

◆ 서대문구공고 제2020-956호

도시관리계획(신촌지구일대 지구단위계획구역) 결정(변경) (안)에 대한 재열람 공고
- 서대문구 대현동 142-4번지 일대 신촌동 주민센터 복합화 건설사업 -

서울특별시고시 제2013-314호(2013.09.26.)로 결정(변경) 고시, 서대문구고시 제2015-3호(2015.01.15.)로 결정(변경) 고시, 마포구고시 제2016-139호(2016.10.20.)로 결정(변경) 고시된 「신촌지구일대 지구단위계획구역」 내 서대문구 대현동 142-4번지 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정(변경)(안)에 대하여 ‘2020년 제3차 서울특별시 공공주택통합심의위원회(2020. 7. 16.) 심의결과(수정가결)를 반영’ 하여 재열람·공고합니다.

2020년 9월 3일
서대문구청장

가. 열람기간 : 2020. 09. 03. ~ 2020. 09. 18. (공고일로부터 15일간)

나. 열람장소 : 서대문구청 자치행정과(☎330-1068), 서대문구청 도시계획과(☎330-1937) 및 신촌동 주민센터

다. 열람사유 : 서대문구 대현동 142-4번지 일대 신촌동 주민센터 복합화 건설사업을 위한 지구단위계획 결정(변경) (안) 수정가결 사항에 대한 재열람·공고

라. 열람내용 : 서대문구 대현동 142-4번지 일대 신촌동 주민센터 복합화 건설사업을 위한 신촌지구일대 지구단위계획 결정(변경) (안) 수정가결 사항. 끝.

마. 도시관리계획(신촌지구일대 지구단위계획)결정(변경)(안)

① 지구단위계획구역에 관한 결정 : 변경없음

② 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안)

1. 용도지역·지구에 관한 결정(변경)(안) 조서

가. 용도지역 결정(변경)(안)조서

■ 용도지역 결정(변경)(안) 조서 - 신촌지구일대 지구단위계획구역

용도지역			면적 (㎡)			구성비(%)	비고
			기정	변경	변경후		
계			546,263.3	-	546,263.3	100.0	
주거지역	소계		327,980.8	-	327,980.8	60.0	
	제1종일반주거지역		6,248.0	감)23	6,225.0	1.1	
	제2종일반주거지역	7층이하	14,736.0	감)2,092	12,644.0	2.3	
		12층이하	58,724.0	-	58,724.0	10.8	
	제3종일반주거지역		135,231.2	증)2,115	137,346.2	25.1	
	준주거지역		113,041.6	-	113,041.6	20.7	
상업지역	일반상업지역		218,282.5	-	218,282.5	40.0	

※ 마포구고시 제2016-139호(2016.10.20.) 도시관리계획(신촌지구일대 지구단위계획결정)결정(경미한변경) 고시된 사항임

■ 용도지역 결정(변경)(안) 조서 - 신촌동주민센터 일원 복합화사업대상지

용 도 지 역		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
주거 지역	소 계	2,115	-	2,115	100.0	
	제1종일반주거지역	23	감)23	-	1.1	
	제2종일반주거지역 (7층이하)	2,092	감)2,092	-	98.9	
	제3종일반주거지역	-	증)2,115	2,115	100.0	

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	결정(변경)(안)사유
		기 정	변 경		
-	대현동 142-4번지 일원	제1종일반주거지역	제3종 일반주거지역	2,115	공공청사 및 행복주택, 주차장을 포함한 복합화 사업을 통해 도심재생 및 주거복지 실현을 도모하기 위한 용도지역 변경
		제2종일반주거지역 (7층이하)			

나. 용도지구 결정조서 : 변경없음

2. 도시기반시설에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 교통시설

- 1) 도 로 : 변경없음
- 2) 주차장

■ 주차장 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
신 설	②	주차장	대현동 142-4번지일원	-	2,115	2,115	-	공간적범위 결정

