

광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)을 위한 의견청취의 건

- 구의회 의견청취 -

2026. 3. 13. ■

목 차

1. 상정개요
 2. 대상지 현황
 3. 정비계획(안)
 4. 주민공람의견 및 조치계획
 5. 정비계획 추진절차 및 향후 일정
-

01. 상정개요

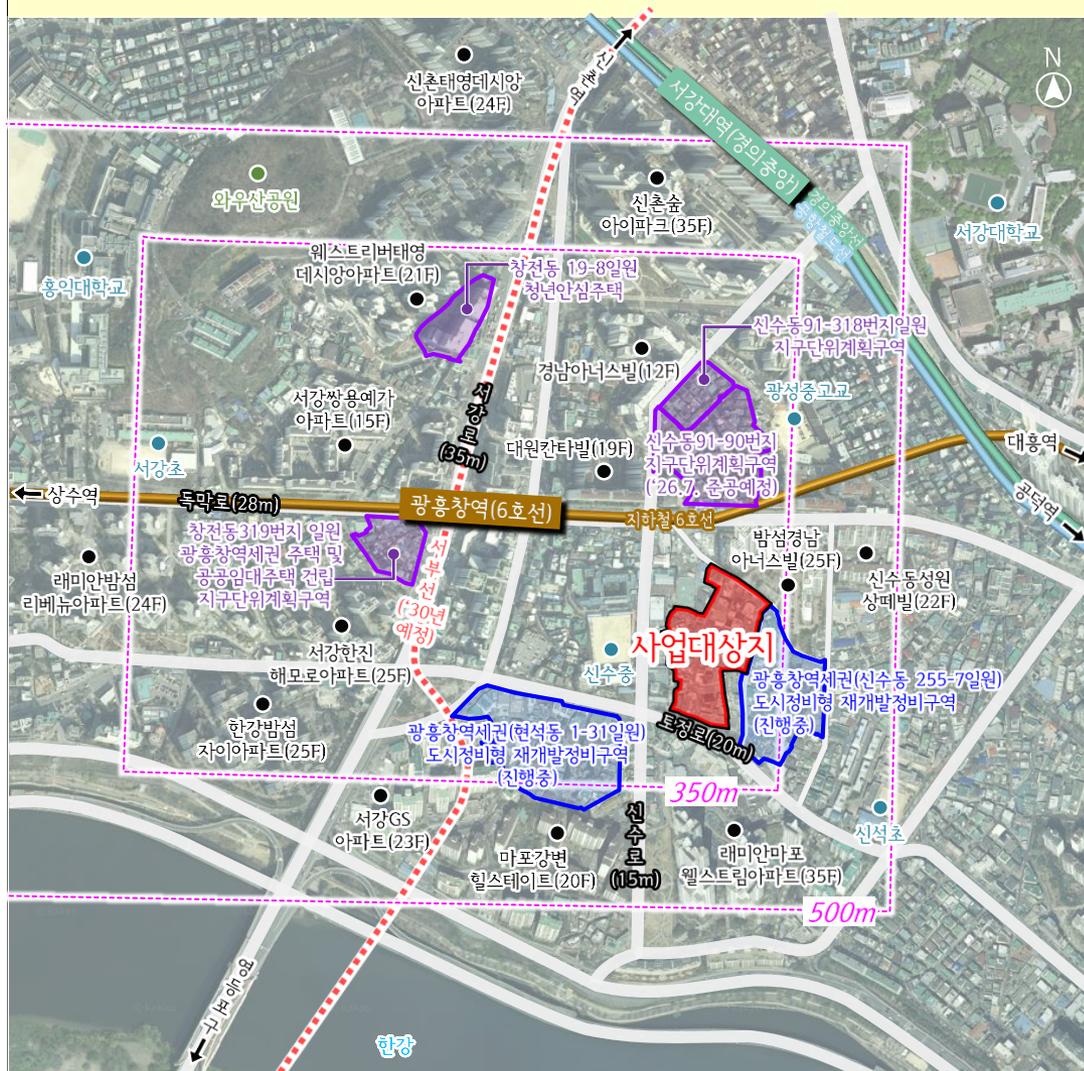
■ 상정 사유

- 광흥창역(6호선) 역세권의 노후불량건축물이 밀집한 지역으로 주거환경개선이 요구됨에 따라 역세권 장기전세주택 공급을 통하여 서민주거안정을 도모하고, 계획적인 개발을 하고자 함
- 이에 역세권 장기전세주택을 포함한 정비계획수립을 위하여 도시정비형 재개발 정비구역으로 지정하고자 함

■ 대상지 개요

구역명	광흥창역세권(신수동 301-1일원) 장기전세주택 도시정비형 재개발구역
위 치	마포구 신수동 301-1번지 일원
면 적	15,734.9㎡
용도지역	제2종일반주거지역(7층 이하), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역
기타	중점경관관리구역(한강변) 교육환경보호구역

