서울특별시 마포구 공고 제2026-1004호

도시관리계획(마포지구 지구단위계획) 결정(변경)안 열람·공고

서울특별시 마포구 동교동 173-7번지 외 5필지에 관광숙박시설 건립을 위한 도시관리계획(마포지구 지구단위계획) 결정(변경)안에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 「서울특별시 도시계획조례」 제7조에 따라 주민 의견을 청취하고자 아래와 같이 열람·공고합니다.

2026년 6월 18일

서울특별시 마포구청장

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	마포지구 지구단위계획구역	마포구 신촌로, 양화로변 일대	238,524.6	-	238,524.6	서울시공고 제1987-53호 (1987.02.03.)	

2. 도시관리계획에 관한 결정 : 변경없음

(1) 용도지역에 관한 결정 조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	238,524.6	-	238,524.6	100.0	-
제1종일반주거지역	393.0	-	393.0	0.2	-
제2종일반주거지역(7층이하)	3,212.2	-	3,212.2	1.3	-
제2종일반주거지역	1,133.2	-	1,133.2	0.5	-
제3종일반주거지역	84,276.2	-	84,276.2	35.3	-
준주거지역	63,632.8	-	63,632.8	26.7	-
근린상업지역	80,601.6	-	80,601.6	33.8	-
일반상업지역	4,416.5	-	4,416.5	1.9	-
자연녹지지역	859.1	-	859.1	0.4	-

(2) 용도지구에 관한 결정 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	제한 내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	-	개발진흥 지구	특정개발 진흥지구	마포구 서교동 395번지 일대	-	746,994.6 (104,678.5)	서울특별시고시 제2010-21호 (2010.1.28.)	디자인산업 출판산업

주) ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

(3) 도시계획시설에 관한 결정 조서

가. 교통시설 결정

1) 도로

▌도로총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	7	11,595 (2,186)	379,610.9 (75,765.9)	4	3,280 (274)	62,546.0 (4,703.0)	2	8,300 (1,897)	317,000.0 (70,998.0)	1	15	64.9
1) 광로	1	6,800 (1,801)	272,000.0 (68,079.0)	-	-	-	1	6,800 (1,801)	272,000.0 (68,079.0)	-	-	-
2) 대로	1	1,500 (96)	45,000.0 (2,919.0)	-	-	-	1	1,500 (96)	45,000.0 (2,919.0)	-	-	-
3) 중로	3	3,240 (234)	62,146.0 (4,303.0)	3	3,240 (234)	62,146.0 (4,303.0)	-	-	-	-	-	-
4) 소로	2	55	464.9	1	40	400.0	-	-	-	1	15	64.9

주) ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

▌도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	58	40	주간선 도로	6,800 (1,801)	북아현동 (광로42) (동교동 183-1)	합정동(광장29) (서교동 395-46)	일반 도로	5) -	건고 제214호 (1978.08.02.)	신촌로 양화로
기정	대로	2	7	30	보조 간선 도로	1,500 (96)	서교동 (서교동 353-1)	성산동 (서교동 351-1)	일반 도로	6) -	건고 제2493호 (1966.06.21.)	월드컵북로
기정	중로	1	18	20	집산 도로	1,550 (55)	동교동	하수동강변	일반 도로	7) -	건고 제177호 (1962.12.08.)	와우산로

구분	규모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	19	20	집산도로	350 (52)	서교동 (서교동 354-2)	서교동 (서교동 354-1)	일반도로	-	건고 제177호 (1962.12.08.)	홍익로
기정	중로	1	20	20	집산도로	1,340 (127)	서교동 (서교동 372-3)	성산동 (서교동 374-11)	일반도로	-	건고 제2493호 (1966.06.21.)	잔다리로
기정	소로	1	(1)	10	국지도로	40	광로2-58 (양화로)	서교동 395-49	일반도로	-	서고 제2017-115호 (2017.04.06.)	-
기정	소로	3	37	4	국지도로	15	동교동 167-64	동교동 167-63	일반도로	-	서고 제2014-146호 (2014.04.17.)	입체적 (공간적 범위) 결정

주) ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

▌공간적 범위 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	위 치	규 모				최초결정일	비고
				길이	폭	높이 (해발고도 기준)	면적		
기정	-	소로 3-37호선	마포구 동교동 167-64	15m	4m	E.L +8m 이상	64.9㎡	서고 제2018-317호 (2018.10.04.)	-

나. 공간시설 결정

1) 광장

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	①	광장	경관	마포구 동교동 179-10	507.9	서고 제2014-340호 (2014.10.2.)	평화공원

2) 공원

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	①	공원	근린	마포구 연남동 448-4 ~동교동 190-1	34,359.7 (859)	서고 제2011-401호 (2011.12.29.)	경의선 상부공원

주) ( )는 지구단위계획구역 내 사항임

3. 건축계획에 관한 결정(변경)

(1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모 : 변경없음

적용대상	최대개발규모	비 고
근린상업지역	3,000㎡	◦ 적용예외 - 최대개발규모를 초과하는 기존 필지 및 기개발지, 공동개발(지정 및 권장) 계획 필지 제외
준주거지역		
제2종일반주거지역	1,500㎡	

주) 1. 최대개발규모 적용 예외 대지는 현재의 필지 및 기 공동개발 되어있는 일단의 대지를 최대개발규모로 함
2. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용

나. 공동개발 : 변경없음

구 분	계 획 기 준	비고
획지계획	· 획지계획 최소화 · 구체적 개발계획이 있는 지역에 한하여 획지계획 유지	
공동개발 (지정)	· 적정개발규모를 유도하고 간선부 교통개선이 필요한 지역 - 기개발지 - 동일소유의 부정형 과소필지 - 부정형, 과소필지(개발불가)	
공동개발 (권장)	· 적정개발규모를 유도하고 간선부 교통개선이 필요한 지역 - 필지여건을 고려하여 인센티브계획과 연계한 계획적 개발이 필요한 필지	
자율적 공동개발	· 최대개발규모 범위 내에서 자율적 공동개발 허용	

