도화우성아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
도화우성아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

2026. 10.

마포구

서울특별시 마포구공고 제2026-1706호

도화우성아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대한 재공람·공고

1. 서울특별시 마포구 도화동 82번지 일대 도화우성아파트 재건축사업과 관련하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의거 서울특별시 마포구 공고 제2025-2018(2025. 12. 11.)호로 공람·공고한 내용에 대하여 2026년도 제9차 서울시 도시계획위원회(수권분과) 심의(2026. 8. 5.) 결과를 반영하여, 다음과 같이 재공람·공고합니다.

2. 본 재공람 내용에 대하여 의견이 있을 경우 토지등소유자 및 이해관계인은 재공람기간 내에 의견서를 재공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 10월 29일

서울특별시 마포구청장

가. 공람 기간 : 2026. 10. 29.(목) ~ 2026. 11. 30.(월)

나. 공람 장소 : 마포구청 주택과 (☎02-3153-9322)

다. 의견 제출 : 재공람기간 내 재공람장소에 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

라. 기타 사항

- 재공람기간 경과 후에 의견서 제출 시 수리할 수 없으며, 본 재공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 추후 절차 이행 과정에서 변경될 수 있으며 본 재공람 내용에 대해 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 재공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 공람 내용

1) 정비사업의 명칭 : 도화우성아파트 재건축 정비사업

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	도화우성아파트 재건축 정비구역	마포구 도화동 82번지 일대	69,338.7	

3) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액(현금청산 5% 가정) X 100%
- 추정비례율 : 101.42%
  ⇒ (2,885,868,828천원 - 1,084,609,210천원) / 1,775,966,580천원 X 100 = 101.42%
  - 총 수입 추정 : 2,885,868,828천원
  - 총 지출 추정 : 1,084,609,210천원
  - 종전자산총액 추정(현금청산 5% 가정) : 1,775,966,580천원

개별 종전자산 추정액

- 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 2025년 10월 기준) 및 최근 실거래가 등을 고려하여 개략적으로 추정
- 아파트外(근린생활시설 등)는 본건 아파트 내 상가 및 인근 아파트 상가 등의 거래사례 및 평가전례 등을 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	일반평균시세 (2025년 10월 13일 기준)		종전자산 (세대평균)	종전자산 추산액
	공급	전용		한국부동산원 (천원)	KB부동산 (천원)		
아파트	54.72	54.72	68	995,000	1,121,250	1,058,000	71,944,000
	68.94	68.94	305	1,280,000	1,310,000	1,295,000	394,975,000
	79.97	79.97	299	1,350,000	1,430,000	1,390,000	415,610,000
	111.72	111.72	60	1,425,000	1,560,000	1,520,000	91,200,000
	128.31	128.31	210	1,600,000	1,712,500	1,700,000	357,000,000
	141.51	141.51	280	1,700,000	1,917,500	1,809,000	506,520,000
합계			1,222	-	-	-	1,837,249,000
아파트外	층	연면적(㎡)	호수			종전자산 (호평균)	종전자산총액
	3	1,667.77	12	-	-	353,210	4,238,520
	2	1,916.01	23	-	-	369,085	8,488,944
	1	2,320.94	55	-	-	279,625	15,379,365
	지	1,263.95	8	-	-	510,335	4,082,676
합계			98	-	-	-	32,189,505
종전자산 총계(현금청산 5% 가정)			1,320				1,775,966,580

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 시장·군수 등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인 등과 조합총회의 의결로 선정·계약한
1인 이상의 감정평가법인 등이 평가한 금액의 산술평균으로 산정될 예정임

※ 토지등소유자는 입안 제안 당시 기준으로 산정함

추정 분담금 산출

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
54.72	1,058,000	101.42%	1,073,023	59	1,553,351	480,327	추가분담
				84	1,964,900	891,876	추가분담
				109	2,339,237	1,266,213	추가분담
				125ph	3,574,482	2,501,458	추가분담
68.94	1,295,000	101.42%	1,313,389	59	1,553,351	239,962	추가분담
				84	1,964,900	651,511	추가분담
				109	2,339,237	1,025,848	추가분담
				125ph	3,574,482	2,261,093	추가분담
79.97	1,390,000	101.42%	1,409,738	59	1,553,351	143,613	추가분담
				84	1,964,900	555,162	추가분담
				109	2,339,237	929,499	추가분담
				125ph	3,574,482	2,164,744	추가분담
111.73	1,520,000	101.42%	1,541,584	59	1,553,351	11,767	추가분담
				84	1,964,900	423,316	추가분담
				109	2,339,237	797,653	추가분담
				125ph	3,574,482	2,032,898	추가분담
128.32	1,700,000	101.42%	1,724,140	59	1,553,351	-170,789	환급
				84	1,964,900	240,760	추가분담
				109	2,339,237	615,097	추가분담
				125ph	3,574,482	1,850,342	추가분담
141.52	1,809,000	101.42%	1,834,687	59	1,553,351	-281,337	환급
				84	1,964,900	130,212	추가분담
				109	2,339,237	504,549	추가분담
				125ph	3,574,482	1,739,794	추가분담

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 1차로 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

4) 정비계획(안)

가) 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		69,338.7	100.0	
획 지	소 계	58,184.1	83.9	
	획 지 1	49,535.2	71.4	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	8,648.9	12.5	
정비기반 시설 등	소 계	11,154.6	16.1	
	도 로	6,318.6	9.1	
	공 원	4,836.0	7.0	

나) 용도지역·지구 결정 조서

■ 용도지역에 관한 결정

구 분	면적(㎡)			구성비(%)		비고
	기 정	변 경	변경후	기 정	변경후	
계	69,338.7	-	69,338.7	100.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	71.6	-	71.6	0.1	0.1	
제3종일반주거지역	69,267.1	-	69,267.1	99.9	99.9	

■ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

다) 도시계획시설의 결정 조서

■ 교통시설 : 도로 결정 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	1	15	집산도로	252	도화동149-5	청암동 64-29	일반도로	-	-	삼개로
신설	소로	2	1	8	국지도로	255	도화동81	산천동 191	일반도로	-	-	새창로8길
신설	소로	3	1	6	국지도로	13	도화동153	도화동 155	일반도로	-	-	-

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정 내용	결정 사유
-	중로 2-1	• 도로 신설 - 폭 = 15m, 연장 = 252m	• '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로 2-1	• 도로 신설 - 폭 = 8m, 연장 = 255m	• '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정 및 차로 확보를 위한 추가 확폭
-	소로 3-1	• 도로 신설 - 폭 = 6m, 연장 = 13m	• '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정

■ 공간시설 : 공원 결정 조서

구 분	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	공원	소공원	도화동 82	-	증) 4,836.0	4,836.0	-	

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	공원명	결정 내용	결정 사유
-	소공원	• 소공원 신설	• 효율적인 토지이용을 위한 소공원 신설

라) 공동이용시설 설치계획

구 분			획지1		획지2		비고
			법적기준(㎡)	계획(안)(㎡)	법적기준(㎡)	계획(안)(㎡)	
관리사무소, 방재실, MDF실			77.6	210.0	18.0	50.0	-
경비실			-	92.0	-	89.0	-
주민공동 이용시설	경로당		580.0	680.0	99.0	120.0	-
	어린이집		580.0	775.0	-	-	-
	개방형 돌봄 시설	우리동네 키움센터	66.0	850.0	-	-	-
		서울형 키즈카페	-		-	-	-
	기타 주민공동시설		-	3,708.0	-	650.0	-
	옥외 주민운동시설		-	1,000.0	-	200.0	-
	작은 도서관		203.0	300.0	-	-	-
	어린이놀이터		1,481.4	1,500.0	적정면적	300.0	-
	소 계		-	8,813.0	-	1,270.0	-
	합 계		10,083.0				-

※「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적 이상 확보
※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며,「주택건설기준 등에 관한 규정」및「서울특별시 주택 조례」규정에 적합하게 설치하고「건축법」등 관련법령 기준 적용

마) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	도화우성아파트 재건축 정비구역	69,338.7	획지1	49,535.2	도화동 82 일원	19	-	-	19	-
			획지2	8,648.9						

■ 건축시설계획

구 분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이 (최고층수)	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적 상한		
신설	도화우성 아파트 재건축 정비구역	69,338.7	획지1	49,535.2	도화동 82일원	공동주택 및 부대복리 시설	30 이하	210 이하	224.5 이하	250 이하	300 이하	110m이하 (35층이하)	
			획지2	8,648.9	도화동 83일원	공동주택 및 부대복리 시설	30 이하	210 이하	224.5 이하	250 이하	300 이하	110m이하 (35층이하)	

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 총 세대수 : 1,612세대(임대 160세대)
- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 88.7%
- 주택 규모별 건설계획

구 분		소계	분양	공공
합 계		1,612	1,452	160
60㎡이하	59㎡	717	590	127
60㎡초과~85㎡이하	84㎡	714	681	33
85㎡초과	109㎡	171	171	-
	125㎡	10	10	-

심의완화사항

- 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
  : 기준용적률 210% → 허용용적률 224.5%
- 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
  : 상한용적률 250% → 법적상한용적률 300%

건축물의 건축선에 관한 계획

건축한계선
- 삼개로, 마포대로6길, 새창로8길변 : 3m
- 북측 인접대지변 : 4~14m

기타사항에 관한 계획

전면공지
- 삼개로, 마포대로6길변 : 보도형 전면공지 3m
- 새창로8길변 : 보도형 전면공지 2m, 차도형 전면공지 1m
- 북측 인접대지변 : 보도형 전면공지 4~14m

※ 북측 인접대지변은 보도부속형 전면공지로 조성 및 지역권 설정, 24시간 상시개방

■ 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="5">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td colspan="2" rowspan="2">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="2">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>토지
및 지분
(①+②)</td><td>건축물
(환산부지)
(③)</td><td>새로 설치할
정비기반시설
내 국공유지</td><td>획지 내
용도폐지 되는
정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="3">69,338.7</td><td>획지1</td><td>49,535.2</td><td>8,784.2</td><td rowspan="3">-</td><td>4,560.6</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>8,648.9</td><td>2,370.4</td><td>1,230.7</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>58,184.1</td><td>11,154.6</td><td>5,791.3</td></tr>
<tr><td>전체</td><td colspan="4">획지1</td><td colspan="3">획지2</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="4">• 8,784.2㎡ - 4,560.6㎡ = 4,223.6㎡</td><td colspan="3">• 2,370.4㎡ - 1,230.7㎡ = 1,139.7㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 14.5% = 224.5%
• 인센티브 = 14.5%
(친환경건축물 3%, 돌봄시설 3.5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">획지1</td><td colspan="3">획지2</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 개발가능용적률 : 허용용적률 x [1+(1.3x가중치xα토지)+(0.7xα건축물)]
= 224.5% x [1+(1.3x1x0.08526)]
= 249.38%

가중치 | = 기반시설 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 224.5% ÷ 224.5% = 1
α토지 | = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 4,223.6㎡ / 49,535.2㎡ = 0.08526</td><td colspan="3">• 개발가능용적률 : 허용용적률 x [1+(1.3x가중치xα토지)+(0.7xα건축물)]
= 224.5% x [1+(1.3x1x0.13177)]
= 262.96%
(※제3종일반주거지역 조례에 따라 250% 이하)

가중치 | = 기반시설 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 224.5% ÷ 224.5% = 1
α토지 | = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 = 1,139.7㎡ / 8,648.9㎡ = 0.13177</td></tr>
<tr><td rowspan="3">법적상한
용적률</td><td colspan="6">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 상한용적률 250% 이하 → 법적상한용적률 300% 이하</td><td colspan="3">• 상한용적률 250% 이하 → 법적상한용적률 300% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="4">• 299.97%</td><td colspan="3">• 299.95%</td></tr>
</table>

■ **허용용적률 인센티브 사항**

구 분		인센티브량		적용
세대 맞춤형	① 돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)xa) = 210% x ((880㎡ - 66㎡)/4,655.0㎡) x 0.1 = 3.5% * a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내 어린이놀이터 등	5%p 이내	3.5%
	② 층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3% → 2등급 적용	5%p 이내	3%
환경친화 안전한 주거지 조성	③ 친환경 건축물	• ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) → 최우수 적용	7.5%p 이내	3%
	④ 방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	5%p 이내	5%
합 계		최대 20%p 이내		14.5% 적용

바) 교통 및 동선처리계획(안)

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	-	• 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
	Ⓐ Ⓑ	• 사업지 주변 도로운영계획 - 중로2-1 신설 : B=15.0m, L=253.0m - 소로2-1 신설 : B=8.0m, L=255.0m
진·출입동선	Ⓒ	• 차량 진출입구 3개소 설치(1BL : 2개소, 2BL : 1개소)
	-	• 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행 및 횡단	-	• 사업지내 보도형 전면공지 확보 - 삼개로, 새창로8길 : B=2.0~3.0m - 사업지 북측 : B=4.0~14.0m
	-	• 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
	-	• 차량 진출입구 고원식 교차로 설치
	Ⓓ	• 사업지내 공공보행통로 설치(B=6.0m)
주차계획	-	• 주차계획수립 - 법정주차대수 : 1,733대 - 주차수요대수 : 1,956대 (원단위법 2035년) - 계획주차대수 : 2,956대 (법정주차대비 170.6%, 수요주차대비 151.1%)
교통안전 및 기타	-	• 차량 진출입구부 차량경고등 설치(3개소)
	-	• 차량 진출입구 인근 반사경 설치(2개소)
	-	• 사업지 주변 과속방지턱 설치
	-	• 새창로8길 미끄럼방지 포장 설치

사) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹자조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

아) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 2개소 (마포초, 원효초)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의건 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 • 정비계획·건축계획 검토 시 초등학교의 교육환경 보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 • 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

자) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
• 현재 추진준비 위원회가 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

차) 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획지	위치	면적(㎡)	비고
신설	획지1	마포구 도화동 83 일원	49,535.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	마포구 도화동 82 일원	8,648.9	공동주택 및 부대복리시설

카) 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가 예상세대수	비고
신설	재건축사업	정비계획 지정 후 4년 이내	-	현황세대수 : 1,222세대 계획세대수 : 1,612세대 증) 390세대	

타) 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

■ 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설계획 (획지1)

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 250.00% 이하 (249.38%)				
법적상한용적률 (건축계획 용적률)		• 300.00% 이하 (299.97%, 건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 299.97% - 249.38% = 50.59%				
	증가된 용적률의 50%	• 50.59% × 50% = 25.293%				
	의무연면적 (지상층)	• 49,535.2㎡(대지면적) × 25.293% = 12,529.15㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59㎡	85.7㎡	122	10,466.38㎡	획지
		84㎡	115.59㎡	18	2,080.62㎡	획지
		합계		140	12,547.00㎡	〉 12,529.15㎡

■ 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설계획 (획지2)

계획 기준		• 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 250.00% 이하 (250%)				
법적상한용적률 (건축계획 용적률)		• 300.00% 이하 (299.95%, 건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	용적률 증가분	• 299.95% - 250.00% = 49.95%				
	증가된 용적률의 50%	• 49.95% × 50% = 24.975%				
	의무연면적 (지상층)	• 8,648.9㎡(대지면적) × 24.975% = 2,160.06㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59㎡	85.79㎡	5	428.95㎡	획지
		84㎡	115.59㎡	15	1,733.85㎡	획지
		합계		20	2,162.80㎡	〉 2,160.06㎡

파) 환경성 검토 결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	◦ 비오톱유형평가도 4등급, 도로 개별비오톱평가도 도로 및 평가제외등급	◦ 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	◦ 대상지 남측으로 한강이 위치해 있음	◦ 대상지 내 녹지계획을 수립	-
3	동 · 식물	동 · 식물 보호	-	◦ 도심지(대지)로 해당사항 없음	◦ -	-
4	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	◦ 토지이용 현황 및 용도지역 조사	◦ 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
5	토양	토양오염 최소화	-	◦ 토양오염 발생하지 않음	◦ -	-
6	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	◦ 표고 14.7m~65.0m, 평균 경사도 8.9°의 완만한 경사 지형	◦ 공사 시 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
7	수질	수질오염 방지	■	◦ 지표 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	◦ 공사 중 수질저감 계획 수립 ◦ 우수, 하수 처리방안 계획	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	◦ 사업대상지는 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 공업 및 교통시설지	◦ 획지 1의 생태면적률 31.64% ◦ 획지 2의 생태면적률 32.50%	-
9	바람	바람길 및 미기후 개선	■	◦ 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	◦ 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
10	열	열환경 영향 최소화	-	◦ 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 온도가 높은 편	◦ 향후 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
11	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	◦ 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	◦ 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
12	악취	악취공해 해결	-	◦ 해당 사항 없음	◦ -	-
13	온실가스	온실가스 저감	■	◦ 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	◦ 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
14	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	◦ 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	◦ 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
15	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	◦ 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	◦ 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
16	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	◦ 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	◦ 공사 중 가설방음판넬, 저소음, 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-

5) 지구단위계획(안)

가) 지구단위계획 결정 조서

구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)	결정 사유
신설	도화우성아파트 재건축 지구단위계획구역	마포구 도화동 82번지 일대	69,338.7	• 도화우성아파트 재건축사업에 따라 지구단위계획구역 결정

나) 용도지역·지구 결정 조서

■ 용도지역에 관한 결정 조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)		비고
	기 정	변 경	변경후	기 정	변경후	
계	69,338.7	-	69,338.7	100.0	100.0	
제2종일반주거지역(7층이하)	71.6	-	71.6	0.1	0.1	
제3종일반주거지역	69,267.1	-	69,267.1	99.9	99.9	

■ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

다) 도시계획시설의 결정 조서

1. 교통시설 : 도로 결정 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	1	15	집산도로	252	도화동 149-5	청암동 64-29	일반도로	-	-	삼개로
신설	소로	2	1	8	국지도로	255	도화동 81	산천동 191	일반도로	-	-	새창로8길
신설	소로	3	1	6	국지도로	13	도화동 153	도화동 155	일반도로	-	-	-

■ 도로 결정 사유서

변경 전 도로명	변경후 도로명	결정 내용	결정 사유
-	중로 2-1	• 도로 신설 - 폭 = 15m, 연장 = 252m	• '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로 2-1	• 도로 신설 - 폭 = 8m, 연장 = 255m	• '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정 및 차로 확보를 위한 추가 확폭
-	소로 3-1	• 도로 신설 - 폭 = 6m, 연장 = 13m	• '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정

2. 공간시설 : 공원 결정 조서

구 분	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	공원	소공원	도화동 82	-	증) 4,836.0	4,836.0	-	

■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	공원명	결정 내용	결정 사유
-	소공원	• 소공원 신설	• 효율적인 토지이용을 위한 소공원 신설

라) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정

구분	획지	위치	면적(㎡)	비고
신설	획지1	마포구 도화동 83 일원	49,535.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	마포구 도화동 82 일원	8,648.9	공동주택 및 부대복리시설

2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		획지	용도	비고
신설	허용 용도	획지1,2	• 「건축법」 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호·제14호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지 안의 부대시설·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

■ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

(1) 건폐율 계획

구분	획지	지역	계획내용	비고
신설	획지1,2	제3종일반주거지역	30% 이하	-

(2) 용적률 계획

구분	획지	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	210% 이하	224.5% 이하	250% 이하 (249.38% 이하)	300% 이하 (299.97% 이하)	-
	획지2	210% 이하	224.5% 이하	250% 이하 (250% 이하)	300% 이하 (299.95% 이하)	

(2-1) 허용용적률 인센티브 사항

구분	획지	용적률				비고
		친환경건축물	돌봄시설	층간소음해소	방재안전	
신설	획지1,2	3%	3.5%	3%	5%	총 14.5%

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

(2-2) 상한용적률 완화 사항

구분	획지	용적률 완화		비고
		공공시설 등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법적상한용적률)	
신설	획지1	24.88% 적용	50.59% 적용	총 74.88% 적용
	획지2	38.46% (25.5% 적용)	49.95% 적용	총 88.46% (75.5% 적용)

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획 용적률이 변경될 수 있음

(3) 높이 계획

구분	획지	지역	계획내용	비고
신설	획지1,2	제3종일반주거지역	110m 이하 / 35층 이하	-

3. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	삼개로, 마포대로6길, 새창로8길변	• 3m	-
	북측 인접대지변	• 4~14m	-

4. 경관계획(배치·형태 포함)

■ 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지1,2	• 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면 계획 수립
부대복리시설	획지1,2	• 단지 내 보행로 주변으로 주민편의시설 배치 및 보행동선을 연결하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성 • 주동 사이 열린 공간 구성하여 주민공동시설 배치
건물 진출입구	획지1,2	• 계획세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진·출입구 설치

■ 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	획지1,2	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지1,2	• 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	획지1,2	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	획지1,2	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

■ **경관에 관한 계획**

구분	적용위치	계획내용
개방감	획지1,2	• 경관계획에서 제시하는 한강변 통경축 확보
조명계획	획지1,2	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치계획
스카이라인	획지1,2	• 주변 인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변 지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

5. 기타 사항에 관한 결정조서

■ **대지 내 공지에 관한 결정 조서**

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	삼개로, 마포대로6길변	• 보도형 전면공지 3m	-
	새창로8길변	• 보도형 전면공지 2m, 차도형 전면공지 1m	-
	북측 인접대지변	• 보도형 전면공지 4~14m ※ 북측 인접대지변은 보도부속형 전면공지로 조성 및 지역권 설정, 24시간 상시개방	

■ **교통처리에 관한 계획**

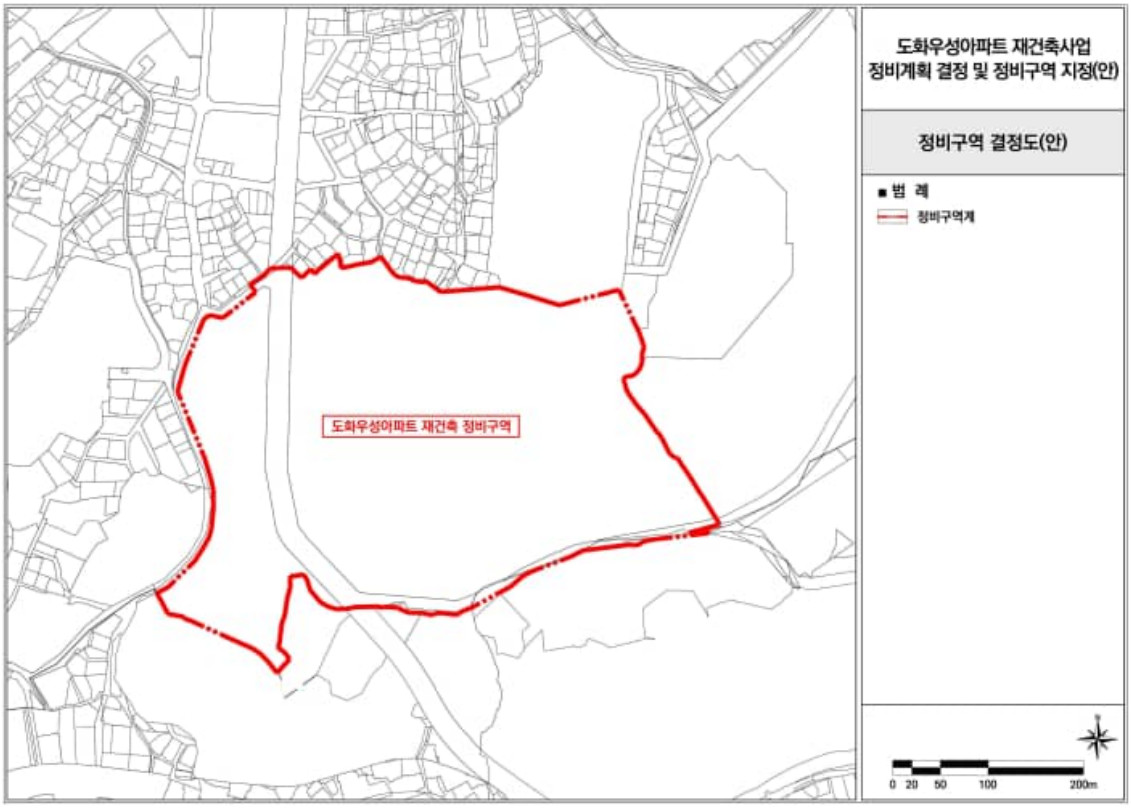
구분	적용위치	계획내용	비고
차량진출입구	삼개로변	• 삼개로에 차량진출입구 3개소 설치	-

6) 관계도면 : 생략(재공람장소에 비치)

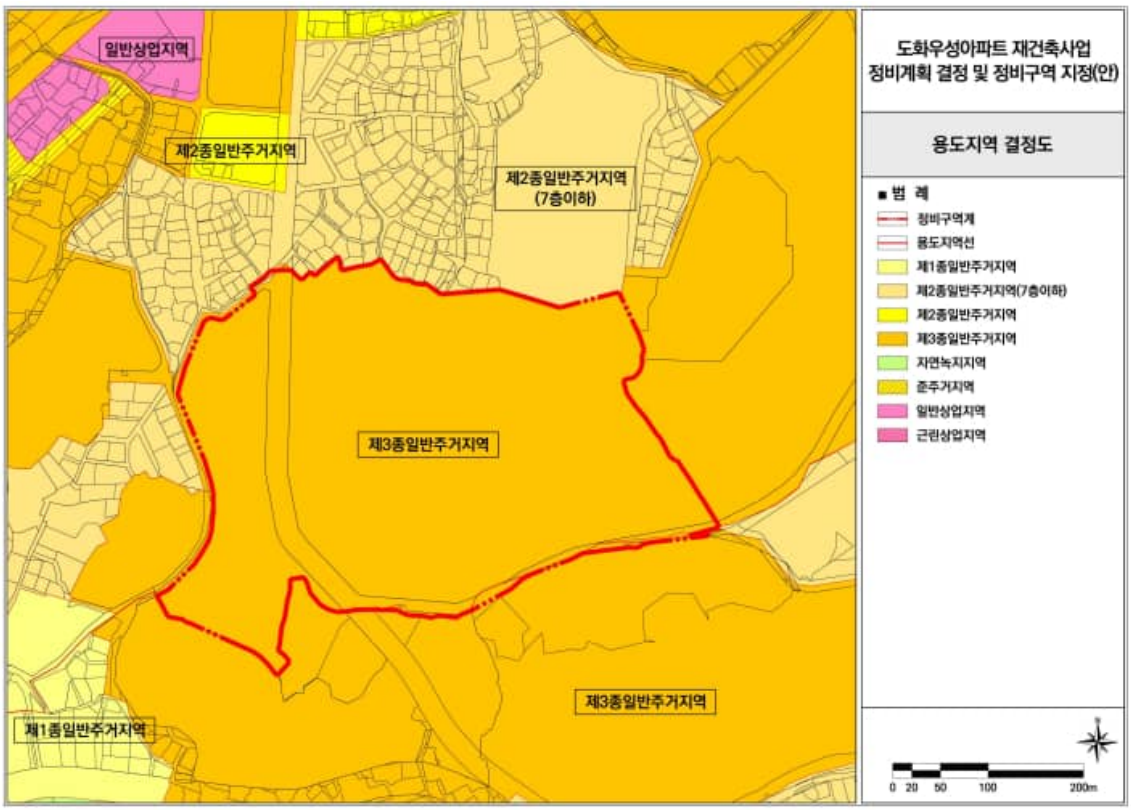
- 재공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 재공람 장소에서 공람하여야 합니다.

7) 열람장소 : 마포구청 주택과(☎02-3153-9322)

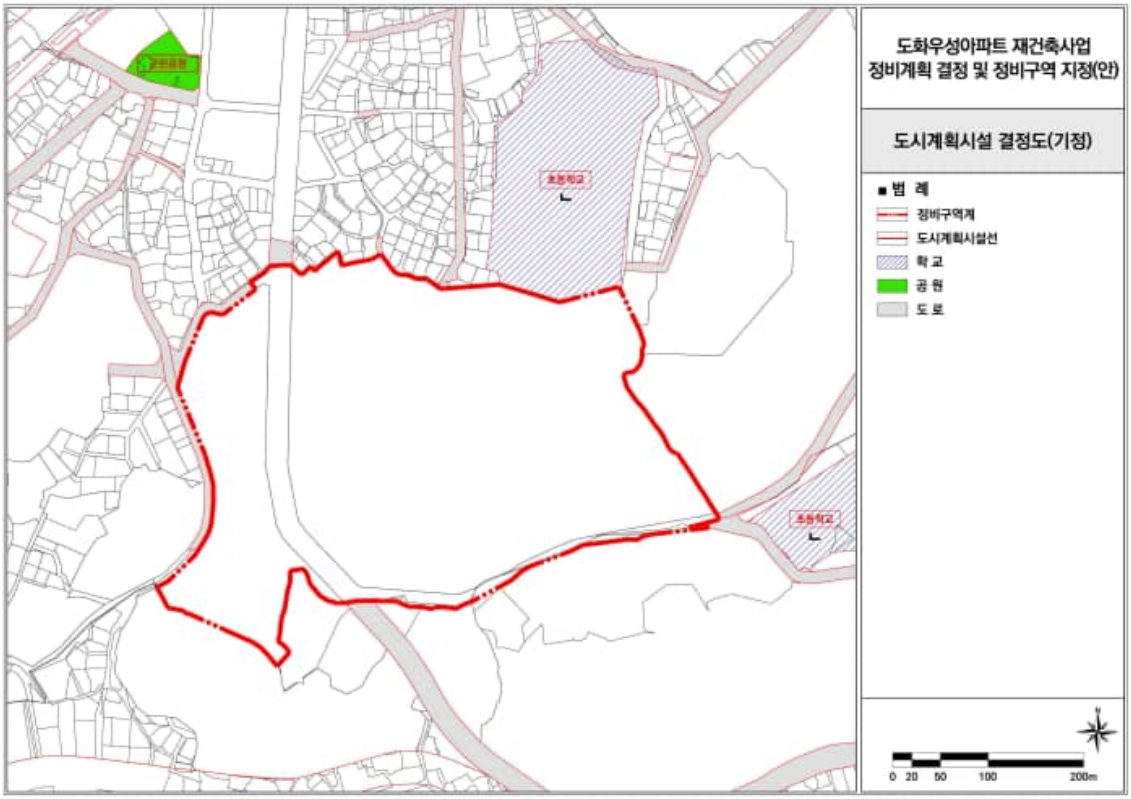
■ 정비구역 결정도(안)



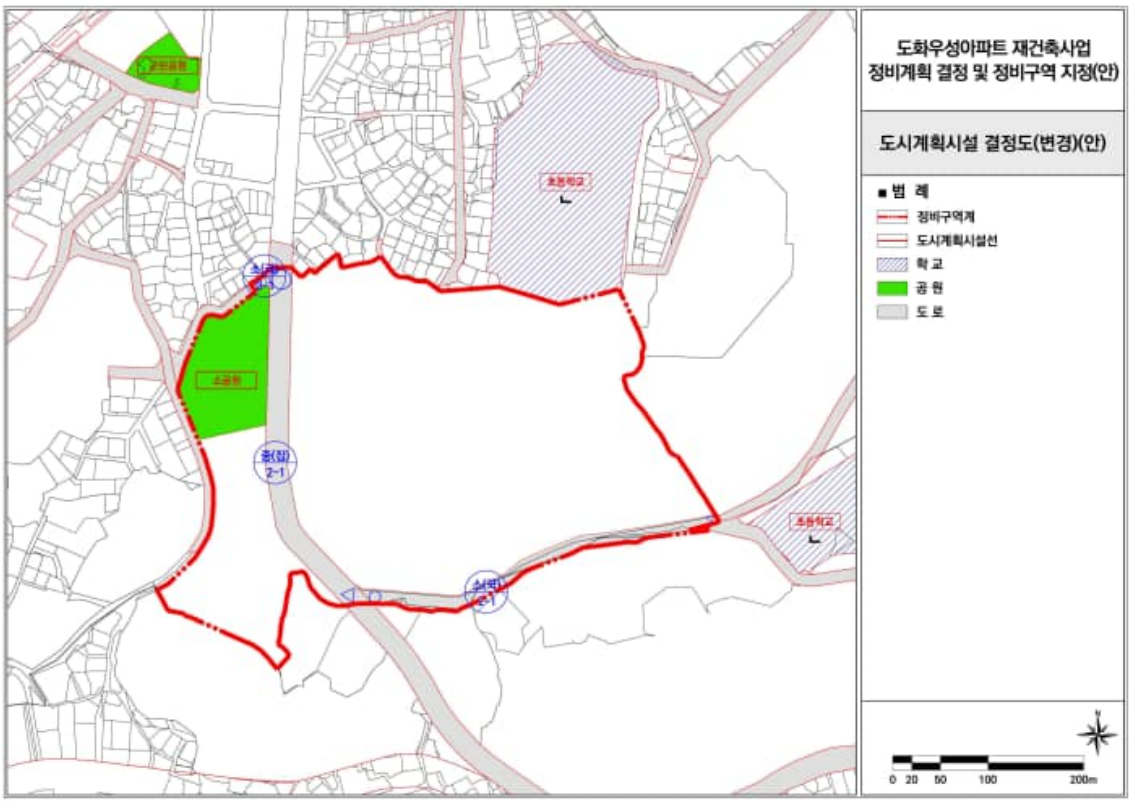
■ 용도지역·지구 결정도 : 변경없음



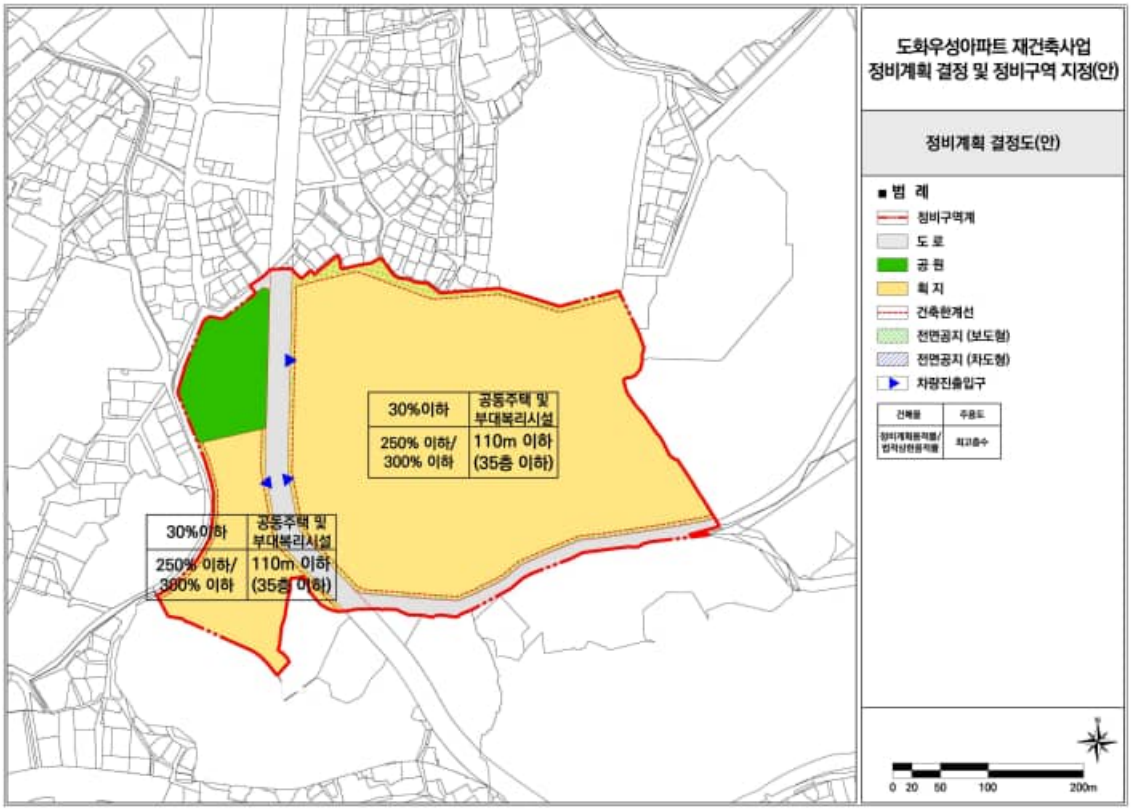
■ 도시계획시설 결정도(기정)



■ 도시계획시설 결정도(변경)(안)



■ 정비계획 결정도(안)


30%이하
공동주택 및 부대복리시설
250% 이하/ 300% 이하
110m 이하 (35층 이하)
30%이하
공동주택 및 부대복리시설
250% 이하/ 300% 이하
110m 이하 (35층 이하)
도화우성아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
정비계획 결정도(안)
■ 범 례
정비구역계
도 로
공 원
획 지
건축한계선
전면공지 (보도형)
전면공지 (차도형)
차량진출입구
건폐율
주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률
최고층수
0 20 50 100 200m

목 차

■1 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

□1 정비계획 및 구역 지정 신청서

1. 계획의 개요 ····· 3
2. 현황분석 ····· 5
3. 계획의 기본구상 ····· 23
4. 부문별 정비계획 ····· 25
5. 소요사업비 추정 ····· 43

□2 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서 ····· 53
2. 건축물조서 ····· 54

□3 기초 조사 · 확인 내역서 ····· 56

■2 지구단위계획 결정(안)

□1 지구단위계획구역에 관한 결정

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 67

□2 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 토지이용에 관한 결정 ····· 68
2. 도시계획시설에 관한 결정 ····· 69

3 획지(가구) 및 건축물 등에 관한 결정

1. 가구 및 획지에 관한 결정 ····· 72
2. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선 등에 관한 결정 ··· 73
3. 기타 사항에 관한 결정 ····· 77

4 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도 ····· 81

3 건축계획

1 건축개요 및 배치도 ····· 87

4 계획 설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적 ····· 101
2. 계획의 범위 ····· 101
3. 정비계획 결정 절차 ····· 102

2 상위계획 및 관련 법규 검토

1. 상위계획 및 관련계획 ····· 104
2. 관련법규 검토 ····· 109

3 현황분석

1. 마포구 현황 ····· 113
2. 대상지 현황 ····· 115
3. 토지 및 건축물 현황 ····· 119
4. 종합분석 ····· 123

4 부문별 계획

1. 계획의 기본구상 ····· 124
2. 정비구역 결정에 관한 사항 ····· 125
3. 용도지역·지구에 관한 계획 ····· 126
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반 시설의 설치에 관한 계획 ····· 127
5. 토지이용에 관한 계획 ····· 130
6. 공공시설 설치에 관한 계획 ····· 131
7. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 132
8. 건축물의 주용도·건페율·용적률·높이에 관한 계획 ····· 133
9. 건축물의 배치 등에 관한 계획 ····· 136
10. 공동이용시설 설치계획 ····· 137
11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 139
12. 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 139
13. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 139
14. 공공주택 건설에 관한 계획 ····· 140
15. 교통처리에 관한 계획 ····· 142
16. 도시경관에 관한 계획 ····· 144
17. 환경성검토 총괄표 ····· 158
18. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출근거 ····· 160

5 경관성 검토서

6 교통성 검토서

7 환경성 검토서

■ 별첨

1. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(1차)에 따른 조치계획
2. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(2차)에 따른 조치계획
3. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(3차)에 따른 조치계획
4. 관련부서/기관 협의에 따른 조치계획
5. 도시계획위원회(수권분과) 심의에 따른 조치계획

1 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역 지정신청서

2 토지 및 건축물조서

3 기초 조사 · 확인 내역서

1

정비계획 및 구역 지정 신청서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제1호 서식])

1. 계획의 개요

2. 현황분석

3. 계획의 기본구상

4. 부문별 정비계획

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1973년 도화구역 제3지구 주택개량 재개발사업구역으로 지정되고, 서울시 고시 제732호(1986.10.06.)로 사업계획이 결정된 공동주택 단지로서 도시 및 주거환경정비법 제8조 및 제9조에 의하여 정비계획을 수립하여 정비구역을 지정하는 사항임
- 도화우성아파트는 1991년 준공으로, 현재 34년 경과되어(1991년 준공) 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040 서울도시기본계획, 2030 도시주거환경정비기본계획, 2030 한강변 관리기본계획 등 상위 및 관련계획 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비계획을 결정하고자 함

나. 계획의 범위

- 위치 : 서울특별시 마포구 도화동 82번지 일원
- 면적 : 69,338.7㎡

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 도화우성아파트

1973. 12. 01.	◦ 도화구역 제3지구 주택개량 재개발사업구역 지정 (건설부 고시 제470호)
1986. 10. 06.	◦ 도화구역 제3지구 주택개량 재개발사업 사업계획 결정 (서고시 제732호)
1991. 07. 26.	◦ 도화우성아파트 사용승인 (34년 경과)
2023. 10. 28.	◦ 재건축 안전진단 완료 : E등급
2025. 04. 29.	◦ 신속통합기획(자문사업) 접수 (동의율 : 33.6%)
2025. 06. 20.	◦ 신속통합기획(자문사업) 신청 (마포구 → 서울시)
2025. 07. 01.	◦ 신속통합기획(자문사업) 자문회의 1차
2025. 11. 07.	◦ 신속통합기획(자문사업) 자문회의 2차
2025. 11. 11.	◦ 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 주민 입안 제안 (동의율 : 56.3%)
2025. 12. ~ 2026. 01.	◦ 주민 공람 (25.12.11 ~ 26.01.12, 31일간) 및 주민설명회 (26.01.06) ◦ 관련부서 협의 (25.12.11 ~ 12.30/26.03.17 ~ 03.25 /26.04.28 ~ 05.15)
2026. 02. 24.	◦ 신속통합기획(자문사업) 자문회의 3차
2026. 04. 22.	◦ 마포구의회 의견청취 (결과 : 원안가결)
2026. 07. 23.	◦ 서울시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 상정 요청 (마포구 → 서울시)
2026. 08. 05.	◦ 서울시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 (결과 : 수정가결)

2. 현황분석

가. 대상지 여건분석

- 남측으로 강변북로 및 한강이 위치하여 수변으로의 접근성 및 양호한 조망 보유
- 마포역(5호선)이 북서측에 위치하고 있고, 대상지 반경 1km 이내에 공덕역(5,6호선,공항,경의중앙선)이 위치함
- 대상지 북측에는 마포초와 연접하고 있으며, 삼개로가 관통하고 있어 지역 내 생활가로 역할 수행

〈 대상지 현황 〉



도시관리계획 현황

- 중점경관관리구역(한강변)
- 제2종일반주거지역(7층이하)
  제3종일반주거지역

상위·관련계획

- 2040 서울 도시기본계획
- 2030 서울 생활권계획

건축물 현황

건폐율/용적률/층수		19.74%/228%/10~15층
동수		19개동
노후도		30년이상 19개동(100.0%)
용도	공동주택	15동
	근린생활시설	1동
	종교시설	2동
	노유자시설	1동
세대수	합계	1,222세대
	85㎡이하	672세대
	85㎡ - 130㎡	270세대
	130㎡ 이상	280세대

토지 현황

전체 필지수	13필지 (69,338.7㎡)
사유지	4필지 (63,547.4㎡)
국공유지	8필지 (5,710.4㎡)
기 타	1필지 (80.9㎡)

나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시 관리 계획 사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td>용도지구</td><td colspan="5">도시계획시설</td><td>기 타</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(7층이하)
제3종일반주거지역</td><td>-</td><td colspan="5">-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">토 지 현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="5">국·공유지</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>계</td><td>국유지</td><td>시유지</td><td>구유지</td><td>정보없음</td></tr>
<tr><td>면 적(㎡)</td><td>69,338.7</td><td>63,547.4</td><td>5,791.3</td><td>534.1</td><td>5,118.6</td><td>57.8</td><td>80.8</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>13</td><td>4</td><td>9</td><td>3</td><td>3</td><td>2</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물 현 황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유 허 가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>19</td><td>19</td><td>-</td><td>15</td><td>15</td><td>-</td><td>4</td><td>4</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td>99</td><td>99</td><td>-</td><td>95</td><td>95</td><td>-</td><td>4</td><td>4</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="5">권 리 자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·건축물 소유자</td><td>토 지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상 권자</td></tr>
<tr><td>1,222</td><td>443</td><td>779</td><td>2,689</td><td>975</td><td>1,714</td><td>1,304</td><td>1,304</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 도화동 세대당 인구 2.2인 적용 (2026년 4월 기준, 행정안전부 주민등록 인구 및 세대현황)

※ 토지등소유자는 2026년 10월 기준으로 산정

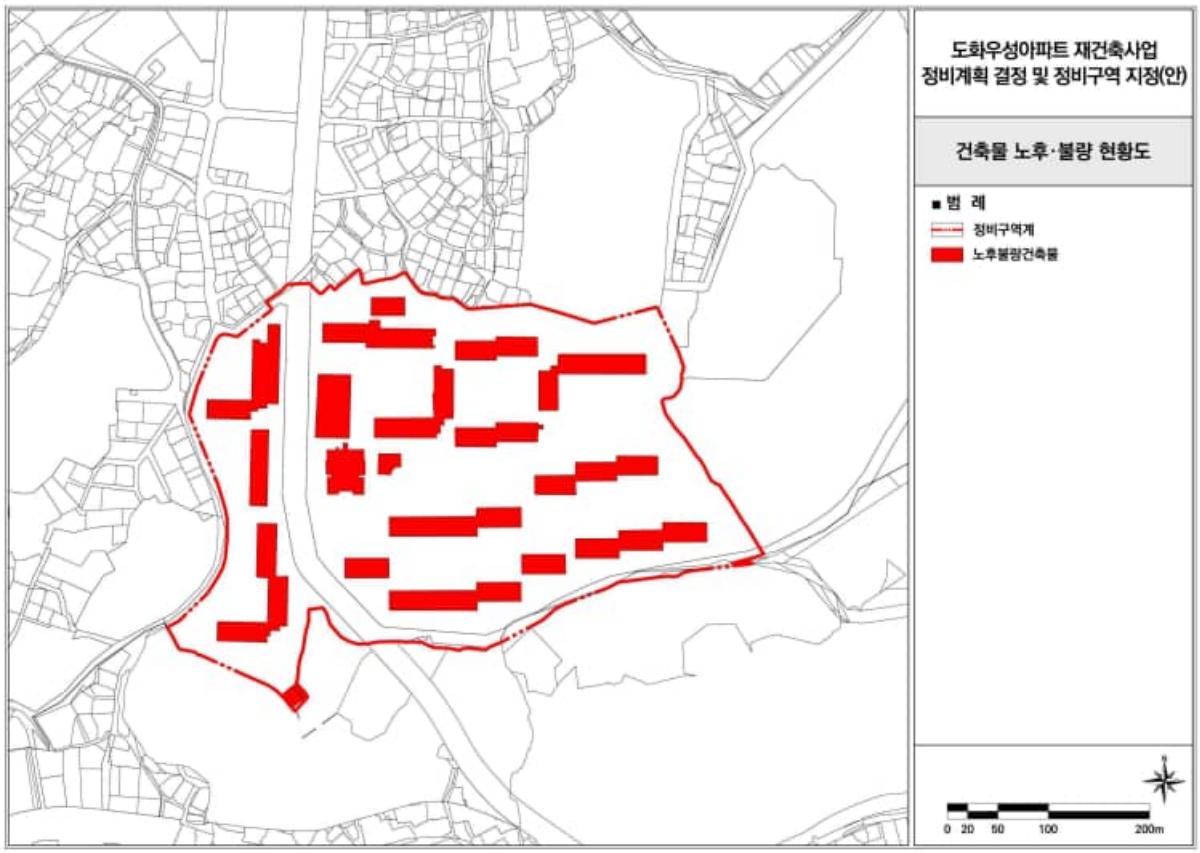
1) 건축물의 노후·불량 현황

• 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조 및 [별표1]에 의거 노후·불량건축물 산정

구 분		노후·불량 비율 (노후불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.0% (19/19)	19	19	-	-
	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조	100.0% (19/19)	19	19	-	-
	기타구조 (연와,석조,목조 등)	-	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100.0% (19/19)	19	19	-	-
	10년미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	100.0% (19/19)	19	19	-	-
	40년이상	-	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0% (19/19)	19	19	-	-
	유 허 가	100.0% (19/19)	19	19	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-

주) 도화우성아파트 일대 정비구역 : 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 [별표1] 제3조 라목에 따라 안전진단 실시결과, 전체 주택의 3분의 2이상 판정을 받은 지역 : 입안대상지역(면적 69,338.7㎡) 내 총 19개동에서 도화우성아파트 19개동 안전진단 E등급 판정

〈 건축물 노후·불량 현황도 〉

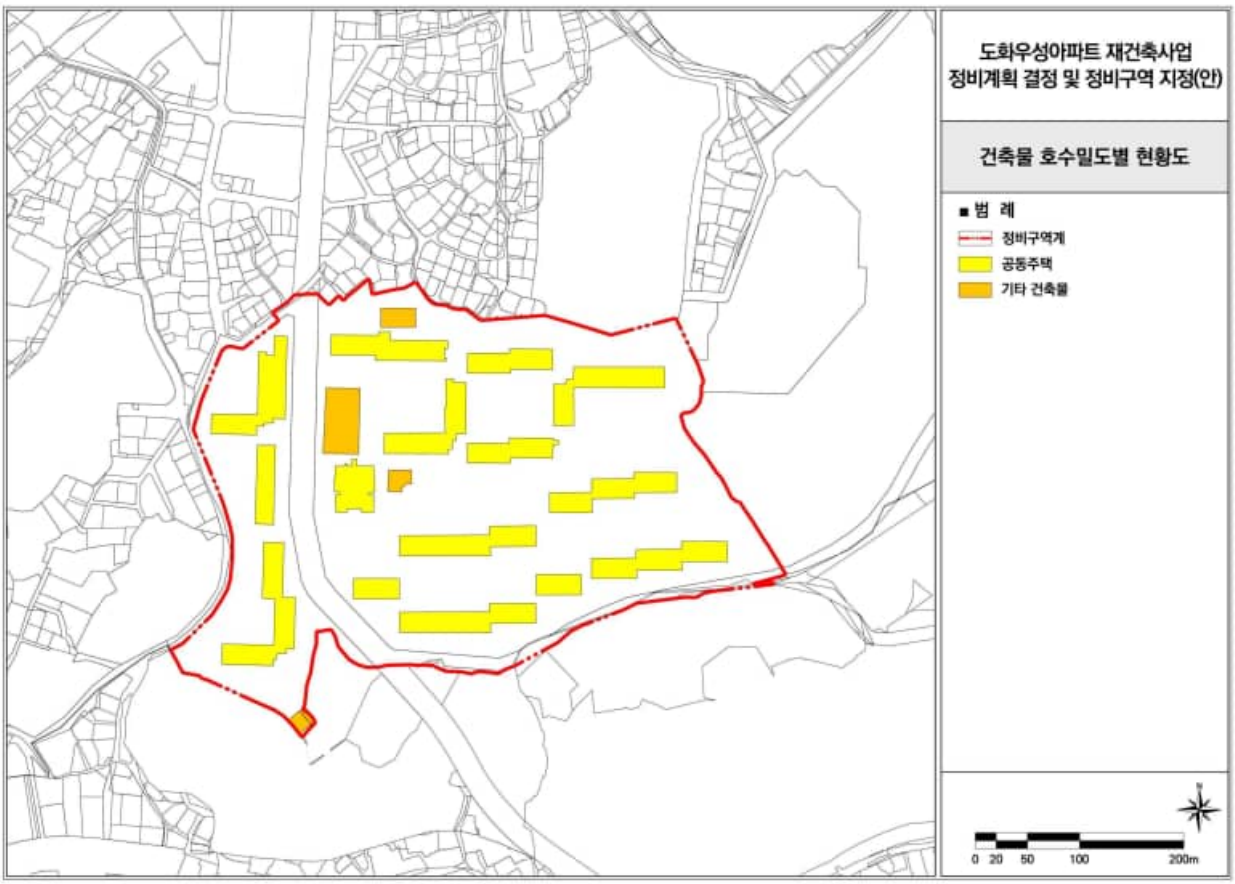


2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
14.28	69,338.7	99	-	95	4	-

주) 공동주택의 경우 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 산정

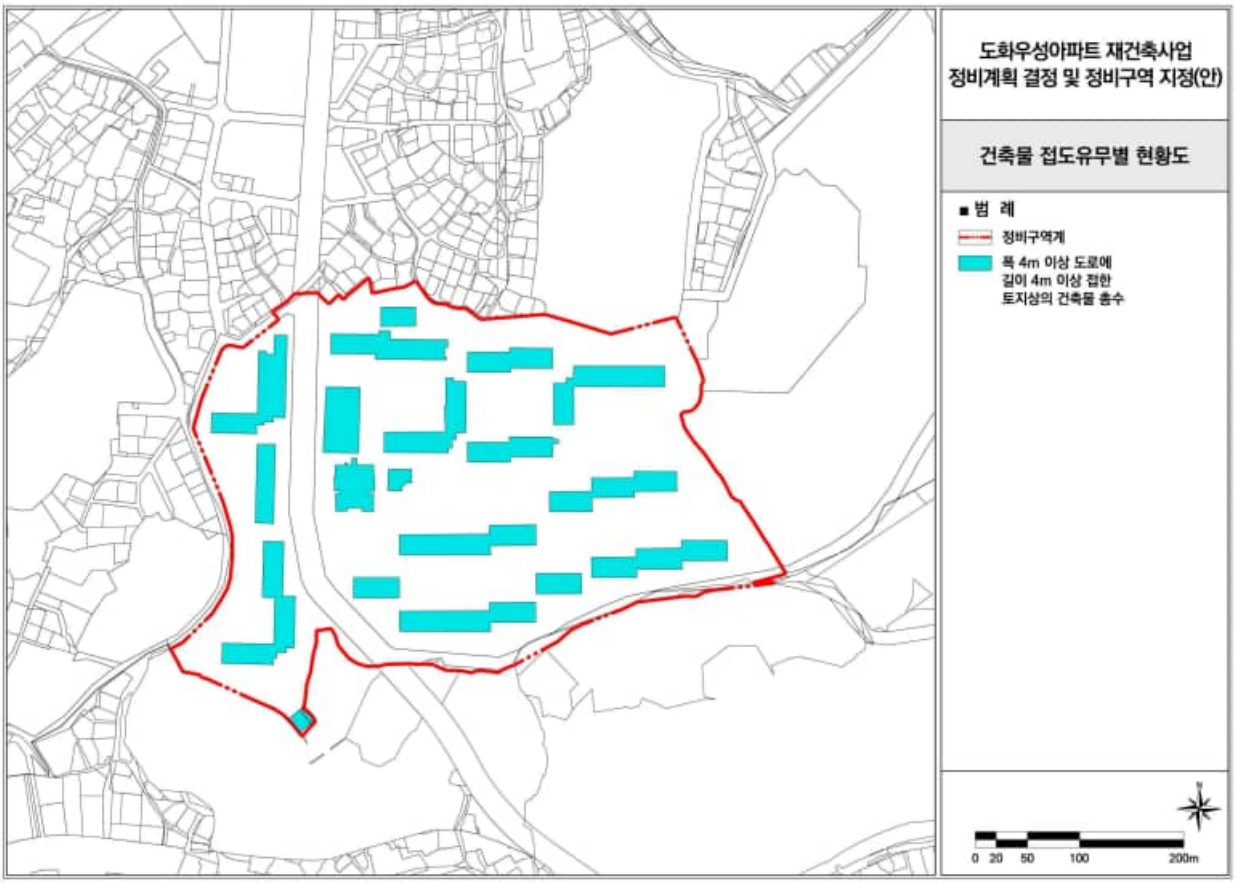
〈 건축물 호수밀도 현황도 〉



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	19	19	-

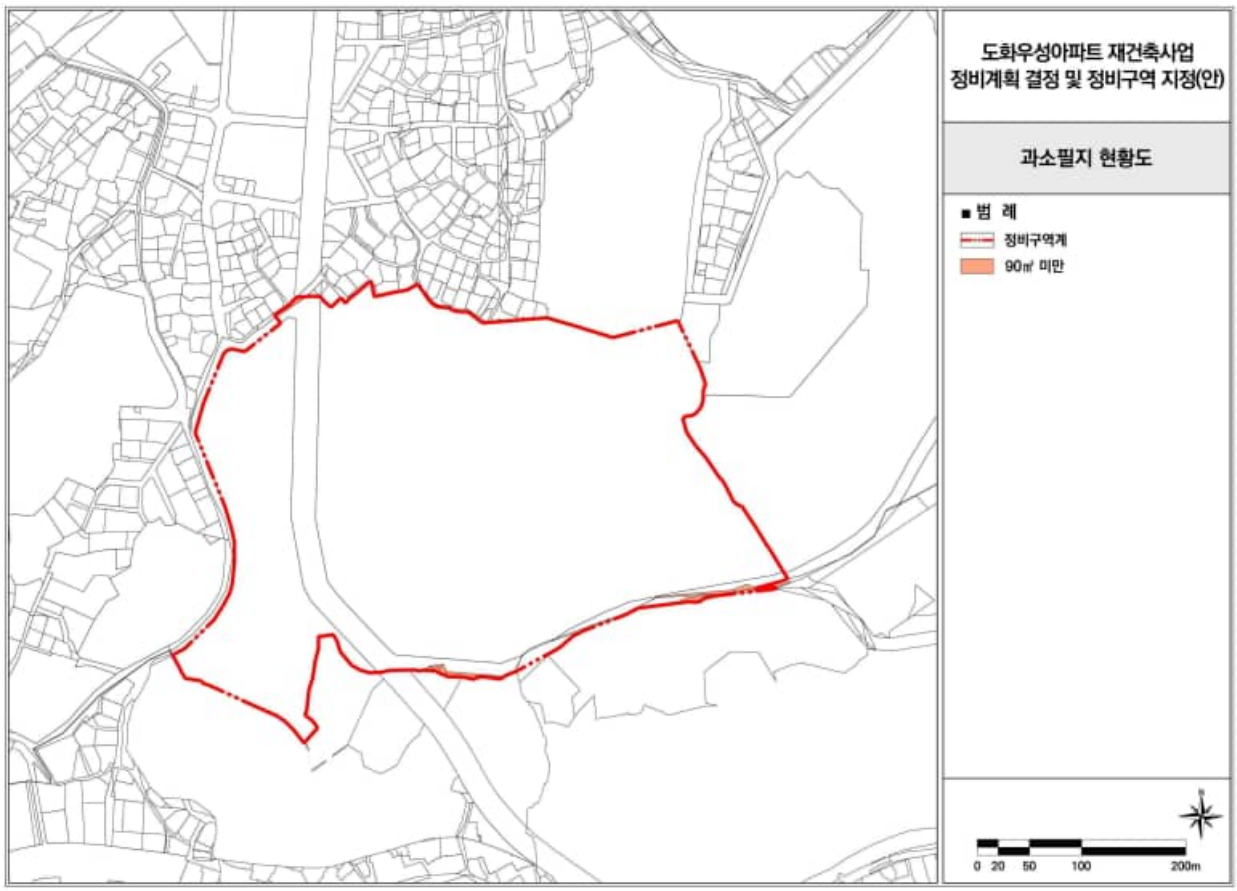
〈 건축물 접도유무 현황도 〉



4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	13	69,338.7	7	289.1	0.4%
일반토지	13	69,338.7	7	289.1	0.4%

〈 과소필지 현황도 〉



다. 상위 및 관련계획 검토

1) 상위계획 및 관련계획

가) 2040 서울도시기본계획

■ 토지이용계획

계획 방향	기성시가지	◦ 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족기반 구축을 위한 집약적 토지이용 - 교통수단 간 연계를 강화하여 신속·편리한 대중교통환경과 쾌적한 보행환경을 조성
		◦ 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도 - 중심지와 역세권 이외의 기성시가지는 주변 자연경관, 도시조직, 지역 커뮤니티 등을 고려하여 주거 및 산업 환경을 개선·정비할 수 있도록 공공의 역할과 지원을 강조
	보존관리 대상지	◦ 보존관리대상지는 훼손을 최소화하고 보존·복구하여 양호한 자연환경· 경관을 시민과 공유
	경관관리	◦ 도시 경쟁력과 도시공간의 질적 수준 제고를 위하여 정성적 높이관리체계로 전환 - 자연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 서울시 스카이라인 조성을 원칙으로 도심 속 다양한 열린 공간을 확보하기 위하여 지역특성에 따른 유연한 방식으로 높이를 관리 - 정비 및 개발 사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이 계획을 수립한다.
		◦ 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련 - 하나의 거대블록으로 조성되었단 하나의 단지를 여러개 중소블록으로 재구성하여 단지 내 공공보행통로 조성 등 주변 지역과 보행동선이 연계되도록 계획하여 단절성 극복 및 주변 소통 공간 조성

■ 단계별 실현전략

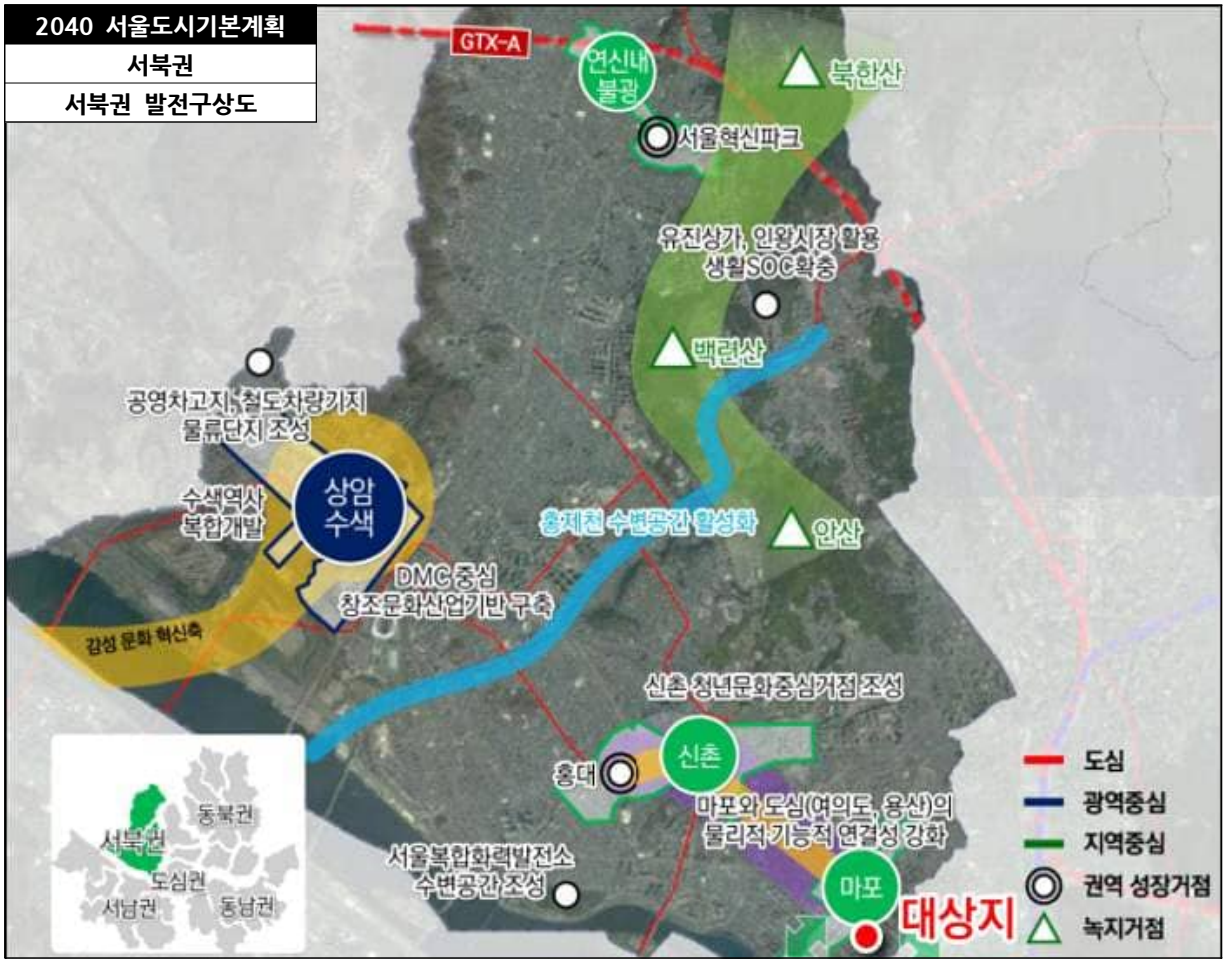
단계별 실현 전략	중·단기적 실현전략	◦ 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위해 경직된 도시계획의 대전환을 추진하며 용도지역제, 스카이라인 관리기준 등의 대대적인 개편 - 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래 도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계 구축
		◦ 서울 전역에 일율적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준' 삭제 및 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환 ◦ 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인 창출
		◦ 시민의 생활변화를 공간에서 수용할 수 있도록 보다 유연하고 다양한 도시 모습을 담아내는 미래형 도시관리체계로 변화하기 위한 '보행일상권' 실현
		◦ 역세권 중심의 공간구조 뿐 아니라 도시계획체계 개편, 경관관리, 생활권계획 등 유기적인 노력
	중·장기적 실현전략	◦ 전 지구적으로 지대한 영향을 미치고 있는 기후위기에 대한 대응으로 공간계획 및 부문별 전략계획에서 제시한 전략들을 지속적으로 실현
		◦ 기후변화 대응 및 탄소 중립도시에 대한 노력은 모든 정책 판단에 있어 우선시되는 이슈가 되어야 하며, 미래세대를 위해서라도 지속적으로 다룸과 동시에 공간계획과의 유기적인 고려 필요
		◦ 기반시설 입체화와 미래교통 인프라 준비

■ 서북권 발전구상

서북생활권	
권역 발전방향	“지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축”

분야별 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 생활 SOC 확충
		◦ 인접지역 간 연결 교통망 고도화
		◦ 물류기능 인프라 체계 정비
	공원녹지	◦ 수변공간의 활용성 제고 및 녹지·공원 연계축 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

2040 서울도시기본계획
서북권
서북권 발전구상도



나) 2030 서울생활권계획(2018)

용강생활권	
미래상	“한강을 품에 안고 역사를 이어가며 경의선 숲길 따라 미래를 꿈꾸는 용강생활권”

목표1	◦ **도심(중심지)과의 연계성 강화를 위한 마포역·공덕역 일대 역세권 관리**
전략1	◦ 한강도성 ~ 영등포·여의도를 연계하는 마포대로 가로환경관리를 통한 업무기능 연속성 향상
전략2	◦ 도시환경정비사업구역을 중심으로 업무기능 강화 및 생활편의시설 확보
목표2	◦ **신수동·도화동 일대 저층주거지 관리**
전략3	◦ 신수동·도화동 일대 저층주거지 주거환경 관리
전략4	◦ 저층주택 및 공동주택의 마을공동체 활성화
목표3	◦ **경의선숲길 – 한강변 특성강화 및 보행연결체계 구축**
전략5	◦ 한강, 경의선숲길변 경관특성 강화
전략6	◦ 녹지확대를 통한 보행네트워크 구축
목표4	◦ **음식문화거리 및 상점거리 등 지역특화자원 활용 및 육성**
전략7	◦ 마포 음식 문화거리의 활성화
전략8	◦ 도화동 상점거리 활성화

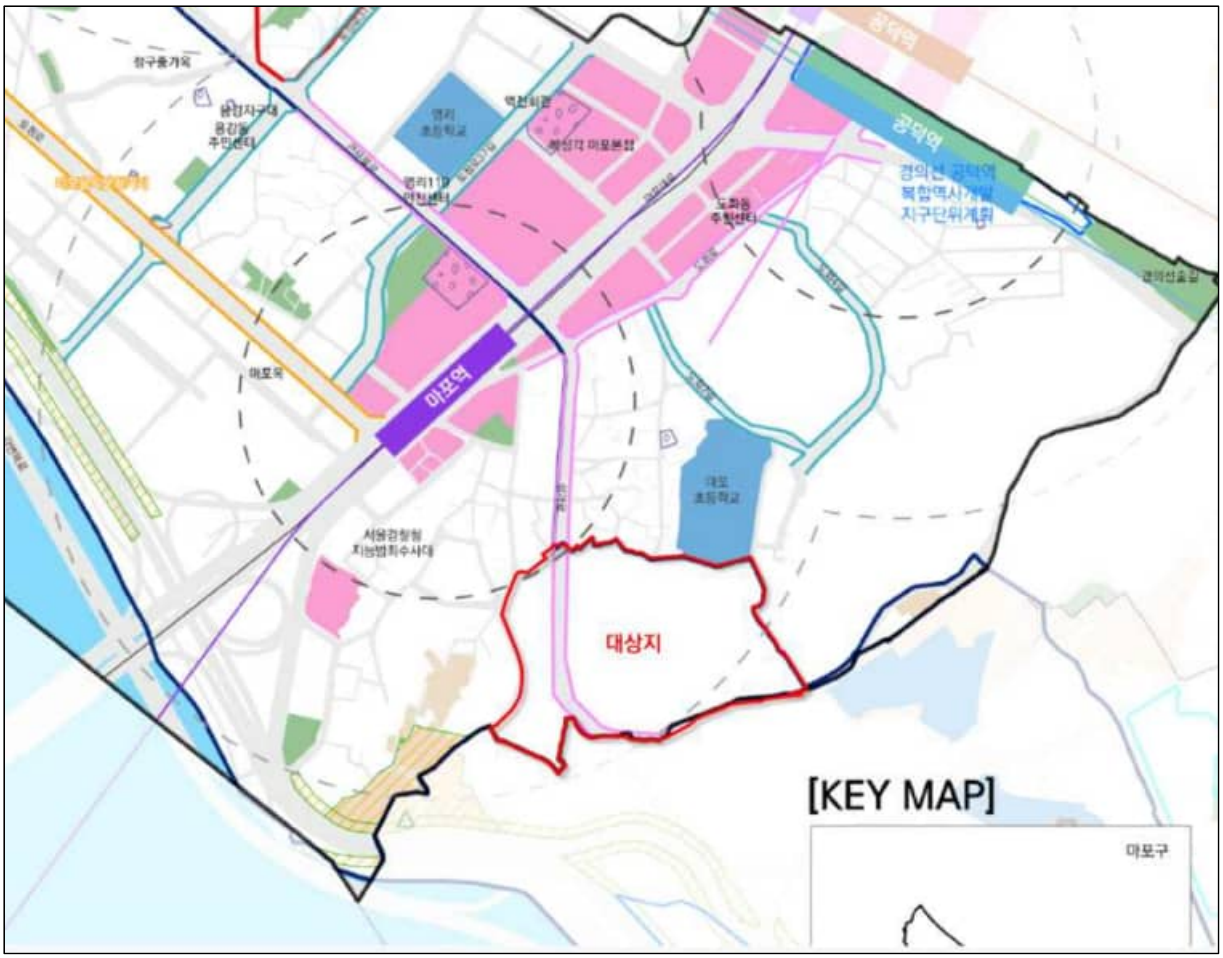


다) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

용강 주거생활권

관리 방향	◦ 공동주택의 커뮤니티를 활성화하여 거주환경의 쾌적성을 증진 ◦ 단독주택 밀집지를 대상으로 다양한 주택유형 보전 및 자가개량 유도 ◦ 한강변 구간별 여건과 특성을 고려한 특색있는 수변경관 관리

주거환경관리	◦ 아파트단지 내외 지역교류를 유도하기 위하여 커뮤니티 활성화 프로그램 마련 ◦ 단독주택의 주거성능 관리 및 공공지원 강화 ◦ 획일적인 주거유형을 지양하고 다양한 주택유형 및 저렴주택 확보
기초생활인프라	◦ 도화동 구릉지 일대 재해안전성 제고 ◦ 소규모 공지 활용 등 생활공간 내 녹화사업 확충 ◦ 단독주택 밀집지 내 공영주차장 확충 및 주차 쉐어링 검토 ◦ 문화 및 사회복지시설, 민간 보육시설 확충
생활가로	◦ 상업지역 일대 보행안전성 제고 ◦ 공원 및 학교, 한강과의 보행연계성 강화 및 녹화사업 확대
특성관리	◦ 한강을 고려한 특색있는 수변경관이 창출될 수 있도록 건축물 규모 및 높이 관리 ◦ 대형 상업 및 업무용 건물의 유치로 마포 및 공덕 지역 중심기능 활성화



[도화동]	
주거환경관리	◦ 공동주택의 커뮤니티를 활성화하여 거주환경의 안전성, 쾌적성 증진 ◦ 단독주택의 주택성능 보호 및 유지 관리
기초생활인프라	◦ 그린파킹사업 및 공영주차장 확보 ◦ 공원서비스 소외지역 내 부족한 공원 시설 등 오픈스페이스 확보 ◦ 사회복지시설 및 노인복지시설 확충 ◦ 민간참여를 유도하여 보육시설 확충
생활가로	◦ 마포초등학교 주변 보행환경개선
특성관리	◦ 대형 상업 및 업무용 건물의 유치로 마포 및 공덕 지역중심기능 활성화 ◦ 한강축변 다양하고 활력 있는 수변경관 형성

라) 2030 한강변 관리기본계획

계획목표	마포·공덕 일대 업무기능, 용산전자상가 등의 “중심활동이 한강과 함께하는 도심인접 주거지” 조성

[부문별 중점관리원칙]	
토지이용	◦ 마포대로 등 주요 한강변 활동축 상으로 중심기능, 공공기능 집적
접근성	◦ 배후 중심지(마포역, 공덕역, 마포음식문화거리 등)의 보행활동을 수변으로 연장하고, 단절된 공원녹지 간 연결성 증진
도시경관	◦ 한강수변경관 및 여의도 등 도심경관을 조망할 수 있는 공간 확보 ◦ 안산, 북한산 등 배후 주요산 열린경관 형성, 구릉지 경관 관리
자연성	◦ 한강 둔치의 자연호안, 자연하안 복원

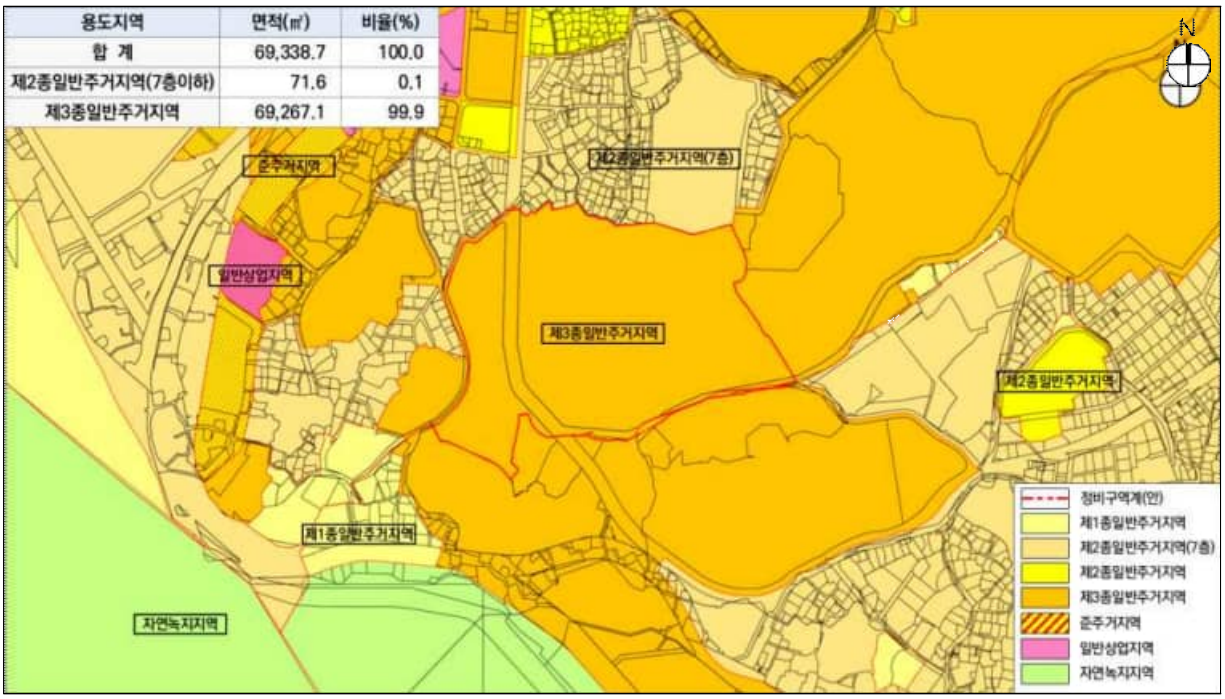


2) 도시관리계획 현황

• 대상지는 제3종일반주거지역이며, 일부 도로 제2종일반주거지역(7층이하)로 구성되어 있음

〈 도시관리계획 현황도 〉

용도지역	면적(㎡)	비율(%)
합 계	69,338.7	100.0
제2종일반주거지역(7층이하)	71.6	0.1
제3종일반주거지역	69,267.1	99.9

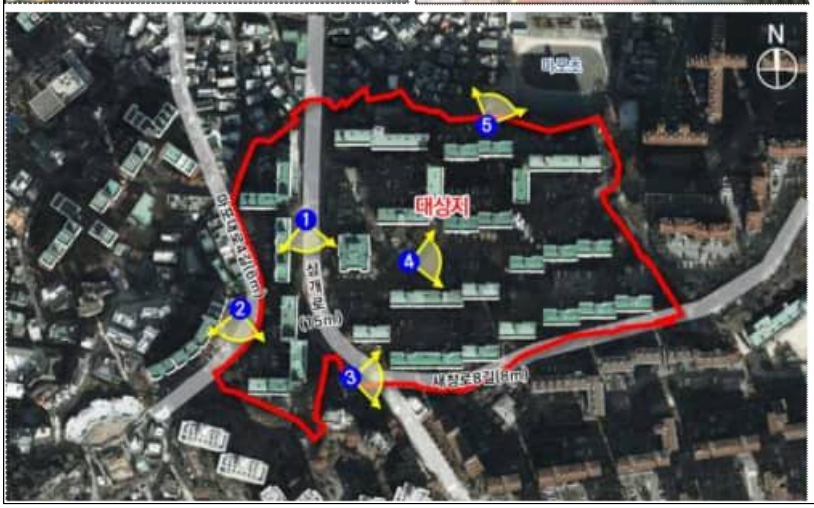


현황













라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

관련법규	주요내용
정비구역의 지정	[법 제8조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
	[시행령 제7조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 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 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항
	[서울시조례 제7조] 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

구 분	주요내용
정비구역의 지정	[별표1] 입안기준 2. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시 · 도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 내용	[법 제9조] ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

구 분	주요내용
정비계획의 내용	[시행령 제8조] ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항 [서울시조례 제8조] 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길,「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안제안	[법 제14조] ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우

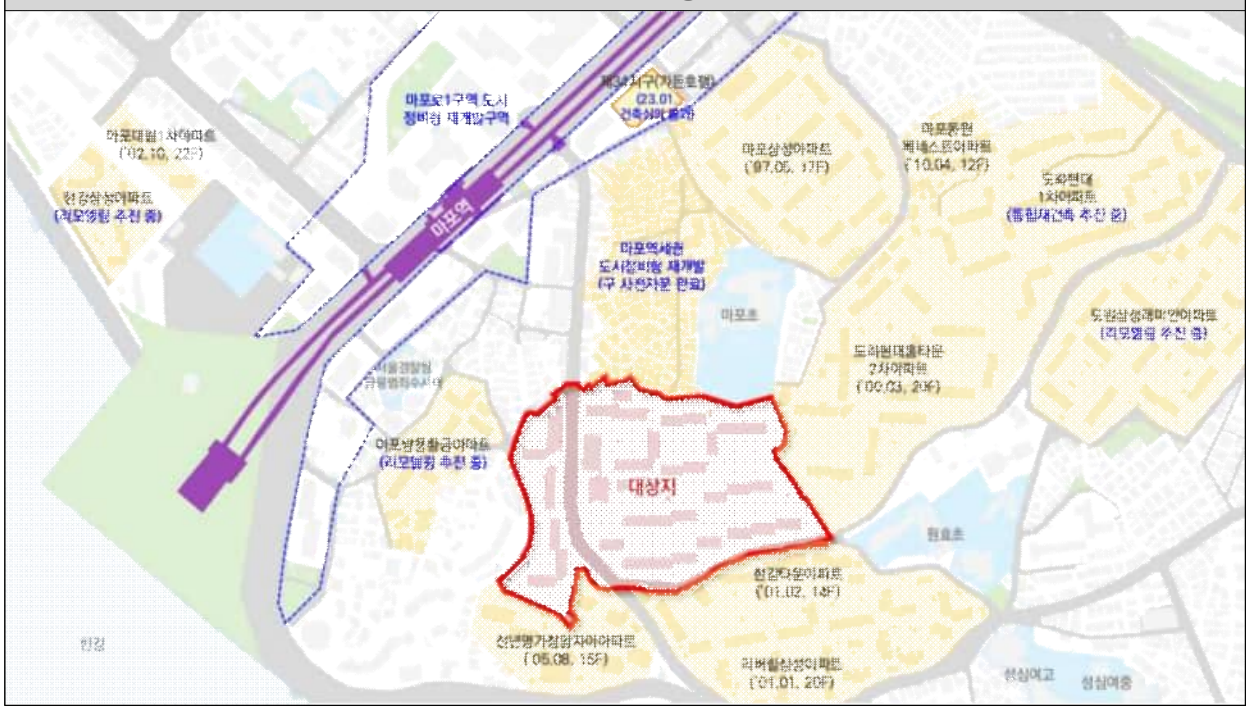
구 분	주요내용
정비계획 입안제안	6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
국민주택 규모 주택건설 비율	[법 제54조] ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	[서울시조례 제30조] ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 다음 각 호와 같다. 2. 법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하 ⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다. 1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설 2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.
주민의견 청취등	[법 제15조] ① 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. ② 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 결정 및 정비구역 지정	[법 제16조] ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경 결정을 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.

마. 잠재력 및 개발전망 분석

- 정비구역은 공동주택단지로서 주변으로 기개발된 아파트 단지가 재건축 연한 도래로 재건축 안전진단 통과 및 리모델링 추진 중으로 개발 잠재력이 높은 지역임
- 마포역(5호선)이 인접하고, 대상지 내 삼개로가 관통하여 교통 접근성이 높음
- 반경 500m 내 학교 3개소 및 한강이 위치하고 있는 주거밀집 지역임

연번	사업유형	명칭	진행단계
1	리모델링	한강삼성아파트	시공사 선정 완료('26.08)
2	리모델링	마포쌍용황금아파트	리모델링 추진위원회 구성('21.07)
3	리모델링	도원삼성래미안아파트	리모델링 추진위원회 구성('24.08)
4	재건축	도화현대1차아파트	통합재건축 추진 중('26.07)
5	재개발	마포역세권 도시정비형 재개발	구 사전자문 완료('26.03)
6	재개발	마포로 1구역 제34지구(가든호텔) 재개발	건축심의 통과('23.01)

주변 개발 현황도



바. 종합분석

구분	현황분석	계획방향
토지이용	◦ 도화우성아파트는 공동주택단지로 이용 중 ◦ 용도지역은 제3종일반주거지역	◦ 기존 현황도로로 사용 중인 삼개로, 새창로8길 구역 내 포함하여 도시계획시설로 결정 ◦ 인근 저층주거지 내 부족한 공원 확보 계획
건축물	◦ 안전진단 실시한 경과, E등급에 해당하여 재건축사업이 시급 ◦ 지역주민을 위한 커뮤니티시설 부재	◦ 주민 및 지역 거주민을 위한 공동이용시설 및 근린생활시설 등을 계획하여 쾌적한 주거환경 조성 검토
교통여건	◦ 대상지 내 삼개로가 관통하며, 새창로8길을 통해 용산구와 인접하여 있음	◦ 양호한 교통여건을 활용한 차량·보행 동선계획
경관	◦ 노후한 건물외관 등 미관 불량 ◦ 획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량	◦ 경관자원과 지역여건을 고려한 도시경관에 순응하는 입체적인 경관 계획

〈 현황종합분석도 〉



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

- 입지특성을 고려한 효율적인 토지이용계획 수립
- 한강변 경관 및 단차를 이용한 건축계획 수립
- 안전하고 쾌적한 보행 활성화 계획 수립

〈 기본구상도 〉



건축계획	◦ 대상지와 한강 수변을 연결하는 통경축 계획 ◦ 한강 및 주변과의 조화로운 스카이라인 형성 유도
토지이용계획	◦ 기존 현황도로로 사용 중인 삼개로, 새창로8길 구역 내 포함 ◦ 가로활성화를 위한 연도형 상가 등 배치 ◦ 상위계획에 따라 공원 서비스 소외지역 내 부족한 공원 시설 등 오픈스페이스 확보 ◦ 접근이 용이한 삼개로변 개방형 돌봄시설 조성
교통계획	◦ 보행 접근성 향상 및 안전성 확보를 위한 개선(안) 제시 ◦ 대상지 개발에 따른 교통량 증가를 고려한 도로 및 차량 진출입 계획

나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 계획의 인구 및 규모

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증감	현 황	계 획	증감
대상지	2,689	3,580	891	1,222	1,612	390

※ 도화동 세대당 인구 2.2인 적용 (2026년 4월 기준, 행정안전부 주민등록 인구 및 세대현황)

2) 주택공급 지표 설정

가) 주택규모별 계획 설정기준

• 재건축 정비사업 기준

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2024-26호, 2024.01.19.)
제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ①「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 **재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설**하여야 한다.

사업규모	세대규모		
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
건설비율	60% 이상		40% 미만

나) 주택규모별 계획

구 분	전용면적 (㎡)	계획 세대수			구성비 (%)	비고
		합계	분양	국민주택규모 주택		
합 계	-	1,612	1,452	160	100.0	-
60㎡이하	소 계	717	590	127	44.5	-
	59	717	590	127		
60㎡초과~ 85㎡이하	소 계	714	681	33	44.3	
	84	714	681	33		
85㎡초과	소 계	181	181	-	11.2	-
	109	171	171	-		
	125	10	10	-		

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

■ 입지특성을 고려한 효율적인 토지이용계획 수립

- 기존 현황도로로 사용 중인 삼개로, 새창로8길 구역 내 포함
- 정비사업 추진에 따른 공원 기부채납을 통한 지역필요시설 확보

■ 한강변 경관 및 단차를 이용한 건축계획 수립

- 한강변 경관과 주변지형을 중심으로 한 통경축 확보
- 단지레벨을 활용한 다층적 커뮤니티 시설 배치

■ 안전하고 쾌적한 보행 활성화 계획 수립

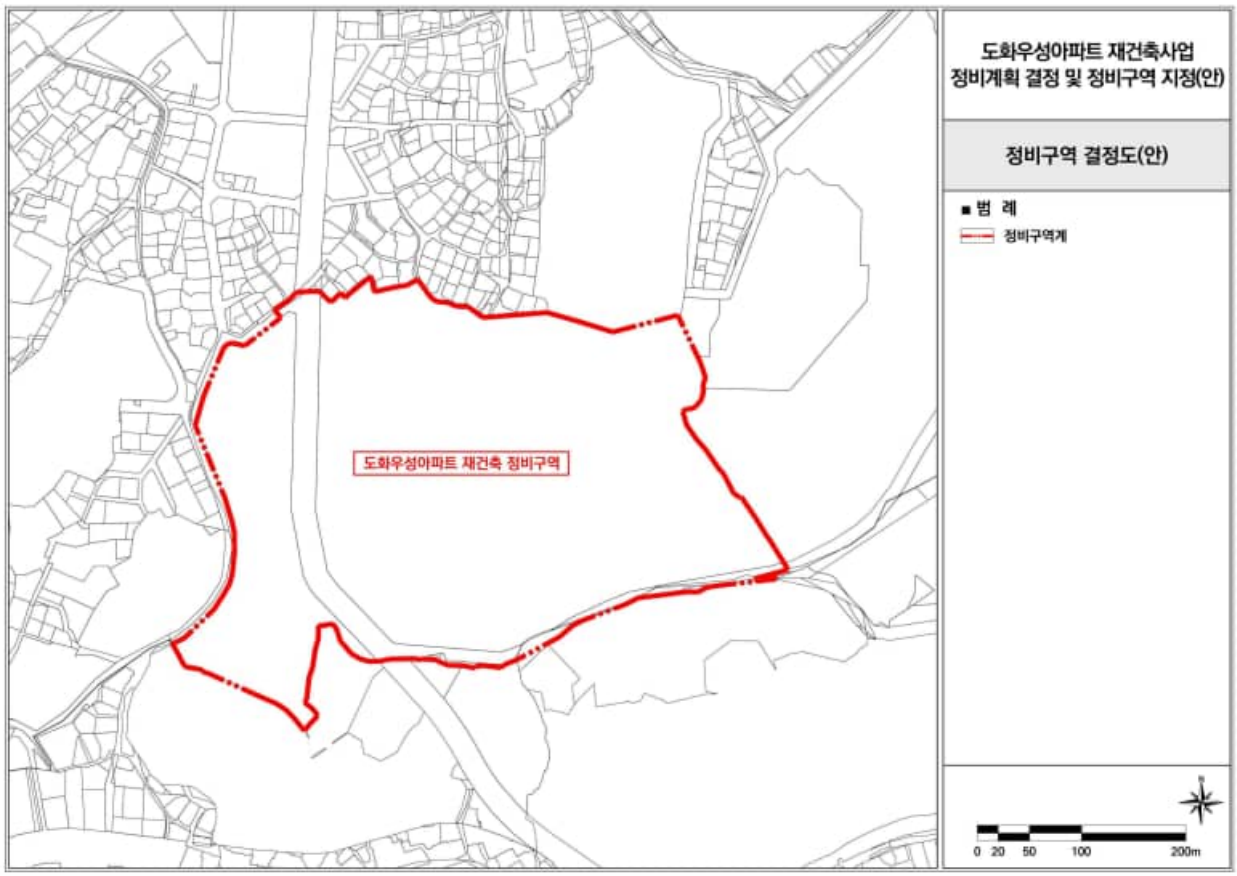
- 마포초등학교 주변 보행환경개선
- 보도형 전면공지 계획을 통한 공원 및 학교의 보행연계성 강화

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2" colspan="2">정비구역 명칭</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>신규</td><td colspan="2">도화우성아파트
재건축 정비구역</td><td>마포구 도화동
82번지 일대</td><td>-</td><td>증) 69,338.7</td><td>69,338.7</td><td>-</td></tr>
<tr><th colspan="2">시행방법</th><th>시행예정시기</th><th>사업시행 예정자</th><th colspan="3">정비사업 시행으로
증가예상 세대수</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">재건축사업</td><td rowspan="2">정비계획 지정 후
4년이내</td><td rowspan="2">-</td><td>현황</td><td>증감</td><td>계획</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>1,222</td><td>390</td><td>1,612</td></tr>
</table>

※「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있은 날로부터 4년 이내의 범위에서 정함

〈 정비구역 결정도(안) 〉

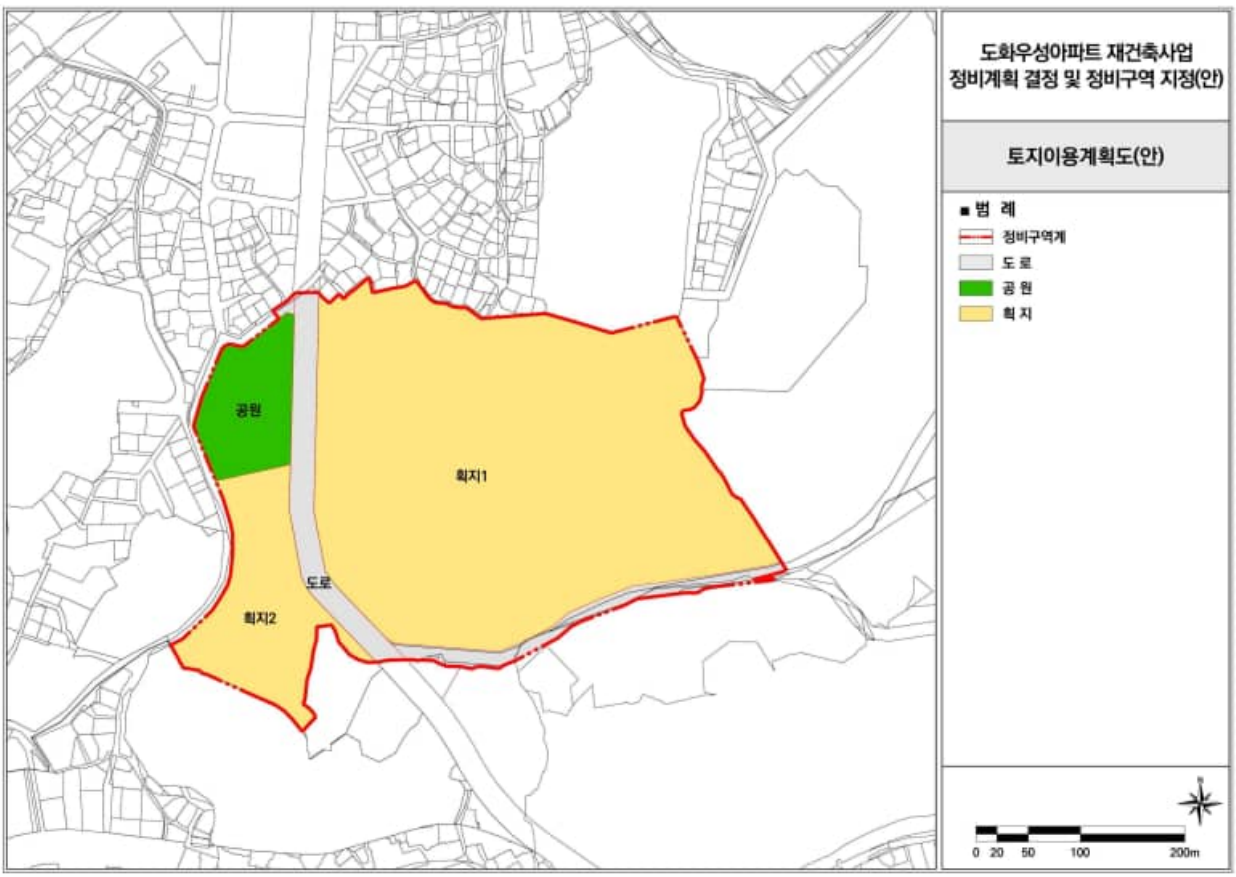


- 이 하 여 백 -

다. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		69,338.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	11,154.6	16.1	-
	도 로	6,318.6	9.1	-
	공 원	4,836.0	7.0	-
획 지	소 계	58,184.1	83.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 1	49,535.2	71.4	
	획 지 2	8,648.9	12.5	

〈 토지이용계획도(안) 〉



라. 용도지역·지구에 관한 계획

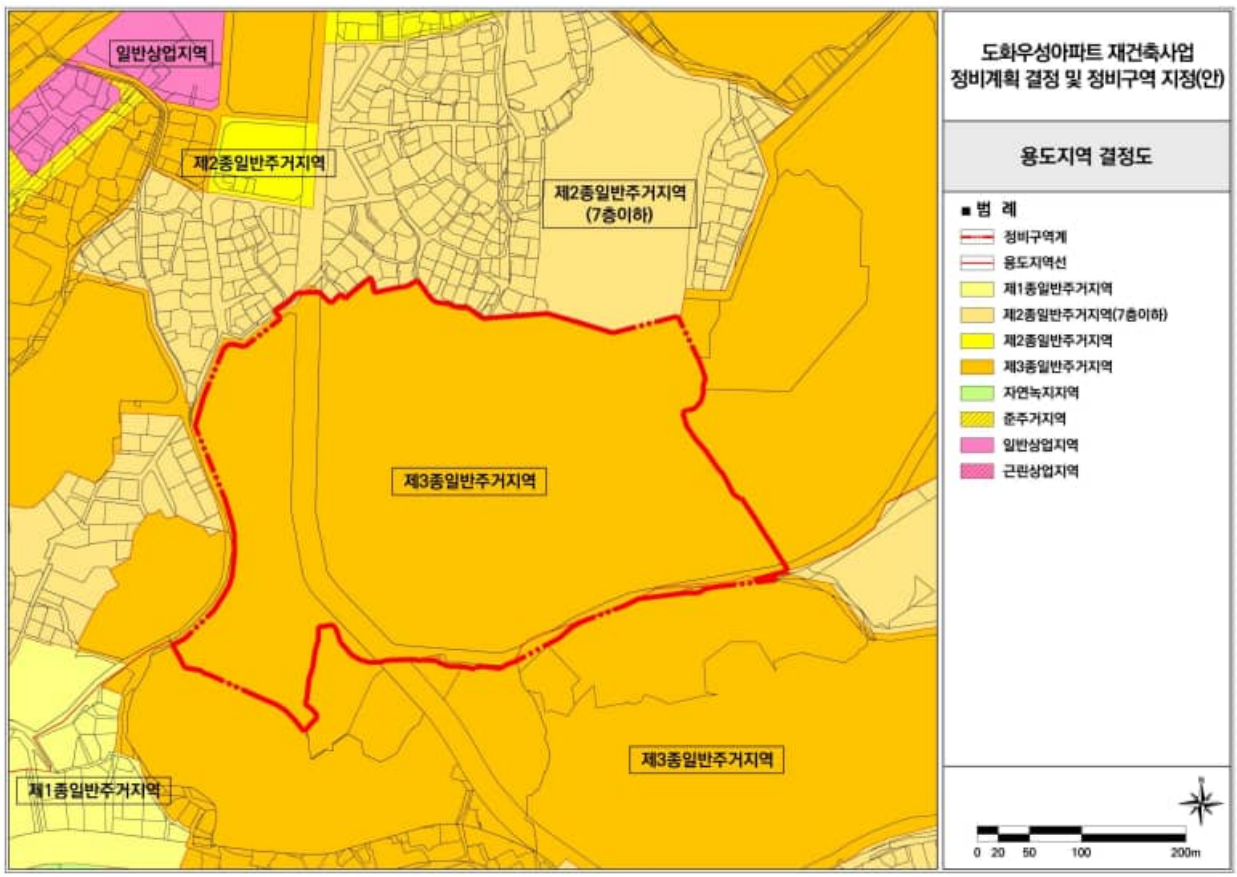
1) 용도지역에 관한 계획 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	69,338.7	-	69,338.7	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	71.6	-	71.6	0.1	-
	제3종일반주거지역	69,267.1	-	69,267.1	99.9	-

2) 용도지구에 관한 계획

- 해당사항 없음

〈 용도지역·지구 결정도(변경없음) 〉



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

1) 교통시설

가) 도로 : 신설

■ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	3	520	6,318.6	-	-	-	2	507	6,212.4	1	13	106.2
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	252	3,901.6	-	-	-	1	252	3,901.6	-	-	-
소로	2	268	2,417.0	-	-	-	1	255	2,310.8	1	13	106.2

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	1	15	집산도로	252	도화동 149-5	청암동 64-29	일반 도로	-	-	삼개로
신설	소로	2	1	8	국지도로	255	도화동 81	산천동 191	일반 도로	-	-	새창로8길
신설	소로	3	1	6	국지도로	13	도화동 153	도화동 155	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정 내용	결정사유
-	중로 2-1	◦ 도로 신설 - 폭 = 15m, 연장 = 252m	◦ '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로 2-1	◦ 도로 신설 - 폭 = 8m, 연장 = 255m	◦ '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정 및 차로 확보를 위한 추가 확폭
-	소로 3-1	◦ 도로 신설 - 폭 = 6m, 연장 = 13m	◦ '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정

2) 공간시설

가) 공원 : 신설

■ 공원 총괄표

구분	행정구역 (㎡)				시가화구역 (㎡)			
	기정		변경후		기정		변경후	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
합계	-	-	1	4,836.0	-	-	1	4,836.0
소공원	-	-	1	4,836.0	-	-	1	4,836.0

■ 공원 결정 조서

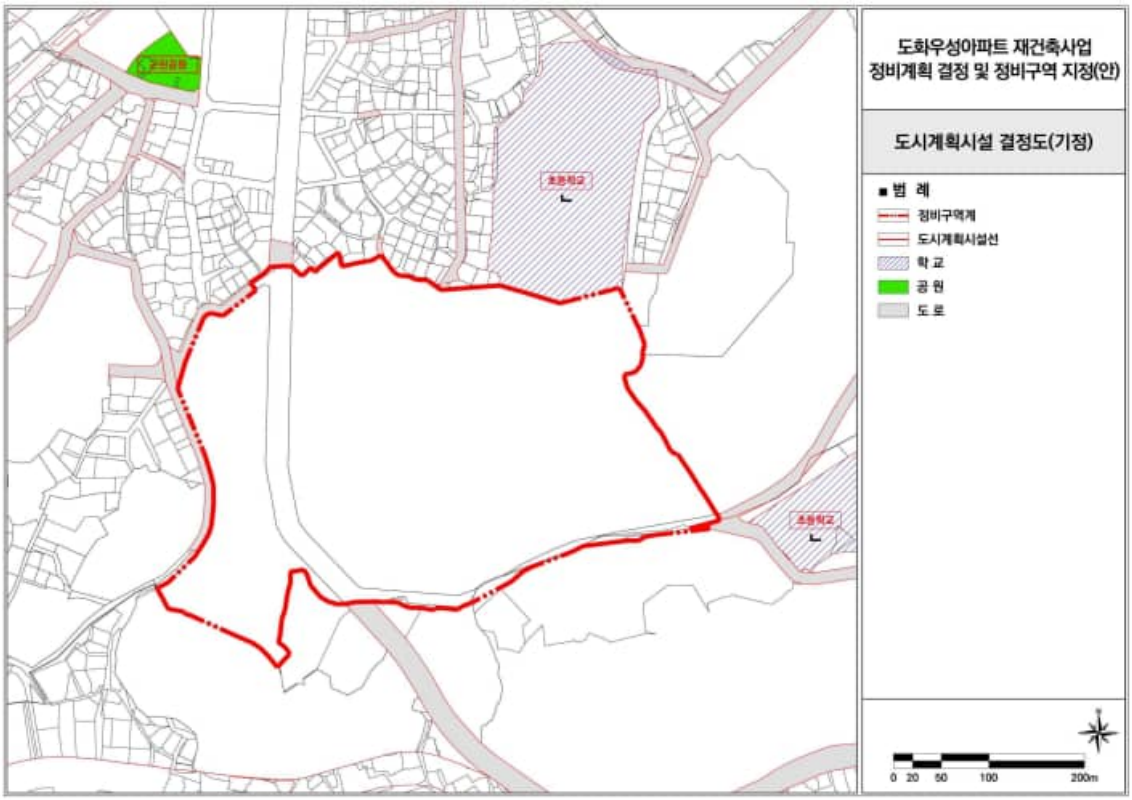
구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	도화동 82	-	증) 4,836.0	4,836.0	-	-

■ 공원 결정 사유서

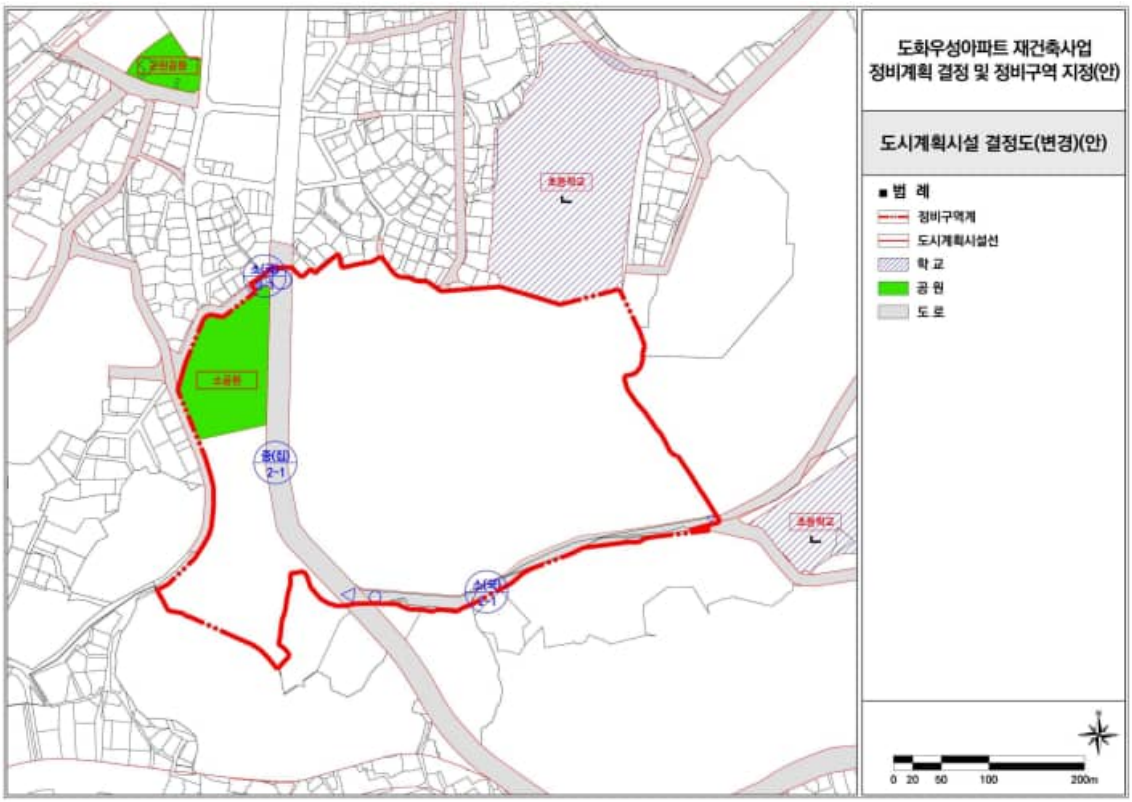
도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
-	소공원	◦ 소공원 신설	◦ 효율적인 토지이용을 위한 소공원 신설

- 이 하 여 백 -

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설 결정도(변경)(안) 〉



바. 공동이용시설 설치계획

구분			획지1		획지2		비고
			법적기준(㎡)	계획(안)(㎡)	법적기준(㎡)	계획(안)(㎡)	
관리사무소, 방재실, MDF실			77.6	210.0	18.0	50.0	-
경비실			-	92.0	-	89.0	-
주민공동이용시설	경로당		580.0	680.0	99.0	120.0	-
	어린이집		580.0	775.0	-	-	-
	개방형 돌봄 시설	우리동네 키움센터	66.0	850.0	-	-	-
		서울형 키즈카페	-		-	-	-
	기타 주민공동시설		-	3,708.0	-	650.0	-
	옥외 주민운동시설		-	1,000.0	-	200.0	-
	작은 도서관		203.0	300.0	-	-	-
	어린이놀이터		1,481.4	1,500.0	적정면적	300.0	-
	소 계		-	8,813.0	-	1,270.0	-
	합 계		10,083.0				-

※「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적 이상 확보
※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며,「주택건설기준 등에 관한 규정」 및「서울특별시 주택 조례」규정에 적합하게 설치하고「건축법」등 관련법령 기준 적용

사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	도화우성아파트 재건축 정비구역	69,338.7	획지1	49,535.2	도화동 82 일원	19	-	-	19	-	-
			획지2	8,648.9							

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 (정비구역 지정·고시의 효력 등)에 의거 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.
- 지구단위계획에 관한 사항은 2 지구단위계획 결정(변경) 참고

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="4">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신규</td><td rowspan="2">도화우성아파트 재건축 정비구역</td><td rowspan="2">69,338.7</td><td>획지1</td><td>49,535.2</td><td>도화동 82 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>30 이하</td><td>210 이하</td><td>224.5 이하</td><td>250 이하</td><td>300 이하</td><td>110m 이하 (35층 이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>8,648.9</td><td>도화동 83 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>30 이하</td><td>210 이하</td><td>224.5 이하</td><td>250 이하</td><td>300 이하</td><td>110m 이하 (35층 이하)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="12">◦ 주택공급계획 : 1,612세대
◦ 전체 건립규모(전용면적 기준)
- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 88.8%
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수</th></tr>
<tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th colspan="2">공공</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>1,612</td><td>100.0%</td><td>1,452</td><td>90.1%</td><td>160</td><td>9.9%</td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>717</td><td>44.5%</td><td>590</td><td>36.6%</td><td>127</td><td>7.9%</td></tr>
<tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>714</td><td>44.3%</td><td>681</td><td>42.2%</td><td>33</td><td>2.0%</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>181</td><td>11.2%</td><td>181</td><td>11.2%</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="12">◦ 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
: 기준용적률 210% → 224.5%
◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」제54조)
: 상한용적률 250% → 법적상한용적률 300%</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="2">건축한계선</td><td colspan="10">◦ 삼개로, 마포대로4길, 새창로8길변 : 3m
◦ 북측 인접대지변 : 4~14m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기타사항에 관한 계획</td><td colspan="2" rowspan="3">전면공지</td><td colspan="10">◦ 삼개로, 마포대로4길변 : 보도형 전면공지 3m</td></tr>
<tr><td colspan="10">◦ 새창로8길변 : 보도형 전면공지 2m, 차도형 전면공지 1m</td></tr>
<tr><td colspan="10">◦ 북측 인접대지변 : 보도형 전면공지 4~14m
※ 북측 인접대지변은 보도부속형 전면공지로 조성 및 지역권 설정, 24시간 상시개방</td></tr>
</table>

■ 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="5">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td colspan="2" rowspan="2">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="2">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>토지
및 지분
(①+②)</td><td>건축물
(환산부지)
(③)</td><td>새로 설치할
정비기반시설 내
국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="3">69,338.7</td><td>획지1</td><td>49,535.2</td><td>8,784.2</td><td rowspan="3">-</td><td>4,560.6</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>8,648.9</td><td>2,370.4</td><td>1,230.7</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>58,184.1</td><td>11,154.6</td><td>5,791.3</td></tr>
<tr><td rowspan="3">전체</td><td colspan="4">획지1</td><td colspan="3">획지2</td></tr>
<tr><td colspan="7">◦ 정비기반시설등 면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지</td></tr>
<tr><td colspan="4">◦ 8,784.2㎡ - 4,560.6㎡ = 4,223.6㎡</td><td colspan="3">◦ 2,370.4㎡ - 1,230.7㎡ = 1,139.7㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">◦ 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="7">◦ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 14.5% = 224.5%
◦ 인센티브 = 14.5%
(친환경건축물 3%, 돌봄시설 3.5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">획지1</td><td colspan="3">획지2</td></tr>
<tr><td colspan="4">◦ 개발가능용적률 : 허용용적률 x [1+(1.3x가중치xα토지)+(0.7xα건축물)]
= 224.5% x [1+(1.3x1x0.08526)]
= 249.38%

