

◆ 서울특별시고시 제2017-210호

도시관리계획(마포지구 지구단위계획구역, 아현1지구 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

서울특별시 마포구 염리동 8-31번지 일원에 대하여 2017년 제6차 서울특별시 도시·건축공동위원회(2017.4.12.) 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 도시관리계획(마포지구 지구단위계획구역, 아현1지구 지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 의하여 지형도면을 고시합니다.

2017년 6월 15일

서울특별시장

I. 결정 취지

- 기존 지구단위계획의 문제점 도출 및 개선방안을 모색하고 지역 여건 변화를 반영하는 재정비를 위하여 『마포지구 지구단위계획구역』 결정(변경) 및 『아현1지구 지구단위계획구역 및 계획』 결정(신설)하는 사항임.

II. 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경)

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

■ 지구단위계획 결정(변경) 조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
변경	마포지구 지구단위계획구역	마포구 신촌로, 양화로변 일대	305,043	감)34,496	270,547	1987.2.4
신설	아현1지구 지구단위계획구역	마포구 염리동 8-31 일대	-	증)39,965	39,965	-

■ 지구단위계획 결정(변경) 사유서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	마포지구 지구단위계획 구역	마포구 6신촌로, 양화로변 일대	270,547	◦ 지구단위계획구역 분리 - 신촌지구일대 지구단위계획 결정(2013.9.26)에 의해 마포지구 지구단위계획구역이 분리됨에 따라 아현재정비촉진지구 지역을 아현1지구 지구단위계획구역으로 관리
신설	아현1지구 지구단위계획 구역	마포구 염리동 8-31 일대	39,965	◦ 지구단위계획구역 신설 - 아현재정비촉진지구 내 아현시장의 통일된 활성화 계획 수립을 위해 아현시장이 포함된 블록을 '마포지구 지구단위계획구역'에서 제외된 지역과 함께 관리

② 토지이용 및 시설에 관한 결정

1. 용도지역 · 지구에 관한 결정 조서(변경없음)

가. 용도지역

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		39,965	—	39,965	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	7,232	—	7,232	18.0	
	제3종일반주거지역	14,937	—	14,937	37.4	
	준주거지역	17,685	—	17,685	44.3	
상업지역	일반상업지역	111	—	111	0.3	

나. 용도지구

■ 미관지구

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	—	신촌로	중심지 미관지구	의주로2가~제2한강교 (아현동346-21~서교동392-4)	224,000	6,000	양측 15~20	서교438호 ' 80.12.31	—

■ 방화지구

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적 (㎡)	최 초 결정일	비고
기정	—	방화지구	아현동 ~ 신촌로타리 (아현동346-21~노고산동31-21)	67,440	건고727호 63.12.13	—

2. 도시기반시설에 관한 결정 조서(변경없음)

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	4	8,453 (732)	312,268 .3	—	—	—	1	6,800 (651)	272,000	3	1,653 (81)	40,268. 3
광로	1	6,800 (651)	272,000	—	—	—	1	6,800 (651)	272,000	—	—	—
대로	1	1,600 (28)	40,000	—	—	—	—	—	—	1	1,600 (28)	40,000
소로	2	53	268.3	—	—	—	—	—	—	2	53	268.3

※()는 지구단위계획구역내 사항임

■ 도로 결정 조서

구분	규 모				기능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	광로	2	58	40	주간선 도로	6,800 (651)	북아현동(광로42) (동교동183-1)	합정동(광장29) (서교동395-46)	일반 도로	건고214호 78.8.2	신촌로 양화로
기정	대로	3	14	25	보조 간선	1,600 (28)	대흥동 (대흥동2-1)	용강동 (대흥동2-6)	일반 도로	건고177호 62.12.8	대흥로
기정	소로	3	-	6	국지 도로	28	아현동 570-32	아현동 570-38	일반 도로	마포구고시 제1998-77호 (98.9.22)	
기정	소로	3	-	4	국지 도로	25	염리동 9-246	염리동 8-149	일반 도로	마포구고시 제1997-105호 1998.1.7	

※()는 지구단위계획구역내 사항임

2) 철도

■ 철도 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	철도	고속철도 (변전소 및 환기실)	대흥동 2-77외 10필지	1,567	서고 191호 1980.6.3	-

나. 공공문화체육시설

1) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위치	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	①	사회복지시설 (아현탁아원)	마포구 아현동 677-1	587.1	서고364호 1990.10.29	-

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모 : 변경없음

구분	적용대상	계획내용	비고
최대 개발규모	준주거지역	2,000㎡	◦적용예외 -최대개발규모를 초과하는 기존 대지 제외
	제2종일반주거지역	1,500㎡	