다. 가구 및 획지 계획 : 변경

▌가구 및 획지 결정(변경)조서

* 금회 변경 해당 가구만 기재

○ 기정

가구번호	가구면적(㎡)	위 치		대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	계획내용	비 고
SR-10	4,423.2	동교동	173-2	1,131.2	1,131.2		
		동교동	173-7	110.0	1,685.2	공동개발(지정): ⓐ:173-7,8,38,39/ ⓑ:173-10,43/ ⓒ:173-9,40/ ⓓ:173-14,31,33,46,47,50 공동개발(권장): ⓐ+ ⓑ+ ⓒ+ ⓓ + 173-16,6	공동개발(지정): 동일소유 대지/ 공동건축 완료 공동개발(권장): 공항철도 홍대입구역 일대 적정개발규모 유도
		동교동	173-6	42.0			
		동교동	173-8	232.2			
		동교동	173-9	5.0			
		동교동	173-10	108.3			
		동교동	173-38	29.8			
		동교동	173-39	1.8			
		동교동	173-40	23.4			
		동교동	173-43	1.2			
		동교동	173-16	609.6			
		동교동	173-14	452.6			
		동교동	173-31	1.4			
		동교동	173-33	26.1			
		동교동	173-46	4.3			

가구번호	가구면적(㎡)	위 치		대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	계획내용	비 고
		동교동	173-47	1.0			
		동교동	173-50	36.5			
		동교동	173-3	313.7	1,606.8	공동개발(지정): ⓐ:173-4,5,17, 26,27 공동개발(권장): ⓐ+ 173-3	공동개발(지정): 공동건축 완료 공동개발(권장): 부정형 대지방지 및 적정개발규모 유도
		동교동	173-4	178.8			
		동교동	173-5	201.7			
		동교동	173-17	394.5			
		동교동	173-26	332.2			
		동교동	173-27	185.9			

○ 변경

가구번호	가구면적(㎡)	위 치		대지면적(㎡)	공동개발면적(㎡)	계획내용	비 고
SR-10	4,423.2	동교동	173-2	1,131.2	1,131.2		
		동교동	173-7	110.0	1,685.2	공동개발(지정): ⓐ:173-7,8,10, 38,39,43/ ⓑ:173-9,40/ ⓒ:173-14,31, 33,46,47,50 공동개발(권장): ⓐ+ ⓑ+ ⓒ+ 173-16,6	공동개발(지정): 동일소유 대지/ 공동건축 완료 공동개발(권장): 공항철도 홍대입구역 일대 적정개발규모 유도
		동교동	173-6	42.0			
		동교동	173-8	232.2			
		동교동	173-9	5.0			
		동교동	173-10	108.3			
		동교동	173-38	29.8			
		동교동	173-39	1.8			
		동교동	173-40	23.4			
		동교동	173-43	1.2			
		동교동	173-16	609.6			
		동교동	173-14	452.6			
		동교동	173-31	1.4			
		동교동	173-33	26.1			
		동교동	173-46	4.3			
		동교동	173-47	1.0			
		동교동	173-50	36.5			
		동교동	173-3	313.7	1,606.8	공동개발(지정): ⓐ:173-4,5,17, 26,27 공동개발(권장): ⓐ+ 173-3	공동개발(지정): 공동건축 완료 공동개발(권장): 부정형 대지방지 및 적정개발규모 유도
		동교동	173-4	178.8			
		동교동	173-5	201.7			
		동교동	173-17	394.5			
		동교동	173-26	332.2			
		동교동	173-27	185.9			

▌가구 및 획지 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변 경	◦ 가구번호 SR-10 내 동교동 173-7외 5필지에 대하여 공동개발 권장을 공동개발 지정으로 변경 ※ 당초 지구단위계획상 기 개발된 필지와의 공동개발 권장지침 유지 - 기정 : 공동개발(지정):ⓐ:173-7,8,38,39/ⓑ:173-10,43/ⓒ:173-9,40 /ⓓ:173-14,31,33,46,47,50 공동개발(권장):ⓐ+ ⓑ+ ⓒ+ ⓓ+ 173-16,6 - 변경 : 공동개발(지정):ⓐ:173-7,8,10,38,39,43/ⓑ:173-9,40 /ⓒ:173-14,31,33,46,47,50 공동개발(권장):ⓐ+ ⓑ+ ⓒ+ 173-16,6	◦ 관광숙박시설 건립에 따라 사업지 내 공동개발 지정 - 173-7, 8, 10, 38, 39, 43 ◦ 사업지 외 공동개발 권장 지침 유지 - 173-9, 40은 철도청 부지로 최근 정부 국유재산 매각 금지 방침에 따라 협의매수 제한 - 173-6은 인근 LG베스트샵 부지 소유자와 유사하며 해당 부지와 공동개발 의사 없음 - 기개발된 동성빌딩(173-16), 대영빌딩(173-14, 31, 33, 46, 47, 50)과는 공동개발 권장 지침 유지	-

(2) 건축물 용도에 관한 결정(변경)조서

가. 불허용도계획 : 변경없음

2. 구분	3. 불 허 용 도	4. 비 고
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(기존주유소 제외) ▪건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) ▪게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성게임물 취급업 ▪청소년보호법 제2조 5호 가목 7)내지 9)의 청소년 출입·고용금지업소	상업지역 및 준주거지역 전면블럭
B	▪건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 집회장(공회당, 회의장 제외) ▪건축법시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장 ▪건축법시행령 별표1 제17호의 공장 ▪건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 ▪건축법시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ▪건축법시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장제외) ▪게임산업진흥에 관한 법률 제2조 1의2 사행성게임물 취급업 ▪청소년보호법 제2조 5호 가목 7)내지 9)의 청소년 출입·고용금지업소	준주거지역 이면부 및 일반주거지역
C	▪지정용도 외 불허	동교동 173-2

주) 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용

나. 권장용도계획 : 변경없음

구 분		권 장 용 도	비 고
1	전층 권장	▪건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ▪건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ▪건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 ▪건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 ▪문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설	양화로변 업무기능 특성화지역
	1층 전면부 권장	▪건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 ▪건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장	
2	전층 권장	▪건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 ▪건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 소매시장, 상점 ▪건축법시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 ▪건축법시행령 별표1 제14호의 업무시설 ▪문화예술진흥법시행령 별표1의 문화시설	동교동 로터리주변 (준주거지역)
	1층 전면부 권장	▪건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 중 소매점 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장 ▪건축법시행령 별표1 제7호의 판매시설 중 상점	
지하층 권장		▪건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 공연장 ▪건축법시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	전지역

주) 1. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 본다.(바닥면적 산정시 층별 권장용도 면적을 합산하여 산정 가능하며 주차장 면적은 제외)
2. 권장용도가 건축법에 규정된 면적상 근린생활시설에 해당될 경우에도 권장용도가 확보된 것으로 본다.

