

ZEROSITE

M4: 건축규모 판단

Classic Format

보고서 번호 ZS-M4-20251231041243

생성 일시 2025년 12월 31일 04:12:43

파이프라인 버전 v6.5

ZeroSite Appraisal Engine

본 보고서는 ZeroSite 분석 엔진을 통해 생성된 분석 결과이며,
제출 주체의 물리적 소재지는 평가 대상지와 무관합니다.

© ZEROSITE by Antenna Holdings | nataiheum.kr | ZS-M4-20251231041243

Executive Summary

권장 건축규모

20세대

법적 상한: 20세대 | 효율률: 82%

핵심 성과 지표 (KPI)

권장 규모

20 세대

최적 사업 규모

법적 상한

20 세대

기본 용적률 적용

인센티브 상한

26 세대

완화 용적률 적용

주차대수

20 대

법정 주차 기준

효율률

82%

전용면적 비율

종합 평가

최적

B안 권장

종합 결론

20세대 규모 권장 (B안)

따라서 마포구 월드컵북로 120 대상지에 대해 B안 20세대 규모를 1순위로 권장하며, 효율률 82%, 주차 34대를 확보하여 안정적인 사업 추진이 가능합니다. 본 권장안은 법적 최대치가 아니라 LH 매입임대 운영 기준에서 실행 가능한 최적안입니다.

대상지 식별 정보

대상지 주소	서울특별시 마포구 월드컵북로 120
필지번호 (PNU)	116801010001230045
분석 기준일	2025년 12월 31일
분석 실행 ID	RUN_116801010001230045_1767154333942

권장안(B안) 선정 이유

B안(20세대)은 마포구 내 유사 필지 개발 사례 대비 주차 부담, 공용면적 효율, 임대 운영 안정성 측면에서 가장 균형적인 대안으로 판단됩니다.

과밀 리스크 (A안)

A안(과밀)은 마포구 지역 특성상 주차·민원·임대 회전율 측면에서 운영 리스크가 증가할 가능성이 있습니다.

1. 분석 목적 및 방법론

1.1 분석 목적

본 분석은 마포구 월드컵북로 권역의 법적 한계, 구조 효율, 주차 계획을 종합하여 최적 건축 규모를 산정합니다. 마포구 내 유사 필지 개발 사례와 비교할 때, 20세대 규모가 주차 부담, 민원 리스크, 임대 운영 안정성 측면에서 가장 균형적입니다.

1.2 분석 방법론

법적 상한(250% 용적률), 인센티브 상한(300%), 실현 가능 규모를 3개 대안(A/B/C)으로 비교하였습니다. 마포구 지역 특성상 과밀 개발(A안)은 주차·민원·임대 회전율 측면에서 운영 리스크가 증가하며, 보수적 규모(C안)는 공공 매입임대 사업성 확보가 어렵습니다.

2. 개발 대안 비교

2.1 대안별 종합 비교

구분	세대수	연면적(m ²)	효율률	주차대수	평가
A안 (과밀)	38	2,800	79%	38	과밀
B안 (최적)	34	2,520	82%	34	최적 <input checked="" type="checkbox"/>
C안 (보수)	30	2,200	80%	30	보수

quoi 왜 B안(34세대)이 최적인가?

본 계획은 법적 최대치가 아닌, LH 기준 실행 가능한 규모를 선택하였습니다.

A안 38세대	과밀 리스크
B안 34세대	LH 최적안
C안 30세대	사업성 저하

핵심 발견사항

B안(20세대)은 A안(38세대)보다 주차 여유가 있고, C안(30세대)보다 사업성이 우수하여 종합 평가 '최적'을 받았습니다. 본 권장안은 마포구 내 유사 필지 대비 실행 가능성성이 가장 높은 규모로 판단됩니다.

3. 주차 및 코어 계획

3.1 주차 산정

항목	수량	단위	비고
법정 주차대수	34	대	세대당 1대 기준
기계식 주차	20	대	지하 1-2층
자주식 주차	14	대	지상 1층
여유 대수	0	대	법정 기준 충족

3.2 코어 및 공용부

항목	면적(m ²)	비율	비고
전용면적	2,066	82%	세대 합계
코어(계단/EV)	454	18%	2개 코어
복도/홀	0	0%	계단실형
총 연면적	2,520	100%	B안 기준

4. 리스크 및 가정

4.1 주요 가정

- 법정 용적률 250%, 건폐율 60% 적용
- 세대당 평균 전용면적 60m² 기준
- 주차대수는 세대당 1대 법정 기준

4.2 리스크 평가

리스크 수준	리스크 내용
낮음	구조 안전성 리스크
관리 가능	주차 부족 리스크
낮음	인허가 지연 리스크

4.3 분석의 한계

- 실제 설계 시 구조 상세 검토 필요
- 주차 기계식 비용은 별도 산정 필요