나. 공동개발계획 : 아현1지구 지구단위계획 결정도서와 같음

2. 건축물 등에 관한 결정(변경)조서

가. 건축물의 용도

(1) 권장용도

구분			권장용도	비고
기정	2	전층	■ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 결혼관련 의류 소매점 ■ 건축법시행령 별표1 제6호의 판매 및 영업시설 중 결혼관련 의류 상점 (※상기 결혼관련 용도란 웨딩드레스, 한복의 판매 또는 대여점에 한함)	아현동 웨딩거리 일대
	4	전층	■ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ■ 건축법시행령 별표1 제6호의 판매 및 영업시설 중 소매시장, 상점 ■ 건축법시행령 별표1 제8호의 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설 ■ 건축법시행령 별표1 제10호의 업무시설	신촌로 및 양화로변
변경	가	지상1층	■ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 결혼관련 의류 소매점 ■ 건축법시행령 별표1 제6호의 판매 및 영업시설 중 결혼관련 의류 상점 (※상기 결혼관련 용도란 웨딩드레스, 한복, 예복에 한함)	준주거지역 전면부 (웨딩거리 활성화구간)
	나	전층	■ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ■ 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설(게임제공업 제외) ■ 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설	준주거지역 전면부
	다	지상1층	■ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점 ■ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 일반음식점 ■ 건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점(게임제공업소 제외)	아현시장

주) 1층 권장용도는 1층부 바닥면적의 20%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정 시 주차장 면적 제외)

(2) 불허용도

구분			불허용도	비고
기정	A		■ 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ■ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외) ■ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ■ 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ■ 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ■ 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외)	상업지역 및 준주거지역 전면부
	B		■ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설중 안마사술소 ■ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ■ 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ■ 건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ■ 건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 제외)	준주거지역 이면부 및 일반 주거지역
변경	A	지상1층	■ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설중 금융업소(ATM기 제외) ■ 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설중 금융업소(ATM기 제외)	준주거지역 전면부
		전층	■ 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택(주거복합건물 제외) ■ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택(주거복합건물 제외) ■ 'B' 불허용도	
	B	전층	■ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설중 변전소, 정수장 ■ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설중 안마사술소 ■ 건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 관람장 ■ 건축법시행령 별표1 제12호의 수련시설중 유스호텔, 자연권 수련시설 ■ 건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ■ 건축법시행령 별표1 제24호의 방송통신시설	준주거지역 이면부
	C	지상1층	■ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설중 공공업무시설 중 파출소, 소방서 ■ 건축법시행령 별표1 제6호의 종교시설 ■ 건축법시행령 별표1 제9호의 의료시설 ■ 건축법시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 ■ 건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 중 공공업무시설, 일반업무시설 중 금융업소	아현시장 도로변
	D	지상1층	■ 'C' 불허용도 ■ 건축법시행령 별표1 제1호의 단독주택 ■ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ■ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설중 일반업무시설(부동산중개사무소 제외)	아현시장 공공보행도로변

나. 건축물 밀도

(1) 건폐율

구 분	건 폐 율	비고
준주거지역	60%이하	-
제2종일반주거지역(7층이하)	60%이하	-

■ 건폐율 완화계획(신설)

적용범위	완화범위	완화조건		완화량	비고
아현시장 공공보행통로변	건폐율 70%	1층 권장용도 도입시	1층 바닥면적의 50% 이상	10%	준주거지역에 한해 적용
			1층 바닥면적의 20% 이상	5%	

주) 바닥면적 산정 시 주차장 면적 제외

(2) 용적률

구분	용도지역		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
	종전 용도지역	변경 용도지역				
기정	제3종일반주거지역	준주거지역	250%	350%이하	허용용적률 × (1 + 1.3α) 이내	-
변경	제3종일반주거지역	준주거지역	250%	350%이하		-
	제2종일반주거지역(7층이하)		200%	200%		신설

- 주) 1. 용도지역 상향지역의 허용용적률 산정은 '서울특별시 지구단위계획 수립기준' 적용
 2. α란 공공시설부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설부지로 제공하는 면적의 비율

다. 건축물 높이

구분			최고높이	비고
기정	준주거지역	간선변	60m 이하	-
		이면부	30m 이하	
변경	준주거지역	간선변	60m 이하	
		이면부	30m 이하	
	제2종일반주거지역(7층이하)		20m 이하	신설 ¹⁾

- 주) 1. 아현시장의 통일된 활성화 계획 수립을 위해 아현시장이 포함된 제2종일반주거지역 블록 포함에 따른 신설
 2. 제2종일반주거지역의 경우 기준높이를 16m 설정하고, 높이 완화항목에 의해 최고높이까지 완화 가능

■ 높이 완화계획

구분	기준높이	최고높이	비고
제2종일반주거지역	16m	20m	기준높이: 최고높이의 0.8 적용

■ 높이 완화항목

완 화 기 준		완 화 내 용	비 고
적정개발규모		기준높이 $\times \alpha$	$\alpha = 0.3$ ※ 90㎡ 이상의 계획 규제가 없는 단독개발 필지인 경우 적용
공동개발	공동개발(지정)	기준높이 $\times \alpha$	2필지 : 0.2 / 3필지 : 0.25 / 4필지 이상 : 0.3
	공동개발(권장)	기준높이 $\times \alpha$	2필지 : 0.1 / 3필지 : 0.15 / 4필지 이상 : 0.2
대지내 공지	건축한계선	기준높이 $\times [(조성면적 - 의무면적) / 대지면적]$	
	벽면한계선	기준높이 $\times (조성면적 / 대지면적)$	
	공공보행통로	기준높이 $\times (조성면적 / 대지면적)$	벽면한계선 중복 불가
	보차혼용통로	기준높이 $\times (조성면적 / 대지면적)$	건축한계선 중복 불가
건축물 권장용도	권장용도(1층)	기준높이 $\times (\text{권장용도 면적} \div 1\text{층바닥면적}) \times \alpha$	1층 바닥면적 20% 이상 : 0.05 1층 바닥면적 50% 이상 : 0.1

