

서울특별시 역세권활성화사업 용도지역 변경결정 의견청취안  
(마포구 동교동 157-1번지)

심 사 보 고

의안 번호	2026
----------	------

2020.12.17.  
도시계획관리위원회

I. 안건명 : 서울특별시 역세권활성화사업 용도지역 변경결정 의견청취안  
(마포구 동교동 157-1번지)

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
2026	2020.10.16.	2020.10.26.	제298회 정례회 제8차 도시계획관리위원회(2020.12.17.)	원안동의 (조건부)

III. 제안설명 요지(이정화 도시계획국장)

1. 제안이유

- 역세권 복합개발을 통해 역세권을 대중교통 및 시민활동 중심으로 활성화하면서 공공임대시설 등 지역필요시설을 건립하기 위한 “역세권 활성화사업”의 시행을 위하여 도시관리계획(용도지역)을 변경하고자 함.

2. 주요내용

- 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서

구분		면적(m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경 후		
합계		4,727.0	-	4,727.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	4,727.0	감)4,727.0	-	-	-
상업지역	근린상업지역	-	증)4,727.0	4,727.0	100.0	

○ 결정(변경) 사유서

대상지 위치	용도지역		면적(m <sup>2</sup> )	비고
	기정	변경		
마포구 동교동 157-1번지	제3종일반 주거지역	근린 상업지역	4,727.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 활성화사업 추진을 위한 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」에 따라 용도지역 변경</li> </ul>

### 3. 추진경위

- '19.6. : 서울시 역세권 활성화사업 추진계획 발표
- '19.9. : 역세권 활성화사업 시범사업 대상지 선정(5개소)
- '19.9.~'20.4. : 시범사업 TF회의(5회), 자문단 자문(3회)
- '20.7. : 열람공고 및 관련부서 협의(마포구)
- '20.9. : 구의회 의견청취 및 구도시계획위원회 자문(마포구)
- '20.10. : 도시관리계획 결정(변경) 요청(구→시)

### 4. 도시관리계획 변경결정(안) 주민의견 청취 등

- 공람기간 : 2020.7.10. ~ 7.23.(14일간)
- 주민 제출의견 : 없음
- 관계부서 의견 : 따로붙임

#### IV. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

##### □ 주요 현황 및 계획

- **홍대입구역**(2호선) 일대는 중심지체계상 지역중심으로(신촌지역중심), 근린상업지역 및 제2~3종 일반주거지역으로 구성된 가운데,

대상지는 제3종일반주거지역으로서 홍대입구역이 위치한 양화로(40m) 이면부에 위치하여 마포지구 지구단위계획구역에 연접해 있고, 현재 KT전화국으로 사용되고 있음('21.12. 이전 예정).

홍대입구역 일대는 서울의 대표적인 대학가로서 청년인구와(19~36세) 1~2인 가구 비율이 높고,

대상지 주변은 주로 근린생활시설이 밀집된 가운데 보차혼용 및 불법주차 등으로 보행환경이 열악한 편이며, 양화로변으로는 근린생활시설·오피스텔·업무시설 등의 복합건물이 주로 분포하고 있음.

#### 도시관리계획(용도지역) 변경 결정도



〈기 정〉

〈변 경〉

※ 홍대입구역 일대 주요 현황



- 주요 계획을 살펴보면, 제3종일반주거지역인 대상지를 근린상업지역 까지 용도지역을 상향하여(2단계 상향), 소형주택 및 복합상가, 청년 창업공간, 공영주차장을 조성할 계획임.

계획 내용			연면적	비율(%)	비 고	
주거	민간분양	전용면적(m²): 23,24,30,50	15,560.42m²	29.7%	<b>255세대</b>	사업자 운영(임대)
	오피스텔	전용면적(m²): 28,30,37,60	17,000.94m²	32.4%	247호실	
	공공임대	전용면적(m²): 23,24,30,45,50	3,458.04m²	6.6%	<b>44세대</b>	쉐어하우스 16세대 포함(전용면적 45m²)
	소계		36,019.40m²	68.7%	546세대(호)	
비주거	민간	근린생활시설	8,623.72m²	16.4%		
		판매시설	1,895.64m²	3.6%		
		창고시설	612.15m²	1.2%		
	공공	공공임대오피스	2,547.73m²	4.9%	서울시(캠퍼스타운활성화과) 운영·관리(지하1층, 지상2~3층)	
		공용주차장(69대)	2,729.04m²	5.2%	서울시(주차계획과) 또는 마포구 운영·관리(지하2층)	
	소계		16,408.28m²	31.3%		
합 계			52,427.68m²	100.0%	지상 23층 ~ 지하 6층 * 주민공동시설 532.47m², 지하1층-지상1층 (피트니스센터, 라운지, 소모임 공간 등)	