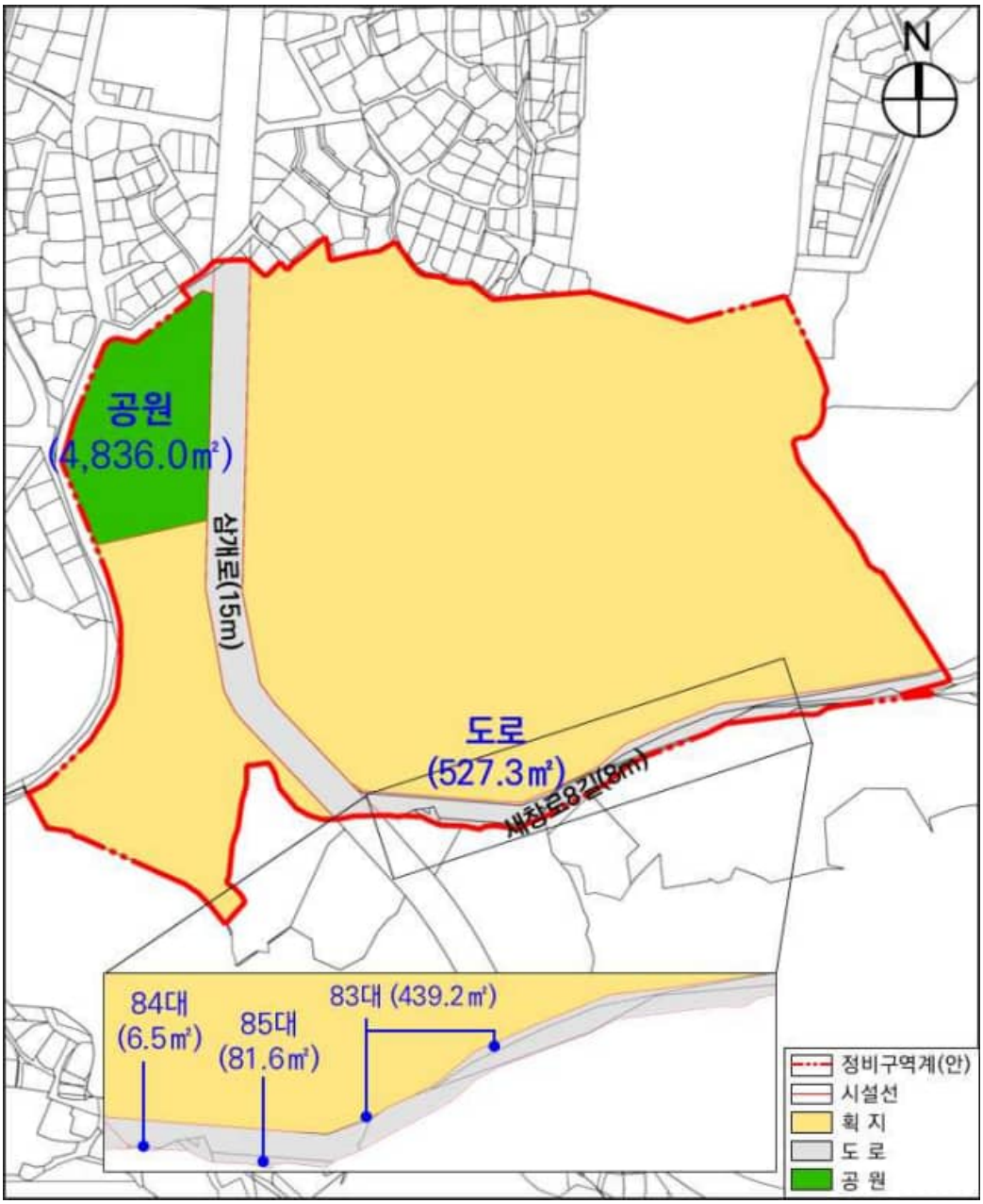
가중치 = 기반시설 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 224.5% ÷ 224.5% = 1
α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지 면적 = 4,223.6㎡ / 49,535.2㎡ = 0.08526</td><td colspan="3">◦ 개발가능용적률 : 허용용적률 x [1+(1.3x가중치xα토지)+(0.7xα건축물)]
= 224.5% x [1+(1.3x1x0.13177)]
= 262.96%
(※제3종일반주거지역 조례에 따라 250% 이하)

가중치 = 기반시설 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 224.5% ÷ 224.5% = 1
α토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지 면적 = 1,139.7㎡ / 8,648.9㎡ = 0.13177</td></tr>
<tr><td rowspan="3">법적상한
용적률</td><td colspan="7">◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="4">◦ 상한용적률 250% 이하 → 법적상한용적률 300% 이하</td><td colspan="3">◦ 상한용적률 250% 이하 → 법적상한용적률 300% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="4">◦ 299.97%</td><td colspan="3">◦ 299.95%</td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 대상 면적

기부채납 항목	합계	도로	공원
새로 설치하는 정비기반시설 등(㎡)	11,154.6	6,318.6	4,836.0
새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	-	5,791.3	
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	-	-	
순부담	5,363.3 (7.73%)		

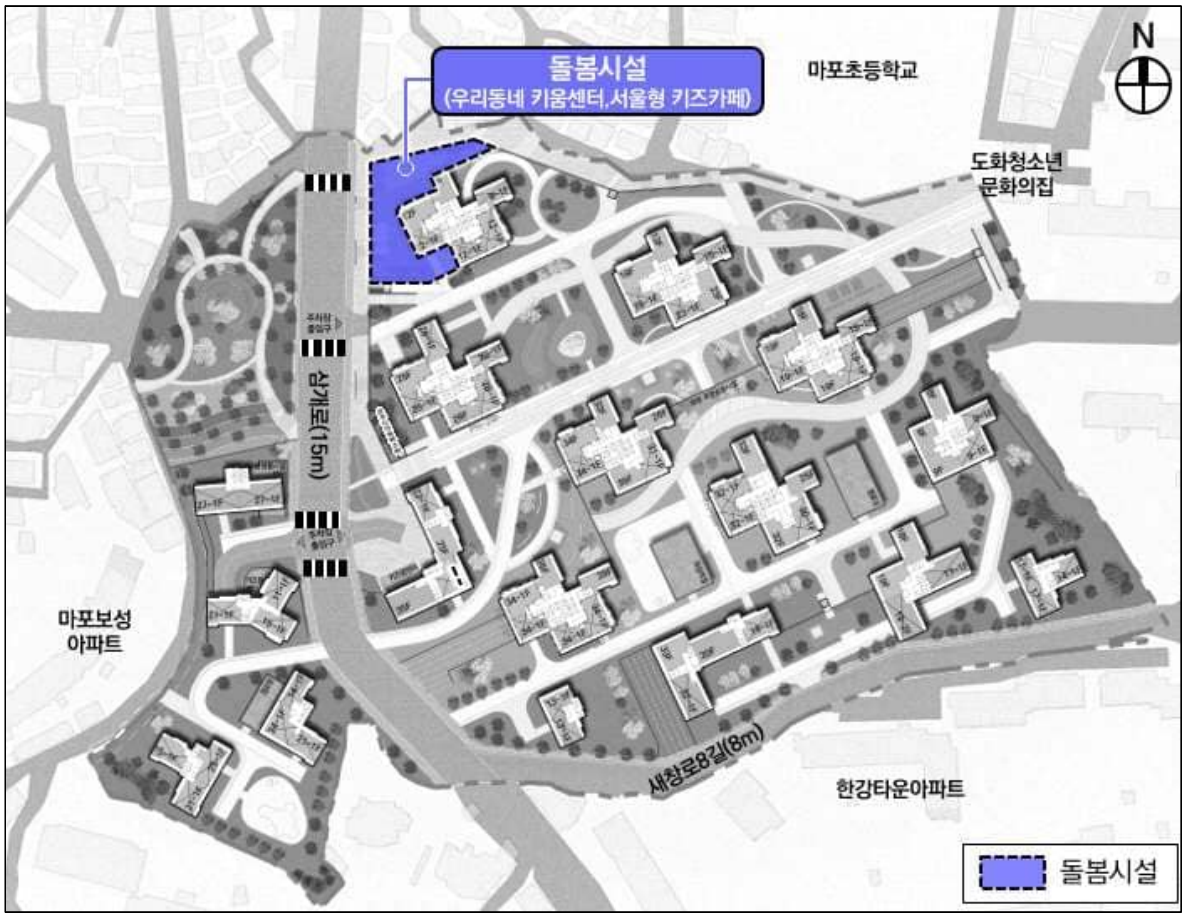
〈순부담 계획〉



■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량		적용
세대 맞춤형 생활환경 개선	① 돌봄시설	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)xa) = 210% x ((850㎡ - 66㎡)/4,655.0㎡) x 0.1 = 3.5% * a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내 어린이놀이터 등	5%p 이내	3.5%
	② 층간소음 해소	◦ 바닥(중량)충격음 차단 성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3% → 2등급 적용	5%p 이내	3%
환경친화 안전한 주거지 조성	③ 친환경 건축물	◦ ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p 이내	3%
	④ 방재안전	◦ 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	5%p 이내	5%
합 계		최대 20%p 이내		14.5% 적용

〈허용용적률 완화구간〉



차. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	Ⓐ Ⓑ	○ 사업지 주변 도로운영계획 수립 - 중로2-1 신설 : B=15.0m, L=253.0m - 소로2-1 신설 : B=8.0m, L=255.0m
	-	○ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
진·출입동선	Ⓒ	○ 차량 진출입구 3개소 설치(1BL : 2개소, 2BL : 1개소)
	-	○ 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행, 횡단 및 대중교통	-	○ 사업지내 보도형 전면공지 확보 - 삼개로, 새창로8길 : B=2.0~3.0m - 사업지 북측 : B=4.0~14.0m
	-	○ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
	-	○ 차량 진출입구 고원식 교차로 설치(1개소)
	Ⓓ	○ 삼개로상 버스정류장 이설 및 통합 제안
주차계획	-	○ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 1,733대 - 주차수요대수 : 1,938대 (원단위법 2035년) - 계획주차대수 : 2,929대 (법정주차대비 170.6%, 수요주차대비 151.1%)
교통안전 및 기타	-	○ 차량 진출입구부 차량경고등 설치(3개소)
	-	○ 차량 진출입구 인근 반사경 설치(5개소)
	-	○ 사업지 주변 과속방지턱 설치
	-	○ 새창로8길 미끄럼방지 포장 설치

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	◦ 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 ◦ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ◦ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ◦ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	◦ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ◦ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	◦ 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	◦ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 2개소 (마포초, 원효초)	◦「도시 및 주거환경정비법」제52조에 의건 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 ◦ 정비계획·건축계획 검토 시 마포초,원효초의 교육환경 보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 ◦ 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
19	15	4	19	19	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,222	1,222	443	779	2,689	975	1,714	-
공동주택	1,222	1,222	443	779	2,689	975	1,714	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주 현황을 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

※ 도화동 세대당 인구 2.2인 적용 (2026년 4월 기준, 행정안전부 주민등록 인구 및 세대현황)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		1,222	-	-	-	-	1,222	1,222	-	-	-
60㎡ 이하	소계	68	-	-	-	-	68	68	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	68	-	-	-	-	68	68	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		604	-	-	-	-	604	604	-	-	-
85㎡ 초과	소계	550	-	-	-	-	550	550	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	270	-	-	-	-	270	270	-	-	-
	135㎡초과	280	-	-	-	-	280	280	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	분양주택	공공임대	비고
합 계		1,612	1,452	160	-
60㎡ 이하	소 계	717	590	127	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	717	559	127	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		714	681	33	-
85㎡ 초과	소 계	181	181	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	181	181	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

하. 정비구역을 분할통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

거. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
◦ 현재 추진준비 위원회가 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중	◦ 펜스 설치 및 유지·관리 ◦ 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 ◦ 방범용 CCTV 설치운영	◦ 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 ◦ 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	◦ 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 ◦ 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지1	마포구 도화동 83 일원	49,535.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	마포구 도화동 82 일원	8,648.9	공동주택 및 부대복리시설

러. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

1) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설 계획

• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획 (획지1)

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="6">◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
◦ 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="6">◦ 250.00% 이하 (249.38%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획 용적률)</td><td colspan="6">◦ 300.00% 이하 (299.97%, 건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="6">◦ 299.97% - 249.38% = 50.59%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="6">◦ 50.59% × 50% = 25.293%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="6">◦ 49,535.2㎡(대지면적) × 25.293% = 12,529.15㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td colspan="2" rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>85.79㎡</td><td>122</td><td>10,466.38㎡</td><td colspan="2">획지</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>115.59㎡</td><td>18</td><td>2,080.62㎡</td><td colspan="2">획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>140</td><td>12,547.00㎡</td><td colspan="2">〉 12,529.15㎡</td></tr>
</table>

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획 (획지2)

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="6">◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
◦ 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="6">◦ 250.00% 이하 (250%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획 용적률)</td><td colspan="6">◦ 300.00% 이하 (299.95%, 건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="6">◦ 299.95% - 250.00% = 49.95%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="6">◦ 49.95% × 50% = 24.975%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="6">◦ 8,648.9㎡(대지면적) × 24.985% = 2,160.06㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td colspan="2" rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>85.79㎡</td><td>5</td><td>428.92㎡</td><td colspan="2">획지</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>115.59㎡</td><td>15</td><td>1,733.85㎡</td><td colspan="2">획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>20</td><td>2,162.80㎡</td><td colspan="2">〉 2,160.06㎡</td></tr>
</table>

머. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	◦ 비오톱유형평가도 4등급, 도로 개별비오톱평가도 도로 및 평가제외등급	◦ 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	◦ 대상지 남측으로 한강이 위치해 있음	◦ 대상지 내 녹지계획을 수립	-
3	동 · 식물	동 · 식물 보호	-	◦ 도심지(대지)로 해당사항 없음	◦ -	-
4	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	◦ 토지이용 현황 및 용도지역 조사	◦ 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
5	토양	토양오염 최소화	-	◦ 토양오염 발생하지 않음	◦ -	-
6	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	◦ 표고 14.7m~65.0m, 평균 경사도 8.9°의 완만한 경사 지형	◦ 공사 시 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
7	수질	수질오염 방지	■	◦ 지표 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	◦ 공사 중 수질저감 계획 수립 ◦ 우수, 하수 처리방안 계획	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	◦ 사업대상지는 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 공업 및 교통시설지	◦ 획지 1의 생태면적률 31.64% ◦ 획지 2의 생태면적률 32.50%	-
9	바람	바람길 및 미기후 개선	■	◦ 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	◦ 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
10	열	열환경 영향 최소화	-	◦ 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 온도가 높은 편	◦ 향후 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
11	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	◦ 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	◦ 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
12	악취	악취공해 해결	-	◦ 해당 사항 없음	◦ -	-
13	온실가스	온실가스 저감	■	◦ 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	◦ 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
14	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	◦ 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	◦ 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
15	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	◦ 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	◦ 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
16	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	◦ 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	◦ 공사 중 가설방음판넬, 저소음, 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-

버. 기존 수목의 현황 및 활용계획

• 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 향후 정비구역 내 조성되는 공원(계획) 내 이식하도록 하겠음

서. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	세대수				구성비 (%)	비고
	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택			
			소계	국민주택규모 주택		
합 계	1,612	1,452	160	160	100.0	-
60㎡이하	717	590	127	127	44.5	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	714	681	33	33	44.3	-
85㎡초과	181	181	-	-	11.2	-

어. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

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

어. 정비계획 결정(변경)(안)도

1) 정비구역 결정도(안)
2) 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3) 도시계획시설 결정도(안)
4) 가구 및 획지 결정도(안)
5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(안)
6) 정비계획 결정도(안)

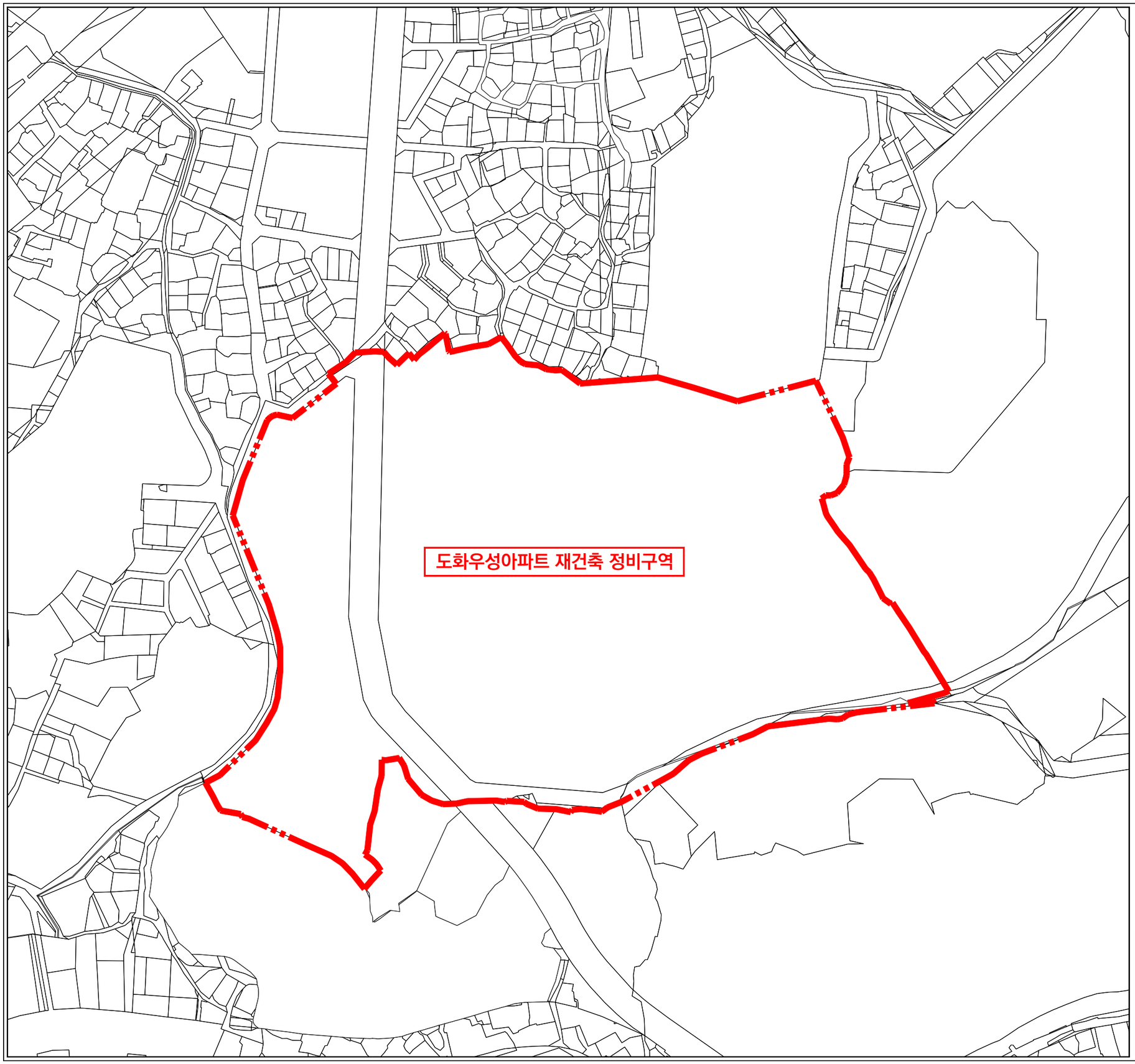
5. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우) : 해당사항 없음

도화우성아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비구역 결정도(안)

■ 범 례

정비구역계



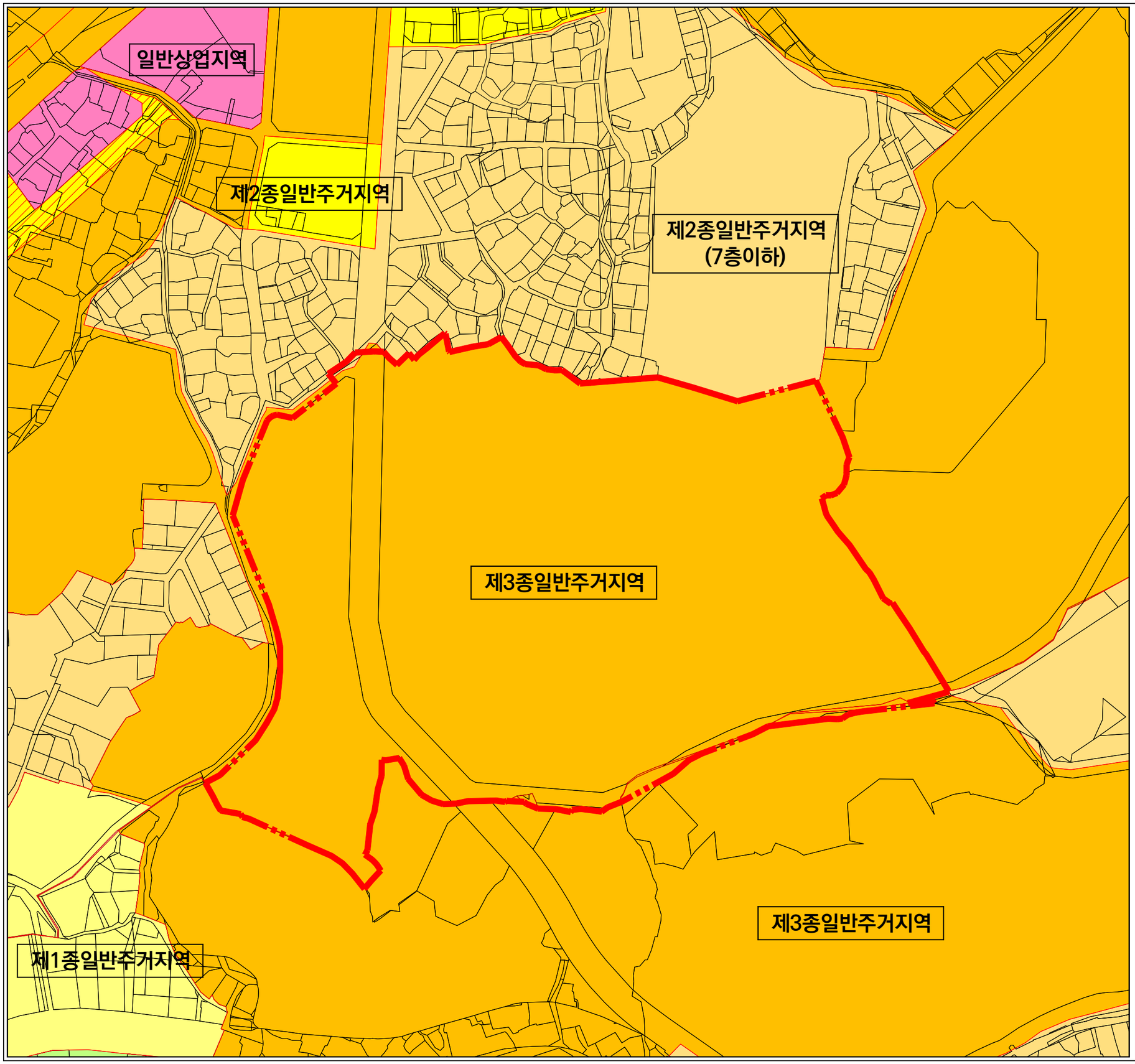
Scale : 1/2,000

N

0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

용도지역 결정도



■ 범 례

- 정비구역계
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 근린상업지역

Scale : 1/2,000

N

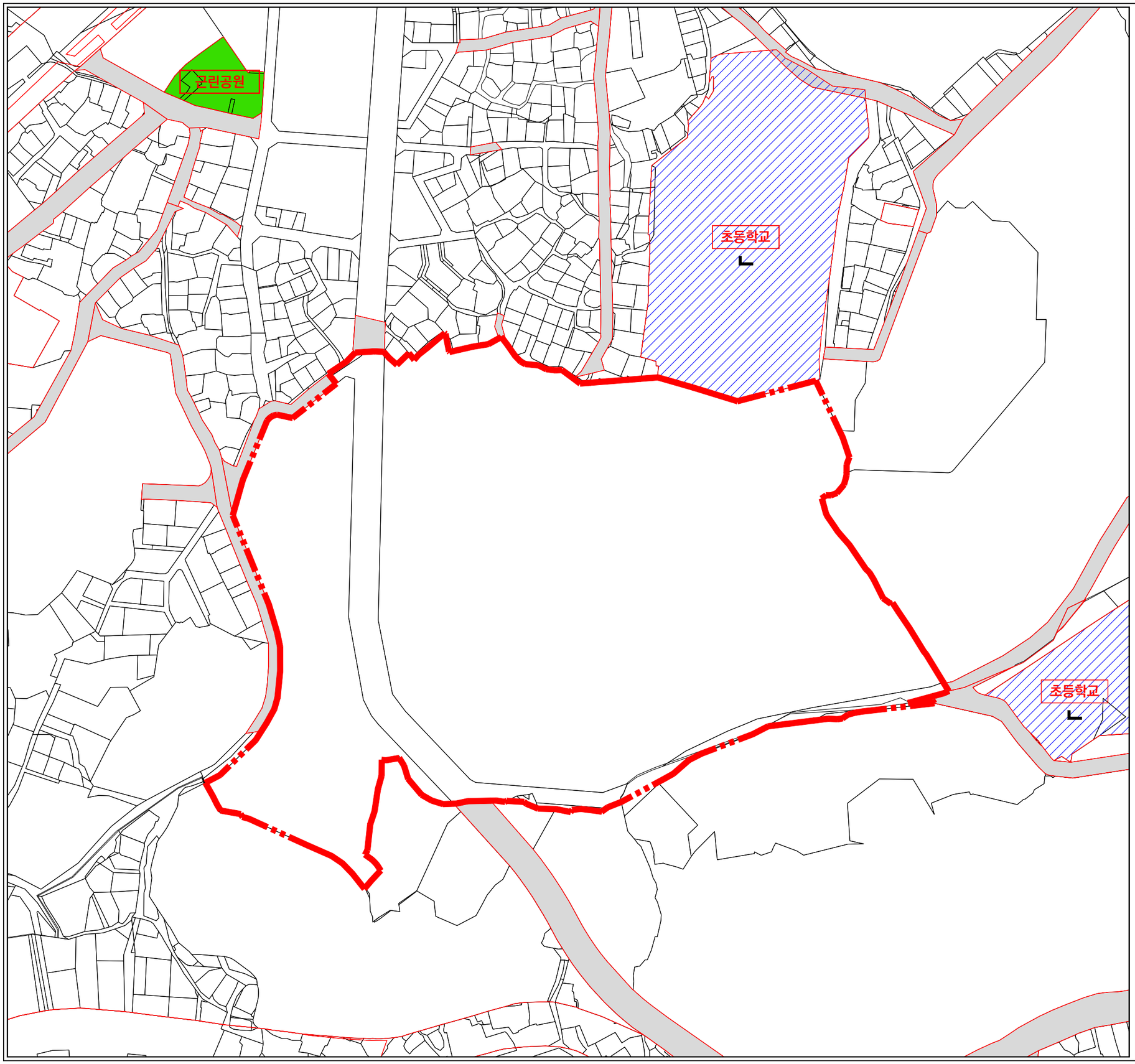
0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도(기정)

■ 범 례

- 정비구역계
- 도시계획시설선
- 학 교
- 공 원
- 도 로



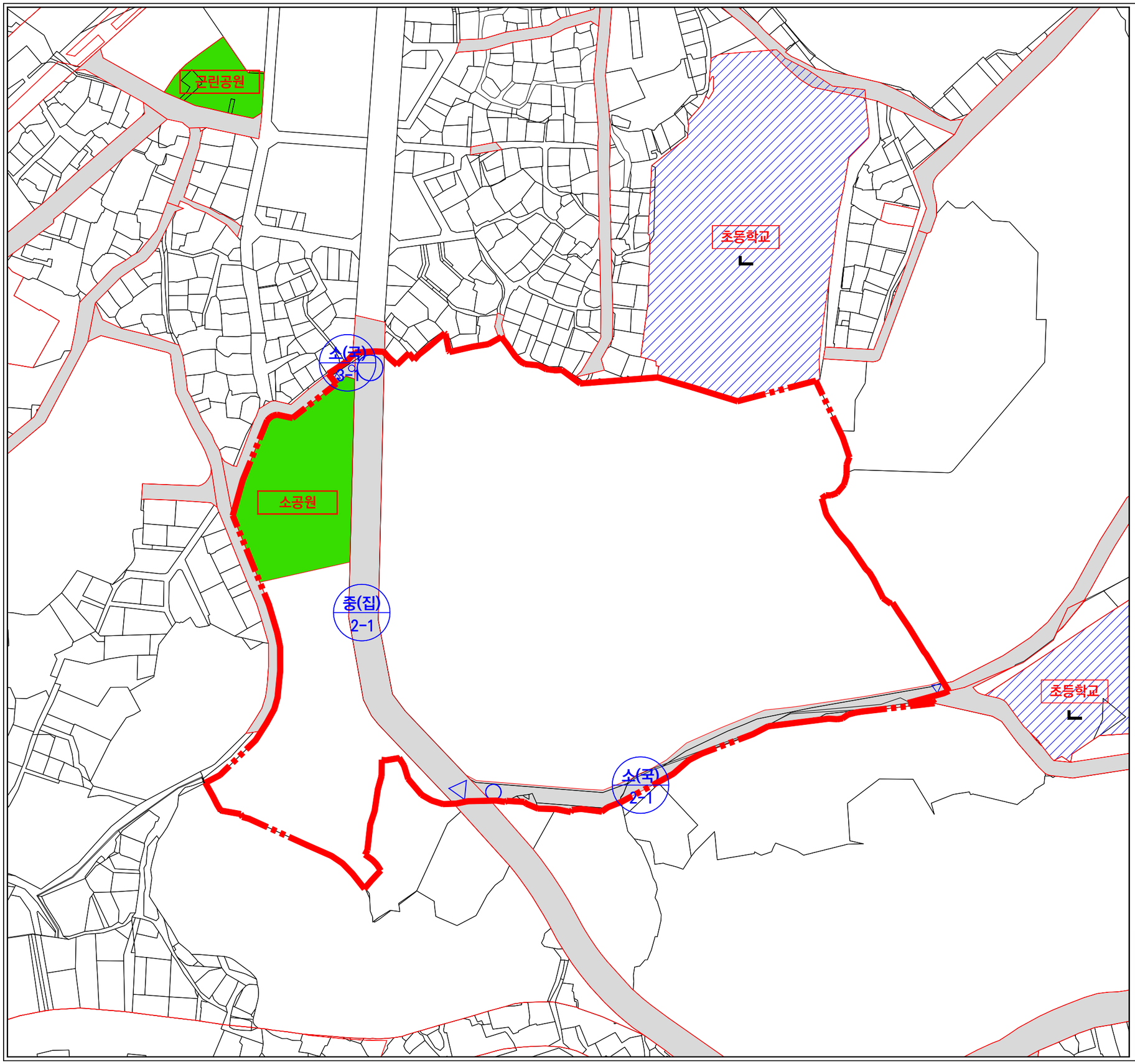
Scale : 1/2,000

N

0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도(변경)(안)



■ 범 례

- 정비구역계
- 도시계획시설선
- 학 교
- 공 원
- 도 로

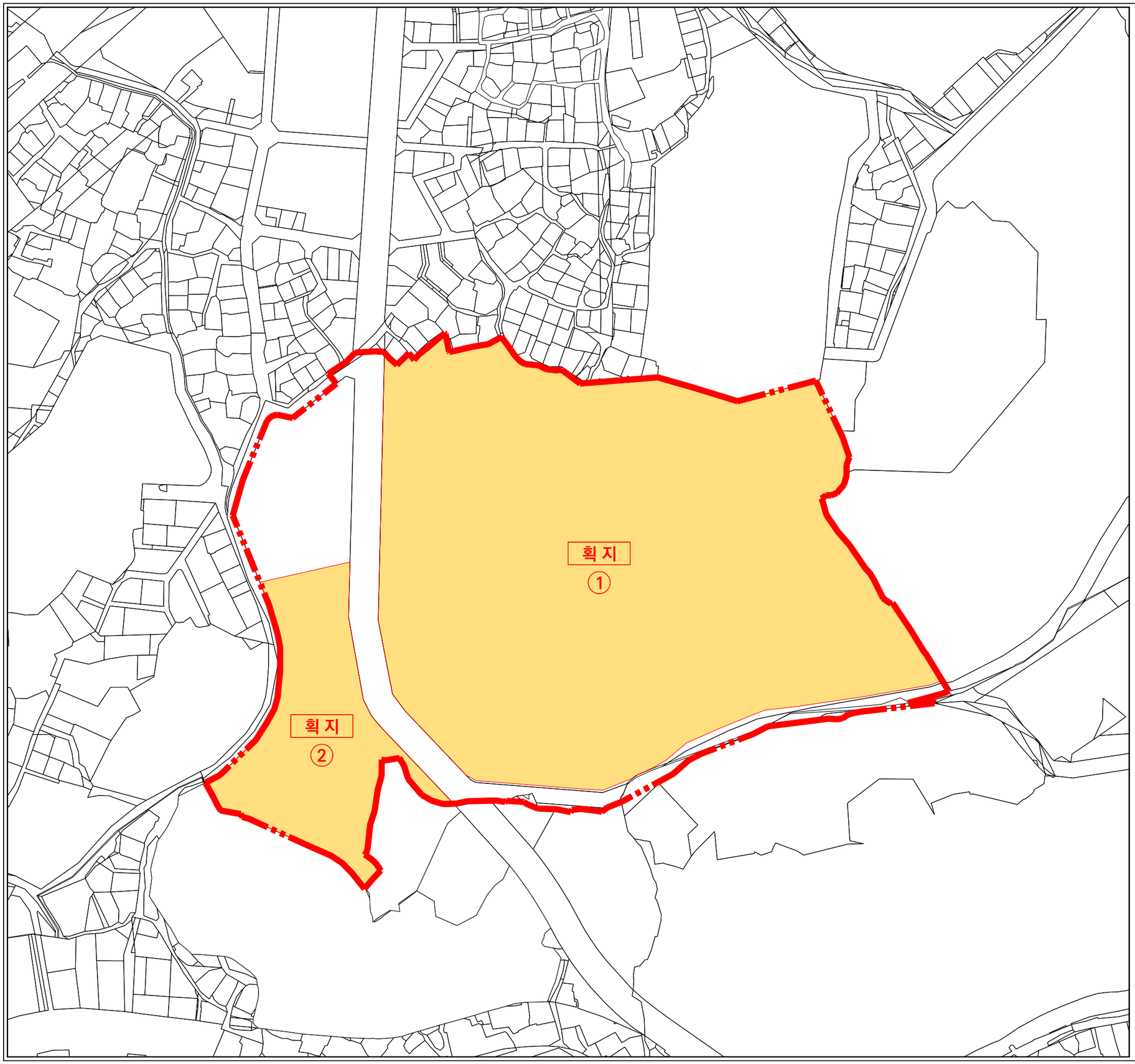
Scale : 1/2,000

N

0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

가구 및 획지 결정도(안)



■ 범 례

- 정비구역계
- 획지선
- 획 지

구 분	위 치	면 적(㎡)	주용도
①	도화동 83 일원	49,535.2	공동주택
②	도화동 82 일원	8,648.9	공동주택

Scale : 1/2,000

N

0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(안)

■ 범 례

- 정비구역계
- 획지선
- 획 지

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	최고층수

획지1

30%이하	공동주택 및 부대복리시설
250% 이하/ 300% 이하	110m 이하 (35층 이하)

획지2

30%이하	공동주택 및 부대복리시설
250% 이하/ 300% 이하	110m 이하 (35층 이하)

Scale : 1/2,000

N

0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

정비계획 결정도(안)

■ 범 례

- 정비구역계
- 도 로
- 공 원
- 획 지
- 건축한계선
- 전면공지 (보도형)
- 전면공지 (차도형)
- 차량진출입구

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	최고층수

30%이하	공동주택 및 부대복리시설
250% 이하/ 300% 이하	110m 이하 (35층 이하)

30%이하	공동주택 및 부대복리시설
250% 이하/ 300% 이하	110m 이하 (35층 이하)

Scale : 1/2,000

N

0 20 50 100 200m

2 토지 및 건축물 조서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제4호 서식])

1. 토지조서

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도시계획 시설	소유주	용 도
			지적	편입					
계	마포구 도화동 82번지 일원	-	70,619.7	69,338.7	-	-	-	-	-
1	마포구 도화동 81	도로	5,567.5	4,533.3	제2종일반 주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	서울시	도로
2	마포구 도화동 82	대지	13,484.9	13,484.9	제3종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
3	마포구 도화동 83	대지	49,974.4	49,974.4	제3종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
4	마포구 도화동 84	대지	6.5	6.5	제3종일반주거지역	-	-	사유지	도로
5	마포구 도화동 85	대지	81.6	81.6	제3종일반주거지역	-	-	사유지	도로
6	마포구 도화동 86	도로	580.0	580.0	제3종일반주거지역	-	-	서울시	도로
7	마포구 도화동 153-1	도로	225.2	45.1	제2종일반주거지역 (7층이하)	-	-	마포구	도로
8	마포구 도화동 415-162	도로	5.3	5.3	제3종일반주거지역	-	-	서울시	도로
9	마포구 도화동 490-6	도로	36.2	36.2	제3종일반주거지역	-	-	국토부	도로
10	용산구 산천동 106-124	도로	498.6	438.4	제3종일반주거지역	-	-	국토부	도로
11	용산구 산천동 106-188	도로	65.9	59.5	제2종일반 주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	국토부	도로
12	용산구 청암동 173	도로	12.7	12.7	제3종일반주거지역	-	-	용산구	도로
13	정보없음	-	80.9	80.9	제3종일반주거지역	-	-	-	-

※ 공동주택 용지 : 63,547.4㎡

2. 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준 공 년 도	규 모				노후불량 여부	비고
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층 수			
										지하	지상		
합계				19	99	1,222	-	11,085.02	157,518.30	-		-	-
1	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	10	121	1991-03-20	788.55	10,777.68	1	15	노후불량	-
2	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	4	60	1991-03-20	520.12	7,825.28	1	15	노후불량	-
3	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	12	134	1991-07-26	1,208.67	14,323.32	1	12	노후불량	-
4	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	10	147	1991-07-26	867.16	13,347.91	1	15	노후불량	-
5	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	7	105	1991-07-26	616.34	9,674.75	1	15	노후불량	-
6	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	2	20	1991-07-26	303.16	3,345.88	1	10	노후불량	-
7	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	9	135	1991-07-26	886.36	13,963.33	1	15	노후불량	-
8	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	6	60	1991-07-26	909.48	10,037.64	1	10	노후불량	-
9	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	6	60	1991-07-26	909.48	10,037.64	1	10	노후불량	-
10	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	4	60	1991-07-26	553.52	8,878.56	1	15	노후불량	-
11	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	4	60	1991-07-26	553.52	8,878.56	1	15	노후불량	-
12	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	7	90	1991-07-26	925.74	13,184.89	1	15	노후불량	-
13	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	6	90	1991-07-26	830.28	13,317.84	1	15	노후불량	-
14	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	6	60	1991-07-26	909.48	10,037.64	1	10	노후불량	-
15	도화동 82	아파트	철근 콘크리트	1	2	20	1991-07-26	303.16	3,345.88	1	10	노후불량	-
16	도화동 82	근린 생활 시설	철근 콘크리트	1	1	-	1991-07-26	-	5,760.0	1	3	노후불량	-
17	도화동 82	종교 시설	철근 콘크리트	1	1	-	1991-07-26	-	264.0	-	1	노후불량	-
18	도화동 82	종교 시설	철근 콘크리트	1	1	-	1991-07-26	-	48.0	-	3	노후불량	-
19	도화동 82	노유자 시설	철근 콘크리트	1	1	-	1991-07-26	-	469.5	1	1	노후불량	-

주) 호수 산정은「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름
※ 단독주택 수 : 0호, 공동주택 수 : 15개동, 1,222세대

3 기초 조사·확인 내역서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제5호 서식])

1. 주민 또는 산업의 현황

	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
주 민	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	1,222	2,689	443	975	779	1,714	387.95	14.28

	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
산 업	계	-	-	-	-
	구성비(%)	-	-	-	-

※ 도화동 세대당 인구 2.2인 적용 (2026년 4월 기준, 행정안전부 주민등록 인구 및 세대현황)

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토 지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	13	13		-	-	-	-
	면적(㎡)	69,338.7	69,338.7		-	-	-	-

건 축 물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	연와조	-	-	-	-	-	-
		철근콘크리트조	19	19	100.0%	14.28	-	157,518.30
		조적조	-	-	-	-	-	-
		벽돌조	-	-	-	-	-	-
	용도별	다가구주택	-	-	-	-	-	-
		다세대주택	-	-	-	-	-	-
		단독주택	-	-	-	-	-	-
		연립주택	-	-	-	-	-	-
		공동주택	15	15	78.9%	11.27	11,085.02	150,976.80
		근린생활시설	1	1	5.3%	0.76	-	5,760.00
		종교시설	2	2	10.5%	1.50	-	312.00
		노유자시설	1	1	5.3%	0.76	-	469.50
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10~20년 미만	-	-	-	-	-	-
		20~30년 미만	-	-	-	-	-	-
		30~40년 미만	19	19	100.0%	14.28	-	157,518.30
		40년 이상	-	-	-	-	-	-
	층수별	1~5층	4	4	21.1%	3.01	-	6,541.50
		6~10층	5	5	26.3%	3.75	-	51,128.00
		11층 이상	10	10	52.6%	7.52	-	99,848.80
	허가유무별	허가	19	19	100.0%	14.28	-	157,518.30
		무허가	-	-	-	-	-	-

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구 분	계	대	도로	기타	비고
면적(㎡)	69,338.7	63,547.4	5,710.4	80.9	-
구성비(%)	100.0	91.7	8.2	0.1	-

2) 토지의 소유자별 현황

구 분	계	사유지	시유지	구유지	국유지	기타
면적(㎡)	69,338.7	63,547.4	5,118.6	57.8	534.1	80.9
구성비(%)	100.0	91.7	7.4	0.1	0.8	0.1

3) 토지 규모별 현황

구 분	계	90㎡미만	90~500㎡미만	500㎡이상	비고
면적(㎡)	69,338.7	289.1	723.8	68,325.8	-
구성비(%)	100.0	0.4	1.1	98.5	-

- 이 하 여 백 -

나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	계	공동주택	근린생활시설	종교시설	노유자시설
동수(동)	19	15	1	2	1
구성비(%)	100.0	79.0	5.3	10.4	5.3

2) 건축물 층수별 현황

구분	계	1~5층	6~10층	11층이상	비고
동수(동)	19	4	5	10	-
구성비(%)	100.0	21.1	26.3	52.6	-

3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트	철골콘크리트	철골철근콘크리트	강구조	연와조
동수(동)	19	19	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-

4) 건축물 경과년도별 현황

구분	계	10년 미만	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	비고
동수(동)	19	-	-	-	19	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	-	100.0	-	-

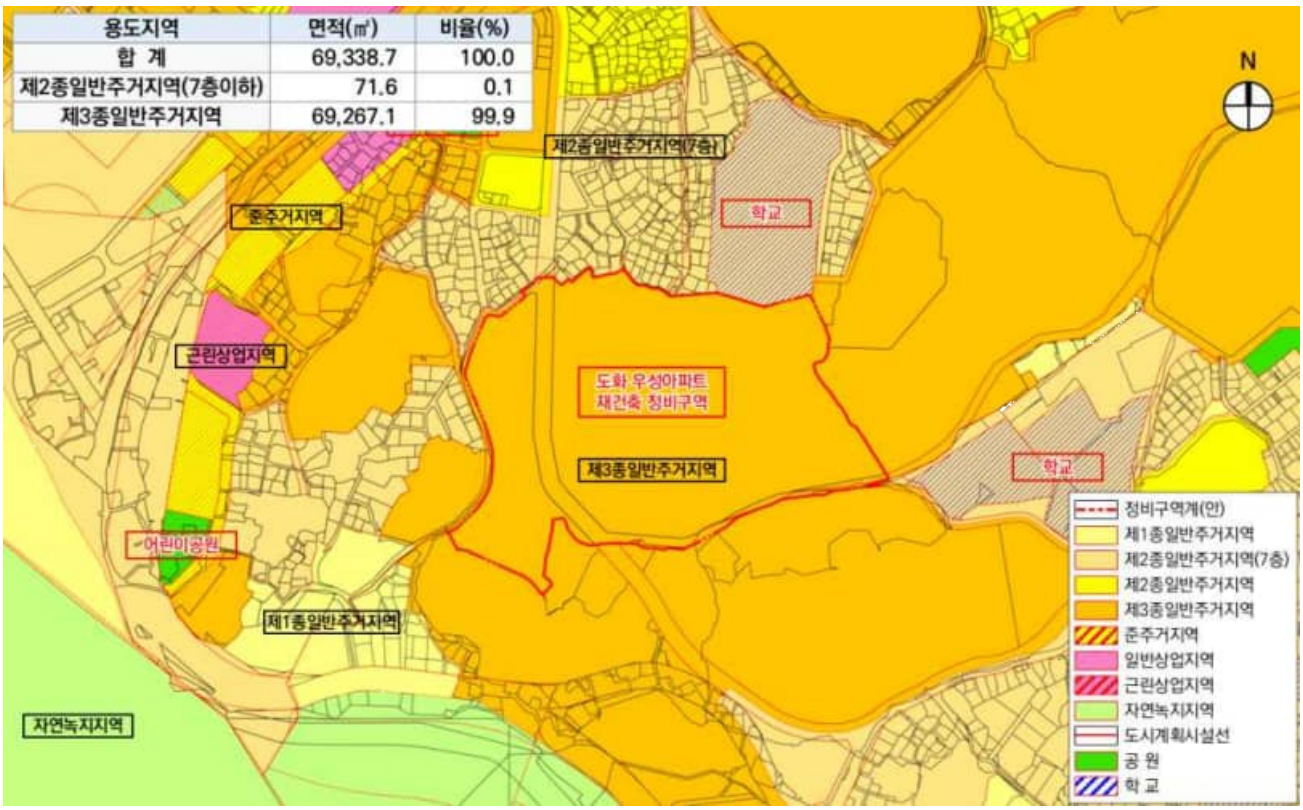
5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	19	19	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

• 해당사항 없음

〈도시관리계획도〉



- 이 하 여 백 -

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

- 주변교통체계 현황 : 대상지는 삼개로(15m), 새창로8길(8m)을 포함하고 있으며 그 중 삼개로(15m)는 대상지를 관통하고 있음. 반경 500m 이내 마포역 입지
- 보행동선 현황 : 대상지 내 도로 및 삼개로, 새창로8길에 보도가 조성되어 있음

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 내 1필지의 평균 공시지가는 2026년 1월 기준으로 ㎡당 8,337,000원임
- 현재('25.01.기준) 공동주택공시가격은 (전용68㎡) 약 6.3억원, (전용79㎡) 약 7.4억원, (전용111㎡) 약 7.7억원, (전용128㎡) 약 8.2억원, (전용141㎡) 약 9.8억원
  구역 내 전용 평당 평균 9백만원이며, 최근 매매 실거래가 14~22억으로 형성되어 있음
- 임대차 현황은 매매 위주로 형성되어 있으며 최근 매매거래가격 (전용68㎡ 기준) 10건 중 최저가는 14.8억원이며 최고가는 16.8억원으로 평균 15억원 정도로 형성되어 있음

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 시행계획 및 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 재건축구역으로 지정 후, 재건축사업에 의한 관리처분계획 방법에 의함

나. 주민의견

- 정비기반시설이 부족하고 건축물이 노후·불량하여 주거환경이 열악한 지역으로, 주거환경개선 등을 위한 정비사업 추진을 희망하는 토지등소유자가 약 56.3%로 입안제안 동의 기준(토지등 소유자 50% 이상 및 토지면적 1/2 이상)을 충족하여 신청하였음
- 이후 정비계획 입안 절차를 통하여 주민 의견을 조사하고 사업을 추진하고자 함

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

- 유 · 무형 문화유적 : 해당사항 없음
- 보호수목 현황 : 느티나무
- 지역 유래
  - 마포구 : 서울의 중서부 한강연안에 위치한 마포지역은 안산에서 갈라진 와우산 구릉산맥과 노고산 구릉산맥, 용산 구릉 산맥이 강으로 뻗어 세 산맥연안에 호수처럼 발달한 서호,마포,용호가 있었는데, 이 3호를 삼포(3개의 포구)라고 불렀고 이 삼개 중 지금의 마포를 마포강, 마포항 등으로 불려 마포라는 명칭이 여기서 유래되었다.
  - 도화동 : 1944년 10월 23일 신설된 마포구를 보면 관할구역을 보면 아현정, 공덕정, 신공덕정, 도화정, 마포정, 토정정, 용강정, 염리정, 대흥정, 신수정, 구수정, 현석정, 신정정, 하중정, 창전정, 동교정, 서교정, 상수일정, 하수일정, 당인정, 합정정, 망원정, 율도정등 23개 정이었다. 1945년 8월 15일 해방되어 행정구역 명칭인 "정"은 "동"으로 불리워지게 되었다.

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

구 분	토지등소유자	토지면적
권리유형	토지 및 건축물 소유자	권리자가 소유하고 있는 토지면적
총 소유자수 (토지면적)	1,319명	63,547.4㎡
동의자수 (동의 토지면적)	743명	36,603.39㎡
동의율(%)	56.3%	52.8%

9. 기존수목의 현황

- 향후 아파트 단지 내 기존 수목현황을 조사하여, 양호한 수목 등은 계획 공원 및 녹지 내 수목 이식할 수 있도록 수목 이식 기부 계획을 수립토록 하겠음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 도시정비법 주민 제안 동의요건을 확보하여, 금회 정비계획 입안 제안하는 사항으로 지속적으로 주민공람 등 의견을 수렴하여 관련절차를 이행하도록 하겠음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 향후 사업시행인가 시 구체적인 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사에 대한 의견 수렴하겠음

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

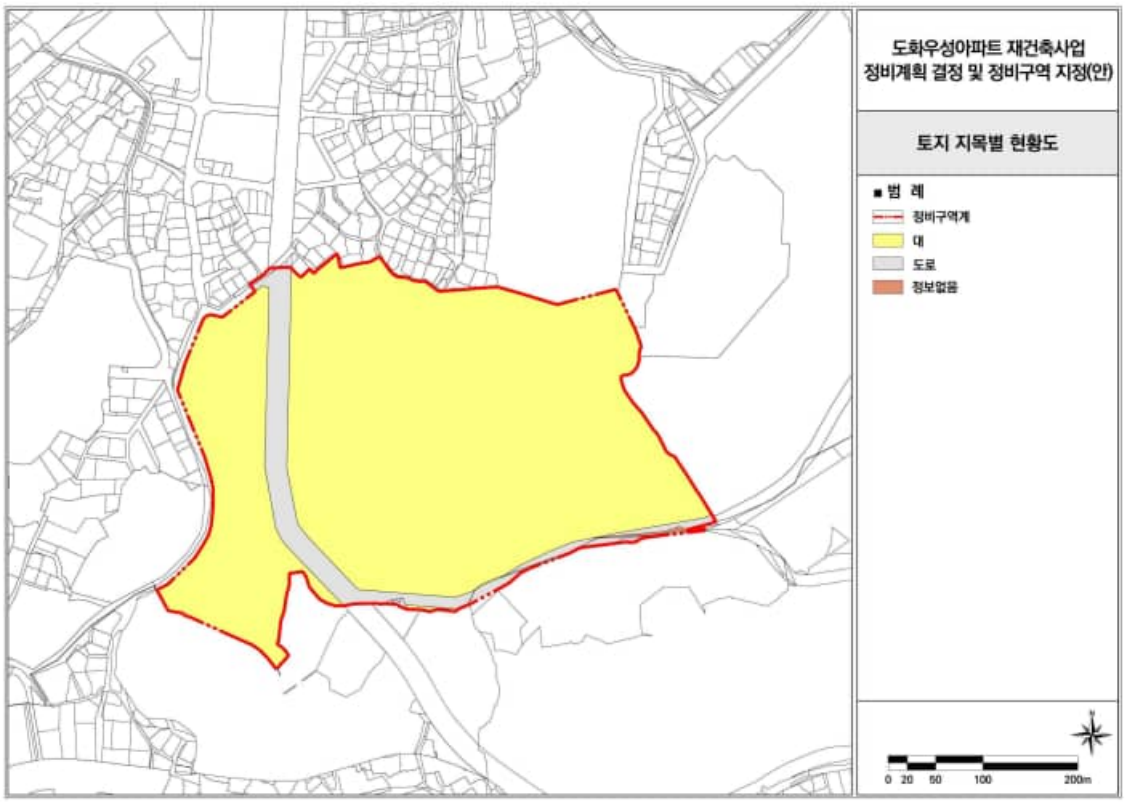
- 해당사항 없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

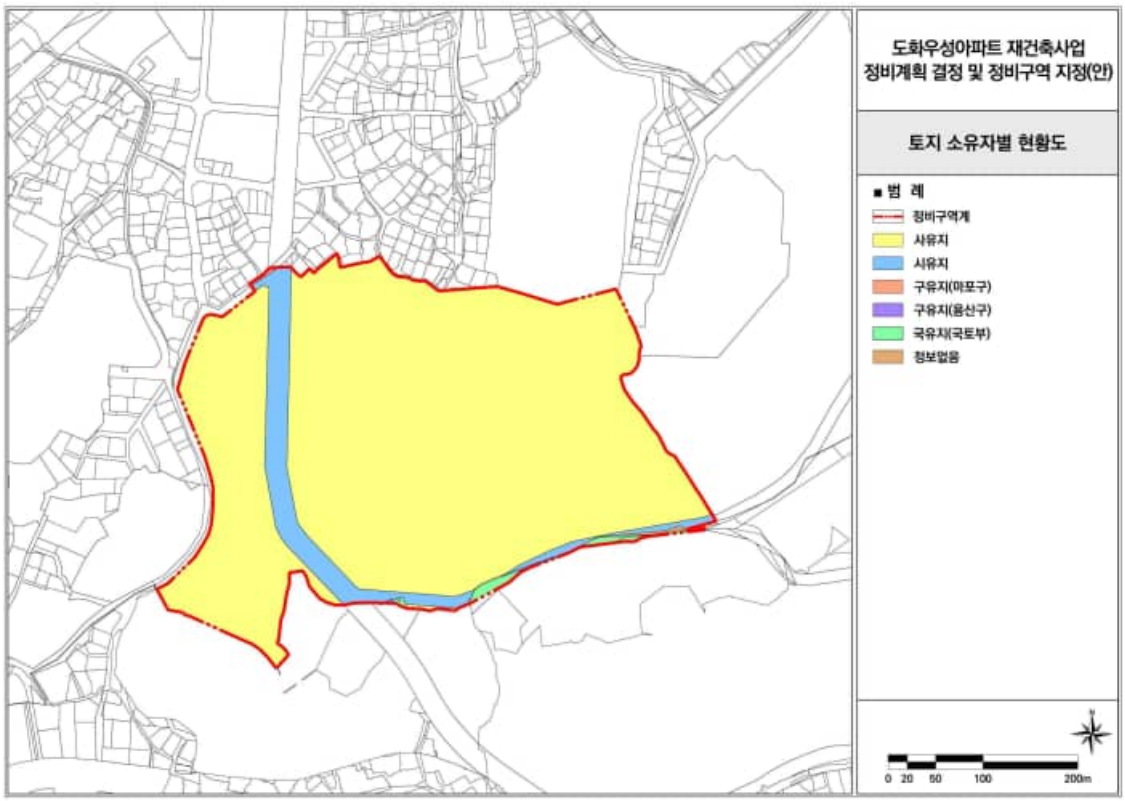
- 해당사항 없음

14. 기초조사 현황도

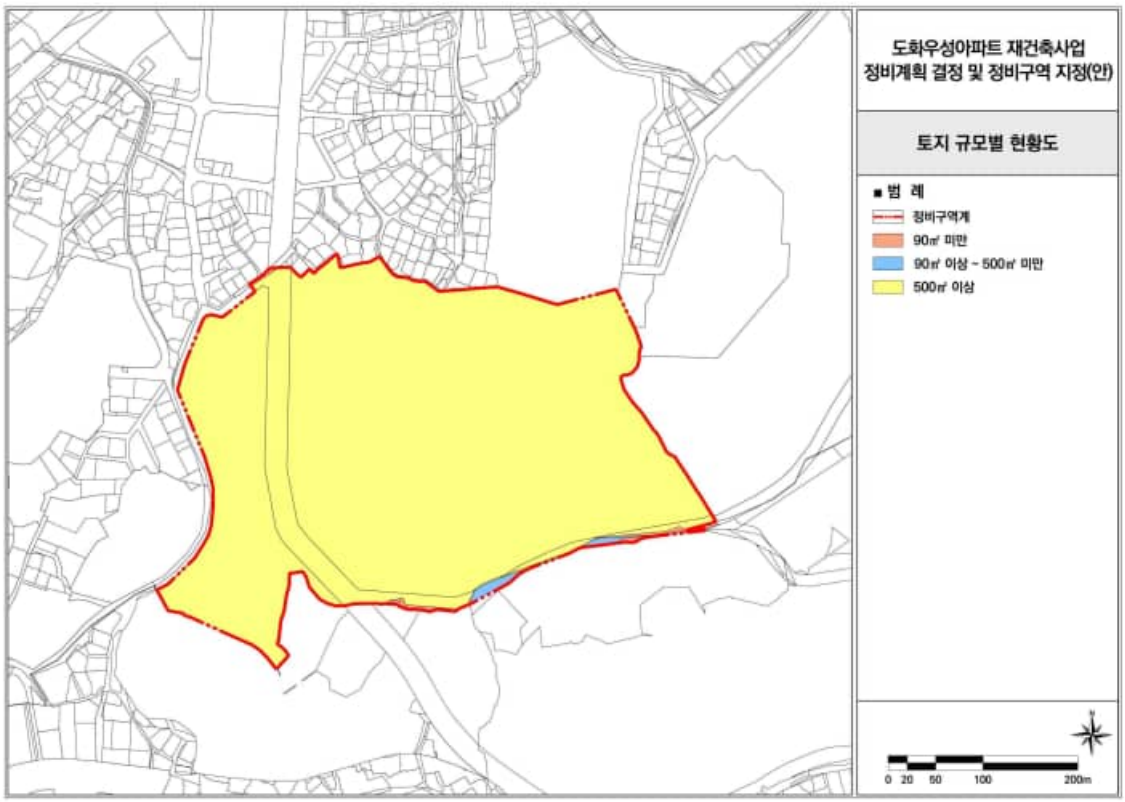
1) 토지 지목별 현황도



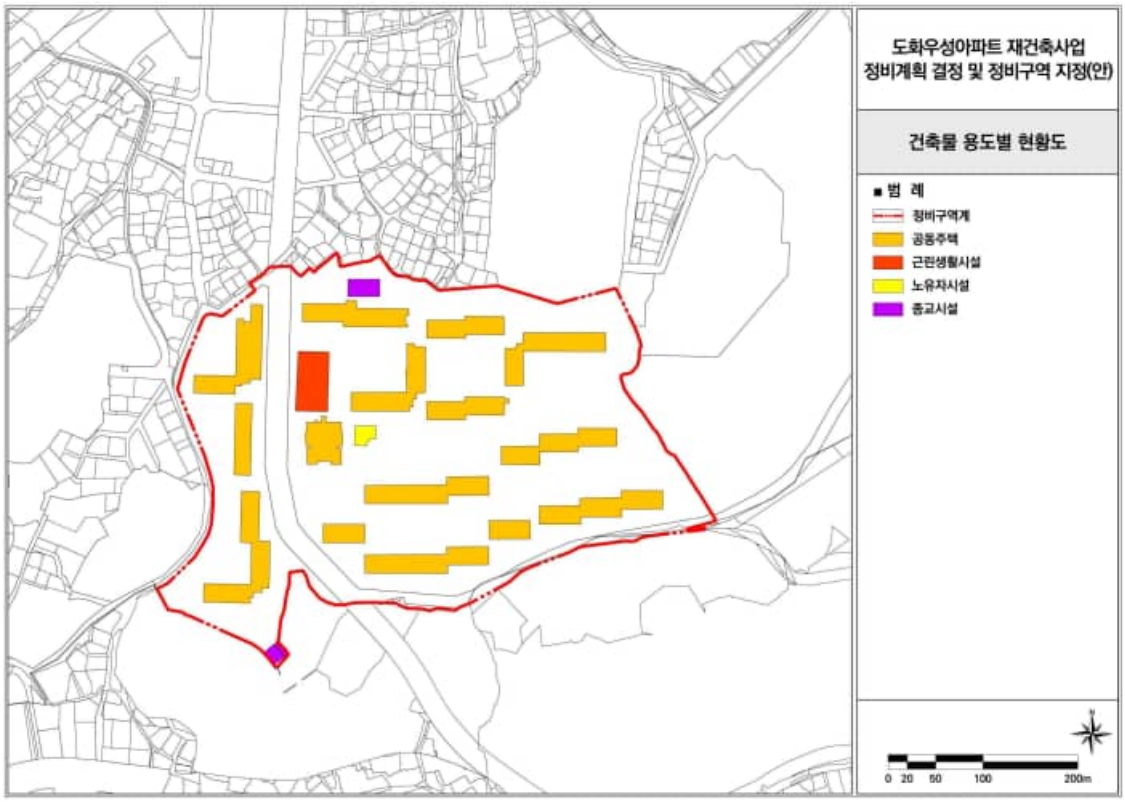
2) 토지 소유자별 현황도



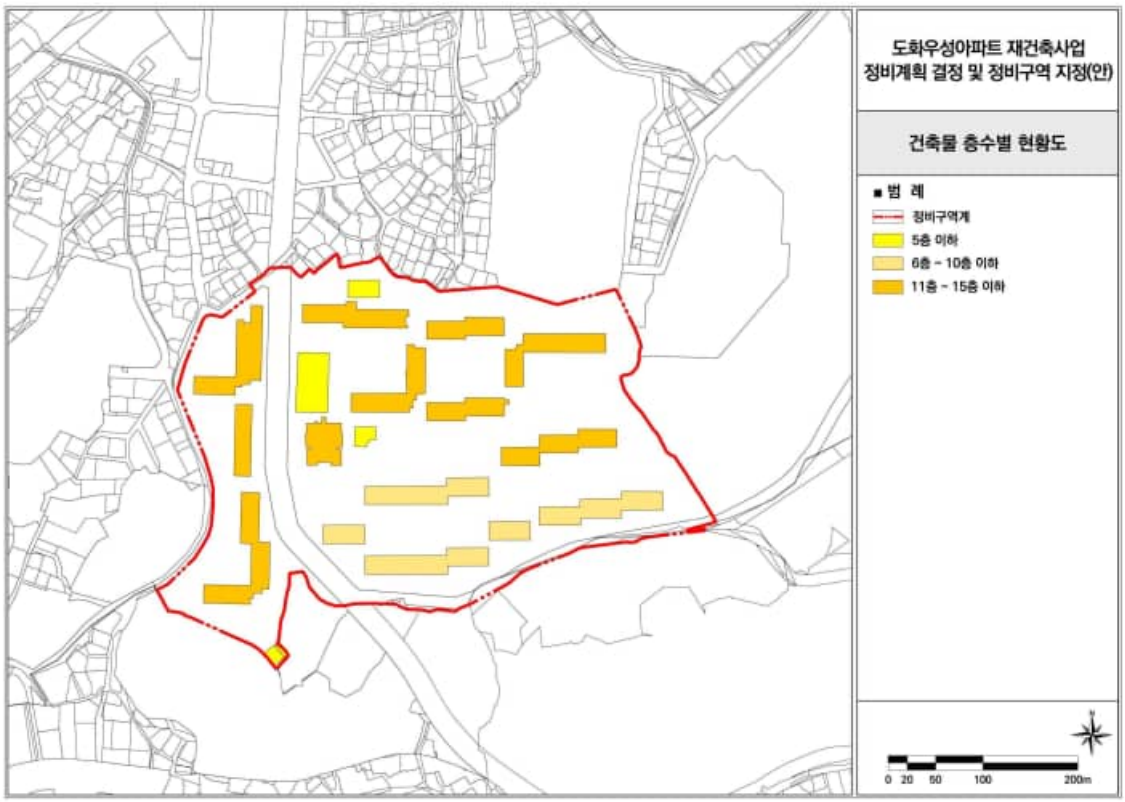
3) 토지 규모별 현황도



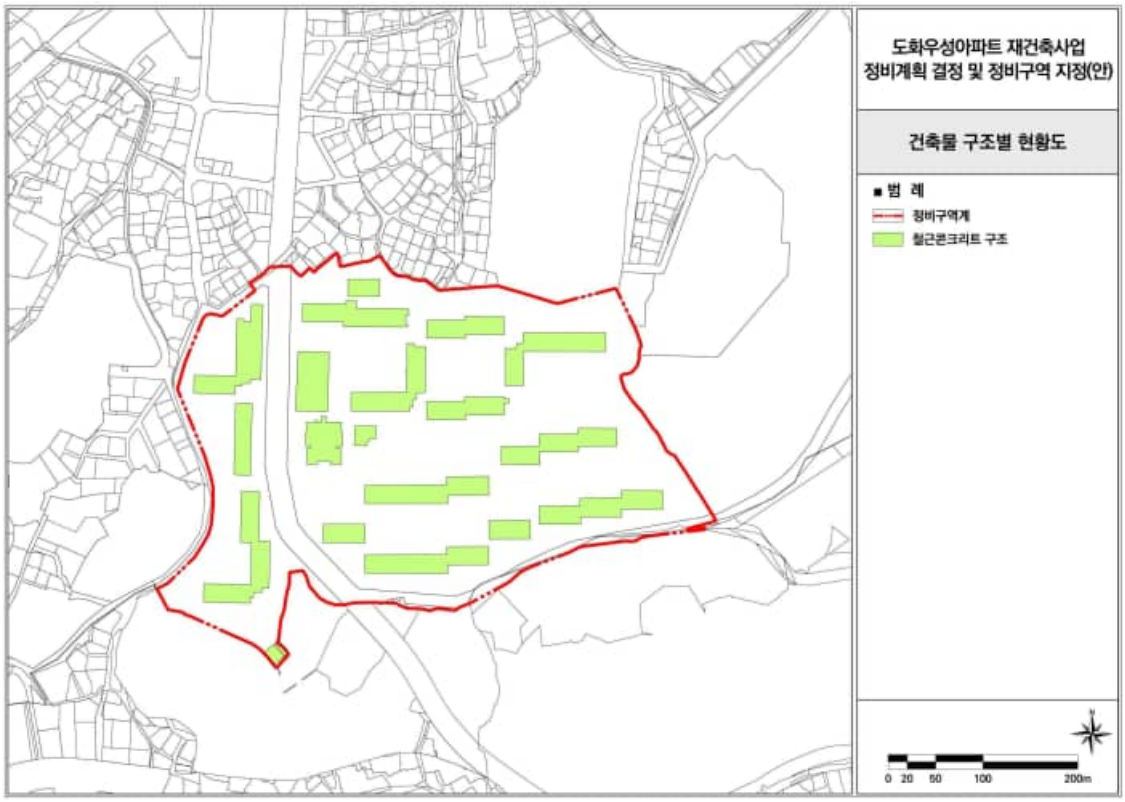
4) 건축물 용도별 현황도



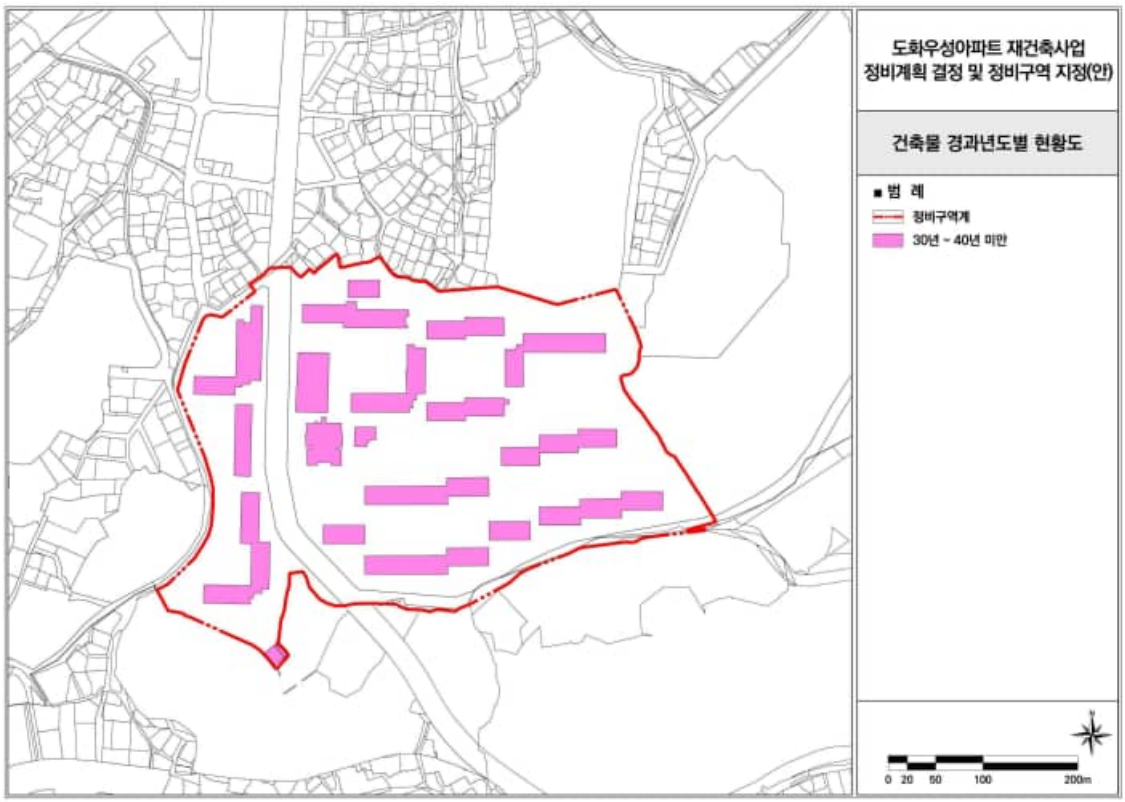
5) 건축물 층수별 현황도



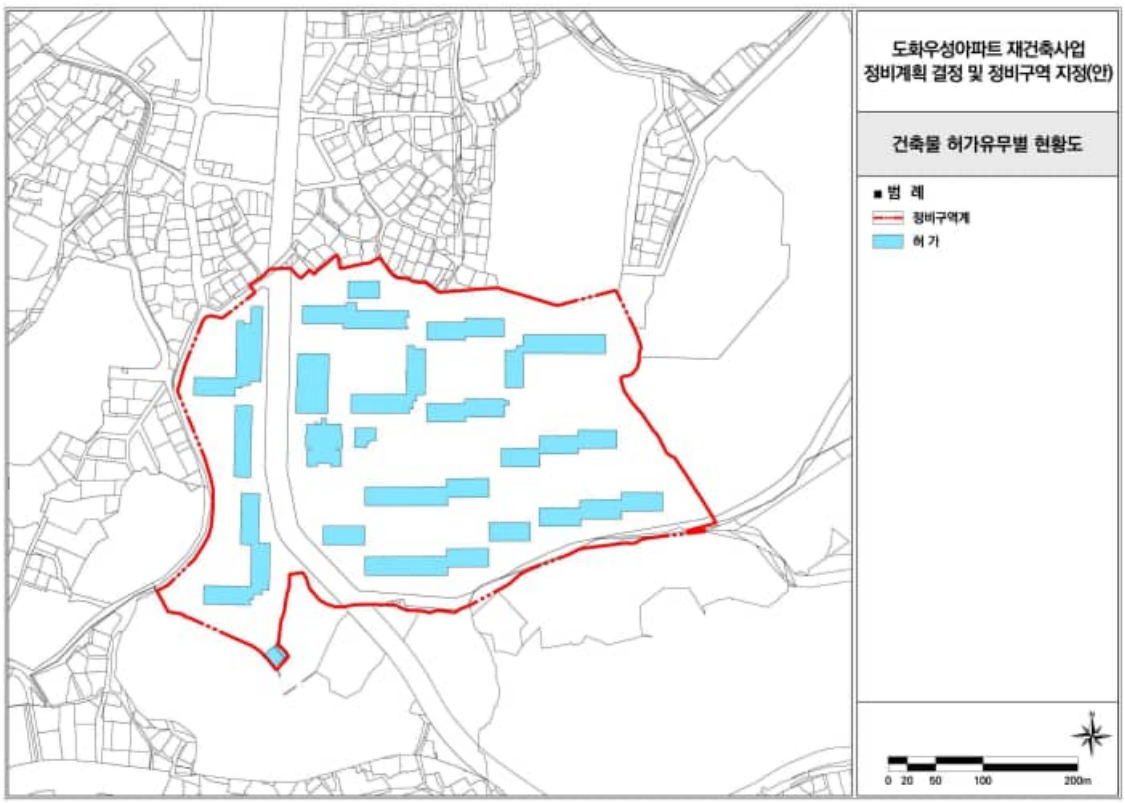
6) 건축물 구조별 현황도



7) 건축물 경과년도별 현황도



8) 건축물 허가유무별 현황도



2 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

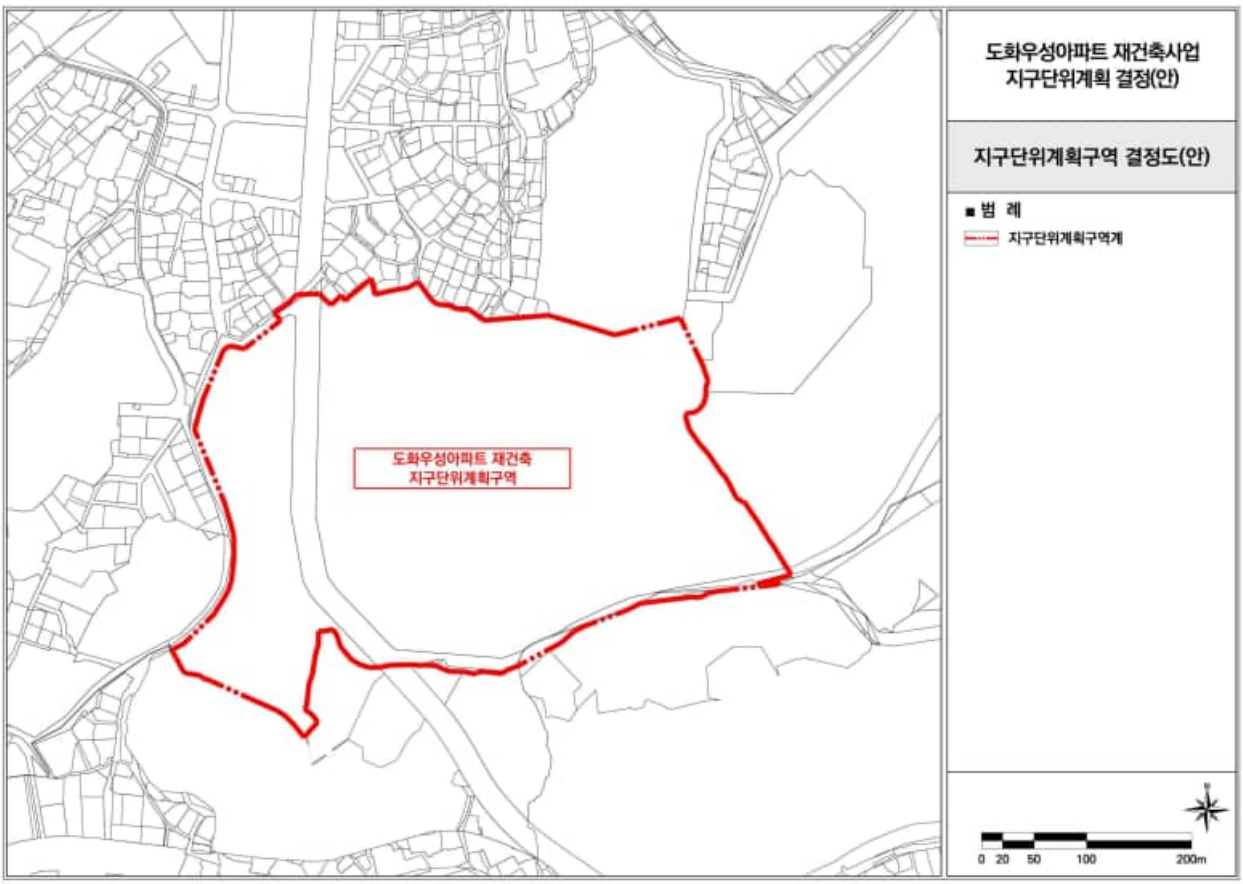
가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	지구단위계획구역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	도화우성아파트 재건축 지구단위계획구역	마포구 도화동 82 일대	-	증) 69,338.7	69,338.7	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구역명	면적(㎡)			결정 사유
		기정	변경	변경후	
-	도화우성아파트 재건축 지구단위계획구역	-	증) 69,338.7	69,338.7	◦ 도화우성아파트 재건축사업에 따라 지구단위계획구역 결정

〈 지구단위계획구역 결정도(안) 〉



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

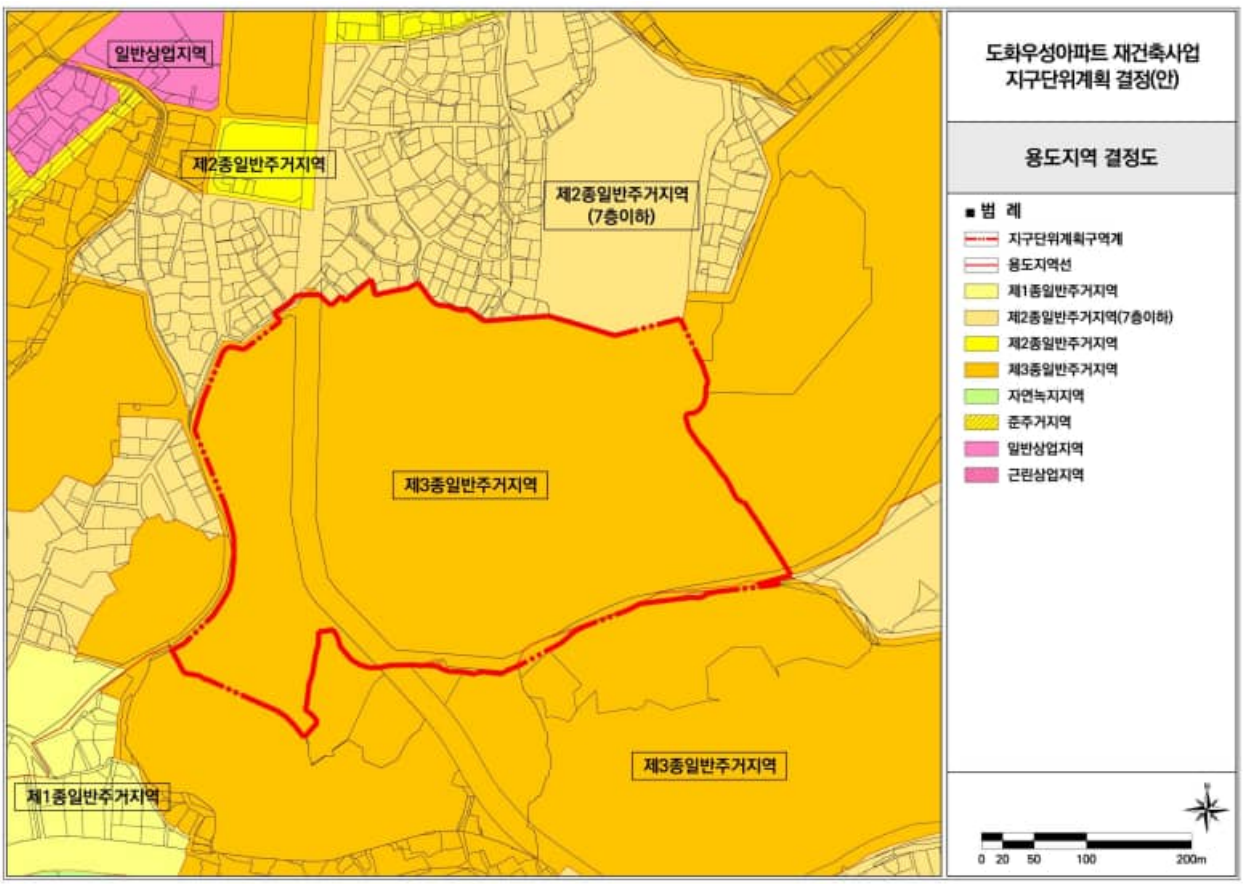
가. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	69,338.7	-	69,338.7	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	71.6	-	71.6	0.1	
	제3종일반주거지역	69,267.1	-	69,267.1	99.9	-

나. 용도지구 결정 조서

- 해당사항 없음

〈 용도지역·지구 결정도(변경없음) 〉



다. 도시계획시설에 관한 결정조서

1) 교통시설

가) 도로 : 신설

■ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	3	520	6,318.6	-	-	-	2	507	6,212.4	1	13	106.2
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	252	3,901.6	-	-	-	1	252	3,901.6	-	-	-
소로	2	268	2,417.0	-	-	-	1	255	2,310.8	1	13	106.2

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	1	15	집산도로	252	도화동 149-5	청암동 64-29	일반 도로	-	-	삼개로
신설	소로	2	1	8	국지도로	255	도화동 81	산천동 191	일반 도로	-	-	새창로8길
신설	소로	3	1	6	국지도로	13	도화동 153	도화동 155	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정 내용	결정사유
-	중로 2-1	◦ 도로 신설 - 폭 = 15m, 연장 = 252m	◦ '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로 2-1	◦ 도로 신설 - 폭 = 8m, 연장 = 255m	◦ '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정 및 차로 확보를 위한 추가 확폭
-	소로 3-1	◦ 도로 신설 - 폭 = 6m, 연장 = 13m	◦ '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정

2) 공간시설

가) 공원 : 신설

■ 공원 총괄표

구분	행정구역 (㎡)				시가화구역 (㎡)			
	기정		변경후		기정		변경후	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
합계	-	-	1	4,836.0	-	-	1	4,836.0
소공원	-	-	1	4,836.0	-	-	1	4,836.0

■ 공원 결정 조서

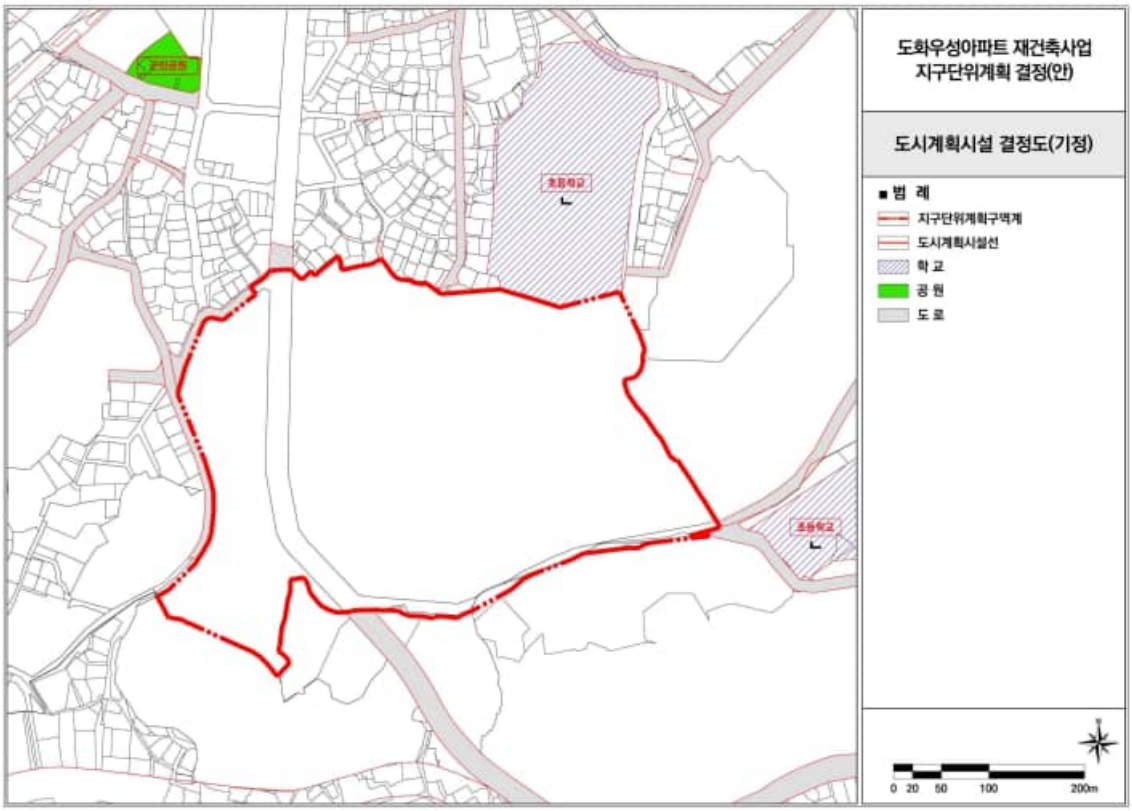
구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	도화동 82	-	증) 4,836.0	4,836.0	-	-

■ 공원 결정 사유서

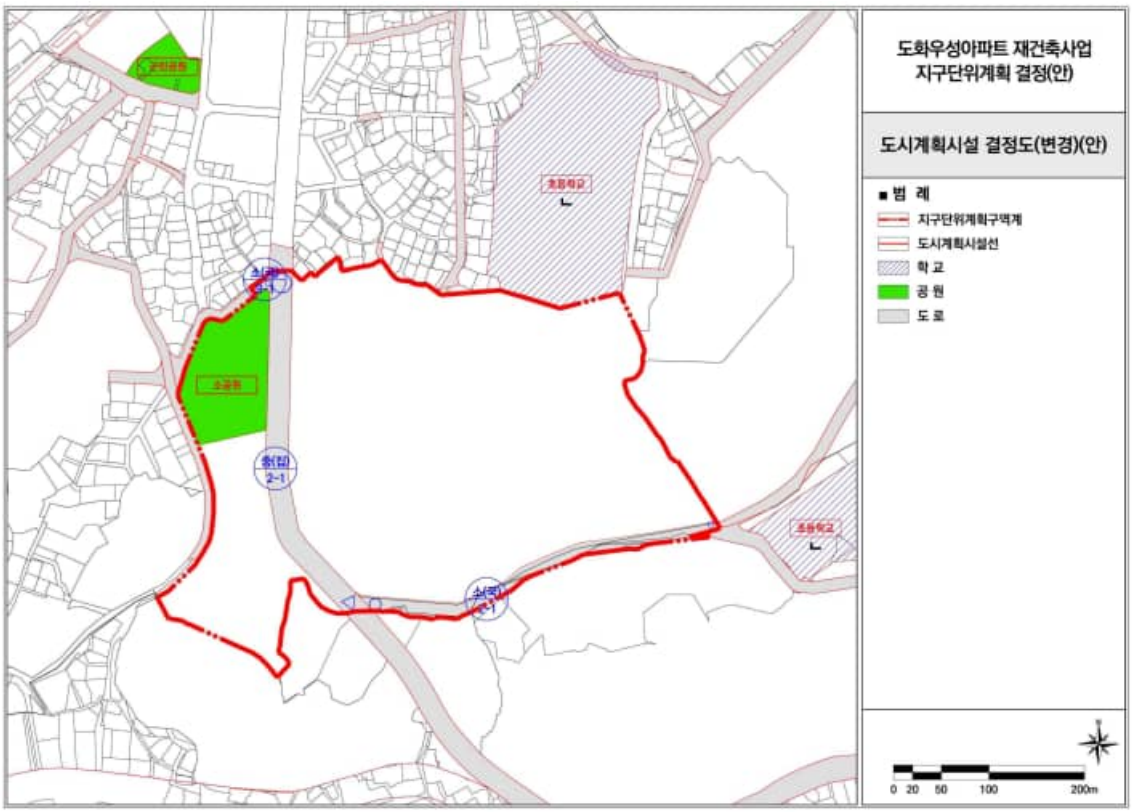
도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
-	소공원	◦ 소공원 신설	◦ 효율적인 토지이용을 위한 소공원 신설

- 이 하 여 백 -

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설 결정도(변경)(안) 〉

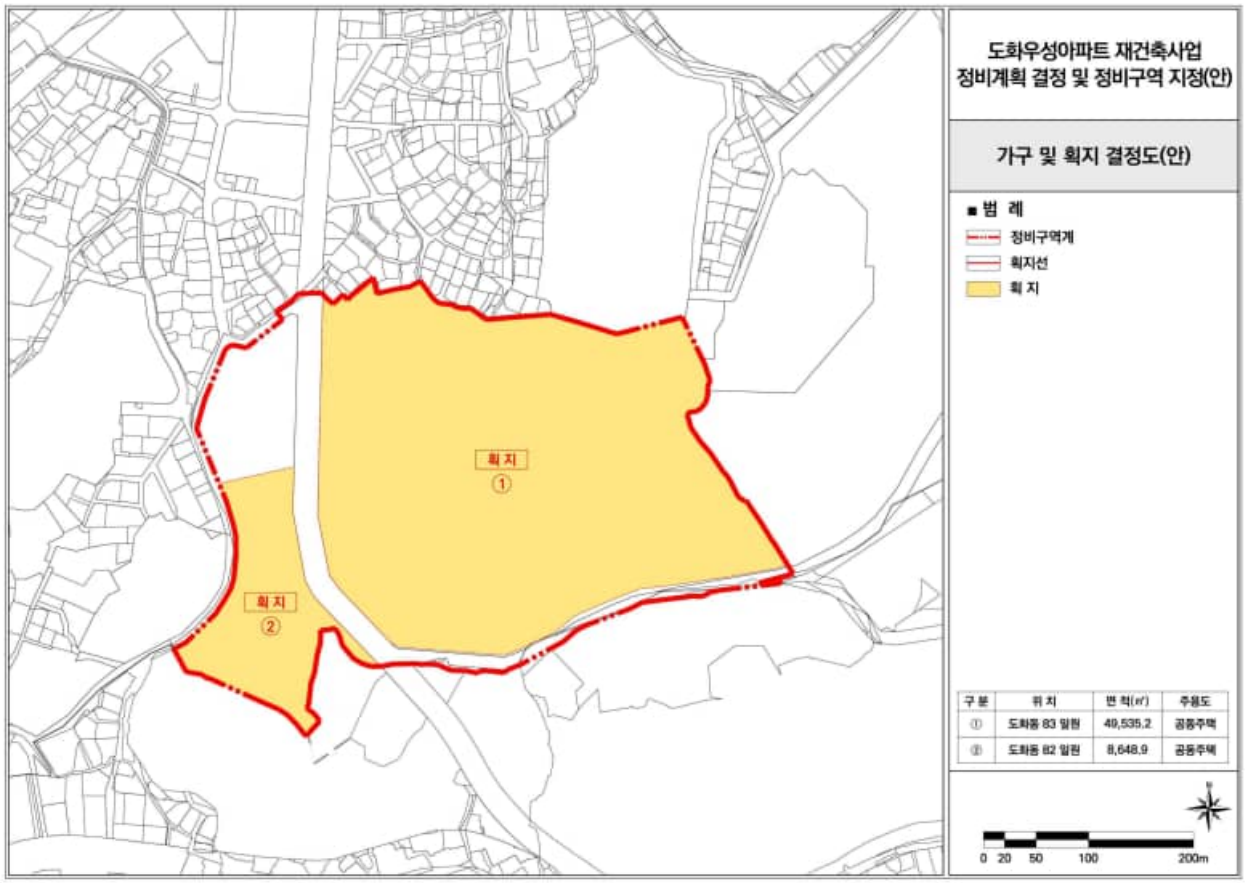


3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지1	도화동 83 일원	49,535.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	도화동 82 일원	8,648.9	

〈 가구 및 획지에 관한 결정도(안) 〉



나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구 분		획 지	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1,2	◦「건축법」 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 ◦「주택법」 제2조 제13호·제14호,「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구 분	획 지	지 역	계획내용	비고
신설	획지1,2	제3종일반주거지역	30% 이하	-

나) 용적률 계획

구 분	획 지	용 적 률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	210% 이하	224.5% 이하	250% 이하 (249.38% 이하)	300% 이하 (299.97% 이하)	-
	획지2	210% 이하	224.5% 이하	250% 이하 (250% 이하)	300% 이하 (299.95% 이하)	

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	획 지	인센티브				비 고
		친환경건축물	돌봄시설	층간소음해소	방재안전	
신설	획지1,2	3%	3.5%	3%	5%	총 14.5%

주) 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

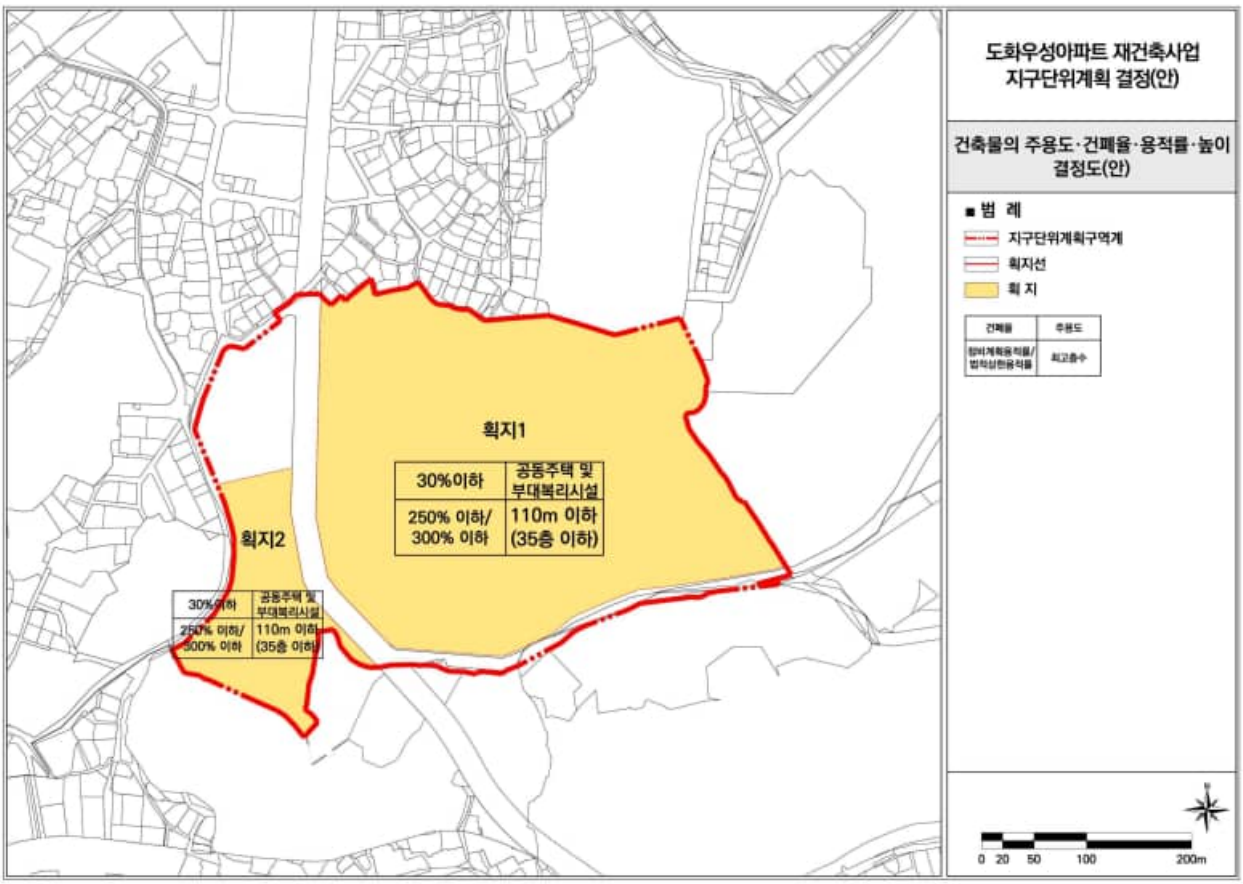
■ **상한용적률 완화 사항**

구 분	획 지	용적률 완화		비 고
		공공시설등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법적상한용적률)	
신설	획지1	24.88% 적용	50.59% 적용	총 74.88 적용
	획지2	38.46% (25.5% 적용)	49.95% 적용	총 88.46% (75.5% 적용)

다) 높이 계획

구 분	획 지	지 역	계획내용	비고
신설	획지1,2	제3종일반주거지역	110m 이하 / 35층 이하	-

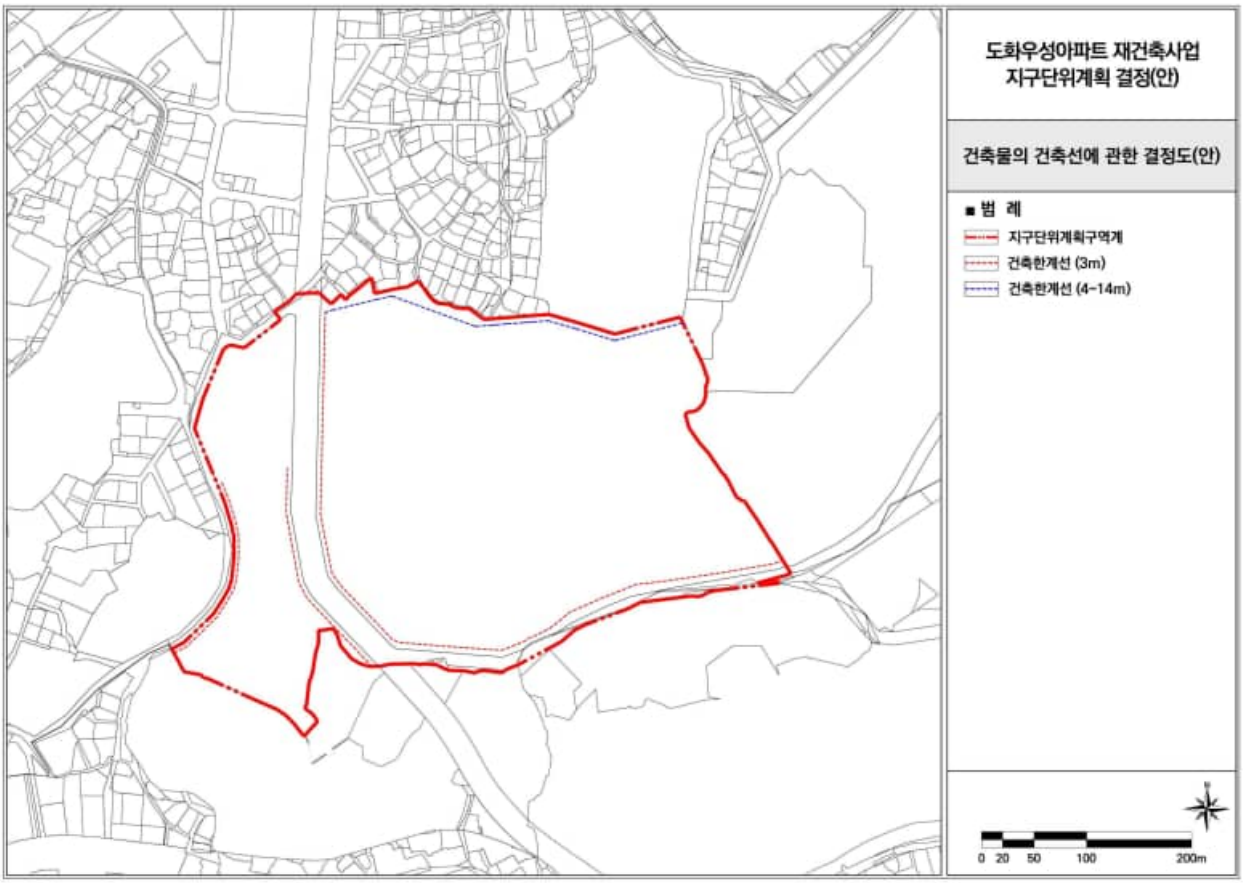
〈 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도(안) 〉



다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	삼개로변, 마포대로4길변, 새창로8길변	◦ 3m 지정	-
	북측 인접대지변	◦ 4~14m 지정	-

〈 건축물의 건축선에 관한 결정도(안) 〉



라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지1,2	◦ 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립
부대복리시설	획지1,2	◦ 단지내 보행로 주변으로 주민편의시설 배치 및 보행동선을 연결하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성 ◦ 주동 사이 열린 공간 구성하여 주민공동시설 배치
건물 진출입구	획지1,2	◦ 계획세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진·출입구 설치

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	획지1,2	◦ 사선절제형 건축형태 금지 ◦ 외벽의 재료 및 색상은 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 ◦ 주변 건물과 조화를 유지 ◦ 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 ◦ 옥탑층 노출 금지 ◦ 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지1,2	◦ 1층 개구부 높이 통일 ◦ 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	획지1,2	◦ 반사성 재료 사용 금지 ◦ 외벽면 전체 페인트 마감 금지 ◦ 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	획지1,2	◦ 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 ◦ 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 ◦ 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함.