■ 주차장 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번 호	시 설 명	결 정 내 용	결 정 사 유
②	주차장	- 신설 - 면적 : 2,115㎡ - 공간적범위 설정	신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지 내 교통광장의 공영주차장 대체를 위한 주차장을 계획하여 도시계획시설결정함으로써 공공성 향상에 기여하고자 함

■ 공간적범위 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	공 간 적 범 위				최초 결정일	비고
				구 분	기 정	변 경	변 경 후		
신설	②	주차장	대현동 142-4 번지 일원	연면적 (㎡)	-	· 주차장:1,572㎡이하 - 지하1층(일부):993㎡이하 - 지하2층(일부):579㎡이하	· 주차장:1,572㎡이하 - 지하1층(일부):993㎡이하 - 지하2층(일부):579㎡이하	-	-
				층	-				

■ 공간적범위 결정(변경)(안)에 따른 비시설 세부내용

구 분	세 부 내 용	결정(변경) 사유
비시설	• 면 적 : - • 용 도 : 행복주택, 주민센터, 근린생활시설 • 건폐율 : 50%이하 • 용적률 : 300%이하 • 층 수 : 지하3층 ~ 지상12층 * 지하1층, 지하2층 : 일부	• 도시계획시설(주차장)에 대한 공간적 범위 결정으로 집약적 토지이용 및 주거복지 실현, 도심재생 및 활성화를 위한 행복주택 및 주민센터, 근린생활시설 건립

나. 공간시설

1) 광 장

■ 광장 결정(변경)(안) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변 경 후		
변경	①	신촌역앞 교통광장	교통광장	신촌역전	5,900	감)1,565	4,335	총고722호 (36.12.26)	

■ 광장 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	신촌역앞 교통광장	• 면적변경 - 5,900㎡ → 4,335㎡(감:1,565㎡)	• 신촌동 주민센터 일원 복합화사업에 따른 교통광장 일부구간 해제

2) 공 원 : 변경없음

3) 공공·문화체육시설 : 변경없음

4) 공공공지 : 변경없음

다. 유통 및 공공시설 : 변경없음

라. 환경기초시설 : 변경없음

③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)(안)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)(안) 조서

가. 가구 결정(변경)(안) 조서

■ 가구 결정(변경)(안) 조서

구 분	가 구 번 호	비 고
가 구	1	범위변경 및 면적증가
	2~97	변경없음

■ 가구 결정(변경)(안) 사유서

가구번호	변 경 내 용	변 경 사 유 서
1	•면적증가 - 7,578㎡ → 9,145㎡(증:1,567㎡)	•신촌동 주민센터 일원 복합화사업을 위해 교통광장 해제된 부분 및 지정 가구1에서 누락된 대현동 143-6번지 편입

나. 단위대지의 최대개발규모 결정(변경)(안) 조서

■ 단위대지의 최대개발규모 결정(변경)(안) 조서

기 정		변 경		비 고
구 분	최대개발규모	구 분	최대개발규모	
이화여대 일대	600㎡	이화여대 일대	600㎡	신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지에 한해 해제

■ 단위대지의 최대개발규모 결정(변경)(안) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
•최대개발규모 해제	•신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지 도시계획시설(주차장) 계획으로 최대개발규모 해제

다. 대지의 분할 : 변경없음

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)(안) 조서

■ 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)(안) 조서

가구번호	획지면적(㎡)	위 치	비 고
1	2,115	신촌동 74-22, 대현동 121-1, 121-7, 121-13, 121-14, 121-15, 121-16, 121-32, 142-4, 142-11, 142-12, 142-13, 142-14, 142-15, 142-19, 142-20, 142-22, 142-29, 143-7, 143-11, 143-12, 143-6	-

■ 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경)(안) 사유서

결정 내용	결정 사유서
•가구 1번 내 획지 신설	•신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지 면적 2,115㎡를 단일 획지로 계획