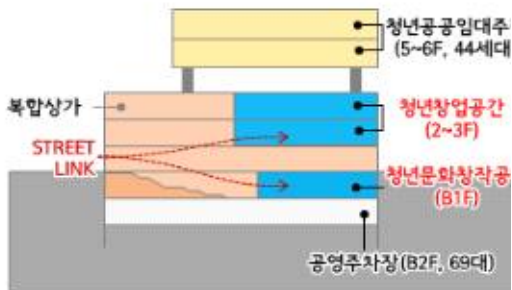
지역중심에 위치한 대상지는 역세권 활성화사업 운영기준에(이하, 운영 기준) 따라 일반상업지역까지 용도지역 상향이 가능하나, 대상지에 연결한 마포지구 지구단위계획에서 양화로변을 근린상업지역으로 계획한 사항을 감안하여 대상지도 근린상업지역으로 계획하고, 대학가 특성을 반영하여 용도를 계획하되, 역세권의 주차 문제 해결과 이를 통한 보행환경 개선을 위해 공용주차장을 함께 계획한 것으로 파악됨.

- 용도지역 상향에 따른 공공기여율은 29%로 산정된<sup>1)</sup> 가운데, 공공기



여시설은 공공임대오피스·공용주차장·공공임대주택이 계획되었고, 공공임대오피스는 서울시가 운영·관리할 계획이며, 공용주차장의 운영·관리는 서울시와 마포구간 협의 중으로 아직 결정되지 않음.

유형	시설종류	공공기여 내역				건축물 연면적	비고 (층수 등)
		계	부속토지	환산면적	구성비		
건축물 (상업 중심형)	공공임대 오피스	654.23m <sup>2</sup>	229.71m <sup>2</sup>	424.52m <sup>2</sup>	<b>13.8%</b>	2,547.73m <sup>2</sup> (지하 812.74m <sup>2</sup> )	B1F, 2~3F
	공공임대 주택	316.28m <sup>2</sup>	316.28m <sup>2</sup>	-	<b>6.7%</b>	3,458.04m <sup>2</sup>	44세대
	공용 주차장	571.20m <sup>2</sup>	246.06m <sup>2</sup>	325.14m <sup>2</sup>	<b>12.1%</b>	(지하 2,729.04m <sup>2</sup> )	69대, B2F
합 계		1,541.71m <sup>2</sup>	792.05m <sup>2</sup>	749.66m <sup>2</sup>	<b>32.6%</b>	8,734.81m <sup>2</sup> (지하 3,541.78m <sup>2</sup> )	



## □ 주요 쟁점

### “서울시 공간 구조와 역세권 용도지역 상향”

- 역세권 활성화사업은 지하철역 일대에 용도지역 상향을 통해 고밀 복합개발을 하는 사업으로, 용도지역은 역세권의 중심지체계·입지특

1) 증가용적률[근린상업지역(상한용적률 600%) - 제3종일반주거지역(기준용적률 250%)]의 50%를 부지면적으로 환산

성 등을 반영하여 최대 3단계까지 상향이 가능한 가운데,

방학역·홍대입구역·신림선110역은 지구중심·제2종, 지역중심·제3종, 지구중심·준주거 등 중심지체계 및 용도지역이 각각 다르나, 모두 근린상업지역으로 용도지역을 변경하는 안으로서, 방학역 대상지의 용도지역 상향 수준이 가장 높다고(제2종→근린상업, 3단계) 할 수 있음.

- 서울의 도심부와 외곽부의 개발여건·수요, 중심지 체계 등을 고려해 볼 때, 이번 의견청취안 중 홍대입구역 대상지의 용도지역 상향 수준이 가장 높게 예상될 수 있었으나, 대상지별 입지 조건이나 관련계획 등을 토대로 해당 용도지역 상향 수준이 계획된 것으로 파악됨.
- 운영기준에 따르면, 거의 모든 지역이 근린상업 또는 일반상업지역으로 용도지역 상향이 가능하여(시범사업지 5개소 모두 근린상업지역으로 계획)<sup>2)</sup> 지역중심·지구중심·비중심지의 중심지 체계보다는 대상지 개별 여건이 용도지역 상향 수준에 보다 긴밀할 수 있다고 보여짐.

입지특성 중심지체계	최대 용도지역 변경 범위(공통)	역 인접부·간선가로 연접부 해당시
도심	일반상업지역 이내	심의를 통해 중심상업지역까지 허용
광역중심	일반상업지역 이내	심의를 통해 중심상업지역까지 허용
지역중심	일반상업지역 이내	-
지구중심	근린상업지역 이내	심의를 통해 일반상업지역까지 허용
그 외 역세권	준주거지역 이내	심의를 통해 근린상업지역까지 허용