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	획지1,2	◦ 경관계획에서 제시하는 한강변 통경축 확보
조명계획	획지1,2	◦ 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치계획
스카이라인	획지1,2	◦ 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 ◦ 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정조서

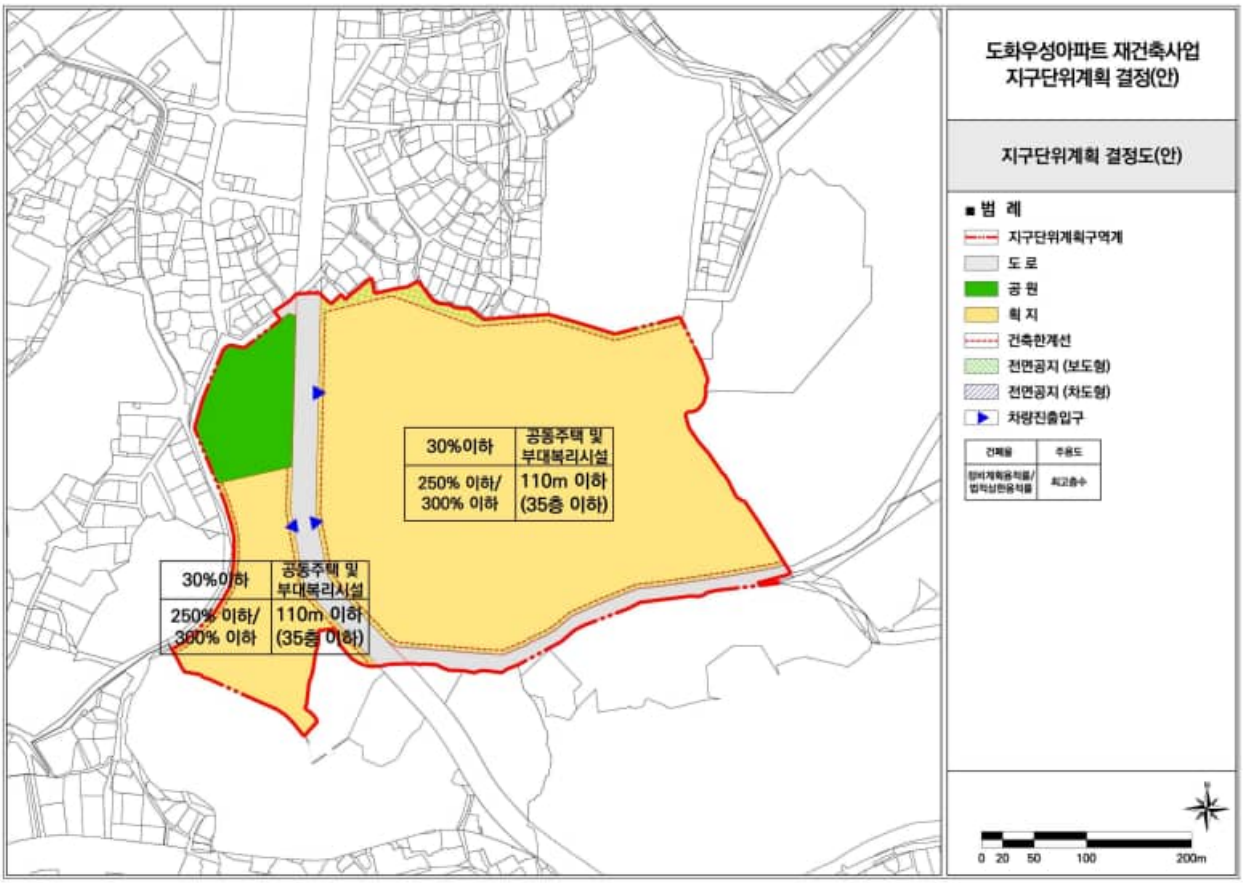
1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용	비고
전면공지	삼개로변, 마포대로4길변	◦ 보도형 전면공지 3m 지정	
	새창로8길변	◦ 보도형 전면공지 2m, 차도형 전면공지 1m 지정	
	북측 인접대지변	◦ 보도형 전면공지 4~14m ※ 북측 인접대지변은 보도부속형 전면공지로 조성 및 지역권 설정, 24시간 상시개방	

2) 교통처리에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
차량진출입구	삼개로변	◦ 삼개로에 차량진출입구 3개소 설치

〈 지구단위계획 결정도(안) 〉



3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	◦ 비오톱유형평가도 4등급, 도로 개별비오톱평가도 도로 및 평가제외등급	◦ 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	◦ 대상지 남측으로 한강이 위치해 있음	◦ 대상지 내 녹지계획을 수립	-
3	동 · 식물	동 · 식물 보호	-	◦ 도심지(대지)로 해당사항 없음	◦ -	-
4	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	◦ 토지이용 현황 및 용도지역 조사	◦ 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
5	토양	토양오염 최소화	-	◦ 토양오염 발생하지 않음	◦ -	-
6	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	◦ 표고 14.7m~65.0m, 평균 경사도 8.9°의 완만한 경사 지형	◦ 공사 시 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
7	수질	수질오염 방지	■	◦ 지표 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	◦ 공사 중 수질저감 계획 수립 ◦ 우수, 하수 처리방안 계획	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	◦ 사업대상지는 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 공업 및 교통시설지	◦ 획지 1의 생태면적률 31.64% ◦ 획지 2의 생태면적률 32.50%	-
9	바람	바람길 및 미기후 개선	■	◦ 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	◦ 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
10	열	열환경 영향 최소화	-	◦ 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 온도가 높은 편	◦ 향후 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
11	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	◦ 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	◦ 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
12	악취	악취공해 해결	-	◦ 해당 사항 없음	◦ -	-
13	온실가스	온실가스 저감	■	◦ 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	◦ 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
14	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	◦ 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	◦ 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
15	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	◦ 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	◦ 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
16	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	◦ 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	◦ 공사 중 가설방음판넬, 저소음, 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-

4) 공공주택건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

가) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택건설 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분	세대수				구성비 (%)	비고
	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택			
			소계	국민주택규모 주택		
합 계	1,612	1,452	160	160	100.0	-
60㎡이하	717	590	127	127	44.5	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	714	681	33	33	44.3	-
85㎡초과	181	181	-	-	11.2	-

주) 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1. 지구단위계획구역 결정도(안)

2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)

3. 도시계획시설 결정도(기정/변경(안))

4. 가구 및 획지에 관한 결정도(안)

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(안)

6. 지구단위계획 결정도(안)

도화우성아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

지구단위계획구역 결정도(안)

■ 범 례

지구단위계획구역계

도화우성아파트 재건축
지구단위계획구역

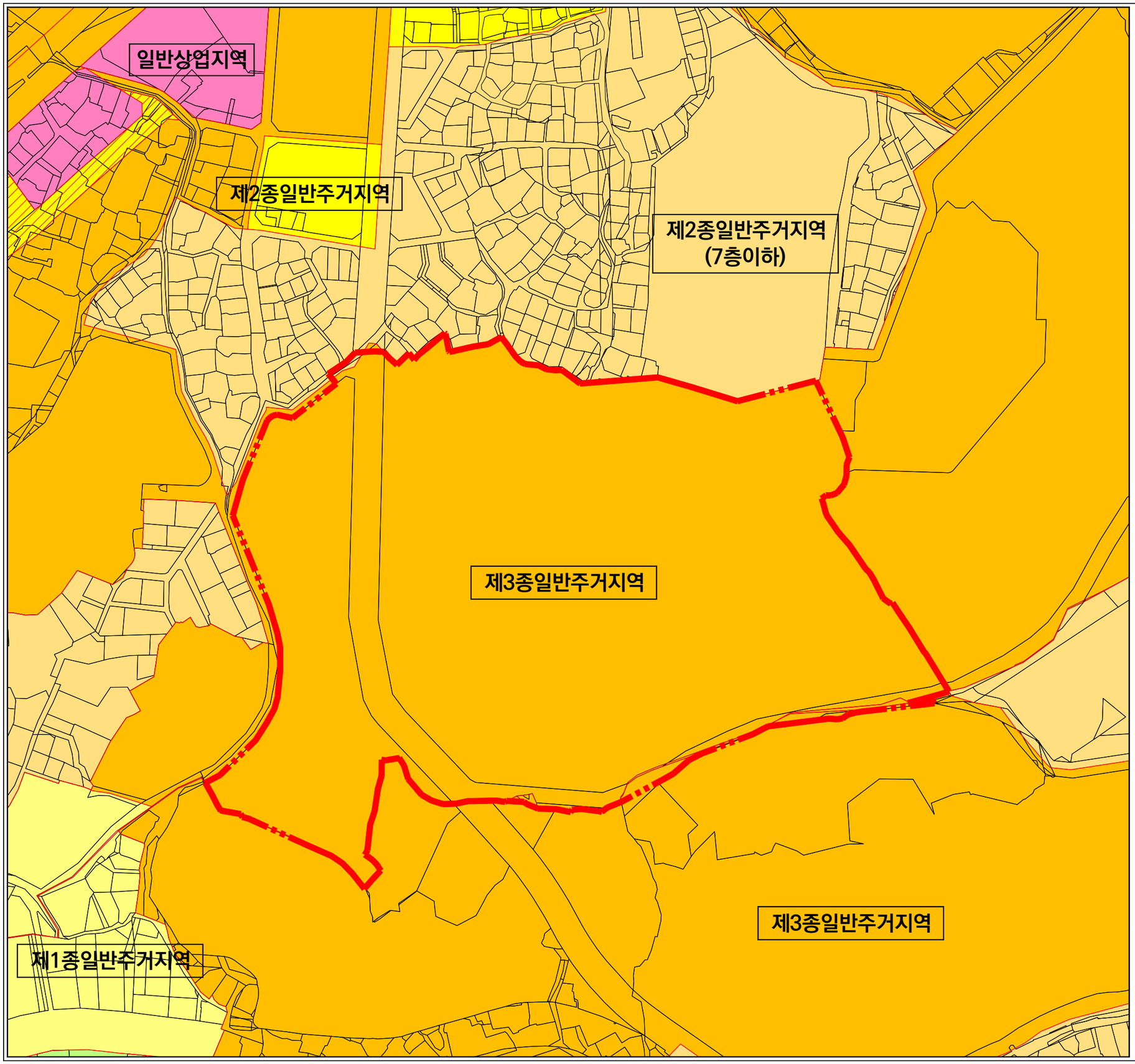
Scale : 1/2,000

N

0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

용도지역 결정도



■ 범 례

- 지구단위계획구역계
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 근린상업지역

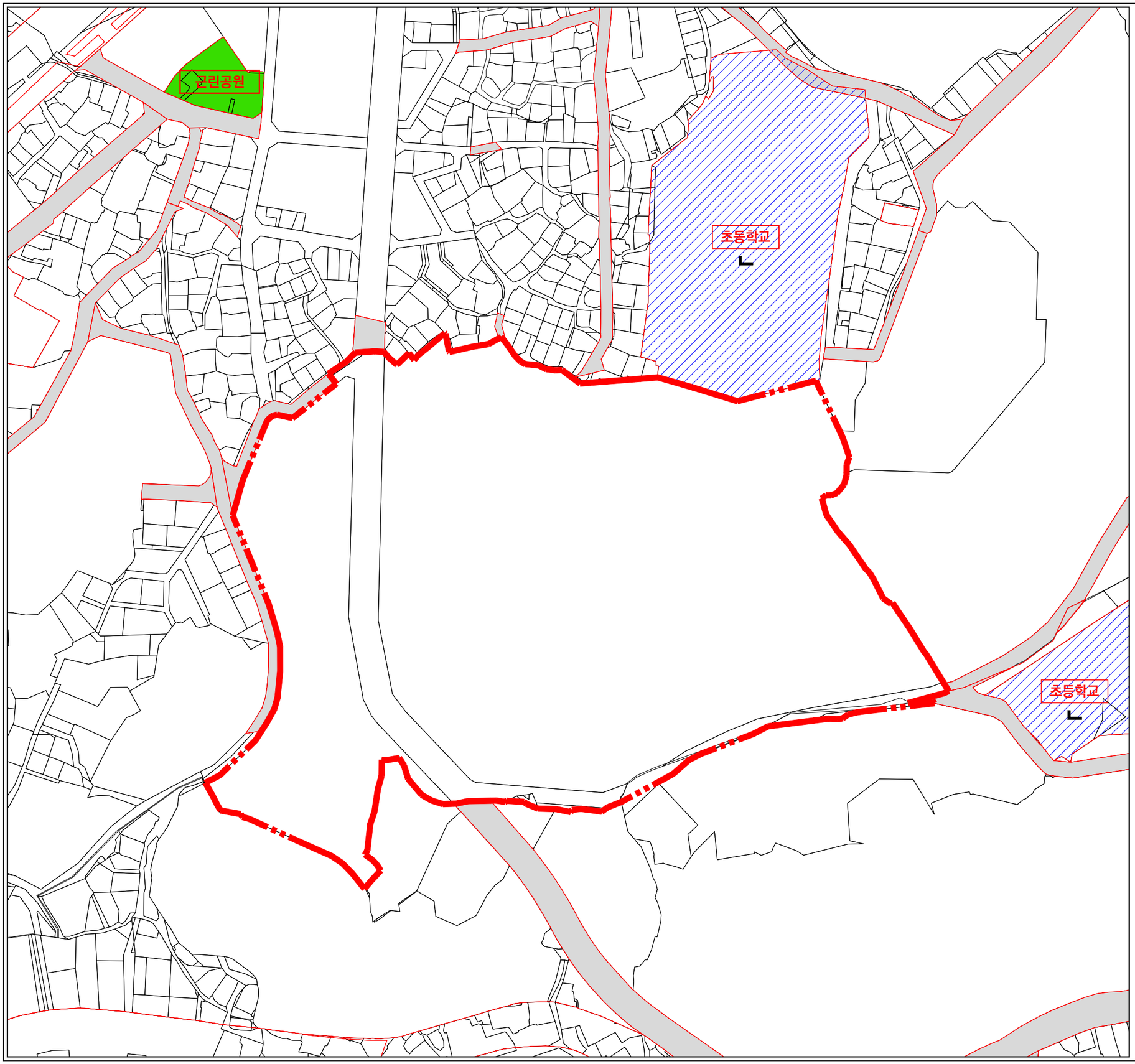
Scale : 1/2,000

N

0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정도(기정)



■ 범 례

- 지구단위계획구역계
- 도시계획시설선
- 학 교
- 공 원
- 도 로

Scale : 1/2,000

N

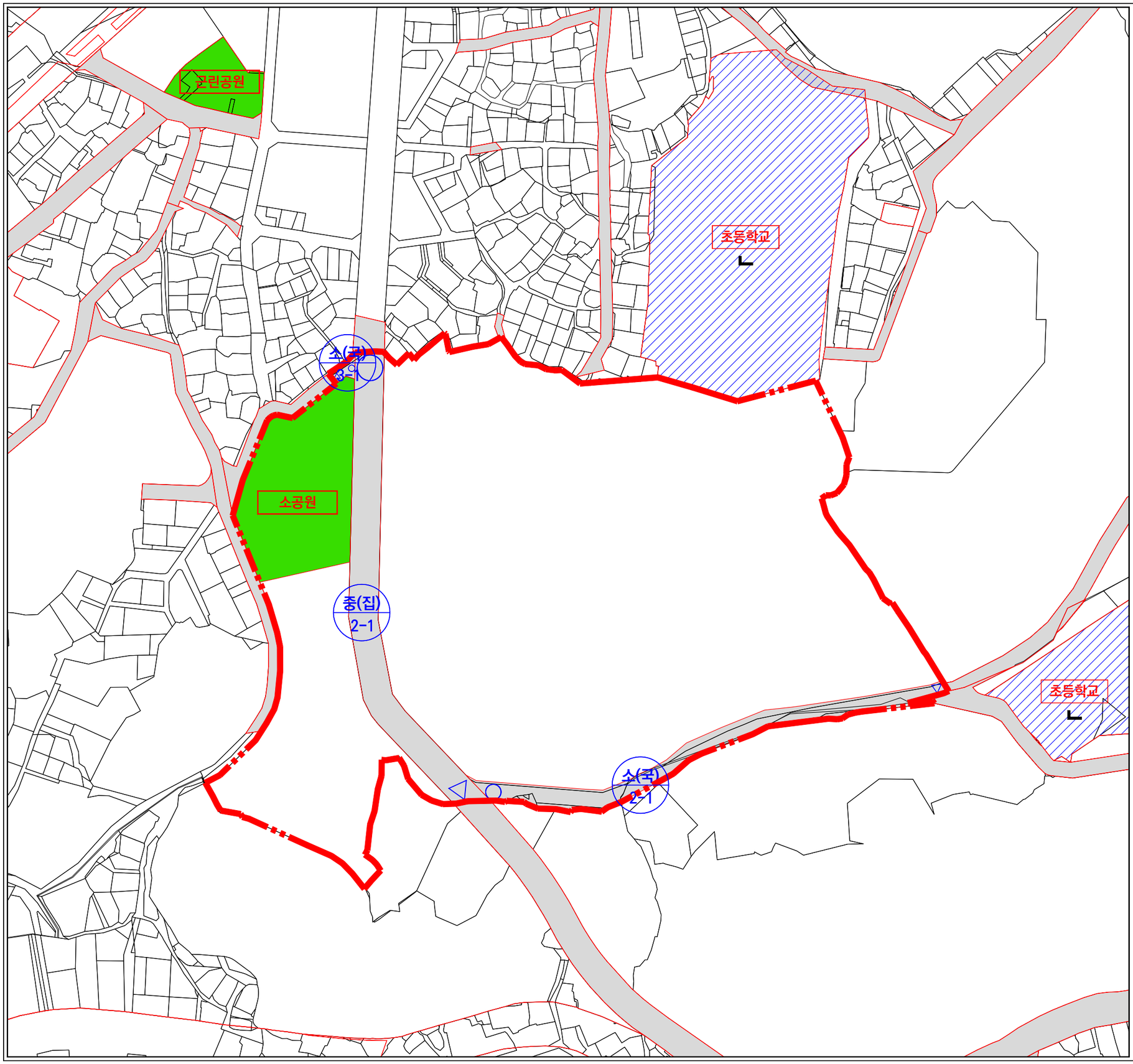
0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정도(변경)(안)

■ 범 례

- 지구단위계획구역계
- 도시계획시설선
- 학 교
- 공 원
- 도 로



Scale : 1/2,000

N

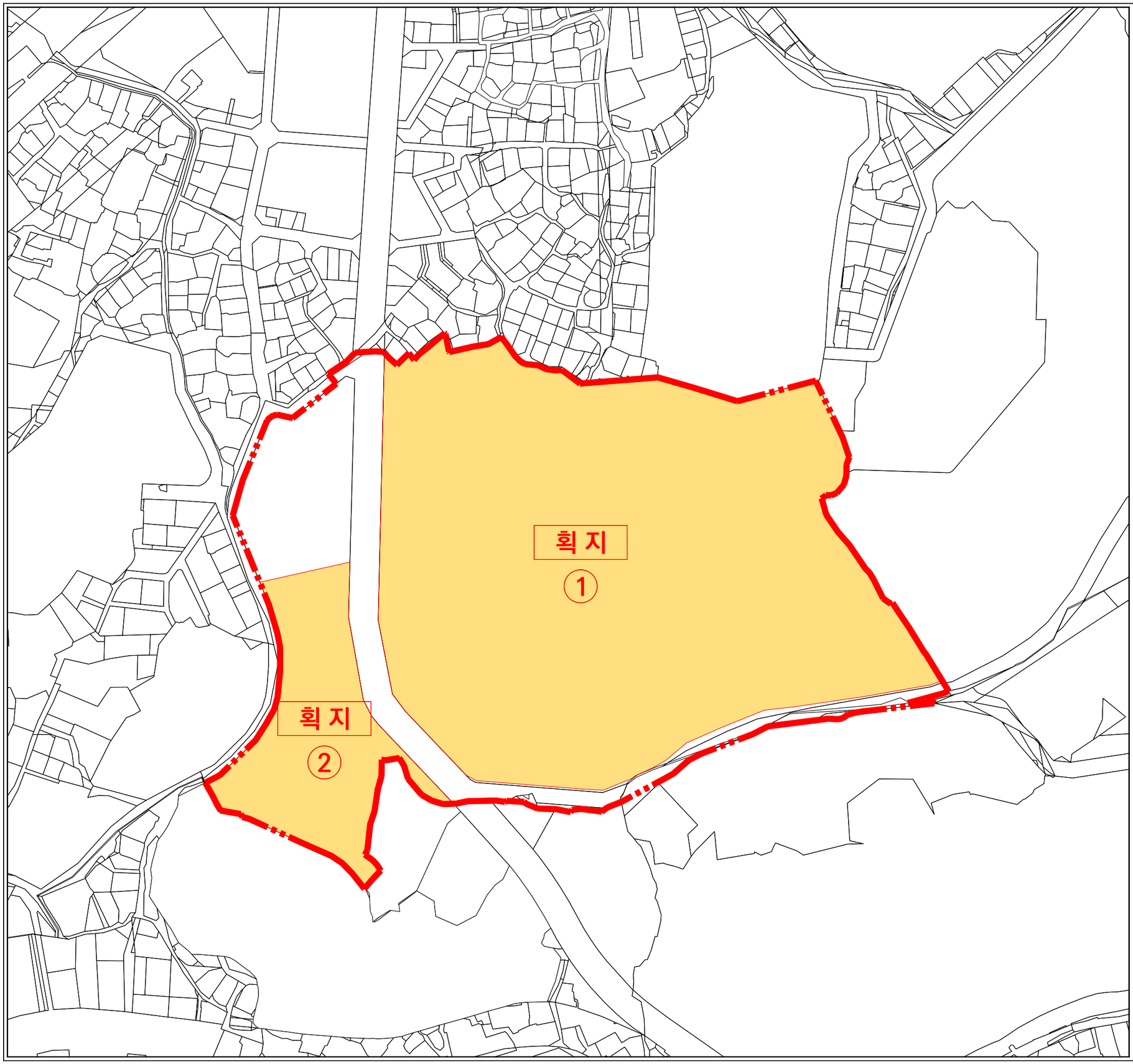
0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

가구 및 획지 결정도(안)

■ 범 례

- 지구단위계획구역계
- 획지선
- 획 지



구 분	위 치	면 적(㎡)	주용도
①	도화동 83 일원	49,535.2	공동주택
②	도화동 82 일원	8,648.9	공동주택

Scale : 1/2,000

N

0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(안)

■ 범 례

- 지구단위계획구역계
- 획지선
- 획 지

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	최고층수

획지1

30%이하	공동주택 및 부대복리시설
250% 이하/ 300% 이하	110m 이하 (35층 이하)

획지2

30%이하	공동주택 및 부대복리시설
250% 이하/ 300% 이하	110m 이하 (35층 이하)

Scale : 1/2,000

N

0 20 50 100 200m

도화우성아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

지구단위계획 결정도(안)

■ 범 례

- 지구단위계획구역계
- 도 로
- 공 원
- 획 지
- 건축한계선
- 전면공지 (보도형)
- 전면공지 (차도형)
- 차량진출입구

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	최고층수

30%이하	공동주택 및 부대복리시설
250% 이하/ 300% 이하	110m 이하 (35층 이하)

30%이하	공동주택 및 부대복리시설
250% 이하/ 300% 이하	110m 이하 (35층 이하)

Scale : 1/2,000

N

0 20 50 100 200m

3 건축계획

1 건축개요 및 배치도

1 건축개요 및 배치도

1. 설계개요
2. 단지종합배치도(CG)
3. 단지종합배치도
4. 공용이용시설 배치도
5. 보행 동선 계획도
6. 차량 교통처리 계획도
7. 대지조성 계획도
8. 생태면적률 산정도
9. 대지단면도

■ 설 계 개 요 – 1, 2BL 통합

사 업 명	도화3지구 우성아파트 재건축 정비사업				
대 지 위 치	서울특별시 마포구 도화동 83번지 일대				
지 역 지 구	제3종 일반주거지역				
대 지 면 적	구역면적		69,338.70㎡	(20,974.96평)	비 율
	제외면적	도 로	6,318.60㎡	(1,911.38평)	(9.11 %)
		공 원	4,836.00㎡	(1,462.89평)	(6.97 %)
		소 계	11,154.60㎡	(3,374.27평)	(16.09 %)
	실사용 대지면적	획지1	49,535.20㎡	(14,984.40평)	(71.44 %)
		획지2	8,648.90㎡	(2,616.29평)	(12.47 %)
		소 계	58,184.10㎡	(17,600.69평)	(83.91 %)
연 면 적	구 분		계 획		비 율
	아파트	지 상	174,026.37㎡	(52,642.98평)	99.71%
		지 하	121,347.00㎡	(36,707.47평)	
		소 계	295,373.37㎡	(89,350.44평)	98.56%
	근린생활시설	지 상	510.00㎡	(154.28평)	0.29%
		지 하	3,820.00㎡	(1,155.55평)	
		소 계	4,330.00㎡	(1,309.83평)	1.44%
	합 계	지 상	174,536.37㎡	(52,797.25평)	
		지 하	125,167.00㎡	(37,863.02평)	100.00%
		합 계	299,703.37㎡	(90,660.27평)	

구 분		획지1	획지2	합 계
건 폐 율	건축면적	11,226.10㎡	1,917.12㎡	13,143.22㎡
		(3,395.90평)	(579.93평)	(3,975.82평)
	건 폐 율	22.66%	22.17%	22.59%
		(법정 : 50.00%)	(법정 : 50.00%)	
용 적 률	용적률산정용연면적	148,593.39㎡	25,942.98㎡	174,536.37㎡
		(44,949.50평)	(7,847.75평)	(52,797.25평)
	용 적 률	299.97%	299.95%	299.97%
		(법정 : 300.00%)	(법정 : 300.00%)	
주 차 대 수	계 획	아파트 2,524대	378대	2,902대 (세대당 1.80대)
		근 생 25대	2대	27대 (법정 1.1대)
	소 계	2,549대	380대	2,929대

■ 부대복리시설

구 분	설 치 기 준		법정 기준	설 치 계 획			비 고
				획지1	획지2	합계면적	
관 리 사 무 소	10㎡ + (1,612세대 – 50세대) x 0.05㎡		88.10㎡ 이상	210.00 ㎡	50.00 ㎡	260.00 ㎡	(방재실, MDF포함)
경 비 실				92.00 ㎡	89.00 ㎡	181.00 ㎡	
						0.00 ㎡	
경 로 당	주민공동시설 총량제	1,500세대~ 2,000세대 미만 (서울시 주택조례)	725.00㎡ 이상	680.00 ㎡	120.00 ㎡	800.00 ㎡	
어 린 이 집			725.00㎡ 이상	775.00 ㎡	0.00 ㎡	775.00 ㎡	
작 은 도 서 관			298.00㎡ 이상	300.00 ㎡		300.00 ㎡	
다함께 돌봄센터		500세대이상 의무설치	66㎡ 이상	850.00 ㎡		850.00 ㎡	
주 민 공 동 시 설				3,708.00 ㎡	650.00 ㎡	4,358.00 ㎡	
주민운동시설 (옥외)		500세대이상 의무설치		1,000.00 ㎡	200.00 ㎡	1,200.00 ㎡	
어린이놀이터 (옥외)		500㎡+세대당 0.7㎡	1,628.40㎡ 이상	1,500.00 ㎡	300.00 ㎡	1,800.00 ㎡	
						0.00 ㎡	
총량검토	(500㎡+(세대당 x 2㎡)) x 1.25이상 설치		4,655.00㎡ 이상	8,813.00 ㎡	1,270.00 ㎡	10,083.00 ㎡	총량제 면적 (관리사무소 제외)
조경시설	대지면적 x 0.15		8,727.62㎡ 이상	14,860.56 ㎡	2,594.67 ㎡	17,455.23 ㎡	

구 분	획지1				획지2				비 고
	상한용적률	소형임대주택 건설완화	정비계획 용적률	비 고	상한용적률	소형임대주택 건설완화	정비계획 용적률	비 고	
상한용적률	249.38%	50.59%	299.97%	증) 50.59%	250.00%	49.95%	299.95%	증) 49.95%	
증가용적률의 1/2	50.59%의 1/2		25.295%		49.95%의 1/2		24.975%		
공공주택 필요면적	49,535.20㎡ x 25.295%		= 12,529.93㎡		8,648.90㎡ x 24.975%		= 2,160.06㎡		
	공공주택 전체 필요면적 = 14,689.99㎡								
공공주택 면적산출	59㎡타입 :	85.79㎡ x	122세대	= 10,466.38㎡	59㎡타입 :	85.79㎡ x	5세대	= 428.95㎡	
	84㎡타입 :	115.59㎡ x	18세대	= 2,080.62㎡	84㎡타입 :	115.59㎡ x	15세대	= 1,733.85㎡	
	12,547.00㎡	〉	12,529.93㎡	(+17.07㎡)	2,162.80㎡	〉	2,160.06㎡	(+2.74㎡)	

구 분				세대수			비 율
				획지1	획지2	합계	
건설규모	임 대	60㎡이하	25평형 59㎡	122 세대	5 세대	127 세대	7.88 %
		60~85㎡이하	34평형 84㎡	18 세대	15 세대	33 세대	2.05 %
		소 계		140 세대	20 세대	160 세대	9.93 %
	분 양	60㎡이하	25평형 59㎡	582 세대	8 세대	590 세대	36.60 %
		60~85㎡이하	34평형 84㎡	551 세대	130 세대	681 세대	42.25 %
		85㎡초과	42평형 109㎡	119 세대	52 세대	171 세대	10.61 %
			49평형 125㎡	10 세대		10 세대	0.62 %
		소 계		1,262 세대	190 세대	1,452 세대	90.07 %
	합 계			1,402 세대	210 세대	1,612 세대	100.00 %

■ 설 계 개 요 – 1BL

사 업 명	도화3지구 우성아파트 재건축 정비사업				
대 지 위 치	서울특별시 마포구 도화동 83번지 일대				
지 역 지 구	제3종 일반주거지역				
건 축 규 모	지하 4 층/ 지상 35 층				
용 도	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설				
대 지 면 적	사업면적		49,535.20㎡	(14,984.39평)	100.00%
	제외면적				
		소계	0.00㎡	(0.00평)	0.00%
	실사용 대지면적		**49,535.20㎡**	**(14,984.39평)**	100.00%
연 면 적	구 분		계 획		비 율
	아파트	지상	148,283.39㎡	(44,855.72평)	99.79%
		지하	105,197.00㎡	(31,822.09평)	
		소계	**253,480.39㎡**	(76,677.81평)	
	근린생활시설	지상	310.00㎡	(93.77평)	0.21%
		지하	3,700.00㎡	(1,119.25평)	
		소계	**4,010.00㎡**	(1,213.02평)	
	합계	지상	148,593.39㎡	(44,949.50평)	100.00%
		지하	108,897.00㎡	(32,941.34평)	
		합계	**257,490.39㎡**	**(77,890.84평)**	

건 축 면 적	11,226.10㎡	(3,395.89평)	(50% 이하)
건 폐 율	22.66 %		
용적률 산정 연면적	148,593.39㎡	(44,949.50평)	법적상한용적률 (300% 이하)
용 적 율	299.97 %		
세 대 수	1,402 세대		
주 차 대 수	2,549 대		(세대당 1.8 대)

■ 부대복리시설

구 분	법적 설치기준 및 지침기준			설치계획	비고
진 입 도 로	1000~2000세대 미만			15M도로	
단 지 내 도 로	폭 7m 이상			7M도로	
관 리 사 무 소	10㎡ + (1,402세대 – 50세대) x 0.05㎡		77.60㎡이상	210.00㎡	(방재실, MDF포함)
경 비 실				92.00㎡	3개소
경 로 당	주민공동시설 총량제	1,000 ~1,500세대 미만 (서울시 주택조례)	580.00 ㎡이상	680.00㎡	
어 린 이 집			580.00 ㎡이상	775.00㎡	
작 은 도 서 관			203.00 ㎡이상	300.00㎡	
다 함 께 돌 봄 센 터		500세대이상 의무설치	66㎡ 이상	850.00㎡	
주 민 공 동 시 설				3,708.00㎡	*지하층 계획, 지상층 계획: 1,715.00㎡
주민운동시설(옥외)		500세대이상 의무설치		1,000.00㎡	
어린이놀이터(옥외)		500㎡+세대당 0.7㎡	1,481.40 ㎡이상	1,500.00㎡	
총 량 검 토	(500㎡+(세대당 x 2㎡)) x 1.25이상 설치		4,130.00㎡이상	**8,813.00㎡**	총량제 면적 (관리사무소 제외)
조 경 시 설	대지면적 x 0.15		7,430.28㎡이상	14,860.56㎡	

주 차 대 수	면적기준	85㎡이하 전용/75	1,208 대	**2,524 대**	(세대당 1.8 대)
		85㎡초과 전용/65	221 대		
		소 계	1,429 대		
	세대기준	세대당0.8대(전용60㎡이하)	563 대		
		세대당1대(전용60㎡초과)	698 대		
		소 계	1,261 대		
	근린생활시설	134㎡당 1대	22 대	**25 대**	(법정x 1.1 대)
	합 계		1,451 대	**2,549 대**	

재건축 임대비율	299.97%(상한용적률) – 249.38%(적용용적률)		/ 2	= 25.30%	= 12,529.93㎡이상	**140 세대**
		49,535.20 ㎡	x 25.30%	= 12,529.93㎡		
					= 12,547.00㎡	
	59타입	122세대	x 85.79㎡	= 10,466.38㎡		
	84타입	18세대	x 115.59㎡	= 2,080.62㎡	ok	

■ 아파트 분양면적표

구 분	세대수	세대비	주거전용	주 거 공 용 면 적	공급면적	기타공용면적			소 계	계약면적	비 고
						기계,전기실	부대복리시설	지하주차장			
25 평형 59	122 세대	8.70% (87.14%)	59.99㎡ (18.14평)	25.80㎡ (7.80평)	85.79㎡ (25.95평)	0.69㎡ (0.20평)	3.78㎡ (1.14평)	57.71㎡ (17.45평)	62.18㎡ (18.80평)	147.97㎡ (44.75평)	재건축 임대주택
34 평형 84	18 세대	1.28% (12.86%)	84.99㎡ (25.70평)	30.60㎡ (9.25평)	115.59㎡ (34.96평)	0.97㎡ (0.29평)	5.36㎡ (1.62평)	81.76㎡ (24.73평)	88.09㎡ (26.64평)	203.68㎡ (61.61평)	
소 계	140 세대	9.99% (100.00%)	8,848.60㎡ (2,676.70평)	3,698.40㎡ (1,118.76평)	12,547.00㎡ (3,795.46평)	101.19㎡ (30.60평)	557.80㎡ (168.73평)	8,511.91㎡ (2,574.85평)	9,170.89㎡ (2,774.19평)	21,717.89㎡ (6,569.66평)	
25 평형 59	582 세대	41.51% (46.12%)	59.99㎡ (18.14평)	25.80㎡ (7.80평)	85.79㎡ (25.95평)	0.69㎡ (0.20평)	3.78㎡ (1.14평)	57.71㎡ (17.45평)	62.18㎡ (18.80평)	147.97㎡ (44.75평)	조합+분양
34 평형 84	551 세대	39.30% (43.66%)	84.99㎡ (25.70평)	30.60㎡ (9.25평)	115.59㎡ (34.96평)	0.97㎡ (0.29평)	5.36㎡ (1.62평)	81.76㎡ (24.73평)	88.09㎡ (26.64평)	203.68㎡ (61.61평)	
42 평형 109	119 세대	8.49% (9.43%)	109.98㎡ (33.26평)	32.10㎡ (9.71평)	142.08㎡ (42.97평)	1.26㎡ (0.38평)	6.93㎡ (2.09평)	105.80㎡ (32.00평)	113.99㎡ (34.48평)	256.07㎡ (77.45평)	
49 평형 125	10 세대	0.71% (0.79%)	125.70㎡ (38.02평)	39.00㎡ (11.79평)	164.70㎡ (49.82평)	1.44㎡ (0.43평)	7.92㎡ (2.39평)	120.92㎡ (36.57평)	130.28㎡ (39.40평)	294.98㎡ (89.23평)	
소 계	1,262 세대	90.01% (100.00%)	96,088.29㎡ (29,066.70평)	36,086.10㎡ (10,916.04평)	132,174.39㎡ (39,982.75평)	1,098.81㎡ (332.39평)	6,057.20㎡ (1,832.30평)	92,432.09㎡ (27,960.70평)	99,588.11㎡ (30,125.40평)	231,762.50㎡ (70,108.15평)	
합 계	1,402 세대	100.00%	**104,936.89㎡** (31,743.40평)	**39,784.50㎡** (12,034.81평)	**144,721.39㎡** (43,778.22평)	**1,200.00㎡** (363.00평)	**6,615.00㎡** (2,001.03평)	**100,944.00㎡** (30,535.56평)	**108,759.00㎡** (32,899.59평)	**253,480.39㎡** (76,677.81평)	

■ 근린생활시설 면적표

구 분		전용면적	공용면적	소 계	기타공용 (기전실)	지하주차장	합 계	비 고
근린생활시설	지상	0.00㎡ (0.00평)	310.00㎡ (93.78평)	310.00㎡ (93.78평)	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	310.00㎡ (93.78평)	
	지하	1,800.00㎡ (544.50평)	600.00㎡ (181.50평)	2,400.00㎡ (726.00평)	300.00㎡ (90.75평)	1,000.00㎡ (302.50평)	3,700.00㎡ (1,119.25평)	
합 계		1,897.00㎡ (573.84평)	813.00㎡ (245.93평)	2,710.00㎡ (819.78평)	300.00㎡ (90.75)	1,000.00㎡ (302.50평)	4,010.00㎡ (1,213.03평)	

■ 설 계 개 요 – 2BL

사 업 명	도화3지구 우성아파트 재건축 정비사업				
대 지 위 치	서울특별시 마포구 도화동 83번지 일대				
지 역 지 구	제3종 일반주거지역				
건 축 규 모	지하 3 층 / 지상 28 층				
용 도	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설				
대 지 면 적	사업면적		8,648.90㎡	(2,616.29평)	100.00%
	제외면적				
		소계	0.00㎡	(0.00평)	0.00%
	실사용 대지면적		**8,648.90㎡**	**(2,616.29평)**	100.00%
연 면 적	구 분		계 획		비 율
	아파트	지상	25,742.98㎡	(7,787.25평)	99.23%
		지하	16,150.00㎡	(4,885.37평)	
		소계	**41,892.98㎡**	(12,672.62평)	
	근린생활시설	지상	200.00㎡	(60.50평)	0.77%
		지하	120.00㎡	(36.30평)	
		소계	**320.00㎡**	(96.80평)	
	합계	지상	25,942.98㎡	(7,847.75평)	100.00%
		지하	16,270.00㎡	(4,921.67평)	
		합계	**42,212.98㎡**	**(12,769.42평)**	

건 축 면 적	1,917.12㎡	(579.92평)	(50% 이하)
건 폐 율	22.17 %		
용적률 산정 연면적	**25,942.98㎡**	(7,847.75평)	**법적상한용적률 (300% 이하)**
용 적 율	299.95 %		
세 대 수	**210 세대**		
주 차 대 수	**380 대**		(세대당 1.8 대)

■ 부대복리시설

구 분	법적 설치기준 및 지침기준			설치계획	비고
진 입 도 로	300세대 미만			6M도로	
단 지 내 도 로	폭 7m 이상			7M도로	
관 리 사 무 소	10㎡ + (210세대 – 50세대) x 0.05㎡		18.00㎡이상	50.00㎡	(방재실, MDF포함)
경 비 실				89.00㎡	1개소
경 로 당	주민공동시설 총량제	150~300세대 미만 (서울시 주택조례)	99.00 ㎡이상	120.00㎡	
어 린 이 집			해당없음	0.00㎡	
작 은 도 서 관					
다 함 께 돌 봄 센 터					
주 민 공 동 시 설				650.00㎡	*지하층 계획, 지상층 계획: 270.00㎡
주민운동시설(옥외)				200.00㎡	
어린이놀이터(옥외)		지역여건에 맞게 설치		300.00㎡	
총 량 검 토	(세대당 x 2.5㎡) x 1.250이상 설치		656.25㎡이상	**1,270.00㎡**	총량제 면적 (관리사무소 제외)
조 경 시 설	대지면적 x 0.15		1,297.34㎡이상	2,594.67㎡	

주 차 대 수	면적기준	85㎡이하 전용/75	175 대	**378 대**	(세대당 1.8 대)
		85㎡초과 전용/65	88 대		
		소 계	263 대		
	세대기준	세대당0.8대(전용60㎡이하)	10 대		
		세대당1대(전용60㎡초과)	197 대		
		소 계	207 대		
	근린생활시설	134㎡당 1대	2 대	**2 대**	(법정x 1.1 대)
	합 계		265 대	**380 대**	

재건축 임대비율	299.95%(상한용적률) – 250.00%(적용용적률)		/ 2	= 24.98%	= 2,160.06㎡이상	**20 세대**
		8,648.90 ㎡	x 24.98%	= 2,160.06㎡	
					= 2,162.80㎡
	59타입	5세대	x 85.79㎡	= 428.95㎡	
	84타입	15세대	x 115.59㎡	= 1,733.85㎡	ok

■ 아파트 분양면적표

구 분	세대수	세대비	주거전용	주 거 공 용 면 적	공급면적	기타공용면적			소 계	계약면적	비 고
						기계,전기실	부대복리시설	지하주차장			
25 평형 59	**5 세대**	2.38% (25.00%)	59.99㎡ (18.14평)	25.80㎡ (7.80평)	85.79㎡ (25.95평)	1.91㎡ (0.57평)	2.90㎡ (0.87평)	48.19㎡ (14.57평)	53.00㎡ (16.03평)	138.79㎡ (41.98평)	**재건축 임대주택**
34 평형 84	**15 세대**	7.14% (75.00%)	84.99㎡ (25.70평)	30.60㎡ (9.25평)	115.59㎡ (34.96평)	2.71㎡ (0.81평)	4.10㎡ (1.24평)	68.27㎡ (20.65평)	75.09㎡ (22.71평)	190.68㎡ (57.67평)	
소 계	**20 세대**	9.52% (100.00%)	1,574.80㎡ (476.37평)	588.00㎡ (177.87평)	2,162.80㎡ (654.24평)	50.20㎡ (15.18평)	76.05㎡ (23.00평)	1,265.04㎡ (382.67평)	1,391.29㎡ (420.86평)	3,554.09㎡ (1,075.11평)	
25 평형 59	**8 세대**	3.81% (4.21%)	59.99㎡ (18.14평)	25.80㎡ (7.80평)	85.79㎡ (25.95평)	1.91㎡ (0.57평)	2.90㎡ (0.87평)	48.19㎡ (14.57평)	53.00㎡ (16.03평)	138.79㎡ (41.98평)	**조합+분양**
34 평형 84	**130 세대**	61.90% (68.42%)	84.99㎡ (25.70평)	30.60㎡ (31.00평)	115.59㎡ (34.96평)	2.71㎡ (0.81평)	4.10㎡ (1.24평)	68.27㎡ (20.65평)	75.09㎡ (22.71평)	190.68㎡ (57.67평)	
42 평형 109	**52 세대**	24.76% (27.37%)	109.98㎡ (33.26평)	32.10㎡ (9.71평)	142.08㎡ (42.97평)	3.51㎡ (1.06평)	5.31㎡ (1.60평)	88.35㎡ (26.72평)	97.16㎡ (29.39평)	239.24㎡ (72.37평)	
소 계	**190 세대**	90.48% (100.00%)	17,247.58㎡ (5,217.39평)	5,853.60㎡ (1,770.71평)	23,101.18㎡ (6,988.10평)	549.80㎡ (166.31평)	832.95㎡ (251.96평)	13,854.96㎡ (4,191.12평)	15,237.71㎡ (4,609.40평)	38,338.89㎡ (11,597.51평)	
합 계	**210 세대**	100.00%	**18,822.38㎡** (5,693.76평)	**6,441.60㎡** (1,948.58평)	**25,263.98㎡** (7,642.35평)	**600.00㎡** (181.50평)	**909.00㎡** (274.97평)	**15,120.00㎡** (4,573.80평)	**16,629.00㎡** (5,030.27평)	**41,892.98㎡** (12,672.62평)	

■ 근린생활시설 면적표

구 분		전용면적	공용면적	소 계	기타공용 (기전실)	지하주차장	합 계	비 고
근린생활시설	지상	140.00㎡ (42.35평)	60.00㎡ (18.15평)	200.00㎡ (60.50평)	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	200.00㎡ (60.50평)	
	지하	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	40.00㎡ (12.10평)	80.00㎡ (24.20평)	120.00㎡ (36.30평)	
합 계		140.00㎡ (42.35평)	60.00㎡ (18.15평)	200.00㎡ (60.50평)	40.00㎡ (12.10)	80.00㎡ (24.20평)	320.00㎡ (96.80평)	

N

마포초등학교

마포쌍용 황금아파트

도화현대홈타운 2차 아파트

원효초등학교

마포성아파트

SK청암대 아파트

한강타운아파트

천년명가 청암자이

리버힐 삼성아파트

삼개로 (15M)

새창로8길 (8M)

보도형 전면공지(4M+)

보도형 전면공지(4M)

주차장 출입구

건축한계선(3M)

대지경계선

하부 물봄시설 (북돋움 키즈카페)

하부 물봄시설 (문리눌봄 키움센터)

하부 착오도서관

하부 근린생활시설

하부 주민공동시설

키즈맘센터

경로당

어린이집

근린생활시설 (1F)

×11.45 ×30.35 ×25.0 ×17.12 ×17.1 ×16.0 ×18.0 ×30.24 ×13.71 ×22.6 ×27.5 ×30.0 ×15.00 ×18.0 ×35.30 ×18.00 ×20.00 ×30.0 ×20.92 ×14.27 ×40.0 ×18.00 ×22.00 ×25.00 ×26.00 ×27.0 ×56.60 ×55.00 ×70.48 ×20.0 ×25.0 ×30.0 ×32.19 ×35.0 ×68.90 ×61.86 ×58.3 ×30.00 ×35.00 ×40.0 ×45.00 ×50.00 ×55.00 ×31.38 ×37.91 ×39.75 ×48.43 ×52.06 ×56.00 ×31.56 ×43.45 ×31.22 ×33.36

■ 범 례

구 분		세대수	비 고
25평형	59㎡	127 세대	임대: 160 세대
34평형	84㎡	33 세대	
25평형	59㎡	590 세대	분양: 1,452 세대
34평형	84㎡	681 세대	
42평형	109㎡	171 세대	
	125㎡	10 세대	
합 계		1,612 세대	

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
도화우성아파트 재건축사업	단지종합 배치도 (CG)	2026.10.	1/1,500	A-001

N

마포초등학교

마포쌍용 황금아파트

도화현대홈타운 2차 아파트

원효초등학교

마포보성아파트

SK청암대 아파트

한강타운아파트

리버힐 삼성아파트

천년명가 청암자이

삼개로 (15M)

새창로8길 (8M)

1BL

2BL

보도형 전면공지(4M)

보도형 전면공지(4M+)

건축한계선(3M)

대지경계선

전면공지 2M (보도형)

전면공지 1M (차도형)

대지경계선

구역경계선

주차장 출입구

하부 작은도서관

하부 근린생활시설

하부 주민공동시설

하부 돌봄시설 (서울형 키즈카페)

하부 돌봄시설 (공공육아나눔터 키움센터)

키즈맘센터

경로당

근린생활시설 (1F)

어린이집

■ 범 례

구 분		세대수	비 고
25평형	59㎡	127 세대	임대: 160 세대
34평형	84㎡	33 세대	
25평형	59㎡	590 세대	분양: 1,452 세대
34평형	84㎡	681 세대	
42평형	109㎡	171 세대	
	125㎡	10 세대	
합 계		1,612 세대	

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
도화우성아파트 재건축사업	단지종합 배치도	2026.10.	1/1,500	A-002



PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
도화우성아파트 재건축사업	공용이용시설 배치도	2026.10.	1/1,500	A-003



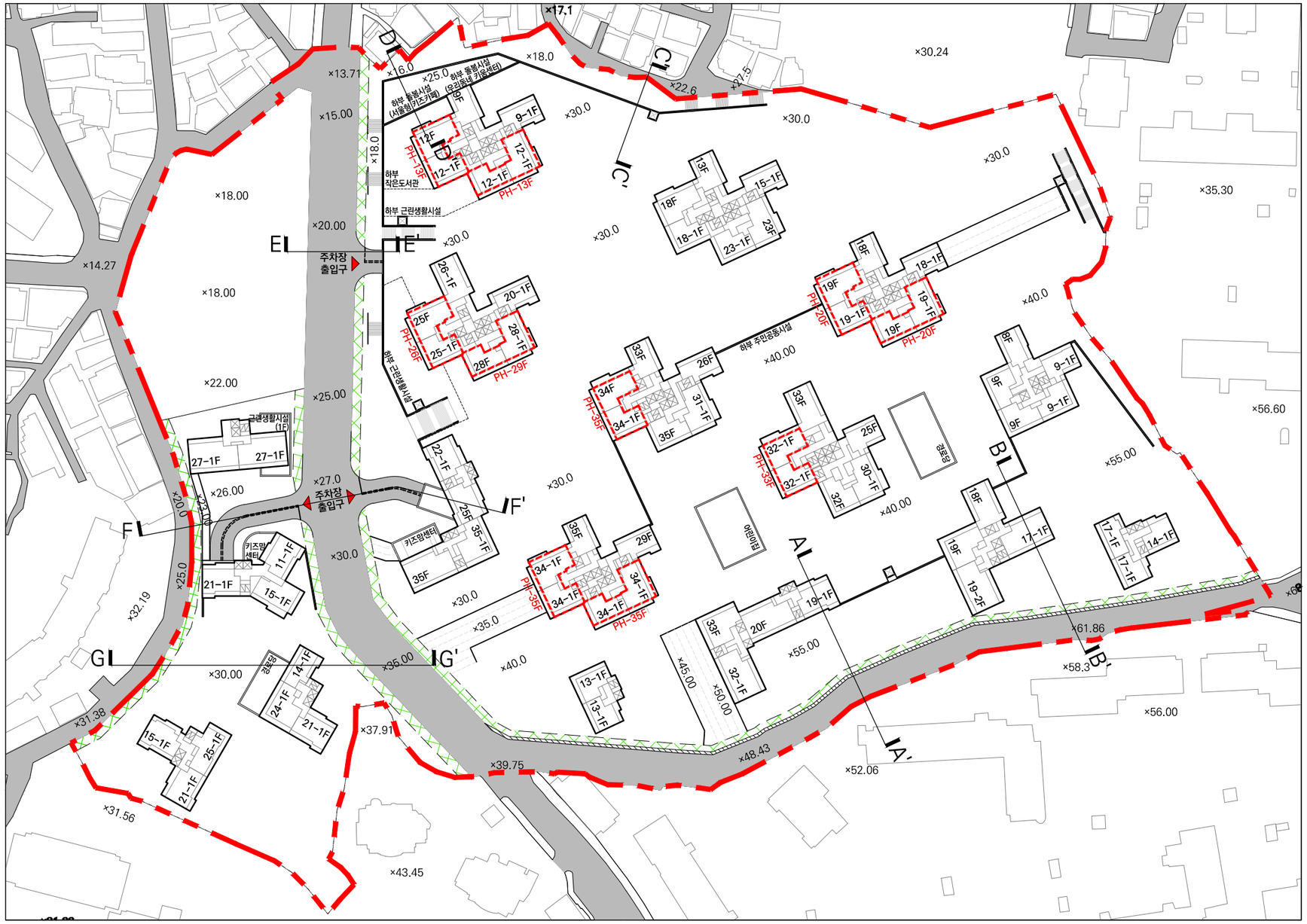
■ 범 례

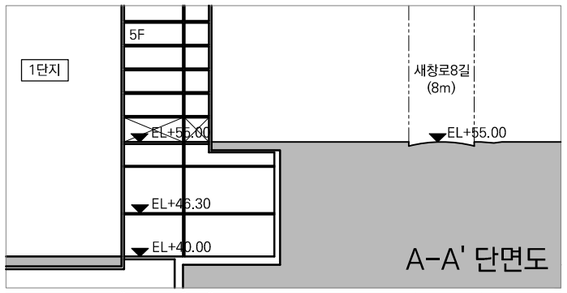
구 분	항 목
	주보행동선
	보조보행동선
	수직동선

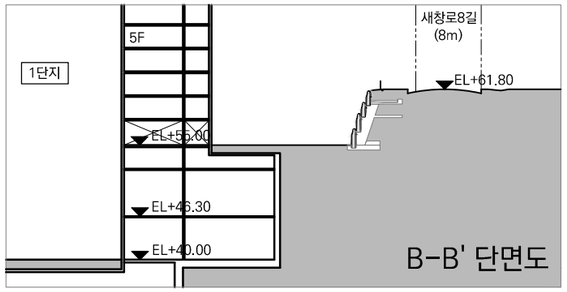
PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
도화우성아파트 재건축사업	보행동선 계획도	2026.10.	1/1,500	A-004

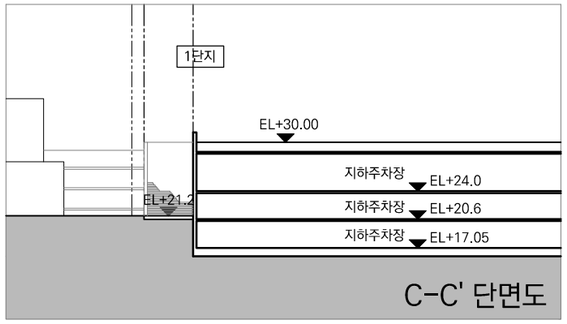


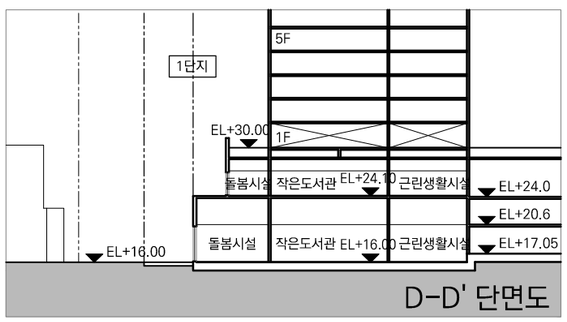
PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
도화우성아파트 재건축사업	차량 교통처리 계획도	2026.10.	1/1,500	A-005

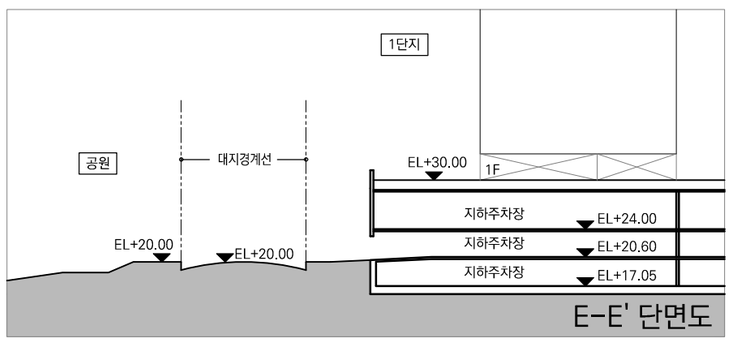


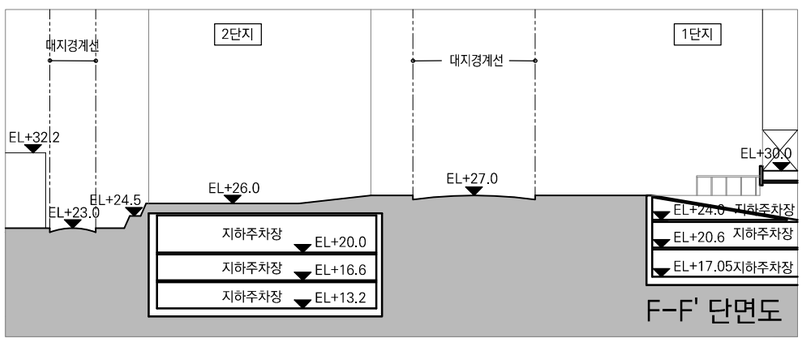


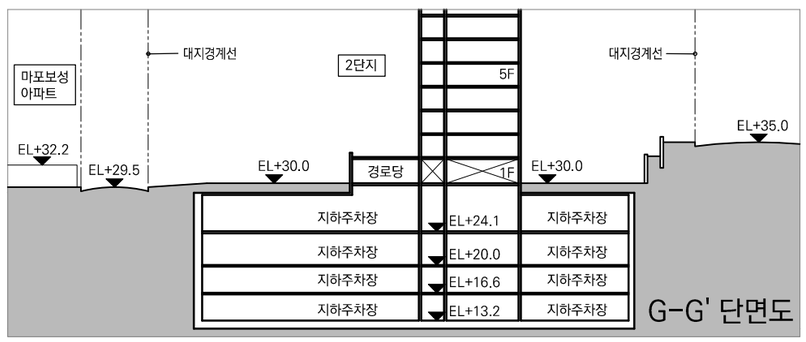




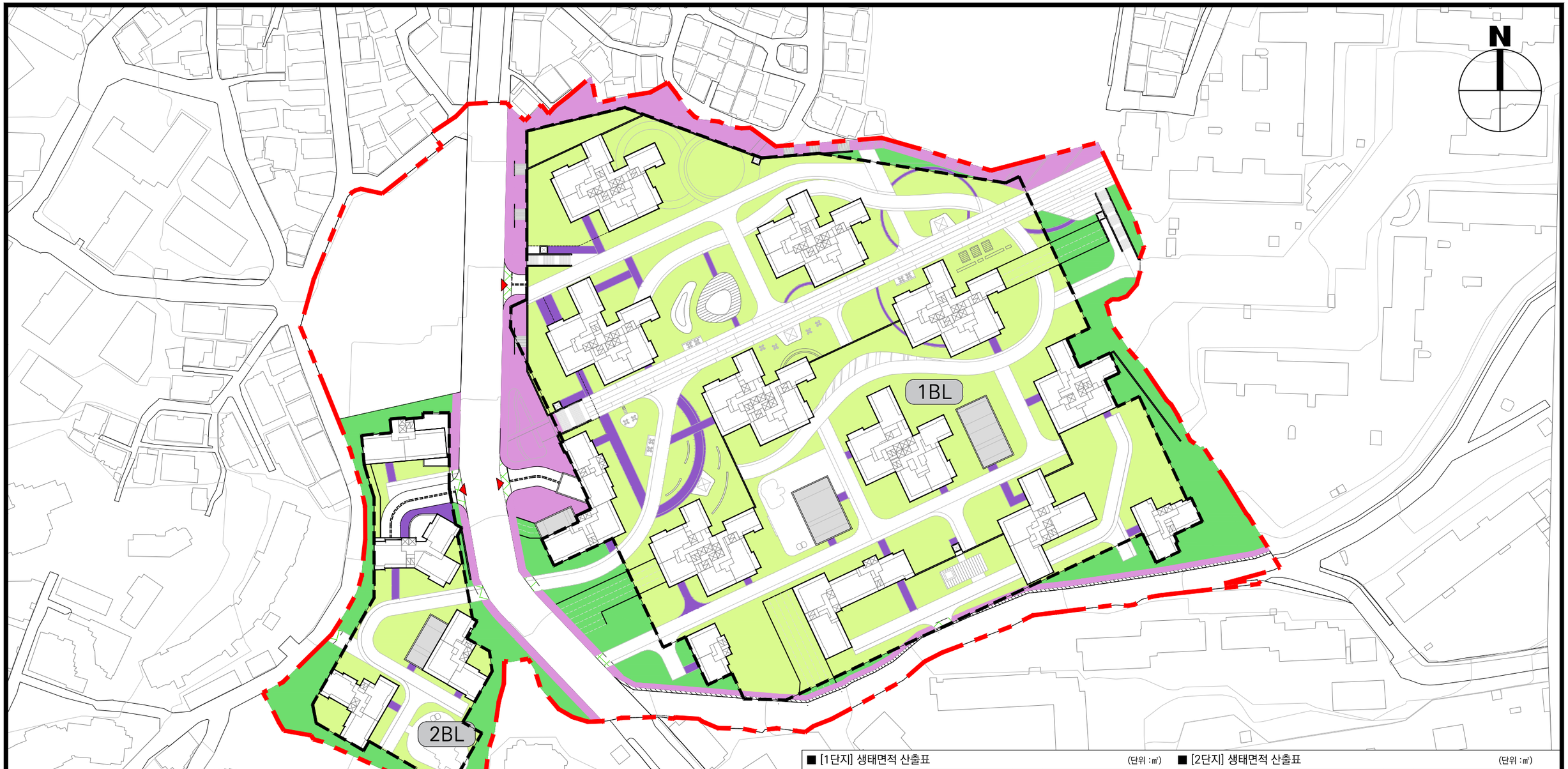








PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
도화우성아파트 재건축사업	대지조성 계획도	2026.10.	1/1,500	A-006



■ [1단지] 생태면적 산출표 (단위 : ㎡)

구 분		공 간 유 형	가중치	산출면적	가중치적용면적
1. 자연지반녹지		-	1.0	4,319.68	4,319.68
2. 수공간		차수	0.5	-	-
3. 인공지반녹지		토심≥90㎝	0.7	14,486.59	10,140.61
4. 옥상녹화		20㎝≤토심<45㎝	0.4	706.79	282.71
5. 투수포장 식재 미포함 (전면투수포장)		자연지반	0.2	3,816.23	763.24
		인공지반(≥90)	0.14	1,186.03	166.04
		인공지반(<90)	0.12	-	-
합 계		피복유형 합계			15,672.28

대지면적	49,535.20 ㎡
생태면적율	15,672.28㎡/ 49,535.20㎡ x 100 = 31.64%

* 생태면적율 = (공간유형별면적 x 가중치) / 대지면적 x 100%
* 서울특별시 생태면적률 운영지침 (2025.5.21시행)
* 서울특별시 도시계획 조례: 공동주택 30%이상

■ [2단지] 생태면적 산출표 (단위 : ㎡)

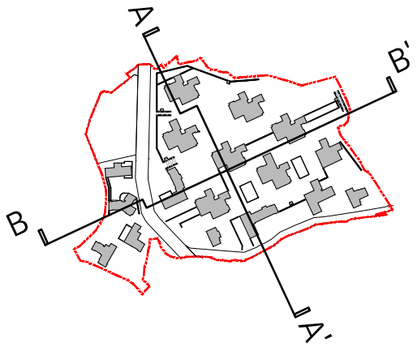
구 분		공 간 유 형	가중치	산출면적	가중치적용면적
1. 자연지반녹지		-	1.0	1,851.58	1,851.58
2. 수공간		차수	0.5	-	-
3. 인공지반녹지		토심≥90㎝	0.7	1,141.00	798.70
4. 옥상녹화		20㎝≤토심<45㎝	0.4	147.47	58.99
5. 투수포장 식재 미포함 (전면투수포장)		자연지반	0.2	390.77	78.15
		인공지반(≥90)	0.14	180.92	25.32
		인공지반(<90)	0.12	-	-
합 계		피복유형 합계			2,812.74

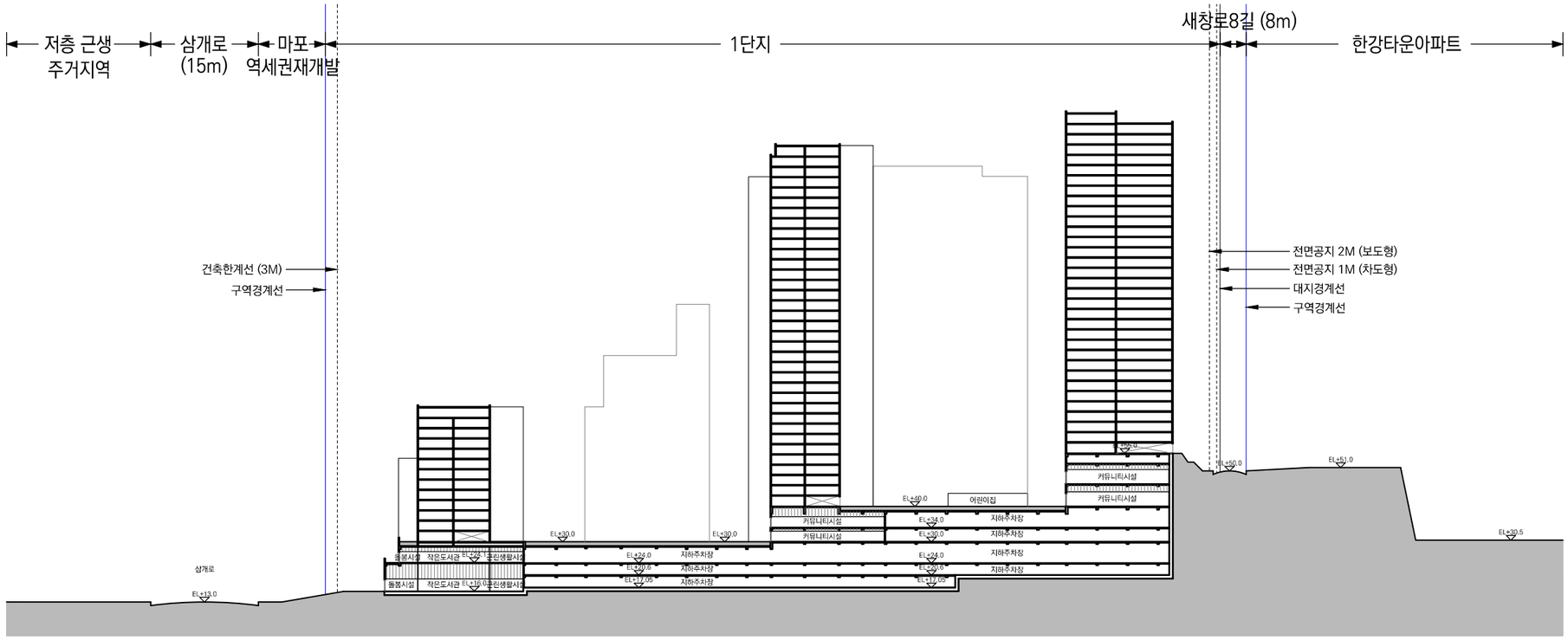
대지면적	8,648.90 ㎡
생태면적율	2,812.74㎡/ 8,648.90㎡ x 100 = 32.50%

* 생태면적율 = (공간유형별면적 x 가중치) / 대지면적 x 100%
* 서울특별시 생태면적률 운영지침 (2025.5.21시행)
* 서울특별시 도시계획 조례: 공동주택 30%이상

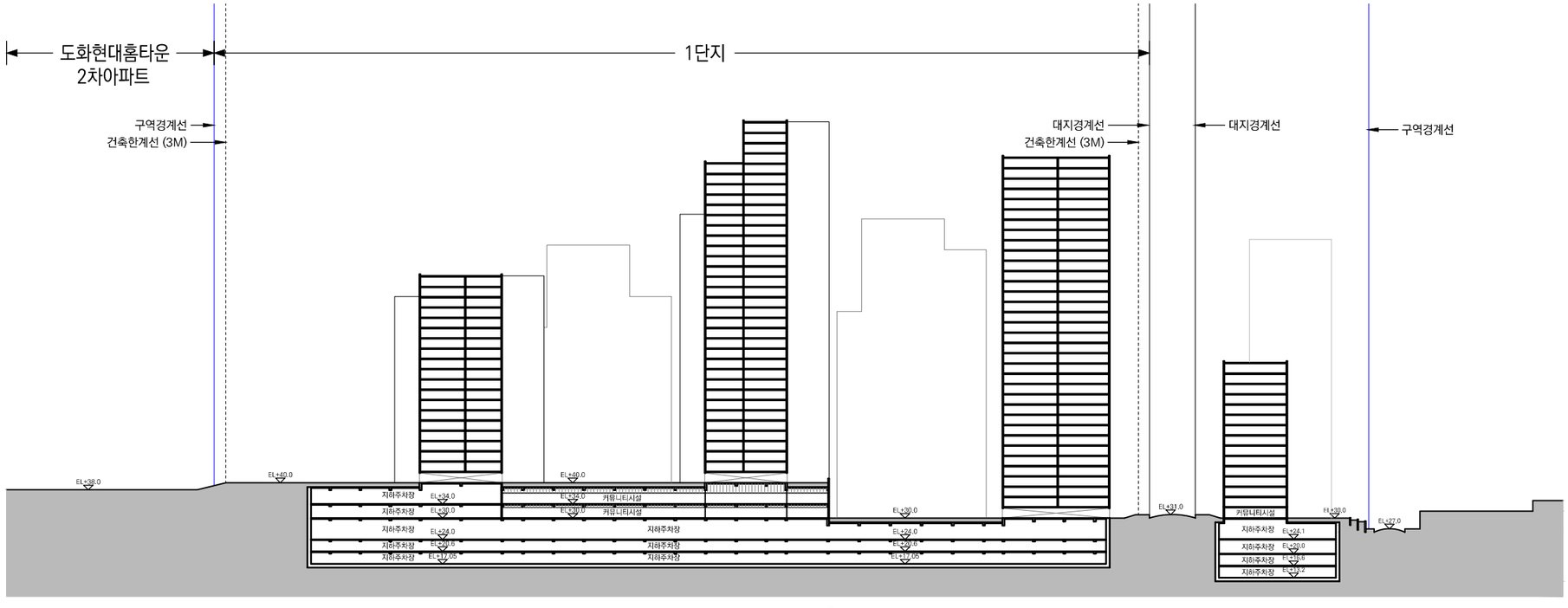
PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
도화우성아파트 재건축사업	생태면적률 산정도	2026.10.	1/1,500	A-007

KEYMAP





A-A' 종횡단면도



B-B' 종횡단면도

PROJECT TITLE	DRAWING TITLE	DATE	SCALE	DRAWING NO.
도화우성아파트 재건축사업	대지단면도	2026.10.	1/1,500	A-008

4 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련 법규 검토

3 현황분석

4 부문별 계획

1 계획의 개요

1. 계획의 개요

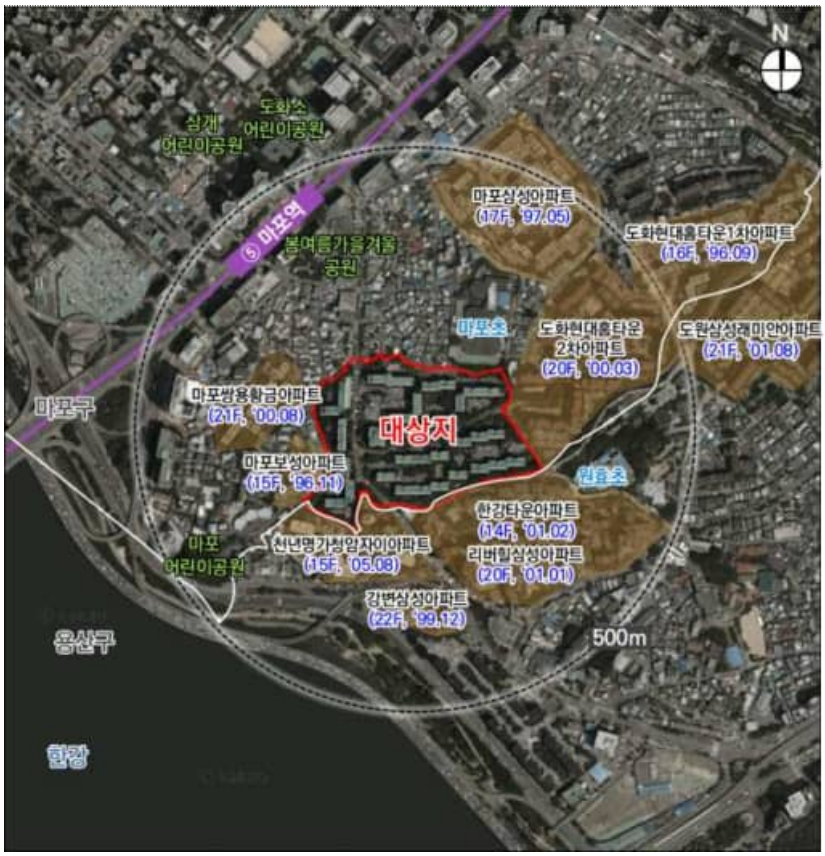
가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1973년 도화구역 제3지구 주택개량 재개발사업구역으로 지정되고, 서울시 고시 제732호(1986.10.06.)로 사업계획이 결정된 공동주택 단지로서 도시 및 주거환경정비법 제8조 및 제9조에 의하여 정비계획을 수립하여 정비구역을 지정하는 사항임
- 도화우성아파트는 1991년 준공으로, 현재 34년 경과되어 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040 서울도시기본계획, 2030 도시주거환경정비기본계획, 2030 한강변 관리기본계획 등 상위 및 관련계획 등을 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 수용한 정비계획을 결정하고자 함

나. 계획의 범위

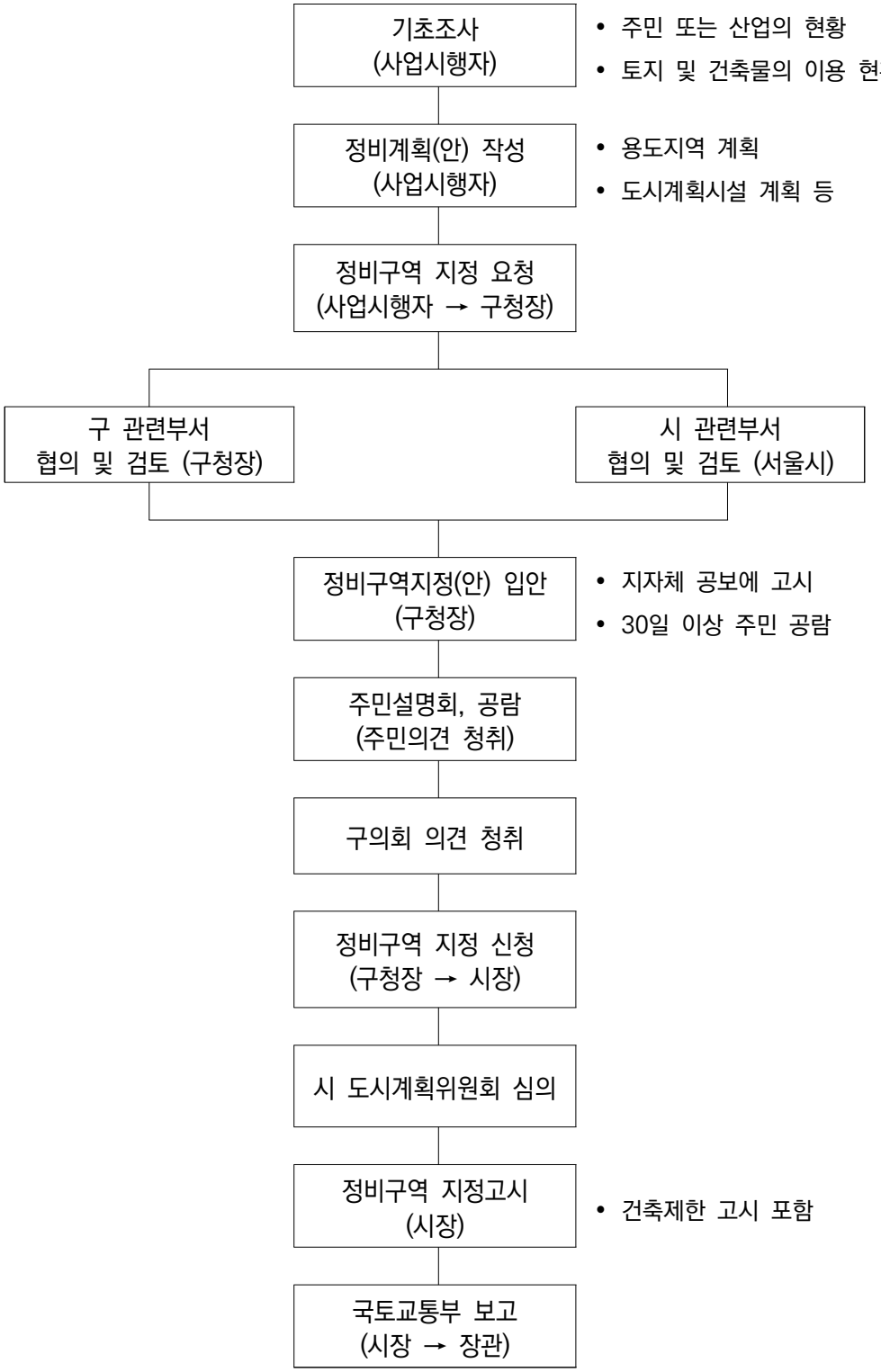
- 위치 : 서울특별시 마포구 도화동 82번지 일원
- 면적 : 69,338.7㎡

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1). 정비구역 지정 절차



2) 추진경위

1973. 12. 01.	◦ 도화구역 제3지구 주택개량 재개발사업구역 지정 (건설부 고시 제470호)
1986. 10. 06.	◦ 도화구역 제3지구 주택개량 재개발사업 사업계획 결정 (서고시 제732호)
1991. 07. 26.	◦ 도화우성아파트 사용승인 (35 년 경과)
2023. 10. 28.	◦ 재건축 안전진단 완료 : E등급
2025. 04. 29.	◦ 신속통합기획(자문사업) 접수 (동의율 : 33.6%)
2025. 06. 20.	◦ 신속통합기획(자문사업) 신청 (마포구 → 서울시)
2025. 07. 01.	◦ 신속통합기획(자문사업) 자문회의 1차
2025. 11. 07.	◦ 신속통합기획(자문사업) 자문회의 2차
2025. 11. 11.	◦ 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 주민 입안 제안 (동의율 : 56.3%)
2025. 12. ~ 2026. 01.	◦ 주민 공람 (25.12.11 ~ 26.01.12, 31일간) 및 주민설명회 (26.01.06) ◦ 관련부서 협의 (25.12.11 ~ 12.30/26.03.17 ~ 03.25 /26.04.28 ~ 05.15)
2026. 02. 24.	◦ 신속통합기획(자문사업) 자문회의 3차
2026. 04. 22.	◦ 마포구의회 의견청취 (결과 : 원안가결)
2026. 07. 23.	◦ 서울시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 상정 요청 (마포구 → 서울시)
2026. 08. 05.	◦ 서울시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 (결과 : 수정가결)

2 상위계획 및 관련 법규 검토

1. 상위계획 및 관련계획

가. 2040 서울도시기본계획

1) 토지이용계획

계획 방향	기성시가지	◦ 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족기반 구축을 위한 집약적 토지이용 - 교통수단 간 연계를 강화하여 신속·편리한 대중교통환경과 쾌적한 보행환경을 조성
		◦ 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도 - 중심지와 역세권 이외의 기성시가지는 주변 자연경관, 도시조직, 지역 커뮤니티 등을 고려하여 주거 및 산업 환경을 개선·정비할 수 있도록 공공의 역할과 지원을 강조
	보존관리 대상지	◦ 보존관리대상지는 훼손을 최소화하고 보존·복구하여 양호한 자연환경· 경관을 시민과 공유
	경관관리	◦ 도시 경쟁력과 도시공간의 질적 수준 제고를 위하여 정성적 높이관리체계로 전환 - 자연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 서울시 스카이라인 조성을 원칙으로 도심 속 다양한 열린 공간을 확보하기 위하여 지역특성에 따른 유연한 방식으로 높이를 관리 - 정비 및 개발 사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이 계획을 수립한다.
		◦ 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련 - 하나의 거대블록으로 조성되었단 하나의 단지를 여러개 중소블록으로 재구성하여 단지 내 공공보행통로 조성 등 주변 지역과 보행동선이 연계되도록 계획하여 단절성 극복 및 주변 소통 공간 조성

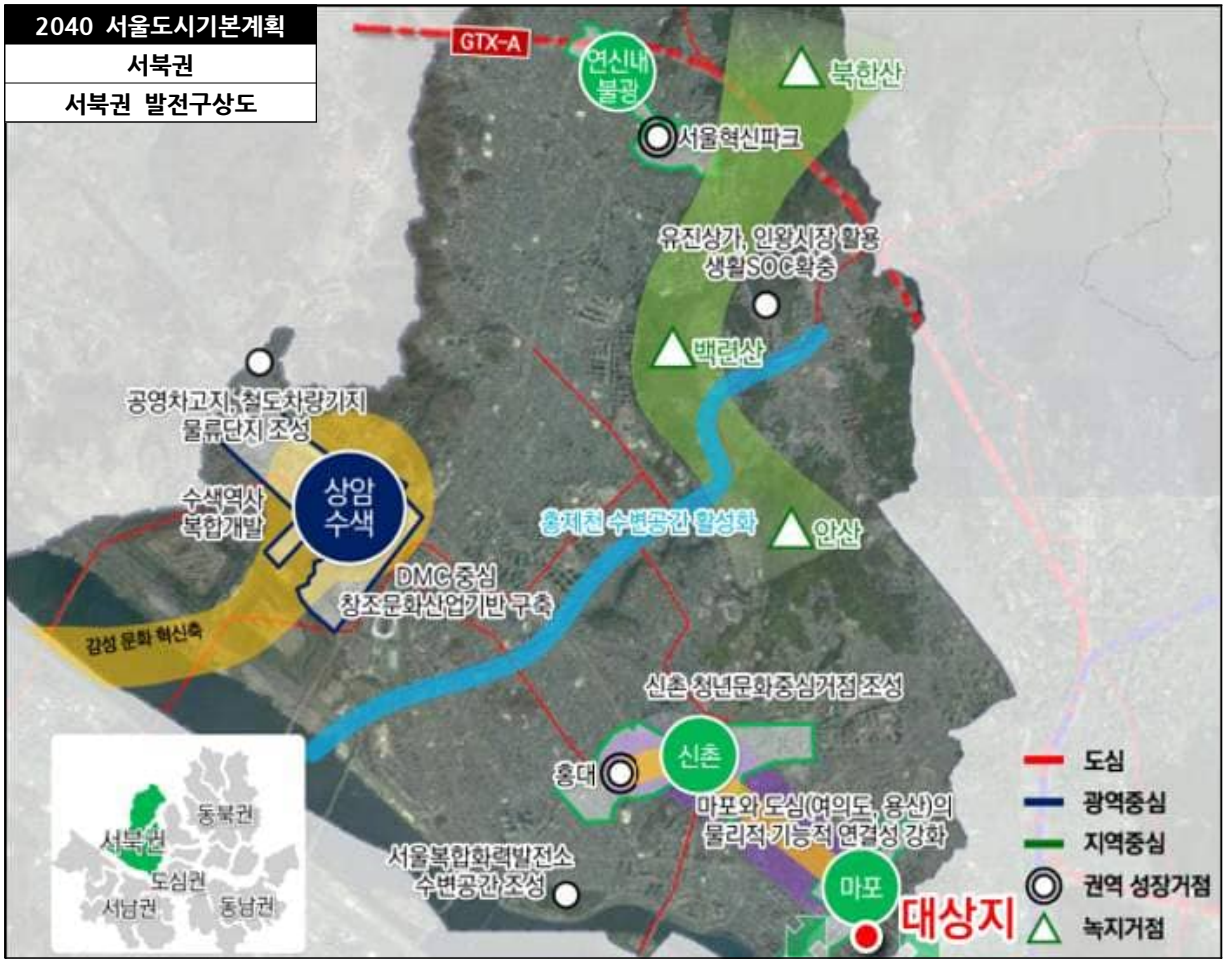
2) 단계별 실현전략

단계별 실현 전략	중·단기적 실현전략	◦ 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위해 경직된 도시계획의 대전환을 추진하며 용도지역제, 스카이라인 관리기준 등의 대대적인 개편 - 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래 도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계 구축
		◦ 서울 전역에 일율적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준' 삭제 및 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환 ◦ 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인 창출
		◦ 시민의 생활변화를 공간에서 수용할 수 있도록 보다 유연하고 다양한 도시 모습을 담아내는 미래형 도시관리체계로 변화하기 위한 '보행일상권' 실현
		◦ 역세권 중심의 공간구조 뿐 아니라 도시계획체계 개편, 경관관리, 생활권계획 등 유기적인 노력
	중·장기적 실현전략	◦ 전 지구적으로 지대한 영향을 미치고 있는 기후위기에 대한 대응으로 공간계획 및 부문별 전략계획에서 제시한 전략들을 지속적으로 실현
		◦ 기후변화 대응 및 탄소 중립도시에 대한 노력은 모든 정책 판단에 있어 우선시되는 이슈가 되어야 하며, 미래세대를 위해서라도 지속적으로 다룸과 동시에 공간계획과의 유기적인 고려 필요
		◦ 기반시설 입체화와 미래교통 인프라 준비

3) 서북권 발전구상

서북생활권		
권역 발전방향		“지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축”
분야별 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 생활 SOC 확충
		◦ 인접지역 간 연결 교통망 고도화
		◦ 물류기능 인프라 체계 정비
	공원녹지	◦ 수변공간의 활용성 제고 및 녹지·공원 연계축 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

2040 서울도시기본계획
서북권
서북권 발전구상도



나. 2030 서울생활권계획(2018)

용강생활권	
미래상	“한강을 품에 안고 역사를 이어가며 경의선 숲길 따라 미래를 꿈꾸는 용강생활권”

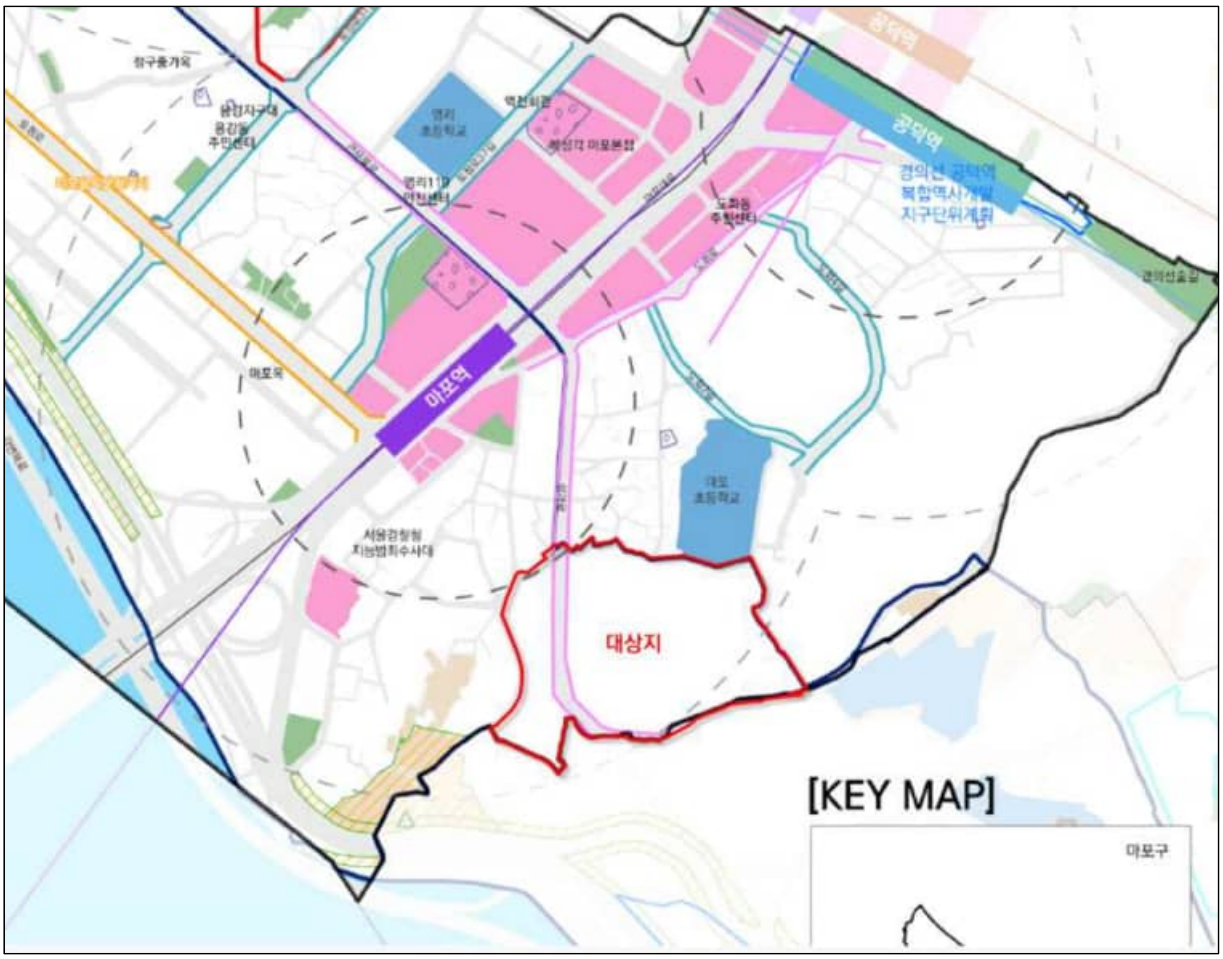
목표1	◦ **도심(중심지)과의 연계성 강화를 위한 마포역·공덕역 일대 역세권 관리**
전략1	◦ 한강도성 ~ 영등포·여의도를 연계하는 마포대로 가로환경관리를 통한 업무기능 연속성 향상
전략2	◦ 도시환경정비사업구역을 중심으로 업무기능 강화 및 생활편의시설 확보
목표2	◦ **신수동·도화동 일대 저층주거지 관리**
전략3	◦ 신수동·도화동 일대 저층주거지 주거환경 관리
전략4	◦ 저층주택 및 공동주택의 마을공동체 활성화
목표3	◦ **경의선숲길 – 한강변 특성강화 및 보행연결체계 구축**
전략5	◦ 한강, 경의선숲길변 경관특성 강화
전략6	◦ 녹지확대를 통한 보행네트워크 구축
목표4	◦ **음식문화거리 및 상점거리 등 지역특화자원 활용 및 육성**
전략7	◦ 마포 음식 문화거리의 활성화
전략8	◦ 도화동 상점거리 활성화



다. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

용강 주거생활권	
관리 방향	◦ 공동주택의 커뮤니티를 활성화하여 거주환경의 쾌적성을 증진 ◦ 단독주택 밀집지를 대상으로 다양한 주택유형 보전 및 자가개량 유도 ◦ 한강변 구간별 여건과 특성을 고려한 특색있는 수변경관 관리

주거환경관리	◦ 아파트단지 내외 지역교류를 유도하기 위하여 커뮤니티 활성화 프로그램 마련 ◦ 단독주택의 주거성능 관리 및 공공지원 강화 ◦ 획일적인 주거유형을 지양하고 다양한 주택유형 및 저렴주택 확보
기초생활인프라	◦ 도화동 구릉지 일대 재해안전성 제고 ◦ 소규모 공지 활용 등 생활공간 내 녹화사업 확충 ◦ 단독주택 밀집지 내 공영주차장 확충 및 주차 쉐어링 검토 ◦ 문화 및 사회복지시설, 민간 보육시설 확충
생활가로	◦ 상업지역 일대 보행안전성 제고 ◦ 공원 및 학교, 한강과의 보행연계성 강화 및 녹화사업 확대
특성관리	◦ 한강을 고려한 특색있는 수변경관이 창출될 수 있도록 건축물 규모 및 높이 관리 ◦ 대형 상업 및 업무용 건물의 유치로 마포 및 공덕 지역 중심기능 활성화



[도화동]	
주거환경관리	◦ 공동주택의 커뮤니티를 활성화하여 거주환경의 안전성, 쾌적성 증진 ◦ 단독주택의 주택성능 보호 및 유지 관리
기초생활인프라	◦ 그린파킹사업 및 공영주차장 확보 ◦ 공원서비스 소외지역 내 부족한 공원 시설 등 오픈스페이스 확보 ◦ 사회복지시설 및 노인복지시설 확충 ◦ 민간참여를 유도하여 보육시설 확충
생활가로	◦ 마포초등학교 주변 보행환경개선
특성관리	◦ 대형 상업 및 업무용 건물의 유치로 마포 및 공덕 지역중심기능 활성화 ◦ 한강축변 다양하고 활력 있는 수변경관 형성

라. 2030 한강변 관리기본계획

계획목표	마포·공덕 일대 업무기능, 용산전자상가 등의 “중심활동이 한강과 함께하는 도심인접 주거지” 조성

[부문별 중점관리원칙]	
토지이용	◦ 마포대로 등 주요 한강변 활동축 상으로 중심기능, 공공기능 집적
접근성	◦ 배후 중심지(마포역, 공덕역, 마포음식문화거리 등)의 보행활동을 수변으로 연장하고, 단절된 공원녹지 간 연결성 증진
도시경관	◦ 한강수변경관 및 여의도 등 도심경관을 조망할 수 있는 공간 확보 ◦ 안산, 북한산 등 배후 주요산 열린경관 형성, 구릉지 경관 관리
자연성	◦ 한강 둔치의 자연호안, 자연하안 복원



2. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경정비법

관련법규	주요내용
정비구역의 지정	[법 제8조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
	[시행령 제7조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 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 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항 [서울시조례 제7조] 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

구 분	주요내용
정비구역의 지정	[별표1] 입안기준 2. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시 · 도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 내용	[법 제9조] ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

구 분	주요내용
정비계획의 내용	[시행령 제8조] ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항 [서울시조례 제8조] 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안제안	[법 제14조] ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우

구 분	주요내용
정비계획 입안제안	6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
국민주택 규모 주택건설 비율	[법 제54조] ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	[서울시조례 제30조] ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 다음 각 호와 같다. 2. 법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하 ⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다. 1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설 2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.
주민의견 청취등	[법 제15조] ① 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. ② 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 결정 및 정비구역 지정	[법 제16조] ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경 결정을 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.

3 현황 및 여건분석

1. 마포구 현황

가. 입지여건

- 마포구는 서울특별시의 서북권에 위치하며, 서쪽과 남쪽은 한강을 사이에 두고 각각 강서구 · 영등포구, 동쪽은 용산구 · 중구, 북쪽은 서대문구 · 은평구와 접하고 있음.
- 공덕동, 아현동, 도화동, 용강동, 대흥동, 염리동, 신수동, 서강동, 서교동, 합정동, 망원1~2동, 연남동 성산1~2동, 상암동으로 구성되어 있음
- 지세는 동고서저로 동쪽은 아현동, 공덕동, 신공덕동, 도화동, 마포동의 구릉 지대를 이루고, 서쪽은 서교동, 동교동, 합정동, 망원동, 연남동이 평지를 이루면서 조용한 주택가가 자리 잡고 있는 지역

나. 인구 및 세대

- 마포구 인구는 2019년 385,925인에서 2024년 372,745인으로 지속적으로 감소하는 추세임
- 총 세대수는 2024년 181,135세대이며, 세대당 인구는 2.00인으로 감소하는 추세임

(단위:세대, 인, %)

구 분	인구	인구증가율	세대수	세대당인구	비 고
2019년	385,925	0.1	175,023	2.14	
2020년	381,858	1.1	178,482	2.08	
2021년	378,686	0.8	179,861	2.05	
2022년	375,585	0.1	180,084	2,02	
2023년	375,162	-0.1	181,090	2.01	
2024년	372,745	-0.6	181,135	2.00	

※ 2025 마포구 통계연보

다. 주택

- 주택유형별 현황은 2024년 기준 전체 주택수 129,425호 중 아파트가 77,151호(59.6%)로 가장 많으며, 다세대주택 37,324호(28.8%), 단독주택 10,538(8.1%) 순으로 나타남

(단위 : 호)

구 분	주택수	단독주택	다가구주택	영업겸용주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내주택
2019년	119,298	2,964	6,473	2,417	68,111	3,165	34,577	1,591
2020년	122,311	2,855	6,332	2,431	70,307	3,142	35,643	1,601
2021년	126,005	2,679	6,095	2,397	73,836	3,127	36,364	1,507
2022년	127,057	2,500	5,848	2,372	74,959	3,080	36,850	1,448
2023년	129,421	2,458	5,794	2,374	77,146	3,026	37,175	1,448
2024년	129,425	2,443	5,765	2,330	77,151	2,969	37,324	1,443

※ 2025 마포구 통계연보

라. 기상 · 기후

• 여름에는 북태평양 고기압의 영향으로 월 평균기온이 36.8℃까지 올라가는 무더운 날씨가 이어지고, 겨울에는 시베리아 고기압의 영향으로 -14.1℃까지 강하함

(단위 : 일, ℃, mm, m/s)

구 분	일기일수		기 상 개 황							
	강수	폭풍	기 온					합계 강수량	바 람	
			평균	평균최고	최고극값	평균최저	최저극값		평균풍속	최대순간 풍속
2019년	76	1	13.9	19.0	37.7	9.9	-10.7	811.5	2.4	30.1
2020년	84	-	13.6	18.5	36.6	9.8	-12.9	1,256.0	2.6	17.6
2021년	100	-	1)	1)	36.9	1)	-18.8	1,110.5	1)	21.8
2022년	91	-	13.4	18.6	36.6	9.5	-13.8	1,588.5	2.6	18.9
2023년	88	-	1)	1)	35.8	1)	-17.3	1,598.8	1)	18.9
2024년	2	-	1)	1)	36.8	1)	-14.1	1,189.5	1)	23.4

주 : 1) 평균값은 측정일수가 1개월의 80%(≥24일) 이상만 데이터 제공이 가능
※ 2025 마포구 통계연보

마. 교육시설

• 2024년 기준 마포구 교육시설은 유치원 27개소, 초등학교 22개소, 중학교 11개소, 고등학교 9개소, 대학교 2개소의 교육시설이 입지하고 있음

• 학급당 학생수는 2019년 40.4인에서 2024년 37.7인으로 감소하는 추세를 보이며, 초등학생 20.8인, 중학생 24.1인, 일반 고등학생 25.4인임

• 대상지 주변 500m 이내에 초등학교 2개소(마포초,원효초), 중학교 1개소(성심여중), 고등학교 1개소(성심여고)가 위치하고 있으며, 1km 이내에는 초등학교 3개소(마포초,원효초,염리초), 중학교 2개소(성심여중,동도중), 고등학교 1개소(성심여고)가 입지하고 있음

(단위 : 개, 명)

구 분	원수	학급(과)수	교원수	학생수	학급당학생수
2019년	97	1,687	3,524	68,170	40.4
2020년	98	1,755	3,530	67,271	38.3
2021년	99	1,759	3,596	68,763	39.1
2022년	100	1,773	3,465	67,537	38.1
2023년	100	1,690	3,502	66,619	39.4
2024년	100	1,750	3,486	66,008	37.7
유치원	27	138	254	2,542	18.4
초등학교	22	642	1,024	13,364	20.8
중학교	14	298	616	7,209	24.1
일반고등학교	6	169	385	4,300	25.4
특성화고등학교	3	72	179	1,346	18.6
대학교	2	93	788	28,571	307.2

※ 2025 마포구 통계연보

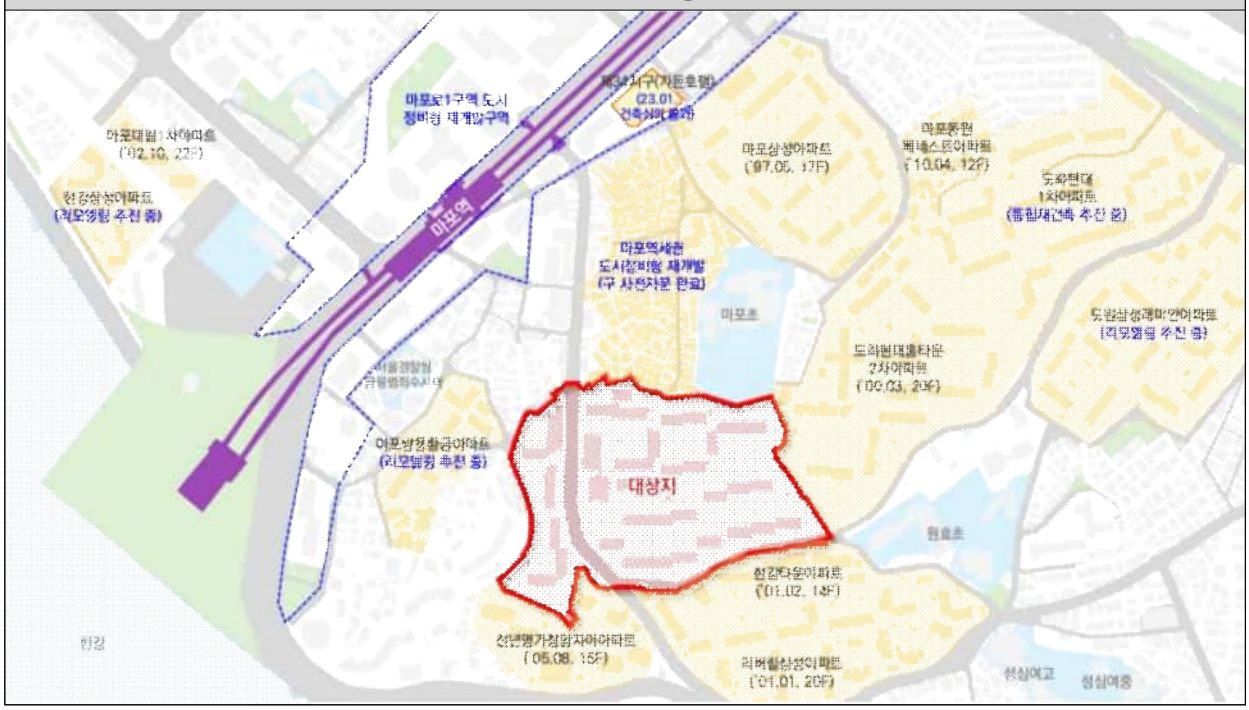
2. 대상지 현황

가. 주변개발 현황

- 정비구역은 공동주택단지로서 주변으로 기개발된 아파트 단지가 재건축 연한 도래로 재건축 안전진단 통과 및 리모델링 추진 중으로 개발 잠재력이 높은 지역임
- 마포역(5호선)이 인접하고, 대상지 내 삼개로가 관통하여 교통 접근성이 높음
- 반경 500m 내 학교 3개소 및 한강이 위치하고 있는 주거밀집 지역임

연번	사업유형	명칭	진행단계
1	리모델링	한강삼성아파트	시공사 선정 완료('26.08)
2	리모델링	마포쌍용황금아파트	리모델링 추진위원회 구성('21.07)
3	리모델링	도원삼성래미안아파트	리모델링 추진위원회 구성('24.08)
4	재건축	도화현대1차아파트	통합재건축 추진 중('26.07)
5	재개발	마포역세권 도시정비형 재개발	구 사전자문 완료('26.03)
6	재개발	마포로 1구역 제34지구(가든호텔) 재개발	건축심의 통과('23.01)

주변 개발 현황도

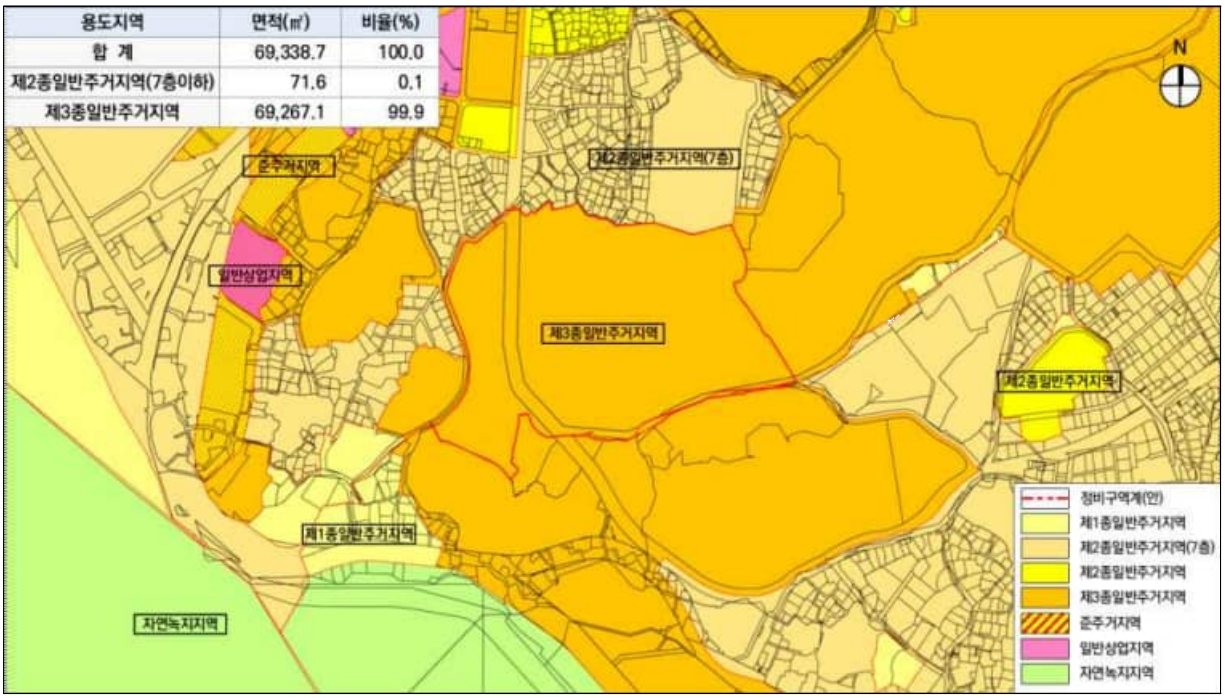


나. 도시관리계획 현황

• 대상지는 제3종일반주거지역이며, 일부 도로 제2종일반주거지역(7층이하)로 구성되어 있음

〈 도시관리계획 현황도 〉

용도지역	면적(㎡)	비율(%)
합 계	69,338.7	100.0
제2종일반주거지역(7층이하)	71.6	0.1
제3종일반주거지역	69,267.1	99.9

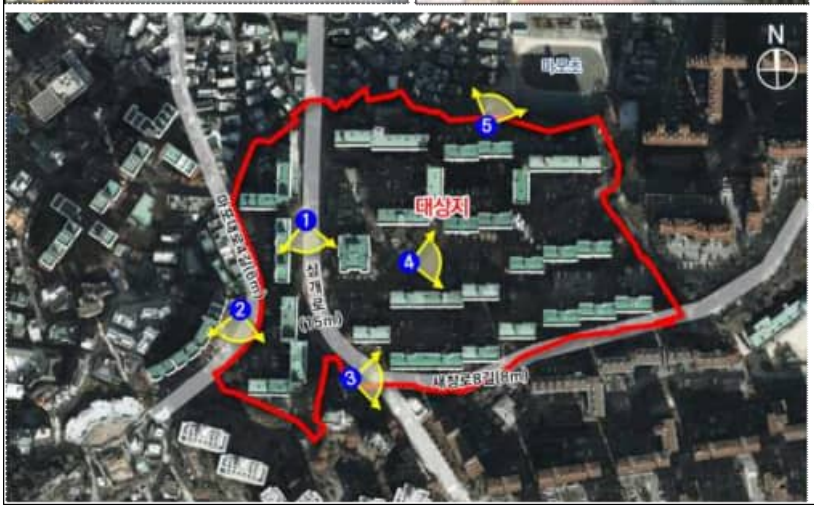


현황













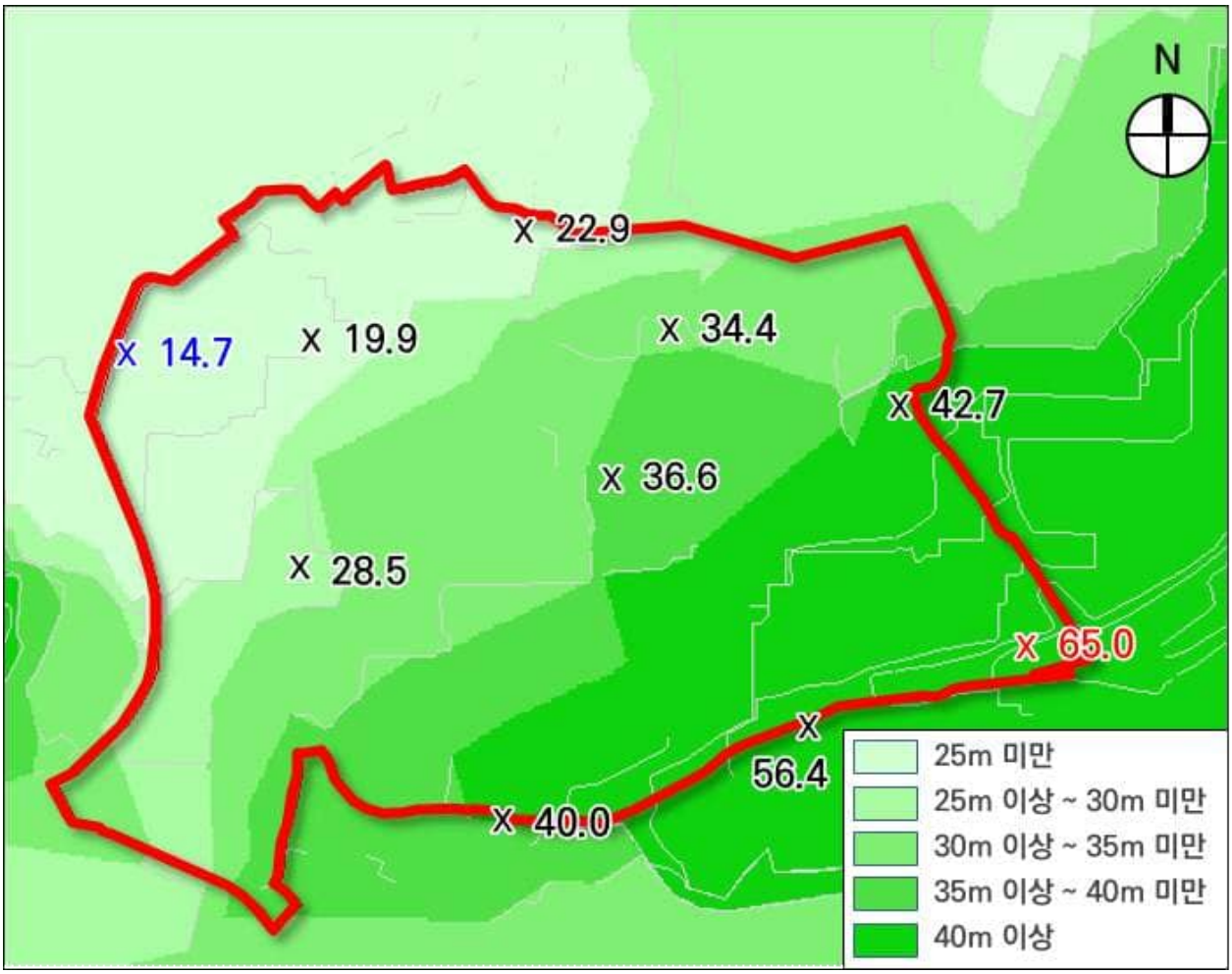
다. 자연환경 현황

1) 표고 분석

- 대상지의 표고는 최저 14.6m, 최고 65.0m 평균 34.4m로 구성되어 있음
- 40m 이상의 면적이 27.6%로 가장 많은 부분 차지하고 있음

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
25m 미만	11,789.3	17.0	
25 ~ 30m	6,037.6	8.7	
30 ~ 35m	15,109.0	21.8	
35 ~ 40m	17,234.3	24.9	
40m 이상	19,168.4	27.6	
합계	69,338.7	100.0	

〈 표고분석도 〉

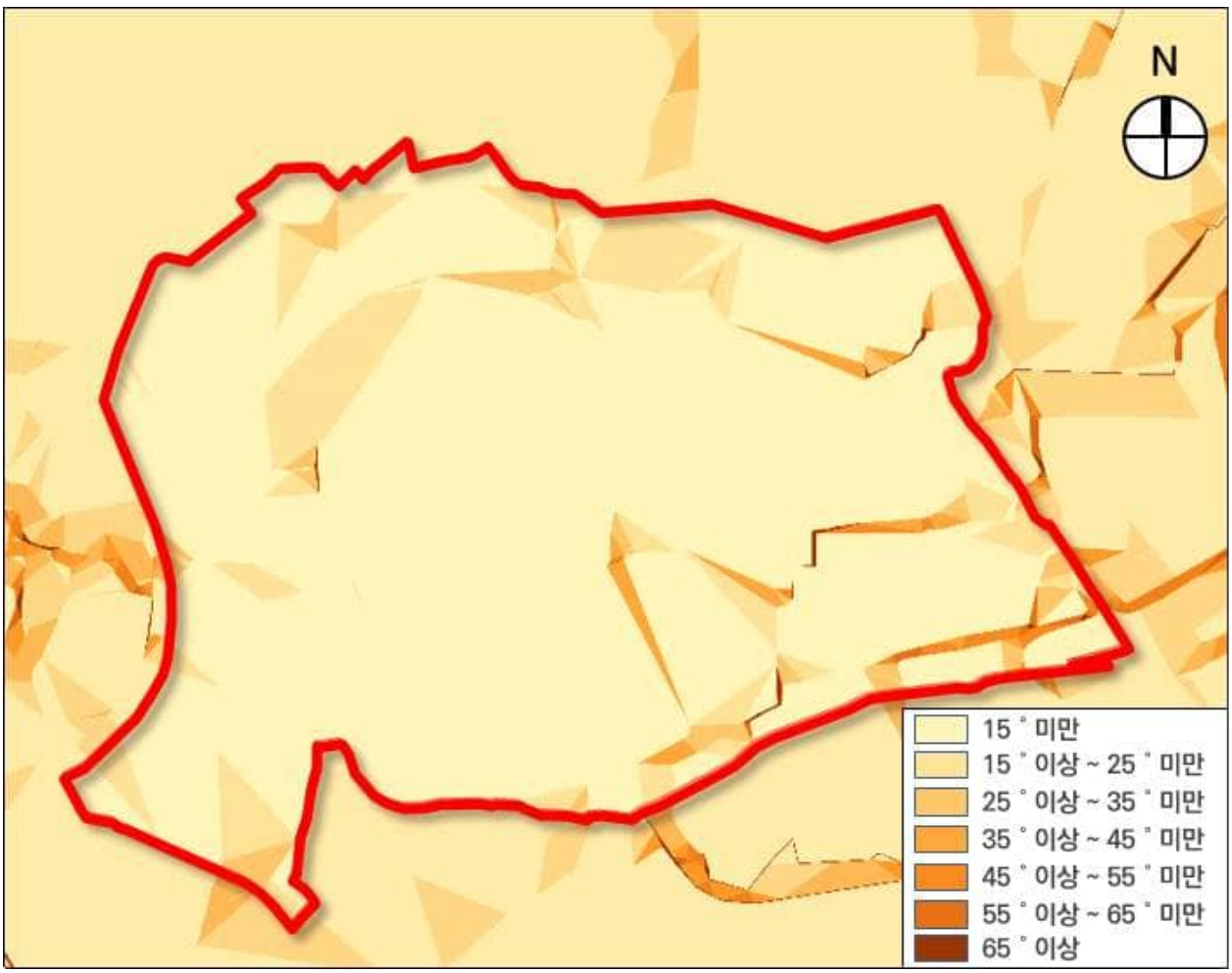


2) 경사 분석

- 대상지의 표고는 최저 0.0°, 최고 86.8°로 구성되어 있으며 평균 9.02°의 경사로 형성되어 있음
- 5° ~ 10°이하가 38.9%로 가장 많은 비율을 차지함

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
5° 미만	18,480.8	26.7	
5° ~ 10°	26,983.9	38.9	
10 ~ 15°	12,796.0	18.5	
15 ~ 20°	5,359.8	7.7	
20° 이상	5,718.2	8.2	
합계	69,338.7	100.0	

〈 경사분석도 〉

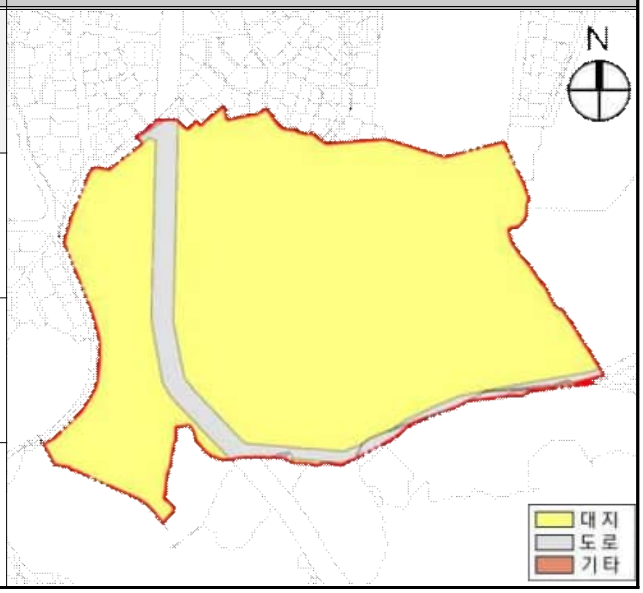


3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지 현황

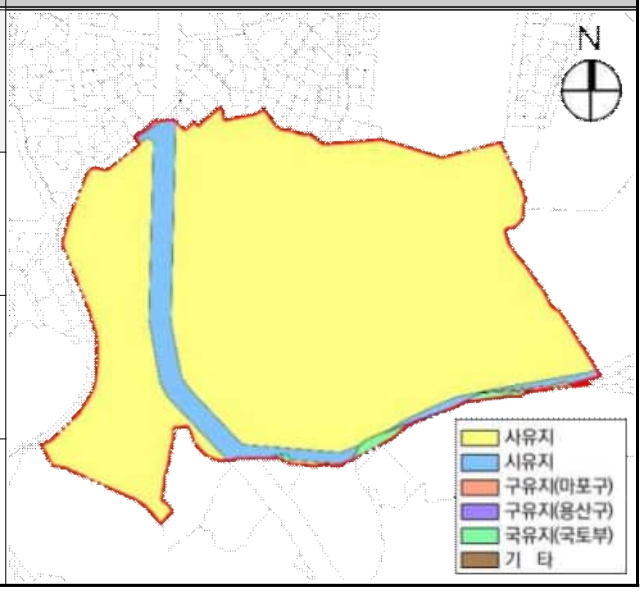
1) 토지 지목별 현황도

• 대상지 내 대지 4필지, 도로 8필지, 기타 1필지 총 13필지로 구성되어 있음

토지 지목별 현황					현황도면
구분	합계	대지	도로	기타	
면적(㎡)	69,338.7	63,547.4	5,710.4	80.9	
구성비(%)	100.0	91.7	8.2	0.1	
필지수(개)	13	4	8	1	

2) 토지 소유자별 현황도

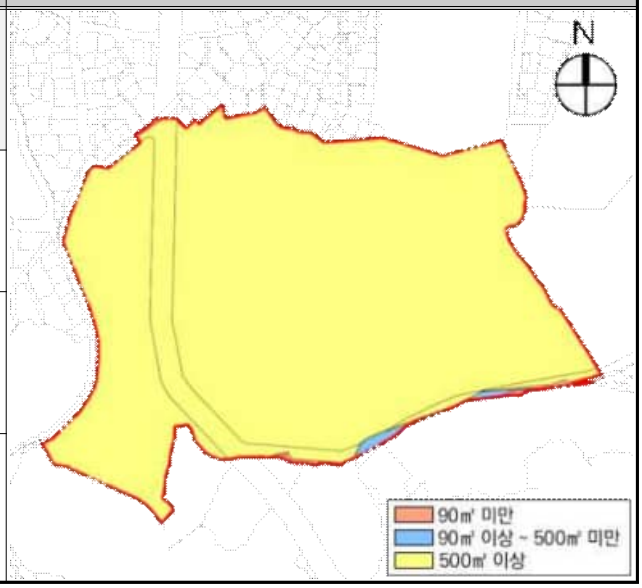
• 대상지 내 사유지 4필지, 시유지 3필지, 구유지 2필지, 국유지 2필지, 기타 1필지로 구성되어 있음

토지 소유자별 현황								현황도면
구분	합계	사유지	시유지	구유지(마포구)	구유지(용산구)	국유지	기타	
면적(㎡)	69,338.7	63,547.4	5,118.6	45.1	12.7	534.1	80.9	
구성비(%)	100.0	91.7	7.4	0.05	0.05	0.8	0.1	
필지수(개)	13	4	3	1	1	3	1	

3) 토지 규모별 현황도

• 대상지 내 총 13필지 중 7필지 과소필지(90㎡)로 이루어져 있음

토지 규모별 현황					현황도면
구분	합계	90㎡ 미만	90㎡이상 500㎡미만	500㎡ 이상	
면적 (㎡)	69,338.7	289.1	723.8	68,325.8	
구성비 (%)	100.0	0.4	1.1	98.5	
필지수 (개)	13	7	2	4	