2) 필지 결정(변경)(안) 조서

■ 필지 결정(변경)(안) 조서

도면 표시 번호	가구 번호	면적(㎡)		필지				공동개발 지정 및 권장		비고
		기정	변경	위 치		면적(㎡)		기정	변경	
-	1	7,578	9,145	대현동 34-75	대현동 34-75	18	18	•공동개발지정 : 33-8⊕34-75	좌동	변경없음
				대현동 33-8	대현동 33-8	188	188			
				대현동 33-11	대현동 33-11	231	231	•공동개발권장 : 33-13⊖33-11	좌동	변경없음
				대현동 33-13	대현동 33-13	86	86			
				대현동 33-14	대현동 33-14	73	73			변경없음
				대현동 33-15	대현동 33-15	69	69	•공동개발지정 : 33-14⊕33-16⊕33-17	좌동	변경없음
				대현동 33-17	대현동 33-17	73	73	⊕34-62⊕34-84		(맞벽건축)
				대현동 33-16	대현동 33-16	7	7	•공동개발권장 : (33-14⊕33-16⊕33-17 ⊕34-62⊕34-84)⊖33-15		변경없음
				대현동 34-84	대현동 34-84	102	102			
				대현동 34-27	대현동 34-27	96	96	•공동개발지정 : 34-28⊕34-71		
				대현동 34-28	대현동 34-28	17	17	•공동개발권장 : (34-28⊕34-71)⊖34-27	좌동	변경없음
				대현동 34-71	대현동 34-71	53	53			
				대현동 34-29	대현동 34-29	99	99	•공동개발권장 : 34-30⊖34-29	좌동	변경없음
				대현동 34-30	대현동 34-30	76	76			
				대현동 34-53	대현동 34-53	79	79	•공동개발권장 : 34-54⊖34-53	좌동	변경없음
				대현동 34-54	대현동 34-54	89	89			
				대현동 34-31	대현동 34-31	99	99	•공동개발권장 : 34-32⊖34-31	좌동	변경없음
				대현동 34-32	대현동 34-32	99	99			
				대현동 34-52	대현동 34-52	83	83	•공동개발권장 : 34-49⊖34-52	좌동	변경없음
				대현동 34-49	대현동 34-49	86	86			

도 면 표 시 번 호	가 구 번 호	면 적 (㎡)		필 지			공용개발 지정 및 권장		비고
		기정	변경	위 치	변경	면 적 (㎡)	기 정	변 경	
		기정	변경	대현동 34-41	대현동 34-41	96	●공동개발권장 : 34-33⊖ 34-41	좌동	면적없음
				대현동 34-33	대현동 34-33	122			
				대현동 34-24	대현동 34-24	218			
				대현동 34-25	대현동 34-25	106	●공동개발권장 : 34-25⊖ 34-24	좌동	면적없음
				대현동 138-11	대현동 138-11	93			
				대현동 142-17	대현동 142-17	139	●공동개발권장 : 138-11 ⊖142-17	●공동개발권장 138-11⊖142-17⊖ 142-32	변 경
				-	대현동 142-32	-			
				대현동 142-8	대현동 142-8	122	●공동개발권장 : 142-9⊖ 142-8	좌동	면적없음
				대현동 142-9	대현동 142-9	96			
				-	대현동 142-10	-			
		기정	변경	대현동 142-23	대현동 142-23	91			
				대현동 142-26	대현동 142-26	-	●공동개발지정 : 142-23 ⊕142-27⊕142-28⊕	●공동개발지정 142-10⊕142-23⊕ 142-26⊕142-27 ⊕142-28 ●공동개발권장 142-16⊖(142-10⊕ 142-23⊕142-26 ⊕142-27⊕142-28)	변 경
				대현동 142-27	대현동 142-27	16			
				대현동 142-28	대현동 142-28	14			
				대현동 34-90	대현동 34-90	13			
				대현동 34-56	대현동 34-56	152	●공동개발지정 : 34-90⊕ 34-56⊕34-23	좌동	면적없음
				대현동 34-23	대현동 34-23	128			
				-	신촌동 74-22	-			
				-	대현동 121-1	12.9	●공동개발지정 : 142-4⊕142-10⊕ 142-11⊕142-16⊕ 142-19⊕142-26⊕ 142-32 ●공동개발권장 :	-	변 경
				-	대현동 121-7	657.8			
				-	대현동 121-13	112.4			

