광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

2025. 11.

마 포 구

목 차

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요 ····· 1
2 현황 분석 ····· 3
3 계획의 기본구상(안) ····· 34
4 부문별 정비계획(안) ····· 37
5 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 55

Ⅱ. 토지 및 건축물 조서

1 토지조서 ····· 57
2 건축물조서 ····· 61

Ⅲ. 기초 조사 · 확인 내역서

1 주민 또는 산업의 현황 ····· 65
2 토지 및 건축물 이용과 소유현황 ····· 65
3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 75
4 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 76
5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 88
6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 89
7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 89
8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 90
9 기존수목의 현황 ····· 90
10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 90
11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 90
12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 90
13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 91
14 기초조사 현황도 ····· 91

Ⅳ. 지구단위계획 결정사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정(안) ····· 93
2 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안) ····· 94
3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안) ····· 99
4 지구단위계획 결정(안)도 ····· 105

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 107
2 현황 및 여건분석 ····· 108
3 계획의 기본구상(안) ····· 126
4 부문별 계획(안) ····· 127
5 운영기준에 관한 계획(안) ····· 134
6 건축계획(안) ····· 147

Ⅵ. 경관성 검토서

1 계획의 개요 ····· 157
2 경관이론 및 관련계획 ····· 159
3 경관현황분석 ····· 183
4 경관분석 및 영향예측 ····· 187
5 저감방안 ····· 199

Ⅶ. 교통성 검토서

1 서론 ····· 201
2 교통환경 조사분석 ····· 209
3 장래 교통수요 예측 ····· 252
4 교통처리방안 ····· 275

Ⅷ. 환경성 검토서

1 스코핑보고서 ····· 287
2 환경성 검토 ····· 293

Ⅸ. 첨부자료

1 마포구 도시계획위원회 자문결과에 대한 조치계획서 ····· 379
2 도시계획위원회 자문결과 조치계획 보완의견에 대한 조치계획서 ····· 392
3 제10차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 결과에 따른 조치계획서 ····· 397
4 제15차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 결과에 따른 조치계획서 ····· 408
5 개발행위허가제한지역 열람공고의견에 대한 조치계획서 ····· 418
6 관련부서(기관) 협의의견에 대한 조치계획서 ····· 419
7 제11차 역세권 장기전세주택 계획검토단 회의 결과에 대한 조치계획서 ····· 456

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요

2 현황분석

3 계획의 기본구상(안)

4 부문별 정비계획(안)

5 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

◦ 노후화된 주거지와 열악한 기반시설의 정비가 시급한 지역으로 주거환경 개선이 요구됨에 따라 역세권 장기전세주택 공급을 통하여 서민주거 안정을 도모하고, 계획적인 개발을 하고자 함

◦ 이에 역세권 장기전세주택을 포함한 정비계획수립을 위하여 도시정비형 재개발 정비구역을 지정하고자 함

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

◦ 위 치 : 서울특별시 마포구 신수동 301-1일원

◦ 면 적 : 15,734.9㎡

◦ 용도지역 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

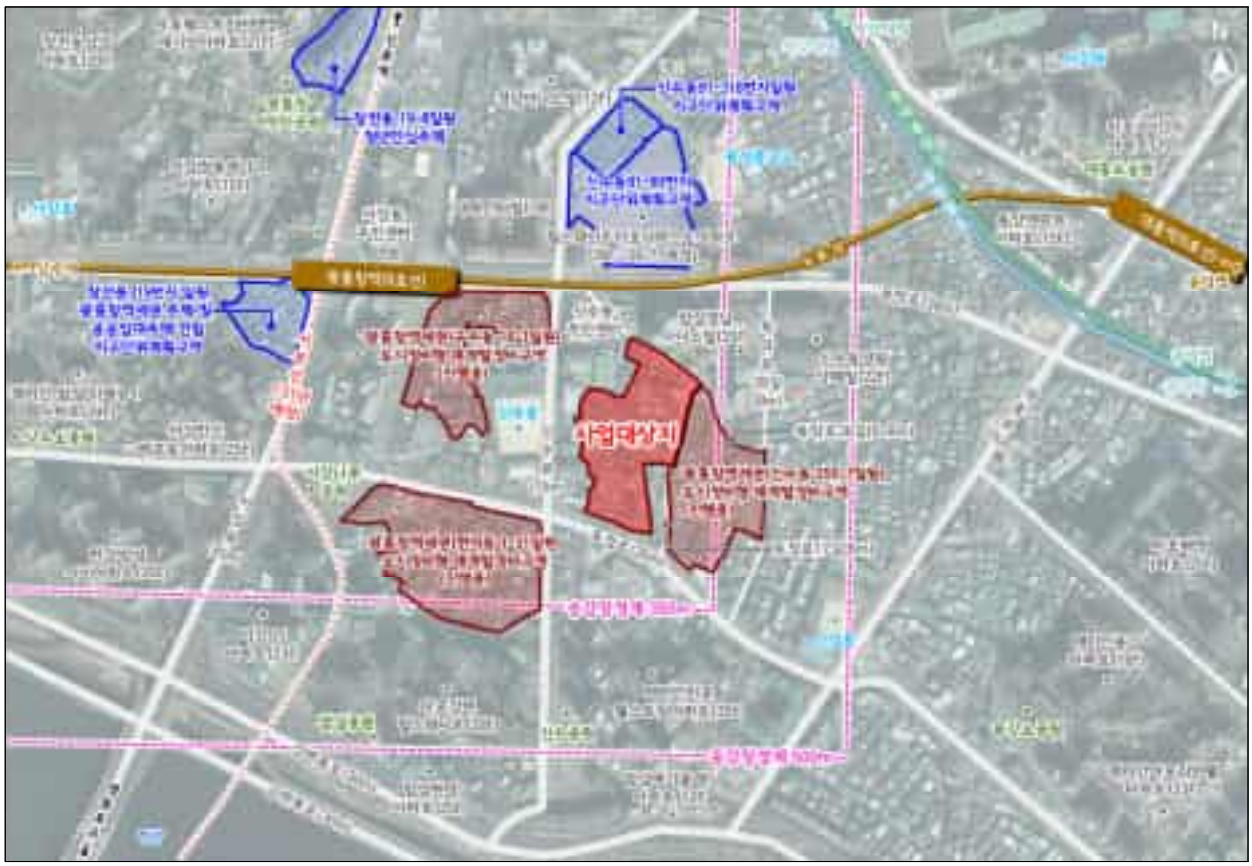
◦ 기타 : 중점경관관리구역(한강변), 교육환경보호구역

나. 시간적 범위

◦ 기준년도 : 2025년

◦ 목표연도 : 2029년

〈 위치도 〉



3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

가. 수립절차

수립절차	주요내용	비고
사전검토	· 주민 → 마포구(입안권자)	· 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 2-2-1.
정비계획 입안 제안	· 주민 → 마포구(입안권자) · 60일 이내 반영여부 통보 (1회 30일 연장가능)	· 「도시 및 주거환경정비법」(이하 법) 제14조 · 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 영) 제12조
주민설명회 및 주민공람	· 주민공람 30일 이상 · 관련부서(기관) 협의	· 법 제15조 · 영 제13조
구의회 의견청취	· 마포구	· 법 제15조 · 영 제13조
정비계획 결정 요청	· 마포구 → 서울시 · 감정평가	· 법 제8조
서울시 도시계획위원회 심의	· 서울시	· 법 제16조
정비계획 결정·고시	· 서울시	· 법 제16조
건축심의 등 인허가 절차		
준공인가		

나. 추진현황

날 짜	내 용
2023. 06. 09.	• 광흥창역세권(신수동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 사전검토 접수 [(가칭)추진위 → 마포구]
2023. 12. 18. ~ 26.	• 마포구 관련부서 협의 (교통행정과, 도로개선과, 주택상생과)
2024. 03. 14.	• 2024년 제1차 마포구 도시계획위원회 자문 (결과 : 조건부 동의)
2024. 08. 09.	• 서울시 제10차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 개최 (결과 : 재검토)
2024. 12. 06.	• 서울시 제15차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 개최 (결과 : 의견제시)
2025. 04. 17.	• 도시정비형 재개발구역 지정 및 정비계획(안) 주민제안 입안신청 [(가칭)추진위 → 마포구]
2025. 06. 17. ~ 07. 11.	• 관련부서(기관) 협의 (서울시, 마포구, 유관기관)
2025. 09. 16.	• 서울시 제11차 역세권 장기전세주택 계획검토 회의 개최 (서울시 공공주택과)

2 현황 분석

1. 주변지역 현황

◦ 대상지는 지하철 6호선 광흥창역 승강장 경계로부터 350m 범위 내에 100% 포함되는 1차 역세권 지역임

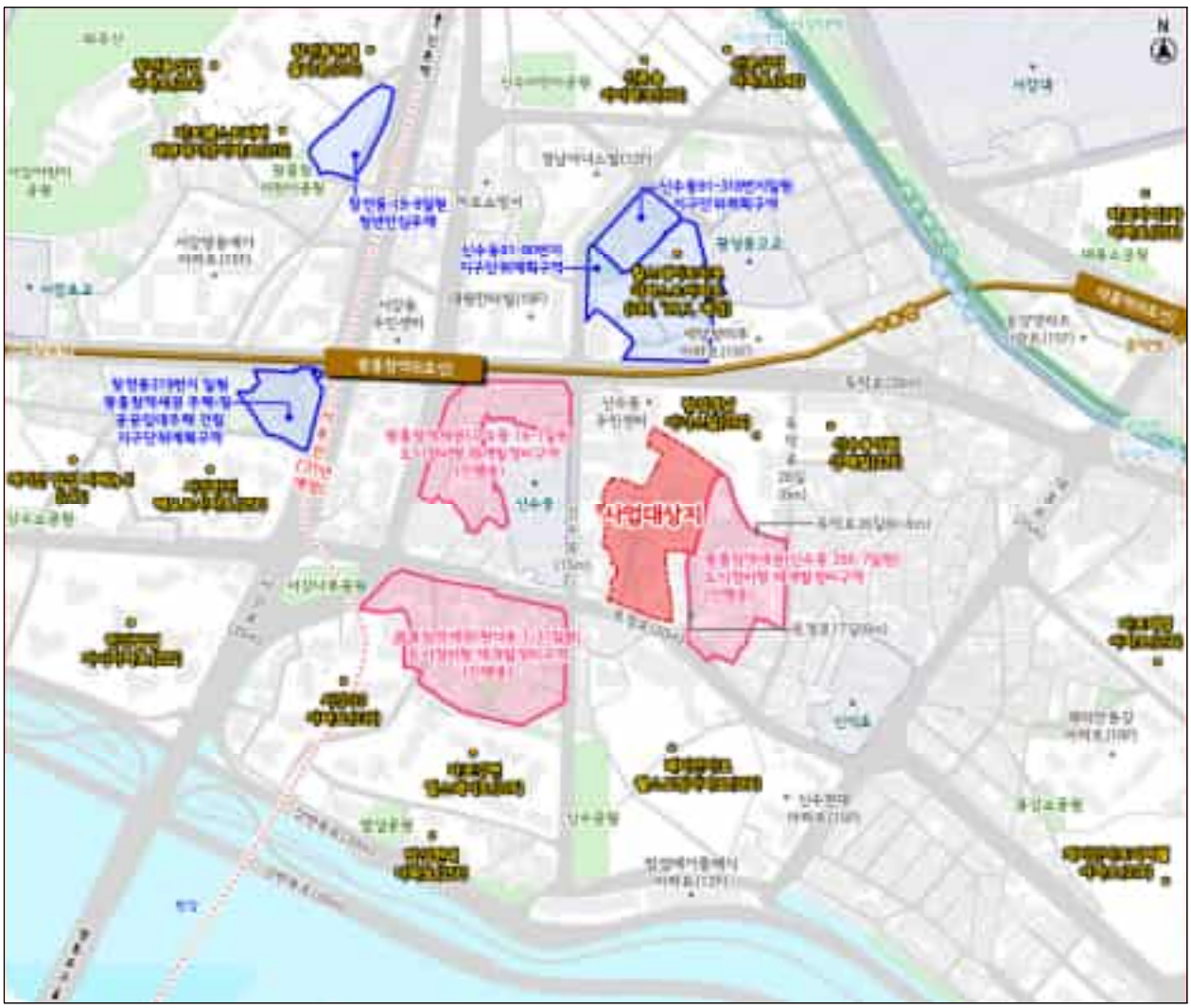
◦ 대상지 북서측으로 지하철 6호선 광흥창역이 위치해 있으며 서부선 광흥창역이 '31년 개통될 예정임

◦ 북측으로 독막로(28m), 남측으로 토정로(20m), 서측으로 신수로(15m)가 주요 간선도로로 지나고 있으며, 대상지 북측으로 독막로26길(6~8m), 동측으로 토정로17길(6m)간선도로변에서 접근이 가능하며, 북측 독막로26길(6~8m), 동측 토정로17길(6m)와 접하고 있음

◦ 대상지 주변으로 밤섬경남아너스빌(25층), 신수동 성원상떼빌아파트(22층), 래미안마포웰스트림아파트(35층), 마포강변힐스테이트아파트(20층), 힐스테이트마포더퍼스트아파트(28층, '26년 예정) 등 중·고층 공동주택이 다수 입지하고 있으며 신수중학교, 신석초등학교, 광성중·고등학교 등 교육시설이 입지해 있음

◦ 대상지 주변으로 역세권 청년안심주택 및 장기전세주택사업이 다수 진행되고 있어 개발압력이 높은 지역임

〈 입지현황도 〉



2. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시 관리 계획 사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">용도지구</td><td colspan="3">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(7층 이하),
제2종일반주거지역,
제3종일반주거지역</td><td colspan="2">-</td><td>종 류</td><td>규 모</td><td>비 고(㎡)</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td>도로</td><td>3,101</td><td>4개 노선</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지 현황</td><td>구 분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="4">국·공유지(관리청별)</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>소 계</td><td>국(기획재정부)</td><td>서울시</td><td>마포구</td><td></td></tr>
<tr><td>면 적(㎡)</td><td>15,734.9</td><td>12,112.0</td><td>3,622.9</td><td>197.0</td><td>1,644.6</td><td>1,781.3</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>필지수</td><td>112</td><td>91</td><td>21</td><td>2</td><td>2</td><td>17</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물 현황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무</td></tr>
<tr><td>유허가</td><td>무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>70</td><td>70</td><td>-</td><td>62</td><td>62</td><td>-</td><td>8</td><td>8</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td></td><td>호 수</td><td>113</td><td>113</td><td>-</td><td>103</td><td>103</td><td>-</td><td>10</td><td>10</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지상
권자</td></tr>
<tr><td>287</td><td>68</td><td>219</td><td>579</td><td>138</td><td>441</td><td>173</td><td>161</td><td>9</td><td>3</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 동수 : 건축물 대장기준
※ 거주인구 : 거주가구 현황에 따라 마포구 세대당 인구 2.01인 적용(마포구 통계연보, 2024)

가. 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량비율 (노후·불량 동수/총 동수)		노후·불량의 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	75.7%	(53/70)	-	-	-	-
	목조	1.4%	(1/70)	-	-	-	-
	세멘벽돌조	2.9%	(2/70)	-	-	-	-
	세멘블럭조	1.4%	(1/70)	-	-	-	-
	연와조	31.4%	(22/70)	-	-	-	-
	조적조	7.1%	(5/70)	-	-	-	-
	경량철골구조	1.4%	(1/70)	-	-	-	-
	철근콘크리트조	11.4%	(8/70)	-	-	-	-
	철근콘크리트조, 연와조	8.6%	(6/70)	-	-	-	-
	철근콘크리트조, 조적조	2.9%	(2/70)	-	-	-	-
	기타구조	7.2%	(5/70)	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	75.7%	(53/70)	-	-	-	-
	10년 미만	-	(0/70)	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	(0/70)	-	-	-	-
	20 ~ 29년	8.6%	(6/70)	-	-	-	-
	30 ~ 39년	42.9%	(30/70)	-	-	-	-
	40년 이상	24.3%	(17/70)	-	-	-	-
허가별	합 계	75.7%	(53/70)	-	-	-	-
	유허가	75.7%	(53/70)	-	-	-	-
	무허가	-	(0/70)	-	-	-	-

※ 상기사항은 건축물 총 동수(70동) 중 노후·불량건축물 53동에 관한 사항임
※ 노후도 산정기준 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

〈 건축물 노후·불량 현황도 〉



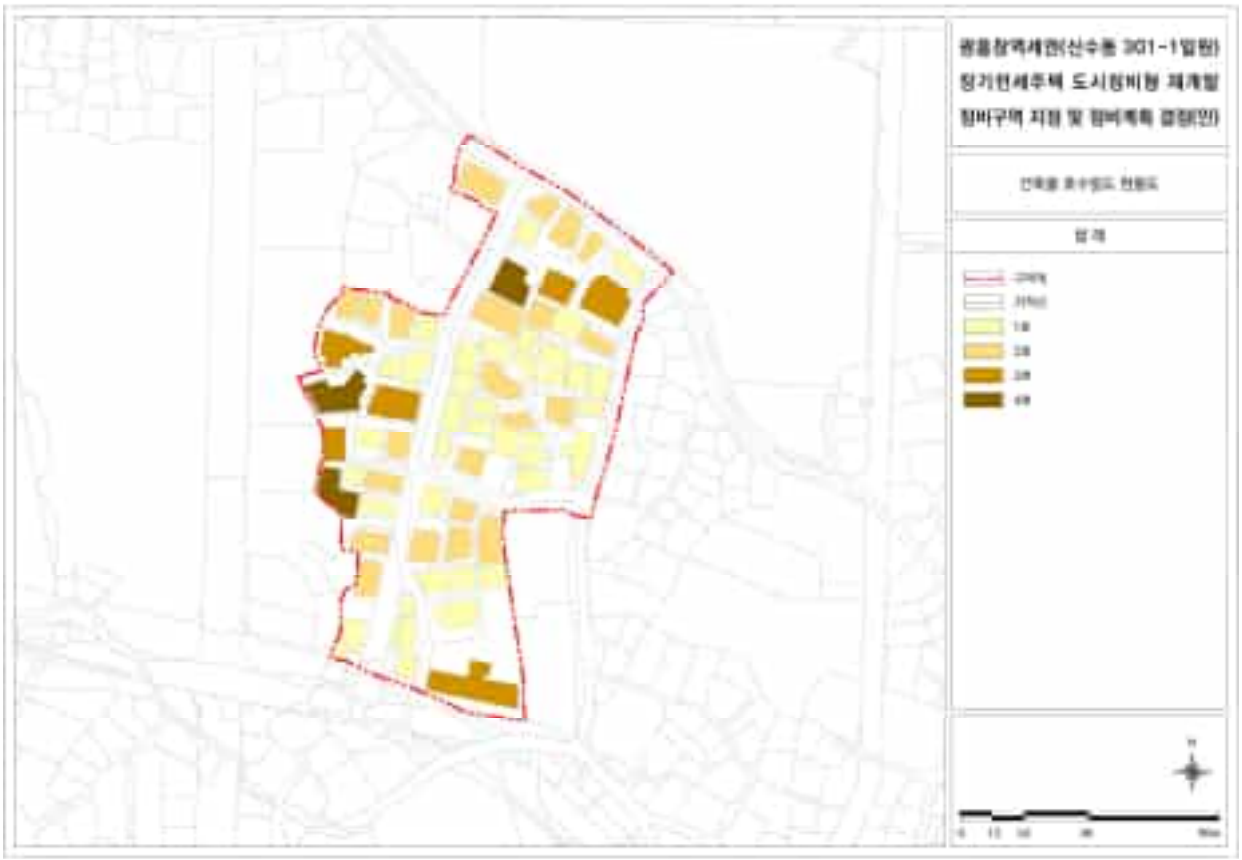
- 이 하 여 백 -

나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
71.8	15,734.9	113	71	32	10	-

※「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조에 따라 산정
(공동주택, 다가구주택은 세대수가 가장 많은 층 1세대를 1호로, 단독주택은 1호로, 비주거용은 90㎡당 1호로 산정)

〈 건축물 호수밀도 현황도 〉



다. 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
55.7	70	39	-

〈 건축물 접도유무 현황도 〉

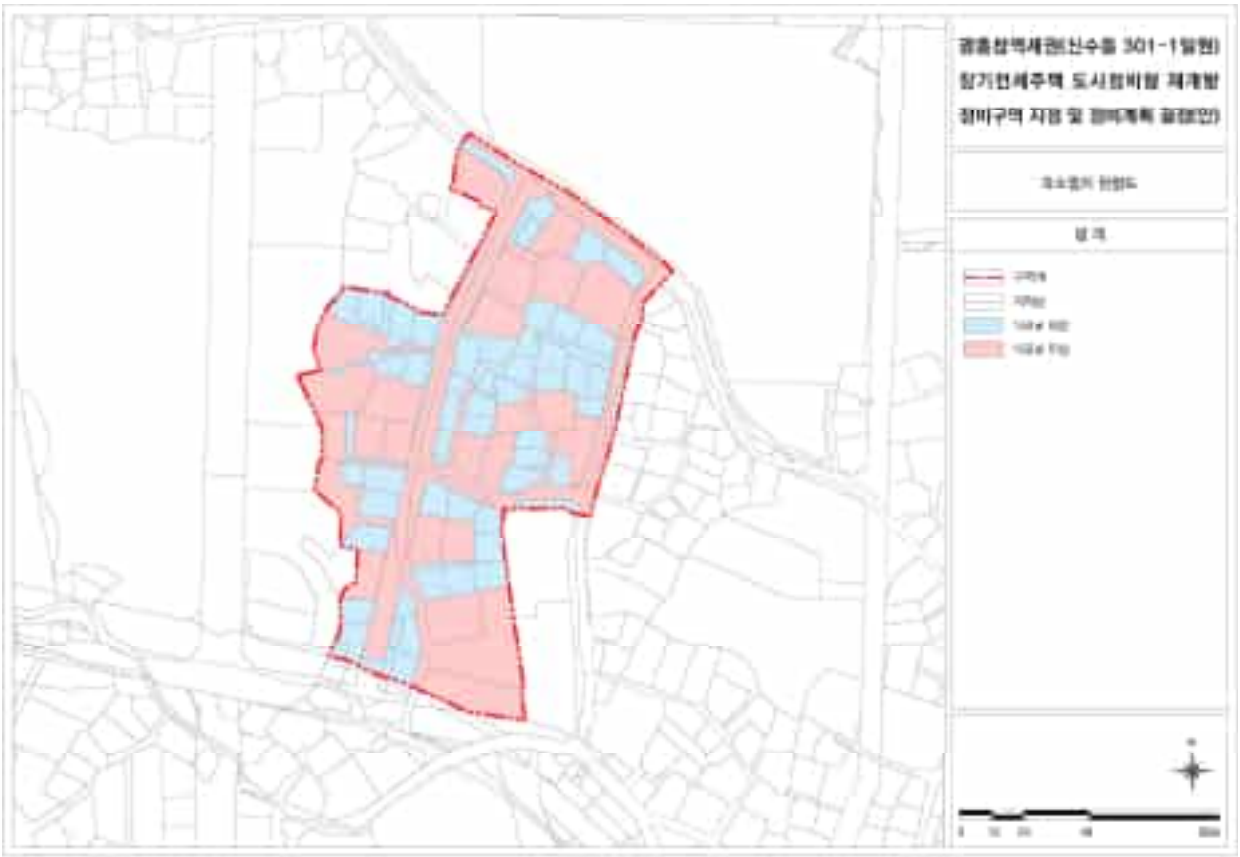


라. 과소필지 현황

구역안의 대상 총 토지		과소필지 (150㎡ 미만)		과소필지 비율(%)	비 고
필지수	면 적(㎡)	필지수	면 적(㎡)		
112	15,734.9	83	6,005.9	74.1	-

※ 과소필지 : 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(변경) 도시정비형 재개발사업부문」에 의한 규모 미만의 토지를 말함(최소필지 150㎡ 미만)

〈 과소필지 현황도 〉



3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

1) 7대 목표

◦ 2040 서울도시기본계획에서는 미래상인 '살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울'을 도시공간에 구체화하기 위해서 아래 7개의 목표를 설정함

구 분	7대 목표		주요 내용
어디서나 누릴 수 있는 **"삶의 질"**	1	걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성'	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분내로 조성
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편'	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 **"도시경쟁력"**	4	미래성장거점 육성·연계, '중심지 기능 혁신'	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 **"가치와 방향"**	6	미래위기를 준비하는, '탄소중립 안전도시 구축'	공간계획의 주요원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

2) 부문별 전략계획

▪ 주택·정비 부문

◦ 서울의 인구는 2010년 이후 계속 감소하고 있지만, 1·2인 가구를 중심으로 가구 수는 빠르게 늘어나고 있어 주택 수요는 여전히 높은 상태이며, 주택 공급을 위한 노력에도 불구하고 여전히 높은 주거비로 인해 시민의 비자발적인 탈서울 현상이 발생하고 있음

◦ 2040 서울도시기본계획은 시민의 주거 불안을 해소하고 직주근접을 실현할 수 있도록 유연한 도시관리 체계 구축 및 정비사업의 효율적 추진을 통해 양질의 주택을 공급하고, 누구나 안전하고 쾌적한 주거생활을 누릴 수 있도록 주거 복지 서비스 체계의 고도화를 도모함

◦ 세부추진 방안

구 분		전 략	
1-1	양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적 정비사업 유도	1-1-1	저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화
		1-1-2	부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화
		1-1-3	주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진
		1-1-4	중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진
		1-1-5	정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
1-2	여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	1-2-1	적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련
		1-2-2	거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발
		1-2-3	주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
1-3	첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련	1-3-1	주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축
		1-3-2	지속가능한 친환경 및 장수명 주택 공급 유도 및 확대
1-4	쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	1-4-1	다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성
		1-4-2	주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리
		1-4-3	수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

◦ 중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진

◦ 도심의 특성을 고려하고 도심의 정체성을 유지하도록 지역 여건에 부합한 다양한 정비사업 방식을 적용하여 산업 공간을 조성하고 일자리를 창출하며 미래 산업구조 변화에 대응하는 기반을 마련

- 도심 제조업 산업생태계를 고려한 도심 산업 활성화 및 혁신을 도모하는 방식으로 정비사업을 추진
- 도심에 집적된 귀금속, 인쇄, 패션, 봉제, 기계금속 등 제조업 기반의 특화산업을 활성화하고 집적 효율을 높일 수 있도록 권장 용도, 임대산업시설 확보비율 상향 적용 등 도심 제조업을 유지·지원하는 도시정비형 재개발사업 방식 마련

◦ 광역중심과 역세권 내 도시정비형 재개발사업 추진 시 주거기능과 생활SOC, 생활편의기능을 확충한 복합개발로 직주근접형 도시환경을 조성함

3) 도시공간구조

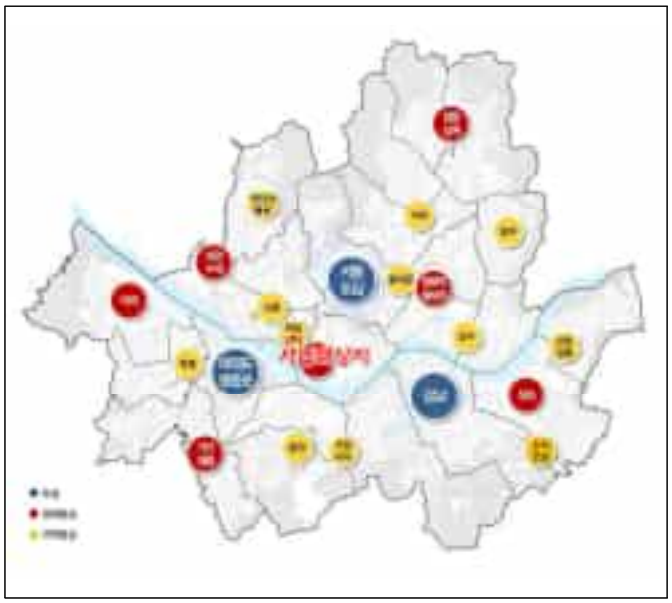
◦ 3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

◦ 2030 서울도시기본계획이 제시한 3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계를 유지하며, 미래 공간 변화에 대응하고 도시경쟁력을 강화할 수 있도록 중심지 기능을 고도화
- 「2030 서울플랜 모니터링」에서 도출한 중심지 특성과 변화진단 결과를 반영하여 중심지별 육성방향을 제시

◦ 서울의 중심지 기능 고도화는 중심지별로 주요기능, 공간특성 등에 따라 확립된 중심지의 장소성과 정체성을 강화하면서 일자리·주거·여가 기능이 복합되어 24시간 활력이 있는 지역을 조성하는 방향으로 추진함

◦ 대상지는 마포·공덕 지역중심 주변에 위치

〈 서울시 중심지 체계 〉



4) 권역별 구상

◦ 마포구는 한강 이북 중심부에 위치하며 은평구, 서대문구와 더불어 서북권에 해당

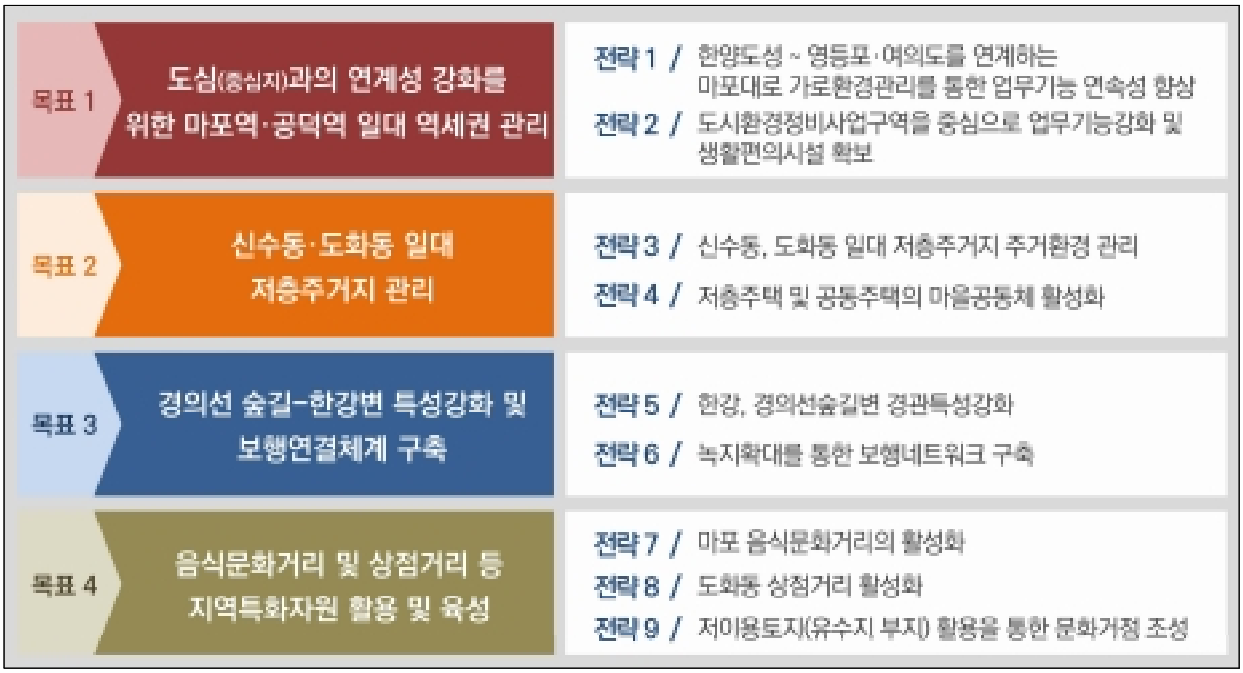
◦ 서북권역 발전방향으로 지역연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화 거점 구축을 미래상으로 제시

◦ 대상지는 6호선이 지나는 광흥창역세권에 해당하며, 신촌·마포 지역중심과 인접해 있으며, 한강 이남으로 영등포·여의도와도 인접해 있어 배후 주거지로서 매우 유리한 위치적 특성을 지님



나. 2030 서울생활권계획 (용강지역생활권)

1) 목표별 전략



2) 실현전략

① 전략1 : 한양도성~영등포·여의도를 연계하는 마포대로 가로환경관리를 통한 업무기능 연속성 향상

◦ 보행로 정비 및 보행연속성 확보를 통한 가로활성화 유도

- 한강연결의 마포대로변 보행 연속성 확보 및 활성화거리 유도

② 전략3 : 신수동, 도화동 일대 저층주거지 주거환경 관리

◦ 정비(예정)구역 해제지역 및 노후저층주거지 기반시설 공급을 통한 주거여건 개선

- 신수, 용강, 도화동 일대 생활기반시설(도로, 주차장, 복지시설, 공원 등) 공급을 통한 주거환경 개선 및 주택 자가개량 유도

③ 전략4 : 저층주택 및 공동주택의 마을공동체 활성화

◦ 저층주택 및 공동주택의 교류유도를 위한 토정로 생활가로 조성 검토

◦ 공동주택의 커뮤니티 활성화를 통한 거주환경의 안정성 및 쾌적성 증진

④ 전략5 : 한강, 경의선숲길변 경관특성 강화

◦ 한강변 조망관리를 위한 주요가로변 통경축 확보

- 토정로, 대흥로, 신수로변 건축선 후퇴 및 건축물 배치, 형태, 외관 등의 관리를 통한 한강으로의 지역 통경축 확보

3) 생활서비스시설

◦ 평균 지표에 의한 공급 불균형 분석결과, 용강지역생활권은 공원, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설이 서울시 평균에 미달함 (노인여가복지시설 0개소)

〈 공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목) 〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육 시설
지표		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
서울시 평균 (자치구 평균)		1.31 (0.87)	0.16 (0.27)	0.93 (0.94)	0.05 (0.07)	0.33 (0.27)	1.61 (1.43)	0.41 (0.41)
용강 생활권		0.02	0.34	0.61	0.00	0.09	1.22	0.15
	인구 현황	65,190명	26,346세대	65,190명	8,134명	10,710명	2,856명	65,190명
	시설 현황	1.03ha	885면	4개소	0개소	1개소	35개소	1개소
결과		부족	충분	부족	부족	부족	부족	부족

평균 지표에 의한 **공급 불균형 분석결과**

- 서울시 평균값에 미달하는 시설은 공원, 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설
- 노인여가복지시설은 생활권 내 시설이 없으므로, 자치구의 단계별 공급계획 수립 통해 체계적 공급을 요함
- 도서관은 학교 및 공공시설 복합화 검토, 공원 및 공공체육시설은 학교 체육공간 개방 및 자투리공간 발굴을 통하여 서비스 공급 검토
- 보육시설은 보행 접근성을 고려하여 서비스소외지역 내 접근성이 기 확보된 기존 공공/민간 시설의 연계를 우선 검토

- 이 하 여 백 -

〈 용강 지역발전구상도 〉



- 이 하 여 백 -

다. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 [도시정비형 재개발사업 부문]

1) 2030 기본계획의 비전 및 목표

◦ 계획목표 1 : 중심지 기능복합화로 성장하는 도시

- 시 정책사항 및 지역균형발전유도를 위한 정비예정구역 재정비 : 서울도심 도심부와 도심부 외 지역의 특성을 고려한 정비예정구역의 재설정
- 2040 서울도시기본계획에 따른 지역별 유도용도 조정 : 2040 서울도시기본계획상 중심지별 전략방향에 부합하는 지역별 유도용도 재지정
- 공공기여의 합리적 조정 : 구역별 여건 등에 따른 합리적 부담률 조정 및 유형별 용적률 인센티브 계수 조정

◦ 계획목표 2 : 녹지와 빌딩이 어우러진 쾌적한 녹색도시

- 도심녹지 조성방안 마련 : 서울도심 도심부 녹지공간 확보 및 유기적 연계를 위한 원칙 마련
- 구역 내 공원, 녹지 확보 및 공공기여 강화 : 공원, 녹지 중심 기부채납 우선순위 설정
- 개방형녹지공간 도입 : 높이완화 및 상한용적률 인센티브 계획과 연계한 개방형녹지 확보기준 마련
- 개방형녹지공간의 적극적 확보를 위한 허용용적률 인센티브 도입 : 녹지 의무확보기준 초과, 녹지와 연계된 저층부 개방 등에 따른 인센티브 신설

◦ 계획목표 3 : 일과 주거, 여가가 공존하는 활력있는 직주혼합도시

- 다양한 도심형 주거유형 도입 : 미래수요에 대응하는 도심형 주거유형 도입
- 서울도심 도심부 주거비율 완화기조 유지 : 직주비, 도심공동화 등을 고려 주거비율기준 유지
- 다양한 인센티브 지원 : 주거 및 생활SOC, 문화시설 적극도입을 위한 허용용적률 인센티브 조정, 주차기준 완화



2) 서울도심 도심부 외 부문별 계획

▪ 마포·공덕지역

① 운영방향

◦ 마포지역은 2040 서울 도시기본계획 상 지역중심 지역으로서 업무·문화·상업 기능을 강화하여 중심지와 연계된 산업축을 조성하고 유휴부지를 활용한 신산업·창작공간을 조성

② 운용방향

◦ 마포지역의 기본계획은 용적률계획 등의 일부 변경사항을 제외하고는 기정 기본계획의 틀을 유지

◦ 서대문역 주변 정비예정구역의 부문별 계획은 충현 지구단위계획을 따름

③ 토지이용계획

◦ 건축물의 주용도는 지역특성에 따라 다음과 같이 토지이용을 구분하고, 지역별 주용도는 제시된 용도 중에서 선택

〈 마포지역 토지이용계획 〉

구 분	주용도
역세권지역	업무, 판매, 숙박, 문화/집회, 주거
일반업무·상업지역	업무, 판매, 근린생활, 문화/집회, 숙박, 주거
업무주거지역	업무, 주거, 근린생활, 교육연구시설, 숙박
주거복합지역	주거, 근린생활, 문화/집회, 숙박
일반업무지역	업무, 판매, 근린생활, 주거, 숙박

④ 건폐율계획

◦ 「서울시 도시계획 조례」상 해당 용도지역의 건폐율 기준을 준용

◦ 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 건폐율 범위 내에서 완화가 가능

⑤ 용적률계획

◦ 일반상업지역은 기준 600% 이하, 허용 800% 이하로, 준주거지역은 기준 300% 이하, 허용 400% 이하로 적용

◦ 마포로 일대 일부 준주거지역은 주변 완료 지구 현황을 고려하여 용적률 등을 설정하였는바 용도지역 상향 조정 여부는 정비구역 지정(변경)시 도시계획위원회 심의를 거쳐 결정하도록 한다. 단, 용도지역 상향이 없는 경우 해당 용도지역에 맞게 용적률 체계를 적용

⑥ 높이계획

◦ 마포지역은 기준높이를 110m로 하여 지역별로 차등 적용한다.(역세권지역·일반업무상업지역 110m, 업무주거지역·주거복합지역·일반업무지역 70m) 단, 서울도심 도심부에 포함되는 지역은 해당지역 기준을 따름

◦ 기준높이에서 기부채납(공공시설 등 제공)에 따른 높이완화 가능

- 공공용지 제공에 따른 높이 완화 = 기준높이 × (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내

◦ 신규 정비가능구역의 높이는 해당지역의 중심지 위계, 상위 및 관련계획, 도시관리계획, 주변 높이 현황 등을 종합적으로 고려하여 계획

라. 2030 한강변 관리 기본계획 (2015)

1) 비전 및 목표

◦ 비전 : 100년 후에도 빛나는 시민생활의 중심, 미래 자연문화유산, 한강

◦ 목표 : 한강 중심의 도시공간구조 전환, 수변부의 공공성 확보, 한강의 문화·경관 자원화, 한강의 자연성 회복



2) 실현전략

◦ 자연성, 토지이용, 접근성, 도시경관의 4대 부문별 12개 관리원칙 제시

〈 2030 한강변 관리 기본계획 부문별 관리방향 〉

구 분	관리방향
자연성 부문	· 한강숲·생태거점 조성 등을 통해 한강 생태환경을 개선 · 자연(형)호안 복원, 물길회복 등 맑은 물 환경을 조성 · 한강을 보전·복원·이용지역으로 구분, 생태환경과 시민 이용이 조화되도록 관리
토지이용 부문	· 한강 양안을 통합하는 7개 수변활동권역의 육성을 통해 한강과의 활동 연계를 강화 · 한강변으로 역사자원을 복원하고 역사문화둘레길로 연결 · 수변 공공용지를 확충하고 다양한 시민공간 활용으로 수변부 공공성 강화
접근성 부문	· 한강으로의 버스 접근성 및 한강 양안간 수상교통 연결 강화 · 배후지역에서 한강까지 보행접근성 개선 · 공원녹지 확충 및 한강중심의 자연·생태 연결 환경 조성
도시경관 부문	· 한강의 자연 도시경관을 쉽게 조망할 수 있도록 조망공간 확충 · 다양한 스카이라인 창출 · 입체적 수변경관을 창출하여 아름다운 건축계획 유도

3) 서강지구 관리방향

◦ 목표 : 지역중심 배후지역으로써 “창조·문화기능과 다양한 주거수요에 대응하는 주거지”

〈 부문별 중점관리 원칙 〉

구 분	중점관리 원칙
자연성 부문	· 양화~서강~마포지역의 자연성 회복과 서강진 역사문화경관 복원
토지이용 부문	· 지역중심, 창조문화거점 등 지구 주변의 다양한 활력이 한강으로 연계되는 주거지 조성
접근성 부문	· 자락길, 나들길과 연계되고 역세권에서 한강으로 접근하기 편리한 가로공간 조성
도시경관 부문	· 배후 주요산 경관을 고려한 높이관리를 통해 한강으로의 열린 조망 확보

〈 2030 한강변 관리기본계획 가이드라인(서강지구) 〉



마. 2040 마포도시발전 마스터플랜 (2022)

1) 비전 및 목표

◦ 계획목표 1 : 일자리 창출 등 경제활성화를 통한 기업하기 좋은 도시
- 산업 육성 및 공간구조 개편 / 산업기반 확충으로 지역경제 활성화 / 기업유치 및 산업육성 지원

◦ 계획목표 2 : 사회구성원 모두 소외되지 않는 살기 좋은 도시
- 정주환경 개선 및 필요 인프라 확충
- 취약계층 맞춤 주택 확충 및 복지서비스 확대
- 아이 키우기 좋은 환경 조성
- 미래 도시환경 변화 대비 추진

◦ 계획목표 3 : 문화콘텐츠 및 관광자원 연계 활용 매력 넘치는 문화·관광도시
- 문화·관광거점 조성 / 홍대 일대 활성화 / 문화·관광지원 연계 지역 활성화

2) 실현전략

① 정주환경 개선 및 필요 인프라 확충

◦ 역세권 주변지역은 보행일상권, 역세권 중심 생활 중심공간 조성 등을 실현하기 위해 블록 단위 고밀 복합개발 도모

◦ 주거·업무·여가 등 다기능 복합, 통합·연계하여 보행권 단위에서 누릴 수 있는 자족 생활권 형성 유도

◦ 역세권 내 안정적인 주택 공급 및 지역 내 부족한 생활기반시설 확충으로 지역 생활거점으로 중심성 강화

◦ 역세권의 서울시 정책 방향을 고려하여 역세권 청년주택, 역세권 활성화사업, 역세권 장기전세주택, 소규모 재개발사업 등 다양한 사업방식을 적용하여 다양한 형태의 주거 공급을 우선 추진

〈 2040 마포구 도시발전 목표 및 실현전략 〉



4. 도시관리계획 현황

가. 용도지역·지구 현황

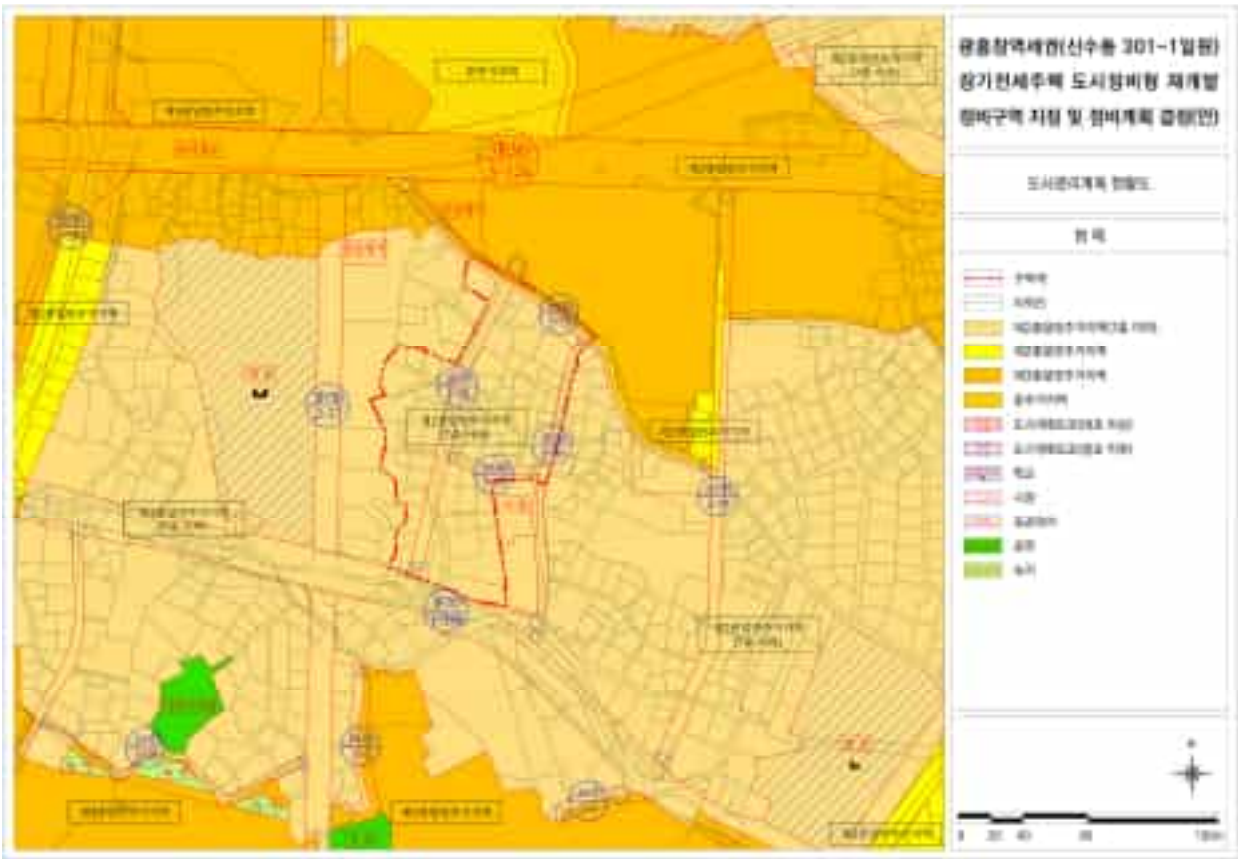
◦ 대상지는 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 결정되어 있음

나. 도시계획시설 현황

◦ 대상지 남측으로 중로 1-380(토정로, 20m), 서측으로 중로 2-27(신수로, 15m), 동측으로 소로 3-80(토정로17길, 6m), 북측으로 소로 3-79(독막로26길, 6~8m)가 지나고 있으며 대상지 내부로 소로 2-38(토정로15길, 6~8m), 소로 3-78(토정로15안길, 8m) 도시계획도로가 결정되어 있음

◦ 도시계획시설 시장(신수시장)이 결정되어 있으며, 소로 3-78(토정로15안길, 8m)과 도시계획시설 시장 선형 일부가 저촉되어 있음

〈 도시관리계획 현황도 〉



5. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경정비법

구 분		내 용	비 고
기본계획 수립 및 정비구역 지정	정의	· 정비구역 : 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역 · 정비사업 : 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업 - 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업	법 제2조
	정비구역 지정	· 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정할 수 있음 · 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음 · 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 정비계획을 입안할 수 있음 · 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 함. 이 경우 지방의회의 의견을 첨부하여야 함	법 제8조
	정비계획 내용	· 정비사업의 명칭 · 정비구역 및 그 면적 · 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 · 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 · 공동이용시설 설치계획 · 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 · 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 · 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 · 세입자 주거대책 · 정비사업시행 예정시기 · 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정 ※ 대통령령으로 정하는 요건 - 건설하는 주택 전체 세대수에서 다음 각 호의 주택으로서 임대기간이 8년 이상인 주택이 차지하는 비율의 합계가 100분의 20 이상인 경우 - 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 - 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 - 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 ※ 대통령령으로 정하는 사항 - 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택이 차지하는 비율 - 공공지원민간임대주택 및 임대관리 위탁주택의 건축물 배치 계획(정비계획에 필요한 경우) - 주변지역의 여건 등을 고려한 입주예상 가구 특성 및 임대사업 운영방향(정비계획에 필요한 경우) · 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위한 지구단위계획(필요한 경우로 한정) · 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 - 정비사업의 시행방법 - 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획	법 제9조

구 분		내 용	비 고
기본계획 수립 및 정비구역 지정	정비계획 내용	- 정비기반시설의 설치계획 - 건축물의 건축선에 관한 계획 - 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 - 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 - 안전 및 범죄예방에 관한 사항 - 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항 ※ 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조(정비계획의 내용 등) - 가구 또는 획지에 관한 계획 - 임대주택의 건설에 관한 계획 - 환경성 검토결과 - 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 인구 및 주택의 수용계획 - 구역 내 옛길, 옛물길,「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획	법 제9조
		· 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항이 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하는 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 달리 입안할 수 있음 · 정비계획을 입안하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장 등이 기본계획을 수립한 지역에서 정비계획을 입안하는 경우에는 그 정비구역을 포함한 해당 생활권에 대하여 같은 항 각 호의 사항에 대한 세부 계획을 입안할 수 있음	
	임대주택 및 주택규모별 건설비율	· 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 함 - 국민주택규모의 주택이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 - 임대주택이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 ※ 대통령령으로 정하는 사항 - 국민주택규모의 주택 : 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하 - 임대주택 : 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 20 이하	법 제10조
	기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화	· 기본계획의 수립권자 또는 정비계획의 입안권자는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본계획을 수립하거나 정비계획을 입안하려는 경우 주거지역에 대하여 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있음	법 제11조
	정비계획의 입안 제안	· 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있음 - 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 · 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함 - 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의 ※ 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제10조(정비계획의 입안제안) - 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 함	법 제14조

구 분		내 용	비 고
기본계획 수립 및 정비구역 지정	주민의견 청취	· 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 함 · 정비계획의 입안권자는 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 봄 · 정비계획의 입안권자는 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 함	법 제15조
	정비계획의 결정 및 정비구역 지정	· 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있음 · 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 정비계획을 결정한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 함.	법 제16조

나. 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

구 분		내 용	비 고
재개발사업의 구분		· 도시정비형 재개발사업 : 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권 활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업	제3조
정비구역 지정	정비계획 입안대상지역 요건	· 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립 - 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 지역 - 역세권 제외 지역(다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외) 1) 전용주거지역·도시자연공원·근린공원·자연경관지구 및 최고고도지구 (김포공항주변 최고고도지구는 제외)와 접한 지역 2) 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역 - 노후·불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역 · 정비구역 지정은 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 도시·주거환경정비기본계획에 따름 · 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 서울특별시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역 입안대상지역 면적의 100분의 120 이하까지 정비계획을 입안할 수 있음	제6조
	정비계획의 입안 제안	· 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 함 · 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 정비계획도서, 계획설명서, 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출	제10조

다. 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.06.20.)

구 분	내 용	비 고
적용범위 및 원칙	· 역세권 안에서 장기전세주택 건립계획을 포함한 다음의 사업 방법으로 사업계획을 수립하는 경우에 적용 - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시정비형 재개발	1-2-1
정의	· 공공주택 : 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택, 장기전세주택 · 역세권 : 지하철, 국철 및 경전철 등 역의 각 승강장 경계로부터 500m 이내의 일단의 지역 - 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m 이내의 범위 - 주택공급 활성화를 위해 '24년 12월 31일까지 한시적으로 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 350m 이내의 범위 - 2차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250m에서 500m 이내의 범위	1-3-1 1-3-2
기준용적률	· 정비계획의 경우 : 「서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에서 정한 기준용적률	1-3-4
상한용적률	· 정비계획의 경우 : 「서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에서 정한 상한용적률 이내에서 관련 위원회를 거쳐 결정된 용적률. 이 경우 상한용적률을 정비계획용적률로 봄	1-3-5
법적상한용적률	· 도시정비형 재개발사업에 적용하는 용적률로 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 적용되는 용적률	1-3-6
공공기여율	· 상한용적률을 적용받기 위하여 사업시행자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2 제1항에 따라 공공시설 등을 제공하는 비율	1-3-7
관련 위원회	· 정비계획의 경우 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제56조에 따른 도시계획위원회	1-3-8
커뮤니티 지원시설	· 주민공동시설 외에 지역사회 주민들이 공동으로 사용하거나 주민들의 일상생활을 지원하는 시설	1-3-9
사업대상지	· 역세권 안에 포함되어야 하며, 1차 역세권 또는 2차 역세권 각각의 역세권 범위에 사업대상지 전체가 포함되어야 함	2-1-1
	· 제2종일반주거지역(7층이하 포함), 제3종일반주거지역, 준주거지역, 준공업지역(공장비율 10% 미만인 주거기능 밀집지역), 존치관리구역 · 성곽 주변 등 역사, 문화, 장소, 옛 정취 보전 등 입지 특성화 지역 제외 · 전용주거지역, 제1종일반주거지역, 구릉지 연접부 등 양호한 저층주거지 보전과 자연환경 보호가 필요한 지역 제외	2-1-2 2-1-3
	· 면적 : 3,000㎡ 이상 / 계획세대수 : 100세대 이상(공공주택 세대수 포함) · 노후도 - 정비계획 : ① 노후·불량건축물 비율 60% 이상 ② 노후도 30년 이상 경과 건축물 비율 30% 이상 ③ 과소필지 150㎡ 미만 필지 비율 40% 이상 또는 저밀이용 2층 이하 건축물 비율 50% 이상	2-1-4
사업 절차	· 시장은 역세권 장기전세주택 사업의 대상지 선정 및 원활한 사업추진을 위하여 사전검토 제도 운영 · 사전검토는 입안제안 전 다음 각 호의 동의율 이상 확보 후 입안하는 행정기관의 장에게 신청 - 정비계획 : ① 정비계획의 입안제안 동의에 따른 토지등소유자의 50% 이상	2-2-1
	· 정비구역 지정 및 정비계획 수립 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시정비형 재개발 정비사업	2-2-2

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>용적률 체계</td><td>· 정비계획의 경우
<table>
<tr><td>구 분</td><td colspan="5">1차 역세권</td><td colspan="2">2차 역세권</td><td>역세권</td></tr>
<tr><td>현재 용도지역</td><td>제2종일반 주거지역 (7층이하 포함)</td><td>제3종일반 주거지역</td><td>제2종일반 주거지역 (7층이하 포함)</td><td>제3종일반 주거지역</td><td>준주거 지역</td><td>제3종일반 주거지역</td><td>준주거 지역</td><td>준공업 지역</td></tr>
<tr><td>변경 후 용도지역</td><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td colspan="3">준주거지역</td><td>제3종일반 주거지역</td><td>준주거 지역</td><td>준공업 지역</td></tr>
<tr><td>기준 용적률</td><td>190%</td><td>210%</td><td>190%</td><td>210%</td><td>300%</td><td>210%</td><td>300%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>상한 (정비계획) 용적률</td><td>250%</td><td>250%</td><td>250%</td><td>250%</td><td>400%</td><td>250%</td><td>400%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>법적상한 용적률</td><td colspan="2">300%</td><td colspan="3"><u>500%(비중심지)</u>
<u>~ 700%(중심지)*</u></td><td>300%</td><td>500%</td><td>300%</td></tr>
</table>
* 중심지 역세권 중 지역중심 이상 및 승강장 경계 250m 이내는 700%, 지구중심 및 승강장 경계 250m 이내는 600% 이하, 비중심지 역세권 및 승강장 경계 350m 이내는 500% 이하
중심지 역세권 : 도시기본계획상 도심, 광역중심, 지역중심, 지구중심에 해당하는 역세권</td><td>3-1-1</td></tr>
<tr><td>건축물 높이</td><td>· 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 의한 높이 적용을 원칙으로 하되, 관련 위원회 인정 시 완화 적용할 수 있다.
· 1차 역세권 내 준주거지역은 채광방향 이격거리 및 인동간격을 용적률과 연계하여 차등 완화할 수 있다.
<table>
<tr><td>상한용적률</td><td>400% 미만</td><td>400~500%</td><td>500~600%</td><td>600% 이상</td></tr>
<tr><td>완화비율</td><td>-</td><td>1.2배 이내</td><td>1.5배 이내</td><td>2배 이내</td></tr>
<tr><td>채광이격</td><td>0.25H 이상
(높이의 1/4)</td><td>0.21H 이상
(1/4.8)</td><td>0.17H 이상
(1/6)</td><td>0.13H 이상
(1/8)</td></tr>
<tr><td>인동간격</td><td>0.8H 이상
(높이의 0.8)</td><td>0.67H 이상
(0.8/1.2)</td><td>0.53H 이상
(0.8/1.5)</td><td>0.4H 이상
(0.8/2)</td></tr>
</table>
· 채광방향 이격거리 및 인동간격을 완화 적용받기 위해서는 경관시뮬레이션 및 일조 분석을 통해 주변 지역의 일조, 경관 등을 종합적으로 검토하여야 하고, 우수한 건축디자인을 위하여 특별건축구역으로 지정을 검토하여야 한다.</td><td>별표2
2-1 ~ 2-3</td></tr>
<tr><td>비주거시설의 건축</td><td>· 준주거지역으로 계획 시에는 역세권 가로활성화 등을 위하여 지상층 연면적의 5% 이상을 비주거시설(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외)로 지상층에 건축하여야 한다. 다만, 지형 여건, 지하철 연결통로 및 지하상가 활성화 등이 가능할 경우 관련 위원회의 판단에 따라 위치를 변경할 수 있다. → 25.1.24 장기전세주택 운영기준 개정으로 비주거시설 기준 삭제</td><td>별표2
3-1</td></tr>
</table>

라. 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율

구 분	내 용	비 고
정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	· 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다. 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니하다. · 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 재개발사업의 사업시행자는 임대주택을 건설하지 아니할 수 있다. 1. 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우 2. 도시·군관리계획 상 자연경관지구 및 최고고도지구 내에서 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우 3. 일반주거지역 안에서 자연경관·역사문화경관 보호 및 한옥 보존 등을 위하여 7층 이하로 개발계획을 수립한 경우 4.「항공법」 및「군사기지 및 군사시설 보호법」의 고도제한에 따라 7층 이하의 층수제한을 받게 되는 경우 5. 제1종 일반주거지역에서 용도지역을 변경하지 않고 개발계획을 수립하는 경우 ※ **주택 전체 세대수**·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 임대주택 비율을 산정할 때에는「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항, 법 제66제3항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 **정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수, 연면적 및 임대주택은 제외**한다.	국토교통부고시 제2024-26호
재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	· 재개발사업의 임대주택 건설비율은 **세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트**로 하며, 상업지역에서는 세대수의 5퍼센트 또는 연면적의 5퍼센트로 함 · 자치구청장이 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 기준일 3개월 전부터 해당 재개발사업을 위한 정비구역 또는 다른 재개발사업을 위한 정비구역에 거주하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향 · **전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설**하여야 함	서울특별시고시 제2022-493호

- 이 하 여 백 -

마. 각종 영향평가 대상 법규검토

구 분	내 용	대상지 해당여부	관계법령
전략환경 영향평가	8)「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역의 지정 (별표 3 제1호나목에 따른 환경영향평가 대상사업 규모 이상인 경우로 한정) - 사업면적 : 30만제곱미터 이상인 사업 3)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(같은 호 다목의 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획과 같은 조 제5호의 지구단위계획은 제외한다) 비고 3. 전략환경영향평가 대상계획 제외사업 가. 계획규모가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역(녹지지역은 제외한다)에서 계획하는 경우에는 그 면적이 6만제곱미터 미만인 경우	제외 (대상지 사업 면적 15,734.9㎡)	환경영향평가법 시행령 별표2. 2
소규모 환경영향평가	가.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역의 경우 사업계획 면적이 6만제곱미터(녹지지역의 경우 1만제곱미터) 이상인 다음의 어느 하나에 해당하는 사업 5)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제5호의 지구단위계획에 따라 시행하는 사업	제외 (대상지 사업 면적 15,734.9㎡)	환경영향평가법 시행령 별표4. 1
재해영향평가	14)「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행계획 인가(재개발사업만 해당한다)	해당	자연재해대책법 시행령 별표1. 2-가
교통영향평가 (개발사업)	2)「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호(같은 호 가목의 주거환경 개선사업 중 같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 정비사업은 제외한다)에따른 정비사업 - 부지면적 2만 5천㎡ 이상	제외 (대상지 사업 면적 15,734.9㎡)	서울특별시 교통영향평가에 관한 조례 별표. 1.개발사업
교통영향평가 (건축물)	가. 단일용도의 건축물 1) 공동주택 - 아파트 - 건축연면적 50,000㎡ 이상 2) 제1종근린생활시설 - 기타 - 건축연면적 8,000㎡ 이상 3) 제2종근린생활시설 - 건축연면적 8,000㎡ 이상 4) 운동시설 - 건축연면적 8,000㎡ 이상 나. 복합용도의 건축물 다음 계산식에 따라 계산한 건축 연면적의 합계(Swa)가 1만㎡ 이상인 복합용도의 건축물(동일건축물 또는 동일부지에서 제2호가목의 용도 중 둘 이상의 용도로 이용되는 건축물을 말한다. 이하 같다)의 신축은 교통영향평가 대상으로 한다. $Swa = \sum_{i=1}^{n} \frac{Pia}{Mia} \times 10{,}000$ 여기서 Pia는 각 건축물의 용도별 건축 연면적 또는 부지 연면적의 합계(㎡), Mia는 각 건축물의 최소 교통영향평가 대상규모(㎡)를 말한다.	해당 (대상지 26,929.90㎡)	서울특별시 교통영향평가에 관한 조례 별표1. 2.건축물

구 분	내 용	대상지 해당여부	관계법령
경관심의	· 경관심의 대상 개발사업 -「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업 (주거환경개선사업 제외) - 도시지역 개발사업 대상지역 면적 : 3만제곱미터 이상	제외 (대상지 사업 면적 15,734.9㎡)	경관법 시행령 제19조, 별표
	4.「건축법 시행령」 제2조제17호 가목 및 나목에 해당하는 건축물 - 중점경관관리구역의 건축물로서 법 제9조제1항제4호에 따라 경관계획에서 중점경관관리구역의 관리를 위하여 경관심의 대상으로 정하는 건축물 - 건축법 시행령 제2조제17호 나목 : 16층 이상인 건축물	해당 (대상지 중점경관관리구역 (한강변), 건축계획 33층)	서울시 경관조례 제24조제1항
지하안전 영향평가	· 굴착깊이[공사 지역 내 굴착깊이가 다른 경우에는 최대 굴착깊이를 말하며, 굴착깊이를 산정할 때 집수정(물저장고), 엘리베이터 피트 및 정화조 등의 굴착부분은 제외한다. 이하 같다]가 20미터 이상인 굴착공사를 수반하는 사업 ※ 지하안전관리에 관한 특별법 시행령 별표1 1. 도시의 개발사업 사.「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업	해당 (최대굴착깊이 22.9m)	지하안전관리에 관한 특별법 제23조 및 시행령 제23조, 별표1.1
교육환경평가서 제출대상	① 교육환경에 미치는 영향에 관한 평가서를 관할 교육감에게 제출하고 그 승인을 받아야 함 4. 학교 또는 교육보호구역이「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역으로 지정·고시되어 해당구역에서 정비사업을 시행하려는 자 5. 교육환경보호구역에서「건축법」 제11조제1항 단서에 따른 규모의 건축을 하려는 자 ※「건축법」 제11조제1항 : 21층 이상의 건축물	해당 (대상지 상대보호구역, 절대보호구역/건축계획 33층)	교육환경 보호에 관한 법률 제6조제1항

- 이 하 여 백 -

6. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 대상지 잠재력

◦ 대상지 주변으로 광흥창역(6호선), 대흥역(6호선) 등의 지하철역이 입지하고 있어 대중교통 접근성이 우수함

◦ 대상지 남측으로 한강이 동서방향으로 흐르고 있으며, 한강 주변으로 밤섬공원, 신수공원이 입지해 있어 경관이 우수함

◦ 구역 내 노후건축물이 다수 분포하고 있으며, 주변으로 중·고층의 공동주택 단지가 입지하고 있어 공동주택 개발에 따른 위압감이 상대적으로 적은 지역임

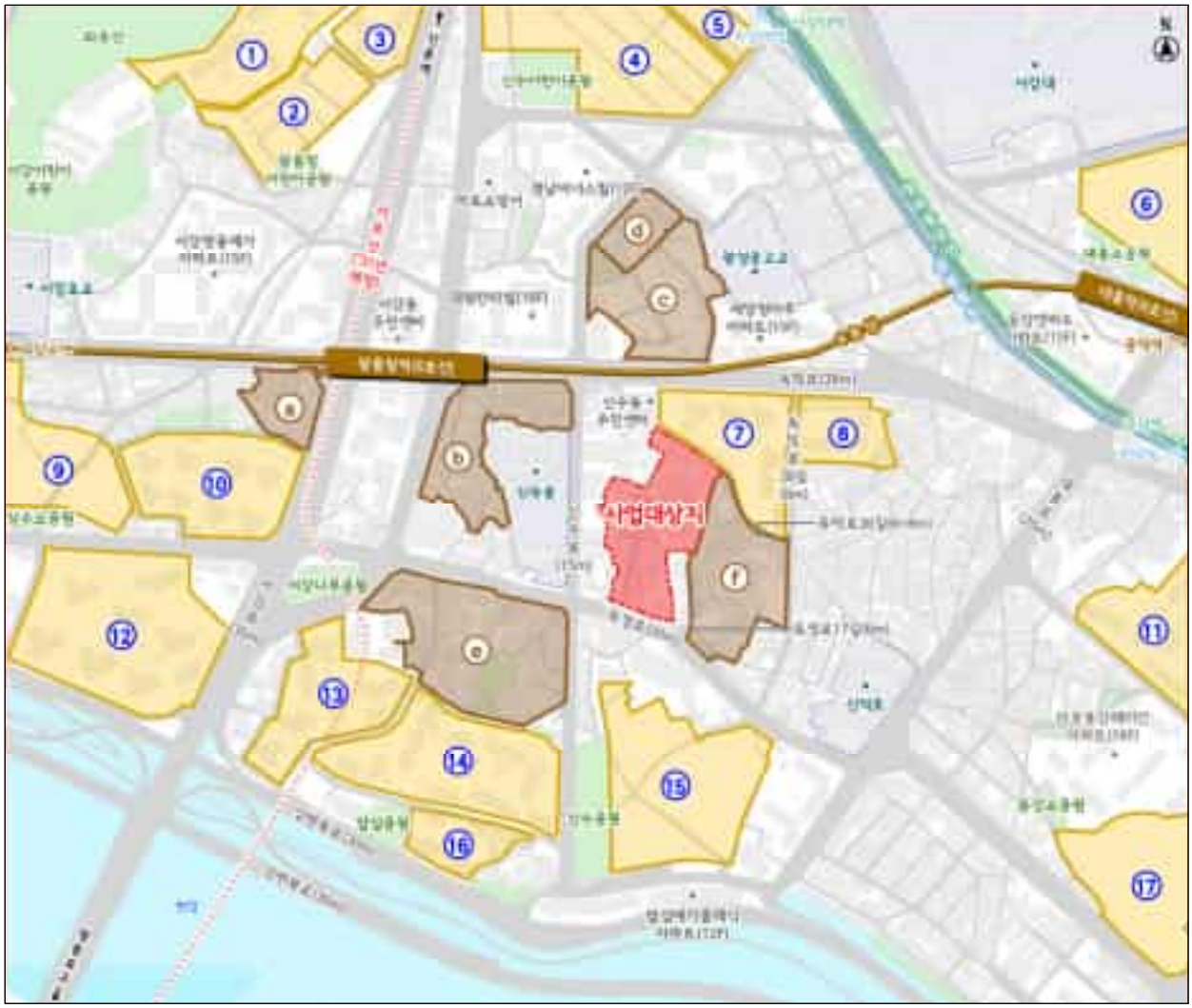
나. 개발전망 분석

◦ 대상지 주변으로 신수동 91-90일원 지구단위계획구역, 신수동 91-318일원 지구단위계획구역, 창전동 319일원 지구단위계획구역 등 광흥창역 주변으로 다수의 장기전세주택 사업지가 기 결정되어 있음

◦ 대상지 주변으로 광흥창역세권(구수동 16-1일원) 도시정비형 재개발정비구역, 광흥창역세권(현석동 1-31일원) 도시정비형 재개발정비구역, 광흥창역세권(신수동 255-7일원) 도시정비형 재개발정비구역 등 다수의 개발사업이 활발히 진행되고 있어 개발압력이 높은 지역임

구 분	개발현황	세대수	층 수	준공연도
①	창전동삼성아파트	951세대	20층	1998. 06.
②	마포웨스트리버태영데시앙아파트	276세대	21층	2019. 05.
③	창전동현대홈타운	243세대	22층	2005. 08.
④	신촌숲아이파크	1,015세대	35층	2019. 08.
⑤	신촌삼익아파트	391세대	24층	1997. 04.
⑥	마포자이2차아파트	558세대	25층	2014. 03.
⑦	밤섬경남아너스빌	313세대	25층	2009. 12.
⑧	신수동성원상떼빌	260세대	22층	1998. 12.
⑨	래미안밤섬리베뉴Ⅱ	530세대	24층	2014. 10.
⑩	서강한진해모로아파트	447세대	25층	2007. 12.
⑪	마포태영아파트	1,992세대	25층	1999. 11.
⑫	한강밤섬자이아파트	488세대	25층	2010. 02.
⑬	서강GS아파트	538세대	23층	1999. 07.
⑭	마포강변힐스테이트아파트	510세대	20층	2004. 02.
⑮	래미안마포웰스트림아파트	773세대	35층	2016. 01.
⑯	밤섬현대힐스테이트아파트	219세대	25층	1999. 07.
⑰	래미안마포리버웰아파트	563세대	23층	2015. 02.
구 분	**개발사업명칭**	**계획세대수**	**계획층수**	**진행상황**
ⓐ	창전동 319번지 일원 광흥창역 지구단위계획구역	302세대	110m 이하 / 35층	결정고시(2022.03.10.)
ⓑ	광흥창역세권(구수동 16-1일원) 도시정비형 재개발정비구역	513세대	120m 이하 / 35층	주민제안 접수 (2023.06.27.)
ⓒ	신수동 91-90번지 일원 지구단위계획구역	488세대	90m 이하 / 28층	결정고시(2020.11.19.)
ⓓ	신수동 91-318번지 일원 지구단위계획구역	204세대	90m 이하 / 28층	결정고시(2024.10.24.)
ⓔ	광흥창역세권(현석동 1-31일원) 도시정비형 재개발정비구역	686세대	120m 이하 / 35층	주민제안 접수 (2023.12.11.)
ⓕ	광흥창역세권(신수동 255-7일원) 도시정비형 재개발정비구역	414세대	110m 이하 / 35층	구 도계위 자문신청 (2023.09.08.)

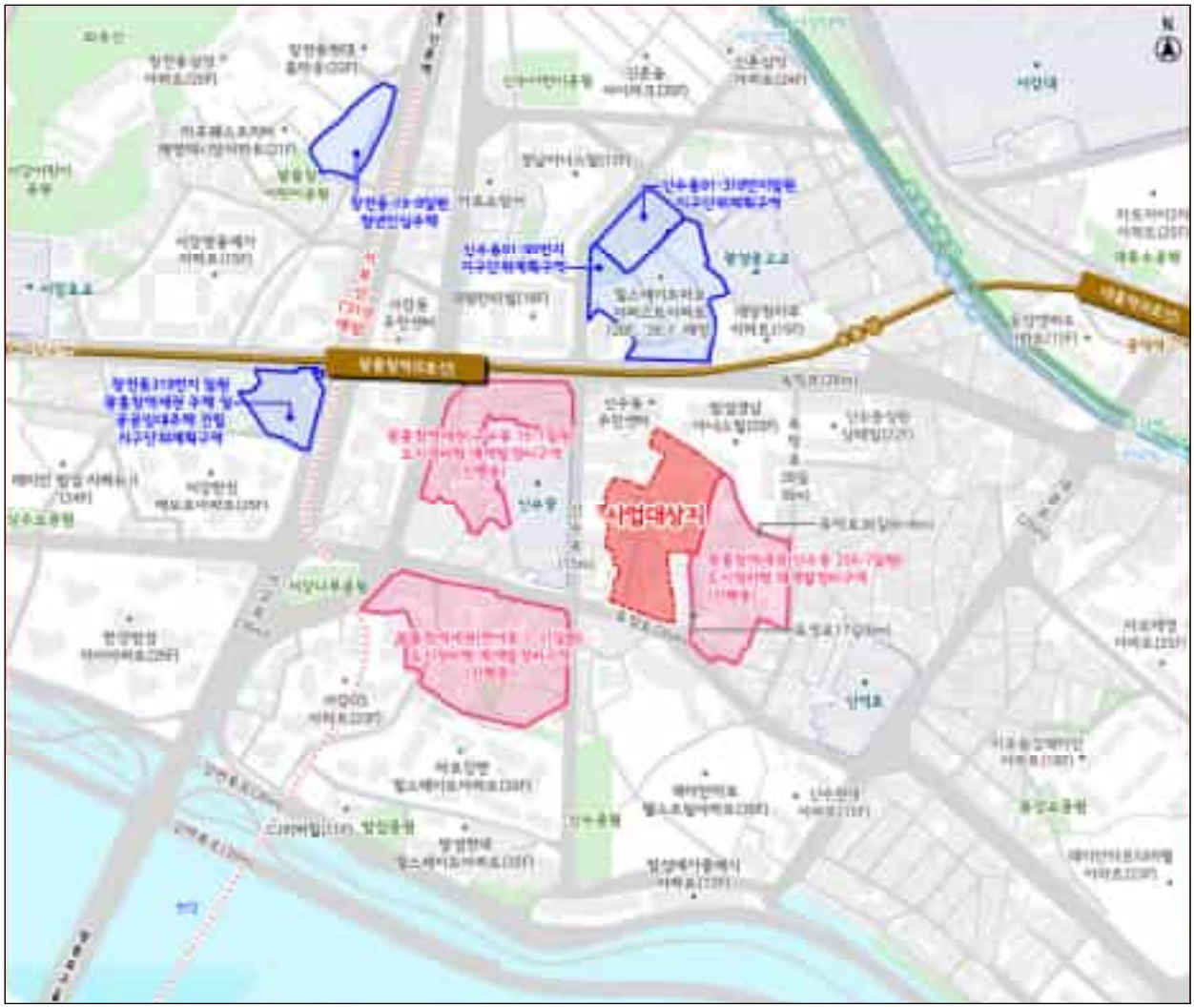
〈 주변지역 개발현황 〉



7. 종합분석

구 분	현황분석	개선방향
입지여건	· 대상지의 100%가 광흥창역(6호선) 1차 역세권(350m) 내 위치함 · 북측으로 독막로26길(6~8m), 동측으로 토정로17길(6m), 남측으로 토정로(20m)가 지나고 있음 · 남측으로 한강 및 신수공원이 입지해 있음	· 도로 확폭을 통한 원활한 교통흐름 유도 · 대상지 전체가 1차역세권에 포함되며, 토정로와 접하는 우수한 교통환경을 활용 · 주변개발계획(장기전세주택 등)과 연계하여 양호한 주거환경 도모
도시계획	· 용도지역 현황은 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 결정	· 합리적이고 효율적인 역세권 토지이용이 될 수 있도록 공동주택용지에 해당하는 대지에 대하여 제2종일반주거지역(7층이하)에서 준주거지역으로 용도지역 변경을 검토함
토지이용	· 대상지는 광흥창역세권 내에 위치하나, 저층 노후주거지로 조성되어 있어 토지이용의 효율성이 낮고, 도로 등 기반시설 여건이 열악함	· 합리적인 토지이용계획을 통하여 역세권의 토지이용의 효율성을 높이도록 유도하고, 기반시설 정비를 통해 생활환경을 개선
교통여건	· 대상지 주변으로 광흥창역(6호선), 대흥역(6호선) 등의 지하철역이 입지 · 대상지 남측으로 중로 1-380(토정로, 20m), 동측으로 소로 3-80(토정로17길, 6m), 북측으로 소로 3-79(독막로26길, 6~8m)가 지나고 있으며 대상지 내부로 소로 2-38(토정로15길, 6~8m), 소로 3-78(토정로15안길, 8m) 도시계획도로가 결정되어 있음 · 보차혼용도로로 이용되고 있어 차량 및 보행동선 혼재	· 대상지 북측, 동측 도로 확폭을 통해 교통여건 개선 · 대상지 주 진입도로인 토정로 17길(6m), 토정로15안길(8m)을 12m로 확폭하여 단지 진출입부 교통여건 개선 · 합리적인 단지계획을 통해 내부 비상차량 동선 등 계획적인 정비를 유도 · 보차분리를 통한 보행환경 개선
건축물	· 대상지 내 건축물은 주거용(88.6%), 비주거용(11.4%)으로 구성되어 있으며, 저층의 주거용 건축물이 주를 이룸 · 대상지 내 노후·불량 건축물은 75.7%를 차지하고 있으며, 2층 이하 건축물은 42.9%를 차지하고 있음	· 노후·불량 건축물 개선으로 도시미관 향상 및 도심서비스 기능 제고 · 역세권 도시정비형 재개발사업으로 노후주거지의 주거환경을 개선하고, 공공주택의 도입을 통해 저소득층 및 세입자를 위한 주택공급에 이바지함 · 통경축 확보, 스카이라인 등 주변 개발사업과의 정합성을 고려하여 주동 배치 계획 · 지하주차장 계획을 통해 지상부는 주민을 위한 공동이용시설 등 활성화가 되도록 검토 · 서울시 및 마포구 내 필요시설 도입을 통한 공공기여 계획 수립

〈 현황종합분석도 〉



- 이 하 여 백 -

3 계획의 기본구상(안)

1. 기본방향

- 역세권 주변 복합개발을 통한 토지이용의 효율화 도모
- 노후화로 인한 열악한 주거환경의 개선
- 주변지역과 연계하여 체계적이고 계획적으로 정비 유도
- 통경축 확보를 위한 배치계획 구상
- 간선도로변 비주거시설 배치로 가로활성화 유도
- 주변 현황 고려한 지역 내 필요시설 계획

〈 정비계획 기본구상도 〉



2. 주요 계획지표 설정

가. 계획인구지표

구 분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증(감)	현 황	계 획	증(감)
대상지	577	1,275	698	287	634	347

※ 주 : 계획인구는 세대당 인구수 2.01인 적용(마포구 통계연보, 2024)

나. 주택공급지표

1) 주택규모별 계획 설정기준

◦ 도시 및 주거환경정비법 제10조 '임대주택 및 주택규모별 건설비율' 관련

관련규정	건립기준
• 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조 (국토교통부고시 제2024-26호)	• 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 함

◦ 공공주택(재개발 의무) 건설비율

관련규정	건립기준
• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 3-3-4	• 도시정비형 재개발사업의 경우 재개발구역 내 세입자 주거대책으로 건설하는 임대주택은 「정비사업의 임대주택 및 주택 규모별 건설비율(국토교통부 고시)」 및 서울시 고시 등 관련 규정에 따라 확보하여야 한다.
• 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조 (국토교통부고시 제2024-26호)	• 재개발사업의 임대주택 건설 예외사항 : 건설하는 주택 전체 세대수가 200세대 미만인 경우 ※ 주택 전체 세대수 : 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외
• 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 (서울특별시고시 제2022-493호)	• 재개발사업의 임대주택 건설비율 : 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트 (「도시정비법」 제54조제1항 또는 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가되는 세대수 또는 연면적은 제외) • 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 건립세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 확보 (「도시정비법」 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)

◦ 공공주택(용적률 완화) 건립규모

관련규정	건립기준
• 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 3-2-1	• 공공주택은 전용 85제곱미터 이하 주택으로 계획하는 것을 원칙으로 한다. ※ 사업대상지의 공동주택 규모 계획, 임대주택 공급정책방향 등을 감안하여 관련 위원회 또는 건축위원회에서 일부 조정할수 있음

2) 세대별 면적표

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 의무	역세권 장기전세 주택	전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	628	100.0	421	207	48	159	33.0	100.0
40㎡ 이하	58	9.2	34	24	24	-	3.8	11.6
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	63	10.0	39	24	24	-	3.8	11.6
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	374	59.6	249	125	-	125	19.9	60.4
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	109	17.4	75	34	-	34	5.5	16.4
85㎡ 초과	24	3.8	24	-	-	-	-	-

다. 개발 기본구상

토지이용 구상

- 광흥창역세권 일대 고밀개발에 따른 적정규모의 주거단지 개발
- 대상지 주변지역 개발규모를 고려한 중·고층 높이계획 수립
- 주변지역 개발현황을 고려한 간선도로변 저층부 근린생활시설 조성으로 지역주민의 이용편의 도모
- 역세권의 상권기능과 대중교통이 근접한 주거기능이 혼합된 복합 건축물 용도 부여

교통체계 구상

- 개발밀도 증가에 따른 도로 확폭 및 주변지역의 원활한 교통흐름을 위한 도로 조성계획 수립
- 이면도로의 정비를 통한 간선도로 기능 제고
- 토정로(20m), 독막로(28m)로부터 진입하여 대상지 북측 및 우측도로를 이용하여 단지 내부로 진출입하는 차량동선 계획
- 보행자 안전을 고려한 보·차분리 및 보행자 우선의 동선체계 구축
- 대상지 주변 개발사업 예정지와의 정합성을 고려하여 도시계획도로 확폭 개선

건축물 및 시설에 관한 구상

- 보행 및 차량소통, 토지이용의 효율성 등을 고려하여 획지계획 수립
- 사업대상지 내 인구 및 기반시설 용량을 감안하여 적정한 건축규모가 이루어 질 수 있도록 계획
- 건축물의 높이는 주변지역과의 연계성을 고려하며, 스카이라인과 경관 등이 조화롭게 형성될 수 있도록 계획
- 외부공간의 구성, 조망 등을 종합적으로 고려하여 양호한 일조 및 조망이 확보되도록 배치
- 공공주택 입주자에게 차별이 없도록 사회혼합(social mixing) 배치
- 대상지 주변 생활서비스시설 등을 고려하여 공공시설 배치

4 부문별 정비계획(안)

1. 계획의 수립방향

계획의 목표	수립방향
역세권 복합개발 및 가로활성화	◦ 역세권의 입지적 특성 고려 및 지역수요에 맞는 주거와 비주거의 고밀 복합 개발 ◦ 역세권 활성화 유도 및 유동인구를 고려한 비주거시설 배치
쾌적한 도심형 주거지 조성	◦ 주변 환경을 고려한 고층의 타워형 혼합형으로 조화로운 단지 조성 ◦ 노후된 주거단지에 도로 등 정비기반시설 설치를 통하여 공공성 확보 및 쾌적한 도심 환경 조성
도심기능의 회복	◦ 용도지역 상향(준주거지역)을 통한 효율적인 토지이용계획 수립으로 지역 활성화 도모 ◦ 저층의 노후·불량건축물 개선을 통한 도시미관 향상 및 도심 복합기능 입지 유도 ◦ 대상지와 주변 개발현황 등 입지적 특성을 고려한 건축계획 및 경관계획 수립 ◦ 보도 설치를 통한 보행환경 개선 및 휴식공간 확보

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

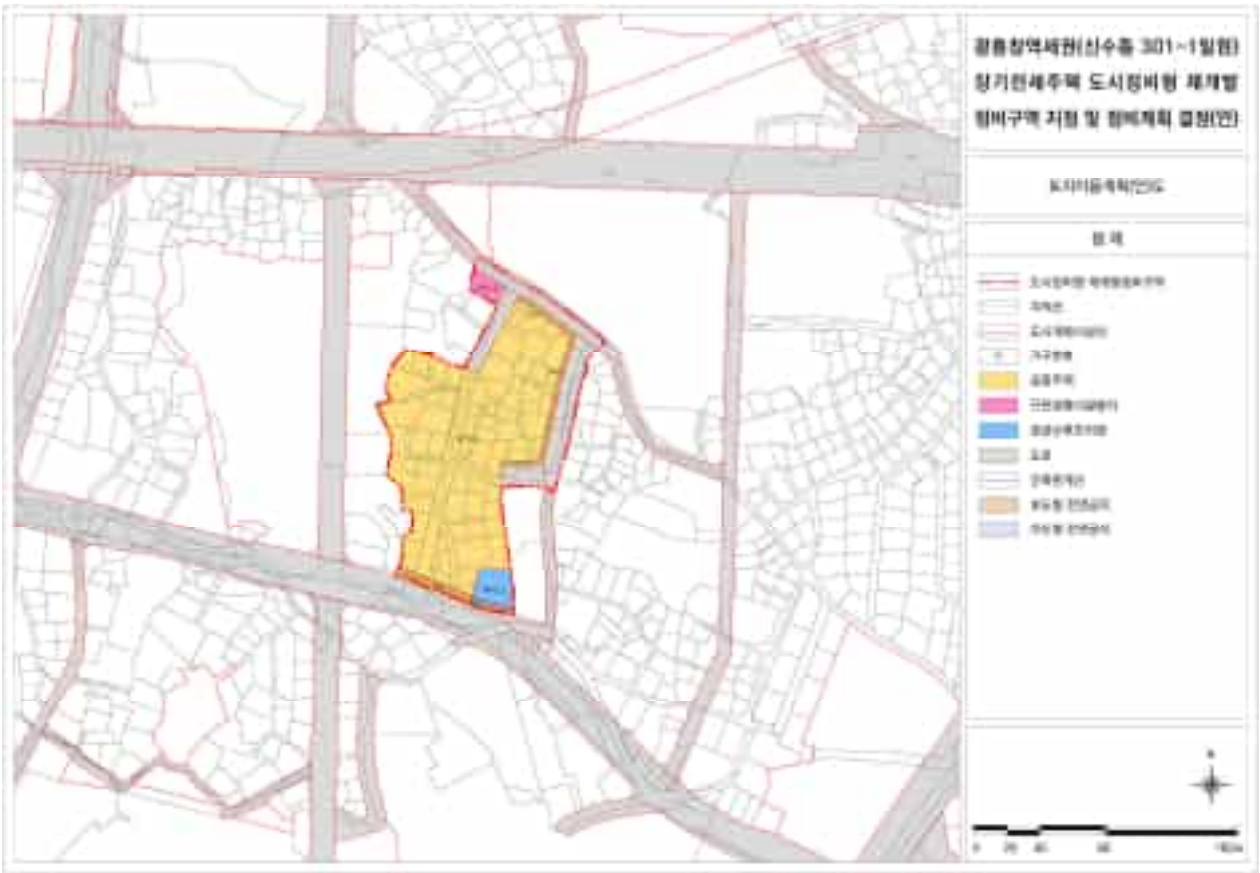
구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	광흥창역세권 (신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형재개발사업	마포구 신수동 301-1일원	-	증) 15,734.9	15,734.9	-
시행 방법	**시행예정시기**	**사업시행예정자**	**정비사업 시행으로 증가예상 세대수**			**비 고**
			현 황	**증·감**	**계 획**	
도시정비형 재개발사업	정비구역 지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	가칭) 광흥창역세권(신수동) 도시정비형재개발사업 추진위원회	287세대	증) 341세대	628세대	-

3. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 15,734.9	15,734.9	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	-	증) 2,573.2	2,573.2	16.4	-
	도 로	-	증) 2,573.2	2,573.2	16.4	정비기반시설
획 지	소 계	-	증) 13,161.7	13,161.7	83.6	-
	획지1	-	증) 12,316.8	12,316.8	78.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 244.9	244.9	1.5	근린생활시설용지
	획지3	-	증) 600.0	600.0	3.8	공공산후조리원 (기부채납)

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

〈 토지이용계획(안)도 〉



4. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
주거 지역	소 계	15,734.9	-	15,734.9	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	15,459.4	감) 12,316.8	3,142.6	20.0	
	제2종일반주거지역	149.3	-	149.3	0.9	
	제3종일반주거지역	126.2	-	126.2	0.8	
	준주거지역	-	증) 12,316.8	12,316.8	78.3	

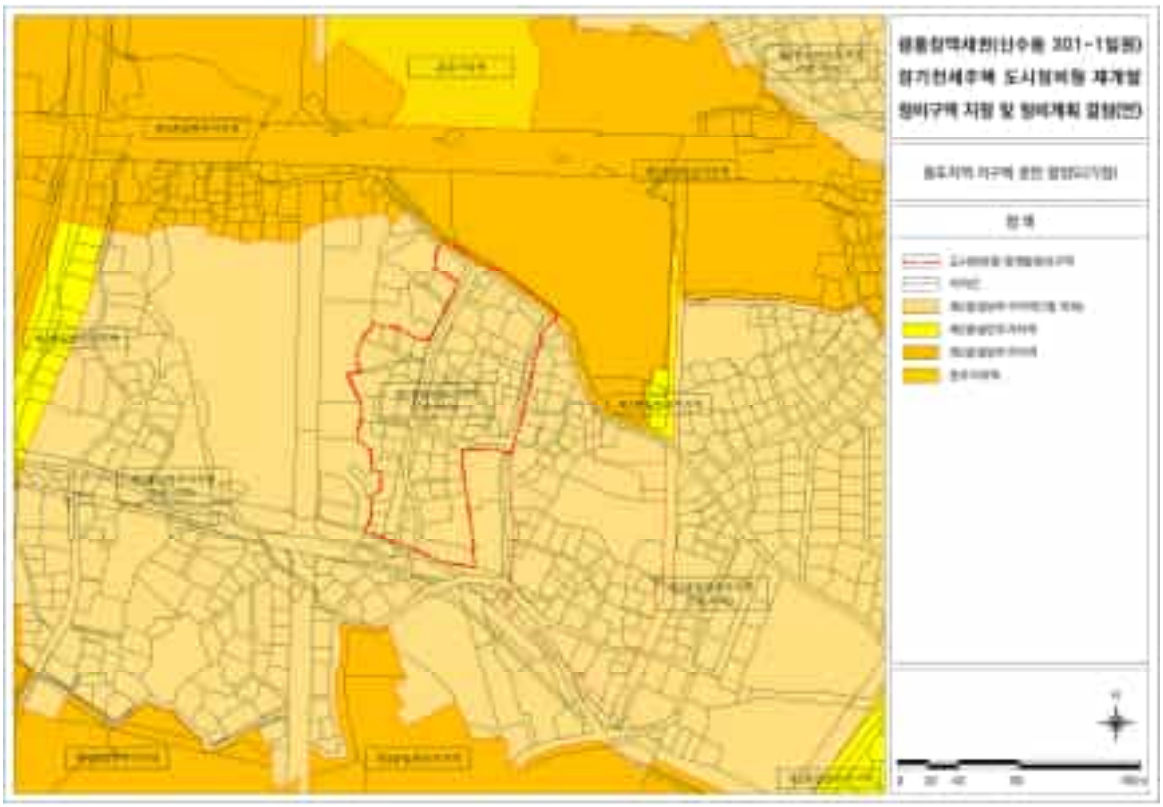
▪ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	신수동 301-1일원	제2종일반 주거지역(7층이하)	준주거지역	12,316.8	458% 이하	• 광흥창역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위하여 역세권 장기전세 주택 건립에 따른 용도지역 변경

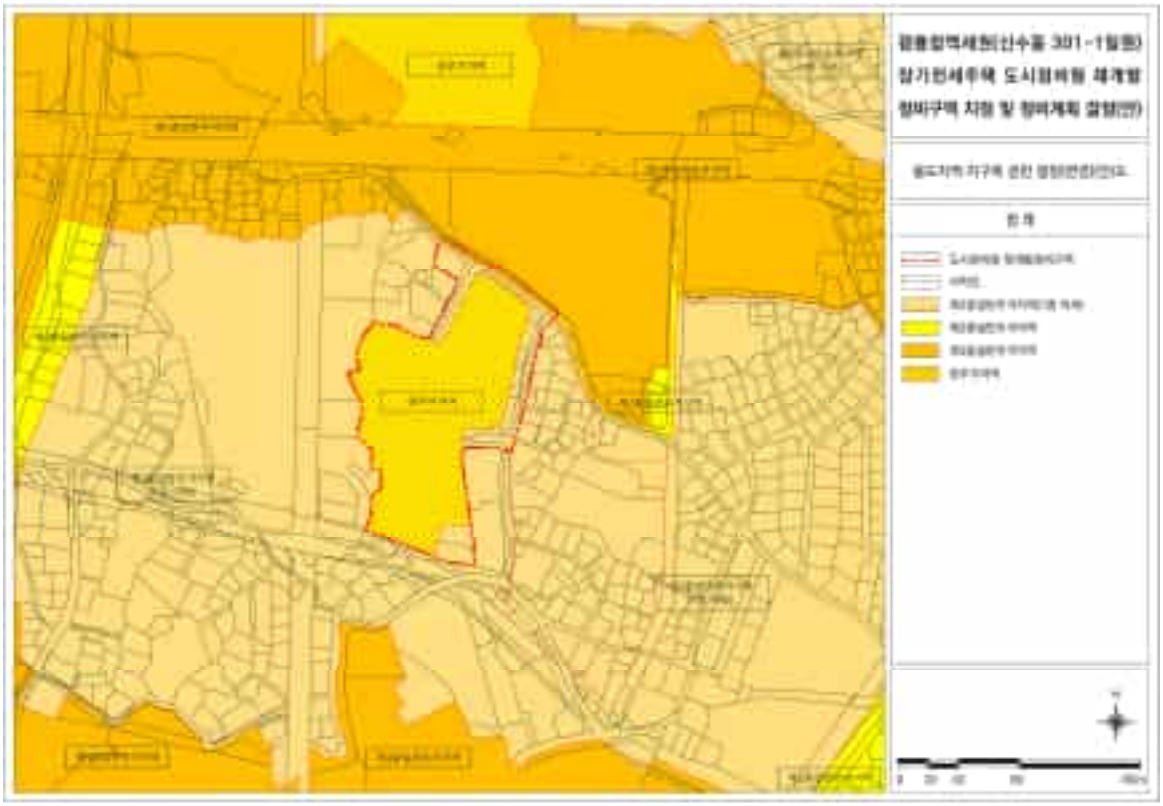
나. 용도지구에 관한 결정조서(해당없음)

- 이 하 여 백 -

〈 용도지역·지구에 관한 결정도(기정) 〉



〈 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도 〉



5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	38	8	국지도로	190	신수동 357	신수동 383-4	일반도로	-	
변경	소로	2	38	8	국지도로	54	신수동 357	신수동 361-2	일반도로	-	연장축소
기정	소로	3	78	6	국지도로	57	신수동 291	신수동 300-1	일반도로	-	
변경	중로	3	(1)	12	국지도로	26	신수동 357-7	신수동 300-1	일반도로	-	도로확폭 및 연장축소
기정	소로	3	79	6~8	국지도로	260	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	
변경	소로	3	79	6~8 (8)	국지도로	260 (90)	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	일부구간 확폭
기정	소로	3	80	6	국지도로	200	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	
변경	소로	3	80	6~12 (12)	국지도로	200 (92)	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	일부구간 확폭

※ ( )는 구분 편의를 위해 임시 노선번호를 부여
※ ( )는 구역 내 폭원, 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-38	소로 2-38	• 도로 연장 축소 (L=190m→54m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 일부구간 연장 축소
소로 3-78	중로 3-(1)	• 도로 확폭 및 연장 축소 (B=6m→12m, L=57m→26m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭 및 연장 축소
소로 3-79	소로 3-79	• 일부구간 도로 확폭 (B=6~8m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 일부구간 도로 확폭
소로 3-80	소로 3-80	• 일부구간 도로 확폭 (B=6m→6~12m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 일부구간 도로 확폭

나. 유통 및 공급시설

1) 시장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	시장	-	신수동 288-1	1,000.0	감) 151.0	849.0	서고시 제1972-93호 (72.7.6.)	신수시장

■ 변경사유서

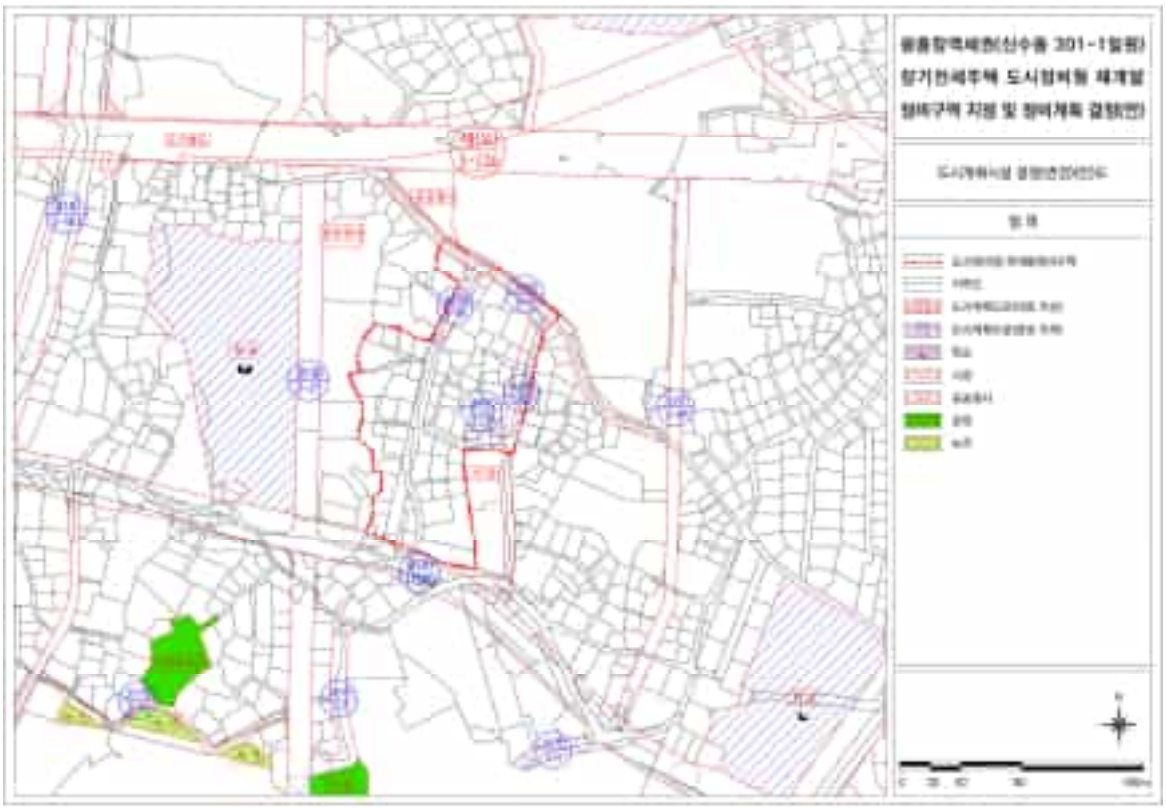
도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	시장 (신수시장)	• 시장 면적 변경 (1,000m→849m)	• 도시계획도로와 시장 간 저촉·혼재를 최소화하기 위하여 시장 선형을 지적 선형과 일치하도록 조정하고자 함

- 이 하 여 백 -

〈 도시계획시설에 관한 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설에 관한 결정(변경)(안)도 〉



6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	법정 설치기준		면 적(㎡)			비 고
			기 준	면 적(㎡)	기 정	변 경	변경 후	
주민 공동시설	합 계	-	100~1,000세대 (628세대×2.5㎡)×1.25	1,962.5 이상	-	증) 2,572.0	2,572.0	
	경로당	획지 1	500~1,000세대 미만	330.0	-	증) 340.0	340	
	어린이놀이터		-	-	-	증) 400.0	400.0	
	어린이집 (다함께돌봄센터 포함)		500~1,000세대 미만	330.0	-	증) 432.0	432.0	
			아동복지법 시행규칙 별표1	66.0				
	주민운동시설		-	-	-	증) 1,200	1,200	
	작은도서관		500~1,000세대 미만	158.0	-	증) 200.0	200.0	

※「서울특별시 주택 조례 제8조의4」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 세대당 2.5㎡를 더한 면적 × 1.25 이상 확보
= (628세대×2.5㎡)×1.25 = 1,962.5㎡ 이상 〈 2,572.0㎡ 계획

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며,「주택건설기준 등에 관한 규정」및「서울특별시 주택 조례」규정에 적합하게 설치하고「건축법」등 관련법령 기준 적용

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	광흥창역세권 (신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역	15,734.9	획지1	12,316.8	신수동 301-1일원	70	-	-	70	-	-
			획지2	244.9							
			획지3	600.0							

8. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

■ “Ⅳ. 지구단위계획 결정사항” 참조

9. 건축물에 관한 계획

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율</th><th rowspan="2">용적률
(기준/상한/법적상한)</th><th rowspan="2">높이
(최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">신설</td><td rowspan="3">광흥창역세권
(신수동 301-1일원)
장기전세주택
도시정비형
재개발정비구역</td><td rowspan="3">15,734.9</td><td>획지1</td><td>12,316.8</td><td>신수동
301-1일원</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60%
이하</td><td>190%/230%/458%</td><td>102m 이하
(33층 이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>244.9</td><td>신수동 357</td><td>근린
생활시설</td><td rowspan="2">60%
이하</td><td rowspan="2">200%</td><td rowspan="2">7층 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>600.0</td><td>신수동
288-8일원</td><td>공공
산후조리원</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">
• 주택공급계획
- 공동주택 628세대(분양주택 421세대, 재개발의무 공공주택 48세대, 장기전세주택 159세대)
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 96.2%
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분
(전용면적)</th><th rowspan="2">계</th><th rowspan="2">분양주택</th><th colspan="2">공공주택</th></tr>
<tr><th>재개발의무</th><th>용적률 완화
(장기전세)</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>628세대 (100.0%)</td><td>421세대 (100.0%)</td><td>48세대 (100.0%)</td><td>159세대 (100.0%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>495세대 (78.8%)</td><td>322세대 (76.5%)</td><td>48세대 (100.0%)</td><td>125세대 (78.6%)</td></tr>
<tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>109세대 (17.4%)</td><td>75세대 (17.8%)</td><td>-</td><td>34세대 (21.4%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>24세대 (3.8%)</td><td>24세대 (5.7%)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상
공공주택 건설(재개발의무) : 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상
전체 공공임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡ 이하
공공주택 건설(용적률 완화) : 완화되는 용적률의 1/2 이상
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음
</td></tr>
<tr><td colspan="2">심의완화 사항</td><td colspan="8">• 용도지역 변경 : 제2종일반주거지역(7층이하) → 준주거지역
• 공공주택(장기전세주택) 건설에 따른 상한(정비계획) 용적률 완화 : 법적상한용적률 458% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="8">• 건축한계선 지정
- 간선도로변(토정로) : 5~6m
- 이면도로변(독막로26길, 토정로17길, 토정로15안길) : 3m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에
관한 계획</td><td>전면공지</td><td colspan="8">• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성
- 간선도로변(토정로) : 보도형 전면공지(5m)
- 이면도로변(독막로26길, 토정로17길, 토정로15안길) : 보도형 전면공지(3m)
• 대상지 남측 1차선 확보를 위한 일부구간 차도형 전면공지 조성
- 간선도로변(토정로) 일부구간 : 차도형 전면공지(최대 1m)</td></tr>
</table>

※ 높이는 지반고를 제외한 건축물 높이를 의미함

※「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.6.20.)」 적용

■ 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="11">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="3">계
(구역면적)</td><td rowspan="3">획지1
(공동주택 등)</td><td rowspan="3">획지2
(근린
생활시설)</td><td colspan="6">신설 정비기반시설 등</td><td rowspan="3">신설
정비기반
시설 내
국·공유지</td><td rowspan="3">용도폐지
정비기반
시설 내
국·공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">합 계</td><td>정비
기반시설</td><td colspan="4">기반시설 등</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="2">토지</td><td colspan="2">건축물(환산면적)</td></tr>
<tr><td>15,734.9</td><td>12,316.8</td><td>244.9</td><td>5,174.1</td><td>2,573.2
도로</td><td>437.0
공공
체육시설
(대지지분)</td><td>600.0
공공산후
조리원</td><td>879.5
공공
체육시설</td><td>684.4
공공산후
조리원</td><td>1,844.9</td><td>1,627.0</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="12">• 순부담면적 : 2,600.9㎡
= 신설 정비기반시설 면적(도로)-신설 정비기반시설 내 국·공유지-용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지+기반시설 등 면적
= (2,573.2㎡ - 1,844.9㎡ - 1,627.0㎡ = -898.7㎡ → 유상매입) + 2,600.9㎡ = 2,600.9㎡
[종상향 면적(12,316.8㎡) 대비 21.1%]
※ 대상지 내 유상매입 필수분 면적 제외
- 국유지(기획재정부 소유) 2필지(신수동 297, 299번지) : 197.0㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="12">• 기준용적률 : 190%</td></tr>
<tr><td>상한(정비계획)
용적률</td><td colspan="12">• 서울형 주거환경 정책
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>건축계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">필수
항목
(3개)</td><td>지속가능형
공동주택</td><td>“리모델링이 쉬운 구조”
또는 “장수명 주택” 계획</td><td>• 리모델링이 쉬운 구조 계획 및 장수명 주택으로의 구조 검토 및 반영</td><td>건축위원회
결정사항</td></tr>
<tr><td rowspan="5">친환경 건축물
(2가지 이상
상향 적용)</td><td>환경성능부문</td><td>• 그린 1등급 이상</td><td rowspan="5">사업계획
승인시
이행
(2가지 적용)</td></tr>
<tr><td>에너지성능부문</td><td>• 1++등급 상향적용</td></tr>
<tr><td>에너지관리부문</td><td>• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능</td></tr>
<tr><td>신·재생에너지부문</td><td>• 신청 연도별 설치 비율 상향적용</td></tr>
<tr><td>제로에너지 건축물 인증
등급 추가 적용</td><td>• 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용</td></tr>
<tr><td>역사문화 보전</td><td>지정 및 등록문화재 또는
역사·생활 문화유산 포함 등</td><td>• 해당 없음</td><td>-</td></tr>
<tr><td>권장
항목
(1개)</td><td>커뮤니티
지원시설 설치</td><td>300세대 이상 :
지상층 공동주택 연면적의
2%(최소 450㎡) 이상</td><td>• 해당 없음</td><td>-</td></tr>
</table>
<table>
<tr><td rowspan="3">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)
= 190.0%×(1+1.3×1×0.0873+0.7×0.1386)
= 230.00% ≒ 230.0% 이하 적용</td><td>가중치</td><td>• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 기준용적률
= 190.0% ÷ 190.0% = 1.0</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td>• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 1,037.0㎡ ÷ (21,316.8㎡ - 437.0㎡)
= 0.0873
※ 공공시설 등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함</td></tr>
<tr><td>α건축물</td><td>• 공공시설 등 부지(건축물) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 1,563.9㎡ ÷ (21,316.8㎡ - 437.0㎡)
= 0.1386</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="12">• 장기전세주택 건립에 따른 법적상한용적률 완화
- 법적상한용적률 : 458% 이하</td></tr>
</table>

10. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	· 주변 신호교차로 최적신호주기 제시(3개소)
	Ⓐ	· 독막로 접속부 개선 - 도류화(교통섬, 안전지대) 및 횡단보도 설치
	Ⓑ	· ③ 국민은행앞 기하구조 개선 - 횡단보도 위치 조정 · ①신수동성당앞 교차로 동측접근로 유턴차로 신설
진출입 동선	Ⓒ	· 토정로17길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=6.0m→12.0m, L=80.0m
	Ⓓ	· 독막로26길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=6.5m→8.0m, L=81.0m
	Ⓔ	· 토정로 차로운영계획 수립 - 왕복4차로→왕복5차로
	Ⓕ	· 토정로15길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m, L=54.0m
대중교통, 자전거, 보행	-	· 사업지 진출입구 개설 - 동측 토정로17길 - 북측 토정로15길
	-	· 보행단절구간 횡단보도 설치
	-	· 자전거보관소 설치(법정의 20.0%이상 확보)
주차	-	· 계획주차대수: 791대(자주식 100%) - 법정주차: 594대 - 주차수요(원단위법 2032년): 626대 - 법정대비 133.16% - 수요대비 126.36% - 확장형주차 계획의 30%이상 확보 - 장애인주차 법정의 3.0%이상 확보 - 가족배려주차 계획의 10.0%이상 확보 - 친환경 주차 계획의 5.0%이상 확보 - 경형주차 계획의 10.0%미만 확보
교통안전 및 기타	-	· 교통안전시설물 설치 - 차량경보등 설치 - 주차안내표지판 설치 - 과속방지턱 설치 · 교통안전표지판 설치 · 노면표시 설치

주 : 지점은 종합개선안도 참조

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
환경보전	• 자연환경 : 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구 내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경 : 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 • 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장 내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	-
재난방지	• 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 • 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 • 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수 • 재해 시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선체계 구축 • 비상 시 보행자동선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획 • 단지 내 도로의 노상주차를 지양하고 지하로 유도	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
신수중학교, 신석초등학교, 성결유치원 입지	• 「소음진동규제법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치 지양 • 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 해당 관할 교육청의 협의결과를 준수토록 계획 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행계획인가시 협의 (현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함)	거리 200m 이내



13. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
70	62	8	70	70	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비 고
		소 계	가옥주	세입자	소 계	가옥주	세입자	
계	287	287	68	219	579	138	441	-
단독주택	165	165	36	129	333	73	260	-
공동주택	122	122	32	90	246	65	181	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성
※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성
※ 거주 인구는 세대당 인구수 2.01인 적용(마포구 통계연보, 2024)

3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택			
			소 계	단 독	다가구	기 타	소 계	아파트	다세대	기 타
합 계		287	157	44	113	-	122	-	122	-
60㎡ 이하	소 계	38	30	16	13	1	4	-	4	-
	30㎡ 미만	3	3	3	-	-	-	-	-	-
	30~50㎡ 이하	21	21	11	10	-	-	-	-	-
	50~60㎡ 이하	14	6	2	3	1	8	-	8	-
60~85㎡ 이하		67	67	16	49	2	-	-	-	-
85㎡ 초과	소 계	182	68	12	51	5	114	-	114	-
	85~135㎡ 이하	72	58	12	41	5	14	-	14	-
	135㎡ 초과	110	10	-	10	-	100	-	100	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함
※ 주택(건축물)의 규모는 건축면적 기준

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 의무	역세권 장기전세 주택	전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	628	100.0	421	207	48	159	33.0	100.0
40㎡ 이하	58	9.2	34	24	24	-	3.8	11.6
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	63	10.0	39	24	24	-	3.8	11.6
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	374	59.6	249	125	-	125	19.9	60.4
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	109	17.4	75	34	-	34	5.5	16.4
85㎡ 초과	24	3.8	24	-	-	-	-	-

15. 세입자 주거대책

- 사업지 내 세입자 현황은 '14.정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항' 참고
- 본 사업 시행으로 확보되는 공공주택 총 207세대를「도시 및 주거환경정비법」제54조 규정에 따른 국민주택규모(85㎡ 이하)로 확보함
  - ◦ 재개발 의무 임대주택 : 48세대(전용 32㎡ 24세대 / 전용 44㎡ 24세대)
  - ◦ 역세권 장기전세주택 : 159세대(전용 59㎡ 125세대 / 전용 84㎡ 34세대)
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제54조, 제55조에 따라 정비구역에 거주하는 적격 주거용 건축물 세입자 등에 대해 주거이전비, 이사비 등 지원
- 관리처분계획 인가 신청 이전에 세입자 등 사회적 약자의 주거권을 보장하고 인권 침해를 사전에 예방하기 위해, 조합과 조합원(가옥주), 세입자가 참여하는 사전협의체를 구성·운영하여 철거 시기를 조정하고 합의를 통해 원활한 이주를 유도하고자 함

16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분	계획내용	비 고
접근통제	• 주출입구에는 출입차단기 및 보안시설(경비실)을 설치하고 경비원을 배치하여 외부인 접근 통제 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	-
영역성 강화	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분 • 지역이미지를 명료하게 하면서 범죄행위를 위축시킬 수 있도록 건물 외관은 통일성 있는 재료 및 색채 등을 계획	-
방범용 CCTV	• 방범용 CCTV 설치시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 고려해 가시범위를 축소시키지 않는 범위에서 설치해야 하며, 간선도로보다는 주거지 내부 골목길의 진출입부와 막다른 골목 주변, 어린이놀이터 및 공원 등에 집중적으로 배치 • CCTV를 설치할 경우 반드시 하단에 안내표지판을 부착하되 안내표지판은 주변과 차별화되는 색상(노란색, 주황색 등)이나 야간인식을 고려하여 형광기능을 추가하거나 조명시설과 함께 설치	-
비상벨	• 긴급상황이 발생할 경우 쉽게 이용할 수 있도록 주변과 차별화된 색상이 반영된 비상벨을 취약 공간을 중심으로 설치하고, 주변에서의 도움을 요청하기 위해 경광기능이 있는 제품을 선택	-
조명	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소	-

17. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	①	12,316.8	신수동 301-1일원	13,037.9	공동주택 및 부대복리시설
신설	②	244.9	신수동 357	244.9	근린생활시설
신설	③	600.0	신수동 288-8일원	600.0	공공산후조리원 (기부채납)

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

18. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」의 용적률 완화에 따른 장기전세주택은 완화 용적률의 1/2 이상 건설
- 재개발의무 공공주택은 서울시에 매각(처분)
- 역세권 장기전세주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

〈 주택의 규모별 비율(정비계획) 〉

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 의무	역세권 장기전세 주택	전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	628	100.0	421	207	48	159	33.0	100.0
40㎡ 이하	58	9.2	34	24	24	-	3.8	11.6
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	63	10.0	39	24	24	-	3.8	11.6
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	374	59.6	249	125	-	125	19.9	60.4
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	109	17.4	75	34	-	34	5.5	16.4
85㎡ 초과	24	3.8	24	-	-	-	-	-

가. 재개발의무 공공주택 계획

계획기준	• 재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외) • 전체 세대수 : 317세대[628세대-311세대(초과용적률 증가분 제외)] • 상한(정비계획)용적률에 해당하는 계획세대수(628세대-311세대)의 15% 이상 : 317세대 × 15% ≒ 47.6세대 ∴ 48세대 계획 ≥ 47.6세대		
건립규모	세대수	전체비율	공공주택 비율
합 계	48	15.2%	100.0%
32㎡	24	7.6%	50.0%
44㎡	24	7.6%	50.0%

나. 용적률 완화에 따른 장기전세주택 계획

계획기준		• 공공주택(장기전세주택) 공급 기준 - 완화용적률[법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/2 이상 확보 • 전용 85㎡ 이하 주택으로 공급 원칙(60㎡ 이하 : 60~85㎡ 이하 = 8:2 권장) • 쾌적한 주거공간 확보를 위하여 전용 50㎡ 이상 공급 권장				
기준용적률		• 190%				
상한(정비계획)용적률		• 230% (공공시설 기부채납)				
법적상한용적률		• 458%				
장기 전세주택 용적률	**완화용적률**	• 458% - 230% = 228%				
	완화된 용적률의 1/2 이상	• 228% × 1/2 = 114.0%				
	부지면적 기준 환산(의무면적)	• 114.0% ÷ 458% = 24.9% 이상 • 12,316.8㎡(대지면적) × 24.9% = **3,065.8㎡ 이상(의무면적)**				
장기전세주택 확보계획 (부속토지 기부채납)		• 장기전세주택 부속토지면적 = 대지면적×[(주거연면적÷전체연면적) ×(장기전세공급연면적÷주거공급연면적)] = 12,316.8㎡×[(87,410.8㎡÷92,526.4㎡)×(14,489.7㎡÷54,598.0㎡) = **3,088.0㎡ (25.1%)**	구분	세대수	전용면적	공급면적	연면적
			59형	125	59.90	85.10	135.35
			84형	34	84.90	113.30	184.52
			합계	159	10,374.10	14,489.70	23,191.89

※ 장기전세주택 확보면적 등은 건축계획에 따라 변경될 수 있음

19. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

20. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.비오톱 및 동·식물상	비오톱등급4등급 동·식물상 보호	○	비오톱유형평가 5등급 및 개별비오톱 평가 제외 등급 주요 동식물상의 서식처 없음	녹지공간의 최대 확보로 도시지역내 소규모 녹지공간 및 소생태계가 조성
	2.생태네트워크	녹지연결성 확보	○	녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지 네크워크 구축
생활 환경	1. 토지이용 및 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	절성토 비율 최소화 - 주요 지형 변화없음	주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립
		종합적인 토지이용계획	○	토지이용현황 및 용도지역 등 조사	상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화하는 토지이용계획 수립
		지하수위보전	○	지하공간계획으로 지하수 유출 예상	지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	2. 토양	토양오염 최소화	○	토양측정망을 참조한 결과 토양오염우려기준 만족 - 공사시 토양오염물질 발생예상	폐유 보관소 설치 및 전문처리업자에게 위탁처리
	3. 물순환(생태면적률) 및 수질	생태면적률 20%	○	대상지 내로 기존 건축물이 운영중 서울특별시 생태면적률 운영지침 반영 공사시 토사유출 경미 운영시 오수발생	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용 계획 가배수로 등 토사유출 저감 계획 기존 하수관로에 연계처리
	4. 바람 및 열	바람길 확보	○	도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치
	5. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사시 비산먼지발생 경미	비산방진망, 살수, 세륜·세차시설 설치 등 저감방안 수립 녹지대 최대 및 에너지절약 계획
	6. 온실가스	온실가스배출 최소화	○	1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속적으로 증가하였으며 2011년 이후 감소추세	온실가스 배출량 저감계획 수립, 신재생에너지 설치 계획 수립
	7. 친환경적 자원순환(폐기물)	-	-	투입장비에 의한 폐유발생 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 운영시 생활폐기물 발생	생활폐기물 등 관련 기준에 따라 처리 운영시 서울특별시 조례에 따라 처리
	8. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	과다한 에너지 사용 없음	에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	○	신재생에너지 이용계획	에너지 절약형 건축물 설계 기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대 반영할 계획
	9. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사시 건설장비 등에 의한 소음, 진동발생 운영시 교통소음 발생	가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동 관리지침서준수 등 녹지대 조성 및 복층 유리 설치 등
	10. 휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대 확보	○	대상지내 휴식·여가공간은 없음	부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식·여가공간 조성
	11. 일조	총4시간 및 연속 2시간 확보	○	대상지 북서~북동측 지역은 주거시설, 상가 등이 혼재되어 위치 - 사업 시행후 2개지점(2BL) 수인한도 불만족하나, 공장 사무실로 일조 영향이 크지 않을 것으로 판단됨	주변 건축물과 조화로운 건축계획 수립
	12. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	대상지 주변은 대부분 이면도로로 보차혼용	건축한계선 준수, 보도확보 등 통해 보행자 안전 확보
		자전거전용 도로계획수립	×	대상지의 특성을 고려하여 자전거도로 미설치	-
		자전거보관소 15대/100unit	×	자전거도로 보관소 설치 검토	-

21. 기존 수목의 현황 및 활용계획

▪ 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없으며, 사업시행인가 신청시 재활용 가능한 수목·수형, 재활용 방법 등 계획을 기재한 “수목 재활용계획서” 제출 예정

22. 인구 및 주택의 수용계획

구 분		계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비 고
합 계		628	1,264	100.0	-
일반주택 및 공공주택	60㎡ 이하	495	995	78.8	-
	60㎡~85㎡ 이하	109	220	17.4	-
	85㎡ 초과	24	49	3.8	-

※ 주 : 계획인구는 세대당 인구수 2.01인 적용(마포구 통계연보, 2024)

23. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

24. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

25. 정비계획 결정(변경)(안)도(첨부)

가. 정비구역 결정(안)도
나. 용도지역·지구 결정(안)도(기정/변경)
다. 도시계획시설 결정(안)도(기정/변경)
라. 가구 및 획지에 관한 결정(안)도
마. 정비계획 결정(안)도

5 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 추정 비례율 : 110.65%

추정 비례율

○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

○ 추정비례율 : 110.65%

= (476,742,442천원 - 318,052,361천원) / 143,413,308천원 × 100 = 110.65%

- 총수입 추정 : 476,742,442천원
- 총지출 추정 : 318,052,361천원
- 종전자산총액 추정 : 143,413,308천원(현금청산대상자, 국공유지 제외)

개별 종전 자산 추정액

○ 종전자산 총 추정액

구 분	금액(천원)	비 고
토지 추정액	91,185,250	국공유지 제외
건물 추정액	7,360,126	
구분건물 추정액	52,416,000	-
국공유지 추정액	28,258,301	-
합 계	179,219,677	-

• 공동주택(연립·다세대주택) 종전자산 산출

※ 공동주택별 외부요인, 내부요인, 호별요인 및 기타 가치형성에 영향을 미치는 제요인을 종합적으로 고려하여 각 호별 가격을 추정하는 약식 감정을 적용하였음.

• 토지 종전자산 산출

※ 각 토지와 유사한 비교표준지를 선정하여, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건 등 가치형성요인을 비교하여 토지가격을 추정하는 약식 감정을 적용하였음.

• 일반건물 종전자산 산출

※ 일반건물 추정 평가액 : 개략단가 × 연면적

- 개략단가 : 경과연수 30년 경과한 주택 평균 약 200만원/3.3㎡ 내외 추정

추정 분담금 산출

○ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자(조합원) 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담(a-b)
타입	추정액(단위 : 천원)	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(110.65%)	권리자분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 32㎡형	472,031		
전용 44㎡형	604,613		
전용 59㎡형	838,320		
전용 84㎡형	1,014,715		
전용 114㎡형	1,226,003		

• 종후자산가액 추정

- 공동주택 : 인근 신축아파트의 거래가격, KB시세, 한국부동산원 시세 등을 감안하여 일반분양가를 산정하였으며, 조합원 분양가는 일반분양가의 75%로 결정하였음.
- 근린생활시설 : 근린생활시설 실거래가, 공동주택의 시세 대비 일반분양가 비율 등을 고려

※ 추정분담금 타당성 검증 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음.