주) 1. 바닥면적 산정 시 주차장 면적 제외

라. 건축물 배치 및 형태

1) 건축물의 배치

구 분	위 치	계 획		비 고
		기정	변경	
건축한계선	간선가로변 (40m 이상 도로)	• 건축한계선 3m	• 건축한계선 1m	결정도 위치 표시
	내부가로 (4m 이상 도로)	• 건축한계선 1m	• 건축한계선 1m	
벽면한계선	-	• 보차혼용통로변 폭 4~6m	• 1m, 공공보행통로변 폭 2m	

2) 건축물의 형태 및 색채, 외관 등

■ 건축물 형태·외관 및 환경친화적 요소에 관한 계획

○ 기정

구 분		계 획 내 용	비 고
건축물 형태	저층부 형태	- 투시벽 및 투시형 셔터 설치 1층 개구부 높이는 인접건물과 조화 유도 - 개구부 없는 벽면의 도로변 노출 금지	
건축물 외관	재료/색채	• 외벽면의 재료, 의장, 색채는 주변 건물과 조화를 도모	
	측면 이격공지	• 통로 미사용 측면공지는 조경, 담장 등으로 차폐	
	야간조명	10층이상 건축시 상향식 야간조명 설치 권장 - 옥외설치 미술장식품의 야간조명 설치 권장	

구 분		계 획 내 용	비 고
기 타 사 항	옥외광고물	• 통합간판 설치 유도 • 옥외광고물등관리조례, 옥외광고물등의 특정구역지정 및 표시제한완화 고시 등 관련규정 준수	
	담장 및 옹벽의 처리	• 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장의 설치를 권장 • 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	
	자연지반 보존	• 저층부의 바닥, 비건폐지 등을 자연재료로 조성하되 지하부 인공구조물 미설치 시만 인정	
	중수도 시스템	• 중수도 및 빗물 이용시설의 설치 권장	
	옥상녹화	• 서울시 보급형 옥상녹화 조성기법에 의한 설치 권장	
	녹색주차장	• 잔디 등 투수성 재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장 • '서울특별시 녹색주차장 활성화 계획' 등 서울특별시 기준에 따라 조성	

○ 변경

구분		계획내용	비고
계획기준		• '마포구 디자인 기본계획' 및 '서울시 디자인 가이드라인' 기준을 준용	-
건축물 형태	투시벽 및 투시형 셔터	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용	규제
	1층 바닥높이	• 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 설치	
	개구부	• 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건축물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어서 설치 • 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없음 • 폭 20m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	
건축물 외관	외벽면	• 주변 경관과 조화되는 소재의 사용	권장
	측면 이격공지	• 폭 20m이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐 • 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성	
	야간경관조명	• 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치 권장. • 폭 20m이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 • 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치 권장	
	건축설비의 노출	• 폭 20m이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지	
	미관지구 건축물 전면부	• 도시미관을 저해하는 시설들을 설치 금지	
	탑상형 건축물	• 폭 25m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장	

구분		계획내용	비고
기타 사항	옥외광고물	• 「옥외광고물 등 관리법」, 「옥외광고물등의 특정구역지정 및 표시제한완화 고시」 등 관련규정 준수	규제
	지하철 및 지중화 관련시설	• 도시미관 향상을 위하여 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장	권장
	담장 및 옹벽의 설치	• 담장허용기 권장 - 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 • 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	권장
환경 친화	자연지반 보존	• 저층부의 비건폐지 등은 자연재료 또는 투수성재료로 조성 권장	권장
	옥상녹화	• 「서울시 보급형 옥상녹화 조성기법」에 의한 설치 권장	
	벽면녹화	• 「서울시 도시구조물 벽면녹화 활성화기법」에 의한 설치 권장	
	녹색 주차장	• 잔디 등 투수성재료를 사용한 녹색주차장 설치 권장	
	중수도설치	• 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는바에 따를 것을 권장	
	빗물이용시설	• 「서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준」, 「서울특별시 빗물저수조 설치지침」에 따를 것을 권장	
	신·재생 에너지사용	• 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」의 기준에 따라 시설을 설치할 것을 권장	
	에너지 절약	• 「건축물에너지 효율등급 인증에 관한 규정」에 따를 것을 권장	
	에너지성능지표	• 「건축물에너지 설계기준」에 따를 것을 권장	
	친환경건축물 인증	• 「친환경건축물 인증제도 세부지침」에 따를 것을 권장	
	생태면적률	• 건축물 신축시 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」에 따라 건축 유형별 생태면적률을 적용	권장