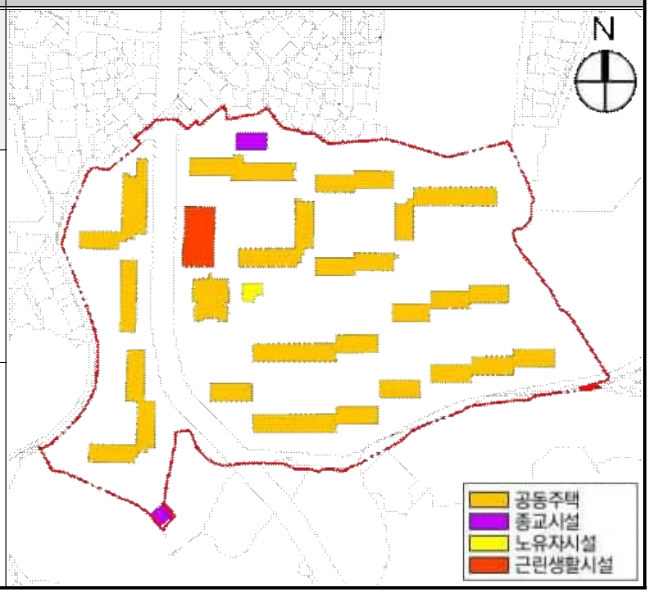


나. 건축물 현황

1) 건축물 용도별 현황도

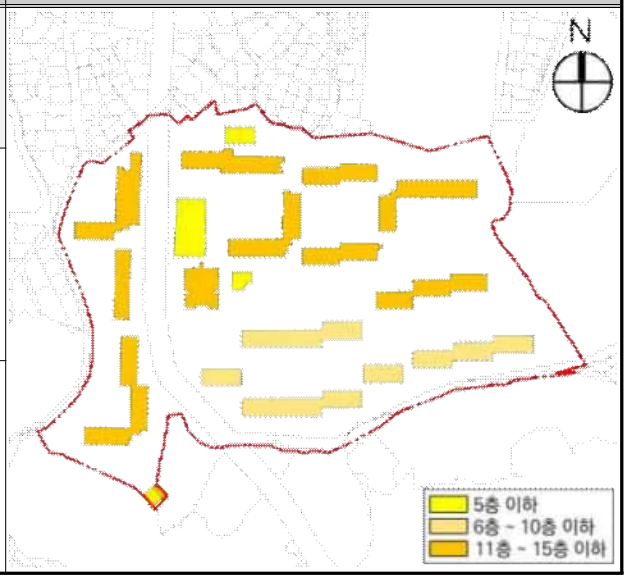
• 대상지 내 건축물 19동이며, 공동주택 15동, 근린생활시설 1동, 종교시설 1동, 노유자시설 1동으로 이루어져 있음

건축물 용도별 현황						현황도면
구분	합계	공동 주택	근린 생활 시설	종교 시설	노유자 시설	
동수 (동)	19	15	1	2	1	
구성비 (%)	100.0	79.0	5.3	10.4	5.3	



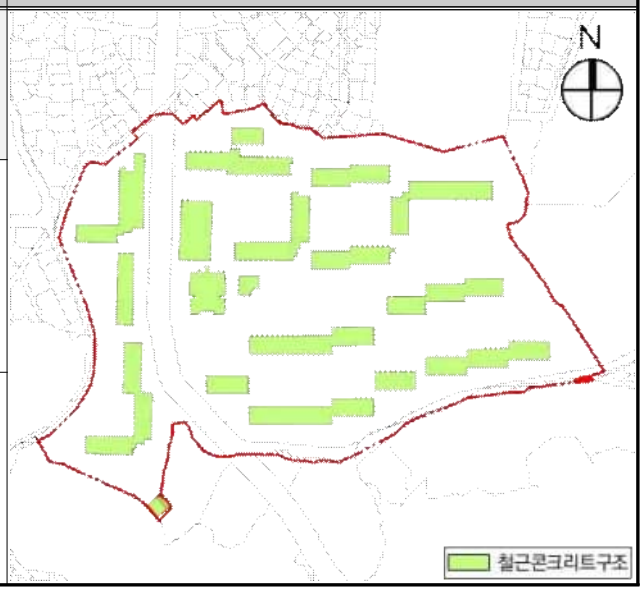
2) 건축물 층수별 현황도

• 대상지 내 건축물 19동 중 1~5층은 4동, 6~10층 5동, 11층 이상은 10동으로 구성되어 있음

건축물 층수별 현황					현황도면
구분	합계	1~5층	6~10층	11층이상	
동수 (동)	19	4	5	10	
구성비 (%)	100.0	21.1	26.3	52.6	

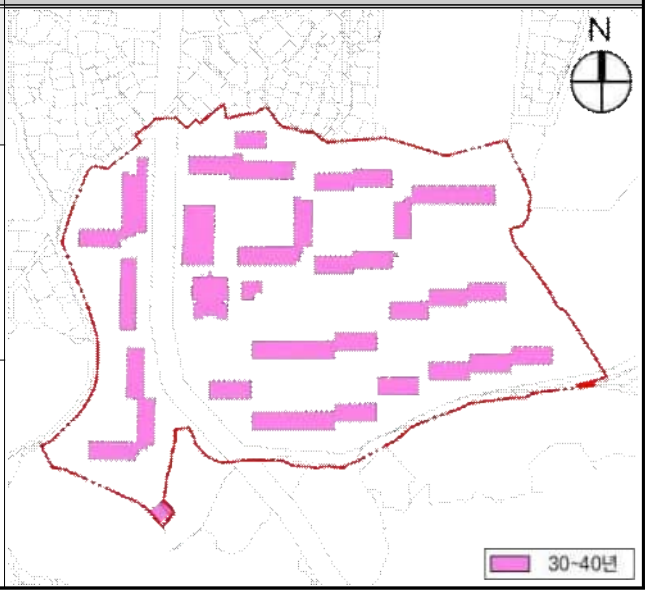
3) 건축물 구조별 현황도

• 대상지 내 건축물 19동 모두 철근콘크리트구조로 구성되어 있음

건축물 구조별 현황						현황도면
구분	계	철근 콘크 리트	철골 콘크 리트	철골 철근 콘크 리트	기타 구조	
동수 (동)	19	19	-	-	-	
구성비 (%)	100.0	100.0	-	-	-	

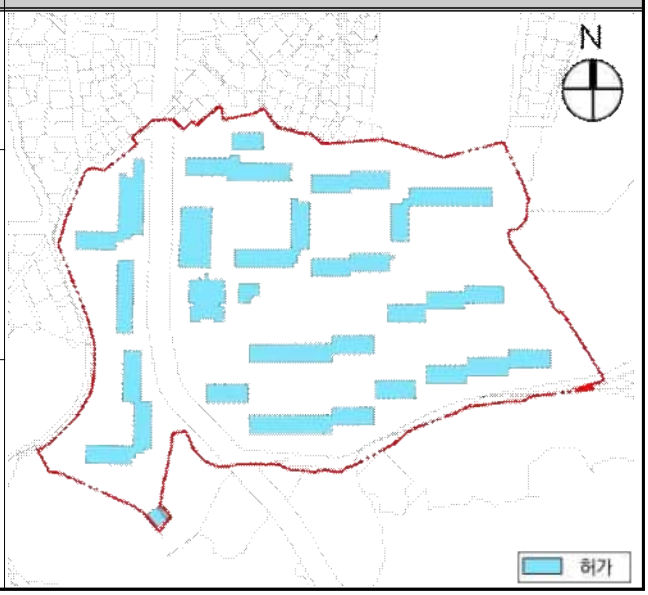
4) 건축물 경과년도별 현황도

• 대상지 내 건축물 19동 중 19개 동이 30~40년 이상인 건축물임

건축물 경과년도별 현황						현황도면
구분	합계	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	
동수(동)	19	-	-	19	-	
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	

5) 건축물 허가유무별 현황도

• 대상지 내 건축물 19동 모두 유허가 건축물로 무허가 건축물 없음

건축물 허가유무별 현황					현황도면
구분	계	허가	특정 무허가	신발생 무허가	
동수(동)	19	19	-	-	
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	

4. 종합분석

구분	현황분석	계획방향
토지이용	◦ 도화우성아파트는 공동주택단지로 이용 중 ◦ 용도지역은 제3종일반주거지역	◦ 기존 현황도로로 사용 중인 삼개로, 새창로8길 구역 내 포함하여 도시계획시설로 결정 ◦ 인근 저층주거지 내 부족한 공원 확보 계획
건축물	◦ 안전진단 실시한 경과, E등급에 해당하여 재건축사업이 시급 ◦ 지역주민을 위한 커뮤니티시설 부재	◦ 주민 및 지역 거주민을 위한 공동이용시설 및 근린생활시설 등을 계획하여 쾌적한 주거환경 조성 검토
교통여건	◦ 대상지 내 삼개로가 관통하며, 새창로8길을 통해 용산구와 인접하여 있음	◦ 양호한 교통여건을 활용한 차량·보행 동선계획
경관	◦ 노후한 건물외관 등 미관 불량 ◦ 획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량	◦ 경관자원과 지역여건을 고려한 도시경관에 순응하는 입체적인 경관 계획

〈 현황종합분석도 〉



4 부문별 계획

1. 계획의 기본구상

가. 계획의 수립방향

■ 입지특성을 고려한 효율적인 토지이용계획 수립

- 기존 현황도로로 사용 중인 삼개로, 새창로8길 구역 내 포함
- 정비사업 추진에 따른 공원 기부채납을 통한 지역필요시설 확보

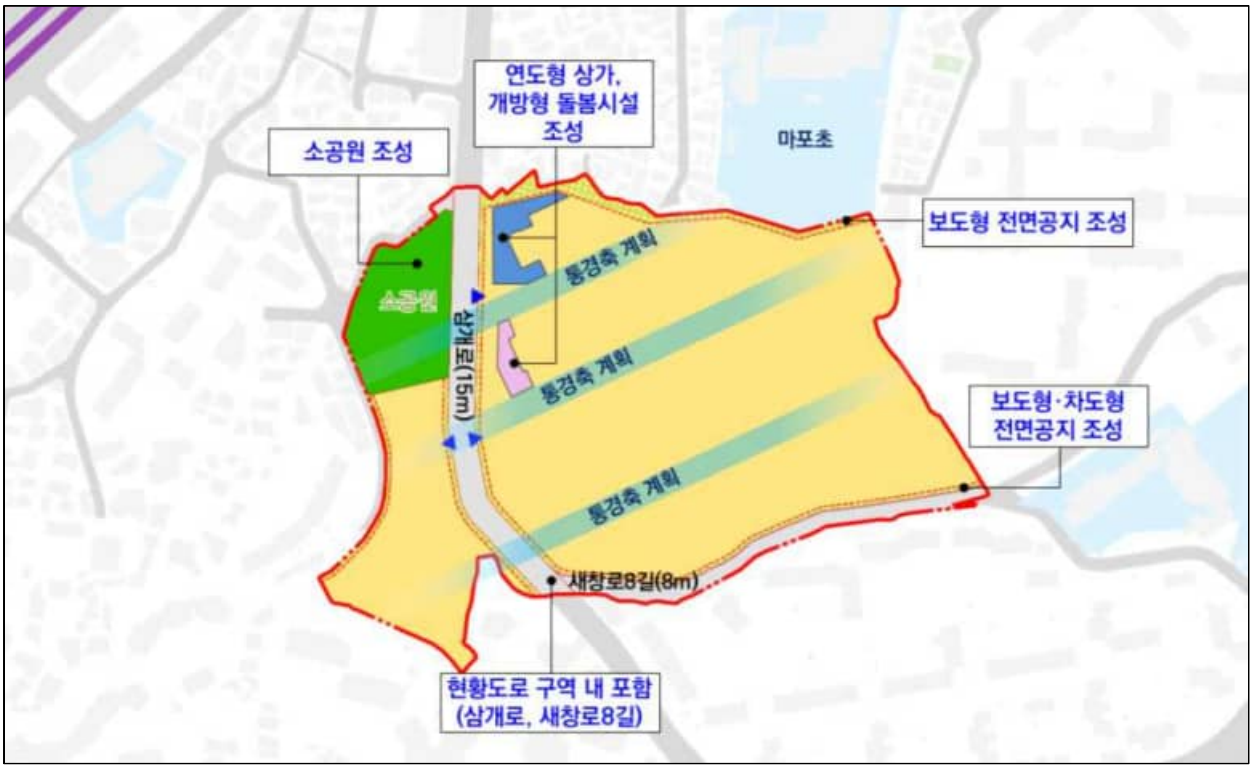
■ 한강변 경관 및 단차를 이용한 건축계획 수립

- 한강변 경관과 주변지형을 중심으로 한 통경축 확보
- 단지레벨을 활용한 다층적 커뮤니티 시설 배치

■ 안전하고 쾌적한 보행 활성화 계획 수립

- 마포초등학교 주변 보행환경개선
- 보도형 전면공지 계획을 통한 공원 및 학교의 보행연계성 강화

〈 기본구상도 〉

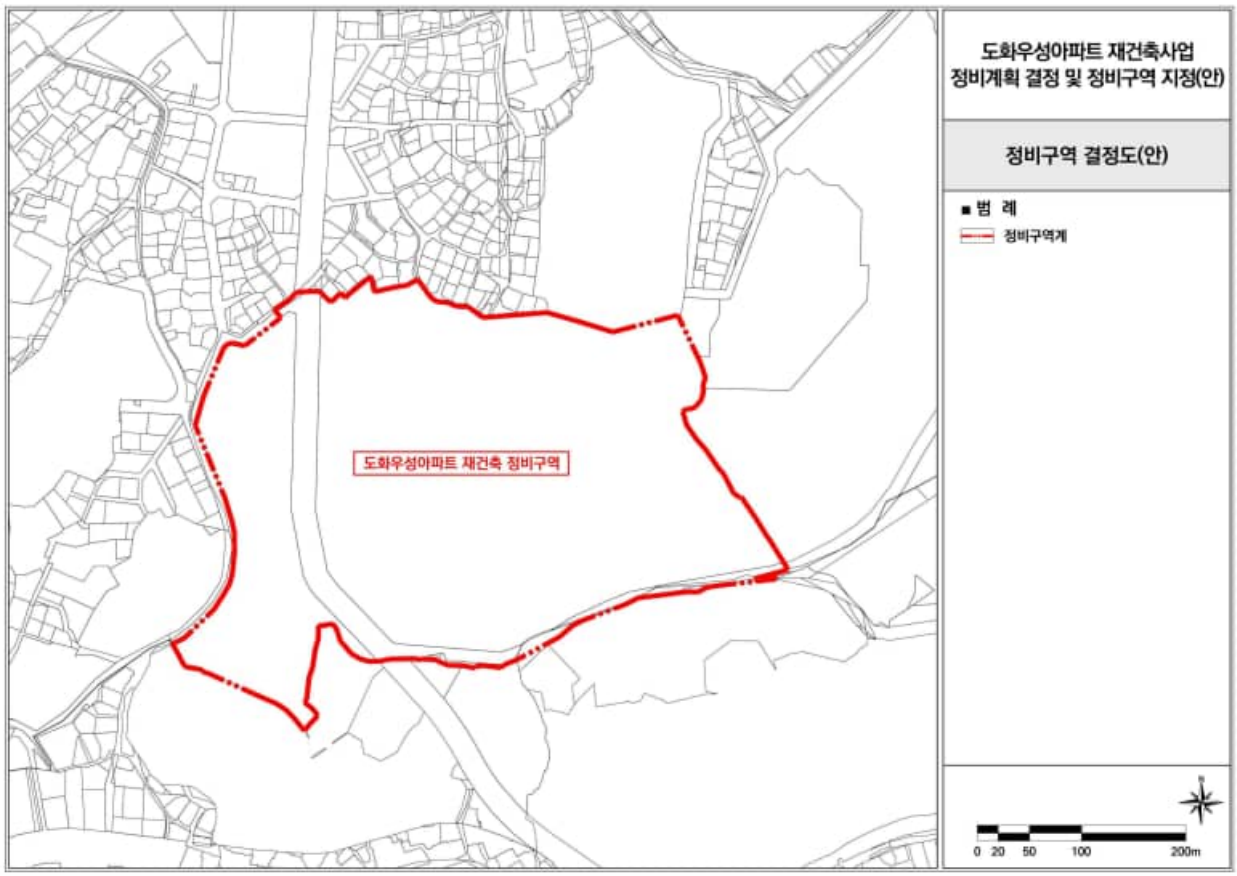


2. 정비구역 결정에 관한 사항

• 정비구역의 면적은 69,338.7㎡로 현황도로인 삼개로, 새창로8길을 구역 내 편입

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)		
			기 정	변 경	변경후
신설	도화우성아파트 재건축 정비구역	마포구 도화동 82번지 일대	-	증) 69,338.7	69,338.7

〈 정비구역 결정도(안) 〉



3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 계획

1) 기본방향

- 용도지역(제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)에 부합하는 토지이용 유도

2) 계획내용

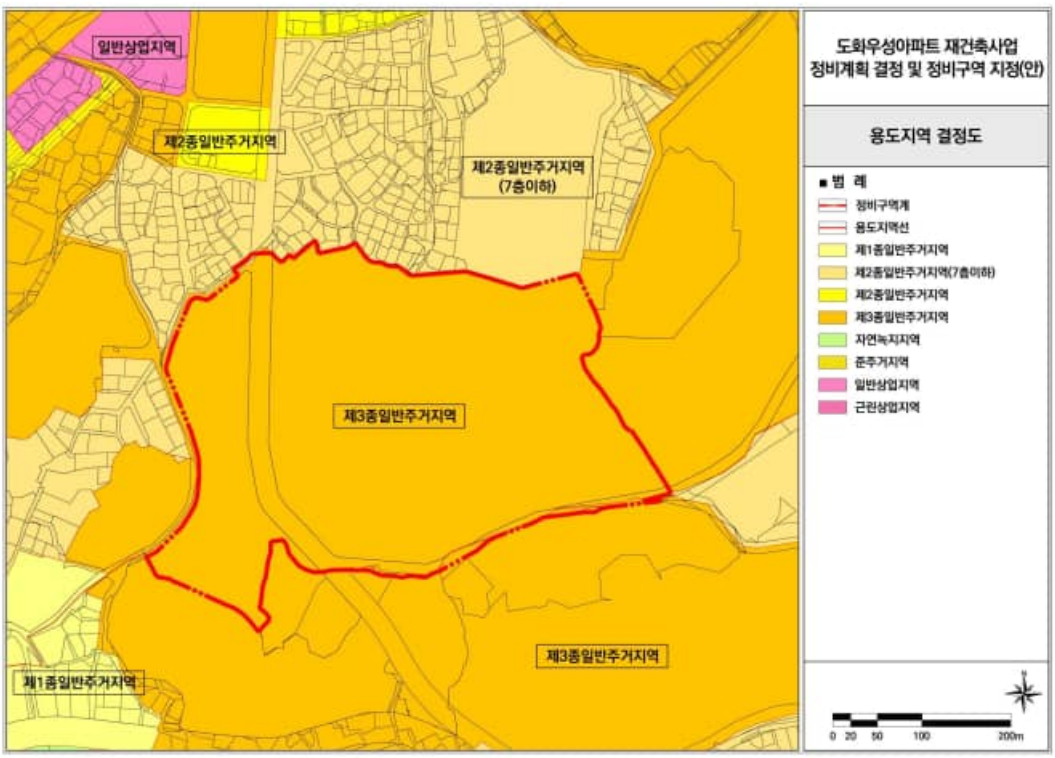
- 용도지역 변경없이 제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 유지

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	69,338.7	-	69,338.7	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	71.6	-	71.6	0.1	-
	제3종일반주거지역	69,267.1	-	69,267.1	99.9	-

나. 용도지구에 관한 계획

- 해당사항 없음

〈 용도지역·지구 결정도(변경없음) 〉



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

가. 교통시설

1) 도로 : 신설

■ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	3	520	6,318.6	-	-	-	2	507	6,212.4	1	13	106.2
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	1	252	3,901.6	-	-	-	1	252	3,901.6	-	-	-
소로	2	268	2,417.0	-	-	-	1	255	2,310.8	1	13	106.2

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	2	1	15	집산도로	252	도화동 149-5	청암동 64-29	일반 도로	-	-	삼개로
신설	소로	2	1	8	국지도로	255	도화동 81	산천동 191	일반 도로	-	-	새창로8길
신설	소로	3	1	6	국지도로	13	도화동 153	도화동 155	일반 도로	-	-	-

■ 도로 결정 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정 내용	결정사유
-	중로 2-1	◦ 도로 신설 - 폭 = 15m, 연장 = 252m	◦ '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정
-	소로 2-1	◦ 도로 신설 - 폭 = 8m, 연장 = 255m	◦ '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정 및 차로 확보를 위한 추가 확폭
-	소로 3-1	◦ 도로 신설 - 폭 = 6m, 연장 = 13m	◦ '91년 주택개량재개발사업 당시 시설 결정 누락되어 있던 도로를 금회 도시계획시설로 결정

나. 공간시설

1) 공원 : 신설

■ 공원 총괄표

구분	행정구역 (㎡)				시가화구역 (㎡)			
	기정		변경후		기정		변경후	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
합계	-	-	1	4,836.0	-	-	1	4,836.0
소공원	-	-	1	4,836.0	-	-	1	4,836.0

■ 공원 결정 조서

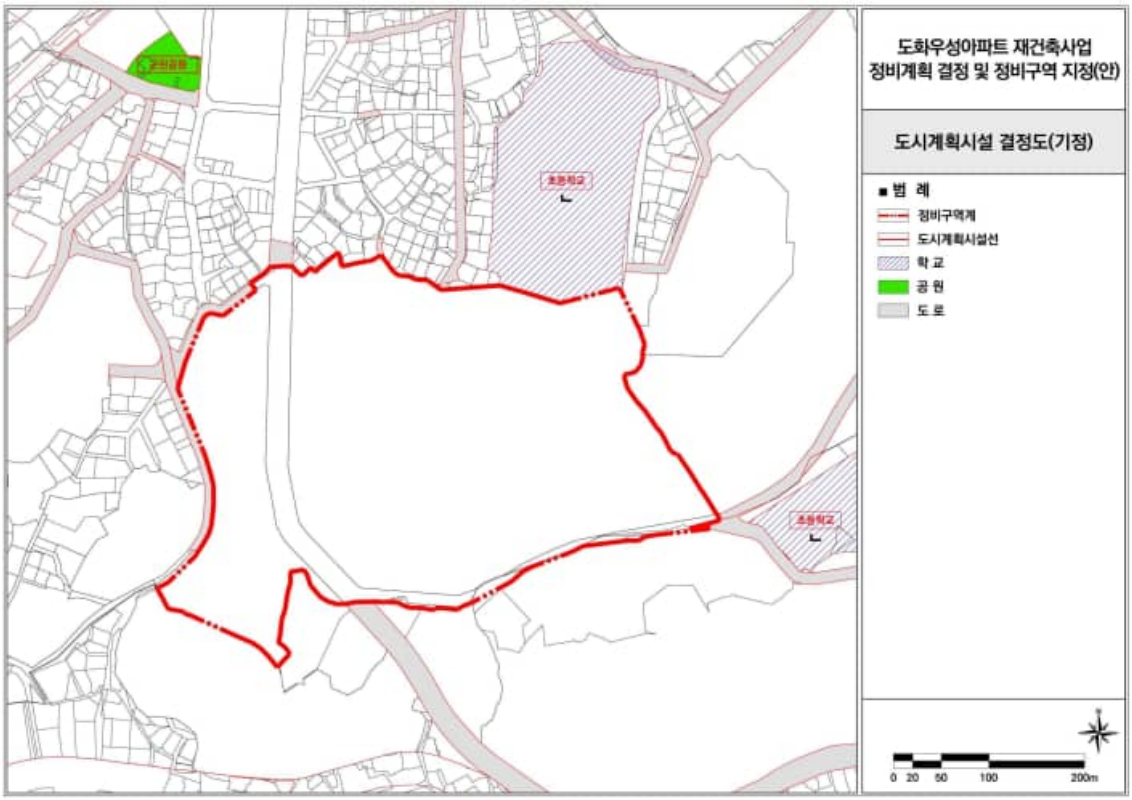
구 분	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	도화동 82	-	증) 4,836.0	4,836.0	-	-

■ 공원 결정 사유서

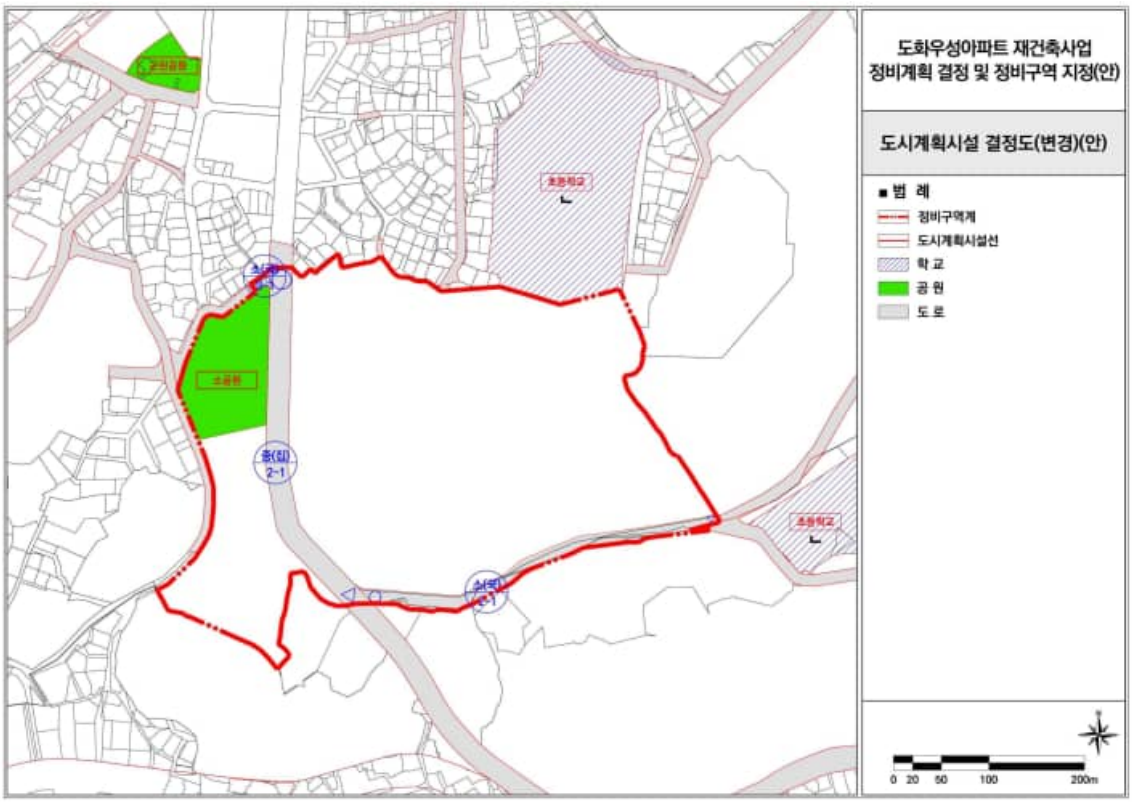
도면표시번호	공원명	결정내용	결정사유
-	소공원	◦ 소공원 신설	◦ 효율적인 토지이용을 위한 소공원 신설

- 이 하 여 백 -

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



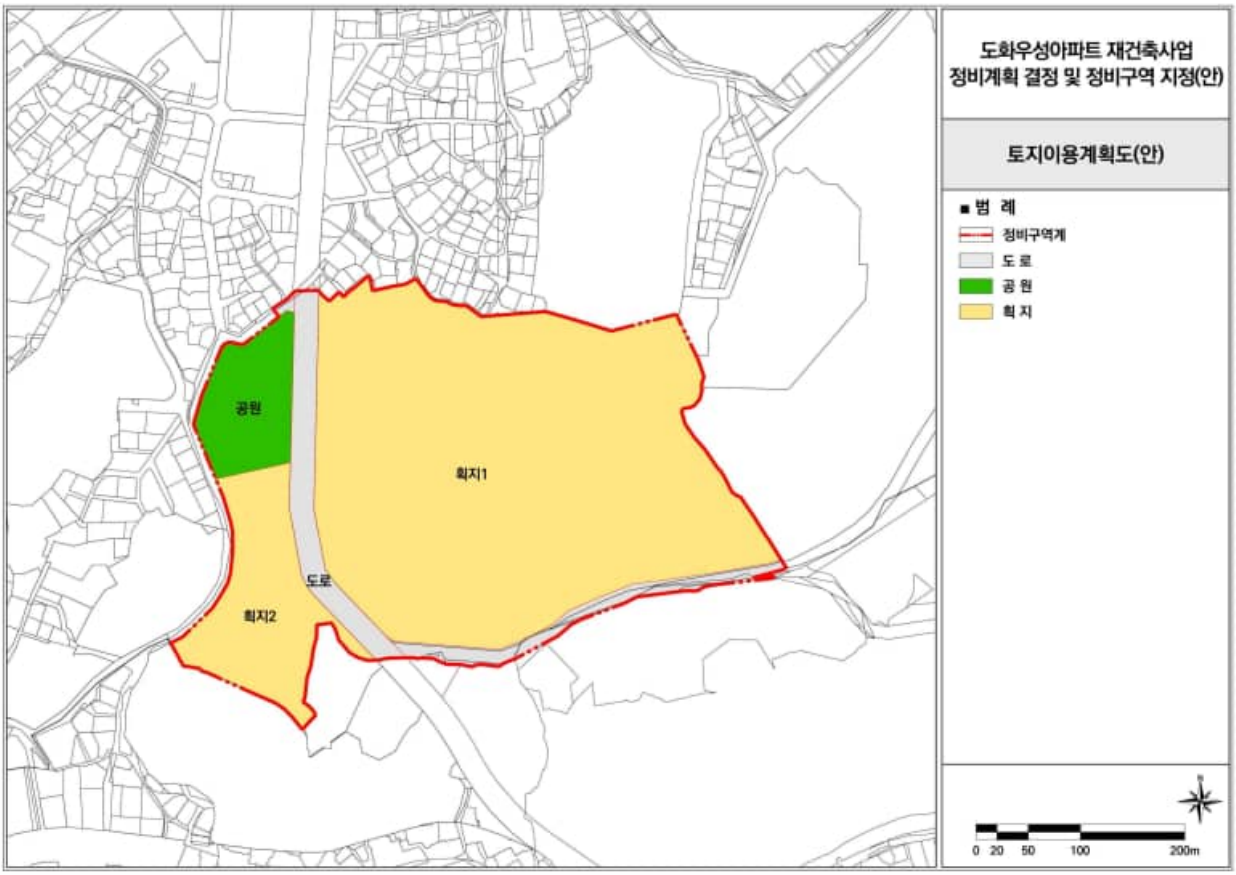
〈 도시계획시설 결정도 (변경)(안) 〉



5. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		69,338.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	11,154.6	16.1	-
	도 로	6,318.6	9.1	-
	공 원	4,836.0	7.0	-
획 지	소 계	58,184.1	83.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 1	49,535.2	71.4	
	획 지 2	8,648.9	12.5	

〈 토지이용계획도(안) 〉



6. 공공시설 설치에 관한 계획

가. 기본방향

- 대상지 개발규모와 주변지역 여건을 고려한 공공시설 설치
- 주민들의 삶의 질 향상을 위한 시설 도입 검토

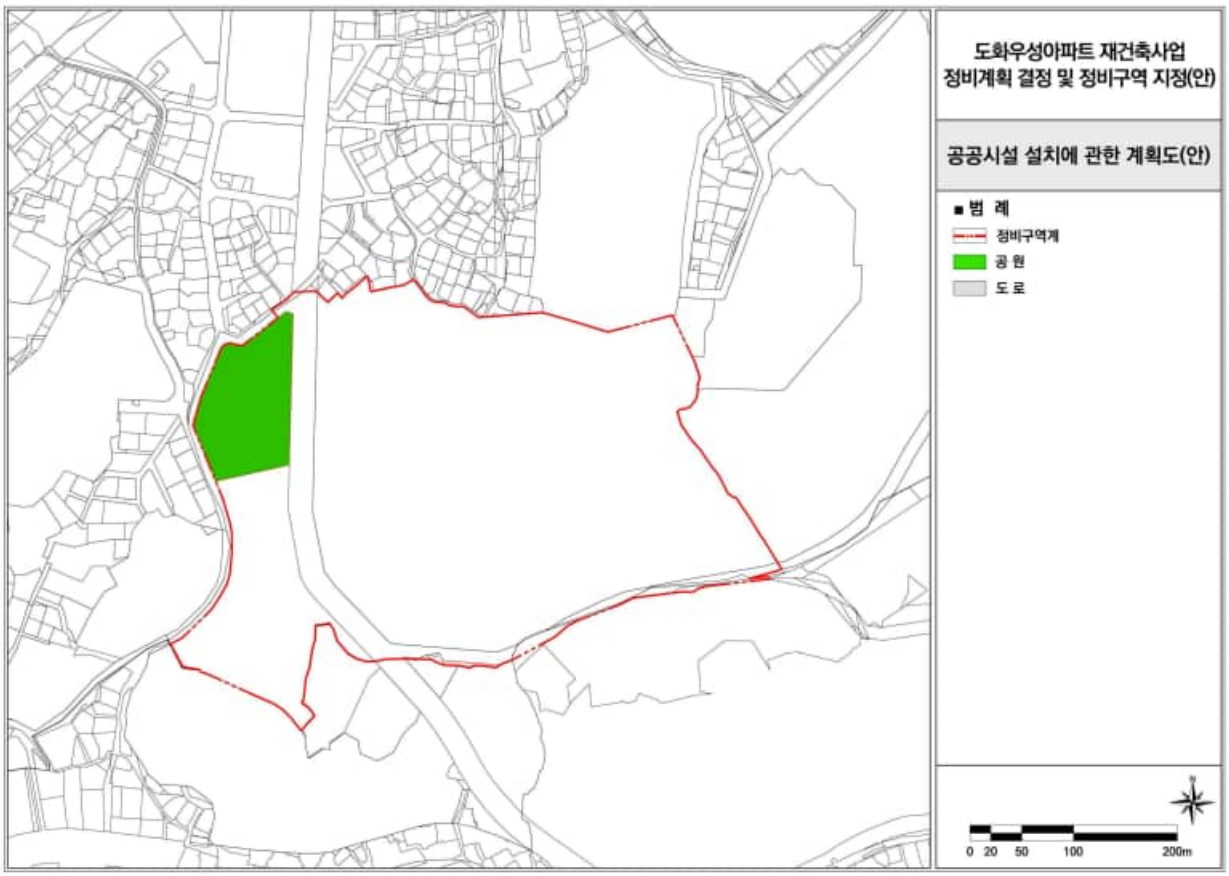
나. 계획내용

- 정비기반시설 5,363.3㎡를 기부채납으로 계획함 (순부담률 7.73%)

〈 공공시설 설치계획 〉

구분		면적(㎡)			순부담률 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		-	증) 5,363.3	5,363.3	7.73	-
정비기반시설	소계	-	증) 5,363.3	5,363.3	7.73	-
	소공원	-	증) 4,836.0	4,836.0	6.97	기부채납
	도로	-	증) 527.3	527.3	0.76	

〈 공공시설 설치에 관한 계획도(안) 〉



7. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 기본방향

• 적정 대지 규모의 가구 및 획지계획 수립

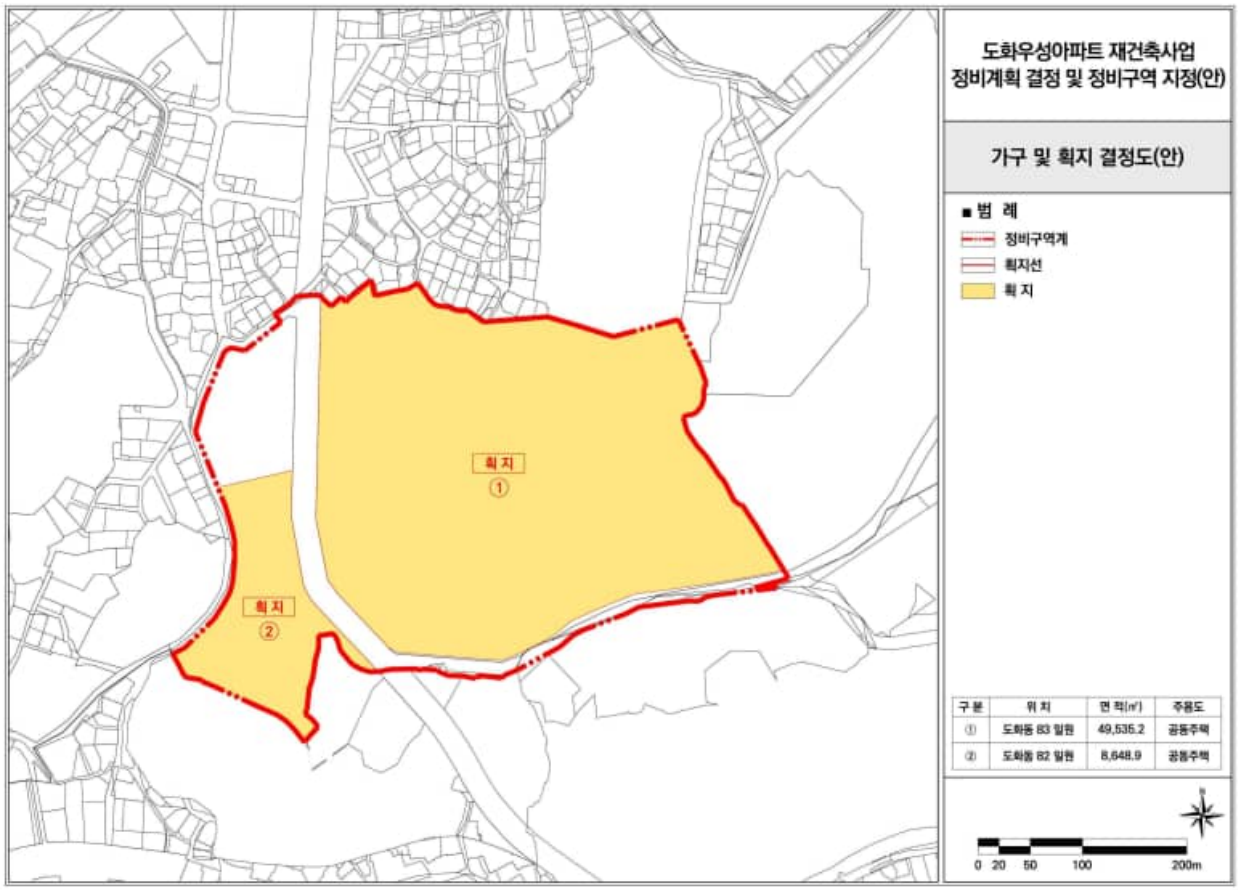
나. 계획내용

• 대상지는 획지(공동주택 및 부대복리시설)로 계획

■ 가구 및 획지 결정조서

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지1	마포구 도화동 83 일원	49,535.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	마포구 도화동 82 일원	8,648.9	

〈 가구 및 획지에 관한 결정도(안) 〉



8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 기본방향

- 관련 법규를 준용한 밀도계획 수립
- 도시기반시설 용량을 고려한 적정한 개발밀도 수립
- 인근 지역의 재건축사업 현황 및 개발 예정지를 고려하여 계획

나. 계획내용

1) 용도계획

구분		가구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지1,2	◦「건축법」 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 ◦「주택법」 제2조 제13호·제14호,「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건폐율 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 건폐율 기준 준용

구 분	획 지	지 역	계획내용	비고
신설	획지1,2	제3종일반주거지역	30% 이하	-

3) 용적률 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 등 관련 법규 및 기준 내 용적률 기준 준용

구 분	획 지	용 적 률				비 고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
신설	획지1	210% 이하	224.5% 이하	250% 이하 (249.38% 이하)	300% 이하 (299.97% 이하)	-
	획지2	210% 이하	224.5% 이하	250% 이하 (250% 이하)	300% 이하 (299.95% 이하)	

■ 용적률 산정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="5">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td colspan="2" rowspan="2">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="2">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>토지
및 지분
(①+②)</td><td>건축물
(환산부지)
(③)</td><td>새로 설치할
정비기반시설 내
국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="3">69,338.7</td><td>획지1</td><td>49,535.2</td><td>8,784.2</td><td rowspan="3">-</td><td>4,560.6</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>8,648.9</td><td>2,370.4</td><td>1,230.7</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>58,184.1</td><td>11,154.6</td><td>5,791.3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">전체</td><td colspan="4">획지1</td><td colspan="3">획지2</td></tr>
<tr><td colspan="4">◦ 정비기반시설등 면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
◦ 8,784.2㎡ - 4,560.6㎡ = 4,223.6㎡</td><td colspan="3">◦ 2,370.4㎡ - 1,230.7㎡ = 1,139.7㎡</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="7">◦ 210%</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="7">◦ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 14.5% = 224.5%
◦ 인센티브 = 14.5%
(친환경건축물 3%, 돌봄시설 3.5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="4">획지1</td><td colspan="3">획지2</td></tr>
<tr><td colspan="4">◦ 개발가능용적률 : 허용용적률 x [1+(1.3x가중치xα토지)+(0.7xα건축물)]
= 224.5% x [1+(1.3x1x0.08526)]
= 249.38%

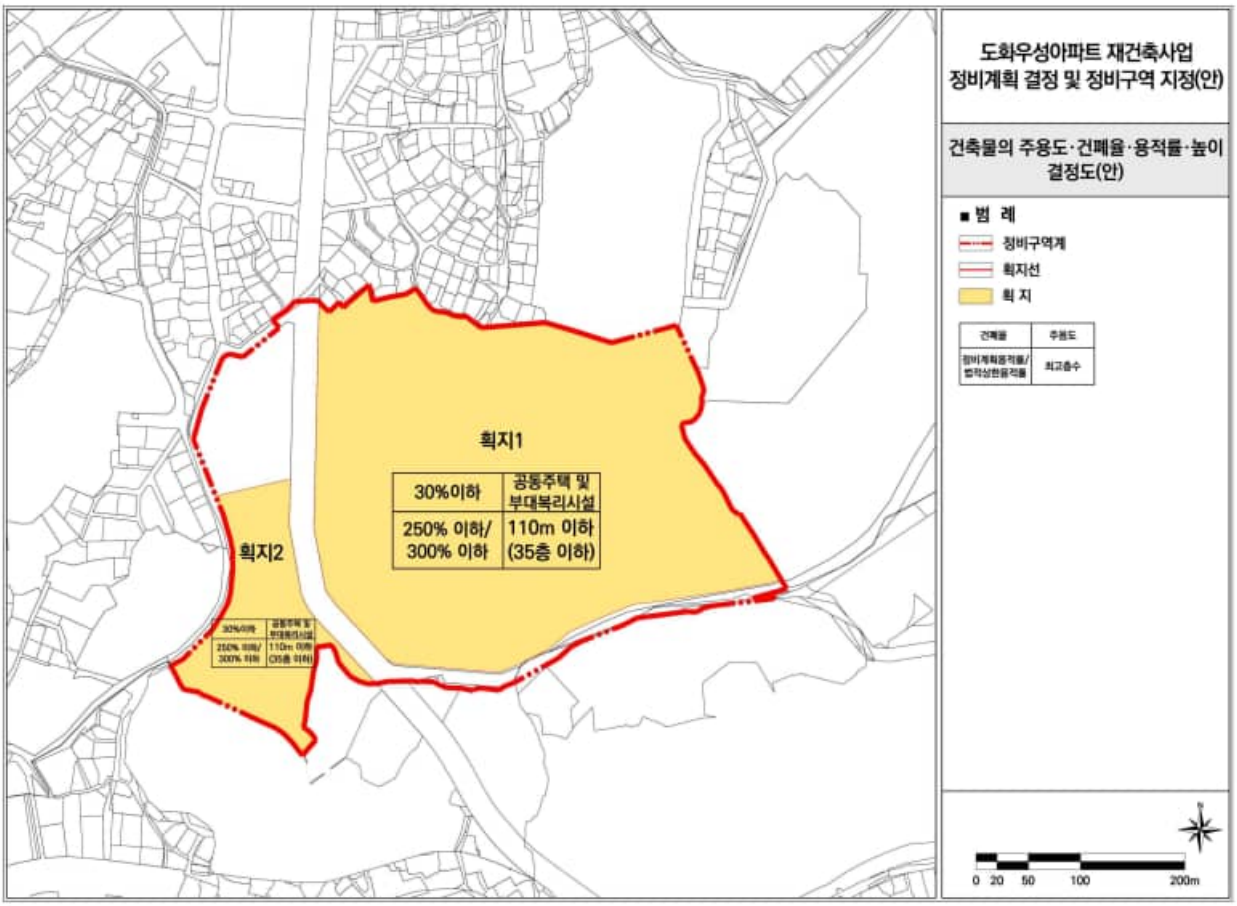
가중치 | = 기반시설 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 224.5% ÷ 224.5% = 1
α토지 | = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지 면적 = 4,223.6㎡ / 49,535.2㎡ = 0.08526</td><td colspan="3">◦ 개발가능용적률 : 허용용적률 x [1+(1.3x가중치xα토지)+(0.7xα건축물)]
= 224.5% x [1+(1.3x1x0.13177)]
= 262.96%
(※제3종일반주거지역 조례에 따라 250% 이하)

가중치 | = 기반시설 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 224.5% ÷ 224.5% = 1
α토지 | = 공공시설 등 부지(토지) 제공 면적 / 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지 면적 = 1,139.7㎡ / 8,648.9㎡ = 0.13177</td></tr>
<tr><td rowspan="3">법적상한
용적률</td><td colspan="7">◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화</td></tr>
<tr><td colspan="4">◦ 상한용적률 250% 이하 → 법적상한용적률 300% 이하</td><td colspan="3">◦ 상한용적률 250% 이하 → 법적상한용적률 300% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="4">◦ 299.97%</td><td colspan="3">◦ 299.95%</td></tr>
</table>

4) 높이 계획

구 분	획 지	지 역	계획내용	비고
신설	획지1,2	제3종일반주거지역	110m 이하 / 35층 이하	-

〈 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도(안) 〉



9. 건축물의 배치 등에 관한 계획

가. 기본방향

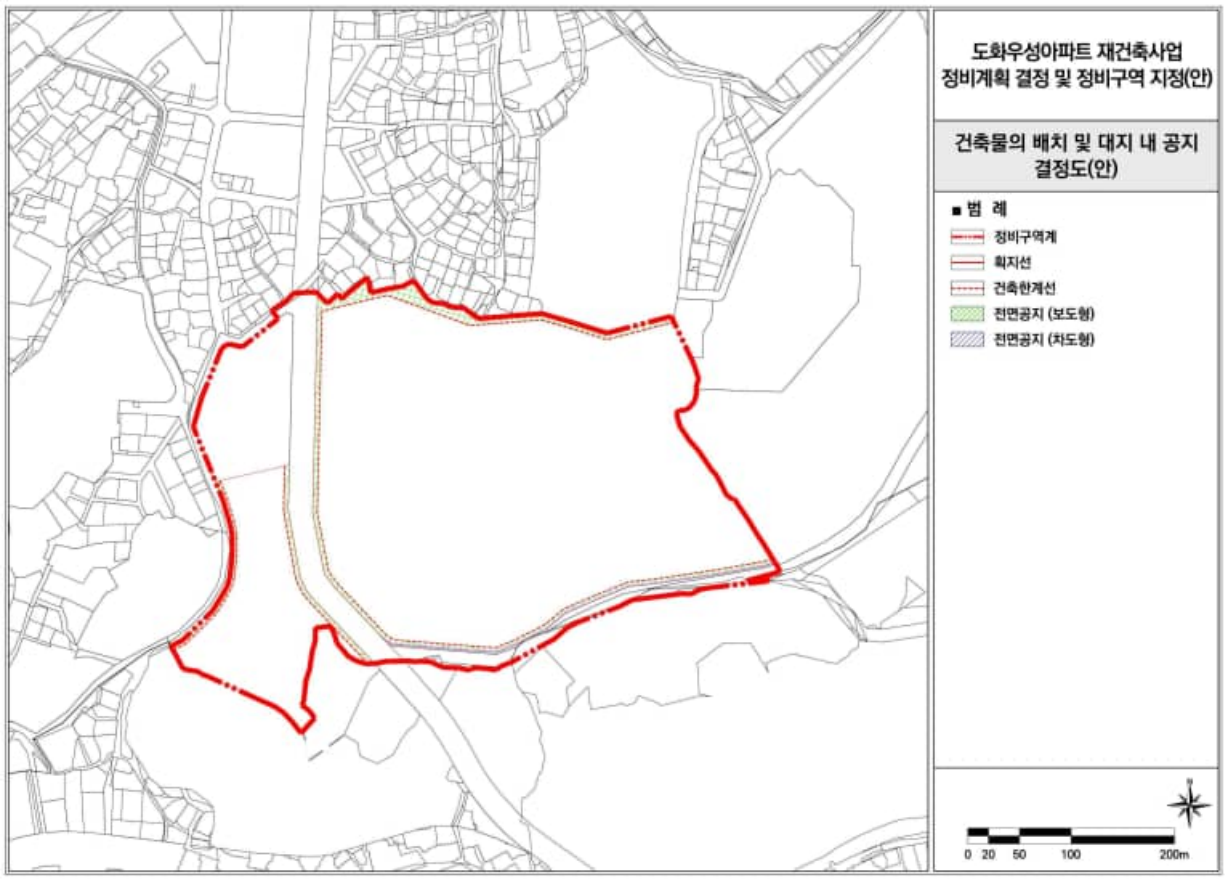
• 건축한계선을 지정하여 가로변의 개방감을 확보하여 보행공간의 추가 확보

나. 계획내용

• 보행환경 개선을 위한 간선변 및 북측 인접대지변 건축한계선 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	삼개로변, 마포대로4길변, 새창로8길변	◦ 3m 지정	
	북측 인접대지변	◦ 4~14m 지정	
전면공지	삼개로변, 마포대로4길변	◦ 보도형 전면공지 3m 지정	
	새창로8길변	◦ 보도형 전면공지 2m, 차도형 전면공지 1m 지정	
	북측 인접대지변	◦ 보도형 전면공지 4~14m 지정 ※ 북측 인접대지변은 보도부속형 전면공지로 조성 및 지역권 설정, 24시간 상시개방	

〈 건축물의 배치 및 대지 내 공지 결정도(안) 〉



10. 공동이용시설 설치계획

가. 기본방향

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 규정에 의거하여 법적기준 이상 설치

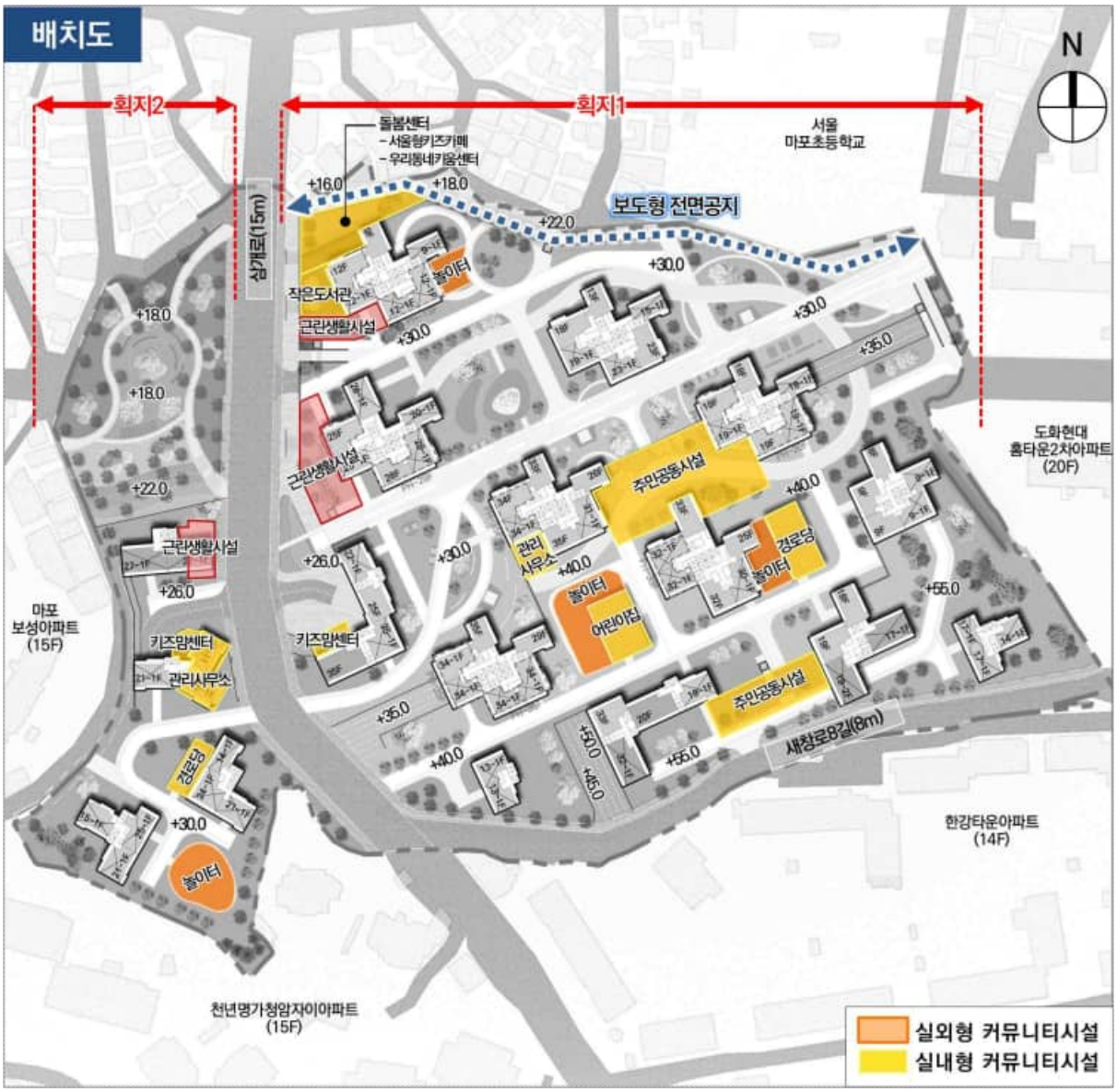
나. 계획내용

- 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적 이상 확보
  (500㎡+1,612세대x2)x1.25 = 4,655.0㎡이상 〈 11,983㎡ 계획
- 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

구분			획지1		획지2		비고
			법적기준(㎡)	계획(안)(㎡)	법적기준(㎡)	계획(안)(㎡)	
관리사무소, 방재실, MDF실			77.6	210.0	18.0	50.0	-
경비실			-	92.0	-	89.0	-
주민공동이용시설	경로당		580.0	680.0	99.0	120.0	-
	어린이집		580.0	775.0	-	-	-
	개방형 돌봄 시설	우리동네 키움센터	66.0	850.0	-	-	-
		서울형 키즈카페	-		-	-	-
	기타 주민공동시설		-	3,708.0	-	650.0	-
	옥외 주민운동시설		-	1,000.0	-	200.0	-
	작은 도서관		203.0	300.0	-	-	-
	어린이놀이터		1,481.4	1,500.0	적정면적	300.0	-
	소 계		-	8,813.3	-	1,270.0	-
합 계			10,083.0				-

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적 이상 확보
※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

〈 공동이용시설 배치도 〉



- 이 하 여 백 -

11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용		비고
환경보전	◦ 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 ◦ 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 ◦ 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 ◦ 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화		
재난방지	화재	◦ 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 ◦ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	
	수해	◦ 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한억제	
	교통	◦ 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

12. 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 2개소 (마포초, 원효초)	◦「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의건 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 ◦ 정비계획·건축계획 검토 시 마포초,원효초의 교육환경 보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 ◦ 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

13. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

• 대상지 내 총 19개 건축물 모두 철거 후 신축

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	도화우성아파트 재건축 정비구역	69,338.7	획지1	49,535.2	도화동 82 일원	19	-	-	19	-	-
			획지2	8,648.9							

14. 공공주택 건설에 관한 계획

가. 기본방향

- 공공주택 공급을 통한 주거안정 및 적정 세대수 공급
- 공공주택의 적극적 확보를 통한 세입자 등의 주거안정 도모

나. 계획내용

- 모든 공공주택은 원칙적으로「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」및「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

가. 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획 (획지1)

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
◦ 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">◦ 250.00% 이하 (249.38%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획 용적률)</td><td colspan="5">◦ 300.00% 이하 (299.97%, 건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">◦ 299.97% - 249.38% = 50.59%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">◦ 50.59% × 50% = 25.293%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">◦ 49,535.2㎡(대지면적) × 25.293% = 12,529.15㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>85.79㎡</td><td>122</td><td>10,466.38㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>115.59㎡</td><td>18</td><td>2,080.62㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>140</td><td>12,547.00㎡</td><td>〉12,529.15㎡</td></tr>
</table>

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획 (획지2)

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
◦ 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">◦ 250.00% 이하 (250%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획 용적률)</td><td colspan="5">◦ 300.00% 이하 (299.95%, 건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">◦ 299.95% - 250.00% = 49.95%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">◦ 49.95% × 50% = 24.975%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">◦ 8,648.9㎡(대지면적) × 24.985% = 2,160.06㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>85.79㎡</td><td>5</td><td>428.92㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>115.59㎡</td><td>15</td><td>1,733.85㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>20</td><td>2,162.80㎡</td><td>〉2,160.06㎡</td></tr>
</table>

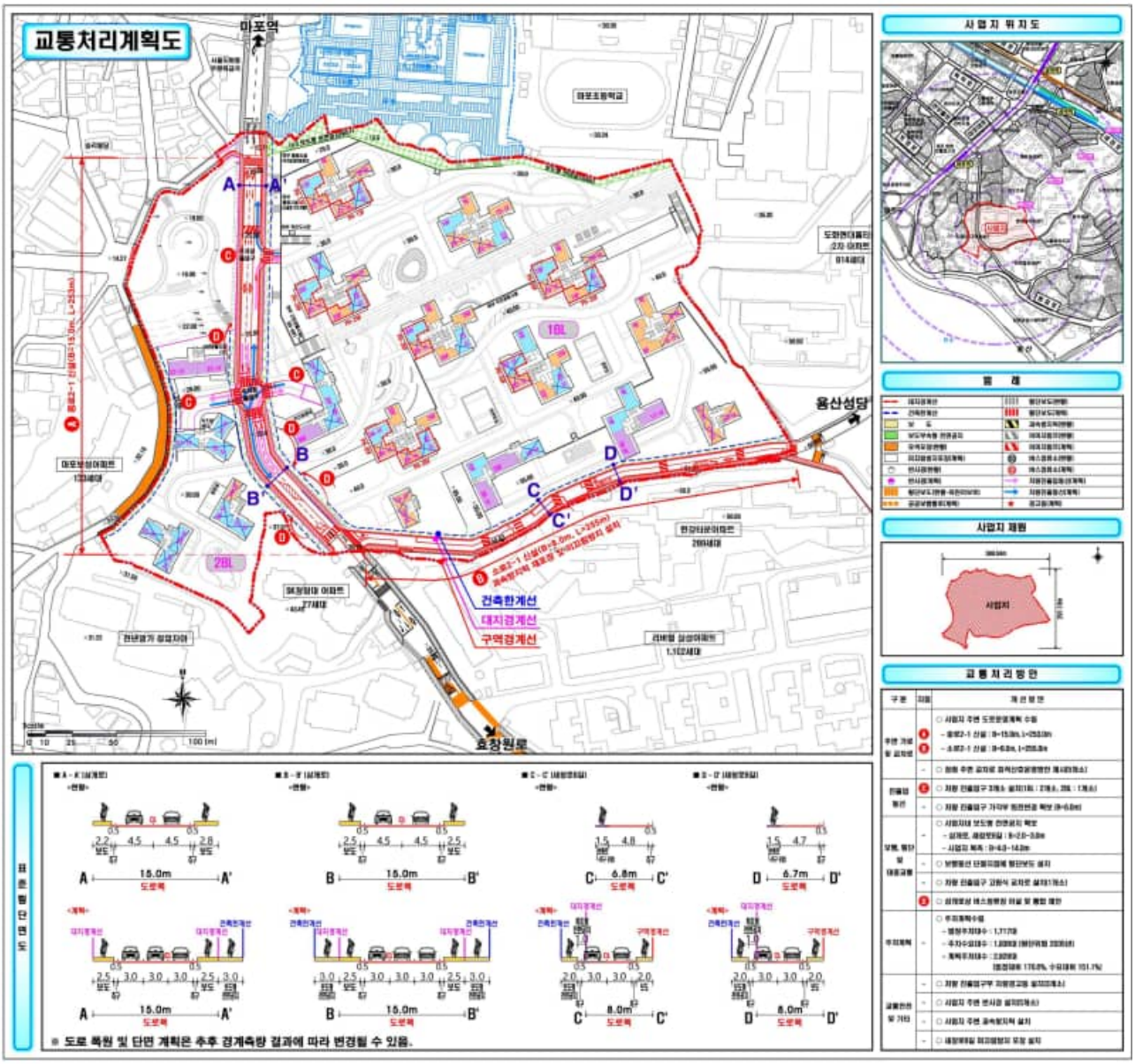
■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분	세대수				구성비 (%)	비고
	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택			
			소계	국민주택규모 주택		
합 계	1,612	1,452	160	160	100.0	-
60㎡이하	717	590	127	127	44.5	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	714	681	33	33	44.3	-
85㎡초과	181	181	-	-	11.2	`-

15. 교통처리에 관한 계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	Ⓐ Ⓑ	○ 사업지 주변 도로운영계획 수립 - 중로2-1 신설 : B=15.0m, L=253.0m - 소로2-1 신설 : B=8.0m, L=255.0m
	-	○ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
진·출입동선	Ⓒ	○ 차량 진출입구 3개소 설치(1BL : 2개소, 2BL : 1개소)
	-	○ 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행, 횡단 및 대중교통	-	○ 사업지내 보도형 전면공지 확보 - 삼개로, 새창로8길 : B=2.0~3.0m - 사업지 북측 : B=4.0~14.0m
	-	○ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
	-	○ 차량 진출입구 고원식 교차로 설치(1개소)
	Ⓓ	○ 삼개로상 버스정류장 이설 및 통합 제안
주차계획	-	○ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 1,733대 - 주차수요대수 : 1,938대 (원단위법 2035년) - 계획주차대수 : 2,929대 (법정주차대비 170.6%, 수요주차대비 151.1%)
교통안전 및 기타	-	○ 차량 진출입구부 차량경고등 설치(3개소)
	-	○ 차량 진출입구 인근 반사경 설치(5개소)
	-	○ 사업지 주변 과속방지턱 설치
	-	○ 새창로8길 미끄럼방지 포장 설치

〈 교통처리계획도 〉


교통처리계획도
마포역
마포초등학교
용산성당
효창원로
건축한계선
대지경계선
구역경계선
사업지 위치도
범 례
사업지 제원
교통처리방안
표준횡단면도
※ 도로 폭원 및 단면 계획은 추후 경계측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

16. 도시경관에 관한 계획

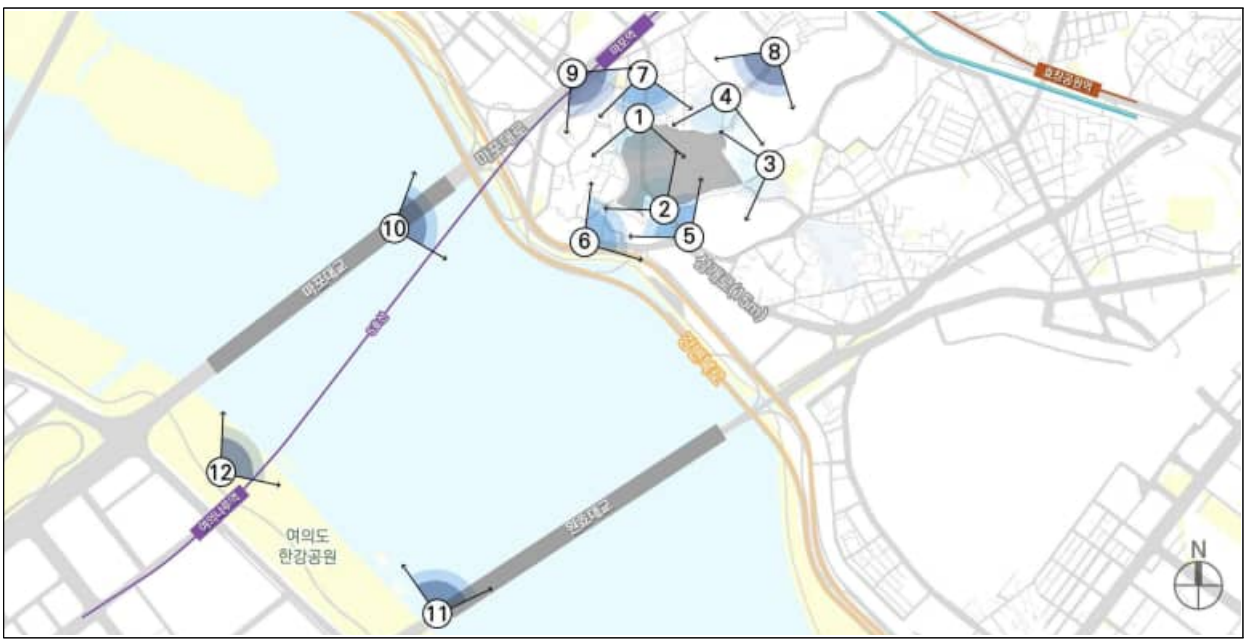
가. 조망점 선정기준

- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정
- 특별한 경관을 조망할 수 있는 장소나 가장 좋은 조망기회를 제공하는 장소 위주로 선정
- 대상지의 분위기를 인식할 수 있도록 일정거리가 확보되어 있는 장소로 선정

나. 조망점 선정 및 위치도

구분	조망점	거리	위치	비고
근경	1	10m	삼개로 5길(마포초등학교 입구)	
	1	10m	삼개로	
	2	15m	삼개로	
	3	40m	원효초등학교 부근	
	4	95m	마포초등학교 앞	
중경	5	120m	리버힐삼성아파트 앞	
	6	150m	원효로	
	7	165m	삼개로 1길	
원경	8	240m	현대홈타운 종합상가 앞	
	9	260m	마포역 1번출구 앞	
	10	500m	마포대교	
	11	1.3km	원효대교 남단	
	12	1.5km	여의도 한강공원 이벤트광장 앞	

〈 조망점 위치도 〉



다. 경관시뮬레이션

1) 근경 – 조망점1

KEYMAP	조망점 1	삼개로
	가시거리	북측 약 10m
	분석내용	근경인 삼개로에서 바라본 조망으로 대상지 내 공원이 함께 조망됨 레벨차를 활용한 시설배치를 통하여 가로활성화를 유도하고 이용자들의 편리한 보행경관을 조성 투시성이 높은 재료와 색채사용으로 위압감을 완화

사업전



사업후



2) 근경 – 조망점2

KEYMAP	조망점 2	삼개로
	가시거리	남측 약 15m
	분석내용	삼개로를 따라 대상지 전반이 조망되나, 남측으로 인접한 공동주택(SK청암대아파트) 조경에 의해 대상지 저층부 일부가 차폐됨 보행자 시점을 고려하여 입면분절 및 색채계획을 통해 시각적 위압감과 차폐감을 저감 시키고 층수 및 배치계획을 통해 개방감 확보

사업전



사업후



3) 근경 – 조망점3

KEYMAP	조망점 3	원효초등학교
	가시거리	동측 약 40m
	분석내용	원효초등학교 부근에서 바라본 조망으로 대상지 저층부는 차폐되고 중~상층부가 주로 조망됨 입면 및 형태계획을 통해 주변과 조화로운 경관을 형성할 수 있는 경관계획이 필요함

사업전



사업후



4) 근경 – 조망점4

<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th>조망점 4</th><th>마포초등학교</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>가시거리</td><td>북동측 약 95m</td></tr>
<tr><td>분석내용</td><td>마포초등학교 앞에서 바라본 조망으로 주변 건축물 배후로 대상지 일부 차폐되어 조망됨

마포초등학교 이용자들의 시점이 발생되는 지점으로 조화로운 입면 및 형태계획을 통해 위압감 저감 유도</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업전</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업후</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

5) 중경 – 조망점5

KEYMAP	조망점 5	리버힐 삼성아파트
	가시거리	남측 약 120m
	분석내용	중경인 본 지점에서 조망시 주변 건축물 배후로 저층부는 차폐되고 상층부가 주로 조망됨 주변 건축물과 어우러진 색채 및 입면계획을 통해 조화로운 도시 이미지를 제고하는 경관계획 수립

사업전



사업후



6) 중경 – 조망점6

<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th>조망점 6</th><th>원효로</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>가시거리</td><td>남서측 약 150m</td></tr>
<tr><td>분석내용</td><td>원효로에서 바라본 조망으로 기존 건축물 배후로 상층부 일부만이 조망됨

기존 건축물에 의해 차폐되어 경관적 변화는 적을 것으로 예상되며, 기존 스카이라인에 순응하는 스카이라인을 형성함</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업전</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업후</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

7) 중경 – 조망점7

KEYMAP	조망점 7	삼개로 1길
	가시거리	북측 약 165m
	분석내용	삼개로1길에서 바라본 조망으로 기존 건축물과 식재에 의해 차폐되어 배후로 일부가 조망됨 색채 및 입면디자인을 통하여 시각적인 차폐감이 완화되도록 유도함
사업전		
		
사업후		
		

8) 원경 – 조망점8

KEYMAP	조망점 8	현대홈타운 종합상가
	가시거리	북동측 약 240m
	분석내용	현대홈타운 앞에서 바라본 조망으로 건축물 배후로 일부 차폐되어 조망됨 중첩되는 경관의 시각적 차폐감 완화를 위해 주거지 방면으로 낮아지는 다양한 층수 계획과 배치계획을 통한 경관계획이 요구됨
사업전		
		
사업후		
		

9) 원경 – 조망점9

KEYMAP	조망점 9	마포역 1번출구
	가시거리	북서측 약 260m
	분석내용	마포역 1번출구 앞에서 바라본 조망으로 기존 건축물의 사이로 대상지가 일부 조망됨 마포역 이용자들의 시점이 발생되는 지점으로 주변과 연계한 입면디자인 및 형태계획으로 조화로운 경관형성과 시각적 차폐감을 완화하도록 계획

사업전



사업후



10) 원경 – 조망점10

KEYMAP	조망점 10	마포대교
	가시거리	서측 약 500m
	분석내용	원경인 마포대교에서 바라본 조망으로 우측으로 대상지가 기존 건축물들 배후로 조망됨 마포대교를 따라 대상지로 접근시 보여지는 조망이며, 주변 경관을 고려한 입면 및 형태계획과 원경에서의 상징성을 부여하는 경관계획이 필요

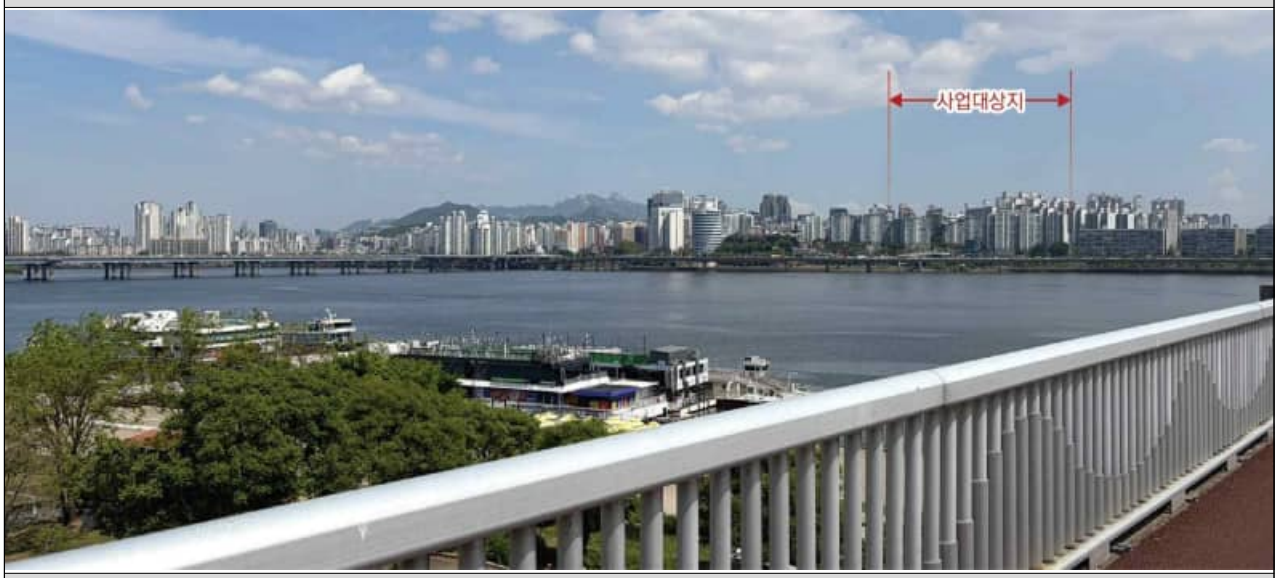
사업전



사업후



11) 원경 – 조망점11

KEYMAP	조망점 11	원효대교 남단
	가시거리	남측 약 1.3km
	분석내용	원효대교 남단에서 대상지를 바라본 조망으로 저층부는 차폐되어 조망됨 단지 내부로 높아지는 다양한 층수계획과 옥탑디자인을 통하여 인지성 및 상징성을 형성함
사업전		
		
사업후		
		

12) 원경 – 조망점12

KEYMAP	조망점 12	여의도 한강공원 이벤트광장
	가시거리	남서측 약 1.5km
	분석내용	본 지점에서 대상지를 바라본 조망으로 저층부는 차폐되어 조망됨 기존 단조로운 도시이미지를 탈피하고 다채로운 경관을 형성할 수 있도록 높이 및 층수계획과 입면디자인을 통한 경관계획이 필요함
사업전		
		
사업후		
		

17. 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	◦ 비오톱유형평가도 4등급, 도로 개별비오톱평가도 도로 및 평가제외등급	◦ 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	◦ 대상지 남측으로 한강이 위치해 있음	◦ 대상지 내 녹지계획을 수립	-
3	동 · 식물	동 · 식물 보호	-	◦ 도심지(대지)로 해당사항 없음	◦ -	-
4	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	◦ 토지이용 현황 및 용도지역 조사	◦ 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
5	토양	토양오염 최소화	-	◦ 토양오염 발생하지 않음	◦ -	-
6	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	◦ 표고 14.7m~65.0m, 평균 경사도 8.9°의 완만한 경사 지형	◦ 공사 시 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
7	수질	수질오염 방지	■	◦ 지표 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	◦ 공사 중 수질저감 계획 수립 ◦ 우수, 하수 처리방안 계획	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	◦ 사업대상지는 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 공업 및 교통시설지	◦ 획지 1의 생태면적률 31.64% ◦ 획지 2의 생태면적률 32.50%	-
9	바람	바람길 및 미기후 개선	■	◦ 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	◦ 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
10	열	열환경 영향 최소화	-	◦ 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 온도가 높은 편	◦ 향후 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
11	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	◦ 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	◦ 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
12	악취	악취공해 해결	-	◦ 해당 사항 없음	◦ -	-
13	온실가스	온실가스 저감	■	◦ 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	◦ 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
14	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	◦ 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	◦ 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
15	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	◦ 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	◦ 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
16	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	◦ 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	◦ 공사 중 가설방음판넬, 저소음, 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-

18. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액(추정분담금) 산출근거

1) 종전자산추산액(현금청산 5% 가정) : 1,775,966,580천원

- 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 2025년 10월 기준) 및 최근 실거래가 등을 고려하여 개략적으로 추정
- 아파트外(근린생활시설 등)는 본건 아파트 내 상가 및 인근 아파트 상가 등의 거래사례 및 평가전례 등을 고려하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

구분	건물면적(㎡)		세대수	산술평균시세 (2025년 10월 13일 기준)		종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
	공급	전용		한국부동산원 (천원)	KB부동산 (천원)		
아파트	54.72	54.72	68	995,000	1,121,250	1,058,000	71,944,000
	68.94	68.94	305	1,280,000	1,310,000	1,295,000	394,975,000
	79.97	79.97	299	1,350,000	1,430,000	1,390,000	415,610,000
	111.72	111.72	60	1,425,000	1,560,000	1,520,000	91,200,000
	128.31	128.31	210	1,600,000	1,712,500	1,700,000	357,000,000
	141.51	141.51	280	1,700,000	1,917,500	1,809,000	506,520,000
	합계		1,222	-	-	-	1,837,249,000
아파트外	층	연면적 (㎡)	호수	-	-	종전자산 (호평균)	종전자산추산액
	3	1,667.77	12	-	-	353,210	4,238,520
	2	1,916.01	23	-	-	369,085	8,488,944
	1	2,320.94	55	-	-	279,625	15,379,365
	지	1,263.95	8			510,335	4,082,676
	합계		98	-	-	-	32,189,505
종전자산 총계(현금청산 5% 가정)			1,320	-	-	-	1,775,966,580

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획 인가고시일을 기준으로 시장·군수 등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등이 평가한 금액의 산술평균으로 산정될 예정임.

※ 토지등소유자는 입안 제안 당시 기준으로 산정함

2) 종후자산추산액 : 2,885,868,828천원

가) 종후 아파트

- 일반분양가 - 인근 신축아파트 시세수준, 실거래가 등을 고려하여 일반분양가를 평균 73,500천원/3.3㎡(84기준 72,000천원/3.3㎡, 2025년 10월 기준)로 추정하였으며, 주택형별 격차율은 인근 신축아파트 주택형별 격차율 참작하여 적용
- 조합원분양가 - 주택형별 일반분양가의 약 78% 수준에서 조합원분양가로 적용

(단위 : 천원)

주택형	일반분양				조합원분양			
	세대수	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입	세대수	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입
59	117	76,700	1,991,476	233,002,692	473	59,900	1,553,351	734,735,023
84	137	72,000	2,519,103	345,117,111	544	56,200	1,964,900	1,068,905,600
109	35	69,800	2,999,022	104,965,770	136	54,400	2,339,237	318,136,232
125p	3	92,000	4,582,670	13,748,010	7	71,700	3,574,482	25,021,374
소계	292	73,500	-	696,833,583	1,160	57,200	-	2,146,798,229
매출부가세				-5,650,776	-			

- 국민주택규모주택(기부채납 外) 매각수입 - 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호)로 추정

(단위 : 천원)

블록	주택형	세대수	면적 / 세대 (㎡)		세대당 예상가격				예상 매각수입
			지상	지하	지상	지하	샷시부분	소계	
1	59	122	85.79	57.71	97,732	41,416	3,212	142,360	17,367,920
	84	18	115.59	81.76	131,588	58,635	4,547	194,769	3,505,842
2	59	5	85.79	48.19	97,732	34,586	3,212	135,529	677,645
	84	15	115.59	68.27	131,588	48,964	4,547	185,099	2,776,485
	소계	160	-	-	-	-	-	-	24,327,892

- 종후 아파트 소계 : 2,862,308,928천원

(= 696,833,583- 5,650,776 + 2,146,798,229+ 24,372,892)

나) 종후 근린생활시설

• 인근지역 신축아파트 단지 내 상가의 시세 등을 감안하여 개략적으로 추정하였으며, 조합원 분양가는 일반분양가 대비 약 78% 수준으로 추정

(단위 : 천원)

건물면적 (㎡)				연면적당 단가		예상분양수입 (천원)
전유	공용	지하주차장/기전실	합계(연면적)	천원/3.3㎡	천원/㎡	
1,940.00	970.00	1,420.00	4,330.00	17,987	5,441	23,559,900
-	-	-	-	-	-	-

다) 종후자산 총계

(단위 : 천원)

아파트	근린생활시설	총 계
2,862,308,928	23,559,900	2,885,868,828

※ 상기 분양대상 대지 및 건축물 등(종후자산) 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 향후 종후자산은 분양신청기간 만료일을 기준으로 시장·군수 등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등이 평가한 금액의 산술평균으로 산정될 예정임.

3) 총 사업비 추산액 : 1,084,609,210천원

(단위 : 천원)

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	756,921,744	◦ 건축공사비(8,200천원/3.3㎡)(부가세 제외), 공사비 부가세, 정비기반 시설공사 등
보상비	112,166,310	◦ 매도청구 등
관리비	11,420,200	◦ 조합운영비, 각종소송비 등
설계비	9,557,186	◦ 건축설계비, 설계비 부가세 등
감리비	24,176,071	◦ 건축, 소방, 전기통신 감리비 등
수수료등 기타사업비	31,338,062	◦ 정비사업전문관리, 감정평가, 교통영향평가, 환경영향평가, 민원처리비, 보존등기비 등
각종부(분)담금	21,953,650	◦ 광역교통시설, 학교용지부담금, 상하수도, 도시가스, 지역난방부담금 등
제세공과금	13,414,046	◦ 법인세 등
예비비	58,856,836	◦ 총 사업비(법인세 등 제외)의 6.0% 적용
항목별 사업비계	1,039,804,105	
대여금이자	44,805,105	◦ 연5.00%, 48개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	◦ 개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	◦ 개별부담으로 사업비에서 제외
총합계	1,084,609,210	
원/㎡	3,618,000	-
원/3.3㎡	11,963,000	-

※ 상기 추산액은 금회 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경되며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

라. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

1) 추정비례율 및 토지등소유자 유형별 추정권리가액

- 비례율 = (종후자산추산액 – 총 사업비 추산액) ÷ 종전자산추산액(현금청산 5%가정) × 100%

  = (2,885,868,828천원 – 1,084,609,210천원)÷ 1,775,966,580천원 × 100% ≒ 101.42%

- 토지등소유자 유형별 추정권리가액 = 종전자산 추산액 × 추정비례율(101.42%)

2) 분담금 추산액 예시

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
54.72	1,058,000	101.42%	1,073,023	59	1,553,351	480,327	추가분담
				84	1,964,900	891,876	추가분담
				109	2,339,237	1,266,213	추가분담
				125ph	3,574,482	2,501,458	추가분담
68.94	1,295,000	101.42%	1,313,389	59	1,553,351	239,962	추가분담
				84	1,964,900	651,511	추가분담
				109	2,339,237	1,025,848	추가분담
				125ph	3,574,482	2,261,093	추가분담
79.97	1,390,000	101.42%	1,409,738	59	1,553,351	143,613	추가분담
				84	1,964,900	555,162	추가분담
				109	2,339,237	929,499	추가분담
				125ph	3,574,482	2,164,744	추가분담
111.73	1,520,000	101.42%	1,541,584	59	1,553,351	11,767	추가분담
				84	1,964,900	423,316	추가분담
				109	2,339,237	797,653	추가분담
				125ph	3,574,482	2,032,898	추가분담
128.32	1,700,000	101.42%	1,724,140	59	1,553,351	-170,789	환급
				84	1,964,900	240,760	추가분담
				109	2,339,237	615,097	추가분담
				125ph	3,574,482	1,850,342	추가분담

전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
141.52	1,809,000	101.42%	1,834,687	59	1,553,351	-281,337	환급
				84	1,964,900	130,212	추가분담
				109	2,339,237	504,549	추가분담
				125ph	3,574,482	1,739,794	추가분담

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자 유형별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동되며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 1차로 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동되며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」등)에 의하여 단계별로 고지 예정임.

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음.

5 경관성 검토서

1

검토의 개요

1. 검토의 목적
2. 검토의 범위

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사 분석

- 사업지구 형성으로 인한 영향이 예측되는 주변 지역의 경관자원 현황조사 및 분석을 통한 특성 파악

나. 경관변화 및 영향검토

- 사업지구개발로 인한 주변지역 경관변화 및 영향 정도 파악 및 경관영향 예측을 통한 저감방안 모색
- 사업지구 개발 시 요소별 경관 기본계획수립을 통한 바람직한 경관 창출 유도와 개발로 인한 경관 악영향 최소화를 통한 쾌적한 경관 형성

2. 검토의 범위

가. 공간적 범위

- 위　　치 : 서울특별시 마포구 도화동 82번지 일원
- 면　　적 : 69,338.7㎡

나. 내용적 범위

- 사업지구와 주변지역 경관 현황조사 및 분석과 그에 따른 경관계획 수립
- 관련계획검토, 경관현황분석, 경관계획, 조망분석, 경관시뮬레이션

〈 위치도 〉



2

현황 및 상위계획 검토

1. 지역현황
2. 상위 및 관련계획 검토
3. 관련 법규 검토

1. 지역현황



- 마포구는 한반도 중서부에 있는 서울시 서부에 위치
- 동측 용산구, 서측 고양시 덕양구, 남측 한강, 북측 서대문구와 은평구와 접하고 있음
- 면적은 23.85㎢로 서울시 면적의 3.94%를 차지함
- 마포를 중심으로 동부지역 아현동 일대는 전통적 주택지대이며, 서부지역은 신개발지로 진행중
- 동서축으로 강변북로가, 남북축으로 내부순환로가 관통하며, 지하철 2, 5, 6호선 및 경의중앙선이 거쳐감

〈 마포구 상징이미지 〉

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">구조 - 비둘기</td><td>구화 - 장미</td><td colspan="2">구목 - 소나무</td></tr>
<tr><td colspan="2">새로운 마포
더좋은 마포</td><td>한 단계 더 높은 도약을 이뤄 대한민국을 대표하는 명품도시로 성장하고 이를 통해 소외되는 주민없이 모두가 더 살기좋은 마포로 변화하기를 기대하는 소망</td><td>MAPO</td><td>마포가 지닌 다양한 특징들을 하나의 선으로 연결하고, 다채로움이 공존하며, 도시와 사람이 조화를 이루는 모습을 시각적으로 형성화</td></tr>
<tr><td colspan="3">브랜드슬로건 및 캐치프레이즈</td><td colspan="2">휘장</td></tr>
</table>

2. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

1) 계획목표

- 미래상 : 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울

2) 핵심이슈별 목표

핵심이슈	목표
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	◦ 1. 걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성' ◦ 2. 수변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편' ◦ 3. 새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'
서울의 성장 견인 "도시 경쟁력"	◦ 4. 미래성장거점 육성 및 연계, '중심지 기능 혁신' ◦ 5. 기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'
대 전환시대 미래서울의 "가치와 방향"	◦ 6. 미래위기를 준비하는, '탄소중립 안전도시 구축' ◦ 7. 도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'

3) 공간구조계획

- 3도심, 7광역중심, 12지역 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리 방안 마련

4) 생활권계획

- 생활권의 공간범위는 도심, 동북, 서북, 서남, 동남생활권 등 5개 권역(대생활권)으로 구분하며 대상지는 서북권에 해당됨

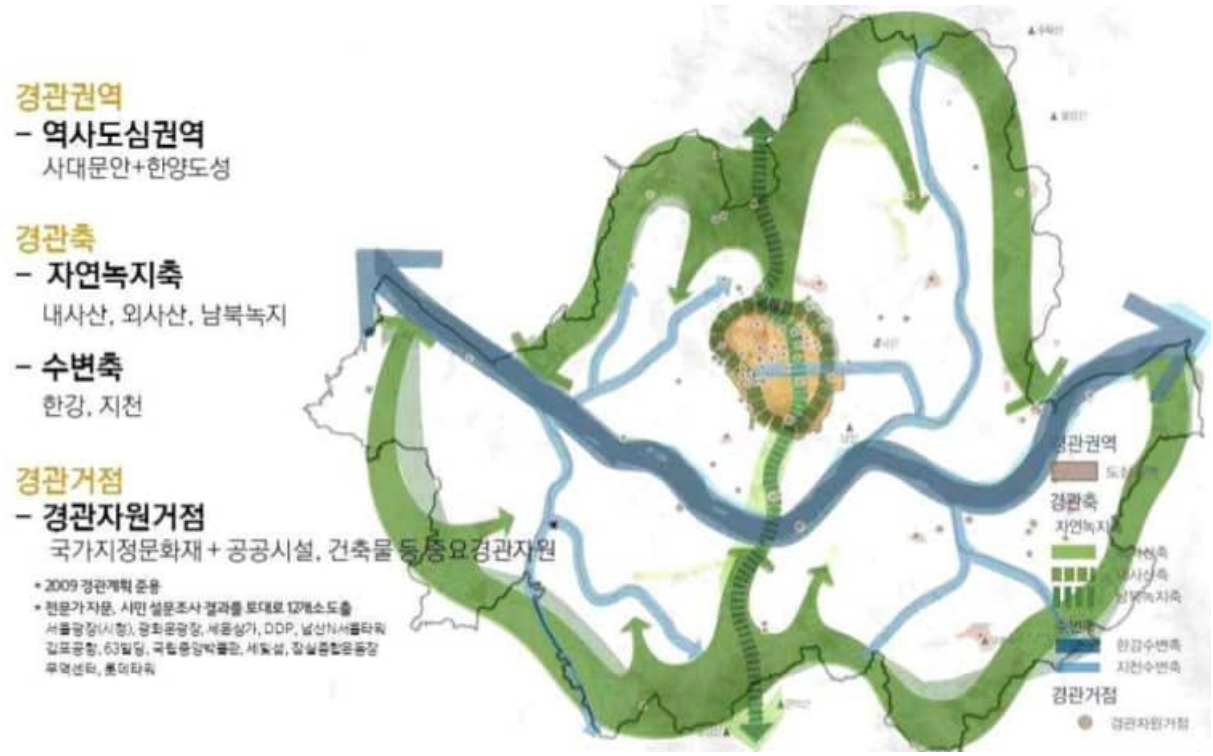
"지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축"	
도시공간	◦ 상암·수색 광역중심, 국제적 창조문화 중심지로 육성을 위한 가용지 활용과 광역교통체계 정비 ◦ 신 성장동력 확보를 위한 창조 기반 연계 체계 구축과 특화거점 조성 ◦ 보행일상권 실현을 위한 교통 결절점의 복합개발 추진과 신규 역세권의 관리방안 마련
주거환경	◦ 대학교 밀집지역, 청년 중심의 지역 커뮤니티 특성을 고려한 주택공급과 주거지 관리 ◦ 주거지 정비사업의 합리적 추진
기반시설	◦ 기반시설 입체복합화에 따른 가용부지 확보와 시민 맞춤형 생활SOC 확충 ◦ 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. 서울특별시 경관계획

1) 경관미래상



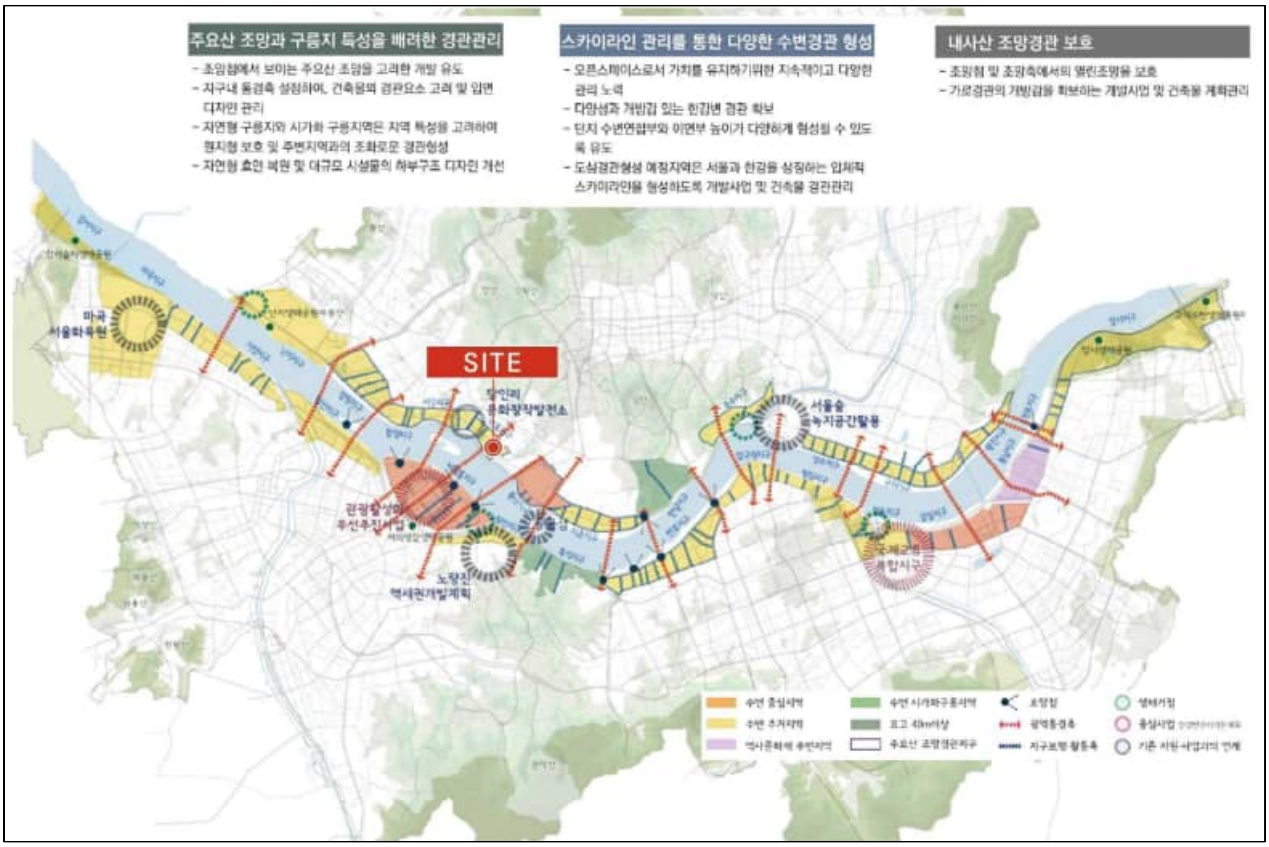
2) 경관구조 설정



3) 경관구조별 기본 구상

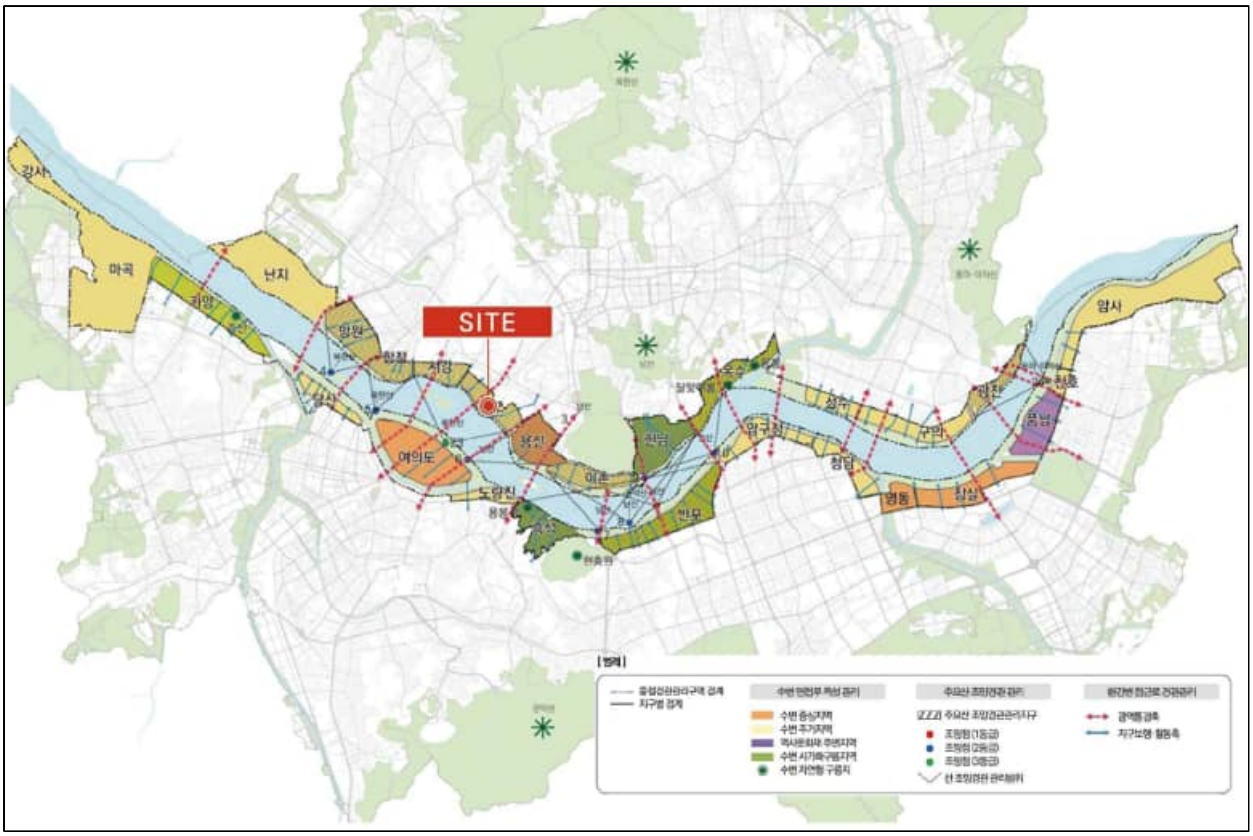
경 관 구 조	기 본 구 상
역사도심권역	◦ 한양도성 및 문화재 주변 역사경관특성 관리 ◦ 주요 업무상업지, 청계천변 가로공간 활력 제고 ◦ 내사산 주변 저층주거지 자연경관특성 관리 및 조망보호
자연녹지축	◦ 구릉지의 자연성 및 경관특성 유지 ◦ 내·외사산 등 주변지역과 연계하여 시가지 녹지네트워크 구축 ◦ 하천 및 시가지에서 배후산 조망확보
수변축	◦ 수변 자연성 보호 및 연접지역 경관자원과 연계관리 ◦ 수변 경관특성과 조화로운 주변지역 개발 관리 ◦ 수변의 열린조망경관 형성 및 배후산 조망확보
경관자원거점	◦ 문화재 및 문화적 보존가치 밀집지역의 역사성 유지관리 ◦ 중요경관자원의 상징성 유지를 위한 주변지역 경관관리

〈 수변축-한강축 〉



4) 한강변 중점경관관리구역 계획

〈 한강변 중점경관관리구역 기본구상도 〉



가) 관리 목표 및 방향

■ 경관목표

대안부에서 수변 원경을 관리하여
“도시성과 자연성이 공존하는, 다채로운 수변경관”

■ 경관방향 및 원칙



1. 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도
2. 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화
3. 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보
4. 수변 역사문화재와 조화되는 경관 관리



5. 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보
6. 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호



7. 한강변 접근가로변의 열린시야 확보 및 보행환경 개선
8. 전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대

나) 관리 원칙

■ 지구별 관리원칙

	원칙 ①	원칙 ②	원칙 ③	원칙 ④	원칙 ⑤	원칙 ⑥	원칙 ⑦	원칙 ⑧
지구	주변과 조화를 이루는 건축물 경관유도	수변 중심지역의 상징적 이미지 강화	수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보	수변 역사문화재와 조화되는 경관관리	대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보	수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호	한강변 접근가로변 열린시야 확보 및 보행환경 개선	전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대
마포 지구	O		O		O(북한산)		O	

■ 관리원칙 1 I 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도

· 질서 있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도

- 수변 첫 번째 건축물은 대안부에서의 조망을 고려하여 전면 및 측면에 대해 우수한 입면계획을 유도하되, 지나친 색채 사용 또는 폐쇄적 입면계획을 지양하여 주변 건축물과의 부조화 발생을 최소화

〈 수변 첫 번째 건축물은 전체적으로 질서있는 디자인 〉



- 수변 첫 번째 건축물은 간선도로(올림픽대로, 강변북로) 상에서 수변경관과 함께 건축물의 근경이 조망되므로 주변 건축물의 입면폭, 저층부 높이, 벽면선에 의해 형성되는 가로벽 등을 고려하여 입면 계획

〈 간선도로에 면하는 건축물은 주변과 조화되는 입면계획 〉



- 이면부 건축물은 대안부에서 조망시 상층부 또는 옥탑부가 조망되므로 수변에서 조망되는 도시의 실루엣에 영향을 주는 상층부 및 옥탑부에 대해 우수한 입면계획 및 건축물 전체적으로 조화로운 입면계획 유도

〈 이면부 건축물은 상층부 및 옥탑부에 대한 입면계획 〉

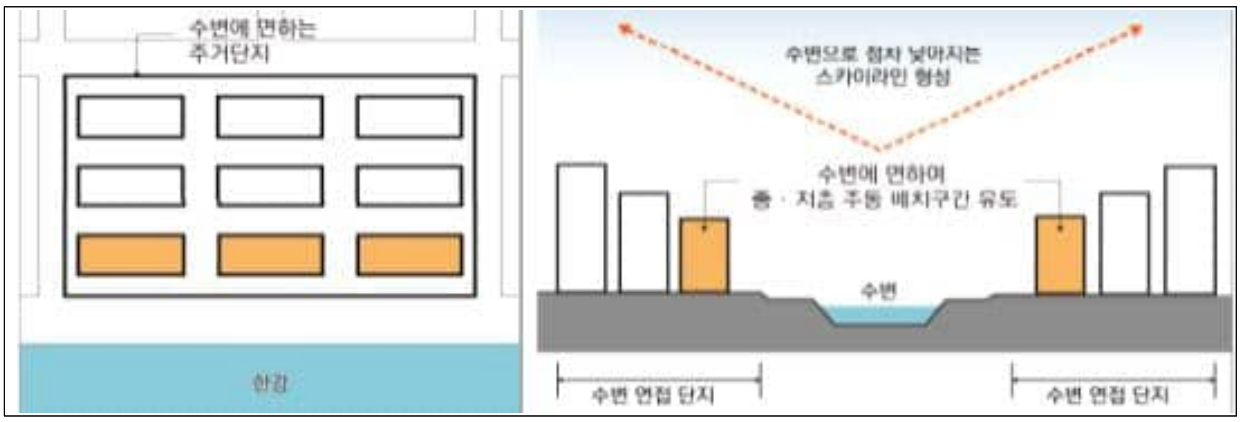


■ 관리원칙 3 | 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성

· 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도

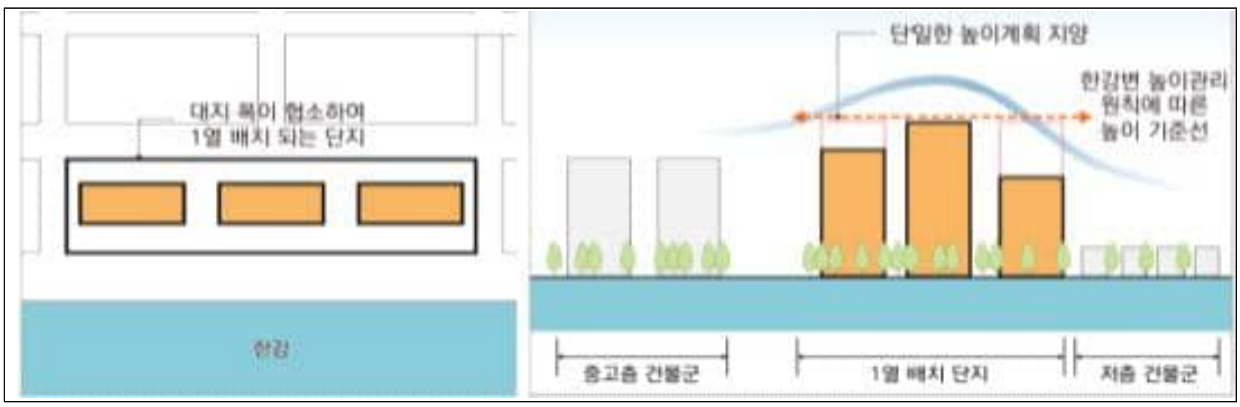
- 한강변에서 대안부 조망시 건축물이 중첩되어 형성하는 입체적 경관을 형성하기 위해, 수변에 면하는 주거단지는 수변에 면하여 중·저층 주동 배치구간 설정을 유도하고 수변으로 점차 낮아지는 높이계획을 유도

〈 수변으로 점차 낮아지는 스카이라인 계획 예시도 〉



- 대지 폭이 협소하여 한강변을 따라 주동이 1열 배치되는 주거단지는 변화감 있는 수변경관 형성을 위해 주변지역을 고려하는 층 변화를 유도하여 단일한 높이계획을 지양

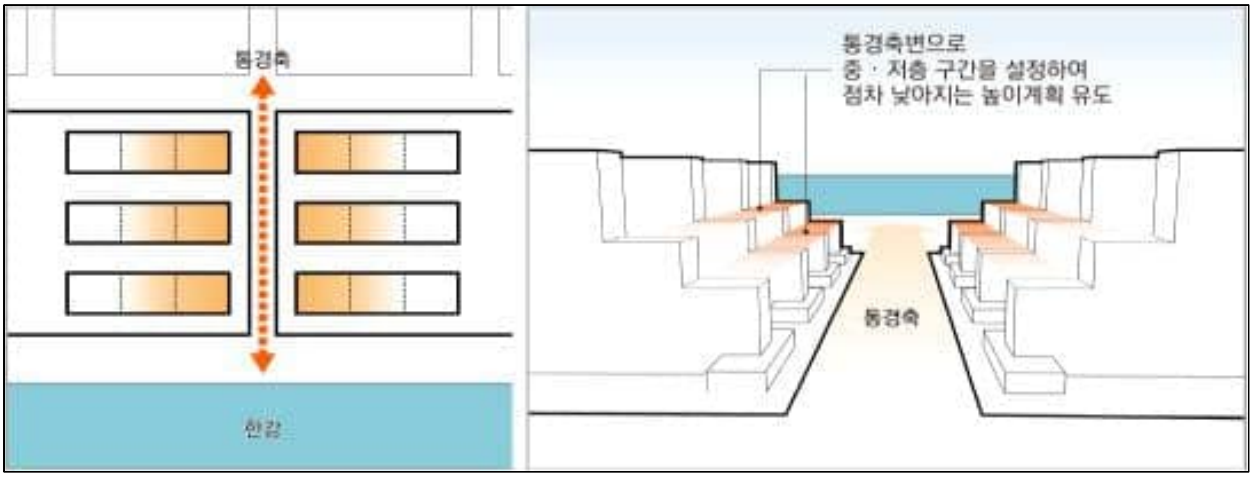
〈 층 변화를 유도하여 단일한 높이계획을 지양하는 스카이라인 계획 예시도 〉



· 한강으로의 열린 시야 확보를 위해 통경축 변에 중·저층 높이계획 유도

- 통경축에 면한 주거단지는 통경축 연접부에 중·저층 주동 배치구간을 설정하여 통경축변으로 점차 낮아지는 높이계획을 유도

〈 통경축으로 점차 낮아지는 높이계획 예시도 〉

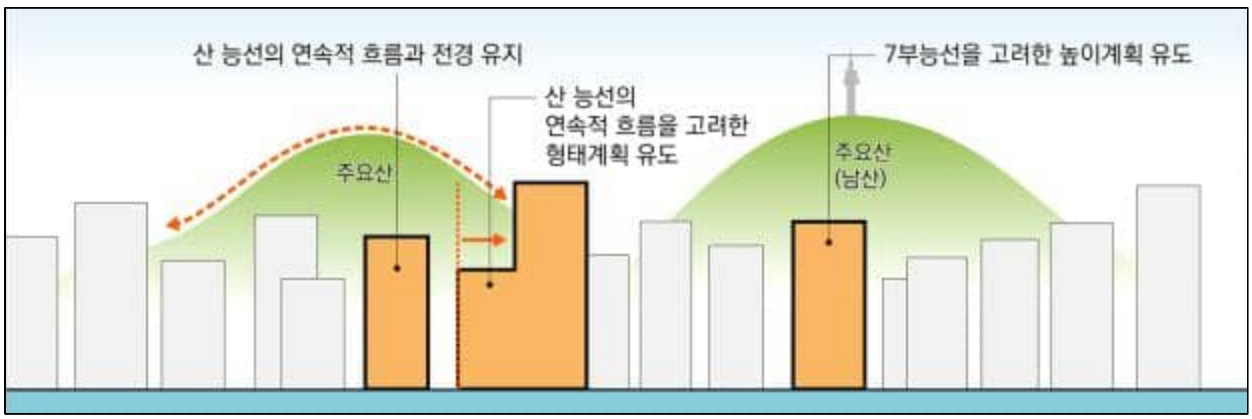


■ 관리원칙 5 | 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 관리

· 배후산 조망 시 주요산의 조망 확보를 고려하는 건축 계획 유도

- 수변 중심지역에 해당하는 경우, 중심지역으로서의 상징적 스카이라인을 조성하되, 해당 조망점에서 주요산으로의 시각적 통경축을 고려한 배치, 형태, 규모계획을 유도 한다. 도시경관 배후에 조망되는 주요산이 남산인 경우, 남산으로 열린 경관을 계획하되, 반포대교 남단 상부(동측) 조망점의 경우(한남지구)는 남산 7부능선 높이와 별도 관련계획에 따른 소월길의 부감기준을 동시에 고려한 계획을 유도한다.

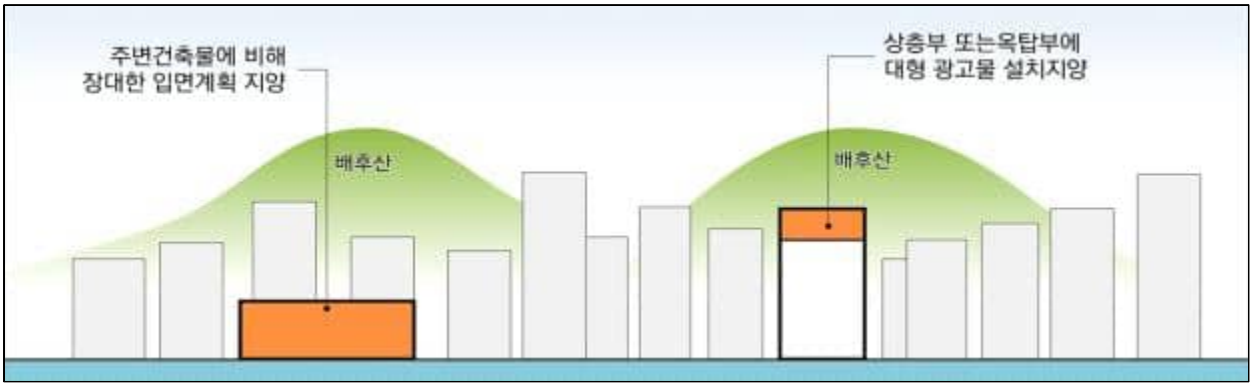
〈 도시경관 배후 주요산 조망확보를 고려한 높이 및 형태계획 예시도 〉



· 배후산 조망 시 산 조망을 방해하는 장대한 입면과 대형광고물 설치 지양

- 배후산과 함께 조망되는 주변 건축물에 비해 장대한 입면계획을 지양하고 옥외광고물은 산조망을 고려하여 입면계획 시 통합계획 하도록 하며, 건축물 상층부 또는 옥탑부에 대형 광고물 설치를 지양한다.