도시 표시 번호	가구 번호	면적 (㎡)		필지			공동개발 지정 및 권장		비고
		기정	변경	위치	변경	면적 (㎡)	기정	변경	
				기정	변경	위치	변경	면적 (㎡)	
				-		대현동 121-14	-	104.8	
				-		대현동 121-15	-	55.9	
				-		대현동 121-16	-	72.1	
				-		대현동 121-32		27.1	
				대현동 142-4		대현동 142-4	426	426	
				대현동 142-11		대현동 142-11	50	50	
				-		대현동 142-12	-	10	
				-		대현동 142-13	-	106	
				-		대현동 142-14	-	7	
				-		대현동 142-15	-	106	
				대현동 142-19		대현동 142-19	13	13	
				대현동 142-20		대현동 142-20	26	26	
				대현동 142-22		대현동 142-22	33	33	
				-		대현동 142-29	-	105	
				-		대현동 143-6	-	2	
				-		대현동 143-7	-	86	
				-		대현동 143-11	-	18	
				-		대현동 143-12	-	8	
				대현동 142-10		-	89	-	
				대현동 142-26		-	15	-	
				대현동 142-16		-	26	-	
				대현동 142-32		-	47	-	

도면 표시 번호	가구 번호	면적 (㎡)		필 지		면적(㎡)		공동개발 지정 및 권장		비고
		기정	변경	위 치	변 경	기 정	변 경	기 정	변 경	
				대현동 33-18	대현동 33-18	3	3	-	-	면적경정
				대현동 34-15	대현동 34-15	688	688	-	-	면적경정
				대현동 34-19	대현동 34-19	304	304	-	-	면적경정
				대현동 34-21	대현동 34-21	145	145	-	-	면적경정
				대현동 34-22	대현동 34-22	143	143	-	-	면적경정
				대현동 34-34	대현동 34-34	218	218	-	-	면적경정
				대현동 34-35	대현동 34-35	202	202	-	-	면적경정
				대현동 34-36	대현동 34-36	149	149	-	-	면적경정
				대현동 34-37	대현동 34-37	169	169	-	-	면적경정
				대현동 34-40	대현동 34-40	149	149	-	-	면적경정
				대현동 34-44	대현동 34-44	99	99	-	-	면적경정
				대현동 34-45	대현동 34-45	66	66	-	-	면적경정
				대현동 34-46	대현동 34-46	79	79	-	-	면적경정
				대현동 34-47	대현동 34-47	79	79	-	-	면적경정
				대현동 34-48	대현동 34-48	119	119	-	-	면적경정
				대현동 34-50	대현동 34-50	122	122	-	-	면적경정
				대현동 34-51	대현동 34-51	159	159	-	-	면적경정
				대현동 34-55	대현동 34-55	142	142	-	-	면적경정
				대현동 34-57	대현동 34-57	99	99	-	-	면적경정
				대현동 34-65	대현동 34-65	22	22	-	-	면적경정
				대현동 34-76	대현동 34-76	50	50	-	-	면적경정
				대현동 136-10	대현동 136-10	109	109	-	-	면적경정
				대현동 136-11	대현동 136-11	142	142	-	-	면적경정
				대현동 137-2	대현동 137-2	142	142	-	-	면적경정
				대현동 138-10	대현동 138-10	10	10	-	-	면적경정
				대현동 142-25	대현동 142-25	108	108	-	-	면적경정

※ 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지가 포함된 가구1번에 한해서 기재

※ 공공부상(토지대장)면적임
⊕ 공동개발 지정, ⊖ 공동개발 권장임

■ 필지 결정(변경)(안) 사유서

변경 내용		변경 사유서
• 공동개발 지정 변경 및 권장 변경		대현동 142-4번지 외 21필지내 공동개발지정 및 권장된 사항을 금회 신촌동 주민센터 일원 복합화사업을 위해 해제하고 당초 본 복합화 사업대상지와 함께 공동개발 지정 및 권장 계획된 인접필지는 과소 필지 및 행지가 발생되지 않도록 주변 필지와 연결하여 공동개발 지정 및 권장으로 계획함

