신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형

재개발구역 정비계획 결정(변경)

2026. 8

- 주민공람 -

마포구청

마 포 구

목 차

Ⅰ 도시정비형 재개발구역 지정(변경) 신청서

1 계획의 개요 ····· 1
2 현황분석 ····· 16
3 계획의 기본구상 ····· 36
4 부문별 정비계획 ····· 39

Ⅱ 지구단위계획 결정(변경)

1 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경) ····· 68

Ⅲ 특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

1 특별계획구역5 세부개발계획 결정(변경) ····· 78

Ⅳ 정비계획 결정도

1 정비구역 결정도 ····· 83
2 용도지역·지구 결정도 ····· 83
3 도시계획시설 결정도 (기정/변경) ····· 83
4 가구 및 획지의 규모 결정도 ····· 83
5 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(기정/변경) ····· 83
6 건축물의 건축선 결정도 (기정/변경) ····· 83
7 정비계획 결정도(기정/변경) ····· 83

Ⅴ 기초조사결과 정리내역서

1 주민 또는 산업의 현황 ····· 84
2 토지 및 건축물 이용과 소유현황 ····· 84
3 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 95
4 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 97
5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 106
6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 107
7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 107
8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 108
9 기존 수목의 현황 ····· 109
10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 109
11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 109
12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 109
13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 109
14 기초조사 현황도 ····· 109

목 차

Ⅵ 정비계획 설명서

1 계획의 개요 ····· 110
2 상위 및 관련계획 ····· 112
3 현황 및 여건분석 ····· 121
4 기본구상 ····· 125
5 부문별 정비계획 ····· 128
6 건축계획 ····· 150

Ⅶ 정비계획 시행지침

1 정비계획 시행지침 ····· 171

Ⅷ 경관성 검토서

1 계획의 개요 ····· 186
2 관련 법규 및 계획기준 ····· 187
3 대상지 현황분석 ····· 194
4 경관영향 예측 및 분석 ····· 200
5 경관 영향 저감방안 ····· 215

Ⅸ 교통성 검토서

1 서 론 ····· 229
2 교통환경 조사분석 ····· 233
3 교통수요예측 ····· 271
4 교통처리계획 ····· 290

Ⅹ 별첨자료

1 관계기관 협의의견에 대한 조치계획 ····· 291
2 신속통합 1차 자문 결과에 대한 조치계획 ····· 341

Ⅰ

도시정비형 재개발구역 지정(변경) 신청서

1 계획의 개요

2 현황분석

3 계획의 기본구상

4 부문별 정비계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1) 배 경

- 도심부 주거공급과 더불어 주민편의시설 등 인프라 조성으로 지속가능한 정주환경 마련
- 도심지내 노후·불량 건축물이 밀집되어 도심지 기능 저하, 도시경관저해 및 화재 등 재해발생에 대한 피해 우려
- 토지등소유자들의 정비구역지정 및 정비계획 수립을 통한 도시환경개선 의지에 따라 사업추진여건 마련

2) 목 적

- 2030 도시·주거환경정비기본계획에 부합하는 체계적인 정비계획 수립으로 노후·불량건축물 개선 및 부족한 기반시설을 확충하여 도시미관 개선 및 토지이용의 효율성 향상
- 도심지 내 비효율적인 토지이용의 정비로 합리적인 도심지 활용방안 제고
- 도심지 내 정비계획 변경을 통해 적정 정비기반시설 계획 등을 통한 공공성 확보 및 민간의 사업의지를 고취시킬 수 있는 현실적인 계획수립

2. 계획의 범위

공간적 범위	• 위 치 : 노고산동 106-46일대 • 신촌지역 마포4구역 면적 : 52,583.6㎡ • 12지구 시행면적 : 4,115.2㎡	
시간적 범위	• 기준연도 : 2026년 • 목표연도 : 2030년	
내용적 범위	• 현황조사 및 여건분석, 기본구상 • 토지이용계획, 부문별계획 등	

3. 계획의 수립절차 및 추진현황

가. 정비계획 수립절차

조사내용(도정법 시행령 제7조2항)
- 주민 또는 산업의 현황
- 토지 및 건축물의 이용과 소유현
- 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 등

기초조사

정비계획(안) 작성
구청장 또는 주민 등

정비계획의 내용(도정법 제9조1항)
- 정비사업의 명칭
- 정비구역 및 그 면적
- 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
- 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획
- 공동이용시설 설치계획
- 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획 등

관계부서 협의
구청장

주민설명회 및 주민공람
구청장 또는 주민 등

주민설명회 개최(도정법 제15조)
1. 30일 이상
2. 지방자치단체의 공보 및 인터넷에 공고
3. 공람 장소에 관계서류비치

지방의회 의견청취
구청장

정비구역 지정신청
구청장 → 특별시장

정비계획안 입안(도정법 제8조4항,5항)

도시계획위원회 심의
특별시장

고시사항(도정법 제9조, 제16조)
- 정비사업의 명칭
- 정비사업 구역/면적
- 공공시설 위치/규모
- 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 계획
- 주택의 규모 및 건설 비율(임대주택 포함) 등

정비구역지정 결정고시
특별시장

나. 정비구역 지정 및 정비계획 수립 관련

일 자	내 용	비 고
2010. 03. 18.	• 2020 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 고시 - 신촌지역(마포) 정비예정구역 지정	서울특별시고시 제2010-101호
2013. 09. 26.	• 신촌지구일대 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경) 및 지형도면 고시	서울특별시고시 제2013-314호
2014. 08. 28.	• 신촌지역(마포) 도시환경정비사업구역 지정 및 지형도면 고시	서울특별시고시 제2014-304호
2019. 10. 17.	• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경 고시 - 주거 주용도 허용 및 주거비율 완화 등 (운영기간 : 3년 한시)	서울특별시고시 제2019-343호
2021. 06. 10.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 주민제안	-
2021. 06. 30. ~ 2021. 08. 06.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 관련부서 협의	-
2021. 07. 08. ~ 2021. 08. 09.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 공람공고	마포구공고 제2021-835호
2021. 11. 08.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 주민설명회	-
2021. 12. 01.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 마포구의회 의견청취	-
2022. 03. 21.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 시구합동보고회	-
2022. 06. 23.	• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경 고시 - 주거 주용도 허용 및 주거비율 완화 등 (운영기간 연장 : '25.3.27.까지)	서울특별시고시 제2022-271호
2023. 02. 16.	• 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 변경 고시	서울특별시고시 제2023-50호
2023. 04. 27.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 마포구 추정분담금 검증위원회 심의 (결과 : 조건부의결)	-
2023. 05. 25.	• 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 변경지정 및 정비계획 결정(변경) 고시	서울특별시고시 제2023-194호
2023. 06. 21.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 제9차 서울특별시 도시계획위원회 심의 (결과 : 수정가결)	-
2023. 08. 24.~ 2023. 09. 23.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 및 정비계획 변경(안) 재공람 공고	마포구공고 제2023-1275호
2023. 10. 19.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 정비계획 변경 및 지형도면고시	서울특별시고시 제2023-443호
2024. 09. 05.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 정비계획 변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면고시	마포구고시 제2024-113호
2025. 01. 23	• 신촌지역 마포4구역 12지구 정비계획 변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면고시	마포구고시 제2025-10호
2025. 02. 13.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 사업시행계획인가 고시	마포구고시 제2025-22호
2025. 09. 04.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 정비계획 변경(경미한 변경) 결정 및 지형도면고시	마포구고시 제2025-146호
2025. 09. 25.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 관리처분계획인가 고시	마포구고시 제2025-160호
2026. 05. 19.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 변경 접수	-
2026. 07. 29.	• 신촌지역 마포4구역 12지구 신속통합 1차 자문회의	-

4. 정비구역 지정(변경) 및 정비계획 결정(변경)

가. 도시정비형 재개발구역 지정 : 변경없음

1) 정비구역 지정 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	마포구 노고산동 106-9번지 일대	52,583.6	증) 15,058.6	67,642.2	서고 제2014-304호 ('14. 8. 28.)

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
정비구역계 변경	• 공공기여를 통한 신촌역 역사환경개선사업 추진을 위해 신촌역(2호선) 일원을 포함하도록 정비구역계를 확장	-

2) 정비지구 조서 : 변경

구분	구역명	지구명	위치	정비유형	시행지구 면적 (㎡)	사업계획면적(㎡)		비 고
						획지	정비기반시설 등	
기정	신촌지역 마포4구역	4-1지구	마포구 노고산동 107-2번지 일대	일반 정비지구	1,816.7	1,412.5	404.2	-
변경		1지구						
기정		4-2지구	마포구 노고산동 106-85번지 일대	일반 정비지구	574.6	463.9	110.7	-
변경		2지구						
기정		4-3지구	마포구 노고산동 106-82번지 일대	존치지구	1,108.2	1,019.3	88.9	-
변경		3지구						
기정		4-4지구	마포구 노고산동 106-105번지 일대	존치지구	586.3	536.1	50.2	-
변경		4지구						
기정		4-5지구	마포구 노고산동 109-74번지 일대	일반 정비지구	677.6	530.7	146.9	-
변경		5지구						
기정		4-6지구	마포구 노고산동 109-154번지 일대	존치지구	393.3	354.6	38.7	-
변경		6지구						
기정		4-7지구	마포구 노고산동 109-86번지 일대	일반 정비지구	1,332.4	1,074.6	257.8	-
변경		7지구						
기정		4-8지구	마포구 노고산동 106-17번지 일대	존치지구	1,801.1	1,631.1	170.0	-
변경		8지구						
기정		4-9지구	마포구 노고산동 106-9번지 일대	일반 정비지구	4,715.7	3,754.8	960.9	-
변경		9지구						

구분	구역명	지구명	위치	정비유형	시행지구 면적 (㎡)	사업계획면적(㎡)		비 고
						획지	정비기반시설 등	
기정		4-10지구	마포구 노고산동 106-62번지 일대	일반 정비지구	4,750.7	3,853.7	897.0	-
변경		10지구						
기정		4-11지구	마포구 노고산동 106-36번지 일대	존치지구	1,608.7	1,526.3	82.4	-
변경		11지구						
기정		4-12지구	마포구 노고산동 106-46번지 일대	일반 정비지구	4,115.2	3,052.5	1,062.7	-
변경		12지구						
기정		4-13-1지구	마포구 노고산동 106-24번지 일대	존치지구	837.7	837.7	-	-
변경		13-1지구						
기정		4-13-2지구	마포구 노고산동 106-40번지 일대	일반 정비지구	1,451.7	1,172.0	279.7	-
변경		13-2지구						
기정		4-13-3지구	마포구 노고산동 106-35번지 일대	일반 정비지구	2,845.2	2,297.1	548.1	-
변경		13-3지구						
기정		4-14지구	마포구 노고산동 107-99번지 일대	일반 정비지구	2,245.9	1,813.2	432.7	-
변경		14지구						
기정		4-15지구	마포구 노고산동 106-38번지 일대	완료지구	3,255.1	2,510.0	745.1	-
변경		15지구						
기정		4-16지구	마포구 노고산동 106-54번지 일대	일반 정비지구	3,765.6	2,723.6	1,042.0	-
변경		16지구						
기정		4-17지구	마포구 신수동 81-101번지 일대	존치지구	860.0	860.0	-	-
변경		17지구						
기정		4-18지구	마포구 신수동 81-136번지 일대	존치지구	1,540.0	1,540.0	-	-
변경		18지구						
기정		4-19지구	마포구 신수동 81-14번지 일대	일반 정비지구	3,185.6	2,564.2	621.4	-
변경		19지구						
합 계					43,467.3	35,527.9	7,939.4	-

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
지구명칭 변경	• 사업명칭 단순화를 위한 명칭 변경	-

3) 분담금 추산액 및 산출근거 : 변경없음

※ 추후 지구별로 사업시행을 위한 건축계획 등이 구체화되는 지구별 정비계획 수립 시 별도 제시

나. 신촌지역 마포4구역 정비계획 : 변경

1) 용도지역·지구 결정 조서 : 변경

가) 용도지역 결정조서 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		52,583.6	증) 15,058.6	67,642.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	2,257.8	-	2,257.8	3.3	-
	제2종일반주거지역	1,538.8	-	1,538.8	2.3	-
	제3종일반주거지역	341.9	증) 15,058.6	15,400.5	22.8	-
	준주거지역	18,189.0		18,189.0	26.9	-
일반상업지역		30,256.1		30,256.1	44.7	-

※ 부분 편입되는 면적은 CAD 구적면적으로 추후 측량 등을 통해 변경될 수 있음

※ 신촌지역 마포4구역 구역계 변경에 따른 증가 면적 반영

나) 용도지구 결정고서 : 해당없음

※ '19.04.18. 서울시고시 제2019-129호 [도시관리계획(용도지구 : 미관지구, 경관지구) 결정(변경)]에 따라 미관지구 폐지 반영

※ '24.10.24. 서울시고시 제2024-504호 [도시관리계획(용도지구 : 방화지구) 결정(변경)]에 따라 방화지구 폐지 반영

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
도로 면적 변경	• 신촌지역 마포4구역 구역계 변경에 따른 증가 면적 반영	-

2) 토지이용계획 : 변경

구 분			면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
			기 정	변 경	변경후		
합 계			52,583.6	증) 15,058.6	67,642.2	100.0	-
정비기반시설	소 계		17,055.7	증) 15,058.6	32,114.3	47.5	-
	도 로		13,615.9	증) 15,058.6	28,674.5	42.4	-
	주차장		1,422.1	-	1,442.1	2.1	소공원① 중복결정
	소공원①		1,422.1	-	1,442.1	2.1	주차장 중복결정
	문화공원		1,997.7	-	1,997.7	3.0	-
획 지 (정비구역)	소 계		35,527.9	-	35,527.9	52.5	-
	기정	4-1지구	1,412.5	-	1,412.5	2.1	변경고시('23.10.)
	변경	1지구					
	기정	4-2지구	463.9	-	463.9	0.7	-
	변경	2지구					
	기정	4-3지구	1,019.3	-	1,019.3	1.5	존치
	변경	3지구					
	기정	4-4지구	536.1	-	536.1	0.8	존치
	변경	4지구					
	기정	4-5지구	530.7	-	530.7	0.8	-
	변경	5지구					
	기정	4-6지구	354.6	-	354.6	0.5	존치
	변경	6지구					
	기정	4-7지구	1,074.6	-	1,074.6	1.6	-
	변경	7지구					
	기정	4-8지구	1,631.1	-	1,631.1	2.4	존치
	변경	8지구					
	기정	4-9지구	3,754.8	-	3,754.8	5.6	시행중
	변경	9지구					
	기정	4-10지구	3,853.7	-	3,853.7	5.7	고시('23.10.)
	변경	10지구					
	기정	4-11지구	1,526.3	-	1,526.3	2.3	존치
	변경	11지구					
	기정	4-12지구	3,052.5	-	3,052.5	4.5	시행중
	변경	12지구					
	기정	4-13-1지구	837.7	-	837.7	1.2	존치
	변경	13-1지구					
	기정	4-13-2지구	1,172.0	-	1,172.0	1.7	-
	변경	13-2지구					

	기정	4-13-3지구	2,297.1	-	2,297.1	3.4	-
	변경	13-3지구					
	기정	4-14지구	1,813.2	-	1,813.2	2.7	-
	변경	14지구					
	기정	4-15지구	2,510.0	-	2,510.0	3.7	완료('25.5.)
	변경	15지구					
	기정	4-16지구	2,723.6	-	2,723.6	4.0	-
	변경	16지구					
	기정	4-17지구	860.0	-	860.0	1.3	존치
	변경	17지구					
	기정	4-18지구	1,540.0	-	1,540.0	2.3	존치
	변경	18지구					
	기정	4-19지구	2,564.2	-	2,564.2	3.8	-
	변경	19지구					

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
도로 면적 변경	• 신촌지역 마포4구역 구역계 변경에 따른 증가 면적 반영	-

〈이하여백〉

3) 도시계획시설 및 기반시설 결정 : 변경

가) 교통시설 : 변경

■ 도로 결정 조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	2	12	국지 도로	177	노고산동 106-8	노고산동 109-108	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	3	12(2)	국지 도로	176 (69)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	38	노고산동 107-3	노고산동 107-13	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	4	6	특수 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	4	6	국지 도로	22	노고산동 106-95	노고산동 106-88	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	5	6	특수 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	5	6	국지 도로	64	노고산동 109-80	노고산동 109-17	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	6	6(2)	특수 도로	61(5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	6	6(2)	국지 도로	61(5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	7	6	국지 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	66	신수동 81-65	신수동 81-92	일반도로	-	서고 2014-304호 (14.8.28.)	-
기정	중로	3	9	12	국지 도로	334	노고산동 107-77	노고산동 109-4	일반도로	-	-	-
기정	중로	2	27	15~18	집산 도로	1,200	신수동	현석동	일반도로	-	건고 177(62.12.8.)	-
기정	대로	1	18	30	간선 도로	2,000	원효로1가	노고산동 31-21	일반도로	-	서고 501호(86.7.23.)	-
기정	광로	2	58	40	주간선 도로	6,800	북아현동 광42	합정동 광29	일반도로	-	건고214호(78.8.2)	-

※ ( )는 12지구 내 편입되는 폭원 및 연장임
※ 신촌지역 마포4구역 구역계 변경에 따른 도시계획시설(도로) 추가 반영

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
도로계획 변경	• 마포4구역 일대 개발에 따른 보행환경 변화를 고려하여 가로변 보행공간 확보를 위해 보행자우선도로를 삭제하였음 • 신촌지역 마포4구역 구역계 변경에 따른 도시계획시설(도로)추가 반영	-

■ 주차장 결정 조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1	-	1,442.1	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	소공원① 중복결정

※ 주차장 조성에 대한 구체적인 사항은 개별사업의 정비계획 변경, 사업시행계획인가 등의 절차 진행 시 관리청과 협의하여 이행

나) 공간시설 : 변경없음

■ 공원 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1	-	1,442.1	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	주차장 중복결정
기정	①	공원	문화공원	마포구 신수동 81-21번지 일대	1,997.7	-	1,997.7	서고 2014-304호 (2014.8.28.)	-

※ 공원 조성에 대한 구체적인 사항은 개별사업의 정비계획 변경, 사업시행계획인가 등의 절차 진행 시 관리청과 협의하여 이행

다. 기반시설의 설치(부담) 계획 : 변경

구분		시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)				건축물 제공 (㎡)	순부담 비율	도입시설	비고
				소계	도로	공원	분담 면적				
기정	4-1지구	1,816.7	1,412.5	404.2	121.5	282.7	-	59.43	25.52%	주차장	-
변경	1지구	1,816.7	1,412.5	404.2	121.5	282.7	-	59.43	25.52%	주차장	-
기정	4-2지구	574.6	463.9	110.7	84.7	-	26.0	-	20.6%이상	-	-
변경	2지구	574.6	463.9	110.7	84.7	-	26.0	-	20.6%이상	-	-
기정	4-3지구	1,108.2	1,019.3	88.9	88.9	-	-	-	8.0%이상	-	존치
변경	3지구	1,108.2	1,019.3	88.9	88.9	-	-	-	8.0%이상	-	존치
기정	4-4지구	586.3	536.1	50.2	50.2	-	-	-	8.6%이상	-	존치
변경	4지구	586.3	536.1	50.2	50.2	-	-	-	8.6%이상	-	존치
기정	4-5지구	677.6	530.7	146.9	44.9	-	102.0	-	21.7%이상	-	-
변경	5지구	677.6	530.7	146.9	44.9	-	102.0	-	21.7%이상	-	-
기정	4-6지구	393.3	354.6	38.7	38.7	-	-	-	9.8%이상	-	존치
변경	6지구	393.3	354.6	38.7	38.7	-	-	-	9.8%이상	-	존치

구분		시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)				건축물 제공 (㎡)	순부담 비율	도입시설	비고
				소계	도로	공원	분담 면적				
기정	4-7지구	1,332.4	1,074.6	257.8	234.6	-	23.2	-	20.6%이상	-	-
변경	7지구	1,332.4	1,074.6	257.8	234.6	-	23.2	-	20.6%이상	-	-
기정	4-8지구	1,801.1	1,631.1	170.0	170.0	-	-	-	9.4%이상	-	존치
변경	8지구	1,801.1	1,631.1	170.0	170.0	-	-	-	9.4%이상	-	존치
기정	4-9지구	4,717.3	3,754.8	962.5	445.5	517.0	-	-	27.65%	청년창업 지원시설	-
변경	9지구	4,717.3	3,754.8	962.5	445.5	517.0	-	-	27.65%	청년창업 지원시설	-
기정	4-10지구	4,750.7	3,853.7	897.0	666.5	230.5	-	476.7	28.9%	청소년 도서관	-
변경	10지구	4,750.7	3,853.7	897.0	666.5	230.5	-	476.7	28.9%	청소년 도서관	-
기정	4-11지구	1,608.7	1,526.3	82.4	82.4	-	-	-	5.1%이상	-	존치
변경	11지구	1,608.7	1,526.3	82.4	82.4	-	-	-	5.1%이상	-	존치
기정	4-12	4,115.2	3,052.5	1,062.7	133.8	928.9	-	-	25.8%	-	시행중
변경	12지구	4,115.2	3,052.5	1,062.7	133.8	928.9	-	-	25.8%	-	시행중
기정	4-13-1지구	837.7	837.7	-	-	-	-	-	-	-	존치
변경	13-1지구	837.7	837.7	-	-	-	-	-	-	-	존치
기정	4-13-2지구	1,451.7	1,172.0	279.7	216.5	-	63.2	-	20.6%이상	-	-
변경	13-2지구	1,451.7	1,172.0	279.7	216.5	-	63.2	-	20.6%이상	-	-
기정	4-13-3지구	2,845.2	2,297.1	548.1	447.4	-	100.7	-	20.6%이상	-	-
변경	13-3지구	2,845.2	2,297.1	548.1	447.4	-	100.7	-	20.6%이상	-	-
기정	4-14지구	2,245.9	1,813.2	432.7	124.9	-	307.8	-	20.6%이상	-	-
변경	14지구	2,245.9	1,813.2	432.7	124.9	-	307.8	-	20.6%이상	-	-
기정	4-15지구	3,255.1	2,510.0	745.1	323.1	-	422.0	430.45	29.6%	키움센터 노인일자리 지원시설	완료
변경	15지구	3,255.1	2,510.0	745.1	323.1	-	422.0	430.45	29.6%	키움센터 노인일자리 지원시설	완료
기정	4-16지구	3,765.6	2,723.6	1,042.0	445.5	-	596.5	-	20.6%이상	-	-
변경	16지구	3,765.6	2,723.6	1,042.0	445.5	-	596.5	-	20.6%이상	-	-

구분		시행면적 (㎡)	획지면적 (㎡)	정비기반시설 면적(㎡)				건축물 제공 (㎡)	순부담 비율	도입시설	비고
				소계	도로	공원	분담 면적				
기정	4-17지구	860.0	860.0	-	-	-	-	-	-	-	존치
변경	17지구	860.0	860.0	-	-	-	-	-	-	-	존치
기정	4-18지구	1,540.0	1,540.0	-	-	-	-	-	-	-	존치
변경	18지구	1,540.0	1,540.0	-	-	-	-	-	-	-	존치
기정	4-19지구	3,185.6	2,564.2	621.4	621.4	-	-	-	20.6%이상	-	-
변경	19지구	3,185.6	2,564.2	621.4	621.4	-	-	-	20.6%이상	-	-
기정	계	43,467.3	35,527.9	7,939.4	4,340.5	1,957.5	1,615.4	1,319.9	19.9%이상	-	-

※ 신촌지역 마포4구역 지구명 외 변경사항 없음
※ 향후 존치지구에서 신축하는 경우 미시행지구 순부담률(20.6% 이상) 적용
※ 기반시설 면적은 CAD 상 구적면적으로 추후 사업시행 시 측량을 통하여 시행하여야 함

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
도입시설 변경	• 지역 내 필요한 공공기여시설(신촌역사 환경개선사업) 확보	-

라. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	52,583.6	마포구 노고산동 107-1번지 일대	192	15	-	177	-	-
변경		67,642.2							

※ 신촌지역 마포4구역 구역계 변경에 따른 면적 반영 외 변경사항 없음

마. 건축물에 관한 계획 : 변경

결정 구분	구역구분		지구구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이 (m)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역	52,583.6	4-12지구	3,052.5	노고산동 106-46 일대	주거	60이하	819이하	90이하	시행중
변경		67,642.2	12지구	3,052.5	노고산동 106-46 일대	주거	60이하	1,044이하	163이하	시행중

※ 신촌지역 마포4구역 12지구 외 변경없음(기재생략)
※ 향후 지구별 건축계획 수립에 따른 정비계획 변경시 정비기반시설 등 확보계획 등을 고려하여 상한용적률 결정
※ 용도, 밀도, 최고높이는 신촌지구일대 지구단위계획 특별계획구역 계획지침에 따라 결정
※ 서울시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업부문)에 따라 주거 주용도 변경 및 기부채납에 따른 높이완화 적용가능

■ 변경사유

변경내용	변경사유	비고
지구 명칭 및 용적률, 높이계획 변경	• 「2030 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 변경 - 신촌지역에 대한 용적률 및 높이계획 기준 변경사항 반영	-

5. 신청도면

가. 위치도 및 대상지 전경

1) 위치도



2) 대상지 전경 및 현황사진





















나. 신촌지역 마포4구역 12지구 결정도(S=1:1,000) : [Ⅲ 정비계획 결정도 및 지형도면고시도 참고]

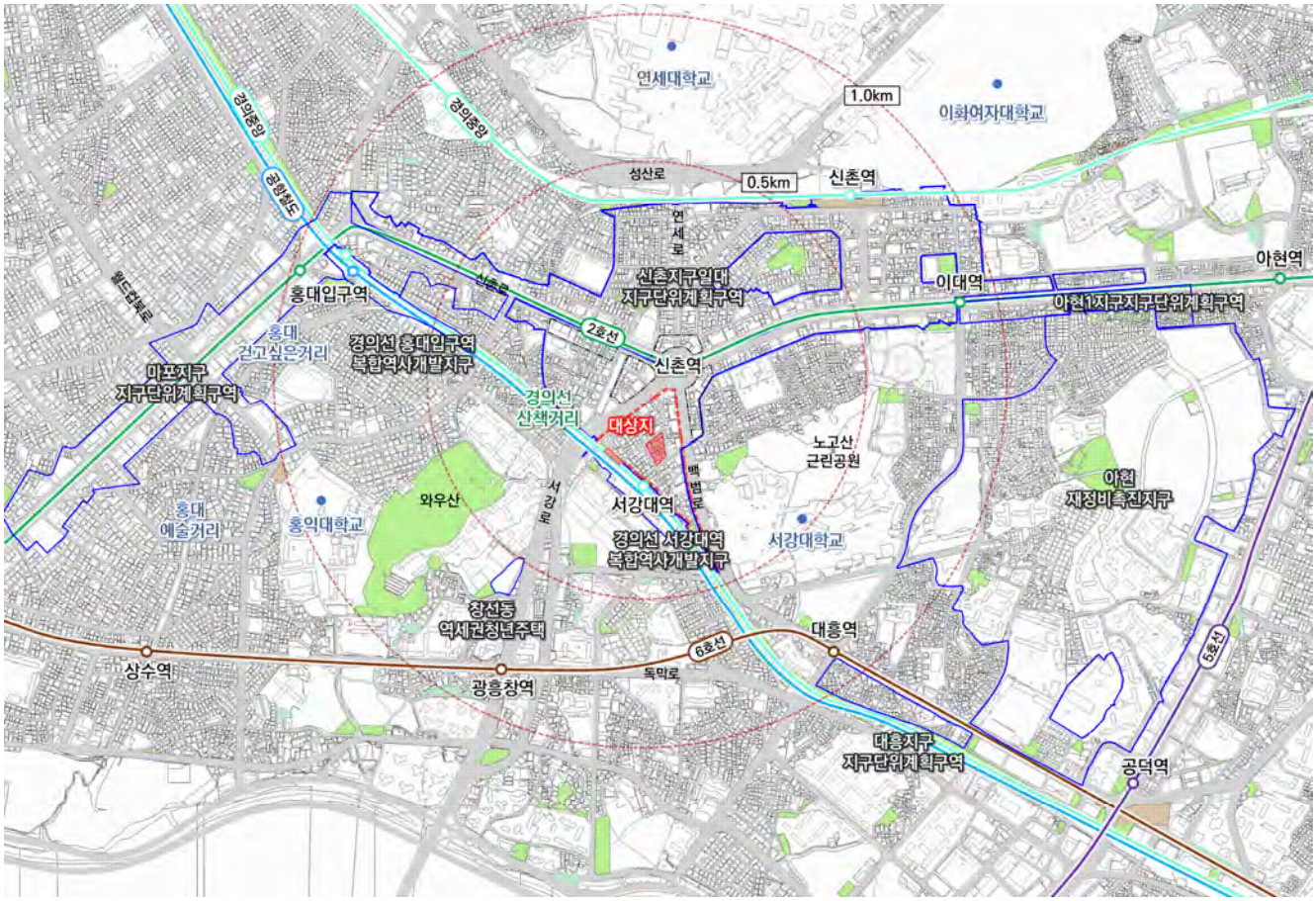
2 현황분석

1. 주변지역 현황

가. 입지여건

1) 입지특성

광역적 입지	• 신촌 지역중심 내 위치하며 여의도, 종로 등 도심으로의 접근성 용이 • 주변으로 연세대, 이화여대, 홍익대, 서강대 등 대학교가 분포하여 청년 및 대학 문화의 중심지 역할 수행
지역적 입지여건	• 현대백화점, 롯데마트, 신촌세브란스병원 등 우수한 생활인프라 분포 • 신촌로, 서강로, 백범로 등 광역교통이 교차하는 신촌로터리와 인접하여 있어 교통의 중심지 역할 수행 • 주변으로 와우산, 노고산 근린공원 등 녹지자원이 풍부함
토지이용현황	• 대상지는 저층의 노후·불량건축물이 다수 분포하여 도시환경의 개선 필요
교통현황	• 대상지는 500m권내에 신촌역(지하철 2호선)과 서강대역(경의중앙선)이 위치하고, 양화대로, 신촌로, 서강로 등 주요 간선도로망이 연접 통과하여 접근성 양호

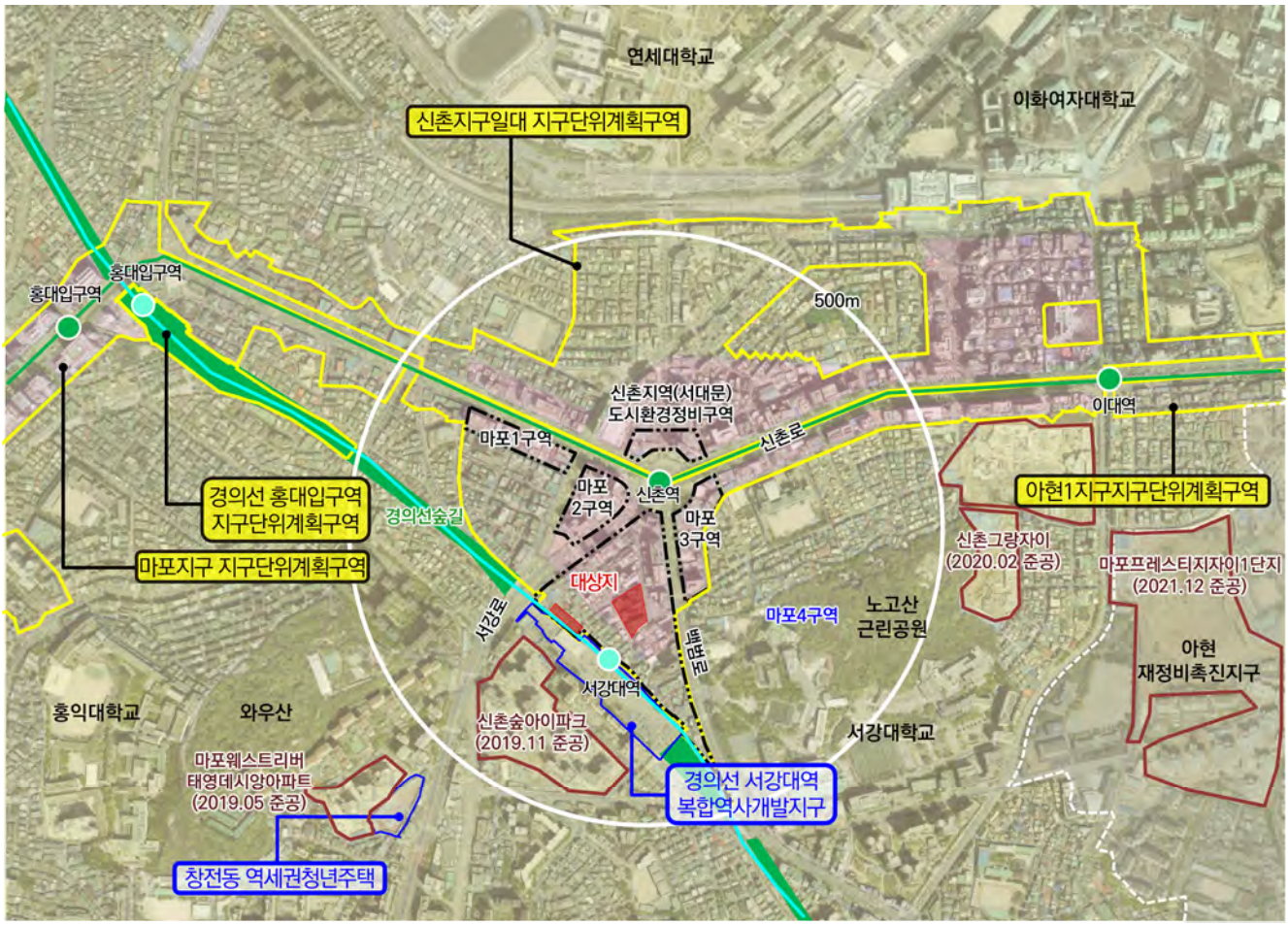


나. 대상지 및 주변개발현황

주변지역 개발현황	• 대상지 인근 지구단위계획구역, 재정비촉진구역이 위치하여 고도의 토지이용을 통한 체계적이고 효율적 개발 진행 – 신촌지구일대 지구단위계획구역, 경의선 홍대입구역 지구단위계획구역, 마포지구 지구단위계획구역, 아현1지구 지구단위계획구역, 아현재정비촉진지구
대상지 현황	• 대상지 500m이내 신촌역, 서강대역이 위치하고 주요 간선도로가 인접하여 대중교통 접근성이 양호함 • 대상지 주변으로 신축된 대규모 아파트단지 다수 분포 • 차량진출입은 서강로변, 백범로변으로 이루어짐

구 분	마포웨스트리버 태영데시앙아파트	신촌숲 아이파크	신촌 그랑자이	마포프레스티지 자이1단지
계획대지(㎡)	12,609.7㎡	37,941.8㎡	48,233.0㎡	63,183.6㎡
층수	11~21층	18~35층	12~23층	10~27층
세대수	276세대	1,015세대	1,248세대	1,694세대
사용승인일	2019.05	2019.11	2020.02	2021.12

[주변 개발현황]



2. 정비사업 구역 현황 : 신촌지역 마포4구역 12지구

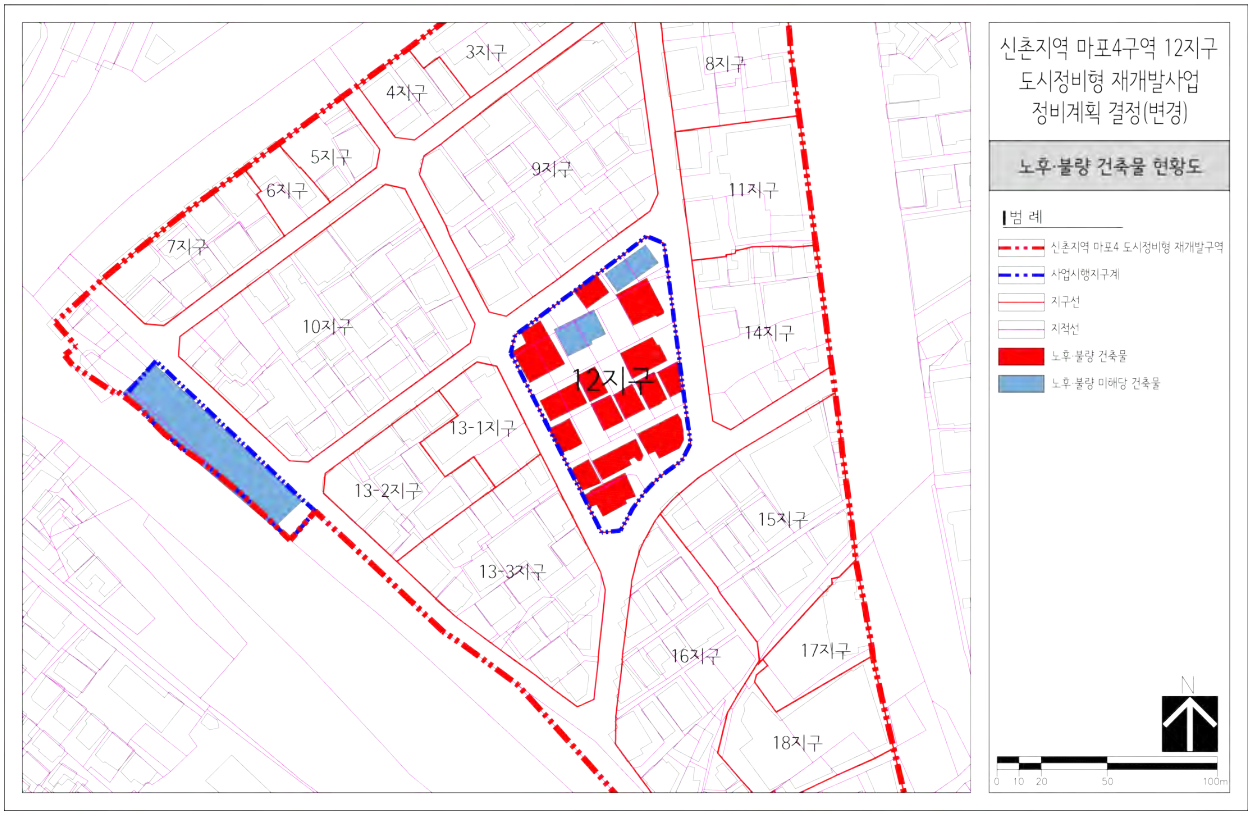
<table>
<tr><td rowspan="5">도시관리계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모 (㎡)</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">일반상업지역,
제2종일반주거지역(7층 이하)</td><td colspan="2" rowspan="3">-</td><td>도로</td><td>133.8</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>소공원</td><td>928.9</td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>(928.9)
소공원과 중복결정</td></tr>
<tr><td rowspan="4">토지현황</td><td colspan="2" rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="4">국 공 유 지 (관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>서울시</td><td>마포구</td><td>국유지</td></tr>
<tr><td colspan="2">면적(㎡)</td><td>4,115.2</td><td>4,103.3</td><td>11.9</td><td>-</td><td>-</td><td>11.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">필 지 수</td><td>30</td><td>29</td><td>1</td><td>-</td><td>-</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허가 유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>18</td><td>18</td><td>-</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td>12</td><td>12</td><td>-</td><td rowspan="2">호수는 공동주택이 포함된 경우 작성</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="5">권 리 자</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>토 지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상권자</td></tr>
<tr><td>2</td><td>2</td><td>-</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td>22</td><td>18</td><td>3</td><td>1</td><td>-</td></tr>
</table>

가. 건축물의 노후·불량 등의 현황

구 분		노후·불량비율 (노후·불량동수 / 총 동수)(%)	계(총 동수)	노 후 · 불 량 등 의 유 형				양호 건축물
				소계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타	
구조별	합 계	83.3%	18	15	15	-	-	3
	목 조	100.0%	1	1	1	-	-	-
	벽돌·블록구조	100.0%	4	4	4	-	-	-
	철골 · 철근 콘크리트구조	-	-	-	-	-	-	-
	철근 콘크리트구조	76.9%	13	10	10	-	-	3
	석 조	-	-	-	-	-	-	-
	기 타	-	-	-	-	-	-	-
존치기간별	합 계	83.3%	18	15	15	-	-	3
	30년미만	25.0%	4	1	1	-	-	3
	30~40년	100.0%	13	13	13	-	-	-
	40년 이상	100.0%	1	1	1	-	-	-
	기 타	-	-	-	-	-	-	-
허가별	합 계	83.3%	18	15	15	-	-	3
	유 허 가	83.3%	18	15	15	-	-	3
	무 허 가	-	-	-	-	-	-	-

※ 건축물대장상 사용승인일자가 누락된 경우, 건축물등기상 등기접수일자로 산정
※「도시 및 주거환경정비법」시행령 [별표1]에 따라 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 2/3 이상 (신촌지역 마포4구역 12지구 : 83.3%)
※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

〈노후·불량 건축물 현황도〉

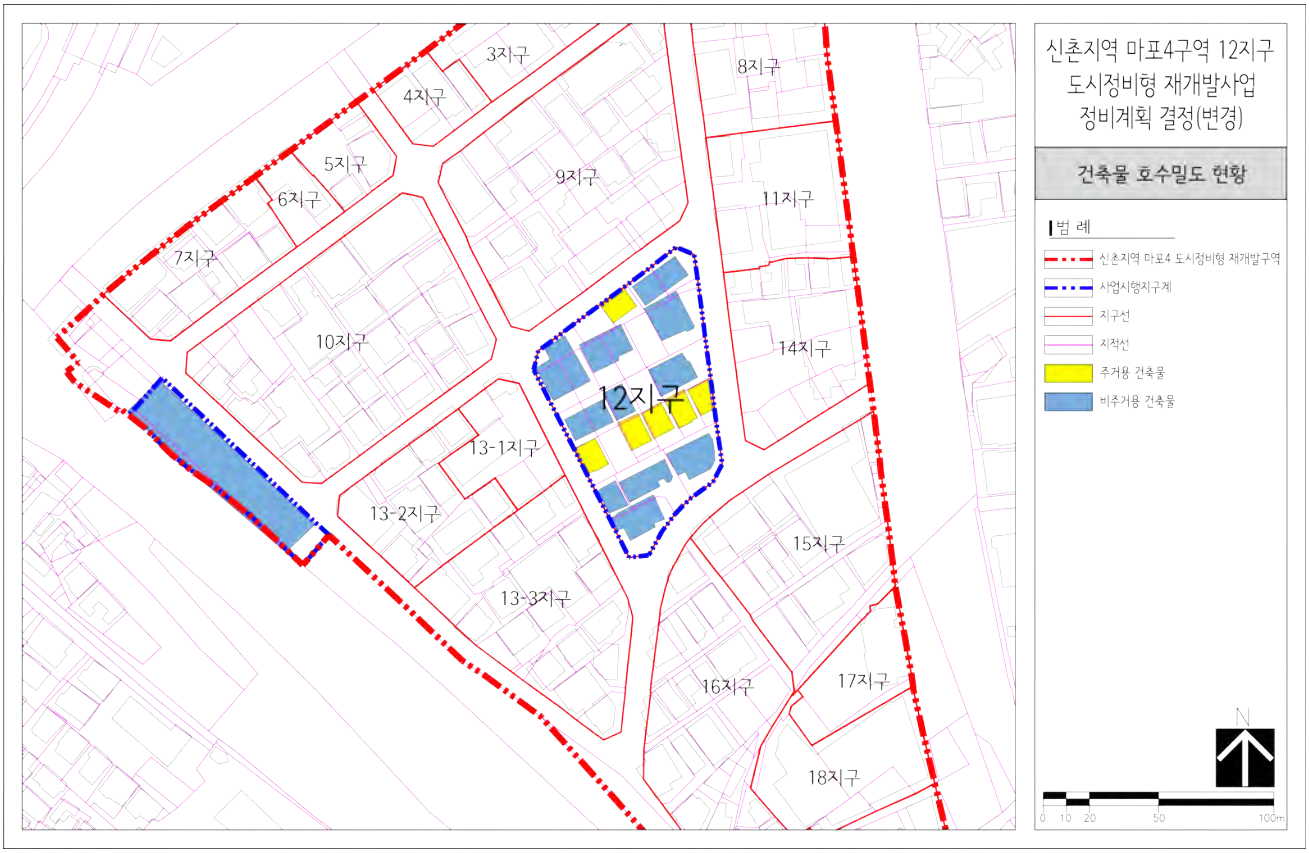


나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적(㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
53.5	4,115.2	22	6	-	16	-

※ 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제2조에 따라 산정
※ 비주거용 건축물은 건축면적 90㎡당 1동으로 보며 소수점 이하는 절사하여 산정

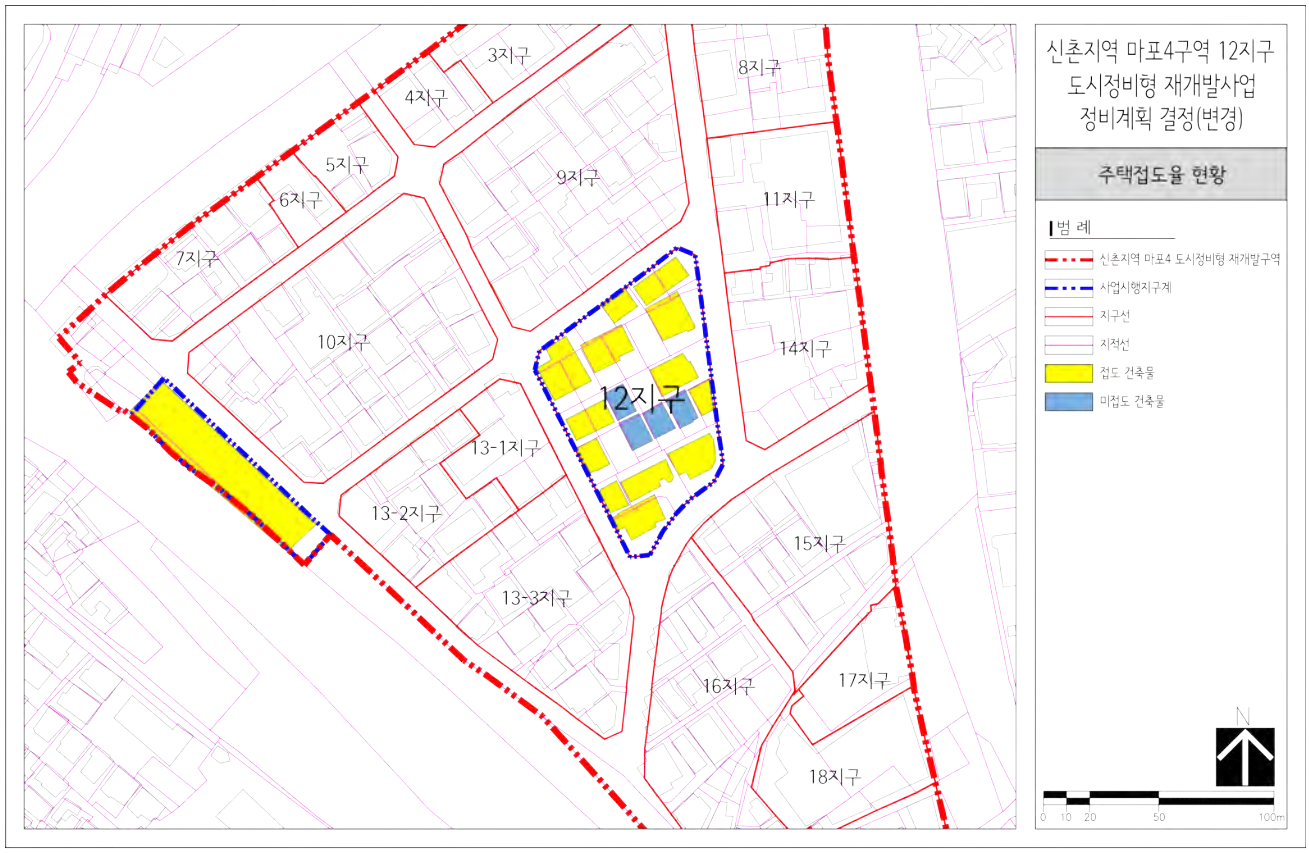
〈건축물 호수밀도 현황도〉



다. 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4m 이상 도로에 길이 4m이상 접한 토지상의 건축물 총수	폭 4m 이상 도로에 길이 4m이상 접하지 아니하는 토지상의 건축물 총수
77.8	18	14	4

〈주택접도율 현황도〉

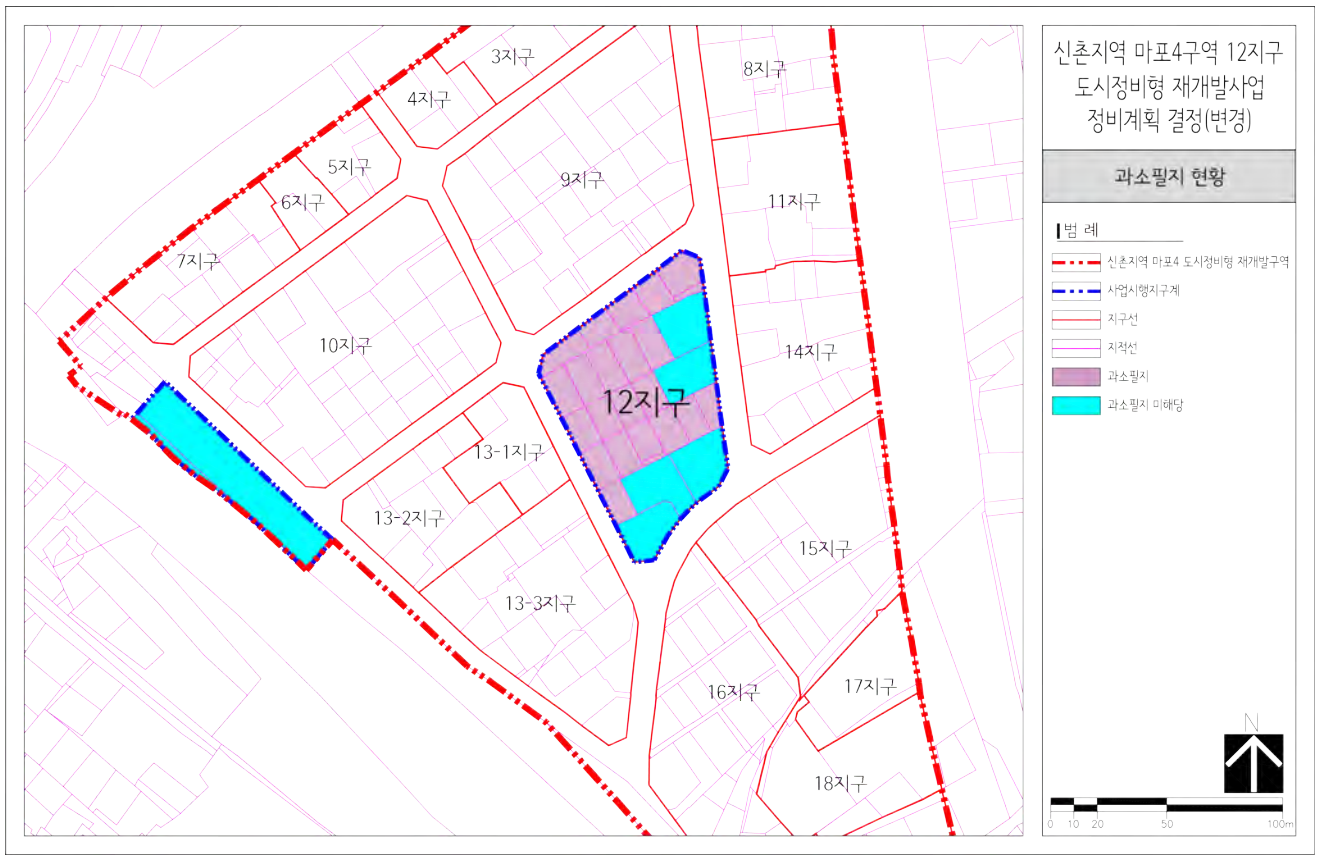


라. 과소필지 등 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지		과소필지 비율(%) (면적기준)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
계	30	4,115.2	23	2,078.0	50.5
일반상업지역	28	3,186.3	23	2,078.0	65.2
제2종일반주거지역(7층)	2	928.9	-	-	-

※ 과소필지 : 서울특별시 건축조례 제25조 제1호에 의한 규모 미만의 토지를 말함 (주거지역 90㎡, 상업지역 150㎡)

〈과소필지 현황도〉



마. 재해(상습침수 · 재해위험)발생이 우려되는 지역으로서 사업시행 필요여부

: 해당사항 없음

3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울 도시기본계획(2022)

1) 도시공간구조 설정

〈 공간구조도 〉



- 3도심, 7광역중심, 12지역중심, 53지구중심 체계 유지
  - 3도심 : 글로벌 경쟁력 강화
  - 7광역중심 : 특화된 중심지 육성을 통한 균형발전도모
  - 12지역중심 : 생활권별 고용기반 마련 및 자족성 강화
  - 53지구중심 : 주민의 편리한 생활환경 조성 및 향상

- 대상지는 12지역중심내 신촌지역중심에 포함

구 분		주요 육성방향
3 도심	서울도심	• 서울의 역사도심으로 국제적인 문화교류담당
	영등포·여의도	• 증권거래소 등을 중심으로 국제금융기능 담당
	강남	• 국제기구유치 등을 통한 국제비즈니스기능 담당
7 광역중심	용산, 청량리·왕십리, 창동·상계, 상암·수색, 마곡, 가산·대림, 잠실	• 도심의 글로벌 기능 보완 • 업무, 상업, 문화, 관광 등 특화된 광역고용 기반 창출, 지역균형발전 도모
12 지역중심	동대문, 망우, 미아, 성수, 신촌, 마포·공덕, 연신내·불광, 목동, 봉천, 사당·이수, 수서·문정, 천호·길동	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심	-	• 자치구 단위의 중심지로 근린생활의 기반이 되는 지역에 지정

2) 생활권별 정비목표와 기본방향

- 대상지는 마포구내 위치하며 서북권에 해당
- 서북권 발전방향
  - “지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축”
- 계획과제
  - 창조 기반 연계 체계 구축과 특화거점 조성
  - 기반시설 입체복합화 및 가용부지 확보와 맞춤형 SOC 확충
  - 지역커뮤니티와 연계한 주택공급과 주거지 관리
  - 주거지 정비사업의 합리적 추진
  - 인접지역 간 연결 교통망 고도화
  - 수변공간의 활용성 제고 및 녹지·공원 연계 축 구축
  - 관광 활성화를 위해 산업·문화·자연 등 거점 간 연계성 강화

〈서북권 발전구상〉



나. 2030서울시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 수립

1) 계획목표

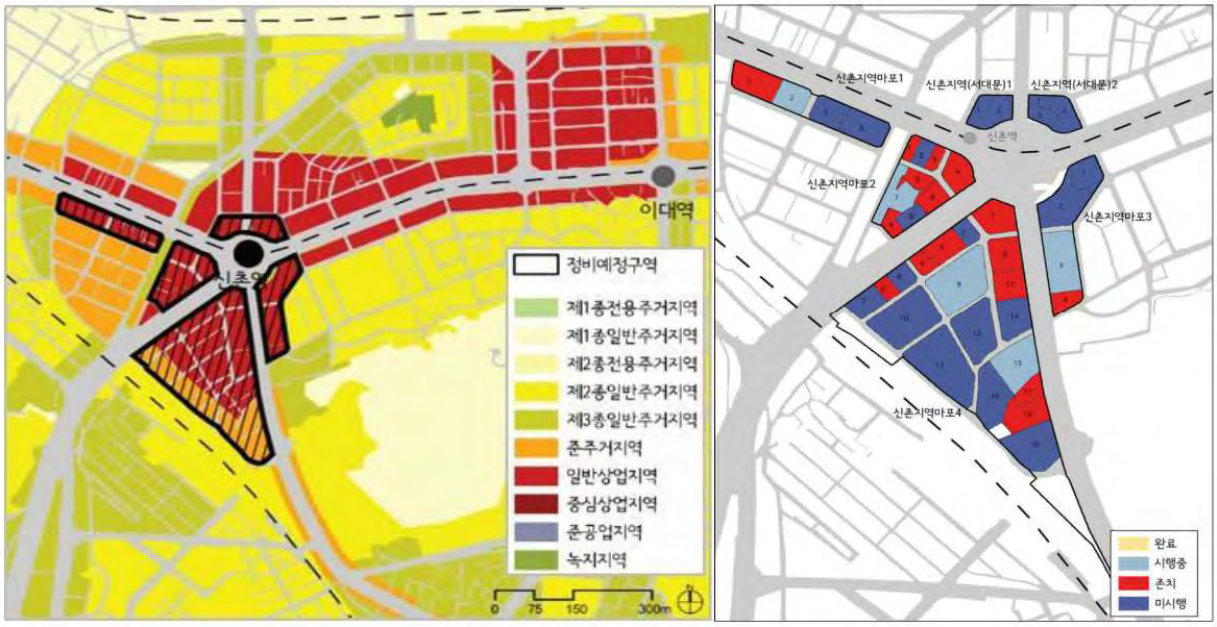
중심기 기능복합화로 성장하는 도시	○ 2040 서울도시기본계획상 중심지별 전략에 부합하는 유도용도 재지정하고 지역 균형발전유도를 위한 정비예정구역 재정비 및 합리적 공공기여방안 제시
녹지와 빌딩이 어우러진 쾌적한 녹색도시	○ 도심부 녹지 확보 및 유기적 연계를 위한 원칙을 마련하고 개방형 녹지공간의 공공기여 강화 및 적극적 확보를 위한 인센티브 도입
일과 주거, 여가가 공존하는 활력있는 직주혼합도시	○ 다양한 도심형 주거유형을 도입하고 도심부 주거비율 완화 기조를 유지하며, 주거용도 적극 도입을 위한 허용용적률 인센티브 조정, 주차기준 완화



2) 신촌지역 부문별 계획

- 지역관리 운영방향
  - 신촌지역은 2040 도시기본계획 상 지역중심지역으로서 문화산업자원을 활용한 미래융합형 창조 산업 기반 마련 및 대학인접지구에 창업교육공간 조성 및 창업인큐베이터 구축

- 정비예정구역
  - 기정 정비예정구역 유지
  - 지역중심이상 선별된 정비가능구역은 구역지정요건 충족 시 정비구역 지정 가능



- 토지이용계획
  - 건축물의 주용도는 해당 지구단위계획에서 정한 건축물 용도계획 상의 권장용도 중에서 선택

※ 주용도 : 업무, 판매, 문화 및 집회, 근린생활시설, 숙박시설, 주거 등

- 정비수법
  - 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법 적용
- 건폐율계획
  - 도시계획조례상 해당 용도지역의 건폐율 기준 준용
  - 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 건폐율 범위 내에서 완화 가능

※ 용적률, 최고높이는 신촌지구일대 지구단위계획 특별계획구역 계획지침을 준용

3) 경과규정

- 기본계획 고시 이전
  - 정비계획 변경을 위한 주민공람을 추진한 경우에는 종전 기본계획 적용 가능
- 기본계획 고시 이후
  - 정비계획 변경하는 경우 금번 기본계획을 적용
  - 단, 높이와 용적률은 추가로 증가하지 않는 범위 내에서 기결된 사항은 인정하되, 도시계획위원회 심의를 통하여 결정
  - 경미한 변경 시에는 종전 기본계획 적용 가능

4) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 주요 변경내용

[서고시 제2025-608호('25.11.6.) / 서고시 제2026-27호('26.1.15.)]

구 분	기 존	변 경
용적률 체계 변경	◆ 일반상업 - 600% / 800% / 법적용적률 2배 ◆ 준주거 - 300% / 400% / 법적용적률 2배	◆ 일반상업 - 600% / 880% / 법적용적률 2배 ◆ 준주거 - 300% / 440% / 법적용적률 2배
	※ 공통사항 · 용도지역 변경이 없는 지역 또는 2000.7.1. 이전 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역은 금번 변경된 용적률 체계 적용 · 200.7.1. 이후 용도지역이 변경된 지역은 지구단위계획에 따름	
허용용적률 인센티브 기준 변경 (도심부 외)	◆ 허용용적률 - 도시경제활성화(관광진흥법 상 3성급 호텔 도입 시) 제외 - 개방형녹지 확보 시 : 최대 100% · 개방형녹지 20% 설치 시 : 정량 50% · 개방형녹지 20% 초과 설치 시 : 정률/보상계수 1 - 도시경제활성화(업무전용빌딩) : 업무복합비율에 비례하여 최대 50% - 복합개발(구역(지구)간 공동개발) : 정량/최대 50% - 친환경(재활용 건축자재) : 정률/보상계수 0.4/최대 20% - 생활SOC(도서관, 보육시설 등) : 정량/최대 100% · 요건 : 도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간 - 공익시설(건축물 내 공익시설) : 정률/보상계수 0.2/최대 50% - 공익시설(실내 공개공지) : 정률/보상계수 0.2/최대 50% - 무장애도시조성(장애물 없는 생활환경인증) : 정량/최대 30% - 가로지장물 이전/지중화 : 정률/보상계수 2/최대 50% - 지하철 출입구 이전 : 정률/보상계수 2/최대 50% - BF유도 별도 지침 운영(신설)	◆ 허용용적률 - 도시경제활성화(관광진흥법 상 3성급 호텔 도입 시) 적용 - 개방형녹지 확보 시 : 최대 150% · 개방형녹지 20% 설치 시 : 정량 50% · 개방형녹지 20% 초과 설치 시 : 정률/보상계수 1 - 도시경제활성화(업무전용빌딩) : 업무복합비율에 비례하여 최대 50% - 복합개발(구역(지구)간 공동개발) : 정량/최대 50% - (삭제) - 생활SOC(도서관, 보육시설 등) : 정량/최대 100% · 요건 : 도서관, 노인여가, 복지시설, 체육시설, 청소년아동시설, 보육시설 - (삭제) - 공익시설(실내 공개공지) : 정률/보상계수 0.2/최대 50% - (삭제) - 가로지장물 이전/지중화 : 정률/보상계수 3/최대 100% - 지하철 출입구 이전 : 정률/보상계수 3/최대 100% - 관련 법령에 의거 산후조리원 설치 시 : 정률/보상계수 0.4/최대 200% - 관련 법령에 의거 예식장 설치 시 : 정률/보상계수 0.4/최대 200% - 시니어주택 도입 시 : 도입 면적에 따라 최대 200% · 노인복지법에 의한 '노인복지주택' · 민간임대주택법에 따른 '공공지원민간임대주택(고령자 대상)' - 순환형 정비사업 추진 시 : 세입자 수용비율에 따라 최대 200%

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 존</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td>허용용적률 인센티브 기준 변경 (도심부 외)</td><td>- 전기차 충전소 설치 : 정량/최대 20%

- 안전·방재(방재 관련시설) : 정량/최대 20%
· 요건 : 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 하수관거, 공동소화전 등 포함하여 4가지 항목 설치

- 신설</td><td>- (삭제)

- 안전·방재(방재 관련시설) : 정량/최대 20%
· 요건 : 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 하수관거, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치
※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무화

- 안전·방재(상하수도 개량)
· 요건 : 구역 내 노후 상수, 하수관로 개량
※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함
※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정
※ 정비기반시설(상하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가</td></tr>
<tr><td>상한용적률 인센티브 기준 변경 (도심부 외)</td><td>◆ 상한용적률
- (신설)

- 녹색건축 초과등급 인증, 건축물에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형건축물 인증시 인센티브 제공
① 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브
· 허용용적률×1.0×녹색건축물 인증완화 비율

② 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증에 따른 인센티브
· 허용용적률×1.0×건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증완화 비율

③ 지능형건축물 인증에 따른 인센티브
· 허용용적률×0.5×지능형건축물 인증완화 비율

※ ①,②는 별도 적용이 가능하며, ③지능형건축물 인증에 따른 용적률 완화는 녹색건축물 초과등급 인증 또는 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증을 받은 경우에만 적용가능하며, ①+②+③은 허용용적률의 최대 15%까지 완화
※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수기간시설 우선 확보시 적용

- (신설)</td><td>◆ 상한용적률
- 지하철출입구 등을 대지 또는 건물에 설치하는 경우 (기부채납 또는 구분지상권 설정)
※ 도시계획조례 제51조2항라목에 따름
※ 가로지장물 이전 및 지중화에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가

- 녹색건축 초과등급 인증, 건축물에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형건축물 인증시 인센티브 제공
① 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브
· 허용용적률×1.0×녹색건축물 인증완화 비율

② 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증에 따른 인센티브
· 허용용적률×1.0×건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증완화 비율

③ (삭제)

※ ①+②은 허용용적률의 최대 15%까지 완화

※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수기간시설 우선 확보시 적용

- 상한용적률 산정 시 허용용적률이 조례용적률을 초과하는 경우 조례용적률 적용</td></tr>
<tr><td>높이계획 변경 (도심부 외)</td><td>◆ 기준높이 및 최고높이
<table><tr><th>구 분</th><th>기준높이(m)</th><th>최고높이(m)</th></tr><tr><td>신촌</td><td colspan="2">지구단위계획에 따름</td></tr></table>◆ 완화높이
- (신설)</td><td>◆ 기준높이 및 최고높이
<table><tr><th>구 분</th><th>기준높이(m)</th><th>최고높이(m)</th></tr><tr><td>신촌</td><td>130</td><td>-</td></tr></table>◆ 완화높이
- 그 외 추가적 완화는 공공성 확보 및 지역 특성을 고려한 계획시 도시계획위원회 심의를 통해 높이완화 및 강화 가능
· 경관 및 주변지역과의 보행, 시책사항 반영, 상권활성화, 통경축, 인접대지와의 관계, 스카이라인 등을 고려하여 특별히 인정될 경우 도시계획위원회 심의를 통해 '30m 범위 내 높이 완화' 및 '강화'</td></tr>
</table>

구 분	기 존	변 경
상업지역 주거공급계획	◆ 주거비율 - 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90%이하로 적용하며(비주거용도는 전체 용적률의 10%이상 의무) 중심지 위계와 지역상황을 고려, 지역별 주거비율 차등 적용 · 서울도심 도심부 : 최대 90% · 영등포 및 광역중심, 연신내 : 최대 80% · 지역중심 : 최대 90%	◆ 주거비율 - 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90%이하로 적용하며(비주거용도는 전체 용적률의 10%이상 의무) · (삭제) · (삭제) · (삭제)
공공주택 등 확보기준	◆ 공공주택 등 확보기준 - 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급한다. 단, 상업지역에서는 관련 부서 협의 시 매입예산의 과다소요 등으로 공공주택 확보 실효성이 낮다고 판단되는 경우에는 위원회 심의를 통해 장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택도 가능	◆ 상한용적률 - (삭제)
	- 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보 의무비율 산정 시 제외	- (삭제)
	- 건설하는 주택 전체세대수의 80% 이상을 전용85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 공공주택은 국민주택규모(전용 85㎡)이하로 확보	- (삭제)
	- 주거비율 완화에 따라 증가하는 공공주택 등 확보 시 공공이 부담하여 인수하는 것을 원칙으로 함	- (삭제)

(이 하 여 백)

1) 허용용적률 인센티브계획(서울도심 도심부 외)

목적	목표	인센티브 대상	요 건	산정방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획유도	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형 녹지 20% 설치 시	정량부여	50%	최대150%
			지구별 개방형녹지 20%초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여	1	
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조성시	정량부여	50%	최대50%
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발 시	정량부여	100%	최대100%
	친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)	정량부여	20%	최대20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량부여	20%	최대20%
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률부여	0.4	최대200%
		예식장				
		시니어주택	시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법) (지상부 연면적의 20%이상 도입 시)	도입면적에 따라 최대 200%		
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4 최대 100%		
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시			
			전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시			
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시			
			관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시	호텔복합비율에 따라 최대 100%		
			업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%		
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설	정률부여	0.4	최대100%
	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관 진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률부여	0.4	최대100%
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량부여	50%	최대50%
	공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	정률부여	0.2	최대50%
		실내 공개공간	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시			
		저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시		0.3	
	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2.0	최대30%
		가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단 지상 전주·전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률부여	3.0	최대100%
			지하철 출입구 이전 시		2.0	최대100%
	안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	정량부여	20%	최대20%
		상·하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※ 정비기반시설(상·하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용시 상한용적률 인센티브 적용 불가	정비물량(연장)에 따라 최대 20%		
	세입자대책	순환형 정비사업	순환형 정비사업 추진 시	수용비율에 따라 최대 200%		
	역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	최대50%
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	최대50%

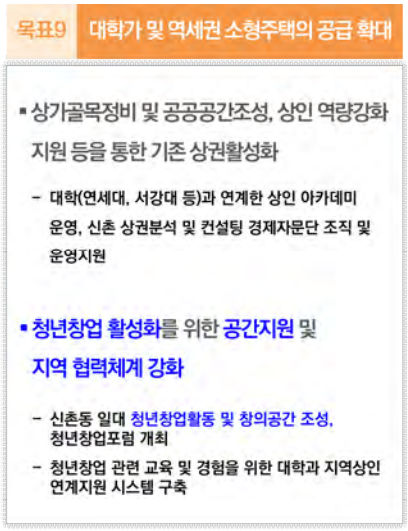
※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능
※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적/대지면적) × 보상계수
※ 공익시설의 의무개방 유지 관리방안
- 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)
- 완공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행시 이행강제금 등 부과
※ 호텔 도입, 가로지장물 이전 허용용적률 인센티브 적용 시 서울시 도시계획조례 제51조 제2항에 따른 용적률 완화 적용 불가
※ 정비기반시설(상, 하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가

다. 2030 서울생활권계획(서북권)

1) 마포구 아현 지역생활권계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>목표별 전략</td><td>
「소금처럼 빛나는 젊음의 낭만도시 아현생활권」 조성을 위해
4 목표 + 10실현전략 마련


</td></tr>
<tr><td>목표2</td><td>
대학가 등 지역특성이 반영된 저층주택 밀집지역의 주거환경 개선

</td></tr>
</table>

라. 서울시 경관계획(2016)

1) 기본계획의 성격

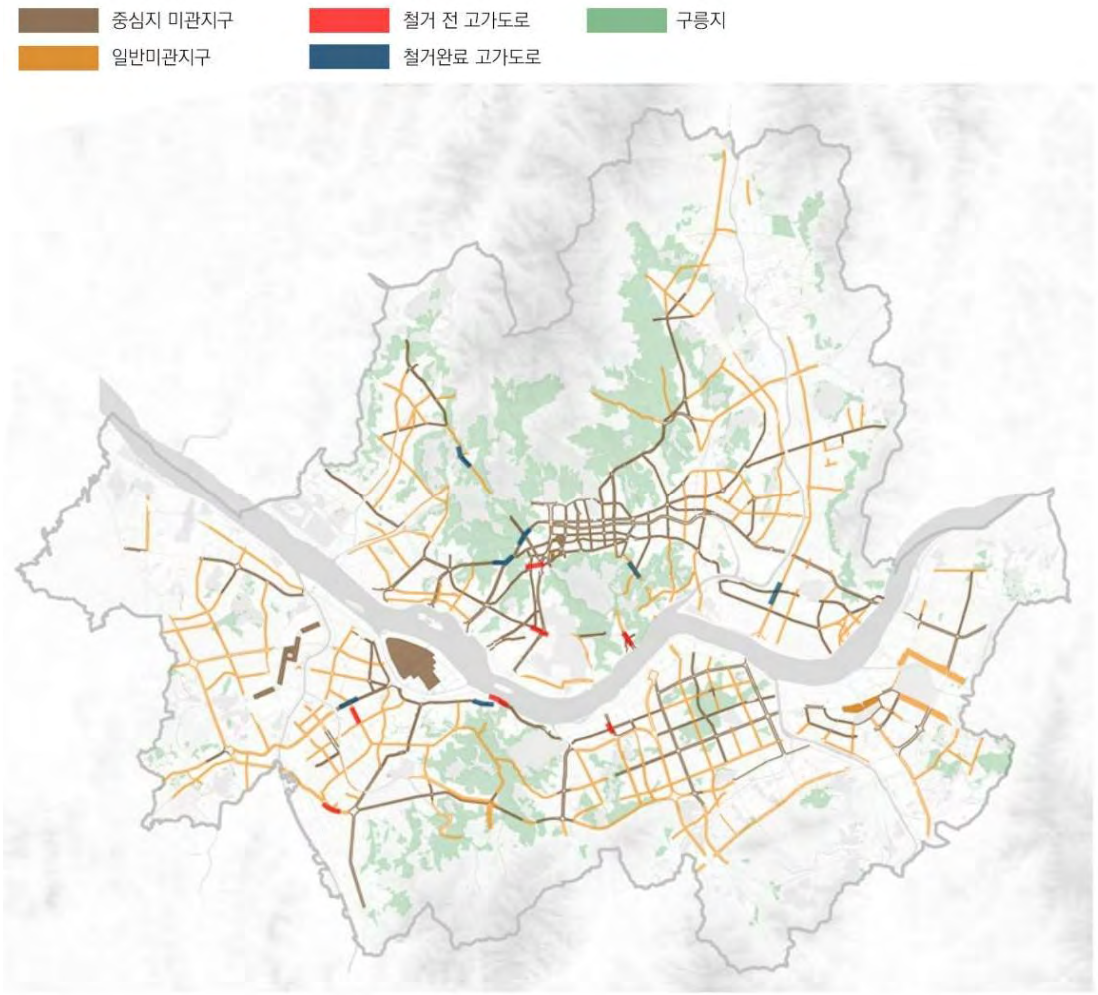
기본계획의 성 격	• 경관법에 근거한 “법정계획” • 기 수립된 다양한 경관계획의 “종합계획” • 2030 서울플랜의 경관계획 및 기타 경관계획의 “실천계획”

2) 경관계획의 기본구상

가) 시가지 경관 : “주변 지역과의 조화와 지역 특성이 살아있는 시가지경관 형성”

건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리	• 문화재 주변지역은 면적특성 관리 • 한양도성 연접지역은 성곽과 조화를 이루는 개발 유도
가로경관의 질 향상 및 특화	• 자치구별 지역 가로 경관특성 유지 및 개선을 위한 경관가이드라인 마련 • 고가차도 등 가로변 대규모 도시구조물 경관개선 • 쾌적한 생활 가로 조성 및 유지관리를 위한 주민협력 경관사업 시행
시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리	• 저층 주거지 경관특성 유지를 위한 건축물 및 개발계획 관리 • 노후 저층 주거지 생활공간 경관개선

〈시가지 경관 추진전략〉



4. 관련법규 검토

가. 정비계획(변경) 수립 관련

- 대상지 정비사업 추진을 위하여 토지등소유자 2/3이상 동의를 얻어 정비계획 변경하고자 하며, 제안 내용에 대한 검토 후 타당하다고 판단되면 구청장이 입안 후 서울시장이 결정

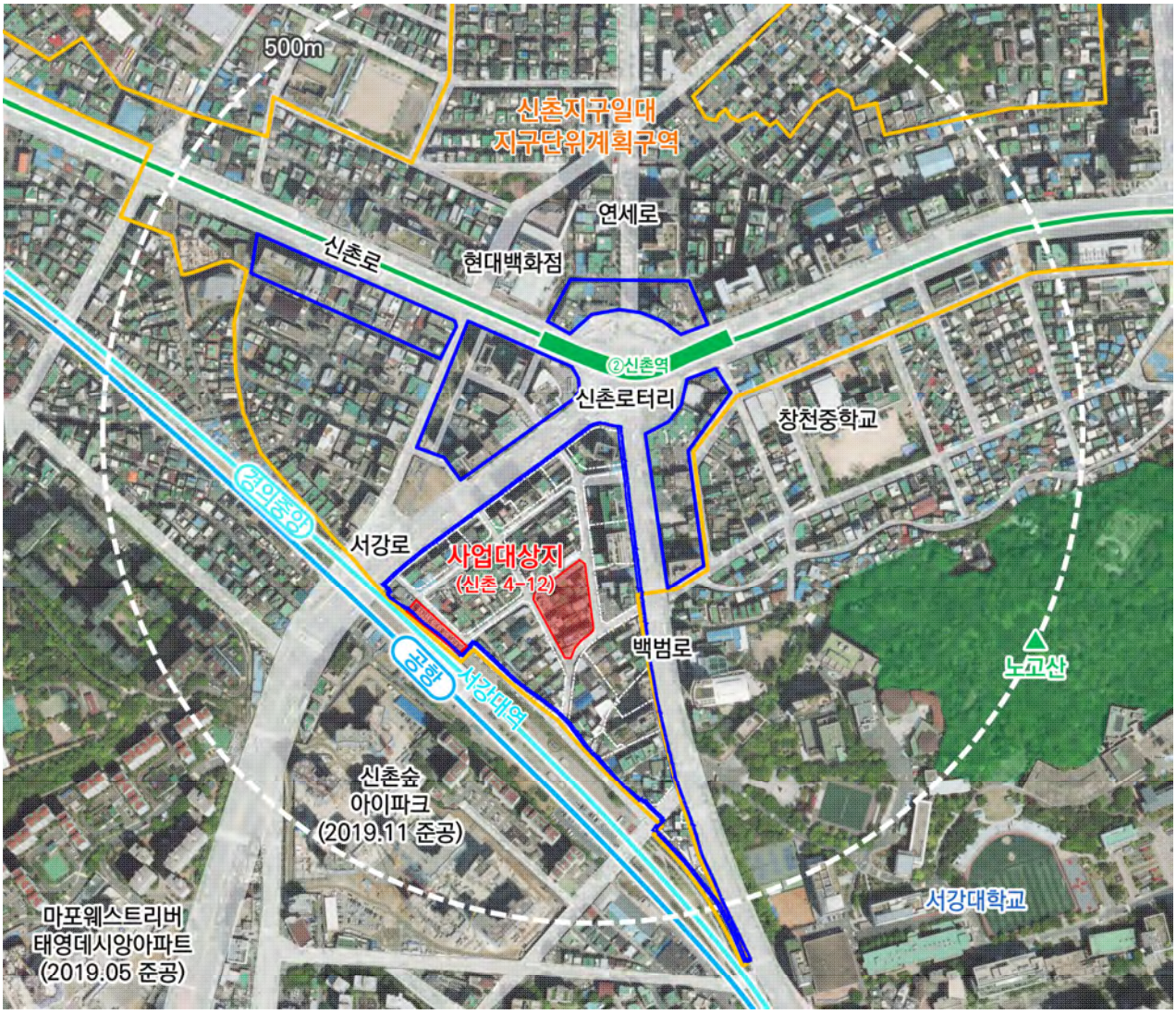
관련법규	주요내용
정비사업의 정의 (법 제2조, 조례 제3조)	• 정비사업 : 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음의 사업 - 주거환경개선사업, 재개발사업(주택정비형, 도시정비형), 재건축사업 - 주택정비형 재개발사업 : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업 - **도시정비형 재개발사업** : 상업지역·공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권 활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
정비구역의 지정 (법 제8조)	• 특별시장은 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정 포함)할 수 있음 • 자치구의 구청장은 정비계획을 입안하여 특별시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 함. 이 경우 지방의회의 의견을 첨부하여야 함
정비계획의 내용 (법 제9조, 시행령 제8조, 조례 제8조)	• 정비계획에는 다음의 사항이 포함되어야 함 - 정비사업의 명칭, 정비구역 및 그 면적 - 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 - 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획, 공동이용시설 설치계획, 정비기반시설의 설치계획 - 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획, 건축물의 건축선에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획, 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 세입자 주거대책, 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항, 임대주택 건설 계획, 인구 및 주택의 수용계획 - 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 공공지원민간임대주택을 공급하거나 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우 세부 사항(생략) -「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정) - 현금납부에 관한 사항 - 정비구역 분할, 통합 또는 결합하는 경우 해당 계획, 정비사업의 시행방법, 정비사업시행 예정시기 - 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 - 안전 및 범죄예방에 관한 사항, 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 가구 또는 획지에 관한 계획 - 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항 준용) - 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 등

관련법규	주요내용
정비계획의 입안제안 (법 제14조, 시행령 제12조, 조례 제10조)	• 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있음 - 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획 변경을 요청(경미한 사항은 제외)하는 경우 등 ※ 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회 포함)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원)의 3분의 20이상 찬성으로 의결될 경우에도 동의를 받은 것으로 봄 • 시 조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획 입안권자에게 제출
정비계획의 입안을 위한 주민의견청취 등 (법 제15조)	• 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 한다. • 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 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 본다. • 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.
정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시 (법 제16조)	• 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조 제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.
정비구역 지정·고시의 효력 등 (법 제17조)	• 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

5. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 대상지 잠재력

- 대상지 주변 북측으로 신촌역(지하철 2호선)과 남서측으로는 서강대역(경의중앙선, 공항철도)이 위치하고 신촌로, 서강로, 백범로 등 주요 간선도로망이 연접 통과하여 접근성 양호
- 신촌 지역중심으로서 업무, 상업, 주거 등에 대한 다양한 수요가 풍부하고, 대상지 주변 4구역 10지구, 4구역 9지구, 4구역 15지구 등 사업추진에 따라 개발압력이 증대되고 있음
- 대상지 주변으로 서강대, 연세대, 이화여대 등 다수의 대학 입지에 따라 청년주거 수요가 풍부한 지역임



나. 개발전망 분석

- 2030 도시·주거환경정비기본계획 변경(도시정비형 재개발사업구역내 주택공급확대)에 따라 대상지 주변 도시정비형 재개발구역의 경우 대부분 주거복합 시설이 입지될 것으로 보임
- 도심에 부족한 소공원 등 오픈스페이스 제공으로 도시환경을 개선하며, 지역 주민의 편의성 확보 필요

6. 종합분석

구 분	현 황	계획방향
상위 및 관련계획	• 2030 도시 및 주거환경정비기본계획 신촌역 일대 계획 결정 - 토지이용계획(신촌지역), 밀도 등의 계획 방향 설정	• 2030 도시 및 주거환경정비기본계획의 개발방향을 고려하여 체계적인 계획 수립 - 생활권 중심지 내 주택공급 확대
입지 여건	• 북측으로 신촌역(지하철2호선), 남서측으로 서강대역(경의중앙선, 공항철도)이 연접하고, 주변으로 신촌로, 서강로, 백범로 등 간선도로망 통과 • 인근에 도시정비형재개발구역·지구단위계획구역이 기결정되어 있고 사업추진중인 지구들로 인해 주변지역의 개발압력이 증대되고 있음	• 주변 지역 및 시설들과의 연계를 고려하여 토지이용, 공원녹지, 교통 및 보행동선계획 등 수립 • 입지특성을 고려하여 인근 건축물과 조화되는 스카이라인 계획 등 건축계획 수립
대상지 토지·건축물 현황	• 신촌지역 마포4구역 12지구 내 서울시 건축조례에 따른 주거지역(90㎡ 이하), 일반상업지역(150㎡ 이하)의 과소필지 기준에 따라 산정 시, 전체 과소필지 비율은 50.5%임 • 대상지 내 30년 이상 경과한 건축물이 77.8%로 건축물이 밀집되어 있어 도시미관을 저해함 • 신촌지역 마포4구역 12지구 내 숙박시설은 9동이며 인근 사업추진중인 신촌지역 마포4구역 9지구는 8동, 신촌지역 마포4구역 10지구는 5동으로 나타남	• 기존 도로체계를 고려하여 도로, 공원 등 정비기반시설 등 기능 개선 및 전면공지 확보를 통한 보행환경 개선 • 소규모 필지 합병을 통한 획지 계획 및 밀도계획으로 토지이용의 효율화 추구 • 저층의 노후불량 건축물 개선으로 도시미관 향상 • 대학가 주변 청년등을 위한 소형 임대주택 공급

[현황종합분석도]



3 계획의 기본구상

1. 기본방향

상위 계획과의 정합성 확보	• 주거주용도 확대에 따른 주거용도 도입 • 생활권 중심지내 주택공급 확대 및 주민편의시설 등 인프라 조성 • 도로, 공원 등의 정비기반시설 등 확충 계획으로 공공성 확보
도심 기능의 회복	• 주변지역 개발에 부합하는 적정규모의 밀도계획 수립 • 도로체계 재정립 및 공원·공개공지 등의 적정 배치로 휴식공간 확보와 보행환경 개선 • 노후불량건축물 개선을 통한 도로변 미관향상 및 활성화 유도 • 주변 개발사업지역과 도심지 입지특성을 고려한 경관계획 수립





2. 주요 계획지표 설정

가. 서울시 인구지표 및 서울시 인구·가구 현황

1) 인구 및 가구지표(2030서울플랜)

- 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업의 경우 해당 사업의 목표연도(2030년)를 고려 2030년 서울시 가구 지표(2.5인)로 설정
- 서울시 전체 가구수는 지속적인 증가추세이나 가구당 인구는 지속적인 감소추세이며, 1인가구비율은 증가하고 있음

구분	단위	2010년	2015년	2020년	2025년	**2030년**
상주인구	천인	9,631	10,026	10,135	10,214	**10,202**
가구수	천호	3,504	3,632	3,798	3,947	**4,042**
1인가구 비율	%	24.39%	27.03%	28.86%	29.82%	**30.11%**
가구당 인구	인/가구	2.7	2.8	2.7	2.6	**2.5**

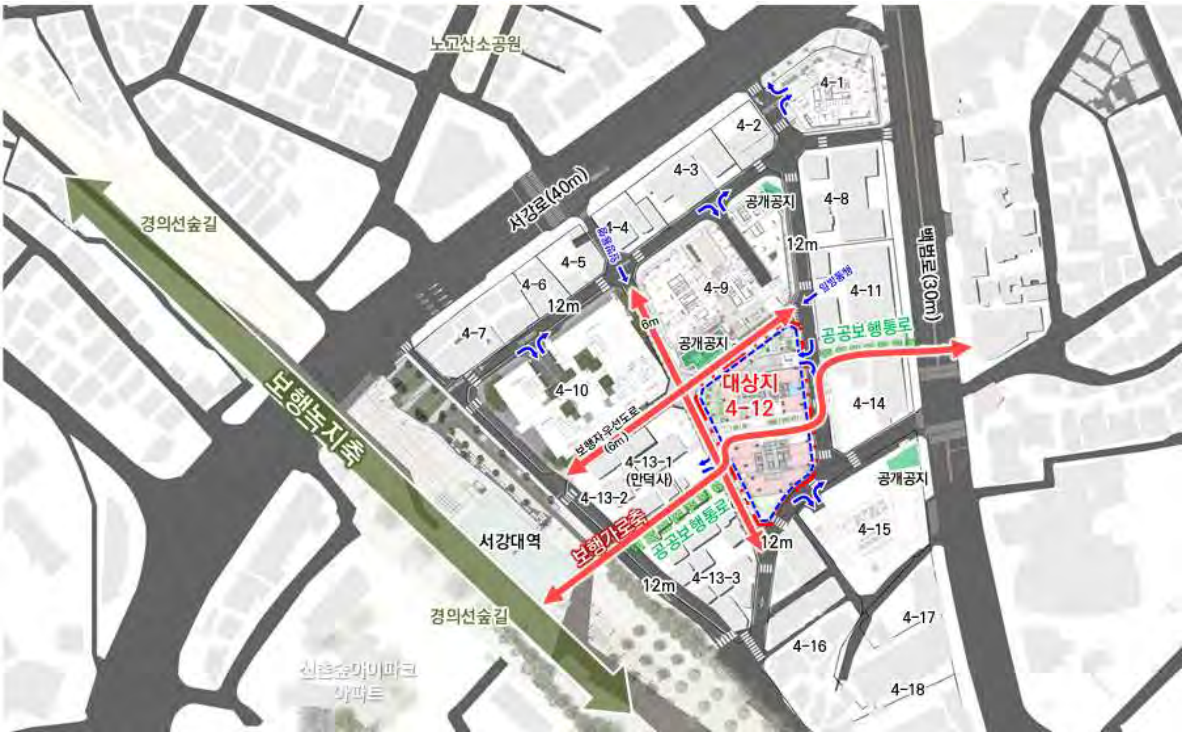
3. 개발기본구상

- 기존 도로망 체계를 유지하며 내부 서비스도로의 기능을 개선하고, 일부 도로를 확폭하여 차량소통 및 보행환경 개선



나. 보행동선구상

- 경의선 숲길 및 보행자우선도로와 동선연계를 통한 보행가로축 조성



다. 공원·녹지체계구상

- 경의선 숲길공원 및 서강대역과 연계한 소공원 조성으로 보행녹지축 형성



(이 하 여 백)

4 부문별 정비계획

1. 계획의 수립방향

가. 계획의 목표

- 도심부 주거공급 및 주민편의시설 등 인프라 조성으로 지속가능한 정주환경 마련
- 도심지 내 비효율적인 토지이용의 정비로 합리적인 도심지 활용방안 제고
- 도시의 입지특성 · 주변 개발현황 등을 고려한 적정 밀도 · 정비기반시설 · 높이계획 수립

나. 수립방향

상위 계획과의 정합성 확보	• 주거주용도 확대에 따른 주거용도 도입 • 생활권 중심지내 주택공급 확대 및 주민편의시설 등 인프라 조성 • 도로, 공원 등의 정비기반시설 등 확충 계획으로 공공성 확보
도심 기능의 회복	• 주변지역 개발에 부합하는 적정규모의 밀도계획 수립 • 도로체계 재정립 및 공원 · 공개공지 등의 적정 배치로 휴식공간 확보와 보행환경 개선 • 노후불량건축물 개선을 통한 도로변 미관향상 및 활성화 유도 • 주변 개발사업지역과 도심지 입지특성을 고려한 경관계획 수립

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 106-46 일대	4,115.2	-	4,115.2	

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기정	변경	변경 후	
관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자[주]	2세대	증) 297세대	299세대 (임대 15세대)	

주)「도시 및 주거환경정비법」부칙(법률 제14567호, 2017.2.8.) 제7조에 따른 토지등소유자 방식

3. 토지이용에 관한 계획

가. 기본방향

- 현황여건을 고려한 지역맞춤형 기반시설 조성(도로, 소공원) 및 통합적 개발 유도
- 주차장의 경우 신촌지역 마포4구역 12지구에서 건축물 기부채납하여 조성 예정이며 향후 건축계획 변경 등에 따라 주차장의 면적·형태는 조정될 수 있음

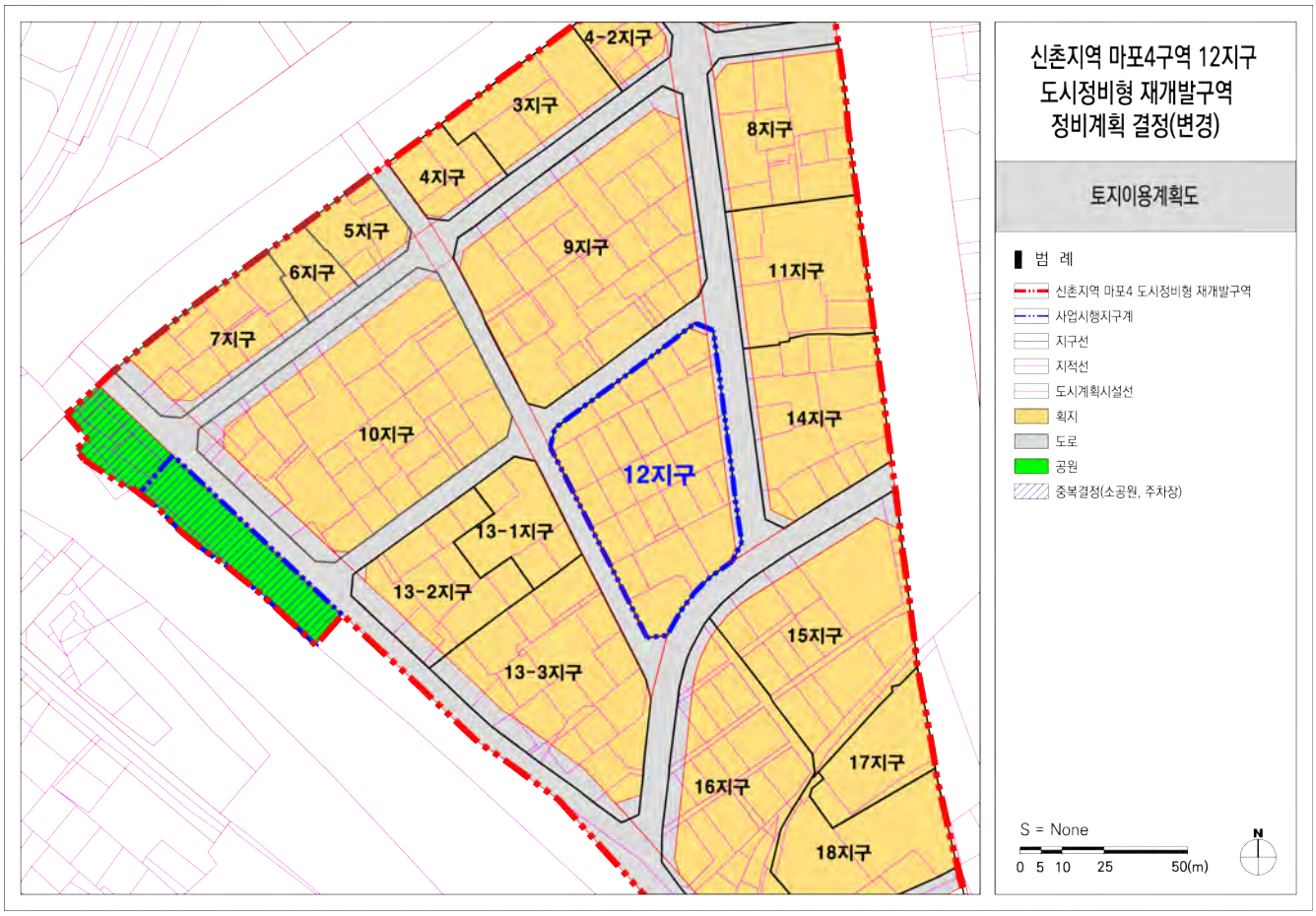
■ 토지이용계획 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		4,115.2	-	4,115.2	100.0%	-
정비기반 시설 등	소 계	1,062.7	-	1,062.7	25.8%	-
	도 로	133.8	-	133.8	3.3%	-
	소공원	928.9	-	928.9	22.5%	주차장 중복결정
획지	소 계	3,052.5	-	3,052.5	74.2%	-
	12지구	3,052.5	-	3,052.5	74.2%	-

※ 상기면적은 사업시행시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(이 하 여 백)

〈토지이용계획도〉



(이 하 여 백)

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추산액

■ 추산액 : 기정

추정 비례율 (a)

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
- 추정비례율 산정방식 : 90.90%

= (265,938백만 - 202,210백만) / 70,113백만 × 100% = 90.90%

- 총 수입 추정 : 265,938백만
- 총 지출 추정 : 202,210백만
- 종전자산 총액 추정 : 70,113백만

개별 종전자산 추정액 (b)

- 종전자산 = 약식감정평가방식으로 산출

구분	토지			건축물			계 (천원)	단가 (토지면적 기준)		비고	
	면적 (㎡)	평가액 (천원)	단가 (천원)	면적 (㎡)	평가액 (천원)	단가 (천원)		천원/㎡	천원/ 3.3㎡	공시가격 대비(%)	시세가격 대비(%)
사유지	4,103.3	73,566,904	17,729	9,206.03	5,172,437	561	78,739,340	19,189	63,436	192	90
국공유지	11.9	68,192	5,730				68,192	5,730	18,944	190	90
합계	4,115.2	73,635,095		9,206.03	5,172,437		78,807,532				

- 매입대상 종전자산 추정

무상양도양수 및 매입대상 국공유지로서 종전자산 제외 평가액(천원)	68,192
사유지 중 매입 후 기부채납자산으로서 종전자산 제외 평가액(천원)	8,626,745

- 종전자산가치 추정

- 종전자산 추정액 = 토지등소유자 자산총액 - 무상양도양수 및 매입대상 국공유지 평가액 - 기부채납 평가액 = 70,112,595천원
- 토지등소유자 7명 중 분양대상 토지등소유자 6명 기준 : 1인당 평균 약 11,685,433천원으로 추정

추정 분담금 산출

- 추정분담금 산정방식

- ① 추정 권리가액[추정비례율(a) × 개별 종전자산 추정액(b)] - ② 권리자 분양가 추정액 = ③ 추정분담금

(단위 : 천원)

소유자	종전자산추정	①추정권리가액 (a)*(b)	③ 추정분담금
			오피스텔 전용84㎡
②권리자 분양가 추정액(예상분양가격)			1,088,253
건○○	48,898,000	44,448,282	43,360,029
김○○	6,985,000	6,349,365	5,261,112
이○○	1,654,000	1,503,486	415,233
조○○	5,459,000	4,962,231	3,873,978
김○○	4,934,000	4,485,006	3,396,753
신○○	2,112,000	1,919,808	831,555

※ 추정 권리가액- 권리자분양가추정액(+ : 부담 / - : 환급)
※ 토지등소유자는 6명으로 국공유지는 제외하였음

※ 본 검증은 23년 4월 27일(마포구 추정분담금 검증위원회 심의)시점에서 산정한 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

■ **추산액 : 변경**

<table>
<tr><td>추정
비례율
(a)</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
• 추정비례율 : 97.54%
- 총 수입 추정 : 464,089,742,379원
- 총 지출 추정 : 413,648,701,000원
- 종전자산총액 : 51,713,928,190원</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액
(b)</td><td>• 감정평가법인의 산출금액 적용(기준시점 - 2025.02.13. 사업시행계획인가 고시)
- 종전자산총액 : 51,713,928,190원</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금(공동주택) 〈종전자산 약 517억원 기준〉
<table>
<tr><th>타입</th><th>전용면적
(㎡)</th><th>공급면적
(㎡)</th><th>비례율</th><th>권리가액(천원)</th><th>추정분양가
(천원)</th><th>추정분담금
(천원)</th></tr>
<tr><td>31</td><td>31.65</td><td>45.83</td><td rowspan="4">97.54%</td><td rowspan="4">50,441,041</td><td>648,177</td><td>-49,792,864</td></tr>
<tr><td>59</td><td>59.98</td><td>86.86</td><td>1,228,293</td><td>-49,212,747</td></tr>
<tr><td>84</td><td>84.98</td><td>123.06</td><td>1,740,255</td><td>-48,700,786</td></tr>
<tr><td>119</td><td>119.98</td><td>173.74</td><td>2,456,999</td><td>-47,984,041</td></tr>
</table>
• 추정분담금(근린생활시설, 계약면적 10평기준) 〈종전자산 약 517억원 기준〉
<table>
<tr><th>층수</th><th>전용면적
(㎡)</th><th>계약면적
(㎡)</th><th>비례율</th><th>권리가액</th><th>추정분양가
(천원)</th><th>추정분담금
(천원)</th></tr>
<tr><td>지상1층</td><td>1.73</td><td>3.30</td><td rowspan="3">97.54%</td><td rowspan="3">50,441,041</td><td>300,000</td><td>-50,141,041</td></tr>
<tr><td>지상2층</td><td>1.73</td><td>3.30</td><td>135,000</td><td>-50,306,041</td></tr>
<tr><td>지상3층</td><td>1.73</td><td>3.30</td><td>105,000</td><td>-50,336,041</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

나. 산출근거

기정	• 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산) = (265,938,486,000원 - 202,209,500,000원) / 70,112,595,000원 = 90.90% • 총수입 : 265,938,486,000원 [공동주택 분양수입 + 공공주택 매각수입 + 오피스텔 분양수입 + 근린생활시설 분양수입]
변경	• 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산) = (464,089,742,379원 - 413,648,701,000원) / 51,713,928,190원 = 97.54% • 총수입 : 464,089,742,379원 [공동주택 분양수입 + 공공주택 매각수입 + 근린생활시설 분양수입]

■ 공동주택 분양수입 : 기정

전용면적(㎡)	세대수				공급면적(㎡)	공급면적 기준 적용단가(천원/㎡)			세대당 분양가(천원)			분양수입 소계(천원)
	소계	토지등 소유자	일반 분양	보류지		토지등 소유자	일반 분양	보류지	토지등 소유지	일반 분양	보류지	
38.98	71		71		56.34		13,260			747,097		53,043,887
49.98	28		28		70.43		12,750			898,043		25,145,204
59.98	21		21		84.53		12,500			1,056,592		22,188,432
59.98	65		65		84.53		12,500			1,056,592		68,678,480
소 계	185		185									**169,056,003**

※ 본 검증은 23년 4월 27일(마포구 추정분담금 검증위원회 심의)시점에서 산정한 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

■ 공동주택 분양수입 : 변경

전용면적(㎡)	세대수				공급면적(㎡)	공급면적 기준 적용단가(천원/㎡)			세대당 분양가(천원)			분양수입 소계(천원)
	소계	토지등 소유자	일반 분양	보류지		토지등 소유자	일반 분양	보류지	토지등 소유지	일반 분양	보류지	
31.65	25		25		45.83		16,638			762,562		19,064,050
59.98	182		182		86.86		16,638			1,445,052		262,999,464
84.98	74		74		123.06		16,638			2,047,359		151,504,566
119.98	3		3		173.74		16,638			2,890,588		8,671,764
소 계	284		284									**442,239,844**

■ 공공주택 매각수입 : 기정

전용면적(㎡)	세대수(세대)	대지지분(㎡)	공급면적(㎡)	적용단가(천원/㎡)		세대당 매각금액(천원)			매각금액 소계(천원)
				토지	건축물	토지	건축물	소계	
38.98	38	6.99	56.34	19,682	1,630	137,682	91,845	229,526	8,721,988
49.98	16	8.74	70.43	19,682	1,646	172,120	115,924	288,043	4,608,688
소 계	54	-	-	-	-	-	-	-	**13,330,676**

※ 본 검증은 23년 4월 27일(마포구 추정분담금 검증위원회 심의)시점에서 산정한 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

■ 공공주택 매각수입 : 변경

전용면적(㎡)	세대수(세대)	대지지분(㎡)	공급면적(㎡)	적용단가(천원/㎡)		세대당 매각금액(천원)			매각금액 소계(천원)
				토지	건축물	토지	건축물	소계	
31.65	12	4.59	45.83	20,098	2,142	92,306	98,177	190,483	2,285,804
59.98	3	8.70	86.86	20,098	2,142	174,919	186,046	360,965	1,082,897
소 계	15	-	-	-	-	-	-	-	**3,368,702**

■ 오피스텔 분양수입 가격 : 기정

전용면적(㎡)	건립 실수(실)			공급면적(㎡)	공급면적 기준 적용단가(천원/㎡)		세대당 분양가(천원)		분양수입 소계(천원)
	소계	토지등 소유자	일반 분양		토지등 소유자	일반 분양	토지등 소유자	일반 분양	
84.95	42	6	36	117.56	9,257	10,285	1,088,253	1,209,105	**50,057,298**
소 계	42	6	36	7,650.24	-	-	-	-	**50,057,298**

※ 본 검증은 23년 4월 27일(마포구 추정분담금 검증위원회 심의)시점에서 산정한 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

■ 오피스텔 분양수입 가격 : 변경

- 해당없음

■ 근린생활시설 분양수입 : 기정

층수	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	계약 면적(㎡)	분양가(천원)	분양단가(천원/㎡)			분양수입 소계 (천원)
				일반분양	전용면적	공급면적	계약면적	
지상3층	268.40	439.25	537.66	2,641,140	9,855	6,013	4,912	2,641,140
지상2층	1,079.70	1512.90	1,871.14	12,768,484	11,826	8,440	6,824	12,768,484
지상1층	801.86	1158.50	1,424.56	17,560,730	21,900	15,158	12,327	17,560,730
지하1층	81.40	462.02	555.39	2,834,824	10,074	6,136	5,104	2,834,824
소계	2,430.96	3,572.67	4,388.75	-	-	-	-	**35,805,178**

※ 본 검증은 23년 4월 27일(마포구 추정분담금 검증위원회 심의)시점에서 산정한 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

■ 근린생활시설 분양수입 : 변경

층수	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	계약 면적(㎡)	분양가(천원)	분양단가(천원/㎡)			분양수입 소계 (천원)
				일반분양	전용면적	공급면적	계약면적	
지상3층	453.94	592.73	701.01	919,338	4,905	3,756	3,176	2,226,570
지상2층	643.27	839.96	993.40	7,613,664	6,306	4,829	4,084	4,056,783
지상1층	870.38	1,136.50	1,344.11	8,066,146	14,014	10,732	9,075	12,197,841
소계	1,967.59	2,569.19	3,038.52	-	-	-	-	**18,481,196**

■ 총수입(종후자산) : 기정

구분				금액 (천원)	비율(%)	비고
종후자산 (수입)	분양주택	일반분양		169,056,003	63.57	
	임대주택	임대주택 매각		13,330,676	5.01	
	기타시설	오피스텔	토지등소유자분양	6,529,518	2.46	
			일반분양	43,527,780	16.37	
			매출부가세	-1,267,799	0.48	
		근린생활 시설	일반분양	35,805,178	13.46	
			매출부가세	-1,042,869	0.39	
합 계				**265,938,486**	**100**	

※ 본 검증은 23년 4월 27일(마포구 추정분담금 검증위원회 심의)시점에서 산정한 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

■ 총수입(종후자산) : 변경

구분			금액 (천원)	비율(%)	비고
종후자산 (수입)	분양주택	일반분양	442,239,844	95.29	
	임대주택	임대주택 매각	3,368,702	0.73	
	근린생활시설	일반분양	18,481,196	3.98	
합 계			**464,089,742**	**100.00**	

■ 추정비례율 계산 : 기정

항목		금액(천원)	비율(%)	산출근거	비고
사업비 (지출)	공사비	94,481,500	46.72	건축 및 부대시설공사비, 건축물 철거비	
	보상비	10,185,000	5.04	국공유지매입비, 청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금	
	관리비	9,020,000	4.46	운영비, 소송비용,신탁등기비 등	
	설계비	3,360,000	1.66	건축설계,교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 기타 설계용역 관련비용 등	
	감리비	2,000,000	0.99	건축, 전기, 소방 등	
	부대경비	72,163,000	35.69	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등	
	예비비	11,000,000	5.44	기타 향후 청산시까지의 돌발발생 제비용 등	
	소 계	202,209,500	100.00		
종전자산(출자금)평가금액		70,112,595		기부채납 및 국공유지 평가 금액 제외	
추정 비례율		**90.90%**	**= (265,938,486 - 202,209,500) * 100/ 70,112,595**		

※ 본 검증은 23년 4월 27일(마포구 추정분담금 검증위원회 심의)시점에서 산정한 추정액으로 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 인가시 종전자산 감정평가와 분양가격 그리고 사업비 확정 결과 등에 따라 상기 내용이 변경될 수 있음

■ 추정비례율 계산 : 변경

항목		금액(천원)	비율(%)	산출근거	비고
사업비 (지출)	공사비	130,102,000	31.45	건축 및 부대시설공사비, 건축물 철거비	
	보상비	32,834,701	7.94	국공유지매입비, 청산대상자 청산금, 이주 및 손실보상금	
	관리비	10,220,000	2.47	운영비, 소송비용,신탁등기비 등	
	설계비	1,831,000	0.44	건축설계,교통영향평가, 환경영향평가, 정비계획(변경), 문화재조사비, 지질조사비, 기타 설계용역 관련비용 등	
	감리비	2,449,000	0.59	건축, 전기, 소방 등	
	부대경비	229,212,000	55.41	수수료 등 기타사업비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용 등	
	예비비	7,000,000	1.69	기타 향후 청산시까지의 돌발발생 제비용 등	
	소 계	413,648,701	100.00		
종전자산(출자금)평가금액		51,713,928		기부채납 및 국공유지 평가 금액 제외	
추정 비례율		**97.54%**	**= (464,089,742 - 413,648,701) * 100 / 51,713,928**		

5. 용도지역·지구에 관한 계획

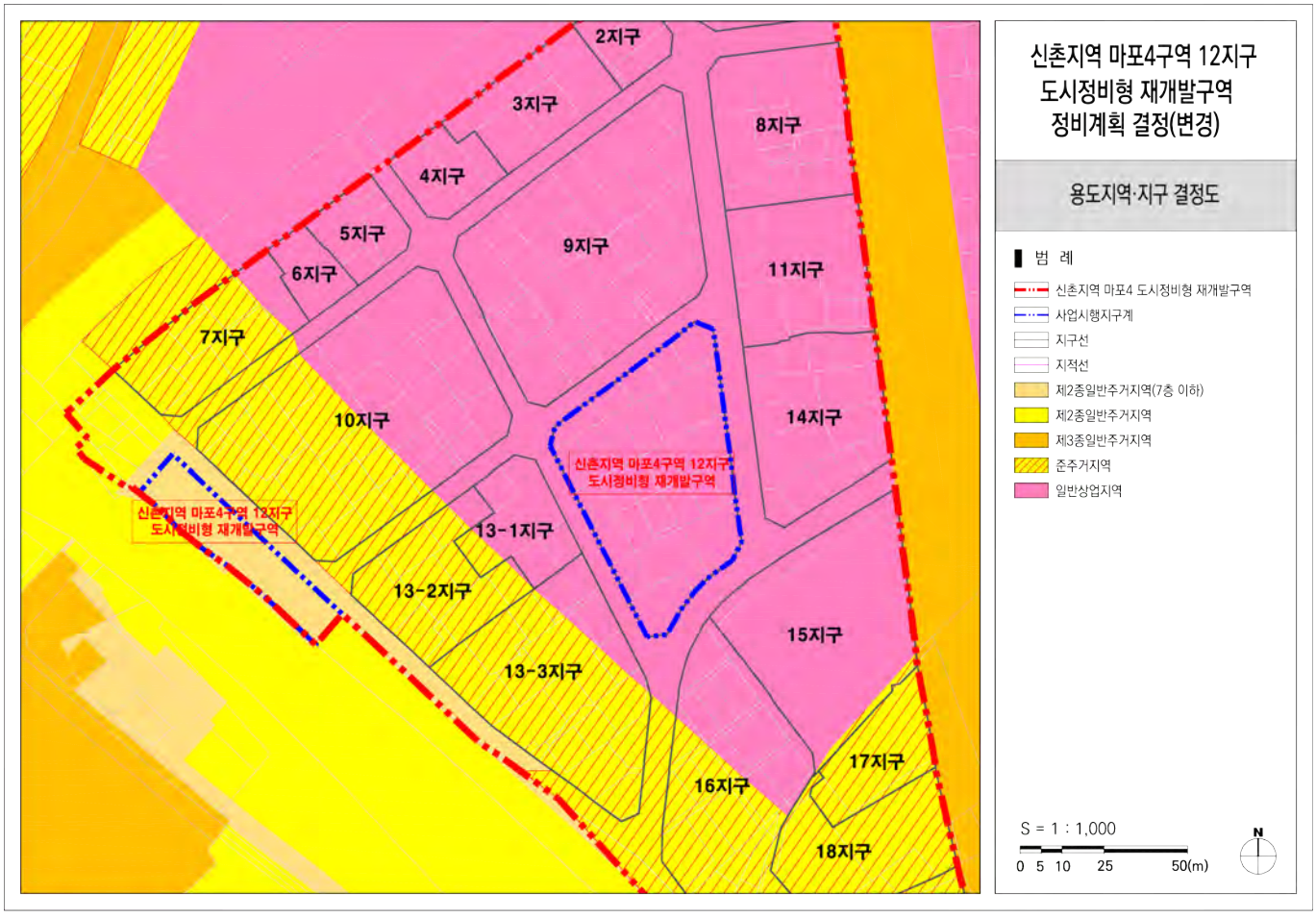
가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,115.2	-	4,115.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	928.9	-	928.9	22.6	-
상업지역	일반상업지역	3,186.3	-	3,186.3	77.4	-

※ 상기면적은 사업시행시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

나. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

〈용도지역·지구 결정도〉



6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제7호에 따른 도시·군계획 시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로 결정 조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	12(2)	국지 도로	176 (69)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	6	6(2)	특수 도로	61(5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	6	6(2)	국지 도로	61(5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	7	6	국지 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 폭원, 연장임

2) 주차장 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)	소공원① 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 면적임

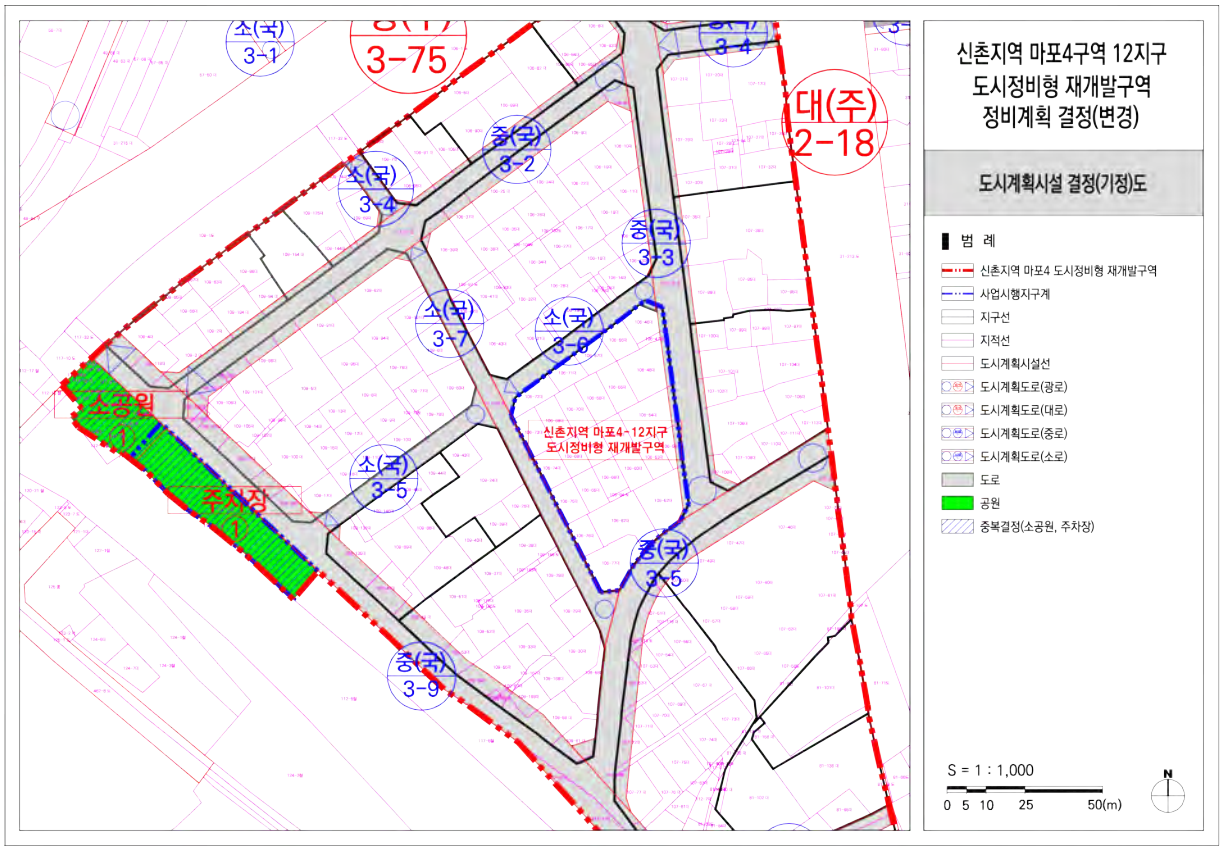
나. 공간시설

1) 공원 결정 조서 : 변경없음

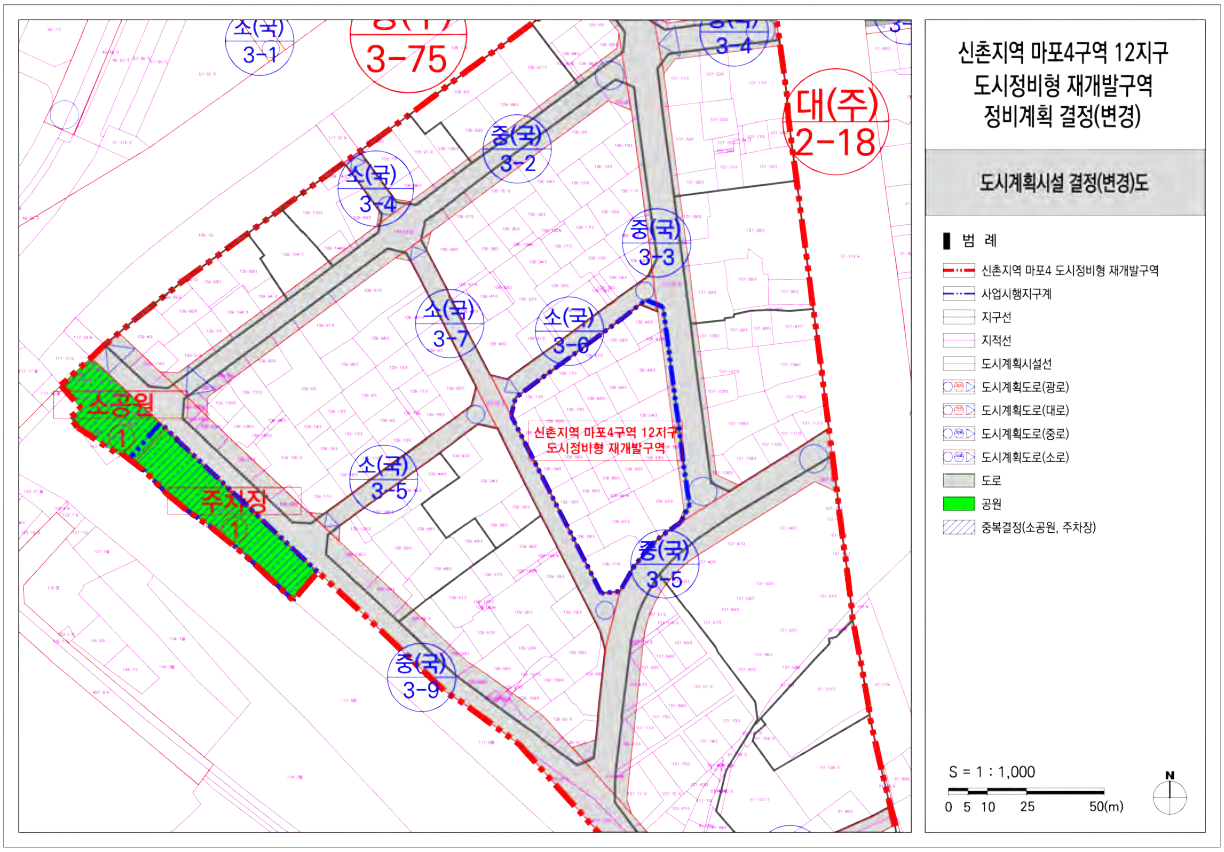
구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)	주차장 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 면적임

〈도시계획시설 결정(기정)도〉



〈도시계획시설 결정(변경)도〉



7. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
변경	작은도서관	마포구 노고산동 106-46 일대	70.45	증) 17.13	87.58	-
	주민공동시설		110.70	감)110.70	-	-
	주민운동시설		233.08	증) 45.37	278.45	-
	커뮤니티시설		142.05	감) 78.47	66.58	-
	돌보미방		-	증) 66.58	66.58	-
	게스트하우스		-	증) 114.96	114.96	-
	합 계		556.28	증) 57.87	614.15	-

※ 공동이용시설 계획은 향후 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

가. 기존 건축물의 정비·개량계획 : 변경

구 분	구역(지구) 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
기정	4-12지구	4,115.2	-	3,052.5	마포구 노고산동 106-46 일대	18	-	-	18	-	-
변경	12지구	4,115.2	-	3,052.5							

※ 지구 명칭 외 변경사항 없음

9. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설 등에 관한 계획 : 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역(지구) 구분</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/허용/상한)
(%)</th><th rowspan="2">높이
(m)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면 적
(㎡)</th><th>명 칭</th><th>면 적
(㎡)</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>신촌지역
마포4-
12지구</td><td>4,115.2</td><td rowspan="2">-</td><td>3,052.5</td><td rowspan="2">마포구 노고산동
106-46 일대</td><td>주거</td><td>60 이하</td><td>500/700/819이하</td><td>90 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>신촌지역
마포4구역
12지구</td><td>4,115.2</td><td>3,052.5</td><td>주거</td><td>60 이하</td><td>600/808/1,044이하</td><td>163 이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td>기정</td><td colspan="8">• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2019-343호)
- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립
- 전용면적 40㎡이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립
• 건립 규모 및 비율</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="8">• 건립 규모 및 비율</td></tr>
</table>

기정

구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고
공동주택	공공임대(공공주택)	40㎡ 이하	6	2.3	-
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	5	2.0	-
		소 계	11	4.3	-
	일반분양	40㎡ 이하	10	3.9	-
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	149	57.8	-
		소 계	159	61.6	-
	장기일반 민간임대	40㎡ 이하	29	11.2	-
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	17	6.6	-
		소 계	46	17.8	-
	합 계		216	83.7	-
오피스텔		84㎡ 이하	42호실	16.3	-