다. 지정용도계획 : 변경

▌지정용도 결정(변경)조서

가. 구 분		나. 지 정 용 도	다. 비 고
기정	서교동 354-5외 3필지	건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	-
	서교동 354-10		
	서교동 371-19주1)		
	동교동 160-5주2)		
	동교동 162-5주2)		
	동교동 173-2주3)	공동주택(주거복합), 근린생활시설	-
변경	서교동 354-5외 3필지	건축법시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설	-
	서교동 354-10		
	서교동 371-19주1)		
	동교동 160-5주2)		
	동교동 162-5주2)		
	동교동 173-7외 5필지주2)		추가
	동교동 173-2주3)	공동주택(주거복합), 근린생활시설	-

주) 1. 서교동 371-19번지의 지정용도는 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 용적률 완화시에만 적용
2. 전체 건축물 연면적의 80% 이상인 경우 지정용도를 수용한 것으로 함
3. 공동주택은 「서울특별시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례」 제2조제2호의 역세권 청년주택에 한하며, 오피스텔 등 준주택 제외

▌지정용도 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변 경	◦ 관광숙박시설 지정용도 추가 - 동교동 173-7외 5필지	◦ 관광숙박시설 건립에 따른 지정용도 지정	-

(3) 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율 계획 : 변경없음

5. 구 분	6. 건 폐 율	7. 비 고
제2종일반주거지역	60% 이하	-
준주거지역	60% 이하	-
근린상업지역	60% 이하	-
일반상업지역	60% 이하	-

나. 용적률 계획 : 변경

▌용적률 결정(변경)조서

8. 구분	9. 용도지역		10.접도조건	11.기준용적률	12.허용용적률	13.상한용적률	14.비고
	15.종전 용도지역	16.변경 용도지역					
기정	제2종일반주거지역		-	200% 이하	200% 이하	법적용적률 2배 이하	-
	제2종일반 주거지역	준주거지역	-	200% 이하	330% 이하	400% 이하	용도지역 변경일 (2006.3.16)
			8m 미만	250% 이하	300% 이하	400% 이하	
	제3종일반 주거지역	준주거지역	8m 이상	250% 이하	350% 이하	400% 이하	용도지역 변경일 (2006.3.16)
			12m 미만	250% 이하	450% 이하	법적용적률 2배 이하	용도지역 변경일 (1998.5.12, 1996.7.13)
	일반 주거지역	근린 상업지역	12m 이상	300% 이하	500% 이하	법적용적률 2배 이하	서교동 354-5번지 외 3필지 (가구번호 : NC-12)
			-	285% 이하	485% 이하	858.5%	
	준주거지역	일반 상업지역	-	기본용적률 : 680%		법적용적률 이하	용도지역 변경일 (2021.7.15.) 동교동 173-2번지 (역세권 청년주택)

구분	용도지역 종전 용도지역	용도지역 변경 용도지역	접도조건	기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
변경	제2종일반주거지역		-	200% 이하	200% 이하	법적용적률 2배 이하	-
	제2종일반 주거지역	준주거지역	-	200% 이하	330% 이하	400% 이하	용도지역 변경일 (2006.3.16)
	제3종일반 주거지역	준주거지역	8m 미만	250% 이하	300% 이하	400% 이하	용도지역 변경일 (2006.3.16)
			8m 이상	250% 이하	350% 이하	400% 이하	
			-	250% 이하	300% 이하	407.5% 이하	동교동 173-7외 5필지 (가구번호 : SR-10)
	일반 주거지역	근린 상업지역	12m 미만	250% 이하	450% 이하	법적용적률 2배 이하	용도지역 변경일 (1998.5.12, 1996.7.13)
			12m 이상	300% 이하	500% 이하	법적용적률 2배 이하	
			-	285% 이하	485% 이하	858.5%	서교동 354-5번지 외 3필지 (가구번호 : NC-12)
	준주거지역	일반 상업지역	-	기본용적률 : 680%		법적용적률 이하	용도지역 변경일 (2021.7.15.) 동교동 173-2번지 (역세권 청년주택)

주) 1. 특정개발진흥계획의 권장업종시설 확보에 따른 별도 용적률 완화량은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조제7항제1호'에 의거 법적 용적률 120% 이내 가능(최고높이 중복완화 가능)
2. 용도지역 상향지역의 허용용적률, 상한용적률 및 전 지역의 상한용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조 산식에 의하며, 위 1항에 의한 완화량은 상한용적률을 초과할 수 없음
3. 공동개발 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 계획된 지침을 적용
4. 서교동 354-5외 3필지는 '서울시 관광숙박시설 용적률에 관한 특례 운영기준'에 따른 용적률 완화 적용(서고 제2013-137호) 관광숙박시설 인센티브 용적률 = 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 용적률 - 허용용적률 (관광숙박시설 용적률 완화 이후 타 용도로 건축물 용도 변경 불가)
5. 「서울특별시 도시계획 조례」 제50조[별표16]에 따른 상업지역의 주거복합건축물의 비주거용도 비율 및 임대주택 추가 확보에 따른 주거용적률 완화 적용(서고 제2019-312호)
6. 「서울특별시 도시계획 조례」 제51조제2항제3호에 따른 「준주거지역내 공공임대주택 확보시 적용기준」 적용 (서고 제2019-313호)
7. 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율은 서고 제2021-92호(2021.2.18)로 일괄 재정비된 사항을 반영하여 용적률의 10% 이상 계획

▌용적률 결정(변경) 사유서

가. 구분	나. 변경내용	다. 변경사유	라. 고
변 경	◦ 상한용적률 완화 별도 적용	◦ 본 계획상 친환경 항목 적용에 따른 완화와 서울시 도시계획 조례 51조 2항 1호 다목 전단에 따라 법적용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 관광숙박시설 건립에 따른 용적률을 추가 완화 적용	-