2. 건축물에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 건축물의 용도

1) 건축물의 불허용도

■ 건축물의 불허용도 결정(변경)(안) 조서

구 분		불 허 용 도	비 고
A	전층	•단독주택(단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것은 제외), 공동주택(주거복합건축물 제외), 안마시술소, 정신병원, 요양병원, 장례식장, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	신촌로, 양화로, 연세로, 신촌역로 주변
B	전층	•단독주택, 공동주택(주거복합건축물 제외), 단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설(「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설은 제외), 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설, 마권 장외 발매소, 마권 전화 투표소	
C	전층	•안마시술소, 정신병원, 요양병원, 장례식장, 공장, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	이화여대 주변 신촌동주민센터 일원 복합화사업 대상지에 한해 확대 지정
D	전층	•단란주점, 안마시술소, 장례식장, 격리병원, 정신병원, 요양병원, 일반숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설, 마권장과 발매소, 마권 전화 투표소	이화여대 주변
E	전층	•정신병원, 요양병원, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	연세대 주변
F	전층	•정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 자동차관련 시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설	연세대 주변
G	전층	•공동주택(주거복합건축물 제외), 판매시설 중 일반게임제공업의 시설, 단란주점, 안마시술소, 정신병원, 요양병원, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 제조업소, 교정 및 군사시설	신촌상가 서측 준주거 지역

■ 건축물의 불허용도 결정(변경)(안) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• C : 불허용도 지정범위 확대	• 양호한 정주여건 확보를 위해 신촌동 주민센터 일원 복합화사업대상지를 추가하여 불허용도 지정

※ 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지에 한함

2) 건축물의 권장용도(변경)(안)

■ 건축물 권장용도 결정(변경)(안) 조서

구 분	권 장 용 도		비 고
	기 정	변 경	
A	• A-1 : 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 교육연구시설 중 연구소, 학원 • A-2 : 도시형 생활주택 중 원룸형 주택 • A-3 : 관광숙박시설	좌 동	연세대 앞 대학문화권역
B	• B-1 : 제1종 근린생활시설 중 소매점(의류 및 잡화), 이·미용원 • B-2 : 도시형생활주택 중 원룸형 주택 • B-3 : 웨딩관련 판매시설	• B-1 : 제1종 근린생활시설 중 소매점(의류 및 잡화), 이·미용원 ※ 지정범위 축소 • B-2 : 도시형생활주택 중 원룸형 주택 • B-3 : 웨딩관련 판매시설	이화여대 앞 관광·쇼핑권역
C	• C-1 : 교육연구시설 중 학원, 도시형생활주택 중 원룸형 주택	좌 동	서강대 앞 (관광)·대학 지원권역
D	• D-1 : 관광숙박시설, 판매 및 업무시설	좌 동	간선변 상업·업무권역

※ 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지에 한함

■ 건축물 권장용도 결정(변경)(안)사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• B-1 : 권장용도 지정범위 축소	• 신촌동 주민센터 일원 복합화사업을 위한 지정용도 계획에 따른 권장용도 해제

3) 건축물의 지정용도 결정(변경)(안)

■ 건축물의 지정용도 결정(변경)(안)조서

구 분	지 정 용 도		비 고
	기 정	변 경	
1층	• 제1종 근린생활시설 중 소매점(식품, 잡화, 의류, 서적 등), 휴게음식점, 제과점 • 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 • 판매시설 중 상점	• 제1종 근린생활시설 중 소매점(식품, 잡화, 의류, 서적 등), 휴게음식점, 제과점 • 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점, 제과점, 서점 • 판매시설 중 상점	대학문화벨트 연세로변, 경의·공항선 지상부 공원주변
전층	-	• 공동주택, 제1종 근린생활시설 중 소매점 및 휴게음식점, 공공업무시설, 주차장	신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지