3. 기타사항에 관한 결정(변경)조서

가. 대지내 공지에 관한 계획

■ 기정

구분	계 획 내 용	비 고
전 면 공 지	•보도형 전면공지 - 폭6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 보도 또는 차도와 단차없이 조성 •차도형 전면공지 - 폭6m 미만 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 차도와 단차없이 조성 •조성 지침 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 기조성된 공공부분 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축시 개발주체가 조성	
공 개 공 지	•전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 •일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 형태로 조성 •2개소 이내로 설치, 최소폭 5m이상 •1개소 최소면적 45㎡이상 조성 •필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상 •조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중 이용에 편리한 시설 설치 •공개공지 위치가 권장된 경우 권장위치 우선 준수	
쌈지형 공지	•전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점에 확보 •최소폭 4m 이상, 최소면적 20㎡ 이상 •인접 대지에 공지가 조성된 경우 인접대지 공지와 일체형으로 조성 •보행공간은 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성 •필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상 •쌈지형공지 위치가 권장된 경우 권장위치 우선 준수	
침상형 공지	•지하철출입구 등의 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형으로 설치 가능 •계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서접근이 용이한 구조로 설치	

■ 변경

구분	계 획 내 용	비 고
전 면 공 지	• 보도형 전면공지 - 폭6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 보도 또는 차도와 단차없이 조성 • 차도형 전면공지 - 폭6m 미만 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 차도와 단차없이 조성 - 아현시장 도로변의 건축선 후퇴부분 상품적치 가능 • 조성 지침 - 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행통행에 지장을 주는 시설물 설치 금지 - 기조성된 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축시 개발주체가 조성	결정도 위치표기
공 개 공 지	• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점 주변에 설치 • 일반인의 접근 및 이용에 편리하고 가로환경과 조화를 이루는 쌈지공원 형태로 조성 • 2개소 이내로 설치, 최소폭 5m 이상 • 1개소 최소면적 45㎡ 이상 조성 • 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상 • 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수 등 다중 이용에 편리한 시설 설치	건축조례상 설치 대상 건축물 적용
쌈지형 공지	• 전면 도로변 가각부 및 주요 보행결절점에 확보 • 최소폭 4m 이상, 최소면적 25㎡ 이상 • 인접 대지의 쌈지형 공지와 일체형으로 조성 • 보행공간은 접한 보도와 단차 없이 연속하여 조성 • 필로티 구조로 할 경우 유효높이 6m 이상	-
침상형 공지	• 지하철출입구 등의 공공지하공간과 연결한 대지의 공개공지는 침상형으로 설치 가능 • 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 접근이 용이한 구조로 설치	-

주) 1. 위 사항을 포함하여 그 외 규정되지 않은 사항은 「건축법」 및 「서울시 건축조례」를 우선 적용

나. 교통처리에 관한 계획

■ 차량동선 및 주차에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
차량출입불허구간	•간선가로변 원활한 차량소통 도모 및 차량 진출입으로 인한 보행공간 단절 최소화	결정도 위치표기
공공보행통로	•보행흐름의 연속성 및 접근성 제고를 위해 공공에게 개방되는 공간 •아현시장의 도로 현황 고려 및 시장 활성화를 위한 공공보행통로 지정	-
보차혼용통로	•보행 및 차량의 원활한 흐름 유도	-
주차장설치완화구역	•공공보행통로와 인접한 필지 및 차량 출입을 금지하는 경우 주차장 설치 기준 100% 완화 적용	-

■ 공공보행통로

구분	번호	계획내용	비 고
신설	-	3개소	아현시장 도로 현황 고려 및 시장 활성화를 위한 공공보행통로 지정 (결정도 위치표기)

■ 보차혼용통로

구 분	번 호	계획내용	비 고
기정	SR-27	1개소(폭원 4m)	-
	SR-28	1개소(폭원 6m)	-
변경	SR-1 SR-3 SR-4 SR-5 R-1	5개소(폭원 4m)	현황도로 여건 및 차량진출입을 위한 보차혼용통로 지정 (결정도 위치표기)

■ 주차장설치완화구역

구 분	번호	계획내용	비 고
신설	-	주차장 설치 기준 100% 완화	보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지하는 경우 '주차장법' 제19조에 의한 주차장 설치기준 완화 (결정도 위치표기)

4. 인센티브에 관한 결정

■ 용적률 완화항목 및 완화내용 인센티브(기정)