2. 토지등소유자 유형별 추정분담금

종전자산 추정액(천원)			300,000	500,000	700,000	900,000	1,100,000
추정 비례율			110.65%				
권리가액(천원)			331,950	553,250	774,550	995,850	1,217,150
예상 분담금 (천원)	종후 주택형	조합원 분양가	부담금(환급금)				
	32	472,031	140,081	- 81,219	- 302,519	- 523,819	- 745,119
	44	604,613	272,663	51,363	- 169,937	- 391,237	- 612,537
	59	838,320	506,370	285,070	63,770	- 157,530	- 378,830
	84	1,014,715	682,765	461,465	240,165	18,865	- 202,435
	114	1,226,003	894,053	672,753	451,453	230,153	8,853

※ -는 환급금이며, 종전 추정금액이 큰 물건의 경우 "1+1"의 대상이 될 수 있으나, 표기는 생략하였음

- 이 하 여 백 -

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

정비구역 결정(안)도

범 례

도시정비형 재개발정비구역

지적선

광흥창역세권(신수동 301-1일원)
장기전세주택
도시정비형 재개발정비구역
①

N

0 20 40 80 160m

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

용도지역·지구에 관한 결정도(기정)

범 례

- 도시정비형 재개발정비구역
- 지적선
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

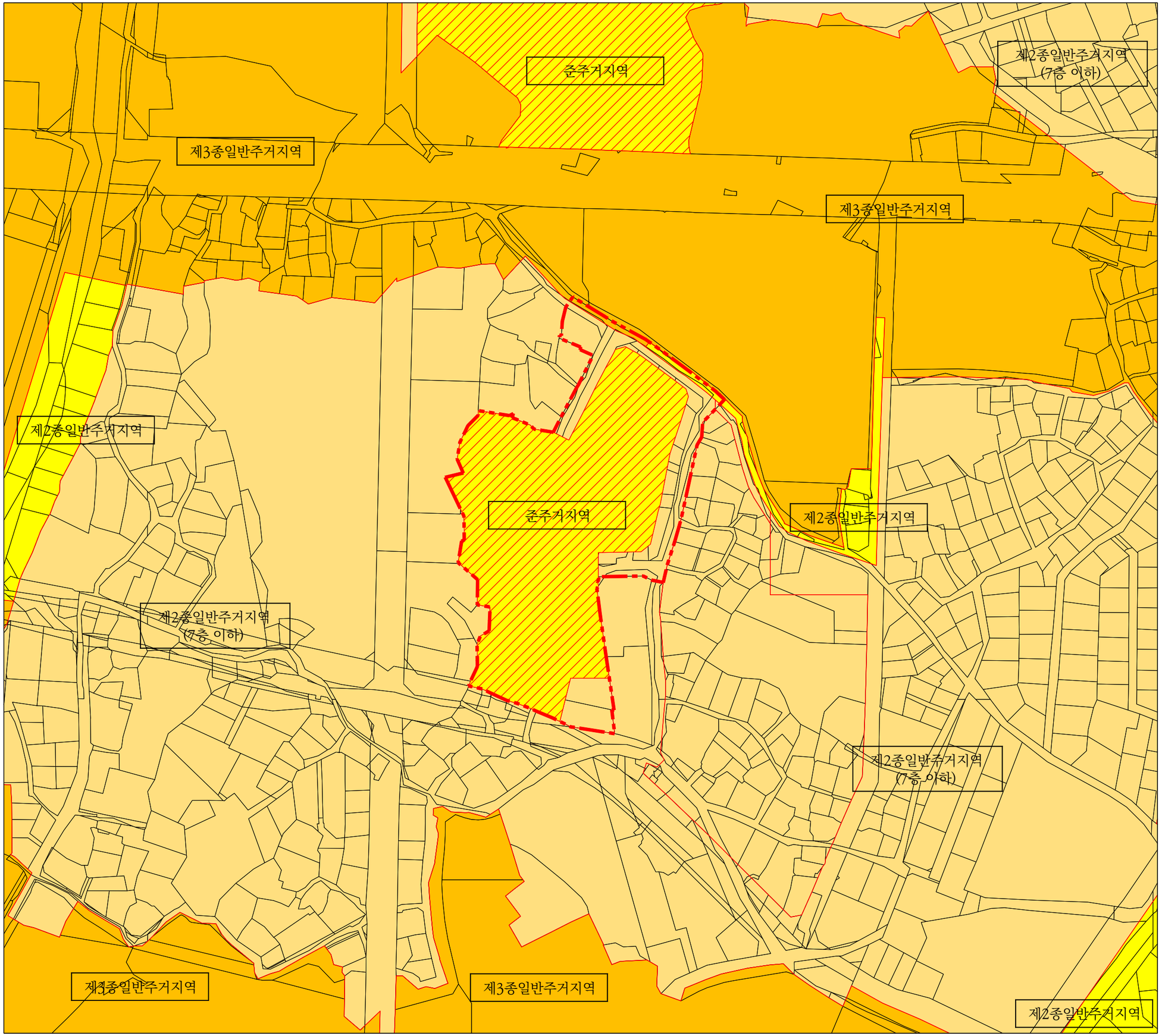
준주거지역
제2종일반주거지역 (7층 이하)
제3종일반주거지역
제3종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역 (7층 이하)
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역 (7층 이하)
제2종일반주거지역 (7층 이하)
제3종일반주거지역
제3종일반주거지역
제2종일반주거지역

N

0 20 40 80 160m

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도



범 례

- 도시정비형 재개발정비구역
- 지적선
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

N

0 20 40 80 160m

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

도시계획시설 결정도(기정)

범 례

- 도시정비형 재개발정비구역
- 지적선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학교
- 시장
- 공공청사
- 공원
- 녹지

N

0 20 40 80 160m

도시철도
대(보) 3-126
중(보) 1-501
공공청사
공공청사
학 교
중(집) 2-27
소(국) 3-79
소(국) 2-38
소(국) 3-80
소(국) 2-39
소(국) 3-78
시 장
중(보) 1-380
어린이공원
소(국) 3-16
녹 지
녹 지
녹 지
소(국) 1-2
공 원
소(국) 1-1
학 교

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

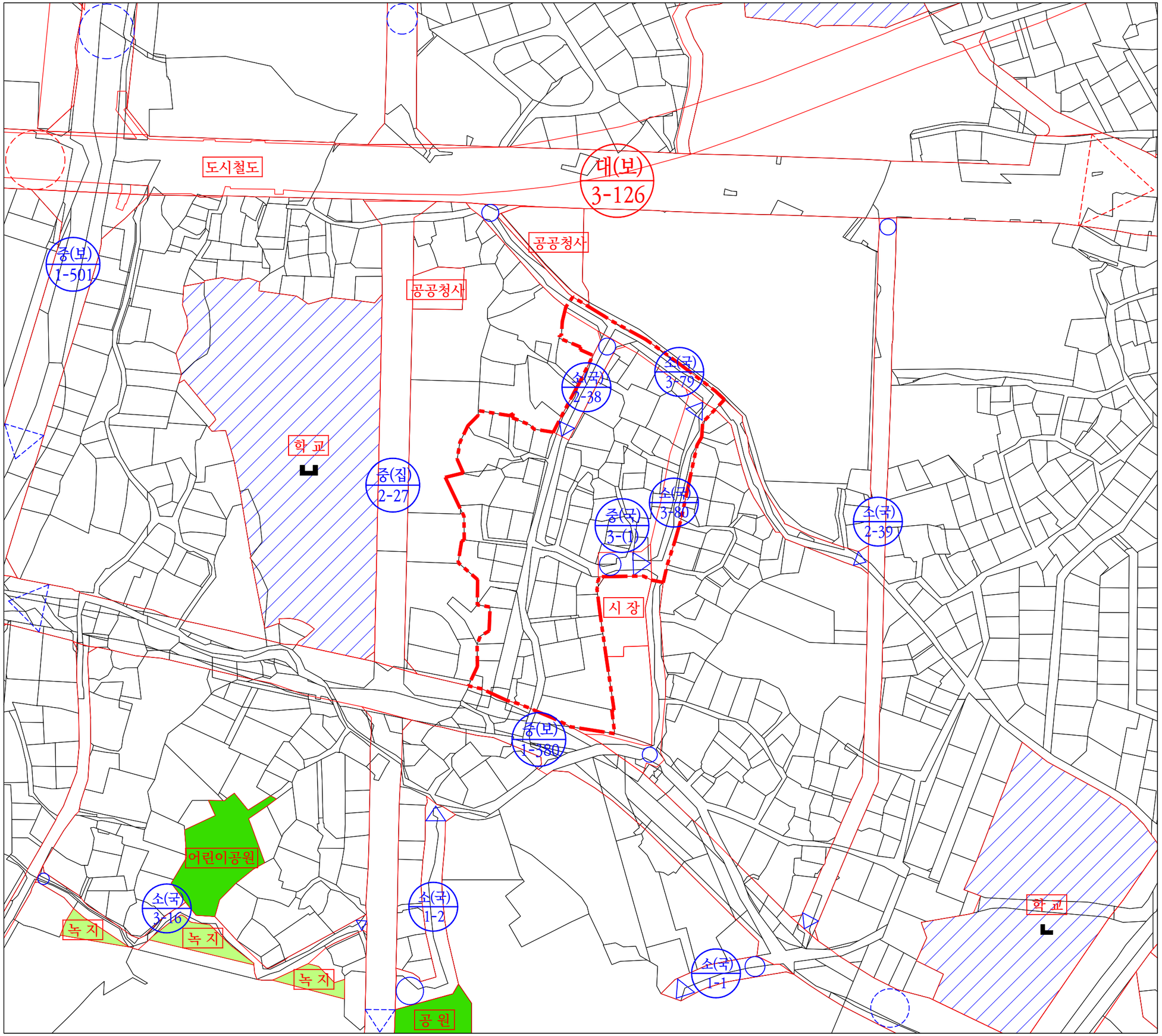
도시계획시설 결정(변경)(안)도

범 례

- 도시정비형 재개발정비구역
- 지적선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학교
- 시장
- 공공청사
- 공원
- 녹지

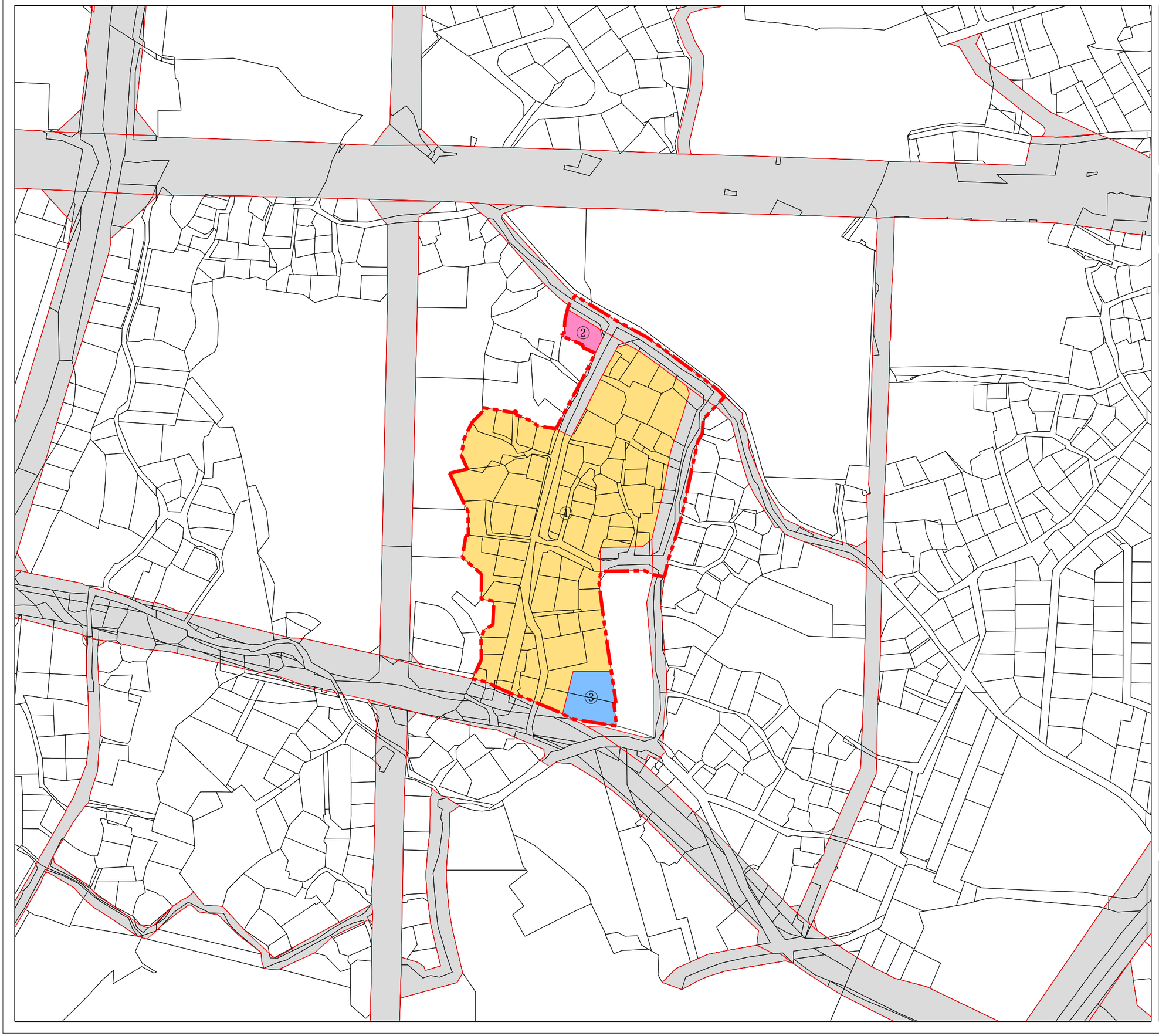
N

0 20 40 80 160m



광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

가구 및 획지에 관한 결정(안)도



범 례

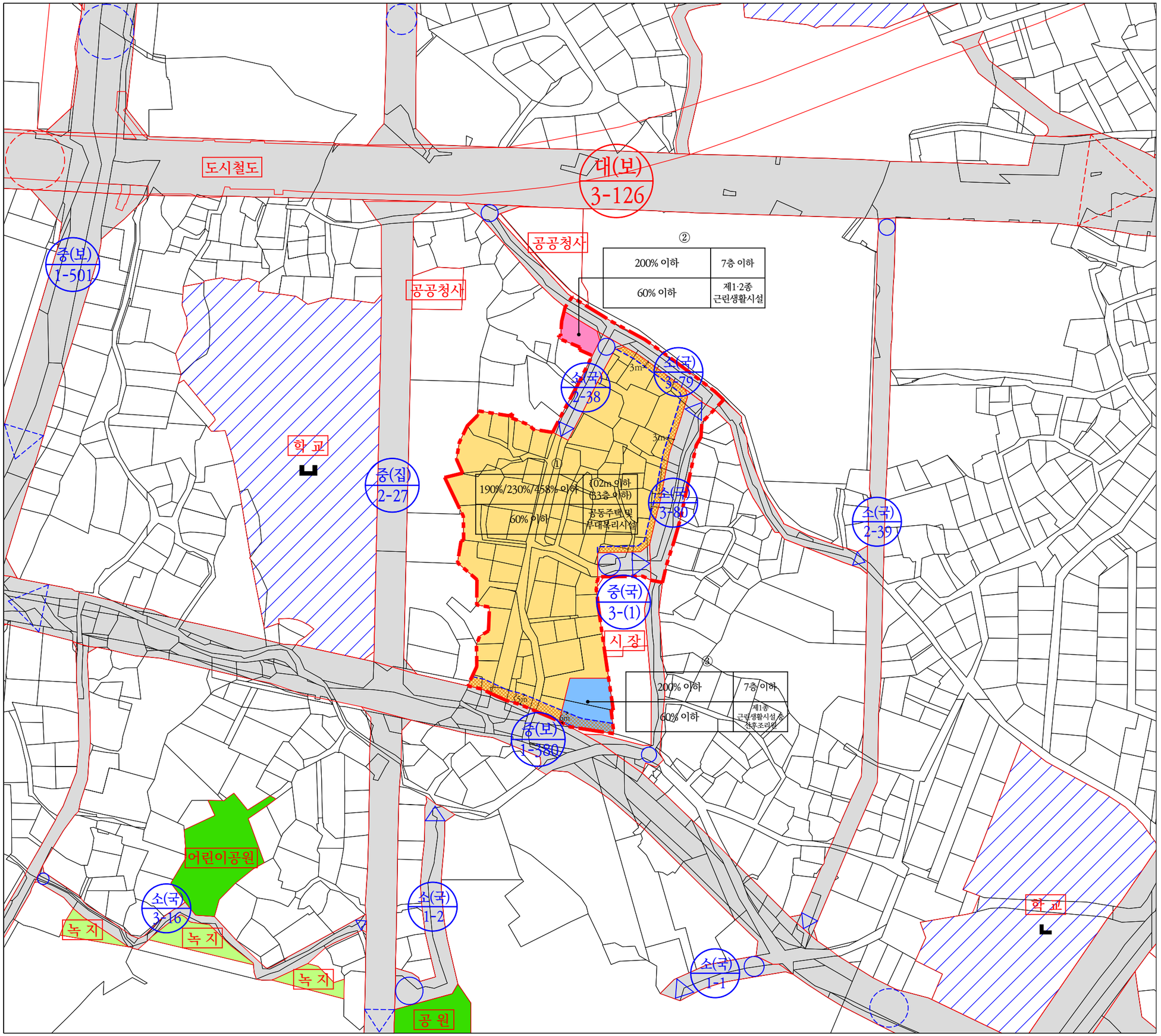
- 도시정비형 재개발정비구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- ① 가구번호
- 공동주택
- 근린생활시설용지
- 공공산후조리원
- 도로

N

0 20 40 80 160m

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

정비계획 결정(안)도



범 례

- 도시정비형 재개발정비구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학교
- 시장
- 공공청사
- 공원
- 녹지
- ① 가구번호
- 공동주택용지
- 근린생활시설용지
- 공공산후조리원
- 도로
- 건축한계선
- 보도형 전면공지
- 차도형 전면공지

기준/상한/법적상한용적률	최고높이(최고층수)
건폐율	주용도

N

0 20 40 80 160m

Ⅱ. 토지 및 건축물 조서

1 토지조서

2 건축물조서

Ⅱ. 토지 및 건축물조서

1 토지조서

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역·지구	도시계획시설	소유자
				공부상	편입			
합 계				19,542.4	15,734.9	-	-	-
1	마포구 신수동	151-3	도	5.0	5.0	제2종일반주거지역	도로	마포구
2	마포구 신수동	151-4	도	3.0	3.0	제2종일반주거지역	도로	마포구
3	마포구 신수동	281-1	도	68.0	68.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	마포구
4	마포구 신수동	288-4	대	310.0	310.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
5	마포구 신수동	288-5	대	214.0	214.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
6	마포구 신수동	288-8	대	443.0	443.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
7	마포구 신수동	288-10	대	179.0	179.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
8	마포구 신수동	288-11	대	100.0	100.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
9	마포구 신수동	288-13	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
10	마포구 신수동	288-14	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
11	마포구 신수동	288-15	대	110.0	110.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
12	마포구 신수동	288-17	대	7.0	7.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
13	마포구 신수동	288-18	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
14	마포구 신수동	288-20	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
15	마포구 신수동	288-29	대	715.0	715.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
16	마포구 신수동	289-1	대	104.0	104.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
17	마포구 신수동	288-31	도	246.0	64.7	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	마포구
18	마포구 신수동	290-1	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
19	마포구 신수동	291	도	178.0	178.0	제2종일반주거지역(7층이하)		마포구
20	마포구 신수동	292	도	21.0	21.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	마포구
21	마포구 신수동	292-1	도	531.0	531.0	제2종일반주거지역(7층이하) 제3종일반주거지역		마포구
22	마포구 신수동	293	대	70.0	70.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
23	마포구 신수동	294	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
24	마포구 신수동	295	대	57.0	57.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
25	마포구 신수동	296-1	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역·지구	도시계획시설	소유자
				공부상	편입			
26	마포구 신수동	296-2	대	175.0	175.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
27	마포구 신수동	296-4	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
28	마포구 신수동	296-6	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
29	마포구 신수동	296-8	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
30	마포구 신수동	297	대	114.0	114.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	국유지
31	마포구 신수동	297-1	도	8.0	8.0	제2종일반주거지역(7층이하)		마포구
32	마포구 신수동	298-1	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
33	마포구 신수동	298-2	대	185.0	185.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
34	마포구 신수동	298-3	전	7.0	7.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
35	마포구 신수동	298-4	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
36	마포구 신수동	299	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	국유지
37	마포구 신수동	300	대	256.0	256.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
38	마포구 신수동	300-1	도	394.0	394.0	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하) 제3종일반주거지역	도로	마포구
39	마포구 신수동	301-1	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
40	마포구 신수동	301-2	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
41	마포구 신수동	301-3	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
42	마포구 신수동	301-4	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
43	마포구 신수동	301-6	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
44	마포구 신수동	302	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
45	마포구 신수동	303	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
46	마포구 신수동	304	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
47	마포구 신수동	305-1	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
48	마포구 신수동	305-3	대	255.0	255.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
49	마포구 신수동	305-4	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
50	마포구 신수동	306	대	124.0	124.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
51	마포구 신수동	307-1	대	16.0	16.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
52	마포구 신수동	308-1	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
53	마포구 신수동	308-2	대	71.0	71.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
54	마포구 신수동	308-6	대	133.0	133.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역·지구	도시계획시설	소유자
				공부상	편입			
55	마포구 신수동	308-7	대	94.0	94.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
56	마포구 신수동	308-8	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	사유지
57	마포구 신수동	308-9	도	84.0	84.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
58	마포구 신수동	308-10	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	사유지
59	마포구 신수동	310	대	412.0	412.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
60	마포구 신수동	311	대	133.0	133.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
61	마포구 신수동	312-1	대	133.0	133.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
62	마포구 신수동	312-2	대	243.0	243.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
63	마포구 신수동	313-1	대	316.0	316.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
64	마포구 신수동	313-2	대	283.0	283.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
65	마포구 신수동	315	대	32.0	32.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
66	마포구 신수동	316-1	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
67	마포구 신수동	316-3	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	사유지
68	마포구 신수동	351-1	도	209.0	86.3	제2종일반주거지역(7층이하) 제3종일반주거지역	도로	마포구
69	마포구 신수동	357	대	290.0	290.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
70	마포구 신수동	357-1	도	4,787.0	1,619.0	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층이하) 제3종일반주거지역	도로	서울시
71	마포구 신수동	358-1	도	11.0	11.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	마포구
72	마포구 신수동	361-2	도	45.0	45.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	마포구
73	마포구 신수동	364-3	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	사유지
74	마포구 신수동	364-4	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	사유지
75	마포구 신수동	366	대	113.0	113.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
76	마포구 신수동	367-1	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	사유지
77	마포구 신수동	367-3	도	60.0	60.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	사유지
78	마포구 신수동	368-1	대	360.0	360.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	사유지
79	마포구 신수동	368-2	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	사유지
80	마포구 신수동	368-3	대	10.0	10.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	사유지
81	마포구 신수동	371-3	대	148.0	148.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
82	마포구 신수동	371-14	도	315.0	315.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	마포구

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역·지구	도시계획시설	소유자
				공부상	편입			
83	마포구 신수동	372-1	대	377.0	377.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
84	마포구 신수동	372-2	대	188.0	188.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
85	마포구 신수동	372-3	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
86	마포구 신수동	372-4	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
87	마포구 신수동	373	대	82.0	82.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
88	마포구 신수동	374-1	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
89	마포구 신수동	374-2	대	6.0	6.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
90	마포구 신수동	374-6	도	32.0	32.0	제2종일반주거지역(7층이하)		마포구
91	마포구 신수동	375-1	대	311.0	311.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
92	마포구 신수동	376-1	대	150.0	150.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
93	마포구 신수동	376-2	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
94	마포구 신수동	377-1	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
95	마포구 신수동	377-2	대	294.0	294.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
96	마포구 신수동	377-4	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
97	마포구 신수동	377-6	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
98	마포구 신수동	377-7	대	1.0	1.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
99	마포구 신수동	377-8	대	1.0	1.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
100	마포구 신수동	379-1	대	204.0	204.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
101	마포구 신수동	381-2	대	45.0	45.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
102	마포구 신수동	381-3	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
103	마포구 신수동	381-9	대	130.0	130.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
104	마포구 신수동	381-11	대	30.0	30.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
105	마포구 신수동	381-12	대	47.0	47.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
106	마포구 신수동	381-15	도	11.0	11.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	마포구
107	마포구 신수동	382-1	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
108	마포구 신수동	382-3	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지
109	마포구 신수동	383-1	대	39.0	39.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지
110	마포구 신수동	383-2	대	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	마포구
111	마포구 신수동	383-4	도	35.0	25.6	제2종일반주거지역(7층이하)		서울시
112	마포구 신수동	461-1	도	332.4	6.4	제3종일반주거지역	도로	마포구

2 건축물조서

연번	위치		지목	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규 모				30년 이상 건축물
										건축 면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수		
												지하	지상	
합 계				-	-	70	113	122	-	-	-	-	-	-
1	마포구 신수동	288-4	대	단독	조적조	1	1	0	1983.12.09	101.34	192.62	1	2	노후
2	마포구 신수동	288-5	대	다가구	철근콘크리트조, 연와조	1	2	0	1990.12.03	101.61	341.55	1	3	노후
3	마포구 신수동	288-8	대	근린생활시설	철근콘크리트조	1	3	0	1992.08.25	353.88	1,533.65	1	3	노후
4	마포구 신수동	288-10	대	다세대	철근콘크리트조	1	2	7	2016.08.01	101.59	324.34	0	5	양호
5	마포구 신수동	288-11	대	다세대	철근콘크리트조	1	2	8	2013.05.28	137.27	461.35	0	5	양호
6	마포구 신수동	288-14	대	단독	연와조	1	1	0	1966.11.10	70.84	84.06	1	1	노후
7	마포구 신수동	288-15	대	단독	연와조	1	1	0	1966.11.10	65.72	65.72	0	1	노후
8	마포구 신수동	288-18	대	단독	연와조	1	1	0	1967.12.05	68.5	68.5	0	1	노후
9	마포구 신수동	289-1	대	다가구	철근콘크리트조	1	2	0	2014.07.11	62.26	207.03	0	4	양호
10	마포구 신수동	290-1	대	근린생활시설	철근콘크리트조, 연와조	1	1	0	1991.01.22	64.18	326.42	1	4	노후
11	마포구 신수동	293	대	단독	철근콘크리트조	1	1	0	2000.11.20	31.14	84.78	0	3	양호
12	마포구 신수동	294	대	단독	연와조	1	1	0	1973.11.23	82.31	82.31	0	1	노후
13	마포구 신수동	295	대	단독	철근콘크리트조	1	1	0	2000.08.22	31.37	81.33	0	3	양호
14	마포구 신수동	296-1	대	다가구	연와조	1	1	0	1994.04.28	47.09	134.49	1	2	노후
15	마포구 신수동	296-2	대	다가구	연와조	1	2	0	1993.10.11	101.38	349.08	1	3	노후
16	마포구 신수동	296-8	대	다가구	연와조	1	1	0	1993.09.25	52.26	147.27	1	2	노후
17	마포구 신수동	297	대	근린생활시설	조적조	1	1	0	1991.07.09	82.08	146.88	0	2	노후
18	마포구 신수동	298-1	대	단독	연와조	1	1	0	1968.12.17	42.35	78.55	0	2	노후
19	마포구 신수동	298-2	대	단독	세멘벽돌조	1	1	0	1976.12.31	75.83	221.15	1	2	노후
20	마포구 신수동	298-4	대	단독	연와조	1	1	0	1968.11.04	52.6	98.25	0	2	노후
21	마포구 신수동	300	대	근린생활시설	철근콘크리트조, 연와조	1	1	0	1994.03.30	120.95	606.19	1	4	노후
22	마포구 신수동	301-1	대	단독	연와조	1	1	0	1976.05.01	62.15	75.54	1	1	노후
23	마포구 신수동	301-2	대	다가구	연와조	1	2	0	1994.11.15	103.77	288.89	1	2	노후
24	마포구 신수동	301-3	대	단독	경량철골구조	1	1	0	1965.06.12	38.38	38.38	0	1	노후
25	마포구 신수동	301-4	대	단독	세멘블럭조	1	1	0	1964.10.20	34.35	34.35	0	1	노후

연번	위치		지목	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규 모				30년 이상 건축물
										건축 면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수		
												지하	지상	
26	마포구 신수동	302	대	다가구	연와조	1	2	0	1995.10.04	69.56	250.06	1	3	노후
27	마포구 신수동	303	대	다세대	철근콘크리트조	1	2	7	2017.07.13	115.62	378.29	0	5	양호
28	마포구 신수동	304	대	단독	목조	1	1	0	2000.11.09	29.75	29.75	0	1	양호
29	마포구 신수동	305-1	대	다가구	조적조	1	1	0	1994.05.12	69.83	202.49	1	2	노후
30	마포구 신수동	305-3	대	다세대	연와조	1	2	4	1989.04.20	151.42	319.24	1	2	노후
31	마포구 신수동	306	대	다가구	철근콘크리트조	1	1	0	2000.08.22	74	261.94	0	4	양호
32	마포구 신수동	308-1	대	다가구	조적조	1	2	0	1993.04.30	76.34	199.45	1	2	노후
33	마포구 신수동	308-2	대	단독	기타	1	1	0	1989.12.09	35.7	121.37	1	3	노후
34	마포구 신수동	308-6	대	다가구	연와조	1	2	0	1995.03.18	79.72	232.98	1	2	노후
35	마포구 신수동	308-7	대	단독	세멘벽돌조	1	1	0	1976.07.23	61.65	131.34	1	2	노후
36	마포구 신수동	308-8	대	단독	연와조	1	1	0	1975.07.25	67.44	101.96	1	2	노후
37	마포구 신수동	308-10	대	단독	연와조	1	1	0	1989.10.10	49.36	148.08	1	2	노후
38	마포구 신수동	310	대	다세대	철근콘크리트조	1	3	17	2010.05.14	225.3	822.01	0	6	양호
39	마포구 신수동	311	대	단독	철근콘크리트조, 조적조	1	1	0	1993.10.19	77.76	292.14	1	4	노후
40	마포구 신수동	312-1	대	다가구	조적조	1	2	0	1993.06.26	69.76	263.92	1	3	노후
41	마포구 신수동	312-2	대	다가구	철근콘크리트조	1	2	0	1996.12.27	132.33	419.52	1	3	양호
42	마포구 신수동	313-1	대	다세대	철근콘크리트조	1	3	8	2019.12.17	174.83	499.76	0	5	양호
43	마포구 신수동	313-2	대	다세대	철근콘크리트조	1	4	16	2019.09.04	169.62	602.49	1	6	양호
44	마포구 신수동	316-1	대	단독	철근콘크리트조	1	2	0	2011.08.02	49.46	164.75	0	5	양호
45	마포구 신수동	316-3	대	다세대	철근콘크리트조	1	1	4	2002.07.26	58.76	215.85	0	5	양호
46	마포구 신수동	357	대	다세대	철근콘크리트조	1	2	10	2002.09.04	173.82	991.89	1	5	양호
47	마포구 신수동	364-3	대	다가구	기타	1	2	0	1993.10.22	66.38	228.1	1	3	노후
48	마포구 신수동	364-4	대	다가구	연와조	1	2	0	1991.08.10	65.51	185.54	1	2	노후
49	마포구 신수동	366	대	단독	연와조	1	1	0	1985.08.27	55.08	215.46	1	3	노후
50	마포구 신수동	367-1	대	다가구	연와조	1	2	0	1992.05.25	66.39	198.85	1	2	노후
51	마포구 신수동	368-1	대	다세대	철근콘크리트조	1	3	12	1994.01.24	157.45	590.52	1	3	노후
52	마포구 신수동	371-3	대	다가구	철근콘크리트조	1	2	0	2015.03.06	89.37	252.37	0	4	양호

연번	위치		지목	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규 모				30년 이상 건축물
										건축 면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수		
												지하	지상	
53	마포구 신수동	372-1	대	다세대	철근콘크리트조	1	4	14	1996.07.03	192.76	633.01	1	3	양호
54	마포구 신수동	372-2	대	다가구	철근콘크리트조, 연와조	1	3	0	1995.04.06	123.21	469.62	1	3	노후
55	마포구 신수동	373	대	다가구	철근콘크리트조	1	1	0	1996.01.19	48.95	168.1	1	3	양호
56	마포구 신수동	374-1	대	다세대	철근콘크리트조	1	1	4	2025.01.02	57.60	192.04	0	4	양호
57	마포구 신수동	375-1	대	다세대	철근콘크리트조	1	3	11	2015.01.27	186.13	586.15	0	5	양호
58	마포구 신수동	376-1	대	단독	연와조	1	2	0	1994.04.14	86.84	336.32	1	3	노후
59	마포구 신수동	376-2	대	단독	철근콘크리트조, 연와조	1	1	0	1994.07.15	102.49	341.64	1	3	노후
60	마포구 신수동	377-1	대	단독	기타	1	2	0	1994.04.02	81.08	328.63	1	4	노후
61	마포구 신수동	377-2	대	다가구	철근콘크리트조	1	4	0	2017.02.23	147.72	382.45	0	4	양호
62	마포구 신수동	377-4	대	다가구	연와조	1	1	0	1994.01.22	40.78	119.45	1	2	노후
63	마포구 신수동	377-6	대	단독	철근콘크리트조	1	1	0	2011.07.23	75.3	206.01	0	4	양호
64	마포구 신수동	379-1	대	다가구	철근콘크리트조	1	2	0	1992.05.11	81.9	327.6	1	3	노후
65	마포구 신수동	381-2	대	근린생활시설	경량철골구조	1	1	0	2013.01.10	23.32	23.32	0	1	양호
66	마포구 신수동	381-3	대	근린생활시설	철근콘크리트조, 연와조	1	1	0	1991.10.26	110.79	627.84	1	5	노후
67	마포구 신수동	381-11	대	단독, 근린생활시설	철근콘크리트조, 조적조	1	1	0	1991.09.20	9.4	24.86	1	3	노후
68	마포구 신수동	381-12	대	단독, 근린생활시설	기타	1	1	0	1983.03.31	27.1	50.02	0	2	노후
69	마포구 신수동	382-1	대	근린생활시설	기타	1	1	0	1965.09.20	61.43	98.62	0	2	노후
70	마포구 신수동	382-3	대	근린생활시설	연와조	1	1	0	1965.09.20	58.15	103.97	0	2	노후

- 이 하 여 백 -

Ⅲ. 기초 조사·확인 내역서

1 주민 또는 산업의 현황
2 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황
9 기존 수목의 현황
10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14 기초조사 현황도

Ⅲ. 기초 조사·확인 내역서

1 주민 또는 산업의 현황

주 민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	287	579	68	138	219	441	368.0	71.8
산 업	제조업		판매업		서비스업		기타	
	-		-		-		-	

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토 지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	112	62	8	16	26	-	
	면적(㎡)	15,734.9	9,427.0	1,281.0	1,252.0	3,774.9	-	

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (동/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	목조	1	1	100.0%	0.6	29.8	29.8
		세멘벽돌조	2	2	100.0%	1.3	137.5	352.5
		세멘블럭조	1	1	100.0%	0.6	34.4	34.4
		연와조	22	-	-	14.0	1,539.2	3,684.6
		조적조	5	5	100.0%	3.2	399.4	1,005.4
		경량철골구조	2	1	50.0%	1.3	61.7	61.7
		철근콘크리트조	24	8	33.3%	15.3	2,928.4	10,387.2
		철근콘크리트조, 연와조	6	6	100.0%	3.8	623.2	2,713.3
		철근콘크리트조, 조적조	2	2	100.0%	1.3	87.2	317.0
		기타구조	5	5	100.0%	3.2	271.7	826.7
	용도별	주거용	62	46	74.2%	39.4	5,237.6	15,945.6
		비주거용	8	7	87.5%	5.1	874.8	3,466.9

구 분			동 수			호수밀도 (동/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
건축물	경과 년수별	10년 미만	6	-	-	3.8	767.0	2,379.4
		10 ~ 19년	8	-	-	5.1	848.4	2,723.0
		20 ~ 29년	9	6	66.7%	5.7	772.9	2,886.2
		30 ~ 39년	30	30	100.0%	19.1	2,698.9	9,683.1
		40년 이상	17	17	100.0%	10.8	1,025.2	1,740.8
	규모별 (㎡)	30 미만	4	3	75.0%	2.5	89.6	77.9
		30 ~ 60 미만	17	14	82.4%	10.8	783.4	122.8
		60 ~ 85 미만	25	23	92.0%	15.9	1,777.9	620.8
		85 ~ 115 미만	9	7	77.8%	5.7	899.2	402.8
		115 ~ 165 미만	8	5	62.5%	5.1	1,086.0	1,113.6
		165 ~ 297 미만	6	-	-	3.8	1,122.5	4,283.0
		297 이상	1	1	100.0%	0.6	353.9	12,599.6

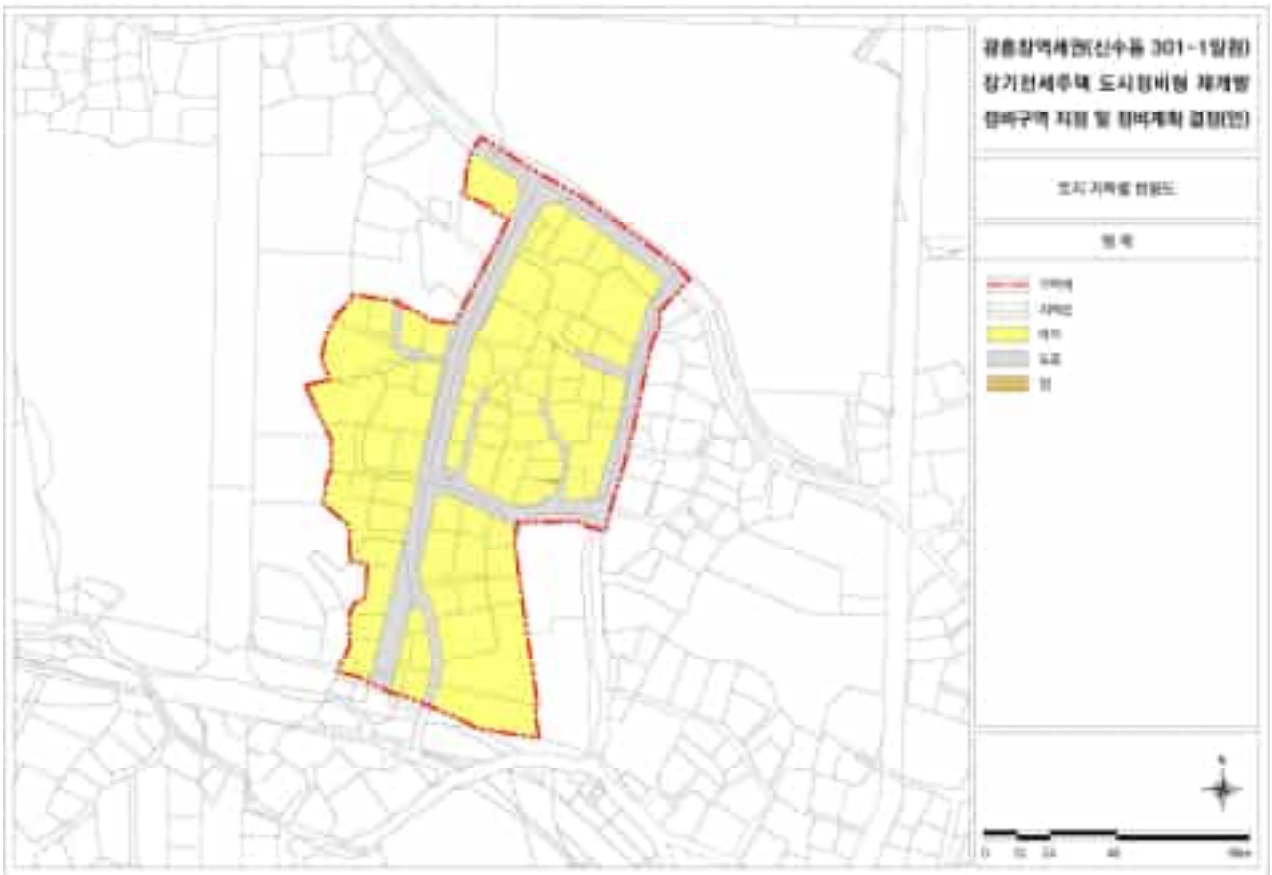
- 이 하 여 백 -

1. 토지의 이용 현황

가. 토지 지목별 현황

구 분	계	대 지	도 로	전	비 고
면 적(㎡)	15,734.9	12,160.0	3,567.9	7.0	-
구성비(%)	100.00	77.28	22.68	0.04	-
필지수(개)	112	91	20	1	-
구성비(%)	100.0	81.3	17.8	0.9	-

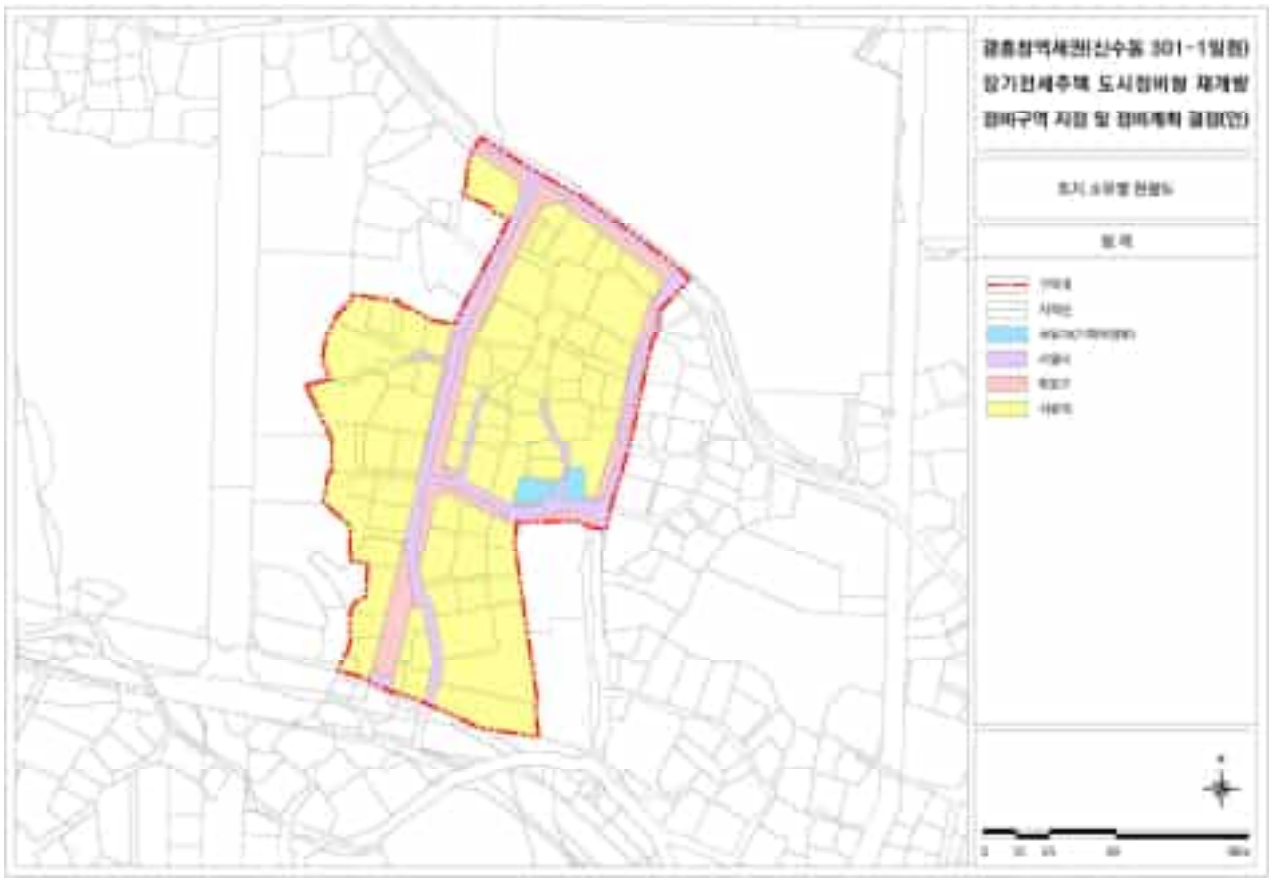
〈 토지 지목별 현황도 〉



나. 토지의 소유자별 현황

구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)			
			소 계	국유지 (기획재정부)	서울시	마포구
면 적(㎡)	15,734.9	12,112.0	3,622.9	197.0	1,644.6	1,781.3
구성비(%)	100.0	77.0	23.0	1.2	10.5	11.3
필지수(개)	112	91	21	2	2	17
구성비(%)	100.0	81.3	18.7	1.8	1.8	15.1

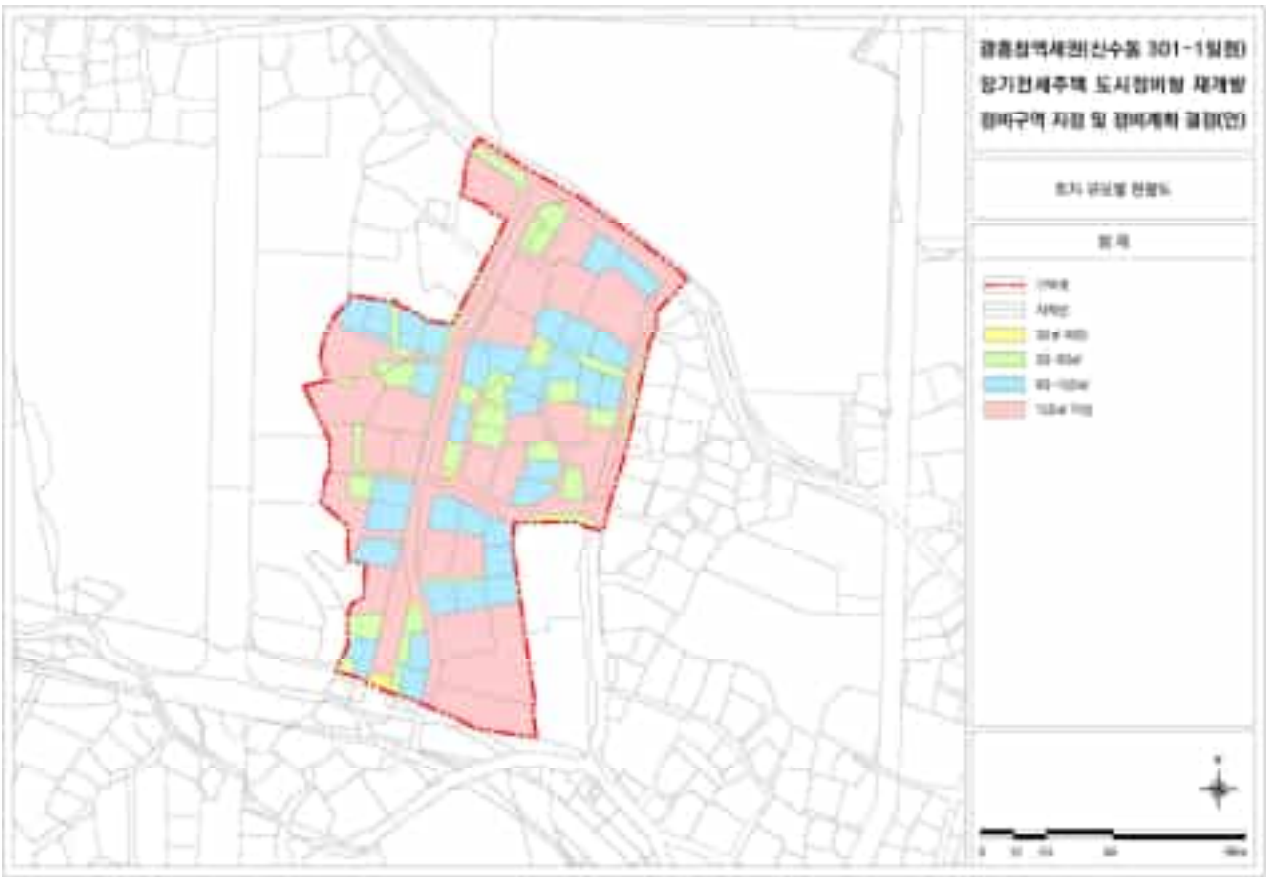
〈 토지 소유별 현황도 〉



다. 토지 규모별 현황

구 분	계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90~150㎡ 미만	150㎡ 이상	비 고
면 적(㎡)	15,734.9	174.0	1,944.9	3,887.0	9,729.0	-
구성비(%)	100.0	1.1	12.4	24.7	61.8	-
필지수(개)	112	19	31	33	29	-
구성비(%)	100.0	17.0	27.7	29.4	25.9	-

〈 토지 규모별 현황도 〉

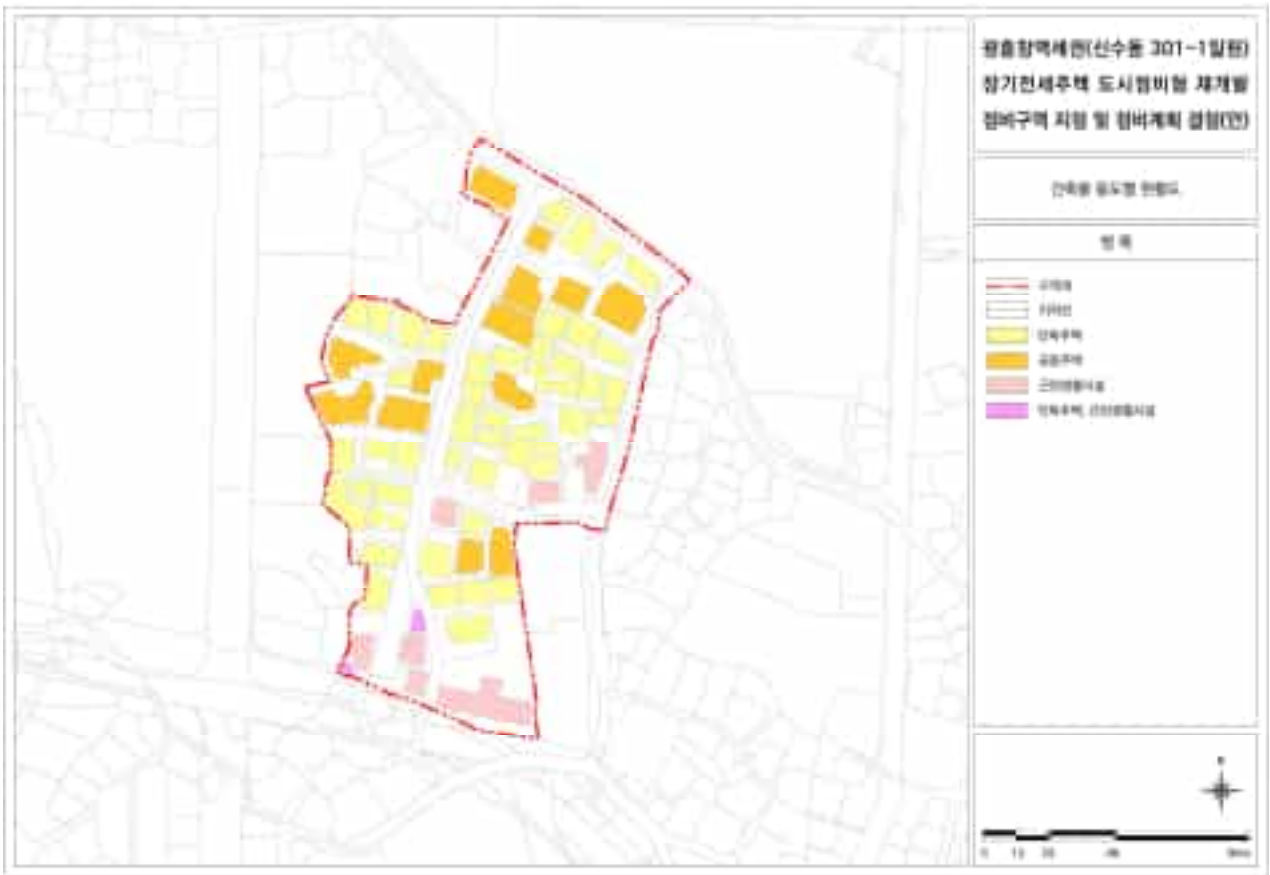


2. 건축물 이용 현황

가. 건축물 용도별 현황

구 분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	단독주택, 근린생활시설	비 고
동 수(동)	70	47	13	8	2	-
구성비(%)	100.0	67.1	18.6	11.4	2.9	-

〈 건축물 용도별 현황도 〉



나. 건축물 층수별 현황

구 분	계	1층	2층	3층	4층	5층	6층	비 고
동 수(동)	70	9	21	19	9	10	2	-
구성비(%)	100.0	12.8	30.0	27.1	12.9	14.3	2.9	-

〈 건축물 층수별 현황도 〉



다. 건축물 구조별 현황

구 분	계	목 조	세멘 벽돌조	세멘 블럭조	연와조	조적조	경량 철골구조	철근 콘크리트조	철근 콘크리트조, 연와조	철근 콘크리트조, 조적조	기 타	비 고
동 수(동)	70	1	2	1	22	5	2	24	6	2	5	-
구성비(%)	100.0	1.4	2.9	1.4	31.4	7.1	2.9	34.3	8.6	2.9	7.1	-

〈 건축물 구조별 현황도 〉



라. 건축물 준공연도별 현황

구 분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비 고
동 수(동)	70	6	8	9	30	17	-
구성비(%)	100.0	8.6	11.4	12.9	42.8	24.3	-

〈 건축물 연도별 현황도 〉



마. 건축물 허가 유무별 현황

구 분	계	허 가	특정무허가	신발생무허가	비 고
동 수(동)	70	70	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

〈 건축물 허가유무별 현황도 〉



3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

1. 도로

구 분	시설명	시설의 세분	위 치 (또는 기·종점)	규 모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	도로	소로 2-38	• 기점 : 신수동 357 • 종점 : 신수동 383-4	• 폭원 : 8m • 연장 : 190m	-	-	도시계획	-
기정	도로	소로 3-78	• 기점 : 신수동 291 • 종점 : 신수동 300-1	• 폭원 : 6m • 연장 : 57m	-	-	도시계획	-
기정	도로	소로 3-79	• 기점 : 신수동 350-1 • 종점 : 신수동 255	• 폭원 : 6~8m • 연장 : 260m	건고 제768호 (64.1.24.)	-	도시계획	-
기정	도로	소로 3-80	• 기점 : 신수동 448-4 • 종점 : 신수동 311	• 폭원 : 6m • 연장 : 200m	서고 제242호 (78.5.26.)	-	도시계획	-

〈 도시계획시설 현황도 〉



4 정비구역 및 주변지역의 교통상황

1. 교통환경 현황

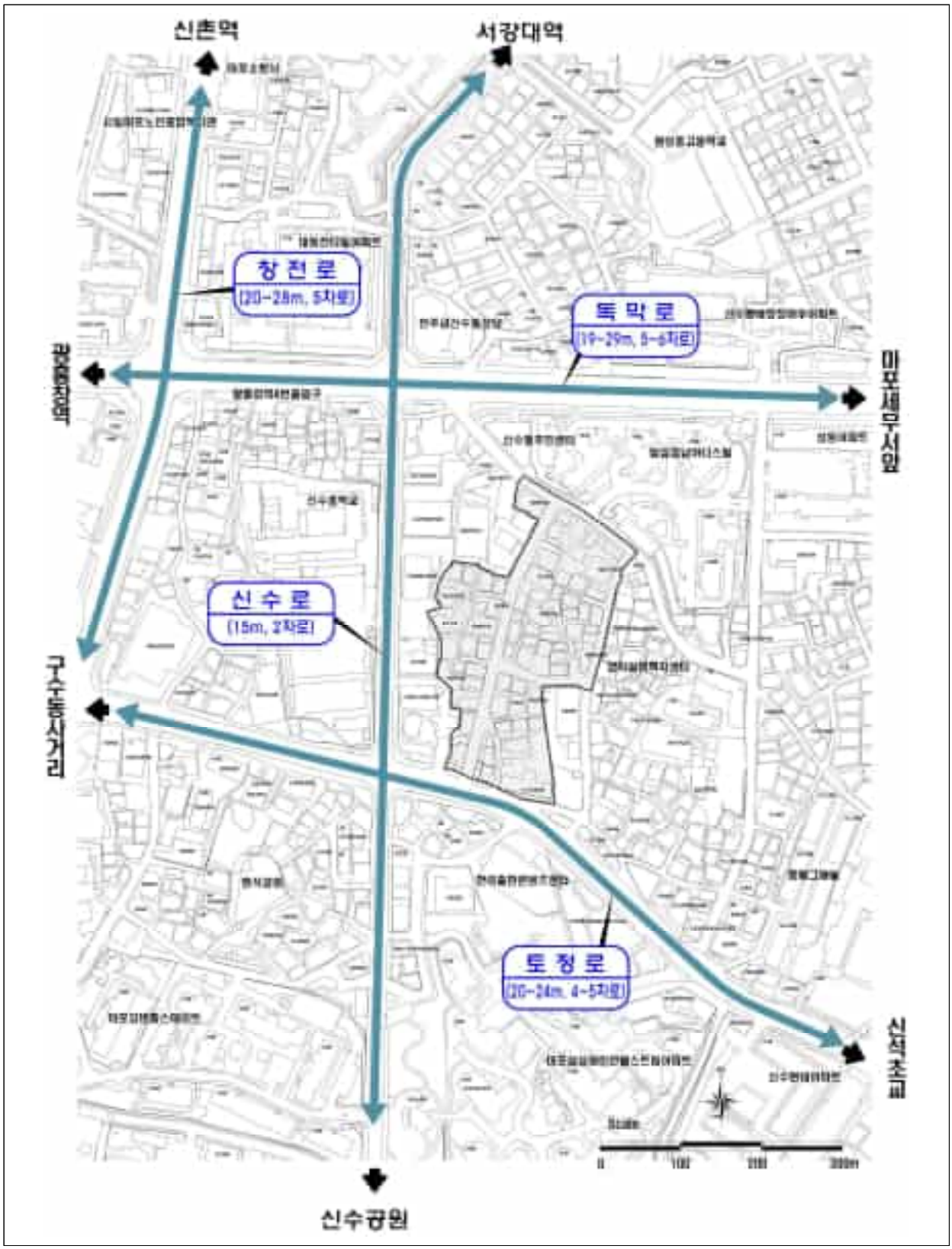
가. 가로망 현황

- 본 사업지 주변의 가로망 계획 및 현황을 살펴보면, 북측으로 독막로19~29m, 5~6차로), 서측으로 창전로(20~28m, 5차로)가 주요 간선도로 역할을 하고 있음
- 사업지 진출입 동선은 독막로(19~29m, 5~6차로) 및 토정로(20~24m, 4~5차로)를 통해 진출입이 가능하며 사업지 공간적 범위내 주요 가로망 현황은 다음과 같음

〈가로망 현황〉

도로명		폭원(m)	차로수(양방향)
동서축	독막로	19~29m	5~6차로
	토정로	20~24m	4~5차로
남북축	창전로	15m	2차로
	신수로	20~28m	5차로

〈가로망 현황도〉


신촌역
서강대역
창 천 로
(20~28m, 5차로)
독 막 로
(19~29m, 3~6차로)
마포세무서앞
광흥창역앞
신 수 로
(15m, 2차로)
구수동시거리
토 정 로
(20~24m, 4~5차로)
신촌초교
신수공원

나. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

- 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 교차로 3개소를 분석대상으로 선정하였음
- 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준의 결정에 있어 중요한 변수로 작용하며 교차로 분석시 변수 적용의 타당성을 위해 다음과 같은 항목들을 설정하여 조사하였음
  - 신호등 설치 여부 및 신호현시
  - 신호운영 방법
  - 차선수 및 차선폭
  - 가각정리 여부 및 노면표시
  - 횡단보도 및 차량 정지선 위치
  - 주차 및 버스정류장
  - 버스베이 설치 여부
  - 보도폭 및 보도 시설물 설치 현황
  - 도류화 및 교통섬 설치 여부
  - 인접교차로와의 거리
- 분석대상 교차로를 조사항목별로 구분하면 다음과 같음

〈교차로 기하구조 및 신호체계 현황〉

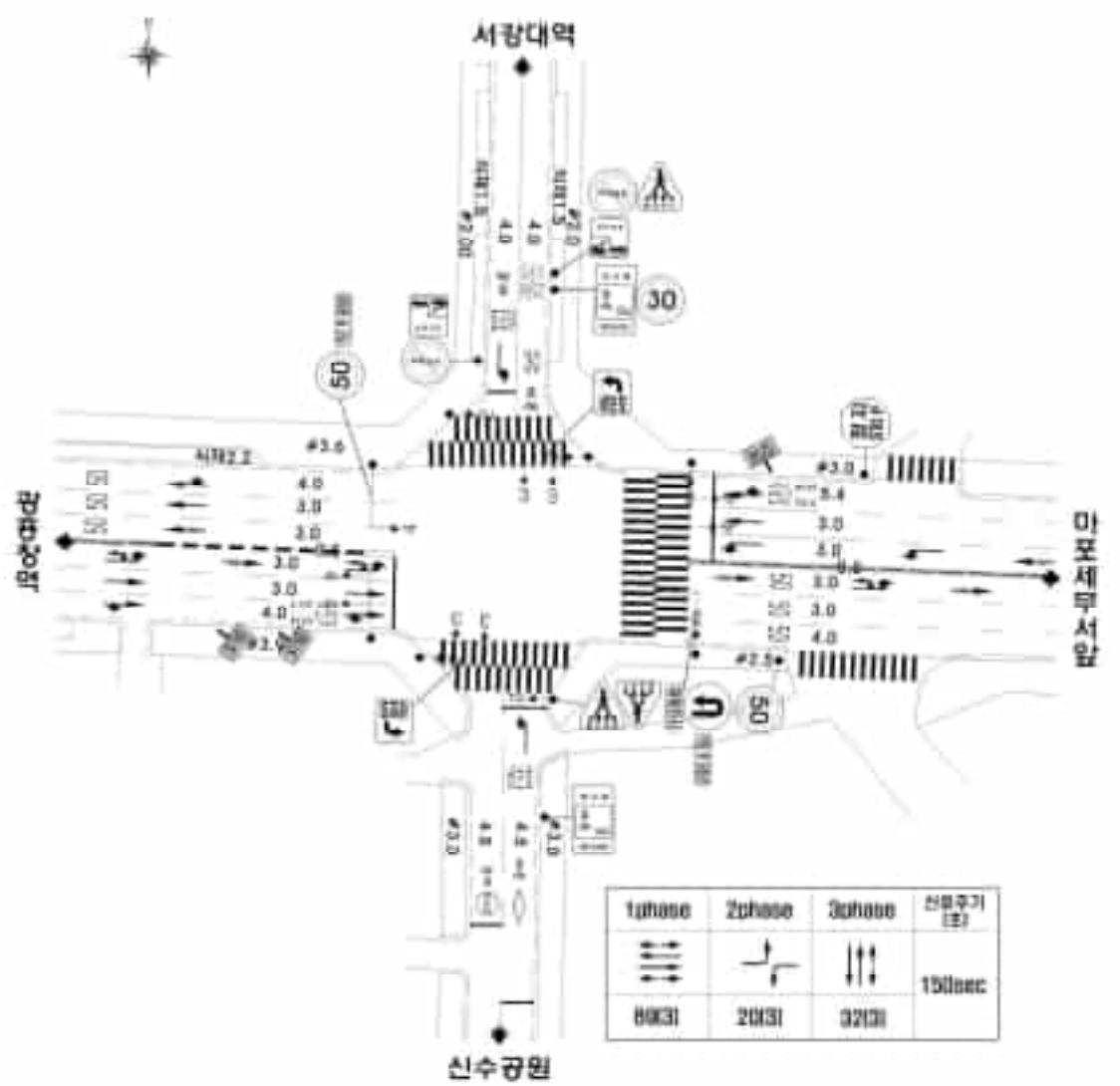
교차로명	형태	가각정리여부	신호등 설치 여부	현시수	주기 (초)	비고
① 신수동 성당앞	4지	○	○	3현시	150	신호교차로
② 신수동 사거리	4지	○	○	4현시	130	신호교차로
③ 국민은행앞	4지	○	○	2현시	130	신호교차로

주) 현장조사 자료

〈분석대상 교차로 Key-Map〉



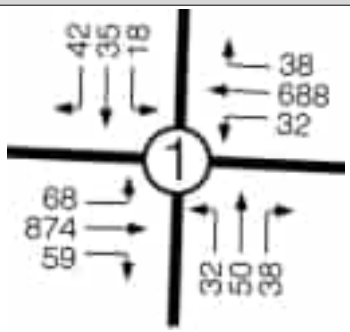
교차로명	① 신수동 성당앞	운영방법	신호교차로



현황사진



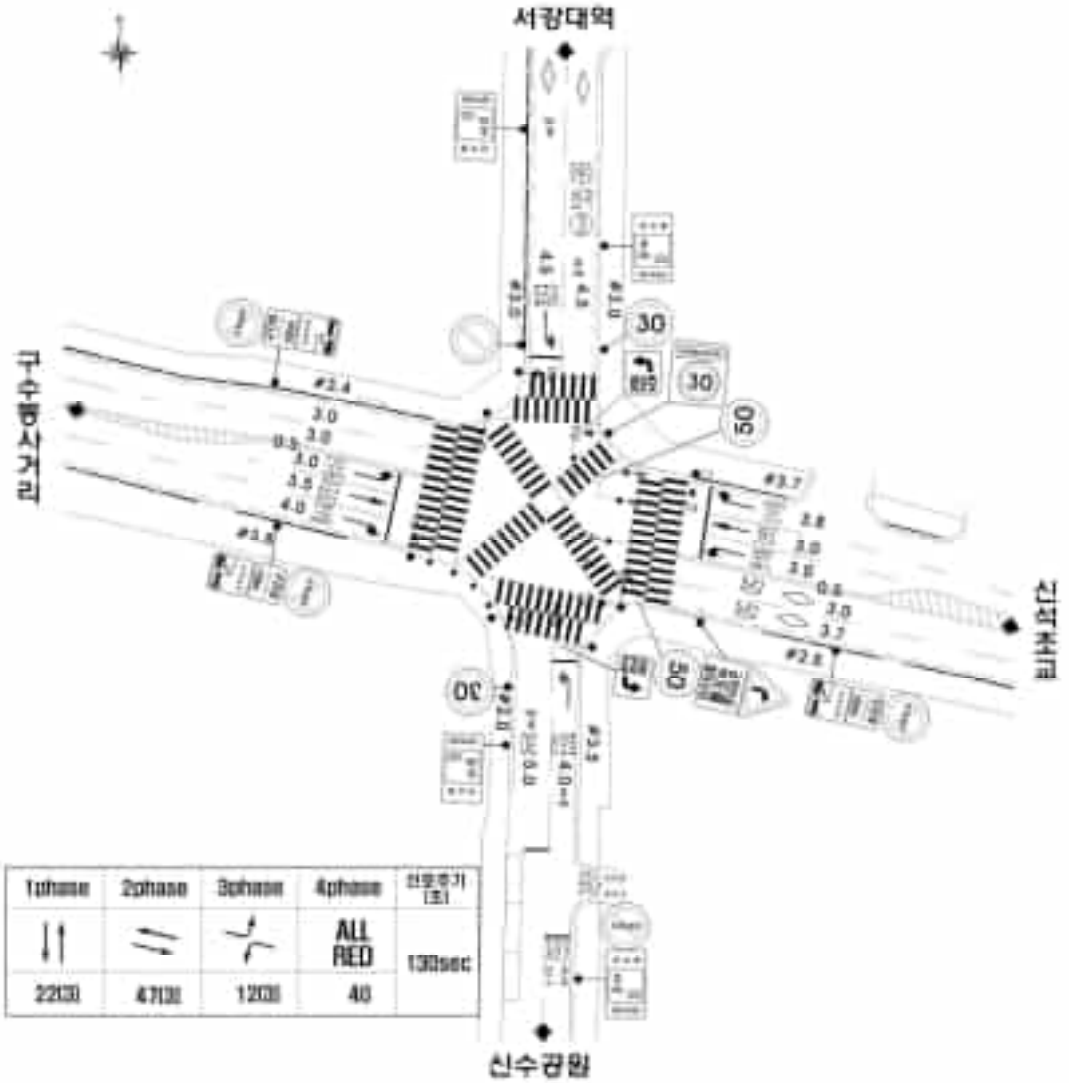
교통량(18:00~19:00시, 대/시)



분석결과

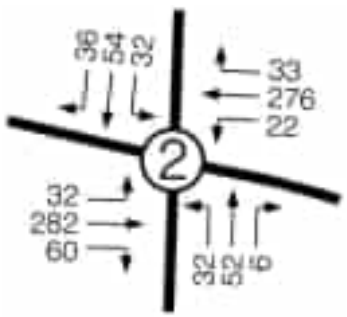
제어지체(초/대)	LOS
22.88	B

교차로명	② 신수동 사거리	운영방법	신호교차로



현황사진	교통량(18:00~19:00시, 대/시)





분석결과

제어지체(초/대)	LOS
38.70	C

〈분석대상 교차로 기하구조 현황〉

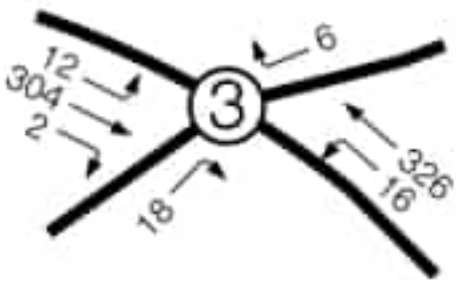
교차로명	③ 국민은행앞	운영방법	신호교차로



현황사진



교통량(18:00~19:00시, 대/시)



분석결과

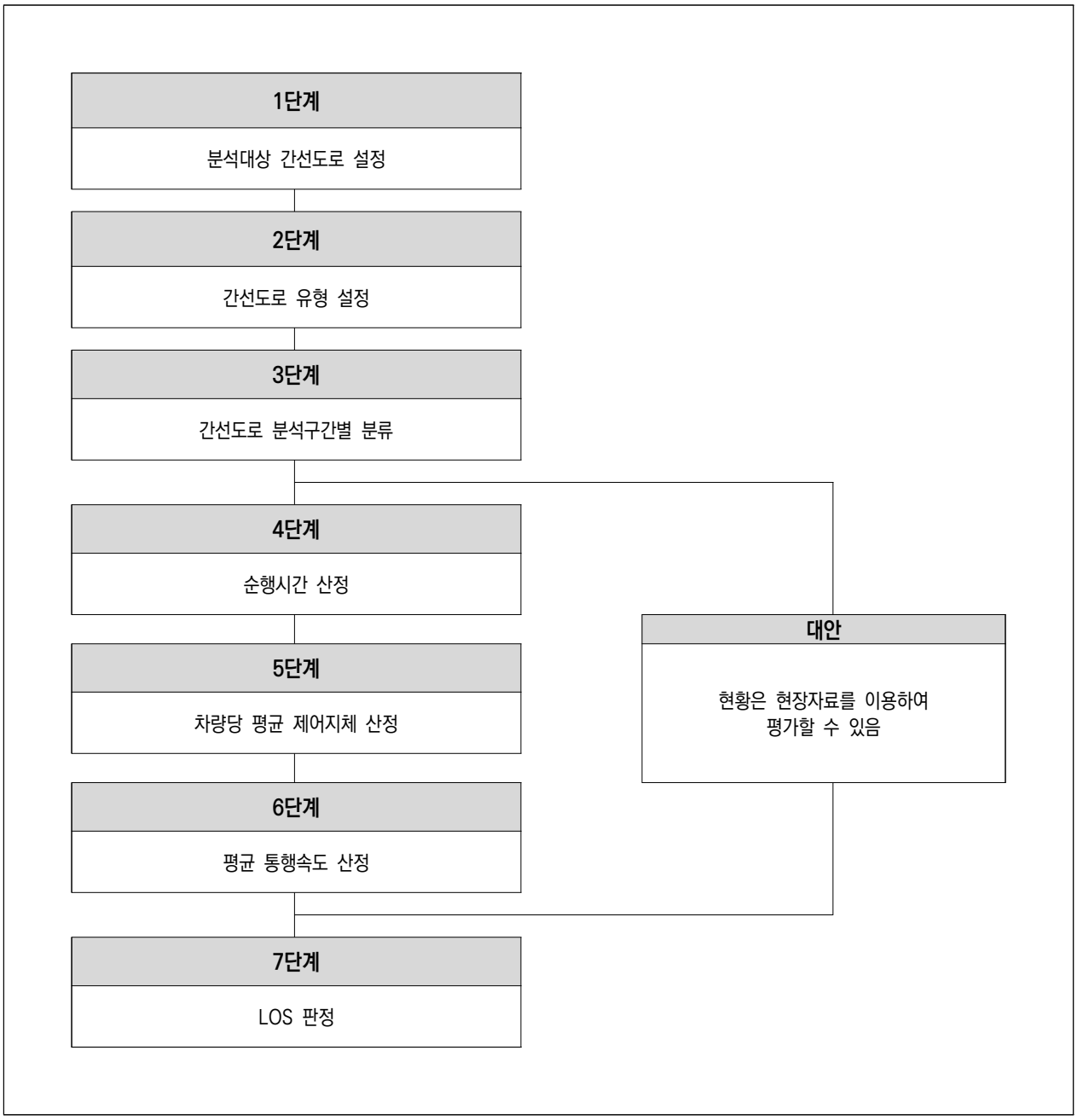
제어지체(초/대)	LOS
8.83	A

2. 가로구간 서비스수준 분석방법 및 분석결과

가. 도시 및 교외 간선도로의 분석방법

- 간선도로상의 차량운행은 간선도로 주변 환경, 차량 간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요 요소에 의해 영향을 받으며 이러한 요소에 의하여 용량과 사용자에게 제공 되는 서비스수준 등이 결정됨
- 간선도로 구간의 평균 통행속도는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간 거리를 이용하여 구할 수 있으며, 분석 과정은『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 방법을 적용하였음

〈간선도로 서비스수준 분석 과정〉

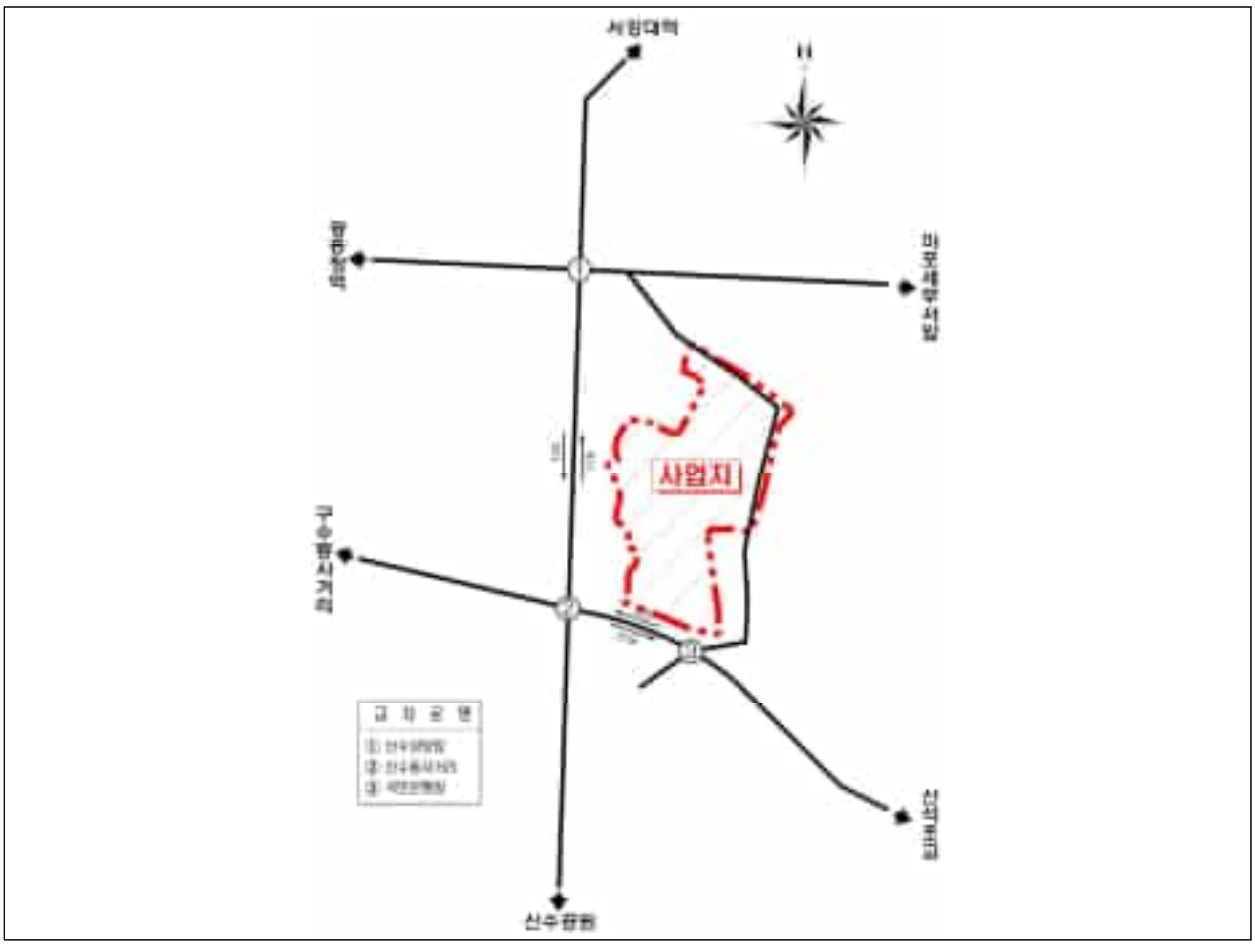


〈간선도로 서비스수준 산정 기준〉

구분	간선도로 유형		
	Ⅰ유형	Ⅱ유형	Ⅲ유형
자유속도 범위(kph)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
LOS	평균 통행속도(kph)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	〈 6	〈 6	〈 5

나. 가로구간 교통량도

〈가로구간 교통량(현황, 18:00~19:00시, 대/시)〉



다. 가로구간 서비스수준 분석결과

▪ 간선도로 서비스수준 분석결과, 통행속도는 "19.1km/h~28.4km/h", 서비스수준 "D~E"로 분석되었음

〈간선도로 서비스수준 분석결과(현황, 18:00~19:00시)〉

가로명	가로구간			구간길이 (Km)	교통량 (대/시)	제어지체 (초/대)	통행속도 (㎞/h)	LOS
신수로	① 신수동 성당앞	→	② 신수동 사거리	0.26	124	29.8	19.1	E
	② 신수동 사거리	→	① 신수동 성당앞	0.26	119	26.0	20.7	D
토정로	② 신수동 사거리	→	③ 국민은행앞	0.12	319	5.0	28.4	D
	③ 국민은행앞	→	② 신수동 사거리	0.12	332	11.0	20.4	D

3. 교차로 서비스수준 분석방법 및 분석결과

가. 신호교차로 서비스수준 분석방법

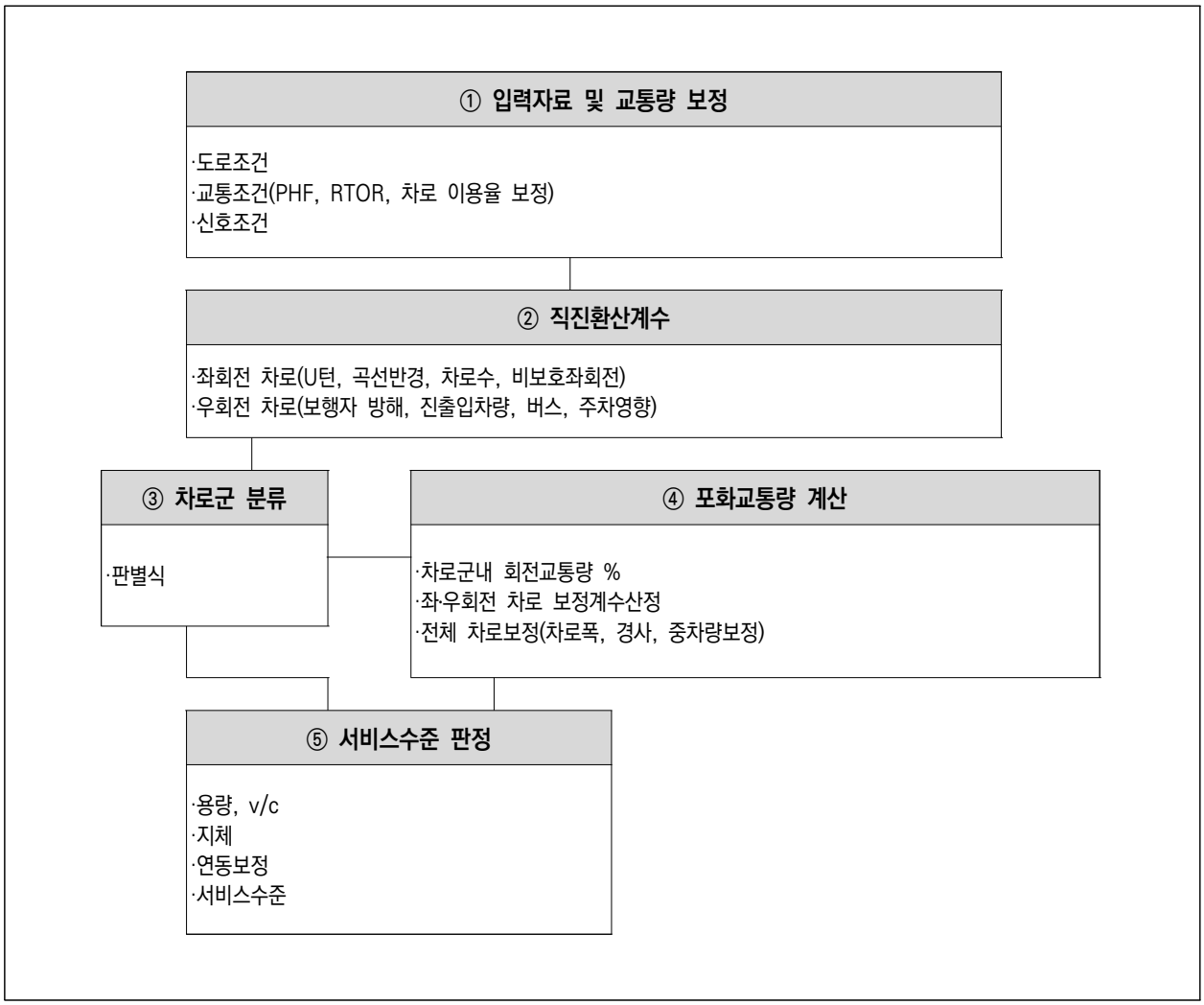
▪ 신호교차로의 분석에 포함되는 요소는 교차로의 기하구조, 교통조건, 신호운영조건 및 서비스 수준이며 이들 중 3개의 조건이 주어지면 나머지 한 조건을 구할 수 있음. 이 조합의 구성에 따라 운영분석, 설계분석, 계획분석으로 구분함

▪ 운영분석(Operational Analysis)은 교통량, 신호시간 및 교차로의 기하구조가 주어지고 지체 및 서비스 수준을 구하는 분석으로서 신호교차로 분석에서 가장 기본이 되며 간단한 분석임

▪ 신호교차로 서비스수준 분석의 효과척도는 차량당 제어지체로서 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 분석방법을 사용하여 서비스 수준을 분석하였으며 분석방법의 기본적인 계산 절차와 입력자료는 다음과 같음

- 이 하 여 백 -

〈신호교차로 분석 과정〉

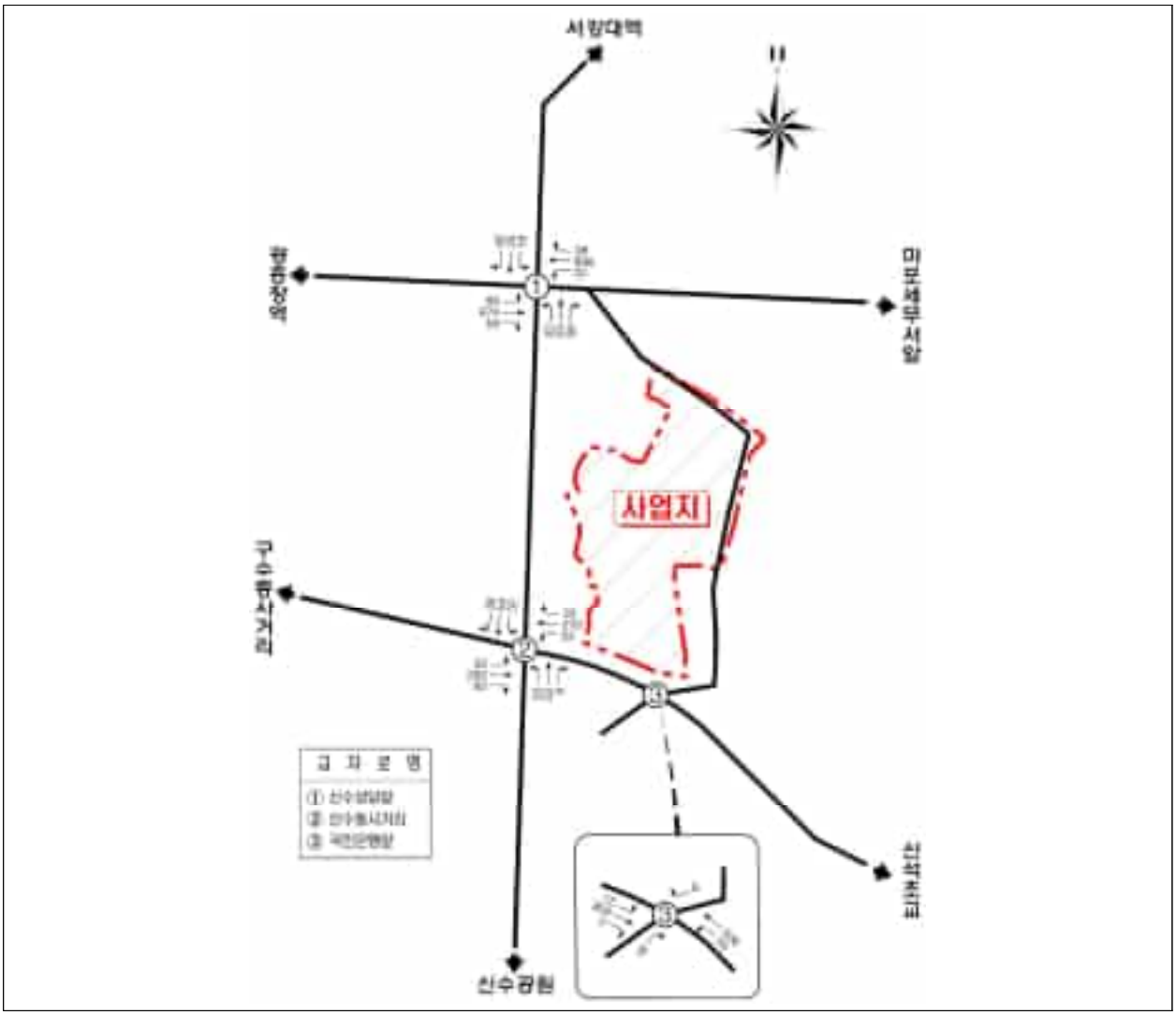


〈신호교차로의 서비스수준 기준〉

LOS	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	〉 340초

나. 교차로 교통량도

〈교차로 교통량(현황, 18:00~19:00시, 대/시)〉



다. 교차로 서비스수준 분석결과

- 사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로 제어지체는 "8.83초/대~38.70초/대"로 서비스수준은 "A~C"로 분석되었음

〈교차로 서비스수준 분석결과(현황, 18:00~19:00시)〉

교차로명	신호 교차로		
	교통량(대/시)	제어지체(초/대)	LOS
① 신수동 성당앞	1,974	22.88	B
② 신수동 사거리	917	38.70	C
③ 국민은행앞	684	8.83	A

5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지 공시지가 현황

◦ 총 112개의 필지 중 개별공시지가 400~600만원/㎡의 필지수가 77개(68.8%)로 가장 높은 분포를 보이며, 200만원/㎡ 미만은 17필지(15.2%), 200~400만원/㎡ 미만은 7필지(6.3%), 600~800만원/㎡ 미만은 3필지(2.7%), 800만원/㎡ 이상은 8필지(7.0%)를 차지하고 있음

(단위 : ㎡당 원)

구 분	계	200만원 미만	200~400만원	400~600만원	600~800만원	800만원 이상	비 고
면 적(㎡)	15,734.9	1,445.6	2,178.3	10,209.0	348.0	1,554.0	
구성비(%)	100.0	9.2	13.8	64.9	2.2	9.9	-
필지수(개)	112	17	7	77	3	8	-
구성비(%)	100.0	15.2	6.3	68.8	2.7	7.0	-

※ 개별공시지가 기준년월 : 2025.01.

〈 공시지가 현황도 〉



6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 시행계획 및 시행방법

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 및 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 의거 재개발사업에 의한 관리처분계획 방법에 의함

나. 주민의견

◦ 정비기반시설 및 건축물이 노후·불량하여 주거환경이 열악한 지역으로 토지등소유자의 약 62.4%가 동의하고 있는바, 주거환경 및 도시미관의 개선, 기반시설 정비 등을 위한 역세권 도시정비형 재개발사업 추진을 희망하고 있는 사람이 꾸준히 증가하고 있으며, 추후 주민공람 및 주민설명회 등을 통해 이해관계자들의 의견을 청취하도록 하겠음

7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

◦ 해당사항 없음

나. 지역유래

▪ 신수동

◦ 신수동 동명은 이곳 옛 지명이 수철리였던 데서 유래됨. 수철이란 옛날 이곳 신수동 109 · 110번지 일대에 무쇠솥과 농기구를 제조하던 공장이 있어 무쇠막 또는 무수막이라 하고, 한자명으로 수철리(水鐵里)로 표기한 것이며, 새로 설치된 무쇠막인 데서 신수철리가 됨

◦ 1955년 4월 18일 서울특별시조례 제66호에 의해 행정동제가 실시될 때 동회는 폐지되고 신석동이 설치되어 신수동·구수동·현석동 일원을 관할함

◦ 1970년 5월 5일 서울특별시조례 제613호에 의해 관할 법정동과 행정동명을 일치시키면서 신수동이 설치되고, 이때 신수동은 신수동·현석동·구수동 일원을 관할함

◦ 1980년 7월 1일 서울특별시조례 제1413호에 의해 서교동에서 동교동이 분동되어 관할구역이 조정됨. 이때 신수동 중 용산선(철도)을 경계로 한 동북지역이 노고산동 관할이 됨으로써 신수동은 현석동·구수동과 신수동 중 노고산동이 관할하는 지역을 제외한 지역을 관할함

◦ 1999년 6월 1일 서울특별시 마포구조례 제420호에 의해 신수동(법정동 : 구수동) 일부가 상수동에 편입되었는데, 이때 신수동은 신수동 중 노고산동이 관할하는 지역을 제외한 지역과 구수동 중 상수동이 관할하는 지역을 제외한 지역과 현석동 전 지역을 관할하게 됨

◦ 2005년 3월 25일 서울특별시 마포구조례 제585호와 제586호에 의해 구수동 107번지와 신정동 일부가 신수동에 편입되어 오늘에 이름

8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

1. 토지등소유자

구 분	토지등소유자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수(인)	173	161	9	3
동의자수(인)	108	104	3	1
동의율(%)	**62.4**	60.1	1.7	0.6

2. 토지면적

구 분	동의율(%)	동의대상 총면적(㎡)	동의면적(㎡)	비 고
계	**54.9**	15,734.9	8,637.4	토지면적의 50% 이상 동의
사유지	31.9	12,112.0	5,014.5	
국·공유지	23.0	3,622.9	3,622.9	
기 타	-	-	-	

9 기존수목의 현황

◦ 대상지 내 분포하는 수목의 대부분이 보존가치가 떨어지는 수목 또는 주택지 내 조경수임

10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

◦ 정비기반시설 및 건축물이 노후·불량하여 주거환경이 열악한 지역으로 토지등소유자의 약 62.4%가 동의하고 있는바, 주거환경 및 도시미관의 개선, 기반시설 정비 등을 위한 역세권 도시정비형 재개발사업 추진을 희망하고 있는 사람이 꾸준히 증가하고 있으며, 추후 주민공람 및 주민설명회 등을 통해 이해관계자들의 의견을 청취하도록 하겠음

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

◦ 토지등소유자 분양희망 주택규모 등 의사에 관하여 의견 조사 후 반영하겠음

12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

◦ 정비계획 수립 후 주민의견 조사 예정임

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

◦ 동의서 별도 첨부

14 기초조사 현황도

◦ 2 토지 및 건축물 이용과 소유현황도로 갈음

- 이 하 여 백 -

Ⅳ. 지구단위계획 결정사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

2 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

4 지구단위계획 결정(안)도

Ⅳ. 지구단위계획 결정사항

1 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

1. 지구단위계획구역에 관한 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	①	광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	마포구 신수동 301-1일원	-	증) 15,734.9	15,734.9	-

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구 분	위 치	결정내용	결정사유
신설	마포구 신수동 301-1일원	• 지구단위계획구역 신설	• 광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 의해 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 결정하고자 함

〈 지구단위계획구역 결정(안)도 〉



2 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
주거지역	소 계	15,734.9	-	15,734.9	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	15,459.4	감) 12,316.8	3,142.6	20.0	
	제2종일반주거지역	149.3	-	149.3	0.9	
	제3종일반주거지역	126.2	-	126.2	0.8	
	준주거지역	-	증) 12,316.8	12,316.8	78.3	

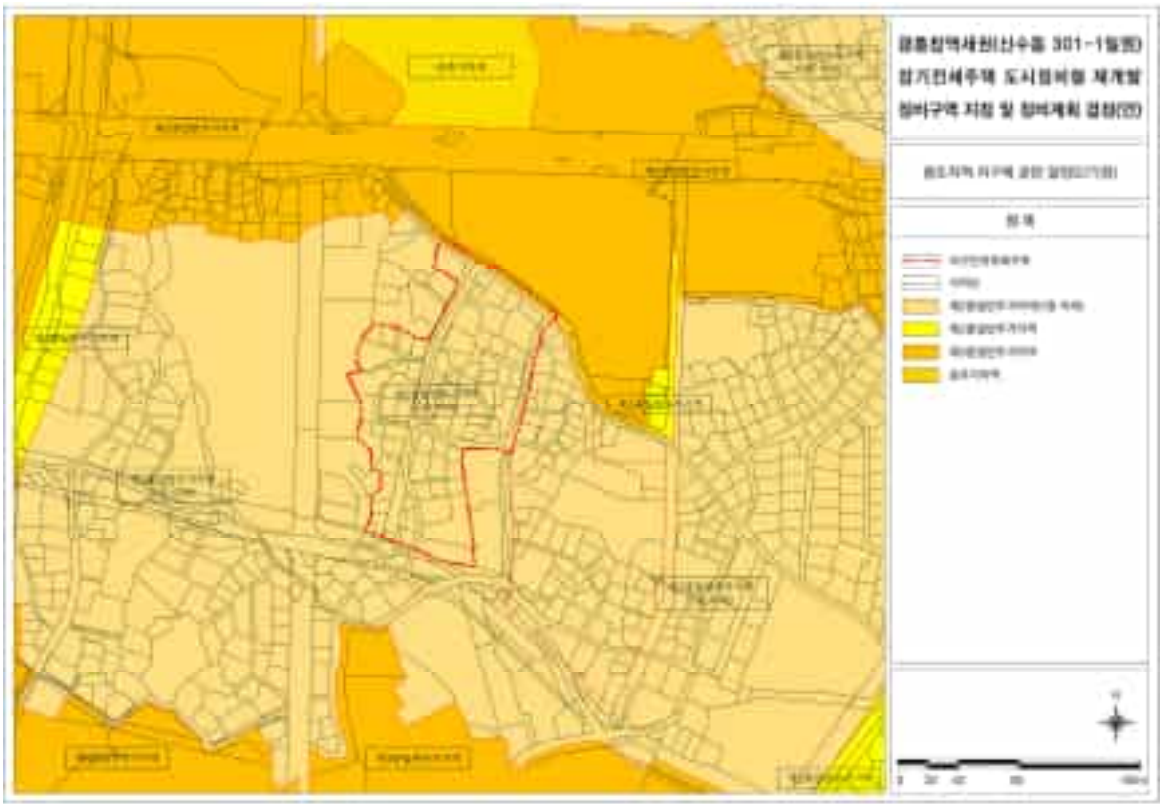
■ 변경사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	신수동 301-1일원	제2종일반 주거지역(7층이하)	준주거지역	12,316.8	458% 이하	• 광흥창역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위하여 역세권 장기전세 주택 건립에 따른 용도지역 변경

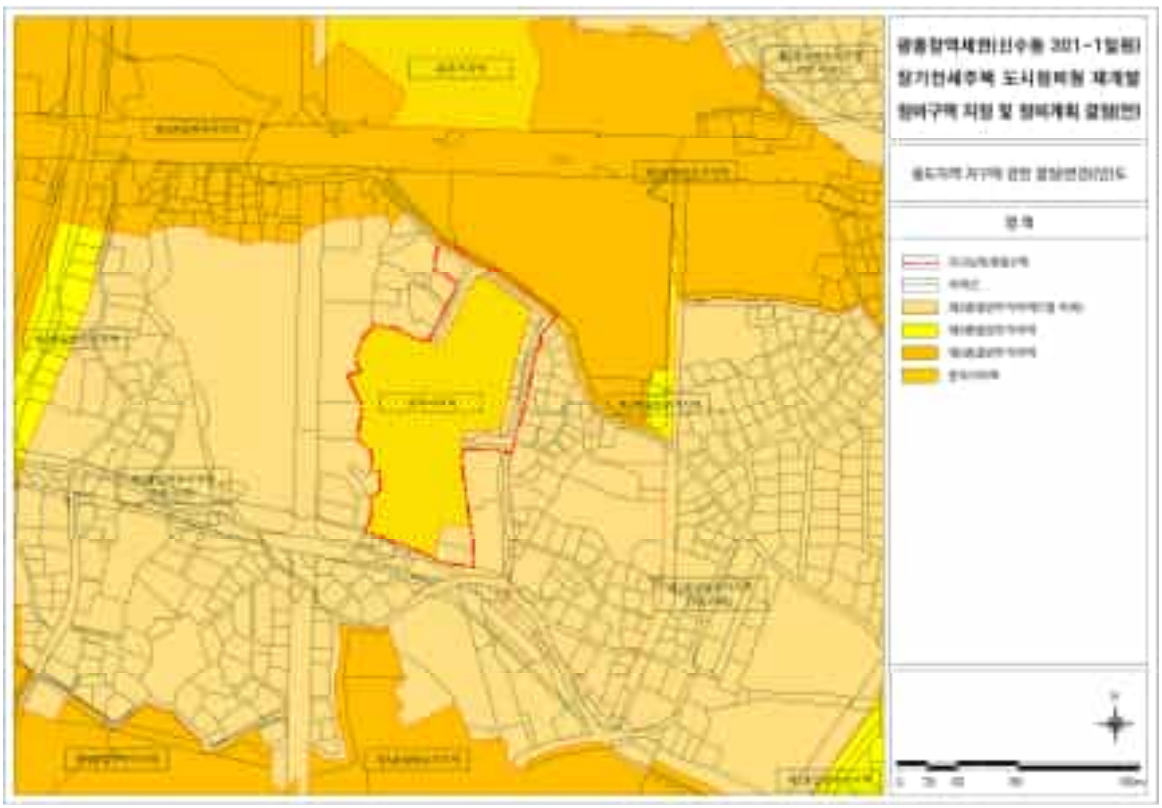
나. 용도지구에 관한 결정조서(해당없음)

- 이 하 여 백 -

〈 용도지역·지구에 관한 결정도(기정) 〉



〈 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도 〉



2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	38	8	국지도로	190	신수동 357	신수동 383-4	일반도로	-	
변경	소로	2	38	8	국지도로	54	신수동 357	신수동 361-2	일반도로	-	연장축소
기정	소로	3	78	6	국지도로	57	신수동 291	신수동 300-1	일반도로	-	
변경	중로	3	(1)	12	국지도로	26	신수동 357-7	신수동 300-1	일반도로	-	도로확폭 및 연장축소
기정	소로	3	79	6~8	국지도로	260	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	
변경	소로	3	79	6~8 (8)	국지도로	260 (90)	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	일부구간 확폭
기정	소로	3	80	6	국지도로	200	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	
변경	소로	3	80	6~12 (12)	국지도로	200 (92)	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	일부구간 확폭

※ ( )는 구분 편의를 위해 임시 노선번호를 부여
※ ( )는 구역 내 폭원, 연장임

■ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 2-38	소로 2-38	• 도로 연장 축소 (L=190m→54m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 일부구간 연장 축소
소로 3-78	중로 3-(1)	• 도로 확폭 및 연장 축소 (B=6m→12m, L=57m→26m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 도로확폭 및 연장 축소
소로 3-79	소로 3-79	• 일부구간 도로 확폭 (B=6~8m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 일부구간 도로 확폭
소로 3-80	소로 3-80	• 일부구간 도로 확폭 (B=6m→6~12m)	• 도시정비형 재개발사업에 따른 주변지역의 원활한 교통흐름을 위해 일부구간 도로 확폭

나. 유통 및 공급시설

1) 시장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	시장	-	신수동 288-1	1,000.0	감) 151.0	849.0	서고시 제1972-93호 (72.7.6.)	신수시장

■ 변경사유서

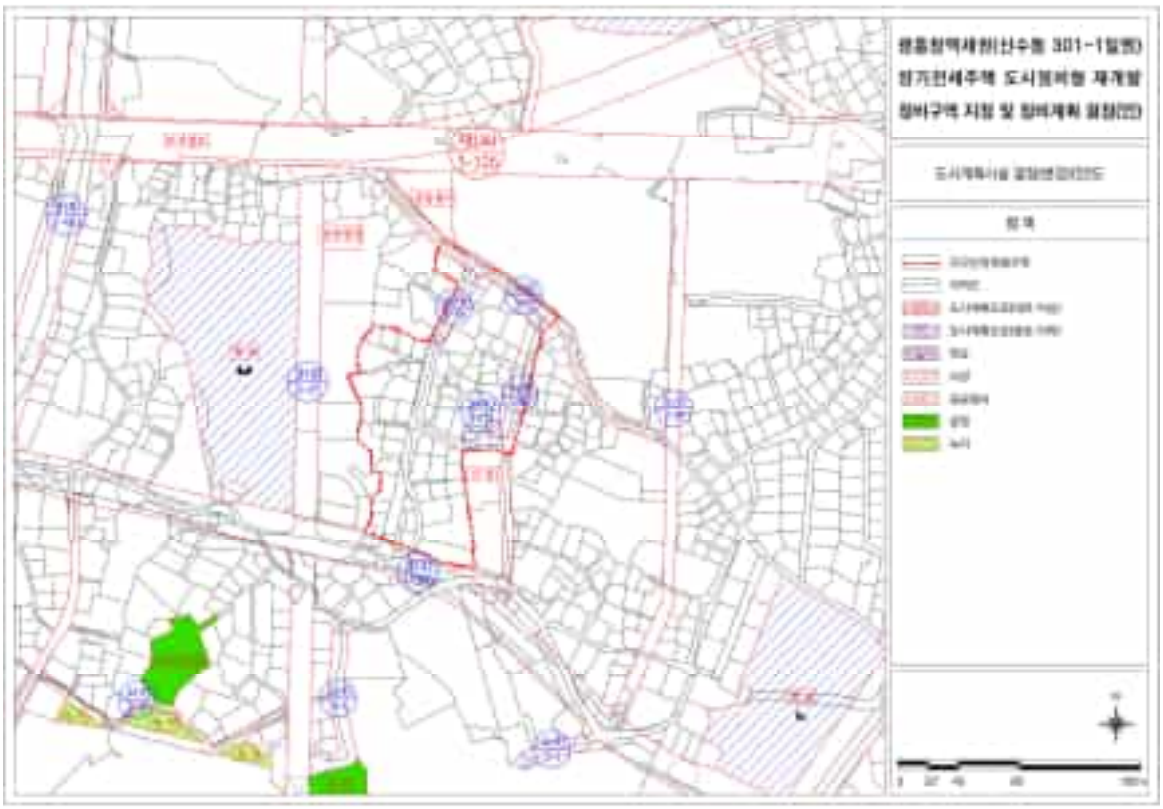
도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	시장 (신수시장)	• 시장 면적 변경 (1,000m→849m)	• 도시계획도로와 시장 간 저촉·혼재를 최소화하기 위하여 시장 선형을 지적 선형과 일치하도록 조정하고자 함

- 이 하 여 백 -

〈 도시계획시설에 관한 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설에 관한 결정(변경)(안)도 〉



3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	①	12,316.8	신수동 301-1일원	13,037.9	공동주택 및 부대복리시설
신설	②	244.9	신수동 357	244.9	근린생활시설
신설	③	600.0	신수동 288-8일원	600.0	공공산후조리원 (기부채납)

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

〈 가구 및 획지에 관한 결정(안)도 〉



2. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 결정조서

가. 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분			계획내용	비 고
신설	허용용도(A)	획지1	• 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) - 제13호의 운동시설	
	허용용도(B)	획지2	• 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외)	
	허용용도(C)	획지3	• 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 산후조리원 •「서울시 출산 및 양육지원에 관한 조례」제4조의5에 따른 공공산후조리원	
	불허용도(a)	획지1,2,3	• 허용용도 외 불허	

나. 건축물의 개발밀도 계획

1) 건폐율 계획

구 분		용도지역	건폐율	비 고
신설	획지1	준주거지역	60% 이하	
	획지2,3	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	

2) 용적률 계획

구 분		용적률			비 고
		기준용적률	상한(정비계획)용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	190% 이하	230% 이하	458% 이하	준주거
	획지2,3	200% 이하			제2종일반주거지역(7층이하)

3) 건축물 높이계획

구 분		용도지역	높이기준	비 고
신설	획지1	준주거지역	102m 이하 (33층 이하)	
	획지2,3	제2종일반주거지역(7층이하)	7층 이하	

다. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분		계획내용	비 고
신설	건축한계선	• 건축한계선 지정 - 간선도로변(토정로) : 5~6m - 이면도로변(독막로26길, 토정로17길, 토정로15안길) : 3m	결정도 참조

〈 건축물 등에 관한 결정(안)도 〉



3. 기타사항에 관한 결정조서

가. 대지 내 공지 및 통로에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 - 간선도로변(토정로) : 보도형 전면공지(5m) - 이면도로변(독막로26길, 토정로17길, 토정로15안길) : 보도형 전면공지(3m) • 대상지 남측 1차선 확보를 위한 일부구간 차도형 전면공지 조성 - 간선도로변(토정로) 일부구간 : 차도형 전면공지(최대 1m)	결정도 참조

나. 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1.비오톱 및 동·식물상	비오톱등급4등급 동·식물상 보호	○	비오톱유형평가 5등급 및 개별비오톱 평가 제외 등급 주요 동식물상의 서식처 없음	녹지공간의 최대 확보로 도시지역내 소규모 녹지공간 및 소생태계가 조성
	2.생태네트워크	녹지연결성 확보	○	녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지 네크워크 구축
생활환경	1. 토지이용 및 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	절성토 비율 최소화 - 주요 지형 변화없음	주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립
		종합적인 토지이용계획	○	토지이용현황 및 용도지역 등 조사	상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화하는 토지이용계획 수립
		지하수위보전	○	지하공간계획으로 지하수 유출 예상	지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	2. 토양	토양오염 최소화	○	토양측정망을 참조한 결과 토양오염우려기준 만족 - 공사시 토양오염물질 발생예상	폐유 보관소 설치 및 전문처리업자에게 위탁처리
	3. 물순환(생태면적률) 및 수질	생태면적률 20%	○	대상지 내로 기존 건축물이 운영중 서울특별시 생태면적률 운영지침 반영 공사시 토사유출 경미 운영시 오수발생	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용 계획 가배수로 등 토사유출 저감 계획 기존 하수관로에 연계처리
	4. 바람 및 열	바람길 확보	○	도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치
	5. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사시 비산먼지발생 경미	비산방진망, 살수, 세륜·세차시설 설치 등 저감방안 수립 녹지대 최대 및 에너지절약 계획
	6. 온실가스	온실가스배출 최소화	○	1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속적으로 증가하였으며 2011년 이후 감소추세	온실가스 배출량 저감계획 수립, 신재생에너지 설치 계획 수립
	7. 친환경적 자원순환(폐기물)	-	-	투입장비에 의한 폐유발생 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 운영시 생활폐기물 발생	생활폐기물 등 관련 기준에 따라 처리 운영시 서울특별시 조례에 따라 처리
	8. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	과다한 에너지 사용 없음	에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	○	신재생에너지 이용계획	에너지 절약형 건축물 설계 기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대 반영할 계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
	9. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사시 건설장비 등에 의한 소음, 진동발생 운영시 교통소음 발생	가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동 관리지침서준수 등 녹지대 조성 및 복층 유리 설치 등
	10. 휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대 확보	○	대상지내 휴식·여가공간은 없음	부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식·여가공간 조성
	11. 일조	총4시간 및 연속 2시간 확보	○	대상지 북서~북동측 지역은 주거시설, 상가 등이 혼재되어 위치 - 사업 시행후 2개지점(2BL) 수인한도 불만족 하나, 공장 사무실로 일조 영향이 크지 않을 것으로 판단됨	주변 건축물과 조화로운 건축계획 수립
	12. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	대상지 주변은 대부분 이면도로로 보차혼용	건축한계선 준수, 보도확보 등 통해 보행자 안전 확보
		자전거전용 도로계획수립	×	대상지의 특성을 고려하여 자전거도로 미설치	-
		자전거보관소 15대/100unit	×	자전거도로 보관소 설치 검토	-

다. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」의 용적률 완화에 따른 장기전세주택은 완화 용적률의 1/2 이상 건설
- 재개발의무 공공주택은 서울시에 매각(처분)
- 역세권 장기전세주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

〈 주택의 규모별 비율(정비계획) 〉

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 의무	역세권 장기전세 주택	전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	628	100.0	421	207	48	159	33.0	100.0
40㎡ 이하	58	9.2	34	24	24	-	3.8	11.6
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	63	10.0	39	24	24	-	3.8	11.6
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	374	59.6	249	125	-	125	19.9	60.4
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	109	17.4	75	34	-	34	5.5	16.4
85㎡ 초과	24	3.8	24	-	-	-	-	-

〈 기타사항에 관한 결정(안)도 〉



〈 지구단위계획 종합결정(안)도 〉



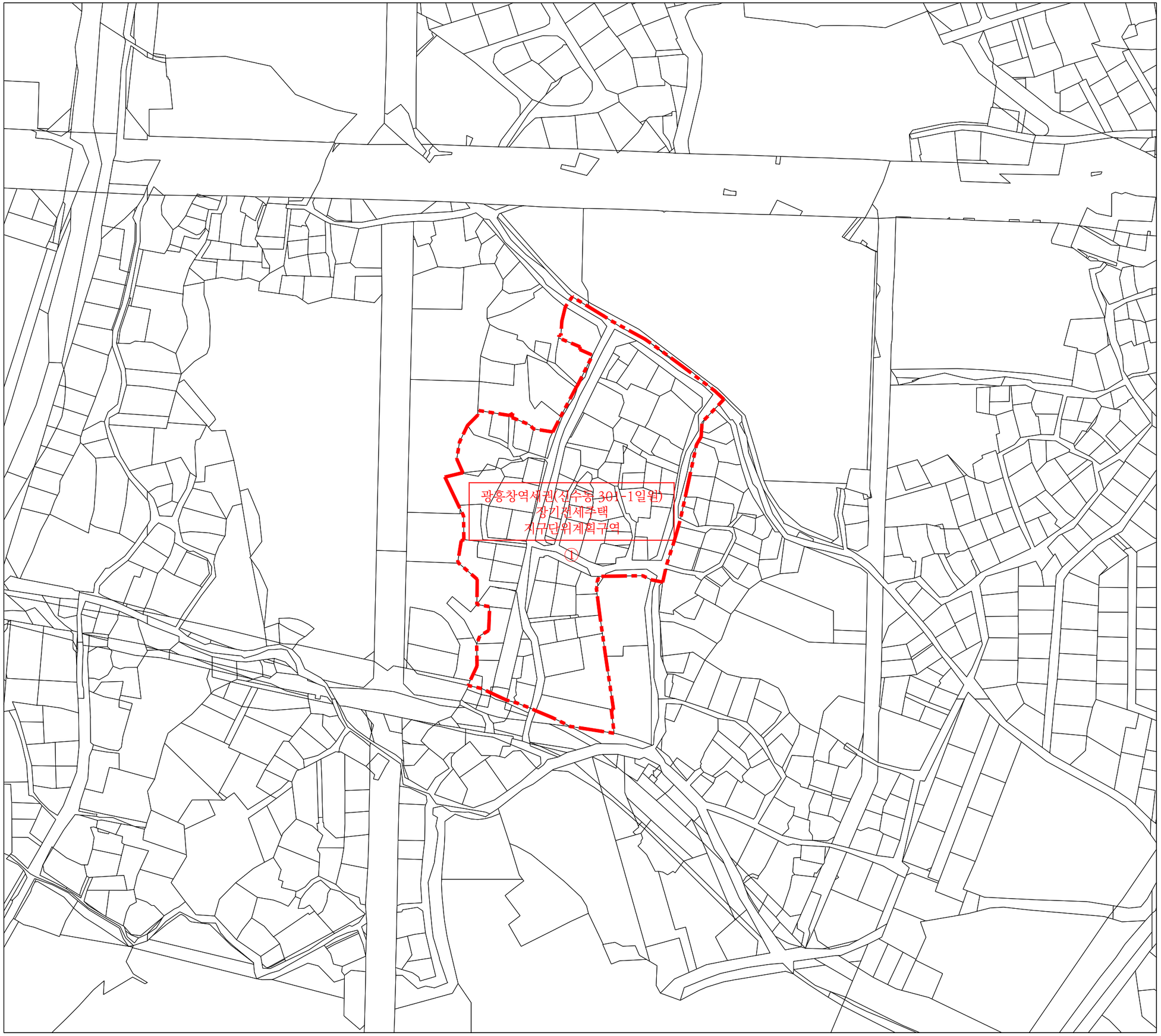
4 지구단위계획 결정(안)도

- 지구단위계획구역 결정(안)도 (Scale : 1:2,000)
- 용도지역에 관한 결정도(기정) (Scale : 1:2,000)
- 용도지역에 관한 결정(변경)(안)도 (Scale : 1:2,000)
- 도시계획시설에 관한 결정도(기정) (Scale : 1:2,000)
- 도시계획시설에 관한 결정(변경)(안)도 (Scale : 1:2,000)
- 지구단위계획 종합결정(안)도 (Scale : 1:2,000)

- 이 하 여 백 -

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

지구단위계획구역 결정(안)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선

N

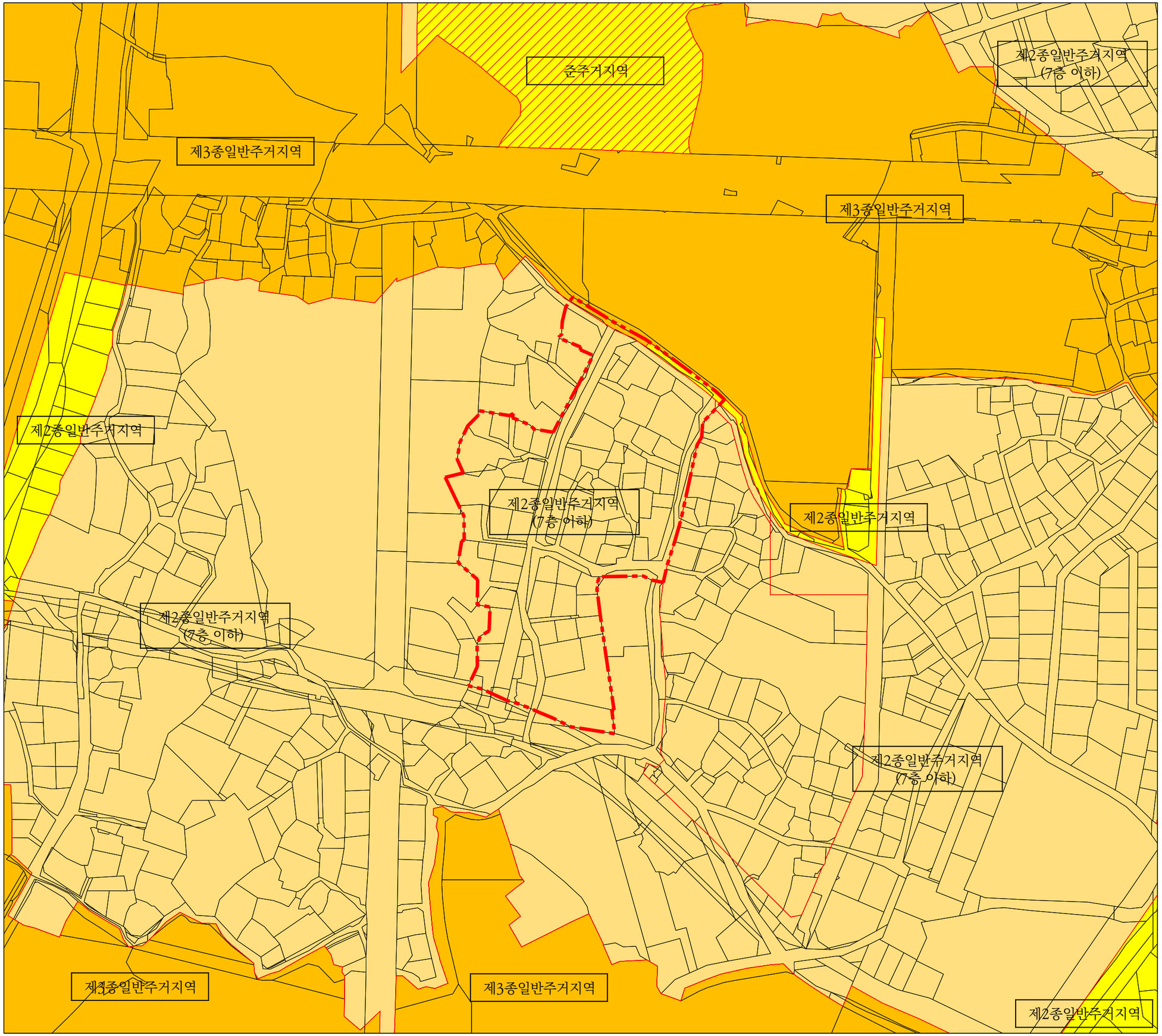
0 20 40 80 160m

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

용도지역·지구에 관한 결정도(기정)

범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

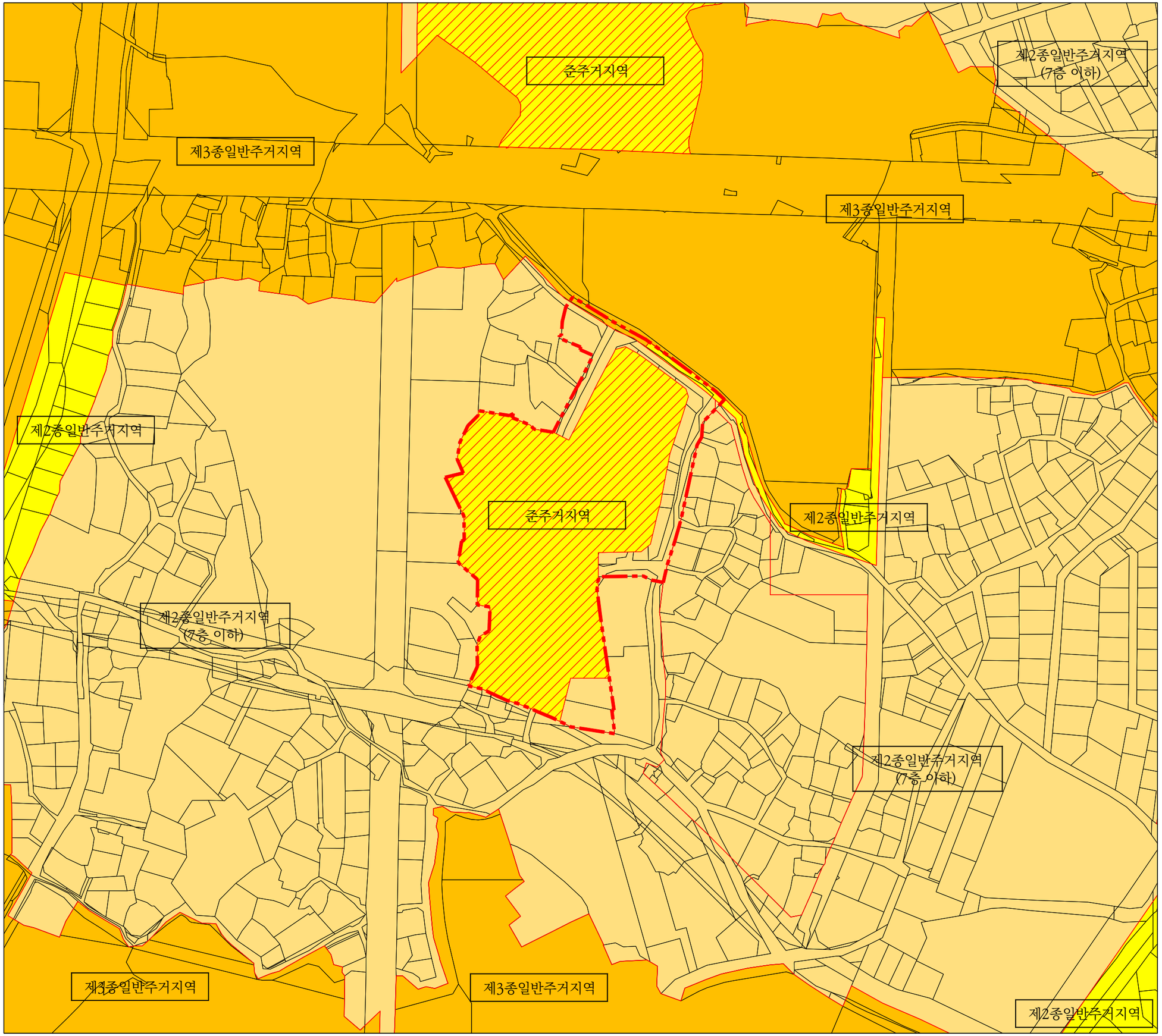


N

0 20 40 80 160m

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

N

0 20 40 80 160m

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

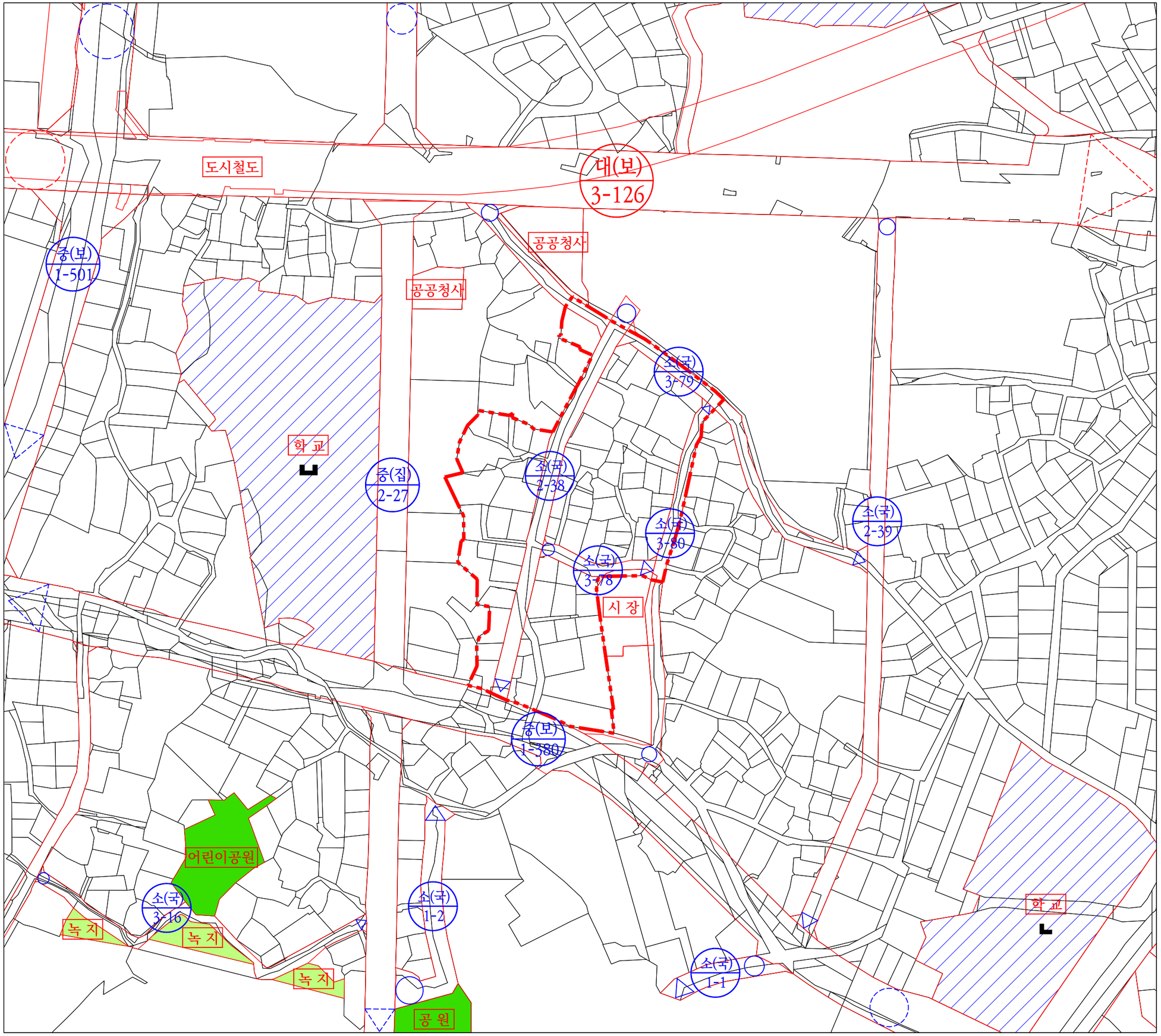
도시계획시설 결정도(기정)

범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학교
- 시장
- 공공청사
- 공원
- 녹지

N

0 20 40 80 160m



광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

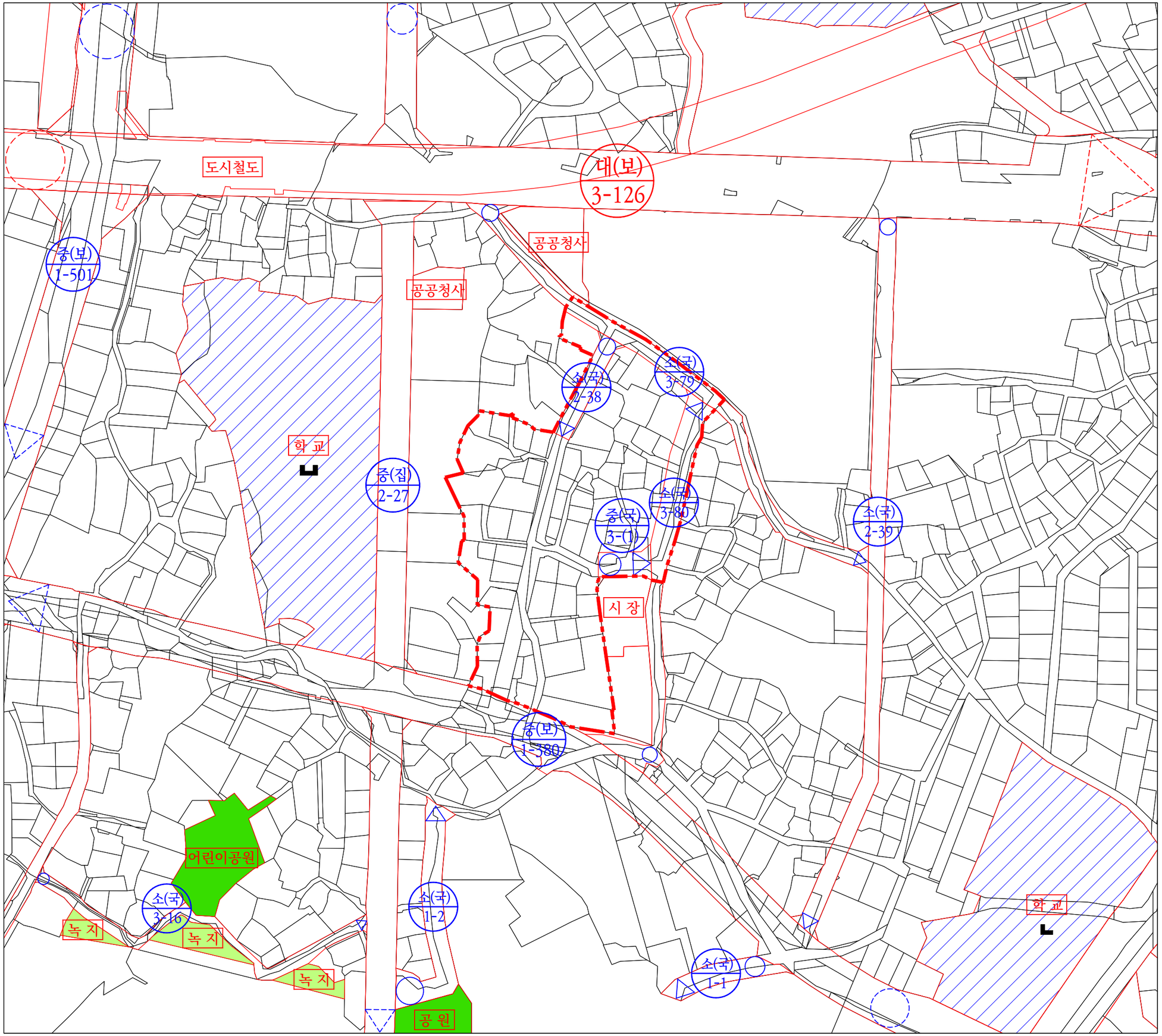
도시계획시설 결정(변경)(안)도

범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학교
- 시장
- 공공청사
- 공원
- 녹지

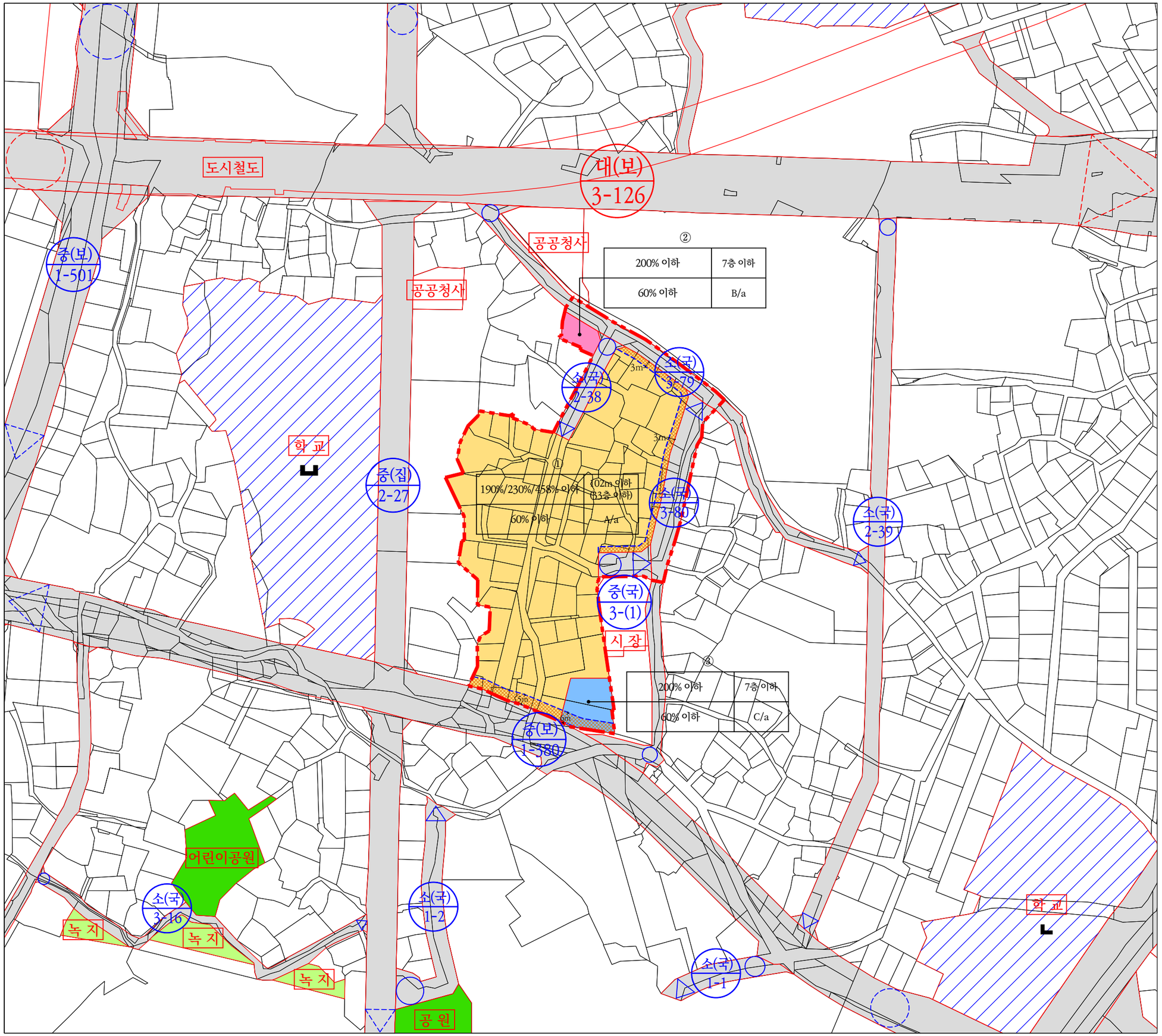
N

0 20 40 80 160m



광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

지구단위계획 종합결정(안)도



범 례

- 지구단위계획구역
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학교
- 시장
- 공공청사
- 공원
- 녹지
- ① 가구번호
- 공동주택용지
- 근린생활시설용지
- 공공산후조리원
- 도로
- 건축한계선
- 보도형 전면공지
- 차도형 전면공지

기준/상한/법적상한용적률	최고높이(최고층수)
건폐율	허용/불허용도

N

0 20 40 80 160m

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요

2 현황 및 여건분석

3 계획의 기본구상(안)

4 부문별 계획(안)

5 운영기준에 관한 계획(안)

6 건축계획(안)

Ⅴ. 계획설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

◦ 대상지는 열악한 기반시설 및 노후화된 주거지역으로, 역세권 장기전세주택 건립을 통해 노후·불량한 주거환경을 개선하고 서울시의 부족한 공공주택 공급을 도모하고자 하며,

◦ 지역 내 도로 정비 등 주변 환경 개선을 통해 지역이미지 제고 및 양호한 도시환경을 조성하고자 함

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

◦ 위 치 : 서울특별시 마포구 신수동 301-1일원

◦ 면 적 : 15,734.9㎡

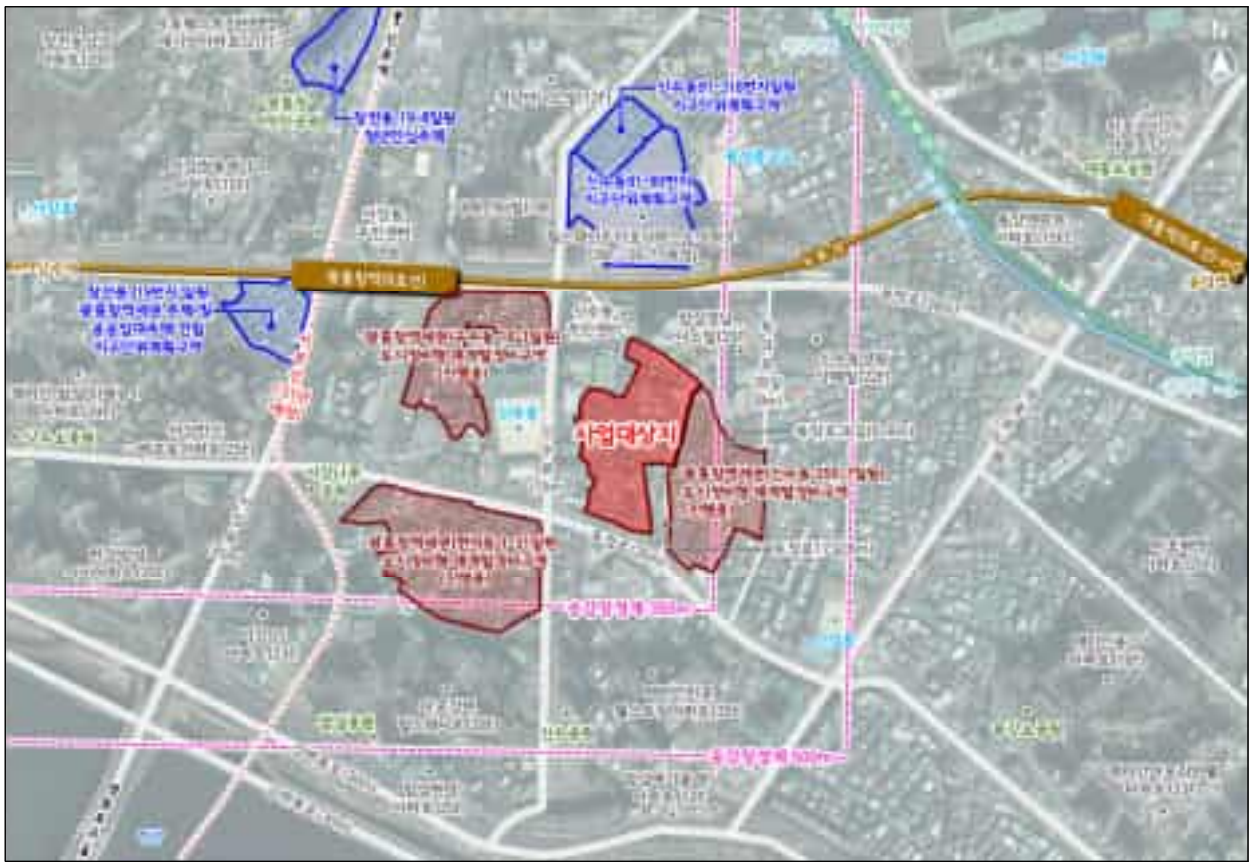
◦ 용도지역 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

◦ 기타 : 중점경관관리구역(한강변), 교육환경보호구역

나. 시간적 범위

◦ 기준년도 : 2025년 / 목표연도 : 2029년

〈 위치도 〉



2 현황 및 여건분석

가. 마포구 현황

1) 기상 · 기후

① 기상개황

구 분	기온(℃)					강수량 (mm)	상대습도(%)	
	평균	평균최고	극점최고	평균최저	극점최저		평균	최소
2011*	12.0	16.4	34.1	8.4	-17.8	2,039.3	59	10
2012*	12.2	16.7	36.7	8.5	-17.1	1,646.3	57	9
2013*	12.5	16.9	33.9	8.7	-16.4	1,403.8	60	8
2014**	13.2	18.1	34.8	9.4	-12.6	811.5	63	13
2015**	13.9	19.1	37.0	9.9	-12.3	665.1	60	9
2016**	14.0	19.1	36.3	10.1	-17.5	948.5	59	10
2017**	13.2	18.2	36.4	9.3	-12.4	1,057.5	58	7
2018**	13.1	18.1	39.0	9.3	-18.0	1,149.5	-	-
2019**	13.9	19.0	37.7	9.9	-10.7	811.5	-	-
2020**	13.6	15.8	36.6	9.8	-12.9	1,256.0	-	-
2021**	-*	-*	36.9	-*	-18.8	1,110.5	-	-
2022**	13.4	18.6	36.6	9.5	-13.8	1,588.5	-	-
2023**	-*	-*	35.8	-*	-17.3	1,598.8	-	-
평 균	13.2	17.8	36.3	9.3	-15.2	1,237.4	59.4	9.4

※ 자료 : 마포구 통계연보(2024) -*평균값은 측정일수가 1개월의 80%(≥24일) 이상만 데이터 제공이 가능하지만 마포구의 11월 측정일수는 17일로 기상청데이터 미제공

② 일기일수

구 분	맑음	흐림	강수	서리	안개	눈
2011*	110	117	108	48	3	21
2012*	96	83	110	46	3	30
2013*	106	91	128	39	6	27
2014**	110	87	78	3	5	26
2015**	109	89	86	7	2	13
2016**	93	82	73	28	5	21
2017**	116	87	81	56	8	29
2018**	-	-	85	-	-	-
2019**	-	-	76	-	-	-
2020**	-	-	84	-	-	-
2021**	-	-	100	-	-	-
2022**	-	-	91	-	-	-
2023**	-	-	88	-	-	-
평 균	105.7	90.9	91.4	32.4	4.6	23.9

※ 자료 : 마포구 통계연보(2024) *「기상연보」 **「방재기상관측연보」

2) 인구 및 가구현황

◦ 마포구의 총인구는 2011년부터 2017년까지 증감을 반복하다 2018년을 기준으로 지속적인 감소 추세를 보이고 있으며, 2023년의 세대수는 181,090세대, 인구수는 375,162명으로 산정됨

◦ 세대당 인구수는 서울시의 경우 2022년 기준 2.12(인/세대), 마포구의 경우 2.02(인/세대)로 꾸준히 감소하고 있는 상황임

구 분		세대	인구(명)			인구밀도 (인/㎢)	면적(㎢)	세대당 인구 (인/세대)
			소계	남	여			
마포구	2011	168,640	398,627	193,539	205,088	16,720	23.84	2.31
	2012	166,722	393,576	190,514	203,062	16,511	23.84	2.31
	2013	166,780	391,098	188,874	202,224	16,407	23.84	2.29
	2014	169,492	395,830	190,717	205,113	16,604	23.84	2.27
	2015	171,480	398,351	190,957	207,394	16,709	23.84	2.26
	2016	169,432	390,887	186,668	204,219	16,394	23.84	2.24
	2017	169,408	385,783	183,248	202,535	16,174	23.85	2.21
	2018	172,505	386,359	182,573	203,786	16,199	23.85	2.17
	2019	175,023	385,925	181,303	204,622	16,180	23.85	2.14
	2020	178,482	381,858	178,977	202,881	16,011	23.85	2.08
	2021	179,861	378,686	177,233	201,453	15,878	23.85	2.05
	2022	180,084	375,585	175,006	200,579	15,748	23.85	2.02
	2023	181,090	375,162	174,073	201,089	15,727	23.85	2.01
서울시	2010	4,224,181	10,575,447	5,236,742	5,338,705	17,473	605.25	2.44
	2011	4,192,752	10,528,774	5,208,492	5,320,282	17,397	605.21	2.44
	2012	4,177,970	10,442,426	5,159,665	5,282,761	17,255	605.18	2.44
	2013	4,182,351	10,388,055	5,126,351	5,261,704	17,165	605.20	2.43
	2014	4,194,176	10,369,593	5,109,013	5,260,580	17,134	605.21	2.41
	2015	4,189,948	10,297,138	5,063,550	5,233,588	17,013	605.25	2.39
	2016	4,189,839	10,204,057	5,007,379	5,196,678	16,861	605.20	2.37
	2017	4,220,082	10,124,579	4,957,857	5,166,722	16,728	605.24	2.34
	2018	4,263,868	10,049,607	4,910,849	5,138,758	16,604	605.24	2.29
	2019	4,327,605	10,010,983	4,877,725	5,133,258	16,541	605.24	2.25
	2020	4,417,954	9,911,088	4,816,522	5,094,566	16,376	605.23	2.19
	2021	4,426,007	9,736,027	4,721,977	5,014,050	16,086	605.24	2.15
	2022	4,446,296	9,667,669	4,675,560	4,992,109	15,974	605.21	2.12

※ 자료 : 서울시 통계연보(2023), 마포구 통계연보(2024)

3) 주택 및 건설

① 주택현황

◦ 마포구의 일반가구수는 2017년을 기준으로 지속적으로 증가하였으며, 주택보급률은 2014년 96.8%로 최고치를 기록하였음

◦ 마포구의 종류별 주택현황은 단독주택과 연립주택은 지속적으로 감소하는 반면 아파트는 지속적으로 증가하고 있는 추세임

구 분		일반가구수	합계	보급률 (%)	종류별 주택 수				
					단독주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비주거용 건물내 주택
마포구	2014	146,930	142,246	96.8	50,243	57,232	6,698	26,901	1,172
	2015	154,981	116,135	74.9	14,302	63,071	3,683	33,508	1,571
	2016	153,610	118,456	77.1	13,685	65,418	3,604	34,232	1,517
	2017	152,814	118,355	77.5	12,607	66,349	3,464	34,356	1,579
	2018	154,940	118,619	76.6	12,225	66,582	3,227	35,003	1,582
	2019	156,885	119,298	76.0	11,854	68,111	3,165	34,577	1,591
	2020	160,681	122,311	76.1	11,618	70,307	3,142	35,643	1,601
	2021	164,080	126,005	76.8	11,171	73,836	3,127	36,364	1,507
	2022	165,603	127,057	76.7	10,720	74,959	3,080	36,850	1,448
	2023	167,410	129,421	77.3	10,626	77,146	3,026	37,175	1,448
서울시	2012	3,700,636	3,509,797	94.8	-	-	-	-	-
	2013	3,728,237	3,546,437	95.1	-	-	-	-	-
	2014	3,756,187	3,607,638	96.0	-	-	-	-	-
	2015	3,784,490	3,633,021	96.0	1,194,816	1,636,896	117,235	654,372	29,702
	2016	3,784,705	3,644,101	96.3	1,158,513	1,641,383	116,106	699,446	28,653
	2017	3,813,260	3,671,533	96.3	1,136,551	1,665,922	114,352	724,932	29,776
	2018	3,839,766	3,682,384	95.9	1,110,759	1,679,639	112,372	749,971	29,643
	2019	3,896,389	3,738,598	96.0	1,100,200	1,720,691	110,968	777,205	29,534
	2020	3,982,290	3,778,407	94.9	1,070,111	1,772,670	110,562	796,066	28,998
	2021	4,046,799	3,811,857	94.2	1,042,836	1,818,214	110,239	812,403	28,165

※ 자료 : 서울시 통계연보(2023), 마포구 통계연보(2024)

4) 토지이용현황

① 마포구 토지이용현황

◦ 마포구의 전체 토지 23.85㎢ 중 대지가 8.55㎢(35.84%)로 가장 큰 면적을 차지하고 있으며, 하천 5.76㎢(24.17%), 도로 3.53㎢(14.79%), 공원 2.83㎢(11.85%) 순으로 토지이용현황을 보이고 있음

구 분	계	전	답	임야	대지	공장	학교	도로
면적(㎢)	23.85	0.27	0.1	0.31	8.55	0.02	0.71	3.53
구성비(%)	100.00	1.15	0.43	1.33	35.84	0.07	2.98	14.79
구 분	**하천**	**제방**	**구거**	**유지**	**공원**	**종교**	**잡종지**	**기타**
면적(㎢)	5.76	0.21	0.09	0.09	2.83	0.09	0.65	0.64
구성비(%)	24.17	0.88	0.36	0.40	11.85	0.36	2.73	2.66

※ 자료 : 마포구 통계연보(2024)

② 서울시 토지이용현황

◦ 서울시 토지이용은 전체 605.20㎢ 중 대지가 222.88㎢(36.83%)로 가장 큰 면적을 차지하고 있고 임야 137.42㎢(22.71%), 도로 80.50㎢(13.3%), 하천 52.05(8.6%) 순으로 이루어져 있음

구 분	계	전	답	임야	대지	공장	학교	도로
면적(㎢)	605.20	9.21	7.83	137.42	222.88	2.85	24.87	80.50
구성비(%)	100.00	1.52	1.29	22.71	36.83	0.47	4.11	13.30
구 분	**하천**	**제방**	**구거**	**유지**	**공원**	**종교**	**잡종지**	**기타**
면적(㎢)	52.05	3.84	3.26	1.51	23.97	2.38	16.29	16.34
구성비(%)	8.60	0.63	0.54	0.25	3.96	0.39	2.69	2.70

※ 자료 : 서울시 통계연보(2023)

③ 도시관리계획 현황

▪ 용도지역 현황

◦ 마포구의 용도지역은 주거지역이 55.63%로 가장 많이 차지하고 있으며, 상업지역이 3.98%, 녹지지역이 0.42%를 차지하고 있음

구 분			마포구		서울시	
			면적(㎢)	구성비(%)	면적(㎢)	구성비(%)
계			23.89	100.00	605.60	100.00
주거지역	소계		13.29	55.63	326.37	53.89
	전용	1종	-	-	5.05	0.83
		2종	-	-	0.84	0.14
	일반	1종	1.00	4.19	67.55	11.15
		2종(7층이하)	4.78	20.01	85.55	14.13
		2종	2.99	12.52	55.48	9.16
		3종	3.70	15.49	98.25	16.22
	준주거지역		0.83	3.47	13.66	2.26
상업지역	소계		0.95	3.98	25.77	4.26
	중심상업		0.04	0.17	0.36	0.06
	일반상업		0.76	3.18	23.00	3.80
	근린상업		0.09	0.38	0.88	0.15
	유통상업		0.06	0.25	1.52	0.25
공업지역	소계		-	-	19.97	3.30
	전용공업		-	-	-	-
	일반공업		-	-	-	-
	준공업		-	-	19.97	3.30
녹지지역	소계		0.10	0.42	233.48	38.55
	보전녹지		-	-	0.07	0.01
	생산녹지		-	-	1.06	0.18
	자연녹지		0.10	0.42	232.35	38.37

※ 자료 : 서울시 통계연보(2023), 마포구 통계연보(2024)

④ 사업체 현황

◦ 마포구의 총 사업체수는 2022년을 기준 총 55,516업체로, 그 중 도·소매업체가 12,311업체(22.18%)로 가장 많은 것으로 나타남

◦ 총 종사자수는 274,678명으로 정보통신업이 52,213명(19.01%), 도매 및 소매업이 39,517명(14.39%), 숙박 및 음식점업 26,776명(9.75%)순으로 나타남

구 분	마포구		서울시	
	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수
계	55,516	274,678	1,188,091	5,771,226
농업, 임업 및 어업	6	13	154	753
광업	-	-	25	135
제조업	1,945	5,412	76,870	267,489
전기, 가스, 증기 및 공기조절 공급업	23	517	683	6,873
수도, 하수 및 폐기물처리, 원료재생업	50	430	720	10,610
건설업	2,897	18,168	67,382	449,060
도매 및 소매업	12,311	39,517	335,817	1,009,123
운수업 및 창고업	4,099	11,588	110,339	274,477
숙박 및 음식점업	9,111	26,776	141,679	424,071
정보통신업	5,367	52,213	57,615	490,621
금융 및 보험업	827	10,480	23,328	299,058
부동산업	3,358	8,314	72,984	205,378
전문, 과학 및 기술서비스업	4,828	24,986	82,402	597,759
사업시설관리 및 사업지원 및 임대서비스업	1,759	25,747	31,460	492,983
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	62	6,458	1,303	155,790
교육서비스업	2,438	16,376	46,855	361,663
보건업 및 사회복지서비스업	1,347	13,395	31,866	450,396
예술, 스포츠 및 여가관련서비스업	1,421	4,201	28,722	88,491
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인서비스업	3,667	10,087	77,887	186,496

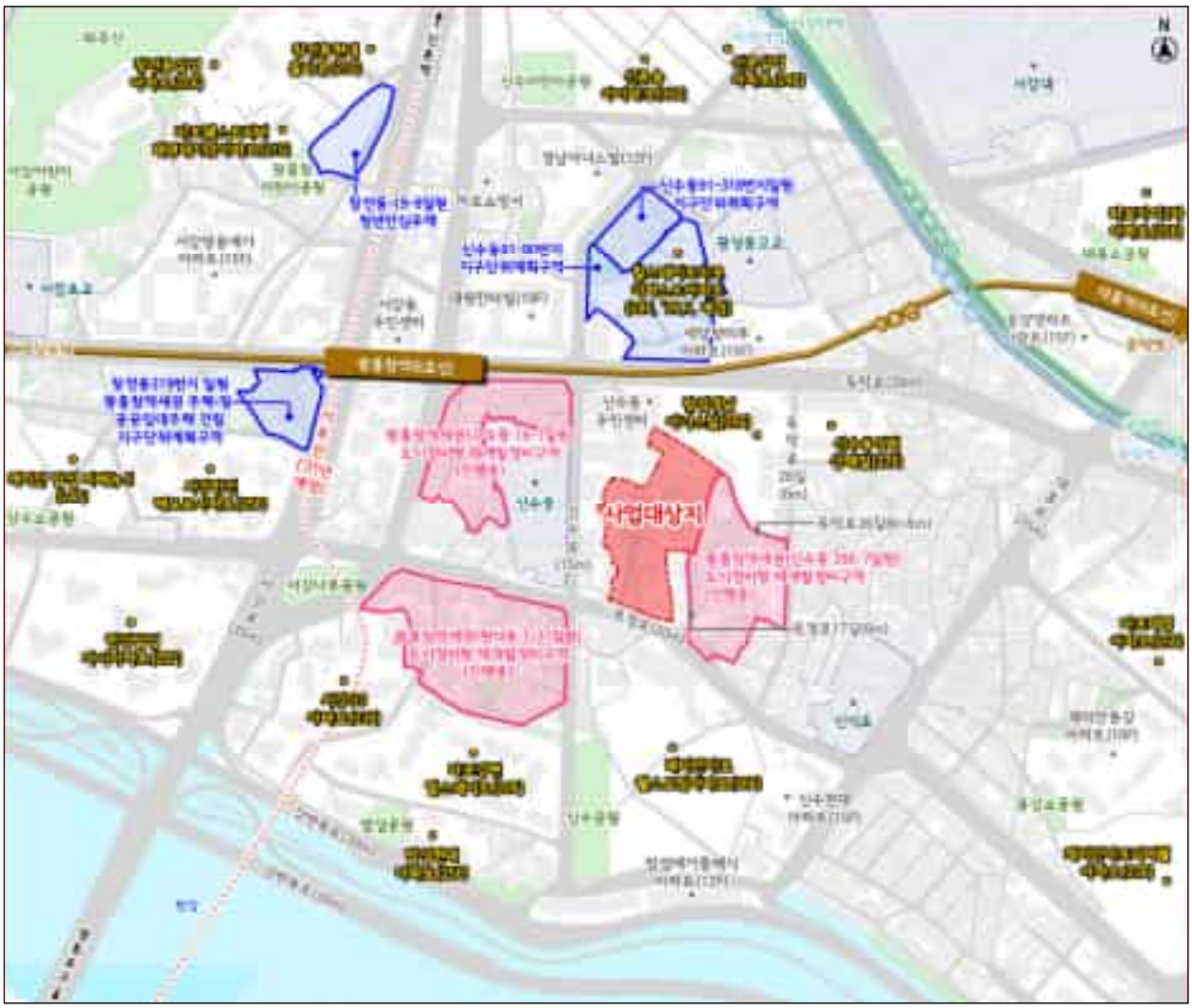
※ 자료 : 서울시 통계연보(2023), 마포구 통계연보(2024)