〈 산조망과 부조화되는 장대한 입면과 대형광고물 설치 지양 예시도 〉

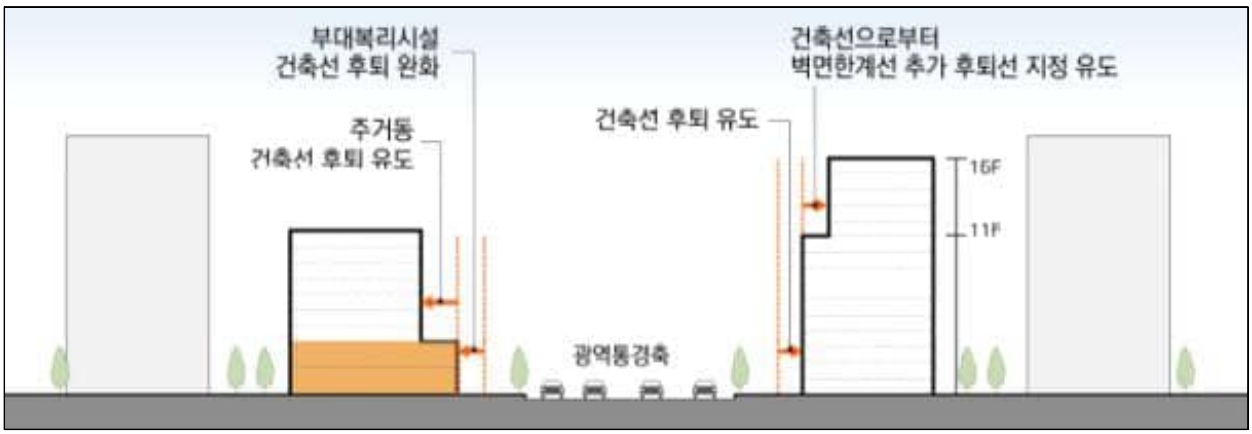


■ 관리원칙 7 | 한강변 접근가로에서의 열린 시야 확보 및 보행환경 개선

· 광역통경축이 설정된 가로는 한강으로의 열린 시야 확보를 고려한 건축선 계획 유도

- 광역통경축 가로에 면하는 건축물은 가로변에서 되도록 건축선을 후퇴하여 한강변으로 열린 조망 확보를 유도하되, 15층 이상의 건축물의 경우 11층 이상부터 벽면선이 추가 후퇴되도록 유도
- 단지 조성 시에는 저층부에 부대복리시설을 계획하는 경우 가로의 연속성을 고려하여 배치

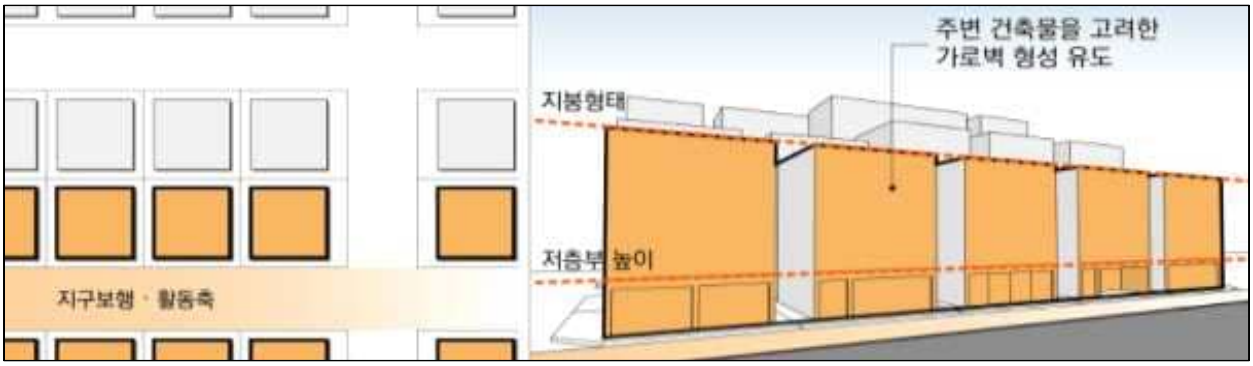
〈 광역통경축 가로변에서의 한강변으로 열린 조망확보를 고려한 건축선 계획 예시도 〉



· 지구보행, 활동축 설정 가로는 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 건축계획 유도

- 지구 보행·활동축 가로에 면하는 건축물은 우수한 입면 디자인 계획을 유도하여 디자인의 다양성은 존중하되, 주변 건축물의 가로벽, 저층부 높이, 지붕형태 등의 경관요소를 고려한 형태 및 입면계획을 유도

〈 지구보행, 활동축 가로에서 연속적 가로경관 확보를 고려하는 건축계획 예시도 〉



- 단지 조성 시에는 가로에 면하여 근린생활시설, 커뮤니티 시설 및 조경시설들을 배치

〈 지구보행, 활동축 가로에서 연도형 근린생활시설 계획 예시도 〉



- 지구보행·활동축 가로에 면하는 외부공간은 주차공간, 옹벽, 담장 설치를 가능한 지양하되 불가피한 경우 친환경 소재 포장 및 식재 차폐를 유도하여 쾌적한 보행가로환경을 조성

〈 보행, 활동축 가로변에 옹벽, 담장 설치 지양 및 주차공간 식재로 차폐 유도 〉



3. 관련 법규 검토

가. 경관법(2025.10.1.)

• 경관법은 체계적인 도시경관 관리를 위해 아름답고 쾌적하며 지역특성을 나타내는 국토환경 및 지역환경의 조성을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음

〈 경관법 주요 내용 〉

장	구분	조항	주요내용
제1장	총칙	◦ 목적, 정의, 경관관리의 기본원칙, 국가 및 지방자치단체 등의 책무, 다른 법과의 관계	◦ 경관자원의 보전·관리 및 형성에 관한 제도적 근거 확보
제2장	경관계획	◦ 경관정책기본계획의 수립 등 ◦ 경관계획의 수립권자 및 대상지역 ◦ 경관계획 수립의 제안 ◦ 경관계획의 내용 ◦ 경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사 ◦ 공청회 및 지방의회의 의견청취 ◦ 경관계획의 수립절차 ◦ 경관계획의 승인 ◦ 경관지구의 지정 및 관리 ◦ 경관계획의 정비	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 경관계획의 수립
제3장	경관사업	◦ 경관사업의 대상 등 ◦ 경관사업추진협의체 ◦ 경관사업에 대한 재정지원 등	◦ 경관조성을 위한 경관사업의 시행
제4장	경관협정	◦ 경관협정의 체결 ◦ 경관협정운영회의 설립 ◦ 경관협정의 인가·변경·폐지·준수 및 승계·지원	◦ 주민의 참여를 유도하는 경관협정제도의 도입
제5장	경관심의	◦ 사회기반시설 사업의 경관 심의 ◦ 개발사업의 경관 심의 ◦ 건축물의 경관 심의	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의
제6장	경관위원회	◦ 경관위원회의 설치 ◦ 경관위원회의 기능 ◦ 경관위원회의 구성·운영	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의 및 자문

나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2026.04.28.)

• 국토의 이용 및 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음

〈 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 경관 관련 내용 〉

구분	법률	시행령
광역도시계획	경관계획에 관한 사항 (제12조-①-4)	-
도시·군기본계획	경관에 관한 사항 (제19조-①-8)	◦ 필요한 경우에는 도시·군기본계획도서의 별책으로 작성할 수 있음 (제16조-8)
도시·군관리계획	경관지구 지정 (제37조-①-1)	◦ 경관지구의 지정 (자연·시가지·특화)(제31조-②-1) ◦ 자연, 시가지, 특화 이외에 추가적으로 세분(특화경관지구의 세분을 포함)하여 지정할 수 있음(제31조-③)
지구단위계획	지구단위계획에서의 경관계획 내용 (제52조-①-6)	-
개발행위 허가관련	개발행위허가 제한 (제63조-①-2)	◦ 도시경관계획수립 (도시지역) ◦ 일반경관지구 (경관지구 행위제한 -용도, 건폐율, 높이,규모제한) ◦ 경관지구계획수립 (경관지구)

다. 서울특별시 경관 조례(2025.9.29.)

• 경관법 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하며, 주요 내용은 다음 표와 같음

〈 서울특별시 경관 조례 경관 관련 내용 〉

조	구분	주요내용
제7조	경관계획의 내용	◦ 1. 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 ◦ 2. 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 ◦ 3. 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 ◦ 4. 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항 ◦ 5. 야간경관 관리에 관한 사항 ◦ 6. 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항 ◦ 7. 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항 ◦ 8. 도시재생활성화지역, 문화재보호구역, 서울 한양도성축·수변축·자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 ◦ 9. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항
제9조	경관사업의 대상	◦ 1. 도시경관 관련 교육·홍보 등 경관인식을 개선하기 위한 사업 ◦ 2. 도시경관의 기록화 사업 ◦ 3. 도시의 주요 공간 및 시설물 설치·관리를 위한 경관사업 ◦ 4. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업

3

경관 현황 검토

1. 대상지 경관현황

1. 대상지 경관현황

가. 자연경관 현황

- 대상지는 남측으로 한강이 위치하여 수경관을 형성하고 있음
- 북측으로는 경의선 숲길이 인접하여 위치하고 주변으로 마포어린이공원을 비롯한 다수의 공원이 분포

〈 자연경관 현황사진 〉

		
한강	경의선 숲길	마포어린이공원

나. 인문경관 현황

- 대상지 서남측으로 마포대교와 강변북로가 인접하고 있어 교통접근환경이 우수함
- 대상지 북서측으로 마포역(5호선)이 위치함
- 대상지 북측으로 마포초가 접하며 동측으로 원효초 등 다수의 교육시설이 인접하여 위치함

〈 인문경관 현황사진 〉

		
마포대교	마포역(5호선)	교육시설(마포초)

2. 경관현황 종합분석

- 대상지는 서울시 주요 경관자원인 한강과 인접하여 위치하며, 한강변중점경관관리구역 마포지구에 해당하므로 경관계획시 해당가이드라인을 반영하고 자연경관자원을 고려한 경관계획 마련 필요
- 또한, 주변으로 공동주택단지가 다수 위치하고 있어 도시경관을 형성하므로 주변과 어우러지는 조화로운 경관계획 마련 필요

〈 경관현황 종합분석도 〉



4

경관계획 검토

1. 토지이용계획
2. 건축물계획
3. 녹지계획
4. 스카이라인계획
5. 경관기본구상

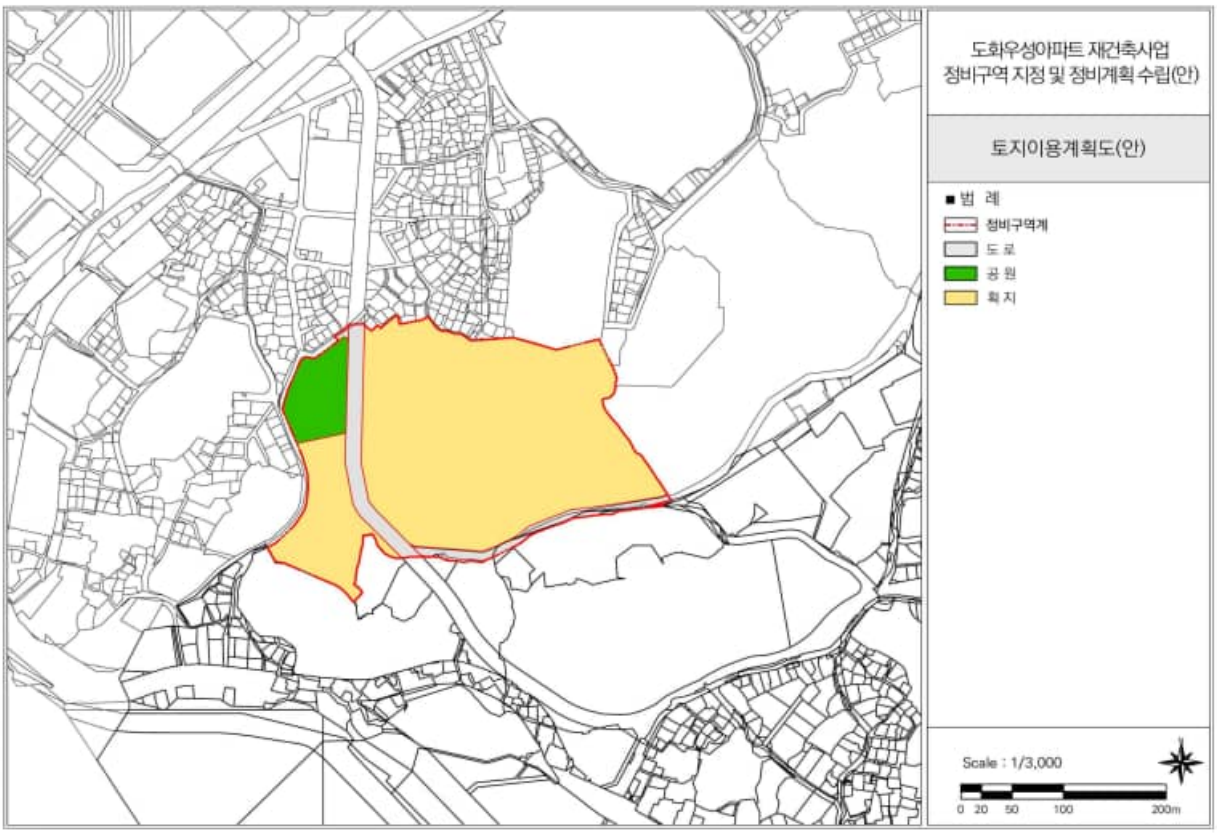
1. 토지이용계획

- 주변지역의 현황을 고려하여 주변환경 및 지형에 조화되는 계획 수립
- 환경친화적 주거단지 조성을 위한 적정밀도를 유지하며 효율적·경제적인 토지이용계획 수립
- 계획구역 내·외 경관 및 스카이라인을 고려한 계획수립

〈 토지이용계획표 〉

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		69,338.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	11,154.6	16.1	-
	도 로	6,318.6	9.1	-
	공 원	4,836.0	7.0	-
획 지	소 계	58,184.1	83.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 1	49,535.2	71.4	
	획 지 2	8,648.9	12.5	

〈 토지이용계획도 〉



2. 건축물계획

가. 기본방향

- 주변 자연경관과 조화를 이루는 친환경 주거경관 형성 유도
- 주변지역 건축물 배치, 형태, 규모 등을 고려하여 도시기반시설 용량에 부합되는 밀도 설정
- 도시전체의 이미지 확보 측면을 감안, 식별성 확보가 가능한 밀도계획 수립

나. 건폐율 및 용적률 계획

- 건축물의 용도계획에 부합되는 건폐율을 적용하되 공동주택용지의 단지 내 개방감 및 리듬감을 확보할 수 있도록 계획하며, 공동주택단지에서 동별 인동간격, 전면 건축선 후퇴, 조경확보면적의 기준, 옥외주차장의 확보규정 등을 고려하여 계획
- 주변지역 개발현황 및 계획구역의 입지적 특성과 도시 스카이라인 등을 고려하고 아파트 단지 내에 보다 쾌적한 오픈스페이스를 확보할 수 있도록 계획

주용도	용도지역	건폐율	용적률
공동주택 및 부대복리시설	제3종일반주거지역	22.59%	299.97%

다. 건축물 높이에 관한 계획

- 구역 내의 중심성 및 양호한 도시경관 확보를 위한 적정 높이 설정
- 높이계획은 당해 용도지역에 허용되는 범위 내에서 계획
- 건축물의 높이는 계획구역 및 주변의 안정적인 도시 스카이라인 유지와 다양하고 조화로운 도시 경관 창출을 도모할 수 있도록 계획

구분	최저층수	최고층수	비고
공동주택 및 부대복리시설	8층	35층	-

라. 건축물 배치 및 형태

1) 건축물 배치계획

- 경계부 중,저층 주동배치를 통해 인접 경관자원으로의 조망권을 보전하고 단지 내 중심부 고층 주동배치를 통해 상징성 및 인지성 제고
- 시각통로를 확보하는 주동배치를 통해 차폐감 최소화
- 인접개발단지와의 보행연계 및 안전한 보행가로경관을 위한 공공보행통로 배치계획
- 사업대상지의 위치 및 특성을 고려하여 대상지 인접 도로 주변 오픈스페이스 조성을 고려하여 배치하고 보행자 및 이용객의 접근성 고려

〈 건축물 배치계획 〉



2) 건축물 입면 및 형태계획

- 획일적인 주거동의 외관디자인을 지양하고, 다양하고 조화로운 형태미를 담기 위해 입면분할 계획
- 건축물 입면은 다양한 모듈 및 수직·수평적 분절요소를 통해 시각적 위압감 완화
- 건축물 상층부는 주동과 시각적 연속성을 이루며 투명한 소재사용을 통해 시각적 위압감 완화 및 원경에서의 인지성 및 상징성 제고
- 옥상에 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

〈 건축물 입면 및
형태계획 〉

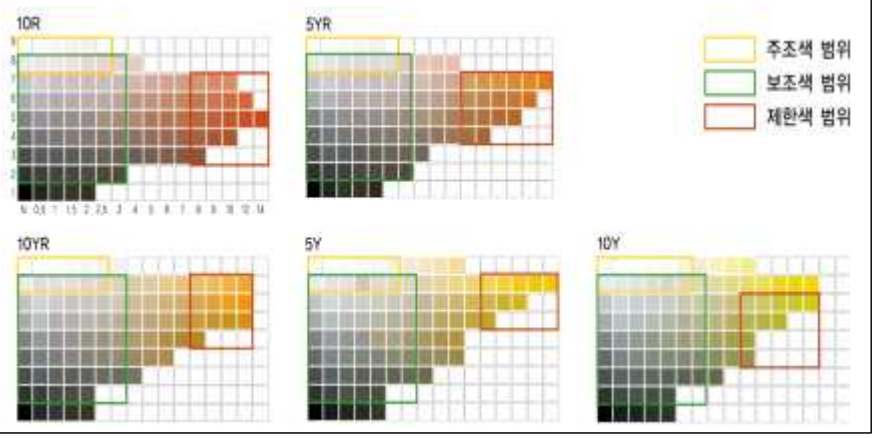


3) 색채계획

- 서울시 색채가이드라인을 준수하여 지역이미지와 어우러진 색채계획 수립
- 원경에서는 대상지 전체의 색상이 일관성있게 보여야하고, 중경에서는 인접 건축물 혹은 자연경관과 조화를 이루며, 근경에서는 공간의 특성을 고려한 색채계획이 되어야 함
- 녹지 및 주거지 등 주변 경관과의 조화가 되도록 내추럴하고 점잖은 이미지의 색채 적용

〈 수변경관 권장색채 사용 범위 〉

※ 서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

구분	적용
색채적용 기본방향	◦ 도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	◦ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 ◦ 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	◦ 동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	◦ 주조색 : 명도 8이상, 채도 3이하의 10R~10Y계열 ◦ 보조색 : 명도2~9채도 4이하의 10R~10Y계열 ◦ 강조색 : 원색제한 

〈 색채계획 예시 〉



4) 야간경관계획

- 서울시 야간경관 가이드라인을 적용하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조·휘도를 확보하고 서울시의 이미지와 특성에 맞는 야간환경을 조성함
- 건축물 전체가 인식이 가능하도록 원경에서는 실내조명을 활용하여 건축물의 외형과 구조 및 높이를 강조한 야간경관을 연출할 수 있도록 계획함
- 가로등 및 볼라드, 수목등, 저층부 측벽조명등 건축물과 가로시설물을 이용한 안전한 야간보행환경 계획수립

〈 빛 방사 허용기준 〉

※ 서울특별시 빛공해 방지 및 좋은 빛 형성관리 조례 시행규칙 [별표 2] 빛방사 허용기준 등에 준하여 작성

구분	적용 시간	기준값	조명환경 관리구역					단위
			제1종	제2종	제3종	제4종		
						준공업	상업	
발광표면 휘도	해진 후 60분~ 해뜨기 전 60분	평균값	5 이하		15 이하	20 이하	25 이하	cd/㎡
		최대값	20 이하	60 이하	180 이하	240 이하	300 이하	

〈 오픈스페이스 조명기준 〉

※ KS조도기준(KS A 3011)에 준하여 작성

구분	장소	권장조도(lx) 최저-표준-최고
건물	입구	30-40-60
	통로	30-40-60
공원	전반	6-10-15
	주된장소	15-20-30
정원	길, 집 밖, 층계	6-10-15
	강조한 나무, 꽃밭, 석조공원	30-40-60
	배경-관목, 나무, 담장, 벽	15-20-35
	전반조명	3-4-6

〈 야간경관예시 〉



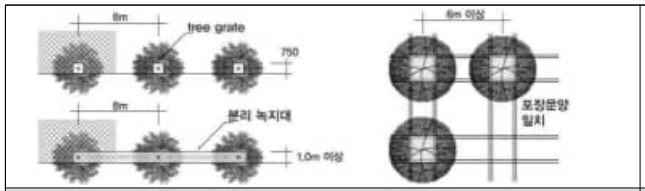
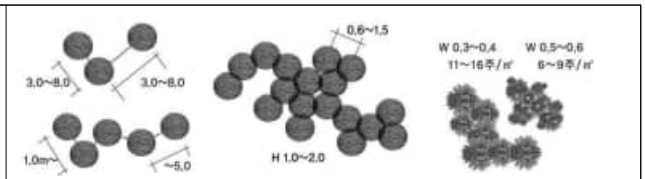
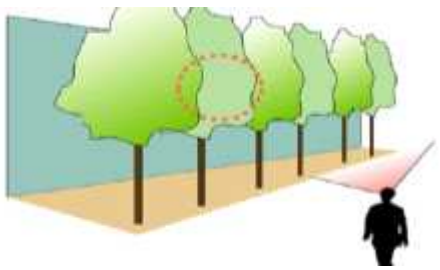
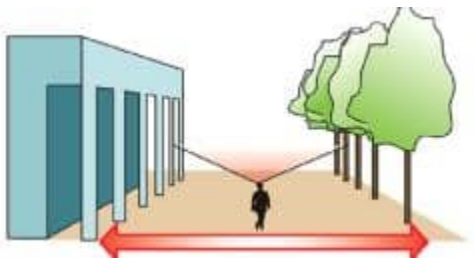
3. 녹지계획

가. 녹지계획

- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립하도록 함
- 부지 조성 시 발생되는 절토사면은 비탈면 기울기 등에 따라 녹화공법을 선정하거나 조경식재를 계획하여 자연에 가까운 경관을 조성하도록 함
- 도로변 등에 녹지를 계획하여 주거환경을 보호하며 친환경적인 경관을 조성하도록 함

나. 조경계획

- 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보·차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>가로수</td><td>경관식재</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>차폐식재</td><td>지표식재</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>가로녹시율 증가로 근경의 위압감 완화</td><td>폭넓은 보도 확보로 건축물의 위압감 완화</td></tr>
<tr><td>•녹시율 확보 및 건축물 차폐기능을 유도하여 고층건축물의 위압감을 보행자 시점에서 차단
•가로환경개선 및 경관 완충의 역할 기대</td><td>•건물 이격 배치하여 시야의 확보 및 보행자 시점에서의 건축물 위압감 완화
•환경적 측면에서는 가로환경이 개선되어 쾌적한 환경의 조성이 가능</td></tr>
</table>

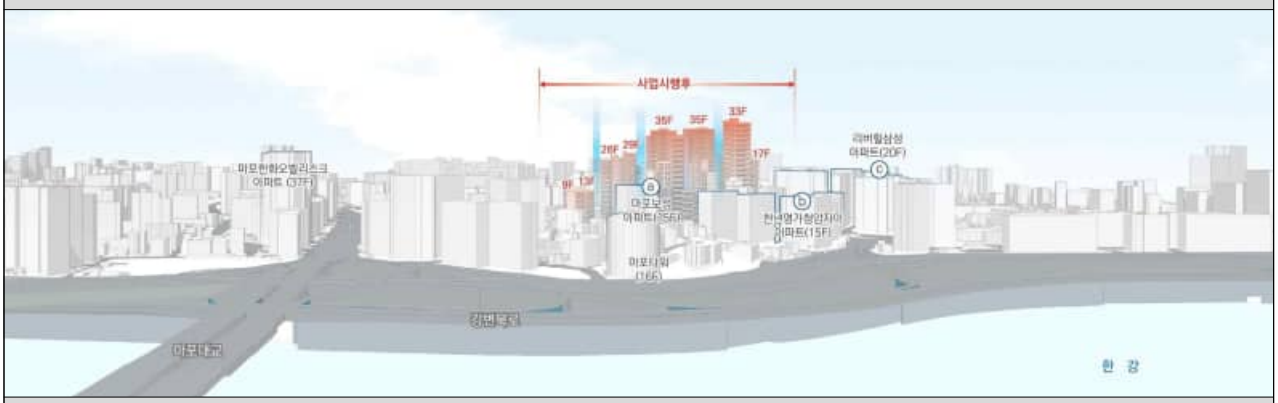
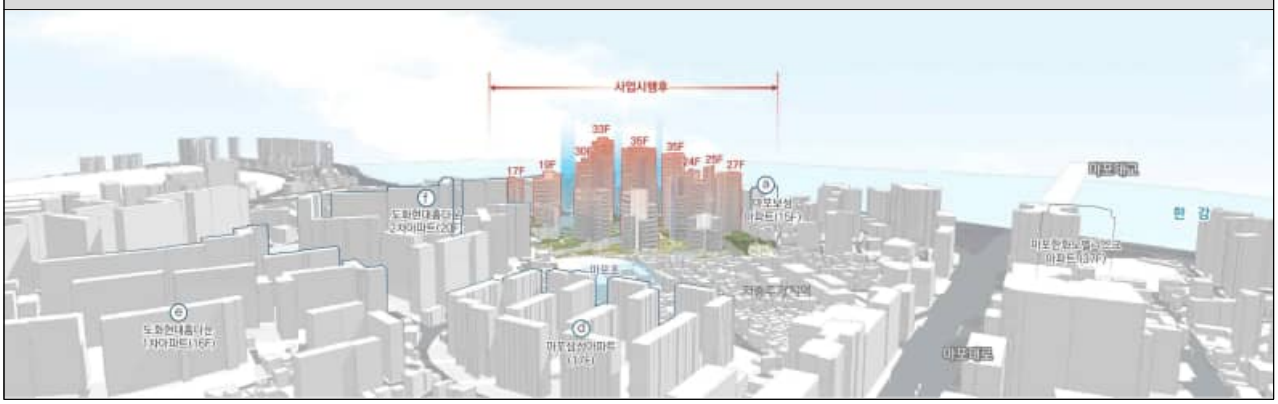
4. 스카이라인 계획

가. 기본방향

- 주변 개발계획을 고려한 높이 및 규모계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성

나. 스카이라인 검토

<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th>분석내용</th></tr>
<tr><td>
</td><td>◦ 스카이라인 A | 단지 내 레벨차를 고려한 높이, 배치계획으로 한강변에서의 조망 시 통경축 확보와 상징적인 도시이미지 제고

◦ B-B’ | 한강변으로의 단지 내 통경축을 확보하고 주변과 어우러지는 다채로운 스카이라인 형성</td></tr>
<tr><td colspan="2">스카이라인 A</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td colspan="2">스카이라인 B</td></tr>
<tr><td colspan="2">
</td></tr>
</table>

5. 경관기본구상

가. 기본방향 및 목표

- 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성되어야 하며 도로의 결절점, 공원, 학교 등의 공공장소와 교량, 육교 등 시야가 확보되어있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망 시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단

1) 조망경관

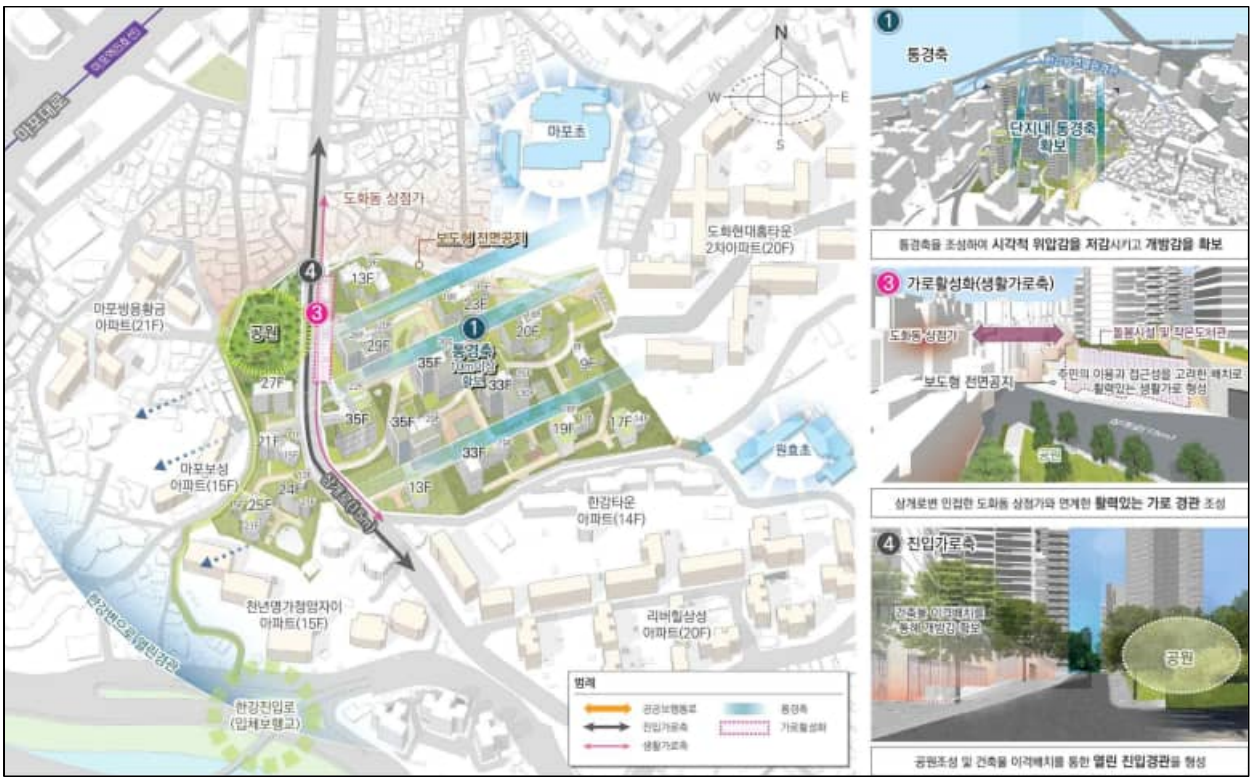
- 대상지의 자연 및 인공조망의 구조 분석을 통해 주요 조망점 및 통경축을 설정하고 그에 따라 조화로운 조망경관 계획
- 자연조망점은 자연으로의 개방감을, 인공 조망점은 도시적 어매니티를 최우선으로 고려해 선정
- 주변 개발지역에 대응하는 건축물의 입면 및 형태계획

2) 가로경관

- 가로경관의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력있는 보행환경을 조성
- 생활가로축과 진입가로축에 면한 진입부 특화 및 인접 개발지와 주변 환경을 고려한 배치계획으로 기존의 도시흐름과 연계된 가로 활성화

나. 경관기본구상

〈 경관계획 기본구상도 〉



5

조망분석

1. 조망분석의 전제
2. 조망점 선정
3. 경관시뮬레이션

1. 조망분석의 전제

가. 조망의 개념

• 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용하며, 관찰자 앞에 배열되어있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악

구분	개 념
근 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요가로에서 조망
중 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100~200m에 위치한 공원, 광장, 주요 시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서 조망
원 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 200m 이상 되는 위치의 전망대 등에서 조망

나. 조망의 구성요소

• 일정한 지점(조망지점)에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라고 하며, 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함

• 조망점(view point)은 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 함

• 장소로서의 조망점(주요시설지 조망점) : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점

• 이동 동선상의 조망점(가로 조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳으로 설정

다. 조망권역에 따른 평가내용

구분	평 가 내 용	평 가 기 준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	◦ 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 ◦ 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	◦ 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 ◦ 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성과 통일성, 조화성여부
중경	지역주민의 조망권확보	◦ 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변환경과의 조화	◦ 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등의 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응	◦ 주변 여건 변화에 따른 과업대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	◦ 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 ◦ 지역경관 내에서 과업대상지의 인지성
	도시스카이라인 보존	◦ 도시스카이라인의 저해성 여부

2. 조망점 선정

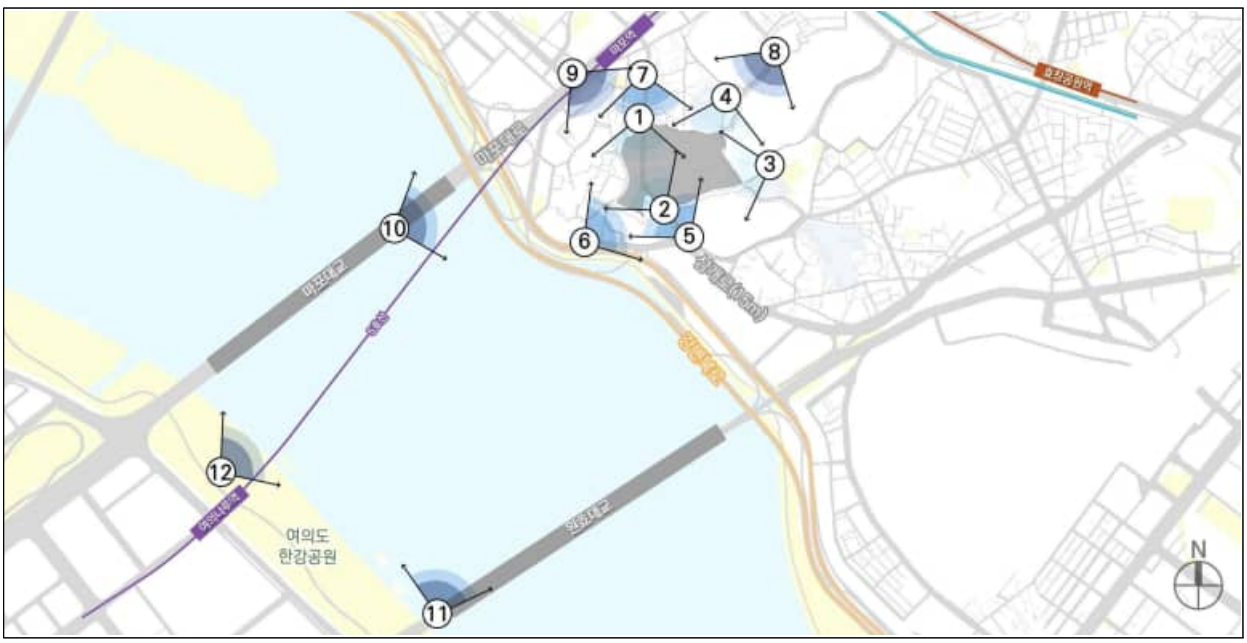
가. 조망점 선정기준

- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정
- 특별한 경관을 조망할 수 있는 장소나 가장 좋은 조망기회를 제공하는 장소 위주로 선정
- 대상지의 분위기를 인식할 수 있도록 일정거리가 확보되어 있는 장소로 선정

나. 조망점 선정 및 위치도

구분	조망점	거리	위치	비고
근경	1	10m	삼개로 5길(마포초등학교 입구)	
	1	10m	삼개로	
	2	15m	삼개로	
	3	40m	원효초등학교 부근	
	4	95m	마포초등학교 앞	
중경	5	120m	리버힐삼성아파트 앞	
	6	150m	원효로	
	7	165m	삼개로 1길	
원경	8	240m	현대홈타운 종합상가 앞	
	9	260m	마포역 1번출구 앞	
	10	500m	마포대교	
	11	1.3km	원효대교 남단	
	12	1.5km	여의도 한강공원 이벤트광장 앞	

〈 조망점 위치도 〉



3. 경관시뮬레이션

가. 경관시뮬레이션-근경

KEYMAP	조망점 1	삼개로
	가시거리	북측 약 10m
	분석내용	근경인 삼개로에서 바라본 조망으로 대상지 내 공원이 함께 조망됨 레벨차를 활용한 시설배치를 통하여 가로활성화를 유도하고 이용자들의 편리한 보행경관을 조성 투시성이 높은 재료와 색채사용으로 위압감을 완화
사업전		
		
사업후		
		

<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th>조망점 2</th><th>삼개로</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>가시거리</td><td>남측 약 15m</td></tr>
<tr><td>분석내용</td><td>삼개로를 따라 대상지 전반이 조망되나,
남측으로 인접한
공동주택(SK청암대아파트) 조경에 의해
대상지 저층부 일부가 차폐됨

보행자 시점을 고려하여 입면분절 및
색채계획을 통해 시각적 위압감과
차폐감을 저감 시키고 층수 및
배치계획을 통해 개방감 확보</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업전</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업후</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

KEYMAP	조망점 3	원효초등학교
	가시거리	동측 약 40m
	분석내용	원효초등학교 부근에서 바라본 조망으로 대상지 저층부는 차폐되고 중~상층부가 주로 조망됨 입면 및 형태계획을 통해 주변과 조화로운 경관을 형성할 수 있는 경관계획이 필요함

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 4	마포초등학교
	가시거리	북동측 약 95m
	분석내용	마포초등학교 앞에서 바라본 조망으로 주변 건축물 배후로 대상지 일부 차폐되어 조망됨 마포초등학교 이용자들의 시점이 발생되는 지점으로 조화로운 입면 및 형태계획을 통해 위압감 저감 유도

사업전



사업후



나. 경관시뮬레이션-중경

KEYMAP	조망점 5	리버힐 삼성아파트
	가시거리	남측 약 120m
	분석내용	중경인 본 지점에서 조망시 주변 건축물 배후로 저층부는 차폐되고 상층부가 주로 조망됨 주변 건축물과 어우러진 색채 및 입면계획을 통해 조화로운 도시 이미지를 제고하는 경관계획 수립

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 6	원효로
	가시거리	남서측 약 150m
	분석내용	원효로에서 바라본 조망으로 기존 건축물 배후로 상층부 일부만이 조망됨 기존 건축물에 의해 차폐되어 경관적 변화는 적을 것으로 예상되며, 기존 스카이라인에 순응하는 스카이라인을 형성함

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 7	삼개로 1길
	가시거리	북측 약 165m
	분석내용	삼개로1길에서 바라본 조망으로 기존 건축물과 식재에 의해 차폐되어 배후로 일부가 조망됨 색채 및 입면디자인을 통하여 시각적인 차폐감이 완화되도록 유도함

사업전



사업후



다. 경관시뮬레이션-원경

KEYMAP	조망점 8	현대홈타운 종합상가
	가시거리	북동측 약 240m
	분석내용	현대홈타운 앞에서 바라본 조망으로 건축물 배후로 일부 차폐되어 조망됨 중첩되는 경관의 시각적 차폐감 완화를 위해 주거지 방면으로 낮아지는 다양한 층수 계획과 배치계획을 통한 경관계획이 요구됨
사업전		
		
사업후		
		

KEYMAP	조망점 9	마포역 1번출구
	가시거리	북서측 약 260m
	분석내용	마포역 1번출구 앞에서 바라본 조망으로 기존 건축물의 사이로 대상지가 일부 조망됨 마포역 이용자들의 시점이 발생되는 지점으로 주변과 연계한 입면디자인 및 형태계획으로 조화로운 경관형성과 시각적 차폐감을 완화하도록 계획

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 10	마포대교
	가시거리	서측 약 500m
	분석내용	원경인 마포대교에서 바라본 조망으로 우측으로 대상지가 기존 건축물들 배후로 조망됨 마포대교를 따라 대상지로 접근시 보여지는 조망이며, 주변 경관을 고려한 입면 및 형태계획과 원경에서의 상징성을 부여하는 경관계획이 필요

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 11	원효대교 남단
	가시거리	남측 약 1.3km
	분석내용	원효대교 남단에서 대상지를 바라본 조망으로 저층부는 차폐되어 조망됨 단지 내부로 높아지는 다양한 층수계획과 옥탑디자인을 통하여 인지성 및 상징성을 형성함

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 12	여의도 한강공원 이벤트광장
	가시거리	남서측 약 1.5km
	분석내용	본 지점에서 대상지를 바라본 조망으로 저층부는 차폐되어 조망됨 기존 단조로운 도시이미지를 탈피하고 다채로운 경관을 형성할 수 있도록 높이 및 층수계획과 입면디자인을 통한 경관계획이 필요함

사업전



사업후



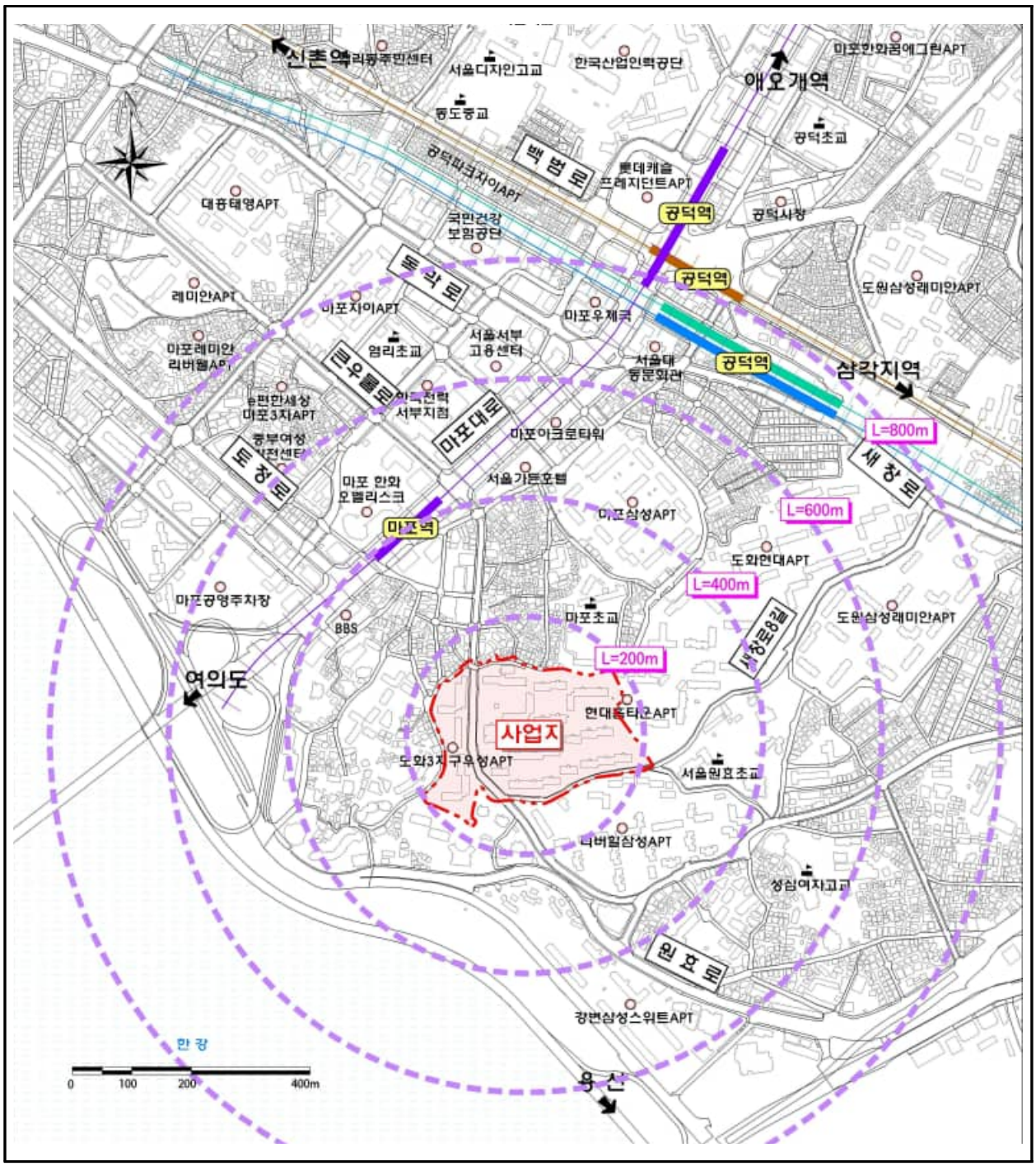
6 교통성 검토서

1. 계획의 개요

가. 사업지 위치

- 본 사업은 도화3지구 우성아파트를 재건축하는 사업으로 행정구역상 서울특별시 마포구 도화동 83번지 일대에 위치하고 있으며, 도시계획상 제3종일반주거지역임

〈 대상지 위치도 〉



나. 사업의 개요

1) 사업개요

구 분		내 용						
대 지 위 치		서울특별시 마포구 도화동 83번지 일대						
지 역 지 구		제3종일반주거지역						
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설						
사 업 기 간		~ 2034년						
세 대 수		1,612세대						
구 역 면 적		69,338.70㎡						
제 외 면 적		11,154.60㎡						
실사용대지면적		58,184.10㎡						
건축규모	건축면적	13,143.22㎡						
	연 면 적	299,703.37㎡ (지상층 : 174,536.37㎡ 지하층 : 125,167.00㎡)						
	건 폐 율	22.59%						
	용 적 률	299.97%						
주차	법정주차	1,717대						
	수요주차	1,938대 (2035년 원단위법)						
	계획주차	2,929대 (법정주차대비 170.6%, 수요주차대비 151.1%)						

2035년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	51	421	71	71	122	492	614
	1일 발생교통량	1,999	1,999	558	558	2,557	2,557	5,114
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	55	515	87	87	142	602	744
	1일 발생교통량	2,343	2,343	658	658	3,001	3,001	6,002
순수 발생량	사업지 및 주변가로 첨두시	4	94	16	16	20	110	130
	1일 발생교통량	344	344	100	100	444	444	888

주 : 사업지 첨두시 및 주변 가로 첨두시는 08~09시임

2) 면적개요

[용도별 면적표]

구 분				세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용 면적(㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
공동주택	1BL	공공임대	25평형	122	59.99	25.80	85.79	4.47	57.71	147.97
			34평형	18	84.99	30.60	115.59	6.33	81.76	203.68
		조합분양	25평형	582	59.99	25.80	85.79	4.47	57.71	147.97
			34평형	551	84.99	30.60	115.59	6.33	81.76	203.68
			42평형	119	109.98	32.10	142.08	8.19	105.80	256.07
			49평형	10	125.70	39.00	164.70	9.36	120.92	294.98
		소계		1,402	104,936.89	39,784.50	144,721.39	7,815.00	100,944.00	253,480.39
	2BL	공공임대	25평형	4	5	59.99	25.80	85.79	4.81	48.19
			34평형	16	15	84.99	30.60	115.59	6.81	68.27
		조합분양	25평형	9	8	59.99	25.80	85.79	4.81	48.19
			34평형	129	130	84.99	30.60	115.59	6.81	68.27
			42평형	52	52	109.98	32.10	142.08	8.82	88.35
		소계		210	18,822.38	6,441.60	25,263.98	1,509.00	15,120.00	41,892.98
	계			1,612	123,759.27	46,226.10	169,985.37	9,324.00	116,064.00	295,373.37
근린생활시설				-	2,037.00	873.00	2,910.00	340.00	1,080.00	4,330.00
합계				1,612	125,796.27	47,099.10	172,895.37	9,664.00	117,144.00	299,703.37

2. 교통분석의 범위 및 교통현황

가. 교통분석의 범위

1) 시간적 범위

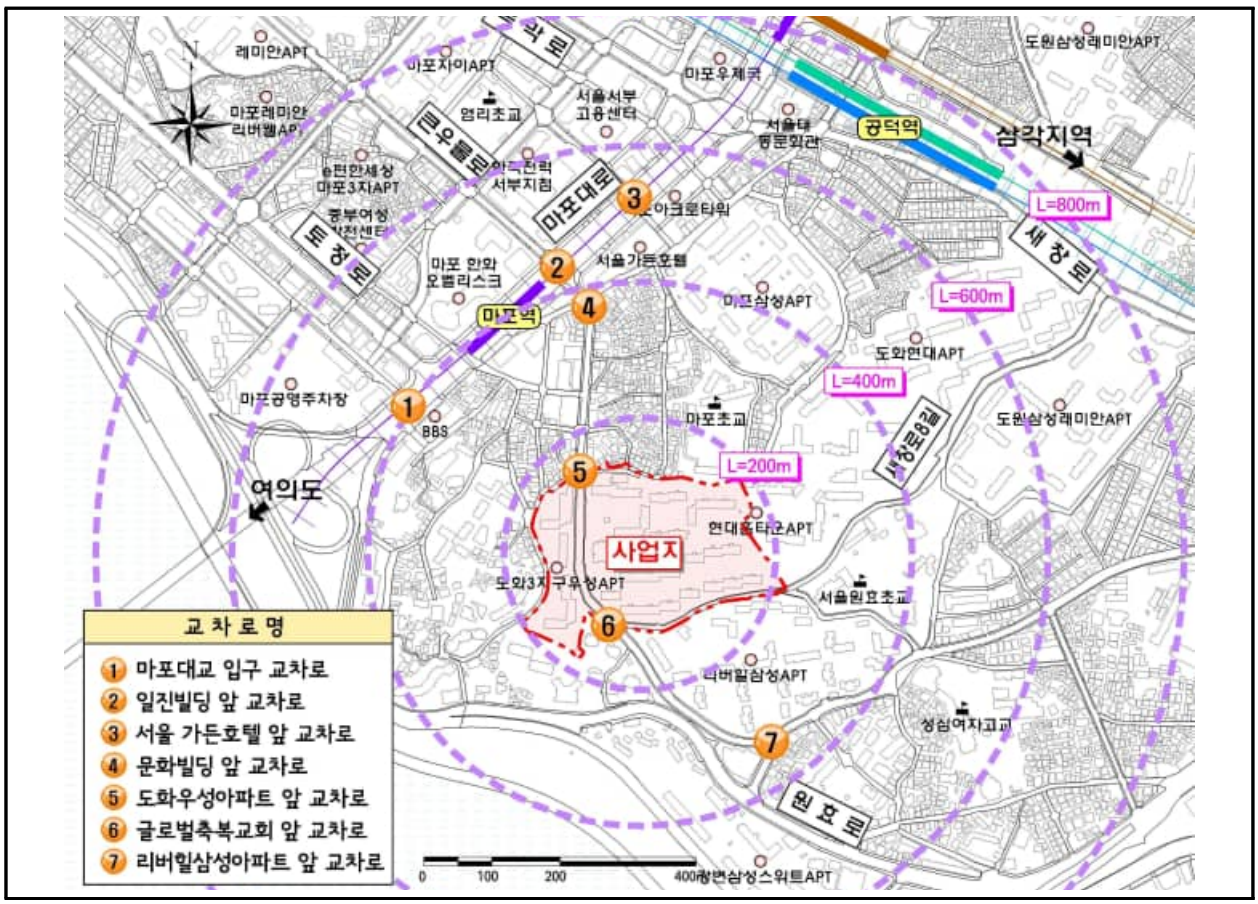
- 시간적으로는 2034년을 기준으로 사업완공 후 1년을 분석대상 시점으로 설정하였으며, 사업완공 1년 후인 2035년을 목표년도로 설정하였음



2) 공간적 범위

- 공간적 범위는 사업부지 주변 지역, 특히 사업시행으로 직·간접적인 교통 영향이 미칠 것으로 예상되는 주변 주요가로 및 교차로를 선정하였음
- 본 사업지를 중심으로 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 7개 교차로 및 주요 가로로 둘러싸인 지역을 외부 영향권으로 설정하였으며, 교통수요, 주차동선체계에 따라 직접적으로 영향을 받는 사업지의 내부동선 및 인접 교통시설을 내부 영향권으로 공간적 범위를 설정하였음

〈 공간적 범위도 〉



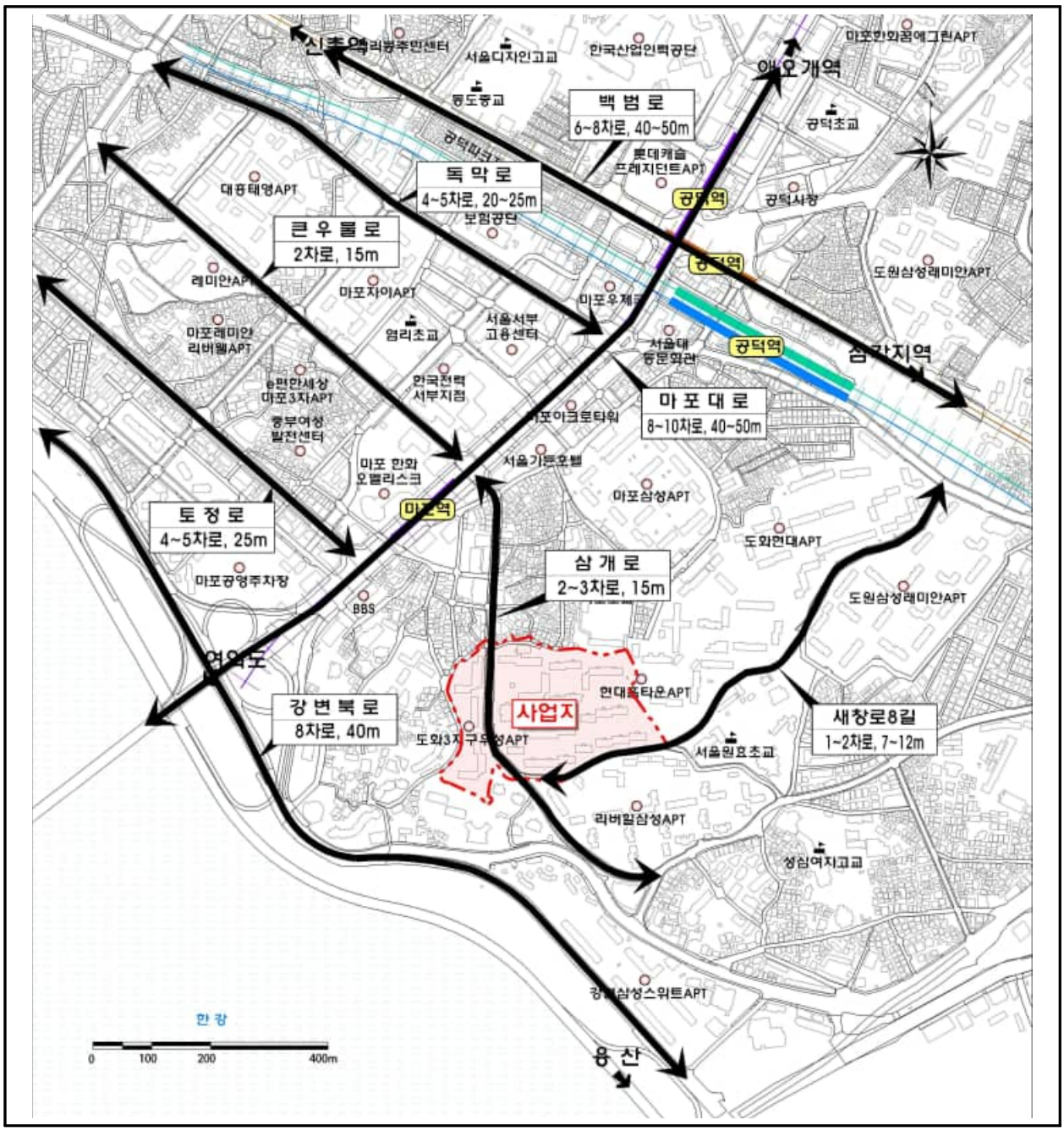
나. 가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 북측으로 마포대로(B=40~50m, 8~10차로)가 위치하고 있고, 삼개로(B=15m, 2~3차로) 통해 주로 사업지 진출입이 이루어지고 있음

[사업지 주변 가로망 현황]

가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)
강변북로	40	8차로	마포대로	40~50	8~10차로
백범로	40~50	6~8차로	독막로	20~25	4~5차로
토정로	25	4~5차로	큰우물로	15m	2차로
삼개로	15	2~3차로	새창로8길	7~12	1~2차로

〈 가로망 황도 〉

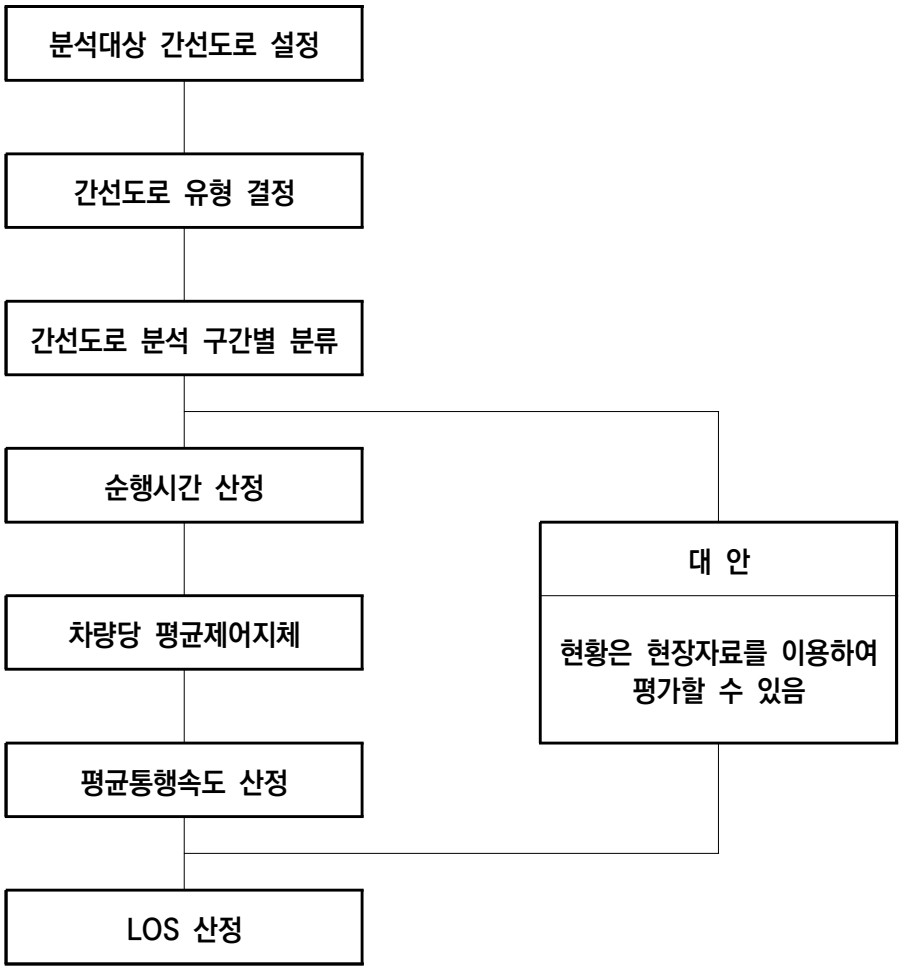


3. 교통소통분석 기준

가. 가로분석 기준

- 간선도로상의 차량운행은 도로의 주변 환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의해 영향을 받으며, 이러한 주요소를 분석함으로써 용량결정 및 사용자에게 제공하는 서비스수준을 결정함
- 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(M.O.E)로서 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 평균통행속도(Average Travel Speed)를 효과척도로 사용하여 분석하였음
- 평균통행속도의 산정은 주행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리로부터 구할 수 있으며, 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시한 과정을 통해 분석하였음

〈 간선도로 서비스수준 분석과정 〉



1) 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

• 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함

2) 간선도로 유형 결정(2단계)

• 도로의 기능과 설계수준, 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분한다. 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 분류한 다음 도로여건에 따라 분류함

가) 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석방법

〈 서비스수준 분석표 〉

구 분		기 능 적 분 류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결도로	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구 분		도로여건범주		
		양 호	보 통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

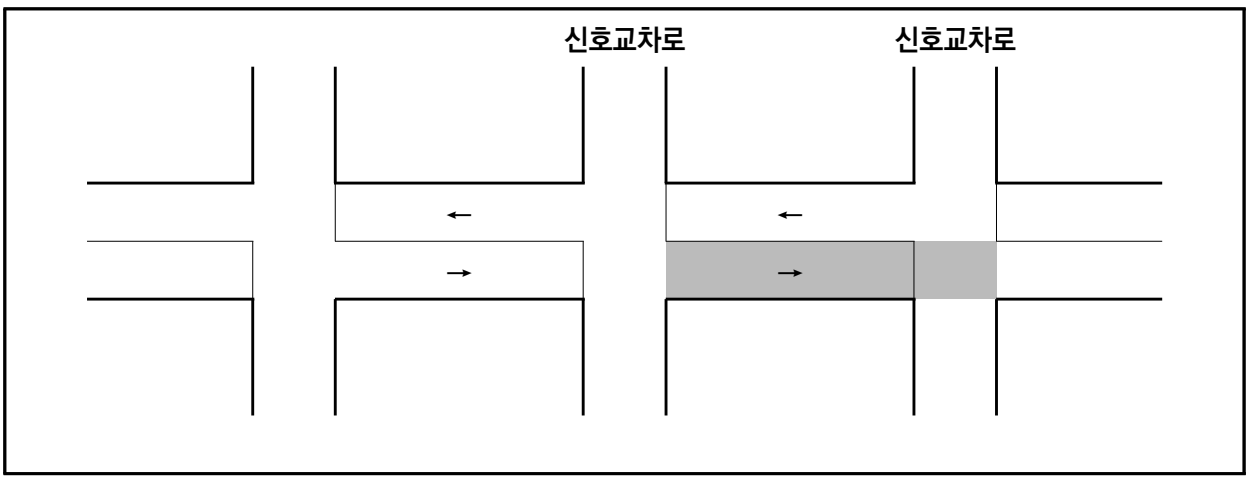
〈 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 〉

도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고규격	I	I
중간규격	I	II
저규격	II	III

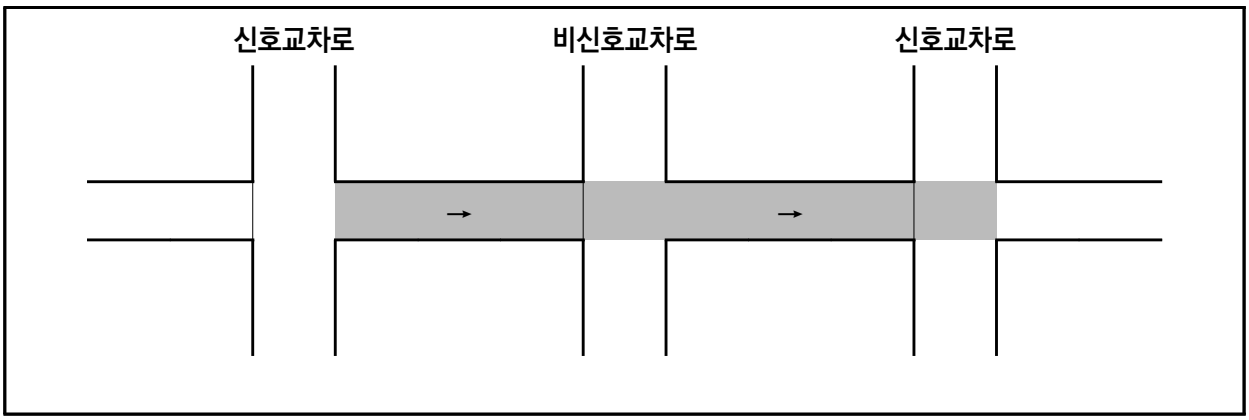
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

3) 간선도로 분석구간별 분류(3단계)

- 도로의 분석 기본단위는 구간인데, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함
- 만약 동일한 동급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간의 구간길이, 자유속도, 속도제한 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함
- 아래의 그림은 간선도로 구간 설정시 양방향 통행도로, 일방통행도로의 구간설정 개념을 도식화함



〈 양방통행도로의 분석구간 개념도 〉



〈 일방통행도로의 분석구간 개념도 〉

4) 순행시간 산정(4단계)

- 순행시간(주행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않고 주행하는 시간을 의미하며, 주행속도는 자유속도보다 낮은 값을 갖음
- 또한, 분석구간의 주행속도를 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간 길이, 측면마찰 정도를 알아야 함

〈 km당 구간 순행시간 〉

도로유형	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, 국토교통부, 2013」

〈 노변마찰 정도 설정 기준 〉

도로유형	Ⅰ유형		Ⅱ유형		Ⅲ유형	
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, 국토교통부, 2013」

5) 교차로 접근지체 산정(5단계)

• 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

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

여기서,

d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF = 연동계수

f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d_3 = 추가지체(sec/veh)

• 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

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

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

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

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

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

여기서,

T = 분석기간의 길이(h)

C = 신호주기(s)

g = 유효녹색시간(s)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 분석기간 중 해당 차로군의 용량

x = 교통량/용량 비(v/c)

Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V = 분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

6) 평균통행속도 산정(6단계)

• 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총 접근지체를 알아야 함

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{km\text{당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)

구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)

km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 km당 총 순행시간(sec/pcu)

교차로 총접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위내의 모든 교차로에서의 총 접근지체(s)

3600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

7) 서비스수준 평가(7단계)

• 간선도로의 유형과 평균통행속도를 이용하여 서비스수준을 평가하는 단계로서 간선도로에서의 서비스수준 분석기준은 다음과 같음

〈 간선도로의 서비스수준 기준 〉

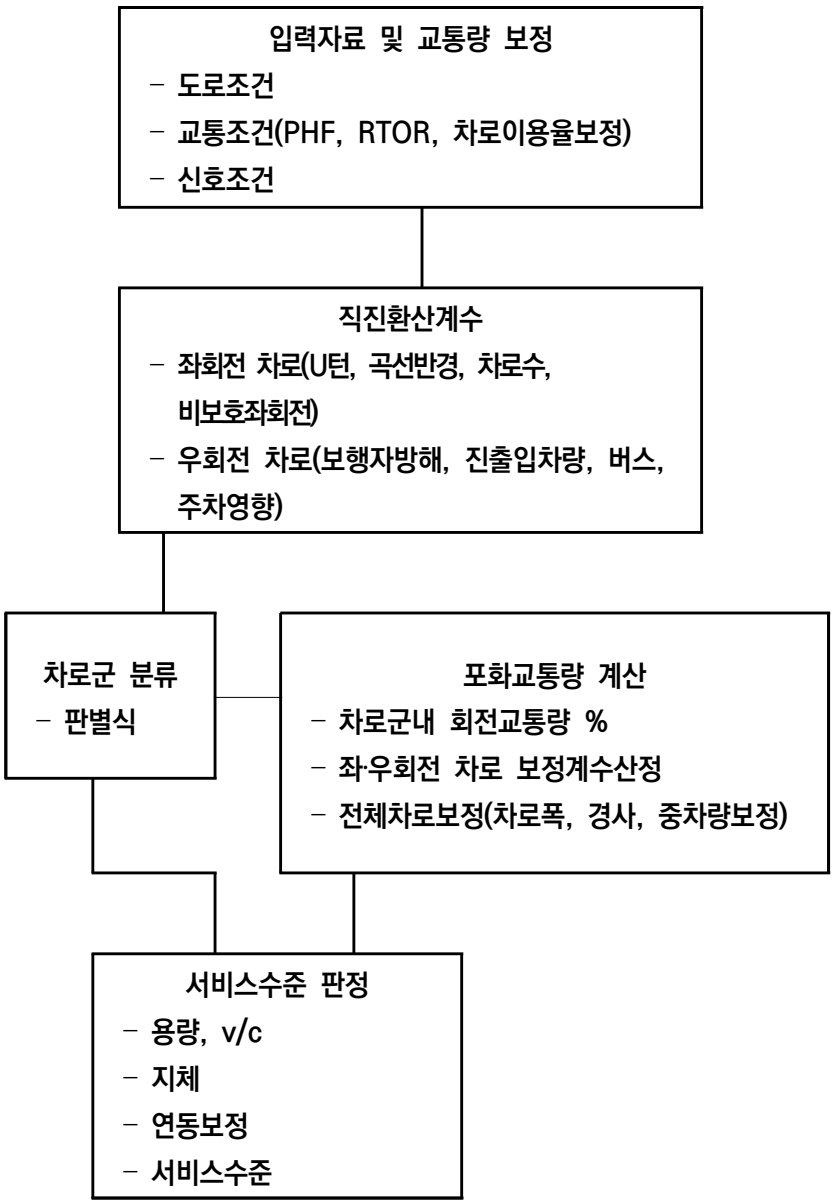
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
서비스수준	**평 균 통 행 속 도 (kph)**		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

나. 교차로 분석기준

1) 신호교차로 분석방법

- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 분석기간 동안의 차량당 평균제어지체로 나타남
- 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말한다. 또 여기에는 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량으로 인해 분석기간 동안에 도착한 차량이 받는 추가지체도 포함됨
- 신호교차로 서비스수준 분석은 도로용량편람의 기준을 적용하고 KHCS 프로그램을 이용하여 분석·평가하였음



〈 신호교차로 분석과정 〉

가) 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

- 도로, 교통, 신호조건에 관한 현황자료를 정리하고, 첨두 시간교통류율을 환산, 차로이용율 보정, 우회전 교통량 보정이 이 과정에서 이루어짐

나) 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정(2단계)

- 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소함
- 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받음

다) 차로군 분류(3단계)

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다름
- 이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군별로 함
- 차로군 분류

  ㉠ 전용 좌회전 차로 또는 별도 차로군

  ㉡ 접근로 차로수(전용 좌회전차로 제외)가 1개이면 하나의 통합차로군

  ㉢ $V_{STL} > V_{LF}$ 이고, $V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진, 좌·우회전 모두 하나의 통합차로군

  ㉣ $V_{STL} < V_{LF}$ 이면 : 실질적 전용 좌회전차로군

  $V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전차로군

  ㉤ $V_{STL} > V_{LF}$ 이면 : 직진과 좌회전 통합차로군

  $V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합차로군

  여기서, V_{LF} : 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

  V_{RF} : 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

  V_{STL} : 공용 좌회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

  V_{STR} : 공용 우회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

라) 포화교통량 계산(4단계)

- 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않음
- 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖음
- 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용함

• 포화교통류율 산정식은 다음과 같음

$$S_i = S_0 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

여기서, S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 : 기본포화교통류율(2,200pcphgpl)
N_i : i차로군의 차로수
f_{LT}, f_{RT} : 좌·우회전차로 보정계수(직진의 경우 1.0)
f_w : 차로폭 보정계수
f_g : 접근로 경사 보정계수
f_{HV} : 중차량 보정계수

마) 서비스수준 판정(6단계)

• 서비스 수준은 다음 단계를 거쳐 산정함

ⅰ) 각 차로군별 용량 및 v/c비 계산

ⅱ) 초기 대기차량(Q_b)이 없으면

㉠ 균일지체(d_1)

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

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

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

여기서, Q_b : 초기대기차량대수(대) d_1 : 균일지체(초/대)
C : 주기(초) g : 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)
X : 해당 차로군의 포화도 R : 적색신호시간(초)
y : 교통량비(flow ratio)(=v/s) T : 분석시간 길이(초)
S : 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

㉡ 증분지체(d_2)

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

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

ⅲ) 초기 대기차량(Q_b)이 있으면

㉠ Q_b와 $(1-X)cT$를 비교하여 CASE Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ 중 선택

㉡ 증분지체(d_2)

㉢ 추가지체(d_3)

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

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

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

여기서, d_3 : 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)
Q_b : 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)
c : 분석기간 중에 해당 차로군의 용량(vph)
V : 분석기간 중에 차로군의 도착교통량(vph)

ⅳ) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

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

여기서, 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)

ⅴ) 차로군별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 접근로의 평균지체를 계산하고, 서비스수준 판정

ⅵ) 접근로별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 교차로 전체의 평균지체계산 및 서비스수준 판정

〈 신호교차로 서비스수준 분석기준 〉

서비스수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초/대
B	≤ 30초/대
C	≤ 50초/대
D	≤ 70초/대
E	≤ 100초/대
F	≤ 220초/대
FF	≤ 340초/대
FFF	> 340초/대

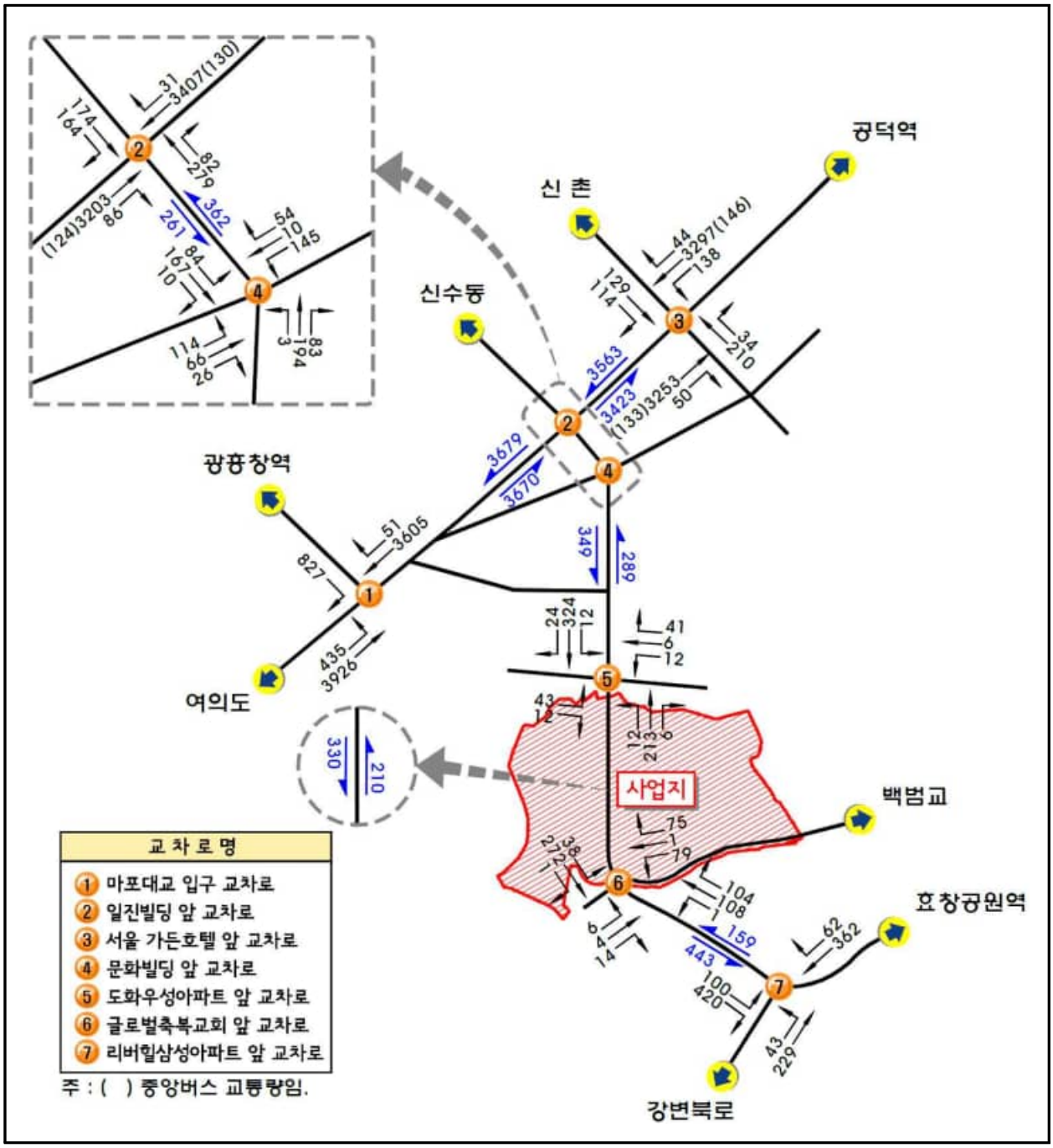
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

다. 교통소통 현황

1) 가로 및 교차로 교통량 현황

- 사업지 주변의 첨두일 및 첨두시를 결정하기 위하여 본 분석에서는 사전조사 및 문헌조사를 실시한 결과, 첨두일은 금요일로 조사되었으며, 주변 가로의 첨두시는 08~09시로 조사되었고, 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음

〈 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(08~09시, 단위: pcu/h) 〉



2) 주변 가로 및 교차로 소통현황

• 주변 가로의 서비스수준 분석 결과, 평균통행속도가 20.34~28.66km/h로 서비스수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 분석 결과]

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)		평균통행속도 (km/h)		서비스 수준
마포대로	① 마포대교입구 교차로	→ ② 일진빌딩 앞 교차로	0.25	일반	3,608	28.25	27.75	E
				버스	124	18.93		
	② 일진빌딩 앞 교차로	→ ① 마포대교입구 교차로	0.25	3,614		23.40		D
	② 일진빌딩 앞 교차로	→ ③ 원효대교 남단 교차로	0.16	일반	3,294	26.21	25.46	E
				버스	133	14.82		
	③ 원효대교 남단 교차로	→ ② 일진빌딩 앞 교차로	0.16	일반	3,425	26.37	25.68	E
				버스	130	15.15		
삼개로	② 일진빌딩 앞 교차로	→ ⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	0.32	310		28.66		D
	⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	→ ② 일진빌딩 앞 교차로	0.32	329		20.34		D
	⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	→ ⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	0.24	330		23.77		D
	⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	→ ⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	0.24	210		25.00		D

• 교차로 서비스수준 분석 결과, 신호교차로의 평균제어지체가 9.7~77.9sec/pcu로서 서비스수준 "A"~"E"로 분석되었고 비신호교차로의 평균운영지체가 10.95~11.94sec/pcu로 서비스수준 "B"로 분석되었음

[교차로 서비스수준 분석 결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체/평균제어지체 (sec/pcu)	서비스수준
① 마포대교입구 교차로	8,844	59.8	D
② 일진빌딩 앞 교차로	7,680	73.0	E
③ 서울가든호텔 앞 교차로	7,548	77.9	E
④ 문화빌딩앞 교차로*	956	11.94	B
⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	705	9.7	A
⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	703	18.2	B
⑦ 리버힐삼성아파트 앞 교차로*	1,216	10.95	B

주 : *은 비신호교차로로 평균운영지체의 값임

4. 교통수요예측

가. 사업미시행시 교통수요예측

1) 예측방법 및 기본가정

- 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변 개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임
- 먼저, 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공년도(2034년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2035년)을 목표년도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음
- 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음
- 또한, 교통영향의 분석은 사업미시행시에 주변 지역의 자연증가 및 주변 지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변 가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표년도별 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

2) 서울시 장래 도시지표 전망

- 교통수요예측과 가장 밀접한 도시성장지표 인구와 자동차 보유대수를 들 수 있다. 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준이며, 자동차 보유대수는 도시권의 경제력과 생활수준을 나타내는 주요 지표로서 이들은 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임
- 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 예측한 장래 서울시 사회경제지표 예측 결과를 살펴보면 본 분석년도인 2024년 인구수 9,124,337인으로 나타났으며, 장래 2035년에는 인구수 8,663,893인으로 예측됨

[서울시 장래 사회경제지표 예측]

구 분	2022년	2025년	2030년	2035년*	2040년	연평균증가율(%) '25-'35년
인구수(인)	9,329,831	9,124,337	8,864,472	8,663,893	8,460,323	-0.52
종사자수(인)	5,771,226	5,824,375	5,862,316	5,800,328	5,610,224	-0.04
취업자수(인)	5,084,494	4,987,690	4,782,038	4,541,025	4,268,326	-0.93
학생수(인)	1,363,535	1,303,889	1,154,128	1,024,347	1,042,513	-2.38

자료 : 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』
주 : *은 본 사업의 분석년도임

- 서울시의 총 목적통행량을 살펴보면, 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시한 통행량을 기준으로 2025년 31,592,432통행/일에서 장래 2035년에 30,393,107통행/일로 -0.39%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨
- 통행목적별 구성비는 본 분석의 장래 2035년에 기타통행이 38.79%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 귀가통행 34.46%, 출근통행 14.68%, 업무통행 9.20% 순으로 예측됨

[서울시 목적별 통행량 예측]

구 분		2022년	2025년	2030년	2035년*	2040년	연평균증가율(%) '25-'35년
통행량(통행/일)	귀가	10,605,715	10,736,090	10,651,786	10,476,639	10,191,464	-0.24%
	출근	4,865,644	4,875,994	4,693,625	4,460,799	4,194,287	-0.89%
	등교	1,284,560	1,113,705	974,351	872,149	821,702	-2.42%
	업무	2,730,852	2,810,514	2,818,369	2,794,890	2,712,242	-0.06%
	기타	11,817,429	12,056,129	12,009,730	11,788,630	11,414,517	-0.22%
	계	31,304,200	31,592,432	31,147,860	30,393,107	29,334,212	-0.39%
구성비(%)	귀가	33.89	33.98	34.19	34.46	34.74	-
	출근	15.54	15.43	15.07	14.68	14.30	-
	등교	4.10	3.53	3.13	2.87	2.80	-
	업무	8.72	8.90	9.05	9.20	9.25	-
	기타	37.75	38.16	38.56	38.79	38.91	-
	계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』
주 : *은 본 사업의 분석년도임

- 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면, 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2025년에 31,592,432통행/일이고, 2025년에서 2035년까지 연평균 -0.39% 증가하여 2035년에 30,393,107 통행/일로 예측됨
- 도보/기타를 제외한 수단별 통행량 중 현재 승용차의 수단분담률이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 지속적으로 증가하여 장래 2035년에 승용차의 수단분담률이 22.25%로 가장 많은 비율을 차지할 것으로 예측됨

[서울시 수단별 통행량 예측]

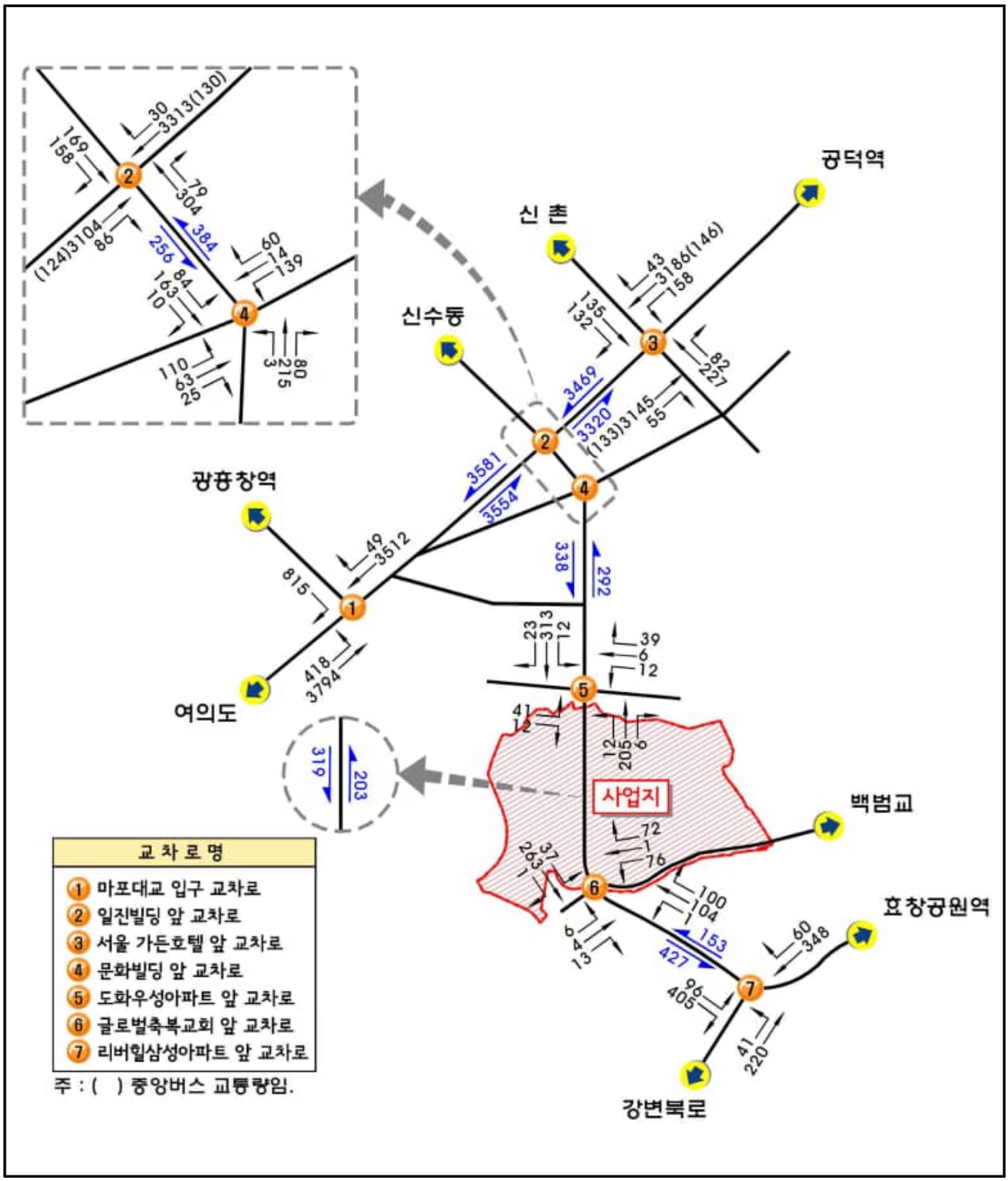
구 분		2022년	2025년	2030년	2035년*	2040년	연평균증가율(%) '25-'35년
통행량(천통행)	승용차	7,162,872	7,000,262	6,924,643	6,764,565	6,549,138	-0.34%
	택시	796,150	740,300	712,339	694,540	669,229	-0.64%
	버스	3,605,631	3,513,581	3,397,291	3,305,753	3,188,289	-0.61%
	지하철/철도	4,360,876	4,897,144	4,953,760	4,854,674	4,660,821	-0.09%
	버스+지하철	1,488,614	1,573,428	1,602,027	1,586,401	1,534,261	0.08%
	도보/기타	13,890,067	13,867,717	13,557,800	13,187,174	12,732,474	-0.50%
	합 계	31,304,211	31,592,432	31,147,860	30,393,107	29,334,213	-0.39%
분담율(%)	승용차	22.88	22.16	22.23	22.25	22.33	-
	택시	2.54	2.34	2.29	2.29	2.28	-
	버스	11.52	11.12	10.91	10.88	10.87	-
	지하철/철도	13.93	15.50	15.90	15.97	15.89	-
	버스+지하철	4.76	4.98	5.14	5.22	5.23	-
	도보/기타	44.37	43.90	43.53	43.39	43.40	-
	합 계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』
주 : *은 본 사업의 분석년도임

3) 장래 사업미시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

- 본 분석에서는 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 연평균 증가율 -0.39%(2025년~2035년)를 적용하였으며, 장래 사업미시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

〈 장래 사업미시행시 교통량도(2035년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



• 장래 2035년 사업미시행시 주변 가로의 서비스수준 분석 결과, 평균통행속도가 20.02~28.76km/h로 서비스수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[2035년 사업미시행시 주변 가로 서비스수준 분석 결과]

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)		평균통행속도 (km/h)		서비스 수준
마포대로	① 마포대교입구 교차로	→ ② 일진빌딩 앞 교차로	0.25	일반	3,492	28.57	28.03	D
				버스	124	18.93		
	② 일진빌딩 앞 교차로	→ ① 마포대교입구 교차로	0.25	3,516		23.73		D
	② 일진빌딩 앞 교차로	→ ③ 원효대교 남단 교차로	0.16	일반	3,192	26.53	25.72	E
				버스	133	14.82		
	③ 원효대교 남단 교차로	→ ② 일진빌딩 앞 교차로	0.16	일반	3,331	26.79	26.04	E
				버스	130	15.15		
삼개로	② 일진빌딩 앞 교차로	→ ⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	0.32	302		28.76		D
	⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	→ ② 일진빌딩 앞 교차로	0.32	334		20.02		D
	⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	→ ⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	0.24	319		23.84		D
	⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	→ ⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	0.24	203		25.06		D

• 장래 2035년 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석 결과, 신호교차로의 평균제어지체가 9.7~76.7sec/pcu로서 서비스수준 "A"~"E"로 분석되었고, 비신호교차로의 평균운영지체가 10.67~12.00sec/pcu로 서비스수준 "B"로 분석되었음

[2035년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석 결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체/평균제어지체 (sec/pcu)	서비스수준
① 마포대교입구 교차로	8,588	58.3	D
② 일진빌딩 앞 교차로	7,497	70.5	E
③ 서울가든호텔 앞 교차로	7,442	76.7	E
④ 문화빌딩앞 교차로*	966	12.00	B
⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	681	9.7	A
⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	678	18.0	B
⑦ 리버힐삼성아파트 앞 교차로*	1,170	10.67	B

주 : *은 비신호교차로로 평균운영지체의 값임

나. 사업시행시 교통수요예측

1) 통행발생

- 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임
- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주인구와 방문인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 우선적으로 용도별 면적을 분석하고 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며, 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

[용도별 면적개요]

구 분				세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용 면적(㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
공동주택	1BL	공공임대	25평형	122	59.99	25.80	85.79	4.47	57.71	147.97
			34평형	18	84.99	30.60	115.59	6.33	81.76	203.68
		조합분양	25평형	582	59.99	25.80	85.79	4.47	57.71	147.97
			34평형	551	84.99	30.60	115.59	6.33	81.76	203.68
			42평형	119	109.98	32.10	142.08	8.19	105.80	256.07
			49평형	10	125.70	39.00	164.70	9.36	120.92	294.98
		소계		1,402	104,936.89	39,784.50	144,721.39	7,815.00	100,944.00	253,480.39
	2BL	공공임대	25평형	4	5	59.99	25.80	85.79	4.81	48.19
			34평형	16	15	84.99	30.60	115.59	6.81	68.27
		조합분양	25평형	9	8	59.99	25.80	85.79	4.81	48.19
			34평형	129	130	84.99	30.60	115.59	6.81	68.27
			42평형	52	52	109.98	32.10	142.08	8.82	88.35
		소계		210	18,822.38	6,441.60	25,263.98	1,509.00	15,120.00	41,892.98
	계			1,612	123,759.27	46,226.10	169,985.37	9,324.00	116,064.00	295,373.37
근린생활시설				-	2,037.00	873.00	2,910.00	340.00	1,080.00	4,330.00
합계				1,612	125,796.27	47,099.10	172,895.37	9,664.00	117,144.00	299,703.37

• 사업미시행 및 시행시 활동인구 예측시 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 주거시설은 각 형별로 세대당 원단위를, 비주거시설은 단위면적당 활동인구 원단위를 가중평균하여 적용하였음

[활동인구 원단위]

구 분			세대수(세대)/ 연면적(㎡)	상주/상근인구 (인)	방문/이용인구 (인)	원단위(인/세대, 인/실, 인/1000㎡)	
						상주인구	방문인구
공동주택	주거2	이촌 강촌아파트	306	1,157	318	3.78	1.04
		북한산현대힐스테이트7차	166	486	176	2.93	1.06
		한남리첸시아	51	172	55	3.38	1.08
		양평벽산블루밍아파트	342	1,094	349	3.20	1.02
		적용치	-	-	-	3.36	1.04
	주거3	이촌 강촌아파트	327	1,292	370	3.95	1.13
		북한산현대힐스테이트7차	514	1,789	565	3.48	1.10
		한남리첸시아	202	743	230	3.68	1.14
		양평현대 3차아파트	145	473	155	3.26	1.07
		적용치	-	-	-	3.62	1.11
	주거4	이촌 강촌아파트	368	1,487	431	4.04	1.17
		북한산현대힐스테이트7차	147	520	166	3.54	1.13
		용산센트럴파크해링턴스퀘어	868	3,463	1,076	3.99	1.24
		영등포두산위브아파트	54	187	59	3.46	1.10
		적용치	-	-	-	3.94	1.21
	주거5	한강맨션	198	834	236	4.21	1.19
		북한산현대힐스테이트7차	55	219	64	3.98	1.16
		용산시티파크1단지	282	1,136	384	4.03	1.36
		당산금호어울림아파트	38	152	46	4.00	1.22
		적용치	-	-	-	4.09	1.27
근린생활시설		북한산현대힐스테이트7차	4,068.52	112	1,087	27.53	267.10
		신내역힐데스하임아파트	904.61	15	391	16.58	431.68
		신동아타워아파트	3,532.27	110	964	31.12	272.94
		아이비타워	4,149.21	94	1,193	22.65	287.61
		적용치	-	-	-	26.15	287.22

자료 : 문헌조사

[사업지 1일 활동인구 예측(사업미시행시)]

구 분	활동인구(인/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	4,805	2,971	7,776

[사업지 1일 활동인구 예측(사업시행시)]

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	발생 원단위 (인/세대, 인/㎡)		활동인구(인/일)		
			상주/상근인구	방문/이용인구	상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	주거2	717	3.36	1.04	2,409	717	3,126
	주거3	714	3.62	1.11	2,585	763	3,348
	주거4	171	3.94	1.21	674	199	873
	주거5	10	4.09	1.27	41	13	54
	소계	1,612	-	-	5,709	1,692	7,401
근린생활시설		3,250.00	26.15	287.22	85	898	983
합계		-	-	-	5,794	2,590	8,384

• 본 사업시행으로 발생하는 주거시설 상주인구의 통행량은『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시하는 1인당 목적통행수 2035년 3.51통행/인을 적용하였으며, 주거시설 방문인구 및 비주거시설 활동인구의 경우 1인당 2.0 통행/일을 적용하여 예측하였음

[장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측(사업미시행시)]

구 분	활동인구(인/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	16,636	5,942	22,578

[장래 목표연도 1일 총 통행량 예측(사업시행시)]

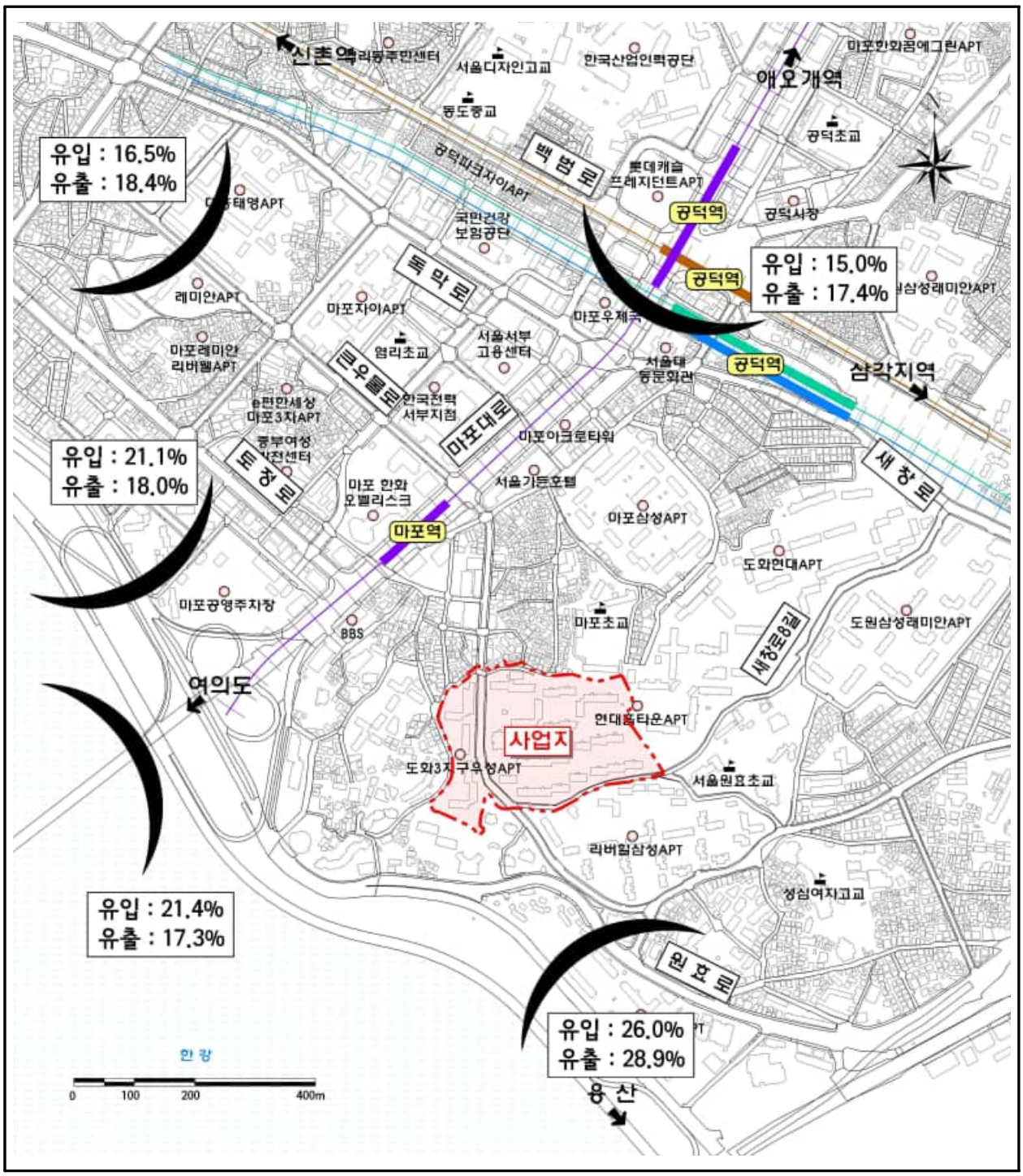
(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	총 통행량		
			상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
공동주택	주거2	717	8,455	1,434	9,889
	주거3	714	9,075	1,526	10,601
	주거4	171	2,366	398	2,764
	주거5	10	144	26	170
	소계	1,612	20,040	3,384	23,424
근린생활시설		3,250.00	170	1,796	1,966
합 계		-	20,210	5,180	25,390

2) 통행분포

- 통행분포란 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 존의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 존간의 통행량을 추정하는 단계임
- 본 분석에서는 유사시설 조사를 통해 본 사업지로의 각 방향별 분포비를 산출하였으며, 이에 따라 방향별 유출입 분포를 산정하여 그 결과를 사업시행시 유발 교통량 배분시 적용하였음

〈 통행분포도 〉



3) 수단분담

- 교통수단의 선택과정은 본 사업지에서 발생하는 장래 수단별 통행량을 추정하기 위한 단계로, 활동인구의 장래 통행량을 각 교통수단별로 배분하여 수단별 통행량을 예측할 수 있음
- 본 분석에서 유사시설의 문헌조사를 통하여 수단분담율을 도출하였으며 추정된 수단분담율은 아래와 같음

[유사시설 교통수단분담율 조사결과]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	34.5	5.4	21.6	30.2	8.3	100.0
	통학	10.3	3.1	27.7	28.5	30.4	100.0
	기타	28.5	7.6	23.4	27.9	12.6	100.0
	방문	28.7	7.9	22.0	26.8	14.6	100.0
근린생활시설	상근	22.4	6.3	21.6	28.6	21.1	100.0
	방문	13.3	4.3	11.0	11.2	60.2	100.0

자료 : 문헌조사

- 본 사업지구의 장래 목표년도별 수단분담율은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담율을 기준으로 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시한 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음
- 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표연도(2035년) 교통수단분담율 예측 결과는 다음과 같음

[장래 목표연도 교통수단분담율 예측 결과(사업시행시)]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	34.5	5.2	21.0	31.0	8.3	100.0
	통학	10.4	3.0	27.1	29.4	30.1	100.0
	기타	28.6	7.4	22.9	28.7	12.4	100.0
	방문	28.8	7.7	21.5	27.6	14.4	100.0
근린생활시설	상근	22.5	6.1	21.1	29.4	20.9	100.0
	방문	13.4	4.2	10.8	11.6	60.0	100.0

• 상기에서 예측한 각 목표년도 수단분담율과 앞에서 예측된 총 통행량 예측결과를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 통행량을 추정한 결과는 다음과 같음

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업미시행시)]

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	11	134	3	23	9	110	12	147	9	73	44	487
07:00-08:00	34	466	9	82	31	416	40	544	36	291	150	1,799
08:00-09:00	74	602	18	108	64	539	81	702	68	383	305	2,334
09:00-10:00	84	215	21	43	66	173	84	227	74	135	329	793
10:00-11:00	89	152	23	34	70	120	87	154	91	113	360	573
11:00-12:00	109	131	28	33	85	102	106	128	123	122	451	516
12:00-13:00	123	131	33	34	103	103	127	128	150	144	536	540
13:00-14:00	145	141	38	37	123	110	151	138	157	140	614	566
14:00-15:00	165	147	43	39	143	115	175	143	174	145	700	589
15:00-16:00	186	143	47	37	164	111	202	139	187	136	786	566
16:00-17:00	215	136	52	36	198	107	244	133	220	141	929	553
17:00-18:00	250	134	57	35	234	104	291	130	239	144	1,071	547
18:00-19:00	417	118	81	31	338	91	444	115	287	135	1,567	490
19:00-20:00	444	100	81	26	339	78	456	98	255	114	1,575	416
20:00-21:00	321	74	58	19	245	58	331	74	175	87	1,130	312
21시 이후	207	50	37	12	164	39	219	50	115	57	742	208
합 계	2,874	2,874	629	629	2,376	2,376	3,050	3,050	2,360	2,360	11,289	11,289

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업시행시)]

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	11	164	2	28	10	135	13	180	8	87	44	594
07:00-08:00	35	570	8	100	32	509	41	666	30	353	146	2,198
08:00-09:00	79	737	19	132	68	659	86	859	57	460	309	2,847
09:00-10:00	92	259	23	51	72	208	92	274	62	143	341	935
10:00-11:00	100	181	25	39	78	142	98	184	74	108	375	654
11:00-12:00	121	150	31	37	94	116	119	149	97	104	462	556
12:00-13:00	136	147	36	38	117	115	143	144	122	114	554	558
13:00-14:00	165	160	43	41	141	126	175	157	135	116	659	600
14:00-15:00	190	167	48	44	163	130	202	165	154	121	757	627
15:00-16:00	216	163	54	41	190	127	237	161	171	114	868	606
16:00-17:00	249	154	60	40	231	121	285	152	209	117	1,034	584
17:00-18:00	294	149	66	38	276	115	346	146	241	113	1,223	561
18:00-19:00	499	129	96	33	405	99	534	125	295	102	1,829	488
19:00-20:00	534	108	96	27	408	82	550	105	269	85	1,857	407
20:00-21:00	389	74	69	19	296	58	402	74	190	64	1,346	289
21시 이후	252	50	45	13	199	38	267	49	128	41	891	191
합 계	3,362	3,362	721	721	2,780	2,780	3,590	3,590	2,242	2,242	12,695	12,695

4) 교통수단별 발생교통량 예측

- 상기에서 예측된 수단별 통행량은 Trip의 의미를 가지고 있으므로 이를 발생교통량으로 전환하기 위해서는 각 수단별 평균재차인원을 적용하여야 하나 도보 및 기타통행은 실제 가로에 영향을 미치지 못하고 지하철과 버스는 노선과 배차간격이 정해져 있으므로 제외하였음
- 본 분석에서는 승용차/택시에 대해서만 유발교통량을 산출하였으며, 사업목표년도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음
- 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업에서 평균재차인원의 산정은 문헌조사자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같음

[교통수단별 평균승차인원]

(단위 : 인/대)

구 분		승 용 차	택 시
공 동 주 택	상 주 인 구	1.43	1.51
	방 문 인 구	1.45	1.56
근 린 생 활 시 설	상 근 인 구	1.44	1.38
	이 용 인 구	1.50	1.56

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업미시행시)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승 용 차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	8	94	15	15	23	109	132
07:00-08:00	24	326	54	54	78	380	458
08:00-09:00	51	421	71	71	122	492	614
09:00-10:00	58	150	28	28	86	178	264
10:00-11:00	62	106	22	22	84	128	212
11:00-12:00	75	90	21	21	96	111	207
12:00-13:00	84	90	22	22	106	112	218
13:00-14:00	101	98	25	25	126	123	249
14:00-15:00	114	102	28	28	142	130	272
15:00-16:00	129	99	31	31	160	130	290
16:00-17:00	149	94	34	34	183	128	311
17:00-18:00	174	93	37	37	211	130	341
18:00-19:00	291	82	53	53	344	135	479
19:00-20:00	310	69	54	54	364	123	487
20:00-21:00	224	51	38	38	262	89	351
21시 이후	145	34	25	25	170	59	229
합 계	1,999	1,999	558	558	2,557	2,557	5,114

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업시행시)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	8	114	18	18	26	132	158
07:00-08:00	24	398	66	66	90	464	554
08:00-09:00	55	515	87	87	142	602	744
09:00-10:00	64	180	34	34	98	214	312
10:00-11:00	69	126	26	26	95	152	247
11:00-12:00	83	105	24	24	107	129	236
12:00-13:00	95	103	24	24	119	127	246
13:00-14:00	116	113	28	28	144	141	285
14:00-15:00	132	116	32	32	164	148	312
15:00-16:00	150	113	35	35	185	148	333
16:00-17:00	173	108	39	39	212	147	359
17:00-18:00	205	103	43	43	248	146	394
18:00-19:00	348	90	63	63	411	153	564
19:00-20:00	373	74	64	64	437	138	575
20:00-21:00	272	51	45	45	317	96	413
21시 이후	176	34	30	30	206	64	270
합 계	2,343	2,343	658	658	3,001	3,001	6,002

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(순수발생교통량)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	-	20	3	3	3	23	26
07:00-08:00	-	72	12	12	12	84	96
08:00-09:00	4	94	16	16	20	110	130
09:00-10:00	6	30	6	6	12	36	48
10:00-11:00	7	20	4	4	11	24	35
11:00-12:00	8	15	3	3	11	18	29
12:00-13:00	11	13	2	2	13	15	28
13:00-14:00	15	15	3	3	18	18	36
14:00-15:00	18	14	4	4	22	18	40
15:00-16:00	21	14	4	4	25	18	43
16:00-17:00	24	14	5	5	29	19	48
17:00-18:00	31	10	6	6	37	16	53
18:00-19:00	57	8	10	10	67	18	85
19:00-20:00	63	5	10	10	73	15	88
20:00-21:00	48	0	7	7	55	7	62
21시 이후	31	0	5	5	36	5	41
합 계	344	344	100	100	444	444	888

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

• 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 요약하면, 목표년도인 2035년에 사업시행시 사업지 및 주변 가로 첨두시의 발생교통량은 유입 142대/시, 유출 602대/시이고, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 3,001대/일로 예측되었으며, 순수 발생교통량은 유입 20대/시, 유출 110대/시로 예측되었고 1일 발생교통량은 유·출입 각각 444대/일로 예측되었음

[발생교통량 예측 종합]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변 가로 첨두시	51	421	71	71	122	492	614
	1일 발생교통량	1,999	1,999	558	558	2,557	2,557	5,114
사업 시행시	사업지 및 주변 가로 첨두시	55	515	87	87	142	602	744
	1일 발생교통량	2,343	2,343	658	658	3,001	3,001	6,002
순수 발생교통량	사업지 및 주변 가로 첨두시	4	94	16	16	20	110	130
	1일 발생교통량	344	344	100	100	444	444	888

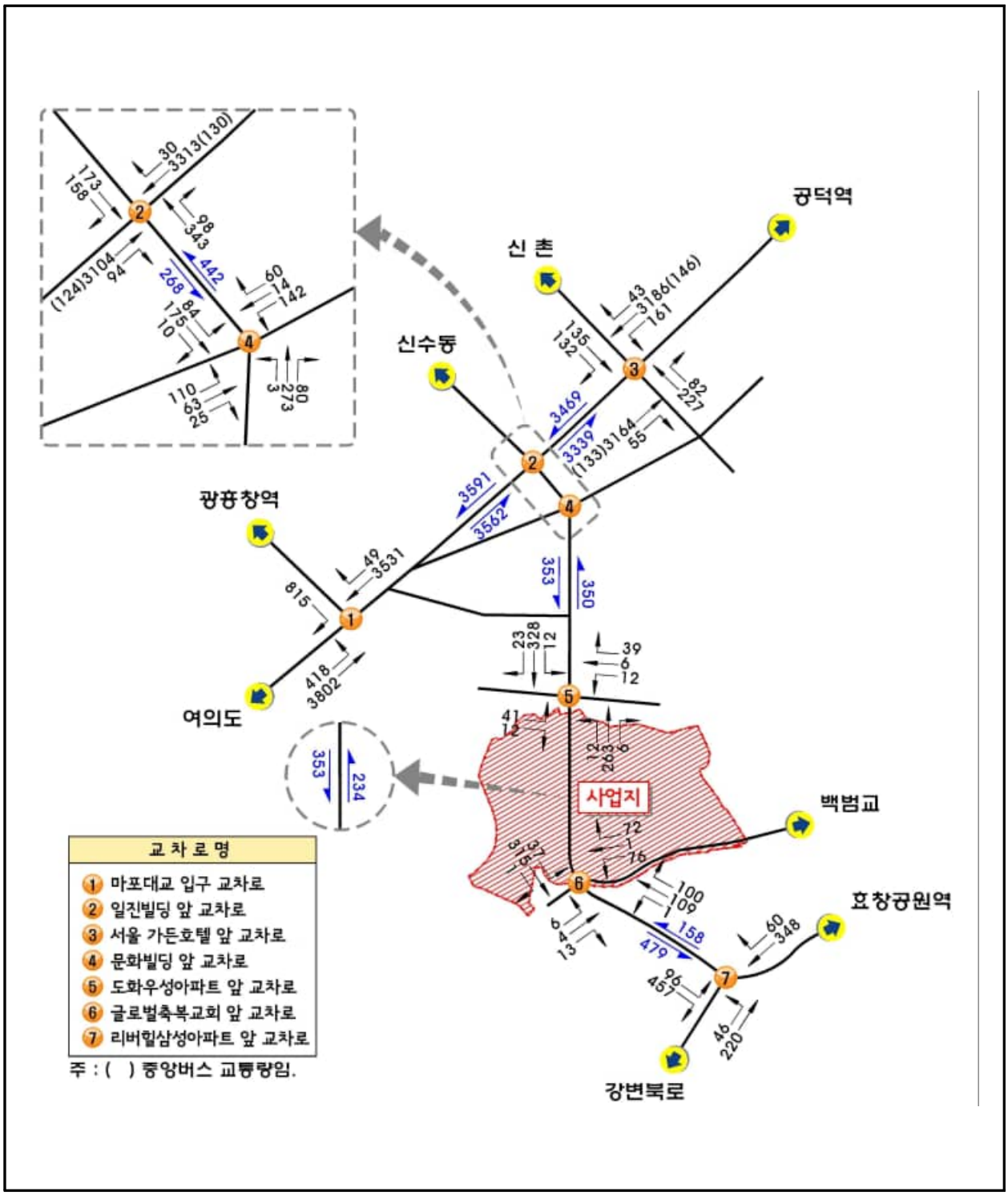
주 : 사업지 및 주변 가로 첨두시는 08~09시임

- 이 하 여 백 -

5) 장래 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

• 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서, 예측된 사업지 및 주변 가로 첨두시의 발생교통량을 배분한 장래 사업시행시 교통량은 다음과 같음