내 용			완 화 기 준		비 고	
항 목						
획지 계획	획지단위 개발	획지선 준수시		기준용적률 $\times \alpha$	● $n=1 \rightarrow \alpha=0.1$, $n=2 \sim 3 \rightarrow \alpha=0.2$ $n=4 \sim 5 \rightarrow \alpha=0.3$, $n=6$ 이상 $\rightarrow \alpha=0.4$ (n =획지내 필지수)	
	획지 교환 획지 분할	획지교환 (분할) 가능선 준수시		기준용적률 $\times 0.2$		
공동 개발	공동개발 (지정)	공동개발 준수시		기준용적률 $\times \alpha$	● 2필지 $\rightarrow \alpha=0.1$ ● 3~4필지 $\rightarrow \alpha=0.15$ ● 5필지이상 $\rightarrow \alpha=0.2$	
건축물 용도	권장용도	전층권장		기준용적률 $\times$ (권장용도면적 $\div$ 건축연면적) $\times 0.2$		
대지내 공지	공개공지	조성형태 및 규모 준수시		기준용적률 $\times$ [(설치면적 - 의무면적) $\div$ 대지면적] $\times \alpha$	● 필로티 구조 $\alpha=0.5$ ● 침상형 구조 $\alpha=1.0$ ● 개방형 구조 $\alpha=1.2$	
	섬지형공지	조성형태 및 규모 준수시		기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	● 필로티 구조 $\alpha=0.5$ ● 개방형 구조 $\alpha=1.2$	
	건축한계선 벽면한계선	전면공지		기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times \alpha$	● 필로티 구조 $\alpha=0.5$ ● 개방형 구조 $\alpha=1.2$	
대지내 통로	보행통로	공공 보행 통로	지상형	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	● 필로티 구조 $\alpha=0.5$ ● 개방형 구조 $\alpha=1.0$	
			지하형	기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적)		
		보차혼용통로		기준용적률 $\times$ (조성면적/대지면적) $\times \alpha$	● 필로티 구조 $\alpha=0.5$ ● 개방형 구조 $\alpha=1.0$	
건축물 형태	옥외광고물 및 통합간판 설치	준수시		기준용적률 $\times 0.05$	옥외광고물 등 관리 조례, 특정구역 지정 및 표시제한완화고시 준수시	
환경 친화적 건축물	자연지반 보존	보존시		기준용적률 $\times$ (자연지반보존면적/대지면적) $\times 0.2$		
	옥상녹화	준수시		기준용적률 $\times$ (제공면적/대지면적) $\times 0.3$	서울시 옥상녹화기준 적합시	
	중수도 또는 빗물이용시설	준수시		기준용적률 $\times 0.1$	서울시기준 준수시	
	녹색주차장	준수시		기준용적률 $\times 0.05$	서울시기준 준수시	

- 주) 1. 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ (각 항목별 용적률 인센티브) $\leq$ 허용용적률
 2. 권장용도는 당해 용도의 바닥면적 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상인 경우에만 인정(면적 산정시 주차장 면적 제외)
 3. 대지내 공지에 관한 인센티브 부여시 공지부분에 대한 인센티브는 중복하여 적용치 않음
 4. 미관지구내 건축선 후퇴부분은 인센티브 면적 산정시 제외하며, 지구단위계획에서 제시한 건축선보다 추가하여 건축선을 후퇴한 경우에도 인센티브를 부여
 5. 지하형 공공보행통로는 지하철, 지하광장, 지하보도와 연계시에 부여

■ 용적률 완화항목 및 완화내용 인센티브(변경)

① 계획유도형 인센티브 항목

완 화 기 준		완 화 내 용	비 고
공동개발	공동개발(지정)	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 : 0.1 / 3필지 : 0.15 / 4필지 이상 : 0.2
	공동개발(권장)	기준용적률 $\times \alpha$	• 2필지 : 0.07 / 3필지 : 0.1 / 4필지 이상 : 0.15
	적정개발규모유도	기준용적률 $\times 0.07$	
	맞벽건축	기준용적률 $\times 0.1$	
대지내 공지	공개공지	기준용적률 $\times [(설치면적 - 의무면적) / 대지면적] \times \alpha$	• $\alpha = 1.5$ (필로티 구조 $\alpha = 0.75$)
	섬지형공지 침상형공지	기준용적률 $\times (\text{제공면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	
	건축한계선	기준용적률 $\times [(조성면적 - 의무면적) / 대지면적] \times \alpha$	• $\alpha = 2$
	벽면한계선	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha = 2$ (필로티 구조 $\alpha = 1$)
	공공보행통로	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha = 1.0$ (필로티 구조 $\alpha = 0.6$)
	보차혼용통로	기준용적률 $\times (\text{조성면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha = 1.2$ (필로티 구조 $\alpha = 0.6$) (건축한계선 중복 불가)
건축물 권장용도	권장용도(1층)	기준용적률 $\times (\text{권장용도 면적} \div 1\text{층 바닥면적}) \times \alpha$	• 1층 바닥면적 20% 이상 : 0.1 1층 바닥면적 50% 이상 : 0.2
		기준용적률 $\times (\text{권장용도 점도길이} \div \text{신촌로변 점도길이}) \times \alpha$	• $\alpha = 0.2$ (전체 점도길이의 30% 이상시 적용, 연면적과 점도길이 기준 중복적용 가 능, 출입구는 점도길이 산정 시 제외)