다. 높이 계획 : 변경없음

구 분			높 이 계 획	비 고
기정	제2종일반주거지역		30m 이하	· 일반주거지역은 용도지역별 층수제한을 동시 적용
	준주거지역	이면부	30m 이하	-
		간선부	60m 이하	-
	근린상업지역		80m 이하	-
	일반상업지역		90m 이하	· 동교동 173-2번지 역세권 청년주택에 한함

주) 동교동 173-2번지는 역세권 청년주택을 건립함에 따라 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 및 「서울특별시 도시계획 조례」 등 관련 규정을 준용하여 밀도계획 수립

(4) 건축물의 배치·형태에 관한 결정조서

가. 건축물의 배치 및 건축선 계획 : 변경없음

17.구 분	18.위 치	19.계 획	20.비 고
건축선	간선가로변 (40m 이상 도로)	건축한계선 5m	지침도 위치 표시
	간선가로변 (20m 이상 도로)	건축한계선 3m	
	내부가로 (4m 이상 도로)	건축한계선 1m ~ 4m	
	동교동 167-29 인접대지	건축한계선 2.5m	-

나. 건축물의 형태·외관 및 환경친화적 계획 : 변경없음

21.구 분		22.계 획 내 용	23.비 고
계획기준		· '마포구 공공디자인 진흥계획' 및 '마포구 공공디자인 가이드라인' 기준을 준용	-
건축물형태	투시벽 및 투시형 셔터	· 폭 20m 이상 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 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어서 설치 · 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없음 · 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출 금지	

구 분		계 획 내 용	비고
건축물외관	외벽면	· 주변 경관과 조화되는 소재의 사용	권장
	측면 이격공지	· 폭 20m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 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 20m 이상 도로에 면한 대지에 10층 이상 신축 또는 증·개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치 권장 · 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치 권장	
	건축설비의 노출	· 폭 20m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치 금지	
	탑상형 건축물	· 폭 25m 이상 도로에 면한 건축물의 형태는 시각적 개방감 확보를 위해 탑상형을 권장	
기타사항	옥외광고물	· 「옥외광고물 등 관리법」, ‘옥외광고물 등의 특정구역지정 및 표시제한·완화 고시‘ 등 관련 규정 준수	규제
	지하철 및 지중화 관련시설	· 도시미관 향상을 위하여 건물 또는 대지 안에 설치할 것을 권장	권장
	담장 및 옹벽의 설치	· 담장 허물기 권장 - 담장 설치시 식재 담장 또는 투시형 담장 설치 · 옹벽은 조경석 등을 사용하여 계단식으로 조성	권장
환경친화	자연지반 보존	· 저층부의 비건폐지 등은 자연재료로 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 관련 법령이 정하는 바에 따를 것을 권장	
	빗물이용시설	· ‘서울특별시 빗물저수조 설치 및 관리기준’, ‘서울특별시 빗물저수조 설치 지침’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	
	에너지 성능지표	· ‘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	규제

주) 그 외 규정되지 않은 사항은 ‘마포구 공공디자인 진흥계획’ 및 ‘마포구 공공디자인 가이드라인’ 기준을 준용

(5) 특별계획구역에 관한 결정조서 : 해당사항 없음

(6) 인센티브 계획에 관한 결정(변경)조서

가. 건폐율 완화계획 : 변경없음

구 분	완 화 조 건	건폐율 완화내용	비 고
전지역	· 대지의 일부를 공공시설부지로 제공(기부채납하는 경우에 한함)하는 경우 · 완화하여 적용되는 건폐율은 당해 용도지역에 적용되는 건폐율의 150%(1.5배)를 넘을 수 없다	당해 용도지역에 적용되는 건폐율 × (1+공공시설 등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 당초의 대지면적) 이내	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제1항, 지구단위계획수립지침 3-2-2

주) 공공시설 부지를 제공하여 건폐율 완화를 받은 경우, 동일한 이유로 중복하여 용적률 및 높이 완화를 받을 수 없음

나. 용적률 인센티브 계획 : 변경

1) 허용용적률 인센티브 계획 : 변경없음

▌ 적용기준A(양화로변)

완 화 기 준			완 화 내 용	비 고
유도형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	• 일부준수 : n=2→α=0.1, n=3 이상→α=0.2 • 전체준수 : α= 0.3 적용 • 60㎡ 미만의 과소필지 포함시 : α+0.1
		적정개발규모유도	기준용적률×0.1	• 공동개발계획 되지 않은 단일필지
		맞벽건축	기준용적률×0.1	• 20m 이상 가로에 접한 필지 중 공동개발(권장)계획 미준수 필지
	대지내공지	공개공지	기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α	• 필로티구조 : α = 1.5 • 개방형구조 : α = 3
		쌈지형공지 침상형공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	
		권장위치 준수	기준용적률×0.05	• 권장위치 준수시 별도적용
	건축물 권장용도	전층 권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷건축연면적)×α 특정층 권장용도 준수시 전층 권장용도 인센티브에 가중치 추가 (1개항목 준수시: α+0.1, 2개항목 준수시: α+0.2)	• 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정 (주차장 면적 제외) • α=0.5
		1층 전면부 권장용도		• 전면부폭의 1/3 이상 접할 경우 인정
		지하층권장		• 최소면적 200㎡ 이상 및 해당층 바닥면적의 30% 이상 만족시 인정
	도시경관개선	가로지장물 수용	기준용적률×0.2	• 지중화 관련시설 수용
규제형	획지계획	획지단위개발	기준용적률×0.2	
	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.1	• 공동개발(지정)필지
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×[(제공면적-의무면적)/대지면적]×3	• 간선가로 및 이면가로변
	대지내통로	공공보행통로	기준용적률×(조성면적/대지면적)×α	• 조성대상 필지(도면에 표시) • 필로티구조 : α = 1 • 개방형구조 : α = 2
의무형	환경친화적건축물	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	• 필로티 및 주차장 면적 제외
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.1	• 법정조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)	• 필로티형으로 조성된 면적 제외 • 기준용적률×0.05 이내
		중수도설치	기준용적률×0.04	• 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
		빗물관리시설설치 (저류,침투,이용)	기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		신재생 에너지 사용	기준용적률×0.05	• 총 건축공사비의 1% 이상 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상을 부담
		에너지 절약계획 도입	기준용적률× α	• 1등급 : α=0.08 • 2등급 : α=0.05 ※서울시 기준에 적합할 경우 (에너지저감율, 에너지 성능지표, 친환경건축물 인증 등)

