

광흥창역세권(현석동 1-31일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)을 위한 의견청취의 건

의안번호	26-75
------	-------

제출년월일 : 2026. 08.

제 출 자 : 서울특별시 마포구청장

1. 건 명

- 광흥창역세권(현석동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정

2. 제안 이유

- 광흥창역세권(현석동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제2항에 따라 마포구의회 의견을 듣고자 하는 사항임

3. 광흥창역세권(현석동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정에 관한 사항

가. 정비사업 현황

- 위 치 : 서울특별시 마포구 현석동 1-31번지 일원
- 시행면적 : 22,746.4m²
- 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층 이하), 제3종일반주거지역
- 건축계획 : 지하5층/지상35층 공동주택 5개동(675세대), 용적률 392.0%, 연면적 100,128.3m²
- 추진경위
 - 2022.06.02.: 역세권 장기전세주택 정비계획(안) 사전검토 접수
 - 2022.12.27.: 역세권 장기전세주택 정비계획(안) 사전검토 회의
 - 2023.05.23.: 사전검토 결과 조치계획서 제출
 - 2023.12.11.: 역세권 장기전세주택 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안) 주민 제안
 - 2025.07.11. ~ 07.25.: 관련부서 협의
 - 2025.12.18.: 서울시 2025년 제16차 사전검토단(공공주택과-15194, 2025.12.30.) 검토회의(결과: 재검토)
 - 2026.03.26.: 서울시 2026년 제3차 사전검토단(공공주택과-4541, 2026.4.8.) 검토회의(결과: 의견제시)
 - 2026.07.02. ~ 2026.08.03.: 주민 의견청취(마포구 공고 제2026-1046호) 및 주민설명회(2026.07.08.)

나. 정비구역 및 면적

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	광흥창역세권(현석동) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	마포구 현석동 1-31일원	-	증) 22,746.4	22,746.4	-

다. 정비계획 결정(안)

1) 토지이용계획

구분	면적 (㎡)	비율 (%)	비 고
합 계	22,746.4	100.0	
정비기반시설	소계	5,272.4	23.2
	도로	3,152.4	13.9
	공원	2,120.0	9.3
획지	소계	17,474.0	76.8
	획지1	16,009.0	70.4
	획지2	816.0	3.6
	획지3	649.0	2.8

2) 용도지역·지구에 관한 계획

가) 용도지역에 관한 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			비율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		22,746.4	-	22,746.4	100.0	
주거 지역	소계	22,746.4	-	22,746.4	100.0	
	제2종일반주거지역(7층이하)	21,607.1	감) 15,934.0	5,673.1	24.9	
	제2종일반주거지역	-	-	-	-	
	제3종일반주거지역	1,139.3	감) 75.0	1,064.3	4.7	
	준주거지역	-	증) 16,009.0	16,009.0	70.4	

■ 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
-	현석동 1-31일원	제2종일반 주거지역 (7층 이하), 제3종일반주거 지역	준주거지역	16,009.0	392% 이하	광흥창역세권의 노후불량한 주택지 정비 및 서민 주거안정을 위하여 역세권 장기전세주택 건립에 따른 용도지역 변경

나) 용도지구에 관한 결정조서(해당 없음)

3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 교통시설

(1) 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	-	20~25	보조 간선도로	1,843 (181)	마포동 34-7	상수동 349-4	일반도로			
변경	중로	1	-	20~30	보조 간선도로	1,843 (181)	마포동 34-7	상수동 349-4	일반도로			
기정	중로	2	27	15~18	집산도로	1,200 (111)	신수동	현석동	일반도로		건고제177호 (1962.12.8.)	
변경	중로	2	27	15~18	집산도로	1,200 (111)	신수동	현석동	일반도로		건고제177호 (1962.12.8.)	
기정	소로	3	-	6~8	국지도로	328 (123)	구수동 76-4	신정동 87-2	일반도로		건고제768호 (1964.1.24.)	
변경	소로	3	-	6~8	국지도로	205 (-)	신정동 37	신정동 87-2	일반도로		건고제768호 (1964.1.24.)	
신설	소로	2	a	8.5	국지도로	122	구수동 76-4	신정동 37	일반도로			
기정	소로	3	16	4~6	국지도로	200	신정동 37	현석동 44	일반도로		건고제768호 (1964.1.24.)	
변경	소로	2	b	8	국지도로	180	신정동 37	현석동 44	일반도로			