나. 대상지 현황

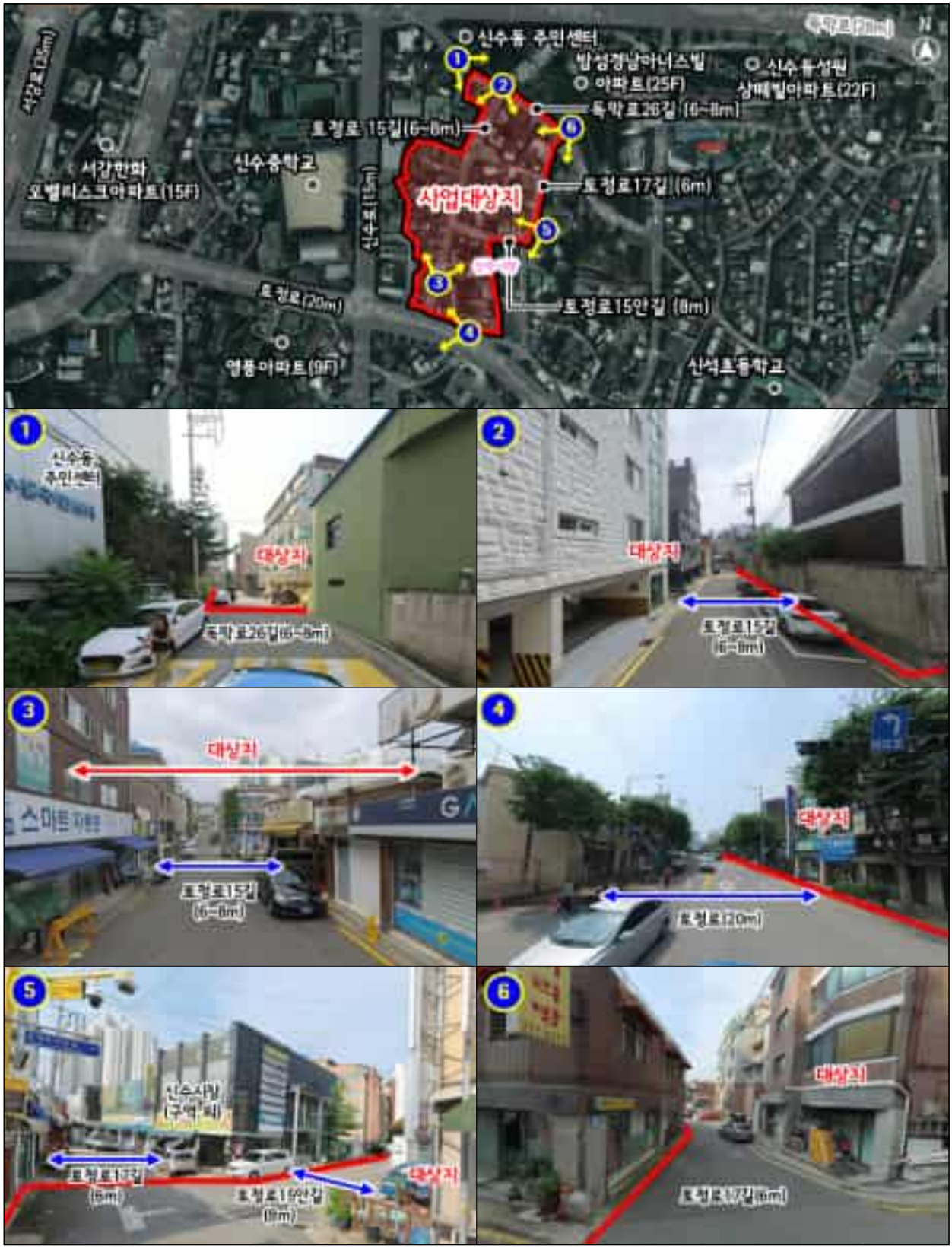
1) 입지현황

- 대상지는 지하철 6호선 광흥창역 승강장 경계로부터 350m 범위 내에 100% 포함되는 1차 역세권 지역임
- 대상지 북서측으로 지하철 6호선 광흥창역이 위치해 있으며 서부선 광흥창역이 '31년 개통될 예정임
- 북측으로 독막로(28m), 남측으로 토정로(20m), 서측으로 신수로(15m)가 주요 간선도로로 지나고 있으며, 대상지 북측으로 독막로26길(6~8m), 동측으로 토정로17길(6m)간선도로변에서 접근이 가능하며, 북측 독막로26길(6~8m), 동측 토정로17길(6m)와 접하고 있음
- 대상지 주변으로 밤섬경남아너스빌(25층), 신수동 성원상떼빌아파트(22층), 래미안마포웰스트림아파트(35층), 마포강변힐스테이트아파트(20층), 힐스테이트마포더퍼스트아파트(28층, '26년 예정) 등 중·고층 공동주택이 다수 입지하고 있으며 신수중학교, 신석초등학교, 광성중·고등학교 등 교육시설이 입지해 있음
- 대상지 주변으로 역세권 청년안심주택 및 장기전세주택사업이 다수 진행되고 있어 개발압력이 높은 지역임

〈 입지현황도 〉



2) 대상지 현황사진


신수동 주민센터
삼성경남아너스빌 아파트(25F)
신수동성원 상떼빌아파트(22F)
독막로26길 (6~8m)
토정로 15길(6~8m)
서강한화 오벨리스크아파트(15F)
신수중학교
사업대상지
토정로17길 (6m)
토정로15안길 (8m)
토정로(20m)
엠퓨아파트(9F)
신석초등학교
대상지
토정로15길 (6~8m)
토정로(20m)
신수지하 (구역 외)
토정로1길 (5m)
토정로15안길 (8m)

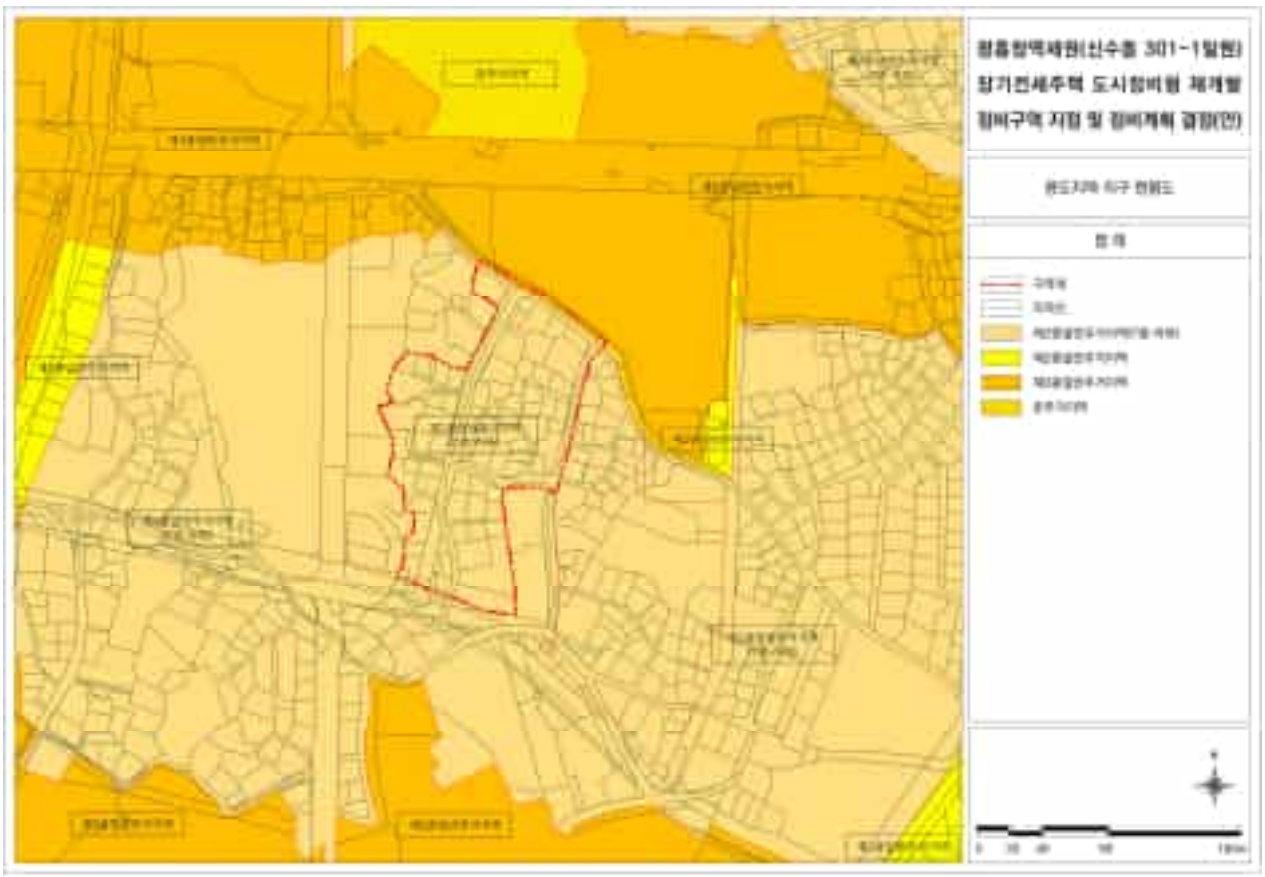
3) 도시관리계획 현황

① 용도지역 · 지구 현황

◦ 대상지는 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역으로 결정되어 있음

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	15,734.9	100.0	
제2종일반주거지역(7층 이하)	15,459.4	98.2	
제2종일반주거지역	149.3	1.0	
제3종일반주거지역	126.2	0.8	

〈 용도지역 · 지구 현황도 〉



② 도시계획시설 현황

◦ 대상지 남측으로 중로 1-380(토정로, 20m), 서측으로 중로 2-27(신수로, 15m), 동측으로 소로 3-80(토정로17길, 6m), 북측으로 소로 3-79(독막로26길, 6~8m)가 지나고 있으며 대상지 내부로 소로 2-38(토정로15길, 6~8m), 소로 3-78(토정로15안길, 8m) 도시계획도로가 결정되어 있음

◦ 도시계획시설 시장(신수시장)이 결정되어 있으며, 소로 3-78(토정로15안길, 8m)과 도시계획시설 시장 선형 일부가 저촉되어 있음

〈 도시계획시설 현황도 〉



4) 토지이용현황

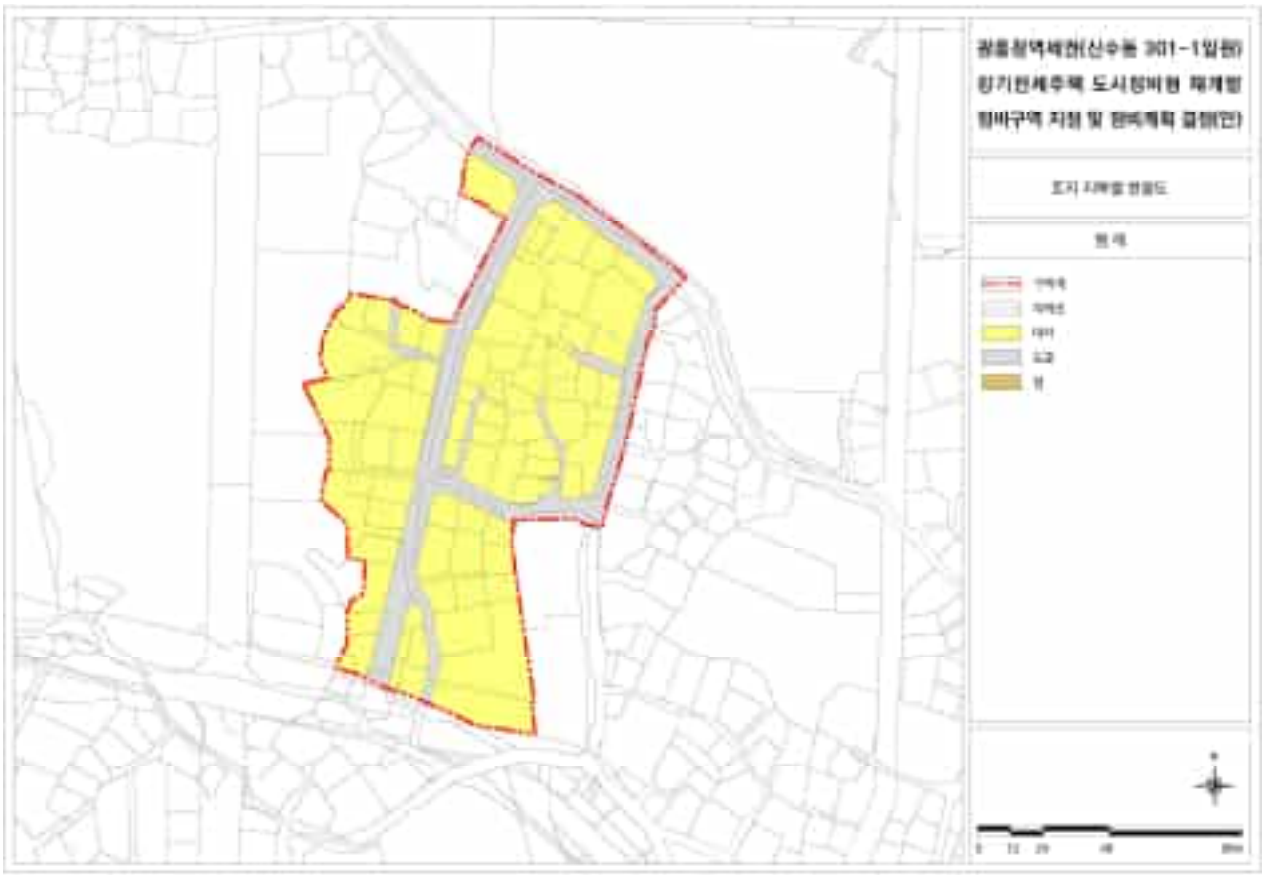
① 지목별 현황

◦ 대상지는 총 112개의 필지는 대지, 도로, 전으로 구성되어 있으며, 대지가 91필지(81.3%), 도로가 20필지(17.8%), 전이 1필지(0.9%) 순으로 차지하고 있음

◦ 구역면적 15,734.9㎡ 중 77.28%에 해당하는 12,160.0㎡가 대지로 지정되어 있음

구 분	계	대 지	도 로	전	비 고
면 적(㎡)	15,734.9	12,160.0	3,567.9	7.0	-
구성비(%)	100.00	77.28	22.68	0.04	-
필지수(개)	112	91	20	1	-
구성비(%)	100.0	81.3	17.8	0.9	-

〈 토지 지목별 현황도 〉



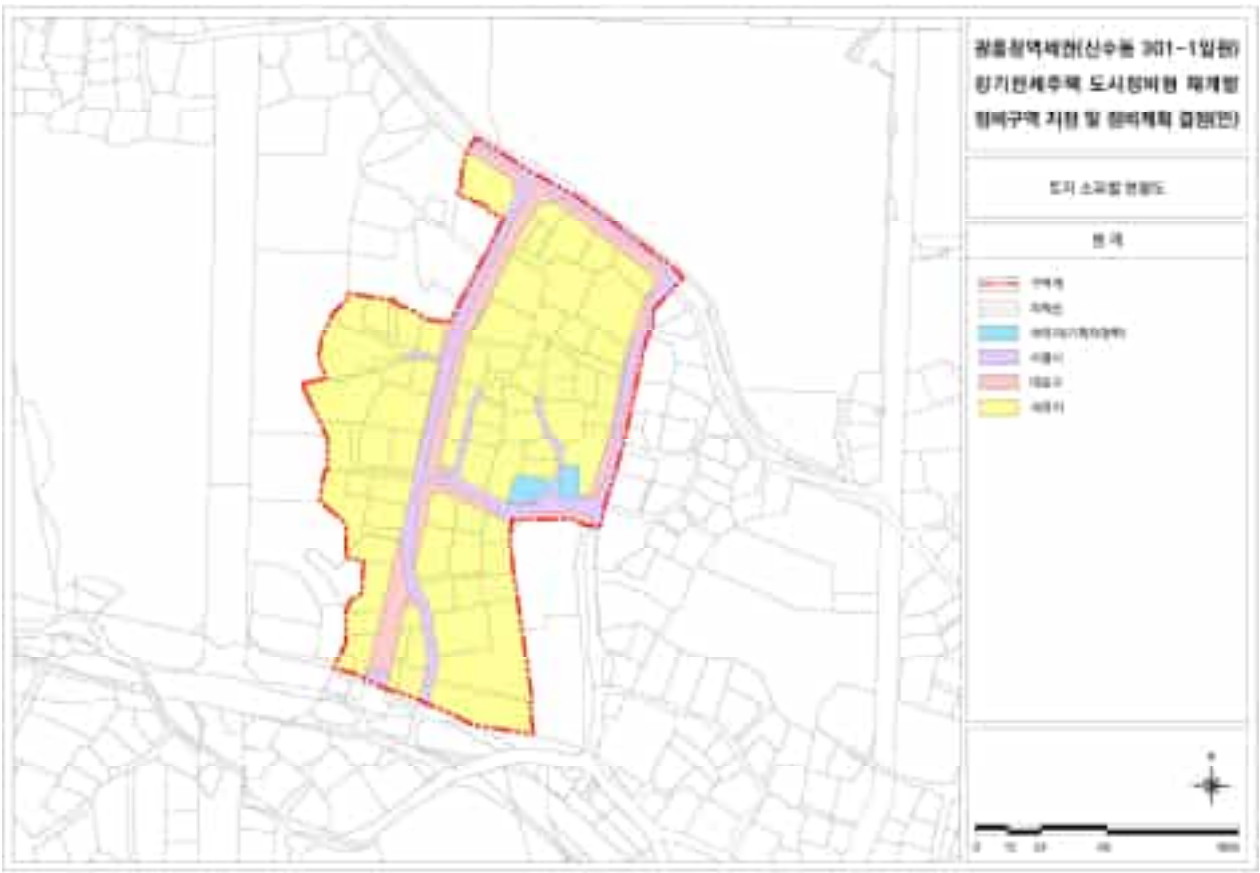
② 소유별 현황

◦ 대상지는 총 112개의 필지 중 사유지가 91필지로 81.3%이며, 국·공유지는 전체의 18.7%로 구성되어 있음

◦ 국·공유지는 기획재정부 2필지(1.8%), 서울시 2필지(1.8%), 마포구 17필지(15.1%)로 구성되어 있음

구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)			
			소 계	국유지 (기획재정부)	서울시	마포구
면 적(㎡)	15,734.9	12,112.0	3,622.9	197.0	1,644.6	1,781.3
구성비(%)	100.0	77.0	23.0	1.2	10.5	11.3
필지수(개)	112	91	21	2	2	17
구성비(%)	100.0	81.3	18.7	1.8	1.8	15.1

〈 토지 소유별 현황도 〉

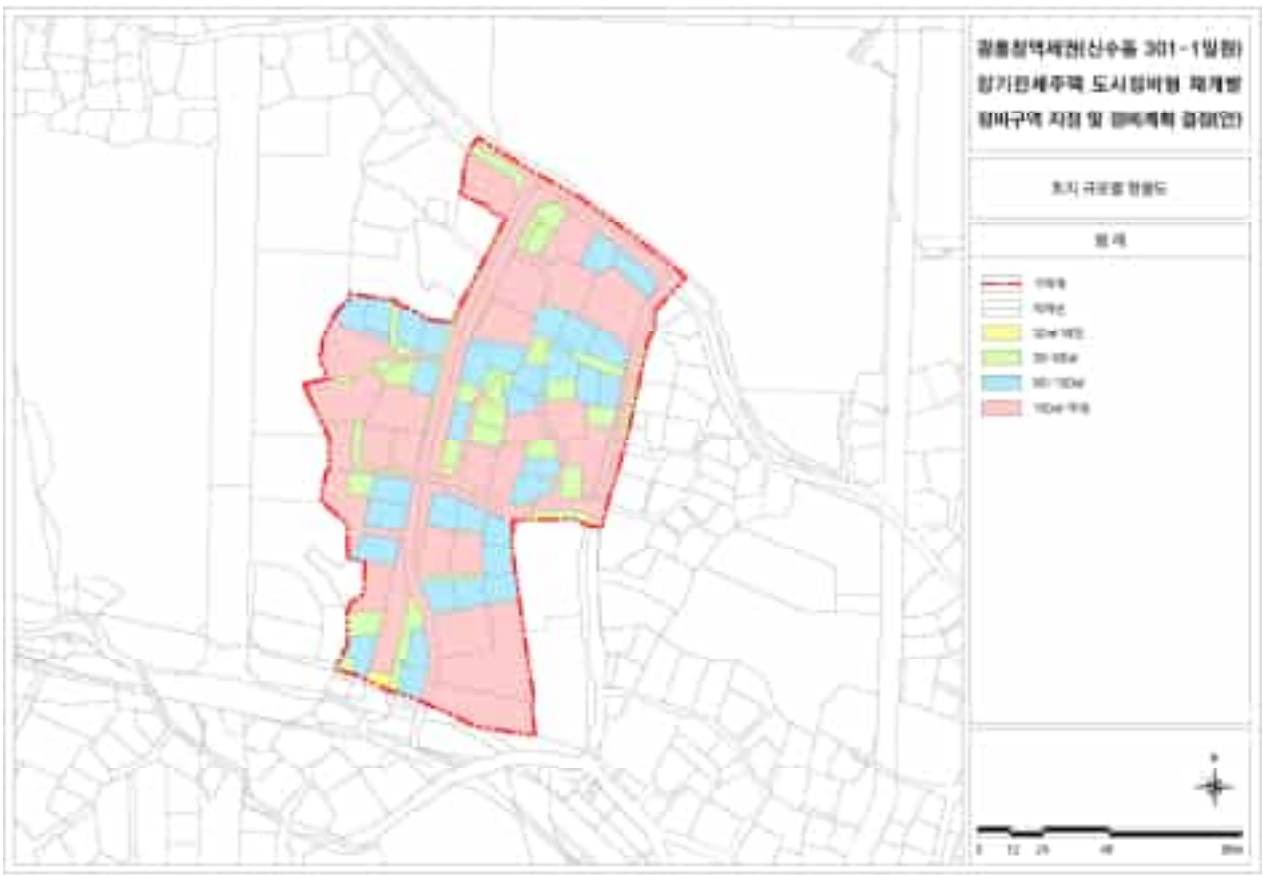


③ 규모별 현황

◦ 대상지는 총 112필지로 150㎡ 이상의 필지수는 29필지(25.9%)로 전체 면적의 61.8%를 차지하고 있으며, 30㎡ 미만의 필지수는 19필지로 전체 면적의 1.1%를 차지하고 있음

구 분	계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90~150㎡ 미만	150㎡ 이상	비 고
면 적(㎡)	15,734.9	174.0	1,944.9	3,887.0	9,729.0	-
구성비(%)	100.0	1.1	12.4	24.7	61.8	-
필지수(개)	112	19	31	33	29	-
구성비(%)	100.0	17.0	27.7	29.4	25.9	-

〈 토지 규모별 현황도 〉



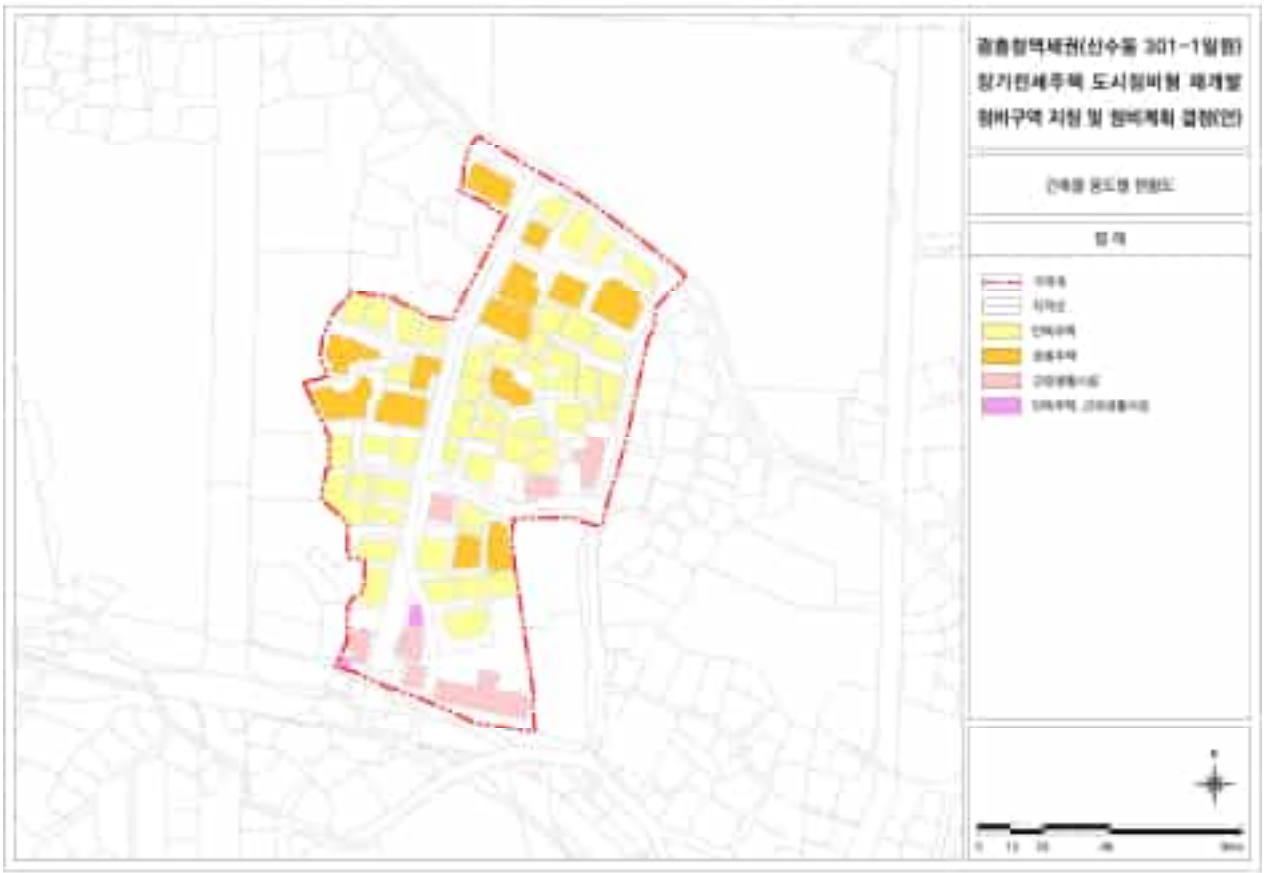
5) 건축물 현황

① 용도별 현황

◦ 대상지는 건축물 총 70동 중 단독주택이 47동(67.1%)으로 대부분을 차지하고 있으며, 공동주택이 13동(18.6%), 근린생활시설이 8동(11.4%), 단독주택·근린생활시설이 2동(2.9%) 순으로 차지하고 있음

구 분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	단독주택, 근린생활시설	비 고
동 수(동)	70	47	13	8	2	-
구성비(%)	100.0	67.1	18.6	11.4	2.9	-

〈 건축물 용도별 현황도 〉

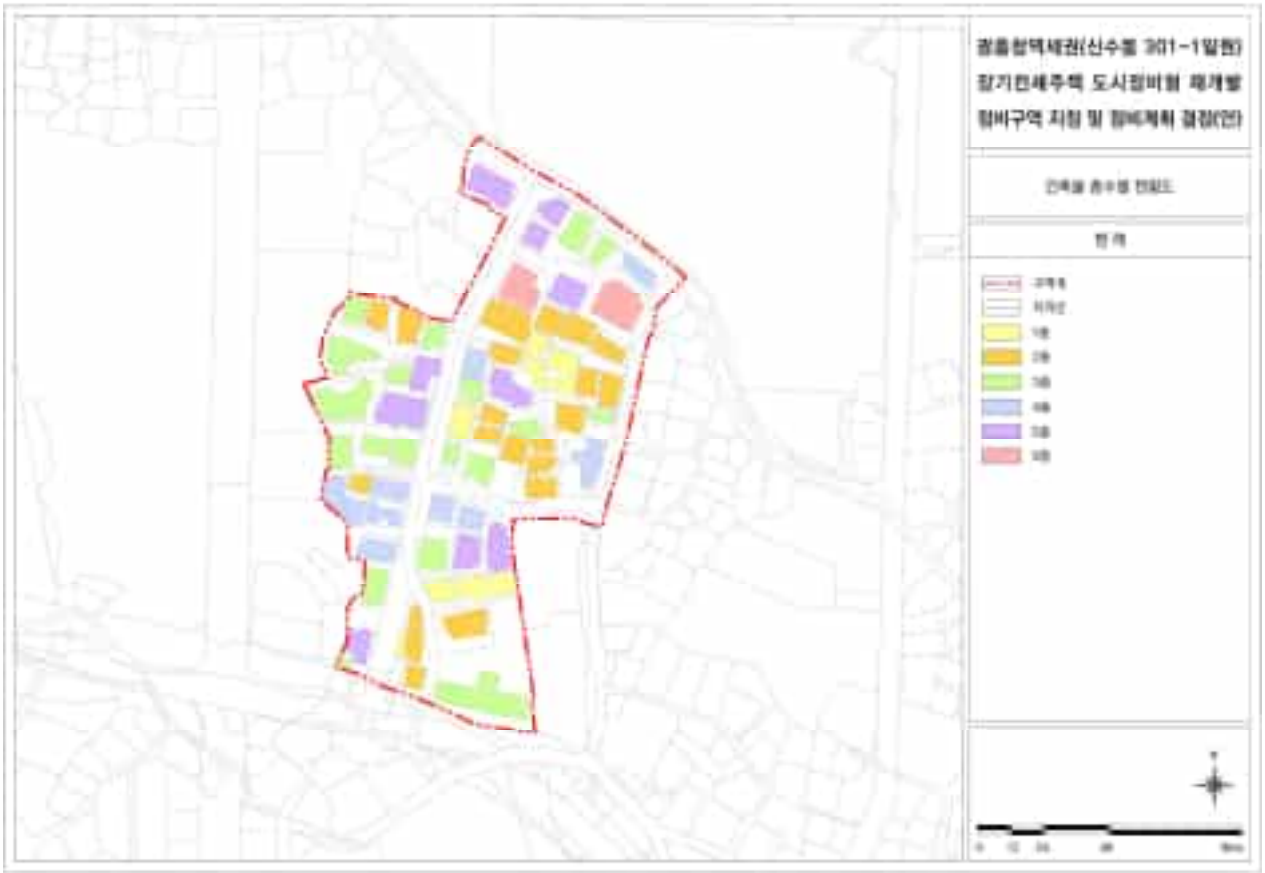


② 층수별 현황

◦ 대상지는 건축물 총 70동 중 1층 건축물이 9동(12.8%), 2층 건축물이 21동(30.0%), 3층 건축물이 19동(27.1%), 4층 건축물이 9동(12.9%), 5층 건축물이 10동(14.3%), 6층 건축물이 2동(2.9%)을 차지하고 있음

구 분	계	1층	2층	3층	4층	5층	6층	비 고
동 수(동)	70	9	21	19	9	10	2	-
구성비(%)	100.0	12.8	30.0	27.1	12.9	14.3	2.9	-

〈 건축물 층수별 현황도 〉



③ 구조별 현황

◦ 대상지는 건축물 총 70동 중 철근콘크리트조 건축물이 24동(34.3%)으로서 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 연와조 22동(31.4%), 철근콘크리트조·연와조 6동(8.6%) 순으로 차지하고 있음

구 분	계	목 조	세멘 벽돌조	세멘 블럭조	연와조	조적조	경량 철골구조	철근 콘크리트조	철근 콘크리트조, 연와조	철근 콘크리트조, 조적조	기 타	비 고
동 수(동)	70	1	2	1	22	5	2	24	6	2	5	-
구성비(%)	100.0	1.4	2.9	1.4	31.4	7.1	2.9	34.3	8.6	2.9	7.1	-

〈 건축물 구조별 현황도 〉



④ 준공연도별 현황

◦ 대상지는 건축물 총 70동 중 경과년수 30~39년 건축물이 30동(42.8%)으로 가장 높은 비율을 보이며 40년 이상 건축물이 17동(24.3%)을 차지하고 있음

구 분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비 고
동 수(동)	70	6	8	9	30	17	-
구성비(%)	100.0	8.6	11.4	12.9	42.8	24.3	-

〈 건축물 연도별 현황도 〉



6) 동의현황

① 토지등소유자

◦ 대상지 토지등소유자는 총 173인이며, 동의자수는 108인으로 62.4%의 동의율을 나타냄

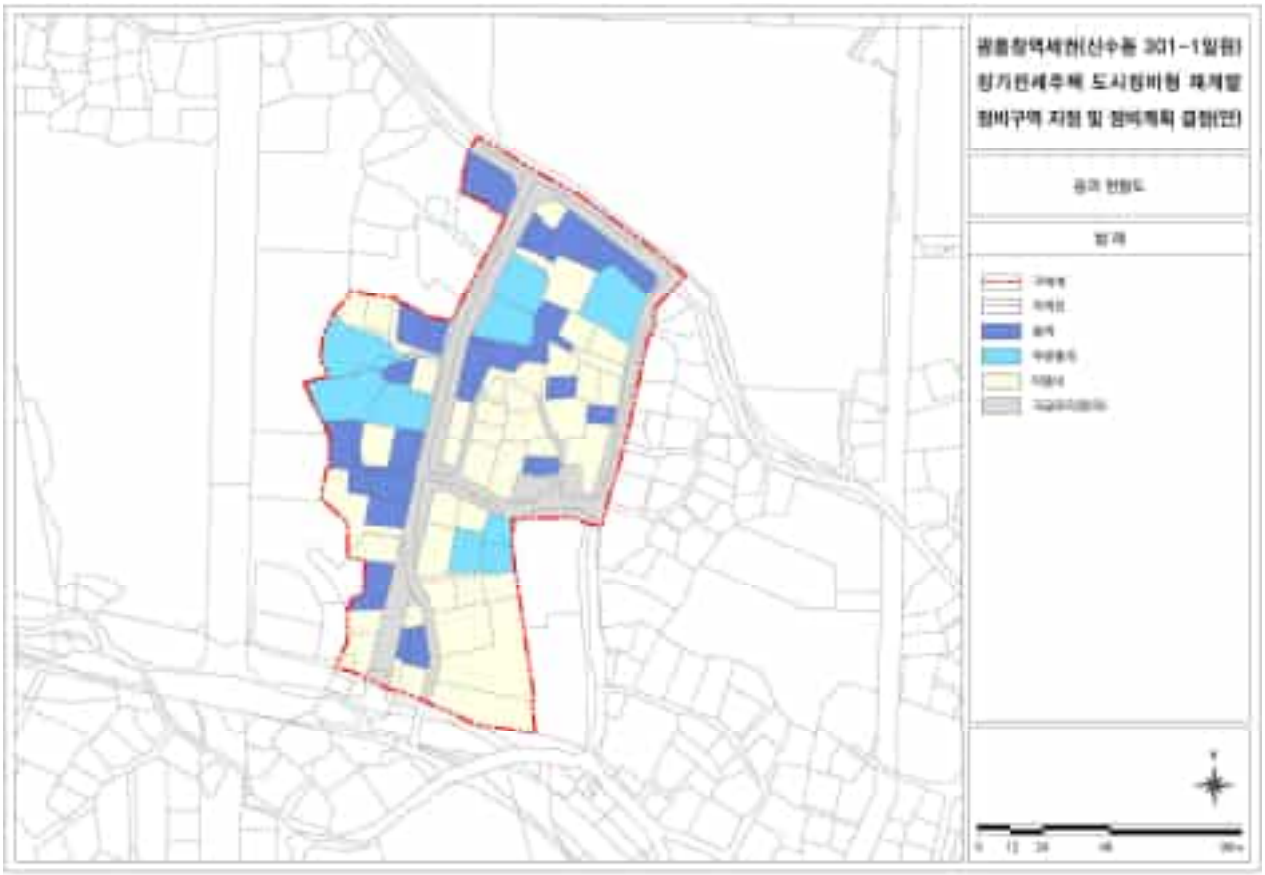
구 분	토지등소유자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수(인)	173	161	9	3
동의자수(인)	108	104	3	1
동의율(%)	**62.4**	60.1	1.7	0.6

② 토지면적

◦ 대상지는 면적 15,734.9㎡ 중 동의면적은 8,637.4㎡로 54.9%의 동의율을 나타냄

구 분	동의율(%)	동의대상 총면적(㎡)	동의면적(㎡)	비 고
계	**54.9**	15,734.9	8,637.4	토지면적의 50% 이상 동의
사유지	31.9	12,112.0	5,014.5	
국·공유지	23.0	3,622.9	3,622.9	
기 타	-	-	-	

〈 동의현황도 〉



3 계획의 기본구상(안)

토지이용 구상	◦ 광흥창역세권 일대 고밀개발에 따른 적정규모의 주거단지 개발 ◦ 대상지 주변지역 개발규모를 고려한 중·고층 높이계획 수립 ◦ 주변지역 개발현황을 고려한 간선도로변 저층부 근린생활시설 조성으로 지역주민의 이용편의 도모
교통체계 구상	◦ 개발밀도 증가에 따른 도로 확폭 및 주변지역의 원활한 교통흐름을 위한 도로 조성계획 수립 ◦ 이면도로의 정비를 통한 간선도로 기능 제고 ◦ 토정로(20m), 독막로(28m)로부터 진입하여 대상지 북측 및 우측도로를 이용하여 단지 내부로 진출입하는 차량동선 계획 ◦ 보행자 안전을 고려한 보·차분리 및 보행자 우선의 동선체계 구축 ◦ 대상지 주변 개발사업 예정지와의 정합성을 고려하여 도시계획도로 확폭 개선
건축물 및 시설에 관한 구상	◦ 사업대상지 내 인구 및 기반시설 용량을 감안하여 적정한 건축규모가 이루어 질 수 있도록 계획 ◦ 건축물의 높이는 주변지역과의 연계성을 고려하며, 스카이라인과 경관 등이 조화롭게 형성될 수 있도록 계획 ◦ 외부공간의 구성, 조망 등을 종합적으로 고려하여 양호한 일조 및 조망이 확보되도록 배치 ◦ 공공주택 입주자에게 차별이 없도록 사회혼합(social mixing) 배치 ◦ 대상지 주변 생활서비스시설 등을 고려하여 공공시설 배치

〈 정비계획 기본구상도 〉



4 부문별 계획(안)

1. 용도지역에 관한 계획

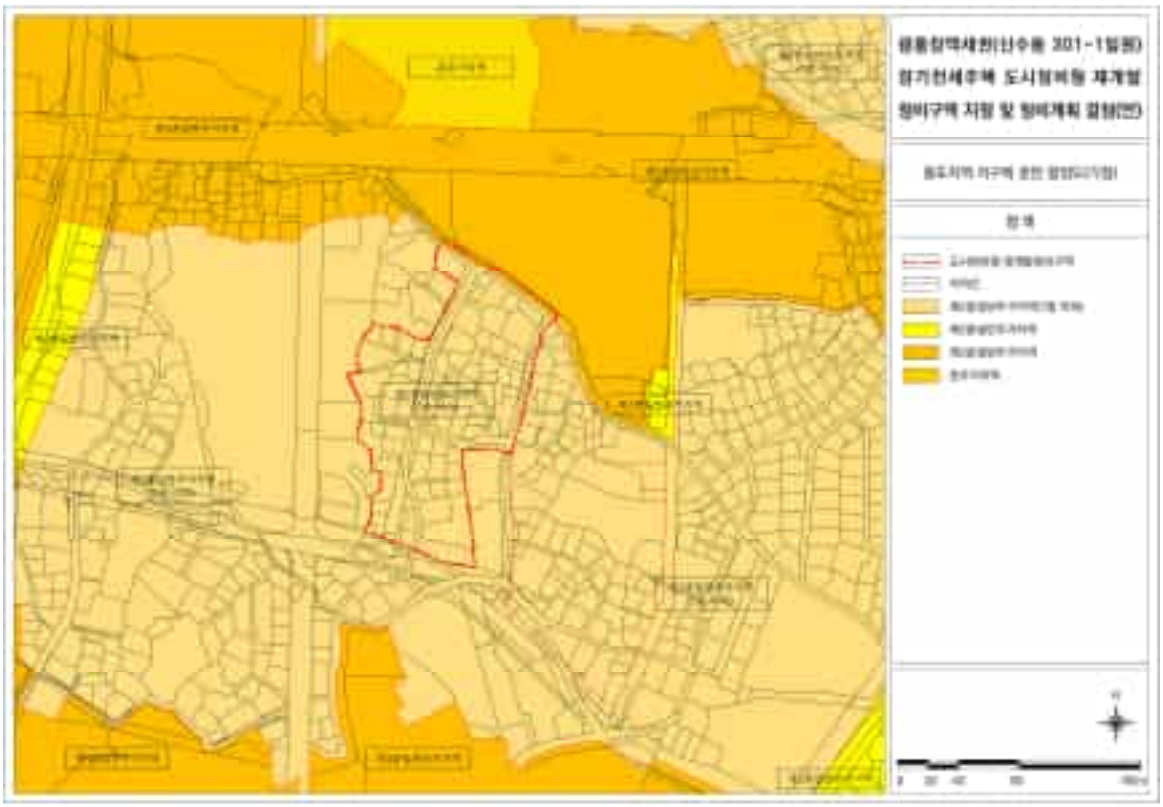
▪ 대상지는 열악한 기반시설 및 노후·불량한 주거환경 개선을 위한 역세권 장기전세주택 건립을 위해 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 부합된 계획수립을 통해 대상지 내 기반시설 부지는 기존 용도지역을 유지하고, 그 외 지역에 대하여는 준주거지역으로 변경함

〈 용도지역에 관한 결정(변경)조서 〉

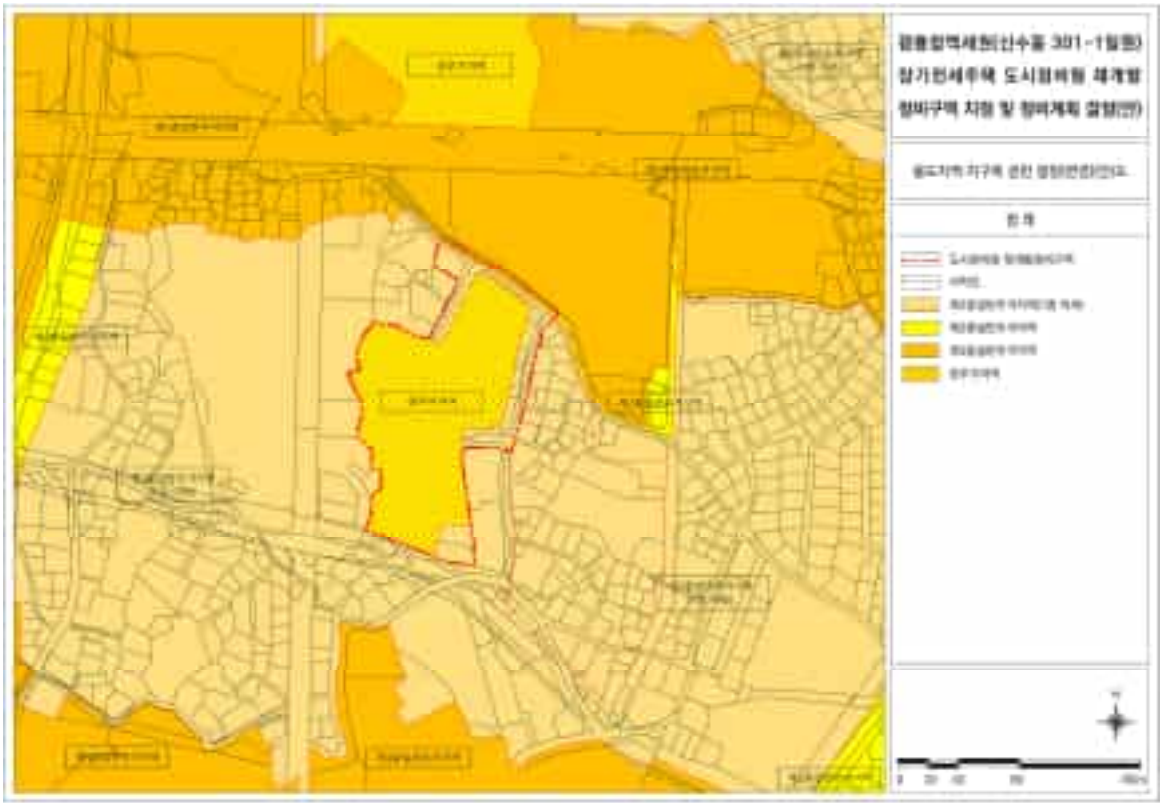
구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
주거지역	소 계	15,734.9	-	15,734.9	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	15,459.4	감) 12,316.8	3,142.6	20.0	
	제2종일반주거지역	149.3	-	149.3	0.9	
	제3종일반주거지역	126.2	-	126.2	0.8	
	준주거지역	-	증) 12,316.8	12,316.8	78.3	

- 이 하 여 백 -

〈 용도지역·지구에 관한 결정도(기정) 〉



〈 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안)도 〉



2. 도시기반시설에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

- 공동주택 건립에 따라 대상지 및 주변지역의 원활한 교통체계를 위해 도로 확폭, 선형 변경에 따른 연장 축소
- 도시정비형 재개발사업에 따라 구역 내 구간 일부폐지에 따른 도로 연장 축소

〈 도로 결정(변경)조서 〉

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	소로	2	38	8	국지도로	190	신수동 357	신수동 383-4	일반도로	-	
변경	소로	2	38	8	국지도로	54	신수동 357	신수동 361-2	일반도로	-	연장축소
기정	소로	3	78	6	국지도로	57	신수동 291	신수동 300-1	일반도로	-	
변경	중로	3	(1)	12	국지도로	26	신수동 357-7	신수동 300-1	일반도로	-	도로확폭 및 연장축소
기정	소로	3	79	6~8	국지도로	260	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	
변경	소로	3	79	6~8 (8)	국지도로	260 (90)	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	일부구간 확폭
기정	소로	3	80	6	국지도로	200	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	
변경	소로	3	80	6~12 (12)	국지도로	200 (92)	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	일부구간 확폭

※ ( )는 구분 편의를 위해 임시 노선번호를 부여
※ ( )는 구역 내 폭원, 연장임

나. 유통 및 공급시설

- 도시계획도로와 시장 간 저촉·혼재를 최소화하기 위하여 시장 선형을 지적 선형과 일치하도록 조정

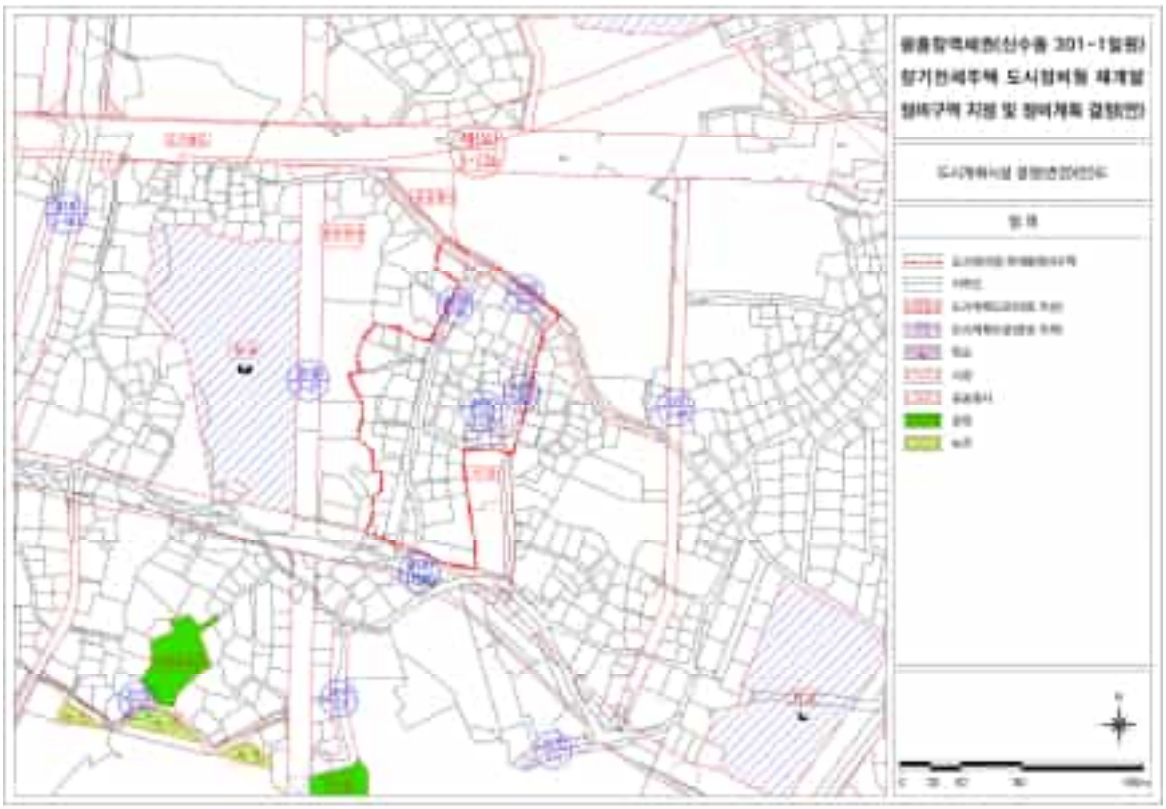
〈 시장 결정(변경)조서 〉

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	-	시장	-	신수동 288-1	1,000.0	감) 151.0	849.0	서고시 제1972-93호 (72.7.6.)	신수시장

〈 도시계획시설에 관한 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설에 관한 결정(변경)(안)도 〉



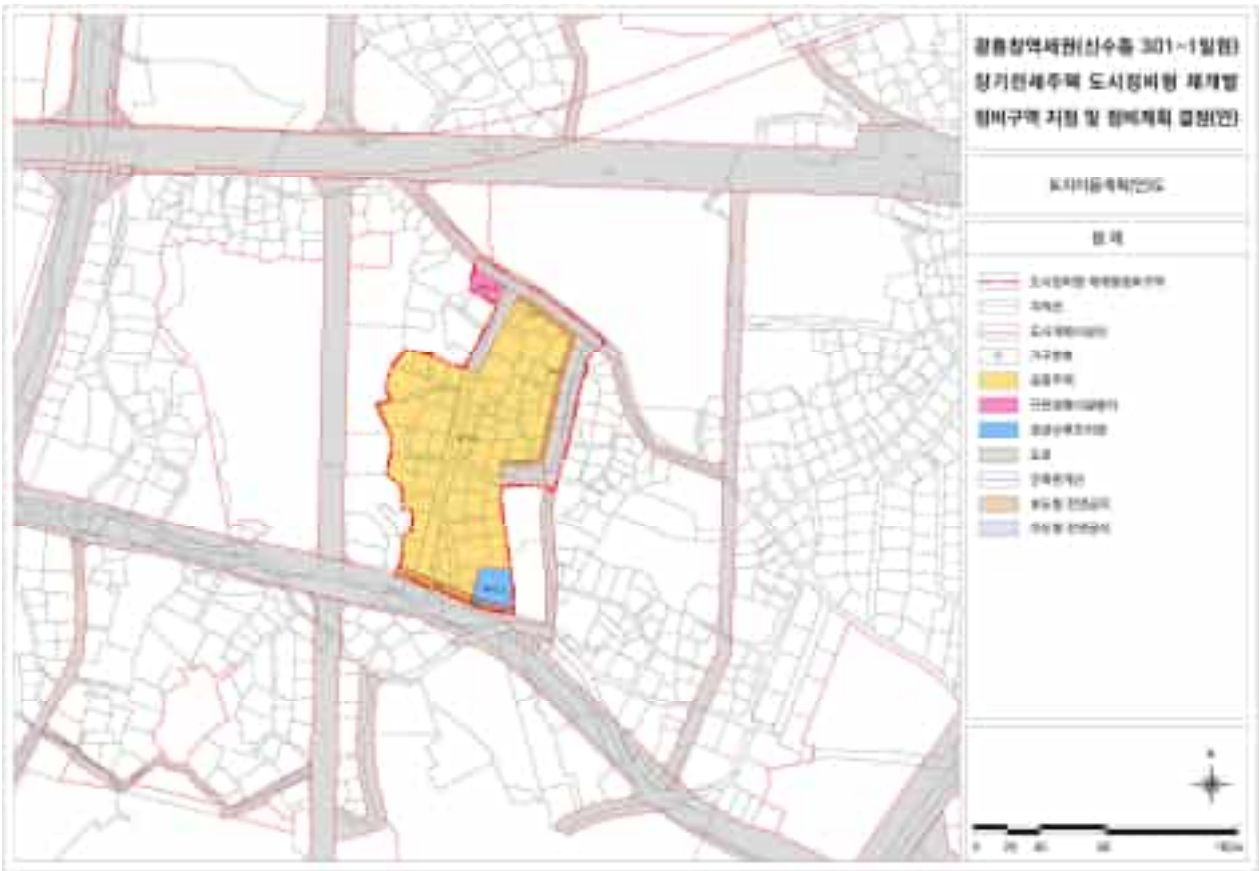
3. 토지이용에 관한 계획

- 쾌적한 주거단지 조성이 가능한 개발계획 수립
- 공동주택용지(78.3%), 정비기반시설(도로)(16.4%), 공공산후조리원(3.8%), 근린생활시설용지(1.5%)로 계획함

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증) 15,734.9	15,734.9	100.0	-
정비 기반시설 등	소 계	-	증) 2,573.2	2,573.2	16.4	-
	도 로	-	증) 2,573.2	2,573.2	16.4	정비기반시설
획 지	소 계	-	증) 13,161.7	13,161.7	83.6	-
	획지1	-	증) 12,316.8	12,316.8	78.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 244.9	244.9	1.5	근린생활시설용지
	획지3	-	증) 600.0	600.0	3.8	공공산후조리원 (기부채납)

※ 추후 측량결과에 따라 면적이 변경될 수 있음

〈 토지이용계획(안)도 〉



4. 건축물 등에 관한 계획

가. 건축물 용도에 관한 계획

구 분			계획내용	비 고
신설	허용용도(A)	획지1	• 건축법 시행령 별표1 - 제2호의 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) - 제13호의 운동시설	
	허용용도(B)	획지2	• 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외)	
	허용용도(C)	획지3	• 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종근린생활시설 중 산후조리원 •「서울시 출산 및 양육지원에 관한 조례」 제4조의5에 따른 공공산후조리원	
	불허용도(a)	획지1,2,3	• 허용용도 외 불허	

나. 건폐율 계획

구 분		용도지역	건폐율	비 고
신설	획지1	준주거지역	60% 이하	
	획지2,3	제2종일반주거지역(7층이하)	60% 이하	

다. 용적률계획

▪ 용적률 적용 기준 [역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.6.20.)]

◦ 공동주택용지의 용적률은「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」상의 용적률 적용기준(정비계획의 경우, 용도지역 변경)에 따름

구 분		용적률			비 고
		기준용적률	상한(정비계획)용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	190% 이하	230% 이하	458% 이하	준주거
	획지2,3	200% 이하			제2종일반주거지역(7층이하)

라. 건축물 높이에 관한 계획

구 분		용도지역	높이기준	비 고
신설	획지1	준주거지역	102m 이하 (33층 이하)	
	획지2,3	제2종일반주거지역(7층이하)	7층 이하	

마. 건축물의 건축선에 관한 계획

구 분		계획내용	비 고
신설	건축한계선	• 건축한계선 지정 - 간선도로변(토정로) : 5~6m - 이면도로변(독막로26길, 토정로17길, 토정로15안길) : 3m	결정도 참조

바. 대지 내 공지에 관한 결정조서

구 분		계획내용	비 고
대지내 공지	전면공지	• 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 - 간선도로변(토정로) : 보도형 전면공지(5m) - 이면도로변(독막로26길, 토정로17길, 토정로15안길) : 보도형 전면공지(3m) • 대상지 남측 1차선 확보를 위한 일부구간 차도형 전면공지 조성 - 간선도로변(토정로) 일부구간 : 차도형 전면공지(최대 1m)	결정도 참조

〈 정비계획 결정(안)도 〉



5 운영기준에 관한 계획(안)

1. 대상지 입지여건에 따른 적용여부 검토

구분	운영기준	적용내용	충족여부
역세권	• 1차역세권 : 역 승강장 경계로부터 350m • 2차역세권 : 역 승강장 경계로부터 350~500m	• 광흥창(6호선)역세권 승강장 경계로부터 350m 이내 100% 포함	충족
사 업 대상지	• 역세권에 해당하는 지역으로써 다음 각목의 지역 가. 제2종일반주거지역(7층이하 포함), 제3종일반주거지역 및 준주거지역 나. 준공업지역(공장비율 10% 미만인 주거기능 밀집지역) 다. 가목 또는 나목의 지역 중 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 존치관리구역	• 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	충족
사업단위 규 모	• 사업대상지 면적 : 3,000㎡ 이상 (특별계획(가능)구역은 2,400㎡ 이상) • 건설 주택수(공공주택 포함) : 100세대 이상	• 사업대상지 면적 : 15,734.9㎡ • 공동주택의 규모 : 628세대 - 일반분양 : 421세대(67.0%) - 재개발의무임대 : 48세대(7.7%) - 장기전세주택 : 159세대(25.3%)	충족
용도지역 세분변경	• 1차 역세권 : 준주거지역까지 세분(변경) 가능	• 1차 역세권 100% 포함 - 준주거지역으로 변경	충족
건축물 노후도 기준	• 정비계획 - 노후·불량건축물 60% 이상 - 노후도 30년 이상 경과 건축물 30% 이상 - 과소필지 150㎡ 미만 40% 이상 또는 저밀이용 2층 이하 건축물 50% 이상	• 노후·불량건축물 : **75.7%(53동/70동)** • 노후도 30년 이상 경과 건축물 : **67.1%(47동/70동)** • 과소필지 150㎡ 미만 : **74.1%(83필지/112필지)** • 저밀이용 2층 이하 건축물 : **42.9%(30동/70동)**	충족
주민동의	• 토지 등소유자의 50% 이상 및 토지면적의 1/2 이상	• 토지 등소유자 동의율 : **62.4%(108인/172인)** • 토지 면적 : **54.9%(8,637.4㎡/15,734.9㎡)**	충족

※「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.6.20.)」 준용

2. 용적률 인센티브에 관한 사항

가. 역세권 장기전세주택 용적률 적용체계

구 분	1차 역세권	비 고
현재 용도지역	제2종일반주거지역(7층 이하 포함)	
변경 후 용도지역	준주거지역	
기준용적률	190%	• 서울시 도시·주거환경정비 기본계획상 기준용적률
상한(정비계획) 용적률	250%	• 상한용적률 인센티브 - 공공시설등 설치·제공 : 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α건축물 + 1.0 × α현금) - 서울형 주거환경정책 : 지속가능형 공동주택, 친환경 건축물, 역사문화 보전, 커뮤니티지원시설 설치(권장)
법적상한용적률	500%(비중심지) ~ 700%(중심지)*	• 법적상한용적률 인센티브 : 장기전세주택 공급 - 완화된 용적률[법적상한용적률 - 상한용적률] × 1/2 이상

* 중심지 역세권 중 지역중심 이상 및 승강장 경계 250m 이내는 700%, 지구중심 및 승강장 경계 250m 이내는 600% 이하, 비중심지 역세권 및 승강장 경계 350m 이내는 500% 이하
중심지 : 도시기본계획상 도심, 광역중심, 지역중심, 지구중심에 해당하는 역세권

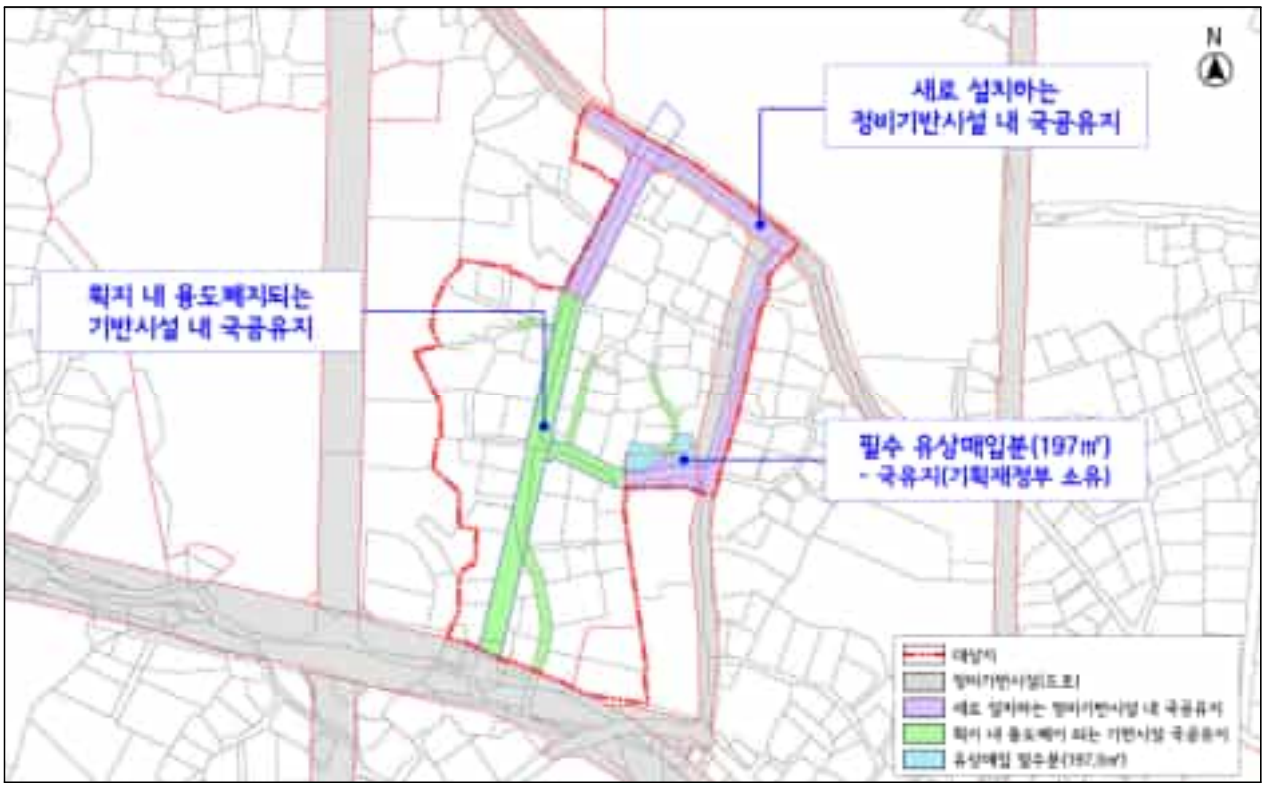
나. 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="11">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="3">계
(구역면적)</td><td rowspan="3">획지1
(공동주택 등)</td><td rowspan="3">획지2
(근린
생활시설)</td><td colspan="7">신설 정비기반시설 등</td><td rowspan="3">신설
정비기반
시설 내
국·공유지</td><td rowspan="3">용도폐지
정비기반
시설 내
국·공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">합 계</td><td>정비
기반시설</td><td colspan="5">기반시설 등</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="3">토지</td><td colspan="2">건축물(환산면적)</td></tr>
<tr><td>15,734.9</td><td>12,316.8</td><td>244.9</td><td>5,174.1</td><td>2,573.2</td><td>도로</td><td>437.0
공공
체육시설
(대지지분)</td><td>600.0
공공산후
조리원</td><td>879.5
공공
체육시설</td><td>684.4
공공산후
조리원</td><td>1,844.9</td><td>1,627.0</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="12">• 순부담면적 : 2,600.9㎡
= 신설 정비기반시설 면적(도로)-신설 정비기반시설 내 국·공유지-용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지+기반시설 등 면적
= (2,573.2㎡ - 1,844.9㎡ - 1,627.0㎡ = -898.7㎡ → 유상매입) + 2,600.9㎡ = 2,600.9㎡
[종상향 면적(12,316.8㎡) 대비 21.1%]
※ 대상지 내 유상매입 필수분 면적 제외
- 국유지(기획재정부 소유) 2필지(신수동 297, 299번지) : 197.0㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="12">• 기준용적률 : 190%</td></tr>
<tr><td>상한(정비계획)
용적률</td><td colspan="12">• 서울형 주거환경 정책
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th>건축계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="7">필수
항목
(3개)</td><td>지속가능형
공동주택</td><td>“리모델링이 쉬운 구조”
또는 “장수명 주택” 계획</td><td>• 리모델링이 쉬운 구조 계획 및 장수명 주택으로의 구조 검토 및 반영</td><td>건축위원회
결정사항</td></tr>
<tr><td rowspan="5">친환경 건축물
(2가지 이상
상향 적용)</td><td>환경성능부문</td><td>• 그린 1등급 이상</td><td rowspan="5">사업계획
승인시
이행
(2가지 적용)</td></tr>
<tr><td>에너지성능부문</td><td>• 1++등급 상향적용</td></tr>
<tr><td>에너지관리부문</td><td>• 세대별 에너지원별 모니터링기능+공용부분 에너지원별 모니터링 기능+데이터 분석기능</td></tr>
<tr><td>신·재생에너지부문</td><td>• 신청 연도별 설치 비율 상향적용</td></tr>
<tr><td>제로에너지 건축물 인증
등급 추가 적용</td><td>• 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용</td></tr>
<tr><td>역사문화 보전</td><td>지정 및 등록문화재 또는
역사·생활 문화유산 포함 등</td><td>• 해당 없음</td><td>-</td></tr>
<tr><td>권장
항목
(1개)</td><td>커뮤니티
지원시설 설치</td><td>300세대 이상 :
지상층 공동주택 연면적의
2%(최소 450㎡) 이상</td><td>• 해당 없음</td><td>-</td></tr>
</table>
<table>
<tr><td rowspan="3">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)
= 190.0%×(1+1.3×1×0.0873+0.7×0.1386)
= 230.00% ≒ 230.0% 이하 적용</td><td>가중치</td><td>• 공공시설부지 허용용적률 ÷ 사업부지 기준용적률
= 190.0% ÷ 190.0% = 1.0</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td>• 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 1,037.0㎡ ÷ (21,316.8㎡ - 437.0㎡)
= 0.0873
※ 공공시설 등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분’ 포함</td></tr>
<tr><td>α건축물</td><td>• 공공시설 등 부지(건축물) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 1,563.9㎡ ÷ (21,316.8㎡ - 437.0㎡)
= 0.1386</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="12">• 장기전세주택 건립에 따른 법적상한용적률 완화
- 법적상한용적률 : 458% 이하</td></tr>
</table>

▪ 공공시설 부담률 산정

구 분				면적(㎡)	비고
정비기반시설	① 토지	부지	도로	2,573.2	
		건축물 대지지분	-	-	
	② 건축물(환산면적)		-	-	
	③ 순부담 산정시 제외면적 (국 · 공유지)		새로 설치되는 정비기반시설내	1,844.9	
			용도폐지되는 기존정비기반시설	1,627.0	
	A 합계(①+②-③)			- 898.7	유상매입
기반시설등	④ 토지	부지	공공산후조리원	600.0	
		건축물 대지지분	공공체육시설	437.0	
	⑤ 건축물(환산면적)		공공산후조리원	684.4	
			공공체육시설	879.5	
	B 합계(④+⑤)			2,600.9	
C 현금				-	
순부담면적(A+B)				2,600.9	

〈 순부담 계획도 〉



▪ 토지 및 건축물 기부채납 사항

◦「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)」 3-2-2 ~ 3-2-3에 따라 역세권 장기전세주택 사업구역 내 설치하는 건축물 기부채납시설은 **「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 상 공사비를 적용**하되, **사업부지(공동주택 단지 등) 내 지하에 설치되는 공공시설의 부설주차장·기계실·전기실 등 제공면적은 「주택법」 제57조에 따른 "분양가상한제 기본형건축비" 중 지하층 건축비를 적용**함

① 공공체육시설

▪ 토지 및 건축물 기부채납(부속토지면적 437.0㎡ + 환산부지면적 879.5㎡ = 1,316.5㎡)

구 분	기부채납 내용	총 제공면적	비 고
공공체육시설	공공시설 부속토지 + 건축물 환산부지	1,316.5㎡	연면적 3,082.6㎡ (지하 2층 ~ 지상 1층)

구 분		공공체육시설	비 고
① 연면적		3,082.6㎡	· 지상층(1,895.2㎡) / 지하층(1,187.5㎡)
② 건축비	지 상	3,956,364원/㎡	· 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 상 체육관 신축 기준(부가세 제외)
	지 하	930,909원/㎡	· 분양가상한제 기본형 건축비(국토교통부고시 제2025-93호) 중 지하층 건축비(부가세 제외)
③ 설치비용	지 상	7,498,101,053원	· ① 연면적 × ② 건축비 = 1,895.2㎡ × 3,956,364원
	지 하	1,105,454,438원	· ① 연면적 × ② 건축비 = 1,187.5㎡ × 930,909원
④ 부지가액		9,782,030원	· 평균 공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적		879.5㎡	· ③ 설치비용 ÷ ④ 부지가액 = (7,498,101,053원 + 1,105,454,438원) ÷ 9,782,030원
⑥ 대지지분		437.0㎡	· 공공시설 전용면적 ÷ 전체 건축물 전용면적 × 대지면적 = 1,473.3㎡ ÷ 41,528.5㎡ × 12,316.8㎡
총 제공면적		1,316.5㎡	· ⑤ 환산부지면적 + ⑥ 대지지분 = 879.5㎡ + 437.0㎡ = 1,316.5㎡

※ 지하 1층 공공체육시설 전용면적은 지상층 연면적에 포함
※ 지하층 연면적은 공공체육시설 부설주차장, 기계실, 전기실 등 기타공용면적

② 공공산후조리원

▪ 토지 및 건축물 기부채납(토지면적 600.0㎡ + 환산부지면적 684.4㎡ = 1,284.4㎡)

구 분	기부채납 내용	총 제공면적	비 고
공공산후조리원	공공시설 토지면적 + 건축물 환산부지	1,284.4㎡	연면적 1,483.3㎡ (지하 1층 ~ 지상 4층)

구 분	공공산후조리원	비 고
① 연면적	1,483.3㎡	-
② 건축비	4,513,636원/㎡	· 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」 상 산모건강 증진센터 신축 기준(부가세 제외)
③ 설치비용	6,695,076,279원	· ① 연면적 × ② 건축비 = 1,483.3㎡ × 4,513,636원
④ 부지가액	9,782,030원	· 평균 공시지가 2배 적용
⑤ 환산부지면적	684.4㎡	· ③ 설치비용 ÷ ④ 부지가액 = 6,695,076,279원 ÷ 9,782,030원
⑥ 토지면적	600.0㎡	· 공공산후조리원 별도부지 조성
총 제공면적	1,284.4㎡	· ⑤ 환산부지면적 + ⑥ 토지면적 = 684.4㎡ + 600.0㎡ = 1,284.4㎡

- 이 하 여 백 -

▪ 공공주택 건설에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공임대주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설
- 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」의 용적률 완화에 따른 장기전세주택은 완화 용적률의 1/2 이상 건설
- 재개발의무 공공주택은 서울시에 매각(처분), 역세권 장기전세주택은 표준건축비 매입(서울시) 및 부속토지는 기부채납

〈 주택의 규모별 비율(정비계획) 〉

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	분양 세대수	공공주택 세대수			공공주택 비율(%)	
				소 계	재개발 의무	역세권 장기전세 주택	전체 세대수 대비	전체 비율
합 계	628	100.0	421	207	48	159	33.0	100.0
40㎡ 이하	58	9.2	34	24	24	-	3.8	11.6
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	63	10.0	39	24	24	-	3.8	11.6
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	374	59.6	249	125	-	125	19.9	60.4
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	109	17.4	75	34	-	34	5.5	16.4
85㎡ 초과	24	3.8	24	-	-	-	-	-

① 재개발의무 공공주택 계획

계획기준	• 재개발임대주택 건설비율 : 건설하는 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 확보 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 연면적은 제외) • 전체 세대수 : 317세대[628세대-311세대(초과용적률 증가분 제외)] • 상한(정비계획)용적률에 해당하는 계획세대수(628세대-311세대)의 15% 이상 : 317세대 × 15% ≒ 47.6세대 ∴ 48세대 계획 ≥ 47.6세대		
건립규모	세대수	전체비율	공공주택 비율
합 계	48	15.2%	100.0%
32㎡	24	7.6%	50.0%
44㎡	24	7.6%	50.0%

② 용적률 완화에 따른 장기전세주택 계획

계획기준		• 공공주택(장기전세주택) 공급 기준 - 완화용적률[법적상한용적률 - 상한(정비계획)용적률] × 1/2 이상 확보 • 전용 85㎡ 이하 주택으로 공급 원칙(60㎡ 이하 : 60~85㎡ 이하 = 8:2 권장) • 쾌적한 주거공간 확보를 위하여 전용 50㎡ 이상 공급 권장
기준용적률		• 190%
상한(정비계획)용적률		• 230% (공공시설 기부채납)
법적상한용적률		• 458%
장기 전세주택 용적률	**완화용적률**	• 458% - 230% = 228%
	완화된 용적률의 1/2 이상	• 228% × 1/2 = 114.0%
	부지면적 기준 환산(의무면적)	• 114.0% ÷ 458% = 24.9% 이상 • 12,316.8㎡(대지면적) × 24.9% = **3,065.8㎡ 이상(의무면적)**

장기전세주택 확보계획 (부속토지 기부채납)

• 장기전세주택 부속토지면적
= 대지면적×[(주거연면적÷전체연면적) ×(장기전세공급연면적÷주거공급연면적)]
= 12,316.8㎡×[(87,410.8㎡÷92,526.4㎡)×(14,489.7㎡÷54,598.0㎡)
= **3,088.0㎡ (25.1%)**

구분	세대수	전용면적	공급면적	연면적
59형	125	59.90	85.10	135.35
84형	34	84.90	113.30	184.52
합계	159	10,374.10	14,489.70	23,191.89

※ 장기전세주택 확보면적 등은 건축계획에 따라 변경될 수 있음

3. 높이계획 검토

가. 높이 기준 지침

역세권 장기전세주택 건립 운영기준
〈 별표1 : 역세권 장기전세주택을 포함한 사업계획 수립기준 〉

2-1. 건축물의 높이계획은「서울도시기본계획」등 서울시 높이관리기준 범위를 준수하여야 한다.

2-2. 서울특별시 지구단위계획 수립기준에 의한 높이 적용을 원칙으로 하되, 관련 위원회 인정 시 완화 적용할 수 있다.

2-3. 1차 역세권 내 준주거지역(준주거지역으로 변경하는 경우 포함)은 채광방향 이격거리 및 인동간격을 용적률과 연계하여 다음과 같이 차등 완화 적용할 수 있다.

2-4. 채광방향 이격거리 및 인동간격을 완화 적용받기 위해서는 경관시뮬레이션 및 일조 분석을 통해 주변 지역의 일조, 경관 등을 종합적으로 검토하여야 하고, 우수한 건축디자인을 위하여 특별건축구역으로 지정을 검토하여야 한다.

상한용적률	400% 미만	400~500%	500~600%	600~700%
완화비율	-	1.2배 이내	1.5배 이내	2배 이내
채광이격	0.25H 이상 (높이의 1/4)	0.21H 이상 (1/4.8)	0.17H 이상 (1/6)	0.13H 이상 (1/8)
인동간격	0.8H 이상 (높이의 0.8)	0.67H 이상 (0.8/1.2)	0.53H 이상 (0.8/1.5)	0.4H 이상 (0.8/2)

나.「서울특별시 지구단위계획 수립기준」에 의한 높이 검토

▪ 중심지별 높이기준

구 분	최고높이 조정 가능 범위
도심 및 전략적 개발지역	별도 적용
광역중심	최고높이 ± 30%
지역중심	최고높이 ± 25%
지구중심	최고높이 ± 20%
생활권중심	최고높이 ± 15%
그 외	최고높이 ± 10%

▪ 용도지역별 높이기준

구 분	간선부	이면부
제3종일반주거지역	60m 이하	40m 이하
준주거지역/준공업지역	80m 이하	50m 이하
근린상업지역	90m 이하	60m 이하
일반상업지역	120m 이하	70m 이하

▪ 블록별 평균높이

◦ 접도조건별 사선제한에 의한 최저점, 최고점 산정 후 평균점에 의한 사업대상지에 대한 높이산출

◦ 사선 제한에 의한 평균높이 산정 후 건폐율을 고려한 체적 산출

구 분	획 지	획 지 외
대지면적	12,316.8㎡	13,194.0㎡
건물 바닥면적	7,390.1㎡	7,916.4㎡
전면도로 폭	22.0m	4~33m
건축선 후퇴	5m	3m
획지 깊이	111.0m	평균 26.2m
최저점	40.5m	평균 25.9m
최고점	206.9m	평균 65.3m
평균점	123.7m	평균 45.6m
체적	914,152.9㎥	451,271.7
• 블록별 최고높이 = 체적 / 건물 바닥면적(획지 건폐율 60% 이하 적용) = (914,152.9㎥ + 451,271.7㎥) / (7,390.1㎡ + 7,916.4㎡) = 89.2**m**		

▪ 최고높이 설정

구 분	중심지별 높이기준	용도지역별 높이기준	블록별 평균높이	접도조건에 따른 최고높이 조정	계획목표	최고높이 설정
간선부	±10%	80m 이하	93.1	-	89.2m±10% (98.1m)	102m 이하 (최고높이 완화)

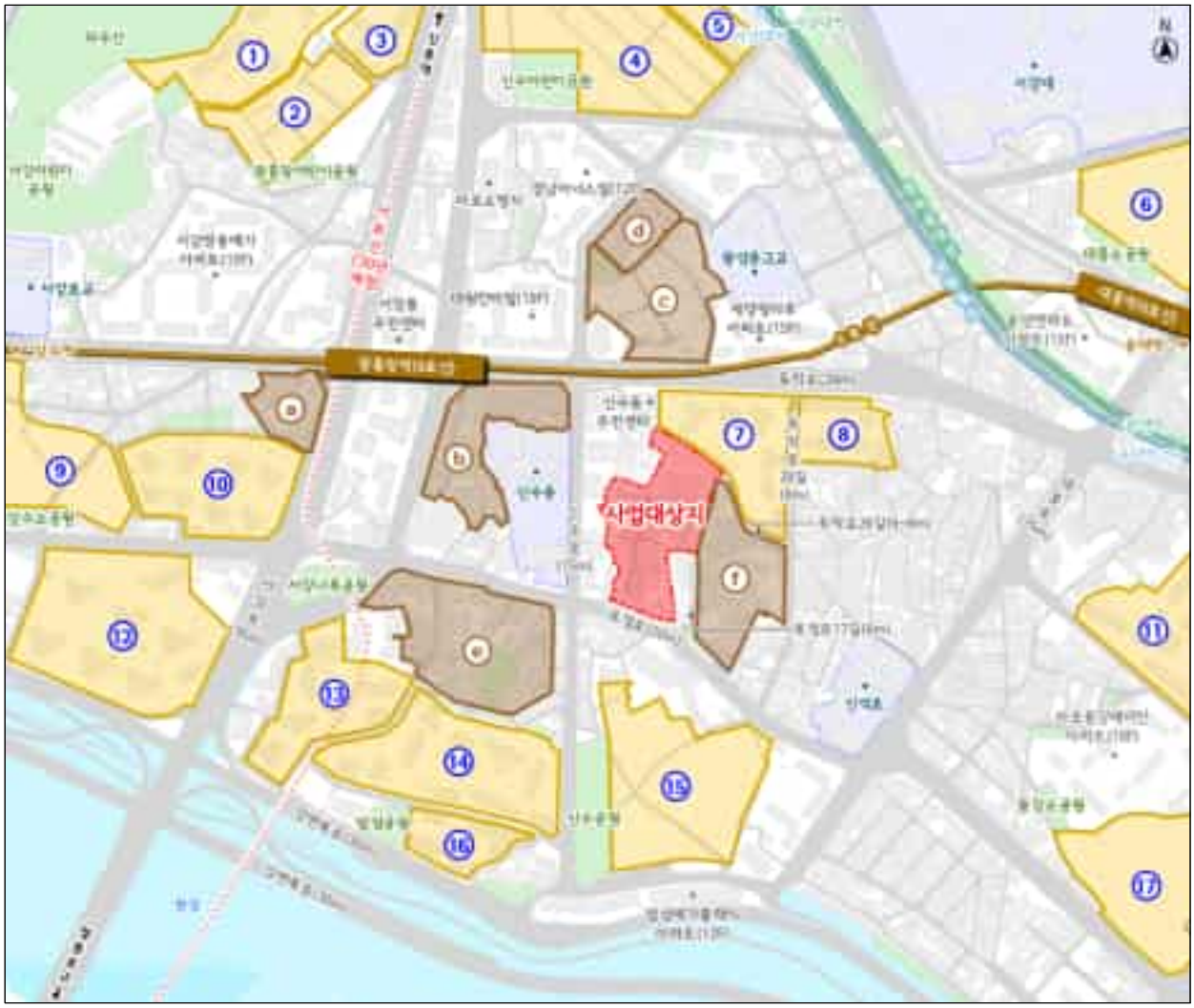
- 이 하 여 백 -

다. 주변 건축물 현황 등 입지특성

구 분	개발현황	세대수	층 수	높 이(m) (건축물 높이)	비 고
①	창전동삼성아파트	951세대	20층	59.2	1998. 06. 준공
②	마포웨스트리버태영데시앙아파트	276세대	21층	60.6	2019. 05. 준공
③	창전동현대홈타운	243세대	22층	59.5	2005. 08. 준공
④	신촌숲아이파크	1,015세대	35층	105.9	2019. 08. 준공
⑤	신촌삼익아파트	391세대	24층	69.6(24층*2.9)	1997. 03. 준공
⑥	마포자이2차아파트	558세대	25층	71.4	2014. 03. 준공
⑦	밤섬경남아너스빌	313세대	25층	69.0	2009. 12. 준공
⑧	신수동성원상떼빌	257세대	22층	62.1	1998. 12. 준공
⑨	래미안밤섬리베뉴II	530세대	24층	69.2	2014. 10. 준공
⑩	서강한진해모로아파트	447세대	25층	67.9	2007. 12. 준공
⑪	마포태영아파트	1,992세대	25층	70.9	1999. 11. 준공
⑫	한강밤섬자이아파트	488세대	25층	69.9	2010. 03. 준공
⑬	서강GS아파트	538세대	23층	63.6	1999. 07. 준공
⑭	마포강변힐스테이트	510세대	20층	53.8	2004. 02. 준공
⑮	래미안마포웰스트림아파트	773세대	35층	100.2	2016. 01. 준공
⑯	밤섬현대아파트	219세대	25층	69.1	1999. 07. 준공
⑰	래미안마포리버웰아파트	563세대	23층	68.4	2015. 02. 준공
ⓐ	창전동 319번지 일원 광흥창역 지구단위계획구역	302세대	35층	110m 이하	구역지정 (2022.03.10.)
ⓑ	광흥창역세권(구수동) 도시정비형 재개발정비구역	606세대	35층	120m 이하	주민제안 접수 (2023.06.27.)
ⓒ	신수동 91-90번지 일원 지구단위계획구역	488세대	28층	90m 이하	구역지정 (2020.11.19.)
ⓓ	신수동 91-318번지 일원 지구단위계획구역	204세대	28층	90m 이하	구역지정 (2024.10.24.)
ⓔ	광흥창역세권(현석동) 도시정비형 재가발정비구역	762세대	35층	115m 이하	주민제안 접수 (2023.12.11.)
ⓕ	광흥창역세권(신수2구역) 도시정비형 재개발정비구역	414세대	35층	110m 이하	사전검토 신청 (2023.09.08.)

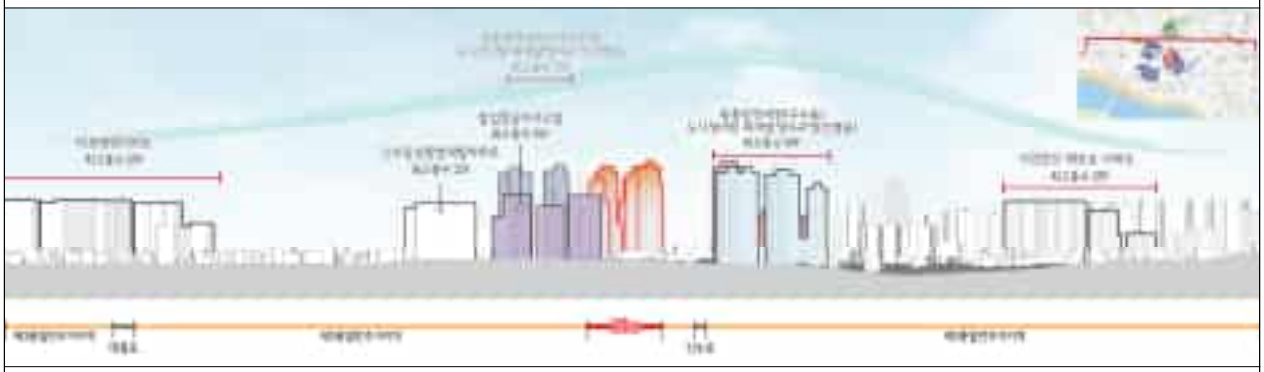
※ 건축물 대장 상 높이 미기재 건축물의 경우 층고 2.9m로 계산하여 산정함

〈 주변지역 아파트 높이 현황 〉

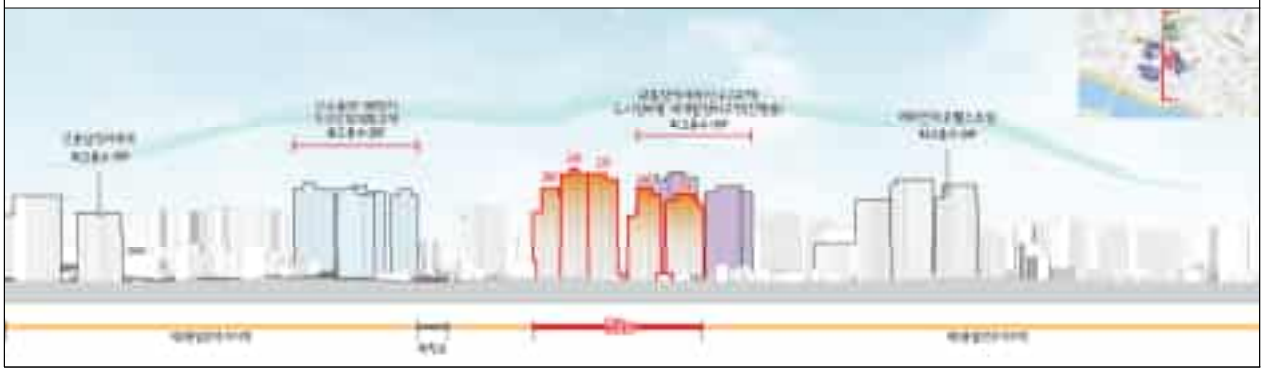


▪ 주변지역 스카이라인검토

• 횡단면도



• 종단면도



라. 높이계획 검토결과

- 대상지 주변 광흥창역 서측으로 “창전동 319번지 일원 장기전세주택 지구단위계획구역(서울특별시고시 제2022-108호, 2022.3.10.)”으로 결정되어 있으며 **최고높이 110m 이하(35층 이하)**로 계획되어 있음
- 또한 대상지 북측으로 “신수동 91-90번지 일원 장기전세주택 지구단위계획구역(마포구고시 제2020-178호, 2020.11.19.)”, “신수동 91-318번지 일원 장기전세주택 지구단위계획구역(서울특별시고시 제2024-503호, 2024.10.24.)”으로 결정되어 있고 **최고 높이 90m 이하(28층 이하)**로 결정되어 있음
- 이외에도 대상지는 주변으로 “광흥창역세권(현석동, 구수동, 신수2구역) 장기전세주택 도시정비형재개발사업”이 다수 진행 중이며 높이계획은 (110~120m 이하, 35층 이하)로 계획 수립 중임
- 대상지 주변 공동주택 현황으로 신촌숲아이파크(35층), 대원칸타빌아파트(19층), 밤섬경남아너스빌아파트(25층), 신수동성원상떼빌아파트(22층), 래미안마포웰스트림아파트(35층) 등 대다수의 고층 아파트가 위치하고 있음
- 대상지는 역세권 장기전세주택 건립에 따라 「서울특별시 지구단위계획 수립지침」에 따른 최고높이 검토 결과 102.4m 이하로 높이계획이 가능할 것으로 검토되며 주변지역 개발현황(최고높이 120m 이하) 및 블록별 높이 검토결과(98.1m 이하)를 고려하여, 역세권 장기전세주택 공급촉진을 위해 **최고높이 102m 이하(33층 이하)**로 높이계획을 수립하였음

4. 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따른 사업계획 수립기준 검토서

구 분		적합여부검토	적용내용	적합여부
사업계획 수립기준	1. 사업방법	• 지구단위계획 : 건축법, 주택법 • 정비계획 : 도시정비법	• 정비계획 : 도시정비법	적합
	2. 신청자격	• 소유권 확보 또는 사용권원 확보율	• 토지등소유자 : 62.4% (50% 이상) • 토지면적 : 54.9% (50% 이상)	적합
	3. 사업대상지	• 역세권 포함 면적·비율 - 1차 역세권(승강장 경계로부터 350m) - 2차 역세권(승강장 경계로부터 350m~500m)	• 광흥창역(6호선) - 1차 역세권 : 15,734.9㎡(100.0%)	적합
		• 사업대상지 면적 3,000㎡ 이상	• 15,734.9㎡	적합
		• 건설 주택수(공공주택 포함) 100세대 이상	• 628세대 (재개발의무 48세대, 장기전세 159세대 포함)	적합
		• 노후도	• 노후·불량 : 75.7%(53동/70동) • 30년 이상 : 67.1%(47동/70동) • 과소필지 : 74.1%(83필지/112필지) • 저밀이용 : 42.9%(30동/70동)	적합
	4. 절차 이행	• 사전검토 이행 여부	• 사전검토 이행 (1차 2024.8.9./ 2차 2024.12.6.)	적합
	5. 사업계획	• 용도지역 변경 - 1차 역세권(승강장 경계로부터 350m) - 2차 역세권(승강장 경계로부터 350m~500m)	• 1차 역세권 100%(15,734.9㎡) - 제2종(7층이하) → 준주거지역 • 기반시설 용도지역 변경없음 - 제2종(7층이하), 제3종일반주거지역	적합
		• 기준용적률	• 190%	적합
		• 상한용적률(정비계획용적률)	• 230%	적합
		• 법적상한용적률(정비계획에 한함)	• 458% 이하	적합
		• 높이계획	• 102m 이하 / 33층 이하	적합
		• 비주거시설 등 계획	• 지상층 연면적의 3.7% - 지상 : 2,111.0㎡, 지하 : 3,004.6㎡	적합
	6. 공공주택 계획	• 공급 규모 : 완화된 용적률의 1/2 - 부지면적 환산 공공기여 : 24.9% 이상	• 기준 면적 : 3,065.8㎡(24.9%) • 계획 면적 : 3,088.0㎡(25.1%)	적합
		• 방법 : • 지구단위계획	• 해당사항 없음	-
		• 방법 : • 정비계획	• 재개발의무 : 48세대 • 장기전세 : 159세대	적합
		• 단위 세대 : 전용 면적, 세대수	• 재개발의무 : 48세대 - 전용 40㎡ 이하 : 24세대 - 전용 40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 : 24세대 • 장기전세 : 159세대 - 전용 40㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하 : 125세대 - 전용 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 : 34세대	적합
		• 사회혼합(social mixing) - 분양주택과 공공주택 혼합 배치	• 1개동에 공공주택 세대수 50% 이하로 분산 배치계획	적합

구 분		적합여부검토	적용내용	적합여부
서울형 주거환경 정책	7. 지속가능형 공동주택	• 리모델링이 쉬운 구조 또는 장수명 구조	• 리모델링이 쉬운 구조 또는 장수명 주택으로의 구조 검토 및 반영 예정 ※ 추후 건축위원회에서 결정	적합
	8. 친환경 건축물	• 적용 대상 용도와 규모 - 환경성능 부문, 에너지성능 부문, 에너지관리 부문, 신재생에너지 부문 중 2가지 이상 상향 적용	• 환경성능 부문 : 그린 1등급 이상 • 에너지성능 부문 : 1+등급 이상 • 에너지관리 부문 : 세대별 에너지원별 모니터링 기능 + 공용부분 에너지원별 모니터링 기능 + 데이터 분석기능 • 제로에너지 건축물 인증 등급 추가 적용 : 녹색건축물 인센티브의 제로에너지 건축물 인증 5등급 추가 적용 ※ 친환경 건축물의 적용은 사업시행계획인가, 사업계획승인 시 계획내용을 제출·확인하고 착공 전까지 예비인증을 받아야 하며, 사용승인 시 인증받아야 함	적합
	9. 역사문화보전	• 지정·등록 문화재 포함, 역사생활문화유산 포함 등	• 해당사항 없음	-
	10. 커뮤니티 지원시설(권장)	• 규모 • 300세대 미만 : 지상층 공동주택 연면적의 3%(최소 300㎡) 이상	• 해당사항 없음	-
		• 규모 • 300세대 이상 : 지상층 공동주택 연면적의 2%(최소 450㎡) 이상	• 해당사항 없음	-
		• 용도 및 운영계획(운영주체)	• 해당사항 없음	-
		• 위치(생활공유가로변 등)	• 해당사항 없음	-
	11. 기타	• 지하철 관련시설 등 설치	• 해당사항 없음	-
입안권자 제안/요청 내용	12. 커뮤니티 지원시설	• 용도	• 해당사항 없음	-
		• 입지 : 생활공유 가로변 등	• 해당사항 없음	-
		• 운영 및 관리	• 해당사항 없음	-
	13. 공공시설 등	• 입안권자가 필요하다고 인정한 공공시설 등	• 도로, 공공체육시설, 공공산후조리원	-
		• 공공주택 건립 유도(비주거 비율 완화)	• 해당사항 없음	-
	14. 지역주택 조합	• 추진 단계 : 모집신고, 조합설립 인가 등	• 해당사항 없음	-
		• 토지확보 : 토지사용권원 / 토지소유권 확보 비율	• 해당사항 없음	-
		• 조합원 모집 설명자료 사전검토 토대로 작성	• 해당사항 없음	-
		• 계좌 개설 증빙서류	• 해당사항 없음	-
관련 위원회 (또는 건축위원회 인정을 받아야 하는 사항)	15. 사업대상지	• 전용/제1종일반주거 등 제외지역 포함 완화	• 해당사항 없음	-
		• 정형화 등을 위해 1차 역세권 과반 미달 완화	• 해당사항 없음	-
	16. 사업단위규모	• 대상지 면적, 주택수 제한 완화	• 해당사항 없음	-
	17. 용도지역 변경	• 주변여건, 토지 효율적 이용 등 위해 변경 완화	• 해당사항 없음	-
	18. 공공시설 등	• 위원회에서 필요하다고 판단한 공공시설 등	• 해당사항 없음	-
	19. 높이계획	• 지구단위계획 높이 완화	• 최고높이 102m 이하(33층 이하)	위원회 인정필요

6 건축계획(안)

본 장에서 제시된 사항은 도시관리계획으로 결정하는 사항이 아니며, 건축인허가 및 관련심의 시 지구단위계획 내용을 참조하여 인·허가권자와 협의하여 변경할 수 있다.

1. 건축개요

구 분		내 용			비 고
위 치		마포구 신수동 301-1일원			
구역면적		15,734.90 ㎡			
대지면적		12,316.80 ㎡			
기반시설면적		2,573.20 ㎡			도로 : 2,573.20㎡
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 운동시설			
건축면적		4,670.24 ㎡			
연면적	지상연면적	57,481.00 ㎡			
	지하연면적	35,045.44 ㎡			
	전체연면적	92,526.44 ㎡			
용적률 산정용 연면적		57,481.00 ㎡			
건 폐 율		37.18 %			법정 60% 이하
용 적 률		457.59 %			법정 458% 이하
규 모		지하 5층 / 지상 33층, 6개동			· 건축계획 : 최고높이 101.1m
세 대 수		628 세대			· 32㎡형 : 일반 34세대 공공 24세대 · 44㎡형 : 일반 39세대 공공 24세대 · 59㎡형 : 일반 249세대 공공 125세대 · 84㎡형 : 일반 75세대 공공 34세대 · 114㎡형 : 일반 24세대
구 조		철근콘크리트조			
주차대수	공동주택	754 대	법 정	562 대	· 전용 60㎡ 이하 세대당 0.8대 · 전용 85㎡ 이하 75㎡당 1대 · 전용 85㎡ 초과 65㎡당 1대
	근린생활시설	13 대	법 정	11 대	· 134㎡ 당 1대
	공공시설	24 대	법 정	21 대	· 200㎡ 당 1대
	합 계	791 대	법 정	594 대	· 법정대비 133.1%

2. 건축도면

가. 조감도



나. 배치도



다. 평면도

▪ 지하 5층 평면도



▪ 지하 4층 평면도



▪ 지하 3층 평면도



▪ 지하 2층 평면도



▪ 지하 1층 평면도



▪ 지상 1층 평면도



▪ 지반층 평면도

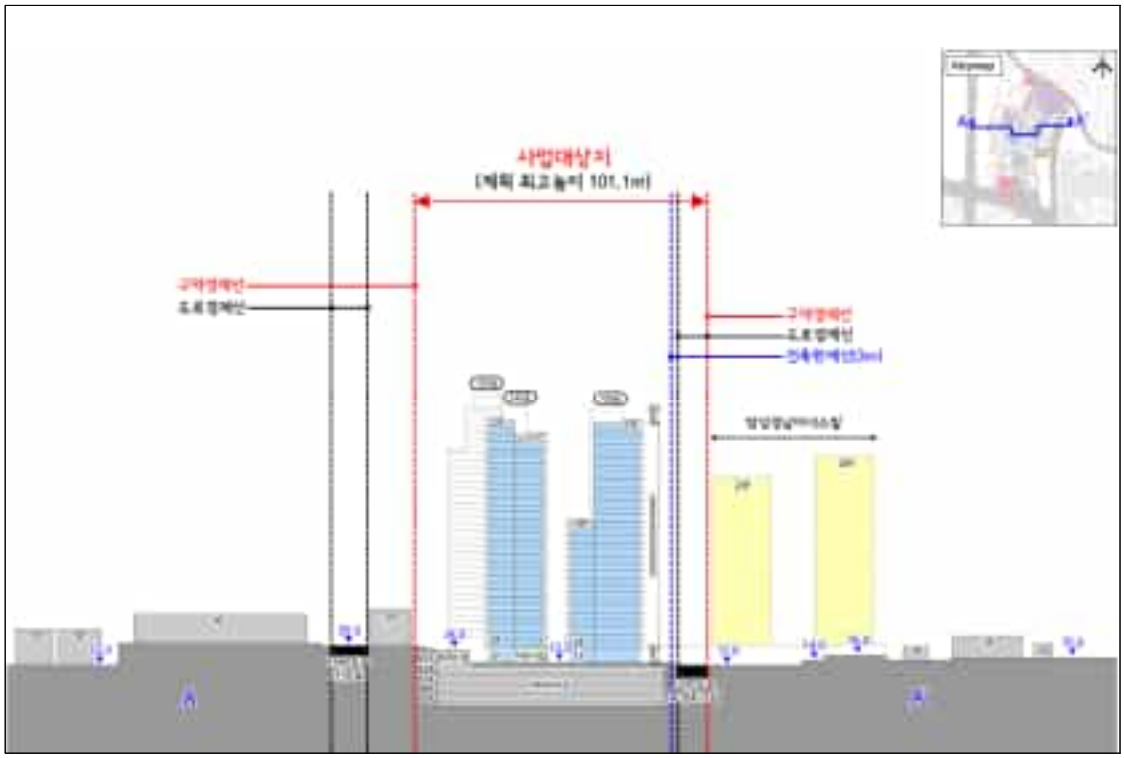


▪ 기준층 평면도

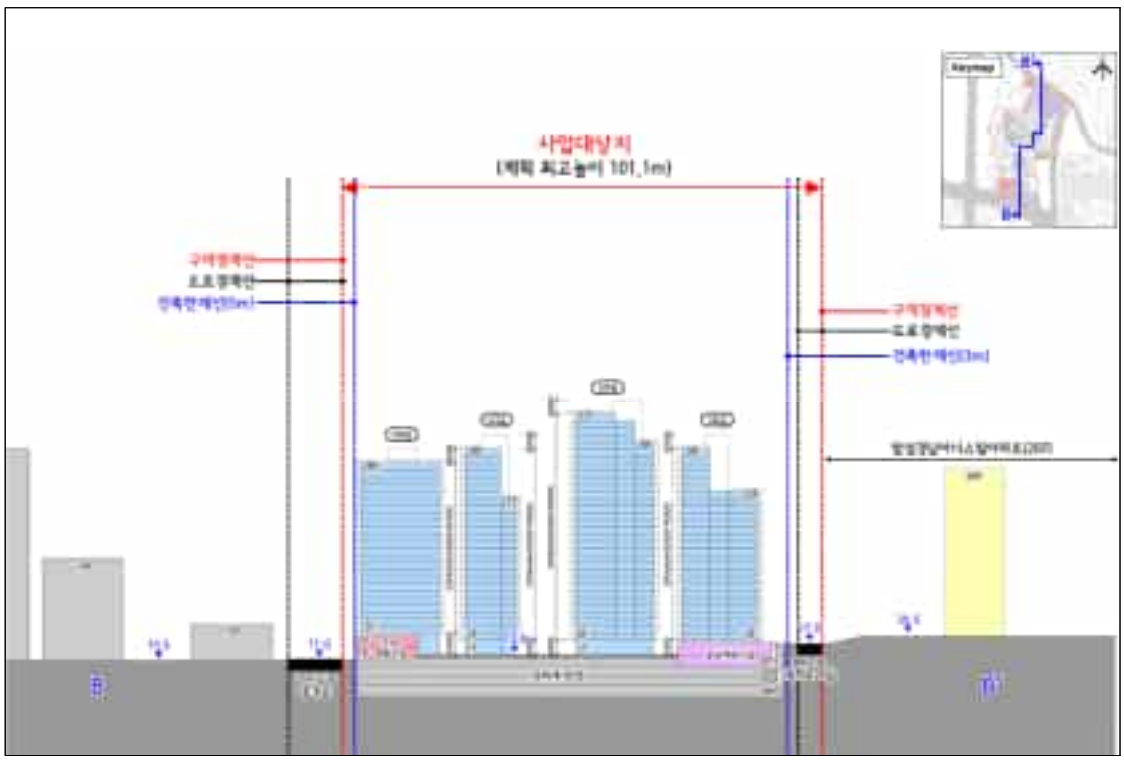


라. 단면도

▪ 횡단면도

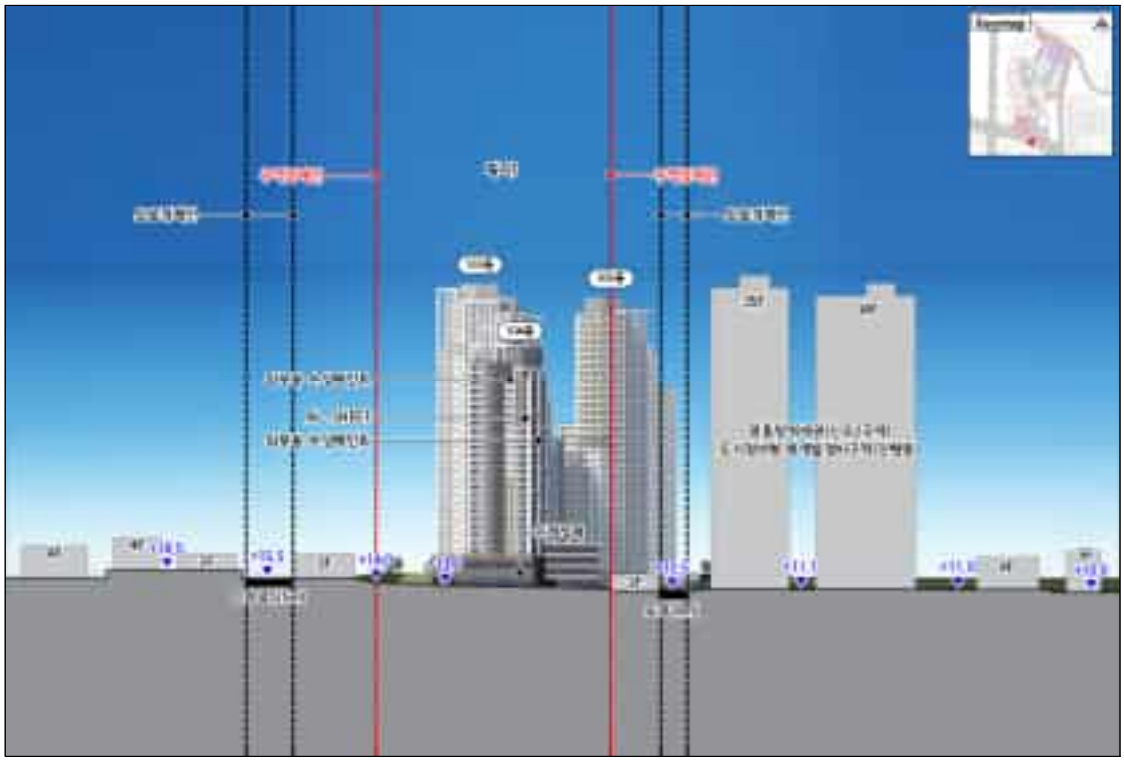


▪ 종단면도

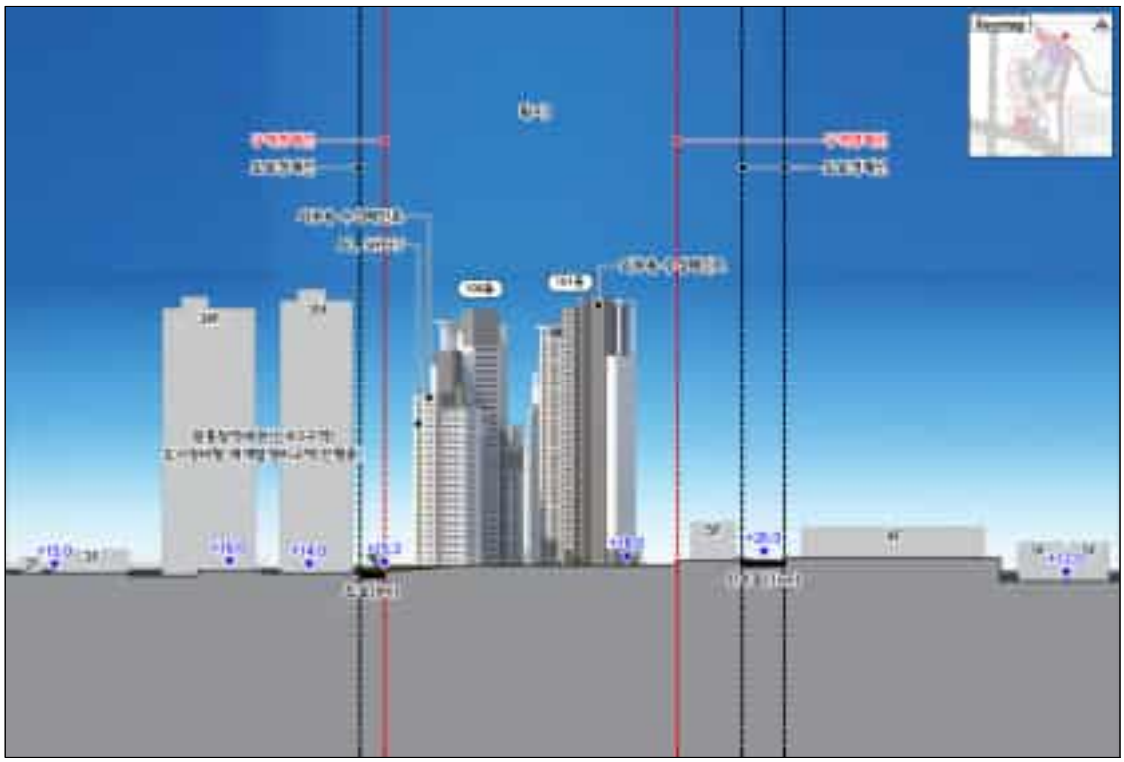


마. 입면도

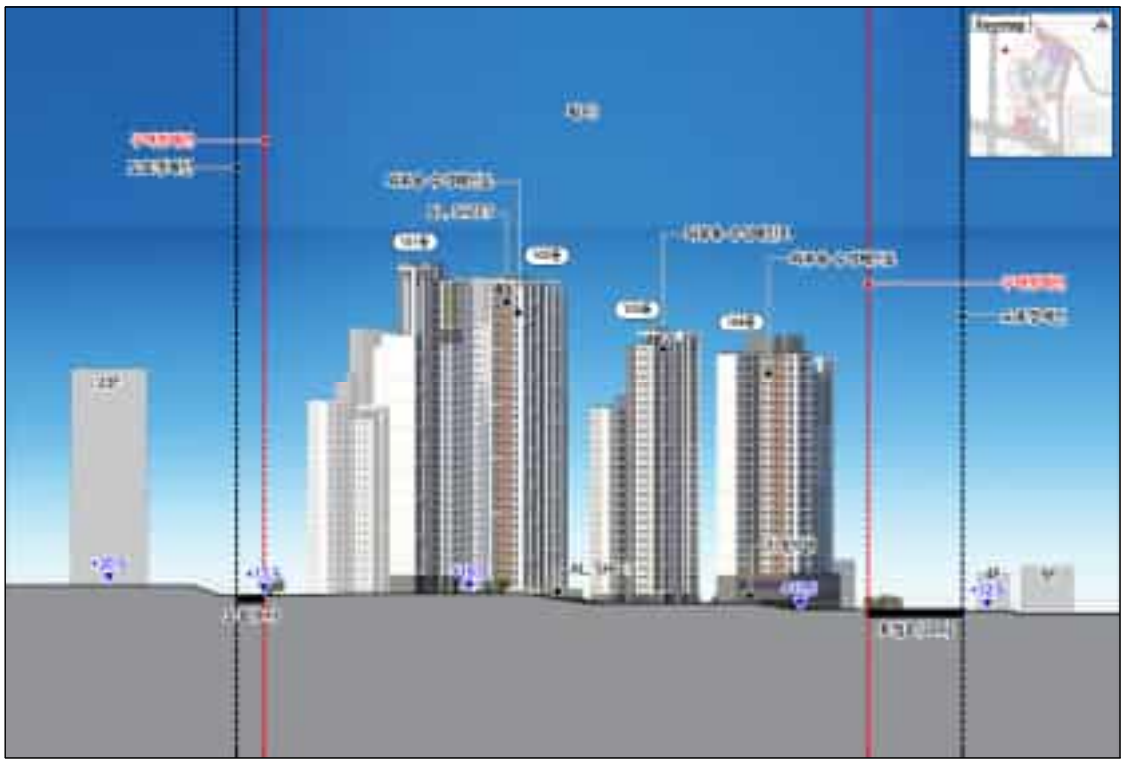
▪ 정면도



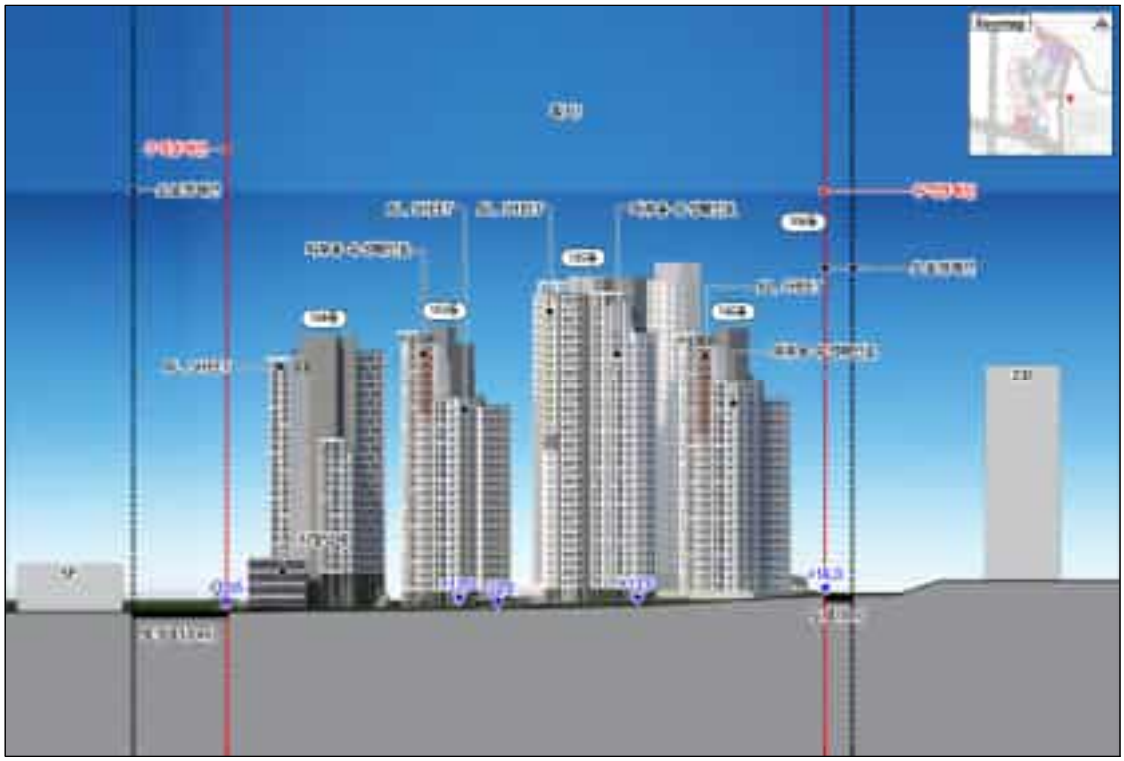
▪ 배면도



▪ 좌측면도



▪ 우측면도



Ⅵ. 경관성 검토서

1 계획의 개요

2 경관이론 및 관련계획

3 경관현황분석

4 경관분석 및 영향예측

Ⅵ. 경관성 검토서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 열악한 기반시설 및 노후화된 주거지역으로, 역세권 장기전세주택 건립을 통해 노후·불량한 주거환경을 개선하고 서울시의 부족한 공공주택 공급을 도모하고자 함
- 지역 내 도로 정비 등 주변 환경 개선을 통해 지역이미지 제고 및 양호한 도시환경을 조성하고자 함

2. 계획수립에 따른 기대효과

- 계획적이고 합리적인 개발에 따른 도시기능·미관 및 환경의 효율적 유지관리 가능
- 주변 지역을 고려한 개발 방향 설정 및 조화 유도
- 지역 특성을 반영한 개발의 구체적 지침 제시
- 계획적 개발로 난개발 방지 및 도시정비형 재개발에 따른 주거 및 기반시설 환경의 조성

3. 계획의 내용

- 위　　치 : 서울특별시 마포구 신수동 301-1번지 일원
- 계 획 면 적 : 15,734.9㎡
- 용 도 지 역 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 기　　타 : 중점경관관리구역(한강변), 교육환경보호구역

4. 시간적 범위

- 기 준 년 도: 2025년
- 목 표 년 도: 2029년

〈 광 역 위 치 도 〉


N
Site
500M
1.0KM
1.5KM
외우산
홍익대학교
서강대학교
국회의사당
여의도공원
63스퀘어
선유역
당산역
합정역
마포대교
올림픽대로
강변북로
여의나루역
노들역
이촌한강공원

2 경관이론 및 관련계획

1. 경관의 이론적 고찰

가. 경관의 개념

- 일반적으로「景致」를 뜻하거나 '특색 있는 풍경형태를 가진 일정한 지역'을 뜻함. 한번의 조망으로 보여지는 토지 또는 영역의 일정부분과 해당부분에 위치한 모든 사물(Object)을 말함
- 경관은 전원풍경, 풍경화, 내륙풍경, 자연풍경, 지형, 토지 등과 같은 다양한 의미를 지녀왔으며 오늘에 이르러서는 이들의 포괄적인 의미로 받아들여지고 있음
- 경관을 '보여지는 풍경'이라고 정의할 때 「보여진다」는 의미는 시각만을 의미하지 않고 보다 일반적인 어휘인 「지각된다」는 의미로 이해할 필요가 있음
- 경관은 자연경관으로 한정되는 것이 아니라 자연경관 및 인공경관 혹은 도시경관 모두를 포함하는 개념이라 할 수 있음

나. 경관의 유형

1) 구성요소 및 성격에 따른 유형

〈구성요소 및 성격에 따른 유형〉

경관자원의 형태	녹지	수변	역사·문화	생활환경
점 적	산정	연못	사찰, 문화재	건축물, 타워
선 적	능선	해안, 호안, 해변	역사가로	상점가, 스카이라인
면 적	산의 사면	호수, 바다	사적지, 전통취락	공원, 시가지전체

2) 관점에 따른 유형

- 바라보는 주체와 바라다 보이는 대상과의 상호관계에 의해서 구분되는 것으로 조망형 경관과 환경형 경관으로 구분
- 조망형 경관 : 산이나 해양 혹은 옥상 등에서 바다나 산을 시가지와 동시에 바라다 볼 수 있는 경관
- 환경형 경관 : 각각의 지역 안에서 자기 자신을 포함한 주변 환경으로서의 경관

3) 넓이에 따른 유형

- 경관의 대상이 되는 지역 또는 지구의 공간적 넓이에 따라 광역적 경관과 도시적 경관, 지구적 경관으로 구분
- 광역적 경관 : 국가 전체 또는 몇 개의 도시를 합쳐놓은 규모를 경관 대상으로 하는 유형
- 도시적 경관 : 하나의 도시 전체를 경관 대상으로 하는 유형
- 지구적 경관 : 도시 내의 주요 지역이나 지구를 대상으로 하는 유형

〈 넓이에 따른 경관유형 〉

구 분	광역적 경관	도시적 경관	지구적 경관
성 격	경관관리계획	경관형성계획	경관형성계획
적용대상	기성시가지	신도시, 도시개발 사업지구	기성시가지
구성요소	자연지형 오픈스페이스	도시기간시설, 도로 오픈스페이스	도로, 건축물
계획관점	법, 제도적 관점	계획적 관점	계획 + 설계적 관점
계획내용	현황분석 경관과제추출 목표 및 방침수립 시행지침마련	현황조사 기본방향제시 유형별 경관구상 실행장치 계획	현황조사 기본방향제시 유형별 경관구상 실행장치 계획

다. 경관영향 항목

구 분		세부영향항목	비 고
자연 환경	지 형	경사, 표고	부지정지로 인한 지형변화
	기존식생	기존 식생분포	부지정지로 인한 녹지의 감소와 기존식생의 훼손
	토지이용	용도지역, 지목	사업시행으로 인하여 토지이용의 변화
인문 환경	미적구성 원 리	색채, 질감, 건축물과 경관의 조화	기존 경관에 새로 도입되는 인공구조물에 의하여 경관의 시각적 변화가 초래
	심리적반응	독특성, 복잡성	
	의 미	평온함, 놀이성	
시각 환경	상 징 성	발전성, 개방성, 시대성	
	장 소 성	고향감, 친근성, 한국성	
	계절적 변화	계절에 따른 경관의 변화	계절의 변화가 경관의 특성에 미치는 영향 계절의 변화와 건물의 노출정도에 따른 변화

라. 상위계획 검토

1) 2040 서울시도시기본계획

▪ “살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

① 3대 기본목표

◦ [어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”]
- 걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’
- 수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’
- 새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’

◦ [서울의 성장 견인 “도시경쟁력”]
- 미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’
- 기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’

◦ [대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”]
- 미래위기를 준비하는 ‘탄소중립 안전도시 구축’
- 도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’

② 주택·정비 부문

◦ 양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획 체계 유연화

◦ 여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화

◦ 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련

◦ 쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성



2) 2030 서울생활권계획

▪ 생활권 구분 및 중심지 체계

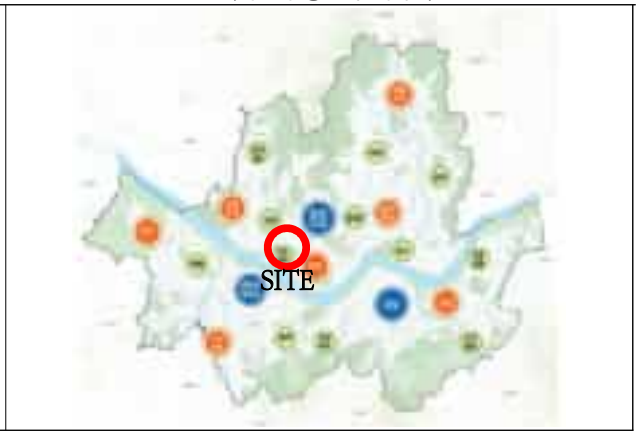
<table>
<tr><th>생활권 구분</th><th colspan="2">중심지 체계</th></tr>
<tr><td rowspan="2">도심권과 4개 대생활권으로 구분

대상지 해당 생활권 : 서북생활권</td><td colspan="2">3도심 7광역중심 12지역중심</td></tr>
<tr><td>발전방향</td><td>지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축</td></tr>
</table>

〈생활권 구분도〉



〈서울시 중심지 체계도〉



▪ 서북권 미래상

① 활력 창출을 위한 거점 특화 및 연계체계 구축

② 쾌적한 주거공간과 공동체가 발달된 주민도시 육성

③ 창조산업 중심의 서북권 고용기반 창출

▪ 서북권 핵심 이슈별 목표

① 도시공간 : 상암·수색 광역중심, 국제적 창조문화 중심지로 육성을 위한 가용지 활용과 광역교통체계 정비

② 주거환경 : 대학교 밀집지역, 청년 중심의 지역 커뮤니티 특성을 고려한 주택공급과 주거지 관리

③ 기반시설 : 기반시설 입체복합화에 따른 가용부지 확보와 시민 맞춤형 생활SOC 확충

④ 공원녹지 : 수변공간의 활용성 제고 및 녹지·공원 연계 축 구축

⑤ 지역특화 : 문화·출판·창조산업 등 미디어문화콘텐츠 자원을 이용한 지역 특화 도모

▪ 마포구 용강지역 생활권계획

① 목표 및 전략

[목표1] 도심(중심지)과의 연계성 강화를 위한 마포역·공덕역 일대 역세권 관리

◦ 전략: 한양도성~영등포·여의도를 연계하는 마포대로 가로환경관리를 통한 업무기능 연속성 향상

◦ 전략: 도시환경정비사업구역을 중심으로 업무기능 강화 및 생활편의시설 확보

[목표2] 신수동·도화동 일대 저층주거지 관리

◦ 전략: 신수동, 도화동 일대 저층주거지 주거환경 관리

◦ 전략: 저층주택 및 공동주택의 마을공동체 활성화

[목표3] 경의선숲길-한강변 특성강화 및 보행연결체계 구축

◦ 전략: 한강, 경의선숲길변 경관특성 강화

◦ 전략: 녹지확대를 통한 보행네트워크 구축

[목표4] 음식문화거리 및 상점거리 등 지역특화자원 활용 및 육성

◦ 전략: 마포 음식문화거리의 활성화

◦ 전략: 도화동 상점거리 활성화

◦ 전략: 저이용토지(유수지 부지)활용을 통한 문화거점 조성

지역생활권계획(용강)



3) 2016 서울특별시 경관계획

▪ 경관계획 유형별 목표

① 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관

② 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관

③ 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관

④ 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지경관

▪ 경관유형 (수변경관)

[전략1] 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성

① 북한산·남산·관악산 등 배후 산으로 열린 경관 형성

② 한강 및 지천변 구릉지 자연특성 보호를 위한 개발관리

[전략2] 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성

① 광역통경축 설정을 통한 수변 개방감 확보

② 지구보행·활동축 설정을 통한 수변 접근성 제고

③ 한강변 중심지의 수변 도심경관 형성을 위한 스카이라인 관리

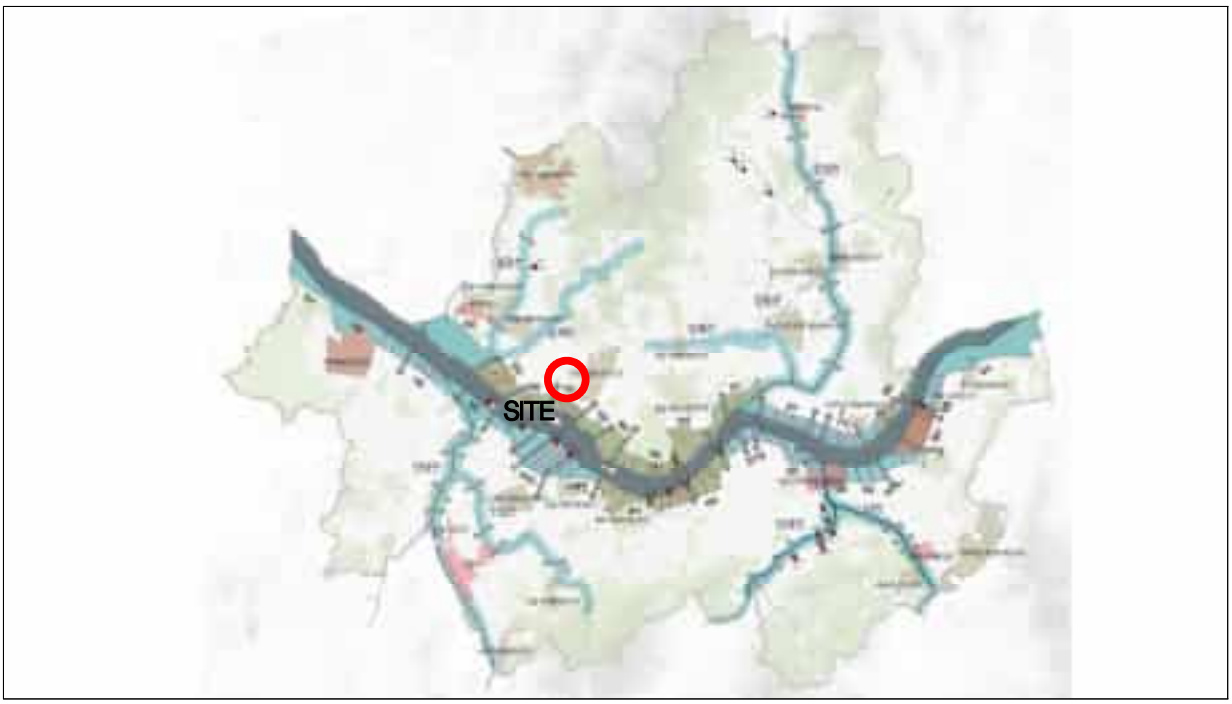
[전략3] 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화

① 수변 구조물 경관개선을 통한 생활 · 여간 공간 조성

② 수변 둔치 자연성 회복 및 주변 지역 공원녹지 연계

③ 수변 주거지 정비 등 개발사업과 연계하여 수변 보행접근공간 확보

〈 수변경관 〉

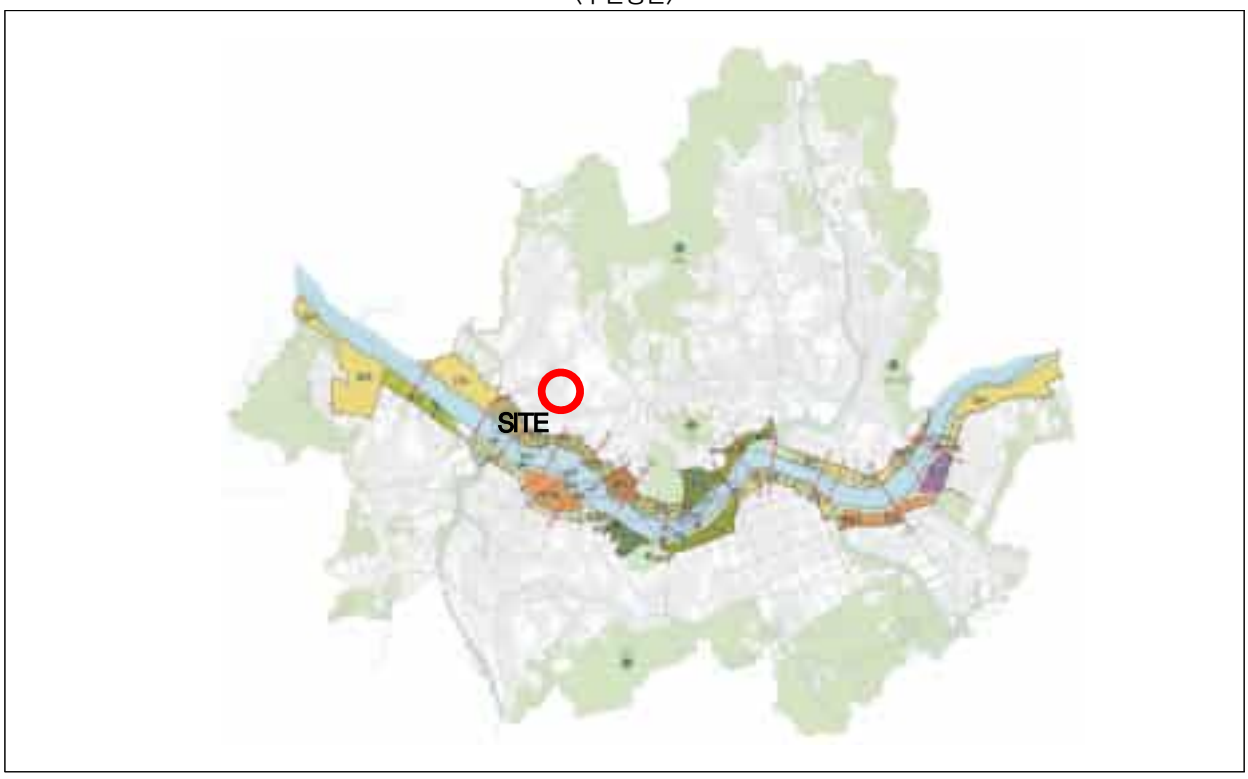


▪ 한강변 중점경관관리구역 계획

①관리방향



〈수변경관〉



[범례]

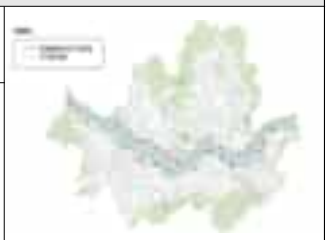


② 지구별 관리원칙 해당지구

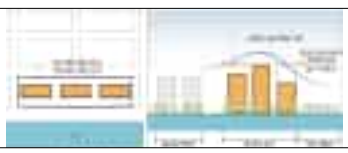
지 구	원칙 ① 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도	원칙 ② 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화	원칙 ③ 수변 주거지역의 변화감있는 경관 확보	원칙 ④ 수변 역사문화자원과 조화되는 경관관리	원칙 ⑤ 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보	원칙 ⑥ 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호	원칙 ⑦ 한강변 접근가로변 열린시야 확보 및 보행환경 개선	원칙 ⑧ 전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대
마포	○		○		○ (북한산)		○	

③ 관리원칙

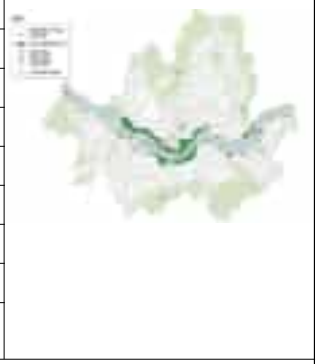
◦ 원칙1 – 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도

구분		세분	
대안부에서 조망되는 건축물	관리 범위	한강변 중점경관관리구역 전 지역	
	관리 대상	① 수변 첫 번째 건축물 : 대안부에서 조망되는 수변 첫 번째 건축물 및 한강변 도로에 면한 첫번째 건축물 ② 이면부 건축물 : 첫 번째 건축물 이면부에 입지하는 건축물	
가이드라인		① 질서있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도 - 수변 첫 번째 건축물은 간선도로(올림픽대로, 강변북로) 상에서 수변경관과 함께 건축물의 근경이 조망되므로 주변 건축물의 입면폭, 저층부 높이, 벽면선에 의해 형성되는 가로벽 등을 고려하여 입면을 계획 - 이면부 건축물은 대안부에서 조망시 상층부 또는 옥탑부가 조망되므로 수변에서 조망되는 도시의 실루엣에 영향을 주는 상층부 및 옥탑부에 대해 우수한 입면계획을 유도하되, 건축물 전체적으로 조화로운 입면계획을 유도	

◦ 원칙3 – 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보

구분		세분	
수변 주거 지역	관리 범위	아파트지구 및 주거지역 내 주거단지 *아파트지구 : 잠실, 청담, 압구정, 반포, 서빙고, 이촌, 원효, 여의도 광역통경축에 면한 주거단지	
	관리 대상	주거단지 또는 아파트지구 내 건축물	
가이드라인		① 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도 - 대지 폭이 협소하여 한강변을 따라 주동이 1열 배치되는 주거단지는 변화감 있는 수변경관 형성을 위해 주변 지역을 고려하는 층 변화를 유도하여 단일한 높이계획을 지양	
			
		② 한강으로의 열린 시야를 확보를 위해 통경축변에 중·저층 높이계획 유도 - 통경축 연접부에 중·저층 주동 배치구간을 설정하여 통경축변으로 점차 낮아지는 높이계획 유도	

◦ 원칙5 – 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="3">세분</th></tr>
<tr><td rowspan="11">주요산
조망경관
관리지역</td><td rowspan="10">관리
범위</td><td rowspan="4">남산 조망</td><td>용산지구</td><td>6번</td><td rowspan="11"></td></tr>
<tr><td>이촌지구</td><td>1,7,8번</td></tr>
<tr><td>한남지구</td><td>1,10번</td></tr>
<tr><td>옥수지구</td><td>10번</td></tr>
<tr><td rowspan="4">북한산조망</td><td>망원지구</td><td>4번</td></tr>
<tr><td>합정지구</td><td>5번</td></tr>
<tr><td>서강지구</td><td>23번</td></tr>
<tr><td>마포지구</td><td>23번</td></tr>
<tr><td rowspan="2">관악산조망</td><td>반포지구</td><td>9번</td></tr>
<tr><td>흑석지구</td><td>9번</td></tr>
<tr><td>용마·아차산 조망</td><td>광장지구</td><td>24번</td></tr>
<tr><td>관리대상</td><td colspan="3">해당 관리지구 범위 내 건축물</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">가이드
라인</td><td colspan="4">① 배후산 조망 시 주요산의 조망 확보를 고려하는 건축 계획 유도
- 도시경관 배후에 조망되는 주요산이 남산인 경우, 남산으로 열린 경관을 계획하되, 반포대교 남단 상부(동측) 조망점의 경우(한남지구)는 남산 7부능선 높이와 별도 관련계획에 따른 소월길의 부감기준을 동시에 고려한 계획을 유도</td></tr>
<tr><td colspan="4">② 배후산 조망 시 산 조망을 방해하는 장대한 입면과 대형광고물 설치 지양
- 배후산과 함께 조망되는 주변 건축물에 비해 장대한 입면계획을 지양하고 옥외광고물은 산조망을 고려하여 입면계획 시 통합계획 유도 및 건축물 상층부 또는 옥탑부에 대형 광고물 설치를 지양</td></tr>
</table>

◦ 원칙7 – 한강변 접근가로에서의 열린 시야 확보 및 보행환경 개선

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">세분</th></tr>
<tr><td rowspan="2">한강
접근가로</td><td>관리
범위</td><td>한강 접근가로 : 광역통경축과 지구보행·활동축</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>관리
대상</td><td>① 광역통경축 : 광역통경축이 설정된 가로에 면하는 건축물
② 지구보행·활동축 : 지구보행·활동축이 설정된 가로에 면하는 건축물</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">가이드라인</td><td colspan="2">① 광역통경축이 설정된 가로는 한강으로의 열린 시야를 확보를 고려한 건축선 계획 유도
- 광역통경축 가로에 면하는 건축물은 가로변에서 되도록 건축선을 후퇴하여 한강변으로 열린 조망 확보를 유도하되, 15층 이상의 건축물의 경우 11층 이상부터 벽면선이 추가 후퇴되도록 유도</td></tr>
<tr><td colspan="2">② 지구보행·활동축 설정 가로는 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 건축계획 유도
- 디자인의 다양성은 존중하되, 주변 건축물의 가로벽, 저층부 높이, 지붕 형태 등의 경관요소를 고려한 형태 및 입면계획을 유도
- 단지 조성 시에는 가로에 면하여 근린생활시설, 커뮤니티 시설 및 조경시설들을 배치하도록 함</td></tr>
</table>