주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 특정층 권장용도(1층 전면부 및 지하층) 인센티브 적용은 권장용도면적(특정층 권장용도 면적포함)이 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적제외)
3. 공개공지 의무면적 및 법정 조경면적 의무대상에 해당하는 면적은 대지내공지 인센티브 산정시 제외
4. 환경친화적건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

▌ 적용기준B(서교로변)

완 화 기 준			완 화 내 용	비 고
유도형	공동개발	공동개발(권장)	기준용적률×α	• 일부준수 : α= 0.05 적용 • 전체준수 : α= 0.1 적용 • 60㎡ 미만의 과소필지 포함시 : α+0.05
		적정개발규모유도	기준용적률×0.05	• 공동개발계획 되지 않은 단일필지
		맞벽건축	기준용적률×0.05	• 20m 이상 가로에 접한 필지 중 공동개발(권장)계획 미준수 필지
	대지내공지	공개공지	기준용적률×[(설치면적-의무면적)/대지면적]×α	• 필로티구조 : α = 0.2 • 개방형구조 : α = 0.5
		쌈지형공지 침상형공지	기준용적률×(제공면적/대지면적)×α	
	건축물 권장용도	전층 권장용도	기준용적률×(권장용도면적÷건축연면적)×α 특정층 권장용도 준수시 전층 권장용도 인센티브에 가중치 추가 (1개항목 준수시: α+0.1, 2개항목 준수시: α+0.2)	• 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정 (주차장면적제외) • α= 0.1
		1층 전면부 권장용도		• 전면부폭의 1/3 이상 접할 경우 인정
		지하층권장		• 최소면적 200㎡ 이상 해당층 바닥면적의 30% 이상 만족시 인정
	도시경관개선	가로지장물 수용	기준용적률×0.05	• 지중화 관련시설 수용
규제형	공동개발	공동개발(지정)	기준용적률×0.05	• 공동개발(지정)필지
	대지내공지	건축한계선	기준용적률×[(제공면적-의무면적)/대지면적]×2	-
의무형	환경친화적건축물	자연지반보존	기준용적률×(보존면적/대지면적)×0.2	• 필로티 및 주차장 면적 제외
		옥상녹화	기준용적률×(녹화면적/대지면적)×0.05	• 법정조경으로 산입된 면적 제외
		녹색주차장	기준용적률×(설치면적/대지면적)	• 필로티형으로 조성된 면적 제외 • 기준용적률 × 0.05 이내
		중수도설치	기준용적률×0.04	• 총사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설 설치 • 관련법에 의해 의무적으로 시설하게 되는 경우에는 제외
		빗물관리시설설치 (저류,침투,이용)	기준용적률×0.04	• 빗물저류탱크용량이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치
		신재생 에너지 사용	기준용적률×0.05	• 총 건축공사비의 1% 이상 또는 총 에너지 사용량의 1% 이상을 부담
		에너지 절약계획 도입	기준용적률× α	• 1등급 : α=0.08 • 2등급 : α=0.05 ※서울시 기준에 적합할 경우 (에너지저감율, 에너지 성능지표, 친환경건축물 인증 등)

주) 1. 미관지구 건축선 의무 후퇴면적 및 차량출입구 조성부분은 전면공지 및 공개공지 면적산정시 제외
2. 특정층 권장용도(1층 전면부 및 지하층) 인센티브 적용은 권장용도면적(특정층 권장용도 면적포함)이 건축연면적의 20% 이상 도입시 인정(주차장면적제외)
3. 공개공지 의무면적 및 법정 조경면적 의무대상에 해당하는 면적은 대지내공지 인센티브 산정시 제외
4. 환경친화적건축물 항목 중 법적 의무설치대상은 인센티브 산정시 제외

2) 상한용적률 인센티브 계획 : 변경없음

<table>
<tr><th>항 목</th><th>상한용적률 완화계획</th></tr>
<tr><td>공공시설 등 제공 시</td><td>

상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×(1.3×가중치×α토지+1.0×α건축물·현금)
· 가중치 : 사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
· $\alpha_{토지}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
· $\alpha_{건축물}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(건축물 설치 비용 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율
· $\alpha_{현금}$: 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설 등 부지(현금 환산 부지)로 제공하는 면적의 비율
· 공공시설 등 부지 제공 면적(기존 건축물 기부채납 시) = 공공시설 등 부지 제공 면적×(공공시설 등 제공 부지의 부지가액/ 용적률을 완화받는 부지의 부지가액)
· 건축물 환산 부지 면적(㎡) = 공공시설 등 설치비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
· 현금 환산 부지 면적(㎡) = 현금 기부채납 비용(원) / 용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)
※ 공공시설 등 부지(토지)에는 ‘기부채납 부지’ 및 ‘건축물(공공시설 등) 기부채납 토지 지분’ 포함
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조제1항제1호제나목에 따른 허용용적률을 적용

</td></tr>
<tr><td>개발진흥지구 내 권장업종 설치 시</td><td>

· 권장업종 확보면적은 마포 특정개발진흥지구 진흥계획에 따라 지정된 권장업종 예정시설의 바닥면적의 합계로 인정
· 연면적 산정시 주차장 면적 제외
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우에는 적용 제외

<table>
<tr><th>권장업종 예정시설 확보면적</th><th>상한용적률 산정</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>건물연면적의 20% 이상 30% 미만</td><td>조례용적률×1.05</td><td rowspan="4">· 「전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」 제13조
· 조례용적률의 1.2배 이하</td></tr>
<tr><td>건물연면적의 30% 이상 40% 미만</td><td>조례용적률×1.10</td></tr>
<tr><td>건물연면적의 40% 이상 50% 미만</td><td>조례용적률×1.15</td></tr>
<tr><td>건물연면적의 50% 이상</td><td>조례용적률×1.20</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>지하철 출입구 등 설치 시</td><td>