※ 연장의 ()는 대상지내 구간임

(2) 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-380	중로1-	•일부구간 확폭 - B = 20~25m → 20~30m - L = 1,843m	•재개발 정비사업에 따라 대상지 연접 일부 구간 도로 확폭
중로2-27	중로2-27	•일부구간 확폭 - B = 15~18m - L = 1,200m	•재개발 정비사업에 따라 대상지 연접 일부 구간 도로 확폭
소로3류	소로3류	•연장축소 - L = 328m → 205m	•재개발 정비사업에 따라 정비구역 내 구간 도로 축소
	소로2-a	•도로 신설 - B = 8.5m, L = 122m	•재개발 정비사업에 따라 차량의 원활한 진출입을 위해 도로를 확폭하고 노선 신설
소로3류	소로2-b	•도로 확폭 및 선형 변경 - B = 4~6m → 8m - L = 200m → 180m	•재개발 정비사업에 따라 도로 폭을 동일한 폭원으로 확폭하고, 선형 변경

나) 공 원

(1) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	-	공원	소공원	구수동 41-4 일대	-	증) 2,120.0	2,120.0	-	-
폐지	-	공원	어린이 공원	현석동 1-5 일대	1,622	감) 1,622	-	서고제2009-224호 (2009.6.4.)	

(2) 공원 변경 사유서

공원명	변경내용	변경사유
공원	• 소공원 신설 - 면적 : 2,120㎡	• 재개발사업으로 폐지되는 공원을 대체하여 공원을 계획하고 규모를 확대하여 공원 신설
공원	• 어린이공원 폐지 - 면적 : 1,622㎡	• 재개발사업에 따라 구역 내 공원 폐지

다) 녹 지

(1) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	녹지	녹지2	현석동 221번지 일대	496.9	감) 496.9	-	서고제1999-305호 (1999.9.28.)	-

(2) 녹지 변경 사유서

시설명	변경내용	변경사유
녹지	• 시설 폐지 - 면적 : 496.9㎡	• 재개발사업에 따라 구역 내 녹지 폐지

4) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
부대시설	관리사무소	획지1	-	증)100.0	100.0	-
공동이용 시설	소 계	-	-	증)2,370	2,370.0	
	경로당	획지1	-	증)350.0	350.0	필수
	주민운동시설	〃	-	증)1,000	1,000.0	필수
	어린이놀이터	〃	-	증)400.0	400.0	필수
	어린이집	〃	〃	증)340.0	340.0	필수
	다함께돌봄센터	〃	〃	증)80.0	80.0	필수
	작은도서관	〃	-	증)200.0	200.0	필수

5) 건축물 정비·개량 및 건축시설 등에 관한 계획

가) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	광흥창(현석동) 역세권 도시정비형 재개발구역	22,746.4	-	-	마포구 현석동 1-31 일대	73	-	-	73	-	-

나) 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) (최고층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한		
신규	광흥창 역세권(현석동) 도시정비형 재개발구역	22,746.4	획지1	16,009.0	현석동 1-31 일대	공동주택 및 부대복리 시설	60% 이하	237.2% 이하	392% 이하	120m이하 35층이하	
			획지2	816.0	구수동 68-14일대	제1종근린생 활시설	60% 이하	200% 이하	7층이하		
			획지3	649.0	구수동 68-10일대	종교시설	60% 이하	200% 이하	7층이하		
주택의 규모 및 규모별 건설비율		- 총 세대수 : 총 675세대 - 장기전세주택 138세대, 재개발임대 60세대, 일반분양 477세대 85㎡이하 규모의 주택연면적이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 95.0%									
		구분(전용면적)		계		분양	장기전세주택	임대주택			
		계		675 (100.0%)		477	138	60			
		85㎡ 이하	60㎡이하	493 (73.1%)		320	113	60			
			60㎡초과 ~85㎡이하	148 (21.9%)		123	25	-			
		85㎡초과		34 (5.0%)		34	-	-			
심의완화 사항		- 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률(237.2% 이하) → 법적상한용적률(392% 이하)									
		건축물의 건축선 등에 관한 계획 건축한계선 : 획지1 대지경계선으로부터 3m (보도부속형 전면공지)									