※ 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지에 한함

■ 건축물 지정용도 결정(변경)(안)사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
●지정용도 신설	●공공사업의 목적 수행을 위해 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지 지정용도 계획

나. 건축물의 개발밀도

1) 건폐율 결정(변경)(안) 조서

■ 건폐율 결정(변경)(안) 조서

구 분	용 도 지 역		건 폐 율		비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	
주거지역	제1종일반주거지역	제3종일반주거지역	60% 이하	50% 이하	
	제2종일반주거지역(7층이하)		60% 이하		

※ 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지에 한해서 적용

■ 건폐율 결정(변경)(안)사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
● 건폐율 변경 : 60%이하 → 50%이하	● 신촌동 주민센터 일원 복합화사업을 위한 용도지역 변경에 따른 건폐율 변경

2) 용적률 결정(변경)(안) 조서

■ 용적률 결정(변경)(안) 조서

구 분		용 적 률		
		기 준		변 경
기 정	변 경	기 정	허 용	
제1종일반주거지역	제3종 일반주거지역	150%이하	-	300%이하
제2종일반주거지역 (7층이하)		200% 이하	200%이하	

※ 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지에 한해서 적용

■ 용적률 결정(변경)(안) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
● 제1종일반주거지역 : 기준용적률 150%이하, 제2종일반주거지역(7층이하) : 기준 및 허용용적률 200%이하 → 제3종일반주거지역 : 300%이하	● 공익목적의 사업으로 공익성을 최대화하기 위해 제3종일반주거지역의 용적률 적용

3) 건축물의 높이

■ 최고높이 결정(변경)(안) 조서

기 정		변 경		비 고
적 용 지 역	높이계획	적 용 지 역	높이계획	
이화여대 주변, 연세로 서측 이면부 신촌로 이면 대현교회 일대, 경의·공항선 지상부 공원주변	30m 이하	명물거리 일대, 연세로 북측, 연대 앞 창천교회 서측, 신촌기차역 전면부, 창천 어린이공원 북측, 신촌동 주민센터 일원	40m 이하	사선제한 배제

※ 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지에 한해서 적용

■ 최고높이 결정(변경)(안) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
• 적용지역 변경 및 최고높이계획 변경 - 30m이하 → 40m이하	• 공익목적의 사업으로 공익성을 최대화하기 위해 제3종일반주거지역의 최고높이 적용

다. 건축물의 배치·형태·색채·건축선

1) 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경)(안)

■ 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경)(안) 조서

구 분	기 정		변 경		비 고		
	적 용 지 역	계획 내용	적 용 지 역	계획 내용			
건 축 한계 선	간선도로변		3~5m	간선도로변	3~5 m	신촌로 · 양화로 · 신촌역로변	
	경의 · 공항선 지상부 공원주변		2m	경의 · 공항선 지상부 공원주변	2m	공원 경계로부터 10m 이상 이격: 건축한계선 및 벽면한계선 지정	
	-		-	신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지	2m		
	보행 중심 가로 변	대지규모 500㎡ 미만	2m	보행 중심 가로 변	대지규모 500㎡ 미만	2m	대학문화벨트, 연세로변 (단, 미관지구는 최소건축한계선을 3m로 지정)
		대지규모 500㎡ 이상 1,000㎡ 미만	3m		대지규모 500㎡ 이상 1,000㎡ 미만	3m	
		대지규모 1,000㎡ 이상 2,000㎡ 미만	4m		대지규모 1,000㎡ 이상 2,000㎡ 미만	4m	
		대지규모 2,000㎡ 이상	5m		대지규모 2,000㎡ 이상	5m	
	이 면 도로 변	대지규모 1,000㎡ 미만	1m	이 면 도로 변	대지규모 1,000㎡ 미만	1m	-
		대지규모 1,000㎡ 이상 2,000㎡ 미만	2m		대지규모 1,000㎡ 이상 2,000㎡ 미만	2m	
		대지규모 2,000㎡ 이상	3m		대지규모 2,000㎡ 이상	3m	
	벽면 한계 선	경의 · 공항선 지상부 공원주변	2m	경의 · 공항선 지상부 공원주변	2m	건축한계선으로부 터 2m 벽면한계선 지정	