변경

구 분		전용면적(㎡)		세대수	비율(%)	비고
공동주택	공공임대주택	40㎡ 이하	31타입	12	4.0	-
		85㎡ 이하	59타입	3	1.0	-
		소 계		15	5.0	-
	일반분양	40㎡ 이하	31타입	25	8.4	-
		85㎡ 이하	59타입	182	60.9	-
			84타입	74	24.7	-
		85㎡ 초과	119타입	3	1.0	-
		소 계		284	95.0	-
	합 계			299	100.0	-

심의완화 사항 | 기정

• **용적률**

① 기준용적률 : 500%

② 허용용적률 : 700% 적용(기준용적률 500% + 인센티브량 200%)

목적	인센티브 대상	요건	인센티브		인센티브량
친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%		**200% 적용**
	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만			
	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)			
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%	최대 50%	
	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증	30%		
도시경제 활성화	지역별 경제활성화정책 유도 용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시	20%		
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30%		

③ 공공시설등 부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : **119%**

산식 = 허용용적률 × [(1.3 x 가중치 x α토지) + (1.3 x α건축물)]
= 700% × [(1.3 × 0.37565 × 0.34814)] = **119%**

※ 가중치 = [(700% x 133.8㎡(도로)+(200% x 928.9㎡(소공원)] ÷ (1,062.7㎡(공공시설 등으로 제공하는 전체 부지면적) × 700%) = 0.37565

※ α토지 = 순부담면적(토지) ÷ 공공시설 등의 제공 후 대지면적
= 1,062.7㎡ ÷ 3,052.5㎡ = 0.34814

∴ ① 기준용적률 500% + ② 허용용적률 200% + ③ 상한용적률 119% = 819% 이하 적용

• 임대주택 공급계획

구 분		일반상업지역	비 고
①정비사업 의무 임대		• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설 = 216세대 × 5% ⇒ 11세대 이상	①, ② 중복 인정 가능
② 주거비율 완화 임대	용적률	• {허용용적률-[(허용용적률×비주거비율)+400%]}÷2 = {700% - [(700%×0.1157)+400%]}÷2 = 용적률 109.505% 이상 ⇒ 계획 110.53% (공공임대 22.74% + 장기일반민간임대 87.79%) ※ 비주거 비율 : 비주거용적률 94.81% / 계획용적률 818.98% = 0.1157	
	연면적	• 확보 기준 용적률 × 획지면적 = 109.505% × 3,052.5㎡ = 지상 연면적 3,342.64㎡ 이상 ⇒ 계획 3,373.84㎡ (공공임대 694.18㎡ + 장기일반민간임대 2,679.66㎡)	
	세대수	• 확보 계획 지상 연면적(공급면적)÷임대주택 공급면적(전용 29형, 49형, 59형)	
		공공임대 : = 전용29형(272.38㎡÷45.40㎡) + 전용49형(148.45㎡÷74.23㎡) + 전용59형(273.35㎡÷91.12㎡) = 전용29형(6세대) + 전용49형(2세대) + 전용59형(3세대) = 11세대	
		장기일반민간임대 : = 전용29형(1,316.48㎡÷45.40㎡) + 전용49형(816.49㎡÷74.23㎡) + 전용59형(546.69㎡÷91.12㎡) = 전용29형(29세대) + 전용49형(11세대) + 전용59형(6세대) = 46세대	
③총 공공주택 세대수		• ①정비사업 의무 임대 11세대 〈 ②주거비율 완화 임대 57세대 (둘 중 큰 값을 적용 ⇒ 총 57세대)	-

• 주거비율 : 89.64% 이하(전체연면적 기준), 88.57% 이하(전체용적률 기준)
- 주거용 용적률 400% → 724.19% 이하

• 높이완화 : 최고높이 80m 이하 → 90m 이하(10m 완화 적용)
① '신촌 지구단위계획'상 높이계획 : 일반상업지역 80m
② '2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'상 기부채납에 따른 높이완화 산정 준용
= 기준높이 x (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
= 80m x (1,062.7㎡ ÷ 4,115.2㎡) = 20.6m
= 10m 완화 적용
∴ 최고높이 80m + 최고높이 완화 10m = 90m

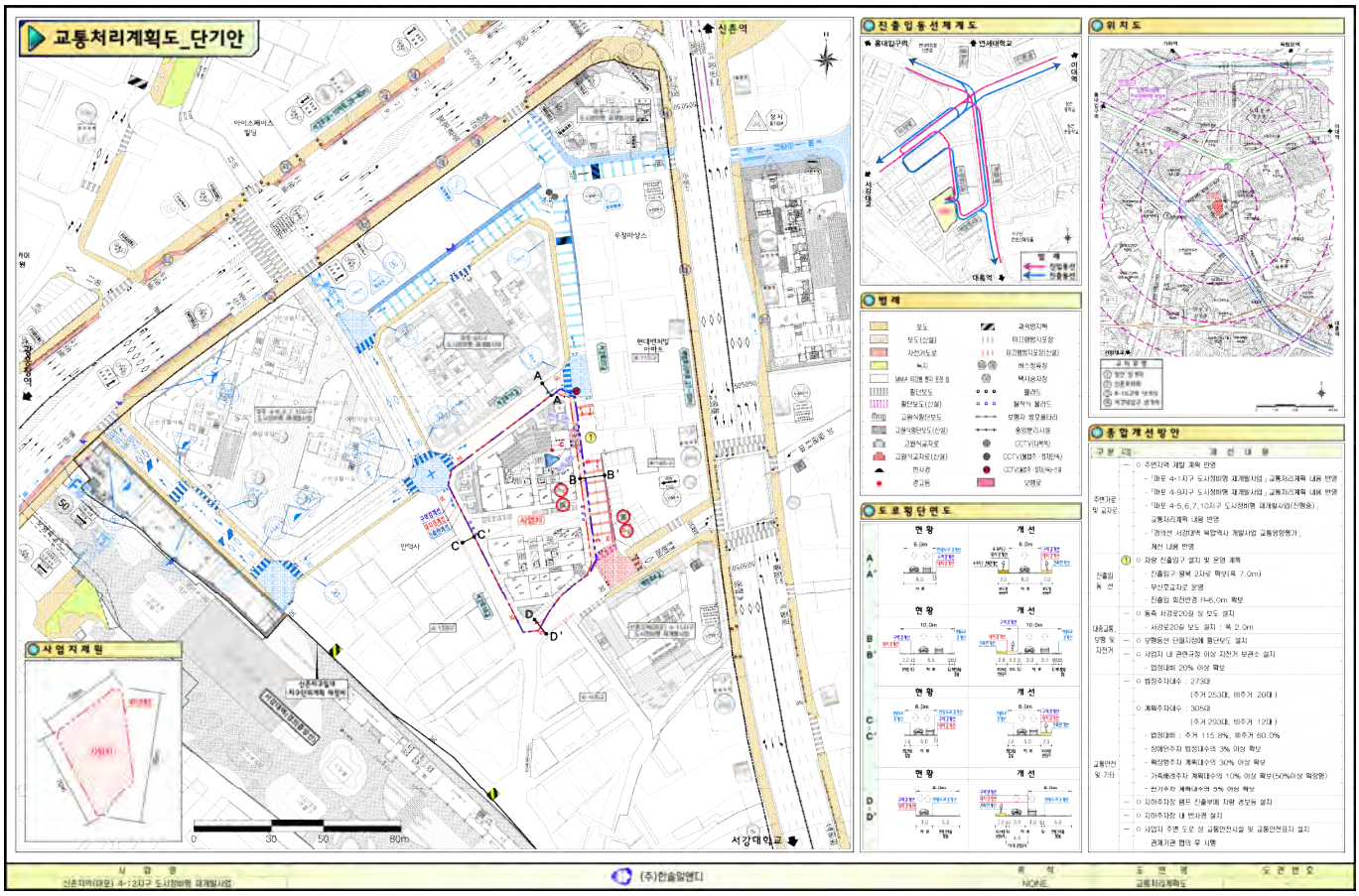
<table>
<tr><td rowspan="4">심의완화
사항</td><td colspan="2" rowspan="4">변경</td><td>
• 용적률
① 기준용적률 : 600%
② 허용용적률 : 808% 적용(기준용적률 600% + 인센티브량 208%)
<table>
<tr><th>목적</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th>인센티브</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>친환경</td><td>신재생에너지
의무확보기준
초과설치</td><td>신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시
(신재생에너지 중 재생열비율 10%이상 도입시)</td><td>20%</td><td rowspan="5">208%
적용</td></tr>
<tr><td>도시경제
활성화</td><td>지역별 도시경제
활성화 유도용도</td><td>대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시</td><td>38.5%</td></tr>
<tr><td>문화
인프라</td><td>공연장, 박물관, 미술관,
영화상영관 등</td><td>공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>보행가로
활성화</td><td>가로지장물
이전/지중화</td><td>가로지장물 이전/지중화(가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역외 도로도 포함)
※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무</td><td>29.5%</td></tr>
<tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치
※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무</td><td>20%</td></tr>
</table>
③ 공공시설 등 부지 제공 및 친환경 항목 적용에 따른 상한용적률 완화량 : 236% 적용
공공시설 등 제공에 따른 상한용적률 완화 산식 : 허용용적률 × 1.3 x 가중치 x α토지
= 800% × [(1.3 × 0.34443 × 0.34814)] = 124.7%
※ 가중치 = [(800% x 133.8㎡(도로)+(200% x 928.9㎡(소공원)] ÷ (1,062.7㎡(공공시설 등으로 제공하는 전체 부지면적) × 800%) = 0.34443
※ α토지 = 순부담면적(토지) ÷ 공공시설 등의 제공 후 대지면적
= 1,062.7㎡ ÷ 3,052.5㎡ = 0.34814
친환경 인센티브에 따른 상한용적률 완화 산식 : 허용용적률 × 완화량
= 800% × 14% = 112%
※ 녹색건축 우수등급(3%), 제로에너지 건축물 5등급(11%)
∴ ① 기준용적률 600% + ② 허용용적률 208% + ③ 상한용적률 236% = 1,044% 이하 적용
• 임대주택 공급계획
<table>
<tr><th>구 분</th><th>일반상업지역</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>정비사업
의무 임대</td><td>• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설
= 299세대 × 5% ⇒ 15세대 이상</td><td>-</td></tr>
</table>
• 주거비율 : 89.92% 이하(전체연면적 기준), 85.95% 이하(전체용적률 기준)
• 높이완화 : 최고높이 130m 이하 → 163m 이하(33m 완화 적용)
① '2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'상 신촌지역 높이계획 : 130m
② '2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'상 기부채납에 따른 높이완화 산정 준용
= 기준높이 x (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
= 130m x (1,062.7㎡ ÷ 4,115.2㎡) = 33.6m
= 33m 완화 적용
∴ 최고높이 130m + 최고높이 완화 33m = 163m</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선에
관한 계획</td><td rowspan="2">건축
한계선</td><td>기정</td><td>• 건축한계선 2m : 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 건축한계선 2m : 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길
※ 백범로4길 가각부의 경우 관련도면을 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기타사항에
관한 사항</td><td colspan="2">저층부
가로활성화용도
설치구간
(변경없음)</td><td>• 저층부 가로활성화용도 설치
- 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지정
용도</td><td>기정</td><td>• 지상3층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소
- 청년창업지원시설 면적 : 489.0㎡</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 지상3층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소
- 청년창업지원시설 면적 : 489.0㎡
• 지하1층~지상3층 : 문화 및 집회시설 중 미술관
- 미술관시설 면적 : 1,272.0㎡</td></tr>
</table>

※ 청년창업지원시설 및 미술관 면적은 부대시설 면적을 포함한 면적으로 추후 건축심의 등에 따라 조정될 수 있음
※ 미술관은 박물관 및 미술관 진흥법 시행령 별표2 등록요건 기준에 따라 100㎡이상의 전시실을 확보하도록 계획
※ 상한용적률 산정 시 가중치는 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(행정2부시장 방침 제71호, 2025.3.)' 적용

10. 교통 및 동선처리에 관한 계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교 차 로	-	◦주변지역 개발 계획 반영 -「신촌지역 마포 4구역 1지구 도시정비형 재개발사업」 교통처리계획 내용 반영 -「신촌지역 마포 4구역 9지구 도시정비형 재개발사업」 교통처리계획 내용 반영 -「신촌지역 마포 4구역 5·6·7·10지구 도시정비형 재개발사업(진행중)」 교통처리계획 내용 반영 -「경의선 서강대역 복합역사 개발사업 교통영향평가」 개선 내용 반영
진출입 동 선	①	◦차량 진출입구 설치 및 운영계획 - 진출입구 왕복 2차로 확보(폭 7.0m) - 무신호교차로 운영 - 진출입 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통, 보행 및 자전거	-	◦동측 서강로20길 상 보도 설치 - 서강로20길 보도 설치 : 폭 2.0m
	-	◦보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
	-	◦사업지 내 관련규정 이상 자전거 보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 설치
교통안전 및 기타	-	◦법정주차대수 : 275대(주거 255대, 비주거 20대) ◦계획대수 : 총 305대(주거 293대, 비주거 12대) - 법정대비 : 주거 114.9%, 비주거 60.0% - 장애인주차 법정대수의 3% 이상 설치 - 확장형주차 계획대수의 30% 이상 설치 - 가족배려주차 계획대수의 10.0% 이상 설치(50.0% 이상 확장형 설치) - 전기주차 계획대수의 5% 이상 확보
	-	◦지하주차장 램프 진출부에 차량 경보등 설치
	-	◦지하주차장 내 반사경 설치
	-	◦사업지 주변 도로 상 교통안전시설 및 교통안전표지 설치 - 관계기관 협의 후 시행

[교통처리계획도]



(이 하 여 백)

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 대상지 주변의 고층 빌딩군과 통일된 경관이미지를 연출하고 이면부 저층지역과의 스카이라인의 흐름을 자연스럽게 유도	-
재난방지	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

12. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
교육환경보호구역 내 입지해 있음 (신촌지역 마포4구역 12지구로부터 200m 거리 이내에 서강대학교 위치)	• 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지행위 불허 • 공사시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사시 안전대책 마련 • 서강대학교 주변 교육시설의 교육환경 보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보	-

13. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 : 해당없음

14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수			비 고
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가	
18	6	12	18	18	-	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비 고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	2	2	2	-	6	6	-	-
단독주택	2	2	2	-	6	6	-	-
공동주택	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 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

3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
60㎡ 이하	소계	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~60㎡이하	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~135㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계		조합원분양		일반분양		공공임대		장기일반 민간임대	
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경
합 계		216	299	-	-	159	284	11	15	46	-
60㎡ 이하	소계	216	222	-	-	159	207	11	15	46	-
	30㎡이하	45	37	-	-	10	-	6	-	29	-
	30㎡초과~50㎡이하	42	-	-	-	29	25	2	12	11	-
	50㎡초과~60㎡이하	129	185	-	-	120	182	3	3	6	-
60㎡초과~85㎡이하		-	74	-	-	-	74	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	3	-	-	-	3	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	3	-	-	-	3	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

15. 세입자 주거대책

- 세입자 주거대책으로서「도시 및 주거환경정비법」제65조에 따라 공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률을 준용하여 보상하도록 함

가. 주거 이전비 보상

1) 관련 근거

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제54조(주거이전비의 보상)
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제54조(손실보상 등)

2) 주거 이전비 지급 기준

- 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 거주한 주거용 건축물의 세입자로서, 사업 시행계획의 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주한 세입자에 대하여, 가구원 수에 따라 4개월분의 주거이전비 보상

나. 재개발사업 임대주택 공급

1) 관련 근거

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제69조(임대주택의 공급 등)
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제46조(재개발사업의 임대주택 공급대상자 등)

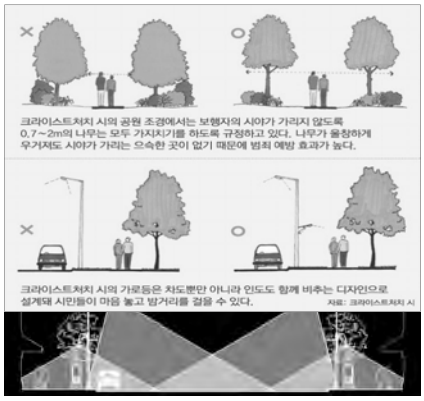
2) 임대주택 공급 대상 세입자

- 정비구역의 지정을 위한 공람공고일 3개월 전부터 사업 시행계획 인가로 인하여 이주하는 날까지 계속하여 거주하고 있는 무주택세대주

16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 범죄예방을 위해 공간구조론과 범죄예방학을 응용한 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 원리를 적용

가. 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)



1) 분명한 시야선 확보

- 건축물 설계시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰

2) 적합한 조명의 사용

- 어둠이 없는 적합한 조명설계

3) 고립지역 개선

- 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계

4) 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

5) 대지의 복합적 사용증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보

6) 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴
  예) 신촌지역 마포4구역 12지구 공개공지, 휴게시설 등

7) 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방

8) 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 신촌로변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

9) 쾌적한 공간설계

- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

나. 범죄예방 프로그램화

- 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
- 가로 및 공원, 구역별로 적합한 시설설치로 효율적인 방범체계구축

17. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분	구역명	면적(㎡)	지구명	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	신촌지역 마포4구역	67,642.2	4-12지구	노고산동 106-46번지 일대	3,052.5	-
변경			12지구			

※ 지구 명칭 외 변경되는 사항 없음

18. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경

가. 임대주태 확보기준

구분	구역명	지역	계획내용	비고
기정	신촌지역 마포4구역	일반상업 지역	• 2030 서울시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문[주거 공급계획에 따라 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급한다. 단, 상업지역에서는 관련 부서 협의 시 매입 예산의 과다소요 등으로 공공주택 확보 실효성이 낮다고 판단되는 경우에는 서울시 도시계획위원회 심의를 통해 장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택도 가능하다. • 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택 확보 의무비율 산정 시 제외한다. • 건설하는 주택 전체세대수의 80%이상을 전용85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 공공주택은 국민주택규모(전용 85㎡)이하로 확보한다. • 주거비율 완화에 따라 증가하는 공공주택 등 확보 시 공공이 부담하여 인수하는 것을 원칙으로 한다. ※ 공공주택 인수 시 「공공주택특별법」 제44조 및 시행령 제38조에 따라 토지, 건축물 감정평가금액 이내 매입한다. 단, 서울시 공공주택과에서 공공주택에 관한 매입기준 별도 마련 시에는 그에 따른다.	
		준주거 지역	• 공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급한다. • 용적률 완화에 따라 공급하는 공공주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설 임대주택 표준건축비(국토부장관 고시)를 적용한다. 단, 서울시 공공주택과에서 공공주택에 관한 매입기준 별도 마련시에는 그에 따른다.	
변경		일반상업 지역	• 2030 서울시 도시주거환경정비기본계획[도시정비형 재개발사업 부문] 주거 공급계획에 따라 주거 주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90%이하로 적용하며(비주거용도는 전체 용적률의 10%이상 의무) 중심지 위계와 지역 상황을 고려하여 지역별 주거비율을 차등하여 적용한다. • 비주거비율 산정 시 비주거면적은 용적률과 연면적 기준을 동시에 충족하여야 한다.	
		준주거 지역	• 「서울시 도시계획 조례」 제51조 제2항 제3호 및 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 「공공주택 특별법」 상 공공주택이 포함된 공동주택 또는 주거복합건물을 건립하는 경우에는 용적률 완화가 가능하며, 이 경우 관련 기준에 따라 500%를 초과할 수 없다. • 공공주택 도입에 따라 증가하는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급한다. • 용적률 완화에 따라 공급하는 공공주택은 토지는 기부채납, 건축물은 공공건설 임대주택 표준건축비(국토부장관 고시)를 적용한다. 단, 서울시 공공주택과에서 공공주택에 관한 매입기준 별도 마련시에는 그에 따른다.	

나. 임대주택 확보계획

구분	건립위치	대지면적 (㎡)	동수	세대수	세대규모 (전용)	비고
기정	신촌지역 마포4구역 12지구	3,052.5	1	57세대	전용 29㎡ 전용 49㎡ 전용 59㎡	· 재개발의무 공공임대주택 11세대 (전용29㎡ 6세대, 전용49㎡ 2세대, 전용59㎡ 3세대) · 용적률 완화 장기일반민간임대주택 46세대 (전용29㎡ 29세대, 전용49㎡ 11세대, 전용59㎡ 6세대)
변경				15세대	전용 31㎡ 전용 59㎡	· 재개발의무 공공임대주택 15세대 (전용31㎡ 12세대, 전용59㎡ 3세대)

19. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

20. 환경성 검토결과 : 해당없음

21. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

22. 인구 및 주택의 수용계획

가. 서울시 인구지표 및 서울시 인구·가구 현황

1) 인구 및 가구지표(2030서울플랜)

- 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형재개발사업의 경우 해당 사업의 목표연도(2030년)를 고려 2030년 서울시 가구 지표(2.5인)로 설정
- 서울시 전체 가구수는 지속적인 증가추세이나 가구당 인구는 지속적인 감소추세이며, 1인가구비율은 증가하고 있음

구분	단위	2010년	2015년	2020년	2025년	**2030년**
상주인구	천인	9,631	10,026	10,135	10,214	**10,202**
가구수	천호	3,504	3,632	3,798	3,947	**4,042**
1인가구 비율	%	24.39%	27.03%	28.86%	29.82%	**30.11%**
가구당 인구	인/가구	2.7	2.8	2.7	2.6	**2.5**

나. 인구 및 주택공급 계획

- 신촌지역 마포4구역 12지구를 주거복합시설로 계획할 경우 299세대(748인) 규모로 공급 가능
- 1인 가구 비율의 증가추세로 중·소형 평형의 적정공급

▌주거용도 연면적

- 신촌지역 마포4구역 12지구 내 주거용도 부분은 전체연면적의 89.92%로 기준 설정

구역	사업대지면적(㎡)	계획 용적률	전체연면적(㎡)			비고
			소계	주거	비주거	
신촌지역 마포4구역 12지구	3,052.5	1,043.98%	47,611.95	42,811.85	4,800.10	주거:비주거 (89.92% : 10.02%)

※ 연면적은 건축심의 등에 따라 조정될 수 있음

▌규모별 주택수용계획

전용면적	세대수	인구수	비고
소계	299	748	-
60㎡ 이하	222	555	가구당 2.5인 적용
60~85㎡ 이하	74	185	가구당 2.5인 적용
85㎡ 초과	3	8	가구당 2.5인 적용

※ 위 계획은 사업시행시 변경 될 수 있음

23. 구역내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

24. 정비기반시설 등의 설치(부담)계획

가. 정비기반시설 등 부담계획

구분	지구명	시행구역 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반시설 등 면적(㎡)	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지(㎡)	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지(㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률(%)			비 고
								기반시설 (토지) 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	4-12지구	4,115.2	3,052.5	1,062.7	-	-	1,062.7	25.8	-	25.8	-
변경	12지구										

※ 지구 명칭 외 변경되는 사항 없음
※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지)
※ 주차장의 경우 신촌지역 마포 4구역 1지구에서 통합하여 건축물 기부채납 예정임

나. 정비기반시설 등 설치(확보) 계획

▶ 정비기반시설 등 부담량 : 1,062.7㎡(25.8%, 신촌지역 마포4구역 12지구 순부담률 25.6% 이상 계획)
• 정비기반시설 등 (토지 및 건축물)부담면적(관리처분 후 무상귀속)
= ①기결정 도시계획시설(도로) + ②기결정 도시계획시설(소공원) - ③대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적
= 133.8㎡(도로) + 928.9㎡(소공원) - 0.0㎡(대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지) = 1,062.7㎡

1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상귀속)

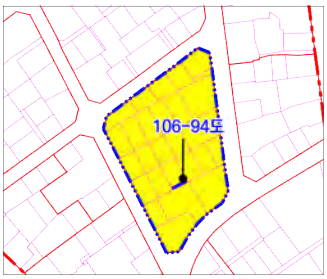
구 분		위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
기 정	신촌지역 마포4구역 12지구	소 계			1,062.7
		노고산동	106-46	도로	23.7
			106-47		5.2
			106-48		28.5
			106-51		24.6
			106-52		28.6
			106-54		23.2
			117-2	소공원	832.4
			117-26	소공원	96.5

※ 필지의 일부가 정비기반시설으로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

2) 국·공유지 매입대상

구 분	위 치		지목	면적		관리청	비고
				공부	편입		
1	마포구 노고산동	106-94	도로	11.9	11.9	국토해양부	유상매입

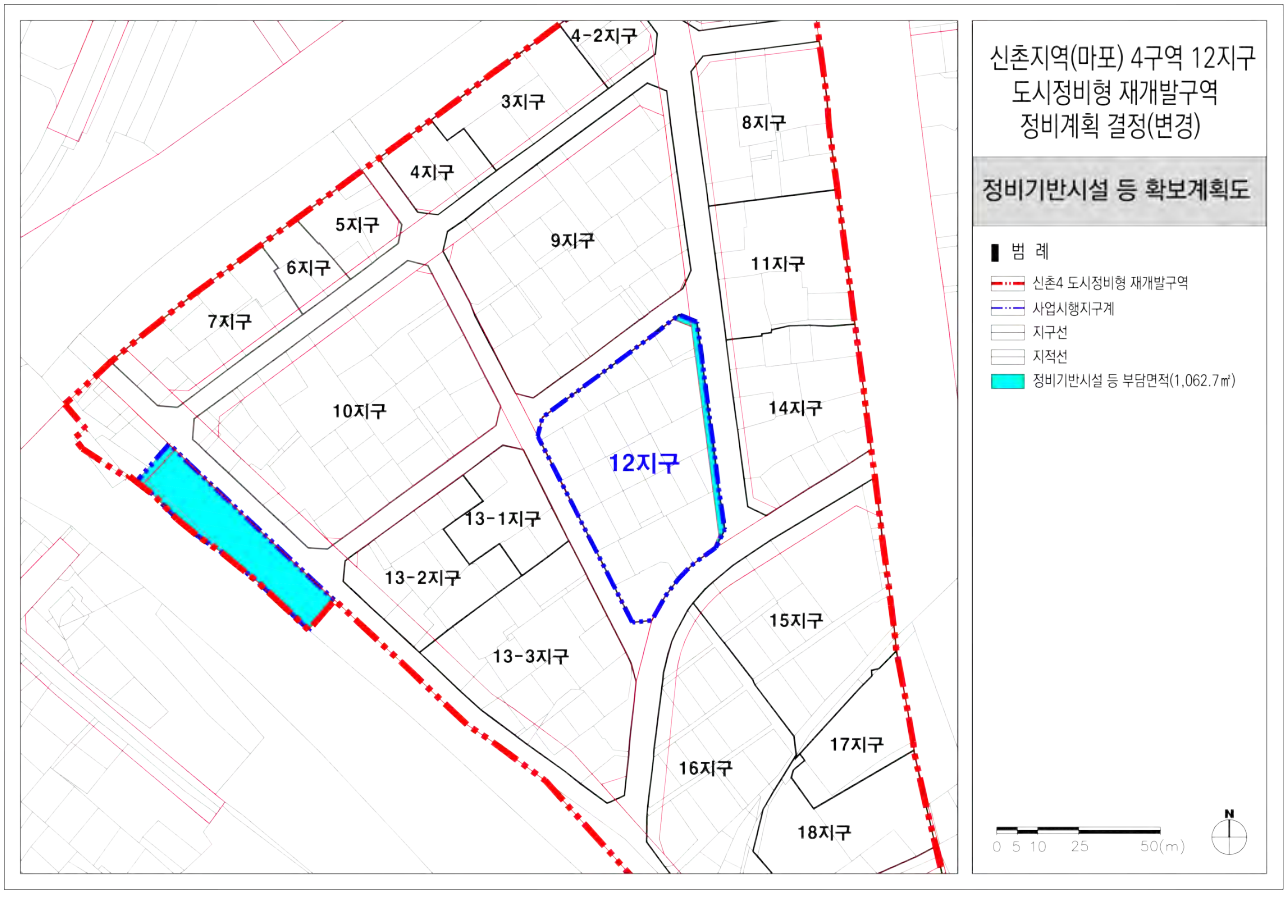
※ 노고산동 106-94는 지목상 도로이나 도시정비법 제97조에 해당하지 아니하는 국공유지로서 유상매입으로 산정하였으며, 향후 사업시행인가 전 재산관리청과 구체적인 협의 매수 관련 협의하여 결정할 예정임



3) 계획공공용지내 기존공공용지 부담면적(공사시 공사비 적용) - 해당없음

4) 사업시행구역내 용도 폐지되는 정비기반시설 등 면적(사업시행자에게 무상양도) - 해당없음

〈정비기반시설 등 확보계획〉



25. 관련 도면

- 'Ⅲ. 정비계획 결정도 및 지형도면 고시도'와 같음

II

지구단위계획 결정(변경)

1 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경)

1 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경) : 변경없음

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	신촌지구일대 지구단위계획구역	마포구, 서대문구 신촌로터리 일대	548,255.2	-	548,255.2	서울특별시 고시 제2013-314호 ('13.9.26.)

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경) : 변경없음

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경) : 변경

가. 가구 및 획지에 관한 결정조서(변경없음)

나. 건축물에 관한 결정(변경)

1) 건축물의 용도 : 변경없음

2) 건축물의 밀도 결정조서 : 변경없음

3) 건축물의 높이 결정조서 : 변경

■ 높이계획 : 기정

구분	적용지역	높이계획	비 고
최고 높이	신촌로터리 일대	100m 이하	사선제한 배제 ※ 신촌지역 마포3구역 3지구는 특별계획구역 계획지침에 따름
	신촌로·양화로·신촌역로변 일반상업지역, 서강로변 특별계획구역 5구역 내 로터리 일대를 제외한 일반상업지역	80m 이하	사선제한 배제
	신촌로·양화로변 준주거지역, 연세로변 일반상업지역, 특별계획구역 5구역 내 주거지역	60m 이하	사선제한 배제
	명물거리 일대, 연세로 북측, 연대 앞 창천교회 서측, 신촌기차역 전면부, 창천 어린이공원 북측	40m 이하	사선제한 배제
	이화여대 주변, 연세로 서측 이면부, 신촌로 이면 대현교회 일대, 경의·공항선 지상부 공원 주변	30m 이하	사선제한 배제

■ 높이계획 : 변경

구분	적용지역	높이계획	비 고
최고높이	신촌로터리 일대	100m 이하	사선제한 배제
	신촌로·양화로·신촌역로변 일반상업지역, 서강로변 특별계획구역 5구역 내 로터리 일대를 제외한 일반상업지역	80m 이하	사선제한 배제
	신촌로·양화로변 준주거지역, 연세로변 일반상업지역, 특별계획구역 5구역 내 주거지역	60m 이하	사선제한 배제
	명물거리 일대, 연세로 북측, 연대 앞 창천교회 서측, 신촌기차역 전면부, 창천 어린이공원 북측	40m 이하	사선제한 배제
	이화여대 주변, 연세로 서측 이면부, 신촌로 이면 대현교회 일대, 경의·공항선 지상부 공원 주변	30m 이하	사선제한 배제
	특별계획구역 5, 6	특별계획구역 계획지침에 따름	-

■ 변경사유 : 신촌지역 마포4구역 12지구 계획 변경에 따른 특별계획구역5 최고높이계획 수립

4) 건축물의 배치·형태·색채·건축선 : 변경없음

다. 기타사항에 관한 결정조서 : 변경없음

(이 하 여 백)

4. 특별계획구역에 관한 사항(변경) : 변경

가. 특별계획구역 5구역

1) 특별계획구역 결정조서 : 변경

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
기정	특별계획구역5 (신촌지역 마포4구역)	마포구 노고산동 31-6번지 일대	57,583.6	증)15,058.6	67,642.2	

※ 특별계획구역5(신촌지역 마포4구역) 외 기재 생략

■ 변경사유 : 공공기여를 통한 신촌역 역사환경개선사업 추진을 위해 신촌역(2호선) 일원을 포함하도록 신촌지역 마포4구역 정비구역계를 확장

나. 특별계획구역 계획지침 : 변경

구 분			기정	변경	비 고
위 치			• 대상지의 입지적 특성을 고려하여 상위계획기능 강화 및 지역의 중심지 기능 설정, 상업·업무 및 주변지역 기능과 연계하여 주거지역 기능 유지	(좌동)	-
용도지역			• 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층, 12층)	(좌동)	-
용도지구			• 방화지구, 중심지미관지구	-	-
건축물 용도	권장 용도		• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(준주거지역에 한함)	• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 경우)	세부개발계획 시 제시된 권장용도 중 선택하여 주용도로 설정
	불허 용도	로타리변	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	(좌동)	전층
		로타리변 외 지역	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물, 준주거지역 내 도시형생활주택 제외), 일반숙박시설, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설		

구 분	기정	변경	비 고
건폐율	• 60% 이하(경의공항선 지상부공원주변 관리계획수립에 의해 건축행위 및 높이 등을 제한받는 획지에 한해 세부개발계획에 따른 지침 준수시 건폐율 10% 완화 (60%→70%)	(좌동)	-
용적률 (기준용적률 /허용용적률 /상한용적률)	• 일반상업지역(간선부) : 600%이하/ 800%이하/법적용적률의 2배 이하 • 일반상업지역(이면부) : 500%이하/ 700%이하/법적용적률의 2배 이하 • 준주거지역 : 300%이하/ 360%이하/법적용적률의 2배 이하 • 제3종일반주거지역 : 250%이하/ 250%이하/법적용적률의 2배 이하 • 제2종일반주거지역 : 200%이하/ 200%이하/법적용적률의 2배 이하	• 일반상업지역(간선부) : 600%이하/ 880%이하/법적용적률의 2배 이하 • 준주거지역 : 300%이하/ 440%이하/법적용적률의 2배 이하 • 제3종일반주거지역 : 250%이하/ 250%이하/법적용적률의 2배 이하 • 제2종일반주거지역 : 200%이하/ 200%이하/법적용적률의 2배 이하	-
최고높이	• 로터리일대 : 100m 이하 • 로터리변 제외한 상업지역 : 80m이하 • 주거지역 : 60m이하	• 130m + α 이하	-

※ 특별계획구역은 용도, 밀도, 최고높이 이외의 사항은 도시환경정비계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름(허용용적률 인센티브, 획지계획 등)
※ α는 기준높이에서 기부채납(공공용지 등 제공)에 따른 높이 완화이며, 구체적인 기준은 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)에서 정한 바에 따름

■ **변경사유** : 서울시 고시 제2024-504호에 따른 서울시 방화지구 재정비 결정사항을 반영하고 서울시 고시 제2025-608호에 따른 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경사항 반영

- 일반상업지역 내 주거비율 개선(중심지 위계 및 지역별 주거비율 차등 적용사항 삭제)
- 신촌지역에 대한 용적률 및 높이 계획기준 변경사항 반영

5. 특별계획구역5 내 신촌지역 마포4구역 12지구 세부개발계획 결정

가. 특별계획구역에 대한 결정조서 : 변경없음

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
기정	특별계획구역5 신촌지역 마포4구역 12지구	마포구 노고산동 106-46번지 일대	4,115.2	

※ 특별계획구역5(신촌지역 마포4구역) 외 기재 생략

나. 용도지역·지구에 관한 결정조서: 변경없음

1) 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		4,115.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	928.9	22.6	-
상업지역	일반상업지역	3,186.3	77.4	-

※ 상기면적은 사업시행시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

2) 용도지구 결정조서 : 해당없음

다. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 변경

1) 교통시설

가) 도로 결정조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	12 (2)	국지 도로	176 (69)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	6	6 (2)	특수 도로	61 (5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	6	6 (2)	국지 도로	61 (5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	7	6	국지 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 폭원, 연장임

■ 변경사유 : 마포4구역 일대 개발에 따른 보행환경 변화를 고려하여 가로변 보행공간 확보를 위해 보행자우선도로를 삭제

나) 주차장 결정조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)	소공원① 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 면적임

2) 공간시설

가) 공원 결정조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)	주차장 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 면적임

(이 하 여 백)

라. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경

구분	구역(지구) 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (기준/허용/상한) (%)	높이 (m)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)						
기정	신촌지역 마포4구역 12지구	4,115.2	-	3,052.5	마포구 노고산동 106-46 일대	주거	60 이하	500/700/819이하	90 이하	-
변경		4,115.2		3,052.5		주거	60 이하	600/808/1,044이하	163 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

기정

• 주거용적률 완화에 따른 공공주택 공급(서고 제2019-343호)
- 전용면적 85㎡이하 규모의 주택 : 전체 세대수의 80% 이상 건립
- 전용면적 40㎡이하 규모의 공공주택 : 전체 공공주택 세대수의 60% 이상 건립

• 건립 규모 및 비율

구 분		전용면적(㎡)	세대수	비율(%)	비고
공동주택	공공임대 (공공주택)	40㎡ 이하	6	2.3	-
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	5	2.0	-
		소 계	11	4.3	-
	일반분양	40㎡ 이하	10	3.9	-
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	149	57.8	-
		소 계	159	61.6	-
	장기일반 민간임대	40㎡ 이하	29	11.2	-
		40㎡ 초과 60㎡ 이하	17	6.6	-
		소 계	46	17.8	-
	합 계		216	83.7	-
오피스텔		84㎡ 이하	42호실	16.3	-

변경

• 건립 규모 및 비율

구 분		전용면적(㎡)		세대수	비율(%)	비고
공동주택	공공임대주택	40㎡ 이하	31타입	12	4.0	-
		85㎡ 이하	59타입	3	1.0	-
		소 계		15	5.0	-
	일반분양	40㎡ 이하	31타입	25	8.4	-
		85㎡ 이하	59타입	182	60.9	-
			84타입	74	24.7	-
		85㎡ 초과	119타입	3	1.0	-
		소 계		284	95.0	-
	합 계			299	100.0	-

심의완화 사항 | 기정

• **용적률**

① 기준용적률 : 500%

② 허용용적률 : 700% 적용(기준용적률 500% + 인센티브량 200%)

목적	인센티브 대상	요건	인센티브		인센티브량
친환경개발 (의무)	녹색건축물 인증	그린1등급(최우수)	100%		**200% 적용**
	건축물에너지소비 총량제	240(kWh/㎡·y)미만			
	신재생에너지 이용시설	11%이상(비주거), 7%이상(주거)			
보행가로 활성화	저층부 가로활성화용도	저층부 가로활성화 용도 도입시	30%	최대 50%	
	무장애도시 조성	장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침에 따라 우수등급 이상 인증	30%		
도시경제 활성화	지역별 경제활성화정책 유도 용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시	20%		
안전·방재	방재 관련시설	재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치시	30%		

③ 공공시설등 부지 제공에 따른 상한용적률 완화량 : **119%**

산식 = 허용용적률 × [(1.3 x 가중치 x α토지) + (1.3 x α건축물)]
= 700% × [(1.3 × 0.37565 × 0.34814)] = **119%**

※ 가중치 = [(700% x 133.8㎡도로)+(200% x 928.9㎡소공원)] ÷ (1,062.7㎡(공공시설 등으로 제공하는 전체 부지면적) × 700%) = 0.37565

※ α토지 = 순부담면적(토지) ÷ 공공시설 등의 제공 후 대지면적
= 1,062.7㎡ ÷ 3,052.5㎡ = 0.34814

∴ ① 기준용적률 500% + ② 허용용적률 200% + ③ 상한용적률 119% = 819% 이하 적용

• 임대주택 공급계획

구 분			일반상업지역	비 고
①정비사업 의무 임대			• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설 = 216세대 × 5% ⇒ 11세대 이상	①, ② 중복 인정 가능
② 주거비율 완화 임대	용적률		• {허용용적률-[(허용용적률×비주거비율)+400%]}÷2 = {700% - [(700%×0.1157)+400%]}÷2 = 용적률 109.505% 이상 ⇒ 계획 110.53% (공공임대 22.74% + 장기일반민간임대 87.79%) ※ 비주거 비율 : 비주거용적률 94.81% / 계획용적률 818.98% = 0.1157	
	연면적		• 확보 기준 용적률 × 획지면적 = 109.505% × 3,052.5㎡ = 지상 연면적 3,342.64㎡ 이상 ⇒ 계획 3,373.84㎡ (공공임대 694.18㎡ + 장기일반민간임대 2,679.66㎡)	
	세대수		• 확보 계획 지상 연면적(공급면적)÷임대주택 공급면적(전용 29형, 49형, 59형)	
		공공임대	= 전용29형(272.38㎡÷45.40㎡) + 전용49형(148.45㎡÷74.23㎡) + 전용59형(273.35㎡÷91.12㎡) = 전용29형(6세대) + 전용49형(2세대) + 전용59형(3세대) = 11세대	
		장기일반민간임대	= 전용29형(1,316.48㎡÷45.40㎡) + 전용49형(816.49㎡÷74.23㎡) + 전용59형(546.69㎡÷91.12㎡) = 전용29형(29세대) + 전용49형(11세대) + 전용59형(6세대) = 46세대	
③총 공공주택 세대수			• ①정비사업 의무 임대 11세대 〈 ②주거비율 완화 임대 57세대 (둘 중 큰 값을 적용 ⇒ 총 57세대)	-

• 주거비율 : 89.64% 이하(전체연면적 기준), 88.57% 이하(전체용적률 기준)
- 주거용 용적률 400% → 724.19% 이하

• 높이완화 : 최고높이 80m 이하 → 90m 이하(10m 완화 적용)
① '신촌 지구단위계획'상 높이계획 : 일반상업지역 80m
② '2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'상 기부채납에 따른 높이완화 산정 준용
= 기준높이 x (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
= 80m x (1,062.7㎡ ÷ 4,115.2㎡) = 20.6m
= 10m 완화 적용
∴ 최고높이 80m + 최고높이 완화 10m = 90m

<table>
<tr><td rowspan="6">심의완화
사항</td><td rowspan="6">변경</td><td colspan="2">

• **용적률**
① 기준용적률 : 600%
② 허용용적률 : **808% 적용**(기준용적률 600% + 인센티브량 208%)

<table>
<tr><th>목적</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th>인센티브</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>친환경</td><td>신재생에너지
의무확보기준
초과설치</td><td>신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시
(신재생에너지 중 재생열비율 10%이상 도입시)</td><td>20%</td><td rowspan="5">208%
적용</td></tr>
<tr><td>도시경제
활성화</td><td>지역별 도시경제
활성화 유도용도</td><td>대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시</td><td>38.5%</td></tr>
<tr><td>문화
인프라</td><td>공연장, 박물관, 미술관,
영화상영관 등</td><td>공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>보행가로
활성화</td><td>가로지장물
이전/지중화</td><td>가로지장물 이전/지중화(가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역외 도로도 포함)
※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무</td><td>29.5%</td></tr>
<tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치
※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무</td><td>20%</td></tr>
</table>

③ 공공시설 등 부지 제공 및 친환경 항목 적용에 따른 상한용적률 완화량 : **236% 적용**

공공시설 등 제공에 따른 상한용적률 완화 산식 : 허용용적률 × 1.3 x 가중치 x α토지
= 800% × [(1.3 × 0.34443 × 0.34814)] = **124.7%**
※ 가중치 = [(800% x 133.8㎡(도로)+(200% x 928.9㎡(소공원)] ÷ (1,062.7㎡(공공시설 등으로 제공하는 전체 부지면적) × 800%) = 0.34443
※ α토지 = 순부담면적(토지) ÷ 공공시설 등의 제공 후 대지면적
= 1,062.7㎡ ÷ 3,052.5㎡ = 0.34814

친환경 인센티브에 따른 상한용적률 완화 산식 : 허용용적률 × 완화량
= 800% × 14% = **112%**
※ 녹색건축 우수등급(3%), 제로에너지 건축물 5등급(11%)

∴ ① 기준용적률 600% + ② 허용용적률 208% + ③ 상한용적률 236% = 1,044% 이하 적용

• 임대주택 공급계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th>일반상업지역</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>정비사업
의무 임대</td><td>• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설
= 299세대 × 5% ⇒ 15세대 이상</td><td>-</td></tr>
</table>

• 주거비율 : 89.92% 이하(전체연면적 기준), 85.95% 이하(전체용적률 기준)
• 높이완화 : 최고높이 130m 이하 → 163m 이하(33m 완화 적용)
① '2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'상 신촌지역 높이계획 : 130m
② '2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획'상 기부채납에 따른 높이완화 산정 준용
= 기준높이 x (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
= 130m x (1,062.7㎡ ÷ 4,115.2㎡) = 33.6m
= 33m 완화 적용
∴ 최고높이 130m + 최고높이 완화 33m = 163m

</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의
건축선에
관한 계획</td><td rowspan="2">건축
한계선</td><td>기정</td><td>• 건축한계선 2m : 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 건축한계선 2m : 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길
※ 백범로4길 가각부의 경우 관련도면을 따름</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기타사항에
관한 사항</td><td colspan="2">저층부
가로활성화용도
설치구간
(변경없음)</td><td>• 저층부 가로활성화용도 설치
- 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지정
용도</td><td>기정</td><td>• 지상3층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소
- 청년창업지원시설 면적 : 489.0㎡</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>• 지상3층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소
- 청년창업지원시설 면적 : 489.0㎡
• 지하1층~지상3층 : 문화 및 집회시설 중 미술관
- 미술관 면적 : 1,272.0㎡</td></tr>
</table>

※ 청년창업지원시설 및 미술관 면적은 부대시설 면적을 포함한 면적으로 추후 건축심의 등에 따라 조정될 수 있음
※ 미술관은 박물관 및 미술관 진흥법 시행령 별표2 등록요건 기준에 따라 100㎡이상의 전시실을 확보하도록 계획
※ 상한용적률 산정 시 가중치는 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(행정2부시장 방침 제71호, 2025.3.)' 적용

■ 변경사유 : 서울시 고시 제2025-608호에 따른 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 변경사항 반영

- 신촌지역에 대한 용적률 및 높이 계획기준 변경사항 반영
- 공공주택 확보기준 변경사항 반영
- 허용용적률 인센티브항목 변경에 따른 지정용도 변경

마. 특별계획구역5 세부개발계획(종합)

구 분			특별계획구역5 신촌지역 마포4구역 12지구 계획지침	특별계획구역5 신촌지역 마포4구역 12지구 세부개발계획	비 고
용도지역			• 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층, 12층)	(좌 동)	-
용도지구			-	(좌 동)	-
건축물 용도	권장 용도		• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설	(좌 동)	-
	불허용도	로타리변	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	(좌 동)	-
		로타리변 외 지역	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물, 준주거지역 내 도시형생활주택 제외), 일반숙박시설, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설		
건폐율			• 60% 이하(경의공항선 지상부공원주변 관리계획 수립에 의해 건축행위 및 높이 등을 제한받는 획지에 한해 세부개발계획에 따른 지침 준수시 건폐율 10% 완화(60%→70%)	(좌 동)	-
용적률 (기준용적률/ 허용용적률/ 상한용적률)			• 일반상업지역(간선부) : 600%이하/880%이하/법적용적률의 2배 이하 • 준주거지역 : 300%이하/440%이하/법적용적률의 2배 이하 • 제3종일반주거지역 : 250%이하/250%이하/법적용적률의 2배 이하 • 제2종일반주거지역 : 200%이하/200%이하/법적용적률의 2배 이하	(좌 동) ※ 신촌지역 마포4구역 12지구에 한함 • 600%/808%/1,044%이하	-
최고높이			• 130m + α	(좌 동) ※ 신촌지역 마포4구역 12지구에 한함 • 최고높이 : 163m 이하 (기본계획에 따라 최고높이 33m완화)	-

※ 건축물 용적률 및 최고높이 변경사항은 신촌지역 마포4구역 12지구에 한하여 적용

III

특별계획구역 세부개발계획 결정(변경)

1 특별계획구역5 세부개발계획 결정(변경)

1 특별계획구역5 세부개발계획 결정(변경)

1. 특별계획구역에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
기정	특별계획구역5 신촌지역 마포4구역 12지구	마포구 노고산동 106-46번지 일대	4,115.2	

※ 특별계획구역5(신촌지역 마포4구역) 외 기재 생략

2. 용도지역에 관한 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		4,115.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	928.9	22.6	-
상업지역	일반상업지역	3,186.3	77.4	-

※ 상기면적은 사업시행시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

3. 용도지구에 관한 결정조서 : 해당없음

4. 도시계획시설에 관한 결정조서 : 변경

가. 교통시설 : 변경

■ 도로 결정 조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	12 (2)	국지 도로	176 (69)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	6	6 (2)	특수 도로	61 (5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	6	6 (2)	국지 도로	61 (5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	7	6	국지 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 폭원, 연장임

■ 변경사유 : 마포4구역 일대 개발에 따른 보행환경 변화를 고려하여 가로변 보행공간 확보를 위해 보행자우선도로를 삭제

■ 주차장 결정 조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)	소공원① 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 면적임

나. 공간시설 : 변경없음

■ 공원 결정 조서 : 변경없음

구 분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)	주차장 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 면적임

5. 기부채납 공공시설 부담에 관한 계획 : 변경없음

가. 기부채납 공공시설 계획

구분	계획지침	계획내용
공공기여 비율	• 순부담률 : 25.6%이상 - 서측 중(국) 3-3도로 확폭 : 8m → 12m (2m) - 남측 중(국) 3-4도로 확폭 : 8m → 12m (2m) - 공공시설 : 27.8㎡ (1.53%)	• 기부채납 공공시설 면적 : 463.63㎡ (25.82%) - 도로 : 133.8㎡ (3.25%) - 공원 : 928.9㎡ (22.57%)

6. 획지에 관한 결정조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	신촌지역 마포4구역 12지구	노고산동 106-46번지 일대	3,052.5	-

※ 지구 명칭 외 변경되는 사항 없음

(이 하 여 백)

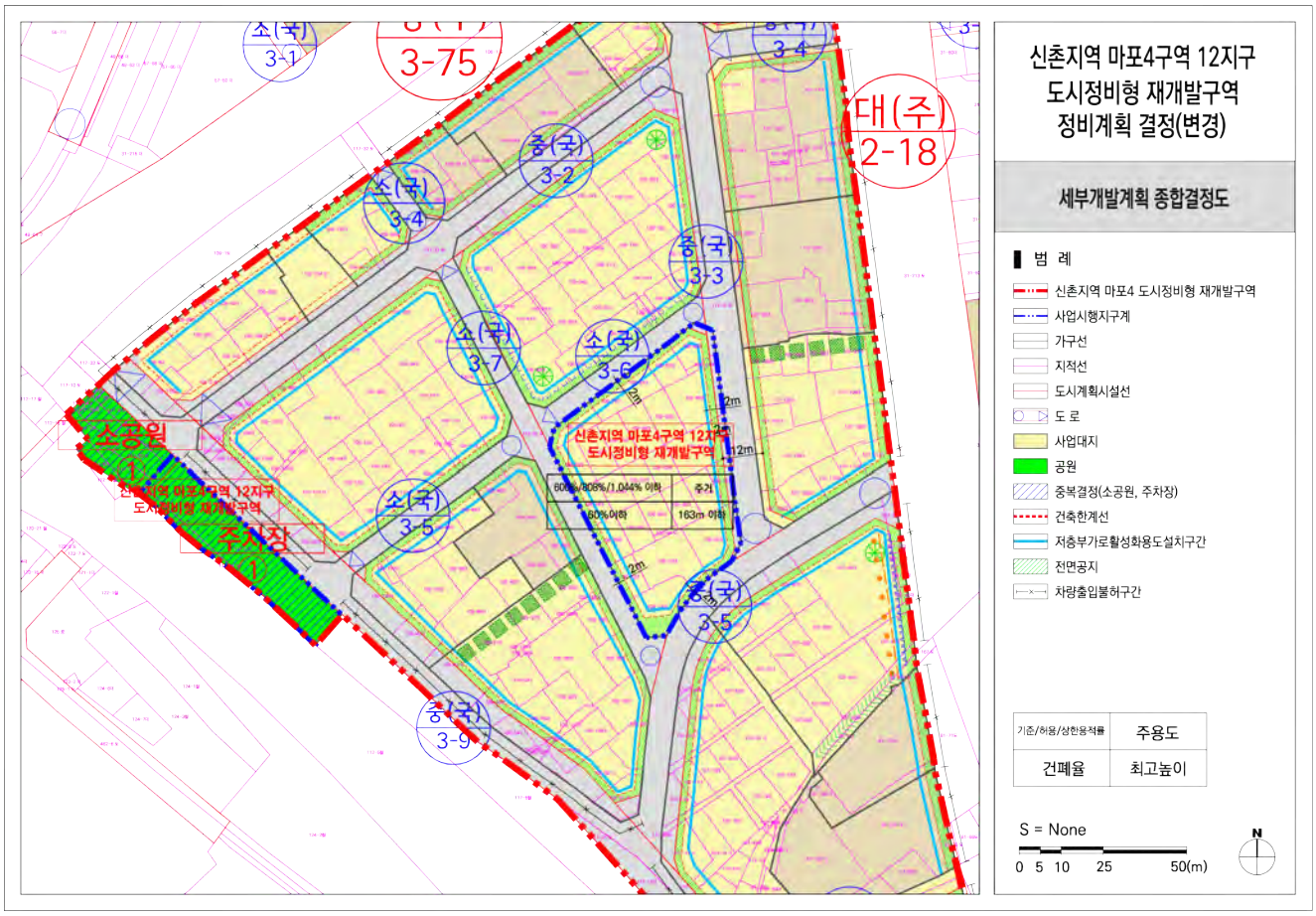
7. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구 분		특별계획구역5 신촌지역 마포4구역 12지구 계획지침	특별계획구역5 신촌지역 마포4구역 12지구 세부개발계획	비 고
건축물 용도	권장용도	• 판매, 업무, 관광숙박, 교육연구시설 중 학원, 주거시설(공동주택과 주거 외의 용도가 복합된 경우)	(좌 동)	
	불허용도	• 단독주택, 공동주택(주거복합건축물, 준주거지역 내 도시형생활주택 제외), 일반숙박시설, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	(좌 동)	
	지정용도	• 지상3층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소 - 청년창업지원시설 면적 : 489.0㎡이상 • 지하1~지상3층 : 문화 및 집회시설 중 미술관 - 미술관 면적 : 1,272.0㎡이상	(좌 동)	
건폐율		• 60% 이하	(좌 동)	
용적률 (기준용적률/ 허용용적률/ 상한용적률)		• 일반상업지역(간선부) : 600%이하/ 880%이하/법적용적률의 2배 이하 • 준주거지역 : 300%이하/440%이하/ 법적용적률의 2배 이하 • 제3종일반주거지역 : 250%이하/ 250%이하/법적용적률의 2배 이하 • 제2종일반주거지역 : 200%이하/ 200%이하/법적용적률의 2배 이하	• 600% 이하 / 808% 이하 / 1,044%이하 ※ 신촌지역 마포4구역 12지구에 한함 • 600%/808%/1,044%이하	
최고높이		• 130m + α 이하	(좌 동) ※ 신촌지역 마포4구역 12지구에 한함 • 최고높이 : 163m 이하 (기본계획에 따라 최고높이 33m완화)	
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축한계선 2m - 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길 ※ 백범로4길 가각부의 경우 관련도면을 따름	• 건축한계선 2m - 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길 ※ 결정도를 따름	
기타에 관한 사항		• 저층부 가로활성화용도 설치 - 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길	(좌 동)	

※ 특별계획구역은 용도 이외의 사항은 2030 도시·주거환경정비기본계획(세부개발계획)에서 정한 바에 따름(용적률, 높이, 허용용적률 인센티브, 획지계획 등)

※ α는 기준높이에서 기부채납(공공용지 등 제공)에 따른 높이 완화이며, 구체적인 기준은 2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)에서 정한 바에 따름

8. 특별계획구역 세부개발계획 결정도



(이 하 여 백)

Ⅳ

정비계획 결정도

1 정비구역 결정도

2 용도지역·지구 결정도

3 도시계획시설 결정도(기정/변경)

4 가구 및 획지의 규모 결정도

5 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도 (기정/변경)

6 건축물의 건축선 결정도(기정/변경)

7 정비계획 결정도(기정/변경)

1 정비구역 결정도 (1:1,000)

2 용도지역·지구 결정도 (1:1,000)

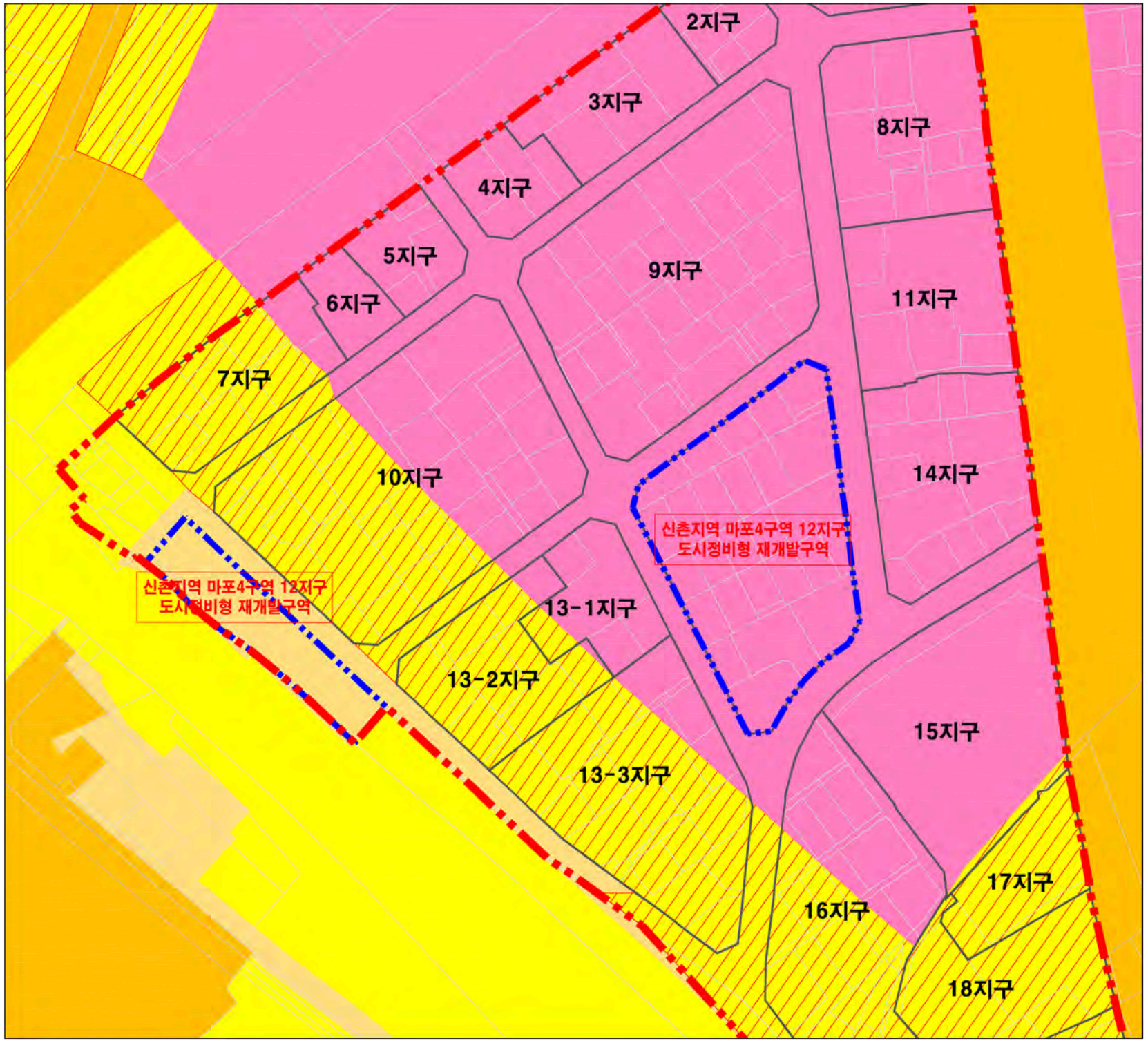
3 도시계획시설 결정도(기정/변경) (1:1,000)

4 가구 및 획지의 규모 결정도 (1:1,000)

5 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(기정/변경) (1:1,000)

6 건축물의 건축선 결정도(기정/변경) (1:1,000)

7 정비계획 결정도(기정/변경) (1:1,000)



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

용도지역·지구 결정도

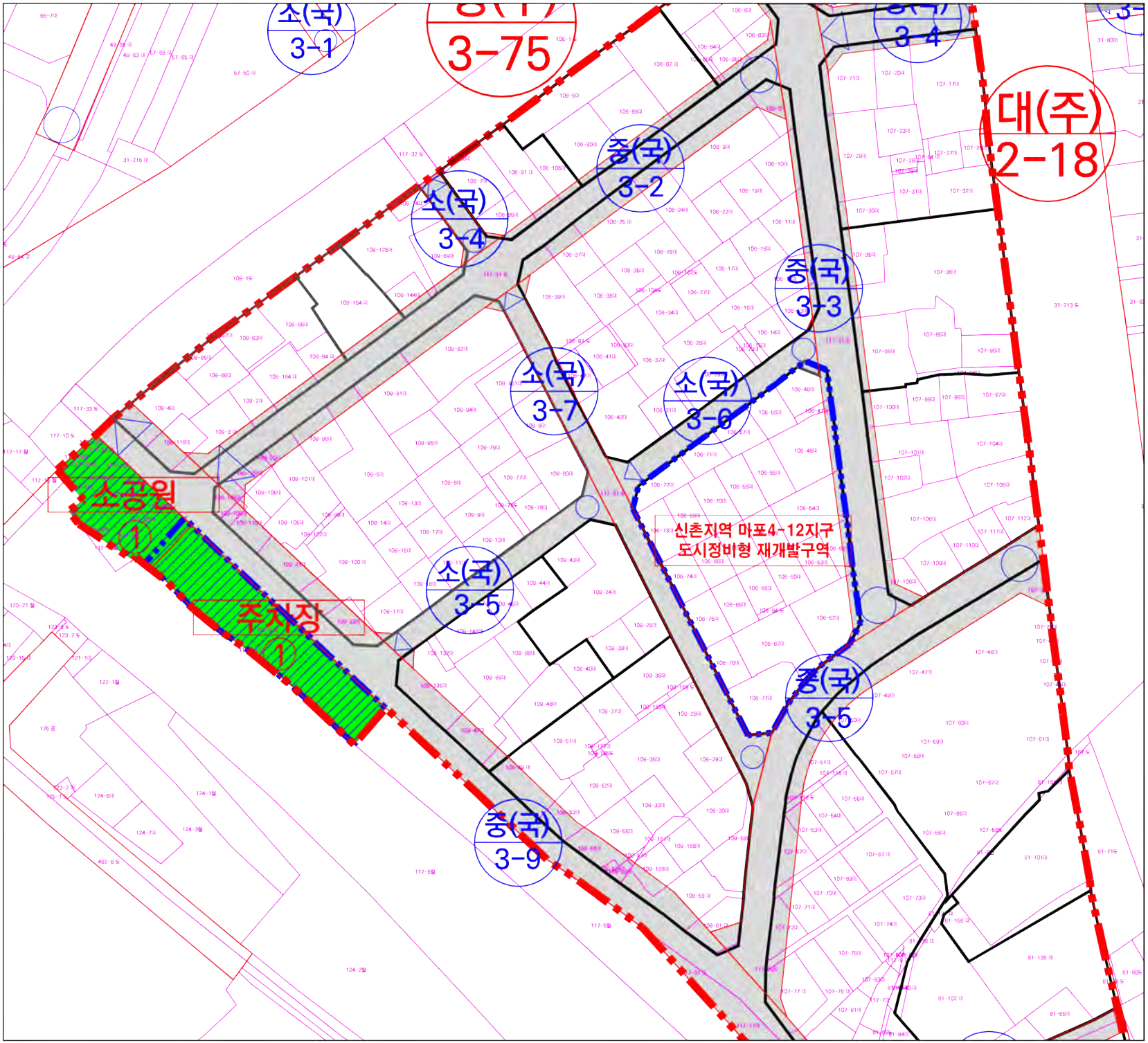
범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

S = 1 : 1,000

0 5 10 25 50(m)

N



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

도시계획시설 결정(기정)도

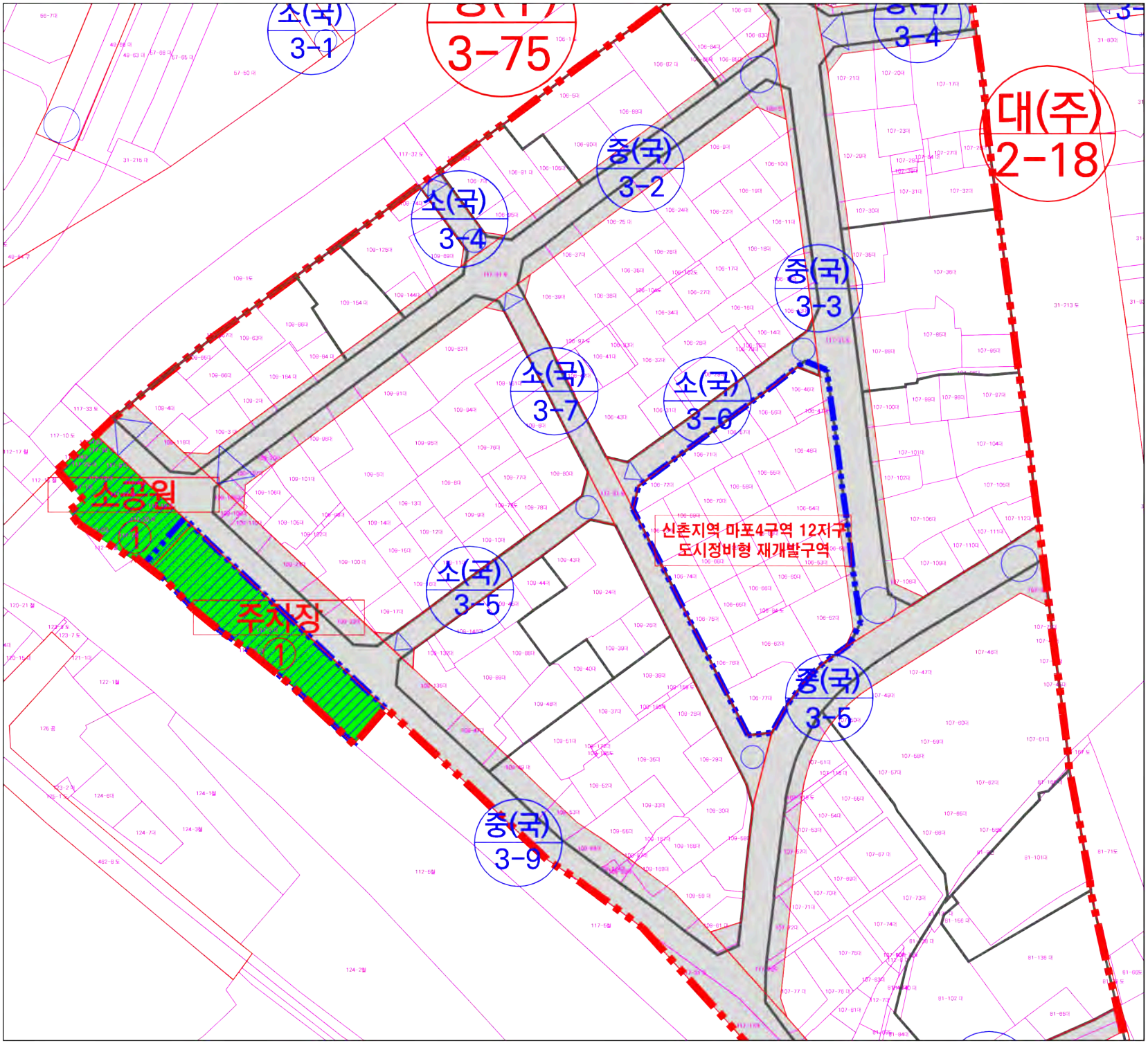
범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(광로)
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로)
- 도시계획도로(소로)
- 도로
- 공원
- 중복결정(소공원, 주차장)

S = 1 : 1,000

0 5 10 25 50(m)

N



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

도시계획시설 결정(변경)도

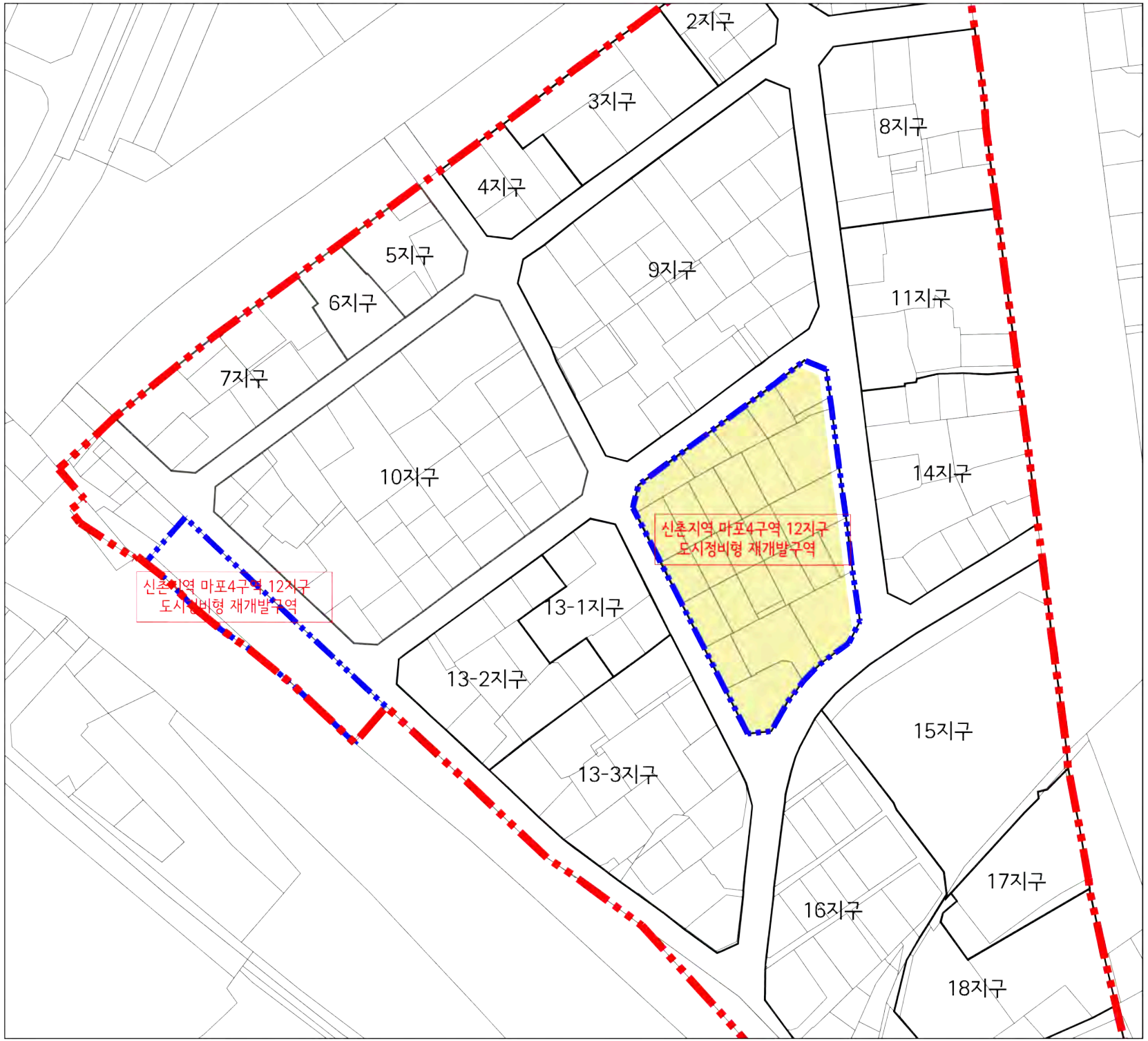
범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(광로)
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로)
- 도시계획도로(소로)
- 도로
- 공원
- 중복결정(소공원, 주차장)

S = 1 : 1,000

0 5 10 25 50(m)

N



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

가구 및 획지의 규모 결정도

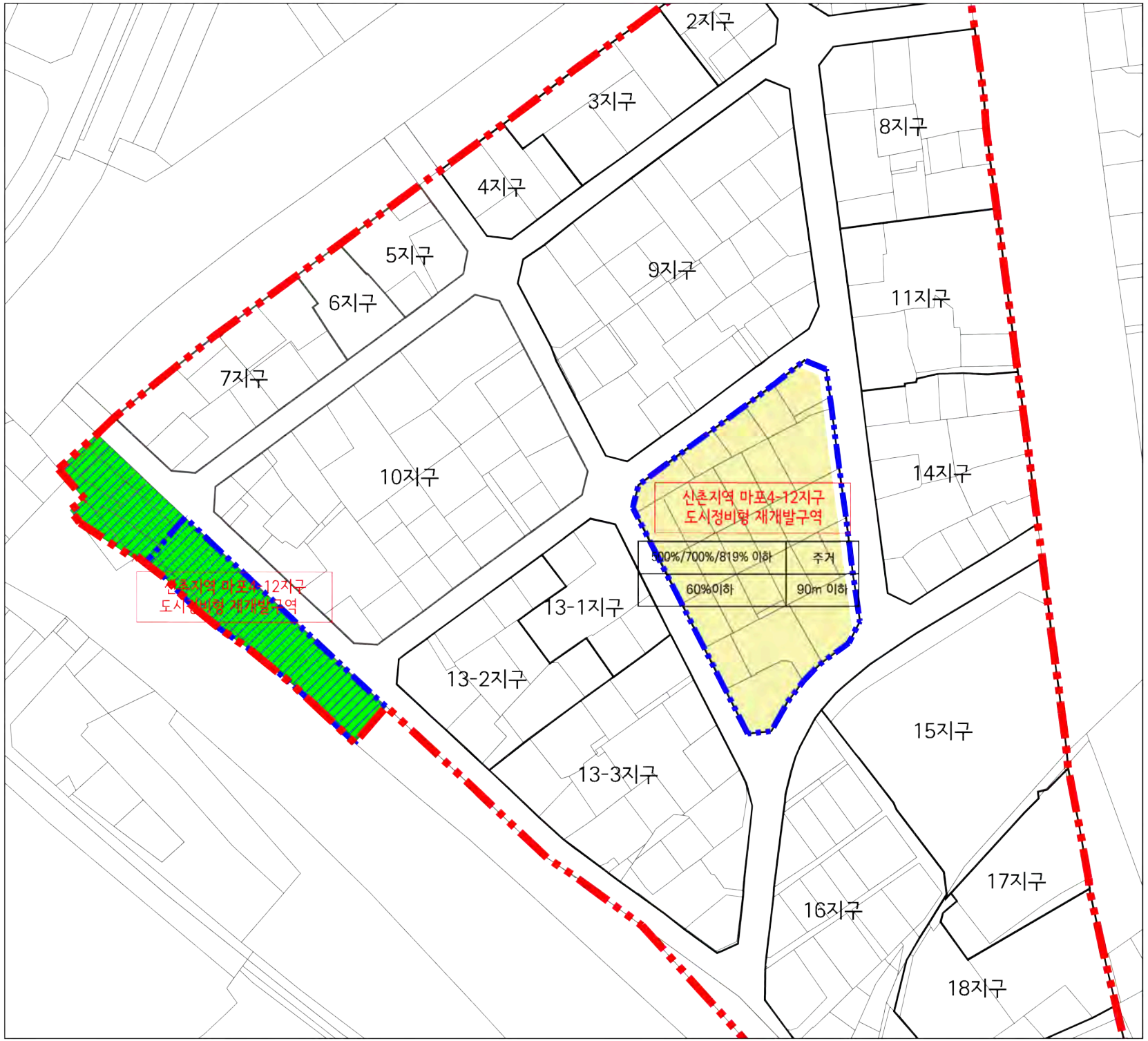
범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 획지

S = 1 : 1,000

0 5 10 25 50(m)

N



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(기정)도

범 례

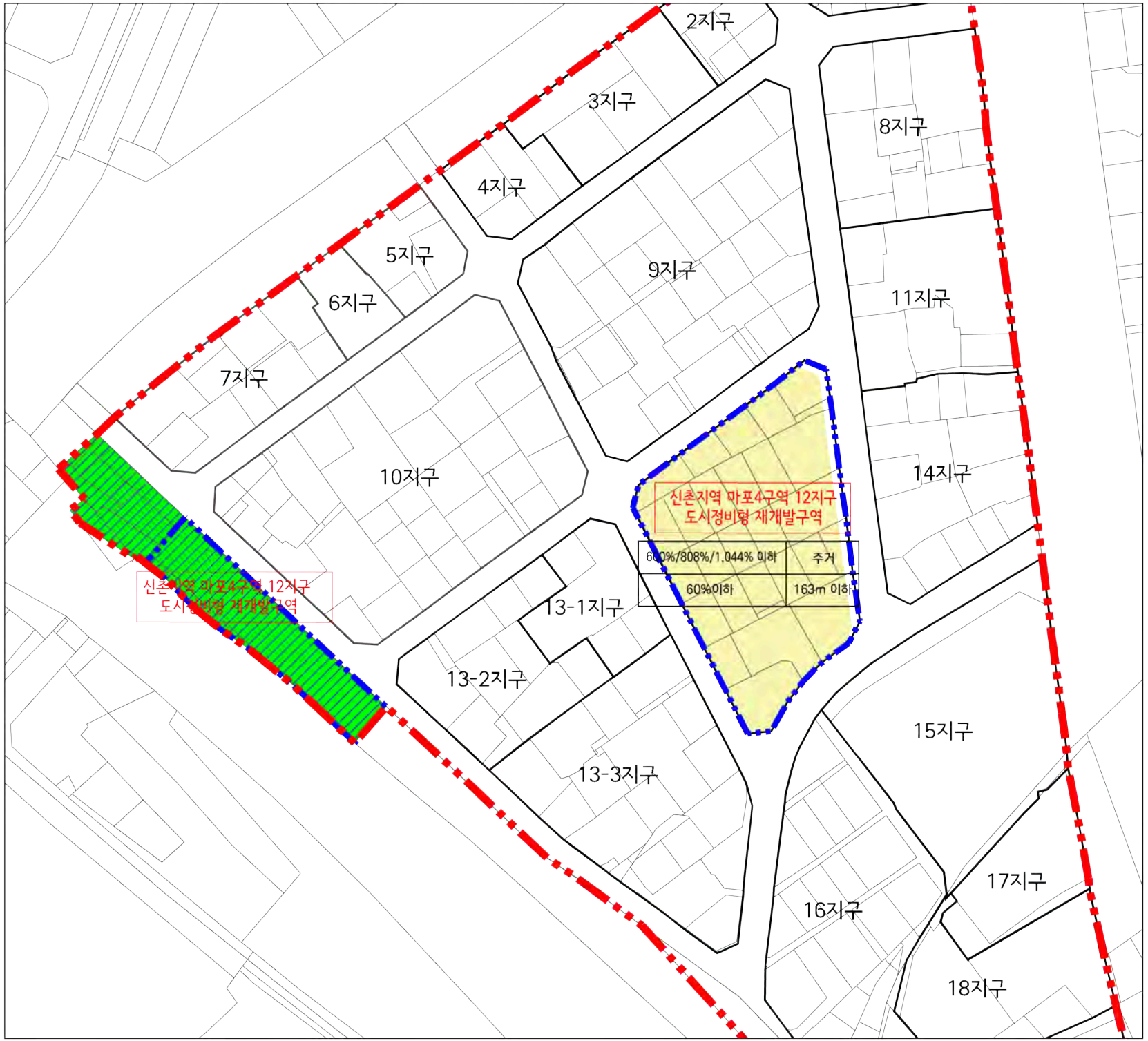
- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 사업대지
- 공원
- 중복결정(소공원, 주차장)

기준/허용/상한용적률	주용도
건폐율	최고높이

S = 1 : 1,000

0 5 10 25 50(m)

N



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정(변경)도

범 례

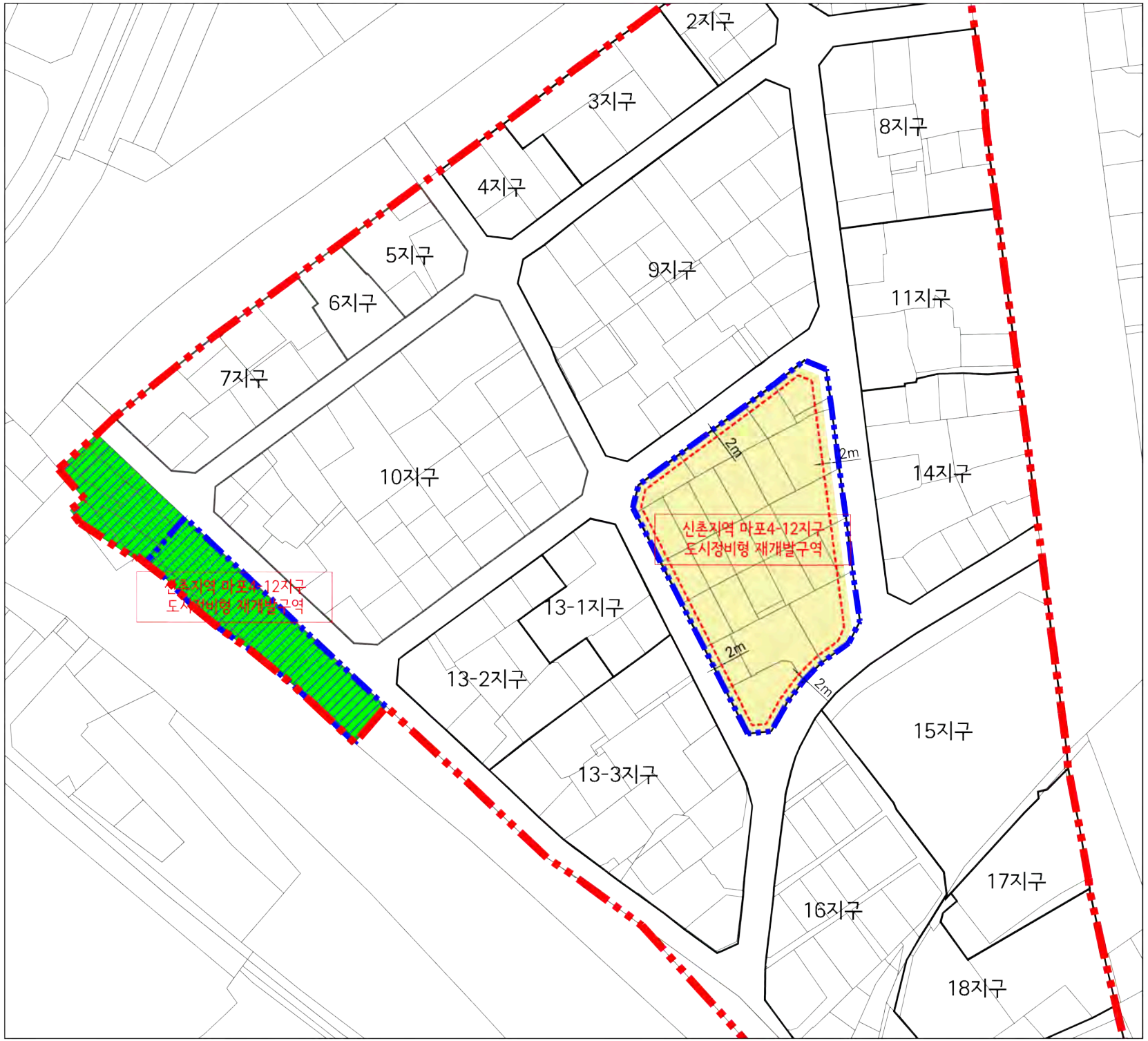
- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 사업대지
- 공원
- 중복결정(소공원, 주차장)

기준/허용/상한용적률	주용도
건폐율	최고높이

S = 1 : 1,000

0 5 10 25 50(m)

N



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

건축물의 건축선 결정(기정)도

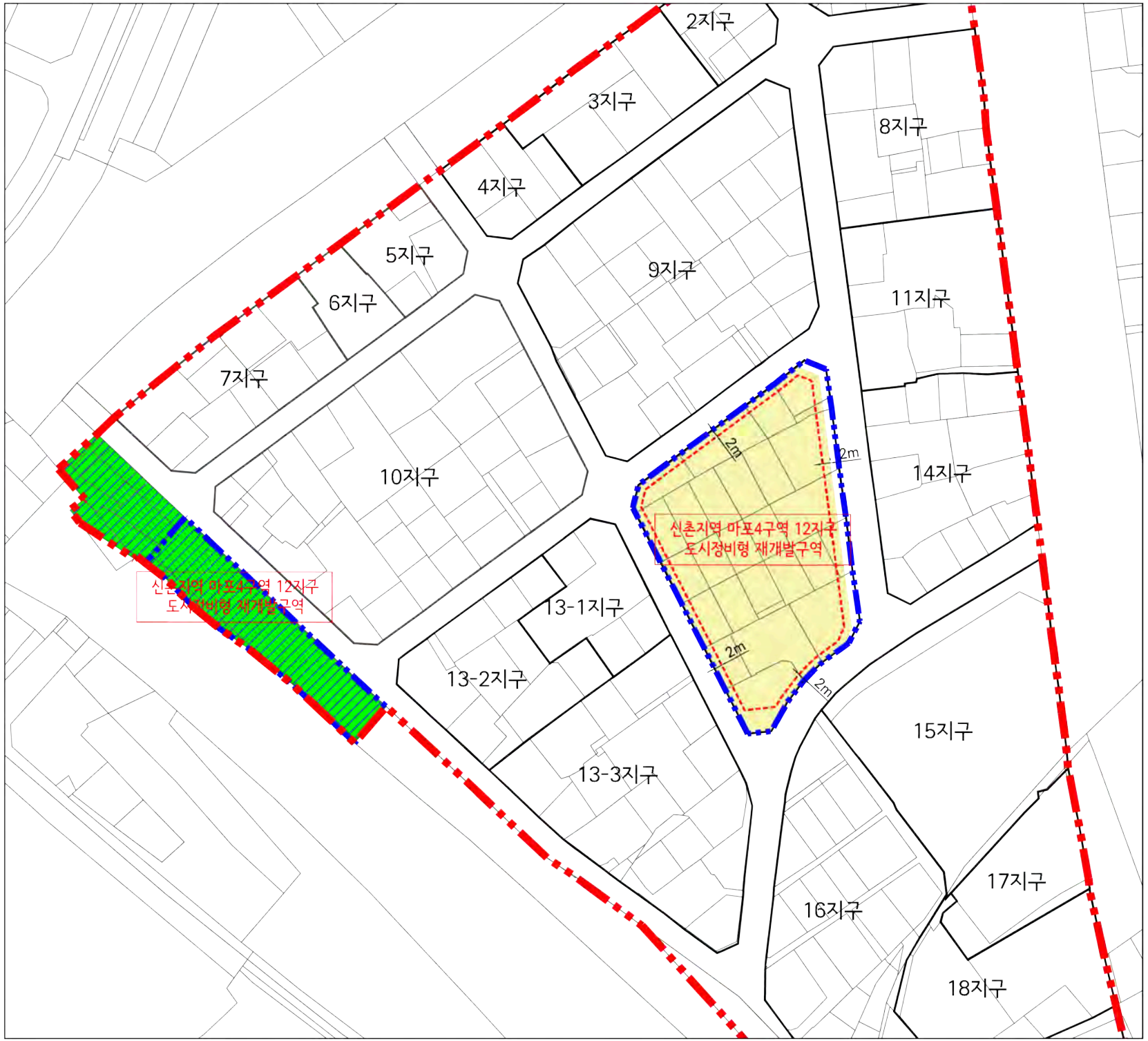
범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 사업대지
- 공원
- 중복결정(소공원, 주차장)
- 건축한계선

S = 1 : 1,000

0 5 10 25 50(m)

N



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

건축물의 건축선 결정(변경)도

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 사업대지
- 공원
- 중복결정(소공원, 주차장)
- 건축한계선

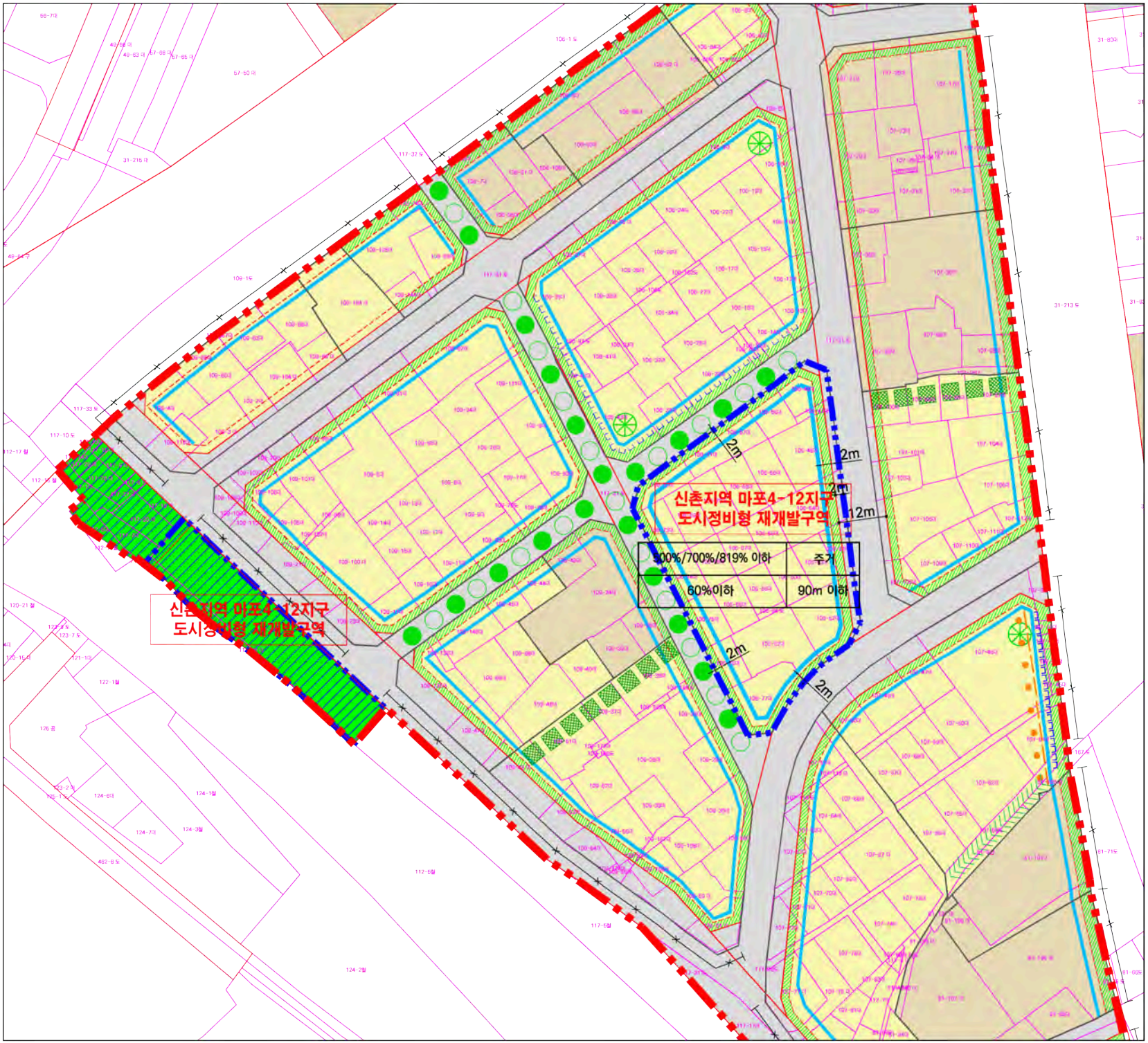
S = 1 : 1,000

0 5 10 25 50(m)

N

신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

정비계획 결정(기정)도



범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 가구선
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도 로
- 사업대지
- 공원
- 중복결정(소공원, 주차장)
- 건축한계선
- 저층부가로활성화용도설치구간
- 전면공지
- 차량출입불허구간

기준/허용/상한용적률	주용도
건폐율	최고높이

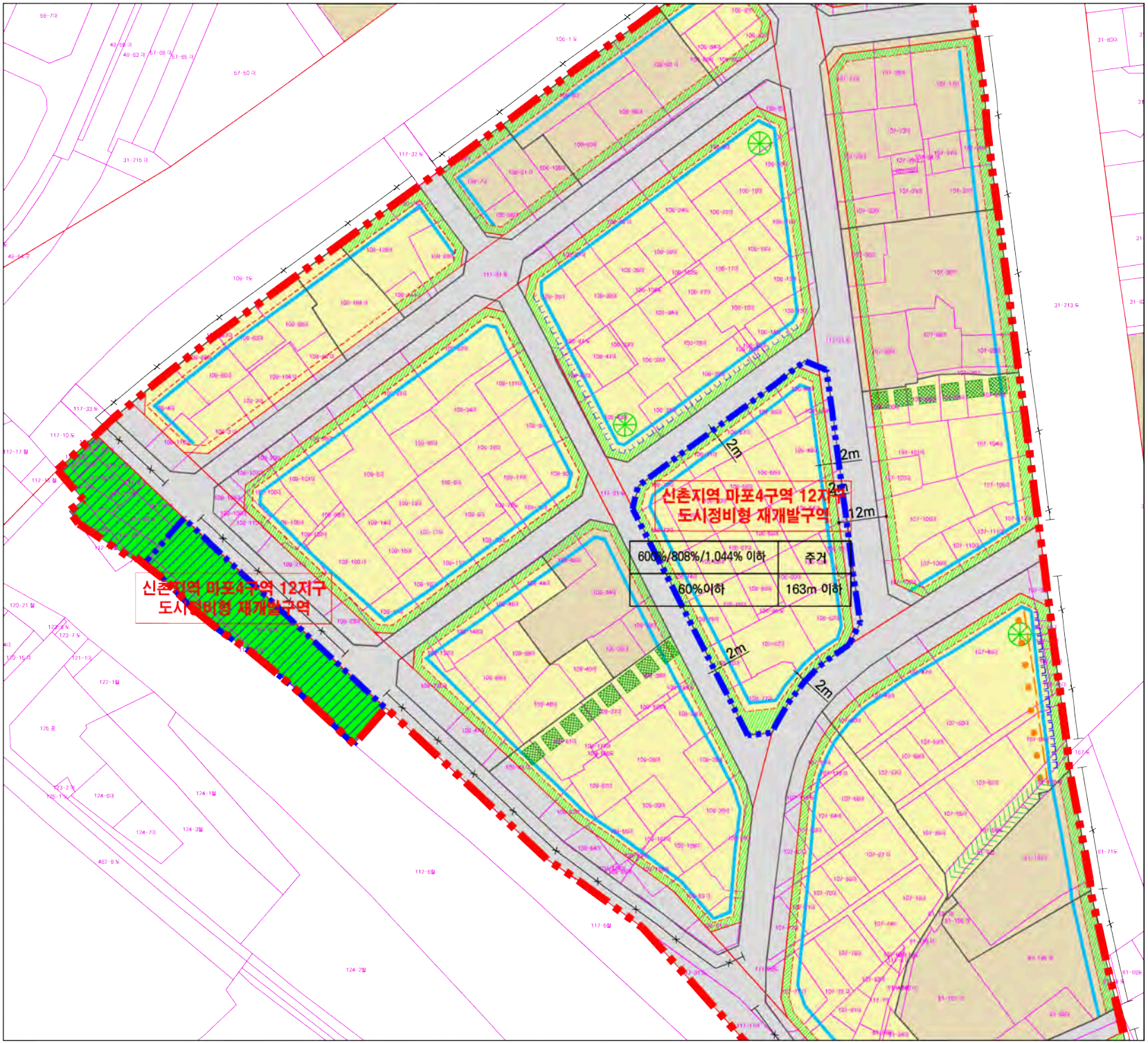
S = 1 : 1,000

0 5 10 25 50(m)

N

신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

정비계획 결정(변경)도



범 례

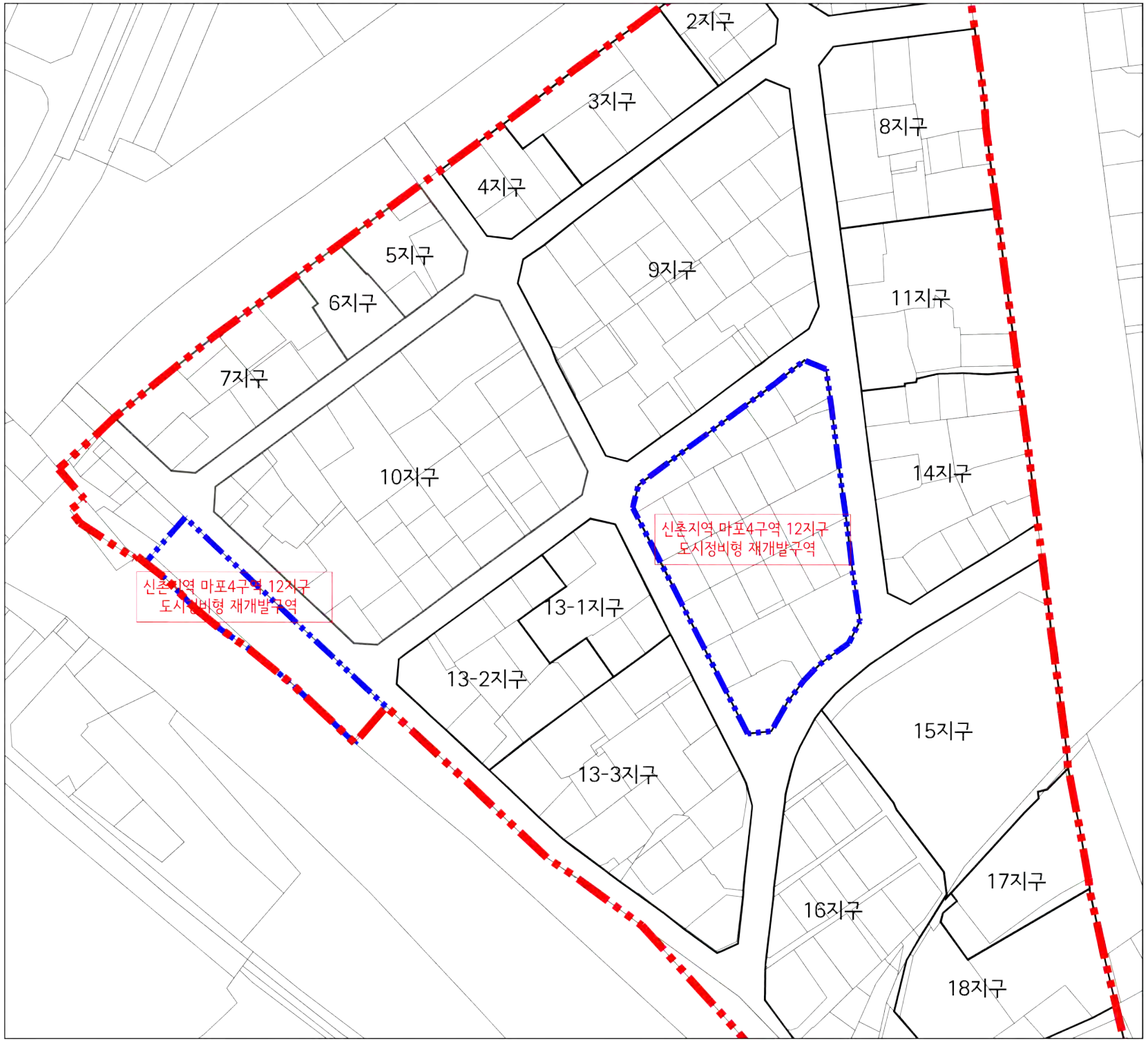
- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 가구선
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도 로
- 사업대지
- 공원
- 중복결정(소공원, 주차장)
- 건축한계선
- 저층부가로활성화용도설치구간
- 전면공지
- 차량출입불허구간

기준/허용/상한용적률	주용도
건폐율	최고높이

S = 1 : 1,000

0 5 10 25 50(m)

N



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 결정(변경)

정비구역 결정도

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선

S = 1 : 1,000

0 5 10 25 50(m)

N

V

기초조사결과 정리내역서

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황
3. 도시·군계획시설 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. 기존수목의 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

1 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	2	6	2	6	-	-	4.86	53.5

산 업	구 분	제조업	판매업	서비스업	기타	계
	업체수	-	-	-	-	-

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	30	6	21	-	2	1	( ) 정비기반시설 부지와 중복
	면적(㎡)	4,115.2	550.4 (26.6)	2,490.2 (1,036.1)	-	1,062.7	11.9	

건축물	구 분		동 수				호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체 동수	불량 동수	양호 동수	불량비율(%)			
	구조별	합 계	18	15	3	83.3	53.5	2,272.84	9,290.46
		철근콘크리트구조	13	10	3	76.9	43.8	2,031.25	8,677.24
		벽돌구조	4	4	-	100.0	9.7	208.53	580.16
		기타구조(일반목구조)	1	1	-	100.0	-	33.06	33.06
	용도별	합 계	18	15	3	83.3	53.5	2,272.84	9,290.46
		주거용	6	6	-	100.0	14.6	319.03	935.24
		업무용	-	-	-	-	-	-	-
		근린생활	2	2	-	100.0	2.4	147.27	713.30
		기타	10	7	3	70.0	36.5	1,806.54	7,641.92
	경과년수별	합 계	18	15	3	83.3	53.5	2,272.84	9,290.46
		10년 미만	-	-	-	-	-	-	-
		10 ~ 19년	1	-	1	-	2.4	140.77	1,479.20
		20 ~ 29년	3	1	2	33.3	21.9	942.82	1,955.11
		30 ~ 39년	13	13	-	100.0	26.8	1,129.75	5,720.62
		40년 이상	1	1	-	100.0	2.4	59.5	135.53
	규모별 (㎡)	합 계	18	15	3	83.3	53.5	2,272.84	9,290.46
		30 미만	-	-	-	-	-	-	-
		30~60 미만	1	1	-	100.0	-	33.06	33.06
		60~85 미만	-	-	-	-	-	-	-
		85~115 미만	-	-	-	-	-	-	-
		115~165 미만	5	5	-	100.0	14.6	257.43	723.86
		165~297 미만	1	1	-	100.0	-	61.60	211.38
		297 이상	11	8	3	100.0	38.9	1,920.75	8,322.16

■ 신촌지역 마포4구역 12지구 토지조서

연번	위 치			지목	면 적(㎡)		용도지역	소유자	비고
	자치구	법정동	지번		지적	편입			
합 계					4,115.2	4,115.2	-	-	
1	마포구	노고산동	106-46	대	124.6	124.6	일반상업지역	김** 외 1인	도로
2	마포구	노고산동	106-47	대	20.2	20.2	일반상업지역	김** 외 1인	도로
3	마포구	노고산동	106-48	대	228.1	228.1	일반상업지역	건사리테일앤*****	도로
4	마포구	노고산동	106-51	대	72.4	72.4	일반상업지역	이**	도로
5	마포구	노고산동	106-52	대	233.8	233.8	일반상업지역	조**	도로
6	마포구	노고산동	106-53	대	96.2	96.2	일반상업지역	고** 외 1인	-
7	마포구	노고산동	106-54	대	208	208	일반상업지역	김** 외 1인	도로
8	마포구	노고산동	106-55	대	114.7	114.7	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
9	마포구	노고산동	106-56	대	91.6	91.6	일반상업지역	김** 외 1인	-
10	마포구	노고산동	106-57	대	94.2	94.2	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
11	마포구	노고산동	106-58	대	113.7	113.7	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
12	마포구	노고산동	106-59	대	89.3	89.3	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
13	마포구	노고산동	106-60	대	98.8	98.8	일반상업지역	이** 외 1인	-
14	마포구	노고산동	106-62	대	231.4	231.4	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
15	마포구	노고산동	106-65	대	95.2	95.2	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
16	마포구	노고산동	106-66	대	86	86	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
17	마포구	노고산동	106-67	대	87.9	87.9	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
18	마포구	노고산동	106-68	대	89.3	89.3	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
19	마포구	노고산동	106-69	대	105.8	105.8	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
20	마포구	노고산동	106-70	대	111.4	111.4	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
21	마포구	노고산동	106-71	대	82	82	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
22	마포구	노고산동	106-72	대	99.8	99.8	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
23	마포구	노고산동	106-73	대	110.7	110.7	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
24	마포구	노고산동	106-74	대	92.9	92.9	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
25	마포구	노고산동	106-75	대	102.8	102.8	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
26	마포구	노고산동	106-76	대	86.6	86.6	일반상업지역	신**	-
27	마포구	노고산동	106-77	도	207	207	일반상업지역	건사리테일앤*****	-
28	마포구	노고산동	106-94	대	11.9	11.9	일반상업지역	국토해양부	-
29	마포구	노고산동	117-2	대	832.4	832.4	제2종일반 주거지역	건사리테일앤*****	주차장,소공원
30	마포구	노고산동	117-26	대	96.5	96.5	제2종일반 주거지역	건사리테일앤*****	주차장,소공원

※ 단독주택 용지 : 550.4㎡, 공동주택 용지 : 해당없음

■ 신촌지역 마포4구역 12지구 건축물조서

연번	위 치			용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규 모			노후불량여부	비고
	자치구	법정동	지번							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
계						18	22	2		2,272.84	9,290.46	-	-	-
1	마포구	노고산동	106-46	숙박시설	철근콘크리트구조	1	1	-	2011	140.77	1479.20	-/10	-	-
2	마포구	노고산동	106-48	숙박시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1988	121.58	657.67	-/5	노후불량	-
3	마포구	노고산동	106-51	단독주택	벽돌구조	1	1	-	1970	59.50	135.53	-/2	노후불량	-
4	마포구	노고산동	106-52	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1985	114.21	680.24	-/5	노후불량	-
5	마포구	노고산동	106-53	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	-	1987	48.90	143.70	-/2	노후불량	-
6	마포구	노고산동	106-54	숙박시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1991	98.20	574.90	-/5	노후불량	-
7	마포구	노고산동	106-57	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	-	1990	61.60	211.38	-/3	노후불량	-
8	마포구	노고산동	106-58	숙박시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1996	119.82	834.22	-/6	-	-
9	마포구	노고산동	106-60	단독주택	벽돌구조	1	1	2	1987	49.29	145.47	-/2	노후불량	-
10	마포구	노고산동	106-62	숙박시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1990	118.52	759.29	-/6	노후불량	-
11	마포구	노고산동	106-66	단독주택	벽돌구조	1	1	-	1987	49.14	147.42	-/2	노후불량	-
12	마포구	노고산동	106-67	제2종근린생활시설	일반목구조	1	-	-	1988	33.06	33.06	-/1	노후불량	-
13	마포구	노고산동	106-68 외 1필지	숙박시설	철근콘크리트구조	1	-	-	1989	88.56	480.16	-/5	노후불량	-
14	마포구	노고산동	106-69 외 2필지	숙박시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1988	173.79	998.72	-/5	노후불량	-
15	마포구	노고산동	106-75	단독주택	벽돌구조	1	1	-	1990	50.60	151.74	-/2	노후불량	-
16	마포구	노고산동	106-76	숙박시설	철근콘크리트구조	1	-	-	1995	54.90	321.18	-/5	노후불량	-
17	마포구	노고산동	106-77	숙박시설	철근콘크리트구조	1	1	-	1989	122.30	736.87	-/6	노후불량	-
18	마포구	노고산동	117-2	자동차관련시설	철근콘크리트구조	1	8	-	1994	768.10	799.71	-/2	-	-

※ 건축물대장상 사용승인일자가 누락된 경우, 건축물등기상 등기접수일자로 산정

※ 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름

※ 단독주택수 : 6호, 공동주택수 : 해당없음

1. 토지의 이용 현황

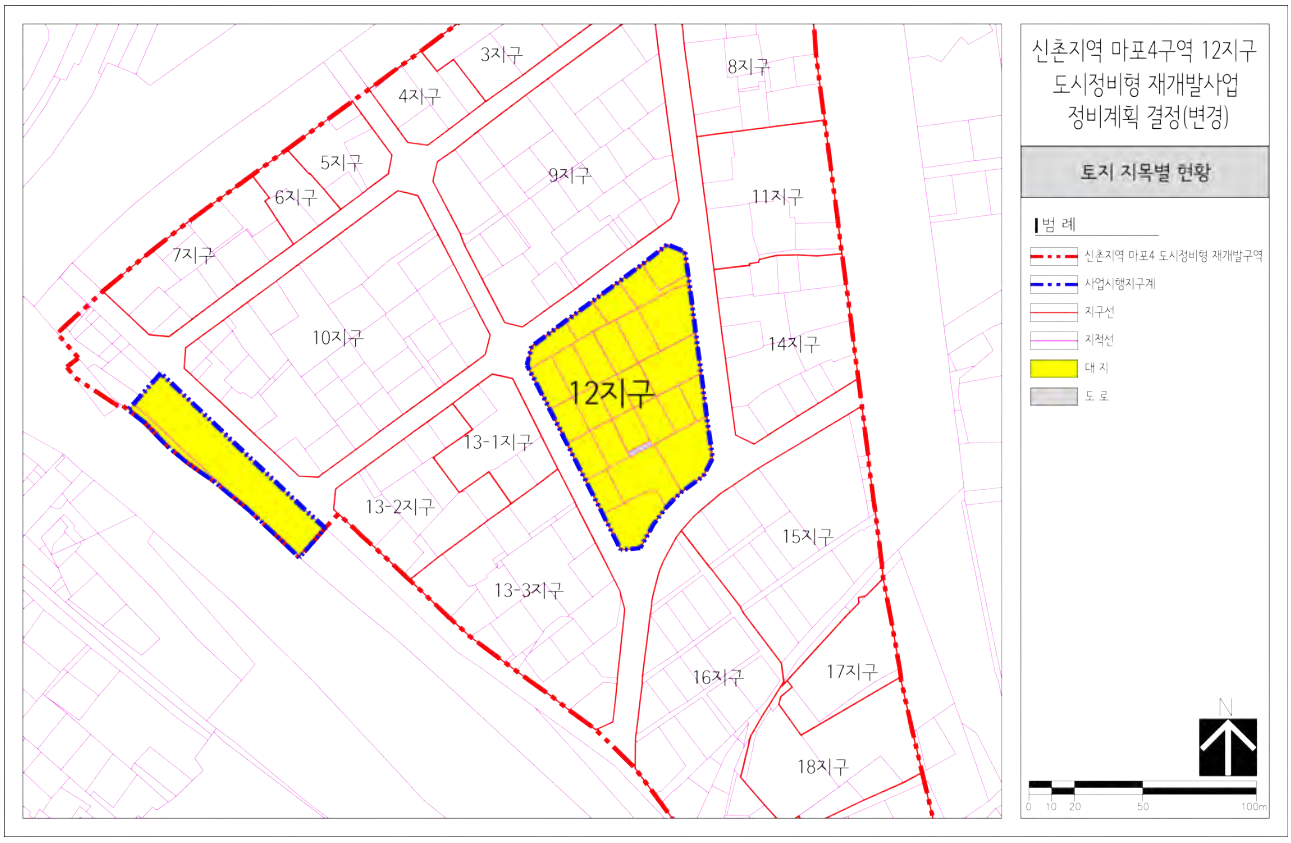
가. 토지 지목별 현황

- 대상지내 지목별 분포는 대지, 도로로 구성되어 있으며, 대지는 4,103.3㎡ 차지하며, 전체면적의 99.7%에 해당함

[지목별 분석표]

구분	계	전	답	대	학교용지	도로	구거	공원	기타	비고
면적(㎡)	4,115.2	-	-	4,103.3	-	11.9	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	99.7	-	0.3	-	-	-	-
필지수(개)	30	-	-	29	-	1	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	96.7	-	3.3	-	-	-	-

[지목별 현황도]



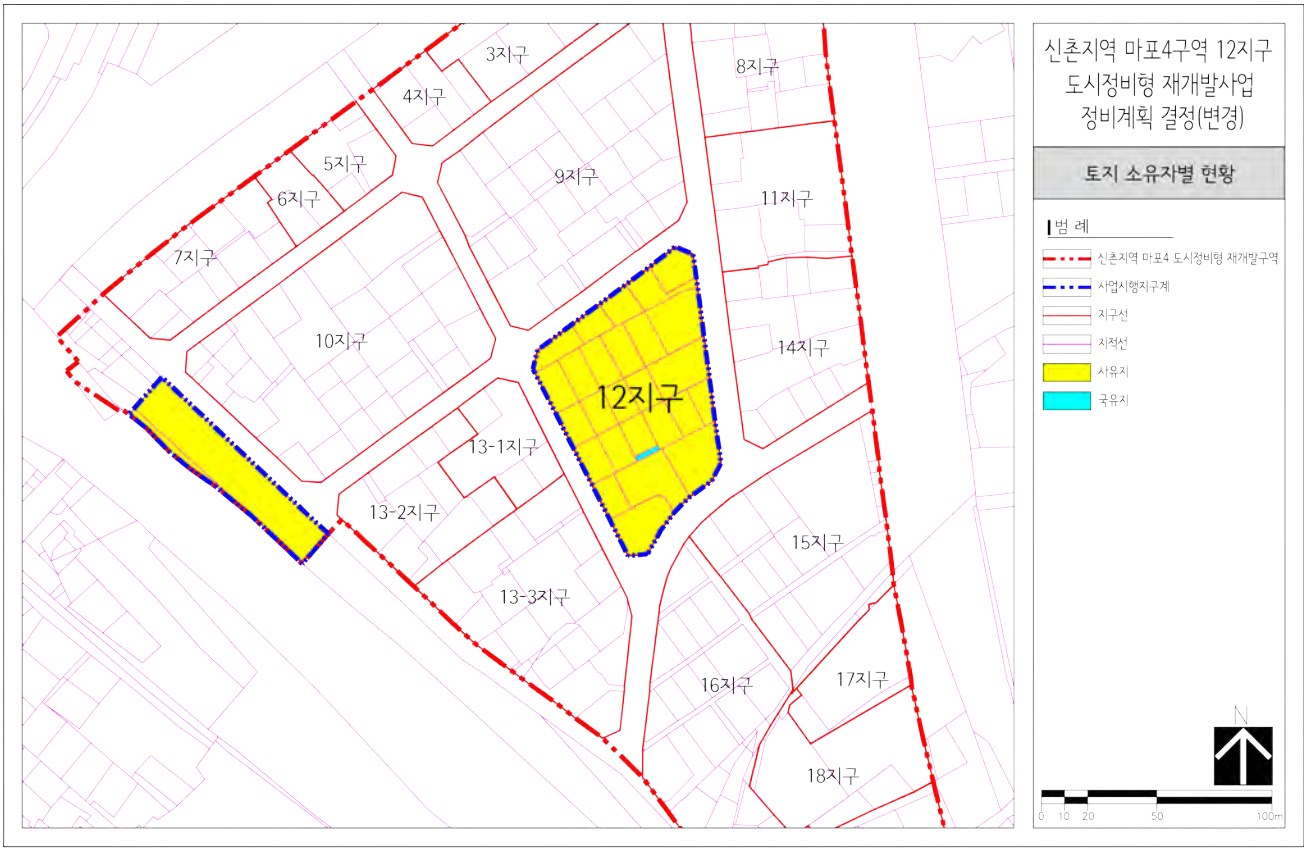
나. 토지의 소유자별 현황

- 대상지내 소유자별 분포는 사유지, 국유지로 구성되어 있으며, 사유지는 4,103.3㎡ 차지하며, 전체면적의 99.7%에 해당함

[토지 소유자별 분석표]

구분	계	사유지	서울시	구유지	국유지 (국토해양부)	비고
면적(㎡)	4,115.2	4,103.3	-	-	11.9	-
구성비(%)	100.0	99.7	-	-	0.3	
필지수(개)	30	29	-	-	1	
구성비(%)	100.0	96.7	-	-	3.3	

[토지 소유자별 현황도]



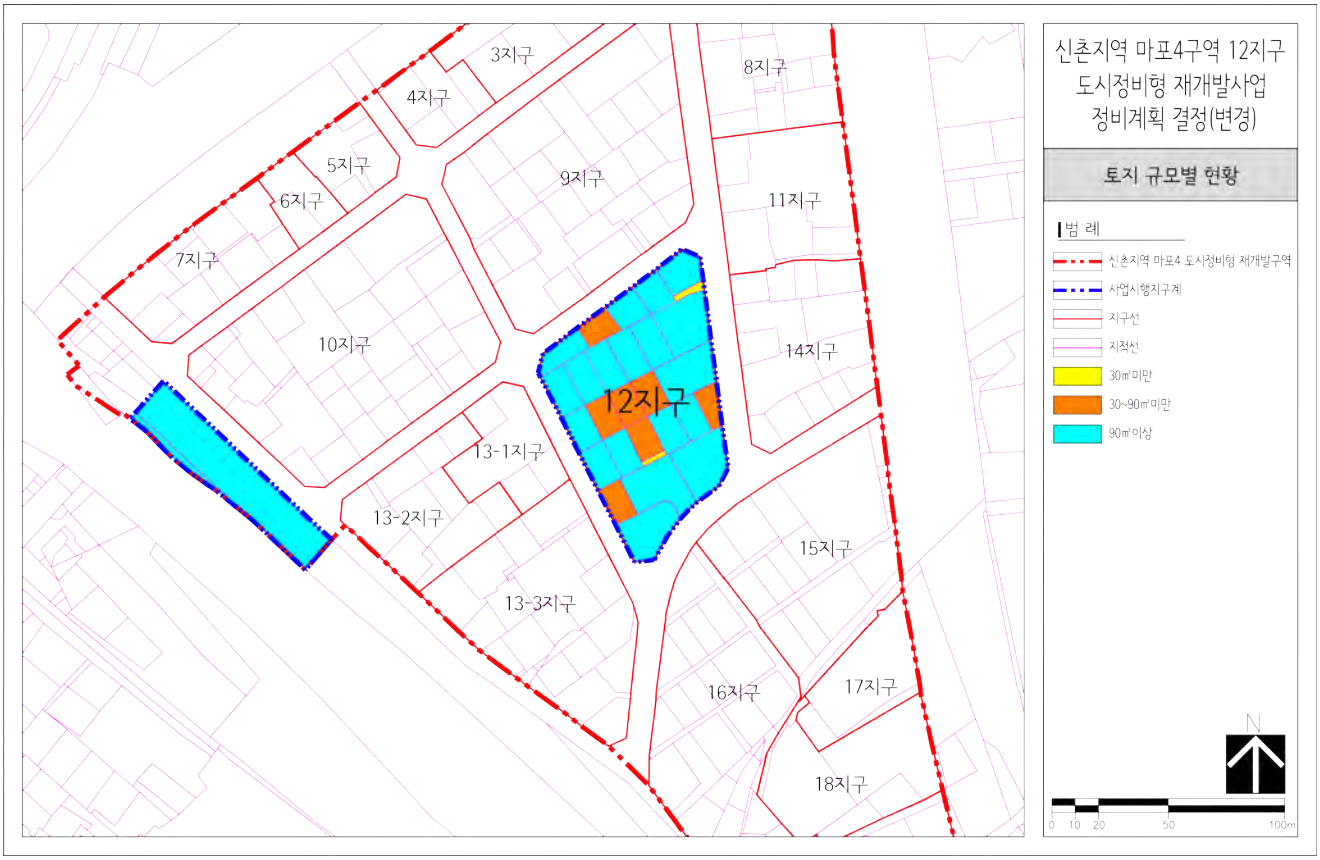
다. 토지 규모별 현황

- 대상지내 90㎡ 미만 과소필지는 9필지(625.6㎡)로 전체면적의 15.2%를 차지하고 있음
- 90㎡ 이상의 필지는 3,489.6㎡(21필지)로 전체면적의 84.8%를 차지하고 있음

[토지 규모별 분석표]

구분	계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90㎡ 이상	비고
면적(㎡)	4,115.2	32.1	593.5	3,489.6	-
구성비(%)	100.0	0.8	14.4	84.8	-
필지수(개)	30	2	7	21	-
구성비(%)	100	6.7	23.3	70.0	-

[토지 규모별 현황도]