4) 한강변 관리 기본계획(2015)

▪ 기본방향

① 2030 도시기본계획에 근거를 둔 한강관련 최초의 기본계획

② 4대부문(자연성, 토지이용, 접근성, 도시경관) 12개 관리원칙 및 세부 계획방향 제시

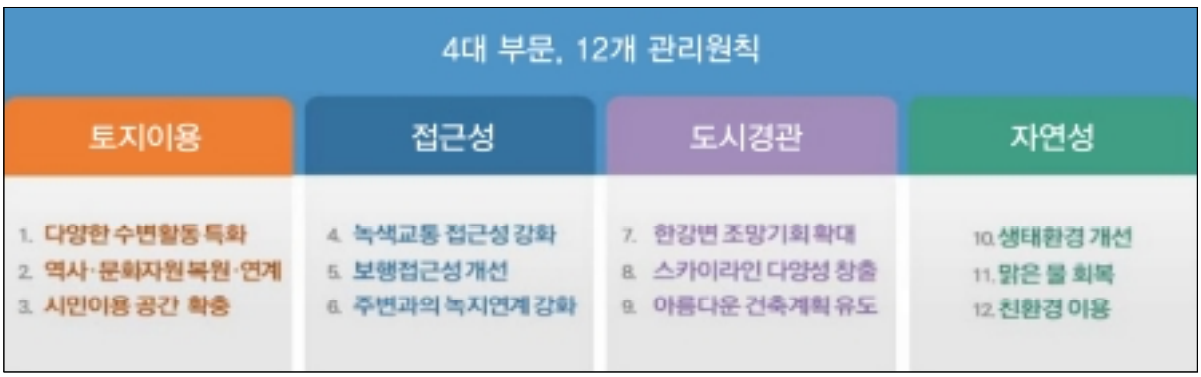
③ 7대 수변활동권역 육성

▪ 전략 및 계획

① 부문별 계획

◦ 자연성, 토지이용, 접근성, 도시경관이라는 4대 부문별로 총 12개 '관리원칙'과 '세부 계획방향' 제시

◦ '관리원칙'은 비전 및 목표달성을 위해 지켜져야 할 원칙을 의미하며, '세부계획방향'은 관리원칙에 대한 구체적인 계획 적용방향을 의미



② 지구별 가이드라인

◦ 한강변 전체 7개 권역 및 27개 지구에 구체적으로 적용하여, 후속 도시관리계획, 사업들에 방향성을 제시하고 지침역할을 할 수 있도록 함으로써 계획의 실현성을 강화



③ 상세계획

◦ 부문별 계획

[자연성 부문]

생태환경 개선, 맑은 물 회복/ 친환경 이용을 통해 자연과 사람 모두가 행복한 생명의 한강

- 생태환경 개선 : 시민과 함께하는 한강숲 조성, 생물서식처 복원, 단절된 생태축 연결
- 맑은 물 회복 : 한강 지천 물길 회복, 인공 호안구조를 자연(형) 호안으로 복원, 물놀이가 가능한 수준으로 수질 개선
- 친환경 이용 : 과거와 현재의 한강 역사·문화 조망 및 체험, 함께 만드는 공원 이용·관리, 시민(단체) 중심의 하천관리 기반 구축

[토지이용 부문]

한강변으로 다양한 수변활동 특화/ 역사·문화자원의 복원·연계/ 한강변 시민이용공간 확충

· 한강변으로 다양한 수변활동 특화 : 국가상징녹지축, 한강공원, 기존문화시설과 어우러진 국가적 문화·여가권역 육성
· 역사·문화자원의 복원·연계 : 한강변 나루터, 정자복원, 한강 역사문화 둘레길의 조성
· 한강변 시민이용공간 확충 : 한강변으로 수변 공공용지 확보, 수변 공공용지의 활용

[접근성 부문]

한강변 녹색교통 접근성 강화/ 보행접근성 개선/ 주변과의 녹지연계 강화로 누구나 쉽게 갈 수 있는 한강

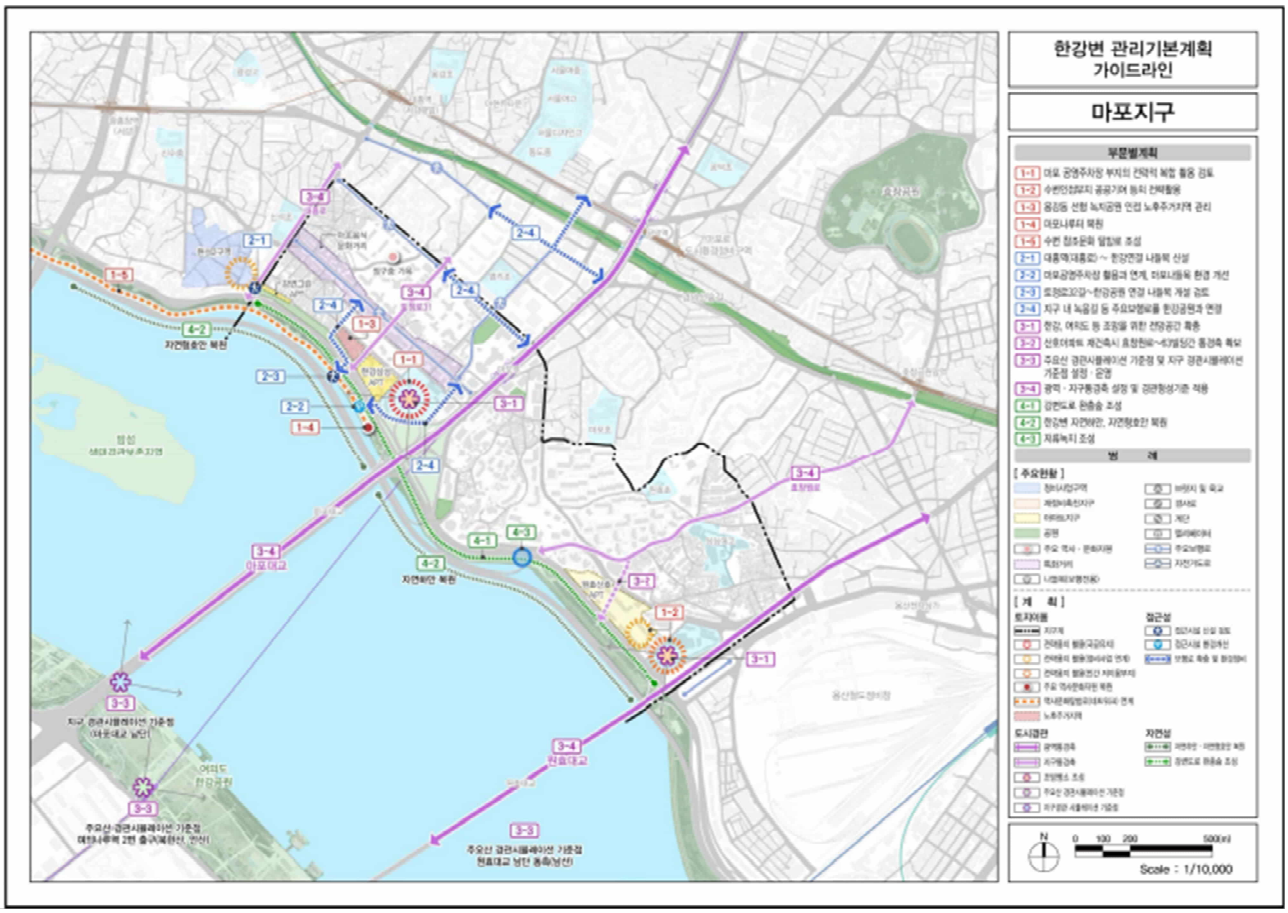
· 녹색교통 접근성강화 : 한강중심 대중교통 접근성 강화, 자전거 네트워크 구축
· 보행접근성 개선 : 덮개공원 및 브릿지 조성
· 주변과의 녹지연계 강화 : 한강과 주변지역간 숲길~물길 연결

[도시경관 부문]

한강변 조망기회 확대, 다양한 스카이라인 창출, 아름다운 건축계획 유도 등을 통해 자연과 도시가 조화로운 한강

· 한강변 조망기회 확대 : 한강 조망명소(공간)의 확충
· 다양한 스카이라인 창출 : 주요산으로의 열린 경관 형성관리
· 아름다운 건축계획 유도 : 중점경관관리구역의 지정, 특별건축구역의 활용

④ 지구별가이드라인 – 마포지구



– 이 하 여 백 –

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지 이용	1-1	마포 공영주차장 부지의 전략적 복합 활용 검토	공공	단기	•도시재생본부,마포구 협의 및 한강관광자원화사업 연계 시행 •마포역 일대 지역중심기능에 부합하는시민문화 복합공간 활용 •한강, 여의도 조망을 위한 전망공간 확충
	1-2	수변인접부지 공공기여 등의 전략활용	민간 · 공공	중기	•민간에서 활용계획 제안시 협의/관리, 산호아파트는 재건축 정비계획 수립 시 반영 (도시계획국, 도시재생본부 협의 시행)
	1-3	용강동 선형 녹지공원 인접 노후주거지역 관리	공공	단기	•한강사업본부, 도시계획국, 푸른도시국 협의 시행
	1-4	마포나루터 복원	공공	단기	•한강사업본부 협의 시행
	1-5	수변창조문화탐방로 조성	공공	단기	•한강사업본부 협의 시행
접근성	2-1	대흥역~한강연결 나들목 신설	공공	장기	•한강사업본부 협의 시행
	2-2	마포공영주차장 활용과 연계, 마포나들목 환경개선	공공	단기	•마포공영주차장 부지의 전략적 활용시 마포나들목 확대 조성
	2-3	토정로32갈~한강공원 연결 나들목 개설 검토	공공	장기	•한강사업본부, 도시계획국, 푸른도시국 협의 시행
	2-4	지구 내 녹음길 등 주요보행로를 한강공원과 연결	공공	단기	•푸른도시국 협의 시행
도시 경관	3-1	한강, 여의도 등 조망을 위한 전망공간 확충	민간·공공	장기	•공공기여 활용, 한강전망공간 등 확충
	3-2	산호아파트 재건축 시 효창원로~63빌딩 간 통경축 확보	민간	장기	•서울시 경관계획에 반영, 지구 내 개발사업 및 건축물에 대한 경관 심의 시 반영
	3-3	주요산 경관시뮬레이션 기준점 및 지구 경관시뮬레이션 기준점 설정	공공	중기	
	3-4	주요산 경관시뮬레이션 기준점 및 지구 경관시뮬레이션 기준점 설정·운영	공공	단기	
	3-5	광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	단기	
자연성	4-1	강변도로 완충숲 조성	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	한강변 자연하안 및 자연형 호안복원	공공		
	4-3	저류녹지 조성	공공		

5) 서울색 정립 및 체계화

▪ 경관별 색채가이드라인

① 수변경관

[기본방향]

◦ 수변의 여유로움과 풍부한 일조량에 따른 맑은 하늘의 색을 담고 있는 물의 색이 경관의 포인트가 되도록 연출함

◦ 한강을 비롯한 수변경관은 년간 1천만명의 시민이 찾는 서울의 대표적인 위락시설임 수변경관의 가장 중심인 한강의 수변의 여유로움과 풍부한 일조량에 따른 맑은 하늘의 색을 담고 있는 물의 색이 경관의 포인트가 되도록 연출함

◦ 수변경관의 색채연출은 편안하면서 자연적인, 내츄럴한 이미지로 친수도시의 여유로움이 표현되게 함

[사용가능한 색채범위]

◦ 수변의 경우 블루계열 수변의 색상이 경관 포인트가 되도록 하는 색채 사용을 권장. 이를 위해 공공시설물의 경우 무채색계열 색상을 우선 적용

◦ 수변의 색을 부각시키기 위해 수변과 인접한 지역에는 부채색에 의한 조화를 우선적으로 고려

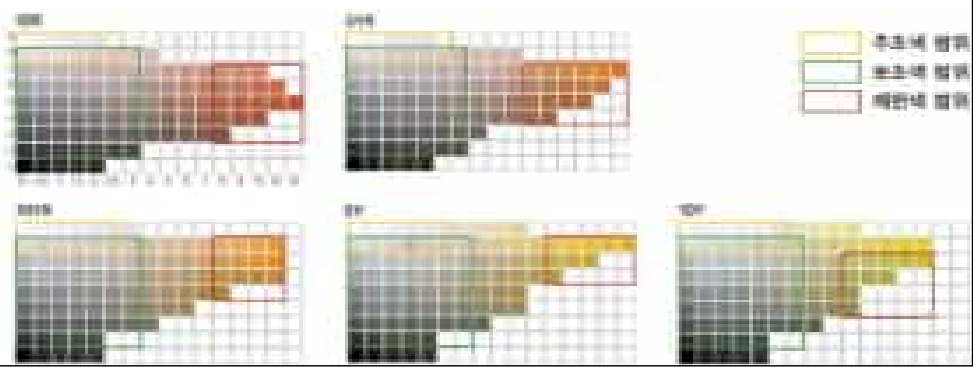
◦ 수변과 인접한 지역이 아닌 경우, 자연과 동화되는 색채적용을 위해 색상조화를 우선 적용하며, 서울의 자연환경이 중저채도에 주로 분포하므로 중저채도의 색상을 적용

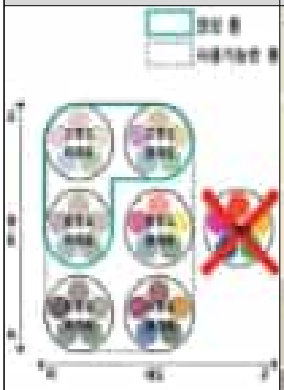
[색채 사용에 있어서 제한사항]

◦ 건축물의 면적 중 가장 적은 (일반적으로 10%이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용

◦ 도로가 아닌 건축자재의 경우 색채사용에 있어서는 자유롭게 선택할 수 있으나 광택이 강한 소재의 경우 사용을 제함

◦ 건축물 자체가 랜드마크 혹은 서울을 상징하거나 기념비적 성격이 강한 건축물인 경우에는 색채사용에 있어서 제한을 두지 않음

구분	적용
색채적용기본방향	도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리사용 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	동일조화, 유사조화, 무채색 조화
권장색채사용범위	주조색-명도8이상, 채도 3이하의 10R~10Y계열 보조색-명도2~9채도 4이하의 10R~10Y계열 강조색-원색제한 

권장하는 톤	서울권장색600중 선정예시
	

6) 경관 관련 법규검토

▪ 자연경관 관련 법령

법 령	내 용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	정의(법 제2조) : 6항 나목 국토이용 및 관리의 기본원칙(법 제3조) 용도지역의 지정(법 제36조) : 도시지역(녹지지역), 관리지역(보전관리지역), 자연환경보전지역 용도지구의 지정(법 제37조) : 자연경관지구, 보존지구 개발행위허가의 기준(법 제58조) 기반시설(시행령 제2조) : 2항의 공간시설 용도지역의 세분 (시행령 제30조) : 녹지지역(보전녹지지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역)
자연환경보전법	정의(법 제2조) : 생태축, 자연경관, 생태·경관보전지역 생태·경관보전지역(법 제12조) 생태·경관보전지역관리기본계획(법 제14조) 자연경관의 보전(법 제27조) 자연경관영향의 협의 등(법 제28조)
자연공원법	정의(법 제2조) : 자연공원 공원기본계획의 수립 등(법 제11조)
경관법	정의(법 제2조) : 자연, 인공요소, 주민의 생활상 경관지구의 지정 및 관리(법 제14조)
농지법	정의(법 제2조) : 농지 농업진흥지역의 지정(법 제28조)
산림기본법	산림의 합리적 보전 및 이용(법 제5조) 산림기본계획의 수립·시행(법 제11조) 산림자원의 조성(법 제16조)
산지관리법	정의(법 제2조) : 산지 산지의 구분(법 제4조) : 보전산지, 준보전산지 산지전용·일시사용제한지역의 지정(법 제9조) 산지전용허가기준 등(법 제18조)
산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률	정의(법 제2조) : 산림, 산림자원, 산림사업, 도시림, 생활림, 가로수 산림의 구분(법 제4조) : 국유림, 공유림, 사유림 보안림의 지정에 관한 경과조치(법 제6조)
하천법	정의(법 제2조) : 하천, 하천구역 하천의 구분 및 지정(법 제7조) : 국가하천, 지방하천 하천기본계획(법 제25조) 자연친화적 하천조성을 위한 보전지구 등의 지정(법 제44조)
연안관리법	정의(법 제2조) : 연안, 연안해역, 연안육역 연안정비기본계획의 수립(법 제21조)

▪ 역사문화경관 관련 법령

법 령	내 용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	용도지구의 지정(법 제37조) 용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축제한 등(법 제76조) : 자연보전지역, 지정문화재, 천연기념물과 그 보호구역
문화재 보호법	정의(법 제2조) : 유형·무형문화재, 기념물, 민속자료 보호물 또는 보호구역의 지정(법 제27조) 역사문화환경 보존지역의 보호(법 제13조)
고도보존 및 육성에 관한 특별법	정의(법 제2조) : 고도, 역사문화 환경, 고도보존사업 고도의 지정·지구의 지정 등 : (법 제7조, 제10조) 지정지구에서의 행위제한 : (법 제11조)
문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법	정의(법 제2조) : 국민신탁, 문화유산, 자연환경자산, 보전재산, 일반재산 보전·관리계획(법 제7조) 문화유산 및 자연환경자산 목록작성 및 공고(법 제8조)

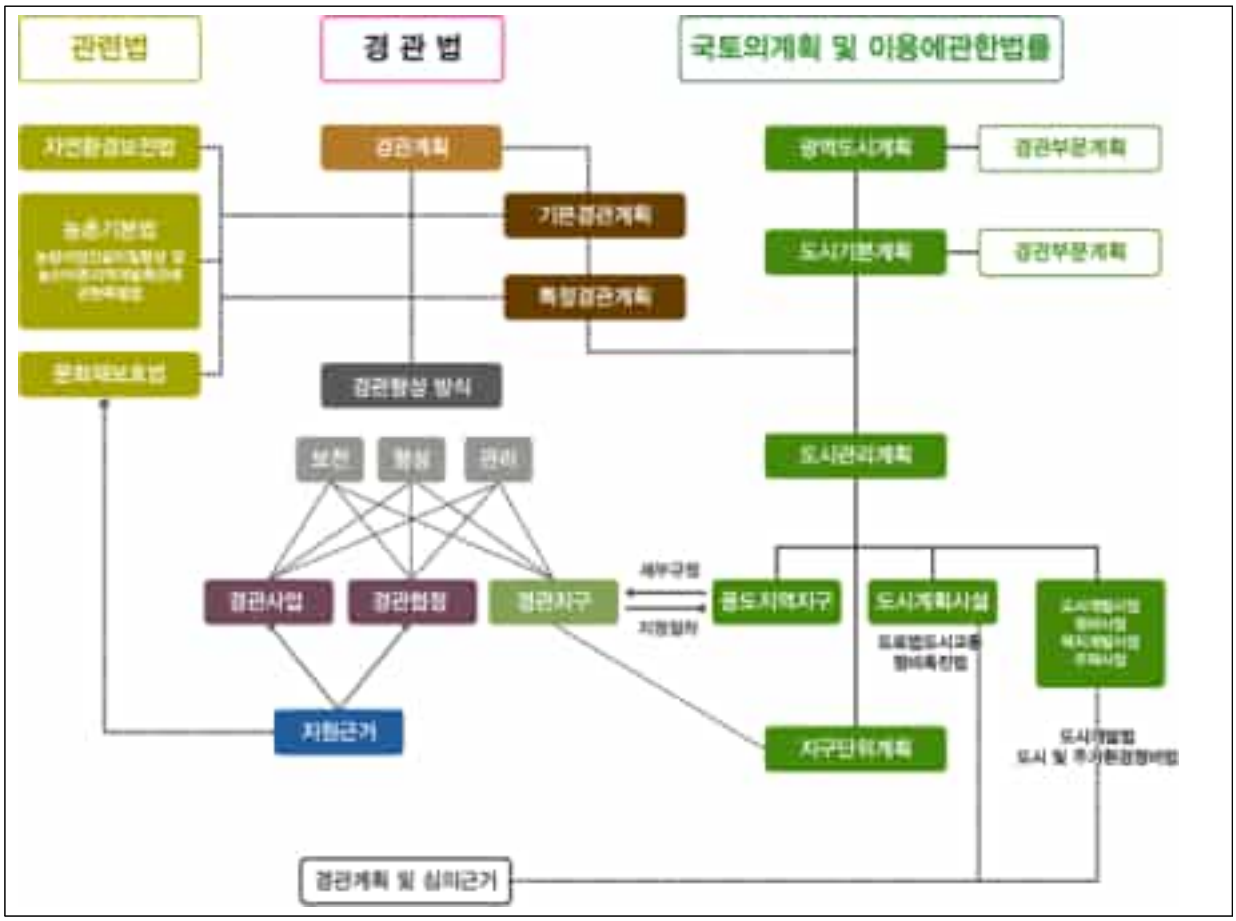
▪ 시가지경관 관련 법령

법 령	내 용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	시가화조정구역의 지정 (법 제39조) : 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지, 계획적·단계적 개발
도로법	정의(법 제2조) : 도로, 도로의 부속물 등 도로의 종류와 등급(법 제10조) 도로건설·관리계획의 수립(법 제6조) 접도구역의 지정 및 관리(법 제40조)
농어촌도로 정비법	농어촌도로의 정의(법 제2조) 정의(법 제3조) : 도로망, 도로부속물, 타인공구조물 등 도로의 종류 및 시설기준 등(법 제4조) 도로기본계획의 수립(법 제6조) 도로정비계획의 수립(법 제7조)
옥외광고물 등 관리법	정의(법 제2조) : 옥외광고물, 게시시설, 옥외광고업 등 광고물 등의 허가 또는 신고 (법 제3조) 광고물 등의 금지 또는 제한 등(법 제4조)

7) 경관법과 관련법 체계

- 경관법은 '국토의계획및이용에관한법률' 의 경관관련 규정과 적절한 관계를 맺음으로서 기존 도시관리계획 결정 과정과 정합성을 유지
- 또한 자연환경보전법, 농산어촌개발촉진법, 문화재보호법 등의 경관관련 기존법과도 연계
- 경관법은 기본경관계획과 특정경관계획으로 구분되며 경관의 보전, 형성, 관리 등의 3가지 방식을 가지고 있음
- 경관의 보존, 형성, 관리의 형성방식을 따라 경관사업, 경관협정, 경관지구가 시행되며, 특히 경관지구는 '국토의계획및이용에관한법률' 의 용도지역의 세부규정에 따라 경관지구를 지정하는 절차를 따르도록 되어있음

〈 경관법과 관련법 체계 〉



8) 서울시 조례

- 서울시 「도시계획조례」에서는 용도지역의 지정을 통한 건축 제한과 건폐율 기준을 제시하고 있음
- 서울시 「건축조례」에서는 대지안의 조경 등을 규제하고 있음
- 서울시 「옥외광고물등의관리와옥외광고산업진흥에관한조례」에서는 일정 크기 이상의 광고물 등을 제한하여 경관저해 요소를 제거하는 것을 내용으로 하고 있음

조례명	조항	구분	내용
도시계획조례	제33조	용도지역(제1종 일반주거지역) 안에서의 건축제한	1.「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것 나. 서점(「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설에 해당하지 않는 것)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것 다. 사진관, 표구점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것 라. 휴게음식점, 제과점 등 음료 · 차 · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것 마. 일반음식점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것 바. 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것 사. 학원(자동차학원 · 무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습 · 무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 직업훈련소(운전 · 정비 관련 직업훈련소는 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것 아. 독서실, 기원으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것 자. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설(「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(「건축법 시행령」 별표 1 제3호 마목의 시설은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것 차. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것(「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다) 2.「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설중 전시장 및 동 · 식물원(너비 12미터 이상인 도로에 12미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한한다.다만, 해당 용도에 사용하는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 박물관 · 미술관 · 기념관은 그러하지 아니하다) 3.「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설중 종교집회장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 4.「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설중 종교집회장안에 설치하는 봉안당(유골 750구 이하에 한한다. 다만, 도시자연공원구역 내 설치하는 경우에는 「장사 등에 관한 법률」에 따른다). 5.「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설(학원은 제외한다) 6.「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 중 유스호스텔(너비 15미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한한다) 7.「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외 철탑이 설치된 골프연습장을

조례명	조항	구분	내용
			제외하며, 너비 12미터 이상인 도로에 12미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한한다) 8.「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설중 주차장 9.「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사 시설의 국방·군사시설 중 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우 가. 군부대시설(2016년 12월 31일 현재 제1종일반주거지역에 입지한 시설에 한정한다)인 대지 안에 건축하는 경우 나.「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설을 건축하는 경우 10.「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설 중 발전소(「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소에 한정한다) 11.「건축법 시행령」별표 1 제9호의 의료시설 중 요양병원(「의료법」제3조3호에 따른 요양병원을 말한다.)
		용도지역(제2종일반주거 지역) 안에서의 건축제한	1. 5층 이하의 건축물이 밀집한 지역으로서 스카이라인의 급격한 변화로 인한 도시경관의 훼손을 방지하기 위하여 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 시장이 지정·고시한 구역안에서의 건축물의 층수는 7층 이하로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회의 심의를 거쳐 그 층수를 완화할 수 있다. 가.「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제37조에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 전통시장 : 15층 이하 나. 균형발전사업지구·산업개발진흥지구 또는「재난 및 안전관리기본법」 제27조에 따른 특정관리대상시설중「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트(이하 "특정관리대상 아파트"라 한다) : 10층 이하 다.「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 : 평균층수 13층 이하 2. 제1호 이외의 지역에서「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 경관관리 또는 주거환경 보호를 위해 시도시계획위원회, 시공동위원회, 시도시재정비위원회, 시도시재생위원회 또는 시시장정비사업 심의위원회 등 시도시계획 관련 위원회 심의를 거쳐 층수를 따로 정할 수 있다. ② 제1항제1호에 따른 "평균층수"는 아파트의 지상 연면적을 규칙으로 정하는 기준면적으로 나누어 환산한 층수를 말한다. ③ 제2종일반주거지역안에서는 영 별표 5 제1호의 각목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따라 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 있다. 1.「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만이고 너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다) 나. 종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것 다. 자동차영업소(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것으로서 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다)

조례명	조항	구분	내용
			라. 서점(「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설에 해당하지 않는 것) 마. 총포판매소(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다) 바. 사진관, 표구점 사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것으로서 너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다) 아. 휴게음식점, 제과점 등 음료 · 차(茶) · 음식 · 빵 · 떡 · 과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다) 자. 일반음식점 차. 장의사, 동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 것 카. 학원(자동차학원 · 무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습 · 무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 직업훈련소(운전 · 정비 관련 직업훈련소는 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것 타. 독서실, 기원 파. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설(「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(「건축법 시행령」 별표 1 제3호 마목의 시설은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것 하. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것(「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다) 거. 다중생활시설(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만인 것으로서 너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다) 너. 제조업소, 수리점 등 물품의 제조 · 가공 · 수리 등을 위한 시설(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5백제곱미터 미만이고, 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 것 1) 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음 · 진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것 2) 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음 · 진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상 시설이나 귀금속 · 장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리하는 것 더. 노래연습장(너비 12미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다) 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설중 다음 각 목의 건축물 가. 공연장 · 집회장(마권장외발매소, 마권전화투표소는 제외하며, 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것에 한한다.다만, 지구단위계획을 수립할 경우 지구단위계획으로 완화할 수 있다) 나. 전시장 및 동 · 식물원(너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것에 한한다) 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설중 다음 각 목의 건축물 가. 소매시장 및 상점으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다) 나. 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 종전의 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 3배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설중 병원 5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 6. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(야영장시설은 제외하며, 유스호스

조례명	조항	구분	내용
			텔의 경우에는 너비 15미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다) 7.「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지의 경우에는 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것에 한한다) 8.「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설중 공공업무시설 · 금융업소 및 사무소로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것 9.「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(물류터미널 및 집배송시설 제외)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것 10.「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설중 다음 각 목의 건축물 가. 주유소 · 석유판매소 및 액화가스판매소 나.「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차 연료공급시설 다. 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전 · 저장소 라. 도료류 판매소 11.「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설중 다음 각 목의 건축물 가. 주차장 나. 세차장 다.「여객자동차 운수사업법」 또는「화물자동차 운수사업법」에 따른 차고 중 다음의 요건을 갖춘 대지에 건축하는 건축물 (1) 너비 12미터(일반택시운송사업용 및 자동차대여사업용 차고는 6미터, 마을버스운송사업용의 차고는 8미터) 이상 도로에 접한 대지 (2) 입지, 출입구, 주변교통량, 지역여건 등을 고려하여 구청장이 주민 열람 후 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정 · 공고한 구역안에 위치한 대지 12.「건축법 시행령」 별표 1 제21호에 따른 동물 및 식물 관련 시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 작물재배사 나. 종묘배양시설 다. 화초 및 분재 등의 온실 라. 식물과 관련된 가목부터 다목까지 시설과 유사한 것(동 · 식물원은 제외한다) 13.「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 군사시설 중 국방 · 군사시설 14.「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설 15.「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설 중 발전소(「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제2조2호에 따른 태양에너지 · 연료전지 · 지열에너지 · 수소에너지를 이용한 발전소와 지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다) ④ 제3항제1호에도 불구하고 구청장은 시장과의 협의 및 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정 · 공고한 구역안에 위치한 대지에 한해 제3항제1호의 가목, 사목, 너목, 더목 각각의 건축물 접도조건을 완화하여 건축하게 할 수 있다. 〈신설 2019. 1. 3.〉
		용도지역(제3종일반주거 지역) 안에서의 건축제한	1.「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소는 제외하며, 자동차영업소는 1천제곱미터 미만, 총포판매소는 2천제곱미터 미만으로서 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다) 2.「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설중 다음 각 목의 건축물 가. 공연장 · 집회장(마권장외발매소, 마권전화투표소는 제외하며, 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것에 한한다. 다만, 예식장을 제외한 용도의 건축물은 너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다) 나. 전시장 및 동 · 식물원(너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것에 한한다) 3.「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설중 다음 각 목의 건축물

조례명	조항	구분	내용
			가. 소매시장 및 상점으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 20미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한다) 나. 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것 4.「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 병원 5.「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 6.「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(야영장 시설은 제외하며, 유스호스텔의 경우 너비 15미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한정한다) 7.「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(너비 12미터 미만인 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것에 한한다) 8.「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설(오피스텔의 경우 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것 9.「건축법 시행령」 별표 1 제17호 의 공장(너비 8미터 이상인 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다). 다만, 지식산업센터(시장이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역안의 것에 한한다), 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터관련 전자제품조립업 및 두부제조업의 공장으로서 다음의 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것 가.「대기환경 보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것 나.「대기환경 보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1의3에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것 다.「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우는 제외한다. 라.「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장까지에 해당하는 것 마.「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것 바.「소음·진동관리법」 제7조 에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것 10.「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설(물류터미널 및 집배송시설 제외)로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것 11.「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설중 다음 각 목의 건축물 가. 주유소·석유판매소 및 액화가스판매소 나.「대기환경 보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설 다. 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소 라. 도료류 판매소 12.「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 다음 각 목의 건축물 가. 주차장 나. 세차장 다.「여객자동차 운수사업법」 또는 「화물자동차 운수사업법」에 따른 차고 중 다음의 요건을 갖춘 대지에 건축하는 건축물 (1) 너비 12미터(일반택시운송사업용 및 자동차대여사업용 차고는 6미터, 마을버스운송사업용의 차고는 8미터) 이상 도로에 접한 대지 (2) 입지, 출입구, 주변교통량, 지역여건 등을 고려하여 구청장이 주민 열람 후 구 도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역안에 위치한 대지 13.「건축법 시행령」 별표 1의 제21호에 따른 동물 및 식물관련시설중 다음 각

조례명	조항	구분	내용
			목의 건축물 가. 작물재배사 나. 종묘배양시설 다. 화초 및 분재 등의 온실 라. 식물과 관련된 가목부터 다목까지 시설과 유사한 것(동·식물원은 제외한다) 14.「건축법 시행령」별표 1 제23호의 교정 및 군사시설중 다음 각 목의 건축물 가. 교정시설, 보호관찰소 및 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도에 쓰이는 시설(구청장이 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 주거환경을 침해할 우려가 없다고 인정하여 지정·공고한 구역에 한한다) 나. 국방·군사시설 15.「건축법 시행령」별표 1 제24호의 방송통신시설 16.「건축법 시행령」별표 1 제25호의 발전시설 중 발전소(「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」제2조2호에 따른 태양에너지·연료전지·지열에너지·수소에너지를 이용한 발전소와 지역난방을 위한 열병합발전소에 한한다)
	제44조	용도지역 안에서의 건폐율	3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트
건축 조례	제24조	대지안의 조경	① 면적 200제곱미터 이상인 대지에 건축물을 건축하고자 하는 자는 법 제42조 제1항에 따라 다음 각 호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 면적(이하 "조경면적"이라 한다)을 확보하여야 한다. 〈개정 2018.7.19〉 1. 연면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트 이상 2. 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 10퍼센트 이상 3. 연면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 5퍼센트 이상
옥외 광고물 등 관리조례	제13조	심의위원회의 심의사항	1. 법령 또는 시·자치구 조례에 따라 심의를 거쳐야 하는 사항 또는 심의에 부칠 수 있도록 한 사항 2. 그 밖에 시장·구청장 또는 위원장이 회의에 부치는 사항 ② 법 제7조제1항제3호 및 영 제33조에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 광고물등은 표시 또는 설치와 관련하여 시 또는 구 심의위원회의 심의를 거쳐야 한다. 1. 시 심의위원회의 심의 대상 가. 최초로 표시하는 높이 180센티미터를 넘는 옥상간판(규격·위치·장소 변경을 포함한다) 나. 최초로 표시하는 표시면적 30제곱미터 이상인 벽면 이용 간판·네온류·전광류 또는 디지털광고물(규격확대, 위치·장소 변경, 사용 자재변경을 포함한다) 다. 둘 이상의 자치구에 걸쳐 설치되는 공공시설물에 최초로 표시하는 공공시설물 이용 광고물 라. 법 제3조의2 및 제4조의4에 따른 자유표시구역의 기본계획에 따라 표시·설치하는 광고물등의 허가·신고에 관한 사항 2. 구 심의위원회의 심의 대상(표시기간 연장 및 제1호에 해당하는 것은 제외한다) 가. 옥상간판 또는 타사광고 나. 어느 한 변의 길이가 5미터 이상이거나 표시면적 10제곱미터 이상인 광고물등(허가·신고 대상이 아닌 것은 제외한다) 다. 네온류·전광류를 사용하거나 디지털광고물 라. 그 밖에 자치구 조례로 정하는 사항

3 경관현황분석

1. 분석개요

가. 「개발사업 등에 대한 자연경관 심의지침」에서 제시하고 있는 경관유형을 준용하여 사업지구 반경 2㎞를 계획시행에 의한 직·간접적인 경관영향권역으로 설정하고, 주요 경관 자원의 현황 조사 및 사업대상지 중심의 경관현황 분석

1) 입지여건 및 지형·지세
2) 산림녹지경관 및 수(水) 경관 등의 자연경관
3) 역사문화경관 및 주요 인공경관요소 등의 인문경관
4) 생태자연도 등의 생태경관

2. 마포구 현황

가. 일반현황

- 마포구는 남쪽으로 한강을, 북쪽으로 서대문구와 은평구를 경계로 6개 자치구와 접하고 있음
- 마포대교, 성산대교 등 6개의 한강대교와 연결되고 2호선, 6호선 등 철도의 교차지로 철도교통의 요충지임

나. 자연경관현황

1) 산림녹지

- 마포구는 도심 지역임에도 월드컵공원 및 한강공원 등 대규모 녹지가 있어 녹지율이 서울 평균보다 높은 편임
- 수치표고는 10m 이상부터 98m까지 분포되어 있으며, 월드컵공원과 한강변 녹지가 주요 산림녹지임

2) 수경관

- 한강과 인접해 있어 수경관이 우수한 지역이며 한강을 조망할 수 있어 주민들에게 아름다운 경관을 제공함
- 홍제천, 망원한강공원 등 풍부한 수변 공간이 조화를 이루며 도시와 자연이 어우러진 수경관을 형성하고 있음

다. 인문경관현황

1) 역사문화

- 절두산 순교성지, 공민왕 사당 등 역사적 유적과 홍대, 연남동의 현대 문화공간이 공존하는 역사문화적 경관을 형성하고 있음

2) 시가지

- 마포구는 약 23.5㎢의 면적에 40만 명 이상의 인구가 거주하며, 홍대와 합정 일대의 상업지구와 전통적인 주거지가 혼합된 시가지임
- 한강을 따라 발달한 시가지로, 홍대와 합정 일대의 활기찬 상업지구와 전통적인 주거지가 어우러져 있으며, 교통과 문화 중심지로서의 특징을 지니고 있음

3) 도시기반시설

- 발달된 교통망, 상수도와 하수도, 전력 및 통신 인프라가 잘 갖춰져 있으며, 한강을 중심으로 한 주요 대교와 철도망이 교차하는 도시기반시설을 갖추고 있음
- 마포구 남쪽에 위치한 강변북로를 통해 한강을 가로지르는 주요 차량교통로가 형성되어 있음

〈 자연·인공 경관자원 이미지 〉

서강대교	난지도	한강변
		
월드컵공원	**상암DMC**	**홍익대학교**
		

3. 사업지 현황

가. 일반현황

- 해당 사업지는 서울 마포구에 위치한 지역으로, 주거지와 상업지구가 밀접하게 혼합된 특성을 가지고 있음
- 인근 주거지로는 남측으로 마포강변힐스테이트(20F, 510세대, 2004년), 동측으로 마포태영(25F, 1992세대, 1999년), 남서측으로 한강밤섬자이(25F, 488세대, 2010년), 북측으로 마포경남아너스빌(12F, 160세대, 2007년) 등 다양한 공동주택 단지가 위치함
- 대상지 인근으로 6호선 지하철이 지나가고 있으며, 남측으로 강변북로가 위치해 교통 편의성이 좋고 인근 도시로의 이동이 양호함

나. 자연현황

- 사업지 북동측으로 경의선 숲길이 위치해 있어 자연과 조화를 이루는 쾌적한 환경을 제공하며, 도심 속에서 자연을 접할 수 있는 공간이 풍부하여, 주민과 방문객들에게 편안한 산책과 휴식 공간을 제공함
- 대상지 인근 북서측으로 와우산이, 북동측으로 노고산이 위치하고, 남측으로 한강변을 따라 걷고싶은 길이 조성되어 있어 쾌적한 환경을 조성함

〈 자연·인공 경관자원 이미지 〉

경의선숲길	와우산	걷고싶은길
		

다. 인문경관현황

- 사업지구는 대상지 북동측으로 서강대학교, 북서쪽으로 홍익대학교 등이 위치하고 있어 서울 지역 내 대표적인 대학 밀집 지역 중심으로 교육환경이 우수하고, 대학로를 주변으로 다양한 문화 시설들이 발달함
- 주변으로 평균 약 20층대의 상업·주거 건축물이 주를 이루고 있으나, 개발이 진행됨에 따라 높은 층수의 건축물들이 추가로 형성될 예정임

라. 가로현황

- 인근으로 강변북로가 위치해 차량 교통이 편리하며, 한강변을 따라 주요 도로망이 형성되어 있음
- 대상지 1km내에 위치한 신촌로와 대흥로는 주거지와 상업지구를 연결하는 중요한 가로축 역할을 함
- 신수동 북측을 지나는 서강로는 신촌 및 홍대 방면과의 접근성을 높이는 중요한 역할을 함
- 사업지구 인접한 북측으로 독막로(28m), 남측으로 토정로(20m), 서측으로 신수로(15m)가 주요 간선도로로 지나고 있으며, 대상지 북측으로 독막로26길(6~8m), 동측으로 토정로17길(6m)간선도로변에서 접근이 가능하며, 북측 독막로26길(6~8m), 동측 토정로17길(6m)와 접하고 있음

〈 가로현황 이미지 〉

강변북로	대흥로	서강로
		

라. 경관자원 종합현황

- 계획 대상지는 서울특별시 마포구에 위치하고 있으며, 현재 진행중인「광흥창역세권 재개발 정비구역」중심에 위치함
- 자연경관으로는 경의선숲길, 한강, 광흥창어린이공원, 서강나루공원 및 여러 인근 공원이 위치하여 우수한 자연경관을 보이고있음
- 대상지 주변 반경 1km내 6호선(광흥창역, 상수역, 대흥역) 및 경의중앙선(서강대역)이 위치하고 있고, 추후 서울 서부선 경전철이 개통될 예정으로 우수한 교통인프라를 갖추고 있음
- 대상지 주변으로 광흥창역세권 도시정비형재개발정비구역(구수동,현석동,신수2구역) 등 정비사업이 활발하게 진행되고 있어 추후 개발 잠재력이 높은 지역임

〈 현황종합분석도 〉



4 경관분석 및 영향예측

1. 조망점 선정의 개요

가. 조망점 선정의 일반적 기준

- 조망점이라 함은 조망대상을 바라보는 지점으로, 일반적으로 이용밀도가 높은 지점이나 사업대상지 조망이 양호한 지점 등 사업 시행에 따른 경관의 변화를 예측하기 용이한 지점을 선정함
- 이용 특성, 경관 특성, 경관 변화 및 시설물 입지 등을 고려하여 조망점을 선정함
- 다양한 방향에서 지역 경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경, 중경, 원경을 기본으로 조망점을 선정함
- 조망점 선정의 기준은 다음과 같음
  - 우수한 경관자원을 잘 조망할 수 있는 장소(주요 지형 지물 및 문화재 주변, 전망대)
  - 이용 밀도가 높은 장소(공원, 광장, 산책로, 하천 등)
  - 사업대상지 주변 주요 지점(주요 도로의 교차점)
  - 양호한 경관의 보전을 위한 지점
  - 불량한 경관의 관리를 위한 지점
  - 향후 양호한 경관을 형성하기 위한 지점

〈 조망점 선정기준 〉

구 분	조망점 선정기준
이용 특성	많은 인구가 거주하거나 이용객이 많은 장소를 고려하여 조망점 선정 공공적 활동 위주의 공익적 의미를 지닌 공간이나 이용밀도가 높은 지점 선정
경관 특성	특별한 가치를 지닌 경관이 보이는 지역과 자연경관의 특성이 조망되는 지점 선정 주진입부 전경, 주요 관광자원을 배경으로 하는 전경 등을 조망할 수 있는 지점 선정 주요 사업 건축물을 관찰할 수 있는 사업대상지의 주변 지점 선정
경관 변화	사업에 의하여 경관의 변화가 현저하게 일어날 것으로 예상되는 지점 선정 경관의 변화가 현저하게 일어날 것으로 예상되는 곳 중 지형의 변화가 예측되는 지점 선정

자료 :「개발사업 등에 대한 자연경관 심의지침」, 2015.8.31, 환경부

나. 조망점 선정의 기준

▪ 조망점 선정의 기준은 크게 조망점의 위치 및 장소성을 고려한 사항과 조망대상과의 관계성을 고려한 사항으로 구분할 수 있음

〈 조망점 선정 기준 〉

구 분	기 준	키워드
위치 및 장소성을 고려한 사항	지역주민 및 방문객의 이용밀도가 높은 지점에 선정	이용밀도
	공공시설 및 역사문화시설 등 인지도가 높은 시설 및 주변지점에 선정	인지도
	인터뷰 등을 통하여 지역주민에게 특별한 의미가 있는 지점에 선정	의미성
	정류장 등 지역주민이 비교적 오랜 시간 머무를 수 있는 지점에 선정	체류성
대상과의 관계성을 고려한 사항	도로의 변곡점 등 경관의 양상이 변하거나 가시성이 확보되는 지점에 선정	가시성
	사업 및 계획에 의하여 경관의 변화가 예상되는 지점에 선정	변화성
	산림 및 하천, 공공시설 등 지역의 주요 경관요소가 조망되는 지점에 선정	경관요소
	조망대상을 중심으로 동, 서, 남, 북 등 4개의 방위를 고려하여 선정	방위
	조망대상을 위에서 내려다보거나 아래에서 올려볼 수 있는 지점에 선정	조망각
	조망대상을 중심으로 근경, 중경, 원경으로 구분하여 선정	조망거리

2. 경관 시뮬레이션에 의한 경관영향 분석기준

가. 시뮬레이션 선정기준

- 시뮬레이션의 정확성과 현실감 있는 분석이 중요하므로 사람의 눈높이를 기준으로 선정하여 작성
- 경관 시뮬레이션이 계획 후 경관을 정확하게 예측할 수 있는 자료인지 확인할 수 있도록 하기 위한 작성 과정의 명시 여부 고려
- 컬러 이미지를 사용하고, 표준렌즈를 사용한 화각, 적절한 해상도를 유지함
- 사업시행 전과 후의 사업대상지의 경관현황을 정확성과 현실성 있게 파악 하도록 표현
- 시뮬레이션의 정확성을 위해 기본 Data(주변건물 높이, 사업대상지 건축물 높이, 주변자연경관자원의 수치자료 등)를 시각화
- 현상모델링 및 현황사진을 통한 경관변화를 예측
- 35mm 카메라 기준, 표준화각대 50mm 설정, 눈높이 1.6m에서 촬영
- 근, 중, 원경을 포함하고, 방향을 고려하여 주요 조망점을 선정함
- 주진입부 전경, 주요 경관자원을 배경으로 하는 전경 등을 포함
- 이용객이 많은 장소를 고려하여 주요 조망점을 선정

나. 시뮬레이션 작성방법



3. 경관 시뮬레이션에 조망점

가. 조망점 선정 및 시뮬레이션

- 경관변화가 미흡하거나 영향이 없는 조망점을 제외한 접경 조망점 9개소의 시뮬레이션이 영향있는 것으로 분석됨

〈 조망점 선정 〉

조망점	조망위치	이격거리 약 (m)	선정사유
1	대상지 남서측 롯데슈퍼 앞	200m	대상지 남서측 롯데슈퍼 앞 지점(구수동사거리)으로 차량 통행량이 많을 것으로 예상되는 지점
2	대상지 남동측 신석초등학교 인근	200m	초등학교 및 인근 공동주택단지의 입지로 보행량이 많을 것으로 예상되는 지점
3	대상지 북서측 독막로 대원칸타빌 아파트	190m	학교 및 공동주택 단지의 입지로 유동인구가 많을 것으로 예상되는 지
4	대상지 북동측 독막로 성원아파트 인근	400m	인접한 여러 교차로들로 인하여 차량통행이 많을 것으로 예상되는 지점
5	대상지 남측 반도아일랜드아파트 앞	400m	공동주택 단지의 입지로 보행 및 차량 통행이 빈번할 것으로 예상되는 지점
6	대상지 북서측 광흥창역 교차로 앞	400m	대상지 북서측 광흥창역 교차로 앞 지점으로 교통량이 많을 것으로 예상되는 지점
7	대상지 북서측 서강초등학교 앞	600m	초등학교 및 인근 공동주택 단지의 입지로 보행빈도수가 많을 것으로 예상
8	대상지 북서측 신촌아이파크아파트 앞	650m	서강대교를 통해 유입되는 인원들로 인하여 보행 및 차량 통행량이 많을 것으로 예상되는 지점

※ 조망지점은 도시경관팀 검토지점
※ 이격거리는 조망점으로부터 사업지구 중심까지의 거리임

조망점1	대상지 남서측 롯데슈퍼 앞	경관변화	있음	이격거리(m)	약200m
선정이유	대상지 남서측 롯데슈퍼 앞 지점(구수동사거리)으로 차량 통행량이 많을 것으로 예상되는 지점				
예측결과	건축물 중·상층부가 주로 조망될 것으로 예상, 색상을 활용한 패턴계획을 통하여 경관 위압감을 저감하며 도시미관 향상 기대				

키맵



사업시행 전 현황



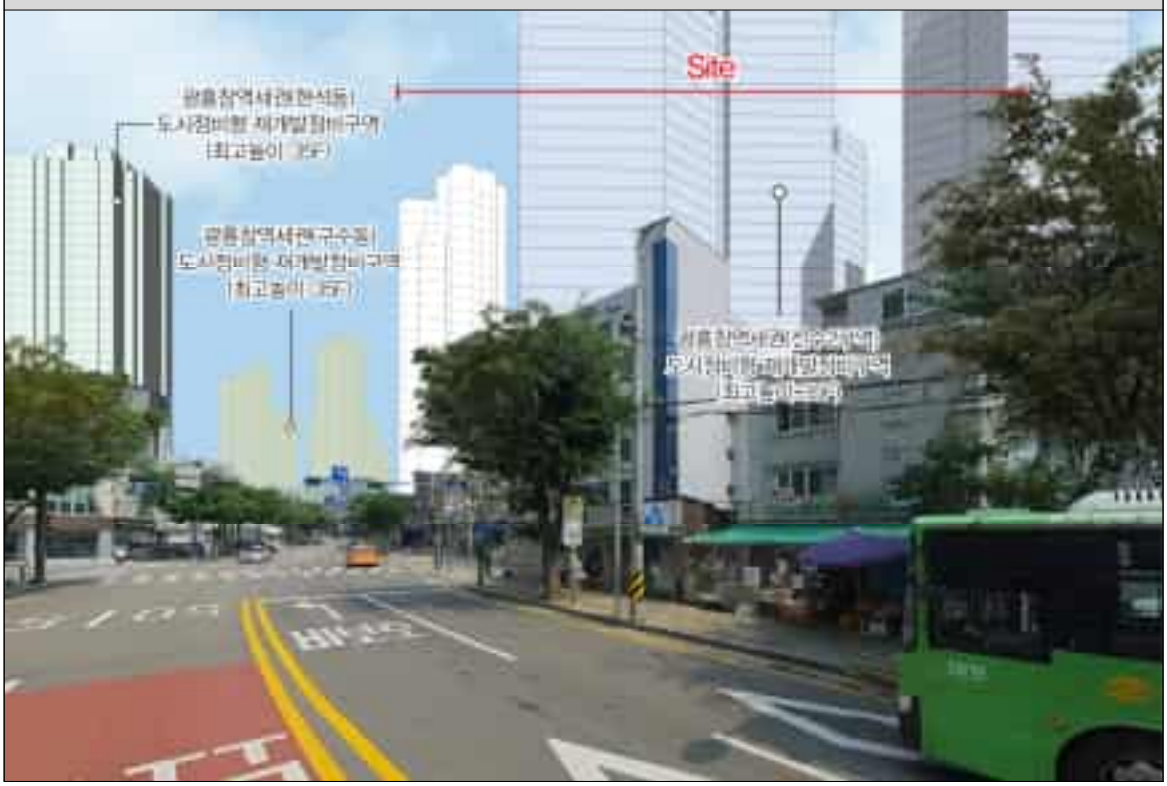
사업시행 후 시뮬레이션



조망점2	대상지 남동측 신석초등학교 인근	경관변화	있음	이격거리(m)	약200m
선정이유	초등학교 및 인근 공동주택단지의 입지로 보행량이 많을 것으로 예상되는 지점				
예측결과	추후 예정인 광흥창역세권(신수2구역) 도시정비형 재개발정비구역 건축물 배후로 대상지 일부 조망될 것으로 예상되어 주변 개발지구와 조화로운 입면계획 필요				

키맵	사업시행 전 현황
	

사업시행 후 시뮬레이션



조망점3	대상지 북서측 독막로 대원칸타빌 아파트	경관변화	있음	이격거리(m)	약190m
선정이유	학교 및 공동주택 단지의 입지로 유동인구가 많을 것으로 예상되는 지점				
예측결과	건축물 중·상층부가 주로 조망될 것으로 예상, 절제된 색채계획으로 원도심과 조화로운 경관 형성 및 새로운 주거환경 조성 필요				

키맵



사업시행 전 현황



사업시행 후 시뮬레이션



조망점4	대상지 북동측 독막로 성원아파트 인근	경관변화	미미	이격거리(m)	약400m
선정이유	인접한 여러 교차로들로 인하여 차량통행이 많을 것으로 예상되는 지점				
예측결과	기존 건축물에 의해 차폐되어 상층부 일부 조망될 것으로 예상되며 상층부 색채계획으로 주변과 조화로운 경관 계획 필요				

키맵



사업시행 전 현황



사업시행 후 시뮬레이션



조망점5	대상지 남측 반도아일랜드아파트 앞	경관변화	있음	이격거리(m)	약400m
선정이유	공동주택 단지의 입지로 보행 및 차량 통행이 빈번할 것으로 예상되는 지점				
예측결과	인근 아파트단지 배후로 조성되는 공동주택의 중첩경관을 완화하는 입면패턴과 색채계획으로 건축물의 위압감 완화 계획 필요				

키맵



사업시행 전 현황



사업시행 후 시뮬레이션



조망점6	대상지 북서측 광흥창역 교차로 앞	경관변화	있음	이격거리(m)	약400m
선정이유	대상지 북서측 광흥창역 교차로 앞 지점으로 교통량이 많을 것으로 예상되는 지점				
예측결과	인근 기조성된 공동주택 및 추후 조성될 광흥창역세권(구수동)도시정비형 재개발정비구역 건축물 배후로 일부 조망될 것으로 예상되어 주변과 조화로운 입면 디자인 계획 필요				

키맵



사업시행 전 현황



사업시행 후 시뮬레이션



조망점7	대상지 북서측 서강초등학교 앞	경관변화	미미	이격거리(m)	약600m
선정이유	초등학교 및 인근 공동주택 단지의 입지로 보행빈도수가 많을 것으로 예상				
예측결과	기조성된 건축물에 의해 대상지의 대부분이 차폐되어 상층부 일부 조망될 것으로 예상되어 주변과 자연스럽고 통합적인 주거단지 조성 필요				

키맵



사업시행 전 현황



사업시행 후 시뮬레이션



조망점8	대상지 북서측 신촌아이파크아파트 앞	경관변화	미미	이격거리(m)	약650m
선정이유	서강대교를 통해 유입되는 인원들로 인하여 보행 및 차량 통행량이 많을 것으로 예상되는 지점				
예측결과	기조성된 건축물에 의해 대상지의 대부분이 차폐되어 상층부 일부가 조망될 것으로 예상되며 주변과 조화로운 상층부 입면 형태 및 색채계획 필요				

키맵



사업시행 전 현황



사업시행 후 시뮬레이션



5 저감방안

1. 저감방안 도출

가. 배치계획

- 건축물에 의해 주요 조망대상이 차폐되는 것을 방지하기 위해 인동간격, 건축물 높이, 건축물 폭, 배치 등에 대한 조망을 확보토록 계획 권장
- 사업지 대지특성을 고려한 주동 배치로 안정감있는 정주공간 계획 권장
- 도로축을 고려한 편의시설 배치로 보행자를 배려하고, 도로변으로 낮아지는 층수계획을 통해 위압감을 완화할 수 있도록 계획 권장

〈배치 사례사진〉



나. 입면계획

- 추후 주변지역 개발에 따른 대규모 공동주택 밀집지역 형성을 고려, 복잡하고 과도한 입면디자인을 지양하여 계획
- 원·중·근경에서의 건축물 경관인지 변화를 고려하여 단계별 입면 패턴 분절 유도
- 수평적 요소와 수직적 요소를 적절히 혼합 주변 환경과의 조화를 고려한 디자인 적용
- 부가적 구조물 설치를 지양하고, 간결하게 디자인하되 형태적 요소로 변화감 구현

〈복잡하고 과도한 입면디자인 지양 / 단순한 형태 권장〉





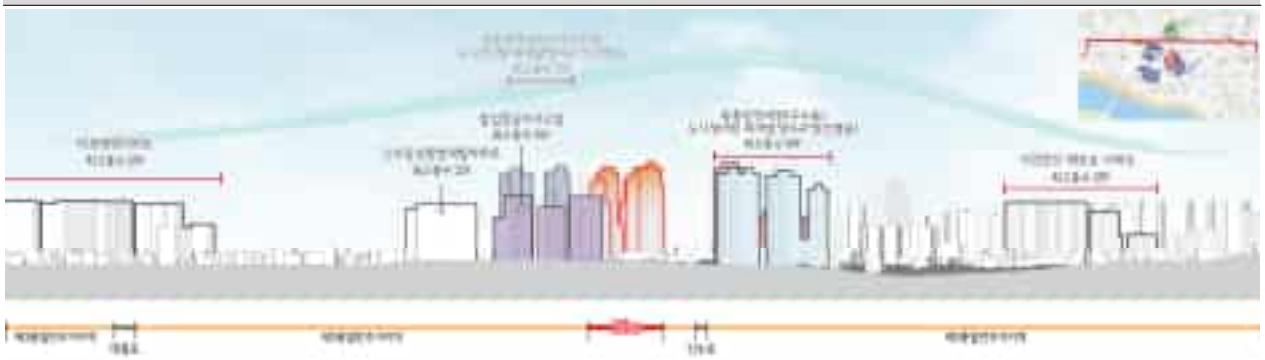
〈원·중·근경을 고려한 입면 분절〉



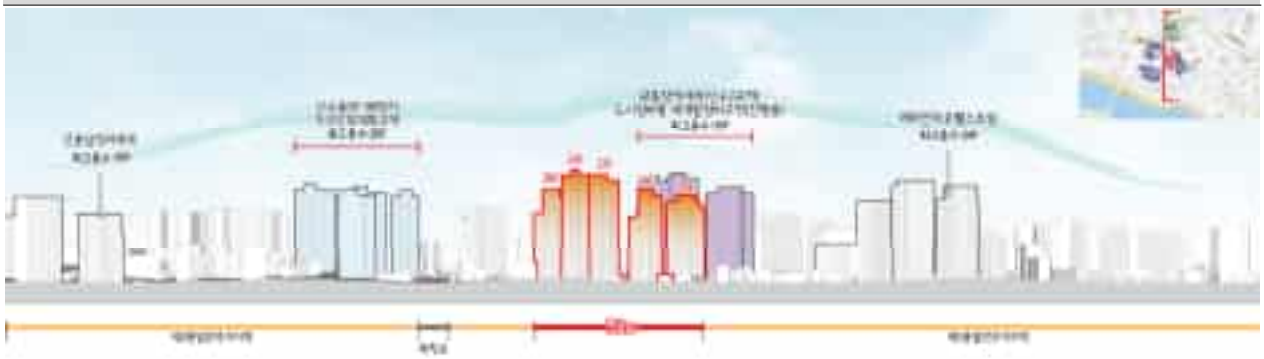
다. 스카이라인계획

- 대상지 입지현황을 고려한 연결성있는 도시 스카이라인 형성 및 새로운 도시 이미지 제고
- 사업지구 주변 기존 저층 건축물부터 새롭게 조성될 고층 건축물(최고층수 35층)까지 다양한 층수를 보일 것으로 분석되며, 현재 개발 진행중에 있어 가로경관의 지속적인 변화가 예상됨
- 일률적인 층수를 지양하고 도로변 저층 배치 및 차등층수계획으로 도로변에서의 위압감 완화 및 주변 중·저층 건축물과 조화로운 층수계획
- 시가지경관 및 스카이라인만의 특성을 기반으로 인접 건축물과의 조화로움을 고려한 건축물 규모계획

스카이라인 a-a'분석



스카이라인 b-b'분석



Ⅶ. 교통성 검토서

1 서론

2 교통환경 조사분석

3 장래 교통수요 예측

4 교통처리방안

Ⅶ. 교통성 검토서

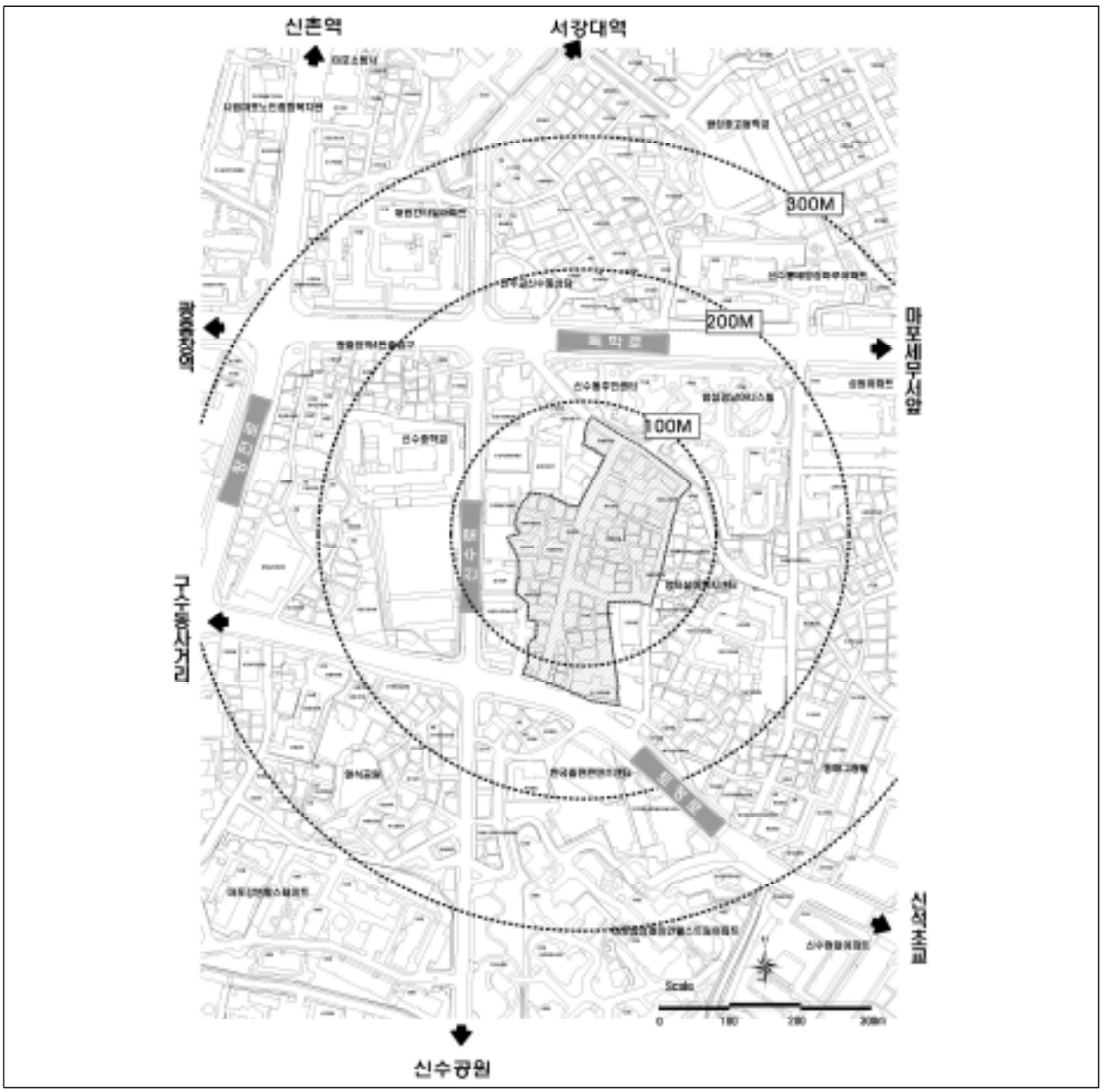
1 서론

1. 사업개요

가. 사업지 위치

- 본 사업지는 서울시 마포구 신수동 301-1번지 일대에 『광흥창역(신수동) 역세권 도시정비형 재개발사업』으로 북측으로 독막로(19~29m, 5~6차로), 남측으로 토정로(20~24m, 4~5차로)와 인접해 위치해 있으며, 북서측에 광흥창역(6호선)이 위치해 있음

〈사업지 위치도〉



나. 사업내용

1) 사업개요

▪ 본 사업지는 서울시 마포구 신수동 301-1번지 일대에 구역면적 15,734.90㎡, 공동주택(628세대)을 신축하는 도시정비형 재개발사업임

〈사업개요(안)〉

구 분		내 용		
사 업 명		서울시 마포구 신수동 301-1번지 일대 광흥창역(신수동) 역세권 도시정비형재개발		
사업지위치		서울시 마포구 신수동 301-1번지 일대		
사업시행자		광흥창역(신수동)역세권 도시정비형재개발사업 추진위원회		
지역 및 지구		제2종일반주거지역(7층이하)		
사업기간		2023년 ~ 2031년		
용 도		공동주택(아파트), 공공체육시설, 근린생활시설		
구 역 면 적		15,734.90㎡(도로 2,573.20㎡, 공공산후조리원 600.00㎡, 획지면적 12,561.70㎡)		
건축면적		4,670.24㎡		
연면적	지상	57,481.00㎡		
	지하	35,045.44㎡		
	합계	92,526.44㎡		
건폐율		37.18%(법정 60%이하)		
용적률		457.59%(법정 458.00%이하)		
건축규모		지하 5 ~ 지상 33층		
주차	법정주차대수	594대		
	주차수요예측	626대(2032년 원단위법)		
	계획주차대수	791대(자주식 100%) - 법정주차대수 대비 133.16% - 주차수요대수 대비 126.36%		
구분		**유입**	**유출**	**합계**
발생교통량 (2032년)	주변가로 첨두시(대/시)	139	33	172
	사업지 첨두시(대/시)	11	177	188
	1일 발생교통량(대/일)	902	902	1,804

주) 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시, 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

2) 부지 면적개요

〈부지 면적개요〉

(단위: ㎡)

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
획지 면적	획 지 1	13,637.90	78.28%	-
	획 지 2	244.90	1.56%	-
	소 계	13,637.90	79.83%	-
정비기반시설 면적	도로	2,573.20	16.35%	(기부채납)
	공공산후조리원	600.00	3.81%	-
	소 계	3,173.20	20.17%	-
합 계		15,734.90	100.00%	-

3) 용도별 및 분양 면적 개요

〈용도별 면적 개요〉

(단위: ㎡)

구분	법정산정 면적	주차장	합 계	비율(%)
공동주택	57,266.80	30,144.00	87,410.80	94.47%
근린생활시설	1,448.00	585.00	2,033.00	2.20%
공공체육시설	2,002.64	1,080.00	3,082.64	3.33%
합 계	60,717.44	31,809.00	92,526.44	100.00%

〈분양면적 개요〉

(단위: ㎡)

용도구분		세대수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용면적	지하주차장	계약면적	비고
임대 (재개발)	32㎡형	24	32.80	17.40	50.20	2.25	25.28	77.72	주거1
	44㎡형	24	44.30	20.00	64.30	3.03	34.15	101.47	주거1
	소계	48	1,850.40	897.60	2,748.00	126.28	1,426.37	4,300.65	-
공공 임대	59㎡형	125	59.90	25.20	85.10	4.09	46.17	135.36	주거2
	84㎡형	34	84.90	28.40	113.30	5.80	65.44	184.54	주거3
	소계	159	10,374.10	4,115.60	14,489.70	708.00	7,996.81	23,194.51	-
조합 분양	32㎡형	34	32.80	17.40	50.20	2.24	25.28	77.72	주거1
	44㎡형	39	44.30	20.00	64.30	3.03	34.15	101.47	주거1
	59㎡형	249	59.90	25.20	85.10	4.09	46.17	135.36	주거2
	84㎡형	75	84.90	28.40	113.30	5.80	65.44	184.54	주거3
	114㎡형	24	114.80	29.30	144.10	7.84	88.49	240.43	주거4
	소계	421	26,880.70	10,479.60	37,360.30	1,834.52	20,720.82	59,915.64	-
합계		628	39,105.20	15,492.80	54,598.00	2,668.80	30,144.00	87,410.80	-

다. 주차계획

1) 법정주차대수 산정 결과

〈법정주차대수 산정 결과〉

용도구분			세대기준		설치기준		주차면수		법정주차 대수(대)
			세대수	전용면적	면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	
공동주택	임대 (재개발)	32㎡형	24	32.80	75	0.8	10.50	19.20	19.20
		44㎡형	25	44.30	75	0.8	14.18	19.20	19.20
	공공 임대	59㎡형	118	59.90	75	0.8	99.83	100.00	100.00
		84㎡형	48	84.90	75	1	38.49	34.00	38.49
	조합 분양	32㎡형	40	32.80	75	0.8	14.87	27.20	27.20
		44㎡형	32	44.30	75	0.8	23.04	31.20	31.20
		59㎡형	228	59.90	75	0.8	198.87	199.20	199.20
		84㎡형	88	84.90	75	1	84.90	75.00	84.90
		114㎡형	16	114.80	65	1	42.39	24.00	42.39
	계		628	39,105.20	-	-	527.05	529.00	561.78≒562
근린생활시설			-	1,448.00	134	-	10.81	-	10.81≒11
공공체육시설			-	2,002.64	100	-	20.03	-	20.03≒21
합계			-	-	-	-	-	-	594

2) 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측 결과

〈원단위법에 의한 주차수요 예측 결과(2032년)〉

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차이용효율	주차수요 (대)
공동주택	주거1	121	0.83	1.0	100
	주거2	374	0.95	1.0	355
	주거3	109	1.15	1.0	125
	주거4	24	1.29	1.0	31
	계	628	-	-	611
근린생활시설		1,448.00	-	0.85	15
합계		-	-	-	626

3) 주차수급 종합 검토

〈주차수급 종합 검토〉

(단위: 대)

계획주차대수	법정주차대수	주차수요(2032년 원단위법)	비고
791	594	626	· 법정의 133.16% · 수요의 126.36%

2. 사업의 범위

가. 시간적 범위

▪ 시간적 범위는 합리적인 분석을 수행하기 위해 사업의 추진 계획 및 과업의 성격, 분석 방법 등을 감안하여 본 사업의 조사 및 분석시점인 2023년을 기준으로 하여 제반 교통현황을 분석하고 사업완료(2031년) 1년 후인 2032년을 목표연도로 설정함

- 기준연도: 2023년
- 완공연도: 2031년
- 목표연도: 2032년(사업완공 후 1년)

기준연도	완공연도	목표연도
2023년	2031년	2032년
		(완공 후 1년)

나. 내용적 범위

▪ 내용적 범위는 사업지 주변 현황 분석을 통해 주변 여건을 파악하고 사업시행시 주변에 미치는 영향을 분석하여 이를 최소화할 수 있는 교통처리계획을 수립하는 것으로 설정하였으며 주요 항목의 세부 검토사항을 개략적으로 살펴보면 다음과 같음

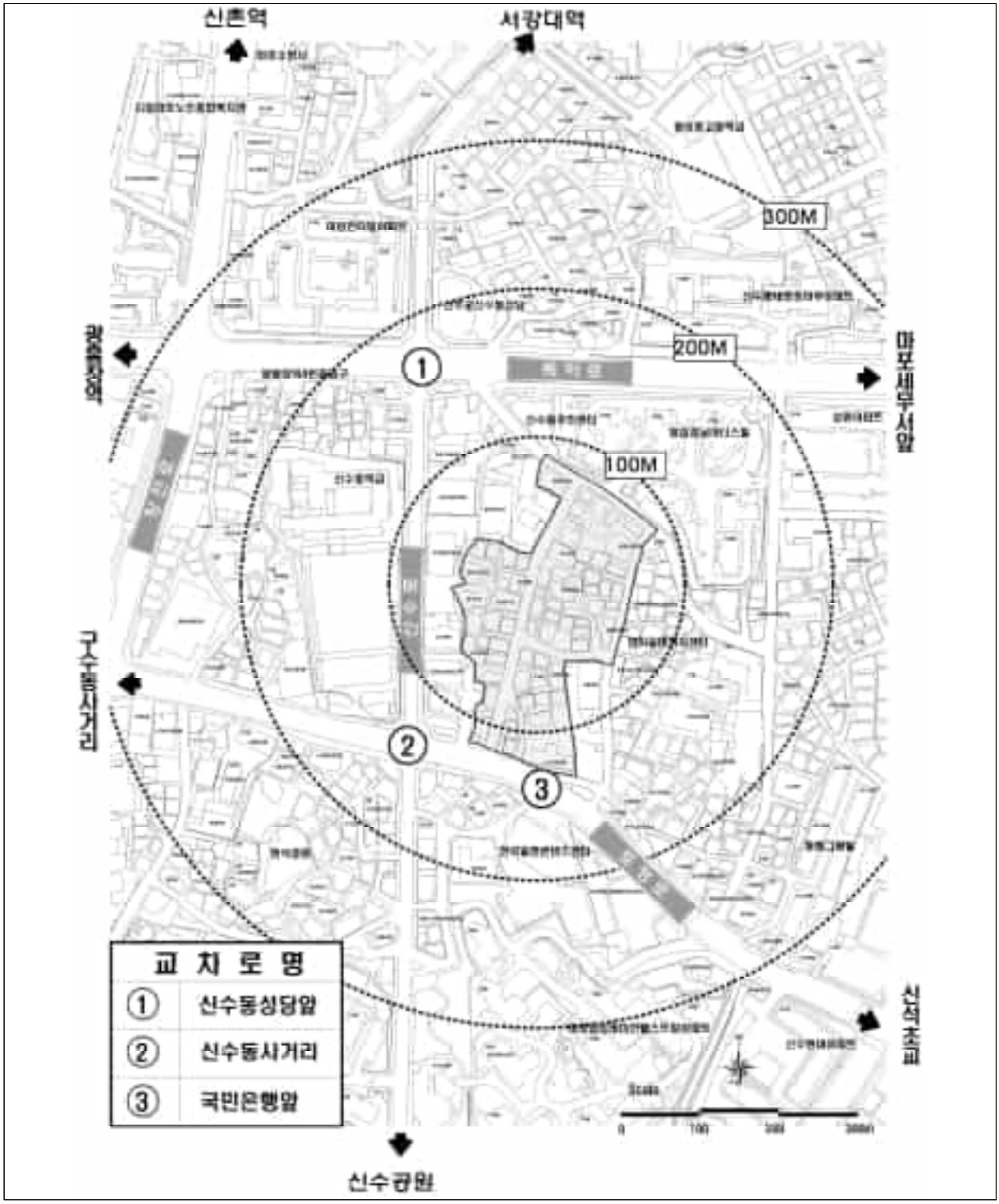
〈내용적 범위〉

구분	내용
Ⅰ. 서론	· 사업 개요 · 법적 검토 내용 · 사업의 범위
Ⅱ. 교통환경 조사분석	· 교통시설 및 교통소통 현황 · 교통관련계획 검토
Ⅲ. 교통수요예측	· 사업미시행시 교통수요 예측 · 사업시행시 교통수요 예측 · 주차수요예측
Ⅳ. 교통처리방안	· 주변가로 및 교차로 · 진·출입 동선 · 대중교통, 보행 및 자전거 · 주차 · 교통안전 및 기타 · 교통처리방안

다. 공간적 범위

- 공간적 범위는 사업시행으로 유발되는 교통량으로 인해 직접적인 영향을 미칠 것으로 판단되는 본 사업지로부터 반경 1.0㎞ 이내의 교차로 중 3개 교차로 및 그 가로를 설정하였음

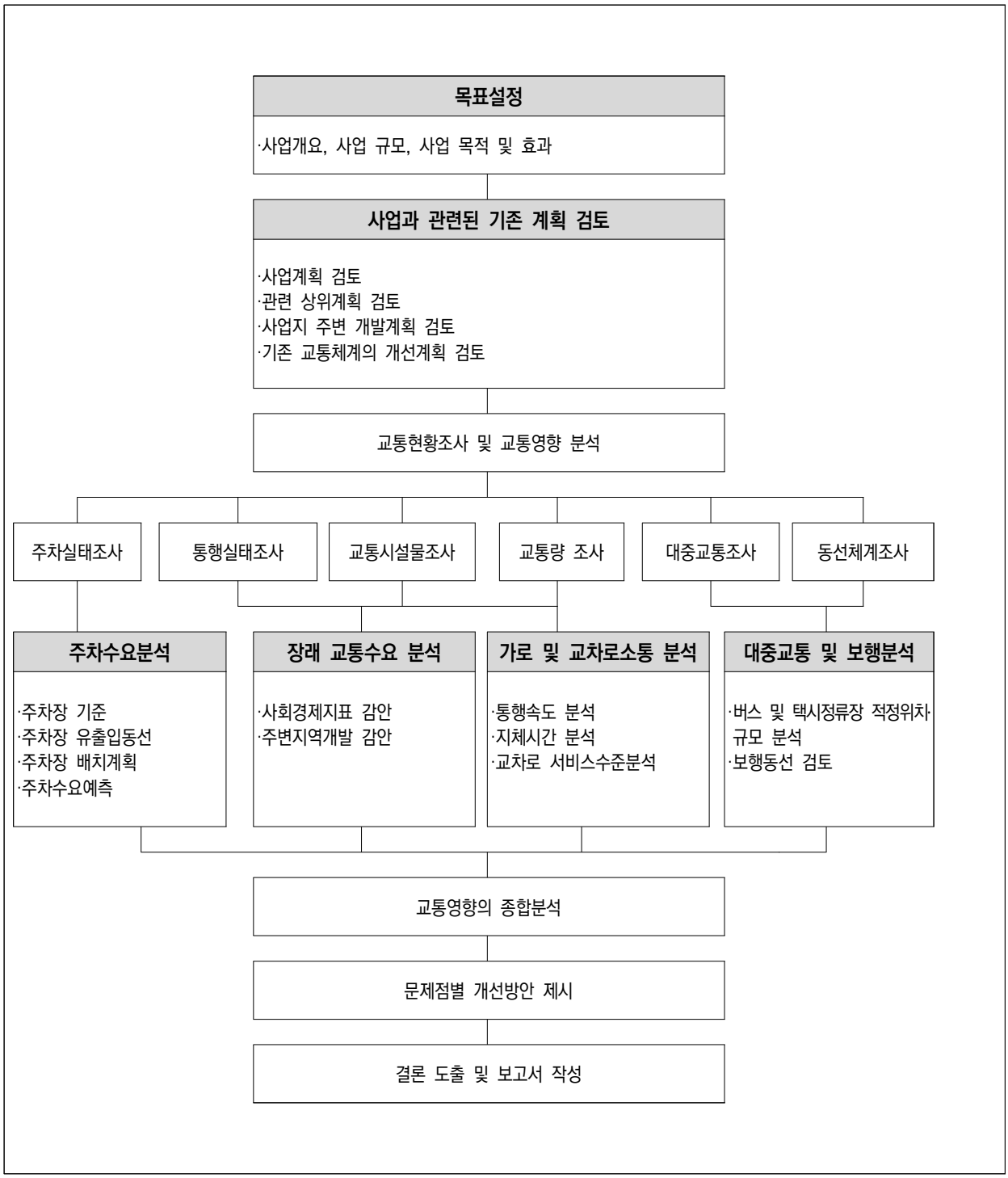
〈공간적 범위〉



라. 과업 수행 과정

- 사업시행으로 인해 본 사업지를 유출입하는 차량 및 사람의 수요를 추정하고 이들에 의해 유발되는 교통수요, 주차수요 등을 예측하여 주변가로 및 교차로 등에 미치는 영향과 문제점을 파악한 후 그 개선방안을 제시하였음
- 교통영향분석의 수행 과정을 구체적으로 살펴보면 다음과 같음

〈과업 수행 과정도〉



3. 교통영향평가 대상여부

- 「도시교통촉진법 시행령, 2024. 2. 17, 국토교통부」 [별표 1] 교통영향평가 수립기준 및 「서울특별시 교통영향평가에 관한 조례, 서울특별시, 2024. 3. 26.」 [별표 2]에 의거하여 대상여부를 판단하였다.
- 본 사업은 도시정비형 재개발 사업으로 부지면적 13,637.90㎡로 도시의개발 최소 교통영향평가 대상규모인 25,000㎡ 이하로 교통영향평가 대상에 해당되지 않는다.
- 다만, 건축물로 대상여부를 검토한 결과, 도시교통정비촉진법 기준 swa값은 21,519.94㎡로 최소 교통영향평가 대상규모인 복합용도 10,000㎡ 이상으로 교통영향평가 대상에 해당된다.

〈 교통영향평가 대상여부 판단 결과(『도시교통촉진법 시행령 [별표1] 〉

(단위 : ㎡)

구 분	사업(부지)면적(㎡)	교통영향평가 최소 대상규모(㎡)		대상여부	
		도시교통정비촉진법	서울특별시 조례	도시교통정비 촉진법	서울특별시 조례
도시의 개발	13,637.90	50,000	25,000	×	×
교통영향평가 대상여부 검토 결과					
평가대상 판정	· 부지면적 13,637.90㎡로 심의대상 최소기준 25,000㎡ 미만으로 교통영향평가 대상에 해당하지 않음.				

〈 교통영향평가 대상여부 판단 결과(『도시교통촉진법 시행령 [별표1] 〉

(단위 : ㎡)

구 분		건축연면적(㎡)	교통영향평가 최소 대상규모(㎡)		Swa[(Pia/Mia)×10,000]		대상여부	
			도시교통 정비촉진법	서울특별시 조례	도시교통 정비촉진법	서울특별시 조례	도시교통 정비촉진법	서울특별시 조례
swa	공동주택	87,202.60	60,000	50,000	14,533.77	17,440.52	-	-
	근린생활시설	3,632.00	12,000	8,000	3,026.67	4,540.00	-	-
	운동시설	3,959.50	10,000	8,000	3,959.50	4,949.38		
	합계	94,794.10	-	-	21,519.94	26,929.90	◎	◎
교통영향평가 대상여부 검토 결과								
평가대상 판정		· 도시교통정비촉진법 기준 swa값은 21,519.94㎡로 심의대상 최소기준 10,000㎡ 초과로 교통영향평가 대상에 해당함.						

2 교통환경 조사분석

1. 교통시설 및 교통소통 현황

가. 교통시설 현황

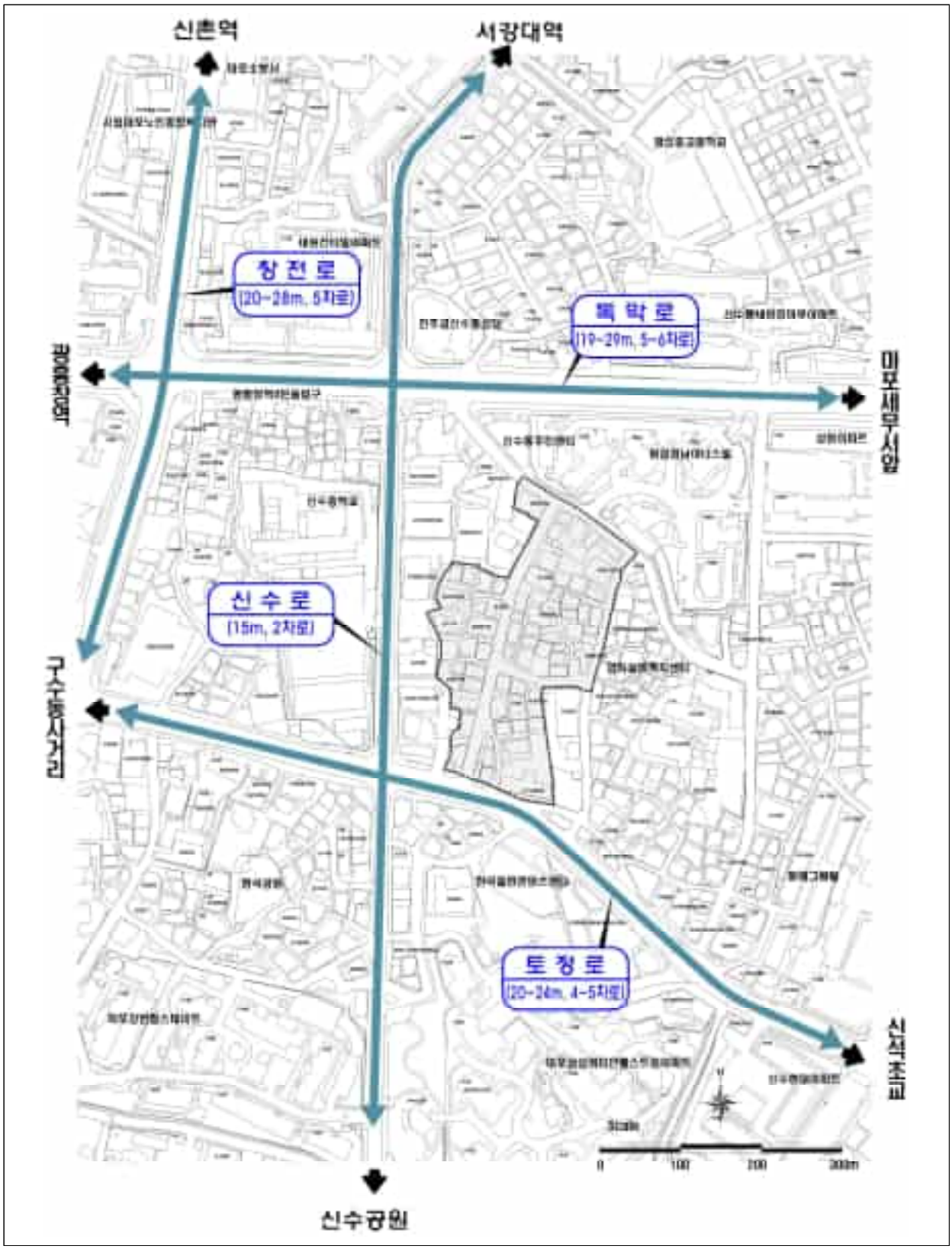
1) 가로망 현황

- 본 사업지 주변의 가로망 계획 및 현황을 살펴보면, 북측으로 독막로19~29m, 5~6차로), 서측으로 창전로(20~28m, 5차로)가 주요 간선도로 역할을 하고 있음
- 사업지 진출입 동선은 독막로(19~29m, 5~6차로) 및 토정로(20~24m, 4~5차로)를 통해 진출입이 가능하며 사업지 공간적 범위내 주요 가로망 현황은 다음과 같음

〈가로망 현황〉

도로명		폭원(m)	차로수(양방향)
동서축	독막로	19~29m	5~6차로
	토정로	20~24m	4~5차로
남북축	창전로	15m	2차로
	신수로	20~28m	5차로

〈가로망 현황도〉


신촌역
서강대역
창 전 로
(20~28m, 5차로)
백 학 로
(19~29m, 5~6차로)
마포세무서앞
신 수 로
(15m, 2차로)
토 정 로
(20~24m, 4~5차로)
신수공원

2) 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

- 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 판단되는 사업지 주변 교차로 3개소를 분석대상으로 선정하였음
- 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준의 결정에 있어 중요한 변수로 작용하며 교차로 분석시 변수 적용의 타당성을 위해 다음과 같은 항목들을 설정하여 조사하였음
  - 신호등 설치 여부 및 신호현시
  - 신호운영 방법
  - 차선수 및 차선폭
  - 가각정리 여부 및 노면표시
  - 횡단보도 및 차량 정지선 위치
  - 주차 및 버스정류장
  - 버스베이 설치 여부
  - 보도폭 및 보도 시설물 설치 현황
  - 도류화 및 교통섬 설치 여부
  - 인접교차로와의 거리
- 분석대상 교차로를 조사항목별로 구분하면 다음과 같음

〈교차로 기하구조 및 신호체계 현황〉

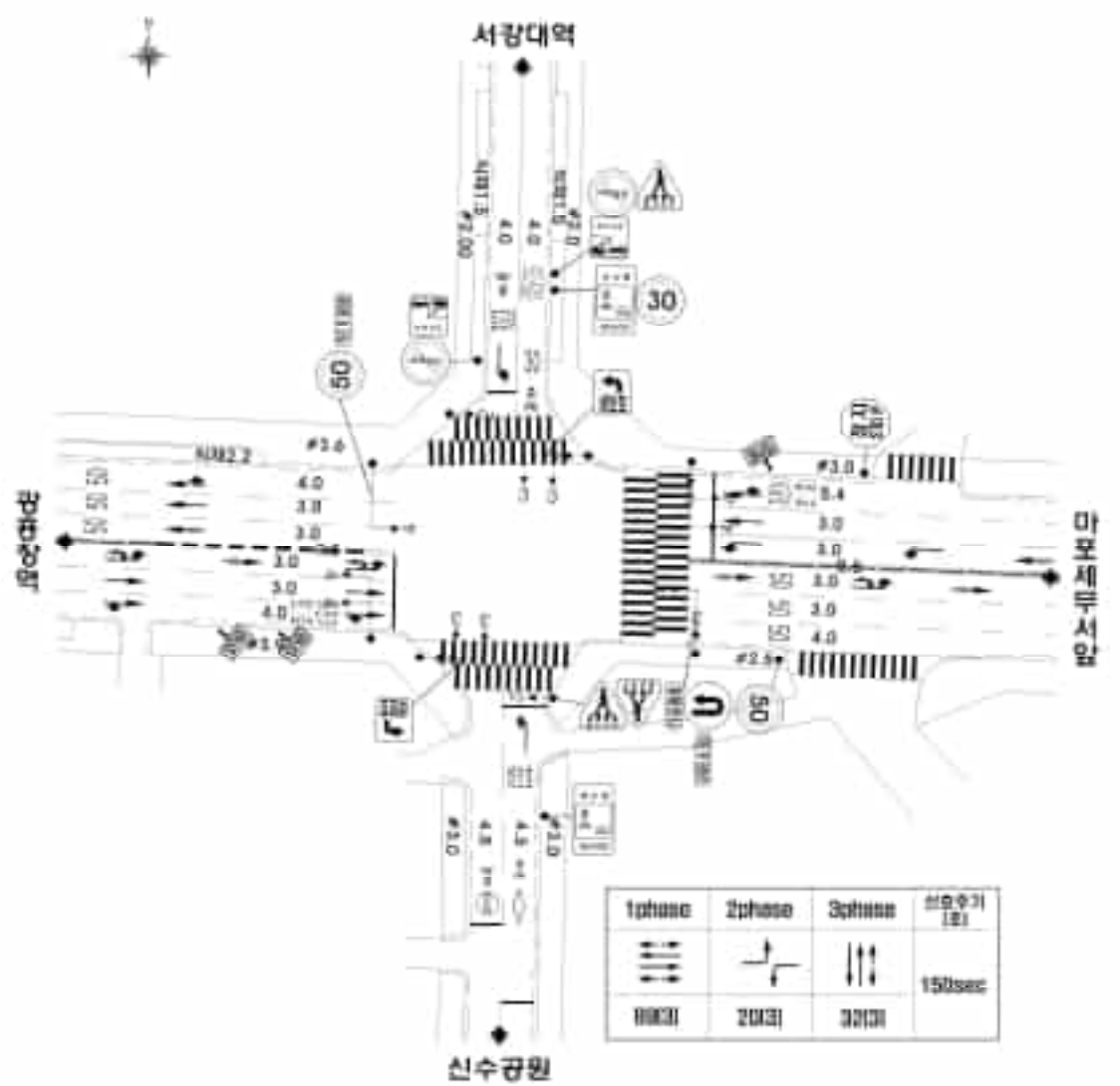
교차로명	형태	가각정리여부	신호등 설치 여부	현시수	주기 (초)	비고
① 신수동 성당앞	4지	○	○	3현시	150	신호교차로
② 신수동 사거리	4지	○	○	4현시	130	신호교차로
③ 국민은행앞	4지	○	○	2현시	130	신호교차로

주) 현장조사 자료

〈분석대상 교차로 Key-Map〉



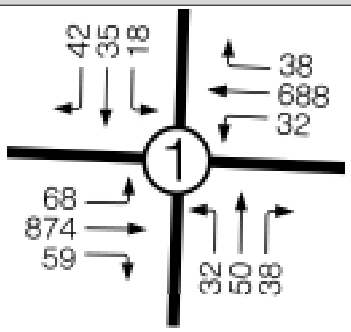
교차로명	① 신수동 성당앞	운영방법	신호교차로



현황사진



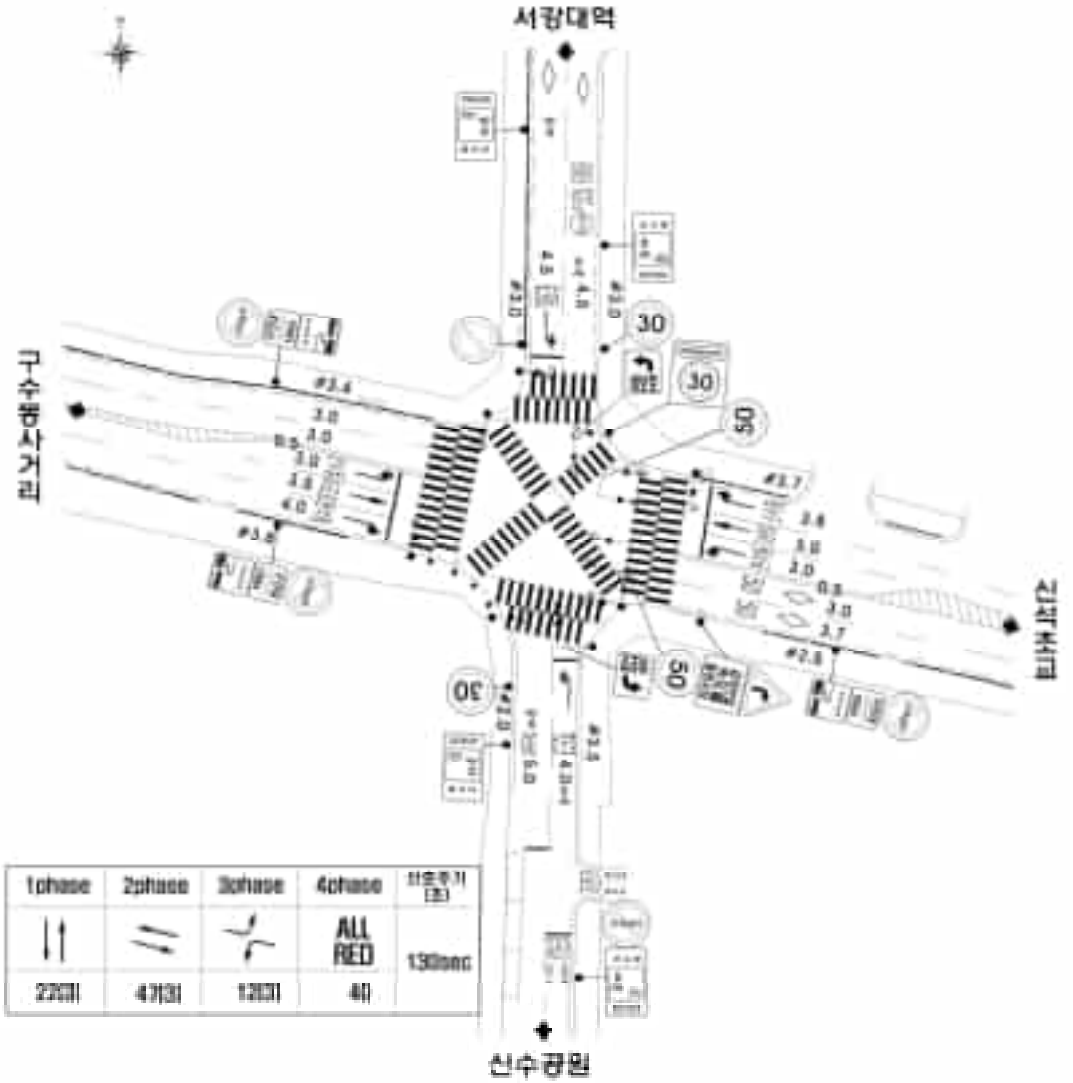
교통량(18:00~19:00시, 대/시)



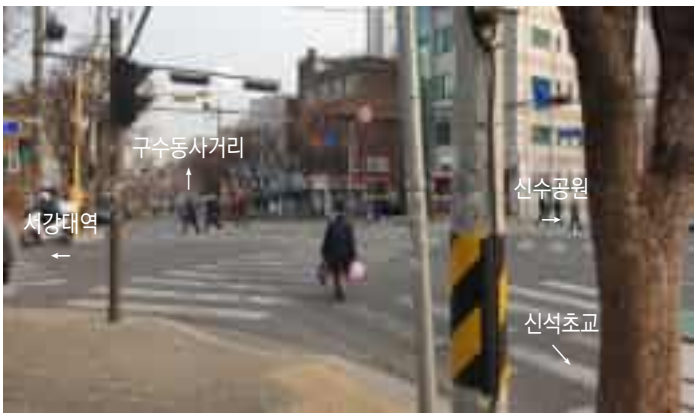
분석결과

제어지체(초/대)	LOS
22.88	B

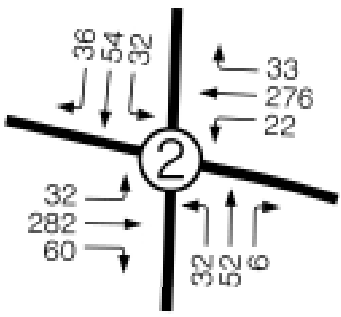
교차로명	② 신수동 사거리	운영방법	신호교차로



현황사진



교통량(18:00~19:00시, 대/시)



분석결과

제어지체(초/대)	LOS
38.70	C

〈분석대상 교차로 기하구조 현황〉

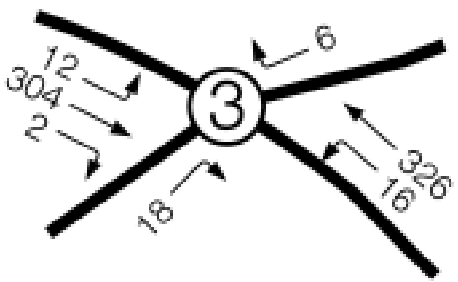
교차로명	③ 국민은행앞	운영방법	신호교차로



현황사진



교통량(18:00~19:00시, 대/시)



분석결과

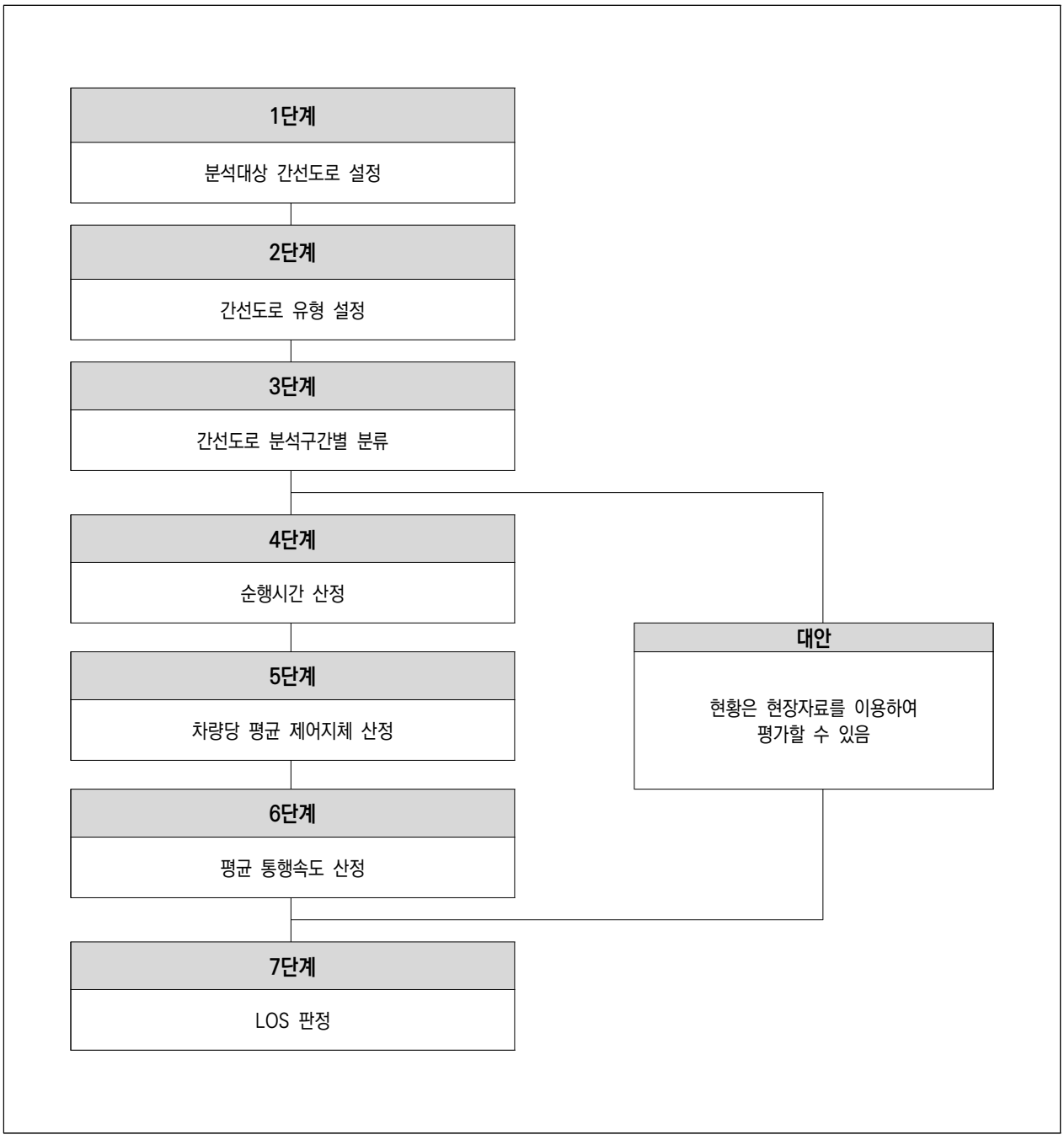
제어지체(초/대)	LOS
8.83	A

나. 가로구간 서비스수준 분석방법 및 분석결과

1) 도시 및 교외 간선도로의 분석방법

- 간선도로상의 차량운행은 간선도로 주변 환경, 차량 간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요 요소에 의해 영향을 받으며 이러한 요소에 의하여 용량과 사용자에게 제공 되는 서비스수준 등이 결정됨
- 간선도로 구간의 평균 통행속도는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간 거리를 이용하여 구할 수 있으며, 분석 과정은『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 방법을 적용하였음

〈간선도로 서비스수준 분석 과정〉



① 1단계: 분석대상 간선도로의 설정

· 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함.

② 2단계: 간선도로 유형의 결정

· 간선도로의 기능과 설계수준, 그리고 기하구조 여건에 근거하여 유형을 규정하였음. 이 때 유형별 자유속도는 교통량이 매우 적어 다른 차량의 영향을 거의 받지 않으며, 교통신호등에 의한 통제설비의 영향을 받지 않은 상태에서 간선도로의 기하구조에 따라 운전자들이 안전하게 속도를 유지할 수 있는 최대의 속도로서 정의됨.

〈자유속도〉

도로여건 / 도로 구분	양호(kph)	보통(kph)
고규격	80	80
중간규격	80	70
저규격	70	60

〈간선도로 유형 결정〉

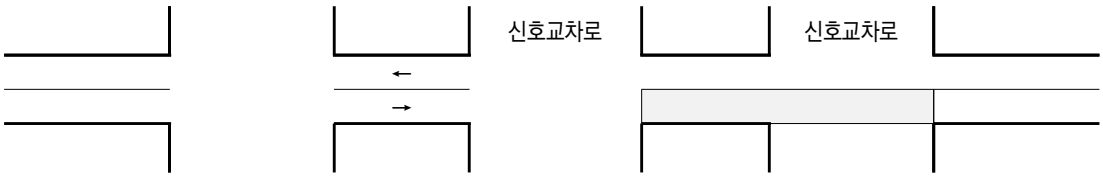
구분		기능적 분류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결 국도	주요 간선도로	집산도로
주요 통행목적		장거리 통과교통	도시부 접근교통	도시부 내부교통
구분		설계수준 분류		
		고규격	중간규격	저규격
진출입로 설치 밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변 개발 정도		저	중	고
구분		도로여건 범주		
		양호	보통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

〈도로 구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형〉

도로여건 / 도로 구분	양호(kph)	보통(kph)
고규격	Ⅰ	Ⅰ
중간규격	Ⅱ	Ⅱ
저규격	Ⅲ	Ⅲ

③ 3단계: 간선도로 분석구간별 분류

· 도로의 분석 기본단위는 구간으로서 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함.
· 아래 그림은 양방향 통행도로와 일방향 통행도로의 구간설정 개념을 도식화한 것이며, 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석할 수 있음.



[양방 통행도로의 분석구간 개념도]



[일방 통행도로의 분석구간 개념도]

④ 4단계: 순행시간(Running Time: 순행시간) 산정

· 순행속도란 임의의 구간을 통행할 때 신호등으로 인한 가감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 말함.
· 차량들은 무리를 이루어서 이동하거나 측면 마찰을 받게 되면 속도가 떨어지게 됨. 즉, 어떤 구간을 달릴 때 교통류의 차량 상호간 내부마찰과 도로변 주·정차, 버스정류장, 접근 세가로에서의 유입교통 등으로 인한 측면 마찰의 영향을 받아 속도는 떨어지게 됨. 이 때 신호등으로 인한 가·감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 순행속도로 볼 수 있으며 자유속도보다 낮은 값을 갖음.
· 분석구간의 순행시간 계산하기 위해 필요한 자료
  -간선도로 유형, 간선도로 구간길이(km), 간선도로 측면마찰 정도
  ※ 분석구간이 몇 개의 소구간으로 나누어졌을 때는 간선도로 분석구간의 평균구간 길이를 구한 후 km당 순행시간 표에서 찾아서 사용함. 이때 찾은 순행시간에 전체 구간 수를 곱하면 분석구간의 총 순행시간을 구할 수 있음. 또는 소구간 별로 순행시간을 구함.

〈노변마찰 정도 설정 기준〉

도로유형	Ⅰ 유형		Ⅱ 유형		Ⅲ 유형	
노변마찰 / 노변마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스정류장 수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2	〉 2	≤ 2
진출입로 수(개/km)	〉 2	≤ 2	〉 3	≤ 3	〉 4	≤ 4

〈km당 구간 순행시간〉

(단위: 초/km)

도로유형	Ⅰ 유형		Ⅱ 유형		Ⅲ 유형	
노변마찰 / 구간거리(km)	대	소	대	소	대	소
≤ 0.1	108	86	143	102	178	119
≤ 0.2	80	66	100	75	119	85
≤ 0.3	71	59	85	67	99	74
≤ 0.4	66	56	77	63	88	69
≤ 0.5	63	54	73	60	83	65
≤ 0.6	61	53	70	58	79	63
≤ 0.7	60	52	68	57	75	62
≤ 0.8	59	51	66	56	74	61
≤ 0.9	58	50	65	55	72	60
〉 0.9	58	50	65	54	72	58

⑤ 5단계: 교차로 접근지체 산정

· 간선도로 분석에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임.

$d = d_1 \times PF \times f_{cw} + d_2 + d_3$

여기서, d= 차량 당 평균제어지체(sec/veh)
d1= 연동 보정된 균일 제어지체(sec/veh)
d2= 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
d3= 추가지체(sec/veh)
PF= 연동계수
fcw= 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

· 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음.

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1 - \left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]}$$

$$d_2 = 900T\left[(x-1)+\sqrt{(x-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b^2}{cT(c-V)} \text{ (유형 Ⅰ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \text{ (유형 Ⅱ)}$$

$$= \frac{3600Q_b}{c} \text{ (유형 Ⅲ)}$$

여기서, T= 분석기간의 길이(h)
C= 신호주기(s)
g= 유효 녹색시간(s)
X= 해당 차로군의 포화도
c= 분석기간 중 해당 차로군의 용량
x= 교통량/용량 비(v/c)
Qb= 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V= 분석 기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

⑥ 6단계: 평균통행속도 산정

· 간선도로의 평균통행시간 산정 시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 중 총 접근지체를 알아야 함.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{km\text{당순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로접근지체}}$$

여기서, 평균통행속도= 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)
구간길이= 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)
km당 순행시간= 간선도로 전체 또는 일부 구간의 km당 총 순행시간(sec/km)
교차로접근지체= 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상 범위 내 모든 교차로에서의 총 접근지체(s)
3600= 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

⑦ 7단계: 서비스수준 평가

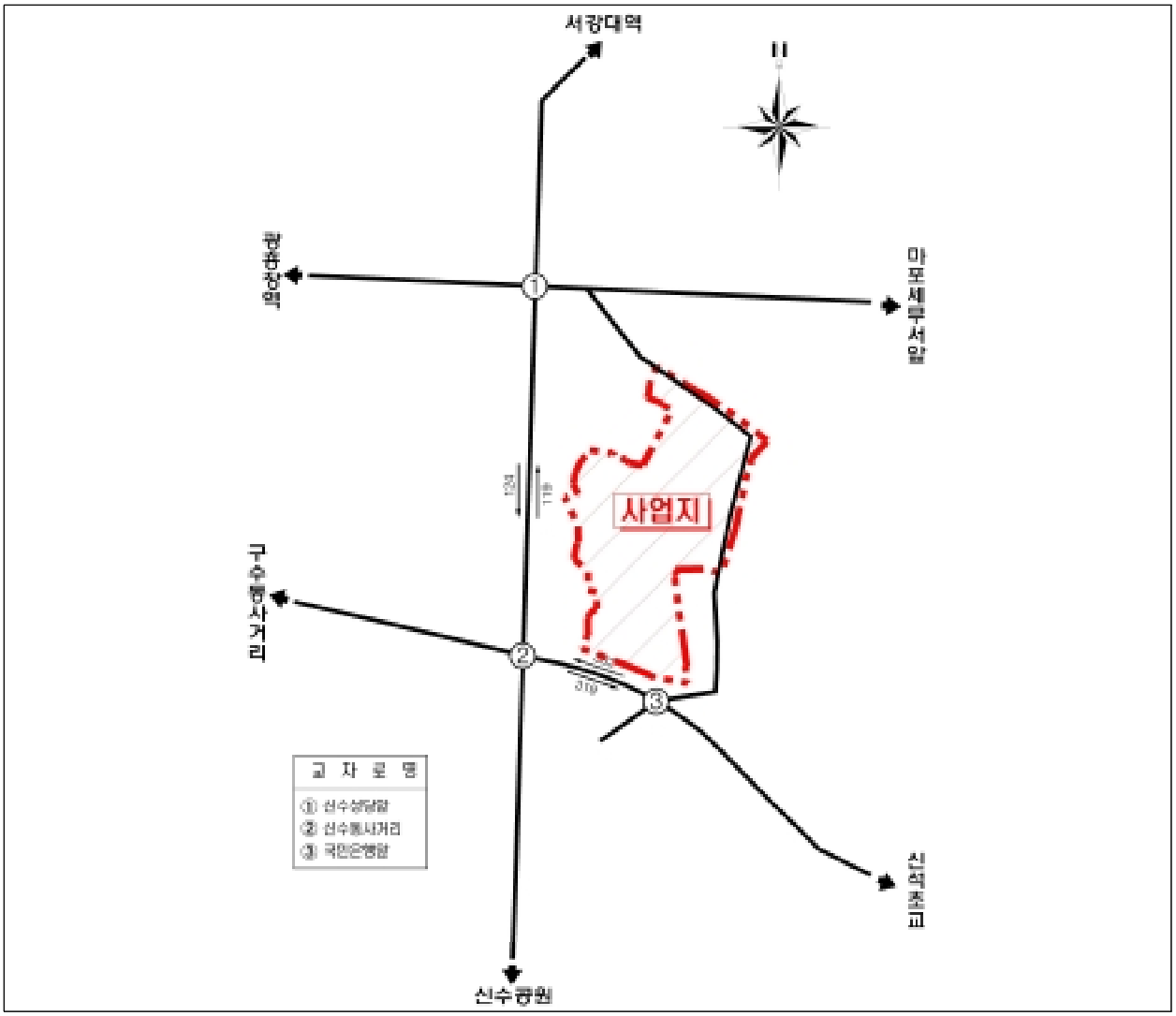
· 일반적인 간선도로의 서비스수준은 간선도로 전체 구간을 따라 원활하고 효율적으로 움직이는 직진교통류를 기준으로 하며, 간선도로 전반에 있어서 모든 구간들의 유형이 동일할 때 의미가 있음. 또한, 서비스수준 결정은 유형별 자유속도와 교차로의 서비스수준을 모두 고려하여야 함.

〈간선도로 서비스수준 산정 기준〉

구분	간선도로 유형		
	Ⅰ유형	Ⅱ유형	Ⅲ유형
자유속도 범위(kph)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
LOS	평균 통행속도(kph)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	〈 6	〈 6	〈 5

2) 가로구간 교통량도

〈가로구간 교통량(현황, 18:00~19:00시, 대/시)〉



3) 가로구간 서비스수준 분석결과

▪ 간선도로 서비스수준 분석결과, 통행속도는 "19.1km/h~28.4km/h", 서비스수준 "D~E"로 분석되었음

〈간선도로 서비스수준 분석결과(현황, 18:00~19:00시)〉

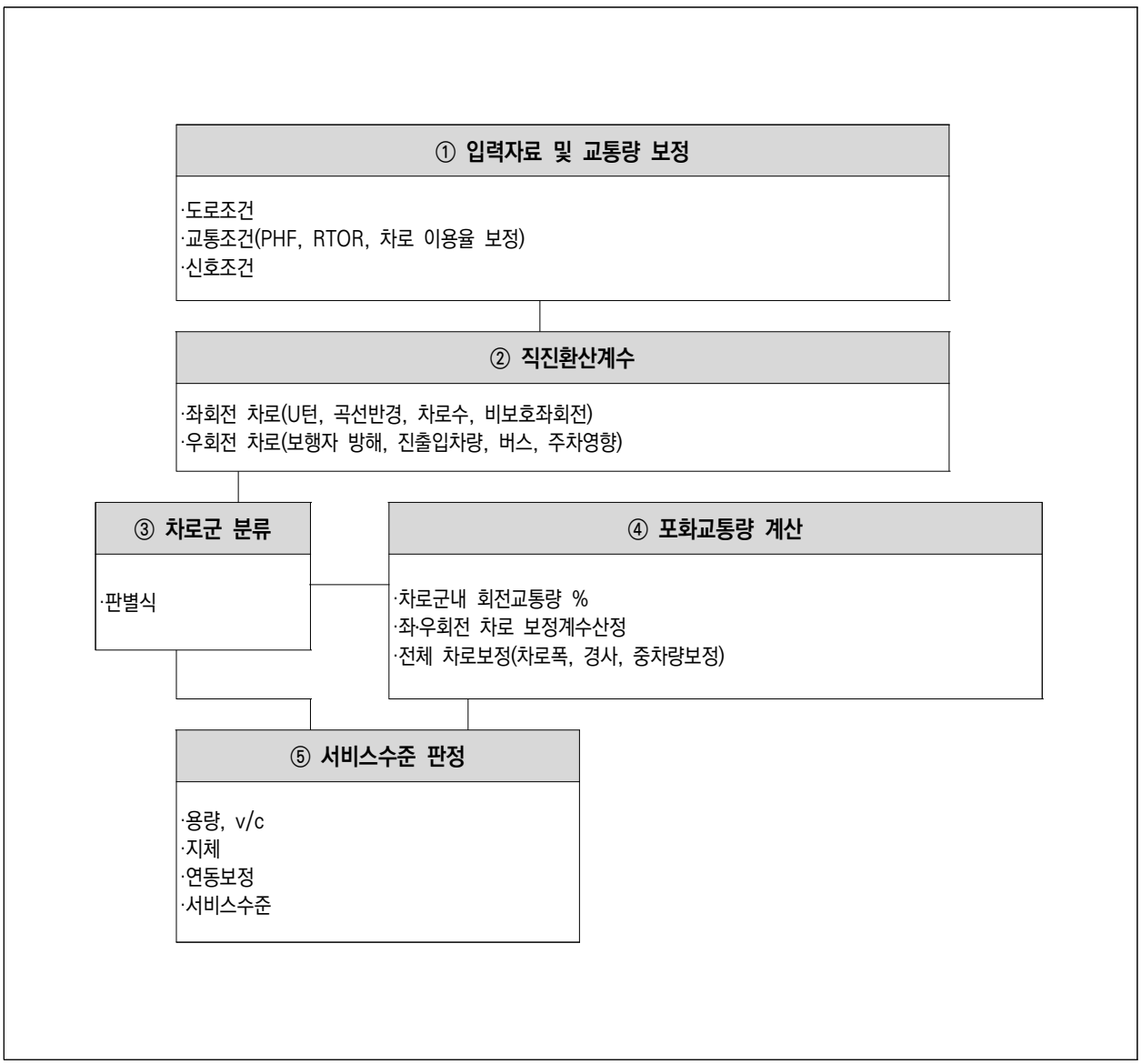
가로명	가로구간			구간길이 (Km)	교통량 (대/시)	제어지체 (초/대)	통행속도 (㎞/h)	LOS
신수로	① 신수동 성당앞	→	② 신수동 사거리	0.26	124	29.8	19.1	E
	② 신수동 사거리	→	① 신수동 성당앞	0.26	119	26.0	20.7	D
토정로	② 신수동 사거리	→	③ 국민은행앞	0.12	319	5.0	28.4	D
	③ 국민은행앞	→	② 신수동 사거리	0.12	332	11.0	20.4	D

다. 교차로 서비스수준 분석방법 및 분석결과

1) 신호교차로 서비스수준 분석방법

- 신호교차로의 분석에 포함되는 요소는 교차로의 기하구조, 교통조건, 신호운영조건 및 서비스 수준이며 이들 중 3개의 조건이 주어지면 나머지 한 조건을 구할 수 있음. 이 조합의 구성에 따라 운영분석, 설계분석, 계획분석으로 구분함
- 운영분석(Operational Analysis)은 교통량, 신호시간 및 교차로의 기하구조가 주어지고 지체 및 서비스 수준을 구하는 분석으로서 신호교차로 분석에서 가장 기본이 되며 간단한 분석임
- 신호교차로 서비스수준 분석의 효과척도는 차량당 제어지체로서 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 분석방법을 사용하여 서비스 수준을 분석하였으며 분석방법의 기본적인 계산 절차와 입력자료는 다음과 같음

〈신호교차로 분석 과정〉



① 1단계: 입력자료 및 교통량 보정

· 입력자료
- 교차로 조건, 교통량 및 신호조건에 관련 자료를 준비함. 분석대상이 현재의 교차로이면 현장관측으로부터 자료를 얻을 수 있음. 장래의 조건하에서 분석한다면 예측 또는 제안된 교통량 및 교차로 조건, 신호시간을 사용함.

① 도로조건
- 접근로 전체의 차로수와 좌회전 전용 및 공용 차로수, 차로폭, 경사, 우회전 교통섬의 유무, 횡단보도의 유무, 노상주차 시설의 유무 등에 관한 자료를 준비함.

② 교통조건
- 모든 조건이 이상적일 때의 기본 포화 교통류율 So는 2,200pcphgpl이며, 여기서 이상적인 조건이란 다음과 같은 조건을 말함.

· 차로폭 3.0m/차로 이상
· 경사가 없는 접근부
· 교통류는 직진이며, 모두 승용차로 구성
· 교차로 정지선의 상류부 75m 이내에 버스정류장이 없음
· 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 노상 주·정차 시설 없음
· 접근부 정지선의 상류부 60m 이내에 진출입 차량이 없을 것

③ 신호조건
- 신호조건은 현시계획, 주기, 녹색시간 및 황색시간임. 신호교차로는 신호운영 방법과 좌회전 전용차로 유무에 따라 용량분석 방법이 달라지며 신호운영과 좌회전 차로의 개수 및 차로 운영형태에 따라 편의상 CASE별로 구분하였음.

· 교통량 보정
- 분석에 사용되는 교통량은 분석시간대의 평균교통류율을 말함. 본석시간은 보통 15분이지만 시간당 교통량이 주어지는 수고 있음. 이때 첨두시간계수를 이용하여 첨두시간 교통류율로 환산해 사용함. 또 차로군에서 각 차로간의 교통량 분포가 일정하지 않아 교통량이 많이 이용하는 차로를 기준으로 보정을 해줌. 적색 신호에서 우회전하는 교통량은 분석에서 제외시켜야함.

① 첨두시간교통류율 환산
- 첨두시간 교통류율은 분석시간대내의 첨두 15분 교통량을 4배 해서 한시간 교통량으로 나타낸 것으로 시간당 교통량을 첨수시간계수로 나누어 얻음.

$$V_P = \frac{V_H}{PHF}$$

여기서, VP= 첨두시간 교통류율(vph)
VH= 시간교통량(vph)
PHF= 첨두시간 계수

② 차로이용률 보정
- 차로이용률의 보정은 첨두교통량에 차로이용률 계수를 곱하여 보정함.

$$V = V_P \times F_U$$

여기서, V= 보정된 교통량(vph)
Vp= 첨두시간교통류율(vph)
FU= 차로이용률계수

③ 우회전 교통량 보정
- 전체 우회전 교통량에 우회전 교통량 보정계수를 곱하면 분석에 사용되는 우회전 교통량을 얻을 수 있음.

$$V_R = V_{RO} \times F_R$$

여기서, VR= RTOR에 대해서 보정된 우회전 교통량(vph)
VRO=총 우회전 교통량(vph)
FR= 우회전 교통량 보정계수

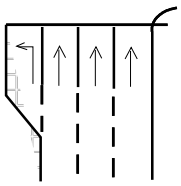
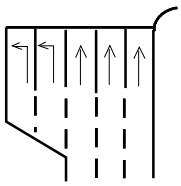
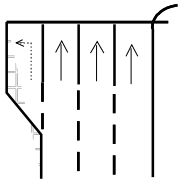
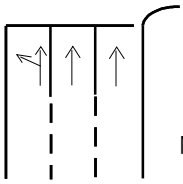
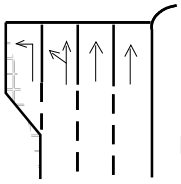
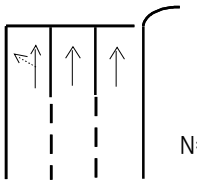
〈차로군 분석에 필요한 입력자료〉

조건형태	변수
도로조건	· 차로수, N · 평균차로폭, w(m) · 경사, g(%) · 상류부 링크 길이(m) · 좌·우회전 전용차로 유무 및 차로수 · 좌회전 곡선반경, RL · 우회전 도류화 유무 · 주변의 토지이용 특성 · 버스베이 유무 · 버스 정거장 위치, I · 노상주차시설 유무
교통조건	· 분석기간(시간) · 이동류별 교통수요, V(vph) · 기본 포화교통유율, S0(pcphgpl) · 초기 대기차량 대수(대) · 첨두시간계수, PHF · 중차량 비율, PT(%) · 버스정차대수, Vb(vph) · 주차활동, Vpark(vph) · 순행속도(kph) · 진·출입 차량대수, Vex, Ven(vph) · U턴 교통량(vph) · 횡단보행자 수(인/시)
신호조건	· 주기, C(초) · 차량녹색시간, G(초) · 보행자 녹색시간, GP(초) · 황색시간, Y(초) · 상류부 교차로와의 옵셋(초) · 좌회전 형태

〈신호운영과 좌회전 차로별 구분〉

<table>
<tr><th rowspan="2">좌회전차로
신호운영</th><th colspan="2">전용좌회전 차로수</th><th colspan="2">공용좌회전 차로수</th></tr>
<tr><th>1</th><th>2</th><th>1</th><th>2</th></tr>
<tr><td>양방보호 좌회전신호</td><td rowspan="2">CASE 1</td><td rowspan="2">CASE 2</td><td colspan="2" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>직·좌 동시신호</td></tr>
<tr><td>비보호 좌회전신호</td><td>CASE 3</td><td></td><td>CASE 6</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>CASE 4</td><td>CASE 5*</td></tr>
</table>

주) *왼쪽 차로가 좌회전 전용차로이라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 다 공용으로 간주

구분	CASE 1	CASE 2	CASE 3
전용좌회전차로	 N=3	 N=3	 N=3 비보호좌회전
	N = 직진 및 우회전 차로수		
구분	**CASE 4**	**CASE 5**	**CASE 6**
공용좌회전차로	 N=3	 N=4	 N=3 비보호좌회전
	N = 접근로 전체 차로수		

여기서, CASE 1: 전용 좌회전 차로가 1개이며, 양방 보호좌회전신호 또는 직좌 동시신호
CASE 2: 전용 좌회전 차로가 2개이며, 신호운영은 CASE 1과 같음.
CASE 3: 전용 좌회전 차로가 1개이며, 비보호좌회전 신호
CASE 4: 직진과 좌회전 공용차로가 1개이며, 직좌 동시신호
CASE 5: 맨 왼쪽 차로는 전용좌회전, 그 다음 차로는 직진과 좌회전의 공용차로이며 신호는 CASE 4와 같음
CASE 6: 직진과 좌회전 공용차로가 1개이며, 비보호좌회전 신호

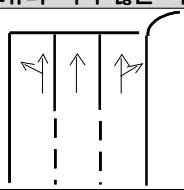
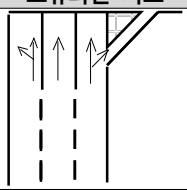
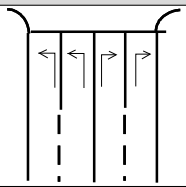
주) 우회전 차로의 형태와는 상관이 없음.

〈교차로 구조와 좌회전 CASE 구분〉

[차로이용 계수(F_U)]

직진의 전용차로수	차로별 평균교통량(vphpl)		설계수준	
	800 이하	800 초과	서비스수준 C, D	서비스수준 E
1차로	1.00	1.10	1.00	1.00
2차로	1.02	1.00	1.02	1.00
3차로	1.10	1.05	1.10	1.05
4차로 이상	1.15	1.08	1.15	1.08

〈우회전 차로의 구분〉

공용 우회전 차로		전용 우회전 차로
도류화 되지 않은 차로	도류화된 차로	
		

〈우회전 교통량 보정계수(F_R)〉

우회전 차로 구분		FR(VR/VRO)
4갈래 교차로	도류화되지 않은 공용 우회전 차로	0.5
	도류화된 공용 우회전 차로	0.4
3갈래 교차로	전용 우회전 차로, 기타 우회전 차로	0.5

② 2단계: 회전 및 노변차로의 직진환산계수

- 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소함. 내부마찰이란 차량 상호간 또는 횡단보행자와의 간섭, 또는 도로조건으로 인한 포화 차두시간의 증가를 말하며, 외부마찰이란 도로변의 버스 정차, 주차활동, 이면도로의 진·출입 차량으로 인한 포화 차두시간의 증가를 말함. 따라서 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전 차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받음. 우회전이 없거나 금지된 접근로는 외부마찰만 받음
- 직진환산계수를 계산할 때 그 접근로내의 직진 이동류에 대한 실제 현장의 포화교통류율을 사용하지 않고 기본 포화교통류율을 사용하는 이유는 차로군 분류를 할 때까지 직진은 기본 조건을 갖는다고 가정하기 때문임. 즉 차로폭, 경사 및 중차량에 대한 보정은 모든 이동류에 대하여 일률적으로 하기때문에 포화교통량 보정은 마지막 단계에서 함
- 직진환산계수를 사용하면 각 이동류의 교통량을 포화 차두시간의 누적인 차로이용률로 나타낼 수 있고 이를 비교하여 차로군 분류를 할 수 있음

· 좌회전 차로의 직진환산계수(EL)
 – 좌회전 차로의 종합 직진환산계수는 좌회전 차로수에 따른 좌회전 자체의 영향, 좌회전 궤적의 곡선반경의 영향, U턴의 영향을 종합적으로 고려한 것임.
 EL = EI × Ep × Eu
 여기서, EI: 좌회전 자체의 직진환산계수
 Ep: 좌회전 곡선반경 영향 직진환산계수
 Eu: U턴 영향 직진환산계수
· 우회전 차로의 노변마찰로 인한 포화차두시간 손실(LH)
 – 진출입 차량, 버스정차 및 주차활동에 의한 우측차로의 포화차두시간 손실에는 적색시간 동안에 진출입하는 차량, 버스정차 및 주차의 영향도 포함되어 있음. 그러나 적색시간 동안 접근차량들이 정지해 있으므로 이들 노변마찰의 영향은 흡수되어 녹색신호에서 진행할때는 이들의 영향이 사라짐.
 L_H = (L_{dw} + L_{bb} + L_p) × 0.3
 여기서, Ldw: 진출입차량의 방해
 Lbb: 버스 정차로 인한 방해
 Lp: 주차활동으로 인한 방해
· 우회전 차로의 직진환산계수(ER1, ER2)
 ER1: 도류화 되지 않은 공용우회전의 직진환산계수
 ER2: 도류화 된 공용우회전의 직진환산계수

③ 3단계: 차로군 분류

- 신호교차로 용량분석은 접근로별, 차로군별로 구분해 실시하며 차로군은 이동류의 교통량 분포에 따라 달라짐. 즉 서로 다른 현시에 진행하는 이동류는 별개의 차로군을 형성함. 또 같은 현시에 진행하는 서로 다른 이동류의 경우 교통량비(v/s) 또는 v/c비가 다르면 별개의 차로군으로 분류함. 반대로 좌회전 또는 우회전 차로를 직진이 공용함으로써 교통량비에 관해서 직진 차로와 평행상태를 나타내면 좌회전 또는 우회전 이동류는 직진과 함께 같은 차로군을 형성하며 통합해서 분석함

· 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들이 차로이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다름. 이 이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군 별로함. 실질적 전용 좌우회전 유무는 VSTL과 VLF, VSTR과 VRF를 비교해서 판별함. N은 전용 좌회전 차로를 제외한 접근로 전체의 차로수임. N= 1이면 아래 계산이 불필요함.

- VLF 및 VRF

$$V_{LF} = \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_L} = \frac{7200\,V_{Th}}{C(N-1)\,V_L}$$

$$V_{RF} = \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_R} = \frac{3600\,V_{Th}}{C(N-1)\,V_R}$$

여기서, VLF: 공용 좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)
VRF: 공용 우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

- VSTL 및 VSTR

V_{STL} = $\frac{1}{N}$[VTh + ERVR - ELVL(N - 1)] = $\frac{1}{N}$[2(VTh + ERVR) - ELVL(N - 2)

V_{STR} = $\frac{1}{N}$[VTh - ERVR(N - 1)] = $\frac{1}{N}$[VTh + ELVL - ERVR(N - 1)]

여기서, VSTL: 공용 좌회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)
VSTR: 공용 우회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

- 차로군 분류
  · 전용 좌회전 차로는 별도 차로군
  · 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)가 1개 이면 하나의 통합 차로군
  · VSTLL 〉 VLF 이고 VSTR 〉 VRF 이면 직진, 좌회전, 우회전 모두 하나의 통합차로군
  · VSTL 〈 VLF 신호교차로이면 실질적 전용 좌회전 차로군
  · VSTR 〈 VRF 이면 실질적 전용 우회전 차로군
  · VSTL 〉 VLF 이면 직진과 좌회전 통합 차로군
  · VSTR 〉 VRF 이면 직진과 우회전 통합 차로

④ 4단계: 포화교통량 산정

▪ 공용 좌 또는 우회전 차로군의 회전차로 보정계수는 회전차로의 직진환산계수와 그 차로군의 회전교통량 비율을 이용하여 구할 수 있음. 각 차로군에 포함된 회전교통량의 비율은 각 차로군의 총 교통량을 알아야 구할 수 있음. 각 차로군의 총 교통량은 V_{LF} 또는 V_{RF}를 고려하여 계산함.

· 아래 공식을 이용하여 차로군의 회전 교통량비 P를 계산한 후, 공식 $f = \frac{1}{1 + P(E - 1)}$ 에 대입하여 좌회전 또는 우회전 보정계수를 구함

- 실질적 전용 좌회전 차로군: $P_L = \frac{V_L}{V_{LF} + V_L}$
- 실질적 전용 우회전 차로군: $P_R = \frac{V_R}{V_{RF} + V_R}$
- 공용 좌회전 차로군: $P_{LT} = \frac{V_L}{V_{Th} - V_{RF} + V_L}$
- 공용 우회전 차로군: $P_{RT} = \frac{V_R}{V_{Th} - V_{LF} + V_R}$
- 직진+좌+우회전 통합차로군: $P_{LT} = \frac{V_L}{V_T}$, $P_{RT} = \frac{V_R}{V_T}$ ($V_T = V_{Th} + V_{L+} V_R$)

$$f_{LT} \times f_{RT} = \frac{1}{1 + P_{LT}(E_L - 1) + P_{RT}(E_R - 1)}$$

- 전용 좌회전 차로군: fLT = $\frac{1}{E_L}$
- i 차로군의 포화교통량 계산

$$S_i = 2,200 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

⑤ 5단계: 서비스수준 판정

· 각 차로군 별 용량 및 v/c비 계산
· 초기 대기차량(Qb)이 없으면
 -균일지체(d1), 증분지체(d2)
· 초기 대기차량(Qb)이 있으면
 - Qb와 (1-X)cT를 비교하여 CASE I, II, III 중 선택
 - 균일지체(d1), 증분지체(d2), 추가지체(d3)
· 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산
 d = d1(PF) + d2 + d3
· 차로군별 지체를 교통량에 관해서 가중 평균하여 접근로의 평균지체를 계산하고 서비스수준 판정
· 접근로별 지체를 교통량에 관해서 가중 평균하여 교차로 전체의 평균지체계산 및 서비스수준 판정

▪ 용량 및 V/c비: $(V/S)_i$는 i 차로군의 교통량과 포화 교통류율의 비를 의미하는 것으로 이를 교통량비(flow ratio)라 하고 y_i로 나타내기도 함. i 차로군의 용량은 다음 식을 이용해서 얻음.

$$c_i = S_i \times \frac{g_i}{C}$$

여기서, ci= i 차로군의 용량(vph)
si= i 차로군의 포화교통류율(vph)
gi= i 차로군의 유효녹색시간(초)
C= 주기(초)

- $(V/c)i$는 i차로군의 교통량과 용량의 비를 의미하는 것으로서 이를 포화도(Degree of Saturation)라 하고 Xi로 나타내기도 함. 따라서 교통량비와 포화도와의 관계는 다음과 같이 나타낼 수 있음.

$$X_i = \left(\frac{V}{c}\right)_i = \frac{V_i}{S_i\left(\frac{g_i}{C}\right)} = \frac{V_i C}{S_i\, g_i}$$

여기서, Xi= (v/c)i = i 차로군의 포화도
Vi= i 차로군의 교통량(vph)
gi/C= i 차로군의 유효 녹색 시간비

- Xi 값은 일반적으로 0~1.0의 값을 가지나, 도착교통량이 용량을 초과하는 경우에는 1.0보다 큰 값을 나타낼 때도 있음. 앞에서 언급한 몇 개의 차로군을 가진 접근로의 경우와 마찬가지로 교차로 전체의 용량도 의미가 없음.

◦ 임계차로군 및 임계 V/c 비

- 각 신호현시에 움직이는 차로군들 중 교통량비 y_i 값이 가장 큰 차로군이 임계 차로군이 되며, 신호의 파라메터는 이들이 좌우함. 각 현시에 속한 임계차로군의 교통량비를 합한 값은 신호주기를 계산하거나 교차로 전체의 임계 V/c비를 계산하는 데 사용되며 이 값은 적정한 신호운영 조건하에서 교차로 전체의 혼잡도를 나타내는 지표임

$$X_c = \frac{C}{C-L}\sum y_i$$

여기서, Xc= 교차로 전체의 임계 v/c 비
C= 주기(초)
L= 주기당 총 손실시간(초)
yi= 각 현시의 임계차로군의 교통량비

▪ 지체 계산 및 연동계수 적용

· 여기서의 지체는 분석기간 동안에 도착한 차량에 대한 평균제어지체를 말하며, 여기에는 분석기간 이전의 해소되지 않은 잔여 차량에 의해 야기되는 지체도를 포함됨.