○ 상한용적률 산정

[공공기여 계획]

구분			면적(㎡)			비고
			합계	제2종(7층)	제3종	
정비기반시설	①토지	소계	5,272.4	4,583.9	688.5	
		도로	3,152.4	2,463.9	688.5	
		공원	2,120.0	2,120.0		
	②무상양도대상국공유지		5,040.4	3,901.1	1,139.3	
	A 합계 (① - ②)		232.0	682.8	-450.8	
기반시설	③토지 (대지지분 포함)	소계	816.0	816.0	-	
		산모건강증진센터	816.0	816.0	-	
	④건축물 (환산부지면적)	소계	924.1	924.1	-	
		산모건강증진센터	924.1	924.1	-	
	B 합계 (③ + ④)		1,740.1	1,740.1	-	

[토지 가치에 따른 순부담 검토]

구분	순부담 면적(㎡)	비고
면적	232.0	신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국공유지 - 획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국공유지
토지가치를 고려한 순부담면적	188.6	$(682.8\text{㎡} \times 210\% - 450.8\text{㎡} \times 230) / 210.56\%(\text{사업부지의 기준용적률})$ $= 188.6\text{㎡}$

[상한용적률 산출]

구분	산정내용				비고
기준 용적률	• 기준용적률 : 210.56%				
	용도지역	면적(㎡)	용적률(%)	가중평균	
	제2종7층	15,558.2	210%	(15,558.2×210% + 450.8×230%) / 16,009.0	
	제3종	450.8	230%		
	계	16,009.0	210.56%		
• 보정계수 적용 기준용적률 : 211.46%					
- 보정 용적률 : 210.56% + 0.9% = 211.46%					
- 보정계수 : 서울시 평균지가 / 사업부지 평균지가 = 6,302,982원 / 5,802,992원 = 1.09					
상한 용적률	• 기준용적률 : 211.46%				
	• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α(토지) + 0.7 × α(건축물)) = 211.46% × (1 + 1.3 × 0.9565 × 0.0655 + 0.7 × 0.0577) = 237.22%				
	• 상한용적률 : 237.2%				
가중치	• 가중치 = 공공시설제공부지 용적률 / 사업부지용적률 = 201.4% / 210.56% = 0.9565				
	• 가중치 : 0.9565				
	• 공공시설 제공부지 용적률 : 201.4%				
	용도지역	면적(㎡)	용적률(%)	가중평균	
	제2종7층	682.8	210%	(682.8×210% + (-450.8)×230% + 816.0×210%) / 1,048.0	
	제3종	-450.8	230%		
	제2종7층 (산모건강증진센터)	816.0	210%		
	계	1,048.0	201.4%		
	• 사업부지용적률 : 210.56%				
	용도지역	면적(㎡)	용적률(%)	가중평균	
제2종7층	15,558.2	210%	(15,558.2×210% + 450.8×230%) / 16,009.0		
제3종	450.8	230%			
계	16,009.0	210.56%			
a (토지)	• 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = 1,048㎡ / 16,009.0㎡ = 0.0655				
a (건축물)	• 공공시설 제공부지 면적 / 공공시설 제공후 대지면적 = 924.1㎡ / 16,009.0㎡ = 0.0577				

6) 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			현황	증감	계획	
도시정비형 재개발사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	가칭) 광흥창역세권(현석동) 도시정비형재개발사업 추진위원회	314세대	증) 361세대	675세대	-

7) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비 고
환경보전	• 자연환경 : 빗물의 지하 침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적 증가, 지구 내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경 : 스카이라인 등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행 후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 • 사업시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안 - 장비 분산투입, 작업장 내 차속제한, 저소음, 저진동 공사장비 투입, 야간작업 자양	-
재난방지	• 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 • 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 • 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수 • 재해 시 소방도로의 기능이 유지될 수 있는 단지 내 동선 체계 구축 • 비상 시 보행자 동선이 비상도로기능을 유지할 수 있도록 계획 • 단지 내 도로의 노상주차를 자양하고 지하로 유도	-

8) 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
신수중학교 (대상지 북측)	• 「도시 및 주거환경정비법」 제52조제1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 • 공사 시 발생하는 교육환경 저해요소에 대해서는 인근 교육시설에 대한 지장이 최대한 없도록 계획	거리 200m 이내

9) 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

10) 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원/ 일반분양	장기전세주택	임대주택	비고
합 계		675	477	138	60	
60㎡ 이하	소계	493	320	113	60	
	30㎡이하	-	-	-	-	
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	90	30	-	60	
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	403	290	113	-	
60㎡초과 ~ 85㎡이하		148	123	25	-	
85㎡ 초과	소계	34	34	-	-	
	85㎡초과~ 135㎡이하	34	34	-	-	
	135㎡초과	-	-	-	-	

11) 세입자 주거대책

- 「도시 및 주거환경정비법」제65조(공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 준용), 동법 시행령 제54조(손실보상 등)에 근거하여 대책 수립

가) 장기전세주택 및 임대주택 확보 계획

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제46조에 의거 정비구역 지정 공람공고일 3개월 전부터 거주하는 세입자, 사업시행인가신청일 이전부터 거주하는 기초생활보장 대상자인 무주택 세대주에 임대주택 공급

구 분	세대규모(전용㎡)	세대수(세대)	비율(%)
총 건립세대수	-	675	100.0
소유주 및 일반분양	32.8㎡, 44.3㎡, 59.9㎡, 84.9㎡, 114.8㎡	477	70.7
소 계	-	198	29.3
장기전세주택	59.9㎡, 84.9㎡	138	20.4
(기존세입자) 임대주택	32.8㎡, 44.3㎡	60	8.9

나) 손실보상

구분	내용	비고
주거 세입자	주거이전비	• 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조에 의거 정비구역지정 공람공고일 당일 거주세입자를 대상으로 가구원수에 따라 4개월 분의 주거이전비 지급
	이사비	• 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조 및 동법 시행규칙 제55조 및 별표4 이사비 기준에 의거 이사비 지급
상가세입자	• 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조에 의거 정비구역지정 공람공고일 당일 거주세입자를 대상으로 영업폐지 또는 휴업에 대한 손실보상 및 이전 비용 보상	

12) 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 공원 및 단지내 가로 주변으로 야간조명 및 가로등 설치 등 방범시설 및 안전시설을 곳곳에 배치하고, CPTED 기법을 도입하여 범죄발생수준 및 두려움을 감소시키고 삶의 질을 향상시킬 수 있는 방안을 설계시 반영 검토

13) 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적 (㎡)	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면 적(㎡)	
신설	①	22,746.4	획지1	현석동 1-31 알대	16,009.0	공동주택 및 부대복리시설
			획지2	구수동 68-14 알대	816.0	산모건강증진센터
			획지3	구수동 68-10 알대	649.0	종교시설

14) 임대주택 및 장기전세주택의 건설에 관한 계획

가) 임대주택 건설계획

계획기준	- 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 주택 세대수 제외	
산출근거	- 전체 세대수 : 399세대 [675세대 - 276세대(법정상한 증가분 제외)] - 임대주택 확보 기준 - 상한용적률에 해당하는 계획 세대수(675세대 - 276세대)의 15% 이상 : 399세대 × 15% ≒ 59.85세대 이상 - 공공임대주택 건설 계획 : 60세대	
규모	세대수	임대주택 비율
합계	60	100
40㎡이하	32	53.3
40㎡초과~50㎡이하	28	46.7