〈 장래 사업시행시 교통량도(2035년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



• 장래 2035년 사업시행시 주변 가로의 서비스수준 분석 결과, 평균통행속도가 19.06~28.64km/h로 서비스수준이 "D"~"E"로 분석되었음

[2035년 사업시행시 주변 가로 서비스수준 분석 결과]

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)		평균통행속도 (km/h)		서비스 수준
마포대로	① 마포대교입구 교차로	→ ② 일진빌딩 앞 교차로	0.25	일반	3,500	28.54	28.01	D
				버스	124	18.93		
	② 일진빌딩 앞 교차로	→ ① 마포대교입구 교차로	0.25	3,526		23.66		D
	② 일진빌딩 앞 교차로	→ ③ 원효대교 남단 교차로	0.16	일반	3,211	26.47	25.67	E
				버스	133	14.82		
	③ 원효대교 남단 교차로	→ ② 일진빌딩 앞 교차로	0.16	일반	3,331	26.79	26.04	E
				버스	130	15.15		
삼개로	② 일진빌딩 앞 교차로	→ ⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	0.32	315		28.64		D
	⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	→ ② 일진빌딩 앞 교차로	0.32	392		19.06		E
	⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	→ ⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	0.24	353		23.47		D
	⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	→ ⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	0.24	234		24.65		D

• 장래 2035년 사업시행시 교차로 서비스수준 분석 결과, 신호교차로의 평균제어지체가 9.9~76.8sec/pcu로서 서비스수준 "A"~"E"로 분석되었고, 비신호교차로의 평균운영지체가 11.0~12.6sec/pcu로 서비스수준 "B"로 분석되었음

[2035년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석 결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체/평균제어지체 (sec/pcu)	서비스수준
① 마포대교입구 교차로	8,615	58.3	D
② 일진빌딩 앞 교차로	7,567	70.5	E
③ 서울가든호텔 앞 교차로	7,464	76.8	E
④ 문화빌딩앞 교차로*	1,039	12.6	B
⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	754	9.9	A
⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	735	18.2	B
⑦ 리버힐삼성아파트 앞 교차로*	1,227	11.0	B

주 : *은 비신호교차로로 평균운영지체의 값임

5. 주차수요예측

가. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대하여 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음
- 본 사업지 법정주차대수는『주택건설기준 등에 관한 규정』제27조제1항 및『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례』제20조제1항에 따름

[주택건설기준에 따른 주차장 설치기준]

면적기준(대/㎡)					세대기준(대/세대)	
규 모 (전용면적)	특별시	광역시 및 수도권내시지역	시지역 및 수도권외시지역	기타지역	규 모 (전용면적)	설치기준
85㎡이하	1 / 75	1 / 85	1 / 95	1 / 110	60㎡이하	0.7
85㎡초과	1 / 65	1 / 70	1 / 75	1 / 85	60㎡초과	1.0
※ 원룸형 주택은 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30㎡ 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야함						

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조제1항

[부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준]

구 분	설 치 기 준
3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대
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 30제곱미터 이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터 이하인 경우0.8대) 이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제20조제1항 관련 [별표2]

• 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정주차대수는 총 1,717대로 분석되었음

[법정주차대수 산정]

구 분		세대수(세대)/연면적(㎡)	전용면적(㎡)	법정주차 산정면적	설치기준			산정대수			적용
					면적	세대	조례	면적	세대	조례	
공동주택	25평형	717	59.99	43,012.83	75	0.7	0.8	573.5	501.9	573.6	573.6
	34평형	714	84.99	60,682.86	75	1.0	1.0	809.1	714.0	714.0	809.1
	42평형	119	109.98	13,087.62	65	1.0	1.0	201.3	119.0	119.0	201.3
	49평형	10	125.70	1,257.00	65	1.0	1.0	19.3	10.0	10.0	19.3
	소계	1,612	-	-	-	-	-	-	-	-	1,691.3 (≒1,692)
근린생활시설		3,250.00	-	3,250.00	134㎡당 1대			24.3			24.3
합계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,716.3 (≒1,717)

- 이 하 여 백 -

나. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

- 주차발생 원단위법은 기존 유사시설물에 대한 용도별 건물연면적당 주차발생원단위에 대한 조사결과치를 토대로 수요를 추정함
- 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 문헌자료에 의한 원단위를 가중평균하여 적용하였으며, 공동주택의 주차이용효율은 야간박차의 개념으로 해석할 수 있기 때문에 주차이용효율을 1.0을 적용하였고, 근린생활시설에 대해서는 『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구』에서 권고하는 0.8~0.9의 중간값인 0.85를 적용하였음

[유사시설 주차발생 원단위]

구 분			세대수(세대)/연면적(㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)
공동주택	주거2	이촌 강촌아파트	306	1.21
		북한산현대힐스테이트7차	166	1.12
		한남리첸시아	51	1.09
		양평벽산블루밍아파트	342	1.08
		적용치	-	**1.13**
	주거3	이촌 강촌아파트	327	1.38
		북한산현대힐스테이트7차	514	1.19
		한남리첸시아	202	1.27
		양평현대 3차아파트	145	1.17
		적용치	-	**1.25**
	주거4	이촌 강촌아파트	368	1.48
		북한산현대힐스테이트7차	147	1.38
		용산센트럴파크해링턴스퀘어	868	1.54
		영등포두산위브아파트	54	1.31
		적용치	-	**1.50**
	주거5	한강맨션	198	1.60
		북한산현대힐스테이트7차	55	1.54
		용산시티파크1단지	282	1.70
		당산금호어울림아파트	38	1.51
		적용치	-	**1.64**
근린생활시설		북한산현대힐스테이트7차	4,068.52	7.42
		신내역힐데스하임아파트	904.61	7.76
		신동아타워아파트	3,532.27	7.58
		아이비타워	4,149.21	6.98
		적용치	-	**7.34**

자료 : 문헌조사

[주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정 결과]

구 분		세대수(세대)/연면적(㎡)	주차수요원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차수요(대)
공동주택	주거2	717	1.09	781.5
	주거3	714	1.21	863.9
	주거4	171	1.45	248.0
	주거5	10	1.59	15.9
	소계	1,612	-	1,909.3 (≒1,910)
근린생활시설		3,250.00	7.09	27.1
합계		-	-	1,937.1 (≒1,938)

다. 주차수요예측 종합

• 본 사업지의 법정주차대수는 1,717대, 최종목표년도인 2035년 원단위법에 의한 주차수요대수가 1,938대, 계획주차대수는 2,929대로 주차수요대비 151.1%를 확보하였음

[주차수요예측 종합]

법정주차(대)	원단위법(대)	계획주차(대)	비 고
	2035년		
1,717	1,938	2,929	법정대비 170.6% 수요대비 151.1%

6. 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

가. 사업시행으로 인한 문제점

1) 주변 가로 및 교차로

- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 목표년도별 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음
- 주변 가로의 경우, 장래 2035년 사업시행으로 인해 평균통행속도가 0.02~1.03km/h 감소하는 것으로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 변화]

구 간		평균통행속도(km/h)		서비스 수준	비고 (②-①)
		미시행시(①)	시행시(②)		
마포대로	① 마포대교입구 교차로 → ② 일진빌딩 앞 교차로	28.03	28.01	D → D	▽ 0.02
	② 일진빌딩 앞 교차로 → ① 마포대교입구 교차로	23.73	23.66	D → D	▽ 0.07
	② 일진빌딩 앞 교차로 → ③ 원효대교 남단 교차로	25.72	25.67	E → E	▽ 0.05
	③ 원효대교 남단 교차로 → ② 일진빌딩 앞 교차로	26.04	26.04	E → E	-
삼개로	② 일진빌딩 앞 교차로 → ⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	28.76	28.64	D → D	▽ 0.12
	⑤ 도화우성아파트 앞 교차로 → ② 일진빌딩 앞 교차로	20.02	19.06	D → E	▽ 0.96
	⑤ 도화우성아파트 앞 교차로 → ⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	23.84	23.47	D → D	▽ 0.37
	⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로 → ⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	25.06	24.65	D → D	▽ 0.41

- 교차로의 경우, 장래 2035년 사업시행으로 인해 신호교차로의 평균제어지체가 0.1~0.6sec/pcu 증가하는 것으로 분석되었고, 비신호교차로의 평균운영지체가 0.33~0.60sec/pcu 증가하는 것으로 분석되었음

[교차로 서비스수준의 변화]

교 차 로 명	평균제어지체/평균운영지체(sec/pcu)		서비스수준	비고 (②-①)
	미시행시(①)	시행시(②)		
① 마포대교입구 교차로	58.3	58.3	D → D	-
② 일진빌딩 앞 교차로	70.5	70.5	E → E	-
③ 서울가든호텔 앞 교차로	76.7	76.8	E → E	▲ 0.1
④ 문화빌딩앞 교차로*	12.00	12.6	B → B	▲ 0.6
⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	9.7	9.9	A → A	▲ 0.2
⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	18.0	18.2	B → B	▲ 0.2
⑦ 리버힐삼성아파트 앞 교차로*	10.67	11.0	B → B	▲ 0.33

주 : *은 비신호교차로로 평균운영지체의 값임

2) 진출입동선

- 사업지 진출입동선에 대한 개선방안 수립이 필요함
- 사업지 출입구의 회전시 통행불편 및 안전사고 예방을 위한 가각정리 등에 대한 개선방안이 요구됨

3) 자전거, 보행 및 횡단

- 사업지 주변 보행공간확보로 보행편의 도모가 요구됨
- 보행동선 단절구간에 대한 횡단보도 설치가 필요함

4) 주차시설의 공급과 운영

- 관련 규정에 적합한 적정주차면 설치가 요구됨

5) 교통안전 및 기타

- 주변 도로 및 사업지 내부의 안전사고 예방을 위한 안전시설 설치가 요구됨

나. 개선방안 및 개선효과

1) 개선방안

• 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

[개선방안]

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	Ⓐ Ⓑ	○ 사업지 주변 도로운영계획 수립 - 중로2-1 신설 : B=15.0m, L=253.0m - 소로2-1 신설 : B=8.0m, L=255.0m
	-	○ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
진·출입동선	Ⓒ	○ 차량 진출입구 3개소 설치(1BL : 2개소, 2BL : 1개소)
	-	○ 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행, 횡단 및 대중교통	-	○ 사업지내 보도형 전면공지 확보 - 삼개로, 새창로8길 : B=2.0~3.0m - 사업지 북측 : B=4.0~14.0m
	-	○ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
	-	○ 차량 진출입구 고원식 교차로 설치(1개소)
	Ⓓ	○ 삼개로상 버스정류장 이설 및 통합 제안
주차계획	-	○ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 1,717대 - 주차수요대수 : 1,938대 (원단위법 2035년) - 계획주차대수 : 2,929대 (법정주차대비 170.6%, 수요주차대비 151.1%)
교통안전 및 기타	-	○ 차량 진출입구부 차량경고등 설치(3개소)
	-	○ 사업지 주변 반사경 설치(5개소)
	-	○ 사업지 주변 과속방지턱 설치
	-	○ 새창로8길 미끄럼방지 포장 설치

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

• 장래 사업지 주변 교차로의 교통소통 능력 향상을 위해 최적신호 운영방안을 제시하였음

[교차로 신호 최적화]

교차로명 \ 구분		현시 방법 및 시간(초)				주기(초)
		Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	
① 마포대교입구 교차로	마포구 용강동 / 여의도 / 공덕역			-	-	190
		140(3)	43(4)	-	-	
② 일진빌딩 앞 교차로	마포구 대흥동 / 마포대교 / 공덕역 / 사업지			-	-	190
		131(3)	52(4)	-	-	
③ 서울가든호텔 앞 교차로	염리초 / 마포역 / 공덕역 / 사업지					190
		130(3)	20(4)	5(4)	20(4)	
⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	마포역 / 마포구 마포동 / 마포초 / 사업지			-	-	60
		39(3)	15(3)	-	-	
⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	마포역 / SK 청암대 아파트 / 효창 운동장 / 용산구 원효로			-	-	70
		43(3)	21(3)	-	-	

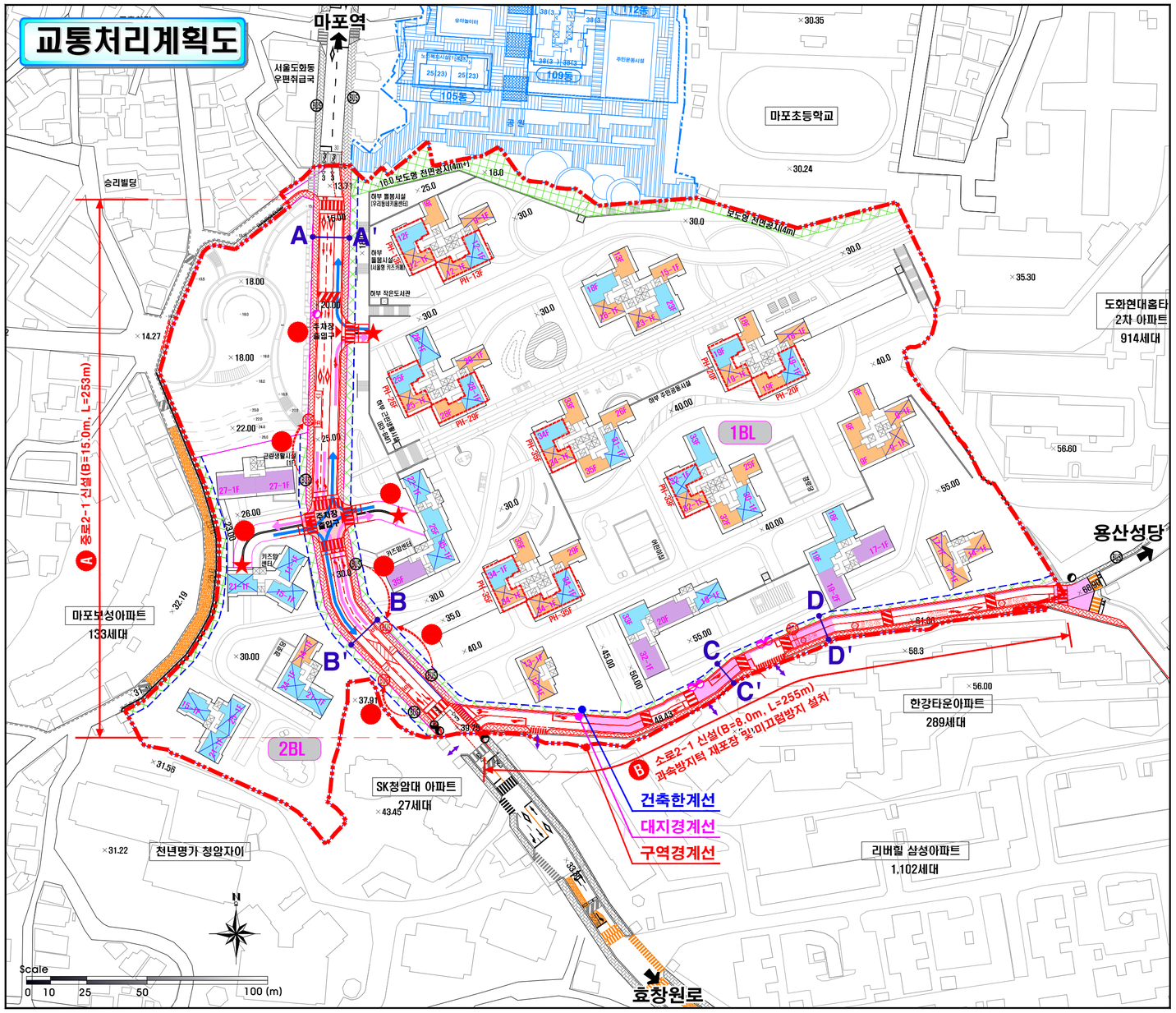
2) 개선효과

• 개선방안 적용으로 인한 개선효과는 다음과 같음

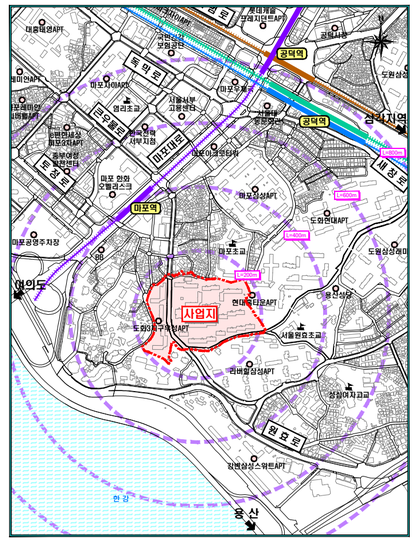
[개선안 시행시 서비스수준 변화]

교차로명	평균제어지체(sec/pcu)		증감	서비스수준 변화
	사업시행시(①)	개선안시행시(②)		
① 마포대교입구 교차로	58.3	53.5	▽ 4.8	D ⇒ D
② 일진빌딩 앞 교차로	70.5	70.5	-	E ⇒ E
③ 서울가든호텔 앞 교차로	76.8	67.5	▽ 9.3	D ⇒ E
⑤ 도화우성아파트 앞 교차로	9.9	9.9	-	A ⇒ A
⑥ 글로벌축복교회 앞 교차로	18.2	17.8	▽ 0.4	B ⇒ B

교통처리계획도



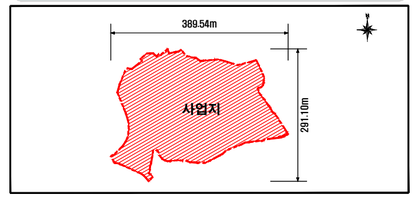
사업지 위치도



범 례

	대지경계선		횡단보도(연황)
	건축한계선		횡단보도(계획)
	보 도		과속방지턱(연황)
	보도부속형 전면공지		이미지임프(연황)
	유색포장(연황)		이미지임프(계획)
	미끄럼방지포장(계획)		버스정류소(연황)
	반사경(연황)		버스정류소(계획)
	반사경(계획)		차량진출입동선(계획)
	횡단보도(연황-어린이보호)		차량진출동선(계획)
	공공보행통로(계획)		경고등(계획)

사업지 제원



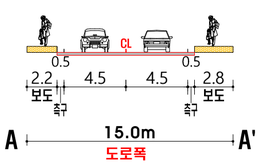
교 통 처 리 방 안

구 분	지점	개 선 방 안
주변 가로 및 교차로	A	○ 사업지 주변 도로운영계획 – 중로2-1 신설 : B=15.0m, L=253.0m – 소로2-1 신설 : B=8.0m, L=255.0m
	B	
	–	○ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(5개소)
진출입 동선	●	○ 차량 진출입구 3개소 설치(1BL : 2개소, 2BL : 1개소)
	–	○ 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행, 횡단 및 대중교통	–	○ 사업지내 보도형 전면공지 확보 – 삼개로, 새창로8길 : B=2.0~3.0m – 사업지 북측 : B=4.0~14.0m
	–	○ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치
	–	○ 차량 진출입구 고원식 교차로 설치(1개소)
	●	○ 삼개로상 버스정류장 이설 및 통합 제안
주차계획	–	○ 주차계획수립 – 법정주차대수 : 1,717대 – 주차수요대수 : 1,938대 (원단위법 2035년) – 계획주차대수 : 2,929대 (법정대비 170.6%, 수요대비 151.1%)
교통안전 및 기타	–	○ 차량 진출입구부 차량경고등 설치(3개소)
	–	○ 사업지 주변 반사경 설치(5개소)
	–	○ 사업지 주변 과속방지턱 설치
	–	○ 새창로8길 미끄럼방지 포장 설치

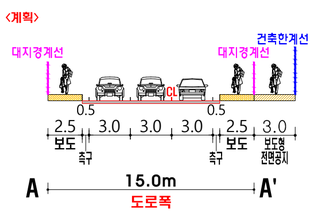
표준횡단면도

■ A – A' (삼개로)

<현황>

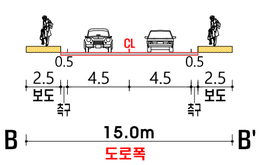


<계획>

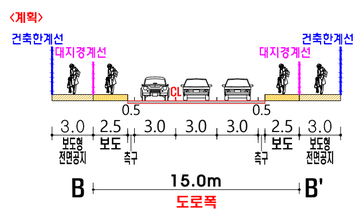


■ B – B' (삼개로)

<현황>

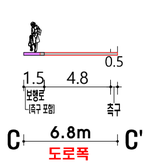


<계획>

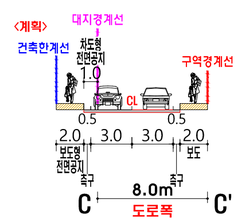


■ C – C' (새창로8길)

<현황>

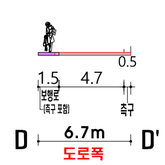


<계획>

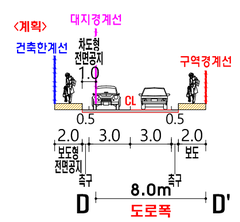


■ D – D' (새창로8길)

<현황>



<계획>



※ 도로 폭원 및 단면 계획은 추후 경계측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

7 환경성 검토서

환 경 성 검 토 자 문 의 견 서

계 획 명 : 도화우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)	
총괄의견	재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립과 관련하여 사업의 추진 근거와 구체적 내용, 향후 일정 등을 명확히 제시하고, 관련 법령의 취지에 맞도록 토지이용계획 등 개발구상을 검토·반영하여야 함.
환경영향요소 추출 결과의 적정성	주변 연접 개발, 교통 변화 등을 고려한 누적·복합영향 관점에서 영향요소들을 평가하고 저감 및 보완하여야 함. 사업 단계별로 구분하여 환경영향요소를 체계적으로 추출하여야 함.
선택 검토항목 선정 및 검토방법, 범위 등의 적정성	대상지는 인근에 역세권인 마포역이 위치하고 있으며, 서울마포초등학교 및 공동주택단지가 주변으로 다수 분포하여 위치하고 있어, 주변 입지 특성을 고려하여 토지이용계획을 조성하여야 함. 소음으로 인한 대상지 인근 정온시설에 미치는 영향을 최소화하고, 필요 시 추가 저감방안(이동식방음벽, 가설방음판넬)을 마련·시행하여야 함. 대상지 남측에 위치한 한강과 연계한 생태네트워크를 검토하고, 불투수면적을 최소화하여 토양 및 물순환체계의 건전성을 검토하여 도시경관 유지 및 관리 계획을 수립하여야 함.
주민 등에 대한 의견수렴 및 기타의견	사전 단계에서 주민·이해당사자 등을 대상으로 의견수렴 절차를 충실히 이행하여 민원 발생 가능성을 최소화하고 제시된 의견은 계획안에 반영하여야 함.

자문위원 소 속 : ㈜가림기술단

성 명 : 이 승 일 (서명)

환경영향평가기술자(특급)

도화우성아파트 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 스코핑

1. 사업개요

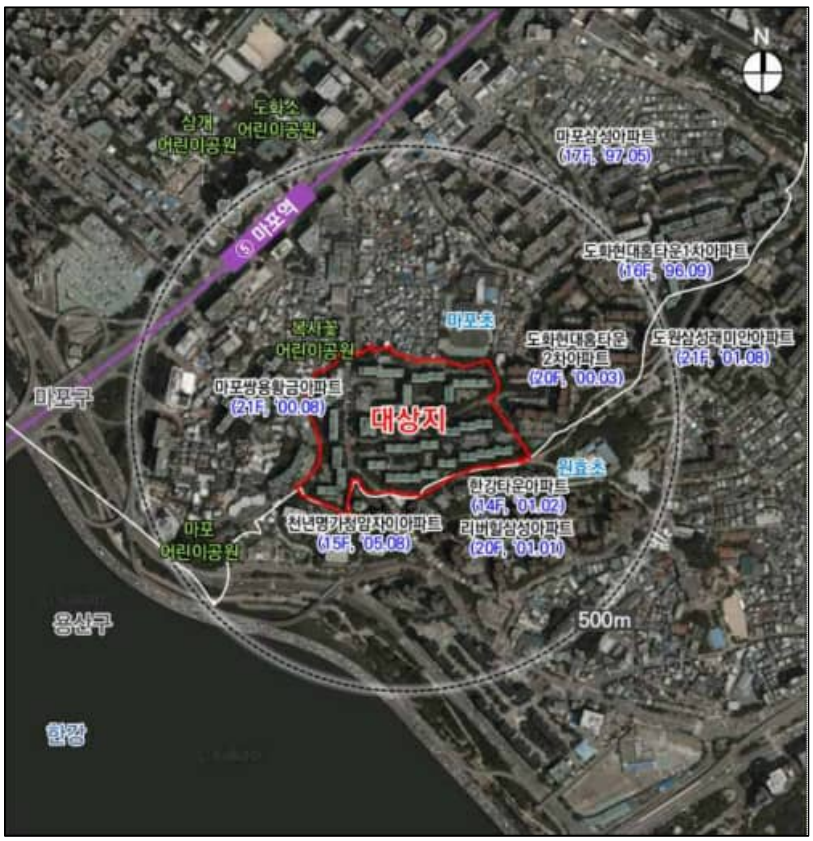
가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1973년 도화구역 제3지구 주택개량 재개발사업구역으로 지정되고, 서울시 고시 제732호(1986.10.06.)로 사업계획이 결정된 공동주택 단지로서 도시 및 주거환경정비법 제8조 및 제9조에 의하여 정비계획을 수립하여 정비구역을 지정하는 사항임
- 도화우성아파트는 1991년 준공으로, 현재 34년 경과되어(1991년 준공) 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040 서울도시기본계획, 2030 도시주거환경정비기본계획, 2030 한강변 관리기본계획 등 상위 및 관련계획 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비계획을 결정하고자 함

나. 계획의 내용

- 계획명 : 도화우성아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)
- 위치 : 서울특별시 마포구 도화동 82번지 일원
- 면적 : 69,338.7㎡

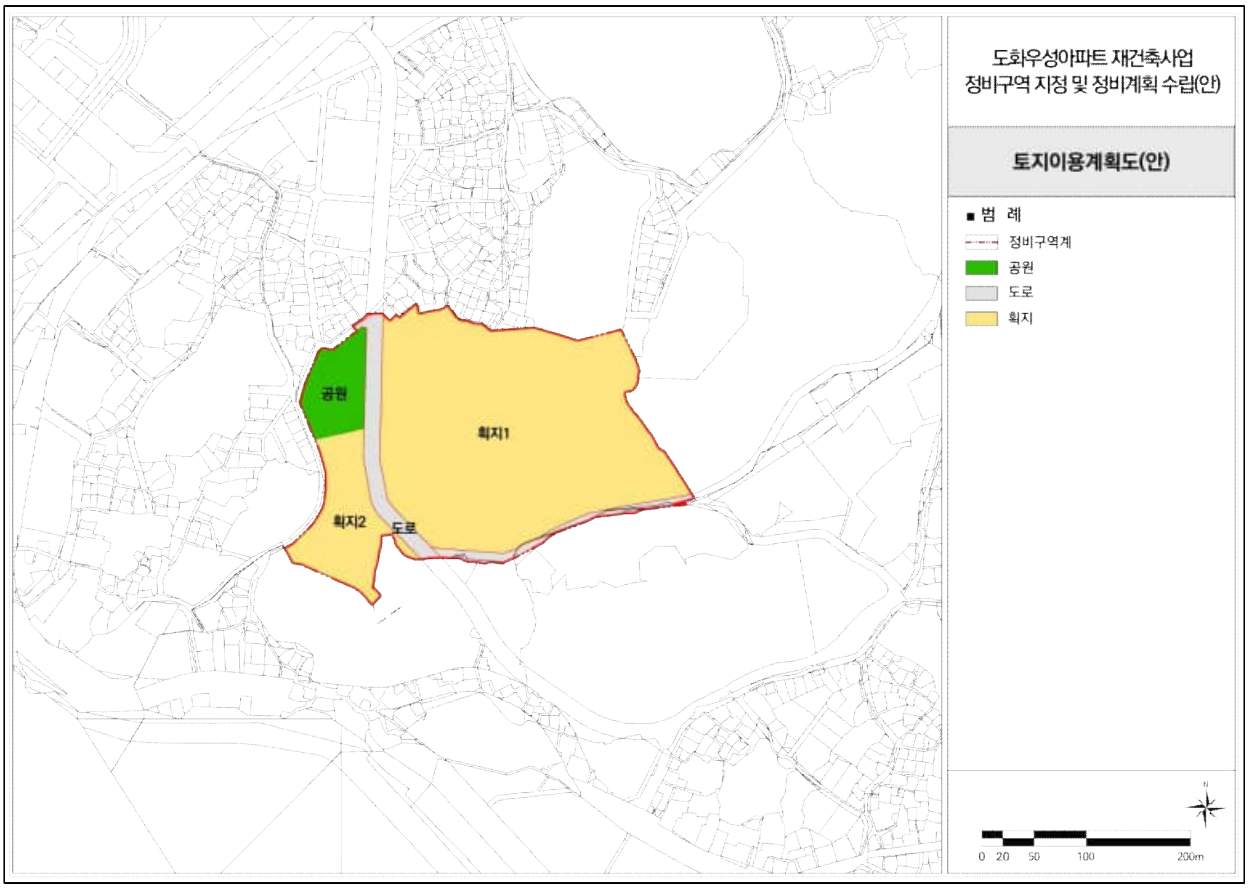
[위치도]



[토지이용계획]

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		69,338.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	11,154.6	16.1	-
	도 로	6,381.6	9.1	-
	공 원	4,836.0	7.0	-
획 지	소 계	58,184.1	83.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 1	49,535.2	71.4	
	획 지 2	8,648.9	12.5	

[토지이용계획도(안)]



2. 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	비오톱	-	△
	생태네트워크	-	○
	동 · 식물	-	-
생활환경	토지이용	-	○
	토양	-	-
	지형 · 지질	▲	-
	물순환, 수리 · 수문	-	○
	수질(지표 · 지하)	▲	▲
	바람, 열	-	▲
	대기질 · 미세먼지	◆	▲
	악취	-	-
	온실가스	-	▲
	친환경적자원순환	▲	▲
	에너지	-	▲
	소음 · 진동	◆	▲
범례		◎ : 개발 후 상당히 좋아짐 ○ : 개발 후 비교적 긍정적임 △ : 개발 후 긍정적이나 효과는 미약함	▲ : 개발 후 악영향이 있으나 미약함 ◆ : 개발 후 악영향이 다소 있음 ● : 개발 후 악영향이 큼

3. 검토항목 및 범위 설정

검토항목		검토내용	평가방법	범위
자연생태환경	비오톱	토지이용 현황도, 현존식생도, 불투수토양 포장도, 비오톱 유형도, 비오톱유형 평가도, 개별비오톱 평가도를 통한 영향예측 및 저감방안	서울도시계획포털 지도서비스 등 이용	대상지 및 주변지역
	생태네트워크	녹지네트워크 현황, 사업시행에 따른 녹지확보계획, 녹지평가지표	토지이용계획 등을 고려하여 예측	대상지 및 주변지역
	동 · 식물	-	-	-
생활환경	토지이용	토지이용 및 용도지역 현황, 토지이용계획	토지이용계획 등을 고려하여 예측	대상지 및 주변지역
	토양	-	-	-
	지형 · 지질	표고 및 경사분석, 지질현황을 통한 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	문헌조사	대상지 및 주변지역
	물순환, 수리 · 수문	물환경 공간유형도, 저영향 개발 계획	서울특별시 도시계획 조례, 저영향개발 사전협의제도	대상지 및 주변지역
	수질	수계현황, 수자원이용현황, 지구 · 지역 지정 현황, 우슈유출량 산정, 토사유출량 산정, 토사유출에 따른 SS가중농도, 용수공급계획, 우 · 오수처리계획	계획설명서 및 문헌조사, 강우강도 산정식 이용 우수유출량, 원단위 이용 토사유출량 산정	대상지 및 주변지역
	바람, 열	기상개황, 바람장미도, 기후환경(바람기능, 열환경)공간유형도를 통한 영향예측 및 저감방안	기상연보, 서울도시계획포털 내 도시계획 지도서비스 등 이용	대상지 및 주변지역
	대기질 · 미세먼지	월별 대기오염도 현황, 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	문헌조사	-
	악취	-	-	-
	온실가스	온실가스 배출량, 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	난방 · 취사 등에 의한 온실가스 배출량 산정	대상지 및 주변지역
	친환경적 자원순환	폐기물 처리 현황, 공사 시 및 운영 시 예측, 저감방안	문헌조사 및 통계연보, 산정식을 이용한 계산	대상지 및 주변지역
	에너지	에너지 사용 현황 조사, 건축계획(안)에 따른 에너지사용량	문헌조사 및 통계연보, 난방 연료 사용량 산정	대상지 및 주변지역
	소음 · 진동	소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	문헌조사, 거리감쇠식 및 합성소음도, 합성진동레벨 산출공식	대상지 및 주변지역

환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형평가도 4등급, 도로 개별비오톱평가도 도로 및 평가제외등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지 남측으로 한강이 위치해 있음	• 대상지 내 녹지계획을 수립	-
3	동 · 식물	동 · 식물 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
5	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
6	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 표고 14.7m~65.0m, 평균 경사도 8.9°의 완만한 경사 지형	• 공사 시 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형 변화 발생	-
7	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분 불투수율이 높은 주거지 및 상업지, 공업 및 교통시설지	• 획지 1의 생태면적률 31.64% • 획지 2의 생태면적률 32.50%	-
9	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
10	열	열환경 영향 최소화	-	• 대부분 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 온도가 높은 편	• 향후 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
11	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
12	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
13	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
14	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
15	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
16	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음, 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-

제1장 계획의 개요

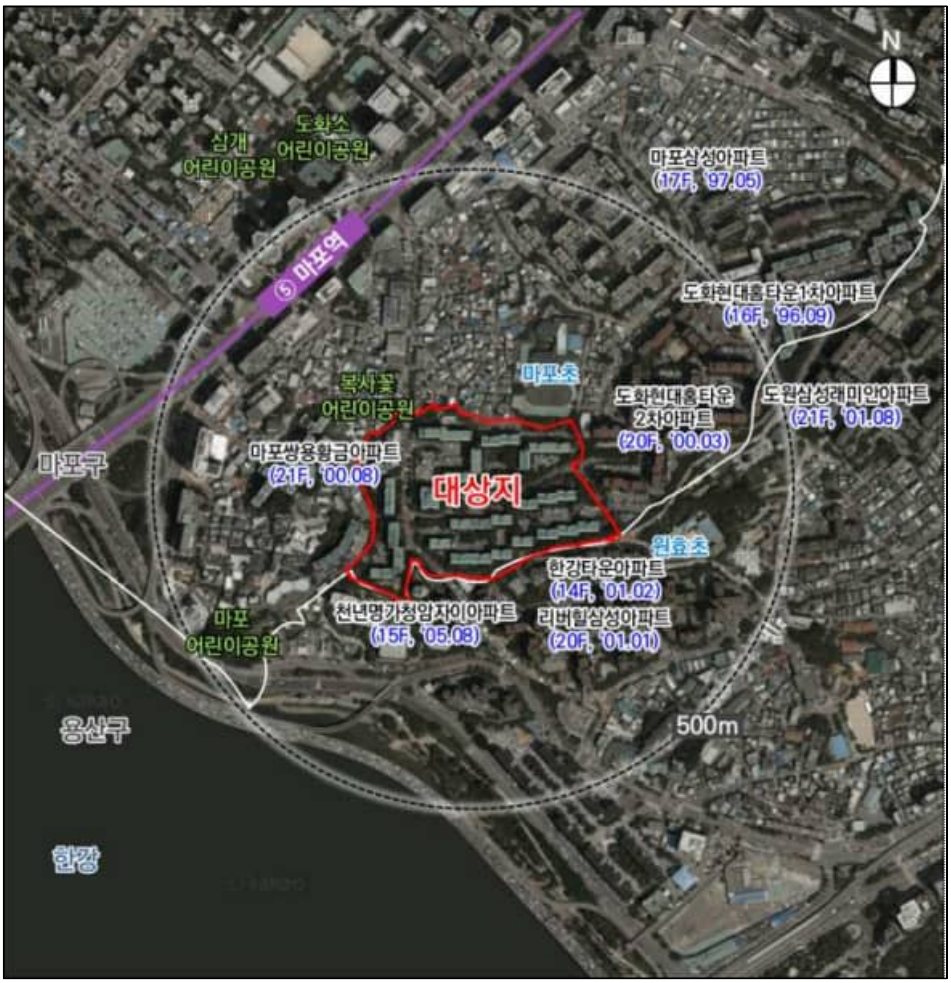
1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1973년 도화구역 제3지구 주택개량 재개발사업구역으로 지정되고, 서울시 고시 제732호(1986.10.06.)로 사업계획이 결정된 공동주택 단지로서 도시 및 주거환경정비법 제8조 및 제9조에 의하여 정비계획을 수립하여 정비구역을 지정하는 사항임
- 도화우성아파트는 1991년 준공으로, 현재 35년 경과되어(1991년 준공) 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040 서울도시기본계획, 2030 도시주거환경정비기본계획, 2030 한강변 관리기본계획 등 상위 및 관련계획 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비계획을 결정하고자 함

2. 계획의 내용

- 위치 : 서울특별시 마포구 도화동 82번지 일원
- 면적 : 69,338.7㎡

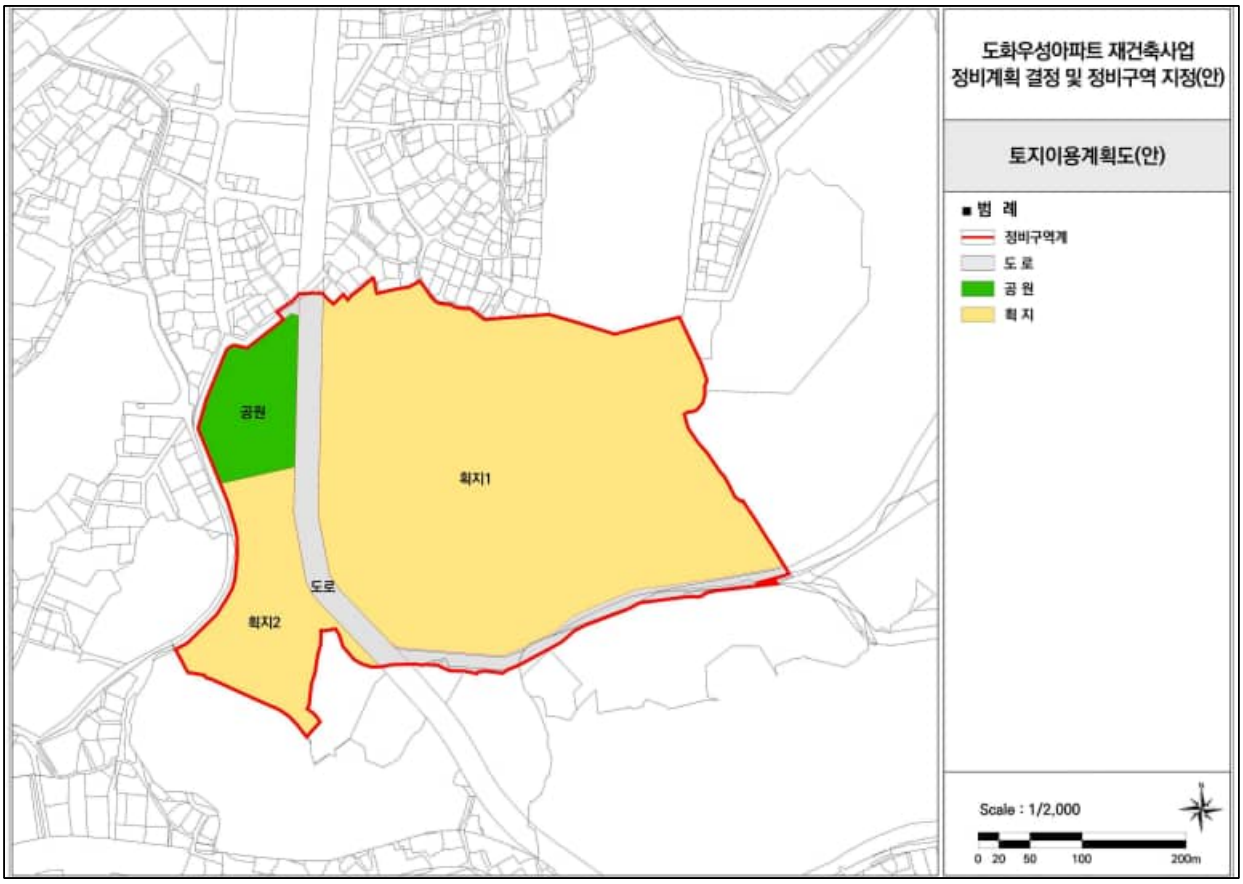
[위치도]



3. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		69,338.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	11,154.6	16.1	-
	도 로	6,318.6	9.1	-
	공 원	4,836.0	7.0	-
획 지	소 계	58,184.1	83.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 1	49,535.2	71.4	
	획 지 2	8,648.9	12.5	

[토지이용계획도(안)]



제2장 지역개황

1. 일반현황

- 마포구는 서울의 중서부 한강하류 연안에 위치한 구로서 북쪽으로는 경기도 고양시와 서대문구에 접해있고 동쪽으로는 용산구와 경계를 이루고 있으며 남서쪽은 한강을 끼고 있음.
- 지나가는 지하철 노선으로 서울 지하철 2호선, 5호선, 6호선, 경의중앙선이 있음.
- 대상지는 서울특별시 마포구 도화동 82번지 일원으로 북측 마포대로, 마포역과 남측 원효로와 접하고 있으며, 동측으로 삼개로가 연결되어 있어 차량에 의한 교통 접근성이 매우 높은 지역임.

[마포구 지리적 좌표 위치]

구청 소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
서울특별시 마포구 월드컵로 212(성산동)	동단	공덕동 7의 183	북위 37° 33′ 10″ 동경 126° 57′ 47″	동서간 9.8㎞
	서단	상암동 506의 1	북위 37° 34′ 21″ 동경 126° 51′ 44″	
	남단	마포구 427의 1	북위 37° 31′ 51″ 동경 126° 56′ 49″	남북간 2.9㎞
	북단	상암동 1013	북위 37° 35′ 17″ 동경 126° 53′ 3″	

[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

2. 토지이용 현황

가. 지목별 토지이용 현황

- 대상지가 위치한 마포구는 총면적 23.85㎢ 중 8.55㎢(35.85%)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 하천 5.77㎢(24.19%), 도로 3.53㎢(14.80%) 등으로 분포하고 있음.

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	대지	하천	도로	공원	학교 용지	잡종지	철도 용지	기타
마포구	면적(㎢)	23.85	8.55	5.77	3.53	2.83	0.71	0.65	0.56	1.25
	비율(%)	100.00	35.85	24.19	14.80	11.87	2.98	2.73	2.35	5.23

[주] 기타 : 전, 답, 과수원, 목장 용지, 임야, 공장 용지, 주차장, 주유소 용지, 창고 용지, 제방, 구거, 유지, 수도 용지, 체육 용지, 유원지, 종교 용지, 사적지, 묘지
[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

나. 용도지역별 토지이용 현황

- 마포구의 용도지역은 총 23.89㎢ 중 주거지역 13.29㎢(55.63%), 녹지지역 9.65㎢(40.39%), 상업지역 0.95㎢(3.98%)으로 구성되어 있는 것으로 조사되었음.
- 대상지의 용도지역은 69,338.7㎡(100.00%)가 주거지역인 것으로 조사되었음.

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		합계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
마포구	면적(㎢)	23.89	13.29	0.95	-	9.65	-
	구성비(%)	100.00	55.63	3.98	-	40.39	-
대상지	면적(㎡)	69,338.70	69,338.70	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

3. 환경관련 지구·지역 지정현황

가. 생태·경관보전지역 지정현황

- 서울특별시는 「자연환경보전법」 제12조 규정에 의해 지정된 '생태·경관보전지역'이 18개소가 있는 것으로 조사되었으나, 대상지가 위치한 마포구에는 1개소가 지정되어 있는 것으로 조사되었음.

[생태·경관보전지역 지정현황]

지역명	위치	면적(㎢)	특징	지정일자
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	도심 속 철새도래지	1999.08.10

[자료] 생태·경관보전지역 지정현황(2025년 12월 기준), 환경부

나. 상수원보호구역 지정현황

- 서울특별시는 「상수원보호구역 지정 현황(2026년 6월말 기준), 기후에너지환경부」 에 따른 '상수원보호구역'으로 지정되어 있는 것으로 조사되었음.

[상수원보호구역 지정현황]

보호구역명	행정구역	최초지정일	지정면적(㎢)	소재지
잠실	서울특별시	1995.03.20	6.45	광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역

[자료] 상수원보호구역 지정현황(2026년 6월말 기준), 기후에너지환경부

다. 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

■ 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정·고시현황」에 따른 '수변구역' 및 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(기후에너지환경부고시 제2026-212호)」에 따른 '특별대책지역'으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

라. 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

■ 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상 지역 및 시설지정(환경부고시 제2025-165호)」에 따른 '폐수배출시설 설치제한 지역'에 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

마. 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 지정현황

■ 서울특별시는 「배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정 규정(환경부고시 제2007-107호)」에 따른 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 '나'지역에 해당하는 것으로 조사되었음.

[배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	'청정'지역	'가'지역	'나'지역
서울특별시	-	-	전역

[자료] 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정규정(환경부 고시 제2007-107호)

바. 수질오염총량 관리지역 현황

■ 서울특별시 마포구는 「물환경보전법」 제4조의5 규정에 따른 한강수계 수질오염총량 관리지역에 해당하며, 마포구 도화동 82번지 일원은 '한강Ⅰ' 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음.

사. 자연공원 지정현황

■ 서울특별시에는 「자연공원법」 제2조 규정에 의한 '자연공원(국립, 도립, 군립)'이 1개소 위치하는 것으로 조사되었으며, 대상지가 위치한 마포구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음.

[자연공원 지정현황]

구분	공원명	지정일자	면적(㎢)
국립공원	북한산	83.04.02	77.334

[자료] 자연공원 지정현황(2024년 12월 기준), 환경부

아. 대기관리권역 지정현황

■ 서울특별시는 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령」 [별표 1] 대기관리권역(제2조 관련) 규정에 의해 '대기관리권역'으로 지정되어 있는 것으로 조사되었음.

[대기관리권역]

지역구분	지역범위
서울특별시	전 지역

[자료] 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 [별표 1] 대기관리권역

자. 야생생물 보호구역 지정현황

■ 서울특별시는「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제33조 규정에 의한 '야생생물보호구역이 6개소 지정되어 있는 것으로 조사되었으며, 대상지가 위치한 마포구는 2개소가 지정되어 있는 것으로 조사되었음.

[야생생물 보호구역 지정현황]

지역	소재지	지정면적(㎡)	지정년도
난지 한강공원	마포구 상암동 496-121외 60	56,633	2013.03.14
노을공원	마포구 상암동 478-1 일원	23,100	2020.11.26

[자료] 자연생태 보호 현황(2026년 1월 기준), 2026, 서울특별시

차. 습지보호지역 및 람사르습지 등록현황

■ 서울특별시는 「습지보호지역 지정 및 람사르습지 등록현황(2025년 12월 기준), 기후에너지환경부」에 따른 '습지보호지역 및 람사르습지지역'으로 지정되어 있으나, 대상지가 위치한 마포구는 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

[습지보호지역 및 람사르습지 등록현황]

지역	위치	면적(㎢)	등록일자
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동	0.273	2012.06.21

[자료] 습지보호지역 지정 및 람사르습지 등록 현황(2025년 12월 기준), 기후에너지환경부

카. 연안오염총량관리 관리구역 현황

- 서울특별시는 「특별관리해역 연안오염총량관리 기본방침(해양수산부훈령 제622호)」에 따른 연안오염총량관리 관리구역에 해당되지 않는 것으로 조사되었음.

타. 특정도서 지정현황

- 서울특별시에는 「특정도서 지정현황(2025년 12월 기준), 환경부」에 따른 특정도서 지역이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

파. 산림유전자원 보호구역 지정현황

- 서울특별시에는 「산림보호법」 제7조 규정에 의해 지정된 '산림유전자원보호구역'이 없는 것으로 조사되었음.

4. 환경기준 및 생태자연도

가. 환경기준

[대기 환경기준]

항목	단위	구분	대기질 환경기준	서울시 대기질 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	ppm	연평균	0.02이하	**0.01이하**	자외선형광측정법
		24시간평균	0.05이하	**0.04이하**	
		1시간평균	0.15이하	**0.12이하**	
일산화탄소 (CO)	ppm	8시간평균	9이하	**9이하**	비분산적외선 분석법
		1시간평균	25이하	**25이하**	
이산화질소 (NO_2)	ppm	연평균	0.03이하	**0.03이하**	화학발광법
		24시간평균	0.06이하	**0.06이하**	
		1시간평균	0.10이하	**0.10이하**	
미세먼지 (PM-10)	㎍/㎥	연평균	50이하	**50이하**	베타선흡수법
		24시간평균	100이하	**100이하**	
미세먼지 (PM-2.5)	㎍/㎥	연평균	15이하	**15이하**	중량농도법 또는 이에 준하는 자동 측정법
		24시간평균	35이하	**35이하**	
오존 (O_3)	ppm	8시간평균	0.06이하	**0.06이하**	자외선광도법
		1시간평균	0.10이하	**0.10이하**	
납(Pb)	㎍/㎥	연평균	0.5이하	**0.5이하**	원자흡광광도법
벤젠	㎍/㎥	연평균	5이하	**5이하**	가스크로마토그래프법

[주] 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과해서는 안 되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과해서는 안 된다.
2. 미세먼지는(PM-10) 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 미세먼지는(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

[자료] 1. 환경정책기본법 시행령 [별표 1] 환경기준
2. 서울특별시 환경기본조례 [별표 1] 환경기준

[하천수질 환경기준]

구분	등급		상태 (캐릭터)	기준								
				수소 이온 농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (TP) (㎎/L)	대장균군 (군수/100㎖)	
											총 대장균군	분원성 대장균군
생활환경	매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1이하	2이하	2이하	25이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
	좋음	Ib		6.5~8.5	2이하	4이하	3이하	25이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
	약간 좋음	II		6.5~8.5	3이하	5이하	4이하	25이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
	보통	III		6.5~8.5	5이하	7이하	5이하	25이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
	약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8이하	9이하	6이하	100이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
	나쁨	V		6.0~8.5	10이하	11이하	8이하	쓰레기 등이떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
	매우 나쁨	VI		-	10초과	11초과	8초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-
사람의 건강보호	기준값 (㎎/L)		카드뮴(Cd) : 0.005이하 비소(As) : 0.05이하 시안(CN) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01) 수은(Hg) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001) 유기인 : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005) 납(Pb) : 0.05이하 6가크롬(Cr^{6+}) : 0.05이하 음이온계면활성제(ABS) : 0.5이하 사염화탄소 : 0.004이하 폴리크로리네이티드비페닐(PCB) : 검출되어서는 안됨(검출한계 0.0005)				1,2-디클로로에탄 : 0.03이하 테트라클로로에틸렌(PCE) : 0.04이하 디클로로메탄 : 0.02이하 벤젠 : 0.01이하 클로로포름 : 0.08이하 디에틸헥실프탈레이트(DEHP) : 0.008이하 안티몬 : 0.02이하 1,4-다이옥세인 : 0.05이하 포름알데히드 : 0.5이하 헥사클로로벤젠 : 0.00004이하				

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음 : 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음 : 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통 : 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨 : 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나, 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨 : 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 유발하지 아니하며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨 : 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

2. 화학적 산소요구량(COD) 기준은 2015년 12월 31일까지 적용함.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

[소음 환경기준]

지역 구분	적용 대상지역	기준(Leq dB(A))	
		낮 (06:00 ~ 22:00)	밤 (22:00 ~ 06:00)
일반 지역	“가” 지역	50	40
	“나” 지역	55	45
	“다” 지역	65	55
	“라” 지역	70	65
도로변 지역	“가” 및 “나” 지역	65	55
	“다” 지역	70	60
	“라” 지역	75	70

[비고]

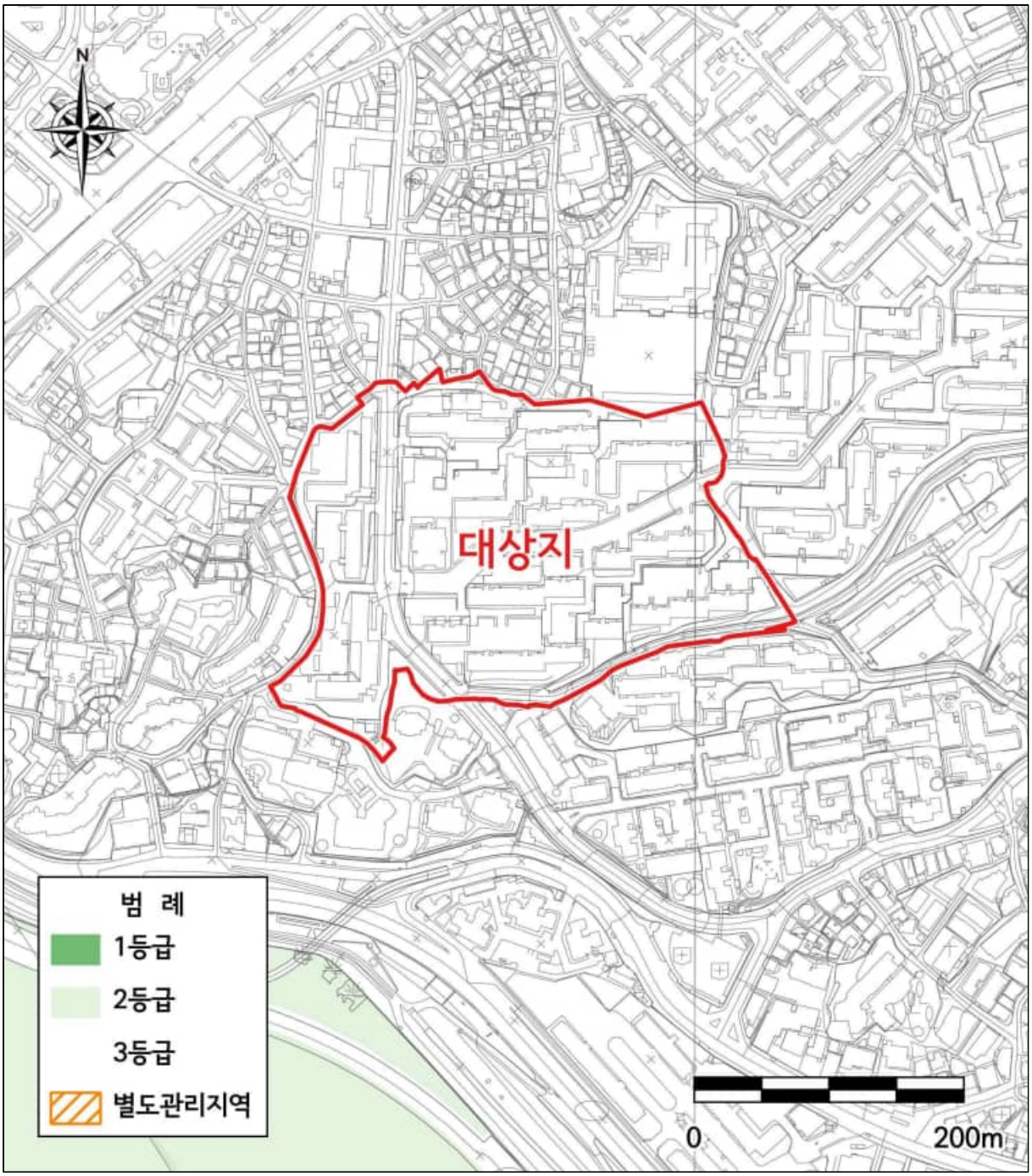
1. 지역구분별 적용 대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. “가”지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7) 다음의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
       가)「도서관법」 제4조제2항제1호에 따른 공공도서관
       나)「도서관법」 제4조제2항제5호에 따른 특수도서관
   나. “나”지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호나목에 따른 생산관리지역
      2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호나목 및 다목에 따른 일반주거지역 및 준주거지역
   다. “다”지역
      1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. “라”지역
      1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. “도로”란 자동차(2륜자동차는 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 생태자연도

- 생태자연도는 1~3등급으로 나누어지며, 1등급은 생태적으로 보호가치가 높은 지역, 2등급은 완충지역 및 보호가치가 있는 지역, 3등급은 이용가능 지역 및 별도관리 지역으로 구분됨. 본 대상지가 위치하고 있는 마포구 도화동 82번지 일원은 3등급으로 조사되었음.

[생태자연도]



5. 환경피해 유발시설물 현황

가. 환경오염물질 배출시설 현황

■ 서울특별시 마포구의 환경오염물질 배출시설은 총 139개소로 조사되었으며, 대기오염물질 배출시설이 93개소, 수질오염물질 배출시설 43개소, 소음 및 진동오염물질 배출시설 3개소로 조사되었음.

[환경오염물질 배출시설 현황 (단위 : 개소)]

구분	합계	대기(가스, 먼지, 매연 및 악취)						수질(폐수)						소음 및 진동
		소계	1종	2종	3종	4종	5종	소계	1종	2종	3종	4종	5종	
마포구	139	93	4	-	1	27	61	43	-	-	-	1	42	3

[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

나. 도로 현황

■ 대상지가 위치한 서울특별시 마포구 도로 현황은 총 포장도로 422,131m 중 100.0%가 포장된 것으로 조사되었음.

■ 대상지는 삼개로에 인접해 있고, 북측으로는 마포대로가 위치하고 있음.

[도로 현황 (단위 : m)]

구분	도로	포장	포장율(%)	미포장	미개통
마포구	합 계	422,131	100.0	-	-
	고 속 도 로	500	100.0	-	-
	일 반 국 도	-	-	-	-
	특 별 시 도	421,631	100.0	-	-

[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

다. 자동차 등록 현황

■ 대상지가 위치한 서울특별시 마포구에는 121,558대의 자동차가 등록되어 있으며, 승용차가 대부분을 차지하는 것으로 조사되었음.

[자동차 등록 현황 (단위 : 대)]

구분	합계	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜차
마포구	121,558	106,117	3,139	11,534	768	14,845

[주] 합계는 이륜차는 미포함
[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

6. 주요보호대상 시설물 현황

가. 취수장 및 정수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하고 있는 취수장 및 정수장은 각 4개소, 6개소로 조사되었음.

[취수장 현황]

구분	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급 정수장
강북	경기도 남양주시 와부읍 도곡리 1124	2,300,000	973,628	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	902,645	암사
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	800,000	586,516	구의, 뚝도
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	400,868	영등포

[자료] 2024 상수도통계, 2026, 국가상수도정보시스템

[정수장 현황]

구분	소재지	정수 수입량 (㎥)	일평균 생산량 (㎥/일)	급수인구 (명)	급수지역
강북	경기도 남양주시 고산로 171	-	790,283	2,447,330	중랑구 등 10개구
광암	경기도 하남시 서하남로 293	-	211,598	691,011	송파구 등 2개구
구의	서울특별시 광진구 광나루로 571	-	370,851	988,529	광진구 등 4개구
뚝도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	-	421,439	1,170,879	종로구 등 9개구
암사	서울특별시 강동구 아리수로 131	-	882,422	2,879,212	강동구 등 10개구
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	-	393,779	1,420,411	양천구 등 4개구

[자료] 2024 상수도통계, 2026, 국가상수도정보시스템

나. 천연기념물 현황

■ 대상지가 위치한 서울특별시 마포구에는 천연기념물이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

다. 보호수 현황

■ 서울특별시에는 203본의 보호수가 지정되어 있으며 대상지가 위치한 마포구에는 15본의 보호수가 지정되어 있는 것으로 조사되었음.

[보호수 현황]

지정기관	지정번호	지정본수	지정유형	수종명	주소
서울특별시	서14-1	1	노거목	풍치목	합정동 85-3
	서14-3	1	노거목	풍치목	창전동 444
	서14-4	1	노거목	정자목	상수동 353-3
	서14-5	1	노거목	정자목	창전동 42-17
	서14-6	1	노거목	정자목	창전동 446-5
	서14-7	1	노거목	정자목	창전동 446-5
	서14-8	1	노거목	정자목	창전동 445
	서14-9	1	노거목	정자목	창전동 445
	서14-10	1	노거목	풍치목	상수동 276
	서14-11	1	노거목	정자목	상수동 334-10
	서14-12	1	노거목	정자목	상수동 262-3
	서14-13	1	노거목	풍치목	합정동 145-3
	서14-14	1	노거목	풍치목	대흥동 199-1
	서14-15	1	노거목	풍치목	대흥동 199-1
	서14-16	1	노거목	풍치목	합정동 450-6

[자료] 전국 보호수 지정현황(2024년 12월 말 기준), 2025, 산림청

라. 국가유산 현황

■ 서울특별시 마포구에는 국가지정유산 4점과 시지정유산 15점 등의 국가유산이 분포하는 것으로 조사되었음.

[국가유산 현황]

구분	합계	지정유산														등록문화유산	
		국가지정유산								시지정유산					문화유산 자료 및 자연유산 자료		
		소계	국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가민속문화유산	중요무형유산	소계	유형문화유산	기념물 및 자연유산	민속문화유산	무형문화유산		국가등록문화유산	시등록문화유산
마포구	26	4	-	3	1	-	-	-	-	15	11	1	1	2	1	4	2

[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

마. 교육시설 현황

■ 대상지가 위치한 서울특별시 마포구에는 학교수 100개, 학급(과)수 1,750개가 있는 것으로 조사되었음.

[교육시설 현황 (단위 : 개)]

구분		합계	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대학	대학(교)	대학원	기타학교
마포구	학교수	100	27	22	14	9	-	2	23	3
	학급(과)수	1,750	138	628	293	242	-	96	270	83

[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

바. 공공도서관 현황

■ 대상지가 위치한 서울특별시 마포구에는 도서관수 6개, 좌석수 2,300개가 있는 것으로 조사되었음.

[공공도서관 현황 (단위 : 개)]

구분	도서관수	좌석수	자료수	도서관 방문자수	연간대출 책수	직원수
마포구	6	2,300	767,971	2,796,191	1,426,144	167

[주] 1. 공공도서관은 공공도서관+어린이도서관 수치임.
2. 직원수는 비정규직을 포함한 현원이며, 지원인력은 제외함
[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

7. 환경기초시설 현황

가. 폐기물 매립시설 현황

■ 서울특별시에는 폐기물 매립시설이 위치하지 않는 것으로 조사되었음.

나. 폐기물 소각시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 폐기물 소각시설은 총 5개소이며, 대상지가 위치한 마포구에는 1개소 위치하는 것으로 조사되었음.

[폐기물 소각시설 현황]

지역	시설명	소재지	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2024년 처리량 (톤/년)
서울 특별시	노원자원회수시설	덕릉로 70길 99	800.0	일반소각	연속식	161,216.3
	은평환경플랜트	통일로 1053	48.0	고온용융	연속식	13,749.8
	마포자원회수시설	**하늘공원로 86**	**750.0**	**일반소각**	**연속식**	**170,881.0**
	양천자원회수시설	안양천로 1121	400.0	일반소각	연속식	103,031.5
	강남자원회수시설	남부순환로 3318	900.0	일반소각	연속식	243,237.5

[자료] 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부 · 한국환경공단

다. 폐기물 기타처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 폐기물 기타처리시설은 25개소이며, 대상지가 위치한 마포구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음.

라. 공공하수처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 공공하수처리시설은 총 4개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 마포구에는 존재하지 않는 것으로 조사되었음.

[공공하수처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (㎥/일)	처리 방법	방류수역		
				수계	지류	세부단위 구역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000.0	중력침전법, 표준활성슬러지법, MLE, A2O	한강	한강	한강본류
중랑 물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000.0	표준활성슬러지법, A2O, MLE, SBAF	한강	중랑천	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000.0	기타, 표준활성슬러지법, MLE, 4stage-BNR	한강	한강	한강본류
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000.0	표준활성슬러지법, MLE, 가압부상	한강	탄천	한강본류

[자료] 2024 하수도통계, 2025, 국가하수도정보시스템

마. 분뇨처리시설 현황

- 서울특별시에는 총 3개의 분뇨처리시설이 위치하는 것으로 조사되었으며, 대상지가 위치한 마포구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음.

[분뇨처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (㎥/일)	처리 방법	방류수역			
				수계	지류	중권역	소권역
중랑 물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000.0	물리적	한강	중랑천	한강서울	한강본류
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500.0	물리적, 생물학적	한강	한강	한강서울	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000.0	물리적	한강	한강	한강서울	한강본류

[자료] 2024 하수도통계, 2025, 국가하수도정보시스템

제3장 자연생태환경

1. 비오톱

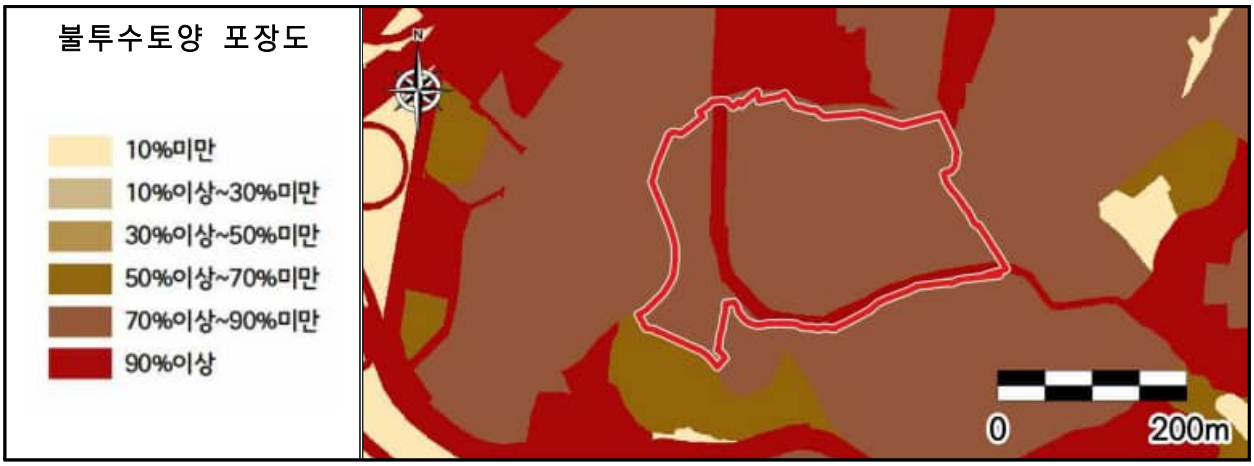
가. 토지유형 현황

- 대상지는 주택지 및 교통시설지로 구성되어 있으며, 불투수토양 포장도 70% 이상 90% 미만, 90% 이상의 시가화지역 및 도로로 조사됨.

[토지유형 현황]







나. 비오톱 유형 및 평가

- 비오톱이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체 즉 군집을 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 하나의 서식지를 말함.
- 숲, 가로수, 습지, 하천, 화단 등 야생생물이 서식하고 이동하는데 도움이 되는 공간으로 도심에 존재하는 다양한 인공물이나 자연물로 지역 생태계 향상에 기여하는 작은생물서식공간이며, 도심 곳곳에 만들어지는 비오톱은 단절된 생태계를 연결하는 역할을 함.
- 대상지의 비오톱 유형을 검토한 결과, 주거지 및 교통시설 비오톱으로 조사되었으며, 도시생태현황도에서 도시화한 비오톱유형 평가도는 4등급 및 도로, 개별비오톱 평가도는 평가제외구역 및 도로로 조사됨.

[비오톱유형 및 평가도]







다. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 대상지 내부는 자연환경이 우수하거나 보전할 필요성이 있는 지역은 없으며, 일부 조경식재지는 인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서 기능이 현저히 낮아 서식지의 훼손 등은 없을 것으로 예상됨.
- 비오톱의 변화
  - 대상지는 주거지 및 도로 비오톱이며, 토지이용계획 시 주택용지와 공원 등 도로로 계획함에 따라 사업시행 시 조경녹지 비오톱이 추가되나 큰 변화는 없을 것으로 예상됨.
- 녹지계획
  - 다양한 녹지의 확보 및 열섬화 방지 등을 도모하여, 보다 쾌적한 주거 공간으로 조성
  - 대상지의 조경녹지에는 인공적 식재보다는 자연성을 갖추어 수목을 밀도 있게 식재
  - 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택
  - 전통 수종을 식재로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도
  - 체계적인 조경계획을 수립하여 토지이용의 효용성 증진

2. 생태네트워크

가. 현황

- 본 대상지는 행정구역상 서울특별시 마포구 도화동 82번지 일원에 위치하고 있으며, 대상지는 제3종일반주거지역으로 이용 중임.
- 대상지 및 인근지역은 도심에 위치하고 있으며, 생태네트워크는 대상지 남측으로 한강이 위치하고 있음.

[주변지역 생태네트워크 현황]



나. 녹지네트워크 검토

- 대상지는 남측에 한강과 주변의 공원이 위치하나 녹지축 단절구간으로 인하여 생태 및 녹지네트워크가 제한적으로 형성된 지역임.
- 대상지 내부는 주거지 및 도로로 공원 및 녹지가 빈약하므로 사업 시행 시 부지 내 조경으로 녹지네트워크 형성을 유도할 계획임.

[녹지평가]

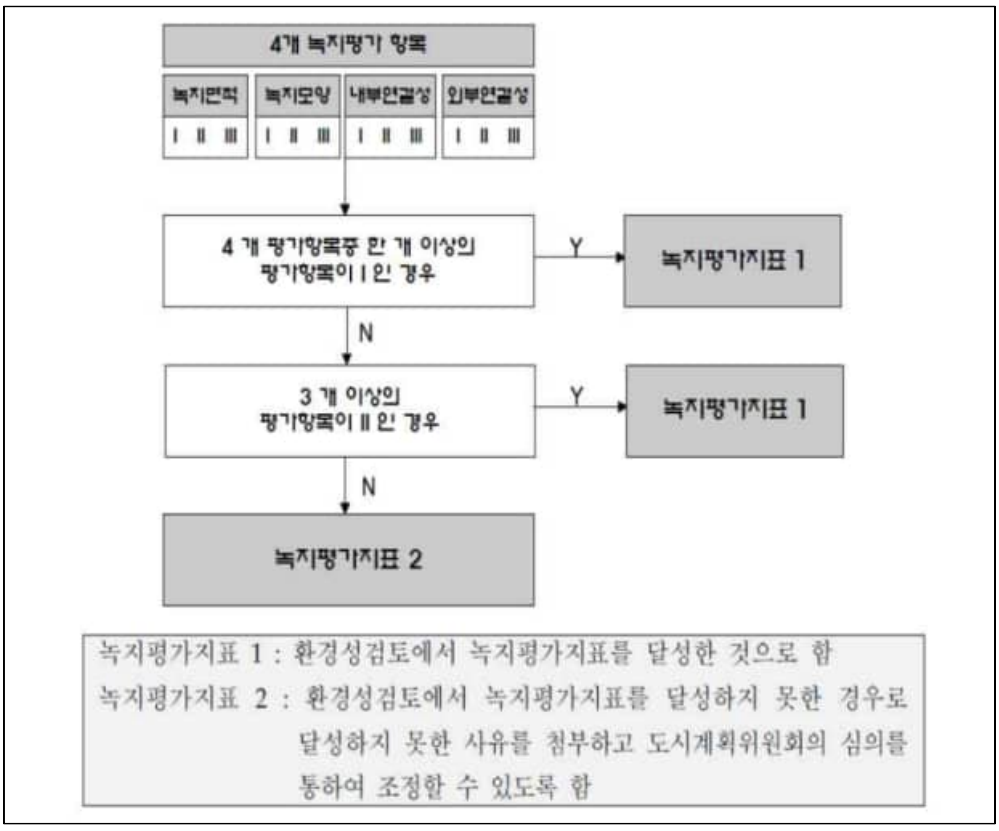
구분	평가내용
녹지면적	녹지 총면적 : 21,798.85㎡, 최대녹지(획지 내 인공지반녹지) : 15,627.59㎡ = 15,627.59㎡ / 21,798.85㎡ × 100 = **71.69%**

[주] 녹지 총면적은 획지1,2 내 자연지반녹지 및 인공지반녹지를 합친 면적임

[녹지평가지표]

평가기준		가치기준	평가내용	비고
녹지면적		Ⅰ	50% 이상	녹지 총 면적에서 최대녹지 면적이 차지하는 비율
		Ⅱ	44% 이상 50% 미만	
		Ⅲ	44% 미만	
녹지모양		Ⅰ	1.67 미만	녹지모양의 불규칙한 정도를 SI(Shape Index)로 나타냄
		Ⅱ	1.67이상 1.72 미만	
		Ⅲ	1.72 이상	
녹지 연결성	내부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내 녹지들간의 연결성으로 일정거리 이내에서 녹지 cluster를 이루는 경우, 계획구역 내부 녹지공간에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	
	외부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내부녹지와 계획구역 외부녹지 사이에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	

[녹지평가지표 달성기준]



제4장 토지환경

1. 토지이용

가. 토지이용 현황

1) 지목별 토지이용 현황

■ 대상지가 위치한 마포구는 총면적 23.85㎢ 중 8.55㎢(35.85%)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 하천 5.77㎢(24.19%), 도로 3.53㎢(14.80%) 등으로 분포하고 있음.

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	대지	하천	도로	공원	학교 용지	잡종지	철도 용지	기타
마포구	면적(㎢)	23.85	8.55	5.77	3.53	2.83	0.71	0.65	0.56	1.25
	비율(%)	100.00	35.85	24.19	14.80	11.87	2.98	2.73	2.35	5.23

[주] 기타 : 전, 답, 과수원, 목장 용지, 임야, 공장 용지, 주차장, 주유소 용지, 창고 용지, 제방, 구거, 유지, 수도 용지, 체육 용지, 유원지, 종교 용지, 사적지, 묘지
[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

2) 용도지역별 토지이용 현황

■ 마포구의 용도지역은 총 23.89㎢ 중 주거지역 13.29㎢(55.63%), 녹지지역 9.65㎢(40.39%), 상업지역 0.95㎢(3.98%)으로 구성되어 있는 것으로 조사되었음.

■ 대상지의 용도지역은 69,338.7㎡(100.00%)가 주거지역인 것으로 조사되었음.

[용도지역별 토지이용 현황]

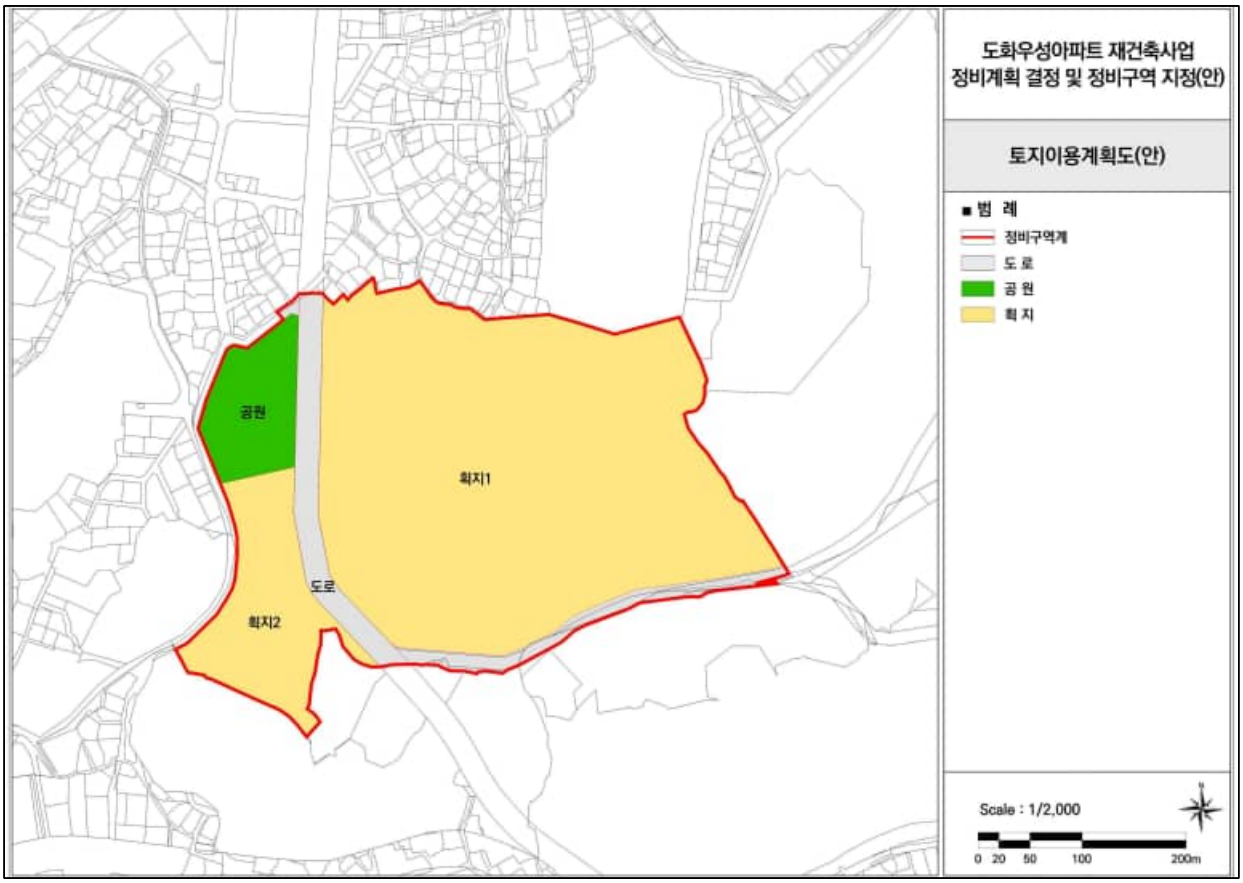
구분		합계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
마포구	면적(㎢)	23.89	13.29	0.95	-	9.65	-
	구성비(%)	100.00	55.63	3.98	-	40.39	-
대상지	면적(㎡)	69,338.70	69,338.70	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

나. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		69,338.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	11,154.6	16.1	-
	도 로	6,318.6	9.1	-
	공 원	4,836.0	7.0	-
획 지	소 계	58,184.1	83.9	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 1	49,535.2	71.4	
	획 지 2	8,648.9	12.5	

[토지이용계획도(안)]



2. 지형 · 지질

가. 현황

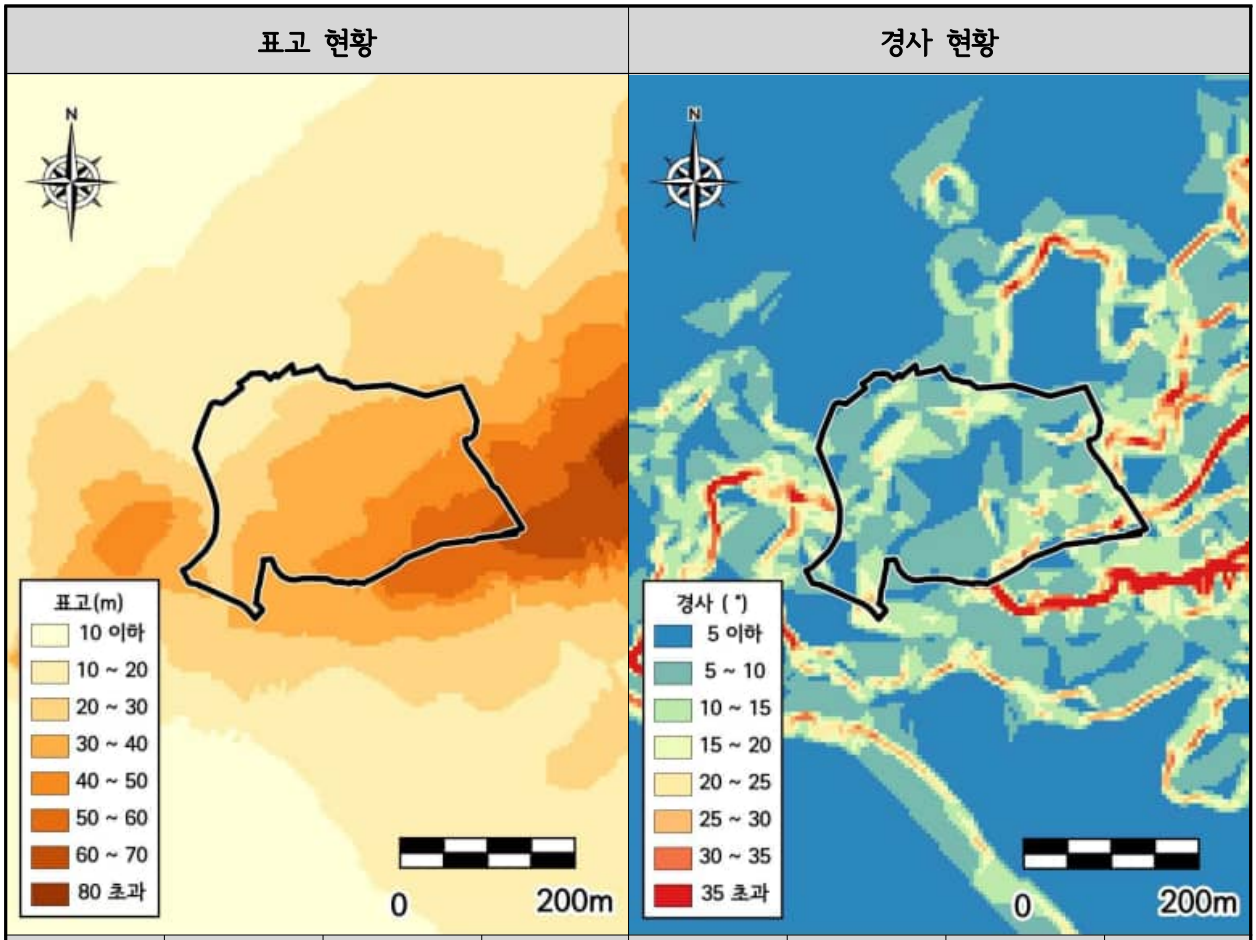
1) 지형 현황

- 대상지가 입지한 도화동의 경우, 대부분 주거지, 근린생활시설 및 교육시설이 위치하고 있음.
- 대상지와 인접하게 석불사 및 서울마포초등학교, 서울원효초등학교, 성심여자고등학교가 위치하고 있음.

2) 표고 및 경사분석

- 대상지의 최저표고는 14.7m, 최고표고는 65.0m, 평균 표고는 34.7m로 조사됨.
- 대상지 대부분은 10도 이하의 경사를 나타내고 있으며, 평균 경사도는 8.9°로 조사됨.

[표고 및 경사분석]

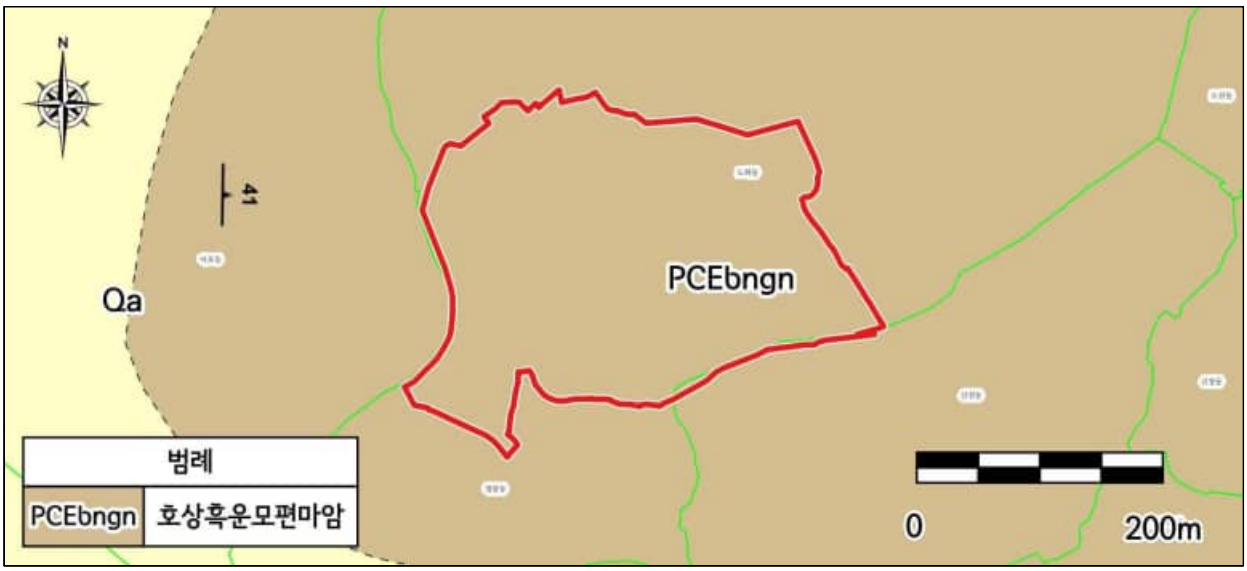


구분	평균표고	최고표고	최저표고	구분	평균경사도	최대경사도	최저경사도
대상지	34.7m	65.0m	14.7m	대상지	8.9°	40.4°	0.0°

3) 지질 현황

■ 지질 현황도를 통해 대상지 및 주변지역의 지질을 검토한 결과, 호상흑운모편마암으로 조사됨.

[지질 현황도]



[자료] 지오빅데이터 오픈플랫폼(https://data.kigam.re.kr, 서울 1/50,000)

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 지형 변화 및 절·성토 균형

- 본 대상지는 현재 주거지, 근린생활시설 등으로 이용되고 있는 평탄한 지형이므로 사업의 시행 시 부지정지 공사로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 판단되며, 공사 계획에 따른 공사 시 절·성토 작업으로 인해 부분적인 지형 변화가 예상됨.
- 사업의 시행 시 본 대상지에서 발생되는 잔여토 또는 부족토는 국토교통부 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com) 과 연계하여 처리할 수 있도록 계획함.
- 부지정지 및 터파기 시 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화할 계획임.

■ 사면 안정화 대책

- 사업시행으로 인해 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화하도록 할 계획임.

■ 토사유출방지

- 공사 시 우수유출로 인한 토양침식, 토사유출 방지를 위하여 가능한 우기를 피해서 공사를 시행할 계획임.
- 사면 발생지역은 법면 상단에 측구를 설치하여 도수로에 연결, 자연배수를 유도하며, 강우가 예상될 경우 사면에는 비닐이나 거적 등을 포설하여 토사유출로 인한 영향이 미치지 않도록 할 계획임.

제5장 물환경

1. 수질

가. 현황

1) 수계 현황

가) 하천 현황

- 대상지 주변의 수계분포를 보면 대상지 남측으로 한강이 흐르는 것으로 조사되었음.
- 한편, 한강서울은 「중권역별 물환경 목표기준(기후에너지환경부고시 제2026-121호)」 에 제시한 바와 같이, 목표기준 Ⅰb등급인 것으로 조사되었음.

[하천 현황]

하천명	유수의 계통(수 계)				하천등급	기 점	종점	유로연장(㎞)	유역면적(㎢)
	본류	1지류	2지류	3지류					
한강	한강	-	-	-	국가	강원도 정선군 여량면 송천(지방) 합류점	경기도 김포시 월곶면 용강리 유도 31m산정부터 남북으로 그은 직선	489.70	*34,267.70 23,076.80

[자료] 한국하천일람(2024.12.31기준), 2026, 기후에너지환경부

[수계영향권별 환경관리지역 지정]

중권역코드	중권역	소권역	권역지역			
			시도	시군구	읍면동	해당구역
1018	한강서울	홍제천합류전	서울특별시	마포구	도화동	도화동

[자료] 수계영향권별 환경관리지역 지정고시(환경부고시 제 2018-6호)

[중권역별 물환경 목표기준]

대권역명	중권역명	목 표 기 준		생물이해등급	어류생물지수
한 강	한강서울	좋음	Ⅰb	매우좋음 ~ 좋음	A, B

비고
1. 연간 275일이상 유지되는 저수위보다 높은 수위에서 달성 · 유지되어야할 목표기준임
2. 각 중권역의 대표지점은 「물환경보전법」 제9조의2제1항에 따라 기후에너지환경부장관이 고시한 물환경 측정망 운영계획에 따름
3. 생물이해등급 중 "수생태계 특성"은『환경정책기본법』시행령의 '수질 및 수생태계 상태별 생물학적 특성이해표'의 생물등급에 따르며, "어류생물지수"는 '생물측정망 조사 및 평가지침(국립환경과학원공고 제2017-439호)'의 어류생물지수(FAI) 평가등급에 따름

※ 어류생물지수(FAI) 평가등급

평가지표	고려요소	평가등급				
		매우좋음(A)	좋음(B)	보통(C)	나쁨(D)	매우나쁨(E)
어류생물 지수 (FAI)	국내종의 종수 및 개체수, 민감종수, 내성종수, 잡식종수, 비정상종수 등	80이상 100이하	60이상 80미만	40이상 60미만	20이상 40미만	0이상 20미만

4. 호소기준의 각 호소는 하천기준의 각 중권역에서 제외됨
5. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성여부 평가는『물환경 목표기준 평가 규정(기후부고시 제2025-165호)』에 따라 생물학적산소요구량(BOD), 총유기탄소량(TOC) 및 총인(T-P) 항목에 대해 각각 평가하며, 중권역 대표지점별 수질측정 보고자료의 연간산술평균값으로 평가함
6. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성기간은『제1차 국가물관리 기본계획』기간과 같이 2030년까지로 함
7. 향후 오염원 변화 및 지점 변경 등 물환경 정책 추진 여건과 세부 추진방향을 반영하여 일부 지점 목표기준을 조정할 수 있음

[자료] 중권역별 물환경 목표기준(기후에너지환경부고시 제2026-121호)

2) 수자원 이용현황

가) 취수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하고 있는 취수장은은 4개소로 조사되었으며, 총 시설용량은 5,510,000m^3/일인 것으로 조사되었음.

[취수장 현황]

구분	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급 정수장
강북	경기도 남양주시 와부읍 도곡리 1124	2,300,000	973,628	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	902,645	암사
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	800,000	586,516	구의, 뚝도
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	400,868	영등포

[자료] 2024 상수도통계, 2026, 국가상수도정보시스템

나) 정수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하는 정수장은 총 6개소이며, 시설용량은 총 4,800,000m^3/일인 것으로 조사되었음.

[정수장 현황]

구분	소재지	정수 수입량 (㎥)	일평균 생산량 (㎥/일)	급수인구 (명)	급수지역
강북	경기도 남양주시 고산로 171	-	790,283	2,447,330	중랑구 등 10개구
광암	경기도 하남시 서하남로 293	-	211,598	691,011	송파구 등 2개구
구의	서울특별시 광진구 광나루로 571	-	370,851	988,529	광진구 등 4개구
뚝도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	-	421,439	1,170,879	종로구 등 9개구
암사	서울특별시 강동구 아리수로 131	-	882,422	2,879,212	강동구 등 10개구
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	-	393,779	1,420,411	양천구 등 4개구

[자료] 2024 상수도통계, 2026, 국가상수도정보시스템

3) 수질 관련 지구 · 지역 지정현황

가) 상수원보호구역 지정현황

■ 서울특별시는 「상수원보호구역 지정 현황(2026년 6월말 기준), 기후에너지환경부」 에 따른 '상수원보호구역'으로 지정되어있는 것으로 조사되었음.

[상수원보호구역 지정현황]

보호구역명	행정구역	최초지정일	지정면적(㎢)	소재지
잠실	서울특별시	1995.03.20	6.45	광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역

[자료] 상수원보호구역 지정현황(2026년 6월말 기준), 기후에너지환경부

나) 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

■ 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정 · 고시현황」 에 따른 '수변구역' 및 「팔당 · 대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(기후에너지환경부고시 제2026-212호)」에 따른 '특별대책지역'으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

다) 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

- 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상 지역 및 시설지정(환경부고시 제2025-165호)」에 따른 '폐수배출시설 설치제한 지역'에 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

라) 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 지정현황

- 서울특별시는 「배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정 규정(환경부고시 제2007-107호)」에 따른 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 '나'지역에 해당하는 것으로 조사되었음.

[배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	'청정'지역	'가'지역	'나'지역
서울특별시	-	-	전역

[자료] 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정규정(환경부 고시 제2007-107호)

마) 수질오염총량 관리지역 현황

- 서울특별시 마포구는 「물환경보전법」 제4조의5 규정에 따른 한강수계 수질오염총량 관리지역에 해당하며, 마포구 도화동 82번지 일원은 '한강I' 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음.

바) 습지보호지역 및 람사르습지 등록 현황

- 서울특별시에는 「습지보호지역 지정 및 람사르습지 등록 현황(2025년 12월 기준), 기후에너지환경부」 에 따른 '습지보호지역 및 람사르습지지역'으로 지정되어 있으나, 대상지가 위치한 마포구는 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

[습지보호지역 및 람사르습지 등록현황]

지역	위치	면적(㎢)	등록일자
한강밤섬	서울 영등포구 여의도동	0.273	2012.06.21

[자료] 습지보호지역 지정 및 람사르습지 등록 현황(2025년 12월 기준), 기후에너지환경부

사) 연안오염총량관리 관리구역 현황

- 서울특별시는 「특별관리해역 연안오염총량관리 기본방침(해양수산부훈령 제622호)」 에 따른 연안오염총량관리 관리구역에 해당되지 않는 것으로 조사되었음.

4) 수질 현황

가) 지표수질 현황

- 대상지의 하천 현황을 파악하기 위하여 가장 인접한 '노량진'의 측정망 자료를 이용하여 지표수질 현황을 조사하였음.
- 2025년도 '노량진'의 수질은 pH 7.7, DO 10.2㎎/L(Ⅰa등급), BOD 2.0㎎/L(Ⅰb등급), COD 4.6㎎/L(Ⅱ등급), SS 11.1㎎/L(Ⅰa등급), T-N 4.165㎎/L, T-P 0.074㎎/L(Ⅱ등급), TOC 3.1㎎/L(Ⅱ등급)로 조사되었음.

[수질측정망 위치]

측정소명	주소	대권역	중권역	조사기관
노량진	서울특별시 용산구 이촌동	한강	한강서울	한강통합물환경센터

[자료] 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

[수질 현황]

조사시기	조 사 항 목							
	pH	DO (mg/L)	BOD (mg/L)	COD (mg/L)	SS (mg/L)	T-N (mg/L)	T-P (mg/L)	TOC (mg/L)
2025년	7.7	10.2	2.0	4.6	11.1	4.165	0.074	3.1

[자료] 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

[하천수질 환경기준]

구분	등급		상태 (캐릭터)	기준								
				수소이온농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유물질량 (SS) (㎎/L)	용존산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (TP) (㎎/L)	대장균군 (군수/100㎖)	
											총 대장균군	분원성 대장균군
생활환경	매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1이하	2이하	2이하	25이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
	좋음	Ib		6.5~8.5	2이하	4이하	3이하	25이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
	약간 좋음	II		6.5~8.5	3이하	5이하	4이하	25이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
	보통	III		6.5~8.5	5이하	7이하	5이하	25이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
	약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8이하	9이하	6이하	100이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
	나쁨	V		6.0~8.5	10이하	11이하	8이하	쓰레기 등이떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
	매우 나쁨	VI		-	10초과	11초과	8초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-
사람의 건강보호	기준값 (㎎/L)		카드뮴(Cd) : 0.005이하 비소(As) : 0.05이하 시안(CN) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01) 수은(Hg) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001) 유기인 : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005) 납(Pb) : 0.05이하 6가크롬(Cr^{6+}) : 0.05이하 음이온계면활성제(ABS) : 0.5이하 사염화탄소 : 0.004이하 폴리크로리네이티드비페닐(PCB) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)					1,2-디클로로에탄 : 0.03이하 테트라클로로에틸렌(PCE) : 0.04이하 디클로로메탄 : 0.02이하 벤젠 : 0.01이하 클로로포름 : 0.08이하 디에틸헥실프탈레이트(DEHP) : 0.008이하 안티몬 : 0.02이하 1,4-다이옥세인 : 0.05이하 포름알데히드 : 0.5이하 헥사클로로벤젠 : 0.00004이하				

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음 : 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음 : 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통 : 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨 : 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나, 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨 : 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 유발하지 아니하며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨 : 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

2. 화학적 산소요구량(COD) 기준은 2015년 12월 31일까지 적용함.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

- 공사가 이루어지는 부지를 중심으로 공사 시 강우로 인한 부유토사의 유출에 의하여 인근 주변 수계에 영향을 미칠 것으로 예상되며, 대상지 내 설치 예정인 현장사무소 및 작업인부에 의한 생활오수의 발생이 예상됨.

가) 우수유출량 산정

- 강우 시 공사 지역에서 발생하는 우수유출량은 소유역에 일반적으로 사용되는 합리식을 적용하여 산정하였음.

[우수유출량 산정식]

우수유출량 (Q) : $\frac{1}{360}CIA\ (m^3/s)$ …… 합리식
Q : 우수유출량(㎥/s)　　C : 유출계수 I : 강우강도 (㎜/hr)　　A : 배수면적 (ha)

- 유출계수는 집수면적내의 지표상태, 경사 등에 의하여 결정되므로 현재부지의 지형, 강우 시 유출흐름 등을 고려하여 배수구역을 구분하였음.
- 배수구역의 특성에 따라 자연배수를 감안하였으며, 배수구역은 공사 시 나지화 되므로 공지의 최대치인 0.3을 적용하였음.

[공종별 유출계수 표준치]

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지붕	0.85~0.95	**공지**	**0.10~0.30**
도로	0.80~0.90	잔디, 수림이 많은 공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수면	1.0	구배가 급한 산지	0.40~0.60

[자료] 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

- 강우강도는 강우가 일어날 수 있는 확률상의 빈도를 회기로 나타낸 것으로 대상지의 강우강도 산정식은 서울기상대 1908년~2025년 시우량자료를 이용하여 분석한 단기간 강우강도식 General형을 이용하였음.
- 강우지속기간은 국내 일반 표준값 중 평균 유입시간 7분을 적용하였으며, 서울기상대의 재현기간 30년을 적용하여 강우강도를 산정한 결과, 139.42㎜/hr로 예측되었음.

[유입시간의 표준치]

국 내 일 반		미 국 토 목 학 회	
인구밀도가 큰 지역	5분	완전포장 및 지하도가 완비된 지역	5분
인구밀도가 적은 지역	10분		
평 균	**7분**	비교적 경사도가 적은 발전부지	10~15분
간 선 오 수 관 선	5분		
지 선 오 수 관 선	7~10분	평지의 주택부지	20~30분

[강우강도 산정식]

$$I = \frac{a}{t^n + b} = \frac{1,599.5240}{t^{0.6591} + 7.8668} = 139.42$$

I : 강우강도 (㎜/hr)　　t : 7분(평균)
a : 1,599.5240　　b : 7.8668　　n : 0.6591

[주] 1. 강우강도 산정식은 서울기상대 1908년~2025년 시우량자료를 이용하여 분석한 단기간 강우강도식을 이용함
2.「우수유출 저감시설의 종류·구조·설치 및 유지관리 기준, 2018.03, 행정안전부」에 의거하여, 개발사업으로 인하여 가중되는 재해요인을 사전에 경감시키기 위한 시설물에 대한 설계기준으로 개발중 침사지 겸 저류지와 같은 임시구조물은 30년 빈도 강우를 기준으로 결정함
[자료] 확률강우량도 개선 및 보완연구, 2011.11, 국토교통부

■ 대상지 배수유역 내에서 발생되는 우수유출량은 0.81㎥/s로 예측됨.

[우수유출량 산정]

배수구역 면적 A(ha)	유출계수 C	강우강도 I(㎜/hr)	우수유출량 (㎥/s)
6.9339	0.30	139.42	0.81

[주] 배수구역 : 대상지 면적(69,338.7㎡)임

나) 토사유출량 산정

- 토사유출량의 산정은 「재해영향평가등의 협의 실무지침(행정안전부 고시 제2025-30호), 2025.05 행정안전부」에 제시된 원단위법에 의한 토사유출량 원단위를 적용하였음. 공사에 의해 파헤쳐지는 나지·황폐지의 토사유출 원단위는 200~400㎥/ha/year의 범위로 제시되고 있으나, 실무지침상 일반적인 경우에는 200㎥/ha/year 정도를 적용함.
- 배수구역은 토사유출 원단위 200㎥/ha/year을 적용하여 토사유출량을 산정하였음.

[토사유출량 원단위]

지표상태	토사유출량(㎥/ha/year)	비고
나지, 황폐지	**200~400**	-
배벌지, 초지	15	배벌지 : 모든 식재는 완료되었으나 아직 활착되지 않은 상태
택벌지	2	택벌지 : 모든 식재의 활착이 어느 정도 진행된 상태
산림	1	-

[자료] 재해영향평가등의 협의 실무지침(행정안전부 고시 제2025-30호), 2025.05, 행정안전부

- 대상지 배수유역 내에서 공사 시 우수로 인해 발생되는 토사유출량은 6.46ton/일로 예측됨.

[토사유출량 산정]

구분	면적(A) (ha)	토사유출량원단위(S) (㎥/ha·년)	토사단위중량(C) (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
배수구역	6.9339	200	1.7	6.46

[주] 1. 배수구역 : 대상지 면적(69,338.7㎡)임
2. 토사단위중량값은 역이 섞인 점질토의 단위중량 1,600~1,800kg의 평균치인 1,700㎏을 적용
[자료] 건설공사표준품셈, 2026, 국토교통부·한국건설기술연구원

다) 토사유출에 따른 SS 가중농도

- 강우 시 우수유출량과 토사유출량을 토대로 공사 시 유출되는 토사로 인해 우수의 부유물질(SS) 농도는 약 92.31㎎/L가 가중될 것으로 예측됨.

[SS 가중농도 산정]

구분	우수유출량 (㎥/s)	토사유출량 (ton/일)	SS 가중농도 (㎎/L)	비고
배수구역	0.81	6.46	92.31	-

[주] $(B/A)\times 10^6/86{,}400$(㎎/L)

2) 운영 시

가) 용수공급 계획

■ 향후 대상지 내 계획인구에 따른 충분한 양의 용수공급이 필요할 것으로 예상됨.

나) 우 · 오수처리 계획

■ 본 대상지는 운영 시 우수배제 계획 및 계획인구의 용수사용에 따른 오수처리 계획의 수립이 예상됨.

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 대상지의 공사로 인한 강우 시 발생되는 토사의 유출로 인해 인근 주거지 및 하천에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 가급적 우기를 피하여 공사 실시

■ 가배수로를 설치하여 부지 외곽에서 유입되는 우수를 차단

■ 토사유출과 세굴방지를 위해 배수로의 하류부에 유속감속물을 설치

■ 공사 전 배수구역 하단에 침사지를 설치토록 하여 토사유출로 인한 영향을 최소화할 수 있도록 침사지를 계획

■ 절 · 성토사면 발생 시 그린망이나 거적덮개를 설치하고 조기녹화를 실시하여 사전에 우수유출을 저감

■ 공사 시 공사인부에 의해 발생되는 오수는 기존 하수관로를 이용하여 연계처리

2) 운영 시

■ 상수도 계획

- 용수공급은 안정적이며 위생적인 용수공급을 위하여 상위계획과 연계한 상수도 공급계획을 단계적으로 추진하며, 각종 개발계획을 고려한 용수공급계획을 수립
- 용수공급의 원활한 운영을 위한 시설 및 지원강화와 용수사용의 절약을 병행하여 보다 효율적인 용수이용을 추구할 계획이며, 대상지 내 상수관로를 설치하여 주변 도로에 설치되어 있는 기존 상수관로를 통해 공급받을 계획

■ 우수 계획

- 우수배수방식은 자연유하식을 원칙으로 하며 대상지 내에 우수관로를 설치하여 주변 도로에 설치되어 있는 기존 우수관로에 연결하여 처리

■ 하수도 계획

- 하수관거는 자연유하식으로 계획하며, 우수와 오수를 분류하여 처리하는 완전분류식을 원칙으로 함.
- 대상지에서 발생되는 오수는 오수관로를 설치하여 도로에 설치되어 있는 기존 하수관로에 연결하여 처리할 계획

2. 물순환, 수리·수문

가. 물환경

■ 대상지는 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 공업 및 교통시설지로 조사됨.

[물환경 공간유형도]



나. 생태면적률

1) 생태면적률 평가기준

■ 「서울특별시 생태면적률 운영지침, 서울특별시 도시계획국」에 제시된 기준의 공동주택부분을 적용하여 생태면적률 30% 이상 만족 여부를 검토함.

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

건축유형	기준	비 고
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	**30%이상**	**적용**
(2) (1) 이외의 건축물	20%이상	
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20%이상	
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30%이상	
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50%이상	

[주] 단, 지형 여건 또는 사업수행상 위 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 생태면적률 주관부서 검토 등을 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 서울특별시 도시계획국

2) 생태면적률 산정

■ 「서울특별시 생태면적률 운영지침, 서울특별시 도시계획국」에 제시된 기준에 따라 생태면적률을 산정하였는지 검토하였음.

[생태면적률 산정]

생태면적률 산정식
생태면적률 = $\frac{\text{피복유형 환산면적} + \text{식재유형 환산면적}}{\text{전체면적}} \times 100$
피복유형 환산면적 = 자연순환기능면적 = Σ(피복유형별 면적 x 가중치) 식재유형 환산면적 = 식재특성 면적 = Σ(식재개체수 x 자연순환기능 환산면적 x 가중치)

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 서울특별시 도시계획국

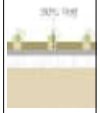
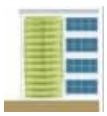
[생태면적률 평가기준 적용 시 최소 생태면적]

구 분	해당면적(㎡)	생태면적률 적용기준(%)	생태면적률 기준 만족 최소면적(㎡)	본 사업 생태면적 (㎡)
획지 1	49,535.2	30% 이상	14,860.56	**15,672.28**
획지 2	8,648.9	30% 이상	2,594.67	**2,812.74**

[주] 해당면적(㎡)은 토지이용계획상 획지에 해당하는 면적임.

[피복유형 구분 및 가중치]

피복유형			가중치		세부기준	비고
1		자연 지반 녹지	자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지	-
			식생체류지	1.2	자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분	-
2		수공간	투수기능	1.0	자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간	-
			차수시설	0.5	자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리된 수공간	-
3		인공 지반 녹지	토심≥90㎝	0.7	인공지반 상부 녹지 조성 (최소토심 45㎝ 이상)	-
			45㎝≤토심<90㎝	0.6		
4		옥상 녹화	토심≥90㎝	0.7	옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20㎝ 이상)	-
			45㎝≤토심<90㎝	0.6		
			20㎝≤토심<45㎝	0.4		

피복유형			가중치		세부기준	비고
5		투수 포장	식재비율≥30%	0.4	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면	인공지반 상부에 설치하는 경우 토심에 따른 인공지반 가중치를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정 개정지침 시행일로부터 2년 경과 이후에는 투수계수 1㎜/sec 이상 포장재 사용
			식재비율<30%	0.2	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 미만인 부분 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜ 이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보	
			미식재	0.2	자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec (서울시 투수성능 지속성 검증시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 마사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성	
6			벽면녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화를 최소 토심은 20㎝ 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)	-
7			옥상저류 및 침투시설 연계면	0.1	누적유출고 5㎜ 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계	-

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 서울특별시 도시계획국

[식재유형 구분 및 가중치]

식재유형	개체당 환산면적	가중치	세부기준	대표수종
0.3m≤H<1.5m	0.1㎡/주수	0.1	지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음	관목류
1.5m≤H<4m	0.3㎡/주수	0.1	관목류를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 50%만 인정	대관목류 및 소교목류
H≥4m	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥5㎝ 또는 R≥6㎝이거나, 상록교목으로 W≥0.8m인 경우 교목을 1주 인정	대교목류로서 조경기준(국토부고시) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 가중치를 곱하여 산정
			낙엽교목으로 B≥12㎝ 또는 R≥15㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥2m인 경우 교목을 2주 인정	
H≥5m	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥18㎝ 또는 R≥20㎝이거나, 상록교목으로 W≥3m 인 경우 교목을 4주 인정	보존수목일 경우 가중치 0.15 대나무를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 10%(0.3㎡)만 인정
			낙엽교목으로 B≥25㎝ 또는 R≥30cm이거나, 상록교목으로 W≥5m인 경우 교목을 8주 인정	

[주] H : 수고, B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 서울특별시 도시계획국

3) 저영향개발 계획

가) 저영향개발 사전협의(LID) 대상

- 대상지는 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」제11조에 따른 빗물 관리시설 설치 대상사업 중 주거 부지에 공동주택을 조성하는 사업으로 빗물관리시설 도입 및 빗물의 표면 유출을 최소화하는 등의 저영향개발 계획을 수립하여야 함.
- 대상지는 공동주택으로써 기준시설별 빗물분담량은 5.5㎜/hr를 적용하여야 함.

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

구 분	공공 · 교육	공원 · 녹지	교통 · 기반	민간(대규모)	민간(소규모)
빗물분담량 (㎜/hr)	6.0	7.5	5.0	**5.5**	3.5

[주] 1. 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용계획에 따른 해당 분담량 적용
2. 민간(대규모) : 500㎡ 이상, 민간(소규모) : 500㎡ 미만
[자료] 1. 빗물분담량 및 빗물분담량 적용을 위한 평균포화투수계수 고시(서울특별시고시 제2014-14호)
2. 저영향개발 사전협의제도 안내, 서울특별시 물순환정책과

나) 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정

- 본 대상지의 필요대책량은 309.43㎥/hr로 산정되었음.

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정식]

빗물분담량	대책면적	비 고
7.5㎜/hr	부지면적-[지면 기준 녹지면적x(0.4)] 적용	-
6.0㎜/hr	부지면적-[지면 기준 녹지면적x(0.5)] 적용	-
5.5~5.0㎜/hr	**부지면적-[지면 기준 녹지면적x(0.6)] 적용**	**적용**
3.5㎜/hr	부지면적-[지면 기준 녹지면적] 적용	-

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정]

$$필요대책량 = [69{,}338.7m^2 - 21{,}798.85m^2 \times 0.6] \times 5.5 \div 1000$$

[토지이용별 빗물분담량 및 필요대책량]

구 분	토지이용면적 (㎡)	녹지면적 (㎡)	대책면적 (㎡)	빗물분담량 (㎜/hr)	필요대책량 (㎥/hr)
민간(대규모)	69,338.70	21,798.85	56,259.39	5.5	309.43

[주] 1. 토지이용면적은 토지이용계획상 대상지 전체 면적을 적용함.
2. 녹지면적은 획지1,2의 자연지반녹지 및 인공지반녹지의 계획면적을 적용함.