- 이는 역세권의 보편적 고밀복합개발의 측면에서는 문제가 되지 않으나, 서울시 전체 공간구조·공간위계 측면에서는 외곽부 역세권의 용

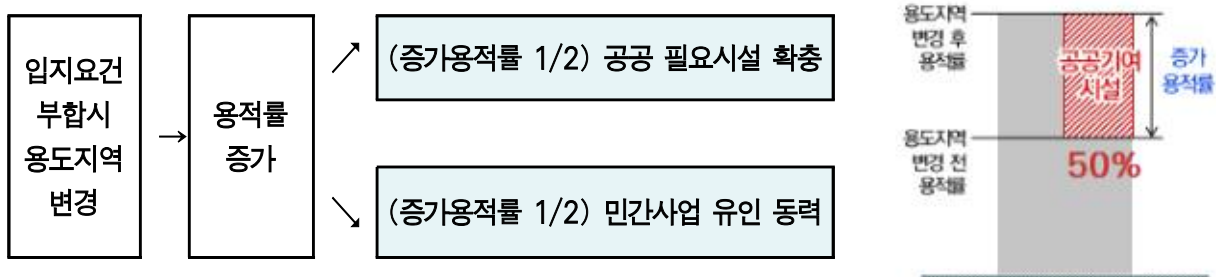
2) 지난 회기에 상정된 공릉역의 경우 비중심권(그 외 역세권)이나 근린상업지역으로 상향 계획

도지역이 도심부 역세권의 용도지역에 준하거나 오히려 높을 수도 있어 공간구조의 기형성을 초래할 수 있고 중장기적으로는 공실률 증가 등 수급 불균형 문제도 발생될 수 있다고 사료됨.

따라서, 역세권 활성화사업의 토지이용이 중심지 체계와 보다 긴밀할 수 있도록 용도지역 상향 기준의 보완이 필요하다고 판단됨.

### “용적률 산정과 공공기여시설 계획”

- 역세권 활성화사업에서 용도지역 변경으로 증가되는 용적률의 1/2은 공공기여시설로 조성토록 하고 있는데, 용적률은 지상 연면적을 기준으로 산정되므로 증가용적률의 1/2을 부지면적으로 환산한 공공기여율도 지상 연면적 기준으로서, 공공기여시설은 지상에 조성되는 것이 원칙이라고 볼 수 있음.
- 그러나, 홍대입구역 대상지에 계획된 공공기여시설 중 공공임대오피스 일부와 공용주차장이 지하에 계획된 바와 같이, 공공기여율은 지상 연면적 기준인 반면, 공공기여시설 계획은 지상·지하 기준이 부재한 가운데, 계획의 적정성 등이 위원회 재량으로 심의되고 있음.



- 현행 제도에서 건축물 지하 연면적에 대한 규정이 부재하고, 대상지 여건 또는 계획에 따라 지하에 조성되는 시설의 접근성·편리성 등이



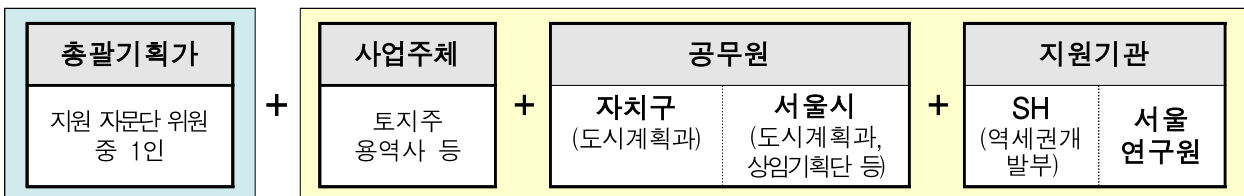
보다 높을 수 있음을 감안할 때, 공공기여시설의 정량적 산출은 지상 연면적을 기준으로 하되 정성적 계획은 대상지별 위원회에서 심의하는 것이 현행 제도에서는 합리적 운영이라고 보여짐.

- 다만, 지하철역 또는 지하통로와 연결된 지하부의 근린생활시설·판매시설 등을 제외하고는, 지하는 주로 주차장이나 공조실로 계획되고 있음을 감안해 볼 때, 공공기여시설의 지상 조성의 원칙과 지하 조성의 예외적 사항을 운영기준에 규정하는 것이, 공공기여율 산출과 공공기여시설 계획의 일관성을 확보하고 더불어 명시적 유연성을 확보하는데 바람직할 것으로 사료됨.

### “공공기여시설 계획과 운영·관리”

- 공공기여시설은 해당 생활권계획에서 제시된 생활서비스시설 검토와 사업 대상지 일대 현황분석, 서울시 관련부서 및 자치구 협의, 그리고 사업별 TF 회의를<sup>3)</sup> 거쳐 계획되고 있으나, 공공기여시설이 다양화되고 서울시와 자치구의 정책·시설 수요와 맞물리면서 그 계획 및 운영·관리에 있어 합의 형성이 어려울 수 있음.
- 즉, 지역에 필요한 여러 공공시설 중 역세권 활성화사업에서 계획할 대상을 선별하는데 합의 형성이 어려울 수 있고, 홍대입구역 대상지에서 계획된 공용주차장의 운영·관리를 두고 서울시와 자치구 간 이견이 계속되고 있듯이 공공기여시설 운영·관리에도 합의 형성이 어

3) 사업별 TF 구성·운영하여 사전 기획(사업계획안 마련)



려울 수 있음.

