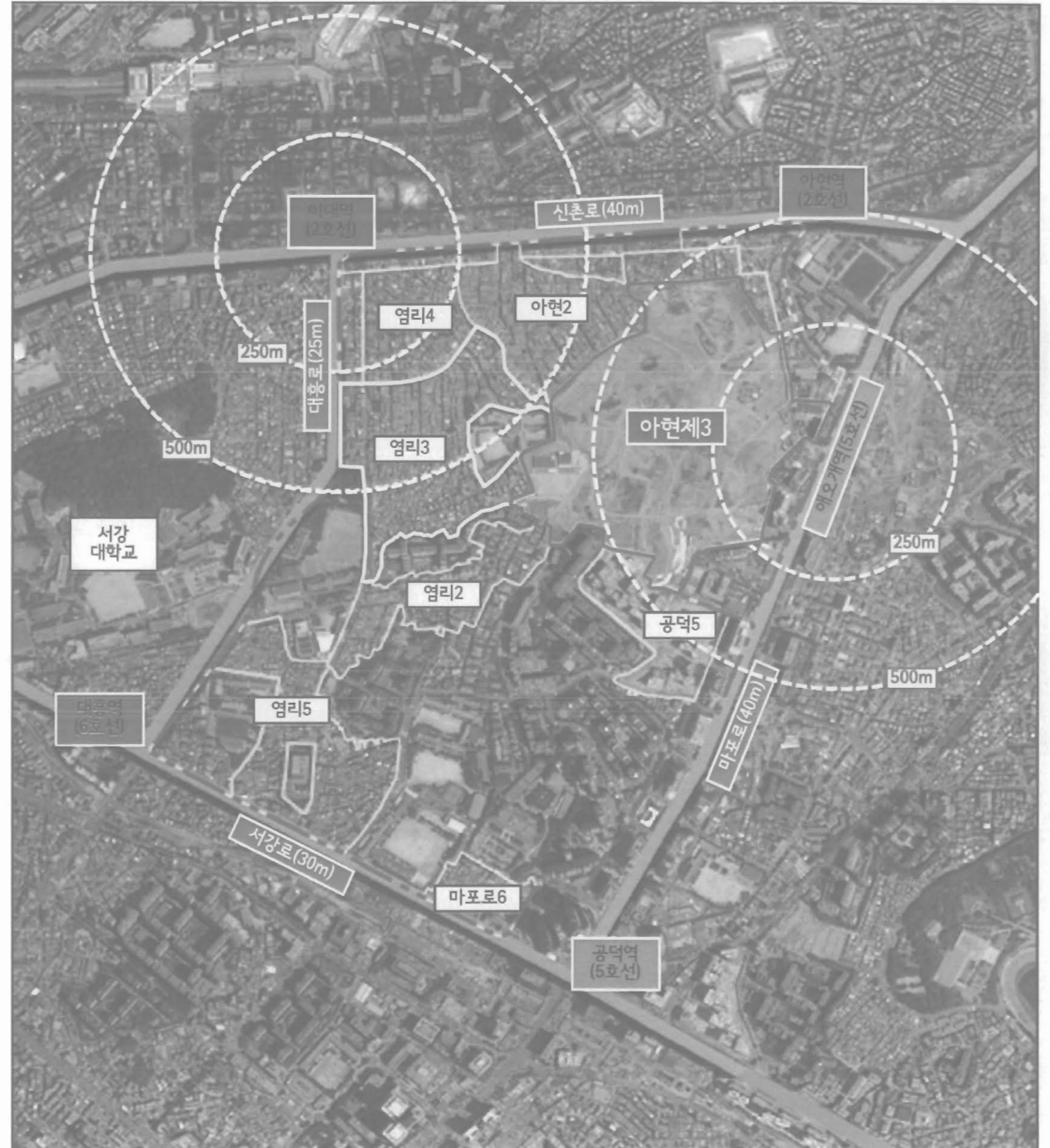
- 위치 : 마포구 아현동 633번지 일원
- 면적 : 1,087,945.3㎡

■ 인구 및 세대수

- 인구 : → 45,000인
- 세대 : → 18,500세대

■ 입지현황

- 주간선도로(마포로, 대흥로, 서강로, 신촌로) 및 지하철 2, 5, 6호선에 의한 대중교통 접근성 양호
- 서강대학교, 이화여자대학교, 연세대학교, 등 다수의 대학교가 주변에 인접하여 교육여건 양호