■ 건축물의 배치 및 건축선 결정(변경)(안) 사유서

변경내용	변경사유서
• 건축한계선 적용지역 신설	• 개방감 확보 및 일체적인 가로경관 형성을 위해 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지내 건축한계선 지정

2) 건축물의 형태 및 외관 등 결정(변경)(안)

■ 건축물의 형태 결정(변경)(안)

구분		계획내용	비고
건축물 형태	탑상형	• 간선가각부 및 간선도로변은 지역의 랜드마크적 기능 및 시각적 개방감 확보를 위하여 탑상형 건축 - 주거용도의 탑상형 건축물은 공동주택 등의 건축물의 형태가 하나의 엘리베이터 실 및 계단실(코아)에서 직접 단위세대로 출입할 수 있도록 건축(단, 「공공주택 특별법」 시행령제2조제1항3호에 해당시 제외)	변경
	저층부 형태	• 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 신축 건축물의 1층 높이는 기존 건축물과 조화를 이루도록 함 • 투시벽 설치 : 폭 20m 이상 도로변 1층 전면 벽면의 50% 이상 • 투시형서터 설치 : 12m 이상 도로변의 1층 • 건축물의 1층 바닥높이 : 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획(단, 경사지의 경우 접하는 보도 또는 도로 높이의 높은 쪽을 기준으로 함) • 측면 이격공지의 차폐 : 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경 등으로 차폐	변경없음
건축물 외관		• 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니됨 • 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 함 • 조립식 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하여 가로경관을 저해하지 않도록 함 • 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니됨(단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 당해 허가권자가 인정하는 경우 제외) • 건축물 외벽 재료는 자연스러운 재질 및 색채이용 권장 • 1층에 차양시설의 설치 및 창문부착 광고물을 금지	변경없음
		• 1층은 소규모 점포를 유지할 것을 권장하며, 1층 점포의 입면 폭은 9m 이하로 할 것을 권장	변경없음
기타 사항	옥외 광고물	• 가로형간판 - 개수 : 1층은 점포당 1개 이하, 2층은 층별 1개 이하로 제한 - 크기 : 가로는 창호폭 100% 이하, 세로는 80cm 이하 또는 상·하부 사이높이 $\times 3/5$ 이하, 한 건물 내에서 일치 권장 - 위치 : 해당 점포 상부면의 중심 - 벽면에서 돌출폭 : 최대 30cm 이내, 한 건물에서는 옥외 광고물 바탕면의 두께 일치 권장 • 세로형간판 - 개수 : 점포당 1개 - 크기 · 1층 : 가로 돌출폭 이하, 간판면적 0.36㎡ 이하 · 2층이상 : 가로는 돌출폭 이하, 세로는 층높이 이하 - 위치 : 1층은 점포의 정면 좌측 상부, 최고 G.L.에서 3m 위치 - 벽면에서 돌출폭 : 벽면으로부터 80cm 기준선 준수	변경없음
	야간 조명	• 투시형벽면 설치시 내·외부 조명을 설치하여 가로분위기를 조성하며, 특히 이면부의 야간경관 향상 및 보행활동 활성화 유도	변경없음

■ 건축물의 형태 결정(변경)(안) 사유서

변경내용	변경사유서
●건축물의 형태(타상형) 변경 - 행복주택 제외	●신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지 내 공동주택(행복주택)의 단위세대 규모 및 단위세대당 계획 인구수 등의 특성을 고려한 건축물 형태 반영을 위한 변경