다. 저감방안

1) 생태면적률

- 대상지 내 조경면적을 확보하여 우수유출량을 최소화하도록 할 계획임.
- 현재 획지 1의 생태면적 15,672.28㎡(생태면적률 31.64%), 획지 2의 생태면적 2,812.74㎡(생태면적률 32.50%)확보로 적용기준에 만족하였음.

[피복유형별 생태면적 (획지 1)]

구분	피복유형		가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
	자연지반녹지		1.0	4,319.68	4,319.68	-
	수공간		0.5	-	-	-
	인공지반녹지	90㎝≤토심	0.7	14,486.59	10,140.61	-
	옥상녹화	20㎝≤토심<45㎝	0.4	706.79	282.71	-
	투수포장 (전면투수포장)	자연지반	0.2	3,816.23	763.24	-
		인공지반(≥90)	0.14	1,186.03	166.04	-
		인공지반(<90)	0.12	-	-	-
합계			-	-	15,672.28	-
대지면적			-	49,535.20		-
생태면적률			15,672.28÷49,535.20×100=**31.64%**			-

[주] 대지는 획지 1의 면적(49,535.20㎡)을 적용함

[피복유형별 생태면적 (획지 2)]

구분	피복유형		가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
	자연지반녹지		1.0	1,851.58	1,851.58	-
	수공간		0.5	-	-	-
	인공지반녹지	90㎝≤토심	0.7	1,141.00	798.70	-
	옥상녹화	20㎝≤토심<45㎝	0.4	147.47	58.99	-
	투수포장 (전면투수포장)	자연지반	0.2	390.77	78.15	-
		인공지반(≥90)	0.14	180.92	25.32	-
		인공지반(<90)	0.12	-	-	-
합계			-	-	2,812.74	-
대지면적			-	8,648.90		-
생태면적률			2,812.74÷8,648.90×100=**32.50%**			-

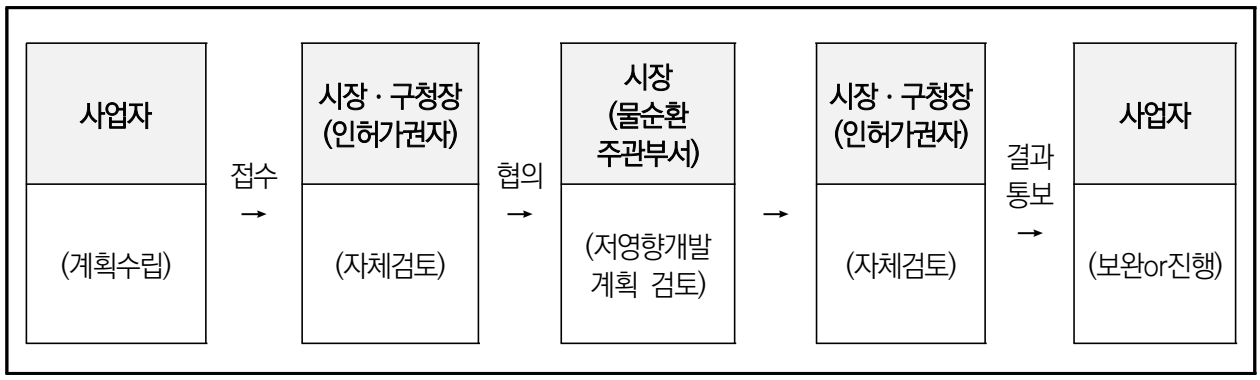
[주] 대지는 획지 2의 면적(8,648.90㎡)을 적용함

[생태 면적도]



2) 저영향개발 사전협의(LID) 제출

■ 대상지의 저영향개발 사전협의(LID)는 별도의 협의절차를 이행하여야 하며, 필요대책량 대비 설치 대책량이 충분하도록 투수포장, 침투측구, 침투트렌치 등의 침투시설의 계획을 수립하여야 함.



제6장 기후대기환경

1. 바람, 열

가. 현황

1) 기상개황

■ 본 대상지가 위치한 지역의 기상현황을 파악하기 위하여 서울기상대의 과거 10년간(2015년~2024년)의 기상개황을 조사한 결과 다음과 같이 나타남.

[기상개황]

구분 / 년별	기 온 (°C)			강수량 (mm)	상대습도 (%)	일조시간 (hr)	평균풍속 (m/sec)	주풍향 (16방위)
	평 균	최 고	최 저					
2015	13.6	36.0	-13.0	792.1	59.8	2,579.3	2.7	W
2016	13.6	36.6	-18.0	991.7	59.1	2,497.8	2.3	W
2017	13.0	35.4	-12.6	1,233.2	57.7	2,621.8	2.2	W
2018	12.9	39.6	-17.8	1,284.1	57.4	2,609.1	1.7	WNW
2019	13.5	36.8	-10.9	891.9	56.7	2,545.6	2.0	WNW
2020	13.2	35.4	-12.9	1,651.1	63.2	2,263.7	2.4	W
2021	13.7	36.5	-18.6	1,186.5	65.5	2,196.1	2.3	NE
2022	13.2	36.1	-13.7	1,775.1	64.4	2,325.2	2.4	W
2023	14.0	35.8	-17.3	1,598.8	66.6	2,224.0	2.3	NE
2024	14.9	36.4	-14.0	1,311.4	65.8	2,237.9	2.3	NE
전 년	13.6	36.5	-14.9	1,271.6	61.6	2,410.1	2.3	W

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

2) 월별 풍향 및 풍속

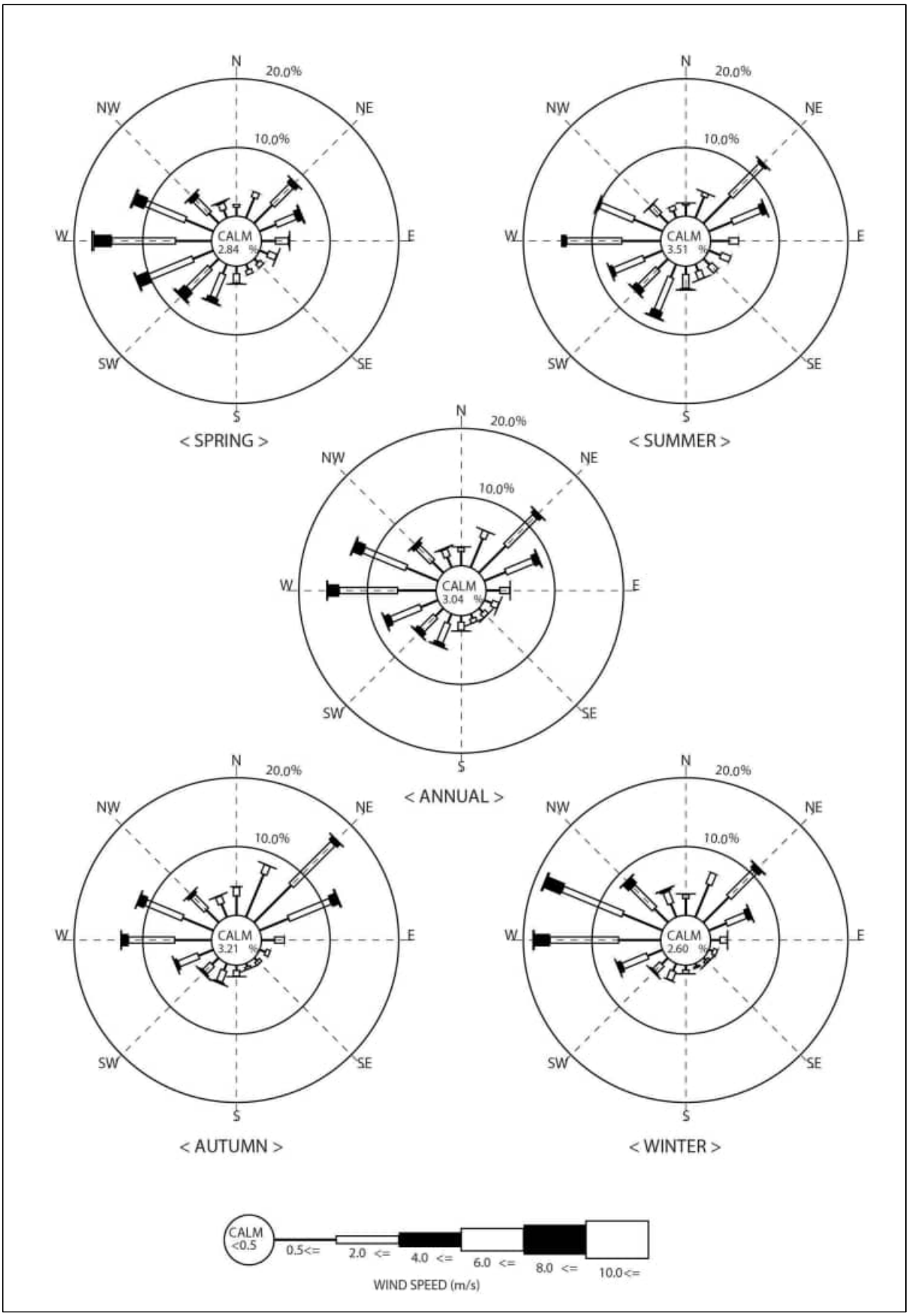
■ 서울기상대의 지난 10년간 평균 풍속은 2.3m/s로서 발생빈도는 서풍(W)이 주풍향으로 조사되었음.

[월별 풍속 및 주풍향]

구분 / 월별	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	평균
평균풍속 (m/s)	2.3	2.4	2.4	2.5	2.4	2.2	2.2	2.1	2.2	2.0	2.2	2.2	2.3
주풍향 (16방위)	W	W	W	W	W	W	W	NE	NE	NE	W	WNW	W

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

[바람 장미도]


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.84 %
< SPRING >
CALM
3.51 %
< SUMMER >
CALM
3.04 %
< ANNUAL >
CALM
3.21 %
< AUTUMN >
CALM
2.60 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

3) 바람기능 현황

■ 대상지의 바람기능 공간유형은 불투수포장비율이 높은 시가지, 수공간 및 나지로 조사됨.

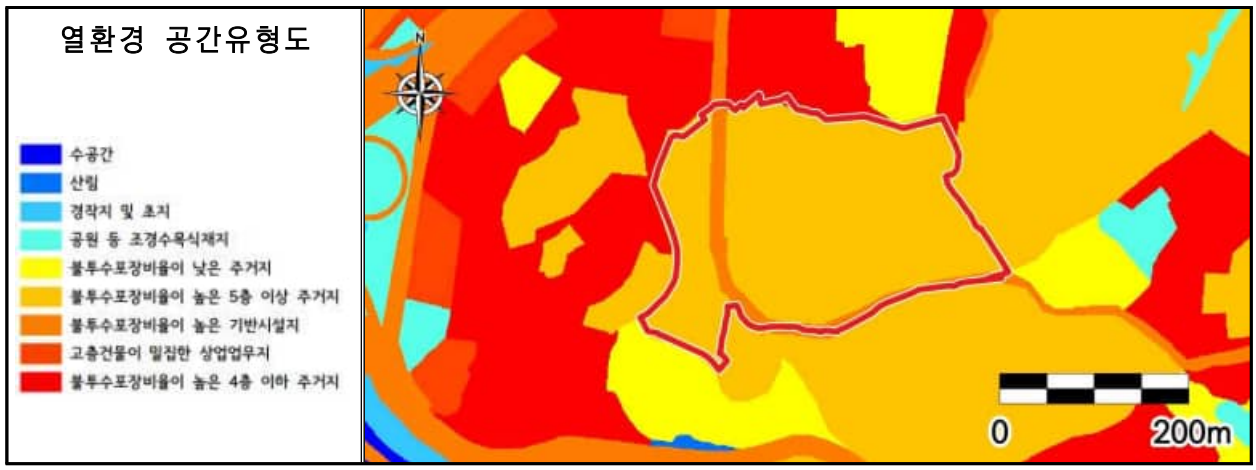
[바람기능 공간유형도]



4) 열기능 현황

■ 대상지는 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 기반시설지로 조사됨.

[열환경 공간유형도]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 본 대상지는 지상 35층 이하로 계획되어 있으며, 고층 시설물 배치에 따른 대상지 및 주변지역에 대한 바람길(주풍향 서풍)의 차단 등과 같이 주민의 생활환경과 직결된 기상요소에 대한 영향이 예상됨.
- 건물의 입지로 풍하 방향의 풍속 증가, 신축건물에 부딪힌 기류가 좌우로 갈라져 인접도로 및 건물 사이를 따라 진행, 건물에 의한 건물 뒤편으로 풍속이 크게 약화된 와류 생성 등의 영향이 예상됨.
- 대상지 내부 건축물 배치는 바람길과 녹지축, 통경축 등을 종합적으로 고려하고, 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임.
- 조경녹지에 수목 식재 후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없으나, 대상지 내의 풍속(수치적 해석)이 경미하나마 적은 양으로 감소될 것으로 예상되므로 본 대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화하고, 대기정화수종 및 향토수종 등 적합한 수정을 선정하여 수목을 식재함으로써 미기후에 미치는 영향을 최소화할 계획임.

2. 대기질, 미세먼지

가. 현황

1) 조사항목

- 대상지가 위치한 서울특별시 마포구 일원의 대기질 현황농도 조사는 인근에 위치한 마포구 측정소에서 측정한 자료를 인용·분석하였음.

2) 대기질 조사 범위

- 측정소 위치 : 서울특별시 마포구 포은로 6길 10 망원1동주민센터 옥상
- 조사기간 : 2025년 월별 측정 농도
- 조사항목 : PM-10, PM-2.5, O_3, NO_2, CO, SO_2

[대기오염측정망 위치]

측정소명	측정소 위치	비고
마포구	서울특별시 마포구 포은로 6길 10 망원1동주민센터 옥상	도시대기

[자료] Airkorea, 한국환경공단

3) 조사결과

- 마포구 측정소의 2025년 월별 대기오염도 현황 조사 결과 연평균 농도는 PM-10 32㎍/㎥, PM-2.5 19㎍/㎥, O_3 0.0336ppm, NO_2 0.0194ppm, CO 0.38ppm, SO_2 0.0026ppm으로 조사되었음.

[대기오염도 현황]

구분 \ 항목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O_3 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	SO_2 (ppm)
2025년	1월	39	27	0.0181	0.0300	0.52	0.0027
	2월	35	22	0.0247	0.0261	0.46	0.0027
	3월	52	30	0.0391	0.0222	0.42	0.0028
	4월	41	21	0.0471	0.0192	0.37	0.0027
	5월	35	20	0.0496	0.0157	0.34	0.0027
	6월	31	18	0.0492	0.0143	0.33	0.0029
	7월	24	15	0.0408	0.0120	0.27	0.0025
	8월	21	13	0.0333	0.0119	0.26	0.0023
	9월	19	11	0.0342	0.0144	0.32	0.0023
	10월	18	9	0.0270	0.0150	0.32	0.0023
	11월	37	22	0.0235	0.0260	0.46	0.0028
	12월	29	20	0.0171	0.0263	0.48	0.0026
평 균		32	19	0.0336	0.0194	0.38	0.0026

[자료] Airkorea, 한국환경공단

[대기 환경기준]

항목	단위	구분	대기질 환경기준	서울시 대기질 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	ppm	연평균	0.02이하	**0.01이하**	자외선형광측정법
		24시간평균	0.05이하	**0.04이하**	
		1시간평균	0.15이하	**0.12이하**	
일산화탄소 (CO)	ppm	8시간평균	9이하	**9이하**	비분산적외선 분석법
		1시간평균	25이하	**25이하**	
이산화질소 (NO_2)	ppm	연평균	0.03이하	**0.03이하**	화학발광법
		24시간평균	0.06이하	**0.06이하**	
		1시간평균	0.10이하	**0.10이하**	
미세먼지 (PM-10)	㎍/㎥	연평균	50이하	**50이하**	베타선흡수법
		24시간평균	100이하	**100이하**	
미세먼지 (PM-2.5)	㎍/㎥	연평균	15이하	**15이하**	중량농도법 또는 이에 준하는 자동 측정법
		24시간평균	35이하	**35이하**	
오존 (O_3)	ppm	8시간평균	0.06이하	**0.06이하**	자외선광도법
		1시간평균	0.10이하	**0.10이하**	
납(Pb)	㎍/㎥	연평균	0.5이하	**0.5이하**	원자흡광광도법
벤젠	㎍/㎥	연평균	5이하	**5이하**	가스크로마토그래프법

[주] 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과해서는 안 되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과해서는 안 된다.
2. 미세먼지는(PM-10) 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 미세먼지는(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

[자료] 1. 환경정책기본법 시행령 [별표 1] 환경기준
2. 서울특별시 환경기본조례 [별표 1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

- 대상지에서 사업이 시행될 경우 부지정지, 터파기 및 건축 등의 공사 시에는 먼지 및 기타 대기오염물질 발생이 예상되며, 이를 저감하기 위한 대책 수립이 요구됨.
- 대기오염물질 발생원
  - 건설장비의 가동에 따른 배출오염물질(PM-10, PM-2.5, SO_2, NO_2 등) 배출
  - 건설장비 이동에 따른 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 발생
  - 토사의 하역 및 야적 시 바람에 의한 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 발생

2) 운영 시

- 대상지의 운영 시에는 난방 및 취사 연료사용에 따른 배기가스와 획지별 교통량에 따른 차량 배기가스 발생이 예상됨.
- 그 외 불투수 포장 등 토양포장율 변화에 따른 노면 비점오염물질의 재비산, 도시열섬 현상 및 대기오염물질 정체 현상 등으로 인한 영향이 예상됨.

가) 난방연료

- 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하는 「집단에너지 사업허가대상지 선정기준 [별표 1] 집단에너지 사업계획서 작성기준」에 제시되어 있는 난방면적비(%)와 단위난방부하(㎉/㎡·hr)를 적용하여 산정함.

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린·일반·중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설 등	84
복지시설	노유자시설 등	100
열공급설비	열공급설비	84

[자료] 집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표 1] 집단에너지 사업계획서 작성기준

[주택의 단위난방부하 기준]

구분	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡·hr)			
		A	B	C	D
아 파 트	85초과	41.9	38.6	**35.2**	33.0
	60~85이하	43.0	39.4	**36.2**	33.7
	60이하	44.7	41.1	**37.6**	35.2
연립주택	85초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85이하	46.9	42.8	39.5	36.8

[비고] A : 세종, 양주, 철원, 파주, 남양주, 예천, 아산,
B : 안동, 고양, 춘천, 대전, 용인, 안산, 의정부, 영월, 서산, 원주, 경주, 김포, 의왕, 순천, 오산, 이천, 구리, 하남, 과천, 전주, 충주, 수원, 진주, 구미, 청주, 평택
C : 속초, 화성, 강릉, 천안, 대구, 서울, 시흥, 군산, 남, 안양, 울진, 울산, 광명, 인천, 부천, 광주, 군포
D : 포항, 김해, 양산, 부산, 여수, 목포, 창원
상기 이외의 지역은 인근지역을 기준으로 적용하고 제주도는 따로 정함
[자료] 집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표 1] 집단에너지 사업계획서 작성기준

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : kcal/㎡·hr)]

건 물 용 도	단위난방부하		단위 급탕부하	비고
	A	B		
공동주택	-	-	15	단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하 기준〉 참조
근린생활시설	**86**	**110**	**5**	**관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함**
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	
노유자시설	**86**	**105**	**7**	**유치원, 노인정**
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반 · 공공)	**86**	**115**	**7**	
숙박시설	89	110	45	
판매시설	**98**	**120**	**5**	
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	
전시시설	115	135	2	

[주] 1. A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
2. B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용
[자료] 집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표 1] 집단에너지 사업계획서 작성기준

- 대상지 내 주택, 판매시설 및 근린생활시설의 전용면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측함.
- 획지 1은 제3종일반주거지역으로 건폐율 22.66%, 용적률 299.97%로 계획되어 있으며 최대 용적률 적용 시 연료 사용량은 417.49㎥/hr로 예상됨.

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정 (획지 1)]

구분		세대수	전용 면적 (㎡)	용적률 최대 연면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방 부하(kcal/ ㎡ · hr)	최대난방 부하량 (kcal/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
재건축 임대 주택	25형	126	59.99	7,558.74	6,046.99	37.6	227,366.90	24.74
	34형	14	84.99	1,189.86	951.89	36.2	34,458.35	3.75
조합 + 분양	25형	578	59.99	34,674.22	27,739.38	37.6	1,043,000.54	113.49
	34형	555	84.99	47,169.45	37,735.56	36.2	1,366,027.27	148.64
	42형	119	109.98	13,087.62	10,470.10	35.2	368,547.38	40.10
	49형	10	125.70	1,257.00	1,005.60	35.2	35,397.12	3.85
부대 복리 시설	경비실	3	92.00	276.00	231.84	115.00	26,661.60	2.90
	관리 사무소	-	210.00	210.00	176.40	110.00	19,404.00	2.11
	주민 공동시설	-	3,708.00	3,708.00	2,595.60	110.00	285,516.00	31.07
	경로당	-	680.00	680.00	680.00	105.00	71,400.00	7.77
	어린이집	-	775.00	775.00	775.00	105.00	81,375.00	8.85
	다함께 돌봄센터	-	850.00	850.00	850.00	105.00	89,250.00	9.71
	작은 도서관	-	300.00	300.00	252.00	115.00	28,980.00	3.15
판매 시설	근린 생활시설	-	1,897.00	1,897.00	1,327.90	120.00	159,348.00	17.34
합계		**1,405**	**9,037.64**	**113,632.89**	**90,838.25**	-	**3,836,732.15**	**417.49**

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적×세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 재건축임대주택, 조합+분양은 아파트(C), 작은도서관, 경비실은 업무시설(B), 관리사무소, 주민공동시설은 근린생활시설(B), 경로당, 어린이집, 다함께돌봄센터는 노유자시설(B), 근린생활시설은 판매시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190kcal/㎥

[자료] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

- 대상지 내 주택, 판매시설 및 근린생활시설의 전용면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측함.
- 획지 2는 제3종일반주거지역으로 건폐율 22.17%, 용적률 299.95%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 사용량은 68.55㎥/hr로 예상됨.

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정 (획지 2)]

구분		세대수	전용 면적 (㎡)	용적률 최대 연면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방 부하(㎉/㎡·hr)	최대난방 부하량 (㎉/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
재건축 임대 주택	25형	4	59.99	239.96	191.97	37.6	7,218.00	0.79
	34형	16	84.99	1,359.84	1,087.87	36.2	39,380.97	4.29
조합 + 분양	25형	9	59.99	539.91	431.93	37.6	16,240.49	1.77
	34형	129	84.99	10,963.71	8,770.97	36.2	317,509.04	34.55
	42형	52	109.98	5,718.96	4,575.17	35.2	161,045.91	17.52
부대 복리 시설	경비실	-	139.00	139.00	116.76	115.00	13,427.40	1.46
	관리 사무소	-	50.00	50.00	42.00	110.00	4,620.00	0.50
	주민 공동시설	-	600.00	600.00	420.00	110.00	46,200.00	5.03
	경로당	-	120.00	120.00	120.00	105.00	12,600.00	1.37
판매 시설	근린 생활시설	-	140.00	140.00	98.00	120.00	11,760.00	1.28
합계		**210**	**1,448.94**	**19,871.38**	**15,854.66**	-	**630,001.81**	**68.55**

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적×세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 재건축임대주택, 조합+분양은 아파트(C), 경비실은 업무시설(B), 관리사무소, 주민공동시설은 근린생활시설(B), 경로당은 노유자시설(B), 근린생활시설은 판매시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190kcal/㎥

[자료] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

[대기오염물질 배출계수]

연료명	대기오염물질 배출계수(g/kg)			비고
	먼지	황산화물	질소산화물	
액화천연가스(LNG)	0.03	0.01	3.70	(난방)

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10] 배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법(제43조 관련)

[난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량]

연료명	연료사용량 (㎥/hr)	대기오염물질 배출량(kg/hr)			비고
		먼지	황산화물	질소산화물	
LNG	486.04	0.01178	0.00393	1.45263	-

[주] 환산계수 : 액화천연가스(1㎏=1.238㎥)
[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10] 배출시설의 시간당 대기오염물질 발생량 산정방법(제43조 관련)

나) 취사연료

- 대상지 운영 시 주택, 판매시설 및 근린생활시설에서 취사연료 사용에 따른 대기오염물질의 발생이 예상됨.

다) 이동배출원에 의한 오염물질 배출

- 대상지 운영 시 공동주택, 판매시설 및 근린생활시설을 이용하는 차량들로 인해 오염물질의 배출이 예상됨.

라) 온실가스

- 대상지에서 배출되는 온실가스의 예측은 운영 시 사용되는 액화천연가스(LNG)량, 전기사용량 등을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 토대로 산출함.
- 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량
  - 2006년 IPCC 가이드라인에 따른 온실가스별 배출계수와 에너지원별 순발열량 자료를 이용하여 CO_2, CH_4, N_2O에 대한 배출량을 산정하고 온실효과 가스의 지구온난화 계수를 이용하여 온실가스량(CO_2e)으로 환산함

① 연료사용량을 순발열량으로 환산
순발열량(TJ) = 연료사용량(L, ㎏, ㎥) × 해당연료 순발열량(MJ/L, ㎏, ㎥) / 10^6
② 연료의 온실가스 배출계수 곱함
온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) = 순발열량(TJ) × 배출계수(㎏/TJ)

[온실가스의 지구온난화 계수]

온실가스	지구온난화 계수	배출원의 예
이산화탄소(CO_2)	1	건설기계가동, 자동차 운행, 환기소 가동 등
메탄(CH_4)	21	연료사용, 자동차 주행 등
아산화질소(N_2O)	310	연료사용, 자동차 주행 등

[자료] 온실가스 배출권의 할당 및 거래에 관한 법률 시행령 [별표 2] 온실가스별 지구온난화 계수

- CO_2 9,196.070ton/년, CH_4 0.820ton/년, N_2O 0.016ton/년으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2e)로 환산하면 총 9,218.364tonCO_2e/년이 배출되는 것으로 나타남.

[온실가스 배출량 산정]

구분	LNG 발열량 (MJ/㎥)	온실가스 배출계수 (㎏/TJ)	온실가스 배출량 (ton/년)	온난화계수	총 배출량 (ton CO_2e)
CO_2	38.5	56,100	9,196.070	1	9,196.070
CH_4	38.5	5	0.820	21	17.212
N_2O	38.5	0.1	0.016	310	5.082
CO_2e	-	-	-	-	9,218.364

• 운영 시 LNG 사용량 : 4,257,735.53N㎥/년
• LNG의 온실가스 배출계수
  - CO_2 : 56,100 ㎏/TJ
  - CH_4 : 5 ㎏/TJ
  - N_2O : 0.1 ㎏/TJ

• 온실가스 배출량 산정결과
  - CO_2(ton/년) = (4,257,735.53N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 56,100 ㎏/TJ) / 10^3
    = 9,196.070ton/년
  - CH_4(ton/년) = (4,257,735.53N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 5 ㎏/TJ) / 10^3
    = 0.820ton/년
  - N_2O(ton/년) = (4,257,735.53N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 0.1 ㎏/TJ) / 10^3
    = 0.016ton/년
  - CO_2e(ton/년) = 9,196.070CO_2(ton/년) × 1 + 0.820CH_4(ton/년) × 21 + 0.016N_2O(ton/년) × 310
    = 9,218.364CO_2e(ton/년)

[자료] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

■ 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정

- 대상지 내 전력사용량은 산정하기 위하여 「에너지사용계획 협의업무 운영 규정」의 주택단위 및 기타시설 단위 전력사용량을 기준으로 적용하였으며, 대상지 내 계획을 근거로 산정한 결과, 20,685.67㎿h/년으로 예측되었음.

[전력사용량 예측]

구분		연면적(㎡)/세대	단위전력부하 (VA/㎡) /(VA/세대)	수용률(%)	부등률	전력사용량 (㎿h/년)
주택	60㎡ 이하	717	3,000	40	1.3	5,797.77
	60㎡ 초과 ~85㎡ 미만	714	4,000			7,698.02
	85㎡ 이상	181	6,000			2,927.19
근린생활시설		4,568.00	120	50		1,846.88
판매시설		2,037.00	160			1,098.10
노유자시설		2,425.00	120			980.45
업무시설		715	140			337.26
합 계		-	-	-	-	20,685.67

[주] 1. 연면적은 용적률 최대 연면적 적용
2. 전력사용량(㎿h/년) = 연면적(㎡)/세대 × 단위전력부하(VA/㎡)/(VA/세대) × 수용률(%) ÷ 부등률 × 8,760시간/년 ÷ 10^6

[자료] 1. 에너지사용계획 협의업무 운영개정(2025.05, 환경에너지공단)
2. 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 서울도시공간포털

■ 온실가스 배출량 산정결과

- 본 사업시행 완료 후 사용되는 전기사용량에 따라 배출되는 온실가스 배출량을 산정한 결과, 8,582.48tCO_2e/년이 배출될 것으로 예측되었음.

- 운영 시 전력사용량 : 20,685.67㎿h/년
- E = Q × EF
  - Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량(㎿h)
  - EF : 전력 배출계수, 0.4149 (tCO_2e/㎿h)
- 전력사용에 따른 CO_2배출량 산정
  20,685.67㎿h/년 × 0.4149tCO_2/㎿h = 8,582.48tCO_2e/년

[자료] 1. 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 서울도시공간포털
2. 2025년 승인 국가 온실가스 배출·흡수계수, 기후에너지환경부

■ 온실가스 총 배출량 산정결과

- 본 사업시행에 따라 고정배출원에 의해 배출되는 CO_2e량은 난방·취사 등에 의해 9,218.364 tonCO_2e/년, 전기사용에 의해 8,582.48tonCO_2e/년으로 총 17,800.84onCO_2e/년이 배출될 것으로 예측됨

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 「대기환경보전법」 제43조 및 동법 시행규칙 제58조4항에 관련한 [별표 14] '비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준'에 준하여 세륜 · 측면살수시설, 살수, 방진망, 진입도로 포장, 차속제한 등의 저감대책을 수립하고, 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 확립하여 비산먼지 등의 발생을 최소화할 계획임.

가) 공사차량 관리

■ 공사차량의 통행과 토사적치로 인한 비산먼지의 영향이 예상되므로 토사운반 차량은 흙더미 위에 덮개를 씌워 운반

■ 공사장에 적치한 토사가 인접지역으로 유입되지 않도록 청소원 배치

■ 공사장 내에서의 차량속도는 20㎞/h로 규제

나) 세륜 · 측면살수시설 설치

■ 사업시행으로 인하여 실제 공사가 이루어지는 공사부지 출입구에 세륜 · 측면살수시설 설치

■ 공사장 내에서 묻은 먼지를 완전히 제거한 후 통과할 수 있도록 계획

[세륜 · 측면살수시설]

구분	자동식 세륜시설	수조를 이용한 세륜시설
대기환경 보전법상 세륜시설 기준	◦ 금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법 또는 이와 동등하거나 그 이상의 효과를 지닌 자동 살수장치를 이용하여 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설 설치	◦ 수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배 이상 ◦ 수조의 깊이 : 20㎝ 이상 ◦ 수조의 길이 : 수송차량 전장의 2배 이상 ◦ 수조수 순환을 위한 침전조 및 배관을 설치하거나, 물이 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설 설치
측면살수 시설 (공 통)	◦ 살 수 높 이 : 운반차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 ◦ 수조의 길이 : 운반차량 전장의 1.5배 이상 ◦ 수압 : 3㎏/㎠ 이상	
특 징	◦ 최소의 면적으로 설치가능(8㎡) ◦ 고장이 없고, 이동이 쉬워 누구나 편하게 사용 가능 ◦ 완벽한 세륜, 세차가 가능	◦ 과다한 면적필요(40㎡) ◦ 고정 토목공사로 재사용 불가 ◦ 세척수 사용으로 2차공해 유발 ◦ 완벽한 세륜 · 세차미비
적 용	적 용 (■)	-

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 14] 비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준(제58조제4항 관련)

다) 주기적인 살수 및 진입도로 선포장

- 사업시행 시 차량출입에 의한 먼지 발생이 주변지역에 영향을 미치는 것을 방지하기 위하여 공사장 진입로 입구에 주기적인 살수 실시
- 진입도로 선포장을 실시함으로써 비산먼지로 인한 영향을 최소화

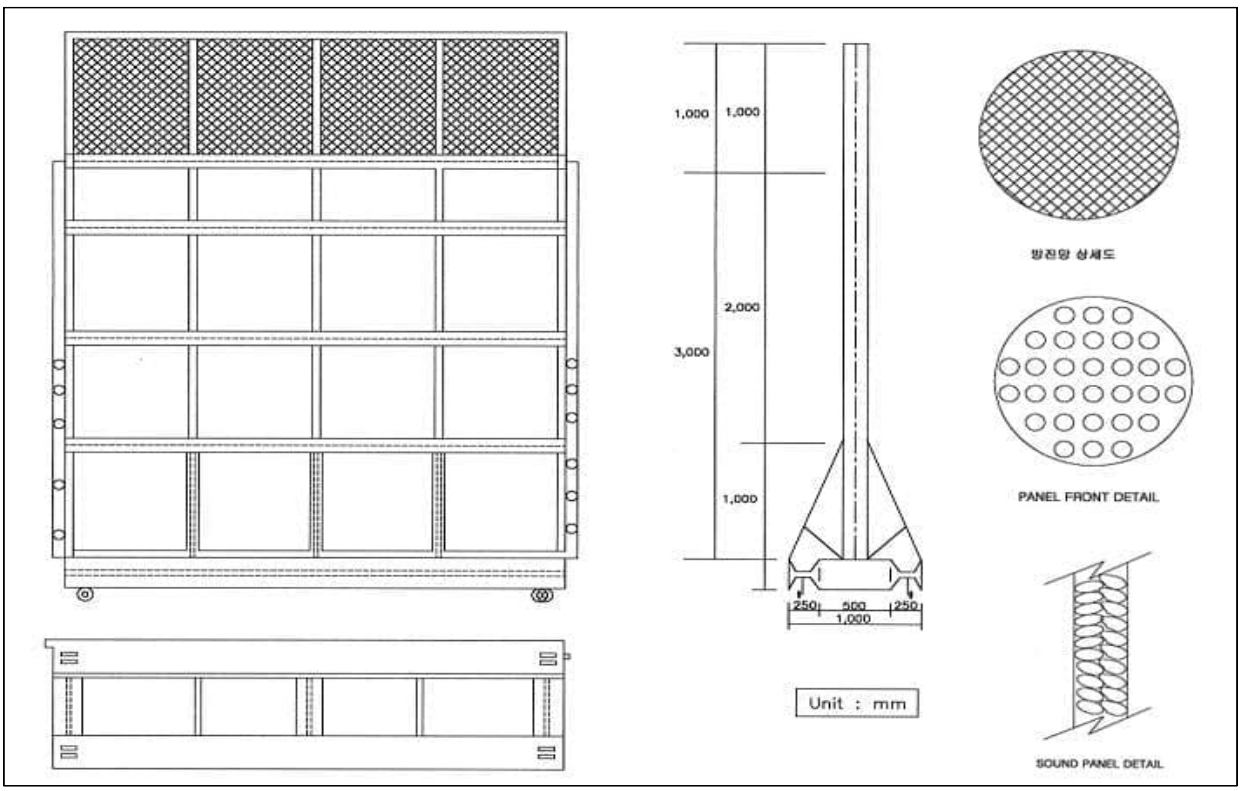
[살수차량 운영계획]

종류	적재량 (TON)	대수 (대)	살수횟수 (회/일)	운 행 지 역	저 감 효 과
16ton 탱크로리	13.6	1	2회 이상	대상지 내부 및 진입로	비산먼지 발생량의 58%

라) 비산방진망 설치

- 실제 공사 진행 시 주변 정온시설에 피해가 발생할 것으로 예상되는 경우 현장여건에 따라 비산방진망을 설치하여 주변에 미치는 영향을 최소화할 계획임.

[비산방진망]



마) 기타 공사 시 저감방안

- 작업대기시간대의 공사차량의 공회전 금지
- 공사 시 노후 건설기계 사용을 자제하도록 하며, 부득이하게 노후건설장비 투입 시 건설장비 사용 현황을 관리
- 정온시설 인근 공사 시 장비 집중투입을 억제하며 효율적인 작업공정 수립
- 발생되는 배출가스의 원활한 대기확산을 위하여 이른 아침, 야간에 작업 지양
- 공사 진행 중 대기오염경보가 발령되거나, 사업부지 인근 대기자동측정소의 농도가 악화될 경우 비산먼지의 추가적인 발생을 억제하기 위하여 공사를 일정시간 중단하여 사업부지 주변 피해대상지점에 미치는 영향을 최소화

2) 운영 시

가) 대기오염물질 및 온실가스 배출량 저감

- 대상지의 사용연료는 청정연료를 사용하고 에너지 절감 등을 통해 대기오염물질과 온실가스 배출량을 저감할 수 있도록 계획 수립
  - 향후 구체적인 계획이 수립되는 실시설계 시 온실가스 배출 저감을 위한 에너지 절약 건축물 설치계획(절전·절수기, LED 조명 사용, 고효율 단열재 사용 등) 및 신재생에너지 설비 도입 등을 적극적으로 검토할 계획임.
  - 한계자원인 토지, 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 방안 검토하여 온실가스 감축과 자원절약형 개발 및 관리 추진

나) 녹지계획

- 대상지 내 녹지(조경녹지 및 완충녹지 등) 면적을 최대한 확보하고, 식재계획을 수립하여 온실가스 저감
- 환경 정화 능력이 강한 수종을 대상지 및 진입도로 변에 식재하는 조경계획을 수립하여 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임.

[환경 정화수종]

구분		오염농도가 높은 곳에 알맞은 수종	오염농도가 심하지 않은 곳에 알맞은 수종
전국 분포	교 목	은행, 튜립, 양버즘, 은단풍, 가죽, 상수리, 졸참, 참느릅나무	느티, 팽, 오동, 배롱, 밤, 백목련, 벚, 서어, 칠엽수, 회화, 감, 때죽, 층층, 자두나무
	관 목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유	매화, 박태기, 자목련
남부 지방 분포	교 목	소귀나무, 가시나무류, 태산목, 녹나무, 후박나무, 먼나무, 아왜나무	
	관 목	꽝꽝나무, 사철나무, 광나무, 협죽도, 차나무, 팔손이	

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

[대기오염 정화수종]

구분	수종
SO_2에 내성이 강한 수종	라일락, 광나무, 팽나무, 박태기나무
SO_2에 내성이 약한 수종	벽오동나무, 무궁화, 병꽃나무, 대추나무, 산사나무, 모과나무, 미선나무
SO_2에 감수성이 강한 수종	미선나무, 조팝나무, 모과나무, 들메나무, 산사나무, 병꽃나무, 아왜나무, 마가목
SO_2에 감수성이 낮은 수종	라일락, 광나무, 박태기나무
대기중 황 축적성이 높은 수종	가죽나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 산철쭉, 느티나무, 개나리, 벽오동나무, 자작나무, 조팝나무, 층층나무, 낙상홍, 백당나무, 산사나무
대기오염정화수종	자작나무, 가중나무, 양버즘나무, 수원포프라, 두충나무, 느티나무, 황금포도, 박태기나무, 광나무

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

3. 에너지

가. 현황

1) 전력 사용현황

- 서울특별시의 용도별 전력사용량을 조사한 결과 서비스업에서 59.2%로 가장 높은 점유율을 보이고 있으며, 가정용 30.5%, 공공용 7.6%, 산업용 2.7% 순으로 조사되었음.
- 대상지가 위치한 마포구에서는 서비스업 66.2%, 가정용 27.0%, 공공용 6.1%, 산업용 0.7% 순으로 조사되었음.

[용도별 전력사용량]

구분		합계	가정용	공공용	서비스업	산업용
서울특별시	전력사용량(㎿h)	50,351,994	15,336,443	3,830,364	29,813,740	1,371,447
	점유율(%)	100.0	30.5	7.6	59.2	2.7
마포구	전력사용량(㎿h)	2,355,774	635,227	142,759	1,560,231	17,556
	점유율(%)	100.0	27.0	6.1	66.2	0.7

[자료] 1. 제65회 서울통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 서울특별시
2. 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

2) 도시가스 이용현황

- 서울특별시의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 94.3%, 일반용 4.0%, 업무용 1.6% 순으로 조사되었음.
- 대상지가 위치한 마포구에서는 가정용 89.6%, 일반용 7.0%, 업무용 3.4% 순으로 조사되었음.

[도시가스 이용현황]

구분		합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
서울특별시	현황(개소)	4,716,337	4,451,411	187,256	74,187	2,591	842	50
	비율(%)	100.0	94.3	4.0	1.6	0.1	0	0
마포구	현황(개소)	206,176	184,730	14,429	6,974	5	36	2
	비율(%)	100.0	89.6	7.0	3.4	0.0	0.0	0.0

[주] 가정용은 취사/난방겸용 및 취사전용이 합쳐진 수치임
[자료] 1. 제65회 서울통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 서울특별시
2. 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

3) 석유류 소비량

■ 서울특별시 전체 석유류 소비량은 총 27,074천배럴로 조사되었으며, 대상지가 위치한 마포구는 450천배럴을 소비하는 것으로 나타났음. 마포구의 석유류 소비량 중 휘발유가 60.2%를 차지하고 있으며, 경유 21.6%, LPG 16.9%를 차지하는 것으로 조사되었음.

[석유류 소비량]

구분		합계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
서울 특별시	소비량(천배럴)	27,074	8,969	206	5,852	-	6,031	6,016
	비율(%)	100.0	33.1	0.8	21.6	-	22.3	22.2
마포구	소비량(천배럴)	450	271	4	97	-	76	2
	비율(%)	100.0	60.2	0.9	21.6	-	16.9	0.4

[주] 기타는 경질중유, 중유, 나프타, 항공유 등 포함
[자료] 제65회 서울통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 서울특별시

4) 신재생에너지 생산량

■ 서울특별시에서 생산되는 신재생에너지는 총 319,589toe로 조사되었으며, 폐기물, 바이오, 연료전지, 태양광 등을 이용하여 생산되고 있음.

[신재생에너지 생산량]

구분		합계	태양열	태양광	풍력	수력	해양	지열	수열	바이오 에너지	폐기물 에너지	신에너지
서울 특별시	생산량 (toe)	319,589	456	61,635	42	71	-	19,621	18	89,684	63,935	84,126
	비율(%)	100.0	0.1	19.3	0	0	-	6.1	0	28.1	20.0	26.3

[주] 1. 단위 TOE(Tonnage of Oil Equivalent)는 각종 에너지의 열량을 석유 1톤당 열량값인 10^7Kcal로 환산한 것임
2. 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 개정('19.10)에 따라 비재생폐기물로부터 생산된 것은 제외
[자료] 제65회 서울통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 서울특별시

5) 에너지 소비량

■ 서울특별시 최종에너지 소비량은 다음 표와 같이 12,380천toe이며, 석유와 도시가스, 전력 소비량이 대부분을 차지하고 있는 것으로 조사되었음.

[에너지 소비량]

구분		공급권역 내소비량	석탄	석유	도시가스	전력	열에너지	신재생 및 기타
서울 특별시	소비량(천toe)	12,380	26	3,579	3,742	4,233	496	304
	비율(%)	100.0	0.2	28.9	30.2	34.2	4.0	2.5

[자료] 제65회 서울통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 서울특별시

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 연료사용량(난방연료)

■ 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하는 「집단에너지 사업허가대상지 선정기준 [별표 1] 집단에너지 사업계획서 작성기준」에 제시되어 있는 난방면적비(%)와 단위난방부하(㎉/㎡·hr)를 적용하여 산정함.

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린·일반·중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설 등	84
복지시설	노유자시설 등	100
열공급설비	열공급설비	84

[자료] 집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표 1] 집단에너지 사업계획서 작성기준

[주택의 단위난방부하 기준]

구분	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡·hr)			
		A	B	C	D
아 파 트	85초과	41.9	38.6	35.2	33.0
	60~85이하	43.0	39.4	36.2	33.7
	60이하	44.7	41.1	37.6	35.2
연립주택	85초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85이하	46.9	42.8	39.5	36.8

[비고] A : 세종, 양주, 철원, 파주, 남양주, 예천, 아산,
B : 안동, 고양, 춘천, 대전, 용인, 안산, 의정부, 영월, 서산, 원주, 경주, 김포, 의왕, 순천, 오산, 이천, 구리, 하남, 과천, 전주, 충주, 수원, 진주, 구미, 청주, 평택
C : 속초, 화성, 강릉, 천안, 대구, 서울, 시흥, 군산, 남, 안양, 울진, 울산, 광명, 인천, 부천, 광주, 군포
D : 포항, 김해, 양산, 부산, 여수, 목포, 창원
상기 이외의 지역은 인근지역을 기준으로 적용하고 제주도는 따로 정함
[자료] 집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표 1] 집단에너지 사업계획서 작성기준

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : kcal/㎡·hr)]

건 물 용 도	단위난방부하		단위 급탕부하	비고
	A	B		
공동주택	-	-	15	단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하 기준〉 참조
근린생활시설	**86**	**110**	**5**	**관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함**
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	
노유자시설	**86**	**105**	**7**	**유치원, 노인정**
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반 · 공공)	**86**	**115**	**7**	
숙박시설	89	110	45	
판매시설	**98**	**120**	**5**	
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	
전시시설	115	135	2	

[주] 1. A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
2. B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용
[자료] 집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표 1] 집단에너지 사업계획서 작성기준

- 대상지 내 주택, 판매시설 및 근린생활시설의 전용면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측함.
- 획지 1은 제3종일반주거지역으로 건폐율 22.66%, 용적률 299.97%로 계획되어 있으며 최대 용적률 적용 시 연료 사용량은 417.49㎥/hr로 예상됨.

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정 (획지 1)]

구분		세대수	전용 면적 (㎡)	용적률 최대 연면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방 부하(kcal/ ㎡ · hr)	최대난방 부하량 (kcal/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
재건축 임대 주택	25형	126	59.99	7,558.74	6,046.99	37.6	227,366.90	24.74
	34형	14	84.99	1,189.86	951.89	36.2	34,458.35	3.75
조합 + 분양	25형	578	59.99	34,674.22	27,739.38	37.6	1,043,000.54	113.49
	34형	555	84.99	47,169.45	37,735.56	36.2	1,366,027.27	148.64
	42형	119	109.98	13,087.62	10,470.10	35.2	368,547.38	40.10
	49형	10	125.70	1,257.00	1,005.60	35.2	35,397.12	3.85
부대 복리 시설	경비실	3	92.00	276.00	231.84	115.00	26,661.60	2.90
	관리 사무소	-	210.00	210.00	176.40	110.00	19,404.00	2.11
	주민 공동시설	-	3,708.00	3,708.00	2,595.60	110.00	285,516.00	31.07
	경로당	-	680.00	680.00	680.00	105.00	71,400.00	7.77
	어린이집	-	775.00	775.00	775.00	105.00	81,375.00	8.85
	다함께 돌봄센터	-	850.00	850.00	850.00	105.00	89,250.00	9.71
	작은 도서관	-	300.00	300.00	252.00	115.00	28,980.00	3.15
판매 시설	근린 생활시설	-	1,897.00	1,897.00	1,327.90	120.00	159,348.00	17.34
합계		**-**	**9,037.64**	**113,632.89**	**90,838.25**	**-**	**3,836,732.15**	**417.49**

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적×세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 재건축임대주택, 조합+분양은 아파트(C), 작은도서관, 경비실은 업무시설(B), 관리사무소, 주민공동시설은 근린생활시설(B), 경로당, 어린이집, 다함께돌봄센터는 노유자시설(B), 근린생활시설은 판매시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190kcal/㎥

[자료] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

- 대상지 내 주택, 판매시설 및 근린생활시설의 전용면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측함.
- 획지 2는 제3종일반주거지역으로 건폐율 22.17%, 용적률 299.95%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 사용량은 68.55㎥/hr로 예상됨.

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정 (획지 2)]

구분		세대수	전용 면적 (㎡)	용적률 최대 연면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방 부하(㎉/㎡·hr)	최대난방 부하량 (㎉/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
재건축 임대 주택	25형	4	59.99	239.96	191.97	37.6	7,218.00	0.79
	34형	16	84.99	1,359.84	1,087.87	36.2	39,380.97	4.29
조합 + 분양	25형	9	59.99	539.91	431.93	37.6	16,240.49	1.77
	34형	129	84.99	10,963.71	8,770.97	36.2	317,509.04	34.55
	42형	52	109.98	5,718.96	4,575.17	35.2	161,045.91	17.52
부대 복리 시설	경비실	-	139.00	139.00	116.76	115.00	13,427.40	1.46
	관리 사무소	-	50.00	50.00	42.00	110.00	4,620.00	0.50
	주민 공동시설	-	600.00	600.00	420.00	110.00	46,200.00	5.03
	경로당	-	120.00	120.00	120.00	105.00	12,600.00	1.37
판매 시설	근린 생활시설	-	140.00	140.00	98.00	120.00	11,760.00	1.28
합계		-	**1,448.94**	**19,871.38**	**15,854.66**	-	**630,001.81**	**68.55**

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적×세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 재건축임대주택, 조합+분양은 아파트(C), 경비실은 업무시설(B), 관리사무소, 주민공동시설은 근린생활시설(B), 경로당은 노유자시설(B), 근린생활시설은 판매시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190kcal/㎥

[자료] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

다. 저감방안

1) 일반사항

■ 자원절약형 개발 및 관리

- 한계자원인 토지와 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 토지이용 방안 검토
- 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축계획 수립

■ 신재생에너지 설비 검토

- 태양열, 풍력, 지열 등 신재생에너지원을 확보할 수 있는 잠재력을 분석하고 에너지 절감을 위한 신재생에너지 등 환경친화적 에너지의 공급 및 사용을 위한 대책을 검토할 계획임

2) 건축물의 에너지 절약

■ 대상지 내 에너지 절약형 건축을 유도하기 위해 열부하 감소, 에너지 기기의 효율증대, 에너지 수송시스템에 대한 동력부하감소 등과 에너지 공급설비의 경우 건물 자동제어 시스템 채택을 충분히 검토하여 불필요한 에너지 사용제한 및 절약이 이루어지도록 본 사업에 도입 가능한 에너지 절약 시스템을 건축물 실시설계 시 최대한 반영할 계획임.

- 에너지 절약형 재료사용 및 설비 아이템, 신자재 적용
- 자연요소를 극복 및 활용한 입면, 형태 계획을 유도(자연환기 및 자연채광창 등)
- 건축물의 열손실 방지 고려한 계획

■ 에너지사용 효율의 극대화를 위한 고효율 기자재 제품의 구입

■ 절전 · 절수기, 에너지 절약형 조명기기 사용, 고효율 단열재 사용 등 에너지 절약을 위하여 기준에 적합한 설비를 도입

[고효율에너지인증대상기자재 및 적용범위(제3조 관련)]

기 자 재	적 용 범 위
1. 산업 · 건물용 가스보일러	• 발생열매구분에 따라 증기보일러는 정격용량 20T/h이하, 최고사용압력 1MPa 이하의 것 또한 온수보일러는 2,000,000㎉/h이하 최고사용압력 1MPa 이하의 것으로 연료는 가스를 사용하는 것.
2. 펌프	• 토출구경의 호칭지름이 2,200㎜이하인 터보형 펌프
3. 스크류 냉동기	• 응축기, 부속냉매배관 및 제어장치 등으로 냉동 사이클을 구성하는 스크류 냉동기로서 KS B 6275에 따라 측정한 냉동능력이 1,512,000㎉/h{1,758.1㎾, 500USRT} 이하인 것
4. 무정전전원장치	1) 단상 : 단상 50kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것으로 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되는 것 2) 삼상 : 삼상 300kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것. 단, 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되지 않아도 됨
5. 인버터	• 전동기 부하조건에 따라 가변속 운전이 가능하여 에너지를 절감하기 위한 인버터로 최대용량 220㎾ 이하의 것
6. 직화흡수식 냉온수기	• 가스, 기름을 연소하여 냉수 및 온수를 발생시키는 직화흡수식 냉온수기로서 정격난방능력 2,466㎾(2,121,000㎉/h), 정격냉방능력 2,813㎾(800USRT) 이하의 것
7. 원심식 송풍기	• 압력비가 1.3 이하 또는 송출압력이 30kPa 이하인 직동 · 직결 및 벨트 구동의 원심식 송풍기(이하, 송풍기 또는 팬이라 한다)로서, 그 크기는 임펠러의 깃 바깥지름이 160mm에서 1,800mm까지에 적용하며, 건축물과 일반공장의 급기 · 배기 · 환기 및 공기조화용 등으로 사용하는 것
8. 터보압축기	• 압력비가 1.3 초과 또는 송출압력이 30kPa를 초과하는 전동기 구동방식의 터보형압축기
9. LED 유도등	• LED(Light Emitting Diode)를 광원으로 사용하는 유도등
10. 항온항습기	• 항온항습기 중 정격냉방능력이 6kW{5,160kcal/h} 이상 35kW{30,100kcal/h} 이하인 것
11. 가스히트펌프	• 도시가스 또는 액화석유가스를 연료로 사용하는 가스 엔진에 의해서 증기 압축 냉동 사이클의 압축기를 구동하는 히트 펌프식 냉 · 난방 기기이며, 실외기 기준 정격 냉방능력이 23kW 이상인 것
12. 전력저장장치 (ESS)	• 전지협회의 배터리에너지저장장치용 이차전지 인증을 취득한 '이차전지'를 이용하고, 스마트그리드협회 표준 'SPS-SGSF-025-4 전기저장 시스템용 전력변환장치의 성능시험 요구사항'에 따른 안전성능시험을 완료한 PCS(Power conditioning system)로 제작한 전력저장장치. 단, 절연변압기는 포함하지 않음. 이 기준에서 정한 전력저장장치의 정격 및 적용 범위는 정격 출력(kW)으로 연속하여 부하에 공급할 수 있는 시간은 2시간 이상인 것

기 자 재	적 용 범 위
13. 최대수요전력 제어장치	• 최대수요전력제어에 시용되는 최대수요전력제어장치와 이와 함께 사용되는 주변장치(전력량 인출 장치, 동기 접속 장치, 외부 릴레이 장치, 원격 제어 장치, 모니터링 소프트웨어)에 대하여 규정하며, 제어전원은 AC 110V ~ 220V 및 DC 110V ~ 125V를 포함하는 Free volt, 통신방식은 RS232C, RS485, 및 Ethernet 통신이 모두 가능해야 하고, 직접 제어하는 접점(10A, 250V)이 8개 이상이고, 사용소비전력은 20W 이하인 것
14. 문자간판용 LED모듈	• 문자 간판에 사용되는 DC 50V 이하의 LED 모듈(광원)
15. 가스진공 온수보일러	• 보일러 내부가 진공상태를 유지하며 온수를 발생하는 보일러로서, 연료는 가스를 사용하며 정격난방용량 200만Kcal/Hr이하, 급탕용량 200만Kcal/Hr이하인 것
16. 중온수 흡수식 냉동기	• 중저온의 가열용 온수를 1중 효용형의 가열원으로 사용하는 정격 냉동능력이 2,813㎾ (800 USRT) 이하인 중온수 흡수식냉동기로 중온수 1단 흡수식냉동기와 보조사이클을 추가한 중온수 2단 흡수식냉동기를 포함
17. 전기자동차 충전장치	• KS C IEC 61851-23 또는 KC 61851-23에서 규정하는 전기자동차 전도성(Conductive) 직류 충전장치로서, 전기용품 및 생활용품 안전관리법에 따라 KC 인증을 득한 것
18. 등기구	1) 실내용 LED등기구 • AC 220V, 60Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 2) 실외용 LED등기구 • AC 220V, 60Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 3) PLS등기구 • 1000V 이하의 ISM 대역 마이크로파 에너지를 이용하는 700W 또는 1000W 등기구 4) 초정압방전램프용등기구 • AC 220V, 60Hz에서 사용하는 150W 이하의 등기구 5) 무전극 형광램프용 등기구 • AC 220V, 60Hz에서 사용하는 무전극 형광램프용 등기구
19. LED램프	형광램프 대체형 LED 램프(컨버터내장형) • 이중 캡 및 단일 캡 형광램프를 대체하여 호환사용이 가능한 컨버터 내장형 LED 램프(G13캡을 사용하는 형광램프 20W, 32W, 40W 대체형 LED램프, 2G11캡을 사용하는 형광램프 36W, 55W 대체형 LED램프)

기 자 재	적 용 범 위
20. 스마트LED 조명	1) 스마트LED램프 • AC 220V, 60Hz에서 유무선 통신(IR(리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광 제어가 가능하고 일체형 LED 광원 및 KS C 7651에 규정된 베이스를 적용한 일반 조명용 컨버터 내장형 LED램프(단, 150W 초과도 포함하고 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 2) 스마트LED등기구 • AC 220V, 60Hz에서 유무선 통신(IR(리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광 제어가 가능하고 일체형 또는 내장형 LED 광원을 적용한 등기구(단, 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 3) 스마트LED조명제어시스템 • 재실 또는 사물감지가 가능하고 조도 감지 센서가 포함되어 다음 필수 기능이 구현 가능한 조명제어시스템 ※ 필수 기능 : 재실 감지 또는 사물 감지, 조도 감지, 최대광속설정기능, 시간대제어, 구역설정, 대체제어, 에너지모리터링, 원격진단
21. 회생제동장치	• 전동기 구동시스템에서 제동 시 회생되는 전력을 변환하기 위한 장치로 정경출력 110kW 이하, 선로 측 전압이 1kV 이하이고, 정격 주파수가 60Hz인 시스템에 사용되는 것.
22. 공기-물 히트펌프	• 물의 냉각 및 가열을 위해 전기저항식 보조히터의 구성여부와 관계없이 전기로 구동되는 기계적 증기 압축식 공기-물 히트펌프 중 정격 난방능력 20kW 이상 200kW 이하인 것.

[자료] 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정 [별표 1] 고효율에너지인증대상기자재 및 적용범위(제3조 관련)

제7장 기타

1. 친환경적 자원순환

가. 현황

1) 생활폐기물 관리구역 현황

■ 마포구의 생활폐기물 관리구역 현황을 조사한 결과는 다음과 같이 조사됨.

[생활폐기물 관리구역 현황]

구분	전체행정구역			생활폐기물관리구역현황			생활폐기물관리 제외구역	
	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면)수	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면)수	면적비(%)	인구비(%)
마포구	23.85	372,745	16	23.85	372,745	16	0.0	0.0

[자료] 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부 · 한국환경공단

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물 발생 및 처리현황

■ 대상지가 위치한 마포구의 생활폐기물 발생 및 처리현황을 조사한 결과 총 생활폐기물 발생량은 135,840.3ton/년이며, 1인당 배출량은 3.88㎏/인 · 일, 처리방법으로는 재활용 79,954.7ton/년, 소각 49,390.3ton/년, 매립 5,597.0ton/년, 기타 898.3ton/년이 처리되고 있는 것으로 조사됨.

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분	청소구역 내 인구	배출량 (ton/일)	1인당 배출량 (㎏/인 · 일)	처리량 (ton/일)	처리방법(ton/년)					
					구분		총계	혼합 배출	분리 배출	음식물
마포구	375,162	1,456.7	3.88	1,456.7	처리방법	총 계	135,840.3	59,999.6	50,018.0	25,822.7
						재활용	79,954.7	4,114.0	50,018.0	25,822.7
						소 각	49,390.3	49,390.3	-	-
						매 립	5,597.0	5,597.0	-	-
						기 타	898.3	898.3	-	-

[자료] 1. 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구
2. 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부 · 한국환경공단

나) 건설폐기물 발생 및 처리현황

■ 마포구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 총 발생량 248,059.4ton/년으로 조사됨.

[건설폐기물 발생 및 처리현황]

구 분		발 생 량 (ton/년)	처리방법(ton/년)			
			가연성	불연성	가연성·불연성	기타
발 생 량		248,059.4	977.2	200,751.0	46,331.2	-
마포구	재활용	248,058.7	977.2	200,751.0	46,331.2	-
	소각	0.7	0.7	-	-	-
	매립	-	-	-	-	-
	기타	-	-	-	-	-

[자료] 2024년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부 · 한국환경공단

다) 분뇨

■ 분뇨발생 및 처리현황

- 본 대상지가 위치한 마포구 분뇨발생량은 다음과 같이 분뇨발생량은 573㎥/일로 1인 1일 발생량은 1.53L/인 · 일인 것으로 조사되었음.

[분뇨발생 및 처리현황]

지 역	수거구역내 인 구(인)	발생량(m^3/일)			1인1일 발생량 (L/인·일)	처리대상량(m^3/일)		
		계	수거 분뇨	정화조, 오수처리, 오니		계	수거 분뇨	정화조, 오수처리, 오니
마포구	375,162	573	2	573	1.53	575	2	573

[자료] 제40회 마포구 통계연보(2024.12.31 기준), 2025, 마포구

■ 분뇨처리시설 현황

- 서울특별시에는 총 3개의 분뇨처리시설이 위치하는 것으로 조사되었으며, 대상지가 위치한 마포구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음.

[분뇨처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (㎥/일)	처리 방법	방류수역			
				수계	지류	중권역	소권역
중랑 물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000.0	물리적	한강	중랑천	한강서울	한강본류
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500.0	물리적, 생물학적	한강	한강	한강서울	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000.0	물리적	한강	한강	한강서울	한강본류

[자료] 2024 하수도통계, 2025, 국가하수도정보시스템

3) 폐기물 처리시설 현황

가) 폐기물 매립시설 현황

- 서울특별시에는 폐기물 매립시설이 위치하지 않는 것으로 조사되었음.

나) 폐기물 소각시설 현황

- 서울특별시에 위치한 폐기물 소각시설은 총 5개소이며, 대상지가 위치한 마포구에는 1개소 위치하는 것으로 조사되었음.

[폐기물 소각시설 현황]

지역	시설명	소재지	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2024년 처리량 (톤/년)
서울 특별시	노원자원회수시설	덕릉로 70길 99	800.0	일반소각	연속식	161,216.3
	은평환경플랜트	통일로 1053	48.0	고온용융	연속식	13,749.8
	마포자원회수시설	**하늘공원로 86**	**750.0**	**일반소각**	**연속식**	**170,881.0**
	양천자원회수시설	안양천로 1121	400.0	일반소각	연속식	103,031.5
	강남자원회수시설	남부순환로 3318	900.0	일반소각	연속식	243,237.5

[자료] 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2025, 기후에너지환경부 · 한국환경공단

다) 폐기물 기타처리시설 현황

- 서울특별시에 위치한 폐기물 기타처리시설은 총 25개소이며, 대상지가 위치한 마포구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음.

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생

- 건설현장 사무실 및 작업인력에 의해 생활폐기물과 분뇨의 발생이 예상되며, 이를 적정처리할 수 있는 방안 필요

■ 공사 시 투입장비로 인한 폐유 발생

- 장비종류에 따라 다소 차이가 있으나 투입장비로 인한 폐유가 발생할 것으로 예상됨.
- 공사장비에 의한 폐유발생량은 「건설표준품셈, 2026, 한국건설기술연구원」에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정하며, 현재 구체적인 설계 자료가 없으므로 일반적인 투입장비를 선정하여 폐유발생량을 총 6.87L/일으로 예측함.

[폐유 발생량]

공 종	장비명	장비규격	장비대수 (대)	주연료 (L/hr)	잡재료 (주연료의 %)	폐유발생량 (L/일)
준비공 및 토 공	굴삭기	0.7㎥	1	11.6	22	2.04
	덤프트럭	15ton	1	15.9	38	4.83
합 계			2	-	-	6.87
폐 유 산 정 방 법			연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡재료 × 10%			

[주] 1일 작업시간 : 8hr 기준
[자료] 건설공사표준품셈, 2026, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

■ 훼손수목으로 인한 임목폐기물 발생

- 개발계획 시행 시 대상지 내 편입되는 식물군락이 불가피하게 훼손될 것으로 예상되며, 본 대상지는 대부분 시가화된 지역으로 산림식생 분포지역은 없으나 일부 식재 수목 등의 훼손으로 임목폐기물의 발생이 예상됨.

■ 건축폐기물 발생

- 본 대상지 공사 시 기존의 지장물 철거로 인한 폐건축재 폐기물 발생이 예상되며 이에 대한 적절한 대책이 요구됨.

2) 운영 시

■ 사업시행 후 운영 시 계획인구에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생이 예상되며, 적절한 처리대책이 요구됨.

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 공사 시 발생되는 폐기물은 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 공사 장비에 의한 폐유, 훼손 수목으로 인한 임목폐기물, 건설폐기물 등으로 예상되며, 발생폐기물을 종류별 위탁·처리하는 것을 원칙으로 하여 각각의 처리대책을 다음과 같이 수립하였음.

■ 생활폐기물 처리대책

- 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 중 재활용이 가능한 종이류, 고철류, 의류 및 원단류 등의 폐기물은 재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침에 따라 분리수거하며, 기타 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거한 후 관할 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임.

■ 분뇨 처리 대책

- 공사 작업장 주변에 이동식 간이화장실을 설치하여 전량 위탁·처리 할 계획임.

■ 투입 장비에 의한 폐유 처리 대책

- 공사 시 투입장비에서 발생되는 폐유는 주로 폐윤활유이며, 무단방치 시 토양오염은 물론 인근 하천에 심각한 수질오염을 일으킬 수 있는 원인이 되므로 투입 공사 장비에 대하여 가동 전 철저하게 점검을 실시하도록 할 것임.
- 공사장비의 정비, 오일 교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서만 실시토록 하고, 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유 저장소를 설치하여 공드럼에 수집 보관하고 일정량이 모아지면 폐기물 처리업자에게 위탁처리할 계획임.
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치토록 하며, 측면에 포장을 하고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변 지역에 확산되는 것을 방지하도록 할 계획임.

■ 훼손 수목으로 인한 임목폐기물 처리 대책

- 공사 중 발생하는 임목폐기물은 폐기물의 분류상 사업장 일반폐기물에 포함되며, 이들 폐기물은 원칙적으로 재활용하거나 소각처리하고, 발생하는 임목폐기물 중 재활용 후 남은 것은 전문처리업체 등을 통하여 위탁처리하도록 되어있음.

■ 건설폐기물 처리대책

- 공사 시 발생하는 폐기물은 재활용, 매립처분 및 위탁처리 대상으로 분리· 보관토록 하며, 건설폐기물의 처리 및 재활용 관련 업무처리지침을 준용하여 전문 처리업체에 위탁 처리하도록 할 계획임.

2) 운영 시

■ 운영 시 발생하는 폐기물은 폐기물의 자원화 및 감량화를 기본방침으로 하여 발생원별로 폐기물의 종류에 따라 분리수거한 후 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임.

■ 수거 · 운반계획

- 쓰레기 분리수거함을 불연성, 재활용으로 분류하여 사업지구 내에 분산 배치하도록 한다. 음식물 쓰레기는 별도 수거하여 전문업체에 위탁 처리하도록 하며 재활용품은 일정장소에 임시보관함을 설치 후 수거토록 함.

■ 최종처리계획

- 기타 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 지자체 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타전문재활용 업체에 매각처리하여 자원화될 수 있도록 함.

[폐기물 분리수거함 분류 및 처리 계획]

구분	분류	폐기물 종류	처리계획
불연성폐기물	캔 류	각종 캔류	재 활 용
	유 리 류	병류	재 활 용
가연성폐기물	종 이 류	신문, 종이팩, 포장지 등	재 활 용
	합성수지류	플라스틱, 비닐류 등	재 활 용
	음 식 물 류	음식물, 채소류 등	위탁처리
	일반폐기물류	재활용이 불가능한 매립대상 폐기물	위탁처리

2. 소음 · 진동

가. 현황

■ 대상지는 서울시 마포구 도화동 82번지 일원으로 현재 주거지, 상업시설 등이 위치하고 있으며 주변지역은 주거지, 상업시설, 공공시설, 지하철역 등이 위치하며 주변으로 강변북로, 마포대로, 삼개로가 위치함.

1) 환경소음 측정지점

■ 대상지 주변지역의 환경소음 측정치는 환경소음 측정망자료에서 대상지와 인접한 "우리은행 주차장입구"의 자료를 인용 · 분석하였음.

[환경소음 측정망 위치]

측정망	측정지점	주소	법적	용도	비고
지방	우리은행 주차장입구	서울특별시 마포구 양화로 100-2	나	일반주거지역	-

[자료] 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

2) 환경소음 측정결과

■ "우리은행 주차장입구"에서 주간 평균은 69~70dB(A), 야간 평균은 67~68dB(A)로 조사됨.

[환경소음 측정치 현황]

구분		마포구 우리은행 주차장입구 일반주거지역 '나' 지역(dB(A))							
		주간					야간		
		9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
2025년	1분기	69.1	69.1	68.8	68.7	69	67.9	65.3	67
	2분기	69.5	68.4	68.9	69.2	69	68.2	66.8	68
	3분기	68.8	70.5	69.9	70.1	70	68.2	64.9	67
	4분기	69.2	69.3	68.5	69	69	67.8	66.1	67

[자료] 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

[소음 환경기준]

지역 구분	적용 대상지역	기준(Leq dB(A))	
		낮 (06:00 ~ 22:00)	밤 (22:00 ~ 06:00)
일반 지역	“가” 지역	50	40
	“나” 지역	55	45
	“다” 지역	65	55
	“라” 지역	70	65
도로변 지역	“가” 및 “나” 지역	65	55
	“다” 지역	70	60
	“라” 지역	75	70

[비고]

1. 지역구분별 적용 대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. “가”지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7) 다음의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
       가)「도서관법」 제4조제2항제1호에 따른 공공도서관
       나)「도서관법」 제4조제2항제5호에 따른 특수도서관
   나. “나”지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호나목에 따른 생산관리지역
      2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호나목 및 다목에 따른 일반주거지역 및 준주거지역
   다. “다”지역
      1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. “라”지역
      1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. “도로”란 자동차(2륜자동차는 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 현재 세부적인 토공량 및 사업계획이 수립되어 있지 않아, 공사 시 일반적인 투입장비를 선정하여 부지정지 작업 시 발생되는 소음 · 진동도를 예측함.

가) 건설소음

■ 공사 시 투입장비에 의한 합성소음도를 산출한 결과, 단기간에 가장 많은 장비가 투입되는 토공의 소음도가 높게 산출됨에 따라 토공을 기준으로 주변지역에 미치는 소음의 영향을 점음원 거리감쇠식을 적용하여 예측함.

◎ 점음원의 거리감쇠공식

○ $SPL = SPL_0 - 20\log\frac{r}{r_0}$

◎ 합성소음도 산출공식

○ $SPL = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{SPL_i/10})$

- SPL : 기준지점(r)에서 소음도 (dB(A))
- SPL_0 : 예측지점(r0)에서의 소음도 (dB(A))
- SPL_i : 각 장비별 발생소음도 (dB(A))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)

■ 소음도 산출결과, 공사 시 주거지역 등의 생활소음규제기준(공사장)이 주간 65dB(A)임을 고려할 때 소음영향권은 공사지역으로부터 61m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨.

[공사 시 예측소음도]

구 분	장비명	장비대수	소음도 (15m)	합성소음도 (dB(A))	이격거리별 예측소음도				
					20m	40m	61m	80m	100m
준비공 및 토공	굴삭기	1	73.4	77.2	74.7	68.7	65.0	62.7	60.7
	덤프트럭	1	74.9						

[자료] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

나) 건설진동

■ 공사 시 투입장비에 의한 진동도는 환경진동의 저감대책에 관한 조사연구(Ⅰ)(1995, 국립환경연구원) 자료의 진동원 거리감쇠식과 합성진동레벨 산출공식을 적용하여 예측함.

◎ 진동원의 거리감쇠공식

○ $VL = VL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})^N$

◎ 합성진동레벨 산출공식

○ $VL_0 = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{VL_i/10})$

- VL : 기준지점(r)에서 진동레벨 (dB(V))
- VL_0 : 예측지점(r0)에서의 진동레벨 (dB(V))
- VL_i : 각 장비별 발생진동레벨 (dB(V))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)
- N : 기하감쇠정수(0.81, 건설 기계류별 진동의 거리감쇠에 따른 기하감쇠정수 평균치)

■ 공사 시 합성진동레벨이 높은 토공에 투입되는 장비를 기준으로 주변지역의 진동레벨을 예측한 결과 생활진동규제기준(주간)이 65dB(V)임을 고려해 볼 때, 진동으로 인한 영향은 미미할 것으로 예측됨.

[공사 시 합성진동도]

구 분	장비명	장비대수	진동레벨 (15m)	합성진동레벨 (dB(V))	이격거리별 진동레벨					
					4m	5m	6m	7m	8m	10m
준비공 및 토공	굴삭기	1	21.3	27.3	36.6	35.0	33.7	32.7	31.7	30.2
	덤프트럭	1	26.1							

[주] 덤프트럭은 레미콘의 진동도를 적용함
[자료] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

[생활소음 규제기준 (단위 : dB(A))]

대상 지역	시간대별 / 소음원		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락부지·주거개발진흥부지 및 관광·휴양개발진흥부지, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

[비고]

1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제 〈2019.12.31.〉
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
   가. 주거지역
   나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
   가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업
   나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악 교습을 위한 학원 및 교습소
   다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
   라. 「음악산업진흥에 관한 법률」제2조제13호에 따른 노래연습장업
   마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4호에 따른 콜라텍업

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8] 생활소음·진동의 규제기준(제20조제3항 관련)

[생활진동 규제기준 (단위 : dB(V))]

시간대별 / 대상 지역	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·종합병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

[비고]
1. 진동의 측정 및 평가기준은「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10㏈을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8] 생활소음·진동의 규제기준(제20조제3항 관련)

[교사 내의 소음기준 (학교보건법 시행규칙 [별표 4])]

소음기준	교사내의 소음은 55dB(A) 이하로 할 것

[자료] 학교보건법 시행규칙 [별표 4] 폐기물 및 소음의 예방 및 처리기준

2) 운영 시

- 본 사업 완료 후 운영 시 대상지 주변 도로를 운행하는 차량에 의한 도로교통소음의 영향이 예상되어 향후 세부적인 계획이 수립되는 실시설계 단계에서 주변 정온시설에 미치는 영향을 검토할 계획임.

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 일반적인 개발사업의 저감방안을 제시하여 향후 개발이 수반되는 사업 시행 시 주변에 미치는 영향을 최소화할 계획이다.

■ 관련법의 준수

- 공사장 소음·진동 관리지침서를 준수하여 공사 시행, 관리
- 「소음 · 진동관리법」 제22조에 따른 특정 공사에 해당할 경우 사전신고 실시
- 작업차량 운전자의 수시교육을 통한 공사장 내 운행속도 20㎞/h 이내로 제한
- 경적 사용 및 불필요한 고속 운전과 공회전 금지

■ 공정관리

- 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고 주간에만 작업을 실시
- 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용
- 장비불량에 따른 소음·진동의 발생억제를 위해 충분한 장비 정비 및 점검 실시
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정 배치의 공정 관리 및 공정별 최소한의 장비투입

■ 엔진방음 커버 설치

- 엔진방음 커버 설치 시 4dB(A)의 소음저감 효과가 있는 것으로 조사되어 필요시 건설장비에 엔진방음 커버 설치

■ 가설방음판넬 설치

- 실제 개발사업이 이루어질 때 소음피해를 최소화하고 미관상의 악영향을 최소화하기 위하여 대상지 경계선에 차음효과를 충분히 갖춘 제품 중 현장 여건에 따라 적용

■ 건설장비의 진동 저감방안

- 저진동 공법 및 저진동 기계의 채택
- 각 공정별 장비의 효율적인 투입으로 진동 발생 최대한 억제
- 진동음의 발생이 큰 장비 투입 시 지역주민에게 사전 공지 후 작업 실시
- 공사 중 진동 영향이 우려될 시, 즉시 공사 중지 후 적절한 조치

2) 운영 시

- 도로교통소음에 대한 소음원, 전파경로, 수음점별 저감대책은 아래 표와 같이 소음의 발생 및 전파 특성 가지고 기술적 측면과 행정적 측면으로 구분되어지며, 향후 개발 시 대상지 현장여건에 적합한 기술적측면 및 행정적 측면의 저감대책을 시행하여 정온시설에 미치는 소음영향을 최소화할 계획임.
- 대상지 내 진·출입차량은 저속운행 될 수 있도록 대상지 내 차량 속도를 저속으로 운행할 수 있는 방지턱 등의 교통통제시설을 설치하여 차량속도 제한을 통한 소음영향을 최소화할 계획임.
- 대상지 주변 현장여건을 고려하여 실시설계 단계에 대상지 주변에 완충기능 녹지 등 식재 공간을 조성하여 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 거주자의 휴양과 정서생활을 향상시키기 위한 공간으로 조성할 계획임.

[교통소음 저감대책]

구분	저 감 대 책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전달경로 대책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 ·방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수음점 대책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의 적정화 -교통시설변 일정거리내 토지용도 제한 -완충녹지 확보

■ 별첨

1 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(1차)에 따른 조치계획

2 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(2차)에 따른 조치계획

3 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(3차)에 따른 조치계획

4 관련부서/기관 협의에 따른 조치계획

5 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의결과에 따른 조치계획

1. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(1차)에 따른 조치계획

▌ 자문일자 : 2025. 07. 01.

❑ 자문의견 및 조치계획

구분	자문의견	조치계획	비고
도시·건축 분야	• 한강변에서 바라볼 수 있는 경관계획을 검토하고 한강변에서 봤을 때 돌출되는 경관을 지양할 것	• 마포대교 한강변에서의 주요 경관점을 설정하고, 대상지와 한강 수변을 연결하는 통경축을 계획함 • 한강변에서 조망 시 주변 스카이라인과 조화를 이루도록 세대 배치를 조정하고, 최고 35층 계획 범위 내에서 돌출되는 경관이 발생하지 않도록 설정함	반영 [별첨1]
	• 공공보행통로는 학교 및 한강 보행 연계성을 고려하여 배치하고 인근에서 재개발 추진 중인 사업지도 같이 고려하여 통학로 검토	• 학교와 한강의 보행 연계성을 고려해 공공보행통로를 재배치하고, 기존 협소했던 마포초 출입구를 인근 재개발 추진 사업지와 연계해 단차를 완화한 넓은 보행로로 개선 • 마포초 출입구와 공공보행통로와 연결해 새로 조성될 공원과 한강까지 이어지도록 계획하여 인근 주민과 통학로 이용자의 보행 접근성을 강화	반영 [별첨2]
	• 공원활성화가 될 수 있도록 인근 주민의 공원 접근성 고려하여 공원에 대한 구체적 계획안 제시하고, 주변 커뮤니티시설이나 근생과 시너지를 낼 수 있도록 건축계획 검토	• 인근 주민의 공원 접근성를 높이기 위해 단차를 완화하고 공공보행통로와 자연스럽게 연결되는 보행로 계획을 연계함 • 대지 경계부는 수림대와 연계한 완충녹지로 조성하여 단차가 완화될 수 있도록 계획함	반영 [별첨3]
	• 외부와의 단지 레벨 차, 옹벽 등으로 인하여 허용용적률 열린단지 적용대상인지 여부 재검토	• 마포역과 이어지는 삼개로변은 연도형 상가를 배치하고, 저층주거지와 레벨을 맞춰 조경 및 휴게공간을 계획함. 또한 북측 삼개로5길과 연계한 보행로를 조성하고 작은 도서관과 연도형 상가를 배치하여 지역과 연계되는 “개방공간”을 형성함. 그 외 아파트 단지 경계부는 “시각적으로 열린단지”를 조성하였음 • 개방공간 : 전면공지 조성 및 보행 통해 단지 내부로 접근 가능토록 계획 • 시각적으로 열린단지 : 수목식재(생울타리 설치)	반영 [별첨4]
	• 공공주택 공급계획 및 배치계획 추가할 것	• 공공주택 161세대 계획함 • 임대세대는 비선호위치에만 몰리는 구조를 지양하고 조망 및 고층에도 분양/임대세대를 혼합 배치하였음	반영 [별첨5]
	• 동남측 동은 한 변의 길이가 길고 바로 북측에 위치한 동과 이격거리가 더 필요할 것으로 보이므로 재검토	• 동남측 주동의 한 변이 길어 북측 동과의 이격이 부족하다는 의견을 반영하여, 한 변의 길이가 긴 판상형을 지양하고 타워형 주동으로 계획을 수정함 • 이에 따라 기존 8~9m였던 이격거리를 16~18m로 확보함	반영 [별첨6]
	• 새창로8길변 근생시설은 위치상 접근이 어렵고 이용성이 낮을 것으로 보이는 바, 위치 적정성 검토	• 새창로8길변에 배치한 근린생활시설은 해당 구간에서 제외하고, 유동인구와 접근성이 높은 마포역 부근으로 근린생활시설을 이전 배치 계획함	반영 [별첨8]

구분	자문의견	조치계획	비고
교통분야	• 단지 남측 새창로8길 자동차 통행량을 고려하여 도로폭 확대 검토	• 단지 남측변 건축한계선 지정을 통해 보도형 전면공지(B=3.0m)를 계획한 바, 기계획한 보행로(B=1.0m) 및 보도(B=2.0m)를 차로폭원에 편입하고 차도형 전명공지(B=1.0m)를 추가 확보하는 것으로, 새창로8길상 차량통행의 편의를 제고하였음	반영 [별첨8]
	• 북측 주차출입구를 조정하여 마포대로쪽에서 단지 주차출입구로 좌회전하는 포켓길이를 충분히 둘 것	• 북측 주차출입구 위치를 조정하여 좌회전 대기차로의 길이를 17.3m → 28.9m로 약 11.6m를 추가 확보하였음	반영 [별첨9]

별첨1 경관 계획

- 한강변에서 바라볼 수 있는 경관계획을 검토하고 한강변에서 봤을 때 돌출되는 경관을 지양할 것



별첨2 공공보행통로 계획

- 공공보행통로는 학교 및 한강 보행 연계성을 고려하여 배치하고 인근에서 재개발 추진 중인 사업지도 같이 고려하여 통학로 검토



별첨2	공공보행통로 계획

- 공공보행통로는 학교 및 한강 보행 연계성을 고려하여 배치하고 인근에서 재개발 추진 중인 사업지도 같이 고려하여 통학로 검토





근경





별첨3	공원 계획

- 공원활성화가 될 수 있도록 인근 주민의 공원 접근성 고려하여 공원에 대한 구체적 계획안 제시하고, 주변 커뮤니티시설이나 근생과 시너지를 낼 수 있도록 건축계획 검토

1차 자문(안)



조치계획(안)



조치계획(안)





별첨4	열린단지 계획

- 외부와의 단지 레벨 차, 옹벽 등으로 인하여 허용용적률 열린단지 적용대상인지 여부 재검토







[서울시 도시·주거환경정비 기본계획]

열린단지 조성

[개방공간 조성]

- 개방이 필요한 구간은 단차 · 장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근 가능하도록 조성
- 개방공간 주변 개방형 커뮤니티 시설 등 설치 권장

[시각적으로 열린 단지]

- 단지 외곽 담장 미설치 수목 식재 또는 구조물 설치가 필요한 경우 높이 1.5m 이하





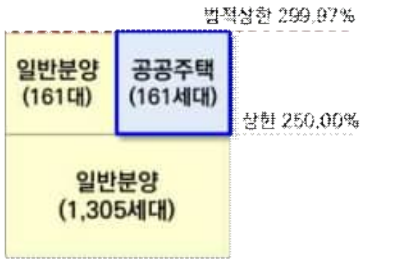


별첨5	공공주택 공급계획

- 공공주택 공급계획 및 배치계획 추가할 것

조치계획(안)



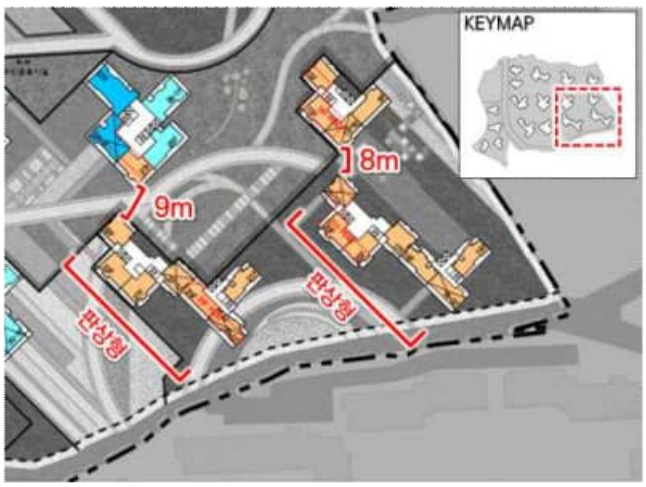


구 분	전체세대	일반분양	국민주택규모 (공공주택)
전용59㎡	725	596	129
전용84㎡	718	686	32
전용109㎡	174	174	-
전용125㎡	10	10	-
합 계	1,627	1,466	161

별첨6	동남측 동 이격거리 계획

- 동남측 동은 한 변의 길이가 길고 바로 북측에 위치한 동과 이격거리가 더 필요할 것으로 보이므로 재검토

1차 자문(안)



조치계획(안)



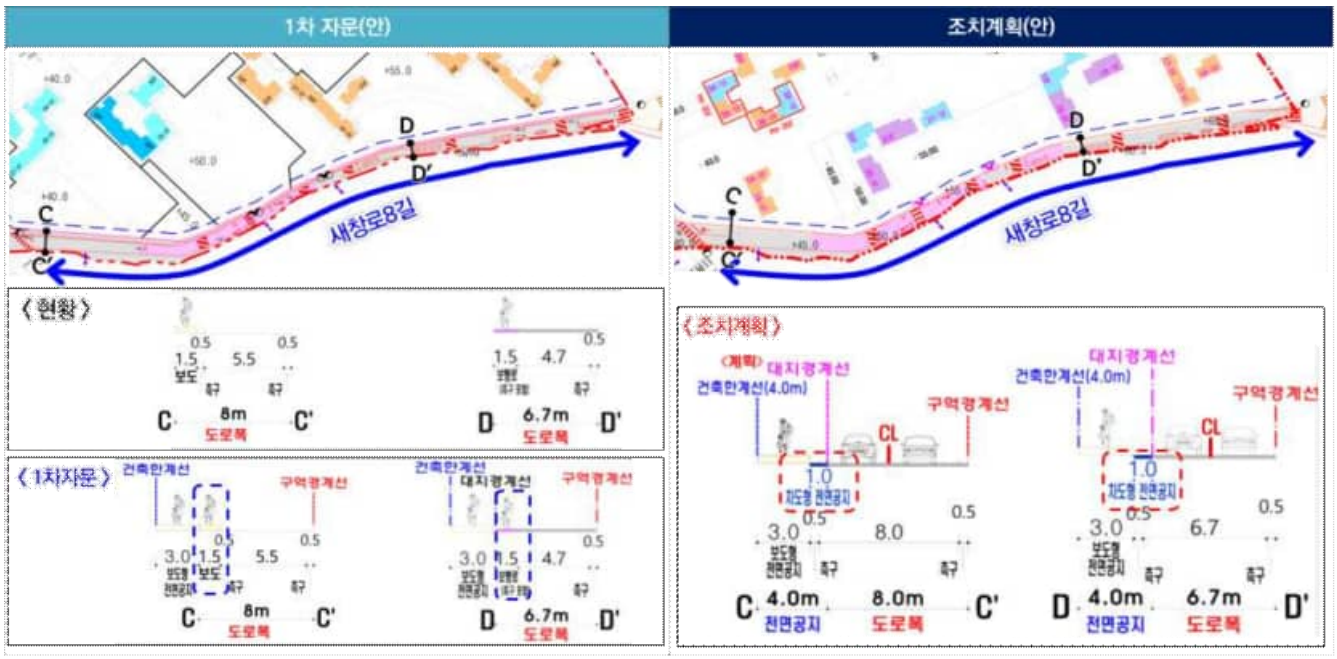
별첨7	새창로8길변 근생시설 위치 재검토 계획

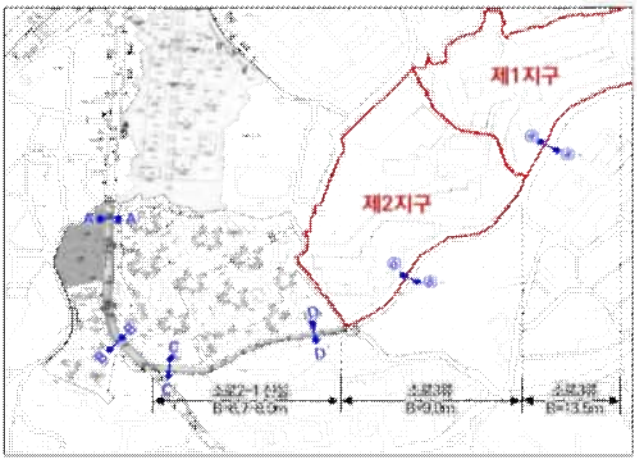
- 새창로8길변 근생시설은 위치상 접근이 어렵고 이용성이 낮을 것으로 보이는 바, 위치 적정성 검토

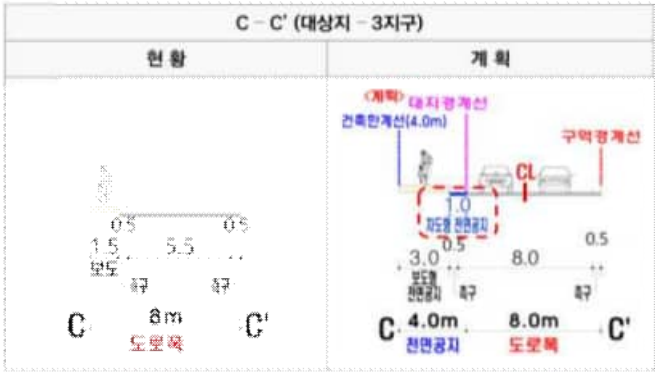


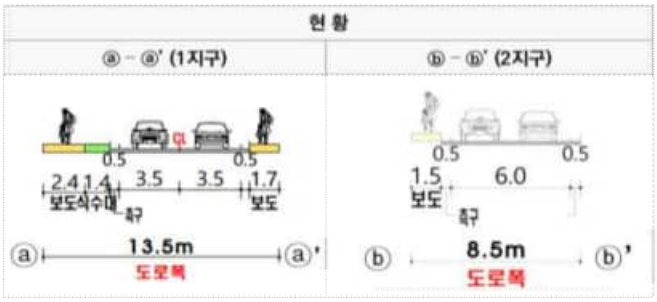
별첨8	새창로8길 도로폭 확대 검토 계획

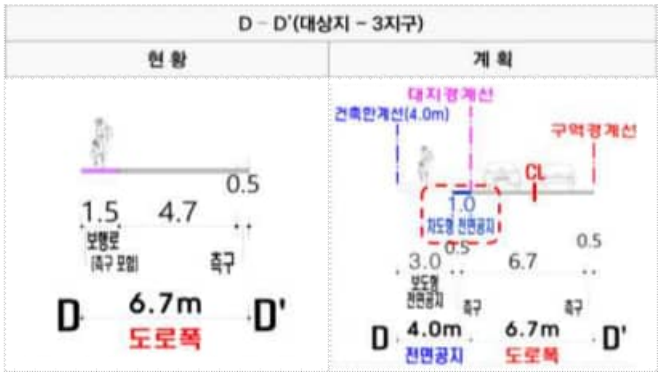
- 단지 남측 새창로8길 자동차 통행량을 고려하여 도로폭 확대 검토





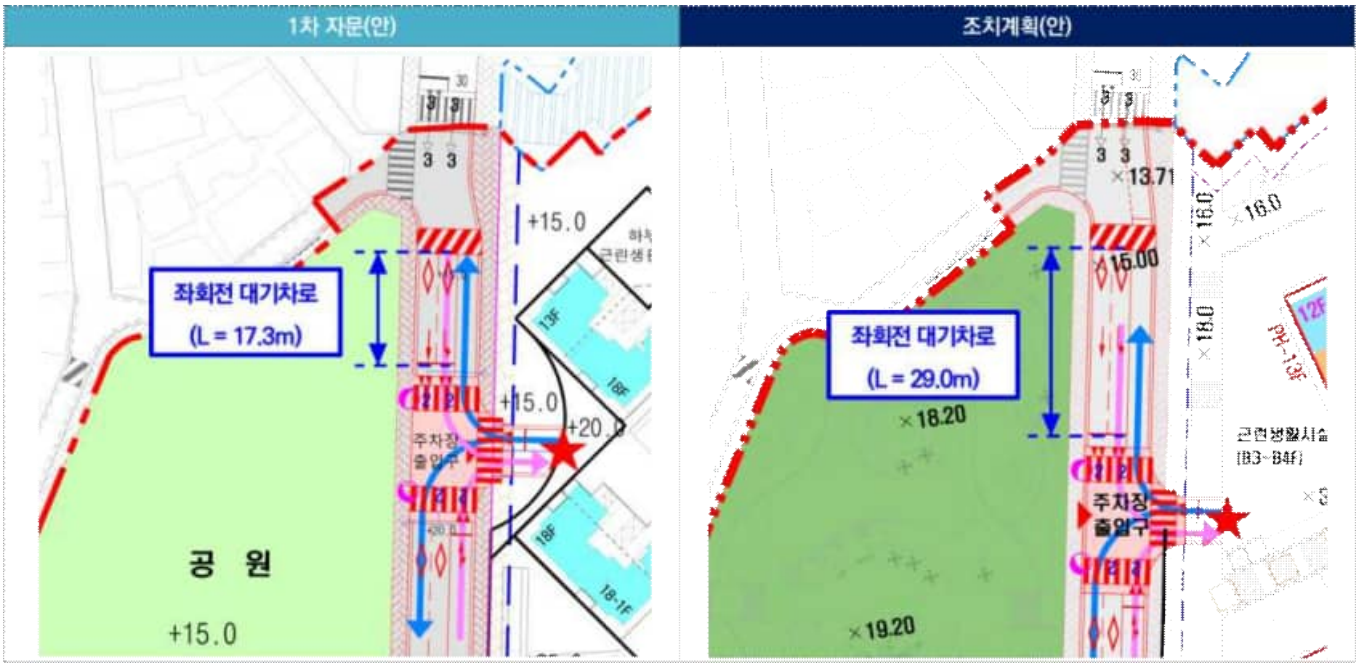






별첨9	주차출입구 위치 조정 검토 계획

- 북측 주차출입구를 조정하여 마포대로쪽에서 단지 주차출입구로 좌회전하는 포켓길이를 충분히 둘 것



2. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(2차)에 따른 조치계획

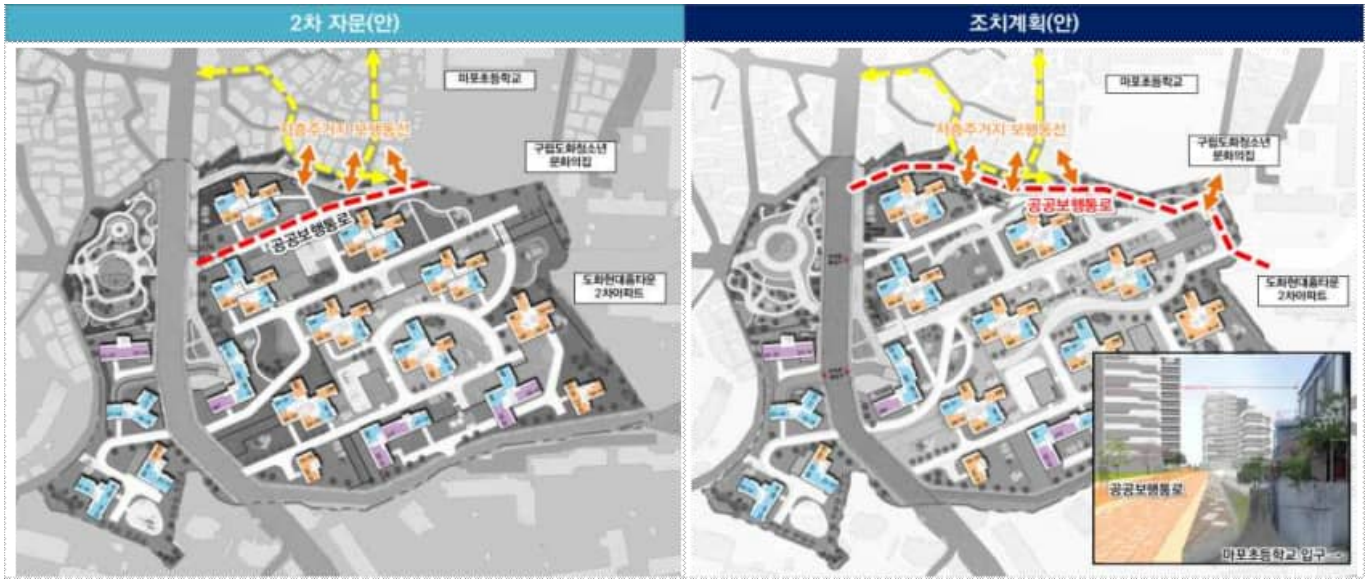
▌자문일자 : 2025. 11. 07.