추진경위

2004. 12. 30	• 아현뉴타운 개발기본계획 승인
2005. 12. 29	• 정비구역 지정 고시 (서·고 제2006-95호)
2010. 08. 19	• 아현뉴타운 지구 → 재정비촉진지구 지정 및 재정비촉진계획 결정 고시
2011. 09. 08	• 재정비 촉진계획 변경결정 고시(서·고 제2011-261호)
2013. 10. 04	• 재정비 촉진계획변경결정(공공공지→공공청사) 고시(서·고 제2013-324호)
2014. 02. 27	• 재정비 촉진계획변경(안) 공람공고(마포구공고 제2014-189호) • 공람기간: 2014.02.27 ~ 03.13.(14일간) • 접수된 의견: 없음

대상지 현황





2. 재정비촉진계획 변경(안)에 관한 사항

촉진계획 변경 배경 및 경위

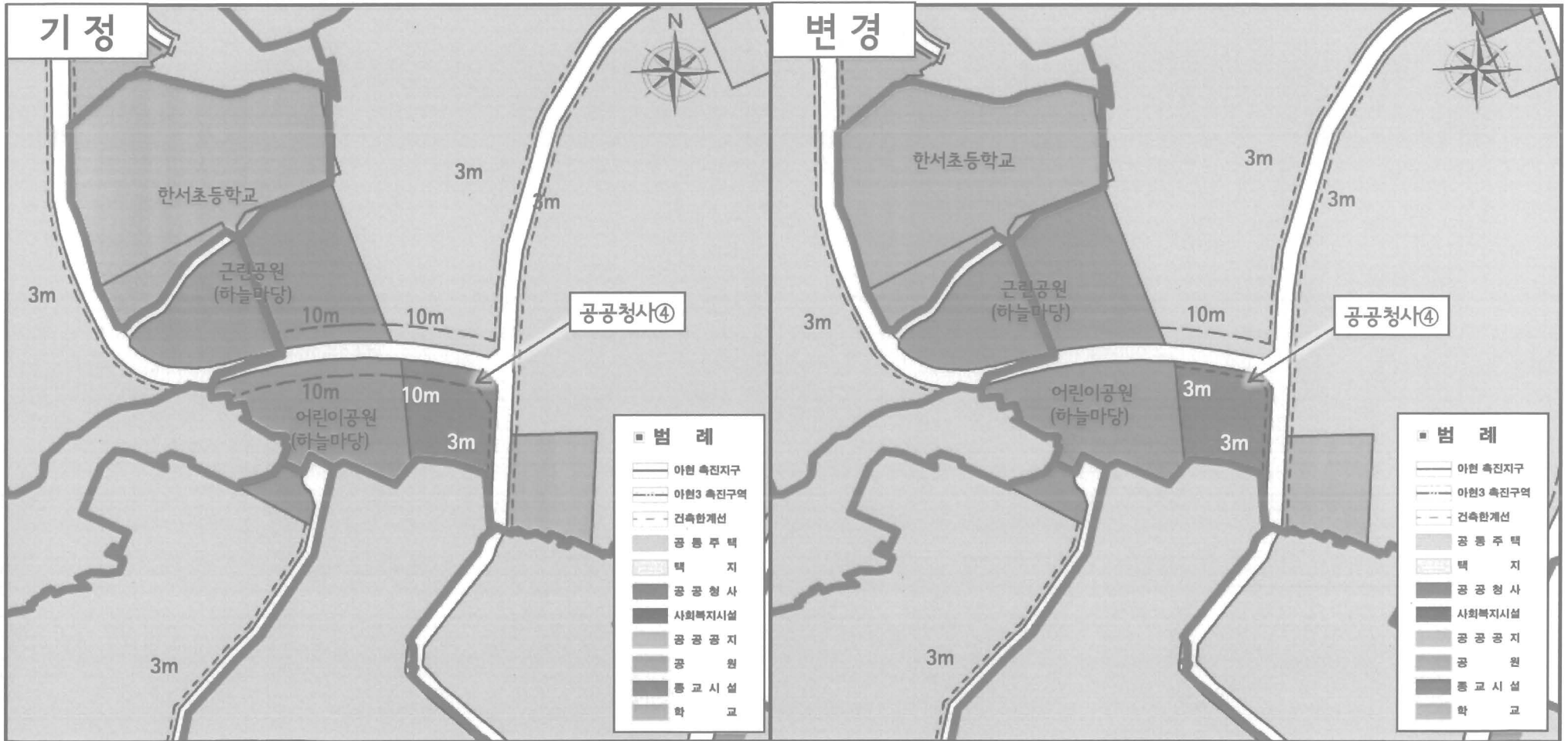
2011. 11. 28 ~ 2013. 2. 27	서울서부광역등기소 부지확보 협의(서울서부지방법원 ↔ 마포구)
2013. 10. 4	아현3구역 촉진계획변경결정(공공공지→공공청사④) 3,181.4㎡
2013. 11. 7	공공청사④ 부지 매각(협약)계약 체결(서울서부지방법원 ↔ 마포구)
2014. 3. 4	서울서부지방법원장 청원(건축한계선 조정 요청 10m→3m)