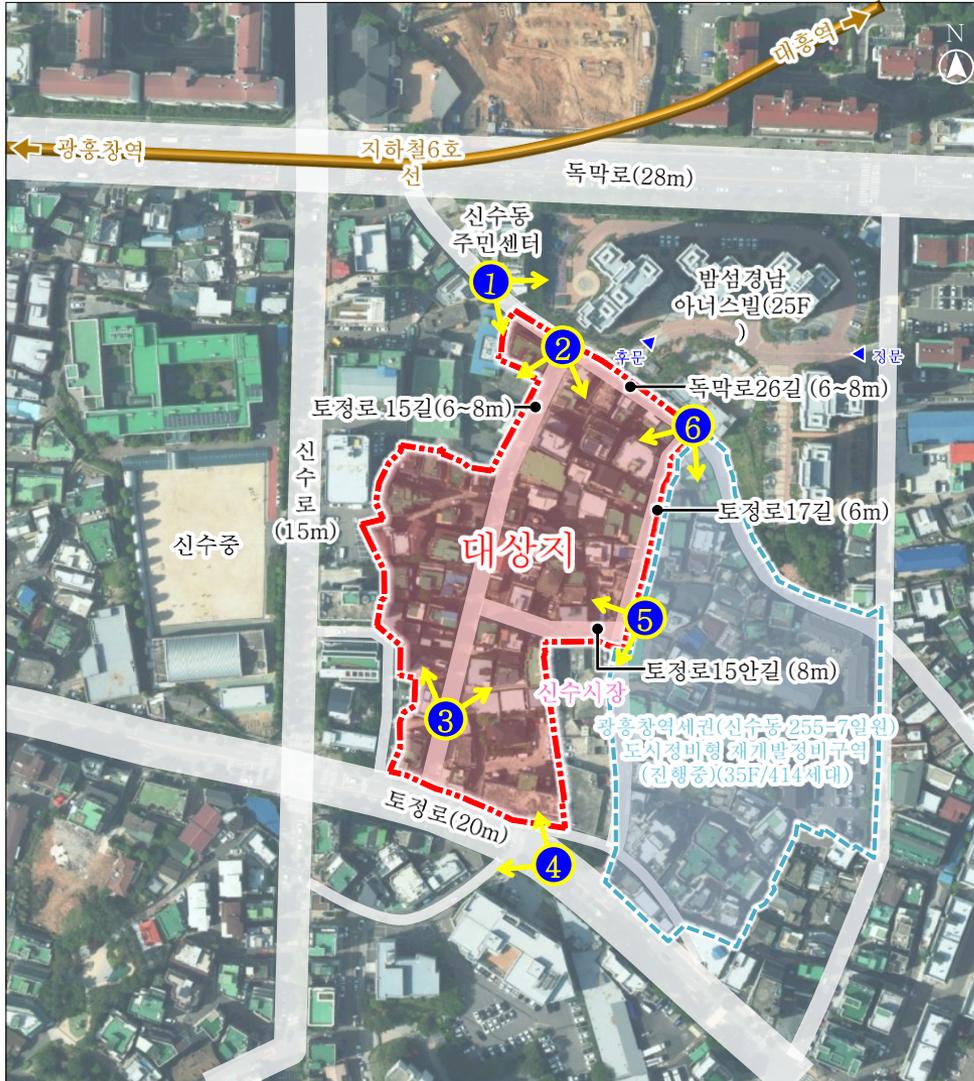
■ 위치도

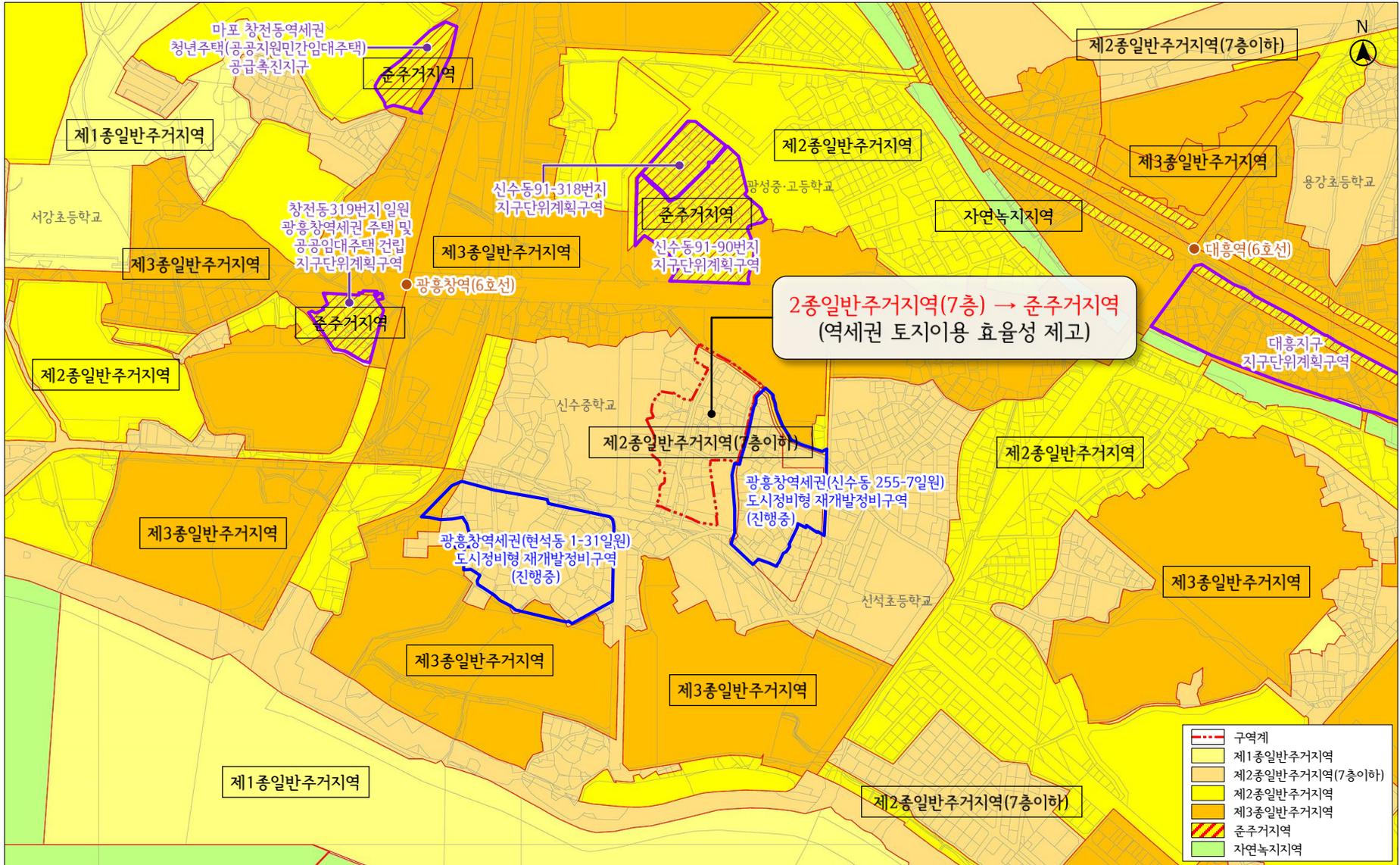


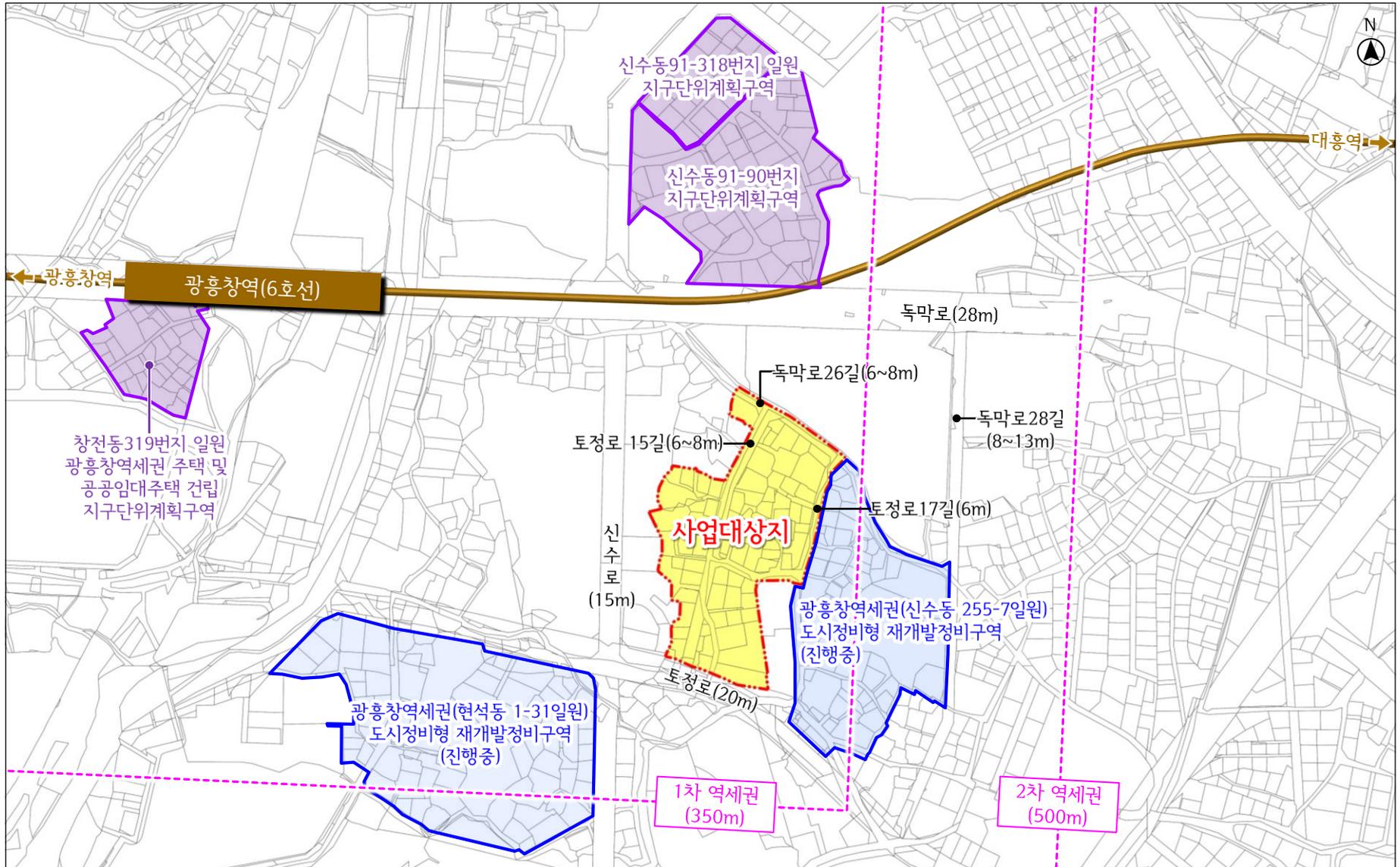
2022.05.15.	정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 사전검토 최초 접수 [(가칭)추진위 → 마포구]
2022.09.16.	서울시 제10차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 개최 (결과 : 의견제시)
2023.06.09.	정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 사전검토 접수 [(가칭)추진위 → 마포구]
2023.12.18. ~ 12.26.	마포구 관련부서 협의(교통행정과, 도로개선과, 주택상생과)
2024.03.14.	2024년 제1차 마포구 도시계획위원회 자문 (결과 : 조건부 동의)
2024.08.09.	서울시 제10차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 개최 (결과 : 재검토)
2024.12.06.	서울시 제15차 역세권 장기전세주택 사전검토단 회의 개최 (결과 : 의견제시)
2025.04.17.	정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 주민제안 접수 [(가칭)추진위 → 마포구]
2025.06.17.~07.11.	관련부서 협의(서울시, 마포구, 유관기관)
2025.07.24.	관련부서 협의의견에 대한 조치계획서 제출
2025.09.16.	서울시 제11차 역세권 장기전세주택 계획검토단 회의 개최 (결과 : 의견제시)
2025.10.22.	계획검토단 회의 결과에 대한 조치계획서 제출
2025.11.20. ~ 12.20	주민공람공고(마포구 공고 제2025-1888호) 및 주민설명회(11/24)
2025.11.20.	권리의 산정 기준일 고시 (서고시 제2025-636호)
2026.02.04.	공람심사위원회 개최

02. 대상지 현황

■ 현황사진







■ 현황사진



■ 노후도 검토(노후·불량건축물)

구분	기준	총계	양호	노후불량
동수(동)	60% 이상 (75.7%)	70	17	53
구성비(%)		100.0	24.3	75.7

■ 노후도 검토(30년 이상)