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

여기서, d= 차량당 평균 제어지체(초/대)
d1= 균일 제어지체(초/대)
PF= 신호연동에 의한 연동 보정계수
d2= 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

▪ 지체 종합 및 서비스수준 판정

· 신호교차로의 각 차로군의 차량당 제어지체가 결정되면 각 차로군별 서비스 수준을 결정하고, 각 접근로의 제어지체는 차로군별 제어지체를 교통량에 관하여 가중 평균하여 구하고 서비스수준을 구함. 또 각 접근로의 제어지체를 교통량에 관하여 가중 평균하여 교차로의 평균 제어지체를 구하고 서비스수준을 결정하며 이를 수식으로 표현하면 다음과 같음.

$$d_A = \frac{\sum d_i V_i}{\sum V_i}, \quad d_I = \frac{\sum d_A V_A}{\sum V_A}$$

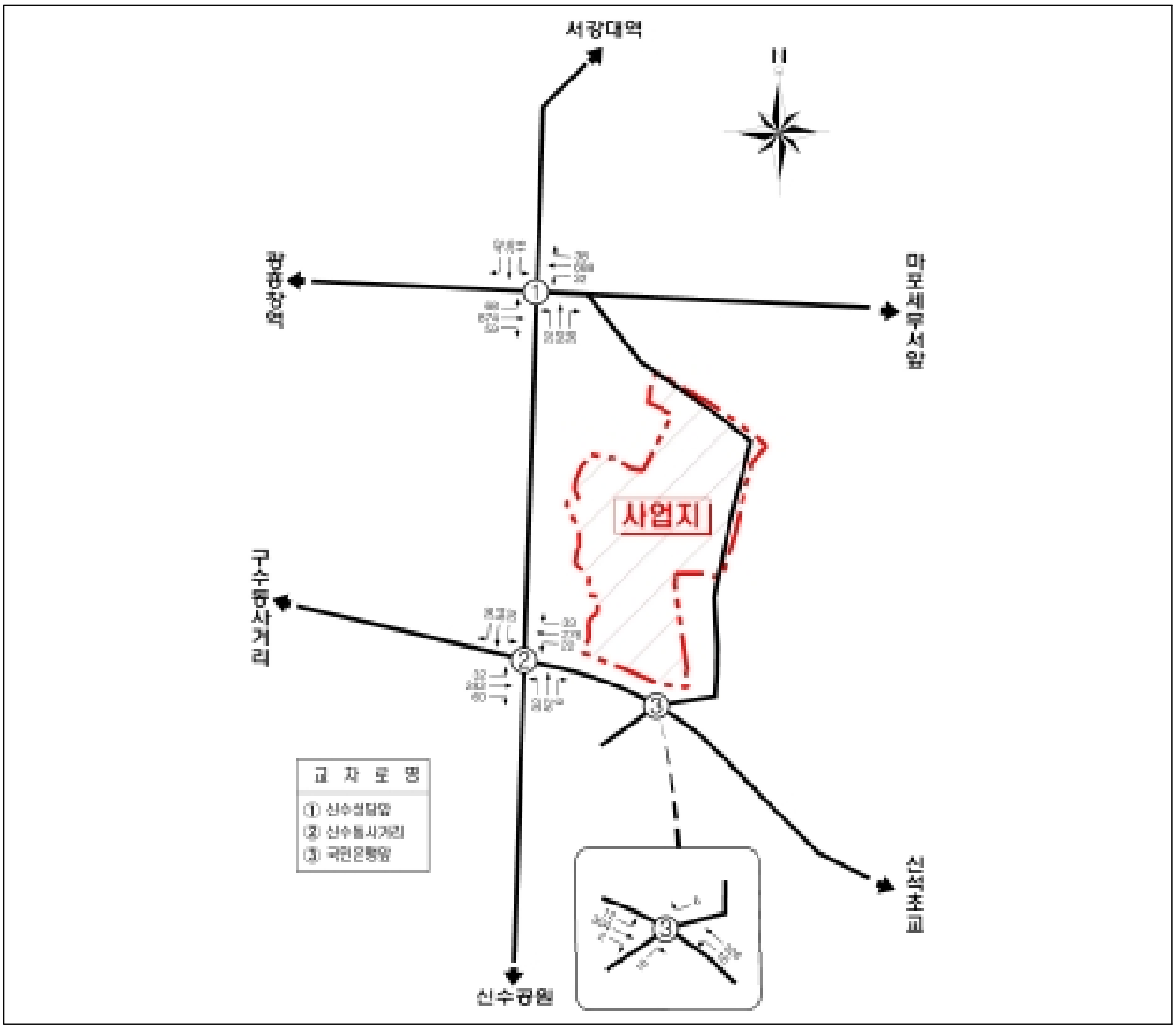
여기서, dA= A 접근로의 차량당 평균 제어지체(초/대)
di= A 접근로 i 차로군의 차량당 평균 제어지체(초/대)
Vi= i 차로군의 보정교통량(vph)
dI= I 교차로의 차량당 평균 제어지체(초/대)
VA= A 접근로의 보정교통량(vph)

〈신호교차로의 서비스수준 기준〉

LOS	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	〉 340초

2) 교차로 교통량도

〈교차로 교통량(현황, 18:00~19:00시, 대/시)〉



3) 교차로 서비스수준 분석결과

- 사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로 제어지체는 "8.83초/대~38.70초/대"로 서비스수준은 "A~C"로 분석되었음

〈교차로 서비스수준 분석결과(현황, 18:00~19:00시)〉

교차로명	신호 교차로		
	교통량(대/시)	제어지체(초/대)	LOS
① 신수동 성당앞	1,974	22.88	B
② 신수동 사거리	917	38.70	C
③ 국민은행앞	684	8.83	A

라. 대중교통(버스) 운행현황

- 사업지 공간적 범위 내를 운행하는 버스노선은 총 5개 노선이며, 마을버스 2개 노선, 지선버스 2개 노선, 간선 1개 노선이 운행하는 것으로 조사되었음

〈대중교통(버스) 운행현황〉

노선번호		기점	종점	첫차	막차	배차간격
마을	마포12	신촌역	마포역	6:00	00:00	8분
	마포11	신촌역	마포역	6:00	00:00	8분
지선	7013A	은평차고지	남대문시장	04:30	23:00	22분
	7013B	은평차고지	남대문시장	04:45	23:10	22분
간선	753	구산동	상도동	04:10	22:20	12분

자료) 서울시교통정보센터(http://topis.seoul.go.kr)

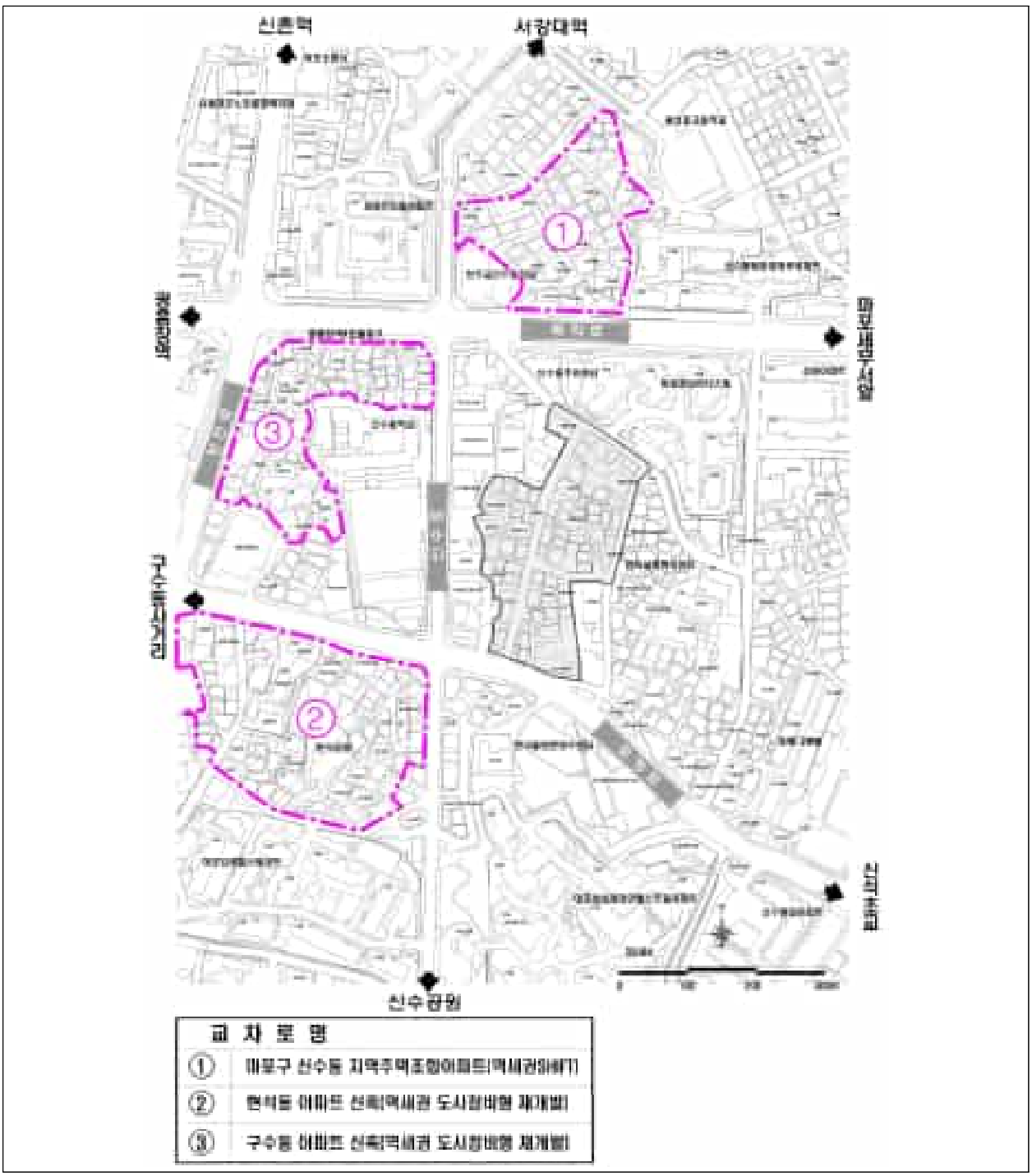
〈대중교통(버스노선) 운행현황도〉



마. 주변지역 개발계획

- 공간적 범위내에 있는 시설물 중 최소 규모 이상의 사업 및 시설물에 대하여 조사하여야 하며, 조사된 주변지역 개발계획의 교통처리계획이 사업지 주변에 미치는 영향을 분석하도록 하고 있으며 본 사업지 공간적 범위내에 주변 개발계획은 다음과 같음

〈주변지역 개발계획도〉



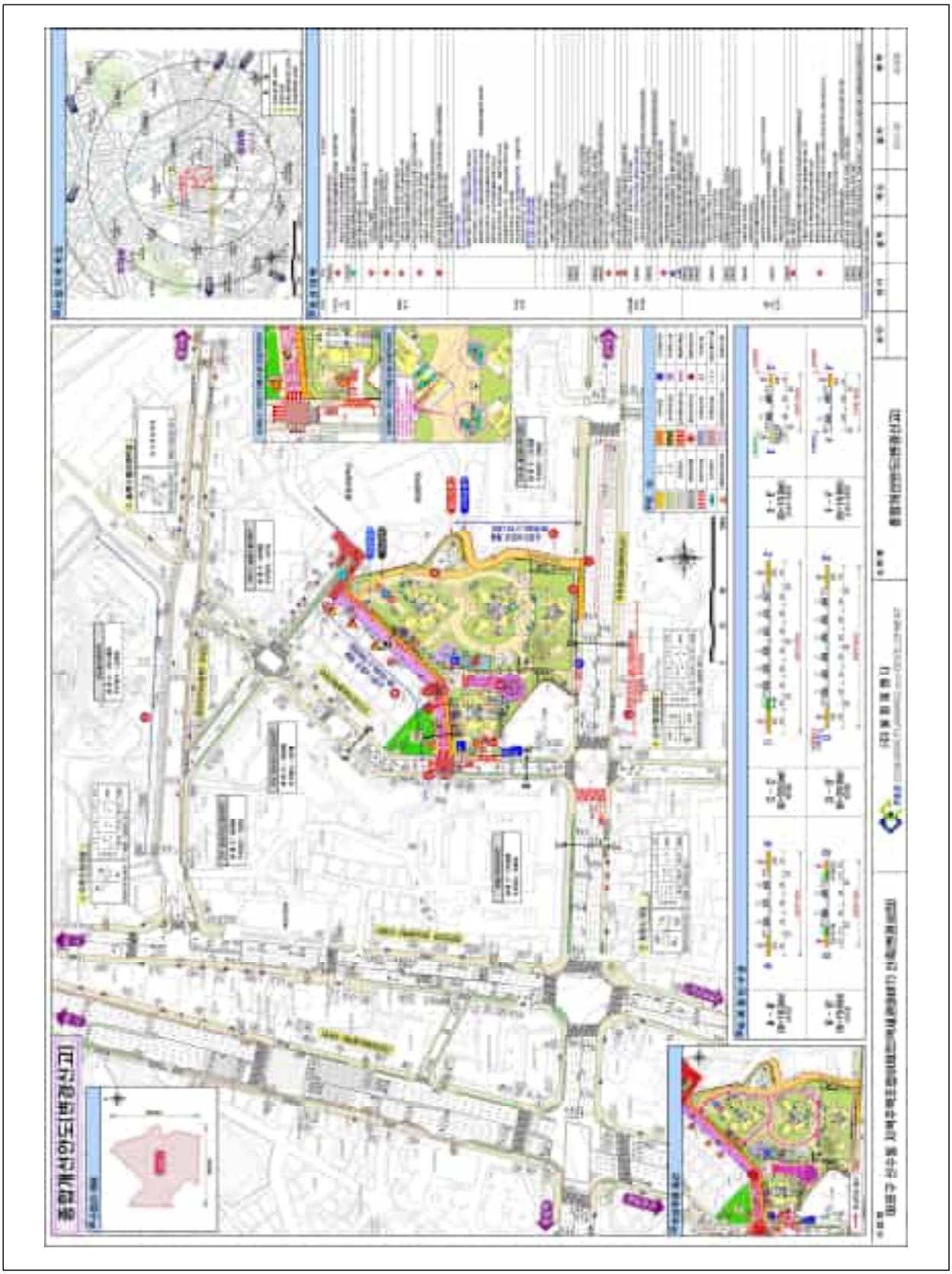
① 마포구 신수동 지역주택조합아파트(역세권SHIFT)

구 분	사 업 내 용					
사업명	마포구 신수동 지역주택조합아파트(역세권SHIFT)					
대지위치	서울특별시 마포구 신수동 독막로 27길 28(구 91-90번지) 일대					
사업시행자	신수동 무쇠막 지역주택조합					
	주소 : 서울특별시 마포구 신수동 91-36					
	TEL : 02-704-2482					
설계기관	㈜ 참 건축사사무소					
	주소 : 서울특별시 마포구 독막로 270(대흥동)					
	TEL : 02-718-3225	FAX :02-718-3227				
수립대행업체	(주)동림피엔디					
	주소 : 서울특별시 송파구 법원로 127 대명벨리온 1109호					
	TEL : 070-7117-6757	FAX : 02 - 407 - 1348				
사업기간	2019년 ~ 2023년					
지 역 · 지 구	제2종 일반주거지역(7층), 제3종 일반주거지역, 일반미관지구 → 준주거지역					
용 도	공동주택 및 부대복리시설, 판매시설, 근린생활시설					
인허가관련법	주택법 제38조의 6규정에 의한 임대주택(장기전세주택) 건립계획					
규 모	지하4층~지상28층					
면적개요	**사 업 내 용**					
대지면적	12,968.00㎡(전체구역 15,848.00㎡, 도로 2,059.00㎡, 소공원 821.00㎡)					
건축면적	4,083.46㎡					
건축연면적	80,334.54㎡(지상:53,333.65㎡, 지하:27,000.89㎡)					
공동주택세대수	512세대(분양 329세대, SHIFT 183세대)					
용적률 및 건폐율	용적율 : 406.95%, 건폐율 31.49%					
복합산식연면적(Swa)	18,511.15㎡(도시교통정비촉진법 기준)					
진·출입구개소수	공동주택 1개소, 비주거시설 1개소					
주차개요	**사 업 내 용**					
법정주차대수	536대					
주차수요대수	589대(2023년, 주차원단위법, 일요일)					
계획주차대수	계획주차대수 : 607대(조업주차 3면포함, 공동주택: 559대(세대당 1.09대)) -일반주차면(2.3×5.0) 254대 확보(계획주차대수의 41.8%) -확장형주차면(2.5×5.1) 248대 확보 (계획주차대수의 40.9%, 여성우선확장형 52대, 임산부주차 6대포함) -장애인주차면(3.3×5.0) 21대 확보(계획주차대수의 3.5%) -경형주차면(2.0×3.6) 37대 확보(계획주차대수의 6.1%) -여성우선일반형주차면(2.3×5.0) 37대 확보(계획주차대수의 6.1%) -여성우선확장형주차면(2.5×5.1) 52대 확보(계획주차대수의 8.6%) -임산부주차면(2.5×5.1) 6대 확보 -전기차주차면(2.3×5.0) 7대 확보(완속충전 5대, 급속충전 2대) -화물조업주차면(2.6×5.5) 3대 확보 -자주식 주차 100.0% -법정주차대수 대비 113.2% 확보, 주차수요대수 대비 103.1% 확보					

발생교통량		평 일			일 요 일		
		유입	유출	계	유입	유출	계
2023년	주변가로첨두시(대/시)	137	64	201	103	95	198
	사업지첨두시(대/시)				117	103	220
	1일발생교통량(대/일)	1,011	1,011	2,022	1,124	1,124	2,248
2025년	주변가로첨두시(대/시)	136	63	199	103	95	198
	사업지첨두시(대/시)				116	103	219
	1일발생교통량(대/일)	1,007	1,007	2,014	1,126	1,126	2,252

주 : 1) 평일의 주변가로 및 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임
2) 일요일의 주변가로 첨두시는 14:00~15:00시이며, 사업지 첨두시는 13:00~14:00시임
3) 택시는 유출입이 동시간내에 일어나므로 Back haul교통량(귀로교통량)으로 환산함
자료)『마포구 신수동 지역주택조합아파트(역세권SHIFT) 신축 교통영향평가(변경심의)〈교통개선대책 변경신고 : 변경허용 인정범위 내〉, 2021. 8, ㈜동림피엔디』

〈마포구 신수동 지역주택조합아파트(역세권SHIFT)〉



② 현석동 아파트 신축(역세권 도시정비형 재개발)(안)

구 분		사 업 내 용		
사 업 명		현석동 아파트 신축(역세권 도시정비형 재개발)		
대 지 위 치		서울시 마포구 현석동 1-31번지 일대		
지 역 · 지 구		3종일반주거지역, 2종일반주거지역(7층)		
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설		
규 모		지하5층~지상35층		
구 역 면 적		23,440.00㎡(획지 21,741.10㎡ 정비기반시설 1,629.80㎡(공원 479.20㎡, 도로 1150.60㎡)		
대 지 면 적		18,854.30㎡(획지1: 18,854.30㎡, 획지 2 : 768.00㎡(대토), 획지3 2,118.80㎡(대토))		
건 축 면 적		5,672.30㎡		
건축 연면적		116,414.30㎡(지상:77,781.30㎡, 지하:38,633.00㎡)		
공동주택세대수		765세대(임대 286세대, 조합, 분양 479세대)		
진 · 출입구개소수		2개소		
법정주차대수		793대		
계획주차대수		960대		
발생교통량		평 일		
		유입	유출	계
2030년	주변가로 첨두시(대/시)	145	34	179
	사업지 첨두시(대/시)	10	187	197
	1일발생교통량(대/일)	969	969	1,938

〈마포구 현석동아파트 신축(역세권 도시정비형 재개발〉



③ 구수동 아파트 신축[역세권 도시정비형 재개발](안)

구 분		사 업 내 용		
사 업 명		구수동 아파트 신축[역세권 도시정비형 재개발]		
대 지 위 치		서울시 마포구 구수동 16-1번지 일대		
지 역 · 지 구		제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층) -〉 준주거지역 (용도지역 상향)		
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설		
규 모		지하5층~지상35층		
구 역 면 적		12,830.0㎡		
대 지 면 적		12,830.0㎡		
건 축 면 적		3,780.60㎡		
건축 연면적		93,483.10㎡(지상: 58,487.50㎡, 지하: 34,995.60㎡)		
공동주택세대수		606세대(임대 255세대, 조합, 분양 351세대)		
진·출입구개소수		1개소		
법정주차대수		592대		
계획주차대수		821대		
발생교통량		평 일		
		유입	유출	계
2030년	주변가로 첨두시(대/시)	114	25	139
	사업지 첨두시(대/시)	8	147	155
	1일발생교통량(대/일)	755	755	1,510

〈마포구 구수동아파트 신축(역세권 도시정비형 재개발)〉



2. 교통관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획 (2022, 서울특별시)

1) 기본방향

- 도시공간 재구조화
  - '보행 일상권' 조성
  - 수변중심 공간 재편
  - 미래성장거점, 중심지 혁신
  - 다양한 도시모습, 도시계획 대전환
- 미래 도시 인프라 구축
  - 기반시설 입체화(지상철도 지하화)
  - 미래 교통 인프라 확충

① 보행 일상권'조성

- 일상생활을 보행권 내에서 누릴 수 있는 도시

물리적 환경	중심지	자연환경	문화환경
- 인구 2~3만명 / 행정동 1~2개 - 도보 30분 내	- 1~2개 역세권	- 7~8개의 크고 작은 공원녹지 - 약 1km하천과 0.3km2 수변 공간	- 2~3개 전시 / 공연시설 - 30여개 생활서비스 시설(보건소, 보육시설, 체육시설, 도서관 등)

▪ ‘보행 일상권’ 조성 효과



② 수변중심 공간 재편

▪ 서울 전역에 흐르는 61개 하천 잠재력을 끌어내 도시공간 재편을 본격화

▪ 수변의 규모·입지별 수변 활성화 계획



③ 미래성장거점, 중심지 혁신

▪ 중심 기능 고도화를 통한 도시경쟁력 강화

비 전	정 책 방 향
보행일상권 구축	• 업무, 여가, 주거 등 보행일상권 다기능화 • 지역 자원발굴을 통한 자족성 강화
중심지 고도화	• 중심지 규제 완화를 통한 활력 제고 • 가용지 확보 및 지역간 연계성 강화

▪ 서울비전 2030 4대 신성장 혁신축(국제경쟁, 청년첨단, 미래융합, 감성문화)

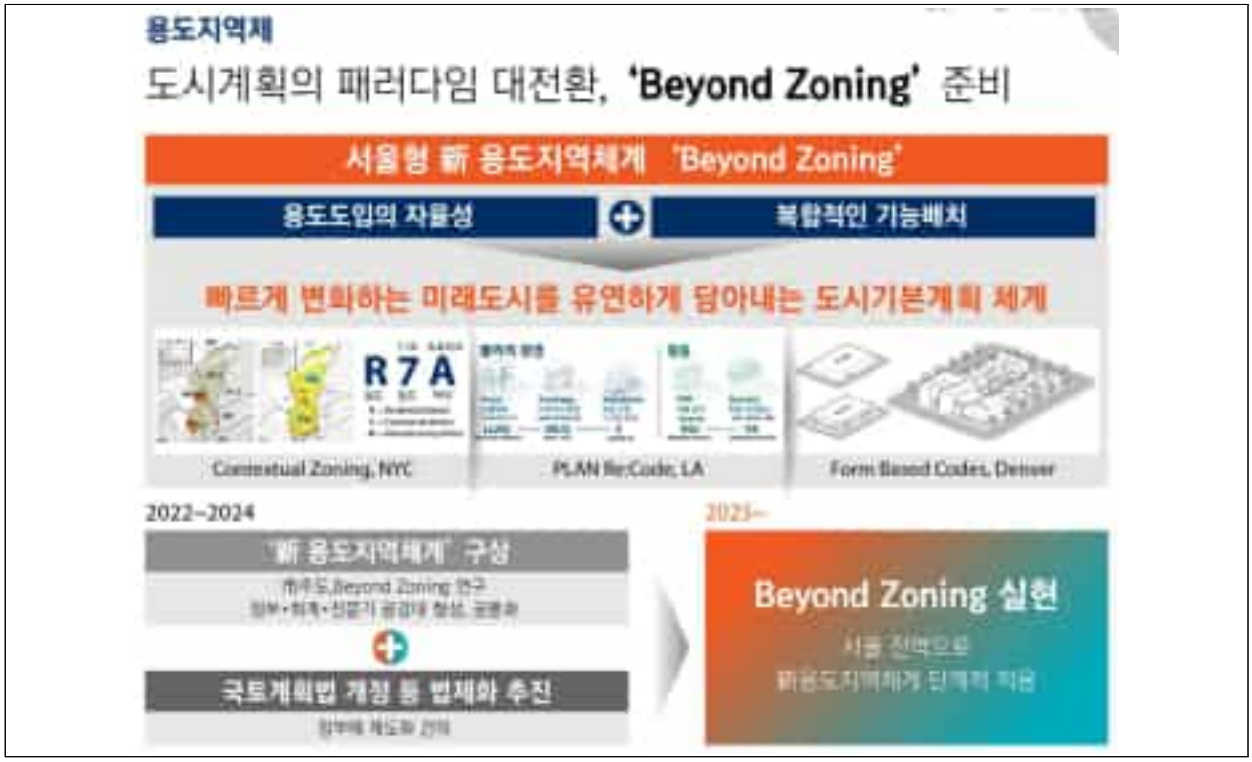


④ 다양한 도시모습, 도시계획 대전환

▪ 新용도지역제

- 용도 도입의 자율성을 높여 주거 · 업무 · 녹지 등 복합적인 기능을 배치
- 새로운 용도지역체계인 '비욘드 조닝(Beyond Zoning)'을 선제적 · 주도적으로 구상
- 중앙정부, 학계, 전문가 등과의 공감대 형성과 공론화를 통해 「국토계획법」 개정 등 법제화를 추진

▪ 도시계획의 패러다임 대전환 ‘비욘드 조닝(Beyond Zoning)’



▪ 스카이라인 관리기준 개편

- 서울 전역에 일률적 · 정량적으로 적용됐던 ‘35층 높이기준’을 삭제 → 동일한 밀도(연면적 · 용적률) 하에서 높고 낮은 건물들이 조화롭게 배치
- 슬림한 건물이 넓은 간격으로 배치 → 한강 등 경관 조망을 위한 통경축이 확보, 개방감 증가

▪ 스카이라인 관리기준 개편



⑤ 기반시설 입체화(지상철도 지하화)

▪ 지상철도 공간의 잠재력

1) 새로운 가용공간 잠재력

- 철도를 중심으로 성장한 서울, 지상철도 대부분이 서울 중심지 관통
- 101.2km, 4.6km2에 달하는 선로부지와 차량기지 서울 내 입지

2) 지하화를 통한 공간창출, 가용지 부족 해소

- 데크를 통한 입체복합개발거점 추진
- 선형 여가문화공간 창출

⑥ 미래교통 인프라 확충

▪ 자율주행 자동차 본격 운영 체계 구축

- 시범지구 운영확대 및 이동서비스 상용화
- 대중교통수단으로의 자율주행버스 정착
- 단계적 지속적 인프라 확대로 스마트 도로 인프라 구축

▪ 2025년 기체 상용화에 맞춰 서울형 도심항공교통 기반 마련

- UAM 상용화 노선 확보
- UAM 터미널 단계적 확충

▪ 공간위계에 따른 유형별 시설 조성

- 미래 교통수단과 GTX, PM 등 교통수단간 접근과 환승지원
- 교통 외 공공서비스, 물류, 업무, 상업 등 다양한 도시 복합기능 제공

▪ 서울 전역의 모빌리티 허브구축으로 입체교통도시 완성

- 다양한 미래교통수단의 활용과 연계
- 거점 간 통합적 교통시스템 구축

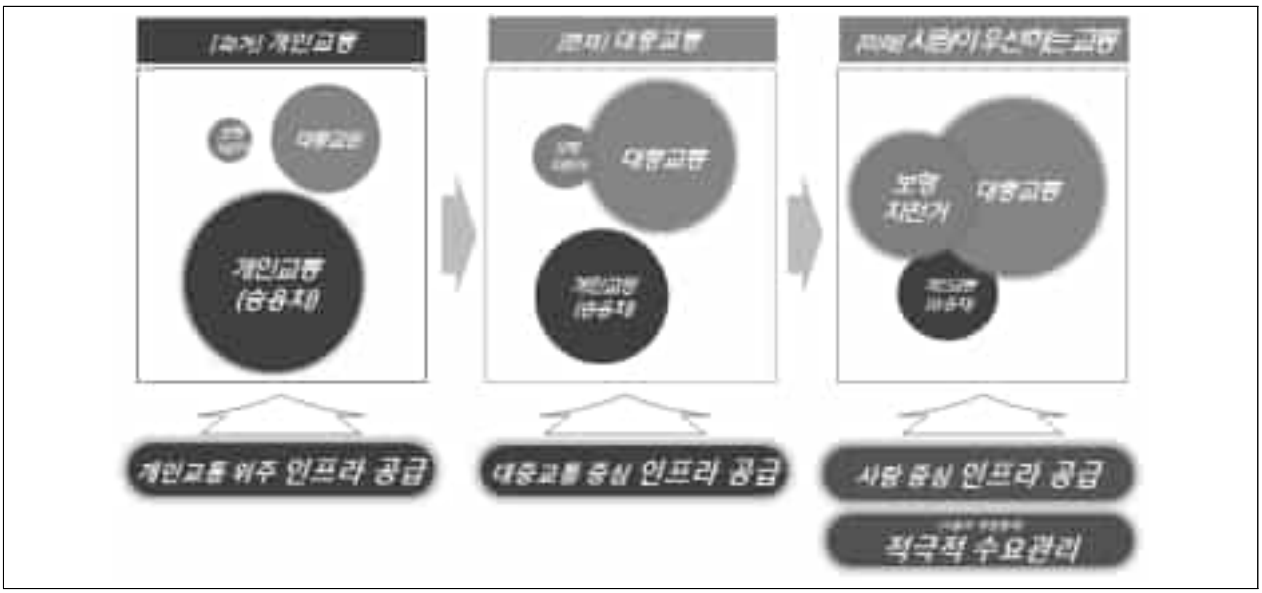
▪ 공중 - 지상 - 지하를 활용한 新물류 네트워크 구축

- 드론배송 인프라 조성
- 자율형 물류로봇 배송
- 지하철 활용 지하물류 배송망 구축

나. 서울특별시 도시교통정비 기본계획 (2014.12)

1) 교통정책 패러다임의 변화

- 교통정책의 패러다임은 과거 개인교통 위주의 교통정책에서 현재의 대중교통 중심정책으로, 또 미래는 사람이 우선하는 교통정책으로 중심이동 필요
- 미래의 교통정책은 사람중심의 인프라 공급(보행, 자전거, 대중교통 공간 확대)과 적극적 수요관리(승용차 교통량 억제)를 통하여 보행, 자전거, 대중교통이 활성화 되고 승용차가 함께 배려되는 환경으로 변화 필요



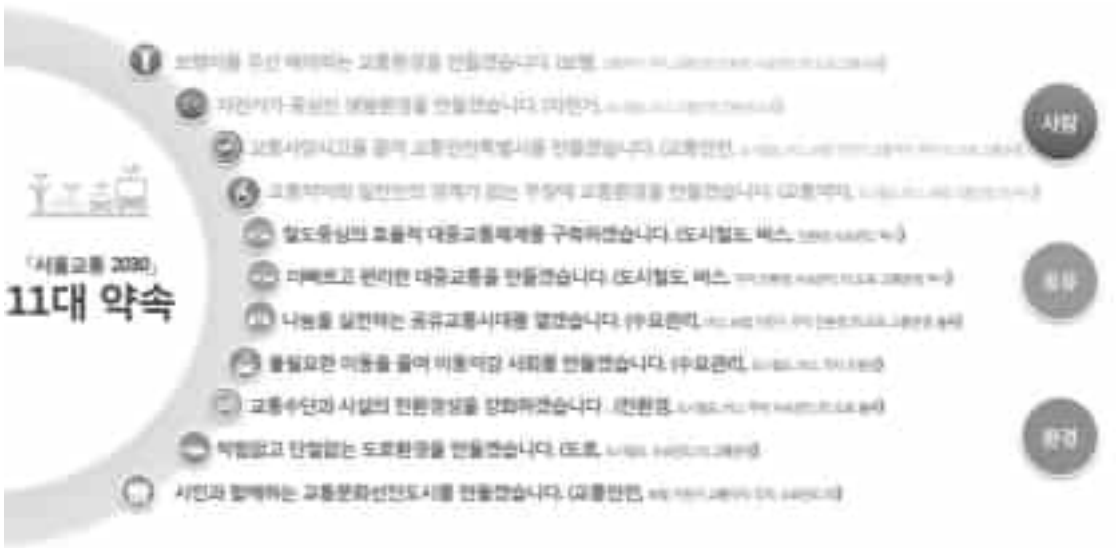
- 현재의 차량, 소유, 개발 위주의 교통정책은 미래에 사람, 공유, 환경 위주의 교통정책으로 변화 필요



2) 교통정책 비전 및 정책방향

- 서울시 교통정책비전을 ' 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울 ' 으로 설정
- 비전을 달성하기 위하여 사람, 공유, 환경을 핵심가치로 설정하고, 그에 대응하는 11대 약속(정책방향) 설정
- 더불어 교통정책 추진시 반드시 고려해야하는 6가지 원칙을 설정하여 변화하는 사회환경 변화에 교통정책이 함께 대응

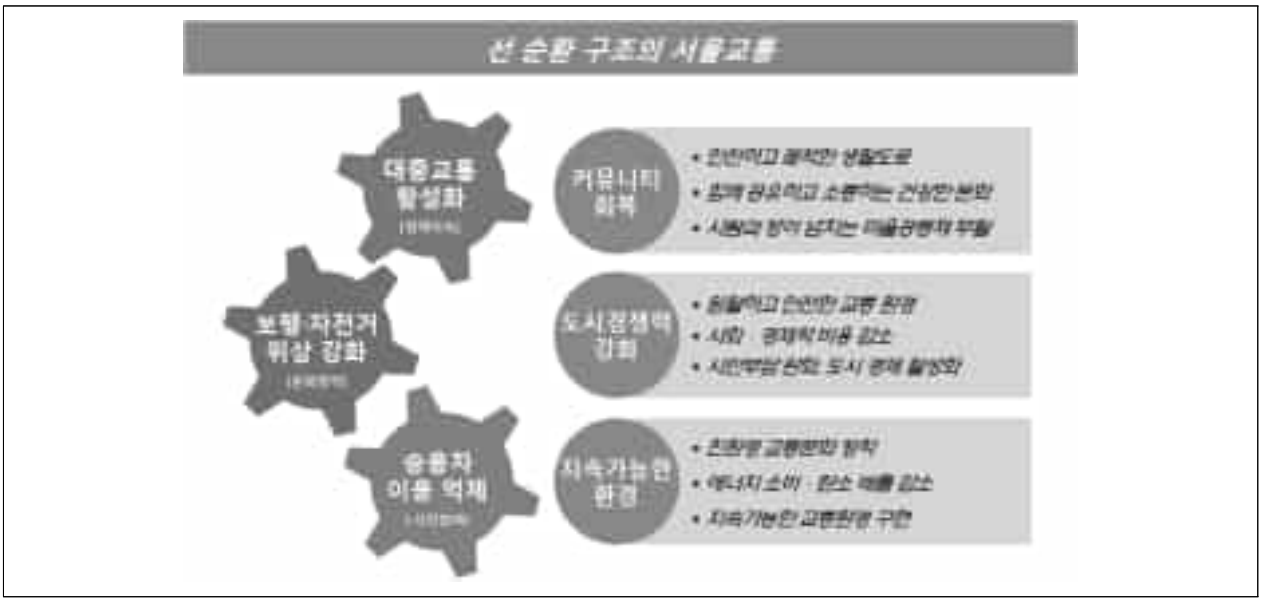




3) 교통정책 추진전략

① 선 순환 구조의 서울교통 추진

▪ 정책들의 선순환이 이루어지는 서울시 교통체계 구현을 추진전략으로 설정



② 교통수단간 위계정립

▪ 대중교통체계는 도시철도가 중심이 되고 버스는 이를 지원하는 기능으로 재편

- 도시철도는 현재 저속의 간선기능을 담당하고 있으나, 앞으로는 고속의 중장거리 간선 기능을 담당하여 서울시 대중교통 체계에서 중심수단으로 역할 확대
- 버스는 현재의 경직된 지간선 기능을 담당하고 있으나, 앞으로는 도시철도를 지원·보완하는 지선기능 중심으로 기능을 재편하되, 대중교통 사각지역이 최소환 되도록 다양한 수요에 능동적으로 대응하는 유연성을 갖춘 수단으로 기능 보완

▪ 택시는 대중교통을 지원하고, 목적지를 직결 운행하는 고급 교통수단으로 위상 정립

▪ 보행 및 자전거는 지구내에서 통행우선권을 갖는 주교통 수단으로 위상 강화

▪ 승용차는 우선적·절대적 수단에서, 합리적 판단에 의한 선택적 수단으로 위상조정

수단	현재	미래
도시철도	저속의 간선 수단	고속의 중장거리 수단
버스	고정된 지간선 수단	다양한 통행수요를 지원하는 유연한 수단
택시	자가용 및 대중교통 단순 보조 수단	수요대응형 고급 수단
보행/자전거	여가활동 중심의 보조수단	연계형 지구내 주 수단
승용차	우선적 선택 수단	합리적 선택 수단

다. 서울특별시 도시교통정비 중기계획 (2022~2026)

1) 법적 근거

- 『도시교통정비 촉진법』에 따른 5년 단위 도시교통정비 중기계획 수립 시기 도래
  - 20년 단위의 서울시 도시교통정비 기본계획은 2014년 에 수립되어 고시

『도시교통정비 촉진법』 내용

제5조(도시교통정비 기본계획의 수립) ① 제3조에 따라 도시교통정비지역으로 지정된 행정구역을 관할하는 시장(특별시장·광역시장·특별자치시장 및 특별자치도지사를 포함한다. 이하 같다)이나 군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 20년 단위의 도시교통정비 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립하여야 한다.
② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 이 경우 교통권역 안의 다른 도시교통정비지역 또는 인근지역과의 관계를 고려하여야 한다.
1. 도시교통의 현황 및 전망
2. 다음 사항이 포함되는 부문별 계획
가. 유출입(流出入) 교통대책 및 도로·철도·도시철도 등 광역교통체계의 개선
나. 교통시설의 개선
다. 대중교통체계의 개선
라. 교통체계 관리 및 교통소통의 개선
마. 주차장의 건설 및 운영
바. 보행·자전거·대중교통 통합교통체계의 구축
사. 「지속가능 교통물류 발전법」 제2조제13호에 따른 온실가스의 배출량 감축 등을 통한 환경친화적 교통체계의 구축

제8조(도시교통정비 중기계획) ① 시장이나 군수는 기본계획을 수립한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 기본계획을 구체화하여 5년 단위의 도시교통정비 중기계획(이하 "중기계획"이라 한다)을 수립하여야 한다.
② 중기계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2013. 5. 22.>
1. 기본계획의 부문별 계획에 대한 구체적인 추진방안
2. 기본계획으로 정한 투자사업계획 및 재원조달 방안에 관한 세부 사항
3. 시장이나 군수가 다른 법률에 따른 지방교통계획을 중기계획에 반영하고자 하는 경우 그 법률에 따라 해당 지방교통계획에 포함되어야 할 사항
4. 그 밖에 기본계획을 이행하기 위하여 필요한 사항

2) 계획의 목적

- 서울시 교통부문 최상위 법정계획으로 5년간의 교통부문 세부사업 및 투자계획 수립
- 2014년 도시교통정비 기본계획 수립·고시 이후 변화한 교통 및 사회여건을 고려하여 기본계획의 비전과 목표, 추진사업을 재조정하고 향후 5년 동안 실행해야 할 교통부문별 세부사업을 도출, 연차별 투자계획을 수립하는 것을 목표

3) 계획 수립 연혁

- 1994년 : 제1차 서울시 도시교통정비 기본계획 수립('92~'11, 20년 단위)
- 2000년 : 도시교통정비기본계획 수정 및 도시교통정비 중기계획 수립(10년단위)
- 2010년 : 서울시 도시교통정비 중기계획 수립('07~'16, 10년 단위)
- 2013년 : 도시교통정비 촉진법 개정(도시교통정비 중기계획 수립 주기 5년으로 변경)
- 2014년 : 제2차 서울시 도시교통정비 기본계획 수립('12~'31, 20년 단위)
- 2020년 : 서울시 도시교통정비 중기계획 수립 시기 도래 ('22~'26, 5년 단위)



4) 계획의 위상

- 서울시 도시교통 분야 최상위 계획인 도시교통정비 기본계획의 5년 단위 실행계획



라. 서울특별시 대중교통계획 (2017~2021)

1) 기본방향



2) 핵심 추진사업

비전	추진방향	단기 추진사업	장기 추진사업
대중교통의 보편적 서비스 확장	대중교통 인프라 확대	도시철도 도입확대	수도권 광역철도 개통에 따른 노선조정안
		광역환승센터 설치	
		공영차고지 확충	
		중앙버스전용차로 확대	고급 BRT 도입 검토
		도시철도 차량 증차	
	교통약자 지원서비스	임산부 배려 디자인 설계	
		저상버스 도입확대	
		장애인 전용버스 운행	
		지하철E/S, E/L 설치 확대	
		교통약자 대중교통 동선안내	
	대중교통 안전사고 제로화	지하철 노후시설 개선, 노후전동차 교체	
		지하철 통합관제센터 구축	
		운전종사자 안전교육강화	
효율적인 대중교통 운영관리	대중교통 운영 효율화	수요대응형 버스서비스 제공	대중교통 노선평가 시스템도입
		버스 노선 조정	
		교통정보 제공 확대(알뜰 BIT, 환승정보)	
		환승편의 증진방안	
	재정건전성 강화	대중교통 이용요금 개선	
		수도권 통합요금제 개선	
		적정수준의 버스 운영대수 산출	
		고령자 무임승차 정부지원	
	교통수요관리	유연근무제 활성화 추진	
		적극적인 교통수요 관리	
		Transit-Walkability Collaborative Area	

3) 성과지표 설정

대표 성과지표		단위	현재	단기	장기	대중교통의 미래상
도시철도 네트워크 연장 (시내 국철구간 포함)		km	331.6 (453.3)	346.2 (468.0)	400.0 (521.8)	철도중심의 대중교통 환경구축
중앙버스 전용차로 연장		km	119.3	147.0	214.0	
버스 배차 정시성		%	91.4	93.6	93.6	편리한 대중교통 이용 환경
대중교통 수단분담율		%	65.8	68.0	70.0	
광역 환승센터 설치		소	6	9	9	
저상버스도입		대	2,874 (40.0%)	5,260 (76.0%)	6,909 (100.0%)	교통약자의 이동이 편리한 환경
이동편의 시설 설치	E/L	대	913	1,360	1,800	
	E/S	대	2,200	3,240	4,000	
지하철 안전사고 발생		건	10	7	5	안전한 대중교통 이용 환경
시내버스 사고건수		건	779	614	439	
시내버스 이용자 만족도		점	80.8	83.0	85.0	대중교통 서비스 환경 개선
장대노선 조정		개	-	27	-	
서울시 시내버스 감차(인가대수)		대	7,439	7,213	7,000	
BIT설치		개	3,545	4,045	4,545	
수요관리 참여기업		개	3,276	3,820	4,320	차보다 대중교통이 편리한 환경
나눔카 대여소		개소	1,438	3,100	3,600	

4) 중앙버스전용차로 확대

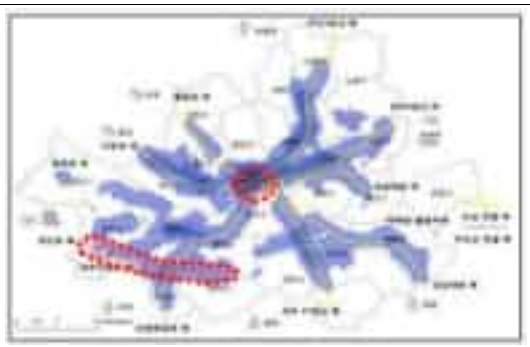
▪ 현황 및 방향 : 중앙버스전용차로 운영10주년을 맞이하여, 정확한 운영 현황 진단 및 중앙버스전용차로 설치 및 운영을 위한 비전 및 운영방안 제시

- 도입 계획 : 2027년까지 총 94.7km추가 설치

2016년	새문안로(1.2km)
2017년	도심 네트워크 구축(17.2km)
2018년~2020년	단절구간 연계
2021년~2023년	환상형 네트워크 구축
2024년~2027년	지역간 연계강화



▪ 노선적정성 검토 : 간선버스 수요 집중구간(서울 도심 및 남부순환로축)에 대한 버스중앙차로 도입 검토

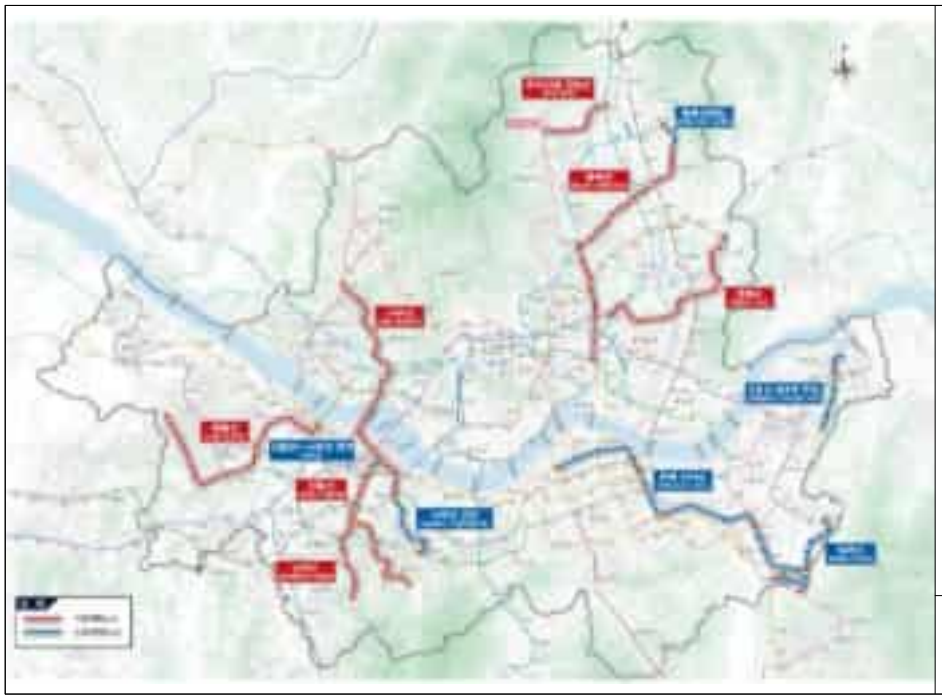


○ 도심 녹색교통진흥지역추진, 서울로 7017 보행특구
- 보행과 대중교통의 연계기능강화를 통한 보행도시 활성화

○ 남부순환로 축 연결을 통한 강남 동서축 연결
- 강남순환도시고속도로 개통으로 교통량 분산 기대
- 환상형 네트워크 구축의 시작점
- 2, 7, 9호선의 차내 혼잡도 완화 기대

5) 도시철도 도입 확대

▪ 철도 중심의 대중교통체계 구축, 도시균형발전, 광역/간선 교통체계 구축의 방향 설정



노선	추진현황
우이신설	2017 개통예정
9호선 3단계	2018 개통예정
신림선	공사중
동북선	실시협약(협상중)
서부선	민자 적격성 조사중
위례신사선	민자 적격성 조사중
위례선	민자 적격성 조사중
9호선 4단계	예비타당성 조사중
4호선 연장	공사중
5호선 연장	공사중
8호선연장	2017상반기 착공예정

※면목선, 목동선, 난곡선, 우이신설 연장선 사업제안자 없음.

6) 수도권 광역철도 개통

▪ 광역교통량 증가에 따른 광역철도망 구축계획

- 도시철도 중심의 대중교통 네트워크 구축
- 도시철도망을 보조하는 버스 노선망 구축, 보행 및 자전거를 활용한 접근성 강화 필요

4호선 연장
- 차량기지 관련 민원 공동대응 - 국토부 협력강화, 지역주민 면담추진 - 창동차량기지 개발이익 활용방안 협의 추진(서울시↔메트로)
5호선 연장
- 정거장 위치 및 출입구 변경 민원 사업부서 공동대응 - 1단계 : '18년 사업완료 - 2단계 : '20년 사업완료
8호선 연장
- 노선변경 및 정거장 변경 들 지역민원 사업부서 공동대응 - '16년 하반기 공사 발주 - '22년 사업완료 예정



3 장래 교통수요 예측

1. 사업미시행시 교통수요 예측

가. 서울특별시 도시성장 지표

1) 인구 현황

- 서울특별시 연도별 인구를 살펴보면 2018년 9,697,449인에서 2022년 9,411,443인으로 연평균 0.99%의 감소율을 보이고 있으며, 세대당 인구수는 핵가족화의 영향으로 2018년 2.27인/가구에서 2022년 2.12인/가구로 연평균 2.37% 감소한 것으로 나타남

〈서울특별시 인구 현황〉

구분	세대수(세대)	인구(인)	세대당 인구(인/세대)
2018년	4,263,868	9,697,449	2.27
2019년	4,327,605	9,657,296	2.23
2020년	4,417,954	9,617,795	2.18
2021년	4,426,007	9,501,528	2.15
2022년	4,446,296	9,411,443	2.12
증가율(%)	▲ 1.41	▽ 0.99	▽ 2.37

자료) 서울특별시 열린데이터 광장(https://data.seoul.go.kr/)

2) 인구 예측

- 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시한 서울특별시 인구는 지속적으로 감소하여 목표연도인 2032년 8,970,441인으로 예측되었음

〈서울특별시 인구 예측〉

구분	2019년	2023년*	2025년	2030년	2032년*	2035년	증가율(%)
							'23년-'32년
인구수(인)	9,535,732	9,342,686	9,248,418	9,051,693	8,970,441	8,849,929	▽ 0.45

자료) 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』

3) 자동차보유대수 현황

▪ 서울특별시 연도별 자동차보유대수를 살펴보면, 2018년 3,124,651대에서 2022년 3,193,351대로 연평균 0.73% 증가한 것으로 조사되었으며, 승용차 1.3%, 특수차 10.66% 증가, 승합차 7.34%, 화물차 1.46%로 감소하는 것으로 조사되었음

〈서울특별시 자동차보유대수 현황〉

(단위: 대)

구분	합계	승용차	승합차	화물차	특수차
2018년	3,124,651	2,658,637	120,780	337,241	7,993
2019년	3,124,157	2,670,803	114,310	330,840	8,204
2020년	3,157,361	2,711,984	106,504	329,943	8,930
2021년	3,176,743	2,740,044	100,403	326,425	9,871
2022년	3,193,351	2,763,730	96,085	322,706	10,830
증가율(%)	▲ 0.73	▲ 1.30	▽ 7.34	▽ 1.46	▲ 10.66

자료) 서울특별시 통계연보 2019

나. 통행수요 전망

1) 총 통행량 예측

▪ 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』상의 1인당 목적통행 횟수는 목표연도인 2032년 1인당 목적통행은 2.56회/일, 1인당 수단통행은 3.23회/일로 예측되었음

〈서울특별시 장래 총 통행량 예측〉

구분	2019년	2023년*	2025년	2030년	2032년*	2035년	증가율(%)
							'23년-'32년
인구(인)	9,535,732	9,343,214	9,248,418	9,051,693	8,970,441	8,849,929	▽ 0.45
목적통행(통행/일)	24,147,836	24,055,101	24,042,041	23,315,045	22,932,915	22,374,330	▽ 0.53
수단통행(통행/일)	29,050,000	29,529,474	29,760,000	29,320,000	28,977,260	28,500,000	▽ 0.21
수단통행 / 목적통행	1.20	1.23	1.24	1.26	1.26	1.27	▲ 0.32
인당목적통행(회/인)	2.53	2.57	2.60	2.58	2.56	2.53	▽ 0.04
인당수단통행(회/인)	3.05	3.16	3.22	3.24	3.23	3.22	▲ 0.24

자료) 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』

2) 목적별 통행수요 예측

▪ 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』상에서 예측된 목적별 통행량은 목표연도인 2032년에 22,932,915통행/일로 예측되었음

〈서울특별시 목적별 통행수요 예측〉

구분			2019년	2023년*	2025년	2030년	2032년*	2035년	증가율(%)
									'23년-'32년
통행량 (통행/일)	가정 기반	통근	11,219,550	11,416,772	11,516,680	11,162,186	10,948,372	10,635,306	▽ 0.46
		통학	2,603,204	2,210,375	2,036,783	1,830,494	1,771,203	1,685,849	▽ 2.43
		학원	879,170	764,562	712,988	644,571	621,515	588,468	▽ 2.28
		쇼핑	1,589,085	1,627,486	1,647,033	1,669,379	1,671,852	1,675,569	▲ 0.30
		기타	4,615,564	4,648,166	4,664,554	4,593,428	4,543,615	4,469,906	▽ 0.25
		소계	20,906,573	20,667,361	20,578,038	19,900,058	19,556,557	19,055,098	▽ 0.61
	비가정 기반	업무	1,811,549	1,928,205	1,989,320	1,979,483	1,957,843	1,925,825	▲ 0.17
		쇼핑	233,381	239,484	242,595	235,980	233,418	229,628	▽ 0.28
		기타	1,196,332	1,220,051	1,232,087	1,199,524	1,185,096	1,163,779	▽ 0.32
		소계	3,241,262	3,387,740	3,464,002	3,414,987	3,376,358	3,319,232	▽ 0.04
	합계		24,147,836	24,055,101	24,042,041	23,315,045	22,932,915	22,374,330	▽ 0.53

자료) 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』

3) 수단별 통행수요 예측

▪ 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』상에서 예측된 수단별 통행량은 목표연도인 2032년에 28,977,260통행/일로 예측되었음

〈서울특별시 수단별 통행수요 예측〉

구분		2019년	2023년*	2025년	2030년	2032년*	2035년	증가율(%)
								'23년-'32년
통행량 (통행/일)	승용차	7,710,000	7,743,297	7,760,000	7,540,000	7,475,588	7,380,000	▽ 0.39
	택 시	1,770,000	1,789,944	1,800,000	1,740,000	1,719,825	1,690,000	▽ 0.44
	버 스	3,680,000	3,733,142	3,760,000	3,700,000	3,659,671	3,600,000	▽ 0.22
	지하철	4,970,000	5,355,935	5,560,000	5,640,000	5,571,375	5,470,000	▲ 0.44
	버스+지하철	2,280,000	2,469,451	2,570,000	2,620,000	2,595,833	2,560,000	▲ 0.56
	도보/자전거	7,150,000	6,901,155	6,780,000	6,550,000	6,461,097	6,330,000	▽ 0.73
	기 타	1,510,000	1,536,550	1,550,000	1,510,000	1,493,871	1,470,000	▽ 0.31
	합계	29,050,000	29,529,474	29,760,000	29,320,000	28,977,260	28,500,000	▽ 0.21

자료) 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』

다. 사업미시행시 교통수요 예측

1) 자연증가 교통량 예측

- 장래 목표연도 자연증가에 의한 교통량을 예측하기 위하여 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 인구, 자동차 보유대수, 목적별 통행량 및 수단별 통행량 등을 고려하였으며, 본 평가에서는 장래 수단별 통행량 증가율('23년~'32년: ▽ 0.21%)을 적용하여 사업미시행시 목표연도 2032년 교통량을 예측하였음

2) 주변지역 개발에 따른 발생교통량 예측

- 사업미시행시 교통수요예측에 있어서 자연증가 교통량의 예측과 함께 인접지역에서 시행되고 있는 주요개발계획을 검토하고, 그에 따른 유발교통량을 감안하여야 함
- 사업지 주변 기타 신축 예정지에 의해 발생하게 될 발생교통량을 기 수행된 평가서 등을 토대로 본 평가의 목표연도별로 보정 및 재산정하여 장래 사업미시행시의 가로 및 교차로 교통량을 예측하였음
- 또한 현재 사업추진중인 사업지 주변 현석동아파트 및 구수동아파트 건축계획(역세권 도시정비형 재개발) 반영 검토 하였음

〈주변지역 개발에 따른 발생 교통량〉

(단위 : 대/시)

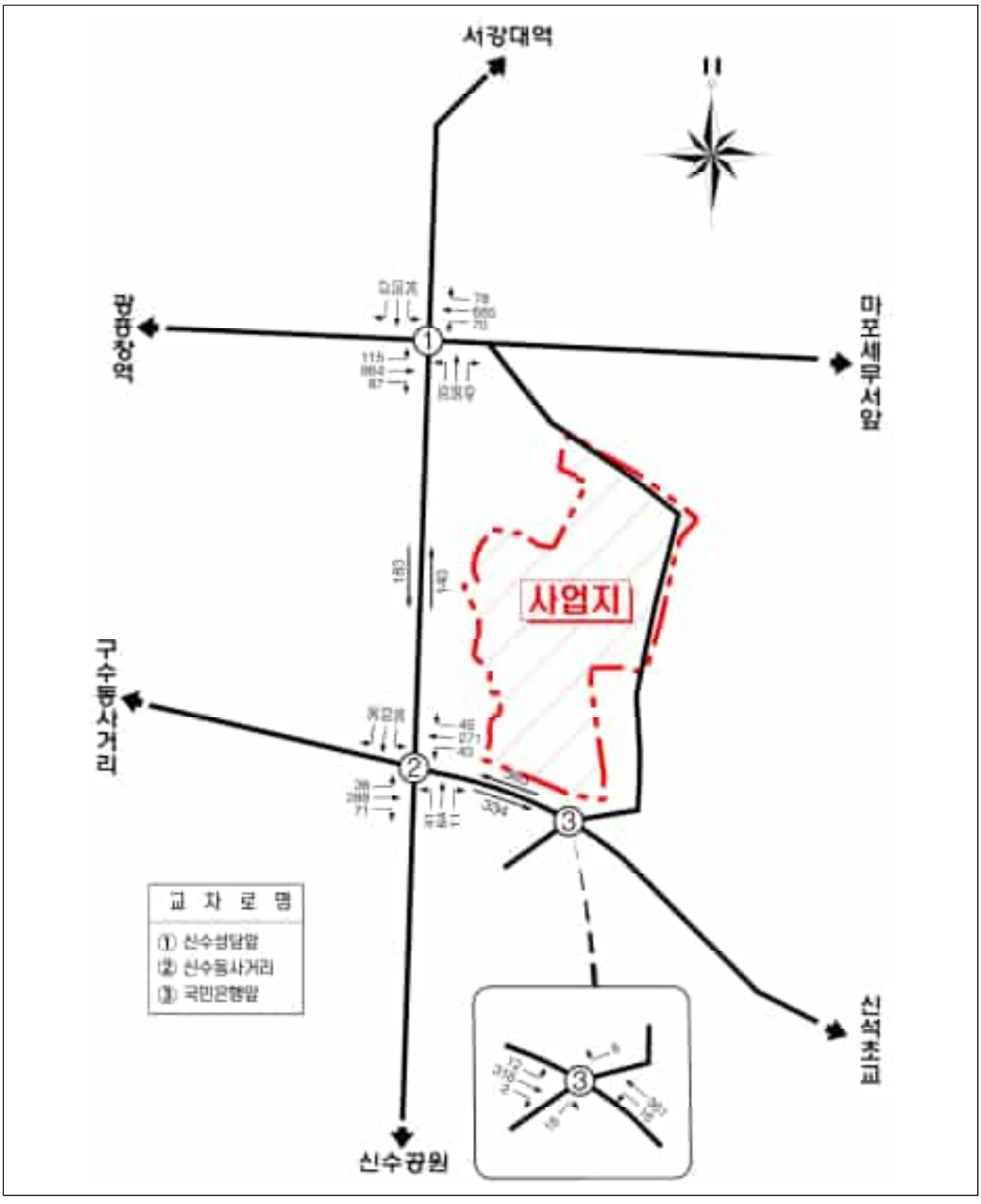
구 분	2032년		
	유 입	유 출	합 계
마포구 신수동 지역주택조합아파트(역세권SHIFT)1)	133	61	194
현석동 아파트 신축(역세권 도시정비형 재개발)2)	145	34	179
구수동 아파트 신축[역세권 도시정비형 재개발]3)	114	25	139
합계	392	120	512

주) 본 평가의 목표연도 및 주변가로 첨두시(18:00~19:00시)에 맞게 보정하였음.
자료 : 1)『마포구 신수동 지역주택조합아파트(역세권SHIFT) 신축 교통영향평가(변경심의)〈교통개선대책 변경신고 : 변경허용 인정범위 내〉, 2021. 8, ㈜동림피엔디』
2), 3) 현석동, 구수동 건축계획(역세권 도시정비형 재개발)반영 검토

라. 사업미시행시 서비스수준 분석결과

1) 사업미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량 예측

〈사업미시행시 주변 가로구간 및 교차로 교통량(2032년, 18:00~19:00시, 대/시)〉



2) 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과

▪ 사업미시행시 간선도로 서비스수준 분석결과, 통행속도는 "17.9km/h~28.4km/h", 서비스수준 "D~E"로 분석되었음

〈사업미시행시 간선도로 서비스수준 분석결과(2032년, 18:00~19:00시)〉

가로명	가로구간			구간길이 (Km)	교통량 (대/시)	제어지체 (초/대)	통행속도 (㎞/h)	LOS
신수로	① 신수동 성당앞	→	② 신수동 사거리	0.26	183	33.1	17.9	E
	② 신수동 사거리	→	① 신수동 성당앞	0.26	140	26.1	20.6	D
토정로	② 신수동 사거리	→	③ 국민은행앞	0.12	334	5.0	28.4	D
	③ 국민은행앞	→	② 신수동 사거리	0.12	363	11.0	20.4	D

3) 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과

▪ 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로 제어지체는 "9.05초/대~40.63초/대"로 서비스수준은 "A~C"로 분석되었음

〈사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2032년, 18:00~19:00시)〉

교차로명	신호 교차로		
	교통량(대/시)	제어지체(초/대)	LOS
① 신수동 성당앞	2,174	26.11	B
② 신수동 사거리	1,028	40.63	C
③ 국민은행앞	731	9.05	A

2. 사업시행시 교통수요예측

가. 통행발생

▪ 통행발생은 일반적으로 4단계 교통수요 예측기법 중 첫 번째 단계로서 사업시행으로 인해 발생되는 장래 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계이며 장래 시행으로 인한 통행발생량을 예측하기 위해서는 먼저 각 용도별 활동인구의 예측이 선행되어야 함

1) 용도별 면적개요

▪ 본 사업지는 서울시 마포구 신수동 301-1번지 일대에 구역면적 15,734.90㎡, 공동주택(628세대) 및 근린생활시설을 신축하는 도시정비형 재개발사업임

〈분양면적 개요〉

(단위: ㎡)

용도구분		세대수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용면적	지하주차장	계약면적	비고
임대 (재개발)	32㎡형	24	32.80	17.40	50.20	2.25	25.28	77.72	주거1
	44㎡형	24	44.30	20.00	64.30	3.03	34.15	101.47	주거1
	소계	48	1,850.40	897.60	2,748.00	126.28	1,426.37	4,300.65	-
공공 임대	59㎡형	125	59.90	25.20	85.10	4.09	46.17	135.36	주거2
	84㎡형	34	84.90	28.40	113.30	5.80	65.44	184.54	주거3
	소계	159	10,374.10	4,115.60	14,489.70	708.00	7,996.81	23,194.51	-
조합 분양	32㎡형	34	32.80	17.40	50.20	2.24	25.28	77.72	주거1
	44㎡형	39	44.30	20.00	64.30	3.03	34.15	101.47	주거1
	59㎡형	249	59.90	25.20	85.10	4.09	46.17	135.36	주거2
	84㎡형	75	84.90	28.40	113.30	5.80	65.44	184.54	주거3
	114㎡형	24	114.80	29.30	144.10	7.84	88.49	240.43	주거4
	소계	421	26,880.70	10,479.60	37,360.30	1,834.52	20,720.82	59,915.64	-
합계		628	39,105.20	15,492.80	54,598.00	2,668.80	30,144.00	87,410.80	-

〈용도별 면적 개요〉

(단위: ㎡)

구분	법정산정 면적	주차장	합 계	비율(%)
공동주택	57,266.80	30,144.00	87,410.80	94.47%
근린생활시설	1,448.00	585.00	2,033.00	2.20%
공공체육시설	2,002.64	1,080.00	3,082.64	3.33%
합 계	60,717.44	31,809.00	92,526.44	100.00%

2) 활동인구 원단위 추정

▪ 활동인구는 사업시행으로 인해 발생되는 총 유발인구로서 상주인구와 방문인구를 합계한 규모이며 활동인구 발생원단위는 문헌조사를 통하여 원단위를 도출한 후 활동인구 발생원단위를 도출한 후 가중평균한 값을 적용하였음

〈활동인구 발생원단위 산정〉

구분	유사시설	세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
			상주인구	방문인구
주거1	거여 1단지아파트 1)	824	3.29	1.03
	동답한신아파트 2)	356	3.03	0.96
	수서까치마을아파트 3)	417	3.16	0.96
	삼익그린맨션2차 4)	270	2.92	0.85
	적용치	-	3.16	0.98
주거2	거여 1단지아파트 1)	180	3.46	1.05
	이문E편한세상아파트 2)	444	3.35	1.03
	수서까치마을아파트 3)	568	3.19	1.02
	강서 한강자이 5)	184	3.21	1.01
	적용치	-	3.28	1.03
주거3	송파삼성래미안 1)	327	3.88	1.12
	이문E편한세상아파트 2)	624	3.85	1.06
	천호태영아파트 3)	80	3.55	1.11
	강서 한강자이 5)	282	3.61	1.13
	적용치	-	3.79	1.09
주거4	송파삼성래미안 1)	308	4.22	1.23
	이문E편한세상아파트 2)	287	4.05	1.11
	천호태영아파트 3)	183	3.65	1.14
	강서 한강자이 5)	122	4.00	1.16
	적용치	-	4.02	1.16
근린생활시설	남도빌딩 6)	1,138.20	27.94	248.18
	한강맨션 7)	3,665.00	34.62	265.84
	두산위브트레지움 8)	2,819.00	26.87	206.61
	명지한강빌드웰 9)	1,414.80	28.75	313.40
	적용치	-	30.44	252.59

주: 1) 본 분석 적용치는 유사시설 자료의 가중평균치임.
2) 주거1: 50㎡이하, 주거2: 50㎡~64㎡ 이하, 주거3: 64㎡~85㎡ 이하, 주거4: 85㎡~115㎡ 이하

자료: 1)『가락삼익맨숀아파트 재건축 정비사업 교통영향평가,2020.11, ㈜동림피앤디』
2)『이문4재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가, 2021.05, ㈜동해종합기술공사』
3)『성내5구역 주상복합 신축공사 교통영향평가, 2020. 4 ㈜동해종합기술공사』
4)『삼익파크아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021.05, ㈜우리종합기술』
5)『방화5재정비촉진구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2020.7, kts엔지니어링』
6)『용산공원 동측권역 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.5, ㈜태영알앤디』
7)『서빙고 아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2022.7, ㈜주엔지니어링』
8)『남성 역세권 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2022.6, ㈜동해엔지니어링』
9)『마포로3-1지구 주상복합아파트 신축사업 교통영향평가, 2021.5, ㈜우리종합기술』

▪ 활동인구 예측에 있어 상주인구는 변동 없이 일정한 것으로 가정하였으며, 방문인구에 대해서는 장래의 사회적·경제적 변화에 의해 1인당 목적통행 횟수의 증가가 예상되므로『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시하고는 장래 목적통행 증가율('23년~'32년: ▽ 0.53%)을 적용하여 예측하였음

▪ 목표연도인 2032년 활동인구 예측 결과, 상주(상근)인구는 2,160인/일, 방문(이용)인구는 966인/일로 총 3,126인/일로 예측되었음

〈목표연도 활동인구 예측(2032년)〉

구분		세대수(세대) 연면적(㎡)	활동인구 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주(상근)인구	방문(이용)인구	상주(상근)인구	방문(이용)인구	합계
공동주택	주거1	121	3.16	0.97	382	112	494
	주거2	374	3.28	1.02	1,227	365	1,592
	주거3	109	3.79	1.09	413	113	526
	주거4	24	4.02	1.16	96	27	123
	소계	628	-	-	2,118	617	2,735
근린생활시설		1,448.00	30.44	252.59	42	349	391
합계		-	-	-	2,160	966	3,126

주) 부대시설인 공공체육시설은 산정에서 제외함.

3) 목표연도 1일 총 통행량 예측

▪ 사업시행으로 인해 발생되는 총 통행량을 예측하기 위하여 공동주택 상주인구에 대해서는『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』상의 목표연도인 2032년 목적통행횟수는 2.56통행/인으로 적용하였으며, 방문인구 및 근린생활시설 상근인구는 왕복통행을 감안하여 2.0통행/인을 적용하여 예측하였음

▪ 목표연도인 2032년 1일 총 통행량 예측 결과, 상주(상근)인구는 5,506통행/일, 방문(이용)인구는 1,932통행/일로 총 7,438통행/일로 예측되었음

〈사업지 1일 활동인구 총 통행량 예측(2032년)〉

(단위: 통행/일)

구분	상주(상근)인구	방문(이용)인구	합계
공동주택	5,422	1,234	6,656
근린생활시설	84	698	782
합계	5,506	1,932	7,438

4) 활동인구 시간대별 유출입 분포 예측

▪ 공동주택 통행인구는 상주인구와 방문인구에 의해 발생하며 상주인구의 통행자는 통행목적에 따라 통근통행, 통학통행, 기타통행으로 구분되며 통행목적별 통행분포는 다음과 같음

〈공동주택 상주인구에 대한 목적통행별 구성비〉

(단위: %)

구분	통근	통학	기타	합계
2032년	62.5	12.1	25.4	100.0

주) 문헌조사 자료

▪ 활동인구의 시간대별 유출입 분포는 유사시설 문헌조사 자료를 통하여 도출한 시간대별 유출입 분포비를 적용하였으며 이를 토대로 용도별·시간대별 활동인구를 예측하였음

〈활동인구의 시간대별 유출입 분포비〉

(단위: %)

구분	공동주택								근린생활시설			
	통근		통학		기타		방문		상근		이용	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	-	19.9	-	8.3	0.1	1.3	-	-	5.7	-	-	-
07:00~08:00시	-	31.3	-	37.7	1.2	4.0	0.2	-	23.5	-	0.6	0.2
08:00~09:00시	-	32.6	-	39.4	2.5	4.7	2.0	0.7	32.0	-	1.0	1.0
09:00~10:00시	-	11.1	-	12.4	3.6	6.9	5.5	2.5	22.9	-	3.6	3.4
10:00~11:00시	-	4.0	-	2.1	5.9	8.0	7.4	4.5	11.8	-	6.6	4.8
11:00~12:00시	-	1.0	-	0.1	5.9	7.9	8.5	6.7	0.8	-	7.5	6.6
12:00~13:00시	-	0.1	0.1	-	8.6	8.7	8.8	8.3	0.3	-	9.2	8.8
13:00~14:00시	-	-	3.4	-	9.1	10.1	9.3	9.4	0.0	-	9.2	8.6
14:00~15:00시	-	-	5.2	-	10.2	9.2	12.3	10.3	0.0	-	8.8	8.7
15:00~16:00시	0.1	-	9.3	-	10.2	9.2	11.7	9.9	0.6	0.1	9.0	9.0
16:00~17:00시	3.3	-	13.5	-	9.5	8.2	10.6	10.9	0.8	1.4	9.5	9.6
17:00~18:00시	9.1	-	19.7	-	9.3	6.9	7.6	9.9	0.8	14.5	9.7	9.5
18:00~19:00시	21.2	-	20.1	-	9.0	6.5	6.7	9.2	0.8	17.1	9.7	9.9
19:00~20:00시	26.1	-	13.5	-	8.3	4.9	5.3	8.1	-	20.1	7.6	8.5
20:00~21:00시	25.7	-	9.6	-	4.8	3.1	3.4	6.0	-	29.1	5.0	6.7
21시 이후	14.5	-	5.6	-	1.8	0.4	0.7	3.6	-	17.7	3.0	4.7
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주) 문헌조사 자료

〈시간대별 유출입 통행량(2032년)〉

(단위: 통행/시)

구분	공동주택							
	통근		통학		기타		방문	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	0	337	0	27	1	9	0	0
07:00~08:00시	0	530	0	124	8	28	1	0
08:00~09:00시	0	552	0	129	17	32	12	4
09:00~10:00시	0	188	0	41	25	48	34	15
10:00~11:00시	0	68	0	7	41	55	46	28
11:00~12:00시	0	17	0	0	41	54	52	41
12:00~13:00시	0	2	0	0	59	60	54	51
13:00~14:00시	0	0	11	0	63	70	57	58
14:00~15:00시	0	0	17	0	70	63	76	64
15:00~16:00시	2	0	30	0	70	63	72	61
16:00~17:00시	56	0	44	0	66	57	65	67
17:00~18:00시	154	0	65	0	64	48	47	61
18:00~19:00시	359	0	66	0	62	45	41	57
19:00~20:00시	442	0	44	0	57	34	33	50
20:00~21:00시	435	0	32	0	33	21	22	38
21시 이후	246	0	19	0	13	3	5	22
합계	1,694	1,694	328	328	690	690	617	617

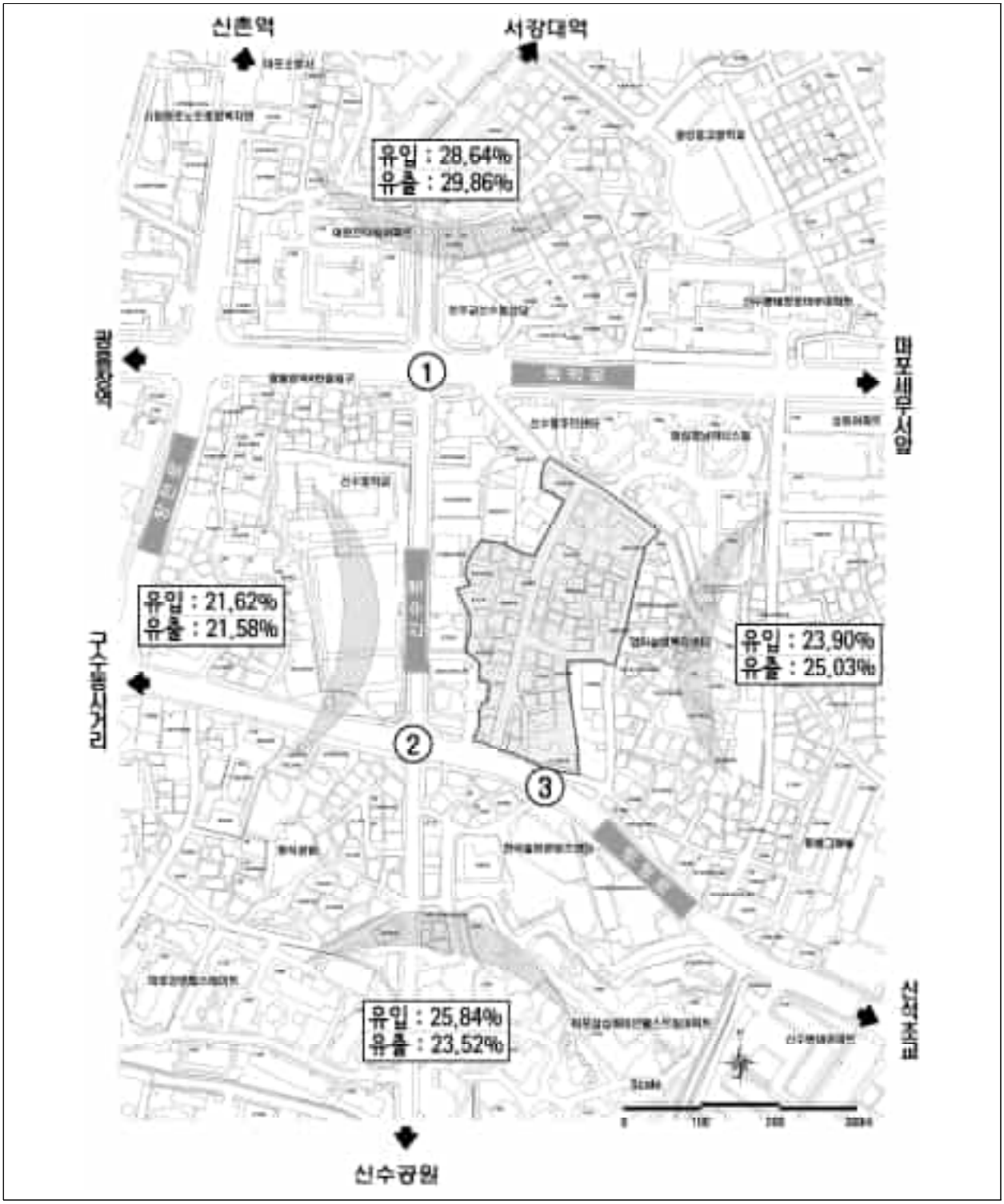
구분	근린생활시설				합계		
	상근		이용				
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	2	0	0	0	3	373	376
07:00~08:00시	10	0	2	1	21	683	704
08:00~09:00시	13	0	3	3	45	720	765
09:00~10:00시	11	0	13	12	83	304	387
10:00~11:00시	6	0	23	17	116	175	291
11:00~12:00시	0	0	26	23	119	135	254
12:00~13:00시	0	0	32	31	145	144	289
13:00~14:00시	0	0	32	30	163	158	321
14:00~15:00시	0	0	31	30	194	157	351
15:00~16:00시	0	0	31	31	205	155	360
16:00~17:00시	0	1	33	34	264	159	423
17:00~18:00시	0	6	34	33	364	148	512
18:00~19:00시	0	7	34	35	562	144	706
19:00~20:00시	0	8	27	30	603	122	725
20:00~21:00시	0	12	17	23	539	94	633
21시 이후	0	8	11	16	294	49	343
합계	42	42	349	349	3,720	3,720	7,440

주) 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시, 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

나. 통행분포(Trip Distribution)

- 사업지 발생교통량의 지역별 분포비는 장래 존별 발생·도착 통행량 자료와 현황 교통량 통행경로 등 문헌조사자료를 토대로 각 접근지역별 방향별 통행분포비를 산정하였음

〈유출입 통행분포도〉



다. 수단분담

- 교통수단 선택 과정은 사업지에서 발생되는 장래 수단별 통행량을 추정하기 위한 과정으로 사업지에서 발생되는 활동인구의 장래 통행량을 각 교통수단별로 배분함으로서 사업지 수단별 발생통행량을 예측할 수 있음
- 교통수단 분담률은 신교통수단의 도입, 새로운 가로망 구축, 교통수단의 서비스 개선, 소득수준의 향상 등에 민감하게 반응하므로 장래의 교통수단 분담률을 추정할 때에는 이러한 제반요소를 함께 고려해야 함

1) 교통수단 분담률 예측

- 사업지 목표연도의 교통수단별 분담률을 예측하기 위해서는 유사시설과 문헌조사 자료를 토대로 교통수단 분담률을 도출하였으며, 목표연도의 교통수단 분담률을 예측하기 위해『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시한 장래 교통수단별 분담률 증가율을 적용하여 예측하였음

〈장래 교통수단별 통행량 증가율〉

구분	승용차	택시	버스	지하철	도보 및 기타
2023년~2032년	▽0.39%	▽0.44%	▽0.22%	▲0.44%	▽0.65%

자료)『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』

〈교통수단 분담률 예측〉

(단위: %)

구분				승용차	택시	버스	지하철	도보 및 기타	합계
현황 (2023년)	공동주택	상주 인구	통근	37.6	4.7	23.1	25.5	9.1	100.0
			통학	10.3	2.2	35.3	27.2	25.0	100.0
			기타	26.9	7.1	26.9	24.8	14.3	100.0
		방문인구		31.4	9.3	23.6	22.5	13.2	100.0
	근린생활시설	상근인구		28.6	6.4	23.8	29.8	11.4	100.0
		이용인구		20.2	7.1	19.9	24.3	28.5	100.0
2032년	공동주택	상주 인구	통근	36.9	4.6	23.0	26.6	8.8	100.0
			통학	10.1	2.2	35.2	28.4	24.2	100.0
			기타	26.5	7.0	26.9	25.9	13.8	100.0
		방문인구		30.9	9.1	23.6	23.5	12.8	100.0
	근린생활시설	상근인구		27.9	6.2	23.6	31.4	10.9	100.0
		이용인구		19.9	7.0	19.9	25.8	27.4	100.0

주) 교통수단 분담률은 문헌조사 자료

2) 시간대별·수단별 통행량 예측

〈시간대별 수단별 통행량 예측(2032년)〉

(단위: 통행/시)

구분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	1	129	0	17	0	89	1	101	1	37	3	373
07:00~08:00시	5	215	2	29	5	173	6	186	3	80	21	683
08:00~09:00시	12	227	3	31	11	183	13	195	6	84	45	720
09:00~10:00시	23	93	7	15	20	76	21	82	12	38	83	304
10:00~11:00시	31	53	9	11	28	42	30	45	18	24	116	175
11:00~12:00시	32	38	10	10	28	33	30	34	19	20	119	135
12:00~13:00시	38	38	12	11	35	35	36	36	24	24	145	144
13:00~14:00시	42	43	12	12	41	38	41	40	27	25	163	158
14:00~15:00시	50	42	14	12	49	38	49	40	32	25	194	157
15:00~16:00시	50	42	14	12	53	37	53	39	35	25	205	155
16:00~17:00시	70	44	16	12	68	38	69	40	41	25	264	159
17:00~18:00시	102	39	19	12	93	35	97	38	53	24	364	148
18:00~19:00시	175	38	28	11	139	35	151	36	69	24	562	144
19:00~20:00시	198	32	30	10	146	29	161	31	68	20	603	122
20:00~21:00시	183	25	26	7	128	22	144	25	58	15	539	94
21시 이후	99	13	14	4	70	11	79	13	32	8	294	49
합계	1,111	1,111	216	216	914	914	981	981	498	498	3,720	3,720

주) 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시, 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

3) 사업지 발생교통량 예측

- 위에서 도출된 각 수단별 통행량은 Trip의 의미를 가지고 있으므로 이를 발생교통량으로 산정하기 위해서는 각 교통수단별로 추정된 통행량을 각 수단별 평균 재차인원을 적용하여야 하며, 도보 및 기타 통행량은 실제 가로에 영향을 미치지 못하고 대중교통수단인 버스는 이미 그 노선과 배차간격이 고정되어 가로교통량 증가에는 영향을 미치지 못할 것으로 판단되어 제외하였음
- 따라서, 사업지 발생교통량 추정은 실제 유발효과를 가져오는 승용차와 택시에 한해 발생교통량을 추정하였음

〈교통수단별 평균재차인원〉

(단위: 인/대)

구분	상주(상근)인구		방문(상근)인구	
	승용차	택시	승용차	택시
공동주택	1.44	1.52	1.46	1.56
근린생활시설	1.46	1.42	1.44	1.55

주) 문헌조사 자료

▪ 교통수단별 평균재차인원을 적용하여 사업지 발생교통량을 산정한 결과, 목표연도인 2032년의 주변가로 첨두시(18:00~19:00시)는 유입 139대/시, 유출 33대/시, 1일 발생교통량은 유입 902대/일, 유출 902대/일로 예측되었음

〈사업지 발생교통량 예측 결과(2032년)〉

구분	승용차		택시		합계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출
주변가로 첨두시(대/시)	121	26	18	7	139	33
사업지 첨두시(대/시)	9	157	2	20	11	177
1일 발생교통량(대/일)	765	765	137	137	902	902

주) 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시, 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

〈시간대별 발생교통량 예측(2032년)〉

(단위: 대/시)

구분	승용차		택시		합계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	1	89	0	11	1	100
07:00~08:00시	3	148	2	19	5	167
08:00~09:00시	9	157	2	20	11	177
09:00~10:00시	16	64	4	10	20	74
10:00~11:00시	21	36	6	7	27	43
11:00~12:00시	22	26	6	6	28	32
12:00~13:00시	26	26	7	7	33	33
13:00~14:00시	28	29	7	7	35	36
14:00~15:00시	34	29	9	7	43	36
15:00~16:00시	34	28	9	7	43	35
16:00~17:00시	48	30	10	7	58	37
17:00~18:00시	71	27	12	8	83	35
18:00~19:00시	121	26	18	7	139	33
19:00~20:00시	136	23	19	7	155	30
20:00~21:00시	126	18	17	4	143	22
21시 이후	69	9	9	3	78	12
합계	765	765	137	137	902	902

주) 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시, 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

라. 통행배분

- 교통수요예측 최종단계로 이전까지의 과정에서 산출된 교통량을 네트워크상에 배정하는 과정으로 구간별 통행량과 교차로에서의 방향별 회전교통량을 구체적으로 추정하는 것을 통행배분이라 함
- 통행자의 노선선택은 Wordrop의 1차 원리로 불리는 다음과 같은 가정에서 결정되어 진다. 즉, "통행자가 실제로 선택한 모든 노선에 의한 통행시간은 모두 동일하고 그 시간은 아직 사용하지 않는 다른 어떤 경로에 의한 통행보다 길지 않다."라는 전제로서 통행자는 그의 통행시간을 최소화시키도록 노선을 선택함을 의미함
- 사업지 발생교통량을 주변가로에 배분하는 과정에 있어서 본 분석과 같이 비교적 소규모 지역을 대상으로 하는 경우에 적용할 수 있는 가로배분 방법은 다음과 같음
  - 첫째, 대상지역의 유출입 교통량 중 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 지역(Geogra phical Area)에 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정함
  - 둘째, 사업지 주변의 기존의 존치건물을 선정하여 이 건물의 유출입차량의 방향별 이용률을 추출하여 사업지 발생교통량을 조사된 방향별 차량접근 방향에 따라 배정함
  - 셋째, 대상지역별 주변지역에 유사한 용도의 기존시설물이 없거나, 최소시간 경로에 다른 전량 혹은 비배정방법(All or Nothing Net-work Assignment Method)이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 사업지 가로의 차량 이용률을 그대로 적용하는 것이 현실적인 발생교통량의 배정방법이 될 경우도 있음

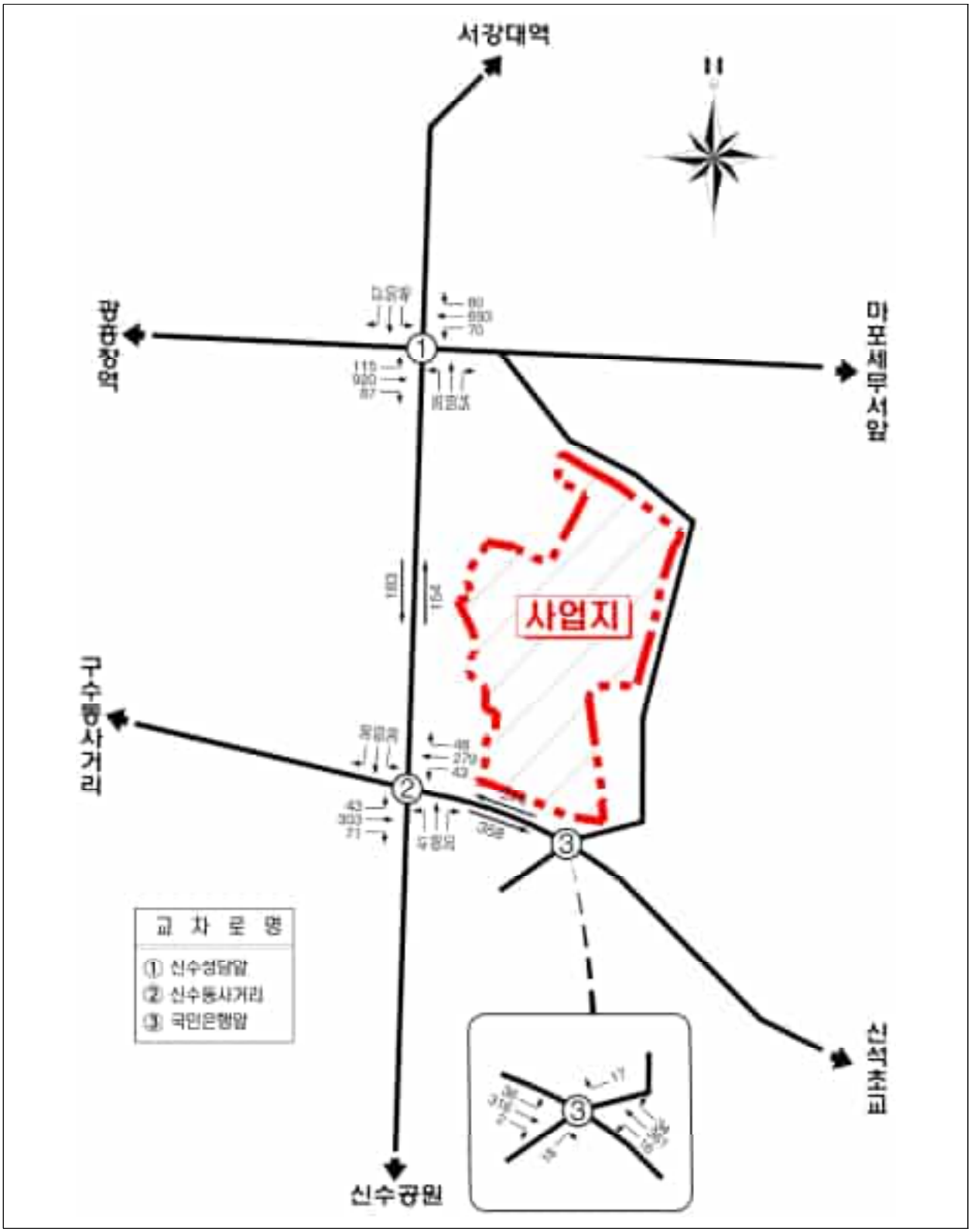
- 이상의 배분원칙에 따른 배분교통량은 현실적 통행특성을 잘 설명할 수 있어야 하므로 본 분석에서는 현재의 주변가로 통행체계를 고려하여 최소시간 경로(Minimum Time Path)를 선택한다는 가정하에 사업지구의 외부 유출입 동선 이용경로와 유사시설의 현장조사자료 분석 후 방향별 분포비율을 적용하여 방향별 교통량을 도출하였으며, 각 방향별로 복수개의 경로를 설정하고, 이들 각 경로의 통행거리에 따른 접근강도를 적용하여 사업지구 및 주변가로의 배분교통량을 예측하였음

〈발생교통량 배분량(2032년, 18:00~19:00시, 대/시)〉



마. 사업시행시 서비스수준 분석 결과

〈사업시행시 주변 가로구간 및 교차로 교통량(2032년, 18:00~19:00시, 대/시)〉



1) 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석 결과

▪ 사업시행시 간선도로 서비스수준 분석 결과, 목표연도인 2032년 통행속도는 "17.9km/h~28.2km/h", 서비스수준은 "D~E"로 분석되었음

〈사업시행시 간선도로 서비스수준 분석결과(2032년, 18:00~19:00시)〉

가로명	가로구간			구간길이(Km)	교통량(대/시)	제어지체(초/대)	통행속도(㎞/h)	LOS
신수로	① 신수동 성당앞	→	② 신수동 사거리	0.26	183	33.1	17.9	E
	② 신수동 사거리	→	① 신수동 성당앞	0.26	154	26.2	20.6	D
토정로	② 신수동 사거리	→	③ 국민은행앞	0.12	358	5.1	28.2	D
	③ 국민은행앞	→	② 신수동 사거리	0.12	374	11.0	20.4	D

2) 사업시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

▪ 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로 제어지체는 "9.05초/대~40.82초/대"로 서비스수준은 "A~C"로 분석되었음

〈사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2032년, 18:00~19:00시)〉

교차로명	신호 교차로		
	교통량(대/시)	제어지체(초/대)	LOS
① 신수동 성당앞	2,268	26.27	B
② 신수동 사거리	1,074	40.82	C
③ 국민은행앞	800	9.05	A

3. 주차수요예측

▪ 본 분석에서는 주차수요예측은 먼저 법정주차대수를 산정하고, 주차발생 원단위법을 이용하여 본 사업지의 본 분석 목표연도별 주차수요를 산정한 후 이를 비교·분석하는 과정을 통하여 적정주차수요를 제시하고자 함

가. 법정주차대수 산정

1) 법정주차대수 산정 기준

▪ 『주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대하여 기준을 제시하고 있으며 일정 범위 내에서 지방자치 단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음

▪ 법정주차대수 산정시 공동주택, 근린생활시설, 공공체육시설은 『주택건설 기준 등에 관한 규정, 2024. 7. 17, 국토교통부』 및 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2024. 8. 21, 서울시』 [별표2]에 의거 법정주차대수를 산정하였음

〈주택건설 기준 등에 관한 규정〉

제27조(주차장)

1. 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대) 이상이 되도록 하여야 한다.

주택의 규모별 (전용면적: ㎡)	주차장 설치기준(대/㎡)			
	특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85
▪ 60㎡ 이하는 세대당 0.7대, 60㎡ 초과는 세대당 1대				

자료) 『주택건설 기준 등에 관한 규정, 2024. 7. 17, 국토교통부』

〈서울특별시 부설주차장 설치 기준〉

구분	설치기준
2. 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원 및 격리병원을 제외한다), 운동시설(골프장·골프연습장 및 옥외수영장을 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔을 제외한다), 방송통신시설중 방송국, 장례식장	· 시설면적 100㎡당 1대
3. 제1종근린생활시설('제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종근린생활시설, 숙박시설	· 시설면적 134㎡당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(기숙사를 제외 한다), 업무시설중 오피스텔	· 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대) 이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

주) 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2024. 8. 21, 서울특별시.』

2) 법정주차대수 산정 결과

▪ 법정주차대수 산정 결과, 공동주택은 562대, 근린생활시설 11대, 공공체육시설 21대, 총 594대로 산정되었음

〈법정주차대수 산정 결과〉

용도구분			세대기준		설치기준		주차면수		법정주차 대수(대)
			세대수	전용면적	면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	
공동주택	임대 (재개발)	32㎡형	24	32.80	75	0.8	10.50	19.20	19.20
		44㎡형	25	44.30	75	0.8	14.18	19.20	19.20
	공공 임대	59㎡형	118	59.90	75	0.8	99.83	100.00	100.00
		84㎡형	48	84.90	75	1	38.49	34.00	38.49
	조합 분양	32㎡형	40	32.80	75	0.8	14.87	27.20	27.20
		44㎡형	32	44.30	75	0.8	23.04	31.20	31.20
		59㎡형	228	59.90	75	0.8	198.87	199.20	199.20
		84㎡형	88	84.90	75	1	84.90	75.00	84.90
		114㎡형	16	114.80	65	1	42.39	24.00	42.39
	계		628	39,105.20	-	-	527.05	529.00	561.78≒562
근린생활시설			-	1,448.00	134	-	10.81	-	10.81≒11
공공체육시설			-	2,002.64	100	-	20.03	-	20.03≒21
합계			-	-	-	-	-	-	594

나. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

1) 주차발생원단위법 수요예측 방법

▪ 주차발생원단위법은 기존 건물에 대한 용도별 건물연면적당 원단위에 대한 조사 결과치를 토대로 주차수요를 추정하며, 조사당시 첨두 1시간 동안의 주차발생대수와 주차시설의 이용효율이 장래에도 변하지 않는다는 가정하에 장래의 주차수요를 추정하는 방법으로 산출모형은 다음과 같음

〈주차발생 원단위법 산정 방법〉

공식	변수설명
$Pd = \frac{U \times F}{1{,}000 \times e}$	·Pd: 주차수요(면) ·U: 첨두시 건물연면적 1,000㎡당 주차발생량 ·F: 계획건물 연면적(㎡) ·e: 주차이용 효율 여기서, e= 주차이용대수 × 주차점유시간 / 주차용량 × 주차장운영시간

2) 용도별 주차발생원단위

▪ 주차발생 원단위는 본 사업과 유사한 시설을 대상으로 문헌조사를 통하여 원단위를 도출한 후 가중평균한 값을 적용하였음

〈유사시설 주차발생원단위〉

구분		유사시설	세대수(세대), 연면적(㎡)	주차발생 원단위 (인/세대,인/1,000㎡)
주거 시설	주거1	거여 1단지아파트 1)	824	0.94
		동답한신아파트 2)	356	0.79
		수서까치마을아파트 3)	417	0.71
		삼익그린맨션2차 4)	270	0.90
		적용치	-	0.86
	주거2	거여 1단지아파트 1)	180	1.09
		이문E편한세상아파트 2)	444	1.06
		수서까치마을아파트 3)	568	0.86
		강서 한강자이 5)	184	1.06
		적용치	-	0.98
	주거3	송파삼성래미안 1)	327	1.25
		이문E편한세상아파트 2)	624	1.19
		천호태영아파트 3)	80	1.02
		강서 한강자이 5)	282	1.17
		적용치	-	1.19
	주거4	송파삼성래미안 1)	308	1.44
		이문E편한세상아파트 2)	287	1.36
		천호태영아파트 3)	183	1.12
		강서 한강자이 5)	122	1.36
		적용치	-	1.34
근린생활시설		남도빌딩 6)	1,138.20	11.02
		한강맨션 7)	3,665.00	7.93
		두산위브트레지움 8)	2,819.00	9.96
		명지한강빌드웰 9)	1,414.80	7.76
		적용치	-	8.93

주: 1) 본 분석 적용치는 유사시설 자료의 가중평균치임.
2) 주거1: 50㎡이하, 주거2: 50㎡~64㎡ 이하, 주거3: 64㎡~85㎡ 이하, 주거4: 85㎡~115㎡ 이하

자료: 1)『가락삼익맨숀아파트 재건축 정비사업 교통영향평가,2020.11, ㈜동림피앤디』
2)『이문4재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가, 2021.05, ㈜동해종합기술공사』
3)『성내5구역 주상복합 신축공사 교통영향평가, 2020. 4 ㈜동해종합기술공사』
4)『삼익파크아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021.05, ㈜우리종합기술』
5)『방화5재정비촉진구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2020.7, kts엔지니어링』
6)『용산공원 동측권역 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2023.5, ㈜태영알앤디』
7)『서빙고 아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, 2022.7, ㈜주엔지니어링』
8)『남성 역세권 지구단위계획 수립 교통영향평가, 2022.6, ㈜동해엔지니어링』
9)『마포로3-1지구 주상복합아파트 신축사업 교통영향평가, 2021.5, ㈜우리종합기술』

3) 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측 결과

- 주차발생 원단위는『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시하는 승용차 수단통행별 증가율('23년~'32년: ▽ 0.39%)을 적용하여 목표연도 주차발생 원단위를 예측하였음
- 목표연도인 2032년 원단위법에 의한 주차수요 예측결과, 주차수요는 626대로 예측되었음

〈원단위법에 의한 주차수요 예측 결과(2032년)〉

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차이용효율	주차수요 (대)
공동주택	주거1	121	0.83	1.0	100
	주거2	374	0.95	1.0	355
	주거3	109	1.15	1.0	125
	주거4	24	1.29	1.0	31
	계	628	-	-	611
근린생활시설		1,448.00	-	0.85	15
합계		-	-	-	626

주) 부대시설인 공공체육시설은 산정에서 제외함.

4) 주차수급 종합 검토

- 계획주차대수는 791대를 확보하였으며 법정주차 594대 대비 133.16%, 2032년 주차수요 626대 대비 126.36%를 확보하여 주차수급상 문제가 없을 것으로 판단됨

〈주차수급 종합 검토〉

(단위: 대)

계획주차대수	법정주차대수	주차수요(2032년 원단위법)	비고
791	594	626	· 법정의 133.16% · 수요의 126.36%

4 교통처리방안

1. 주변가로 및 교차로

가 주변가로 및 교차로 소통에 미치는 영향

1) 주변가로에 미치는 영향

- 사업시행으로 발생되는 유발교통량이 주변가로 소통에 미치는 영향을 비교·분석한 결과, 목표연도인 2032년 통행속도는 거의 차이가 없는 것으로 분석되었으며 사업시행으로 인한 주변 교차로에 미치는 영향은 미미한 것으로 분석됨

〈사업시행 전·후 가로구간 교통영향 분석결과(2032년, 18:00~19:00시)〉

가로명	가로구간			통행속도(km/h)		비 고 (②-①)	LOS 변화		
				미시행시-①	시행시-②				
신수로	① 신수동 성당앞	→	② 신수동 사거리	17.9	17.9	-	E	→	E
	② 신수동 사거리	→	① 신수동 성당앞	20.6	20.6	-	D	→	D
토정로	② 신수동 사거리	→	③ 국민은행앞	28.4	28.2	▽0.2	D	→	D
	③ 국민은행앞	→	② 신수동 사거리	20.4	20.4	-	D	→	D

2) 주변교차로에 미치는 영향

- 사업시행으로 발생되는 유발교통량이 주변교차로 소통에 미치는 영향을 비교·분석한 결과, 목표연도인 2032년 제어지체는 "0.16~0.19초/대" 증가하며, 감소하지 않는 것으로 분석됨

〈사업시행 전·후 교차로 교통영향 분석결과(2032년, 18:00~19:00시)〉

교차로명	제어지체(초/대)		비고(②-①)	LOS 변화		
	미시행시-①	시행시-②				
① 신수동 성당앞	26.11	26.27	▲ 0.16	B	→	B
② 신수동 사거리	40.63	40.82	▲ 0.19	C	→	C
③ 국민은행앞	9.05	9.05	-	A	→	A

- 전술한 바와 같이 사업시행으로 인하여 장래 주변가로 및 교차로의 급격한 서비스수준 변화는 크지 않을 것으로 판단됨
- 따라서, 공간적 범위 내에서 사업시행시 주변가로 및 교차로 소통을 증진시키기 위한 분석대상 교차로의 신호체계 최적화가 수립되어져야 할 것으로 판단됨

나. 주변가로 및 교차로 소통상의 개선방안

1) 사업지 주변 교차로의 최적 운영 방안 제시

▪ 장래 소통상태가 저하되는 구간의 교통소통을 증대시키기 위하여 장래 교통량의 변화 및 교차로 기하구조 개선사항 등을 고려하여 목표연도인 2032년 주변교차로 최적화 신호운영 방안을 제시하였음

〈신호교차로 최적 신호운영 제시(2032년, 18:00~19:00시)〉

교차로명	기하구조	구분	φ1	φ2	φ3	φ4	주기(초)
① 신수동 성당앞	서강대역 / 광흥창역 / 마포세무서앞 / 신수공원	-				-	3현시
		현황	89(3)	20(3)	32(3)	-	150
		최적화	97(3)	18(3)	26(3)	-	150
② 신수동 사거리	서강대역 / 구수동사거리 / 신석초교 / 신수공원	-				ALL RED	4현시
		현황	22(3)	47(3)	12(3)	40	130
		최적화	22(3)	49(3)	15(3)	35	130
③ 국민은행앞	토정로17길 / 구수동사거리 / 신석초교 / 신수로	-			-	-	2현시
		현황	38	89(3)	-	-	130
		최적화	33	94(3)	-	-	130

2) 개선효과(계량화분석)

▪ 사업시행시 주변교차로에 대해 교차로의 간격이 어느 정도 일정한 구간은 연동을 고려한 신호최적화를 실시하였으며, 신호최적화에 의한 개선효과는 "3.87~21.33%"로 분석되어 교통흐름에 미치는 영향이 개선되는 것으로 분석되었음

〈신호교차로 최적화에 의한 개선효과(2032년, 18:00~19:00시)〉

교차로명	제어지체(초/대)		개선효과		LOS 수준 변화		
	사업시행시 Ⓐ	개선시 Ⓑ	지체시간감소 (Ⓒ=Ⓑ-Ⓐ)	감소효과(%) (Ⓒ÷Ⓐ)×100			
① 신수동 성당앞	26.27	24.30	▽ 1.97	▽ 7.50	B	→	B
② 신수동 사거리	40.82	39.24	▽ 1.58	▽ 3.87	C	→	C
③ 국민은행앞	9.05	7.12	▽ 1.93	▽ 21.33	A	→	A

2. 진·출입 동선

가. 진·출입동선 현황 및 문제점

- 본 사업은 서울시 마포구 신수동 301-1번지 일대에 구역면적 15,734.90㎡, 공동주택(628세대) 및 근린생활시설을 신축하는 도시정비형 재개발사업으로 사업지 북측 독막로(19~29m, 5~6차로) 및 남측 토정로(20~24m, 4~5차로)를 통해 진출입하고 있어 접근성 및 이동성은 양호한 것으로 판단됨

1) 진출입 차량 처리 문제점

- 본 사업지 진출입은 사업지 북측 독막로(19~29m, 5~6차로) 및 동측 토정로15안길로(15m, 3차로)를 통해 이루어짐
- 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량은 목표연도인 2032년의 주변가로 첨두시(18:00~19:00시)는 유입 139대/시, 유출 33대/시, 1일 발생교통량은 유입 902대/일, 유출 902대/일로 예측되었음

〈사업지 발생교통량 예측 결과(2032년)〉

구분	승용차		택시		합계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출
주변가로 첨두시(대/시)	121	26	18	7	139	33
사업지 첨두시(대/시)	9	157	2	20	11	177
1일 발생교통량(대/일)	765	765	137	137	902	902

주) 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시, 사업지 첨두시는 08:00~09:00시임.

- 도시정비형 재개발사업에 의해 도시계획도로 신설시 원활한 처리를 위해 차로운영 계획이 필요할 것으로 판단되며 도시계획도로간 접속시 교차로 회전가각부를 정비하여 원활한 차량이 이루어질수 있도록 하여야 함
- 주변가로 교통량과 사업지 유발교통량간 원활한 처리를 위해 사업지 진출입을 위한 차로 추가 설치 검토가 필요함

나. 진·출입동선 개선방안

1) 사업지 진출입구개설 및 진출입로 확보

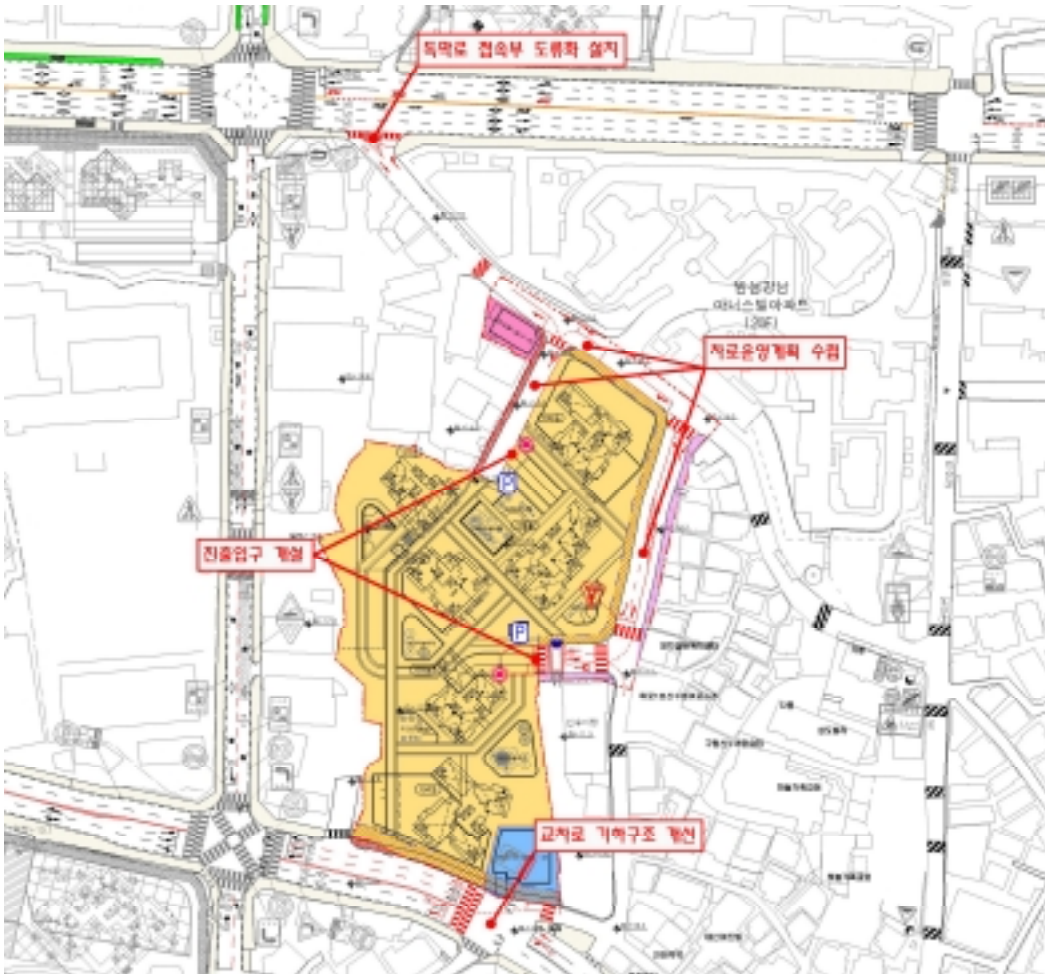
▪ 사업구역으로 원활한 진출입을 위해 진출입구 개설 및 진출입로 확보에 따른 차로운영계획을 수립·제시하였음

- 토정로 17길 확폭 및 차로운영계획 수립(Ⓒ지점) : B=6.0m→12.0m, L=80.0m
- 독막로26길 확폭 및 차로운영계획 수립(Ⓓ지점) : B=6.5m→8.0m, L=81.0m
- 토정로 차로운영계획 수립(Ⓔ지점) : 왕복4차로→왕복5차로
- 토정로15길 확폭 및 차로운영계획 수립(Ⓕ지점) : B=8.0m, L=54.0m
- 사업지 진출입구 개설
  · 동측 토정로17길
  · 북측 토정로15길

2) 진출입구 개설에 따른 교차로 기하구조 개선

▪ 남측 토정로 횡단보도 위치 조정하고, 북측 독막로 유턴차로 설치 및 접속부 도류화를 통해 차량들의 통행흐름 개선 및 안전사고를 예방토록 개선토록하였음

진출입구 개설 및 진출입로 확보



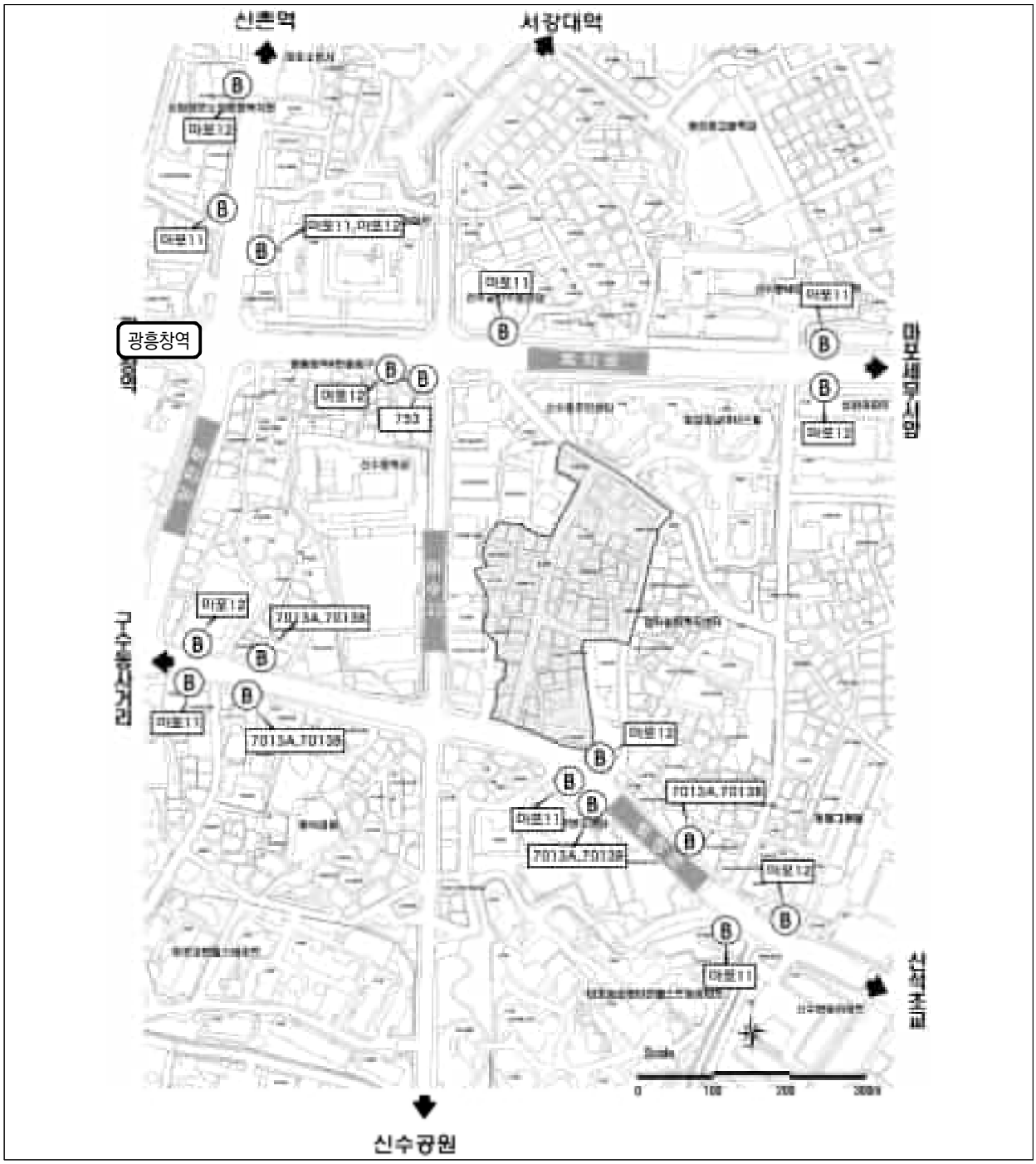
3. 대중교통, 보행 및 자전거

가. 대중교통, 현황 및 문제점

1) 대중교통 현황 및 개선방안

- 사업지 공간적 범위내 5개 노선이 위치하고 있으며, 북서측 약 300m 지점에 광흥창역(6호선)이 위치해 있어 대중교통을 이용한 사업지로의 접근은 양호한 것으로 판단됨

〈버스운행 현황도〉



나. 보행 현황 및 문제점, 개선방안

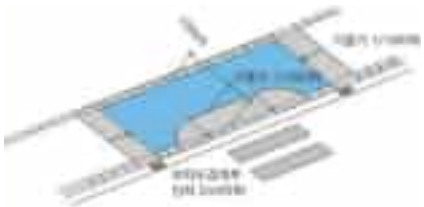
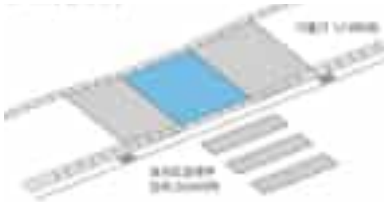
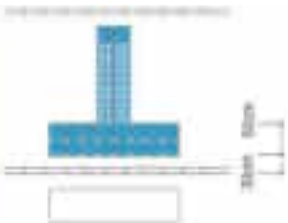
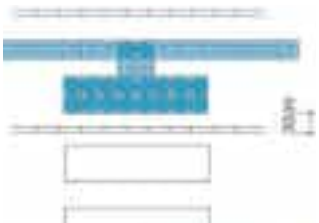
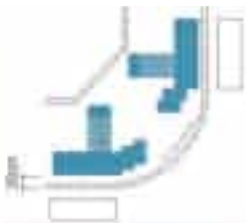
1) 보행 현황 및 문제점

- 현재 사업지와 인접한 북측 독막로(19~29m, 5~6차로), 남측 토정로(10~24m, 2~5차로)에 보도(B = 2.0~3.0m)가 설치되어 있어 이용상 문제 없을 것으로 판단됨
- 사업시행시 진출입구 신설 및 단지내도로 설치에 따른 보행동선 단절로 보행자의 불편을 초래하므로 보행동선의 연속성과 보행안전을 위한 횡단보도 및 교통안전표지판 등 안전시설물 설치가 필요할 것으로 판단됨
- 또한 횡단보도 설치 지점에 『교통약자의 이동편의 증진법』에 의거 점자블럭 및 보도 턱낮춤을 계획하여 이용상 문제 없도록 계획할 필요가 있을 것으로 판단됨

2) 보행 개선방안

- 사업지내 보행공간 2.0m 이상 설치하고, 보행동선 단절지점에 횡단보도(8개소)를 설치하였으며 교통약자 이용 편리성을 위해 점자블럭 설치 및 보도 턱낮춤을 계획하겠음

〈보도 턱낮춤 및 점자블록 설치 예시도〉

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="3">보도 턱낮춤 및 점자블록 설치 예시</th></tr>
<tr><td>보도
턱낮춤</td><td colspan="2">
좁은보도의 경우 보도와 차도의 단차처리</td><td>
보도가 좁은 경우 보도와 차도의 단차처리</td></tr>
<tr><td>점자
블록</td><td>
횡단보도 앞 설치</td><td>
연속적인 직진방향 유도</td><td>
두 방향으로 횡단이 가능한 경우</td></tr>
</table>

다. 자전거 현황 및 문제점, 개선방안

1) 자전거 현황 및 문제점

- 자전거 이용자 편의 도모를 위해『자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령, 2021. 3. 2, 국토교통부』제7조 2항에 의거 자전거보관소 및 자전거 편의시설 설치가 필요할 것으로 판단됨

〈자전거주차장 설치 기준(『자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령』[별표])〉

구분	해당시설물
3.『주차장법 시행령』 별표 1에 따라 설치하여야 하는 자동차 주차대수의 20퍼센트 해당하는 자전거 주차대수의 주차장을 설치하여야 하는 시설물	문화 및 집회시설, 근린생활시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 방송국, 업무시설, 공동주택, 오피스텔 등

주)『자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령, 2021. 3. 2, 안전행정부』

2) 자전거 개선방안

- 자전거 이용자 편의 도모를 위해『자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령, 2021. 3. 2, 국토교통부』 제7조 2항에 의거 자전거보관소 120대(법정주차대수 20% 이상 확보)를 설치하였음

〈자전거주차장 설치 계획〉

법정 주차대수	자전거 필요주차대수	자전거보관소 계획
594대	594대×20% = 118.8대	120대 (법정주차대수의 20.2%)

4. 주차

가. 주차시설 문제점

1) 주차공급상 문제점

- 법정주차대수는 594대, 주차수요(2032년 원단위법) 626대로 예측되었으며 계획주차대수는 주차수요 대수 이상을 확보해야할 것으로 판단됨

〈주차수급 종합 검토〉

법정주차대수	주차수요(2032년 원단위법)	평가지표
594	626	주차수요대수 이상

- 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2024. 8. 21, 서울시』에 장애인 전용주차장 설치 기준에 의거하여 장애인 주차편의 증진을 위하여 전용주차구획(법정의 3% 이상)을 엘리베이터홀 또는 출입구 부근에 설치가 필요함
- 차량의 대형화를 감안한 확장형주차는『주차장법 시행규칙, 2024. 12. 2, 국토교통부』에 의거 계획주차대수 30% 이상 확보가 필요할 것으로 판단됨

〈확장형주차 및 장애인주차, 경형주차 설치 기준〉

장애인 전용주차 설치 기준(『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2024. 8. 21, 서울시』)
제25조(장애인전용주차구획의 설치기준 등) ①「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」제17조에 따라 장애인 전용주차구획을 설치하여야 하는 시설물에는 부설주차장의 설치기준에 따른 주차대수의 3퍼센트 이상을 장애인전용주차구획으로 구분·설치하여야 한다.다만, 부설주차장의 설치기준에 따른 주차대수가 10대 미만인 경우에는 그러하지 아니한다. 〈개정 2020. 7. 16.〉 ② 장애인전용주차구획은 다음 각 호의 어느 하나의 기준에 적합한 위치에 설치하여야 한다. 1. 시설물의 주요 출입구에서 가장 가까운 장소 2. 옥내주차장의 경우 승강기 또는 계단에서 가장 가까운 장소 3. 장애인용 경사로에 가장 가까운 장소 ③ 장애인전용주차구획의 바닥은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치하여야 한다. 1. 주차장의 바닥면은 미끄러지지 아니하는 재료로 마감하되 평탄하게 할 것 2. 주차장 바닥면에는 별도 1에 따른 장애인 전용표시를 할 것 ④ 장애인전용주차구획에는 다음 각 호의 기준에 적합하게 표지를 설치하여야 한다. 1. 별도 2에 따른 장애인전용주차구획 표지는 식별이 용이한 장소에 부착 또는 설치할 것 2. 주차장 입구에서 장애인전용주차구획에 이르는 장소에 유도표지를 설치할 것. 다만, 장애인전용주차구획의 발견이 용이한 경우에는 그러하지 아니하다.