2. 건축물 이용현황

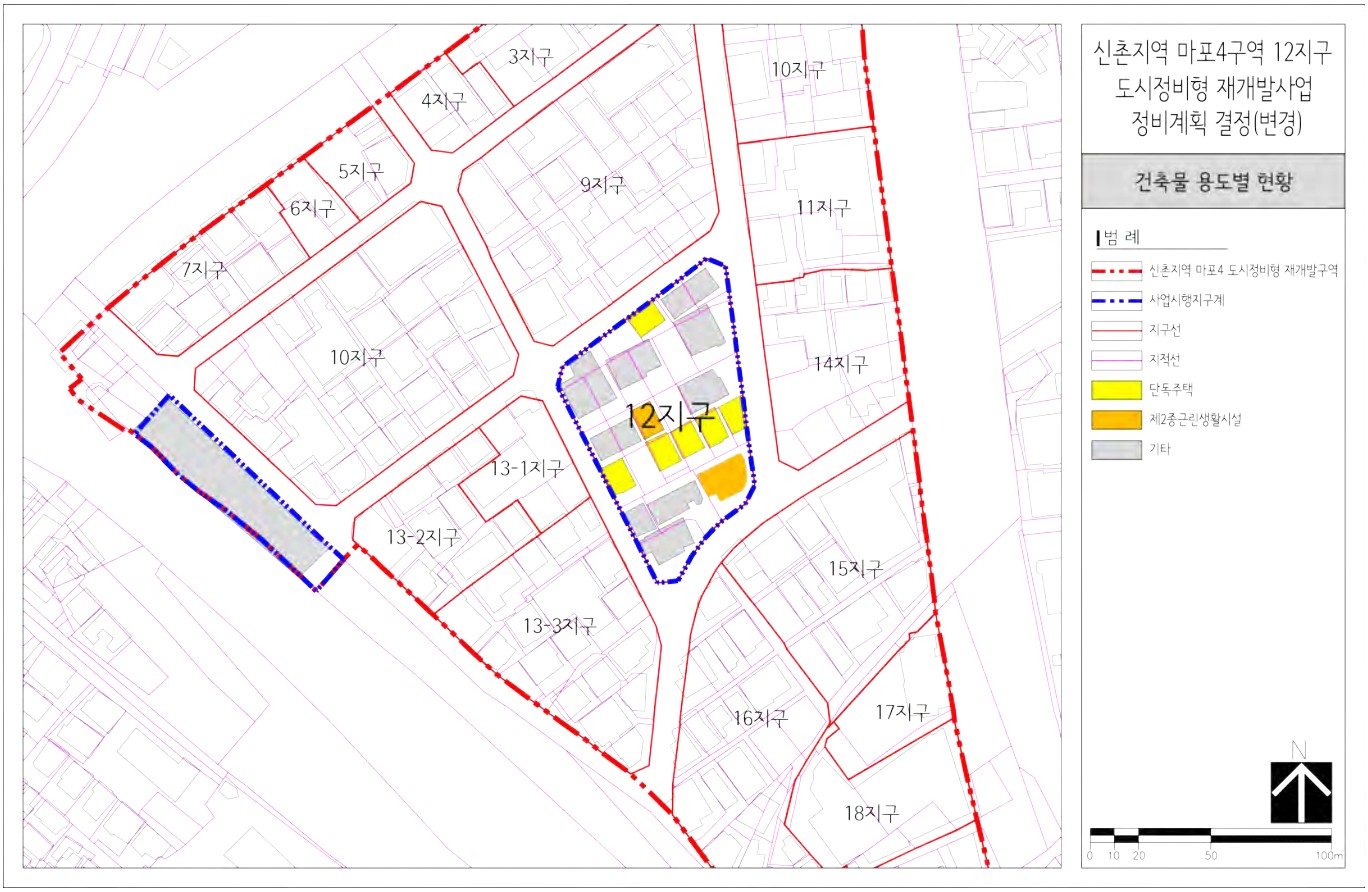
가. 건축물 용도별 현황

- 대상지내 전체 건축물 18동 중 단독주택이 6동으로 전체의 33.3%를 차지하고 있으며, 근린생활시설이 2동으로 11.1%를 차지함

[건축물 용도별 분석표]

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)	18	6	-	2	-	10	-
구성비(%)	100.0	33.3	-	11.1	-	55.6	-

[건축물 용도별 현황도]



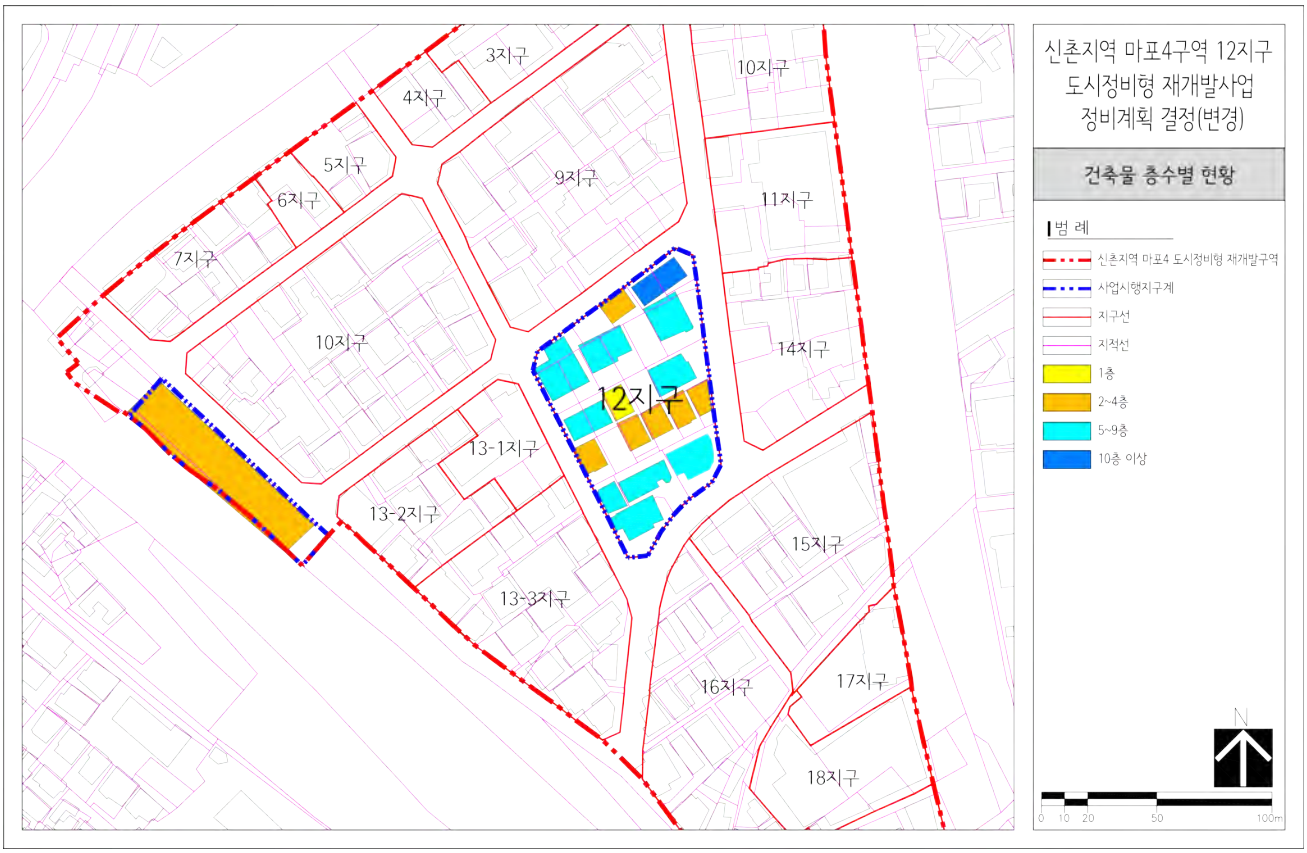
나. 건축물 층수별 현황

- 대상지내 전체 건축물 18동 중 5~9층이 9동으로서 50.0%를 차지하고 있으며, 2~4층이 7동으로 39.0%를 차지하며 10층 이상 건축물은 1동으로서 5.5%를 차지함

[건축물 층수별 분석표]

구분	계	1층	2~4층	5층~9층	10층 이상	비고
동수(동)	18	1	7	9	1	-
구성비(%)	100.0	5.5	39.0	50.0	5.5	-

[건축물 층수별 현황도]



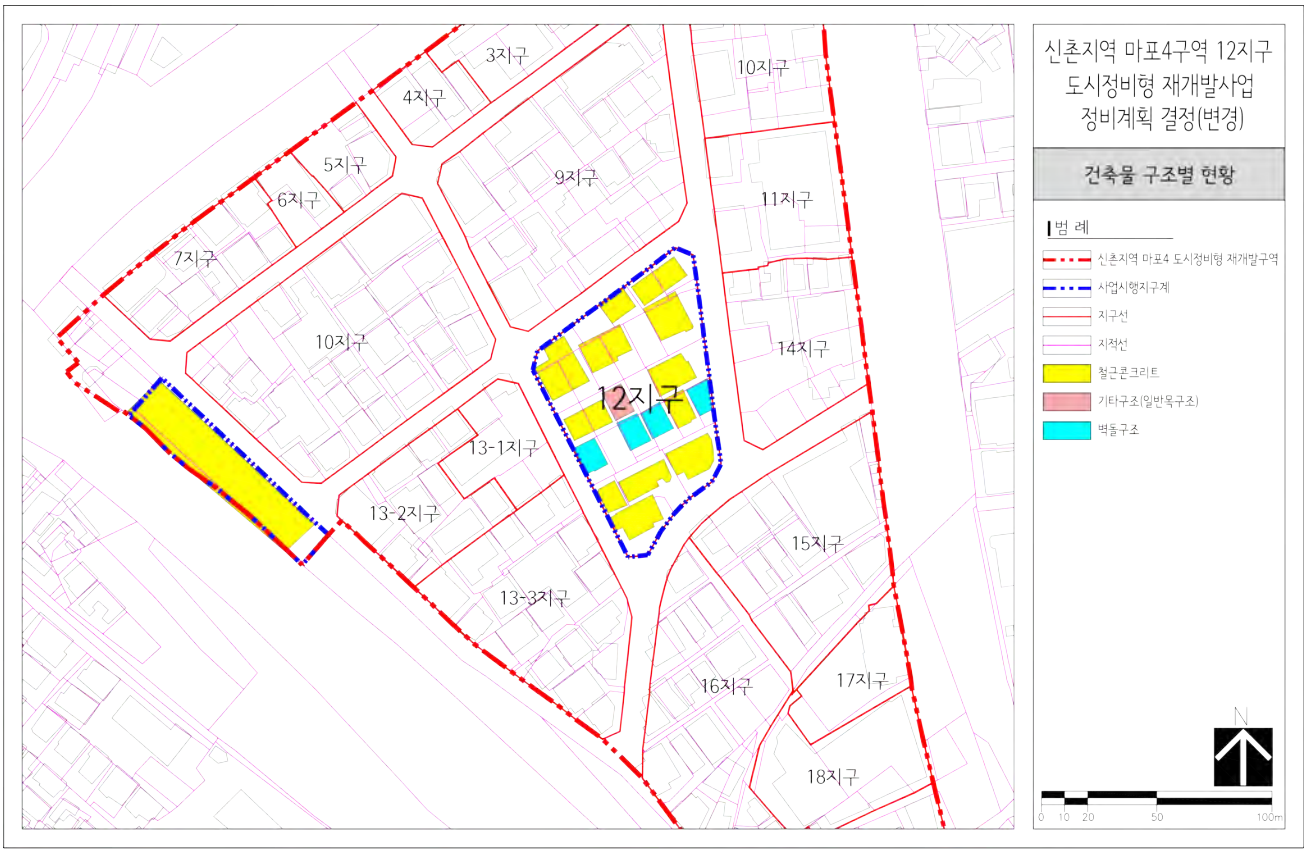
다. 건축물 구조 현황

- 대상지내 전체 건축물 18동 중 철근콘크리트구조가 13동으로서 72.2%를 차지하며, 기타구조가 1동으로 5.6%를 차지하며, 벽돌구조건축물이 4동 위치함
- 건축물의 대부분이 낡고, 노후화되어 방치되어있는 상태임

[건축물 구조별 분석표]

구분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근 콘크리트	강구조	기타구조 (일반목구조)	비고 (벽돌구조)
동수(동)	18	13	-	-	-	1	4
구성비(%)	100	72.2	-	-	-	5.6	22.2

[건축물 구조별 현황도]



라. 건축물 준공연도별 현황

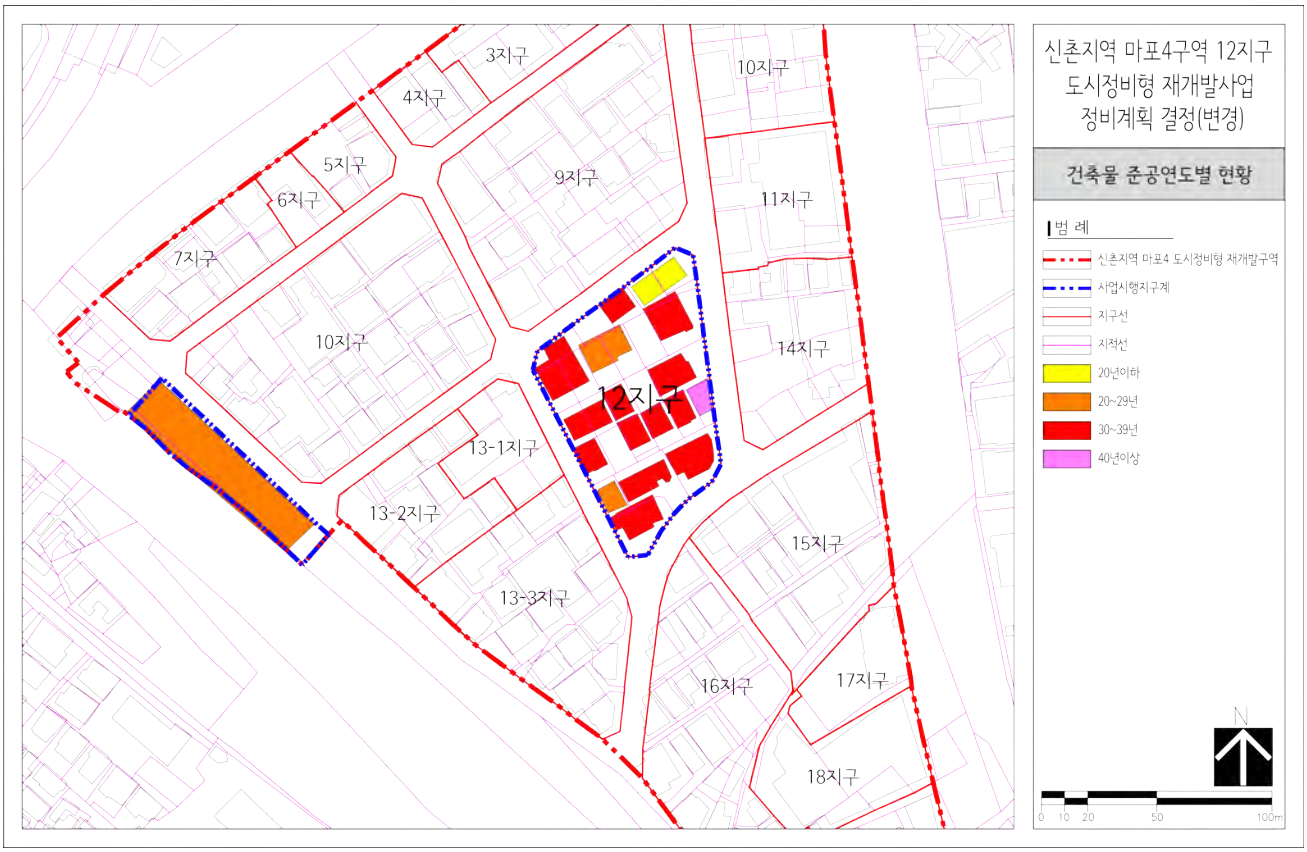
- 대상지내 전체 건축물 18동 중 30년 이상의 노후 건축물이 14동으로서 77.8%를 차지하며, 30년 미만의 건축물이 4동으로서 22.2%를 차지함

[건축물 준공연도별 분석표]

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수(동)	18	-	1	3	13	1	-
구성비(%)	100	-	5.5	16.7	72.3	5.5	-

※ 건축물대장상 사용승인일자가 누락된 경우, 건축물등기상 등기접수일자로 산정

[건축물 준공연도별 현황도]



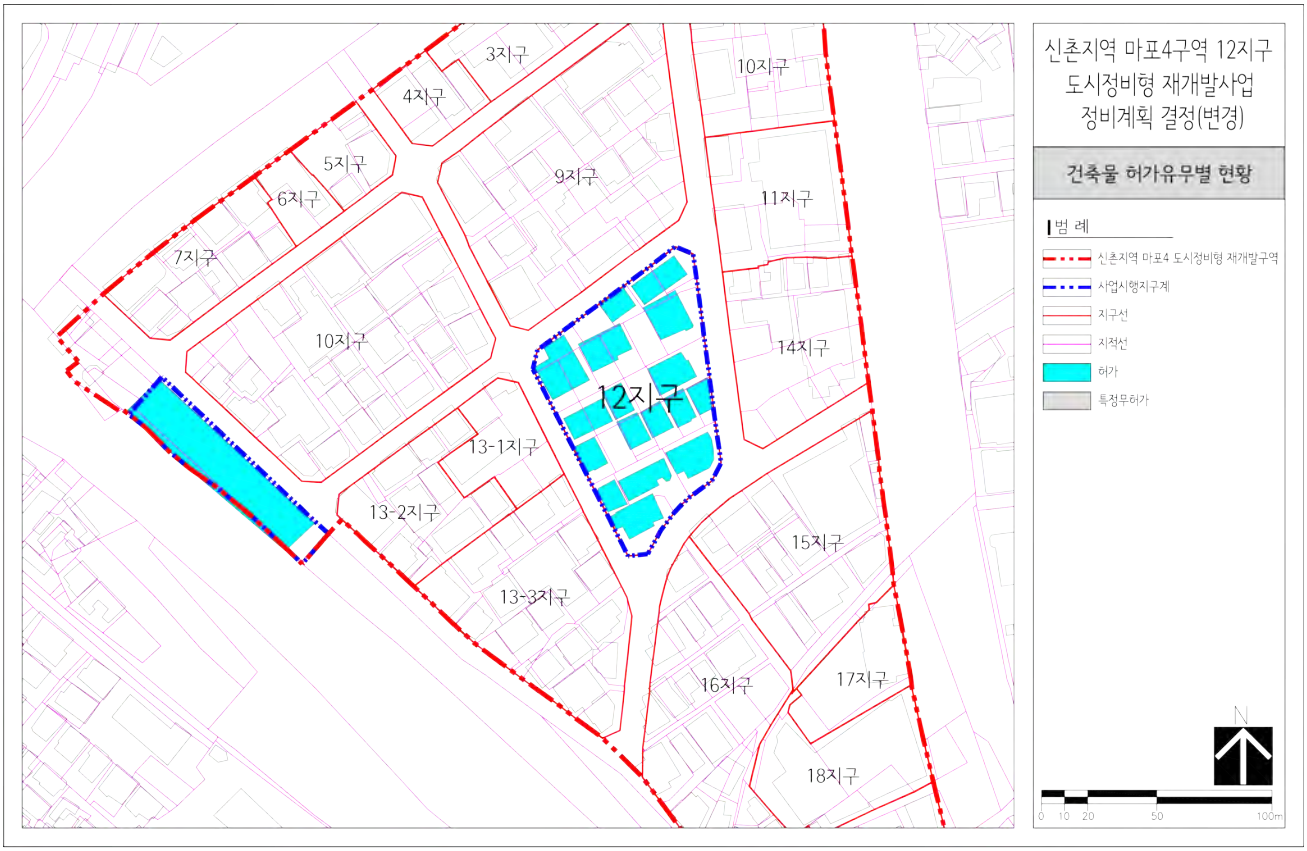
마. 건축물 허가 유무별 현황

- 대상지내 건축물 18동 모두 허가건축물로 나타남

[건축물 허가 유무별 분석표]

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	18	18	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

[건축물 허가 유무별 현황도]



3 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

1. 교통시설

가. 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	시점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	12 (2)	국지 도로	176 (69)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반 도로	-	대현토지획정리사업 (1964.07.08.)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반 도로	-	대현토지획정리사업 (1964.07.08.)	-
기정	소로	3	6	6 (2)	특수 도로	61 (5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도로	-	대현토지획정리사업 (1964.07.08.)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도로	-	대현토지획정리사업 (1964.07.08.)	-

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 폭원, 연장임

나. 주차장 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 2014-304호 (2014.8.28)	소공원① 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 면적임

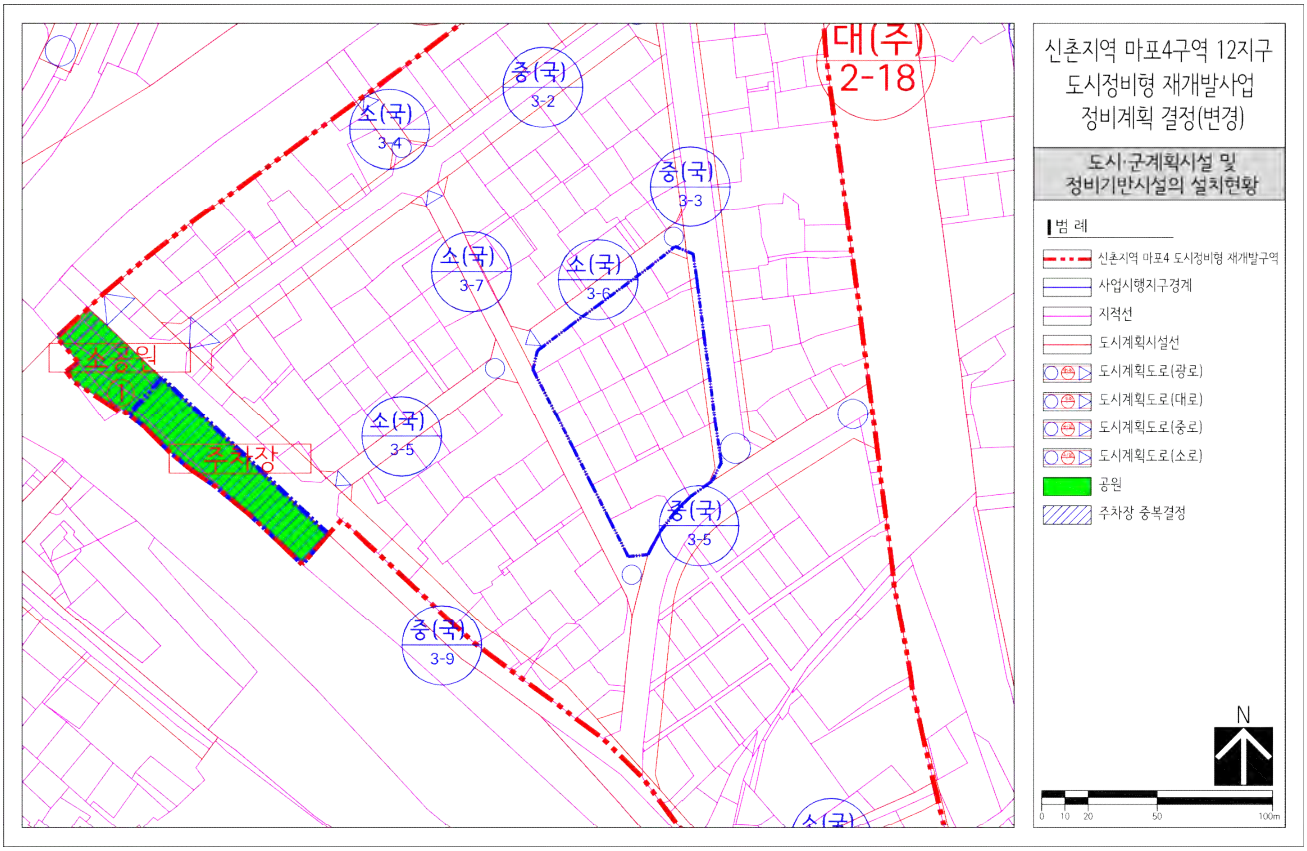
2. 공간시설

가. 공원 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 2014-304호 (2014.8.28)	주차장 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 면적임

〈 도시·군 계획시설 및 정비기반시설의 설치현황도 〉



(이 하 여 백)

4 정비구역 및 주변지역의 교통상황

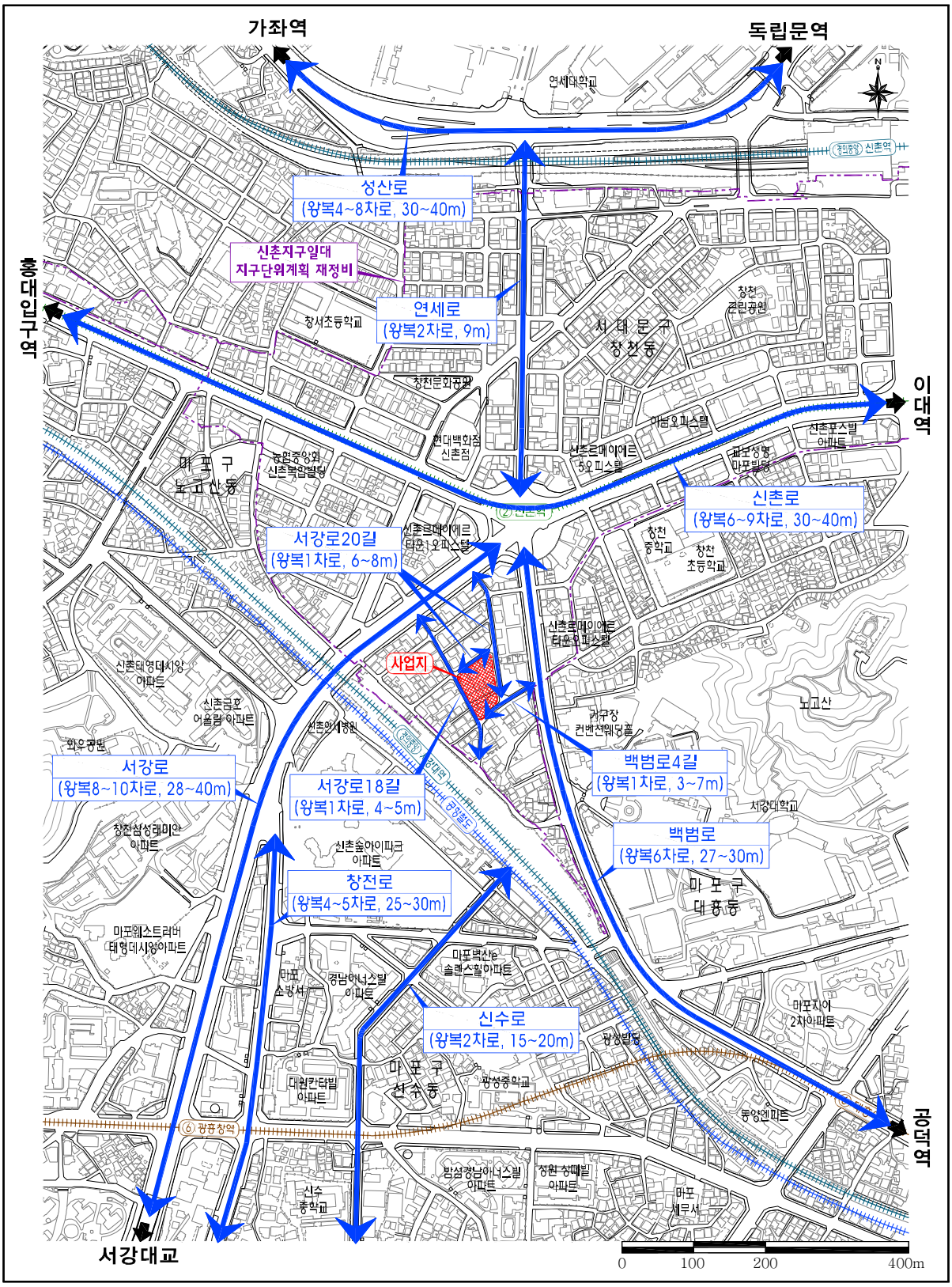
1. 교통시설 및 교통소통현황

가. 가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 사업지 동측·북측의 서강로20길(왕복 1차로, 폭원 6~8m), 서측의 서강로18길(왕복1차로, 폭원 4~5m), 남측의 백범로4길(왕복 1차로, 폭원 3~7m)를 통해 사업지로의 접근이 가능하다.

〈표 2 - 1〉 사업지 주변 가로망 현황

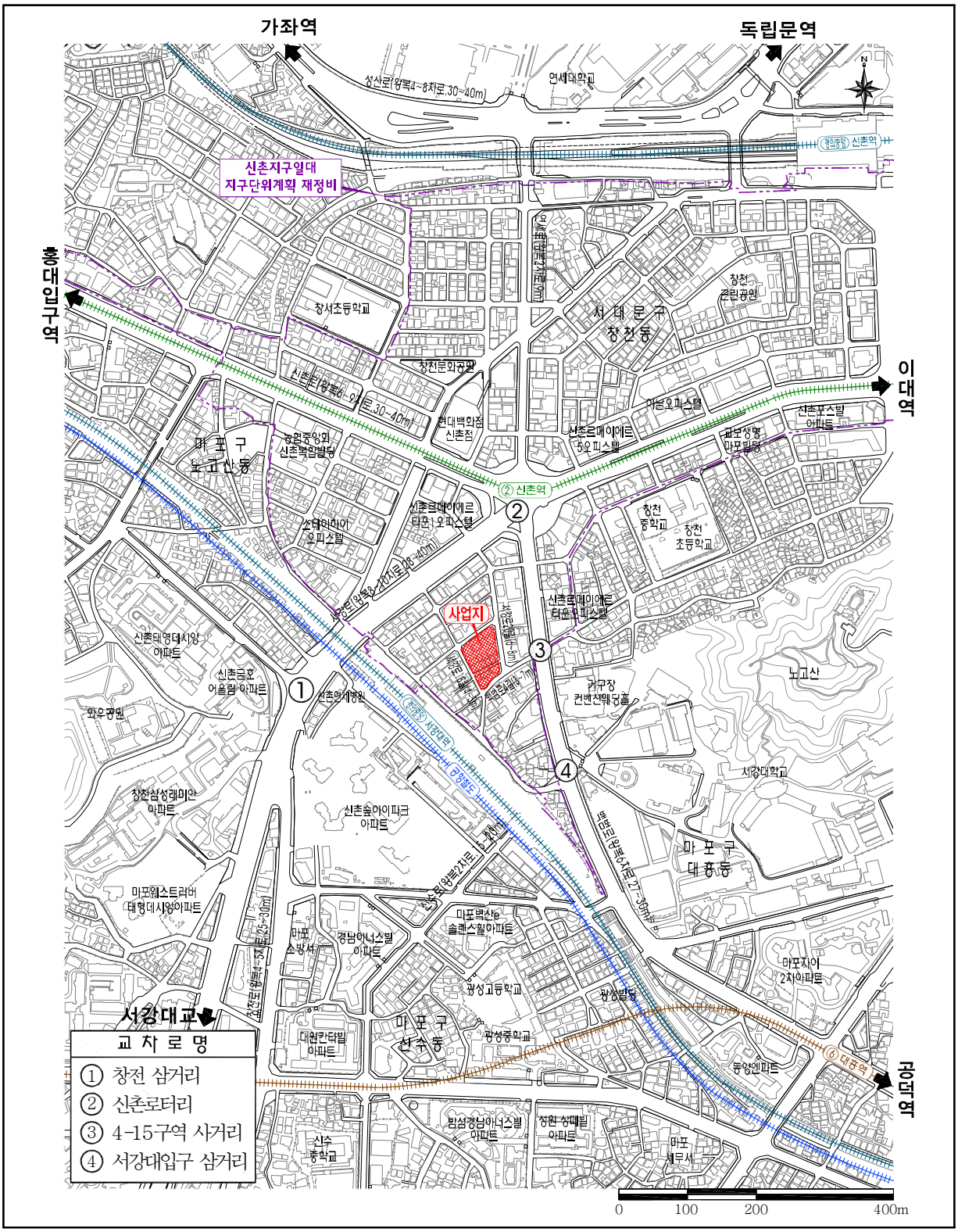
가 로 명		폭 원(m)	차로수(양방)
동서축	성산로	30~40	4~8
	신촌로	30~40	6~9
	백범로4길	3~7	1
남북축	연세로	9	2
	서강로	28~40	8~10
	백범로	27~30	6
	신수로	15~20	2
	창전로	25~30	4~5
	서강로18길	4~5	1
	서강로20길	6~8	1



(그림 2 - 1) 사업지 주변 가로망 현황

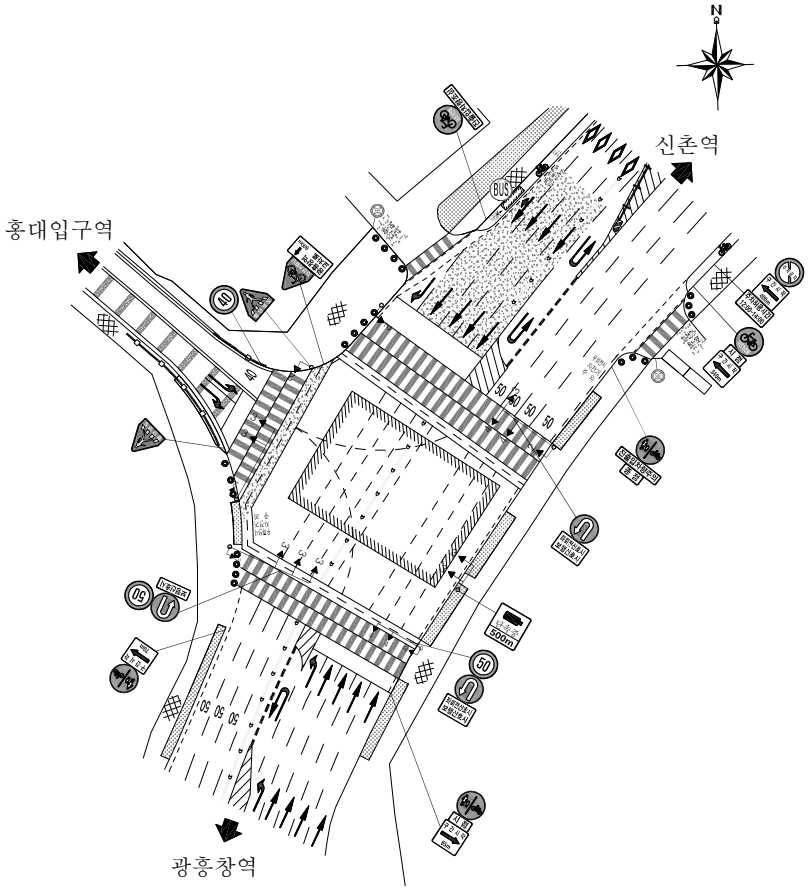
나. 교차로 신호체계 현황

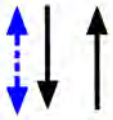
- 본 분석에서는 사업의 시행으로 인하여 영향을 받을 것으로 예상되는 4개 교차로에 대하여 분석하였으며, 4개 교차로 모두 신호교차로로 운영되고 있다.

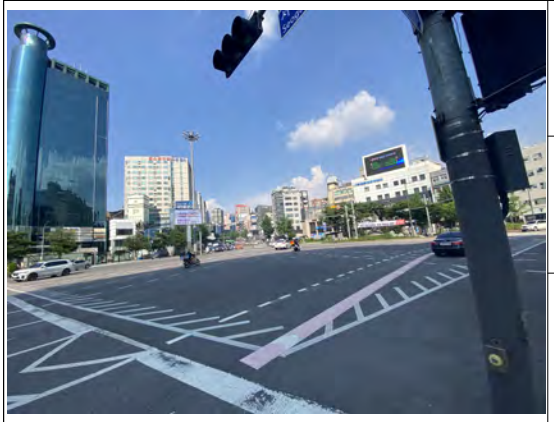


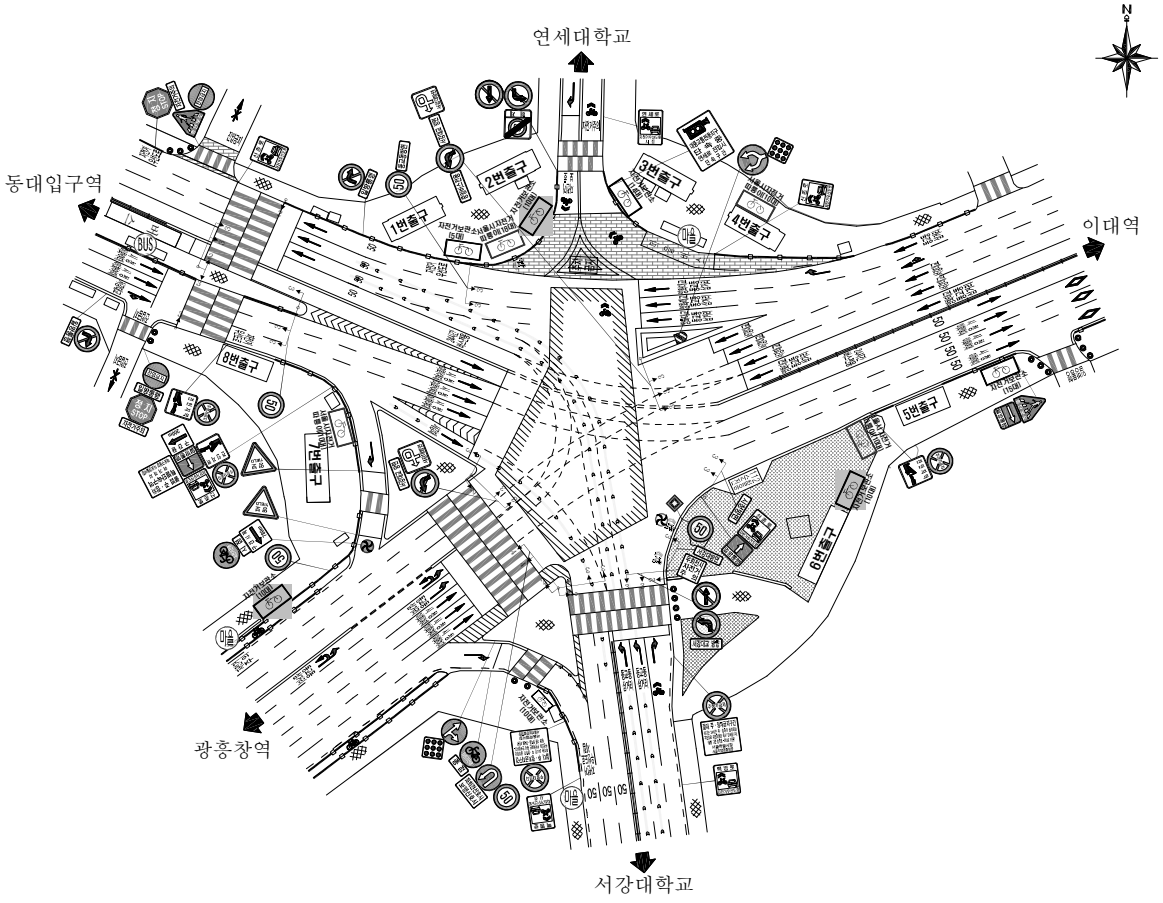
(그림 2 - 2) 분석대상 교차로 key-map

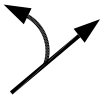
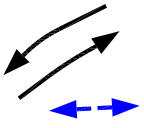
교차로명	① 창전 삼거리	첨두시 교통량 및 서비스 수준	
		주변가로 첨두시	18:00 ~ 19:00
		평 균 제어지체 (초/대)	40.7
		서 비 스 수 준	C



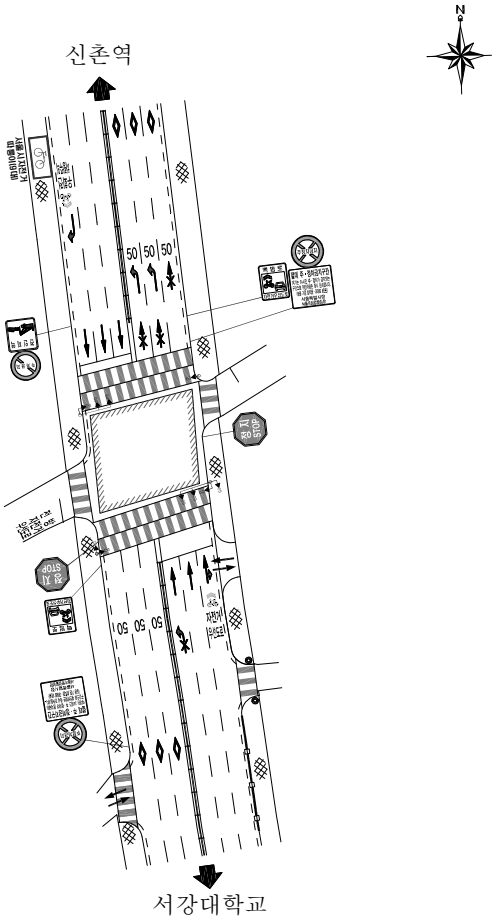
	현시1	현시2	현시3	신호주기
교차로 신호운영현황				160
	58(3)	49(3)	44(3)	

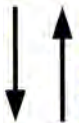
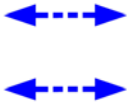
교차로명	② 신촌로터리	첨두시 교통량 및 서비스 수준	
		주변가로 첨두시	18:00 ~ 19:00
		평 균 제어지체 (초/대)	49.6
		서 비 스 수 준	C

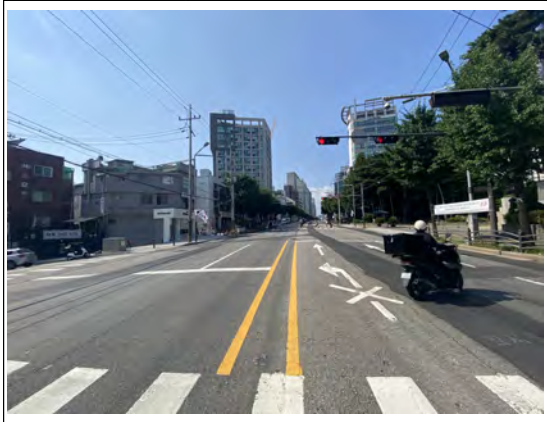


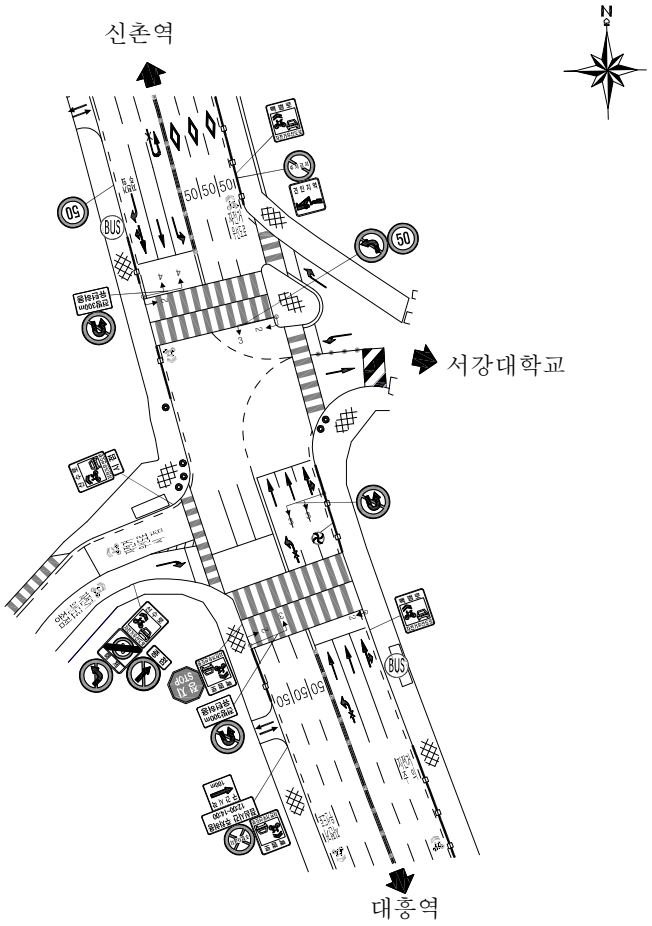
	현시1	현시2	현시3	현시4	신호주기
교차로 신호운영현황					160
	52(3)	32(3)	20(3)	44(3)	

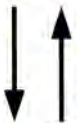
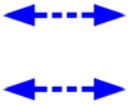
교차로명	③ 4-15구역 사거리	첨두시 교통량 및 서비스 수준	
		주변가로 첨두시	18:00 ~ 19:00
		평 균 제어지체 (초/대)	9.9
		서 비 스 수 준	A



교차로 신호운영현황	현시1	현시2	신호주기
			140
	100(3)	37	

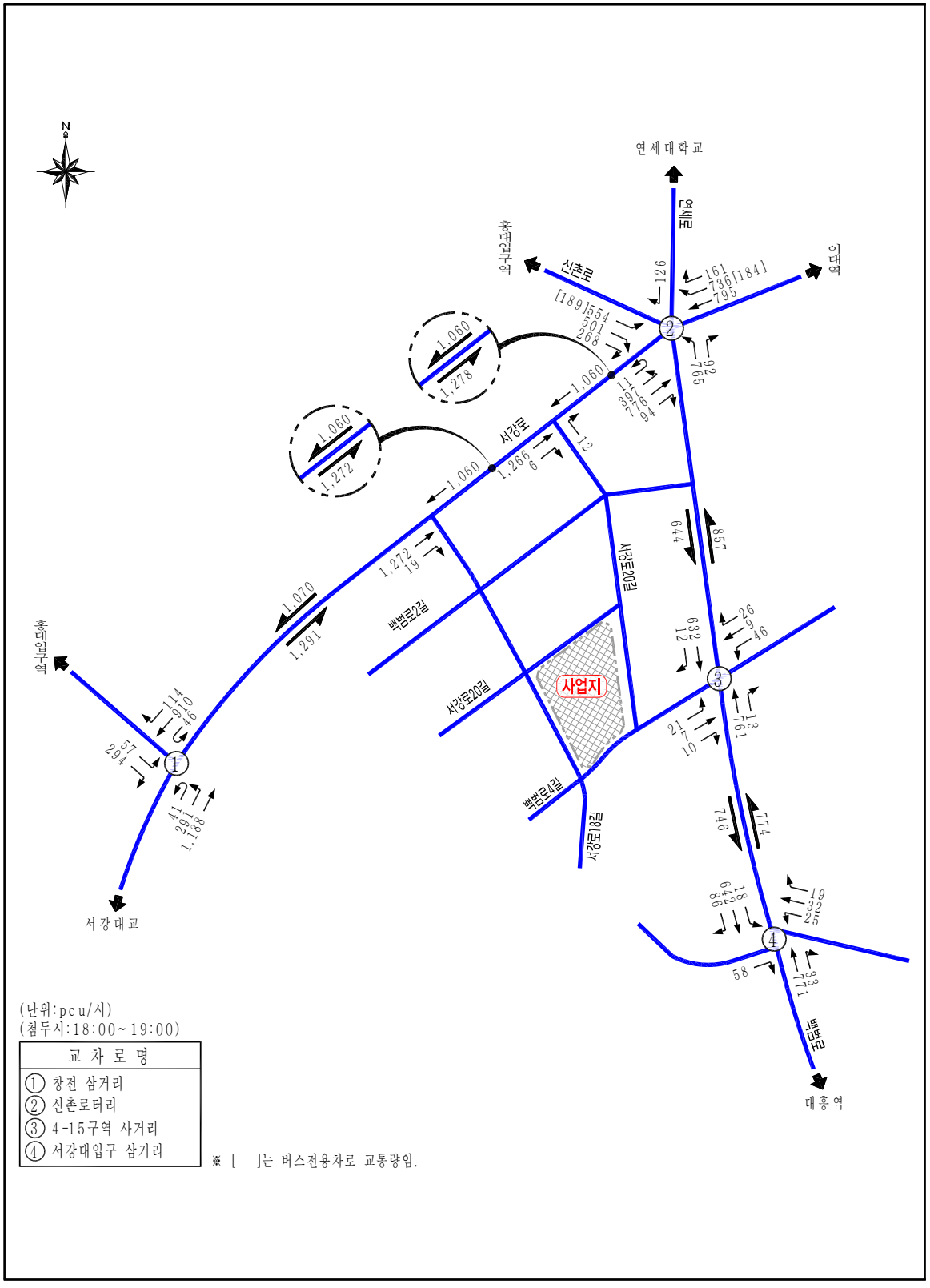
교차로명	④ 서강대입구 삼거리	첨두시 교통량 및 서비스 수준	
		주변가로 첨두시	18:00 ~ 19:00
		평 균 제어지체 (초/대)	16.9
		서 비 스 수 준	B



	현시1	현시2	현시3	신호주기
교차로 신호운영현황				140
	80(3)	37	17(3)	

다. 교통환경 종합분석

1) 주변가로 및 교차로 교통량



나. 사업지 주변 가로 및 교차로 서비스수준 분석

1) 가로구간 서비스수준 분석결과

- 사업지 주변의 주요 가로구간에 대해 분석한 결과, 평균통행속도는 "12.9~39.0km/h", 서비스수준 "C~E"로 나타남

〈표 2 - 15〉 가로구간 서비스수준 분석결과(18:00~19:00시)

가로명	구 간	도로유형	거리(km)	구간총시간(초)	평균통행속도(km/h)	서비스수준
서강로	① 창전삼거리 → ② 신촌로터리	Ⅲ	0.40	42.5	33.9	C
	② 신촌로터리 → ① 창전삼거리	Ⅲ	0.40	43.0	33.5	C
백범로	② 신촌로터리 → ③ 4구역 15구역 사거리	Ⅲ	0.22	20.3	39.0	C
	③ 4구역 15구역 사거리 → ④ 서강대입구 삼거리	Ⅲ	0.18	23.3	27.8	D
	구간전체	Ⅲ	0.40	45.8	31.4	C
	④ 서강대입구 삼거리 → ③ 4구역 15구역 사거리	Ⅲ	0.18	19.7	32.9	C
	③ 4구역 15구역 사거리 → ② 신촌로터리	Ⅲ	0.22	61.5	12.9	E
	구간전체	Ⅲ	0.40	75.6	19.0	D

2) 교차로 서비스수준 분석결과

- 사업지 주변의 분석대상 교차로의 분석결과, 평균제어지체는 "9.9~49.6초/대", 서비스수준 "A~C"로 나타남

〈표 2 - 16〉 신호교차로 서비스수준 분석결과(18:00~19:00시)

교 차 로 명	분석교통량(대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 창전삼거리	2,941	40.7	C
② 신촌로터리	5,649	49.6	C
③ 4구역 15구역 사거리	1,537	9.9	A
④ 서강대입구 삼거리	1,684	16.9	B

5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

연번	위치	토지가격(원)/㎡	건축물 가격	임대차 현황	비고
1	노고산동 106-46	11,670,000	-	-	-
2	노고산동 106-47	11,670,000	-	-	-
3	노고산동 106-48	11,810,000	-	-	-
4	노고산동 106-51	11,810,000	-	-	-
5	노고산동 106-52	11,810,000	-	-	-
6	노고산동 106-53	9,427,000	-	-	-
7	노고산동 106-54	11,810,000	-	-	-
8	노고산동 106-55	9,675,000	-	-	-
9	노고산동 106-56	11,670,000	-	-	-
10	노고산동 106-57	10,230,000	-	-	-
11	노고산동 106-58	9,523,000	-	-	-
12	노고산동 106-59	9,427,000	-	-	-
13	노고산동 106-60	9,427,000	-	-	-
14	노고산동 106-62	10,200,000	-	-	-
15	노고산동 106-65	9,427,000	-	-	-
16	노고산동 106-66	9,427,000	-	-	-
17	노고산동 106-67	9,427,000	-	-	-
18	노고산동 106-68	11,260,000	-	-	-
19	노고산동 106-69	11,040,000	-	-	-
20	노고산동 106-70	9,523,000	-	-	-
21	노고산동 106-71	11,130,000	-	-	-
22	노고산동 106-72	11,040,000	-	-	-
23	노고산동 106-73	11,040,000	-	-	-
24	노고산동 106-74	11,260,000	-	-	-
25	노고산동 106-75	11,920,000	-	-	-
26	노고산동 106-76	11,920,000	-	-	-
27	노고산동 106-77	11,810,000	-	-	-
28	노고산동 106-94	3,142,000	-	-	-
29	노고산동 117-2	4,972,000	-	-	-
30	노고산동 117-26	4,972,000	-	-	-

※ 토지가격은 공시지가를 기준으로 함(2026년 1월 기준)

※ 건축물 가격은 공시된 기준이 없음

6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1. 시행계획 및 시행방법

사업시행방법	사업시행 예정시기	사업시행 예정자
관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자

※「도시 및 주거환경정비법」 부칙(법률 제14567호, 2017.2.8.) 제7조에 따른 토지등소유자 방식

2. 주민의견 : 의견없음

7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1. 정비구역내 유·무형의 문화유적 현황 : 해당없음

2. 지역유래

1) 노고산동

- 산이름인 노고산(老姑山)의 명칭을 딴 이름으로, 서낭당 주변 마을이라 노인이 많이 살고 있어서 붙여진 이름이라는 설도 있다. 예전부터 눈병, 피부병, 속병에 효과가 있다는 약수터가 유명했다. 산자락에 있어 분고개, 갓방고개, 문지울고개 등의 지명 등이 있다.
- 갑오개혁 때는 한성부 북서 연희방 성외 아현4계 노고산 · 세석리였다. 1914년 노고산리 · 세석리를 합쳐 고양군 연희면 노고산리라 하였다. 해방 후 서대문구로 편입되었다가, 1964년 행정구역 변경 시 마포구 노고산동이 되었다.

3. 보호수목 현황 : 해당없음

8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

1. 동 의 총 괄 표

가. 동의총괄내역(정비사업 명칭 : 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역)

1) 토지면적

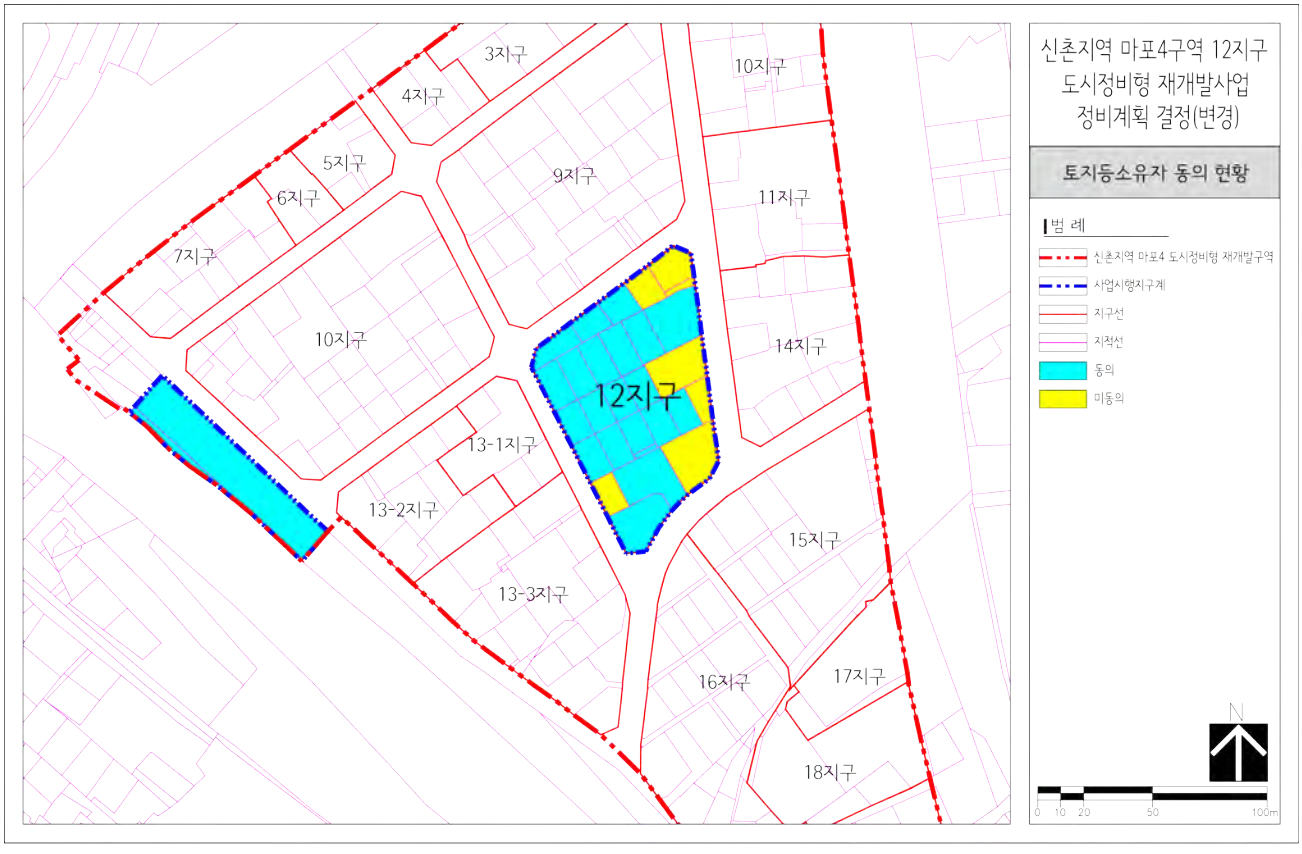
구 분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동 의 면 적(㎡)			토지신탁 총면적(㎡) (동의면적)
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	
계	79.6	4,115.2	4,115.2	-	3,278.0	3,278.0	-	-
사유지	79.6	4,103.3	4,103.3	-	3,266.1	3,266.1	-	-
국공유지	100.0	11.9	11.9	-	11.9	11.9	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 최초 주민제안('21.06.10.) 시 토지면적 동의율 : 52.9%

2) 토지등소유자

구 분 / 권리유형	전 체 토지등소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수	22	18	3	2	1	-	1
동의자수	17	13	3	2	1	-	1
동의율(%) (동의자/총소유자수)	77.2%	72.2%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%

[토지등소유자 동의 현황도]



2. 토지등소유자

구 분	토 지 등 소 유 자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수	22	18	3	1
동의자수	17	13	3	1
동의율(%) (동의자수/소유자수)	77.2%	72.2%	100.0%	100.0%

※ 최초 주민제안('21.06.10.) 시 토지등소유자 동의율 : 66.67%

※ 무허가건축물 소유자는 토지등소유자에서 제외함

9 기존 수목의 현황 : 해당없음

10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 : 의견없음

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 해당없음

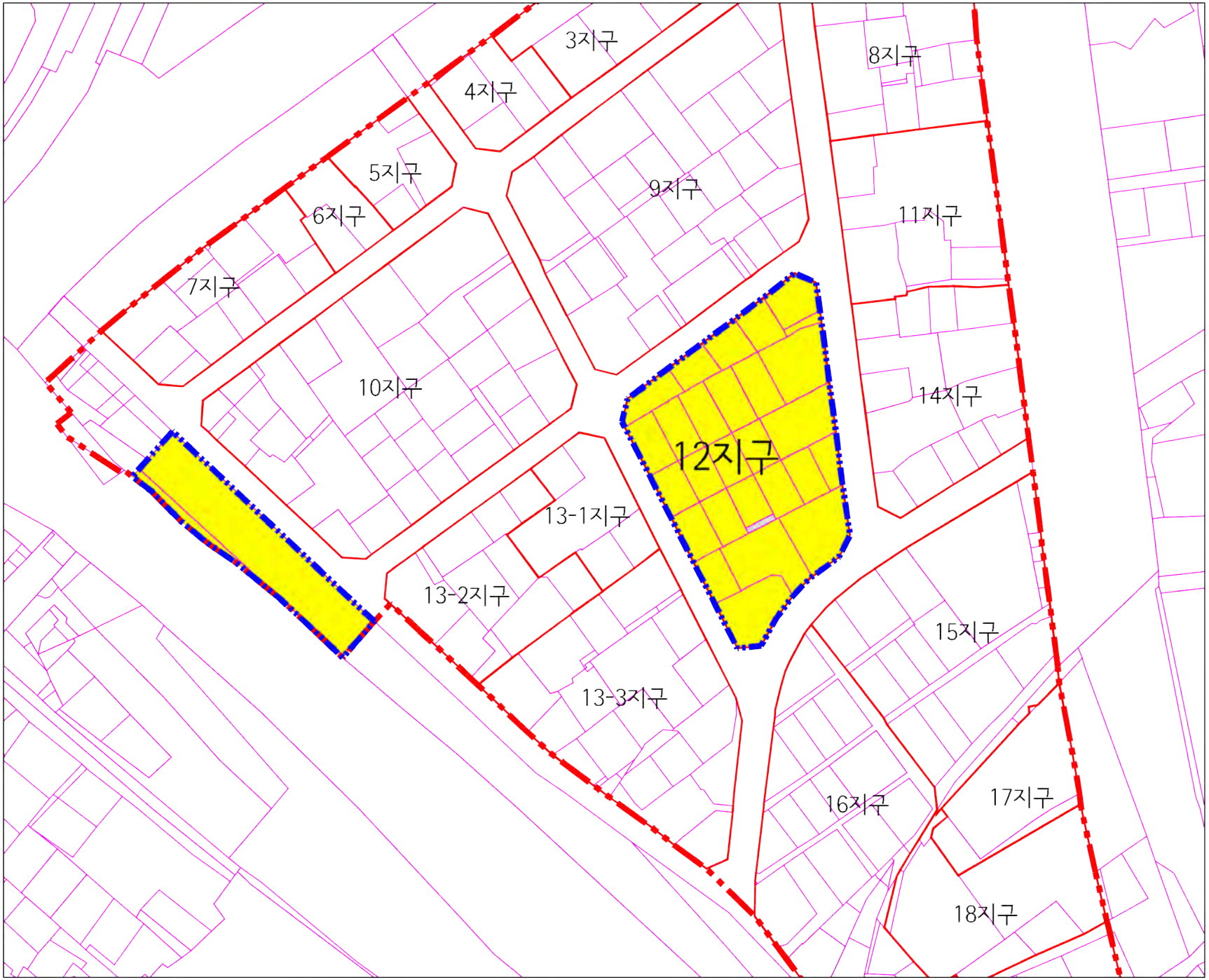
- 「도시및주거환경정비법」 제25조 제1항 제2호에 따른 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 사업시행자 이외의 토지등소유자는 분양대상에 해당하지 않음

12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 의견없음

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 (「도시 및 주거환경정비법」제31조 제4항) : 해당없음

14 기초조사 현황도(A4)

- 토지 지목별 현황도
- 토지 소유별 현황도
- 토지 규모별 현황도
- 건축물 용도별 현황도
- 건축물 층수별 현황도
- 건축물 구조별 현황도
- 건축물 준공연도별 현황도
- 건축물 허가유무별 현황도
- 토지등소유자 동의 현황도
- 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황도



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

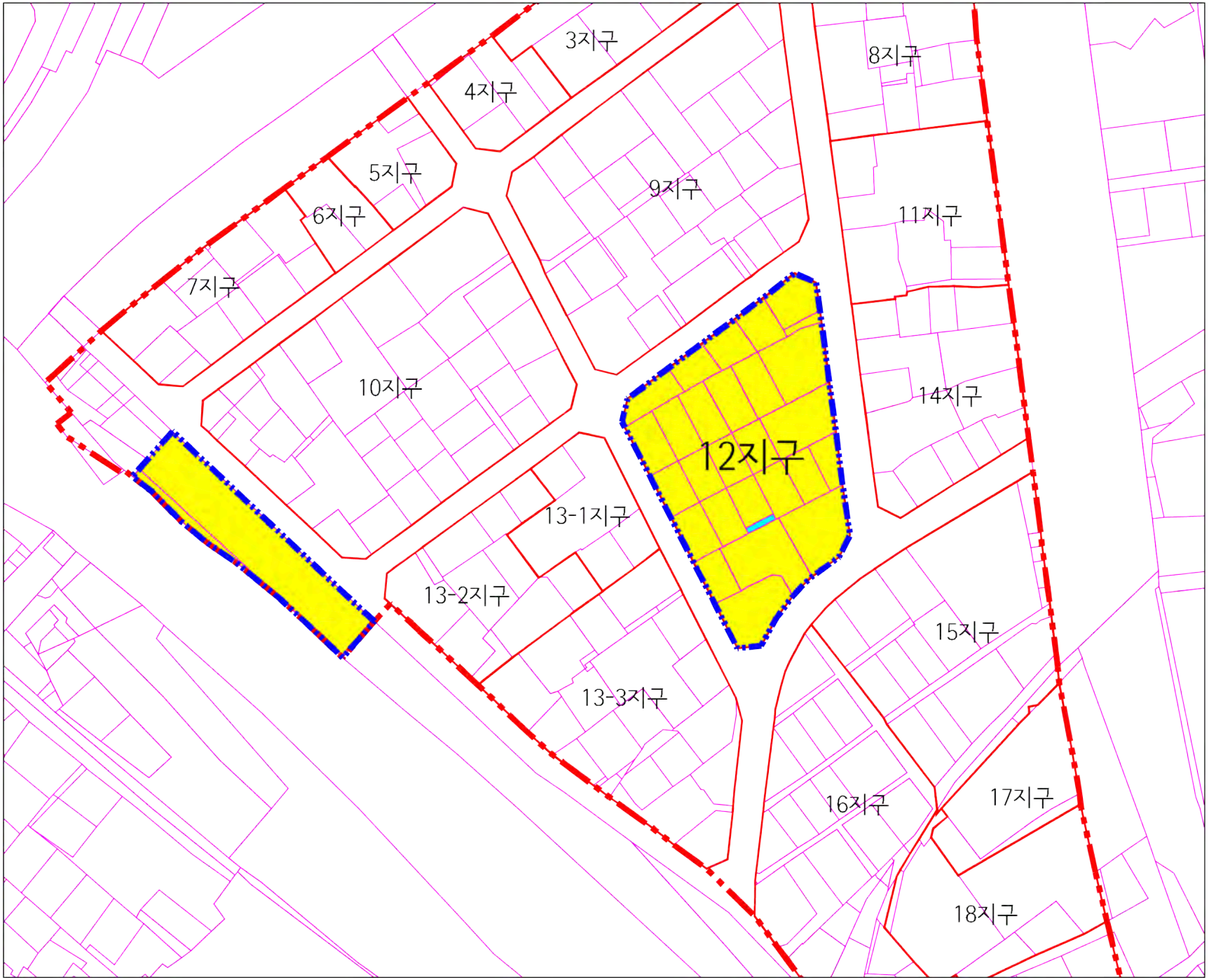
토지 지목별 현황

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 대 지
- 도 로

N

0 10 20 50 100m



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

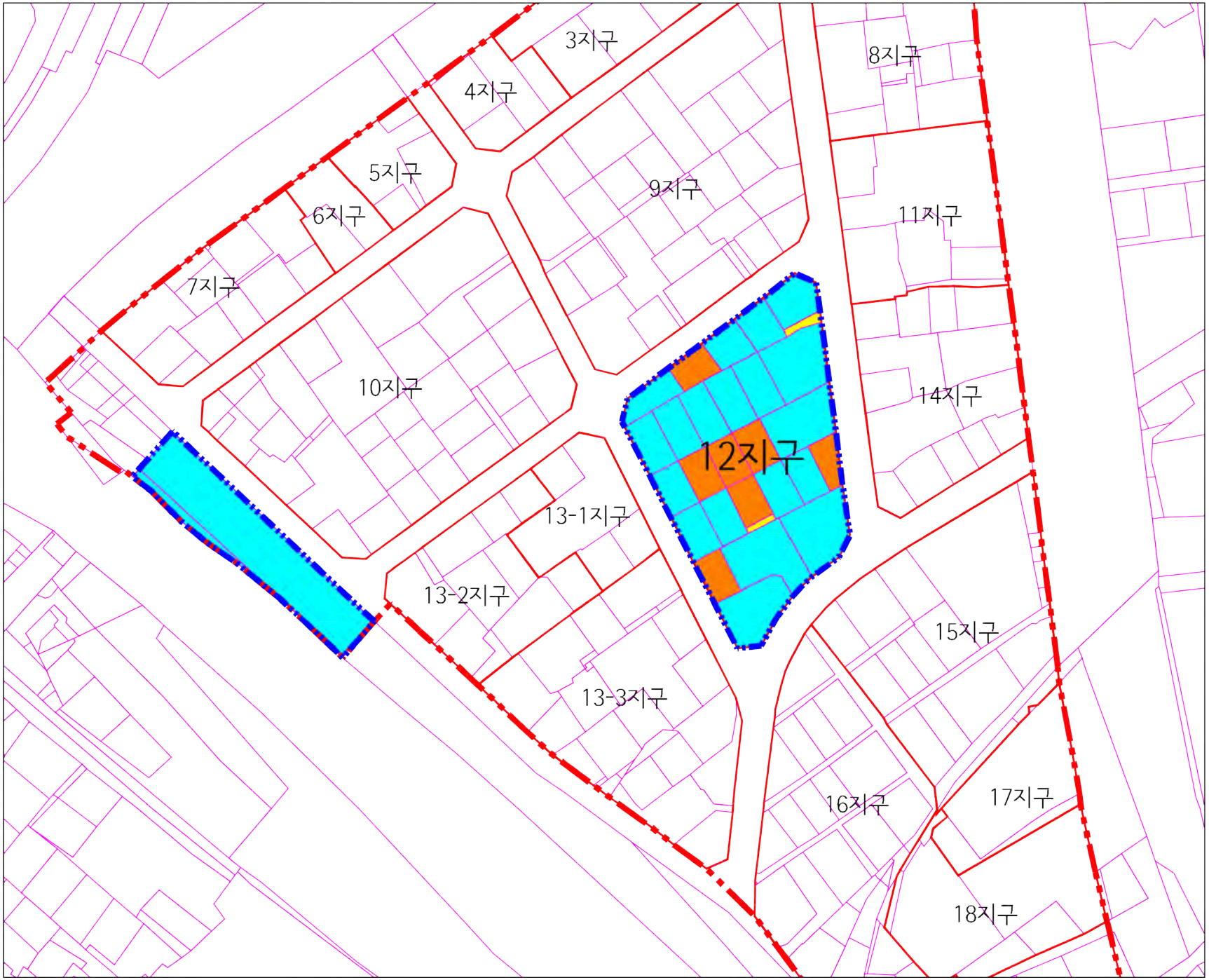
토지 소유자별 현황

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 사유지
- 국유지

N

0 10 20 50 100m



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

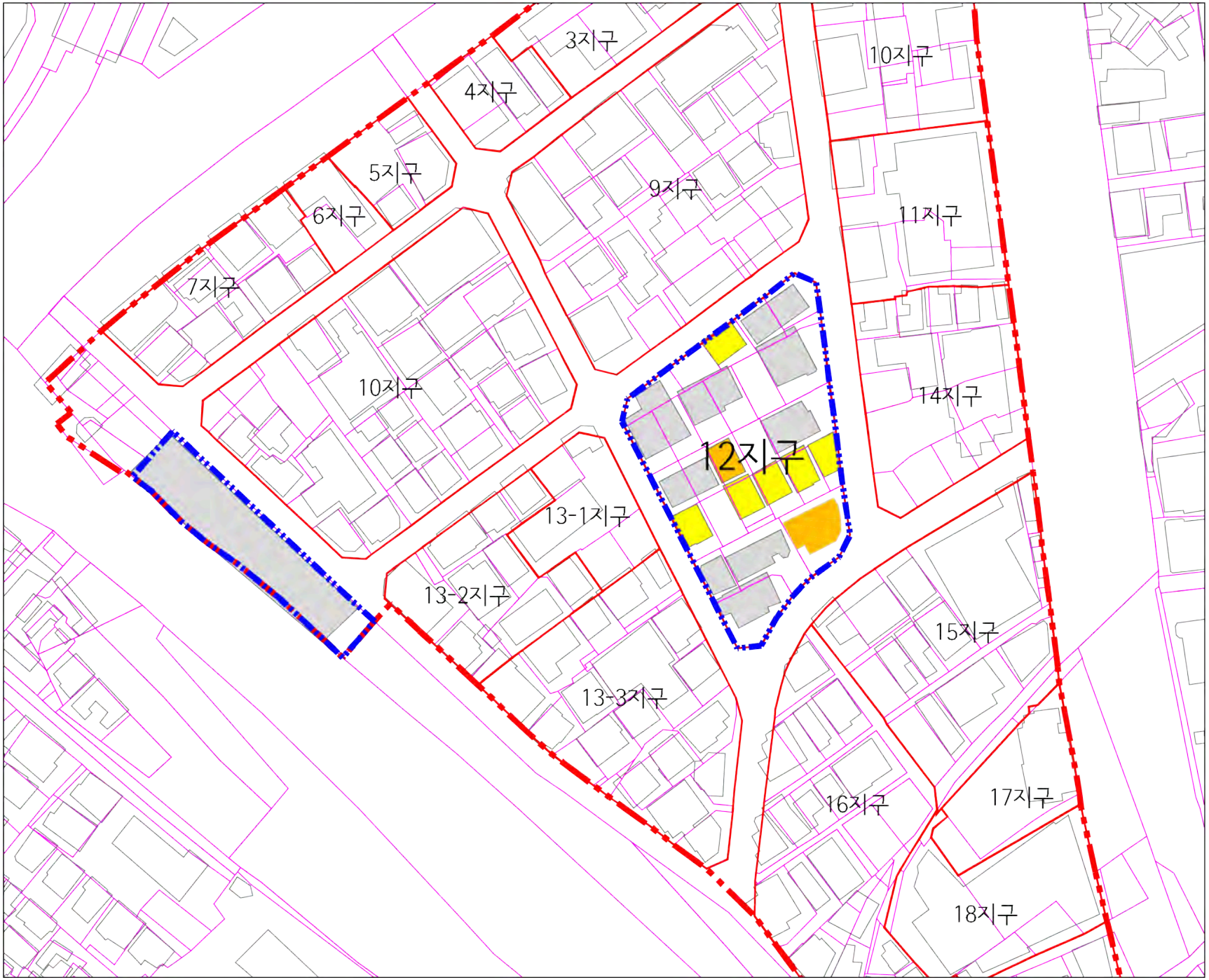
토지 규모별 현황

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 30㎡미만
- 30~90㎡미만
- 90㎡이상

N

0 10 20 50 100m



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

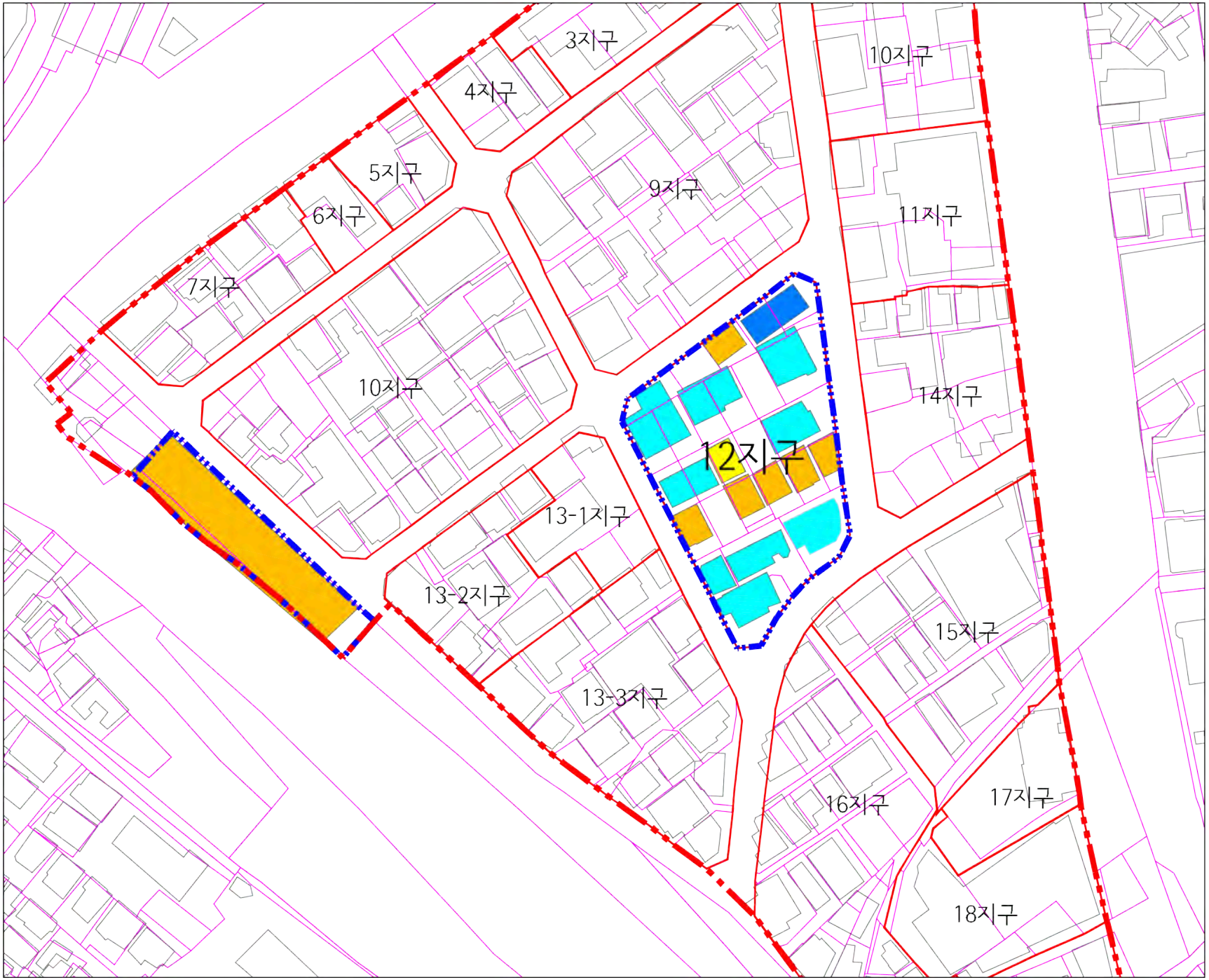
건축물 용도별 현황

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 단독주택
- 제2종근린생활시설
- 기타

N

0 10 20 50 100m



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

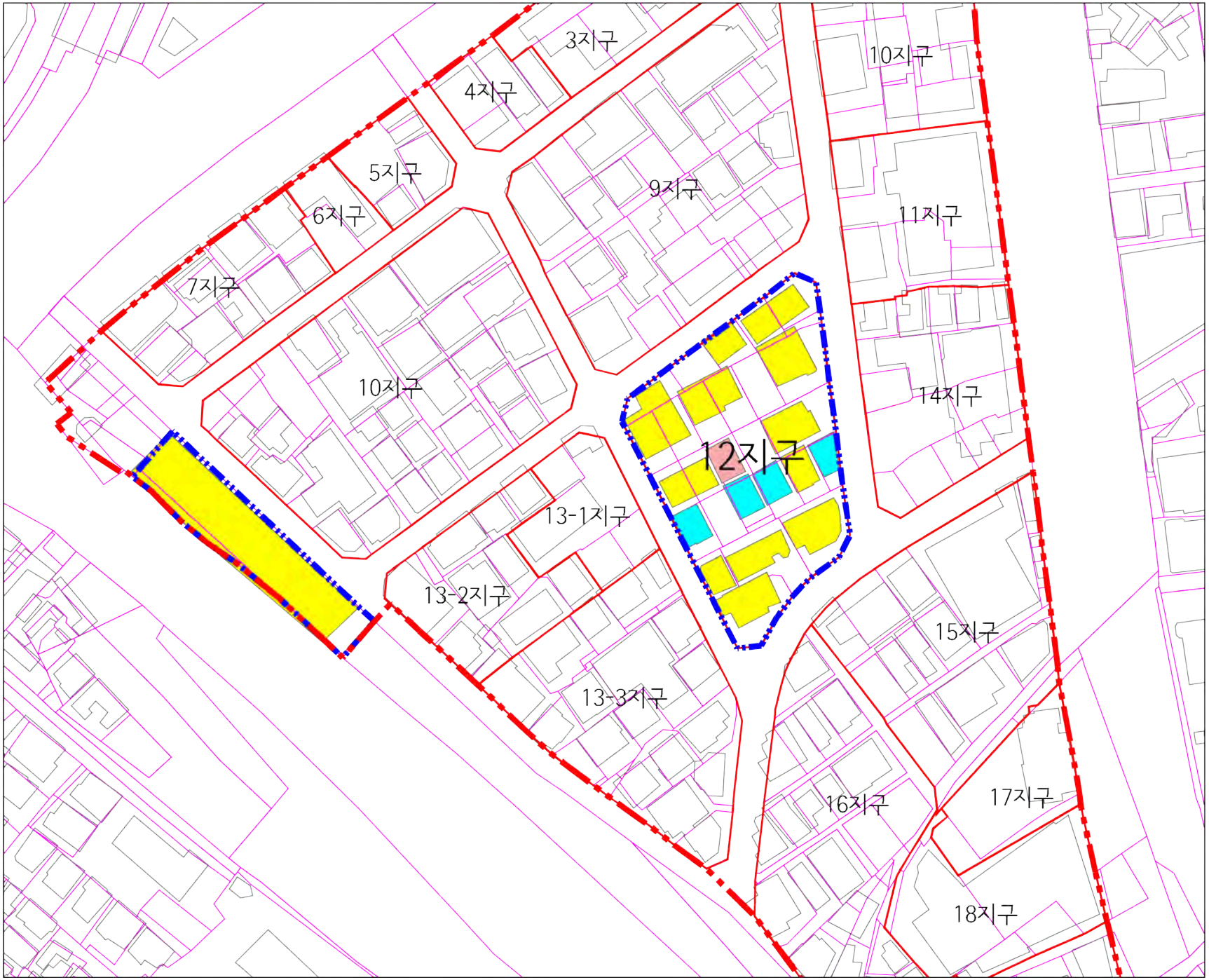
건축물 층수별 현황

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 1층
- 2~4층
- 5~9층
- 10층 이상

N

0 10 20 50 100m



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

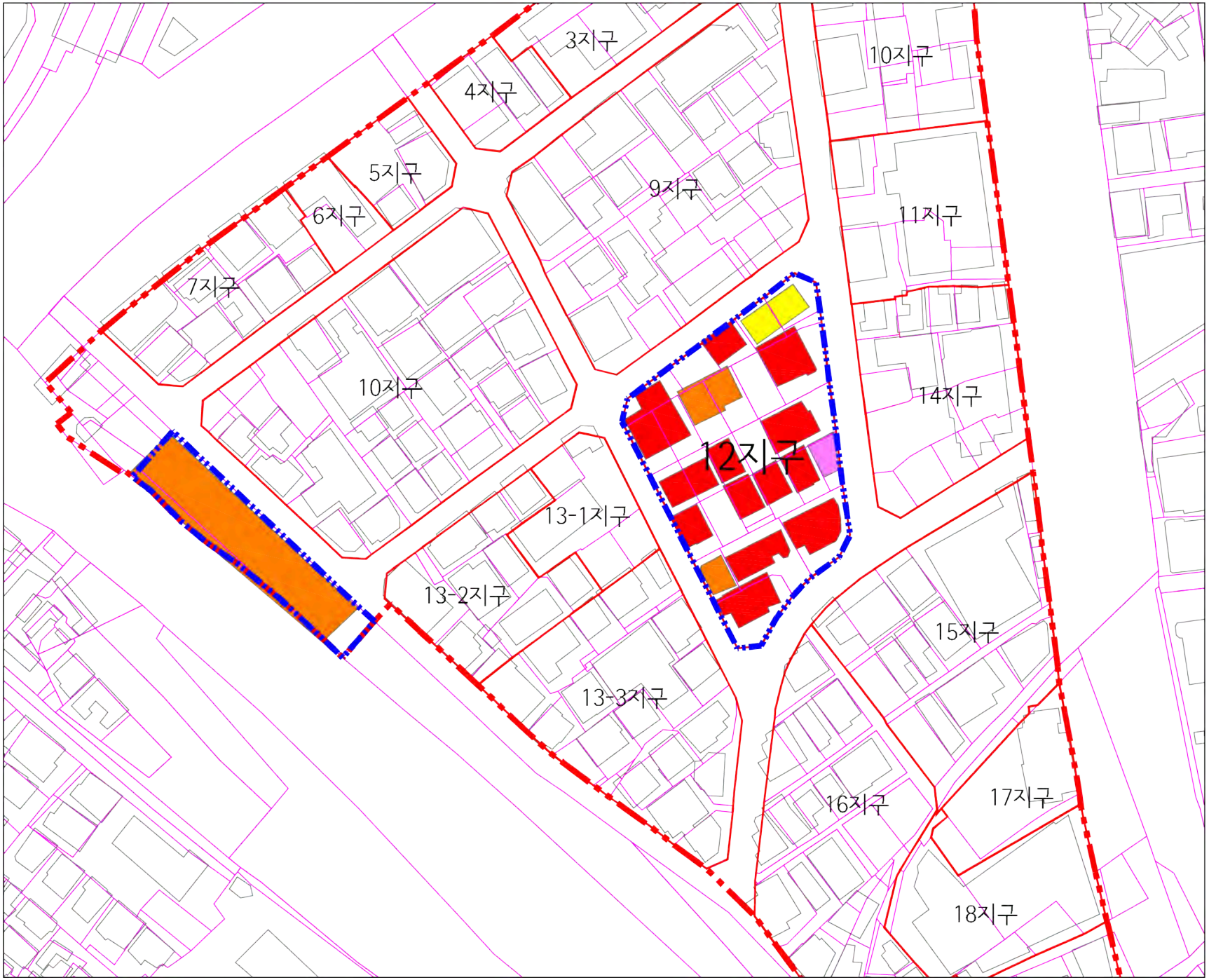
건축물 구조별 현황

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 철근콘크리트
- 기타구조(일반목구조)
- 벽돌구조

N

0 10 20 50 100m



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

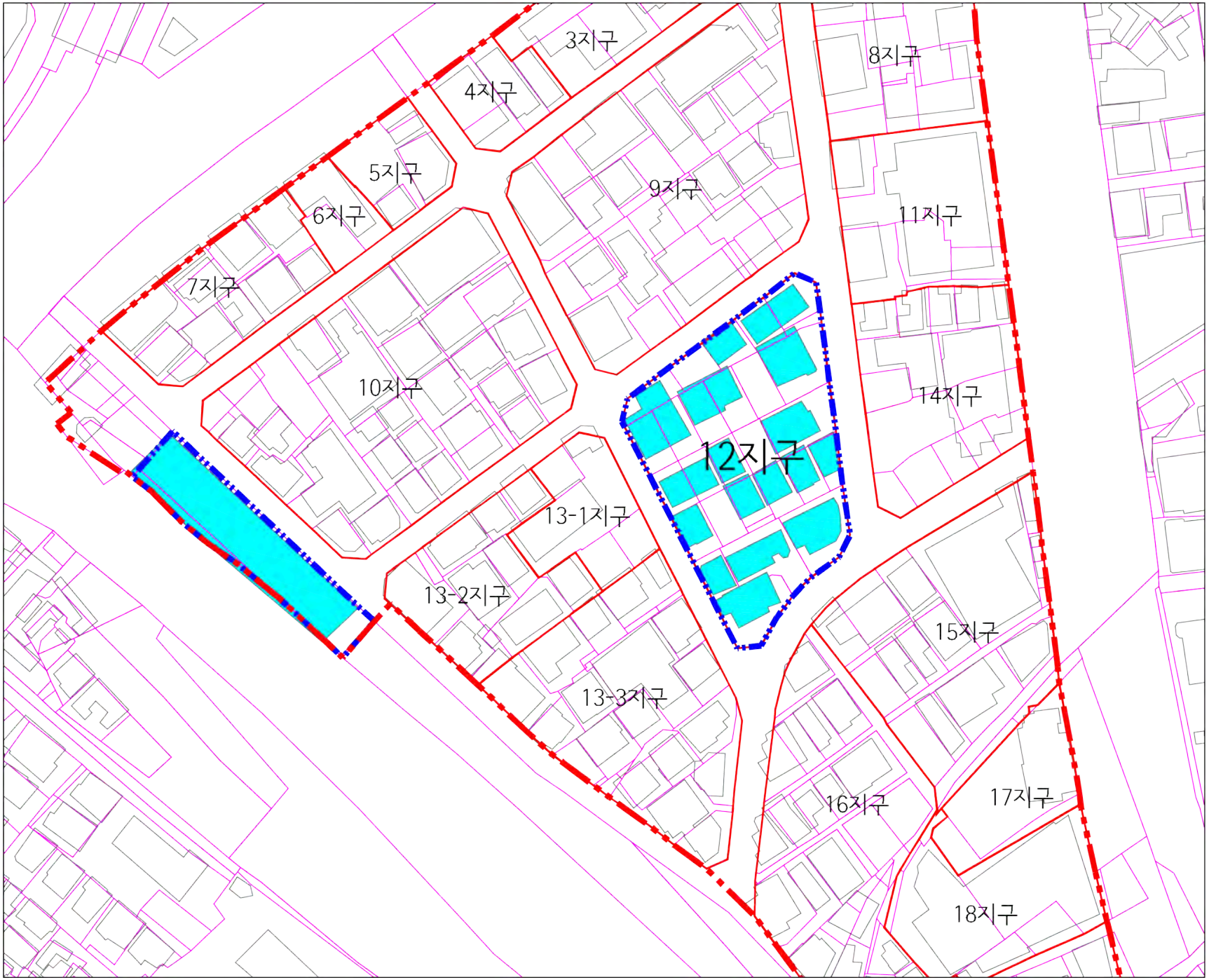
건축물 준공연도별 현황

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 20년이하
- 20~29년
- 30~39년
- 40년이상

N

0 10 20 50 100m



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

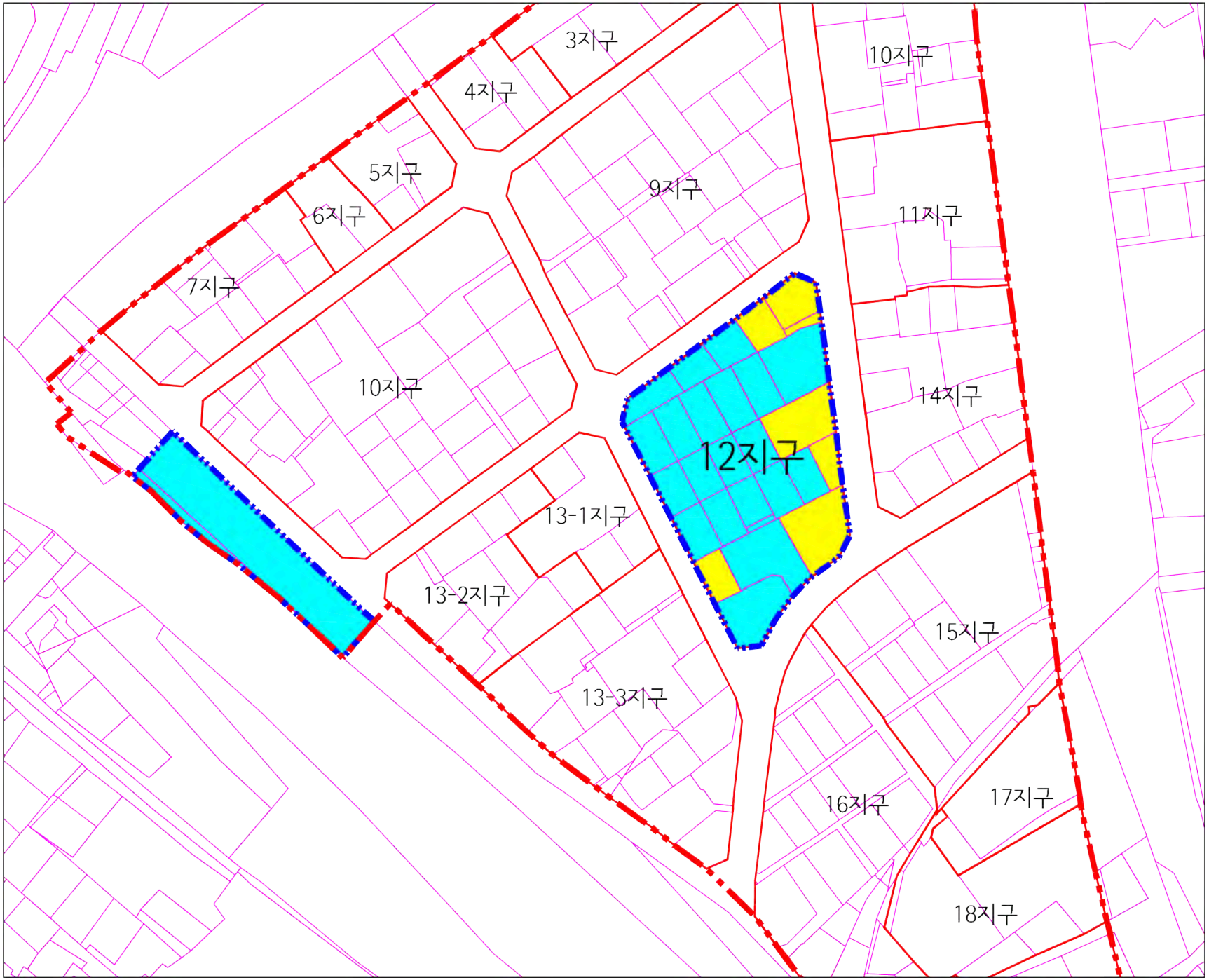
건축물 허가유무별 현황

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 허가
- 특정무허가

N

0 10 20 50 100m



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

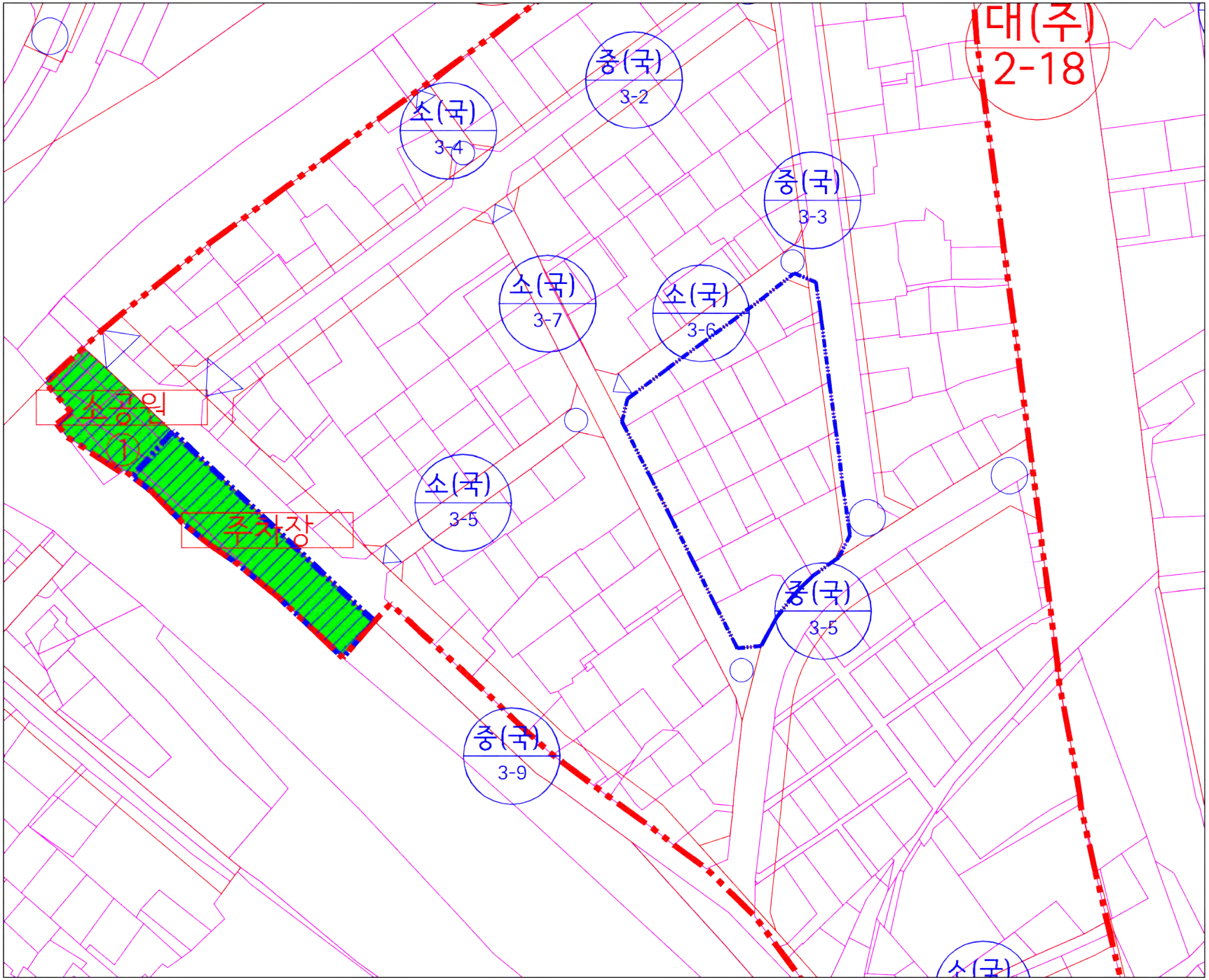
토지등소유자 동의 현황

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구계
- 지구선
- 지적선
- 동의
- 미동의

N

0 10 20 50 100m



신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업 정비계획 결정(변경)

도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

범 례

- 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역
- 사업시행지구경계
- 지적선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(광로)
- 도시계획도로(대로)
- 도시계획도로(중로)
- 도시계획도로(소로)
- 공원
- 주차장 중복결정

N

0 10 20 50 100m

Ⅵ

정비계획 설명서

1 계획의 개요

2 상위 및 관련계획

3 현황 및 여건분석

4 기본구상

5 부문별 정비계획

6 건축계획

1 계획의 개요

1. 정비계획의 배경 및 목적

1) 배 경

- 도심부 주거공급과 더불어 주민편의시설 등 인프라 조성으로 지속가능한 정주환경 마련
- 도심지내 노후·불량 건축물이 밀집되어 도심지 기능 저하, 도시경관저해 및 화재 등 재해발생에 대한 피해 우려
- 토지 등 소유자들의 정비구역지정 및 정비계획 수립을 통한 도시환경개선 의지에 따라 사업추진여건 마련

2) 목 적

- 2030 도시·주거환경정비기본계획에 부합하는 체계적인 정비계획 수립으로 노후·불량건축물 개선 및 부족한 기반시설을 확충하여 도시미관 개선 및 토지이용의 효율성 향상
- 도심지 내 비효율적인 토지이용의 정비로 합리적인 도심지 활용방안 제고
- 도심지 내 정비계획 변경을 통해 적정 정비기반시설 계획 등을 통한 공공성 확보 및 민간의 사업의지를 고취시킬 수 있는 현실적인 계획수립

2. 정비계획의 범위

공간적 범위	• 위 치 : 노고산동 106-46일대 • 신촌지역 마포4구역 면적 : 52,583.6㎡ • 12지구 시행면적 : 4,115.2㎡	
시간적 범위	• 기준연도 : 2026년 • 목표연도 : 2030년	
내용적 범위	• 현황조사 및 여건분석, 기본구상 • 토지이용계획, 부문별계획 등	

〈 위치도 〉


N
신촌로(40m)
신촌지역
마포1구역
신촌지역(서대문) 정비구역
신촌역
2호선
250m
신촌지역
마포2구역
신촌지구일대
지구단위계획구역
창천중학교
서강로(40m)
신촌지역
마포3구역
경의중앙
공항
대상지
(12지구)
마포로(30m)
금호아파트
('01.03. 준공)
노고산
서강대역
신촌지역 마포4
도시정비형 재개발구역
서강대학교
신촌숲아이파크
('19.08. 준공)

2 상위 및 관련계획

1. 2040 서울 도시기본계획(2022)

가. 도시공간구조 설정

〈 공간구조도 〉



- 3도심, 7광역중심, 12지역중심, 53지구중심 체계 유지

- 3도심 : 글로벌 경쟁력 강화
- 7광역중심 : 특화된 중심지 육성을 통한 균형발전도모
- 12지역중심 : 생활권별 고용기반 마련 및 자족성 강화
- 53지구중심 : 주민의 편리한 생활환경 조성 및 향상

- 대상지는 12지역중심내 신촌지역중심에 포함

구 분		주요 육성방향
3 도심	서울도심	• 서울의 역사도심으로 국제적인 문화교류담당
	영등포·여의도	• 증권거래소 등을 중심으로 국제금융기능 담당
	강남	• 국제기구유치 등을 통한 국제비즈니스기능 담당
7 광역중심	용산, 청량리·왕십리, 창동·상계, 상암·수색, 마곡, 가산·대림, 잠실	• 도심의 글로벌 기능 보완 • 업무, 상업, 문화, 관광 등 특화된 광역고용 기반 창출, 지역균형발전 도모
12 지역중심	동대문, 망우, 미아, 성수, 신촌, 마포·공덕, 연신내·불광, 목동, 봉천, 사당·이수, 수서·문정, 천호·길동	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심	-	• 자치구 단위의 중심지로 근린생활의 기반이 되는 지역에 지정

2) 생활권별 정비목표와 기본방향

- 대상지는 마포구내 위치하며 서북권에 해당
- 서북권 발전방향

〈서북권 발전구상〉



- “지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축”
- 계획과제

- 창조 기반 연계 체계 구축과 특화거점 조성
- 기반시설 입체복합화 및 가용부지 확보와 맞춤형 SOC 확충
- 지역커뮤니티와 연계한 주택공급과 주거지 관리
- 주거지 정비사업의 합리적 추진
- 인접지역 간 연결 교통망 고도화
- 수변공간의 활용성 제고 및 녹지·공원 연계 축 구축
- 관광 활성화를 위해 산업·문화·자연 등 거점 간 연계성 강화

2. 2030서울시 도시·주거환경정비기본계획[도시환경정비사업부문] 수립

가. 계획목표

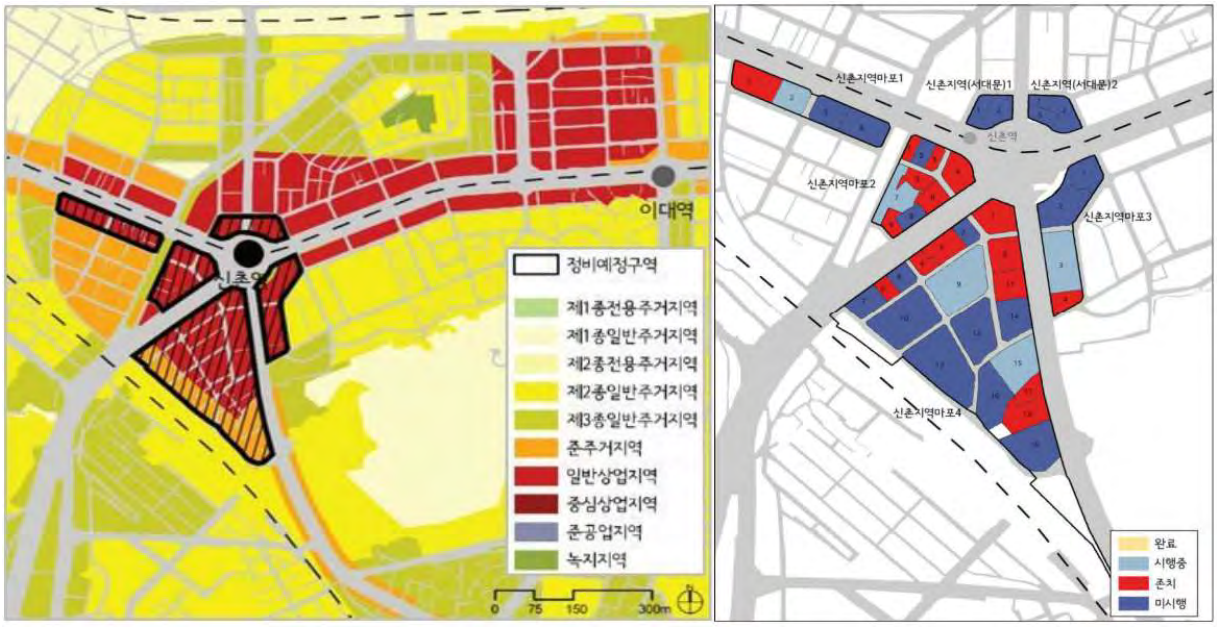
중심기 기능복합화로 성장하는 도시	○ 2040 서울도시기본계획상 중심지별 전략에 부합하는 유도용도 재지정하고 지역 균형발전유도를 위한 정비예정구역 재정비 및 합리적 공공기여방안 제시
녹지와 빌딩이 어우러진 쾌적한 녹색도시	○ 도심부 녹지 확보 및 유기적 연계를 위한 원칙을 마련하고 개방형 녹지공간의 공공기여 강화 및 적극적 확보를 위한 인센티브 도입
일과 주거, 여가가 공존하는 활력있는 직주혼합도시	○ 다양한 도심형 주거유형을 도입하고 도심부 주거비율 완화 기조를 유지하며, 주거용도 적극 도입을 위한 허용용적률 인센티브 조정, 주차기준 완화



나. 신촌지역 부문별 계획

- 지역관리 운영방향
  - 신촌지역은 2040 도시기본계획 상 지역중심지역으로서 문화산업자원을 활용한 미래융합형 창조 산업 기반 마련 및 대학인접지구에 창업교육공간 조성 및 창업인큐베이터 구축

- 정비예정구역
  - 기정 정비예정구역 유지
  - 지역중심이상 선별된 정비가능구역은 구역지정요건 충족 시 정비구역 지정 가능



- 토지이용계획
  - 건축물의 주용도는 해당 지구단위계획에서 정한 건축물 용도계획 상의 권장용도 중에서 선택

※ 주용도 : 업무, 판매, 문화 및 집회, 근린생활시설, 숙박시설, 주거 등

- 정비수법
  - 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법 적용
- 건폐율계획
  - 도시계획조례상 해당 용도지역의 건폐율 기준 준용
  - 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 건폐율 범위 내에서 완화 가능

※ 용적률, 최고높이는 신촌지구일대 지구단위계획 특별계획구역 계획지침을 준용

다. 경과규정

- 기본계획 고시 이전
  - 정비계획 변경을 위한 주민공람을 추진한 경우에는 종전 기본계획 적용 가능
- 기본계획 고시 이후
  - 정비계획 변경하는 경우 금번 기본계획을 적용
  - 단, 높이와 용적률은 추가로 증가하지 않는 범위 내에서 기결된 사항은 인정하되, 도시계획위원회 심의를 통하여 결정
  - 경미한 변경 시에는 종전 기본계획 적용 가능

라. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문) 주요 변경내용

[서고시 제2025-608호('25. 11. 6.) / 서고시 제2026-27호('26. 1. 15.)]