구분	기준	총계	30년 미만	30년 이상
동수(동)	30% 이상 (67.1%)	70	23	47
구성비(%)		100.0	32.9	67.1

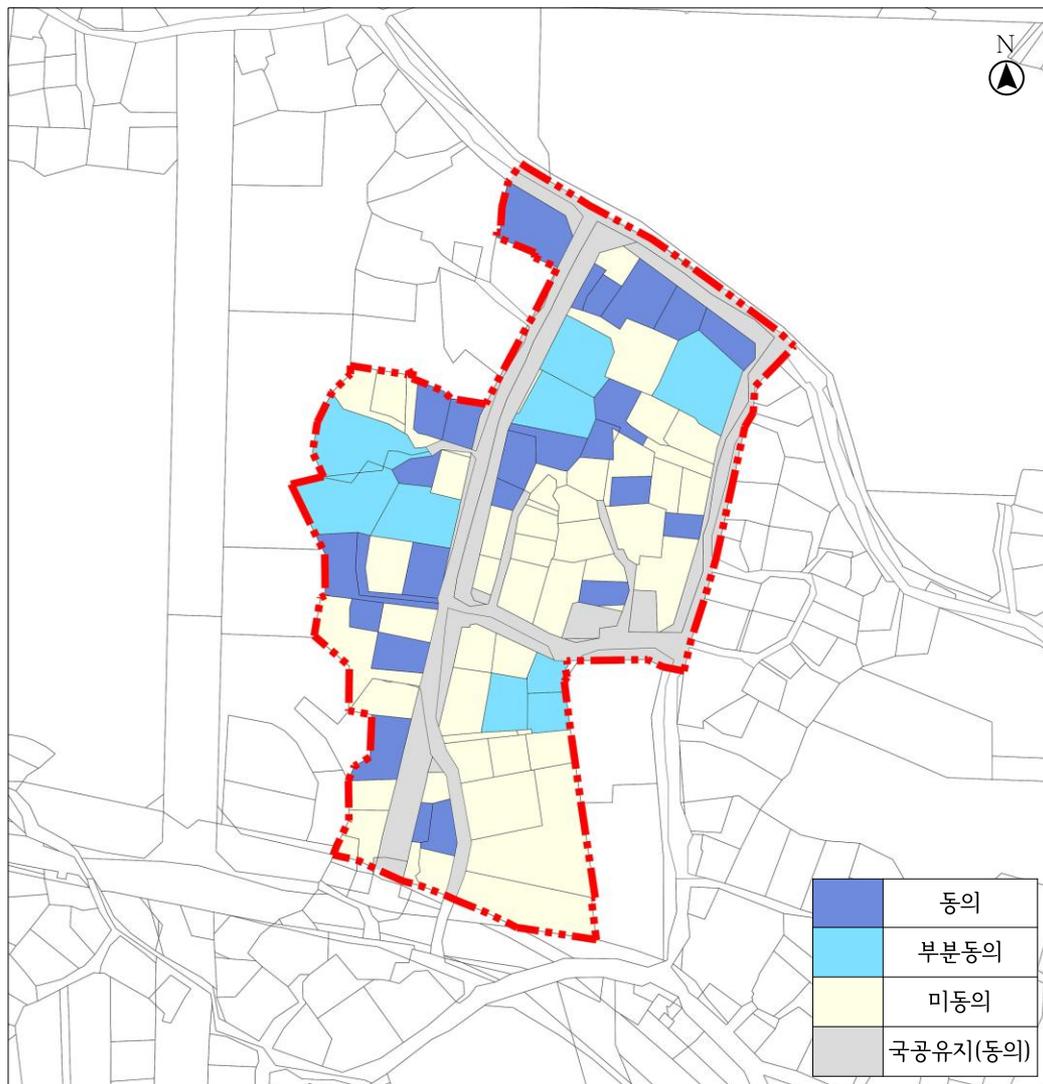
■ 저밀이용 검토(2층 이하)

구분	기준	총계	2층 이하	3~4층	5층 이상
동수(동)	50% 이상 (42.9%)	70	30	28	12
구성비(%)		100.0	42.9	40.0	17.1

■ 과소필지 검토(150㎡ 이하)

구분	기준	총계	90㎡ 미만	90㎡~ 150㎡ 미만	150㎡ 이 상
동수(동)	40% 이상 (74.1%)	112	50	33	29
구성비(%)		100.0	44.6	29.5	25.9

■ 동의율 검토



정비계획 입안 제안 동의 요건

- 토지등소유자의 50% 이상 동의
- 토지면적의 50% 이상 동의

구분	토지등소유자			
	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총소유자수(인)	173	161	9	3
동의자수(인)	108	104	3	1
동의율(%)	62.4	60.1	1.7	0.6

구분	동의율(%)	동의대상 총면적(㎡)	동의면적(㎡)
계	54.9	15,734.9	8,637.4
사유지	31.9	12,112.0	5,014.5
국·공유지	23.0	3,622.9	3,622.9

03. 정비계획(안)

■ 계획 세대수 : 총 628세대 [역세권 장기전세주택 159세대, 재개발임대주택 48세대 포함]

■ 정비계획(안) (「역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.06.20.)」 적용)

구분	구역명	획지	주용도	면적(m ²)	건폐율(%)	용적률(%)			높이(층수)	세대수(공공임대)
						기준	상한	법적상		
신설	광흥창역세권(신수동 301-1 장기전세주택 도시정비형 재개발정비구역)	획지1	공동주택 및 부대복리시설	12,316.8	60 이하	190	230	458	102m(33층)	628세대 / 장기전세주택 159세 재개발임대주택 48세
		획지2	근린생활시설	244.9		200%			7층 이하	-
		획지3	공공산후조리	600.0						-

■ 용도지역 변경

구분	면적(m ²)			구성비(%)	
	기정	변경	변경 후		
합계	15,734.9	-	15,734.9	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역(7층 이하)	15,459.4	감)	3,142.6	20.0
	제2종일반주거지역	149.3	-	149.3	0.9
	제3종일반주거지역	126.2	-	126.2	0.8
	준주거지역	-	증)	12,316.8	78.3