- 따라서, 공공기여시설의 계획 및 운영·관리 기준이 보다 면밀히 마련될 필요가 있고, 이번 회기에 상정된 ‘역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안’에서(의안번호 1976) 생활권 계획의 생활서비스시설을 우선 계획토록 한 것도 이러한 일환으로 이해됨.
- 특히, 공공기여시설로 주차장 계획은 보다 신중해야 할 것으로 사료됨. 서울시 대부분의 지역에서 주차 부족 문제가 지속되고 있는 상황에서 주차장은 지역필요시설로 쉽게 검토될 수 있다고 보여짐.

그러나, 역세권 활성화사업의 공공기여시설은 해당 역세권 및 지역 사회에 꼭 필요한 시설을 조성하거나 지역사회 발전을 이끌 수 있는 중요한 공적 기회로 활용될 필요가 있고, 역세권의 토지 가치를 고려할 때 인근 건물 주차장 등을 임대하여 공용주차장으로 사용하고 기부채납 시설은 다른 필요 용도로 사용하는 것이 보다 경제적인 수 있음. 또한, 공공기여시설로 주차장을 계획하기 시작하면 역세권 활성화사업의 공공기여시설이 공공임대시설과 공용주차장에 집중되어 버릴 우려도 배제할 수 없음.

따라서, 주차장 확충 방안은 기존 건물 주차장의(아파트, 업무시설 등) 시간대별 유료 개방, 공용주차장으로 임대 등을 비롯해 서울시와 자치구의 정책적·사업적 접근이 필요하다고 보여지며,

역세권 활성화사업에서 공공기여시설로 주차장을 계획하는 경우에는 그 타당성이 면밀히 입증되어, 다른 역세권 활성화사업의 공용주차

장 계획 형평성 논란이 제기되지 않도록 해야 할 것임.

## “기 타”

- 300세대 이상의 공동주택 건립시에는 주택법의 적용을 받아 주민공동이용시설이 확보되는 반면, 300세대 미만은 주택법이 적용되지 않으므로, 주택법 적용 회피를 위한 세대수 계획과(홍대입구역 대상지의 경우, 299세대 계획) 공동이용시설 조성의 소극성이 우려될 수 있다고 보여짐.

운영기준에서 세대수와 상관없이 100 $m^2$  이상의 주민공동시설을 설치토록 하고 있으나, 그 규모와 계획의 적정성이 면밀히 검토되어 입주자들의 생활 편의가 소홀히 되지 않도록 해야 할 것임.

- 역세권 활성화사업에서 주거지역이 상업지역으로 상향되면서 주변 저층주거지 및 학교시설 등에 일조 문제가 심화될 수 있다고 사료됨.

주로 반사판 설치나 보상을 통해 일조권 문제를 해소하는 방안 외에는 별도의 해법이 부재한 상황에서, 반사판 설치의 효과성과 반사판 설치의 부작용(시력문제 등) 등의 검토가 필요하다고 보여지며,

방학역 대상지에 연접한 저층주거지에서<sup>4)</sup> 사업 대상지에 포함해 달라는 열람공고 의견도 제출되었듯이, 가능하면 역세권의 노후화된 저층주거지를 포함하여 사업을 추진하는 것이 일조권 문제 해결은 물론 역세권 사업 효과도 제고될 수 있으므로, 향후에는 저층주거지 등 주변 현황과 보다 긴밀히 연계하여 사업 대상지 범위가 검토될

4) 북층 저층주거지(총45동) 평균 노후도 약 26년

필요가 있음.

- 특히, 방학역 대상지의 경우, 주요 도로와 대상지 간 2개 필지가 끼어 있어, 이를 포함하지 않고 사업을 시행할 경우 해당 2개 필지는 틈새필지가 되어 향후 개발에 한계가 있을 수 밖에 없고, 이는 역세권 토지이용상 바람직하지 않으므로, 방학역 대상지에 잔여필지를 포함해야 할 것으로 사료됨.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의

※ 의견 제시

- 공공기여시설의 지상 조성의 원칙과 지하 조성의 예외적 사항을 운영기준에 명시할 것
- 공공기여시설 계획기준과, 공공기여시설 운영·관리주체 등 공공기여시설의 계획 및 운영·관리 기준을 보다 면밀히 마련할 것
- 주변 저층주거지 및 학교시설 등에 일조 문제가 심화되지 않도록 방법을 강구할 것
- 역세권의 토지이용이 중심지 체계와 보다 긴밀할 수 있도록 용도지역 상향 기준의 보완을 검토할 것

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

# 서울특별시 역세권활성화사업 용도지역 변경결정 의견청취안 (마포구 동교동 157-1번지)

의 안 번호	2026
-----------	------

제출년월일 : 2020년 10월 16일  
제 출 자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

- 역세권 복합개발을 통해 역세권을 대중교통 및 시민활동 중심으로 활성화하면서 공공임대시설 등 지역필요시설을 건립하기 위한 “역세권 활성화사업”의 시행을 위하여 도시관리계획(용도지역)을 변경하고자 함.