❑ 자문의견 및 조치계획

구분	자문의견	조치계획	비고
도시·건축 분야	• 사업부지 북측 저층주거지와의 개방공간 계획과 동측에 접한 공동주택단지 기존 통행로 등을 고려하여 삼개로 ~ 북측 저층주거지 간의 개방공간 ~ 초등학교 출입구 ~ 도화현대홈타운아파트를 연결하는 공공보행통로로 위치 및 선형 조정 검토	• 공공보행통로의 위치 및 선형을 북측 저층주거지와의 개방공간 계획과 동측 단지 기존 통행로를 고려하여 '삼개로 – 북측 개방공간 – 마포초등학교 – 동측 단지'를 연결하여 개선함	**반영 [별첨1]**
	• 대로(삼개로)변에서 공동주택 단지로 진입하는 중심 보행축(+30레벨)을 확인할 수 없으므로 주보행동선 재검토	• 대로(삼개로)변(+20레벨)에서 공동주택 단지(+30레벨)로 진입하는 주보행동선 계획 – 중심보행축 폭 : 6m → 9m – 중심보행축 및 주민공동시설과 연계한 시설 구상 (중앙광장, 마을숲정원, 커뮤니티광장, 휴게쉼터, 열림마당 등)	**반영 [별첨2]**
	• 마포초등학교의 일조영향 분석 결과, 일조 수인한도 기준을 만족하는 것으로 분석되었으나, 일영도상 대부분 음영이 있으므로 향후 교육환경영향평가 시 충분히 검토될 수 있도록 조치	• 향후 교육환경영향평가 시 마포초등학교의 일영도상 대부분 음영이 있는 부분에 대해 관계기관과 충분히 검토하겠음	**추후 반영**
교통분야	• 삼개로변 북측 출입구 좌회전 대기차로는 단지 내 주차대수, 출퇴근 시 좌회전 대기차량 규모 등을 고려하여 위치 조정 재검토 바람	• 심개로변 북측출입구의 위치를 조정하여 좌회전 대기차로의 길이를 29.0m → 35.9m로 약 6.9m 추가 확보하였음	**반영 [별첨3]**
	• 새창로8길 도로는 원활한 차량통행 및 도로의 연결성을 고려하여 최소한 도로폭을 7.0m 이상 확보 바람	• 새창로8길은 도시계획도로를 추가 확보하는 방안으로 차로를 확폭하여 최소 도로폭을 7.0m 이상 확보하고, 중앙선을 분리하여 원활힌 차량통행을 도모하였음	**반영 [별첨4]**

별첨1	공공보행통로 계획

- 사업부지 북측 저층주거지와의 개방공간 계획과 동측에 접한 공동주택 단지 기존 통행로 등을 고려하여 삼개로 ~ 북측 저층주거지 간의 개방공간 ~ 초등학교 출입구 ~ 도화현대홈타운아파트를 연결하는 공공보행통로로 위치 및 선형 조정 검토



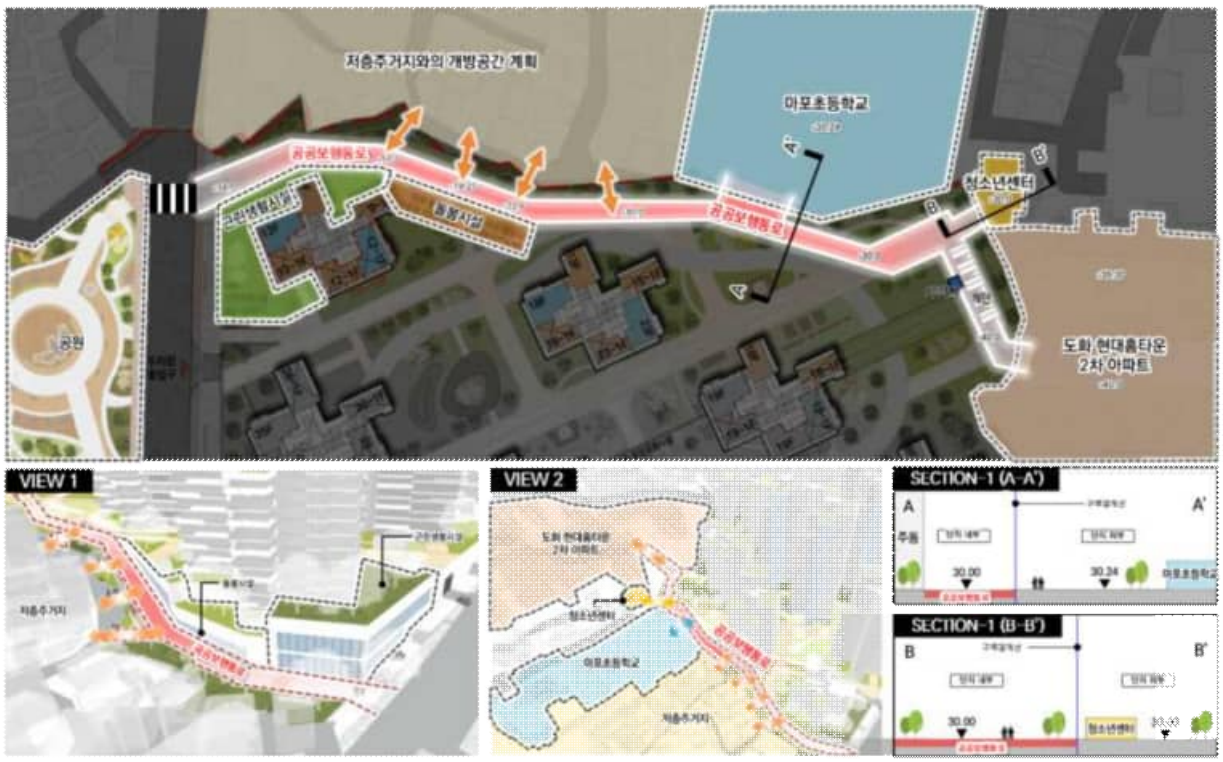
■ 별첨1 (마포초등학교 ~ 저층주거지 현황)



별첨1	공공보행통로 계획

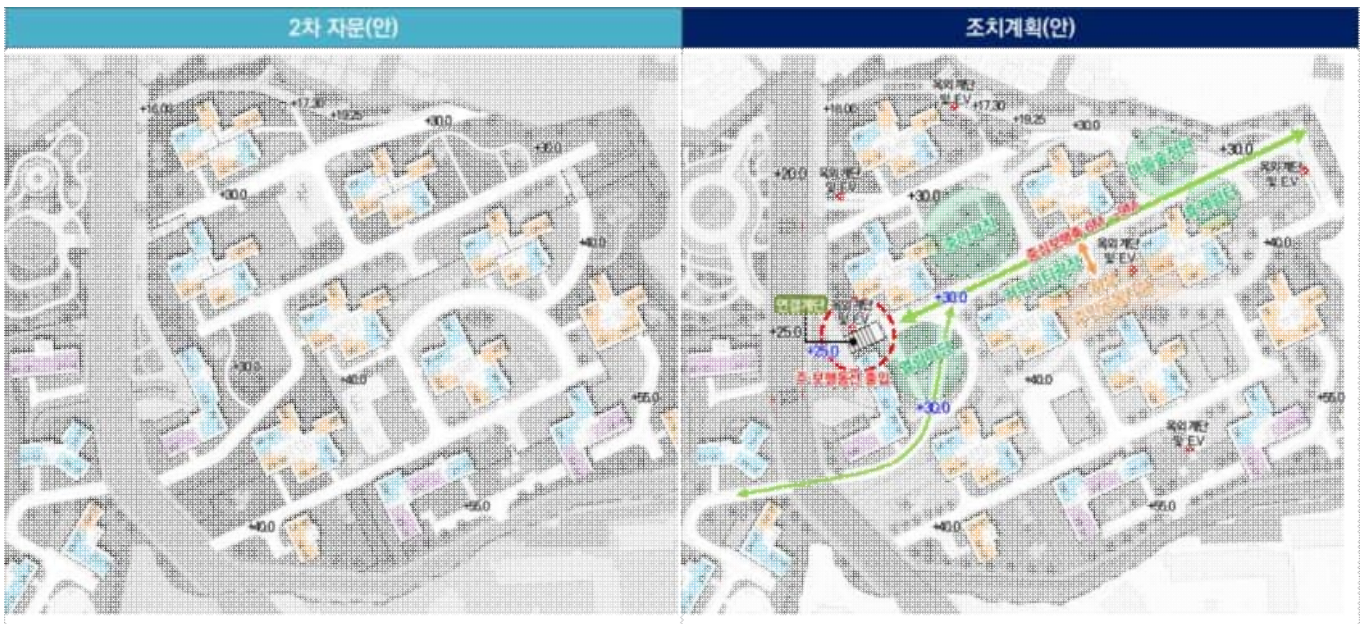
- 사업부지 북측 저층주거지와의 개방공간 계획과 동측에 접한 공동주택 단지 기존 통행로 등을 고려하여 삼개로 ~ 북측 저층주거지 간의 개방공간 ~ 초등학교 출입구 ~ 도화현대홈타운아파트를 연결하는 공공보행통로로 위치 및 선형 조정 검토

■ 별첨1 (공공보행통로 계획)



별첨2	주보행동선 계획

- 대로(삼개로)변에서 공동주택 단지로 진입하는 중심 보행축(+30레벨)을 확인할 수 없으므로 주보행동선 재검토



별첨3	주차출입구 위치 조정 검토 계획

- 공원활성화가 될 수 있도록 인근 주민의 공원 접근성 고려하여 공원에 대한 구체적 계획안 제시하고, 주변 커뮤니티시설이나 근생과 시너지를 낼 수 있도록 건축계획 검토

2차 자문(안)	조치계획(안)
	

[적정 좌회전 대기차로 길이 검토]

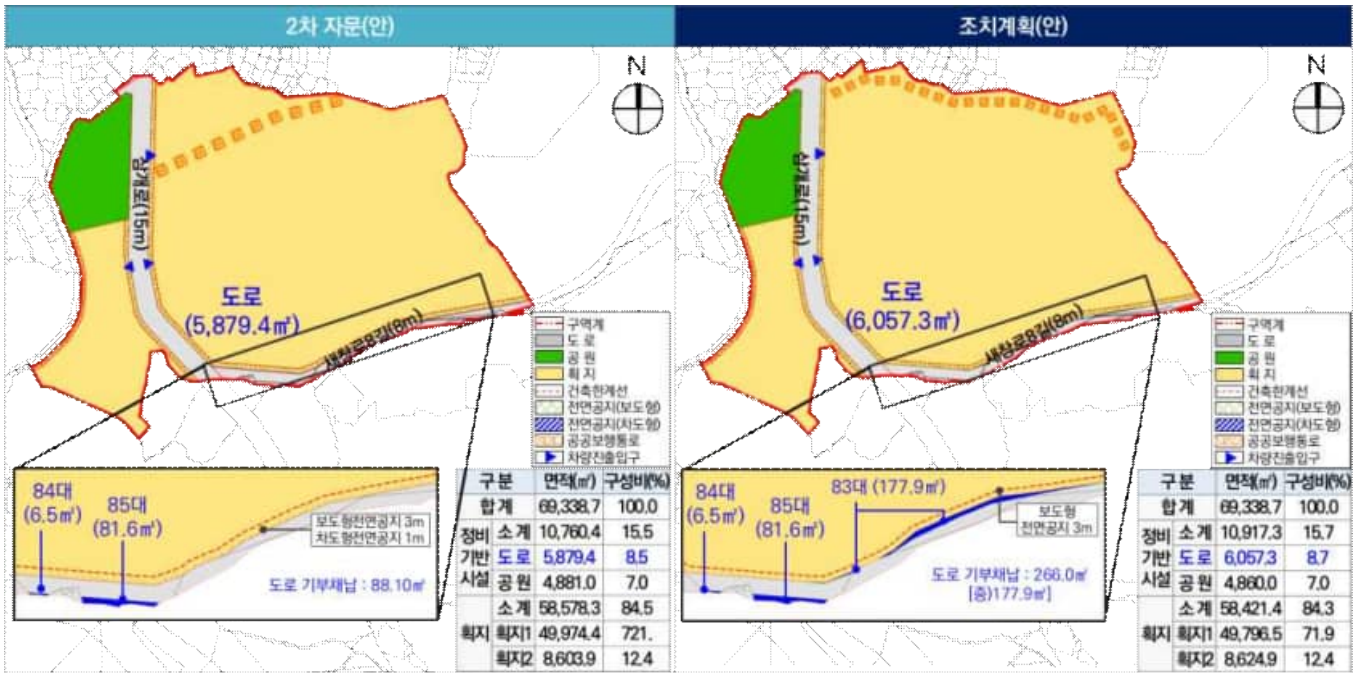
구분	좌회전 대기차로 길이 검토			1BL 차량 진출입구 좌회전 대기차로
산정식	$P(x)=\frac{(\rho)^x e^{-\rho}}{x!}$			
유의수준(%)	95			
첨두시 좌회전 교통량(대/시)	140			
주기당 적색시간(초)	80			
적색시간 내 평균도착률(ρ)	2.33			
P(x) = x대의 차량의 도착할 확률	x	확률	누적확률	
	0	9.70%	9.70%	
	1	22.63%	32.32%	
	2	26.40%	58.72%	
	3	20.53%	79.25%	
	4	11.99%	91.23%	
	5	5.59%	96.82%	
	6	2.17%	98.99%	
	7	0.72%	99.72%	
누적확률 95% 도착차량대수	5대			
적정 좌회전 대기차로 길이	5×6.0m (평균 차량길이) = 30.0m			
계획 좌회전 대기차로 길이	34.0m			
적정 여부 검토	○			

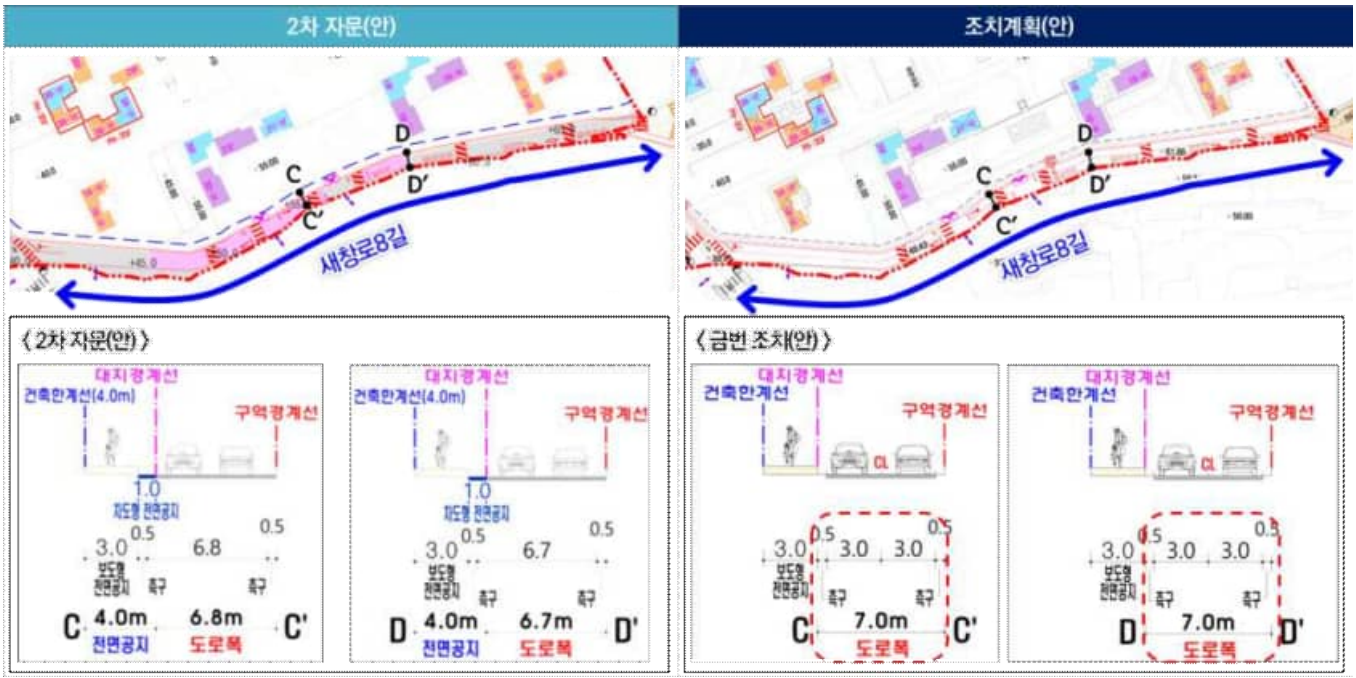


주 : 1) 차량 유입 첨두시 19-20시 기준임
※ 출처 : 도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 해설 (국토교통부, 2013)

별첨4	도로폭 계획

- 새창로8길 도로는 원활한 차량통행 및 도로의 연결성을 고려하여 최소한 도로폭을 7.0m 이상 확보 바람





3. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(3차)에 따른 조치계획

▌ **자문일자 : 2026. 02. 24.**

❑ **자문의견 및 조치계획**

구분	자문의견	조치계획	비고
도시·건축 분야	• 열린단지는 대상지 지형단차·장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근 가능하도록 열린단지의 목적에 부합하게 계획	• 열린단지 항목은 금회 허용용적률 산정에서 제외하고 방재안전 항목을 신규 반영하여, 허용용적률 인센티브 17.1% 적용함	**반영 [별첨1]**
	• 어린이공원 실질적인 이용수요 등을 종합적으로 검토한 후 소공원으로 검토하고 보행약자의 접근성을 고려한 고저차 보완 검토	• 공원계획은 어린이 교통 안전 사고 우려 및 실질적인 이용 수요 등을 고려하여 다양한 연령층이 이용 가능한 소공원으로 변경 (어린이공원 → 소공원) • 공원 내 고저차를 완만하게 조정하여 고령자, 장애인, 어린이 등 보행 약자의 접근성 강화함	**반영 [별첨2]**
	• 삼개로 ~ 북측 저층주거지간의 개방공간 ~ 초등학교 출입구 ~ 구립도화청소년 문화의집 ~ 도화현대홈타운아파트를 연결한 공공보행로 검토 - 가시성 확보(코너무 시야삼각형 확보)를 위한 선형 변경 - 도화현대홈타운아파트와 직접 연결 여부는 사유지 통과 문제와 이용수요 등을 종합적으로 검토하여 공공보행로로써 실효성과 유지 관리 가능성을 검토 - 보행자 통행이 가능한 보도 부속형 전면공지로 결정하였을 때의 경계선과 공공보행로의 선형을 표시한 비교 단면 제시 및 계획 검토 - 지역권 설정권자는 마포구청장, 존속기간은 영구로 등기하며, 이를 담보하기 위하여 추후 합의서를 체결하고 유지 관리 책임 및 권리 관계를 명확히 할 것	• 공공보행통로를 '삼개로 ~ 북측 저층주거지간의 개방공간 ~ 초등학교 출입구 ~ 구립도화청소년문화의집'으로 반영하여 도화현대홈타운아파트로 직접 연결이 되지 않도록 조정함 • 선형 및 계단 위치를 조정하여 가시성 (코너부 시야삼각형)을 확보하였음 • 보도부속형 전면공지의 경계선과 공공보행통로의 선형을 표시한 비교 단면 제시하였으며, 북측 저층주거지와 대지 내 조경공간을 공공보행통로와 연계된 전면공지로 변경하여 개방된 공간으로 개선함 • 공공보행통로에 대한 이용이 담보될 수 있도록 아래 단서조항을 달고 지역권 설정을 등기에 명시하여 아래와 같이 관리에 대한 담보방안을 제시하겠음 - 공공보행통로 지역권 설정권자는 마포구청장으로 하고, 존속기간은 영구로 등기함	**반영 [별첨3] [별첨4] [별첨5]**
	• 최고층 부분의 과도한 돌출로 인위적이며 부자연스러운 스카이라인이 형성된 바, 조화로운 스카이라인 계획	• 최고층 부분의 과도한 돌출 부위(+55레벨)를 기존 35층에서 33층으로 변경하여 조화로운 스카이라인 계획함	**반영 [별첨6]**
	• 작은도서관 위치는 인근 주민이용편의와 보행동선 연계성, 가시성을 고려하여 북측으로 이동	• 인근 주민이용편의와 보행동선 연계성, 가시성을 고려하여 작은도서관 위치를 단지 내 북측 공공보행통로 부근으로 이동함 • 서울형 키즈카페, 우리동네 키움센터, 작은도서관, 근린생활시설 등을 공공보행통로변으로 배치하여 주민들 뿐 아니라 저층주거지에서도 접근하기 용이하도록 함	**반영 [별첨7]**
	• 도로로 분리된 각 대지에 해당하는 정비계획(용적률, 주민공동시설 등)을 검토	• 각 대지별로 용적률 산정 및 주민공동시설을 배치하였음	**반영 [별첨8]**

구분	자문의견	조치계획	비고
교통분야	• 새창로는 원효초등학교 통학로 등 보행동선을 고려하여 양측보도 조성 검토	• 대상지 남측 새창로8길은 어린이보호구역임을 고려하여, 기존 편측보도(3m)를 양측보도(각 2m) 방식으로 변경함으로써 보행의 연속성과 안전성 확보 • 기존 3m의 전면공지 구성을 유지하되, 보도형 전면공지 2m와 차도형 전면공지 1m로 세분화함	**반영 [별첨9]**
	• 삼개로변 차량 진출입로는 원활한 통행 및 적정성을 검토하여 남측에 분산배치	• 남측 새창로8길 일대는 약 12~13%의 급경사 및 굴곡진 도로 선형으로 인해 물리적인 시거 확보가 불량하며, 차량 교행 시 사고 위험이 높은 지형적 한계가 있음 • 해당 구간은 원효초 통학로(어린이보호구역)로, 차량 진입 유도보다는 양측 보도(각 2m) 조성을 통한 보행 환경 개선이 시급하며, 이를 통해 교통약자의 안전한 보행권을 확보하고자 함 (※분쟁사례 : 강동구 동명근린공원 등) • 다만, 삼개로변은 기존 교차로(1개소) 폐쇄 및 우회전 전용 진출입 체계를 도입하여, 인접 가로의 교통 정체 및 흐름 간섭을 최소화 할 계획임	**부분반영 [별첨10]**
	• 삼개로변 버스정류장과 아파트 진출입로의 시야각 확보 및 차량 대기공간 확보	• 사업구역 내 삼개로상 버스정류장은 아파트 진출입구 위치를 고려하여 이설하였으며, 버스정차로 인한 대기행렬과 사업지 주변 버스정류장 간격을 고려하여 4개소 → 2개소로 통합 제안하였고, 버스정류장 주변으로 정차공간을 설치하였음 • 향후 교통영향평가 진행 시 해당 내용에 대해 관련 부서와 협의하겠음	**반영 [별첨11]**
	• 「도시정비법」 제97조에 따른 국유지의 무상양도(귀속) 여부를 관련부서와 협의하여 제출	• 해당 국유지의 관리청과 무상양도(귀속) 여부를 협의하였음	**반영 [별첨12]**

별첨1 열린단지 계획

- 열린단지는 대상지 지형단차·장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근 가능하도록 열린단지의 목적에 부합하게 계획

3차 자문(안)

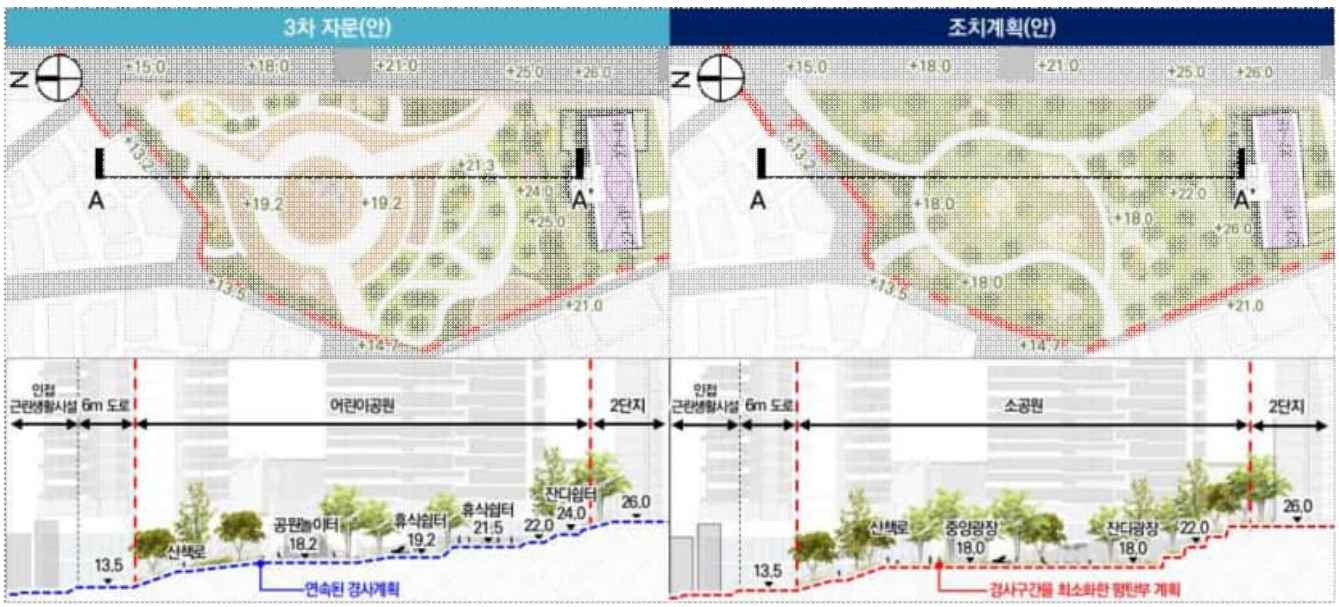
구 분	인센티브량			적용
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*설정) – 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 *지역권 : 통행등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정, 수변친화 중복적용 불가) ▶ 적용 210% x ((1,695.2)/58,421.4)= 6.0%	10%p 이내	6.0%
	열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 – 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시) *개방도는 부분은 결정도면에 표시 (준공후에도 유지) ▶ 적용 상개로변 연도형 상가, 단지 외곽개방 및 담장미설치 주 보행동선 출입공간 앞 개방공간	5%p 이내	5%
세대 맞춤형 생활 환경 개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a * a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터 실내어린이놀이터 등 ▶ 적용 돌봄시설 면적 850㎡ 설치 210 x ((850–66)/4,550.00) x 0.1 = 3.6%	5%p 이내	3.6%
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3% ▶ 적용 중량충격음 2등급 적용	5%p 이내	3%
합 계		최대 20%p 이내		17.6%적용 (17.6%)

조치계획(안)

구 분	인센티브량			적용
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*설정) – 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 *지역권 : 통행등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정, 수변친화 중복적용 불가) ▶ 적용 210% x ((1,524.6)/58,184.1)= 5.5%	10%p 이내	5.5%
세대 맞춤형 생활 환경 개선	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a * a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터 실내어린이놀이터 등 ▶ 적용 돌봄시설 면적 850㎡ 설치 210 x ((850–66)/4,530.00) x 0.1 = 3.6%	5%p 이내	3.6%
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3% ▶ 적용 중량충격음 2등급 적용	5%p 이내	3%
안전한 주거지 조성	방재안전	• 화재 소방 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 – 안전성능을 의무기준보다 초과 설치 개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	5%
합 계		최대 20%p 이내		17.1%적용 (17.1%)

별첨2 공원 계획

- 어린이공원 실질적인 이용수요 등을 종합적으로 검토한 후 소공원으로 검토하고 보행약자의 접근성을 고려한 고저차 보완 검토




3차 자문(안)
조치계획(안)
1단지
2단지
공공보행통로
공원내 산책로
마포역 방향

별첨3	공공보행통로 계획

- 삼개로 ~ 북측 저층주거지간의 개방공간 ~ 초등학교 출입구 ~ 구립도화청소년 문화의집 ~ 도화현대홈타운아파트를 연결한 공공보행로 검토
  - 도화현대홈타운아파트와 직접 연결 여부는 사유지 통과 문제와 이용수요 등을 종합적으로 검토하여 공공보행로로써 실효성과 유지 관리 가능성을 검토

▶ 학교 가는 길 현황



▶ 공공보행통로 계획







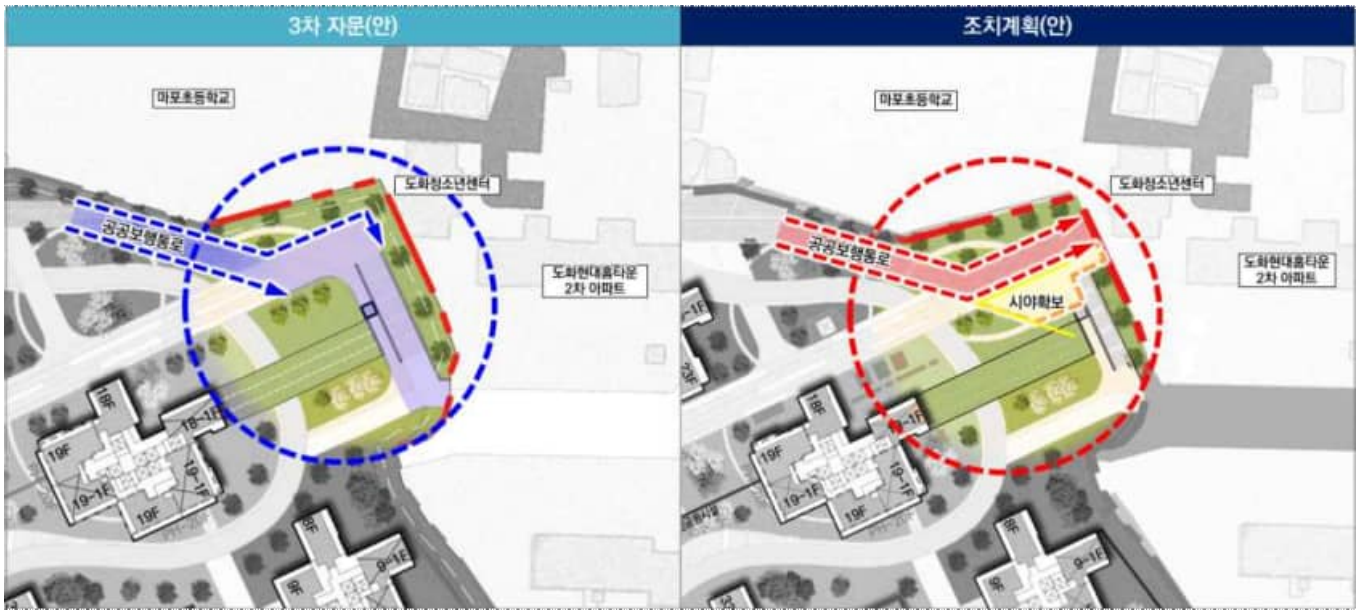






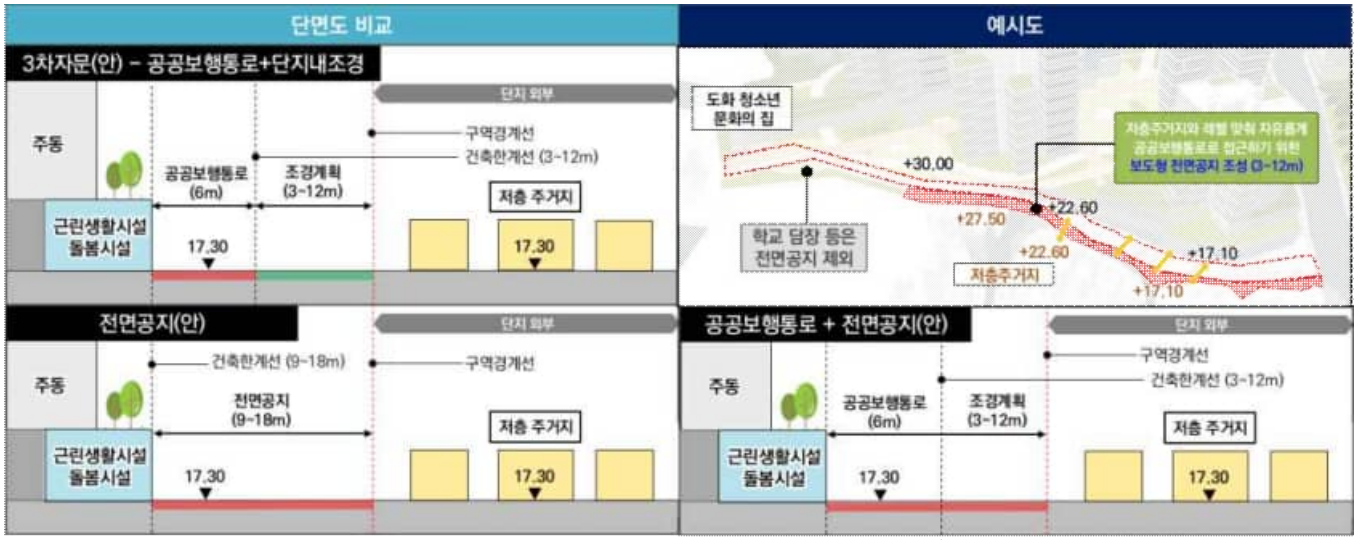
별첨4	공공보행통로 계획

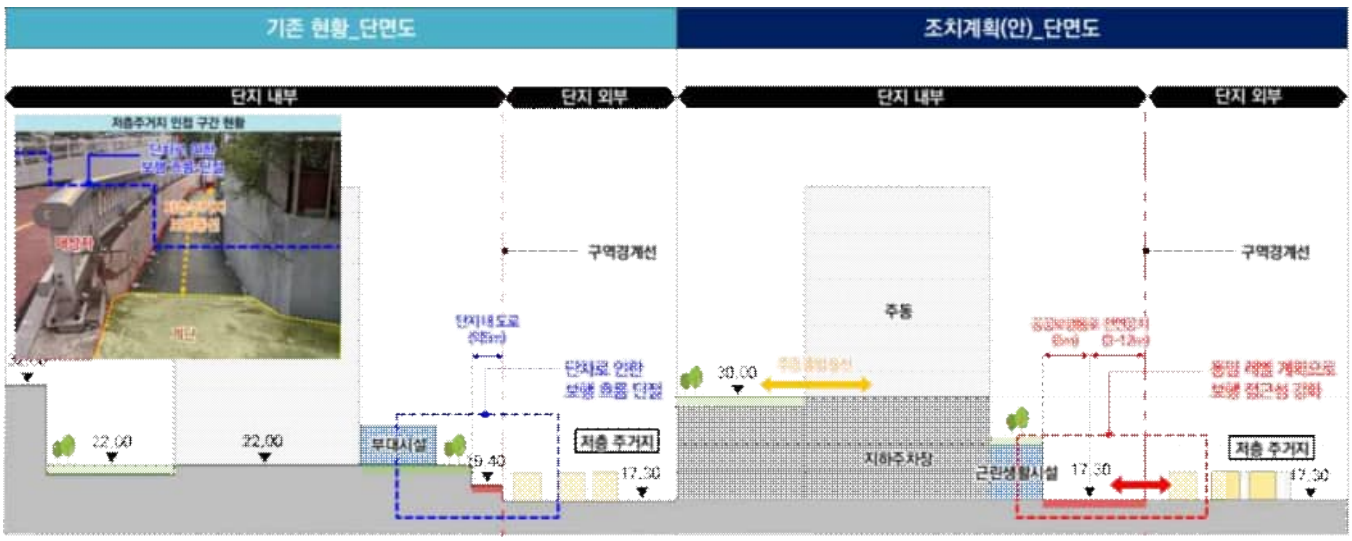
- 삼개로 ~ 북측 저층주거지간의 개방공간 ~ 초등학교 출입구 ~ 구립도화청소년 문화의집 ~ 도화현대홈타운아파트를 연결한 공공보행로 검토
  - 가시성 확보(코너무 시야삼각형 확보)를 위한 선형 변경



별첨5	공공보행통로 계획

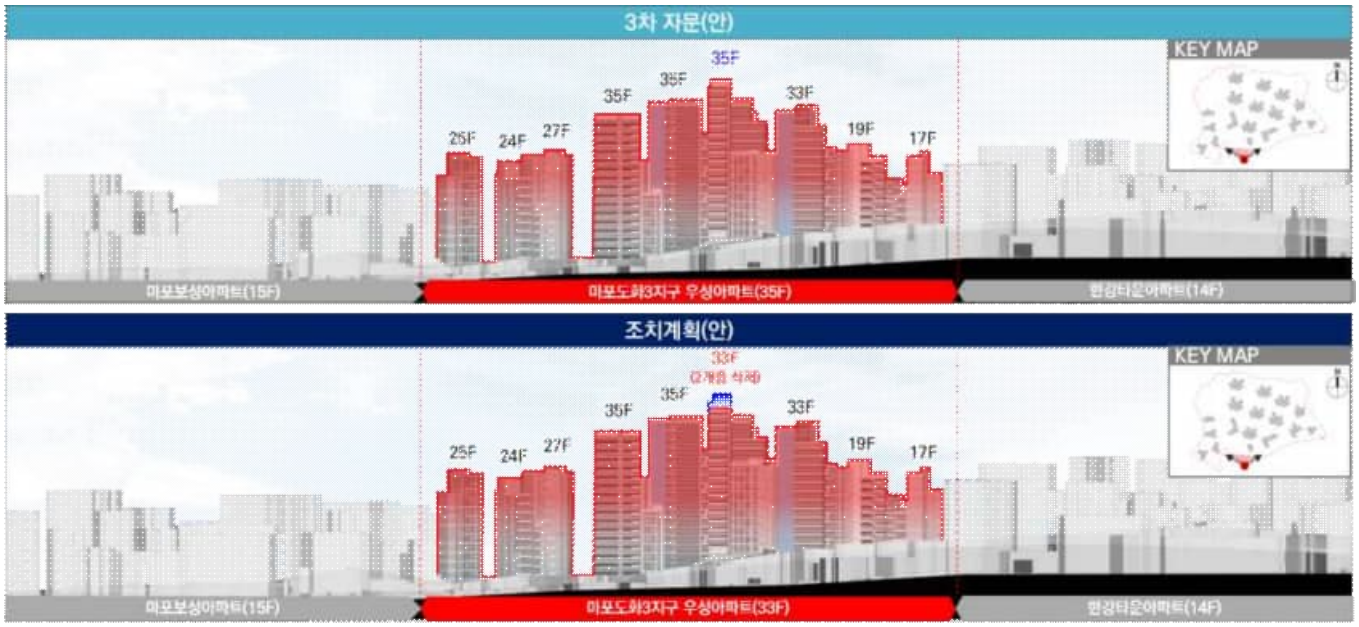
- 삼개로 ~ 북측 저층주거지간의 개방공간 ~ 초등학교 출입구 ~ 구립도화청소년 문화의집 ~ 도화현대홈타운아파트를 연결한 공공보행로 검토
  - 보행자 통행이 가능한 보도 부속형 전면공지로 결정하였을 때의 경계선과 공공보행로의 선형을 표시한 비교 단면 제시 및 계획 검토





별첨6	스카이라인 계획

- 최고층 부분의 과도한 돌출로 인위적이며 부자연스러운 스카이라인이 형성된 바, 조화로운 스카이라인 계획



별첨7	주민공동이용시설 계획

- 작은도서관 위치는 인근 주민이용편의와 보행동선 연계성, 가시성을 고려하여 북측으로 이동



별첨8	정비계획

• 도로로 분리된 각 대지에 해당하는 정비계획(용적률, 주민공동시설 등)을 검토



구분			면적(㎡)	비율(%)
합계			69,338.7	100.0
정비기반시설	소계		11,154.6	16.1
	도로		6,318.6	9.1
	공원		4,836.0	7.0
획지	소계		58,184.1	83.9
	획지1		49,535.2	71.4
	획지2		8,648.9	12.5

✓ 토지를 공유하고 있는 하나의 사업 주체가 하나의 구역에서 대지면적 일부를 기부채납하여 용적률 완화 계획

-「도시·주거환경정비계획수립지침」,「지구단위계획수립지침」 준용

: 하나의 정비구역에서 대지(사업부지 및 이와 인접한 공공시설) 면적 일부 기부채납 될 시 용적률 완화 가능

⇒ 도로로 분리된 도화동 82·83번지 현황 면적으로 공공기여량 배분

획지1(도화동83) : 획지2(도화동82) = 78.75% : 21.25%

▶ 순부담 계획

구 분				면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
정비기반시설	① 토지	부지	도 로	6,318.6	9.1	-
			공 원	4,836.0	7.0	
	소 계			11,154.6	16.1	
	② 순부담 산정시 제외면적 (국·공유지)		새로 설치되는 정비기반시설 내	5,791.3	8.3	-
			용도 폐지되는 기존 정비기반시설	-	-	-
	합 계 (①-②)			5,363.3	7.8	-

▶ 용적률 계획

구분	내용		
	통합	획지1	획지2
기준용적률	210%	• 210%	• 210%
허용용적률	227.1%	• 227.1%	• 227.1%
대지면적(㎡)	58,184.1	• 49,535.2㎡	• 8,648.9㎡
정비기반시설면적(㎡)	11,154.6	• 8,784.3㎡ (78.75%)	• 2,370.4㎡ (21.25%)
순부담면적(㎡)	5,363.3	• 4,223.6㎡ (78.75%)	• 1,139.7㎡ (21.25%)
α(토지)	-	• 0.08526 =4,223.6㎡ ÷ 49,535.2㎡	• 0.13177 =1,139.7㎡ ÷ 8,648.9㎡
정비계획 용적률	254.35%	• 252.31% (250% 이하) =227.1%×[1+(1.3×1×0.08526)]	• 266.02% (250% 이하) =227.1%×[1+(1.3×1×0.13177)]

▶ 주민공동시설 필수설치시설 및 면적기준

구분	획지1	획지2	합 계
세대수	1,402 세대	210 세대	1,612 세대

구분	주택건설기준 등에 관한 규정 및 서울시 주택조례	해당
150세대 이상	경로당, 어린이놀이터	획지2
300세대 이상	경로당, 어린이놀이터,어린이집, 작은도서관	
500세대 이상	경로당, 어린이놀이터, 어린이집 (국공립), 주민운동시설, 작은 도서관, 다함께돌봄센터	
1,000세대 이상	경로당, 어린이놀이터, 어린이집(국공립), 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터, (재가노인복지시설), (장애인복지시설)	획지1
2,000세대 이상	경로당, 어린이놀이터, 어린이집(국공립), 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터, (재가노인복지시설), (장애인복지시설), 유치원	



▶ 주민공동시설 면적(㎡)

구분			획지1		획지2		비 고
			법적 기준	계획(안)	법적 기준	계획(안)	
관리사무소 (방재실, MDF실 포함)			77.80	210	18	50	-
경비실			-	92	-	89	-
주민공동시설	경로당		580	680	99	120	-
	어린이집		775	775	-	-	-
	개방형 돌봄 시설	우리동네키움센터	66	650	-	-	-
		서울형키즈카페					
		공동육아방					
	기타 주민공동시설		-	3,708	-	650	-
	옥외 주민운동시설		-	1,000	-	200	-
	작은 도서관		203	300	-	-	-
	어린이놀이터		1,481.40	1,500	적정면적	300	-
	소 계		3,105	8,813	99	1,270	-
합 계				10,574		1,409	-

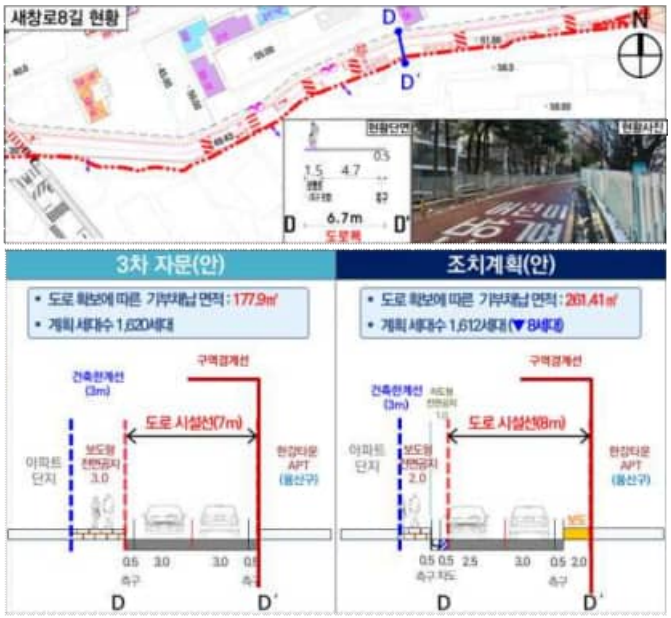
▶ 주민공동시설 총량 기준

구분	총 면적 기준	산식		주민공동시설 총 확보 면적
주택건설기준 등에 관한 규정	세대당 2.5㎡	획지1	1,402세대×2.5㎡ = 3,505㎡이상	1BL : 8,813㎡ (서울시 면적대비 220.0%) 2BL : 1,270㎡ (서울시 면적대비 193.5%)
		획지2	210세대×2.5㎡ = 525㎡이상	
서울시 주택 조례	기준면적대비 25%강화	획지1	500+(1,402세대×2㎡)×1.25 = 4,005㎡이상	
		획지2	(210세대×2.5㎡)×1.25 = 656.25㎡이상	

별첨9 양측보도 계획

- 새창로는 원효초등학교 통학로 등 보행동선을 고려하여 양측보도 조성 검토





별첨10	차량 진출입로 계획

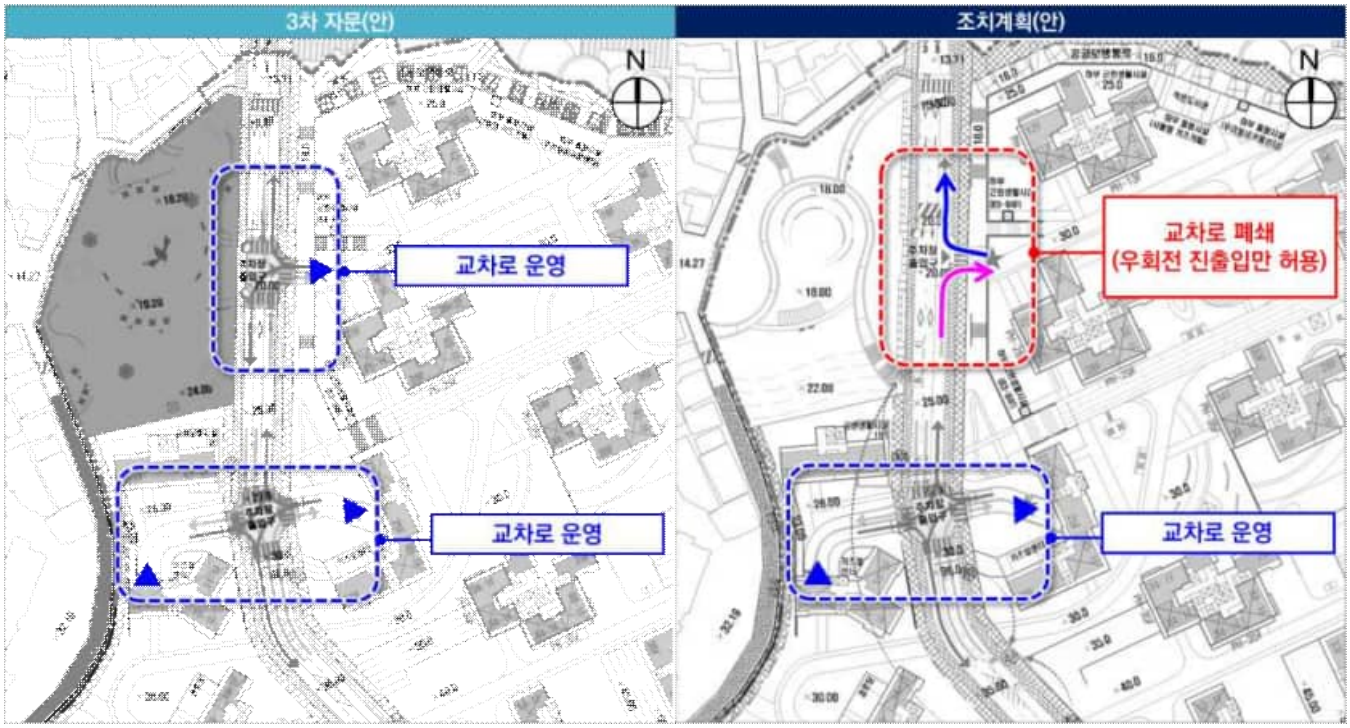
• 삼개로변 차량 진출입로는 원활한 통행 및 적정성을 검토하여 남측에 분산배치

남측 차량 진출입구 추가 검토(안)





교통약자 보행권 확보를 고려하여 차량 진출입구 계획 유지
(※ 양측 보도 조성을 통한 보행 환경 개선 계획)



별첨11 삼개로변 시야각 확보 및 대기공간 계획

- 삼개로변 버스정류장과 아파트 진출입로의 시야각 확보 및 차량 대기공간 확보



별첨12 무상양도 계획

- 「도시정비법」 제97조에 따른 국유지의 무상양도(귀속) 여부를 관련부서와 협의하여 제출

▶ 토지현황

소유자	관리청	지번	지목	공부면적 (㎡)	편입면적 (㎡)	협의의견
국토교통부	마포구 보행행정과	도화동 490-6	도로	36.2	36.2	별도 의견 없음
국토교통부	용산구 건설관리과	산천동 106-124	도로	498.6	438.4	추후 협의 요청
국토교통부	용산구 건설관리과	산천동 106-188	도로	65.9	59.5	

▶ 마포구 보행행정과

2. 주택재건축 정비구역 및 정비계획(안) 수립과 관련하여 귀 부서에서 요청하신 국유지 협의 내용을 아래와 같이 회신합니다.

□ 협의대상

토지현황

소유자	관리청	지번	지목	공부상 면적(㎡)	편입면적(㎡)	비 고
국토교통부	마포구 보행행정과	도화동 490-6	도로	36.2	36.2	완전편입

□ 협의요청 내용: 도화동 82 일대 도화무상아파트 재건축 정비사업 구역 내 국유지에 대해 도시정비법 제97조에 따른 국유지의 무상양도(귀속) 여부

□ 검토결과: 별도 의견 없음. 끝.

보 행 행 정 과 장 이천구

▶ 용산구 건설관리과

마포구 주택상생과-8909(2026.3.17.)호 "2026년 제6회 신속통합기획 자문회의 결과에 따른 협의 요청"과 관련하여, 정비구역 내 협의 대상 국유지에 대한 의견을 아래와 같이 회신합니다.

가. 관련 근거
- 「도시 및 주거환경정비법」 제97조, 제98조
- 「국유재산법」 제25조, 제73조의2 제2항
- 「국유재산법 시행령」 제16조 제1항 제7호

나. 대상 필지(국유지)

번번	지목	지번	소유	전체면적	편입면적
1	도로	산천동 106-124	국토부(위임관리:용산구)	498.6	438.4
2	도로	산천동 106-188	국토부(위임관리:용산구)	65.9	59.5

다. 회신 의견
- 해당 필지는 국토교통부 소유 국유지로, 해당 필지 무상귀속 사전협의에 관한 사무는 「국유재산법」 제25조 및 「국유재산법 시행령」 제16조 제1항에 따라 조달청장에게 위임하는 바,
- 「조달청 행정재산 무상귀속 사전협의 매뉴얼(2025.12.1. 개정)」에 근거하여, 사전협의 요청 시기는 사업 실시계획 인·허가 신청서 접수일부터 실시계획 인·허가 전까지이므로 사업추진에 따른 해당 시기 도래 후 협의 요청 바람. 끝.

4. 주민공람 및 관련부서/기관 협의의견 및 조치계획

▌주민공람기간 : 2025. 12. 11.(목) ~ 2026. 01. 12.(월)

▌관련부서/기관 협의기간 : 2025. 12. 11.(목) ~ 2025. 12. 30.(화)

▌협의부서 : 서울시 22개부서, 마포구 14개부서, 외부기관 6개부서 총 42개부서

→ 의견회신 : 서울시 15개부서, 마포구 10개부서, 외부기관 6개부서 총 31개부서

❑ 총 의견 반영여부

구분	소계	반영	일부 반영	추후 반영	미반영	해당없음
합 계	103	6	1	91	4	1
주민의견	4	-	-	-	4	-
서울시	62	5	1	56	-	-
마포구	26	1	-	24	-	1
외부기관	11	-	-	11	-	-

❑ 주민의견

연번	의견제출자	제출의견	조치계획	비고
1	정○○	• 상가 소유자의 아파트(주택) 분양권 부여를 정비계획 및 정관에 반영 요청 • 신축 상가 계획의 구체화 및 면적 확보 요구 • 아파트 세대수는 33%나 대폭 증가함에도 불구하고 상가(98호)의 신축 규모나 연면적 확보 계획이 미비함. 상가를 축소하여 상가의 희소성을 확보하여 분양가능성을 제고함과 동시에 상가 소유자의 경우 조합원 분양가로 분양받을 수 있도록 조합 설립 지침에 반영 요구 • 상가 부문의 수익과 비용을 별도로 관리하는 상가 독립정산제를 검토하여 도입 근거를 정비계획 및 향후 조합 설립 지침에 반영	• 지금은 정비계획단계 업무이므로 상가소유자 아파트분양권 부여 여부, 상가독립정산제 등 내용은 조합설립 이전에 토지등소유자 (아파트, 상가)간 협의하여 조합설립 총회 등에서 결정할 사항임	미반영
2	김○○	• 45평 이상의 대형 평형 설계를 계획안에 반영 • 현재의 39평형이 최대 평형으로 유지된다면 이는 대형 소유자들에게 우선적으로 배정되어야 함	• 대상지는 현황 용적률(약 228%)이 높은 중대형 평형 위주의 과밀단지임 이에 따라 사업성 확보가 불가피한 상황에서 일반분양 물량을 확대할 필요가 있었으며, 그 방안으로 소형 평형 위주의 세대 구성을 계획하였음 • 추후 사업시행인가 시, 선호 평형대 설문조사를 통해 세대수 및 평형대는 변경될 수 있음	미반영

연번	의견제출자	제출의견	조치계획	비고
3	정○○ 외 43명	• 현행 가치 평가 방식(거래사례비교법에 대한 이의제기) - 시세 왜곡 : 현재 서울 아파트 시세는 급등한 반면, 상가는 건물 노후화로 인해 임대료와 매매가가 일시적으로 저평가 되어 있으므로 이를 기준으로 권리가액을 산정하는 것은 형평성에 어긋남 - 본질적 가치 간과 : 상가는 아파트 대비 높은 대지지분을 보유하고 있음에도 이를 배제하고 과거 거래사례만을 따지는 것은 상가 조합원의 재산권을 침해 • 대지지분 기반의 권리가액 산정 요구 - 상가 조합원의 정당한 권리 보장을 위해 다음 사항을 의견서 및 정관에 반영해 줄 것을 요구 - 대지 지분 중심 평가 : 권리가액 산정 시, 상가가 점유한 대지지분 면적과 그에 따른 토지 가치를 최우선 기준으로 설정, 대지지분에 기반한 공시지가를 제대로 반영하는 평가 방식으로 재산정할 것을 강력히 요구 - 무상지분권 확보 : 상가의 높은 대지지분 기여도를 인정하여, 이에 상응하는 확정 무상지분율을 제공할 것을 요구	• 현재 추정금액은 정비구역 지정을 위한 개략적인 시세 등을 감안하여 추정한 금액이며, 이는 참고 자료임 향후 사업시행계획인가 고시일 기준으로 정식감정평가(2개법인 : 조합선정1 + 구청선정1)시 상가의 위치, 대지권 면적 등을 고려하여 정식 감정평가를 통해 결정됨 • 추후 상가의 경우도 사업시행계획인가 고시일 기준으로 감정평가하며, 전유면적, 위치(층, 내외부 등) 대지권 면적 등을 고려하여 정식감정평가 시 결정됨 • 무상지분권 확보 등 내용은 향후 사업방식 (지분제, 도급제)이 결정되면 논의할 수 있는 내용임	미반영
4	최○○	• 현재 세대수 1,222세대에 비해 재건축되는 분양세대 1,466, 공공 161세대로 추가 세대가 너무 작아 이로 인한 분담금 추산액이 너무 큼. 지역 특성, 규모, 신축 아파트의 층수를 고려할 때 현 계획에 반대합니다.	• 대상지는 현황 용적률(약 228%)이 높은 중대형 평형 위주의 과밀 단지임. 이에 따라 일반분양 물량 확대를 통한 사업성 확보를 위해 중소형 평형 위주의 세대 구성을 계획하였음(85㎡ 이하 약 88%) • 현재 계획안은 관련 법규 및 기준에 따라 제3종일반주거지역의 법적상한용적률인 300%를 이미 최대한으로 적용하여 수립되었으며, 향후 추가적인 정비사업 규제 완화 방안 발표 시 적용 가능 여부에 대해 재검토하겠음	미반영

❑ 서울시

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	도시계획 상임 기획과	• 용적률 계획은 획지별(획지1·2) 구분하여 제시 필요	• 용적률 계획은 획지별로 구분하여 제시하겠음	반영
		• '소로 2-1 (7m~8m)' 도로 계획은 다음 사항 검토 필요 - 구간 내 폭원 및 횡단구성계획(차로폭 등)은 일률적으로 계획 검토 필요 - 학교(원효초) 통학로 등 보행 동선을 고려하여 양측 보도 조성방안 검토 필요	• 대상지 남측 새창로8길은 어린이보호구역임을 고려하여, 기존 편측보도(3m)를 양측보도(각 2m) 방식으로 변경함으로써 보행의 연속성과 안전성 확보 • 기존 3m의 전면공지 구성을 유지하되, 보도형 전면공지 2m와 차도형 전면공지 1m로 세분화 함	반영
		• 획지1의 간선변 차량진출입구 계획(2개소)은 삼개로변 차량 흐름의 부영향 최소화 측면에서 남측으로 조정 검토 필요	• 새창로8길상 차량 진출입구를 설치할 경우, 본 사업지와 주변 도로의 단차가 비교적 적고, 진출입구 설치로 인한 교차로가 최소화 될 수 있도록 한강타운아파트 차량 진출입구와 정형화 설치가 적절한 것으로 판단됨 • 해당 구간은 경사율이 약 12~13%이고, 굽이지는 도로선형을 띄고 있고 삼개로상 차량 진출입구에 비해 운전자의 시거 확보가 어렵고, 차량 교행의 불편함이 있어 안전상의 문제가 야기됨 • 또한, 사업지 주변 새창로8길은 현재 어린이보호구역으로 지정되어 있고, 원효초등학교로 이어지는 통학로가 조성되어 있어 교통량이 증가할 경우 보행환경의 저하가 우려됨 • 따라서, 주변 지형으로 인한 교통안전상의 문제, 대기행렬로 인한 지체 발생, 어린이 통학로의 보행환경을 고려하여 삼개로변 차량 진출입구를 유지하는 것으로 검토되었음	일부 반영
		• 삼개로변 및 북측 대지조성계획(약 10m 기단부 계획 등)은 간선변에서의 경관계획 및 북측구역의 지형 현황을 고려하여 조정 검토 필요	• 대지 북서측 삼개로변과 단지 레벨 지형 현황 (15m 단차)을 고려하여 기단부(근린생활시설)를 계단식으로 계획하여 높이 차에서 오는 위화감을 최소화 하였음	반영
		• 허용용적률 중 '열린단지' 계획은 대상지 지형단차 및 대지조성계획과 연계하여 적정성 검토 필요	• 열린단지 항목은 금회 허용용적률 항목에서 제외하고 방재안전 항목을 신규 반영하여, 허용용적률 인센티브 17.1% 적용함	반영
		• '국공유지 유형별 면적'은 「도시정비법」 제97조에 정합되도록 현황도로 내 국유지 면적 제외 검토 필요	• 「도시정비법」 제97조에 따른 국유지의 무상양도 (귀속)여부를 관련부서와 협의 진행하였음	추후 반영
		• 임대주택의 공급유형 계획은 「정비사업 등의 공공주택 협의업무 개선계획(행정2부시장방침 제89호, '25.4)」을 고려하여 우리시 임대주택과와 협의를 통해 검토 필요	• 정비사업 등의 공공주택 협의업무 개선계획(행정2 부시장방침 제89호, '25.4)을 고려하여 서울시 임대주택과와 협의하였음	반영
2	시설 계획과	• 경사지 공원의 특성을 고려 할 때, 주 동선의 무장애 확보, 단차를 고려한 안전한 공간구성 등 이용편의성, 안전성, 유지관리 측면에서 종합적으로 검토하여 조성계획 수립필요	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
3	임대 주택과	• 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하시기 바람	• 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치하겠음	추후 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 - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	• 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 시 관련 법규 및 지침에 따라 검토하여 반영하도록 하고, 관리처분계획 수립 전 재협의하겠음	추후 반영
		• 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함 ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임	• 공공주택은 분양주택과 차별이 없는 소셜믹스로 계획하겠음	추후 반영
		• 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람 • 공공주택 161세대는 장기전세주택으로 공급 예정	• 향후 공공주택 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
4	보행 자전거과	[보행] • 어린이보호구역 인근 보도에 방호울타리 설치 등을 통해 교통약자의 안전을 확보할 것 • 「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m(부득이한 경유 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요	• 새창로8길 어린이보호구역 구간 보도에 방호울타리를 설치하였음. • 「교통약자법」 규정에 의거 유효보도폭은 2.0m 이상 확보하고 보도위 지장물은 지양하도록 하겠음.	추후 반영
		• 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥미감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치	• 차량 진출입구 주변으로 고원식 교차로를 설치하여 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하였고, 교행구간의 바닥미감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하겠음.	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
4	보행 자전거과	• 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련 규정에서 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 : 0cm등)	• 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련 규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공토록 하겠음.	추후 반영
		[자전거(종합)] • 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거이용활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함	• 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획을 수립할 경우에는 반영토록 하겠음	추후 반영
		• 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공 시 ~ 준공 시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람	• 자전거 이용시설 및 관련 안전시설 실시설계 단계, 공사 착공 시 ~ 준공 시에는 보행자전거과에 점검의뢰 요청토록 하겠음	추후 반영
		[자전거 주차시설] • 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준, '23.7.)에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 설치하여 주시기 바람	• 자전거 보관소는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」 별표1에 따라 법정주차대수 20% 이상 설치하겠음.	추후 반영
		• 자전거 주차시설은 이용자의 편의를 위해 지상 1층에 분산 계획하여 주시기 바람	• 자전거 주차시설은 이용자의 편의를 위해 지상 1층에 분산 계획하겠음.	추후 반영
		• 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치 하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함	• 자전거 주차시설은 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하고 차량과의 상충이 발생하지 않는 지점에 설치하겠음.	추후 반영
		• 자전거 주차시설 계획 시 ① 사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거 주차시설 이용안내문 등을 도면상에 표시하여 주시기 바람	• 자전거 보관소 개소별 산정대수 및 자전거 주차시설 내에 CCTV, 공기주입기, 자전거 주차장 안내표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320), 이용안내문 등 자전거 이용 편의시설을 계획하겠음.	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
5	조경과	[가로수에 관한 사항] • 삼개로(B=2.5m) 동측은 전면공지(B=3.0)를 충분히 활용하여 해당 노선의 가로수와 동일 수종으로 교목을 2열로 식재하여 풍성한 녹음과 그늘을 제공할 수 있도록 계획 • 삼개로(B=2.5m) 서측구간 중 공원 연접부는 공원과 연계하여 기존 가로수 존치를 검토하고, 어려울 경우 신규 식재 • 삼개로(B=2.5m) 서측구간 중 아파트 연접부는 전면공지(B=3.0m)를 충분히 활용하여 해당 노선의 가로수와 동일 수종으로 교목을 2열로 식재하여 풍성한 녹음과 그늘을 제공할 수 있도록 계획 • 새창로8길은 전면공지(B=3.0)에 가로수 기능을 할 수 있는 교목을 등간격(6m)으로 식재 ※ 가로수 수종은 마포구 공원녹지과와 사전협의하여 서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회 등 사전 절차 이행	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		[공공보행통로에 관한 사항] • 공공보행통로 양옆으로 가로수 기능을 할 수 있는 교목(대경목)을 2열로 식재하여 가로수길 같은 터널효과(canopy)를 가짐으로써 녹음과 그늘을 즐길 수 있도록 계획	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		[수목 식재계획] • 계획 수립 시 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획을 수립하여 사업시행 시 적극 이행 ※ 필요 시 해당 자치구(마포구 공원녹지과)와 사전에 협의하여 추진 • 수목식재 시 수종의 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요 • 차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 “서울시 미세먼지 저감 권장수종” 참조 • 사업부지 내 조경계획 시 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목 생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토 필요 • 가로변 및 건물 입구 주변 녹지는 관목 군식 식재보다는 ‘서울시 매력가든 디자인 가이드라인’ 및 대표사례 참조하여 계획	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
		[입체녹화 관련] • 옥상녹화 관련 세부사항은「서울시 옥상녹화 가이드라인」등 반영 설계 • 옥상녹화 시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장 여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 • 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재 시「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」참조 • 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요 “도시구조물 벽면녹화 기법”, “그린커튼(Green Curtain) 조성지침” 등 참고 • 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
5	조경과	[기타사항] • 조경 공간 및 세부사항은「조경기준」제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수 • 소나무류는「소나무재선충병 방제특별법」규정을 준수하시기 바람 • 평의자, 파고라 등 신규 설치 시 “서울우수공공디자인 인증제품” 참고 • 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하여야 하며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하여야 함 (「도시 숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률」제12조 제5항) • 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 마포구 (공원녹지과)와 협의하여 ‘서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회’의 가로수 심의 이행 • 사업시행계획인가(변경)시에는 우리 부서에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
6	공원 조성과	• 신속통합기획 자문의견을 반영하여 마포초등학교 통학로와 연계하고 공원신설에 따른 수혜지역을 고려한 공원계획이나, 인접한 차량 출입구와 공원 주변의 폭 9m, 6m 현황도로의 차량 교통에 따른 어린이 안전확보 방안을 면밀히 검토하여 공원계획에 반영할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		〈개발사업의 공원분야 협의/자문 방법 이행〉 • 체크리스트(붙임1) 작성하여 도시계획위원회 심의검토 자료로 제출하고, 체크리스트(붙임2) 활용하여 자치구(공원부서)와 협의하고 사업시행인가 전까지 '도시공원위원회 자문' 또는 '통합심의' 받아 공원조성계획 수립할 것	• 관련 절차를 준수하여 공원조성계획을 수립하고, 사업시행계획인가 전 재협의토록 하겠음	추후 반영
		• 자문의견을 반영한 공원조성계획(조서 및 지형도면)은 별도 고시하거나, 사업시행인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
7	물재생 시설과	• "도화동 82번지 도화우성아파트 주택재건축 정비사업"은 현재 정비구역 지정 단계이므로 「오염총량관리 기본방침」 제29조에 의거하여 사업시행 계획인가 단계 전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바랍니다.	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		[하수관로 분야] • 다음 사항에 대하여 공공하수도 정비계획을 수립하여 사업 추진단계별(정비계획 수립 → 사업시행 인가 → 준공 등)로 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의 후 시행할 것 (1) 정비구역 내 공공하수도 이설 및 철거(폐공) (2) 사업대상지에 영향을 미치는 인근 지역의 하수관로에 대하여 시설상태를 조사하고 노후불량관로(파손, 균열, 열화 등)는 개량 정비 ※협의 시 관로조사 CCTV 영상 및 보고서 제출하여 정비대상 협의 (3) 사업 시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토에 따른 공공하수도 신설 및 개량	• 향후 사업시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 하수도 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토서 및 하수도 개량·신설계획(안)을 수립하여 사업시행계획 승인 전 협의하겠음	추후 반영
		• 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2025,환경부)」, 「2040 하수도정비 기본계획 (2024, 서울시)」, 「하수도분야 업무편람 (2025, 서울시)」 등 관련 규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제2022-3495호, '22.12.29)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 관련규정을 준수하여 마포구 하수도 관리부서와 협의하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	물재생계획과	• 「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	• 향후 관련규정에 따라 배수설비 설치 및 변경시 공공하수도관리청에 신고 및 준공검사 절차를 이행하도록 하겠음	추후 반영
		• 「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	• 향후 관련규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 시설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 관련규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 하도록 하겠음	추후 반영
		• 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	• 향후 사업 준공 전 공공측량 실시 및 성과심사를 받아 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제하도록 하겠음	추후 반영
		• 하수도 원인자부담금 부과 대상으로 사업준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	• 향후 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 하수도 원인자부담금을 납부하도록 하겠음	추후 반영
		[하수악취 분야] • 「하수도법」 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것	• 향후 개인하수처리시설을 설치할 때는 관련규정을 준수하여 공기공급장치 등 설치 및 방류조 규격을 설계도서에 기재하겠음	추후 반영
		• 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항)	• 향후 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치하겠음	추후 반영
		• 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(환경부, 2023.6)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)	• 향후 1,000인조 이상 자연유하 정화조 설치 시 개인하수처리시설 업무편람에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치하도록 하겠음	추후 반영
		• 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) (1) 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리지양) (2) 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 확보 (3) 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스) • 아울러 자치구 하수도 관리부서에서는 정비구역 주변 하수관로에 대한 협의 조건 이행 여부를 확인하여 체계적인 하수도 관리가 될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.	• 향후 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영하겠음 - 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리지양) - 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 - 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	추후 반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>부서</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">9</td><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 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영
• 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함
• 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획</td><td>• 향후 사업시행계획인가 시 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 반영하겠음</td><td>추후
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 퇴소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야함
- 개발구역 내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치
- 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>빗물 분담량 (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
- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)
-「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역 내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획</td><td>• 향후 사업시행계획인가 전 마포구 물순환 주관부서와 사전협의 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
9	수변감성 도시과	※ 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 수변감성 도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)		
		[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 설치할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영
		[토양] • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 - 토양오염관리대상시설, 공장, 국방군사시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지 및 그 주변지역, 기타 • 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경 보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시 • 토양오염우려기준 및 대책기준은 ’25.8월에 개정된「토양환경보전법 시행규칙」[별표3] 및 [별표7]의 기준에 따라 작성하여야 함	• 향후 사업시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 마포구청장에게 신고하고, 관련 규정에 따라 토양 정화 등 적법 처리하겠음	추후 반영
		[지하수] • 지하 수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위 이내로 관리 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고	• 향후 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하겠음	추후 반영
		• 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)	• 향후 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우, 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 마포구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
9	수변감성도시과	• 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조 측정망으로 활용토록 협의	• 향후 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하겠음	추후 반영
		• 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토	• 향후 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음	추후 반영
		• 유출지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생 현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함 - 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요	• 향후 건축물 설치 시 1일 30㎡ 이상 지하수가 유출되는 경우 유출 지하수 발생현황 및 이를 감소시킬 수 있는 저감 대책을 수립하여 마포구청에 신고하겠음	추후 반영
		[물놀이형 수경시설] • 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	• 향후 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우 관련법령에 따라 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출하겠음	추후 반영
10	녹색에너지과	• 건물 신축 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 반영한 신재생에너지 적용 - 설비용량 및 설계기준 등을 준수하고, 설치 관련 기준에서 정하지 않은 사항은 「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」 (한국에너지공단)을 따름 - 연면적 30,000㎡ 이상 비거주 건물은 지하 개발면적의 50% 이상을 지열로 설치 또는 신재생에너지 의무 설치 비율의 50% 이상을 지열·수열로 설치 - 재생열 의무화 적용대상이 아니더라도, 연중 상시 냉·난방이 필요한 부대복리시설 등에는 에너지 절감 및 온실가스 저감을 위해 열에너지시스템 (지열 등 재생열) 적극 발굴·활용 권장	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
10	녹색에너지과	• 연료전지 설치 시 생산된 전기 및 열(온수)은 건물의 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영	• 향후 연료전지 설치 시 재협의토록 하겠음	추후 반영
		• 신축 건축물의 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 가동데이터(에너지생산량 등)을 '서울시 에너지 정보 통합시스템'에 연계 ※ 서울시 에너지 정보 시스템 내 신재생에너지 모니터링 시스템은 현재 구축 중으로 구축 완료 이후 연계 예정	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
11	기후환경정책과	• 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」, 「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것 • 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 ※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성 - 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 - 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영
		• 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」 등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것 • 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것 • 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것 • 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지공간, 수변공간, 보행공간 조성을 검토할 것 • 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※ 옥상녹화, 투수성포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
12	대기 정책과	• 사업 시행 시 다음 사항을 준수하시기 바랍니다 • 친환경 건설기계(Euro5, Tier3 이상) 사용 및 공회전 자제 • 비상저감조치 및 미세먼지와 오존 주의보·경보 발령시 조업조정 및 근로자 보호 조치 • 보일러 등 연소기기는 고효율에너지 기자재 인증 및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치 • 미세먼지 계절관리제(12~3월) 기간 동안의 공사 시, 저감대책 수립 반영 • 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색)등 작업중 친환경도료 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도료 사용	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
13	자연 생태과	• 본 사업구역이「자연환경보전법」제46조에 따른 생태계보전부담금 부과·징수 대상에 해당 될 시에는, 같은법 제47조에 따라 해당 사업에 대한 인·허가 등을 한 날로부터 20일 이내에 사업자, 사업내용 및 규모 등을 [붙임1], [붙임2] 서식으로 작성하여 자연생태과로 통보하여 주시기 바랍니다.	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
14	자원 순환과	[건설폐기물-공공주체시] • (분별 해체) 건축 연면적 500㎡ 이상인 건축물 철거공사는 건설폐기물 14종 우선 분별 해체로 재활용을 확대해야 함 (계약서류에 명시) • (종류별 분리보관 및 운반) 건축물 철거 및 신축 시 발생되는 건설폐기물은 철저히 분리배출 ·운반·처리해야 함 [사업장 폐기물] • 사업시행 전, 건설공사 및 일련의 공사 또는 작업 등으로 인하여 폐기물을 5톤 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함 • 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집 장소를 확보하고 재활용가능자원을 분리수집장소에 분리·보관하되, 특히 화재위험에 대비하여 플라스틱, 비닐 등 가연성 폐기물과 불연성 폐기물은 구분하여 보관하여야 함 [지정폐기물] • 폐유, 폐석면 등 지정폐기물 발생 시 배출자 신고 및 적정·보관 처리	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
15	도로 관리과	[보도관리팀] • 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 - 횡단경사 기준 : 1/50(2%)이하 ※ 단, 상황에 따라 최대 4% - 종단경사 기준 : 1/18(2%)이하 ※ 단, 상황에 따라 최대 8% - 보도 및 사업대지 간 단차 0cm - 보도 내 횡단경사 연속성 확보(부분경사 지양) - 도로(보도)와 접한 전면공지 등 건축후퇴공간 (한계구간) 계획 시「보도설치 및 관리지침」종·횡단경사 기준 준수 • 가로시설물 정비계획 수립 [서울시 가로설계·관리 매뉴얼(서울특별시)] - 유효보도폭 최소 2m 이상 확보 준수 - 가로시설물(유효보도폭 마확보) 지중화 및 이설 등 정비 검토 - 지주형 가로시설물 신설·정비 시 통합정비 ※ 보행환경 위해 가로시설물 : 가공배전선로, 환기구, 한전 지상기기 등 ※ 지주형 가로시설물 : 신호등, 교통표지판, 가로등, CCTV 등 - 보도에 가로수 설치 시 유효보도폭 2m 확보 등 식재기준 준수 - 유효보도폭 미확보 시 가로수 설치 재검토 ※ 미확보 시 가로수 보호틀 정비(규격, 형상)를 통하여 유효보도폭 확보 - 횡단보도 앞 반경 5m 이내 식재 금지 등	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		• 교통약자 이동편의시설 설치관리 매뉴얼 준수 [교통약자 이동편의 증진법(국토교통부)] - 점자블록, 넓은 보행로, 경사로 등 시설물 - 공공시설물 대상(공원 등) BF(Barrier Free)인증 계획 수립 • 보도공사 실시설계 및 착공 전 '보도공사 설계지도 점검' 도로관리과 사전 협의 필수	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		[보도환경팀] • 보도위 차량진출입로 설치 시「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」 준수(포장재, 횡단경사 등)	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하도록 하겠음	추후 반영
		[도로안전시설팀] • 주택법 제42조 및 주택건설기준 규정 제9조에 따른 소음방지대책 수립 및 이행 철저	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 수립 및 이행 철저하게 하겠음	추후 반영

❑ 마포구

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	재무과	• 국유·공유재산의 처분에 관한 사항 - 사업목적과 내용 등에 따라 개별법령에 따라 처리될 수 있으나 일반적인 경우 「국유재산법」(국유재산) 및 「공유재산 및 물품관리법」(공유재산)에서 정한 조건과 절차에 따라 처분되며, 행정재산은 해당 재산관리부서와 협의 후 처리 요함 - 사업시행인가로 용도폐지 되는 행정재산 중 건축물이 점유하고 있는 부분 및 무상 양도에서 제외되는 부분은 착공 전 사업시행자 또는 점유자 등에게 매각 -「도시 및 주거환경정비법」 제98조(국유·공유재산의 처분 등)에 따라 구유재산의 유상매입 관련 사항이 발생할 경우, 유상 매입 절차에 대해서는 재무과와 재협의 바람 • 편입된 정비기반시설의 귀속 또는 양도 등에 관한 사항 - 토지의 일부가 정비구역에 편입된 경우 사업시행인가 후 정비구역 안과 밖을 기준으로 필지 분할조치 - 추후 구유재산으로 기부채납 받거나 우리구로 무상귀속 되는 재산은 재산취득 및 재산관리관 지정 요청 • 정비계획 입안에 대한 동의함	• 관련 내용 검토하여 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용에 대해 지속적으로 협의 진행하겠음	추후 반영
2	부동산 정보과	• 지역·지구 등이 지정(변경)되어 지형도면이 고시되면「토지이용규제 기본법」제8조에 따라 지형도면 고시 내용 및 관련 자료(캐드파일 등)를 첨부하여 국토이용정보체계(토지이음) 등재를 요청하여야 함	• 지형도면이 고시되면 지형도면 고시 내용 및 관련 자료를 첨부하여 국토이용정보체계(토지이음)에 등재하겠음	추후 반영
3	보행 행정과	• 보도를 점용하여 공동주택 및 근린생활시설의 차량진출입로를 설치할 경우, 도로법 및 관련 법령에 따라 반드시 차량진출입로 도로점용허가를 받아야 함 • 도로점용료 부과와 관련하여 도로법 제68조에 따라 주거목적의 공동주택의 경우에는 도로점용료 감면 대상이나, 상업용도인 근린생활시설의 진출입로는 감면 대상에서 제외됨. 따라서 공동주택과 근린생활시설이 주차장 차량진출입로를 공동으로 사용하는 경우에는 전체 시설 연면적의 구성 비율을 반영하여 점용료가 산정될 예정이며, 공동주택 비율에 따라 점용료가 전액 감면되는 경우라 하더라도 도로점용 (차량진출입로) 허가 반드시 받아야 함	• 향후 사업시행인가 시 보도를 점용하여 공동주택 및 근린생활시설의 차량진출입로를 설치할 경우, 도로점용허가 재협의하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
4	도로 개선과	• 사업시행인가 신청 시 사업대상지 인접도로(기반시설 포함)에 대한 설계도서를 작성·제출 하여야 사업승인 가능함 - 사업부지에 접한 도로의 현황 및 정비계획도(포장계획도, 구조물단면도를 포함)하여 구체적으로 작성 ※ 대지경계선 및 도로후퇴선 경계에 맞춰 도로경계석을 각각 설치할 것 ※ 사업대상지 주변의 공공사업 등으로 인해 주변 도로여건의 변화가 있을 경우 우리 부서와 사전협의하여 설계도서 변경 요망 - 도로시설물 및 노면표시에 관한 사항은 교통행정과, 관할 경찰서, 시설물 관리공단(노면주차장) 등 유관기관 사전 협의 필요 - 인접도로의 노면배수를 위한 배수계획은 우리 구 물관리과와 별도 협의 배수계획도 작성 - 공사 중 교통처리(안전관리)계획(보행안전도우미, 신호수, 안전시설물 배치계획 등)를 작성하여 도서 제출 • 그 외 기타 설계 및 공사에 관한 사항은 [붙임] 도로분야 일반승인조건에 및 관련 법령에 따라 추진	• 향후 사업시행인가 시 설계도서를 작성·제출하여 재협의하겠음	추후 반영
5	교통 행정과	• 도화동 82번지 일대 도화우성아파트 주택재건축 사업은 교통영향평가 심의 대상이므로 향후 교통영향평가 시 교통처리계획에 대하여 검토 예정이며, 또한 광역교통시설부담금 부과 대상임을 회신합니다.	• 향후 교통영향평가 심의 시 관련법규 검토 후 재협의하겠음하여	추후 반영
6	맑은 환경과	[「개인하수처리시설」 설치 관련 사항] • 정화조는 「하수도법」제38조에 따라 개인하수처리시설 설계·시공업의 자격을 갖춘 자 「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 10cm 이상이어야 함 • 안전망 설치 시 스텐강관 19mm 이상 설치할 것 • 200인조 이상 강제 배출형 부패탱크식 정화조에는 공기공급장치를 설치할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
6	맑은 환경과	• 맨홀뚜껑의 경우 도색(노란색) 및 보행자 및 차량 접근주의 알리는 안내문 새겨야하며, 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) 공정별 증빙자료(시공사진) 제출	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영
		[「빗물이용시설」 관련 사항] • 종합운동장, 실내체육관, 공공업무시설 및 공공기관의 청사(지붕면적 1,000㎡ 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·운영하여야 함 • 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·관리 기준에 맞도록 설치할 것 • 법 제8조제2항 전단에 따라 빗물이용시설 설치 신고를 하려는 자는 빗물이용시설 설치신고서 (물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호 서식]와 더불어 아래에 제시된 4가지 서류를 같이 첨부하여 제출할 것 ① 중수도 사용계획서 ② 처리시설의 위치, 용량, 사업비 및 사업기간 등을 적은 사업개요서 ③ 중수도와 관련된 설계도서 [시설의 주요 치수와 건물 등의 배수계통을 포함] ④ 협의하였음을 증명할 수 있는 서류	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
6	맑은 환경과	• 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」의 개정으로 인해 2024.7.24.(수)부터 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제9조1항 및 2항에 따라 중수도를 설치하여야 하는 자는 각각 시설물에 대한 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하거나 같은 법 제14조에 따른 건축신고를 하기 전 또는 개발사업의 실시계획 등에 대한 승인·인가를 신청하기 전에 같은 항으 환경부령으로 정하는 바에 따라 중수도의 중수 처리용량 등을 시장·군수·구청장 등에게 신고하여야 함 • 물 사용량의 10퍼센트 이상을 하·폐수처리수 재처리수로 공급받거나 빗물을 이용하는 경우 설치하지 아니하여도 됨	•	
		[물환경보전법 관련 사항] • 물환경보전법 제15조제1항4호에 따르면 “공공수역에 환경부령으로 정하는 기준이상의 토사를 유출하거나 버리는 행위는 하여서는 아니된다”라고 규정하고 있고 이를 위반 시 “1천만원 이하의 과태료를 부과한다”라고 동법 제82조에 규정하고 있음 • 동법 시행규칙 제26조2(토사 유출 등의 기준) ① 법 제15조제1항제4호에서 “환경부령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토사량을 말한다. 이 경우 토사는 육상에서 행해지는 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사로 인한 토사로서 누적강우량이 20밀리미터 미만일 경우에 유출되거나 버려지는 토사로 한다. 1. 1천킬로그램 이상의 토사량(「하수도법」제2조제4호에 따른 공공하수도의 하수관로, 폭 5미터 이하의 배수로 또는 폭 5미터 이하의 소하천에 유출하거나 버리는 경우에 한한다) 2. 토사 유입 후의 부유물질 농도에서 토사 유입 전의 뷰유물질 농도를 뺀 값이 리터당 100밀리그램 이상이 되게 하는 토사량(하천·호소에 유출하거나 버리는 경우에 한한다) ② 제1항에 따른 누적강우량 및 토사량의 구체적인 산정방법 등에 관한 사항은 환경부장관이 정하여 고시한다	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
6	맑은 환경과	[어린이활동공간 확인검사 관련 사항] • 어린이활동공간 관리자나 소유자는 「환경보건법」 제23조제6항에 따라 신축, 증축 (총면적 33㎡ 이상) 또는 수선(도료, 마감재료 또는 합성고무 재질의 바닥재를 사용하여 70㎡ 이상)한 후 30일 이내 확인검사를 받고, 그 결과를 마포구청(맑은환경과)에 제출하여야 함 • 어린이활동공간의 관리자나 소유자는 확인검사에 부적합한 어린이활동공간을 이용하지 않도록 하여야 함	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	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 • 시간당 증발량이 0.2톤 이상이거나 시간당 열량이 123,800킬로칼로리 이상인 보일러 및 흡수식 냉·온수기를 설치할 경우에는 대기환경보전법 제23조 제1항의 규정에 따라 대기배출시설 설치 허가 또는 신고를 하여야 함	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영
		[석면관리 및 조사 등에 관한 사항] • 산업안전보건법 제119조, 같은 법 시행령 제89조 및 고용노동부령(산업안전 보건기준에 관한 규칙)에 따라 건축물이나 설비를 철거하거나 해체하려는 경우에 해당 건축물이나 설비의 소유주 또는 임차인 등(이하 “건축물·설비소유주 등”이라 한다)은 일반석면조사 또는 기관석면조사를 한 후 그 결과를 기록·보존하여야 함 • 산업안전보건법 제122조 및 같은 법 시행령 제94조에 따라 기관석면조사 대상인 건축물이나 설비에 대통령령으로 정하는 함유량과 면적 이상의 석면이 포함되어 있는 경우 해당 건축물· 설비소유주 등은 석면해체·제거업자로 하여금 그 석면을 해체·제거하도록 하여야 하며, • 같은 법 시행규칙 제181조에 따라 석면해체·제거업자는 석면해체·제거작업 시작 7일 전까지 해당 석면해체·제거작업 장소의 소재지를 관할하는 지방고용노동관서의 장에게 신고하여야 함 • 석면안전관리법 제30조 및 석면해체작업감리인 기준(환경부고시)에 따라 철거 또는 해체하려는 건축물이나 설비에 석면이 함유된 분무재 또는	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
6	맑은 환경과	• 내화피복제가 사용된 사업장 또는 석면건축자재 면적이 800제곱미터 이상인 사업장의 발주자는 석면해체작업감리인을 지정하여 석면해체·제거작업 시작하기 전의 7일 전까지 구청장에게 신고하여야 함 • 석면안전관리법 제28조 및 같은 법 시행규칙 제38조에 따라 석면해체·제거업자는 사업장 주변의 석면배출허용기준(1세제곱센티미터 당 0.01개 이하)을 준수하여야 하며, • 분무재, 내화피복재, 해체·제거하려는 석면건축자재가 사용된 면적의 합이 500제곱미터 이상인 건축물 또는 설비의 발주자는 석면비산 측정기관으로 하여금 석면의 비산 정도를 측정하도록 하고, 그 결과를 지체없이 구청장에 제출하여야 함.		
		[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 • 소음관리진동법 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 • 특정공사에 해당하는 경우, 공사 시 소음으로 인하여 공사장 인근 거주자의 피해가 예상되므로 공사 착공 전에 공정별 소음 저감 계획을 수립·시행할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	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	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
6	맑은 환경과	[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 7일전부터 60일간 관리사무소, 엘리베이터 게시판 등에 공고하여야 함 • 사용승인 이후, 실내주차장의 연면적이 2,000㎡ 이상인 경우, 「전시산업발전법」 제2조제4호에 따른 전시시설의 연면적이 2,000㎡ 이상인 경우, 실내공기질관리법 적용 대상으로 자가측정 또는 측정대행업체로 하여금 실내공기질을 측정하여야 하며 실내공기질 관리책임자는 실내공기질 관리자 교육(신규)을 이수하여야 함 • 실내공기질 관리법 시행령 제2조에 따른 다중이용시설 또는 공동주택(「주택법」 제2조제22호에 따른 건강친화형 주택은 제외)을 설치(기존시설 또는 주택의 개수 및 보수를 포함)하는 자는 실내공기질관리법 제11조(오염물질 방출 건축자재의 사용제한 등) 및 제11조의6, 같은 법 시행규칙 제10조에 따라 건축자재(접착제, 페인트, 실란트, 퍼티, 벽지, 바닥재, 환경부령으로 정한 표면가공 목질판상 제품)를 사용하려는 경우 오염물질 방출기준을 초과하지 아니한 것으로 확인을 받아 이를 증명하는 표지를 붙인 건축자재만을 사용하여야 함 ※ 건축자재의 표지는 실내공기질 관리법 시행규칙 [별표7] 참조 • 지정된 공사감리자가 감리 시 적합확인 건축자재 사용 여부를 검사하고 관리완료 보고서에 검사한 내역을 작성하여야 하며, 사용승인 전 실내재료 마감표 또는 건축자재 시험확인서를 마포구청 (맑은환경과)으로 제출할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영
7	가족 정책과	• 우리동네 키움센터 300㎡, 서울형 키즈카페 550㎡로 면적 조정 필요	• 우리동네 키움센터 300㎡, 서울형 키즈카페 550㎡로 계획에 반영하겠음	반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	물관리과	[하수도원인자부담금분야] • 완공일 1개월 전 기존 건축물에 대한 현황자료 (건축물대장 또는 멸실대장)를 제축하여 기존건축물분의 일일오수량 공제를 받을 것 ※ 기존 건축물의 경우 거실수 및 용도 확인을 위한 각 층별 평면도(용도기재)를 제출 [주택의 경우 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법(환경부 고시)에 따른 1호당 거실개수(개)를 제출 ※ 신축 건축물은 건축개요 도면 및 층별 평면도(용도기재) 제출 •「하수도법」제61조 및「서울특별시 하수도사용조례」제29조에 따른 원인자부담금을 사업, 시설물, 건축물 등 당해 사업 완료 예정일 까지 납부기한으로 정하고 납부고지서를 시설의 완공일 1개월 전 기준으로 산정한 금액을 부과하고 원인자부담금을 징수하도록 되어있는 바, 인허가 시 인허가 사항 등을 물관리관에 반드시 통보하여 하수도원인자부담금 징수에 차질이 없도록 허가 조건 부여 • 향후 세부계획 수립 및 연면적 변경 등의 변동사항 발생 시 하수도원인자부담금은 변동될 수 있음	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영
		[일반 하수분야] • 공동주택 및 상가 등 단지에서 발생하는 오수는 자연유하식으로 공공하수관로에 유출될 수 있도록 검토 바람. 펌핑식으로 인한 오수 배제는 악취 발생으로 입주자 및 인근 주민들에게 큰 피해를 줄 수 있음 • 금번 사업단지 조성 시 기존 배수설비의 폐관으로 인해 공공하수관이 천공상태로 남게 되면 하수누수의 원인이 되며, 배수불량 및 토양오염을 초래하게 되므로 단지와 접한 외부 공공하수관 (빗물받이에 기존 배수설비 연결시는 빗물받이 개량 실시할 것)은 전면 개량되어야 함 • 시설·개량되는 공공하수관은 관로구배, 시공상태, 연결관의 접속상태, 토사 및 시멘트의 유입·퇴적 여부를 확인 할 수 있도록 검사자 입회하에 하수관로 내 CCTV를 촬영하여 동영상 파일(CD) 및 보고서를 제출하고 신설·개량구간 50% 이상 수밀시험을 시행하여 제출할 것 (상태 미흡시 재시공을 요구할 수 있음) • 금번 사업지에 접한 공공하수관 구간(빗물받이 및 연결관 포함)에 대하여 공사기간 중 차량 통행 등으로 손괴가 발생되었을 경우 물관리과 담당자와 협의 후 하수관거 개량을 실시토록 해야 함	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	물관리과	• 단지 내부 하수관을 공공하수관(맨홀) 접속 시 우리구 물관리과에 별도 배수설비 신청을 한 후 공사를 시행하고, 배수설비 준공검사 신청 [배수설비 시공사진(폐공사진 포함), CCTV 촬영영상 (착공전, 준공 전 총 2회) 및 보고서 등 제출 포함]을 하여 사용승인(임시 사용검사 포함) 신청 전에 배수설비 준공검사 및 준공필증을 물관리과로부터 교부받을 것 【배수설비공사는「건설산업기본법 시행령」 별표1에 따른 종합공사를 시공하는 업종 (조경공사업자 제외)의 등록을 한 자 또는 전문공사를 시공하는 업종 중 상하수도 설비 공사업의 등록을 한 자 또는 하수도법 제51조에 의한 개인하수처리시설 설계·시공업의 등록을 한 자(법 제34조에 따른 개인하수처리시설에 연계되는 배수설비를 시행하는 경우만 해당)가 공사를 시행하여야 하며, 우·오수관의 관경은 150mm 이상으로 하여야 함】 • 공공하수도 관접합부 시공 시 토목감리자가 반드시 현장 입회하여 천공기를 사용토록 하며, 충격 등으로 균열이 발생되지 않고 수밀시공이 되도록 하여야 하며, 배수설비 접속 위치를 확인 가능한 전경 및 시공 전·중·후(전: 하수관 천공할 부분 사진, 중: 천공 중 사진, 후 : 단지관 접속사진) 사진과 우·오수관 접합에 대한 적법여부를 기재한 감리완료 보고서를 제출해야함 • 기존 개인배수설비를 철거하는 경우 토사가 유출되지 않도록 공공하수도와 연결된 부분을 수밀성 있게 완전히 막아야 하며, 기존 하수관 폐쇄 시공 전, 중, 후 사진 (전 : 기존하수관 천공부분 사진, 중 : 폐공 중 사진, 후 : 폐공 부분 폐공캡 및 콘크리트 보강 후 사진)을 제출해야 함 • 배수설비 폐공방법 : 공공관로의 배수관 연결구멍 폐쇄용 개발 제품(출연번호 10-2016-0063648) 을 이용하여 공공관로의 배수관 연결구멍을 폐쇄 시공하여야 함 (일명 폐공캡 공법)(배수설비공사는 상·하수도설비공사업, 개인하수처리 설계시공업 면허를 소지한 자가 공사를 시행하며, 우·오수관의 관경은 150mm 이상으로 하여야 함)		추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	물관리과	• 공공하수도 관접합부 시공 시 토목감리자가 반드시 현장 입회하여 천공기를 사용토록 하며, 충격 등으로 균열이 발생되지 않고 수밀시공이 되도록 하여야 하며, 배수설비 접속 위치를 확인 가능한 전경 및 시공 전·중·후(전: 하수관 천공할 부분 사진, 중: 천공 중 사진, 후 : 단지관 접속사진) 사진과 우·오수관 접합에 대한 적법여부를 기재한 감리완료 보고서를 제출해야함 • 기존 개인배수설비를 철거하는 경우 토사가 유출되지 않도록 공공하수도와 연결된 부분을 수밀성 있게 완전히 막아야 하며, 기존 하수관 폐쇄 시공 전, 중, 후 사진 (전 : 기존하수관 천공부분 사진, 중 : 폐공 중 사진, 후 : 폐공 부분 폐공캡 및 콘크리트 보강 후 사진)을 제출해야 함 • 배수설비 폐공방법 : 공공관로의 배수관 연결구멍 폐쇄용 개발 제품(출연번호 10-2016-0063648) 을 이용하여 공공관로의 배수관 연결구멍을 폐쇄 시공하여야 함 (일명 폐공캡 공법)(배수설비공사는 상·하수도설비공사업, 개인하수처리 설계시공업 면허를 소지한 자가 공사를 시행하며, 우·오수관의 관경은 150mm 이상으로 하여야 함) • 사업지에 접한 공공하수시설물을 손괴 또는 하수관로 내 시멘트풀 등이 유입되지 않도록 시공에 철저를 기하도록(공공하수도 통수기능 저하시 원상복구 또는 전면 개량조치)하고 상류 20m, 하류 50m 구간에 대한 CCTV 촬영 (공사착공 전, 준공 1개월 전 각 1회씩 촬영후 즉시 제출) 동영상파일(USB) 및 보고서를 제출하고 맨홀, 빗물받이, 하수관 내에 이물질이 퇴적되었을 시에는 이물질을 제거해야 함 • 사업시행과정에서 주변의 기존 공공하수도로 토사, 그라우드제, 시멘트풀, 레미콘세척수 등이 유입되지 않게 침전지 등을 설치하여야 하며, 부득이 공사과정에서 이물질이 유입된 경우에는 즉시 하수도 준설 등을 실시하여 원상복구 하여야 함 • 단지 내부에서는 우·오수관을 별도 분리하고 공공하수관에 별도 연결시공하여야 하며, 본관의 중심선보다 위쪽 45도 부근에 연결관의 중심선이 위치하도록 시공하여야 함 • 단지 내부 하수맨홀 뚜껑은 우·오수 별도 구분하고 단지 외부 맨홀 뚜껑은 하수 맨홀로 하되 주철제(KS마크 및 서울시 마크 표시) 제품으로 시공할 것		추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	물관리과	• 하수관거 부설시 기초는 콘크리트 또는 모래 등을 사용하여 시공하되 관련 규정에 따라 시공할 것 • 사업지와 접해있는 도로의 측구상 빗물받이는 현장타설(콘크리트)로 전면 개량(건축후퇴 시 경계측으로 이설)하여야 하며, 개량시 빗물받이의 규격을 2호(구체규격-300*800mm, 스틸그레이팅 규격-400*1000mm, 차도용)로 통일하여 빗물받이 연결관 (흄관 D250mm 이상) 포함 시공하고, 노면수가 빗물받이로 잘 유입될 수 있도록 측구 및 포장면 시공 시 구배유지 관리를 철저히 할 것 • 맨홀 구체와 접합부는 수팽창 고무지수판을 설치하여 지하수의 유입을 방지할 것 •「하수도법」 제12조 및 동법 시행령 제10조 제2항에 의거 하수도 설치에 사용되는 하수도용 자재는 적합한 기준에 맞는 자재를 사용하여야 하는 바, 하수관은 소켓 고무링식 접합 철근콘크리트관(2종, 흄관 또는 진동 및 전압관 등)을 사용토록 하고 기성제품에 대하여는 품질시험 실시 및 결과제출 등 품질관리에 철저를 기할 것 • 공공하수관거 부설 시 하수관로 및 맨홀에 대하여는 실명제 표지판(하수관로-2본당 1개, 맨홀-개소당)을 부착할 것(부착사진 제출요망) • 하수관거 부설 시 돌발적인 집중강우 등에 따른 침수방지를 위해 반드시 하류→상류 방향으로 부설할 것 • 단지 내부 하수관을 공공하수관에 연결 시에는 맨홀 신설 후 접속하도록 하고, 매설 하수관거의 토피(1.0m)가 부족하거나 차량 진출입로 하부에는 공공하수관 손괴방지를 위하여 관보호공을 실시하는 등 대책에 대해 도면표시 및 상세도를 제출할 것 • 단지 내로 관보호공을 실시하는 등 대책에 대해 도면표시 및 상세도를 제출할 것 • 단지 내로 유입되고 있는 하수관거 발생 시 이에 대한 이설계획 등에 대해서는 별도 협의를 할 것 • 도로법 시행규칙 제32조에 의거 공공하수관로 설치 준공도면(전자도면으로 한정)을 제출하여야 하며(세부 포함사항은 법 시행규칙 참조), 책자로 제본된 축소 준공도면 [A3(297mm*420mm) 크기] 3부를 영구보관이 가능토록 훼손방지 처리하여 함께 제출하여야 함	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	물관리과	[수리계산분야] • 변경된 도화우성아파트 주택재건축정비사업 사업부지내에서 발생되는 하수량과 우리구에서 관리하는 공공하수관의 하수량에 대한 수리계산서를 상·하수도 기술사 검토(날인)하여 대면 제출할 것 - 수리계산 결과, 기존 공공하수관거의 용량부족시 계산 결과에 따라 관경(통수단면) 및 확관 구간을 확정하고 개량 또는 신설할 것(물관리과 담당자 별도 협의) - 수리계산 결과, 기존 공공하수관의 용량이 만족되어도 사업구역(단지)과 접한 외부 공공하수관은 전면 개량되어야 함 ※ 본 사업구역 내 기존 관로가 노후회된 시설로 확인됨에 따라, 사업시행자는 사업구역 내 관로 개량(하수관 개량구간 공사시행 전 물관리과 담당자와 사전협의 후 공사시행) • 사업구역[단지] 내부에 설치된 기존 공공하수관은 폐관 조치 후 전면 철거할 것 • 계획구역 내 유역면적과 배수흐름의 변경이 예상되므로 배수처리에 대한 종합적인 검토가 이루어질 수 있도록 사업지역에서부터 배수처리 영향이 미치는 구간까지 포함하여 수리검토를 시행하고, 그 결과에 따라 사업지와 접해 있는 공공하수관 등 하수관의 통수단면을 결정할 것 (단지 조성에 따른 유역변경으로 주변 공공하수관의 통수 및 배수처리 등에 문제가 발생하지 않도록 배수처리의 영향이 미치는 구간까지 광범위하게 검토되어야 함) • 우·오수량 산정시 서울시 하수도정비기본계획(2030)의 강우강도 공식과 유출계수 및 오수전환율(98%) 등을 적용하고, 사업지 내 하수관의 강우강도는 간선관거 50년 빈도, 지선관거 30년빈도 이상으로 검토되어야 함 • 사업시행으로 인해 인구 증가가 예상되므로 이에 따른 오수량을 감안하여 공공하수관로의 관경을 결정하여야 함 (수리검토시 사업지 및 주변의 발생 오수량을 포함하여 수리검토 시행할 것) • 기존 하수시설물에 대한 현황을 정확히 조사 파악하여 기존 하수시설물(맨홀, 빗물받이, 하수관 등)의 정확한 현황도 및 기존(사업 이전)의 유역도면을 제출 • 우수계획평면도 제출시 공공하수관(맨홀, 빗물받이 포함)의 신설, 개량 여부 등 조치계획이 명시되도록 하고 확관 개량의 경우 기존 관경을 명시하여 확인할 수 있도록 할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	물관리과	• 사업지 내 또는 사업지와 접하여 신설·개량되는 하수관의 종단면도를 모두 제출하되, 개량되는 하수관의 경우 기존 하수관의 종단면도를 포함하여 구배변화를 비교할 수 있도록 하여야 함 • 수리계산서 및 설계도서의 상하수도분야 관련기술자의 확인 및 자격증 사본 제출 [풍수해대책 분야] • 하수관거 부설 시 돌발적인 집중강우 등에 따른 침수방지를 위해 반드시 하류→상류 방향으로 부설할 것 • 공사 시행 시 강우로 인한 인명피해 및 재산 피해가 없도록 재난안전계획(풍수해 분야 포함)을 수립하여 착공 전 재협의할 것 • 재건축 정비공사 중 강우로 인한 피해가 없도록 필요시 사업지 내 침사지를 설치하여 배수 흐름을 원활히 조치할 것 [지하수 분야] • 착공 후 건축물에서 발생하는 유출 지하수는 서울특별시 하수도 사용조례 제21조, 제23조 및 제26조에 의거 유출 지하수 발생량을 측정하기 위한 유량계를 설치한 후 우리과에 신고하여야 함 (월 60톤 미만일 경우 요금 부과 제외) • 부지 내 지하수 관정이 있을 경우 우리과에 지하수개발이용종료 신고를 하여야 하며 지하수개발이용시 공업 면허 보유업체를 통하여 관정을 원상복구 하여야 함 • 지하수 허가신청을 위한 지하수 영향조사 시추, 지하수를 뽑아쓰지 않는 지열냉난방 시설 시추, 굴착지름 75밀리미터(NX) 이상인 지반(지질, 지하수)조사 시추 시 우리과에 ‘지하수에 영향을 미치는 굴착행위 신고’를 하여야 하고 완료 시 굴착행위 종료 신고 및 굴착공을 원상복구 하여야 함 (지하수법 제9조의 4 및 시행령 제14조의3) • 지하수를 뽑아쓰는 지열냉난방 시설을 설치할 경우 지하수 영향조사를 위한 굴착행위는 종료신고하고 지하수 개발이용 허가신청 (영향조사서 첨부)하여야 하며 지하수 개발이용 시공업 면허업체가 시설을 설치하여야 하고 설치 후 지하수 준공신청하여야 함	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	물관리과	• 층수가 21층 이상이거나 연면적 10만 제곱미터 이상 건축물, 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구의 경우 지하수법 시행규칙 제9조의2 기준 이상 유출 지하수가 발생할 경우 지하수법 제9조의2 제1항 규정에 따른 유출지하수 발생현황을 우리 과에 신고하여야 하며 기준 이상으로 지하수가 유출되는 경우 지하수법시행령 제14조의2에서 규정한 용도로 이용할 수 있도록 이용계획을 수립하여 지하층 공사 완료 후 우리 과에 신고하여야 함 [기타분야] • 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행규칙 제21조, 제22조」, 「국토지리정보원 공공측 작업규정 제128조」 등에 의거 금번 사업시행으로 인한 폐지 및 신설 개량되는 공공하수시설에 대해 준공처리 이전에 절대(좌표)측량에 의한 공공측량을 실시하고 대한측량협회의 공공측량 성과심사를 받아 구조화 편집된 GIS DB를 서울시 하수도관리전산시스템에 탑재할 것 • 기타 사업시행중 하수관련분야 변경이 필요한 경우에는 반드시 사전 협의 할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영
9	공원 녹지과	• 향후 구역 내 공원 조성 등 세부계획 수립 전 우리 구와 별도 협의할 것	• 향후 공원 세부계획 수립 전 마포구와 별도 협의 하겠음	추후 반영
10	주차 관리과	• 해당 협의건(도화동 우성아파트)과 관련하여 공동주택의 주차장은 우리 부서가 아닌 주택상생과 소관사항으로 의견제출 대상이 아님을 알려드립니다	-	해당 없음

❑ 외부기관

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	마포 소방서	• 상기 대상은 구역 내 주출입구 및 부출입구 등 접근도로는 소방차량(고가차등) 진입이 가능하도록 구역 내 도로를 확폭하여 주시길 건의드리며, 주택건설기준 등에 관한 규정 제10조(공동주택의 배치)를 참고하여 화재 등 재난발생 시 소방 활동에 지장이 없도록 주택 내 소방차 통행이 가능토록 배치하여 주시기 바라며, 소방시설 관련사항은 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제6조의거 건축물의 허가 동의 시 검토할 수 있음을 회신하여 드립니다.	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영
2	서울 특별시 교육청	• 학생배치계획(후기고등학교 배정관련) - 해당 사업구역은 서부학교군 고등학교 배정 지역에 해당함 - 다만, 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있음 - 정비사업 초기단계로 사업 진행에 따른 계획 변경으로 학생배치계획 및 교육환경평가 등 검토 내용이 변경될 수 있으므로 교육(지원)청과 지속 협의 바람	• 향후 사업시행계획인가 전 지속적으로 학생배치계획과 관련하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		• 교육환경평가 관련 - 해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 제출 대상이므로, 교육환경평가서 승인 후 사업추진 바람 - 사업지 인근의 학교에 대해 정비구역 수립 단계부터 일조 침해 여부 검토가 필요하며, 일조 검토는 교사 및 체육장을 모두 검토하여야 함	• 향후 교육환경영향평가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		• 기타사항 - 사업구역의 마포초 보행통로와 관련한 내용은 서부교육지원청의 의견을 반영하여 사업 추진 - 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 서부교육지원청과 별도 협의 후 사업 추진 바람 - 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경 사항(세대수 변경 등 학생배치 및 교육환경보호 관련)등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의 하여야 함	• 관련 내용 검토하여 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용에 대해 지속적으로 협의 진행하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
3	서울특별시 서부교육지원청	[중장기 학생배치계획] • 본 개발사업에 따른 중장기 학생배치계획을 검토한 결과 개발사업이 완료되는 2035년 기준 초등학교(서울마포초), 유치원(서부11취학권역) 기존 시설에 배치가 가능할 것으로 판단되나, 중학교(서부4학교군)는 배치 여건이 다소 열악해질 것으로 판단되어 향후 증가하는 학생 수용을 위한 대책이 필요할 것으로 보임 • 다만, 개발사업이 보다 구체화되어야 학생배치계획을 면밀히 검토할 수 있을 것이며 향후 학생 배치 여건이 변동될 수 있으므로 개발사업 단계별로 우리교육지원청과 반드시 사전 협의 필요	• 관련 내용 검토하여 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용에 대해 지속적으로 협의 진행하겠음	추후 반영
		• 개발완료 시점의 학생 배치 여건 변동으로 교실증축 및 개보수, 교육환경개선 등이 필요한 경우 원인자부담 원칙에 따라 사업자가 그 비용을 부담하여 주시기 바람	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		[교육환경평가] • 본 사업대상지는 서울마포초등학교, 서울마포초등학교병설유치원, 서울원효초등학교, 일민유치원, 계성유치원 교육환경보호구역 내에 있어 교육환경평가 심의 대상임	• 관련 내용 검토하여 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용에 대해 지속적으로 협의 진행하겠음	추후 반영
4	서부수도사업소	• 급수협의구역 조건상 배수관 수압으로 5층까지 순직결급수 가능하나, 6층이상부터는 안정적인 수압으로 급수가 가능토록 저수조급수방식, 가압직결급수방식 및 겸용직결급수방식 등을 통해 급수하여야 함 • 획지별 수도계량기 별도 설치 및 관리 가능함 • 수도인입급수관은 가정용 150mm(1획지), 가정용 80mm(2획지), 일반용 40mm(1획지) 및 일반용 15mm(2획지) 설치 예정으로 옥내 급수관은 그 이상으로 설치하여야 함 • 수도법 제15조에 의거 절수설비 설치 의무대상으로 절수절비(기기) 설치하여야 하며, 사용승인 전 '절수설비 설치 확인서'(환경표지인증서 또는 시험성적서, 설치현장사진 첨부)를 필히 제출 • 수도계량기 인입은 대지경계선에서 3m 이내로 설치 공간 확보하여야 하며, 주차장내 수도계량기 설치 시 지속적인 하중으로 파손 우려가 있으므로, 훼손 및 파손의 우려가 없는 적정 공간을 선정하여야 함	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
4	서부수도사업소	• 급수공사 시「서울시 수도조례」제7조 공사비 및「서울시 수도시설이설 등 원인자부담금 징수 조례」제4조1항에 따라 원인자 부담금 부과 예정 • 건물 신축에 따른 '급수협의조건' 확인, 준수하여 이행시 급수 공급 가능함 • 정비구역 내 기존 상수도 시설물의 철거·폐쇄·이전 등의 세부사항 및 도로굴착 허가 등 관련하여 별도 사전협의 이행	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
5	수도방위사령부	[검토결과] • 협의건물 위치는 대공방어협조구역이며, 행정기관 위탁고도 54.9m를 초과함 • 건축통제거리 내 O개 방공진지가 협의 건물보다 해발고도가 낮아 탐지 및 식별, 타격 등 작전에 제한이 있음 • 따라서 원활한 방공작전 여건보장과 국민의 재산권 행사를 보호하여야 하는 관련법 입법취지를 고려 ① 고도제한(102m) 또는 ② 고도제한 수용 불가 시 협의 건물에 작전보완시설 (상주진지) 구축 가. 병영생활관 : 생활관, 간부숙소(남·여) 식당 등 생활에 필요한 시설 나. 작전시설물 : 포상, 관측소, 위장망 설치대, 부수기재실 등 다. 대드론감시체계 등 작전보완시설 설치, 옥상부의 면적 1㎡당 2t 하중 이상 확보 라. 상주진지 선정은 신축건물 17개동 중 최외곽 건물 또는 중심부 건물 등 방공작전에 최적화 된 위치 선정 ※ 세부내용은 1방공여단과 관계기관 간 추후 협의 후 결정	• 대상지 신축건물 최고층 옥상에 작전보완시설을 구축하겠으며, 세부사항은 추후 건축심의 및 사업시행계획인가 시 재협의를 통하여 결정하도록 하겠음	추후 반영
6	마포경찰서	• 사업지 주차장 진출입부 교차로 2개소는 신호교차로로 설계, 신호최적화 방안을 수립하여 주시고, • 속도제한 30km/h, 서행 교통안전표지 및 노면표시를 관련 지침에 부합되도록 설치하여 주시고, • 사업지 주차장 진출입부 4지교차로 양방향에 다기능 무인교통단속장비를 설치하여 주시고, • 사업지 남측 원효초교 어린이보호구역은 용산구청의 도로관리 구간으로써 용산구청 및 용산경찰서와 별도 협의하여 주시기 바랍니다.	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

관련부서/기관 추가 협의의견 및 조치계획

▌관련부서/기관 협의기간 : 2026. 04. 28.(화) ~ 2026. 05. 15.(금)

❑ 총 의견 반영여부

구분	소계	반영	일부 반영	추후 반영	미반영	해당없음
서울시	10	-	-	10	-	-

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	서울 아리수 본부	• 공공기여에 관한 사항 : 사업구역 인접 노후 상수도관 등 정비 필요 - 상수관로 : 2개 구간 390m • 정비구역과 접한 일부 도로 하수 배수관은 도화우성아파트 주택재건축 정비구역 준공 예상(2030년) 시기 기준으로 30년을 초과한 노후관으로 안정적인 물공급을 위해 관 개량공사가 필요할 것으로 사료됨 • 급수협의에 관한 사항 : 향후 서부수도사업소와 별도 협의할 것	• 추후 사업시행인가 시 정비가 필요한 30년 초과 (준공시점) 노후상수도관에 대한 협의하겠음 ※ 지방공기업법 시행규칙 [별표2] 건축물 등의 내용연수표 4. 상하수도사업 - 스텐레스관, 주철관, 강관 : 30년	추후 반영
2	서울시 물재생 계획과	[하수관로 분야] • 다음 사항에 대하여 공공하수도 정비계획을 수립하여 사업 추진단계별(정비계획 수립 → 사업시행 인가 → 준공 등)로 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의 후 시행할 것 (1) 정비구역 내 공공하수도 이설 및 철거(폐공) (2) 사업대상지에 영향을 미치는 인근 지역의 하수관로에 대하여 시설상태를 조사하고 노후불량관로(파손,균열,열화 등)는 개량 정비 ※ 사업대상지 주변 하수관로 GIS 상 매설년도 1900년도 표기 관로는 매설년도 미상인 관로로써 자치구 치수과 협의 시 관로 조사 CCTV 영상 및 보고서 제출하여 정비대상 선정 협의 [사업대상지 주변 노후 하수관로 D450~800mm, L=900,4m] (3) 사업시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토에 따른 공공하수도 신설 및 개량	• 향후 사업시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 하수도 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토서 및 하수도 개량·신설계획(안)을 수립하여 사업시행계획 승인 전 협의하겠음 ※ 향후 사업시행인가 시 마포구 치수과와 협의하겠음	추후 반영
		• 「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	• 향후 관련규정에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청에 신고 및 준공검사 절차를 이행하도록 하겠음	추후 반영
		• 「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	• 향후 관련규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 시설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 관련규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 하도록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
2	서울시 물재생 계획과	• 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	• 향후 사업 준공 전 공공측량 실시 및 성과심사를 받아 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제하도록 하겠음	추후 반영
		• 하수도 원인자부담금 부과 대상으로 사업준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	• 향후 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 하수도 원인자부담금을 납부하도록 하겠음	추후 반영
		[하수악취 분야] • 「하수도법」 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것	• 향후 개인하수처리시설을 설치할 때는 관련규정을 준수하여 공기공급장치 등 설치 및 방류조 규격을 설계도서에 기재하겠음	추후 반영
		• 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것	• 향후 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치하겠음	추후 반영
		• 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(환경부, 2023.6)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)	• 향후 1,000인조 이상 자연유하 정화조 설치 시 개인하수처리시설 업무편람에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치하도록 하겠음	추후 반영
		• 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) (1) 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리지양) (2) 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 확보 (3) 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치스테인리스) 아울러 자치구 하수도 관리부서에서는 정비구역 주변 하수관로에 대한 협의 조건 이행 여부를 확인하여 체계적인 하수도 관리가 될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.	• 향후 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영하겠음-정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리지양)-정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m이상 확보-정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	추후 반영

5. 도시계획위원회(수권분과위원회) 심의결과에 따른 조치계획

▌심의일자 : 2026. 08. 05.

❑ 심의의견 및 조치계획

구분	심의의견	조치계획	반영여부
수정 사항	• 도시계획시설, 획지면적, 순부담 면적, 허용용적률 인센티브 계획, 용적률 계획, 건축한계선 지정, 전면공지 조성계획, 공공보행통로 계획 및 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청(안) 반영	• 구청장 수정가결 요청(안) 반영하겠음	**추후반영**
조건 사항	• 향후 통합심의 신청 시 다음사항 검토하여 계획 수립할 것	• 향후 통합심의 신청 시 해당사항 검토 및 협의하여 계획 수립하겠음	**추후반영 [별첨1,2,3]**
	– 획일적인 입면디자인을 탈피하고 주변 자연경관과 조화되는 창의적인 도시경관 창출 및 유연한 건축계획 수립을 위해 특별건축구역 지정 검토	• 통합심의 신청 시 특별건축구역 지정을 검토하겠음	
	– 서측 소공원에서 한강으로 이어지는 마포대로4길과 연접한 부분의 단차를 최소화하고, 보도형 전면공지 조성을 통하여 보행환경이 원활하도록 계획	• 마포대로4길과 연접한 부분을 옹벽 및 화계 등으로 단차를 최소화하고, 보도형 전면공지 조성을 통하여 보행환경이 원활하도록 계획하겠음	
	– 필로티 공간은 보행동선과 주변시설 연계한 휴게형 개방공간 등 저층부 활성화를 위한 공간 활용계획 제시할 것	• 필로티 공간은 보행동선과 주변시설을 연계한 휴게공간 등으로 계획하겠음	
	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설의 현황과 개발밀도 증가에 따른 시설용량의 적정성 및 교체 필요성을 검토하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업 통합심의 또는 사업시행계획인가 시 공공기여계획에 반영할 것	• 대상지 인접한 상·하수도 등 노후 기반시설에 대하여 서울시 물재생계획과, 계획설계과, 치수안전과, 산지방재과, 수변감성도시과 협의(마포구 주택상생과-14140, 2026.4.28.) 했으며, 사업추진 단계별로 관리청과 지속 검토, 협의하겠음	**추후반영**
	• 공공보행통로는 연접한 북측 사업추진 계획과 연계하여 필요성을 검토하고, 공공공지 및 보도형 전면공지 등으로 조정 방안 검토	• 공공보행통로 대안으로 보행자전용도로 입체적 결정(안), 공공공지 결정(안)을 검토하고 시설계획과 의견을 청취하였으나, • 도로로만 사용하는 경우 입체적 결정 적용이 어렵고, 연접단지 계획이 확정되지 않은 상태(※마포구 자문 완료)에서 공공공지 시설 선행 결정하고 조성하는 것은 적절하지 않다는 의견임 • 이에, 연접 사업추진 계획에 유연하게 대응할 수 있도록 건축한계선 후퇴 부분을 보도형 전면공지 (폭 4~14m)로 조성하고, 북측 사업지 및 주변 가로와 보행체계를 연결하고자 함 ※북측인접대지변은 보도부속형 전면공지로 조성 및 지역권 설정, 24시간 상시개방	**반영 [별첨4]**

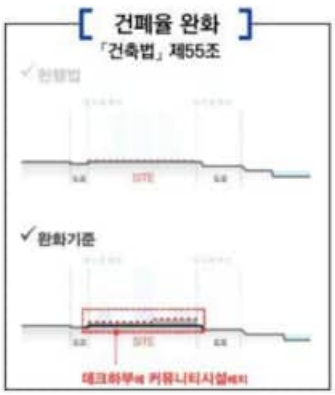
별첨1 특별건축구역 지정 검토

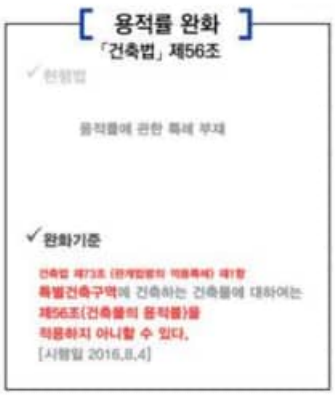
- 획일적인 입면디자인을 탈피하고 주변 자연경관과 조화되는 창의적인 도시경관 창출 및 유연한 건축계획 수립을 위해 특별건축구역 지정 검토

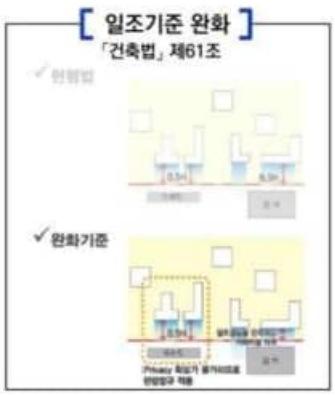
조치계획(안)

▶ 특별건축구역 지정 절차









별첨2 서측 보행환경 개선

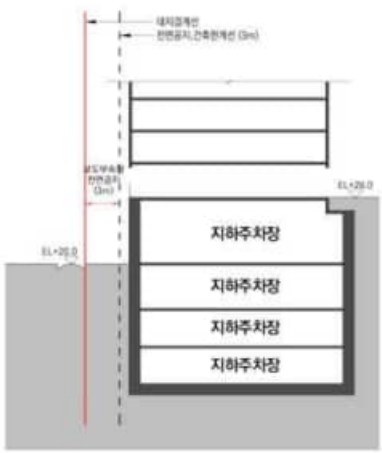
- 서측 소공원에서 한강으로 이어지는 마포대로4길과 연접한 부분의 단차를 최소화하고, 보도형 전면공지 조성을 통하여 보행환경이 원활하도록 계획

조치계획(안)

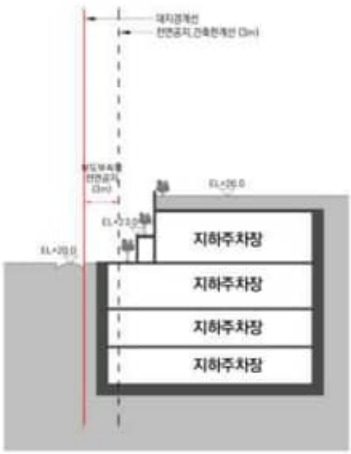
▶ 2단지 배치도



▶ A-A'단면도



▶ B-B'단면도



별첨3 필로티 공간 활용 계획

- 필로티 공간은 보행동선과 주변시설 연계한 휴게형 개방공간 등 저층부 활성화를 위한 공간 활용 계획 제시할 것



별첨4 공공보행통로 조정 방안 검토

- 공공보행통로는 연접한 북측 사업추진 계획과 연계하여 필요성을 검토하고, 공공공지 및 보도형 전면공지 등으로 조정 방안 검토



구분	내 용		
	통합	획지1	획지2
허용 용적률	• 공공보행통로 5.5%, 돌봄시설 3.4%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5% = 17% 적용		
정비계획 용적률	254.2%	• 252.16% (250% 이하) = 227% × [1+(1.3×1×0.08526)]	• 265.89% (250% 이하) =227% × [1+(1.3×1×0.13177)]



구분	내 용		
	통합	획지1	획지2
허용 용적률	• 녹색건축인증(최우수) 3%, 돌봄시설 3.5%, 층간소음해소 3%, 방재안전 5% = 14.5% 적용		
정비계획 용적률	251.40%	• 249.38% = 224.5% × [1+(1.3×1×0.08526)]	• 262.96% (250% 이하) =224.5% × [1+(1.3×1×0.13177)]

별첨4	공공보행통로 조정 방안 검토

- 공공보행통로는 연접한 북측 사업추진 계획과 연계하여 필요성을 검토하고, 공공공지 및 보도형 전면공지 등으로 조정 방안 검토