■ 토지이용계획

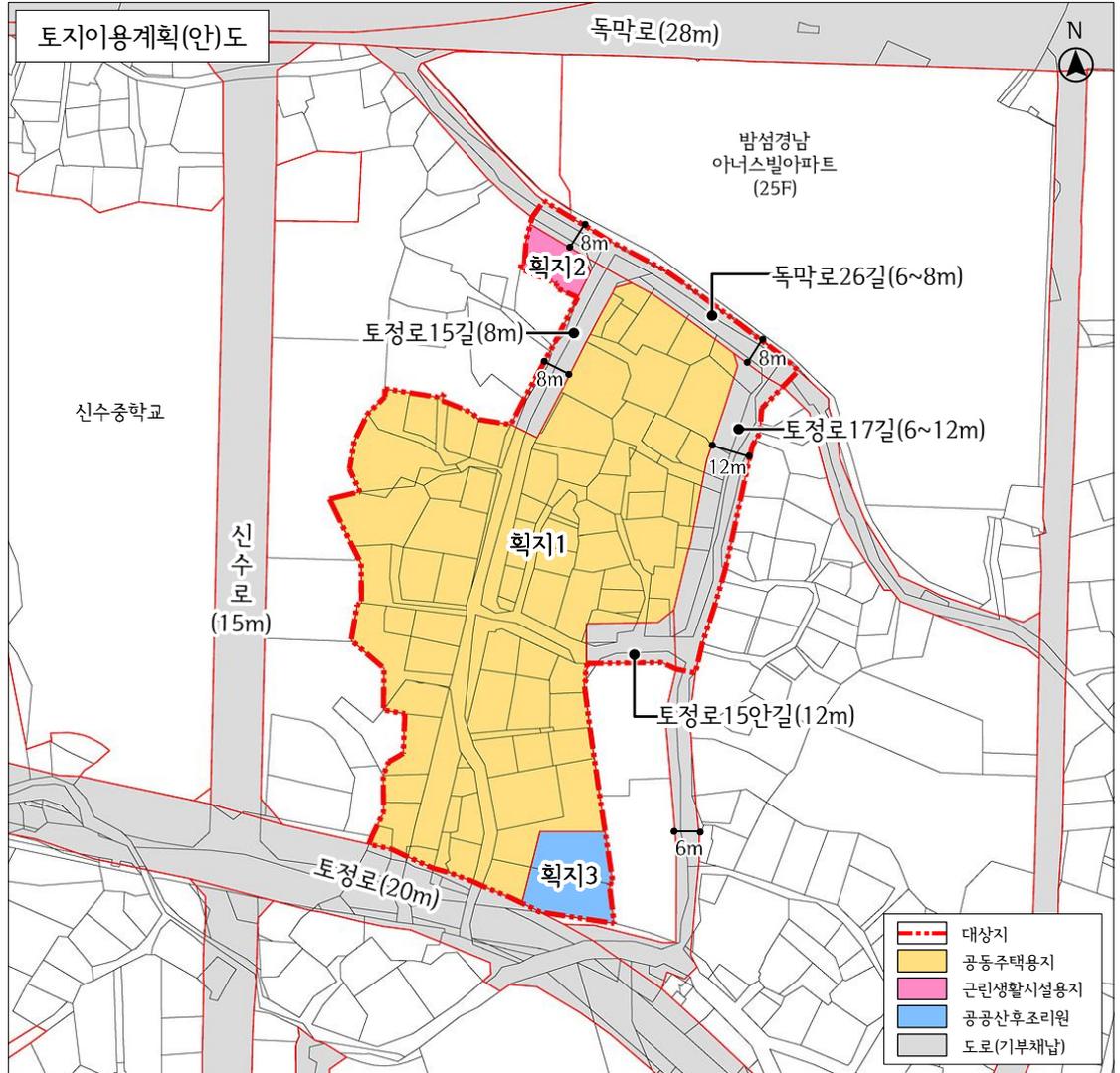
구분	면적(m ²)	구성비(%)	비고	
합계	15,734.9	100.0	-	
정비기반시설	소계	2,573.2	16.4	기부채납
	도로	2,573.2	16.4	
획지	소계	13,161.7	83.6	-
	획지1	12,316.8	78.3	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설, 운동시설
	획지2	244.9	1.5	근린생활시설
	획지3	600.0	3.8	공공산후조리원(기부채납)

■ 주택공급 계획

구분	전체 세대수	전체 비율(%)	분양 세대수	공공주택 세대수		
				소계	재개발의	역세권 장기전세주
합계	628	100.0	421	207	48	159
32m ² 형	58	9.2	34	24	24	-
44m ² 형	63	10.0	39	24	24	-
59m ² 형	374	59.6	249	125	-	125
84m ² 형	109	17.4	75	34	-	34
114m ² 형						

■ 토지이용계획(안)

구분		면적 (m ²)	구성비 (%)	비고
합계		15,734.9	100.0	-
정비 기반 시설	소계	2,573.2	16.4	기부채납
	도로	2,573.2	16.4	
획지	소계	13,161.7	83.6	-
	획지1	12,316.8	78.3	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설, 운동시설
	획지2	244.9	1.5	근린생활시설
	획지3	600.0	3.8	공공산후조리원 (기부채납)