2) 주차운영상 문제점

- 주차장내 주차동선 및 주차구획에 대한 계획이 수립되지 않아 혼잡이 예상되므로 이에 대한 개선과 차량 이용자의 편의를 위한 회차공간의 확보가 요구됨
- 주차장 설계시 『주차장법 시행규칙, 2024. 12. 2, 국토교통부』제6조 1항 3호, 5호와 관련하여 주차장 부분의 차로의 너비, 주차장 높이, 굴곡부, 경사로의 차로 너비, 경사로의 연석 설치, 경사로의 종단기울기 등에 관한 사항을 만족하도록 설계하여야 함

〈주차장 내부 설치기준 검토〉

구분	법적기준
높이	· 주차 바닥면으로부터 2.3m 이상
차로의 너비(직각주차시)	· 직각주차일 경우 6.0m 이상
램프 폭원	· 직선형: 3.3m 이상(1차로), 6.0m 이상(2차로) · 곡선형: 3.6m 이상(1차로), 6.5m 이상(2차로)
램프의 연석 설치	· 양측 벽면으로부터 30cm 띄워 10~15cm 높이 연석 설치
램프종단경사도	· 직선램프: 17% 이하 · 곡선램프: 14% 이하
경사로 노면	· 거친면으로 함
곡선반경	· 곡선램프 R= 6m 이상

나. 주차시설 개선방안

1) 주차공급에 따른 개선방안

- 계획주차대수는 791대를 확보하였으며 법정주차 594대 대비 133.16%, 2032년 주차수요 626대 대비 126.36%를 확보하여 주차수급상 문제가 없을 것으로 판단됨

〈주차수급 종합 검토〉

(단위: 대)

계획주차대수	법정주차대수	주차수요(2032년 원단위법)	비고
791	594	626	· 법정의 133.16% · 수요의 126.36%

2) 주차운영에 따른 개선방안

- 주차장 램프 진출입부와 지상, 지하주차장에 경고등 및 반사경을 설치하여 주차장 이용자의 편의를 도모하였음
- 주차장 설계시 『주차장법 시행규칙, 2024. 12. 2, 국토교통부』제6조 1항 3호, 5호와 관련하여 주차장부분의 차로의 너비, 주차장높이, 굴곡부, 경사로의 차로 너비, 경사로의 연석 설치, 경사로의 종단구배 등에 관한 사항은 본 사업 주차계획상 충분히 고려되어 주차장 내부에서의 동선체계상 문제는 없는 것으로 분석되었음

〈주차장 내부 설치기준 검토〉

구분	법적기준
높이	· 주차 바닥면으로부터 2.3m 이상
차로의 너비	· 직각주차일 경우 6.0m 이상
램프 폭원	· 직선형: 3.3m 이상(1차로), 6.0m이상(2차로) · 곡선형: 3.5m 이상(1차로), 6.5m이상(2차로)
램프의연석 설치	· 양측 벽면으로부터 30cm 띄워 10~15c m 높이 연석 설치
램프종단경사도	· 직선램프: 17% 이하 · 곡선램프: 14% 이하
경사로 노면	· 거친면으로 함
곡선반경	· 곡선램프 R= 6.0m 이상

5. 교통안전 및 기타

가. 교통안전 및 기타 문제점

- 교통안전시설이란 교통사고의 방지를 도모하기 위해 도로상에 설치되는 제반 시설물을 말하며 신호등, 교통안전표지, 노면표지, 도로조명, 방호책, 도로반사경, 충격흡수시설, 과속방지턱, 입체시설 등이 포함됨
- 사업지 주변 안전시설 미비로 인해 보행자와 차량의 안전사고가 우려되는 지점, 교통소통상 장애가 우려되는 지점 등에 교통안전 시설 추가 설치가 필요할 것으로 판단됨
- 사업지 진출입로에 보행동선을 연결하는 안전시설, 지상층 차량 진출부에 교통안전 표지판 및 노면표시 등의 설치가 필요할 것으로 판단됨
- 사업지는 개발 예정지이므로 일반적으로 예상되는 교통안전상의 문제점을 중심으로 사업지내의 문제점을 검토하였음

나. 교통안전 및 기타 개선방안

- 사업지내 교통안전사고 위험이 예상되는 지점에 교통안전시설물 및 교통안전표지판을 설치하여 교통안전사고 예방을 도모하였음

〈교통안전 및 기타 개선방안〉

구분		설치지점	설치효과
교통안전시설물	경보등	· 지상 및 지하주차장 설치	· 차량 소통 및 안전 도모
	과속방지턱	· 사업지 진출입로상 설치	· 차량 속도저감 및 보행 안전 도모
교통안전표지판	주차안내표지판	· 주차장 진출입구 주변에 설치	· 차량 소통 및 안전 도모

6. 교통처리방안

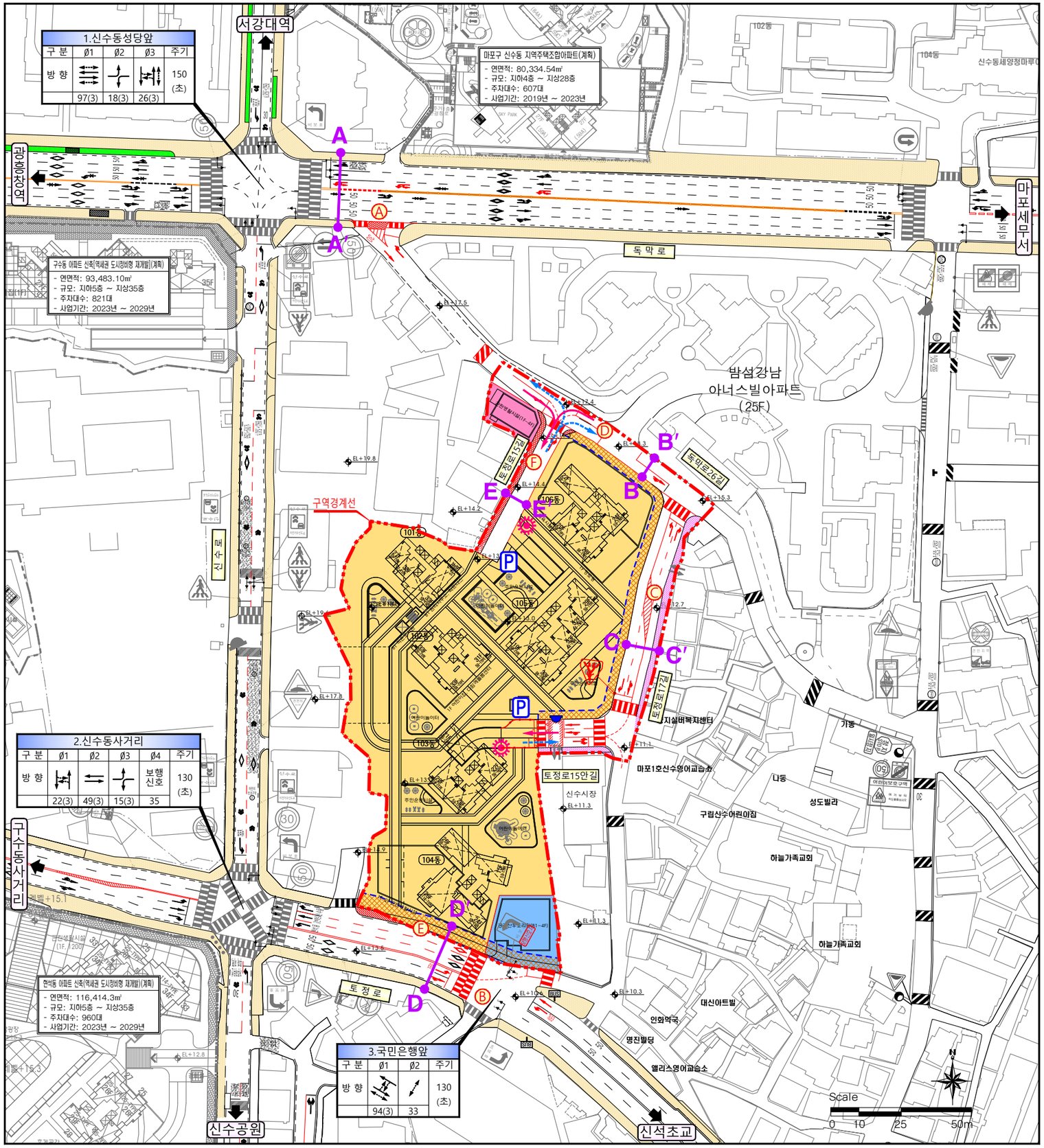
가. 사업시행주체 및 시행시기

〈사업시행주체 및 시행시기〉

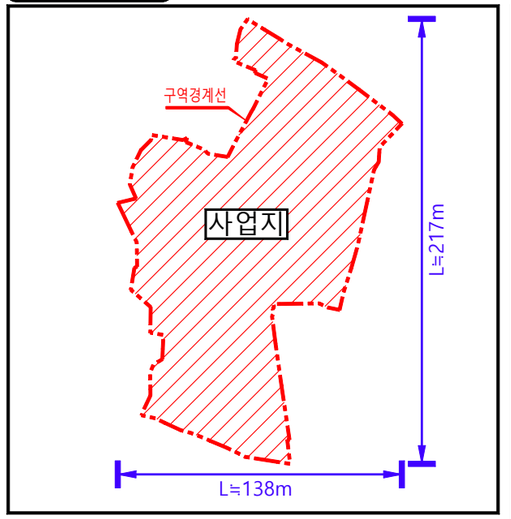
구분	지점	개선방안	시행시기	시행주체	비용부담
주변가로 및 교차로	-	· 주변 신호교차로 최적신호주기 제시(3개소)	협의후시행	관할관청	-
	Ⓐ	· 독막로 접속부 개선 - 도류화(교통섬, 안전지대) 및 횡단보도 설치	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	Ⓑ	· ③ 국민은행앞 기하구조 개선 - 횡단보도 위치 조정 · ①신수동성당앞 교차로 동측접근로 유턴차로 신설	사업완료시	사업시행자	사업시행자
진출입 동선	Ⓒ	· 토정로17길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=6.0m→12.0m, L=80.0m	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	Ⓓ	· 독막로26길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=6.5m→8.0m, L=81.0m	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	Ⓔ	· 토정로 차로운영계획 수립 - 왕복4차로→왕복5차로	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	Ⓕ	· 토정로15길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m, L=54.0m	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	· 사업지 진출입구 개설 - 동측 토정로17길 - 북측 토정로15길	사업완료시	사업시행자	사업시행자
대중교통, 자전거, 보행	-	· 보행단절구간 횡단보도 설치	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	· 자전거보관소 설치(법정의 20.0%이상 확보)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
주차	-	· 계획주차대수: 791대(자주식 100%) - 법정주차: 594대 - 주차수요(원단위법 2032년): 626대 - 법정대비 133.16% - 수요대비 126.36% - 확장형주차 계획의 30%이상 확보 - 장애인주차 법정의 3.0%이상 확보 - 가족배려주차 계획의 10.0%이상 확보 - 친환경 주차 계획의 5.0%이상 확보 - 경형주차 계획의 10.0%미만 확보	사업완료시	사업시행자	사업시행자
교통안전 및 기타	-	· 교통안전시설물 설치 - 차량경보등 설치 - 주차안내표지판 설치 - 과속방지턱 설치 · 교통안전표지판 설치 · 노면표시 설치	사업완료시	사업시행자	사업시행자

주: 지점은 종합개선안도 참조

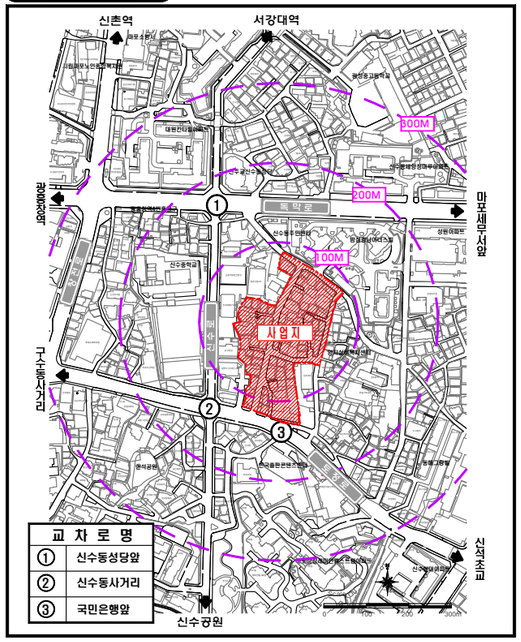
교통처리계획도 [단기안]



사업지 제원

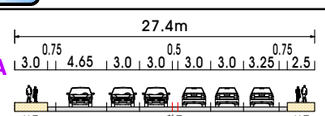


위 치 도

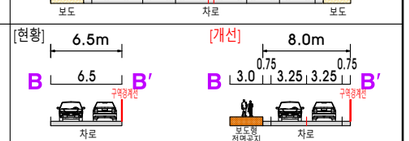


차로운영계획

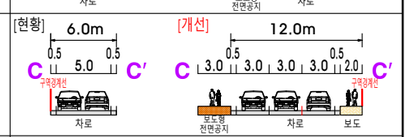
A-A′



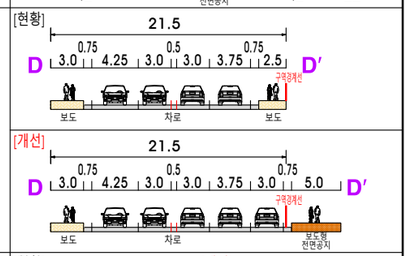
B-B′



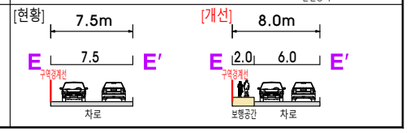
C-C′



D-D′



E-E′



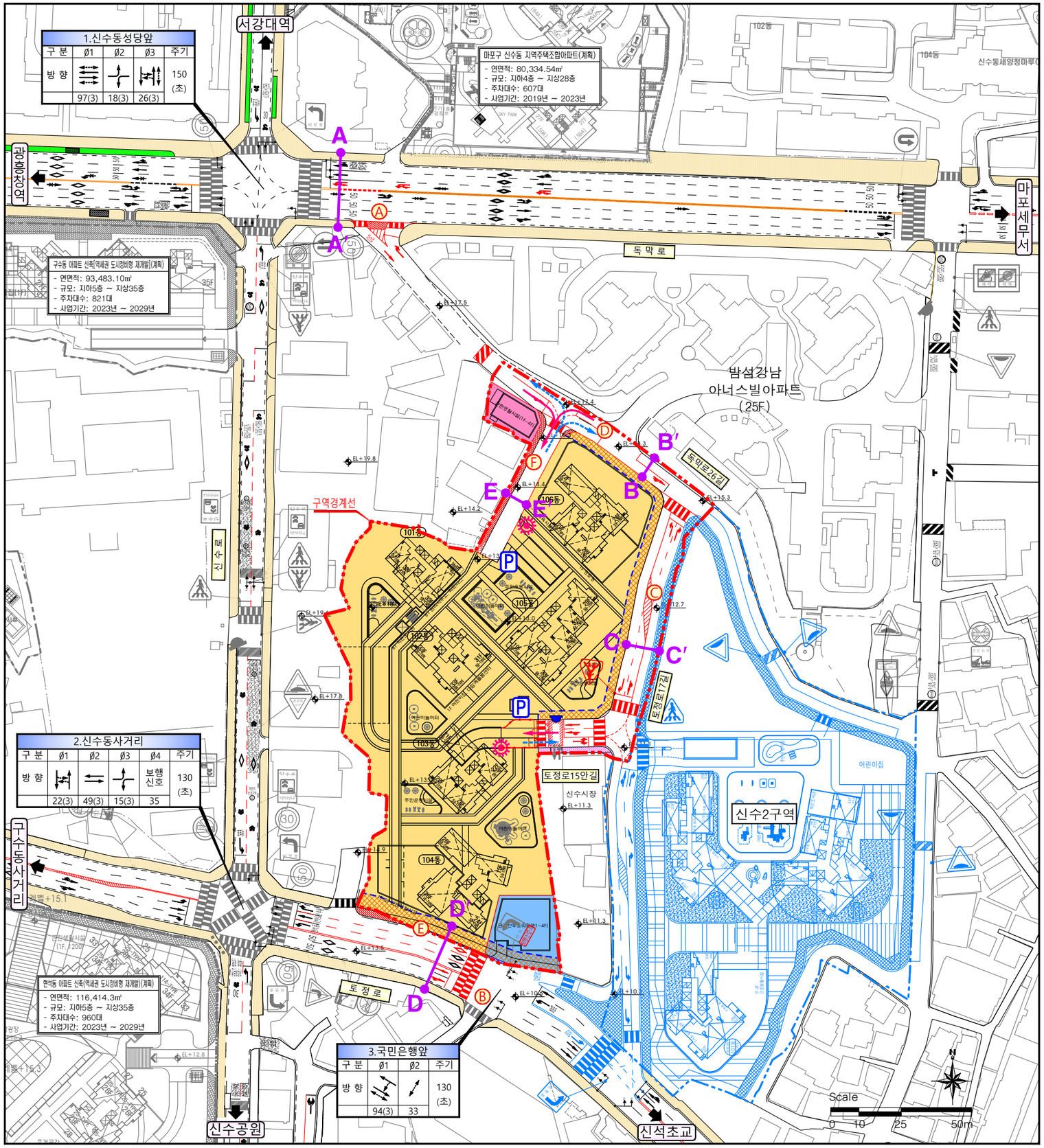
범 례

- 보 도(기존)
- 보 도(신설)
- 횡단보도(기존)
- 횡단보도(신설)
- 보도형 전면공지
- 차도형 전면공지
- 턱낮춤보도
- 진입동선
- 진출동선
- Ⓟ 주차안내표지판
- 과속방지턱(기존)
- 과속방지턱(신설)
- 차량경광등

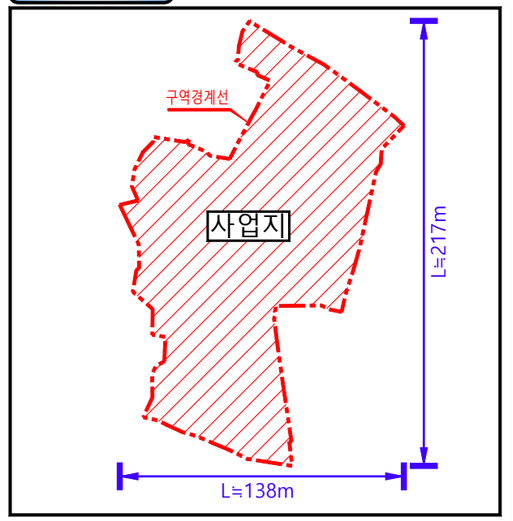
개 선 방 안

구분	지점	개 선 방 안
가로 및 교 차 로	-	·주변 신호교차로 최적신호주기 제시(3개소)
	Ⓐ	·독막로 접속부 개선 - 도류화(교통섬, 안전지대) 및 횡단보도 설치
	Ⓑ	·③ 국민은행앞 기하구조 개선 - 횡단보도 위치 조정 ·①신수동성당앞 교차로 동측접근로 유턴차로 신설
진 출 입 동 선	Ⓒ	·토정로17길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=6.0m→12.0m, L=80.0m
	Ⓓ	·독막로26길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=6.5m→8.0m, L=81.0m
	Ⓔ	·토정로 차로운영계획 수립 - 왕복4차로 → 왕복5차로
	Ⓕ	·토정로15길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m, L=54.0m
		·사업지 진출입구 개설 - 동측 토정로17길 - 북측 토정로15길
대중교통 및 보행	-	·보행단절구간 횡단보도 설치 ·자전거보관소 설치(법정의 20.0%이상 확보)
주 차 시 설	-	·계획주차대수: 791대(자주식 100%) -법정주차: 594대 -주차수요(원단위법 2032년): 626대 -법정대비 133.16% -수요대비 126.36% -확장형주차 계획의 30%이상 확보 -장애인주차 법정의 3.0%이상 확보 -가족배려주차 계획의 10.0%이상 확보 -친환경 주차 계획의 5.0%이상 확보 -경형주차 계획의 10.0%미만 확보
교통안전 및 기타	-	·교통안전시설물 설치 - 차량경보등 설치 - 주차안내표지판 설치 - 과속방지턱 설치 ·교통안전표지판 설치 ·노면표시 설치

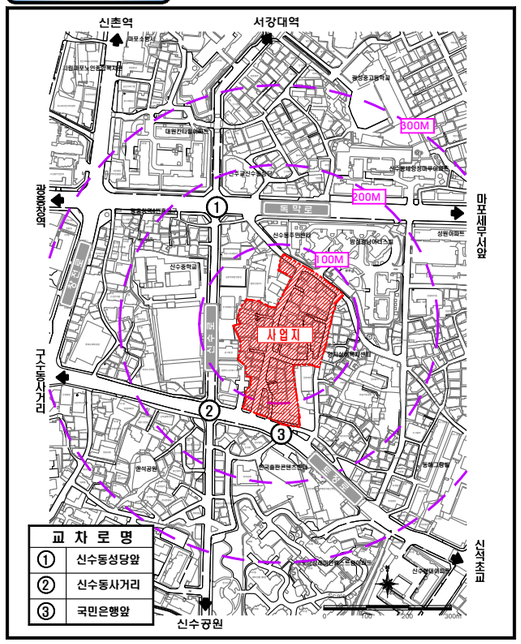
교통처리계획도 [장기안]



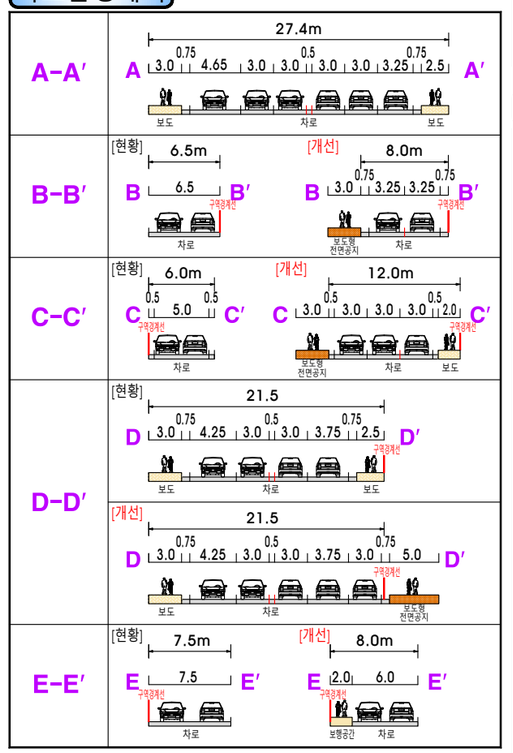
사업지 제원



위 치 도



차로운영계획



범 례

- 보 도(기존)
- 보 도(신설)
- 횡단보도(기존)
- 횡단보도(신설)
- 보도형 전면공지
- 차도형 전면공지
- 턱낮춤보도
- 진입동선
- 진출동선
- 주차안내표지판
- 과속방지턱(기존)
- 과속방지턱(신설)
- 차량경광등

개 선 방 안

구분	지점	개 선 방 안
가로 및 교차로	-	·주변 신호교차로 최적신호주기 제시(3개소)
	Ⓐ	·독막로 접속부 개선 - 도류화(교통섬, 안전지대) 및 횡단보도 설치
	Ⓑ	·③ 국민은행앞 기하구조 개선 - 횡단보도 위치 조정 ·①신수동성당앞 교차로 동측접근로 유턴차로 신설
진출입 동선	Ⓒ	·토정로17길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=6.0m→12.0m, L=80.0m
	Ⓓ	·독막로26길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=6.5m→8.0m, L=81.0m
	Ⓔ	·토정로 차로운영계획 수립 - 왕복4차로 → 왕복5차로
	Ⓕ	·토정로15길 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m, L=54.0m ·사업지 진출입구 개설 - 동측 토정로17길 - 북측 토정로15길
대중교통 및 보행	-	·보행단절구간 횡단보도 설치 ·자전거보관소 설치(법정의 20.0%이상 확보)
주차시설	-	·계획주차대수: 791대(자주식 100%) -법정주차: 594대 -주차수요(원단위법 2032년): 626대 -법정대비 133.16% -수요대비 126.36% -확장형주차 계획의 30%이상 확보 -장애인주차 법정의 3.0%이상 확보 -가족배려주차 계획의 10.0%이상 확보 -친환경 주차 계획의 5.0%이상 확보 -경형주차 계획의 10.0%미만 확보
교통안전 및 기타	-	·교통안전시설물 설치 - 차량경보등 설치 - 주차안내표지판 설치 - 과속방지턱 설치 ·교통안전표지판 설치 ·노면표시 설치

Ⅷ. 환경성 검토서

1 스코핑보고서

2 환경성검토

Ⅷ. 환경성검토서

1 스코핑보고서

1. 사업개요

가. 계획의 배경 및 목적

◦ 대상지는 열악한 기반시설 및 노후화된 주거지역으로, 역세권 장기전세주택 건립을 통해 노후·불량한 주거환경을 개선하고 서울시의 부족한 공공주택 공급을 도모하고자 하며,

◦ 지역 내 도로 정비 등 주변 환경 개선을 통해 지역이미지 제고 및 양호한 도시환경을 조성하고자 함

나. 계획의 범위

◦ 위 치 : 서울특별시 마포구 신수동 301-1일원

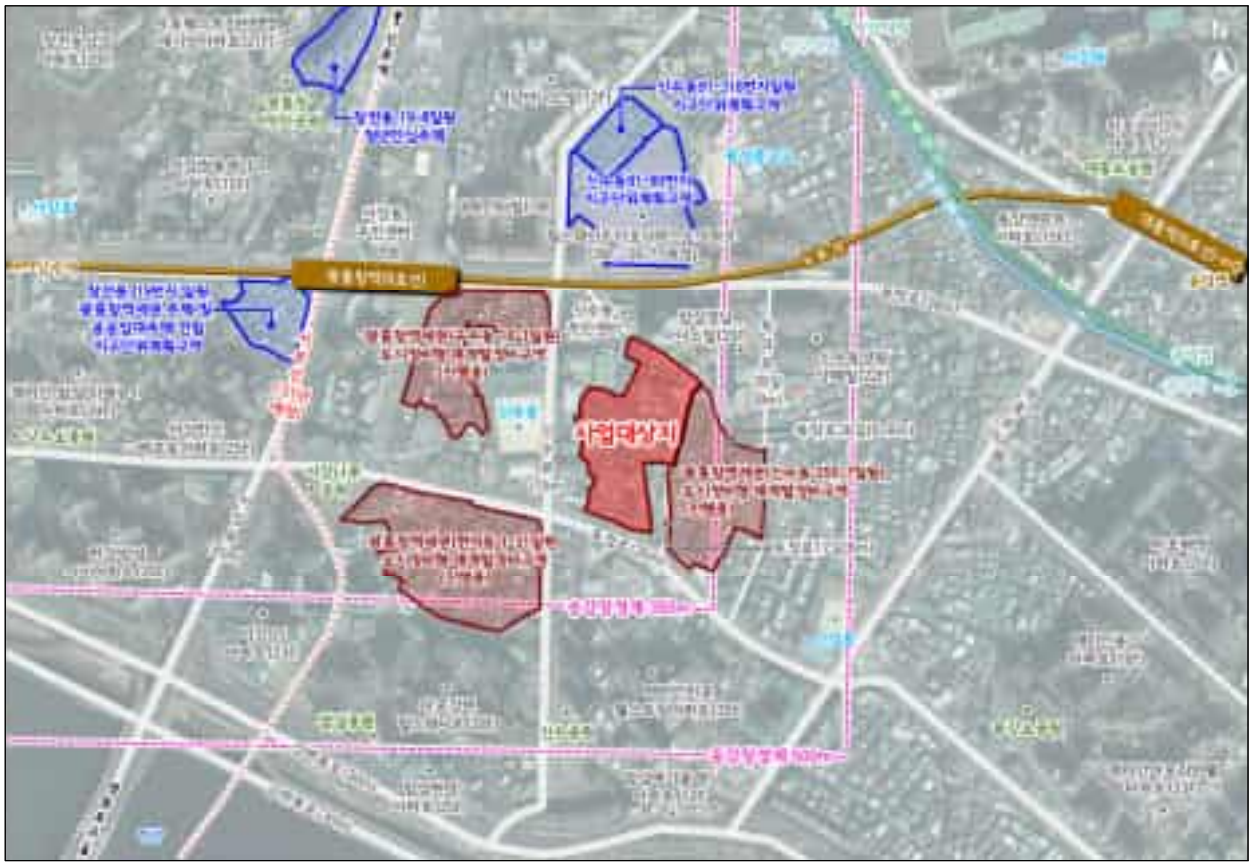
◦ 면 적 : 15,734.9㎡

◦ 용도지역 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

◦ 기타 : 중점경관관리구역(한강변), 교육환경보호구역

◦ 기준년도 : 2025년 / 목표연도 : 2029년

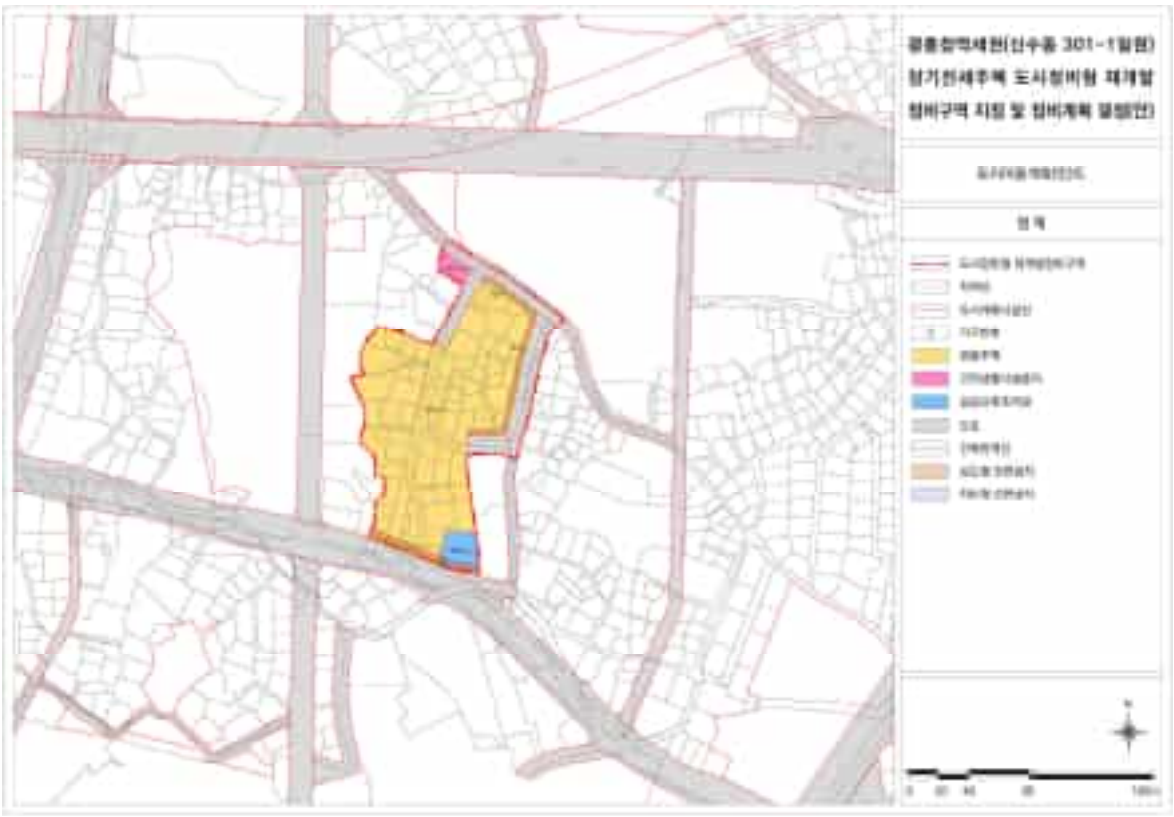
〈 위치도 〉



다. 건축계획(안)

구 분		내 용			비 고
위 치		마포구 신수동 301-1일원			
구역면적		15,734.90 ㎡			
대지면적		12,316.80 ㎡			
기반시설면적		2,573.20 ㎡			도로 : 2,573.20㎡
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 운동시설			
건축면적		4,670.24 ㎡			
연면적	지상연면적	57,481.00 ㎡			
	지하연면적	35,045.44 ㎡			
	전체연면적	92,526.44 ㎡			
용적률 산정용 연면적		57,481.00 ㎡			
건 폐 율		37.18 %			법정 60% 이하
용 적 률		457.59 %			법정 458% 이하
규 모		지하 5층 / 지상 33층, 6개동			· 건축계획 : 최고높이 101.1m
세 대 수		628 세대			· 32㎡형 : 일반 34세대 공공 24세대 · 44㎡형 : 일반 39세대 공공 24세대 · 59㎡형 : 일반 249세대 공공 125세대 · 84㎡형 : 일반 75세대 공공 34세대 · 114㎡형 : 일반 24세대
구 조		철근콘크리트조			
주차대수	공동주택	754 대	법 정	562 대	· 전용 60㎡ 이하 세대당 0.8대 · 전용 85㎡ 이하 75㎡당 1대 · 전용 85㎡ 초과 65㎡당 1대
	근린생활시설	13 대	법 정	11 대	· 134㎡ 당 1대
	공공시설	24 대	법 정	21 대	· 200㎡ 당 1대
	합 계	791 대	법 정	594 대	· 법정대비 133.1%

〈 토지이용계획(안)도 〉



〈 단지배치도 〉



2. 검토항목 및 범위설정

검토항목		검토내용	검토방법	범위
자연환경	1. 비오톱 및 동·식물상	비오톱 현황, 주변과의 생태적 연계 가능성 검토	문헌자료 및 사업계획 참고	사업지구 및 주변지역
	2. 생태네트워크	대상지 현황, 사업시행으로 인한 연결성 검토	문헌자료 및 사업계획 참고	사업지구 및 주변지역
생활환경	1. 토지이용 및 지형·지질	대상지 현황, 사업시행으로 인한 지형변화 여부	통계자료조사, 사업계획 및 설계서를 토대로 영향예측, 문헌조사 (서울도시계획포털) 및 건축단면도	사업지구 및 주변지역
	2. 토양	대상지 인근 토양측정망 현황, 사업시행으로 인한 영향 예측	문헌조사 (토양측정망), 사업시행에 따른 토양오염 우려 여부 검토	사업지구 및 주변지역
	3. 물순환(생태면적률), 및 수질	생태면적률, 주변 하천현황, 수질현황, 상·하수도 현황, 우수유출량, 토사유출량, SS가중농도 예측, 운영시 생활용수량, 오수발생량 산정	문헌조사, 환경부자료, 합리식에 의한 우수유출량 및 원단위를 이용한 토사유출량 및 SS가중농도 산정, 계획인구에 의한 용수사용량 및 오수발생량 산정	사업지구 및 주변지역
	4. 바람 및 열	기상현황(기온, 강수량, 상대습도, 일조시간, 풍속, 풍향 및 강우일수), 사업지구 공간유형조사, 신규건축물 입지에 따른 바람 및 열 영향 분석	최근 10년간의 기상연보 및 관측자료를 통한 통계분석, 서울특별시 기후환경공간유형도 분석	사업지구 및 주변지역
	5. 대기질·미세먼지	대기오염도 현황, 운영시 연료 및 전력사용에 의한 영향예측	자동측정망 및 대기환경연보 인용, 공사시 건설장비 가동시 배기가스에 의한 오염물질 배출량 산정	사업지구 및 주변지역
	6. 온실가스	대상지 에너지사용량 및 온실가스 배출량 현황, 사업시행으로 인한 영향예측	문헌조사 (2023 환경백서 서울의 환경)	사업지구 및 주변지역
	7. 친환경적 자원순환 (폐기물)	폐기물·분뇨 발생 및 처리현황, 운영시 생활폐기물·분뇨 발생량 예측	문헌조사(통계연보), 환경부 자료, 산정식에 의한 예측	사업지구
	8. 에너지	대상지 현황 및 사업시행으로 인한 영향예측	문헌조사(통계연보)	사업지구 및 주변지역
	9. 소음·진동	주변 지역 소음·진동 현황조사, 공사시 장비 가동에 의한 영향예측, 운영시 교통·설비에 의한 영향예측	공사장 소음·진동 관리 지침서의 이격거리별 예측 소음도 인용	사업지구 및 주변지역
	10. 휴식 및 여가공간	대상지 내 휴식여가공간 현황	사업계획 참고	사업지구 및 주변지역
	11. 일조	대상지가 속해있는 시·도의 일조량, 일조 시뮬레이션	문헌조사, 최근 10년간의 기상연보, 사업시행 전 후 일조 시뮬레이션	사업지구 및 주변지역
	12. 보행친화공간	대상지 내 보행친화공간 계획여부	사업계획 참고	사업지구 및 주변지역

3. 부지특성

◦ 제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

4. 자문의견 반영결과

구 분	검토의견	조치계획	반영여부
스코핑 보고서 전문가 자 문 (정지원)	• 환경영향요소 추출결과의 적정성 - 본 사업의 환경영향요소 추출은 대체적으로 적정함	-	-
	• 선택 검토항목 선정 및 검토방법, 범위 등의 적정성 - 검토항목과 검토방법이 적정하게 선정된 것으로 판단됨	-	-
	• 기타 의견 - 없음	-	-

- 이 하 여 백 -

5. 전문가 자문의견

도시관리계획 환경성검토 스코핑 보고서 관련

전 문 가 자 문 의 견

자 문 의 견
○ 서울시 마포구 신수동 301-1번지 일대 도시정비형 재개발사업으로 ○ 환경영향요소 추출결과의 적정성 - 본 사업의 환경영향요소 추출은 대체적으로 적정함 ○ 선택 검토항목 선정 및 검토방법, 범위 등의 적정성 - 검토항목과 검토방법이 적정하게 선정된 것으로 판단됨 ○ 기타 의견 - 없음

자문위원 소 속 : 세울엔지니어링

성 명 : 정 지 원 (인)

2 환경성검토서

1. 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연환경	1.비오톱 및 동·식물상	비오톱등급4등급 동·식물상 보호	○	비오톱유형평가 5등급 및 개별비오톱 평가 제외 등급 주요 동식물상의 서식처 없음	녹지공간의 최대 확보로 도시지역내 소규모 녹지공간 및 소생태계가 조성
	2.생태네트워크	녹지연결성 확보	○	녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ으로 녹지평가지표Ⅰ	자연 및 인공지반녹지 등 조성을 통한 녹지공간 확보 및 녹지 네크워크 구축
생활환경	1. 토지이용 및 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	절성토 비율 최소화 - 주요 지형 변화없음	주변 토지이용 및 지형에 순응한 계획 수립
		종합적인 토지이용계획	○	토지이용현황 및 용도지역 등 조사	상위계획에 부합되고 주변 지역과 조화하는 토지이용계획 수립
		지하수위보전	○	지하공간계획으로 지하수 유출 예상	지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지
	2. 토양	토양오염 최소화	○	토양측정망을 참조한 결과 토양오염우려기준 만족 - 공사시 토양오염물질 발생예상	폐유 보관소 설치 및 전문처리업자에게 위탁처리
	3. 물순환(생태면적률) 및 수질	생태면적률 30%	○	대상지 내로 기존 건축물이 운영중 서울특별시 생태면적률 운영지침 반영 공사시 토사유출 경미 운영시 오수발생	자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등 적용 계획 가배수로 등 토사유출 저감 계획 기존 하수관로에 연계처리
	4. 바람 및 열	바람길 확보	○	도로, 저층 건축물 일대로 바람길 형성	바람길 확보 및 주변 건축물과 연계한 건물 배치
	5. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	공사시 비산먼지발생 경미	비산방진망, 살수, 세륜·세차시설 설치 등 저감방안 수립 녹지대 최대 및 에너지절약 계획
	6. 온실가스	온실가스배출 최소화	○	1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속적으로 증가하였으며 2011년 이후 감소추세	온실가스 배출량 저감계획 수립, 신재생에너지 설치 계획 수립
	7. 친환경적 자원순환(폐기물)	-	-	투입장비에 의한 폐유발생 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생 운영시 생활폐기물 발생	생활폐기물 등 관련 기준에 따라 처리 운영시 서울특별시 조례에 따라 처리
	8. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	과다한 에너지 사용 없음	에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	○	신재생에너지 이용계획	에너지 절약형 건축물 설계 기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대 반영할 계획
	9. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	공사시 건설장비 등에 의한 소음, 진동발생 운영시 교통소음 발생	가설방음판넬 설치 등 공사장 소음진동 관리지침서준수 등 녹지대 조성 및 복층 유리 설치 등
	10. 휴식 및 여가공간	휴식 · 여가공간 최대 확보	○	대상지내 휴식·여가공간은 없음	부대시설, 녹지대 등을 조성하여 휴식·여가공간 조성
	11. 일조	총4시간 및 연속 2시간 확보	○	대상지 북서~북동측 지역은 주거시설, 상가 등이 혼재되어 위치 - 사업 시행후 2개지점(2BL) 수인한도 불만족하나, 공장 사무실로 일조 영향이 크지 않을 것으로 판단됨	주변 건축물과 조화로운 건축계획 수립
	12. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	×	대상지 주변은 대부분 이면도로로 보차혼용	건축한계선 준수, 보도확보 등 통해 보행자 안전 확보
		자전거전용 도로계획수립	×	대상지의 특성을 고려하여 자전거도로 미설치	-
		자전거보관소 15대/100unit	×	자전거도로 보관소 설치 검토	-

2. 환경성검토 세부내용

가. 자연환경분야

1) 비오톱 및 동·식물상, 자연환경자산

▪ 현황

◦ 현재 대상지 내에는 빌라 등 주거용도의 건축물이 밀집한 지역으로 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없어 녹지의 연결이 빈약한 것으로 조사되었으며, 사업시행 후 조경으로 인한 녹지의 연결성이 향상될 것으로 예상됨

◦ 단지 내 주차 수요를 최대한 지하주차장에서 수용하도록 하여 지상부에 완충녹지 및 부지 내 조경녹지 등을 최대한 확보하여 쾌적한 복합환경 창출

◦ 현재 대상지는 대부분 상가 등 건축물이 밀집한 지역으로 인간의 활동이 빈번한 도시지역의 특성을 보이고 있는 바 동물상의 서식확경으로는 다소 열악한 지역임

① 비오톱유형

◦ 현지조사 및 문헌조사(서울도시계획포털, http://urban,seoul,go,kr) 결과, 대상지는 상업 및 업무지비오톱(100.00%)으로 조사됨

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
상업 및 업무지비오톱	15,734.9	100.00	-

② 비오톱유형평가

◦ 비오톱유형평가의 경우, 대상지는 5등급(100.00%)으로 분석됨

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
5등급	15,734.9	100.00	-

등 급	비오톱유형평가도	개별 비오톱
1등급	대상지 전체에 대해 절대적으로 보전이 필요한 비오톱 유형	특별히 보호가치가 있는 비오톱
2등급	대상지 전체에 대해 보전을 우선해야 하는 비오톱 유형	보호할 가치가 있는 비오톱
3등급	대상지의 일부지역에 대해서는 보전을 우선하고 잔여지역은 토지이용 제한이 필요한 비오톱 유형	현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱
4등급	녹지공간 확충 및 개발밀도 상향조정 억제가 필요한 비오톱 유형	-
5등급	녹지공간 확충 및 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형	-

③ 개별비오톱

◦ 개별비오톱을 분석한 결과, 대상지는 평가제외(100.00%)인 것으로 분석됨

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
평가제외	15,734.9	100.00	-

④ 현존식생 현황

◦ 대상지는 도시지역으로서, 현존식생도상 시가화지역(100.00%)으로 분석됨

◦ 대상지는 기존 건축물이 위치하고 있는 지역으로 특별한 식생의 분포는 없음

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
시가화지역	15,734.9	100.00	-

〈비오톱 유형도〉



〈비오톱유형 평가도〉



〈개별비오톱 평가도〉



〈현존식생도〉



▪ 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

① 비오톱 변화

◦ 본 사업시행 후 비오톱유형의 변화를 살펴보면, 대상지역은 주거지 및 근린생활시설이 운영중으로 대부분 상업 및 업무지비오톱으로 분포하고 있으며, 본 사업은 도시정비형 재개발정비사업으로 공동주택 및 근린생활시설 등 조성을 계획하였으며, 비오톱의 변화는 거의 없을 것으로 예상됨

- 다만, 녹지공간이 조성됨에 따라 소규모 조경녹지 비오톱이 조성될 것으로 판단됨
- 사업시행후 대상지의 비오톱 유형은 상업 및 업무지비오톱으로 변함없을 것으로 예측되며, 건축물 입지에 따라 일부 불투수포장 지역이 형성되나, 일부 지역으로 조경녹지지역이 조성되는 바, 녹지확보 등의 긍정적 영향이 예상됨
- 또한, 포장시 투수성 포장재 등을 최대한 활용토록 할 계획임

② 비오톱 등급 변화

◦ 비오톱 유형평가등급은 대부분 5등급(100.00%)으로 분류되며, 개별비오톱평가 등급은 평가 제외지역으로 분포하고 있으며, 사업의 내용을 고려할 때 비오톱 등급 변화는 없을 것으로 예상됨

- 실제 건축물이 입지되는 지역 외 일부 조성되는 녹지공간으로 소규모 비오톱이 형성될 것으로 판단됨

③ 현존식생 및 생태 변화

◦ 본 사업시행 후 현존식생의 변화를 살펴보면, 대상지는 현재 대부분 시가화지역으로 별도의 주요 식생 훼손은 없을 것임

- 실제 건축물이 입지되는 지역 외 여유 공간에는 녹지공간을 최대화하고, 다양한 조경 수종을 식재하여 도시지역내 소규모 녹지공간 및 소생태계가 조성되도록 할 것임
- 사업시행시 식생훼손 및 생태적 변화는 크지 않을 것으로 판단되며, 추후 건축물 입지시 생태면적을 최대 확보하여 토양내 미생물 및 생태적 순환이 될 수 있는 공간을 확보할 계획임

④ 녹지계획

◦ 녹지면적의 변화를 살펴보면 대상지는 대부분 시가화지역으로 녹지가 분포하지 않으나 사업시행시 녹지면적을 최대화 하고, 조경식재를 통한 녹지공간 조성 및 생물서식공간의 제공 등이 예상됨

- 대상지는 현재 시가화지역으로서, 추후 공사시 적정한 녹지의 배치와 옥상녹화 등의 녹지율을 최대화하여 쾌적한 정주공간을 창출토록 함
- 한편, 단지내 조경식재시 생물종의 유입을 고려한 조경계획을 수립할 계획임
- 조경수목 등 식재시 대기오염물질들은 식물의 기공생리, 엽록소구조, 탄소가스 고정 및 광합성 전자전달 등에 변화를 초래하여 결국 광합성능에 영향을 주어 대기중 오염물질의 흡수에도 장애를 초래하게 되므로 수종별·수령별 대기오염물질 흡수 능력을 파악하여 대기질 오염물질에 따른 영향을 최소화 할 계획임
- 조경수목은 가급적 향토수종을 식재토록 하고, 다양한 조경수를 식재하여 녹지율을 최대화 하고, 경관성을 최대 제고할 계획임

구 분		공장, 도로변과 같이 오염농도가 높은 곳에서 알맞는 나무종류	주택가 등 오염정도가 심하지 않은 곳에만 알맞는 나무종류
전국	큰키나무	은행나무, 튤립나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 가중나무(가죽나무), 상수리나무, 졸참나무, 참느릅나무 (8종)	느티나무, 팽나무, 오동나무, 배롱나무, 밤나무, 백목련, 벚나무, 어서나무, 칠엽수, 회화나무, 감나무, 때죽나무, 층층나무, 자두나무(14종)
	관 목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유 (5종)	매화나무(매실나무), 박태기, 자목련 (3종)

주) 관목 - 키가 작은 나무
자료 : 환경정화수 권장수종, 1994. 3, 환경부

구 분	공해에 강한 수종	공해에 보통인 수종	공해에 약한 수종
상록침엽 교 목	가이즈까향나무, 서양측백, 스트로브잣나무, 연필향나무, 히말라야시다, 측백나무, 편백, 향나무, 화백	구상나무, 독일가문비, 리기다소나무, 방크스소나무, 백송, 비자나무, 삼나무, 섬잣나무, 솔송나무, 실화백, 주목, 곰솔	금 송 젓나무 소나무
상록침엽 관 목	눈향나무, 둥근측백, 옥향, 노간주나무	눈주목	-
상록활엽 교 목	참가시나무, 붉가시나무, 가시나무, 아왜나무, 동청목, 조록나무, 종가시나무, 황철나무	감탕나무, 굴거리나무, 소귀나무, 유카리나무, 태산목, 후피향나무, 후박나무	녹 나 무 비파나무
상록활엽 관 목	사철나무, 금테나철, 치자나무, 만병초, 자금우, 회양목, 목서, 사스레피나무, 돈나무, 팔손이, 협죽도, 호랑가시나무, 광나무	꽝꽝나무, 다정금나무, 피라칸사스, 우묵사스레피, 차나무, 통탈목	백량금 서 향 식나무
낙엽침엽 교 목	은행나무	낙우송, 메타세쿼이아	낙엽송
낙엽활엽 교 목	아까시나무, 개오동나무, 가중나무, 개회나무, 귀룽나무, 네군도단풍, 느릅나무, 쉬나무, 단풍나무, 때죽나무, 떡갈나무, 당단풍, 멀구슬나무, 염주나무, 오동나무, 오리나무, 이팝나무, 은사시나무, 칠엽수, 회화나무, 위성류, 은백향, 참빗살나무, 음나무, 쪽동백나무, 주엽나무, 홍단풍, 팽나무	갈참나무, 감나무, 계수나무, 마가목, 꽃아그배나무, 노각나무, 느티나무, 대추나무, 매실나무, 목련, 야광나무, 복자기, 백목련, 붉나무, 상수리나무, 산딸기나무, 산사나무, 튜울립나무, 서부해당화, 수양벚나무, 석류나무, 아그배나무, 중국굴피나무, 용버들, 왕벚나무, 은단풍, 자목련, 일본목련, 자두나무, 채진목, 피나무, 호도나무	가래나무, 배나무, 산수유, 살구나무 이태리포플라, 자작나무 자귀나무, 층층나무, 팥배나무, 함박꽃나무
낙엽활엽 관 목	가막살나무, 개나리, 낭아초, 병아리꽃나무, 꼬리조팝나무, 나무수국, 무궁화, 명자꽃나무, 개쉬땅나무, 무화과나무, 백당나무, 부용화, 보리수나무, 분꽃나무, 황매화, 붉은병꽃나무, 장미, 쥐똥나무, 산철쭉나무, 싸리, 수수꽃다리, 해당화	가침박달, 고광나무, 골담초, 괴불나무, 노린재나무, 남천, 남상홍, 말채나무, 망종화, 미선나무, 매발톱나무, 모란, 매실나무, 영산홍, 박태기나무, 오갈피나무, 좀작살나무, 옥매, 히어리, 천선과나무, 댕강나무, 풍년화, 탱자나무, 화살나무, 황철쭉	고추나무, 삼지닥나무, 생강나무, 흰말채나무
만 경 목	담쟁이덩굴, 능소화, 덩굴장미, 보리장나무, 칡, 인동덩굴	노박덩굴, 등나무, 마삭줄, 모람, 위령선, 으름덩굴, 사위질빵, 송악	오 미 자
기 타 목	실유카, 야자, 종려	오죽, 유카, 이대, 왕대, 조릿대	-
지 피 액	왕포아풀, 플록스, 잔디, 훼스큐	갈대, 맥문동, 벤므그라스, 비비추, 복수초, 피나무	바위떡풀

주) 내공해성에 의한 식재수종 구분

2) 생태네트워크

▪ 현황

① 도시관리계획

◦ 전체 도시계획 면적 23,890,251㎡ 중 녹지지역이 40.42%를 차지하고 있으며, 일반주거지역 52.13%, 상업지역 3.96%, 준주거지역 3.49%를 차지하고 있음

구분	합계	전용주거지역	일반주거지역				준주거지역
			1종	2종	3종	소계	
면적(㎡)	23,890,251	-	995,909	7,766,033	3,690,457	12,452,399	833,802
구성비(%)	100.00	-	4.17	32.51	15.45	52.13	3.49

상업지역					공업지역				녹지지역
중심	일반	근린	유통	소계	전용공업	일반공업	준공업	소계	
37,262	757,814	94,986	56,562	946,624	-	-	-	-	9,657,426
0.15	3.17	0.40	0.24	3.96	-	-	-	-	40.42

자료 : 제39회 마포통계연보, 2024, 마포구

▪ 사업시행으로 인한 영향예측

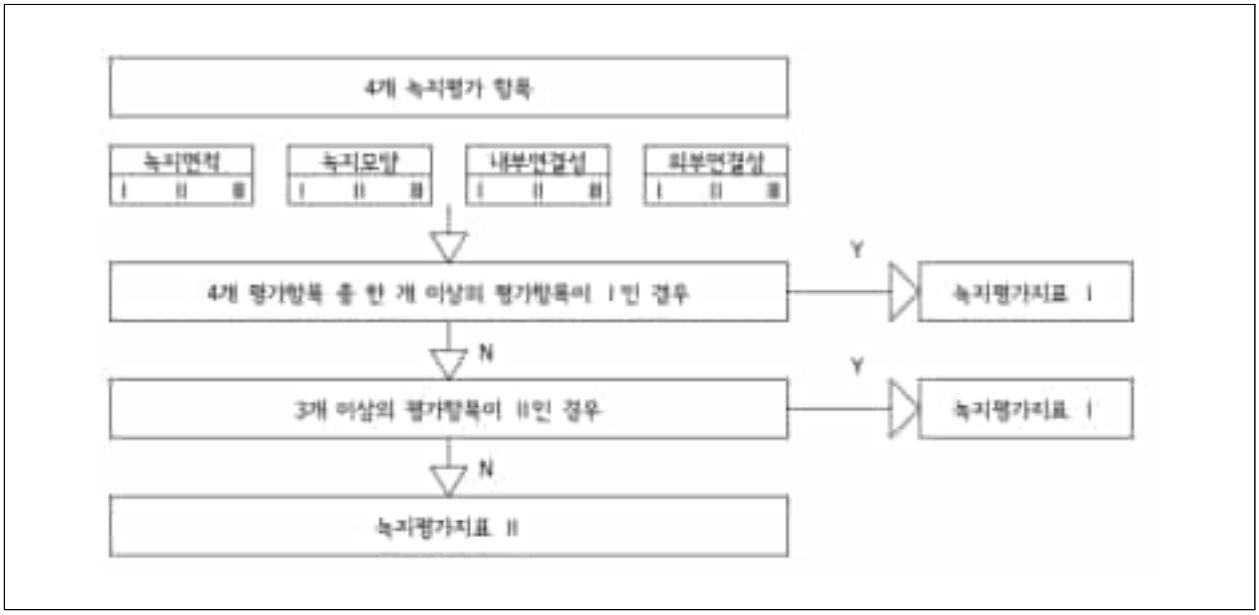
① 녹지평가

◦ 녹지평가지표 산정 방법

- 녹지평가지표 산정 방법은 다음과 같음

항목세분		산정식	가치기준	평가기준
녹지면적		◦녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율 ◦단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보아 단일 녹지면적으로 산정함	Ⅰ	◦50%이상
			Ⅱ	◦44%이상~50%미만
			Ⅲ	◦44%미만
녹지모양		◦녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함 ◦조각모양지수(Shape Index) = L/2 $\sqrt{\pi S}$) (L:조각의 둘레, S:조각면적)	Ⅰ	◦1.67미만
			Ⅱ	◦1.67이상~1.72미만
			Ⅲ	◦1.72이상
녹지의 연결성	내부	◦계획구역내 녹지들 간의 연결개수로 산정함 ◦일정거리(1.5~5.0m) 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당함	Ⅰ	◦2개 이상
			Ⅱ	◦1개
			Ⅲ	◦없음
	외부	◦계획구역 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함 ◦녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	◦2개 이상
			Ⅱ	◦1개
			Ⅲ	◦없음

◦ 녹지평가지표 매트릭스



자료 : 지구단위계획에서 환경성 제고를 위한 녹지평가지표 개발과 계획기법 연구, 2004, 시정개발연구원

- 녹지평가지표1
  - ▸ 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함
- 녹지평가지표2
  - ▸ 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획위원회 심의를 통과하여 조정할 수 있도록 함

◦ 녹지평가

- 녹지면적

구 분	계획 내용	비 고
대지면적	12,561.70㎡	-
녹지 총면적	3,974.76㎡	계획구역 내 녹지면적의 합
최대녹지면적 비율	27.6% 녹지 총면적 : 3,974.76㎡ 최대 녹지 면적 : 1,097.7㎡	녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율

◦ 평가결과

평가항목		산정식	가치기준	평가기준	검토결과
녹지면적		◦녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율 ◦단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보아 단일 녹지면적으로 산정함	Ⅰ	◦50%이상	-
			Ⅱ	◦44%이상~50%미만	-
			Ⅲ	◦44%미만	27.6%
녹지모양		◦녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함 ◦조각모양지수(Shape Index) = L/2 $\sqrt{\pi S}$) (L:조각의 둘레, S:조각면적)	Ⅰ	◦1.67미만	-
			Ⅱ	◦1.67이상~1.72미만	-
			Ⅲ	◦1.72이상	2.25
녹지의 연결성	내부	◦계획구역내 녹지들 간의 연결개수로 산정함 ◦일정거리(1.5~5.0m) 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지 간에 통로를 조성한 경우에 해당함	Ⅰ	◦2개 이상	✔
			Ⅱ	◦1개	-
			Ⅲ	◦없음	-
	외부	◦계획구역 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함 ◦녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	◦2개 이상	-
			Ⅱ	◦1개	-
			Ⅲ	◦없음	✔

◦ 검토결과

- 사업대상지 내 최대녹지면적이 차지하는 비율은 27.6%로 가치기준 Ⅲ에 해당
- 사업대상지 내 녹지모양에서 조각모양지수(SI)는 2.25로 가치기준 Ⅲ에 해당
- 사업대상지 내부 녹지들 간의 연결성은 가치기준 Ⅰ, 외부 녹지들 간의 연결성이 부족하여 가치기준 Ⅲ에 해당
- 사업대상지 내 최대녹지면적은 27.6%, 조각모양지수 2.25, 내부 녹지의 연결성 Ⅰ, 외부 녹지의 연결성 항목에서 연결성이 부족한 것으로 검토되어 녹지평가지표Ⅰ에 해당하므로 적합

■ 저감방안

◦ 사업대상지 내 생태적 연계를 위하여 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 충분한 녹지공간 확보 및 녹지네크워크를 구축할 계획임

나. 생활환경분야

1) 토지이용 및 지형·지질

▪ 현황

◦ 대상지는 도시지역으로서, 대상지 북서측으로 광흥창역이 위치해 있으며, 북측으로 독막로, 남측으로 토정로, 서측으로 신수로가 주요 간선도로로 지나고 있음

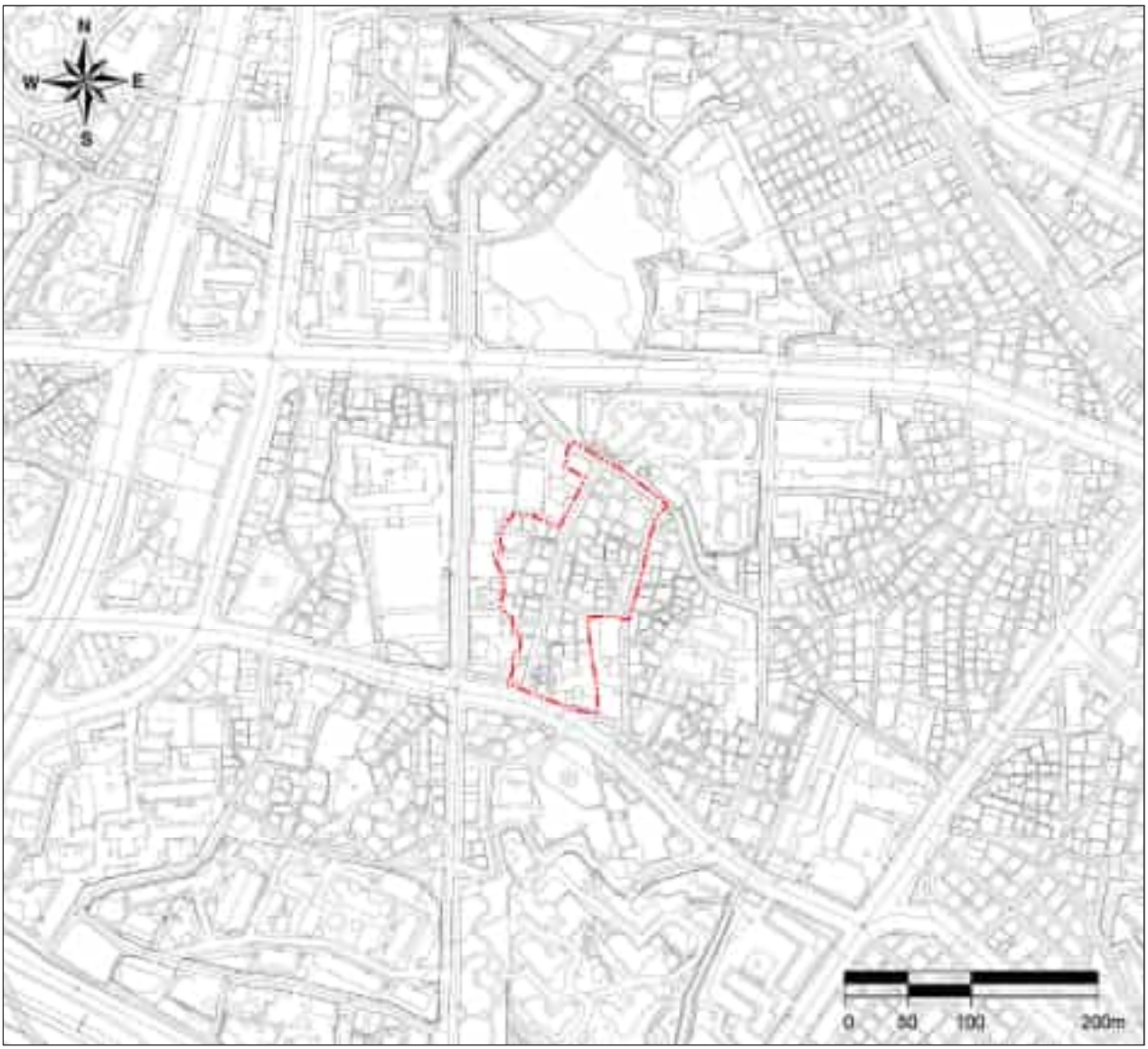
◦ 대상지 주변으로 중·고층 공동주택이 다수 입지하고 있으며, 신수중학교, 신석초등학교, 광성중·고등학교 등 교육시설이 입지해 있음

◦ 대상지 일대로는 주요 자연지형은 분포치 않음

◦ 대상지는 현재 기존 건축물이 분포하고 있으며, 용도지역상 준주거지역으로, 현재 특별한 생태적 기능이 높은 공간은 없음

◦ 도시지역으로서 특이 지형은 없으며, 대상지의 불투수 토양포장도는 90%이상인 지역이 100.0%임

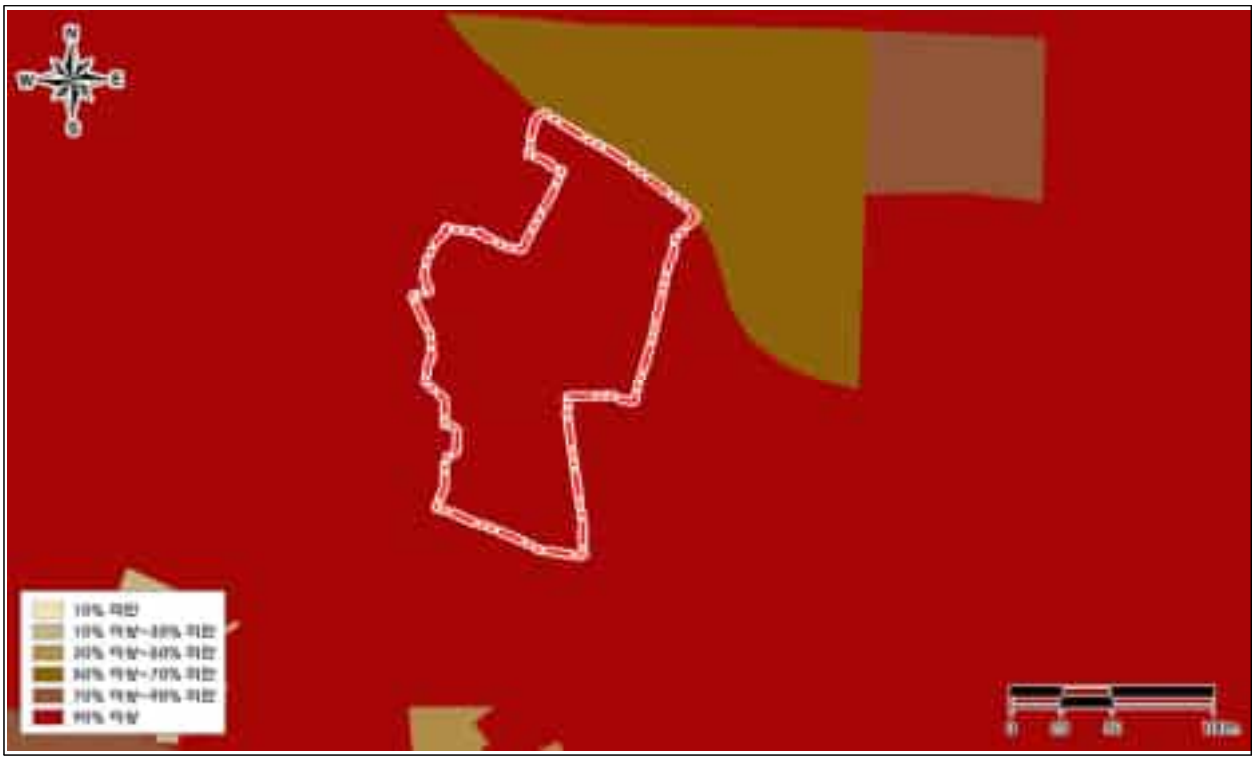
〈 수치지형도 〉



〈위성사진 현황〉



〈불투수포장 현황도〉



▪ 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

① 지형의 변화

◦ 본 사업은 도시정비형 재개발정비사업으로서, 지상 33층, 지하 5층으로 계획되어 있는 바, 대상지는 기존 근린생활시설 및 주택이 입지한 평지대에 계획되어 있으며, 지하 굴착에 따른 지하부의 형질 변경은 불가피함

◦ 대상지내 기존 대지(상가시설물 등)에 공가가 시행되므로 기초 터파기 외에는 절·성토에 따른 지형변화는 없을 것임

◦ 지하공간 조성시 최소한의 필요 공간을 조성토록 하고, 지하공간으로 완벽한 차수벽 등을 시공하여 지하수위가 최대 유지될 수 있도록 할 계획임

◦ 본 계획에 따른 개발사업시 공사는 원칙적으로 우기를 피하여 실시하며, 배수유역을 고려하여 대상지 주변 우수관로의 활용 및 침사지 등을 설치하여 토사의 유출에 의한 인근지역의 피해를 최소화 할 계획임

◦ 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시

◦ 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지

② 토양 및 지반

◦ 공사시 토양 및 지형의 변화를 최소화하고, 대상지내 조경식재를 통해 우수의 지하침투율을 증가시키도록 하며, 녹지공간 및 건축물을 제외한 포장지역은 투수성이 용이한 포장재료를 채택하여 우수의 침투율을 증가시키도록 함

◦ 본 대상지에 대한 공사시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생폐유를 일정용기에 수집해 전량 전문처리업자에게 위탁처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지할 계획임

- 사업시행시 현 지형을 최대한 활용하고, 조경녹지를 최대한 확보하여 투수층을 최대한 확보하여 자연토양 기능이 상실되지 않도록 할 계획임
- 기존 건축물 철거시 정화조로부터 토양오염이 발생할 수 있으므로, 건축물의 철거 전에 전량 수거처리 후 철거 작업을 시행하고, 공사시 중장비로부터 발생하는 폐유류 등으로 토양오염을 유발할 수 있으므로 폐유 교환 등은 지정업소에서 실시토록 함

영향요인	불투수토양포장의 영향
도시기후	· 건물과 아스팔트로 포장된 도로의 열저장능력을 통해 대기온도 상승 · 식생지역의 감소로 증산이 줄어 상대습도 감소 · 1ha이상의 포장되지 않은 토양은 쾌적한 기후조성에 기여
수자원관리	· 우수관이 분리되어 있지 않은 경우 홍수시에 하수관 범람 우려 · 불투수 포장된 공간으로부터 우수와 함께 흘러나온 오염물이 상·하수로의 유입 우려
토양	· 물공급이나 산소공급에 유용한 토양유기체 파괴
동·식물상	· 불투수토양포장은 동·식물 서식공간 손실의 원인 · 도로와 같이 부분적인 불투수토양포장은 비오톱의 단절에 적응력이 부족한 종들을 감소시킴

〈 평면도 - 기준층 〉



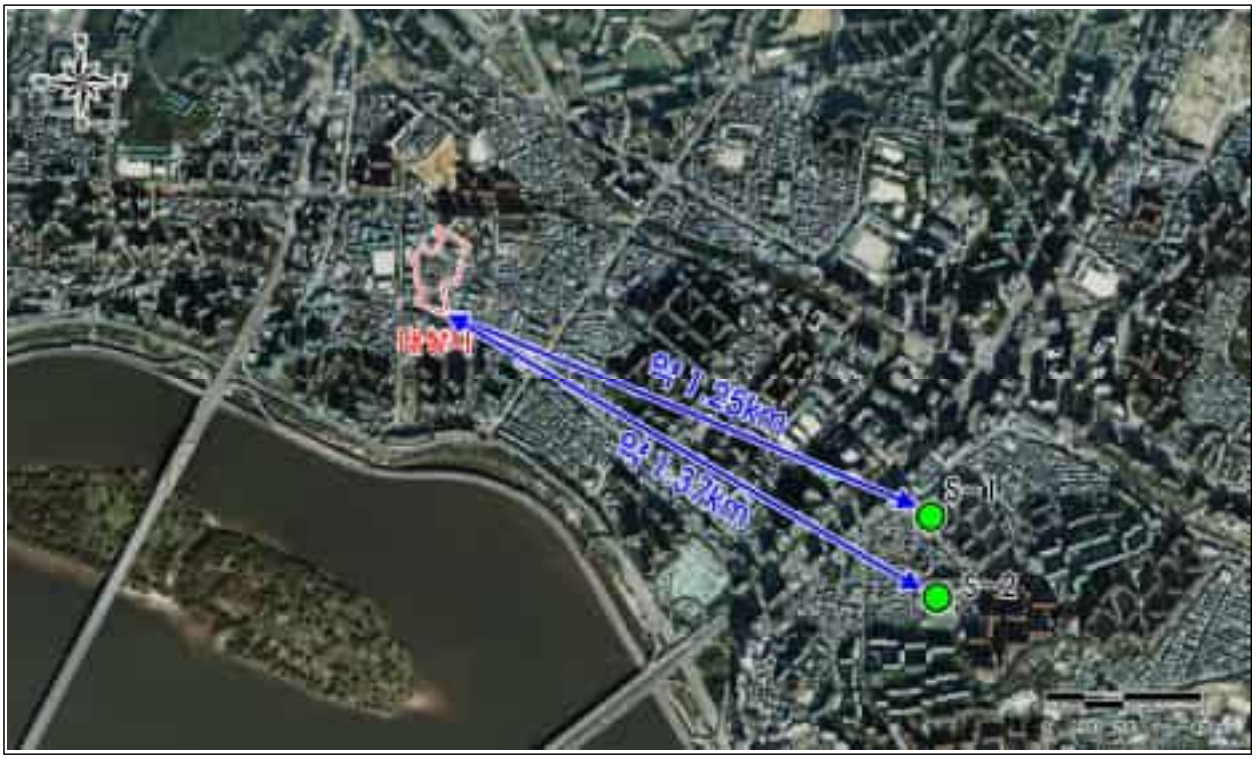
2) 토양

▪ 현황

◦ 본 대상지가 위치한 마포구 지점을 조사하였으며, 토양오염도 현황은 토양지하수종합정보시스템을 참조함

구분	년도	지점이름	지점표준코드	주소	지목
S-1	2023	마포마포	SA-②-123	서울특별시 마포구 도화동 550	대지(주거)
S-3	2023	마포도화	SA-②-193	서울특별시 마포구 도화동 347-5	학교용지

〈 대상지 인근 측정 지점도 〉



◦ 2023년도 토양측정망 자료를 통한 주변 토양오염도 현황을 조사한 결과, 토양오염환경기준을 만족하는 것으로 조사되었음

구분	조사항목별 오염도										
	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{+6}	Zn	Ni	불소	CN	pH
S-1	0.21	43	4.7	0.07	26.3	0	109.6	33.3	116	0	8.7
S-2	0.29	15.6	0	0.03	14.8	0	64	13.2	-	0	8.9

▪ 사업시행으로 인한 영향예측

① 공사시

◦ 지장물 철거 시 토양오염물질 유출

◦ 대상지내 지장물 철거에 따른 건설폐기물의 발생은 불가피할 것으로 판단되며, 구조물의 신설공사시에는 건축물 시공 및 부대공사에 따른 콘크리트, 아스콘, 합판거푸집 등의 폐기물이 발생될 것으로 예상됨

구 분	폐기물 발생작업	발생 건설폐기물 종류
건물 철거시	· 지장물 철거	· 철근콘크리트, 무근콘크리트 · 블록, 벽돌 · 스레이트, 기와, 목재 · 비닐 및 기타
기존 구조물 철거시	· 기존구조물 및 도로포장깨기	· 폐아스콘 · 폐콘크리트
신설 공사시	· 건축물시공 · 부대공사 · 포장공사 등	· 콘크리트 · 아스콘 · 합판거푸집 등 목재

◦ 공사장비 운영에 의한 폐유 발생

- 공사시 각종 투입장비의 운영에 따라 불가피하게 현장에서 윤활유를 교체할 경우 폐유가 발생하는데, 이를 제대로 관리하지 않을 경우 인근지역의 토양으로 유입되어 토양오염을 유발시킬 수 있으므로 적절한 저감대책이 필요함

② 운영시

◦ 운영시 대상지내 거주 및 유동인구의 증가에 따라 생활폐기물 및 분뇨발생량이 증가할 것으로 예상됨

▪ 저감방안

① 공사시

◦ 지장물 철거시 토양오염 저감대책

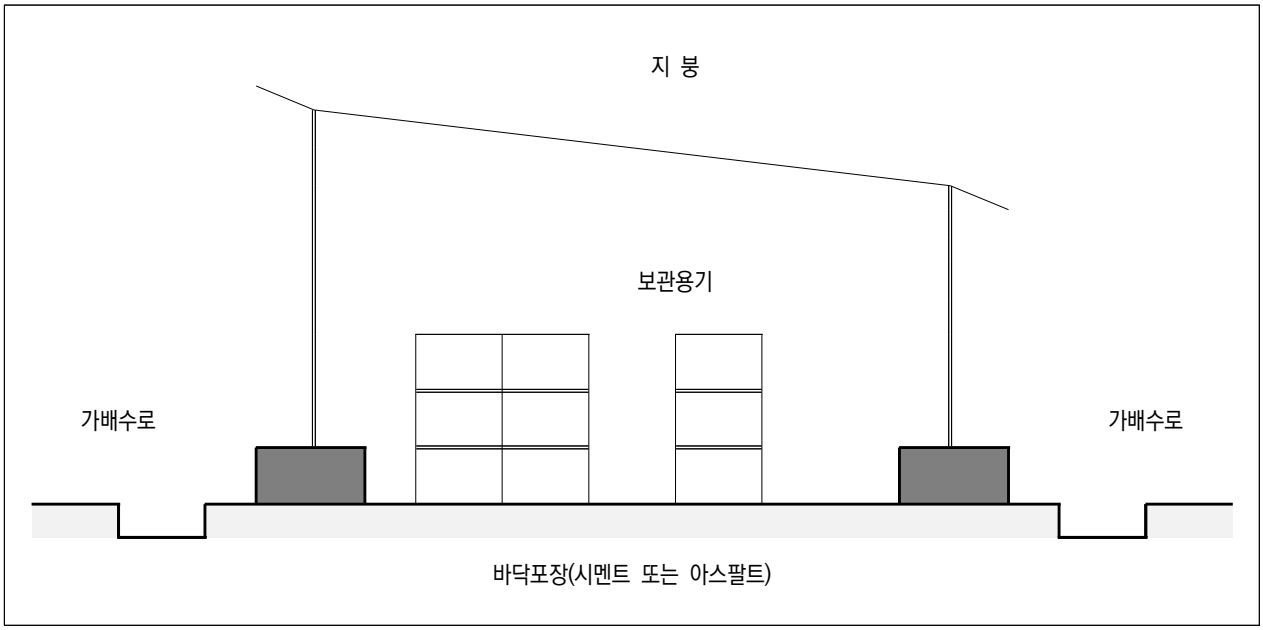
- 본 대상지 내 철거대상 지장물 중 토양오염을 유발할 수 있는 오염원이 발견될 시 지장물 철거 전에 전량 수거 처리하여 대상지 주변의 토양오염을 최소화 할 계획임
- 대상지내 철거가 예상되는 시설 중 토양오염을 유발시킬 수 있는 시설은 없을 것으로 예상되며, 향후 지장물 철거 전 현장조사 등을 통해 오염된 토양이 발견될 경우에는 토양환경보전법에 의거한 토양정밀조사, 정화계획수립·시행, 정화과정 및 정화완료에 대한 검증절차 이행 등 적정처리 될 수 있도록 할 계획임

◦ 폐유 발생시 토양오염 저감대책

- 공사시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 인근 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생폐유를 일정용기에 수집하여 전량 전문처리업자에게 위탁처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지함
- 현장에 불가피하게 폐유보관소를 설치할 경우에는 강우시 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하며, 시멘트·아스팔트 등의 재료로 바닥을 포장하고, 폐유는 보관용기에 보관토록 함

- 타 폐기물과 분리보관하기 위하여 일정규격용기인 드럼통(200ℓ)을 이용하여 수집·보관하되 보관저장소는 가건물(상옥) 수준 이상의 규모로 설치하여 햇빛과 먼지, 강우 등으로 부터 2차오염이 유발되지 않도록 함
- 보관용기는 폐유수집 전용 철재 드럼통(200ℓ)을 이용하여 발생폐유를 수시수집
- 폐유 수집드럼통 저장소는 상옥이상의 시설로 시공하여 자체하중과 최대량 보관시 적재하중에 견딜 수 있도록 시멘트, 아스팔트 등 물이 스며들지 아니하는 재료로 포장함
- 외부로 부터 지표수가 유입되지 않도록 주변에 배수로를 설치
- 보관장소에는 폐유종류, 양 및 보관기간, 관리책임자 등을 기재한 표지판 설치

〈 폐유보관시설 개요 〉



② 운영시

◦ 본 사업은 장기전세주택 도시정비형 재개발정비사업으로 운영시 공동주택 및 업무시설 등을 조성할 계획인 바, 별도 토양오염 유발시설은 입지되지 않으며, 사업시행으로 인한 영향은 없을 것으로 예상되나, 추후 특정토양오염관리대상시설이 설치될 경우 「토양환경보전법」 관련 규정에 의거하여 토양오염방지시설을 설치토록 할 계획임

(단위 : ㎎/㎏)

물 질	1지역	2지역	3지역
카드뮴	4	10	60
구리	150	500	2,000
비소	25	50	200
수은	4	10	20
납	200	400	700
6가크롬	5	15	40
아연	300	600	2,000
니켈	100	200	500
불소	400	400	800
유기인화합물	10	10	30
폴리클로리네이티드비페닐	1	4	12
시안	2	2	120
페놀	4	4	20
벤젠	1	1	3
톨루엔	20	20	60
에틸벤젠	50	50	340
크실렌	15	15	45
석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	8	40
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	4	25
벤조(a)피렌	0.7	2	7
1,2-디클로로에탄	5	7	70

※ 비고

1. 1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.
6. 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 및 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 조치명령 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 정밀조사 기간 또는 정화 기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.
   가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우
   나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우
   다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우
7. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 등록되어 있지 않은 토지에 대하여 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 또는 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등의 관계 서류를 통하여 확인할 수 있는 토지의 용도에 부합하는 지목을 기준으로 한다. 다만, 관계 서류를 통하여 그 용도를 확인할 수 없는 경우에는 1지역에 해당하는 지목을 기준으로 한다.

자료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표 3] 토양오염우려기준(제1조의5 관련)

3) 수질

▪ 현황

① 생태면적률 현황

◦ 대상지 및 주변지역은 도심지역으로서, 상업시설 등이 밀집하여 입지해 있으며, 대상지내 건축물은 지상5층 이하의 근린생활시설 및 주거시설임

〈 대상지 위치도 및 현황사진 〉



② 하천 및 수계 관련 주요 현황

◦ 하천 현황

- 대상지내 유수는 우수 관로를 통해 봉원천으로 유입 후 한강으로 합류되는 것으로 조사됨

하천명	수 계		하천의 구간		하천 등급	하천 연장 (㎞)
	본류	제1지류	기 점	종 점		
한강	한강		강원도 정선군 여량읍 송천 합류점	경기도 김포시 월곶면 용강리유도 31m산정부터 남북으로 그은 직선	국가	402.96
봉원천	한강	봉원천	서울특별시시 마포구 노고산 31-123번지	서을특별시 마포구 신정동 한강(국가)합류점	지방	1.30

자료 : 한국하천일람(2022년 12월 기준), 환경부

〈 수계도 〉



◦ 상수원보호구역

- 대상지가 위치하는 서울특별시에는 잠실상수원보호구역 1개소가 지정·관리중이며, 잠실상수원보호구역은 대상지 상류에 위치한 것으로 조사됨

관리청	명 칭	면 적 (㎢)	지정거리 (m)	지정폭 (m)	취 수 장	비 고
서울특별시	잠 실	6.453	10,200	1,250~250	암사,풍납,구의,인천풍납,성남,일산(수공)	-

자료 : 전국 상수원보호구역 현황(2020년 9월 기준), 환경부

◦ 환경기초시설 현황

- 공공하수처리시설 : 현재 4개소가 가동 중에 있음

시설명	소 재 지	시설용량계 (㎥/일)	처리량 (㎥/일)	처리방법	방 류 수 역		
					지류	본류	수계
난 지	고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000	621,291.3	중력침전법, 표준활성슬러지법, MLE, A2O	-	한강	한강
중 랑	성동구 용답동 247-6	1,590,000	1,319,158.3	표준활성슬러지법, MLE, SBAF	중랑천	한강	한강
서 남	강서구 마곡동 74	1,630,000	1,575,241.6	기타, 표준활성슬러지법, MLE, 4 stage-BNR	-	한강	한강
탄 천	강남구 일원동 580	900,000	764,942.7	표준활성슬러지법, MLE	탄천	한강	한강

자료 : 2023 하수도통계, 2024, 환경부

◦ 취·정수장 현황

- 서울특별시 관내 취수장 현황은 아래와 같이 4개소가 운영중에 있으며, 정수장은 6개소가 운영중임
- 대상지는 강북아리수정수센터에 해당함

취수장	시설용량 (톤/일)	소 재 지	수원형태	1일평균취수량 (톤/일)	관련정수장
강북	2,300,000	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	한강표류수	973,628	강북,구의,뚝도
암사	1,710,000	서울특별시 강동구 암사동 산1	한강표류수	902,645	암사
자양	800,000	서울특별시 광진구 자양동 701	한강표류수	586,516	뚝도,구의
풍납	700,000	서울특별시 송파구 풍납동 419	한강표류수	400,868	영등포

자료 : 2023 상수도통계, 2024, 환경부

정수장	시설용량 (톤/일)	소 재 지	1일평균생산량 (㎥/일)	급 수 지 역
강북	1,000,000	경기도 남양주시 고산로171	790,125	중랑구 등 11개구 116개동
광암	400,000	경기도 하남시 서하남로293	219,983	송파구 등 2개구 31개동
구의	500,000	서울특별시 광진구 광나루로571	314,344	광진구 등 4개구 48개동
뚝도	700,000	서울특별시 성동구 왕십리로27	440,944	종로구 등 7개구 76개동
암사	1,600,000	서울특별시 강동구 아리수로131	889,756	강동구 등 9개구 119개동
영등포	600,000	서울특별시 영등포구 노들로11	392,893	양천구 등 4개구 57개동

자료 : 2023 상수도통계, 2024, 환경부

◦ 상하수도 현황

- 마포구의 상수도 급수보급률은 100.0%인 것으로 조사되었음

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1인1일 급수량(ℓ)
마포구	375,162	375,162	100.0	115,840	309

자료 : 제39회 마포통계연보, 2024, 마포구

③ 수질 현황

◦ 조사지점

- 대상지 인근 하천의 수질현황을 파악하기 위하여 물환경정보시스템의 수질측정망 측정자료(2024년 6월~10월) 자료를 인용하였음

측정소명	위 치	조사기관
영등포	서울특별시 영등포구 양평동	한강유역환경청

◦ 조사결과

- 조사결과 BOD는 1.1~1.9mg/L, TOC는 2.2~2.8mg/L임
- 최근 측정자료 조사결과를 “하천수 수질기준(생활환경기준)”과 비교하면, 좋음 등급(BOD기준)수준의 수질상태인 것으로 조사되었음

항 목 \ 지 점		2024.06	2024.07	2024.08	2024.09	2024.10	환경기준
수온	℃	21.5	24.6	29.7	29	20.8	-
pH	-	7.7	7.3	7.5	7.7	7.4	-
DO	(㎎/L)	9.3	7.4	8.4	8.8	8.8	매우좋음~좋음
BOD	(㎎/L)	1.8	1.3	1.5	1.9	1.1	좋음
COD	(㎎/L)	4.4	4.3	4.3	6.1	5.5	약간좋음~보통
SS	(㎎/L)	6.2	43.3	6.4	8.7	15.9	매우좋음
T-N	(㎎/L)	2.376	2.482	2.579	3.071	3.829	-
T-P	(㎎/L)	0.026	0.110	0.048	0.04	0.061	좋음~보통
TOC	(㎎/L)	2.2	2.7	2.2	2.8	2.7	좋음

가. 사람의 건강보호 기준

항 목	기 준 값 (mg/L)
카드뮴(Cd)	0.005 이하
비소(As)	0.05 이하
시안(CN)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01)
수은(Hg)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001)
유기인	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)
폴리크로리네이티드비페닐(PCB)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)
납(Pb)	0.05 이하
6가크롬(Cr+6)	0.05 이하
음이온계면활성제(ABS)	0.5 이하
사염화탄소	0.004 이하
1,2-디클로로에탄	0.03 이하
테트라클로로에틸렌(PCE)	0.04 이하
디클로로메탄	0.02 이하
벤젠	0.01 이하
클로로포름	0.08 이하
디에틸헥실프탈레이트(DEHP)	0.008 이하
안티몬	0.02 이하
1,4-다이옥세인	0.05 이하
포름알데히드	0.5 이하
헥사클로로벤젠	0.00004 이하

나. 생활환경 기준

등급		상태 (캐릭터)	기준								
			수소 이온 농도 (pH)	생물학적 산소요구량 (BOD) (mg/L)	화학적 산소요구량 (COD) (mg/L)	총유기 탄소량 (TOC) (mg/L)	부 유 물질량 (SS) (mg/L)	용 존 산소량 (DO) (mg/L)	총인 (T-P) (mg/L)	대장균군(군수/100mL)	
										총 대장균군	분원성 대장균군
매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	III		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

주 : 화학적 산소요구량(COD) 기준은 2015년 12월 31일까지 적용
자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1] 〈개정 2022.12.06〉

▪ 사업시행으로 인한 영향예측

① 생태면적률

◦ 생태면적률은 '서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.11, 서울특별시' 참고하여 생태면적률 산정 결과, 33.86%의 생태면적률을 확보하는 것으로 계획함

◦ 본 사업시행후 자연지반, 인공지반녹지, 옥상녹화 등의 녹지공간을 마련할 계획이며, 기존 불투수지역에 녹지대를 최대 조성하여 생물서식공간을 최대한 확보할 계획임

□ 대상시설물 개요

대상토지	대지면적(㎡)	12,561.70	용적률(%)	547.59
	건축면적(㎡)	4,670.24	건폐율(%)	37.18

□ 생태면적률 산출

피복유형			가중치	실면적(㎡)	환산면적(㎡)	비 고
1	자연지반녹지	자연지반녹지	1.00	1,785.63	1,785.63	-
		식생체류지	1.20	-	-	-
2	수공간	투수가능	1.00	-	-	-
		차수시설	0.50	-	-	-
3	인공지반녹지	토심≧90㎝	0.70	2,189.13	1,532.39	-
		45㎝≦토심≦90㎝	0.60	-	-	-
4	옥상녹화	토심≧90㎝	0.70	-	-	-
		45㎝≦토심≦90㎝	0.60	-	-	
		20㎝≦토심≦45㎝	0.40	1,279.19	511.68	-
5	투수포장	식재비율≧30%	0.40	-	-	-
		식재비율〈30%	0.20	-	-	-
		미식재	0.20	928.91	196.58	자연지반
			0.14	1,619.14	226.68	인공지반 (토심≧90㎝)
6	벽면녹화		0.30	-	-	-
7	옥상저류/침투시설연계면		0.10	-	-	-
합 계			-	7,802.00	4,252.96	-
생태면적률(%)			4,252.96/12,561.70 × 100 = 33.86%			

〈 생태면적구적도 〉



〈 식재계획도 〉



② 공사시 수계 영향

◦ 우수유출량 산정

〈 우수유출량 산정식(합리식) 〉

$$Q = \frac{1}{360} \cdot C \cdot I \cdot A$$

· Q : 우수유출량(㎥/sec)
· C : 유출계수
· A : 유역면적(ha)
· I : 강우강도(㎜/hr)

- 유출계수(C)

▸ 대상지는 공사 중 나지화되므로 공지의 유출계수 최대치인 0.3을 적용하여 우수유출량을 산정함

표 면 형 태	유 출 계 수	표 면 형 태	유 출 계 수
지붕	0.85 ~ 0.95	잔디, 수목이 많은 공원	0.05 ~ 0.25
도로	0.80 ~ 0.90	공지	0.10 ~ 0.30
기타 불투수면	0.75 ~ 0.85	경사가 완만한 산지	0.20 ~ 0.40
수면	1.00	경사가 급한 산지	0.40 ~ 0.60

자료 : 한국수도협회, 환경부 제정 하수도시설기준, 2011

- 강우강도(I)

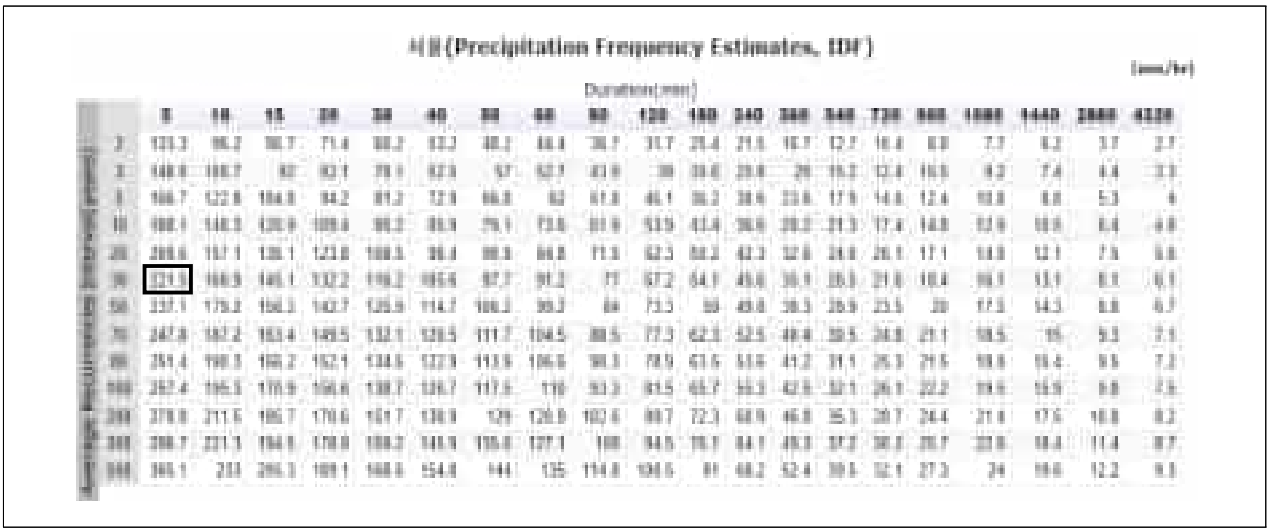
▸ 강우강도에 적용되는 지역계수는 서울지역을 적용하였으며, 강우지속시간이 5분일 경우 30년 빈도 강우강도는 221.5㎜/hr로 산정됨

〈 유입시간의 표준치 〉

표 면 형 태	유 출 계 수	표 면 형 태
인구밀도가 큰 지역	5	○
인구밀도가 작은 지역	10	-
간선하수관거	5	-
지선하수관거	7~10	-
평 균	7	-

자료 : 하수도시설기준, 2005.10, 환경부

〈 재현기간별 지속시간별 확률강우강도 〉



자료 : 한국확률강우량정보, 국토교통부

- 배수면적(A)
  - ▸ 대상지는 공사시 나지화되며 대상지 전 면적을 배수면적으로 설정함
- 우수유출량 산정결과(Q)
  - ▸ 본 대상지의 우수유출량을 산정한 결과 0.29㎥/sec의 우수가 유출될 것으로 예측되었음

구 분	배수구역면적(A) (ha)	유출계수(C) (-)	강우강도(I) (mm/hr)	우수유출량 (㎥/sec)
대상지	1.57349	0.3	221.5	0.29

주 : 공사시 대상지는 나지화되므로 유출계수는 0.3을 적용

◦ 토사유출량

- 토사유출량 산정식을 이용하여 대상지로부터 유출되는 토사량을 산정하였음

〈 토사우수유출량 산정식 〉

$$Q = A \times d \times a \ / \ 365/년$$

Q : 토사유출량 (ton/일)
A : 각 배수구역 면적(㏊)
d : 단위중량(ton/㎥)
a : 토사유출원단위(㎥/ha·년)

- 토사유출 원단위
  - ▸ 대상지내 개발지역은 토공사로 나지화 되므로 나지, 황폐지 등의 토사유출량 원단위 200 ~ 400㎥/㏊·년 중 평균치인 300㎥/㏊·년을 적용하였음
  - ▸ 토사의 단위중량은 「하수도시설기준」에서 제시하는 일반적인 토사비중 2.65로 적용

지표의 상태	두 께 (㎜)	토사유출량 (㎥/㏊·년)	비 고
나지, 황폐지 등	20~40	200 ~ 400	
대지, 초지 등	1.5	15	· 공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절·성토부에 대해서는 나지에 준함
채벌지	0.2	2	· 완전한 배수시설을 갖춘 잔디 등은 임지에 준함
보통의 임지	0.1	1	

자료 : 골프사업연감, 일본사방시설 설계기준, 정강현

- 토사유출량 산정결과(Q)
  - ▸ 토사유출량 산정식을 이용하여 토사유출량을 산정한 결과 3.43ton/일로 예측되었음
  - ▸ 토사율출에 따른 토사유출 농도는 136.57㎎/L로 예측되었음

구 분	계획면적(ha)	토사유출원단위 (㎥/ha·yr)	토사밀도 (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)	토사유출농도 (㎎/L)
대상지	1.57349	300	2.65	3.43	136.57

- 현장사무소 설치 및 공사인부에 의한 영향
  - ▸ 공사시 현장작업인력에 의한 오수발생이 예상됨

③ 운영시 수계 영향

◦ 계획오수량 및 용수량 산정

- 운영시 오수발생량 및 계획용수량은 건축물의 연면적을 이용하여 산정함
- 오수발생량은 369.67㎥/일, 계획용수량은 419.77㎥/일로 산정됨

구 분		연면적		오수발생 원단위		오수발생량 (㎥/일)	계획용수량 (㎥/일)	비 고
공동주택	공동주택	1,313	인	200	L/인	262.60	298.20	가정인구
		54,598.0	㎡					
부대복리시설	경로당	340.0	㎡	9	L/㎡	3.06	3.47	영업인구
	어린이집	432.0	㎡	6	L/㎡	2.59	2.94	영업인구
	관리사무소	120.0	㎡	15	L/㎡	1.80	2.04	영업인구
	주민운동시설	1,200.0	㎡	15	L/㎡	18.00	20.44	영업인구
	작은도서관	200.0	㎡	15	L/㎡	3.00	3.41	영업인구
근린생활시설		2,033.0	㎡	15	L/㎡	30.50	34.63	영업인구
공공체육시설		3,082.6	㎡	15	L/㎡	46.24	52.50	영업인구
기계/전기실		376.8	㎡	5	L/㎡	1.88	2.14	영업인구
지하주차장		30,144.0	㎡	-	-	-	-	-
합 계		92,526.4	㎡	-		369.67	419.77	-

주) 1. 근린생활시설은 상점, 주민운동시설 및 공공체육시설은 헬스장, 경로당은 노인복지시설, 어린이집은 어린이집, 작은도서관은 도서관 시설 원단위 적용
2. 계획용수량(㎥/일)(가정)={오수발생량일(㎥/일)-0.12×(가정인구분뇨발생유량원단위(0.00115)×인구수}/잡배수오수전환율(0.88)
3. 계획용수량(㎥/일)(영업)=오수발생량일(㎥/일)/{분뇨발생유량원단위(0.006)+(1-분뇨발생유량비(0.006)×잡배수오수전환율(0.88))
4. 공동주택 세대당 인구수는 마포구 통계연보상 등록인구 375,585인 및 세대수 180,084세대를 인용하여 2.09인/세대를 적용함

자료) 1. 건축물 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법(환경부 고시 제2021-59호), 환경부
2. 오염총량관리기술지침, 2022.03 국립환경과학원
3. 제39회 마포통계연보, 2024, 마포구

▪ 저감방안

① 공사시

◦ 토사유출 저감방안

- 공사시 가급적 우기를 피하여 공사 실시
- 토사유출이 예상되는 구간에 비닐, 부직포 등을 덮어 토사유출을 억제

◦ 침사지 설치

- 본 대상지는 평탄한 도시지역으로 주요 공정은 철거, 지하굴착으로 예상됨에 따라 별도의 침사지는 필요치 않을 것으로 판단됨
- 다만, 대상지의 나지화가 장기화되거나 주요 부지정지가 시행될 경우, 침사지 등을 설치토록 할 것임
- 서울시 하수도정비기본계획에 의거하여 계획을 수립하며, 현재 대상지 주변의 하수도 매설현황을 고려하여 계획을 수립함

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출농도 (㎎/L)	침사지면적 (㎡)	침사지용량 (㎥)	비 고
대상지	0.29	136.57	39.25	64.76	여유율 10% 유효깊이 1.5m

◦ 유출지하수 저감계획
- 지하공사 시 발생하는 유출지하수는 차수공법을 이용하여 저감함
- 저감 후에도 발생하는 유출지하수는 침사지로 모아 침전 후 상등수를 공사장내 살수용수 및 청소용수로 활용하도록 함

② 운영시

◦ 상수공급계획
- 대상지가 위치한 서울특별시는 상수도 보급률이 100%이며, 서울특별시 수도정비기본계획에 의거하여 운영시 용수는 인근 상수관망을 통하여 각 시설에 상수를 공급할 계획임

◦ 하수처리계획
- 운영시 우·오수처리계획은 분류식으로 계획하고 서울특별시 하수도정비기본계획에 의거하여 계획을 수립하며 현재 대상지 주변의 하수도 매설현황을 고려하여 계획을 수립하겠음
- 발생오수는 기존 관거에 연결하여 하수처리장에 연계하여 처리할 계획임

◦ 비점오염원(초기우수) 처리계획
- 운영시 발생되는 비점오염원은 조경녹지, 옥상녹화, 투수성포장 등 현지조건에 적합한 시설의 설치를 유도하여 발생하는 비점오염물질을 효율적으로 저감하도록 계획함

4) 바람·열

▪ 바람·열

◦ 일반적으로 도시기후는 시설의 입지 및 배치, 토지피복, 수목과 녹지율 변화, 에너지 소비 등의 인위적 요인에 의한 영향을 받게 되고, 이로 인하여 쾌적한 생활공간의 기본단위 요소인 미기상의 변화를 유발하게 됨

◦ 또한, 도시 미기상의 변화는 부가적인 대기오염, 에너지 소비 등과 연계되어 시민 건강의 위해 요인으로 작용하는 것으로 알려지고 있음

◦ 이에 본 대상지의 건축물 입지로 인해 주변지역에 미치는 미기상, 특히 온습도의 변화, 원활한 바람흐름의 장애 등과 같이 인근 지역주민의 쾌적한 생활공간 영위에 미치는 영향을 사전에 정형적으로 파악하는 것이 필요하나, 본 대상지는 사업계획에 따라 일부 건축물이 입지하게 되나 미기상의 영향은 경미할 것으로 판단됨

▪ 대상지 입지에 따른 바람길 검토

◦ 대상지 주변의 기상 측정자료를 토대로 대상지를 통과하는 바람길을 분석하고 사업수행에 따른 바람길 영향을 검토하였음

◦ 대체적으로 서울지역은 한강을 따라서 바람길이 형성되어 나타나고 있으며, 대상지의 주변의 바람을 고려해 볼 때 서북서풍(겨울철) 내지는 동북동풍(여름철) 계열의 바람이 우세하게 나타날 것으로 판단됨

◦ 대상지와 인접하여 분포하는 건축물은 아파트 및 상가시설이 조성되어 위치하고 있음

◦ 대상지 일대의 바람길은 인접 도로, 소공원 및 산지, 한강 일대를 중심으로 바람길이 형성되는 것으로 판단되며, 사업완료 후 건축물이 일부 조성하게 되나, 본 사업에 따른 바람길 영향은 경미할 것으로 판단됨

▪ 기상개황

◦ 대상지가 위치한 지역의 기상현황을 파악하기 위하여 대상지와 가장 인접한 기상관측소인 서울기상청의 최근 10년간 기상자료(2012~2021년)를 이용하여 기온, 강수량, 풍속, 상대습도, 일조시간 등의 기상요소를 종합적으로 분석하였음

구 분	북 위	동 경	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서울기상청	37°34′	126°58′	85.7	86.7	1.5	10.0	0.5

주 : H : 노장의 해발 높이, Hb : 수은 기압계의 해발 높이, ht : 온도계의 지상 높이, ha : 풍속계의 지상 높이, hr : 우량계의 지상 높이

① 기상개황 총괄

◦ 조사지역의 2012~2021년까지 10년간 기상요소별 측정자료를 조사·분석한 결과, 연평균 기온이 13.15℃, 연평균 강수량이 1,187.93mm로 조사되었고, 2012년에 최고 1,646.30mm의 강수량을 나타냄

◦ 또한 평균 풍속은 2.38m/s로 조사되었고, 평균 상대습도 및 일조시간은 각각 58.89%, 2,443.02hr로 조사됨.

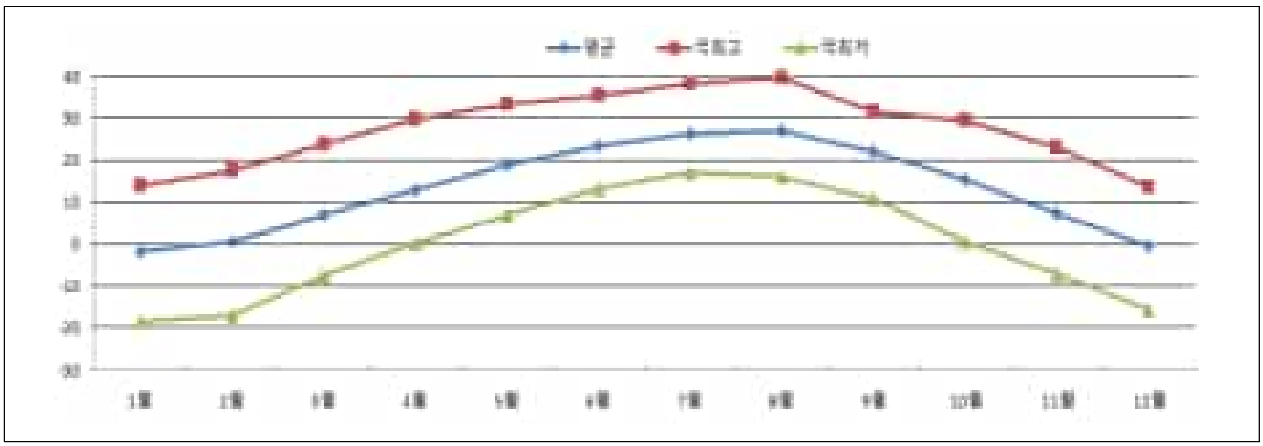
구 분	기 온 (℃)			강수량	평균습도	일조시간	평균풍속
	평 균	극최고	극최저	(mm)	(%)	(hr)	(m/s)
2012년	12.23	36.70	-17.10	1,646.30	56.57	2,406.70	2.80
2013년	12.48	33.90	-16.40	1,403.80	59.95	2,418.70	2.77
2014년	13.34	35.80	-13.20	808.90	62.87	2,432.30	2.66
2015년	13.55	36.00	-13.00	792.10	59.80	2,579.30	2.68
2016년	13.55	36.60	-18.00	991.70	59.14	2,479.40	2.28
2017년	12.98	35.40	-12.60	1,232.20	57.71	2,613.30	2.21
2018년	12.92	39.60	-17.80	1,284.10	57.38	2,609.10	1.73
2019년	13.55	36.80	-10.60	891.30	56.78	2,536.50	1.95
2020년	13.24	35.40	-12.90	1,651.10	63.23	2,263.70	2.38
2021년	13.68	36.50	-18.60	1,177.80	65.49	2,091.20	2.31
연 간	13.15	36.27	-15.02	1,187.93	59.89	2,443.02	2.38

자료 : 기상연보 2012~2021, 기상청

② 기온

◦ 조사지역의 과거 10년 동안(2012~2021년)의 연·월평균 기온을 조사한 결과, 8월의 평균기온이 26.84℃로 가장 높고, 1월의 평균기온이 -1.83℃로 가장 낮았으며, 연평균 기온은 13.15℃인 것으로 조사됨

구 분	봄			여름			가을			겨울			평 균
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
평균 (℃)	6.94	12.76	18.73	23.44	26.19	26.84	22.03	15.41	7.37	-0.49	-1.83	0.42	13.15
	12.81			25.49			14.94			-0.63			
극최고 (℃)	23.80	29.60	33.40	35.40	38.30	39.60	31.40	29.40	22.90	13.60	13.90	17.40	39.60
극최저 (℃)	-7.50	0.10	6.80	13.30	17.20	16.10	10.80	0.70	-7.30	-15.50	-18.60	-17.10	-18.60

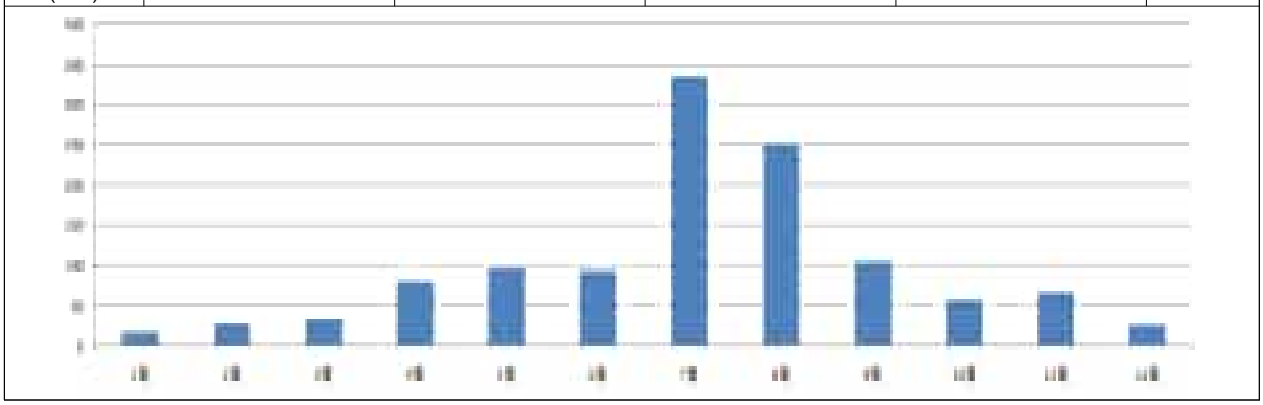


자료 : 기상연보 2012~2021, 기상청

③ 강수량

◦ 조사지역의 연평균 강수량은 1,187.93mm로 총 강수량의 55.41%가 여름(6~8월)에 집중되고 있음

구 분	봄			여름			가을			겨울			총 계
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
평 균 (mm)	34.34	78.85	96.40	92.80	335.69	250.33	105.34	58.08	65.85	25.95	15.69	28.61	1,187.93
계절합계 (mm)	209.59			678.82			229.27			70.25			

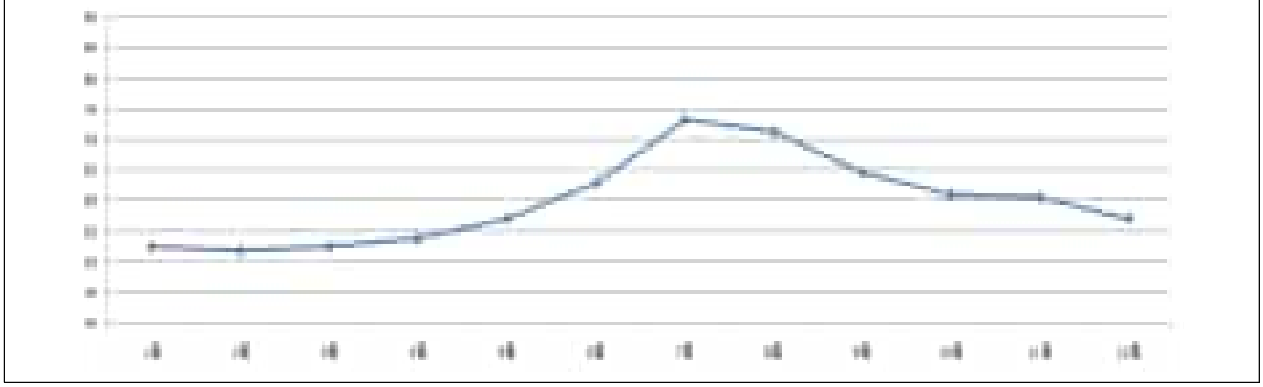


자료 : 기상연보 2012~2021, 기상청

④ 상대습도

◦ 연평균 상대습도는 59.89%로 연중 7월에는 73.19%로 가장 높은 상대습도를, 2월에는 51.90%로 가장 낮은 상대습도를 나타냄

구 분	봄			여름			가을			겨울			총 계
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
평 균 (%)	52.54	53.94	57.07	62.89	73.19	71.20	64.65	61.06	60.56	57.07	52.63	51.90	59.89
	54.52			69.09			62.09			53.87			

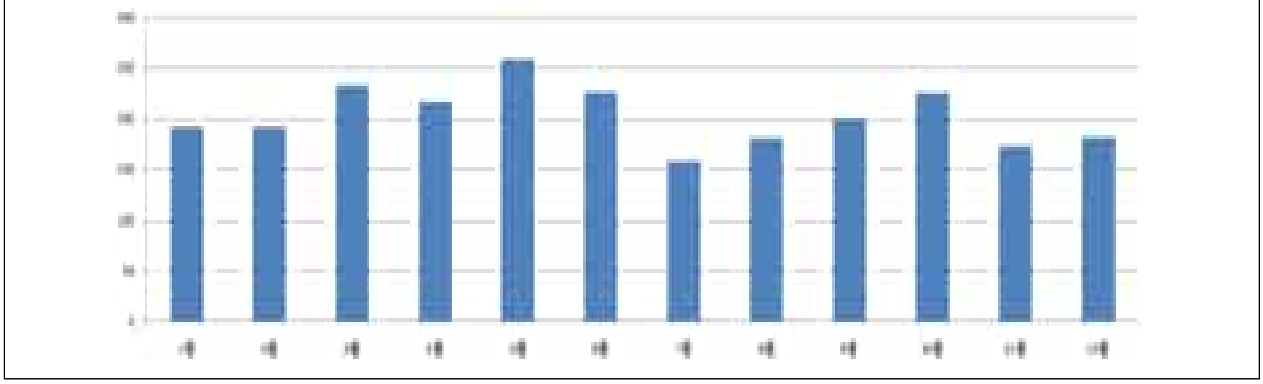


자료 : 기상연보 2012~2021, 기상청

⑤ 일조시간

◦ 연평균 일조시간은 2,443.02hr로 나타났으며, 일조시간은 연중 5월에 259.26hr로 가장 길며, 7월에 158.01hr로 가장 짧게 조사됨

구 분	봄			여름			가을			겨울			총 계
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
일 조 시간(hr)	233.13	216.61	259.26	227.72	158.01	181.38	201.00	225.71	173.88	182.95	191.33	192.04	2,443.02
	709.00			567.11			600.59			566.32			



자료 : 기상연보 2012~2021, 기상청

⑥ 현상일수

◦ 서울기상청의 현상일수를 조사한 결과, 강수 107일, 맑음 104일, 흐림 88일 등으로 조사됨

구 분	현상일수 (일)							
	강수	눈	안개	서리	결빙	뇌전	맑음	흐림
2012년	110	29	2	46	118	19	96	83
2013년	128	27	6	39	107	25	106	91
2014년	101	26	5	37	105	21	110	87
2015년	104	13	2	27	91	19	109	89
2016년	109	21	4	27	93	11	95	82
2017년	101	28	11	55	116	23	116	87
2018년	104	21	8	39	101	19	109	93
2019년	98	20	4	59	102	21	98	94
2020년	106	18	3	72	92	19	105	94
2021년	115	24	7	51	96	28	96	83
평 균	107	22	5	45	102	20	104	88

자료 : 기상연보 2012~2021, 기상청

⑦ 풍향

◦ 조사지역에서 연간 서(W)풍이 우세한 것으로 나타났으며, 주 풍향에서의 평균 풍속은 2.74m/s로 조사됨

구 분	연 간		봄		여 름		가 을		겨 울	
	풍속 (m/s)	백분율 (%)	풍속 (m/s)	백분율 (%)	풍속 (m/s)	백분율 (%)	풍속 (m/s)	백분율 (%)	풍속 (m/s)	백분율 (%)
CALM	-	3.77	-	4.39	-	3.78	-	4.03	-	2.88
N	1.57	2.56	1.52	1.49	1.30	1.69	1.80	3.98	1.46	3.09
NNE	1.33	5.54	1.29	3.46	1.27	3.78	1.34	7.63	1.37	7.36
NE	2.09	10.57	2.15	6.97	2.06	10.90	2.08	14.69	2.08	9.75
ENE	2.67	10.21	2.81	7.33	2.68	11.13	2.61	14.29	2.64	8.09
E	2.04	3.48	2.23	3.99	1.86	3.75	2.02	3.48	2.03	2.67
ESE	1.95	2.06	2.09	2.50	1.80	2.91	1.87	1.55	2.10	1.26
SE	1.98	1.35	2.02	1.38	2.03	2.27	1.93	1.09	1.81	0.66
SSE	1.97	1.22	1.87	1.33	2.10	2.16	1.89	0.82	1.78	0.54
S	2.13	1.65	2.03	1.75	2.31	2.62	2.05	1.36	1.92	0.85
SSW	2.69	4.41	2.75	4.89	2.91	7.55	2.44	2.86	2.15	2.27
SW	3.07	6.00	3.40	8.60	3.16	8.73	2.65	3.53	2.36	3.05
WSW	2.75	7.74	3.08	11.82	2.60	8.00	2.46	5.55	2.54	5.54
W	2.74	16.08	3.01	18.09	2.47	14.59	2.61	13.82	2.79	17.82
WNW	2.65	14.31	2.80	13.72	2.33	10.88	2.49	12.39	2.83	20.34
NW	2.49	5.99	2.61	5.77	2.03	3.37	2.30	5.62	2.70	9.27
NNW	2.12	3.06	2.25	2.53	1.88	1.88	1.89	3.29	2.31	4.55

자료 : 기상연보 2012~2021, 기상청

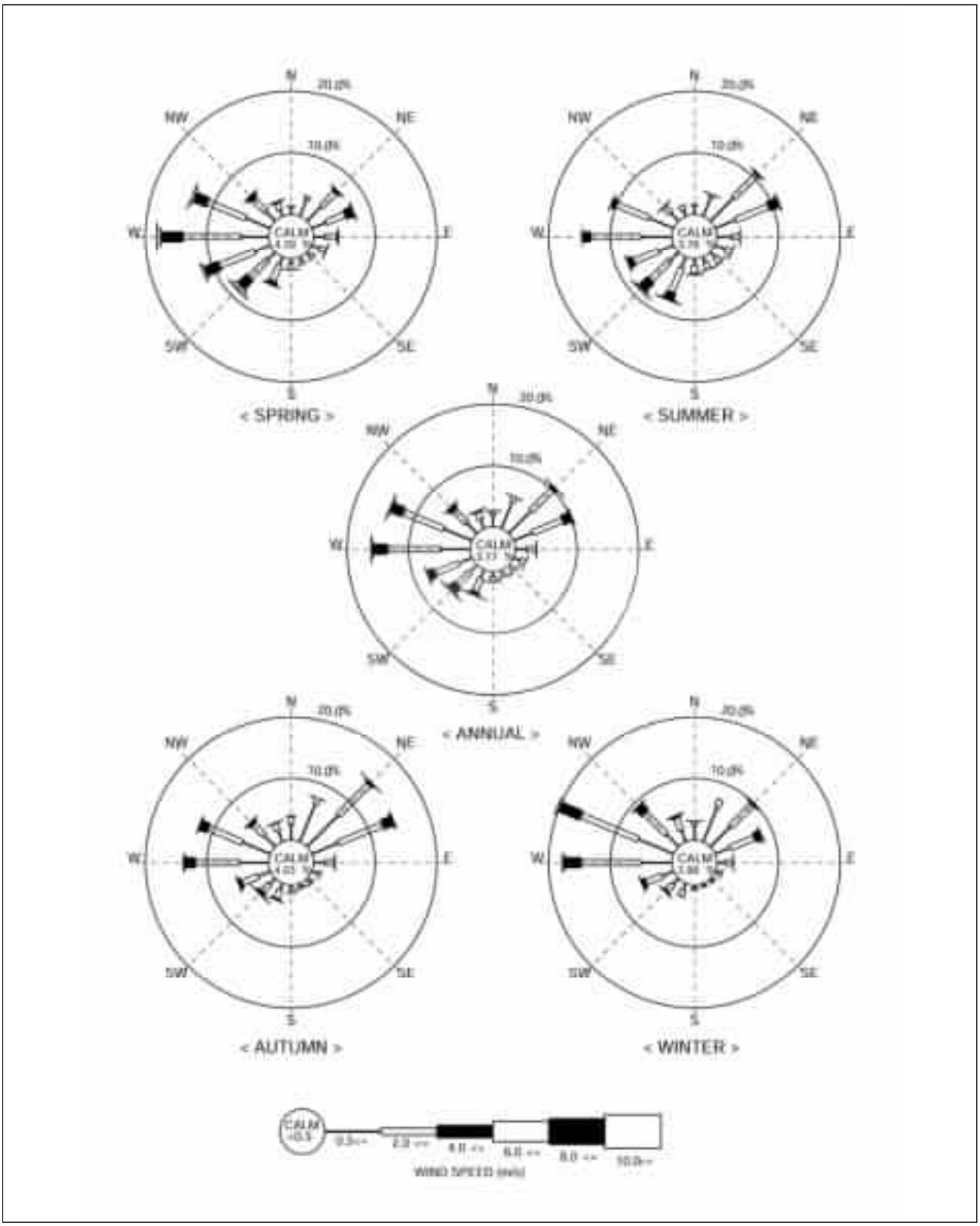
⑧ 대기안정도

◦ 서울기상청의 매시간 일기상 자료를 바탕으로 대기안정도 발생빈도를 예측한 결과, 중립상태인 D등급이 38.33%로 가장 높은 빈도를 보이는 것으로 조사됨

안정도 등급		풍속별 대기안정도 빈도(회)							합 계	백분율 (%)
		CALM	0.5~2.0 (m/s)	2.0~4.0 (m/s)	4.0~6.0 (m/s)	6.0~8.0 (m/s)	8.0~10.0 (m/s)	10.0 〈 (m/s)		
A	불안정 ↑	15	4,024	2,018	0	0	0	0	6,057	6.91
B	464	4,801	7,026	0	0	0	0	12,291	14.02	
C	중립	0	0	5,687	3,091	199	14	5	8,996	10.26
D	927	11,154	14,161	6,357	919	81	7	33,606	38.33	
E	↓ 안정	0	0	5,304	0	0	0	0	5,304	6.05
F	1,902	14,127	5,389	0	0	0	0	21,418	24.43	
합 계		3,308	34,106	39,585	9,448	1,118	95	12	87,672	100.00
백분율(%)		3.77	38.90	45.15	10.78	1.28	0.11	0.01	100.00	-

자료 : 기상연보 2012~2021, 기상청

〈 바람장미도 〉



▪ 대상지 기후환경 공간유형 특성

◦ 대상지의 경우, 시가화된 도심지역으로서 공간유형별 특성은 다음과 같음

① 열환경공간유형도

◦ 대상지의 열환경 공간유형도는 불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지(100.00%)에 해당되는 것으로 검토됨

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지	15,734.9	100.00	-

② 바람기능 공간유형도

◦ 대상지의 바람기능 공간유형도는 불투수포장비율이 높은 시가지(100.00%)에 해당되는 것으로 검토됨

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
불투수포장비율이 높은 시가지	15,734.9	100.00	-

③ 물환경 공간유형도

◦ 대상지의 물환경 공간유형도는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지(100.00%)에 해당되는 것으로 검토됨

구 분	면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
불투수포장비율이 높은 주거지 및 상업지	15,734.9	100.00	-

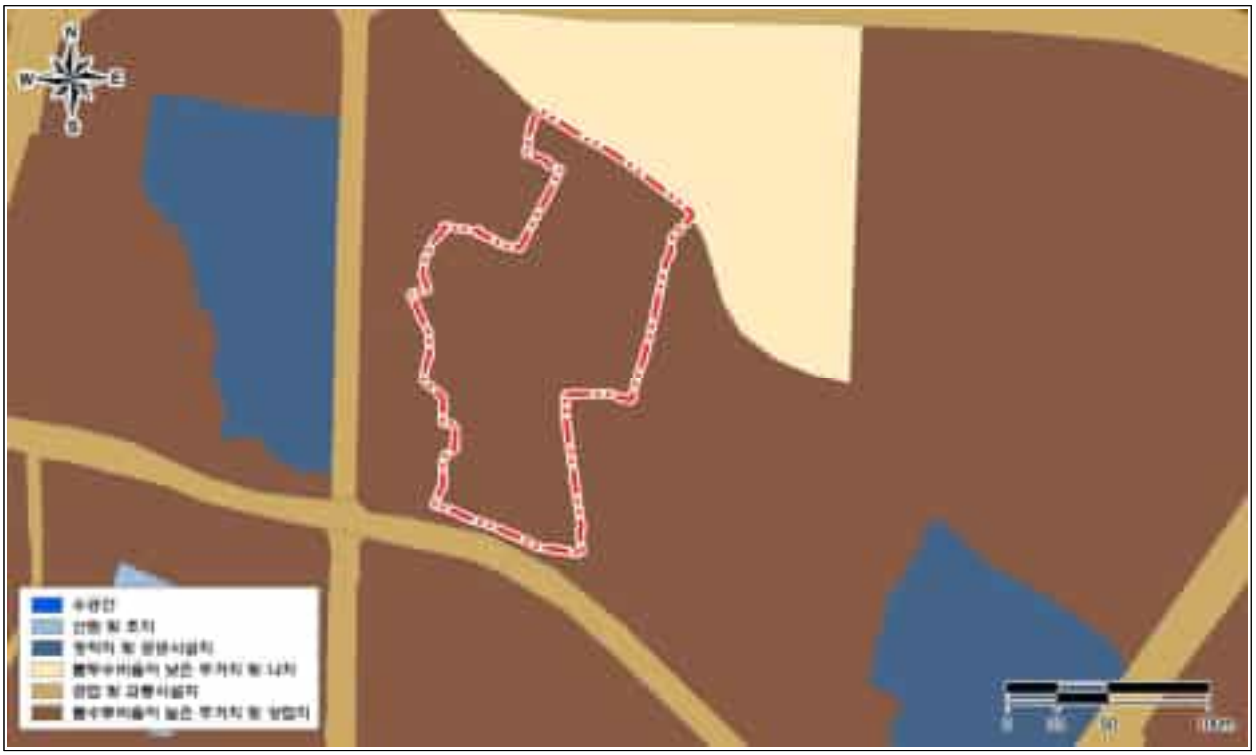
〈 열환경 공간유형도 〉



〈 바람기능 공간유형도 〉



〈 물환경 공간유형도 〉



▪ 저감방안

◦ 현 대상지는 5층 이하의 주거지 및 근린생활시설 등으로 운영중이며 주변으로 주거지 및 상가가 밀집되어 있는 시가화된 도심지역의 생활권 형태를 띠고 있음

◦ 사업지구 및 주변지역 특성상 대기오염 및 열환경 영향은 불가피할 것으로 판단됨. 하지만 사업시행시 바람의 흐름을 막지 않는 건축 및 식재계획, 녹지축 및 조경을 최대한 확보하여 열린 바람길, 오픈스페이스 조성에 기여토록 하여 쾌적성을 향상시키고 바람 및 열적 영향을 최소화 할 계획임

① 식재조성계획

◦ 대상지 인근에 위치한 증산체육공원 등의 주요 휴식 및 여가공간을 통한 환경 정화 및 자연풍 유입이 예상되며 대상지의 쾌적한 환경과 연속된 식재를 최대한 배치토록 하여 시가지내 바람길 및 오픈스페이스 역할에도 기여토록 함

〈 식재계획도 〉



② 조경계획

◦ 대상지 인근에 조경계획 및 옥상정원, 녹화, 열린 보행공간 등 바람기능 및 흐름을 막지 않는 건축 및 식재를 계획하여 환경정화와 열적 쾌링효과를 도모할 계획임

〈 조경계획도 〉



전면부 열린보행공간 확보	주거민을 위한 공유공간
	
중관리형의 옥상정원	**저관리형 옥상녹화**
	

③ 열섬현상 완화

◦ 도시 열섬현상을 완화시킬 수 있도록 대상지내 녹지공간 확보 및 투수성포장재 사용 등 친환경적, 에너지 절약 및 환경친화적 건축물 설계 기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대 반영할 계획임

구 분	태 양 광	태 양 열	연 료 전 지
개요	•태양광 발전은 태양의 빛에너지를 변환시켜 전기를 생산하는 발전기술 •태양광 발전시스템은 태양전지(solar cell)로 구성된 모듈(module)과 축전지 및 전력변환장치로 구성	•태양열은 태양으로부터 오는 복사광선을 흡수해서 열에너지로 변환(필요시 저장)시켜 건물의 냉난방 및 급탕, 산업공정열, 열발전 등에 활용하는 기술 •태양열 이용기술의 핵심은 태양열 집열기술, 축열기술, 시스템 제어기술, 시스템 설계기술 등이 있음	•연료로 도시가스를 사용하며 분산전력에 대한 기술이 성숙되지 않은 초기에는 주로 기저부하의 개념이 적용 •시스템의 구성은 연료개질기부문, 스택부문, 갖는 전력변환기 모듈, 각종 BOP, 수처리장치, 폐열회수부 그리고 시스템제어 등의 부문으로 이루어져 있음
장점	•에너지원이 청정·무제한 •무연료, 무공해, 무소음, 무진동 •필요한 장소에서 필요량 발전가능 •유지보수가 용이, 무인화 운전가능 •반영구적, 안정적인 SYSTEM	•무공해, 무제한 청정에너지원 •기존의 화석에너지에 비해 지역적 편중이 적음 •다양한 적용 및 이용성 •저가의 유지보수비	•전력발전효율과 열회수율이 매우 높아, 수용가 기준 에너지 비용을 30%정도 절감 •NOx, SOx등의 공해물질의 배출이 현저히 낮음 •전력과 천연가스의 동/하절기의 수급 불균형을 완화
단점	•설치장소가 한정적, 시스템 비용이 고가 •초기투자비와 발전단가 높음 •태양광전지판의 설치를 위한 큰 설치면적 필요 •전력생산량이 지역별 일사량에 의존	•밀도가 낮고, 간헐적임 •유가의 변동에 따른 영향이 큼 •초기 설치비용이 많음 •봄, 여름은 일사량 조건이 좋으나 겨울철에는 조건이 불리함 •유지보수 비용이 많음	•고가의 재료 사용으로 인해 경제성이 떨어짐 •기술적 해결이 시급하고 연료전지의 상용화를 위한 인프라 구축 미비

④ 생태면적률 확보

◦ 본 사업시행시 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 제 10조의 2 별표 3의 2를 참고하여 생태면적률 산정 결과, 법적 생태면적을 만족한 33.86%의 생태면적률을 확보하는 것으로 계획하였음

◦ 생태면적 확보를 기반으로 사업시행후 자연지반, 인공지반녹지, 옥상녹화 등의 녹지공간을 마련할 계획이며, 기존 불투수지역에 녹지대를 최대 조성하여 생물서식공간을 최대한 확보와 바람길 형성, 수종을 통한 정화기능 및 열적 현상 완화 역할을 할 것으로 기대됨

〈 생태면적률 〉



⑤ 녹지계획

◦ 사업지구 및 주변지역 특성상 대기오염 및 열환경 영향은 불가피할 것으로 판단됨. 하지만 사업시행시 바람의 흐름을 막지 않는 건축 및 식재계획, 녹지축 및 조경을 최대한 확보하여 열린 바람길, 오픈스페이스 조성에 기여토록 하여 쾌적성을 향상시키고 바람 및 열적 영향을 최소화 할 계획임

◦ 따라서 본 사업시행시 녹지면적을 최대화 하고, 조경을 활용하여 환경 전반의 쾌적성 및 바람· 열적 환경영향을 최소화 할 수 있는 방안을 검토하였음

- 대상지는 현재 시가화지역으로서, 추후 공사시 적정한 녹지의 배치와 옥상녹화 등의 녹지율을 최대화하여 쾌적한 정주공간을 창출토록 함
- 한편, 단지내 조경식재시 생물종의 유입을 고려한 조경계획을 수립할 계획임
- 조경수목 등 식재시 대기오염물질들은 식물의 기공생리, 엽록소구조, 탄소가스 고정 및 광합성 전자전달 등에 변화를 초래하여 결국 광합성능에 영향을 주어 대기중 오염물질의 흡수에도 장애를 초래하게 되므로 수종별 · 수령별 대기오염물질 흡수 능력을 파악하여 대기질 오염물질에 따른 영향을 최소화 할 계획임
- 조경수목은 가급적 향토수종을 식재토록 하고, 다양한 조경수를 식재하여 녹지율을 최대화 하고, 바람 및 열적 영향 뿐 아니라 경관성 또한 최대 제고할 계획임

구 분		공장, 도로변과 같이 오염농도가 높은 곳에서 알맞는 나무종류	주택가 등 오염정도가 심하지 않은 곳에만 알맞는 나무종류
전국	큰키나무	은행나무, 튜립나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 가중나무(가죽나무), 상수리나무, 졸참나무, 참느릅나무 (8종)	느티나무, 팽나무, 오동나무, 배롱나무, 밤나무, 백목련, 벚나무, 감나무, 때죽나무, 층층나무, 자두나무 (14종)
	관 목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유 (5종)	매화나무(매실나무), 박태기, 자목련 (3종)

주 : 관목 - 키가 작은 나무
자료 : 환경정화수 권장수종, 1994.3, 환경부

5) 대기질

▪ 현황

① 오염원 현황 및 측정지점

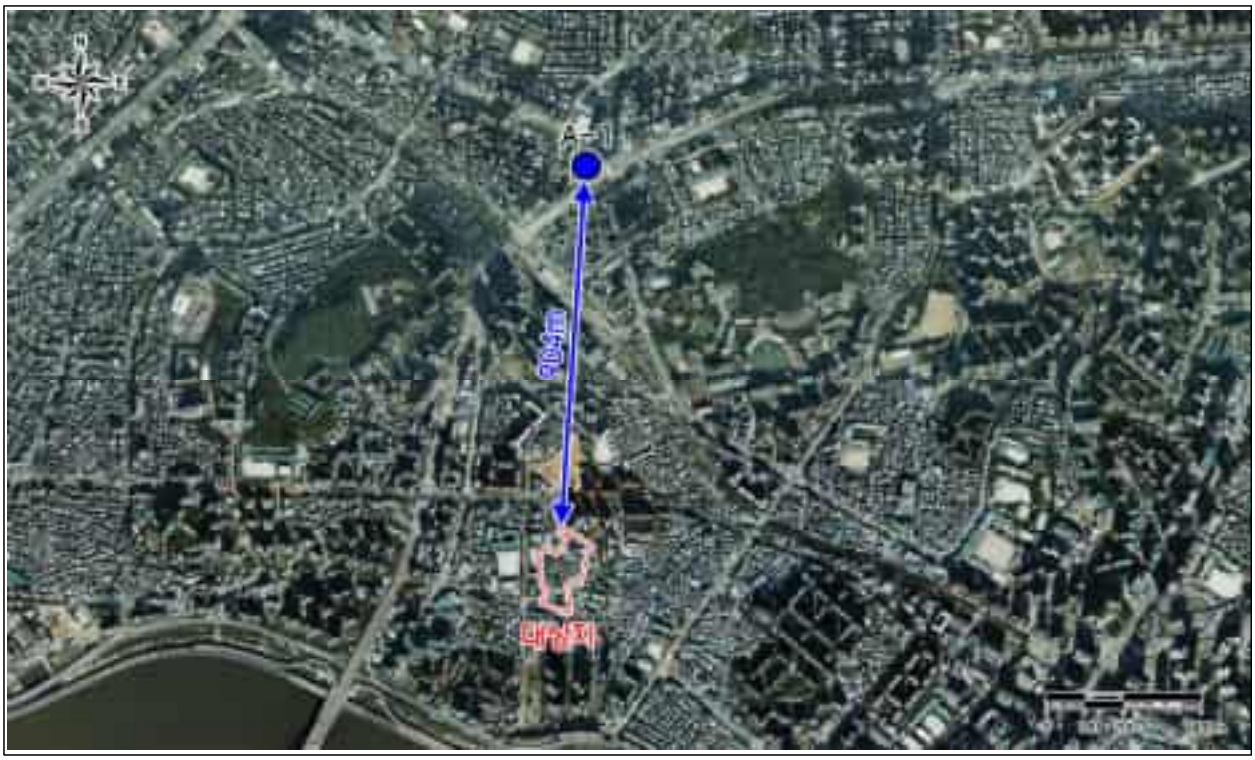
◦ 대상지는 서울특별시 마포구 신수동 301-1번지 일원으로, 주거지 및 근린생활시설이 조성되어 있으며, 광흥창역과 인접한 서울 도심에 위치하며, 인근 북측으로 독막로, 남측으로 토정로, 서측으로 신수로를 따라 상가시설 및 주거시설이 분포하고 있음

◦ 대상지 주변오염원 현황을 살펴보면, 대규모 대기오염유발시설은 위치하지 않는 것으로 조사되었으나, 인근 도로의 차량운행에 따른 자동차 배기가스와 주거상가지역 연료사용에 의한 배출가스가 주된 오염원으로 판단됨

◦ 본 대상지 및 주변 지역의 대기오염도를 파악하기 위하여 대상지와 가장 가까운 환경부 도시대기 자동측정망의 최근 3개월간(2024.06~2024.08)의 월별대기오염자료를 조사함

구 분	측 정 망 명	측 정 위 치	비 고
A-1	신촌로	서울 마포구 노고산동 57-62	도로변대기

〈 대상지 인근 측정 지점도 〉



② 대기질 측정망 조사결과

◦ 조사항목은 미세먼지(PM-10), 초미세먼지(PM-2.5), 아황산가스(SO_2), 이산화질소 (NO_2), 일산화탄소(CO), 오존(O_3) 등 총 6개 항목을 측정하고 있음

◦ PM-2.5의 경우, 2024년 06월~07월 대기환경기준을 초과하여 3.22%~3.33%의 초과율을 보임

◦ O_3의 경우 2024년 06월~08월 대기환경기준을 초과하여, 1시간은 1.52%의 초과율을 보이고 있으며, 8시간은 12.90~50.00%의 초과율을 보임

기 준 \ 항 목			PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	SO_2 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	O_3 (ppm)
2024년 06월	1시간	최저	-	-	0.0019	0.0058	0.20	0.0078
		최고	-	-	0.0071	0.0812	0.85	0.1371
		초과율(%)	-	-	-	-	-	1.52
	8시간 24시간	최저	16	8	0.0024	0.0140	0.51	0.0290
		최고	66	39	0.0042	0.0445	0.73	0.1159
		초과율(%)	-	3.33	-	-	-	50.00
	월평균		35	20	0.0031	0.0309	0.52	0.0430
2024년 07월	1시간	최저	-	-	0.0016	0.0045	0.18	0.0026
		최고	-	-	0.0037	0.0545	0.94	0.0903
		초과율(%)	-	-	-	-	-	-
	8시간 24시간	최저	13	6	0.0025	0.0104	0.39	0.0116
		최고	53	40	0.0029	0.0330	0.80	0.0737
		초과율(%)	-	3.22	-	-	-	16.12
	월평균		25	14	0.0026	0.0202	0.45	0.0274
2024년 08월	1시간	최저	-	-	0.0015	0.0054	0.19	0.0030
		최고	-	-	0.0036	0.0630	0.98	0.0801
		초과율(%)	-	-	-	-	-	-
	8시간 24시간	최저	12	6	0.0025	0.0120	0.33	0.0227
		최고	46	32	0.0029	0.0325	0.82	0.0667
		초과율(%)	-	-	-	-	-	12.90
	월평균		29	18	0.0027	0.0225	0.47	0.0311

주 : 24시간평균 결과 중 CO와 O_3는 8시간 평균결과임
자료 : 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

▪ 사업시행으로 인한 영향예측

◦ 본 사업시행시 신규 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 공사장비 가동 및 토사이동시 단기적으로 오염물질이 발생되어 대상지 주변지역 생활환경에 일시적인 영향을 미칠 수 있음

◦ 사업시행시 유입인구의 증가로 인한 난방연료 사용량 증가, 취사연료 사용 및 대상지 이용 차량의 증가 등으로 인한 대기오염물질 발생이 예상됨

① 대기환경기준 및 환경보전목표 설정

◦ 대상지는 대기환경보전법 제18조에 의한 「대기환경규제지역」에 해당함

규제지역	지정범위	대상오염물질
서울특별시	**전 역**	오존(휘발성유기화합물질, 악취포함), 이산화질소, 총먼지(TSP), 미세먼지(PM-10)
인천광역시	강화군, 옹진군 제외(옹진군, 영흥면은 포함)	
경 기 도	수원시, 부천시, 고양시, 의정부시, 안양시, 군포시, 의왕시, 시흥시, 안산시, 과천시, 구리시, 남양주시, 성남시, 광명시, 하남시	

항 목	환 경 기 준		
아황산가스(SO_2)	연간평균치 0.02ppm 이하	24시간평균치 0.05ppm 이하	1시간평균치 0.15ppm 이하
일산화탄소(CO)	8시간평균치 9ppm 이하	1시간평균치 25ppm 이하	-
이산화질소(NO_2)	연간평균치 0.03ppm 이하	24시간평균치 0.06ppm 이하	1시간평균치 0.10ppm 이하
미세먼지(PM-10)	연간평균치 50㎍/㎥ 이하	24시간평균치 100㎍/㎥ 이하	-
미세먼지(PM-2.5)	연간평균치 15㎍/㎥ 이하	24시간평균치 35㎍/㎥ 이하	-
옥시단트(O_3)	8시간평균치 0.06ppm 이하	1시간평균치 0.1ppm 이하	-
납(Pb)	연간평균치 0.5㎍/㎥ 이하	-	-
벤젠	연간평균치 5㎍/㎥ 이하	-	-

비고 : 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과해서는 안 되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과해서는 안 된다.
2. 미세먼지는 입자의 크기가 10㎛이하인 먼지를 말한다.
자료 : 「환경정책기본법 시행령-별표」〈개정 2022.12.06.〉

② 공사시

◦ 터파기공사 또는 건축물 공사에 따른 대기오염물질 발생원은 건설장비의 연료사용에 의한 배기가스 오염물질 배출과, 건설장비 이동, 토사의 투하·적치에 따른 비산먼지 발생 등으로 크게 구분됨

◦ 터파기공사 또는 건축물 공사시 발생되는 오염물질 발생량을 문헌자료를 인용하여 정성적으로 예측 및 평가를 실시하였으며, 투입이 예상되는 건설장비 가동시 배기가스에 의한 오염물질 배출량을 산정함

◦ 건설장비 가동시 배기가스에 의한 대기오염물질 발생량 산정

- 건설장비 가동시 배기가스에 의한 대기오염물질 발생량 산정은 유사사업들의 일반적으로 들어가는 공사장비의 발생량을 산정함
- 투입장비의 연료사용에 의한 대기오염물질 발생량은 미국 EPA의 장비별 오염물질 배출계수와 “건설공사 표준품셈, 2012, 한국건설기술연구원”의 건설장비별 연료사용량을 근거로 산정하였음
- PM-10은 내연기관 연소시 발생되는 TSP중 PM-10의 입자크기별 구성비인 96%를 적용하였고, NO_2/NOx 전환율은 “서울시 도로변지역의 대기 중 NOx 농도분포 특성에 관한 연구, 2005, 김종호”의 40%를 적용하였음

구 분 / 측정지점	규 격	연료사용량 (L/hr)	오염물질 배출계수(g/L)	
			TSP	NO_2
굴 삭 기	1.0m³	19.5	3.61	59.20
덤프트럭	15.0ton	15.9	2.12	62.80

자료 : 1. 연료사용량 - 건설공사표준품셈, 2012, 한국건설기술연구원
2. 배출계수 - Compilation of Air Pollutant Emission Factors, 1977, U.S. EPA

입자크기(㎛)	누계구성비(%)	비 고
1.0이하	82	-
3.0이하	90	-
6.0이하	93	-
10.0이하	96	PM-10
전체	100	-

자료 : 서울시 대기측정망자료(2002년) 분석결과 - 서울시 도로변지역의 대기 중 NOx 농도분포특성에 관한 연구, 2005, 김종호

③ 운영시

◦ 운영시 주요 대기오염물질 발생원은 난방 및 급탕시 연료사용에 따른 대기오염물질 발생과 차량 통행량 증가에 따른 대기오염물질 발생인 것으로 조사됨

◦ 한편, 본 대상지는 운영시 난방 및 급탕용 연료는 친환경연료인 도시가스(LNG)를 이용토록 적극 검토할 계획이며, 건축물 단열 및 친환경 보온, 냉매시설을 활용하여 대기오염물질 발생을 저감할 계획임

▪ 저감방안

① 공사시

◦ 대상지내 부지정지 공사시 비산먼지로 인해 영향이 예상되는 지역에 이동식 방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치하여 공사로 인한 영향을 최소화할 계획임

◦ 공사시 보다 쾌적한 환경을 유지하기 위하여 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 수립하고, 비산먼지의 발생을 억제하기 위하여 대기환경보전법 제43조 및 동법시행규칙 제58조제4항 별표 14의 「비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한기준」에 의거하여 저감대책을 수립·시행할 계획임

◦ 살수계획

- 비산먼지 발생을 근원적으로 차단하기 위해서는 작업장내 살수방법이 가장 효과적이고, 비산먼지 발생의 큰 요인인 차량 주이동로에 대하여 집중 관리하도록 계획함
- 살수지역 : 차량 주진입로 및 차량 이동로
- 저장물질의 함수율을 항상 7~10%를 유지할 수 있도록 살수시설을 설치할 것
- 상·하적 장소 주위에 고정식 또는 이동식 살수시설을 설치·운영하여 작업 중 재비산이 없도록 할 것
- 풍속이 평균 초속 8m/sec이상일 경우에 일시적 작업을 중지할 것
- 통행차량의 운행기간 중 공사장 안의 통행도로에는 1일 2회 이상 살수할 것

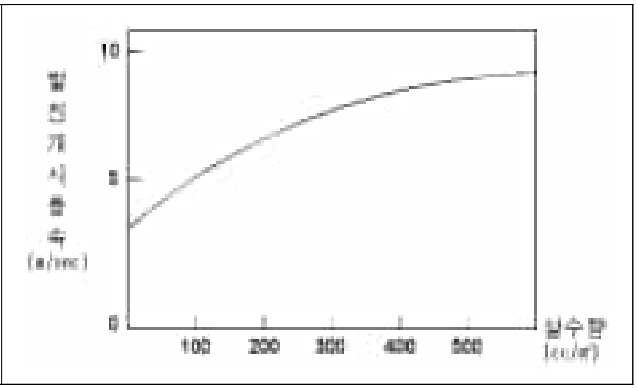
종 류	대 수	살수회수(회/일)	운행지역	비 고
탱크로리	1대 이상	2회 이상	비포장 작업구간	-

◦물의 침투심도, 수분증발량 및 풍속관계, 과살수 등의 사항을 종합적으로 고려하여 경험적 수치를 근거로 발진상태에 따라 결정하여야 한다. 일반적으로 공사장 내 및 토량이동이 심한 작업장에 300~400cc/㎡가 되도록 살수하여야 한다.
◦살수에 의한 저감효과는 미국 환경청의 자료에 의하면 1일 2회 살수에 약 58%의 비산먼지 저감효과가 있는 것으로 보고되고 있다.

자료 : 환경영향의 합리적 예측평가를 위한 기법연구, 한국환경정책 평가연구원

〈 살수량에 따른 발진개시풍속 〉





◦ 세륜·세차시설 설치
- 공사장을 출입하는 차량은 적재물이 흘림 또는 비산하지 않도록 적재함에 덮개를 설치하고 적재함 상단의 수평 5cm 이하까지만 적재
- 대규모 공사시 진·출입로에 세륜·세차시설을 설치하여 운반차량 차체에 붙은 먼지를 제거한 후에 운행

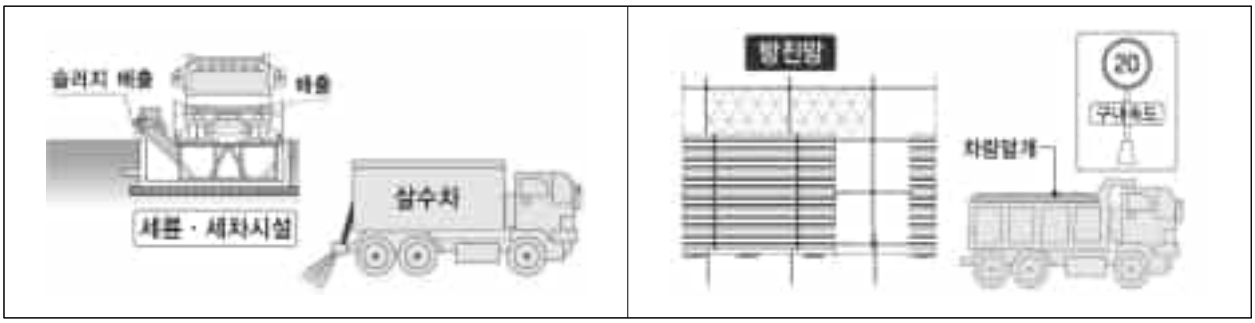
세 륜 시 설	세 차 시 설
•수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 •수조의 깊이 : 20cm이상 •수조의 길이 : 운반차량 전장의 2배이상 •수조의 청정도 : 탁도 10이하로 유지 •차량은 수조내에서 3회 이상 전·후진 통과	•살수높이 : 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수 •살수길이 : 운반차량 전장의 1.5배이상 •수 압 : 3㎏/㎠이상

자료 : 대기환경보전법 시행규칙 제58조 제4항 관련 별표 14

◦ 작업차량의 관리
- 비포장도로에서 64km/hr를 기준으로 하였을 경우 24km/hr일 때는 80%까지 감소시킬 수 있으므로 대상지내 차량의 속도는 20km/hr로 규제할 계획이며, 운반차량은 덮개를 설치할 계획임

저 감 방 안		저 감 효 과 (%)
속도 조절	30mile/hr(= 48km/hr) 20mile/hr(= 32km/hr) 15mile/hr(= 24km/hr)	25 65 80

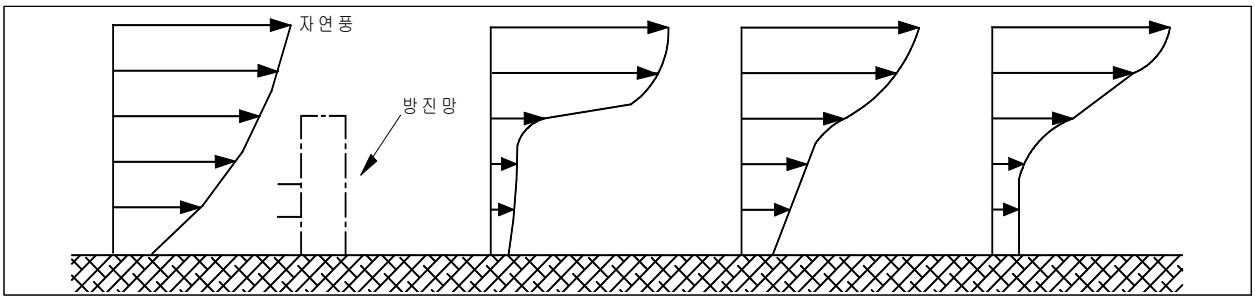
〈 비산먼지 저감대책(예시도) 〉



◦ 방진시설 설치

- 토공사시 정온시설과 인접한 공사현장 경계부에는 현장 기상현황 등을 고려하여 방진벽 또는 비산방진망을 설치하여 비산먼지 등으로 인한 주변지역에 미치는 영향을 최소화 할 계획임

〈 가설 방진시설의 효과 〉



◦ 장비의 배출가스 억제대책

- 장비의 배기가스가 인근 주거지 방향으로 배출되지 않도록 주거지 전면부로 정차 및 작업진행, 장비의 불필요한 엔진 공회전 금지

구 분	10톤 덤프트럭	0.7㎥ 백호우
ID(공회전) 시간율(%)	55	30
공회전시 NOx배출량(gNO_2/H)	50	190
실 가동시 NOx배출량(gNO_2/H)	(150)	(1,120)
NOx삭감율 (%)	(29)	(6.7)

주 : 1. 실 가동시의 데이터는 건설기계, 덤프트럭 모두 1대를 대상으로 하여 NOx 삭감율 산정
2. ID(공회전) 시간율=ID시간÷운전시간×100(%), 여기서 운전시간은 ID시간+실제가동시간(엔진을 정지하지 않은 시간)
자료 : www.toda.co.jp/news/2000/20001108.htmls

② 운영시 온실가스 저감방안 및 에너지 절약대책

◦ 조경계획

- 본 대상지내 조경면적을 최대한 확보하여 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재하여, 주변 경관과의 조화 및 대기질 정화효과를 통한 도시 열섬화 현상을 최소화 할 수 있도록 계획

◦ 에너지 절약 계획
- 정부의 에너지 절약정책에 참여
- 에너지사용 효율의 극대화를 위한 기자재의 구입
- 에너지 절약을 위하여 다음의 기준에 적합한 설비를 도입
  ▸ 산업통상자원부 고시 제2024-153호 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정에 제시된 효율 기기의 사용
  ▸ 국토교통부령 제1375호 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙
  ▸ 국토교통부 고시 제2024-421호 건축물의 에너지절약 설계기준의 단열 및 고효율 조명기기를 사용

◦ 실내공기질 향상을 위한 친환경 건축자재의 사용
- 유리솜보온재를 가교발포폴리에틸렌 또는 고무발포수지류 등으로 적용할 예정이며, 이는 추후 운영상 발생될 수 있는 석면가루 등에 의한 공기오염을 예방하는 효과를 거둘 수 있도록 함
- 도장재 : 콘크리트, 시멘트몰탈 등의 소재에 적합한 내부용 도료로 중금속, 포름알데이드 및 암모니아를 함유하고 있지 않는 도장재 적용
- 내장재 : 천연성분자재를 사용, HB마크(크로바마크)획득 자재 사용

◦ 친환경 건축자재 사용에 따른 세부사항
- 친환경자재 선정 우선 순위
  ▸ 현장에서 친환경 자재를 선정하여 시공하는 경우 다음의 우선 순위에 준하여 선정함
  ▸ 한국공기청정협회가 발행한 친환경 건축 자재 인증을 받은 자재일 것
  ▸ 건축물의 내장재로 사용되는 일반자재 (합판, 바닥재, 벽지, 목재, 판넬 등), 페인트, 접착제 등에 적용됨
- 친환경 자재의 시공 및 품질관리 기준
  ▸ 자재의 인수검사 : 현장은 외주성 자재를 포함한 친환경 자재가 현설 및 계약요건에 부합하는 자재인지 입고전 반드시 기술자료 등을 검토
  ▸ 보관 : 자재의 보관전 건자재의 경우 신너, 페인트, 접착제 등 유해성 액상류에 의해 노출·오염되지 않도록 적절한 장소에 보관하고 도료류, 접착제류는 유해성 액상류가 침투되거나 섞이지 않도록 함
- 품질시험 및 검사
  ▸ 기술자료의 적정성 확인 : 현장 품질시험요원은 친환경 자재에 대한 업체의 기술자료(HB인증마크(유효기간), 시험성적서(유효기간))의 적정성을 반드시 확인하고, 관련자료를 유지·관리 함
  ▸ 친환경 자재에 대한 현장 시험 : 품질시험 및 검사에 합격한 재품이라도 납품시 또는 시공 중 유해한 냄새가 나는 등의 문제가 의심되는 경우, 품질시험요원은 시공사의 기술연구소에 시험을 의뢰토록 함
- 하자보수 및 청소시 유의점
  ▸ 하자보수시 친환경 자재와 동일한 자재로 시공하며, 청소 등을 할 경우, 신너 등 유해한 자재의 사용을 자제하며, 사용 후 반드시 환기관리를 철저히 함

6) 온실가스

▪ 현황

◦ 서울시의 온실가스 배출량은 경제성장, 건물연면적 증가, 가구 수 증가 등 다양한 온실가스 증가 요인으로 1990년대 이후 지속적으로 증가하였으나 온실가스 감축을 위한 다양한 정책 시행으로 2007년 이후 감소추세로 전환되었음. 2021년 온실가스 배출량은 45,941천톤CO_2eq.로 2005년도 52,342천톤CO_2eq. 대비 6,401천톤CO_2eq.감소하였음

◦ 서울시의 온실가스 배출량은 서울시의 노력으로 인해 지속 감소하고 있음

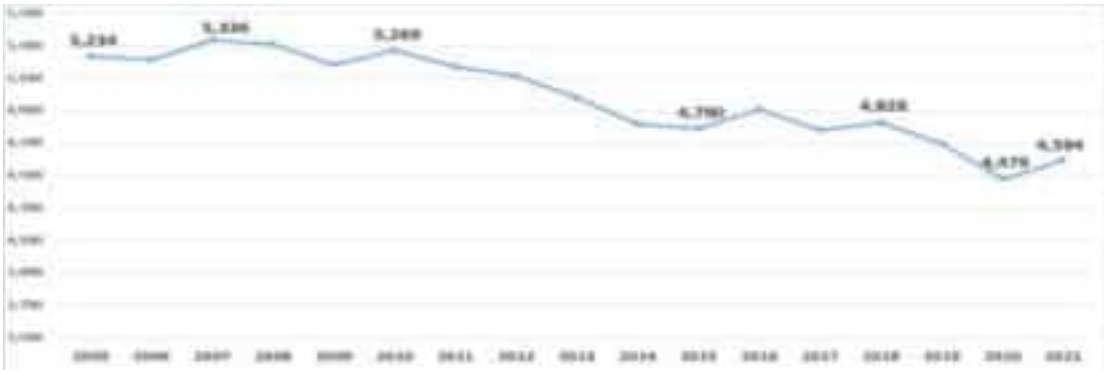
◦ 2021년 부문별 배출 비중은 에너지 부문이 39,230천톤CO_2eq.로 85.4%, 폐기물 부문이 5,408천톤CO_2eq.로 11.8%, 산업공정이 1,351천톤CO_2eq.으로 2.9%를 차지하며, 이중 에너지 부문에서의 세부 배출 비중을 살펴보면 건물 이 66.5%, 수송이 18.1%로 전체 배출량의 84.6%를 차지함

(단위 : 천톤CO_2eq.)