- 주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
 2. 1층 전면부 인센티브 적용은 권장용도 면적이 1층 바닥면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적제외)
 3. 자율적 공동개발(적정개발규모 유도)는 적정개발규모(대지면적 200㎡)이하인 부지를 공동개발을 통해 적정개발규모 이상의 부지로 개발할 경우 인센티브 부여(공동개발 계획 되지 않은 대지면적 200㎡ 이상의 단일필지 포함)

② 친환경 인센티브 항목

완 화 기 준		완 화 내 용	비 고
환경친화 에너지 효율화	녹색건축인증	기준용적률 $\times \alpha$	• 최우수(1등급) : 0.12 우수(2등급) : 0.08 우량(3등급) : 0.04
	에너지효율등급인증	기준용적률 $\times \alpha$	• 1등급 : 0.08, 2등급 : 0.06 3등급 : 0.04
	신재생에너지 보급확대	기준용적률 $\times \alpha$	• 1등급 : 0.12, 2등급 : 0.10 3등급 : 0.08, 4등급 : 0.06, 5등급 : 0.04
	중수도시설 설치	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha = 0.04$
	빗물관리시설 설치	기준용적률 $\times \alpha$	• $\alpha = 0.04$
	옥상녹화	기준용적률 $\times (\text{녹화면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha = 0.25$ (법정 조경으로 산입된 면적 제외)
	자연지반보존	기준용적률 $\times (\text{보존면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha = 0.2$ (자연토양 및 투수성 포장, 지하구조물 미설치시)
	녹색주차장	기준용적률 $\times (\text{설치면적} / \text{대지면적}) \times \alpha$	• $\alpha = 0.3$

- 주) 1. 환경친화에너지효율화 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

④ 경미한 사항에 관한 결정

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시관리계획의 결정) 제4항 제9호 규정에 의해 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 대지의 분할·교환에 관한 사항(필지분할가능선, 필지교환가능선 포함)
2. 공개공지, 쌈지형공지, 대지내 통로의 위치 및 조성방법의 변경(신설, 폐지 포함)
3. 전면공지의 조성방법의 변경
4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
5. 필지간 공동개발의 지정 및 권장
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항
7. 민간부문 시행지침의 변경에 대한 사항
8. 차량출입불허구간의 변경에 관한 사항

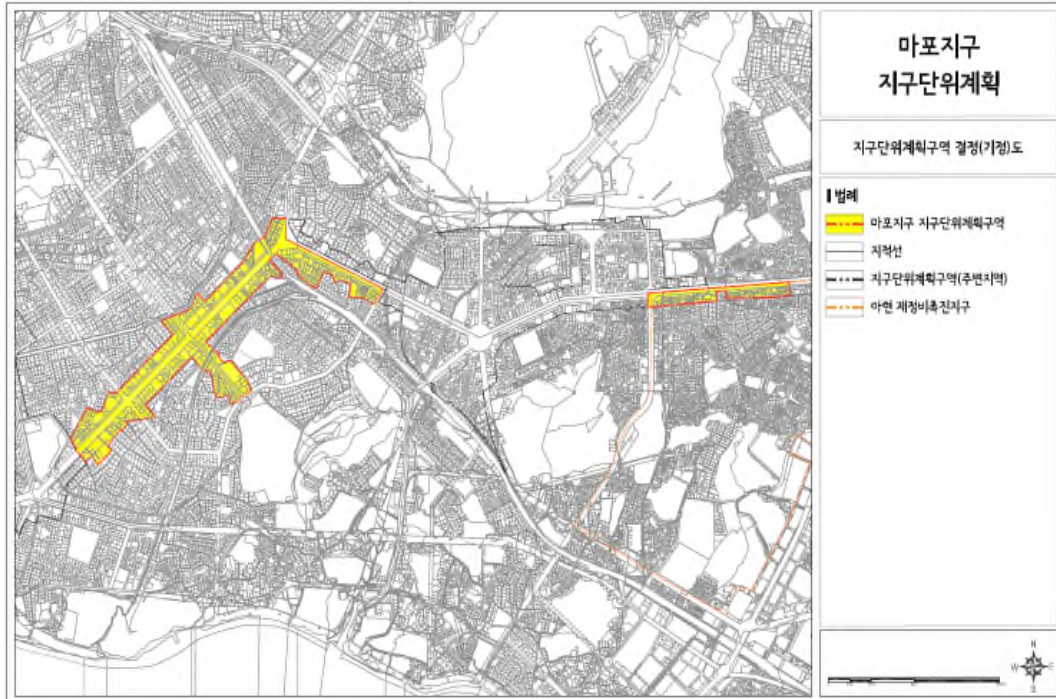
III. 관계도면 : 붙임참조(세부관계도면은 열람장소에 비치된 도면참조)