구 분	기 존	변 경
용적률 체계 변경	◆ 일반상업 - 600% / 800% / 법적용적률 2배 ◆ 준주거 - 300% / 400% / 법적용적률 2배	◆ 일반상업 - 600% / 880% / 법적용적률 2배 ◆ 준주거 - 300% / 440% / 법적용적률 2배
	※ 공통사항 · 용도지역 변경이 없는 지역 또는 2000.7.1. 이전 용도지역이 결정되었거나 변경된 지역은 금번 변경된 용적률 체계 적용 · 200.7.1. 이후 용도지역이 변경된 지역은 지구단위계획에 따름	
허용용적률 인센티브 기준 변경 (도심부 외)	◆ 허용용적률 - 도시경제활성화(관광진흥법 상 3성급 호텔 도입 시) 제외 - 개방형녹지 확보 시 : 최대 100% · 개방형녹지 20% 설치 시 : 정량 50% · 개방형녹지 20% 초과 설치 시 : 정률/보상계수 1 - 도시경제활성화(업무전용빌딩) : 업무복합비율에 비례하여 최대 50% - 복합개발(구역(지구)간 공동개발) : 정량/최대 50% - 친환경(재활용 건축자재) : 정률/보상계수 0.4/최대 20% - 생활SOC(도서관, 보육시설 등) : 정량/최대 100% · 요건 : 도서관, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설, 청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간 - 공익시설(건축물 내 공익시설) : 정률/보상계수 0.2/최대 50% - 공익시설(실내 공개공지) : 정률/보상계수 0.2/최대 50% - 무장애도시조성(장애물 없는 생활환경인증) : 정량/최대 30% - 가로지장물 이전/지중화 : 정률/보상계수 2/최대 50% - 지하철 출입구 이전 : 정률/보상계수 2/최대 50% - BF유도 별도 지침 운영(신설)	◆ 허용용적률 - 도시경제활성화(관광진흥법 상 3성급 호텔 도입 시) 적용 - 개방형녹지 확보 시 : 최대 150% · 개방형녹지 20% 설치 시 : 정량 50% · 개방형녹지 20% 초과 설치 시 : 정률/보상계수 1 - 도시경제활성화(업무전용빌딩) : 업무복합비율에 비례하여 최대 50% - 복합개발(구역(지구)간 공동개발) : 정량/최대 50% - (삭제) - 생활SOC(도서관, 보육시설 등) : 정량/최대 100% · 요건 : 도서관, 노인여가, 복지시설, 체육시설, 청소년아동시설, 보육시설 - (삭제) - 공익시설(실내 공개공지) : 정률/보상계수 0.2/최대 50% - (삭제) - 가로지장물 이전/지중화 : 정률/보상계수 3/최대 100% - 지하철 출입구 이전 : 정률/보상계수 3/최대 100% - 관련 법령에 의거 산후조리원 설치 시 : 정률/보상계수 0.4/최대 200% - 관련 법령에 의거 예식장 설치 시 : 정률/보상계수 0.4/최대 200% - 시니어주택 도입 시 : 도입 면적에 따라 최대 200% · 노인복지법에 의한 '노인복지주택' · 민간임대주택법에 따른 '공공지원민간임대주택(고령자 대상)' - 순환형 정비사업 추진 시 : 세입자 수용비율에 따라 최대 200%

<table>
<tr><th>구 분</th><th>기 존</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td>허용용적률 인센티브 기준 변경 (도심부 외)</td><td>- 전기차 충전소 설치 : 정량/최대 20%

- 안전·방재(방재 관련시설) : 정량/최대 20%
· 요건 : 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 하수관거, 공동소화전 등 포함하여 4가지 항목 설치

- 신설</td><td>- (삭제)

- 안전·방재(방재 관련시설) : 정량/최대 20%
· 요건 : 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 하수관거, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치
※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무화

- 안전·방재(상하수도 개량)
· 요건 : 구역 내 노후 상수, 하수관로 개량
※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함
※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정
※ 정비기반시설(상하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가</td></tr>
<tr><td>상한용적률 인센티브 기준 변경 (도심부 외)</td><td>◆ 상한용적률
- (신설)

- 녹색건축 초과등급 인증, 건축물에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형건축물 인증시 인센티브 제공
① 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브
· 허용용적률×1.0×녹색건축물 인증완화 비율

② 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증에 따른 인센티브
· 허용용적률×1.0×건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증완화 비율

③ 지능형건축물 인증에 따른 인센티브
· 허용용적률×0.5×지능형건축물 인증완화 비율

※ ①,②는 별도 적용이 가능하며, ③지능형건축물 인증에 따른 용적률 완화는 녹색건축물 초과등급 인증 또는 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 초과등급 인증을 받은 경우에만 적용가능하며, ①+②+③은 허용용적률의 최대 15%까지 완화
※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수기간시설 우선 확보시 적용

- (신설)</td><td>◆ 상한용적률
- 지하철출입구 등을 대지 또는 건물에 설치하는 경우 (기부채납 또는 구분지상권 설정)
※ 도시계획조례 제51조2항라목에 따름
※ 가로지장물 이전 및 지중화에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가

- 녹색건축 초과등급 인증, 건축물에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증, 지능형건축물 인증시 인센티브 제공
① 녹색건축 초과등급 인증에 따른 인센티브
· 허용용적률×1.0×녹색건축물 인증완화 비율

② 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증에 따른 인센티브
· 허용용적률×1.0×건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 초과등급 인증완화 비율

③ (삭제)

※ ①+②은 허용용적률의 최대 15%까지 완화

※ 친환경 상한용적률은 구역 부담률 충족 및 필수기간시설 우선 확보시 적용

- 상한용적률 산정 시 허용용적률이 조례용적률을 초과하는 경우 조례용적률 적용</td></tr>
<tr><td>높이계획 변경 (도심부 외)</td><td>◆ 기준높이 및 최고높이
<table><tr><th>구 분</th><th>기준높이(m)</th><th>최고높이(m)</th></tr><tr><td>신촌</td><td colspan="2">지구단위계획에 따름</td></tr></table>◆ 완화높이
- (신설)</td><td>◆ 기준높이 및 최고높이
<table><tr><th>구 분</th><th>기준높이(m)</th><th>최고높이(m)</th></tr><tr><td>신촌</td><td>130</td><td>-</td></tr></table>◆ 완화높이
- 그 외 추가적 완화는 공공성 확보 및 지역 특성을 고려한 계획시 도시계획위원회 심의를 통해 높이완화 및 강화 가능
· 경관 및 주변지역과의 보행, 시책사항 반영, 상권활성화, 통경축, 인접대지와의 관계, 스카이라인 등을 고려하여 특별히 인정될 경우 도시계획위원회 심의를 통해 '30m 범위 내 높이 완화' 및 '강화'</td></tr>
</table>

구 분	기 존	변 경
상업지역 주거공급계획	◆ 주거비율 - 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90%이하로 적용하며(비주거용도는 전체 용적률의 10%이상 의무) 중심지 위계와 지역상황을 고려, 지역별 주거비율 차등 적용 · 서울도심 도심부 : 최대 90% · 영등포 및 광역중심, 연신내 : 최대 80% · 지역중심 : 최대 90%	◆ 주거비율 - 주거주용도 도입 시 주거비율은 전체 용적률의 90%이하로 적용하며(비주거용도는 전체 용적률의 10%이상 의무) · (삭제) · (삭제) · (삭제)
공공주택 등 확보기준	◆ 공공주택 등 확보기준 - 주거용적률 400%를 기준으로 완화되는 용적률의 1/2은 공공주택으로 공급한다. 단, 상업지역에서는 관련 부서 협의 시 매입예산의 과다소요 등으로 공공주택 확보 실효성이 낮다고 판단되는 경우에는 위원회 심의를 통해 장기일반민간임대주택, 공공지원민간임대주택도 가능 - 공공시설 등 기부채납에 따른 상한용적률은 공공주택확보 의무비율 산정 시 제외 - 건설하는 주택 전체세대수의 80% 이상을 전용85㎡이하 규모의 주택으로 건설하여야 하며, 공공주택은 국민주택규모(전용 85㎡)이하로 확보 - 주거비율 완화에 따라 증가하는 공공주택 등 확보 시공공이 부담하여 인수하는 것을 원칙으로 함	◆ 상한용적률 - (삭제) - (삭제) - (삭제) - (삭제)

(이 하 여 백)

1) 허용용적률 인센티브계획(서울도심 도심부 외)

목적	목표	인센티브 대상	요 건	산정방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획유도	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형 녹지 20% 설치 시	정량부여	50%	최대150%
			지구별 개방형녹지 20%초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여	1	
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조성시	정량부여	50%	최대50%
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발 시	정량부여	100%	최대100%
	친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)	정량부여	20%	최대20%
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량부여	20%	최대20%
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률부여	0.4	최대200%
		예식장				
		시니어주택	시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법) (지상부 연면적의 20%이상 도입 시)	도입면적에 따라 최대 200%		
	도시경제 활성화	지역별 도시경제활성화 유도 용도	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4 최대 100%		
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시			
			전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시			
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시			
			관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시	호텔복합비율에 따라 최대 100%		
			업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%		
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설	정률부여	0.4	최대100%
	문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관 진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률부여	0.4	최대100%
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량부여	50%	최대50%
	공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	정률부여	0.2	최대50%
		실내 공개공간	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시			
		저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시		0.3	
	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2.0	최대30%
		가로지장물 이전/지중화	가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단 지상 전주·전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용	정률부여	3.0	최대100%
			지하철 출입구 이전 시		2.0	최대100%
	안전·방재	방재 관련시설	옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무	정량부여	20%	최대20%
		상·하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※ 정비기반시설(상·하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용시 상한용적률 인센티브 적용 불가	정비물량(연장)에 따라 최대 20%		
	세입자대책	순환형 정비사업	순환형 정비사업 추진 시	수용비율에 따라 최대 200%		
	역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	최대50%
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	최대50%

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능
※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적/대지면적) × 보상계수
※ 공익시설의 의무개방 유지 관리방안
- 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)
- 완공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행시 이행강제금 등 부과

3. 2030 서울생활권계획(서북권)

가. 마포구 아현 지역생활권계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>목표별 전략</td><td>
「소금처럼 빛나는 젊음의 낭만도시 아현생활권」조성을 위해
4 목표 + 10실현전략 마련
목표 1 마포로 등 주요가로를 중심으로 업무·문화·상업 기능 강화
전략 1 / 마포대로 지역상권 활성화 및 보행환경 정비를 통한 가로활력 증진
전략 2 / 신촌~아현 특화기능과 연계한 신촌로변 상업기능 도입 유도
전략 3 / 백범로변 문화·산업 기능 활성화
목표 2 대학가 등 지역특성이 반영된 저층주택 밀집지역의 주거환경 개선
전략 4 / 촉진구역 및 정비구역 해제지역의 주거환경관리
전략 5 / 대학가 및 역세권 소형주택의 공급 확대
전략 6 / 공덕동 저층주택 밀집지역 주거환경 관리
목표 3 생활권 중심가로 가로환경관리를 통한 활성화 및 특화가로화
전략 7 / 만리재길변 노선상업지역 가로환경 관리
전략 8 / 대흥로 환경정비 및 보행활성화를 통한 상권 강화
목표 4 경의선 숲길을 주축으로 녹지축 확대 및 문화 활성화 유도
전략 9 / 경의선 숲길 공원 주변지역의 유기적 연결 강화
전략 10/ 경의선 숲길을 중심으로 문화 활성화 유도
</td></tr>
<tr><td>목표2</td><td>
대학가 등 지역특성이 반영된 저층주택 밀집지역의 주거환경 개선


목표9 대학가 및 역세권 소형주택의 공급 확대
▪ 상가골목정비 및 공공공간조성, 상인 역량강화 지원 등을 통한 기존 상권활성화
– 대학(연세대, 서강대 등)과 연계한 상인 아카데미 운영, 신촌 상권분석 및 컨설팅 경제자문단 조직 및 운영지원
▪ 청년창업 활성화를 위한 공간지원 및 지역 협력체계 강화
– 신촌동 일대 청년창업활동 및 창의공간 조성, 청년창업포럼 개최
– 청년창업 관련 교육 및 경험을 위한 대학과 지역상인 연계지원 시스템 구축
</td></tr>
</table>

4. 서울시 경관계획(2016)

가. 기본계획의 성격

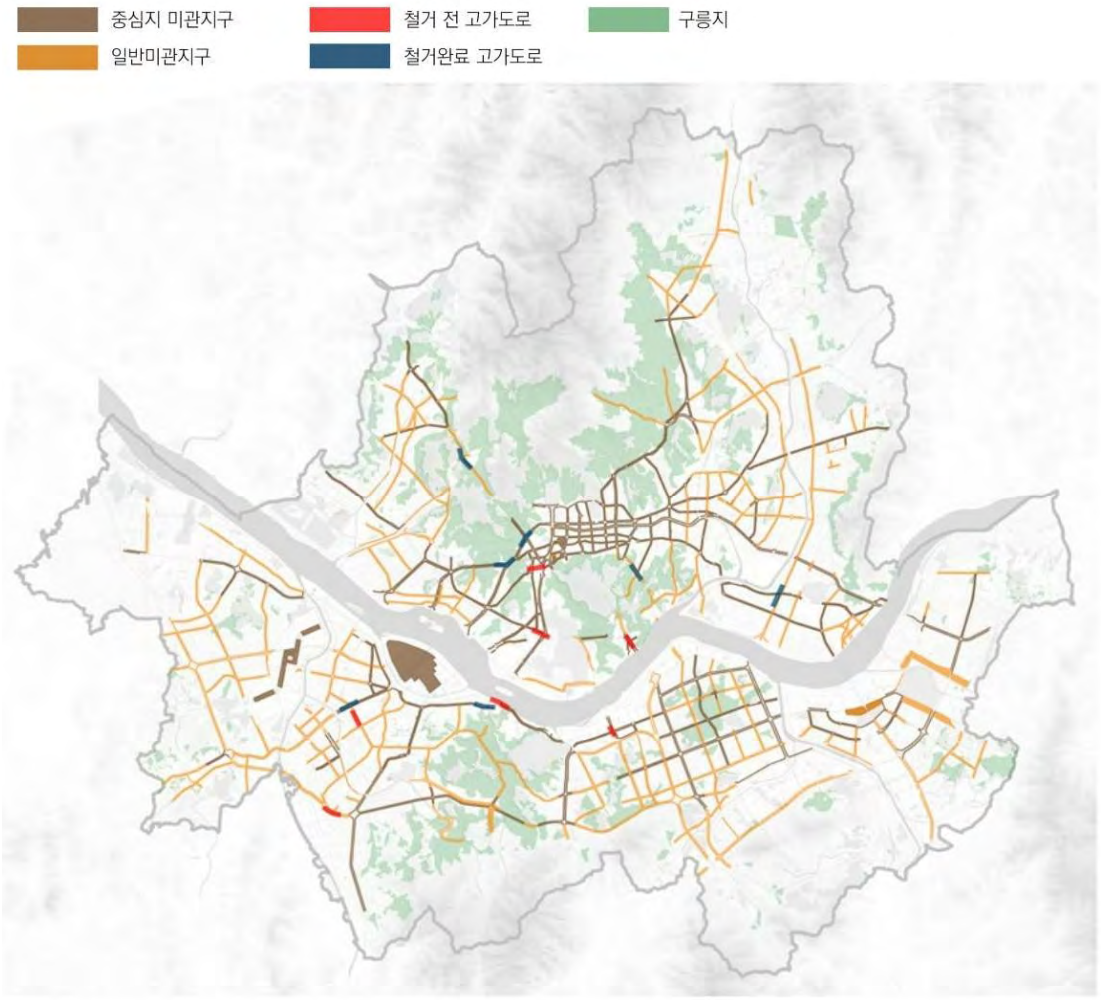
기본계획의 성 격	• 경관법에 근거한 “법정계획” • 기 수립된 다양한 경관계획의 “종합계획” • 2030 서울플랜의 경관계획 및 기타 경관계획의 “ 실천계획”

나. 경관계획의 기본구상

1) 시가지 경관 : “주변 지역과의 조화와 지역 특성이 살아있는 시가지경관 형성”

건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리	• 문화재 주변지역은 면적특성 관리 • 한양도성 연접지역은 성곽과 조화를 이루는 개발 유도
가로경관의 질 향상 및 특화	• 자치구별 지역 가로 경관특성 유지 및 개선을 위한 경관가이드라인 마련 • 고가차도 등 가로변 대규모 도시구조물 경관개선 • 쾌적한 생활 가로 조성 및 유지관리를 위한 주민협력 경관사업 시행
시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리	• 저층 주거지 경관특성 유지를 위한 건축물 및 개발계획 관리 • 노후 저층 주거지 생활공간 경관개선

〈시가지 경관 추진전략〉



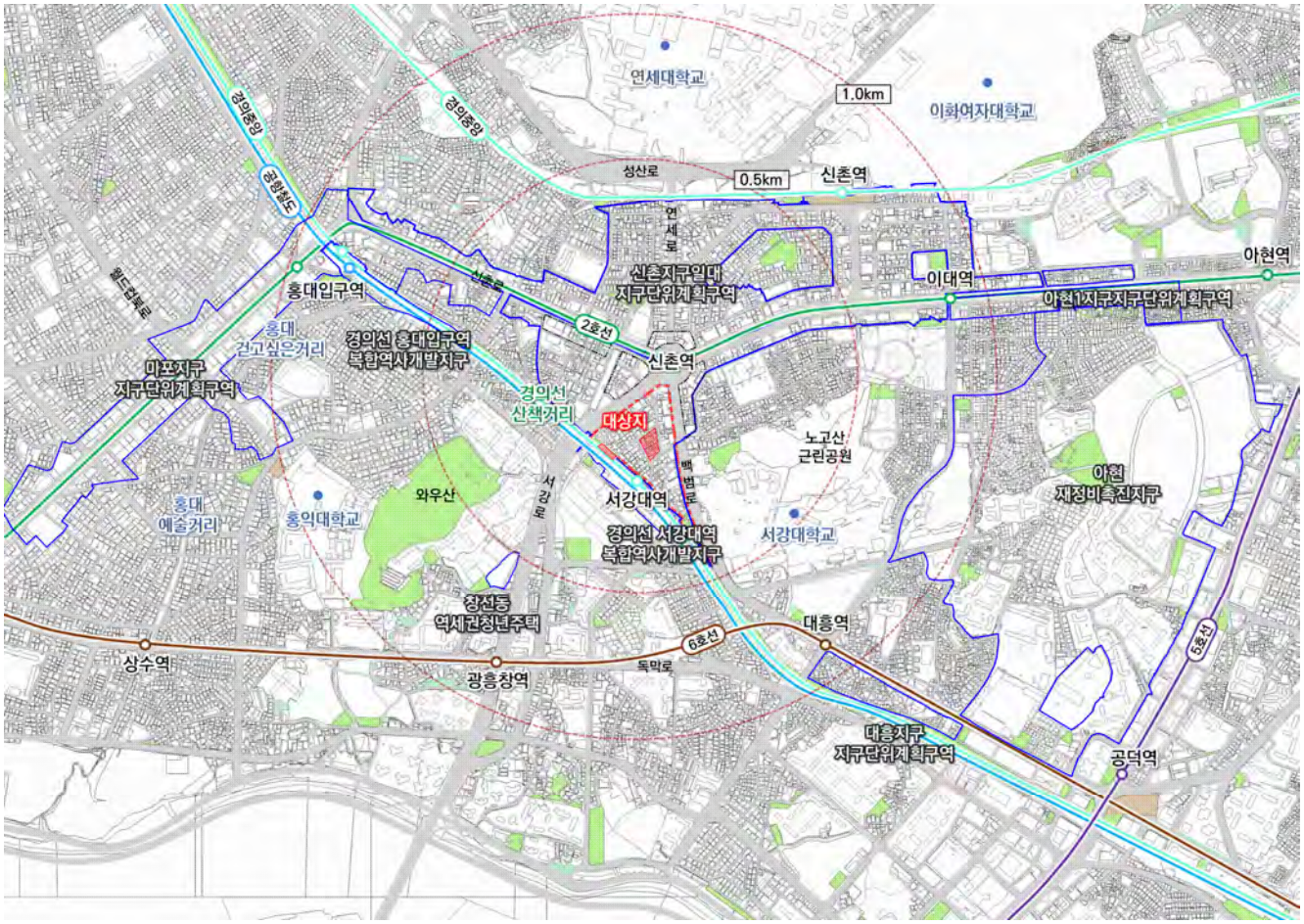
3 현황 및 여건분석

1. 입지여건

가. 입지특성

광역적 입지	• 신촌 지역중심 내 위치하며 여의도, 종로 등 도심으로의 접근성 용이 • 주변으로 연세대, 이화여대, 홍익대, 서강대 등 대학교가 분포하여 청년 및 대학 문화의 중심지 역할 수행
지역적 입지여건	• 현대백화점, 롯데마트, 신촌세브란스병원 등 우수한 생활인프라 분포 • 신촌로, 서강로, 백범로 등 광역교통이 교차하는 신촌로터리와 인접하여 있어 교통의 중심지 역할 수행 • 주변으로 와우산, 노고산 근린공원 등 녹지자원이 풍부함
토지이용현황	• 대상지는 저층의 노후·불량건축물이 다수 분포하여 도시환경의 개선 필요
교통현황	• 대상지는 500m권내에 신촌역(지하철 2호선)과 서강대역(경의중앙선)이 위치하고, 양화대로, 신촌로, 서강로 등 주요 간선도로망이 연접 통과하여 접근성 양호

〈입지 현황도〉

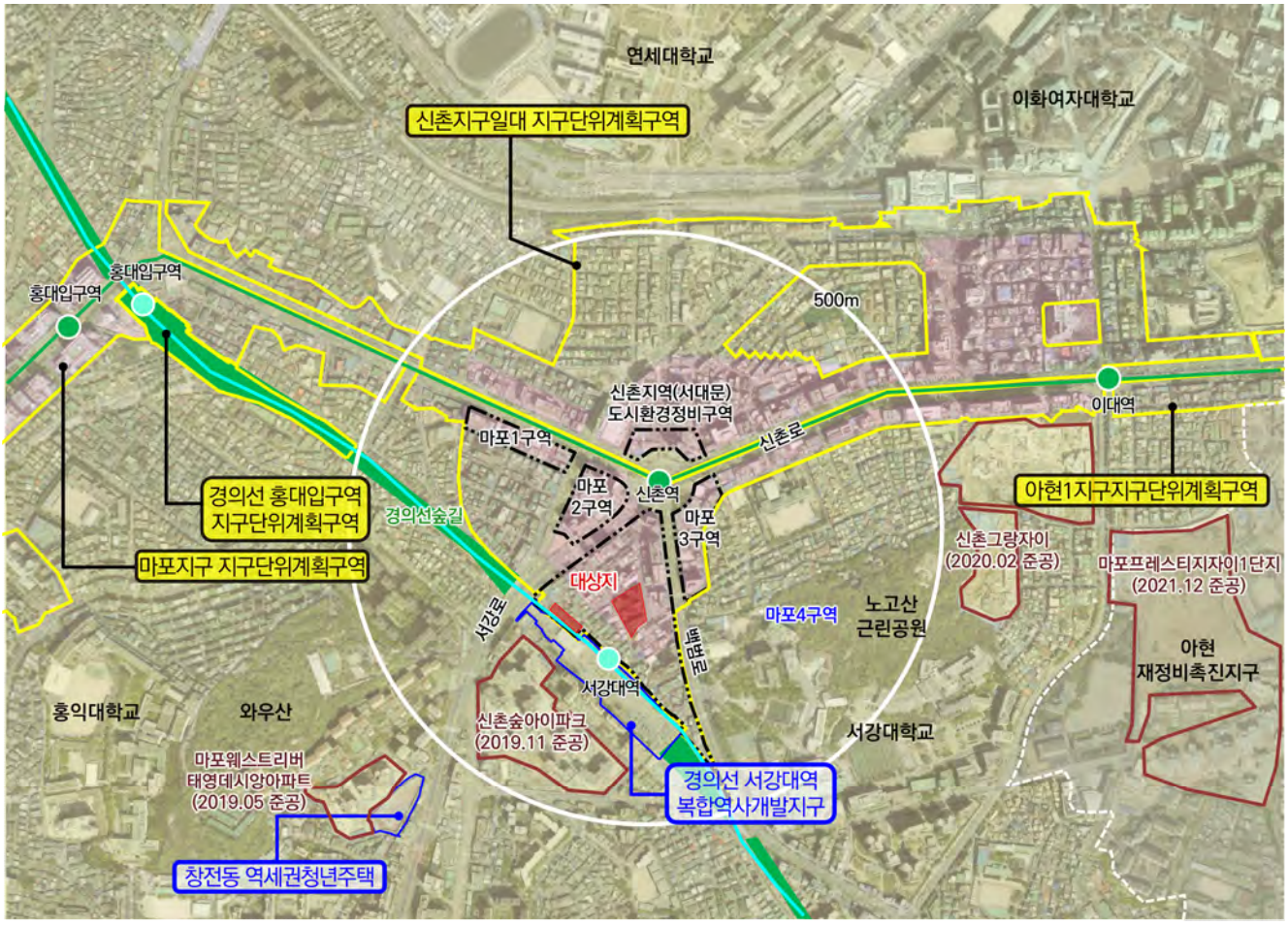


2. 대상지 및 주변개발현황

주변지역 개발현황	• 대상지 인근 지구단위계획구역(4개소) 위치하여 고도의 토지이용을 통한 체계적이고 효율적 개발 진행 - 신촌지구일대 지구단위계획구역, 경의선 홍대입구역 지구단위계획구역, 마포지구 지구단위계획구역, 아현1지구 지구단위계획구역
대상지 현황	• 대상지 5000m이내 신촌역,서강대역 위치하고 주요 간선도로가 인접하여 접근성이 양호함 • 대상지 주변으로 신축된 대규모 아파트단지 다수 분포 • 차량진출입은 신촌로변, 서강로변, 백범로변으로 주로 이루어짐

구 분	마포웨스트리버 태영데시앙아파트	신촌숲 아이파크	신촌 그랑자이	마포프레스티지 자이1단지
계획대지(㎡)	12,609.7㎡	37,941.8㎡	48,233.0㎡	63,183.6㎡
층수	11~21층	18~35층	12~23층	10~27층
세대수	276세대	1,015세대	1,248세대	1,694세대
사용승인일	2019.05	2019.11	2020.02	2021.12

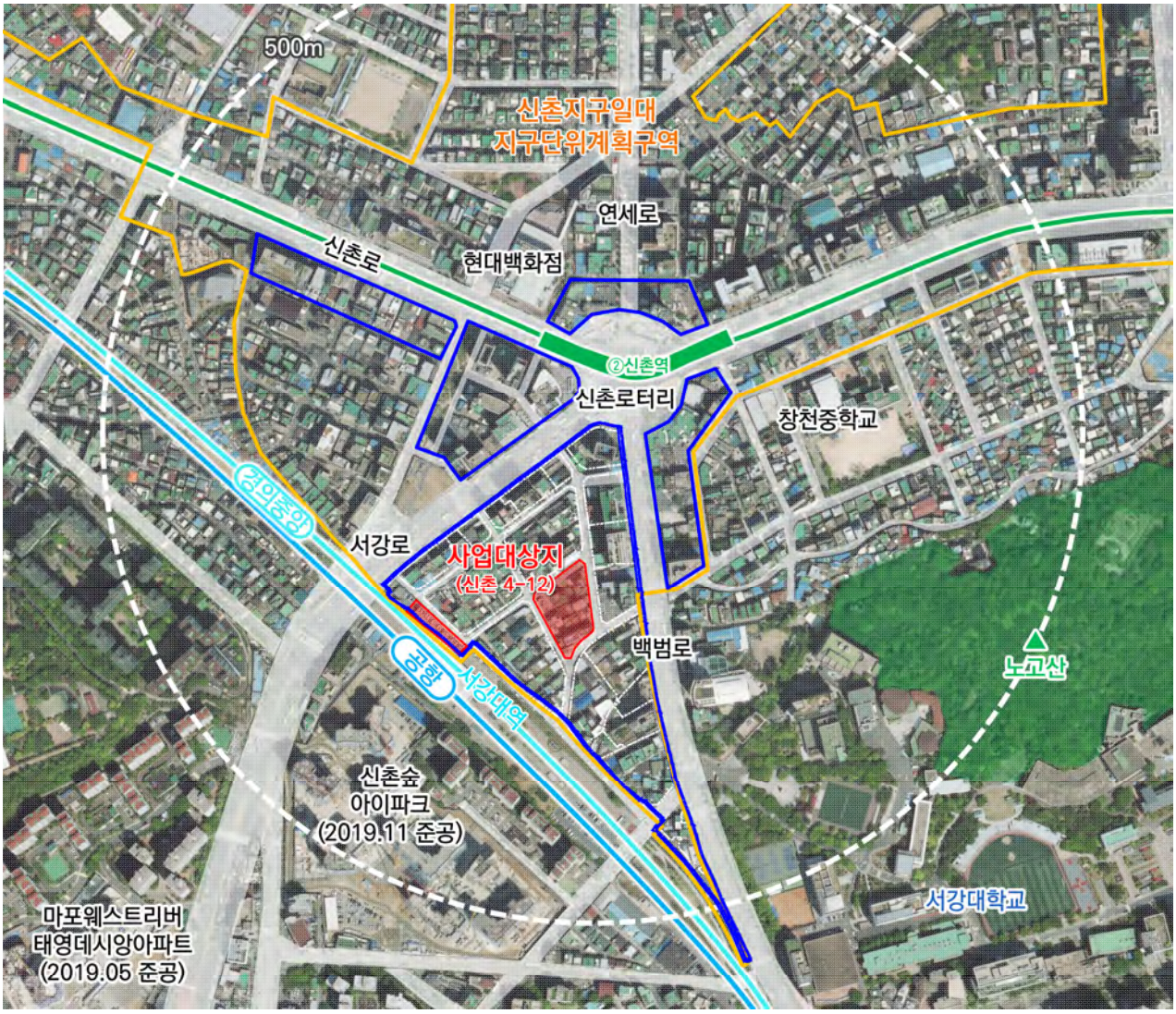
[주변 개발현황]



3. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 대상지 잠재력

- 대상지 주변 북측으로 신촌역(지하철 2호선)과 남서측으로는 서강대역(경의중앙선, 공항철도)이 위치하고 신촌로, 서강로, 백범로 등 주요 간선도로망이 연접 통과하여 접근성 양호
- 신촌 지역중심으로서 업무, 상업, 주거 등에 대한 다양한 수요가 풍부하고, 대상지 주변 4구역 9지구, 4구역 12지구, 4구역 15지구등 사업추진에 따라 개발압력이 증대되고 있음
- 대상지 주변으로 서강대, 연세대, 이화여대 등 다수의 대학 입지에 따라 청년주거 수요가 풍부한 지역임



나. 개발전망 분석

- 2030 도시·주거환경정비기본계획 변경(도시정비형 재개발사업구역내 주택공급확대)에 따라 대상지 주변 도시정비형재개발구역의 경우 대부분 주거복합 시설이 입지될 것으로 보임
- 도심에 부족한 소공원 등 오픈스페이스 제공으로 도시환경을 개선하며, 지역 주민의 편의성 확보 필요

4. 종합분석

구 분	현 황	계획방향
상위 및 관련계획	• 2030 도시 및 주거환경정비기본계획 신촌역 일대 계획 결정 - 토지이용계획(신촌지역), 밀도 등의 계획 방향 설정	• 2030 도시 및 주거환경정비기본계획의 개발방향을 고려하여 체계적인 계획 수립 - 생활권 중심지 내 주택공급 확대
입지 여건	• 북측으로 신촌역(지하철2호선), 남서측으로 서강대역(경의중앙선, 공항철도)이 연접하고, 주변으로 신촌로, 서강로, 백범로 등 간선도로망 통과 • 인근에 도시정비형재개발구역·지구단위계획구역이 기결정되어 있고 사업추진중인 지구들로 인해 주변지역의 개발압력이 증대되고 있음	• 주변 지역 및 시설들과의 연계를 고려하여 토지이용, 공원녹지, 교통 및 보행동선계획 등 수립 • 입지특성을 고려하여 인근 건축물과 조화되는 스카이라인 계획 등 건축계획 수립
대상지 토지·건축물 현황	• 신촌지역 마포4구역 12지구 내 서울시 건축조례에 따른 주거지역(90㎡ 이하), 일반상업지역(150㎡ 이하)의 과소필지 기준에 따라 산정 시, 전체 과소필지 비율은 50.5%임 • 대상지 내 30년 이상 경과한 건축물이 77.8%로 건축물이 밀집되어 있어 도시미관을 저해함 • 신촌지역 마포4구역 12지구 내 숙박시설은 9동이며 인근 사업추진중인 신촌지역 마포4구역 9지구는 8동, 신촌지역 마포4구역 10지구는 5동으로 나타남	• 기존 도로체계를 고려하여 도로, 공원 등 정비기반시설 등 기능 개선 및 전면공지 확보를 통한 보행환경 개선 • 소규모 필지 합병을 통한 획지 계획 및 밀도계획으로 토지이용의 효율화 추구 • 저층의 노후불량 건축물 개선으로 도시미관 향상 • 대학가 주변 청년등을 위한 소형 임대주택 공급

[현황종합분석도]



4 기본구상

1. 기본방향

상위 계획과의 정합성 확보	• 주거주용도 확대에 따른 주거용도 도입 • 생활권 중심지내 주택공급 확대 및 주민편의시설 등 인프라 조성 • 도로,공원 등의 정비기반시설 확충 계획으로 공공성 확보
도심 기능의 회복	• 주변지역 개발에 부합하는 적정규모의 밀도계획 수립 • 도로체계 재정립 및 공원·공개공지 등의 적정 배치로 휴식공간 확보와 보행환경 개선 • 노후불량건축물 개선을 통한 도로변 미관향상 및 활성화 유도 • 주변 개발사업지역과 도심지 입지특성을 고려한 경관계획 수립






2. 주요 계획지표 설정

가. 서울시 인구지표 및 서울시 인구·가구 현황

1) 인구 및 가구지표(2030서울플랜)

- 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형재개발사업의 경우 해당 사업의 목표연도(2030년)를 고려 2030년 서울시 가구 지표(2.5인)로 설정
- 서울시 전체 가구수는 지속적인 증가추세이나 가구당 인구는 지속적인 감소추세이며, 1인가구비율은 증가하고 있음

구분	단위	2010년	2015년	2020년	2025년	**2030년**
상주인구	천인	9,631	10,026	10,135	10,214	**10,202**
가구수	천호	3,504	3,632	3,798	3,947	**4,042**
1인가구 비율	%	24.39%	27.03%	28.86%	29.82%	**30.11%**
가구당 인구	인/가구	2.7	2.8	2.7	2.6	**2.5**

3. 개발기본구상

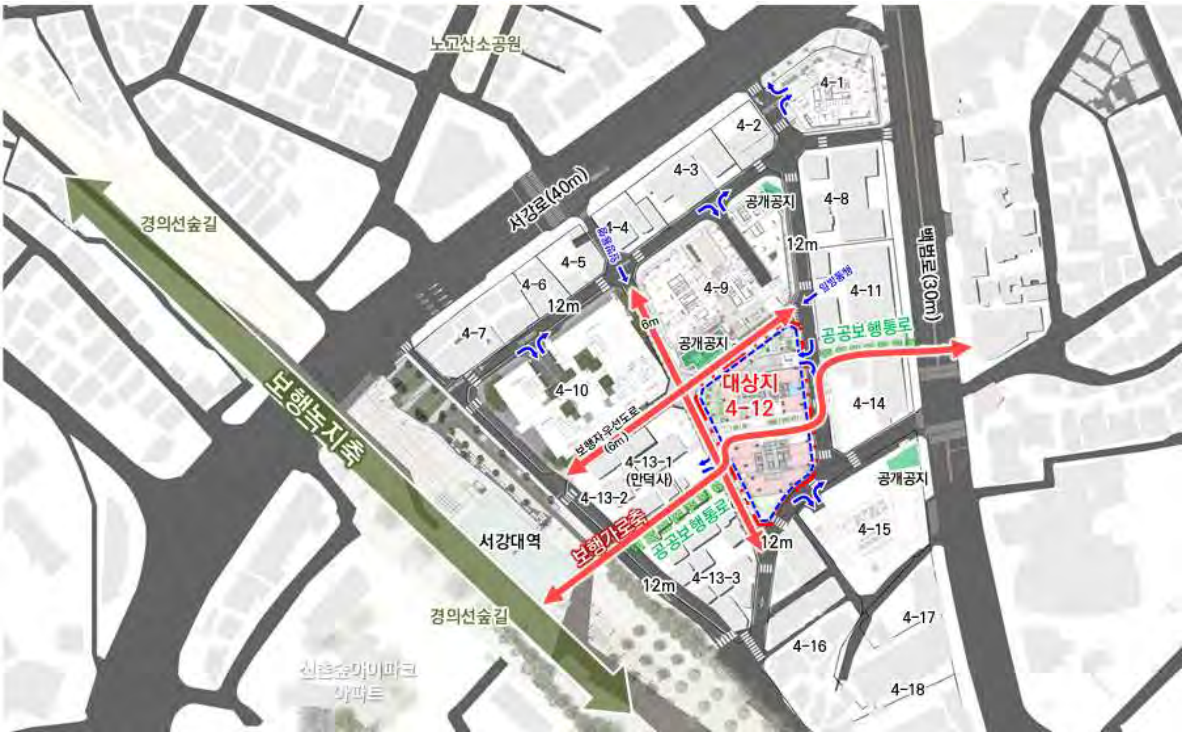
가. 교통처리구상

- 기존 도로망 체계를 유지하며 내부 서비스도로의 기능을 개선하고, 일부 도로를 확폭하여 차량소통 및 보행환경 개선



나. 보행동선구상

- 경의선 숲길 및 보행자우선도로와 동선연계를 통한 보행가로축 조성



다. 공원·녹지체계구상

- 경의선 숲길공원 및 서강대역과 연계한 소공원 조성으로 보행녹지축 형성



(이 하 여 백)

5 부문별 정비계획

1. 계획의 수립방향

가. 계획의 목표

- 도심부 주거공급 및 주민편의시설 등 인프라 조성으로 지속가능한 정주환경 마련
- 도심지 내 비효율적인 토지이용의 정비로 합리적인 도심지 활용방안 제고
- 도시의 입지특성 · 주변 개발현황 등을 고려한 적정 밀도 · 정비기반시설 · 높이계획 수립

나. 수립방향

상위 계획과의 정합성 확보	• 주거주용도 확대에 따른 주거용도 도입 • 생활권 중심지내 주택공급 확대 및 주민편의시설 등 인프라 조성 • 도로, 공원 등의 정비기반시설 확충 계획으로 공공성 확보
도심 기능의 회복	• 주변지역 개발에 부합하는 적정규모의 밀도계획 수립 • 도로체계 재정립 및 공원 · 공개공지 등의 적정 배치로 휴식공간 확보와 보행환경 개선 • 노후불량건축물 개선을 통한 도로변 미관향상 및 활성화 유도 • 주변 개발사업지역과 도심지 입지특성을 고려한 경관계획 수립

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변경	신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업	마포구 노고산동 106-46 일대	4,115.2	-	4,115.2	

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기정	변경	변경 후	
관리처분계획에 의한 방법	구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내	토지등소유자[주)]	2세대	증) 297세대	299세대 (임대 15세대)	

주)「도시 및 주거환경정비법」 부칙(법률 제14567호, 2017.2.8.) 제7조에 따른 토지등소유자 방식

3. 토지이용계획

가. 기본방향

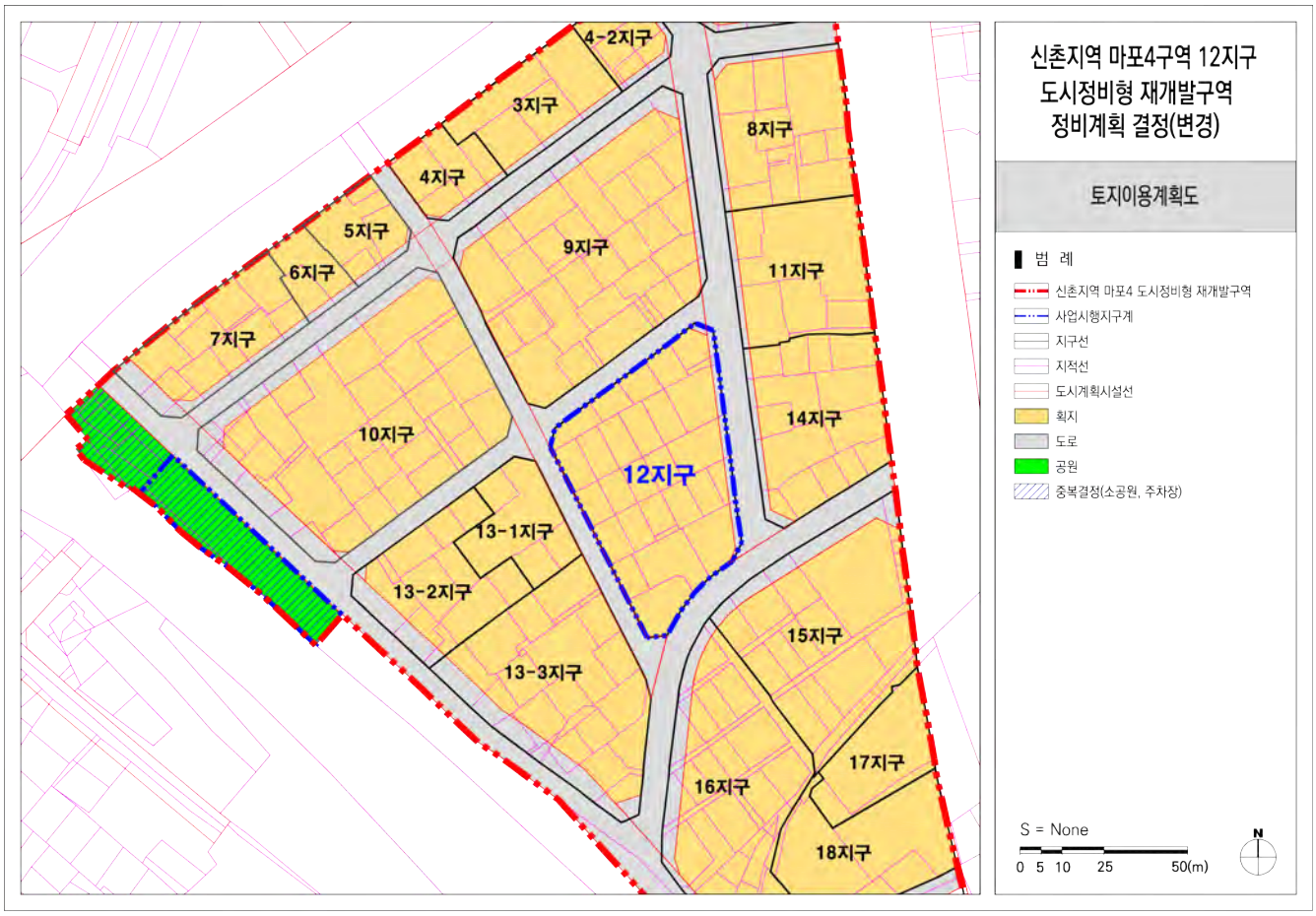
- 현황여건을 고려한 지역맞춤형 기반시설 조성(도로, 소공원) 및 통합적 개발 유도
- 주차장의 경우 신촌지역 마포4구역 1지구에서 건축물 기부채납하여 조성 예정이며 향후 건축계획 변경 등에 따라 주차장의 면적·형태는 조정될 수 있음

■ 토지이용계획 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		4,115.2	-	4,115.2	100.0%	-
정비기반 시설 등	소 계	1,062.7	-	1,062.7	25.8%	-
	도 로	133.8	-	133.8	3.3%	-
	분담면적 (소공원)	928.9	-	928.9	22.5%	주차장 중복결정
획지	소 계	3,052.5	-	3,052.5	74.2%	-
	신촌지역 마포4구역 12지구	3,052.5	-	3,052.5	74.2%	-

※ 상기면적은 사업시행시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

〈토지이용계획도〉



(이 하 여 백)

4. 용도지역·지구계획

가. 기본방향

- 현황 용도지역 유지

나. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		4,115.2	-	4,115.2	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	928.9	-	928.9	22.6	-
상업지역	일반상업지역	3,186.3	-	3,186.3	77.4	-

※ 상기면적은 사업시행시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

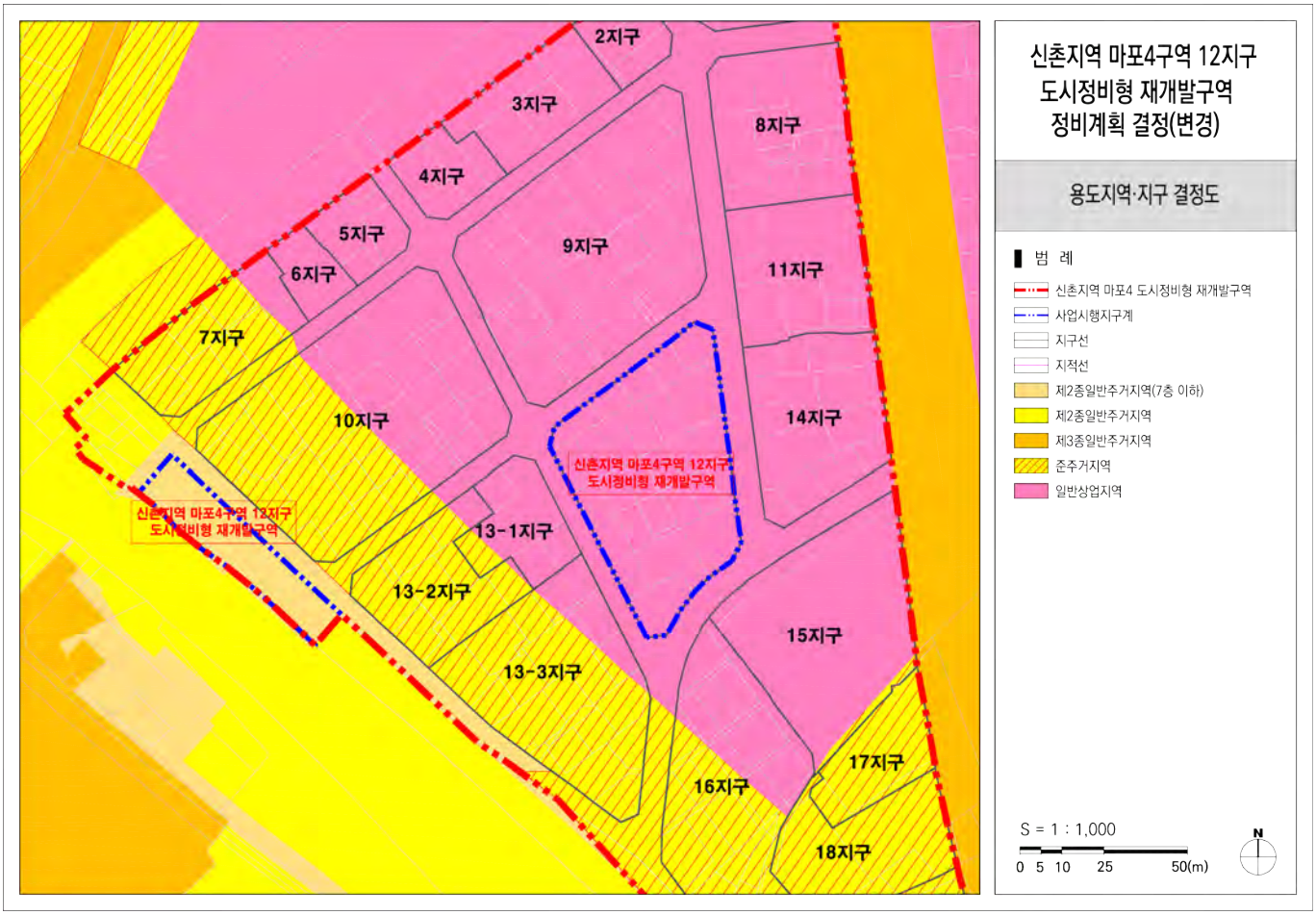
■ 획지 및 정비기반시설별 용도지역계획

구 분		면 적(㎡)			비 고
		합 계	일반상업지역	제2종일반주거지역 (7층 이하)	
합 계		4,115.2	3,186.3	928.9	
획 지		3,052.5	3,052.5	-	
정비 기반 시설	소 계	1,062.7	133.8	928.9	
	도 로	133.8	133.8	-	
	소공원	928.9	-	928.9	

※ 상기면적은 사업시행시 측량결과에 따라 변경될 수 있음

다. 용도지구 결정(변경) 조서 : 해당없음

〈용도지역·지구 결정도〉



(이 하 여 백)

5. 도시계획시설(정비기반시설 등) 설치계획

가. 기본방향

- 현황여건 및 이용의 효용성을 고려한 기반시설 계획

나. 도로

1) 도로 결정(변경) 조서 : 변경

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	3	12 (2)	국지 도로	176 (69)	노고산동 107-108	노고산동 107-12	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	중로	3	5	12	국지 도로	146	노고산동 107-112	노고산동 109-61	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	6	6 (2)	특수 도로	61 (5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	6	6 (2)	국지 도로	61 (5)	노고산동 106-13	노고산동 106-43	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
기정	소로	3	7	6	특수 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	보행자 우선도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-
변경	소로	3	7	6	국지 도로	140	노고산동 106-77	노고산동 106-39	일반도로	-	대현토지구획정리사업 (64.7.8.)	-

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 폭원, 연장임

■ 변경사유 : 마포4구역 일대 개발에 따른 보행환경 변화를 고려하여 가로변 보행공간 확보를 위해 보행자우선도로를 삭제

다. 주차장

1) 주차장 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	증감	변경		
기정	①	주차장	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)	소공원① 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 면적임

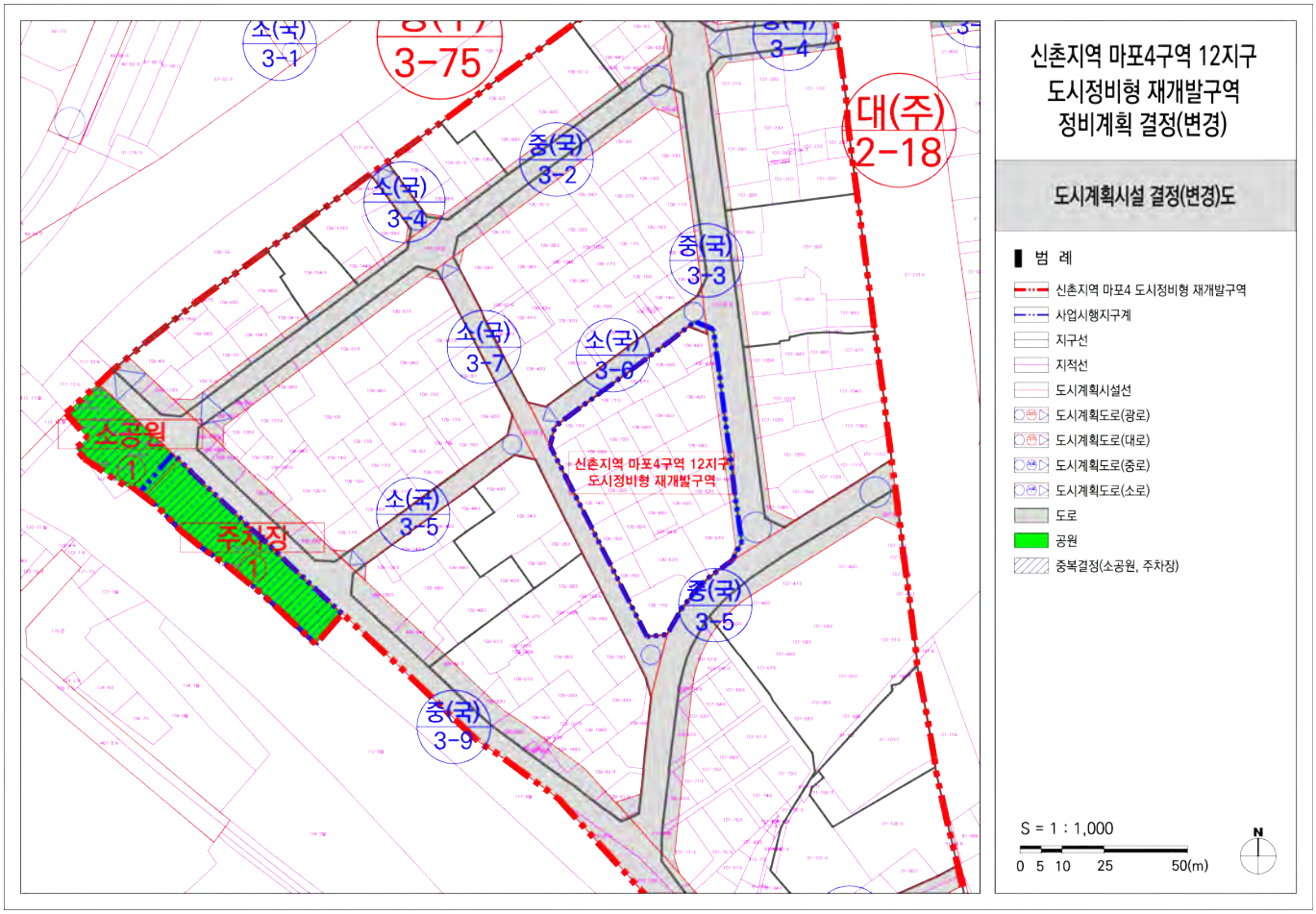
라. 공원

1) 공원 결정(변경) 조서 : 변경없음

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	증 감	변 경		
기정	①	공원	소공원	마포구 노고산동 117-2번지 일대	1,442.1 (928.9)	-	1,442.1 (928.9)	서울시고시 제2014-304호 (2014.8.28.)	주차장 중복결정

※ ( )는 신촌지역 마포4구역 12지구 내 편입되는 면적임

〈도시계획시설 결정도〉



6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

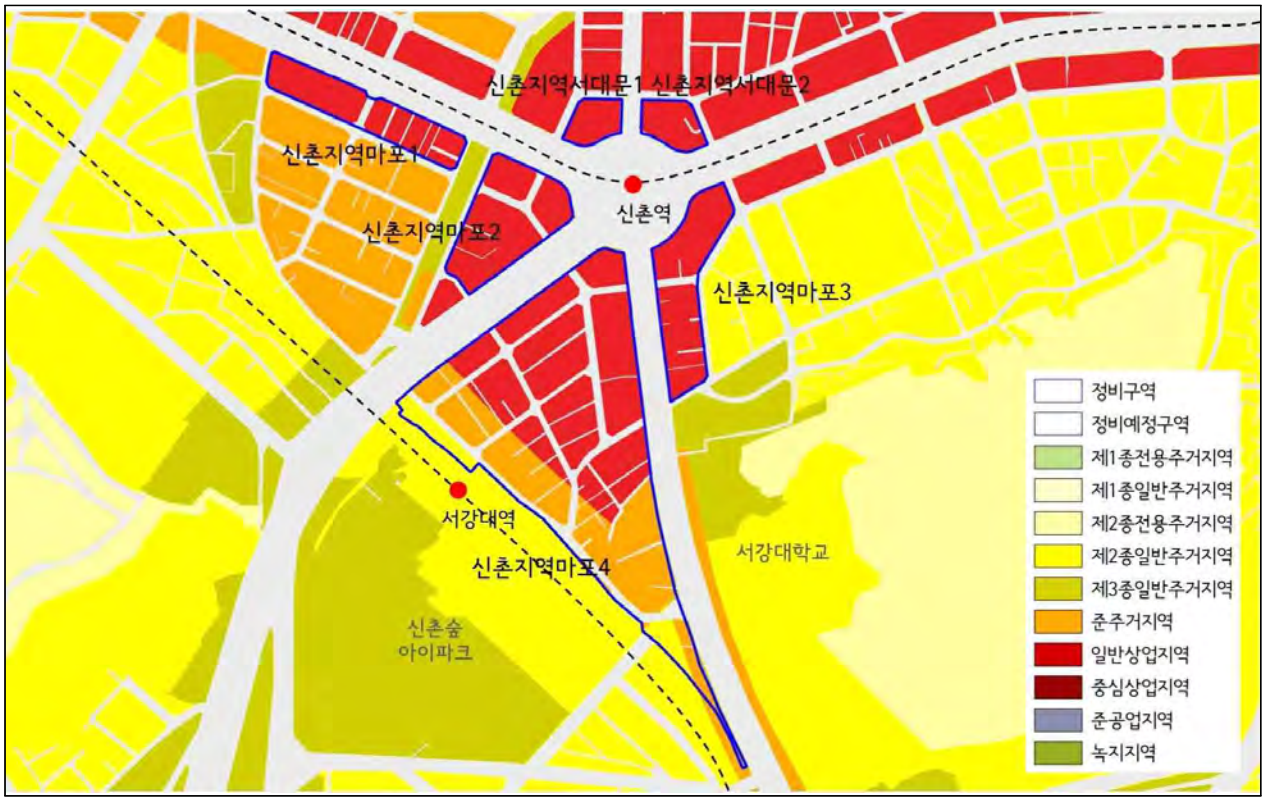
가. 건축물의 용도에 관한 계획

1) 기본방향

- 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(2023)」 및 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 변경 고시 사항(서울시고시 제2025-608호)을 반영하여 신촌지구 일대 주거허용 및 주거비율 완화 적용

2) 건축물 용도계획

구분	지구명	주용도	비고
용도	신촌지역 마포4구역 12지구	업무, 판매, 문화 및 집회, 근린생활시설, 주거 등	-



■ 공공주택 공급계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td>신촌지역
마포4구역 12지구</td><td>
<table>
<tr><th>구 분</th><th>일반상업지역</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>정비사업
의무 임대</td><td>• 200세대 이상 건립 시 전체 건립 세대수의 5% 이상 임대주택 건설
= 299세대 × 5% ⇒ 15세대 이상</td><td>-</td></tr>
</table>
• 주거비율 : 89.92% 이하(전체 연면적 기준), 85.95% 이하(전체용적률 기준)
</td></tr>
</table>

나. 건폐율 계획

1) 기본방향

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획(2023)」에서 정한 건폐율 체계 적용

2) 건폐율 계획

구분	지구명	위치	건폐율	비고
건폐율	신촌지역 마포4구역 12지구	노고산동 106-46 일대	60%이하	-

다. 용적률 계획

1) 기본방향

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획(2023)」에서 정한 용적률 체계 적용
- 신촌지역 마포4구역 12지구는 기준 용적률 600%, 허용용적률 208%를 계획한 사항으로 공공시설 등 부지 제공 및 친환경 인센티브 적용에 따라 상한용적률 1,044%를 적용받고자 함

2) 용적률 계획

구분	지구명	위치	용적률(%)			비고
			기준	허용	상한	
용적률	신촌지역 마포4구역 12지구	노고산동 106-46번지 일대	600	808	1,044 이하	-

<table>
<tr><th>구분</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td>신촌지역
마포4구역
12지구</td><td>
• 용적률 : ① + ② + ③ = 1,044% 이하 적용
① 기준용적률 : 600%
② 허용용적률 : 808% 적용(기준용적률 600% + 인센티브량 208%)
<table>
<tr><th>목적</th><th>인센티브 대상</th><th>요건</th><th>인센티브</th><th>인센티브량</th></tr>
<tr><td>친환경</td><td>신재생에너지
의무확보기준 초과설치</td><td>신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시
(신재생에너지 중 재생열비율 10%이상 도입시)</td><td>20%</td><td rowspan="5">208%
적용</td></tr>
<tr><td>도시경제
활성화</td><td>지역별 도시경제 활성화
유도용도</td><td>대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시</td><td>38.5%</td></tr>
<tr><td>문화
인프라</td><td>공연장, 박물관, 미술관,
영화상영관 등</td><td>공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상,
영화진흥법 등록대상</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>보행가로
활성화</td><td>가로지장물
이전/지중화</td><td>가로지장물 이전/지중화(가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역외 도로도 포함)
※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무</td><td>29.5%</td></tr>
<tr><td>안전·방재</td><td>방재 관련시설</td><td>옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치
※ 접한도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무</td><td>20%</td></tr>
</table>
③ 공공시설 등 부지 제공 및 친환경 항목 적용에 따른 상한용적률 완화량 : 236% 적용
공공시설 등 제공에 따른 상한용적률 완화 산식 : 허용용적률 × 1.3 x 가중치 x α토지
= 800% × [(1.3 × 0.34443 × 0.34814)] = 124.7%
※ 가중치 = [(800% x 133.8㎡도로)+(200% x 928.9㎡소공원)] ÷ (1,062.7㎡(공공시설 등으로 제공하는 전체 부지면적) × 800%) = 0.34443
※ α토지 = 순부담면적(토지) ÷ 공공시설 등의 제공 후 대지면적 = 1,062.7㎡ ÷ 3,052.5㎡ = 0.34814
친환경 인센티브에 따른 상한용적률 완화 산식 : 허용용적률 × 완화량
= 800% × 14% = 112%
※ 녹색건축 우수등급(3%), 제로에너지 건축물 5등급(11%)
</td></tr>
</table>

※ 상한용적률 산정 시 가중치는 '도시정비형 재개발사업 기부채납 유형별 상한용적률 인센티브 운영기준 조정방안(행정2부시장 방침 제29호, 2021.2.)' 적용

〈 신촌지역 용적률 인센티브 적용 요건 및 부여량(2030기본계획 적용) 〉

목적	목표	인센티브 대상	요 건	산정방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획유도	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형 녹지 20% 설치 시	정량부여	50%	-
			지구별 개방형녹지 20%초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여	1	
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조성시	정량부여	50%	-
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발 시	정량부여	100%	-
	친환경 개발	**신재생에너지 의무확보기준 초과설치**	**신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)**	**정량부여**	**20%**	**20%**
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량부여	20%	-
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률부여	0.4	-
		예식장				
		시니어주택	시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법) (지상부 연면적의 20%이상 도입 시)	도입면적에 따라 적용		-
	도시경제 활성화	**지역별 도시경제활성화 유도 용도**	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	**지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4**		**38.5%**
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시			
			전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시			
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시			
			관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시	호텔복합비율에 따라 적용		-
			업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 적용		-
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설	정률부여	0.4	-
	문화 인프라	**공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등**	**공연법 등록대상, 박물관 및 미술관 진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상**	**정률부여**	**0.4**	**100%**
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량부여	50%	-
	공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	정률부여	0.2	-
		실내 공개공간	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시			
		저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시		0.3	
	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2.0	-
		가로지장물 이전/지중화	**가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역의 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단 지상 전주·전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용**	**정률부여**	**3.0**	**29.5%**
			지하철 출입구 이전 시		2.0	-
	안전·방재	**방재 관련시설**	**옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무**	**정량부여**	**20%**	**20%**
		상·하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※ 정비기반시설(상·하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용시 상한용적률 인센티브 적용 불가	정비물량(연장)에 따라 적용		-
	세입자대책	순환형 정비사업	순환형 정비사업 추진 시	수용비율에 따라 적용		-
	역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	-
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	-

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능
※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적/대지면적) × 보상계수
※ 공익시설의 의무개방 유지 관리방안
- 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)
- 완공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행시 이행강제금 등 부과
※ 호텔 도입, 가로지장물 이전 허용용적률 인센티브 적용 시 서울시 도시계획조례 제51조 제2항에 따른 용적률 완화 적용 불가
※ 정비기반시설(상, 하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가

라. 높이계획

1) 기본방향

- 기 결정된 신촌 지구단위계획에서 정한 높이를 따르되, 공공시설 등 제공에 따른 최고높이 완화 적용 (공공시설 제공 시 일반상업지역 최대 130m+α 가능)
- 주변지역과 조화를 이루는 도시경관이 형성될 수 있도록 스카이라인 계획 조성

2) 높이계획

- 「2030 도시·주거환경정비기본계획(2023)」에서 정한 높이 체계 적용
  ※「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)」 내 높이계획
  - 일반상업지역 : 130m이하

• 높이완화 : 기준높이 130m 이하 → 163m 이하(33m 완화)
- 완화량 = 기준높이 x (공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내
  = 130m x (1,062.7㎡ ÷ 4,115.2㎡) = 33.6m
  = 33m 완화 적용

구분	지구명	위치	높이	비고
높이	신촌지역 마포4구역 12지구	노고산동 106-46번지 일대	163m 이하	33m 높이완화

7. 건축물의 배치·형태·외관 및 대지내 공지에 관한 계획

가. 건축물 배치에 관한 계획

- 기 결정된 건축한계선 계획을 유지하고 건축한계선을 통해 확보한 전면공지는 보행공간으로 조성

구분	적용지역		계획내용	비고
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선	서강로20길, 서강로18길, 백범로4길	2m	백범로4길 가각부의 경우 관련도면을 따름

나. 기타사항에 관한 계획

- 저층부가로활성화용도 설치지침에 따라 저층부가로활성화용도 설치
- 청년창업지원시설 도입을 위한 지정용도 계획 수립

구분		계획내용	비고
기타사항에 관한 사항	저층부 가로활성화 설치구간	• 저층부 가로활성화용도 설치 - 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길	저층부 가로활성화용도 설치지침 참고
	지정용도	• 지상3층 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소 - 청년창업지원시설 면적 : 489.0㎡ • 지하1층~지상3층 : 문화 및 집회시설 중 미술관 - 미술관 면적 : 1,272.0㎡	

※ 청년창업지원시설 및 미술관 면적은 부대시설 면적을 포함한 면적으로 추후 건축심의 등에 따라 조정될 수 있음
※ 미술관은 박물관 및 미술관 진흥법 시행령 별표2 등록요건 기준에 따라 100㎡이상의 전시실을 확보하도록 계획

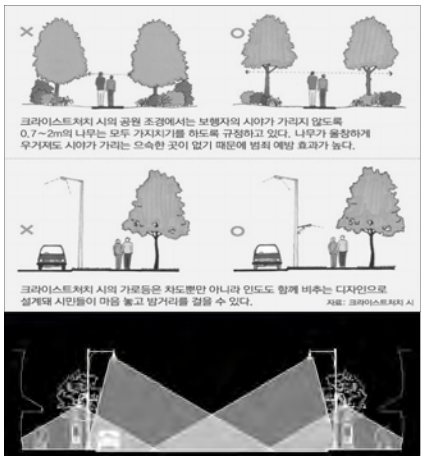
다. 건축물 형태 및 외관

- '2030 도시·주거환경정비기본계획'의 개발유도지침을 고려하여 대상지내 건축물 계획 수립시 반영해야할 주요 사항에 대한 기준 제시
- 건축계획시 과도한 제약이 발생되지 않도록 최소한의 규정 원칙

구분	적용지역	계획내용	비고
건축물 외관	신촌지역 마포4구역 12지구	• 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니됨 • 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 • 조립식 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함 • 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니됨(단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 당해 허가권자가 인정하는 경우 제외) • 건축물 외벽 재료는 자연스러운 재질 및 색채이용 권장	-
옥외 광고물	신촌지역 마포4구역 12지구	• 옥외광고물의 설치는「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및「서울특별시 마포구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」,「마포구 옥외광고물 가이드라인」을 준수하여 설치토록 한다. • 그 외 옥외광고물에 관한 사항은「서울특별시 옥외광고물 가이드라인」을 준용토록 함	-
야간 조명	신촌지역 마포4구역 12지구	• 투시형벽면 설치시 내·외부 조명을 설치하여 가로분위기를 조성하며, 특히 이면부의 야간경관 향상 및 보행활동 활성화 유도	-

8. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 범죄예방을 위해 공간구조론과 범죄예방학을 응용한 CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) 원리를 적용



가. 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED)

1) 분명한 시야선 확보

- 건축물 설계시 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 도로변을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰

2) 적합한 조명의 사용

- 어둠이 없는 적합한 조명설계

3) 고립지역 개선

- 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계

4) 사각지대의 개선

- 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각지대를 없애는 설계

5) 대지의 복합적 사용증진

- 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 통행자에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보

6) 활동인자 증대

- 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소시킴
  예) 신촌지역 마포4구역 12지구 공개공지, 휴게시설 등

7) 영역성 강화

- 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안 심리를 증폭시켜 범죄를 예방

8) 정확한 표시로 정보제공

- 표지판은 적절한 위치에 설치하여 시민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공
- 신촌로변 및 이면도로변 보행로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용

9) 쾌적한 공간설계

- 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공

나. 범죄예방 프로그램화

- 능동적 범죄예방체계 및 개방형 공간구조 형성, 통합형 관리시스템 구축
- 가로 및 공원, 구역별로 적합한 시설설치로 효율적인 방범체계구축

9. 정비기반시설 등의 설치(부담)계획

가. 기본방향

- 마포4구역 12지구 순부담률 25.8% 확보
- 주차장의 경우 신촌지역 마포4구역 1지구에서 통합하여 건축물 기부채납 예정

구분	지구명	시행구역 면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	정비기반 시설 등 면적(㎡)	새로 설치하는 기반시설 내 국공유지(㎡)	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지(㎡)	순부담 면적 (㎡)	순부담률(%)			비 고
								기반시설 (토지) 부담률	건축물 기부채납 부담률	합계	
기정	4구역 12지구	4,115.2	3,052.5	1,062.7	-	-	1,062.7	25.8	-	25.8	-

※ 순부담률 = 순부담면적 / (시행구역면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지)
※ 주차장의 경우 신촌지역 마포 4구역 1지구에서 통합하여 건축물 기부채납 예정임

나. 정비기반시설 등 설치(확보) 계획

▶ 정비기반시설 등 부담량 : 1,062.7㎡(25.8%, 신촌지역 마포4구역 12지구 순부담률 25.6% 이상 계획)
• 정비기반시설 등 (토지 및 건축물)부담면적(관리처분 후 무상귀속)
= ①기결정 도시계획시설(도로) + ②기결정 도시계획시설(소공원) - ③대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적
= 133.8㎡(도로) + 928.9㎡(소공원) - 0.0㎡(대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지) = 1,062.7㎡

1) 정비기반시설 등 부담면적(관리청으로 무상귀속)

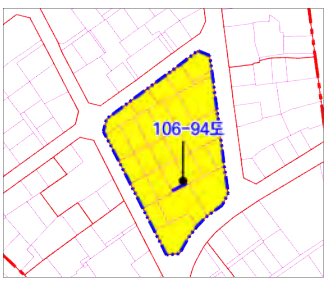
구 분		위 치		시설의 종류	정비기반시설 부담면적(㎡)
기 정	4구역 12지구	소 계			1,062.7
		노고산동	106-46	도로	23.7
			106-47		5.2
			106-48		28.5
			106-51		24.6
			106-52		28.6
			106-54		23.2
			117-2	소공원	832.4
			117-26	소공원	96.5

※ 필지의 일부가 정비기반시설로 계획되는 면적은 CAD구적에 의한 면적으로 산출하였으며, 사업시행시 측량 등을 통해 변경될 경우 변경된 면적으로 재산정하여야 함

2) 국·공유지 매입대상

구분	위 치		지목	면적		관리청	비고
				공부	편입		
1	마포구 노고산동	106-94	도로	11.9	11.9	국토해양부	유상매입

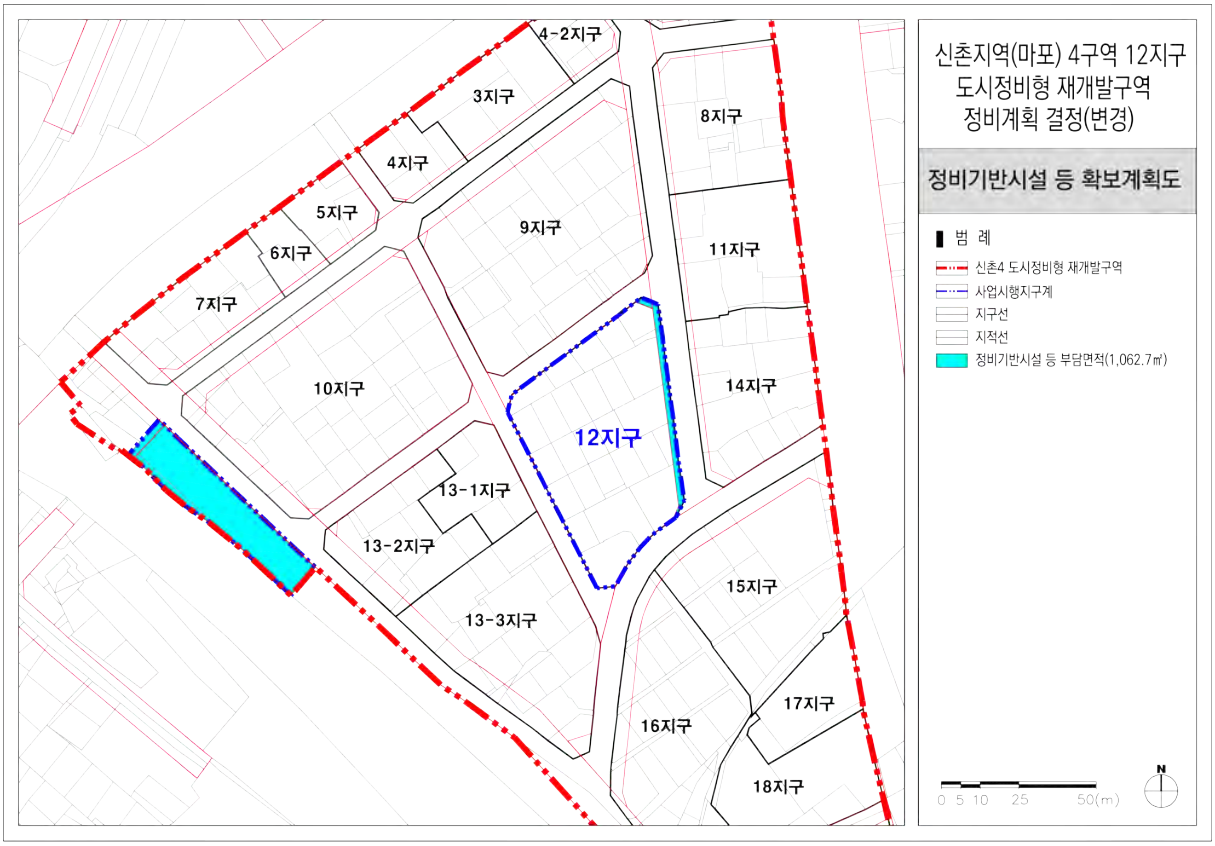
※ 노고산동 106-94는 지목상 도로이나 도시정비법 제97조에 해당하지 아니하는 국공유지로서 유상매입으로 산정하였으며, 향후 사업시행인가 전 재산관리청과 구체적인 협의 매수 관련 협의하여 결정할 예정임



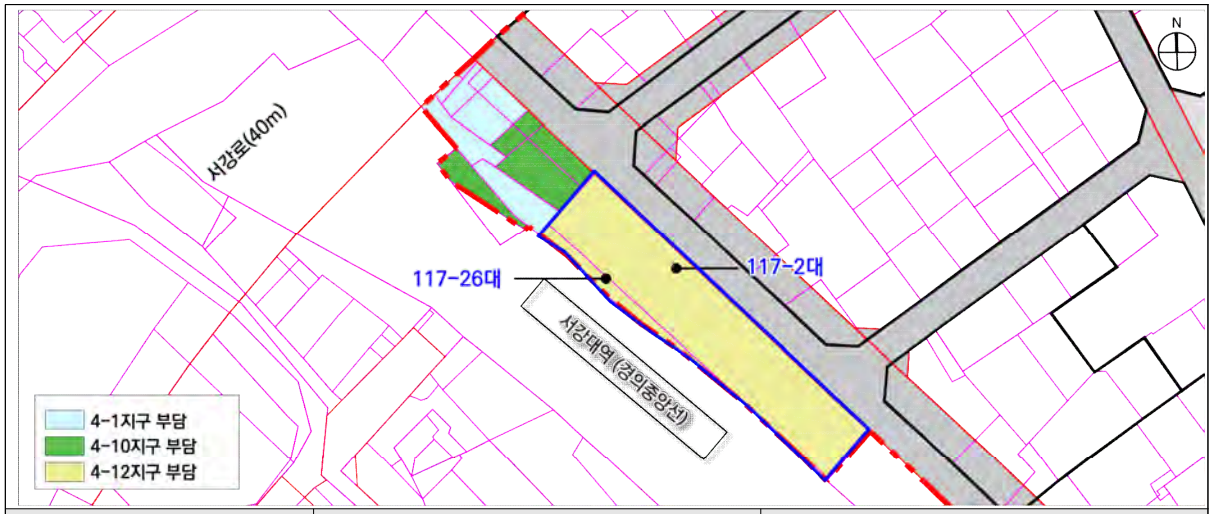
3) 계획공공용지내 기존공공용지 부담면적(공사시 공사비 적용) - 해당없음

4) 사업시행구역내 용도 폐지되는 정비기반시설 등 면적(사업시행자에게 무상양도) - 해당없음

〈정비기반시설 확보계획〉



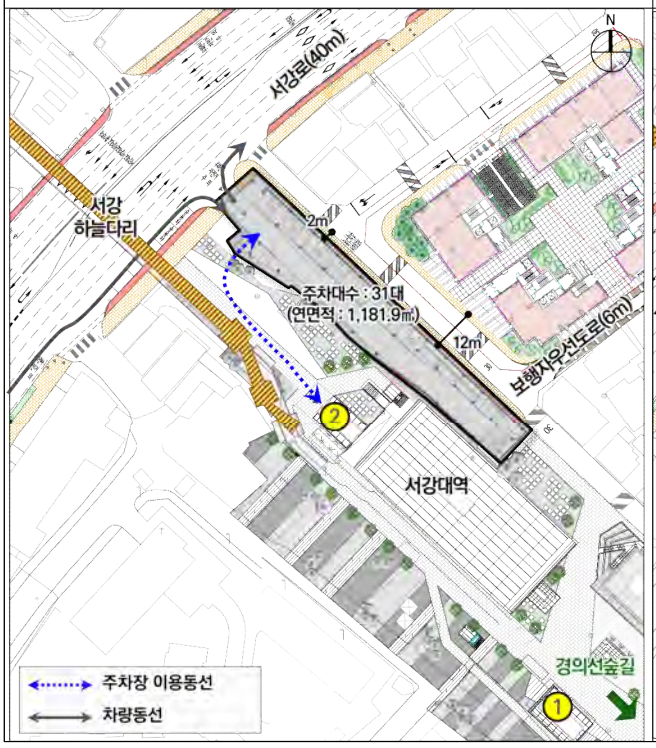
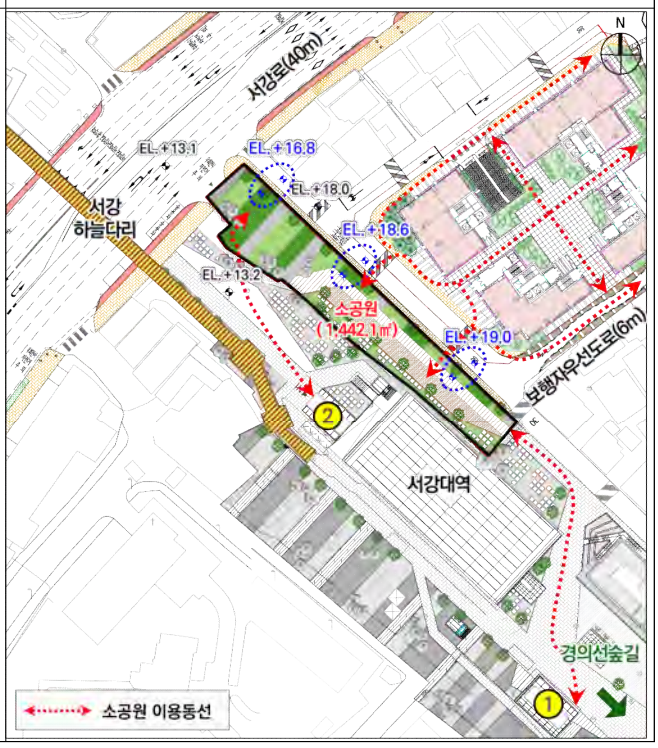
〈소공원, 주차장 확보계획도 〉



구 분	소공원(토지 기부채납)		주차장(건축물 기부채납)	
	면 적	비 율	면 적	비 율
신촌지역 마포4구역 1지구	282.7㎡	19.6%	1,181.9㎡ (건축물 연면적)	100.0%
신촌지역 마포4구역 10지구	230.5㎡	16.0%	-	-
신촌지역 마포4구역 12지구	**928.9㎡**	**64.4%**	-	-
합 계	1,442.1㎡	100.0%	1,181.9㎡ (건축물 연면적)	100.0%

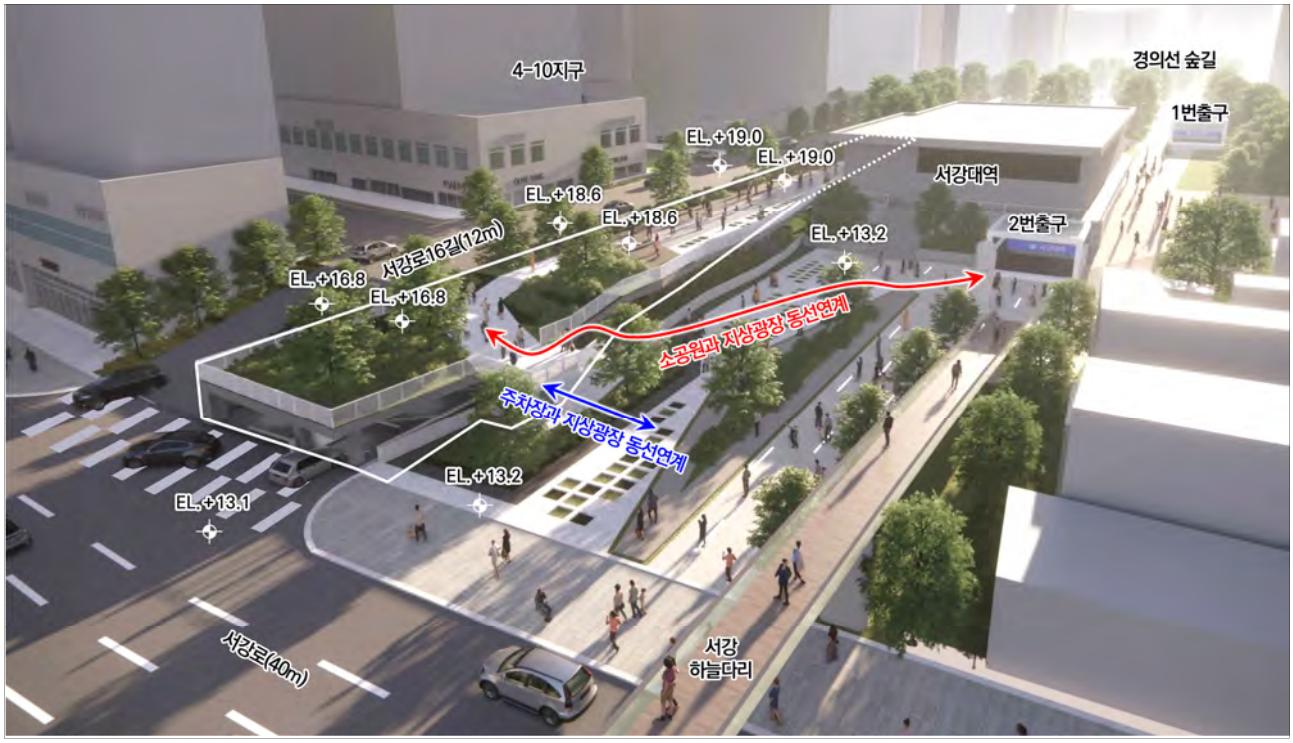
※ 상기 내용은 2023년 제9차 서울특별시 도시계획위원회 심의자료임(2023.06.21.)

▌소공원 및 주차장 조성계획(안)

주차장 조성계획(안)	소공원 조성계획(안)
	

※ 주차장의 경우 신촌지역 마포4구역 1지구에서 주차장 시설 전체에 대해 건축물 기부채납 예정이며 향후 건축계획 변경 등에 따라 주차장의 면적·형태는 조정될 수 있음

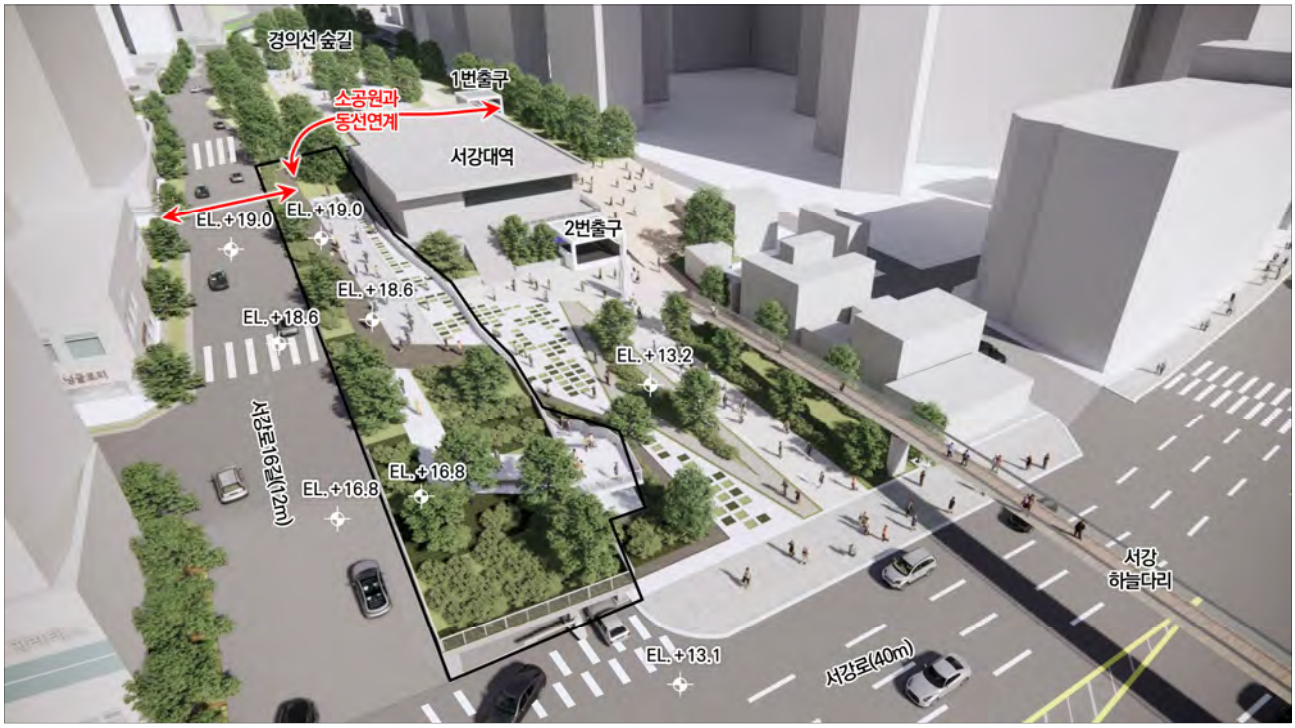
▌소공원 및 주차장 조성예시도1



▌소공원 및 주차장 조성예시도2



▌소공원 및 주차장 조성예시도3

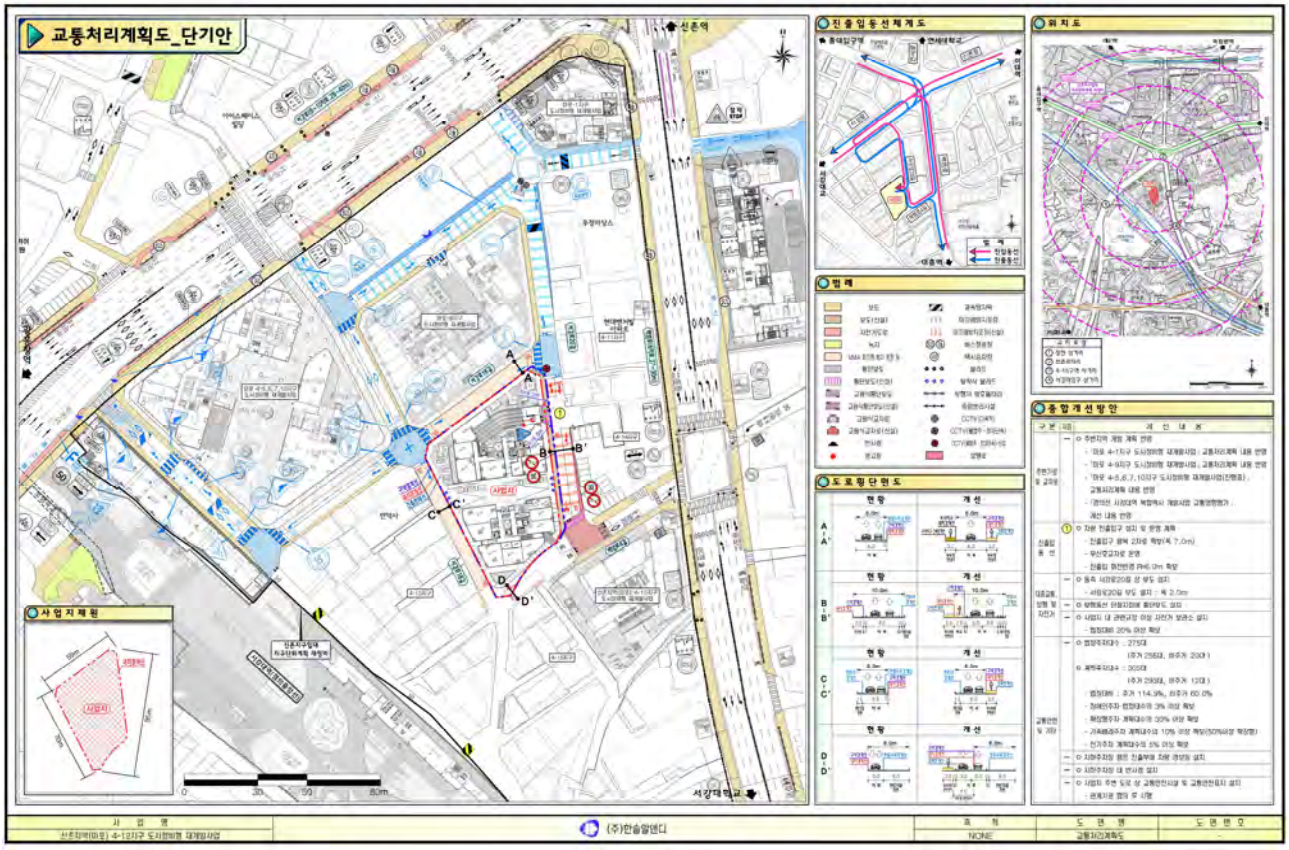


10. 교통처리에 관한 계획

가. 주차장

- 부설주차장 설치는「서울시 주차장 설치 및 관리조례」,「서울시 마포구 주차장 설치 및 관리 조례」,「주택건설기준 등에 관한 규정」,「서울시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」에 따름

[교통처리계획도]



11. 경관 및 환경친화요소에 관한 계획

가. 경관특화에 관한 계획

1) 기본방향

- 경의선숲길과 마포가 지닌 연결, 다채로움, 조화들이 공존하는 상징성 부여
- 주변 건축물의 다양한 외관 및 색채와 조화를 이루는 단아하고 미학적인 입면계획을 통하여, 인접 사업시행지구와 조화로운 경관 요소 도입

● *CHECK POINT 1 : 율동감 있는 입면 분절을 통해 조화로운 경관 조성*

- 하나의 큰 매스를 두 개의 매스로 분절하여 위압감 해소
- 두 개의 다른 매스에 각기 다른 입면 요소 사용으로 다채로운 도시 경관 수용

● *CHECK POINT 2 : 인접한 시행지구와의 일조 및 인동간격을 고려한 건축배치 계획*

- 인동간격을 고려한 배치계획으로 프라이버시 증대 및 거주민 주거환경 개선

● *CHECK POINT 3 : 저층부 특화디자인을 통한 생동감 있는 도시경관 형성*

- 도시의 활동적인 삶을 반영 및 연출
- 저층부 위압감 없는 휴먼스케일 계획

[휴먼스케일의 저층부 계획]



12. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 대상지 주변의 고층 빌딩군과 통일된 경관이미지를 연출하고 이면부 저층지역과의 스카이라인의 흐름을 자연스럽게 유도	-
재난방지	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 화재에 대한 종합적 방재계획 수립 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제하도록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-

(이 하 여 백)

13. 지구별 정비계획

가. 정비계획 결정

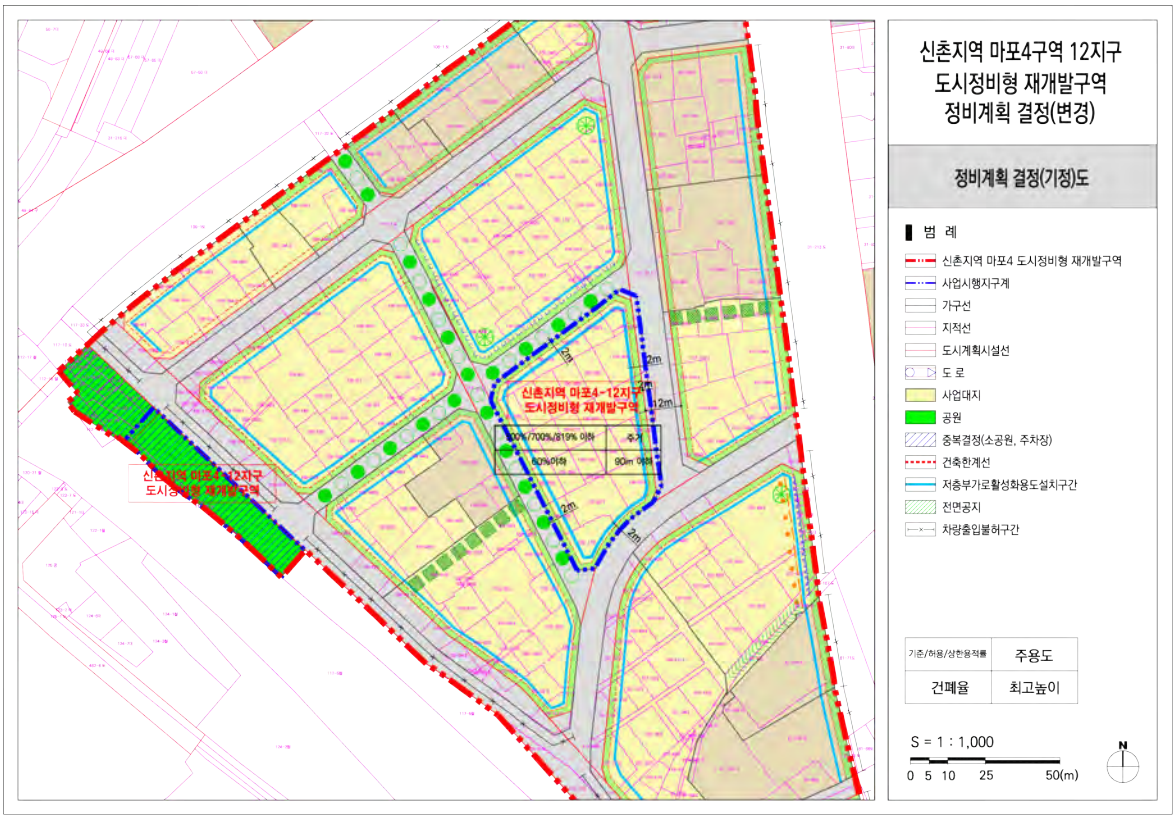
1) 신촌지역 마포4구역 12지구

■ 기정

구분	내용	비고
시행면적	• 4,115.2㎡	-
대지면적	• 3,052.5㎡	-
순부담률	• 25.8%	-
주용도	• 주거	-
건폐율	• 60% 이하	-
용적률	• 500% / 700% / 819%	-
높이	• 90m 이하	-
건축선	• 건축한계선 : 2m - 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길	-
기타사항	• 저층부 가로활성화용도 설치 - 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길 • 지상 3층 지정용도 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소 - 청년창업지원시설 면적 : 489.0㎡	-

※ 청년창업지원시설 면적은 부대시설 면적을 포함한 면적으로 추후 건축심의 등에 따라 조정될 수 있으며 허용용적률 인센티브량(도시경제활성화 20%)를 충족하기 위해 최소 488.4㎡ 이상 확보해야함

〈정비계획 결정도(기정)〉

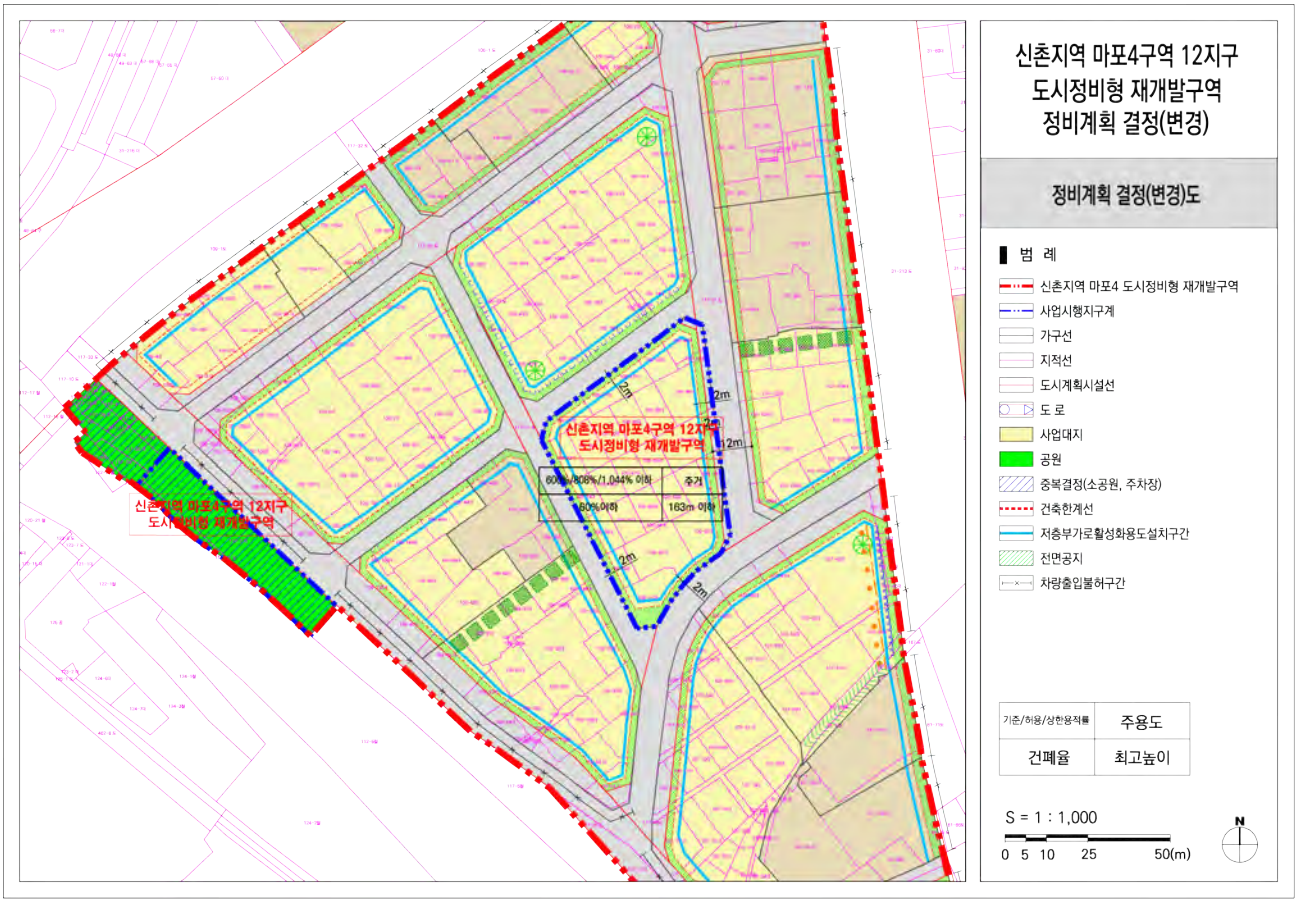


■ 변경(안)

구분	내용	비고
시행면적	• 4,115.2㎡	-
대지면적	• 3,052.5㎡	-
순부담률	• 25.8%	-
주용도	• 주거	-
건폐율	• 60% 이하	-
용적률	• 600% / 808% / 1,044%	변경
높이	• 163m 이하	변경
건축선	• 건축한계선 2m : 서강로20길, 서강로18길, 백범로4길 ※ 백범로4길 가각부의 경우 관련도면을 따름	변경
기타사항	• 저층부 가로활성화용도 설치 - 백범로4길, 서강로20길, 서강로18길 • 지상 3층 지정용도 : 제2종근린생활시설 중 직업훈련소 - 청년창업지원시설 면적 : 489.0㎡ • 지하 1층 ~ 지상 3층 지정용도 : 문화 및 집회시설 중 미술관 - 미술관 면적 : 1,272.0㎡	변경

※ 청년창업지원시설 및 미술관 면적은 부대시설 면적을 포함한 면적으로 추후 건축심의 등에 따라 조정될 수 있음
※ 미술관은 박물관 및 미술관 진흥법 시행령 별표2 등록요건 기준에 따라 100㎡이상의 전시실을 확보하도록 계획

〈정비계획 결정도(변경)〉



6 건축계획

1. 신촌지역 마포4구역 12지구

가. 설계 개요

■ 기정

구 분	내 용		
대 지 면 적	3,052.50㎡		
건 축 면 적	1,831.19㎡		
연 면 적	전체	지상층	지하층
	36,093.88㎡	24,999.29㎡	11,094.59㎡
용도별 면적	구 분	면적	비율
	공동주택	24,482.33㎡	67.83%
	오피스텔	7,706.64㎡	21.35%
	근린생활시설	3,904.92㎡	10.82%
	소 계	36,093.88㎡	100.00%
건 폐 율	계획 : 59.99%	법정 : 60%이하	
용 적 률	계획 : 818.98%	법정 : 허용 700%, 상한 819%이하	
건 축 규 모	지하5층 ~ 지상24층		
주 차 대 수	계획 : 224대 - 주거 215대, 비주거 9대	법정 : 221대 - 주거 208대, 비주거 13대 이하	
조 경 면 적	계획 : 459.49㎡(대지면적의 15.05%)	법정 : 457.87㎡(대지면적의 15.00%)	
공 개 공 지	계획 : 178.25㎡(대지면적의 5.84%)	법정 : 152.63㎡(대지면적의 5.00%)	

■ 변경(안)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="4">내 용</th></tr>
<tr><td>대 지 면 적</td><td colspan="4">3,052.50㎡</td></tr>
<tr><td>건 축 면 적</td><td colspan="4">1,698.92㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">연 면 적</td><td>전체</td><td colspan="2">지상층</td><td>지하층</td></tr>
<tr><td>47,611.95㎡</td><td colspan="2">32,467.47㎡</td><td>15,144.48㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="7">용도별 면적</td><td>구 분</td><td colspan="2">면적</td><td>비율</td></tr>
<tr><td>공동주택</td><td colspan="2">42,811.85㎡</td><td>89.92%</td></tr>
<tr><td>근린생활시설</td><td colspan="2">3,038.52㎡</td><td>6.38%</td></tr>
<tr><td>창업지원센터</td><td colspan="2">489.42㎡</td><td>1.03%</td></tr>
<tr><td>미술관</td><td colspan="2">1,272.16㎡</td><td>2.67%</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td colspan="2">47,611.95㎡</td><td>100.00%</td></tr>
<tr><td>건 폐 율</td><td colspan="2">계획 : 55.66%</td><td colspan="2">법정 : 60%이하</td></tr>
<tr><td>용 적 률</td><td colspan="2">계획 : 1,043.98%</td><td colspan="2">법정 : 허용 808%, 상한 1,044%이하</td></tr>
<tr><td>건 축 규 모</td><td colspan="4">지하7층 ~ 지상43층</td></tr>
<tr><td>주 차 대 수</td><td colspan="2">계획 : 305대
- 주거 293대, 비주거 12대</td><td colspan="2">법정 : 275대
- 주거 255대, 비주거 20대 이하</td></tr>
<tr><td>조 경 면 적</td><td colspan="2">계획 : 459.49㎡(대지면적의 15.05%)</td><td colspan="2">법정 : 457.87㎡(대지면적의 15.00%)</td></tr>
</table>

나. 건축 조감도



[건축물 조감도(기정)]



[건축물 조감도(변경)]

다. 용적률 인센티브 부여량 산출근거

■ 기정

<table>
<tr><th>구분</th><th>목표</th><th>인센티브대상</th><th>요건</th><th>산정
방식</th><th>완화량또는
보상계수</th><th>적용량</th><th>계획량</th></tr>
<tr><td rowspan="3">의
무</td><td>친환경
개발</td><td>녹색건축물인증,
건축물에너지
소비총량제,
신재생에너지이용시설</td><td>〈친환경개발기준 : 일반상업지역 예시〉
<table>
<tr><th>연면적</th><th>1만㎡ 이상</th><th>3천㎡이상~1만㎡미만</th><th>3천㎡미만</th></tr>
<tr><td>녹색
건축물</td><td>그린1등급
(최우수)</td><td>그린2등급
(우수)</td><td rowspan="4">서울시
녹색건축
설계기준
적용</td></tr>
<tr><td>에너지
총량</td><td>240
(kWh/㎡·y)</td><td>260
(kWh/㎡·y)</td></tr>
<tr><td>신재생
에너지</td><td>11%이상(비주거)
7%이상(주거)</td><td>10%이상(비주거)
6.5%이상(주거)</td></tr>
</table>
※ 신재생에너지비율은 에너지총량을 줄인만큼 서울시
녹색건축물 설계기준상 성능대체비율에 따라 완화가능</td><td colspan="2">기준등급 준수시
허용용적률 총량의
1/2 부여</td><td>최대
100%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">역사보전</td><td>옛길/물길
복원 및 재현</td><td>역사도심 기본계획에서 정한 관리지침(Guidline)에 적합하게 조성 시</td><td rowspan="2">정량
부여</td><td rowspan="2">50%</td><td rowspan="3">최대
50%</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>지정문화재 및
등록문화재</td><td>문화재보호법상 지정 및 등록문화재 보전 시</td></tr>
<tr><td>역사흔적남기기</td><td>역사적가치가 있는 건축물(시설물포함) 및 지역유래 등
스토리텔링을 위한 전시공간 유치 등 위원회에서 보전가치가
있다고 인정하는 경우</td><td>정률
부여</td><td>0.25</td></tr>
<tr><td rowspan="7">계
획
유
도</td><td rowspan="3">도시경제
활성화</td><td rowspan="3">지역별
도시경제 활성화
유도 용도</td><td>업무전용빌딩(업무시설 50% 이상 복합하는 경우에 한함)
설치시(단, 오피스텔 제외</td><td colspan="2" rowspan="2">업무복합비율에
비례하여 최대 50%</td><td rowspan="3">최대
100%</td><td rowspan="3">20%</td></tr>
<tr><td>사회혁신창조클러스터를 활용한 신성장산업육성을 위한 시설
도입시
- 서울크리에이티브랩, 사회혁신센터, 마을공동체 지원센터 등</td></tr>
<tr><td>대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입시</td><td>정률
부여</td><td>0.25</td></tr>
<tr><td>생활SOC
문화인프라</td><td>생활SOC, 공연장. 박물관.
미술관, 영화상영관 등</td><td>도서관, 주차장, 노인여가, 복지시설, 공공체육시설,
청소년아동시설, 보육시설, 일자리창출공간,
공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상,
영화진흥법 등록대상</td><td>정률
부여</td><td>0.2</td><td>최대
30%</td><td></td></tr>
<tr><td>주거안정</td><td>장기일반민간임대주택</td><td>임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입
(전용60㎡이하, 전체 연면적의 20%이상 도입 시)</td><td>정량
부여</td><td>50%</td><td>최대
50%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">공익시설</td><td>건축물내 공익시설</td><td>소규모기업의 다양한 활동공간(개방형라운지 등)을
제공하는 시설 도입 시</td><td rowspan="3">정률
부여</td><td rowspan="3">0.1</td><td rowspan="3">최대
50%</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>특정층(최상층) 개방</td><td>재생관리지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된
공공공간(전망대 로비) 조성 시</td></tr>
<tr><td>실내 공개공지</td><td>재생관리지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내공개공지 도입 시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">보행가로
활성화</td><td>저층부가로활성화용도</td><td>재생관리지침에 따라 가로활성화 용도 도입 시</td><td rowspan="2">정량
부여</td><td rowspan="2">30%</td><td rowspan="2">최대
50%</td><td rowspan="2">50%</td></tr>
<tr><td>무장애도시 조성</td><td>장애물 없는 생활환경인증제도 시행지침 상 우수등급 인증 시</td></tr>
<tr><td>공공보행통로 등
(지하보행통로포함)</td><td>재생관리지침에 따라 적합하게 조성 시</td><td>정률
부여</td><td>2</td><td>최대
30%</td><td></td></tr>
<tr><td>안전방재</td><td>방재관련시설</td><td>재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시</td><td>정량
부여</td><td>30%</td><td>최대
30%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="2">총 계</td><td colspan="2">최대 200%</td><td colspan="2">계획 200.02%</td><td colspan="2">적용 200%</td></tr>
</table>

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 허용 인센티브 항목 추가 적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

※ 친환경기준은 용도지역에 따라 차등적용 운영

■ 변경(안)

목적	목표	인센티브 대상	요 건	산정 방식	완화량 또는 보상계수	적용량	계획량
계획 유도	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형 녹지 20% 설치 시	정량 부여	50%	최대150%	
			지구별 개방형녹지 20%초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률 부여	1		
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조성시	정량 부여	50%	최대50%	
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발 시	정량 부여	100%	최대100%	
	친환경 개발	**신재생에너지 의무확보기준 초과설치**	**신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)**	**정량 부여**	**20%**	**최대20%**	**20%**
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량 부여	20%	최대20%	
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률 부여	0.4	최대200%	
		예식장					
		시니어주택	시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법) (지상부 연면적의 20%이상 도입 시)	도입면적에 따라 최대 200%			
	도시경제 활성화	**지역별 도시경제활성화 유도 용도**	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	**지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4 최대 100%**			**38.5%**
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시				
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시				
			전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시				
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시				
			관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시	호텔복합비율에 따라 최대 100%			
			업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%			
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설	정률부여	0.4	최대100%	
	문화 인프라	**공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등**	**공연법 등록대상, 박물관 및 미술관 진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상**	**정률부여**	**0.4**	**최대100%**	**100%**
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량부여	50%	최대50%	
	공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	정률부여	0.2	최대50%	
		실내 공개공간	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시				
		저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시		0.3		
	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2.0	최대30%	
		가로지장물 이전/지중화	**가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단 지상 전주·전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용**	**정률부여**	**3.0**	**최대100%**	**29.5%**
			지하철 출입구 이전 시		2.0	최대100%	
	안전·방재	**방재 관련시설**	**옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무**	**정량부여**	**20%**	**최대20%**	**20%**
		상·하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※ 정비기반시설(상·하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용시 상한용적률 인센티브 적용 불가	정비물량(연장)에 따라 최대 20%			
	세입자대책	순환형 정비사업	순환형 정비사업 추진 시	수용비율에 따라 최대 200%			
	역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	최대50%	
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	최대50%	
총 계		최대 280%	계획 208%	208% 적용			

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능
※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적/대지면적) × 보상계수
※ 공익시설의 의무개방 유지 관리방안
- 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)
- 완공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행시 이행강제금 등 부과
※ 호텔 도입, 가로지장물 이전 허용용적률 인센티브 적용 시 서울시 도시계획조례 제51조 제2항에 따른 용적률 완화 적용 불가
※ 정비기반시설(상, 하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가

1) 첨부1 : 친환경개발

▌친환경개발 : 신재생에너지 의무확보 기준 초과 설치

구 분	인센티브 대상	요건	완화량 또는 보상계수	완화량 산정	
				산정식	결과
친환경 개발	신재생에너지 의무확보기준 초과설치	신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열비율 10%이상 도입시)	정량부여 (최대 20%)	[주거] • 10.5%(의무)×1.15 = 12.075% → 20.2% 적용 [비주거] • 13.5%(의무)×1.15 = 15.525% → 15.8% 적용	38.5%

▌용적률 인센티브 산정

구 분	주거	비주거	비 고
신재생에너지 의무설치비율	10.5%이상 ([다]기준)	13.5%이상 ([다]기준)	
의무설치기준 15%추가	10.5% × 1.15 = 12.075%	13.5% × 1.15 = 15.525%	
계획량	20.20%	15.80%	

구분		관련 법규 기준 서울특별시 녹색건축물 설계기준 일부개정고시 (시행 2025.01.02.)	
신재생에너지 공급 의무 비율	주거	[가] 1,000세대 이상	26년 기준 : 11.5%이상
		[나] 300~1,000세대	26년 기준 : 11.0%이상
		[다] 30~300세대	26년 기준 : 10.5%이상
	비주거	[가] 연면적 10만㎡이상	26년 기준 : 15.5%이상
		[나] 연면적 1만~10만㎡미만	26년 기준 : 14.5%이상
		[다] 연면적 3천~1만㎡미만	26년 기준 : 13.5%이상

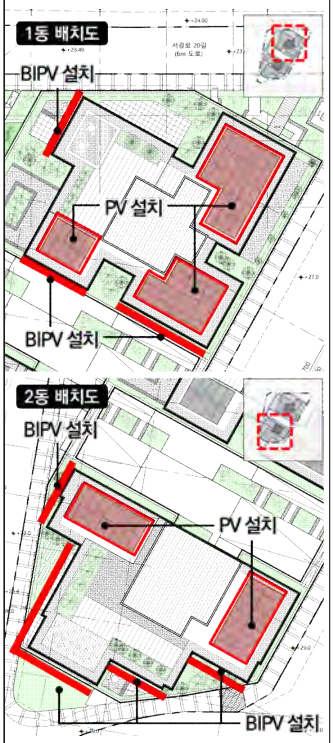
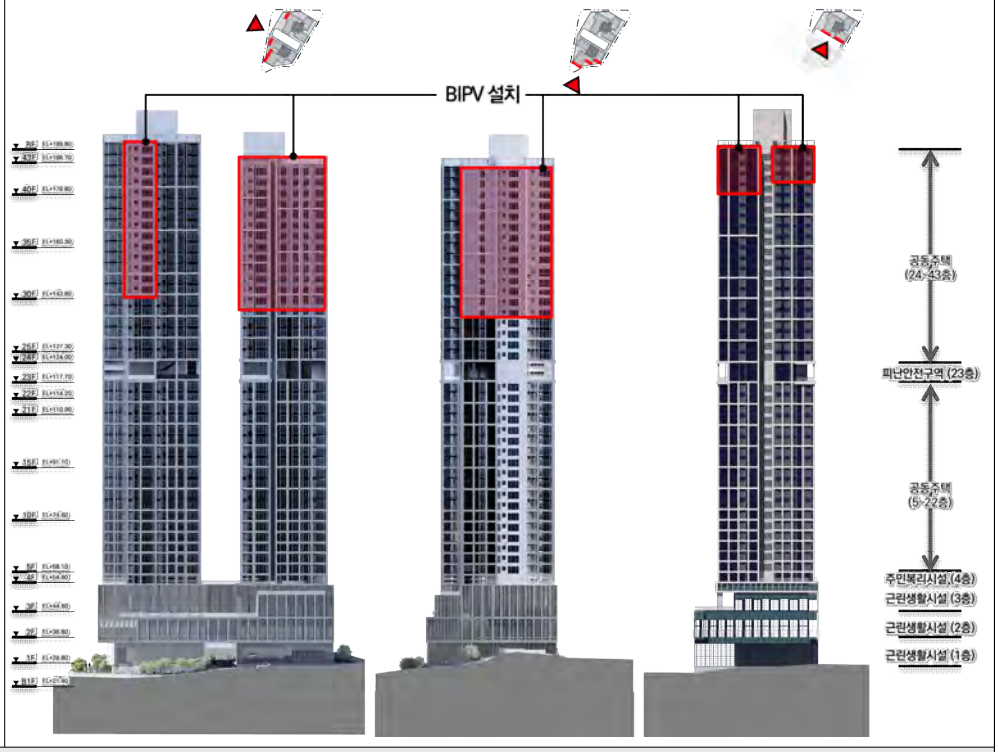


▌신재생에너지 적용사항(주거)

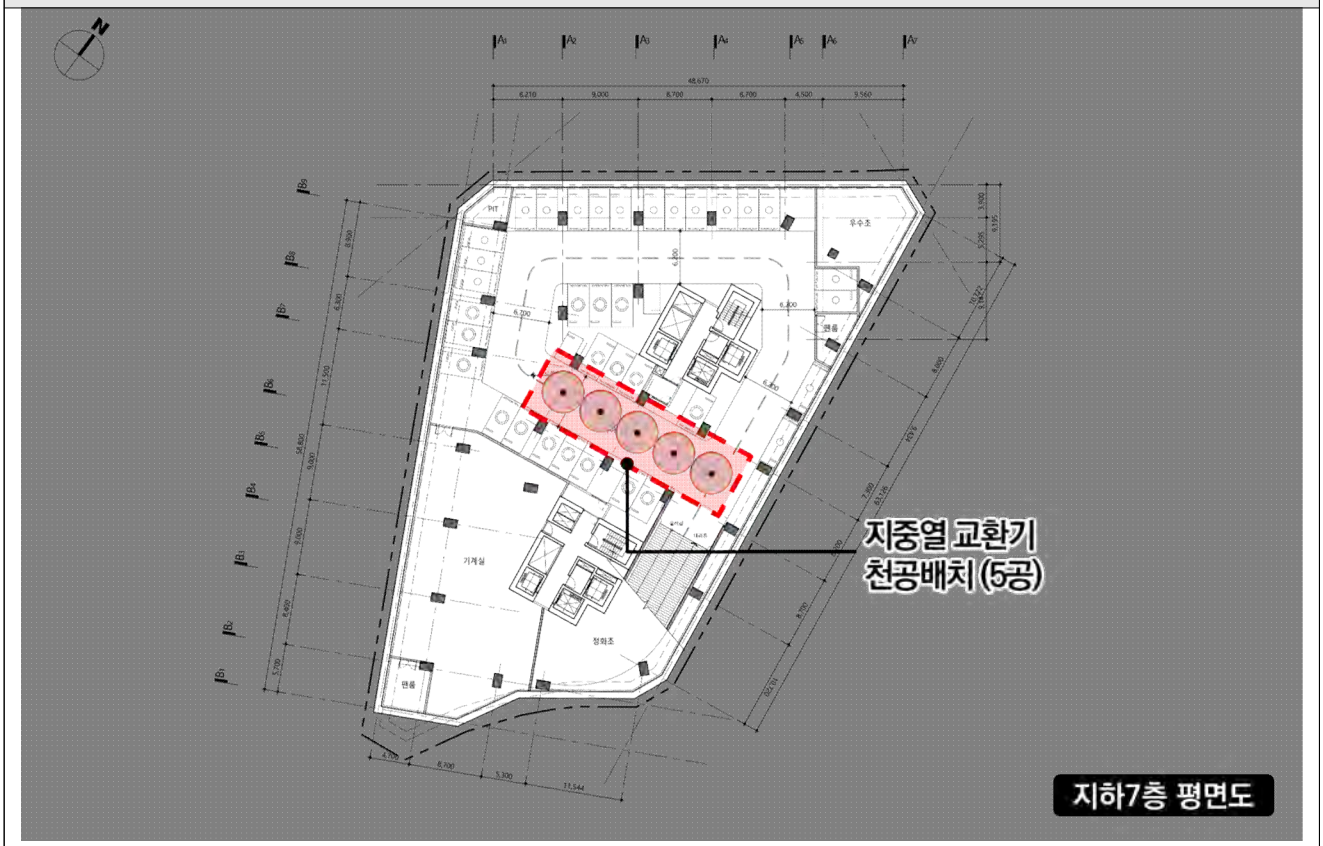
신재생에너지원		단위에너지 생산량 (kWh/kW.yt)	원별 보정계수	원별설치규모 (kW)	원별신재생에너지 생산량 (kWh/yr)	원별신재생에너지 공급비율 (%)
태양광	PV	1,358	0.85	55.10	71,084.51	1.05
	BIPV	923	6.12	265.20	1,300,683.48	19.15
계 획					1,371,767.99	20.20

▌신재생에너지 적용사항(비주거)

신재생에너지원		단위에너지 생산량 (kWh/kW.yt)	원별 보정계수	원별설치규모 (kW)	원별신재생에너지 생산량 (kWh/yr)	원별신재생에너지 공급비율 (%)
태양광	BIPV	923	6.12	44.00	248,545.44	12.86
지열	수직밀폐형	864	1.26	52.10	56,718.14	2.94
계 획					305,263.58	15.80

PV	BIPV
	

지열



- 지열하트펌프 1대 적용 (냉방용량 55.847KW, 난방용량 55.528.KW)
- 기계실 : 약 3.5m, 2m 필요 (지열히트펌프 1대, 지열순환펌프 2대(예비1대 포함), 지열팽창탱크)
- 지중열교환기 : 수직밀폐형 200m 5공 (이격거리 5m)

2) 첨부2 : 도시경제활성화&문화인프라

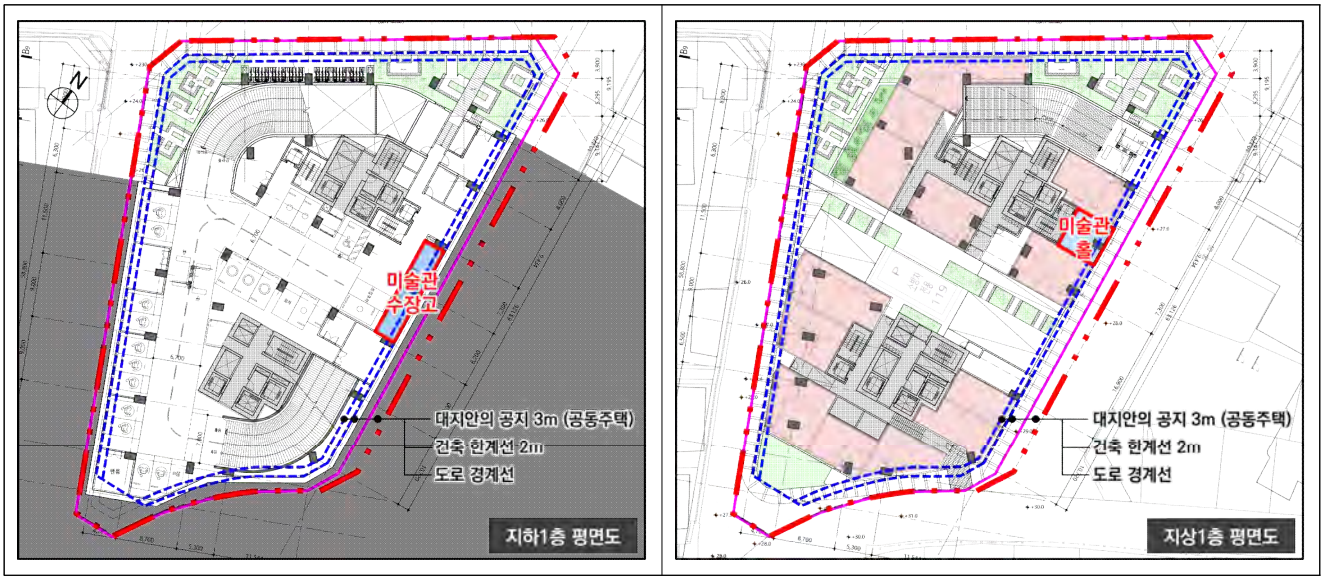
▌도시경제활성화&문화인프라 유도 : 청년창업지원시설, 미술관 도입

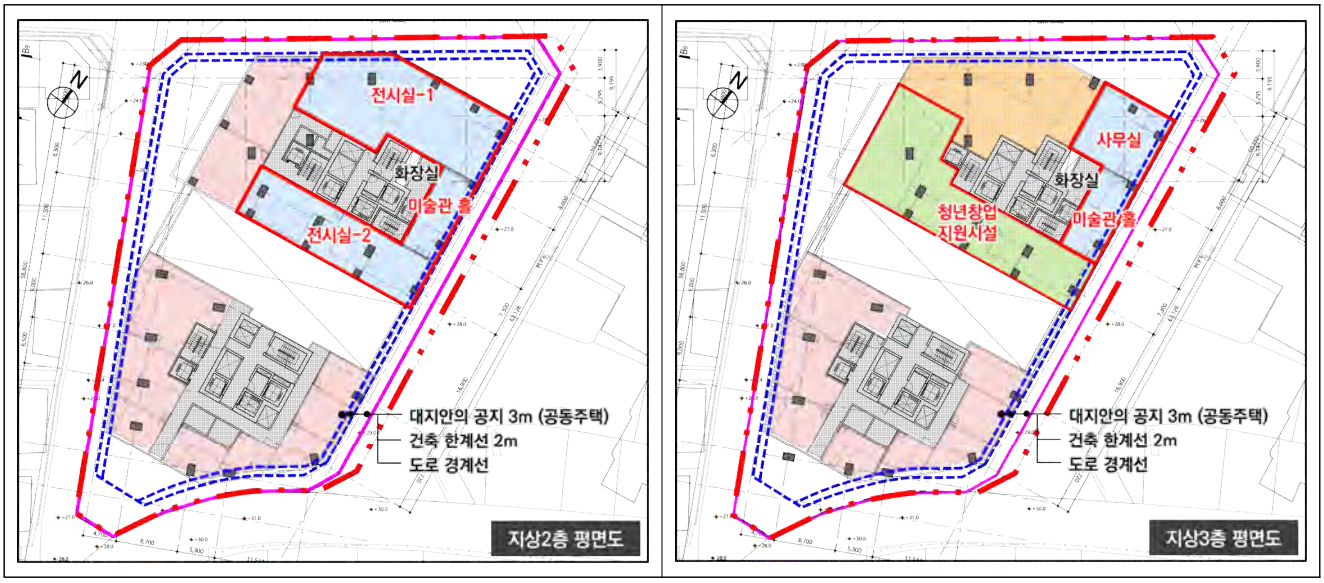
구 분	인센티브 대상	요건	완화량 또는 보상계수	완화량 산정	
				산정식	결과
도시경제 활성화	지역별 도시경제 활성화 유도 용도	대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시	정률부여 0.4 (최대 100%)	• 청년창업지원시설 공급 • 기준용적률×(도입시설면적÷대지면적)×0.4 = 600%×(489.42㎡÷30,52.5㎡)×0.4	38.5%
문화 인프라	공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등	공연법 등록대상, 박물관 및 미술관진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상	정률부여 0.4 (최대 100%)	• 미술관 시설 공급 • 기준용적률×(도입시설면적÷대지면적)×0.4 = 600%×(1,272.16㎡÷30,52.5㎡)×0.4	100%

※ 청년창업지원시설 및 미술관 면적은 부대시설 면적을 포함한 면적으로 추후 건축심의 등에 따라 조정될 수 있음
※ 미술관은 박물관 및 미술관 진흥법 시행령 별표2 등록요건 기준에 따라 100㎡이상의 전시실을 확보하도록 계획

▌통합계획(안)







▌운영계획(안)

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">내용</th></tr>
<tr><th>청년창업지원시설</th><th>미술관</th></tr>
<tr><td rowspan="2">시설 개요</td><td>면적</td><td>• 연면적 489.42㎡
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">면적(㎡)</th></tr>
<tr><th>전용</th><th>공용</th><th>기타공용</th><th>합계</th></tr>
<tr><td>지하층</td><td>-</td><td>-</td><td>42.19</td><td>42.19</td></tr>
<tr><td>지상3층</td><td>358.91</td><td>41.19</td><td>47.13</td><td>447.23</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>358.91</td><td>41.19</td><td>89.32</td><td>489.42</td></tr>
</table></td><td>• 연면적 1,272.16㎡
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="4">면적(㎡)</th></tr>
<tr><th>전용</th><th>공용</th><th>기타공용</th><th>합계</th></tr>
<tr><td>지하1층</td><td>-</td><td>88.97</td><td>253.13</td><td>342.10</td></tr>
<tr><td>지상1층</td><td>-</td><td>48.14</td><td>-</td><td>48.14</td></tr>
<tr><td>지상2층</td><td>518.50</td><td>133.20</td><td>68.09</td><td>719.79</td></tr>
<tr><td>지상3층</td><td>114.18</td><td>32.95</td><td>15.00</td><td>162.13</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>632.68</td><td>303.26</td><td>336.22</td><td>1,272.16</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>세부용도</td><td>일자리상담실, 공유오피스, 공동작업장 등</td><td>전시공간, 수장고, 행정지원실, 공공편의실 등</td></tr>
<tr><td colspan="2">운영주체</td><td colspan="2">• 사업시행자((주)건사리테일앤에스테이트), 운영사(아트디와이)
- 창업지원센터 조성, 미술관 설립 및 등록 완료 후 5년간 사업시행자가 직접 운영
- 이후 운영을 위해 MOU가 체결된 아트디와이(운영사)에 위탁 운영
- 마포구청 및 관련 공공기관과의 협의를 통해 전문적인 운영체계 구축</td></tr>
<tr><td colspan="2">공급대상</td><td>• 홍대-신촌-마포 인근에서 활동하는 문화산업 및 예술 활동의 특화된 청년인구 중 예비창업을 기획 또는 준비하는 만 39세 이하 청년
• 일자리 상담 및 멘토링 케어 등이 필요한 청년인구 대상</td><td>• 홍대-신촌-마포를 잇는 문화 벨트의 핵심 플랫폼으로서 신진 작가 발굴 및 창작 활동 지원
• 주변 대학생 및 지역 주민들에게 일상 속 수준 높은 현대미술을 접할 수 있는 개방형 문화 쉼터 제공</td></tr>
<tr><td colspan="2">기타</td><td colspan="2">• 지속가능한 관리 및 운영체계 구축
- 전문 인력(전문상담사, 관리인, 전문 큐레이터 등) 항시 상주
- 카페 및 아트숍 수익 일부를 작가 후원금으로 사용
- 마포구청 및 인근 대학, 문화기관과의 민·관 거버넌스 운영체계 구축</td></tr>
<tr><td colspan="2">기대효과</td><td colspan="2">• 청년 창업 증대 및 일자리 창출
• 청년인구 재정착 및 청년 커뮤니티 확대
• 시민들의 문화활동 기회 확대
• 관광객 유치에 따른 지역 상권 활성화
• 지역 공동체 활성화 및 지속가능한 문화생태계 구축</td></tr>
</table>

※ 청년창업시설&미술관 도입 배경

가) 시설 현황

- 대상지 주변으로 대학 입지 및 높은 청년인구 활동으로 청년인구를 대상으로 한 창업지원시설과 신촌·홍대를 중심으로 활동하는 청년 예술가 등을 위한 미술관 공급



창업지원시설 현황

구분	기관명	시설유형	위치
1	서울디자인창업센터	지역시설	마포구
2	청년창업 꿈터	지역시설	서대문구
3	서울창업허브 공덕	광역시설	마포구
4	제2서울핀테크랩	지역시설	마포구

청년인구(20~39세) 비율 현황

42.1% (대상지 대흥동) > 29.2% (서울시)

대상지 주변으로 높은 청년인구 거주비율 보유

신촌역 일대 대학생인구

구분	대학명	총 재학생수	미술·예술 관련 학과수
1	홍익대	약22,000명	11개 학과
2	서강대	약11,000명	2개 학과
3	연세대	약33,000명	2개 학과
4	이화여대	약23,000명	10개 학과
5	추계예대	약 1,500명	5개 학과
합 계		약90,500명	3개 학과

미술관&갤러리 현황

구분	기관명	면적(㎡)
1	갤러리 지하	66.88
2	아줄레주 갤러리	124.32
3	루에노 갤러리	202.05
4	갤러리 메종되브르	56.36
5	아트한 갤러리	109.12
6	홍대 현대미술관	1,541.0
7	갤러리 이트리움	64.43
8	해청미술관	142.95
9	아트레온 갤러리	1,029.29
합 계		3,336.4

소규모 갤러리 위주 공급

아트레온 갤러리(공연장), 홍대 현대미술관을 제외한 갤러리 평균 면적 109㎡

나) 미술관련 학과 현황

- 대상지 반경 1.5km 권역 내 4개 대학(서강대, 홍익대, 연세대, 이화여대)의 미술 관련 학과(미술, 디자인, 미디어 등)는 총 25개로 파악됨
- 그 외 인접 대학(경기대, 추계예술대)의 미술관련 학과 6개 분포



홍익대학교 현황

구분	학과명
1	금속조형디자인과
2	도예유리과
3	동양화과
4	시각디자인과
5	산업디자인과
6	목조형가구학과
7	섬유패션디자인과
8	예술학과
9	조소과
10	판화과
11	회화과

연세대학교 현황

구분	학과명
1	통합디자인학과

이화여자대학교 현황

구분	학과명
1	동양화
2	서양화
3	조소
4	도자예술
5	공간디자인 전공
6	시각디자인 전공
7	산업디자인 전공
8	영상디자인 전공
9	섬유패션학부
10	섬유예술 전공
11	패션디자인 전공

추계예술대학교 현황

구분	학과명
1	동양화
2	서양화/현대미술
3	판화미디어
4	콘텐츠비즈니스
5	메타콘텐츠

서강대학교 현황

구분	학과명
1	미디어&엔터테인먼트학과
2	아트&테크놀로지학과

경기대학교(서울캠) 현황

구분	학과명
1	애니메이션학과

다) 상위계획과의 정합성 측면

- 상위계획(2030 생활권계획)상 신촌지역중심 일대는 청년 중심의 문화를 바탕으로 대학가 활성화가 필요한 지역

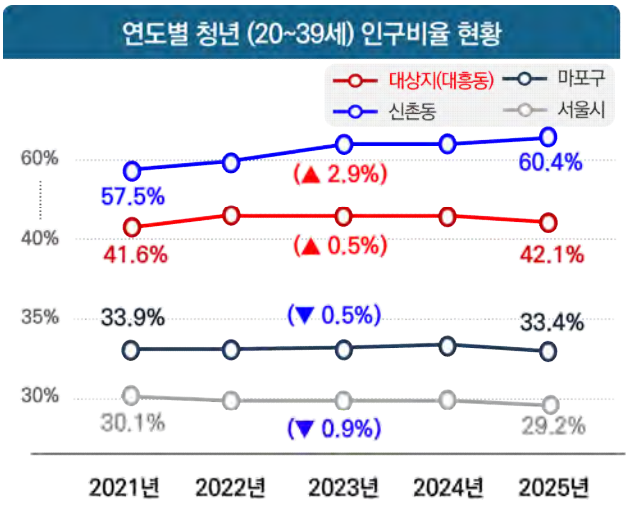




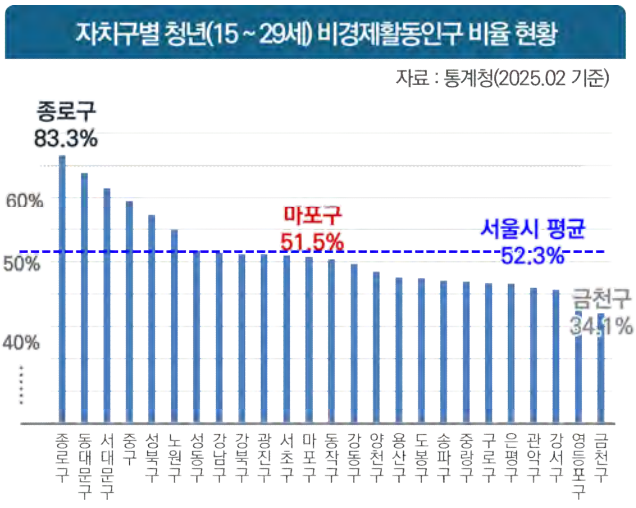
신촌 일대 대학문화 중심지의 상권정비 및 청년지원을 통한 신촌지역 일대활성화

라) 인구특성 측면

- 마포구는 청년인구비율은 지속적으로 증가하나 비경제활동인구 비율은 서울시 평균보다 높은 지역으로 지역 청년들의 취업역량 강화 필요



- 서울시, 마포구 대비 약 10%p 높은 청년인구비율
- 신촌역 인근(대흥동, 신촌동) 높은 청년인구비율



- 마포구는 청년(15~29세) 비경제활동인구 51.5%으로 서울시 평균에 준하는 비경제활동인구 비율

마) 청년창업시설 공급 측면

- 2030생활권계획상 유사한 목표·전략을 지닌 타 자치구의 대학밀집지역 대비 대학생 인구당 청년창업시설 저조



〈신촌(마포) 도시정비형 재개발구역내 청년창업시설〉

구 분	연면적(㎡)
1-2지구	638.0
2-7지구	584.2
3-3지구	1,027.7
4-1지구	192.6
4-12지구	489.3
소 계	2,931.8



대학교	재학생(명)	반경 500m 내 청년창업지원시설 연면적(㎡)	2030생활권계획-서북권역 (아현지역생활권)
홍익대	약22,000명	① 2,987㎡	신촌일대 상권정비 및 청년창업 활성화를 통한 대학가 활성화
연세대	약33,000명	② 2,931.8㎡	
이화여대	약23,000명	③ 940㎡	
서강대	약11,000명	-	
소 계	약89,000명	6,858.8㎡	

대학교	재학생(명)	반경 500m 내 청년창업지원시설 연면적(㎡)	2030생활권계획-동북권역 (이문·휘경·회기지역생활권)
경희대	33,373명	④ 1,166㎡, ⑤ 10,058㎡	청소년, 대학생들을 대상으로한 진로체험 프로그램 확대
외대	19,858명	⑥ 1,890㎡	
시립대	11,762명	-	
삼육보건대	1,404명	-	
소 계	66,397명	13,114㎡	

(이 하 여 백)

3) 첨부3 : 안전·방재

▌안전·방재 – 방재관련시설

- 재생관리지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시

구 분	인센티브 대상	요건	완화량 또는 보상계수	완화량 산정	
				산정식	결과
안전·방재	방재 관련시설	정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시	정량부여 (20%)	• 정비유도지침에 따라 방재와 관련된 시설 설치 시 – 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함 4가지 항목 설치 → 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 상수·하수관거 설치	29.5%

빗물관리시설 필요 및 설치대책량 산출		
구분	값	비고
(A) 빗물분담량 주1)	5.5mm/hr	민간(대규모)일 경우 5.5mm/hr
(B) 대지면적	3,052.50㎡	–
(C) 녹지면적	197.76㎡	–
(D) 건축면적	1,698.92㎡	–
포화투수계수	0.01643m/hr	–
(E) 대책수립면적	2,933.84㎡	E = B–[C×(3÷5)]
(F) 필요 대책량	16.1㎥/hr	F = A×E÷1,000
설치 대책량 주1)	16.8㎥/hr	투수성포장설치(11.145㎥/hr) + 빗물 이용시설 설치(5.655㎥/hr)
필요 대책량 16.3㎥/hr 〈 설치 대책량 16.8㎥/hr (필요 대책량 대비 104.1% 계획)		

주1) 빗물분담량 및 빗물분담량 적용을 위한 평균포화투수계수 고시(서울시고시 제2014-14호)

주2) 옥상녹화 항목에 대하여 구체적 산정 후 추가 작성 예정

옥상녹화



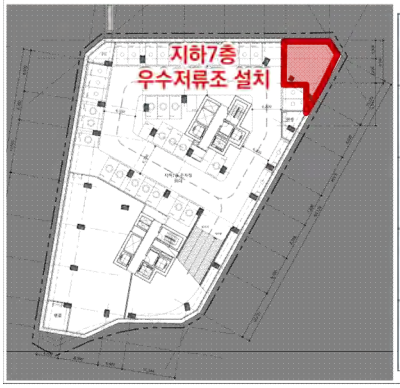
대상면적	985.51㎡
저장용량	49.3㎥
저장계수	0.05
이용시설 능력	2.825mm/hr
설계량	2.784㎥/hr

투수성 포장



대상면적	655.6㎡
비침투량	1.290㎥/㎡
단위설계 침투량	0.017㎥/hr·㎡
설계량	11.145㎥/hr

우수 저류조



대상면적	977.08㎡
저장용량	51.0㎥
저장계수	0.052
이용시설 능력	2.938mm/hr
설계량	2.871㎥/hr

상수·하수관거(접한도로) 개량



(이 하 여 백)

4) 첨부4

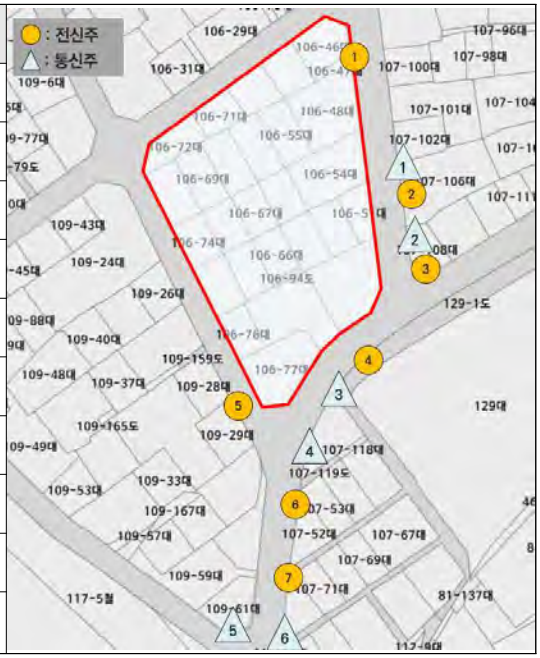
▌보행가로 활성화 - 가로지장물 이전/지중화

- 가로지장물 이전/지중화시 인센티브 부여

구 분	인센티브 대상	요건	완화량 또는 보상계수	완화량 산정	
				산정식	결과
보행가로 활성화	가로지장물 이전/지중화	가로지장물 이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전시	정률부여 3.0 (최대 100%)	• 인접 전신주(7주) 및 통신주(6주) 지중화 • 기준용적률×(도입시설면적÷대지면적)×3.0 = 600%×(50.0㎡÷3,052.5㎡)×3.0	29.5%

▌용적률 인센티브 산정

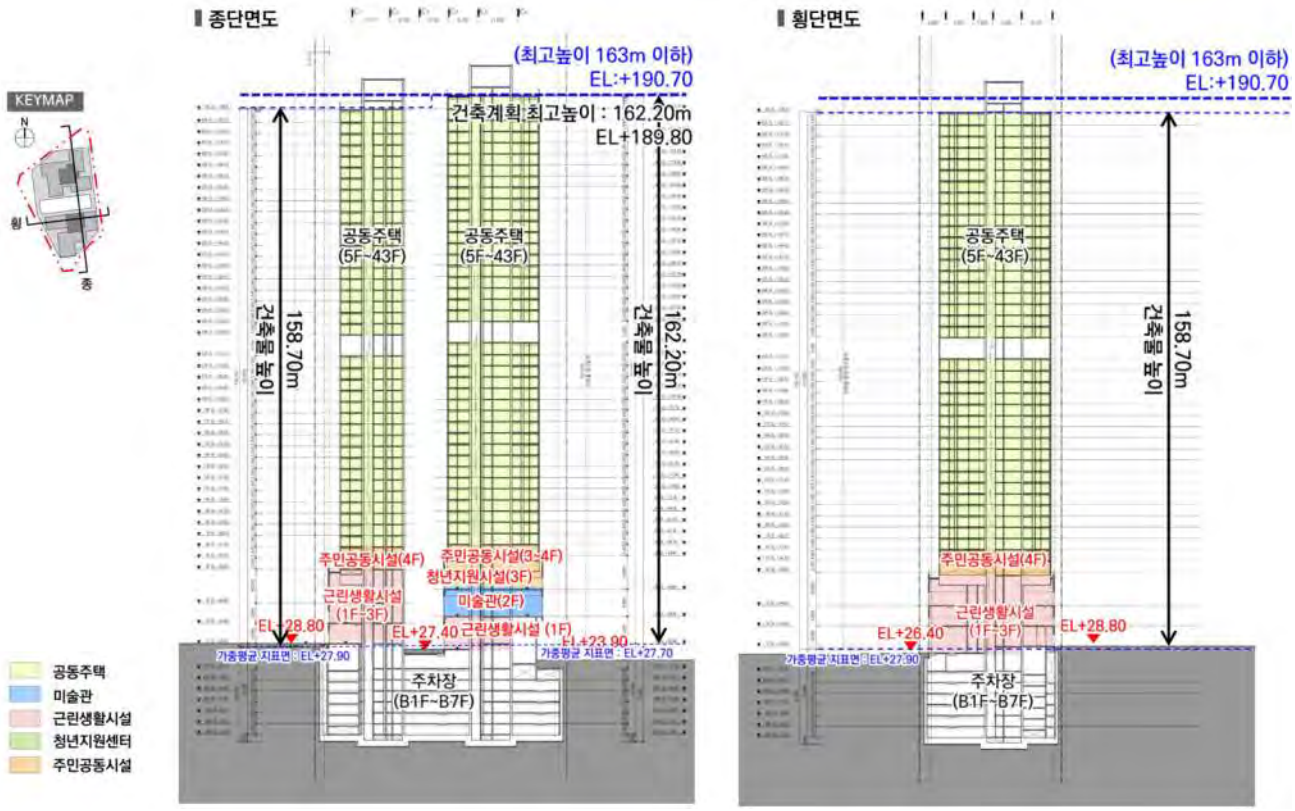
구분	내용		비고
① 전력설비 지중화작업 환산부지면적	개략공사비(원)	583,154,133	부가세 별도
	공시지가(원)	10,424,590	평균 공시지가(일반상업지역)
	부지가액(원)	20,849,180	공시지가 2배
	환산부지면적(㎡)	28.0	개략공사비 ÷ 부지가액
② 통신설비 지중화작업 환산부지면적	개략공사비(원)	459,206,793	부가세 별도
	공시지가(원)	10,424,590	평균 공시지가(일반상업지역)
	부지가액(원)	20,849,180	공시지가 2배
	환산부지면적(㎡)	22.0	개략공사비 ÷ 부지가액
총 환산부지면적(㎡)		50.0	①+②
인센티브량		29.5%	-



※ 부지가액은 건축허가 시점에 따라 변경될 수 있음(2개의 감정평가기관이 평가한 단위면적당 감정평가액의 산술평균값 적용)
※ 가로지장물 지중화에 따른 인센티브는 향후 공사비 변동 등에 따라 그 산정값이 변경될 수 있음
※ 공사비 단가 출처 : 한국전력공사 및 KT



[건축물 배치도(변경)]



[건축물 종, 횡단면도(변경)]



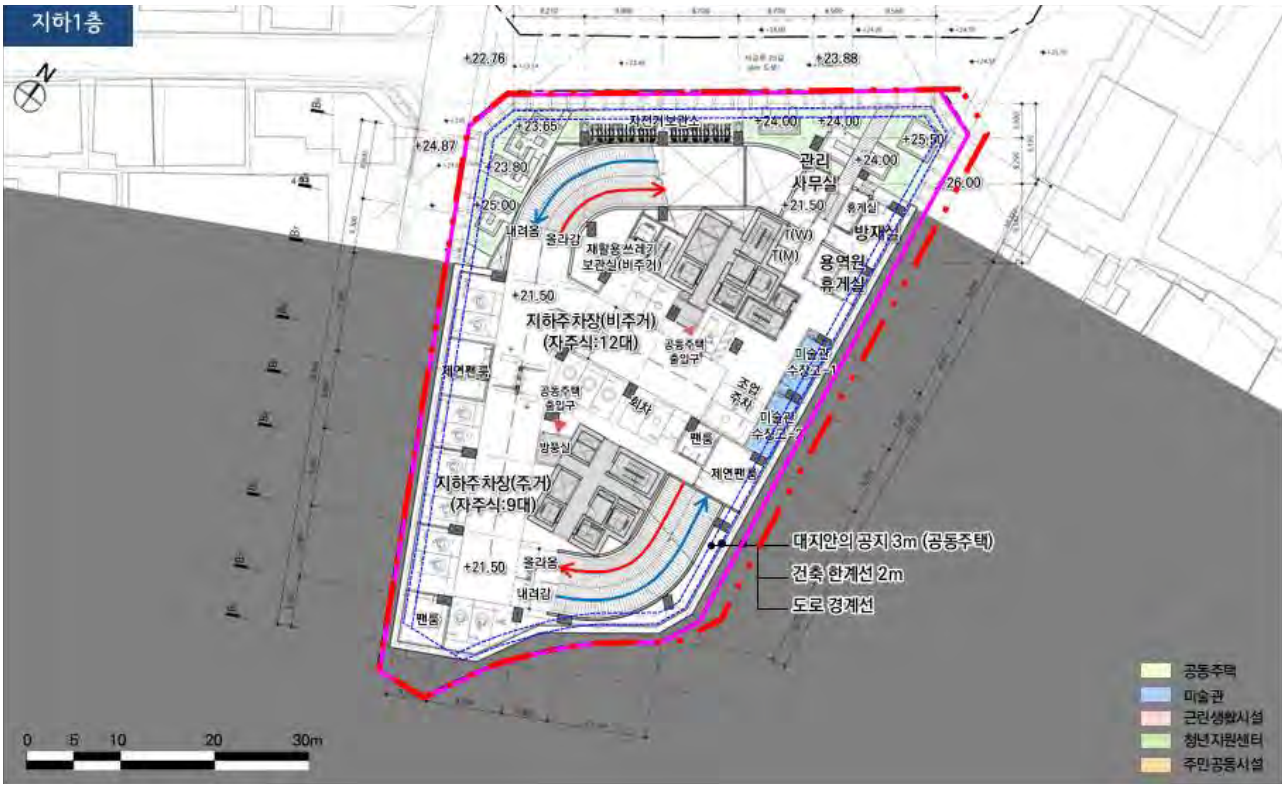
[지하 7층 평면도]



[지하 6층~지하3층 평면도]



[지하 2층 평면도]



[지하 1층 평면도]



[지상 1층 평면도]



[지상 2층 평면도]



[지상 3층 평면도]



[지상 4층 평면도]



[기준층(5~43층) 평면도]



[옥탑층 평면도]

Ⅶ

신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 시행지침

1 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 시행지침

1 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획 시행지침

제1장 총 칙

제 1 조 목 적

① 본 정비계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 마포구 "신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역"에 적용하며, 이의 시행을 위하여 정비계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 정비계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제 2 조 지침 적용의 기본원칙

① 본 지침은 '2030 도시·주거환경정비기본계획(도시정비형 재개발사업 부문)' 경과규정에 따라 기본계획 고시(2024.08.29.) 및 일부 내용 변경 고시(2025.11.06.), (2026.01.15.)에 근거하여 사업시행지구의 계획수립과 사업시행에 대하여 적용되는 지침이다.