▶ 건축한계선 조정요청 사유

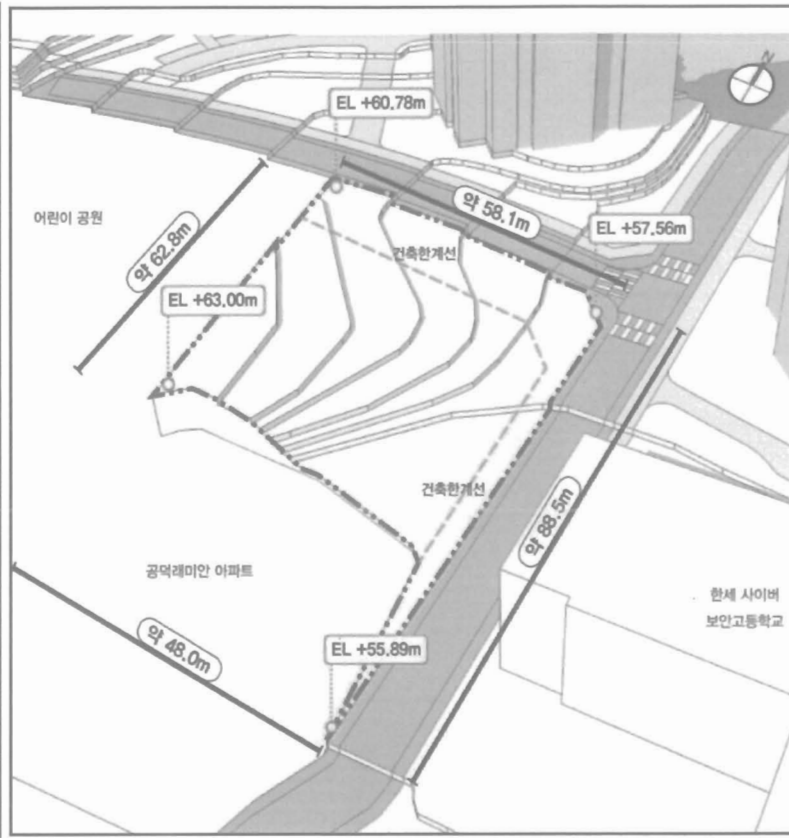
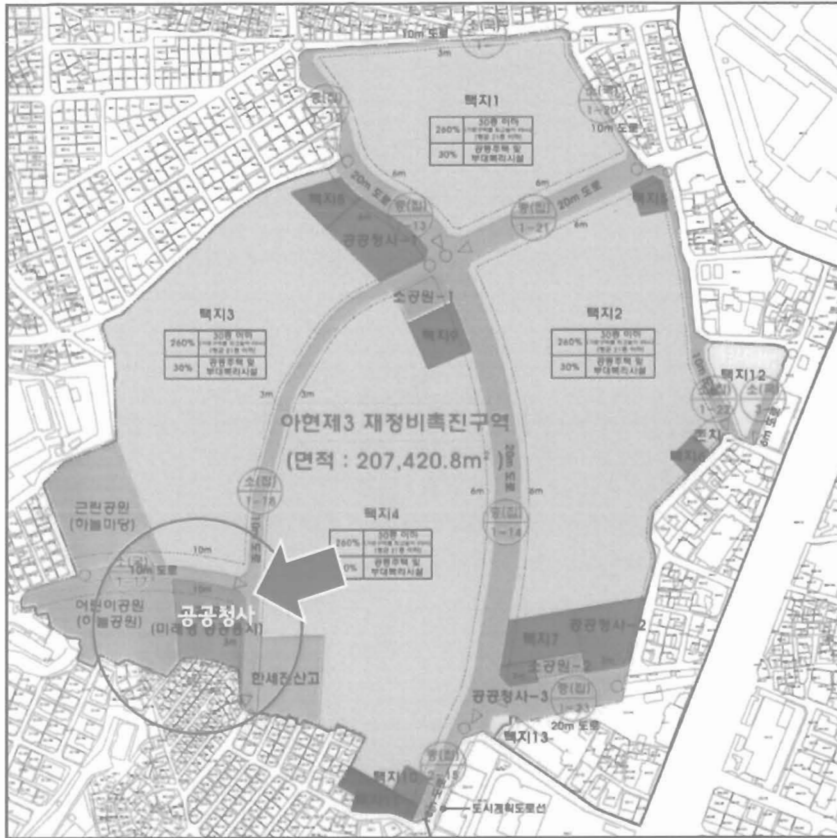
- ① 등기소의 대민공간인 1층 연면적의 적정규모 확보로 이용주민의 편의성 증대 도모
- ② 구역내 다른 부지에 설정된 건축한계선에 비하여 당해부지의 설정정도가 과도함
→ 순환도로(6m) 및 집산·국지도로(3m)로 설정된 건축한계선에 비하여 당해부지 앞
(국지도로)에 설정된 건축한계선은 과도함
- ③ 건축한계선 조정 시 등기소 층수 하향조정 가능(7층 → 5층)
→ 인근 아파트단지에서 하늘공원에 대한 양호한 시계와 조망권 확보에 유리