## 2. 주요내용

- 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기 정	변 경	변 경 후		
합계	4,727.0	-	4,727.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	4,727.0	감)4,727.0	-	-
상업지역	근린상업지역	-	증)4,727.0	4,727.0	100.0

- 결정(변경) 사유서

대상지 위치	용도지역		면적(㎡)	비 고
	기 정	변 경		
마포구 동교동 157-1번지	제3종일반 주거지역	근린 상업지역	4,727.0	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 역세권 활성화사업 추진을 위한 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영 및 지원에 관한 조례」에 따라 용도지역 변경</li> </ul>



### 3. 추진경위

- '19.6. : 서울시 역세권 활성화사업 추진계획 발표
- '19.9. : 역세권 활성화사업 시범사업 대상지 선정(5개소)
- '19.9.~'20.4. : 시범사업 TF회의(5회), 자문단 자문(3회)
- '20.7. : 열람공고 및 관련부서 협의(마포구)
- '20.9. : 구의회 의견청취 및 구도시계획위원회 자문(마포구)
- '20.10. : 도시관리계획 결정(변경) 요청(구→시)

### 4. 도시관리계획 변경결정(안) 주민의견 청취 등

- 가. 공람기간 : 2020.7.10. ~ 7.23.(14일간)
- 나. 주민 제출의견 : 없음
- 다. 관계부서 의견 : 따로붙임

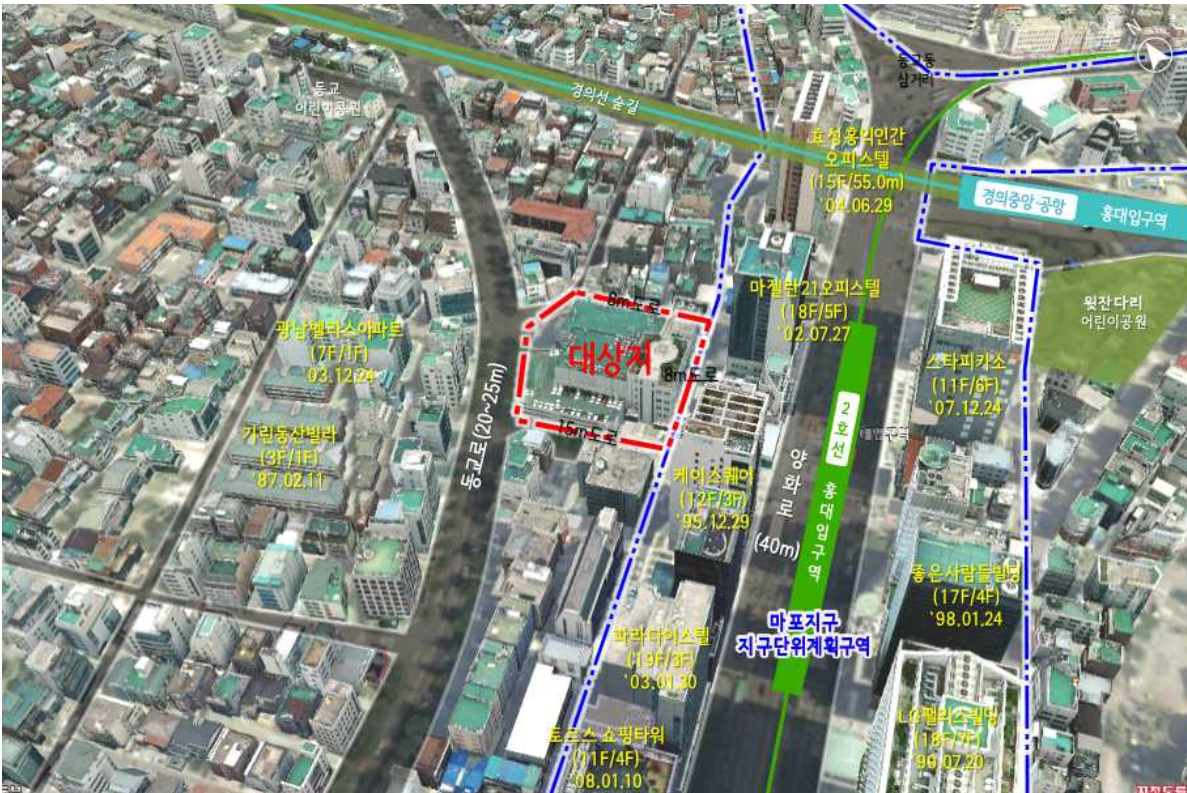
### 5. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조, 같은 법 시행령 제22조
  - 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
  - 다. 합 의 : 해당사항 없음
- ※ 작성자 : 도시계획국 도시계획과 전정훈 (☎ 2133-8319)

- 붙임 1. 위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도 1부.  
2. 관계부서 협의의견 1부.