구 분				2005년	2018년	2019년	2020년	2021년
에너지	계			44,173	41,635	40,406	37,977	39,230
				84.4%	86.2%	86.1%	84.8%	85.4%
	소비	소계		45,780	42,345	41,042	40,630	42,027
				87.5%	87.7%	87.4%	90.7%	91.5%
		건물	소계	30,250	31,033	30,081	29,187	30,537
				57.8%	64.3%	64.1%	65.2%	66.5%
			가정	14,720	13,043	12,484	12,844	13,380
				28.1%	27.0%	26.6%	28.7%	29.1%
			상업	14,286	16,251	15,867	14,739	15,416
				27.3%	33.7%	33.8%	32.9%	33.6%
			공공	1,221	1,730	1,722	1,597	1,732
				2.3%	3.6%	3.7%	3.6%	3.8%
			농림·어업	22	9	8	7	9
				0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		수송		11,341	9,581	9,384	8,346	8,328
				21.7%	19.8%	20.0%	18.6%	18.1%
		제조업 및 건설업(산업)		2,619	1,087	1,055	985	965
				5.0%	2.3%	2.2%	2.2%	2.1%
		에너지산업(발전)		1,414	498	387	1,979	2,064
				2.7%	1.0%	0.8%	4.4%	4.5%
		탈루배출		157	146	136	132	133
				0.3%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
	생산	소계		-1,607	-709	-636	-2,653	-2,798
				-3.1%	-1.5%	-1.4%	-5.9%	-6.1%
		전력		-376	-283	-255	-2,266	-2,368
				-0.7%	-0.6%	-0.5%	-5.1%	-5.2%
		열		-1,231	-426	-381	-387	-430
				-2.4%	-0.9%	-0.8%	-0.9%	-0.9%
폐기물				6,900	5,145	5,143	5,480	5,408
				13.2%	10.7%	11.0%	12.2%	11.8%
산업공정 및 제품생산				1,201	1,549	1,470	1,381	1,351
				2.3%	3.2%	3.1%	3.1%	2.9%
농림, 산림 및 기타 토지이용				68	-48	-61	-46	-48
				0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%	-0.1%
계				52,342	48,281	46,959	44,791	45,941

자료 : 2023 환경백서 서울의 환경, 2024, 서울시

〈 서울시 연도별 온실가스 배출 추이 〉



▪ 영향예측

◦ 온실가스 항목 환경평가 대상사업

- 환경영향평가 대상사업
- 전략환경영향평가 대상사업(다만, 사업면적이 3만제곱미터 이상인 개발기본계획 및 지구지정 등에 한함)
- 소규모 환경영향평가 대상사업(다만, 사업면적이 3만제곱미터 이상인 사업에 한함)

◦ 본 대상사업은 소규모 사업의 환경영향평가 미대상사업으로서, 온실가스 항목 환경평가 대상은 아님

◦ 금회 대상지는 기존 건축물이 기 운영중인 도시지역으로서, 산림 및 녹지의 훼손이 없고, 기존 포장된 지역으로서 공사중 온실가스 변화는 없음

◦ 운영중 대상지내 녹지공간 조성, 조경식재, 신재생에너지 이용 등의 계획 등에 따라 온실가스 발생량 감소 및 흡수량의 증가 등으로 다소 긍정적인 영향이 예상됨

▪ 저감방안

◦ 공사시 온실가스 배출량 저감계획 수립

- 친환경건설장비(Euro5이상, Tier3이상) 100%(DPF 부착차량 10% 포함)사용
- 공사장 내 차량속도 제한 및 공회전 금지
- 환경마크 인증을 득한 건축자재 사용

◦ 온실가스 흡수원 확보계획(녹지공간확보, 수목식재) 수립

◦ 신재생에너지 설치 계획 수립

- 신·재생에너지 설비 도입

◦ 에너지 소비절약 계획

- 자연채광 및 자연환기 계획을 위한 선큰 계획
- 에너지 모니터링 시스템 도입
- 서울시 녹색건축기준 수립(녹색건축물 최우수 등급, 에너지효율등급 1+등급)
- 고효율 조명기기 100% 설치
- 대기전력차단콘센터 80%이상 설치
- 전기차 주차구획 및 충전시설 계획

7) 친환경적 자원순환(폐기물)

▪ 현황

① 생활폐기물 관리구역 현황

◦ 마포구의 행정구역 면적은 23.85㎢이며, 인구는 375,162명으로 전 구역이 생활폐기물 관리구역인 것으로 조사됨

구 분	행정구역		청소구역		수거지 인구율 (%)	수거율 (%)
	면적(㎢)	인구(인)	면적(㎢)	인구(인)		
마포구	23.85	375,162	23.85	375,162	100.0	100.0

자료 : 2023년 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부, 한국환경공단

② 생활(가정)폐기물 현황

◦ 마포구의 생활계폐기물은 재활용, 매립, 소각 순으로 처리되고 있음

◦ 마포구의 생활계폐기물 발생량(130,796.9ton/년)에 생활계폐기물 관리구역 인구수(375,162인)를 적용한 결과, 1인 1일 생활계 폐기물 발생량은 0.96㎏/인/일로 나타남

구 분	행정구역 인구수 (인)	발생량 (ton/년)	1인당 발생량 (kg/인/일)	재활용 (ton/년)	소각 (ton/년)	매립 (ton/년)	기 타
마포구	375,162	130,796.9	0.96	80,135.6	43,075.3	7,586.0	-

자료 : 2023년 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부, 한국환경공단

③ 사업장 배출시설계폐기물 현황

◦ 마포구의 사업장 배출시설계폐기물은 34,226.1ton/년이며, 대부분 재활용되고 있는 것으로 조사됨

구 분	발생량 (ton/년)	재활용 (ton/년)	소각 (ton/년)	매립 (ton/년)	기 타 (ton/년)
마포구	34,226.1	26,253.6	231.5	7,740.9	-

자료 : 2023년 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부, 한국환경공단

④ 건설폐기물 현황

◦ 마포구의 사업장 배출시설계폐기물은 362,155.2ton/년이며, 대부분 재활용되는 것으로 확인됨

구 분	발생량 (ton/년)	재활용 (ton/년)	소각 (ton/년)	매립 (ton/년)	기 타 (ton/년)
마포구	362,155.2	362,104.6	50.6	-	-

자료 : 2023년 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부, 한국환경공단

⑤ 지정폐기물 현황

◦ 마포구의 지정폐기물은 2,315.7ton/년이며, 재활용, 매립, 소각 순으로 처리되고 있음

구 분	발생량 (ton/년)	재활용 (ton/년)	소각 (ton/년)	매립 (ton/년)	기타 (ton/년)
마포구	2,315.7	1,277.1	308.2	586.1	144.4

자료 : 2023년 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부, 한국환경공단

⑥ 분뇨처리 현황

◦ 마포구의 분뇨발생량은 총 568㎥/일이며 1인당 1일 분뇨발생 원단위는 1.51L/인/일로 산정됨

구 분	행정구역 인구수 (인)	분뇨발생량(㎥/일)			비고
		계	수거분뇨	정화조오수처리 오니	
마포구	375,585	568	2	566	-

자료 : 제39회 마포통계연보, 2024, 마포구

⑦ 생활폐기물처리시설 현황

◦ 서울특별시 관내 폐기물 매립시설은 위치하고 있지 않으며, 총 5개소의 소각시설이 위치하며 대상지가 위치한 마포구에 1개소가 위치하고 있는 것으로 조사됨

구 분	소 재 지	시설용량 (톤/일)	2023년 처리량(톤/년)	소각방식	운영방식
노원구	덕릉로 70길 99	800	158,687.3	일반소각	연속식
은평구	통일로 1053	48	13,214.6	고온용융	연속식
마포구	하늘공원로 86	750	175,354.0	일반소각	연속식
양천구	안양천로 1121	400	104,409.0	일반소각	연속식
강남구	남부순환로 3318	900	235,024.9	일반소각	연속식

자료 : 2023년 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부, 한국환경공단

▪ 사업시행으로 인한 영향예측

① 공사시 생활폐기물 및 분뇨발생량

◦ 공사 작업인부에 따른 생활폐기물 발생과 공사 장비가동에 따른 폐유의 발생이 예상됨

② 공사시 폐유 발생량

◦ 대상지 내 폐유 발생은 공사시 일반적으로 투입되는 공사장비의 각종 오일교체 및 고장, 수리과정에서 발생되며, 「환경영향의 합리적 예측평가를 위한 기법 연구, 2002. 12, 한국환경정책·평가연구원」에 제시된 폐유 발생량 산정방법에 따라 산정한 결과 8.2L/일로 산출됨

◎ 폐유발생량 = 연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡품비 × 10%

장 비 명	대 수	규 격	연료사용량 (L/hr·대)	잡품 (주연료의%비)	폐유발생량 (L/일)	비 고
굴 삭 기	1	1.0m3	19.5	22	3.4	-
덤프트럭	1	15.0ton	15.9	38	4.8	-
합 계	2	-	35.4	-	8.2	-

주 : 장비투입대수는 일반적으로 투입되는 장비의 종류 및 대수를 적용하였으며, 1일 작업시간 8시간 기준
자료 : 2024 건설공사 표준품셈, 2024, 국토교통부·한국건설기술연구원

③ 운영시 생활폐기물 발생량

◦ 운영시 대상지 내 이용인구에 의한 생활폐기물 발생이 예상되며, 계획인구 1,309인을 적용함

◦ 마포구의 생활폐기물 1인 1일 발생원단위를 적용하여 산정한 결과, 1,256.64kg/일이 발생하는 것으로 예측됨

구 분	계획인구(인)	원단위	발생량
생활폐기물	1,309	0.96kg/인·일	1,256.64kg/일

주) : 계획인구(인)는 수질파트 참고

▪ 저감방안

① 공사시

◦ 투입장비에 따른 저감방안

- 공사장비에 의해 발생하는 폐유의 무단투기에 따른 토양오염 및 지하수 오염을 방지하기 위하여 공사장비의 오일교환은 가능한 지정된 정비업소를 이용하도록 함
- 부득이 공사현장에서 오일을 교환할 때에는 현장사무소 인근에 폐유보관소를 설치하여 발생된 폐유를 일정용기에 수집한 후 일괄 수거하여 전문처리업체에 위탁처리
- 특히 폐유 보관 장소는 폐유 및 오일교체 등의 지도·감독이 용이한 현장사무소 근처에 적절한 지점을 선정하여 설치토록 하고, 수거·보관된 폐유의 처리는 「폐기물관리법」에 의거 환경부장관으로부터 허가받은 지정폐기물처리업자에게 위탁처리할 계획임

◦ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨

- 투입인력에 따른 분뇨의 발생이 예상됨에 따라 공사장 주변에 이동식 간이화장실을 설치, 전량 수거하여 전문처리업체에 위탁·처리할 계획임
- 생활폐기물은 분리수거함을 설치하여 수거하고 캔류, 종이류, 플라스틱류 등 재활용폐기물은 철저히 분리하여 매각처리하며, 그 외의 폐기물은 마포구 쓰레기 종량제봉투에 담아 배출토록 할 계획임

◦ 건설폐기물(지장물) 처리계획

- 대상지내 발생되는 건설 및 기타폐기물은 전량「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 의거 자가처리, 재활용 및 폐기물처리업체를 통해 위탁 처리함
-「건축물 폐재류의 적정처리 및 재활용방안, 1995」 및「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」의 규정에 준하여 재활용 대상 폐기물을 종류별·성상별로 분리 보관하여 재활용 처리토록 하며, 재활용이 불가능한 것은 전량 위탁처리토록 함

◦ 폐유 처리계획

- 공사장 장비가동에 의하여 발생되는 폐윤활유 및 폐유는 지정폐기물로써 관리소홀로 인하여 방치될 경우 2차적인 오염이 예상되는 바, 공사시 발생하는 폐유에 대해서는 대상지내 인근정비소를 지정하여 오일의 교환 및 수리를 시행할 계획이며, 지정업체를 통한 오일교환이 불가피할 경우 일정용기의 폐유 수거함을 마련하여 수거 후 지정폐기물 처리업체에게 전량 위탁처리토록 할 계획임
- 윤활유의 교체는 관리감독이 용이한 장소를 선정하여 작업하고 간이 보관소 설치하여 수밀성이 보장되는 용기에 수거한 후 위탁 처리토록 할 것이며, 다음 사항을 고려하여 시설함으로써 폐유 보관 및 운반처리에 따른 영향이 없도록 할 계획임
  ▸ 지정폐기물에 의하여 부식 또는 손괴되지 아니하는 재질로 된 보관시설 또는 보관용기를 사용하여 성상별로 보관

② 운영시

◦ 이용인구에 의해 발생되는 생활폐기물은 서울특별시 조례에 따라 처리할 계획이며, 이용인구의 편의성을 고려하여 가연성, 재활용성 및 불연성 등으로 구분된 쓰레기 분리수거함을 설치하도록 할 계획임

8) 에너지

▪ 현황

① 환경기준

◦ 『대기환경보전법 시행령 제40조제1항』에 의거 경유(황함유량 0.1%이하), 중유(황함유량 0.3%이하) 사용지역에 해당되는 지역으로 지정

구 분	황함유량	비 고
경 유	0.1% 이하	-
중 유	0.3% 이하	-

② 전력소비현황

◦ 마포구의 용도별 전력사용량은 총 2,265,953Mwh이며, 서비스업이 1,498,065Mwh (66.11%)로 가장 많으며, 가정용 608,274Mwh (26.84%), 공공용 139,238Mwh (6.15%), 산업용 20,376Mwh (0.90%) 등의 순으로 조사됨

구 분	계	가정용	공공용	서비스업	산업용
전력사용량(Mwh)	2,265,953	608,274	139,238	1,498,065	20,376
비율(%)	100.00	26.84	6.15	66.11	0.90

자료 : 제39회 마포통계연보, 2024, 마포구

③ 도시가스 이용현황

◦ 마포구의 도시가스 사용량을 분석한 결과, 대부분 가정용으로 가장 많이 사용되며, 이외 일반용, 업무용 등으로 사용되고 있음

(단위 : each)

구 분	계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
마포구	206,108	184,540	14,391	7,136	5	34	2

자료 : 제39회 마포통계연보, 2024, 마포구

▪ 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

① 영향예측

◦ 본 계획의 추진과 입지로 인하여 과다한 에너지 소비를 유발하지 않을 것으로 예상됨

◦ 운영시 난방 및 취사연료로 도시가스(LNG)를 사용할 계획임

② 저감방안

◦ 에너지 자원의 재활용 및 순환시스템 구축을 통한 친환경적인 에너지 저감계획 마련

◦ 도시 열섬현상을 완화시킬 수 있도록 대상지내 녹지공간 확보 및 투수성포장재 사용 등 친환경적, 에너지 절약형 건축물 설계 기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대 반영할 계획임

구 분	태 양 광	태 양 열	연 료 전 지
개요	•태양광 발전은 태양의 빛에너지를 변환시켜 전기를 생산하는 발전기술 •태양광 발전시스템은 태양전지(solar cell)로 구성된 모듈(module)과 축전지 및 전력변환장치로 구성	•태양열은 태양으로부터 오는 복사광선을 흡수해서 열에너지로 변환(필요시 저장)시켜 건물의 냉난방 및 급탕, 산업공정열, 열발전 등에 활용하는 기술 •태양열 이용기술의 핵심은 태양열 집열기술, 축열기술, 시스템 제어기술, 시스템 설계기술 등이 있음	•연료로 도시가스를 사용하며 분산전력에 대한 기술이 성숙되지 않은 초기에는 주로 기저부하의 개념이 적용 •시스템의 구성은 연료개질기부문, 스택부문, 갖는 전력변환기 모듈, 각종 BOP, 수처리 장치, 폐열회수부 그리고 시스템제어 등의 부문으로 이루어져 있음
장점	•에너지원이 청정·무제한 •무연료, 무공해, 무소음, 무진동 •필요한 장소에서 필요량 발전가능 •유지보수가 용이, 무인화 운전가능 •반영구적, 안정적인 SYSTEM	•무공해, 무제한 청정에너지원 •기존의 화석에너지에 비해 지역적 편중이 적음 •다양한 적용 및 이용성 •저가의 유지보수비	•전력발전효율과 열회수율이 매우 높아, 수용가 기준 에너지 비용을 30%정도 절감 •NOx, SOx등의 공해물질의 배출이 현저히 낮음 •전력과 천연가스의 동/하절기의 수급 불균형을 완화
단점	•설치장소가 한정적, 시스템 비용이 고가 •초기투자비와 발전단가 높음 •태양광전지판의 설치를 위한 큰 설치면적 필요 •전력생산량이 지역별 일사량에 의존	•밀도가 낮고, 간헐적임 •유가의 변동에 따른 영향이 큼 •초기 설치비용이 많음 •봄, 여름은 일사량 조건이 좋으나 겨울철에는 조건이 불리함 •유지보수 비용이 많음	•고가의 재료 사용으로 인해 경제성이 떨어짐 •기술적 해결이 시급하고 연료전지의 상용화를 위한 인프라 구축 미비

9. 소음·진동

1) 현황

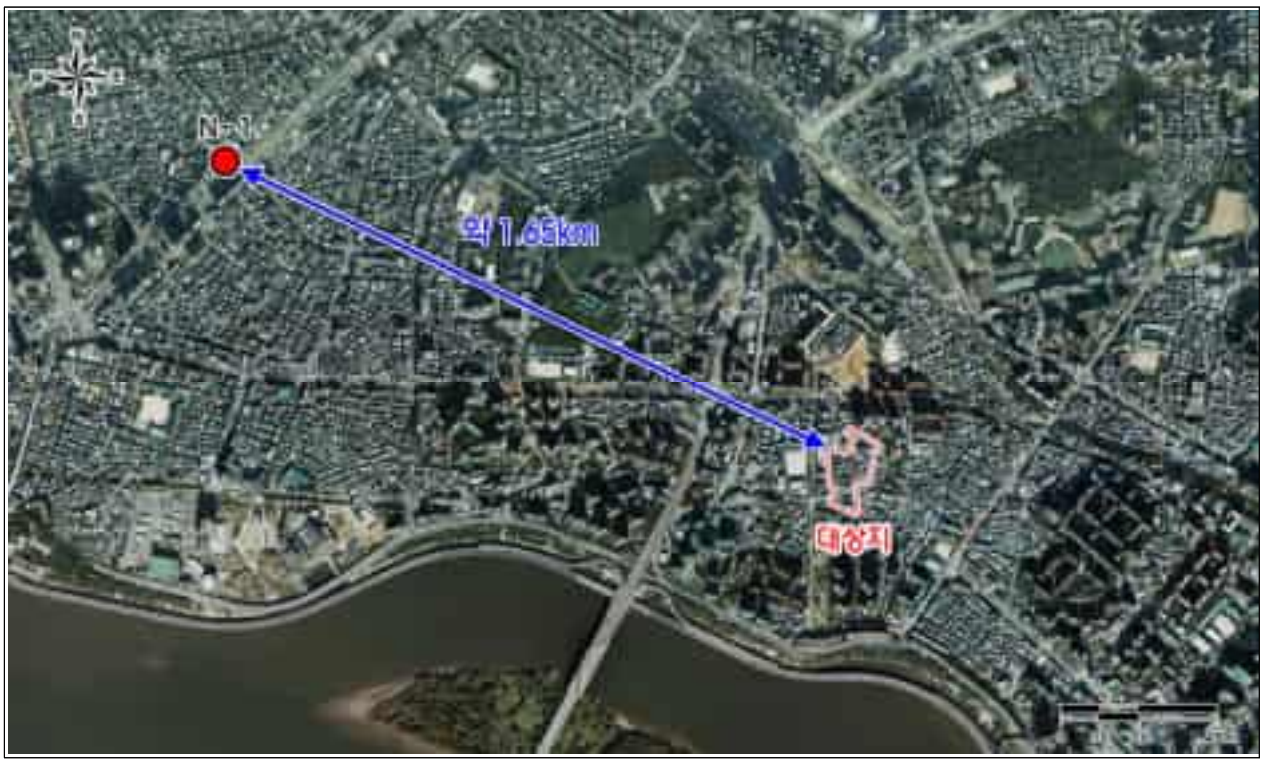
① 오염원 현황 및 측정지점

◦ 본 대상지는 서울특별시 마포구 신수동 301-1번지 일대 도심지에 위치하고 있으며, 대상지 북서측 광흥창역 주변으로 독막로가 있고, 남측으로 토정로, 서측으로 신수로가 있어 주변 도로를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨

◦ 본 사업대상지 주변 소음현황은 국가소음정보시스템 소음측정망을 인용 제시하였음

구 분	측정지점	측 정 위 치	적용대상지역
N-1	우리은행 주차장 입구	서울특별시 마포구 서교동	도로변 “나”지역

〈 대상지 인근 측정 지점도 〉



② 조사결과

◦ 대상지 인근 소음도 조사결과, 주간 평균 52~70dB(A), 야간평균 45~68dB(A)으로 도로변지역 “나”지역 기준(주간 : 65dB(A), 야간 55dB(A))을 초과하는 것으로 조사됨.

(단위 : dB(A))

구 분 / 측정지점			주간(06:00~22:00)					야간(22:00-06:00)		
			9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
N-1	2023년	3분기	52.4	52.5	53.5	49.0	52	45.3	44.9	45
		4분기	69.3	68.7	68.6	68.8	69	67.6	67.6	68
	2024년	1분기	69.5	69.0	68.2	69.0	69	68.1	66.5	67
		2분기	70.0	70.6	68.2	71.4	70	68.6	65.8	67

(단위 : dB(A))

지 역 구 분	적용대상지역	기 준	
		낮(06:00~22:00)	밤(22:00~06:00)
일반지역	“가” 지 역	50	40
	“나” 지 역	55	45
	“다” 지 역	65	55
	“라” 지 역	70	65
도로변지역	“가” 및 “나” 지 역	65	55
	“다” 지 역	70	60
	“라” 지 역	75	70

비고

1. 지역구분별 적용 대상지역의 구분은 다음과 같다.
 가. "가"지역
  1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
  2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
  3)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
  4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
  5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
  6)「초·중등교육법」 제2조 및「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
  7)「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
 나. "나"지역
  1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호나목에 따른 생산관리지역
  2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호나목 및 다목에 따른 일반주거지역 및 준주거지역
 다. "다"지역
  1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
  2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
 라. "라"지역
  「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. "도로"란 자동차(2륜자동차는 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

▪ 사업시행으로 인한 영향예측

◦ 본 사업은 광흥창역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발정비사업으로, 향후 공사시행에 따른 소음·진동 발생 및 운영시 이용인구의 진·출입에 따른 교통량 증가로 인한 도로교통소음이 발생될 것으로 예상됨

① 건설장비 가동에 따른 소음예측

◦ 건설장비 발생소음도

- 본 대상지 공사시 작업조건(가동대수, 작업시간, 작업장소 등)과 작업공정에 따라 투입되는 건설장비가 다르므로 특히 소음영향이 클 것으로 판단되는 기초공시 작업공종에 따라 일반적으로 투입 가능한 건설장비에 따른 합성소음도를 예측함
- 건설공사시 발생되는 최대합성음을 이격거리별로 점음원 거리감쇠 공식을 이용하여 예측한 결과 15m 지점에서 75.4 ~ 88.7dB(A)로 나타났으며, 동일한 거리에서 철거공시 합성소음도가 가장 높은 것으로 예측됨

◦ 합성소음도 산출식

$$SPL = 10 \cdot \log(A \cdot 10^{(\frac{SPL_1}{10})} + B \cdot 10^{(\frac{SPL_2}{10})} + \cdots + N \cdot 10^{(\frac{SPL_n}{10})})$$

여기서, SPL : 합성소음도 (dB(A))
A, B, ⋯, N : 각 장비의 투입대수 (대)
SPL1,2~n : 각 장비별 발생소음도 (dB(A))

◦ 점음원 거리감쇠식

$$SPL_1 = SPL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})$$

여기서, SPL1 : 예측소음도 (dB(A))
SPL0 : 소음원으로부터 15m 떨어진 지점에서의 장비소음도 (dB(A))
r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리 (m)
r0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리 (15m)

◦ 실측치보정 소음 예측식

$$SPL_2 = 0.89SPL_1 + 5.87$$

여기서, SPL2 : 실측치와 예측치의 분포회귀식에 의한 보정소음도 (dB(A))

(단위 : dB(A))

공 종	장 비 명	동력	대 수 (대)	대 당 소음도	공 종 별 합성소음도
철 거	브레이커	500kg 이상	1	88.7	88.7
	압 쇄 기	75~140	1	65.9	
토 공	백 호 우	140~280HP	1	73.4	77.2
	덤프트럭	15 ton	1	74.9	
건 축	콘크리트 믹서	320HP	1	62.5	75.4
	콘크리트 펌프카	305~340HP	1	73.5	
	크 레 인	-	1	70.1	

자료 : 1. 국립환경연구원, 건설기계류 소음특성, 2003
2. 환경부, 공사장 소음·진동 관리지침서, 2007
주 : 대당 소음도는 장비에서 15m 이격된 지점에서의 대수평균 소음도임

◦ 건설장비 발생소음도

- 건설공사시 발생되는 최대합성음을 이격거리별로 점음원 거리감쇠 공식을 이용하여 예측한 결과 철거공사시 공사지점과 200m 이격된 거리에서 64.8dB(A)로 나타나 생활소음규제기준(주거지역, 공사장) 주간 65dB(A)을 만족하는 것으로 예측됨

(단위 : dB(A))

공 종	공 종 별 합성소음도	이 격 거 리 (m)							비고
		10	20	50	100	150	200	300	
철 거	88.7	87.9	82.6	75.5	70.1	67.0	64.8	61.7	-
토 공	77.2	77.7	72.4	65.2	59.9	56.8	54.6	51.4	-
건 축	75.4	76.1	70.8	63.6	58.3	55.2	53.0	49.8	-

주 : 두꺼운 선은 생활소음규제기준(주거지역, 주간 65dB(A))을 상회하는 지역임

◦ 공사 시 소음·진동 환경기준 설정

- 공사시 소음도 및 진동도의 환경기준은 소음·진동 관리법 시행규칙 제20조제3항 관련 별표 8 생활소음·진동규제기준을 참조하여 기준을 설정함
- 주거지역의 경우 생활소음·진동규제기준을 참조하여 소음 65dB(A), 진동 65dB(V), 학교는 소음 55dB(A), 진동 65dB(V)를 기준으로 설정함

구 분	소음도 (dB(A))	진동도 (dB(V))	비 고
주 거 지	65	65	-
학 교	55	65	-

◦ 주변지역 소음도 예측

- 본 대상지 공사장비에 의한 소음영향이 주변지역에 미치는 영향을 파악하기 위하여 대상지 주변에 위치한 주거지 등을 기준으로 영향 예상지점을 선정하여 예측함
- 대상지는 토공시를 중심으로 예측하였으며, 예측결과 NP-1, 3, 7, 12, 15, 25, 26지점에서 생활소음규제기준을 초과함

번호	시 설 명	이격거리 (m)	예측소음도 (dB(A))	소음목표기준 (dB(A))	기준만족 여부	비고
1	밤섬경남아너스빌APT	10	77.7	65	기준 초과	-
2	세양청마루APT	99	60.0	65	기준 만족	-
3	광성중·고등학교	171	55.8	55	기준 초과	-
4	마포벽산이솔렌스힐APT	270	52.3	65	기준 만족	-
5	힐스테이트마포더퍼스트APT(예정)	73	62.4	65	기준 만족	-
6	주거지 및 상가	177	55.5	65	기준 만족	-
7	주거지 및 상가	10	77.7	65	기준 초과	-
8	대원칸타빌APT	129	58.0	65	기준 만족	-
9	마포경남아너스빌APT	207	54.3	65	기준 만족	-
10	주거지 및 상가	242	53.1	65	기준 만족	-
11	창천쌍용스윗닷홈APT	283	51.9	65	기준 만족	-
12	신수중학교	58	64.1	55	기준 초과	-
13	주거지 및 상가	75	62.2	65	기준 만족	-
14	서강한화오벨리스크스위트APT	225	53.7	65	기준 만족	-
15	주거지 및 상가	24	71.0	65	기준 초과	-
16	서강GS APT	251	52.8	65	기준 만족	-
17	강변힐스테이트APT	197	54.7	65	기준 만족	-
18	밤섬현대APT	287	51.8	65	기준 만족	-
19	주거지 및 상가	279	52.0	65	기준 만족	-
20	레미안마포웰스트림APT	112	59.1	65	기준 만족	-
21	신석어린이집	259	52.6	55	기준 만족	-
22	신수현대APT	207	54.3	65	기준 만족	-
23	주거지 및 상가	288	51.8	65	기준 만족	-
24	서울신석초등학교	200	54.6	55	기준 만족	-
25	주거지 및 상가	10	77.7	65	기준 초과	-
26	성결유치원	105	59.6	55	기준 초과	-
27	성원APT	96	60.3	65	기준 만족	-
28	주거지 및 상가	215	54.0	65	기준 만족	-

주) 1. 인접 정온시설(NP-1, 7, 25)의 이격거리는 10m로 설정함
2. 음영부분은 소음규제기준 초과지역

(단위 : Leq dB(A))

대 상 지 역	시간별 / 대상지역		조 석 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주 간 (07:00 ~ 18:00)	심 야 (22:00 ~ 05:00)
주거지역, 녹지지역, 관리지역중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역안에 소재한 학교·병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
	확성기	옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공 장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일건물	45 이하	50 이하	40 이하
	사업장	기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공 사 장		60 이하	65 이하	50 이하
그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
	확성기	옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공 장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일건물	50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공 사 장		65 이하	70 이하	50 이하

참고 : 1. 소음의 측정방법과 평가단위는「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」제6조제1항제2호에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제 기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 옥외에 설치한 확성기의 사용은 1회 3분 이내로 하여야 하고, 15분 이상의 간격을 두어야 한다.
5. 공사장의 소음 규제기준은 주간의 경우 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
6. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
7. 2010년 12월31일까지는 발파작업 및 브레이커·항타기·항발기·천공기·굴삭기(브레이커 작업에 한한다)를 사용하는 공사작업이 있는 공사장에 대하여는 주간에만 규제기준치(발파소음의 경우 비고 제6호에 따라 보정된 규제기준치)에 +3dB을 보정한다.
8. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB를 규제기준치에 보정한다.
가) 주거지역
나)「의료법」에 따른 종합병원,「초·중등교육법」및「고등교육법」에 따른 학교 및「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
9. "동일 건물"이란「건축법」제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
가)「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업
나)「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」제2조에 따른 음악교습을 위한 학원·교습소
다)「식품위생법 시행령」제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
라)「음악산업진흥에 관한 법률」제2조제13호에 따른 노래연습장업
마)「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」제2조제4호에 따른 콜라텍업

② 건설장비 가동에 따른 진동예측

◦ 공사시 한 지점에 동시투입 될 것으로 예상되는 장비 중 진동도가 높은 공정은 철거 공정으로 예상됨

◦ 공사시 시행되는 공종 중 토공시 공사장비 투입을 기준으로 진동도를 합산하여 합성 진동도를 예측한 결과 생활진동 규제기준(주거지역 : 주간 65dB(V), 학교 : 주간 65dB(V))과 비교시 건설장비 가동으로 인한 진동영향은 경미한 것으로 예상됨

◦ 진동 거리감쇠식

$$VL_1 = VL_0 - 20\log\left(\frac{r}{r_0}\right)^n$$

여기서, VL1 : 예측진동레벨 (dB(V))
VL0 : 진동원으로부터 7.5m떨어진 지점에서의 장비진동레벨 (dB(V))
r : 진동원으로부터 예측지점까지의 거리 (m)
r0 : 진동원으로부터 측정지점까지의 거리 (7.5m)
n : 기하감쇠정수 (평균치 0.81)

◦ 실측치보정 진동 예측식

$$VL_2 = 0.98\,VL_1 - 1.35$$

여기서, VL2 : 실측치와 예측치의 분포회귀식에 의한 보정진동레벨 (dB(V))

(단위 : dB(V))

공 종	장 비 명	동력	대 수 (대)	대 당 진동도	공 종 별 합성진동도
철 거	브레이커	500kg 이상	1	68.4	71.4
	압 쇄 기	75~140	1	68.4	
토 공	백 호 우	140~280HP	1	39.9	40.8
	덤프트럭	15 ton	1	33.3	
건 축	콘크리트 믹서	320HP	1	33.3	37.5
	콘크리트 펌프카	305~340HP	1	33.3	
	크 레 인	-	1	31.4	

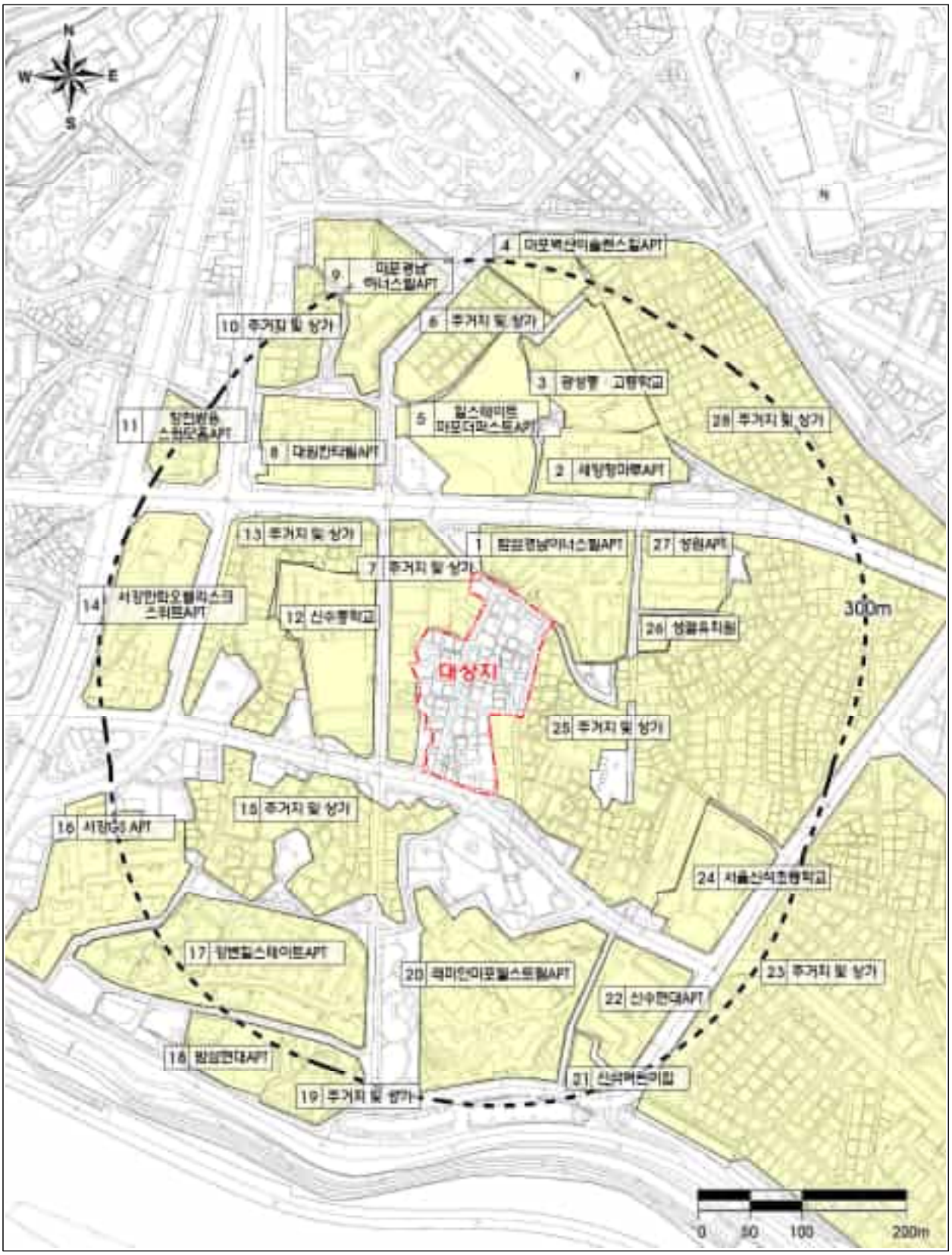
자료 : 1. 국립환경연구원, 건설기계류 소음특성, 2003
2. 환경부, 공사장 소음·진동 관리지침서, 2007

주 : 1. 대당 소음도는 장비에서 7.5m 이격된 지점에서의 진동도임
2. 덤프트럭 및 콘크리트 믹서의 진동도는 유사한 장비(콘크리트 펌프카)의 진동도임
3. 압쇄기의 진동도는 유사공종 장비(브레이커)의 진동도임

◦ 주변지역 진동도 예측

번호	시 설 명	이격거리 (m)	예측진동도 (dB(V))	진동목표기준 (dB(V))	기준만족 여부	비고
1	밤섬경남아너스빌APT	10	36.6	65	기준 만족	-
2	세양청마루APT	99	20.8		기준 만족	-
3	광성중·고등학교	171	17.0		기준 만족	-
4	마포벽산이솔렌스힐APT	270	13.9		기준 만족	-
5	힐스테이트마포더퍼스트APT(예정)	73	22.9		기준 만족	-
6	주거지 및 상가	177	16.8		기준 만족	-
7	주거지 및 상가	10	36.6		기준 만족	-
8	대원칸타빌APT	129	19.0		기준 만족	-
9	마포경남아너스빌APT	207	15.7		기준 만족	-
10	주거지 및 상가	242	14.6		기준 만족	-
11	창천쌍용스윗닷홈APT	283	13.6		기준 만족	-
12	신수중학교	58	24.5		기준 만족	-
13	주거지 및 상가	75	22.7		기준 만족	-
14	서강한화오밸리스크스위트APT	225	15.1		기준 만족	-
15	주거지 및 상가	24	30.6		기준 만족	-
16	서강GS APT	251	14.4		기준 만족	-
17	강변힐스테이트APT	197	16.1		기준 만족	-
18	밤섬현대APT	287	13.5		기준 만족	-
19	주거지 및 상가	279	13.7		기준 만족	-
20	레미안마포웰스트림APT	112	20.0		기준 만족	-
21	신석어린이집	259	14.2		기준 만족	-
22	신수현대APT	207	15.7		기준 만족	-
23	주거지 및 상가	288	13.4		기준 만족	-
24	서울신석초등학교	200	16.0		기준 만족	-
25	주거지 및 상가	10	36.6		기준 만족	-
26	성결유치원	105	20.4		기준 만족	-
27	성원APT	96	21.0		기준 만족	-
28	주거지 및 상가	215	15.5		기준 만족	-

〈 정온시설 분포도 〉



(단위 : Leq dB(V))

시간별 / 대상지역	주 간 (06:00 ~ 22:00)	야 간 (22:00 ~ 06:00)
주거지역, 녹지지역, 준도시지역중 취락지구 및 운동·휴양지구, 자연환경보전지역, 기타 지역안에 소재한 학교·병원·공공도서관	65 이하	60 이하
기타지역	70 이하	65 이하

비고 : 1. 진동의 측정방법과 평가단위는 소음·진동공정시험방법에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상지역의 구분은 국토의계획및이용에관한법률에 의한다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동규제기준은 주간의 경우 특정공사의 사전신고대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 + 10dB을, 2시간초과 4시간이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에 한하여 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

③ 운영시

◦ 교통시설에 의한 도로교통 소음 등의 영향

- 본 사업시행으로 인해 향후 운영시 이용 인구의 진·출입에 따른 교통량 증가로 인한 도로교통 소음이 발생될 것으로 예상됨

◦ 소음발생원

- 도로교통 소음 등의 발생은 교통량 및 차량의 주행속도, 노면상태 등으로서 부가적으로 도로 등의 형상에도 기인하는 것으로 조사됨

구 분	발 생										
요 인	차 량				교 통			도 로			
기 여 요 소	엔진	타이어	배기 계통	기계 계통	교통량	주행 속도	노면 상태	종단 구배	구조 선형	횡단면 상태	세부 구조
	차종, 년식, 형식에 의한 영향				주행상태에 의한 영향						

◦ 소음권역

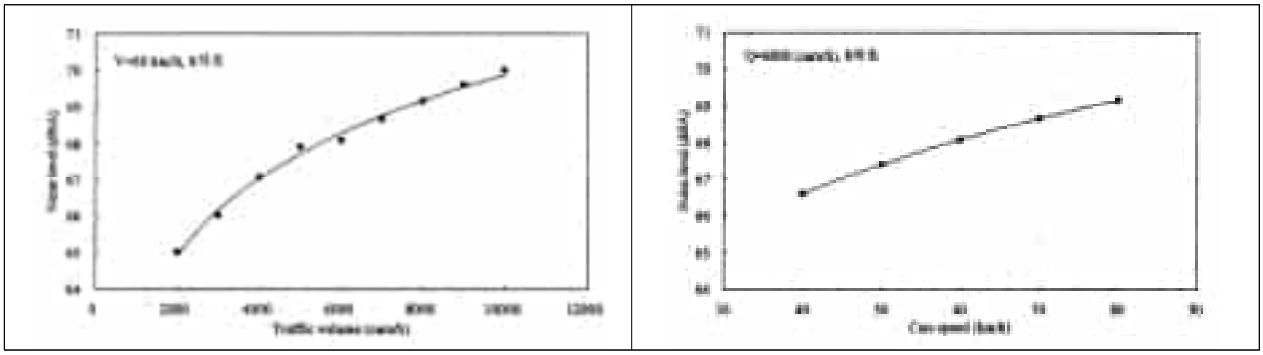
- 기존 연구자료상의 도로교통소음은 70㎞/hr의 정상주행시 도로변 15m 이격지점에서 65.9~74.5dB(A)의 소음레벨이 전파되는 것으로 조사되었으며, 차종별로는 트럭, 버스, 승용차의 순으로 소음영향이 큰 것으로 연구·보고되고 있음

구 분	주행속도 (㎞/hr)	이격거리별 소음레벨(dB(A))		감쇠치(dB(A))
		7.5m	15.0m	
승용차 (light vehicle)	70	71.1	65.9	5.2
	90	75.4	70.0	5.5
버스 (heavy vehicle)	70	77.3	71.9	5.3
	90	80.5	75.0	5.5
트럭 (heavy vehicle)	70	80.4	74.5	5.9
	90	79.4	74.1	5.3

자료 : 도로교통소음(Ⅱ), 2000, 국립환경연구원

- 한편, 「도로교통소음(Ⅰ), 1999, 국립환경연구원」에 의하면 도로교통소음에 미치는 주요인자는 주로 통행량 및 차량속도에 기인하며, 시간당 통행량이 2배 증가시 소음도는 약 2.1㏈(A) 증가하나, 차량속도가 2배 증가시 소음도는 약 2.6㏈(A) 증가하여 통행량의 변화보다 속도변화가 더 크게 도로교통소음에 영향을 미치는 것으로 조사·연구되고 있으므로 도로계획의 수립시 교통의 흐름을 조절할 수 있는 교통통제 시설물 설치 등을 통한 교통소음 저감계획이 효율적일 것으로 판단됨

〈 통행량 및 속도와 도로교통소음과의 관계(이격거리 20m) 〉



■ 저감방안

① 공사시

◦ 일반적인 저감대책

- 투입되는 공사장비에 의한 소음은 장비자체의 Power Level이 높아 공사 장비가 운영되는 기간 동안 일시적으로 주변지역에 영향을 줄 수 있으나, 일정한 곳에서 지속적으로 작업이 이루어지지 않고 계속해서 이동하게 되므로 이러한 특성을 감안하여 장비에 의한 소음영향을 최대한 저감할 수 있도록 다음과 같은 저감대책을 수립.
  - ▸ 「고소음기계중 저소음 제품에 대한 소음표시권고에 관한 규정(환경부 고시 제 2001-180호)」에 의거 굴삭기 등 고소음 기계 중 가능한 규정에 적합한 건설장비를 운영.
- 공사차량의 주행속도를 저속(20km/h)으로 제한하고, 경적사용 금지.
- 작업대기중인 공사장비 엔진은 가능한 정지시킴(장비의 공회전 지양)
- 작업시간 제한 : 08:00~18:00(야간작업 지양)
- 공종별로 장비의 합리적 분산투입으로 소음발생을 억제.
- 작업전 공사장비의 사전 정비를 실시하여 정비불량에 따른 소음·진동 발생 방지.
- 저소음·저진동 공사장비 선정(규제기준을 고려하여 가능한 저소음 건설장비, 적정규격의 건설장비 사용)
- 충격력에 의한 굴삭을 가능한 피하고, 무리한 부하나 불필요한 공회전 등을 제한.
- 굴삭날은 항상 날카롭게 보전하고, 잠시 세우두고 운전할 경우에는 수평으로 고정시켜 편하중에 의한 삐걱거림 소리를 억제하고, 신중하게 운전.
- 굴삭, 적재기에 의해 직접 트럭에 짐을 싣는 경우에는 불필요한 소음·진동발생 피함.
- 특정공사 사전신고 준수.
  - ▸ 공사시 특정공사 사전신고 대상 기계·장비인 굴삭기 등의 사용에 따른 소음·진동 관리법 제22조 및 동법 시행규칙 제21조에 의거 공사 시행전(건설공사의 경우 착공 전)까지 특정공사의 개요 등(방음·방진시설의 설치내역 및 도면)을 첨부하여 신고함.
- 기타 공사 과정 중 민원 발생 및 필요시 가설방음판넬, 가설휀스 등을 설치하는 방안을 강구토록 함.

〈 공사시 저감대책(사례) 〉



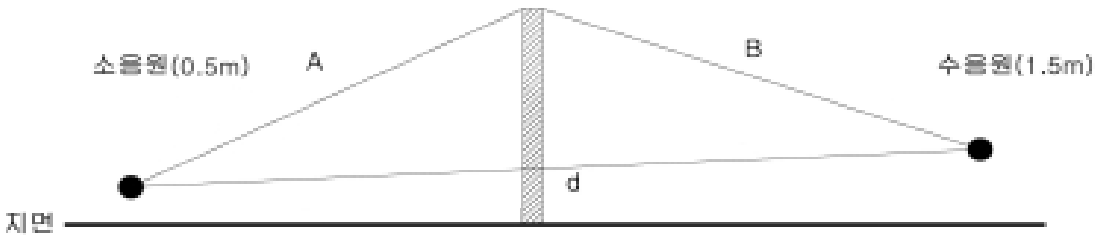


◦ 가설방음판넬 설치에 의한 저감

- 적용예측식 : 공사장 소음이 주변 정온시설로 전파되는 것을 저감하기 위해 소음원 근처에 가설방음판넬을 설치함으로써 얻을 수 있는 차음효과(삽입손실치)는 장벽(가설방음판넬)설치에 따른 음원과 수음점의 전달경로시 회절감쇠치, 가설방음판넬의 투과손실치 등을 고려하여 산정함.
- 투과손실치(TL) : 투과손실치는 재질 및 접합상태에 따라 차이가 보이므로, 가설 방음판넬을 보통의 상태로 접합하였을 경우의 투과손실치인 15dB(「건설공사장 소음관리요령, 2003, 환경부」)을 적용하였으며, 가설방음판넬 설치 후 판넬의 성능을 유지·관리하여 판넬의 보수 및 틈새에 의한 누음 등을 최소화 할 계획임.

◉ 삽입손실치 산정식 : $\Delta L = -10\cdot\log(10^{-(Ld/10)} + 10^{-(Lt/10)})$
- Ld : 회절감쇠치 (dB(A)) - Lt : 투과손실치 (15dB(A))

〈 가설방음판넬에 의한 소음저감량 산정식 〉



▷ 회절감쇠치(ΔLd)

$\delta = (A + B) - d$

$N = (f \times \delta / 170)$

· $\delta 1$: 벽의 유무에 따른 음파의 경로차 (m)
· N: Fresnel수
· f : 대상회절 주파수 (500Hz)

▷ Fresnel수 N1의 범위에 따른 회절감쇠치(ΔLd)

$\Delta Ld = 7.5 + 0.6\log N(dB(A))$ $0 < N \leq 0.1$
$\Delta Ld = 10 + 3\log N(dB(A))$ $0.1 < N \leq 0.8$
$\Delta Ld = 11 + 7\log N(dB(A))$ $0.8 < N \leq 30$
$\Delta Ld = 12 + 6\log N(dB(A))$ $30 < N \leq 60$

구 분	투과손실(TL)
두꺼운 콘크리트벽 또는 흙둑 등	∞
방음판넬을 양호한 상태로 접합한 경우	20
방음판넬을 보통의 상태로 접합한 경우	15
방음카바 등을 양호한 상태로 접합한 경우	10
방음카바 등을 보통의 상태로 접합한 경우	5

자료 : 건설공사장 소음관리요령, 2003, 환경부

- 이동식 방음벽설치에 의한 저감

번호	적용기술	소음저감효과 (dB(A))	공사시 적용기술	예시사진
1	이동식 방음벽	8	O	 -바퀴가 있어 공사위치에 따라 자유롭게 이동 가능
2	이동형 방음천막	10	-	
3	투명 방음판	9	-	
4	에어 방음벽	5	-	
5	버켓 크레인 방음벽	5	-	
6	흡음재+이동식 방음판	15	-	
7	철근 가공대 고무 씌움	10	-	
8	이동식 에어매트	8	-	
9	스프릿형 방음박스	25	-	
10	매직 판넬	13	-	
11	갱폼 외부 방음벽	6	-	
12	바닥용 방음 패드	15	-	

자료 : 건설사업장의 날림먼지 및 소음저감기술 적용사례 비교분석, 2009, 구자건·강미연·서용칠

◦ 가설방음판넬 및 이동식 방음벽 설치 후 소음예측결과

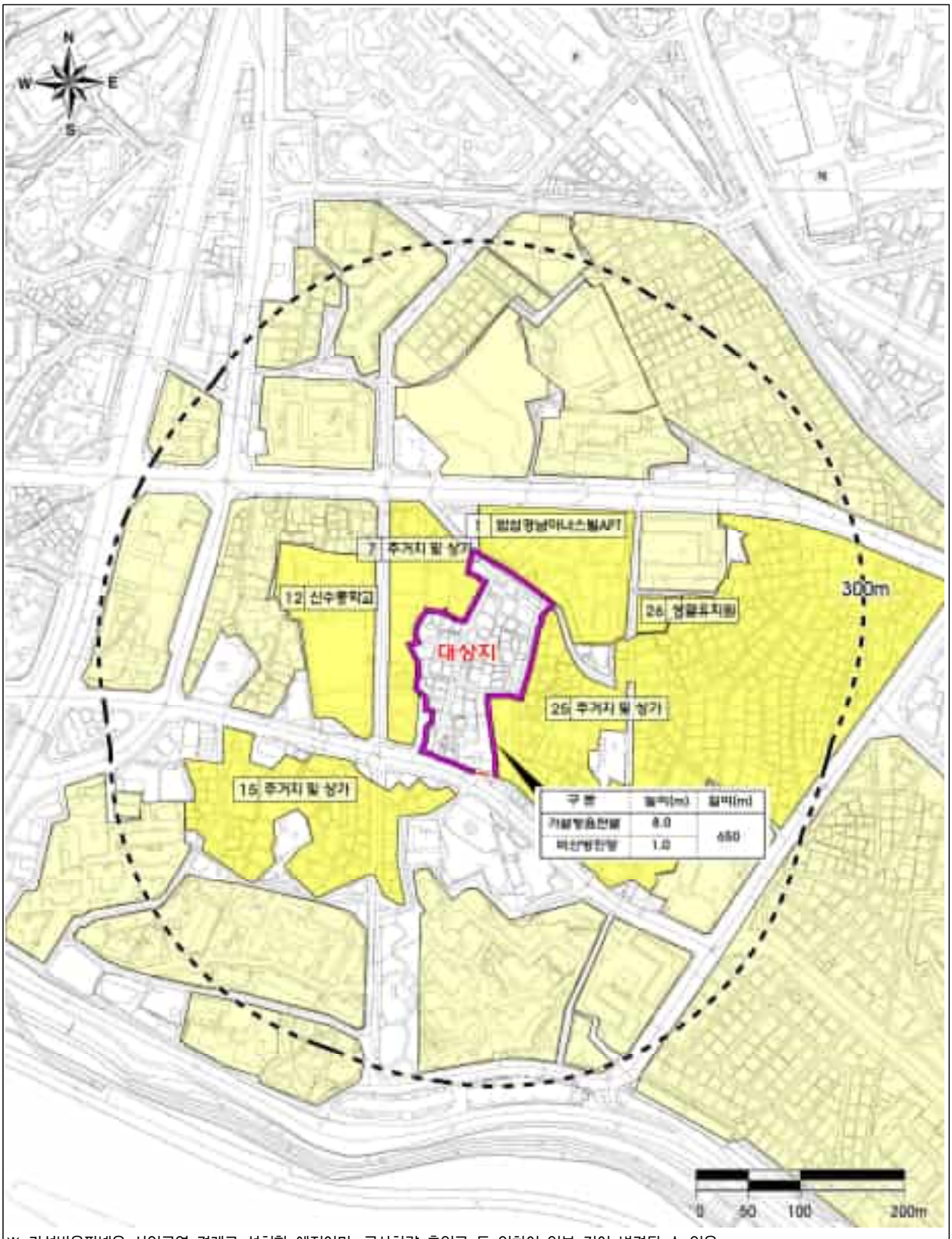
- 공사현장 경계부에 가설방음판넬 및 이동식방음벽 등 설치 후 소음예측결과, 42.5~64.9dB(A)로 예측되어 소음목표 기준(주거지 65dB(A), 교육시설 55dB(A))을 만족하는 것으로 예측됨.
- 「한국생태환경건축학회논문집」에 수록된 「건설사업장의 날림먼지 및 소음저감기술 적용사례 비교분석, 2009, 구자건·강미연·서용철」 연구자료에 따르면 소음저감기술 중 이동식 방음(공기주입형)은 8dB(A)의 저감효과가 있는 것으로 나타남.
- 다만, 소음목표기준(주거지 65dB(A), 교육시설 55dB(A))을 만족하도록 규제할 경우, 공기 기간 연장 및 효율적인 사업시행이 어려울 수 있는 바, 필요시 주변 주택 주민과 충분히 협의하는 방안을 강구토록 할 계획임.
- 이외, 본 대상지 인근으로 주거시설 및 상가, 업무시설 등이 위치하고, 유동 인구, 차량의 흐름이 빈번하므로, 대상지 공사시 보행자 등의 영향을 고려하고, 시각적 차폐기능 등을 제고하여 지구 경계부로 가설방음판넬 설치 방안을 강구토록 함.
- 대상지의 가설방음판넬 설치구간 외의 구간에 휀스를 설치하여 공사시 보행자 보호 및 시각적 차폐기능 등의 효과를 얻을 계획임

(단위 : dB(A))

구분	정온시설명	이격거리 (m)	저감 전 소음도	가설방음판넬			이동식 방음벽	저감후 예측소음도	목표 기준
				높이(m)	감쇠치	저감후	감쇠치		
1	밤섬경남아너스빌APT	10	77.7	8	12.1	65.6	O (-8.0dB(A))	57.6	65
3	광성중·고등학교	171	55.8	8	13.3	42.5	X	42.5	55
7	주거지 및 상가	10	77.7	8	12.8	64.9	X	64.9	65
12	신수중학교	58	64.1	8	13.2	50.9	X	50.9	55
15	주거지 및 상가	24	71.0	8	13.5	57.4	X	57.4	65
25	주거지 및 상가	10	77.7	8	13.8	64.0	X	64.0	65
26	성결유치원	105	59.6	8	13.3	46.3	X	46.3	55

주) 음영부분은 소음규제기준 초과지역

〈 공사시 소음저감 방안도 〉



※ 가설방음판넬은 사업구역 경계로 설치할 예정이며, 공사차량 출입구 등 인하여 일부 길이 변경될 수 있음.

◦ 기타

- 민원발생 등에 따른 추가대책의 수립
- 소음·진동 저감대책 시행으로 소음영향을 최소화 할 계획이나, 공사구간과 근접하게 위치하는 정온시설 주민의 민원이 발생할 경우 민원인과 충분히 협의하여 별도의 저감대책을 시행하여 민원을 해소할 계획임
- 투입장비의 변경(저소음·저진동 장비의 사용), 공사장비 투입 최소화 및 공사 조기 완료
- 공사구간과 근접한 정온시설의 가설방음판넬의 높이를 높이거나 설치연장을 늘리는 방안을 고려, 이동식 방음판넬 및 에어메트 등을 이중으로 설치 방안 강구

② 운영시

◦ 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임

구 분	운영시 저감대책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	• 도로설계, 구조 및 형태 • 저소음포장 및 그루빙설치	• 교통흐름의 조절 • 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로대책	• 방음벽 설치 • 방음둑, 방음터널, 방음림 설치	• 배치 및 건축계 • 조경계획 (방음둑 및 방음림 조성)
수음점대책	• 건물외벽재료 규제 (차음성능 향상) • 이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 • 건축공간의 흡음설계	• 특정지역내의 주거용 건물등 신축제한 • 도로 일정거리 내 토지용도 제한 • 녹지공간 확보

10) 휴식 및 여가공간

▪ 현황

① 대상지 일대 현황

◦ 현재 대상지는 기존 건축물이 분포하며, 특별한 휴식 및 여가공간은 존재하지 않음

◦ 대상지 주변으로는 반경 2km 이내에 와우공원, 서강나루공원, 밤섬공원, 현석어린이 공원, 복자기소공원, 현석소공원 등이 위치하여 휴식 및 여가공간으로 활용되고 있음

◦ 본 대상지가 위치한 마포구를 대상으로 휴식 및 여가공간 조성현황을 조사함

② 문화공간 현황

- 마포구 관내에는 공연장, 영화관, 박물관, 문예회관, 종합복지회관, 구민체육시설, 청소년수련시설, 문화원 등의 문화공간이 조성되어 있는 것으로 조사됨

구 분	공 연 시 설						전 시 시 설		지 역 문 화 복 지 시 설				문 화 보 급 전 수 시 설	
	운영주체별		규모별			영화관	박물관	미술관	문예회관	종합복지회관	구민체육시설	청소년수련시설	문화원	국악원
	공공 공연장	민간 공연장	종합 공연장	일반 공연장	소 공연장									
마포구	4	36	1	4	35	8	5	-	1	3	3	4	1	-

자료 : 제39회 마포통계연보, 2024, 마포구

③ 공원 현황

◦ 마포구에는 총 144개소, 면적 4,569천㎡의 공원이 지정되어 있는 것으로 나타남

◦ 본 대상지 주변으로는 복자기소공원이 가장 가깝게 위치하며, 서강나루공원, 밤섬공원, 와우공원 등이 다소 이격되어 위치하고 있으며, 본 지역의 주요 휴식 및 여가공간으로 활용되고 있음

구 분		합 계	자연 공원	도 시 공 원								기타 공원
				계	도시자연 공원	도시계획시설						
						근린공원	어린이공원	소공원	묘지공원	문화공원	역사공원	
마포구	개소(개소)	144	-	101	3	11	51	24	1	9	1	43
	면적(천㎡)	4,569	-	3,256	165	2,827	84	35	13	128	5	1,313

자료 : 제39회 마포통계연보, 2024, 마포구

주) 1. 조성기준이며, 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. 기타공원은 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

④ 체육시설 현황

◦ 공공체육시설

- 마포구 관내에는 공공체육시설이 총 130개소가 운영중에 있으며, 간이운동장이 98개소로 가장 많은 것으로 나타남

구 분	합계	축구장	야구장	전천후 게이트볼장	수영장	국궁장	테니스장	간이 운동장	생활 체육관	골프 연습장	기타 체육시설
마포구(개소)	130	4	2	2	2	1	3	98	6	2	10

자료 : 제39회 마포통계연보, 2024, 마포구

주) 기타는 론족구장, 론볼장(lawn bowling), 탁구장, 배드민턴장 등 상기 분류기준에 포함되지 않은 공공체육시설 포함

◦ 신고·등록 체육시설

- 마포구 관내에는 신고등록 체육시설이 총 463개소가 운영중에 있으며, 체력단련장이 170개소로 가장 많은 것으로 나타남

구 분	합계	가상체험시설업 (야구장)	체력단련장	당구장	종합 체육시설	수영장	체육도장	골프연습장	무도장
마포구 (개소)	463	2	170	89	4	4	91	85	1

자료 : 제39회 마포통계연보, 2024, 마포구

▪ 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

① 녹지조성 계획

◦ 대상지 인근에 위치한 와우공원, 밤섬공원 등이 주요 휴식 및 여가공간으로 이용될 것으로 판단되며, 대상지의 쾌적한 환경과 연속된 녹지를 최대한 배치토록 계획하여 휴식 및 여가공간에 기여토록 함

11) 일조

▪ 현황

◦ 대상지 주변지역으로는 수색로를 중심으로, 상가 및 주거시설 등이 분포하고 있으며, 계획건축물로 인하여 일조 영향이 예상되는 북서~북동측 지역은 대부분 주거지역 및 일반상업지역으로 이용됨

◦ 서울기상청의 과거 10년(2012~2021년)동안의 연간 총 일조시간은 2,457.11hr로 조사됨

▪ 사업시행으로 인한 영향예측

◦ 대상지 북서~북동측 지역은 주거시설이 밀집하여 위치하는 것으로 조사되었으며, 일조피해 대상건물의 1층을 기준으로 일조영향을 평가함

◦ 일조예측방법 및 절차

- 일조장해 평가방법은 신축예정건물 주변의 북서~북동측의 건축물을 대상으로 하였으며, 일조장해가 예상되는 공간(주거시설, 비주거시설)에 대하여 북서측을 시점으로 신축예정건물 대지를 시계방향으로 돌면서 평가지점을 선정함
- 일영영향 예측지점은 현행 법적 일조시간 기준인 연중 낮시간이 가장 짧은 동지인 12월 21일을 기준으로 직사일광을 받을 수 있는 시간을 산정하였으며, 일조장해 영향여부를 검토하고자 일조권과 관련된 법규 및 판례를 이용함

♣ 건축법 시행령(제86조 2항 2호)

제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

② 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 제1항에 따른 기준에 적합하여야 할 뿐만 아니라 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. 〈개정 2009.7.16〉

2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

☞ 본 건축법 시행령 제86조는 공동주택의 경우에 한해서 적용토록 되어 있으나, 공원, 학교, 업무빌딩 등 다른 용도에 대해서도 일조확보 가능 시간 및 주변지역의 영향 등을 검토하여 최대한 위 기준을 만족할 수 있도록 계획한다(서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2007.7.27)

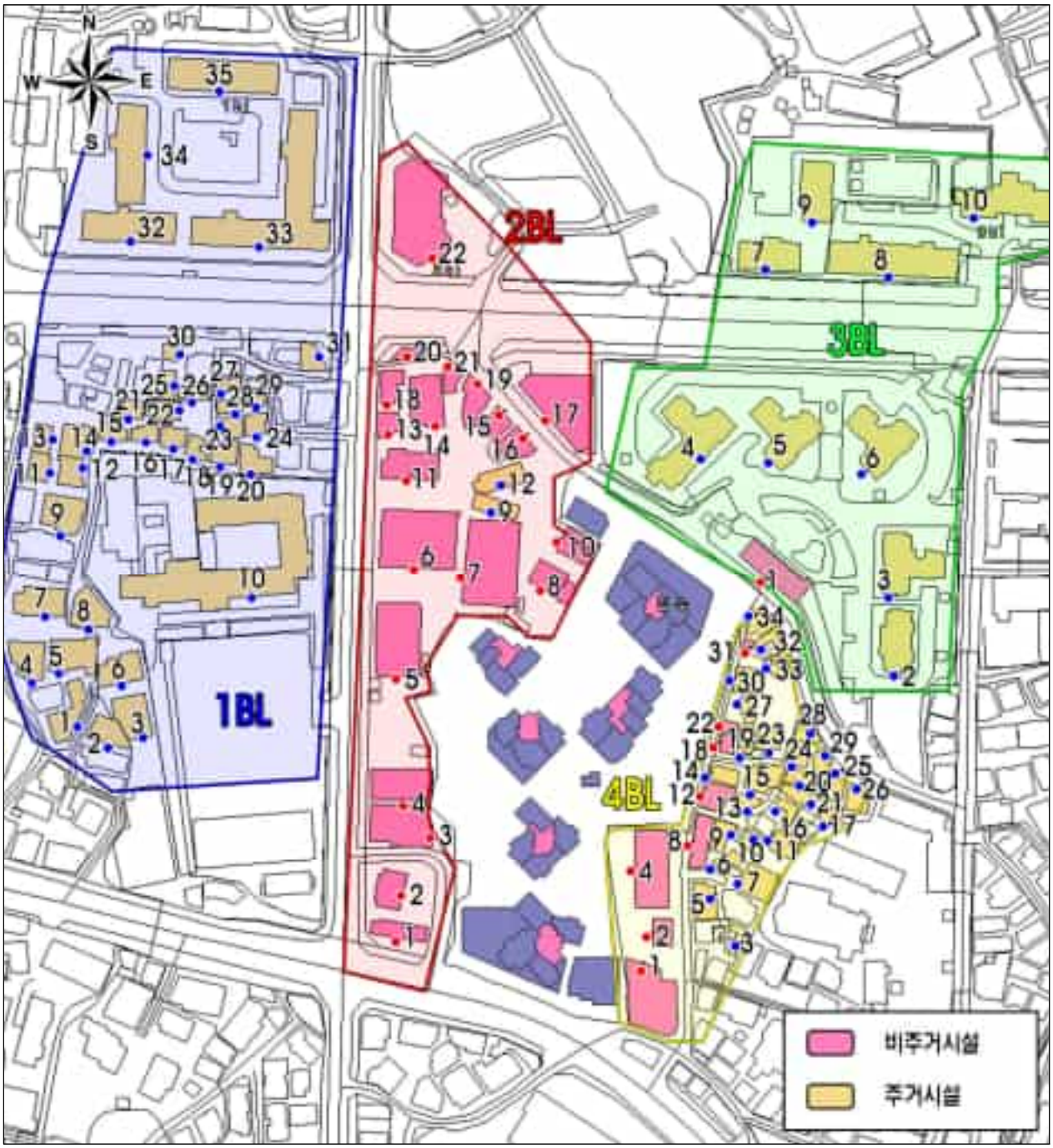
♣ 일조권, 동지기준 4시간 안되면 배상책임(한겨레)

- 동지일을 기준으로 하루에 연속 2시간, 통틀어 4시간 이상 햇빛을 받지 못하면 일조권 침해에 해당, 손해배상을 해야 한다는 판결이 나왔다.
- 서울지법 민사합의 13부(재판장 조대현 부장판사)는 1일 오아무개씨 등 서울 중화동 W연립주택 주민 24명이 H주택조합을 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 “주택조합은 주민들에게 5천여만원을 지급하라”며 원고승소 판결을 내렸다. 재판부는 판결문에서 “건축관계법에 비춰볼 때 동지일을 기준해 오전9시~오후3시 사이 연속 2시간, 오전8시~오후4시 사이 통틀어 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 침해에 해당된다.”며 “주택조합이 건립한 고층아파트 2개동으로 인해 연립주택 주민들이 상당시간 햇빛을 받지 못하는 등 생활상 불편과 정신적 고통을 겪고 있는 점이 인정된다.”고 밝혔다. 오씨등은 지난 96년 9월 H주택조합이 자신들의 3층 연립주택에서 20여m 떨어진 지역에 25~27층에 이르는 고층아파트 9개동을 짓자 일조권 피해를 호소하며 소송을 제기했다.

◦ 대상지 건축물 입지로 인한 일조영향이 예상되는 대상지 인접지역에서 1BL 35개 지점, 2BL 22개 지점, 3BL 10개 지점, 4BL 34개 지점 등 총 101개 지점을 선정하였음

◦ 일조분석은 사업시행으로 인한 대상지내 신축건축물에 따른 사업시행 전·후에 대해 비교하여 검토하였음

〈일조영향 분석지점〉



〈사업시행 전·후 일조시간 검토-1BL〉

구 분		사업시행 전			사업시행 후			일조침해시간	
		총 일조시간 (8:00~16:00)	연속일조시간 (9:00~15:00)	수인한도 만족 여부	총 일조시간 (8:00~16:00)	연속일조시간 (9:00~15:00)	수인한도 만족 여부	총 일조	연속일조
1BL	1	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	○	-	-
	2	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	○	-	-
	3	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	○	-	-
	4	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	○	-	-
	5	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	○	-	-
	6	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	○	-	-
	7	8:00:00	6:00:00	○	7:58:35	6:00:00	○	-	-
	8	8:00:00	6:00:00	○	7:46:48	6:00:00	○	▽0:01:25	-
	9	8:00:00	6:00:00	○	7:17:45	6:00:00	○	▽0:13:12	-
	10	8:00:00	6:00:00	○	6:28:30	5:19:57	○	▽0:42:15	▽0:40:03
	11	8:00:00	6:00:00	○	7:08:53	6:00:00	○	▽1:31:30	-
	12	8:00:00	6:00:00	○	6:57:25	5:50:54	○	▽0:51:07	▽0:09:06
	13	8:00:00	6:00:00	○	7:03:43	5:57:33	○	▽1:02:35	▽0:02:27
	14	8:00:00	6:00:00	○	7:03:56	5:52:24	○	▽0:56:17	▽0:07:36
	15	8:00:00	6:00:00	○	7:04:02	5:49:40	○	▽0:56:04	▽0:10:20
	16	8:00:00	6:00:00	○	6:52:19	5:41:11	○	▽0:55:58	▽0:18:49
	17	8:00:00	6:00:00	○	6:45:15	5:36:05	○	▽1:07:41	▽0:23:55
	18	8:00:00	6:00:00	○	6:37:37	5:29:57	○	▽1:14:45	▽0:30:03
	19	8:00:00	6:00:00	○	6:29:19	5:23:17	○	▽1:22:23	▽0:36:43
	20	8:00:00	6:00:00	○	6:18:28	5:15:06	○	▽1:30:41	▽0:44:54
	21	8:00:00	6:00:00	○	6:57:55	5:47:21	○	▽1:41:32	▽0:12:39
	22	8:00:00	6:00:00	○	6:33:39	5:30:40	○	▽1:02:05	▽0:29:20
	23	8:00:00	6:00:00	○	6:17:05	5:17:05	○	▽1:26:21	▽0:42:55
	24	8:00:00	6:00:00	○	6:07:15	5:06:33	○	▽1:42:55	▽0:53:27
	25	8:00:00	6:00:00	○	6:33:53	5:26:01	○	▽1:52:45	▽0:33:59
	26	8:00:00	6:00:00	○	6:29:20	5:22:26	○	▽1:26:07	▽0:37:34
	27	8:00:00	6:00:00	○	6:16:18	5:12:21	○	▽1:30:40	▽0:47:39
	28	8:00:00	6:00:00	○	6:12:58	5:08:29	○	▽1:43:42	▽0:51:31
	29	8:00:00	6:00:00	○	6:03:14	5:01:31	○	▽1:47:02	▽0:58:29
	30	8:00:00	6:00:00	○	6:31:51	5:27:17	○	▽1:56:46	▽0:32:43
	31	8:00:00	6:00:00	○	5:45:05	4:36:36	○	▽1:28:09	▽1:23:24
	32	8:00:00	6:00:00	○	6:37:37	5:30:57	○	▽2:14:55	▽0:29:03
	33	8:00:00	6:00:00	○	6:03:01	4:41:24	○	▽1:22:23	▽1:18:36
	34	8:00:00	6:00:00	○	6:35:47	5:15:20	○	▽1:56:59	▽0:44:40
	35	8:00:00	6:00:00	○	7:51:44	5:45:46	○	▽1:24:13	▽0:14:14

주) 음영부분은 수인한도 불만족 지점임.

〈사업시행 전·후 일조시간 검토-2BL〉

구 분		사업시행 전			사업시행 후			일조침해시간	
		총 일조시간 (8:00~16:00)	연속일조시간 (9:00~15:00)	수인한도 만족 여부	총 일조시간 (8:00~16:00)	연속일조시간 (9:00~15:00)	수인한도 만족 여부	총 일조	연속일조
2BL	1	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	O	-	-
	2	6:56:29	5:56:29	○	7:48:57	6:00:00	O	△0:52:28	△0:03:31
	3	6:52:07	5:52:07	○	5:52:53	4:52:53	O	▽0:59:14	▽0:59:14
	4	7:40:49	6:00:00	○	6:07:41	5:07:41	O	▽1:33:08	▽0:52:19
	5	6:21:58	5:21:58	○	5:37:40	4:16:56	O	▽0:44:18	▽1:05:02
	6	7:17:44	6:00:00	○	5:01:08	4:01:08	O	▽2:16:36	▽1:58:52
	7	7:35:38	6:00:00	○	4:15:20	3:15:20	O	▽3:20:18	▽2:44:40
	8	7:08:57	6:00:00	○	0:24:15	0:20:35	X	▽6:44:42	▽5:39:25
	9	7:17:01	6:00:00	○	3:50:12	2:21:03	O	▽3:26:49	▽3:38:57
	10	5:31:39	4:42:51	○	1:15:50	0:10:18	X	▽4:15:49	▽4:32:33
	11	8:00:00	6:00:00	○	5:10:04	3:56:16	O	▽2:49:56	▽2:03:44
	12	6:51:35	5:51:35	○	3:28:38	2:12:17	O	▽3:22:57	▽3:39:18
	13	7:43:22	6:00:00	○	5:21:53	4:10:14	O	▽2:21:29	▽1:49:46
	14	7:54:47	6:00:00	○	4:45:54	3:30:50	O	▽3:08:53	▽2:29:10
	15	6:41:31	5:27:03	○	4:38:33	2:26:54	O	▽2:02:58	▽3:00:09
	16	5:43:43	4:43:43	○	4:10:07	2:01:31	O	▽1:33:36	▽2:42:12
	17	8:00:00	6:00:00	○	4:31:25	1:46:04	O	▽3:28:35	▽4:13:56
	18	7:50:34	6:00:00	○	5:17:22	4:08:05	O	▽2:33:12	▽1:51:55
	19	8:00:00	6:00:00	○	5:02:38	2:50:46	O	▽2:57:22	▽3:09:14
	20	7:39:45	6:00:00	○	5:21:40	3:45:58	O	▽2:18:05	▽2:14:02
	21	8:00:00	6:00:00	○	5:17:38	3:14:36	O	▽2:42:22	▽2:45:24
	22	8:00:00	6:00:00	○	6:13:24	3:22:25	O	▽1:46:36	▽2:37:35

주) 음영부분은 수인한도 불만족 지점임.

〈사업시행 전·후 일조시간 검토-3BL〉

구 분		사업시행 전			사업시행 후			일조침해시간	
		총 일조시간 (8:00~16:00)	연속일조시간 (9:00~15:00)	수인한도 만족 여부	총 일조시간 (8:00~16:00)	연속일조시간 (9:00~15:00)	수인한도 만족 여부	총 일조	연속일조
3BL	1	6:17:08	5:17:08	○	5:53:30	4:53:30	○	▽0:23:38	▽0:23:38
	2	8:00:00	6:00:00	○	7:30:06	6:00:00	○	▽0:29:54	▽0:00:00
	3	7:58:59	6:00:00	○	6:58:33	5:53:45	○	▽1:00:26	▽0:06:15
	4	7:07:06	5:11:20	○	4:33:25	3:21:37	○	▽2:33:41	▽1:49:43
	5	7:22:15	6:00:00	○	5:40:42	4:40:42	○	▽1:41:33	▽1:19:18
	6	7:34:35	6:00:00	○	6:26:57	5:25:02	○	▽1:07:38	▽0:34:58
	7	8:00:00	6:00:00	○	6:18:25	3:57:03	○	▽1:41:35	▽2:02:57
	8	8:00:00	6:00:00	○	6:52:24	4:22:13	○	▽1:07:36	▽1:37:47
	9	8:00:00	6:00:00	○	6:23:12	4:54:19	○	▽1:36:48	▽1:05:41
	10	8:00:00	6:00:00	○	6:33:06	5:14:55	○	▽1:26:54	▽0:45:05

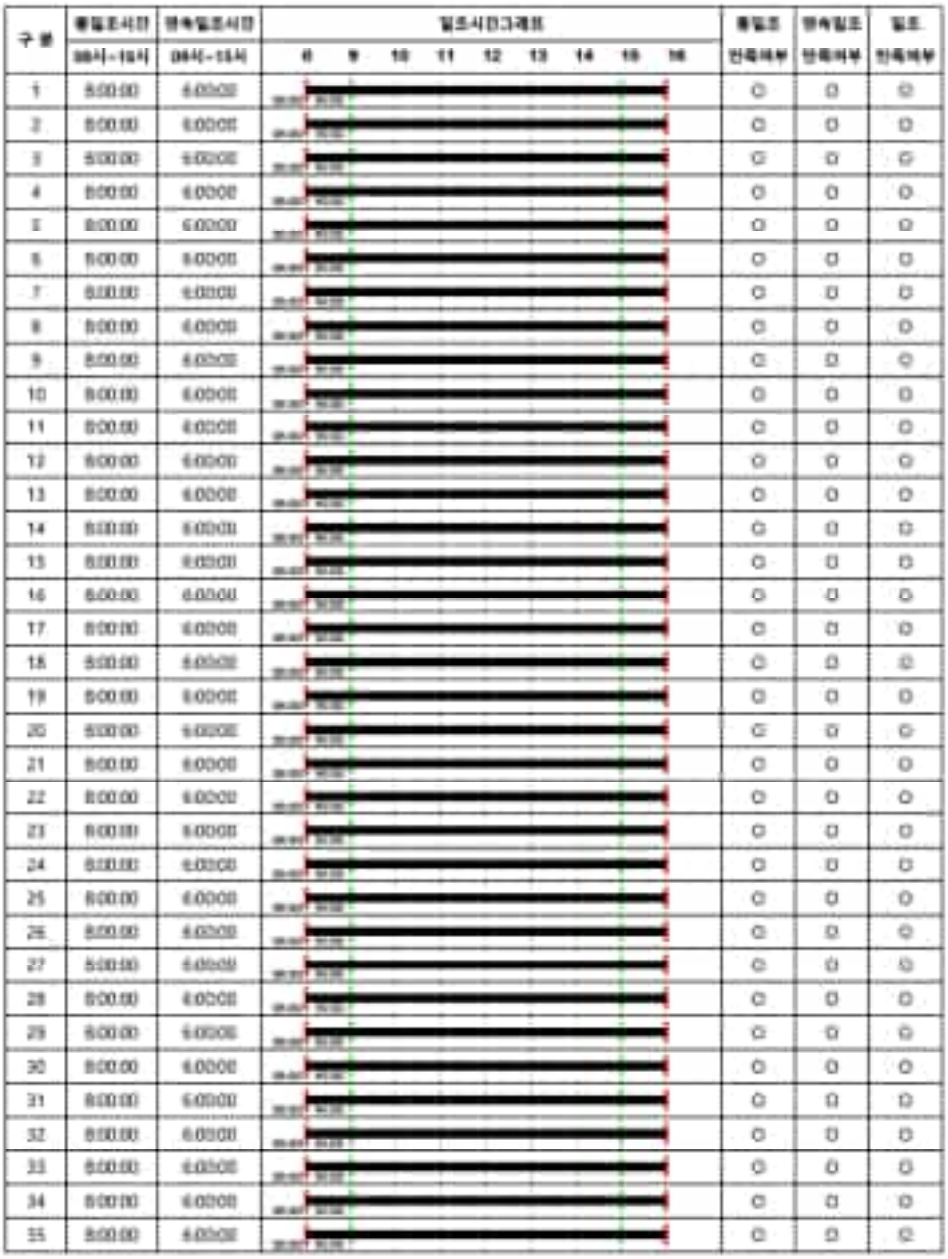
주) 음영부분은 수인한도 불만족 지점임.

〈사업시행 전·후 일조시간 검토-4BL〉

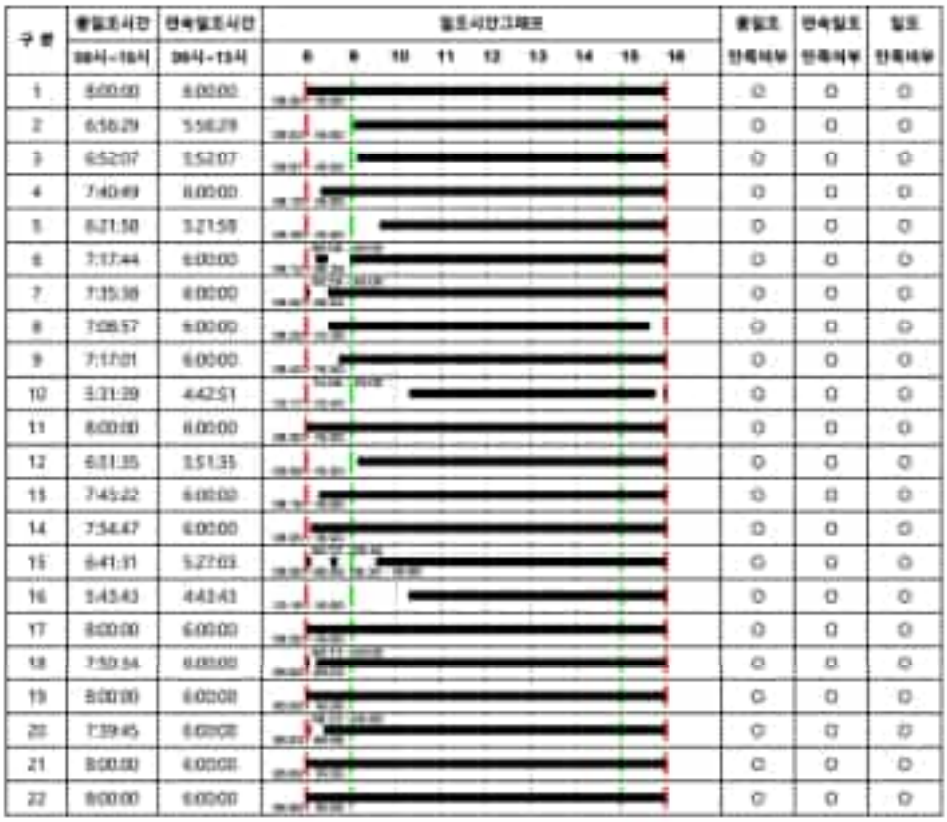
구 분		사업시행 전			사업시행 후			일조침해시간	
		총 일조시간 (8:00~16:00)	연속일조시간 (9:00~15:00)	수인한도 만족 여부	총 일조시간 (8:00~16:00)	연속일조시간 (9:00~15:00)	수인한도 만족 여부	총 일조	연속일조
4BL	1	5:36:31	4:36:31	○	6:05:14	5:05:14	○	△0:28:43	△0:28:43
	2	6:53:46	5:53:46	○	6:06:10	5:06:10	○	▽0:47:36	▽0:47:36
	3	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	○	▽0:00:00	▽0:00:00
	4	7:41:27	6:00:00	○	6:21:40	5:21:40	○	▽1:19:47	▽0:38:20
	5	7:51:16	6:00:00	○	7:29:50	6:00:00	○	▽0:21:26	-
	6	7:56:43	6:00:00	○	7:32:42	6:00:00	○	▽0:24:01	-
	7	7:58:15	6:00:00	○	7:42:16	6:00:00	○	▽0:15:59	-
	8	8:00:00	6:00:00	○	7:09:06	6:00:00	○	▽0:50:54	-
	9	8:00:00	6:00:00	○	7:41:44	6:00:00	○	▽0:18:16	-
	10	8:00:00	6:00:00	○	7:55:29	6:00:00	○	▽0:04:31	-
	11	8:00:00	6:00:00	○	7:55:30	6:00:00	○	▽0:04:30	-
	12	7:39:33	6:00:00	○	6:37:18	5:37:18	○	▽1:02:15	▽0:22:42
	13	8:00:00	6:00:00	○	7:32:14	6:00:00	○	▽0:27:46	-
	14	7:15:23	6:00:00	○	6:30:17	5:30:17	○	▽0:45:06	▽0:29:43
	15	8:00:00	6:00:00	○	7:19:15	6:00:00	○	▽0:40:45	-
	16	8:00:00	6:00:00	○	7:54:36	6:00:00	○	▽0:05:24	-
	17	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	○	-	-
	18	6:19:04	5:19:04	○	6:23:55	5:20:23	○	△0:04:51	△0:01:19
	19	7:36:17	6:00:00	○	6:47:16	5:47:16	○	▽0:49:01	▽0:12:44
	20	8:00:00	6:00:00	○	7:48:22	6:00:00	○	▽0:11:38	-
	21	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	○	-	-
	22	6:05:13	5:05:13	○	6:15:20	5:13:24	○	△0:10:07	△0:08:11
	23	7:50:03	6:00:00	○	6:57:11	5:57:11	○	▽0:52:52	▽0:02:49
	24	8:00:00	6:00:00	○	7:27:32	6:00:00	○	▽0:32:28	-
	25	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	○	-	-
	26	8:00:00	6:00:00	○	8:00:00	6:00:00	○	-	-
	27	6:40:14	5:40:14	○	6:16:45	5:15:32	○	▽0:23:29	▽0:24:42
	28	8:00:00	6:00:00	○	7:18:47	6:00:00	○	▽0:41:13	-
	29	8:00:00	6:00:00	○	7:41:07	6:00:00	○	▽0:18:53	-
	30	6:50:24	5:50:24	○	6:02:11	5:02:11	○	▽0:48:13	▽0:48:13
	31	7:04:05	6:00:00	○	6:00:23	5:00:23	○	▽1:03:42	▽0:59:37
	32	7:14:35	6:00:00	○	6:08:04	5:08:04	○	▽1:06:31	▽0:51:56
	33	7:24:33	6:00:00	○	6:21:31	5:18:56	○	▽1:03:02	▽0:41:04
	34	7:15:06	6:00:00	○	5:53:25	4:53:25	○	▽1:21:41	▽1:06:35

주) 음영부분은 수인한도 불만족 지점임.

〈1BL 일영차트-사업시행 전〉

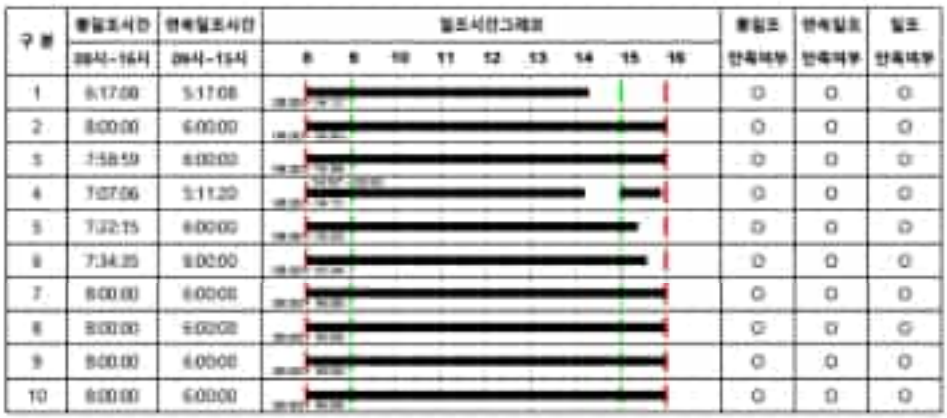


〈2BL 일영차트-사업시행 전〉



구분	총일조시간 08시-16시	연속일조시간 09시-15시	일조시간그래프 8 9 10 11 12 13 14 15 16	총일조 만족여부	연속일조 만족여부	일조 만족여부
1	8:00:00	6:00:00		O	O	O
2	6:56:29	5:56:29		O	O	O
3	6:52:07	5:52:07		O	O	O
4	7:40:49	6:00:00		O	O	O
5	6:21:58	5:21:58		O	O	O
6	7:17:44	6:00:00		O	O	O
7	7:15:38	6:00:00		O	O	O
8	7:08:57	6:00:00		O	O	O
9	7:17:01	6:00:00		O	O	O
10	5:31:29	4:42:51		O	O	O
11	8:00:00	6:00:00		O	O	O
12	6:51:35	5:51:35		O	O	O
13	7:45:22	6:00:00		O	O	O
14	7:54:47	6:00:00		O	O	O
15	6:41:31	5:27:03		O	O	O
16	5:43:43	4:43:43		O	O	O
17	8:00:00	6:00:00		O	O	O
18	7:50:54	6:00:00		O	O	O
19	8:00:00	6:00:00		O	O	O
20	7:39:45	6:00:00		O	O	O
21	8:00:00	6:00:00		O	O	O
22	8:00:00	6:00:00		O	O	O

〈3BL 일영차트-사업시행 전〉

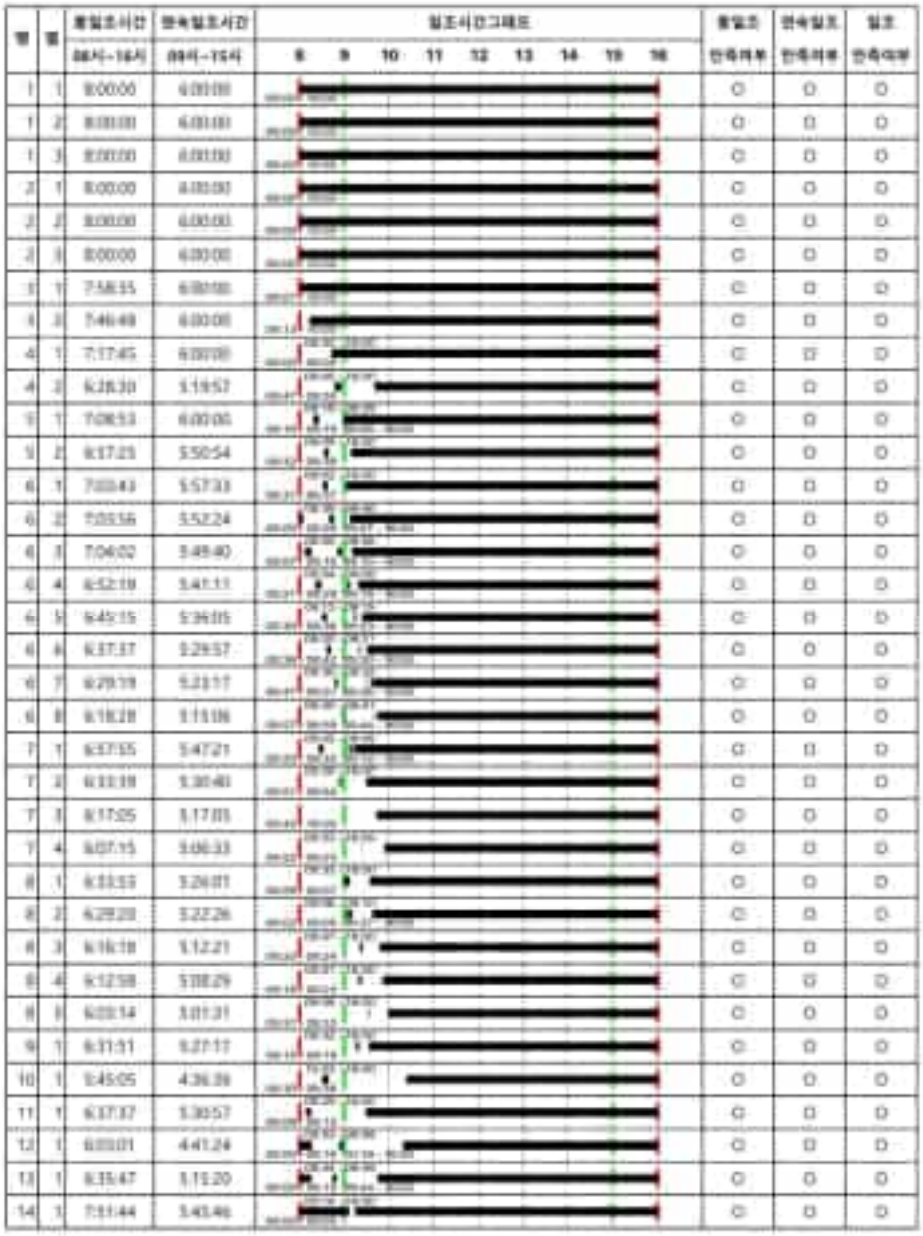


구분	총일조시간 08시-16시	연속일조시간 09시-15시	일조시간그래프 8 9 10 11 12 13 14 15 16	총일조 만족여부	연속일조 만족여부	일조 만족여부
1	6:17:08	5:17:08		O	O	O
2	8:00:00	6:00:00		O	O	O
3	7:58:59	6:00:00		O	O	O
4	7:27:06	5:11:20		O	O	O
5	7:32:15	6:00:00		O	O	O
6	7:34:25	6:00:00		O	O	O
7	8:00:00	6:00:00		O	O	O
8	8:00:00	6:00:00		O	O	O
9	8:00:00	6:00:00		O	O	O
10	8:00:00	6:00:00		O	O	O

〈4BL 일영차트-사업시행 전〉

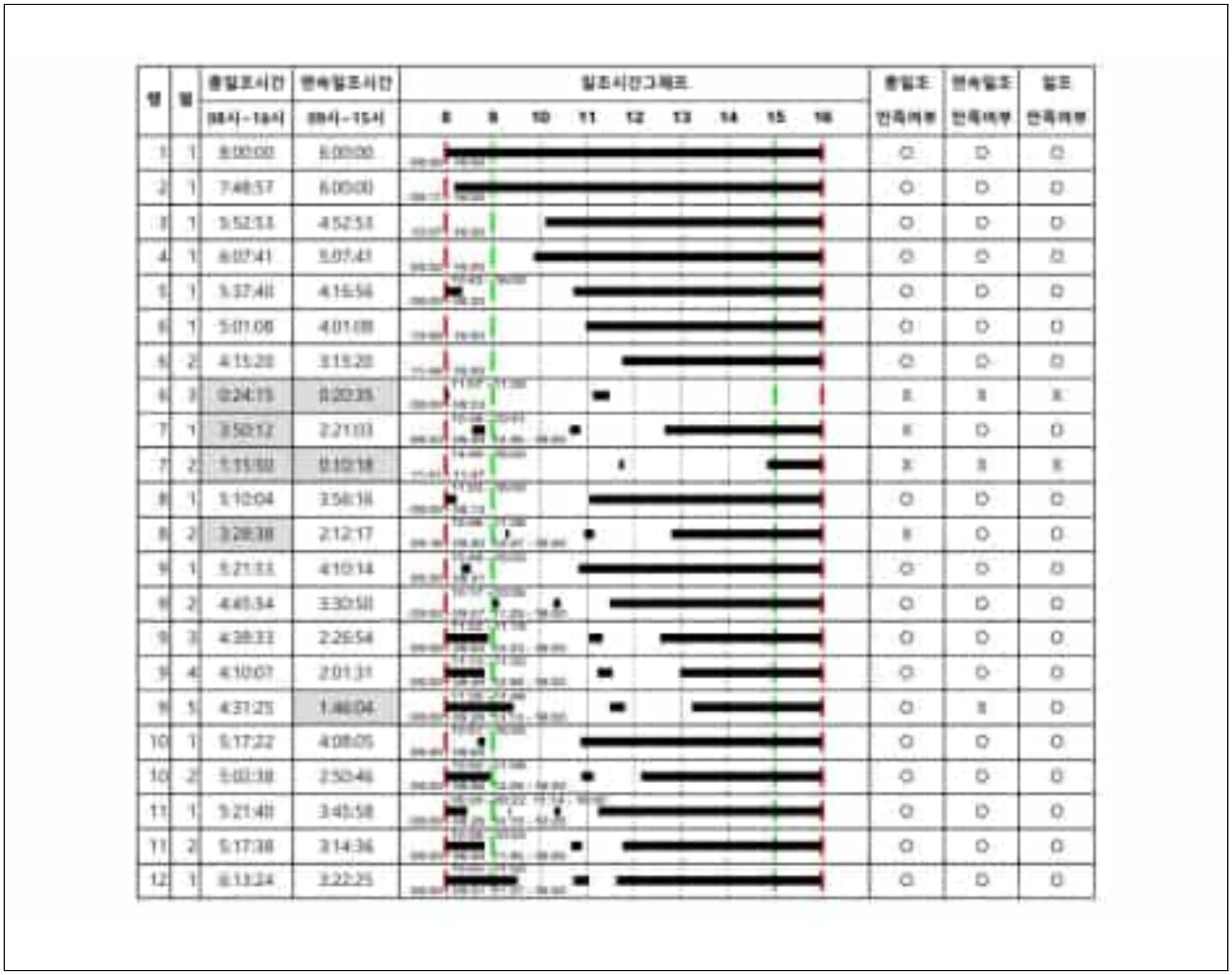
구 분	통일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	통일조	연속일조	일조
	08시~16시	09시~15시	8 9 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부
1	5:35:31	4:35:31		O	O	O
2	6:53:46	5:53:46		O	O	O
3	8:00:00	6:00:00		O	O	O
4	7:41:27	6:00:00		O	O	O
5	7:51:16	6:00:00		O	O	O
6	7:56:43	6:00:00		O	O	O
7	7:58:15	6:00:00		O	O	O
8	8:00:00	6:00:00		O	O	O
9	8:00:00	6:00:00		O	O	O
10	8:00:00	6:00:00		O	O	O
11	8:00:00	6:00:00		O	O	O
12	7:59:33	6:00:00		O	O	O
13	8:00:00	6:00:00		O	O	O
14	7:15:23	6:00:00		O	O	O
15	8:00:00	6:00:00		O	O	O
16	8:00:00	6:00:00		O	O	O
17	8:00:00	6:00:00		O	O	O
18	6:19:04	5:19:04		O	O	O
19	7:38:17	6:00:00		O	O	O
20	8:00:00	6:00:00		O	O	O
21	8:00:00	6:00:00		O	O	O
22	6:05:13	5:05:13		O	O	O
23	7:50:03	6:00:00		O	O	O
24	8:00:00	6:00:00		O	O	O
25	8:00:00	6:00:00		O	O	O
26	8:00:00	6:00:00		O	O	O
27	6:40:14	5:40:14		O	O	O
28	8:00:00	6:00:00		O	O	O
29	8:00:00	6:00:00		O	O	O
30	6:50:24	5:50:24		O	O	O
31	7:04:05	6:00:00		O	O	O
32	7:14:35	6:00:00		O	O	O
33	7:24:33	6:00:00		O	O	O
34	7:15:06	6:00:00		O	O	O

〈1BL 일영차트-사업시행 후〉



행	열	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조	연속일조	일조
		08시~16시	09시~15시	8 9 10 11 12 13 14 15 16	만족여부	만족여부	만족여부
1	1	8:00:00	6:00:00		O	O	O
1	2	8:00:00	6:00:00		O	O	O
1	3	8:00:00	6:00:00		O	O	O
2	1	8:00:00	6:00:00		O	O	O
2	2	8:00:00	6:00:00		O	O	O
2	3	8:00:00	6:00:00		O	O	O
3	1	7:58:35	6:00:00		O	O	O
3	2	7:46:48	6:00:00		O	O	O
4	1	7:17:45	6:00:00		O	O	O
4	2	6:28:30	5:19:57		O	O	O
5	1	7:08:53	6:00:00		O	O	O
5	2	6:17:23	5:50:54		O	O	O
6	1	7:03:43	5:57:33		O	O	O
6	2	7:05:56	5:52:24		O	O	O
6	3	7:04:02	5:49:40		O	O	O
6	4	6:52:19	5:41:11		O	O	O
6	5	6:45:15	5:36:05		O	O	O
6	6	6:37:37	5:29:57		O	O	O
6	7	6:29:19	5:23:17		O	O	O
6	8	6:18:28	5:15:06		O	O	O
7	1	6:57:55	5:47:21		O	O	O
7	2	6:33:19	5:30:40		O	O	O
7	3	6:17:05	5:17:05		O	O	O
7	4	6:07:15	5:06:33		O	O	O
8	1	6:33:53	5:26:01		O	O	O
8	2	6:29:23	5:22:26		O	O	O
8	3	6:16:18	5:12:21		O	O	O
8	4	6:12:58	5:08:29		O	O	O
8	5	6:03:14	5:01:31		O	O	O
9	1	6:31:51	5:27:17		O	O	O
10	1	5:45:05	4:36:39		O	O	O
11	1	6:37:37	5:30:57		O	O	O
12	1	6:03:01	4:41:24		O	O	O
13	1	6:35:47	5:15:20		O	O	O
14	1	7:51:44	5:45:46		O	O	O

〈2BL 일영차트-사업시행 후〉



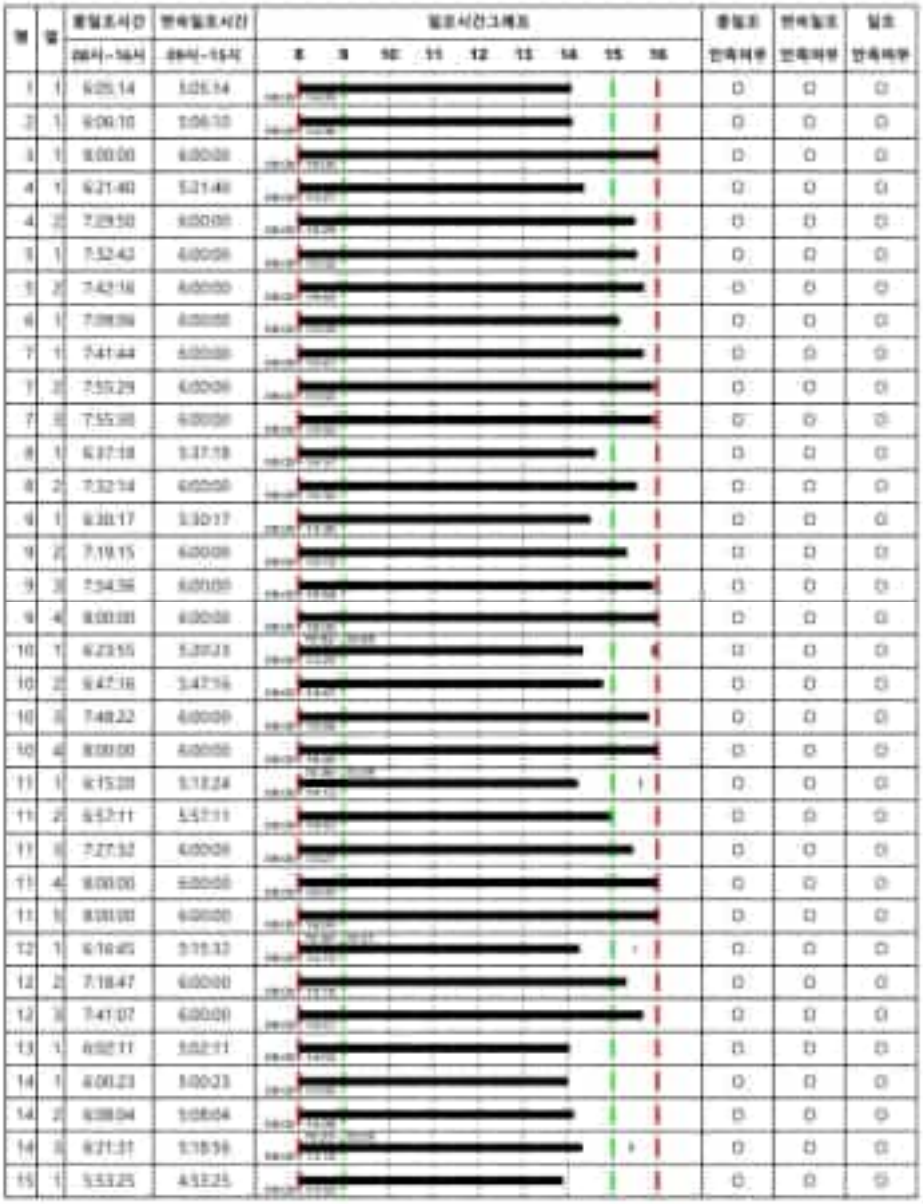
행	열	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조 만족여부	연속일조 만족여부	일조 만족여부
		08시-16시	09시-15시	8 9 10 11 12 13 14 15 16			
1	1	8:00:00	6:00:00		○	○	○
2	1	7:48:57	6:00:00		○	○	○
3	1	5:52:53	4:52:53		○	○	○
4	1	6:07:41	5:07:41		○	○	○
5	1	5:37:41	4:15:56		○	○	○
6	1	5:01:08	4:01:08		○	○	○
6	2	4:15:20	3:15:20		○	○	○
6	3	0:24:15	0:20:35		X	X	X
7	1	3:50:12	2:21:03		X	○	○
7	2	1:15:00	0:10:18		X	X	X
8	1	5:10:04	3:56:16		○	○	○
8	2	3:28:38	2:12:17		X	○	○
9	1	5:21:33	4:10:14		○	○	○
9	2	4:40:34	3:30:58		○	○	○
9	3	4:28:33	2:26:54		○	○	○
9	4	4:10:07	2:01:31		○	○	○
9	5	4:31:25	1:46:04		○	X	○
10	1	5:17:22	4:08:05		○	○	○
10	2	5:03:38	2:50:46		○	○	○
11	1	5:21:48	3:45:58		○	○	○
11	2	5:17:38	3:14:36		○	○	○
12	1	6:13:24	3:22:25		○	○	○

〈3BL 일영차트-사업시행 후〉

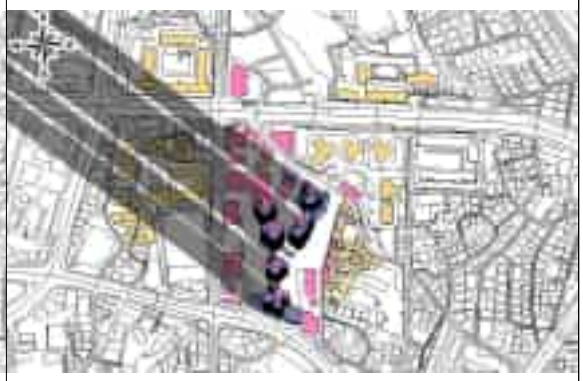


행	열	총일조시간	연속일조시간	일조시간그래프	총일조 만족여부	연속일조 만족여부	일조 만족여부
		08시-16시	09시-15시	8 9 10 11 12 13 14 15 16			
1	1	5:53:30	4:53:30		○	○	○
1	2	7:30:06	6:00:00		○	○	○
2	1	6:58:33	5:53:45		○	○	○
3	1	4:33:25	3:21:37		○	○	○
3	2	5:40:42	4:40:42		○	○	○
3	3	6:26:57	5:25:02		○	○	○
4	1	6:18:25	3:57:03		○	○	○
4	2	6:52:24	4:22:13		○	○	○
4	3	6:23:12	4:54:19		○	○	○
5	1	6:33:06	5:14:55		○	○	○

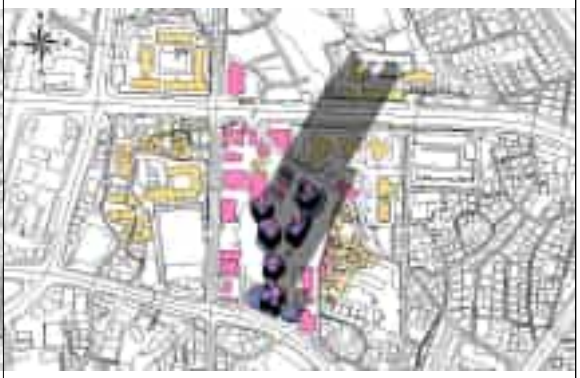
〈4BL 일영차트-사업시행 후〉



〈사업시행 전·후 일영전개도〉

시 간	사업시행 전	사업시행 후
08:00		
09:00		
10:00		
11:00		

〈계 속〉

시 간	사업시행 전	사업시행 후
12:00		
13:00		
14:00		
15:00		

〈계 속〉

시 간	사업시행 전	사업시행 후
16:00		

◦ 사업시행 전·후 대상지 외부의 일조 피해 비교결과, 분석지점 중 대부분 수인한도를 모두 만족하는 것으로 나타났으며, 2BL의 8, 10번 지점 등 2개 지점에서 일조침해가 예상되나 신영와쿠로 공장 사무실로 일조 영향이 크지 않을 것으로 판단됨.

구 분		총 지점수	수인한도 만족 지점수		수인한도 침해 증·감
			사업시행 전	사업시행 후	
분석지점	1BL	35	35	35	-
	2BL	22	22	20	▽2
	3BL	10	10	10	-
	4BL	34	34	34	-
	합 계	101	101	99	-

12) 보행친화공간

▪ 현황

◦ 현재 대상지는 기존 건축물이 입지하고 있으며, 대상지 남측 토정로의 경우 양안으로 보도가 설치되어 있어 보행환경이 양호하나, 대상지 북측 독막로 26길, 동측 토정로 17길, 대상지 내 토정로15길의 경우 별도의 보행자 전용길은 조성되어 있지 않음

◦ 대상지 내로는 기존 건축물이 운영중에 있는 바, 별도의 보행자전용길은 없음

〈 대상지 일대 보행 현황도 〉

대상지 남측 토정로	대상지 북측 독막로 26길
	
대상지 동측 토정로 17길	**대상지 내 토정로 15길**
	

▪ 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

◦ 재건축에 따른 보도확보 및 건축한계선, 오픈스페이스 등을 고려할 때 보행안전 및 보행환경이 개선될 것으로 판단됨

◦ 대상지 앞 도로변에 보도를 확보하고 건축한계선을 준수하여 보행안전 및 편의에 증진 되도록 함

Ⅸ. 첨부자료

1 마포구 도시계획위원회 자문결과에 대한 조치계획서

2 도시계획위원회 자문결과 조치계획 보완의견에 대한 조치계획서

3 제10차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 결과에 따른 조치계획서

4 제15차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 결과에 따른 조치계획서

5 개발행위허가제한지역 열람공고의견에 대한 조치계획서

6 관련부서(기관) 협의의견에 대한 조치계획서

7 제11차 역세권 장기전세주택 계획검토단 회의 결과에 대한 조치계획서

Ⅸ. 첨부자료

1 마포구 도시계획위원회 자문결과에 대한 조치계획서

가. 개최일시 : 2024. 03. 14.

나. 자문결과 : 조건부 동의

구 분	자 문 의 견	조 치 계 획	반영여부
1	○ 교통혼잡(북측 독막로26길, 남측 신수동사거리)이 예상되므로, 인근 재개발사업지 연계 등 교통처리계획 검토 필요	○ 대상지의 부출입구는 남측 토정로변(20m)변, 주출입구는 대상지 내 12m도로로 계획하였음 ○ 12m도로(토정로 15길)는 5필지(358, 361-1, 362, 364-2, 365번지) 동일소유자(주식회사 신영와코루)의 진입도로를 위해 필요한 도로임 ○ 독막로26길의 교통량 분산을 위해 대상지의 진입도로로 계획하였으며「마포구 역세권 장기전세주택 건립 사전검토 운영기준」3-2에 의거 주출입구 진입도로 폭원은 12m로 계획하였음 ○ 또한 교통혼잡을 최소화 하기 위하여 토정로변(20m)에 감속차로 계획 및 단지 내 지하램프 출입구를 최대한 이격시켰으며, 인접 사업지(신수2구역) 계획(안)과 연계하여 대상지 북측 독막로26길(6m)의 일부구간을 확폭(6m→8m) 계획하였음 ○ 계획(안)에 대한 대상지 주변 교차로 교통영향분석결과, 사업시행시 차량당 운영지체는 사업미시행시 대비 첨두시(18:00~19:00) 0.04초 증가(40.63 → 40.67), 서비스수준(C)은 동일한 것으로 분석되어 사업시행에 따른 주변 교통영향은 미미할 것으로 검토되었음 ○ 대상지 인접 사업지(신수2구역)의 토정로17길 확폭 계획(안)(6m→12m)의 반영은 추후 사업진행에 결과에 따라 대상지의 토정로변 남측 차량 출입구를 토정로17길 변으로 계획하는 것을 검토하겠음	반영 〈첨부1〉
2	○ 사업부지 가운데 통과도로(12m) 설치에 따른 획지 단절로 인해 교통사고 위험이 있어, 획지를 이분하지 않고 일체감 있게 일원화 검토 필요	○ 대상지 내 계획한 통과도로(12m)를 삭제하고 획지를 일원화하여 교통사고 등의 위험을 최소화하였음	반영 〈첨부2〉
3	○ 단지 내 산책을 위한 보행 동선 확보 필요	○ 단지 내 산책이 가능하도록 보행동선을 변경하였음	반영 〈첨부3〉
4	○ 주차장·도로 도시계획시설 중복결정하여, 지하 통합주차장 조성 검토	○ 단지 내 통과도로(12m)를 삭제함에 따라 획지 일원화 및 지하 통합주차장 계획으로 변경하였음	반영 〈첨부4〉
5	○ 공공보행통로의 경우 외부인 출입 통제 및 제한이 불가하다는 등 공공용이라는 내용을 입주자 모집 공고시 모집 공고문에 명기	○ 토지이용계획(안) 변경으로 인해 공공보행통로 계획이 삭제되었음	반영
6	○ 사업 대상지 인근 공공기여시설 자원과 중복되지 않는 공공기여시설 설치 검토(청소년·아동복지시설 등)	○ 용강 지역생활권계획의 생활서비스 필요시설은 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등이 있음	반영 〈첨부5〉

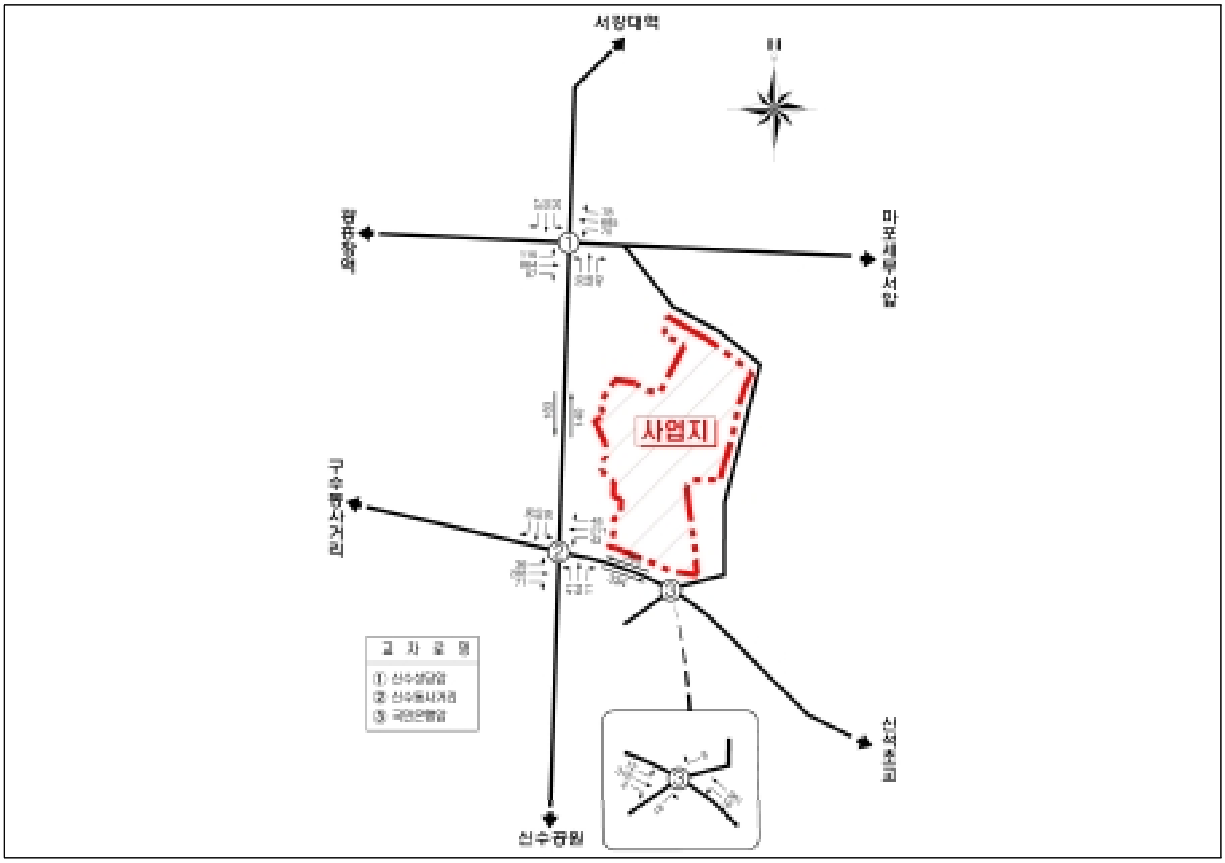
구 분	자 문 의 견	조 치 계 획	반영여부
		○ 대상지 반경 500m 내외 생활서비스시설 현황을 조사한 결과, 청소년아동복지시설 및 공공체육시설의 공급이 부족한 실정임 ○ 따라서, 공공기여시설의 설치 계획은 기정 어린이 도서관에서 청소년수련시설로 변경하였으며, 기존 건축물 내 공공기여시설인 노인복지관은 공공체육시설로 계획을 변경하였음	
7	○ 주변에는 준주거지역이 없는 바, 제2종일반주거지역에서 준주거지역으로 2단계 용도지역 상향하는 것에 대한 당위성 검토 필요	○ 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 의거 대상지는 광흥창역 1차 역세권에 100% 포함되며, 사업요건에 충족하므로 제2종일반주거지역(7층 이하)에서 준주거지역으로 용도지역 상향이 가능한 지역임 ○ 대상지는 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」 및 「서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인」의 준주거지역 입지기준에 부합함 ※ 준주거지역으로 지정할 수 있는 지역 - 중·고층 주택과 상업·업무 활동 증진을 위한 용도의 혼재가 허용되나, 조화된 주거환경을 보호할 필요가 있는 지역 - 간선도로, 역세권 등 교통 환경이 양호한 지역으로 주거지역과 상업지역 사이에서 완충기능이 요구되는 지역 ※ 준주거지역 입지기준 - 지역중심 이상 역세권(500m), 지구중심 이하 역세권(반경 250m)으로서 간선도로와 연접	반영
8	○ 대상지 동쪽 어린이놀이터 위치는 안전사고 위험이 있어, 경계식재 설치 등 보호 할 수 있는 방안 필요	○ 주 보행동선과 2m 이격하여 경계식재를 설치하였으며 어린이놀이터 이용자의 안전사고 위험을 최소화 하였음	반영 〈첨부6〉
9	○ 동의율이 법적 기준 요건을 충족하나, 다수 미동의자에 대한 대안이 필요	○ 대상지는 '21년 10월 첫 동의서를 모집하기 시작하여, 적극적인 주민들의 호응으로 약 70% 동의율을 충족하였음 ○ 사업 진행 중 동의서 양식이 변경('22년 9월 26. '공공지원에 대한 동의 및 반대' 항목 추가)되어 향후 동의서 유효성에 대하여 의문이 제기될 것을 우려하여 신양식으로 동의서로 교체하여 동의서를 재징구하였음 ○ 그러나, 같은 사업 내용의 동의서를 2회에 걸쳐서 받다 보니, 기존에 동의서를 제출한 일부 소유주들은 두 번 제출하는 것을 중복이라고 이해하지 못하는 경우가 발생하여, 신동의서 동의율은 약 60%로 약 10%의 동의율이 감소되었음 ○ 감소한 10% 동의자를 중심으로 동의서를 징구하고 있으며, 입안시점까지 동의서를 추가로 확보 중임	반영

첨부1. 교통처리계획 재검토

자문의견	· 교통혼잡(북측 독막로26길, 남측 신수동사거리)이 예상되므로, 인근 재개발사업지 연계 등 교통처리계획 검토 필요
조치계획	· 대상지의 부출입구는 남측 토정로변(20m)변, 주출입구는 대상지 내 12m도로로 계획하였음 · 12m도로(토정로 15길)는 5필지(358, 361-1, 362, 364-2, 365번지) 동일소유자(주식회사 신영와코루)의 진입도로를 위해 필요한 도로임 · 독막로26길의 교통량 분산을 위해 대상지의 진입도로로 계획하였으며「마포구 역세권 장기전세주택 건립 사전검토 운영기준」3-2에 의거 주출입구 진입도로 폭원은 12m로 계획하였음 · 또한 교통혼잡을 최소화 하기 위하여 토정로변(20m)에 감속차로 계획 및 단지 내 지하램프 출입구를 최대한 이격시켰으며, 인접 사업지(신수2구역) 계획(안)과 연계하여 대상지 북측 독막로26길(6m)의 일부구간을 확폭(6m →8m) 계획하였음 · 계획(안)에 대한 대상지 주변 교차로 교통영향 분석결과, 사업시행시 차량당 운영지체는 사업 미시행시 대비 첨두시(18:00~19:00) 0.04초 증가(40.63 → 40.67), 서비스수준(C)은 동일한 것으로 분석되어 사업시행에 따른 주변 교통영향은 미미할 것으로 검토되었음 · 대상지 인접 사업지(신수2구역)의 토정로17길 확폭 계획(안)(6m→12m)의 반영은 추후 사업진행에 결과에 따라 대상지 남측 토정로변 차량 출입구를 토정로17길 변으로 계획하는 것을 검토하겠음

■ **사업 미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량 예측**

〈사업 미시행시 주변 가로구간 및 교차로 교통량(2032년, 18:00~19:00시, 대/시)〉

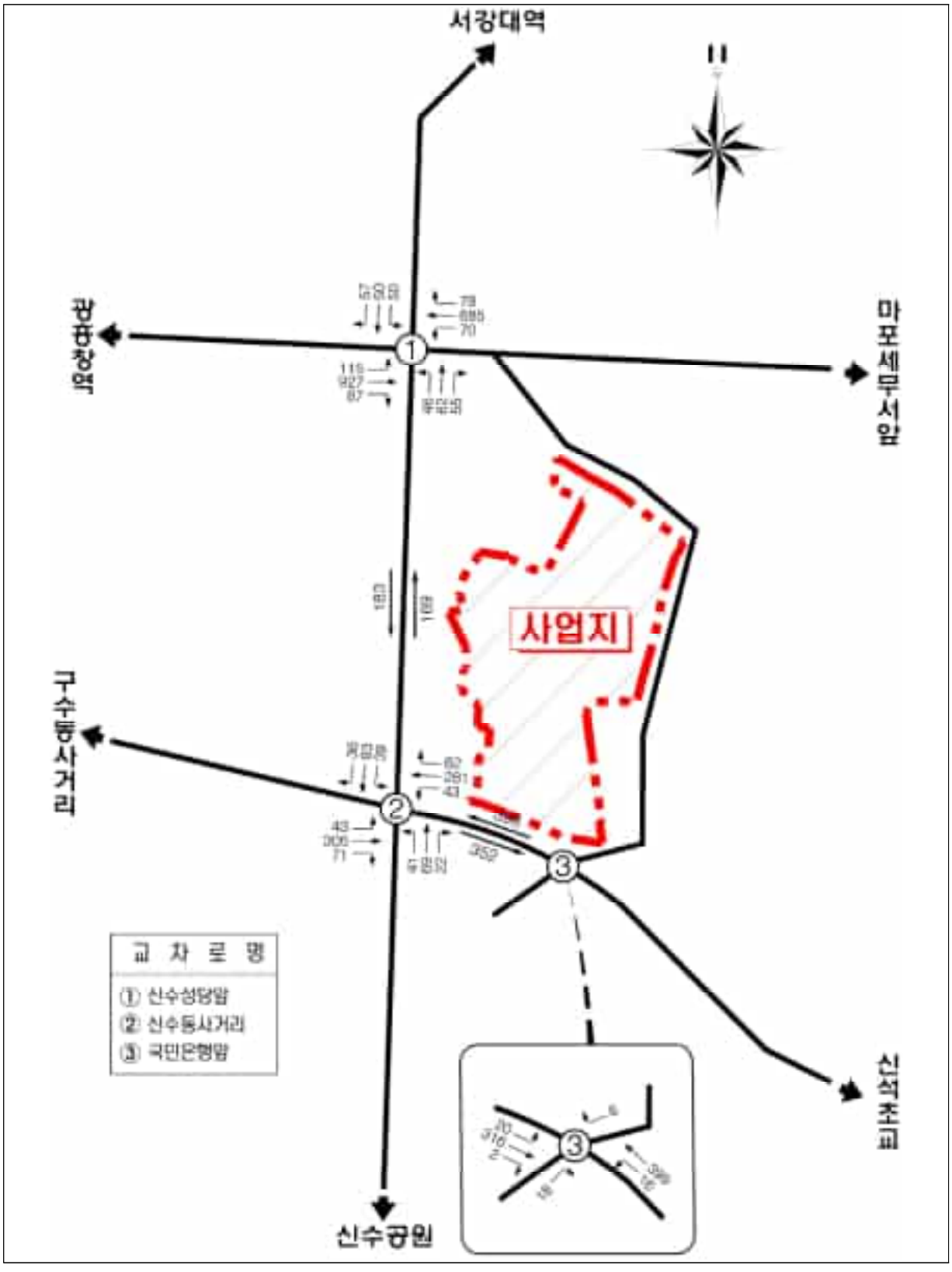


■ 사업 시행시 주변 가로 및 교차로 교통량 예측

〈발생교통량 배분량(2032년, 18:00~19:00시, 대/시)〉



〈사업시행시 주변 가로구간 및 교차로 교통량(2032년, 18:00~19:00시, 대/시)〉



■ 주변 가로에 미치는 영향

· 사업시행시 ③ 국민은행앞 교차로의 경우 기하구조 개선으로 인하여 미시행시에 비하여 통행속도가 증가하는 것으로 분석되었음.

〈사업시행 전·후 가로구간 교통영향 분석결과(2032년, 18:00~19:00시)〉

가로명	가로구간			통행속도(km/h)		비 고 (②-①)	LOS 변화		
				미시행시 -①	시행시 -②				
신수로	① 신수동 성당앞	→	② 신수동 사거리	17.9	17.9	-	E	→	E
	② 신수동 사거리	→	① 신수동 성당앞	20.6	20.6	-	D	→	D
토정로	② 신수동 사거리	→	③ 국민은행앞	28.4	29.2	▲ 0.8	D	→	C
	③ 국민은행앞	→	② 신수동 사거리	20.4	20.3	▽ 0.1	D	→	D

■ 주변 가로에 미치는 영향

· 사업시행시 ③ 국민은행앞 교차로의 경우 기하구조 개선으로 인하여 미시행시에 비하여 제어지체가 감소하는 것으로 분석되었으며, ① 신수동 성당앞, ② 신수동 사거리 교차로의 경우에는 미시행시보다 제어지체가 증가하였지만 교차로에 미치는 영향은 미미한 것으로 분석되었음

〈사업시행 전·후 교차로 교통영향 분석결과(2032년, 18:00~19:00시)〉

교차로명	제어지체(초/대)		비고(②-①)	LOS 변화		
	미시행시-①	시행시-②				
① 신수동 성당앞	26.11	26.56	▲ 0.45	B	→	B
② 신수동 사거리	40.63	40.67	▲ 0.04	C	→	C
③ 국민은행앞	9.05	8.57	▽ 0.48	A	→	A

■ **토지이용계획(안)도**

기정(안)	조치계획(안)
	

■ **배치도**

기정(안)	조치계획(안)
	

첨부2. 획지계획 변경

보완의견	· 사업부지 가운데 통과도로(12m) 설치에 따른 획지 단절로 인해 교통사고 위험이 있어, 획지를 이분하지 않고 일체감 있게 일원화 검토 필요
조치계획	· 대상지 내 계획한 통과도로(12m)를 삭제하고 획지를 일원화하여 교통사고 등의 위험을 최소화하였음

■ **토지이용계획(안)도**

기정(안)



조치계획(안)



첨부3. 단지 내 보행동선 재검토

자문의견	· 단지 내 산책을 위한 보행 동선 확보 필요
조치계획	· 단지 내 산책이 가능하도록 보행동선을 변경하였음

■ **배치도**

기정(안)



조치계획(안)



첨부4. 지하주차장 통합 검토

자문의견	· 주차장·도로 도시계획시설 중복결정하여, 지하 통합주차장 조성 검토
조치계획	· 단지 내 통과도로(12m)를 삭제함에 따라 획지 일원화 및 지하 통합주차장 계획으로 변경하였음

■ **지하층 평면도**

기정(안)



조치계획(안)



첨부5. 공공기여시설 변경

자문의견	· 사업 대상지 인근 공공기여시설 자원과 중복되지 않는 공공기여시설 설치 검토(청소년·아동복지시설 등)
조치계획	· 용강 지역생활권계획의 생활서비스 필요시설은 도서관, 노인여가복지시설, 청소년아동복지시설, 보육시설, 공공체육시설 등이 있음 · 대상지 반경 500m 내외 생활서비스시설 현황을 조사한 결과, 청소년아동복지시설 및 공공체육시설의 공급이 부족한 실정임 · 따라서, 공공기여시설의 설치 계획은 기정 어린이도서관에서 청소년수련시설로 변경하였으며, 기존 건축물 내 공공기여시설인 노인복지관은 공공체육시설로 계획을 변경하였음

■ **대상지 반경 500m 내외 생활서비스시설 현황**



■ **배치도**

기정(안)



조치계획(안)



첨부6. 어린이놀이터 위치 변경

자문의견	· 대상지 동쪽 어린이놀이터 위치는 안전사고 위험이 있어, 경계식재 설치 등 보호 할 수 있는 방안 필요
조치계획	· 주 보행동선과 2m 이격하여 경계식재를 설치하였으며 어린이놀이터 이용자의 안전사고 위험을 최소화하였음

■ **배치도**

기정(안)



조치계획(안)



■ **어린이놀이터 경계식재 계획(안)**

기정(안)	조치계획(안)
	

2 도시계획위원회 자문결과 조치계획 보완의견에 대한 조치계획서

구 분	보 완 의 견	조 치 계 획	반영여부
1	○ 「마포구 역세권 장기전세주택 건립 사전검토 운영기준」에 의거 세대수에 관계 없이 진출입로(토정로15길) 최소 12m 이상 폭원 확보	○ 「마포구 역세권 장기전세주택 건립 사전검토 운영기준」 3-2에 의거 대상지 진입도로인 토정로15길 도로폭원을 12m로 확폭하였음 - 기정(안) : 9m - 조치계획(안) : 12m	반영 〈첨부1〉
2	○ 인접 사업지 광흥창역세권4(신수2) 장기전세주택 건립사업의 계획(안)과 연계 대상지 동쪽 토정로17길 도로계획 대안 검토	○ 대상지 동측 인접 사업지(광흥창역세권4(신수2))와 연계하여 토정로17길(6m → 12m) 도로확폭 계획(안)을 대안으로 제시하였음	반영 〈첨부2〉
3	○ 독막로26길 및 토정로15길 진출입 차량의 통행에 대한 교통성 추가 검토	○ 이면도로에 대한 교통성 분석 결과, 본 사업시행으로 인하여 토정로15길 이용차량은 독막로26길 및 토정로17길로 우회하는 것으로 분석하였으며, 분석결과 사업미시행시와 사업시행시의 가로구간 서비스수준은 A → A로 큰 차이가 없는 것으로 검토되었음	반영 〈첨부3〉

- 이 하 여 백 -

첨부1. 토지이용계획 변경(안)

보완의견	·「마포구 역세권 장기전세주택 건립 사전검토 운영기준」에 의거 세대수에 관계 없이 진출입로(토정로15길) 최소 12m 이상 폭원 확보
조치계획	·「마포구 역세권 장기전세주택 건립 사전검토 운영기준」 3-2에 의거 대상지 진입도로인 토정로15길 도로폭원을 12m로 확폭하였음 - 기정(안) : 9m - 조치계획(안) : 12m

■ **토지이용계획(안)도**



첨부2. 주변 개발사업 연계 토지이용계획 대안 검토

보완의견	· 인접 사업지 광흥창역세권4(신수2) 장기전세주택 건립사업의 계획(안)과 연계 대상지 동쪽 토정로17길 도로계획 대안 검토
조치계획	· 대상지 동측 인접 사업지(광흥창역세권4(신수2))와 연계하여 토정로17길(6m → 12m) 도로확폭 계획(안)을 대안으로 제시하였음

■ **대안 – 토지이용계획(안)도**



첨부3. 이면도로 교통성 추가 검토

보완의견	· 독막로26길 및 토정로15길 진출입 차량의 통행에 대한 교통성 추가 검토
조치계획	· 이면도로에 대한 교통성 분석 결과, 본 사업시행으로 인하여 토정로15길 이용차량은 독막로26길 및 토정로17길로 우회하는 것으로 분석하였으며, 분석결과 사업미시행시와 사업시행시의 가로구간 서비스수준은 A → A로 큰 차이가 없는 것으로 검토되었음

■ **현황 이면도로 가로분석**

〈이면도로 서비스수준 분석기준〉

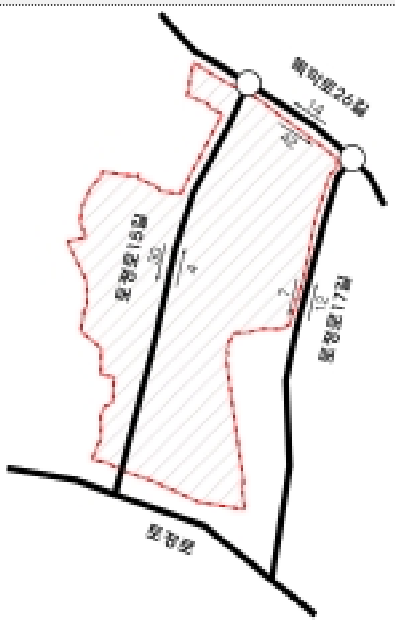
서비스 수준	교통량/용량(v/c)	교 통 소 통 상 태
A	0.30 이하	자유흐름
B	0.31 ~ 0.60	안정된 흐름
C	0.61 ~ 0.80	다른차량과의 상호작용으로 영향을 받기 시작하는 흐름
D	0.81 ~ 0.90	속도 및 방향조작, 자유도 모두 심하게 제한되는 수준의 흐름
E	0.91 ~ 1.00	교통류내의 방향조작 자유도가 극히 어려운 상태
F	1.00 이상	강제류 또는 와해 상태의 흐름

※ 자료 :『교통영향평가 효과분석 협조요청에 따른 효과분석자료, 1994, 건설교통부』

〈현황 이면도로 가로구간 교통영향 분석〉

조사구간	분석교통량(V)	용량(C)	V/C	서비스수준
독막로26길	56	400	0.14	A
토정로17길	19	400	0.05	A
토정로15길	34	400	0.09	A

■ **2024년 현황(금요일, 18~19시)**



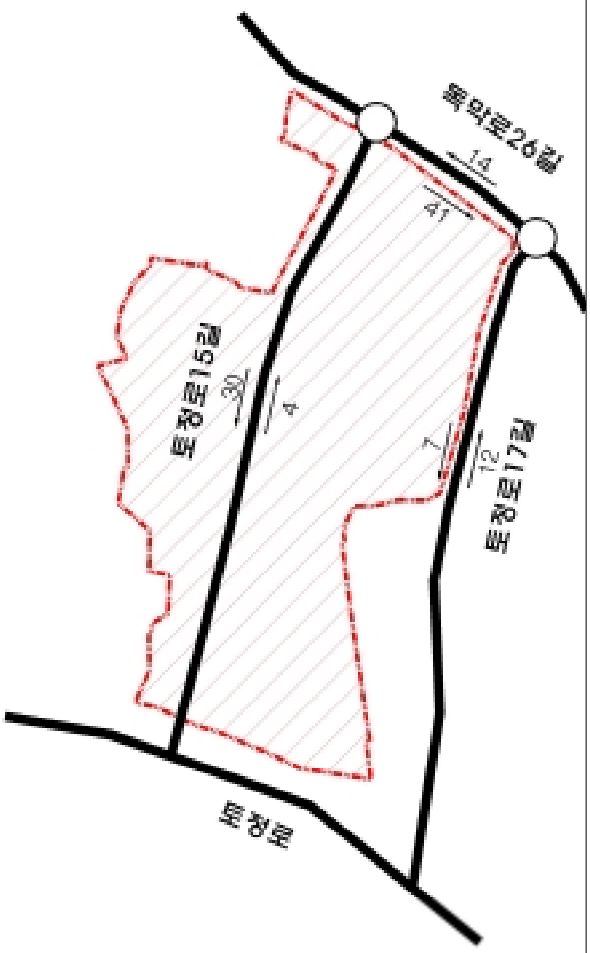
※ 자료 : 가로교통량은 2024년 5월 31일 현장조사 자료임

■ 장래 이면도로 가로구간 교통영향 분석

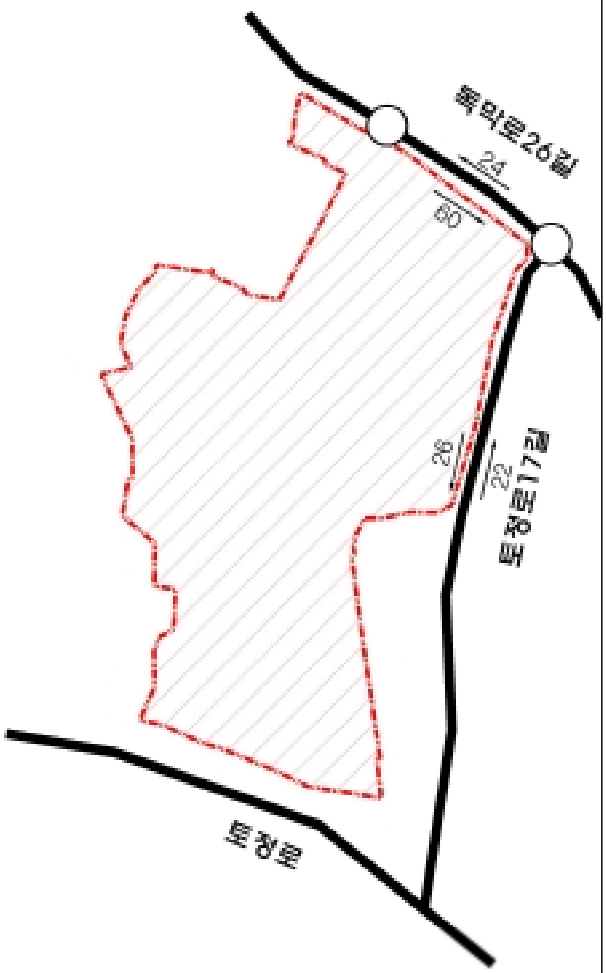
〈현황 이면도로 가로구간 교통영향 분석〉

조사구간	2032년 사업미시행시				2032년 사업시행시				증 감 Ⓑ-Ⓐ	서비스 수 준 변 화
	분석 교통량(V)	용량 (C)	V/C (Ⓐ)	서비스 수준	분석 교통량(V)	용량 (C)	V/C (Ⓑ)	서비스 수준		
독막로26길	55	400	0.14	A	84	400	0.21	A	0.07	A → A
토정로17길	19	400	0.05	A	48	400	0.12	A	0.07	A → A
토정로15길	34	400	0.09	A	-	-	-	-	-	A → -

■ 2032년 사업미시행시(금요일, 18~19시)



■ 2032년 사업시행시(금요일, 18~19시)



3 제10차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 결과에 따른 조치계획서

가. 개최일시 : 2024. 08. 09.