※ 첨부된 지형도면 등 (그 외 세부 관계 도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

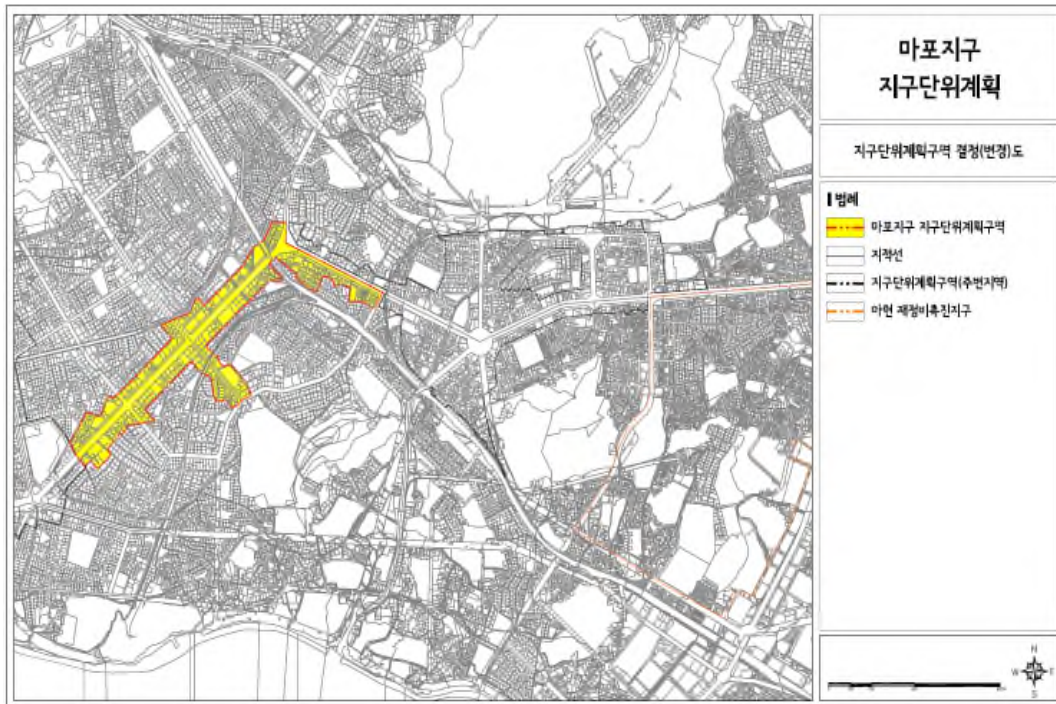
IV. 열람장소 : 서울특별시 도시관리과(☎02-2133-8381), 마포구 도시계획과(☎02-3153-9372)에 관련도서를 비치하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정입니다.

□ 마포지구 지구단위계획구역 결정도(기정)



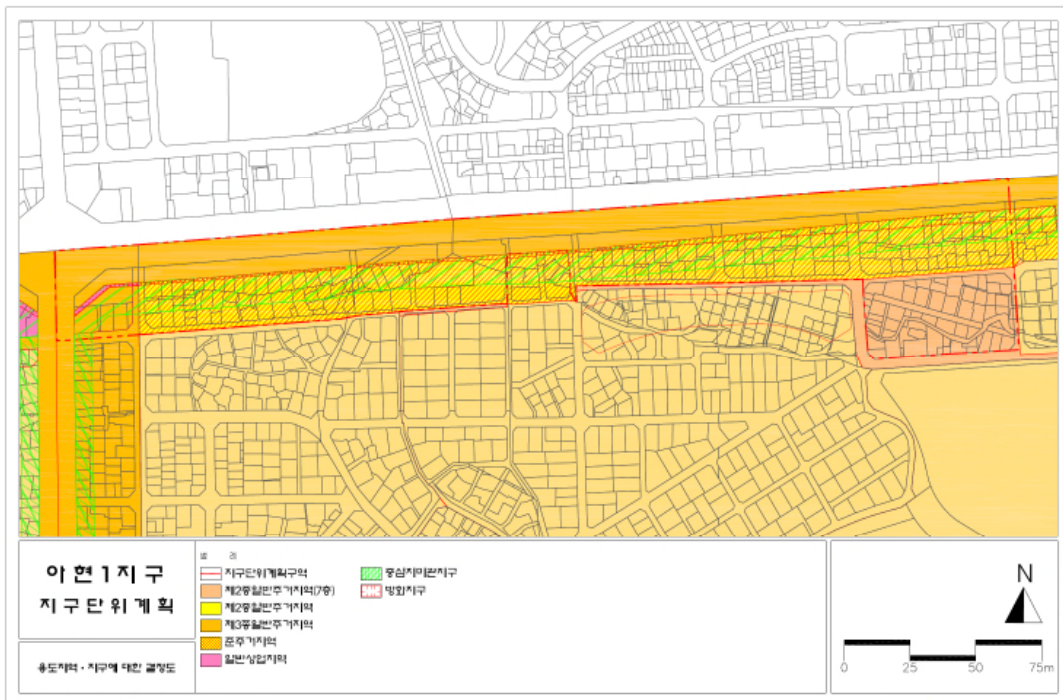
□ 마포지구 지구단위계획구역 결정도(변경)