3. 기타사항에 관한 결정(변경)(안)조서

가. 대지 내 공지 및 통로 등

■ 대지 내 공지 및 통로 등 결정(변경)(안) 조서

구 분		기 정		변 경		비고
		계 획 내 용	적용 기준	계 획 내 용	적용 기준	
전면공지	간선도로변	●건축한계선을 통한 전면공지 확보 ●간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 ●접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 ●주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축한계선 3~5m	좌동	좌동	변경없음
	이면도로변	●건축한계선을 통한 전면공지 확보 ●보차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 ●주차장, 통행방해물의 설치 금지	건축한계선 1~4m	좌동	좌동	변경없음
공개공지	공개공지의 위치	●공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지 조성 ●공개공지 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요 보행결절점 및 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치	지침도 위치 준수	좌동	좌동	변경없음
	공개공지의 조성	●공개공지는 「건축법 시행령」 제27조의2 및 「서울특별시 건축조례」 제26조의 규정에 적합하게 설치 조성 ●공개공지는 소공원(쌈지공원)의 형태로 조성토록 권장	-	좌동	좌동	변경없음
통로	보차혼용도로	●보차혼용통로는 「건축법」 제2조(정의), 동법 제44조(대지와 도로의 관계) 및 동법 시행령 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)의 규정을 준용하여 조성 - 통과도로형 : 4m - 막다른 도로형 : 2~6m · 길이 10m 미만 : 2m · 길이 10m 이상 ~ 35m 미만 : 3m · 길이 35m 이상 : 6m (기 조성된 폭원 5m 현황도로 : 5m)	폭원 2~6m	●보차혼용통로는 「건축법」 제2조(정의), 동법 제44조(대지와 도로의 관계) 및 동법 시행령 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)의 규정을 준용하여 조성 - 통과도로형 : 4m - 막다른 도로형 : 2~6m · 길이 10m 미만 : 2m · 길이 10m 이상 ~ 35m 미만 : 3m · 길이 35m 이상 : 6m (기 조성된 폭원 5m 현황도로 : 5m) - 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지 : 4m	폭원 2~6m	변경
	공공보행도로	●보행자의 편의성 및 보행활성화를 유도하기 위해 공공보행통로 조성 - 폭원 : 3~6m	폭원 3~6m	좌동	좌동	변경없음
	현황통로	●획지 내 유일한 현황통행로가 있는 경우에는 신축 시 그 통로를 유지	-	좌동	좌동	변경없음

2) 차량동선 및 주차계획

가) 차량출입금지구간 결정(변경)(안) 조서

■ 차량출입금지구간 결정(변경)(안) 조서

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입금지구간	●주 간선가로(신촌로, 양화로, 신촌역로)에서의 차량출입 금지 ●이화여대 앞 찾고싶은 거리 구간에서 차량출입 금지 ●연세로 대중교통전용지구 구간에서 차량출입 금지 ●신촌동주민센터 일원 복합화사업 대상지 전면부 일부구간 차량 출입 금지	결정(변경)(안)도 참조
제한적 차량출입금지구간	●제한적 주차장 설치기준 완화구역 내 차량출입금지구간을 제외한 나머지 가구선을 따라 지정	결정(변경)(안)도 참조

■ 차량출입금지구간 결정(변경)(안) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
●신촌동 주민센터 일원 복합화 사업대상지 해제	●신촌동 주민센터 일원 차량 통행을 위한 제한적차량출입금지구간 일부 해제

나) 주차장 설치기준 완화구역

■ 주차장 설치기준 완화구역 설정 결정(변경)(안)조서

구 분	계 획 내 용	비 고
제한적 주차장 설치기준 완화구역	●구역 내에서 대지 안으로의 차량 출입이 금지되거나 자율적으로 차량출입을 금지하는 경우에 한하여 '주차장 설치기준 완화구역' 이 지정된 것으로 보아 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준을 완화함	결정(변경)(안)도 참조

■ 주차장 설치기준 완화구역 설정 결정(변경)(안) 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유 서
●신촌동 주민센터 일원 복합화 사업대상지 해제	●관련기준에 적합한 부설주차장 설치로 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 대상지 해제

④ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음