· 출입구 등 설치
- 대지에 설치시 : **상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×(출입구등의 건폐면적/대지면적)**
- 건물에 설치시 : **상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×(출입구등의 연면적/건물 연면적)**
· 연결통로 공사비용 : **상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×1.2α(연결통로)**
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 「서울특별시 도시계획 조례 시행규칙」 제10조제1항제1호제나목에 따른 허용용적률을 적용

</td></tr>
<tr><td>공개공지 등 설치 시</td><td>

· 공개공지 설치 : 상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률×{(공개공지 등 면적-의무면적)/대지면적}
· 특별건축구역 : 건축위원회에서 인정하는 경우
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 변경 전 용도지역의 조례용적률을 적용함

</td></tr>
<tr><td>친환경 항목 적용 시</td><td>

상한용적률 = 허용용적률 + 조례용적률 x Σ친환경 건축물 인증 완화 비율(β)
• 친환경 건축물 인증 완화 비율(β)
- ①~③ 항목 중복 적용 시 완화 비율은 최대 15% 적용((∑①~③)≤15%)
- ④ 장수명주택인증은 관련 조례 개정후 시행
※ 녹색건축물 설계기준 상 의무등급은 인센티브 제공 불가
※ 서울시 녹색건축물 설계기준 및 관계법령 개정시 친환경 상한용적률 적용기준은 해당 변동 내용에 따름
※ 용적률이 높은 용도지역으로 상향된 경우 조례용적률은 변경 전 용도지역의 조례용적률을 적용함

① 에너지효율등급 및 ZEB 인증

<table>
<tr><th>구분</th><th>ZEB1</th><th>ZEB2</th><th>ZEB3</th><th>ZEB4</th><th>ZEB5</th><th>에너지효율 1++</th><th>에너지효율 1+</th></tr>
<tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>14%</td><td>13%</td><td>12%</td><td>11%</td><td>6%</td><td>3%</td></tr>
</table>

② 녹색건축 인증

<table>
<tr><th>완화조건</th><th>최대완화비율</th></tr>
<tr><td>최우수 등급</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>우수 등급</td><td>3%</td></tr>
</table>

③ 재활용 건축자재 사용

<table>
<tr><th>재활용 건축자재 사용량의 용적비율</th><th>15% 이상</th><th>20% 이상</th><th>25% 이상</th></tr>
<tr><td>완화비율</td><td>5%</td><td>10%</td><td>15%</td></tr>
</table>

④ 장수명주택 인증

<table>
<tr><th>장수명주택 인증등급</th><th>최우수</th><th>우수</th></tr>
<tr><td>완화비율</td><td>15%</td><td>10%</td></tr>
</table>

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

주) 1. 조례용적률 : 「서울특별시 도시계획 조례」 제48조, 제49조제3항, 제50조제1호 및 제2호와 제51조제2항제2호에 따른 용도지역 용적률을 말함

2. 공개공지 설치에 따른 용적률 완화계획은 허용용적률과 상한용적률 중 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가

3) 관광숙박시설 인센티브 용적률 : 변경

○ 기정

위 치	용도지역	구 분	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률	비 고
서교동 354-5외 3필지 (가구번호 : NC-12)	근린상업지역	지정용도	285% 이하	485% 이하	858.5% 이하	· 아주호텔 서교 · 서고 제2013-137호 (2013.5.2)
서교동 354-10 (가구번호 : NC-12)	근린상업지역	지정용도	250% 이하	450% 이하	645% 이하	· 서교동 관광호텔 · 서고 제2014-21호 (2014.1.16)
동교동 160-5 (가구번호 : NC-5)	근린상업지역	지정용도	300% 이하	500% 이하	832.67% 이하	· L7호텔 동교동 · 서고 제2015-63호 (2015.3.12)
동교동 162-5 (가구번호 : NC-13)	근린상업지역	지정용도	300% 이하	493.45% 이하	731.74% 이하	· 홍대 켄싱턴 이코노미호텔 · 서고 제2015-364호 (2015.11.19)
서교동 371-19 (가구번호 : NC-11)	근린상업지역	권장/일반용도	250% 이하	450% 이하	허용용적률×(1+ 1.3×가중치×α)	· 서교동 관광호텔 · 서고 제2016-382호 (2016.11.24)
		지정용도	250% 이하	450% 이하	693.18% 이하	

주) 1. 서교동 354-5외 3필지, 서교동 354-10, 서교동 371-19는 전체 건축물 연면적의 100%인 경우 지정용도를 수용한 것으로 함
2. 동교동 160-5, 동교동 162-5는 전체 건축물 연면적의 80% 이상인 경우 지정용도를 수용한 것으로 함
3. 서교동 371-19의 지정용도는 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 용적률 완화시(객실비율 80% 이상인 경우에 한함)에만 적용하며, 지구단위계획 변경 없이 관광숙박시설이 아닌 용도로 사용 가능(용적률 완화 없음)

○ 변경

위 치	용도지역	구 분	기준 용적률	허용 용적률	상한용적률	비 고
서교동 354-5외 3필지 (가구번호 : NC-12)	근린상업지역	지정용도	285% 이하	485% 이하	858.5% 이하	· 아주호텔 서교 · 서고 제2013-137호 (2013.5.2)
서교동 354-10 (가구번호 : NC-12)	근린상업지역	지정용도	250% 이하	450% 이하	645% 이하	· 서교동 관광호텔 · 서고 제2014-21호 (2014.1.16)
동교동 160-5 (가구번호 : NC-5)	근린상업지역	지정용도	300% 이하	500% 이하	832.67% 이하	· L7호텔 동교동 · 서고 제2015-63호 (2015.3.12)
동교동 162-5 (가구번호 : NC-13)	근린상업지역	지정용도	300% 이하	493.45% 이하	731.74% 이하	· 홍대 켄싱턴 이코노미호텔 · 서고 제2015-364호 (2015.11.19)
서교동 371-19 (가구번호 : NC-11)	근린상업지역	권장/일반용도	250% 이하	450% 이하	허용용적률×(1+ 1.3×가중치×α)	· 서교동 관광호텔 · 서고 제2016-382호 (2016.11.24)
		지정용도	250% 이하	450% 이하	693.18% 이하	
동교동 173-7외 5필지 (가구번호 SR-10)	준주거지역	지정용도	250% 이하	300% 이하	407.5% 이하	상한용적률 인센티브 : 관광숙박시설 완화율 80% 친환경 건축물 완화율 27.5%