나. 검토회의결과 : 재검토

구 분	검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
1	○ 용도지역 상향(제2종7층→준주거)의 당위성 제시 필요	○ 대상지는 다음과 같은 용도지역 상향(준주거지역) 기준을 충족하고 있음 ① 「서울특별시 용도지역 관리방향 및 지정·조정 가이드라인(2019.6)」 및 「서울특별시 자구단위계획 수립기준」 용도지역 조정(변경) 기준에 따라 대상지는 지구중심 이하 역세권 반경 250m 이내에 해당하며 간선도로(토정로, 20m)와 연접하므로 준주거지역으로 지정이 가능한 지역임 ② 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 별표2. 1-1.용도지역 변경 검토기준에 따라 '1차 역세권의 대상지는 준주거지역까지 변경 가능'하며, 대상지는 1차 역세권 내 100% 포함되어 있어 준주거지역까지 상향이 가능함	반영
2	○ 역세권 장기전세주택사업은 장기전세주택 공공기여 우선을 원칙으로하는 바, 아래 공공기여계획 재검토·조정할 것 - 획지 규모 및 주민 활용성 등을 고려하여 "청소년수련시설"과 "공공체육시설" 재검토 필요	○ 별도 획지로 계획하였던 청소년수련시설은 획지 규모 및 주민 활용성을 고려하여 공공체육시설로 통합하여 계획하였음 ○ 또한 생활권계획 및 대상지 주변 생활서비스시설 분석결과 공공체육시설이 부족시설로 검토되었으며, 공공·민간에서 운영하는 체육시설 업종을 분석한 결과 소규모 체육시설이 다수 분포되어 있음 ○ 따라서 기존 소규모 체육시설과 구분되는 중·대규모 공공체육시설을 조성(지하1층~지상2층, 연면적 3,500㎡ 이상)하여 지역생활권의 중심이 되는 시설로 조성하겠음 ○ 공공체육시설 세부용도는 향후 마포구청 운영부서와 협의를 통하여 수립하겠음	반영 〈첨부1〉
3	○ 주출입구 도로[중로(3-A)] 계획 재검토하고, 부지 북·동측 [소(국)(3-79)], [소(국)(3-80)] 도로 교통성 확보 방안(확폭 등) 마련 필요	○ 당초 계획(안)인 중로 3-A(12m)도로는 대상지 및 대상지 서측 공장부지(신수동 356-1외 7필지)의 차량진출입만을 위한 도로로서 도시계획시설(도로)에서 보차혼용통로(8m)로 계획(안)을 변경하였으며, 대상지 주출입구는 중로 3-A에서 대상지 우측 중로 3-(1)(12m)도로로 변경하였음 ○ 또한 당초 제시하였던 소로 3-79(6m) 대상지와 접한 일부구간 확폭(6m → 8m)계획은 당초 계획(안)으로 유지하였음 ○ 소로 3-80(6m) 도로는 대상지 주출입구의 진입 도로로서 대상지에 접한 일부구간을 6m → 12m로 확폭하였음 ※ 대상지 우측 광흥창역세권(신수2구역) 장기전세주택 사업이 진행 중이며 추후 사업이 진행될 경우 3-80도로는 전체구간 12m로 확폭할 예정임	반영 〈첨부2〉

구 분	검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
4	○ 폐도[소(국)(2-38)]됨에 따라 기존 교통성에 미칠 영향을 분석하여 최소한의 교통성 확보 방안(공공보행통로 등) 마련 필요	○ 역세권 장기전세주택 사업으로 소로 2-38(8m) 도로가 폐도됨에 따라 대상지 외 이용 차량 및 대상지 부출입구의 차량출입을 위해 보차혼용통로(8m)를 계획하였으며, ○ 부출입구 남측부터 토정로(20m)로의 남북방향 연결구간은 공공보행통로로 계획하여 보행축을 유지하였음	반영 〈첨부3〉
5	○ 안전성을 고려하여 간선도로를 통한 단지 진출입 계획은 지양 검토	○ 안전성을 고려하여 대상지 남측 간선로변(토정로, 20m) 차량 진출입구를 이면부로 위치 변경하였음	반영 〈첨부4〉
6	○ 사업시행 전·후 과도하게 감소된 일조시간을 고려하여 높이·배치계획(채광방향 이격거리 완화 등) 재검토	○ 당초계획(안)은「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」별표2. 2-3.에 따라 채광방향 이격거리를 완화받아 적용하였으나(0.25H→0.21H), 일조 등을 고려하여 채광방향 이격거리 완화사항을 적용하지 아니함	반영
7	○ 주동계획 시 아래 사항들을 검토할 것 - 과도한 단위세대 조합과 북향 배치 지양	- 소형평형을 포함한 동 제외 4호조합 이하로 건축계획을 변경하였음 · 기정(안) : 3개동 4호, 2개동 6호 - 조치계획(안) : 2개동 3호, 3개동 4호, 1개동 5호(소형평형 포함)	반영 〈첨부5〉
8	- 채광창으로 인한 세대 간 프라이버시 침해 여부	- 당초계획(안)은「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」별표2. 2-3.에 따라 채광방향 이격거리를 완화받아 적용하였으나(0.25H→0.21H), 일조 등을 고려하여 채광방향 이격거리 완화사항을 적용하지 아니함	반영
9	○ 부지 동·남측 도시계획시설(시장) 위치를 고려, 어린이집 위치 재검토	○ 어린이들의 안전성을 고려하여 어린이집 위치를 도로 및 시장과 이격하여 공공보행통로변 단지 내부로 조정하였음	반영 〈첨부6〉
10	○ 지하주차장 계획은 공동주택 및 근린생활시설 구분하여 계획 제시 필요.	○ 지하주차장은 주거 / 비주거를 구분하여 기계획하였음	기반영
11	○ 상한용적률 산정 시 'α토지·건축물'은, '가중치'는 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('23.12)'에 정합토록 조정 필요.	○ 상한용적률 산정 시 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('23.12)'에 정합하도록 산정하였음	반영

첨부1. 기부채납시설 재검토

검토의견	· 획지 규모 및 주민 활용성 등을 고려하여 “청소년수련시설”과 “공공체육시설” 재검토 필요
조치계획	· 별도 획지로 계획하였던 청소년수련시설은 획지 규모 및 주민 활용성을 고려하여 공공체육시설로 통합하여 계획하였음 · 또한 생활권계획 및 대상지 주변 생활서비스시설 분석결과 공공체육시설이 부족시설로 검토되었으며, 공공·민간에서 운영하는 체육시설 업종을 분석한 결과 소규모 체육시설이 다수 분포되어 있음 · 따라서 기존 소규모 체육시설과 구분되는 중·대규모 공공체육시설을 조성(지하1층~지상2층, 연면적 3,500㎡ 이상)하여 지역생활권의 중심이 되는 시설로 조성하겠음 · 공공체육시설 세부용도는 향후 마포구청 운영부서와 협의를 통하여 수립하겠음

■ **배치도**

사전검토(안)



조치계획(안)



■ 용강지역생활권 '중규모시설'에 대한 주민요구 필요시설 분석

주민의견 분석 (주민참여단 워크숍 '주민요구 필요시설 조사' 결과 중 '중규모시설')

중규모시설	지역주민의 필요시설 선택사유	결과
다목적 체육센터(10표)	• 인근 체육시설 부족으로 인한 공급시설 필요 - 저렴한 시설 이용비로 사용가능한 다목적 체육시설 필요	주민요구 필요시설
문화예술회관(공연장)(17표)	• 문화예술공간과 기타가 필요 시설 또한 부족	
공영주차장(10표)	•주차공간 부족으로 인한 확충 필요 • 주택가 이면주차 불법주차 해결 요망	
노인 종합복지관(9표)	• 여르신들의 모여 질 장소 필요	주민요구 하위시설
도서관(8표)	• 인근으로 도서관이 부족 - 청소년의 공부할 공간이 부족 - 남녀노소 다 같이 이용 할 수 있는 시설 필요	
미술관(8표)	•출생가 많게 있는데도 불구하고 미술관이 없음 • 문화가 살아야 삶의 질을 향상시킬 수 있음	
근린공원(7표)	• 녹지공간의 공원이 없음	
청소년 수련관(6표)	• 청소년이 이용 할 수 있는 시설과 장소 부족 -방과 후 활동을 할 수 있는 장소 필요	
기타	•체교시설부족 및 시설 개선 필요, 역량개발센터/기술개발센터 필요	

주민참여중규모시설에 의한 주민의견 분석결과
• 다목적 체육센터는 체육시설 부족으로 인한 공급계획 필요

■ 용강지역생활권 생활서비스시설 분석

공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육 시설
지표		시설면적(㎡)/인구1인당	노상 노외 공영주차장 면수/1대당	시설개소/인구 1만명	시설개소/65세이상 고령자 1만명	시설개소/청소년 인구 1만명	시설개소/6세이만1백명	시설개소/인구 1만명
시군시 평균 (자치구 평균)		1.31 (0.97)	0.16 (0.27)	0.93 (0.84)	0.05 (0.07)	0.33 (0.27)	1.61 (1.43)	0.41 (0.41)
용강 생활권		0.02	0.34	0.61	0.00	0.09	1.22	0.15
	인구 현황	65,190명	20,246세대	65,190명	8,134명	10,710명	2,958명	65,190명
	시설 현황	1.03ha	686면	4개소	0개소	1개소	35개소	1개소
결과		부족	충분	부족	부족	부족	부족	부족

■ 대상지 주변 생활체육시설 현황

■ 인근 공공 생활체육시설 현황

✓ 마포아트센터 체육관

주소	대흥로 20길 28
면적(㎡)	1,038
운영종목	수영, 배드민턴, 탁구, 농구, 풋살, 검도, 필라테스, 요가, 댄스스포츠, 에어로빅, 헬스, 골프
운영시간	06:00~21:50

✓ 염리생활체육관

주소	큰우물로61
면적(㎡)	1,811
운영종목	배드민턴, 탁구, 족구, 요가, 댄스스포츠, 배구, 농구
운영시간	06:00~22:00

✓ 와우산배드민턴장

주소	와우산로30길 87
면적(㎡)	1,258
운영종목	배드민턴
운영시간	07:00~22:00

- 대상지 주변 500m 내 이용할 수 있는 공공체육시설 주세
- 대상지 주변 생활체육공간(아파트 체육관, 탁구장, 배드민턴장 등) 주제



첨부2. 차량진출입구 및 도로계획 변경(안)

검토의견	· 주출입구 도로[중로(3-A)] 계획 재검토하고, 부지 북·동측 [소(국)(3-79)], [소(국)(3-80)] 도로 교통성 확보 방안(확폭 등) 마련 필요
조치계획	· 당초 계획(안)인 중로 3-A(12m)도로는 대상지 및 대상지 서측 공장부지(신수동 356-1외 7필지)의 차량진출입만을 위한 도로로서 도시계획시설(도로)에서 보차혼용통로(8m)로 계획(안)을 변경하였으며, 대상지 주출입구는 중로 3-A에서 대상지 우측 중로 3-(1)(12m)도로로 변경하였음 · 또한 당초 제시하였던 소로 3-79(6m) 대상지와 접한일부구간 확폭(6m → 8m)계획은 당초 계획(안)으로 유지하였음 · 소로 3-80(6m) 도로는 대상지 주출입구의 진입도로로서 대상지에 접한 일부구간을 6m → 12m로 확폭하였음 ※ 대상지 우측 광흥창역세권(신수2구역) 장기전세주택 사업이 진행 중이며 추후 사업이 진행될 경우 3-80도로는 전체구간 12m로 확폭할 예정임

■ **토지이용계획(안)도**

사전검토(안)



조치계획(안)



첨부3. 보차혼용통로 및 공공보행통로 계획

검토의견	· 폐도[소(국)(2-38)]됨에 따라 기존 교통성에 미칠 영향을 분석하여 최소한의 교통성 확보 방안(공공보행통로 등) 마련 필요
조치계획	· 역세권 장기전세주택 사업으로 소로 2-38(8m) 도로가 폐도됨에 따라 대상지 외 이용 차량 및 대상지 부출입구의 차량출입을 위해 보차혼용통로(8m)를 계획하였으며, · 부출입구 남측부터 토정로(20m)로의 남북방향 연결구간은 공공보행통로로 계획하여 보행축을 유지하였음

■ **토지이용계획(안)도**

사전검토(안)



조치계획(안)



첨부4. 차량진출입 계획 변경(안)

검토의견	· 안전성을 고려하여 간선도로를 통한 단지 진출입 계획은 지양 검토
조치계획	· 안전성을 고려하여 대상지 남측 간선로변(토정로, 20m) 차량 진출입구를 이면부로 위치 변경하였음

■ **배치도**

사전검토(안)



조치계획(안)



첨부5. 주동배치 변경(안)

검토의견	· 과도한 단위세대 조합과 북향 배치 지양 · 채광창으로 인한 세대 간 프라이버시 침해 여부
조치계획	· 소형평형을 포함한 동 제외 4호조합 이하로 건축계획을 변경하였음 - 기정(안) : 3개동 4호, 2개동 6호 - 조치계획(안) : 2개동 3호, 3개동 4호, 1개동 5호(소형평형 포함)

■ **배치도**

사전검토(안)



조치계획(안)



첨부6. 어린이집 위치 변경(안)

검토의견	· 부지 동·남측 도시계획시설(시장) 위치를 고려, 어린이집 위치 재검토
조치계획	· 어린이들의 안전성을 고려하여 어린이집 위치를 도로 및 시장과 이격하여 공공보행통로변 단지 내부로 조정하였음

■ **배치도**

사전검토(안)



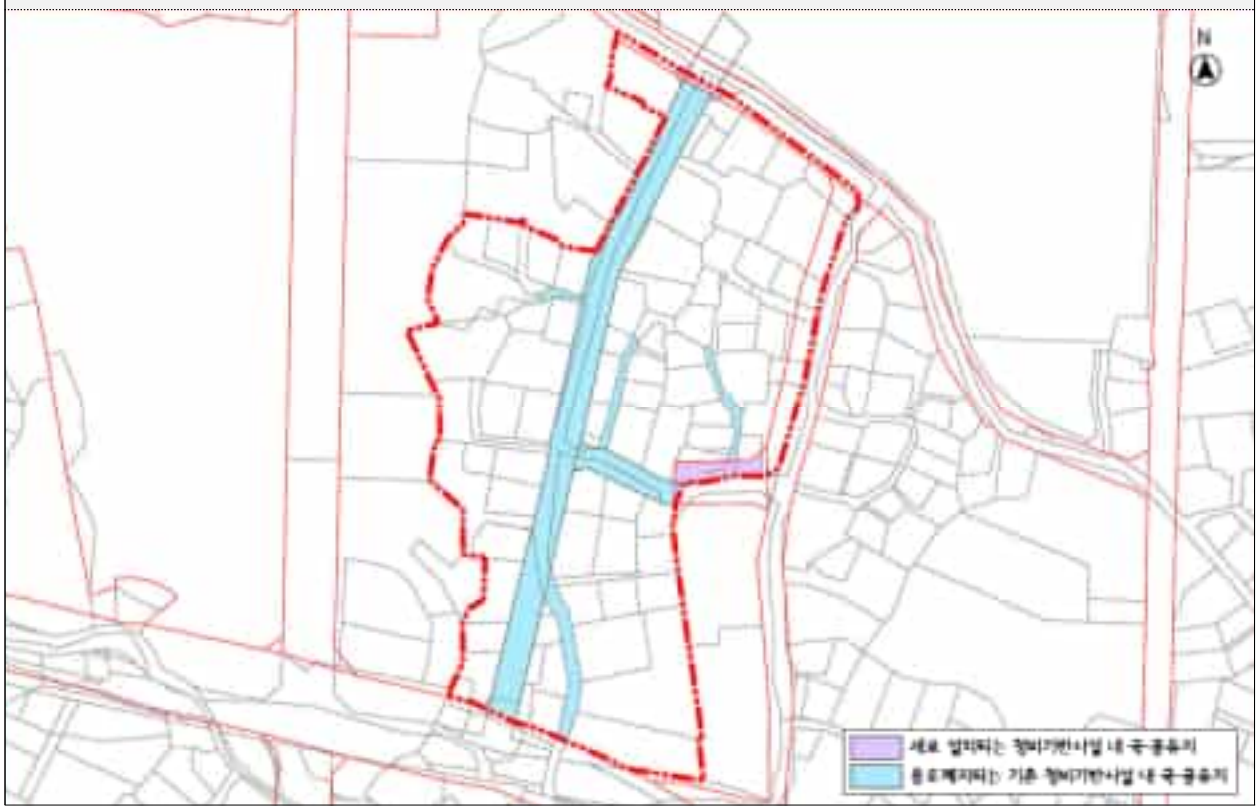
조치계획(안)



첨부7. 국·공유지 유형별 면적 확인 도면

검토의견	· '기존 국·공유지 유형별 면적' 등은 「도시 및 주거환경정비법」 제97조와의 정합성을 검토하고 도면 등 확인 가능한 자료 제시 필요
조치계획	· '기존 국·공유지 유형별 면적'의 확인 가능한 자료를 제시토록 하겠음 - 새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지 면적 : 176.2㎡ - 용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국·공유지 면적 : 2,095.7㎡(무상양여 : 615.8㎡ / 유상매입 : 1,479.9㎡)

■ **국·공유지 유형별 도면**



4 제15차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 결과에 따른 조치계획서

가. 개최일시 : 2024. 12. 06.

나. 검토회의결과 : 의견제시

구 분	검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
1	[구역계] ○ 대상지 도로의 일체적 정비를 위하여 확폭되는 도로(독막로 26길, 토정로17길 토정로 15안길) 구역계 포함 검토	○ 대상지와 인접해 있는 도로의 일체적 정비를 위하여 독막로 26길, 토정로17길, 토정로 15안길에 해당하는 도시계획도로 선형까지 구역계에 포함하였음	반영 〈첨부1〉
2	[사업계획] ○ 공공기여 관련 구체적인 조성계획 및 관리·운영 계획이 미비하고 역세권 장기전세주택사업 취지를 고려하여 공공기여계획(공공체육시설) 재검토 필요	○ 마포구 체육진흥과에서 제시한 공공체육시설 관리 및 운영계획(안)을 첨부하였으며, 시설 필요성, 활용방안, 운영기관, 운영시간 등을 제시하였음 ○ 체육진흥과 측에서 공공체육시설 활용방안으로 가상스포츠현실 체험방(스크린파크, 축구), 공공수영장을 제시하였으나, 구체적인 세부시설에 대해서는 추후 협의를 통해 변경될 수 있음	반영 〈첨부2〉
3	○ 현황도로 토정로 15길[소(국) 2-38]이 사업시행으로 폐도되는바, 대상지 주변 도로(독막로26길, 토정로17길) 일대 교통 부영향성 최소화를 위한 방안제시 필요 - 대상지 주변 토정로17길 일대는 3차선 차량 통행이 가능토록 검토할 것	○ 대상지 주출입구에 인접한 토정로17길, 토정로 15안길은 차로 용량 확보 및 주변 개발사업에 따른 원활한 교통 흐름을 고려하여 2차로 → 3차로 운영계획을 수립하였음	반영 〈첨부3〉
4	○ 토정로15안길 일대 대상지와 시장 차량 진·출입구 동선 제시 필요	○ 신수시장 차량 진출입을 위한 교차로를 계획하고 진출입 동선을 제시하였음	반영 〈첨부4〉
5	○ 공공보행통로 북측 진입부가 단지 출입구로부터 이격되어 있는바, 시종점 시인성 확보 방안 마련 필요하고 비정형 이동 동선 개선 방안 제시할 것	○ 대상지 북측 독막로 26길변 및 남측 토정로변 공공보행통로 시종점 입구부에 공개공지(2개소)를 계획하여 공공보행통로 안내표지판을 설치함으로써 시인성을 확보하였음 - 공개공지 ① : 184.1㎡ / 공개공지 ② : 159.6㎡ ○ 공공보행통로 선형 및 폭원(6m → 8m)을 조정하였으며, 보차혼용통로 내 보도 위치를 변경하여 보행 이동동선의 연결성을 개선하였음	반영 〈첨부5〉
6	[건축계획] ○ 서로 이격되어 있는 어린이집과 맘스스테이션의 연계성을 고려하여 배치계획 재검토할 것	○ 맘스테이션 위치는 주출입구 및 어린이집과 인접하도록 위치를 변경하였음	반영 〈첨부6〉
7	○ 대상지의 경우 공동주택 500세대 이상 계획된바, 주택단지 내 도로에서 어린이 통학버스 정차가 가능토록 드롭존 계획 제시할 것	○ 대상지 주출입구에 어린이 통학버스 정차가 가능한 어린이 승하차구역(Drop-Zone)을 계획하였으며, 지하1층 램프 앞단부에 회차공간을 조성하였음	반영 〈첨부6〉

첨부1. 구역계 변경

검토의견	· 대상지 도로의 일체적 정비를 위하여 확폭되는 도로(독막로 26길, 토정로17길 토정로 15안길) 구역계 포함 검토
조치계획	· 대상지와 인접해 있는 도로의 일체적 정비를 위하여 독막로 26길, 토정로17길, 토정로 15안길에 해당하는 도시계획 도로 선형까지 구역계에 포함하였음

■ **구역계**

사전검토(안)



조치계획(안)



첨부2. 공공체육시설 관리·운영계획(안)

검토의견	· 공공기여 관련 구체적인 조성계획 및 관리·운영계획이 미비하고 역세권 장기전세주택사업 취지를 고려하여 공공기여계획(공공체육시설) 재검토 필요
조치계획	· 마포구 체육진흥과에서 제시한 공공체육시설 관리 및 운영계획(안)을 첨부하였으며, 시설 필요성, 활용방안, 운영기관, 운영시간 등을 제시하였음 · 체육진흥과 측에서 공공체육시설 활용방안으로 가상스포츠현실 체험방(스크린파크, 축구), 공공수영장을 제시하였으나, 구체적인 세부시설에 대해서는 추후 협의를 통해 변경될 수 있음

■ **마포구 체육진흥과 공공체육시설 관리 및 운영계획(안)**

- 광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 기부채납시설 관련 -

공공체육시설 관리 · 운영계획(안)

체육진흥과 | 강대희 ☎9860 체육정책팀장 | 임종훈 ☎9871 담당 | 김경우 ☎9853

부족한 체육시설의 수요를 충족하기 위하여 광흥창역세권 장기전세주택 내 공공체육시설 설치계획을 반영한 운영·관리계획을 수립하고자 함

□ 추진근거

○ 도시계획과-3(2025.1.2.): 기부채납 공공체육시설 관리·운영계획 수립 요청

- 광흥창역세권 장기전세주택 건립사업(신수동 301-1번지 일대)

○ 국민체육진흥법 제3조(체육 진흥 시책과 권장)

국가와 지방자치단체는 국민체육 진흥에 관한 시책을 마련하고 국민의 자발적인 체육활동을 권장·보호 및 육성하여야 한다.

○ 서울특별시 마포구 체육진흥조례 제2조(구청장의 책무)

서울특별시 마포구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 체육 진흥을 위한 시책을 마련하고 서울특별시 마포구민(이하 "구민"이라 한다)의 건강한 체력증진을 위하여 체육활동을 권장·보호 및 육성하여야 한다.

□ 장기전세주택 사업개요

○ 사 업 명: 광흥창역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발 사업

○ 위 치: 신수동 301-1 일원

○ 구역면적: 14,455.1㎡

○ 용도지역: 제2종일반주거지역(7층 이하)

□ 추진배경

○ 대상지 인근 주민들의 지속적인 공공체육시설 건립 민원발생

○ 지역생활권계획 생활서비스 분석결과: 서울시 평균대비 부족

- 대상지 주변 공공체육관 부족: 500m내 없음

관내 종합체육관 현황

연번	시설명	주요시설	위치	비고
1	마포구민체육센터	종합체육관, 볼링장, 필스장 탁구장, 다목적체육실(3)	월드컵로25길 190(망원동)	
2	염리생활체육관	종합체육관, 다목적체육실(1)	큰우물로 61(염리동)	
3	성미산체육관	종합체육관, 다목적체육실(1)	월드컵북로15길 31-11(성산1동)	
4	망원나들목체육관	종합체육관, 필스장	동교로1길 45(망원동)	

○ 지역 주민에게 질 높은 공공체육시설 서비스를 받을 수 있는 혜택 부여

□ 체육시설 운영개요

○ 위　　치: 신수동 301-1번지 일원

○ 시설면적: 1,726.0㎡

- 지하층: 2,233.5㎡ / 지상 1~2층: 1,726.0㎡

○ 시설활용방안

- 지상1층: 가상스포츠현실 체험방(스크린파크, 축구)

가상스포츠현실체험	운영방법
	○ XR스크린 사격시스템: 필요면적 50㎡ ○ XR스크린 어린이 축구: 필요면적 50㎡ → 야외체육시설 조성이 어려운 환경을 고려하여 가상스포츠현실 콘텐츠 도입

- 지상2층: 공공수영장

공공수영장	운영방법
	ㅁ 일반풀 - 25m x 2.5m x 6레인 / 사용인원: 125명 ○ 유아풀 - 10m x 6m / 사용인원: 20명

□ 운영 · 관리계획(안)

- ㅇ 운영개시: 사업완료에 따른 시설물 기부채납 이후
- ㅇ 운영기관: 마포구 체육회(공공위탁 추진)

<위 탁 범 위>

- 체육시설 운영 및 시설·안전·인력운영 관리 일체
- 시설 예약·이용 등 운영에 관한 사항
- 기타 관리 위탁사무 수행에 수반된 사무일체 등
- 위탁절차

위탁 신청서 제출 ⇒ 사업계획서 및 운영 관련 검토 ⇒ 위탁결정 ⇒ 협약체결 ⇒ 위탁사무 인계·인수

- ㅇ 운영시간: 06:00 ~ 19:00(15시간)
- ㅇ 이용대상: 마포구민, 타지역 주민 등

□ 위치도 및 배치도



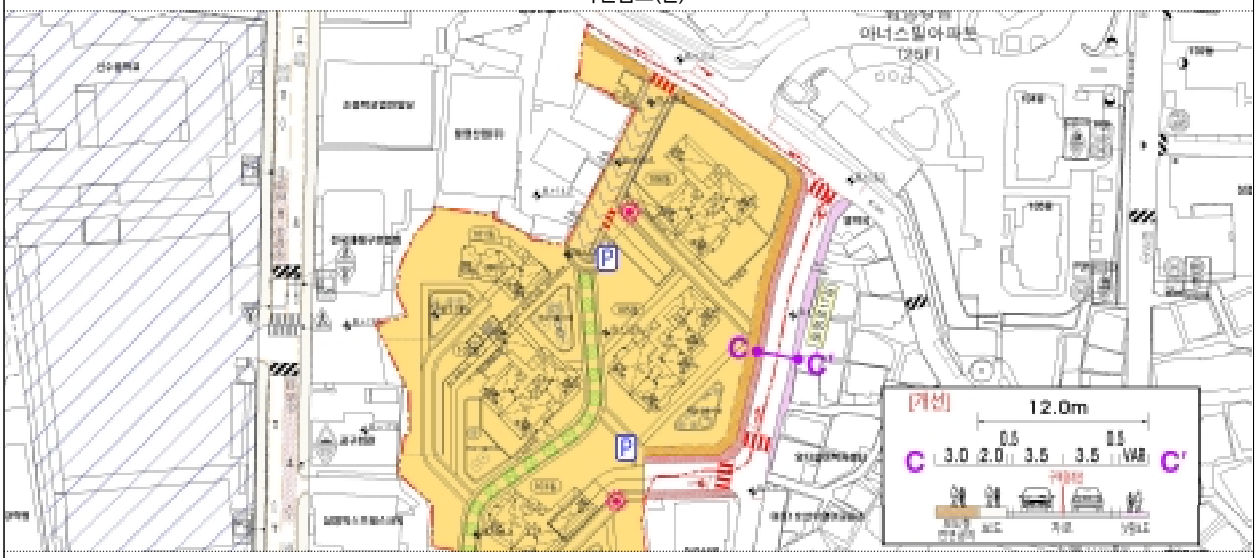
끝.

첨부3. 토정로17길, 토정로15안길 차선계획 변경

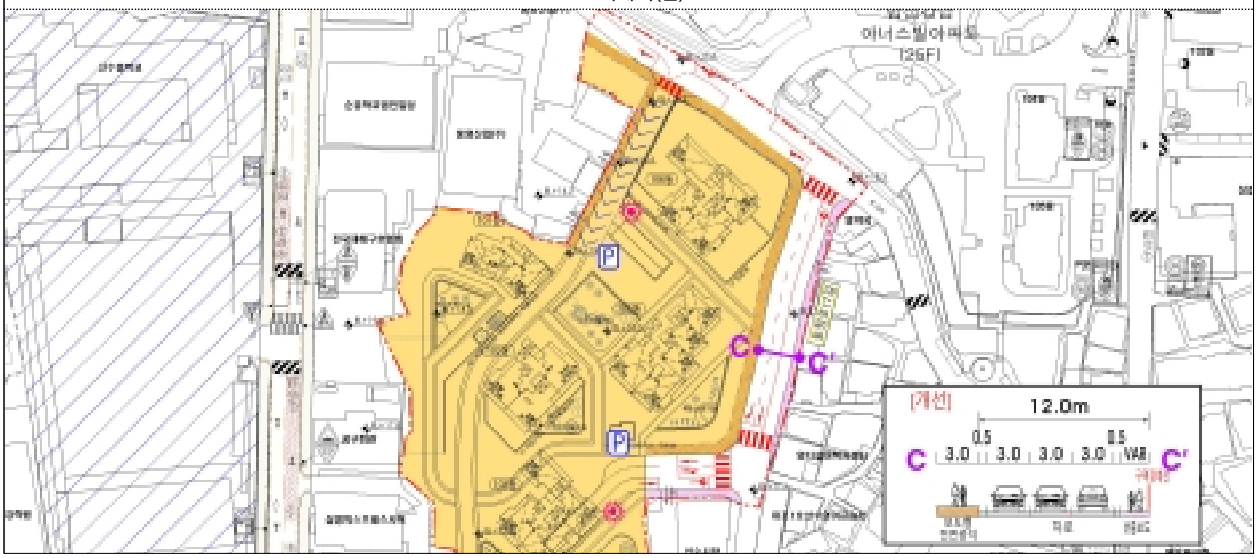
검토의견	· 현황도로 토정로 15길[소(국) 2-38]이 사업시행으로 폐도되는바, 대상지 주변 도로(독막로26길, 토정로17길) 일대 교통 부영향성 최소화를 위한 방안제시 필요 - 대상지 주변 토정로17길 일대는 3차선 차량 통행이 가능토록 검토할 것
조치계획	· 대상지 주출입구에 인접한 토정로17길, 토정로15안길은 차로 용량 확보 및 주변 개발사업에 따른 원활한 교통 흐름을 고려하여 2차로 → 3차로 운영계획을 수립하였음

■ **교통처리계획도**

사전검토(안)



조치계획(안)



첨부4. 신수시장 차량 진·출입구 동선 제시

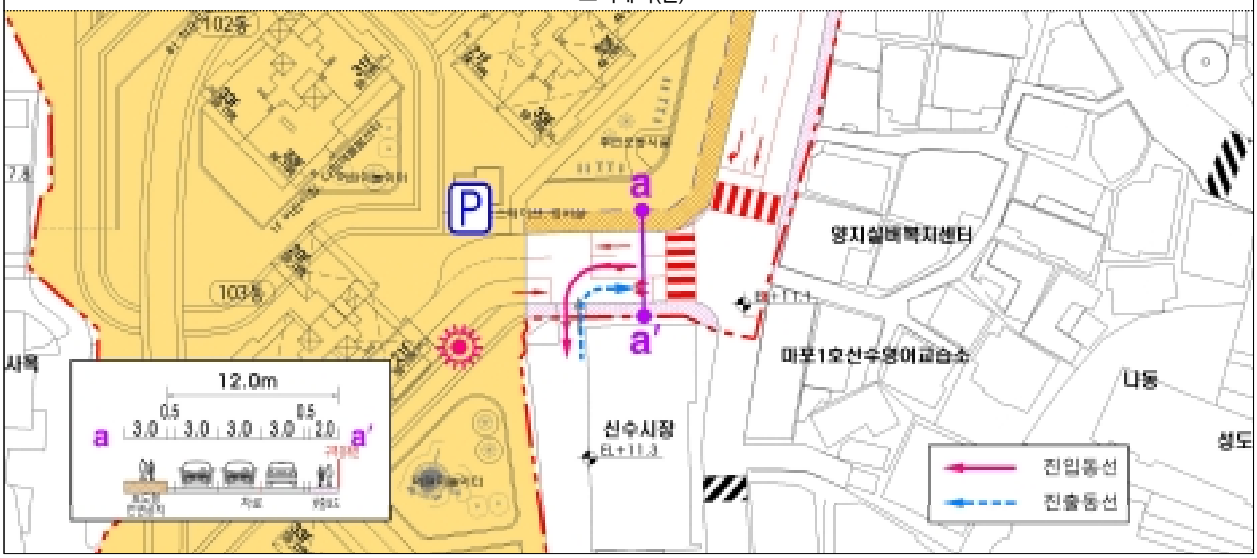
검토의견	· 토정로15안길 일대 대상지와 시장 차량 진·출입구 동선 제시 필요
조치계획	· 신수시장 차량 진출입을 위한 교차로를 계획하고 진출입 동선을 제시하였음

■ **교통처리계획도(토정로15안길)**

사전검토(안)



조치계획(안)



첨부5. 공공보행통로 시인성 확보방안 및 선형 변경

검토의견	· 공공보행통로 북측 진입부가 단지 출입구로부터 이격되어 있는바, 시종점 시인성 확보 방안 마련 필요하고 비정형 이동동선 개선 방안 제시할 것
조치계획	· 대상지 북측 독막로 26길변 및 남측 토정로변 공공보행통로 시종점 입구부에 공개공지(2개소)를 계획하여 공공보행통로 안내표지판을 설치함으로써 시인성을 확보하였음 - 공개공지 ① : 184.1㎡ / 공개공지 ② : 159.6㎡ · 공공보행통로 선형 및 폭원(6m → 8m)을 조정하였으며, 보차혼용통로 내 보도 위치를 변경하여 보행 이동동선의 연결성을 개선하였음

■ **토지이용계획(안)**

사전검토(안)



조치계획(안)



■ **배치도**

사전검토(안)



조치계획(안)

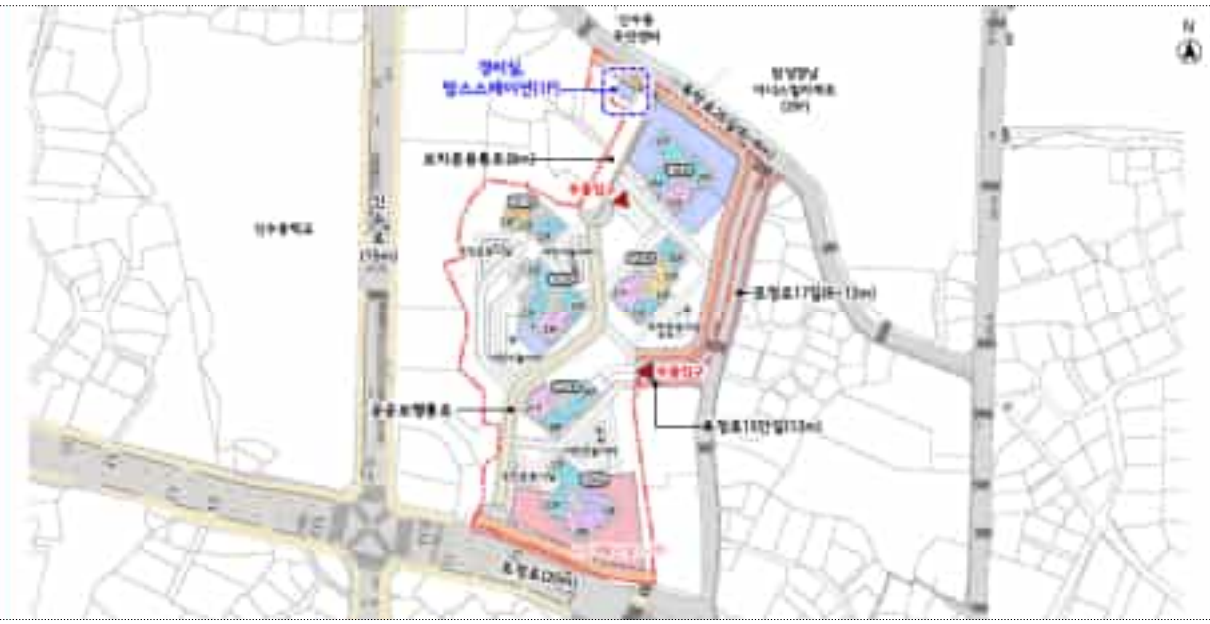


첨부6. 맘스테이션 위치, 어린이 드롭존 계획

검토의견	· 서로 이격되어 있는 어린이집과 맘스스테이션의 연계성을 고려하여 배치계획 재검토할 것 · 대상지의 경우 공동주택 500세대 이상 계획된바, 주택단지 내 도로에서 어린이 통학버스 정차가 가능토록 드롭존 계획 제시할 것
조치계획	· 맘스테이션 위치는 주출입구 및 어린이집과 인접하도록 위치를 변경하였음 · 대상지 주출입구에 어린이 통학버스 정차가 가능한 어린이 승하차구역(Drop-Zone)을 계획하였으며, 지하1층 램프 앞단부에 회차공간을 조성하였음

■ **배치도**

사전검토(안)



조치계획(안)



■ 어린이 승하차 차량 Drop-Zone(확대)	■ 지하 1층 회차공간(확대)
	

- 이 하 여 백 -

5 개발행위허가제한지역 열람공고의견에 대한 조치계획서

가. 열람기간 : 2025. 1. 9 ~ 1. 23.

나. 게재일자 : 2025. 1. 9. (서울특별시 마포구 공고 제2025-75호)

다. 제출의견 : 1건

구 분	내 용	반영여부
제출의견	○ 해당사업지에 대한 개발행위허가제한 중 본인의 토지인 서울 마포구 신수동 288-4, 288-8, 288-29에 대하여 제한을 풀어주실 것 당부드림(사업지에서 제외 요청)	미반영
조치계획	○ 본 추진위는 **2022년 1월 이후 지속적으로 토지등소유자들에게 사업계획 및 동의 촉구를 포함한 우편물을 수 차례 발송**하였으나, 해당 민원인은 **현재까지 반대의사를 표명한 바가 없었음** - 민원인의 거주지 골목을 포함한 사업지 내 다수의 현수막 등 안내문 부착 - 민원인의 자택을 수차례 방문하였으나 대면 접촉 어려움 ○ 민원인의 구역 제척요청 필지(288-4, 288-8, 288-29)는 건축물 2동, 32년 이상 경과된 노후 건축물로 **토정로변(20m) 간선부 근린생활시설 배치 및 오픈스페이스 계획 등 가로활성화** 및 **효율적인 토지이용(토정로변 차량출입 제한) 및 구역계 정형화** 등을 위하여 **구역 제척은 불합리한 것으로 판단**됨 - 대상지 남측 토정로변 건축한계선은 「마포구 역세권 장기전세주택(정비계획) 건립 사전검토 운영기준」 3-3-2에 따라 **가로활성화 등을 위하여 5m로 계획하였으나 민원인 3필지 구역 제척 시 추후 보도단절 등의 문제가 발생** **※ 추후 지속적인 민원 발생에 대한 구역계 포함 및 제척방안을 검토하였음** ○ 「도시 및 주거환경정비법」 제76조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제36조, 제38조에 의거하여 **추후 관리처분계획인가 시 민원인이 소유한 토지 등 건축물의 권리가액을 기준**으로 **주택 또는 근린생활시설(현금 청산 포함) 분양 등에 대해 지속적으로 협의할 예정**임 - 개략적인 추정분담금 산출결과, 민원인의 추정권리가액은 288-4번지, 288-8번지, 288-29번지 소유자(손홍)(약 184억원), 288-8번지 소유자(손진욱 외 2인)(약 49억원)로 산정됨 ※ 상기 금액은 사업초기단계의 추정분담금이며 추후 일정 및 진행사항에 따라 변경될 수 있음 - **민원인의 추정 권리가액 범위 내 최대 2주택 및 상가 등 부대·복리시설 우선분양** 받을 수 있음 - **민원인이 분양신청을 하지 않거나 철회했을 경우 현금청산 대상자가 될 수 있으며 현금청산가액은 분양 신청기간이 만료된 이후에 산정**됨	

6 관련부서(기관) 협의의견에 대한 조치계획서

가. 협의기간 : 2025. 06. 17. ~ 2025. 07. 11.

나. 협의부서 : 서울시, 마포구 등 46개 관련기관(부서)

1) 서울시

<table>
<tr><th>관련기관(부서)</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영여부</th></tr>
<tr><td>공공주택과</td><td>○ 대상지 주변 지형 현황 및 도로 지반고 반영한 대지조성계획 상세 제시</td><td>○ 대상지 주변 지형 현황 및 도로 지반고 반영한 대지조성계획을 상세하게 제시하였음</td><td>반영
〈첨부1〉</td></tr>
<tr><td></td><td>○「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」에 따라 상한용적률 산정 시 건축물 기부채납 계수는 0.7을 적용하여 주시기 바람</td><td>○「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준」에 따라 상한용적률 산정 시 건축물 기부채납 계수는 1.0 → 0.7을 적용하여 산정하였음
※ 상한용적률 산정식
<table><tr><th>협의(안)</th></tr><tr><td>· 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물)
= 190.0%×(1+1.3×1×0.0482+1.0×0.0910)
= 219.20% ≒ 219.0% 이하 적용</td></tr><tr><th>조치계획(안)</th></tr><tr><td>· 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물)
= 190.0%×(1+1.3×1×0.0482+0.7×0.0927)
= 214.24% ≒ 214.0% 이하 적용 / 감) 5%</td></tr></table>
※ 용적률 체계 및 장기전세주택 세대수
<table><tr><th>구 분</th><th>협의(안)</th><th>조치계획(안)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>기준용적률</td><td>190%</td><td>190%</td><td>-</td></tr><tr><td>상한용적률</td><td>219%</td><td>214%</td><td>감) 5%</td></tr><tr><td>법적상한용적률</td><td>436%</td><td>443%</td><td>증) 7%</td></tr><tr><td>완화용적률의 1/2</td><td>108.5%</td><td>114.5%</td><td>증) 6%</td></tr><tr><td>장기전세주택 세대수</td><td>165세대</td><td>175세대</td><td>증) 10세대</td></tr></table></td><td>반영</td></tr>
<tr><td></td><td>○ 공공보행통로는 시인성 및 이동 편의성 확보를 위하여 직선형으로 조정 검토</td><td>○ 공공보행통로 시인성 및 이동 편의성 확보를 위하여 선형 일부를 직선형으로 조정하였으며,
○ 대상지 내 소로 2-38호선 폐도에 따른 최소한의 교통성 확보 방안으로 공공보행통로를 계획하였으나, 주변여건 및 보행량 등 공공보행통로 이용자의 효용성을 고려하여 폭원 축소(8m → 6m)하였음</td><td>반영
〈첨부2〉</td></tr>
<tr><td></td><td>○ 근린생활시설 규모는 대상지 주변 현황 및 지역 수요 등을 고려하여 계획 필요</td><td>○ 주변 지역 근린생활시설 수요 등을 고려하여 대상지 내 근린생활시설 규모를 축소하였음
※ 근린생활시설 계획(안)
<table><tr><th>구 분</th><th>협의(안)</th><th>조치계획(안)</th><th>비 고</th></tr><tr><td>층 수</td><td>104동 하부 1~2층</td><td>104동 하부 1층</td><td>감) 1개층</td></tr><tr><td>연면적</td><td>3,632.0㎡</td><td>1,997.0㎡</td><td>감) 1,635.0㎡</td></tr></table></td><td>반영</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>관련기관(부서)</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영여부</th></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택과</td><td>○ 역세권 장기전세주택사업의 취지를 고려하여 공공기여시설(공공체육시설)을 장기전세주택으로 변경 검토하고, 공공기여시설 유지 계획 시 시설의 구체적인 관리·운영계획(구청장 방침 등) 제시 필요</td><td>○ 대상지 내 공공기여시설(공공체육시설)은 마포구 운영부서(체육진흥과)에서 구체적인 관리·운영계획(구청장 방침)을 수립하였음</td><td>반영
〈첨부3〉</td></tr>
<tr><td>○ 향후 정비계획 후속절차 진행 시 입안 전 기 안내(공공주택과-402('25.1.10.)호)한 바와 같이 "계획검토" 이행할 것</td><td>○ 후속절차 진행시 입안 전 서울시 계획검토단 자문을 이행하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(A,B,C 등 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 향후 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 함
- 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함)
- 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께</td><td>○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하겠으며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 향후 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하겠음
○ 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 서울시 임대주택과와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 진행하겠음</td><td>추후반영</td></tr>
<tr><td>○ 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함
※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임</td><td>○ 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공토록 하겠음</td><td>추후반영</td></tr>
<tr><td rowspan="2">도시계획
상임기획과</td><td>○ 용도 폐지되는 정비기반시설에 대한 유상매입(1,479.9㎡) 계획은 도로, 공공공지 등 정비기반시설 확보를 통한 최소화 방안 검토 필요</td><td>○ 보차혼용통로 서측 대지내공지(공개공지)를 정비기반시설(공공공지)로 변경하여 유상매입 면적을 최소화하였음
※ 유상매입 면적 변경(안)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>협의(안)</th><th>조치계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>면 적</td><td>1,479.9㎡</td><td>1,229.1㎡</td><td>감) 250.8㎡</td></tr>
</table></td><td>반영
〈첨부4〉</td></tr>
<tr><td>○ 대상지 서측 보차혼용통로(8m) 계획은 대상지 차량부출입구계획 및 연접 공장부지 진출입구를 고려하여 도시계획시설(도로)로 계획 검토 필요</td><td>○ 서울시 사전검토('24.8.) 당시 대상지 차량부출입구 및 연접 공장부지(신수동 356-1 외 7필지)의 차량 진·출입 조건 등을 고려하여 도시계획시설(도로)로 계획하였으나, 입주민과 공장 부지 차량의 진출입만을 목적으로 하는 점을 감안하여, 도시계획시설로서의 공공 효용성이 제한적이라 판단되어 보차혼용통로(8m)로 변경하였음</td><td>미반영</td></tr>
<tr><td>도시계획
상임기획과</td><td>○ 공공보행통로계획(8m)은 주요 지점 간의 연결성을 고려하여 계획 필요성 재검토</td><td>○ 대상지 내 소로 2-38호선 폐도에 따른 최소한의 교통성 확보 방안으로 공공보행통로를 계획하였으며, 대상지 내 보차혼용통로 및 남·북방향으로의 연결성을 고려하여 공공보행통로는 유지하되, 공공보행통로 이용자의 효용성을 고려하여 폭원 축소(8m → 6m) 하였음</td><td>반영
〈첨부2〉</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>관련기관(부서)</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영여부</th></tr>
<tr><td>도시계획
상임기획과</td><td>○ 공공체육시설 신설계획 관련, 「역세권 장기전세주택 건립 운영 기준」 상 공공기여는 장기전세주택으로 우선 제공하는 것을 원칙으로 하는 바, 임대주택으로 우선 조정 검토 필요</td><td>○ 서울시 생활권에 대상지가 속한 용강 지역생활권 상 공공체육시설이 부족시설로 분석되었으며, 마포구 내 공공체육시설이 필요시설로 판단되어 구청장 방침(필요시설 및 운영계획)을 수립한 사항임</td><td>미반영</td></tr>
<tr><td></td><td>○ 도로계획 관련, ‘소로 3-79’ 및 ‘소로 3-80’은 조서 상 사업구역 내 도시계획시설(도로) 결정(변경) 내용을 명확하게 제시 필요</td><td>○ ‘소로 3-79’ 및 ‘소로 3-80’ 결정(변경)사항에 대하여 도시계획시설(도로) 결정조서 상 대상지 내 폭원 및 연장을 명확하게 기재하였음</td><td>반영
〈첨부5〉</td></tr>
<tr><td></td><td>○ 상한용적률 산정 시 ‘가중치’ 등은 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준 (‘25.1)」에 정합토록 조정 검토 필요</td><td>○ 상한용적률 산정에 따른 ‘가중치’ 등은 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준 (‘25.1)」에 정합하게 산정하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>도시계획과</td><td>○ 수요조사 결과에 따른 공공기여 반영
<table><tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr><tr><td>운영주체</td><td>· 서울시청(건강관리과)</td></tr><tr><td>용도</td><td>· 공공지원시설(공공산후조리원)</td></tr><tr><td>시설규모</td><td>· 수요조사 연면적 : 2,000㎡</td></tr><tr><td>관리청</td><td>· 서울특별시장</td></tr></table></td><td>○ 서울시 생활권에 대상지가 속한 용강 지역생활권 상 공공체육시설이 부족시설로 분석되었으며, 마포구 내 공공체육시설이 필요시설로 판단되어 구청장 방침(필요시설 및 운영계획)을 수립한 사항임</td><td>미반영</td></tr>
<tr><td>시설계획과</td><td>○ 소로 2-38의 도시계획시설 폐지로 인한 구역계 외 필지의 건축법 상 저촉이 발생하지 않도록 검토 필요</td><td>○ 대상지와 인접한 신영와코루 공장부지(신수동 356-1외 7필지)는 동일 소유자의 필지로서, 공장부지 차량 진출입에 지장이 없도록 보차혼용통로로 계획하였음</td><td>반영
〈첨부6〉</td></tr>
<tr><td></td><td>○ 대상지 동측 출입구는 신수시장 주차장 출입구와 인접하여 조성되는 바, 차량 진출입 및 보행에 지장이 없도록 출입구 위치 조정, 교통안전시설물 설치 등 개선방안 검토 필요</td><td>○ 신수시장 주차대수는 6대로 계획되어 있으나, 시장의 유동 인구가 많지 않아 실질적인 교통량이 적은 편이며,
○ 신수시장 및 단지 내 진·출입 차량과 보행자의 안전을 도모하고자, 교통안전시설물(안전휀스, 고원식 횡단보도, 반사경, 정차금지대)을 설치하였음</td><td>반영
〈첨부7〉</td></tr>
<tr><td>시설계획과</td><td>○ 구역계에 저촉되는 구역계 외 도시계획시설(시장)은 현황에 맞게 변경 결정 필요</td><td>○ 구역계 내 저촉되는 구역계 외 도시계획시설(시장) 선형을 신수동 288-1번지 지적과 일치하도록 변경하였음
※ 도시계획시설(시장) 결정(변경)조서
<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">시설의 종류</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">최초결정일</th></tr><tr><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변경 후</th></tr><tr><td>변경</td><td>신수시장</td><td>1,000</td><td>감) 151</td><td>849</td><td>서고
제1972-93호
(72.7.6.)</td></tr></table></td><td>반영
〈첨부8〉</td></tr>
<tr><td>친환경건물과</td><td>○ 향후 사업 계획 변경으로 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표1 제1호 자목(건축물 연면적 10만㎡ 이상)에 따른 환경영향평가 대상사업에 해당하게 되는 경우 건축 허가 전 협의를 득하여야 함</td><td>○ 사업 계획 변경으로 관련법에 따른 환경영향평가 대상사업에 해당하게 되는 경우 건축 허가 전 협의를 진행하겠음</td><td>추후반영</td></tr>
</table>

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
도시경관담당관	○ 옥외 조명기구 설치시 「조명계획」 수립 - 근거 : 「서울특별시 빛공해 방지 및 좋은빛 형성 관리 조례」 제22조 - 대상 : 같은 조례 제3조제1호 및 제3호의 조명기구를 신설·개량·증설하는 경우 - 기준 : 서울시 야간경관계획 가이드라인(2020), KS기준 등 관련지침 반영, 조명환경관리구역 및 방사허용기준 준수 등	○ 추후 옥외 조명기구 설치 시 관련법령 및 기준에 따라 「조명계획」 수립토록 하겠음	추후반영
	○ 「서울특별시 좋은빛위원회」 심의 준수 - 대상 : 같은 조례 제22조제2항 관련 별표(붙임 참조) - 시기 : 공동주택 옥외 경관조명 및 기부채납 도로조명 실시설계 완료 전 - 절차 : 조명계획 접수(구) ⇒ 검토(구) ⇒ 심의 신청(구→시) ⇒ 안건상정(시) ⇒ 좋은빛 위원회 심의(시) ⇒ 의결사항 통보(시→구) ※ 심의도서 작성방법 서울시홈페이지(www.seoul.go.kr)→분야별정보→문화(도시경관)→위원회 및 법규·가이드라인 참고	○ 추후 옥외 경관조명 실시설계 완료 전 「서울특별시 좋은빛위원회」 심의 준수하여 이행하겠음	추후반영
물재생시설과	○ "광흥창역세권 장기전세주택사업 도시정비형 재개발사업"은 현재 정비계획 수립단계이므로 「오염총량관리 기본방침」 제29조에 의거 사업시행계획인가 단계 전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바람	○ 사업시행계획인가 전 수질오염 총량검토서를 첨부하여 협의하겠음	추후반영
도로관리과	[포장관리팀] ○ 특별시도에 저소음포장(운영시 소음저감 대책)은 「소음진동관리법 시행규칙」의 소음진동방지시설에 포함되어 있지 않고 장기적인 성능 및 유지관리 등의 검토가 필요하여 설치가 불가할 수 있음	-	-
	○ 향후 소음예측결과 보고서를 제출하여 주시고 특별시도에 대한 소음저감대책을 별도 협의 바람	○ 추후 소음예측결과 보고서를 제출하겠으며, 소음저감대책을 별도 협의토록 하겠음	추후반영
	[지하안전1팀] ○ 굴착깊이 20m 이상시 「지하안전관리에 관한 특별법」 제14조 또는 제23조에 따른 지하안전평가 대상이며, 제15조 및 동법 시행령 제16조에 따라 사업시행계획인가 전 지하안전평가 협의 및 절차 준수 바람 ※ 굴착깊이 10m 이상 20m미만 굴착공사시: '소규모 지하안전평가' 대상	○ 대상지는 최대 굴착깊이 22.9m로 지하안전평가 대상이며, 사업시행계획인가 전 지하안전평가 협의 및 절차를 진행하겠음	추후반영
	○ 사업시행자는 지하안전평가서 및 사업계획서 등 필요한 자료를 첨부하여 승인기관에 제출하고 협의 내용을 사업계획에 반영하여 함	○ 지하안전평가서 및 사업계획서 등 자료를 제출토록 하겠으며 협의 내용을 사업계획에 반영하겠음	추후반영
	○ 또한 법 제18조제4항 및 동법 시행령 제20조 제2항에 따른 협의 내용 및 사업계획 변경 시 승인기관과 재협의 검토하여 시행하여야 함 ○ 기타 관련사항은 관련법에 준수하여 이행하여야 함	○ 협의 내용 및 사업계획 변경 시 승인기관과 재협의 하겠음	추후반영

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
조경과	[수목 식재계획] ○ 계획수립 시 사업구역 내 소중한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행 시 적극 이행 필요 ※ 필요시 해당 자치구(마포구 공원녹지과)와 사전협의하여 추진	○ 사업구역 내 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행 시 적극 이행토록 하겠음	추후반영
	○ 수목식재 시 녹지량 확충차원에서 다채로운 녹지공간 및 쾌적한 환경 조성을 위해 수종의 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요	○ 수목식재 시 녹지량 확충차원에서 다채로운 녹지공간 및 쾌적한 환경 조성을 위해 수종을 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등)하여 계획하였음	반영
	○ 차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요 - (붙임「서울시 미세먼지 저감 권장수종」 참조)	○ 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 검토하겠음	추후반영
	○ 사업부지내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토 필요	○ 사업부지내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건을 충분히 검토하겠음	추후반영
	[입체녹화 관련] ○ 옥상녹화 관련 세부사항은「서울시 옥상녹화 가이드라인」등 반영 설계 (서울시 홈페이지 - 분양별정보 - 환경 - 자료실 - 공원 참조)	○ 옥상녹화 관련「서울시 옥상녹화 가이드라인」등 반영하여 설계하겠음	추후반영
	○ 옥상녹화시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 필요	○ 옥상녹화시 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영하여 이동 동선 및 통로 확보토록 하겠음	추후반영
	○ 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재시「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」참조	○ 추후 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재 시「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」참고하여 계획하겠음	추후반영
	○ 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요 - "도시구조물 벽면녹화 기법", "그린커튼(Green Curtain) 조성지침" 등 참고 - (서울시 홈페이지 - 분야별정보 - 환경 - 자료실 - 공원 - 공지 참조)	○ 추후 사업시행계획 인가 시 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위하여 옥상녹화 외 벽면녹화 추가 조성에 대한 다양한 입체 녹화 방안 적용을 검토하겠음	추후반영
	○ 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요	○ 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토하겠음	추후반영

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
조경과	[기타사항] ○ 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」제4조 (조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수	○ 조경 공간 및 세부사항은 관련 법령 및 조례 등 규정 준수하겠음	추후반영
	○ 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」규정을 준수하시기 바람	○ 소나무류 계획 시 관련 규정 준수하겠음	추후반영
	○ 평의자, 파고라 등 신규 설치시 "서울우수공공 디자인 디자인가이드북"참고 - (홈페이지 주소 http://sgpd.seoul.go.kr/)	○ 평의자, 파고라 등 신규 설치시 "서울우수공공디자인 디자인가이드북" 참고토록 하겠음	추후반영
	○ 녹지 내 수목식재 시 '서울시 매력가든 디자인 가이드라인' 참조	○ 녹지 내 수목식재 시 '서울시 매력가든 디자인 가이드라인'을 참고토록 하겠음	추후반영
	○ 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하여야 하며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하여야 함 - (도시숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률 제12조제5항)	○ 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하겠으며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하겠음	반영
	○ 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 마포구 (공원녹지과)와 협의하여 '서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회'의 가로수 심의 필요	○ 추후 사업시행계획 인가 시 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 마포구 (공원녹지과)와 협의하여 '서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회'의 가로수 심의를 득하겠음	추후반영
	○ 사업시행계획인가(변경) 시에는 우리 부서에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 할 것	○ 사업시행계획인가(변경)시 조경과에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의하겠음	추후반영
보행자전거과	[보행] ○「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효 보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요 ※ '유효 보도폭'의 정의(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 제2조) - 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭	○ 관련법규에 따라 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m 이상 확보하였으며, 가로수 등 보도 위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소해지지 않도록 조성하였음	반영
	○ 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치 ※ 참조 : 교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙 [별표 1]	○ 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하겠음	추후반영

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
보행자전거과	○ 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등	○ 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공토록 하겠음	추후반영
	[종합] ○ 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거 이용 활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거이용시설 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함	○ 관련법규에 따라 자전거 이용시설 등 자전거 관련 계획을 수립하였음	반영
	○ 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	○ 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 보행자전거과로 점검의뢰 요청하겠음	추후반영
	[자전거 주차시설] ○ 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준, '23.7.)에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 설치하여 주시기 바람	○ 자전거 주차시설은 관련법규에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 설치하였음	반영
	○ 향후 개별 필지 사업시 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치하여 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함	○ 자전거 주차시설은 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하여 주출입구 통로변에 설치하였으며, 차량과 상충이 발생하지 않도록 계획하였음 ○ 추후 사업시행계획 인가 시 의견사항을 반영하여 계획하겠음	추후반영
수변감성도시과	[공통사항] ○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영하겠음	추후반영

<table>
<tr><th>관련기관(부서)</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영여부</th></tr>
<tr><td>수변감성도시과</td><td>[빗물관리]
○ “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 - 물관리에서 ‘저영향개발 사전협의제도’ 참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전 협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함.
- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치
※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table><tr><th>구 분</th><th>공공·교육</th><th>공원·녹지</th><th>교통·기반</th><th>민간(대규모)</th><th>민간(소규모)</th></tr><tr><td>빗물분담량 (mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr></table>※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)
-「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획
※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)</td><td>○ 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 마포구 물순환 주관부서와 사전협의토록 하겠음
- 추후 저영향개발 사전협의 시 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설을 설치하겠음
- 추후 저영향개발 사전협의 시 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출하겠음
- 추후 저영향개발 사전협의 시 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획하겠음
- 추후 저영향개발 사전협의 시「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획하겠음</td><td>추후반영</td></tr>
<tr><td></td><td>[물재이용]
○ “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고,</td><td>○ “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, 소재지 관할 구청장에게 신고하겠음</td><td>추후반영</td></tr>
</table>

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
수변감성도시과	○ “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제9조 및 “서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례” 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	○ “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제9조 및 “서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례” 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하겠음	추후반영
	[토양] ○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 기타(난방유 저장탱크 등)	○ 대상지 해당사항 없음	-
	○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조의3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하겠으며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법하게 처리하겠음	추후반영
	[지하수] ○ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) 관리수위는 설계시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 결정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)	○ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하겠음	추후반영
	○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우 (지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부 ‣ 담당자 : 김선호(☎02-2133-3777), 이메일 : prostaff@seoul.go.kr ‣ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속→열린마당→자료실 →번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]	○ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우 (지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 마포구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출하겠음	추후반영

<table>
<tr><th>관련기관(부서)</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영여부</th></tr>
<tr><td>수변감성도시과</td><td>○ 공사 시 지하수 관측을 위해 측정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의</td><td>○ 공사 시 지하수 관측을 위해 측정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하겠음</td><td>추후반영</td></tr>
<tr><td></td><td>○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토
※ 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」주요내용
- 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr>
<tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
<tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
</table>
- 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr>
<tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr>
<tr><td>하천 인근(500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr>
<tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>소방서 인근, 구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr>
</table>
▸ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템 (http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드(홈페이지 접속→열린마당→자료실→ 게시물번호 9)
○ 유출지하수의 이용 등 관련
- 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며,
- 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함.</td><td>○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음</td><td>추후반영</td></tr>
</table>

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
수변감성도시과	※ 지하층 공사 완료 기준 ‣ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정 (물저장고) 공사 완료 ‣ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료 - 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요		
	[물놀이형 수경시설] ○ 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	○ 대상지 해당사항 없음	-

- 이 하 여 백 -

2) 마포구

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
도로개선과	○ 사업추진 시(사업시행계획인가 신청 전) 아래 사항을 반영하여 추진할 것 - 아래사항을 반영하여 도로관련 시공상세도 작성 (1) 도시계획시설 중로 3-(1), 소로 3-79, 소로 3-80 에 대해서 보도 정비(측구, 경계석 포함) 및 아스팔트 전폭 정비 반영, 주변개발지 연계 확폭 예정인 토정로17길에 대한 조성계획 마련할 것 ※ 서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례 제11조, 제33조 및 서울시「보도공사 투수블록 품질기준 상향 안내」에 따라 2등급 이상 투수블록 제품 사용 (2) 도로관련 시공상세도 작성은 구간별 종·횡단면도와 시공단면도를 포함하여 구체적으로 작성할 것 (3) 노면표시에 관한 사항은 교통행정과 및 유관기관 사전 협의 필요 (4) 우리 구 물관리과와 별도협의하여 배수계획도 작성(ex. 20m 간격 빗물받이 설치) - 공사중 교통처리(안전관리)계획 작성 - 그 외 기타 설계 및 공사에 관한 사항은 [붙임] 도로분야 일반승인조건에 및 관련 법령에 따라 시행	○ 사업시행계획 인가 시 의견사항을 반영한 도로관련 시공상세도를 제출토록 하겠음	추후반영
교통행정과	○ 상기사업은 교통영향평가대상사업으로서 향후 교통영향평가 시행시 세부검토 예정임을 회신합니다	○ 대상지는 교통영향평가 대상으로 향후 교통영향평가 시행시 재협의토록 하겠음	추후반영
보행행정과	○ 차량진출입로 도로점용 관련(02-3153-9707) - 보도 신설하여 신규 차량 진출입로 개설할 경우 보행행정과와 사전 협의해 도로 점용허가 득하기 바람(차량진출입로가 이면도로로 통행할 시 해당사항 없음)	○ 차량진출입로 도로점용 관련하여 추후 보행행정과와 사전 협의 후 도로 점용허가를 득하겠음	추후반영
	○ 공사용 도로점용 관련 - 공사용 판자벽, 발판, 대기소 등의 공사용 시설 및 자재로 도로를 점용할 경우 도로점용(공사용) 허가 받아야 함 (일시점용: 02-3153-9725 / 1년이상 점용: 02-3153-9708)	○ 공사용 판자벽, 발판, 대기소 등의 공사용 시설 및 자재로 도로를 점용할 경우 도로점용(공사용) 허가를 득하겠음	추후반영
맑은환경과	[「개인하수처리시설」설치 관련 사항] ○「하수도법」제38조에 따라 개인하수처리시설 설계 · 시공업의 자격을 갖춘 자「하수도법시행령」 제24조제3항 [별표1의 6] 개인하수처리시설 설치 기준에 적합하게 설치하여야 함	○ 사업시행계획 인가 시 관련법규에 따라 개인하수처리시설을 설치하겠음	추후반영

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
맑은환경과	○ 정화조의 구조·규격은 제1실의 유입관은 "T"자형관으로 설치하되, 단층벽이나 "T"자형관을 설치하는 경우에는 위에서 볼 수 있는 점검뚜껑을 두고 "T"자형관의 지름은 10㎝이상이어야 함 - 안전망 설치시 스텐강관 19mm이상 설치할 것 - 200인조 이상 강제배출형 부패탱크식 정화조에는 공기공급장치를 설치할 것(환경부, 하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼에 따라 설치) - 맨홀뚜껑의 경우 도색(노란색) 및 보행자 및 차량 접근주의알리는 안내문 새겨야 하며, 원형으로 제작하는 경우 시설물이 수평을 유지할 수 있도록 설치할 것 - 정화조 내 생활오수(세면대물 등)가 절대 유입되지 않도록 할 것 - 정화조 시공시 콘크리트 외벽을 반드시 설치하고 통기관 및 환기시설 설치시 장소는 주변에 악취로 인한 불편함이 없는 옥상 등으로 선정하여 설치할 것(방충망을 설치하여야 함) - 사용승인시(준공검사시) 준공검사신청서, 준공검사조사서, 관리카드, 재질검사성적서 등 준공서류 제출할 것 - 사용승인시(준공검사시) 공정별 증빙자료(시공사진) 제출 ※ 공정별 증빙자료: 정화조-인입&유출 배관 연결 부분 사진 및 정화조-환기 배관 연결 부분 사진 바닥면 콘크리트 기초공사 사진, 환기배관 방충망 설치 사진, 정화조 품질(일련번호) 표시판 사진, 안전망 사진 등 관련시설 설치사진	○ 사업시행계획 인가 시 정화조의 구조·규격기준에 적합하게 설치하겠음	추후반영
	[「빗물이용시설」 관련 사항] ○ 빗물 이용시설 설치 의무 대상 - 종합운동장, 실내체육관, 공공업무시설 및 공공기관의 청사(지붕면적1,000㎡이상), 공동주택(건축면적 10,000㎡ 이상), 초등학교, 중학교, 고등학교, 대학, 대학교(건축면적 5,000㎡ 이상), 대규모 점포(매장면적의 합계 3,000㎡ 이상), 부지면적이 100,000㎡ 이상인 골프장을 신축·증축·개축 또는 재축하는 경우 빗물이용시설을 설치·운영하여야함	○ 대상지는 빗물 이용시설 설치 의무 대상에 해당하며 사업시행계획 인가 시 빗물 이용시설 기준 및 관리기준에 적합하게 설치하겠음	추후반영
	○ 빗물 이용시설기준 및 관리 기준 - 빗물이용시설을 설치하는 경우 「물 재이용시설 설계 가이드라인」(환경부 2022년 개정)과 「물 재이용시설 운영·관리 업무지침」(환경부 2022년 8월 개정)을 참고하여 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조제5항의 시설·관리기준에 맞도록 설치할 것 ※ 시설 기준 - 지붕(골프장의 경우에는 부지를 말한다)에 떨어지는 빗물을 모을 수 있는 집수시설(集水施設)	○ 빗물 이용시설을 설치 시 관련법규에 적합하게 설치하겠음	추후반영

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
맑은환경과	- 처음 내린 빗물을 배제할 수 있는 장치나 빗물에 섞여 있는 이물질을 제거할 수 있는 여과장치 등 처리시설 - 처리시설에서 처리한 빗물을 일정 기간 저장할 수 있는 아래의 요건을 갖춘 빗물 저류조(貯溜槽) · 지붕의 빗물 집수 면적에 0.05미터를 곱한 규모 이상의 용량(골프장의 경우 해당 골프장에 집수된 빗물로 연간 물사용량의 40퍼센트 이상을 사용할 수 있는 용량을 말한다)일 것 · 물이 증발되거나 이물질이 섞이지 아니하고 햇빛을 막을 수 있는 구조일 것 · 내부를 청소하기에 적합한 구조일 것 - 처리한 빗물을 화장실 등 사용장소로 운반할 수 있는 펌프·송수관·배수관 등 송수시설 및 배수시설		
	○ 빗물 이용시설기준 신고 구비서류 - 법 제8조제2항 전단에 따라 빗물이용시설 설치 신고를 하려는 자는 빗물이용시설 설치신고서」(물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호서식])와 더불어 아래에 제시된 4가지 서류를 같이 첨부하여 제출할 것 ① 빗물이용시설 설치·운영 계획서 ② 빗물이용시설의 위치, 용량, 사업비 및 사업기간 등을 적은 사업개요서 ③ 빗물이용시설과 관련된 설계도서[시설의 주요 치수와 건물 등의 배수 계통을 포함] ④ 시설의 관련 사진을 첨부할 것	○ 빗물 이용시설 설치 시 구비서류를 첨부하여 제출토록 하겠음	추후반영
	○ 빗물 이용시설 유의사항 - 중수도 시설과 구분하여 설치할 것 -「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」의 개정에 따라 2024. 7. 24.(수) 이후, 빗물이용시설의 법적 설치대상 건물(신축·증축·개축·재축)의 경우 같은법 제8조2항에 따라「건축법」제11조 및 제14조에 따른 건축신고를 하기 전에 빗물처리용량 등을 신고하여야 함(같은 항의 환경부령에 따른 중요사항을 변경하는 경우에도 같음)	○ 빗물이용시설의 법적 설치대상 건물에 해당할 경우 건축신고를 하기 전 빗물 처리용량 등을 신고토록 하겠음	추후반영
	[「중수도」 관련 사항] ○ 중수도 설치 의무 대상 - 건축 연면적이 6만제곱미터 이상인 숙박업 또는 목욕장업, 1일 폐수배출량이 1천500세제곱미터 이상인 공장 또는 발전시설을 신축하는 경우 단독 또는 공동으로 물 사용량의 10퍼센트 이상을 재이용할 수 있도록 중수도를 설치·운영 하여야 함 - 국가 또는 지방자치단체, 공기업, 지방공기업이 관광단지의 개발사업, 도시개발사업, 산업단지 개발사업, 택지개발사업을 시행하려는 경우 단독 또는 공동으로 물 사용량의 10퍼센트 이상을 재이용할 수 있도록 중수도를 설치·운영 하여야 함	○ 대상지 해당사항 없음	-

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
맑은환경과	○ 중수도 시설기준 및 관리 기준 - 중수도 시설을 설치하는 경우 「물 재이용시설 설계 가이드라인」(환경부 2022년 개정) -「물 재이용시설 운영·관리 업무지침 개정」(환경부 2022년 8월 개정)을 참고하여,「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 시행규칙 제7조의 시설·관리기준에 맞도록 설치하여야 함 ※ 시설기준 - 사용된 물을 생활용수·공업용수 등의 용도에 맞는 수질로 처리할 수 있는 처리시설 - 처리한 물을 보낼 수 있는 펌프·송수관 등의 송수시설 - 처리한 물을 배수할 수 있는 배수관 등의 배수시설 - 수량 부족에 대비하여 수돗물 등에 의한 보급이 가능하고, 처리한 물과 수돗물 등이 섞이지 않는 구조로 된 저류조 ○ 중수도 시설 신고 구비서류 -「중수도 설치신고서」(물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙 [별지제3호서식])와 더불어 아래에 제시된 3가지 서류를 같이 첨부하여 제출할 것 ① 중수도 사용계획서 ② 처리시설의 위치, 용량, 사업비 및 사업기간 등을 적은 사업개요서 ③ 중수도와 관련된 설계도서[시설의 주요 치수와 건물 등의 배수계통을 포함] ④ 협의하였음을 증명할 수 있는 서류 ※ 협의 증명 서류 제출 대상은 개발사업을 시행하려는 경우 한정임 ○ 중수도 시설 유의사항 -「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」의 개정으로 인해 2024. 7. 24.(수)부터「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조1항 및 2항에 따라 중수도를 설치하여야 하는 자는 각각 시설물에 대한「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하거나 같은 법 제14조에 따른 건축신고를 하기 전 또는 개발사업의 실시계획 등에 대한 승인·인가를 신청하기 전에 같은 항의 환경부령으로 정하는 바에 따라 중수도의 중수 처리용량 등을 시장·군수·구청장등에게 신고하여야 함(같은 항의 환경부령에 따른 중요사항을 변경하는 경우에도 같음) - 물 사용량의 10퍼센트 이상을 하·폐수처리수 재처리수로 공급받거나 빗물을 이용하는 경우 설치하지 아니하여도 됨		

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
맑은환경과	[「물환경보전법」관련 사항] ○ 물환경보전법 제15조제1항4호에 따르면 “공공수역에 환경부령으로 정하는 기준이상의 토사를 유출하거나 버리는 행위는 하여서는 아니된다.”라고 규정 하고 있고 이를 위반 시 “1천만원 이하의 과태료를 부과한다”라고 동법 제82에 규정하고 있음 ○ 동법 시행규칙 제26조2(토사 유출 등의 기준) ① 법 제15조제1항제4호에서 "환경부령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토사량을 말한다. 이 경우 토사는 육상에서 행해지는 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사로 인한 토사로서 누적강우량이 20밀리미터 미만일 경우에 유출되거나 버려지는 토사로 한다. 1. 1천킬로그램 이상의 토사량(「하수도법」제2조제4호에 따른 공공하수도의 하수관로, 폭 5미터 이하의 배수로 또는 폭 5미터 이하의 소하천에 유출하거나 버리는 경우에 한한다) 2. 토사 유입 후의 부유물질 농도에서 토사 유입 전의 부유물질 농도를 뺀 값이 리터당 100밀리그램 이상이 되게 하는 토사량(하천·호소에 유출하거나 버리는 경우에 한한다) ② 제1항에 따른 누적강우량 및 토사량의 구체적인 산정방법 등에 관한 사항은 환경부장관이 정하여 고시한다.	○ 관련법규에 따라 “공공수역에 환경부령으로 정하는 기준이상의 토사를 유출하거나 버리는 행위”는 금지토록 하겠음	추후반영
	[「어린이활동공간 확인검사」 관련 사항] ○ 어린이활동공간* 관리자나 소유자는 「환경보건법」 제23조제6항에 따라 신축, 증축 (총면적33㎡ 이상) 또는 수선(도료, 마감재료 또는 합성고무 재질의 바닥재를 사용하여 70㎡ 이상)한 후 30일 이내 확인검사를 받고, 그 결과를 마포구청(맑은환경과)에 제출하여야 함 ○ 어린이활동공간의 관리자나 소유자는 확인검사에 부적합한 어린이활동공간을 이용하지 않도록 하여야 함 *「환경보건법」 제2조제8항: 어린이집 보육실, 어린이놀이시설 등	○ 어린이활동공간 관리자나 소유자는 관련법규에 따라 신축, 증축, 수선한 후 30일 이내 확인검사를 받고, 그 결과를 마포구청(맑은환경과)에 제출하겠음	추후반영
	[「대기환경보전법」 관련 사항] ○ 건축연면적 1,000제곱미터 이상 - 대기환경보전법 제43조제1항 및 같은 법 시행규칙 별표 13에서 규정한 비산먼지 발생사업(연면적이 1,000㎡ 이상인 건축물 축조공사 등)을 하려는 자는 착공 전에 비산먼지 발생사업 신고를 하여야 함 - 노후건설기계 사용 제한 권고 ※ 대상건설기계 : 덤프·콘크리트펌프·믹서 트럭, 지게차, 굴착기	○ 관련법규에서 규정한 비산먼지 발생사업 시 착공 전 비산먼지 발생사업 신고를 득하겠음	추후반영

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
맑은환경과	- 시간당 증발량이 0.2톤 이상이거나 시간당 열량이 123,800킬로칼로리 이상인 보일러 및 흡수식 냉·온수기를 설치할 경우에는 대기환경보전법 제23조 제1항의 규정에 따라 대기배출시설 설치 허가 또는 신고를 하여야 함 ※ 단, 아파트, 오피스텔, 주상복합아파트에 설치된 개별난방 보일러는 제외함)		
	[「석면관리 및 조사」 등에 관한 사항] ○ 산업안전보건법 제119조, 같은 법 시행령 제89조 및 고용노동부령(산업안전보건기준에 관한 규칙)에 따라 건축물이나 설비를 철거하거나 해체하려는 경우에 해당 건축물이나 설비의 소유주 또는 임차인 등(이하 “건축물·설비소유주등” 이라 한다)은 일반석면조사 또는 기관석면조사를 한 후 그 결과를 기록·보존하여야 함	○ 건축물 또는 설비를 철거하거나 해체하려는 경우 해당 건축물이나 설비의 소유주 또는 임차인 등은 일반석면조사 또는 기관석면조사를 한 후 그 결과를 기록·보존하겠음	추후반영
	○ 산업안전보건법 제122조 및 같은 법 시행령 제94조에 따라 기관석면조사 대상인 건축물이나 설비에 대통령령으로 정하는 함유량과 면적 이상의 석면이 포함되어 있는 경우 해당 건축물·설비소유주등은 석면해체·제거업자로 하여금 그 석면을 해체·제거하도록 하여야 하며,	○ 기관석면조사 대상인 건축물이나 설비에 대통령령으로 정하는 함유량과 면적 이상의 석면이 포함되어 있는 경우 해당 건축물·설비소유주등은 석면해체·제거업자로 하여금 그 석면을 해체·제거하도록 하겠음	추후반영
	○ 같은 법 시행규칙 제181조에 따라 석면해체·제거업자는 석면해체·제거작업 시작 7일 전까지 해당 석면해체·제거작업 장소의 소재지를 관할하는 지방고용노동관서의 장에게 신고하여야 함	○ 석면해체·제거업자는 석면해체·제거작업 시작 7일 전까지 해당 석면해체·제거작업 장소의 소재지를 관할하는 지방고용노동관서의 장에게 신고하겠음	추후반영
	○ 석면안전관리법 제30조 및 석면해체작업감리인 기준(환경부고시)에 따라 철거 또는 해체하려는 건축물이나 설비에 석면이 함유된 분무재 또는 내화피복재가 사용된 사업장 또는 석면건축자재면적이 800제곱미터 이상인 사업장의 발주자는 석면해체작업감리인을 지정하여 석면해체·제거작업 시작하기 전의 7일 전까지 구청장에게 신고하여야 함	○ 관련법규에 따라 철거 또는 해체하려는 건축물이나 설비에 석면이 함유된 분무재 또는 내화피복재가 사용된 사업장 또는 석면건축자재면적이 800제곱미터 이상인 사업장의 발주자는 석면해체작업감리인을 지정하여 석면해체·제거작업 시작하기 전의 7일 전까지 구청장에게 신고하겠음	추후반영
	○ 석면안전관리법 제28조 및 같은 법 시행규칙 제38조에 따라 석면해체·제거업자는 사업장 주변의 석면배출허용기준(1세제곱센티미터당 0.01개 이하)을 준수하여야 하며,	○ 관련법규에 따라 석면해체·제거업자는 사업장 주변의 석면배출허용기준을 준수하겠음	추후반영
	○ 분무재, 내화피복재, 해체·제거하려는 석면건축자재가 사용된 면적의 합이 500제곱미터 이상인 건축물 또는 설비의 발주자는 석면비산 측정기관으로 하여금 석면의 비산 정도를 측정하도록 하고, 그 결과를 지체없이 구청장에 제출하여야 함	○ 해체·제거하려는 석면건축 자재가 사용된 면적의 합이 500제곱미터 이상인 건축물 또는 설비의 발주자는 석면비산 측정기관으로 하여금 석면의 비산 정도를 측정하고, 그 결과를 지체 없이 구청장에 제출하겠음	추후반영

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
맑은환경과	[「소음 · 진동관리법」 등에 관련 사항] ○ 공통사항 - 소음진동관리법 제22조제1항 및 같은 법 시행규칙 제21조제1항에 따라 특정공사의 사전신고 대상 기계 · 장비(천공기, 공기압축기, 브레이커, 굴착기, 압쇄기 등 소음진동관리법 시행규칙 별표 9에서 규정한 장비)를 5일 이상 사용하는 공사를 시행하려는 자는 착공 전에 특정공사 사전신고를 하여야 함 - 소음진동관리법 제22조제5항에 따라 특정공사를 시행하려는 자는 같은 법 시행규칙 별표10에서 규정한 기준에 적합한 방음시설을 설치한 후 공사를 시작할 것	○ 관련법규에 따라 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비를 5일 이상 사용하는 공사를 시행하려는 자는 착공 전에 특정공사 사전신고를 진행하겠음 ○ 특정공사를 시행하려는 자는 법에서 규정한 기준에 적합한 방음시설을 설치한 후 공사를 시작하겠음	추후반영
	○ 건축연면적 10,000제곱미터 이상 - 공사장 소음 적정관리를 위한 소음측정기(전광판 포함) 설치 운영 권고	○ 대상지 건축연면적은 10,000제곱미터 이상으로 공사장 소음 적정관리를 위한 소음측정기(전광판 포함) 설치 운영 권고 대상임	추후반영
	○ 공동주택 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제3조에 따라 건설하는 주택은 같은법 제9조(소음방지대책의 수립) 및 제9조의2(소음 등으로부터의 보호)에 따라 적법하게 조치할 것	○ 공동주택 착공 시 관련법규에 적법하게 조치하겠음	추후반영
	○ 특정공사에 해당하는 경우, 공사 시 소음으로 인하여 공사장 인근 거주자의 피해가 예상되므로 공사 착공 전에 공정별 소음 저감 계획을 수립·시행할 것	○ 특정공사에 해당하는 경우 착공 전 공정별 소음 저감계획을 수립·시행하겠음	추후반영
	[「친환경보일러 설치」 관련 사항] ○ 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 제35조제1항에 의거, 대기관리권역에서 가정용 보일러를 설치·교체할 경우 “환경부장관으로부터 보일러에서 배출되는 오염물질이 환경부령으로 정하는 기준에 적합하다는 인증을 받은 보일러“를 설치하여야 함.	○ 대기관리권역에서 가정용 보일러를 설치·교체할 경우 “환경부장관으로부터 보일러에서 배출되는 오염물질이 환경부령으로 정하는 기준에 적합하다는 인증을 받은 보일러“를 설치하겠음	추후반영
	[「실내공기질관리법」 관련 사항] ○ 100세대 이상의 신축 공동주택의 경우, 「실내 공기질 관리법」 제9조에 의거 시공완료 후 실내 공기질 자가측정을 실시하고 그 결과를 마포구청(맑은환경과)으로 제출하여야하며, 주민 입주 7일 전부터 60일간 관리사무소, 엘리베이터 게시판 등에 공고하여야 함.	○ 공동주택 시공 완료 후 실내공기질 자가측정을 실시하고 그 결과를 마포구청(맑은환경과)으로 제출하겠으며, 주민 입주 7일 전부터 60일간 관리사무소, 엘리베이터 게시판 등에 공고하겠음	추후반영

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
맑은환경과	○ 실내공기질 관리법 시행령 제2조에 따른 다중이용시설 또는 공동주택(「주택법」 제2조제22호에 따른 건강친화형 주택은 제외)을 설치(기존 시설 또는 주택의 개수 및 보수를 포함)하는 자는 실내공기질관리법 제11조(오염물질 방출 건축자재의 사용제한 등) 및 제11조의6, 같은 법 시행규칙 제10조에 따라 건축자재(접착제, 페인트, 실란트, 퍼티, 벽지, 바닥재, 환경부령으로 정한 표면가공 목질판상 제품)를 사용하려는 경우 오염물질 방출기준을 초과하지 아니한 것으로 확인을 받아 이를 증명하는 표지를 붙인 건축자재만을 사용하여야 함 ※ 건축자재의 표지는 실내공기질 관리법 시행규칙 [별표 7] 참조	○ 착공 시 관련법규에 따라 건축자재(접착제, 페인트, 실란트, 퍼티, 벽지, 바닥재, 환경부령으로 정한 표면가공 목질판상 제품)를 사용하려는 경우 오염물질 방출기준을 초과하지 아니한 것으로 확인을 받아 이를 증명하는 표지를 붙인 건축자재만을 사용하도록 하겠음	추후반영
	○ 지정된 공사감리자가 감리 시 적합확인 건축자재 사용 여부를 검사하고 감리완료보고서에 검사한 내역을 작성하여야 하며, 사용승인 전 실내재료 마감표 또는 건축자재 시험확인서를 마포구청(맑은환경과)으로 제출할 것	○ 지정된 공사감리자가 감리 시 적합확인 건축자재 사용 여부를 검사하고 감리완료보고서에 검사한 내역을 작성하겠으며, 사용승인 전 실내재료 마감표 또는 건축자재 시험확인서를 마포구청(맑은환경과)으로 제출하겠음	추후반영
	[「환경친화적 자동차의 충전시설 및 전용충전구역 설치」에 관한 사항] ○ 주차면수 50면 이상(기계식 주차면 수 제외)인 공공건물·공중이용시설*·공영주차장·100세대 이상 아파트 및 기숙사의 경우에는 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제11조의2제1항 및 같은 법 시행령 제18조의5규정에 따라 신축시설은 주차면수의 5% 이상, 기축시설은 주차면수의 2% 이상 환경친화적 자동차의 충전시설 및 전용주차구역을 설치하여야 하며, (기축시설: 2022. 1. 28. 이전에 건축허가를 받은 시설)	○ 관련법규에 따라 주차면수의 5% 이상 환경친화적 자동차의 충전시설 및 전용주차구역을 설치하겠음	추후반영
	○ 의무설치 충전시설의 개수가 10기 이상인 경우에는 1기 이상을 급속충전시설로 설치하여야 함 (소수점 이하 반올림하여 산정)	○ 의무설치 충전시설의 개수가 10기 이상인 경우에는 1기 이상을 급속충전시설로 설치하겠음	추후반영
	○ 충전방해행위에 대한 안내표지판 설치를 권고함 * 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설. 교육연구시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 자동차관련시설, 방송통신시설, 발전시설, 관광휴게시설	○ 대상지 해당사항 없음	-
문화예술과	○ 신수동 301-1일원에 대한 보존조치 유형은 참관조사 23건, 표본조사 47건, 시굴조사 39건, 발견 시 신고 3건임	-	-

<table>
<tr><th>관련기관(부서)</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영여부</th></tr>
<tr><td>문화예술과</td><td>Ⅰ. 신수동 288-4 외 22필지는 서울시 지표조사 공영제에 따라 서울시가 정밀지표조사를 실시하고 그 보존방안을 도출한 지역으로, 해당지역 사업 시행자는 건설공사 착공 전 아래의 사항을 이행하여야 함
① 매장유산 참관조사 실시
- 참관조사 : 매장유산의 존재 유무를 확인하기 위해 실시하는 가장 간소한 조사. 매장유산 관련 전문가가 건설공사의 시작 시점(공사의 착공시점이 아닌, 공사현장의 인부나 중장비를 이용할 수 있는 시점)부터 공사 현장에 참관하여 매장유산의 출토 여부를 직접 확인하는 것
※ 참관조사 수행 가능 조사기관: 국가유산청 홈페이지(새소식→공지사항)에서‘매장유산 조사기관’을 검색하여 확인 가능
② 참관조사 착수보고서 제출: 참관조사 시작 전 마포구 및 서울시 담당자에게 제출
*2022. 12. 2. (월)부터 서울 문화유산 통합시스템상 조사기관에서 직접 입력 불가로 자치구에서 입력
③ 참관조사 결과보고서 제출: 참관조사를 완료한 날로부터 20일 이내
<table>
<tr><th>제출처</th><th>제출방법</th><th>연락처</th></tr>
<tr><td>마포구 (문화 예술과)</td><td>○ 방문 또는 우편
- 서울시 마포구 월드컵로 212, 8층 문화예술과 (성산동, 마포구청) 우03937
○ 전자메일: hyb3@mapo.go.kr</td><td>02)3153-8372</td></tr>
<tr><td>서울시 (문화유산 보존과)</td><td>○ 서울시 문의</td><td>02)2133-2631</td></tr>
</table>
④ 매장유산 참관조사에 따른 완료 조치 확인(서울시)
- 참관조사 결과보고서 제출 후 서울시의 완료 조치 사항을 통보받아야 함(마포구 문화예술과 및 담당 부서 확인)</td><td>○ 해당 필지에 대하여 착공 전 매장유산 참관조사를 실시하겠음</td><td>추후반영</td></tr>
<tr><td></td><td>Ⅱ. 신수동 288-11번지 외 46필지는 서울시 지표조사 공영제에 따라 서울시가 정밀 지표조사를 실시하고 그 보존방안을 도출한 지역으로, 해당지역 사업 시행자는 건설공사 착공 전 아래의 사항을 이행하여야 함
① 매장유산 표본조사 실시
- 표본조사: 건설공사 사업 면적 중 매장유산 유존지역 면적의 2퍼센트 이하의 범위에서 매장유산의 종류 및 분포 등을 표본적으로 조사하는 것으로 시굴조사 및 정밀발굴조사 조치 여부를 결정하기 위한 조사
※ 표본조사 수행 가능 조사기관: 국가유산청 홈페이지(새소식→공지사항)에서 ‘매장유산 조사기관’을 검색하여 확인 가능</td><td>○ 해당 필지에 대하여 착공 전 매장유산 표본조사를 실시하겠음</td><td>추후반영</td></tr>
</table>

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
문화예술과	② 표본조사 착수보고서 제출: 표본조사 시작 전 마포구 및 서울시 담당자에게 제출 *2022. 12. 2. (월)부터 서울 문화유산 통합시스템상 조사기관에서 직접 입력 불가로 자치구에서 입력 ③ 표본조사 결과보고서 제출: 표본조사를 완료한 날로부터 20일 이내 ④ 매장유산 표본조사에 따른 완료 조치 확인(서울시) - 표본조사 결과보고서 제출 후 서울시의 완료 조치 사항을 통보를 받아야 함.(마포구 문화예술과 및 건축지원과에 확인)		
	Ⅲ. 신수동 151-3번지 외 38필지는 서울시 지표조사 공영제에 따라 서울시가 정밀지표조사를 실시하고 그 보존방안을 도출한 지역으로, 해당 지역 사업 시행자는 건설공사 착공 전 아래의 사항을 이행하여야 함. ① 매장유산 시굴조사 실시 - 시굴조사: 건설공사 사업 면적 중 매장 유산 유존지역 면적의 10퍼센트 이하의 범위에서 매장유산을 발굴하여 조사하는 것으로 국가유산청장의 허가를 받아 실시하는 조사. ※ 시굴조사 수행 가능 조사기관: 국가유산청 홈페이지(새소식→공지사항)에서 '매장유산 조사기관'을 검색하여 확인 가능. ② 시굴조사 결과보고서 제출: 시굴조사를 완료한 날로부터 20일 이내 ③ 매장유산 시굴조사에 따른 완료 조치 확인 (국가유산청) - 시굴조사 결과보고서 제출 후 국가유산청의 완료 조치 사항을 통보를 받아야 함(마포구 문화예술과 및 건축지원과에 확인)	○ 해당 필지에 대하여 착공 전 매장유산 시굴조사를 실시하겠음	추후반영
	Ⅳ. 신수동 288-31 외 2필지는 발견 시 신고 대상 필지로 지표조사가 미실시 되었거나, 지표조사 결과 GIS인트라넷시스템 미입력 지역으로 해당 지역 공사 진행 중 매장유산을 발견하였을 때는 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」제17조에 따라 신고하여야 함	○ 해당 필지에 대하여 공사 진행 중 매장유산을 발견했을 때 관련법규에 따라 신고하겠음	추후반영
재무과	○ 사업목적과 내용 등에 따라 개별법령에 따라 처리될 수 있으나, 일반적인 경우 「국유재산법」(국유재산) 및 「공유재산 및 물품 관리법」(공유재산)에서 정한 조건과 절차에 따라 처분	○ 국공유지는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」 등 관련법규에 따라 처분토록 하겠음	반영

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
재무과	○ 행정재산의 무상양도와 유상매입 - 사업시행인가로 용도폐지되는 기존의 정비기반시설은 무상양도 대상이 될 수 있으므로 종래 행정재산을 관리하던 소관 부서에서 무상양도 협의 - 사업시행인가로 용도폐지 되는 행정재산 중 건축물이 점유(사용)하고 있는 부분 및 무상양도에서 제외되는 부분은 착공 전 사업시행자 또는 점유자 등에게 매각 ※「도시 및 주거환경정비법」제98조(국유·공유재산의 처분 등) 제4항에 따라 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 수의계약으로 매각 가능	○ 용도폐지되는 기존 정비기반시설은 무상양도 대상이며 추후 사업시행계획 인가 시 관리 소관 부서에서 무상양도 협의토록 하겠음 ○ 용도폐지되는 행정재산 중 건축물이 점유하고있는 필지 및 무상양도에서 제외되는 필지는 착공 전 매입토록 하겠음	추후반영
	○ 추후 구유재산으로 기부채납 받거나 우리구로 무상귀속되는 재산은 재산취득 및 재산관리관 지정 요청 ※ 기부채납의 경우「기부채납 공공시설 통합 관리계획」(도시계획과-4418호(2023.5.17., 구청장 방침)을 준수하여 사후관리 철저	○ 추후 구유재산으로 기부채납 하거나 마포구로 무상귀속되는 재산은 재산취득 및 재산관리관을 지정하겠음	반영
	○ 토지의 일부가 정비구역에 편입된 경우에는 사업시행인가 후 정비구역 안과 밖을 기준으로 분할조치	○ 사업시행계획 인가 후 정비구역계를 기준으로 토지를 분할토록 하겠음	추후반영
장애인복지과	○ 본 협의건은 사업시행인가 이전 단계로서 편의시설에 대한 내용을 검토할 수 있는 건축도서 등이 마련되지 않은 시기로 별도 의견 없으며	-	-
	○ 단, 사업시행인가 이전까지 건축계획시 해당 용도에 필요한 편의시설 설치 세부기준을 준수하여야 합니다 ※ 용도별 적용하여야 하는 편의시설의 종류 공동주택-아파트(626세대): 주출입구접근로 / 장애인전용주차구역(전체주차대수의 3%) / 주출입구높이차제거 / 일반출입문 / 복도 / 장애인용승강기 / 경보피난설비 [법적근거] 장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에 관한 법률 시행령 [별표2] 대상시설별 편의시설의 종류 및 설치기준 장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에 관한 법률 시행규칙 [별표1] 편의시설의 구조재질등에 관한 세부기준	○ 사업시행계획 인가 시 관련법규에 따라 해당 용도에 필요한 편의시설 설치 세부기준을 준수하겠음	추후반영

3) 외부기관

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
서울마포경찰서	○ 사업지 북측 독막로 일대 안전지대 및 유턴구획선 현행 유지하여 주시기 바라며, 신수천주교회 교차로 동측 접근로의 유턴 신설 및 유턴 운영 타당성을 검토하여 주시기 바랍니다	○ 사업지 북측 독말로 일대 안전지대 및 유턴 구획선은 현행 유지로 변경하였으며, 신수천주교회 교차로 동측 접근로는 유턴구간을 신설하여 진출입 차량의 접근성은 양호할 것으로 판단됨	반영 〈첨부9〉
	○ 독막로26길의 중앙선 점선 구간(독막로26길 2 ~토정로15길 29) 현행 유지하여 주시기 바랍니다	○ 독막로26길의 독막로26길 2 ~ 토정로15길 29구간의 중앙선은 삭제하여 현행 유지하였음	반영 〈첨부10〉
	○ 토정로17길은 능률차로 운영을 검토하여 주시기 바라며, 교차로 내 유도선을 설치하여 주시기 바랍니다	○ 토정로7길은 능률차로 운영으로 변경하였으며, 교차로 내 유도선을 설치하였음	반영 〈첨부11〉
	○ B지점 국민은행 앞 횡단보도는 현행 유지하여 주시기 바랍니다	○ B지점 국민은행 앞 횡단보도는 원활한 교통 흐름을 위해 위치를 일부 조정한 후 현행대로 유지하였음	반영 〈첨부12〉
마포소방서	○ 상기 대상은 단지내 주출입구가 이면도로에 위치하여 소방차량(고가차) 진입이 곤란하기에 독막로26길 도로을 확폭하여 주시길 건의 드리며, 소방시설 관련사항은 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」제6조 의거 건축물의 허가 동의시 검토할 수 있음을 회신하여 드립니다	○ 대상지 북측 독막로 26길은 대상지에 접한 도로 부분에 대하여 6m → 8m로 확폭하여 기계획하였으며, ○ 소방시설 관련사항은 관련법규에 따라 추후 재협의토록 하겠음	기반영
수도방위사령부	○ 군보심의 결과 : 동의 ○ 협의건물의 위치는 대공방어협조구역이고, 행정기관 위탁고도 21.9m를 초과함 ○ 건축통제거리 내 방공진지 ○개소가 협의건물 보다 해발고도가 높아 탐지 및 식별, 타격 등 방공작전에 제한사항이 없음 ○ 따라서 건물신축으로 인한 작전 제한사항이 없고 관련 규정에 부합하므로 '동의'로 의결함	-	-
서울도시가스	[검토의견] ○ 향후 장비일람표 접수 시 공급가능여부 의견 제출 예정 - 도시가스 사용량에 대한 자료 미 접수(공공주택 및 공공시설 등)	○ 사업시행계획 인가 시 도시가스 사용량에 대한 자료 접수 후 재협의토록 하겠음	추후반영
	○ 세대수변경 및 기타 등의 설계 변경사항 발생시 즉시 재협의 요망	○ 세대수변경 및 기타 등의 설계 변경사항 발생시 재협의토록 하겠음	추후반영
	○ 해당 사업부지 기존 도시가스 사용세대들은 착공전 필히 우리사 안전공급팀과 가스배관 폐관 및 중지작업관련 사전 협의 요망	○ 착공전 가스배관 폐관 및 중지 작업 관련 사전 협의토록 하겠음	추후반영
	[기타사항] ○ 건축부지 내 기부체납 공공기여 시설은 에너지 이용합리화법 10조 규정에 의거 비전기실 냉방기기 설치(협의담당자 : 02-3660-8109,8247) 의무대상이며, 2011년 9월 블랙아웃사태 이후 전력피크 저감 및 전력 예비율 향상 정책에 적극 동참하고, 경제성 우위를 감안한 가스렌지 설치를 적극 검토해주시기 바랍니다	○ 대상지 내 공공기여 시설은 비전기실 냉방기기 설치 의무대상이므로, 추후 사업시행계획 인가 시 반영토록 하겠음	추후반영
	○ 세탁실(다용도실)에 가스의류 건조기용 도시가스 배관 설계를 요청드립니다	○ 추후 사업시행계획 인가 시 반영토록 하겠음	추후반영

관련기관(부서)	협 의 의 견	조 치 계 획	반영여부
서울특별시 교육청	[학생배치계획] ○ 해당 사업구역은 서부학교군 고등학교 배정 지역에 해당함 ○ 다만, 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있음	-	-
	[교육환경평가 관련] ○ 해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 제출 대상이므로, 교육환경평가서 승인 후 사업 추진 바람	○ 대상지는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경평가서 제출 대상이므로 추후 교육환경평가서 승인 후 사업을 추진토록 하겠음	추후반영
	[기타사항] ○ 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 및 교육환경보호 관련 등) 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의 하여야 함 ○ 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 서부교육지원청과 별도 협의 후 사업 추진 바람	○ 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의토록 하겠음 ○ 대상지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 서부교육지원청과 별도 협의하겠음	추후반영
서울특별시 서북육지원청	[중장기 학생배치계획] ○ 중장기 학생배치계획을 검토한 결과 본 개발사업이 완료되는 2029년 유·초·중학교 학생배치가 가능할 것으로 판단됨	-	-
	○ 단, 향후 계획 변경 및 준공 시점에 따라 학생 배치 여건에 변동이 생길 수 있으므로 개발사업 단계별로 우리 교육지원청과 사전에 협의하여 교실 증축 및 개보수, 교육환경개선 등이 필요한 경우 그 비용을 사업자가 부담하는 조건으로 인가하여 주시기 바람	○ 개발사업 단계별로 서부교육지원청과 사전에 협의를 진행하겠음	추후반영
	[교육환경평가] ○ 사업지가 성결유치원, 서울신석초등학교, 신수중학교, 광성중학교, 광성고등학교 교육환경보호구역 내에 위치하고 있어 교육환경평가 대상이므로 기한 내에 교육환경평가서를 제출하기 바람	○ 대상지는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 의거 교육환경평가서 제출 대상이므로 추후 교육환경평가서 승인 후 사업을 추진토록 하겠음	추후반영

- 이 하 여 백 -

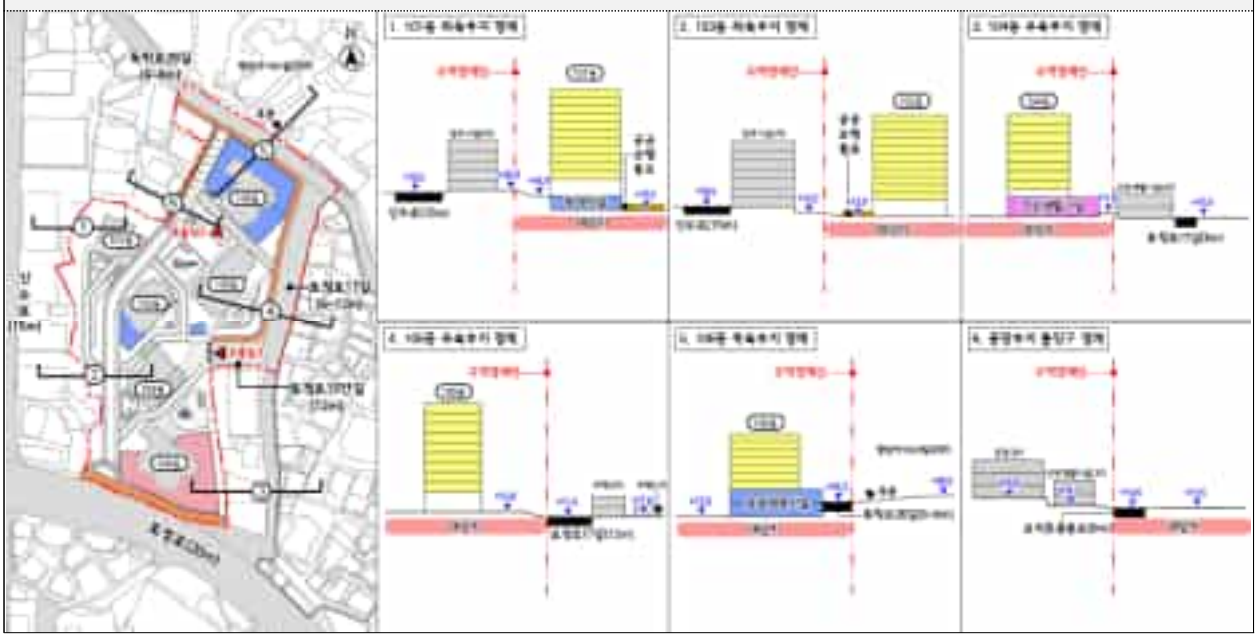
첨부1. 대지조성계획(안)

협의의견	· 대상지 주변 지형 현황 및 도로 지반고 반영한 대지조성계획 상세 제시
조치계획	· 대상지 주변 지형 현황 및 도로 지반고 반영한 대지조성계획을 상세하게 제시하였음

■ **대지조성계획**



■ **부분단면도**



첨부2. 공공보행통로 계획

협의의견	· 공공보행통로는 시인성 및 이동 편의성 확보를 위하여 직선형으로 조정 검토
조치계획	· 공공보행통로 시인성 및 이동 편의성 확보를 위하여 선형 일부를 직선형으로 조정하였으며, · 대상지 내 소로 2-38호선 폐도에 따른 최소한의 교통성 확보 방안으로 공공보행통로를 계획하였으나, 주변여건 및 보행량 등 공공보행통로 이용자의 효용성을 고려하여 폭원을 축소(8m → 6m) 계획하였음

■ **배치도**

협의(안)



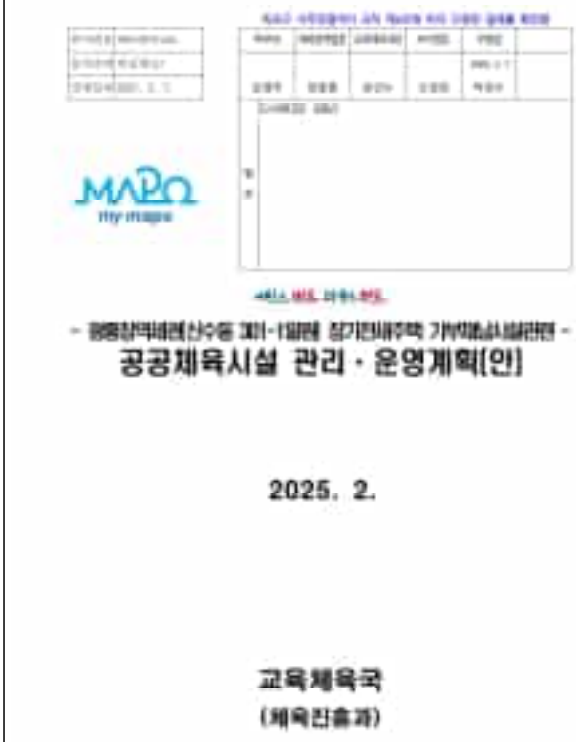
조치계획(안)



첨부3. 공공체육시설 관리·운영계획(안)

협의의견	· 역세권 장기전세주택사업의 취지를 고려하여 공공기여시설(공공체육시설)을 장기전세주택으로 변경 검토하고, 공공기여시설 유지 계획 시 시설의 구체적인 관리·운영계획(구청장 방침 등) 제시 필요
조치계획	· 대상지 내 공공기여시설(공공체육시설)은 마포구 운영부서(체육진흥과)에서 구체적인 관리·운영계획(구청장 방침)을 수립하였음

■ **공공체육시설 관리·운영계획(안)**

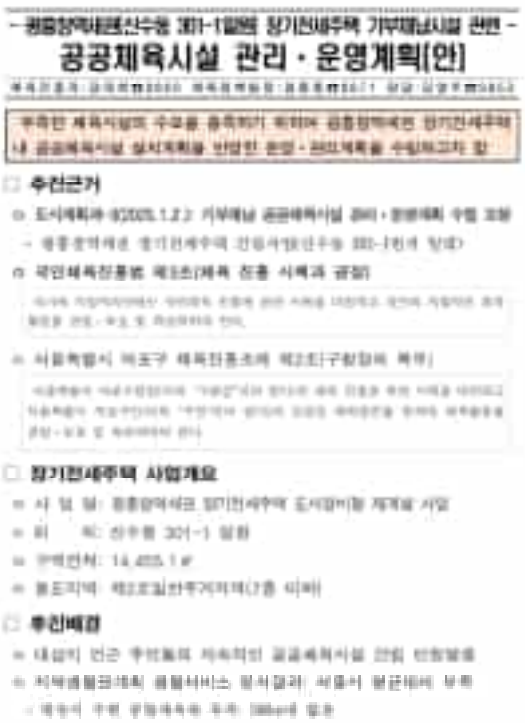


- 광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 기부채납시설 관련 -

공공체육시설 관리·운영계획(안)

2025. 2.

교육체육국
(체육진흥과)



- 광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 기부채납시설 관련 -

공공체육시설 관리·운영계획(안)

☐ 추진근거

☐ 장기전세주택 사업개요

☐ 추진배경



○ 취약 주민에게 질 높은 공공체육시설 서비스를 편할 수 있는 체육 무료

□ 체육시설 운영개요

○ 명 칭: 신우동 3015-1번지 일원

○ 사설현황: 1,726.2㎡

- 계약금: 1,725.5㎡ / 수정 2건수: 1,726.2㎡

○ 시설물종분장

- 주요시설: 어린이보호구역을 배정할 수 있는 체육 무료



→ 체육시설: 공공주택 등



□ 운영 · 관리계획(안)

○ 운영주식: 사업완료에 따른 시설물 기부채납 이후

○ 운영기관: 마포구 체육회(공공위탁 후인)



○ 운영시간: 09:00 ~ 18:00(15시간)

○ 이용대상: 마포구민, 타지역 주민 등

□ 위치도 및 배치도



※

첨부4. 토지이용계획 변경(안)

협의의견	· 용도 폐지되는 정비기반시설에 대한 유상매입(1,479.9㎡) 계획은 도로, 공공공지 등 정비기반시설 확보를 통한 최소화 방안 검토 필요
조치계획	· 보차혼용통로 서측 대지내공지(공개공지)를 정비기반시설(공공공지)로 변경하여 유상매입 면적을 최소화하였음

■ **토지이용계획**

협의(안)



조치계획(안)



첨부5. 도로 결정(변경)조서

협의의견	· 도로계획 관련, '소로 3-79' 및 '소로 3-80'은 조서 상 사업구역 내 도시계획시설(도로) 결정(변경) 내용을 명확하게 제시 필요
조치계획	· '소로 3-79' 및 '소로 3-80' 결정(변경)사항에 대하여 도시계획시설(도로) 결정조서 상 대상지 내 폭원 및 연장을 명확하게 기재하였음

■ **도로 결정(변경)조서**

협의(안)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
폐지	소로	2	38	8	국지도로	190	신수동 357	신수동 383-4	일반도로	-	
기정	소로	3	78	6	국지도로	57	신수동 291	신수동 300-1	일반도로	-	
변경	중로	3	(1)	12	국지도로	26	신수동 357-7	신수동 300-1	일반도로	-	도로확폭 및 연장축소, 신수시장 선형 일부저촉
기정	소로	3	79	6~8	국지도로	260	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	
변경	소로	3	79	6~8	국지도로	260	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	일부구간 확폭
기정	소로	3	80	6	국지도로	200	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	
변경	소로	3	80	6~12	국지도로	200	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	일부구간 확폭, 신수시장 선형 일부저촉

※ ( )는 임시번호임

조치계획(안)

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
폐지	소로	2	38	8	국지도로	190	신수동 357	신수동 383-4	일반도로	-	
기정	소로	3	78	6	국지도로	57	신수동 291	신수동 300-1	일반도로	-	
변경	중로	3	(1)	12	국지도로	26	신수동 357-7	신수동 300-1	일반도로	-	도로확폭 및 연장축소
기정	소로	3	79	6~8	국지도로	260	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	
변경	소로	3	79	6~8 (8)	국지도로	260 (90)	신수동 350-1	신수동 255	일반도로	건고 제768호 (64.1.24.)	일부구간 확폭
기정	소로	3	80	6	국지도로	200	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	
변경	소로	3	80	6~12 (12)	국지도로	200 (92)	신수동 448-4	신수동 311	일반도로	서고 제242호 (78.5.26.)	일부구간 확폭

※ ( )는 구분 편의를 위해 임시 노선번호를 부여

※ ( )는 구역 내 폭원, 연장임

첨부6. 대상지 서측 공장부지 현황

협의의견	· 소로 2-38의 도시계획시설 폐지로 인한 구역계 외 필지의 건축법 상 저촉이 발생하지 않도록 검토 필요
조치계획	· 대상지와 인접한 신영와코루 공장부지(신수동 356-1외 7필지)는 동일 소유자의 필지로서, 공장부지 차량 진출입에 지장이 없도록 보차혼용통로로 계획하였음

■ **주식회사 신영와코루 소유 필지 및 건축물 현황(신수동 356-1번지 외 7필지)**

연번	위치	지목	주용도	동수	준공년도	규 모				
						건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수		주차 대수
								지하	지상	
1	신수동 356-1 (관련지번 355, 356-2)	대	공동주택(기숙사)	1	1970.07.25. (54년 경과)	211.96	461.11	1	2	-
2			공장	1	1970.07.25. (54년 경과)	309.95	600.86	0	1	-
3	신수동 358	대	근린생활시설	1	1974.10.31. (50년 경과)	121.69	365.07	1	2	-
4	신수동 361-1	대	근린생활시설	1	1970.12.15. (54년 경과)	157.1	321.8	1	2	-
5	신수동 362 (관련지번 364-2)	대	공장	1	-	460.29	1231.43	0	3	-
6	신수동 365	대	근린생활시설	1	1972.11.23. (52년 경과)	214.18	498.04	1	2	-





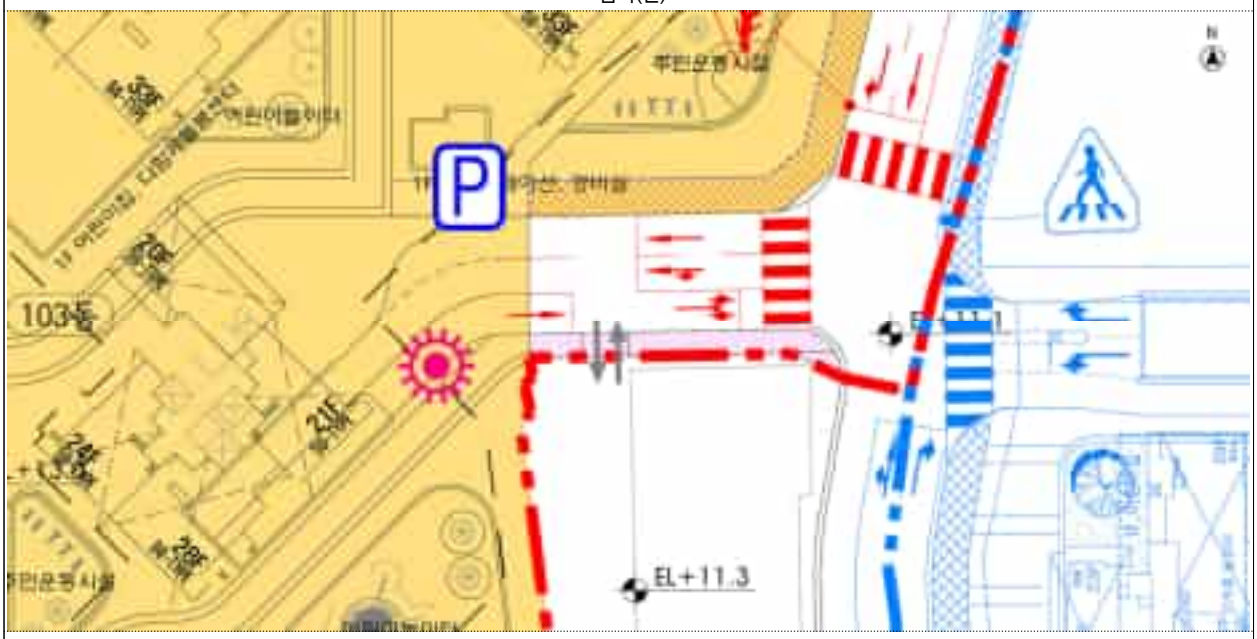


첨부7. 차량 주출입구 교통처리계획(안)

협의의견	· 대상지 동측 출입구는 신수시장 주차장 출입구와 인접하여 조성되는 바, 차량 진출입 및 보행에 지장이 없도록 출입구 위치 조정, 교통안전시설물 설치 등 개선방안 검토 필요
조치계획	· 신수시장 주차대수는 6대로 계획되어 있으나, 시장의 유동 인구가 많지 않아 실질적인 교통량이 적은 편이며, · 신수시장 및 단지 내 진·출입 차량과 보행자의 안전을 도모하고자, 교통안전시설물(안전휀스, 고원식 횡단보도, 반사경, 정차금지대)을 설치하였음

■ **교통처리계획도(토정로15안길)**

협의(안)



조치계획(안)



첨부8. 도시계획시설(신수시장) 선형 변경

협의의견	· 구역계에 저촉되는 구역계 외 도시계획시설(시장)은 현황에 맞게 변경 결정 필요
조치계획	· 구역계 내 저촉되는 구역계 외 도시계획시설(시장) 선형을 신수동 288-1번지 지적과 일치하도록 변경하였음

■ **도시계획시설 결정(변경)도**

협의(안)



조치계획(안)



첨부9. 독막로변 교통처리계획(안)

협의의견	· 사업지 북측 독막로 일대 안전지대 및 유턴구획선 현행 유지하여 주시기 바라며, 신수천주교회 교차로 동측 접근로의 유턴 신설 및 유턴 운영 타당성을 검토하여 주시기 바랍니다
조치계획	· 사업지 북측 독막로 일대 안전지대 및 유턴구획선은 현행 유지로 변경하였으며, 신수천주교회 교차로 동측 접근로는 유턴구간을 신설하여 진출입 차량의 접근성은 양호할 것으로 판단됨

■ **교통처리계획도(독막로)**

협의(안)



조치계획(안)



첨부10. 독막로26길 중앙선 삭제

협의의견	· 독막로26길의 중앙선 점선 구간(독막로26길 2~토정로15길 29) 현행 유지하여 주시기 바랍니다
조치계획	· 독막로26길의 독막로26길 2~토정로15길 29구간의 중앙선은 삭제하여 현행 유지하였음

■ **교통처리계획도(독막로26길)**

협의(안)



조치계획(안)



첨부11. 토정로17길 능률차로 변경 및 유도선 설치

협의의견	· 토정로17길은 능률차로 운영을 검토하여 주시기 바라며, 교차로 내 유도선을 설치하여 주시기 바랍니다
조치계획	· 토정로17길은 능률차로 운영으로 변경하였으며, 교차로 내 유도선을 설치하였음

■ **교통처리계획도(토정로17길)**

협의(안)



조치계획(안)



첨부12. 토정로변 횡단보도 현행 유지

협의의견	· B지점 국민은행 앞 횡단보도는 현행 유지하여 주시기 바랍니다
조치계획	· B지점 국민은행 앞 횡단보도는 원활한 교통 흐름을 위해 위치를 일부 조정한 후 현행대로 유지하였음

■ **교통처리계획도(토정로)**

협의(안)



조치계획(안)



7 제11차 역세권 장기전세주택 계획검토단 회의 결과에 대한 조치계획서

가. 개최일시 : 2025. 9. 16.(화)

나. 검토회의결과 : 의견 제시

구 분	검 토 의 견	조 치 계 획	반영여부
1	[사업계획] ○ 협소한 주동간격 및 건축배치로 통경축 계획 미비한 바, 컴팩트한 주동형태 계획 및 건축배치 조정 필요	○ 주동조합 및 형태를 변경하여 대상지 주출입구와 연계한 주통경축 폭원 확대(3.3m → 10.3m)를 통해 개방감을 확보하였음	반영 〈첨부1〉
2	○ 주동별 층수 배치의 논리 제시하고 리듬감있는 스카이라인 계획 필요	○ 단지 중앙부(최고 33층)에서 남북 방향으로 낮아지도록 층수 조정을 통한 리듬감 있는 스카이라인을 계획하였음 - 대상지 동측 단지 주 진입도로변, 서측 인접지역, 남측 간선도로(토정로)변 경관개선을 위하여 101, 104, 105, 106동의 층수를 3~9개층 하향 조정하였음	반영 〈첨부2〉
3	○ 보차혼용통로와 이어지는 공공보행통로의 목적과 효용성이 불분명한바, 공공보행통로 활용도 및 유지관리 등을 종합적으로 고려하여 공공보행통로 필요성 재검토	○ 공공보행통로의 목적과 효용성 등을 고려하여 기존 공공보행통로는 단지 내 보행로로 변경하였음	반영 〈첨부3〉
4	[교통계획] ○ 보차혼용통로는 유지·관리를 고려하여 도시계획도로로 지정 및 변경 검토하고, 보차혼용통로 유지 계획 시 그 필요성((주변 건물 진출입구 위치 및 사업규모에 따른 출입구 확보 등)과 개방 담보방안을 상세히 제시할 것	○ 추후 보차혼용통로 유지·관리 문제와 대상지 서측 공장부지(신수동 356-1 외 7필지)의 차량 진·출입 여건 등을 종합적으로 고려하여 8m 폭원의 도시계획시설(도로)로 변경하였음	반영 〈첨부4〉
5	○ 토정로변 일부 도로를 확장하여 차로 운영 개선 검토할 것	○ 대상지 남측 토정로변 보도를 차로로 변경하여 1차로 추가 확보(2차로 → 3차로)하였음	반영 〈첨부5〉
6	[공공기여계획] ○ 국공유지 유상매입은 정비기반시설 추가 확보 계획하여 최소화 필요	○ 대상지 내 정비기반시설 추가 확보(보차혼용통로 → 도시계획도로)에 따라 유상매입 면적을 최소화 하였으며, 부득이하게 발생되는 국공유지 유상매입분은 매입토록 하겠음 ○ 또한, 서울시 및 마포구 내 필요한 공공체육시설, 공공산후조리원 등 정비기반시설 외 공공기여시설을 최대한 반영하여 기부채납 계획을 수립하였음	반영 〈첨부6〉

<table>
<tr><th>구 분</th><th>검 토 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>반영여부</th></tr>
<tr><td>7</td><td>○ 공공기여계획 수립 시 현재 운영 중인 시설과 개발사업에 따른 추가 확보 시설을 종합적으로 검토하여 동일 용도가 중복되지 않도록 계획할 것
- 대상지 인접 개발사업 추진 구역(광흥창역세권(현석동) 장기전세주택사업)에 동일 용도의 체육시설 계획</td><td>○ 대상지는 주변 진행 중인 장기전세주택 사업지 중 진행속도가 가장 빠르며 마포구 필요시설인 공공체육시설의 관리·운영계획(안)에 대한 구청장 방침을 수립하였음
○ 대상지 주변 진행 중인 장기전세주택 사업지[광흥창역세권(현석동)]내 기부채납시설(공공체육시설)을 고려하여 지상층 1개층 축소(지상 1~2층 → 지상 1층) 하였음

※ 공공체육시설 계획(안)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계획검토(안)</th><th>조치계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>규 모</td><td>지하1층~지상2층</td><td>지하2층~지상1층</td><td>-</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>3,959.5 ㎡</td><td>3,082.6 ㎡</td><td>감) 876.9㎡</td></tr>
</table></td><td>반영</td></tr>
<tr><td>8</td><td>○ 공공체육시설은 기 협의의견 및 수요조사 결과를 반영하여 공공지원시설(공공산후조리원)으로 변경 검토하고, 변경 시 별도 획지로 구분 필요</td><td>○ 간선도로(토정로)변 별도 획지로 구분하여 공공지원시설(공공산후조리원)을 계획하였음

※ 공공산후조리원 계획(안)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>획지면적</td><td>600㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>규 모</td><td>지하 1층 ~ 지상 4층</td><td>-</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>1,483.3㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>194.08%</td><td>법정 200% 이하
용도지역 변경없음
제2종일반주거지역
(7층이하)</td></tr>
<tr><td>건폐율</td><td>53.14%</td><td>법정 60% 이하</td></tr>
</table></td><td>반영
〈첨부7〉</td></tr>
<tr><td>9</td><td>○ 공공공지는 활용성, 규모 등을 고려하여 설치 재검토</td><td>○ 공공공지의 활용성, 협소한 대지규모 등을 고려하여 근린생활시설용지(지상 4층)로 변경하였음</td><td>반영
〈첨부8〉</td></tr>
<tr><td>10</td><td>○「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」에 따라 확보하는 장기전세주택은 쾌적한 주거공간 확보를 위해 세대별 전용면적 50㎡ 이상으로 공급 필요</td><td>○ 장기전세주택은 쾌적한 주거공간 확보를 위하여 전용 50㎡ 이상으로 계획을 변경하였음

※ 장기전세주택 계획(안)
<table>
<tr><th>구 분</th><th>계획검토(안)</th><th>조치계획(안)</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>전용 44㎡</td><td>25세대</td><td>-</td><td>감) 25세대</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡</td><td>115세대</td><td>125세대</td><td>증) 10세대</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡</td><td>35세대</td><td>34세대</td><td>감) 1세대</td></tr>
<tr><td>계</td><td>175세대</td><td>159세대</td><td>감) 16세대</td></tr>
</table></td><td>반영</td></tr>
</table>

첨부1. 통경축 확보 계획(안)

검토의견	· 협소한 주동간격 및 건축배치로 통경축 계획 미비한 바, 컴팩트한 주동형태 계획 및 건축배치 조정 필요
조치계획	· 주동조합 및 형태를 변경하여 대상지 주출입구와 연계한 주통경축 폭원 확대(3.3m → 10.3m)를 통해 개방감을 확보하였음

■ **통경축 확보 계획(안)**

계획검토(안)



조치계획(안)



첨부2. 주동 층수 변경(안)

검토의견	· 주동별 층수 배치의 논리 제시하고 리듬감있는 스카이라인 계획 필요
조치계획	· 단지 중앙부(최고 33층)에서 남북 방향으로 낮아지도록 층수 조정을 통한 리듬감 있는 스카이라인을 계획하였음 - 대상지 동측 단지 주 진입도로변, 서측 인접지역, 남측 간선도로(토정로)변 경관개선을 위하여 101, 104, 105, 106동의 층수를 3~9개층 하향 조정하였음

■ **배치도**

계획검토(안)



조치계획(안)



첨부3. 공공보행통로 → 단지 내 보행로 계획 변경(안)

검토의견	· 보차혼용통로와 이어지는 공공보행통로의 목적과 효용성이 불분명한바, 공공보행통로 활용도 및 유지관리 등을 종합적으로 고려하여 공공보행통로 필요성 재검토
조치계획	· 공공보행통로의 목적과 효용성 등을 고려하여 기존 공공보행통로는 단지 내 보행로로 변경하였음

■ **토지이용계획**

계획검토(안)



조치계획(안)



첨부4. 대상지 서측 공장부지 차량 진출입 현황

검토의견	· 보차혼용통로는 유지·관리를 고려하여 도시계획도로로 지정 및 변경 검토하고, 보차혼용통로 유지 계획 시 그 필요성 (주변 건물 진출입구 위치 및 사업 규모에 따른 출입구 확보 등)과 개방 담보방안을 상세히 제시할 것
조치계획	· 추후 보차혼용통로 유지·관리 문제와 대상지 서측 공장부지(신수동 356-1 외 7필지)의 차량 진·출입 여건 등을 종합적으로 고려하여 8m 폭원의 도시계획시설(도로)로 변경하였음

■ **주식회사 신영와코루 소유 필지 및 건축물 현황(신수동 356-1번지 외 7필지)**

연번	위치	지목	주용도	동수	준공년도	규 모				
						건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수		주차 대수
								지하	지상	
1	신수동 356-1 (관련지번 355, 356-2)	대	공동주택(기숙사)	1	1970.07.25. (54년 경과)	211.96	461.11	1	2	-
2			공장	1	1970.07.25. (54년 경과)	309.95	600.86	0	1	-
3	신수동 358	대	근린생활시설	1	1974.10.31. (50년 경과)	121.69	365.07	1	2	-
4	신수동 361-1	대	근린생활시설	1	1970.12.15. (54년 경과)	157.10	321.80	1	2	-
5	신수동 362 (관련지번 364-2)	대	공장	1	-	460.29	1,231.43	0	3	-
6	신수동 365	대	근린생활시설	1	1972.11.23. (52년 경과)	214.18	498.04	1	2	-





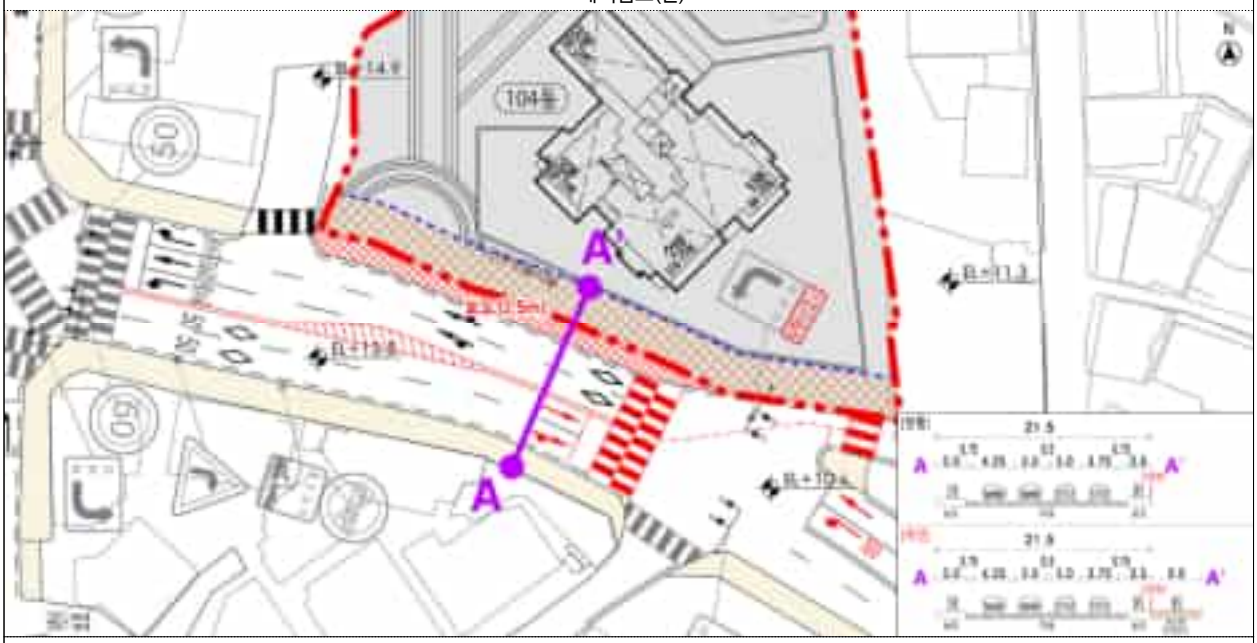


첨부5. 토정로변 교통처리계획(안)

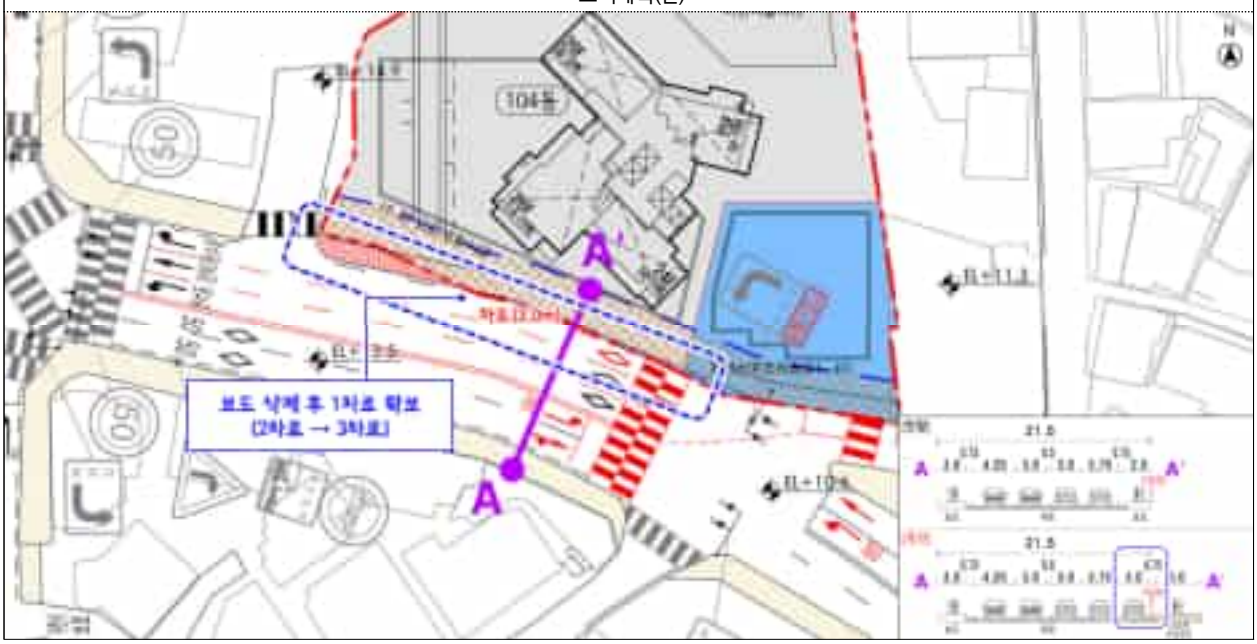
검토의견	· 토정로변 일부 도로를 확장하여 차로 운영 개선 검토할 것
조치계획	· 대상지 남측 토정로변 보도를 차로로 변경하여 1차로 추가 확보(2차로 → 3차로)하였음

■ **교통처리계획도(토정로)**

계획검토(안)



조치계획(안)



첨부6. 유상매입면적 변경사항

검토의견	· 국공유지 유상매입은 정비기반시설 추가 확보 계획하여 최소화 필요
조치계획	· 대상지 내 정비기반시설 추가 확보(보차혼용통로 → 도시계획도로)에 따라 유상매입 면적을 최소화 하였으며, 부득이하게 발생되는 국공유지 유상매입분은 매입토록 하겠음 · 또한, 서울시 및 마포구 내 필요한 공공체육시설, 공공산후조리원 등 정비기반시설 외 공공기여시설을 최대한 반영하여 기부채납 계획을 수립하였음

■ **토지이용계획(안) 변경사항**

① 구 도시계획위원회 자문(안)('24.3.)	② 서울시 사전검토(안)('24.8.)
	
③ 주민제안 접수(안)('25.4.)	④ 서울시 계획검토(안)('25.9.)
	
⑤ 조치계획(안)	-
	-

■ **유상매입 변경사항**

구분	① 구 도시계획위원회 자문(안)	② 사전검토(안)	③ 주민제안 접수(안)	④ 계획검토(안)	⑤ 조치계획(안)
정비기반시설 총계(A)	2,432.0㎡	893.2㎡	2,097.0㎡	2,347.6㎡	2,573.2㎡
도로	2,432.0㎡	893.2㎡	2,097.0㎡	2,097.0㎡	2,573.2㎡
공공공지	-	-	-	250.6㎡	-
순부담산정시 제외면적(국공유지)(B)	2,195.2㎡	2,195.0㎡	3,468.9㎡	3,576.7㎡	3,471.9㎡
새로 설치되는 정비기반시설 내 국공유지	924.6㎡	503.9㎡	1,373.2㎡	1,483.4㎡	1,844.9㎡
용도폐지되는 기존 정비기반시설 내 국공유지	1,270.6㎡	1,691.1㎡	2,095.7㎡	2,093.3㎡	1,627.0㎡
정비기반시설 순부담 면적(A-B)	236.8㎡	-1,301.8㎡	-1,371.9㎡	-1,229.1㎡	-898.7㎡
유상매입 면적	-	1,301.8㎡	1,371.9㎡	1,229.1㎡	898.7㎡
비 고	-	증) 1,301.8㎡	증) 70.1㎡	감) 142.8㎡	감) 330.4㎡

※ 대상지 내 유상매입 필수분 면적 제외
- 국유지(기획재정부 소유) 2필지(신수동 297, 299번지) : 197.0㎡

■ **공공기여시설 계획(안)**

공공기여시설 계획(안)

계획검토(안) | 조치계획(안)



구 분		계획검토(안)	조치계획(안)	비 고
기부채납시설 총계		1,801.0 ㎡	2,622.5 ㎡	증) 821.5㎡
공공체육시설 (마포구 기부채납)	소계	1,801.0 ㎡	1,338.1 ㎡	감) 462.9㎡
	대지지분	617.3 ㎡	458.6 ㎡	감) 158.7㎡
	건축물 환산부지	1,183.7 ㎡	879.5 ㎡	감) 304.2㎡
공공산후조리원 (서울시 기부채납)	소계	-	1,284.4 ㎡	증) 1,284.4㎡
	대지지분	-	600.0 ㎡	증) 600.0㎡
	건축물 환산부지	-	684.4 ㎡	증) 684.4㎡

첨부7. 공공산후조리원 계획(안)

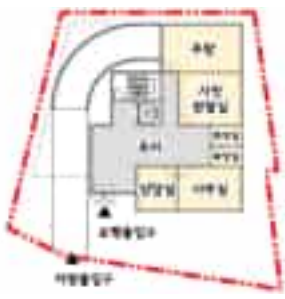
검토의견	· 공공체육시설은 기 협의의견 및 수요조사 결과를 반영하여 공공지원시설(공공산후조리원)으로 변경 검토하고, 변경 시 별도 획지로 구분 필요
조치계획	· 간선도로(토정로)변 별도 획지로 구분하여 공공지원시설(공공산후조리원)을 계획하였음 ※ 공공산후조리원 계획(안)

구 분	내 용	비 고
획지면적	600㎡	-
규 모	지하 1층 ~ 지상 4층	-
연면적	1,483.3㎡	-
용적률	194.08%	법정 200% 이하 용도지역 변경없음[제2종일반주거지역(7층이하)]
건폐율	53.14%	법정 60% 이하

■ **토지이용계획(안)**

계획검토(안)	조치계획(안)
	

■ **공공산후조리원 계획(안)**

지하 1층	지상 1층	지상 2층	지상 3~4층
			

첨부8. 공공공지 → 근린생활시설용지 변경(안)

검토의견	· 공공공지는 활용성, 규모 등을 고려하여 설치 재검토
조치계획	· 공공공지의 활용성, 협소한 대지규모 등을 고려하여 근린생활시설용지(지상 4층)로 변경하였음

■ **토지이용계획(안)**

계획검토(안)	조치계획(안)
	