② 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 정비계획 수립지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침, 2030서울시 도시주거환경정비기본계획 등에 규정된 사항을 따른다.

③ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.

④ 향후 관련 법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 정비계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 정비계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

⑤ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

⑥ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 정비계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 정비계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

제 3 조 용어의 정의

① 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역(이하 '정비구역'이라 말한다)"이라 함은 기 수립된 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역 내 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. "획지"라 함은 신촌구역 일대 정비구역 내에서 개별적으로 사업을 시행할 수 있는 개발단위를 말하며, 2030서울시 도시주거환경정비기본계획에 따라 사업시행지구와 동일한 의미를 갖는다.
3. "저층부 가로활성화용도"라 함은 신촌지역 일대의 보행활성화를 위해 건물 저층부를 중심으로 지정하는 용도로 2030 서울시 도시주거환경정비기본계획상 가로활성화 용도의 기준을 따른다.
4. "건폐율"이라 함은 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.
5. "기준용적률"이라 함은 도시계획조례 제55조 제1항의 규정에 의한 용도지역의 용적률 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설의 여건 등 입지적 여건을 고려하여 별도로 정한 용적률을 말한다.
6. "허용용적률"이라 함은 "용적률 완화"의 내용을 준수하였을 경우 도달할 수 있는 용적률을 말한다.
7. "상한용적률"이라 함은 공공시설 부지제공(기부채납)시 도달할 수 있는 용적률을 말한다.
8. "기준높이"라 함은 정비계획으로 결정한 건축물의 기준높이를 말한다.
9. "완화높이"라 함은 기준높이에 공공시설등 제공에 따른 인센티브 높이를 합산한 높이를 말한다.

10. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
11. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
12. “전면공지”라 함은 건축한계선, 건축지정선, 벽면한계선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 공개공지, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지 안의 공지를 말한다.
13. “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 규정 및 같은 법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)규정에서 정의하는 공지를 말한다.
14. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
15. “주차출입구”라 함은 대지 안으로 차량이 출입할 수 있는 일정한 위치를 말한다.
16. “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
17. “옥상녹화”라 함은 서울특별시 보급형 옥상녹화 조성기법 에 의하여 설치하는 옥상부 녹화를 말한다.
18. “신재생에너지”라 함은 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 기존의 화석연료를 변환시켜 이용하거나 햇빛·물·지열·강수·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지를 공급하는 시설을 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 신촌지역 마포4구역 12지구 시행지침

제1절 사업시행지구(획지) 및 적용대상에 관한 사항

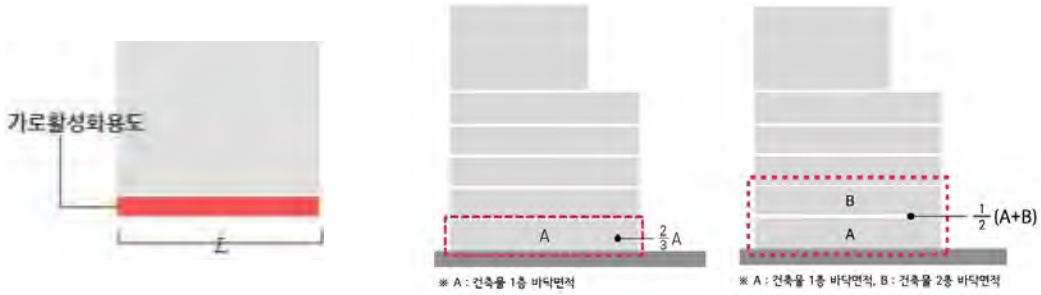
제 4조 사업시행지구(획지)

계 획 지 침	규제	권장
정비구역 안에서는 획지선으로 구분된 각각의 획지를 개발단위로 하여 건축하여야 한다.	○	

제2절 건축물의 용도에 관한 사항

제 5조 저층부 가로활성화용도

계 획 지 침	규제	권장
① 본 계획에서는 「2030서울시 도시주거환경정비기본계획」 재생관리지침에서 제시하고 있는 저층부 용도기준을 적용하도록 한다. ※ 저층부 가로활성화용도 : 저층부 상업시설 + 전시시설 등 - 저층부 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 - 전시시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방가능), 정보안내소 등	○	

계 획 지 침	규제	권장
■ 저층부용도(지상1층 및 지상2층 확보용도) ① 적용대상 - 건축물 저층부 ② 적용방향 - 저층부 가로활성화 용도 도입을 통하여 가로 친화적 보행환경 조성을 목적으로 한다. - 가로활성화 용도도입은 유동인구가 많은 보행로, 교차로, 건널목 주변에 설치하며, 가로활성화 용도가 눈에 잘 띄고, 접근이 쉽도록 건물 전면부에 배치한다. - 변화에 대응하여 가로활성화 용도의 변화를 쉽게 할 수 있도록 유연성 있는 건축물 디자인을 하도록 한다. ■ 적용기준 ① 건물 공용공간으로 출입하는 주출입구 등을 제외하고 그 구간에 면한 벽면길이 만큼 저층부 가로활성화 용도를 설치한다. ② 저층부 가로활성화 용도는 지상1층 바닥면적 합계의 2/3 이상 설치 시, 또는 지상1층과 지상2층 바닥면적 합계의 1/2 이상 설치하도록 한다.  [가로활성화 용도 설치 구간] ※ 해당 바닥면적의 합계 산정 시 계단, 엘리베이터, 통로, 화장실, 설비공간, 출입구 등 공용면적은 산입하지 않음 ※ 저층부 가로활성화 용도 : 저층부 상업시설 + 전시시설 등 - 저층부 상업시설 : 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매점이나 카페, 식당 등 상업용도 - 전시시설 등 : 갤러리, 미디어아트, 체험형 스튜디오, 기업홍보관(공공에게 개방 가능), 정보안내소 등 - 보행자의 가로활동과 관련이 없는 사무실이나 상업가로의 분위기를 훼손하는 자동차판매점, 금융업소 등은 저층부 가로활성화용도로 볼 수 없음. 또한 종교집회장, 옥외골프연습장, 안마시술소 등도 제외 ③ 가로활성화 구간의 가로활성화 시설은 도로에서 개별 출입구를 두어 가로에서 바로 연결하도록 하며 연도형 설치로 상업시설 입구가 여러 개 생기도록 한다. 가로활성화 시설의 전면부를 차단하는 조경, 화단설치를 지양 한다.	○	

제 6조 용도변경에 관한 사항

계 획 지 침	규제	권장
① 본 정비구역 안 모든 건축물의 용도변경에 관한 사항은 건축법 제19조 및 건축법시행령 제14조의 규정에도 불구하고 본 지침에서 정한 용도계획에 적합해야 한다.	○	

제3절 건축물의 규모에 관한 사항

제 7조 건폐율

계 획 지 침	규제	권장
① 본 정비구역 안에서는 규정한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다. ② 신촌지역 마포4구역 12지구 : 60%이하 ③ 도면표시 건폐율 $\frac{\quad}{\text{건폐율}}$	○	

제 8조 용적률

계 획 지 침	규제	권장
① 본 계획에서는 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경(25.11.06.」 용적률 체계를 준용하여 「신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발구역 정비계획」에서 제시하고 있는 기준을 적용하도록 한다. 1. 기준용적률 : 일반상업지역 600% 이하 2. 허용용적률 : 일반상업지역 808% 이하 - 계획유도 : 친환경(100%), 도시경제활성화(38.5%), 문화인프라(100%), 보행가로활성화(29.5%), 안전·방재(20%) 3. 상한용적률 : 일반상업지역 1,044% 이하 - 사업시행자가 공공시설 등을 제공하는 경우 추가로 부여되는 용적률의 합산 값 - 산식 = 허용용적률 × [(1.3 x 가중치 x α토지)] α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공 면적 비율 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 '공공시설 등 제공부지'의 해당 용적률 ② 본 정비구역 안에서는 규정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다. ③ 도면표시 기준/허용/상한용적률 $\frac{\text{기준/허용/상한}}{\quad}$	○	

[용적률 인센티브 적용 요건 및 부여량(2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(변경))]

목적	목표	인센티브 대상	요 건	산정방식	완화량 또는 보상계수	적용량
계획유도	녹지 생태공간	개방형녹지 확보 시	지구별 개방형 녹지 20% 설치 시	정량부여	50%	-
			지구별 개방형녹지 20%초과 설치 시 - 초과면적을 도입시설면적으로 산정	정률부여	1	
		공동개발 시 녹지확보	지구간 건축협정(협의 등)에 따른 공동개발을 통해 도로 일부를 녹지공간으로 조성시	정량부여	50%	-
	복합개발	구역(지구)간 공동개발	구역(지구)간 통합을 통해 대지면적 1만㎡이상 개발 시	정량부여	100%	-
	친환경 개발	**신재생에너지 의무확보기준 초과설치**	**신재생에너지 의무설치기준의 15%이상 추가 설치 시 (신재생에너지 중 재생열 비율 10%이상 도입 시)**	**정량부여**	**20%**	**20%**
		장수명 주택인증	장수명 주택인증항목 적용 시	정량부여	20%	-
	저출산 고령화 대책시설	산후조리원	관련법령 등에 의거 설치 시 ※ 공공 무상임대 조건으로 관련부서 운영계획 수립 시 적용 가능	정률부여	0.4	-
		예식장				
		시니어주택	시니어주택 도입(노인복지법 또는 민간임대주택법) (지상부 연면적의 20%이상 도입 시)	도입면적에 따라 적용		-
	도시경제 활성화	**지역별 도시경제활성화 유도 용도**	MICE 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우	**지역별 유도용도 기준에 따름 정률부여 0.4**		**38.5%**
			벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입 시			
			산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 상 지식기반 산업시설 도입 시			
			전략산업육성조례에 따른 신성장산업육성시설 도입 시			
			대학생 창업을 위한 창업지원센터 등 도입 시			
			관광진흥법 상 3성급 호텔이상 도입시	호텔복합비율에 따라 적용		-
			업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치 시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 적용		-
	생활SOC	도서관, 보육시설 등	도서관, 노인여가, 복지시설, 청소년아동시설, 보육시설	정률부여	0.4	-
	문화 인프라	**공연장, 박물관, 미술관, 영화상영관 등**	**공연법 등록대상, 박물관 및 미술관 진흥법 등록대상, 영화진흥법 등록대상**	**정률부여**	**0.4**	**100%**
	주거안정	장기일반민간임대주택	임대주택법에 의한 장기일반민간임대주택 도입 (전용 60㎡이하, 전체 연면적의 20% 이상 도입 시)	정량부여	50%	-
	공익시설	특정층(최상층)개방	정비유도지침에 따라 건축물 최상층에 공공에게 개방된 공공공간(전망대 로비) 조성 시	정률부여	0.2	-
		실내 공개공간	정비유도지침에 따라 기후변화 대응을 위한 실내 공개공지 도입 시			
		저층부 개방공간	지상부 개방형녹지공간과 직접 연결되는 저층부(최소1층) 특정시간대 완전 개방 시		0.3	
	보행가로 활성화	공공보행통로 등 (지하보행통로 포함)	정비유도지침에 따라 적합하게 조성 시	정률부여	2.0	-
		가로지장물 이전/지중화	**가로지장물이전/지중화 또는 지하철 출입구 이전 시 (가로의 연속성을 감안하여 구역내에서 연결되는 구역외 도로도 포함) ※ 도입시설면적은 공사구간 면적 기준. 단 지상 전주·전선의 이전/지중화시에는 시설 공사비 환산면적 기준으로 적용**	**정률부여**	**3.0**	**29.5%**
			지하철 출입구 이전 시		2.0	-
	안전·방재	**방재 관련시설**	**옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 저류시설, 공동소화전, 하수관거(접한도로), 상수관거(접한도로) 등 포함하여 4가지 항목 설치 ※ 접한 도로의 노후 하수관거, 상수관거는 개량 의무**	**정량부여**	**20%**	**20%**
		상·하수도 개량	구역 내 노후 상수, 하수관로 개량 ※ 가로의 연속성을 감안하여 구역 내에서 연결되는 구역 외 관로도 포함 ※ 개량범위는 관련부서 협의를 통해 결정 ※ 정비기반시설(상·하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용시 상한용적률 인센티브 적용 불가	정비물량(연장)에 따라 적용		-
	세입자대책	순환형 정비사업	순환형 정비사업 추진 시	수용비율에 따라 적용		-
	역사보전	건축자산 등	법적의무대상은 아니나 사회적·경제적·경관적 가치를 지니는 것에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	-
의무	역사보전	지정·등록문화재 등	문화재 등 법적의무대상에 대하여 보전계획 수립 시	정량부여	50%	-

※ 지역특성을 고려해 도시계획위원회 심의를 통해 별도의 항목 추가적용 가능

※ 정률방식 인센티브량 = 기준용적률 × (도입시설면적/대지면적) × 보상계수

※ 공익시설의 의무개방 유지 관리방안

- 고시문, 건축물대장상 해당시설 명기 의무화(별도부기)
- 완공 후 해당시설의 공적이용이 충실히 이행되고 있는지 항시 모니터링을 실시하고, 불이행시 이행강제금 등 부과

※ 호텔 도입, 가로지장물 이전 허용용적률 인센티브 적용 시 서울시 도시계획조례 제51조 제2항에 따른 용적률 완화 적용 불가

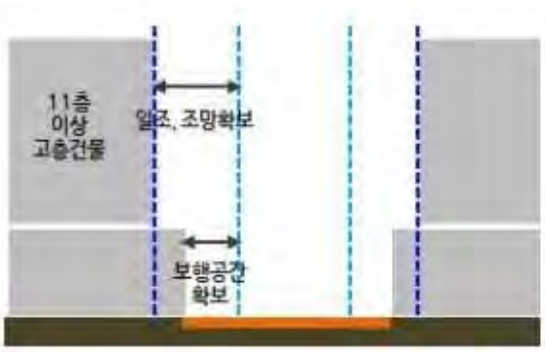
※ 정비기반시설(상, 하수도) 정비에 따른 허용용적률 인센티브 적용 시 상한용적률 인센티브 적용 불가

제 9조 최고높이

계 획 지 침	규제	권장
① 본 계획에서는 「2030서울시 도시주거환경정비기본계획」 높이계획에서 제시하고 있는 기준을 적용하도록 한다. 1. 신촌지역 마포4구역 12지구 최고높이 : 163m 이하 ② 사업시행자가 공공시설 등을 제공하는 경우 최고높이를 완화받을 수 있다. 구분 / 산식 공공시설 등 기부채납시 / 높이 = (최고높이) X [1 + (공공시설부지로 제공하는 면적 / 당초 대지면적)] 이내 ③ 도면표시 최고높이 ——— 최고높이	○	

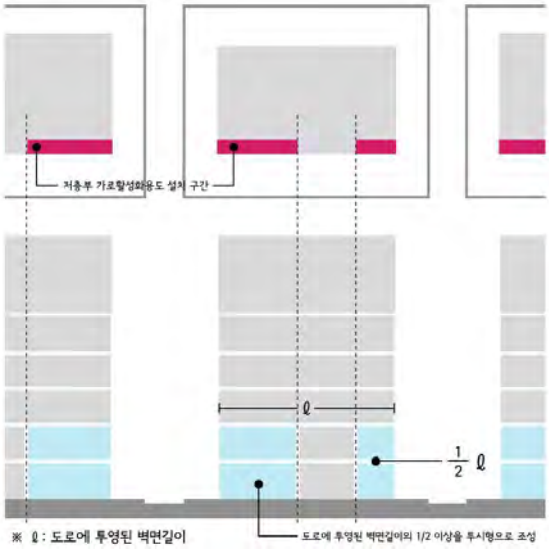
제4절 건축물의 배치에 관한 사항

제 10조 건축한계선

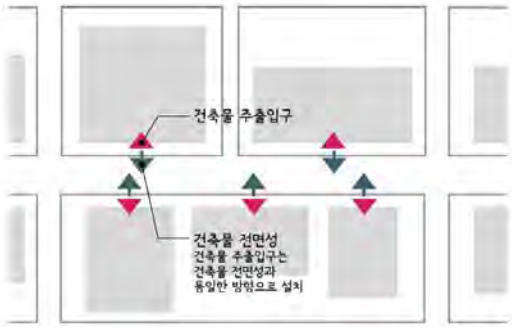
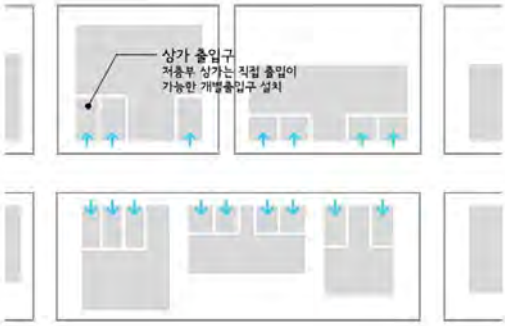
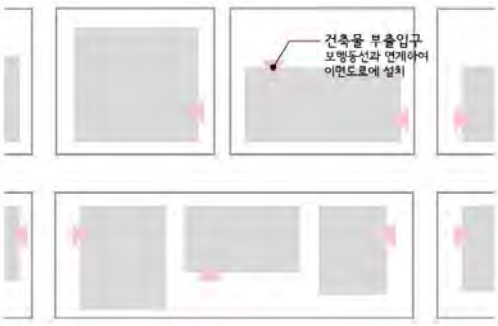
계 획 지 침	규제	권장
① 이면도로변은 2m 이상의 건축한계선을 계획한다. ② 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다. ③ 향후 개별 교통영향분석·개선대책 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하며 이 경우 건축한계선에 대한 별도의 정비계획 변경 절차는 거치지 않는다. ④ 건축한계선 후퇴부분은 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다. ⑤ 도면표시 건축한계선 - - - - □ 건축한계선 조성예시  [건축한계선·고층부 벽면 한계선]  [건축한계선 지정 기준]	○	

제5절 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항

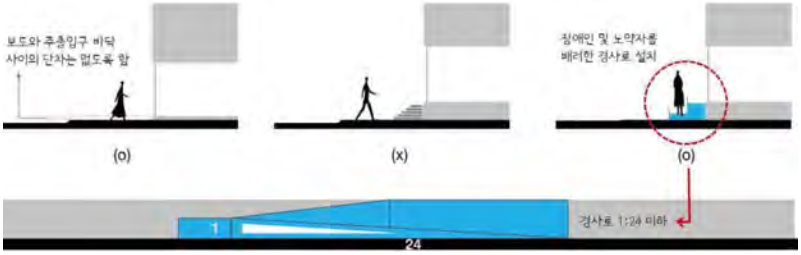
제 11조 건축물 형태 및 외관

계 획 지 침	규제	권장
① 탑상형 건축물 - 지역의 랜드마크적 기능 및 시각적 개방감 확보를 위하여 탑상형 건축물로 건축하도록 한다. - 주거용도의 탑상형 건축물은 공동주택 등의 건축물의 형태가 하나의 엘리베이터실 및 계단실(코어)에서 직접 단위세대로 출입할 수 있도록 건축하여야 한다. ② 가로활성화용도 설치구간 및 주요 보행로 인접 지역은 도로에 투영된 벽면길이의 1/2이상을 투시형으로 조성하도록 한다.  [저층부 가로활성화용도 설치구간의 벽면 투시형 조성 기준]  [저층부 입면 분절 사례] ③ 저층부는 가로와 연계해 위압적인 경관을 지양하고 휴먼스케일을 확보하기 위해 입면분절 한다. ④ 발코니, 어닝, 캐노피, 데크 등의 부수적 건축 요소를 활용 하여 다양한 입면 연출 및 가로활성화를 도모한다. 내부 용도를 쉽게 알 수 있도록 투시형 입면을 가지도록 한다. 가로환경과 건축물간의 시각적 개방감의 확보를 위하여 투과율이 낮은 컬러유리 및 컬러 필름지 등의 설치를 금지한다.	○	
⑤ 건축물의 외관 - 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니되며 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 한다. - 건축물의 외관은 조립식 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 하여야 한다. - 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 당해 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다. - 건축물 외벽의 재료는 자연스러운 재질 및 색채이용을 권장한다.		○

제 12조 전면성 및 진입부

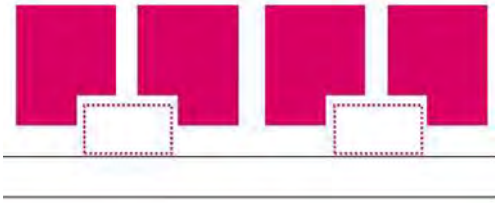
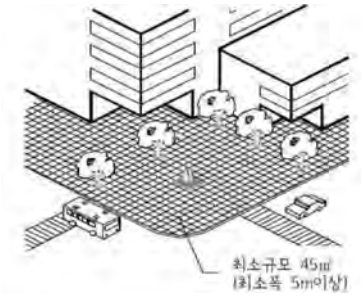
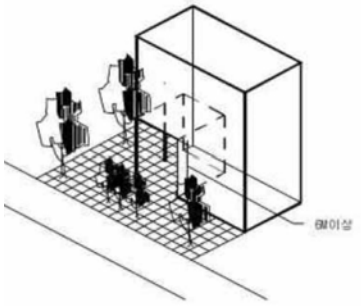
계 획 지 침	규제	권장
■ 적용대상 ① 건축물 주출입구 및 저층부 가로활성화용도 개별 출입구 ■ 적용방향 ① 건축물의 전면성은 전면도로와 건축물 방향을 일치시켜 건축물이 도로와 가로의 연속성을 느낄 수 있도록 조성한다. ② 출입구는 보행자 출입구로 주출입구, 부출입구, 상가출입구로 구분한다. ■ 적용기준 ① 건축물은 주요 가로변이나 전면도로에 면하도록 배치한다. ② 건물의 전면부와 주 출입구는 동일한 방향으로 배치하고 가로에서 눈에 잘 띄고 접근이 쉽도록 한다. ③ 부출입구는 보행동선을 고려하여 설치하도록 한다. ④ 가로활성화용도 설치구간에서의 상업시설 출입구는 가로에서 개별 진출입이 가능하도록 설치하고, 그 외 지역에서도 가급적 개별 진출입이 가능하도록 설치한다. ⑤ 보행자 통행을 방해하지 않고 안전하고 매력적인 가로환경 조성을 위해 진입부에는 보도 지장물의 설치를 최소화한다. (예: 한전변압기, 개폐기, 신호기기 등)  [건축물 주출입구 위치]  [저층부 상가출입구 위치]  [건축물 부출입구 위치]	○	

제 13조 저층부 외관

계 획 지 침	규제	권장
■ 진입구 처리 ① 건축물 주출입구의 1층부 바닥은 보도와 단차를 두지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만 지형차 등으로 불가피하게 단차를 두어야 할 경우 1:24이하의 경사로를 설치한다. ② 보도와 건축물 주출입구 사이의 접근로는 유효폭 1.8m이상으로 설치하며, 걸려 넘어지거나 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 조성한다. ③ 장애인 등의 이용자가 위험 없이 주출입구로 접근 가능하도록 가로등, 간판, 이동식화분 등의 보행장애물을 설치하지 않도록 규제한다. ④ 배수로 시설을 설치할 경우 보행에 방해가 없도록 그 표면은 접근로와 동일한 높이가 되도록 하고, 덮개의 격자 구멍 또는 틈새가 있는 경우에는 그 간격이 1cm이하가 되도록 규제한다.  [진출입구 처리 및 경사로 설치 예시] ■ 1층부 개방형 입면조성(규제) ① 1층부 가로변 입면은 건축 내부를 볼 수 있는 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니되며, 개방형으로 조성한다. ② 1층부 개구부에 투시율이 낮은 컬러유리, 컬러필름지 등의 설치를 금지하며, 투시율에 대한 구체적 사항은 구역별지침을 참조한다. ③ 건축물의 개구부는 셔터의 설치를 가급적 지양하되 셔터 설치시에는 가로에서 내부를 볼 수 있도록 셔터면적의 2분의1 이상이 개방되어 있는 투시형으로 설치한다.  [1층 개구부 투시형 셔터 설치 예시] ■ 1층부 수평분할요소(권장) ① 1층부 수평분할요소는 옥외광고물을 설치하는 사인존(Sign Zone)과 출입문 및 디스플레이 윈도우를 설치하는 윈도우존(Window Zone), 어닝 등의 차양시설을 설치할 수 있는 차양존(Awning Zone)으로 권장한다. ② 윈도우존(Window Zone)은 바닥으로부터 높이 3m까지, 사인존(Sign Zone)은 높이 3m에서 5m 사이에 조성하도록 하며, 차양존(Awning Zone)은 높이 2.4m에서 3m사이에 조성을 권장한다.  [1층부 수평분할요소 개념 및 사례]		○

제6절 대지안의 공지에 관한 사항

제 14조 공개공지

계 획 지 침	규제	권장
① 공개공지는 주변 건축물의 공개공지 및 기타 외부공간과의 연속성을 고려하여 조성한다. ② 공개공지를 설치하여야 하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은「건축법」제43조(공개 공지 등의 확보) 및 같은 법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보),「서울특별시 건축조례」제26조(공개공지 등의 확보)를 적용한다. ③ 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 쌈지형 공지, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다. 이 때, 공개공지의 형태는 쌈지공원 형태 또는 필로티 형태로도 가능하다. ④ 저층부 가로활성화 용도와 연계하여 다양한 활동을 지원할 수 있도록 계획한다. ⑤ 공개공지 조성 시에는 설비 시설물 등은 가급적 지양하되 부득이한 경우는 건축물과 일체화 시키거나 시각적으로 차폐시키고 주변과 어울리는 재질 및 색채를 사용하도록 한다.  [연속성을 갖는 공개공지 위치 지정]  [공개공지를 보행자 휴식공간으로 활용]  [쌈지공원 형태]  [필로티 형태] ⑥ 공개공지는 조성 후 보행자 및 시민의 활용도를 높일 수 있도록 가로 및 기존 공원과 연계 및 통합되도록 조성한다. ⑦ 공개공지 안내판에는 공개공지를 알리는 문구, 배치도, 내부 시설물 현황, 개방시간 등을 명시하도록 한다. ⑧ 공개공지 안내판의 디자인은 각 자치구의 기준이나 별도로 정한 기준에 따르도록 한다.  [미국 뉴욕 공개공지 안내판]  [일본 공개공지 안내판]	○	

제 15조 전면공지

계 획 지 침	규제	권장
① 적용기준 1. 가로에서 접근하기 쉽고 눈에 잘 띄는 곳에 배치하도록 한다. 2. 주변의 외부공간과 서로 네트워크 될 수 있도록 배치한다. 3. 건물 저층부와 상호작용 할 수 있도록 개방적으로 디자인 하면서 다양한 어메니티시설을 제공하여 옥외공간 활동성을 높인다. (가로시설물 설치, 조경에 의한 가로활성화 시설 차단 방지) 4. 전면공지는 도시환경정비사업의 규모에 따라 조성방향을 구분한다. 5. 전면공지에는 가급적 공개공지, 환경 조형물 등을 설치하지 않도록 한다. 6. 이면도로, 건축물간 이격거리로 발생하는 공지 등에는 보행이 가능하도록 전면공지를 최소 2m 이상 확보하도록 한다. 단, 가로 활력에 도움이 되는 용도 설치를 전제로 한다. [보도와 건물 레벨 일체화. 건물저층부와 외부공간 상호작용.옥외공간 활동을 위한 시설 설치] 7. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.  [보도와의 건물의 레벨차이 발생. 전면의 조경 및 시설물 설치]  [보도와 건물의 레벨 일체화. 건물저층부와 외부공간 상호작용.옥외공간 활동을 위한 시설 설치]	○	

제 16조 대지안의 조경

계 획 지 침	규제	권장
① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은「건축법」제42조(대지의 조경), 같은법 시행령 제27조(대지의 조경),「서울특별시 건축조례」제24조(대지안의 조경) 및 제25조(식재 등 조경기준) 등을 따른다. ② 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성해야 한다. 1. 화물 적재 공간이나 쓰레기하치장 등 환경을 저해하는 시설물이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우 2. 폭 20m이상 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우	○	

제 17조 옥외광고물

계 획 지 침	규제	권장
① 옥외광고물의 설치는「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」및「서울특별시 마포구 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」,「마포구 옥외광고물 가이드라인」를 준수하여야 한다. ② 상기 제1항에서 정하지 아니한 사항은 '서울특별시 옥외광고물 가이드라인'을 준수하여야 한다.	○	

제 18조 야간조명

계 획 지 침	규제	권장
① 정비지구내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다 ② 10층 이상 신축 또는 재건축 되는 건축물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다. ③ 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다		○

제7절 환경친화적 건축물에 관한 사항

제 19조 친환경 계획 및 에너지 저감 기준

계 획 지 침	규제	권장
① 자연지반 보존 1. 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 및 투수콘, 아스콘 등의 투수성재료로 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장한다. ② 옥상녹화 1. 정비지구내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다. 2. 옥상녹화는 '서울특별시 보급형 옥상녹화 조성 기법' 및 '서울특별시 건축물 옥상녹화 시스템 유형 결정과 관리 매뉴얼'에 따라 조성토록 한다. 〈기존 건축물의 경우〉 〈신축 건축물의 경우〉  * 구조진단과 방수 점검이 반드시 우선 * 누름콘크리트를 설치하지 않음 ③ 대체 에너지 1. 에너지 저감과 지속가능한 에너지 사용을 위한 신재생에너지(태양광, 태양열 등)를 활용한 건축물 및 시설 계획을 한다.  [빗물관리, 식생: Bioswale]		○

제8절 안전 및 방재에 관한 사항

제 20조 안전 및 방재관련 시설의 설치

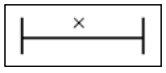
계 획 지 침	규제	권장
① 적용방향 1. 안전 및 방재 관련 시설을 설치하여 주변지역의 자연재해 및 화재방지에 기여 할 수 있도록 유도한다. ② 적용기준 1. 집중강우에 의한 도시 홍수와 침수를 대비한 저류시설 등 다양한 빗물관리시설을 설치한다. 2. 도심 홍수 방지를 위해 노후된 하수관거의 개량 및 설치 여부를 관련부서와 협의하여 시행한다. 3. 옥상녹화, 투수성포장, 우수저류조, 홍수 및 침수를 대비한 저류시설, 하수관거, 공동소화전 등을 설치시 설계(설비)기준 또는 관계법령 및 관련지침에서 제시하는 기준 이상을 설치하도록 한다. 4. 기타 안전 및 방재와 관련하여 도움이 된다고 위원회에서 인정하는 경우 항목 대신 할 수 있다.	○	

제9절 교통처리 등에 관한 사항

제 21조 차량동선구간

계 획 지 침	규제	권장
① 각 지구별 차량의 진출입 구간은 교차로변에 설치를 금지하고, 가급적 이면도로에서 진입을 원칙으로 한다. ② 차량출입과 보행이 최대한 교차하지 않도록 하고 가급적 차량 진출입은 차량속도가 낮고 보행이 적은 이면도로에서 한다. ③ 지하주차장 진출입구는 차량의 진출입 구간에 가급적 설치하도록 한다. ④ 주차장 출입구는 보행자의 안전을 위해 인지성을 높이는 페이빙, 경고등을 가급적 설치한다. ⑤ 차량진출입구로 인해 보도가 끊기게 될 경우 그 개수와 폭이 최소가 되도록 하고 보도와 차도의 단차가 부득이하게 발생할 경우에는 험프형 횡단보도를 설치하여 신체장애인, 노약자를 위한 보행 편의를 도모한다. ⑥ 대지 내부에서 차량이 이동하는 구간에는 차량과속방지시설을 설치하여 차량통행을 제어하고 이때 시설물은 친환경소재 사용을 권장한다. ⑦ 신체 장애인용 주차면을 제외한 지상주차는 가급적 억제한다.	○	

제 22조 차량출입불허구간

계 획 지 침	규제	권장
① 정비계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 차량출입이 허용되지 아니한다. ② 차량출입불허구간에서는 원칙적으로 대지로의 직접 차량출입이 금지되나, 본 정비계획 결정고시 전 설치된 부설주차장은 차량출입을 허용한다. 단, 신축시에는 차량출입을 불허하고 주차장 설치를 금지한다. ③ 도면표시 차량출입불허구간 	○	

제 23조 주차장

계 획 지 침	규제	권장
① 부설주차장은 「서울시 주차장 설치 및 관리조례」, 「서울시 마포구 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 설치하도록 한다.	○	

제3장 정비계획 운용에 관한 시행지침

제 24조 정비계획의 경미한 변경

계 획 지 침	규제	권장
① 정비계획의 경미한 사항은 「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제13조(정비구역의 지정을 위한 주민공람 등), 「도시 및 주거환경 정비조례」 제7조(정비계획의 경미한 변경)의 규정을 준용하나, 개별 사안에 따라 필요시 도시계획위원회 심의를 받을 수 있다.	○	

Ⅷ

경관성 검토서

1 계획의 개요

2 관련법규 및 계획기준

3 대상지 현황분석

4 경관영향 예측 및 분석

5 경관 영향 저감방안

1 계획의 개요

1. 계획 배경

◦서울시 2030 도시 및 주거환경정비기본계획 등 상위 및 관련계획에 부합하고 노후·불량건축물 개선 및 부족한 기반시설을 확충하여 도시미관 개선 및 토지이용의 효율성 향상을 위해 금회 정비계획을 변경함

◦따라서, 상위계획 및 관련계획 등을 사전에 검토하여 지역의 여건을 고려한 경관적 제시로 보다 양호한 경관을 형성하도록 유도하여 구역 전체의 환경개선을 유도하는데 의의가 있음

2. 경관성 검토의 목적

◦정비계획 수립을 통하여 쾌적한 주거공간 확보 및 체계적이고 합리적인 도시계획을 마련하고자 함

◦경관적 변화를 검토하여 경관 영향을 최소화하고 주변 지역과 조화로운 경관 형성을 유도함

3. 경관성 검토의 범위

◦공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 마포구 노고산동 106-46 일원
- 면적 : 4,115.20㎡

◦시간적 범위

- 2026년 ~ 2030년

〈위 치 도〉



2 관련법규 및 계획기준

1. 경관 관련 법규

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

◦우리나라 법체계에서 본격적으로 경관에 관한 계획이 포함된 것은 2003년에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 제정하면서 체계화 되었음

◦경관과 관련된 법률, 시행령, 관련지침을 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획, 지구단위계획, 개발행위 허가관련 내용 등 위계별로 언급하였음

◦광역경관계획에 관한 사항은 부문별 경관계획에 대한 광역도시계획 수립지침(제3장 4절 7항)에 명시되었으며, 도시경관계획에 관한 사항도 필요한 경우 도시기본계획 도서의 별책으로 작성할 수 있도록 하였음(제16조)

◦도시관리계획에서 경관지구 지정 및 경관지구를 추가적으로 세분할 수 있도록 하였으며 (제31조), 지구단위계획에서도 필요시 별도의 경관지구계획을 수립할 수 있도록 하였고, 개발행위허가는 도시경관조례 운용에 의한 종합적 경관관리방안을 언급하고 있음

◦그러나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서의 경관계획은 경관보전 및 형성 등에 한계를 가지고 있으며, 어디까지나 도시계획 위주의 법률이기 때문에 경관 실행을 위한 근거법으로는 미흡한 실정임

〈국토의 계획 및 이용에 관한 법률 위계별 경관 관련사항〉

구분	광역도시계획	도시기본계획	도시관리계획	지구단위계획	개발행위허가관련
법률	광역경관계획에 관한 사항 (제12조①-4)	도시경관계획에 관한 사항 (제19조①-8)	경관지구지정 (제37조①-1)	지구단위 계획에서의 경관계획 내용 (제52조③-6)	개발행위허가 제한
시행령	광역도시계획 수립기준 (제12조①-4)	필요한 경우 도시기본계획의 별책으로 작성할 수 있음 (제16조-8)	경관지구세분 지정-자연, 수변, 시가지 (제31조②-1) 경관지구를 추가적으로 세분할 수 있음 (제31조③)	-	일반경관지구 (경관지구 행위제한 -용도, 건폐율, 높이, 규모 제한) 경관지구 계획수립 -경관지구
관련지침	광역도시계획 수립지침 부분별 경관계획 (제3장4절7항)	보고서 작성은 별첨7에 의한 별도 도시경관 계획 수립	-	필요시 별도 경관지구계획 수립	도시경관조례 운용에 의한 종합적 경관관리

나. 경관법

◦국토교통부에서는 2005년부터 경관법 제정을 위한 준비 작업을 시작하여 2006년 7월 국무 회의에서 경관법을 의결하고 2007년 5월 국회에 상정하는 절차를 거쳐 경관법 제정

◦경관법의 추진배경은 편리성에서 쾌적성 추구로 도시개발의 패러다임 전환에 따라 아름답고 품격 높은 국토 · 도시 만들기 추진의 필요성 증대임

◦경관법 제정의 기본방향은 다양한 경관보전, 형성 활동의 기원 및 유도와 지역특성을 살릴 수 있는 유연성 확보 및 관련법 체계와의 적합성 확보에 목적을 두고 있음

◦경관법의 구성은 총칙, 경관계획, 경관사업, 경관협정, 경관심의, 경관위원회와 부칙의 내용을 포함하고 있음

〈경관법 구성〉

장	항목	조 항	주요 내용
제1장	총칙	제1조 목적 제2조 정의 제3조 경관관리의 기본원칙 제4조 국가 및 자치단체 등의 책무 제5조 다른 법률과의 관계	• 목적, 이념 및 원칙, 정의, 위무
제2장	경관계획	제6조 경관정책기본계획의 수립 등 제7조 경관계획의 수립권자 및 대상지역 제8조 경관계획 수립의 제안 제9조 경관계획의 내용 제10조 경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사 제11조 공청회 및 지방의회의 의견청취 제12조 경관계획의 수립절차 제13조 경관계획의 승인 제14조 경관지구의 지정 및 관리 제15조 경관계획의 정비	• 경관계획의 수립권자 및 대상 • 경관계획의 내용 • 공청회의 개최, 주민 및 지방회의 의견청취 • 승인 및 결정 절차
제3장	경관사업	제16조 경관사업의 대상 등 제17조 경관사업추진협의체 제18조 경관사업에 대한 재정지원 등	• 경관사업의 지정 및 대상 • 경관사업의 집행체계, 재정지원
제4장	경관협정	제19조 경관협정의 체결 제20조 경관협정운영회의 설립 제21조 경관협정의 인간 제22조 경관협정의 변경 제23조 경관협정의 폐지 제24조 경관협정의 준수 및 승계 제25조 경관협정의 관한 지원	• 협정의 체결, 승인, 열람, 변경, 폐지 • 경관협정운영회의 설립 • 협정의 준수, 승계, 지원
제5장	사회기반시설 사업 등의 경관심의	제26조 사회기반시설 사업의 경관심의 제27조 개발사업의 경관심의 제28조 건축물의 경관심의	• 사회기반시설 및 개발사업 경관심의 • 건축물 경관심의
제6장	경관위원회	제29조 경관위원회의 설치 제30조 경관위원회의 기능 제31조 경관위원회의 구성 · 운영	• 위원회의 설치, 구성 • 위원회의 역할, 책임 및 운영
부칙		시행일	• 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

다. 서울시 경관조례

◦서울특별시 경관조례는 경관법 및 동법 시행령에서 조례로 정하도록 한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 함

◦서울특별시 경관관리의 기본방향은 경관법 제3조의 기본원칙을 바탕으로 자연·역사 및 문화가 어우러진 도시를 조성하고 시민의 삶의 질 향상에 있음

◦서울특별시 경관조례의 구성은 총칙, 경관계획, 경관사업, 경관협정, 사회기반시설사업 등의 경관심의, 경관위원회 등과 부칙 내용을 포함하고 있음

〈서울특별시 경관조례 구성〉

장	항목	조 항	주요 내용
제1장	총칙	제1조 목적 제2조 정의 제3조 경관관리의 기본방향 제4조 경관계획수립권자·사업자·시민의 책무 제5조 다른 조례와의 관계	- 목적, 이념 및 원칙, 정의, 책무
제2장	경관계획	제6조 경관계획수립제안서의 처리절차 제7조 경관계획의 내용 제8조 경관계획의 수립을 위한 공청회	- 경관계획수립제안서의 처리절차 - 경관계획의 내용 - 공청회의 주재자, 발표자
제3장	경관사업	제9조 경관사업의 대상 제10조 경관사업계획서 제11조 경관사업 심의시 고려사항 제12조 경관사업추진협의체의 조직 제13조 경관사업추진협의체의 기능 제14조 경관사업에 대한 재정지원	- 경관사업의 대상 - 경관사업계획서의 내용 - 경관사업 심의시 고려사항 - 경관사업추진협의체의 구성, 운영, 기능 - 경관사업에 대한 재정지원
제4장	경관협정	제15조 경관협정 체결자의 범위 제16조 경관협정의 내용 제17조 경관협정서 제18조 경관협정운영회의 설립신고 제19조 경관협정의 승계자 제20조 경관협정에 관한 기술지원 제21조 경관협정에 관한 재정지원 제22조 경관협정 지원 대상 사업계획서	- 경관협정 체결자의 범위 - 경관협정의 내용 - 경관협정운영회의 설립 - 협정의 승계, 지원
제5장	사회기반시설사업 등의 경관심의	제23조 사회기반시설 사업의 경관심의 대상 및 규모 제24조 건축물의 경관심의 대상	- 사회기반시설 사업의 경관심의 건축물의 경관심의
제6장	경관위원회	제25조 경관과 관련된 위원회 제26조 공동위원회의 구성 및 운영 제27조 수당 등 제28조 경관위원회 심의대상 제29조 경관위원회 자문대상 제30조 경관위원회의 운영 등	- 공동위원회의 운영에 필요한 사항 - 경관위원회의 심의대상, 자문대상 - 경관위원회의 운영
부칙		시행일 등	- 공포한 날부터 시행

2. 경관 관련 계획

가. 2040 서울도시기본계획

1) 미래상 및 목표

미래상	살기 좋은 나의 서울, 세계 속의 모두의 서울		
구분	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 30분 내에서 향유
	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'	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

2) 권역별 구상_서북권 발전방향 및 계획과제

발전방향	지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축
구분	계획과제
도시공간	상암·수색 광역중심, 국제적 창조문화 중심지로 육성을 위한 가용지 활용과 광역교통체계 정비
	신 성장동력 확보를 위한 창조 기반 연계 체계 구축과 특화거점 조성
	보행일상권 실현을 위한 교통 결절점의 복합개발 추진과 신규 역세권의 관리방안 마련
주거환경	대학교 밀집지역, 청년 중심의 지역 커뮤니티 특성을 고려한 주택공급과 주거지 관리
	주거지 정비사업의 합리적 추진
기반시설	기반시설 입체복합화에 따른 가용부지 확보와 시민 맞춤형 생활SOC 확충
	인접지역 간 연결 교통망 고도화
	물류기능 인프라 체계 정비
공원녹지	수변공간의 활용성 제고 및 녹지·공원 연계 축 구축
지역특화	문화·출판·창조산업 등 미디어문화콘텐츠 자원을 이용한 지역 특화 도모
	관광 활성화를 위한 지역 내 산업·문화·자연 등 거점 간 연계성 강화

나. 2030 서울생활권계획

1) 권역생활권계획(서북권)

■ 권역발전구상

미래상		살기좋은 주거환경과 창조문화산업을 선도하는 서북권
구분		내용
핵심 이슈별 목표	도시공간	新활력 창출을 위한 거점 특화 및 연계체계 구축
	정비(주거)	쾌적한 주거공간과 공동체가 발달된 주민도시 육성
	산업·일자리	창조산업 중심의 서북권 고용기반 창출
	교통	지역 간 연계 거점이 되는 사통팔달 교통체계 구축
	역사·문화·관광	다양한 문화가 어우러져 찾고 싶은 문화·관광도시
	환경·안전	생활이 여유롭고 안전한 생활환경 조성
	복지·교육	삶이 풍요롭고 살기좋은 복지체계 구축

■ 공간관리지침(신촌 지역중심)

◦발전방향

- 신촌일원 : 대학자원 및 지역상권 연계를 통한 지역재생 활성화
- 신촌일대 노후 상가건물 및 가로환경 정비, 거점시설 마련, 대학 통합 축제 추진 등을 통한 지역상권 활성화 유도
- 신촌 도시재생활성화 계획을 통한 대한 교육공간 공유, 대학생 창업지원 센터 조성 등 대학(청년)-지역 연계 캠퍼스타운 조성

◦관리방안

- 신촌지구 지구단위계획 재정비 시 신촌도시재생사업과 연계한 대학지원 기능 권장, 가로경관 형성 가이드라인 제시 및 인센티브 부여방안 검토
- 신촌로, 양화로 간선변 노선 상업지역 일대 공동개발 권장 등 노후 상업시설 정비방안 강구



신촌 지역중심 현황

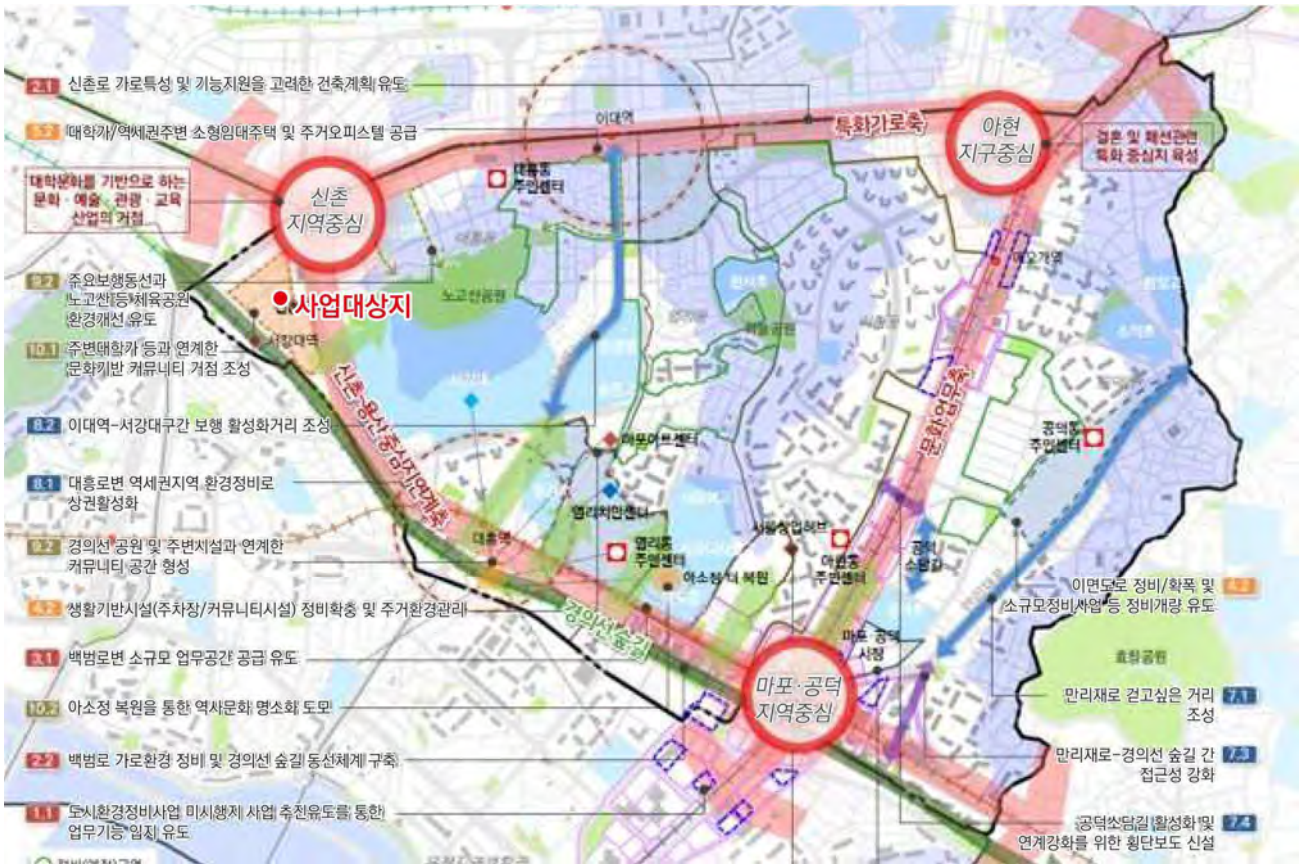


신촌 지역중심 관리방안

2) 지역생활권계획(아현)

■ 미래상 및 목표

미래상	소금처럼 빛나는 젊음의 낭만도시 아현생활권
구분	내용
목표 1	마포로 등 주요가로를 중심으로 업무·문화·상업기능 강화
목표 2	대학가 등 지역특성이 반영된 저층주택 밀집지역의 주거환경개선
목표 3	생활권 중심가로 가로환경관리를 통한 활성화 및 특화가로화
목표 4	경의선 숲길을 주축으로 녹지축 확대 및 문화 활성화 유도



■ 공간관리지침(경관)

유형	경관관리대상	관리방안
가로 및 시가지 경관	대흥로 은행나무길 / 노고산 아카시아 나무길	• 가로변 시설물 설치 등을 통한 보행편의 향상 및 가로환경 관리 도모 • 건축협정 등을 통한 가로변 건축물 외관 개선 및 연속성 확보 유도
	백범로 남측 경의선 공원 주변 일대	• 경의선 공원 주변지역에서 신축 시 공원으로의 전면성 확보 및 전면공지 확보 유도 • 공원연접부 건축물 옥상 및 벽면녹화 권장



다. 서울시 기본경관계획(2016)

1) 경관의 미래상



자연녹지	수변
• 산 주변 구릉지 경관특성 관리 • 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 • 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산	• 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성 • 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 • 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화	**시가지**
• 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 • 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 • 역사문화 경관자원의 다양화	• 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 • 가로경관의 질 향상 및 특화 • 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리

2) 경관기본구상

구분	경관구조
경관권역	도심권역
경관축	자연녹지축 외사산축, 내사산축, 남북녹지축
	수변축 한강수변축, 지천수변축
경관거점	중요경관자원거점
	역사문화경관거점



3 대상지 현황분석

1. 경관현황분석

가. 자연경관자원

1) 산림경관

◦사업대상지 서측으로 와우산(101.9m), 동측으로 노고산(104.5m)이 위치하고 있음
◦와우산 및 노고산은 시가지 내 위치하여 쾌적한 자연경관 형성
◦와우산은 와우공원과 연계되어 있으며 배드민턴장, 농구장, 게이트볼장 등 다양한 운동시설이 조성되어 있어 인근 주민들의 이용률 높음
◦노고산은 서강대학교 내 위치하며 천주교 서울 순례길 성지로 이용되고 있음



와우산



노고산

2) 녹지경관

◦사업대상지 남측으로 과거 철길을 녹지공간로 활용한 경의선 숲길이 위치하고 있음
◦경의선 숲길은 산책로 및 휴게공간이 조성되어 있어 주민들의 이용성 및 접근성 높음
◦사업대상지 북측 노고산소공원, 창천문화공원이 위치하여 도심 내 녹지공간 확보
◦사업대상지 남서측 무쇠막소공원, 광흥창어린이공원, 신수어린이공원 등 다양한 규모의 공원이 점적으로 분포되어 있으며 휴게 및 녹지공간이 조성되어 있음



경의선 숲길



신수어린이공원

4) 자연경관자원 분석도

구분	현황	분석결과
산림경관	• 사업대상지 동측으로 와우산(101.9m), 서측으로 노고산(104.5m) 위치 • 와우산은 와우공원과 연계 및 다양한 운동시설 조성되어 있으며 노고산은 순례길 성지로 이용	• 산림경관에서의 조망을 고려한 건축물 계획 • 동서측 산림경관을 고려하여 조화로운 스카이라인 계획 필요
녹지경관	• 사업대상지 남측 경의선 숲길 위치 • 사업대상지 주변으로 다양한 규모의 공원이 점적으로 분포되어 있으며 휴게 및 녹지공간 조성	• 경의선 숲길의 접근성을 고려한 동선계획 • 사업대상지 내 오픈스페이스를 확보하여 주변 녹지경관자원과 연계



나. 인문경관자원

1) 주거지경관

◦ 사업대상지 및 주변은 신촌지역 마포4 도시정비형 재개발구역으로 지정되어 있으며 현재 노후화된 중저층의 주거건축물이 위치하고 있음

◦ 사업대상지 남서측으로 신촌삼익아파트, 신촌숲아이파크아파트 등 공동주택 단지가 분포되어 있음



사업대상지 주변 주거지경관



신촌숲아이파크아파트

2) 주변시설

◦ 사업대상지 북측 신촌역 역세권 주변 현대백화점 등 대형 상업 및 업무시설이 입지하고 있음

◦ 사업대상지 주변 창서초등학교, 창천초등학교, 광성중학교 등 교육시설이 위치하고 있으며 사업대상지 서측으로 서강대학교가 입지하고 있음



신촌로변 상업업무시설



서강대학교

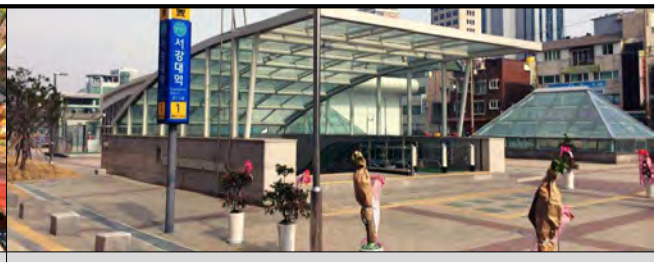
3) 도로 및 철도

◦ 사업대상지 북측 신촌로터리가 위치하고 있으며 사업대상지 주변으로 신촌로, 서강로, 백범로 등 주요 도로가 지나고 있음

◦ 사업대상지 북측으로 도시철도 2호선 신촌역, 남측으로 경의중앙선 서강대역이 위치하고 있음



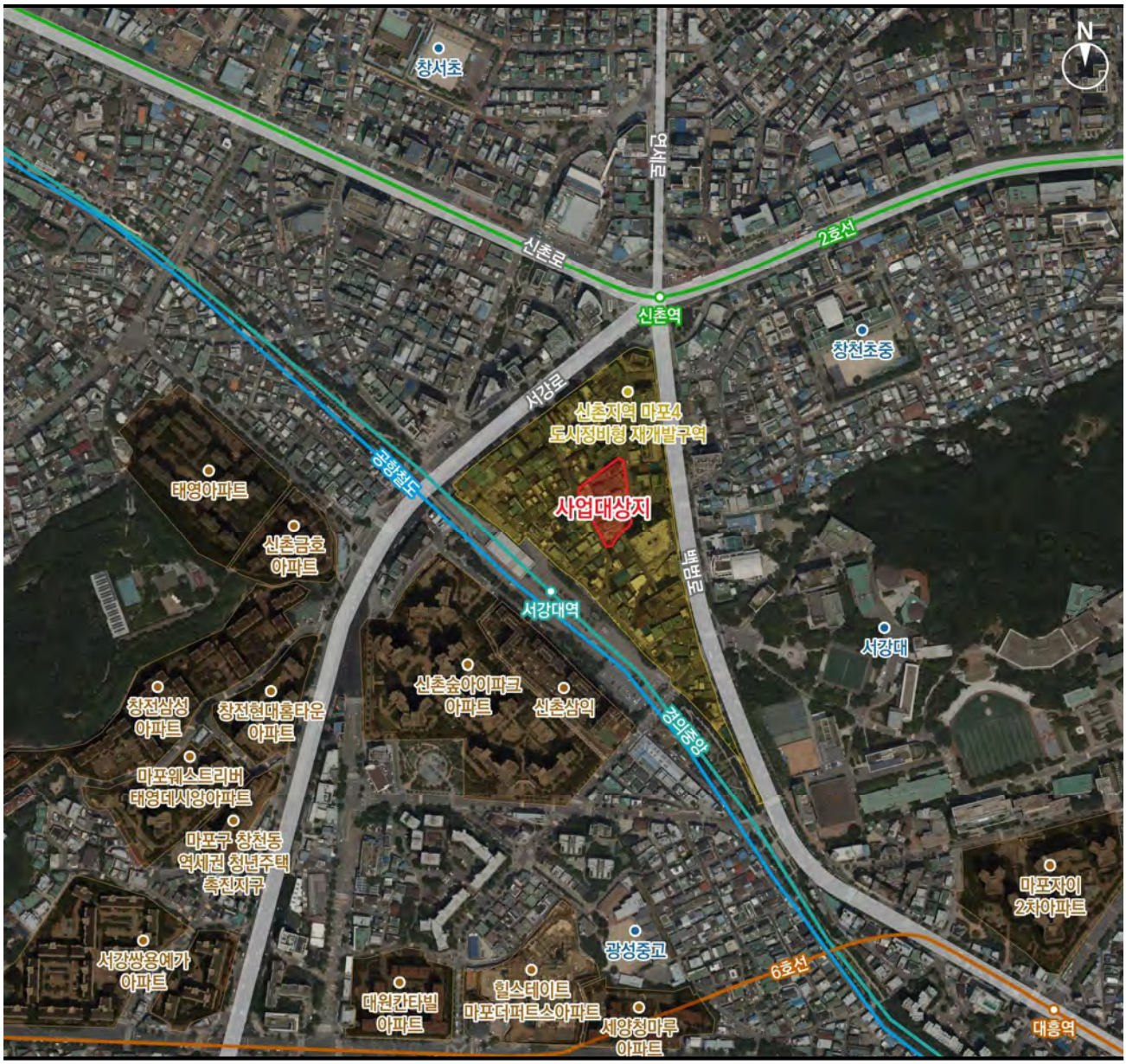
신촌로터리



서강대역

4) 인문경관자원 분석도

구분	현황	분석결과
주거지경관	• 사업대상지 주변으로 중저층의 주거시설이 밀집되어 있으며 재개발구역으로 지정 • 남서측으로 다수의 공동주택 단지 위치	• 주변 개발사업과 연계하여 조화로운 도시경관 형성 필요 • 공동주택과 자연스러운 스카이라인 계획
주변시설	• 북측 역세권 주변으로 다양한 상업 및 업무시설이 형성 • 사업대상지 주변 교육시설 분포	• 인접 상업시설과 연계하여 사업대상지 활성화 • 교육시설에서의 조망을 고려한 건축물 계획
도로 및 철도	• 사업대상지 주변 신촌로터리 및 신촌로, 백범로 등 주요 도로 위치 • 2호천 신촌역 및 경의중앙선 서강대역 위치	• 주요 가로 및 역사에서의 조망을 고려한 계획 및 사업대상지로의 접근이 용이한 동선계획 필요



2. 경관현황 종합분석 및 과제도출

가. 경관현황 종합분석



나. 계획과제 도출

◦ 상위계획 및 관련계획 분석을 통하여 정합성을 유지할 수 있도록 하고 경관현황분석을 통하여 주변 경관자원과 조화로운 경관 형성 유도

구분			과제도출
상위 및 관련계획	2040 서울도시기본계획		• 보행일상권 실현 및 역세권 주변 관리방안 마련 • 청년 중심의 지역 커뮤니티 특성을 고려한 주거환경 개선
	2030 서울생활권계획		• 노후 건축물 및 가로환경 정비 등을 통한 지역상권 활성화 유도 • 주요 가로를 중심으로 업무·문화·상업기능 강화
	2016 서울시 경관계획		• 주변 구릉지의 특성과 조망을 고려하고 녹지경관 네트워크 구축 • 노후된 저층 주거지의 생활공간을 개선하고 쾌적한 가로경관 조성
경관 현황 분석	자연경관자원	산림경관	• 산림경관자원으로의 조망 확보 • 산림경관을 고려한 조화로운 스카이라인 계획 수립
		녹지경관	• 오픈스페이스 확충을 통하여 보행 및 휴게공간 조성 • 사업대상지 주변 경의선 숲길과 연계 및 접근성 확보
	인문경관자원	주거지경관	• 다양한 개발사업과 연계하여 조화로운 도시경관 형성 • 주변 공동주택 단지와 자연스러운 스카이라인 형성
		주변시설	• 사업대상지 주변 상업시설과 연계하여 공간 활성화 • 교육시설을 고려한 건축물계획 수립 및 안전한 가로환경 조성
		도로 및 철도	• 주요 가로에서의 조망을 고려하여 연속적인 가로환경 조성 • 인접한 역사에서의 진입을 고려한 건축물 계획 및 동선계획 수립

4 경관영향 예측 및 분석

1. 조망점 선정의 기준

가. 조망점 선정 기준

◦ 조망경관 분석을 통하여 사업 시행 이후 경관변화를 예측함과 동시에 경관 영향이 발생하는 요소에 대한 가시성이 높은 경관 구성요소의 경관계획 방향과 가이드라인 설정

◦ 공공적 활동 위주의 장소성을 지닌 공간이나 특별한 가치가 있는 경관 조망 장소, 공공적 접근이 유리하고 사업대상지 전체를 파악할 수 있는 지점, 접근성 등을 고려하여 조망점 선정

구분	선정기준
이용특성	• 주변 지역 간 주요 연계 도로의 교차로 및 도로변 • 지역주민의 이용 밀도가 높은 주요 경관 거점인 교차로, 버스 정류장, 공원 • 많은 인구가 거주하거나 이용객이 많은 장소를 고려하여 주요 조망점 선정 • 공공적 활동 위주의 공익적 장소성을 지닌 공간이나 이용 빈도가 높은 지점
경관특성	• 특별한 가치를 지닌 경관이 조망되는 지역과 자연경관의 특성이 조망되는 지점 • 주진입부의 전경, 주요 관광자원을 배경으로 하는 전경 등 포함 • 주요 건축물이 조망되는 사업대상지의 주변 지점 선정
경관변화	• 사업에 의하여 경관의 변화가 현저하게 일어날 것으로 예상되는 지점 선정 • 경관변화가 현저하게 일어날 것으로 예상되는 곳 중 지형변화가 유발되는 지점선정

나. 조망거리에 따른 선정기준

◦「서울특별시 경관심의통합 매뉴얼」을 준용하여 조망점 선정거리 설정

◦ 다양한 방향에서의 경관현황을 파악할 수 있도록 각 방위 및 거리에서 근경, 중경, 원경을 기본으로 설정하고 분석을 시행함

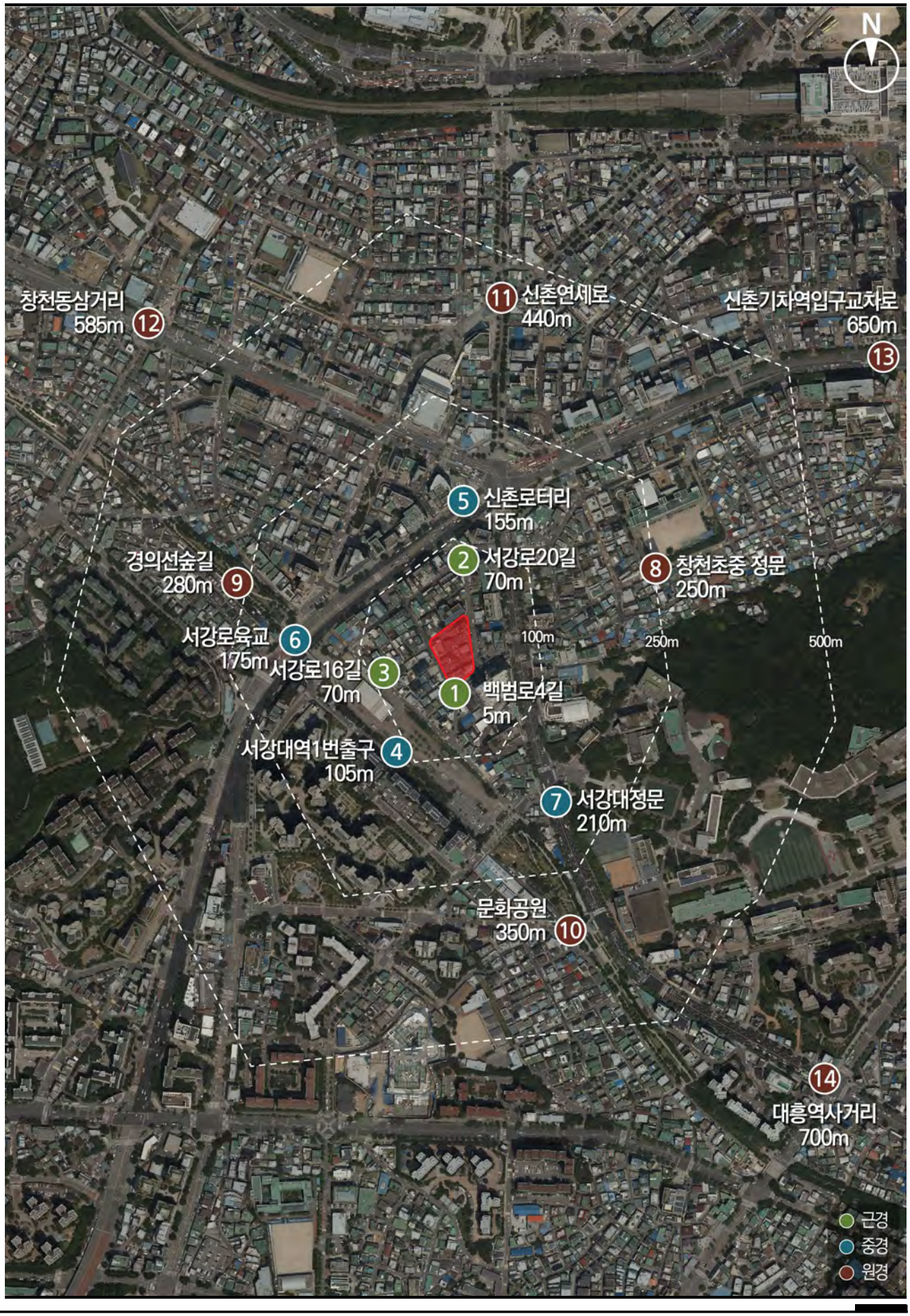
구분	선정기준
근경	• 사업대상지 경계로부터 100m 이하
중경	• 사업대상지 경계로부터 100~200m
원경	• 사업대상지 경계로부터 200~500m

다. 조망점 선정

◦ 사업대상지의 이용특성, 경관특성, 경관변화를 고려하여 조망점 14개소 (근경 3개소, 중경 4개소, 원경 7개소)를 선정함

◦ 최종조망점으로 선정된 조망점은 시뮬레이션 분석을 통하여 시각적 경관 영향을 최소화하고 가시성이 높은 경관구성 요소에 대한 경관영향 저감방안 수립

구분	이격거리		조망위치	선정사유
1	근경	5m	백범로4길	• 사업대상지 남측 경계부의 결절점
2		70m	서강로20길	• 사업대상지 북측의 주요 진입로
3		70m	서강로16길	• 사업대상지 서측의 주요 진입로
4	중경	105m	서강대역1번출구	• 사업대상지 서측의 유동인구가 집중되는 중심광장
5		170m	신촌로터리	• 사업대상지 북측 주요 도로가 교차하는 결절부
6		175m	서강로 육교	• 사업대상지 남서측 주요 도로의 육교
7		195m	서강대정문	• 사업대상지 남동측 유동인구가 집중되는 결절부
8	원경	250m	창천초중 정문	• 사업대상지 동측 주요 교육시설
9		265m	경의선숲길	• 사업대상지 서측 주요 공원으로 다수의 조망이 이루어지는 지점
10		350m	문화공원	• 사업대상지 남동측 주요 공원으로 다수의 조망이 이루어지는 지점
11		420m	신촌연세로	• 사업대상지 북측 주요 도로가 교차하는 결절부
12		565m	창천동삼거리	• 사업대상지 북서측 주요 도로가 교차하는 결절부
13		650m	신촌기차역입구교차로	• 사업대상지 북동측 주요 도로가 교차하는 결절부
14		700m	대흥역사거리	• 사업대상지 남동측 주요 도로가 교차하며, 유동인구가 집중되는 지점


N
창천동삼거리
585m
12
11 신촌연세로
440m
신촌기차역입구교차로
650m
13
5 신촌로터리
155m
2 서강로20길
70m
8 창천초중 정문
250m
경의선숲길
280m
9
서강로육교
175m
6
서강로16길
70m
3
1 백범로4길
5m
100m
250m
500m
서강대역1번출구
105m
4
7 서강대정문
210m
문화공원
350m
10
14
대흥역사거리
700m
근경
중경
원경

2. 경관시뮬레이션

가. VP01

KEYMAP	위치	
	백범로4길	
	이격거리	시거리
	5m	근경
	현황	
	대상지 전방으로 노후된 숙박시설이 입지하고 있으며, 도로 후방으로 상업 및 업무 건축물이 입지하고 있음	

사업전

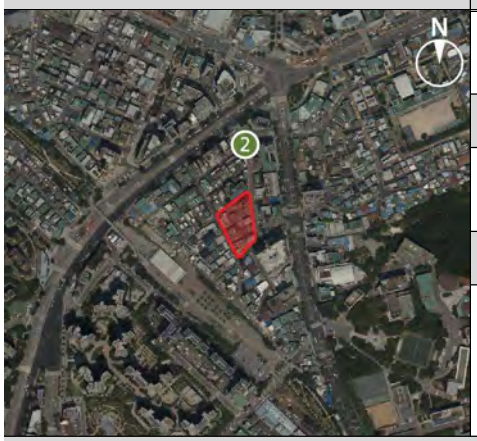


사업후



- 전방으로 대상지 저층부 및 경계부가 가시됨
- 경계부 수목도입 및 휴먼스케일 적용 등을 통해 위압적인 이미지 완화

나. VP02

KEYMAP	위치	
	서강로20길	
	이격거리	시거리
	70m	근경
	현황	
	대상지 양측으로 숙박시설 및 근생시설 등이 입지하고 있으며. 전방으로 고층건축물이 입지하고 있음	

사업전



사업후



- 우측으로 대상지 저층 및 중층부가 일부 가시됨
- 건축물 이격배치 및 주변 건축물과의 조화로운 색채 및 입면 디자인을 통해 가로 내 시각적 쾌적성 연출

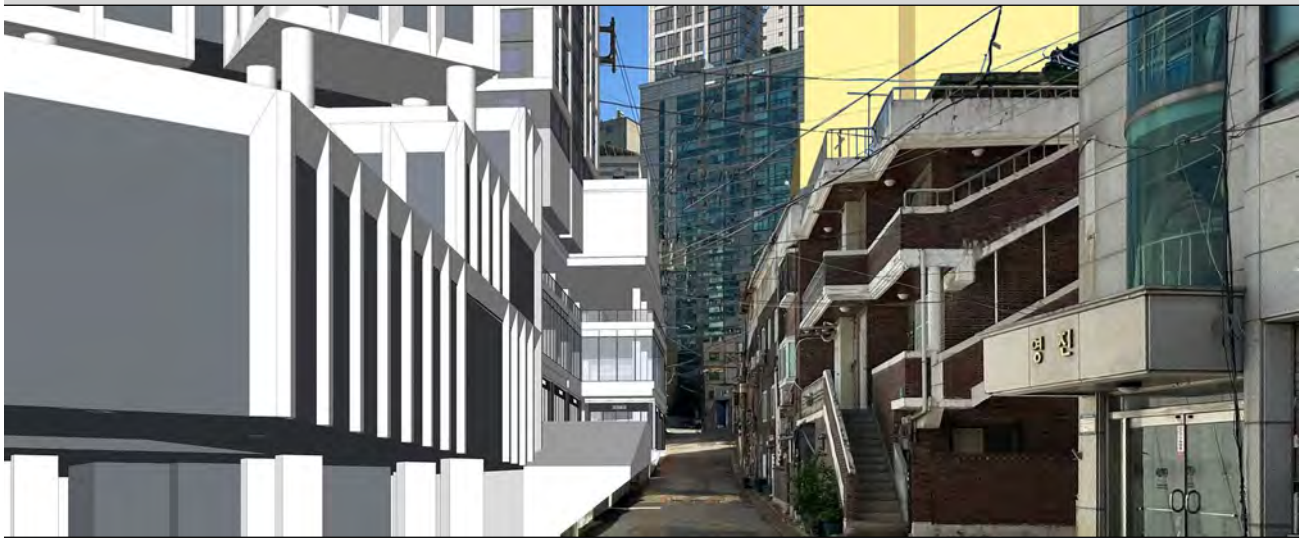
다. VP03

KEYMAP	위치	
	서강로16길	
	이격거리	시거리
	70m	근경
	현황	
	우측으로 근생시설 및 단독주택이 입지하고 있으며, 좌측으로 개발예정지가 입지하고 있음	

사업전



사업후



- 전방의 단독주택 배후로 대상지의 중층부 일부가 가시됨
- 도로로부터 건축물 이격배치 및 입면 분절 분할을 통해 주변 건축물과의 조화성 확보

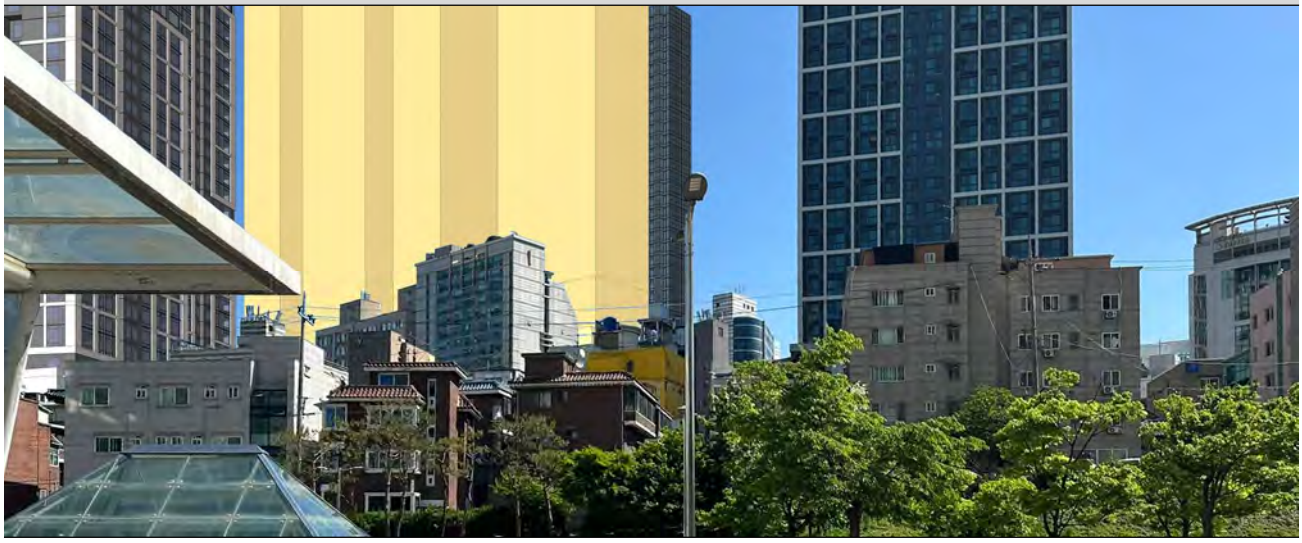
라. VP04

KEYMAP	위치	
	서강대역1번출구	
	이격거리	시거리
	105m	중경
	현황	
	대상지 전방으로 서강대역 광장이 입지하고 있으며, 배후로 다세대주택 및 고층 오피스텔 등 다양한 건축물이 입지하고 있음	

사업전



사업후



- 좌측의 건축물 배후로 대상지의 중층부가 가시됨
- 기존 건축물과 조화되는 입면디자인 및 슬림한 건축물 형태로 계획하여 상징성 및 쾌적성 확보

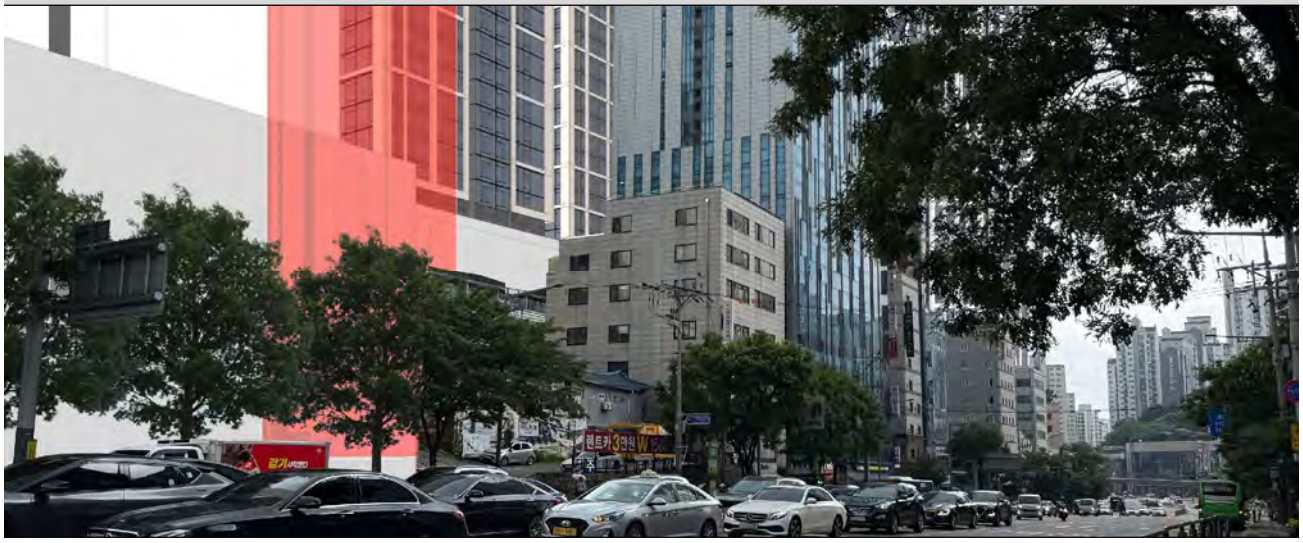
마. VP05

KEYMAP	위치	
	신촌로터리	
	이격거리	시거리
	170m	중경
	현황	
	대상지 양측으로 고층 건축물이 입지하고 있으며, 배후로 일부 공동주택이 가시됨	

사업전



사업후



• 개발예정지에 차폐되어 경관적 영향이 없을 것으로 예측

바. VP06

KEYMAP	위치	
	서강로 육교	
	이격거리	시거리
	175m	중경
	현황	
	전방으로 근생시설 및 오피스텔 등이 입지하고 있으며, 좌측으로 서강로가 입지하고 있음	

사업전



사업후



- 전방의 다양한 건축물 사이로 대상지의 중상층부가 가시됨
- 분동배치 및 주변 건축물과 조화로운 색채계획 등을 통해 위압감 완화

사. VP07

KEYMAP	위치	
	서강대정문	
	이격거리	시거리
	195m	중경
	현황	
	전방으로 고층 업무 및 주거건축물이 입지하고 있으며, 좌측으로 저층 상업시설이 입지하고 있음	

사업전



사업후



- 전방의 고층 건축물 좌측으로 대상지의 중층부 일부가 가시됨
- 기존 건축물의 차폐로 경관적 영향이 크지 않을 것으로 예측됨

아. VP08

KEYMAP	위치	
	창천초중 정문	
	이격거리	시거리
	250m	원경
	현황	
	우측으로 창천초중이 입지하고 있으며, 좌측으로 다세대주택이 입지하고 배후로 고층건축물이 중첩되어 입지하고 있음	

사업전



사업후



- 전방의 건축물 배후로 대상지의 중상층부가 가시됨
- 분동배치를 통해 시각적 매스감을 완화하며, 상징성 있는 입면계획을 통해 도회적인 이미지 연출

자. VP09

KEYMAP	위치	
	경의선 숲길	
	이격거리	시거리
	280m	원경
	현황	
	양측으로 경의선 숲길이 입지하고 있으며, 배후로 고층건축물이 입지하고 있음	

사업전



사업후



- 개발예정지에 차폐되어 경관적 영향이 없을 것으로 예측

차. VP10

KEYMAP	위치	
	문화공원	
	이격거리	시거리
	350m	원경
	현황	
	전면으로 공원이 입지하고 있으며, 배후로 고층 건축물 상층부가 가시됨	

사업전



사업후



- 전방의 건축물 배후로 대상지의 중상층부가 가시됨
- 색채 및 재질을 통해 입면의 분절분할을 통해 위압적 이미지 완화

카. VP11

KEYMAP	위치	
	신촌연세로	
	이격거리	시거리
	420m	원경
	현황	
	양측으로 다양한 층수의 상업시설이 입지하고 있으며, 배후로 고층 건축물이 입지하고 있음	

사업전



사업후



- 우측의 고층 건축물 배후로 대상지의 중상층부가 가시됨
- 주변과 조화로운 높이계획을 통해 돌출되지 않는 자연스럽게 어우러지는 도시경관 연출

타. VP12

KEYMAP	위치	
	창천동삼거리	
	이격거리	시거리
	565m	원경
	현황	
	고층 및 저층건축물이 혼재되어 입지하고 있으며, 배후로 개발예정구역이 입지하고 있음	

사업전



사업후



- 좌측의 건축물 배후로 대상지의 중상층부가 가시됨
- 과도하게 돌출되지 않는 높이계획 및 간결한 옥탑부 계획으로 자연스러운 도시경관 연출

5 경관 영향 저감방안

1. 기본방향

◦ 사업대상지와 주변 환경의 경관특성을 고려하고, 사업 시행 후 경관적 변화 및 영향을 최소화하고자 경관영향 저감방안 수립

◦ 경관변화에 따른 저감방안을 건축물, 색채, 가로, 오픈스페이스, 공공시설물, 옥외광고물, 야간경관으로 구분하여 제시

구분		내용
건축물	배치계획	• 주동 중상층부를 이격하여 단지 중앙에 개방축을 확보하고 시각적 위압감 완화 • 인접 도로와 연계된 보행통로를 조성하여 보행 연속성 확보 및 접근성 강화 • 가각부에 오픈스페이스를 조성하고 저층부 옥상정원과 연계하여 쾌적한 공간 제공
	스카이라인 계획	• 주변 건축물의 높이에 순응하여 도시흐름이 단절되지 않은 연속적인 스카이라인 형성 • 고층 건축물로 인한 폐쇄감을 최소화하기 위해 열린 스카이라인 유도 • 슬림한 옥탑부 구조물을 적용하여 도심 속 절제된 상징적 랜드마크 연출
	형태 및 입면계획	• 입면 분절 및 분동 계획으로 시각적 위압감 저감 • 저층부 투명한 재질을 적용하여 개방감을 주는 휴먼스케일 조성 • 저층부, 중층부, 고층부 특성에 따라 변화감 있는 입면 연출
색채계획		• 「서울색 정립 및 체계화」 가이드라인을 준용하여, 시각적 안정감을 주는 저채도 위주의 색채를 적용해 세련된 이미지 연출 • 주변 현황의 색채 맥락을 고려하여 이질감을 최소화하고 통일감 있는 도시 경관 형성
가로계획		• 건축선 이격 및 연접 도로 연계로 개방적인 보행공간 확보 • 명확한 보차분리 및 동선 단절 최소화로 안전한 가로 조성 • 경관 저해 요소 노출 지양 및 차폐 식재를 통한 경관 개선
오픈스페이스계획		• 가각부 및 보행로와 연계한 테마형 오픈스페이스 조성으로 공공성 및 접근성 강화 • 보행 약자의 불편함이 없도록 유니버설디자인 적용 • 내·외부를 잇는 보행네트워크 구축 및 자연 친화적 재질 도입
공공시설물계획		• 「서울공공디자인 가이드라인」 준용 및 우수공공디자인 인증제품 사용으로 통일감 확보 • 누구나 이용하기 쉽도록 안전과 기능을 우선하며 주변 환경과 조화로운 디자인 적용 • 보행자의 이동 및 인지에 방해가 되지 않도록 동선을 고려하여 적재적소에 시설물 배치
옥외광고물계획		• 옥외광고물의 수량, 규모 등을 최소화 • 건축물의 형태 및 입면을 고려하여 색채 및 재료 사용 • 간결한 디자인 및 표기 요소 단순화를 통한 가독성 향상
야간경관계획		• 건축물의 용도별 및 장소별 특성을 고려한 야간조명 계획 • 안전성을 확보하기 위한 밝은 분위기의 조명 연출 • 사각지대가 발생하지 않도록 CPTED(범죄예방환경디자인) 도입

2. 건축물계획

가. 배치계획

◦기본방향

- 주변 지역의 시각적 중심점 역할 및 개방감 있는 건축물 배치
- 인접 가로망과 자연스럽게 연계하여 접근성 및 보행의 연속성 확보

◦계획내용

- 건축물 이격배치 및 중상층부 셋백을 통하여 시각적 위압감을 최소화하고 개방감 있는 경관 형성
- 중앙 보행통로, 가각부 오픈스페이스 등을 조성하여 보행 연속성 확보 및 이용자의 커뮤니티 유도
- 저층부 근린생활시설 배치계획으로 활력있는 가로경관 형성



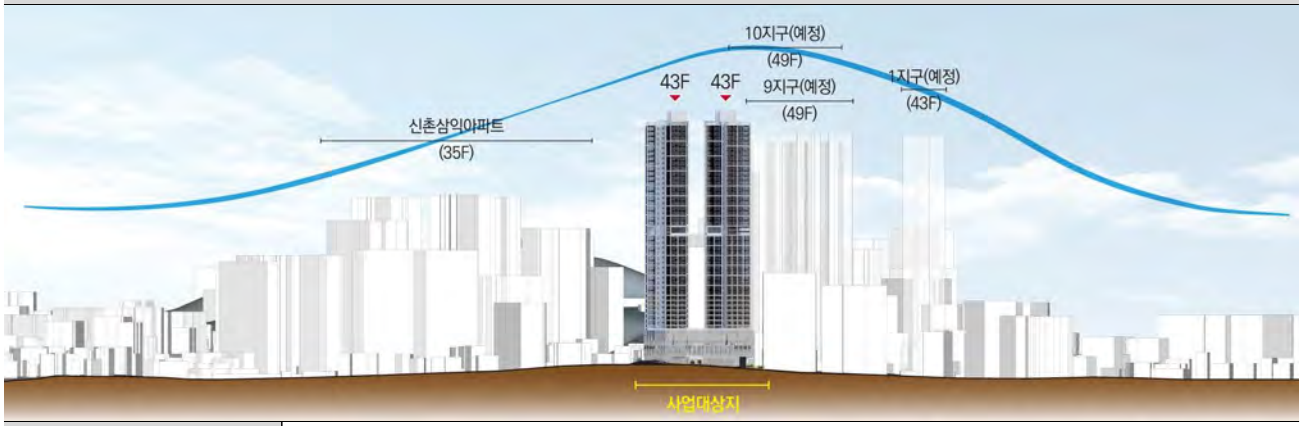
나. 스카이라인 계획

◦기본방향

- 주변 건축물 높이의 맥락을 존중하여, 시각적 흐름이 단절 없이 자연스럽게 이어지도록 유도
- 고층 건축물로 인해 시각적 차폐를 최소화하기 위해, 중앙 개방축과 연계하여 바람길과 배후 조망이 확보되는 개방감 있는 높이계획 수립

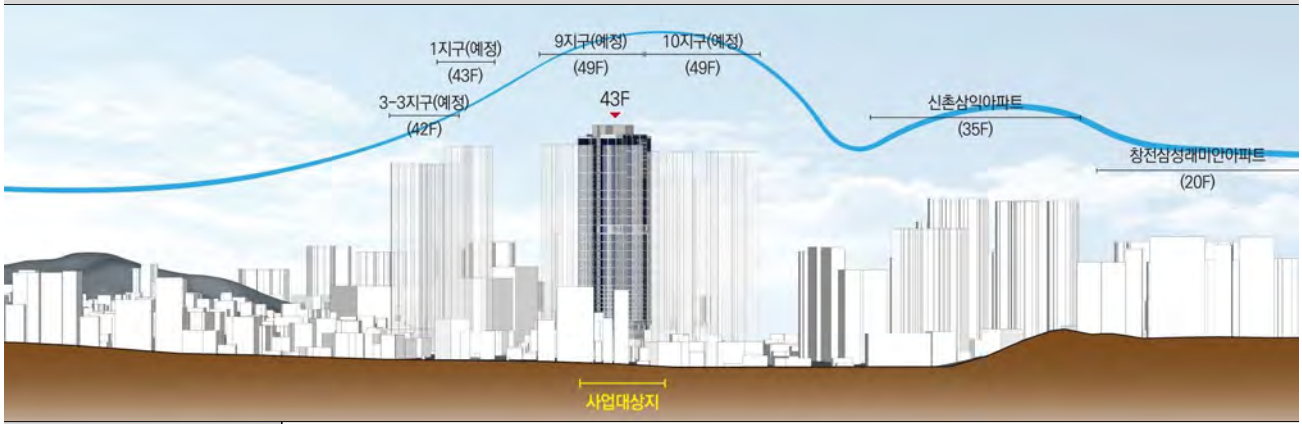
KEYMAP	축 설정 기준
	• 대상지 주변 현황을 검토하여 주요 도로축을 기준으로 대상지 중심 반경 500m 내의 스카이라인을 설정 • 대상지 동측 도로축인 백범로를 기준으로 A-A' 섹션을 선정함 • 대상지 북측 도로축인 서강로를 기준으로 B-B' 섹션을 선정함

A-A' 스카이라인



분석결과	• 사업대상지 주변 공동주택 및 개발사업과 연계한 개방적이고 자연스러운 스카이라인 형성

B-B' 스카이라인



분석결과	• 사업대상지 주변 도시의 맥락에 순응하여 상징적이고 변화감 있는 스카이라인 연출

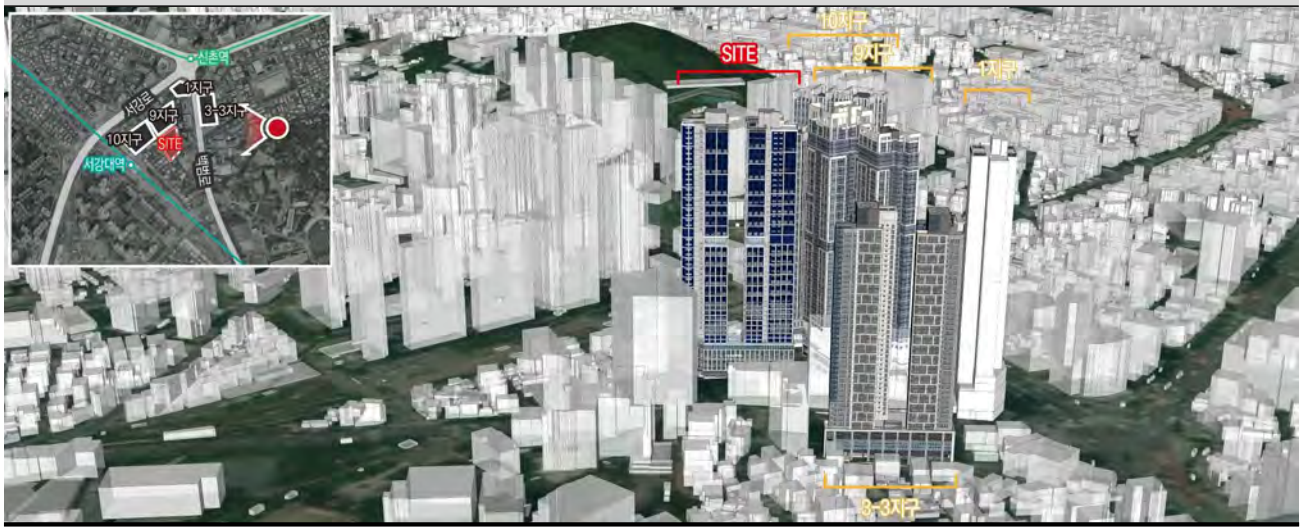
3D 스카이라인-A



3D 스카이라인-B



3D 스카이라인-C



다. 형태 및 입면계획

◦기본방향

- 단지 내 시각 통경축을 확보하고 고층부의 차폐감 최소화
- 위압감 완화를 위해 기단부와 상층부 입면을 차별화하여 스케일감 조절

◦계획내용

- 수직·수평적 입면 요소를 분절하여 거대한 매스 형성을 방지하고 시각적 무게감 완화
- 저층, 중층, 상층부의 패턴 및 매스 분절 방식을 차별화하여 고층 건물의 수직적 스케일 완화
- 획일적인 평면 및 입면을 지양하며, 입체적인 요소를 도입하여 건축물의 시각적인 깊이감 부여

◦형태

- 2개 주동에 각각의 형태적 변화를 주면서도 단지 전체의 조화로운 통일성을 유지하도록 계획
- 주동 셋백(Set-back) 구조를 적용하여 가로에서 느껴지는 위압감 완화
- 개방축과 연계된 주동 배치를 통해 배후 주거지와의 시각적 연속성 및 도시 개방감 확보
- 저층부 개방공간 및 보행 동선을 연계하여 가로 활성화와 보행 친화적 경관 형성


통일성 있는 주동 형태


주동 셋백 디자인


주동 이격 배치하여 개방감 확보

4) 입면

◦기본방향

- 수직과 수평 패턴을 교차 적용하여 시각적으로 슬림하게 인지되도록 유도
- 입면의 돌출 및 요철 계획을 통해 건축물에 입체감 부여
- 저층부, 중층부, 상층부의 입면 패턴을 차별화하고, 다양한 입면 재료의 조합을 통해 입체적인 조형미 부여

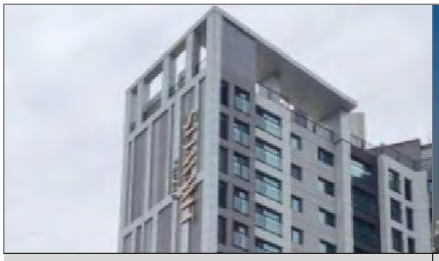

수직 패턴으로 슬림한 이미지 연출


입체적인 입면 디자인


저층·중층·상층부 입면 차별화

◦상층부

- 옥탑부는 시각적 불쾌감을 유발하지 않도록 디자인을 슬림화하여 간결한 이미지 연출
- 상층부 및 옥탑구조물의 야간 조명계획을 통하여 인접 지구와 어우러지는 상징성 및 인지성 확보
- 건축 설비 및 부속시설 등은 옥탑 구조물 내부로 배치하여 주변 가로변에서 노출되지 않도록 설치


심플한 옥탑부 디자인


상징성 있는 옥탑부 조명


옥상설비가 외부로 노출되지 않게 설치

◦중층부

- 전체적으로 통일성을 가질 수 있도록 계획하되, 획일화된 이미지 형성 지양
- 입면의 수직·수평 분절계획으로 고층 건축물의 시각적 위압감을 완화하고 입면의 변화감 연출
- 건축물 입면 재료의 다양한 조합을 통해 차별화되는 입면을 형성하고 시각적 리듬감 부여


통일성 있는 입면계획


입면 분절계획으로 위압감 완화


입면 재질 변화를 통해 리듬감 부여

◦저층부(근린생활시설)

- 가로변은 투시성 있는 입면 재료를 사용하여 개방감 있고 활력있는 가로경관 연출
- 가로변 위압감을 줄이기 위해 기단부 휴먼스케일을 고려한 입면 분절 구조 적용
- 저층부 필로티공간 및 오픈스페이스를 조성하여 개방감 및 접근성 확보
- 저층부 가로변에 휴게 및 녹지공간을 배치하여 이용자 체류와 보행환경 개선 유도


투시성 있는 입면 재료 적용


휴먼스케일을 고려한 입면분절


저층부 필로티공간 조성

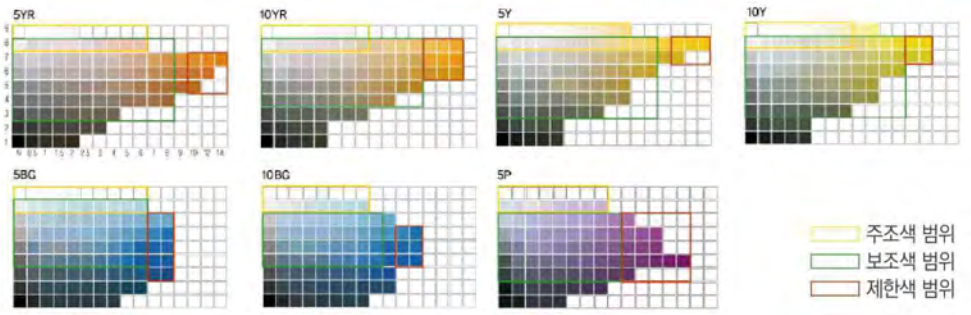
3. 색채계획

◦기본방향

- 주변 현황 및 인접한 건축물과의 조화를 고려한 색채계획 수립
- 「서울색 정립 및 체계화」 중 경관별 색채가이드라인을 준용하여 계획

◦계획내용

- 시각적 안정감과 편안함을 주는 저채도를 기초로 하여 세련된 이미지 연출
- 인접한 공동주택단지를 고려한 색채계획으로 통일감 있는 경관 형성 유도
- 기단부는 자연친화형 외장재를 사용하여 재료 고유의 색채이미지가 나타나도록 연출
- 색채의 표시는 먼셀(Munsell) 표색계를 기준으로 하여 사용의 편의성 제고

구 분	서울시 정립 및 체계화(시가지경관)
색채적용기본방향	• 다양성이 보여지는 공간으로, 주변공간과 연계하여 역동적이고 활기찬 이미지 연출
권장재료	• 석재, 목재, 유리, 금속, 노출콘크리트, 타일, 벽돌
권장배색	• 동일조화, 유사조화, 무채색조화, 반대색 조화
권장색채사용범위	• 주조색 : 명도 8이상, 채도 7이하의 5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR계열, 5P, 10G,10PB, 5RP 계열 • 보조색 : 명도 2~9, 채도 9이하의 5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR계열, 5P, 10G,10PB, 5RP 계열 • 강조색 : 원색 제한 



저채도의 입면 색채



재료 고유의 색채 활용

4. 가로계획

◦기본방향

- 사업대상지의 연접 도로와 연계하여 연속적이고 통일감 있는 가로경관 조성
- 차량 동선과 보행자 동선을 분리하여 이용자에게 안전한 가로환경 제공

◦계획내용

- 건축선 이격을 통한 공지 확보로 개방적이고 쾌적한 보행공간 형성
- 차량 진출입로에 의한 보행공간 단절을 최소화하도록 계획
- 보행자 안전을 위한 계획 수립으로 안전하며 활력있는 가로경관 형성
- 가로변 내 경관저해요소의 노출을 지양하며 노출되는 구간에는 차폐식재 조성

◦진입도로

- 차로 경계와 보행공간의 바닥 포장을 구분한 패턴을 적용하여 보행공간 조성
- 계단 및 경사로 설치를 최소화하여 보행의 안전성 확보
- 차량의 진·출입에 대해 보행자가 쉽게 인지 가능하도록 주의·경고 표시를 설치
- 진입부 시설물 디자인을 통일감 있게 계획하여 명확한 공간 인지성 확보



차로 경계와 보행공간 패턴 구분



보행의 안정성 확보

◦보행가로

- 보행의 안전성, 쾌적성, 편의성 등을 복합적으로 고려한 가로경관 형성
- 적극적인 녹지 도입을 통해 가로 내 자연친화적 이미지 연출
- 가로 내 휴식공간 도입 및 안전성 확보를 통해 이용자의 쾌적성 향상



적극적인 녹지도입



가로 내 휴식공간 도입

5. 오픈스페이스계획

◦기본방향

- 다양한 외부활동이 이루어질 수 있는 개방적인 오픈스페이스 조성
- 장애인, 노인 등 보행 약자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 유니버설디자인 적용

◦계획내용

- 가각부 오픈스페이스를 배치하고 공간별 특성을 부여하여 테마가 있는 오픈스페이스 계획
- 보행로와 연계한 오픈스페이스 조성으로 공공성 및 접근성 확보
- 사업대상지의 내부 동선과 외부 동선이 유기적으로 연결되는 보행네트워크 구축
- 시설물 및 포장재는 자연 친화적인 재질(투수성 포장재, 자연재료 등) 적용

◦외부공간

- 진입부 및 가각부 개방감 확보를 위해 오픈스페이스 배치
- 공간의 특성에 맞는 수목을 식재하고 옥상녹화는 토양 및 수목의 하중을 고려하여 식재
- 옥상정원 등을 통한 이용자의 휴식 및 여가공간 제공
- 보행 동선과 연계된 오픈스페이스를 계획하여 이용자의 접근성과 공간 활용성 증대



가각부 오픈스페이스 배치



옥상정원의 도입으로 휴식공간 조성

◦가로휴게공간

- 보행동선과 연계된 쉼터 배치로 이용 편의성과 체류성 강화
- 사각지대 발생을 최소화하여 이용자들의 생활 안전성이 강화된 경관 형성
- 파고라, 벤치 등 휴게시설에 통일감 있는 디자인 적용으로 공간 일체감 형성



개방감 있는 휴게공간



휴게시설의 통일감있는 디자인 적용

6. 공공시설물계획

◦기본방향

- 주변 환경과의 조화성 및 이용자를 고려한 안전하고 통일감 있는 공공시설물 설치
- 「서울시 공공디자인 진흥계획」과 「서울공공디자인 가이드라인 2020」 중 공공시설물 가이드라인을 준용하여 계획

◦계획내용

- 안전과 기능을 우선으로 디자인하고 누구나 쉽게 사용할 수 있도록 계획
- 주변 환경, 건축물 등 장소를 고려하여 조화로운 디자인 및 배치
- 시설물은 이용자의 보행과 인지에 방해되지 않는 적재적소에 설치
- 공공시설물 표준디자인과 서울우수공공디자인 인증제품을 사용

구 분	서울 공공디자인 가이드라인(선정기준)
가로등	• 내구성 있는 재료를 적용하고 기능 중심의 간결한 형태 및 구조로 디자인 적용 • 주변 환경을 고려하여 저채도, 저명도 색상 적용 권장
보안등	• 보안등의 기능을 위해 연속적인 배치와 간결한 디자인 적용 • 조명 주위에 나무 식재 시 일정한 거리를 두거나 조명을 가리지 않도록 설치
보도블록	• 공간에 사용되는 블록의 수를 최대한 줄이고 시각적으로 무리가 없는 색채 사용 • 평탄성을 유지하고 비정형 형태, 요철이 심한 보도블록 설치 지양
볼라드	• 보행에 방해를 주지 않고 주변환경과 어우러지는 간결한 기능 위주의 디자인 적용 • 보행자의 안전을 고려하여 마감재는 약간의 탄성을 지닌 재료의 사용 권장
벤치	• 주변환경과의 조화성을 고려하고 기능성과 연속성을 가질 수 있는 디자인 적용 • 보행로의 결절점, 건물의 입구부, 오픈스페이스, 보행전용가로 등에 벤치 설치 권장
휴지통	• 행인에게 불쾌감을 주지 않도록 하고 주변환경과 조화로운 디자인 적용 • 간결하고 휴지통 위 쓰레기의 적치가 불가능하도록 디자인



가로등



보안등



보도블록



볼라드



벤치



휴지통

7. 옥외광고물계획

◦기본방향

- 단순하면서도 간결한 형태의 디자인으로 건축물과 조화되는 옥외광고물 계획
- 「서울시 옥외광고물 가이드라인」 및 「서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 준용하여 계획

◦계획내용

- 옥외광고물의 설치 수량은 최소화하고 건축물 설계 시 광고물 위치 지정
- 옥외광고물은 입체형으로만 표시하고 간결한 디자인 및 표기 요소 단순화를 통하여 가독성 향상
- 건축물 형태 및 입면과 조화되는 색채 및 재료 사용하여 공간의 통일감 형성

구 분	서울시 옥외광고물 가이드라인
정량적 방향	• 간판의 총수량 제한 • 간판의 규격과 면적 축소 • 간판의 정보량 최소화
정성적 방향	• 질서 : 건축물과 광고물간의 질서 • 가독성 : 표기요소 배치의 합리성, 보행자 시각 중심 • 조화 : 지역과의 조화, 건축물과의 조화
표기방법	• 문자·도형의 면적은 간판 표시면적의 3분의 1 이내 • 상호 또는 브랜드를 알릴 수 있는 최소한의 정보만 표기 • 간판에는 실물사진 이미지 사용 금지
색채	• 업소의 특성을 반영하는 색채를 사용하되 건축물과 주변 환경에 조화롭게 사용 • 고채도의 원색은 강조시킬 부분에 포인트색으로 적용하는 것을 권장
재질	• 업소의 특성에 맞는 재질을 사용하되 건축물과 주변 환경에 조화롭게 사용 • 플렉스 등의 유연성원단 사용을 지양하고 다양한 재질 사용 • 간판 구조체에서 고광택 금속재질이 상당부분 노출되지 않도록 함
조명	• 부드러운 간접조명방식 및 외부조명방식 권장 • 내부조명방식으로 할 경우 문자나 도형부분의 부분조명방식 권장 • 점멸방식으로 사용하거나 광원을 노출시켜 사용하지 않도록 함
권역별 사항 (중점권역)	• 대상지역 : 대로변 업무중심지 및 신 재개발 등으로 미관 중점관리 대상지역, 4-5층부터 10층 이상 고층 건물까지 다양하게 분포 • 간판 총 수량 : 1개 • 가로형 간판 : 3층 이하(3층 건물가로 폭 1/20이내) • 돌출간판 : 5층 이하 • 점멸방식 : 불가

1) 벽면 이용 간판

구 분	서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례
표시	• 건물 5층 이하의 벽면에 하나의 업소에 하나의 간판 표시 가능 • 4층 이상에는 입체형으로만 표시
규격	• 가로크기는 해당 업소가로 폭의 80% 이내, 최대 폭 10m 이내 • 세로크기는 위층과 아래층의 창문간 벽면의 폭 이내 판류형간판은 80cm 이내, 입체형간판은 45cm 이내
건물의 가장 높은 층 간판 표시	• 4층 이상 건물의 가장 높은 층에는 건물명이나 성명·상호 표시 가능 - 건물 상단 중 3면에 하나의 입체형간판을 각각 표시 가능 - 가로로 길게 표시 : 가로-건물 폭의 1/2 이내, 세로 - 3m 이내 - 세로로 길게 표시 : 가로-2m 이내, 세로-건물 높이의 1/2 이내, 최대10m 이내
공동주택의 주명칭 및 보조명칭	• 명칭표시 : 세로-2.4미터 이내, 가로-해당 벽면 가로폭의 2/3내 • 명칭 보조표시 및 동표시 : 세로-2.4미터 이내, 가로-해당 벽면 가로폭의 1/2 • 도료로 직접 표시하거나 입체형으로 표시
연립형 벽면이용간판	• 건물 5층 이하 벽면의 공간이 충분히 확보된 곳에 설치 • 총 면적: 8 제곱미터 이내
예시 이미지	 

2) 지주 이용 간판

구 분	서울특별시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례
표시	• 보도의 경계선으로부터 50cm이상 거리를 두어 설치 • 보행인 및 차량 등의 통행에 방해가 되지 않도록 계획
규격	• 간판의 윗부분까지의 높이는 지면으로부터 5m 이내, 1면의 면적은 3제곱미터 이내, 합계 면적은 12제곱미터 이내
예시 이미지	 

8. 야간경관계획

◦기본방향

- 용도 및 장소에 적합한 야간경관 형성으로 안전성 및 쾌적성 확보
- 「서울시 야간경관 가이드라인」 중 야간경관 가이드라인을 준용하여 계획

◦계획내용

- 건축물 형태 및 구조물의 조형적 미를 고려한 야간경관계획
- 진입부, 보행동선 등 안전성 확보를 위한 밝은 분위기의 조명 연출
- 사각지대가 발생하지 않도록 CPTED(범죄 예방 환경디자인) 도입
- 불필요한 조명 설치를 지양하고 야간경관에 필요한 최소한의 조명 설치 권장

구 분	서울시 야간경관 가이드라인(공동주택)
빛의 분포	• 건축물의 형태를 강조하는 경관조명을 적용 • 옥탑부만을 강조하는 조명계획은 지양 • 건축물 색상 및 형태를 반영한 조명 색온도 적용 • 휘도차가 커서 야간경관 스카이라인을 훼손하는 건축물 옥탑부의 과도한 조명제한
빛공해 고려	• 칼라조명 연출 및 빠른 움직임을 통한 계획을 지양 • cut-off형 기구를 적용 • 적정배광의 기구를 적용하여 주변의 새는 빛을 최소화 • 하늘로 올라가는 상향배광 기구적용을 지양 • 대상물에 정확히 조사될 수 있는 배광을 선택 • 적정공간에 적정배광을 적용함으로써 기구 수량 최소화 • LED 등 발광광원을 보행자, 운전자 쪽으로 배열 지양
발광 조명체(CI)	• 색상변환 및 움직임 지양 • 건축물 색온도 기준 범위 내에서 적용 • 발광체의 휘도는 빛방사허용기준 준용 • 외조형 및 자체발광형 광고조명 지양
조명기구의 사용	• 고효율 램프 사용으로 기구 수량 및 소비전력량 최소화 • 조명기구의 형태 및 외장 마감재는 주야간의 경관 및 건축물과의 조화 등을 종합적으로 고려하여 선정 • 장식조명은 KS C 7713:2020 LED 경관등 기준 적용 • KS C 7659:2018(문자 간판용 LED 모듈의 안전 및 성능요구사항), 고효율 인증을 받은 LED 모듈 및 등기구 사용
조명 운영시간	• 일몰 후 30분 이후 점등하고 23시 이후에 소등 • 휘도 레벨을 23시에 가까울수록 점차적으로 어둡게 하는 자동 시스템 설치 권장
휘도비	• 1:3 ~ 1:5 • 휘도비 측정시 대상 조명의 영역은 70%, 주변 환경 영역은 30% 정도로 측정
연색성	• Ra ≥ 75 (고효율에너지기자재 기준)

◦건축물

- 건축물의 입체감 및 깊이감을 강조할 수 있도록 조형미를 살리는 부드러운 빛 연출
- 건축물의 색상 및 형태를 반영한 조명 색온도 및 적정배광의 기구 적용
- 과도한 색채조명을 지양하고 저채도·저휘도의 간접조명을 활용하여 품격 있는 야간경관 연출
- 건축물의 입면 리듬과 스카이라인을 강조하는 조명계획을 통해 상징적인 야간경관 형성



형태성 부각하는 조명 연출



빛 공해를 고려한 간접조명연출

◦외부공간

- 공간별 테마를 부여하고 이용자의 안전이 우선시 되는 조명환경 형성
- 볼라드 및 스텝라이트 등 조명기구 사용을 통하여 차분한 분위기 연출
- 계절 및 시간 변화에 대응 가능한 조명연출을 통해 다양한 야간경관 연출



차분한 분위기 연출



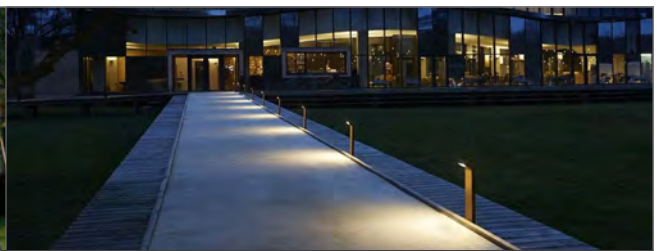
시설물과 통합된 조명시설

◦가로 및 보행로

- 차량의 교통 및 보행자 통행의 안전, 범죄 예방을 최우선으로 하여 조명 설치
- 주변과 조화로운 분위기를 연출하고 조명기구로 인한 눈부심이 발생 되지 않도록 계획
- 조명기구는 보행에 방해되지 않는 위치에 설치하여 보행공간을 충분히 확보



균일한 조도 확보



보행에 방해되지 않는 조명기구 설치

Ⅸ

교통성 검토서

1 서 론

2 교통환경 조사분석

3 교통수요예측

4 교통처리계획

1 서 론

1. 교통성 검토의 목적

- 신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업에 따른 주변가로 및 교차로에 예상되는 교통영향을 분석하여 장래 교통상황에 맞는 개선방안을 제시하기 위함이다.