나) 장기전세주택 건설계획

계획기준		- 완화되는 용적률의 50% 이상 - (법정상한용적률 - 상한용적률) × 1/2 이상					
공공임대 의무면적	구분	내 용					비고
	상한용적률	237.2%					
	법정상한용적률	392.0%					
	용적률 증가분	154.8%					
	증가된 용적률의 50%	77.4%					
	의무 연면적	12,391.0㎡(77.4%) 이상					
장기전세주택 확보계획		구분	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	세대수	연면적 (㎡)	비고
		합계			138	12,448.8	77.76%
		59형	59.9	85.1	113	9,616.3	
		84형	84.9	113.3	25	2,832.5	

15) 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

16) 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	• 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외 등급으로 조사됨	• 경관녹지, 공원 및 조경공간의 확보를 통한 열섬화 방지 등 실시
녹지네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지 와 연계강화 실시
토양	토양오염 최소화	○	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 저감대책 수립
지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립
물순환	생태면적률 30%	○	• 적용 생태면적률 30.40%	• 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹 지를 반영, 생태면적율을 높이도록 설계
수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 토사유출량 변화 예상 • 생활오수 발생	• 공사시 수질저감계획 수립 • 우·오수 처리계획 수립
바람 및 열	바람길 확보	○	• 건축물 신축시(지하5층~지상35층) 기상(바람)요소에 대한 영향이 예 상됨.	• 바람의 진행방향을 고려한 건물배치 및 건물높이 계획 • 대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화할 계획임.
대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 비산먼지 발생에 의한 영향	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획
온실가스· 에너지	온실가스 저감	○	• 운영시 난방 및 전력사용에 의한 배출가스 발생 • 운영시 온실가스 발생	• 운영시 청정연료 사용
자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	• 운영시 분리수거 및 재활용을 통한 쓰 레기 감량화 실시
소음·진동	소음·진동 최소화	○	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생 • 운영시 교통소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영 • 운영시 녹지공간조성으로 소음감소