**붙임1**    **위치도 및 도시관리계획(용도지역) 변경결정도**

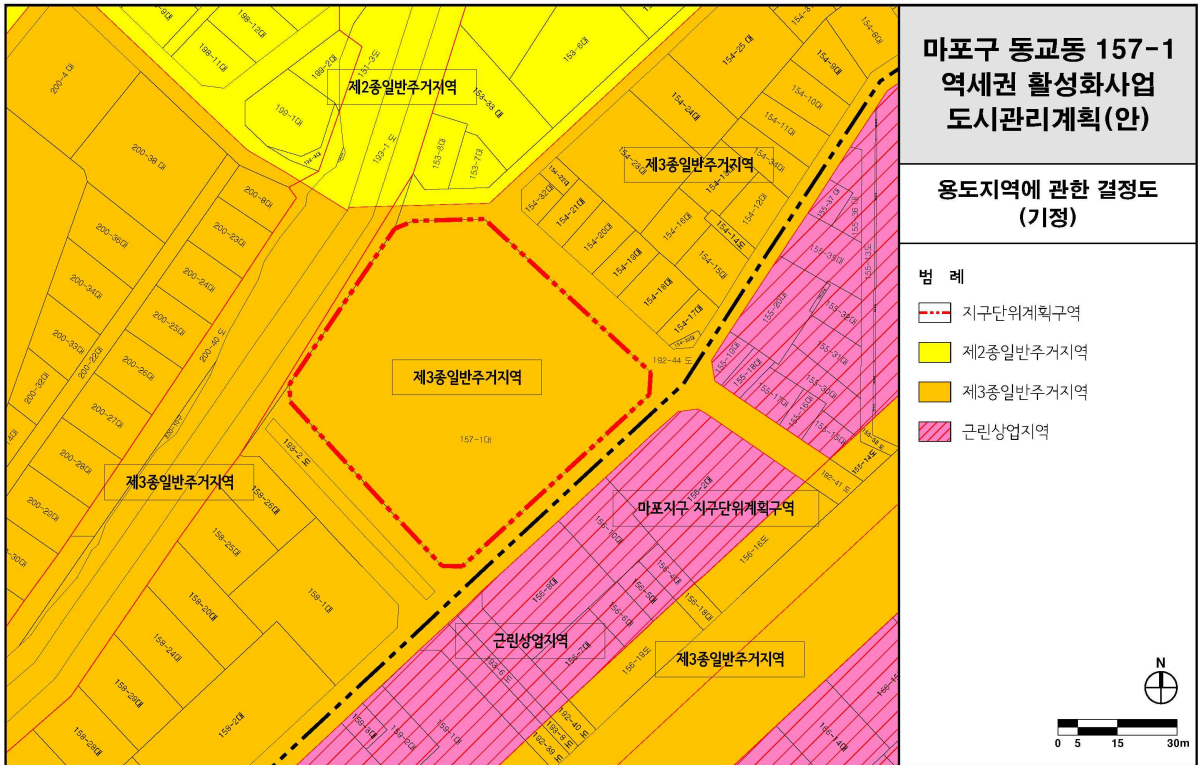
**위치도**



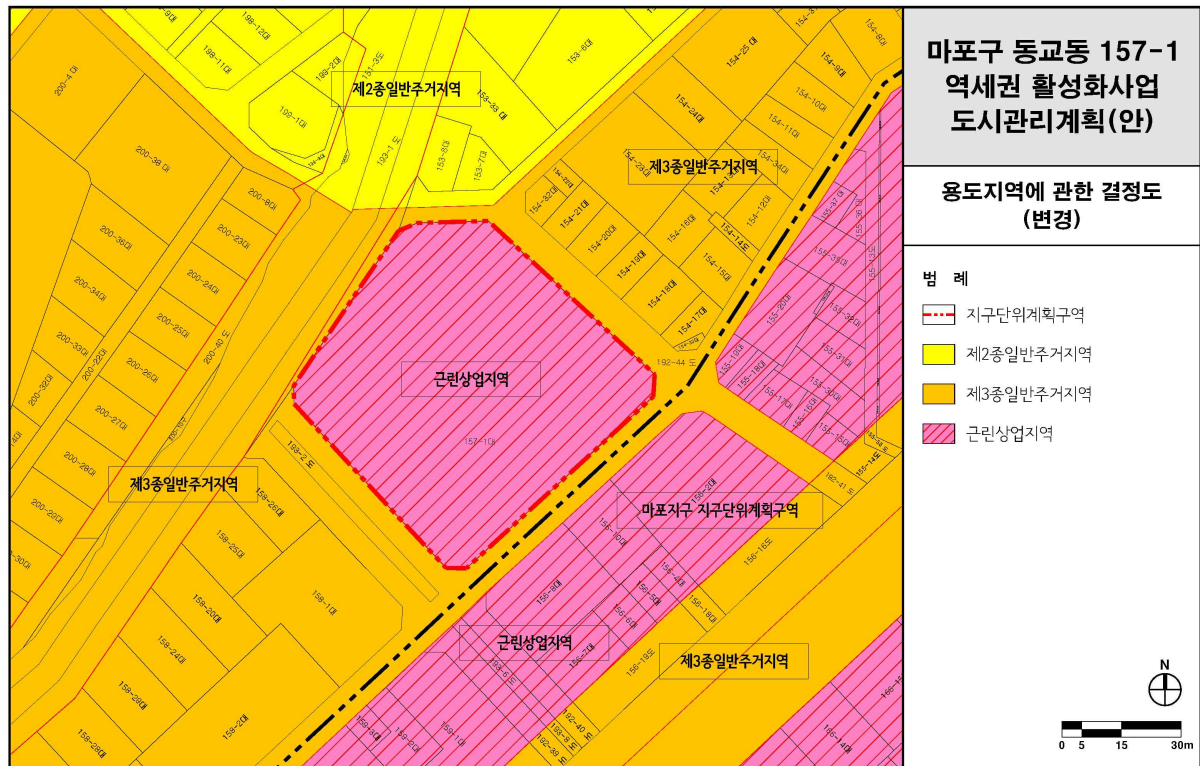


# □ 도시관리계획(용도지역) 변경결정도

## ○ 기 정



## ○ 변 경



## 붙임2

## 열람공고 의견 및 조치계획

### □ 서울시

부서명	협 의 의 건	조 치 방 안	비 고
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>역세권 활성화사업 시행에 따른 공공기여시설(공공임대주택, 공공임대오피스, 공용주차장)은 우리시 정책과 연계하여 우선 공급될 수 있도록 조치</li> <li>공공임대오피스는 “캠퍼스타운 서북권 창업문화거점”으로 조성할 계획으로 설계~공사~준공까지 체계적으로 관리될 수 있도록 운영부서(경제정책실 캠퍼스타운활성화과)와 지속적으로 협의 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여시설 중 공공임대주택은 서울시에서 표준건축비로 매입하는 사항이며,</li> <li>공공임대오피스 및 공용주차장의 귀속주체는 서울시와 미포구의 협의결과에 따라 조치토록 하겠음</li> </ul>	반 영
주차 계획과	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여시설 중 공용주차장은 우리시(주차계획과)에서 관리할 예정이오니 해당시설 소유권을 서울특별시로 귀속 조치 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공용주차장의 귀속주체는 서울시와 미포구의 협의결과에 따라 조치토록 하겠음</li> </ul>	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여계획(면적규모위치 배치 등) 조정시 기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획(2015.08.30.)에 따라 서울시 기부채납 통합관리부서(주거재생과)와 협의 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여계획(면적규모위치 배치 등) 조정시 기부채납 공공시설 통합관리 시스템 운영계획(2015.08.30.)에 따라 서울시 기부채납 통합관리부서(주거재생과)와 협의토록 하겠음</li> </ul>	반 영