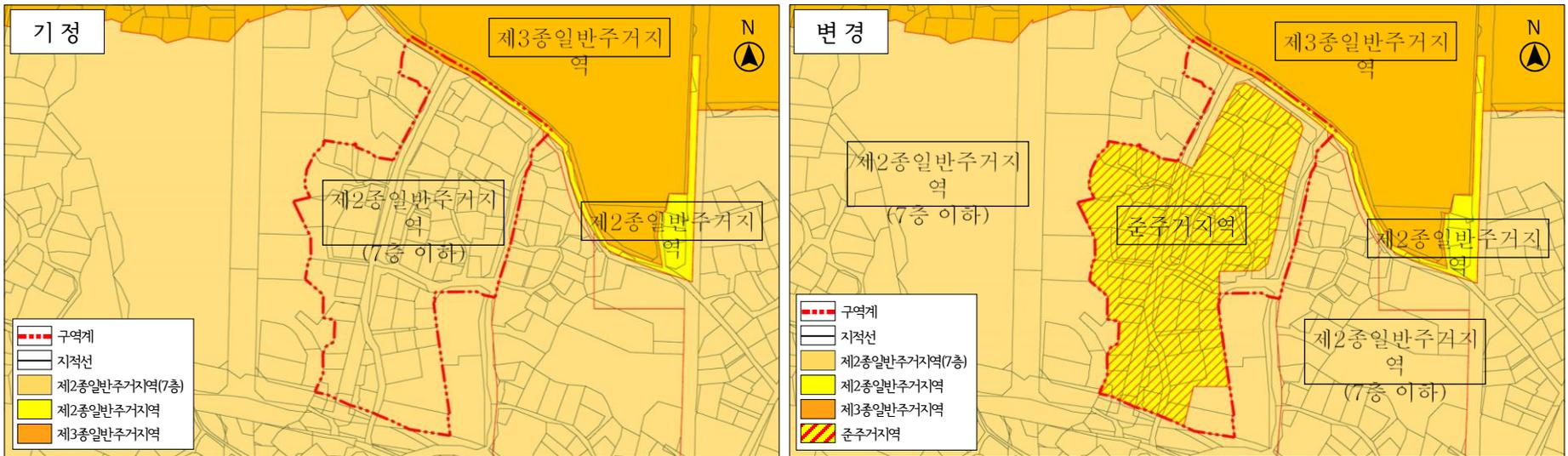


■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)
		기 정	변 경	변 경 후	
합 계		15,734.9	-	15,734.9	100.0
주거지역	제2종일반주거지역(7층 이하)	15,459.4	감) 12,316.8	3,142.6	20.0
	제2종일반주거지역	149.3	-	149.3	0.9
	제3종일반주거지역	126.2	-	126.2	0.8
	준주거지역	-	증) 12,316.8	12,316.8	78.3

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

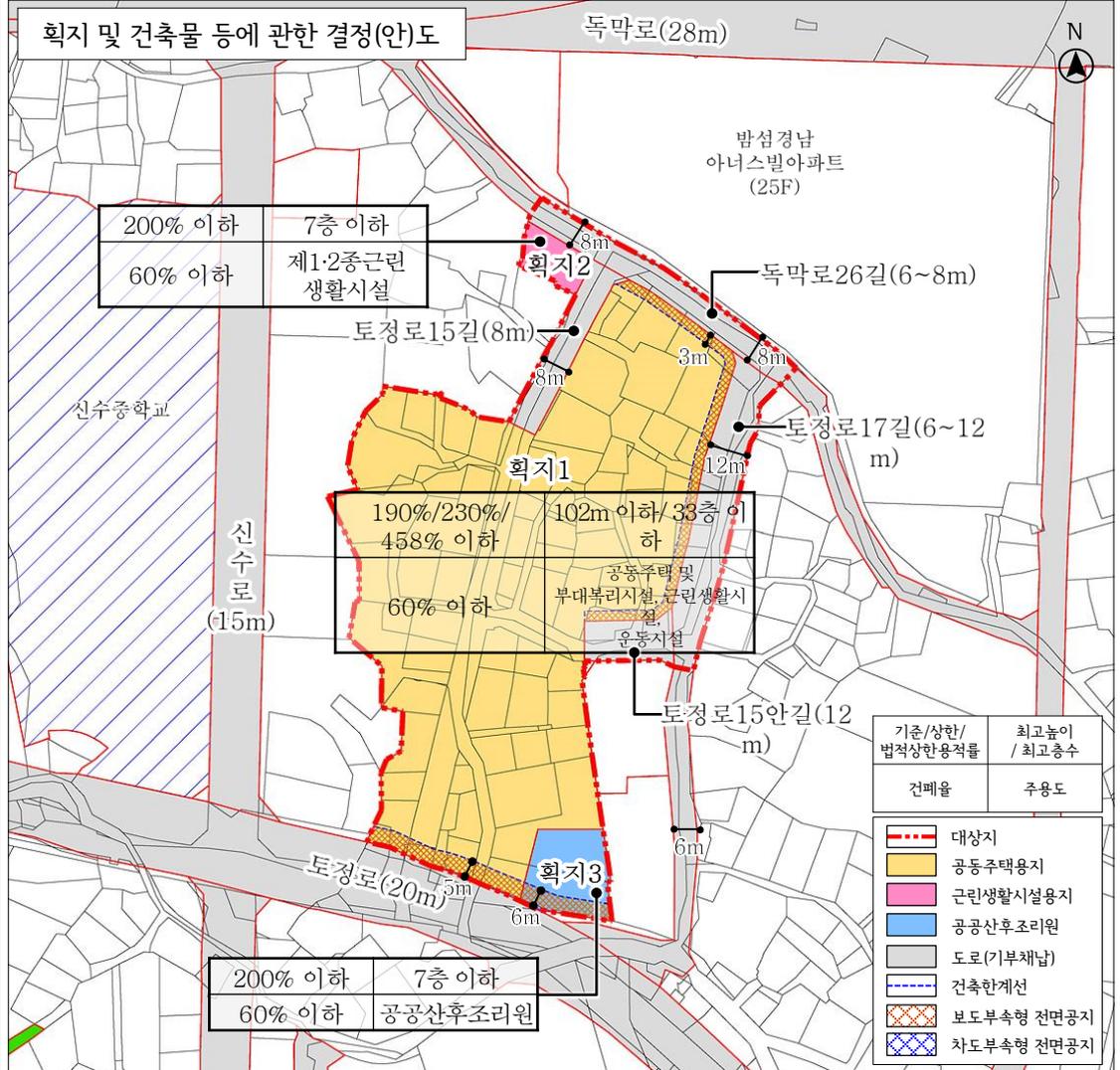
• 광흥창역(6호선) 역세권의 공동주택 건립을 통해 노후된 주택지를 정비하고 서민 주거안정을 위한 공공임대주택 공급을 촉진하고자 용도지역을 상향함