4. 주민설명회 개최

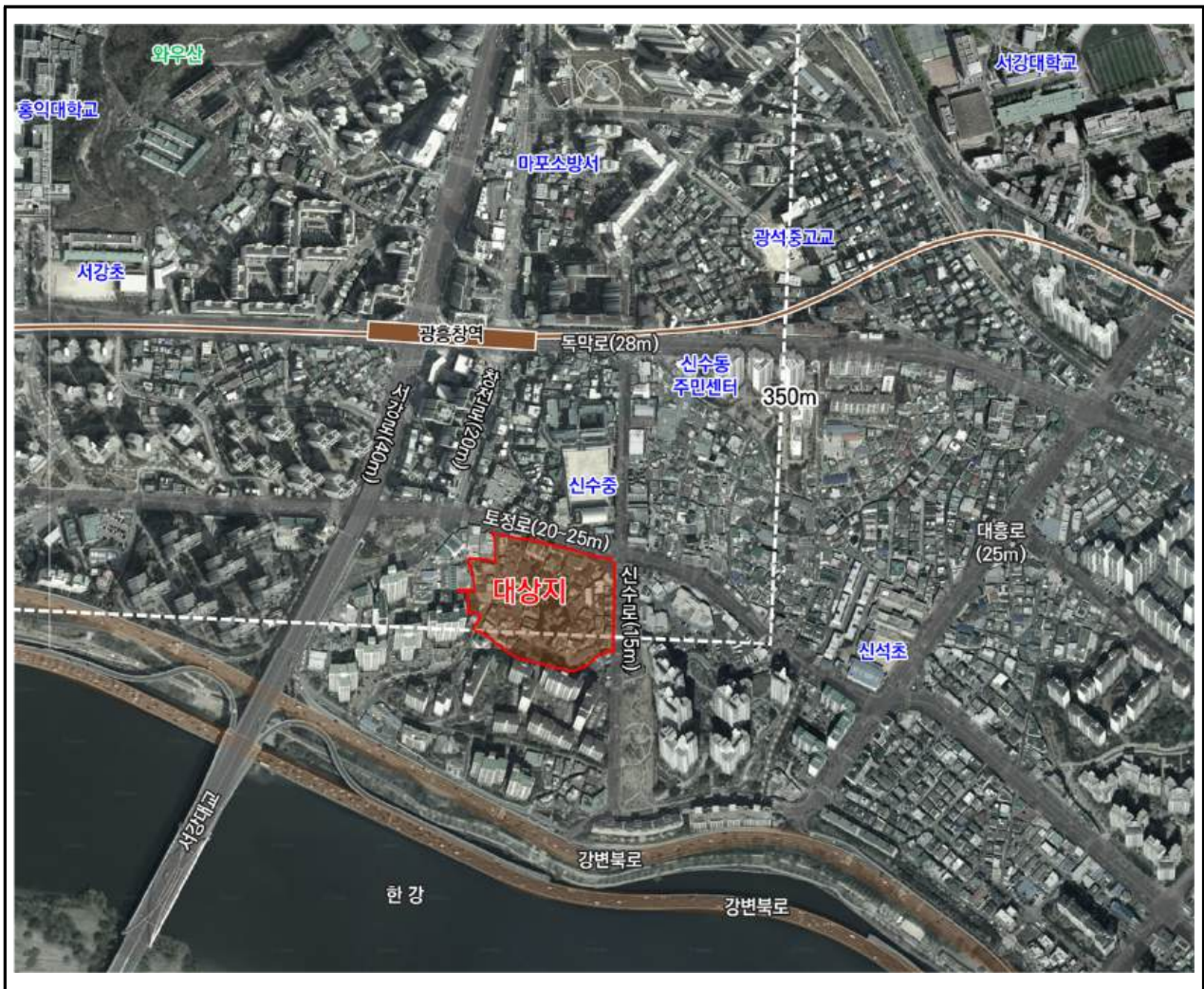
- 가. 일 시 : 2026. 7. 8. (수)
 나. 장 소 : 신수동 주민센터 대강당
 다. 내 용 : 정비계획(안) 설명 및 향후계획 안내 등

5. 주민공람 실시

- 가. 공람기간: 2026. 7. 2. ~ 8. 3.
 나. 공람심사위원회: 2026. 8. 19.
 다. 공람결과

연번	의견제출 요지	심사의견	공람심사 결과
1	- 정비사업 찬성 - 신규 다세대 주택 토지등소유자 증가에 따른 사업성 저하 해소 방안 요청 - 인근 사업지와 공공기여시설(공공산후조리원) 중복	- 신규 다세대 주택은 구역계 중앙에 위치하여 제척이 불가능하며, 이에 따른 사업성 저하는 적극적인 동의에 의한 신속한 사업 추진을 통해 해소 기대 - 인근 사업지 공공기여시설은 서울형 안심산후조리원으로 민간이 운영주체이고 핵심기능이 산후조리에만 집중되어 있는 반면, 산모건강증진센터는 부모교육, 신생아관리, 산모 건강관리 등 출산 전반적인 과정에 관여함 - 따라서 인근 산후조리원과 우리 시설과의 연계를 통한 상호보완 효과 기대	일부 반영
2	- 정비사업 찬성 - 신속 추진 요청	관계기관 협의 및 행정절차를 신속하고 공정하게 진행하여 사업이 원활히 추진될 수 있도록 적극 노력하겠음	반영
3	- 정비사업 반대 - 신규 다세대 주택 토지등소유자 증가에 따른 원주민 비용 증가 우려 - 비용 증가에 따른 재정착 불확실성	- 신규 다세대 주택은 권리산정기준일(2026.7.2.) 이전 사용승인 되어 법적 요건 충족함 - 해당 필지는 구역계 중앙에 위치하여 반대 의견 반영이 어려움	미반영