촉진계획 변경사항

연번	구분	변경내용
①	• 공공청사-4	• 건축한계선 조정 : 10m → 3m (건축한계선을 조정하여 공공청사 이용주민의 편의증대와 시설물의 공공성 향상 도모)



대상지 현황



- 부지현황**
- 동서방향 약 7m 고저차이
 - 남북방향 약 4m 고저차이
 - 동측 및 북측 10m도로 연결
 - 아현3구역 재개발아파트 2014년9월 입주
 - 10m 및 3m 건축한계선



아현제3구역 재정비촉진계획 변경(안)

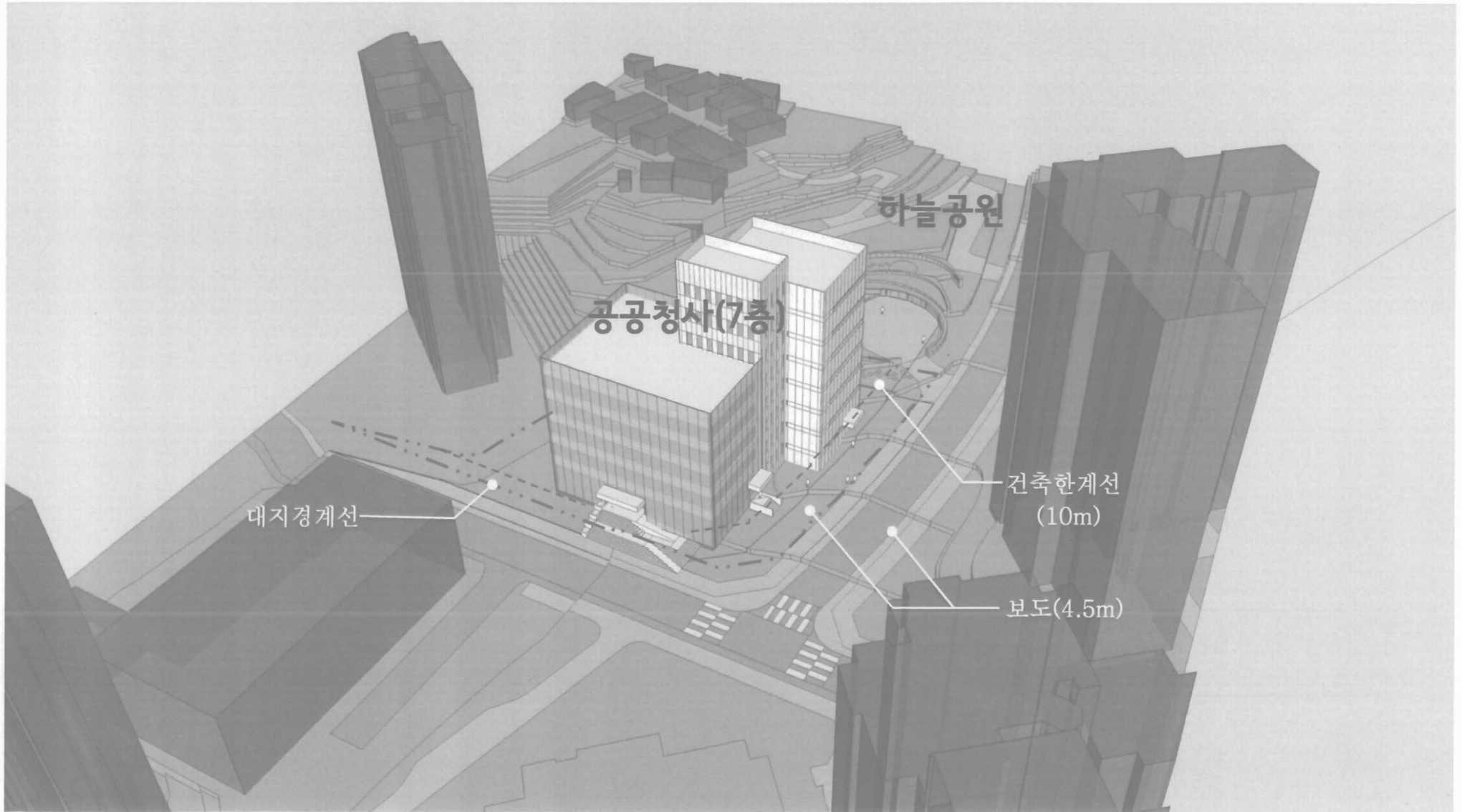
토지이용에 관한 사항

■ 토지이용계획(변경없음)

구분	명칭	면적(㎡)	구분	명칭	면적(㎡)	
합계		207,420.8	정비기반 시설 등	소계	50,455.3	
공동주택	소계	146,498.5		도로	25,336.0	
	택지 1	24,079.0		공원	소계	13,350.0
	택지 2	39,971.3			소공원 1	1,035.0
	택지 3	33,940.5			소공원 2	613.1
	택지 4	48,507.7			근린공원	5,791.2
종교시설	소계	6,013.6		어린이공원	5,910.7	
	택지 5	620.0		학교	한세전산고	3,197.6
	택지 6	473.0		공공 청사	소계	8,571.7
	택지 7	1,850.5			1	2,744.7
	택지 8	1,093.8			2	2,200.6
	택지 9	1,490.3			3	445.0
	택지 10	486.0		4	3,181.4	
사회복지시설	택지 11	1,193.3	존치	현암사	361.3	
근린생활시설	소계	2,898.8				
	택지 12	2,730.8				
	택지 13	168.0				