■ 용도지구(변경없음)

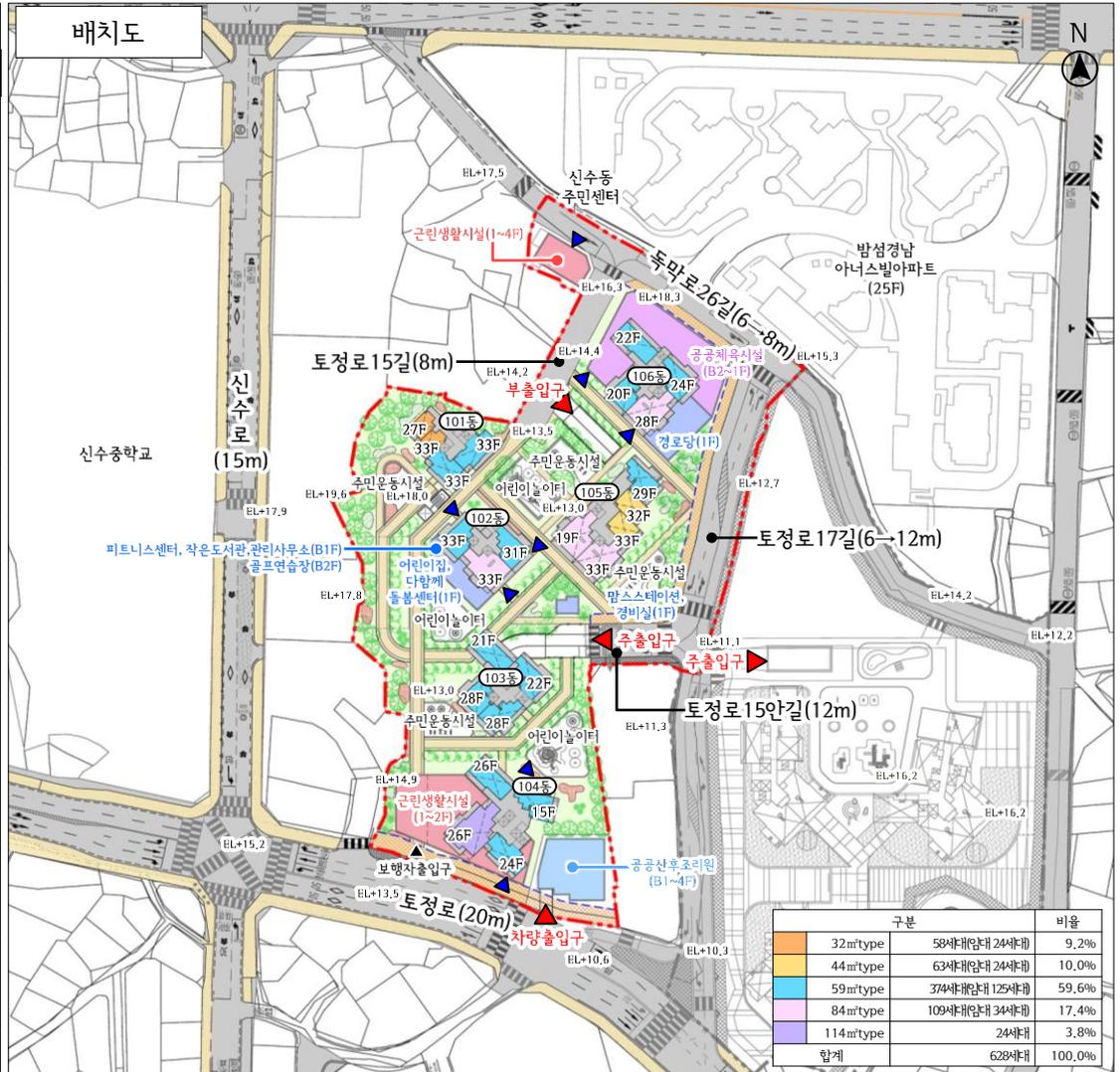
정비계획

구분		획지1	획지2	획지3	
구역면적		15,734.9㎡			
획지면적		12,316.8㎡	244.9㎡	600.0㎡	
주용도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설, 운동시설	제1·2종근린 생활시설	공공산후조리원	
건폐율		60% 이하			
용적률	기준	190.0% 이하	200% 이하		
	상한	230.0% 이하			
	법적상한	458.0% 이하			
높이계획		102m 이하 (33층 이하)	7층 이하		
공공시설	순부담		2,600.9㎡	①+②+③-④	
	① 토지	소계	3,610.2㎡		
		도로	2,573.2㎡		
		공공체육시설	437.0㎡	대지지분	
	공공산후조리원		600.0㎡	별도획지	
	② 건축물	소계	1,563.9㎡		
		공공체육시설	879.5㎡	환산부지 면적	
		공공산후조리원	684.4㎡		
	③ 현금		-	-	
	④ 국공유지		2,573.2㎡	유상매입 898.7㎡	
건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> 간선도로변(토정로) : 5~6m 이면도로변(독막로26길, 토정로17길, 토정로15안길) : 3m 			
전면공지		<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 후퇴부분 보도형 전면공지 조성 <ul style="list-style-type: none"> 간선도로변(토정로) : 보도형 전면공지(5m) 이면도로변(독막로26길, 토정로17길, 토정로15안길) : 보도형 전면공지(3m) 대상지 남측 1차선 확보를 위한 일부구간 차도형 전면공지 조성 <ul style="list-style-type: none"> 간선도로변(토정로) 일부구간 : 차도형 전면공지(최대 1m) 			



■ 건축계획(안)