2. 분석범위

가. 공간적 범위

- 위 치 : 서울특별시 마포구 서강로20길 24 일원
- 대지면적 : 4,115.20㎡(실사용면적 3,052.50㎡)
- 사업지 주요 도로 및 주변 간선도로

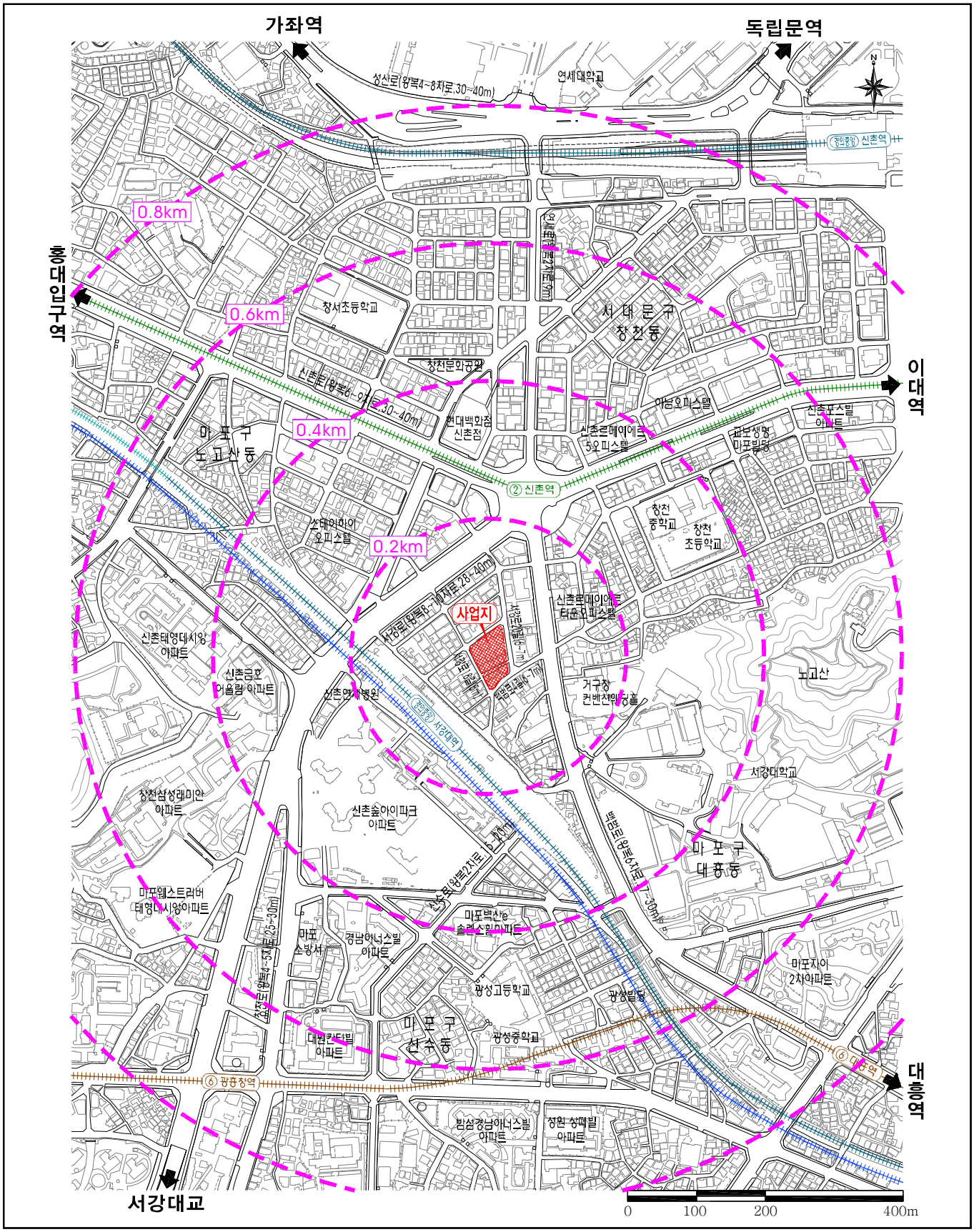
나. 시간적 범위

- 기준연도 : 2026년
- 완공연도 : 2030년
- 목표연도 : 2031년(사업완공 후 1년)

다. 내용적 범위

- 일반사항
- 교통환경조사분석
- 교통수요예측
- 교통분석
- 교통처리계획

3. 위치도



(그림1-1) 위치도

4. 사업개요

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="8">사 업 개 요</th></tr>
<tr><td rowspan="8">일반
개요</td><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="8">신촌지역 마포4구역 12지구 도시정비형 재개발사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">위 치</td><td colspan="8">서울특별시 마포구 서강로20길 24 일원</td></tr>
<tr><td colspan="2">검 토 기 관</td><td colspan="8">㈜한솔알앤디</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">검 토 책 임 자</td><td rowspan="3">김 혁 중
교통기술사</td><td>TEL</td><td colspan="6">02) 574-0533</td></tr>
<tr><td>FAX</td><td colspan="6">02) 574-0933</td></tr>
<tr><td>E-mail</td><td colspan="6">hansolrnd@daum.net</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 기 간</td><td colspan="8">2026년 ~ 2030년</td></tr>
<tr><td colspan="2">지역 · 지구</td><td colspan="8">일반상업지역, 지구단위계획구역, 도시환경정비구역</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 용 도</td><td colspan="8">공동주택, 문화및집회시설(전시장), 근린생활시설</td></tr>
<tr><td rowspan="7">사업
개요</td><td colspan="2">대 지 면 적</td><td colspan="8">4,115.20㎡(실사용면적 3,052.50㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 면 적</td><td colspan="8">1,698.92㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연 면 적</td><td>지상</td><td colspan="8">32,467.47㎡</td></tr>
<tr><td>지하</td><td colspan="8">15,144.48㎡</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="8">47,611.95㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td colspan="8">55.66%</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 률</td><td colspan="8">1,043.98%</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 규 모</td><td colspan="8">지하7층~지상43층, 공동주택 299세대</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차
계획</td><td colspan="2">법정주차대수</td><td colspan="8">주거 255대 이상, 비주거 20대 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획주차대수</td><td colspan="8">◦계획주차대수 : 305대(주거 293대, 비주거 12대)
- 법정대비 : 주거 114.9%, 비주거 60.0%
- 장애인주차 법정대수의 3% 이상 확보
- 확장형주차 계획대수의 30% 이상 확보
- 가족배려주차 계획대수의 10% 이상 확보(50%이상 확장형)
- 전기주차 계획대수의 5% 이상 확보</td></tr>
<tr><td rowspan="4">교통
수요
(대/시)</td><td colspan="2" rowspan="2">구 분</td><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유 입</td><td>유 출</td><td>유 입</td><td>유 출</td><td>유 입</td><td>유 출</td><td>합계</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2031년</td><td>사업지첨두시</td><td>21</td><td>86</td><td>5</td><td>14</td><td>26</td><td>100</td><td>126</td></tr>
<tr><td>주변가로첨두시</td><td>67</td><td>30</td><td>12</td><td>6</td><td>79</td><td>36</td><td>115</td></tr>
<tr><td>1일</td><td>508</td><td>508</td><td>99</td><td>99</td><td>607</td><td>607</td><td>1,214</td></tr>
<tr><td colspan="3">진 출 입 구 수</td><td colspan="8">1개소</td></tr>
</table>

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

〈표 1-1〉 용도별 사업개요

(단위 : ㎡)

구분	전용면적	공용면적	기타공용	주차장	계약면적
공동주택	18,915.88	8,475.60	3,059.30	12,361.08	42,811.85
문화및집회시설(전시장)	632.68	303.26	83.09	253.13	1,272.16
근린생활시설	2,326.50	642.78	305.53	253.13	3,527.94
합계	21,875.06	9,421.64	3,447.91	12,867.33	47,611.95

〈표 1-2〉 공동주택 유형별 사업개요

(단위 : ㎡)

구분	세대수	전용면적	공용면적	기타공용	주차장	계약면적
31A	37	31.65	14.18	5.12	20.68	71.64
59A	185	59.98	26.88	9.70	39.20	135.75
84A	74	84.98	38.08	13.74	55.53	192.33
119A	3	119.98	53.76	19.40	78.40	271.55
합계	299	18,915.88	8,475.60	3,059.30	12,361.08	42,811.85

2 교통환경조사 분석

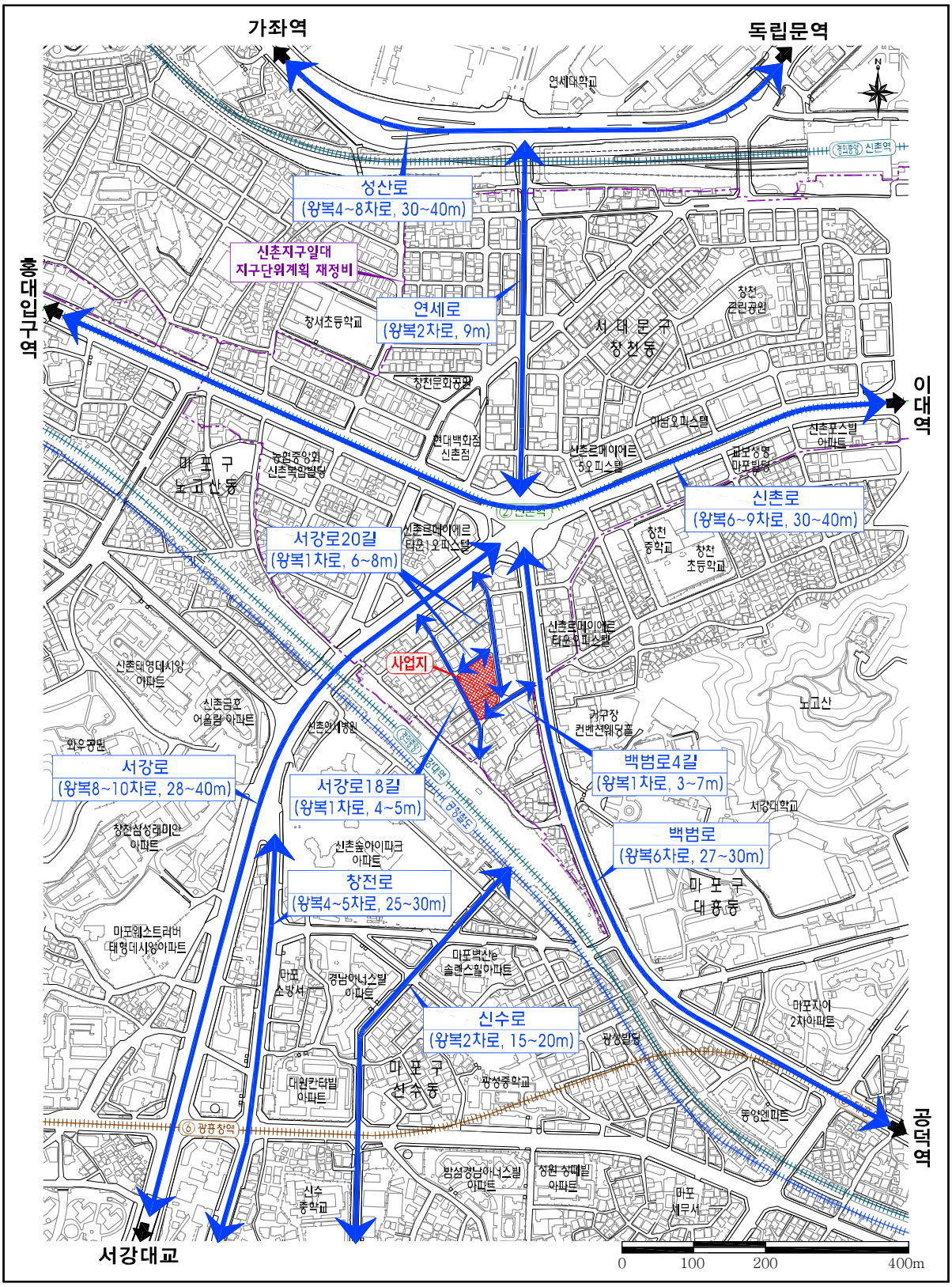
1. 교통시설 및 교통소통 현황

가. 가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 사업지 동측·북측의 서강로20길(왕복 1차로, 폭원 6~8m), 서측의 서강로18길(왕복1차로, 폭원 4~5m), 남측의 백범로4길(왕복 1차로, 폭원 3~7m)를 통해 사업지로의 접근이 가능하다.

〈표 2 - 1〉 사업지 주변 가로망 현황

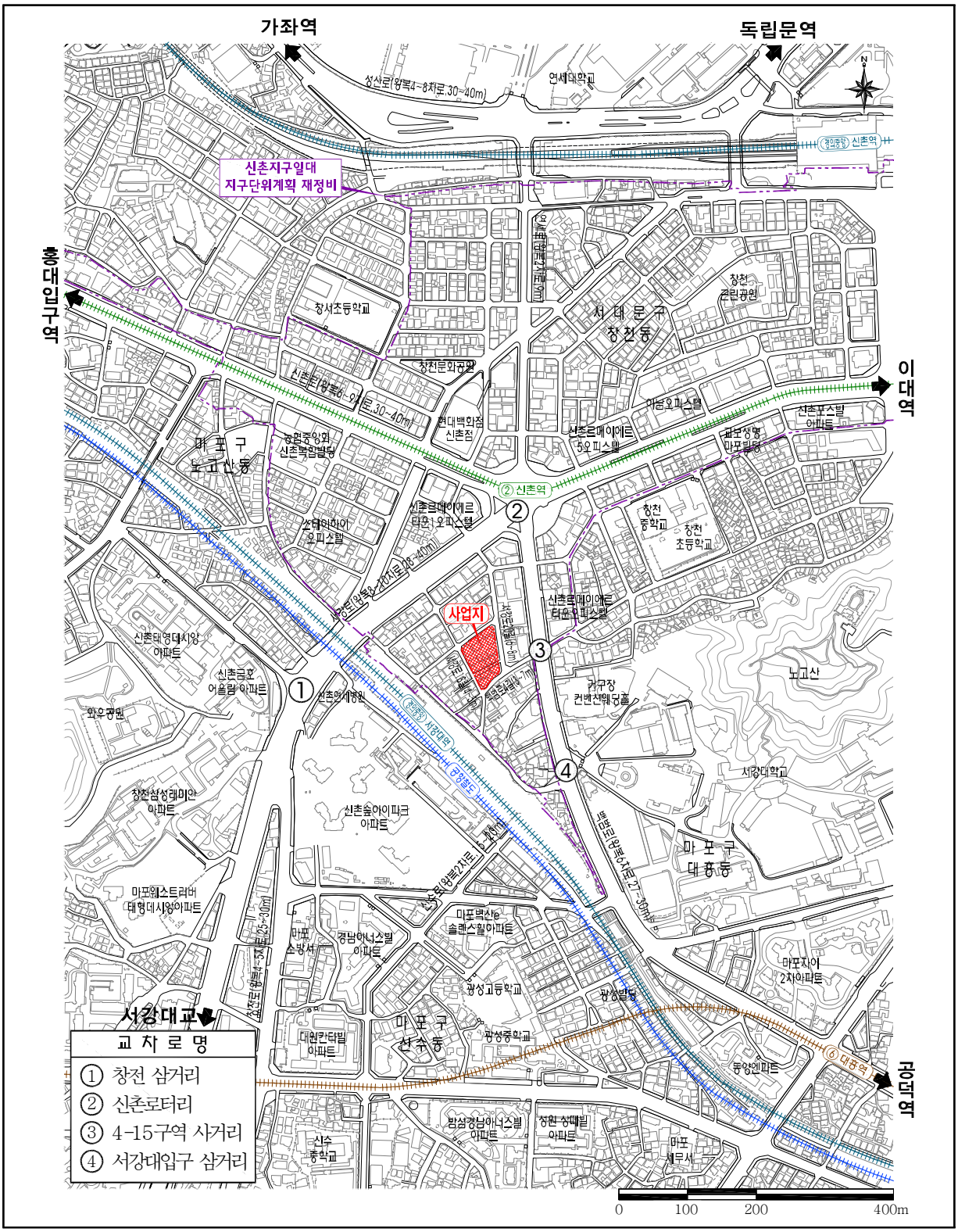
가 로 명		폭 원(m)	차로수(양방)
동서축	성산로	4~8	30~40
	신촌로	6~9	30~40
	백범로4길	1	3~7
남북축	연세로	2	9
	서강로	8~10	28~40
	백범로	6	27~30
	신수로	2	15~20
	창전로	4~5	25~30
	서강로18길	1	4~5
	서강로20길	1	6~8



(그림 2 - 1) 사업지 주변 가로망 현황

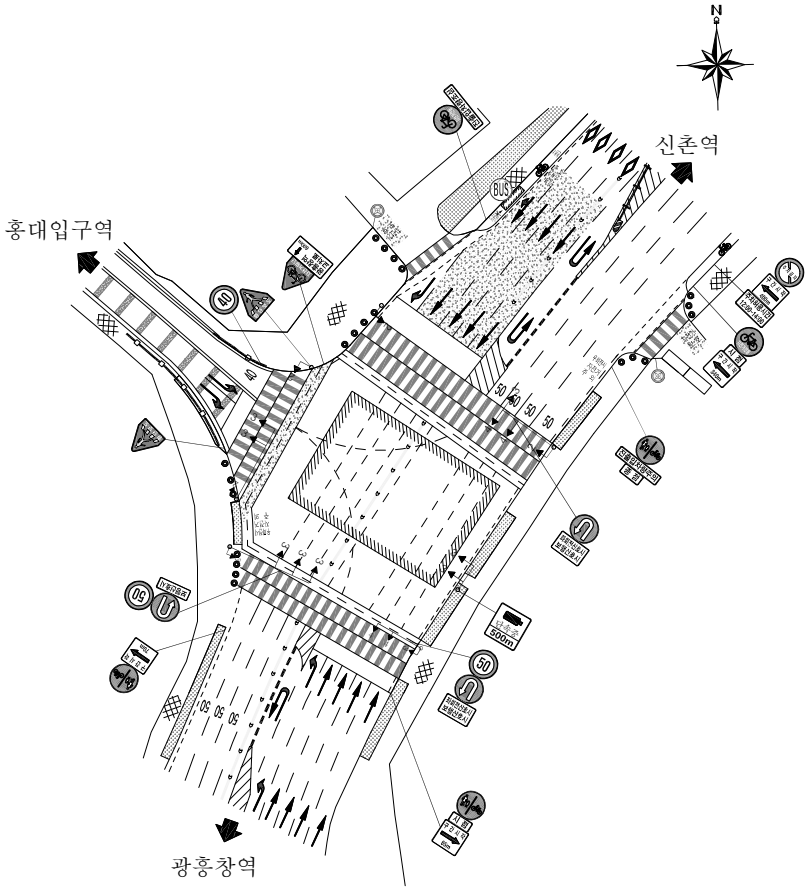
나. 교차로 신호체계 현황

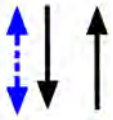
- 본 분석에서는 사업의 시행으로 인하여 영향을 받을 것으로 예상되는 4개 교차로에 대하여 분석하였으며, 4개 교차로 모두 신호교차로로 운영되고 있다.

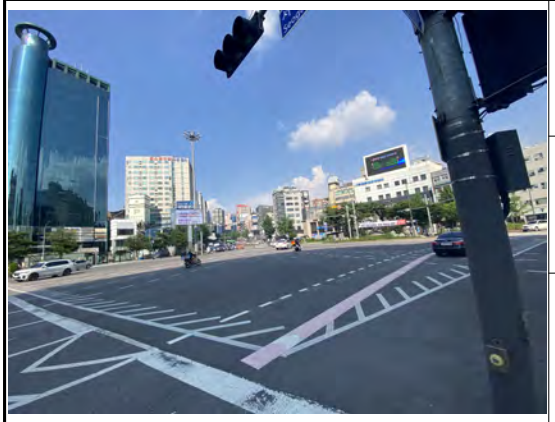


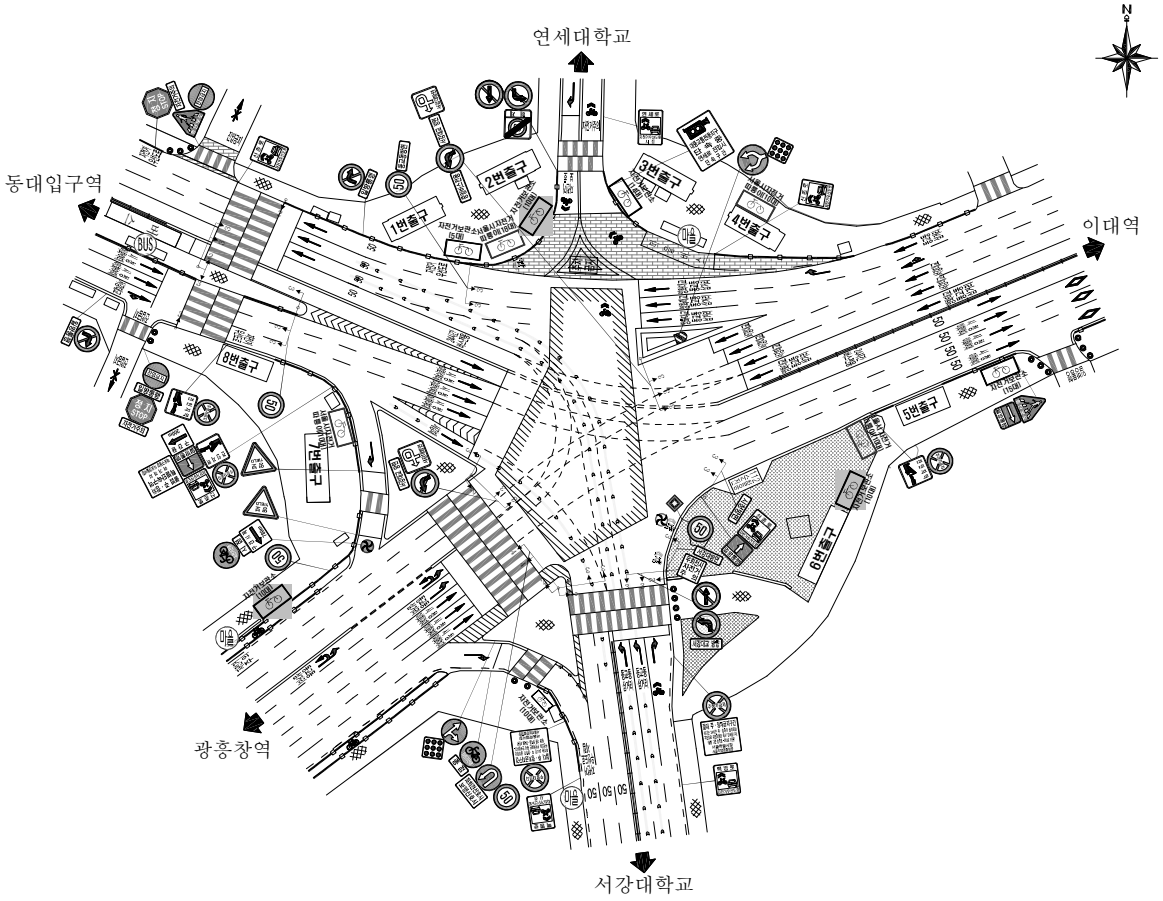
(그림 2 - 2) 분석대상 교차로 key-map

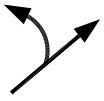
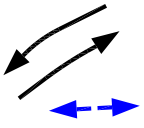
교차로명	① 연세병원앞 삼거리	첨두시 교통량 및 서비스 수준	
		주변가로 첨두시	18:00 ~ 19:00
		평 균 제어지체 (초/대)	40.7
		서 비 스 수 준	C

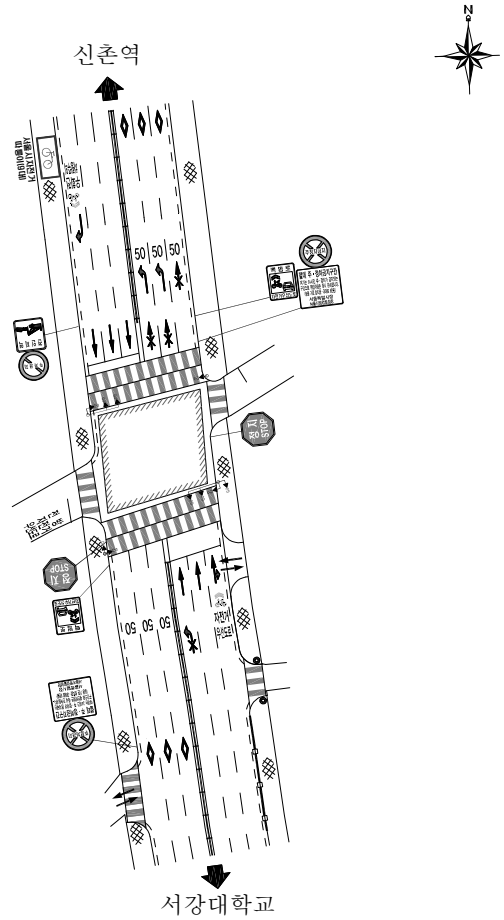
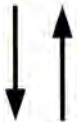
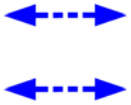


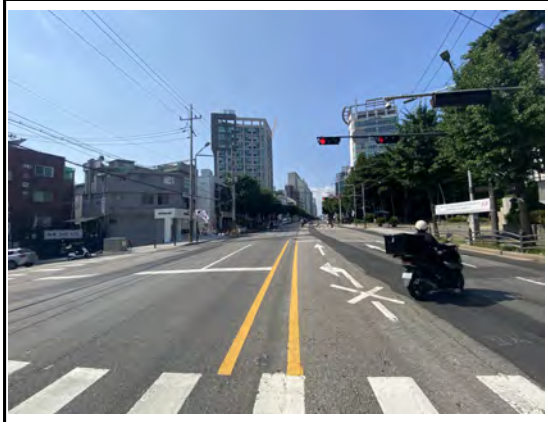
	현시1	현시2	현시3	신호주기
교차로 신호운영현황				160
	58(3)	49(3)	44(3)	

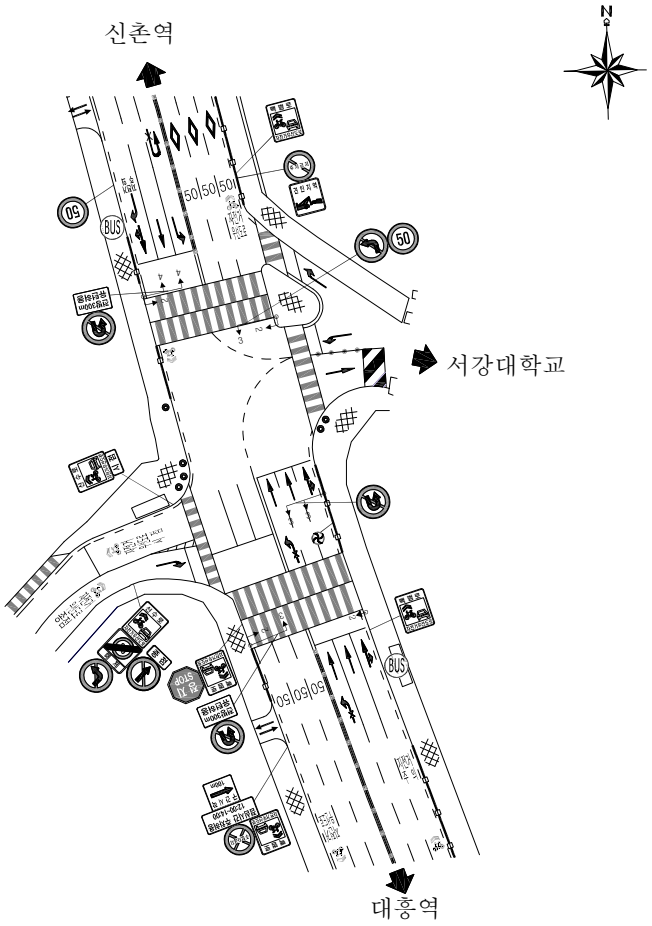
교차로명	② 신촌로터리	첨두시 교통량 및 서비스 수준	
		주변가로 첨두시	18:00 ~ 19:00
		평 균 제어지체 (초/대)	49.6
		서 비 스 수 준	C

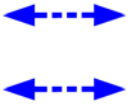


	현시1	현시2	현시3	현시4	신호주기
교차로 신호운영현황					160
	52(3)	32(3)	20(3)	44(3)	

<table>
<tr><td>교차로명</td><td>③ 4-15구역 사거리</td><td colspan="2">첨두시 교통량 및 서비스 수준</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3"></td><td>주변가로
첨두시</td><td>18:00
~
19:00</td></tr>
<tr><td>평 균
제어지체
(초/대)</td><td>9.9</td></tr>
<tr><td>서 비 스
수 준</td><td>A</td></tr>
<tr><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td rowspan="3">교차로
신호운영현황</td><td>현시1</td><td>현시2</td><td>신호주기</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td rowspan="2">140</td></tr>
<tr><td>100(3)</td><td>37</td></tr>
</table>

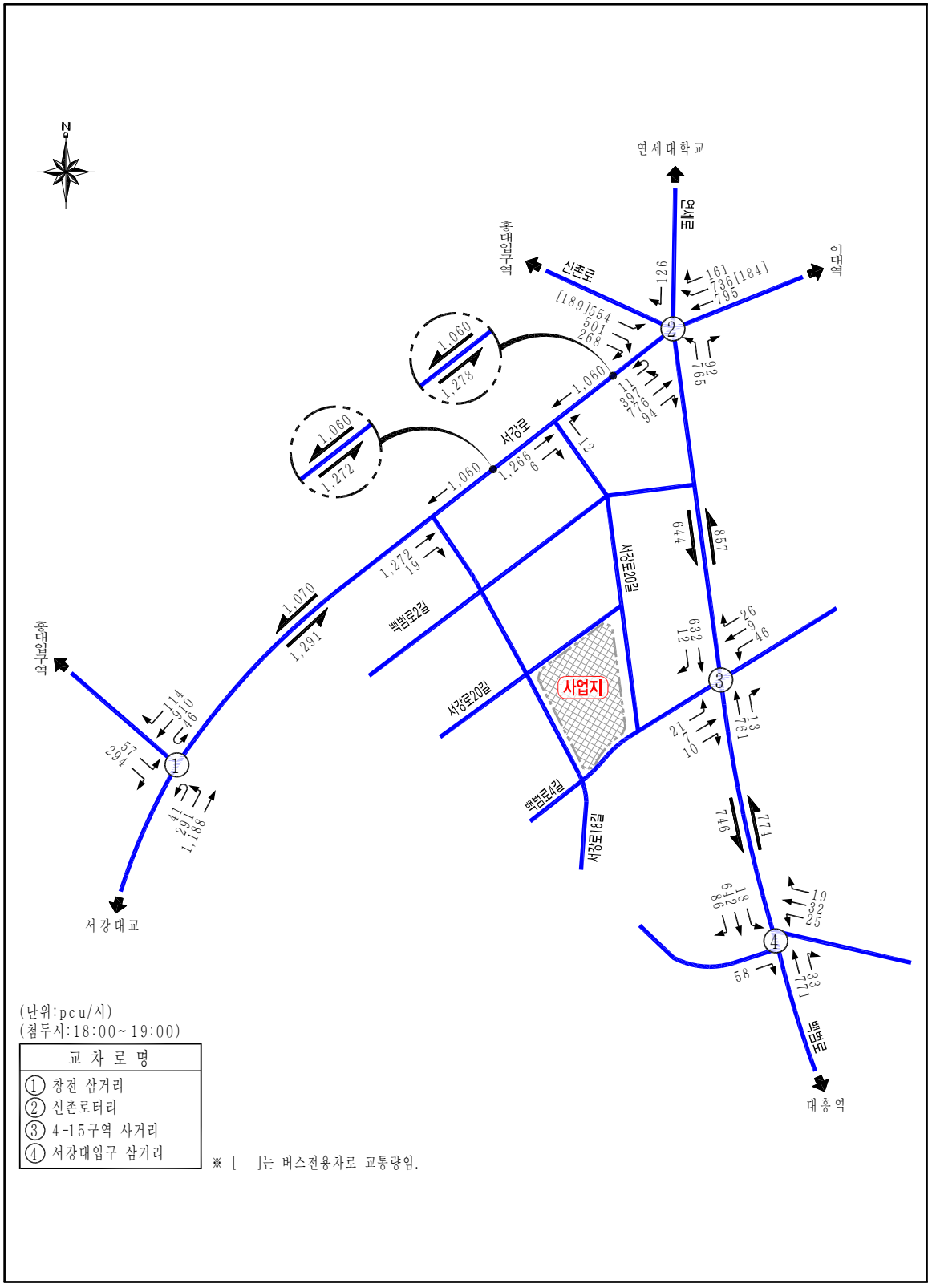
교차로명	④ 서강대입구 삼거리	첨두시 교통량 및 서비스 수준	
		주변가로 첨두시	18:00 ~ 19:00
		평 균 제어지체 (초/대)	16.9
		서 비 스 수 준	B



	현시1	현시2	현시3	신호주기
교차로 신호운영현황				140
	80(3)	37	17(3)	

다. 교통환경 종합분석

1) 주변가로 및 교차로 교통량

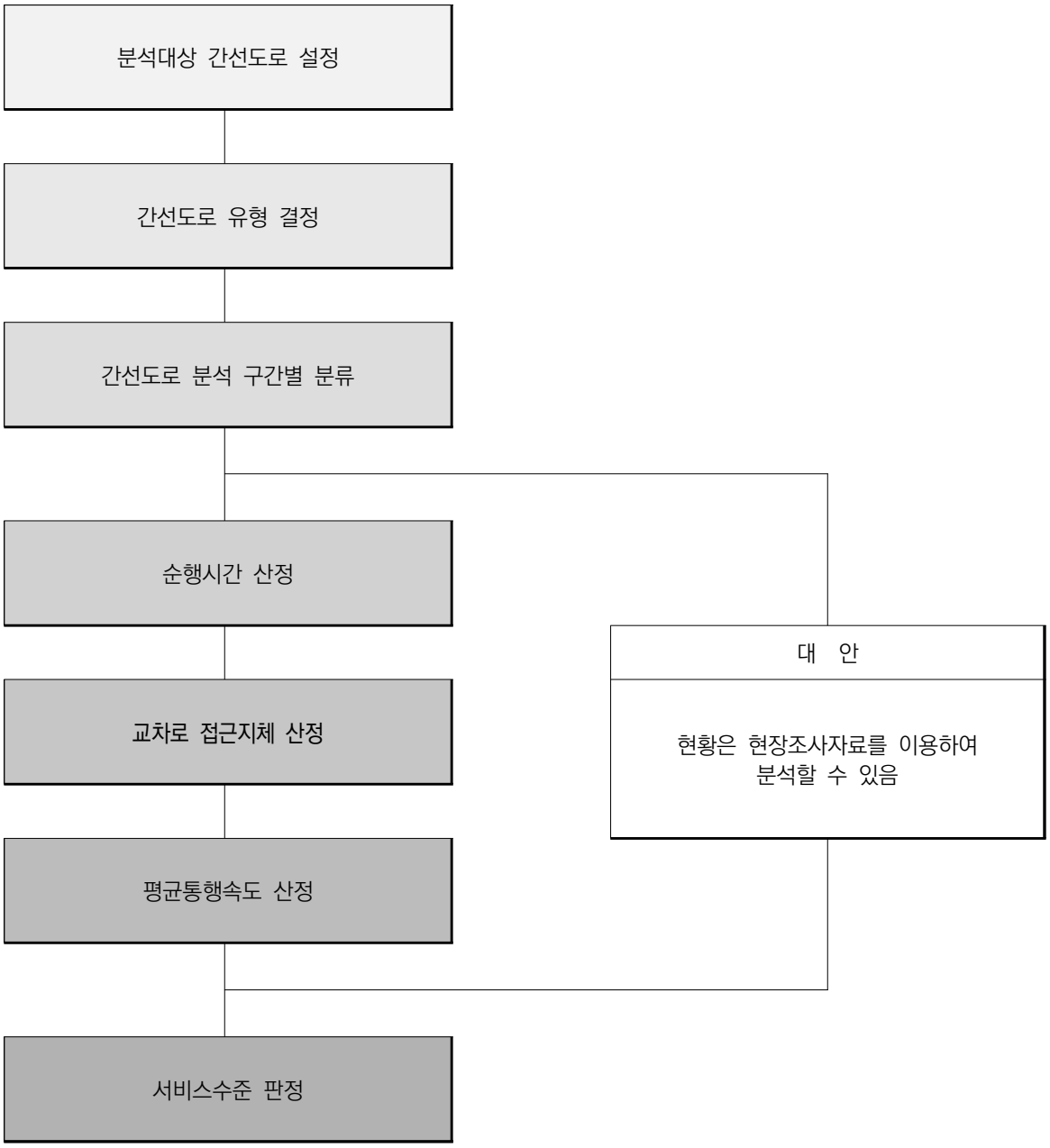


(그림 2 - 3) 주변가로 및 교차로 교통량 현황(18:00~19:00시)

2) 가로 및 교차로분석 서비스수준 분석방법

가) 가로구간

- 간선도로 가로구간의 서비스수준 분석을 위한 효과척도로는 통행시간, 지체시간, 속도, 정지횟수 등이 있으나 본 분석에서는「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 평균통행속도를 기준으로 공간적 범위내의 가로구간에 대한 운영실태를 분석함
- 간선도로 구간의 평균통행속도는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 이용하여 구함
- 간선도로의 서비스수준 분석과정은 다음과 같이 7단계로 구분할 수 있음



(그림 2 - 4) 간선도로 서비스수준 분석과정

① 1단계 (분석대상 간선도로의 설정)

- 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함

② 2 단계 (간선도로 유형 결정)

- 간선도로의 기능과 설계수준, 기하구조 여건에 근거하여 유형을 규정한다. 이때 유형별 자유속도는 교통량이 매우 적어 다른 차량의 영향을 거의 받지 않으며, 교통신호등에 의한 통제시설의 영향을 받지 않는 상태에서, 간선도로의 기하구조에 따라 운전자들이 안전하게 속도를 유지할 수 있는 최대의 속도로서 정의됨

〈표 2 - 2〉 자유속도

도로여건 / 도로구분	양 호(kph)	보 통(kph)
고 규 격	80	80
중 간 규 격	80	70
저 규 격	70	60

자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

〈표 2 - 3〉 간선도로 유형설정

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중요	보통
접 근 관 리 수 준		고	중	저
연 결 도 로		고 속 도 로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주 요 통 행 목 적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진 출 입 로 설 치 밀 도		저	중	고
km 당 신 호 교 차 로 수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자 유 속 도 (kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양 호	보 통	
차로수	고 규 격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

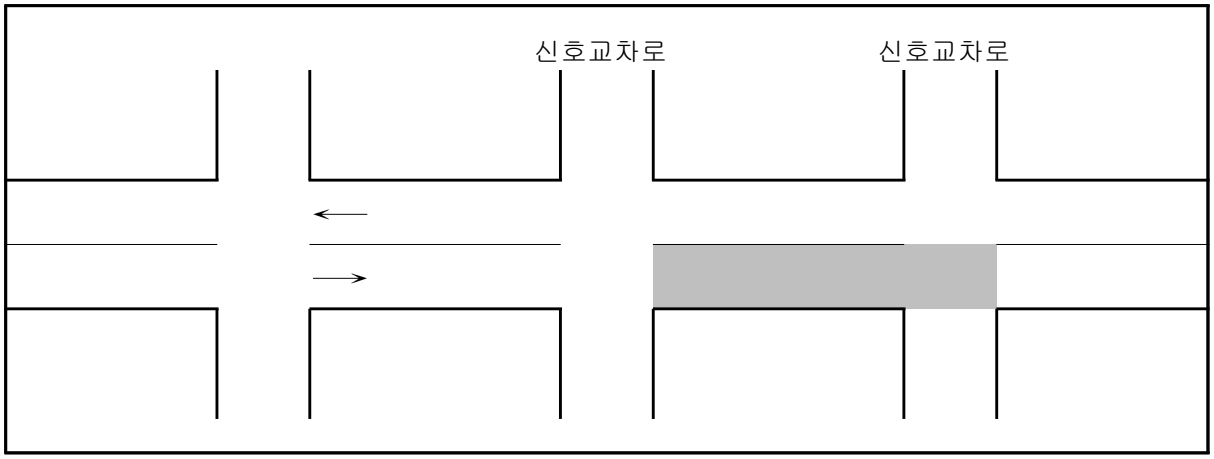
〈표 2 - 4〉 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형

도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	Ⅰ	Ⅰ
중 간 규 격	Ⅰ	Ⅱ
저 규 격	Ⅱ	Ⅲ

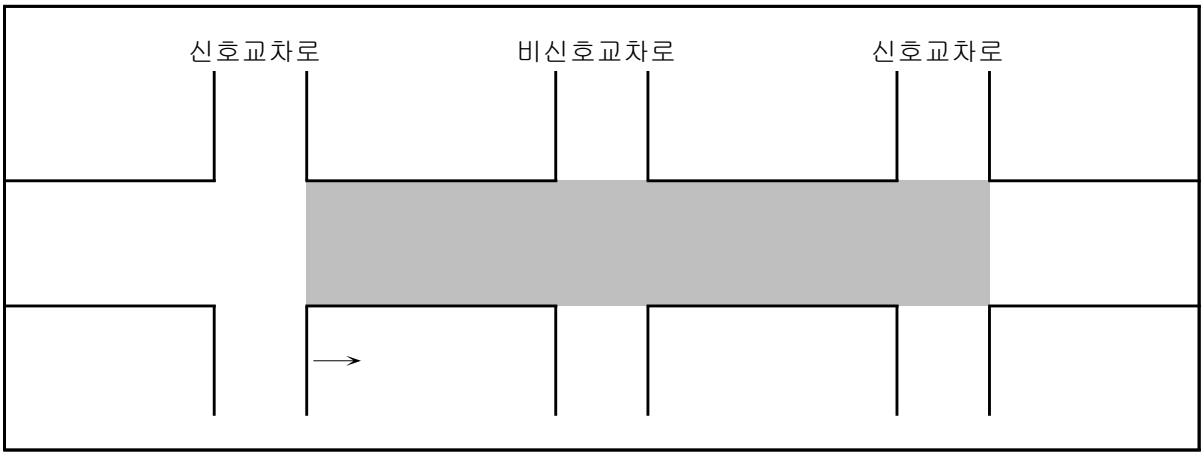
자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

③ 3 단계 (간선도로 분석구간별 분류)

- 도로의 분석 기본단위는 구간으로서, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말한다. 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함



(그림 2 - 5) 양방 통행도로의 분석구간 개념도



(그림 2 - 6) 일방 통행도로의 분석구간 개념도

④ 4 단계 (순행시간 산정)

- 차량들은 무리를 이루어서 이동하거나 측면마찰을 받게 되면 속도가 떨어지게 된다. 즉, 어떤 구간을 달릴 때 교통류의 차량상호간 내부마찰과 도로변 주 · 정차, 버스정류장, 접근 세가로에서의 유입교통 등으로 인한 측면마찰의 영향을 받아 속도는 떨어지게 된다. 이때 신호등으로 인한 가·감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으면서 순행하는 속도를 순행속도로 볼 수 있으며 자유속도보다 낮은 값을 갖음
- 분석구간의 순행시간 기준은 다음과 같음

〈표 2 - 5〉 km당 구간 순행시간 (단위 : sec/km)

도 로 유 형	I		II		III	
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

자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

〈표 2 - 6〉 노변마찰정도 설정기준

도 로 유 형	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

자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

⑤ 5 단계 (교차로 접근지체 산정)

- 간선도로 분석에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체이고, 이는 균일지체(uniform delay), 증분지체(incremental, overflow, random delay), 추가지체(initial queue delay)로 이루어지며 다음과 같이 계산함

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

d : 차량 당 평균제어지체(sec/veh)
d_1 : 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)
d_2 : 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
PF : 연동계수
f_{cw} : 신호교차로 간 보행자 횡단신호 보정계수
d_3 : 추가지체(sec/veh)

자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

- 차량당 평균제어지체를 구하는 각 지체별 산정식은 다음과 같음

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

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

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

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

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

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

자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

- 추가지체 d3 가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같음

유 형	기 준
유 형 Ⅰ	초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
유 형 Ⅱ	초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우
유 형 Ⅲ	초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

- 만일 링크 중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동보정된 균일지체 값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(fcw)를 곱해주어야 하며, 그 값은 다음과 같음
- 이 때, 횡단신호와 교차로의 신호가 서로 비연동으로 작동할 경우, 신호교차로간의 연동은 실제적으로 효과를 갖지 못하므로 연동계수는 비연동인 경우와 마찬가지로 1.0을 적용함

〈표 2 - 7〉 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

횡단보도의 수(개)		0	1	2 이상
보정계수(fcw)	비연동인 경우	1.0	1.0	1.1
	연동인 경우	1.0	1.1	1.2

주) 횡단보도의 수는 분석구간내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.
자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

- 신호의 연동계수를 추정하는 방법에는 통행시간과 옵셋차이를 사용하여 구하는 방법과 신호주기, 상류부와 하류부 녹색시간, 옵셋, 통행시간, 직진교통류비율 등을 이용하여 구하는 두가지 방법으로 나누어지는데 후자의 경우가 더 정확한 값을 가짐
- 통행시간과 옵셋차이에 대한 값을 가지고 구하는 고정신호 연동계수는 다음의 〈표 2 - 12〉를 통하여 구하며 이 표에서 세로축은 통행시간과 옵셋차이를 사용하는데 이 관계는 다음 식으로 계산함

$$TVO = \frac{T_c - Offset}{C}$$

TVO : 옵셋 편의율
TC : 상류부 교차로 정지선에서 분석 교차로 정지선 구간에 의한 가속, 감속, 정지 등의 영향을 받지 않는 구간속도와 링크길이로부터 구한 시간(s)
C : 간선도로의 연동에 필요한 공통주기(s)
Offset : 상류부 교차로와 분석교차로간의 연속진행방향 녹색신호 시작시간의 차이(s) 주기보다 적은 값 사용

자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

- 만약 TVO가 1.0보다 크거나 0보다 적으면, 정수를 빼거나 더하여 TVO의 값이 0~1.0 사이의 값을 갖도록 함

〈표 2 - 8〉 고정신호 연동계수(PF)

옵셋 편의율 (TVO)	녹색시간비율(g/C)								
	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
0.0	1.04	0.86	0.76	0.71	0.71	0.73	0.78	0.86	1.06
0.1	0.62	0.56	0.54	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.2	1.04	0.81	0.59	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.3	1.04	1.11	0.98	0.77	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.4	1.04	1.11	1.20	1.14	0.94	0.73	0.72	0.81	0.92
0.5	1.04	1.11	1.20	1.31	1.30	1.09	0.83	0.81	0.92
0.6	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.22	0.81	0.92
0.7	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.56	1.63	1.27	0.92
0.8	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.58	1.76	1.00
0.9	1.04	1.11	1.15	1.08	1.06	1.09	1.17	1.32	1.59
1.0	1.03	1.01	0.89	0.80	0.74	0.71	0.71	0.81	1.08

주) 옵셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이 값을 추정함.
자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

- 연동이 되지 않는 고정신호 교차로 또는 부도로방향 접근로와 전용 좌회전 차로군, 전용 우회전 차로군 등은 도착형태와 무관하게 보정계수를 1.0으로 함
- 감응식 신호의 경우에는 아래의 표를 참조하여 미국 HCM의 방법을 준용하여 기술함

〈표 2 - 9〉 감응신호 연동계수(PF)

신호종류	진행방향	v/c비	도착형태				
			1	2	3	4	5
감응신호	직진	≤0.6	1.54	1.08	0.85	0.62	0.40
	우회전	0.8	1.25	0.98	0.85	0.71	0.50
	동시신호좌회전	1.0	1.16	0.94	0.85	0.78	0.61
반감응신호	주방향도로	≤0.6	1.85	1.35	1.00	0.72	0.42
	직진, 우회전	0.8	1.50	1.22	1.00	0.82	0.53
	동시신호좌회전	1.0	1.40	1.18	1.00	0.90	0.55
	부방향도로	≤0.6	1.48	1.18	1.00	0.86	0.70
	직진, 우회전	0.8	1.20	1.07	1.00	0.98	0.89
	동시신호좌회전	1.0	1.12	1.04	1.00	1.00	1.00
전용좌회전			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

주) 미국 도로용량편람2000(Highway Capacity Manual 2000) 인용(보간법 이용)
자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

⑥ 6 단계 (평균통행속도 산정)

- 간선도로의 평균통행속도 산정은 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총 접근지체를 통해 산정되며, 산정식은 다음과 같음

$$\text{평균통행속도} = \frac{3{,}600 \times \text{구간길이(km)}}{\text{1km당순행시간(초)} \times \text{구간길이(km)} + \text{교차로총접근지체(초)}}$$

평균통행속도 : 간선도로의 전체 또는 일부구간의 평균통행속도(kph)
구간길이 : 간선도로의 전체 또는 일부구간의 연장(km)
km당순행시간 : 간선도로 전체 또는 일부구간의 km당 총순행시간(초/km)
교차로접근지체 : 분석대상 범위내의 교차로에서의 총접근지체(초)
3,600 : 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

⑦ 7 단계 (서비스수준 분석)

- 일반적인 간선도로의 서비스수준은 간선도로 전체구간을 따라 원활하고 효율적으로 움직이는 직진교통류를 기준으로 하며, 간선도로 전반에 있어서 모든 구간들의 유형이 동일할 때 의미가 있다. 또한, 서비스수준 결정을 위해서는 유형별 자유속도와 교차로의 서비스수준을 모두 고려함

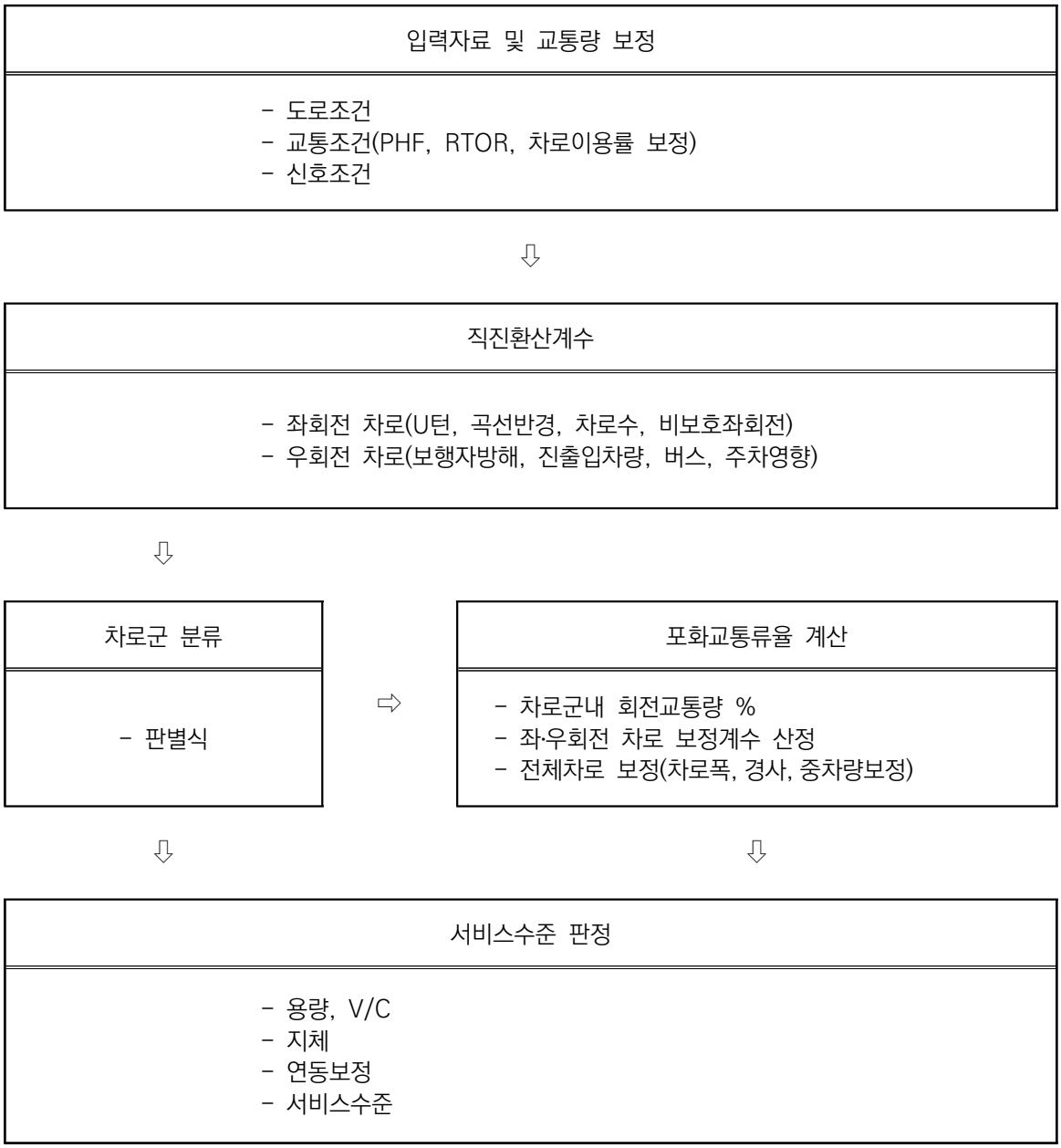
〈표 2 - 10〉 도시간선도로 서비스수준 분석기준

간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	평 균 통 행 속 도 (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

자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

3) 신호교차로

- 통상 신호교차로 서비스수준 분석의 일반적인 효과척도는 평균제어지체시간을 사용하며 신호교차로 평균제어지체시간을 측정하는 방법으로는 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」 모형의 차량당 평균제어지체, Webster's식 및 TRANSYT-7F 모델의 평균제어지체(Average approach delay)모형 등이 있음
- 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서는 접근지체(가감속지체, 정지지체 포함)와 초기지체를 모두 포함한 제어지체를 신호교차로의 효과척도(MOE)로 규정하고 있으며, 분석과정은 다음과 같음



(그림 2 - 7) 신호교차로 분석과정

가) 분석교통량 보정

- 본 분석에서는 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 교통량 보정 방법에 의하여 첨두시간계수(PHF), 차로이용율계수(FU), 우회전 교통량 보정계수(FR)를 이용하여 우회전 교통량을 보정함

▣ 첨두 시간 교통류율 환산

- 첨두 시간교통류율은 분석시간대(보통 첨두 한 시간)내의 첨두 15분 교통량을 4배하여 한시간 교통량으로 나타낸 것으로서, 다음과 같이 시간당 교통량을 첨두시간계수(peak hour factor: PHF)로 나누어 얻음

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

V_p : 첨두15분 교통량, 즉 교통류율(vph)
V_h : 1시간 교통량(vph)
PHF : 첨두시간계수, $\frac{V_P}{(4 \times V_{15})}$

자료) 도로용량편람, 국토교통부, 2013

▣ 차로이용률 보정

- 보다 세밀한 분석을 위해서 차로이용률계수(FU)를 이용해 차로군내 차로별 이용률 차이를 보정하는 것이 바람직하며, 첨두교통량에 차로이용율계수를 곱하여 보정함

$$V = V_P \times F_U$$

V : 보정된 교통량(vph)
V_p : 첨두 시간교통류율vph)
F_U : 차로이용률 계수

자료) 도로용량편람, 국토교통부, 2013

〈표 2 - 11〉 차로이용률 계수(F_U)

직진의 전용차로수	차로별 평균교통량(vphpl)		설계수준	
	800 이하	800 초과	서비스수준 C, D	서비스수준 E
1차로	1.00	1.00	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 교통량 보정

- 우측차로는 일반적으로 다른 직진차로보다 넓기 때문에 직진 옆으로 우회전하여 빠져나가는(녹색신호라 할 지라도) 교통량은 분석에서 제외되며, 이러한 교통량을 제외하기 위해 주어진 전체 우회전 교통량에 우회전 보정계수를 곱하여 분석에서 사용되는 우회전 교통량을 구함

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

V_R : RTOR에 대해서 보정된 우회전 교통량(vph)
V_{RO} : 총 우회전 교통량(vph)
F_R : 우회전 교통량 보정계수

자료) 도로용량편람, 국토교통부, 2013

〈표 2 - 12〉 우회전 교통량 보정계수(FR)

우회전 차로 구분	$F_R(V_R/V_{RO})$
도류화 되지 않은 우회전 차로	0.5
도류화된 공용 우회전 차로	0.4
전용 우회전 차로	0.5

주) 전체 우회전 교통량 중에서 직진신호를 사용(소모)하여 우회전하는 교통량의 비율을 추정해서 사용할 수 있음. 전용 우회전 차로는 세갈래 교차로의 좌우회전 전용 접근로에서 이용
VR : 분석에 사용되는 보정된 우회전 교통량
VRO : 총 우회전 교통량

가) 포화교통류율 산정

- 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않다. 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖음
- 기본 포화교통류율은 이상적인 조건을 갖는 지점에서의 포화교통류율 산정의 기본계수가 되며, 실제조건에 맞는 포화교통류율은 이 기본 포화교통류율에 각종 조건에 의한 보정계수를 적용하여 산정함
- 기본 포화교통류율은 소형차(승용차)를 기준으로 하지만 실제 교통류는 각종 차량이 혼입되어 있어 이를 중차량 보정계수로 보정하여 포화교통류율을 실 교통량과 같은 단위로 산정한다. 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서는 승용차 이외의 모든 중차량의 혼입율을 고려한 평균 승용차환산계수 1.8을 사용하여 중차량 보정계수를 산정하는 것을 제시하였으나, 본 분석에서는 중차량의 범위를 승용차와 버스 소형을 제외한 버스 대형과 화물 중소형, 화물 대형으로 하였으며, 승용차환산계수는 도로용량편람에서 제시하는 1.8을 적용하여 중차량을 보정함

$$f_{HV} = \frac{1}{1+P(E_{HV}-1)} = 1$$

f_{HV} : 중차량 보정계수
P : 중차량의 실교통량에 대한 혼입비율
E_{HV} : 중차량 승용차환산계수(=1.8)

자료) 도로용량편람, 국토교통부, 2013

- 본 분석에서는 전술한 바와 같이 신호교차로의 서비스수준 분석을 위한 포화교통류 산정에서 각 보정계수는 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」의 운영분석표에 따라서 계산하였으며, 전체 포화교통류율 계산식은 다음과 같고, 계산 과정은 참고자료에 수록함

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

S_i : 차로군 I의 포화교통류율(vphg)
S_o : 기본포화교통류율(2,200pcphgpl)
N_i : I차로군의 차로수
f_{LT},f_{RT} : 좌·우회전 차로 보정계수(직진의경우는1.0)
f_w : 차로폭 보정계수
f_g : 접근로 경사 보정계수
f_{HV} : 중차량 보정계수

자료) 도로용량편람, 국토교통부, 2013

다) 서비스수준 결정

- 신호교차로의 서비스수준 결정기준은 제어지체로서, 제어지체란 접근부의 감속지체 및 정지지체, 출발시의 가속지체를 모두 합한 접근지체를 말하며, 분석기간 시작전에 남아있는 대기행렬에 의한 영향도 포함됨

- 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 평균제어지체 모형은 다음과 같음

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

d : 차량당 평균제어지체(초/대)
d_1 : 균일 제어지체(초/대)
PF : 신호연동에 의한 연동보정계수
d_2 : 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서,
분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)
d_3 : 분석기간 이전의 잔여 대기차량에의해 분석기간에
도착하는 차량이 받는 추가지체(초/대)

자료) 도로용량편람, 국토교통부, 2013

▣ 초기 대기차량(initial queue) 영향

- 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 추가지체 d3가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같음

유형Ⅰ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우

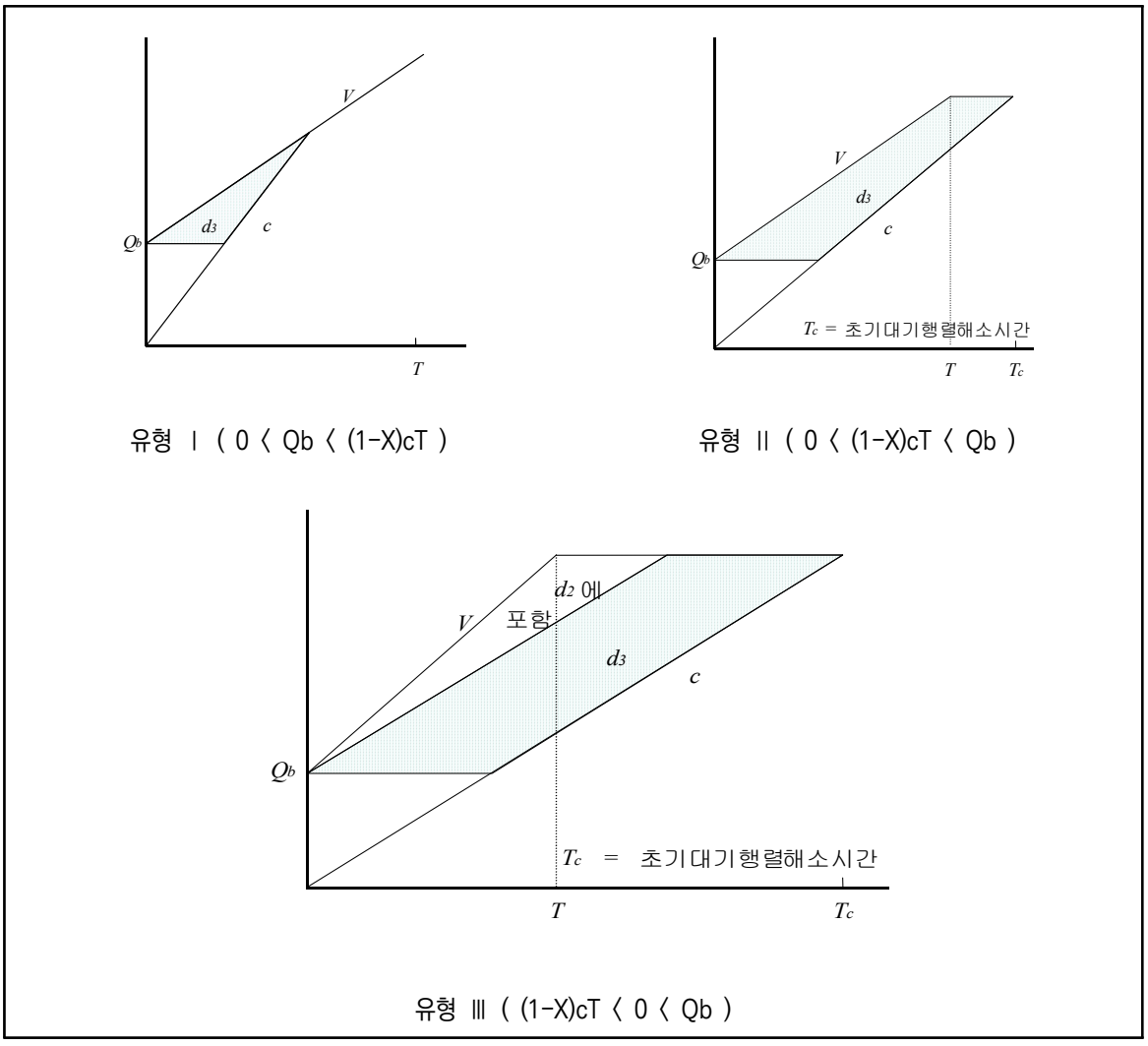
$0 < Qb < (1-X)cT$

유형Ⅱ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우

$0 < Qb < (1-X)cT$

유형Ⅲ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 늘어난 경우

$0 < Qb < (1-X)cT$



(그림 2 - 8) 추가지체(d3)의 모형

▣ 균일지체(uniform delay)

- 균일지체는 주어진 교통량이 교차로에 정확하게 일정한 차두간격으로 도착한다고 가정할 때의 차량당 평균지체로서 산정식은 다음과 같음

$$d_1 = \frac{0.5C(1-\frac{g}{C})^2}{1-[\min(1,X)\frac{g}{C}]} \qquad (Q_b = 0\text{때})$$

$$= \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \quad (\text{유형 Ⅰ 때 사용})$$

$$= \frac{R}{2} \qquad (\text{유형 Ⅱ,Ⅲ 때 사용})$$

Q_b : 초기 대기차량 대수(대)
d_1 : 균일지체(초/대)
C : 주기(초)
g : 해당 차로군의 포화도
R : 적색신호 시간(초)
y : 분석기간 길이(시간)
S : 해당 차로군의 포화교통류율(vphg)

자료) 도로용량편람, 국토교통부, 2013

▣ 증분지체(incremental delay)

- 증분지체는 임의지체와 과포화 지체를 포함하며, 산정식은 다음과 같음

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

d_2 : 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나태내는 증분지체
T : 분석기간 길이(시간)
X : 해당 차로군의 포화도
c : 해당 차로군의 용량(vph)

자료) 도로용량편람, 국토교통부, 2013

▣ 추가지체(initial queue delay)

- 초기 대기행렬 때문에 발생하는 추가지체의 산정식은 다음과 같음

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

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

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

d_3 : 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)
Q_b : 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)
C : 분석기간중에 해당 차로군의 용량(vph)
V : 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

자료) 도로용량편람, 국토교통부, 2013

- 평균제어지체를 이용하는 또다른 지체도 산정모형으로 「Highway Capacity Manual, 2000, TRB」의 지체도 모형이 있으며 다음과 같음

$$d = d_1 \times PF + d_2 + d_3$$

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

$$d_2 = 900T[(X-1)+\sqrt{(X-1)^2+\frac{8kIX}{cT}}]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b(1+u)t}{cT}$$

$$PF = \frac{(1-P)f_{PA}}{1-(g/C)}$$

d : 제어지체(초/대)

d_1 : 균일제어지체(균일도착, 초/대)

d_2 : 증가지체(무작위도착, 과포화대기행렬지체, 분석지속시간과 신호제어방식에 따른 보정, 분석초기 앞 단계에서 남아있는 교통류는 없음을 가정)

d_3 : 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)

PF : 연동화계수

T : 분석시간(시) 제어기설정에 따른 증가지체계수

k :

- 고정식 $k = 0.50$
- 감응식 $k_{\min} = 0.04 \sim 0.23$ $Unit\ Extension$에 따라
  $k = (1-2k_{\min})(X-0.5)+k_{\min}$

Q_b: 분석시간 T시작할 때 초기 대기차량(대)

t: 과포화 지속시간(시)

$$t = 0, \text{ if } Q_b = 0$$

$$t = Min[T, \frac{Q_b}{c\ \{1-Min(1,X)\}}], \text{ if } Q_b \neq 0$$

U: 지체 파라메타

$$U = 0, \text{ if } t < T$$

$$U = 1-\frac{cT}{Q_b}[1-Min(1,X)], \text{ if } t \geq T$$

P : 녹색시간동안 도착차량 비율

f_{PA} : 녹색시간동안 도착차량군의 추가보정계수

자료) Highway Capacity Manual, TRB, 2000

라) 지체 종합 및 서비스수준 판정

- 신호교차로의 각 차로군의 차량당 제어지체가 결정되면「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시한 신호교차로 서비스 분석기준을 이용하여 차로군별 서비스수준을 결정하고, 각 접근로의 제어지체는 차로군별 제어지체를 교통량에 관하여 가중평균하여 구하고 서비스수준을 구한다. 또한, 각 접근로의 제어지체를 교통량에 관하여 가중평균하여 교차로의 평균제어지체를 구하고 서비스수준을 결정하며, 이를 수식으로 나타내면 다음과 같음

$$d_A = \frac{\sum d_i V_i}{\sum V_i}$$

$$d_I = \frac{\sum d_A V_A}{\sum V_A}$$

d_A : A 접근로의 차량당 평균제어지체(초/대)
d_i : A 접근로 i차로군의 차량당 평균당 평균제어지체(초/대)
V_i : I 차로군의 보정교통량(vph)
d_i : I 교차로의 차량당 평균제어지체(초/대)
V_A : A 접근로의 보정교통량(vph)

자료) 도로용량편람, 국토교통부, 2013

- 「교통영향분석·개선대책수립 지침, 2013. 4. 일부개정, 국토교통부」의 제16조에서 현 교통량의 서비스수준 분석과 그 결과, 승용차 환산계수를 최근년도에 제정한 도로용량편람의 기준에 따를 것을 제시함
- 본 분석에서는 현재「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 기준과 분석방법을 적용함
- 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 서비스수준 분석기준은 다음과 같음

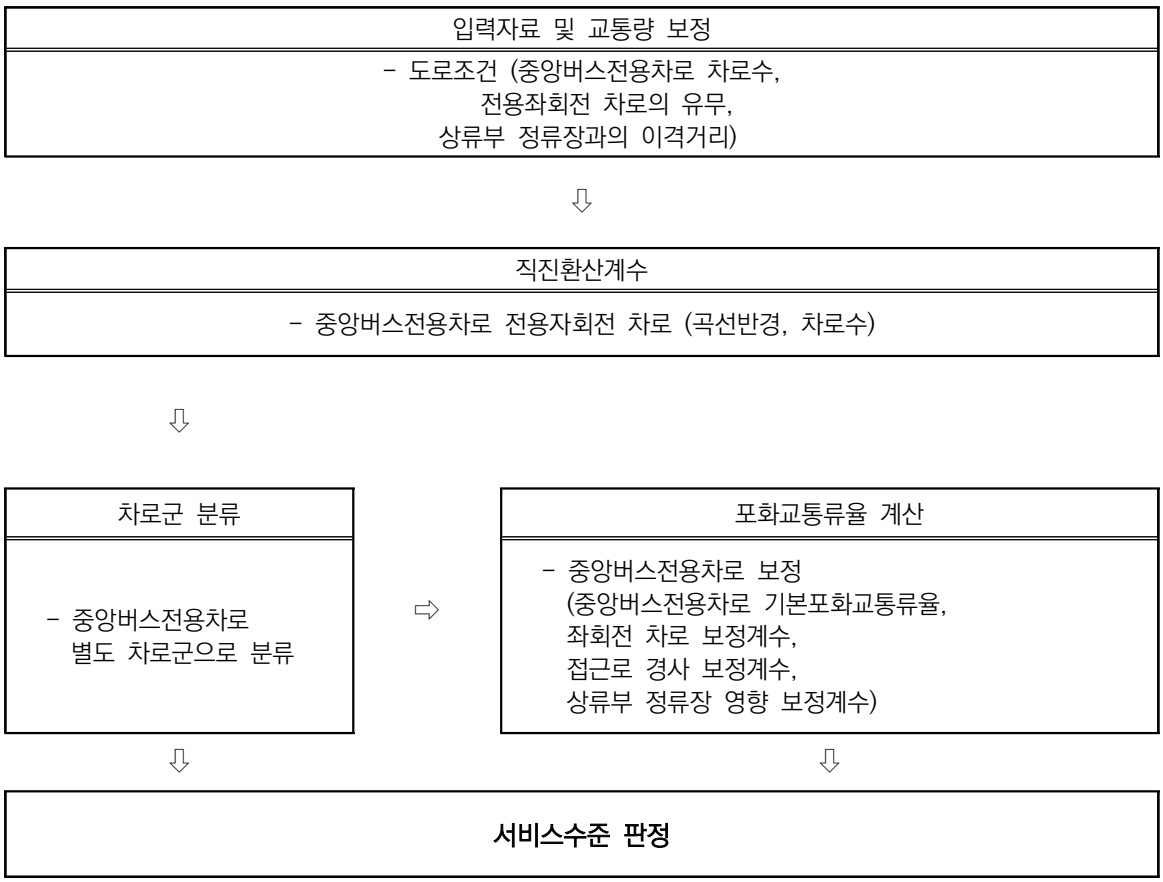
〈표 2 - 13〉 신호교차로 서비스수준 분석기준

서 비 스 수 준	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	> 340초

자료) 도로용량편람, 국토교통부, 2013

마) 중앙버스전용차로 설치에 따른 방법론 및 분석과정

- 중앙버스전용차로가 설치된 신호교차로의 분석은 일반적인 신호교차로의 분석방법을 기초로 하되, 중앙버스전용차로를 일반차로와 구분하여 포화교통류율을 계산하고 차로군 분류시 독립된 차로군으로 분류하여 분석한다.



(그림 2 - 9) 중앙버스전용차로가 설치된 신호교차로 운영 분석 과정

① 도로조건

- 중앙버스전용차로 관련하여 추가로 준비할 자료는 다음과 같다.

① 중앙버스전용차로 차로수
② 중앙버스전용차로 좌회전전용차로유무
③ 중앙버스전용차로 상류부 버스 정류장 이격거리

② 교통조건

- 중앙버스전용차로가 있는 교차로의 경우 중차량으로 분류되는 버스만이 주행하며, 승용차와 중차량이 혼재되지 않는다.
- 기본 중앙버스전용차로의 기본포화교통류율은 1,100vphgpl이다.

③ 신호조건

- 중앙버스전용차로가 설치된 신호교차로를 좌회전 신호운영방법에 따라 CASE 별로 구분한 것이다.

〈표 2 - 14〉 좌회전 신호운영에 따른 중앙버스전용차로가 설치된 신호교차로의 구분

신호교차로 기하구조 / 신호운영	중앙버스전용차로 전용좌회전차로 유		중앙버스전용차로 전용좌회전차로 무	
	일반차로 전용좌회전차로 유	일반차로 전용좌회전차로 무	일반차로 전용좌회전차로 유	일반차로 전용좌회전차로 무
양방보호좌회전	CASE 1	CASE 3	CASE 2	
직좌 동시신호				
직진현시(좌회전 불가)			CASE 4	

자료) 도로용량편람, 2013, 국토교통부

④ 분석교통량 보정

- 교통량 보정 방법은 중앙버스전용차로의 유무 여부와 관계없이 기존의 신호교차로 분석 방법론을 따른다

⑤ 포화교통류율 보정

- 중앙버스전용차로의 분석을 위한 포화교통류율 보정은 일반차로에서의 보정 방법과 유사하나 버스만 중앙버스전용차로를 이용하므로 기본포화교통류율 값이 일반차로와 상이하다는 점과 중차량보정계수를 반영하지 않는다는 점에서 차이가 있다. 또한, 버스정류장이 교차로 정지선에 근접하게 위치할 경우 녹색현시에도 승객의 승하차가 발생할 수 있으며, 이는 중앙버스전용차로의 용량을 저하시키는 원인이 되므로 상류부 정류장 이격거리에 따른 영향을 반영하여야 한다.

$$S_{bi} = S_{b0} \times N_i \times f_{BLT} \times f_g \times f_{ub}$$

Sbi = 중앙버스전용차로 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
Sb0 = 중앙버스전용차로의 기본포화교통류율(= 1,100vphgpl)
Ni = i 차로군의 차로수
fBLT = 중앙버스전용차로 좌회전 보정계수 (직진의 경우는 1.0)
fg = 접근로 경사 보정계수
fub = 상류부 정류장 영향 보정계수

⑤ 서비스 수준 결정

- 중앙버스전용차로가 설치된 교차로의 서비스 수준 결정은 기존의 방법론과 동일하게 수행한다. 중앙버스전용차로가 설치된 교차로의 분석은 중앙버스전용차로를 포함한 각 차로군의 용량 및 V/C비를 산출하여 차량당 제어지체를 계산하고, 이를 이용하여 교차로의 평균제어지체를 계산함으로써 서비스수준을 판정한다.

라. 가로 및 교차로 서비스수준 분석결과

1) 가로구간 서비스수준 분석결과

- 사업지 주변의 주요 가로구간에 대해 분석한 결과, 평균통행속도는 "12.9~39.0km/h", 서비스수준 "C~E"로 나타남

〈표 2 - 15〉 가로구간 서비스수준 분석결과(18:00~19:00시)

가로명	구 간	도로유형	거리(km)	구간총시간(초)	평균통행속도(km/h)	서비스수준
서강로	① 창전삼거리 → ② 신촌로터리	Ⅲ	0.40	42.5	33.9	C
	② 신촌로터리 → ① 창전삼거리	Ⅲ	0.40	43.0	33.5	C
백범로	② 신촌로터리 → ③ 4-15구역 사거리	Ⅲ	0.22	20.3	39.0	C
	③ 4-15구역 사거리 → ④ 서강대입구 삼거리	Ⅲ	0.18	23.3	27.8	D
	구간전체	Ⅲ	0.40	45.8	31.4	C
	④ 서강대입구 삼거리 → ③ 4-15구역 사거리	Ⅲ	0.18	19.7	32.9	C
	③ 4-15구역 사거리 → ② 신촌로터리	Ⅲ	0.22	61.5	12.9	E
	구간전체	Ⅲ	0.40	75.6	19.0	D

2) 교차로 서비스수준 분석결과

- 사업지 주변의 분석대상 교차로의 분석결과, 평균제어지체는 "9.9~49.6초/대", 서비스수준 "A~C"로 나타남

〈표 2 - 16〉 신호교차로 서비스수준 분석결과(18:00~19:00시)

교 차 로 명	교통량(pcu/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준
① 창전삼거리	2,941	40.7	C
② 신촌로터리	5,649	49.6	C
③ 4-15구역 사거리	1,537	9.9	A
④ 서강대입구 삼거리	1,684	16.9	B

라. 토지이용현황 및 주변지역 개발계획

1) 토지이용 현황

(1) 마포구 용도지역 지정현황

- 본 사업지가 속한 마포구의 용도지역 지정현황(2024년 기준)을 살펴보면, 전체면적 23,890,251㎡중 주거지역이 13,389,995㎡로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 상업지역 941,319㎡, 녹지지역 9,558,937㎡로 구성되어있다.

〈표 2 - 17〉 마포구 용도지역 지정현황(2024년 기준)

구 분	합계	주거지역			상업지역	녹지지역
		소계	일반 주거	준주거		
면적 (㎡)	23,890,251	13,389,995	12,565,203	824,792	941,319	9,558,937
비율 (%)	100.0	56.1	52.6	3.5	3.9	40.0

자료 : 제40회 마포통계연보, 2025

(2) 마포구 지목별 토지이용 현황

- 본 사업지가 속한 마포구의 지목별 토지이용현황(2024년 기준)을 살펴보면, 전체면적 23,850,081㎡, 중 대지가 8,552,615㎡로 전체면적의 약 35.9%를 차지하고 있으며, 하천과 도로가 각각 5,765,275㎡, 3,527,405㎡를 차지하고 있다.

〈표 2 - 18〉 마포구 지목별 토지이용 현황(2024년 기준)

구분	합계	대지	하천	도로	공원
면적(㎡)	23,850,081	8,552,615	5,765,275	3,527,405	2,748,438
비율(%)	100.0	35.9	24.2	14.8	11.5
구분	학교용지	철도용지	임야	전	기타
면적(㎡)	711,314	564,006	368,829	277,764	1,334,435
비율(%)	3.0	2.4	1.5	1.2	5.5

자료 : 제40회 마포통계연보, 2025

2) 주변지역 개발계획

(1) 신촌지구일대 지구단위계획 재정비 교통영향평가

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="10">사 업 개 요</th></tr>
<tr><td rowspan="8">일반
개요</td><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="10">신촌지구일대 지구단위계획 재정비</td></tr>
<tr><td colspan="2">위치</td><td colspan="10">서울특별시 서대문구·마포구 신촌역 일대</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업시행자</td><td colspan="10">서울특별시
(서울특별시 중구 세종대로 110, T. 02-6361-3538)</td></tr>
<tr><td colspan="2">수립기관</td><td colspan="10">(주)천일
(경기도 안양시 동안구 동편로 54-11 디어스B/D 5층, T.02-558-1001)</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 기 간</td><td colspan="10">2009년 ~ 2020년</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="10">제1·2·3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지구</td><td colspan="10">중심미관지구, 방화지구</td></tr>
<tr><td rowspan="4">사업
개요</td><td colspan="2">대 지 면 적</td><td colspan="10">546,263.3㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="10">주거지역 : 50%~60% 이하, 상업지역 : 60% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td colspan="10">
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준용적률(%)</th><th>허용용적률(%)</th></tr>
<tr><td>상업 · 업무</td><td>250~600</td><td>300~800</td></tr>
<tr><td>대학, 관광지원 근린생활시설</td><td>200~600</td><td>200~800</td></tr>
<tr><td>주거, 주거지원 근린생활시설</td><td>150~300</td><td>150~360</td></tr>
<tr><td>주거지원 근린생활시설</td><td>400</td><td>600</td></tr>
<tr><td>상업, 업무, 관광숙박시설</td><td>460~600</td><td>720~800</td></tr>
<tr><td>상업, 업무, 관광숙박시설, 문화시설</td><td>390~600</td><td>680~800</td></tr>
<tr><td>관광숙박</td><td>490</td><td>720</td></tr>
<tr><td>교육연구시설</td><td>360</td><td>530</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도계획</td><td colspan="10">주거시설, 근린생활시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 교육연구시설,
종교시설, 공공시설</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차
계획</td><td colspan="2">법정주차대수</td><td colspan="10">12,160대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 차 수 요</td><td colspan="10">10,680대(2021년), 10,566대(2025년)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">교통
수요</td><td colspan="2" rowspan="2">구 분</td><td colspan="3">사업미시행시(①)</td><td colspan="3">사업시행시(②)</td><td colspan="3">순수발생량(②-①)</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>합계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>합계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>합계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주변 및
사업지첨두시(대/시)</td><td>2021년</td><td>3,153</td><td>3,986</td><td>7,139</td><td>5,120</td><td>7,931</td><td>13,051</td><td>1,967</td><td>3,945</td><td>5,912</td></tr>
<tr><td>2025년</td><td>3,088</td><td>3,917</td><td>7,005</td><td>5,004</td><td>7,809</td><td>12,813</td><td>1,916</td><td>3,892</td><td>5,808</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1일 발생량
(대/일)</td><td>2021년</td><td>38,327</td><td>38,327</td><td>76,654</td><td>69,437</td><td>69,437</td><td>138,874</td><td>31,110</td><td>31,110</td><td>62,220</td></tr>
<tr><td>2025년</td><td>37,563</td><td>37,563</td><td>75,126</td><td>68,052</td><td>68,052</td><td>136,104</td><td>30,489</td><td>30,489</td><td>60,978</td></tr>
</table>

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임.

자료 : 신촌지구일대 지구단위계획 재정비 교통영향평가(2차 변경신고), 2024.03, (주)한솔알앤디

(2) 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발사업 4-15지구 주상복합 신축공사

구 분		사 업 개 요						
일반개요	사 업 명	신촌지역(마포) 도시정비형 재개발사업 4-15지구 주상복합 신축공사						
	사업지위치	서울특별시 마포구 노고산동 107-46번지 일원						
	사업시행자	시행자명 : (주)월송홀딩스 주 소 : 서울특별시 송파구 법원로11길 7, C동 3층 307호 전 화 : (02) 3400-0888FAX : (02) 3400-0884						
	설계기관	회 사 명 : (주)한림건축씨엠종합건축사사무소 주 소 : 서울특별시 중구 서소문로 120. 8층(ENA센터빌딩) 전 화 : (02) 6370-1598FAX : (02) 2179-9817						
	수립대행자	회 사 명 : (주)지음엔지니어링 주 소 : 서울특별시 강남구 도곡로 115, 거암빌딩 9층 전 화 : (02) 529-9393FAX : (02) 529-9380						
	사업기간	2020년~2024년						
	지역·지구	일반상업지역, 도시환경정비구역, 지구단위계획구역, 부설주차장 설치제한지역						
	용도	도시형생활주택, 오피스텔, 공공업무시설, 근린생활시설						
	세대수	도시형생활주택 299세대(분양 256세대, 임대43세대), 오피스텔 34실						
	규모	지하6층/지상23층						
	Swa값	14,875.30㎡(서울시 조례기준)						
	진출입구수	1개소						
	인허가법규	건축법 제11조						
건축개요	대지면적	3,268.00㎡(실사용면적 : 2,534.30㎡)						
	건축면적	1,519.92㎡						
	연면적	36,629.62㎡						
	건폐율	59.97%(법정 60%이하)						
	용적률	989.18%(법정 1,000%이하)						
주차시설	법정주차대수	228대(주거시설:208대, 기타시설:최고 20대)						
	주차수요	225대(주거시설:189대, 기타시설:36대)						
	계획주차대수	228대(주거시설:220대, 기타시설:8대) - 자주식 188대(82.5%), 기계식 40대(17.5%)] - 법정대비 : 주거시설 105.8%, 기타시설 40.0% - 수요대비 : 주거시설 116.4%, 기타시설 22.2% - 장애인주차 7면(법정주차의 3.1%) 확보 - 확장형주차 57면(자주식주차의 41.0%) 확보 ※ 기계식주차 40면은 SUV수용형으로 계획 - 여성우선주차 19면(자주식주차의 10.1%) 확보(일반 : 9면, 확장 : 10면) - 경 형주차 18면(자주식주차의 9.6%) 확보 ※ 전기차주차구획 3면, 조업주차구획 1면 별도						
발생교통량	구분 (2025년)	승용차			택 시			합 계
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	주변가로 및 사업지첨두시(대/시)	36	17	7	7	43	24	67
	1일 발생량(대/일)	255	255	71	71	326	326	652

주 : 1) 음영부분은 사전검토 보완후 변경내용이며, 굵은글씨는 심의의결 보완후 변경내용임

2) 주변가로 및 사업지 첨두시는 18~19시임

자료 : 신촌지역(마포) 도시정비형 재개발사업 4-15지구 주상복합 신축공사 교통영향평가, 2021.03, ㈜지음엔지니어링

(3) 마포구 신수동 지역주택조합아파트(역세권SHIFT) 신축

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="7">사 업 개 요</th></tr>
<tr><td rowspan="9">일반개요</td><td>사 업 명</td><td colspan="7">마포구 신수동 지역주택조합아파트(역세권SHIFT)</td></tr>
<tr><td>대지위치</td><td colspan="7">서울특별시 마포구 신수동 독막로 27길 28(구 91-90번지) 일대</td></tr>
<tr><td>사업시행자</td><td colspan="7">신수동 무쇠막 지역주택조합 주소 : 서울특별시 마포구 신수동 91-36</td></tr>
<tr><td>설계기관</td><td colspan="7">(주) 참 건축사사무소 주소 : 서울특별시 마포구 독막로 270(대흥동)</td></tr>
<tr><td>수립대행자</td><td colspan="7">(주)동림피엔디 주소 : 서울특별시 송파구 법원로 127 대명벨리온 1109호</td></tr>
<tr><td>사업기간</td><td colspan="7">2019년 ~ 2024년</td></tr>
<tr><td>지역・지구</td><td colspan="7">제2종 일반주거지역(7층), 제3종 일반주거지역, 일반미관지구 → 준주거지역</td></tr>
<tr><td>용도</td><td colspan="7">공동주택 및 부대복리시설, 판매시설, 근린생활시설</td></tr>
<tr><td>인허가관련법</td><td colspan="7">주택법 제38조의 6규정에 의한 임대주택(장기전세주택) 건립계획</td></tr>
<tr><td>규모</td><td colspan="7">지하4층~지상28층</td></tr>
<tr><td rowspan="7">면적개요</td><td>대지면적</td><td colspan="7">12,968.00㎡(전체구역 15,848.00㎡, 도로 2,059.00㎡, 소공원 821.00㎡)</td></tr>
<tr><td>건축면적</td><td colspan="7">4,047.42㎡</td></tr>
<tr><td>건축연면적</td><td colspan="7">80,334.54㎡(지상:53,333.46㎡, 지하:27,001.08㎡)</td></tr>
<tr><td>공동주택세대수</td><td colspan="7">488세대(분양 330세대, SHIFT 158세대)</td></tr>
<tr><td>용적률 및 건폐율</td><td colspan="7">용적율 : 406.95%, 건폐율 31.21%</td></tr>
<tr><td>복합산식연면적(Swa)</td><td colspan="7">18,530.05㎡(도시교통정비촉진법 기준)</td></tr>
<tr><td>진・출입구개소수</td><td colspan="7">공동주택 1개소, 비주거시설 1개소</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차시설</td><td>법정주차대수</td><td colspan="7">530대</td></tr>
<tr><td>주차수요</td><td colspan="7">577대(2025년, 주차원단위법, 일요일)</td></tr>
<tr><td>계획주차대수</td><td colspan="7">계획주차대수 : 607대(조업주차 3면포함, 공동주택: 559대(세대당 1.15대))
-일반주차면(2.3×5.0) 253대 확보(계획주차대수의 41.7%)
-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) 8대 확보(완속충전 6대, 급속충전 2대)
-화물조업주차면(2.6×5.5) 3대 확보
-자주식 주차 100.0%
-법정주차대수 대비 114.5% 확보, 주차수요대수 대비 105.2% 확보</td></tr>
<tr><td rowspan="8">발생교통량</td><td colspan="2" rowspan="2">구분</td><td colspan="3">평일</td><td colspan="3">일요일</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2025년</td><td>주변가로첨두시</td><td rowspan="2">134</td><td rowspan="2">62</td><td rowspan="2">196</td><td>85</td><td>80</td><td>165</td></tr>
<tr><td>사업지첨두시</td><td>96</td><td>86</td><td>182</td></tr>
<tr><td>1일발생교통량</td><td>993</td><td>993</td><td>1,986</td><td>928</td><td>928</td><td>1,856</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2027년</td><td>주변가로첨두시</td><td rowspan="2">133</td><td rowspan="2">61</td><td rowspan="2">194</td><td>85</td><td>79</td><td>164</td></tr>
<tr><td>사업지첨두시</td><td>94</td><td>85</td><td>179</td></tr>
<tr><td>1일발생교통량</td><td>987</td><td>987</td><td>1,974</td><td>927</td><td>927</td><td>1,854</td></tr>
</table>

주 : 1) 평일의 주변가로 및 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임9

2) 일요일의 주변가로 첨두시는 14:00~15:00시이며, 사업지 첨두시는 13:00~14:00시임

3) 택시는 유출입이 동시간내에 일어나므로 Back haul교통량(귀로교통량)으로 환산함

4) 파란색 굵은글씨는 금번 변경신고시(2021. 08) 변경내용임

5) 금번 변경신고시(2021. 08) 완공연도가 2024년으로 연장됨에 따라 목표연도는 2025년, 2027년으로 설정하여 발생교통량 및 주차수요를 예측하였으며, 변경심의시(2020. 10) 목표연도는 2023년, 2025년임

자료 : 마포구 신수동 지역주택조합아파트(역세권SHIFT) 교통영향평가, 2021.08, (주)동림피엔디

(4) 경의선 서강대역 복합역사 개발사업

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>사 업 개 요</th></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 명</td><td>경의선 서강대역 복합역사 개발사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 지 위 치</td><td>서울특별시 마포구 노고산동 112-5번지 일원</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 시 행 자</td><td>서강역사개발 주식회사
주소: 서울특별시 강남구 테헤란로 309, 7층(역삼동)
Tel : 02) 6001-2267 Fax : 02) 6001-2599</td></tr>
<tr><td colspan="2">설 계 기 관</td><td>(주)혜원까치종합건축사사무소
서울특별시 서초구 방배동 818-42번지 혜원빌딩
Tel : 02) 591-0071Fax : 02) 591-8350</td></tr>
<tr><td colspan="2">수 립 기 관</td><td>(주) 에이디엘 이앤씨 책임기술사 : 이종범, 장성호, 김진철
주소 : 서울특별시 송파구 충민로 52 가든파이브웍스 C동 216호
Tel : 02) 2202-1052 Fax : 02) 2202-1053</td></tr>
<tr><td colspan="2">지 역 ·지 구 현 황</td><td>제2종일반주거지역, 대공방어협조구역</td></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 기 간</td><td>2018년 ~ 2020년</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 도</td><td>역시설(업무시설 중 오피스텔, 근린생활시설)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 면 적</td><td>4,828.10㎡(지상 돌출물 2,129.28㎡ 포함)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건 축
연면적</td><td>지 상</td><td>20,114.975㎡</td></tr>
<tr><td>지 하</td><td>20,738.025㎡</td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>40,853.000㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 율</td><td>110.84% (법정:200%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td>27.82% (법정:60%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">규 모</td><td>지하3층, 지상13층</td></tr>
<tr><td colspan="2">진 출 입 구 수</td><td>1개소</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주 차</td><td>법정대수</td><td>240대(환승주차 18면 별도)</td></tr>
<tr><td>주차수요</td><td>225대(2023년 기준, 환승주차 18면 별도)</td></tr>
<tr><td>계획
주차대수</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">법정주차</th><th rowspan="2">주차수요</th><th colspan="2">계획주차</th><th rowspan="2">법정대비</th><th rowspan="2">수요대비</th></tr>
<tr><th>용도별</th><th>계</th></tr>
<tr><td>오피스텔/업무</td><td>213</td><td>197</td><td>215</td><td rowspan="3">264</td><td>100.9%</td><td>109.1%</td></tr>
<tr><td>근생</td><td>27</td><td>29</td><td>31</td><td>114.8%</td><td>106.9%</td></tr>
<tr><td>환승</td><td>-</td><td>-</td><td>18</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
-장애인: 10대 확보(법정주차의 4.2%)
-확장형: 224대 확보(계획주차의 84.8%,
-여행확장형: 27대 포함(계획의 10.2%))
-경형: 5대 포함(계획의 1.9%)
</td></tr>
</table>

구분	2023년						
	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유출	유 입	유 출	합 계
주변가로첨두시	95	44	20	9	115	53	168
사업지 첨두시	66	94	16	22	82	116	198
1일 발생교통량 (대/일)	775	775	191	191	966	966	1,932

주: 건축 연면적은 기존 서강대역사 건축물 연면적(8,692.920㎡)을 포함한 전체 연면적이며, 주변가로 첨두시는 08~09시 사업지 첨두시는 18~19시임

자료 : 경의선 서강대역 복합역사 개발사업 교통영향평가, 2019.01, (주) 에이디엘 이앤씨

(5) 서울 신촌마포 4-9지구 도시정비형 재개발사업

구분			내용						
일반 개요	사 업 명		서울 신촌 마포 4-9지구 도시정비형 재개발사업						
	위 치		서울특별시 마포구 노고산동 106-9번지						
	사 업 기 간		2022년~2027년						
	지 역 · 지 구		일반상업지역, 지구단위계획구역, 도시환경정비구역, 부설주차장설치제한지역						
	주 용 도		공동주택(도시형생활주택), 업무시설(오피스텔, 오피스), 근린생활시설						
	평가대상판단		복합용도산정면적(Swa) : 19,964.79㎡(서울시 조례기준)						
	인허가근거법		건축법						
사업 개요	대 지 면 적		4,715.70㎡(실사용 대지면적 : 3,754.80㎡)						
	건 축 면 적		2,252.50㎡						
	연 면 적	지상	33,502.92㎡						
		지하	16,484.39㎡						
		합계	49,987.31㎡						
	건 폐 율		59.99% (법정 60%)						
	용 적 률		892.27% (법정 892.28%)						
	건축규모		지하6층~지상28층(공동주택 286세대, 오피스텔 88실)						
주차 계획	법정주차대수		305대(주거 272대, 비주거 최고한도 33대)						
	주 차 수 요(2030년)		337대(주거 288대, 비주거 49대)						
	주 차 확 보 대 수		계획대수 : 총 326대(주거 296대, 비주거 30대) - 자주식 100% - 법정대비 : 주거 108.8%, 비주거 90.9% - 수요대비 : 주거 102.8%, 비주거 61.2% - 장애인주차 11대 확보(법정대수의 3.6%) - 확장형주차 136대(계획대수의 41.7%, 여성 및 전기 확장주차 포함) - 경형주차 16대(계획대수의 4.9%) - 여성우선주차 36대(계획대수의 11.0%, 55.6% 확장형) - 전기주차 18대 확보(계획대수의 5.5%)(급속 4대, 완속 14대) - 조업주차 3대 확보(계획대수에서 제외)						
교통 수요 (대/시, 대/일)	구 분(2028년, 2030년)		승용차		택시		합 계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합 계
	사업지첨두시(대/시)		25	60	9	14	34	74	108
	주변가로첨두시(대/시)		50	28	13	10	63	38	101
	1일발생량(대/일)		382	382	114	114	496	496	992
진출입구수			1개소						

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

자료 : 서울 신촌마포 4-9지구 도시정비형 재개발사업, 2023.02, ㈜한솔알앤디

(6) 신촌 마포 제4-10지구 도시정비형 재개발사업

구 분		사 업 개 요
사 업 명		신촌지역(마포) 제4-10지구 도시정비형 재개발사업
사 업 지 위 치		서울특별시 노고산동 109-62 번지 일대
지 역 · 지 구		일반상업지역, 준주거지역, 지구단위계획구역,도시환경정비구역, 부설주차장 설치제한지역
주 용 도		아파트, 공공주택, 오피스텔, 근린생활시설, 공공업무시설(청년창업지원센터)
평 가 대 상 판 단		복합용도산정면적(Swa) : 13,570.54㎡(도시교통정비촉진법 기준)
인 허 가 근 거 법		건축법
사 업 기 간		2023년~2027년
사 업 규 모		지하7층 ~ 지상29층
대 지 면 적		4,750.70㎡
건 축 면 적		2,306.44㎡
건 축 연 면 적		47,685.69㎡
건폐율		59.85% (법정 60%이하)
용적률		계획 : 일반상업지역 789.95%이하, 준주거지역 749.93% (법정 : 일반상업지역 792.32%이하, 준주거지역 750.48%)
진·출입구개수		1개소
주차계획	법 정 주 차	287대(주거시설 267대, 비주거 최고한도 20대)
	주차수요	376대(원단위법, 2028년, 주거시설 348대, 비주거시설 28대)
	계 획 주 차	계획주차대수: 333대(자주식 100%, 주거시설 318대, 비주거시설 15대) - 법정주차대수 대비 : 주거시설 119.1%, 비주거시설 75.0% - 주차수요대수 대비 : 주거시설 91.4%, 비주거시설 53.6% - 확장형 주차대수: 102대(계획주차대수의 30.6%) - 장애인 주차대수: 11대(법정주차대수의 3.3%) - 전기차 주차대수: 22대(완속 21대, 급속 1대, 계획주차대수의 6.6%) - 가족배려 : 34대(계획주차대수의 10.2%, 확장형 28대, 일반형 6대) - 조업차량주차대수: 2대(계획주차대수에서 제외)

발생교통량	2028년							2030년						
	승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업지 첨두시(대/시)	74	27	15	8	89	35	124	73	27	15	7	88	34	122
주변가로 첨두시(대/시)	44	25	10	7	54	32	86	43	25	10	7	53	32	85
1일 발생교통량(대/일)	477	477	115	115	592	592	1,184	469	469	113	113	582	582	1,166

주 : 주변가로 첨두시 17:00~18:00시, 사업지 첨두시 18:00~19:00시임

자료 : 신촌 마포 제4-10지구 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2024.01, (주)서하이앤씨

마. 교통관련계획

(1) 2030 서울 도시 기본계획(2014. 05, 서울특별시)

가. 계획의 범위

- 시간적 범위 : 기준연도 2010년, 목표연도 2030년
- 공간적 범위 : 도시계획구역 605.96km²

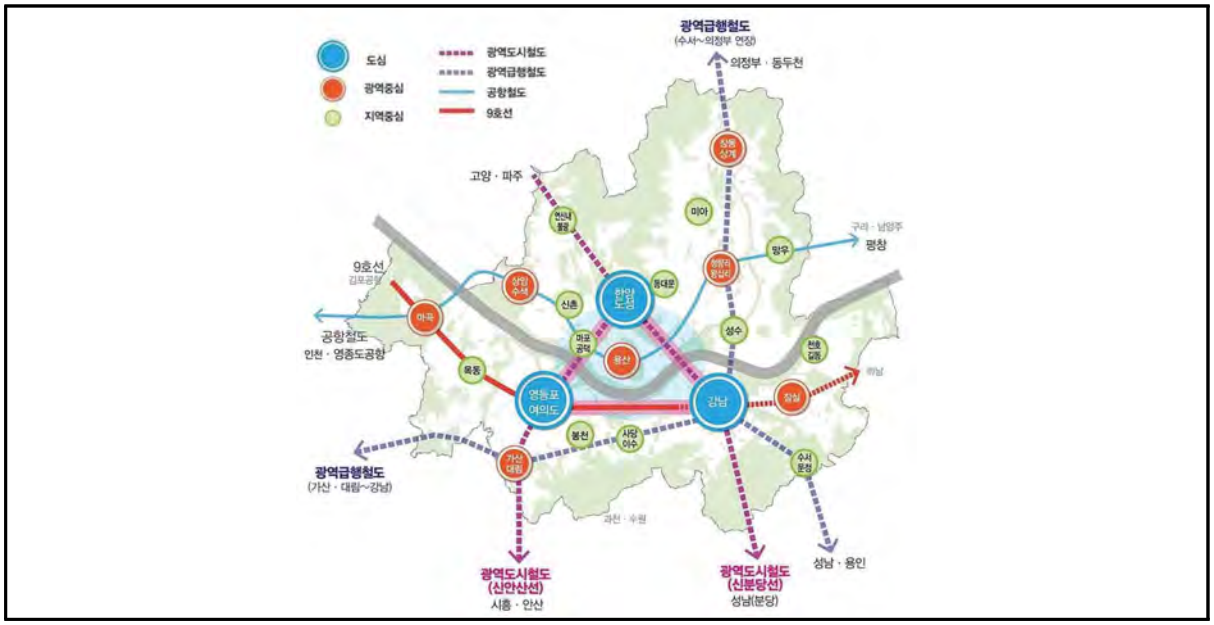
나. 공간구조 설정

① 중심지체계 개편 - 3도심 7광역중심 12지역중심

- 기존단핵구조에서 다핵구조로의 전환 제시
  - 도심 : 글로벌 경쟁력 강화
  - 광역중심 : 기능적으로 특화된 중심지 육성을 통한 권역별 균형발전 도모
  - 지역중심 : 생활권별 고용기반마련 및 자족성 강화
  - 지구중심 : 주민의 편리한 생활환경 조성 및 삶의 질 향상

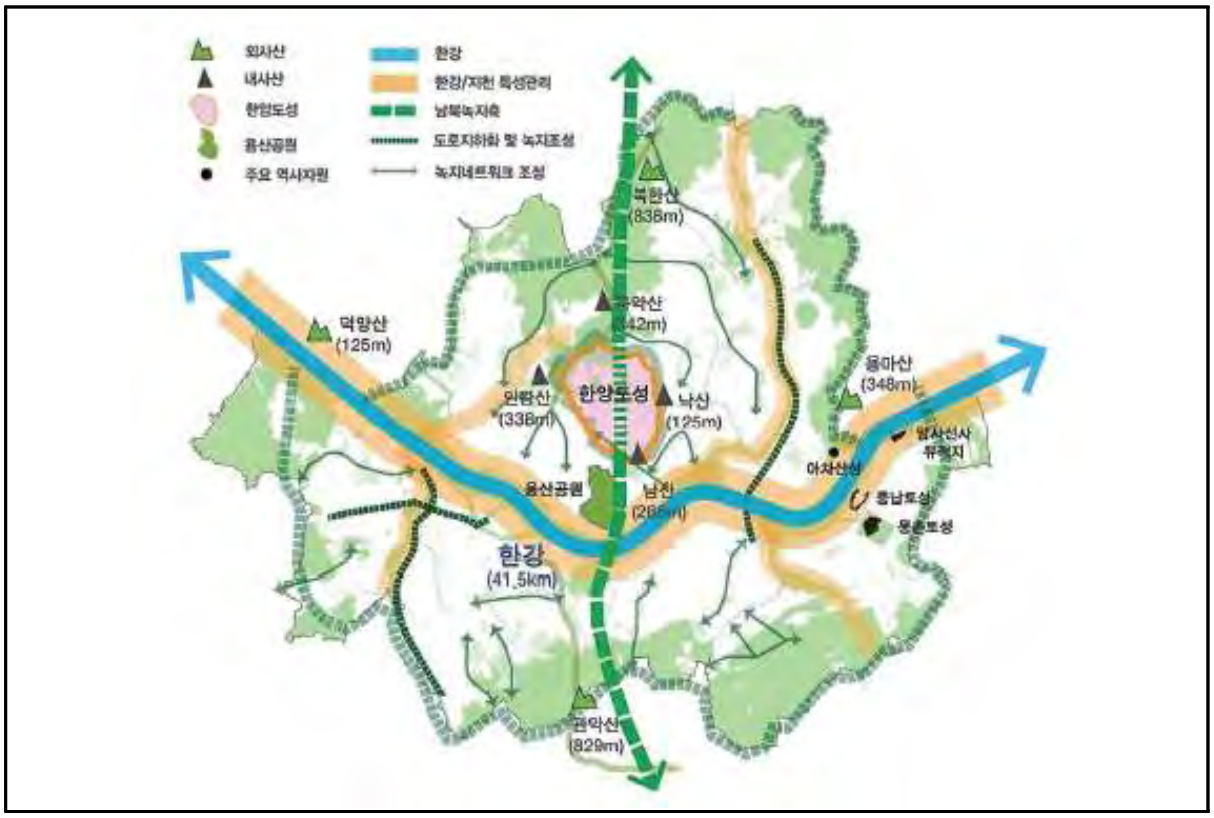
② 광역교통축

- 광역철도노선은 제2차 국가철도망구축계획에서 제시한 수도권 고속철도 및 광역급행철도와 광역철도계획과의 정합성을 고려하여 수립하도록 함
  - 신분당선 연장 및 신안산선의 추진
  - 서남권과 동남권을 연계한 광역급행철도 신설
  - 동북권 활성화를 위한 수서 KTX노선 연장



③ 공원·녹지축

- 서울의 녹지축은 북한산에서 관악산으로 이어지는 남북녹지축과 내사산과 외사산을 각각 연결하는 환상녹지축을 주녹지축으로 설정
- 서울의 도심과 외곽을 동서남북으로 둘러싸고 있는 내사산, 외사산을 각각 연결하고, 한강과 지천변 녹지와 연계된 네트워크를 구축하여 시민들에게 서울의 역사, 문화, 자연생태를 탐방할수 있는 공간으로 제공함



다. 중심지 체계 구상

- 대생활권 : 도심부 + 4대 생활권 - 자족성 추구, 통행유발 감소

〈표 2 - 19〉 중심지 체계 구상

대생활권	상주인구(2001년)	중심지
동북생활권	339만	왕십리/청량리
서북생활권	122만	상암/수색
동남생활권	209만	영동
서남생활권	304만	영등포/여의도

라. 권역별 교통체계 개선

① 서남권 교통체계 개선

- 신안산선의 조속한 추진, 서남권과 동남권을 연계하는 광역급행철도망계획 등을 통해 3개도심과 연결하는 급행간선철도망을 구축하고, 경전철 확충을 통해 출·퇴근 혼잡도를 완화시키고 지역 간 연계를 강화
- 서부간선도로, 남부순환도로 등에 집중되고 있는 교통량을 분산시키고, 통과교통을 우회처리하기 위해 서부간선도로 및 국회대로 지하화, 강남순환도시고속도로 건설 등을 추진
- 장기적으로 서남권과 서북권의 광역중심인 마곡과 상업을 철도로 연계하여 지역간 시너지를 제고하고, 화곡과 홍대 등 배후지역과의 연계를 통하여 지역활성화를 도모

〈표 2 - 20〉 권역별 교통체게 개선계획

대생활권	개선계획
도심권	-교통수요관리 강화 -대중교통을 이용한 도심 접근성 강화
동북권	-철도 중심의 효율적 대중교통체계 구축 -지역여건을 고려한 친환경 교통공간 조성
서북권	-지역 간 연계 강화를 위한 철도망 구축 -남북교류에 대비한 교통체계 정비
서남권	-교통망 개선 및 확충을 통한 지역연계 강화
동남권	-교통수요관리 강화 -광역교통 수용에 대응한 교통체계 구축

마. 교통 관련 목표 및 추진전략

① 현황과 과제

- 대중교통 및 비동력 교통수요의 증가

  - 환경·에너지문제가 심각하게 대두됨에 따라 대표적인 에너지 소비원인 자동차 교통을 대체하여 대중교통과 보행, 자전거 등 비동력교통을 활성화하려는 사회적요구가 지속적으로 증대됨

  - 건강에 대한 관심 또한 증대함에 따라 보행, 자전거 등 비동력교통과 대중교통에 대한 수요는 더욱 증가할 것으로 예상됨

② 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 녹색교통환경 조성

- 대중교통 중심의 도시재생과 복합 연계교통체계 구축
  - 도시철도 중심의 대중교통 인프라 지속 확충
  - 교통 결절점 중심의 환승체계 구축
  - 대중교통의 서비스 용량·확장성을 고려한 도시 정비 및 관리
  - 지능형 교통시스템 등 교통서비스 수준 제고
  - 서울과 주변 도시를 통합한 광역교통망 구축
  - 보행과 자전거 이용이 안전한 도로공간 재편과 건강한 생활환경 조성
  - 지역 특성을 고려한 보행친화적 생활권 조성
  - 도로공간 재편을 통한 녹색(Green) 도로 조성
  - 단절 없는 자전거 이용 환경 조성
- 승용차 이용의 합리적 관리
  - 대중교통 서비스가 양호한 도심부의 승용차 접근관리 강화
  - 자동차 통행을 대규모로 유발하는 시설물에 대한 관리 강화
  - 직주근접을 통한 이동저감사회 구현

3 교통수요예측

1. 사업미시행시 수요예측

가. 접근방법

- 교통수요 예측방법은 대상사업의 영향정도에 따라 크게 전통적인 4단계 접근방법(System Analysis)과 교통축 분석방법(Corridor Analysis)으로 구분되어 적용되고 있다.

- 전통적인 4단계 접근방법은 통행발생(Trip Generation), 통행분포(Trip Distribution), 수단분담(Modal Split), 노선배정(Trip Assignment) 과정을 단계별로 수행하는 방법으로서 교통영향권을 설정하여 교통죤별 토지이용과 통행발생간의 상관관계를 분석하여 장래 교통수요를 예측하며, 주로 대상사업의 영향범위가 광범위한 대규모 토목사업 및 도시지역의 장기교통계획 수립에 적용된다.

- 교통축 분석방법은 대상사업의 규모 및 영향범위가 한정적인 소규모 도로투자사업에 타당성이 인정되는 방법으로, 대상 교통축을 중심으로 기존 교통량을 시계열적으로 분석하며 별도의 전환 및 유발교통량을 산출하여 장래의 교통량을 추정하는 방법이다.

- 그러나, 이와 같은 방법에 의한 교통수요 예측은 많은 시간과 경비를 필요로 하여 비경제적이기 때문에 교통영향평가와 같이 영향권의 범위가 비교적 소규모의 지역으로 국한되는 경우에는 사업지 주변지역의 도시여건 변화를 감안하여 기 조사·연구된 상위계획이나 관련계획상의 지표를 수용하여 주변가로의 장래 교통수요를 추정하는 방법이 일반적으로 사용되고 있다.

- 본 사업은 서울특별시 마포구 서강로20길 24 일원에 공동주택, 문화 및 집회시설(전시장) 및 근린생활시설을 신축하는 사업으로 교통영향권의 범위가 비교적 소규모의 지역으로 국한되어, 본 사업의 관련계획인 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시된 지표를 반영하여 장래 주변가로의 교통수요를 예측하였다.

- 한편, 본 과업의 시간적 범위는 사업기간(2026년~2030년) 1년 후인 2031년을 본 과업의 목표연도로 설정하여 예측하였다.

나. 장래 주요지표 비교 · 검토

1) 서울시 교통지표

- 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」상에 제시된 서울시 장래 교통지표를 정리하면 다음과 같다.

〈표 3 - 1〉 서울시 장래 교통지표

(단위 : 인, 통행/일, 통행/인/일)

구 분	2022년	2025년	2026년*	2030년	2031년*	2035년	증가율 ´26~´31
인구(A)	9,329,831	9,124,339	9,071,418	8,864,471	8,823,694	8,663,892	▽0.55%
목적통행(B)	31,293,277	31,595,959	31,506,191	31,158,161	31,004,577	30,405,910	▽0.32%
수단통행(C)	34,995,665	35,576,976	35,518,202	35,288,466	35,149,896	34,601,255	▽0.21%
1인당 목적통행(B/A)	3.35	3.46	3.47	3.51	3.51	3.51	▲0.23%
1인당 수단통행(C/A)	3.75	3.90	3.92	3.98	3.98	3.99	▲0.30%

자료 :「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」
주 : *은 본 사업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임

2) 장래 서울시 교통수요 전망

가) 장래 서울시 목적통행량

- 본 과업의 목적통행량은 목표연도인 2031년 31,004,577통행/일로 나타났으며, 목적통행량의 연평균증가율은 2026~2031년 -0.32%로 예측되었다.

〈표 3 - 2〉 장래 서울시 목적통행량 예측

(단위 : 통행/일)

구 분		2022년	2025년	2026년*	2030년	2031년*	2035년	증가율 ´26~´31
통행량	출근	4,865,089	4,873,210	4,835,686	4,689,090	4,641,261	4,454,034	▽0.82%
	등교	1,284,471	1,112,973	1,083,591	973,694	952,370	871,465	▽2.55%
	업무	2,730,661	2,811,752	2,813,439	2,819,710	2,814,916	2,796,269	▲0.01%
	귀가	10,605,165	10,738,102	10,721,995	10,657,843	10,622,672	10,485,542	▽0.19%
	기타	11,807,891	12,059,922	12,051,480	12,017,824	11,973,358	11,798,600	▽0.13%
	합계	31,293,277	31,595,959	31,506,191	31,158,161	31,004,577	30,405,910	▽0.32%
구성비	출근	15.5%	15.4%	15.3%	15.0%	15.0%	14.6%	▽0.40%
	등교	4.1%	3.5%	3.4%	3.1%	3.1%	2.9%	▽1.83%
	업무	8.7%	8.9%	8.9%	9.0%	9.0%	9.2%	▲0.22%
	귀가	33.9%	34.0%	34.0%	34.3%	34.3%	34.5%	▲0.18%
	기타	37.8%	38.2%	38.4%	38.6%	38.6%	38.8%	▲0.10%
	합계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	▲0.00%

자료 :「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」
주 : *은 본 사업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임

3) 장래 서울시 수단통행량

- 본 과업의 수단통행량은 목표연도인 2031년 35,149,896통행/일로 나타났으며, 수단통행량의 연평균증가율은 2026~2031년 -0.21%로 예측되었다.