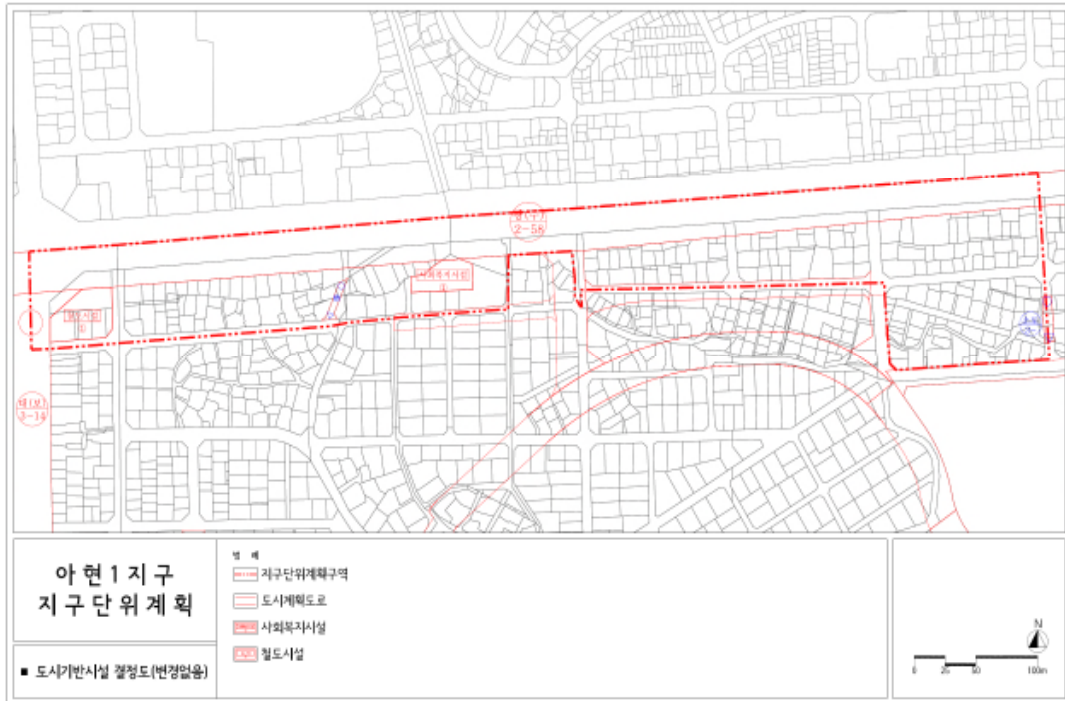
□ 아현1지구 지구단위계획구역 결정도(신설)



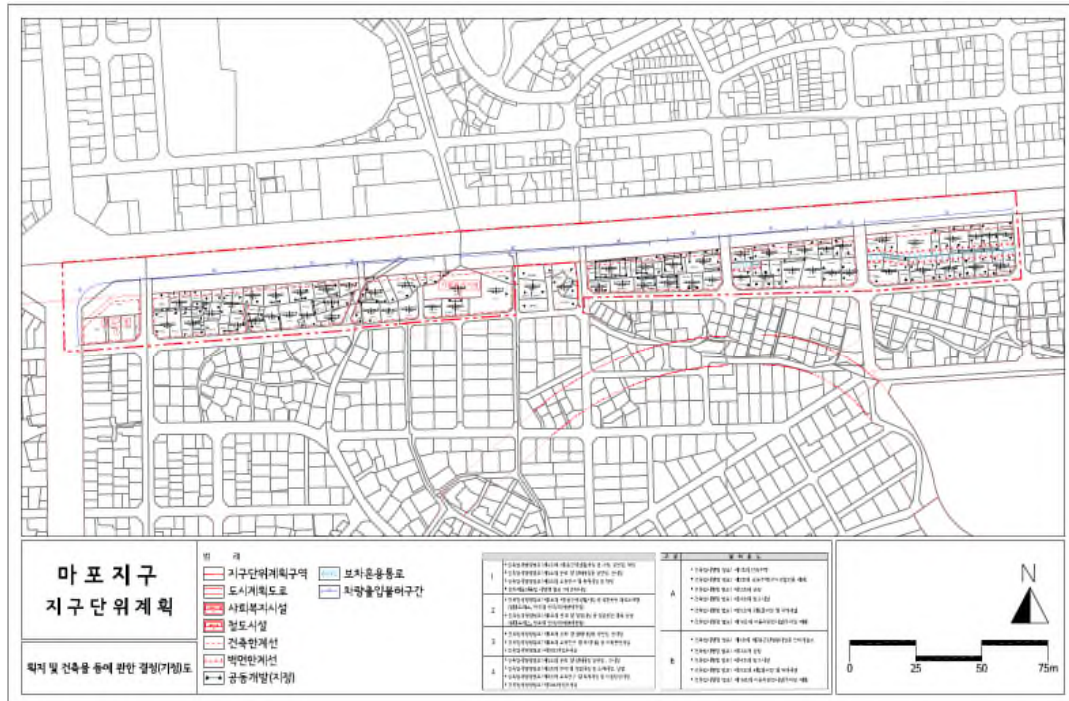
□ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



□ 도시기반시설 결정도(변경없음)



☐ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(기정)



☐ 획지 및 건축물 등에 관한 결정도(변경)