공공 주택과	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여계획에 따른 공공임대주택의 건축비는 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2016-339호, 2016.6.8.)을 적용하여 매입됨을 지구단위계획 내용에 포함할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택의 건축비는 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2016-339호, 2016.6.8.)을 적용하여 매입됨을 지구단위계획 내용에 포함하였음</li> </ul>	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택과 일반주택의 평형을 동일하게 계획하고, 지상 5~6층에 집중 배치되는 공공임대주택을 일반주택과 혼합배치 되도록 하여, 임대주택이 특정 동호 및 라인에 집중되지 않고 분산배치 되도록 계획 할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>협의 의견과 같이 공공임대주택과 일반주택의 평형을 동일하게 계획하였으며, 첨부 2, 공공임대주택과 일반주택의 혼합배치에 관한 사항에 대해 향후에 서울시 공공주택과 및 서울주택도시공사와 사전협의토록 하겠음</li> </ul>	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택의 호수는 사전 우리시와 협의를 거쳐 공개추첨에 의한 방법으로 선정됨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택의 호수는 사전 서울시와 협의를 거쳐 결정토록 하겠음</li> </ul>	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택의 평면계획은 서울주택도시공사의 청신호주택의 유형별 평면도를 참고하여 계획할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택의 평면계획은 서울주택도시공사의 청신호 주택의 유형별 평면도를 참고하여 계획하겠음</li> </ul>	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택의 활용 유형은 우리시에서 검토 후 결정할 사항이므로 세부용도는 삭제할 것</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>협의 의견에 따라 공공임대주택의 세부용도는 삭제토록 하겠음(청년공공임대주택 → 공공임대주택)</li> </ul>	반 영
<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택의 생활환경(채광, 조망 등)을 일반주택과 동일하게 계획하고, 동일한 외관, 마감계획 등 기타 첨부된 공공임대주택의 협의 일반 조건 사항 이행 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>협의 의견에 따라 공공임대주택의 협의 일반 조건 사항을 이행토록 하겠음</li> </ul>	반 영	