6. 사업대상지 위치

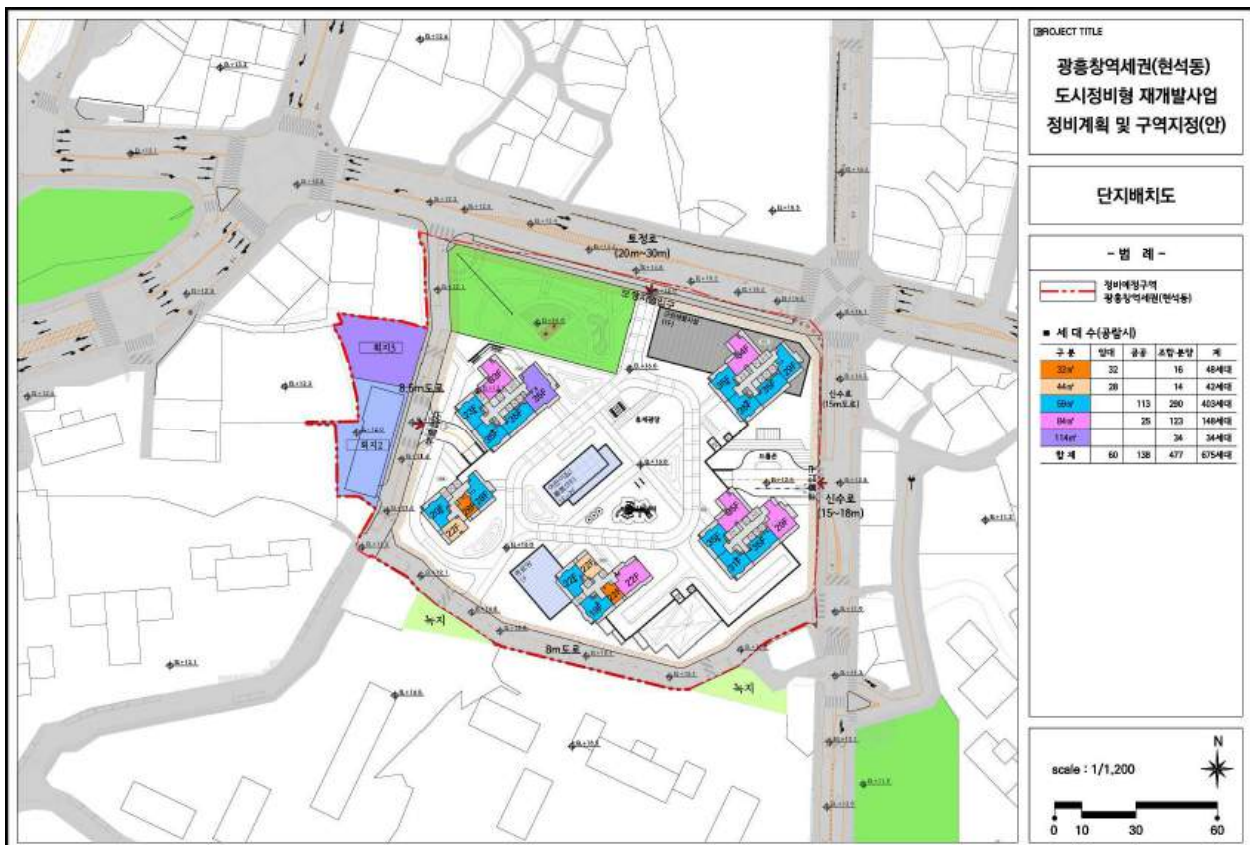


7. 광흥창역세권(현석동 1-31일원) 건축계획(안)

가) 건축개요

구 분	내 용	비 고
대지면적	16,009.0㎡	
건축면적	4,116.9㎡	
연면적	지상	62,743.3㎡
	지하	37,385.0㎡
	합계	100,128.3㎡
건폐율	25.72%	
용적률	392.0%	
높이	최고높이 120m 이하 (지하5층/지상35층)	
세대수	675세대	
주차대수	888대	법정 630대
비주거시설	1,480.0㎡ (2.4%) (지상:900.0㎡, 지하:580.0㎡)	

나) 건축배치도



다) 조감도



※ 조감도는 예시안으로서, 향후 절차이행 과정 등을 통해 변경될 수 있음.