구분		내용					
용도		공동주택 및 부대복리시설, 운동시설					
구역면적		15,734.90㎡					
대지면적		12,316.80㎡					
건축면적		4,670.24㎡					
연면적	합계	92,526.44㎡					
	지상	57,481.00㎡					
	지하	35,045.44㎡					
건폐율		37.18%					
용적률		457.59%					
규모		지하 5층, 지상 33층, 6개 동					
세대수	구분	합계	32㎡	44㎡	59㎡	84㎡	114㎡
	합계	628	58	63	374	109	24
	분양	421	34	39	249	75	24
	공공주택 (장기전세)	159	-	-	125	34	-
	공공주택 (재개발)	48	24	24	-	-	-
주차대수		791대 (법정 594대) / 법정주차대수의 133.1%					
공동주택		754대 (법정 562대)					
근린생활시설		13대 (법정 11대)					
공공체육시설		24대 (법정 21대)					

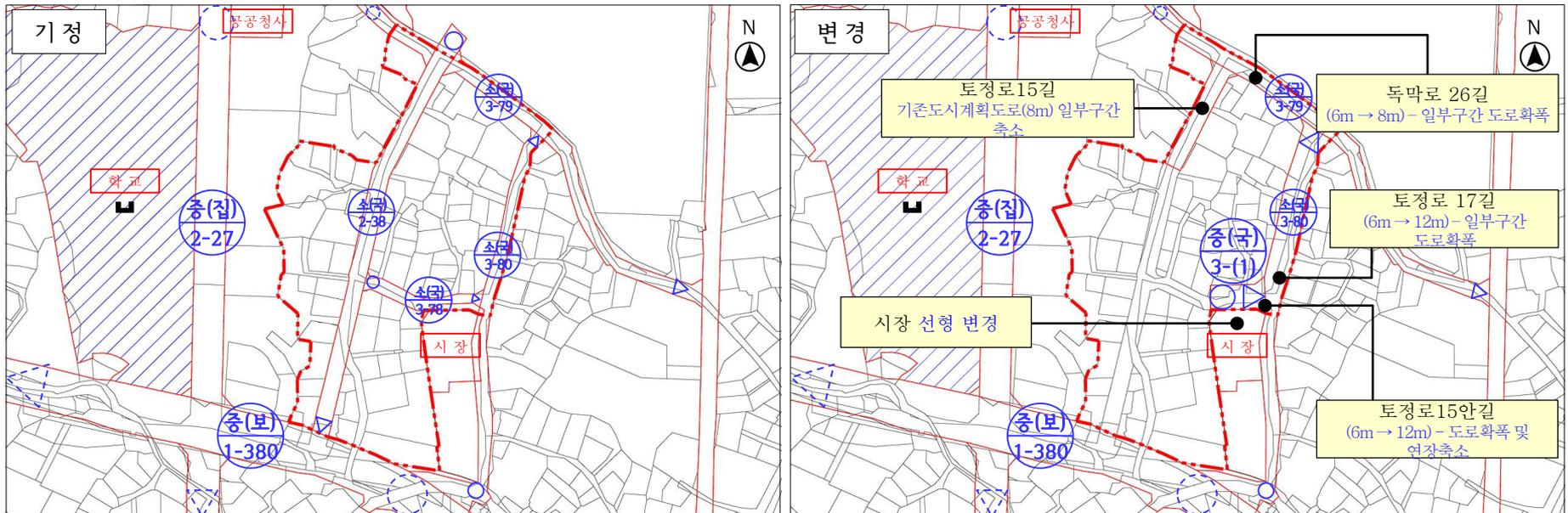


■ 시장 결정(변경)조서

구 분	도면 표시번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
변경	-	신수시장	신수동 288-1	1,000	감) 151	849	서고 제1972-93호 (72.7.6.)	-

■ 시장 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	신수시장	<ul style="list-style-type: none"> 시장 면적 변경 - 면적 : 1,000㎡ → 849㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 도시계획도로와 시장 간 저촉·혼재를 최소화하기 위하여 시장 선형을 지적 선형과 일치하도록 조정하고자 함



05. 주민공람의견 및 조치계획

■ 공람개요

- 공람기간 : 2025년 11월 20일~2025년 12월 20일(30일)
- 공람장소 : 마포구청 도시계획과
- 제출의견 : 8건(15명, 정비사업 반대 3건, 구역계 제척 요청 5건)

■ 공람의견(요약)

구 분	의견요지	제출건수	검토결과		주요 조치계획
			채택	불채택	
1	정비사업 반대	3건	0건	3건	<ul style="list-style-type: none"> · 법적 동의요건을 충족하여 진행중인 사업으로 반대의견 반영이 어려움. · 향후 조합설립 추진위원회 구성시, 추진위원회 측에게 지속적인 소통 및 상생방안 검토를 요청하겠음.
2	구역계 제척 요청	5건	0건	5건	<ul style="list-style-type: none"> · 해당 필지는 정비계획상 도로 확폭과 주출입구가 계획된 필지들로, 제척시 효율적인 토지이용계획 수립 및 마포구 운영기준에 따른 진입 도로 폭(12m) 확보가 불가하여 제척의견 반영이 어려움. · 향후 조합설립위원회 구성시, 추진위원회 측에 상생방안을 검토 및 주민들의 의견이 사업과정에 적극적으로 반영될 수 있도록 지속적인 소통을 요청하겠음.
총 괄			0건	8건	

06. 정비계획 추진절차 및 향후 일정

01	사전검토단 회의 (서울시)	09	정비구역 지정 및 정비계획 결정고시 (서울시)
02	정비구역지정 입안 제안	10	조합설립인가
03	계획검토단 회의 (서울시)	11	해당 건축(교통)위원회 심의 (주민공람, 관련부서 협의)
04	의견청취 (주민공람, 주민설명회, 구의회 의견청취)	12	사업시행인가 및 고시 (마포구)
05	추정분담금 검증위원회 심의 (마포구)	13	관리처분계획인가 (마포구)
06	정비구역 결정 요청 (마포구 → 서울시)	14	착공 및 일반분양
07	서울시 도시계획위원회 심의 (주민재공람(필요시))	15	준공 및 사업완료
08	조합설립 추진위원회 구성		



감사합니다