〈표 3 - 3〉 장래 서울시 수단통행량 및 분담율 예측

(단위 : 통행/일)

구 분		2022년	2025년	2026년*	2030년	2031년*	2035년	증가율 ´26~´31
통행량	승용차	8,907,110	8,737,575	8,727,964	8,689,107	8,653,482	8,514,079	▽0.17%
	택시	888,609	822,992	816,820	792,494	788,849	774,342	▽0.69%
	버스	3,237,165	3,152,499	3,132,323	3,052,258	3,037,912	2,980,482	▽0.61%
	지하철	4,957,127	5,703,262	5,731,778	5,847,915	5,839,143	5,803,840	▲0.37%
	버스+지하철	1,959,044	2,112,217	2,123,834	2,171,258	2,172,778	2,178,763	▲0.46%
	화물/기타	12,330,327	12,312,628	12,255,990	12,031,126	11,964,955	11,702,606	▽0.48%
	비노선버스	1,756,892	1,762,077	1,758,377	1,743,627	1,735,955	1,705,507	▽0.26%
	철도/KTX	784,008	796,000	793,692	784,475	781,180	768,249	▽0.32%
	도보/자전거	175,383	177,726	177,424	176,206	175,642	173,387	▽0.20%
	합 계	34,995,665	35,576,976	35,518,202	35,288,466	35,149,896	34,601,255	▽0.21%
구성비	승용차	25.5%	24.6%	24.6%	24.6%	24.6%	24.6%	-
	택시	2.5%	2.3%	2.3%	2.2%	2.2%	2.2%	▽0.89%
	버스	9.3%	8.9%	8.8%	8.6%	8.6%	8.6%	▽0.46%
	지하철	14.2%	16.0%	16.1%	16.6%	16.6%	16.8%	▲0.61%
	버스+지하철	5.6%	5.9%	6.0%	6.2%	6.2%	6.3%	▲0.66%
	화물/기타	35.2%	34.6%	34.5%	34.2%	34.2%	33.9%	▽0.17%
	비노선버스	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%	4.9%	4.9%	▽0.40%
	철도/KTX	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	-
	도보/자전거	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	-
	합 계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-

자료 :「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」

주 : *은 본 사업의 목표연도에 맞추어 보정한 값임

다. 사업미시행시 교통수요 예측

- 사업미시행시 교통량은 본 사업 시행에 관계없이 장래 증가되는 자연 증가 추세에 따른 교통량과 인접지역 개발에 따른 유발교통량으로 정의할 수 있다. 따라서 사업미시행시의 사업지 주변 교통량은 인접지역 개발에 의한 유발교통량과 주변가로 및 교차로의 자연증가분을 포함한 것으로 추정할 수 있다.

1) 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량

- 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 장래 서울시 수단통행량 중 승용차, 택시, 버스, 화물/기타, 비노선버스의 수단통행 증가율이 감소추세 -0.31%('26~'31)를 보이고 있어, 본 과업에서는 장래 교통량의 과소추정을 방지하기 위해 현황교통량을 장래목표연도로 보정하지 않고 현황교통량에 주변지역개발계획의 발생량을 포함하여 사업미시행시 교통량을 예측하였다.
- 또한, 사업지 주변지역의 교통영향평가 사업의 발생교통량 반영시 본 사업의 목표연도로 보정하여 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량을 적용하였다.

〈표 3 - 4〉 장래 서울시 차량 수단통행량

구분		2022년	2025년	2026년*	2030년	2031년*	2035년	증가율 ´26~´31
통행량	승용차	8,907,110	8,737,575	8,727,964	8,689,107	8,653,482	8,514,079	▽0.17%
	택시	888,609	822,992	816,820	792,494	788,849	774,342	▽0.69%
	버스	3,237,165	3,152,499	3,132,323	3,052,258	3,037,912	2,980,482	▽0.61%
	화물/기타	1,756,892	1,762,077	1,758,377	1,743,627	1,735,955	1,705,507	▽0.26%
	비노선버스	784,008	796,000	793,692	784,475	781,180	768,249	▽0.32%
	합계	15,573,784	15,271,143	15,229,176	15,061,961	14,997,378	14,742,659	▽0.31%

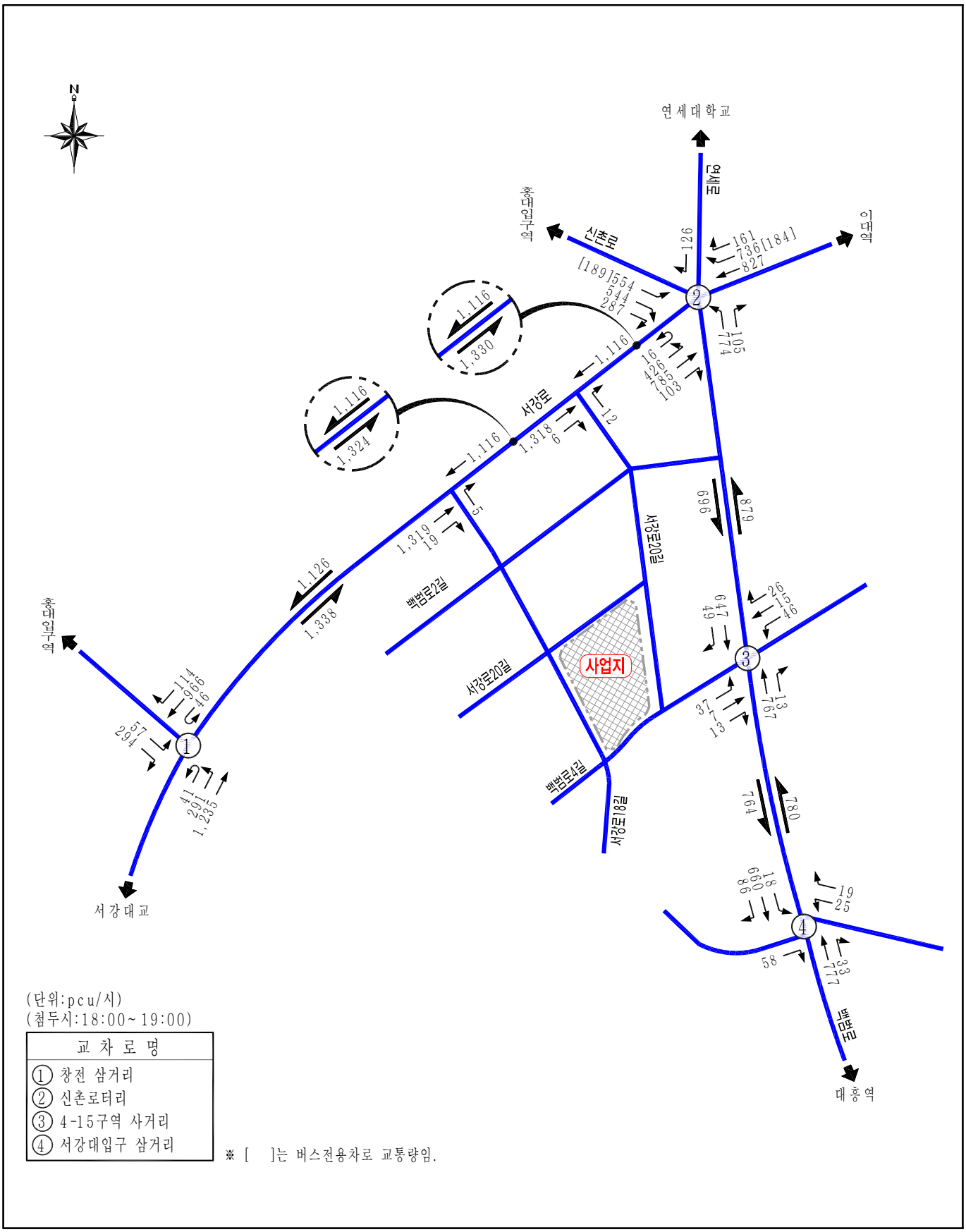
〈표 3 - 5〉 사업지 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량

(단위 : 대/시)

구 분		유입	유출	합계
1	신촌지구일대 지구단위계획 재정비	5,004	7,809	12,813
2	신촌지역(마포) 4-15지구 도시정비형 재개발사업	43	24	67
3	마포구 신촌 주상복합 신축공사	49	30	79
4	마포구 신수동 지역주택조합아파트(역세권 SHIFT) 신축	133	61	194
5	서울 신촌 마포 4-9지구 도시정비형 재개발사업	63	38	101
6	경의선 서강대역 복합역사 개발사업	78	117	195

주 : 사업의 발생교통량을 본사업의 목표연도 및 주변가로첨두시(18~19시)에 맞게 보정하여 적용하였음.

라. 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량



(그림 3 - 1) 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량(2031년)

마. 사업미시행시 가로 및 교차로 서비스수준 분석결과

〈표 3 - 6〉 사업미시행시 가로 서비스수준 분석결과(2031년)

가로명	구 간	도로유형	거리(km)	구간총시간(초)	평균통행속도(km/h)	서비스수준
서강로	① 창전삼거리 → ② 신촌로터리	Ⅲ	0.40	45.5	31.6	C
	② 신촌로터리 → ① 창전삼거리	Ⅲ	0.40	46	31.3	C
백범로	② 신촌로터리 → ③ 4-15구역 사거리	Ⅲ	0.22	22.3	35.5	C
	③ 4-15구역 사거리 → ④ 서강대입구 삼거리	Ⅲ	0.18	25.6	25.3	D
	구간전체	Ⅲ	0.40	47.4	30.4	C
	④ 서강대입구 삼거리 → ③ 4-15구역 사거리	Ⅲ	0.18	19.9	32.6	C
	③ 4-15구역 사거리 → ② 신촌로터리	Ⅲ	0.22	47.5	16.7	E
	구간전체	Ⅲ	0.40	68.5	21.0	D

〈표 3 - 7〉 사업미시행시 교차로의 서비스수준 분석결과(2031년)

교 차 로 명	교통량(pcu/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준
① 창전삼거리	3,044	40.9	C
② 신촌로터리	5,817	46.4	C
③ 4-15구역 사거리	1,620	24.2	B
④ 서강대입구 삼거리	1,676	16.6	B

2. 사업시행시 수요예측

가. 교통수요예측

1) 활동인구 통행발생

가) 1일 총 활동인구 예측

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량 산정을 위해서는 활동인구 산정이 선행되어야 하며, 활동인구는 상주(상근)인구와 방문(이용)인구로 구분할 수 있다.
- 사업의 시행으로 인한 활동인구를 산정하기 위해 본 사업지와 동일용도, 유사규모 시설에 대한 문헌조사를 통해 산정한 활동인구 원단위를 가중평균하여 적용하였다.
- 본 과업 기준년도(2026년)와 차이가 있는 문헌조사 자료의 경우는 「2023년도 수도권 여객기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 목적통행의 연평균 증가율 -0.32%('26~'31)을 적용하여 과업의 기준년도로 보정하여야 하나 목적통행이 감소하는 추세로 증가율을 적용할 경우 감소하게 되어 활동인구의 과소추정을 방지하기위해 증가율을 적용하지 않고 활동인구 원단위를 산정하였다.

〈이하여백〉

〈표 3 - 8〉 유사시설 활동인구 원단위 조사

구 분		자료	시 설 명	세대수, 연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
					상주(상근)인구	방문(이용)인구
공동주택	주거1	2	북한산현대힐스테이트3차	147	2.65	0.94
		7	꿈의해링턴플레이스	100	3.15	0.87
		8	염리삼성래미안	236	2.85	0.85
		적용치			2.85	0.88
	주거2	1	용산롯데캐슬	178	3.43	1.03
		2	북한산현대힐스테이트7차	166	2.93	1.06
		3	북한산더샵아파트	91	3.40	1.00
		적용치			3.23	1.04
	주거3	1	용산롯데캐슬	206	3.59	1.04
		2	북한산현대힐스테이트7차	514	3.48	1.10
		3	북한산더샵아파트	291	3.79	1.08
		적용치			3.59	1.08
	주거5	2	북한산현대힐스테이트7차	55	3.98	1.16
		3	북한산더샵아파트	3	4.00	1.50
		6	여의도시범아파트	336	3.78	1.23
		적용치			3.81	1.22
문화 및 집회시설 (전시장)		4	소월아트홀	4,462.04	4.71	277.25
		5	마포아트센터	14,715.75	5.78	102.45
		6	호림박물관신림본관	4,627.17	5.84	108.24
		적용치			5.59	136.34
근린생활시설		1	용산롯데캐슬	1,445.13	25.60	261.51
		2	북한산현대힐스테이트7차	4,068.52	27.53	266.81
		3	북한산더샵아파트	3,460.21	30.06	282.26
		적용치			28.19	271.91

주 : 원단위는 조사자료의 가중평균치 적용하였으며, 문헌자료는 기준년도(2026년)에 맞게 보정하였음.

자료 : 1 용산구 문배동 30-10일대 역세권 활성화사업 교통영향평가, 2025.09(현장조사), ㈜동림피엔디
2 독바위역세권 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2023.08(현장조사일자), ㈜현성교통기술연구원
3 홍은동 제5주택 재건축정비사업 교통영향평가, 2025.04(현장조사일자), ㈜더반이엔지
4 용두동 역세권 활성화사업 교통영향평가, 2025.04(현장조사일자), ㈜교우엔지니어링
5 수서역 환승센터 복합개발사업 교통영향평가, 2023.07(현장조사일자), ㈜디오플래닝
6 여의도 시범아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2025.03(현장조사일자), ㈜동림피엔디
7.강북3 재정비촉진구역 도시정비형재개발사업 교통영향평가, 2023.07(현장조사일자), ㈜내일이엔씨
8.마포구 성산동 165번지 일대 공동주택신축 교통영향평가, 2025.02(현장조사일자), ㈜대건이엔씨

- 앞에서 추정된 활동인구 원단위를 적용하여 본 사업지의 기준년도 1일 활동인구를 예측한 결과, 본 사업의 시행으로 인하여 유발되는 1일 활동인구는 2,416인/일로 예측되었다.

〈표 3 - 9〉 기준년도 1일 활동인구 산정

구분		세대수,연면적(㎡)	원단위(인/세대,인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주(상근)인구	방문(이용)인구	상주(상근)인구	방문(이용)인구	합계
공동주택	주거1	37	2.85	0.88	105	33	138
	주거2	185	3.23	1.04	598	192	790
	주거3	74	3.59	1.08	266	80	346
	주거5	3	3.81	1.22	11	4	15
문화및집회시설(전시장)		1,019.03	5.59	136.34	6	139	145
근린생활시설		3,274.81	28.19	271.91	92	890	982
합계		-	-	-	1,078	1,338	2,416

- 장래 목표연도별 활동인구 산정시 오피스텔 상근인구의 경우 장래 증감이 없다는 가정하에 산정하였으며, 이외 활동인구는 기준년도 원단위에 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시하고 있는 목적통행의 연평균 증가율을 적용하여 산정하여야 하나, 목적통행 연평균 증가율이 -0.32%('26~'31)로 감소할 것으로 예측되어 활동인구의 과소추정을 방지하기 위해 기준년도와 동일한 것으로 예측하였다.
- 따라서, 장래 목표연도 활동인구는 기준년도(2026년)와 동일하게 2,416인/일로 산정되었다.

〈표 3 - 10〉 목표연도 1일 활동인구 산정(2031년)

구분		세대수,연면적(㎡)	원단위(인/세대,인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주(상근)인구	방문(이용)인구	상주(상근)인구	방문(이용)인구	합계
공동주택	주거1	37	2.85	0.88	105	33	138
	주거2	185	3.23	1.04	598	192	790
	주거3	74	3.59	1.08	266	80	346
	주거5	3	3.81	1.22	11	4	15
문화및집회시설(전시장)		1,019.03	5.59	136.34	6	139	145
근린생활시설		3,274.81	28.19	271.91	92	890	982
합계		-	-	-	1,078	1,338	2,416

가) 장래 목표연도별 총 통행량 예측

- 활동인구의 통행량 산정시 상근인구는 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」 상에서 제시한 연도별 인당 목적통행횟수 3.51통행/인/일(2031년)을 적용하여 산정하였으며, 이용인구는 왕복통행을 감안하여 2.0통행/인을 적용하였다.
- 한편, 본 과업시설 근린생활시설의 경우 본 과업시설 내부이용자가 주를 이룰 것으로 판단되어, 「서울특별시 교통영향평가 지침」 제12조 제9호에 의거 중복통행율 70%를 적용하여 예측하였다.

〈표 3 - 11〉 장래 목표연도 목적별 통행량 예측(2031년)

구 분	세대수, 연면적(㎡)	상주(상근)인구	방문(이용)인구	합 계
공동주택	299	3,444	618	4,062
문화및집회시설(전시장)	1,019.03	22	278	300
근린생활시설	3,274.81	324	1,246	1,570
합 계	-	3,790	2,142	5,932

다) 활동인구 유출입 분포

- 1일 총 활동인구의 유출입분포는 첨두시간대를 도출하기 위한 과정으로써, 유사시설 문헌조사 자료를 적용하였으며, 시간대별 통행량과 분포비는 다음과 같다.

〈표 3 - 12〉 활동인구의 시간대별 분포비

(단위 : %)

구 분	공동주택								문화및집회시설(전시장)				근린생활시설			
	통근		통학		기타		방문인구		상근인구		이용인구		상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00이전	0.2	9.0	0.1	8.5	0.4	1.1	0.1	-	2.3	-	-	-	5.0	0.2	0.2	0.2
07:00~08:00	0.8	29.4	0.6	36.1	1.2	3.9	0.9	0.6	22.7	0.7	-	-	21.4	0.4	1.0	0.5
08:00~09:00	1.1	35.4	0.8	43.2	3.4	5.9	3.0	1.6	47.7	2.0	0.4	-	38.5	0.4	2.3	1.5
09:00~10:00	1.0	11.0	0.1	7.8	3.8	6.5	5.5	3.0	19.8	-	4.6	1.2	19.8	0.3	4.1	3.6
10:00~11:00	0.6	5.0	0.1	2.7	4.5	7.4	6.9	5.2	5.7	-	10.5	3.8	8.7	0.2	6.0	5.3
11:00~12:00	0.7	2.1	0.3	0.6	6.0	8.0	8.5	7.2	0.1	-	13.5	7.4	2.5	0.3	8.5	7.4
12:00~13:00	0.5	1.1	1.5	0.2	7.2	8.1	8.6	7.9	-	-	11.8	7.3	0.6	0.3	10.0	9.7
13:00~14:00	1.0	1.0	3.2	0.2	8.7	8.8	10.1	9.1	-	-	12.0	9.2	0.4	0.3	9.4	9.1
14:00~15:00	1.2	0.9	4.6	0.2	9.9	9.6	11.4	10.4	-	-	11.9	9.7	0.4	0.4	9.1	8.8
15:00~16:00	2.5	0.7	7.0	0.2	11.0	9.2	10.5	10.6	0.3	0.5	10.6	13.2	0.5	0.6	9.0	8.5
16:00~17:00	4.3	0.7	12.1	0.2	11.0	8.5	9.7	10.9	-	0.2	12.5	11.8	0.5	1.7	9.2	9.0
17:00~18:00	8.5	0.9	17.7	0.1	9.9	7.9	8.4	9.7	-	6.7	4.9	11.6	0.5	6.2	8.9	9.4
18:00~19:00	22.3	1.0	18.2	-	8.9	6.1	7.2	8.5	1.2	32.7	4.0	11.3	0.4	15.3	9.2	9.5
19:00~20:00	24.9	0.8	14.9	-	7.1	4.6	5.1	7.1	0.2	27.0	2.1	7.9	0.4	21.3	7.0	8.1
20:00~21:00	18.8	0.6	10.8	-	4.3	2.9	2.9	5.4	-	18.6	0.9	3.5	0.2	31.3	4.3	5.9
21:00이후	11.6	0.4	8.0	-	2.7	1.5	1.2	2.8	-	11.6	0.3	2.1	0.2	20.8	1.8	3.5
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	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 문헌조사 자료임.

- 앞에서 예측한 유출입 분포비를 토대로 장래 목표연도별 1일 총통행량을 적용하여 본 사업시설의 시간대별 유출입 통행량을 예측한 결과는 다음과 같다.

〈표 3 - 13〉 시간대별 · 용도별 유출입 통행량 예측(2031년)

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구분	공동주택								문화및집회시설(전시장)				근린생활시설				합계		
	통근		통학		기타		이용인구		상근인구		이용인구		상근인구		이용인구				
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07:00이전	2	71	-	26	3	7	-	-	-	-	-	-	8	-	1	1	14	105	119
07:00~08:00	6	231	2	110	8	25	3	2	2	-	-	-	35	1	6	3	62	372	434
08:00~09:00	9	279	2	130	21	37	9	5	6	-	1	-	61	1	14	9	123	461	584
09:00~10:00	8	86	-	24	24	41	17	9	2	-	6	2	32	-	26	22	115	184	299
10:00~11:00	5	39	-	8	28	47	21	16	1	-	15	5	14	-	37	33	121	148	269
11:00~12:00	5	16	1	2	38	51	26	22	-	-	18	10	4	-	53	46	145	147	292
12:00~13:00	4	9	5	1	46	51	27	24	-	-	16	10	1	-	63	61	162	156	318
13:00~14:00	8	8	10	1	55	56	31	28	-	-	17	13	1	-	59	57	181	163	344
14:00~15:00	9	7	14	1	63	60	36	32	-	-	17	13	1	1	57	55	197	169	366
15:00~16:00	20	5	21	1	68	58	32	33	-	-	15	19	1	1	56	53	213	170	383
16:00~17:00	34	5	37	1	70	54	30	34	-	-	17	16	1	3	57	56	246	169	415
17:00~18:00	67	7	54	-	63	50	26	30	-	1	7	16	1	10	55	59	273	173	446
18:00~19:00	175	8	57	-	56	39	22	26	-	4	6	16	1	25	57	59	374	177	551
19:00~20:00	194	6	45	-	45	29	16	22	-	3	3	11	1	35	44	50	348	156	504
20:00~21:00	148	5	33	-	27	18	9	17	-	2	1	5	-	51	27	37	245	135	380
21시이후	91	3	24	-	17	9	4	9	-	1	-	3	-	34	11	22	147	81	228
합계	785	785	305	305	632	632	309	309	11	11	139	139	162	162	623	623	2,966	2,966	5,932

3) 활동인구 수단분담

가) 교통수단분담률 예측

- 본 과업에서는 유사시설 문헌자료로 도출된 교통수단 분담률을 토대로 장래의 교통수단분담률을 예측하였으며 장래의 교통수단 분담률은 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시한 수단별 통행 분담비의 연평균 증가율을 적용하여 예측하였다.

〈표 3 - 14〉 장래 유사시설 교통수단분담률(2031년)

구 분		승용차	택시	버스	지하철	도보 및 기타	합 계
공동주택	통근인구	34.6%	4.6%	20.5%	33.2%	7.1%	100.0%
	통학인구	11.3%	3.0%	28.7%	30.0%	27.0%	100.0%
	기타인구	27.1%	6.5%	22.3%	30.5%	13.6%	100.0%
	방문인구	28.7%	7.0%	22.4%	27.9%	14.0%	100.0%
문화및집회시설 (전시장)	상근인구	21.9%	7.8%	26.8%	35.9%	7.6%	100.0%
	이용인구	30.3%	4.4%	24.7%	33.5%	7.1%	100.0%
근린생활시설	상근인구	23.0%	5.4%	23.5%	32.3%	15.8%	100.0%
	이용인구	15.2%	4.0%	15.0%	17.5%	48.3%	100.0%

자료 : 문헌조사 자료를 본 과업 목표연도로 보정한 값임.

나) 교통수단별 유출입분포

- 도출된 장래 수단분담률을 이용하여 장래 시간대별 수단별 통행발생량을 예측하였으며, 예측결과는 다음과 같다.

〈표 3 - 15〉 교통수단별 통행발생 유출입 분포(2031년)

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07시이전	4	30	-	4	3	24	5	33	2	14	14	105	119
07:00~08:00	14	99	3	16	15	85	20	120	10	52	62	372	434
08:00~09:00	31	124	6	19	27	105	37	143	22	70	123	461	584
09:00~10:00	29	49	6	10	25	39	32	57	23	29	115	184	299
10:00~11:00	30	39	5	7	25	30	33	42	28	30	121	148	269
11:00~12:00	33	36	7	8	28	28	39	39	38	36	145	147	292
12:00~13:00	38	36	9	7	30	29	41	41	44	43	162	156	318
13:00~14:00	42	39	9	9	37	32	47	42	46	41	181	163	344
14:00~15:00	46	40	10	9	40	33	52	44	49	43	197	169	366
15:00~16:00	50	41	11	9	44	35	57	44	51	41	213	170	383
16:00~17:00	59	42	13	9	53	35	67	43	54	40	246	169	415
17:00~18:00	64	43	13	9	59	35	76	44	61	42	273	173	446
18:00~19:00	99	43	18	9	80	37	110	46	67	42	374	177	551
19:00~20:00	97	36	16	8	76	32	104	42	55	38	348	156	504
20:00~21:00	69	32	12	6	51	29	74	37	39	31	245	135	380
21시이후	42	18	6	5	33	18	46	23	20	17	147	81	228
합계	747	747	144	144	626	626	840	840	609	609	2,966	2,966	5,932

다) 유사시설 평균재차인원

- 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량은 교통수단별로 예측된 활동인구의 통행량을 차량대수로 환산하여 구할 수 있다.
- 본 사업지 평균재차인원을 도출하기 위해 유사시설 문헌자료를 적용하였으며, 이를 토대로 수단분담률을 도출하였다.

〈표 3 - 16〉 유사시설 평균 재차인원

(단위 : 인/대)

구 분		승용차	택시
공동주택	상주인구	1.46	1.52
	방문인구	1.50	1.61
문화및집회시설 (전시장)	상근인구	1.35	1.46
	이용인구	1.67	1.68
근린생활시설	상근인구	1.38	1.37
	이용인구	1.51	1.55

자료 : 문헌조사 자료임.

라) 장래 활동인구 발생교통량 예측

〈표 3 - 17〉 사업지 발생교통량 예측(2031년)

(단위 : 대/시, 대/일)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07:00시이전	3	20	-	3	3	23	26
07:00~08:00	11	68	2	10	13	78	91
08:00~09:00	**21**	**86**	**5**	**14**	**26**	**100**	**126**
09:00~10:00	20	35	4	9	24	44	68
10:00~11:00	19	26	4	5	23	31	54
11:00~12:00	22	25	4	5	26	30	56
12:00~13:00	26	25	6	4	32	29	61
13:00~14:00	28	25	6	6	34	31	65
14:00~15:00	31	26	7	6	38	32	70
15:00~16:00	33	27	8	6	41	33	74
16:00~17:00	41	28	8	6	49	34	83
17:00~18:00	44	29	8	6	52	35	87
18:00~19:00	**67**	**30**	**12**	**6**	**79**	**36**	**115**
19:00~20:00	66	24	11	4	77	28	105
20:00~21:00	48	21	9	5	57	26	83
21:00시이후	28	13	5	4	33	17	50
합계	508	508	99	99	607	607	1,214

주 : ▒▒ 은 사업지 첨두시(08:00~09:00시) 및 주변가로 첨두시(18:00~19:00시)임.

마) 장래 발생교통량 예측

〈표 3 - 18〉 장래 활동인구에 의한 발생교통량 추정결과(2031년)

(단위 : 대/시, 대/일)

수 단 / 구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
사업지 첨두시(08:00~09:00시)	21	86	5	14	26	100	126
주변가로 첨두시(18:00~19:00시)	67	30	12	6	79	36	115
1일 발생교통량	508	508	99	99	607	607	1,214

주 : 사업지 첨두시(08:00~09:00시) 및 주변가로 첨두시(18:00~19:00시)임.

4) 노선배정

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 예측된 피크시 1시간의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요하다. 교통영향평가수립과 같이 비교적 소규모의 지역을 대상으로 하는 경우에 적용할 수 있는 방법은 다음과 같은 것들이 있다.

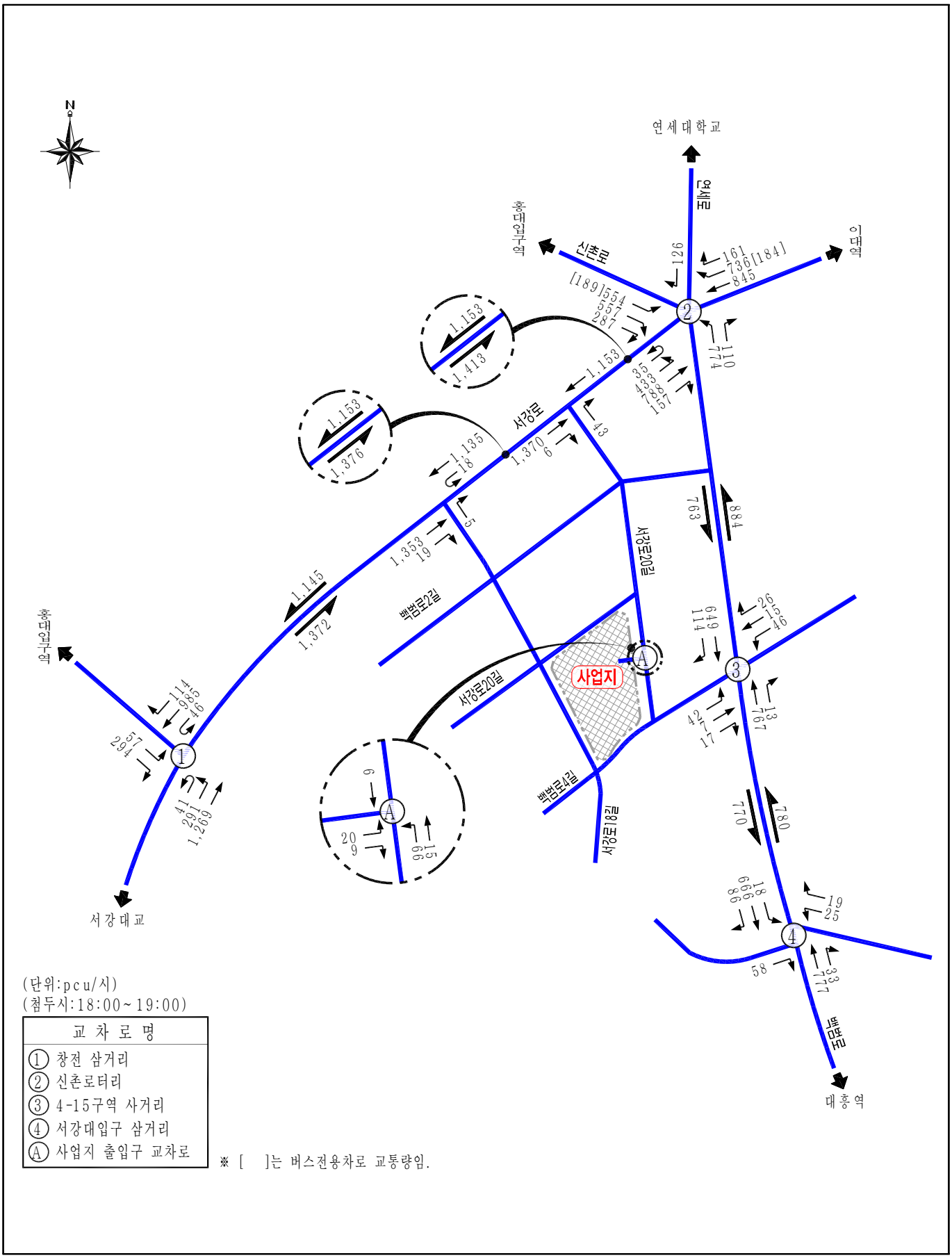
- 첫째, 대상지구 주변의 유출입 교통량의 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 지리적 지역(Geographical Area)을 잡아 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법

- 둘째, 대상지역 주변의 기존의 존치건물을 선정하여 이 건물의 유출입 차량의 방향별 이용률을 추출하여 대상지역의 추정된 발생교통량을 조사된 방향별 차량접근 방향에 따라 배정해 주는 방법

- 셋째, 대상지역별 주변지역에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 전량 혹은 비배정방법(All or Nothing Network Assignment Method) 등이 대상 지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량 이용률을 그대로 적용할 때보다 현실적인 발생교통량의 배정방법이 될 경우도 있다. 각 사업별 배정방법 타당성은 현실적인 지역 내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있다.

- 본 과업에서는 상위계획인 「2023년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원」에서 제시한 마포구 대흥동의 장래 통행발생량과 도착량을 반영하여, 본 사업지에 대한 방향별 접근비율을 설정하였다.

- 유발교통량의 가로배분 결과를 사업미시행시 교차로 교통량에 회전방향별로 부하하여 산정된 사업시행시 가로 및 교차로 교통량은 다음 그림과 같다.



(그림 3 - 2) 사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2031년)

5) 사업시행시 가로 및 교차로 서비스수준 분석결과

〈표 3 - 19〉 사업시행시 가로 서비스수준 분석결과(2029년)

가로명	구 간	도로유형	거리(km)	구간총시간(초)	평균통행속도(km/h)	서비스수준
서강로	① 창전삼거리 → ② 신촌로터리	Ⅲ	0.40	45.8	31.4	C
	② 신촌로터리 → ① 창전삼거리	Ⅲ	0.40	46.3	31.1	C
백범로	② 신촌로터리 → ③ 4-15구역 사거리	Ⅲ	0.22	22.4	35.4	C
	③ 4-15구역 사거리 → ④ 서강대입구 삼거리	Ⅲ	0.18	25.7	25.2	D
	구간전체	Ⅲ	0.40	48.4	29.8	C
	④ 서강대입구 삼거리 → ③ 4-15구역 사거리	Ⅲ	0.18	20.5	31.6	C
	③ 4-15구역 사거리 → ② 신촌로터리	Ⅲ	0.22	48	16.5	E
	구간전체	Ⅲ	0.40	69	20.9	D

〈표 3 - 20〉 사업시행시 교차로의 서비스수준 분석결과(2031년)

교 차 로 명	교통량(pcu/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준
① 창전삼거리	3,097	41.0	C
② 신촌로터리	5,936	46.0	D
③ 4-15구역 사거리	1,696	25.1	B
④ 서강대입구 삼거리	1,682	16.6	B
Ⓐ 사업지 출입구 *	116	15	A

주 : *교차로는 비신호교차로이며, 효과척도는 시간당상충횟수(회/시)임.

〈표 3 - 21〉 교차로 신호개선(2031년)

교차로명	신호개선시				
	현시1	현시2	현시3	현시4	주기
① 창전삼거리				-	160
	60(3)	49(3)	42(3)	-	
② 신촌로터리					160
	51(3)	43(3)	24(3)	30(3)	
③ 4-15구역 사거리				-	140
	69(3)	31(3)	31(3)	-	
④ 서강대입구 삼거리				-	140
	81(3)	36	17(3)	-	

교차로명	시행시(Ⓐ)		최적화시(Ⓑ)		증감(Ⓑ-Ⓐ)	
	평 균 제어지체 (초/대)	서비스 수 준	평 균 제어지체 (초/대)	서비스 수 준	평 균 제어지체 (초/대)	서비스 수 준
① 창전삼거리	41.0	C	40.9	C	▽ 0.1	C → C
② 신촌로터리	46.0	D	45.8	D	▽ 0.2	D → D
③ 4-15구역 사거리	25.1	B	24.1	B	▽ 1.0	B → B
④ 서강대입구 삼거리	16.6	B	16.5	B	▽ 0.1	B → B

주 : 주변가로 첨두시인 18:00~19:00시 분석결과임.

3. 법정주차대수 산정

가. 법정주차대수 산정

- 본 사업은 서울특별시 마포구 서강로20길 24 일원에 공동주택, 문화 및 집회시설(전시장) 및 근린생활시설을 신축하는 사업으로「주택건설기준 등에 관한 규정, 2026. 05. 06, 국토교통부」및「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2026. 03. 30, 서울특별시」을 적용하여 법정주차대수를 산정하였다.

〈 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조(주차장) 〉

제27조(주차장)

① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치하여야 한다.

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.

주택규모별 (전용면적:제곱미터)	가. 특별시	나. 광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	다. 가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역	라. 그 밖의 지역
85㎡ 이하	**1/75**	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	**1/65**	1/70	1/75	1/85

2.「주택법 시행령」제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 2분의 1의 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

자료 :「주택건설기준 등에 관한 규정, 2026. 05. 06, 국토교통부」

〈 [별표 2] 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준 〉

시 설 물	설 치 기 준
5. 다가구주택, **공동주택**(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 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)이상**으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 :「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2026. 03. 30, 서울특별시」

〈 [별표 3] 부설주차장의 설치제한 지역에서의 시설물의 종류별 설치기준(제21제2항 관련) 〉

시 설 물	설 치 기 준
2. **문화 및 집회시설(관람장을 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원 및 격리병원을 제외한다), 운동시설(골프장·골프연습장 및 옥외수영장을 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피 스텔을 제외한다), 방송통신시설중 방송국, 장례식장**	○ **시설면적 122㎡당 1대**
4. **제1종 근린생활시설(「건축법 시행령」별표 1 제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설**	○ **시설면적 268㎡당 1대**

자료 :「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2026. 03. 30, 서울특별시」

- 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2026. 05. 06, 국토교통부」 및 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2026. 03. 30, 서울특별시」의 설치기준에 의하여 사업지 법정주차대수 산정결과, 총 275대로 산정되었다.

〈표 3 - 22〉 법정주차대수 산정 결과

구 분		세대수	주차산정 면적(㎡)	설치기준		산정대수(대)		법 정 주차대수(대)
				면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	
공동주택	31.65	37	1,109.26	1대/75㎡ 이상	0.8대/세대 이상	15.6	29.6	29.6
	59.98	185	11,096.30	1대/75㎡ 이상	0.8대/세대 이상	148.0	148.0	148.0
	84.98	74	6,288.52	1대/75㎡ 이상	1대/세대 이상	83.8	74.0	74.0
	119.98	3	359.94	1대/65㎡ 이상	1대/세대 이상	5.5	3.0	3.0
	소 계	299	18,854.02	-	-	252.9	244.6	254.6 ≒ **255**
문화 및 집회시설(전시장)		-	1,019.03	1대/122㎡ 이하	-	8.4	-	8.4 ≒ **8**
근린생활시설		-	3,274.81	1대/268㎡ 이하	-	12.2	-	12.3 ≒ **12**
합 계		-	-	-	-	-	-	**주거 : 255 이상** **비주거 : 20 이하**

주 : 주차산정면적은 공동주택의 경우 전용면적이며, 문화 및 집회시설(전시장) 및 근린생활시설은 주차장을 제외한 연면적임

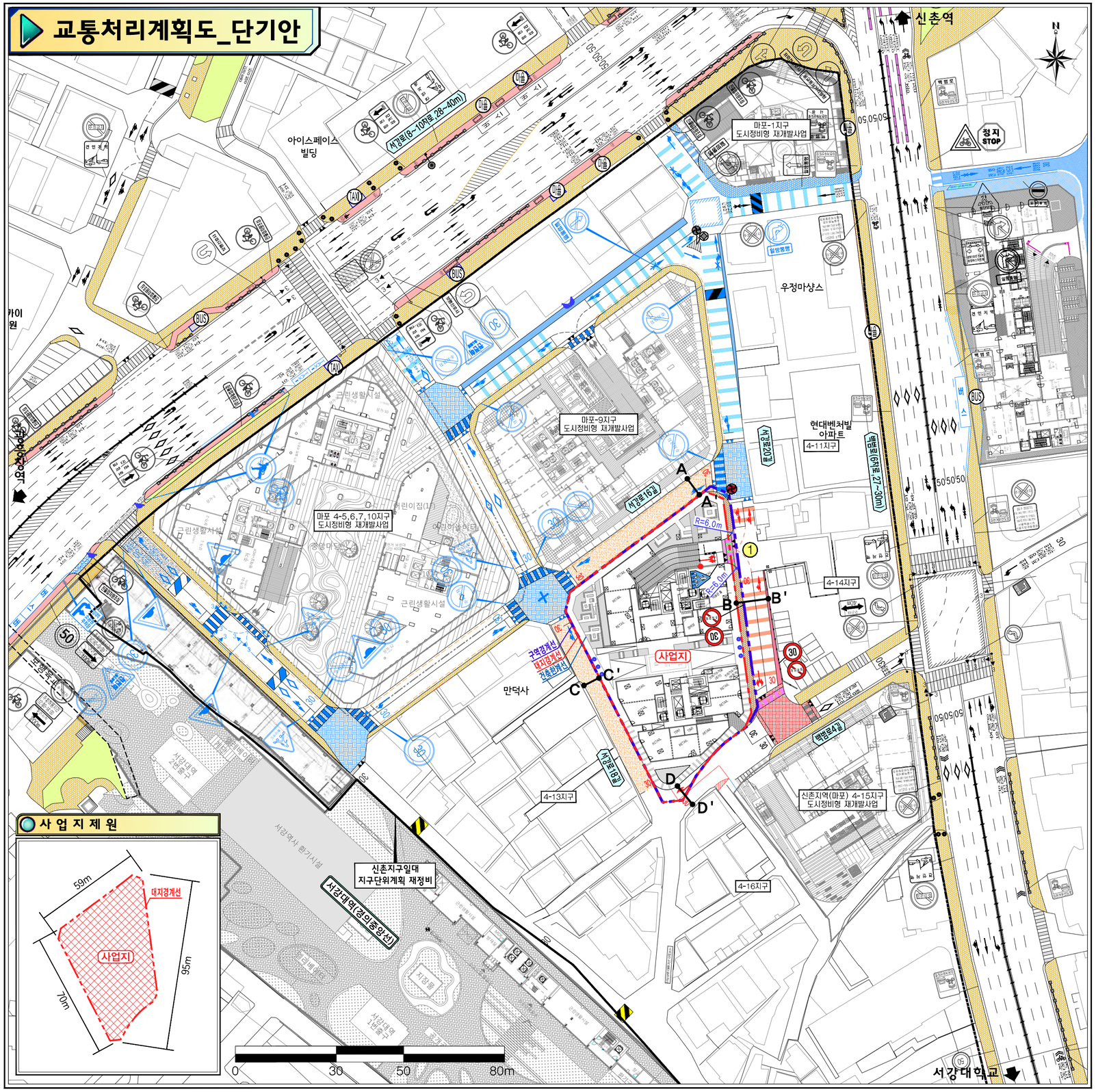
4 교통처리계획

1. 교통처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교 차 로	-	◦「신촌지구일대 지구단위계획 재정비 교통영향평가(2차 변경신고), 2024.03」내용 반영
	-	◦ 주변지역 개발 계획 반영 -「서울 신촌 마포 4-9지구 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2023.02」개선내용 반영 -「신촌 마포 제4-10지구 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2023.08(진행중)」개선내용 반영
진출입 동 선	①	◦차량 진출입구 설치 및 운영 계획 - 진출입구 왕복 2차로 확보(폭 7.0m) - 무신호교차로 운영 - 진출입 회전반경 R=6.0m 확보
대중 교통 및 보행/ 자전거	-	◦동측 서강로20길 상 보도 설치 - 서강로20길 보도 설치 : 폭 2.0m
	-	◦보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
	-	◦사업지 내 관련규정 이상 자전거 보관소 설치 - 법정대비 20% 이상 확보
주 차	-	◦법정주차대수 : 275대(주거 255대, 비주거 20대) ◦계획주차대수 : 305대(주거 293대, 비주거 12대) - 법정대비 : 주거 114.9%, 비주거 60.0% - 장애인주차 법정대수의 3% 이상 확보 - 확장형주차 계획대수의 30% 이상 확보 - 가족배려주차 계획대수의 10% 이상 확보(50%이상 확장형) - 전기주차 계획대수의 5% 이상 확보
교통안전 및 기 타	-	◦지하주차장 램프 진출부에 차량 경보등 설치
	-	◦지하주차장 내 반사경 설치
	-	◦사업지 주변 도로 상 교통안전시설 및 교통안전표지 설치 - 관계기관 협의 후 시행

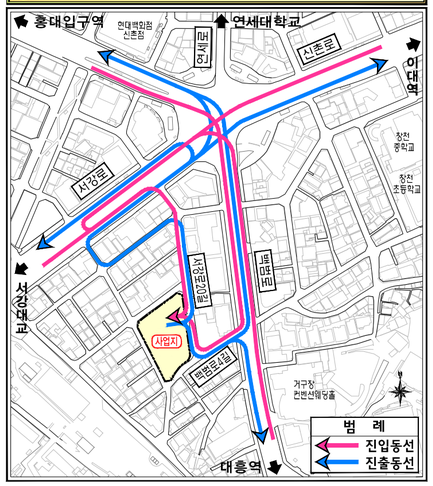
주 : 지점은 교통처리계획도 참조

교통처리계획도_단기안



사업지 제원

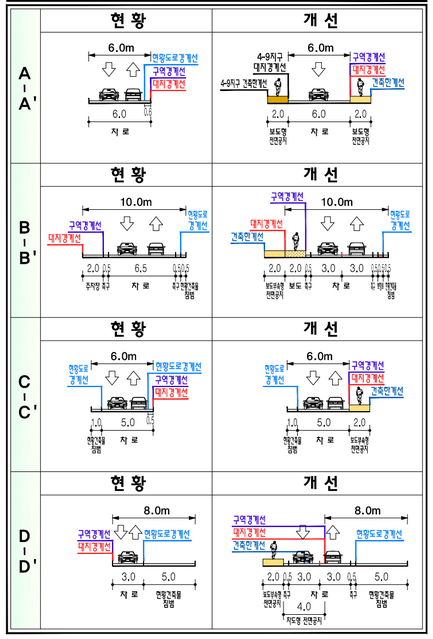
진출입동선체계도



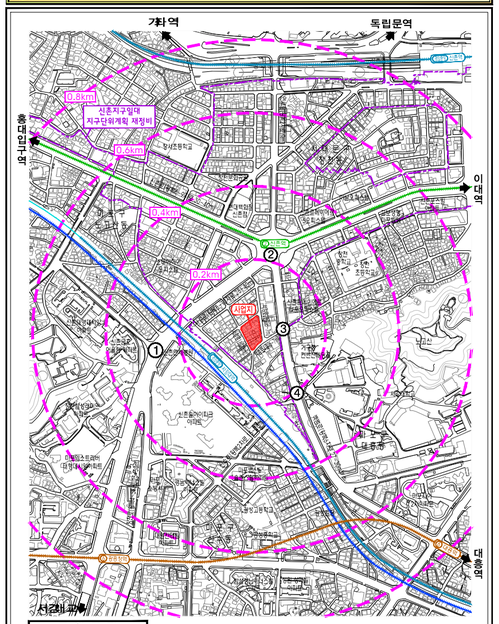
범례

보도	과속방지턱
보도(신설)	미끄럼방지포장
자전거도로	미끄럼방지포장(신설)
녹지	버스정류장
MMA 미끄럼 방지 포장 등	택시승차장
횡단보도	볼라드
횡단보도(신설)	탈착식 볼라드
고원식횡단보도	보행자 방호울타리
고원식횡단보도(신설)	중앙분리시설
고원식교차로	CCTV(다목적)
고원식교차로(신설)	CCTV(불법주·정차단속)
반사경	CCTV(불법주·정차단속)-신설
경고등	보행로

도로횡단면도



위치도

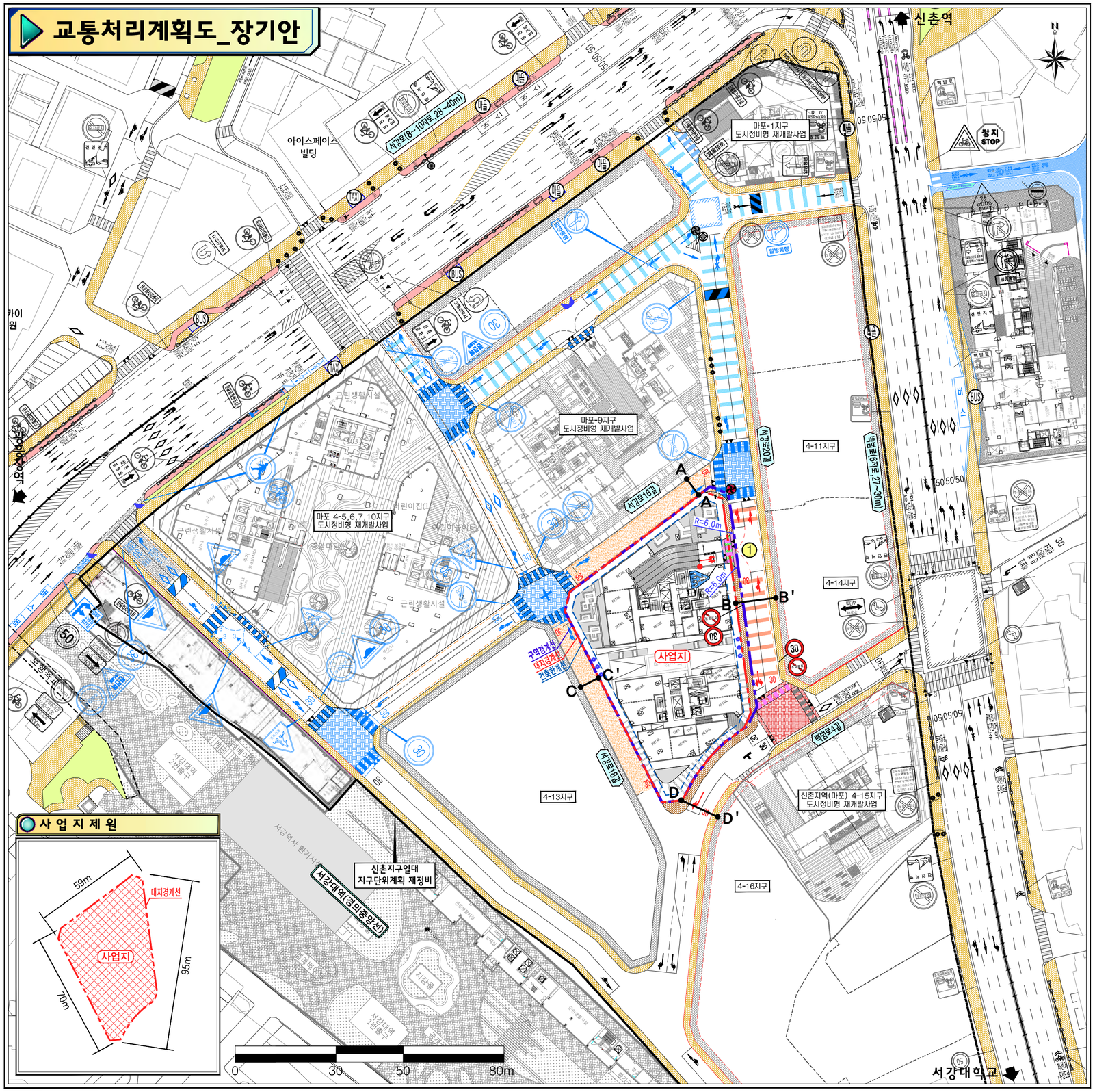


종합개선방안

구 분	지점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	—	○ 주변지역 개발 계획 반영 - 「마포 4-1지구 도시정비형 재개발사업」 교통처리계획 내용 반영 - 「마포 4-9지구 도시정비형 재개발사업」 교통처리계획 내용 반영 - 「마포 4-5,6,7,10지구 도시정비형 재개발사업(진행중)」 교통처리계획 내용 반영 - 「경의선 서강대역 복합역사 개발사업 교통영향평가」 개선 내용 반영
진출입 동 선	①	○ 차량 진출입구 설치 및 운영 계획 - 진출입구 왕복 2차로 확보(폭 7.0m) - 무신호교차로 운영 - 진출입 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통, 보행 및 자전거	—	○ 동측 서강로20길 상 보도 설치 - 서강로20길 보도 설치 : 폭 2.0m
	—	○ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
	—	○ 사업지 내 관련규정 이상 자전거 보관소 설치 - 법정대비 20% 이상 확보
교통안전 및 기타	—	○ 법정주차대수 : 275대 (주거 255대, 비주거 20대) ○ 계획주차대수 : 305대 (주거 293대, 비주거 12대) - 법정대비 : 주거 114.9%, 비주거 60.0% - 장애인주차 법정대수의 3% 이상 확보 - 확장형주차 계획대수의 30% 이상 확보 - 가족배려주차 계획대수의 10% 이상 확보(50%이상 확장형) - 전기주차 계획대수의 5% 이상 확보
	—	○ 지하주차장 램프 진출부에 차량 경보등 설치
	—	○ 지하주차장 내 반사경 설치
	—	○ 사업지 주변 도로 상 교통안전시설 및 교통안전표지 설치 - 관계기관 협의 후 시행

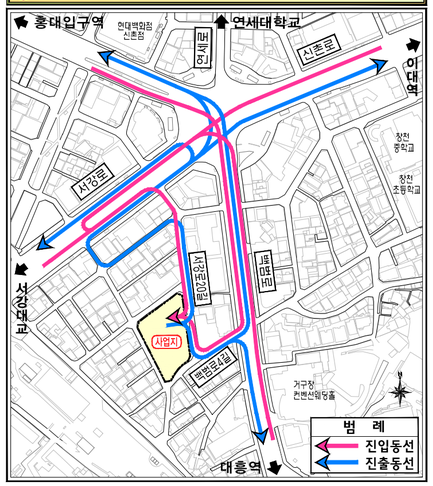
사 업 명	(주)한솔알앤디	축 척	도 면 명	도 면 번 호
신촌지역(마포) 4-12지구 도시정비형 재개발사업		NONE	교통처리계획도	-

교통처리계획도_장기안

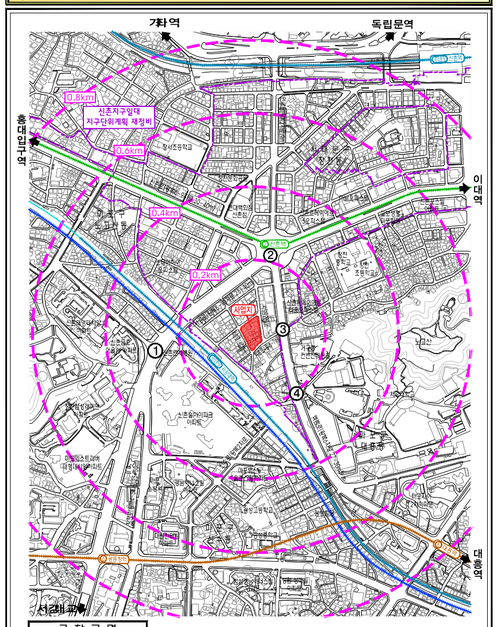


사 업 지 제 원

진 출 입 동 선 체 계 도



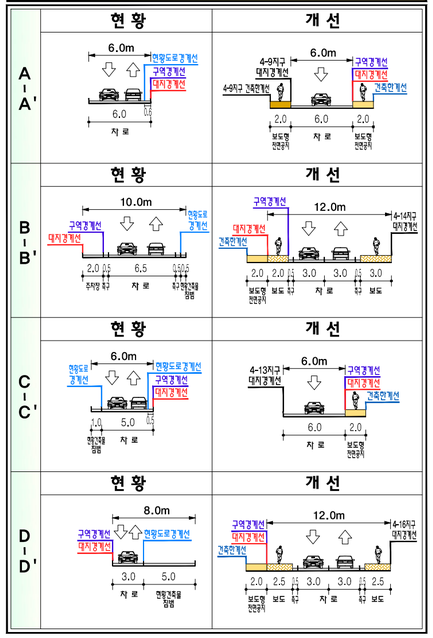
위 치 도



범 례

보도	과속방지턱
보도(신설)	미끄럼방지포장
자전거도로	미끄럼방지포장(신설)
녹지	버스정류장
MMA 미끄럼 방지 포장 등	택시승차장
횡단보도	볼라드
횡단보도(신설)	탈착식 볼라드
고원식횡단보도	보행자 방호울타리
고원식횡단보도(신설)	중앙분리시설
고원식교차로	CCTV(다목적)
고원식교차로(신설)	CCTV(불법주·정차단속)
반사경	CCTV(불법주·정차단속)-신설
경고등	

도 로 횡 단 면 도



종 합 개 선 방 안

구 분	지점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	—	○ 주변지역 개발 계획 반영 - 「마포 4-1지구 도시정비형 재개발사업」 교통처리계획 내용 반영 - 「마포 4-9지구 도시정비형 재개발사업」 교통처리계획 내용 반영 - 「마포 4-5,6,7,10지구 도시정비형 재개발사업(진행중)」 교통처리계획 내용 반영 - 「경의선 서강대역 복합역사 개발사업 교통영향평가」 개선 내용 반영
진출입 동 선	①	○ 차량 진출입구 설치 및 운영 계획 - 진출입구 왕복 2차로 확보(폭 7.0m) - 무신호교차로 운영 - 진출입 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통, 보행 및 자전거	—	○ 동측 서강로20길 상 보도 설치 - 서강로20길 보도 설치 : 폭 2.0m
	—	○ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
	—	○ 사업지 내 관련규정 이상 자전거 보관소 설치 - 법정대비 20% 이상 확보
교통안전 및 기타	—	○ 법정주차대수 : 275대 (주거 255대, 비주거 20대) ○ 계획주차대수 : 305대 (주거 293대, 비주거 12대) - 법정대비 : 주거 114.9%, 비주거 60.0% - 장애인주차 법정대수의 3% 이상 확보 - 확장형주차 계획대수의 30% 이상 확보 - 가족배려주차 계획대수의 10% 이상 확보(50%이상 확장형) - 전기주차 계획대수의 5% 이상 확보
	—	○ 지하주차장 램프 진출부에 차량 경보등 설치
	—	○ 지하주차장 내 반사경 설치
	—	○ 사업지 주변 도로 상 교통안전시설 및 교통안전표지 설치 - 관계기관 협의 후 시행

사 업 명	(주)한솔알앤디	축 척	도 면 명	도 면 번 호
신촌지역(마포) 4-12지구 도시정비형 재개발사업		NONE	교통처리계획도	-

X

별첨 자료

1 관계기관 협의의견에 대한 조치계획

2 신속통합 1차 자문 결과에 대한 조치계획

1 관계기관 협의의견에 대한 조치계획

1. 의견제출기한 : 2026. 5. 20.(수) ~ 6. 2.(화)

2. 관련부서 검토의견 : 45개 부서(서울시 26개, 마포구 13개, 외부기관 6개)

■ 서울시

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
도시 재창조과	○ 허용용적률 인센티브 도시경제활성화 항목인 창업지원센터는 인근에 유사시설 조성계획(3구역 3지구, 4구역 1지구 등)이 있어 공급현황(계획 포함)을 고려한 필요성 및 이용자 동선을 고려한 위치 적정성을 검토하고, 구체적인 운영계획 제시	○ 주변 사업 시행지구의 공급현황 및 세부 프로그램 등을 고려하여 시설의 차별성을 위해 미술관과 협력하여 세부 프로그램 등을 계획하였으며, ○ 주변 대중교통(지하철, 버스 등) 접근성을 고려 청년창업지원센터 위치를 대상지 북측에 배치하였음 ○ 또한 미술관 및 청년지원센터 이용자의 동선을 고려하여 대상지 북측에 배치하였으며, 주변 산학협력단과의 MOU체결, 민관 협력 거버넌스 구축 등을 통해 단기, 장기적 운영방안을 마련하였음	반영 [첨부1]
	○ 허용용적률 인센티브 문화인프라 항목인 미술관은 박물관 및 미술관 진흥법 등록 요건 충족 여부 및 필요성 검토(공공미술관, 인근 소형갤러리 등과 차별화 등)하고, 진출입구 접근성 및 인지성 개선 및 구체적인 운영계획 제시	○ 미술관의 자료, 학예사, 시설의 규모 등을 고려하여 제2종 미술관으로 등록 예정이며, 주변 미술관 분포 및 운영현황과 수요분석 등을 통해 필요성 제시하겠음 ○ 또한 단순 전시목적이 아닌 교육 및 작업공간 등을 조성하여 다양한 활동이 이루어질 수 있도록 계획하였으며, 진출입 동선 상 미술관 접근성 개선을 위해 주변 대중교통 이용객의 주 접근동선상 시설을 배치하였음	반영 [첨부2]
	○ 허용용적률 인센티브(창업지원센터, 미술관)에 대하여는 지정용도 계획 수립	○ 허용용적률로 확보하는 시설(창업지원센터, 미술관)은 지정용도로 계획하였음	반영
	○ 계획설명서에 허용용적률 인센티브 세부 산정내역 제시	○ 허용용적률 인센티브 중 친환경개발 및 안전·방재 항목의 대해 세부 산정 내역을 추가하였음	반영 [첨부3]
	○ 지형순응계획 및 지표층에서 각 용도별 수직·수평 동선계획 제시	○ 지형순응계획 및 각 용도별 수직·수평 동선계획을 검토하였음	반영 [첨부4]
	○ 건축물 입면 디자인 개선 검토	○ 옥탑 구조물을 삭제하고 필요한 높이만큼의 파라벳만 계획하고, 포디움 등의 입면을 재검토하였음	반영 [첨부5]
	○ 건축한계선 내 차량이 정차하지 않도록 차량진출입구 차단기 위치 조정	○ 건축한계선 내 차량이 정차하지 않도록 건축한계선과 차단기 사이의 거리를 4.8m→5.5m 이격하였음	반영 [첨부6]
	○ 지하1층 방재실 채광 확보방안 검토	○ 방재실 휴게실에 채광창을 설치하였음	반영 [첨부7]
	○ 주차대수는 용도별 산정하고, 전기차는 용도별 주차장에 적정 배치 검토	○ 주차대수는 용도별로 산정하고, 전기차는 용도별 주차장에 적정 배치하였음	반영 [첨부8]
	○ 최고높이는 건축법 시행령 제119조제1항제5호가목 및 제2항 규정에 따라 산정	○ 4-12지구의 최고높이는 건축법 시행령 제119조1항제5호 가목 및 제2항의 규정에 따라 산정하였음	반영 [첨부9]
	○ 인접지구 개발 현황을 고려한 사생활 침해 및 일조 영향 저감 방안 검토	○ 인접지구 개발 및 주변 건축물 일조 영향 검토 결과 검토 대상 건축물의 일조는 모두 수인한도를 만족한 것으로 분석되었음 ○ 인접지구 개발현황을 고려하여 일조 사생활침해를 최소화할 수 있도록 배치하였음	반영 [첨부10]
	○ 주변지역 개발 추진현황을 고려한 스카이라인계획 검토	○ 주변 개발 예정구역(마포4-10지구, 마포4-1지구)를 고려하여 스카이라인을 계획하였음	반영 [첨부11]

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
도시 재창조과	○ 조망점에서의 경관 검토 시 보행자 눈높이에서 실제 사진으로 검토하고, 대상지 인근 경의선숲길, 백범로, 서강로, 신촌로 등 중경과 원경 조망점 추가 검토	○ 경의선숲길(9번), 백범로(7번), 서강로(5,6번), 신촌로(11번,12번) 조망점을 추가하고, 보행자 눈높이의 현장사진으로 시뮬레이션을 제시하였음	반영 [첨부12]
	○ 교통성 검토 시 주변지역 개발 추진현황(주거확대 등)을 고려하여 교통처리계획을 수립하고 장·단기안 제시	○ 주변지역 개발 추진현황 등을 고려하여 교통처리계획을 장·단기안으로 수립하여 제시하였음	반영 [첨부13]
	○ 건축물에 관한 계획 하단의 창업지원센터 및 미술관의 인센티브 충족을 위한 면적 확보 조건 삭제	○ 건축물에 관한 계획 상 창업지원센터 및 미술관의 인센티브 충족을 위한 면적 확보 조건 삭제하였음 기정: ※청년창업지원시설 및 미술관 면적은 부대시설 면적을 포함한 면적으로 추후 건축심의 등에 따라 조정될 수 있으며 **허용용적률 인센티브량을 충족하기 위해 최소 청년창업지원시설 489.0㎡, 미술관 1,271.9㎡ 이상 확보해야함** 변경: ※청년창업지원시설 및 미술관 면적은 부대시설 면적을 포함한 면적으로 추후 건축심의 등에 따라 조정될 수 있음 **※미술관은 박물관 및 미술관 진흥법 시행령 별표2 등록요건 기준에 따라 100㎡이상의 전시실을 확보하도록 계획**	반영
	○ 신촌지역 마포4구역 정비계획 변경(안)과 마포4구역 12지구 정비계획 변경(안) 구분 작성하고, 일부 기정 조서 누락 및 오기사항 등 수정 필요(특별계획구역 세부개발계획 포함)	○ 신촌지역 마포4구역 정비계획 변경(안)과 마포4구역 12지구 정비계획 변경(안) 구분 작성하고, 특별계획구역 세부개발계획을 포함하여 작성하도록 조치하겠음	반영
상임기획과	○ 신촌(마포) 4구역 내 대상지를 포함한 4-5·6·7·10지구 및 4-9지구가 사업추진 중인 점을 고려하여 4구역 전체 도로기능(보행자우선도로 등), 폭원 등 교통처리계획 개선방안 검토 필요	○ 신촌(마포) 4구역 내 대상지를 포함한 지구들을 고려한 도로기능(보행자우선도로 등) 및 폭원 등에 대해 상위계획인 「신촌지구일대 지구단위계획 재정비 교통영향평가」에서 결정한 교통처리계획 개선방안을 반영하였음. ○ 다만, 향후 인접하여 개발중인 시행지구를 고려하여 장·단기안을 구분하여 계획하겠음	반영 [첨부14]
	○ 높이 및 스카이라인 계획은 이면부 입지여건, 주변 개발사업의 높이 및 경관계획과 연계하여 적정성 검토 필요	○ 신촌지역은 중심지 위계상 지역중심이고, 2030 도시 및 주거환경기본계획상 높이가 130m로 계획된 지역으로 기반시설 제공 등에 따라 높이 완화가 가능한 지역임 ○ 또한, 인접하여 개발이 추진중인 건축물(4-10지구, 4-9지구)의 높이계획(165m이하) 및 스카이라인을 고려하여 돌출경관이 형성되지 않도록 본 계획대상지는 163m이하로 계획하였음	반영 [첨부11]
	○ 건축물 상부 옥상구조물 차폐를 위한 난간벽 높이 계획은 가로변에서의 경관상 부영향 등을 고려하여 조정 검토 필요	○ 옥탑 구조물은 삭제하여 필요한 높이만큼의 파라펫만 계획하고, 포디움 등의 입면을 재검토하였음	반영 [첨부15]
	○ 층별 분산 배치된 미술관 및 근린생활시설 계획은 이용 효용성 등을 고려하여 통합 배치 등 검토 필요	○ 미술관의 사용목적성을 고려 전시공간과 교육공간을 분리하여 배치하였으며, 특히 수장고의 경우 작품의 손상을 방지하기 위해 지하부에 배치하였음.	반영 [첨부2]
	○ 근린생활시설 출입구 계획은 가로활성화 방안 등과 연계하여 가로변에서의 접근 동선 추가 검토하고, 대지조성계획과 연계하여 보행동선 계획 구체적으로 제시 필요	○ 도로현황을 고려하여 대지조성을 하고, 가로활성화를 위해 도로변 근린생활시설은 도로에서 직접 진입할 수 있는 보행동선을 계획하였음	반영 [첨부16]
교통정책과	○ 본 사업지는 교통영향평가가 완료된 건으로 심의 의결사항을 준수토록 조치하여 주시기 바람	○ 교통영향평가 의결사항을 준수하였음	반영
	○ 사업시행 중 교통영향평가 내용의 변경사항이 발생할 경우 도시교통정비 촉진법 및 서울특별시 교통영향평가에 관한 조례에 따른 변경심의 대상 여부를 판단 후 사업자에 관련 절차를 이행토록 안내하여 주시기 바람	○ 향후 교통영향평가 내용의 변경이 필요한 경우 관련법에 따라 변경심의 대상 여부를 검토하여 관련 절차가 이행될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
도시계획과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
도시관리과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
시설계획과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
주차계획과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
도로계획과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
도로관리과	○ 유효보도 폭 최소 2.0m 확보 • 가로시설물(가로수, 띠녹지 등) 폭을 제외한 유효보도 폭 2.0m 이상 확보 ※ 주변 지형 여건상 부득이한 경우 1.5m이상 확보	○ 사업지 주변 도로 상 보도부속형 전면공지를 확보하여 유효보도폭 2m 이상을 확보하였음.	반영
	○ 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 • 횡단경사 기준 : 1/50(2%) 이하 ※ 단, 상황에 따라 최대 4% • 종단경사 기준 : 1/18(5.5%) 이하 ※ 단, 상황에 따라 최대 8% • 보도 및 사업대지 간 단차 0cm 및 횡단경사 연속성 확보(부분경사 지양) • 공공보도와 접한 전면공지, 건축선 후퇴부 등 보행공간에 대해 「보도설치 및 관리지침」종·횡단경사, 유효 보도폭 등 관련 기준 준수	○ 관련규정을 준수하여 도로(보도)를 조성하겠음.	추후 반영
	○ 보도 신설·정비 시 주변 여건(포장재료, 패턴 등)을 고려하여 보도 포장계획 수립 필요	○ 보도 신설·정비시 주변 여건을 고려하여 보도 포장계획을 수립하겠음.	추후 반영
	○ 콘크리트 블록 포장 시 블록간 줄눈간격 2~3㎜ 준수 • 줄눈모래 입도기준(0.08㎜체 통과량 10%이하(불투수), 1% 이하(투수))	○ 콘크리트 블록 포장시 블록간 줄눈간격 2~3㎜ 준수하겠음.	추후 반영
	○ 보도공사 실시설계 및 착공 전 '보도공사 설계지도 점검' 도로관리과 의뢰 • 의뢰대상 : 특별시도 기준	○ 보도공사 실시설계 및 착공 전 '보도공사 설계지도 점검' 도로관리과 의뢰하겠음.	추후 반영
	○ 도로(보도) 투수포장 단면 적용 • 투수블록 투수성능 품질기준 적용 - ~ '26. 2. : 투수성능 지속성 검증시험 '3등급' 이상 - '26. 3. ~ : 투수성능 지속성 검증시험 '2등급' 이상 - '27. 3. ~ : 투수성능 지속성 검증시험 '1등급' (권장) ※ 2등급 병행	○ 도로(보도) 투수포장 단면을 적용하여 설치하겠음.	추후 반영
	○ 보도굴착 통제기간 준수(당해년도 12월 ~ 익년 2월)	○ 보도굴착 통제기간을 준수하겠음.	추후 반영
	○ 보도공사 설계·시공 매뉴얼(Ver3.0) 준수 ※ 市누리집→분야별정보(안전)→도시안전→보도관리→보도블록 자료실(링크)	○ 보도공사 설계·시공 매뉴얼(Ver3.0)을 준수하겠음.	추후 반영
	○ 교통약자 이동편의시설 신설·정비계획 수립 및 설치기준 준수 • 유효보도 폭 확보, 점자블록(횡단보도, 볼라드, 음향신호기 등) 설치 • BF(Barrier Free) 인증 계획 수립	○ 교통약자 이동편의시설 신설·정비계획 수립 및 설치시 관련 규정을 준수하여 설치하겠음.	추후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
도로관리과	○ 가로시설물 정비계획 수립 • 정비구간 내 한전·통신주가 있을 경우, 보행안전 확보를 위해 지중화 추진 검토 ※ (한전·통신)지중화사업 계획(안)이 원활히 추진될 수 있도록 유관기관 사전협의 후 진행 • 지주형 가로시설물 신설·정비 시 통합설치 및 공중선 지중화 검토 ※ 지주형 가로시설물 : 신호등, 교통표지판, 가로등, CCTV 등 • 횡단보도 앞 반경 5m 이내 식재 금지 등	○ 한전, 통신주 등의 지중화 시 가로시설물 정비계획을 수립하여 관계부서와 협의 후 지중화를 추진하겠음	반영
	○ 도로확장구간의 도로포장 단면은 기존 도로포장의 코어채취 등을 통하여 총 포장두께 및 각 포장층 두께 확인 후 동일하게 설계 및 설치되어야 함(향후 단면두께 및 재료 등 협의 필요)	○ 도로확장구간의 도로포장 단면은 기존 도로포장의 코어채취 등을 통하여 총 포장두께 및 각 포장층 두께 확인 후 동일하게 설계 및 설치하겠음.	추후 반영
	○ 향후 소음예측보고서 송부 바람	○ 사업계획승인 대상이 아니므로 해당 없음	해당 없음
	○ 보도위 차량진출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」준수(포장재, 횡단경사 등) ※ 市 홈페이지 – 분야별정보(안전) – 도시안전 – 보도관리 – 보도블록 자료실	○ 보도위 차량진출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」준수(포장재, 횡단경사 등)하여 설치하겠음.	반영
	○ 주택법 제42조 및 주택건설기준 규정 제9조에 따른 소음방지 대책 수립 및 이행 철저	○ 사업계획승인 대상이 아니므로 해당 없음	해당 없음
	○ 소음방지대책으로 설치된 방음시설은 공동주택 부지 내에 설치되어야 하며, 공동주택에서 관리(기부채납 예정부지내 설치불가)	○ 사업계획승인 대상이 아니므로 해당 없음	해당 없음
	○ 소음방지대책은 소음진동관리법에 명시된 방음시설(방음림 · 둑, 방음벽)로 선정	○ 사업계획승인 대상이 아니므로 해당 없음	해당 없음
공원조성과	○ 공원녹지법 제14조 및 같은법 시행규칙 제5조는 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비계획시 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적을 공원녹지 의무확보 면적으로 규정하고 있으며, ○ 국토교통부 질의회신 사례(2017.5.16.)에 의하면, 정비구역(4구역) 전체를 기준으로 1천세대 이상 주택건설사업(주택법 의제포함)에 해당할 경우, 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적을 공원녹지 면적으로 확보해야 하고, 세대수 산정시 소형 임대주택을 제외할 수 없도록 하고 있습니다. ○ 따라서, 붙임 질의회신 사례를 참고하여 공원녹지 확보에 철저를 기하여 주시기 바랍니다.	○ 대상지는 도시 및 주거환경정비법에 따른 도시정비형 재개발사업구역으로 1세대당 2제곱미터 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적을 공원녹지로 확보 하여야 함 ○ 본 대상지는 1천세대 미만의 건축허가 대상인 사업지로서 공원녹지 면적은 세대당 2제곱미터 또는 부지면적의 5% 이상을 적용받음 • 구역면적 : 4,115.2㎡ • 세대수 : 299세대 • 공원녹지면적 : 928.9㎡ • 공원녹지 필요면적 : 598.0㎡이상	반영
보행 자전거과	○ 서강로 18길 방면 보도 ~ D-D'지점 보도가 끊기는 구간이 없도록 단절된 보도를 연결하여 보행 연속성이 유지되도록 할 것 ※'유효보도폭'의 정의(도로의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙 제2조) – 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭	○ 보도가 단절되지 않도록 사업지 내 보도부속형 전면공지를 계획하여 보행 연속성을 확보하였음	반영 [첨부16]

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
보행 자전거과	○ 교통약자법 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요	○ 사업지 주변 도로 상 보도부속형 전면공지를 확보하여 유효보도폭원 2m 이상을 확보하였음. 단, 실제 인허가 과정 및 시공 과정에서 보도 위 시설물이 조성될 수 있으므로 부득이할 경우에는 협의하여 진행하겠음.	반영 [첨부17]
	○ 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도 높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치	○ 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 고원식 횡단보도를 설치하였으며, 바닥 마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하겠음.	반영 [첨부17]
	○ 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 등 • 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등	○ 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공하겠음.	추후 반영
	○ 자전거 주차시설은 자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치기준, '23.7.)에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 설치하여 주시기 바람	○ 자전거보관소의 경우 관련규정을 준수하여 법정주차의 20% 이상을 확보토록 하였음. = 273대 × 20% = 54.6대 ∴ 56대 설치	반영 [첨부18]
	○ 자전거 주차시설은 이용자의 편의를 위해 지상 1층에 분산 계획하여 주시기 바람	○ 자전거보관소의 경우 이용자의 편의를 고려하여 지상에 분산 설치하였음.	반영 [첨부18]
	○ 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치 하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함 • 유지관리와 이용의 편리성, 효율성을 감안하여 설치	○ 자전거보관소의 경우 지상 보행출입구 인근에 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치하였음.	반영 [첨부18]
	○ 자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장안내표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거 주차시설 이용안내문 등을 도면상에 표시하여 주시기 바람	○ 자전거보관소의 개소별 자전거 주차시설 산정대수 표기, CCTV 및 공기 주입기 위치, 자전거주차장 안내 표지, 자전거 주차시설 이용안내문 등을 설치하고, 도면상에 표시하겠음.	반영
친환경 차량과	○ 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 제11조의2 및 같은 법 시행령 제18조의5에 따른 시설로써 주차장법에 따른 주차단위구획 총 수가 50개 이상인 시설 중 시·도지사가 조례로 정하는 시설은 환경친화적 자동차의 전용주차구역과 충전시설 설치 대상에 해당됨	○ 전기차 충전시설의 경우 관련 규정을 준수하여 전용주차구역과 충전시설을 설치하였음.	반영
	○ 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 제7조의4에 따라 환경친화적 자동차의 전용주차구역은 총주차대수의 100분의 5 이상으로 하며, 설치 수 산정은 소수점 이하는 반올림하여 계산하여야 함	○ 전기차 충전시설의 경우 관련 규정을 준수하여 계획대수의 5% 이상을 설치하였음.	반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
친환경 차량과	○ 조례 제7조의5에 따라 설치하는 충전시설의 수량은 총주차 대수의 100분의5 이상으로 하되 이 비율에 따른 충전시설의 개수가 10개 이상일 경우 아래 기준에 따른 급속충전시설을 설치하여야 함 • 영 제18조의5 제1호 및 제3호에서 규정한 시설 : 최소치의 100분의 10 이상 • 영 제18조의5 제2호에서 규정한 시설 : 1개 이상 • 설치 수 산정은 소수점 이하는 반올림하여 계산 • 급속충전시설의 설치 수가 10개를 초과하는 경우 10개까지만 설치하여도 기준을 충족한 것으로 인정함	○ 전기차 충전시설의 경우 관련 규정을 준수하여 계획대수의 5% 이상을 설치하였으며, 급속충전시설을 전기차 충전시설 대수의 20% 설치하였음. - 전기차 충전시설 = 308대 × 5% = 15.4대 ∴ 16대 설치 - 급속충전시설 = 16대 × 10% = 1.6대 ∴ 2대 설치	반영 [첨부19]
	○ 충전기는 전기용품 및 생활용품 안전관리법 제15조(안전확인대상제품의 신고 등)제1항에 따라 안전확인신고가 증명되었으며, 계량에 관한 법률 제14조(형식승인)에 따라 형식승인받은 충전기를 설치하여야 함	○ 관련 규정을 준수하여 형식승인을 받은 충전기를 설치하겠음	추후 반영
	○ 충전시설은 전기안전관리법 제21조의2(전기자동차 충전시설의 신고)에 따라 충전시설의 위치, 설치수량, 충전규격 등을 시·도지사에게 신고 후 설치할 것	○ 충전시설 설치 전 관련 도서를 작성하여 관련부서와 협의/신고 후 설치하겠음	추후 반영
	○ 전기차 충전시 관련 산업통상부 공고 한국전기설비 규정, 국토교통부 공동주택 전기자동차 화재대응 매뉴얼 등을 참조하고 그 외, 타 법령 및 조례 등에 환경친화적 자동차 전용주차구역 및 충전시설의 설치의무를 규정한 경우에는 해당 규정도 준수할 것	○ 관련 법규 및 조례, 규정 등을 준수하여 계획하겠음	추후 반영
녹색 에너지과	○ 향후 건축심의, 사업시행계획 인가 신청시 시 서울시 녹색건축물 설계기준에 따른 건축물의 용도 및 규모에 적합한 신재생에너지(위치,용량,관리계획)를 설계도서에 구체적으로 명시하시기 바랍니다. • 설비용량 및 설계기준 등을 준수하고, 설치 관련 기준에서 정하지 않은 사항은 신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침(한국에너지공단)을 따름. 특히, 용량산정시 신재생에너지 초과 설치 인센티브 반영 철저	○ 향후 건축심의, 사업시행계획 인가 신청 시 '서울시 녹색건축물 설계기준'에 따라 건축물의 용도 및 규모에 적합한 신재생에너지 설계도서 구체적으로 명시하여, 신재생에너지 초과 설치 인센티브를 철저하게 반영하겠음.	추후 반영
	○ 신재생 설계·시공·관리 시 아래사항을 고려하시기 바랍니다. • (태양광) 인근 건축물 및 인접동에 의한 일조/음영 시뮬레이션을 통해 발전효율이 설치기준에 적합한 경우 적용 • (연료전지) 생산된 전기 및 열(온수)은 건물의 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영(연간 최소 가동계획서 제시 등) • (지열) 재생열 의무화 적용대상이 아니더라도, 연중 상시 냉·난방이 필요한 부대복리 시설 등에는 에너지 절감 및 온실가스 저감을 위해 열에너지시스템(지열 등 재생열) 적극 발굴·활용 권장	○ 해당되는 신재생에너지 설치 시 우선적으로 태양광 설치를 고려하고, 필요시 연료전지를 반영하여 인허가 시 협의하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>기관
(부서)명</th><th>협 의 회 신 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">수변감성
도시과</td><td>[공통사항]
○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향 개발기법(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</td><td>○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향 개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><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 – 물관리 에서 ‘저영향개발 사전협의제도’ 참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(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 가이드라인을 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>○ 서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례에 따른 저영향개발 사전협의 대상사업으로 사업 인·허가 전 주관부서와 사전협의토록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
수변감성 도시과	[물재이용] ○ 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, ○ 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제9조 및 서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	○ 법적 기준에 따라 해당시 적법하게 설치 및 신고토록 하겠음	추후 반영
	[토양] ○ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 • 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) • 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) • 국방군사시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지 및 그 주변지역(국방군사시설 사업에 관한 법률 제2조제1항 규정) • 기타(난방유 저장탱크 등)	○ 대상지는 일반상업지역으로 별도의 해당 시설이 설치되어 있지 않으므로 토양오염에 관한 평가 대상 아님	해당 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 적법 처리 조치할 것 • 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	○ 공사 중 오염토양 발생 시 적법하게 처리토록 하겠음	추후 반영
	○ 토양오염우려기준 및 대책기준은 '25. 8월 개정된 토양환경보전법 시행규칙 [별표 3] 및 [별표 7]의 기준에 따라 작성하여야 함	○ 해당시 최신 개정된 기준을 적용토록 하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>기관
(부서)명</th><th>협 의 회 신 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>수변감성
도시과</td><td>[지하수]
○ 지하수위는 서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼을 준수하여 관리
■ 주요내용
• 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) [1] 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정
• 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)
○ 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)]
○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의
○ 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></td><td>○ 서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼을 준수하여 지하수위를 관리하고, 사업시행인가 단계부터 관계부서와 협의를 거쳐 설계 및 공사를 진행하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
물재생 계획과	○ 하수관로 분야 • 공공하수도 정비계획을 수립하여 사업 추진단계별(사업시행인가 → 준공 등)로 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의 후 시행할 것 - 정비구역 내 공공하수도 이설 및 철거(폐공) - 사업대상지에 영향을 미치는 인근 지역의 하수관로에 대하여 시설상태를 조사하고 노후불량관로(파손, 균열, 열화 등)는 개량 정비 - 사업 시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토에 따른 공공하수도 신설 및 개량 • 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 하수도 설계기준, 2040 하수도정비 기본계획, 하수도분야 업무편람 등 관련 규정을 준수하고, 서울특별시 방재성능목표 공표를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것 - 하수도법 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것 - 하수도법 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것 - 하수도법 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 공공하수도에 대해 하수도법 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것 - 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것 - 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	○ 향후 사업시행인가 접수 시 공공하수도 관리청과 협의하여 진행하겠음	추후 반영
	○ 하수악취 분야 • 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것 • 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항) • 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 개인하수처리시설 업무편람에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항) • 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 개인하수처리시설 업무편람에 따라 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) - 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) - 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m이상 확보 - 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	○ 향후 사업시행인가 접수 시 협의의견을 검토 및 반영하여 해당부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영
	○ 자치구 하수도 관리부서에서는 정비구역 주변 하수관로에 대한 협의 조건 이행 여부를 확인하여 체계적인 하수도 관리가 될 수 있도록 협조 바람	○ 향후 사업시행인가 접수 시 협의의견을 검토 및 반영하여 체계적인 하수도 관리가 될 수 있도록 협조하겠음	추후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
조경과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
민방위 담당관	○ 해당 지역은 군사기지 및 군사시설 보호법에 의한 대공방어 협조구역으로 협의대상 건축물의 높이(해발 199.81m)가 마포구 행정관서 위탁고도(해발 102m)를 초과하여 군협의 대상이 됨 ※ 해발고도 확인요령 : 해발지반고 + 건축물높이 + 그 외 옥탑, 난간, 피뢰침 등 설치 시설물 최고높이	○ 향후 사업시행인가 접수 시 협의의견을 검토 및 반영하여 군부대와 협의하여 진행하겠음	추후 반영
	○ 군협의는 인허가 기관에서 실시하며, 서울시 소관 인허가 사항은 市민방위 담당관을 통해 요청하고 자치구 소관 인허가 건의 경우 해당 구에서 직접 관할부대와 군협의를 실시하는 바, 귀 자치구에서는 건축허가 등의 행정처리 전 관할부대(수도방위사령부)와 군사기지 및 군사시설 보호심의 등을 통해 군 작전성 지장 여부 등을 협의할 것	○ 향후 군협의가 필요할 경우 市민방위 담당관 또는 마포구 담당부서에 요청하여 사전 협의될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
	○ 군사기지법 제13조제3항에 의해 관할부대장 등과 사전상담 가능하니 필요시 관할부대에 요청하여 추진하기 바람	○ 필요시 관할부대장과 사전 협의될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
임대주택과	○ 도시 및 주거환경정비법 제10조에 따른 재개발의무임대주택과 관련하여, 전용면적 29㎡형 공동주택으로 공급된 15세대 중 일부를 전용 59㎡형 공동주택으로 공급하는 계획에 대해서 검토하여 주시기 바람	○ 재개발의무임대주택은 다양한 주거수요에 대응하고 주거복지 기능을 강화할 수 있도록 전용 29㎡형 12세대 및 전용면적 59㎡형 3세대로 변경하였음	반영
	○ 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치계획을 수립하시기 바람.	○ 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치계획을 수립하겠음	반영
	○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함.	○ 관리처분인가 전에 공개추첨 계획서를 작성하여 서울시와 사전협의 하겠음	추후 반영
	○ 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함.	○ 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경, 외관, 마감 계획을 적용하겠음	반영
	○ 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람	○ 향후 자치구 해당부서와 공공주택의 공개추첨 및 일반분양 공고를 진행하기 전에 사전협의 하겠음	추후 반영
재산관리과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
재난안전 정책과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
치수안전과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
도시기반 시설본부	○ 의견없음	○ 의견없음	-

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
물재생 시설과	○ 「오염총량관리 기본방침」제29조에 의거하여 사업시행계획인가 단계전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의해 주시기 바람	○ 향후 사업시행계획인가 시 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 협의하도록 조치하겠음	추후 반영
도시경관 담당관	○ 의견없음	○ 의견없음	-
서부수도 사업소 (급수운영과)	○ 의견없음	○ 의견없음	-
아리수본부 (계획설계과)	○ 공공기여에 관한 사항 : 사업구역 인접 노후 상수도관 등 정비 필요 • 상수관로 : 1.79km	○ 사업구역과 인접한 노후 상수도관을 대상으로 정비할 수 있도록 조치하겠음 • 상수관로 : 약 155.7m 정비	반영 [첨부20]
	○ 급수협의에 관한 사항 : 향후 서부수도사업소와 별도 협의할 것	○ 향후 사업시행계획인가 시 서부수도사업소와 협의하도록 조치하겠음	추후 반영

■ 마포구

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
맑은환경과	[개인하수처리시설] 설치 관련 사항 ○ 정화조는 하수도법 제38조에 따라 개인하수처리시설 설계·시공업의 자격을 갖춘 자가 하수도법 시행령 제24조제3항 [별표1의 6] 개인하수처리시설 설치 기준에 적합하게 설치하여야 함 • 정화조의 구조·규격은 제1실의 유입관은 "T"자형 관으로 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 접근주의 알리는 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, 준공검사 조사서, 관리카드, 재질검사성적서 등 준공서류 제출할 것 • 사용승인시(준공검사시) 공정별 증빙자료(시공 사진) 제출	○ 향후 사업시행인가 접수 시 협의의견을 검토 및 반영하여 관련부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영
	[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 ○ 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 ○ 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 ○ 빗물 이용시설 유의사항 • 중수도 시설과 구분하여 설치할 것 • 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률의 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 빗물 처리용량 등을 신고하여야 함 (같은 항의 환경부령에 따른 중요사항을 변경하는 경우에도 같음)	○ 향후 사업시행인가 접수 시 협의의견을 검토 및 반영하여 관련부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
맑은환경과	[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, 산업단지개발사업, 택지개발사업을 시행하려는 경우 단독 또는 공동으로 물 사용량의 10퍼센트 이상을 재이용할 수 있도록 중수도를 설치·운영하여야 함 ○ 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 ○ 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 - 중수도 사용계획서 - 처리시설의 위치, 용량, 사업비 및 사업기간 등을 적은 사업개요서 - 중수도와 관련된 설계도서[시설의 주요 치수와 건물 등의 배수계통을 포함] - 협의하였음을 증명할 수 있는 서류 ○ 중수도 시설 유의사항 • 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률의 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 중수처리용량 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	○ 대상지에 설치하고자 하는 건축물은 중수도 설치 대상이 아니며, 향후 설치가 필요한 경우 관련 서류를 구비하여 관련부서와 협의할 수 있도록 조치하겠음	추후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
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) • 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(하수도법제2조제4호에 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) • 제1항에 따른 누적강우량 및 토사량의 구체적인 산정방법 등에 관한 사항은 환경부장관이 정하여 고시한다.	○ 향후 사업시행인가 접수 시 협의의견을 검토 및 반영하여 관련부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영
	[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 ○ 어린이 활동공간의 관리자나 소유자는 확인검사에 부적합한 어린이활동공간을 이용하지 않도록 하여야 함 ※ 환경보건법 제2조제8항: 어린이집 보육실, 어린이놀이시설 등	○ 향후 사업시행인가 접수 시 협의의견을 검토 및 반영하여 해당부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영
	[대기환경보전법] 관련 사항 ○ 건축연면적 1,000제곱미터 이상 • 대기환경보전법 제43조제1항 및 같은 법 시행규칙 별표13에서 규정한 비산먼지 발생사업(연면적이 1,000㎡ 이상인 건축물 축조공사 등)을 하려는 자는 착공 전에 비산먼지 발생사업 신고를 하여야 함 ○ 건축연면적 10,000제곱미터 이상 • 노후건설기계 사용 제한 권고 ※ 대상건설기계 : 덤프·콘크리트펌프·믹서 트럭, 지게차, 굴착기 ○ 시간당 증발량이 0.2톤 이상이거나 시간당 열량이 123,800킬로칼로리 이상인 보일러 및 흡수식 냉·온수기를 설치할 경우에는 대기배출시설 설치 허가 또는 신고를 하여야 함 ※ 아파트, 오피스텔, 주상복합아파트에 설치된 개별난방 보일러는 제외함	○ 향후 착공 전 협의의견을 검토 및 반영하여 해당 부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
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 ○ 건축연면적 10,000제곱미터 이상 • 공사장 소음 적정관리를 위한 소음측정기(전광판 포함) 설치 운영 권고 ○ 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제3조에 따라 건설하는 주택은 같은법 제9조(소음방지대책의 수립) 및 제9조의2(소음 등으로부터의 보호)에 따라 적법하게 조치할 것	○ 향후 착공 전 협의의견을 검토 및 반영하여 해당 부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영
	○ 특정공사에 해당하는 경우, 공사 시 소음으로 인하여 공사장 인근 거주자의 피해가 예상되므로 공사 착공 전에 공정별 소음 저감 계획을 수립·시행할 것	○ 향후 착공 전 협의의견을 검토 및 반영하여 해당 부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영
	[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.	○ 가정용 보일러 설치 시 ‘환경부 장관으로부터 보일러에서 배출되는 오염물질이 환경부령으로 정하는 기준에 적합하다는 인증을 받은 보일러’로 설치하겠음	추후 반영
	[실내공기질관리법] 관련 사항 ○ 100세대 이상의 신축 공동주택의 경우, 실내공기질 관리법 제9조에 의거 시공완료 후 실내공기질 자가측정을 실시하고 그 결과를 마포구청 (맑은환경과)으로 제출하여야하며, 주민 입주 7일 전부터 60일간 관리사무소, 엘리베이터 게시판 등에 공고하여야 함. ○ 사용승인 이후, 실내주차장의 연면적이 2000㎡ 이상인 경우, 전시산업발전법 제2조제4호에 따른 전시시설의 연면적이 2000㎡ 이상인 경우, 실내공기질관리법 적용 대상으로 자가측정 또는 측정대행업체로 하여금 실내공기질을 측정하여야 하며 실내공기질 관리책임자는 실내공기질 관리자 교육(신규)을 이수하여야 함	○ 사용승인 이후 협의의견을 검토 및 반영하여 관련 부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
맑은환경과	[환경친화적 자동차의 충전시설 및 전용충전구역 설치] 관련 사항 ○ 주차면수 50면 이상(기계식 주차면 수 제외)인 공공건물·공중이용시설*· 공영주차장· 100세대이상 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) ○ 의무설치 충전시설의 개수가 10기 이상인 경우에는 1기 이상을 급속충전시설로 설치하여야 함 (소수점 이하 반올림하여 산정) ○ 충전방해행위에 대한 안내표지판 설치를 권고함 ※ 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화및집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설. 교육연구시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 자동차관련시설, 방송통신시설, 발전시설, 관광휴게시설	○ 전기차 충전시설의 경우 관련 규정을 준수하여 계획대수의 5% 이상을 설치하였으며, 급속충전시설을 전기차 충전시설 대수의 10% 이상 확보하였음. ○ 전기차 충전시설 주변 안내표지판을 설치하겠음.	반영
건축지원과	○ 미술장식품 설치 대상 및 도시디자인심의 대상 여부 등 소관사항 • 문화예술진흥법 시행령 제12조에 해당 시, 건축물에 대한 미술작품 설치 대상 • 우리구 공공지다인 진흥위원회 운영계획 변경 방침(건축지원과-32727, 2025.10.21.)에 따라 경의선 공원 철로변에 접하여 건축행위 및 입면 변경이 수반되는 대수선의 경우 심의(자문) 대상임	○ 착공일로부터 180일 이내에 서울시 미술작품 심의위원회 심의 절차를 이행하겠음	추후 반영
공원녹지과	○ 향후 구역 내 공원 조성 등 세부계획 수립 전 우리 구와 별도 협의할 것	○ 향후 구역 내 공원 세부계획 수립 시 사전 협의할 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
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 처분되며, 행정재산은 해당 재산관리부서와 협의 후 처리 요함	○ 본 사업지구에 행정재산 해당사항 없음	해당 없음
	○ 사업시행인가로 용도폐지 되는 행정재산 중 건축물이 점유하고 있는 부분 및 무상 양도에서 제외되는 부분은 착공 전 사업시행자 또는 점유자 등에게 매각	○ 본 사업지구에 용도폐지되는 행정재산 해당사항 없음	해당 없음
	○ 도시 및 주거환경정비법 제98조(국유·공유재산의 처분 등)에 따라 구유재산의 유상매입 관련 사항이 발생할 경우, 유상매입 절차에 대해서는 재무과와 재협의 바람	○ 본 사업지구에 구유재산 해당사항 없음	해당 없음
	○ 추후 구유재산으로 기부채납 받거나 우리구로 무상귀속 되는 재산은 재산취득 및 재산관리관 지정 요청	○ 본 사업지구에 구유재산 해당사항 없음	해당 없음

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
도로개선과	○ 사업시행인가 신청 시 사업대상지 인접도로(기반시설 포함)에 대한 설계도서를 작성·제출하여야 사업승인 가능함 • 사업부지에 접한 도로의 현황 및 정비계획도(포장계획도, 구조물단면도를 포함)하여 구체적으로 작성 [보도포장(콘크리트블록) · 측구 · 보차도경계석 · 도로경계석 · 아스팔트 절삭 후 포장, 대지경계선, 도로후퇴선(제척선), 도로시설물, 노면표시 등] ※ 대지경계선 및 도로후퇴선 경계에 맞춰 도로경계석을 각각 설치할 것[도로후퇴부(사유지)와 도로경계를 구분하기 위함 - 구분방법은 별도협의가능] ※ 사업대상지 주변의 공공사업 등으로 인해 주변 도로여건의 변화가 있을 경우 우리 부서와 사전협의하여 설계도서 변경 요망 • 도로시설물 및 노면표시에 관한 사항은 교통행정과, 관할 경찰서, 시설물관리공단(노면주차장) 등 유관기관 사전 협의 필요 • 인접도로의 노면배수를 위한 배수계획은 우리 구 물관리과와 별도협의하여 배수계획도 작성(ex. 20m 간격 빗물받이 설치) • 공사 중 교통처리(안전관리)계획(보행안전도우미, 교통신호수, 안전시설물 배치계획 등)를 작성하여 도서 제출 • 「지하안전관리에 관한 특별법」 및 「지하안전관리에 관한 특별법 시행령」에 의거하여 지하안전평가 대상사업은 지하안전평가를 안전관리계획에 반영할 것 • 「도시 및 주거환경정비법」제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) 제 2항 및 제5항에 따라 무상귀속 및 무상양도분에 대하여 준공시점을 기준으로 정산조치할 것. • 각 사업 간 일관성 있게 도로 및 보행공간이 조성될 수 있도록 상호 연계하여 종합적으로 검토하여 추진할 것	○ 향후 사업시행인가 신청 시 관련 자료를 제출하도록 조치하겠음	추후 반영
교통행정과	○ 변경 내용에 대한 교통영향평가 변경 신고가 필요한 사항임	○ 향후 교통영향평가 내용의 변경이 필요한 경우 관련법에 따라 변경심의 대상 여부를 검토하여 관련 절차가 이행될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
	○ 해당 사업은 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」제11조 제1항제5호에 따라 광역교통시설부담금 변경 부과대상임	○ 관계법령에 따른 광역교통시설부담금을 부과토록 조치하겠음	반영
물관리과	○ 기 협의된 사항[물관리과-21653호(2024.11.18.)]을 준수하시기 바라며, 향후 변경사항 있을 시 물관리과 협의 후 진행할 것	○ 향후 변경사항이 있을 시 물관리과와 협의하도록 조치하겠음 • 시공사 선정이 사업시행계획인가 이후에 진행됨에 따라 착공 전 제출하기로 협의함 • 준공신청 2개월 전 해당서류 제출하고 이행사항 진행하겠음	추후 반영
주차관리과	○ 의견없음	○ 의견없음	-
보육정책과	○ 의견없음	○ 의견없음	-

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
부동산정보과	[지적관련] ○ 지역지구 등이 지정(변경)되어 지형도면이 고시되면 토지이용규제 기본법 제8조에 따라 고시문 및 관련자료(캐드파일 등)를 첨부하여 국토이용정보체계(토지이음) 등재를 요청하여야 함 ○ 아울러 좌표계 불일치로 인한 반려 및 등재 지연을 방지하기 위하여 부동산정보과로부터 전산자료(연속지적도 등)를 제공받아 이를 기초로 지형도면을 작성하여야 함	○ 향후 정비계획 고시 시 관련 자료 등재를 요청하고, 마포구 부동산정보과에 전산자료를 요청하여 지형도면을 작성할 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
	[개발부담금 관련] ○ 개발이익 환수에 관한 법률 제5조 및 같은 법 시행령 제4조에 따른 개발부담금 부과 대상 사업으로서, 사업시행자는 같은 법 제24조 및 같은 법 시행령 제25조의2 규정에 의거 개발사업의 준공인가(사용승인) 등을 받은 날로부터 40일 이내에 개발비용산출명세서를 제출하시기 바라며, 위 기한까지 제출하지 아니하는 경우 같은 법 제29조에 의거 과태료가 부과됨	○ 향후 준공인가시 관련 서류를 제출할 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
장애인복지과	○ 장애인편의시설 설치 부적정 • 신축공사 건축허가에 따른 편의시설 설치계획 적정여부에 대한 도면검토 및 협의사항임	○ 향후 사업시행인가 접수 시 해당부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영
보행행정과	[차량진출입로 도로점용 관련] ○ 부설주차장 차량진출입로가 이면도로로 연결되는 경우에는 도로점용허가가 필요하지 않으나, 보도신설로 인해 보도를 횡단하여 차량이 진출입하게 되는 경우에는 도로법 및 관련 법령에 따라 차량진출입로에 대한 도로점용허가를 받아야함 ○ 도로법 제68조에 따라 공동주택은 도로점용료 감면 대상이나, 근린생활시설의 차량 진출입로는 감면 대상에 해당하지 않음. 공동주택과 근린생활시설이 공동 사용하는 부설주차장 진출입로의 경우, 도로점용료는 감면 대상 시설의 구성비율을 반영하여 산정될 예정임 ○ 해당 보도가 도로 기부채납에 의해 신설되어, 그에 따라 용적률 인센티브를 받은 경우에는 「도로법 시행령」 제73조제3항제1호의다목에 따라 도로점용료 감면대상에서 제외함 ○ 보도횡단차량 출입시설 설치 시 허가처리 지침을 참고하여 시공하여야 함	○ 향후 사업시행 시 차량 진출입로에 대해 도로 점용허가를 받을 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
	[공사용 도로점용 관련] ○ 공사용 판자벽, 발판, 대기소 등의 공사용 시설 및 자재로 도로를 점용할 경우 도로점용(공사용) 허가 받아야 함	○ 향후 사업시행 시 도로를 점용할 경우 도로 점용허가를 받을 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
주택상생과	○ 의견없음	○ 의견없음	-

■ 외부기관

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
마포소방서 (예방과)	○ 주출입구 및 부출입구 등 접근도로는 소방차량(고가차 등) 진입 및 부서가 가능하도록 구역내 도로을 확폭하여 주시길 건의 드림	○ 성능위주설계 심의 및 사업시행인가 접수 시 필요 서류를 작성하여 해당부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영
	○ 각 동별 소방자동차 전용구역 설치 및 상수도소화용수설비·연결송수관설비 송수구는 소방차 등의 진입 및 부서가 가능한 도로변 또는 공지에 설치	○ 성능위주설계 심의 및 사업시행인가 접수 시 필요 서류를 작성하여 해당부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영
	○ 소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 제8조 동법 시행령 제9조, 동법 시행규칙 제4조에 따른 성능위주설계에 해당하는 대상으로 건축허가 등의 협의시 필요서류 등을 첨부하여 협의하여 주시기 바람	○ 성능위주설계 심의 및 사업시행인가 접수 시 필요 서류를 작성하여 해당부서와 협의하여 진행하겠음	추후 반영
마포경찰서 (교통과)	○ 사업지 일대 주차금지구간 지정과 이에 따른 규제표지 및 노면표시(황색 점선) 설치를 검토하여 주시기 바람	○ 준공전 사업지 주변 도로 상 주차금지구간 지정과 이에 따른 규제표지 및 노면표시를 관련부서와 협의하여 설치토록 하겠음.	반영
	○ 백범로4길→4-15지구 차량 진출입부 좌회전 지점 정지선 설치를 검토하여 주시기 바람	○ 백범로4길→4-15지구 차량 진출입부 좌회전 지점에 정지선을 추가 설치하였음.	반영 [첨부21]
	○ 공사 중 부득이하게 교통안전시설을 변경 설치해야 할 경우에는 우리서와 사전 협의 후 시행하여 주시기 바람	○ 향후 공사 중 교통안전시설을 변경 설치할 경우 마포경찰서와 사전 협의 후 시행하도록 조치하겠음	추후 반영
수도방위 사령부	○ 대공방어협조구역 확인을 위해서는 건축물 높이 해발고도(해수면기준 높이)이외 건축 지역의 지반 해발고도가 필요하오니 관련 내용을 공문으로 발송해 주시기 바람 ○ 대공방어협조구역과 관련한 협의고도는 해발고도이므로 문서와 단면도에 해발고도(지반고와 건축고(옥탑부, 피뢰침 포함한 최고높이))를 m단위로 기재하여야 검토가 가능함. 단, 마포구 행정위탁고도는 102m로서 이를 초과하지 않는 높이이면 협의가 불필요함	○ 건축물 단면도 상 m단위로 기재된 건축물의 해발고도 자료를 보완하였으며, 대상지는 102m를 초과하는 높이로 계획됨에 따라 대공방어협조구역 관련 협의를 진행하도록 조치하겠음	반영 [첨부22]
한국철도공사	○ 철도부지에서의 행위 신고 및 내용 변경은 「철도보호지구에서의 행위제한에 관한 업무지침」에 따라 철도보호지구관리자인 국가철도공단과 협의하여야 함	○ 사업 대상지는 철도보호지구에 해당하지 아니함	해당 없음
서울도시가스	○ 중압공급가능(인입예정위치 첨부도면 참고, 정압실 설치 공간 필요)	○ 첨부도면을 참고하여 캐비넷형 정압기를 설치할 수 있는 정압실을 확보하였음. 단, 4구역의 가스 공급 원칙이 변경될 수 있는 여지가 있기에 착공전 재협의 하여 정압실 설치 여부를 결정하겠음 (서울도시가스 담당자가 착공전 재협의 요청함)	반영 [첨부23]
	○ 세대수변경 및 난방방식 등의 설계 변경사항 발생 시, 즉시 재협의 요망	○ 사업시행인가 시 설계 변경사항에 대해 사전 협의될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
	○ 해당 사업부지 내 기존 도시가스 사용세대들은 착공 전 필히 우리사 안전공급팀과 가스 배관 폐관 및 중지작업 관련 사전 협의 요망	○ 착공 전 서울도시가스 관련부서와 사전 협의될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
	○ 본 공급가능여부는 대략적인 내용의 의견으로 우리사 배관 운용 계획에 따라 협의 내용이 달라질 수 있으므로 착공 전 필히 재협의 요망	○ 착공 전 서울도시가스 관련부서와 사전 협의될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영

기관 (부서)명	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
국가유산청	○ 건설사업 시행자는 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」에 따른 절차를 이행하여야 하며, 공사 중 매장유산으로 추정되는 유구 등 발견 시 같은 법 제17조에 따라 그 현상을 변경하지 말고 우리 청(유적발굴과) 등에 발견신고 하여야 함	○ 향후 공사 중 매장유산으로 추정되는 유구 등이 발견될 경우 해당 청에 발견신고하도록 조치하겠음	추후 반영

[첨부1] 창업지원센터 설치 적정성 검토

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 허용용적률 인센티브 도시경제활성화 항목인 창업지원센터는 인근에 유사시설 조성계획(3구역 3지구, 4구역 1지구 등)이 있어 공급현황(계획 포함)을 고려한 필요성 및 이용자 동선을 고려한 위치 적정성을 검토하고, 구체적인 운영계획 제시	○ 주변 사업 시행지구의 공급현황 및 세부 프로그램을 고려하여 시설의 차별성을 계획하겠음 ○ 또한 미술관 및 청년지원센터 이용자의 동선을 고려하여 대상지 북측에 배치하였으며, 주변 산학협력단과의 MOU체결, 민관 협력 거버넌스 구축 등을 통해 단기, 장기적 운영방안을 마련하였음	반영



■ 신촌지역 일대 공공시설 공급계획(안)

구분	시설종류	연면적(㎡)	비고
3-3지구	청년창업정보교육센터	1,027.7	기부채납
	외국인주민센터	1,097.9	기부채납
4-1지구	청년창업지원시설	192.6	공공기여
4-5,6,7, 10지구	문화시설(서강대역스페이스)	2,686.7	기부채납
	주거안심종합센터	1,284.8	기부채납
4-9지구	대흥동 주민센터	1,662.0	기부채납
4-12지구	문화청년일자리지원시설	489.29	허용인센티브
	미술관	1,271.99	허용인센티브
4-15지구	키움센터	430.5	기부채납

→ 인근 사업지구의 공공시설 공급계획 및 대상지 내 공급시설(미술관)을 연계하여 문화·예술 활동을 하는 청년을 대상으로 하는 일자리지원시설 공급

■ 창업지원센터 접근성 검토

• 주변 대중교통(지하철, 버스) 이용자의 접근성을 고려하여 대상지 북측에 배치



[첨부1] 창업지원센터 설치 적정성 검토

■ 문화청년일자리지원시설 조성계획(안)

구 분	내 용
시설개요	• 면적 : 489.99㎡ • 위치 : 지상3층 • 구성 : 일자리 상담실(20%), 공유오피스(30%), 공동작업장(50%)
운영주체	• 청년창업지원시설 사업 및 운영 주체 : 사업시행자(㈜건사리테일앤에스테이트), 운영사(아트디와이) - 청년창업지원시설 조성 후 2년간 사업시행자가 직접 운영 - 이후 청년창업지원센터 및 미술관 운영을 위한 MOU가 체결된 아트디와이(운영사)에 위탁 운영 - 마포구청 및 관련 공공기관과의 협의를 통해 전문적인 운영체계 구축
공급대상	• 홍대-신촌-마포 인근에서 활동하는 문화산업 및 예술활동의 특화된 청년인구 중 예비창업을 기획 또는 준비하는 만 39세 이하 청년 • 일자리 상담 및 멘토링 케어 등이 필요한 청년인구 대상
기타	• 지속가능한 관리 및 운영체계 구축 - 전문 인력(전문 상담사 및 관리인) 1명 이상 상주 - 마포구청 및 인근 대학, 문화기관과의 민·관 거버넌스 운영체계 구축


일자리 상담실


공유오피스


공동작업장

■ 세부 협력 프로그램

① 청년 작가 창업지원
- 작가들의 작품을 판매할 수 있도록 미술관 내 팝업스토어 조성

② 문화창업 아카데미
- 신진 작가들의 브랜드 개발을 지원하는 교육 공간 마련
- AI 콘텐츠, NFT아트 등 다양한 형태의 작품을 생산 및 교육하는 공간 마련

③ 창업전시회
- 청년 스타트업의 제품들을 중심으로 전시

④ 예술가-기업 협업
- 청년 작가 및 예술가 등의 전시 내용 등의 포트폴리오를 기업에 공유하여 인재 공급 추진

■ 기대효과
- 청년 창업 증대 및 일자리 창출
- 청년인구 재정착 및 청년 커뮤니티 확대
- 시민들의 문화활동 기회 확대
- 관광객 유치에 따른 지역 상권 활성화 기대
- 지역 공동체 활성화 및 지속가능한 문화생태계 구축

[첨부2] 미술관 설치 적정성 검토

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 허용용적률 인센티브 문화인프라 항목인 미술관은 박물관 및 미술관 진흥법 등록 요건 충족 여부 및 필요성 검토(공공미술관, 인근 소형갤러리 등과 차별화 등)하고, 진출입구 접근성 및 인지성 개선 및 구체적인 운영계획 제시	○ 미술관의 자료, 학예사, 시설의 규모 등을 고려하여 제2종 미술관으로 등록 예정이며, 주변 미술관 분포 및 운영현황과 수요분석 등을 통해 필요성 제시하겠음 ○ 미술관 접근성 개선을 위한 외부 진출입 동선을 개선하였음	반영
서울시 상임기획과	○ 층별 분산 배치된 미술관 및 근린생활시설 계획은 이용 효용성 등을 고려하여 통합 배치 등 검토 필요	○ 미술관의 사용목적성을 고려 전시공간과 교육공간을 분리하여 배치하였으며, 특히 수장고의 경우 작품의 손상을 방지하기 위해 지하부에 배치하였음.	반영

계획안

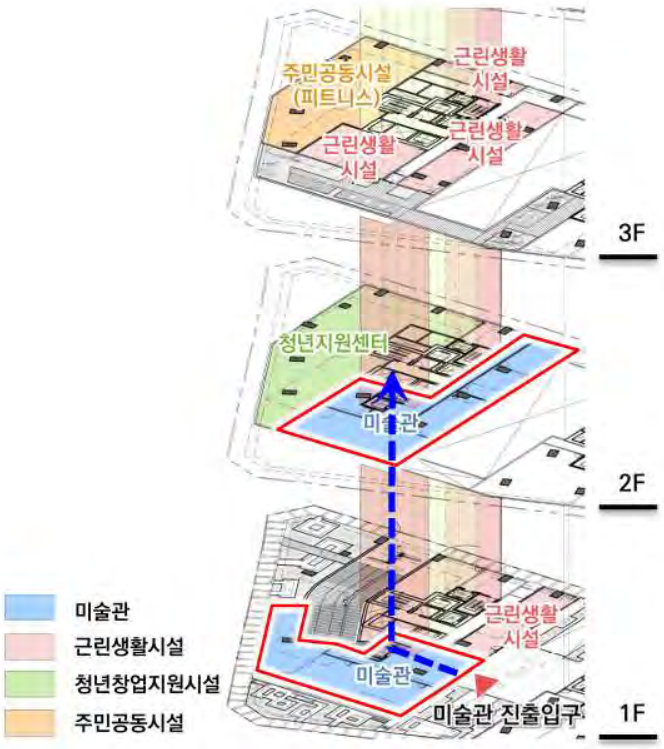
■ 미술관 조성계획(안)

구 분	내 용
시설개요	• 유형 : 복합형 미술관(지상 1층) • 등급 : 제2종 미술관 • 구성 : 전시공간 40%, 수장고 20%, 행정지원 20%, 공공편의 20% • 면적 : 1,271.99㎡
운영주체	• 미술관 사업 및 운영 주체 : 사업시행자(㈜건사리테일앤에스테이트), 운영사(아트디와이) - 미술관 설립 및 등록 완료 후 2년간 사업시행자가 직접 운영 - 이후 청년창업지원센터 및 미술관 운영을 위한 MOU가 체결된 아트디와이(운영사)에 위탁 운영 - 마포구청 및 관련 공공기관과의 협의를 통해 전문적인 운영체계 구축
공급대상	• 홍대-신촌-마포를 잇는 문화 벨트의 핵심 플랫폼으로서 신진 작가 발굴 및 창작 활동 지원 • 주변 대학생 및 지역 주민들에게 일상 속 수준 높은 현대미술을 접할 수 있는 개방형 문화 쉼터 제공
기타	• 지속가능한 관리 및 운영체계 구축 - 전문 인력(전문 큐레이터) 2명 이상 상주 - 카페 및 아트숍수익 일부를 작가 후원금으로 사용 - 마포구청 및 인근 대학, 문화기관과의 민·관 거버넌스 운영체계 구축









[첨부2] 미술관 설치 적정성 검토

계획안

■ 미술관 운영체계

구 분	내 용
차별화된 전시 프로그램	**[신촌의 젊은 에너지와 마포의 미디어 산업을 결합한 콘텐츠 구성]** • [상설전시] 신촌·마포 로컬 아카이브 : 지역의 역사와 현대적 변화를 시각 예술로 재해석한 전시 • [기획전시] 유명 청년 작가 데뷔전 : 인근 대학(연세대·이화여대·홍익대 등) 미대 졸업생 및 신진 작가들에게 첫 전시 기회 제공 • [특별전시] 디지털 융복합 미디어 아트 : 마포구의 미디어 산업 인프라를 활용한 인터렉티브 아트 및 영상 전시 (집객효과 극대화)
커뮤니티 및 교육 프로그램	**[공공성을 강조하여 주민과 소통하는 공간으로 활용]** • Art-Nexus 원데이클래스 : 작가와 주민이 직접만나는 드로잉, 판화, 디지털 페인팅 강좌 운영 • 시민 큐레이터 양성 과정 : 지역 주민이 직접 전시 기획에 참여하여 미술관 문턱을 낮추는 참여형 프로그램 • Art-Night 마켓 : 매월 마지막 주 금요일 지역 아티스트들의 굿즈판매 및 네트워킹 파트 개최
지속 가능한 운영 및 관리체계	**[운영 효율성과 전문성을 동시에 확보]** • 초기 안정화 (준공 후 2년) : 사업시행자가 직접 운영하며 전문 큐레이터 및 학예사를 채용, 미술관으로서의 브랜드 기반 구축 • 운영 고도화 (위탁운영) : 전문 문화예술 재단 또는 비영리 단체에 위탁하여 전시의 질적 수준 유지 및 외부 국비/시비 지원 사업 유치 • 공간 활용 극대화 : 카페(전시연계 MD 및 굿즈판매 포함), 교육 프로그램(유료 클래스 운영), 대관(브랜드 팝업 및 기업 협업 전시) 운영을 통한 자체 수익 구조를 병행하여 운영 안정성 확보 • 강당/세미나실 : 지역 예술인들의 회의 및 소규모 공연 공간으로 대관 • 마포구청, 인근 대학, 문화기관과 협력하여 민·관 거버넌스 운영체계 구축



[첨부3] 허용용적률 인센티브 세부 산정 내역 검토

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 계획설명서에 허용용적률 인센티브 세부 산정 내역 제시	○ 허용용적률 인센티브 중 안전방재 항목의 대해 세부 산정 내역을 추가하였음	반영

- 안전·방재

옥상녹화



대상면적	985.51㎡
저장용량	49.3㎥
저장계수	0.05
이용시설 능력	2.825mm/hr
설계량	2.784㎥/hr

투수성 포장



대상면적	655.6㎡
비침투량	1.290㎡/㎡
단위설계 침투량	0.017㎡/hr · ㎡
설계량	11.145㎥/hr

우수 저류조



대상면적	977.08㎡
저장용량	51.0㎥
저장계수	0.052
이용시설 능력	2.938mm/hr
설계량	2.871㎥/hr

상수·하수관거(접한도로) 개량



구분	상수·하수관로 개량 (대상지주변)
D	
L	
계	

빗물관리시설 필요 및 설치대책량 산출		
(A) 빗물분담량[1]	5.5mm/hr (민간(대규모)일 경우5.5mm/hr)	
(B) 대지면적	3,052.50m²	
(C) 녹지면적	197.76m²	
(D) 건축면적	1,831.28m²	
포화투수계수	0.01643m/hr	
(E) 대책수립면적	2,933.84m²	E = B-[C x (3 ÷ 5)]
(F) 필요 대책량	16.1m³/hr	F = A x E ÷ 1,000
설치 대책량[2]	16.8m³/hr	투수성포장설치(11.145m³/hr) + 빗물 이용시설 설치 (5.655m³/hr)
필요대책량 16.1m³/hr〈 설치대책량16.8m³/hr (필요대책량대비 104.1% 계획)		

1) 빗물분담량및 빗물분담량적용을 위한 평균포화투수계수고시(서울시고시 제2014-14호)
2) 옥상녹화항목에 대하여 구체적 산정 후 추가 작성 예정

- 친환경개발(신재생에너지 의무확보 기준 초과 설치)

구분		주거	비주거
설치용량 산정	총 용량	6,790,160kW	1,932,247kW
	기준(서울시 녹색건축물)	10.5%	13.5%
	인센티브에 의한 추가설치	12.075%	15.525%
	신재생에너지 적용량	819,912kW	299,981kW
신재생에너지 적용	PV	90,952kW	-
	BIPV	1,498,051kW	248,545kW
	지열	-	56,718kW
	합계	1,589,003kW	305,264kW
	비율	**23.402%**	**15.798%**
비고		제로에너지 적용으로 비율 증가	재생열 비율 10%는 지역 적용

[첨부4] 지형순응계획 및 수직·수평 동선계획

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 지형순응계획 및 지표층에서 각 용도별 수직·수평 동선계획 제시	○ 지형순응계획 및 각 용도별 수직·수평 동선계획을 검토하였음	반영

지형순응계획도

▌지형순응계획



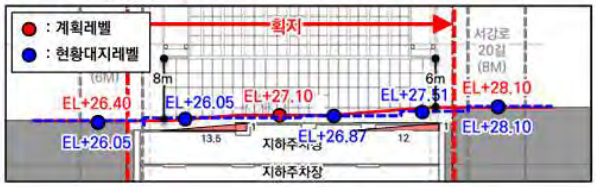
■ A-A' 지형 단면



■ B-B' 지형 단면

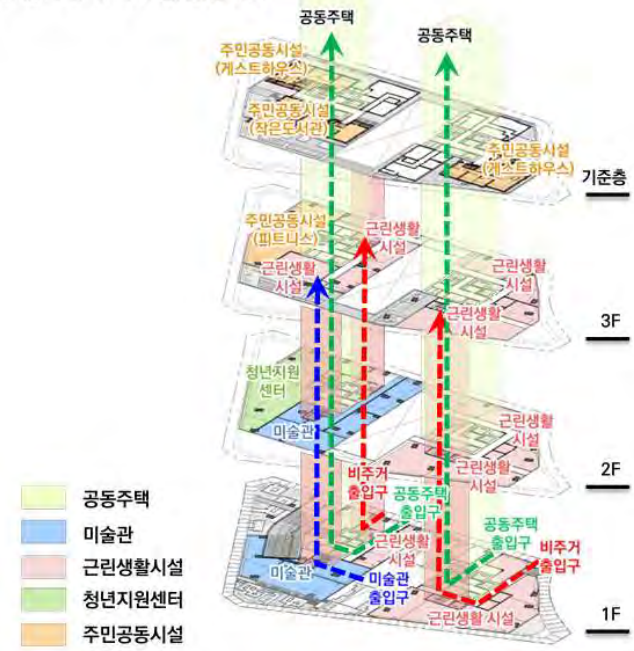


■ C-C' 지형 단면

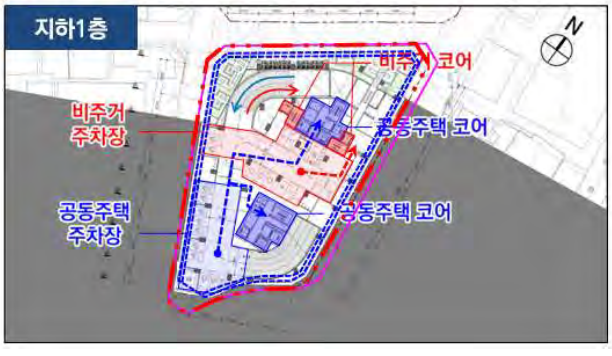


수직 수평 동선계획도

▌용도별 수직·수평 동선계획







[첨부5] 입면 디자인 검토

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 건축물 입면 디자인 개선 검토	○ 옥탑 구조물을 삭제하고 필요한 높이만큼의 파라벳만 계획하고, 포디움 등의 입면을 재검토 하였음	반영