주) 1. 서교동 354-5외 3필지, 서교동 354-10, 서교동 371-19는 전체 건축물 연면적의 100%인 경우 지정용도를 수용한 것으로 함
2. 동교동 160-5, 동교동 162-5, 동교동 173-7외 5필지는 전체 건축물 연면적의 80% 이상인 경우 지정용도를 수용한 것으로 함
3. 서교동 371-19의 지정용도는 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」에 따른 용적률 완화시(객실비율 80% 이상인 경우에 한함)에만 적용하며, 지구단위계획 변경 없이 관광숙박시설이 아닌 용도로 사용 가능(용적률 완화 없음)

○ 변경사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변 경	◦ 동교동 173-7외 5필지 추가 지정	◦ 동교동 173-7외 5필지에 대하여 서울시 도시계획조례 51조 2항 1호 다목에 따라 관광숙박시설 용적률 완화와 본 계획상 친환경 항목 적용에 따른 용적률 완화 적용	-

4) 역세권 청년주택(동교동 173-5) 용적률 계획 : 해당사항 없음

다. 최고높이 완화계획 : 변경없음

24.구 분	25.완 화 조 건	26.비 고
공공시설부지 제공에 따른 완화	· 완화높이 = 최고높이× (1+공공시설 등의 부지로 제공하는 면적÷원래의 대지면적) 이내	지구단위 계획 구역 전체
공공시설 등 설치에 따른 완화	· 공공시설 등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 높이 제한을 완화하여 적용	
공공시설 등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우	· 공공시설 제공 및 설치에 따른 완화비율 합산 가능	
진흥지구 권장업종시설 확보에 따른 완화 (연면적의 20~50% 이상)	· 완화높이 = 최고높이 × 1.05 ~ 1.2	특정개발 진흥지구

주) 1. 완화높이는 최고높이의 1.2배 이내로 완화 가능하며, 공공시설등 제공에 따른 인센티브는 높이와 용적률에 중복적용 가능
2. 권장업종시설 확보에 따른 완화높이의 적용비율(1.05~1.2)은 특정개발진흥지구 내 복합용도 건축물의 권장업종 유치비율에 따른 완화비율 적용(상한용적률 중복완화 가능)

라. 디자인·출판산업 권장업종시설 : 변경없음

대분류	업종 세세분류		내 용	건축법상 분류
	분류코드	업종		
디자인	71392	광고물 문안, 도안, 설계 등 작성업	· 광고주 또는 광고대행업체와의 계약에 의하여 각종 광고물의 광고문안 작성 및 관련도안, 광고물의 설계, 방송광고 제작을 위한 시나리오 작성 등 광고에 관련된 광고물의 작성을 전문적으로 대리하는 산업활동	· 제2종근린생활시설 중 사무소, 서점, 출판사, 사진관 · 문화및집회시설 중 전시장 · 교육연구시설 중 연구소 · 업무시설 중 일반업무시설 · 기타 디자인·출판 관련용도로 인정되는 시설
	73201	인테리어 디자인업	· 건축성, 안전성, 기계 및 전기적 특성, 내부부착물 및 가구 등을 고려하여 사용상의 안전성, 편의성 및 미적요소 등을 충족시키는 실내공간 구성을 기획, 설계 및 관리하는 산업활동	
	73202	제품 디자인업	· 제품의 기능, 사용, 가치 및 외관 등을 최적화하도록 사양을 기획 및 디자인하는 산업디자인 서비스 활동	
	73203	시각 디자인업	· 특정메시지, 이미지 또는 개념을 시각적으로 전달하거나 가상현상 등을 시각적으로 명확하게 전달 또는 표현하기 위한 시각전달 매체를 기획, 디자인 및 관리하는 산업활동	
	73209	패션, 섬유류 및 기타 전문 디자인업	• 기타 전문디자인을 수행하는 산업활동	
	73302	상업용 사진 영업	• 광고회사, 출판업자 및 기타 산업사용자를 대상으로 촬영서비스를 제공하는 산업활동	
출판	58111	교과서 및 학습서적 출판업	• 초,중,고등학교 교과서 및 교과관련 학습지, 참고서 등을 출판하는 산업활동	
	58112	만화 출판업	• 만화를 출판하는 산업활동	
	58113	일반 서적 출판업	• 학습서적, 만화 및 정기간행물을 제외한 각종 서적이나 서적 팜플렛을 출판하는 산업활동	
	58122	잡지 및 정기간행물 발행업	• 전문 또는 일반적인 내용에 관한 주간, 순간, 월간, 계간, 년간 등의 정기간행물 및 잡지 등을 발행하는 산업활동	
	58123	정기 광고간행물 발행업	• 부동산, 중고품 등의 각종상품의 거래, 산업활동 안내, 구인구직 등에 관한 광고간행물을 정기적으로 발행하는 산업활동	
	58190	기타 인쇄물 출판업	• 기타 출판업으로서 사진, 판화 및 우편엽서, 시간표, 캘린더, 예술복제품 및 기타 인쇄물을 발행하는 산업활동	

4. 기타사항에 관한 결정 : 변경없음

(1) 대지내 공지에 관한 결정조서 : 변경

▌대지내 공지 결정(변경)조서

구 분		계 획 내 용	비 고
전면공지 (변경)	기정	· 보도형 전면공지 - 폭6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 보도 또는 차도와 단차없이 조성 - '특별계획구역' 내 남서측 이면도로변 보도형 전면공지 지정 (폭2m) : 전면공지(보도부속형) 2m 중 일부를 활용하여 현황(진입)도로 10m 확보 · 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 - 기조성 된 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축시 개발주체가 조성	지침도 위치 표시
	변경	· 보도형 전면공지 - 폭6m 이상 도로변의 건축선 후퇴부분 공지 - 기존 보도 또는 차도와 단차없이 조성 - '특별계획구역' 내 남서측 이면도로변 보도형 전면공지 지정 (폭2m) : 전면공지(보도부속형) 2m 중 일부를 활용하여 현황(진입)도로 10m 확보 - 가구번호 SR-10 서측 AK빌딩 연접부 보도형 전면공지 지정 : 연접한 경의선 홍대입구역 지구단위계획상 전면공지와 단차없이 조성하여 보행동선 확보 · 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 - 기조성 된 공공부문 보도 포장패턴을 우선 준용 - 인접지역 포장패턴과 조화, 내구성 있는 바닥재료로 포장 - 건축물 신축시 개발주체가 조성	
공개공지 (변경없음)		· 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	지침도 위치 표시
쌈지형 공지 (변경없음)		· 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 (변경없음)		· 지하철출입구 등의 공공지하공간과 연접한 대지의 공개공지는 침상형으로 설치 가능 · 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서접근이 용이한 구조로 설치	
공공보행 통로 (변경없음)		· 보행의 통행을 위해 공공에게 개방되는 공간 · 조성은 건축물의 신축시 건축주가 시공하며, 신축하는 시기의 차이가 있는 경우 나중에 설치하는 건축주는 선시공된 재료 및 색상과 동일하거나 유사한 것으로 시공해야 함	