부서명	협 의 의 건	조 치 방 안	비 고
도시계획 상임위원회	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여로 제시한 주차장계획은 대상지 일대 교통체계, 양화로에 대한 교통 부영향 등 교통처리계획 및 주변 주차장 조성계획 추진현황(아울림 마당로 일대 : 573면 건고싶은거리 일대 : 600면 민간사업투자사업 계획중) 등을 종합적으로 고려하여 적정성 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 주차계획과 및 마포구 교통행정과의 협의 결과, 공용주차장의 필요성 및 규모에 대해 기협의 된 사항으로</li> <li>향후, 건축인허가에 따른 교통영향평가 이행을 통해 교통에 대한 부영향 등을 검토하고 개선토록 하겠음</li> </ul>	반 영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대오피스는 효율적인 시설 운영관리 및 활용을 위하여 1개층에 통합배치 검토 필요하며, 접근성 및 인시성이 제고될 수 있도록 구체적 보행동선 및 전용 출입구계획 등 수립 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서울시 경제정책실 캠퍼스타운활성화과 및 마포구 일자리지원과와 협의 결과 각 층별 활용계획을 수립하여 의견제시한 사항임</li> <li>지하층 및 지상2층의 공공임대오피스는 홍대입구역 2번출구에서 공개공지를 통해 직접 접근 가능하며, 지상3층의 경우 에스컬레이터를 통해 연결되도록 보행동선을 계획하였음</li> </ul>	일 부 반 영
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택은 사회적 혼합(Social mix)를 고려한 배치 및 위치 적정성 검토 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후, 건축계획 수립시 공공임대주택과 일반주택의 혼합배치에 관한 사항에 대해 서울시 공공주택과 및 서울주택도시공사와 사전 협의토록 하겠음</li> </ul>	반 영

## □ 마포구

부서명	협 의 의 건	조 치 방 안	비 고												
일자리 지원과	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공기여계획 활용계획(안)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대오피스의 귀속주체는 서울시와 마포구의 협의결과에 따라 조치토록 하겠음</li> </ul>	반 영												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구분(층)</th> <th>전용면적</th> <th>사용 용도</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>지상3층</td> <td>308.146㎡</td> <td>사회경제적 통합센터, 카페 및 공유주방</td> </tr> <tr> <td>지상2층</td> <td>565.73㎡</td> <td>스타트업 입주 및 지원공간 메이커스페이스</td> </tr> <tr> <td>지하1층</td> <td>409.36㎡</td> <td>마포형 청년일자리사업 교육 및 실습공간</td> </tr> </tbody> </table>			구분(층)	전용면적	사용 용도	지상3층	308.146㎡	사회경제적 통합센터, 카페 및 공유주방	지상2층	565.73㎡	스타트업 입주 및 지원공간 메이커스페이스	지하1층	409.36㎡	마포형 청년일자리사업 교육 및 실습공간
	구분(층)			전용면적	사용 용도										
	지상3층			308.146㎡	사회경제적 통합센터, 카페 및 공유주방										
지상2층	565.73㎡	스타트업 입주 및 지원공간 메이커스페이스													
지하1층	409.36㎡	마포형 청년일자리사업 교육 및 실습공간													
교통 행정과	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지는 홍대 역세권이며 변화기로 공영주차장 이용 주민 및 방문객이 많을 것으로 예상됨에 따라 공영주차장 건립시 임대주택 및 오피스텔 부설주차장과는 진출입 통로를 별도로 설계 시공하여 부설주차장과 공영주차장 이용객의 혼선 방지 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 및 오피스텔 부설주차장과 혼선 방지를 위해 지하2층에 공용주차장을 별도로 계획하였으며,</li> <li>공용주차장 진출입을 위한 별도 차단기를 설치하여 부설주차장과 공용주차장 이용객의 혼선을 방지토록 계획하였음</li> </ul>	반 영												
	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 반경 300m 주택가 주차장 수급율이 75.08%로서 마포구 전체 평균 주차수급률인 150%에 현저히 못미치는 지역으로 평소 주차장 건설의 필요성이 절실히 요구되었으나 변화기에 위치하여 부자매입이 무척 어려운 지역으로 공공기여를 통해 마포구로의 귀속이 반드시 필요</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>공용주차장의 귀속주체는 서울시와 마포구의 협의결과에 따라 조치토록 하겠음.</li> </ul>	반 영										