주민제안(안)

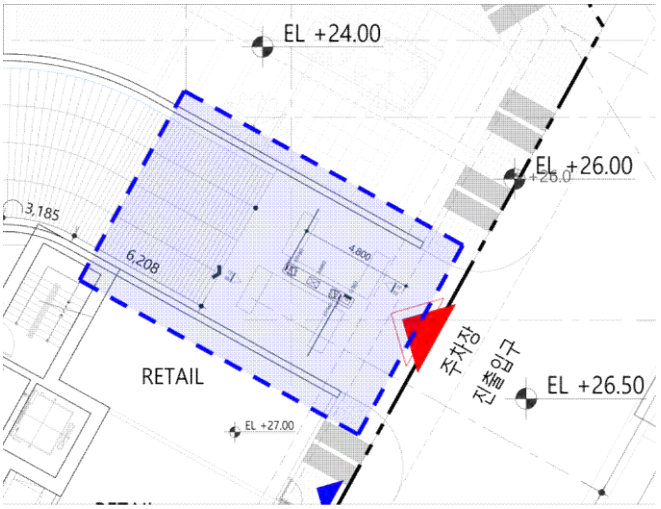


조치계획(안)

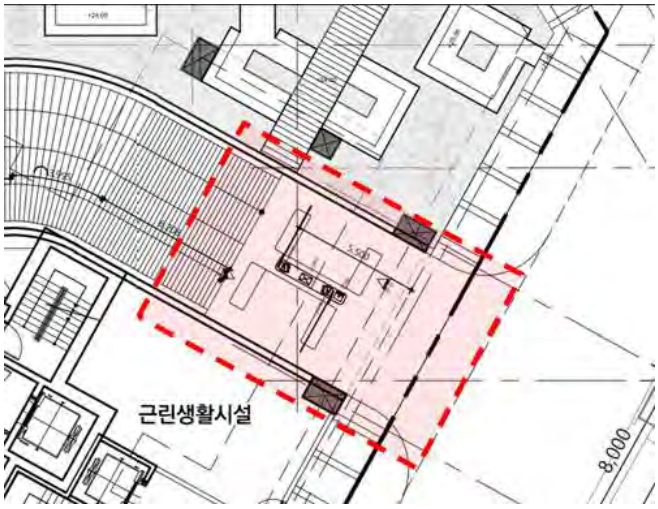


[첨부6] 차량진출입구 차단기 위치 조정 검토

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 건축한계선 내 차량이 정차하지 않도록 차량진출입구 차단기 위치 조정	○ 건축한계선 내 차량이 정차하지 않도록 건축한계선과 차단기 사이의 거리를 5.5m 이격하였음	반영



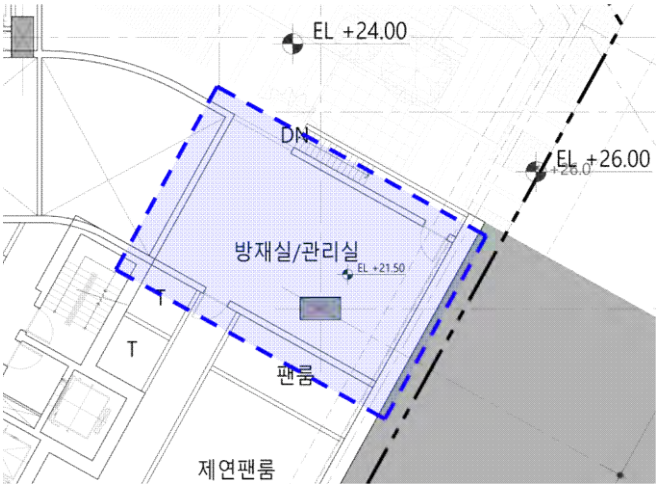
[지상1층 평면도] - 접수(안)



[지상1층 평면도] - 조치계획(안)

[첨부7] 방재실 채광 검토

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 지하1층 방재실 채광 확보 방안 검토	○ 방재실 휴게실에 채광창을 설치하였음	반영



[지하1층 평면도] - 접수(안)



[지하1층 평면도] - 조치계획(안)

[첨부8] 주차대수 및 전기차 주차 검토

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 주차대수는 용도별 산정하고, 전기차는 용도별 주차장에 적정 배치 검토	○ 주차대수는 용도별로 산정하고, 전기차는 용도별 주차장에 적정 배치하였음	반영

주 차 대 수	계획 : 308대 -공동주택(분양) : 279대 -공동주택(임대) : 15대 -제1종 근린생활시설 :8 대 -문화인프라(미술관) : 6대 -청년창업지원시설 : 1대	법정 : 273대 -공동주택(분양) : 247대 -공동주택(임대) : 6대 -제1종 근린생활시설 :10대 -문화인프라(미술관) : 8대 -청년창업지원시설 : 2대



전기차 배치 [지하1층 평

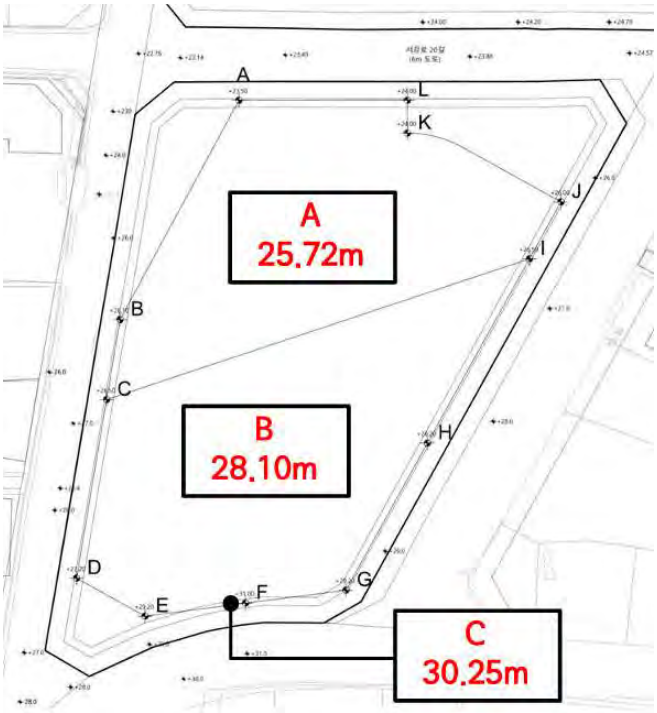


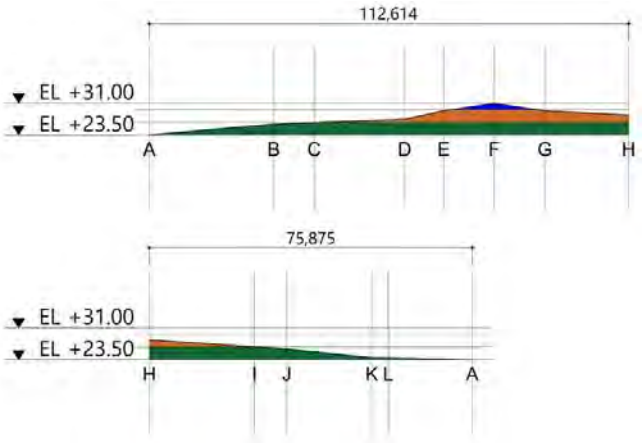
전기차 배치 [지하2층 평

[첨부9] 건축물의 최고높이

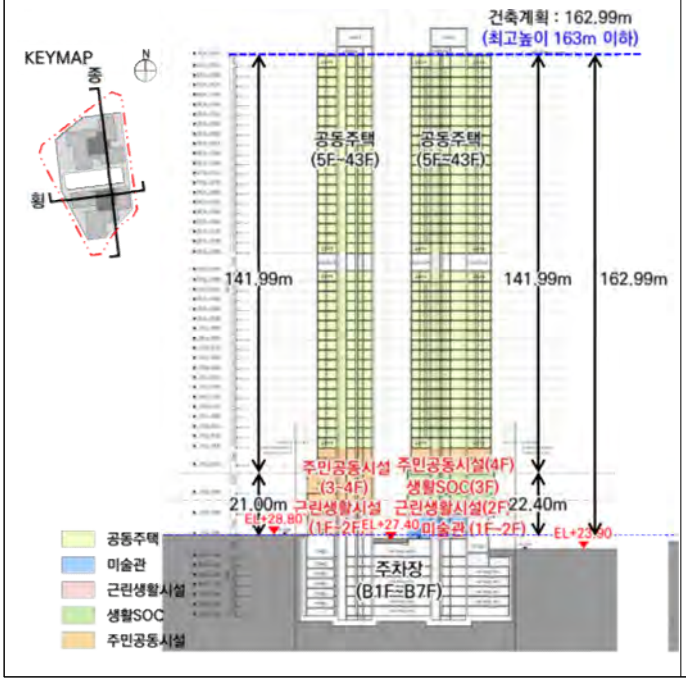
부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 최고높이는 건축법 시행령 제119조제1항제5호 가목 및 제2항 규정에 따라 산정	○ 4-12지구의 최고높이는 건축법 시행령 제119조 1항제5호가목 및 제2항의 규정에 따라 산정하였음	반영

가중평균높이 선정도

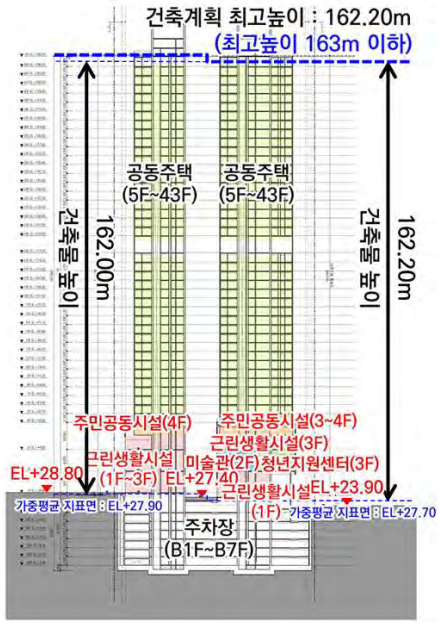




단면도 (접수(안))



단면도 (조치계획(안))



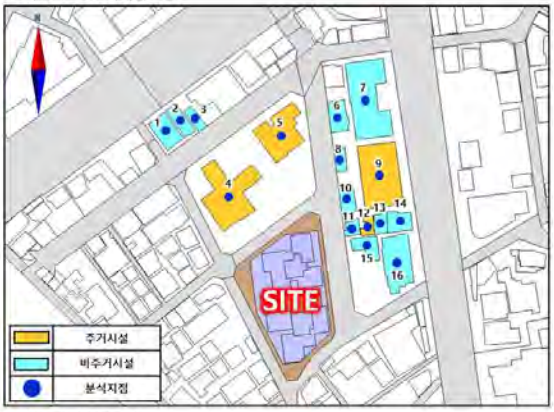
[첨부10] 일조영향분석

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 인접지구 개발 현황을 고려한 사생활 침해 및 일조 영향 저감방안 검토	○ 인접지구 개발 및 주변 건축물 일조 영향 검토 결과 검토 대상 건축물의 일조는 모두 수인한도를 만족한 것으로 분석되었음	반영

분석기준 및 분석결과

■ 분석기준 및 분석결과

○ 사업지 및 분석대상건물



○ 분석대상건물 일조차트



○ 일조분석 조건설정

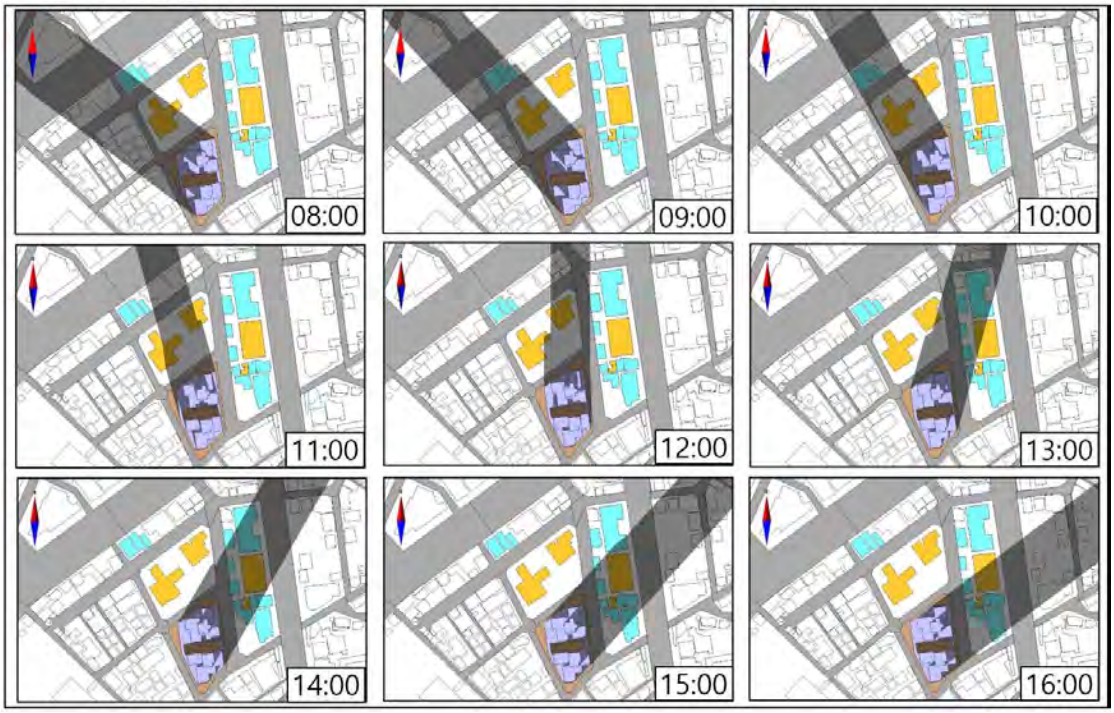
구 분	설 정
분석프로그램	Sanalyst 5.0 일조예측프로그램 사용
분석 시간 / 일조수인한도 기준	다음의 ① 또는 ② 중 하나라도 충족하면 일조수인한도 만족 ① 동지일 08시부터 16시 까지 총 일조시간이 4시간 이상 ② 동지일 09시부터 15시 까지 연속 일조시간이 2시간 이상
일조분석방법	사업지 인근 건물들을 분석대상건물로 선정하고 본 사업으로인한 일조수인한도 기준 만족여부를 평가하여 불만족 지점 발생 유, 무를 판단
경위도 설정	위도 : 37° 33′ 13″ 경도: 126° 56′ 9″

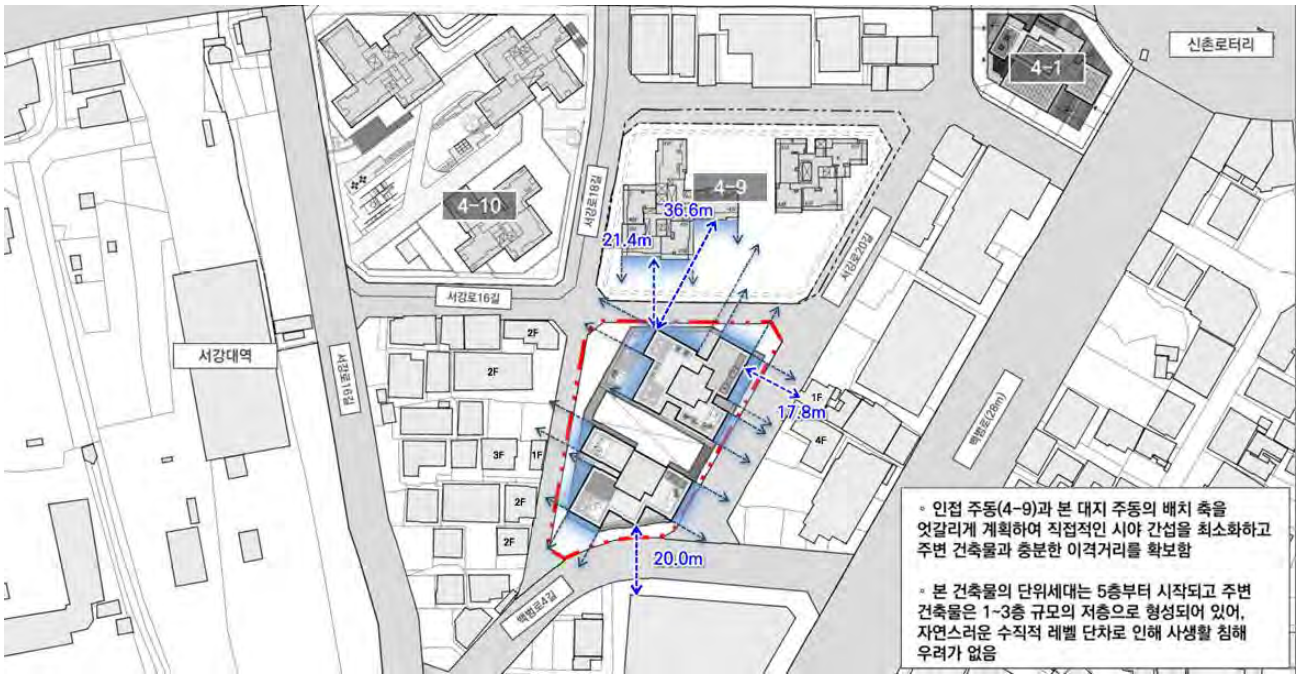
○ 주변일조 분석결과

구분	총 지점	주변일조 수인한도	
		만족지점	불만족지점
주거시설	4	4	0
비주거시설	12	12	0
합계	16	16	0

※ 본 분석은 분석대상건물의 바닥면을 분석지점으로 설정함

■ 일영시뮬레이션 (동지일)



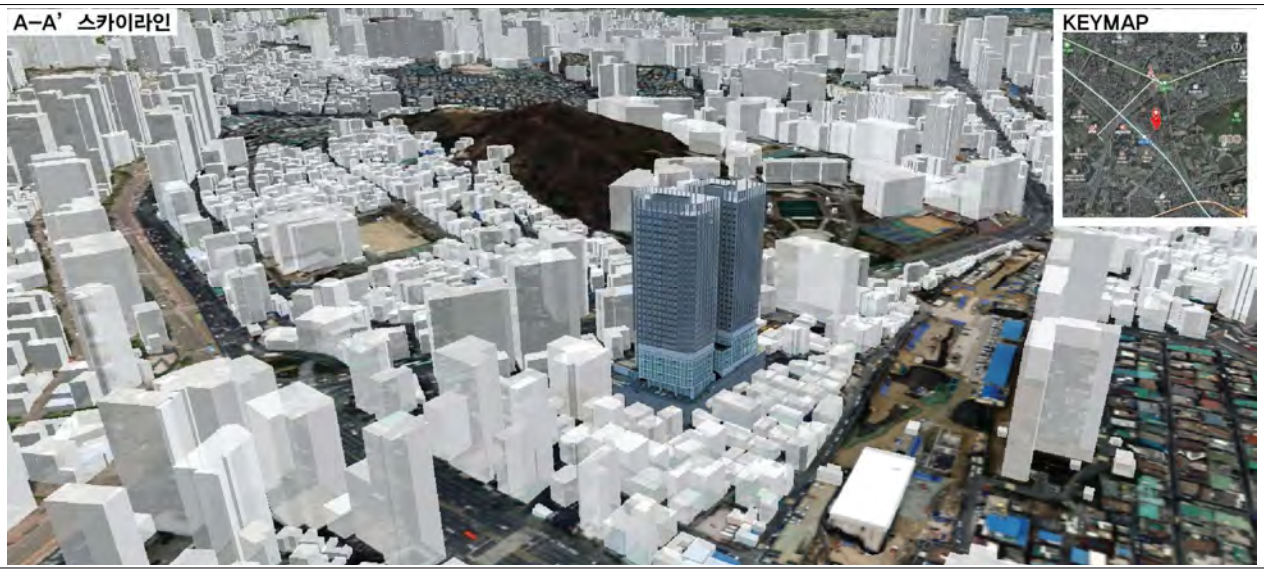

신촌로터리
4-1
4-9
4-10
36.6m
21.4m
17.8m
20.0m
서강로18길
서강로16길
서강로20길
서강대역
서강로19길
백범로(28m)
백범로3길
2F
3F
1F
4F
◦ 인접 주동(4-9)과 본 대지 주동의 배치 축을 엇갈리게 계획하여 직접적인 시야 간섭을 최소화하고 주변 건축물과 충분한 이격거리를 확보함
◦ 본 건축물의 단위세대는 5층부터 시작되고 주변 건축물은 1~3층 규모의 저층으로 형성되어 있어, 자연스러운 수직적 레벨 단차로 인해 사생활 침해 우려가 없음

[첨부11] 스카이라인 계획

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 주변지역 개발 추진현황을 고려한 스카이라인 계획 검토	○ 주변 개발 예정구역(마포4-10지구, 마포4-1지구)를 고려하여 스카이라인을 계획하였음	반영
서울시 상임 기획과	○ 높이 및 스카이라인 계획은 이면부 입지여건, 주변 개발사업의 높이 및 경관계획과 연계하여 적정성 검토 필요	○ 개발 예정인 건축물과 주변 현황을 고려하여 시각적 흐름의 단절 없이 자연스럽게 이어지도록 유도. ○ 고층 건축물로 차폐를 최소화하기 위해, 개방축을 두어 배후 조망이 확보되도록 계획	반영

접수(안)

- 주변의 주요 경관자원 및 간선도로 등에서 조망시 획일적이고 단조로운 스카이라인이 되지 않도록 층고와 배치를 조절하여 자연스러운 스카이라인 형성
- 신촌역 도심의 리드미컬한 스카이라인을 형성할 수 있도록 주변건축물들과 조화로운 건축물 계획을 수립
- 기존에 형성된 스카이라인의 기본 골격을 감안하여 완만한 스카이라인이 형성될 수 있도록 함





조치계획(안)



- 대상지 주변 현황을 검토하여 주요 도로축을 기준으로 대상지 중심 반경 500m 내의 스카이라인을 설정
- 대상지 동측 도로축인 백범로를 기준으로 A-A' 섹션을 선정함
- 대상지 북측 도로축인 서강로를 기준으로 B-B' 섹션을 선정함



- 사업대상지 주변 공동주택 및 개발사업과 연계한 개방적이고 자연스러운 스카이라인 형성

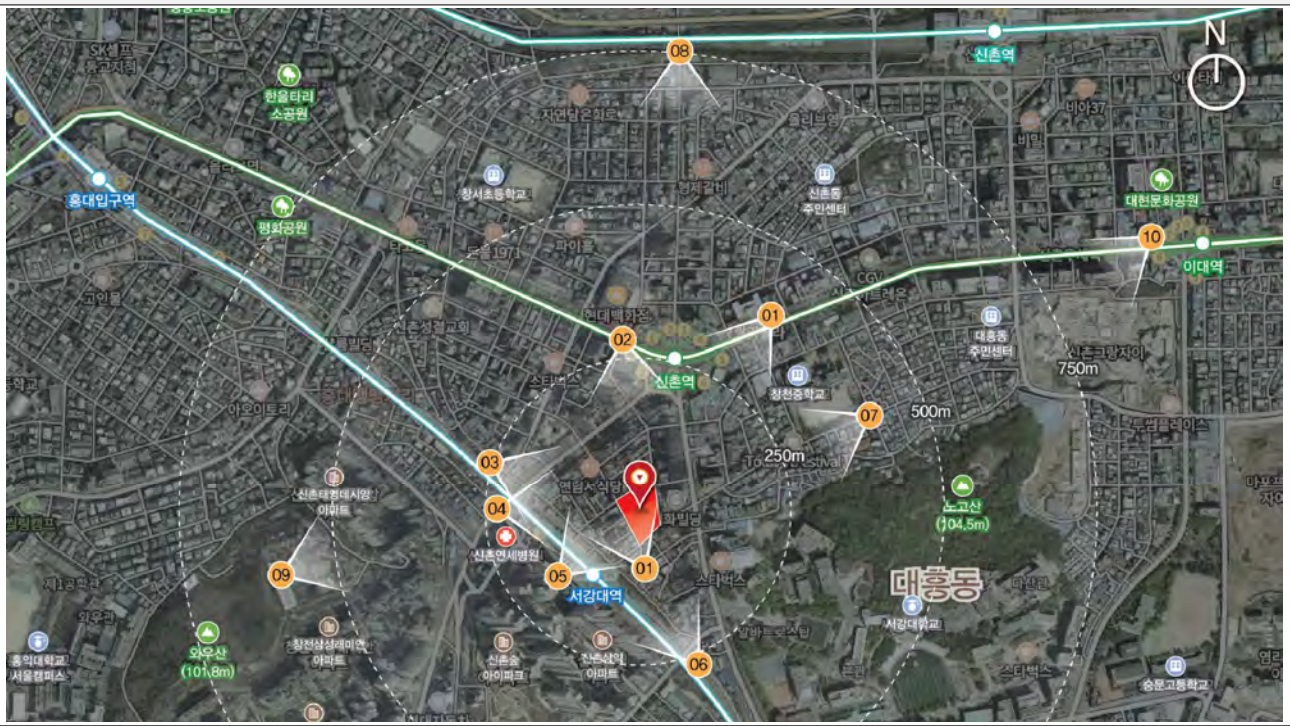


- 사업대상지 주변 도시의 맥락에 순응하여 상징적이고 변화감 있는 스카이라인 연출

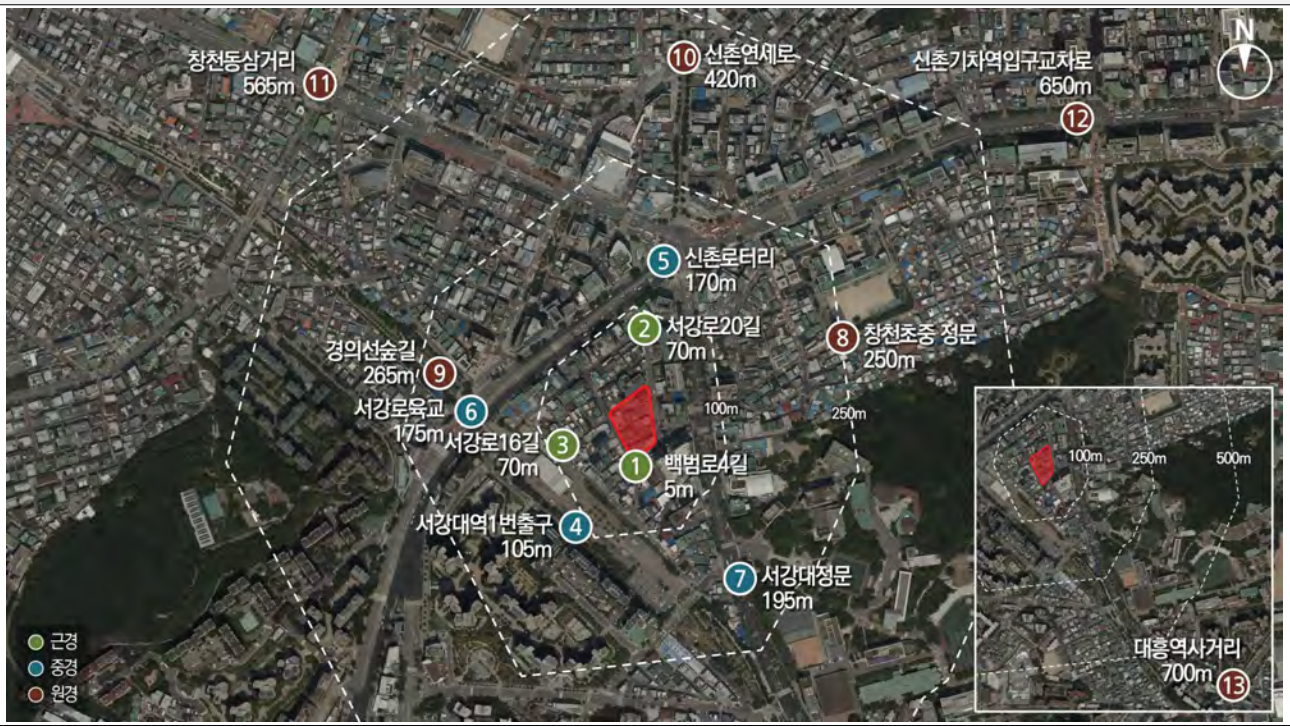
[첨부12] 조망점 추가 검토

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 조망점에서의 경관 검토 시 보행자 눈높이에서 실제 사진으로 검토하고, 대상지 인근 경의선숲길, 백범로, 서강로, 신촌로 등 중경과 원경 조망점 추가 검토	○ 경의선숲길(9번), 백범로(7번), 서강로(5,6번), 신촌로(11번,12번) 조망점을 추가하고, 보행자 눈높이의 현장사진으로 시뮬레이션을 제시하였음	반영

접수(안)



조치계획(안)



접수(안)


1. 대상지 서측 서강로 18길 / 근경 / 10m
사업대상지
2. 경의선 중앙 공원 진입육교 입구 / 근경 / 240m
사업대상지
3. 서강대역 광장 / 근경 / 120m
사업대상지
4. 경의 중앙선 공원 서강대 입구측 / 중경 / 260m
사업대상지

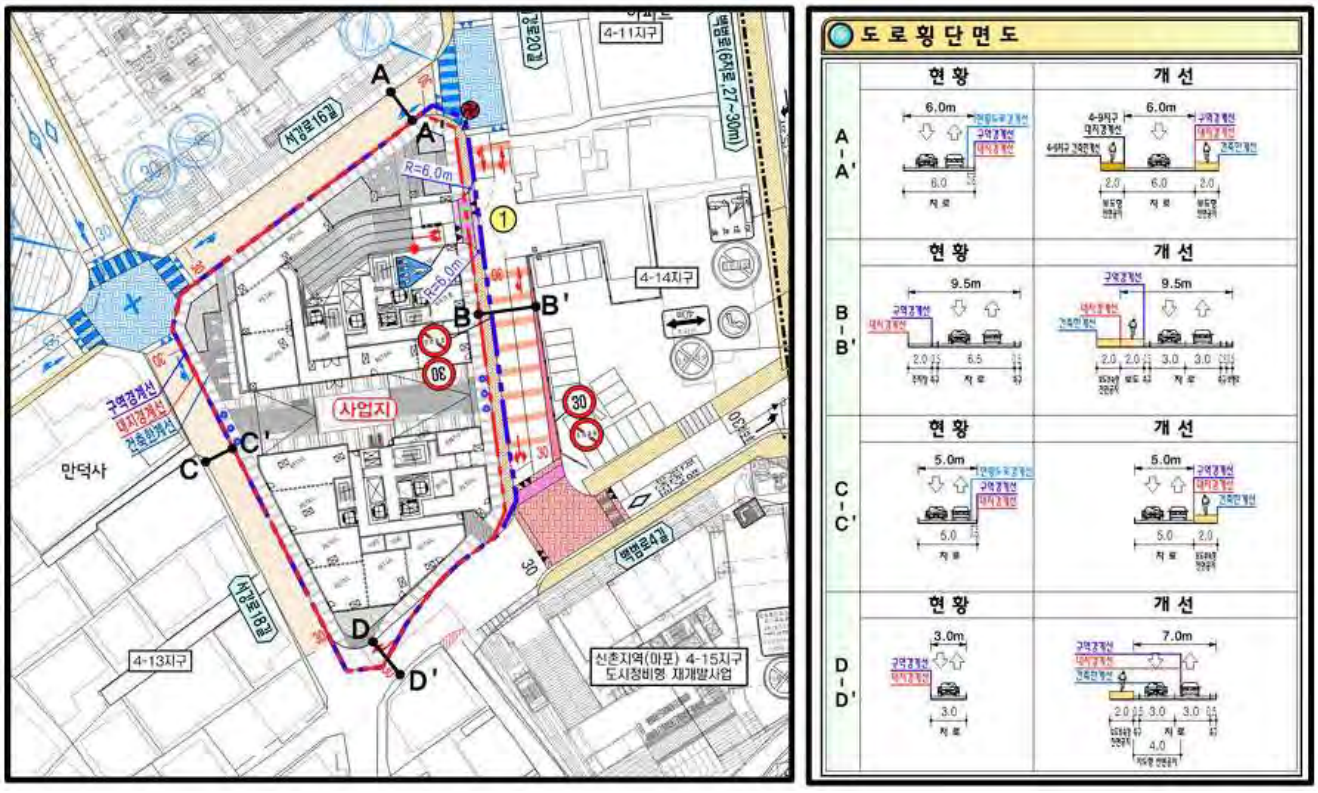
조치계획(안)


1. 백범로4길 / 근경 / 5m
사업대상지
2. 서강로20길 / 근경 / 70m
사업대상지
3. 서강로16길 / 근경 / 70m
사업대상지
4. 서강대역 1번출구 / 중경 / 105m
사업대상지
5. 신촌로타리 / 중경 / 170m
사업대상지
6. 서강로육교 / 중경 / 175m
사업대상지
7. 서강대정문 / 중경 / 195m
사업대상지
8. 창천초중정문 / 원경 / 250m
사업대상지
9. 경의산숲길 / 원경 / 265m
사업대상지
10. 신촌역사로 / 원경 / 420m
사업대상지
11. 창천동성터길 / 원경 / 565m
사업대상지

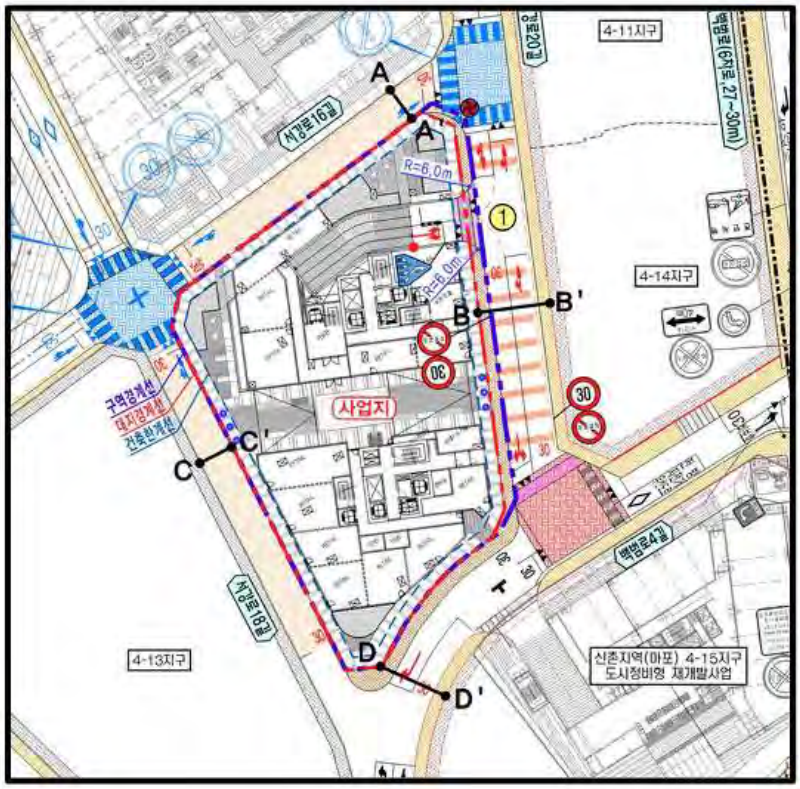
[첨부13] 교통처리계획 장·단기안

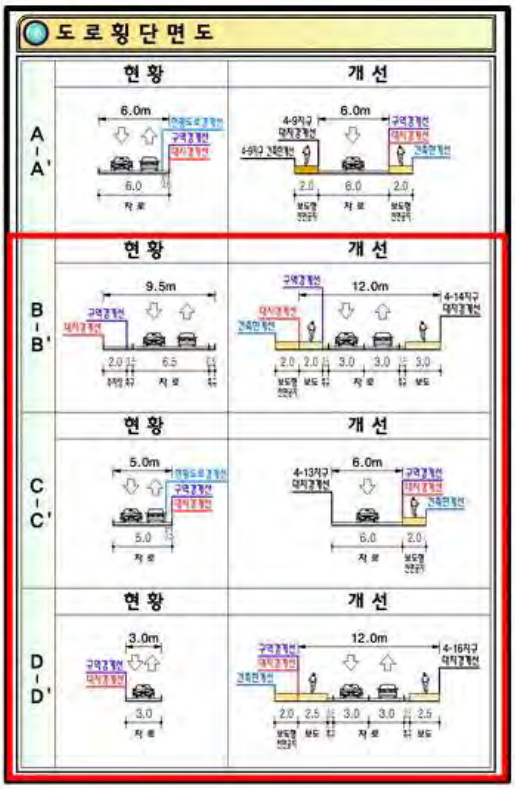
부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 도시 재창조과	○ 교통성 검토 시 주변지역 개발 추진현황(주거 확대 등)을 고려하여 교통처리계획을 수립하고 장·단기안 제시	○ 주변지역 개발 추진현황 등을 고려하여 교통처리 계획을 장·단기안으로 수립하여 제시하였음.	반영
서울시 상임 기획과	○ 신촌(마포) 4구역 내 대상지를 포함한 4-5·6·7·10지구 및 4-9지구가 사업추진 중인 점을 고려하여 4구역 전체 도로 기능(보행자우선도로 등), 폭원 등 교통처리계획 개선방안 검토 필요	○ 신촌(마포) 4구역 내 대상지를 포함한 지구들을 고려한 도로 기능(보행자우선도로 등) 및 폭원 등에 대해 상위계획인 「신촌지구일대 지구단위계획 재정비 교통영향평가」에서 결정한 교통처리계획 개선방안을 반영하였음. ○ 다만, 향후 인접하여 개발중인 시행지구를 고려하여 장·단기안을 구분하여 계획하겠음	반영

교통처리계획(단기안)



교통처리계획(장기안)

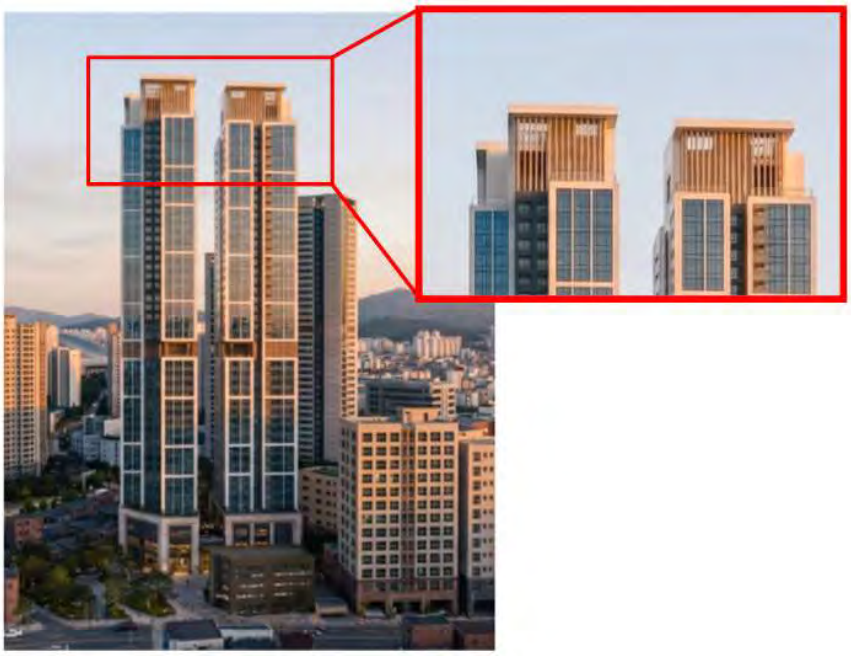

4-11지구
백범로(6차로, 27~30m)
서강로16길
R=6.0m
4-14지구
사업지
구역경계선
대지경계선
건축한계선
4-13지구
백범로4길
신촌지역(마포) 4-15지구
도시정비형 재개발사업
A
A'
B
B'
C
C'
D
D'


도로횡단면도
현황
개선
A-A'
6.0m
6.0
차로
4-9지구 역직경계선
구역경계선
대지경계선
건축한계선
2.0
6.0
2.0
보도겸 전용부
B-B'
9.5m
2.0
6.5
12.0m
4-14지구 역직경계선
3.0
C-C'
5.0m
5.0
4-13지구 역직경계선
D-D'
3.0m
3.0
4-16지구 역직경계선
2.5

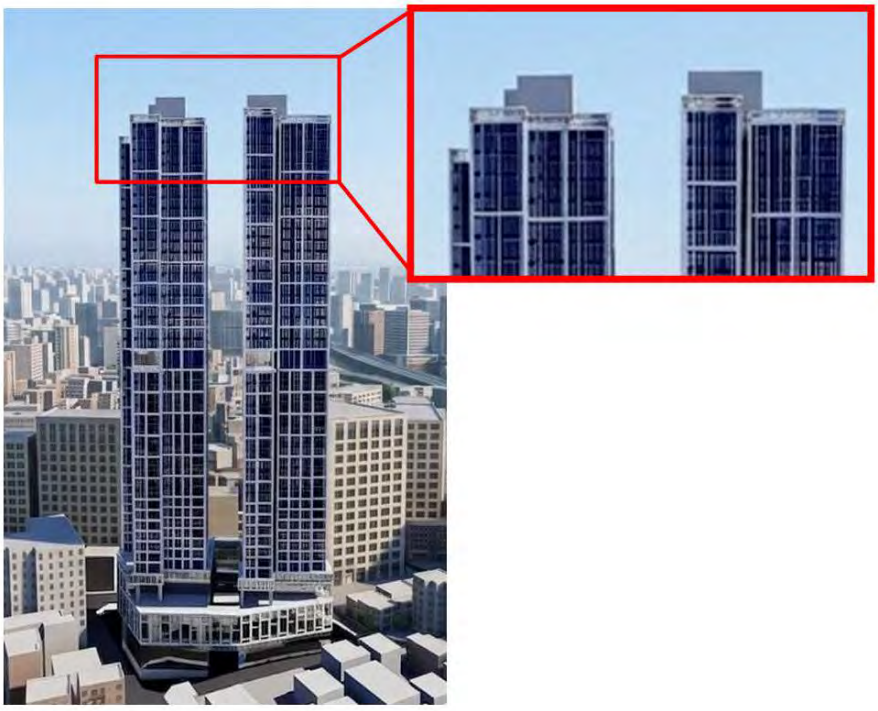
[첨부14] 건축물 상부 옥상구조물 계획

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 상임 기획과	○ 건축물 상부 옥상구조물 차폐를 위한 난간벽 높이 계획은 가로변에서의 경관상 부영향 등을 고려하여 조정 검토 필요	○ 옥탑 구조물은 삭제하여 필요한 높이만큼의 파라벳만 계획하고, 포디움 등의 입면을 재검토하였음	반영

접수(안)



조치계획(안)



[첨부15] 가로활성화 및 보행동선 계획

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 상임 기획과	○ 근린생활시설 출입구 계획은 가로활성화 방안 등과 연계하여 가로변에서의 접근 동선 추가 검토하고, 대지조성계획과 연계하여 보행동선 계획 구체적으로 제시 필요	○ 도로 현황을 고려하여 대지를 조성하고, 가로활성화를 위해 저층부 근린생활시설은 가로변에서 직접 진입할 수 있는 보행동선을 계획함	반영

지상1층 평면도 - 조치계획(안)

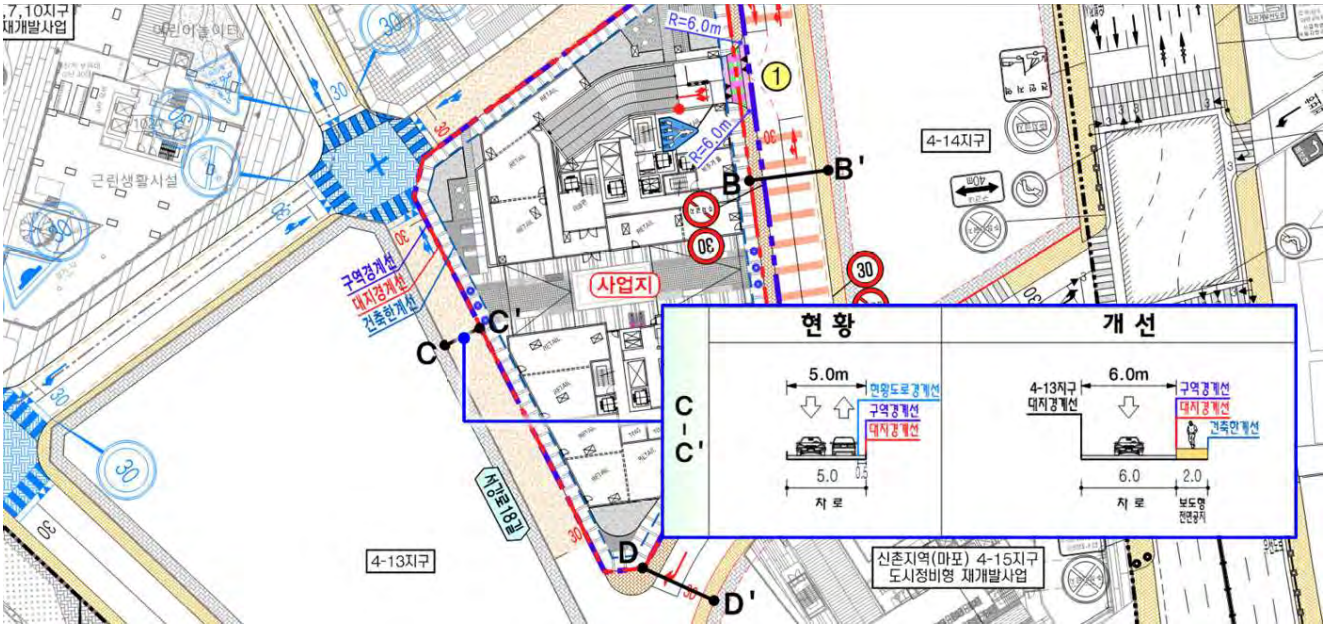






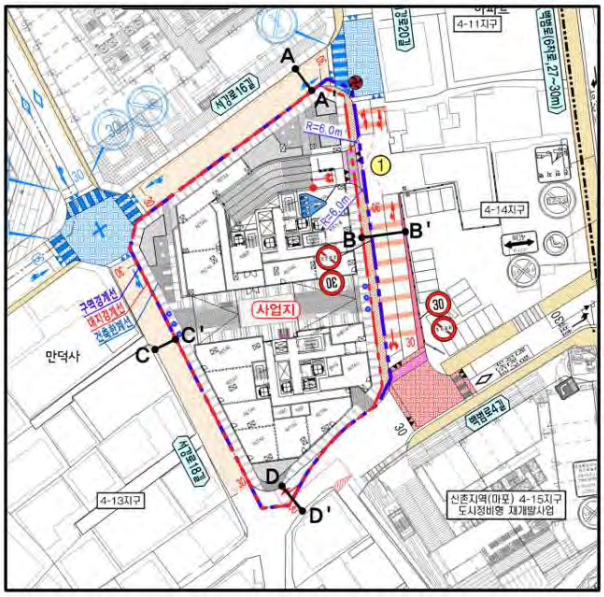
[첨부16] 서강로18길 방면 보도부속형 전면공지 확보

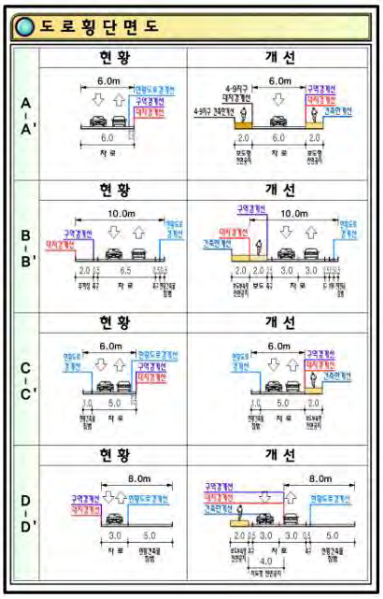
부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 보행 자전거과	○ 서강로 18길 방면 보도 ~ D-D'지점 보도가 끊기는 구간이 없도록 단절된 보도를 연결하여 보행 연속성이 유지되도록 할 것	○ 보도가 단절되지 않도록 사업지 내 보도부속형 전면공지를 계획하여 보행 연속성을 확보하였음	반영

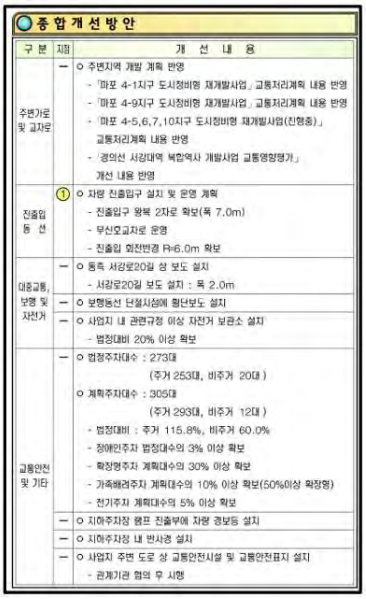
접수(안)


[첨부17] 교통처리계획도

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 보행 자전거과	○ 교통약자법 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요	○ 사업지 주변 도로 상 보도부속형 전면공지를 확보하여 유효보도폭원 2m 이상을 확보하였음. 단, 실제 인허가 과정 및 시공 과정에서 보도위 시설물이 조성될 수 있으므로 부득이할 경우에는 협의하여 진행하겠음	반영
	○ 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행 구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치	○ 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 고원식 횡단보도를 설치하였으며, 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하겠음.	반영



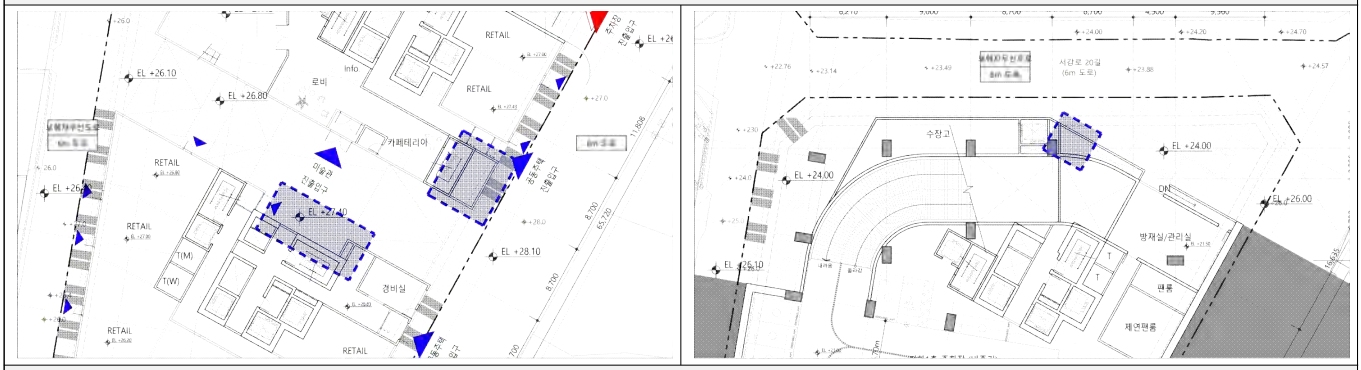




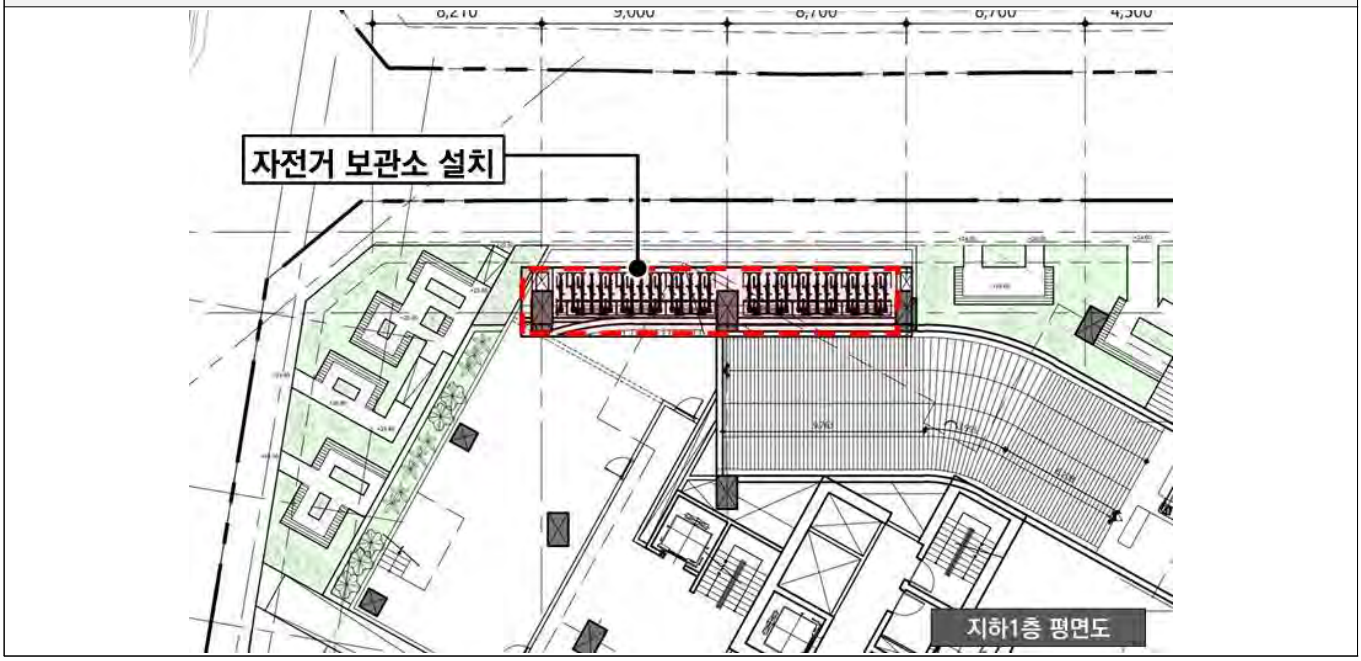
[첨부18] 자전거보관소 설치

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 보행 자전거과	○ 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	○ 자전거보관소의 경우 관련규정을 준수하여 법정 주차의 20% 이상을 확보토록 하였음. = 273대 × 20% = 54.6대 ∴ 56대 설치	반영
	○ 자전거 주차시설은 이용자의 편의를 위해 지상 1층에 분산 계획하여 주시기 바람	○ 자전거보관소의 경우 이용자의 편의를 고려하여 지상에 분산 설치하였음.	반영
	○ 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함 • 유지관리와 이용의 편리성, 효율성을 감안하여 설치	○ 자전거보관소의 경우 지상 보행출입구 인근에 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치하였음.	반영

접수(안)



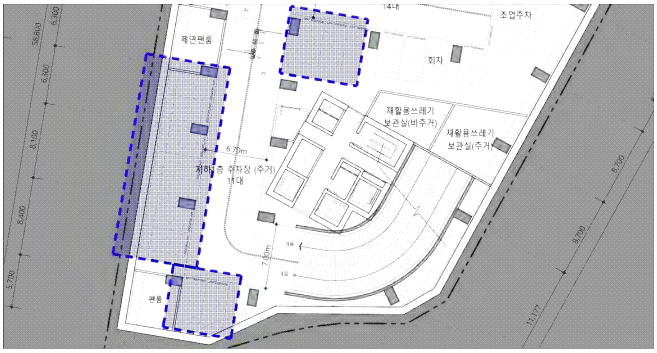
조치계획(안)

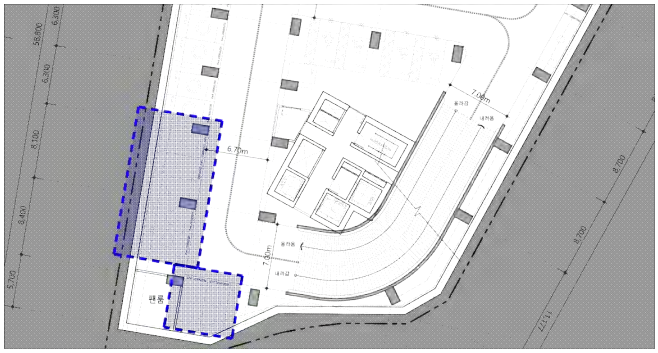


[첨부19] 전기차 충전시설

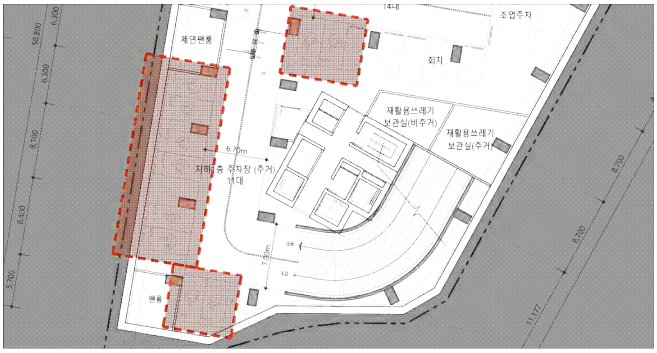
부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울시 친환경 차량과	○ 조례 제7조의5에 따라 설치하는 충전시설의 수량은 총주차대수의 100분의5 이상으로 하되 이 비율에 따른 충전시설의 개수가 10개 이상일 경우 아래 기준에 따른 급속충전시설을 설치하여야 함 • 영 제18조의5 제1호 및 제3호에서 규정한 시설 : 최소치의 100분의 10 이상 • 영 제18조의5 제2호에서 규정한 시설 : 1개 이상 • 설치 수 산정은 소수점 이하는 반올림하여 계산 • 급속충전시설의 설치 수가 10개를 초과하는 경우 10개까지만 설치하여도 기준을 충족한 것으로 인정함	○ 전기차 충전시설의 경우 관련 규정을 준수하여 계획대수의 5% 이상을 설치하였으며, 급속충전시설을 전기차 충전시설대수의 10% 이상 확보하였음. - 전기차 충전시설 = 308대 × 5% = 15.4대 ∴ 16대 설치 - 급속충전시설 = 16대 × 10% = 1.6대 ∴ 2대 설치	반영

접수(안)





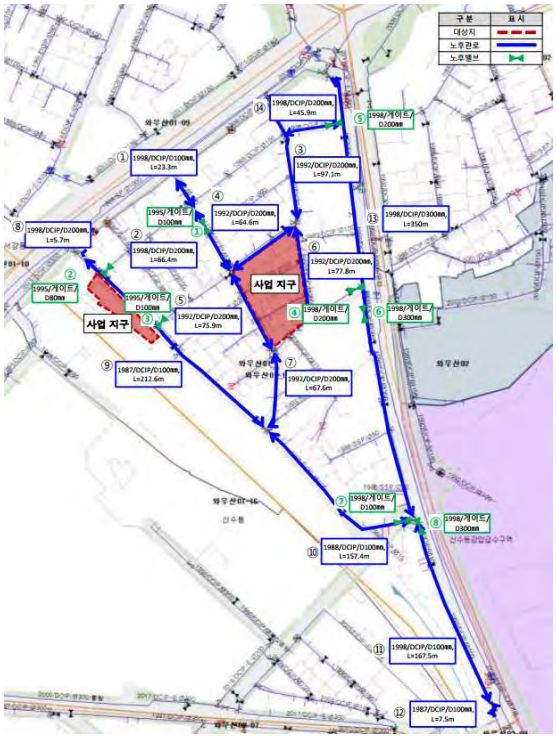
조치계획(안)





[첨부20] 노후 상수도관 정비

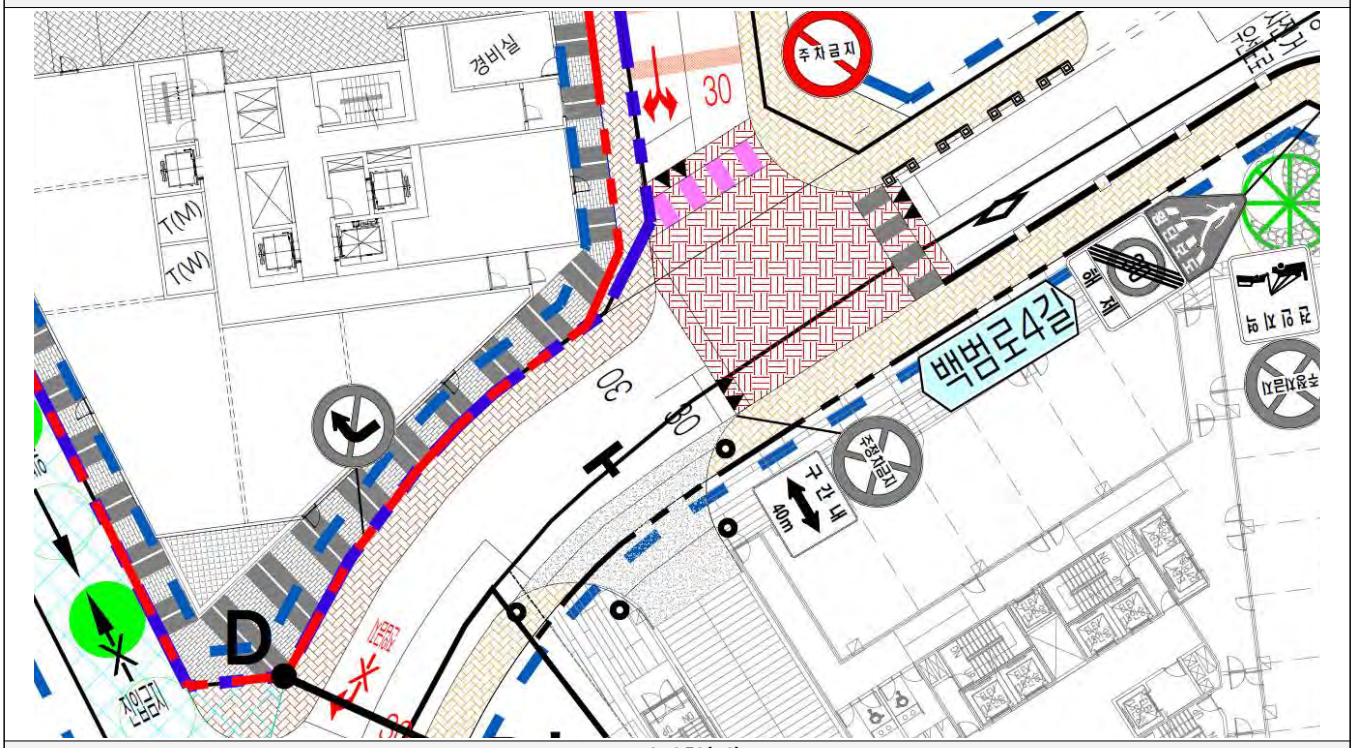
부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
아리수본부 (계획 설계과)	○ 공공기여에 관한 사항 : 사업구역 인접 노후 상수도관 등 정비 필요 • 상수관로 : 1.79km	○ 사업구역과 인접한 노후 상수도관을 대상으로 정비할 수 있도록 조치하겠음 • 상수관로 : 약 155.7m 정비	반영

마포4구역 내 노후 관로 및 밸브 현황	조치계획(안)
	

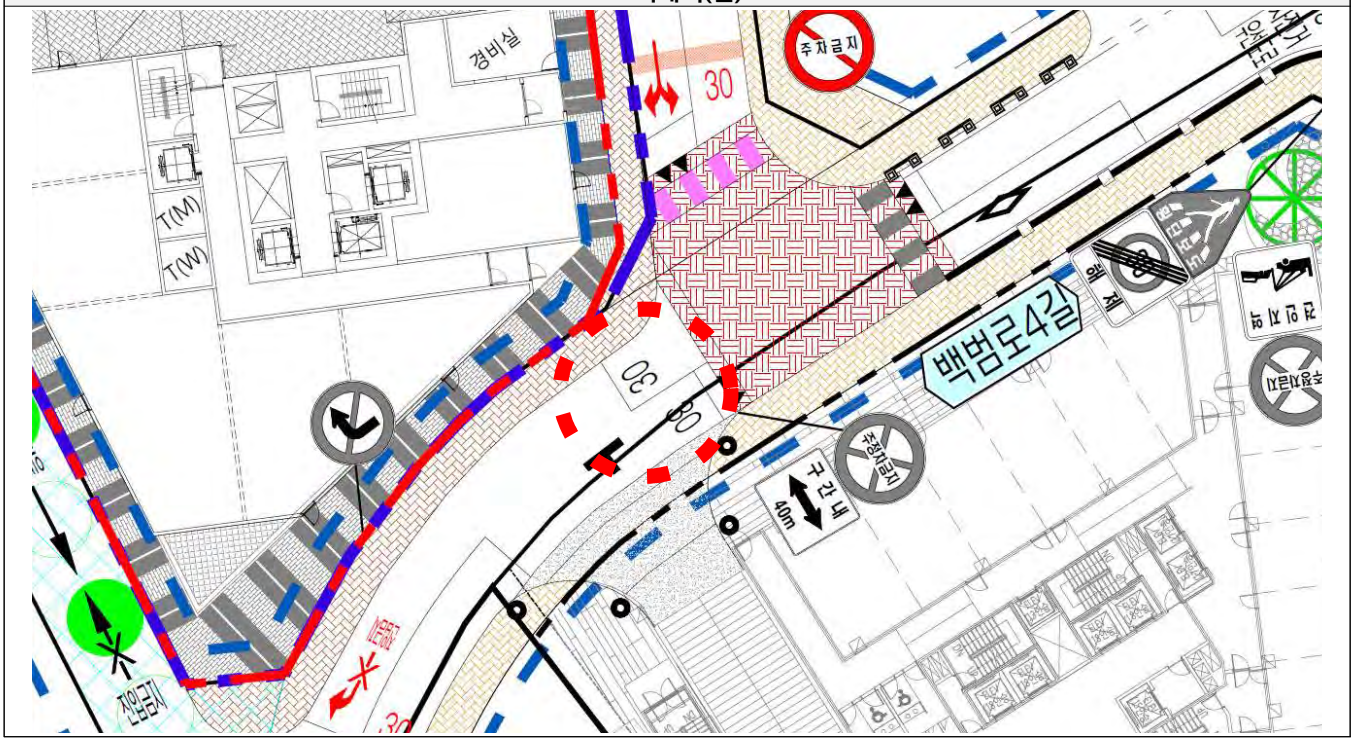
[첨부21] 백범로4길 교통안전시설 설치

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
마포 경찰서 (교통과)	○ 백범로4길→4-15지구 차량 진출입부 좌회전 지점 정지선 설치를 검토하여 주시기 바람	○ 백범로4길→4-15지구 차량 진출입부 좌회전 지점에 정지선을 추가 설치하였음.	반영

접수(안)



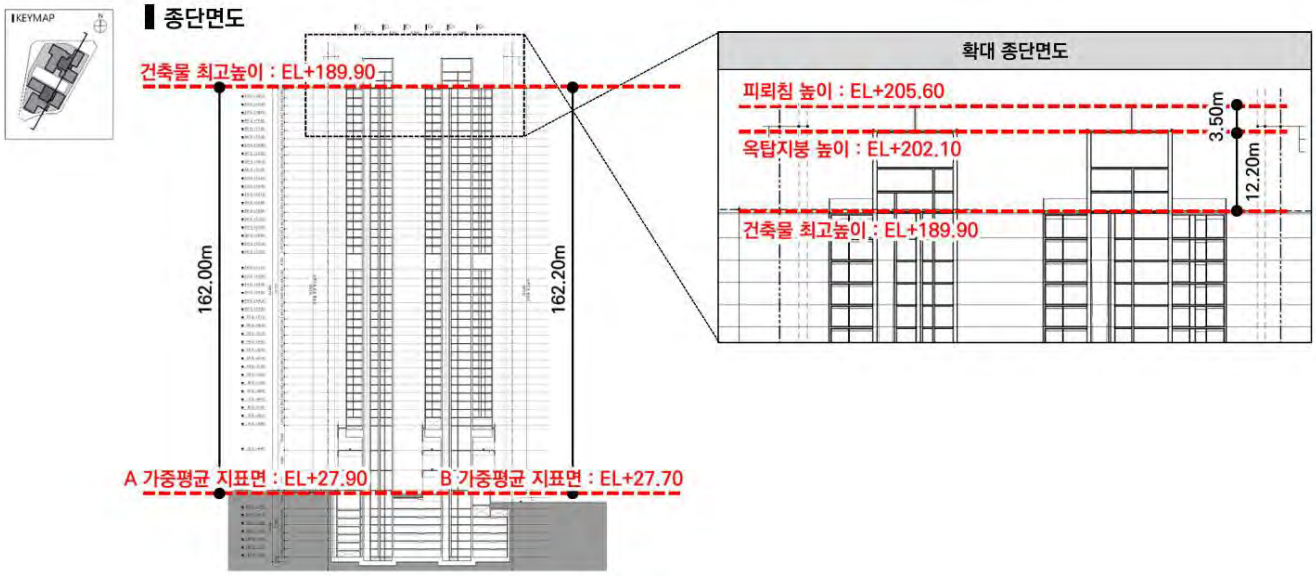
조치계획(안)



[첨부22] 해발고도 높이 단면계획

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
수도방위 사령부	○ 대공방어협조구역 확인을 위해서는 건축물 높이 해발고도(해수면기준 높이)이외 건축 지역의 지반 해발고도가 필요하오니 관련 내용을 공문으로 발송해 주시기 바람 ○ 대공방어협조구역과 관련한 협의고도는 해발고도이므로 문서와 단면도에 해발고도(지반고와 건축고(옥탑부, 피뢰침 포함한 최고높이))를 m단위로 기재하여야 검토가 가능함. 단, 마포구 행정위탁고도는 102m로서 이를 초과하지 않는 높이이면 협의가 불필요함	○ 건축물 단면도 상 m단위로 기재된 건축물의 해발고도 자료를 보완하였으며, 대상지는 102m를 초과하는 높이로 계획됨에 따라 대공방어협조구역 관련 협의를 진행하도록 조치하겠음	반영

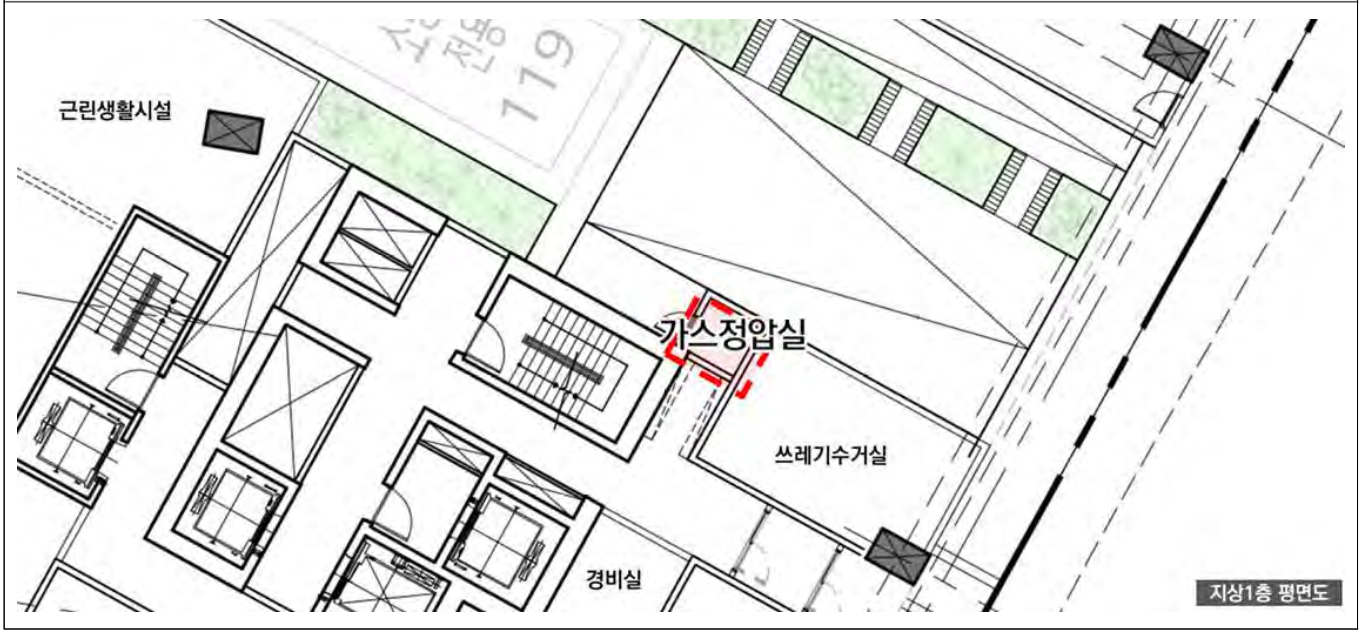
종단면도



[첨부23] 도시가스 정압실 설치

부서 (기관)명	의 견	조치계획	반영 여부
서울 도시가스 공사	○ 중압공급가능(인입예정위치 첨부도면 참고, 정압실 설치 공간 필요	○ 첨부도면을 참고하여 캐비넷형 정압기를 설치할 수 있는 정압실을 확보하였음. 단, 4구역의 가스 공급 원칙이 변경될 수 있는 여지가 있기에 착공 전 재협의 하여 정압실 설치 여부를 결정하겠음 (서울도시가스 담당자가 착공전 재협의 요청함)	반영

조치계획(안) – 지상1층 평면도



2 신속통합 1차 자문 결과에 대한 조치계획

1. 자문일시 : 2026. 7. 29.

2. 자문의견

가. 서울시

구분	협 의 회 신 의 견	조 치 계 획	비고
1	[허용용적률 인센티브 관련] ○ 대상지는 토지등소유자 분양 사업방식이고 수익성이 크지 않은 문화인프라, 도시경제활성화 용도임을 고려할 때 인센티브 적용 및 산정면적의 적정성을 검토하고, 유지관리에 대한 지속성 담보 대책 제시	○ 사업초기 단계의 해당 용도의 정착을 고려하여 사업시행자가 MOU를 체결한 "아트디와이"와 5년간 직접 운영관리할 계획임 ○ 또한 도심 내 근린생활시설 공실률 증가 및 유동인구 감소 등을 고려 신촌역 이면부의 새로운 거점역할을 수행하기 위한 중규모 이상의 준공공시설을 공급하여 상권 활성화를 유도하고자 하며, ○ 미술관 및 청년창업지원센터 내 카페(전시연계 MD 및 굿즈 판매 포함), 교육 프로그램(유료 클래스 운영) 등을 통해 자체 수익 구조를 확보하여 운영의 안정성을 확보하도록 계획하였음	반영 [첨부1]
2	[건축계획 관련] ○ 최고높이가 기존대비 1.8배가 완화되었으나 건폐율이 과다하므로, 인접 공공보행통로와의 연계를 고려한 주요 보행결절점에 개방공간 확보 등 건폐율 재검토	○ 마포4구역 내부 보행동선 및 인접 지구 보행 연속성 등을 고려하여 건폐율(59.99% → 55.66%)을 일부 조정하였으며, ○ 인접 공공보행통로와의 연계성 및 개방감 등을 고려하여 단지 내 보행통로 상부 공중 보행로계획을 삭제하였음	반영 [첨부2]
3	○ 지상1층 가로활성화, 지상3층 근린생활시설의 이용자 효율, 미술관·청년창업지원센터의 기능 및 동선을 고려하여 층별 배치 재검토 - 미술관은 하역동선 포함하여 검토	○ 1층부는 근린생활시설을 배치하여 이용자 효율성을 증진하였으며, 준공공시설(미술관·청년창업지원센터)의 경우 접근성을 고려하여 이용동선을 분리하여 배치하였음 ○ 2층부는 미술관, 3층부는 청년창업지원센터 및 주민공동시설을 배치하여 공적공간 활용성을 증진하였음	반영 [첨부3]
4	○ 공동주택 주동의 배치는 피난계단 수, 사생활 침해 등을 고려하여 도심주거 평면계획 검토	○ 공동주택의 양방향 피난을 확보하기 위해 각 세대에 하향식 피난구를 설치하였으며, 사생활 침해가 발생하지 않도록 동간 이격거리를 확보하고, 거실과 방의 창문이 서로 마주보지 않도록 계획하였으며, ○ 주동을 분리하여 높이 차이를 통한 입체적인 스카이라인 형성 및 바람길 등을 형성하여 주변에 대한 위압감을 완화하고, 공간적 개방감을 확보함 ○ 또한 전 세대가 외기에 면하여 채광과 환기가 원활하도록 주거환경의 질을 제고하였음 ※ 관련기준 : 서울특별시 건축물 심의기준 제22조2항 주동 조합을 5세대 이내로 계획하도록 명시	반영 [첨부4]

<table>
<tr><th>구분</th><th>협 의 회 신 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>5</td><td>○ 전용면적 29㎡ 주택형은 전용면적 39㎡ 이상으로 변경 검토</td><td>○ 정비계획 결정 및 수립중인 주변 시행지구의 주택공급계획 상 소형주택 공급 시 전용 38㎡~40㎡이하의 주택으로 공급 및 계획 추진중에 있음
○ 이에, 주변 대학 재학생 및 청년인구들의 수요와 인접 시행지구와의 차별성 등을 고려하여 29㎡→31㎡로 계획하고, 주변 시행지구의 공급 예정 소형주택보다 작은 평형을 공급하여 주거수요 다양성에 대응할 수 있도록 계획하였음
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">전용면적</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>31㎡</th><th>38㎡~40㎡</th></tr>
<tr><td rowspan="4">진행</td><td>3-3지구</td><td>-</td><td>68</td><td></td></tr>
<tr><td>5·6·7·10지구</td><td>-</td><td>50</td><td></td></tr>
<tr><td>9지구</td><td>-</td><td>39</td><td></td></tr>
<tr><td>12지구</td><td>37</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>완료</td><td>15지구</td><td>-</td><td>170</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>37</td><td>327</td><td></td></tr>
</table></td><td>반영
[첨부5]</td></tr>
<tr><td>6</td><td>○ 동별 층수를 달리하여 스카이라인에 변화를 확보</td><td>○ 일률적인 스카이라인을 탈피하기 위해 동별 높이를 4m차이를 두어 계획하였음</td><td>반영
[첨부6]</td></tr>
<tr><td>7</td><td>[교통계획 관련]
○ 차량 진·출입구는 인접지 개발 시 진·출입구 위치를 고려하여 적정성 검토</td><td>○ 4-14지구 차량 출입구의 위치를 고려한 적정성을 검토한 결과, 검토 1안과 2안의 경우 4-14지구 개발 전까지 서강로20길 상 잦은 교차로 형성에 따른 차량 정체 및 교통안전 상 불리한 것으로 검토되어, 현재 4-14지구 차량 출입구와 정형화하여 차량 진출입구를 계획하였음
○ 또한 현재 사업 진행중인 5·6·7·10지구와 9지구의 보행 연속성 및 현황 도로폭원 등을 고려 차량 진·출입구는 대상지 동측에 배치하는 것이 타당하다고 판단됨</td><td>반영
[첨부7]</td></tr>
</table>

[첨부1] 문화인프라&도시경제활성화 용도 지속성 담보 대책 검토 (계속)

구분	의 견	조치계획	반영 여부
1	○ 대상지는 토지등소유자 분양 사업방식이고 수익성이 크지 않은 문화인프라, 도시경제활성화 용도임을 고려할 때 인센티브 적용 및 산정면적의 적정성을 검토하고, 유지관리에 대한 지속성 담보 대책 제시	○ 사업초기 단계의 해당 용도의 정착을 고려하여 사업시행자가 MOU를 체결한 "아트디와이"와 5년간 직접 운영관리할 계획임 ○ 또한 도심 내 근린생활시설 공실률 증가 및 유동인구 감소 등을 고려 신촌역 이면부의 새로운 거점역할을 수행하기 위한 중규모 이상의 준공공시설을 공급하여 상권 활성화를 유도하고자 하며, ○ 미술관 및 청년창업지원센터 내 카페(전시연계 MD 및 굿즈 판매 포함), 교육 프로그램(유료 클래스 운영) 등을 통해 자체 수익구조를 확보하여 운영의 안정성을 확보하도록 계획하였음	반영

- 사업시행자 및 운영사(아트디와이) MOU체결

청년창업지원센터 및 미술관 운영에 관한 업무협약서(MOU)

건사리테일앤에스테이트(이하 "사업시행자")와 아트디와이(이하 "운영사")는 신촌·마포4-12구역 개발사업 내 청년창업지원센터 및 미술관의 성공적인 도입과 운영을 위하여 다음과 같이 업무협약을 체결한다.

제1조(목적)
본 협약은 사업시행자가 추진하는 신촌·마포4-12구역 복합개발사업 내 문화시설 및 청년창업지원시설의 경쟁력을 확보하고 지역 문화예술 활성화와 청년창업 생태계 조성을 위하여 운영사가 미술관 및 청년창업 지원센터의 운영을 수행 및 지원하는 것을 목적으로 한다.

제2조(운영사의 전문성)
운영사는 다음과 같은 전문성을 바탕으로 본 사업의 문화시설을 운영한다.
① 운영사는 미술작품의 기획·전시·교육·아트컨설팅을 수행하는 전문 문화예술기업이다.
② 운영사는 다음과 같은 문화예술 전문인력 네트워크를 기반으로 운영된다.
-미술관 전문 큐레이터, 조형예술학 박사, 국내외 작가(조각가, 화가 등), 대학교수 및 예술교육 전문가
-전시기획자, 문화예술 콘텐츠 개발 전문가, 공공미술 및 문화사업 전문가
③ 운영사는 예술기획부터 작품 선정, 전시기획, 교육프로그램 개발, 문화행사 운영까지 통합 운영이 가능한 전문성을 보유하고 있다. 운영사가 수행했던 경험 및 주요 프로젝트는 #첨부1과 같다.

제3조(미술관 운영)
운영사는 사업시행자가 조성하는 미술관의 위탁운영기관으로 참여하며 다음 업무를 수행한다.

1. 정시기획, 상설전시 운영, 기획전시 개최, 국내외 초청전시
신촌마포지역예술가 특별전, 대학(서강대, 연세대, 이화여대, 홍익대 등) 연계 졸업작품전

2. 문화프로그램 운영, 작가와의 대화, 예술강연, 문화예술 아카데미, 어린이 및 청소년 미술교육
시민 참여형 문화프로그램

3. 미술관 운영, 작품관리, 전시공간 운영, 관람객 서비스, 문화행사 개최, 홍보 및 마케팅

4. 지역문화 활성화, 신촌 문화브랜드 구축, 대학 및 문화기관 연계, 지역축제 연계 프로그램 운영
청년예술가 지원사업

제4조(청년창업지원센터 운영)
운영사는 일반적인 창업보육 기능을 넘어 문화예술 기반의 창업지원센터를 운영하며 다음과 같은 프로그램을 기획·운영한다.

1. 아트형 창업지원, 예술창업 육성, 디자인 창업, 콘텐츠 스타트업, 공예·조형예술 창업, 문화기획 창업

2. 문화형 창업지원, 공연 콘텐츠, 전시 콘텐츠, 문화관광 콘텐츠, 미디어아트
디지털아트 크리에이터 육성

3. 창업지원 프로그램, 창업교육, 전문가 멘토링, 투자설명회(IR), 사업화 지원
네트워킹 프로그램, 산학협력 프로그램

4. 대학 연계
신촌권 대학과 연계하여 대학생 창업지원, 예비창업자 육성, 창업동아리 지원
졸업작품 사업화 산학 프로젝트

제5조(문화복합공간 운영)
운영사는 미술관과 청년창업지원센터를 연계하여 다음과 같은 복합문화공간을 운영한다.

-전시와 창업이 결합된 복합문화공간
-창작 및 창업이 공존하는 Creative Hub
-시민참여형 문화플랫폼
-청년 문화예술 커뮤니티
-지역 문화거점 조성

운영사는 복합문화공간 운영을 통해 다음과 같은 기대효과를 목표로 한다.

-신촌의 대학가 특성을 반영한 청년 창업 생태계 조성
-미술관과 청년창업지원센터의 연계를 통한 문화·창업 복합거점 구축
-청년 예술인과 창작기업의 성장 지원
-지역 문화 활성화 및 방문객 유입을 통한 상권 활성화
-민간 전문 운영체계를 통한 지속가능한 문화시설 운영

제6조(사업시행자의 역할)
사업시행자는 운영사가 안정적으로 시설을 운영할 수 있도록 다음 사항을 협력한다.

운영시설 확보, 시설 인계, 운영환경 조성, 홍보 협력, 행정지원

제7조(향후 협력)
양 당사자는 본 협약을 바탕으로 다음 사항을 협의한다.

위탁운영계약 체결, 운영계획 수립, 시설 조성 자문, 운영비 산정, 프로그램 개발
공동홍보, 지역 문화 활성화 사업

제8조(기타)
① 본 협약은 상호 협력 의사를 확인하기 위한 것으로, 구체적인 운영조건은 별도의 위탁운영계약을 통해 정한다.
② 협약의 세부사항은 상호 협의를 통해 변경할 수 있다.

2026. 6. 1

사업시행자 : 건사리테일앤에스테이트 최 창 욱 대표이사 (인)
-서울시 효령로77길30, 강남역푸르지오시티 2층
-사업자등록번호 744-88-00151

운 영 사 : 아트디와이 김 도 연 대표 (인)
-서울시 강남구 논현로 563, 인주타워 9층
-사업자등록번호 142-81-35705

[첨부1] 문화인프라&도시경제활성화 용도 지속성 담보 대책 검토 (계속)

- 운영사(아트디와이) 및 한국조각가협회 MOU체결

미술관 운영 및 지역 문화예술 활성화를 위한 업무협약서

㈜아트디와이와 사단법인 한국조각가협회(이하 "양 기관"이라 한다)는 지역사회 문화예술 발전과 미술관의 전문적·지속가능한 운영을 위하여 상호 협력체계를 구축하고, 다음과 같이 업무협약을 체결한다.

제1조【목적】
본 협약은 양 기관이 보유한 전문성과 인적·문화예술 자원을 상호 연계하여 전시·교육·작가 발굴·지역문화 프로그램 등을 공동 추진하고, 지역주민과 시민의 문화예술 향유 기회를 확대하는 것을 목적으로 한다.

제2조【주요 협력분야】
양 기관은 다음 각 호의 사항에 대하여 상호 협력한다.
① 전시 및 문화예술 콘텐츠 협력
* 기획전시, 특별전 및 지역연계 전시의 공동 기획·운영
* 대학 졸업작품전 및 우수작가 초청전 등 전시 연계
* 신진·청년작가 발굴 및 창작활동 지원
② 교육 및 문화예술 프로그램 협력
* 어린이·청소년·가족·성인 대상 문화예술 교육프로그램 개발 및 운영
* 작가와의 만남, 문화강좌, 워크숍 등 공동 프로그램 추진
* 학교·기관 연계 문화예술 체험 및 교육 프로그램 운영
③ 지역문화 활성화 및 네트워크 구축
* 지역 문화기관·학교·예술가 등과의 교류 및 협력 확대
* 지역문화 발전을 위한 공동사업 및 홍보활동 추진

제3조【협약기간】
본 협약은 협약 체결일로부터 3년간 유효하며, 양 기관의 별도 의사표시가 없는 경우 상호 협의하여 연장할 수 있다.

제4조【상호 협력】
양 기관은 본 협약의 목적을 달성하기 위하여 필요한 인적·물적 자원의 교류, 전문인력 및 강사 추천, 프로그램 정보 공유, 홍보 협력 등에 적극 협조하며, 구체적인 사업은 상호 협의를 통해 추진한다. 본 협약에서 정하지 아니한 사항은 양 기관의 상호 협의에 따라 정하며, 개별 사업의 추진에 필요한 세부사항은 별도의 협의 또는 약정으로 정할 수 있다.

본 협약의 체결을 증명하기 위하여 협약서 2부를 작성하고, 양 기관이 날인하여 각 1부씩 보관한다.

2026 년 8 월 10 일

| ㈜아트디와이
대표이사 김 도 연 (인)

| 사단법인 한국조각가협회
이사장 권 치 규 (인)

[첨부1] 문화인프라&도시경제활성화 용도 지속성 담보 대책 검토

- 청년창업지원센터 운영계획(안)

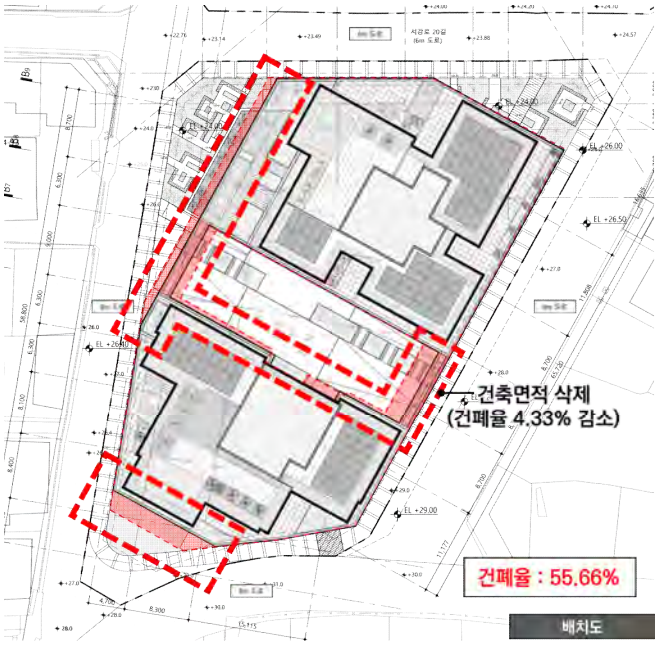
구 분	내 용	
시설개요	• 면적 : 489.46㎡ • 위치 : 지상3층 • 구성 : 일자리 상담실(20%), 공유오피스(30%), 공동작업장(50%)	
운영주체	• 청년창업지원센터 사업 및 운영 주체 : 사업시행자(㈜건사리테일앤에스테이트), 운영사(아트디와이) - 청년창업지원센터 조성 후 5년간 사업시행자가 직접 운영 - 이후 청년창업지원센터 및 미술관 운영을 위한 MOU가 체결된 아트디와이(운영사)에 위탁 운영 - 마포구청 및 관련 공공기관과의 협의를 통해 전문적인 운영체계 구축	
공급대상	• 홍대-신촌-마포 인근에서 활동하는 문화산업 및 예술활동의 특화된 청년인구 중 예비창업을 기획 또는 준비하는 만 39세 이하 청년 • 일자리 상담 및 멘토링 케어 등이 필요한 청년인구 대상	
세부 프로그램	청년작가 창업지원	• 작가들의 작품을 판매할 수 있도록 미술관 내 팝업스토어 조성
	문화창업 아카데미	• 신진 작가들의 브랜드 개발을 지원하는 교육 공간 마련 • AI 콘텐츠, NFT아트 등 다양한 형태의 작품을 생산 및 교육하는 공간 마련
	창업전시회	• 청년 스타트업의 제품들을 중심으로 전시
	예술가-기업 협업	• 청년 작가 및 예술가 등의 전시 내용 등의 포트폴리오를 기업에 공유하여 인재 공급 추진
기대효과	• 청년 창업 증대 및 일자리 창출 • 청년인구 재정착 및 청년 커뮤니티 확대 • 시민들의 문화활동 기회 확대 • 관광객 유치에 따른 지역 상권 활성화 기대 • 지역 공동체 활성화 및 지속가능한 문화생태계 구축	

- 미술관 운영계획(안)

구 분	내 용	
시설개요	• 유형 : 복합형 미술관(지상 1층) • 등급 : 제2종 미술관 • 구성 : 전시공간 40%, 수장고 20%, 행정지원 20%, 공공편의 20% • 면적 : 1,271.90㎡	
운영주체	• 미술관 사업 및 운영 주체 : 사업시행자(㈜건사리테일앤에스테이트), 운영사(아트디와이) - 미술관 설립 및 등록 완료 후 5년간 사업시행자가 직접 운영 - 이후 청년창업지원센터 및 미술관 운영을 위한 MOU가 체결된 아트디와이(운영사)에 위탁 운영 - 마포구청 및 관련 공공기관과의 협의를 통해 전문적인 운영체계 구축	
공급대상	• 홍대-신촌-마포를 잇는 문화 벨트의 핵심 플랫폼으로서 신진 작가 발굴 및 창작 활동 지원 • 주변 대학생 및 지역 주민들에게 일상 속 수준 높은 현대미술을 접할 수 있는 개방형 문화 쉼터 제공	
운영체계	차별화된 전시 프로그램	[신촌의 젊은 에너지와 마포의 미디어 산업을 결합한 콘텐츠 구성] • [상설전시] 신촌·마포 로컬 아카이브 : 지역의 역사와 현대적 변화를 시각 예술로 재해석한 전시 • [기획전시] 유명 청년 작가 데뷔전 : 인근 대학(연세대·이화여대·홍익대 등) 미대 졸업생 및 신진 작가들에게 첫 전시 기회 제공 • [특별전시] 디지털 융복합 미디어 아트 : 마포구의 미디어 산업 인프라를 활용한 인터렉티브 아트 및 영상 전시 (집객 효과 극대화)
	커뮤니티 및 교육 프로그램	[공공성을 강조하여 주민과 소통하는 공간으로 활용] • Art-Nexus 원데이클래스 : 작가와 주민이 집접만나는 드로잉, 판화, 디지털 페인팅 강좌 운영 • 시민 큐레이터 양성 과정 : 지역 주민이 직접 전시 기획에 참여하여 미술관 문턱을 낮추는 참여형 프로그램 • Art-Night 마켓 : 매월 마지막 주 금요일 지역 아티스트들의 굿즈판매 및 네트워킹 파트 개최
	지속 가능한 운영 및 관리체계	[운영 효율성과 전문성을 동시에 확보] • 초기 안정화 (준공 후 5년) : 사업시행자가 직접 운영하며 전문 큐레이터 및 학예사를 채용, 미술관으로서의 브랜드 기반 구축 • 운영 고도화 (위탁운영) : 전문 문화예술 재단 또는 비영리 단체에 위탁하여 전시의 질적 수준 유지 및 외부 국비/시비 지원 사업 유치 • 공간 활용 극대화 : 카페(전시연계 MD 및 굿즈판매 포함), 교육 프로그램(유료 클래스 운영), 대관(브랜드 팝업 및 기업 협업 전시) 운영을 통한 자체 수익 구조를 병행하여 운영 안정성 확보 • 강당/세미나실 : 지역 예술인들의 회의 및 소규모 공연 공간으로 대관 • 마포구청, 인근 대학, 문화기관과 협력하여 민·관 거버넌스 운영체계 구축

[첨부2] 건폐율 및 개방공간 확보 검토

구분	의 견	조치계획	반영 여부
2	○ 최고높이가 기존대비 1.8배가 완화되었으나 건폐율이 과다하므로, 인접 공공보행통로와의 연계를 고려한 주요 보행 결절점에 개방공간 확보 등 건폐율 재검토	○ 마포4구역 내부 보행동선 및 인접 지구 보행 연속성 등을 고려하여 건폐율(59.99% → 55.66%)을 일부 조정하였으며, ○ 인접 공공보행통로와의 연계성 및 개방감 등을 고려하여 단지 내 보행통로 상부 공중 보행로계획을 삭제하였음	반영

1차 자문(안)	조치계획(안)
	



- 교차로를 중심으로 사업지, 9지구, 10지구를 연결한 조경 Circle을 형성하여 넓은 휴식처 제공
- 대지 경사로에 순응하는 포켓형 휴식공간 조성



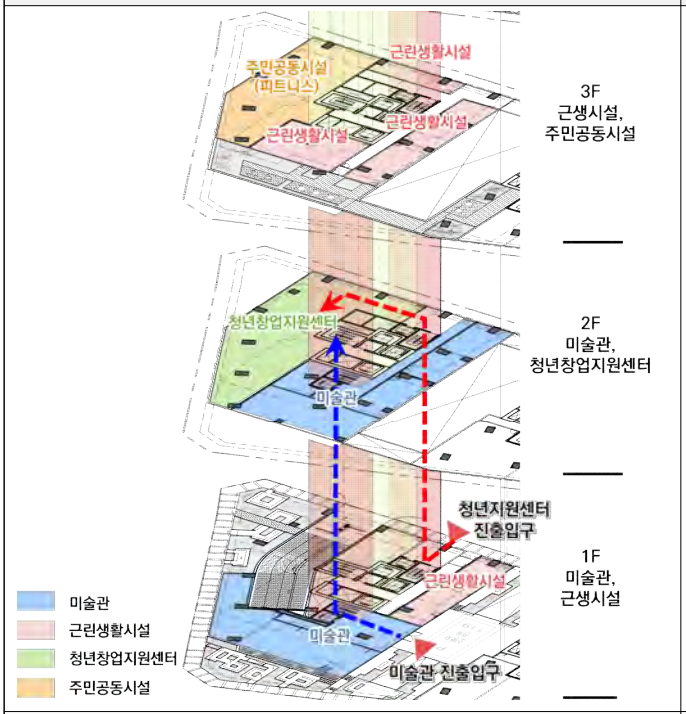
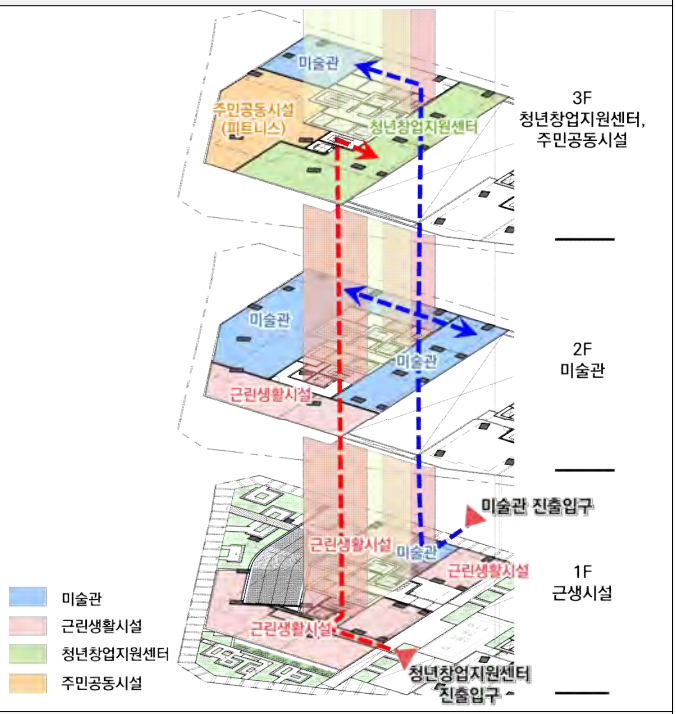
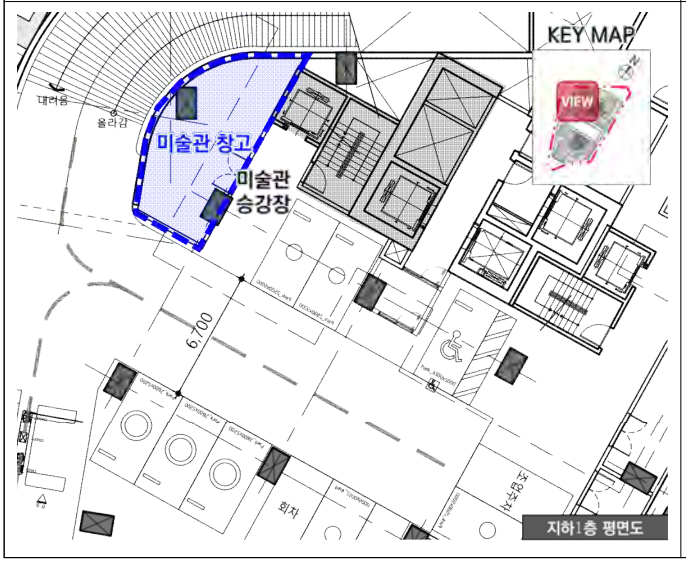
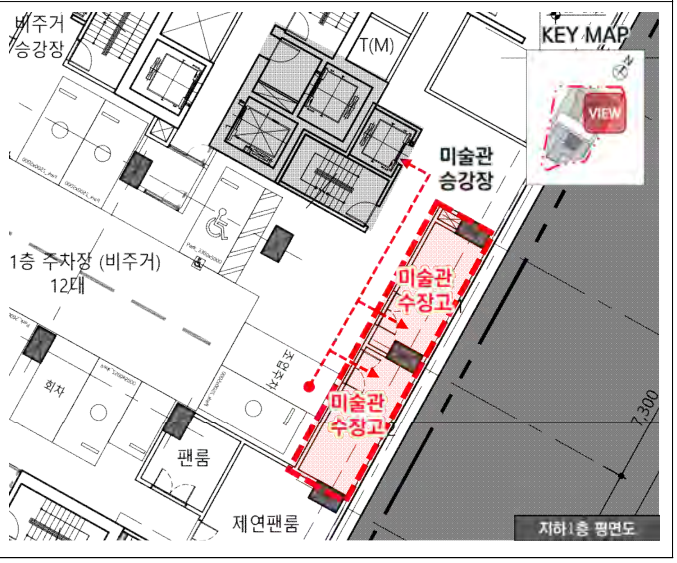






[첨부3] 비주거시설 동선 및 층별 배치 변경 검토

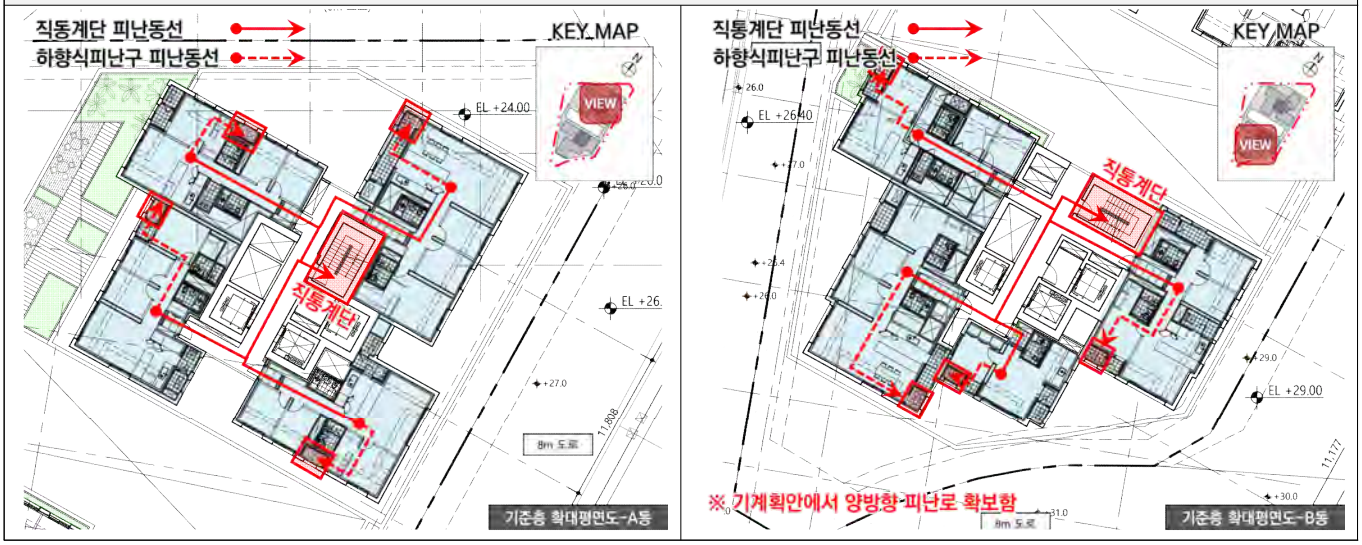
구분	의 견	조치계획	반영 여부
3	○ 지상1층 가로활성화, 지상3층 근린생활시설의 이용자 효율, 미술관·청년창업지원센터의 기능 및 동선을 고려하여 층별 배치 재검토 - 미술관은 하역동선 포함하여 검토	○ 1층부는 근린생활시설을 배치하여 이용자 효율성을 증진하였으며, 준공공시설(미술관·청년창업지원센터)의 경우 접근성을 고려하여 이용동선을 분리하여 배치하였음 ○ 2층부는 미술관, 3층부는 청년창업지원센터 및 주민공동시설을 배치하여 공적공간 활용성을 증진하였음	반영

<table>
<tr><th>1차 자문(안)</th><th>조치계획(안)</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

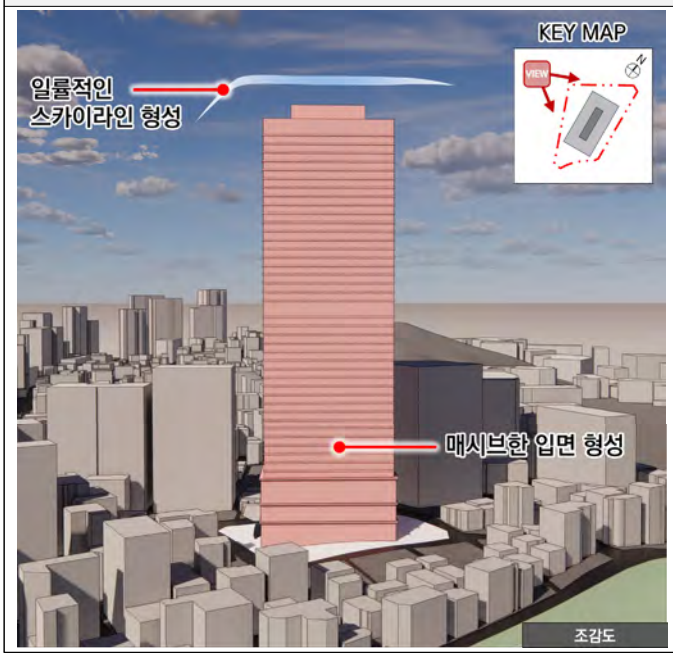
[첨부4] 공동주택 평면계획 변경 검토

구분	의 견	조치계획	반영 여부
4	○ 공동주택 주동의 배치는 피난계단 수, 사생활 침해 등을 고려하여 도심주거 평면계획 검토	○ 공동주택의 양방향 피난을 확보하기 위해 각 세대에 하향식 피난구를 설치하였으며, 사생활 침해가 발생하지 않도록 동간 이격거리를 확보하고, 거실과 방의 창문이 서로 마주보지 않도록 계획하였으며, ○ 주동을 분리하여 높이 차이를 통한 입체적인 스카이라인 형성 및 바람길 등을 형성하여 주변에 대한 위압감을 완화하고, 공간적 개방감을 확보함 ○ 또한 전 세대가 외기에 면하여 채광과 환기가 원활하도록 주거환경의 질을 제고하였음 ※ 관련기준 : 서울특별시 건축물 심의기준 제22조2항 주동 조합을 5세대 이내로 계획하도록 명시	반영

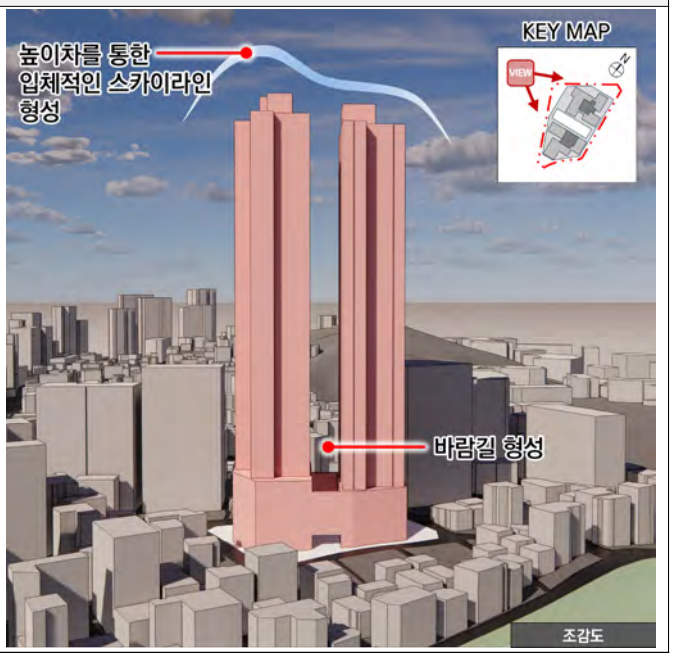
2개동 피난동선 계획(안)



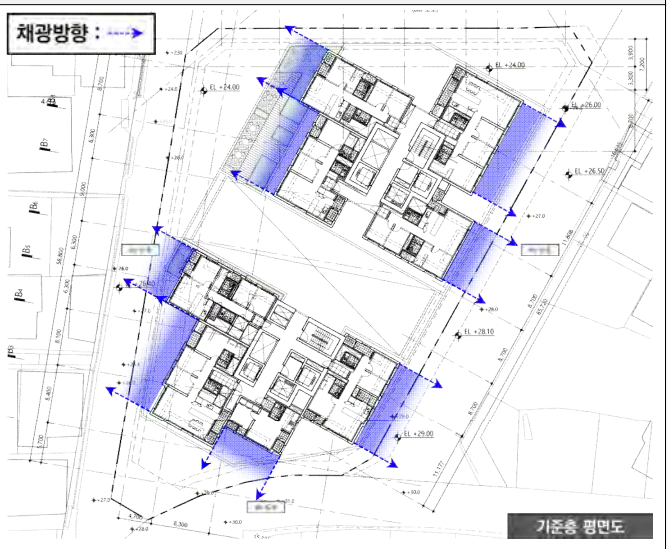
1개동 계획(안)



2개동 계획(안)

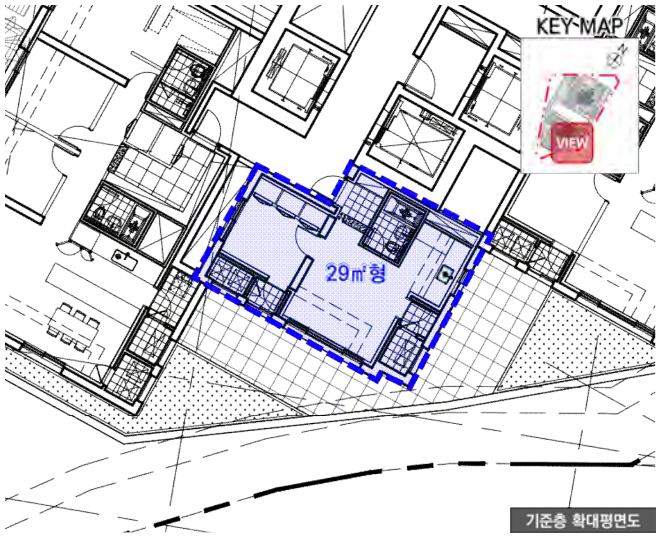
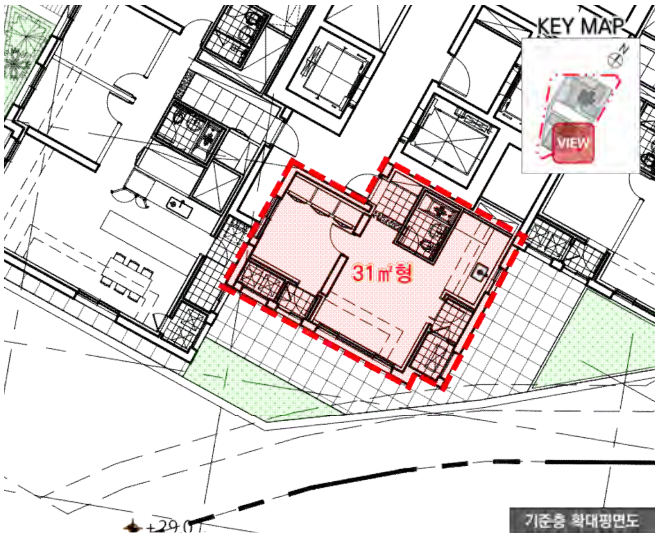


[첨부4] 공동주택 평면계획 변경 검토

1개동 계획(안)	2개동 계획(안)
	
	

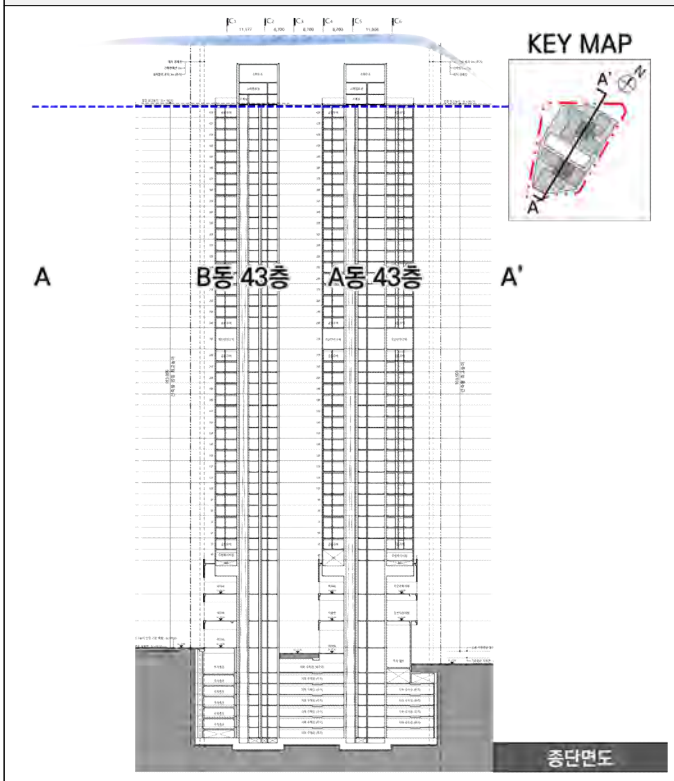
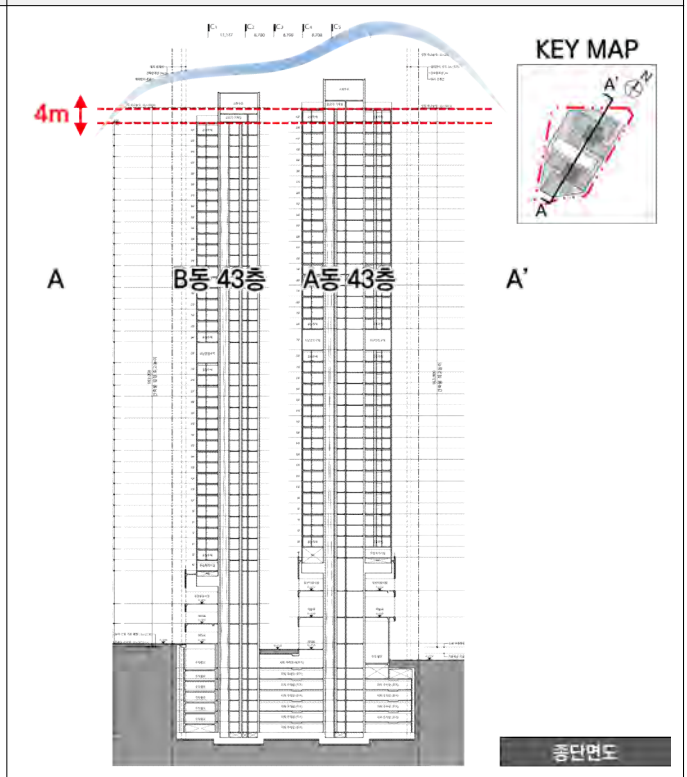
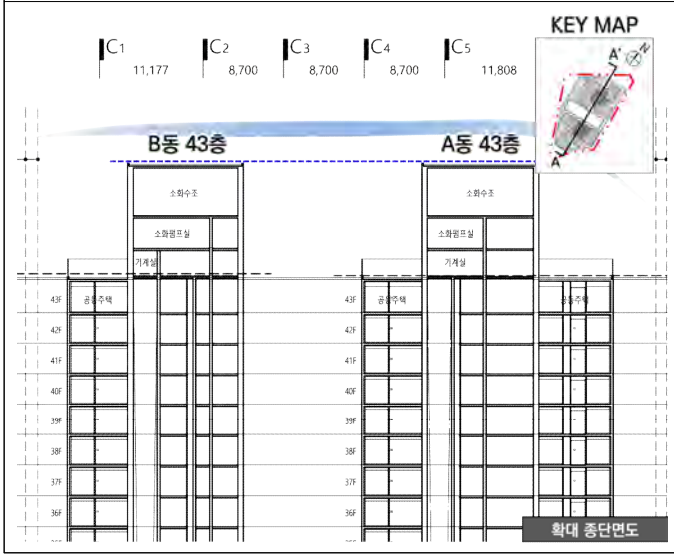
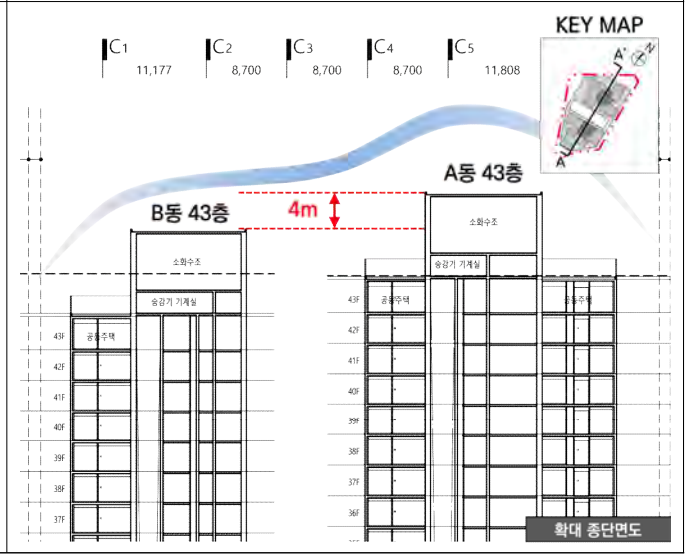
[첨부5] 주택평형(29㎡→39㎡) 변경 검토

<table>
<tr><th>구분</th><th>의 견</th><th>조치계획</th><th>반영 여부</th></tr>
<tr><td>5</td><td>○ 전용면적 29㎡ 주택형은 전용면적 39㎡ 이상으로 변경 검토</td><td>○ 정비계획 결정 및 수립중인 주변 시행지구의 주택공급계획 상 소형주택 공급 시 전용 38㎡~40㎡이하의 주택으로 공급 및 계획 추진중에 있음
○ 이에, 주변 대학 재학생 및 청년인구들의 수요와 인접 시행지구와의 차별성 등을 고려하여 29㎡→31㎡로 계획하고, 주변 시행지구의 공급 예정 소형주택보다 작은 평형을 공급하여 주거수요 다양성에 대응할 수 있도록 계획하였음
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">전용면적</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>31㎡</th><th>38㎡~40㎡</th></tr>
<tr><td rowspan="4">진행</td><td>3-3지구</td><td>-</td><td>68</td><td></td></tr>
<tr><td>5·6·7·10지구</td><td>-</td><td>50</td><td></td></tr>
<tr><td>9지구</td><td>-</td><td>39</td><td></td></tr>
<tr><td>12지구</td><td>37</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td>완료</td><td>15지구</td><td>-</td><td>170</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>37</td><td>327</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>미반영</td></tr>
</table>

1차 자문(안)	조치계획(안)
	

[첨부6] 스카이라인 변경 검토

구분	의 견	조치계획	반영 여부
6	○ 동별 층수를 달리하여 스카이라인에 변화를 확보	○ 일률적인 스카이라인을 탈피하기 위해 동별 높이를 4m 차이를 두어 계획하였음	반영

1차 자문(안)	조치계획(안)
	
	

[첨부7] 차량 진·출입구 위치 적정성 검토

구분	의 견	조치계획	반영 여부
7	○ 차량 진·출입구는 인접지 개발 시 진·출입구 위치를 고려하여 적정성 검토	○ 4-14지구 차량 출입구의 위치를 고려한 적정성을 검토한 결과, 검토 1안과 2안의 경우 4-14지구 개발 전까지 서강로20길 상 잦은 교차로 형성에 따른 차량 정체 및 교통안전 상 불리한 것으로 검토되어, 현재 4-14지구 차량 출입구와 정형화하여 차량 진출입구를 계획하였음 ○ 또한 현재 사업 진행중인 5·6·7·10지구와 9지구의 보행연속성 및 현황 도로폭원 등을 고려 차량 진·출입구는 대상지 동측에 배치하는 것이 타당하다고 판단됨	반영

검토 1안	검토 2안