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

▌ 대지내 공지 결정(변경) 사유서

구분	변 경 내 용	변 경 사 유	비고
변 경	◦ 가구번호 SR-10 서측 AK빌딩 연접부 보도형 전면공지 지정	◦ 연접한 경의선 홍대입구역 지구단위계획상 전면공지와 단차없이 조성하여 보행동선 확보	-

(2) 교통처리에 관한 결정조서 : 변경없음

▌ 차량 동선 및 주차 결정조서

27.구 분	28.계 획 내 용	29.비 고
차량출입 불허구간	· 지구단위계획에서 정한 구간 내 대지로 차량진입을 불허함	지침도 위치 표시
주차출입구	· 간선부에 면한 대지가 이면부로의 차량진입이 불가할 경우 계획된 주차출입구간 내에서 출입이 가능하며 공동개발 등에 따라 이면부 차량진입이 가능한 경우 간선부 주차출입구는 폐쇄된 것으로 본다.	

▌ 주차장 완화구역 결정조서

30.구 역 명	31.위 치	32.면 적 (㎡)	33.비 고
마포지구 지구단위계획구역 내 주차장 완화구역	마포구 동교동 167-25번지 일대	469.4	주차장 설치기준 100% 완화

주) 동교동 167-25번지 지상 2층 전체공간(전용면적: 약 154㎡)은 서울시 도시건축공동위원회 심의권고에 따른 공공기여 방안으로 공공에 공공지원시설로 5년간 무상임대 제공(단 대상지 및 면적 등 구체적인 사항은 추후 협약시 변경 가능)

(3) 공공기여에 관한 계획 결정조서 : 변경없음

가. 구 분	나. 용적률	다. 공 공 기 여 율	라. 비 고
준주거지역 → 일반상업지역	기본용적률 680% 이하	· 기본 공공기여율 : 부지면적의 20% 이상 (226.24㎡ 이상)	동교동 173-2번지 역세권 청년주택에 한함
	상한용적률 법적용적률 이하	· 추가 공공기여율 : 기본용적률을 초과하는 용적률의 50%에 해당하는 공공임대주택의 대지 지분	

주) 1. 「서울특별시 역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 3-2-1 적용
2. 공공기여 하는 공공임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3 제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 기부채납 함

(4) 경미한 사항에 관한 계획 결정조서 : 변경없음

▌지구단위계획에서 정하는 경미한 변경 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시・군관리계획의 결정) 제4항, 「서울특별시 도시계획 조례」 제19조(지구단위계획의 경미한 사항의 처리 등) 등의 규정에 따름

경 미 한 사 항
1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조 제3항 각호의 1에 해당하는 변경
2. 가구(영 제42조의3제2항제4호에 따른 별도의 구역을 포함)면적의 10%이내의 변경
3. 획지면적의 30% 이내의 변경
4. 건축물 높이의 20% 이내의 변경(층수변경이 수반되는 경우 포함)
5. 영 제46조제7항제2호 각 목의 어느 하나에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경
6. 건축선의 1미터 이내의 변경
7. 차량출입구의 변경으로서 「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우
8. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경
9. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우(다만 용도지역·용도지구·도시계획시설· 가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항 제외)
10. 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경 포함시 5%) 이내의 변경 및 동 변경지역 안에서의 지구단위계획의 변경
11. 법 제52조제1항제7호에 따른 교통처리계획 중 주차장출입구, 차량출입구 또는 보행자출입구의 위치 변경 및 보행자출입구의 추가 설치
12. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
13. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
14. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
15. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
16. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
17. 생물서식공간의 보호·조성·연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획
18. 국가유산 및 역사문화환경 보호에 관한 계획
19. 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

※ 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 해당 법령을 적용

▌지구단위계획에서 정하는 경미한 변경 사항

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조4항9호의 규정에 의하여 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. 필지 간 공동개발의 지정 및 권장
6. 건축선에 접해야 하는 건축물 벽면에 관한 사항

5. 열람기간 : 2026. 6. 18. ~ 2026. 7. 2. (14일간)
6. 열람장소 : 마포구청 도시계획과 (☎02-3153-9374)
7. 관계도서 : 열람장소에 비치
8. 본 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획(안)에 대하여 의견이 있으신 분은 열람기간 내 서울특별시 마포구청 도시계획과에 서면으로 의견서를 제출하여 주시길 바랍니다. 끝.

마포구의 상징물

- 구의 휘장

  마포가 지닌 다양한 특징들을 하나의 선으로 연결하고, 다채로움이 공존하며 도시와 사람이 조화를 이루는 모습을 시각적으로 형상화

- 구의 꽃 : 목련 꽃

  잎이 나기 전 목련나무에 피는 꽃이며, 향기가 진하고 색깔은 흰색이다. 꽃잎은 6개이고, 밑부분은 연한 홍색으로 청초한 인상을 준다.

- 구의 나무 : 단풍나무

  잎이 붉고 아름다우며 공해와 병충해에 강하여 도심의 가로수나 공원수로 좋다.

- 구의 새 : 청둥오리

  물오리로 마포의 밤섬에 많이 서식하는 겨울철새이다. 목이 짧고 부리는 평평하며 깃털은 수컷이 더 아름답다.

- 구의 색 : 초록색

  안전을 상징하며 평화, 지성, 소박함을 뜻한다.