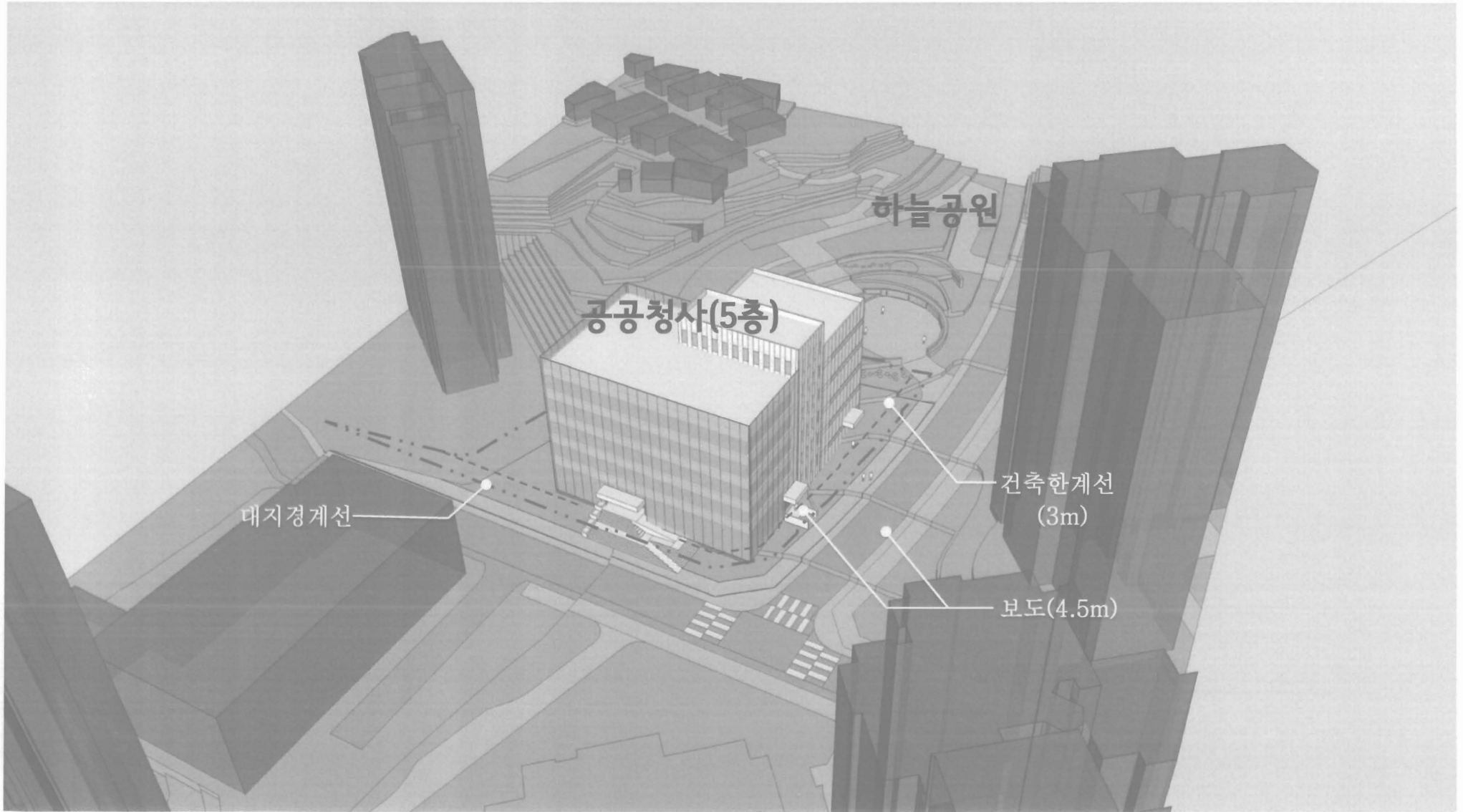
주변지역 시계 및 조망권 검토

▶ 건축한계선 조정 전(7층)



주변지역 시계 및 조망권 검토


▶ 건축한계선 조정 후(5층)





3. 주관부서 의견

- 2013년 주민편익증진 및 지역경제 활성화를 위해 공공공지를 공공청사로 촉진계획 변경하여 서부광역등기소를 유치하였고, 현재 서부지방법원에서 등기소 신축을 위한 실시설계중에 있으며,
- 본 공공청사 부지 북측에 결정된 건축한계선은 공공공지임에 따라 10m로 결정된 사항이나, 건축을 할 수 있는 필지로 변경되어 건축한계선을 10m로 유지하는 것은 과도한 건축규제로 판단됨.
- 또한, 아파트에서 하늘공원을 향한 조망권 확보를 위하여도 건축한계선 조정 후 저층 건축물이 신축되는 것이 타당하고, 민원예방에도 바람직할 것으로 사료됨.



4. 향후 추진계획

■ 2014. 4월 : 공청회

■ 2014. 5월 : 서울특별시 도시재정비위원회 심의 상정

■ 2014. 6월 : 재정비촉진계획변경결정

※ 상기 일정은 재정비위원회 개최 일정에 따라 변경될 수 있음.